

令和7年度大田区立地適正化計画策定業務委託

プロポーザル募集要項

令和7年9月

大田区まちづくり推進部
都市計画課

大田区立地適正化計画策定業務委託公募型プロポーザル募集要項

1 業務の概要

(1) 目的

近年、我が国の都市は少子高齢化や人口減少の進行に直面しており、都市構造の持続可能性が大きな課題となっている。都市部においても、人口動態の変化に加え、災害リスクの高まりや公共施設・インフラの老朽化、さらには低炭素社会の実現に向けた取り組みが求められている。

区を取り巻く状況が大きく変化する中、活力ある持続可能な都市づくりを進めるために、都市計画マスタープランの役割は増している。また、都市の抱える課題がより複雑化する中、従来のハード的な都市整備分野のみならず、社会的課題を含めた福祉や健康、子育てなどのソフト的な分野との連携が重要となる。

大田区の立地適正化計画は、地域の実情に応じた都市構造の再編を進めるものであり、人口減少社会における都市経営を方向付けるとともに、区民の安心・安全と利便性を確保しながら、より魅力的な持続可能な都市の実現を目指す。

(2) 委託業務内容

別紙「仕様書(案)」のとおり。なお、「仕様書(案)」は、この業務の事業候補者選定を行うためのものであり、実際の仕様書の作成に当たっては、事業候補者から提出された企画提案をもとに区と協議の上、一部変更するものとする。

(3) 委託期間

契約締結日から令和8(2026)年3月31日(火)まで

(4) 予算金額(上限額)

令和7年度 ¥11,000,000- (税込)

(5) 予定規模

ア 本プロポーザルは、委託業務に関する企画提案書等の提出を求めて評価を行い、令和7年度の事業候補者を選定するものである。なお、本業務は、令和8年度の予算議決、履行状況、事業継続の決定等の条件により、契約を保証するものではない。

イ 全体スケジュール

令和7年度： 事業者選定、現状分析、関連計画把握、課題抽出、関連計画との整合

令和8年度(参考)： 誘導区域・誘導施設・防災指針等の検討、定量的な目標値の設定、素案の作成、パブコメ・縦覧等、都市計画審議会への意見聴取、大田区立地適正化計画の策定

2 実施方法

公募型プロポーザル方式

3 プロポーザル方式を採用する理由

大田区立地適正化計画を策定するに当たり、都市計画全般に係る専門的な知識及び他自治体における立地適正化計画策定等の経験に加え、検討委員会等の運営支援を含む業務遂行能力が不可欠であるため、公募型プロポーザル方式により委託事業者の選定を行う。

4 契約交渉順位決定までのスケジュール予定

日 時	事 項
令和7年9月26日(金)	要項公表(区ホームページによる)
令和7年9月26日(金)から10月2日(木)まで	質問書の提出
令和7年9月26日(金)から10月10日(金)まで	参加表明書等の提出
令和7年10月8日(水)	質問書の回答
令和7年10月14日(火)から10月28日(火)まで	企画提案書等の作成
令和7年10月28日(火)	第一次審査結果の通知
令和7年10月28日(火)	第二次審査実施日時等の通知
令和7年10月28日(火)から11月4日(火)まで	企画提案書等の提出
令和7年11月11日(火)予定	第二次審査
令和7年11月14日(金)予定	審査結果通知
令和7年11月下旬予定	契約締結

5 公募型プロポーザルの参加資格

- (1) 対象業務における東京電子自治共同運営電子調達サービス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(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当していないこと。
- (3) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でないこと。
- (5) 経営不振の状態(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がなされたとき、会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更生手続を行ったとき。)にないこと。
- (6) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、物品—都市計画・交通関係調査業務の共同格付けが30位に入っていること。
- (7) 直近5年以内に国または地方公共団体が発注した以下に示す同種又は類似業務の受託実績があること。(令和7年度完了予定の業務含む)
 - ア 同種業務 立地適正化計画に関する検討業務
 - イ 類似業務 立地適正化を踏まえたまちづくりに関する検討業務
- (8) 本業務の管理技術者、主任技術者、照査技術者は、下記のいずれかの資格を有する者を配置できること。なお、管理技術者、主任技術者、照査技術者は、各1名ずつ選出し、兼務は不可とする。
 - ア 技術士(総合技術監理部門—建設—都市及び地方計画)
 - イ 技術士(建設部門—都市及び地方計画)
- (9) 国税又は地方税を滞納していないこと。

6 参加申込

(1) 提出方法

本プロポーザルに参加しようとする者は、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること（郵送不可）。なお、事前に提出先に電話連絡し、持参日時を調整すること。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

- ア プロポーザル参加表明書（様式第1号）
- イ 事業者概要（様式第2号）
- ウ 業務実績表（様式第3号）
- エ 実施体制表（様式第6号）
- オ 予定技術者の業務経歴等（様式第7号）
- カ 予定技術者が策定・改定に携わった立地適正化計画等の概要版等
- キ 実施スケジュール（様式自由）
- ク 見積書（様式第10号）※

※令和8年度の金額は、今年度の業務に引き続いて来年度の計画策定を委託した場合の参考金額を把握するため算出する。来年度の計画策定に関する契約を担保するものではない。なお、今回の審査における直接の評価の対象とはしない。

- ケ 東京都電子自治共同運営電子調達サービスの入札参加資格審査受付票の写し
- コ 会社の概要がわかるパンフレット等

(3) 提出部数

- ア 前項ア（様式第1号）及びコの提出部数は1部とする。
- イ 前項ア及びコを除く書類の提出部数は13部（正本1部、副本12部）とし、1部ごとにファイル等で綴じること。なお、正本はファイル等に正本を示す標記を行うこと。

(4) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(5) 提出期間

要項公表の日から令和7年10月10日（金）17時まで

7 質問書の受付及び回答

(1) 提出方法

本募集要項、仕様書（案）及び企画提案書に関して質問があるときは、提出書類に必要事項を記入のうえ、電子メールで送付すること。なお、件名は【大田区立地適正化計画策定業務委託に関する質問（企業名）】とし、送信後は確認のため、必ず電話連絡すること。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

質問書（様式第4号）

(3) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(4) 提出期間

令和7年9月26日（金）から令和7年10月2日（木）正午まで

(5) 回答方法

全ての質問及び回答を、プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した全員に対し令和7年10月8日（水）に電子メールで配信する。ただし、質問の内容によって、本プロポーザルによる事業候補者選定に公平性を保てない場合、回答しないことがある。

(6) 質問内容

質問は本募集要項、仕様書（案）及び企画提案書に関する事項に限るものとし、評価及び審査に関する質問並びに提案者が提案すべき内容に関する質問は受け付けない。

8 企画提案書等の提出

(1) 提出方法

プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した者は、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること（郵送不可）。なお、事前に提出先に電話連絡し、持参日時を調整すること。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

- ア プロポーザル参加申込書（様式第5号）
- イ 企画提案表紙（様式第8号）
- ウ 企画提案書（様式第9号）※

※令和7年度の業務内容は、業務全体を見据えた基礎調査や現状課題分析が必要なため、参考資料6に基づき業務全体の方針も示すこと。

(3) 提出部数

- ア 前項ア（様式第5号）の提出部数は1部とする。
- イ 前項アを除く書類の提出部数は13部（正本1部、副本12部）とし、1部ごとにファイル等で綴じること。なお、正本はファイル等に正本を示す標記を行うこと。

(4) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(5) 提出期間

令和7年10月28日（火）から令和7年11月4日（火）17時まで

(6) 記載上の留意事項

副本の書類は、会社名・代表者名等、参加者の特定につながる名称、ロゴマーク等の使用や表現をしてはならない。

9 提案書の審査基準及び審査方法

(1) 審査基準

ア 一次審査（書類審査）

次の審査基準により点数化し評価を行う。

	評価項目	審査基準
1	経営規模	経営規模の妥当性
2	業務執行技術力	本業務を遂行するために必要な知識及び経験等

3	予定技術者の技術力	予定技術者の知識及び経験等
4	業務体制	本業務を遂行するための実施体制の妥当性
5	工程計画	本業務の実施に関する工程計画の的確性
6	見積価格	見積価格の妥当性、業務量との整合性 ※最低制限価格を設定する

イ 二次審査（プレゼンテーション）

次の審査基準により点数化し評価を行う。

	評価項目	審査基準
1	業務に対する理解度	<ul style="list-style-type: none"> ・立地適正化の理解度_基礎調査等の実施 (仕様書 6 (2) (3) (4) 参照) ・大田区の理解度_現状課題分析 (仕様書 6 (5) 参照)
2	業務の実効性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案の新しい視点及び的確性 ・プレゼンテーション ・質疑対応 ・全体評価

(2) 審査方法

大田区立地適正化計画策定業務委託事業者選定委員会において第一次審査及び第二次審査を実施し、その結果を総合的に審査し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選定する。

ア 第一次審査

提出された事業者概要等の書類審査により、事業者を上位3者程度に選定する。なお、参加事業者の数が1者以上3者以内の場合でも第一次審査を行うものとする。

第一次審査の結果は、審査を行った全ての事業者に、結果を令和7年10月28日（火）（予定）に文書で通知する。なお、第二次審査を行う事業者には、第二次審査の日時、場所等も併せて文書で通知する。

イ 第二次審査

第一次審査を通過した事業者は、令和7年11月11日（火）（予定）に企画提案書等に関するプレゼンテーションを行い、その後、選定委員からの質疑を行う。なお、会場は、大田区役所本庁舎内で実施予定であり、各事業者の出席者は3名以内とし、本件の中心的役割を担う者が行うこと。

第二次審査の結果は、第二次審査を行った事業者に、結果を令和7年11月14日（金）（予定）に文書で通知するとともに、大田区ホームページにおいて公表する。

10 選定事業者との協議

区はプロポーザル方式による選考後、事業候補者と事業内容や契約内容等を協議する。事業候補者と協議が整わない場合は、第一次審査、第二次審査の総合評価点が2番目に高い事業者と協議を進めるものとする。

11 参加の辞退

(1) 提出方法

プロポーザル参加表明書（様式第1号）を提出した者が、本プロポーザルの参加を辞退するときは、提出書類に必要事項を記入のうえ、持参により提出すること（郵送不可）。

(2) 提出書類（大田区ホームページからダウンロード）

プロポーザル参加辞退届（様式第11号）1部

(3) 提出先

13の担当・連絡先に同じ

(4) 提出期間

要項公表の日から令和7年10月10日（金）17時までとし、それ以降の辞退は認めない。

12 その他の留意事項

(1) 次の各号に該当する場合は、原則として審査対象及び事業候補者とししない。

ア 提出方法、提出先、提出期限に適合しない場合

イ 提出すべき書類に虚偽の記載又は不備があった場合

ウ 本募集要項に示す参加資格の要件を欠くことになった場合

エ プレゼンテーション・質疑応答に参加しない場合

オ 見積金額が著しく妥当性を欠くと判断される場合

(2) 参加表明書及び企画提案書等の作成及び提出に係る費用は、提出者の負担とする。

(3) 提出された参加表明書及び企画提案書等は返却しない。

(4) 提出された参加表明書及び企画提案書等は、当該プロポーザル審査以外に提出者に無断で使用しない。

(5) 提出後における参加表明書又は企画提案書等の差替え、再提出は認めない。

(6) 全ての提案について、契約の目的が十分に達成できないものであると区が判断したときは、事業候補者を特定しない。

(7) 本プロポーザルは、企画・提案能力等が優れた事業候補者を選定するものであり、業務の詳細については事業候補者選定後、企画提案書等の内容を踏まえて、区と協議のうえ仕様書を定めるものとする。

(8) 本区からの事務連絡、質問に対する回答は、原則として電子メールを使用する。

(9) 事業者概要等に記載した予定技術者の変更は、病休、死亡、退職等の極めて特別な場合を除き、原則として認めない。

13 担当・連絡先

大田区 まちづくり推進部 都市計画課 計画調整担当 鴨志田、内田、新井

〒144-8621 大田区蒲田五丁目13番14号

電話：03-5744-1333（直通） FAX：03-5744-1530

E-mail：machi@city.ota.tokyo.jp