

令和8年度

西瑞江三丁目南地区

協議会運営及び地区計画等策定支援業務

企画提案書募集要領

令和8年4月

江戸川区

1 募集の概要

標記業務の受託者を募集します。受託者の選定については、公募型プロポーザル方式を採用します。第一次審査については、書類による審査を行い、第一次審査を通過した事業者を対象に第二次審査を実施します。第二次審査については、提出された企画提案書をもとに、プレゼンテーションによる審査を行います。

2 委託件名

令和8年度 西瑞江三丁目南地区協議会運営及び地区計画等策定支援業務

3 委託期間

契約日の翌日から令和9年3月19日までとします。ただし、契約は予算成立を条件として単年度ごとに締結するものとし、業務執行実績等（委託成績評定書における評定点が70点以上（評定区分が良好））により令和10年度までの継続を可能とします。

4 提案内容

西瑞江三丁目地区（以下、「本地区」という）の一部は、土地区画整理事業を施行すべき区域（以下、「すべき区域」という）に指定されているため、土地利用が制限されています。また、通り抜け道路は多いですが、幅員4m未満の細街路や建築基準法適用外道路の割合が多くを占めるなどの課題を含んだ地区となっています。

そこで、住環境の向上及び防災上の課題を解決し、本地区の実情にあった土地利用や良好な住環境をつくるための具体的なまちづくり計画の検討や地域住民との合意形成についての企画提案をしていただきます。

本業務における受託者としての役割を明確にした上で、取組方針、工程計画を含む業務実施内容及び実施体制等を盛り込み、企画提案書を作成してください。

提案内容は原則として委託仕様書に反映します。

なお、参加申込書提出の際に本地区の概要資料を提供いたします。この内容をふまえた計画を想定していますが、よりよい方策がある場合はご提案ください。ただし、本地区で大規模な土地区画整理事業を行うことは考えておりません。

① 以下の項目を念頭に置いた提案を行ってください。

① 本地区及び本業務内容への理解度

本地区の課題を把握し、改善するためにどのようなまちづくりを行うか。また、権利者との円滑な合意形成のため、どのようなアプローチを行うか。

② 密集事業導入

地域危険度及び不燃化領域率の改善のため、密集事業をどのように活用するか。

② 現状想定しているまちづくり手法

(1) 地区計画の策定

(2) 新たな防火規制の策定

(3) 住宅市街地総合整備事業(密集住宅市街地整備型)の導入

③ 工程計画

地区計画の策定や関連事業を円滑に進めるための工程計画(令和8年度～令和10年度)を提案してください。

5 業務内容

(別紙1)委託仕様書(案)参照

6 予定金額

令和8年度発注上限金額 8,360,000円 (消費税相当額10%を含む)

上記の上限金額には、本業務委託を行うための必要な経費をすべて含むものとします。

なお、様式5において令和10年度までの予定金額を作成してください。予定金額についても審査対象となります。

7 応募条件

- (1) 本募集要領公表日から契約締結日までの間に、次に掲げる要件を満たしていることとします。
 - ① 地方自治法施行令(昭和22年政令16号)の第167条の4の規程による欠格条項に該当していないこと。
 - ② 江戸川区登録業者の有無は問いません。ただし、本募集要領公表日から契約締結日までに本区の指名停止の措置を受けていないこと。
 - ③ 企画提案書等の提出期間において、経営不振の状態(会社更生法(平成14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)でないこと。
 - 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ないこと。
 - ⑤ 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。
- (2) 業務の担当を予定する管理技術者及び主担当技術者が次に掲げる技術資格のいずれかを有することとします。
 - ① 技術士(建設部門、都市及び地方計画)
 - ② R C C M(都市計画及び地方計画)
 - ③ 一級建築士
- (3) 受託者は代理人の他、管理技術者及び主担当技術者を選任することを条件とします。なお、管理技術者と主担当技術者を兼務することはできません。

また当該管理技術者及び主担当技術者、並びに本業務に関わる担当技術者は、本区における他の業務の技術者等と兼ねることができません。

8 参加申込書の提出

本プロポーザル参加希望者は、参加申込書(様式1)を提出してください。

- (1) 提出期限：令和8年4月23日(木)午後5時(必着)
- (2) 提出方法：電子メール ※電子メール以外の方法による提出は不可とします。

また、参加申込書受理後に申込書記載の連絡先に確認のメールをお送りします。
期限の午後5時15分までに確認メールが届かなかった場合には、担当部署に電話でのご連絡をお願いします。

- (3) 提出先：江戸川区都市開発部まちづくり調整課まちづくり計画係
メールアドレス：machi-cyousei@city.edogawa.tokyo.jp
電話番号：03-5662-6438（直通）

(4) その他

- ① 参加申込書受理後に本地区の概要資料を電子メールにて送付いたします。
- ② 区から提供された資料については、本募集の応募に係る検討以外の目的での使用は認めません。本プロポーザルの選定により落選又は辞退した段階で提供した資料の破棄をお願いします。

9 質問書の提出

質問がある場合は、質問書（様式2）を提出してください。すべての質問と回答を取りまとめ、参加申込書を提出された各社に電子メールで送付します。ただし、質問のあった事業者名は非公表とします。

- (1) 提出期限：参加申込書提出後から令和8年4月28日（火）午後3時（厳守）
上記期間外の質問は受け付けません。
- (2) 提出方法：電子メールとします。
なお、電子メール以外での質問は受け付けません。
- (3) 提出先：江戸川区都市開発部まちづくり調整課まちづくり計画係
メールアドレス：machi-cyousei@city.edogawa.tokyo.jp
- (4) 回答期限：令和8年5月8日（金）午後5時まで

10 企画提案書等の提出

企画提案書等の提出は、次のとおりです。

- (1) 提出期限：令和8年5月22日（金）正午（厳守）
書類が上記期限までに提出されない場合は、失格といたします。
- (2) 提出場所：担当課窓口（6ページ参照）
- (3) 提出方法：「11 提出書類」に掲げる書類一式を担当課に持参し、提出してください。提出する日時を、提出日の前日午後5時までに担当課に電話でご連絡ください。

11 提出書類

提出書類は、下記の(1)、(2)、(3)のとおりです。

- (1) 企画提案書 9部
 - ① 企画提案書
 - ・A4用紙縦置き横書き
 - ・片面印刷
 - ・最大5ページ（表紙を除く。うち1ページはA3用紙可。）
 - ② 実施体制書（様式3）
 - ③ 受託実績書（様式4）
 - ④ 受託見積書（様式5）

【綴じ方】

上記①～④（表紙に社名記載あり）ホチキス止め 3部

上記①～④（社名記載なし）ホチキス止め 6部

※ホチキス：左側2箇所。

※ファイリングや背表紙は不要です。

- (2) 業務の担当を予定する管理技術者及び主担当技術者の資格（7（2）参照）の確認ができる証明書の写しを1部提出してください。
- (3) 受託実績を確認できる書類
事業者の受託実績を確認できる書類、契約書の鑑の写し、業務計画書の写しを1部提出してください。参考に、受託実績の概要がわかる資料を添付してください。書式は問いません。
また、管理技術者、主担当技術者の経験業務を確認できる同様の書類についても可能な限り提出してください（契約書の鑑と業務計画書の写しに加え、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など）。
- (4) (1)の企画提案書のPDFデータ：1枚（CD-RまたはDVDメディアディスクに委託件名及び社名がわかるようにすること。）

12 提出書類の留意事項

- (1) 公平・公正な審査を確保するため、匿名審査とします。そのため、所定箇所以外に事業者名、担当者名等を記載しないでください。なお、社名等が判明した場合は審査を無効とする場合があります。
- (2) 提案書は**原則 11 ポイント**以上の文字の大きさとし、読み取りやすいようにしてください。
- (3) 提出書類は日本語で作成してください。

13 提出書類の取り扱い

- (1) 提出された企画提案書は、本プロポーザルにおける契約の相手方の候補者の選定以外の目的では使用しません。ただし、公文書公開請求があった場合は、江戸川区情報公開条例に基づき取り扱うこととします。
- (2) 提出のあった応募書類は、選考を行う作業に必要な範囲において、複製を行うことがあります。
- (3) 提出された応募書類は返却いたしません。
- (4) 企画提案書等の著作権は、提案者に帰属するものとしますが、公表・展示、その他の理由で区が必要と認めるときには、区はこれを無償で使用できるものとします。
- (5) 企画提案書等に含まれる著作権、特許権など日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた責任は提案者が負うものとします。

14 選定方法

事業者より受けた提出書類を用いて、江戸川区都市開発部に設置された審査委員会が審査し、選定します。

(1) 第一次選考

提出書類の書類審査を行います。提案内容を「(別紙3) 審査基準」に基づき評価をし、第

二次選考対象者を選定します。

第一次選考の結果は文書発送で行いますが、第二次選考までの期間が短いため、第二次選考対象者には事前に連絡させていただきます。

(2) 第二次選考

第一次選考で選定された事業者のみ、プレゼンテーションでの第二次選考を行い、最優秀提案者及び次点者を決定します。プレゼンテーションの日時や場所等については、別途通知します。

プレゼンテーション参加人数は各社3名を限度とし、本業務の担当を予定する管理技術者及び主担当技術者をご参加ください。

選定スケジュール(予定)

日程 (令和8年)		項目
4月	14日 (火)	募集開始
4月	23日 (木)	参加申込書の受付締切り
4月	28日 (火)	質問書の受付締切り
5月	22日 (金)	提出書類の受付締切り
6月	上旬	審査 (書類審査)
	中旬	第一次選考結果通知
	下旬	第二次選考 (プレゼンテーション)
7月	上旬	第二次選考結果通知、最優秀提案者等公表

15 結果の公表

審査を実施した事業者の中から最優秀提案者及び次点者を決定し、全事業者に採否に関わらず通知(一次、二次とも文書発送)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(審査内容・選考過程等)についての問い合わせまたは選定結果についての異議申し立ては受け付けません。

16 契約内容の調整等

委託業務の仕様は、事業者の提案内容をもとに、担当課と最優秀提案者間で調整を行って決定します。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。

17 決定の取り直し

次に掲げる事項を満たさない場合は最優秀提案者決定後であっても、その決定を取り消す場合があります。

- (1) 事業者が「7 応募条件」の条件を満たさなくなった場合
- (2) 提案資料等に虚偽の記載又は内容に重大な誤りがあった場合

18 辞退について

企画提案書の提出締切りまでは辞退をすることができます。辞退に関する届出の様式は自由です。また、企画提案書の受付締切り期日までに提出が無かった場合も辞退とみなします。

19 その他

手続きにおいて使用する言語、通貨及び単位は日本語、日本円、日本標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とします。

20 担当課・提出先

江戸川区 都市開発部 まちづくり調整課 まちづくり計画係

住所：江戸川区中央1-4-1（江戸川区役所 第3庁舎）

電話：03-5662-6438（直通）

FAX：03-5607-2267

メールアドレス：machi-cyousei@city.edogawa.tokyo.jp