

(仮称) 平並木通り地区市街地再開発事業調査業務公募型プロポーザル実施要領

1 実施目的

(1) 目的

本市の中心拠点であるいわき駅周辺地区では、いわき駅周辺再生拠点整備事業等の市街地整備が進められてきたところであるが、平並木通り地区（以下、「本地区」という。）については、駅隣接地区でありながら、平成 23 年 3 月 11 日に発生した東日本大震災により被災した建物や低層の老朽建物が細分化された敷地に立地しており、有効な土地利用が図られていない状況にある。

このことから、本地区において、細分化されている敷地を統合するとともに不燃化された共同建築物の建築、街路や公開空地等の整備を行うことにより、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図り、いわき駅前の賑わいを創出することを目的として「(仮称)平並木通り地区市街地再開発事業」の事業化に向けた調査を実施するものである。

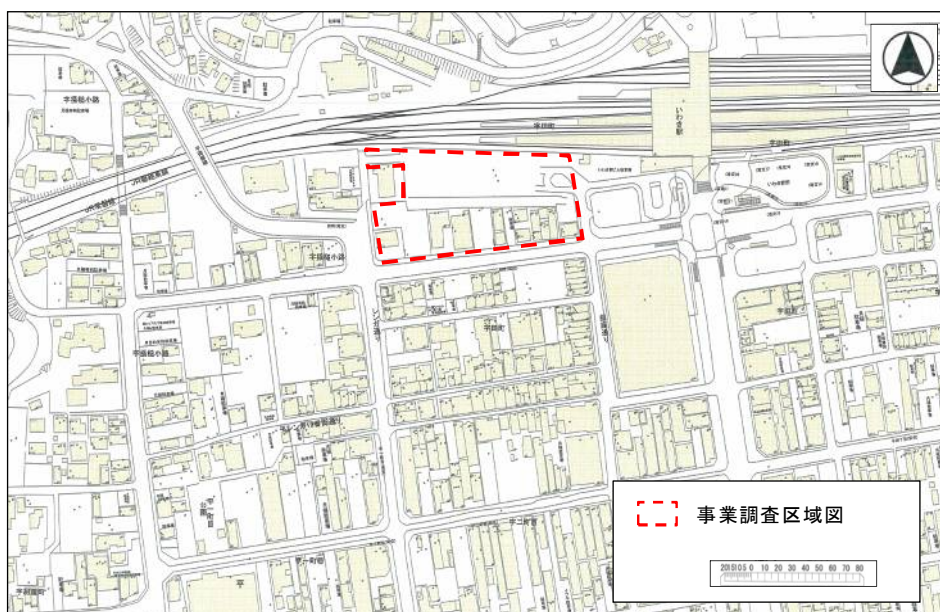
本業務は、本地区において、市場・需要調査、事業推進のコーディネート及び基本計画案の作成を行うものであり、調査業務を推進するにあたり、柔軟かつ高度な発想力や豊富な経験を持つ事業者による業務を委託するものである。

(2) 公募型プロポーザル方式により契約候補者を選定する理由

市街地再開発事業に関する専門的な知識・経験及び本業務と同様の業務実績を有する事業者から、市街地再開発事業のノウハウについて広く提案を受け、本業務に最も適した事業者を選定することができる公募型プロポーザル方式を採用する。

2 想定事業概要

- (1) 想定事業名称 (仮称) 平並木通り地区第一種市街地再開発事業
- (2) 想定施行者 組合
- (3) 事業調査区域 いわき市平字田町地内 (約 1 h a)
- (4) 事業期間 平成 29 年度から概ね 4 ヶ年程度
- (5) 事業調査区域図



3 業務内容

(1) 受注者の役割

- ア 市街地再開発事業の事業化可能性調査及び技術支援
- イ 関係権利者、協議会等の運営支援
- ウ 事業推進のためのコーディネート など

(2) 受注者の業務

ア 事業調査区域を含む概ね5haの区域における業務

業務にあたっては、都市計画マスタープラン、都市計画基礎調査、道路交通センサス、いわき駅周辺再生拠点整備事業等の既存資料（市より貸与）を最大限活用し、調査計画業務を行うことを基本とする。

(ア) 調査計画業務

a 条件整理業務

作業内容	・上位計画、都市計画等の関連計画を整理し、計画の条件整理を行う
作業成果	・市街地再開発事業に関する条件整理

b 現況調査業務

作業内容	・インフラ調査 ・土地及び建物に関する利用状況調査 ・公共公益施設立地調査 ・駐車場利用状況調査 ・交通量調査 ・公示価格調査
作業成果	・インフラの整備状況 ・公共公益施設の整備状況 ・駐車場利用状況 ・交通量調査結果 ・土地価格の推移 ・地区の立地特性 ・市街地再開発事業上の課題整理

c 事業調査区域の整備手法等

作業内容	・条件整理業務、現況調査業務の作業成果を基に、事業調査区域における整備手法等を検討
作業成果	・整備手法等

イ 事業調査区域における業務

(ア) 調査計画業務

a 現況調査業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・土地及び建物に関する権利状況調査 ・市街地環境及び生活環境の現況調査 ・関係権利者、協議会等の市街地再開発事業に対する意向を確認するため、アンケート調査やヒアリングを実施 ・現況測量
作業成果	<ul style="list-style-type: none"> ・土地建物の所有状況一覧 ・地区の立地特性 ・関係権利者、協議会等の意向一覧 ・市街地再開発事業上の課題整理 ・現況測量図

b 施設需要調査

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・市場調査及び施設需要に関する調査 ・民間事業者等へのヒアリング実施
作業成果	<ul style="list-style-type: none"> ・施設需要の整理 ・民間事業者等の意向把握結果

(イ) 全体調整業務

a 計画準備業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・関係権利者、協議会等の意向等に基づく合意形成支援 ・基本計画案のフレーム検討
作業成果	<ul style="list-style-type: none"> ・関係権利者、協議会等の合意形成 ・基本計画案のフレーム

b 事業推進業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・事前検証（基本計画案のフレームの妥当性、計画の実現可能性） ・作業方針及びコスト縮減・事業期間短縮の検討 ・施設需要に関する調査、民間事業者ヒアリング等に基づいた事業推進方策の検討 ・費用便益の分析
作業成果	<ul style="list-style-type: none"> ・事前検証結果 ・事業スケジュール（作業工程表） ・事業推進体制（事業推進体制表） ・費用便益分析結果

c 基本計画案作成業務

作業内容	<ul style="list-style-type: none"> ・施設計画案の検討・作成 ・公共公益施設等配置の検討・作成 ・資金計画案の検討・作成 ・権利変換モデルの検討・作成
------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<ul style="list-style-type: none">・関係権利者、協議会等への説明資料の作成
作業成果	<ul style="list-style-type: none">・施設計画案・公共公益施設等の配置計画案・資金計画案・権利変換モデル・イメージパース、模型等

4 履行期間

契約締結の翌日から平成 29 年 3 月 24 日まで

5 契約上限額

35,500,000 円

6 公募型プロポーザル実施スケジュール

実施内容	実施期間又は期限
参加表明書等配布期間	平成 28 年 6 月 1 日（水）から平成 28 年 6 月 20 日（月）まで
参加表明書・企画提案書 等受付期間	平成 28 年 6 月 3 日（金）から平成 28 年 6 月 29 日（水）まで
質問受付期間	平成 28 年 6 月 1 日（水）から平成 28 年 6 月 20 日（月）
質問最終回答日	平成 28 年 6 月 24 日（金）
結果通知日	平成 28 年 7 月中旬

7 参加資格要件

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)担当技術者の配置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。

(1) 一般要件

ア 次の(ア)から(カ)までの要件に該当しないこと。

- (ア) 特別な理由がある場合を除くほか、入札に係る契約を締結する能力を要しない者及び破産者で復権を得ない者
- (イ) 法令の規定により営業に関し許可、認可、登録等を受けていることを必要とされる場合においてこれを受けていない者
- (ウ) 法人税又は所得税、消費税及び地方消費税並びに本市に収めるべき市税を納付していない者
- (エ) いわき市契約等に係る暴力団等の排除に関する要綱（平成22年2月22日制定）第4条第1項に規定する排除措置対象者
- (オ) 工事等に関して、保証した者が故意にその義務を免れた場合において、その事実が

あった日から、2年を経過していない者

- (カ) 資格の審査に関する申請書その他の添付書類について虚偽の事項を記載した者
- イ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て及び民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと
- ウ 平成28年度いわき市入札参加有資格者の場合、公募開始日から契約締結日までの間に、本市から入札参加有資格者指名停止措置を受けていないこと

(2) 個別要件

- ア 建設コンサルタント登録規程（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」の登録を有する者であること
- イ 建築士法（昭和22年法律第202号）第23条の規定による一級建築士事務所の登録を有する者であること
- ウ 日本国内において、平成18年以降に市街地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・計画業務を受託した実績があること

(3) 担当技術者の配置

- ア 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
- イ 主任技術者に、再開発プランナー、技術士（建設部門）又は一級建築士の資格を有する者を1名配置すること

8 参加表明書等の配布方法

(1) 配布期間

平成28年6月1日（水）から6月20日（月）まで

※ 配布時間は土・日・祝日を除く、午前9時から午後5時までとする。

(2) 配布場所

いわき市都市建設部都市復興推進課で配布するほか、いわき市のホームページからダウンロードすることができる。

(URL <http://www.city.iwaki.lg.jp/www/contents/1460434998605/index.html>)

9 参加表明書等の提出期限及び提出方法

(1) 参加表明書等提出書類

本プロポーザルへの参加を表明するにあたり、次の書類を提出すること。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。

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
添付1	: 業務工程表
添付2	: 商業登記事項証明書 (履歴事項全部証明書)
添付3	: 財務諸表 (貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書)
添付4	: 国税の納税証明書
添付5	: いわき市税の納税証明書 (市内に事業所等がある場合のみ)
添付6	: 一級建築士事務所の登録証明書 (写し)
添付7	: 建設コンサルタントの登録証明書 (写し)
添付8	: 管理技術者及び主任技術者の資格登録証明書 (写し)

※ 財務諸表については、直近のものであること。

※ 納税証明書については、3ヶ月以内に発行されたものであること。

※ 平成28年度いわき市入札参加資格者名簿に登録されている者は、添付3から添付5を省略することができる。

(2) 提出期限

平成28年6月29日 (水) 必着

※ 受付時間は土・日・祝日を除く、午前9時から午後5時までとする。

(3) 提出方法及び提出部数

提出書類は押印の上、添付書類を含み、持参、郵送 (提出期限内に必着とし、配達完了が確認できる書留郵便等に限る。) 又は宅配便による提出とする。

提出部数は正本が1部、写し10部 (写しについては、添付2～8を除く) とする。

本プロポーザルを辞退する場合には、辞退届 (様式9) に押印の上、持参、郵送又は宅配便で提出することとし、その旨を電話により報告するものとする。なお、参加表明書提出後に辞退届を提出せずに辞退した場合、いわき市入札参加有資格者の場合、指名停止の措置を行う場合がある。

(4) 提出先

14 問い合わせ先のとおり

10 質問書の提出及び回答

本プロポーザルに関する質問は質問書（様式8）を使用し、平成28年6月20日（月）午後5時までに問い合わせ先まで持参、電子メール又はFAXで提出することとする。（電子メール又はFAXの場合は、必ず、電話にて受理確認を行うこと。）

質問の内容及び回答は、平成28年6月24日（水）までの随時、本市ホームページで公表する。その際には、質問者名は公表しない。

なお、受付期間以外の質問については、いかなる理由があっても回答しないものとし、また、質問の内容が本プロポーザルによる契約候補者選定に公平性を保つことができないと判断した場合には、質問には回答しない。

11 審査及び評価

(1) 審査委員会の設置

企画提案書等の審査及び評価は、本市が設置する（仮称）平並木通り地区市街地再開発事業調査業務公募型プロポーザル審査委員会（以下、「審査委員会」という。）において、実施するものとする。

(2) 審査の観点

各提案者から提出された企画提案書等を審査し、総合的な評価が最も高い提案者を「最優秀提案者（契約候補者）」として選定し、次いで評価の高い提案者を「次点」として選定する。

なお、提案者が1者の場合であっても当該審査は実施することとし、審査における最低点（提案内容評価点の5割）以上の評価点を得た場合は、その提案者を契約候補者として選定する。

(3) プレゼンテーション及びヒアリングの実施

審査委員会が、審査にあたり必要と認める場合には、提案者に対しプレゼンテーション及びヒアリングの実施を求めることができるものとする。実施の決定次第、詳細を市より、各提案者へ連絡する。

(4) 結果通知

本プロポーザルの審査結果は、平成28年7月中旬に、提案者の全てに対し電子メールで送付した後、書面により通知する。また、本市のホームページにて「最優秀提案者（契約候補者）」と「次点」について評価点とともに公表する。

なお、審査において、参加資格要件に合致しないことが判明した場合には、失格として書面により通知する。

12 契約の締結

契約の締結にあたっては、次により行うこととする。

(1) 契約の締結方法

本市と本市が選定した最優秀提案者（契約候補者）との間で、提出された企画提案書の記載事項を踏まえた協議を行い、協議が整った場合に、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定に基づく随意契約により、本業務の委託契約を締結する。（この協議の際、提出された企画提案書の内容等について一部変更する場合がある。）

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。

また、最優秀提案者（契約候補者）と協議が整わない場合にあつては、次点と協議のうえ、契約を締結する。

なお、最優秀提案者及び次点の決定から契約締結までの間に、地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項に基づいて本市が一般競争入札に参加させないこととした同等以上の処分を受けた場合又は「7 参加資格要件」に合致しないこととなった場合には、契約を締結しないこととする。

(2) 契約書の作成

契約書は、2 通作成し、本市及び受託者の双方が各 1 通を保有する。契約金額は、消費税を内書で記載するものとする。

なお、契約書の作成に要する費用は、全て受託者の負担とし、契約変更についても同様とする。

13 留意事項

- (1) 企画提案にあたっては、本実施要領及び仕様書等を熟読し、それらを遵守すること。
- (2) 一提案者につき一提案とし、複数提案は禁止する。
- (3) 企画提案に関する提出書類の変更、差し替え、または再提出は認めない。
- (4) 企画提案に係る一切の費用については、全て提案者の負担とする。
- (5) 企画提案で使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法によるものとする。
- (6) 提出された企画提案書等の返却は行わない。
- (7) 次のいずれかに該当する場合は、無効とする。
 - ア 本要領に示す参加資格要件から外れた者が行った企画提案
 - イ 本要領等の記載内容に従わない企画提案
 - ウ 定められた日時及び場所に提出されなかった企画提案
 - エ 記載すべき事項の全部または一部が記載されていない企画提案
 - オ 虚偽の記載をした企画提案
- (8) 企画提案に関する提出書類の著作権等の取り扱いについて、提出書類に含まれる著作物の著作権は提案者に帰属する。ただし、選定結果の公表等において、本市が本業務に関して必要と認めるものについては、企画提案書の全部または一部を無償で使用できるものとする。
- (9) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本国および日本国以外の国の法令等に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任の一切は提案者が負うものとする。
- (10) 企画提案に関し、本市が提示する書類及び提示する資料は、本企画提案における提案目的以外の使用、複製、転載を禁止する。
- (11) 提案者が不適切な行動を行った場合及びその疑いが生じた等の場合において、公正に公募型プロポーザルを執行できないと認められるとき、またはそのおそれがあるときは、本市は当該提案者を企画提案に参加させず、または公募型プロポーザルの執行を延期し、もしくは取りやめることがある。また、後日、一連の企画提案手続きにおいて不正な行為が

行われていたことが判明した場合は、当該事業者との契約を解除することがある。

- (12) なお、不正行為等により、本市に何らかの損害を発生させた場合には、損害賠償請求を行うこともある。
- (13) 本市市政の動向及び規程、基礎数字等は、本市公式ホームページ等を参照すること。
URL : <http://www.city.iwaki.lg.jp/>
- (14) 本要領に定めのない事項及び本要領に疑義が生じた場合は、協議により定める。

14 問い合わせ先

〒970-8686 いわき市平字梅本 21 番地

いわき市都市建設部都市復興推進課市街地整備係

電話番号 0246-22-1276 F A X 0246-22-7567

メールアドレス toshifutsukosuishin@city.iwaki.fukushima.jp

- ※ 郵送の場合には、配達完了が確認できる書留郵便等に限る。
- ※ 電子メール又は F A X の場合には、必ず電話にて受理確認を行うこと。
- ※ 受付時間は土・日・祝日を除く、午前 9 時から午後 5 時までとする。