

貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る

整備計画推進業務委託

プロポーザル実施要領

平成 23 年 5 月

練馬区 環境まちづくり事業本部  
都市整備部 東部地域まちづくり課

## 1 適用範囲

本実施要領は、「貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託」のプロポーザル方式による契約優先候補業者の選定実施にあたり、必要となる事項および手続き等に適用する。

## 2 プロポーザル実施の目的

本プロポーザルは、貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務を委託するにあたり、専門性の高い事業の円滑な推進など、広範かつ高度な知識と豊かな経験および応用力を有し、本業務に最適なコンサルタントを選定することを目的とする。

なお、選定については、貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務に関する4年間の企画提案書の評価により行うものとする。

## 3 件名、期間、対象区域、平成23年度概算経費および契約について

### (1) 件名

貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託

### (2) 期間

契約締結の日の翌日（平成23年7月中旬頃）から平成24年3月31日まで

### (3) 対象区域

貫井・富士見台地区 約92.3ha（別添区域図参照）

### (4) 平成23年度概算経費

¥8,996,400－（消費税等相当額を含む）

契約金額は、契約優先候補業者の見積もりによる。

### (5) 契約について

本プロポーザルは、4年間にわたる貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務に関する企画提案書の評価により、平成23年度の契約優先候補業者を選定するものである。なお、業務は、4ヵ年に及ぶ予定であるが、委託契約は単年度ごとに行い、前年度の委託業務実施状況を勘案して翌年度の契約を行うものとする。また、委託契約者が、業務の一部を再委託する場合、再委託協議書を作成し担当部署へ提出を行うものとする。

## 4 業務の内容（4年間で求めている企画提案書の概要）

貫井・富士見台地区では、防災性の向上を目指して、密集市街地の整備を総合的に推進するために、平成22年度に地区の将来のまちづくり構想として「貫井・富士見台地区まちづくり計画」を策定した。そしてこのまちづくり計画を実現させるために、平成23年度から社会資本整備総合交付金のスキームを活用し、密集住宅市街地整備促進事業を施行している。

平成23年度から26年度では、住宅市街地整備計画を推進するために、地域住民に対して本

事業の周知や協力の働きかけをするとともに、道路・公園等の基盤整備のほか、まちづくりのための基礎調査等を行い建築物の不燃化等の促進を中心に、地域住民と連携したまちづくりを推進することを予定している。また、当地区では平成22年度より財団法人練馬区都市整備公社（以下「公社」という）とパートナーシップ協定を締結し、公社が当地区の事業推進を担っている。

業務内容の詳細については、プロポーザル後、選定された業者の企画提案をもとに、区と受託者間の協議により仕様書を作成し決定する。下記は、現在、練馬区が考える業務項目であるが、これに拘束されることなく、具体的な提案や自由な発想による効果的、効率的な提案を求める。

(1) 道路・公園等の整備の推進

道路・公園等の整備については、計画を都市整備部、測量から整備までを土木部が実施し、本推進業務では地元調整を中心に円滑な事業推進の調整を担う。

- ア. 道路整備を円滑に推進のための取り組みの実施（説明会等を年3回程度開催予定）
- イ. 公園等の整備を円滑に推進するための取り組みの実施（用地情報の収集や用地取得から整備まで）

(2) 建築物の不燃化等の促進

- ア. 建替え促進方策の検討及び実施
- イ. 老朽木造住宅等の建替え促進に係る普及啓発活動の企画・運営支援（年2回程度の開催を予定）
- ウ. 建替え案件のコンサルティング

(3) 住民合意形成の推進

- ア. まちづくり組織（地元住民等の事業調整組織）の企画・運営支援（全体会を年2回程度開催予定、その他必要に応じ部会を設置）
- イ. まちづくりに関する住民意識啓発活動の企画・運営支援
- ウ. まちづくりに関する情報の周知（まちづくりガイド[事業内容の紹介]約12,000部の作成・配布を予定、まちづくりニュース[事業の進捗や予定等の紹介]約10,000部を年3回程度作成・配布予定）

(4) 「貫井・富士見台地区まちづくり計画」の円滑な推進

密集事業整備計画に含まれない、まちづくり計画に定めた内容の進め方について検討する。

## 5 参加資格

つぎの条件をすべて満たすこと。

- (1) 当該業務における練馬区での入札参加資格を有していること。
- (2) 自治体によるまちづくり推進業務または同種の業務実績があること。

## 6 欠格事項

つぎのいずれかの事項に該当する場合は応募できない。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当するもの。
- (2) 本案件の公表以後に練馬区競争入札参加有資格者指名停止基準（昭和 61 年 4 月 1 日練総経発第 394 号）第 2 条に基づいた、指名停止処分を受けた期間があるもの、およびこれに準じる企業であるもの。
- (3) 最近 1 年間の消費税および法人事業税を滞納しているもの。

## 7 主任技術者

- (1) 受託者は、本業務における主任技術者を定めること。
- (2) 主任技術者は、本業務の履行にあたり、技術士（業務に該当する部門）またはこれと同等の能力と経験を有する技術者とする。
- (3) 主任技術者は、まちづくり推進業務またはまちづくりに関する計画の作成等の経験を有するものとする。

## 8 提出書類およびその様式について

企画提案書は、次に示す事項を記載するものとする。

様式は、(1)、(3)、(4) および(5)については、本要領に添付をしている様式を使用、それ以外は任意とする。また、(9)については、表紙を除き 10 ページまでとする。大きさはA 4、文字ポイントは 11 ポイントを原則とする

提出部数は (1) については 1 部、(2) から (9) については一まとめとし 10 部とする。

- (1) プロポーザル参加申込書（様式－1）
- (2) 会社概要および業務実績調書
- (3) 業務実施体制（様式－2）
- (4) 予定技術者の経歴等（様式－3）
- (5) 予定技術者の同種または類似業務実績調書（様式－4）（過去 10 年以内の代表的な実績を 5 件まで記載すること）
- (6) 見積り金額および積算内訳書（企画提案書に基づく平成 23 年度の見積金額、および積算内訳書ならびに平成 24 年度から 26 年度までの概算見積金額）
- (7) 納税証明書（その 3 の 3）、および法人事業税の納税（課税）証明書（写し可）
- (8) 業務工程表（平成 23 年度から平成 26 年度までの 4 ヶ年分）
- (9) 業務内容の具体的な実施方法の概要

## 9 企画提案書等の提出について

- (1) 提出場所

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課

練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号 練馬区役所本庁舎 16 階

(2) 提出方法

書面により上記提出場所へ持参すること。郵送等は、受付を行わない。

(3) 提出締め切り

ア プロポーザル参加申込書

平成 23 年 6 月 13 日 (月) 午後 5 時まで (ただし、午前 12 時から午後 1 時を除く)

イ 企画提案書等：8 の (2) から (9) の事項

平成 23 年 6 月 17 日 (金) 午後 5 時まで (ただし、午前 12 時から午後 1 時を除く)

(4) その他

ア 企画提案書は、プロポーザル参加申込書を期限内に提出した会社のみ受け付ける。

イ 企画提案書等に記載した予定技術者のうち、自社の技術者について、当該技術者が所属する組織との直接的な雇用関係が確認できる書類(健康保険被保険証または住民税特別徴収税額通知の写し等)を提出すること。

ウ 企画提案書の再提出および記載内容の変更は認められない。

エ 企画提案書に記載した担当者を変更する場合は、発注者の承諾を得ること。

オ 提出された企画提案書は返却しない。

10 企画提案書の選定の方法

企画提案書の選定は、以下に示す第一次審査と第二次審査をもって行う。

(1) 第一次選定

提出された企画提案書を審査し、数社程度を選定する。

(2) 第二次選定

第一次審査により選定された者によるヒアリングを行い選定する。ヒアリングの出席者は 3 名までとする。詳細は、第一次選定結果と併せて別途通知する。

11 企画提案書の審査基準

別添「審査基準」による。

12 無効となる企画提案書

提出された企画提案書の中で、下記の条件のいずれか一つでも該当する場合は、原則として提出された企画提案書全体を無効とし、選定の対象とはならない。

(1) 企画提案書に記載すべき事項の全部または一部が記載されていないもの。

(2) 虚偽の内容が記載されているもの。

(3) 見積もり金額が予定平成 23 年度概算経費を超えているもの。

(4) その他、本実施要領において規定した条件を満たしていないもの。

### 13 企画提案書の選定結果の通知について

#### (1) 通知方法

企画提案書を提出したものに書面で通知する。

ア 一次選定結果通知予定日 平成 23 年 6 月 24 日

イ 二次選定結果通知予定日 平成 23 年 7 月 1 日

#### (2) 不服申立て

非選定者は、前項の通知に不服がある場合には、通知を受理した日の翌日から起算して 10 日以内（練馬区の休日に関する条例（平成元年 3 月練馬区条例第 1 号）に規定する休日を除く）に、書面により非選定理由についての説明を求めることができる。

### 14 説明会について

本案件のプロポーザル実施についての説明会および個別説明は行わない。

### 15 プロポーザルへの参加の手順について

参加申込書の提出をもって参加とし、企画提案書の提出をもって選定を行う。

### 16 貸与資料の貸出し方法

#### (1) 貸出し場所

練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづくり課  
練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号 練馬区役所本庁舎 16 階

#### (2) 貸出し方法

参加希望者が来庁すること。

#### (3) 貸出し日時

平成 23 年 5 月 27 日（金）～平成 23 年 6 月 17 日（金）まで  
午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（ただし、午前 12 時から午後 1 時を除く）

#### (4) 貸出し資料

別添「貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託プロポーザル関連資料」のとおり。

#### (5) 返却方法

平成 23 年 6 月 17 日（金）までに練馬区担当部署へ返却すること。

### 17 本業務の内容および企画提案書等にかかわる質問および回答

本業務の内容および企画提案書等にかかる質問がある場合は、要旨を簡潔にまとめ、下記の受付期間中に担当部署へ電子メールにて問い合わせること。その場合の件名は「貫井・富士見台地区整備計画推進業務委託に係る質問」とすること。

質問に対する回答は、本プロポーザルの参加希望者へ、電子メールで回答する。また、内容

は下記の期間中にホームページに掲載する。

- (1) 質問受付期間 平成 23 年 5 月 27 日 (金) ～平成 23 年 6 月 6 日 (月)
- (2) 回答掲載期間 平成 23 年 6 月 10 日 (金) ～平成 23 年 6 月 17 日 (金)
- (3) 担 当 部 署 練馬区豊玉北六丁目 12 番 1 号 練馬区役所本庁舎 16 階  
練馬区 環境まちづくり事業本部 都市整備部 東部地域まちづく  
り課  
電話 03-5984-4749  
電子メール [toubu@city.nerima.tokyo.jp](mailto:toubu@city.nerima.tokyo.jp)
- (4) 回答掲載場所 練馬区のホームページ都市整備部のお知らせにて掲載する。

#### 18 募集から随意契約交渉順位決定までのスケジュール (予定)

平成 23 年 5 月 27 日 (金)	貸与資料の貸出し
平成 23 年 6 月 6 日 (月)	質問受付締切り
平成 23 年 6 月 10 日 (金)	質問に対する回答
平成 23 年 6 月 13 日 (月)	参加申込書提出期限
平成 23 年 6 月 17 日 (金)	企画提案書等提出期限 (参加申込書提出会社のみ)
平成 23 年 6 月 24 日 (金)	第一次選定結果通知
平成 23 年 6 月下旬	第二次選定実施 (ヒアリング)
平成 23 年 7 月上旬	選定結果の通知 (契約優先候補業者決定)

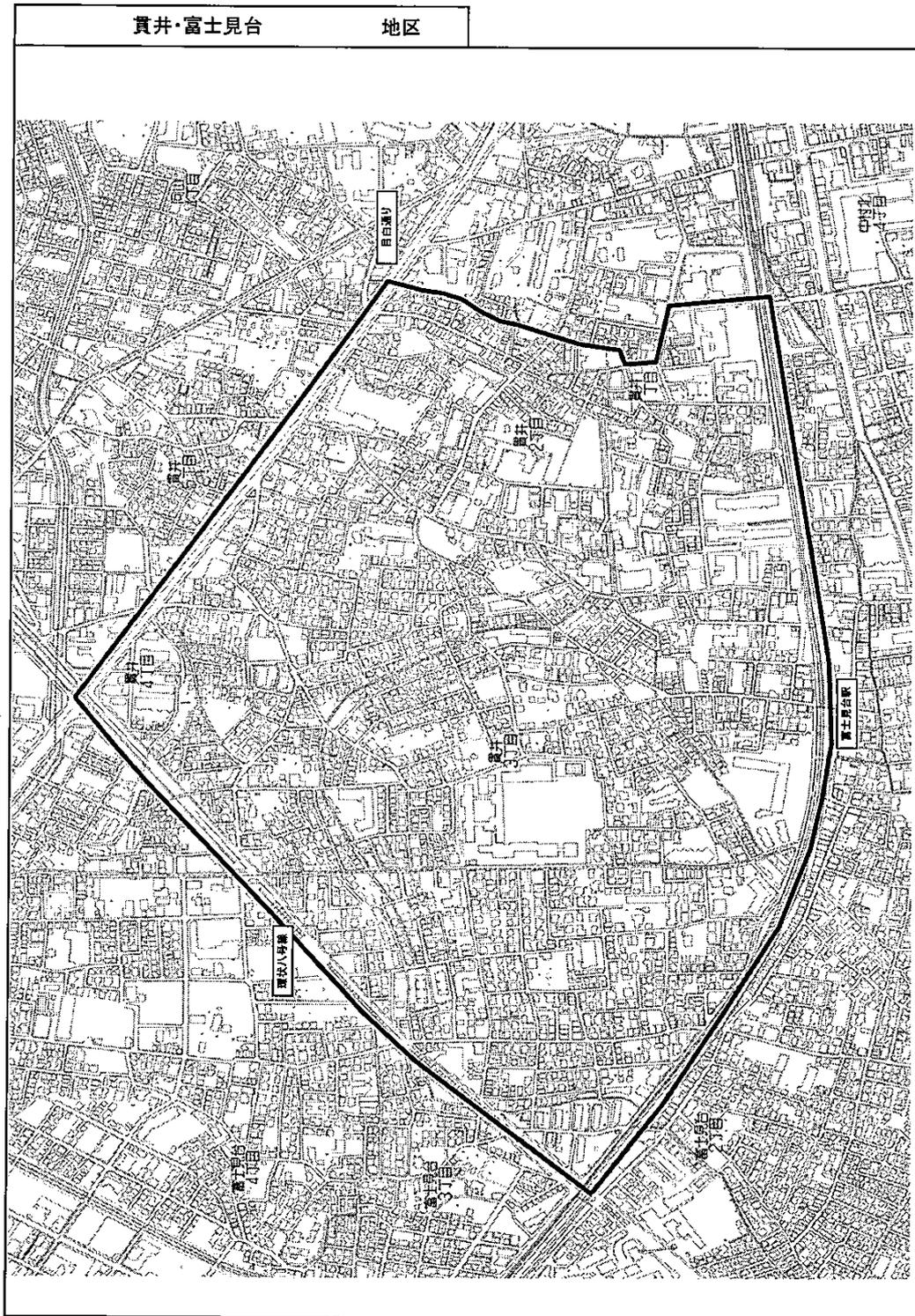
#### 19 情報公開および個人情報の保護・管理について

本件については、「プロポーザルによる業者選定情報に係る情報公開基準」に基づき公開する。また、個人情報の保護・管理については、「個人情報の保護および管理に関する特記事項」、「情報システムに係る委託契約等における受託情報の取り扱いに関する特記事項」による。

#### 20 その他

- (1) 企画提案書の作成、提出およびヒアリングに要する費用は、当該プロポーザルへの参加者の負担とする。
- (2) 企画提案書の作成のために練馬区から貸与された資料は、企画提案書等の作成以外の目的で使用することはできない。
- (3) 企画提案書に虚偽の記載をした場合には、企画提案書を無効とするとともに、虚偽の記載をした参加者に対して指名停止の措置を行うことがある。
- (4) 企画提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本および日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象になっている意匠、デザイン、設計、施工方法、管理方法を使用した結果生じた一切の責任は、参加者が負うものとする。

対象区域図



貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託の  
第一次審査基準

【第一次審査】

評価項目	審査のポイント
実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>同種同規模の実務実績</li> </ul>
実施体制（動員、担当技術者）	<ul style="list-style-type: none"> <li>人数および専任性</li> <li>主任技術者、担当技術者の経歴および資格</li> </ul>
見積価格（4ヵ年合計）	<ul style="list-style-type: none"> <li>見積価格と作業内容</li> </ul>
提案内容の実現性、実効性	<ul style="list-style-type: none"> <li>作業スケジュール</li> <li>業務のコンセプトおよび内容</li> <li>調査項目、調査方法</li> <li>合意形成の方法 等</li> </ul>
提案内容の先進性や独創性	<ul style="list-style-type: none"> <li>当該業務の実施に際し、新たな提案があり、その内容が適切であるか</li> </ul>
専門知識、現状認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくりに関する諸制度や各種制度の認識</li> </ul>
区民参加手法、運営手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>手法、運営方法が適切かどうか</li> </ul>
貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に関する現状分析や課題に対する認識	<ul style="list-style-type: none"> <li>貫井・富士見台地区地区の特性に関する現状認識および分析が適切か</li> <li>密集住宅市街地整備促進事業を推進するにあたっての課題認識が適切で、対応方策が効果的か</li> </ul>

貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託の  
第二次審査基準

【第二次審査（ヒアリング）】

評価項目	審査のポイント
理解度	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 現状認識が的確であり、業務目的、条件、内容を理解しているか</li></ul>
知識	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 密集住宅市街地整備促進事業やまちづくりに関する知識は十分か</li></ul>
業務遂行能力	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 業務遂行能力</li><li>・ 密集住宅市街地整備促進事業やまちづくり推進業務の経験</li><li>・ 提案内容の実現性</li></ul>
コミュニケーション能力	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 質問に対する対応が明確かつ迅速か</li></ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 熱意、専任性、人物評価等で上記項目以外における評価</li></ul>

「貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託」  
プロポーザル参加申込書

「貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託」に関わるプロポーザルの参加を表明し、資料を提出します。

練馬区長 志村 豊志郎 あて

平成 年 月 日

(提出者)

住所

会社名 (称号又は名称)

代表者職・氏名

代表者印

(担当者)

所属名・担当者氏名

電話番号

FAX

担当者のメールアドレス

受付日・番号 平成23年 月 日 番

## 業務実施体制

	予定技術者名	所属・役職	担当する業務分野
主任技術者			
担当技術者	1)		
	2)		
	3)		
	4)		
	5)		
	6)		
	7)		
	8)		
	9)		
	10)		
業務実施体制で配慮した事項			

予定技術者の経歴等

氏名	生年月日                      年      月      日		
保有技術者資格（資格名称、取得年月日、登録番号）			
学歴・職歴・その他の経歴（発表論文、表彰、取得特許等）			
業務経歴（業務名、履行時期等）			
平成 23 年度以降、随意契約などにより契約が確定している業務の状況			
事業名	発注者名	履行期間	契約金額

※記入欄が足りない場合は、本様式に準じて追加作成すること。

## 予定技術者の同種または類似業務実績調書

(過去10年間で代表的なもの)

業 務 名			
役 割	技術者	受託金額	
発 注 者 住 所 電 話			
実施時期	年 月 日	~	年 月 日
業務の概要			
技術的特長			

※役割は、管理、主任、照査、担当等の各技術者名称を記述する。

「貫井・富士見台地区密集住宅市街地整備促進事業に係る整備計画推進業務委託」にかかるプロポーザル  
関連資料

(冊子で貸出)

- 練馬区長期計画 平成 22～26 年度 概要編、総論編・基本計画編、実施計画編
- 練馬区の土地利用 (平成 20 年 3 月作成)
- 密集住宅市街地整備促進事業貫井・富士見台地区整備計画および事業計画策定業務報告書 (写)

(データで貸出)

- 貫井・富士見台地区における密集住宅市街地整備促進事業の整備計画および事業計画策定等業務委託報告書 (写) (データで貸出)
- 練馬地区のあゆみ
- 江古田北部地区密集住宅市街地整備促進事業のあらまし (データで貸出)

(ホームページから入手可能)

当区の基礎資料 (練馬区勢概要、練馬区統計書、練馬区の世帯と人口等) につきましては、当区ホームページより入手が可能となっております。ご活用くださるよう、お願い申し上げます。

- 練馬区都市計画マスタープラン全体構想 (平成13年 3 月作成)

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/masterplan/>

- 練馬区都市計画マスタープラン地域別指針 (平成15年 6 月作成)

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/masterplan/>

- 練馬区用途地域図・練馬区都市計画概要図 (平成23年 4 月作成)

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/yotochiikizu/>

- みどり30推進計画

[http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/keikaku/shisaku/kankyo/midori30\\_html/midori\\_30.html](http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/keikaku/shisaku/kankyo/midori30_html/midori_30.html)

- 練馬区勢概要 (2010年版)

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/annai/kuseigaiyo/h22/index.html>

- 練馬区の世帯と人口

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/tokei/jinko/>

- その他の統計

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/tokei/index.html>

- 貫井・富士見台地区まちづくり計画 (平成23年 2 月作成)

[http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/toshikeikakuzu/henkochiku/nukui-hujimidai\\_jt.html](http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/toshikeikakuzu/henkochiku/nukui-hujimidai_jt.html)

- 貫井・富士見台地区防災まちづくりニュース (第1号～第7号)

[http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/bousai\\_news.html](http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/bousai_news.html)

- 北町のまちづくりガイド

<http://www.city.nerima.tokyo.jp/kusei/machi/kakuchiiki/kitamachi/index.files/misshu-panf-kitamachi.pdf>