

港区営住宅シティハイツ車町等建替整備計画  
策定支援業務委託事業候補者募集要項

平成30年6月

港区街づくり支援部住宅課

## 1 業務の概要

(1) 件名 港区営住宅シティハイツ車町等建替整備計画策定支援業務委託

(2) 目的 この募集要項は、港区営住宅シティハイツ車町等を品川駅北周辺地区土地区画整理事業の区域内に整備するために必要な基本構想及び基本計画（以下まとめて「整備計画」という。）の策定支援を行う事業候補者の選考手続きについて必要事項を定めるものです。

選考は、公募型プロポーザルによる選考手続きとし、整備計画策定支援業務に関する技術提案書を求め、その内容及び能力を総合的に比較検討して、最もの確と判断される事業候補者を選考します。

### (3) 敷地概要

ア 敷地面積：約738㎡

イ 法定建ぺい率：80%

ウ 法定容積率：600%

エ 地域指定 用途地域—商業地域

防火地域—防火地域

### (4) 計画施設・規模

ア 区営住宅（59戸程度かつ専有面積3,224㎡以上）、集会室、居住者用駐車場及び駐輪場（住戸数以上、バイク置場数台含む）、ごみ置場その他必要な施設

イ その他の併設施設

・自転車シェアリングポート（数台程度）

・公共駐輪場（可能な限り）

・その他施設（700㎡程度）

※併設施設は現在未定です。

(5) 履行期間 平成30年9月（予定）から平成31年3月29日（金）まで

### (6) 主な業務の内容

① 建替え経緯の整理

② 敷地条件の整理

③ 関係法規の確認

④ 動線の検討

⑤ 構造、設備の検討

⑥ 防災、セキュリティの検討

⑦ 配置、平面、断面、立面、外観イメージの図面作成

⑧ 概算工事費の検討

⑨ その他、別紙仕様書（案）のとおり

(7) 事業規模 810万円程度（税込）

※この金額は、契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すものであることに留意してください。

### (8) 成果品

① 整備計画製本

- ② 整備計画 概要版
- ③ イメージパース
- ④ その他、別紙仕様書（案）のとおり

## 2 参加資格要件等

本件プロポーザルに参加する者（以下「プロポーザル参加者」という。）の参加資格要件は、以下の要件をすべて満たす者としします。各要件は、参加表明書提出日を基準日としします。

なお、区は、本件プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後契約締結日までの間においていずれかの要件を欠くこととなった者に対して、プロポーザルの参加資格を取消し、又は契約を締結しない場合があります。また、虚偽申請等不正行為が発覚した場合についても、事業候補者の取消、指名停止等のペナルティを課します。

- (1) 港区の競争入札参加資格登録事業者であること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者でないこと。
- (3) 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 項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にないこと。
- (4) 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成 16 年 7 月 30 日 16 港政契第 238 号）に基づく指名停止の措置を受けてないこと。
- (5) 港区の契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 1 月 26 日 23 港総契第 1157 号）に基づく入札参加除外措置を受けてないこと。
- (6) 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条に規定する一級建築士事務所として登録を受けていること。
- (7) 所属事務所は、関東地方（ただし、東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県に限る。）に本社、支社、営業所のいずれかが所在していること。
- (8) 当該業務に関して一級建築士の資格を有する総括責任者と担当主任技術者（建築）を配置することができる者であること。
- (9) 総括責任者と担当主任技術者（建築）は、同一の事務所に所属していること。
- (10) 区外事業者がプロポーザルに参加する場合、原則として区内事業者と共同すること。  
区内事業者が単独参加、区内事業者同士で共同参加、区外事業者が区内事業者と共同参加する場合は、「一次審査における合計評価点」の 5%（端数切り上げ）を加点します。  
やむを得ず、区外事業者のみで参加申請する場合は、加点対象となりません。

また、複数事業者による共同参加の場合は、共同事業体を結成し、適切な共同事業体の名称を設定の上、代表事業者を定め、単独で参加申請するために必要な提出書類に加え、次の書類を提出してください。代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。

- (ア) 共同事業体構成書
- (イ) 共同事業体協定書兼委任状
- (ウ) 委任状（代理人が契約権限を有する場合のみ）

- (11) 共同事業体を結成する場合、構成する全ての事業者が（１）から（７）に示す参加資格に該当することが必要です。ただし、区外事業者が区内事業者と共同する場合、当該共同区内事業者については、区内に本店を置く事業者に限り、（１）港区の競争入札参加資格は要しませんが、港区の競争入札参加資格がない事業者については、区内事業者であることを証するため、登記簿謄本を提出してください。

**【区内事業者として扱う事業者の例】**

- ・ 登記簿上、区内に本店を置く事業者
- ・ 区内に支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者であり、港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成 25 年 3 月 14 日港総契第 2801 号。以下「区内事業者認定基準」という。）における認定を受けている事業者

**【区内事業者として扱わない事業者の例】**

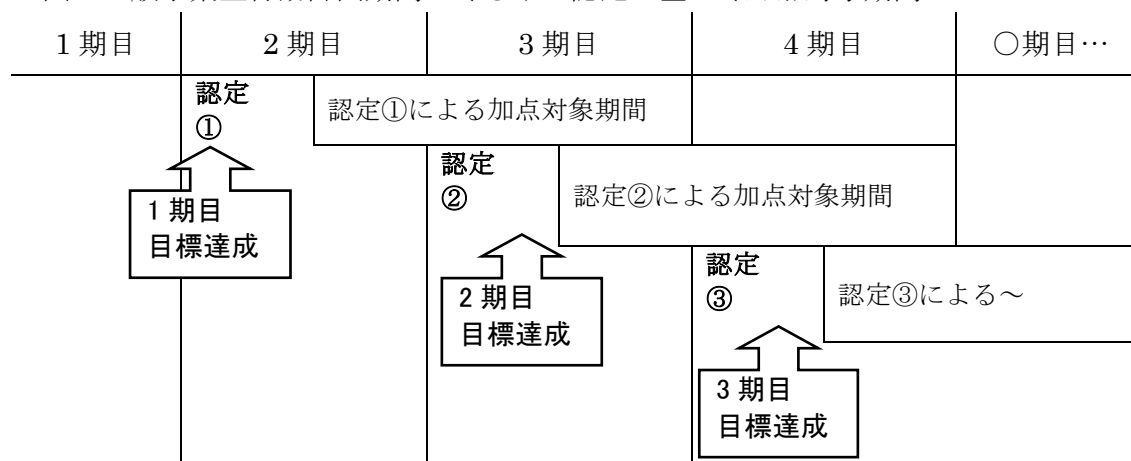
- ・ 区内に支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者であるが、区内事業者認定基準における認定を受けていない事業者
- ・ 支店 A は、区内事業者認定基準で定める区内事業者として認定されているが、港区内に所在地を置かない本店又は支店 B として申し込みがあった場合（共同事業体の構成員である場合も含む）

- (12) ワーク・ライフ・バランス推進企業の評価

企業のワーク・ライフ・バランス推進を一層図るため、「ワーク・ライフ・バランス推進」を、プロポーザル選考一次審査における評価項目としています。該当のある場合は、下表の提出書類を提出してください。

加点条件	提出書類
港区が認定する「港区ワーク・ライフ・バランス推進企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
東京都（産業労働局）が認定する「東京ワークライフバランス認定企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として認定（くるみん認定）を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、くるみん認定日における行動計画又はその次期行動計画の期間内であること（下記図参照）	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の次世代育成法に基づく一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できる書類写し等
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として特例認定（プラチナくるみん認定）を受けている場合	認定通知等の写し

図 一般事業主行動計画期間とくるみん認定に基づく加点対象期間



(13) 応募に対する制限

応募の際、協力者（専門分野における技術の提供等を行う者をいう。）を加えることは可能ですが、一方でその協力者自らが応募者となることはできません。

3 手続き、スケジュール等

(1) 募集要項等の配布期間、場所及び方法

- ① 配布期間 平成 30 年 6 月 21 日（木）～7 月 9 日（月）
- ② 配布場所 港区役所 6 階街づくり支援部住宅課  
東京都港区芝公園 1-5-25  
電話（03）3578-2111 内線 2288、2347  
ファクシミリ（03）3578-2239

(2) 募集要項等に関する質問及び回答

- ① 受付期間 平成 30 年 6 月 21 日（木）～6 月 28 日（木）正午まで
- ② 提出方法 「質問書」（様式第 12 号）を用いて必要事項と質問を記載の上、上記 3（1）  
②宛てファクシミリで送信してください。なお、送付後に電話で着信を確認してください。送付後の電話確認がされない場合、又は指定様式以外での質問の場合は回答できないことがあります。
- ③ 回答方法 平成 30 年 7 月 2 日（月）以降に、回答内容を港区ホームページで公表します。

※この回答内容は、本要項と一体のものとして、本要項と同様の効力を有し、本要項の追加又は正とみなします。同種の質問についてはとりまとめて回答します。

## (3) 参加表明書及び第一次審査書類の提出

- ① 提出書類 下記の書類を必要部数揃えて、期限内に提出してください。

参加表明書	(様式第1号)
応募事業者の概要	(様式第2号)
応募者の類似業務実績	(様式第3号)
業務実施体制図	(様式第4号)
予定技術者の経歴等	(様式第5号)
技術提案書	(様式第6号)
業務の実施方針	(様式第7号)
業務の工程計画	(自由様式)
技術力に関する各課題の提案	(様式第8号～第8号の4)
参考見積書(税込)	(自由様式)
ワーク・ライフ・バランス推進企業の認定通知書等の写し	(該当の場合)
共同事業体構成書	(様式第9号)
共同事業体協定書兼委任状	(様式第10号)
委任状(必要に応じ)	(様式第11号)
質問書	(様式第12号)
辞退届	(様式第13号)

- ② 受付期間 平成30年7月3日(火)～7月9日(月)

(除く土曜、日曜、祝日)

- ③ 提出場所 港区役所6階街づくり支援部住宅課

- ④ 提出方法 必ず事前連絡の上、持参してください。

提出時間は平日の午前9時から午後5時までです。郵送、宅配等による提出は受理いたしません。(追加分も同様)

また、受理できなかった場合でも、提出書類等の返却はいたしません。

## (4) 参加表明書及び第一次審査書類提出部数等

- ① 提出部数 正本1部、副本8部(カラーコピー可)合計9部

- ② 提出要領 書類はA4判2穴バインダー等に、1部ずつ綴じて提出してください。

ただし、副本にはバインダーや提出書類等に社名やロゴマーク等事業者が特定されるものの記載をしないでください。(注意事項は、様式集も参照ください。) 副本8部の作成方法については、別紙「技術提案書等作成要領」を参照してください。

- ③ その他 上記正本、副本の電子データ一式をPDF形式でCD-ROM1枚に入力し、提出してください。ただし、社印、代表者印等の押印は不要です。提出書類の不足や内容に誤り等があった場合、受付期限内であれば、差し替えや加除等を認めます。不足書類があった場合は、不足部分は評価の対

象となりません。虚偽の申告や間違った内容の記載が判明した場合は、予告なく審査対象から除外する場合があります。

(5) 第一次審査及び結果通知

提出された第一次審査書類は、7月23日(月)開催の選考委員会において審査します。応募者の中から、概ね3者程度を選考します(概ね6割の得点を第一次審査通過の目安とします)。第一次審査の結果は、参加表明書提出事業者すべてにEメールと電話にて、7月23日(月)もしくは7月24日(火)に通知します。第一次審査通過者には、第二次審査にかかる詳細を通知します。選考結果に関する問い合わせ、異議申し立ては受付いたしません。

(6) 第二次審査(第一次審査通過事業者のみ)

① 審査日 平成30年8月9日(木) 13:30~15:30(予定)

② 場 所 区役所会議室

※時間及び場所は、改めて、第一次審査の結果発表時にご連絡します。

③ 提出書類 新たに提出する書類はありません。

④ 審査方法

(ア) 提出された書類を基にプレゼンテーション、ヒアリング等を行います。プレゼンテーションは10分、その後、20分程度のヒアリングを行います。なお、説明が不足している場合でも、時間延長はできません。

(イ) 第二次審査への出席者は、総括責任者・主任技術者を含む3名までとします。

(ウ) プレゼンテーションは、技術提案書を基に説明をしてください。パソコンによるプレゼンテーションソフト等を使用した説明は不可とします。また、追加資料の配付、パネルの持ち込み等も禁止とします。

(7) 第二次審査結果の通知及び公表

審査結果は、第二次審査対象者すべてにEメールにて、審査後速やかに通知します。また、審査結果については、港区ホームページで9月下旬ごろに公表を予定しています。公表する内容は、選考された事業候補者の名称、提出された技術提案書、講評及び選考委員等になります。

## 4 審査項目及び審査基準

各審査項目について、次の審査基準により評価を行います。

## (1) 第一次審査基準

## ①事務局による審査項目

様式・評価項目	審査基準	配点
様式第2号 事務所の業務遂行能力	応募事務所に所属する一級建築士、建築設備士、技術士の有資格者人数を評価。(1人で複数資格を所有する場合は1と数えます。)	20
様式第3号 事務所の類似施設の実績	応募事務所の過去15年間の類似施設の実績件数を評価。	20
様式第5号 予定技術者の類似施設の実績	予定技術者の過去15年間の類似施設の実績件数を予定技術者数の平均で評価。	20
自由様式 参考見積書	見積金額を評価。	60
ワーク・ライフ・バランス推進 企業認定通知等	認定通知書等の確認。	30
合 計		150

## ②選考委員による審査項目 (配点は委員1人あたりの点数)

様式・評価項目	審査基準	配点
様式第7号 業務の実施方針	業務内容を整理・網羅していること。	5
自由様式 業務工程計画	関係諸機関との調整時期が適切で、業務工程に矛盾がないこと。	5
様式第4号 業務実施体制図	業務遂行にあたって、適切に技術者が配置された体制であるか。	5
様式第8号 ①区営住宅の住環境と周辺環境の調和に関する提案	国道15号沿いの大木戸史跡に近接する敷地であり、周辺の再開発事業などを踏まえ、住環境を確保しているか。また施設が周辺環境へ与える影響を配慮しているか。	20
様式第8号の2 ②区営住宅と併設施設の合理的なゾーニングの提案	用途の異なる複数の施設が適切に配置されたゾーニングであるか。	20
様式第8号の3 ③施設ににぎわいを創出するための提案	「三田・高輪地区まちづくりガイドライン」及び「品川駅北周辺地区まちづくりガイドライン」に記載されている「にぎわい」に対し、独自のアイデアがあり、提案内容に魅力が感じられるか。	20
様式第8号の4 ④低コスト化・長寿命化・低炭素化に関する提案	ライフサイクルコストやメンテナンス及び環境負荷低減に関する提案に実現性があり総合的にバランスのよい提案となっているか。	15
合 計		90



## (2) 第二次審査基準 (配点は委員1人あたりの点数)

様式・評価項目	審査基準	配点
業務概要プレゼンテーション能力	技術提案の内容について、筋道がしっかりとっていて、わかりやすくまとめられており、時間内に的確なプレゼンテーションを行うことができる。	20
提案内容の実現性	限られた業務期間の中で、提案通りの内容が実現できることが感じられる。	20
課題解決能力	課題に関する応答が、しっかりとまとまっており、課題解決能力が高いことが審査委員によく伝わっている。	10
業務に対する基礎知識	基本設計業務に関する造詣が深く、その豊富な経験や知識から、安心して業務を委託することができる。	10
合 計		60

## 5 提出書類等の作成方法

別紙「技術提案書等作成要領」により作成してください。

## 6 選考委員会

プロポーザルにかかる審査は、以下の選考委員会で行います。

- ・委員会名称 港区営住宅シティハイツ車町等建替整備計画策定支援業務委託事業候補者選考委員会設置要綱
- ・委員構成人数 5名 (最終審査結果の公表時に委員を公表)

## 7 スケジュール (予定)

- |                    |                             |
|--------------------|-----------------------------|
| (1) 募集要項等の公表及び配布   | 平成30年6月21日(木)から7月9日(月)      |
| (2) 質問の受付          | 平成30年6月21日(木)から6月28日(木)正午まで |
| (3) 質問の回答          | 平成30年7月2日(月)                |
| (4) 参加表明書の受付       | 平成30年7月3日(火)から7月9日(月)17時まで  |
| (5) 第一次審査(書類審査)    | 平成30年7月23日(月)               |
| (6) 第一次審査結果通知      | 平成30年7月23日(月)午後もしくは7月24日(火) |
| (7) 第二次審査(ヒアリング)   | 平成30年8月9日(木)13時30分から(予定)    |
| (8) 第二次審査結果の通知(※1) | 平成30年8月10日(金)               |
| (9) 委託契約手続き(※2)    | 平成30年9月中旬以降                 |
| (10) 結果の公表         | 平成30年9月下旬以降                 |

(※1) 事業候補者として選考された事業者が共同事業体の場合、結果通知後速やかに事業者間の役割を定めた協定書の提出が必要となります。

(※2) 事業候補者との委託契約は、港区業者選定委員会で審議し承認を受けた後になります。

## 8 その他留意事項

(1) 次の各号に該当する申込者は、選考の対象外とし、選考及び審査後にこの事実が判明した場合は契約締結しません。

- ① 提出書類が、本実施要項に適合しないもの又は必要事項の記入漏れ等があるとき。
- ② 虚偽の内容が記載されているとき。
- ③ その他不正があったことが認められたとき。

(2) 参加報酬

応募に必要な費用、プロポーザル書類等の作成、提出及び説明に関する一切の費用は、応募者の負担とします。

(3) 提出書類

- ① 提出書類は、返却しません。
- ② 提出書類は、この選考以外の目的では使用しません。
- ③ 提出書類の著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとします。
- ④ 提出書類のうち、選定された事業者の提案内容については、原則公表します。

(4) 区は、事業候補者選定後、選考された事業候補者の提案に拘束されないものとします。

## 9 申込・質問・提出・連絡先

港区 街づくり支援部 住宅課 住宅政策担当（区役所 6階 住宅課）

〒105-8511 東京都港区芝公園 1-5-25

電話：03-3578-2288、2347

FAX：03-3578-2239

e-mail：minato112@city.minato.tokyo.jp

担当：渡辺、野中