

**川崎市長尾3丁目土地利用計画及び民間活力導入に係る検討等業務委託
プロポーザル実施要領**

1 目的

本業務は、令和4年度に行った「川崎市 長尾3丁目土地・建物利活用検討調査業務委託」を受け、土地利用に係る具体的な活用方法を検討し、基本計画を策定するとともに、民間活力導入に向けた事業スキーム等を検討し、事業者公募要領（案）等を作成することを目的とする。

2 業務概要

（1）件名

川崎市長尾3丁目土地利用計画及び民間活力導入に係る検討等業務委託

（2）履行期間

契約締結日から令和7年3月31日まで

（3）履行場所及び対象地域

川崎市多摩区長尾3丁目1549-1外（敷地面積4745.97㎡）※下記図参照



3 業務内容

（1）業務計画書の作成

業務目的を踏まえ、業務全体の方針、検討の進め方、実証実験の開催を含めたスケジュール、組織体制等を含む業務計画書を作成し、発注者の承認を受けること。

（2）対象地等の現況整理

① 対象地及び周辺の諸元整理

対象地の位置、地形等、これまでの検討経緯、法規制等の状況整理を行う。

また、対象地周辺の土地利用、自然条件、歴史的・社会的背景等の状況整理を行う。

②過年度調査の整理

令和5年度までに発注者が実施した調査検討業務の結果、利活用の方向性検討資料等を整理し、本業務にあたって留意すべき事項等を整理する。

(3) 対象地の諸条件の整理

対象地の利活用の方向性を検討する上で必要となる条件や制約について整理する。

(4) 対象地の利活用の方向性の検討

これまでの検討経緯及び(2)～(3)の調査結果を踏まえ、対象地の課題を整理した上で、利活用の方向性、実現のために必要な事項を整理する。

(5) 事業者ヒアリングの実施

対象地の民間活力導入の検討を行うにあたり、各種事業者にヒアリングを行い、利活用に当たっての課題、要望等を整理する。

(6) 民間活力導入範囲及び事業スキームの検討

(2)～(5)を踏まえ、対象地の民間活力の導入を行う範囲、想定される事業スキームの比較検討、民間活力導入のためのスケジュール、想定される事業収支、官民負担、リスク分担等の整理を行う。

(7) 対象地の利活用モデルプランの検討

対象地の利活用にあたり、敷地内のゾーニングや建物、施設等の規模を検討するためのモデルプランを作成する。

(8) 地域ニーズの把握

対象地の利活用の方向性について、意見交換会の開催支援などにより地域住民のニーズ等を確認する。

(9) 公募要領等案の作成

本事業を実施するにあたり必要となる公募要項、要求水準書、応募様式、審査基準等の必要資料について、案を作成する。また、協定に係る資料及び契約書(案)を作成する。なお、各種資料についてはリーガルチェックを行うこと。

(10) 報告書の作成

業務において作成した検討資料等を取りまとめ、報告書を作成する。

(11) 打合せ協議

業務の実施にあたり、発注者との打合せを行うこと。打合せは業務着手時、中間時(2回程度)、成果品納入時の4回を基本とし、必要に応じて適宜行うこととする。

4 事業委託料

以下の金額を上限とします。

金 11,000,000 円 (消費税及び地方消費税含む)

5 参加資格

参加を希望する者は、次の条件を全て満たさなければなりません。

- (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 項及び第 2 項の各号に該当しない事。
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定による更生手続開始の申立てがなされていないこと又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- (3) 川崎市契約規則第 2 条の規定に基づく資格停止期間中又は川崎市競争入札参加資格指名停止等要綱による指名停止期間中の者でないこと。
- (4) 令和 5・6 年度川崎市業務委託有資格業者明眸に業種「12 建設コンサルタント」、種目「都市計画及び地方計画部門」に登録があること。（参加申込時点で業者登録中であり、かつ審査時点で業者登録されていれば、資格要件は満たしているものとする。）
- (5) 業務の履行に関し、各種関係法令に基づく許可、認可、免許等を必要とする場合において、これらの証明等を受けていること。
- (6) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に掲げる暴力団またはその構成員の利益になる活動を行っていないこと。
- (7) 過去 10 年の間に、国・都道府県・特別区または政令指定都市において、次の業務の履行が完了していること（アからエ全て）
 - ア 公園等における基本計画策定及び公園等のにぎわい創出に係る検討業務
 - イ 公共施設における民間活力導入可能性調査・検討及びアドバイザー業務
 - ウ 公共用地の土地利活用に関する調査・検討業務
 - エ 文化芸術に関する計画策定業務
- (8) 本業務を遂行するにあたり以下の資格を持つ技術者を配置すること。
 - ア 業務責任者については、技術士（総合技術監理部門）または、技術士（都市及び地方計画）の資格を持つものを配置すること。
 - イ 業務担当者については、技術者（総合技術監理部門）または、技術士（都市及び地方計画）の資格を持つものを 1 名以上配置すること。また、専門社会調査士及び一級建築士の資格を持つものを 1 名以上配置すること。
- (9) 連絡調整を円滑に行うため、神奈川県内または東京都内に、本社もしくは本店、支店、支社、営業所等の事務所を有すること。

6 担当部署及び問合せ先

川崎市建設緑政局緑政部 みどりの事業調整課 公民連携担当

〒210-8577 川崎市川崎区宮本町 1 番地

電話 044-200-0511

FAX 044-200-3973

電子メール 53mityo@city.kawasaki.jp

7 企画提案の流れ

(1) スケジュール

内容	期間
募集開始	令和6年6月14日（金）
参加意向申出書提出締切	令和6年7月5日（金） 午前中必着
参加資格確認結果通知送付	令和6年7月9日（火）
質問受付開始	令和6年6月14日（金）
質問提出締切	令和6年7月2日（火）
質問回答送付	令和6年7月9日（火）
企画提案書等の提出締切	令和6年7月16日（火） 午前中必着
企画提案評価委員会の開催	令和6年7月23日（火） 予定
選定結果の通知	令和6年7月下旬 予定
業務委託契約締結	令和6年7月末 予定

(2) 参加意向申出書等の提出

郵送（書留郵便等の配達記録が残る場合に限る。）もしくは持参により次の資料（各1部）を提出してください。

ア 提出書類

(ア) 参加意向申出書（本市のHPからダウンロードして御使用ください。なお、不明な場合は上記6の担当宛てにお問い合わせください。）

(イ) 誓約書（上記5に記載した事項についての誓約書になります。本市のHPからダウンロードして御使用ください。）

(ウ) 過去10年の間に、国・都道府県・特別または政令指定都市において、次の業務の履行が完了していることを証する書類（aからd全て）。

- a. 公園等における基本計画策定及び公園等のにぎわい創出に係る検討業務
- b. 公共施設における民間活力導入可能性調査・検討及びアドバイザー業務
- c. 公共用地の土地利活用に関する調査・検討業務
- d. 文化芸術に関する計画策定業務

※ a、b、c 及び d の業務実績について、「発注者」、「業務名」、「業務期間」及び「業務内容」を一覧表にまとめて記載してください。履行が完了していることを証する書類については、契約書及び報告書の概要版を御提出ください。

なお、a、b、c 及び d のそれぞれに複数の該当がある場合には、1件のみを抽出して御提出ください（業務が重複する契約の場合にはまとめて可）。ただし、履行確認のため、その他の該当案件についても書類の提出を求める場合があります。

(エ) 神奈川県内または東京都内に、本社もしくは本店、支店、支社、営業所等の事務所を有することを証する書類

イ 提出期限

令和6年7月5日（金）午前中必着

ウ 提出先

6に同じ

（3）参加資格確認結果通知の発送

令和6年7月9日（火）に、参加意向申出書の提出者宛てに、参加資格確認結果通知を郵送します。また、参加資格要件を満たす者には、関係書類も併せて送付いたします。

（4）質問書の受付及び質問書に対する回答

企画提案に関する質問は、令和6年6月14日（金）から令和6年7月2日（火）午後5時までの期間に、上記6のみどりの事業調整課担当宛てに電子メール（添付文書がある場合にはMicrosoft Word 形式、A4版縦・横書き）で送付してください。回答は、令和6年7月9日（火）に全ての参加意向申出書の提出者に対して電子メールにて回答いたします。

（5）企画提案書の提出

参加資格を有する者は、次の期日までに必要書類を郵送（書留郵便等の配達記録が残る場合に限る。）もしくは持参により提出してください。

ア 提出期限

令和6年7月16日（火）午前中必着

イ 提出先

6に同じ

ウ 提出書類

次の（ア）～（エ）は任意様式とします。

（ア）企画提案書

20 ページ以内とする。

（イ）見積書

（ウ）実施体制及び配置予定人員

（エ）過去の実績

7（2）ア「提出書類」の（ウ）と同じ書類を改めて提出してください。

エ 注意事項

（ア）提出書類は、正1部と副10部をそれぞれ製本し、提出してください。

（イ）用紙はA4版縦・横書きとし（図表等がみにくくなる場合には、A3横・三つ折りを含むことも可とする。）、左上1か所で綴じてください。

（ウ）提出された提案書類は返却しません。

（エ）提出後、提案者側からの提案書類の差し替え及び追加はできません。

（オ）提案書類については、あくまでも業務を委託する者を選定するための資料であり、企画提案書の内容全てが契約に反映されとは限りません。

（カ）提出後、本市が必要と判断した場合は、追加資料の提出を求めることがあります。

8 審査方法

(1) 評価委員会の設置

「プロポーザル評価選考委員会設置要綱」に基づき評価選考委員会を設置し、書類審査及びヒアリング審査を実施します。

(2) 企画提案評価委員会の実施

ア 日程（予定）

令和6年7月23日（火）頃

イ 場所

未定（※時刻、場所等の詳細は各事業者へ別途通知いたします。）

ウ 方法

事前に提出いただいた企画提案書に基づき、20分程度で提案説明を行っていただき、その後10分程度質疑応答を行います。

エ 出席者

ヒアリング審査への出席者は各提案事業者につき3名以内とします。また、提案説明は、本業務に配置する担当者が行ってください。

(3) 選定結果の通知（予定）

令和6年7月下旬

(4) 選考基準

別紙「提案書評価項目及び評価基準」のとおりとなります。

(5) 受託候補者の特定

評価選考委員会での審査の結果、最も高い合計点を獲得したものを受託候補者として選定いたします。なお、基準点を全委員の総合計点の60%とし、提案者が1者のみの場合については、基準点を満たした場合に受託候補者といたします。

9 プロポーザル参加資格の喪失

次の事由に該当する場合は、失格となります。

(1) 「5 参加資格」の各号のいずれかの条件を欠いたとき

(2) 提出書類等の内容に虚偽の記載をしたとき

(3) 提出期限、提出方法、提出先に適合しないとき

10 その他留意事項

(1) 書類作成及び提出に係る一切の費用は、参加事業者の負担とします。

(2) 提出書類及び契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。

(3) 本業務の受注者（再委託又は下請等の者を含む）は、今後、長尾3丁目土地活用の民間活力導入に係る民間事業者の選定手続を実施した場合において、応募又は参加しようとする応募企業、応募企業グループの一員又は協力企業となることはできません。

提案書評価項目及び評価基準

評価項目		評価基準	配点	採点
1 事業目的の理解度				
	事業目的の理解度	・本業務の背景や目的を的確に捉え、本市、多摩区及び生田緑地の状況等を理解した上で、業務に対する考え方が的確に示されているか。	20	
2 事業実施体制				
	(1) 事業実施体制	a 事業実施体制 ・実施内容に対して、遂行可能な人員が確保されているか。 ・役割分担が明確かつ的確であるか。 ・本市の要望等に迅速・柔軟に対応できる体制が備わっているか。	20	
	(2) 同種、関連業務及び実績等	以下の同種、関連業務の契約実績があり、本業務へそのノウハウ等を十分活用できる見込みがあるか。 ・公園等における基本計画策定及び公園等のにぎわい創出に係る検討業務 ・公共施設における民間活力導入可能性調査・検討及びアドバイザー業務 ・公共用地の土地利用に関する調査検討業務 ・文化芸術に関する計画策定業務	10	
3 業務履行プロセスに関する提案内容				
	(1) 実施方針及び業務履行の確実性	・組織として、実施内容に関する幅広い知見、情報収集能力を有しているか。 ・円滑に業務を遂行するためのバックアップ体制、管理体制が示されているか。	20	
	(2) 提案内容の充実度 (具体性)	・提案内容に具体性があるか。	10	
4 プレゼンテーション				
	(1) 分かり易さ・説得力	・提案内容の説明が明確で分かりやすく、伝わりやすいか。	5	
	(2) 質疑への対応	・回答内容が明快で適切であるか。	5	
	(3) 担当者の能力	・業務の目的、内容を十分理解しているか。 ・本業務に関する専門的な知識を有しており、本市の現状等を的確に認識しているか。 ・担当者として本業務に対する意欲はあるか。	10	
合 計			100	

評価 [Ⓔ]	優れている [Ⓔ]	やや [↓] 優れている [Ⓔ]	普通 [Ⓔ]	やや [↓] 劣っている [Ⓔ]	劣っている [Ⓔ]
配点 [Ⓔ]	20 点 [Ⓔ]	16 点 [Ⓔ]	12 点 [Ⓔ]	8 点 [Ⓔ]	4 点 [Ⓔ]
	10 点 [Ⓔ]	8 点 [Ⓔ]	6 点 [Ⓔ]	4 点 [Ⓔ]	2 点 [Ⓔ]
	5 点 [Ⓔ]	4 点 [Ⓔ]	3 点 [Ⓔ]	2 点 [Ⓔ]	1 点 [Ⓔ]