

要求水準等説明書

1 業務概要

(1) 業務名

神田神保町地域のリノベーションまちづくり等検討支援業務

(2) 業務目的

神田神保町地域（以下「地域」という。）では、古書店街をはじめとする出版・印刷・書店等の集積、靖国通り・すずらん通り等に面した特徴ある街並み、多様な業務・商業・文化活動など、地域固有の魅力を将来に継承しつつ、建物更新や既存建築物の活用を通じた持続的なまちづくりを進めることが求められている。

地域における再生まちづくり計画及び街並み再生方針等を踏まえ、大規模再開発に限らず、中小規模建築物の建替え、改修、リノベーション等を通じて、神保町らしい街並み・生業・文化を継承発展させるまちづくりを推進していくこととしている。

本業務は、地域における民間所有建築物のリノベーション等を促進するための支援制度のあり方、リノベーションまちづくりの機運醸成に資する取組、並びに靖国通り・すずらん通り等の公共空間を官民一体で活用していくための方策について検討し、今後の制度設計、要綱作成、事業実施に向けた関係機関との円滑な協議のために補助することを目的とする。

(3) 対象区域

対象区域は、原則として神田神保町一丁目～三丁目周辺の区域とし、検討内容に応じて、靖国通り、すずらん通り、白山通り、周辺街区及び関連する公共空間等を含めるものとする。

なお、検討状況、関係機関との協議、地域団体・民間事業者等との意見交換の状況を踏まえ、区と協議のうえ、適宜対象区域を見直すものとする。

- ② イベント等においては、区、有識者等による情報提供のほか、リノベーションを实践する事業者による事例紹介、土地・建物権利者やテナントとの意見交換、相談機会の創出等について検討を行う。
- ③ イベント等の実施に必要な企画書、資料、周知資料等の作成及び運営支援を行う。
- ④ 参加者から得られた意見等を整理・分析し、今後のリノベーション支援制度及び関係者との連携方策の検討に資する基礎資料を作成する。

※イベント等は1回の開催を基本とし、対象は土地・建物権利者、テナント、リノベーション関連事業者を基本とするが、開催回数、開催方法、対象者及び具体的内容については、区と協議のうえ決定する。

3) リノベーションによる再生まちづくりと連携した靖国通り・すずらん通り等の公共空間活用に関する方策検討

- ① 靖国通り、すずらん通り等の公共空間について、地域の街並み、店舗構成、建物利用の状況等の特性及び課題を踏まえ、沿道建築物のリノベーションや低層部の活用と一体となった公共空間活用の可能性を整理すること。
- ② 歩行者利便増進道路制度、都市再生整備計画等の公共空間利活用に関する制度の導入に向けた検討を行うこと。検討にあたっては、区域、事業内容、事業主体、財源、スケジュール等の整理を行うとともに、公共空間活用の継続的な運営を見据えた官民連携体制のあり方を検討すること。

4) 関係者ヒアリング、庁内・関係機関協議資料及び議事要旨作成

- ① 千代田区との打合せ、庁内関係部署及び東京都その他関係機関との協議等を行う。
打合せにあたり、説明資料等の作成、会議への同席及び議事要旨の作成を行う。
- ② 地域団体、地権者、民間事業者、専門家等への意見交換の資料作成および意見の整理を行う。
※打合せ、ヒアリング、関係機関協議等の実施回数、対象者及び内容については、区と協議のうえ決定するものとする。

5) 業務報告書の作成

- 1) ～4) の検討・実施結果について業務報告書にとりまとめる。
また、打合せ結果は、その都度議事録を作成し、区担当者の確認を受けること。

(5) 履行期限

契約締結日の翌日から令和9年3月15日まで

(6) 提案限度額

9,999,000円 (税込)

※この金額を上回った場合はその時点で失格とする。

(7) 継続業務 (予定)

有 (令和8～10年度)

(8) 成果品

(ア) 報告書 2部

(イ) 上記作成資料の電子データ (CD-ROMあるいはDVD-ROM) 一式

2 参加申込書等の作成様式等

(1) 参加申込書等の作成様式

以下の〔1〕～〔10〕の書類を1部提出すること。ただし、様式1～8は、千代田区ホームページからダウンロードしたものを用いて作成すること。

〔1〕参加申込書 (様式1)

〔2〕参加申込者の概要 (様式2)

〔3〕同種業務の実績 (様式3)

〔4〕千代田区から受託した業務の実績 (様式4)

〔5〕本業務の実施体制 (様式5)

〔6〕主任担当者及びその他の担当者の経歴等 (様式6)

〔7〕社会貢献等への取組み状況 (様式7)

〔8〕参考見積書 (様式8)

〔9〕貸借対照表 (最も新しい会計年度のもの)

〔10〕損益計算書 (最も新しい会計年度のもの)

(2) 上記様式の配布期間

令和8年8月5日 (水) から令和8年8月24日 (月) まで

(URL : <http://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/kuse/nyusatsu/proposal/>)

(3) 問合せ先

千代田区 環境まちづくり部 地域まちづくり課 (担当 : 太田、谷、二宮、結城)

〒102-8688 東京都千代田区九段南一丁目2番1号 千代田区役所5階

電話番号 : 03-5211-3619

電子メール：chiiki-machi@city.chiyoda.lg.jp

3 参加申込書等の提出期限等

(1) 提出期限

令和8年8月25日（金）午後3時

(2) 提出場所

2（3）問合せ先に同じ

(3) 提出方法

事前に電話連絡のうえ、直接持参すること。

(4) 提出部数

3部（A4判縦使い、両面印刷可）

4 本説明書に対する質問の提出期限等

(1) 提出期限

令和8年8月17日（水）午後3時

(2) 提出場所

2（3）問合せ先に同じ

(3) 提出方法

様式9により、電子メールで提出すること。

なお、様式9は千代田区ホームページからダウンロードしたものを使用すること。

(4) 回答方法

当該質問者に対して電子メールにより回答するとともに、千代田区ホームページにて公表する。

5 資格要件、選定基準及び評価基準

(1) 提案者に要求される資格要件

ア 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11第1項において準用する場合も含む。）の規定に該当する者でないこと。

イ 当該業務における千代田区での競争入札参加資格を有していること。

ウ 公表日以後に千代田区競争入札参加有資格者指名停止措置要領（平成7年9月1日7千総経発第92号）に基づく指名停止を受けている期間がないこと。

エ 公表日以後に千代田区契約関係暴力団等排除要綱（平成23年8月26日23千政契担発第71号）に基づく入札参加除外を受けていないこと。

オ 経営不振の状態でないこと。

カ 自社または他の自治体及び団体等からの委託により、同様の業務を行った実績があり、具体的な提案

が行えること。

キ 主任担当者となる者は、下記のいずれかの資格を有し、都市計画設計に関する専門知識と業務経験を有する者であること。

- ・一級建築士の資格を有し、建築士法による登録を行っている者
- ・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
- ・RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有し、「登録証書」の交付を受けている者

（２）提案書提出者を選定するための基準

	評価項目	評価の視点	指標
組織評価	経営規模	経営規模の妥当性	資本金、従業員数 等
	履行保証力	履行保証力の有無	貸借対照表、損益計算書 等
	業務執行技術力	本業務を遂行するために必要な知識・経験	過去10年間の同種業務の実績 等 ※1
	精通度	千代田区の地域特性の熟知度	千代田区における過去10年間の業務実績※2
	社会貢献等	社会貢献や地域貢献等の有無	社会貢献や地域貢献等の取組みの状況 等
担当者評価	主任担当者	本業務の遂行に必要な経験及び能力	主任担当者の実績、経験年数、資格、手持ち業務 等
	その他の担当者	本業務の遂行に必要な経験及び能力	その他の担当者の実績、経験年数、資格、手持ち業務 等

※1 同種業務とは、地方公共団体が発注したまちづくり関連制度に関する受託業務をいう。

※2 千代田区における業務とは、まちづくりに関する上位計画の策定、地区計画策定、要綱策定、地域のまちづくり協議会等の支援業務等をいう。

（３）提案書提出者の選定予定数

上記（１）資格要件及び（２）提案書提出者を選定するための基準を満たす者を提案書提出者として選定するが、参加申込みが多数の場合は、評価の上位４社程度を提案書提出者として選定する。

（４）提案書提出者として選定した者への通知

提案書提出者として選定した者に対しては、区から書面によりその旨を通知するとともに、提案書の提出要請書を送付する。

6 非選定理由に関する事項

- (1) 参加申込書を提出した者のうち、提案書提出者として選定されなかった者に対しては、非選定理由を書面により通知する。
- (2) 上記(1)の通知を受けた者は、通知を受けた日の翌日から起算して7日（千代田区の休日を定める条例（平成元年条例第1号）第1条に規定する区の休日（以下「休日」という。）を含まない。）以内に、書面により、区長に対して非選定理由について説明を求めることができる。
- (3) 上記(2)の回答は説明を求めることができる最終日の翌日から起算して10日以内に書面により行う。
- (4) 非選定理由の説明請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりとする。
 - ア 受付場所 2(3) 問合せ先の窓口へ直接来訪し、口頭で請求する。
 - イ 受付時間 千代田区役所開庁日の午前9時から午後5時まで

7 提案書の作成要領

(1) 提案書の作成要領

1) テーマ

以下のテーマについて、提案者としての考え方や提案内容をまとめること。

【テーマ1】

当地域におけるリノベーションまちづくりを推進するための支援制度のあり方について

神田神保町地区街並み再生方針（案）及び再生まちづくり計画等を踏まえ、地域特性に応じた民間所有建築物のリノベーションを促進するための支援制度のあり方（補助制度、支援手法、運用体制等）について提案すること。提案にあたり、対象とする建築物の用途および街並み形成の取組の考え方を踏まえ、改修や用途転換、低層部活用などの支援メニューを含む補助制度の構成を整理すること。

＜提案にあたっての考慮事項＞

- ※ 他自治体事例を地域への活用可能性も考慮すること
- ※ 庁内体制や審査・運用フローを含めた具体的な制度設計について検討すること
- ※ 千代田区の上位計画を踏まえること
- ※ 地域に関するまちづくりの検討状況については千代田区ホームページで公開している資料を参照すること。

(URL:<https://www.city.chiyoda.lg.jp/koho/machizukuri/toshi/kekaku/guidelines/jimbocho.html>)

【テーマ2】

リノベーションまちづくりの機運醸成に資する取組（イベント等）の企画について

地域内の地権者・事業者等の機運醸成及び民間主体の取組を促進するため、リノベーション関連の

事例紹介やネットワーク形成を目的としたイベント等の企画内容について提案すること。地域における具体的な事業化やマッチングへの波及を図り、今後の区の施策展開につなげることを踏まえること。

＜提案にあたっての考慮事項＞

- ※ 対象とする参加者は地権者、テナント、事業者、来街者等とする
- ※ イベントの効果的な開催形式を提案に含めること（セミナー、トークイベント、ワークショップ等）
- ※ リノベーション事業者・専門家等の関与の方法も提案すること

【テーマ3】

靖国通り・すずらん通り等における公共空間の官民連携による活用方策について

靖国通り及びすずらん通り等の公共空間について、地域のにぎわい創出や回遊性向上を図るため、官民連携による活用のあり方及び制度活用の方向性について提案すること。歩行者利便増進道路制度（ほこみち）および都市再生整備計画の活用可能性を検討し、道路空間・沿道空間の活用イメージを示すこと。

＜提案にあたっての考慮事項＞

- ※ 関係機関（道路管理者、交通管理者等）との協議の進め方を踏まえること。
- ※ 持続的運営に向けたエリアマネジメント体制を提案すること。

2) 用紙等

(ア) 用紙

A3判横使い片面印刷とし、左上をホチキス留めすること

(イ) 頁数

4頁以内とすること（表紙を付ける場合、表紙を含めて4頁以内とすること）

(ウ) 部数

正本1部、副本10部を作成すること

(エ) 備考

カラー印刷可

(2) 作成上の留意事項

- ・審査は匿名で実施するため、社名やロゴなど提案者が分かるような記載は不可とする。
- ・提案者が分かる記載があった場合、審査は行わない。
- ・提案書は折らずに提出すること。

(3) 問合せ先

2 (3) 問合せ先に同じ

8 提案書の提出期限等

(1) 提出期限

令和8年9月18日（金）午後3時

(2) 提出場所

2（3）に同じ

(3) 提出方法

前日までに電話連絡のうえ、直接持参すること。

9 提案書を採用するための評価基準

(1) 最優秀提案者の選定

本説明書に定める評価基準に基づき、提案書等を評価し、評価点の合計が最も高い提案者を最優秀提案者として選定する。評価点の合計が同点である場合は、プロポーザル委員会の委員長が最優秀提案者を選定する。

また、応募事業者が1者の場合であっても審査を行うこととし、合格基準点（評価点合計の6割）を設定する。

なお、最優秀提案者が5（1）資格要件を喪失した場合や業務の仕様について合意ができない等の場合には、区は評価順位が次順位のものを最優秀提案者として手続きを行うことができる。

(2) 評価基準

	評価項目	評価の視点	配点
提案内容等評価	現状把握	・当地域に関する上位計画、神保町地域まちづくり協議会における議論、神田神保町地区街並み再生方針（案）、周辺開発の動向などを踏まえ、当地域の地域特性や課題を把握できているか	30点
	提案内容	・当地域の地域特性に応じた民間所有建築物のリノベーションを促進するための支援制度のあり方を提案できているか ・地域内の地権者・事業者等の機運醸成及び民間主体の取組を促進するため、リノベーション関連の事例紹介やネットワーク形成を目的としたイベント等の企画内容について提案できているか ・地域のにぎわい創出や回遊性向上を図るため、靖国通り及びすずらん通り等の公共空間について、官民連携による活用のあり方及び制度活用の方角性について提案できているか	30点

	実現性	・ 提案内容は実現可能なものであるか ・ 提案内容に対してスケジュールや推進体制は妥当であるか	20点
	プレゼンテーション	・ 提案書は説得力があり、分かりやすいか ・ 説明は論理的であり、説得力があるか	10点
	総合評価	・ 本業務の目的や意義を十分に理解しているか ・ 本業務に対する意欲があり、必要な資質を備えているか	10点
計			100点

(3) プレゼンテーション審査

提案書の内容について、令和8年10月中旬頃を目途にプレゼンテーション審査を実施する。プレゼンテーションの具体的な日時は、提案書提出者の選定後、個別に通知する。

なお、プレゼンテーションは（様式6ー(1)）で届け出た主任担当者が行うこととする。

10 不採用理由に関する事項

- (1) 提出した提案書が採用されなかった者に対しては、採用されなかった旨とその不採用理由を書面により通知する。
- (2) 上記(1)の通知を受けた者は、通知を受けた日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、書面により、区に対して不採用理由についての説明を求めることができる。
- (3) 上記(2)の回答は、説明を求められた日の翌日から起算して10日以内に書面により行う。
- (4) 不採用理由の説明請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりとする。
 - 1) 受付場所
 - 2 (3) 問合せ先の窓口へ直接来訪し、口頭で請求する。
 - 2) 受付時間

千代田区役所開庁日の午前9時から午後5時まで

11 その他の留意事項

- (1) 提出期限までに参加申込書を提出しない者及び提案書提出者に選定された旨の通知を受けなかった者は、提案書を提出することができないものとする。
- (2) 参加申込書及び提案書の作成、提出並びにプレゼンテーション審査への出席に関する費用は、提案者の負担とする。
- (3) 提出期限後における提案書の差替え及び再提出は認めない。
- (4) 参加申込書及び提案書に虚偽の記載をした場合には、参加申込書及び提案書を無効とするとともに、虚偽の記載をした者に対して指名停止措置を行うことがある。
- (5) 提出された参加申込書は返却しない。

(6) 提案書が採用されなかった場合に、提案書の返却を希望する者は、その旨を提案書に明記することとする。返却を希望する旨の記載がない場合は、返却要請の意思がないものとみなす。

なお、提出された参加申込書及び提案書は、提出者に無断で使用しない。

(7) 様式5及び様式6に記載した主任担当者及びその他の担当者は、病休、死亡、退職等の極めて特別な場合を除き、変更できないものとする。

(8) 選定の透明性を確保するため、必要な限度で提案者ごとの評価結果を事後に公表することがある。