

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画策定等業務支援委託
【プロポーザル説明書】

1 業務委託の概要

(1) 件名

外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画策定等業務支援委託

(2) 目的

外環道東名ジャンクション周辺地区では、外環道の事業化を契機に、平成22年に東名ジャンクション周辺地区街づくり方針を策定し、街づくりや上部空間等利用について検討を進めてきた。

本委託は、下記の経緯に示す検討を踏まえ、外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画等の策定にむけて必要な支援を行うものである。

なお、地区特性に考慮した街づくりを推進するため、令和6年度は用途地域等の変更に伴う東京都との協議を進めるとともに、当該区域の地区計画・地区街づくり計画について、素案説明会の実施を予定している。

(経緯)

平成21年 9月	
～平成22年1月	街づくりの会（計4回）
平成22年 8月	街づくり方針策定
平成25年10月	街づくりの進め方等に関する説明会
平成25年12月	
～平成26年12月	街づくり検討会（計9回）
平成28年 2月	区画道路の意見交換会（路線別 計5回）
平成28年12月	地区計画（方針案）の意見交換会
平成30年 2月	地区計画（たたき台）の意見交換会
令和 2年 2月	地区計画（素案）の説明会
令和 6年 2月	地区計画（素案）見直しに向けた意見交換会

(3) 地区計画等対象区域（図-1参照）

外環道東名ジャンクション周辺地区

（宇奈根三丁目、大蔵五・六丁目、喜多見三・五・六・七丁目の各一部）

(4) 業務内容

業務委託の内容については、プロポーザル実施後、選定された第一候補者の企画提案を踏まえ、世田谷区と受託者間の協議により仕様書を作成し、決定する。

次に示す委託概要は、現在、世田谷区が考える業務とスケジュールであり、住民合意形成を図りながら円滑に業務を進めていくための業務手法について、プロポーザルの提案を含めて決定する。

<令和6年度（2024年度）委託概要>

- ① 素案説明会の開催支援
- ② 特定テーマに対して提案された住民説明に関すること
※令和7年度内の提案がある場合は令和7年度に予定する。
- ③ 地区計画、用途地域（高度地区）の都市計画法に係る図書（素案）及び（原案）の作成
- ④ 権利者情報の更新
 - ・ 区が提供する土地・建物登記簿を用い対象範囲（図-1）内の地権者情報を更新する。
 - ・ 更新した情報を用い、対象範囲外に居住する地区外地権者を特定する。
- ⑤ 東京都他関係機関との協議資料の作成
- ⑥ 世田谷区都市計画審議会の資料の作成
- ⑦ 「街づくりニュース」の版下原稿作成（2回程度）
 - ・ ニュースはA4版4ページから8ページ程度のカラー。

<令和7年度（2025年度）委託概要>

- ① 地区計画・地区街づくり計画、用途地域等変更の「原案説明会」の開催支援（1回）
- ② 都市計画法及び条例手続きに係る地区計画・地区街づくり計画及び関連図書の作成及び印刷
 - ・外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画・地区街づくり計画
 - ・世田谷西部地域喜多見地区地区計画・地区街づくり計画（区域の変更）
 - ・世田谷西部地域宇奈根地区地区計画・地区街づくり計画（区域の変更）
 - ・世田谷西部地域大蔵・岡本・鎌田・瀬田地区地区計画・地区街づくり計画（区域の変更）
 - ・世田谷西部地域大蔵・喜多見地区地区計画・地区街づくり計画（廃止）
 - ・田直地区地区計画・地区街づくり計画（廃止）
 - ・高度地区
 - ・用途地域
 - ・土地区画整理事業を施行すべき区域（世田谷南部）
- ③ 東京都他関係機関との協議資料の作成（適宜）
- ④ 「街づくりニュース」の版下原稿作成（2回程度）
ニュースの仕様は令和6年度委託概要と同様。
- ⑤ 地区計画、地区街づくり計画のパフレット版下原稿作成
 - ・A4版8ページ程度のカラー。

(5) 履行期間

契約の日から令和8年（2026年）3月まで（単年度契約）

※委託契約は単年度ごとに行い、前年度の履行内容が良好と認められること、予算が区議会で議決され配当されることを条件として翌年度の契約を行う。

(6) 成果品

成果品の著作権は世田谷区に帰属するものとする。

なお、各年度における成果品は、次のようなものを想定している。

<令和6年度（2024年度）成果品概要>

- ① 業務報告書 5部
- ② その他、区担当課から指示のあった資料
- ③ 上記の電子データ（CD-R） 一式

<令和7年度（2025年度）成果品概要>

- ① 業務報告書 5部
- ② その他、区担当課から指示のあった資料
- ③ 上記の電子データ（CD-R） 一式

2 予算額（提案限度額）

令和6年度（2024年度）9,306,000円（消費税込）

※令和7年度も同額程度を見込んでいる。また、契約締結は、予算案が区議会で議決されることが条件となる。

※委託業務の根拠となる都市計画事業の内容・スケジュールに変更が生じた場合、本業務の内容・スケジュールを見直す場合がある。

3 プロポーザル方式により業者選定を行う具体的な理由

本業務の受託者には、これまで進められた東名ジャンクション周辺地区の街づくりの目的や意義を理解した上で、外環道の事業進捗や検討状況を見極めつつ、用途地域等の変更に伴う協議及び地区計画等変更の決定・告示に関する業務を円滑に進める能力が必要である。また、本地区については、区域が大きいことや地区区分を6つに分けていることに加え、地区計画等の一般的な制限のほかに、風致地区や土地区画整理事業を施行すべき区域（以下、「すべき区域」という。）など都市計画上の制限が重なってかかっており、制度の検討や地元への説明に専門的な能力が必要である。

こうしたことから、特に道路事業を契機とした街づくりに関する豊富な知識と経験に培われた、高い専門性と技術力を有する事業者に委託する必要があるため、プロポーザル方式により委託先の第一候補者を選定する。

4 プロポーザルに参加できる者の資格

次の要件を全て満たすこと。

- (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（同令第167条の1第1項において準用する場合も含む）の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を現に受けていないこと。
- (2) 世田谷区の物品買入れ等指名競争入札参加資格を有し、営業種目「都市計画・交通関係調査業務」に登録があること。
- (3) 世田谷区から指名停止（入札禁止）を受けている期間中でないこと。
- (4) 法人税、法人事業税、法人都道府県民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づく更正手続き開始申立てまたは民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づく民事再生手続開始の申立てをしていないこと。都道府県民税・市町村民税に滞納がないこと。
- (6) 令和元年度以降に、地区計画の検討に係る業務実績を有すること。
- (7) 提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。

5 選定スケジュール

手続き開始の公告	令和6年4月30日（火）
説明書の配布期間	令和6年4月30日（火）から 令和6年5月15日（水）17時まで
参加意思表明書受付期間	令和6年4月30日（火）から 令和6年5月15日（水）17時まで
プロポーザル招請等通知	令和6年5月17日（金）までに随時通知
プロポーザル質問書受付期限	令和6年5月17日（金）から 令和6年5月22日（水）17時まで
質問回答書発送（予定日）	令和6年5月27日（月）
企画提案書等の提出期限	令和6年5月31日（金）17時まで
第一次審査結果の通知（予定日）	令和6年6月7日（金）
第二次審査の実施	令和6年6月17日（月）から令和6年6月21日（金） のうち事務局が指定する日
第二次審査結果の通知（予定日）	令和6年6月28日（金）
契約予定時期	令和6年7月初旬

6 説明書の配布期間ならびに配布場所及び方法

- (1) 配布期間 令和6年4月30日（火）から令和6年5月15日（水）17時まで
- (2) 配布場所 ①世田谷区砧総合支所街づくり課にて窓口配布
及び
（土、休日、祝祭日を除く9時から17時まで（12時から13時を除く））
方 法 ②世田谷区ホームページよりダウンロード
[世田谷区トップページ](#)→[目次から探す](#)→[住まい・街づくり・環境](#)
→[街づくり](#)→[各総合支所の街づくり](#)→[砧総合支所管内の街づくり](#) に掲載

7 参加意思表明書の提出期限、提出方法、提出先

- (1) 提出期限 令和6年5月15日（水）17時まで（必着）
- (2) 提出方法 持参又は郵送（電子メール可）
※持参の場合は、土、休日、祝祭日を除く9時から17時まで
※メールアドレス【SEA02223@mb.city.setagaya.tokyo.jp】

- (3) 添付書類 ①参加意思表明書（様式1）
 ②参加要件が確認できる関係書類の写し（一式）
 ③4（6）の資格条件に関する主な実績等がわかる資料及び契約書の写し
 ※紙による提出の場合は各1部
- (4) 提出先 世田谷区砧総合支所街づくり課（担当：伊藤、田中、水澤）
 〒157-8501 世田谷区成城6-2-1（砧総合支所3階）
 電話：03-3482-2594 FAX：03-3482-1471

8 提案書の提出者を選定するための基準

本件では、提出者の選定は行わず、参加資格の確認のみ行う。

参加資格が確認できた提出者には「プロポーザル招請通知」を送付し、参加資格が確認できなかった提出者には「確認できなかった」旨を通知する。

9 プロポーザル質問書の受付及び回答（企画提案書に係る質問について）

- (1) 受付期間：令和6年5月17日（金）から令和6年5月22日（水）17時まで
 (2) 提出方法：質問は、電子メールにより行なうものとする。なお、メール件名には『「外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画策定等業務支援委託」に関する質問』と明記し、本文に質問者の会社名、担当窓口の部署、担当者氏名、電話及び電子メールアドレスを併記すること。
 ※メールアドレス【SEA02223@mb.city.setagaya.tokyo.jp】
 (3) 回答方法：参加者全員に対して、電子メールにより行なう。
 (4) 回答予定日：令和6年5月27日（月）

10 企画提案書の提出期限、提出方法、提出先

- (1) 提出期限 令和6年5月31日（金）17時まで（必着）
 持参の場合は、土、日、祝祭日を除く9時から17時まで
 (2) 提出方法 郵送又は持参
 (3) 提出先 砧総合支所街づくり課（前記7（4）の提出先のとおり）
 (4) 提出書類
 ※ 書類は返却しない。
 ※ 法人名、予定技術者氏名は提出数のうち1部にだけ記載する。残りの6部では、予定技術者氏名は様式3記載の記号を用いること。

1) 企画提案書（A4版・両面刷・7部）

記載事項	留意事項
企画提案書（表紙） （様式-2）	企画提案書は、A4、文字サイズ10ポイント以上とする。 連絡先には担当者氏名、電話、ファックス番号、メールアドレスを必ず記載する。
業務実施体制 （様式-3）	配置予定の管理技術者及び担当技術者を記載する。 他のコンサルタント等に当該業務の一部を再委託する場合又は学識経験者等の技術協力を受けて業務を実施する場合は、再委託先又は協力先、その理由（企業の技術的特徴等）を記載する。ただし、業務の主たる部分を再委託してはならない。
予定技術者の経歴等（協力事務所を含む） （様式-4）	配置予定の管理技術者及び担当技術者について経歴等を記載する。 手持ち業務とは、管理技術者又は担当技術者となっている他の業務をいう。プロポーザル方式により特定された未契約業務も手持ち業務の記載対象とする。
予定技術者の同種又は類似業務実績 （様式-5）	予定管理技術者が平成26年度以降に従事した実績について具体的かつ簡潔に記載する。記載する業務は過去に従事し、完了した業務とする。

	<p>なお、風致地区の指定がある地区での地区計画策定、すべき区域に関する都市計画の検討に係る実績がある場合は記載すること。</p> <p>提出者以外が受託した業務実績を記載する場合には、当該業務を受託した企業名等も記載する。また実績として挙げた委託契約書（表紙）が業務カルテ（テクリス）の写しも添付すること。</p>
業務の実施方針 （様式-6）	本業務の目的及び業務内容の特徴を踏まえ、業務へ取り組むための実施方針（提出者の基本的な考え方）を記載する。
特定テーマに対する提案	別紙1参照
工程計画 （様式自由）	<p>実施方針及び特定テーマに対する提案を踏まえ、工程計画を検討項目ごとに記載する。</p> <p>なお、工程計画の作成には、下記の事項に留意すること。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地区内は消防活動困難区域が残るなど基盤整備に課題を有しており、農地の宅地転用など宅地化の進展や建替えが想定されるが、地区計画の検討が進んでおり、課題解決のために速やかな策定が必要である。 ・すべき区域の解除、用途地域の変更にあたっては、東京都協議を着実に進める必要がある。

- 2) 会社概要 1部 パンフレット等、様式は自由
- 3) 参考見積書 1部 2ヶ年全体の金額及び単年度ごとの金額について、業務項目、算出根拠がわかる内容にすること。書式は任意。

1.1 企画提案書の評価基準

- (1) 予定技術者の資格と経歴
- (2) 同種又は類似業務の実績
- (3) 当該業務の実施体制
- (4) 当該業務の実施方針
- (5) 工程計画
- (6) 企画提案書の的確性と実現性
- (7) ヒアリングでの説明内容の明確性
- (8) 見積金額の妥当性

1.2 企画提案書の審査

企画提案書の提出者の中から、提出された企画提案書及びヒアリングの実施により、評価基準に基づいて区職員で構成する審査委員会が審査・配点し、総合点により順位を決定する。

(1) 1次審査（書類審査）

①企画提案書の内容について、選定上確認等をする必要が生じた場合は説明を求める場合がある。

②1次審査の通過予定数は3社程度とする。

③1次審査結果の通知予定日：令和6年6月7日（金）

(2) 2次審査（書類・プレゼンテーション審査及びヒアリング）

①各社3名程度とし、約30分を予定している。企画提案書のみを用いたプレゼンテーションの後、ヒアリングを行う。必要な機材については各社で準備すること。（スクリーンは区で準備可能）

②日時：令和6年6月17日（月）から令和6年6月21日（金）のうち事務局が指定する日

※具体的な日程は、令和6年5月17日（金）（予定）までに別途通知する。

③場所：世田谷区 砧総合支所会議室

④2次審査結果の通知予定日：令和6年6月28日（金）

1.3 審査結果の通知

(1) 第一次審査結果の通知

第一次審査結果は、令和6年6月7日（金）（予定）に企画提案書等を提出した者に電子メールにて通知する。

なお、第二次審査対象者のみ、第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）を実施する旨及び会場、時間等の詳細を電子メールにて併せて通知する。

(2) 第二次審査結果の通知

第二次審査結果は、令和6年6月28日（金）（予定）に書面にて通知する。

1.4 その他

(1) 企画提案書作成に係る費用とその取り扱いについて

①企画提案書の作成に係る経費は参加者の負担とする。

②企画提案書は、選定以外に無断で使用しない。なお、選定された企画提案書を公開する場合には、事前に提出者の同意を得るものとする。

③企画提案書は、返却しない。

(2) 企画提案書の提出後の変更等について

原則として企画提案書に記載された内容の変更を認めない。また、企画提案書に記載した予定技術者は、原則として変更できない。ただし、やむをえない理由により変更を行なう場合は、同等以上の技術者であるとの発注者の了解を得なければならない。

(3) 手続き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る。

(4) 契約保証金は免除、契約書作成の要否は要である。

(5) 区は、この案件に参加を表明した者及び提案書を提出した者の商号・名称並びに提案書を特定した理由（審査経過等）を公表することができる。

(6) 当該事業に直接関連する他の業務の委託契約を当該業務の委託契約の相手方との随意契約により締結する予定の有無は無である。

(7) 参加意思表明書の提出後、審査の結果、第一順位の提案者を委託先の第一候補者として委託内容の詳細及び仕様について協議を行い、区及び候補者双方の合意に基づき契約を締結する。

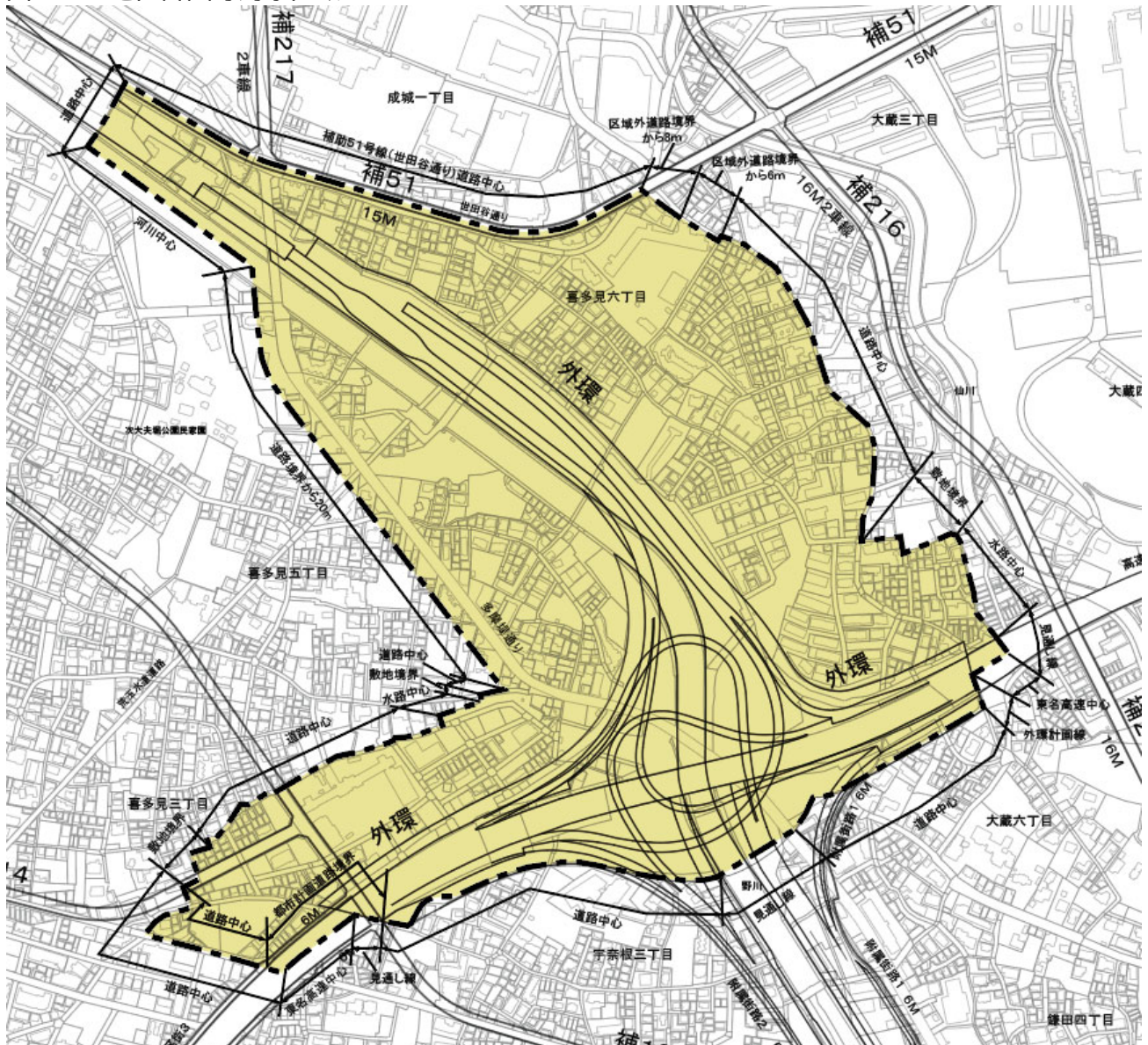
なお、第一候補者と合意に至らなかった場合には、第二候補者と協議を行い、区および第二候補者双方の合意に基づき契約を締結する。

(8) 本プロポーザルは契約候補者の選定を目的とし、区は選定された提案書の内容に拘束されないものとする。

(9) 提案書の提出を辞退する場合、辞退する旨を記した書面にて申し出ること（様式は任意）。

(10) 参加意思表明書又は企画提案書に虚偽の記載をした参加者、若しくは審査の公平性を損なう行為を行った参加者は、失格とする。

図-1 地区計画等対象区域



外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画・地区街づくり計画検討区域

特定テーマに対する提案（様式自由）

特定テーマ 1：地区計画等の策定に向けた地域住民への説明について

地域住民への説明手段及びその時期、また、策定による変更後の街づくりルールが建物規模等に及ぼす影響を分かりやすく説明するための工夫について具体的に記載してください。

なお、提案に当たっては、下記の事項に留意すること。

- ① 地区内は土地区画整理事業を施行すべき区域、風致地区など、すでに建築物に対する制限がかかる地区であり、相互の関係の中で、街づくりのルールを確認することが難しい。
- ② 地区計画策定によるルールの変更については、既存の地区計画の有無、現在の制限からの変更の有無、用途地域の変更の有無など、6つの地区区分それぞれを整理して説明する必要がある。

令和6年 月 日

世田谷区砧総合支所街づくり課長あて

商号又は名称
代表者名

印

参加意思表明書

「外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画策定等業務支援委託」のプロポーザルに参加したので、参加資格を満たすことを誓約し、次の提出書類を付して提出する。

1 提出書類

- ① 世田谷区入札参加資格の受付票（写し）
- ② 提案者の地区計画の検討に係る業務経歴（令和元年度以降の業務実績）

2 連絡担当者

法人名
担当者名
電 話
F A X
E - m a i l

企画提案書

業務名称：外環道東名ジャンクション周辺地区地区計画策定等業務支援委託

上記業務について、企画提案書を提出します。

- 提出書類：①提案書（様式3～6）
②特定テーマに対する提案
③工程計画、会社概要、見積書

令和6年 月 日

世田谷区砦総合支所
街づくり課長 あて

(提出者) 住 所
会 社 名
代表者名

(連絡担当者) 部 署
氏 名
電話番号
F A X
電子メール

業務実施体制

	予定技術者氏名	所属・役職	担当する業務
管理技術者	A		
担当技術者	B		
	C		
	D		

※必要があれば欄を増やして記載すること。

(再委託)

再委託先又は協力先	分担業務の内容及びその理由（企業の技術的特徴等）

予定技術者の経歴等

_____技術者	担当する業務分野：
氏名（ふりがな）	生年月日（元号）
所属・役職	
所有技術資格（資格種別、部門、取得年月日）	
最終学歴・職歴等	
業務経歴等	
その他経歴（論文、表彰、取得特許等）	
その他手持ち業務状況：業務件数____件 従事割合：他手持ち業務：当該業務 = _____：_____	
手持ち業務	

※注1：_____技術者は、管理または担当を記入すること

注2：資格証明書の写しを添付すること

本委託の業務内容と最も類似すると考える実績について記載してください。

業務名（TECRIS登録番号）	
従事した予定技術者氏名	役割
発注機関名	契約期間
業務の内容・技術的特徴< <input type="checkbox"/> すべき区域関連 <input type="checkbox"/> 風致地区区域内の地区計画関連 <input type="checkbox"/> その他>	

その他の平成26年度以降の同種または類似事業の実績

業務名（TECRIS登録番号）	
従事した予定技術者氏名	契約期間
発注機関名	
業務の内容： <input type="checkbox"/> すべき区域関連 <input type="checkbox"/> 風致地区区域内の地区計画関連 <input type="checkbox"/> その他	
業務名（TECRIS登録番号）	
従事した予定技術者氏名	契約期間
発注機関名	
業務の内容： <input type="checkbox"/> すべき区域関連 <input type="checkbox"/> 風致地区区域内の地区計画関連 <input type="checkbox"/> その他	
業務名（TECRIS登録番号）	
従事した予定技術者氏名	契約期間
発注機関名	
業務の内容： <input type="checkbox"/> すべき区域関連 <input type="checkbox"/> 風致地区区域内の地区計画関連 <input type="checkbox"/> その他	
業務名（TECRIS登録番号）	
従事した予定技術者氏名	契約期間
発注機関名	
業務の内容： <input type="checkbox"/> すべき区域関連 <input type="checkbox"/> 風致地区区域内の地区計画関連 <input type="checkbox"/> その他	

※業務内容の該当する□にチェックをいれること。

業務の実施方針

A large empty rectangular box with a thin black border, intended for the user to write the business implementation policy.