

**まちの価値の向上に資する低層住居専用地域の都市計画
検討支援業務に係る公募型プロポーザル実施要領**

第1 事業概要

- (1) 件名 まちの価値の向上に資する低層住居専用地域の都市計画検討支援業務委託
- (2) 目的
東村山市のまちの価値を向上させ、多世代が安全で快適に暮らせる、持続可能な住宅都市を実現させることを目的として、低層住居専用地域の都市計画について、検討支援業務を委託する。
- (3) 業務内容
低層住居専用地域の土地利用の現況等を調査し、現状の課題、将来に発生し得る課題等を整理したうえで、用途地域等の規制の見直し等、望ましい低層住宅地の実現に向けた都市計画上の取組みを検討すること。（詳細は別紙参照）
なお、詳細な仕様は、選定した優先交渉権者と東村山市との協議により調整し、決定することとする。
- (4) 業務期間 契約締結の翌日～令和3年3月31日（予定）

第2 事業に要する費用 予定上限額 7,733,000円（税込み）

- ※ 企画提案書に基づく協議により調整し決定した委託業務のすべてと打合せに要する費用を含む。
- また、参考見積額が事業に要する費用（予定上限額）を超過する場合は失格とする。

第3 実施形式等

- (1) 実施形式 公募型プロポーザル方式
- (2) 費用の負担
このプロポーザルに要する費用は参加者の負担とする。

第4 参加資格

参加者は、次に掲げる要件をすべて満たしていること。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (2) 営業種目「都市計画・交通関係調査業務」において、東村山市での競争入札参加資格を有していること。
- (3) 東村山市から現に指名停止又は入札参加排除措置を受けていないこと。
- (4) 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21

条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしたとき等をいう。) にないこと。

- (5) 建設コンサルタント登録規定（昭和52年4月15日建設省告示第717号）に基づく登録部門に「都市計画及び地方計画」を有すること。
- (6) 所用の資格等を有した技術者等を用い、業務を確実に遂行することができること。
- (7) 平成27年4月1日以降に東京都内における用途地域の変更に関わる業務の受託実績、または、平成16年度の東京都による用途地域等の一斉見直しにあわせた建築物の敷地面積の最低限度導入に関する業務の受託実績があること。

第5 応募方法

応募する事業者は、下記（4）「提出書類」に掲げる書類を提出すること。

- (1) 提出期限：令和2年5月13日（水）正午（必着）
- (2) 提出方法
原則、郵送とする。（配達受取り日が証明できる方法を用いること）
持参する場合、時間調整のうえ「第14 担当部署」まで持参すること。
- (3) 提出書類
次の①から④を各1部提出すること。⑤について「第7 企画提案書等」のとおり提出すること。
 - ① 参加申込書（様式1）
 - ② 誓約書（様式2）
 - ③ 参加者概要書（様式3）
事業者が認証を取得しているプライバシーマーク、ISMS、またはそれらに準じる個人情報保護、または情報セキュリティマネジメントに関する資格等があれば記載すること。
また、既存の会社案内パンフレット等があれば添付すること。
 - ④ 業務実績書（任意様式）
第4（7）にかかる実績を記載すること。実績について、テクリスの業務内容確認書（業務実績）等、または契約書の鑑部分及び仕様書の業務内容の概要がわかる部分の写しを添付して提出すること。
 - ⑤ 企画提案書等
詳細は、「第7 企画提案書等」に記載のとおりとする。

第6 質疑応答

このプロポーザルに対する質疑応答は、次のとおりとする。なお、質疑応答された内容は本実施要領の追補とみなす。

- (1) 質問期間及び回答期限

質問期間：令和 2 年 4 月 10 日（金）～同 16 日（木）午後 3 時

回答期限：令和 2 年 4 月 22 日（水）

(2) 質問方法

電子メールにより「第 1 4 担当部署」へ送信すること。メールの表題は、「プロポーザルに関する質問（事業者名）」とし、本文に①事業者名、②担当者名、③担当者連絡先（電話番号）を記載すること。

なお、期間外に提出された質問、指定した方法以外による質問、質問内容に事業者名を特定できる記載がある質問に対しては回答しない。

(3) 回答方法

東村山市ホームページに掲載し回答とする。

第 7 企画提案書等

応募する事業者は、次のものを各原本 1 部、写し 6 部提出すること。なお、用紙サイズは日本工業規格 A 4 判（A 3 判を用いる場合、A 4 判 2 頁と数える）とし、両面印刷可とする。様式は任意とする。

ただし、原本 1 部にのみそれぞれ表紙に事業者名を表示し、写しには事業者が特定されないよう事業者名は表示せず、事業者のロゴ、名称の入った用紙は用いないこと。

(1) 企画提案書

企画提案書は以下の①から⑦の項目について記載し、また、別に業務に関する独自の提案等を記載することができる。枚数は、表紙・目次を除き 6 頁以内とする。各頁に頁番号を記載すること。

- ① 別紙の第 2（1）基礎的な調査について、実施方法の提案。
- ② 別紙の第 2（2）基礎的な調査結果の分析について、必要となる分析の項目と重点的に分析すべき項目の提案。
- ③ 別紙の第 2（3）都市計画変更、決定の検討について、検討に必要となる視点、検討の方法の提案（ケーススタディで検討する場合は地区の想定等）。
- ④ 別紙の第 1（2）③について、建築物の敷地面積の最低限度導入等と合わせた建ぺい率、容積率の緩和をする場合の想定される課題、影響・効果。
- ⑤ 都市計画の変更、決定とあわせて実施することで、本業務の目的達成に資すると考える取組み例（分野を問わず）。
- ⑥ 実施体制

実施体制の他、本業務を担当する管理責任者及び業務を担当する主たる者について、資格や実務経験等、業務遂行に関する事項を記載すること。また、事業者として本業務委託に資する実績等を記載すること。（「第 5 応募方法」（4）④にかかるもの以外の実績があれば記載すること）

⑦ 令和 2 年度の工程表

提案する業務内容について、具体的な業務に係る作業を工程表として示すこ

と。

(2) 参考見積書

あて先は「東村山市長」（市長の氏名は記載しないこと）とする。

参考見積額を示すにあたって、事業者が実際に行うことを想定する具体的な業務内容を明示すること。

なお、契約権者の押印は求めない。

第8 審査方法

審査は、東村山市が別に定める審査委員会（以下、「委員会」という。）が下記のとおり、事業者名を特定せずに実施する。

提案の審査のうち、第2次審査において最高得点を挙げた事業者を優先交渉権者とする。なお、複数の事業者が同得点の場合は、委員会の総合的な審査により選定する。

(1) 資格審査及び第1次審査

① 資格審査

「第4 参加資格」の要件を満たしているか否かを審査する。

② 第1次審査

提出された企画提案書を委員会が別に定める「審査基準」に基づき審査し、高い得点を得た順に上位3事業者までを第2次審査の対象とする。ただし、応募者が3事業者以下であった場合は、第1次審査を省略する。

③ 資格審査及び第1次審査結果の通知

令和2年5月27日（水）までに提案者全員へ個別の結果を電子メールにより通知する。審査結果の内容に対する問い合わせは、審査結果を通知された日から平日3日の間とする。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション審査）

第1次審査により選定された事業者に対し、企画提案のプレゼンテーションによる審査を実施する。

① プレゼンテーション実施日

令和2年6月3日（水）予定

午前9時から午後5時までの間で、東村山市が指定した時間（後日通知）で事業者毎に実施する。実施場所は、東村山市役所内（後日通知）とする。

② プレゼンテーションの内容

ア. 出席者

1者3名以内。説明、質疑に対する回答は、委託契約を請け負った場合の管理責任者または業務を担当する主たる者が行うこと。

イ. 所要時間の目安

1者40分以内（準備5分、説明10分以内、質疑応答20分以内、撤去5分）

ウ. スライド等の追加資料

プレゼンテーションは企画提案書の補足として、別のスライド等を用いることができる。当該資料は、当日委員会事務局へ原本1部（事業者名を1頁目に表示する）、写し6部（事業者名を表示しない）を提出すること。（用紙サイズは日本工業規格A4判とし、両面印刷可とする）

ただし、審査の対象はあくまで企画提案書と補足説明による企画内容であり、提出されたスライド等の資料は直接的に審査の対象とならない。

エ. 使用機器等

パソコン、プロジェクター及びスクリーンは東村山市が用意する。用意するパソコンには Windows10、Microsoft PowerPoint2016 が導入されているため、当該環境にて動作可能なプレゼンテーション資料とすること。また、使用する記録媒体は USB メモリーとし、当該機器はウイルスチェック済み のものを提案者で用意すること。

(3) 審査結果の通知

審査実施の日の翌日から7日以内に、提案者全員へ個別の結果を電子メールにより通知する。審査結果の内容に対する問い合わせは、審査結果を通知された日から平日3日の間とする。

審査結果の公表にあたっては、東村山市ホームページにおいて、優先交渉権者及び次順位の事業者名のみを公表し、評価点等は公表しない。

(4) その他

プレゼンテーションの順は市が無作為に決定した順とする。

プレゼンテーションの説明及び質疑応答にて口頭で提案したことについても契約内容に含むことができるものとする。

企画提案書を提出した者が1者のみの場合でも、企画提案書の審査を実施する。

審査の結果、いずれの提案も本実施要領で示した内容を満たしていないと判断した場合は、事業者の選定を行わないことがある。

第9 契約

(1) 契約締結前の詳細協議

優先交渉権者は、企画提案等に基づき、随意契約に向けた諸条件について、東村山市と詳細協議する。この協議が整い次第、優先交渉権者は、改めて見積書を東村山市に提出するものとする。なお、この協議にかかる費用は、優先交渉権者の負担とする。

(2) 契約締結

前項の協議が整った後、随意契約の手続きを行う。

ただし、協議が整わない場合にあつては、次順位の者と協議の上、契約を締結する場合がある。

(3) 契約保証金

契約保証金は免除する。

第10 日程（予定）

項目	日程
プロポーザル方式の実施の公示	令和2年4月10日（金）
参加申込及び企画提案書等の提出期限	令和2年5月13日（水）正午
資格審査及び第1次審査結果通知発送	令和2年5月27日（水）
第2次審査（プレゼンテーション審査）	令和2年6月3日（水）
第2次審査結果の通知	令和2年6月10日（水）
契約締結	令和2年7月上旬
業務開始	契約締結次第

第11 参加の辞退

本件の参加申込後、参加を辞退する場合は、速やかに「第14 担当部署」に電話連絡のうえ、社名（社印の押印）、代表者名（代表印の押印）、担当者名を明記した辞退届（任意書式）を事務局に郵送、または持参すること。なお、辞退届は東村山市長宛とすること。

第12 情報公開

提出された企画提案書等の書類は、法人・個人の著作物であっても「東村山市情報公開条例」に基づき情報公開の対象となる。情報公開請求があった場合は、同条例第6条各号に定める非公開情報（個人情報や、公開すると法人等の正当な利益を害するおそれがある情報など）が記載されている部分を除き、原則公開となる。

なお、本プロポーザルの受託候補者特定前において、決定に影響が出るおそれがある情報については決定後の公開とする。

※著作権法第42条の2（行政機関情報公開法等による開示のための利用）により、市が情報公開条例に基づく公開に用いる目的であれば、著作物の利用が認められている。

※未公表の著作物（市と契約締結した事業者の企画提案書は除く）について著作者から公開に同意しない旨の申出があった時は、情報公開請求があっても原則非公開となる。

第13 その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (2) 提出された書類等については、理由の如何にかかわらず返却しない。
- (3) 次に掲げるいずれかに該当する場合、その提案について失格とする。
 - ① 提案書の提出先、提出場所、提出期日、必要書類、書類内容が実施要領等に示された要件に適合しないもの
 - ② 理由なく、プレゼンテーションに出席しなかったもの

- ③ 参考見積書の金額が、上限額を超過したもの
 - ④ 本実施要領の参加要件を満たさなくなったもの
 - ⑤ 提出書類に虚偽の記載をしたもの
- (4) 本プロポーザルは優先交渉権者を選定するものであり、契約の締結を担保するものではない。
- (5) 本業務は、プロポーザル募集の際に提出した提出書類に記載した担当者が行うこととする。東村山市の承諾がない限り、それらの者を変更することは出来ない。
なお、東村山市の承諾により担当者を変更する場合は、変更前と同等以上の者とする。
- (6) 企画提案書の著作権は、提案書を提出した参加者に帰属する。
- (7) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及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となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとする。
- (8) 契約締結後においても、受託者がこのプロポーザルにおいて失格事項に該当していたことが明らかとなった場合、あるいはこのプロポーザルにおける企画提案書において著しく実現性から乖離した提案を行っていたことが明らかとなった場合は、契約を解除することができる。
- (9) 新型コロナウイルス感染拡大防止のため、プレゼンテーション審査の時期、審査方法等を変更、または選定を中止することがある。その場合は、参加者に通知するとともに、市ホームページに掲載する。
また、優先交渉権者決定が予定する時期より遅くなった場合、本要領の範囲内での今年度の業務内容の変更について、詳細協議をすることがある。

第14 担当部署

住所 〒189-8501 東村山市本町1丁目2番地3

所属 東村山市まちづくり部都市計画課

担当 梅原

電話 042-393-5111 (代表) 内線 2712

メール toshikeikaku@m01.city.higashimurayama.tokyo.jp

まちの価値の向上に資する低層住居専用地域の都市計画検討支援業務委託

第1 前提

- (1) 市域の第一種低層住居専用地域は、狭山緑地、八国山緑地、小平墓園等の都市施設の区域を含み約 1017.7ha.である。第二種低層住居専用は、約 13.4ha.である。
- (2) 市では、令和2年度末を目途に東村山市都市計画マスタープランの改定作業を進めており、令和2年2月に「第2次東村山市都市計画マスタープラン中間のまとめ」を公表した。その資料において、下記のとおり整理をしている。
 - ① 市の総人口は、15万人（2020年）から12.4万人（2050年）に減少すると予想されている。
 - ② 市の昼夜間人口比率は80前後で推移しており、ベットタウンとしての性格が強い。
 - ③ 土地利用の方針において、低層住宅中心地区のゾーニングをしたうえで、「住宅都市としての特性を活かし、少子高齢化やライフスタイルの多様化等を踏まえた低層住宅エリアとしての最適な土地利用が図られるよう、市内全域で用途地域を見直す際は、居住水準の向上のため建築物の敷地面積の最低限度導入等と合わせた建ぺい率、容積率の緩和等に取り組む」としている。

また、「農地の多く見られる低層住宅中心地区では、生産緑地地区制度や田園住居地域の活用などにより、低層住宅と農地の調和した地区として農地の無秩序な宅地化を抑止し、良好な居住環境と営農環境の保全・改善に取り組む」としている。
 - ④ 市では、「東村山市宅地開発及び建築物の建築に関する指導要綱」に基づく開発指導を行っているが、暮らしと福祉のまちづくりの方針において、「民間開発などの際に、より適切な開発指導を行うよう、社会経済情勢に合わせた基準の更新などを検討していく」としている。
- (3) 市では、東京都が一括して実施する区域区分等の変更にあわせて、地形地物の変更に伴う用途地域等の変更を行う予定である。
- (4) 東村山市では建築指導主事を置いておらず、建築確認等の事務は東京都が所管している。
- (5) 業務にあたって、筆界を示す地図情報、航空写真、多摩部土地利用現況調査、市の公表している既存資料等を用いることができる。また、登記事項概要書等を取得するときは、市が取得し受託者に貸与する。

なお、固定資産税にかかる一般に未公開の情報は用いることはできない。

第2 想定している業務内容

- (1) 基礎的な調査
 - ① 第一種低層住居専用地域及び第二種低層住居専用地域における土地・建物の利用の現況と動向を概略的に調査する。

- ② 東京都内における用途地域等の見直しによる建築物の敷地面積の最低限度を設定している事例（清瀬市、町田市等）を整理する。
 - ③ その他検討に必要な基礎的な調査を行う。
- (2) 基礎的な調査結果の分析等
- ① 土地利用の特性を分析し、現状の課題と、将来発生し得る課題等を整理する。
 - ② 市の立地や特性等を踏まえ、次世代が魅力を感じる低層住居専用地域の望ましい土地利用のあり方等を検討する。
 - ③ その他検討に必要な分析等を行う。
- (3) 都市計画変更、決定の検討
- ① 望ましい土地利用を実現するための効果的な手法について、その手法を活用する必要性、期待される効果、規制内容や規制値について具体的に検討する。
検討にあたって、基礎的な調査の結果を用いて、ケーススタディとして現況の土地利用の特性毎に地区を数か所抽出したうえで詳細に検討することを想定している。
 - ・想定する手法の例示
 - ア. 建ぺい率・容積率の変更
 - イ. 建築に敷地面積の最低限度の導入
 - ウ. 用途地域の変更（田園住居地域）
 - エ. 防火地域及び準防火地域の指定
 - ② 検討した手法の都市計画の素案たたき台（図書）を作成する。
 - ③ 作成した素案たたき台について、東京都と協議するための資料を作成する。
 - ④ 都市計画の変更、決定をした場合の土地・建物の状況を整理し、経済面を含めた既存市街地に与える影響を分析する。また、その対応策について検討する。
 - ⑤ 都市計画変更、決定までの手順、手続き等のプロセスを検討し、具体的な工程案を作成する。
 - ⑥ その他必要な検討を行う。
- (4) その他、提案に基づく協議により決定した仕様書によること。

第3 成果品

下記の成果品を提出すること。提出は、個別の項目の完成次第、電子データの受け渡しによって行う。加えて、本検討業務にかかる必要なすべてのデータを含んだ業務報告書2部と、その電子データを光ディスクに納めたもの2枚を完了時に提出すること。

- (1) 第2 (1) の調査結果をとりまとめた資料
- (2) 第2 (2) の分析等をとりまとめた資料
- (3) 第2 (3) の検討を取りまとめた資料
- (4) 第2 (3) の都市計画の素案たたき台の図書等
- (5) その他検討に必要な資料