

**多摩市立地適正化計画策定支援業務委託
に係る事業者選定募集要項**

**令和 7 年 1 月
多摩市**

目 次

1	事業概要	1
2	プロポーザル採用理由	4
3	参加条件	4
4	スケジュール	5
5	審査の概要	5
6	提出書類等	7
7	質問及び回答	9
8	問い合わせ先	9
9	その他	9

1 事業概要

(1) 委託事業件名

多摩市立地適正化計画策定支援業務委託

(2) 目的

立地適正化計画とは、市町村マスタープランの高度化版であり、医療・福祉・子育て支援・商業等の都市機能を将来の人口減少が見込まれる中でも持続的に確保していくことなどを目指し、都市全体の構造を見直し、コンパクトなまちづくりとこれと連携した公共交通ネットワークを形成するために策定する計画である。都市計画と公共交通の一体化やまちづくりへの公的不動産の活用、市街地空洞化防止のための選択肢といった役割を担っている。

本市においても、すべての市民が安心安全かつ快適に暮らせるコンパクトなまちづくりに取り組むとともに、持続可能な地域社会の実現を目指し、立地適正化計画の策定を目的とする。

(3) 契約予定日

令和 7 年 5 月 26 日（月）

※ ただし、本業務委託は国・都等の補助金を活用する予定であるため、交付決定後の契約となる。

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和 9 年 3 月 31 日(水)

(5) 履行場所

多摩市が指定する場所

(6) 契約目途額

26,972,000 円（税込）

※うち、令和 7 年度分 13,992,000 円 令和 8 年度分 12,980,000 円

(7) 業務内容

本事業を受託する事業者（以下、「受託事業者」という。）は、下記の内容を実施するものとする。

(ア) 基礎情報の整理

最新の国勢調査結果及び都市計画基礎調査成果等の既存資料をもとに、本市の特性、都市機能の配置状況や災害リスク等を整理する。なお、災害リスクの分析にあたり、既存資料から水害及び土砂災害に関する災害ハザード情報を収集・整理する。

(イ) 関連する計画や他部局の施策等に関する整理

「第六次多摩市総合計画」「多摩市都市計画マスタープラン」及びその他各種関連計画に基づき、本市が目指す街づくりを推進するうえでの関連性を整理する。なお、改定中の各種関連計画（多摩市交通マスタープラン、多摩市地域防災計画、（仮称）アセットマネジメント計画、等）については改定後の内容を反映することとし、改定作業の進捗については適宜確認すること。

本市の課題を解決するための施策及び都市機能と居住を誘導するための方針について、本市が持つ都市の特性を生かし、関係所管が連携し共有した問題解決のための取組を検討する。

(ウ) 都市の位置づけの把握及び都市が抱える課題の分析

①都市の位置付けの把握

1) 特性の分析

「都市構造評価に関するハンドブック」及び「立地適正化計画作成の手引き」に基づき、集約型都市構造に関する各種指標について、近隣市及び全国の類似都市等との比較分析を行う。

2) 人口の分析

既往の調査結果から町丁目単位等における将来人口推計を行い、各地域の人口や年齢構成等の動向について分析を行う。

②都市の状況、都市が抱える課題の分析

基礎情報の整理及び都市構造の分析をもとに、本市が抱える課題の抽出を行う。

③災害リスクの分析及び課題の整理

過去の災害履歴、今後起こり得る災害及びそれらに起因する人的被害想定を踏まえ、災害リスクについて分析及び課題等を整理する。

(I) 立地の適正化に関する基本的な方針の検討

① 目指すべき都市像の検討

都市全体及び地域を対象とした分析及び課題や将来の見通し等を踏まえ、本市におけるまちづくり方針（ターゲット）を検討する。

②目指すべき都市の骨格構造の検討

「多摩市都市計画マスタープラン」における拠点別・地域別まちづくり方針の考え方に基づき、本計画で定める各拠点等の方針を整理し、「多摩市交通マスタープラン」との連携を図り、持続可能なまちづくりの実現に向けた都市の骨格構造を検討する。

都市機能誘導区域、居住誘導区域及び本市の特性を生かした独自の区域を定める必要性の有無について検討する。

(オ) 居住誘導区域の検討

将来にわたり人口密度を維持すべきエリア、良好な居住地としての都市基盤を有するエリア、都市機能誘導区域へのアクセス性、災害リスクの有無等を踏まえ、居住誘導区域を設定する。

(カ) 都市機能誘導区域・誘導施設の検討

① 都市機能誘導区域

都市機能の立地状況、交通結節機能の状況等を踏まえ、都市機能誘導区域を検討する。

② 誘導施設

商業・医療・福祉、子育て等の都市機能について、将来人口推計、現状の施設の充足状況や新たな施設立地の必要性等を考慮し、位置付ける誘導施設を検討する。

区域設定方針に基づき、本市の特性を生かした独自の区域を定める必要性がある場合は、その区域を検討する。

(キ) 誘導施策の検討

都市機能誘導区域内への都市機能の誘導、居住誘導区域内への居住の誘導に向けた具体的な施策や財政・税制などの支援措置、規制手法等について、庁内関係所管における関連計画や施策と整合・連携しながら検討する。

(ク) 防災指針の検討

安全・安心な街づくりを推進するため、居住誘導区域に残存する火災や浸水等の災害リスクを評価し、地区毎の課題に対応した計画的かつ着実に、必要な防災・減災対策について、取組を検討する。

(ケ) 立地適正化計画（素案）の作成

各会議等の意見を反映し、多摩市立地適正化計画（素案）を作成する。

(コ) 計画素案周知支援

市民等への計画の検討状況や、簡易的な意見聴取のため、概要資料を作成するとともに説明用パネル等の資料を作成し、オープンハウス等を実施するなどし、意見聴取を行い意見の整理を行う。

(サ) 老朽化した都市計画施設の改修に関する事業の認可についての検討

都市計画施設の改修事業は、都市再生特別措置法第 109 条の 2 及び第 109 条の 3 の規定に基づき、認可があったものとみなされる都市計画法第 59 条第 1 項の都市計画事業として実施し、都市計画法の規定に基づき認可を受けて実施する都市計画事業と同様に、都市計画税を充当して計画的に改修することについて検討する。

(シ) 定量的な目標値等の検討

本計画における目標を客観的かつ定量的に提示する観点から、目標指標や誘導方針に基づく施策の実現等により期待できる効果を検討し、目標年次における各指標の目標値を設定する。

(ス) 施策の達成状況に関する評価方法の検討

目標値の達成状況や施策の進捗状況を把握するため、本計画の検証体制、評価時期、評価方法及び見直し方法等を検討する。

(セ) 立地適正化計画（案）の作成

- ①説明会等及び各会議の意見を反映した多摩市立地適正化計画（案）[本編・概要版]を作成する。また、事業者等を対象として、制度内容や必要となる手続き等の流れを示した周知用のパンフレットを作成する。
- ②居住誘導区域及び都市機能誘導区域の区域設定図を作成するとともに、当該データを地理情報システム（GIS）で使用可能なデータ形式（Shape 形式）で整理を行う。

(ソ) 運用方針等の作成

本計画策定後、届出制度を運用するにあたり、各種届出様式、勧告基準等に係る運用方針等を作成する。

(タ) 説明会等の実施に係る支援

多摩市立地適正化計画（案）について、広く市民等へ周知し意見を募るため、説明会及びパブリックコメント等の実施に係る資料作成・印刷、説明会等への参加及び議事録作成等を行う。

(チ) 会議等の運営支援

本計画の策定にあたり、必要な議論を行うために開催する各会議等（関係機関へのヒアリング等含む）について、資料作成・印刷、会議等への参加及び議事録作成等を行う。

①策定委員会（計 6 回開催を想定）

計画策定に向けた外部委員を含む検討組織として、学識経験者や関連団体の関係者等によって構成する「策定委員会」開催にあたっての運営支援を行う。

②庁内検討委員会の開催（計 6 回開催を想定）

計画策定に向けた庁内の検討組織として、関係所管によって構成する「庁内検討委員会」開催にあたっての運営支援を行う。

③都市計画審議会等の運営支援

都市計画審議会（計 2 回開催を想定）への報告や関係機関との協議などの開催の運営支援を行う。

(ツ) 業務報告書の作成

各年度の業務における調査・検討内容及び会議の開催結果等を業務報告書として取りまとめる。

(テ) 打合せ

本業務を円滑に進めるため、年度ごとに業務着手時、中間打合せ（2 回以上）、成果品納入時を基本として、打合せ協議を実施する。なお、受託事業者は、打合せ協議後、速やかに議事録を作成し市に提出する。

(ト) その他（プロポーザルの二次審査で提案した内容）

(8) 成果品と納品時期・場所

< 成果品 >

①多摩市立地適正化計画（本編）	150 部
②多摩市立地適正化計画（概要版）	200 部
③業務報告書	各年度 1 部
④周知用パンフレット	300 部
⑤区域設定図	一式
⑥GIS（多摩市地理情報システム）データ	一式
⑦その他必要な資料	一式
⑧上記電子データ（DVD-R 等）	1 部

※資料については、Microsoft Word(docx 形式)や Microsoft PowerPoint(pptx 形式)にて作成することを基本とする。また、成果品は全て加工可能なオリジナルデータのほか、PDF データも作成の上、電子媒体にまとめて納品するものとし、詳細については、監督員と協議のうえ決定するものとする。

< 納品時期 >

⑦については、多摩市が指示する時期までとし、それぞれ納品をもって検査検収する。

< 納入場所 >

成果品の納入場所は多摩市都市整備部都市計画課とする。なお、納入方法については、多摩市の指示を受けるものとする。

(9) 契約仕様

最終的な契約仕様については、本募集要項に基づき事業者から提案された提案をもとに決定する。

(10) 支払い

年 1 回払い 令和 7 年度分と令和 8 年度分で分けて年度毎に適正な請求に基づき支払う。

2 プロポーザル採用理由

立地適正化計画策定支援業務に求める要件は、他の自治体の事例を含めたデータの収集・分析や、都市計画マスタープラン、交通マスタープラン等との関係性の整理を含めた計画のあり方・構成・体系等の検討等である。これらの要件を満たすための、保有するデータ、分析手法等は、事業者によってさまざまである。この方法とそれに係る費用、立地適正化計画策定支援事業者としての事業方針等を総合的に評価することにより、多摩市の求める要件に適した信頼できる事業者を選定することが可能となるため、プロポーザル方式を採用する。

また、多くの事業者の参加を促進することで、潜在的な事業者の掘り起こし、事業者の参加機会の確保等ができ、より公平性・競争性を発揮できるため、公募型プロポーザル方式を採用する。

3 参加条件

本事業への応募者は、下記の要件をすべて満たす法人であること。

- (1) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの競争入札参加資格者名簿に登録された者のうち、東京都内に本店、支店、営業所を有すること。
- (2) 本業務に関する十分な実績及び能力を有し、かつ、実施できること。実績とは、令和 6 年 4 月 1 日を基準として、直近 5 年間（令和元年度から令和 5 年度）に地方公共団体の立地適正化計画の策

定支援業務を行った実績があること。

- (3) 応募者は複数の法人で構成するグループ（以下「応募グループ」という。）も可能とする。
- (4) 応募グループは「代表法人」を定め、それ以外の法人は「構成法人」とする。なお、複数の法人が共同事業体を構成しての応募も可能とする。
- (5) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当せず、多摩市の契約案件において、過去 2 年間、同法施行令第 167 条の 4 第 2 項の規定に該当しない者。
- (6) 過去 1 年以内に多摩市入札指名停止等取扱基準に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (7) 経営不振の状態（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項に基づき、更正手続開始の申し立てをしたとき、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し立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にないこと。（ただし、契約時に上記経営不振の状態にある者は契約しない。）
- (8) 多摩市議会議員本人及び配偶者並びにこれら 2 親等内の親族が経営する企業等、または実質的な支配力を持つと思われる企業等ではないこと。
- (9) 過去 5 年以内に、個人情報漏洩等の事項について、判決による罰金もしくは和解金の支払いがないこと。
- (10) 多摩市契約における暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でない者。

4 スケジュール

令和 7 年	1 月 24 日（金）	公示
	2 月 7 日（金）	参加申し込み締め切り
	2 月 13 日（木）	参加決定通知書送付
	3 月 7 日（金）	質問受付期限
	3 月 14 日（金）	質問回答
	3 月 18 日（火）	提案書受付締め切り
	3 月 24 日（月）	1 次審査（書類審査）
	3 月 25 日（火）	1 次審査結果通知
	4 月 9 日（水）	2 次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）
	5 月 12 日（月）	結果通知送付
	5 月 26 日（月）	契約締結 ※集約都市形成支援事業費補助金交付決定後の契約

※スケジュールは予定であり、市の都合により変更する場合がある。

5 審査の概要

(1) 選定方法

公式ホームページ等を通じて、プロポーザル（企画提案）参加希望者の公募を行い、企画提案等の内容を含めて総合的に評価を行い、事業運営候補者を選定する。

(2) 審査方法

本業務委託に関する審査は、「多摩市立地適正化計画策定支援業務委託に係る審査委員会」（以下「審査委員会」という。）にて行う。

(3) 審査委員会の構成

委員長 都市整備部長

副委員長 企画政策部長

委員 総務部 防災安全課長

委員 都市整備部 住宅担当課長

委員 都市整備部 交通対策担当課長

※審査委員に故意（不正行為目的）に接触した者又は接触しようとした者は失格とする

(4) 審査の方法及び結果の通知

① 参加資格審査

参加資格審査として、法人の財務状況等について、市が指定する資料の提出を受け、書類審査を実施する。
なお、参加資格審査において運営状況、財務状況が不適格とみなされた事業者は参加資格がないものとし、今後の審査に参加できない。

② 1次審査

参加資格要件を満たした事業者からの提案資料をもとに、審査委員会における審査により1次審査通過者を選定する。

「多摩市立地適正化計画策定支援業務委託に係る事業者選定審査基準書（以下、「審査基準書」という）」に基づき、審査委員1人につき、持ち点70点で計350点満点、事務局採点90点満点とし、最低基準点を264点とする。これを上回る事業者の中で、各審査委員の得点及び事務局採点を合わせた合計点の高い順に順位付けを行い、上位3者を1次審査通過者を選定する。なお、同点で順位付けを明確にする必要がある場合は審査委員の投票で決定する。また、最低基準点を上回った者で、1次審査通過者の次に得点が高い者を1次審査の次席者とし、1次審査の通過者から欠員が出た際に次審査に進むものとする。

③ 2次審査

1次審査通過者からプレゼンテーションを受け、併せてヒアリングを行う。審査基準書に基づき審査委員1人につき、持ち点50点とし、計250点満点とする。

1次審査と2次審査を合計した点数（690点満点）をもとに審査委員会で最適受託候補者及び次席者を決定する。

1次審査の業務実績における管理（主任）技術者（技術士（建設部門：都市及び地方計画）の資格を有し、技術士法による登録を行っている者）及び担当技術者が2次審査のプレゼンテーションを行うこと。

④ 審査結果の通知方法

選定の結果は、すべての応募者に文書により通知する。

⑤ 審査項目

1次審査 審査事項 10項目 （70点満点）×5

	審査項目及び 配点	審査事項
A	理解度 【10点満点】 各5点	① 多摩市の特性・状況及び課題を的確に踏まえた提案であるか ② 多摩市都市計画マスタープラン、多摩市交通マスタープラン等、多摩市のまちづくりの方向性を理解した提案となっているか
B	企画力	① 市民や地域のニーズを捉え、将来を見据えた形の提案となっているか

	【40 点満点】 ①、②各 5 点 ③～⑤各 10 点	② 市民等への周知を含め、令和 8 年度末の立地適正化計画策定に向けた、関係機関への事前協議資料など、提出に向けた進め方が妥当なものであるか ③ 本市の特徴を活かした提案が見られるか ④ 課題の予測、対処方法が提案されているか ⑤ 企画書の内容が分かりやすく、かつ読み手に伝わりやすいものであるか
C	業務実施体制 【10 点満点】 各 5 点	① 業務実施体制は、企画内容に対し妥当性（人数、分野別視点）があるか ② 工程や手順などスケジュールと業務の妥当性、業務成果の品質確保や向上させる工夫はあるか
D	業務実績 【10 点満点】	① 事業者または管理（主任）技術者の過去 5 年以内の立地適正化計画の策定業務実績のうち一つ選び、計画策定の上でのポイントや工夫した点に対する説明の内容がわかりやすいか

1 次審査 審査事項 5 項目 （90 点満点）

	審査項目及び配点	審査事項
E	業務実績 【20 点満点】 各 5 点	① 事業者の過去 5 年以内の立地適正化計画の策定業務実績 ② 事業者の過去 5 年以内における多摩市のまちづくりや計画策定等に関する業務実績 ③ 本業務における管理（主任）技術者の過去 5 年以内における立地適正化計画策定に関する実績 ④ 本業務における主担当技術者（技術士：都市計画）（1 名）の過去 5 年以内における立地適正化計画策定に関する実績
F	提案価格 【70 点満点】	① 経済性を有する提案価格になっているか （計算式により算出）

2 次審査 審査事項 5 項目 （50 点満点）×5

	審査項目及び配点	審査事項
G	提案内容の適格性・実効性等 【50 点満点】	① 提案内容が適格性・実効性を有したものであるか ② 提案書の内容と合致した説明となっているか ③ 説明の手法・ヒアリングへの対応は適切であるか ④ 業務に対する取組み意欲、熱意が感じられるか ⑤ 本市の現状を適切に捉え、独自性・独創性の高い提案がされているか

6 提出書類等

(1) 参加申込書の提出について

プロポーザルに参加しようとする者は、以下のとおり参加表明書を提出すること。なお、参加にあたっては、多摩市公式ホームページに掲載している、「次期 多摩市都市計画マスタープラン（素案）」等を理解したうえで提案すること。

<https://www.city.tama.lg.jp/kurashi/machi/toshi/masterplan/1016010.html>

①提出書類

- ア 参加表明書（様式 1）
- イ 会社概要（様式 2）
- ウ 業務実績（様式 3 - 1）

エ 履歴事項全部証明書 ※証明書は直近 3 か月以内の発行のものとする。

提出の際、参加要件を満たしていることを確認すること。様式は、市ホームページより入手すること。

②提出方法

提出日までに提出場所に持参又は郵送すること。持参を希望する者は、必ず事前に電話連絡し、日程調整のうえ来庁すること。郵送の場合は、配達証明付きの書留郵便など記録の残る手法に限るものとし、提出期限必着とする。

③提出場所

多摩市役所 東庁舎 2 階 都市整備部 都市計画課

住所：〒206-8666 多摩市関戸六丁目 12-1

電話：042-338-6856

④提出締切日

令和 7 年 2 月 7 日（金）午後 5 時までとし、それ以降は受け付けない。

⑤参加資格の審査について

提出された参加表明書をもとに参加資格の審査を行い、市が参加資格を有すると認めた者に対し、参加決定通知書を送付する。参加決定通知書は令和 7 年 2 月 13 日（木）を目処に発送する。

(2) 提案書の提出について

参加が決定した者は、以下のとおりに提案書等を提出すること。

ア 業務従事社員について（様式 3 - 2）

イ 業務体制（任意様式）

ウ 提案書（任意様式。ただし、片面印刷の場合、原則として A 4 用紙 8 枚まで、A 3 用紙 4 枚でも可とし、文字のポイントは、10 ポイント以上とする）

エ 提案価格表（様式 4）

①提案書の依頼内容

「多摩市立地適正化計画策定支援業務委託に係る事業者選定提案依頼書」を参照の上、記入すること。

②提出方法

提出日までに提出場所に持参又は郵送すること。持参を希望する者は、必ず事前に電話連絡し、日程調整のうえ来庁すること。郵送の場合は、配達証明付きの書留郵便など記録の残る手法に限るものとし、提出期限必着とする。

③提出締切日

令和 7 年 3 月 18 日（火）午後 5 時までとし、それ以降は受け付けない。

④提出場所

多摩市役所 東庁舎 2 階 都市整備部 都市計画課

住所：〒206-8666 多摩市関戸六丁目 12-1

電話：042-338-6856

⑤提案に係る費用

提案に係る費用は、すべて参加事業者の負担とする。

⑥提出部数

原本 1 部、審査用 8 部及び電子媒体 1 部（PDF 形式の DVD-ROM）。

⑦提出物の返却

提出された書類一式は返却しない。

(3) 提案書等の無効について

提案書等受理後の追加・修正等は認めないものとする。また、以下の条件にひとつでも該当する場合は無効とし、失格とする。

- ① 本募集要項に示された記載事項の全部又は一部が記載されていないもの及び記載事項に関連のない内容が記載されているもの
- ② 本プロポーザルに関して審査委員会委員と故意（不正行為目的）に接触した者又は接触しようとした者が作成したもの
- ③ 提案内容に関して、虚偽の事実が判明した場合

7 質問及び回答

(1) 質問の形式

本プロポーザルへの質疑は、質問文書（様式自由）を電子メールに添付のうえ、多摩市都市整備部都市計画課メールアドレス宛（提出先：keikakutantou@city.tama.tokyo.jp）に送付すること。この際に、質問の対象とする資料名、該当箇所及び回答先の記載を忘れないこと。

(2) 質問の期間

参加決定通知送付後、令和7年3月7日（金）正午必着とする。

(3) 質問への回答について

質問への回答は、令和7年3月14日（金）午後5時までに参加者全員に電子メールにて回答する。

8 問い合わせ先

多摩市 都市整備部 都市計画課

（住所） 〒206-8666 多摩市関戸六丁目12番地1

（電話番号） 042-338-6856

（FAX番号） 042-339-7754

（担当者名） 多摩市 都市整備部 都市計画課 宮城、榎屋

（メールアドレス） keikakutantou@city.tama.tokyo.jp

9 その他

- (1) 本業務を処理するための個人情報の取扱いに当たっては、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）及び多摩市個人情報保護条例（平成11年多摩市条例第1号）を遵守し、個人の権利利益を侵害することのないよう、個人情報を適正に取り扱うこと。
- (2) 最適受託候補者になった場合は、事業者名等を公式ホームページに公表する。