

東大和市駅周辺の拠点形成調査検討委託優先交渉権者選定要領

1 趣旨

この要領は、東大和市駅周辺の拠点形成調査検討委託優先交渉権者選定委員会設置要綱（令和5年12月8日市長決裁）により設置する東大和市駅周辺の拠点形成調査検討委託優先交渉権者選定委員会（以下「委員会」という。）における優先交渉権者のプロポーザル方式による選定に関し、必要な事項を定めるものとする。

2 総則

(1) 選定の対象業務

東大和市駅周辺の拠点形成調査検討委託（以下「本業務」という。）

(2) 選定に関する基本方針

現行の東大和市都市マスタープランが令和7年3月に計画期間を迎えるとともに、令和4年3月策定の東大和市総合計画「輝きプラン」に掲げる都市としての価値の向上に取り組むため、その改定作業を進めているところである。改定にあたっては、主要駅周辺の拠点性を高め活力を向上させるための取組などについて検討していくこととしている。東大和市駅周辺の拠点形成を着実に進めていくためには、都市マスタープランの改定と並行して調査検討を行い、改定後も切れ目のない取組を進めることが必要である。

本業務は、交通量調査、市民や事業者等への意向調査等による当該地区の現状把握や課題整理などを行うとともに、それらを踏まえた、商業・業務機能等の立地誘導、交通処理機能の向上、歩行者の安全性・快適性・回遊性の向上等、多様な課題への対応を検討し、東大和市駅周辺における賑わい・交流・活力のある魅力的な拠点形成に向けたまちづくり構想の検討資料を作成することを目的とする

このことを踏まえ、委員会において、本業務の委託に係るプロポーザルに参加しようとする者（以下「参加者」という。）からの提出書類、提案内容を総合的に審査し、市にとって最も適当と認める者を優先交渉権者として選定するものとする。

3 審査及び選定

(1) 第1次審査（書類審査）

提出書類により、すべての参加者の審査を行い、上位3者以内を第1次審査通過者として選定する。

(2) 第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

第1次審査通過者に対し、次のとおり第2次審査を実施する。

ア 第1次審査通過者による20分以内の提出書類の内容に関するプレゼンテーション

イ 第1次審査通過者に対する25分以内のヒアリング

ウ 第2次審査を行う順序は、原則、申請のあった順による。

(3) 審査の方法

ア 第1次審査においては、「別表第1 第1次審査基準表」に掲げる第1次審査の審査項目について評価し、採点基準に従い得点を算定する。委員会の委員全員の得点を集計した結果に基づき順位を決定し、第1次審査通過者を選定する。

イ 第2次審査においては、「別表第2 第2次審査基準表」に掲げる第2次審査の審査項目について評価し、採点基準に従い得点を算定する。委員会の委員全員の得点を集計した結果に基づき順位を決定し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

(4) 審査における留意点

ア 第1次審査及び第2次審査において、参加者が1者の場合であっても審査を行う。

イ 第1次審査及び第2次審査において、複数の同得点者が生じた場合は、委員会の委員の合議により提案内容の総合評価を行い、順位を決定する。

ウ 第1次審査及び第2次審査において、得点が著しく低い審査項目がある者は、第1次審査通過者又は優先交渉権者若しくは次点交渉権者として選定しないことができるものとする。

エ 第1次審査及び第2次審査において、委員会の委員の採点の合計点が満点の6割（最低水準得点）に満たない場合は、第1次審査通過者又は優先交渉権者若しくは次点交渉権者として選定しない。

(5) 説明の聴取等

委員会は、優先交渉権者の選定に必要と認めるときは、参加者に対し説明又は資料の提出を求めることができる。

(6) その他必要な事項

この要領に定めるもののほか、優先交渉権者の選定に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

別表第1 第1次審査基準表

1次審査項目		評価視点	配点	採点
参加事業者の業務実績		・本業務を遂行できる十分な実績を有しているか。	5点	
業務遂行における配置担当者の業務実績		・本業を遂行するために必要な業務体制となっているか。	5点	
		・本業務を遂行する上で、管理技術者及びその他技術者が十分な経験、資格、実績を有しているか。	5点	
企画提案	i. 都市計画道路の整備とあわせた周辺市街地の更新手法	・整備予定箇所や周辺市街地の現状を踏まえた、都市計画道路の整備とあわせた周辺市街地の更新を実現するための確かつ実現性の高い都市計画手法の提案内容となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	ii. 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出に向けた検討手法	・駅前広場の歩行者の滞在快適性の向上、青梅街道沿道を含めた駅周辺の面的賑わい創出の実現に向けた課題を的確に抽出できる具体的な検討内容と検討手法の提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	iii. 駅周辺の拠点形成の対象範囲の決定手法	・東大和市駅周辺の拠点形成の対象範囲が決定できる、的確かつ実現性の高い検討内容と都市計画手法の提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	iv. 交通量調査の実施方法と分析方法	・現状の把握と、都市計画道路の整備効果が把握できる的確な調査内容と分析方法の提案となっているか。 ・交通環境改善の効果を把握できる的確な検証方法の提案となっているか。 ・把握内容を分かりやすく説明できる説明方法の提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	v. 市民や事業者等への意向調査の実施方法と分析方法	・ニーズを把握できる効果的・効率的な調査手法と調査内容の提案となっているか。 ・回答の分析の視点や考え方は、具体的で効果的な提案となっているか。 ・地権者や事業者等との共有・意見交換の機会の設定は具体的な提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	vi. ロードマップや検討体制（地域のまちづくり勉強会等）を含む今後の進め方の提案	・地域検討組織の立ち上げ等、地域住民や地権者との合意形成を図るための具体的な提案となっているか。 ・今後の進め方は具体的な提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	vii. 業務工程	・具体的かつ明確で確実な遂行が見込まれる提案となっているか。 ・段取りが分かりやすい提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	viii. その他独自の提案	・自社の実績、ノウハウ、他事例等を活用した魅力的な提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
提案価格		(最低提案価格/当該提案価格) × 10点	10点	
1次審査合計			85点	

一次審査及び二次審査の配点及び採点

各審査における配点及び採点は下記のとおりとする。

なお、得点については、実績調書及び見積書を除く全ての審査項目において、『「非常に優れている：5点」>「優れている：4点」>「標準：3点」>「劣る：2点」>「非常に劣る：1点」』の5段階で審査委員それぞれが採点する。

別表第2 第2次審査基準表

2次審査項目		評価視点	配点	採点
業務遂行能力・表現力・知識・理解度・コミュニケーション能力		・企画提案書の内容と整合し、資料がわかりやすく整理されているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
		・分かりやすく、適切に説明しているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
		・質問内容を的確に理解し、質問に対する回答が迅速かつ明確か。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
その他		・本業務を信頼して任せることができるか。熱意があるか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
企画提案	i. 都市計画道路の整備とあわせた周辺市街地の更新手法	・整備予定箇所や周辺市街地の現状を踏まえた、都市計画道路の整備とあわせた周辺市街地の更新を実現するための的確かつ実現性の高い都市計画手法の提案内容となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	ii. 居心地がよく歩きたくなるまちなかの創出に向けた検討手法	・駅前広場の歩行者の滞在快適性の向上、青梅街道沿道を含めた駅周辺の面的賑わい創出の実現に向けた課題を的確に抽出できる具体的な検討内容と検討手法の提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	iii. 駅周辺の拠点形成の対象範囲の決定手法	・東大和市駅周辺の拠点形成の対象範囲が決定できる、的確かつ実現性の高い検討内容と都市計画手法の提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	iv. 交通量調査の実施方法と分析方法	・現状の把握と、都市計画道路の整備効果が把握できる的確な調査内容と分析方法の提案となっているか。 ・交通環境改善の効果を把握できる的確な検証方法の提案となっているか。 ・把握内容を分かりやすく説明できる説明方法の提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	v. 市民や事業者等への意向調査の実施方法と分析方法	・ニーズを把握できる効果的・効率的な調査手法と調査内容の提案となっているか。 ・回答の分析の視点や考え方は、具体的で効果的な提案となっているか。 ・地権者や事業者等との共有・意見交換の機会の設定は具体的な提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	vi. ロードマップや検討体制（地域のまちづくり勉強会等）を含む今後の進め方の提案	・地域検討組織の立ち上げ等、地域住民や地権者との合意形成を図るための具体的な提案となっているか。 ・今後の進め方は具体的な提案となっているか。	10点 (採点に2を乗じたもの)	(5点・4点・3点・2点・1点)
	vii. 業務工程	・具体的かつ明確で確実な遂行が見込まれる提案となっているか。 ・段取りが分かりやすい提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
	viii. その他独自の提案	・自社の実績、ノウハウ、他事例等を活用した魅力的な提案となっているか。	5点	(5点・4点・3点・2点・1点)
提案価格		(最低提案価格/当該提案価格) × 10点	10点	
2次審査合計			90点	

一次審査及び二次審査の配点及び採点

各審査における配点及び採点は下記のとおりとする。

なお、得点については、実績調書及び見積書を除く全ての審査項目において、『「非常に優れている：5点」>「優れている：4点」>「標準：3点」>「劣る：2点」>「非常に劣る：1点」』の5段階で審査委員それぞれが採点する。