

令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側」土地利用基本計画策定業務委託 公募型プロポーザル実施要領

この実施要領は、「令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側」土地利用基本計画策定業務（以下「本業務」という）」に係る契約の相手方を選定するために袋井市（以下「本市」という）が実施する公募型プロポーザルについて、必要な事項を定めるものである。

1 業務の目的

本市では、JR袋井駅を中心とした都市拠点のさらなる機能強化に向けて、官民共創のもと新時代の都市空間の創出に取り組んでいくため、対象エリアにおける土地利用の基本的な方針を示した「(仮) Fukuroi Centoral Park 構想（以下「基本構想」という）」を令和5年3月に策定した。

今後においては、この基本構想に基づき、民間事業者の力（アイデア、デザイン、ノウハウ、技術力、資金力、経営能力等）を積極的に導入しながら、市財政負担の軽減をはじめ、人が集い・にぎわい・魅力ある土地利用の実現を目指して、配置する施設・機能やその規模、さらには整備から運営管理までの事業手法等を示した「基本計画」の策定に取り組んでいく必要がある。

このため、基本計画の策定にあたっては、価格だけでなく企画力・デザイン力・創造性・専門性及び実績等を備えた者へ発注し、より実現性が高く持続可能な計画とするため公募型プロポーザルを実施する。

2 業務概要

(1) 業務名

令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側」土地利用基本計画策定業務

(2) 調査対象エリア

袋井市 高尾 地内 ※詳細位置については、特記仕様書を参照

(3) 業務の内容

令和5年度の業務については、別紙「令和5年度 袋井駅南地区「新幹線南側」土地利用基本計画策定業務委託 特記仕様書」に示すとおり。ただし、契約時における特記仕様書は、委託業者として選定された企業等の企画提案に応じて、協議のうえ変更することができる。

(4) 履行期間

契約締結日から令和6年3月15日までとする。

(5) 委託金額の上限額

令和5年度 9,977,000円（うち消費税額907,000円）以内とする。

3 選定方法

「公募型プロポーザル方式」とし、実施要領に基づき提出された書類等の内容を選定委員会において審査し、最優秀者と次点者を選定する。

4 選定スケジュール

項目	日程	備考
実施要領の公開	令和5年7月12日	袋井市ホームページ
参加表明書の受付期限	令和5年7月28日	持参又は郵送
書類審査結果の通知	令和5年8月2日	電子メールにて通知
質問の受付期限	令和5年8月9日	電子メールにて受付
質問への回答	令和5年8月18日	電子メールにて通知
企画提案書の提出期限	令和5年9月8日	持参又は郵送
プロポーザル審査日時通知	令和5年9月13日	電子メールにて通知
プロポーザル審査 (プレゼンテーション)	令和5年9月21日	袋井市役所にて実施
プロポーザル審査結果通知	令和5年9月29日	電子メールにて通知
委託契約の締結	令和5年10月5日	予定

※郵送の場合は、消印有効

5 参加資格

次に掲げる全ての要件を満たす者が、参加できるものとする。なお、複数の事業者からなる共同事業体にて応募できるものとし、共同事業体として参加する場合は、代表となる事業者が次の要件を全て満たし、協力事業者は(1)を除くすべての要件を満たしていること。

また、委託契約締結までに参加資格を有しなくなった場合は、その時点で参加資格を失うものとする。

- (1) 令和5・6年度袋井市建設工事入札参加登録名簿(測量・建設コンサルタント等)に登録があること。
- (2) 地方自治法施行令(昭和22年政令16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (3) 民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続き開始の申し立てがなされていない者及びその開始決定がされていない者。
- (4) 破産法(平成16年法律第75号)に基づく破産手続き開始の申し立てがなされていない者及びその開始決定がされていない者。
- (5) 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更正手続き開始の申し立てが

なされていない者及びその開始決定がされていない者。

- (6) 袋井市公共工事からの暴力団及びその関係者排除措置要綱（平成 17 年袋井市告示第 207 号）第 2 条の規定に基づく指名排除期間中でないこと。
- (7) 法人税並びに消費税及び地方消費税の滞納が無いこと。

6 参加表明書の提出

本プロポーザルに参加しようとする者は、以下により参加表明書等を提出するものとする。

- (1) 受付期限 : 令和 5 年 7 月 28 日（郵送の場合は消印有効）
- (2) 提出場所 : 〒437-8666 袋井市新屋一丁目 1 番地の 1
袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり推進係
- (3) 提出方法 : 持参又は郵送
- (4) 提出書類 : ア 参加表明書【様式 1】
イ 企業の同種又は類似業務の実績表【様式 2】
ウ 業務実施体制・配置予定技術者【様式 3】
- (5) 提出部数 : 参加表明書 2 部（正本 1 部、副本 1 部）
その他 2 部（正本 1 部、副本 1 部）、これらのデータを収めた CD1 枚を提出すること。

7 書類審査（企画提案書の提出者の選定）

書類審査は、応募者が 5 者を超える場合のみ実施する。参加表明時に提出された書類にて審査を行い、企画提案書の提出者 5 者を選定する。審査基準は、「13 審査基準及び点数」の表のうち業務実績と実施体制で評価を行う。

なお、選定結果は、参加表明書を提出したすべての者に電子メールにて通知するものとし、審査に関する異議等は受け付けない。

- (1) 結果通知日 : 令和 5 年 8 月 2 日

8 質問及び回答

質問及び回答は、以下のとおり提出するものとし、これにより本実施要領等に記載する内容の追加又は修正とみなす。質問は、参加表明書を提出した者に限る。

- (1) 質問期限 : 令和 5 年 8 月 9 日（※質問受付は、8 月 7 日より）
- (2) 提出先 : 袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり推進係
- (3) 提出方法 : 質問書【様式 6】を、電子メールにて以下のメールアドレス宛に提出する。電話及び直接来庁による質問には応じない。
E-Mail : toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp
- (4) 質問回答 : 令和 5 年 8 月 18 日までに電子メールにて通知

9 企画提案書等の作成及び提出

基本構想に基づき、企画提案書を作成すること。企画提案書は、以下のとおり提出するものとする。

- (1) 提出期限 : 令和5年9月8日(郵送の場合は消印有効)
- (2) 提出場所 : 〒437-8666 袋井市新屋一丁目1番地の1
袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり推進係
- (3) 提出方法 : 持参又は郵送
- (4) 提案の趣旨 : 市は、対象エリアにおける土地利用を安全・安心に進めていくため、遊水池公園ゾーン※と防災ゾーンを先行して整備する。その後、民間事業者が主体となって、緑のにぎわいゾーンと快適居住ゾーンの整備を進め、これら4つのゾーンに配置される施設・機能が連携・融合することで、対象エリアのみならず、周辺地域へ波及効果をもたらす場となることを目指しており、これらを念頭に提案を求める。
※各ゾーンは、基本方針、特記仕様書参照

(5) 提出書類 : 次のとおりとする。

ア 企画提案書提出届【様式4】

イ 企画提案書【様式5】

- ・業務スケジュール
- ・現状分析の内容とその方法
- ・事例調査の方法
- ・本市で整備する遊水池公園ゾーンの民間事業者等による「利活用方法や維持管理手法、その他のゾーン等との連携」について
- ・緑のにぎわいゾーン、快適居住ゾーンに「配置する施設、機能」の選定方法等
- ・緑のにぎわいゾーン、快適居住ゾーンの「整備から運営管理までの事業主体、事業手法」の選定方法等
- ・地域貢献に関する提案
- ・対象エリアから周辺地域に与える波及効果
- ・対象エリアの将来イメージ図(パース、平面図など、表現方法は不問)
- ・本年度業務の参考委託費用(2(5)委託金額の上限額を超えないこと)

(5) 提出部数

7部(正本1部、副本6部)、これらのデータを収めたCD1枚をフラットファイルに閉じて提出すること。

(6) 提供可能資料

発注者から提供可能な資料については、以下のとおりである。

ア 地形図(1/2500)

イ 都市計画図

ウ 建物用途現況図

10 プロポーザル審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

選定委員会の規定に基づき、以下により、参加表明時に提出された書類及び企画提案書に係るプレゼンテーション及びヒアリングを実施する。

- (1) 実施日 : 令和5年9月21日
※実施時間は令和5年9月13日に別途電子メールにて通知する。
- (2) 実施場所 : 袋井市役所3階301会議室
- (3) 出席者 : 5名以内とし、管理技術者の出席は必須とする。
- (4) 持ち時間 : 40分以内（プレゼンテーション25分+質疑応答15分）とする。
- (5) プレゼンテーションの内容

提出した企画提案書に基づき説明を行うものとし、企画提案書の内容の変更や追加は認めない。ただし、パワーポイント等の使用のため編集することは可とする。

なお、プレゼンテーションは紙面でも、パソコン等でも構わないが、パソコン等を使用する場合は、説明者側で用意するものとする。（プロジェクター及びスクリーンは袋井市で用意する。）

11 プロポーザル審査結果通知

審査結果は、プロポーザル審査に参加したすべての者に通知するとともに、袋井市ホームページ上で評価点数を公表する（最優秀者以外の者については会社名を除く）。

なお、審査に関する異議等は受け付けない。

- (1) 結果通知日 : 令和5年9月29日

12 契約の締結

選定委員会にて選定された最優秀者を契約の相手方とし、仕様や契約条件等について協議調整の上、予算上限額の範囲内で締結をする。なお、協議調整が整わない場合は、プロポーザル審査の次点者と交渉を行う。

- (1) 契約締結予定日 : 令和5年10月5日予定

13 審査基準及び点数

次の項目について評価する。参加表明書（業務実績、実施体制）、企画提案書、プレゼンテーション及びヒアリングの合計点で最優秀者を決定する。

審査項目	審査項目	評価の視点	点数
業務実績	業務の実績	・同種、類似業務の実績数	20
実施体制	技術者の配置体制、技術者の経験・実績等	・監理技術者、担当技術者の経験等 ・具体的な推進体制	10
業務提案	業務スケジュール	・効果的で実施可能な工程であるか	10
	現状分析の内容とその方法	・社会情勢や、市が抱える課題等を踏まえ、効果的な土地利用につながる分析方法が具体的に示されているか	10
	事例調査の方法	・具体的な調査方法の提示	10
	遊水池公園ゾーンの民間事業者等による「利活用方法や維持管理手法、その他のゾーン等との連携」について	・利活用方法の提示 ・維持管理方法の提示 ・その他のゾーンや周辺施設等との連携方法の提示 など	30
	緑のにぎわいゾーン、快適居住ゾーンに「配置する施設、機能」の選定方法等	・基本構想の実現に向けた施設、機能の選定方法 ・具体的な施設、機能のイメージ など	30
	緑のにぎわいゾーン、快適居住ゾーンの「整備から運営管理までの事業主体、事業手法」の選定方法等	・基本構想の実現に向けた事業主体、事業手法の選定方法 ・具体的な提案 など	30
	対象エリアの将来イメージ図（パース、平面図など、表現方法は不問）	・基本構想の目指す場のイメージが表現されている ・参加者の熱意と意欲 など	20
	地域貢献に関する提案	・より具体的な提案、事例紹介（例：市民との連携によるイベント開催等の地域活性化など） ・公共施設の日常的な維持管理方法の提案	10
	対象エリアから周辺地域に与える波及効果	・セントラルパークを核としたまちづくりの提案（例：袋井駅北側既存市街地の活性化策、袋井駅南側既存商業施設との連携による賑い創出策など）	10
プレゼンテーション及びヒアリング	提案内容のプレゼンテーション及び質疑応答能力	・参加者の熱意や責任感等の取組意欲とプレゼンテーションのわかりやすさ	10
合計			200

14 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となる。

- (1) 提案の提出期限、提出先及び提出方法等に適合しない場合
- (2) 選定委員会委員又は袋井市関係者に本プロポーザルに対する助言を求めた場合
- (3) 参加資格の要件を満たさなくなった場合
- (4) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (5) 実施要領に違反した場合
- (6) 提案に対して談合等、不正行為があった場合
- (7) その他、選定委員会が不適格と認めた場合

15 その他留意事項

- (1) 企画提案書の作成、応募、ヒアリング等、本プロポーザルに要する費用は、参加者の負担とする。
- (2) 提出された書類等は、審査に必要な範囲において無償で複製することができるものとし、提出書類は返却しない。
- (3) 本プロポーザルで提出された書類等は、袋井市情報公開条例に基づき公表することがある。
- (4) 企画提案書、参考見積書の受理後の差し替え、追加、削除等は一切認めない。
- (5) 参加表明書に記載した配置技術者は、原則として変更できない。ただし、やむを得ない理由により変更する場合は、本市の承認を得た上で、同等以上の技術者を配置しなければならない。

16 問い合わせ先等

〒437-8666 袋井市新屋一丁目1番地の1

袋井市役所 都市建設部 都市計画課 まちづくり推進係

電話 : 0538-44-3122

F A X : 0538-44-3145

E-Mail : toshikei@city.fukuroi.shizuoka.jp