

令和4年度

南小岩七丁目土地区画整理事業

立体換地建築物実施設計等業務委託

## 募集要領

令和4年5月

江戸川区 都市開発部 市街地開発課

## 1 募集の概要

標記業務の受託者を募集します。受託者の選定は、公募型簡易プロポーザル方式を採用します。また、審査は書類審査（「8 プロポーザル提出書類」参照）とします。

なお、詳細については、「7 選定方法」を参照してください。

## 2 委託件名

令和4年度南小岩七丁目土地区画整理事業立体換地建築物実施設計等業務委託

## 3 委託期間

契約締結日の翌日から令和5年2月28日までとする。業務執行実績等により令和7年度までの継続を可能とする。

## 4 提案内容

南小岩七丁目地区まちづくりにおいて、土地区画整理事業の立体換地手法を採用した共同化の合意形成及び立体換地建築物の実施設計を行うための企画提案をしていただきます。

本業務内容及び業務スケジュールは、「立体換地建築物実施設計業務仕様書(案) (別紙1)」、「合意形成業務仕様書(案) (別紙2)」、「業務委託等スケジュール(予定) (別紙3)」を参照してください。また、以下の①から③を考慮し、取組方針及び業務実施内容（工程計画を含む）、留意点等を整理した上で企画提案書を作成してください。

### ①業務内容の理解度

- ・当地区における課題認識と共同化の導入の狙い
- ・立体換地の事業スキームに関する理解度

### ②立体換地建築物の実施設計

- ・施設の意義を理解した上で、権利者の負担軽減や利用のしやすさなどの工夫
- ・大規模修繕を見据えたライフサイクルコストに配慮した具体的な提案

### ③立体換地建築物の合意形成

- ・管理組合設立に向けての準備内容
- ・実施工程

※「(貸与資料) 業務内容説明書」の過年度実施内容を踏まえた上で、令和4年度から令和7年度までに管理組合設立に向けて必要な準備内容及びその実施工程について企画提案してください。

「(貸与資料) 業務内容説明資料」は、「参加申込書(様式1)」(7 選定方法) 提出者に貸与致します。

(参考1) まちづくりに関する経緯等は区の公式ホームページを確認してください。

<http://www.city.edogawa.tokyo.jp/toshikeikaku/chiki/koiwaekishuhen/index.html>

(参考2) 立体換地については「立体換地活用マニュアル(国土交通省)」をご参照してください。

<http://www.mlit.go.jp/common/001144995.pdf>

## 5 予定金額

上限金額 3,057万円（消費税込み）

\*予定金額は、令和4年度発注金額の上限です。

\*上記金額は、本業務委託実施するに当たり必要な経費全てを含みます。

\*上記金額の内訳目安は、2,700万円【立体換地建築物実施設計業務(以下、「実施設計業務」という。)】、300万円【合意形成業務】である。

## 6 応募条件

(1) 本業務委託への参加を希望する事業者（以下、参加事業者）は、単独の事業者又は複数の事業者からなるグループとし、期限（「7 選定方法」参照）までに提案意思表明を行ってください。また、本業務委託への提案を希望する事業者は、以下の①から⑥の全ての事項に該当することを条件とします。

- ① 代表事業者及びグループ構成事業者が、地方自治法施行令（昭和22年政令16号）の第167条の4の規定による欠格条項に該当しないこと。
- ② 江戸川区登録業者の有無は問いません。ただし、本区の指名停止期間中の企業が、代表事業者又はグループ構成事業者に含まれていないこと。
- ③ 提案書類の提出期間において、経営不振の状態（会社更生法（平成11年法律第154号）第17条第1項に基づき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項に基づき民事再生手続開始の申立てをしたとき等）にある事業者が、代表事業者又は構成事業者に含まれていないこと。
- ④ 最近1年間の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を滞納している事業者が、代表事業者又はグループ構成事業者に含まれていないこと。
- ⑤ 代表事業者及びグループ構成事業者が、江戸川区契約における暴力団等排除措置要綱に基づく入札参加除外措置期間中でないこと。
- ⑥ 建築士法（昭和25年5月24日 法律第202号）第23条の規定に基づく、一級建築士事務所の登録を継続し3年以上行っていること。

(2) 参加事業者は、各業務担当を予定する各技術者が、次に掲げる技術資格を有することを条件とします。

### 【実施設計業務】

- ・管理技術者 : 一級建築士
- ・担当技術者 : 一級建築士

### 【合意形成業務】

- ・管理技術者 : 技術士（都市及び地方計画）又は一級建築士

※なお、「実施設計業務」及び「合意形成業務」の管理技術者は兼ねることが出来る。

## 7 選定方法

(1) 参加申込み

本プロポーザルへ参加する事業者は、「**参加申込書（様式1）**」を提出してください。

- ・提出期限 : 令和4年5月11日(水)午前9時から 5月25日(水)午後5時まで
- ・提出先 : 江戸川区都市開発部市街地開発課換地計画係  
(E-mail : shigaichi@city.edogawa.tokyo.jp)
- ・提出方法 : 電子メールとします。※電子メール以外の方法による提出は不可とします。また、参加申込書受領後、送付元への受信確認メールをお送りします。

す。提出期限の午後5時までに確認メールが届かない場合は、担当部署に電話連絡をお願いします。

・その他

参加申込書受理後、「(別紙)業務内容説明資料」を貸与致します。資料の受け渡しは担当部署で手渡しとします。来庁いただく際は、前日までに電話連絡いただき、「借用書(様式は、参加申込書の受信後にメールに添付します。)」をご準備した上、お越しください。

・区から貸し出しされた「(別紙)業務内容説明資料」については、本募集の提案内容検討以外の目的の使用は認めません。

また、本プロポーザルの選定により落選又は辞退した場合は、速やかに「(別紙)業務内容説明資料」をご返却ください。

(2) 企画提案書等の作成に関する質問の受付・回答

ご質問がある場合は、「質問書(様式2-1)」を提出してください。ご質問への回答は、各事業者の回答を取りまとめ、全事業者(本プロポーザル参加事業者)に電子メールにて

回答させていただきます。なお、質問のあった事業者名は非公開とします。

・提出期限 : 令和4年6月1日(水)午後5時まで

・提出先 : 江戸川区都市開発部市街地開発課換地計画係

(E-mail : shigaichi@city.edogawa.tokyo.jp)

・提出方法 : 電子メールとします。※電子メール以外の方法による提出は不可とします。事業者から質問を受付後、送付元へ受信確認メールをお送りします。

提出期限の午後5時までに確認メールが届かない場合は、担当部署に電話連絡をお願いします。

・回答日 : 令和4年6月8日(水)午後5時まで(予定)

(3) 企画提案書等の提出

企画提案書の提出は、以下の通りです。

・提出期限 : 令和4年6月22日(水)午後5時まで

・提出先 : 江戸川区都市開発部市街地開発課換地計画係

・提出方法 : 製本及び電子データ(PDF形式)をご提出ください。

なお、詳細については、「8 プロポーザル提出書類」を参照してください。

・その他 : 提出予定日前日までに電話連絡の上、お越しください。

(4) 審査

江戸川区都市開発部に設置された審査委員会(以下、審査委員会)が、ご提出いただきました「企画提案書」等を審査します。ご提案内容の優劣を「審査基準(別紙4)」に基づき評価し、算出した総合得点により最優秀提案事業者及び次点者を決定致します。

なお、選定結果の詳細(各事業者の得点等)に関しては、非公表とさせていただきます。

また、審査は公平・公正を確保するため匿名審査とします。そのため、審査用書類(「8 プロポーザル提出書類」)は事業者名等の記載のない書類を提出してください。

(5) 結果の公表

参加事業者の中から最優秀提案事業者及び次点者を決定し、ホームページに掲載するとともに、全事業者に採否にかかわらず通知(文書発送)します。また、最優秀提案者及び総合

点をホームページに掲載します。

なお、選定結果の詳細（各事業者の得点等）に関する問い合わせには回答致しません。また、異議の申立てについても受付致しません。

#### (6) 契約内容の調整及び確認

委託業務の仕様は、最優秀提案事業者のご提案内容をもとに、担当課と事業者間で契約内容の調整及び確認を行い決定致します。また、本委託提案内容は本委託契約条項の一部と見なします。

なお、協議が不調となった場合は、次点者と協議を行います。

#### (7) 選定の取消し

委託事業者選定後、最優秀提案事業者が前記「**6 応募条件**」の条件を満たさなくなった場合、その決定を取り消す場合がございます。また、ご提案資料等に虚偽の記載又は重大な内容の誤りがあった場合についても、提案を無効とし、その決定を取り消す場合がございます。

## 8 プロポーザル提出書類

### (1) 提案書類

A4用紙縦書き、片面を使用し、ファイリングや背表紙は不要です。審査用書類については表紙を付け①から⑤の順にまとめ、ホチキス左2か所止めの簡易製本としてください。なお、事業者名の記載のない書類を6部（審査用）、事業者名の記載のある書類を4部（事務局用）提出してください。また、電子データ（PDF形式）をCDで提出して下さい。

#### ① 企画提案書

「**4 提案内容**」を考慮しながら、企画提案書を作成してください（最大4ページ）。

A4用紙縦書き、片面を使用して下さい。また、文字の大きさは11ポイント以上としてください。

#### ② 実施体制書

【実施設計業務（様式3-1）】、【合意形成業務（様式3-2）】

応募者の実施体制を記載してください。実施設計業務については「様式3-1」、合意形成業務については「様式3-2」、それぞれ様式に従って記載してください。なお、実施設計業務と合意形成業務の管理技術者は兼ねることが出来る。

複数の事業者からなるグループで応募する場合は、上記様式に加えて業務分担等の考え方（任意形式）を記載して下さい。

#### ③ 協力企業（様式4）

事業の円滑な実施を図るために、応募者の現場組織を支援するバックアップ体制（協力企業含む）について記載してください。

#### ④ 受託実績書（様式5）

企画提案を行う事業者の受託実績について、様式に従って記載してください。

#### ⑤ 受託見積総括書（様式6）

「（別紙1）実施設計業務仕様書（案）」及び「（別紙1-2）実施設計業務特記事項」、「（別紙2）合意形成業務仕様書（案）」の業務内容を参考とし、業務の見積総括書（令和4年度及び令和5年度の合計）を作成してください。

#### ⑥ 見積書（任意書式）

受託見積総括書の補足資料として、各業務の直接人件費の構成等を示す内訳書を作成

してください。

(2) 受託実績等を確認できる契約書の鑑と仕様書の写し

前記「④受託実績書」の根拠書類として、契約書の鑑と仕様書の写しを1部提出してください。

また、前記「②実施体制書」に記載した内容についても、管理技術者、担当技術者の経験業務を確認できる書類を同様に提出してください（契約書の鑑と仕様書の写しに加え、個人の実績を確認できる財団法人日本建設情報総合センターの業務実績情報サービス（TECRIS）における登録内容確認書の写し等）。

## 9 提案内容の評価

「審査基準（別紙4）」の通りとします。

## 10 提出物の取り扱い

(1) 提出書類の著作権は、各々の作成事業者に帰属するものとしますが、公表及び展示、その他の理由で区が必要と認めるときは、区はこれを無償で使用できるものとします。なお、提出された書類は、理由の如何を問わず返却致しません。

(2) 提出書類作成に要する費用及び本募集参加に要する費用は、各参加者負担とさせていただきます。

## 11 辞退について

企画提案書の提出締め切りまでに辞退することができます。また、辞退に関する届出の様式は自由です。なお、貸与資料一式については、速やかに担当課（本要領末尾参照）へご返却してください。

企画提案書の受付締め切り期日までに、企画提案書の提出がなかった場合は、辞退したとみなします。

## 12 スケジュール

	日程（令和4年）	項目
5月	11日（水）	募集開始
	25日（水）	参加申込書
6月	1日（水）	質問書の受付締め切り
	8日（水）	質問書に対する回答
	22日（水）	審査書類の受付締め切り
	29日（水）予定	審査（書類選考）
	30日（木）予定	審査結果通知、受託予定事業者公表
7月	上旬予定	契約締結

## 13 その他

新型コロナウイルス感染症対策の状況により、本募集要領の記載のスケジュール及び審査方法等に変更が生じる可能性があります。その際、プロポーザルの進捗状況に応じて、関係する事業者に変更内容をお伝えします。

また、新型コロナウイルス感染症対策については、収束時期が未定である点や対策内容に変更が生じる可能性が十分に想定されるため、契約内容の変更を行うことがあります。

なお、これらの場合においても、本プロポーザルに要した費用については、江戸川区に請求することはできず、プロポーザル参加者の負担とします。

**【担当課・連絡先】**

担当課 : 江戸川区都市開発部市街地開発課換地計画係  
(担当: 岡本・石川)

住 所 : 江戸川区南小岩7-28-11  
(JR小岩駅周辺地区まちづくり相談事務所)

電 話 : 03-5694-2030 (直通)

E-mail : shigaichi@city.edogawa.tokyo.jp