

和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託
公募型プロポーザル実施要領

平成29年9月

和光市建設部

駅北口土地区画整理事業事務所

目 次

1	実施目的	1
2	調査区域概要	2
3	業務内容	3
4	発注者及び事務局	3
5	スケジュール	3
6	参加資格	4
7	実施要領の公表	4
8	質問の受付及び回答	5
9	参加表明書等の提出期限及び提出方法	5
10	企画提案書等の提出期限及び提出方法	6
11	企画提案書で求めるテーマ	6
12	参考資料（既往調査データ）の閲覧	7
13	選考方法	8
14	審査結果通知及び公表	10
15	契約の締結	11
16	提出書類の無効	11
17	その他の留意事項	11

様 式

- ・ 様式 1－1 参加表明書
- ・ 様式 1－2 共同企業体構成員表（共同企業体の場合のみ）
- ・ 様式 1－3 共同企業体構成員業務実施体制表（共同企業体の場合のみ）
- ・ 様式 2 会社概要書
- ・ 様式 3 会社業務実績表
- ・ 様式 4－1 配置予定技術者調書（管理技術者）
- ・ 様式 4－2 配置予定技術者調書（主任技術者）
- ・ 様式 5 同意書
- ・ 様式 6 企画提案書
- ・ 様式 7 見積書
- ・ 様式 8 質問票

資 料

- ・ 資料 1 和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託仕様書
- ・ 資料 2 和光市駅北口地区高度利用化スケジュール
- ・ 資料 3 和光市駅北口地区高圧送電線概要図
- ・ 資料 4 駅北口土地区画整理事業地区雨水・水道・汚水施設計画図
- ・ 資料 5 駅北口土地区画整理事業現況図

和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託公募型プロポーザル実施要領

1 実施目的

和光市駅北口においては、現在、「和光市駅北口土地区画整理事業」を施行中であるが、このうち駅隣接地区（以下、「本地区」という。）について、駅前の立地ポテンシャルを最大限活用すべく、高度利用化に向けた調査を実施するものである。

本業務は、本地区において、現況調査、市場・需要調査、高度利用予定地区の選定、高度利用化事業手法・施行主体の選定、関係権利者の意向把握、事業化検討のコーディネート及び基本計画案の作成等を行うものであり、調査業務を推進するにあたり、柔軟かつ高度な発想力や豊富な経験を持つ事業者に業務を委託するものである。

また、専門的な知識・経験及び本業務と同様な業務実績を有する事業者から広く提案を受け、本業務に最も適した業者を選定するため、公募型プロポーザル方式を採用するものである。

2 調査区域概要

- (1) 位 置 下図に示す高度利用予定地区（青線エリア内）
（土地区画整理事業地区外の土地を含む）
- (2) 面 積 約 13,000 m²（駅前広場含む）
- (3) 権 利 者 数 23名
- (4) 事業調査区域図（平成 29 年 3 月 31 日現在）



【参考】和光市駅北口土地区画整理事業の概要（赤線エリア内）

- (1) 施 行 者 和光市
- (2) 施 行 区 域 和光市新倉一丁目、下新倉一丁目、下新倉二丁目の各一部
- (3) 施 行 面 積 約 11.3ha
- (4) 権 利 者 数 282名（平成 29 年 3 月 31 日現在）
- (5) 事 業 期 間 平成 20 年度から平成 34 年度
- (6) 総事業費進捗率 21.20%（平成 29 年 3 月 31 日現在）
- (7) 仮換地指定率 100%
- (8) 使用収益開始率 7.38%（平成 29 年 5 月 31 日現在）

URL <http://www.city.wako.lg.jp/home/toshikiban/kukakuseiri/ekikitaguchi.html>

3 業務内容

(1) 受注者の役割

- ① 高度利用化に向けた調査、計画
- ② 関係権利者の意向把握
- ③ 事業化検討のコーディネート など

(2) 受注者の業務 資料1 和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託仕様書による

(3) 履行期間 契約締結日～平成31年 3月22日（平成29～30年度）

(4) 予定価格 33,000,000円以内（消費税込）

4 発注者及び事務局

(1) 発注者 和光市長 松本 武洋

(2) 事務局 和光市建設部 駅北口土地区画整理事業事務所

郵便番号 〒351-0111

住 所 埼玉県和光市下新倉1-5-55

電 話 048-450-1602

F A X 048-450-1603

eメール e0500@city.wako.lg.jp

5 スケジュール

本プロポーザルによる受注者特定までのスケジュールは、次の通りとする。（なお、都合により変更する場合がある。）

- | | |
|----------------------------|----------------|
| (1) 実施要領の公表 | 平成29年 9月25日（月） |
| (2) 質問票の受付期限 | 平成29年 9月29日（金） |
| (3) 質問に対する回答 | 平成29年10月 4日（水） |
| (4) 参加表明書等の提出期限 | 平成29年10月 6日（金） |
| (5) 企画提案書等の提出期限 | 平成29年10月11日（水） |
| (6) 一次審査（書類審査） | 平成29年10月17日（火） |
| (7) 二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング） | 平成29年10月24日（火） |
| (8) 結果通知 | 平成29年10月下旬 |
| (9) 契約締結 | 平成29年11月上旬 |

※企画提案者が5者以下の場合是一次審査を省略する。

6 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次のすべての要件に該当する者とする。なお、プロポーザルに参加できる者の形態は、法人またはそのグループ（以下、「共同企業体」という。）とする。

共同企業体の場合は代表法人を定め、1つの法人が複数の共同企業体に参加することはできない。また、共同企業体を構成する各法人（以下、「共同企業体構成員」という。）

のすべてが(1)一般要件を満たし、また、共同企業体構成員のいずれかが、(2)個別要件及び(3)配置技術者要件を満たすものとする。

当該参加資格を有することを証する書類に虚偽があった場合は直ちに参加資格を失う。

また、契約締結までの間に参加資格を有しなくなった場合は、その時点で失格とする。

(1) 一般要件

- ① 本社又は営業所等が設計・調査・測量業務における和光市での競争入札参加資格を有していること。
- ② 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しないこと。
- ③ 公告日以後に本市から入札参加停止の措置を受けている期間がないこと。
- ④ 公告日以後に和光市の締結する契約からの暴力団排除措置に関する要綱に基づく入札参加除外措置を受けている期間がないこと。
- ⑤ 会社更正法に基づく更正手続開始の申立て、又は民事再生法に基づく民事再生手続開始の申立てがなされていないこと。

(2) 個別要件

- ① 建設コンサルタント登録規定（昭和52年建設省告示第717号）第2条の規定による「都市計画及び地方計画部門」の登録を有すること。
- ② 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所登録を受けていること。
- ③ 公告日から過去10年以内に、再開発事業に係る基本計画、事業計画、推進計画、権利変換計画、コーディネート業務などの調査・計画業務（以下、同種業務）を受託し、完了した実績を有すること。

(3) 配置技術者要件

- ① 管理技術者に、再開発プランナーの資格を有する者を1名配置すること。
- ② 主任技術者に、再開発プランナー、技術士〔建設部門〕（都市及び地方計画）、一級建築士、又はRCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者を1名配置すること。

7 実施要領の公表

(1) 公表方法

公告及び和光市建設部駅北口土地区画整理事業事務所ホームページで公表する。

→ <http://www.city.wako.lg.jp/home/toshikiban/kukakuseiri/ekikitaguchi/koudoriyouka.html>

(2) 公表期間

平成29年 9月25日（月）から10月 6日（金）まで

8 質問の受付及び回答

(1) 受付期限 平成29年 9月29日（金）午後1時受信分まで

(2) 受付方法 和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託公募型プロポーザル質問票（様式8）を作成し、電子メールで送信すること。

※ 必ず開封確認メールで送付すること。

- ※ メール の 件名 は「和光市 駅北口 地区 高度 利用 化 調査 業務 委託 公募 型 プロポーザル 質問 (貴社名)」とし、文書は日本語で記述すること。
- ※ 電子メール受取後、開封確認メールを送信する。当日午後5時までに確認メールが届かなかつた場合には、事務局に電話で確認すること。
- ※ 受付期限後の質問及び電話での質問には回答しない。
- ※ 送付先アドレス：e0500@city.wako.lg.jp

(和光市建設部 駅北口土地区画整理事業事務所)

- (3) 回答方法 質問事項に対する回答については平成29年10月4日(水)までに和光市建設部駅北口土地区画整理事業事務所ホームページにて公表する。

9 参加表明書等の提出期限及び提出方法

- (1) 提出期限 平成29年10月6日(金)午後1時まで
 (2) 提出場所 和光市建設部 駅北口土地区画整理事業事務所(住所等は4(2)参照)
 (3) 提出方法 持参(土日祝日を除く)または郵送による。

(郵送の場合は書留とし、提出期限(必着)を厳守すること)

(4) 提出書類

参加者は、以下の書類を事務局に提出するものとする。なお、共同企業体の場合には、代表法人が取りまとめ、提出すること。

<提出書類及び提出部数>

- ① 参加表明書(様式1-1)・・・・・・・・・・・・・・ 2部
- ② 共同企業体構成員表(様式1-2)
(共同企業体の場合のみ)・・・・・・・・・・・・・・ 11部
- ③ 共同企業体構成員業務実施体制表(様式1-3)
(共同企業体の場合のみ)・・・・・・・・・・・・・・ 11部
- ④ 会社概要書(様式2)・・・・・・・・・・・・・・ 11部
- ⑤ 会社業務実績表(様式3)・・・・・・・・・・・・・・ 11部
- ⑥ 配置予定技術者調書(管理技術者)(様式4-1)・・・・・・・・ 11部
- ⑦ 配置予定技術者調書(主任技術者)(様式4-2)・・・・・・・・ 11部
- ⑧ 同意書(様式5)・・・・・・・・・・・・・・ 2部
- ⑨ 建設コンサルタントの登録証明書(写し)・・・・・・・・・・ 2部
- ⑩ 一級建築士事務所の登録証明書(写し)・・・・・・・・・・ 2部
- ⑪ 様式3、4-1、4-2の添付資料(写し)・・・・・・・・・・ 2部

※ 11部の内訳は正本2部(①~⑪)、写しを9部(②~⑦)とする。

※ 各様式の注意書きを参照の上、作成すること。

※ 正本2部は上記①~⑪の順番で一部ずつ、左上ホチキス綴りとする。

(写し9部は上記②~⑦の順番で一部ずつ、左上ホチキス綴りとする。)

10 企画提案書等の提出期限及び提出方法

- (1) 提出期限 平成29年10月11日(水)午後1時まで
- (2) 提出場所 和光市建設部 駅北口土地区画整理事業事務所
- (3) 提出方法 持参(土日祝日を除く)または郵送による。

(郵送の場合は書留とし、提出期限(必着)を厳守すること)

(4) 提出書類

参加者は、以下の書類を事務局に提出するものとする。なお、共同企業体の場合には、代表法人が取りまとめ、提出すること。

<提出書類及び提出部数>

- ① 企画提案書(様式6)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11部
- ② 業務工程表(任意様式)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・11部
- ③ 見積書(様式7)・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・2部

※ 11部の内訳は正本2部(①~③)、写しを9部(①、②)とする。

※ 企画提案書(表紙を除く)及び業務工程表については、企画提案者を判別できるような名称やロゴマーク等は使用しないこと。

※ 企画提案書については、「11 企画提案書で求めるテーマ」及び「和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託仕様書(資料1)」に基づく企画提案とすること。

また、「11 企画提案書で求めるテーマ」の「(1)円滑な事業化に向けた提案」と「(2)高度利用化推進のための提案」については、それぞれA3版2枚以内で作成することとし、これ以外のその他の提案がある場合については、A4版1枚以内で作成すること。

※ 見積書については、和光市の定める予定価格の範囲内で、貴社の提案を実現するための経費も含めた見積書を作成すること。

追加・別途の経費が発生しないよう慎重に見積額を提示すること。

※ 様式の注意事項を参照の上、作成すること。

※ 正本2部は上記①~③の順番で一部ずつ、左上ホチキス綴りとする。

(写し9部は上記①、②の順番で一部ずつ、左上ホチキス綴りとする。)

11 企画提案書で求めるテーマ

(1) 円滑な事業化に向けた提案

施行中の土地区画整理事業(仮換地指定済)と並行して、高度利用化を円滑に進める方策として、次の提案を求める。想定される課題がある場合には、その対応策についても記述すること。

① 高度利用化事業手法及び施行主体の選定

本地区の現状、地区特性等を踏まえ、高度利用化にあたって最も適した事業手法及び施行主体を選定し、その理由を事業採算性、事業期間、事業リスクの軽減、民間ノウハウの活用等の観点から説明すること。

② 高度利用予定地区内及び土地区画整理事業地区内における権利者の合意形成方策

③ 事業化検討のコーディネート方策

(2) 高度利用化推進のための提案

和光市駅前のポテンシャルにふさわしい高度利用化計画について、以下の内容を含んだ提案を求める。

① 地区特性を踏まえたコンセプト

都市機能や景観等を考慮し、「和光市の顔」として街の魅力向上に繋がるものとする。

② 高度利用予定地区の範囲、大街区・駅前広場の配置

高度利用予定地区については、「2 調査区域概要」に示す位置を想定区域としているが、これにこだわらなく区域を拡大してもよい。ただし、提案する区域の選定理由を説明すること。(区域の拡大の有無に関わらず)

また、配置計画上及び景観上支障のある地区内高圧線や電線について、課題や留意点等を踏まえた地中化の実現可能性についても説明すること。

③ 高速道路等の道路網及び鉄道の結節点として、交通ターミナル機能の強化を図るための駅前広場整備

12 参考資料（既往調査データ）の閲覧

本プロポーザルの企画提案書等を作成するに当たり、参考資料の閲覧を行う。閲覧を希望する場合は、事前に申出を行うものとする。

なお、閲覧を行った参考資料については、本プロポーザルの企画提案書等の作成以外の目的で使用することを禁ずる。

(1) 申出期限 平成29年10月 6日（金）午後1時受信分まで

(2) 申出方法 電子メールで閲覧を希望する資料名及び閲覧希望日時（複数）を記載し、送信すること。

※ 必ず開封確認メールで送付すること。

※ メールのはじめの件名は「和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託公募型プロポーザル 参考資料閲覧申出（貴社名）」とし、文書は日本語で記述すること。

※ 電子メール受取後、開封確認メールを送信する。当日午後5時までに確認メールが届かなかった場合には、事務局に電話で確認すること。

※ 送付先アドレス：e0500@city.wako.lg.jp

（和光市建設部 駅北口土地区画整理事業事務所）

(3) 閲覧期限 平成29年10月10日（火）午後5時まで

(4) 閲覧方法 電子メールにて、閲覧に関する日時・場所等について回答する。

※ 他のプロポーザル提案者の予約により、閲覧時間が確保できない場がある。

※ 閲覧において、デジタルカメラの使用は認めるが、コピーの使用は認めない。

(5) 参考資料

① 平成25年度都市計画マスタープラン改訂資料（公共公益施設の立地状況）

② 平成26・27年度和光市駅北口駅前広場基本調査資料

③ 平成28年度都市計画基礎調査資料（土地及び建物の利用状況）

④ 和光市駅北口地区高度利用化に係る勉強会資料（第1回、第2回）

13 選考方法

(1) 一次審査（書類審査）

参加表明書（様式1-1）等及び企画提案書（様式6）等について審査し、二次審査対象の5者を選定する。ただし、企画提案者が5者以下の場合は一次審査を省略する。

一次審査の結果は、確定後直ちに企画提案者全員に書面により通知する。

(2) 二次審査（企画提案に対するプレゼンテーション及びヒアリング）

二次審査は一次審査で選定された企画提案者に対して行う。

企画提案書（様式6）の提案内容に関するプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査した上で、契約候補者及び次席者を選定する。

企画提案者が1者の場合であっても、二次審査を行い、審査の結果、評価点が60点以上の場合は契約候補者とする。

① 実施日時 平成29年10月24日（火）（詳細については別途通知する。）

② 実施場所 和光市役所（詳細については別途通知する。）

③ 出席者 4名以内とする。

配置予定の管理技術者及び主任技術者は原則、出席すること。

④ 説明時間 企画提案者当たり40分以内とする。

（提案説明25分、質疑応答15分）

⑤ 留意事項

ア 説明は提出した企画提案書を基に行うものとし、追加提案や追加資料の持込みは認めない。また、企画提案者を判別できるような名称やロゴマーク等は使用しないこと。

イ プレゼンテーションに当たってパソコン、プロジェクター等の使用は認める。

ウ プロジェクター及びスクリーンは本市で用意するが、パソコン、その他の機器は企画提案者が用意すること。

エ プレゼンテーション及びヒアリングは非公開で実施する。

(3) 評価項目及び評価の視点

「6 参加資格」の要件を満たしている者の中から、次の評価項目・評価の視点に基づいて選定する。

評価項目		評価の視点	配点
企画提案者の業務実績		参加資格要件となる実績において、2件目以降の同種業務1件につき1点（最大4件）	4
配置予定技術者の経験	管理技術者	公告日から過去10年以内の同種業務実績の件数（最大3件）	4
	主任技術者	同上	4

配置予定技術者の専門性(資格)	管理技術者	再開発プランナーに加え、技術士[建設部門]（都市及び地方計画）、一級建築士、RCCM（都市計画及び地方計画）のうちの保有資格数	4
	主任技術者	再開発プランナー、技術士[建設部門]（都市及び地方計画）、一級建築士、RCCM（都市計画及び地方計画）のうちの保有資格数	4
業務工程計画		<p>○業務内容を理解した工程計画になっているか。</p> <p>○各業務で想定されている業務量が工程計画に反映され、以下の「(1)円滑な事業化に向けた提案」との整合が図られているか。</p> <p>○「資料2 和光市駅北口地区高度利用化スケジュール」を考慮した工程となっているか。</p>	4
企画提案の内容 (1) 円滑な事業化に向けた提案	① 事業手法及び施行主体の選定	<p>○事業採算性、事業期間、事業リスクの軽減、民間ノウハウの活用等について各種比較を行い、明確な選定理由となっているか。</p> <p>○市や権利者の視点に立った選定理由としているか。</p> <p>○その他独創的な提案等があるか。</p>	8
	② 権利者の合意形成方策	<p>○権利者の合意を得るための方法、ポイントが具体的に記載されているか。</p> <p>○高度利用予定地区外の区画整理権利者との合意形成方策に具体性・根拠があるか。</p> <p>○民間施行主体を選定した場合は、権利者の組織化（準備組合等）を見据えた方策が示されているか。</p> <p>○その他独創的な提案等があるか。</p>	8
	③ 事業化検討のコーディネート方策	<p>○多岐にわたる事項（権利者、施設需要、資金計画、区画整理、公共空間（駅前広場等）の全体調整を行い、基本計画案として取りまとめる方法が具体的に記載されているか。</p> <p>○土地区画整理事業の進捗（仮換地指定率100%、使用収益開始等）が考慮されているか。</p> <p>○高度利用予定地区が土地区画整理事業の施行地区内外に跨って施行されることを考慮した方策となっているか。</p> <p>○その他独創的な提案等があるか。</p>	8

(2) 高度利用 化推進の ための提 案	① コンセプ ト	○コンセプト設定の考え方に説得力があるか。 ○和光市の特徴を捉えたものとなっているか。 ○その他独創的な提案等があるか。	8
	② 高度利用 予定地区 の範囲、 大街区・ 駅前広場 の配置	○「(1)円滑な事業化に向けた提案」との整合が図られているか。 ○高度利用予定地区の区域選定理由が明確に示されているか。 ○駅や周辺道路等の接続、都市計画（日影等）、高圧線や電線の地中化の実現可能性等を踏まえた施設配置を考慮した計画となっているか。 ○その他独創的な提案等があるか。	8
	③ 駅前広場 整備	○和光市の交通ポテンシャル、特に今後の高速道路ネットワークの向上等の立地特性を念頭に置いているか。 ○交通結節機能の強化を図るため、複合的に機能集約し、埼玉県の大宮駅としてふさわしい提案となっているか。 ○その他独創的な提案等があるか。	8
上記以外の提案（任意）		○上記以外に有益な提案がある場合は、その内容が具体的に示されているか。	4
一次審査		合計	76
プレゼン テーショ ン及びヒ アリング の内容	専門性の 確認	○技術者の知識・経験を踏まえ、提案内容に根拠があるか。	8
	業務への 取組意欲	○テーマに関する補足説明が明確で、業務に対する取組意欲が高いか。	8
	コミュニ ケーショ ン力	○提案内容の説明が十分であり、理解しやすいか。 ○質問に対する応答の明確性、迅速性が高いか。	8
二次審査		合計	100

14 審査結果通知及び公表

本プロポーザルの審査結果については、企画提案者全員に書面により通知する。また、契約候補者については、市のホームページにおいても公表する。

審査結果の説明を求める場合、結果通知をした翌日から起算して5営業日以内に書面（任意様式）にて行うものとし、請求に対する対応は、書面にて回答するものとする。

なお、審査の経緯及び結果に対する意義の申立て並びに合計点及び順位以外の評価内容の開示請求には応じない。

15 契約の締結

契約候補者として選定された者と契約締結の交渉を行う。ただし、契約交渉が不調のときは、次席者と契約締結の交渉を行う。

共同企業体の場合には、企業体における協定書の提出が必要となる。

16 提出書類の無効

次のいずれかに該当する参加者は無効とする。

- (1) 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- (2) 本実施要領及び仕様書の条件を満たさないもの
- (3) 虚偽の内容が記載されているもの
- (4) 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
- (5) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (6) 選考委員に対する働きかけがあったと発注者が判断した場合
- (7) 予算上限の超過あるいは著しく低い金額での提案によって公正な競争が困難と認められる場合
- (8) 上記各号に該当するほか、プロポーザル等の中で著しく信義に反するものと選考委員会委員または事務局が認める場合
- (9) 参加表明書等を提出したものが選考委員会委員または事務局、及び関係者と、本計画に関する接触を求めたとき

17 その他の留意事項

- (1) 提案者は、本件に関して本市が提供した情報等を本件の提案以外に使用し、又は第三者に開示若しくは漏えいしてはならないものとし、そのために必要な措置を講じなければならない。なお、提案が採択されない場合においても同様の扱いとする。
- (2) 提案に係る一切の費用は提案者の負担とし、本市は一切負担しない。
- (3) 企画提案書等の提出書類は、提出後の内容の追加や変更は原則として認めない。また参加表明書に記載した配置予定技術者の変更は、特別な場合を除き変更することができない。
- (4) 提出された企画提案書等は、本プロポーザル以外には使用しないが、和光市情報公開条例に基づく公文書として取扱う。
- (5) 提出された企画提案書等は、和光市駅北口地区高度利用化調査業務委託業者を選定するための資料であり、提出された企画提案書等に関する著作権等の主張は認めない。
- (6) プロポーザルに参加することにより知り得た事項（仕様書の内容を含む）については、いかなる理由があっても他に漏らしてはならない。
- (7) 審査経過及び結果に対する異議申し立て等には一切応じない。
- (8) すべての提出書類について返却は行わない。また、選考委員会の審査等に当たり必要に応じて提出書類の複製を作成する場合があるので、複製に対する制限はないものとする。