

**谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係る
公募型プロポーザル募集要領**

令和4年7月

草加市 都市整備部 都市計画課

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係る公募型プロポーザル募集要領

目次

1	名称	P 1
2	業務概要	P 1
3	履行期間	P 2
4	業務規模	P 2
5	参加資格	P 2
6	スケジュール	P 2
7	参加表明書の提出及び書類審査	P 2
8	提案書の提出要請	P 3
9	提案書の提出	P 4
10	提案に関する質問及び回答	P 4
11	プレゼンテーションの実施	P 5
12	受注候補者の選定	P 5
13	契約の締結	P 6
14	提案書等の無効	P 6
15	その他	P 6
	担当部署	P 7
	別表（選定基準）	P 8
	様式	P 9

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係る公募型プロポーザル募集要領

1 名称

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託

2 業務概要

谷塚駅西口地区（以下「本地区」といいます。）は、昭和の時代からまちづくりの検討と区域の縮小を繰り返しながら、勉強会、視察、検討等を行ってきましたが、東京都と接する南の玄関口でありながら、市内4駅の東西口の中で最も整備が遅れた地区となっています。

平成25年11月には、地域住民との協働によるまちづくりの理念のもと、良好な市街地形成と交通機能等の向上を図ることを目的とした、谷塚駅西口地区まちづくり権利者協議会（以下「協議会」といいます。）が設立され、約7.6haの区域を対象とした駅周辺のまちづくりの検討が進められてきました。

平成26年度からは、本地区の各種現況や課題、まちづくりの将来像、まちづくりの方向性、まちづくりの進め方について議論し、アンケート調査を行った上で、平成29年5月に協議会から市へ「谷塚駅西口地区まちづくり構想」（以下「まちづくり構想」といいます。）が提出されました。

令和元年度には、「まちづくり構想」の実現に向けた、土地利用や都市基盤整備等に関する方向性の検討を行い、令和2年3月に協議会から市へ「谷塚駅西口地区まちづくり整備計画」（以下「まちづくり整備計画」といいます。）の提出がありました。

整備計画図（案）については、事業化に向けた課題が多いことから、事業収支の採算性、地権者への負担、施工期間等を他の整備手法を含め、引き続き比較検討を行う必要があります。その検討に当たっては、まちづくりに関する専門知識や実務経験に基づく詳細な分析や判断、効果的な支援技術が必要となることから、業務委託により効率的に事業を実施するものです。

本業務は、約7.6haの区域に対してまちづくり権利者協議会から提出された「まちづくり構想」、「まちづくり整備計画」の検証を行い、権利者の意向と行政の視点を踏まえて駅前エリアからの段階的な整備に向けた事業区域、事業手法（街路事業、市街地再開発事業、民間活用等）、事業規模、整備内容（駅前広場・都市計画道路・施工区域等）など具体的な検討を行い、谷塚駅西口地区駅前周辺のエリアまちづくりの基本計画を3年間かけて策定することを目的とします。

また、上記の検討に伴い、協議会を中心とした地区内のまちづくりに対する自発的な活動プログラムの支援を行うことで、地域コミュニティの更なる向上、協議会員数の増加・年齢層の拡充、谷塚駅西口のまちづくりに対する機運醸成を目的とします。

業務内容の詳細については、別に示す仕様書のとおりとします。

3 履行期間

契約締結日から令和5年（2023年）3月31日まで

4 業務規模

令和4年度における本業務の上限価格は、5,819,000円（消費税及び地方消費税を含む）とします。

5 参加資格

本業務に係る提案に参加する者は、次に掲げる事項を全て満たす者としてします。

- (1) 令和3・令和4年度草加市入札参加資格者名簿の「設計・調査・測量」に登録していること。また、事業所については、埼玉県又は東京都内に本店、支店・営業所等を有していること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者。
- (3) 公告の日から選定結果通知の日までの期間に、市の指名停止等の処置を受けていない者。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされていない者。ただし、手続開始決定がされており、かつ、公告日において本市の再審査を受け、競争入札参加資格を有する者は対象とする。
- (5) 草加市暴力団排除条例（平成24年9月20日条例第30号）第2条第1号及び第3号に該当しないこと。

6 スケジュール（予定）

- (1) 参加表明・質問提出期限
令和4年7月14日（木）
- (2) 質問回答
令和4年7月20日（水）
- (3) 提案書・見積書提出期限
令和4年8月8日（月）
- (4) プレゼンテーション
令和4年8月19日（金）
※時間、場所等は、対象となるプレゼンテーション参加事業者に別途通知します。
- (5) 受注候補者決定
令和4年8月下旬 予定

7 参加表明書の提出及び書類審査

本業務に係る提案に参加を希望する者は、次のとおり参加表明書等を提出し、書類審査を受けるものとします。

(1) 提出書類

- ① 参加表明書（様式 1）
- ② 会社概要（様式 2）
- ③ 業務実績（様式 3）

本業務との類似性を重視し、平成 24 年 4 月以降に、地方公共団体（町、村を除く）が発注した、まちづくり検討業務又はまちづくり基本計画策定業務等について、合計 4 件まで記載できるものとします。

本業務との類似性については、a「5ha以上の事業区域において土地利用を定め、具体的な事業手法（区画整理・再開発・地区計画・民間主導など）、詳細な整備内容を含めた整備計画案を作成しているか」、b「長期未着手の都市計画施設を含む駅前エリアにおける整備計画案を作成しているか」、c「整備計画案に、都市計画決定等の事業化に向けた手続きまでの複数年度におけるプロセスを明確にしたスケジュールが含まれているか」、d「整備計画案の作成に際して、特定の対象者ではなく、市民、町会・自治会、商店会、NPO等の市民団体、企業、及び市内の複数の部署などの幅広い主体を対象としたワークショップを開催しているか」、e「整備計画案の作成に際して、社会実験を開催しているか」の 5 点を重視します。記載する業務実績がこの 5 点に該当している場合には、それぞれの業務について様式 3「本業務との類似性」に記載してください。

なお、同一発注者に業務については、主要なもの 1 件記載するものとします。また、記載した業務については、それを証する契約書等の写し（仕様書を含む。）を添付してください。

(2) 提出部数

正本 1 部、副本 1 2 部（正本は原本、副本は写し）

(3) 提出方法

都市整備部都市計画課へ郵送又は持参（※郵送の場合は事前に電話連絡を）

【郵送先】〒340-8550 埼玉県草加市高砂 1-1-1

草加市役所都市整備部都市計画課宛て

【持参場所】埼玉県草加市住吉 1-5-2 FTビル 5 階

(4) 提出期限

令和 4 年 7 月 14 日（木）午後 5 時まで（郵送の場合は同日必着）

(5) 受付時間

午前 8 時 30 分から午後 5 時まで（土・日・祝日を除く。）

(6) 書類審査

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、別表に定める評価基準により、上記(1)の提出書類の審査を実施します。

8 提案書の提出要請

参加表明書を提出した者について、参加資格を確認し、書面により提案書の提

出を要請します。通知書は令和4年7月27日（水）頃に発送する予定です。

なお、参加表明書を提出する業者が多数あった場合には、選定委員会において、別表に定める選定基準により7(1)の提出書類の審査を実施し、提案者を制限することがあります。この場合、提案者とならなかった者には、書面によりその旨を通知します。

9 提案書の提出

上記8により提案書の提出を要請された業者は、次のとおり提案書等を提出するものとします。

(1) 提出書類

① 提案書（様式4）

② 提案の詳細（任意様式）

別に示した仕様書を参照の上、別表の選定基準の各項目に準じ作成してください。各項目の細分化、項目の追加は認めます。形式はA4サイズ、横書き、フォントサイズを12ポイント程度（図式は除く。）とし、20ページ以内（表紙、目次は除く。）とし、簡潔で分かりやすい記述をお願いします。

③ 工程表（様式5）

④ 配置予定者調書（様式6）

現場責任者、主任技術者（管理技術者）及び照査技術者について、担当者ごとに作成してください。業務実績については、本業務との類似性、担当区分・業務内容との関連性が分かるように記載してください。記載した業務については、それを証する契約書等の写しを添付してください。

⑤ 価格提案書（様式7-1、7-2）

項目ごとの金額を明示した内訳を作成し、添付してください。

(2) 提出部数

正本1部、副本12部（正本は原本、副本は写し）

(3) 提出方法

都市整備部都市計画課へ郵送又は持参（※郵送の場合は事前に電話連絡を）

【郵送先】〒340-8550 埼玉県草加市高砂1-1-1

草加市役所都市整備部都市計画課宛て

【持参場所】埼玉県草加市住吉1-5-2FTビル5階

(4) 提出期限

令和4年8月8日（月）午後5時まで（郵送の場合は同日必着）

(5) 受付時間

午前8時30分から午後5時まで（土・日・祝日を除く。）

10 提案に関する質問及び回答

(1) 質問書の提出

提案書等に関する質問がある場合は、質問書（様式8）に質問事項を記載し、

電子メールに添付して提出してください。メールの件名は「谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係る公募型プロポーザルに関する質問（質問者名）」としてください。電話や窓口での質問は受け付けません。

なお、電子メール送信後、確認のため電話による連絡をお願いします。

(2) 受付期間

令和4年7月14日（木）午後5時まで（土・日・祝日を除く。）

(3) 質問に対する回答

提出された質問事項を取りまとめの上、参加表明書を提出した全事業者に対し、令和4年7月20日（水）までに電子メールにて回答する予定です。

この回答は、募集要領をはじめとする本プロポーザルに関する書類の記載事項追加又は修正とみなします。回答に対する再質問は原則受け付けません。また、募集要領や仕様書、様式の欄外に明記している場合には回答しないことがありますのでご了承ください。

11 プレゼンテーションの実施

提出した提案について、選定委員会に対しプレゼンテーションを行っていただきます。

(1) 実施予定日

令和4年8月19日（金）

※時間、場所等は、対象となる業者に別途通知します。

(2) 出席者

プレゼンテーションの出席者は3名以内とします。

原則、プレゼンテーションは、主任技術者に行っていただきます。

なお、外部コンサルタントや貴社と業務提携をしている業者は認めません。

(3) 持ち時間

機器の接続、質疑応答10分程度を含め、30分以内を予定しています。持ち時間は業者数により、変更する場合があります。

(4) その他

プレゼンテーションは提出した提案に沿って行うこととし、提案内容の説明等を行うものとします。プレゼンテーションで使用するプロジェクター、スクリーンについては市で準備します（市が用意するプロジェクターとパソコンの接続ケーブルの端子はHDMI端子及びVGA端子となります）。プレゼンテーションに必要なその他の機器については、提案者で用意してください。

12 受注候補者の選定

選定委員会により、提出書類及びプレゼンテーションの内容を評価し、評価点数が最高得点となった者を受注候補者として選定します。ただし、最高得点となった者が複数ある場合は、選定委員会で協議の上、選定します。

なお、最高得点となった者が選定委員会が定める基準点に満たなかった場合は、受注候補者を選定せず、選定方法を見直した上で、再公募します。

(1) 選定基準

別表に定めるとおりです。

(2) 選定結果の通知

選定委員会による選定結果は、プレゼンテーション参加事業者全てに書面で通知するとともに、市のホームページで公開します。

なお、プレゼンテーションに応募した時点でホームページの公開にも了承したものとします。

13 契約の締結

上記12で選定された者と契約締結の交渉を行います。契約が成立しない場合は、選定委員会による評価点数が高い者から順に、契約締結の交渉を行います。

なお、本提案が採用されたことをもって、提案したすべての内容（金額・仕様・数量等）について契約を保証するものではありません。契約内容（金額・仕様・数量等）については市と協議の上、決定します。

14 提案書等の無効

次のいずれかに該当する場合は、提出された提案書等を無効とします。

- (1) 提出書類が期限内に提出されなかった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) その他、本募集要領において示した条件等を満たしていない場合

15 その他

- (1) 提案書等の作成、提出、プレゼンテーション等の本プロポーザルに要する費用は、すべて提案者の負担とします。
- (2) 提出された書類等について、受注候補者選定までの間は、記載内容の追加及び変更は、原則として認めません。
- (3) 提出された書類等は、一切返却いたしません。
- (4) 提出された書類等は、本プロポーザルで必要な場合は、複製することがあります。提案者に無断で本プロポーザル以外に使用することはありません。
- (5) 提出された書類等については、草加市情報公開条例（平成12年条例第30号）の規定に基づく開示請求があった場合には、対象文書として原則開示する場合があります。
- (6) 配置予定者調書に記載した担当者は、原則として変更できません。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合には、事前に市の了解を得るものとします。この場合、変更前と同等以上の能力を有する者としてください。
- (7) 本契約締結日前に、プロポーザルの審査第一位となった者が、本プロポーザル実施に際し談合その他不正行為を行ったと認められた場合は、本契約を締結しません。また、本契約を締結しないに伴い損害が生じても、草加市は一切の責任を負いません。
- (8) 本契約締結日前に、草加市から指名停止の処分を受けた場合は、本契約を締結しません。また、本契約を締結しないに伴い損害が生じても、草加市は

一切の責任を負いません。

- (9) 正当な理由がなくプレゼンテーションを欠席した場合は、失格とします。
- (10) 新型コロナウイルスの感染状況等により、プレゼンテーションを中止し、書類審査のみで受注候補者を選定する場合があります。

● 担当部署

草加市 都市整備部 都市計画課 まちづくり推進係

〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号

TEL：048-922-1802（直通）

FAX：048-922-3145

電子メール：toshikeikaku@city.soka.saitama.jp

※ 本プロポーザルに関する書類の提出、質問等は全て上記担当部署で受け付けます。仕様書、各種様式等は全て草加市ホームページからダウンロードしてください。

別表（選定基準）

No.	評価項目		評価の視点・基準
①	企業実績	同種業務・類似業務の実績	平成24年4月以降に、地方公共団体（町、村を除く）が発注した、まちづくり検討業務又はまちづくり基本計画策定業務等の元請としての受注実績があるか。
		業務実績の活用	同種業務・類似業務実績に基づくノウハウ・経験を本業務にいかせる可能性が高いか。
②	業務実施体制	配置予定従事者の実績・能力	配置予定者が、本業務に関係する資格や実績を有しているか。
		実施体制	適切なバックアップ体制がとられており、円滑かつ安定的な業務遂行が期待できるか。
③	業務実施計画	工程	実現可能な工程及び作業内容が明確に示されているか。
④	特定テーマに対する提案	谷塚駅西口の駅前周辺エリアのまちづくり構想図の提案	谷塚駅西口の駅前周辺エリアにおける、民間活力の導入を視野に入れた安全・安心でにぎわいのあるまちづくり構想図が提案されているか。なお、提案に当たっては既存の都市計画（都市計画施設・用途地域など）の変更を視野に入れてもよい
		基本計画策定までの全体プロセスを考慮した提案	駅前周辺エリアの基本計画策定までの3年間にわたる全体プロセスを視野に入れた提案となっているか。その際に、地域との合意形成のプロセスが具体的に示されているか。
		まちづくり意識醸成のための活動の提案	若年層の参画を促しながら、地域住民のまちづくりに対する興味・関心・問題意識を喚起し、地域のまちづくりに対する熱（想い）が高まる活動が示されているか。
		情報発信及びデザインの提案	取組を広く周知するための情報発信や、日頃のコミュニケーションの手段が提案されているか。また、計画書、案内チラシ等の印刷物において幅広い年代に訴求し、興味・関心が湧かせる魅力的なデザインが提案されているか（同種業務において過去に作成した計画書等の添付も可）。
⑤	業務実施	業務全般の提案	谷塚駅西口地区の実情や、権利者協議会によるまちづくり構想・まちづくり整備計画を踏まえながら、仕様書に定める各業務内容について、過去の実績・経験・知識等を踏まえて、独自の提案が具体的に示されているか。
⑥	事業者評価	プレゼンテーション	提案内容の説明が分かりやすく、質問に対し適切な応答を行い、業務を成功させる意欲と情熱が感じられるか。
		上記以外の配慮	上記の他、市にとってより効率的・効果的な業務遂行が期待できる配慮等があるか。
⑦	見積価格	提案に対する価格の妥当性	提案内容に対して妥当な見積であるか。

(様式1)

参 加 表 明 書

令和 年 月 日

草加市長 浅 井 昌 志 宛て

住 所

会社名

代表者

印

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係るプロポーザルに参加したいので、
関係書類を添えて参加意思を表明します。

なお、プロポーザル参加資格を満たしていること、参加表明書及び添付書類の記
載事項について、事実と相違ないことを誓約します。

【担当者及び連絡先】

担 当 者 所 属

担当者職氏名

電話番号(内線)

F A X 番 号

E - m a i l

(様式 2)

会 社 概 要

会社名		
所在地		
ホームページアドレス		
設立年月日	年 月 日	
従業員数		
障がい者雇用人数	人 (うち重度障がい者 人)	
障がい者雇用率		
業務担当拠点	名 称	
	所在地	
I S M S 認 証	取 得 ・ 未 取 得	
プライバシーマーク認定	取 得 ・ 未 取 得	
その他の公的認証等		
技術者の情報	資 格	資 格 を 有 す る 人 数
特記事項 (平成 2 4 年 4 月以降に、地方公共団体(町、村を除く)が発注した、まちづくり検討業務又はまちづくり基本計画策定業務委託等に関する事項を中心に記載してください。)		

※従業員数、障がい者雇用人数、技術者の情報は令和 4 年 4 月 1 日現在で記載してください。

※障がい者雇用人数のうち重度障がい者数は、身体障がい者手帳の 1・2 級、療育手帳等の㊤・A に該当する場合に再掲してください。

※障がい者雇用率は「障害者雇用状況報告書」の提出対象である場合には、令和３年６月１日現在の報告書（写し）を添付し、実雇用率を転記してください。「障害者雇用状況報告書」の提出対象でない場合（従業員５０人未満）には、（障がい者数＋重度障がい者数）／従業員数×１００で算出してください。

※ＩＳＭＳ認証、プライバシーマーク認定、その他の公的認証等を取得している場合は、登録証等の写しを添付してください。

(様式 3)

枚目 / 枚中

業務実績

◆平成 24 年 4 月以降に、地方公共団体（町、村を除く）が発注した、まちづくり検討業務又はまちづくり基本計画策定業務を契約した実績（4 件以内）

業務名	
契約金額	(税込み)
履行期間	年 月 日 ～ 年 月 日
発注者	
業務概要	
本業務との類似点等 特記事項	記載した業務について、下記※にある a～e の項目に該当する場合は、その項目の□を■に変更してください。 ☐ a ☐ b ☐ c ☐ d ☐ e (その他自由に記述)

※実績は元請として契約し、完了済みの業務を対象としてください。

※最大 4 件まで提出できますが、一業務 1 枚とし、必要に応じて複数枚提出してください。また右上に枚数を記載してください。

※「本業務との類似点等特記事項」で重視する項目

- a 「5ha 以上の事業区域において土地利用を定め、具体的な事業手法（区画整理・再開発・地区計画・民間主導など）、詳細な整備内容を含めた整備計画案を作成しているか」
- b 「長期未着手の都市計画施設を含む駅前エリアにおける整備計画案を作成しているか」
- c 「整備計画案に、都市計画決定等の事業化に向けた手続きまでの複数年度におけるプロセスを明確にしたスケジュールが含まれているか。」
- d 「整備計画案の作成に際して、特定の対象者ではなく、市民、町会・自治会、商店会、NPO 等の市民団体、企業、及び市内の複数の部署などの幅広い主体を対象としたワークショップを開催しているか」
- e 「整備計画案の作成に際して、社会実験を開催しているか」

(様式4)

提 案 書

令和 年 月 日

草加市長 浅 井 昌 志 宛て

住 所

会社名

代表者

⑩

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託について、提案を行います。

なお、提案内容は本業務の仕様書に記載された要件を満たしており、仕様書外の提案内容も含め、すべて提案価格内で実現可能であることを誓約します。

【担当者及び連絡先】

担 当 者 所 属

担当者職氏名

電話番号(内線)

F A X 番 号

E - m a i l

(様式5)

工程表

業務区分	令和 4 年												令和 5 年									業務内容			
	8 月			9 月			1 0 月			1 1 月			1 2 月			1 月			2 月				3 月		
全体工程																									

※業務区分はなるべく詳細に設定してください。

※各業務区分ごとの作業期間を実線で表してください。

(様式 6)

配置予定者調書

ふりがな 氏 名	本業務における担当区分	
所属・役職	実務経験年数	
本業務において担当する業務の内容		
◆平成 24 年 4 月以降に、地方公共団体（町、村を除く）が発注したまちづくり 検討業務又はまちづくり基本計画策定業務の実績を契約し、完了した実績（元請 けに限る。）（4 件以内）		
業務名（発注者）	業務概要	担当区分・履行期間
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
手持ち業務の状況（令和 4 年 月 日現在）		合計 件
業務名（発注者）	業務概要	担当区分・履行期間
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
		として従事 年 月 日から 年 月 日まで
その他の業務（3 件以上ある場合）		

※記載内容について、証明する書類の写しを添付してください。

※担当区分については、現場責任者、主任技術者（管理技術者）及び照査技術者等、
業務における役割分担を記入すること。

※本業務以外のプロポーザル方式による業務で配置予定者として特定されている未契
約業務についても手持ち業務の記載対象とし、業務名欄に「特定済」と明記する
こと。

(様式 7 - 1)

価 格 提 案 書 A

令和 年 月 日

草加市長 浅 井 昌 志 宛て

住 所

会社名

代表者



谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託について、別紙内訳のとおり、価格を提案します。

提案価格（令和 4 年度）

	百万			千			円

留意事項

- 1 金額の頭に「¥」を記入すること。
- 2 消費税及び地方消費税を含めた金額を記入すること。

(様式 7 - 2)

価 格 提 案 書 B

令和 年 月 日

草加市長 浅 井 昌 志 宛て

住 所

会社名

代表者

印

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託について、別紙内訳のとおり、価格を提案します。

提案価格（令和 4 年度から令和 6 年度の総額）

		百万			千			円
--	--	----	--	--	---	--	--	---

内訳

令和 4 年度： _____ 円

令和 5 年度： _____ 円

令和 6 年度： _____ 円

留意事項

- 1 金額の頭に「¥」を記入すること。
- 2 消費税及び地方消費税を含めた金額を記入すること。

(様式 8)

質 問 書

令和 年 月 日

草加市長 浅 井 昌 志 宛て

住 所

会社名

代表者

谷塚駅西口地区まちづくり推進業務委託に係る提案について、次のとおり質問します。

質問事項

【担当者及び連絡先】

担 当 者 所 属

担当者職氏名

電話番号(内線)

F A X 番 号

E - m a i l