

おいらせ町都市活力創出拠点地区まちづくり構想策定支援業務委託 説明書

青森県県土整備部都市計画課発注の「おいらせ町都市活力創出拠点地区まちづくり構想策定支援業務委託（以下、「本業務」という）」について、簡易公募型（拡大型※）プロポーザル方式（「建設コンサルタント業務等におけるプロポーザル方式及び総合評価方式の運用ガイドライン（R5.6 東北地方整備局）」を参照）に係る手続への参加希望者の募集は、関係法令に定めるもののほか、この説明書によるものとする。

※参加表明書及び技術提案書の同時提出を求める方式

1. 公示日

令和7年6月17日

2. 担当部局

〒030-8570 青森県青森市長島一丁目1番1号
青森県 県土整備部 都市計画課 市街地整備グループ
TEL：017（734）9682（直通）
FAX：017（734）8196
e-mail：toshikei@pref.aomori.lg.jp

3. 業務名・業務場所

業務名：おいらせ町都市活力創出拠点地区まちづくり構想策定支援業務委託
業務場所：青森県上北郡おいらせ町中野平外地内

4. 業務概要

（1）業務期間

契約締結の翌日から令和8年3月31日まで

（2）業務目的

おいらせ町は、平成18年の合併以降も旧町の中心市街地が中心地としての機能を担ってきたが、現在は空き地や空き店舗の増加、公共施設の老朽化等によって、にぎわいや都市機能の空洞化が進行しており、町全体の持続性に影響を及ぼしている。さらに、現在の町役場本庁舎、分庁舎及びおいらせ病院は津波や洪水の浸水想定区域内にあることから、区域外の大規模商業施設隣接地へ移転予定となっている。

これらの移転予定地は、『第2次おいらせ町総合計画 後期基本計画』及び『おいらせ町都市計画マスタープラン』において「都市活力創出拠点」として新たなまちの核と位置づけている。しかしながら、当該拠点においては活用可能な既存ストックが乏しく、土地利用上の制約といった課題を抱えているほか、大規模商業施設事業者との連携のあり方や、地域との新たな関係構築も検討すべき重要なテーマとなっている。

こうした状況を踏まえ、本業務では都市活力創出拠点を基軸としながら、町内に分散する

複数の拠点の役割や機能分担を明確化するとともに、段階的な施策展開の方向性を整理する。併せて、大型商業施設事業者を含む拠点毎の民間事業者等との官民協働による都市機能の形成にも配慮しながら、今後のおいらせ町による計画策定や関連施策に資するまちづくり構想（案）をとりまとめることを目的とする。

（３）主たる業務内容

１）計画準備

本業務における業務内容を遂行するための業務実施計画（案）を作成して委託者と協議し、その指示を受けた上で業務実施計画を確定する。また、本業務を実施する上で必要となる各種資料及びデータについて収集・整理を行う。

２）まちづくり構想の目的・位置づけ等の整理

まちづくり構想案を検討するのに先立ち、おいらせ町内の拠点配置、土地利用及び公共交通網の形成、公共施設の配置等に関する上位計画及び関連計画について整理を行うほか、新庁舎及び新病院建設に関する過去の取組経緯について整理を行う。

これら計画及び経緯の整理結果を踏まえ、まちづくり構想を策定する目的、構成及び記載内容、さらに上位計画等とまちづくり構想との関係について整理を行う。

３）現況及び前提条件の整理

（ア）町全体の現況の整理

各種統計データや既存資料等をもとに、おいらせ町の人口推移、人口動態、将来人口の見通しについて整理を行う。

また、町内の公共施設及び公共交通に関する現状についても整理を行う。

（イ）各拠点の現況の整理

現在の上位計画等で位置づけられた拠点を対象として、各種統計データや既存資料等をもとに、拠点内の土地利用、地価の推移、都市機能集積状況、土地利用規制状況、災害ハザードエリア分布状況等に関する現況整理を行う。

また、町内各地区から各拠点への公共交通によるアクセス性についても整理を行う。なお、おいらせ町が保有するデマンドバスのビッグデータの提供は可能なものとする。

（ウ）公共施設の配置に関する庁内照会

おいらせ町役場各課照会を通じて、（ア）で整理した町内公共施設の更新予定や新たな公共施設の整備予定又は見通し、さらに行政サービス提供の観点から不足していると考えられる公共施設の種類・内容等を把握する。

（エ）拠点形成に向けて前提となる条件の整理

（ア）～（ウ）の整理結果をもとに、各拠点の役割と位置づけを再整理するとともに、

土地利用規制、土地利用条件、住民意向等の観点から、拠点形成に向けて考慮する必要がある前提条件に付いて整理を行う。

4) 拠点及び連携軸の配置方針の検討

現在の町の将来都市構造を踏まえつつ、新庁舎・新病院の整備や公共交通の再編も視野に入れた将来都市構造の見直しを行い、拠点及び連携軸の配置方針について検討を行う。

このうち拠点に関しては、他都市事例や他都市との比較等を通じて、配置すべき都市機能（具体施設）を検討するとともに、拠点内の都市機能間の総合連携についても検討することとする。また、連携軸に関しては、拠点間を連絡する公共交通の見直し（デマンドバスのルート設定を想定）を検討することとする。

5) 拠点整備の方針の検討

都市活力創出拠点に位置づけられている拠点を対象として、新庁舎・新病院を含む主要施設の配置計画、拠点内の動線計画を検討するとともに、主要施設周辺の農地・未利用地における有効活用方策についても検討を行う。

百石本町地区を対象として、民間事業者や住民等との連携も視野に入れつつ、分庁舎及び病院跡地の有効活用方策について検討するほか、商店街の活性化方策についても検討を行う。

中下田地区を対象として、民間事業者や住民等との連携も視野に入れつつ、本庁舎跡地の有効活用方策を検討し、想定される跡地活用の事業スキームについても概略検討を行う。

なお、将来都市構造及び拠点配置の見直しに応じて、上記のエリア区分は適宜見直すものとする。

6) 構想実現化に向けたロードマップの作成

5) 拠点整備の方針を実現化するため、短期・中期・長期の期間に分けて取り組むべき具体施策を整理し、ロードマップとしてとりまとめる。

また、拠点整備や公共交通見直しに向けて今後調整すべき事項についても併せて整理を行う。

7) 庁内ワーキンググループの運営支援

まちづくり構想策定にあたって、庁内にワーキンググループを設置する。本業務では、その開催・運営を支援するため、会議資料作成、議事録作成、資料説明補助等を実施することとする。

なお、ワーキンググループの開催は2回程度を想定している。

8) 民間事業者との調整支援

都市活力創出拠点内の導入機能及び具体施設配置等に関しては、現在立地している大規模ショッピングモールの関連会社との協議をもとに検討する予定であることから、協議・調整に必要な資料作成等の支援を行うこととする（1回程度の資料作成を予定）。

なお、関連会社との協議は町が主体となって実施するが、必要に応じて発注者から受注者の参加を要請するものとする。

9) まちづくり構想（案）のとりまとめ

大規模ショッピングモールの関連会社が検討する検討成果も反映し、まちづくり構想（案）のとりまとめを行う。

10) 打合せ協議

業務に関する打合せ協議は4回程度実施する。このうち初回及び最終回は管理技術者が出席すること。その他、業務の遂行に際しては、必要に応じて委託者と十分な連絡を取りながら行う。

11) 業務報告書作成

本業務における業務内容をとりまとめ、業務報告書を作成する。

本業務の具体的内容については、プロポーザル方式の手続きにおいて提出された技術提案の内容を受けて決定するものとする。

(4) 技術提案を求める特定テーマ

本業務において、技術提案を求めるテーマは以下に示す事項とする。参加表明者のノウハウや先進事例等をもとに具体的に提案すること。

- 1) 公共交通に関する現況整理におけるデマンドバスのビッグデータ活用方法について
- 2) 拠点及び連携軸の配置方針の検討に際し、前提条件として整理すべき事項と検討手法について
- 3) 拠点整備の方針の検討に際し、効果的な町民意向把握に向けた工夫点について

(5) 業務委託料の目安

本業務の業務委託料は18,500,000円（消費税及び地方消費税を含む）を上限とする。

(6) 打合せ協議

打合せ協議は、業務着手時・中間時2回・納品時を想定している。

(7) 成果品

成果品は、共通仕様書で定める他、次のものを提出する。

- 1) 電子媒体 (CD-R 等)
 - ・ 報告書 CD-R 2 枚 (報告書 1 部に 1 枚)
- 2) 紙媒体 (簡易なファイルにとじたもの、図面含む)
 - ・ 報告書 2 部

(8) その他

- 1) 本業務受注者には本業務を進める上で必要かつおいらせ町が保有する資料 (都市計画基礎調査成果等) を貸与予定である。
- 2) 現在の「おいらせ町都市計画マスタープラン」は下記ウェブサイトで公開している。
<https://www.town.oirase.aomori.jp/soshiki/2120/masuta-purann.html>
- 3) 上位計画となる「第2次おいらせ町総合計画 後期基本計画」は下記ウェブサイトで公開している。
<https://www.town.oirase.aomori.jp/soshiki/1232/dainijioirasetyousougouk-eikakukoukikihokkeikaku.html>

5. 参加資格

(1) 参加表明書及び技術提案書の提出者に対する要件は以下のとおりとする。

- ① 地方自治法施行令 (昭和22年政令第16号) 第167条の4第1項に規定する者に該当しない者であること。
- ② 青森県財務規則 (昭和39年3月青森県規則第10号) 第128条の規定による一般競争入札に参加できない者でないこと。
- ③ 青森県建設関連業務の競争入札に参加する者の資格等に関する規則 (昭和58年2月青森県規則第6号) 第3条第2項第3号に規定する土木関係建設コンサルタント業務について、同規則第5条の規定による認定を受けた者 (技術提案書の提出期限までに認定を受けることが見込まれる者を含む。) であること。
- ④ 会社更生法 (平成14年法律第154号) に基づき更生手続き開始の申立てがなされている者 (更正手続き開始の決定を受けているものを除く。) でないこと、又は民事再生法 (平成11年法律第225号) に基づき、再生手続きの申立てがなされている者 (再生手続き開始の決定を受けている者を除く。) でないこと。
- ⑤ 日本国内に、本店を有していること。
- ⑥ 青森県建設業者等指名停止要領 (昭和60年6月1日付け青監第323号) に基づく知事の指名停止の措置を、参加表明書の提出期限の日から契約締結の時までの間に、受けていない者であること。
- ⑦ 建設コンサルタント登録規定 (昭和52年建設省告示第717号) により建設コンサル

タント登録（「都市計画及び地方計画」部門に限る）されている者であること。

（２）配置予定技術者（管理技術者）に対する要件は以下のとおりとする。

①配置予定技術者の資格

次のいずれか1つ以上に該当すること。

- 技術士・総合技術管理部門－建設（都市及び地方計画）の資格を有する者
- 技術士・建設部門（都市及び地方計画）の資格を有する者
- RCCM（都市計画及び地方計画）の資格を有する者
- 認定都市プランナーの資格を有する者

②同種業務の実績

以下に示される同種・類似業務について、過去10年間（平成27年度以降公告日まで）に完了した業務において管理技術者あるいは担当技術者として従事した実績を1件以上有すること。

同種業務：公共公益施設の再編による新たな拠点整備を核としたまちづくり構想策定業務をいう。

類似業務：市町村における、「都市計画マスタープラン」「立地適正化計画」「地域公共交通計画」の業務をいう。

6. 参加表明書・技術提案書の作成、提出及び記載上の留意事項

（１）参加表明書・技術提案書の作成方法

参加表明書の様式は、別添（第1号様式、A4判）、技術提案書の様式は、別添（第2号様式、様式-1～3、A4判）に示すとおりとする。なお、文字サイズは10ポイント以上とする。表やフロー等の図においては読み取れる程度とする。

（２）提出期限、提出場所及び提出方法

1) 参加表明書・技術提案書の提出

令和7年7月17日午後5時までに1部を担当部局へ提出する。

（持参及び郵送等に加え、電子メール（PDF）等での提出も認める。電子メールでの提出の場合は押印の省略を認める。書類の受理について、必ず担当部局へ確認すること。）

2) その他

要求した内容以外の書類、図面等については受理しない。

（３）各種資料の提出

以下の資料を提出すること。（本資料は両面印刷で支障ない）。

- 参加表明書（第1号様式）
- 添付書類一覧表（自由様式）

- 建設コンサルタント登録（都市計画及び地方計画部門）の証明書
- 技術提案書（第2号様式）
- 技術者評価に係る調書（様式-1）
- 技術者評価に係る評価項目を確認できる資料の写し（管理技術者の保有資格は登録証等の写し、業務実績はテクリス等の写し）
- 業務の実施方針、実施フロー、実施体制（様式-2）
- 担当技術者に係る調書（様式-5（任意））
- 担当技術者に係る調書の記載内容を確認できる資料の写し（担当技術者の保有資格登録証等の写し、業務実績はテクリス等の写し）
- 特定テーマに対する技術提案（様式-3）
- 参考概算見積（自由様式）

（４）参加表明書・技術提案書の内容に関する留意事項

参加表明書・技術提案書の内容に関する留意事項を下記表－１に示す。

表－１ 参加表明書・技術提案書の内容に関する留意事項

記載事項	内 容 に 関 す る 留 意 事 項
参加表明書	・ 参加表明書の提出者等に関する内容を記載する。 ・ 記載様式は第1号様式とする。
技術提案書	・ 記載様式は第2号様式とする。
技術者評価に係る調書等	・ 配置予定の管理技術者の保有資格について記載する。 ・ 配置予定の管理技術者が過去に従事した同種・類似業務の実績について記載する。記載する同種・類似業務は、過去10年間（平成27度以降公示日まで）に完了した業務とする。同種業務の定義は5．（２）②に同じ。 ・ 記載様式は様式-1とする。
実施方針等	・ 4．（３）の主たる業務内容を基に、本業務の実施方針・実施フロー・実施体制その他事項を記載する。必要に応じて主たる業務内容を補完する業務を追加する。 ・ 記載様式は様式-2とし、A4判2枚以内に記載する。 ・ 様式-2には提出者を推定できる内容の記述をしてはならない。 ・ 担当技術者について記載する場合（任意）、記載様式は様式-5とし、A4判に記載する。
特定テーマに対する技術提案	・ 4．（４）に示した特定テーマに対する具体的な取り組み方法を提案する。 ・ 記載に当たり、概念図、出典の明示できる図表、既往成果、写真を用いることは支障ない（ただし、引用文献等は添付しない）。

	- 記載様式は様式-3とし、特定テーマ毎にA4判2枚以内に記載する。（枚数の多寡による評価はしないため、テーマ毎にA4判1枚でも支障ない。） - 様式-3には提出者を推定できる内容の記述をしてはならない。
参考概算 見積	- 本件業務（提案内容を含む）に係る参考見積を提出すること。 - 業務の参考見積価格は、4.（5）業務委託料の目安（上限）を超えないこと。 - 見積内訳について、項目、数量、単価、諸経費等が分かるように記載すること。 - 記載様式は特に定めないが、A4判1枚程度に記載する。

（５）ヒアリング

ヒアリングは原則として実施しない。ただし、技術提案書評価者の総意により必要と判断した場合は、必要と判断した技術提案書の提出者に対してのみ実施する。詳細は、該当する技術提案書の提出者に対し連絡する。

7. 技術提案書を特定するための基準

技術提案書の特定をする際の評価項目、評価基準及び評価のウエイトは、下記表－２のとおりである。

表－２ 技術提案書の評価項目等

評 価 項 目			評価項目の概要	配点	特定時 ウエイト
技術者評価	管理技術者	資格とその専門分野の内容	技術士・総合技術監理部門ー建設（都市及び地方計画）又は、技術士・建設部門（都市及び地方計画）	6.0	25% （配点× 2.083） 【24.996】
			RCCM（都市計画及び地方計画）又は、認定都市プランナー	3.6	
	同種・類似業務の実績（件数） （過去10年間の管理技術者又は担当技術者としての同種業務の実績（※1））	同種業務実績が2件以上	6.0		
		同種業務実績が1件以上	4.8		
		類似業務実績が3件以上	3.6		
		類似業務実績が1件以上	2.4		
		技術者評価 計	12.0		

実施方針	業務理解度・実施手順	業務内容・手段・手順の妥当性 （業務目的達成のための道筋が妥当か）	高く評価する	2.0	13% （配点× 0.929） 【13.006】			
			評価する	1.0				
			評価しない	0.0				
		業務内容・手段・手順の独自性	高く評価する	2.0				
			評価する	1.0				
			評価しない	0.0				
		業務内容・手段・手順の具体性	高く評価する	2.0				
			評価する	1.0				
			評価しない	0.0				
		業務内容・手段・手順の実現性 受注者の業務遂行体制	高く評価する	4.0				
			評価する（3）	3.0				
			評価する（2）	2.0				
	評価する（1）		1.0					
	評価しない		0.0					
	関係機関（庁内外）の理解度	高く評価する	2.0					
評価する		1.0						
評価しない		0.0						
地域実情の理解度	高く評価する	2.0						
	評価する	1.0						
	評価しない	0.0						
実施方針 計				14.0				
評 価 項 目				評価項目の概要	配点	特定時 ウエイト		
技術提案	特定テーマ1	的確性	着目点、問題点、解決方法等が適切かつ論理的に整理されており、本業務を遂行するにあたって有効性が高い提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0	62% （配点× 1.476） 【61.992】		
				記載内容が適切である	1.0			
				記載内容が標準的である	0.0			
		具体的な提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0				
			記載内容が適切である	1.0				
			記載内容が標準的である	0.0				
		論理的な提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0				
			記載内容が適切である	1.0				
			記載内容が標準的である	0.0				
		根拠のある提案か （根拠が信頼性のある文献や同種・類似業務の実績・経験等に基づくものか）	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0				
			記載内容が適切である	1.0				
			記載内容が標準的である	0.0				
		実現性の高い提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0				
			記載内容が適切である	1.0				
			記載内容が標準的である	0.0				
		独創性	周辺分野、異分野技術を援用した、高度な検討・解析手法の提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0			
				記載内容が適切である	1.0			
				記載内容が標準的である	0.0			
			地域特性を踏まえた提案か	記載内容が適切であり、重要な事項が記載されている	2.0			
				記載内容が適切である	1.0			
		記載内容が標準的である		0.0				
	特定テーマ1 小計				14.0			
	特定テーマ2				特定テーマ1と同じ内容で評価		14.0	
	特定テーマ3				特定テーマ1と同じ内容で評価		14.0	
	技術提案 計				42.0			
合 計						100% 【99.994】		

評価項目	着眼点	評価項目の概要
参考見積	業務コストの妥当性	提示している業務規模と大きく乖離がある場合は非特定

8. 特定・契約

(1) 技術提案書の特定

技術提案書の特定は、” 7. ” の評価項目及び評価基準に基づいて評価を行い、評価の合計点が最上位であるものを1者特定する。技術提案書を特定した者には令和7年7月30日までに特定通知書をもって通知する。

なお評価の合計点は、技術提案書評価者それぞれの評価点に、ウエイトに応じた比率を乗じて合計した数値の平均値とする。

(2) 非特定理由に関する事項

- 1) 提出した技術提案書が特定されなかった者に対しては、特定されなかった旨とその理由を令和7年7月30日までに通知する。
- 2) 上記1) の通知を受けた者は、通知が到達した日の翌日から起算して7日（休日を含まない。）以内に、担当部局に対して非特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) 非特定理由の説明書請求の受付場所及び受付時間は以下のとおりである。
 - ①受付場所：2. に同じ
 - ②受付時間：午前9時から午後5時まで

(3) 契約

- 1) 特定された技術提案書の提出者は、4. (5) 業務委託料の目安（上限）の範囲内で契約する。
- 2) 契約の内容については、仕様書のほか技術提案の内容を特記仕様書に記載し、特定された技術提案書の提出者と協議を行った上で決定するものとする。
- 3) 委託契約は、地方自治法や青森県財務規則をはじめとする諸規程に基づいて締結する。

(4) 著作権等の取扱い

- 1) 本業務により制作された資料等に係る著作権（著作権法第27条及び第28条含む）、所有権等は、原則として委託料の支払いが完了した時に受託者から県に移転するとともに、委託事業の成果等は青森県に帰属する。

9. その他の留意事項

- (1) 手続において使用する言語及び通貨：日本語及び日本国通貨に限る。
- (2) 青森県財務規則第159条第1項各号のいずれかに該当する場合は、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することがある。

(3) 契約書作成の要否：要

(4) 無効となる参加表明書又は技術提案書

参加表明書又は技術提案書が次の条件のいずれかに該当する場合には無効となることがある。

- 1) 提出方法、提出先、受領期限に適合しないもの。
- 2) 指定する様式及び記載上の留意事項に示された条件に適合しないもの。
- 3) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの。
- 4) 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
- 5) 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの。
- 6) 虚偽の内容が記載されているもの。
- 7) 参加資格要件を満たさなかった場合

(5) その他

- 1) 参加表明書（添付書類を含む。以下同じ。）及び技術提案書の作成、提出等に係る費用は、提出者の負担とする。
- 2) 提出された参加表明書及び技術提案書は、技術提案書の特定以外に無断で使用しないものとする。
- 3) 参加表明書及び技術提案書に虚偽の記載をした場合には、参加表明書又は技術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。
- 4) 提出された書類は、特定を行う作業に必要な範囲又は返却する場合において、複製を作成することがある。
- 5) 提出期限以降における参加表明書及び技術提案書の差替え及び再提出は認めない。また、参加表明書及び技術提案書に記載した配置予定技術者は、病休、死亡、退職等極めて特別な場合を除き、変更することができない。
- 6) 提出された参加表明書及び特定した技術提案書は返却しない。特定しなかった技術提案書は、技術提案書の提出時に返却を希望した者に限り返却する。
- 7) 特定された者の会社名等は公表する。
- 8) 提出された技術提案書は公正性、透明性、客観性を期するため公表することがある。
- 9) 技術提案書の作成のために発注者より受領した資料は、発注者の了解なく公表・使用することはできない。
- 10) 業務説明書に対する質問は文書（様式-4 ワードファイル）により行うものとし、電子メールで受け付ける。回答は、質問者に対して電子メールにより行い、回答内容は、質問した会社名を伏せて県ウェブサイトにも公表する。

① 質問期間

令和7年6月17日～令和7年7月7日

(上記期間の土曜日、日曜日及び休日を除く毎日午前9時～午後5時)

② 回答期間

令和7年7月8日～令和7年7月14日

③ 質問先：2. に同じ

④ 閲覧場所：青森県都市計画課ウェブサイト

⑤ 留意事項

(ア) メールには回答を受け付ける担当窓口の部署、氏名、電話番号及び
FAX番号、電子メールアドレスを併記するものとする。

(イ) 次の質問に対しては回答しない。

- ・ 本説明書の明らかな誤読による質問
- ・ 本説明書に対する質問者の個人的な意見
- ・ 質問者の提案しようとする内容について是非を問う事項
- ・ 自ら判断又は調査すべき事項
- ・ その他本業務及びそれに係る公募型（拡大型）プロポーザルの実施
に当たり不相当と判断される事項