

長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成業務委託に係る 公募型プロポーザル実施要綱

1 公募型プロポーザルの実施の目的

長井市では、人口減少や少子高齢化の進行、中心市街地における空き地・空き家等の増加等の都市課題を解決し、持続可能なまちづくりを実現するため、長井駅前における都市計画道路長井駅海田線沿線に位置する地区（以下「本地区」という。）において、市街地再開発事業（以下「本事業」という。）を実施することで、幅広い施設の誘導による複合的な都市機能の集積や土地利用の高度化、まちなかへの居住の誘導等を図り、中心市街地の活性化を目指している。

長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成業務（以下「本業務」という。）は、本事業を実施するため、関係者及び関係機関との合意形成に向けた各種計画案の作成や都市計画決定に至るまでに必要な調査、関係機関との調整、協議図書の作成等を行うことを目的とする。

2 業務の提案

（１）業務名

長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成 業務委託

（２）業務内容

別紙「長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成業務委託仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり。

（３）履行期間

契約締結日から令和９年３月３１日までとする。

（４）提案上限額

本業務委託における上限額は、１５，０００，０００円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）以内とする。

（５）費用

業務の実施に必要な監理、運用費、機器等の借上げ、諸経費等、本業務に係る全ての費用を含むものとする。

（６）プロポーザルの方法

公募型プロポーザル

3 プロポーザルの参加者の募集

（１）募集方法：長井市役所の掲示場への掲示及び長井市ホームページで公募する。

（２）公募期間：令和８年１月５日（月）から令和８年１月１３日（火）まで

（３）参加要件

次に掲げるすべての要件を満たす者とする。（ただし、共同企業体である場合、①から③を除き、代表構成員、その他の構成員がともに以下の要件全てを満たすものとし、共同企業体協定書を取り交わしていること。）

- ① 積雪寒冷地において本事業の業務代行者、または、コーディネート業務受託実績を有するとともに本事業の推進に必要な専門知識を有しており、３地区以上の本事業の業務受託実績があ

る法人であること。

- ② 再開発プランナーを1名以上有する法人であること。
- ③ 次の条件を満たす管理技術者、照査技術者及び担当技術者を配置すること。なお、各技術者は業務を遂行する上で下記の内容を満たすものとし、契約時に恒常的な雇用を証明する書類の写しかつ資格認証を証明する登録証の写しを発注者に提出するものとする。

ア 管理技術者

本業務の管理を担う役割として、「再開発プランナー」の資格を有する者

イ 照査技術者

本業務の照査を担う役割として、「技術士」（建設部門の資格を有し技術士法による登録を行っているもの。）及び「認定都市プランナー」（一般社団法人都市計画コンサルタント協会が定める総合的な空間計画の立案とその実現に中心的に関わることが出来る豊富な経験（都市計画分野における実務経験が15年以上の者に限る）と一定水準の知識、技術、倫理性を有する者）の資格を有する者

なお、2者以上で構成する共同企業体で参加する場合は、上記①から③までの資格要件についてどちらか1者が満たしていればよいものとする。

- ④ 業務の遂行に当たって、次のア～イに示す体制がとれること。

ア プロポーザル審査に係る企画・提案を行ったスタッフと同一のスタッフ又は同等の見識・スキルを持つスタッフが契約期間を通じて業務を担当すること。

イ 常に連絡の取れるスタッフを配置し、そのスタッフが責任を持って市担当者との連絡調整を行うこと。

- ⑤ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に規定する者に該当しない者であること。
- ⑥ 公告から契約締結日まで国や地方公共団体等の指名停止を受けていないこと。
- ⑦ 次のいずれにも該当しないこと。

ア 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77条。以下この号において「法」という。)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)

イ 法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)

ウ 暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者

エ 役員等(プロポーザルに参加する者の代表者若しくは役員又はこれらの者から市との取引上の一切の権限を委任された代理人をいう。)に暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者がいる法人

オ プロポーザルに参加する個人から市との取引上の一切の権限を委任された代理人が暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者である場合における当該個人

カ 暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者がその経営に実質的に関与している個人又は法人

- ⑧ 個人情報の取り扱いなどに留意し、業務内容についての守秘義務を遵守できること。
- ⑨ 業務一括を再委託しないこと。
- ⑩ 契約期間中は、打合せ等に迅速に対処できること。

4 スケジュール

実施内容	実施期間
参加表明書等受付期間	令和8年1月5日（月）～1月13日（火）
質問受付期間	令和8年1月5日（月）～1月13日（火）
質問回答日	令和8年1月14日（水）
企画提案書等受付期間	令和8年1月15日（木）～1月28日（水）
ヒアリング審査日時のお知らせ ※	令和8年1月30日（金）
ヒアリング審査実施予定日	令和8年2月3日（火）
選定結果通知予定日	令和8年2月5日（木）

※参加者多数の場合は、ヒアリング審査を実施する提案者を選定するため、書類選考を行う場合がある。書類選考は、別表 審査基準表の評価項目 項番（1）・（4）により採点し、3社程度を選定する。

5 参加表明書等の提出

プロポーザルへの参加を希望する者は、期日まで以下のものを提出すること。

- （1）提出期限 令和8年1月13日（火）午後5時15分 必着
- （2）提出先 「13 書類提出及び問い合わせ先」と同じ
- （3）提出方法 持参又は郵送
 ※郵送の場合は、必ず、郵便物の引受から配達までの送達過程を記録する「一般書留」で郵送すること。
 ※既に送達した参加表明書等の訂正、差替え及び再提出は認めない。
 ※提出期限を過ぎて到達したもの、普通郵便、宅配便など、指定の方法以外で送達されたものは受理しない。
- （4）提出書類
 - ①参加表明書（様式第1号）・・・1部
 ※共同提案の場合は、主たる提案者について提出すること。
 - ②会社概要（様式第2号）・・・9部
 ※共同提案の場合は、主たる提案者について提出すること。
 - ③類似業務実績調書（様式第3号）・・・9部
 ※共同提案の場合は、主たる提案者について提出すること。
 ※本市の令和7年度指名競争入札参加登録簿に登録されていない場合は、別紙1の書類を併せて提出すること。
- （5）質疑 本要綱又は仕様書に質疑がある場合は、公募型プロポーザル参加表明書と併せて質問書（様式第4号）を提出すること。回答は令和8年1月14日（水）まで参加表明書提出者全員に電子メールにて行う。

6 企画提案書等の提出

- （1）提出期限 令和8年1月28日（水）午後5時15分 必着
 ※参加表明書等を提出した事業者においても、提出期限までに企画提案書等を提出しなかった場合は、本プロポーザルへの参加を辞退したものとする。

- (2) 提出先 「13 書類提出及び問い合わせ先」と同じ
- (3) 提出方法 持参又は郵送
 ※郵送の場合は、必ず、郵便物の引受から配達までの送達過程を記録する「一般書留」で郵送すること。
 ※既に送達した企画提案書等の訂正、差替え及び再提出は認めない。
 ※提出期限を過ぎて到達したもの、普通郵便、宅配便など、指定の方法以外で送達されたものは受理しない。
- (4) 提出書類
- ① 長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成業務プロポーザル参加申込書（様式第5号の1又は様式第5号の2）・・・1部
 ※単独提案の場合は様式第5号の1を、共同提案の場合は様式第5号の2を提出すること。
 ※様式第5号の2について、共同事業者の様式が不足する場合は適宜コピーし、全事業者分提出すること。
 - ② 共同事業者一覧表（様式第6号）・・・9部
 ※協同提案の場合のみ提出すること。
 - ③ 共同事業者会社概要（様式第7号）・・・9部
 ※共同提案の場合のみ、すべての共同事業者について提出すること。
 - ④ 全体に係る提案書類一式・・・9部
 - ア 企画提案書
 企画提案書には、以下の事項を記載すること。
 - － 実施方針
 - － 実施体制図
 - － 業務工程表
 - － 評価テーマ「本地区における本事業成立を目指した身の丈に合ったまちづくり手法について」
 企画提案書作成に当たって、前提条件・情報が不足している場合は、提案者において仮説を立て、それを前提条件と明記し対応すること。
 企画提案書については、A4版10ページ以内で作成すること。
 - イ 企画提案書（概要版）
 企画提案書を要約した概要版を、A3版2ページ以内で作成すること。
 対外的に公表する可能性があることに留意の上、作成すること。
 - ウ 見積書（任意様式）
 ※履行期間内に本業務内容を実施するための費用について作成すること。
 ※金額は、消費税を除く金額を記入すること。
 - エ 類似業務実績調書（様式第3号）
 ※共同提案を行う場合のみ、共同事業者分について提出すること。
 - オ 直近の決算書類（貸借対照表及び損益計算書）
 ※共同提案を行う場合は、共同事業者分も提出すること。

※企画提案書等は書面及び電子データを提出すること。

※書面での提出は、様式の指定がある書類は A4 版とし、それ以外の書類については A4 版又は A3 版で提出すること。なお、A3 版で提出する書類は折り込んで、A4 版と同等のサイズで提出すること。

・電子データは、マイクロソフト・ワード、エクセル、パワーポイントのいずれかの形式又は PDF 形式によるものとし、CD-ROM に保存した上で提出すること。

・企画提案書の提出は 1 社 1 案とすること。

(5) 参加辞退 参加申込書の提出後に辞退する場合は、令和 8 年 1 月 13 日（水）午後 5 時 15 分までに参加辞退届（様式 8 号）を担当部署へ提出すること。

この場合、その他の事業において不利益を被ることはないものとする。

7 審査方法

参加要件を満たし、企画提案書等を提出した者について、面接審査（提出書類等に基づくプレゼンテーション及び質疑応答）を実施する。審査は、長井駅周辺市街地再開発事業基本計画等作成業務委託に係る公募型プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）が実施し、評価項目の審査結果に基づき契約候補者を選定する。

面接審査日は次のとおりとし、詳細な時間については参加表明書等を提出した者に、別途通知する。

(1) 実施予定日 令和 8 年 2 月 3 日（火）予定

(2) 実施場所 長井市役所 2 階 庁議室（長井市栄町 1 番 1 号）予定

(3) 実施方法

- ・ 1 社につき 35 分（説明 20 分以内、質疑 15 分以内）を予定
- ・ ヒアリング審査は、事前に提出された書類を用いて行うこととし、提出期限後の差替え及び追加資料の提出は不可とする。
- ・ 出席者は 5 名以内とする。（協力会社の同席を含む。）
- ・ なお、市が HDMI で接続可能なモニターを準備する。パソコン等は各自準備すること。

(4) 評価基準 別表のとおりとする。

(5) その他 審査委員会は非公開とする。

9 審査結果の通知

審査結果は、決定後速やかに通知する。ただし、審査結果に関する異議の申し立ては受け付けない。

10 契約の締結

- ① 審査委員会において契約候補者となった者と提案された内容を基本として協議を行い、仕様を確定させたうえで、契約を締結する。
- ② 契約候補者との契約締結の協議が不調に終わった場合は、次点事業者と交渉することとする。
- ③ 複数の事業者で共同提案された場合は、個別にそれぞれの事業者と契約することも可能とする。
- ④ 契約について、市と契約を締結する者は、委託業務の全部若しくはその主たる部分を一括して第三者に委託してはならないものとする。また、委託業務の全部若しくはその主たる部分以外の

一部の業務を第三者に委託する場合は、市の承認を得るものとする。

11 無効又は喪失

次のいずれかに該当する場合には、無効又は失格とする。

- (1) 提出期限を過ぎて提出された場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (4) 本実施要綱2(4)に示す予算規模の上限を超えた場合
- (5) 本実施要綱3に示す参加要件を欠くこととなった場合
- (6) プレゼンテーションに欠席した場合
- (7) その他、企画提案にあたり著しく信義に反する行為があった場合

12 その他

- ・企画提案書等の作成、提出及びヒアリング参加等に要する費用その一切は参加者の負担とする。
- ・提出書類について、持参以外の方法による場合の不達及び遅配を原因とする提出者の不利益が生じても、本市はその責任を負わない。提出者においては、配達記録郵便の利用又は電話若しくは電子メールにて受取確認を行うなどの対策を講じること。
- ・提出された企画提案書等は、返却しない。
- ・提出された企画提案書等は、審査及び説明のため写しを作成し使用することができる。
- ・本要綱に定めのない事項については、適宜市が判断するものとする。

13 書類提出及び問い合わせ先

長井市 建設課 建設企画整備室

〒993-8601 山形県 長井市 栄町 1番1号

電話番号 0238-82-8018 (直通)

FAX 0238-87-3371

電子メール kensetsu@city.nagai.yamagata.jp

別表 審査基準表

審査項目	審査基準		配点	採点基準				
(1) 事業者審査（事務局（建設課））								
同種業務又は類似業務の実績				3 件以上		0 件		
同種業務又は類似業務の実績があるか。			5	5		0		
(2) 企画提案審査（審査委員）								
業務に対する理解				満足	やや満足	普通	やや不満	不満
業務に対する理解	本事業で長井市が実現しようとする目的を理解している	10	10	8	5	2	1	
業務全体のプロセス				満足	やや満足	普通	やや不満	不満
業務全体のプロセス	仕様書を理解し、日程や体制に無理のない手順となっている	10	10	8	5	2	1	
業務実施の考え方				満足	やや満足	普通	やや不満	不満
実現内容	仕様書に記載した内容が実現できる提案になっている	15	15	12	8	4	1	
中長期視点からの業務提案	本事業の到達点と次年度以降への整理を踏まえた提案となっている	20	20	16	12	6	1	
多角的視点	本事業に対する、高度かつ専門的な知見を持ち合わせ、多角的な視点から提案がなされている	20	20	16	12	6	1	
独自性	提案内容に独自性が含まれている	5	5	4	3	2	1	
(3) 面接内容審査（審査委員）								
説明・質疑応答、意欲等				満足	やや満足	普通	やや不満	不満
質疑事項に対して的確な応答ができおり、本業務対する意欲を強く感じることができる		5	5	4	3	2	1	
(4) 価格提案審査（事務局（建設課））								
本業務に係る見積金額								
全業務合計の見積金額を基に、以下によって点数を算出 【10×（参加者中最低見積金額/当該参加者見積金額）】 ※小数点第2位以下を四捨五入		10	—					
合計			100					

別紙 1

本市の令和 7 年度指名競争入札参加登録簿に登録されていない場合は、下記の書類を併せて提出すること。

提出部数 各 1 部

番号	提出書類名
1	申請書（市独自様式）
2	委任状（市独自様式）
3	営業所一覧表
4	登記事項証明書（写し可）
5	納税証明書（写し可）
6	印鑑証明書（原本）
7	使用印鑑届（市独自様式）
8	暴力団排除に係る誓約書（市独自様式）