

区有施設及び区有地の活用・検討支援業務
プロポーザル実施要項

令和2年5月

豊島区

「区有施設及び区有地の活用・検討支援業務」の契約を締結するにあたり、事業者をプロポーザル方式により決定するため、業務提案募集を行う。

1. 業務名

区有施設及び区有地の活用・検討支援業務

2. 選定方法

公募型プロポーザル

3. 業務目的

豊島区内には、暫定的活用中の公共施設・公共用地や未利用地が存在しており、これらの活用プランを早急に策定していく必要がある。

プラン策定には、施設の現状、利用状況等のニーズ、公民連携の可能性、接道の状況、近隣区有施設の状況などを調査・分析し、現状と問題点を整理した上で、複数の素案を作成し、比較検討することが望ましい。

については、施設の設計等の専門的な知識・経験を有した事業者へ、プラン作成のための素案について、専門的な知見に基づいた創意工夫に富む提案を求めることが効果的と考え、業務提案募集を行うものである。

4. 委託内容

(1) 利活用・整備計画の検討

- ① 千登世橋教育文化センター
- ② 平和小学校跡地
- ③ 池袋図書館
- ④ 旧保健福祉部分庁舎
- ⑤ 千川中学校

(2) 打ち合わせの実施

(3) 庁内検討会議の支援

(4) 検討に伴う必要資料の作成

なお、詳細な業務内容については、別紙「区有施設及び区有地の活用・検討支援業務 業務委託仕様書」を参照のこと。

5. 契約期間

契約締結日の翌日から、令和3年3月31日（水）まで

ただし、平和小学校跡地に関する検討については、契約締結日の翌日から令和2年8月31日（月）までとする。

6. 提案限度額

1, 000万円

(消費税及び地方消費税込の金額とし、税率は10%とする)

7. 参加資格要件

本プロポーザルに参加しようとする事業者は、以下に掲げる要件をすべて満たしているものとする。

- (1) 豊島区における競争入札参加資格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (3) プロポーザル参加意向申出書の提出期限から受託候補者の特定の日まで、豊島区競争入札参加停止及び指名停止措置要綱による指名停止措置又は豊島区暴力団等排除措置要綱による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (4) 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第14号）第17条第1項に基づく更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づく再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等）にない者。
- (5) 区に税の納付義務を有する者にあつては、これらの滞納がない者。
- (6) 平成27年度以降に官公署の公共施設整備の基本構想、基本計画又はこれに類似するものの策定に係る業務委託の契約を締結し、かつ完了した実績があること。
- (7) 本業務従事者は、「13.業務提案書の提出」に記載のあるとおりの設計実績を有すること。

8. プロポーザルスケジュール

時期	内容
令和2年 5月 1日（金）	公募要項等の公表（公募開始）
令和2年 5月15日（金）	参加申込受付〆切
令和2年 5月20日（水）	参加要件審査結果通知予定
令和2年 5月21日（木）～ 5月25日（月）	質問受付期間
令和2年 5月29日（金）	質問回答予定日
令和2年 6月 5日（金）	提案書提出〆切
令和2年 6月12日（金）	一次審査結果通知予定
令和2年 6月中下旬のうち指定した日	ヒアリング予定
令和2年 6月末頃	最終結果通知予定
令和2年 6月末頃	契約締結予定

※コロナウィルスの感染拡大に伴い、スケジュールを変更する場合がある。

9. 参加申し込み

(1) 参加申込方法・受付期間

①直接提出の場合

令和2年5月15日（金）

※午前9時から午前12時、午後1時から午後4時とする。

②郵送の場合

令和2年5月15日（金）必着

(2) 提出先

(3)に記載の提出書類を上記受付期間内に、下記宛先に直接提出または、期日までに必着で郵送すること。

宛先：豊島区政策経営部企画課施設計画グループ

住所：〒171-8422 豊島区南池袋 2-45-1 区役所本庁舎5階

(3) 提出書類

応募者は次の書類を作成・提出すること。

- | | | |
|--|---------|----|
| ① 参加意向申出書（要押印） | 【様式1】 | 1部 |
| ② 会社概要 | 【任意様式】 | 1部 |
| ③ 参加資格要件（6）に該当する業務受託実績
※最大3件まで記入すること。 | 【様式2】 | 1部 |
| ④ ①～③の電子データ | 【CD-R等】 | 1式 |

【留意点】

- 提出書類については返却を行わない。また、区は提出された書類について、事業者選定以外の目的で、提出者に無断で使用はしない。

10. 業務提案書提出者の選定

提出された参加申込書について、「7.参加資格」に記載された要件を基準とし、当該契約に係る提案資格を満たす者であるか選定する。

提案書の提出者としての、選定もしくは非選定の選定結果については、令和2年5月20日（水）を目途に書面により通知する。

11. 関連資料の提供について

「10. 業務提案書提出者の選定」にて、提案書の提出者として認められた事業者は、関連資料（対象施設の図面）の提供を希望する場合は、令和2年5月25日（月）までに、以下の連絡先までメールで申し出ること。

関係資料の提供方法は、担当部署より別途連絡をする。

メール件名：「【社名】区有施設及び区有地の活用・検討支援業務 関係資料希望」

質問受付アドレス：A0010108@city.toshima.lg.jp

担当部署：豊島区政策経営部企画課施設計画グループ

12.業務提案書に関する質疑について

「10. 業務提案書提出者の選定」にて、提案書の提出者として認められた事業者について、以下の通り本募集に係る質問を受け付ける。

(1) 質問受付期間

令和2年5月21日（木）から5月25日（月）午後5時まで（必着）

※ 受付期間内に届かなかった質問に対しては回答しない。

(2) 受付方法

下記のメールアドレスに質問内容を電子メールにて送付すること。

なお、送付に際しては、以下の点に留意すること。

【留意点】

- ① メール件名は、「区有施設及び区有地の活用・検討支援業務プロポーザル質問」とし、メール本文へ、企業名、担当者名、連絡先を明記すること。
- ② 質問内容は、様式3に記載し、電子メールへ添付すること。なお、添付のファイル名には、「【社名】区有施設及び区有地の活用・検討支援業務プロポーザル質問」と記載すること。
- ③ メール以外での問い合わせは受け付けない。なお、提示された質問内容に疑義がある場合は、区側より連絡を行って確認を行う場合がある。

担当部署：豊島区政策経営部企画課施設計画グループ

質問受付アドレス：A0010108@city.toshima.lg.jp

(3) 質問への回答

質問への回答は、令和2年5月29日（金）に、区ホームページにて回答を公表する予定である（質問者に関する情報（会社名等）は公開しない）。

なお、質問内容が不明確なものについては、回答しない場合がある。

13.業務提案書の提出

(1) 業務提案書提出方法・受付期間

①直接提出の場合

令和2年6月 5日（金）

※午前9時から午前12時、午後1時から午後4時とする。

②郵送の場合

令和2年6月 5日（金）必着

(2) 提出先

次の提出書類を上記受付期間内に、下記宛先に直接提出または、期日までに必着で郵送すること。

宛先：豊島区政策経営部企画課施設計画グループ

住所：〒171-8422 豊島区南池袋2-45-1 5階

(3) 提出書類

応募者は次の書類を作成・提出すること。

- | | | |
|-------------------|---------|-----|
| ① 業務提案書（正本） | 【様式4～8】 | 1部 |
| ② 業務提案書（副本） | 【様式4～8】 | 10部 |
| ③ 業務スケジュール | 【任意様式】 | 1部 |
| ④ 見積書（積算根拠を明記のこと） | 【任意様式】 | 1部 |
| ⑤ 上記①～④の電子データ | 【CD-R等】 | 1式 |

【留意点】

・業務提案書

(1) 上記の業務提案書には、次に掲げる項目をすべて記載の上、作成をすること。

- ① 本業務事業者の検討対象施設に関する設計実績 【様式4】
 - ・平成22年以降で設計を完了した、図書館、福祉施設、教育施設、体育施設等の公共施設、又はそれらを含む複合施設の設計実績。最大6件まで記入。
- ② 本業務の執行体制 【様式5】
 - ・本業務の主体は、応募事業者が担うことを必須とする。
 - ・一級建築士の資格を有した「総括責任者」と一級建築士の資格を有した「設計管理技術者」について、応募事業者は、自社の社員を配置すること。
 - ・社外事業者の本業務の一部を協力させる場合は、社外事業者の体制も含めて記載すること。
- ③ 本業務担当者の業務実績 【様式6】

- 総括責任者の氏名、所属、専門分野、資格、経歴、(1)における検討対象施設の設計実績について、最大3件まで記入。
なお、福祉施設や教育施設(大学等)などの公共施設に類似する民設民営施設に関する実績について記載することも認める。
- 設計管理技術者の氏名、所属、専門分野、資格、経歴、(1)における検討対象施設の設計実績について、最大3件まで記入。
なお、福祉施設や教育施設(大学等)などの公共施設に類似する民設民営施設に関する実績について記載することも認める。

④ 協力会社概要書 【様式7】

⑤ 業務提案書 【様式8】

- 本業務の取り組み方針
- 本業務の取り組み内容と進め方
- 本業務の取り組みに当たっての自社の強み、特記すべき事項または任意提案

- (2) 「(1) ⑤ 業務提案書 【様式8】」の枚数は、A4で4枚以内(表紙、裏表紙除く)とする。また、本文のほかに説明資料として別紙を添付することは不可とする。
- (3) 業務提案書の正本は、表紙に会社名、代表者名を記載し、代表者印を押印したものを提出すること。
- (4) 業務提案書の副本は、表紙に会社名、代表者名を記載せず、提出すること。また、会社名が特定、類推できる記述やロゴマークについても記載しないこと。

• 見積書

- (1) 金額は、消費税及び地方消費税込みの金額とし、税率は10%とする。
- (2) 見積書には積算根拠を明記し、業務内容別の内訳を添付すること。
- (3) 業務提案書において、本業務に必要と思われる業務の提案をした場合は、その業務に係る経費についても見積額に含め、かつ提案限度額を越えないようにすること。

• その他

- (1) 提出の際には、上記書類をフラットファイルやドッジファイルなどに取りまとめて提出すること。
- (2) 提出書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (3) 提出書類については返却を行わない。

14. 一次審査及び審査結果の通知について

提出された「業務提案書」、「業務スケジュール」を総合的に審査し、一定の基準に達した事業者を選定候補者として選出する。

選定候補者としての、選定もしくは非選定の選定結果については、令和2年6月12日（金）を目途に、書面により通知する。

15. ヒアリングの実施

一次審査結果にて、選定候補者となった事業者に対して、ヒアリングを実施し、業務提案書、業務スケジュール、見積等について、対面式で質疑応答を行う。

(1) 開催日程

令和2年6月中下旬のうち指定した日

(2) ヒアリング内容

- 企画提案書の概要説明 10分
- 質疑応答 20分

(3) その他

- ヒアリング日時、集合場所については、対象者に対して一次審査結果の通知に合わせて通知する。
- 当日の質問項目など、ヒアリング内容に関する質問は受け付けない。
- ヒアリング時には「13. 業務提案書」に示された提出書類（業務提案書、業務スケジュール、見積）のみを資料とする。それ以外の追加資料等は認めず、また加点の対象ともしない。
- ヒアリングへの参加者は応募事業者、協力事業者併せて、最大で3名とし、「総括責任者」と「設計管理技術者」の出席は必須とする。

16. 業務提案書に関する審査方法

選定委員会において、別に定める審査評価項目に基づいて、業務提案書、業務遂行能力、見積、ヒアリング等を総合的に審査し、受託候補者及び次点者を決定する。

17. 審査評価項目

評価する項目及び配点については下記のとおりとする。

評価項目	主な審査内容	配点
業務実績	・過去5年間の官公署の公共施設整備の基本構想、基本計画又はこれに類似するものの策定に係る業務実績があるか	10/100点
業務遂行能力	・業務執行体制は整っているか ・業務担当者の人数、実績、能力、保有資格、類似業務への従事実績は十分にあるか	10/100点
業務実施方針	・仕様書案記載の項目ごとに課題と方向性が簡潔かつ明確に記されているか ・参考となる事例を用いるなど、実施方針に確実性があるか ・提案内容が、区の意図を実現するに十分なものとなっているか	30/100点
業務スケジュール	・仕様書案の内容を踏まえたスケジュール設計はされているか ・効率的な業務実施を行う工夫はされているか	10/100点
ヒアリング内容	・提案書類に記載の業務実績、業務体制、担当者能力は十分か ・ヒアリング時の回答内容は提案書の内容と矛盾しないか ・業務内容、業務意図を把握しているか ・業務への取り組みに意欲、熱意はあるか	30/100点
見積額		10/100点
合計		100/100点

18. プロポーザルにおける書類の取扱いについて

プロポーザル方式による事業者選定において提出された書類は、別紙「プロポーザル方式による事業者選定情報に係る情報公開基準」に基づき、情報公開の対象となる。本件について、区が情報公開請求を受けた場合、受託者は、区の要請に応じ、情報公開に協力すること。

19. 検討対象地の現況

(1) 千登世橋教育文化センター

【施設概要】

所在地	雑司が谷 3-1-7
-----	------------

建築年	昭和62年 築33年
階数・構造等	SRC造 地上4階 地下2階建て
土地面積	3052.29 m ²
延床面積	10998.83 m ²
用途地域等	第一種住居地域 建蔽率70% 容積率400%
入居施設	①雑司が谷体育館 (3F、4F 4755.50 m ²) ②雑司が谷地域文化創造館 (1F 1618.61 m ²) ③教育センター (1F、2F 3619.56 m ²) ④アートステーションZ (B1F 105.16 m ²)

(2) 平和小学校跡地

① 西部区民事務所

【施設概要】

所在地	千早2-39-16
建築年	平成27年 築5年
階数・構造等	S造 地上1階建て
敷地面積	5699.79 m ² (旧平和小学校)
延床面積	682.90 m ²
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建蔽率70%(角地加算10%含む) 容積率200%
利活用面積	①事務室：339.40 m ² 事務室は、執務スペース、ロッカールーム、打ち合わせスペースの面積合計 ②会議室：100.46 m ² ※ ③その他：243.04 m ² ※

※会議室及び防災備蓄倉庫は令和3年1月より西部高齢者総合相談センター及び西部障害支援センターとして使用予定

② 千早地域文化創造館多目的ホール

【施設概要】

所在地	千早2-39-16
建築年	昭和62年 築33年
階数・構造等	RC造 地上2階建て
土地面積	5699.79 m ² (旧平和小学校)
延床面積	968.33 m ²
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建蔽率70%(角地加算10%)

	含む) 容積率 200%
--	--------------

③ 暫定活用グラウンド

【敷地概要】

所在地	千早 2-39-16
土地面積	5699.79 m ² (旧平和小学校)
利用面積	約 2046 m ²
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 70%(角地加算 10% 含む) 容積率 200%

④ 西部障害支援センター・西部高齢者総合相談センター

【施設概要】

所在地	要町 1-5-1
建築年	昭和 50 年 築 45 年
階数・構造等	RC 造 地上 2 階・地下 1 階建て
敷地面積	1308.65 m ²
延床面積	1971.02 m ²
用途地域等	第一種中高層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 200%
利活用面積	西部高齢者総合相談センター：93.52 m ² 西部障害者支援センター：65.79 m ²

※令和 2 年 7 月まで入居している西部生活福祉課複合施設での情報

⑤ 千早図書館

【施設概要】

所在地	千早 2-44-2
建築年	昭和 45 年 築 50 年
階数・構造等	RC 造 地上 2 階・地下 1 階建て
敷地面積	1036.02 m ²
延床面積	1142.61 m ²
用途地域等	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%

⑥ 千早地域文化創造館

【施設概要】

所在地	千早 2-35-12
建築年	昭和 48 年 築 47 年
階数・構造等	RC 造 地上 2 階 地下 1 階建て

土地面積	956.68 m ²
延床面積	1096.71 m ²
用途地域等	第一種低層住居専用地域 建蔽率 60% 容積率 150%

⑦ 西部子ども家庭支援センター

【施設概要】

所在地	千早 4-6-14
建築年	昭和52年 築43年
階数・構造等	RC造 地上2階建て
土地面積	1155.86 m ²
延床面積	709.18 m ²
用途地域等	第一種低層住居地域 建蔽率60% 容積率150%

参考 (仮称) 西部地域複合施設の当初想定案

【施設概要】

所在地	千早 2-39-16
敷地面積	5699.79 m ² (旧平和小学校)
用途地域	第一種中高層住居専用地域
建ぺい率	70% (角地加算 10%を含む)
容積率	200%

※フロア構成

3階	地域区民ひろば要、千早地域文化創造館、備蓄倉庫
2階	(仮称) 芸術文化資料館
1階	西部区民事務所、千早図書館、西部障害支援センター、西部高齢者総合相談センター
旧体育館	千早地域文化創造館多目的ホール

(3) 池袋図書館

【施設概要】

所在地	池袋 3-29-10
建設年	昭和61年 築34年
階数・構造等	RC造 地上2階・地下1階建
敷地面積	1299.54 m ²
延床面積	1453.41 m ²
用途地域等	第一種住居地域 建蔽率 80% 容積率 400% ※一部地域は、建蔽率 60% 容積率 300%

入居施設	池袋図書館（1F、2F、B1F 1324.23㎡） 池袋第三区民集会室（1F 129.18㎡）
------	--

(4) 旧保健福祉部分庁舎

【施設概要】

所在地	崇鴨 4-22-17
建設年	1号棟：昭和34年 築61年 2号棟：昭和53年 築42年
階数・構造等	RC造・S造 地上2階・地下1階建
敷地面積	623.93㎡
延床面積	514.23㎡ 1号棟：239.64㎡ 2号棟：274.59㎡
用途地域等	商業地域 建蔽率80% 容積率500% ※白山通りに近い部分は容積率600%

(5) 千川中学校

【施設概要】

所在地	高松 1-9-21
建設年	昭和34年 築61年
階数・構造等	RC造 地上4階
敷地面積	9321.45㎡
延床面積	6960.15㎡
用途地域等	第一種住居地域 建蔽率60% 容積率300% ※環状6号線から30m以内の区域は、商業地域 建蔽率80% 容積率500%

20. 審査結果の通知

- 選定委員会において、提案の評価を総合的に審査し、得点が最も高かった事業者を最優秀提案者とする。審査結果については、業務提案書提案者に対し、令和2年6月末を目途に郵送で送付する。
- 評価内容及び選定結果に対する問い合わせには応じない。

21. 契約締結

- 区は選定委員会の推薦を受け、最終提案者と仕様内容等の条件移管する協議を行い、双方の合意のもと契約を行う。

- 最優秀提案者が辞退ないしは特別な理由により、区と契約を行えない場合は、審査時の得点の次点の事業者との契約交渉を行う。

22.業務提案に係る留意事項

- 文言の表記については、可能な限り平易な表現を使用し、専門用語等を使用する場合は、注釈等をつけること。
- 規定の書類が、期限までに提出されなかった場合は、提案者は参加資格を失う。
- 参加申込、業務提案書の作成、提出など、提案に関する一切の費用については、全て参加者の負担とする。
- 選定の経過及び結果については、公開を前提とするが、提案者の不利益となる情報については、公開を控える。

23.本プロポーザルに関する問合せ先

豊島区 政策経営部 企画課 施設計画グループ

電 話 03-3981-4594

FAX 03-3980-5093

E-mail A0010108@city.toshima.lg.jp