

江東区不燃化特区推進事業における現地相談ステーション運営管理・戸別訪問等に係るプロポーザル実施要領

1. 目的

本プロポーザルは、「北砂三・四・五丁目地区まちづくり方針」の実現に向け、江東区不燃化特区推進事業のうち、現地相談ステーション運営管理・戸別訪問等の業務について、知識と経験及び技術力を有する事業者から提案を求め、本事業に最も適した者を選定するために実施するものである。

2. 業務概要

- (1) 件 名：江東区不燃化特区推進事業現地相談ステーション運営管理・戸別訪問等委託
- (2) 業務内容：別紙1「委託仕様書」のとおり

なお、委託仕様書の内容は現時点での予定であり、今後、実際の契約にあたって本プロポーザルでの提案内容やその後の協議により内容が変更される可能性がある。また、東京都が決定する「不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」事業実施地区の指定によっては、業務内容の変更又は契約の中止となる場合がある。それに伴い、応募者または受託候補者に損害が生じた場合であっても、本区はその損害の一切を負担しない。

- (3) 委託期間：令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

※毎年度、履行状況を確認し、業務執行状況が良好な場合には、事業期限（令和13年3月31日）まで更新することができる。

- (4) 委託契約上限額 46,508,000円（税込）（予定）

※但し、委託契約上限額は現時点での見込み額であり、令和8年度当初予算の編成状況により、金額の変更又は契約の中止となる場合がある。それに伴い、応募者または受託候補者に損害が生じた場合であっても、本区はその損害の一切を負担しない。

※令和8年度予算額が委託上限金額よりも減少した場合、事業者選定後、契約前に区担当者と事業実施内容について協議し、決定する。

※次年度以降委託が継続となった場合、委託金額は初年度の金額を上限とする。

3. 参加者の資格要件等

本プロポーザルに参加できるものは、次に掲げる要件をすべて満たしているものとする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと。
- (2) 江東区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（27江総経第3281号）による指名停止を受けていないこと。
- (3) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てをした者にあつては再生計画の認可がなされていない者、会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをした者にあつては更生計画の認可がなされていない者でないこと。
- (4) 法人税、消費税（地方消費税を含む）、法人事業税の滞納している者でないこと。
- (5) 東京都内に本店又は事業所を有すること。

- (6) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。）又はその構成員の統制下にある法人ではないこと。
- (7) 次の業務経験（平成28年4月以降に行った業務で、令和7年3月までに完了しているものに限る）を有すること。
- ア 特別区、政令指定都市または人口30万人以上の市町村における密集市街地での計画・事業のいずれかの業務経験を有すること
- イ 建築物に関する設計及び不動産取引、資産運用のいずれかの業務経験を有すること
- (8) 一級建築士または技術士（建設部門）を有する者を擁すること。

4. スケジュール

内容	日時
実施要領の公表	令和7年12月1日（月）
質問受付期間	令和7年12月1日（月）～令和7年12月15日（月）午後5時
質問回答日	令和7年12月18日（木）
参加表明書、企画提案書等の提出期限	令和8年1月5日（月）午後5時
第1次審査（書類審査）	令和8年1月8日（木）
第1次審査結果通知	令和8年1月14日（水）
第2次審査（プレゼンテーション）	令和8年1月21日（水）
最終選定結果通知	令和8年2月2日（月）

5. 参加手続

- (1) 実施要領の公表
- ア 公募期間：令和7年12月1日（月）～令和8年1月5日（月）午後5時
- イ 公募方法：江東区ホームページにて公表
- (2) 質疑・回答
- ア 質問受付期間：令和7年12月1日（月）～令和7年12月15日（月）午後5時
- イ 質問方法：質問書（様式3）に必要事項を記入し、「11. 提出先・問い合わせ先」に記載の連絡先あて電子メールにより提出すること。
- ※質問は要旨を簡潔にまとめること
- ウ 回答日：令和7年12月18日（木）
- エ 回答方法：質問への回答は、区ホームページに掲載し、個別の回答は行わない。
- (3) 応募書類の提出
- ア 提出期限：令和8年1月5日（月）午後5時厳守
- イ 提出方法：持参（平日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時まで）
- ※令和7年12月27日から令和8年1月4日は閉庁日となります。

- ウ 提出部数：正本1部（下記6. 提出書類（1）～（9））、副本6部（下記6. 提出書類（3）～（9））なお、企画提案者が特定できるような社名、個人名等については、正本のみに記載することとし、副本には記載しないこと。
- エ 提出先：「11. 提出先・問い合わせ先」に提出

6. 提出書類

下記（1）～（9）の書類を作成すること。提出にあたっては、A4フラットファイルに綴じて、表紙及び背表紙に件名を記載すること。

（1）参加表明書（様式1）

（2）会社等概要書（様式4）

登記事項証明書（発行日から3か月以内のもの）、直近1年分の法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税の滞納がないことの証明（発行日から3か月以内のもの）を添付すること。

（3）会社等の同種業務実績（様式5）

ア 業務実績の対象は、平成28年4月以降に行った業務で、令和7年3月までに完了しているものとする。

イ 契約書及び業務等の概要がわかるものの写しを添付すること。

ウ 同種業務実績とは、次のとおりとする。

① 密集市街地での計画・事業に関連するもの

② 建築物に関する設計、不動産取引、資産運用に関連するもの

エ 同種業務実績の件数は最大10件とする。

（4）本業務における執行体制（様式6）

委託業務に従事するすべての者を記載すること。

（5）統括管理者の同種業務実績（様式7）

ア 業務実績の対象は、平成28年4月以降に行った契約期間が6か月以上の業務で、令和7年3月までに完了しているものとする。

イ 同種業務実績とは、密集市街地での計画・事業に関連するものとする。

ウ 同種業務実績の件数は最大5件とする。

※統括管理者とは、本委託業務を総合的に管理監督するものとし、1名とする。

（6）相談責任者の同種業務実績（様式8）

ア 業務実績の対象は、平成28年4月以降に行った契約期間が6か月以上の業務で、令和7年3月までに完了しているものとする。

イ 同種業務実績とは、密集市街地での計画・事業に関連するものとする。

ウ 同種業務実績の件数は最大5件とする。

※相談責任者とは、本委託業務のうち、現地相談ステーションにおいて相談業務を担当する専任の責任者とし、1名とする。

（7）訪問責任者の同種業務実績（様式9）

ア 業務実績の対象は、平成28年4月以降に行った契約期間が6か月以上の業務で、令和7年3月までに完了しているものとする。

イ 同種業務実績とは、密集市街地での計画・事業に関連するものとする。

ウ 同種業務実績の件数は最大5件とする。

※訪問責任者とは、本委託業務のうち、戸別訪問を担当する専任の責任者とし、1名とする

(8) 価格提案書（見積書）（任意様式）

委託仕様書（別紙1）に記載された業務ごとの明細がわかるように記載すること。

(9) 企画提案書（任意様式）

ア 企画提案書の書式

- | | |
|------------|--|
| ① サイズ | A4 |
| ② 文字方向 | 横書き（図表等に含まれる文字を除く） |
| ③ 印刷方法 | 片面印刷 |
| ④ 文字のポイント数 | 10.5ポイント以上 |
| ⑤ ページ番号 | 表紙及び目次を除き、通しのページ番号を付すこと |
| ⑥ ページ数 | 表紙及び目次を除き、20ページ以内とする |
| ⑦ 表紙 | 様式10を用いること。また提案者名については、正本のみに記載することとし、副本については記載しないこと。 |
| ⑧ インデックス | 様式ごとにインデックスを貼付すること。 |

イ 企画提案書の内容

木造住宅密集地域は、戦後の復興期から高度経済成長期において東京へ人口や産業が集中する中、都市基盤施設が十分整備されないまま、市街化及び高密度化が進行したことなどにより形成された。これらの地域の多くの建築物は更新時期を迎えているが、狭あい道路や行き止まり道路、狭小敷地や無接道敷地が多いこと、権利関係が複雑なこと等によって、建て替えが進みにくい状況にある。また、一部の地域では高齢化の進行、建替え意欲の減退等により老朽木造建築物の更新が進んでいない点も課題となっている。

こうした課題に対処するため、本地区では東京都の「木密地域不燃化10年プロジェクトにおける不燃化推進特定整備地区（不燃化特区）制度」に基づく事業実施地区への指定を受け、平成26年度から事業を開始した。

区は引き続き不燃化特区制度を活用し、燃え広がらない・燃えないまちづくりを強力に推進を図ることとする。

上記のことを踏まえて、次の項目の課題について、提案すること。提案にあたっては、目指すべき目標と実現に向けた実施スケジュールを提案すること。

- ① 現地相談ステーションの設置場所、運営・実施に関する提案
- ② 戸別訪問の効果的な運営、実施に関する提案
- ③ 老朽空家の不燃化建替え・除却に関する提案
- ④ 狭あい道路、行き止まり道路、接道不良敷地の解消に関する提案

7. 評価方法

(1) 評価基準

別紙2「評価基準」のとおり

(2) 評価方法

企画提案書、価格提案書、プレゼンテーション及びヒアリングについて、評価基準に基づいて評価する。

(3) 第1次審査（書類審査）

提出書類について「評価基準」に基づき事務局にて採点を行い、採点が高い事業者から順に3事業者（企画提案書の提出者が3事業者に満たない場合は全事業者）を第2次審査対象者として選定し、江東区不燃化特区推進事業における現地相談ステーション運営管理・戸別訪問等に係る事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）の委員に報告を行う。

なお、第1次審査の得点が6割に満たない場合は、第2次審査の候補者として選定しない。

第1次審査の結果は、令和8年1月14日までに全ての参加事業者電子メール及び書面にて通知し、併せて、第2次審査対象者には、日時、場所等詳細を通知する。

(4) 第2次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

ア 本業務を受託した際に携わる担当者が出席し、提案書の内容に関する説明を行うこと。

イ 1事業者当たり30分（プレゼンテーション15分、ヒアリング10分程度、準備・片付け5分程度）とし、参加人数は5名までとする。

ウ プレゼンテーション用のスクリーン及びプロジェクターは区が用意する。その他必要となる機器等（延長タップを含む）は事業者が用意すること。

エ プレゼンテーションでは、本要領に記載のある提出書類以外の配布は認めない。

オ 委員会の委員が第2次審査に欠席した場合は、出席した委員がつけた点数の平均点をつけることとする。

(5) 候補者の選定方法

ア 失格者を除いた者の内、(3)(4)の合計点が最も高い事業者を契約の相手方の候補者として選定する。

イ 最高点の者が複数の場合は、価格提案書の金額が最も安価な者を契約の相手方の候補者として選定する。なお、金額も同額の場合については、当該者は、当初提案の金額の範囲内で、価格提案書を再作成し、再提出された価格提案書の金額が最も安価な者を契約の相手方の候補者として選定する。

ウ ア、イに関わらず、合計点が6割に満たない場合は、候補者として選定しない。

(6) その他

次に掲げる事項に該当する場合は、失格とする。

ア 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合

イ 本要領に示した企画提案書等の作成及び提出に関する条件に違反した場合

ウ 価格提案書の金額が委託上限額を超える場合

エ 評価の公平性に影響を与える行為があった場合

- オ 評価に関わる委員に対して、直接、間接を問わず故意に接触を求めた場合
- カ その他選定結果に影響を及ぼすおそれのある不正行為を行った場合

8. 選定結果の通知・公表

候補者選定後、第2次審査参加者全員に選定または非選定の結果を電子メール及び書面にて通知する。また、契約締結後、速やかに次に掲げる項目について、江東区ホームページにおいて公表するとともに、担当課において閲覧に供するものとする。

- (1) 候補者の名称、総合点及び選定理由
- (2) (1) 以外の参加者の名称及び総合点

※(1) 以外の参加者の名称はABC表記とし、総合点は点数順で表記する。

※参加者が2者の場合、次点者の得点は公表しない。

9. 契約手続き

- (1) 契約交渉の相手方に選定された者と江東区の間で、委託内容、経費等について再度調整を行った上で委託契約を締結する。
- (2) 選定された候補者が特別な事情等により契約を締結しない場合は、その理由を記載した辞退届（様式2）を連絡の上、提出すること。なお、この場合、次順位者を候補者とする。

10. その他

- (1) 参加表明書の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式2）を提出すること。
- (2) 企画提案書及び価格提案書については、1事業者につき1提案とする。
- (3) 全ての提出書類は、書類提出後に差替、訂正、再提出をすることはできない。ただし、区から指示があった場合を除く。
- (4) 企画提案書等を提出した後、区が必要と認める場合は、追加書類の提出を求めることがある。なお、提出書類の返送は行わない。
- (5) 提出書類の作成や提出、プレゼンテーション等に要する経費は提案者の負担とする。
- (6) 書類等の作成に用いる言語、通貨及び単位は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位とする。
- (7) 電子メール等の通信事故については、区はいかなる責任も負わない。
- (8) 審査内容についての問い合わせには一切応じない。
- (9) 提出された企画提案書等は、本プロポーザルにおける契約の相手方となる候補者選定以外の目的では使用しない。ただし、情報公開請求があった場合は、江東区情報公開条例（平成13年3月江東区条例第3号）に基づき提出書類等を公開することがある。
- (10) 今後の社会情勢や財政事情の変化、その他不可抗力により、区は事業及びスケジュールを変更または中止する場合がある。また、事業者選定過程において、上記の事態に至った場合、区は応募者に対して一切の責任を負わないものとする。

11. 提出先・問い合わせ先

江東区都市整備部安全都市づくり課不燃化推進係

〒135-8383 江東区東陽四丁目1番28号（江東区役所5階22番窓口）

電 話：03-3647-9491

FAX：03-3647-9009

メールアドレス：antoshi@city.koto.lg.jp