

公募型プロポーザル方式に係る手続き開始の公示
(建築のためのサービスその他技術的サービス (建設工事を含む))

次のとおり技術提案書の提出を招請する。

なお、本案件は、WTOに基づく政府調達に関する協定の適用を受ける工事である。

令和7年6月2日

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 井添 清治

◎調達機関番号599 ◎所在地番号 13

1 工事概要

- (1) 品目分類番号 41、42
- (2) 工事名 円山北町団地(建替)第Ⅰ期住宅建設その他工事他2件(以下「本工事」という。)
- (3) 工事場所 北海道札幌市中央区北6条西28丁目2、3
- (4) 個別工事概要

1) 当初工事

(工事名) 円山北町団地(建替)第Ⅰ期基盤整備その他その1工事

(工事内容) ① 建物規模:鉄筋コンクリート造5階建 1棟

② 除却戸数:30戸

③ 整地面積:約3,700㎡

④ 建物解体工事一式、整地工事一式

(予定工期) 契約締結日の翌日から令和9年6月30日(水)まで(予定)

2) 契約予定工事(1)

(工事名) 円山北町団地(建替)第Ⅰ期住宅建設その他工事

(工事内容) ① 建物規模:鉄筋コンクリート造 1棟

② 建物戸数:115戸程度

③ 延床面積:約6,600㎡(駐車場など外構工事あり)

④ 建築工事一式、電気設備工事一式、衛生設備工事一式、ガス給湯暖房設備工事一式、エレベーター設備工事一式、土木工事一式、造園工事一式

(契約予定工期) 令和8年11月1日(日)から令和11年10月31日(水)まで(予定)

3) 契約予定工事(2)

(工事名) 円山北町団地(建替)第Ⅰ期基盤整備その他その2工事

(工事内容) ① 建物規模:鉄筋コンクリート造5階建 1棟

② 除却戸数:30戸

③ 整地面積:約1,000㎡(駐車場など外構工事あり)

④ 建物解体工事一式、整地工事一式、建築工事一式、電気設備工事一式、衛生設備工事一式、土木工事一式、造園工事一式

(契約予定工期) 令和12年4月1日(月)から令和12年11月30日(土)まで(予定)

(5) 工期

当初工事請負契約締結日の翌日から令和12年11月30日(土)まで。

1) 当初工事

契約締結日の翌日から令和9年6月30日(水)まで(予定)

2) 契約予定工事(1)

令和8年11月1日(日)から令和11年10月31日(水)まで(予定)

3) 契約予定工事(2)

令和12年4月1日(月)から令和12年11月30日(土)まで(予定)

ただし、特定された技術提案書に工期短縮に係る内容が記載される場合は、当該技術提案書に記載された工事期間とする。

(6) 工事の実施形態

- ① 本工事は、公共工事の品質確保の促進に関する法律(平成17年法律第18号)第18条に規定する技術提案の審査及び価格等の交渉による方式の試行工事である。

- ② 競争参加資格を有する者に対して技術提案書の提出を求め、技術提案書の中立かつ公平な審査の結果に基づき選定した者（以下「優先交渉権者」という。）と、設計・施工に関する基本協定（以下「基本協定」という。）を締結し、基本協定に基づき設計業務請負契約を締結の上、設計業務を行うものとする。また、設計業務履行期間内に基本協定に基づき価格等の交渉を実施し、交渉が成立した場合には、当初工事に係る工事請負契約を締結する。
- ③ 工事請負契約の締結は、「円山北町団地（建替）第Ⅰ期住宅建設その他工事他2件の枠組み協定型一括入札方式に関する協定書」（以下「枠組み協定」という。）を締結した後に、枠組み協定に基づき工事請負契約書を締結する。
- ④ 本工事は、受発注者双方が工程調整を行うことにより、週休2日を達成するよう工事を実施する「週休2日促進工事（発注者指定方式）」の工事である。
- ⑤ 本件の優先交渉権者は、契約予定工事（1）の契約に先立ち、当機構と「エレベーター保守管理業務に関する覚書」を交換する。また、契約予定工事（1）の完了時まで「エレベーター保守管理業務に関する覚書」に基づき、「協定書」を締結する。

2 競争参加資格

次の（1）から（17）に掲げる条件を全て満たしている者又は（18）の構成基準により結成された特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）であり、かつ、（19）に掲げる競争参加資格の確認の手続きにより本工事に係る共同企業体としての競争参加資格（以下「共同企業体としての資格」という。）の認定を受けている者であること。

- （1） 独立行政法人都市再生機構会計実施細則（平成16年独立行政法人都市再生機構達第95号）第331条及び第332条の規定に該当する者でないこと。
- （2） 当機構東日本地区における令和7・8年度の「建築工事」に係る一般競争参加資格の認定を受けていること（会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者については、手続開始の決定後、当機構が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再認定を受けていること。）。
- （3） 当機構東日本地区における令和7・8年度の「建築工事」に係る一般競争参加資格の認定の際に客観的事項（共通事項）について算定した点数（客観点数）が、1,200点（共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあっては、1,150点）以上であること。（上記（2）の再認定を受けた者にあっては、当該再認定の際に客観点数が1,200点（共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあっては、1,150点）以上であること。）
- （4） 以下個別工事において、次の条件を満たすこと。

1）当初工事

次のイ又はロに掲げる条件を満たすこと。

イ 単独申込みの場合は、次の（イ）及び（ロ）の条件を満たすこと。（設計業者が申込者の一員となる場合を含む。）

（イ）平成22年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事1※の施工実績を有する者。（共同企業体の構成員としての施工実績は、出資比率が30%以上（2社）、20%以上（3社）の場合のものに限る。以下、同じ。）

※同種工事1：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で5階建以上の共同住宅の新築工事

（ロ）平成22年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事2※の施工実績を有する者。

※同種工事2：市街地（D I D地区）※における建物除却工事（鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で4階建以上）及び整地工事。なお、建物除却工事と整地工事の実績は別工事でも可とする。

※市街地（D I D地区）：総務省統計局が実施した平成22年、27年及び令和2年国勢調査の結果に基づく人口集中地区を対象とする。

ロ 共同申込みの場合は、次の条件を満たすこと。

（イ）共同企業体の代表者は上記（4）1）イ（イ）及び（ロ）の実績を有すること。

（ロ）共同企業体の代表者以外の構成員は上記（4）1）イ（イ）及び（ロ）の実績を有するこ

と。

2) 契約予定工事 (1)

次のイ又はロに掲げる条件を満たすこと。

イ 単独申込みの場合は、次の(イ)及び(ロ)の条件を満たすこと。(設計業者が申込者の一員となる場合を含む。)

(イ) 平成22年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事1の施工実績を有する者。(共同企業体の構成員としての施工実績は、出資比率が30%以上(2社)、20%以上(3社)の場合のものに限る。以下、同じ。)

(ロ) 下記aの条件を満たすこと。又はaからbの条件を満たす者(この場合、当該者は申込者の一員とし、共同企業体の一員とはしない。)に実施設計を行わせることができること。(設計共同体としての実績は、代表者のものに限る。)

a 公告日の前日までに元請として完了した同種設計※の設計実績を有し、一級建築士事務所登録のある者。

※同種設計：鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で5階建以上の共同住宅の新築工事に係る設計業務

b 当機構東日本地区における令和7・8年度の一般競争参加資格について「建築設計」の認定を受けている者。

ロ 共同申込みの場合は、次の条件を満たすこと。

(イ) 共同企業体の代表者は上記(4)2)イ(イ)及び(ロ)の実績を有すること。

(ロ) 共同企業体の代表者以外の構成員は上記(4)2)イ(イ)の実績を有すること。

3) 契約予定工事 (2)

次のイ又はロに掲げる条件を満たすこと。

イ 単独申込みの場合は、次の(イ)及び(ロ)の条件を満たすこと。(設計業者が申込者の一員となる場合を含む。)

(イ) 平成22年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事1の施工実績を有する者。(共同企業体の構成員としての施工実績は、出資比率が30%以上(2社)、20%以上(3社)の場合のものに限る。以下、同じ。)

(ロ) 平成22年度から公告日の前日までの期間に元請として完成し、引渡しが済んでいる同種工事2の施工実績を有する者。

ロ 共同申込みの場合は、次の条件を満たすこと。

(イ) 共同企業体の代表者は上記(4)3)イ(イ)及び(ロ)の実績を有すること。

(ロ) 共同企業体の代表者以外の構成員は上記(4)3)イ(イ)及び(ロ)の実績を有すること。

(5) 次のイ、ロ及びハに掲げる基準を満たす主任技術者又は管理技術者を設計業務に配置できること。

イ 一級建築士の資格を有する者であること。

ロ 平成22年度から公告日の前日までに完了した上記(4)に掲げる同種設計の実績を有する者であること。

ハ 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的な雇用関係とは参加表明書等の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

(6) 次に掲げる基準を満たす主任技術者又は監理技術者を以下個別工事に専任で配置できること。

1) 当初工事

① 次のイ又はロのいずれかの経験を有すること。

イ 次の(イ)又は(ロ)のいずれかの経験を有すること。

(イ) 上記(4)に掲げる同種工事1の契約時点で、一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。かつ、同種工事1実績の経験を有する者であること。

ただし、次の(1)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。

(1) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。

- (ロ) 現場代理人として、同種工事1実績の経験を有する者であること。
ただし、次の(1)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。
- (1) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。
- ロ 次の(イ)及び(ロ)に掲げる基準を満たすこと。
 - (イ) 1級土木施工管理技士の資格を有するもの又はこれと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。
 - (ロ) 担当技術者(1級土木施工管理技士の有資格者)以上の技術者として、上記(4)に掲げる同種工事2の元請としての経験を有する者であること。
- ② 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
- ③ 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的な雇用関係とは参加表明書等の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

2) 契約予定工事(1)

- ① 次のイ又はロのいずれかの経験を有すること。
 - イ 上記(4)に掲げる同種工事1の契約時点で、一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。かつ、上記(4)に掲げる同種工事1実績の経験を有する者であること。
ただし、次の(イ)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。
 - (イ) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。
 - ロ 現場代理人として、上記(4)に掲げる同種工事1実績の経験を有する者であること。
ただし、次の(イ)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。
 - (イ) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。
- ② 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
- ③ 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的な雇用関係とは参加表明書等の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。

3) 契約予定工事(2)

- ① 次のイ又はロのいずれかの経験を有すること。
 - イ 次の(イ)又は(ロ)のいずれかの経験を有すること。
 - (イ) 上記(4)に掲げる同種工事1の契約時点で、一級建築士又は1級建築施工管理技士の資格を有する者若しくはこれらと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。かつ、上記(4)に掲げる同種工事1実績の経験を有する者であること。
ただし、次の(1)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。
 - (1) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。
 - (ロ) 現場代理人として、上記(4)に掲げる同種工事1実績の経験を有する者であること。
ただし、次の(1)に掲げる基準を満たさない場合は、同種工事1実績の経験とはみなさない。
 - (1) 対象建築物の工事着工から竣工までの1/2以上の期間に従事していること。
 - ロ 次の(イ)及び(ロ)に掲げる基準を満たすこと。
 - (イ) 1級土木施工管理技士の資格を有するもの又はこれと同等以上の能力を有する者として国土交通大臣が認定した者であること。
 - (ロ) 担当技術者(1級土木施工管理技士の有資格者)以上の技術者として、上記(4)に掲げる同種工事2の元請としての経験を有する者であること。
- ② 監理技術者にあつては、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であ

ること。

- ③ 申請者と直接的かつ恒常的な雇用関係があること。なお、恒常的な雇用関係とは参加表明書等の提出日以前に3か月以上の雇用関係があることをいう。
- (7) 対象工事の工事費内訳書作成に当たっては、建築積算士又は平成22年度から公告日の前日の期間に完了した「公共住宅建築工事積算基準」又は「公共建築工事積算基準」に基づく積算業務の経験がある者に実施させること。なお、当該配置予定技術者に限り、基本協定締結後の変更を認める。
- (8) 主たる構造に関して特許工法を使用する場合、当該特許工法の施工期間中、当該工法の経験を有する技術者を配置するものとし、工事請負契約後、速やかに配置技術者（当該工法に係る実績を記載）を書面（様式は自由）により通知すること。
- (9) 参加表明書及び競争参加資格確認資料（以下「参加表明書等」という。）の提出期限の日から優先交渉権者の選定までの期間に、当機構から本件工事の施工場所を含む区域を措置対象区域とする指名停止を受けていないこと。
- (10) 工事請負契約の履行に当たって不誠実な行為があり、受注者として不適当であると認められる者でないこと。なお、不誠実な行為とは、当機構発注工事において、重大な契約不適合が認められるにもかかわらず、契約不適合の存在自体を否定する等の行為をいう。
- (11) 当機構東日本賃貸住宅本部（所管事務所を含む。）が発注した工事で、資料の提出期限日から遡って1年以内の期間において完了した工事のうち、60点未満の成績の者がいないこと。（通知されていないものを除く。）
- (12) 発注工事に対応する建設業法の許可業種につき、許可を有しての営業年数が5年以上あること。
- (13) 会社更生法に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（上記(2)の再認定を受けた者を除く。）でないこと。
- (14) 暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者でないこと（詳細は、「機構HP→入札・契約情報→入札心得・契約関係規定→入札関連様式及び標準契約書等→標準契約書等について→別紙暴力団又は暴力団員が実質的に経営を支配する者又はこれに準ずる者」を参照）。
- (15) 以下に定めるいずれかの届出の義務があり、当該義務を履行していない建設業者でないこと。
- ・健康保険法（大正11年法律第70号）第48条の規定による届出の義務
 - ・厚生年金保険法（昭和29年法律第115号）第27条の規定による届出の義務
 - ・雇用保険法（昭和49年法律第116号）第7条の規定による届出の義務
- (16) エレベーターの供用開始後に保守管理業務を実施する者（以下「保守管理会社」という。）は、次の要件を満たすこと。
- ① 保守管理会社は、「昇降機保守管理契約書」及び「昇降機保守管理業務仕様書」（以下「保守管理業務仕様書等」という）に基づく保守管理業務が実施可能な体制を工事完成までに有する者であること。
 - ② 保守管理会社は、技術者の派遣及び交換用部品の調達等24時間出勤可能な体制を確立するものとし、故障時等の緊急時には原則として通報を受けてから30分以内（ただし、広域災害の場合は除く）に現地に到着させて最善の手段で対処し、可能な限り速やかに復旧措置を講じる体制を工事完了までに有すること。
 - ③ 保守管理会社は、当機構エレベーター仕様書で規定する「自動通報システム」を有していること。
 - ④ 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める遠隔点検Ⅱ併用式（機械室あり又は機械室なし）の項目及び内容について、保守管理会社の監視センターにて遠隔点検を行える体制を工事完成までに有すること。
 - ⑤ 保守・点検業務に関するマニュアルが整備されていること。
 - ⑥ 保守管理会社は、工事完成までに、当機構東日本地区における物品購入等の契約に係る競争参加資格審査において、「役務提供」のうち「サービス」又は「その他」の資格を有すると認定された者であること。
 - ⑦ 保守管理会社は、技術者に対する専門技術、安全衛生、法令順守、職業倫理等に関する

教育を行うための、実機その他の設備及び教育体制が整備されていること。

⑧ 保守管理会社は、技術者の技術力に関する社内資格制度を有していること。

(17) 保守管理会社は、保守管理業務仕様書等で定める現場責任者及び現場担当者を配置できること。なお、保守管理業務仕様書等で定める現場責任者及び現場担当者とは、次の要件を満たす者とする。

① 現場責任者

昇降機の点検実務経験を15年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を5年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更に現場担当者以上の経験、知識及び技能を有する者とする。

② 現場担当者

昇降機の点検実務経験を10年以上、かつ、点検対象同型機の実務経験を3年以上、若しくはそれに相当する知識・技能を有し、更にその作業等の内容に応じ必要な知識及び技能を有する者とする。

(18) 共同企業体の構成基準

共同企業体の構成は、(1)から(17)をすべて満たす者で構成され、かつ、次の①及び②により構成しなければならない。また、共同企業体の構成員数は、3者以内とする。

① 各構成員の出資比率は2者で構成される場合にあっては、30%以上、3者で構成される場合にあっては20%以上であること。

② 代表者は、各構成員のうち、より大きな施工能力を有する者であって、かつ、出資比率が最大であること。

(19) 共同企業体としての資格の認定申請等

① 認定申請

本工事の競争に参加を希望する共同企業体は、下記4の参加表明書等の提出に先立ち、当機構指定様式による「共同企業体競争参加資格審査申請書」及び「特定建設工事共同企業体協定書」等を提出し、当機構が示した事項について審査を受け、競争参加資格を有する者として認定を受けなければならない。(事前にシステム上の登録が必要なため、参加表明書等提出期限日の一週間前までに下記4(1)まで提出すること。)

なお、下記4(3)の提出期間内に参加表明書等を提出しない者又は競争参加資格がないと認められた者は、本工事の競争に参加することができない。

② 認定資格の有効期限

認定日から本工事が完成する日までとする。ただし、本工事の契約者以外の者にあっては、本工事に係る契約が締結される日までとする。

3 優先交渉権者を選定するための評価項目

説明書に記載する評価基準により実施した評価結果に基づき、優先交渉権者を選定する。

4 手続等

(1) 担当本部等

〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー19階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
総務部調達管理課 電話03-5323-2576

(2) 説明書等の交付方法及び期間等

交付方法：説明書等(説明書のほか、工事要求水準書等を含む)のPDFデータをCDに収録し無償交付する。説明書等の交付を希望する場合は、機構HP掲載の説明書別添の交付申込書により、以下の期間に申し込むこと。

交付期間：令和7年6月2日(月)から令和7年6月23日(月)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後4時まで。(ただし、正午から午後1時の間は除く。)

申込み先：独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

コピーセンター受託業者「株式会社ブルーホップ」

FAX：03-5323-4785(総務部調達管理課のFAX番号)

問合せ先：独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部 総務部調達管理課

電話：03-5323-2574

(3) 参加表明書等の提出期間、場所及び方法

提出方法：予め提出日時を3営業日前までに下記提出場所に電話連絡のうえ、内容を説明できる者が持参又は郵送することとし電送によるものは受け付けない。

提出期間：令和7年6月3日(火)から令和7年6月23日(月)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後4時まで。(ただし、正午から午後1時の間は除く。)

提出場所：〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー17階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
技術監理部企画第4課 電話03-5323-2917

(4) 技術提案書の提出期間、場所及び方法

提出方法：予め提出日時を3営業日前までに下記提出場所に電話連絡のうえ、内容を説明できる者が持参又は郵送することとし電送によるものは受け付けない。

提出期間：技術提案書提出要請のあった日の翌日から令和7年8月28日(木)までの土曜日、日曜日及び祝日を除く毎日、午前10時から午後4時まで。(ただし、正午から午後1時の間は除く。)

提出場所：〒163-1382 東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー17階
独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部
技術監理部企画第4課 電話03-5323-2917

5 その他

(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) 契約保証金 納付。ただし、金融機関又は保証事業会社の保証をもって契約保証金の納付に代えることができる。また、公共工事履行保証保険契約の締結を行った場合は、契約保証金を免除する。

(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、参加表明書及び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の措置を行うことがある。

(4) 手続における交渉の有無 有

(5) 契約書作成の要否 要

(6) 当該工事に直接関連する他の工事の請負契約を当該工事の請負契約の相手方との随意契約により締結する予定の有無 無

(7) 技術提案書について技術ヒアリングを行う。ヒアリングの詳細は、説明書による。

(8) 一般競争参加資格の認定を受けていない者の参加 上記2(2)に掲げる競争参加資格の認定を受けていない者も上記4(3)により参加表明書等を提出することができるが、その者が技術提案書の提出者として選定された場合であっても、技術提案書を提出するためには、技術提案書の提出の時に於いて、当該資格の認定を受けていなければならない。

当該資格の認定に係る申請は、契約担当課において随時受け付ける。

(9) 詳細は、説明書による。

6 Summary

(1) Official in charge of disbursement of the procuring entity : Seiji Izoe, Director General in charge of East Japan Rental Housing Office, Urban Renaissance Agency.

(2) Classification of the services to be procured : 41,42

(3) Subject matter of the contract : Construction work of the 1st Apartment building at Maruyamakitamachi

(4) Time-limit for the submission of application forms and relevant documents for the qualification : 4:00P.M. 23 June 2025

(5) Time-limit for the submission of proposals : 4:00P.M. 28 August 2025

(6) Contact point for documentation relating to the proposal: Engineering Works Division , Engineering Works Inspection Department, East Japan Rental Housing Office, Urban Renaissance Agency, 6-5-1, Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-1382 TEL 03-5323-2576