

## 入札公告

次のとおり一般競争入札に付します。

令和3年9月6日

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

本部長 村上 卓也

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部

本部長 田島 満信

◎調達機関番号 599 ◎所在地番号 13

### 1 概要

(1) 品目分類番号 41、不動産取得

(2) 件名

愛宕地区第一種市街地再開発事業特定業務代行

(3) 対象地

東京都港区愛宕一丁目地内

(4) 特定業務代行の内容

① 特定事業参加者床の取得

特定事業参加者として、以下の特定事業参加者床を取得するものとする。

イ 位置・階層

F地区施設建築物（以下「F棟」という。）7階から43階

ロ 用途

住宅

ハ 引渡時期（予定）

令和10年6月

② 保留床等の処分協力

以下の保留床の譲受人が他に存在しない場合、最終的に当該保留床を取得するものとする。なお、施行者が取得する床に借家権者が賃借する床（以下「特定賃貸床」という。）が発生した場合は、特定賃貸床を取得するものとする。

イ 位置・階層

F棟1階、2階、4階から6階

ロ 用途

事務所、生活・産業支援施設、店舗

ハ 引渡時期（予定）

令和10年6月

③ 工事関連業務

イ 対象工事名

愛宕地区（再）特定業務代行建設等工事（以下「本工事」という。）

- (イ) 愛宕地区（再）特定業務代行基盤整備その他工事（Ⅰ工区）（以下「基盤整備工事Ⅰ」という。）
- (ロ) 愛宕地区（再）特定業務代行施設建築物建設工事（以下「建設工事」という。）
- (ハ) 愛宕地区（再）特定業務代行基盤整備その他工事（Ⅱ工区）（以下「基盤整備工事Ⅱ」という。）

ロ 工事場所

東京都港区愛宕一丁目地内

ハ 工事内容

(イ) 基盤整備工事Ⅰ

F地区RC造・S造地上4階塔屋1階、RC造地上2階（延べ面積約620㎡）既存建物の除却工事及び整地工事、E1法面工事

(ロ) 建設工事（実施設計を含む。）

F地区施設建築物（地上43階塔屋2階地下2階建、延べ面積約55,000㎡）の建設工事（地下除却及び区道118号線参道工事を含む。）（主要用途：住宅、事務所、生活・産業支援施設、店舗、駐車場等）

(ハ) 基盤整備工事Ⅱ

G地区SRC造地上9階塔屋2階地下2階、SRC造地上8階塔屋1階（延べ面積約5,380㎡）既存建物の除却工事及び整地工事、都道301号線拡幅工事、区道812号線整備工事、E2法面工事

ニ 工期

(イ) 基盤整備工事Ⅰ

令和4年4月から令和5年11月（予定）

(ロ) 建設工事

令和5年12月から令和10年6月（予定）

(ハ) 基盤整備工事Ⅱ

令和10年1月から令和13年1月（予定）

ホ 工事の実施形態

- (イ) イ(イ)、(ロ)、(ハ)の工事の公募を一括して行うものであり、本工事におけるイ(イ)、(ロ)、(ハ)の工事を同一業者が受注するものとする。
- (ロ) 落札者は、機構と落札者との間で特定業務代行契約を締結する。
- (ハ) 基盤整備工事Ⅰ及び基盤整備工事Ⅱは、契約に関する事項等を定めた協定（「愛宕地区（再）特定業務代行基盤整備その他工事（Ⅰ工

区) 他 1 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、協定に基づき工事請負契約を締結する枠組み協定一括入札方式である。

- (ニ) 基盤整備工事Ⅰ及び基盤整備工事Ⅱに係る枠組み協定を締結すると同時に、機構と建設工事に係る「愛宕地区(再)特定業務代行施設建築物建設工事の設計・施工に関する覚書(以下「設計・施工に関する覚書」という。))」を交換し、建設工事に係る実施設計図書を作成する。実施設計図書が完成したときは、「設計・施工に関する覚書」に基づき、建設工事に係る工事請負契約を締結する。
- (ホ) 本工事は、競争参加資格審査及び技術審査に適格であると認められたすべての者から入札前に技術提案及び価格提案の提出を求め、機構が求める工事目的物の性能・機能等を満たした上で、工事価格の最適化が実現できるよう、技術交渉を行ったのち、入札により契約の相手方を決定する入札前価格交渉方式(V E 提案型)の試行工事である。
- (ハ) 本工事は、一定の条件に該当する低入札価格調査対象工事業者の入札への参加を制限する等の試行工事である。
- (ト) 本工事は、低入札価格調査となった者と契約を行う場合、全ての工事に監理技術者と同等の基準を満たす専任の技術者の追加配置を求める試行工事である。
- (チ) 本工事は、4週8閉所促進工事(発注者指定方式)の試行工事である。なお、実施方法等については、現場説明書の記載によるものとする。
- (リ) 本工事は、建設キャリアアップシステム活用推奨工事の試行対象である。なお、実施方法等については、現場説明書の記載によるものとする。

## 2 競争参加資格

競争参加希望者は、次の(1)から(4)に掲げる条件をすべて満たす者であること(上記1(4)①特定事業参加者床取得の予定者(以下「特定事業参加予定者」という。)と上記1(4)③工事関連業務の実施予定者(以下「工事受注予定業者」という。)が異なる場合は、共同での参加(以下「共同申込」という。)も可とする。上記1(4)②処分協力保留床等の処分協力は特定事業参加予定者又は工事受注予定業者が行う(以下「処分協力予定者」という。))。この場合、特定事業参加予定者については(1)及び(2)の条件を、処分協力予定者については(1)及び(3)の条件を、工事受注予定業者については(1)及び(4)に掲げる条件をそれぞれ満たす者であること。)

また、実施設計を工事受注予定業者以外の者に行わせる場合は、実施設計を行う者(以下「設計業者」という。)が、(4)⑧イ(ロ)に掲げる条件を満たす者であること。

- (1) 次の①から⑤に掲げる条件をすべて満たしている法人であること(複数

の者で構成する場合は、すべての者が①から⑤に掲げる条件をすべて満たしている者であること。)

- ① 上記1(4)①～③に関する契約を締結する能力を有する者であること。
- ② 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。
- ③ 国税、地方税、その他の公租公課について滞納がある者でないこと。
- ④ 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((4)①により再認定を受けた者を除く。)でないこと。
- ⑤ 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、機構ホームページの「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)

- (2) 特定事業参加予定者に関して、次の①から⑧に掲げる条件をすべて満たしている者であること。(複数の者(以下「特定事業参加予定者グループ」という。)で構成する場合は、特定事業参加予定者グループ構成員のすべての者が次の①から⑤、⑧及び⑨に掲げる条件をすべて満たした上で、特定事業参加予定者グループ構成員の代表者が次の⑥及び⑦に掲げる条件を満たしていること。)

また、SPC(資産の原保有者から原資産を譲り受けて証券の発行又は借入れを行い、当該資産の管理及び処分によって得られる金銭をもって、その調達資金の弁済を行う等の特別な目的のために設立された法人をいい、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号)に基づき設立された投資法人及び資産の流動化に関する法律(平成10年法律第105号)に基づき設立された特定目的会社(TMK)を含む。以下同じ。)を活用する場合は、⑩に掲げる条件を満たす者であること。(事前に下記4(2)に相談すること。)

- ① 特定事業参加者床を再開発事業の目的に適合して適正に使用、譲渡又は賃貸することができる者であること。
- ② 特定事業参加者負担金の支払が確実である者であること。
- ③ 特定事業参加者の負担金等に関する契約の締結に際し、機構が犯罪による収益の移転防止に関する法律(平成19年法律第22号)に準じて行う本人確認<sup>\*</sup>に応じることができる者であること。

※これにより取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがある。

- ④ 特定事業参加者床の取得について監督官庁の許認可が必要な場合は、その許認可を確実に得られる者であること。
- ⑤ 特定事業参加者床の取得目的が、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条各項に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業又はこれらに関連する業務の用に供するものではないこと

- (自ら使用のほか、賃借及び転借する場合を含む。)
- ⑥ 東京都千代田区・中央区・港区・品川区内の住宅用途を主とする竣工済みの建築物において、平成23年度以降に1事業にて250戸以上の住宅床の分譲又は賃貸実績を有する者であること。
  - ⑦ 現在事業中又は平成23年度以降に工事完了公告を行った市街地再開発事業において、個人施行者、特定建築者、特定業務代行者、参加組合員又は特定事業参加者のいずれかを務めた者であること。
  - ⑧ 宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第3条に規定する免許を有する者であること。
  - ⑨ 特定事業参加予定者グループで構成する場合にあっては、次のイ及びロの条件を満たしている者であること。
    - イ 適切な代表者を選定できる者であること。また、その代表者は、機構との窓口として、構成員間の調整を確実に実施できる者であること。
    - ロ 構成員全員で特定事業参加者床共同取得者協定を締結していること。
  - ⑩ S P Cを活用する場合、次のイからハのいずれかの条件を満たす者であること。
    - イ S P Cを含む特定事業参加予定者グループが申し込む場合で、次の条件を満たす者
      - (イ) 代表者がS P C以外であること。
      - (ロ) 特定事業参加予定者グループ構成員の全員が①から⑤、⑧及び⑨に掲げる条件をすべて満たした上で、特定事業参加予定者グループ構成員の代表者が⑥及び⑦に掲げる条件を満たしていること。
      - (ハ) S P Cが特定事業参加予定者グループ構成員の一員として特定事業参加者床取得者となることができない事態が生じた場合は、他の特定事業参加予定者グループ構成員がS P Cの権利義務を引き継ぐこと。
    - ロ 地位承継予定者(落札後S P Cへ特定事業参加者床取得者の地位の承継を予定する者をいう。以下同じ。)が代表者として申し込む場合で、次の条件をすべて満たす者
      - (イ) 地位承継予定者は、①から⑧の条件をすべて満たし、特定事業参加予定者グループで申し込む場合は、地位承継予定者を含む特定事業参加予定者グループ構成員の全員が①から⑤、⑧及び⑨に掲げる条件をすべて満たしていること。
      - (ロ) 申込時に特定事業参加者床取得者の地位の一部をS P Cに承継することを明らかにすること(ただし、すべての権利義務を承継することは認められないものとする。)
      - (ハ) 地位承継予定者は、S P Cへの出資者又は特定資産管理処分業務等の受託者となること。
      - (ニ) 地位承継予定者は、特定事業参加者の負担金等に関する契約を締結する日までにS P Cを組成の上、特定事業参加者床取得者の地位の一部をS P Cへ承継すること。
      - (ホ) S P Cが特定事業参加者床取得者の地位の一部を承継することができない等の事態が生じた場合は、地位承継予定者が事業に参画し、S P C

に承継する予定であった権利義務を履行すること。

ハ 地位承継予定者が特定事業参加予定者グループ構成員の一員として申し込む場合で、次の条件をすべて満たす者

(イ) 地位承継予定者を含む特定事業参加予定者グループ構成員の全員が、①から⑤及び⑧から⑨に掲げる条件をすべて満たし、代表者が⑥及び⑦の条件を満たすこと。

(ロ) 申込時に特定事業参加者床取得者の地位の全部又は一部をSPCに承継することを明らかにすること。

(ハ) 地位承継予定者は、SPCへの出資者又は特定資産管理処分業務等の受託者となること。

(ニ) 地位承継予定者は、特定事業参加者の負担金等に関する契約を締結する日までにSPCを組成の上、特定事業参加者床取得者の地位の全部又は一部をSPCへ承継すること。

(ホ) SPCが特定事業参加者床取得者の地位の全部又は一部を承継することができない等の事態が生じた場合は、地位承継予定者が事業に参画し、SPCに承継する予定であった権利義務を履行すること。

(3) 処分協力予定者に関して、次の①から⑥に掲げる条件をすべて満たしている者であること（複数の者（以下「処分協力予定者グループ」という。）で構成する場合は、処分協力予定者グループ構成員のすべての者が次の①から⑦に掲げる条件をすべて満たしていること。）。

また、SPCを活用する場合は、⑧に掲げる条件を満たす者であること。（事前に下記4(2)に相談すること。）

① 処分協力保留床等を適正に使用、譲渡又は賃貸することができる者であること。

② 処分協力保留床等譲渡代金の支払が確実である者であること。

③ 処分協力保留床譲渡契約の締結に際し、機構が犯罪による収益の移転防止に関する法律（平成19年法律第22号）に準じて行う本人確認※に応じることができる者であること。

※これにより取得した個人情報については、法令の規定に準じ、本人の同意なく行政庁に提供することがある。

④ 処分協力保留床等の取得について監督官庁の許認可が必要な場合は、その許認可を確実に得られる者であること。

⑤ 処分協力保留床等の取得目的が、風俗営業等の規制及び業務の適正化に関する法律（昭和23年法律第122号）第2条各項に規定する風俗営業、性風俗関連特殊営業又はこれらに関連する業務の用に供するものではないこと（自ら使用のほか、賃借及び転借する場合を含む。）。

⑥ 宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第3条に規定する免許を有する者であること。

⑦ 処分協力予定者グループで構成する場合にあっては、次のイ及びロの条件を満たしている者であること。

イ 適切な代表者を選定できる者であること。また、その代表者は、機構との窓口として、構成員間の調整を確実に実施できる者であること。

- ロ 構成員全員で処分協力保留床等共同取得者協定を締結していること。
- ⑧ S P Cを活用する場合、次のイからハのいずれかの条件を満たす者であること。
- イ S P Cを含む処分協力予定者グループが申し込む場合で、次の条件を満たす者
  - (イ) 代表者がS P C以外であること。
  - (ロ) 処分協力予定者グループ構成員の全員が①から⑦に掲げる条件をすべて満たしていること。
  - (ハ) S P Cが処分協力予定者グループ構成員の一員として処分協力保留床等取得者となることができない事態が生じた場合は、他の処分協力予定者グループ構成員がS P Cの権利義務を引き継ぐこと。
- ロ 地位承継予定者（落札後S P Cへ処分協力保留床等取得者の地位の承継を予定する者をいう。以下同じ。）が代表者として申し込む場合で、次の条件をすべて満たす者
  - (イ) 地位承継予定者を含む処分協力予定者グループ構成員の全員が①から⑦に掲げる条件をすべて満たしていること。
  - (ロ) 申込時に処分協力保留床等取得者の地位の一部をS P Cに承継することを明らかにすること（ただし、すべての権利義務を承継することは認められないものとする。）。
  - (ハ) 地位承継予定者は、S P Cへの出資者又は特定資産管理処分業務等の受託者となること。
  - (ニ) 地位承継予定者は、処分協力保留床譲渡契約を締結する日までにS P Cを組成の上、処分協力保留床等取得者の地位の一部をS P Cへ承継すること。
  - (ホ) S P Cが処分協力保留床等取得者の地位の一部を承継することができない等の事態が生じた場合は、地位承継予定者が事業に参画し、S P Cに承継する予定であった権利義務を履行すること。
- ハ 地位承継予定者が処分協力予定者グループ構成員の一員として申し込む場合で、次の条件をすべて満たす者
  - (イ) 地位承継予定者を含む処分協力予定者グループ構成員の全員が、①から⑦に掲げる条件をすべて満たすこと。
  - (ロ) 申込時に処分協力保留床等取得者の地位の全部又は一部をS P Cに承継することを明らかにすること。
  - (ハ) 地位承継予定者は、S P Cへの出資者又は特定資産管理処分業務等の受託者となること。
  - (ニ) 地位承継予定者は、処分協力保留床譲渡契約を締結する日までにS P Cを組成の上、処分協力保留床等取得者の地位の全部又は一部をS P Cへ承継すること。
  - (ホ) S P Cが処分協力保留床等取得者の地位の全部又は一部を承継ができない等の事態が生じた場合は、地位承継予定者が事業に参画し、S P Cに承継する予定であった権利義務を履行すること。
- (4) 工事受注予定業者に関して次の①から⑬及び⑯に掲げる条件をすべて

満たしている者又は⑭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「工事共同企業体」という。）であり、かつ、⑮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工事共同企業体としての競争参加資格の認定を受けている者及び⑯に掲げる条件を満たしている者であること。

- ① 当機構東日本地区における令和3・4年度の一般競争参加資格について建築及び土木の認定を受けている者であること。（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については、手続開始の決定後、東日本賃貸住宅本部長が別に定める手続に基づく一般競争参加資格の再審査により再認定を受けていること。）
- ② 当機構東日本地区における令和3・4年度の一般競争参加資格の建築及び土木における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（工事共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあつては、1,150点）以上であること。（①の再認定を受けた者にあつては、当該再認定の際に客観点数が、双方、1,200点（工事共同企業体の構成員のうち代表者以外の構成員にあつては、1,150点）以上であること。）
- ③ 下記5(1)に定める申請書等の提出期限の日から開札の時までの期間に、機構から本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。
- ④ 工事請負契約の履行に当たって不誠実な行為があり、工事請負業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関わらず、契約不適合の存在自体を否定する等の行為をいう。
- ⑤ 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点未満の成績のものがないこと。（通知されていないものを除く。）
- ⑥ 下記3(1)に定める本工事に係る設計業務等の受託者又は当該受託者と資本若しくは人事面において関連がある建設業者でないこと。
- ⑦ 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。
- ⑧ 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) 施工実績

平成23年度から公告日の前日までの期間に元請として完成後引渡しを済ませた同種工事1、同種工事3及び同種工事4の施工実績を有すること。（工事共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上の場合のものに限る。以下同じ。）

・同種工事1

主要用途共同住宅（※1）、主たる構造がRC造又はSRC造、高さ120m以



上、延べ面積40,000㎡以上の店舗等の用途を含む建築物の建設工事

・同種工事 3

市街地（※2）におけるRC造又はSRC造、5階建以上の建築物除却工事

・同種工事 4

法面工事（※3）または落石防止工事（※4）

※1 延べ面積のうち、共同住宅に係る延べ面積が50%以上のものを指す。以下同じ。

※2 総務省統計局が実施した平成27年度国勢調査の結果に基づく人口集中地区（DID地区）相当を対象とする。

※3 アンカー工事、杭工事に限る。人口集中地区は指定しない。

※4 ロックボルト工事、アンカー工事に限る。人口集中地区は指定しない。

(ロ) 設計実績

次の 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、工事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出来ること。（設計共同体としての実績は、代表者のものに限る。）

a 平成23年度から公告日の前日までに完了した同種設計 2 の設計実績を有し、一級建築士事務所登録のある者。

b 当機構東日本地区における令和 3・4 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。

・同種設計 2

主要用途共同住宅、主たる構造がRC造又はSRC造、高さ80m以上、延床面積20,000㎡以上の店舗等の用途を含む建築物の設計

ロ 工事受注予定業者が工事共同企業体で申し込む場合は、次の(イ)及び(ロ)に掲げる条件を満たすこと。

(イ) 施工実績

次の a から c の条件をすべて満たすこと。

a 工事共同企業体の代表者はイ(イ)同種工事 1 の施工実績を有すること。

b 工事共同企業体の構成員のうち 1 者がイ(イ)の同種工事 3 及び同種工事 4 の施工実績を有すること。

c 工事共同企業体の代表者以外の構成員については、平成23年度から公告日の前日までの期間に元請として完成後引渡しを済ませた同種工事 2 の施工実績を有すること。

・同種工事 2

主要用途共同住宅、主たる構造がRC造又はSRC造、高さ80m以上、延べ面積20,000㎡以上の店舗等の用途を含む建築物の建設工事

(ロ) 設計実績

上記(4)⑧イ(ロ)の条件を工事共同企業体として満たすこと。

⑨ 基盤整備工事 I、基盤整備工事 II 及び建設工事に次の基準を満たす監理技

術者を各工事に専任で配置できること。(工事共同企業体の場合は、建設工事の監理技術者については工事共同企業体のすべての構成員が配置できること。基盤整備工事Ⅰ及び基盤整備工事Ⅱの監理技術者については構成員のうちの1者でよい。)

なお、基盤整備工事Ⅰ及び建設工事の監理技術者は、次の各基準を満たせば、同一人とすることができる。

イ 基盤整備工事Ⅰ及び基盤整備工事Ⅱの監理技術者は、次の(イ)から(ニ)に掲げる条件をすべて満たすこと。

(イ) 一級建築士、1級建築施工管理技士又は1級土木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。

(ロ) 平成18年度から公告日の前日までの期間に、同種工事3又は同種工事4について、元請として従事した経験を有する者であること。

(ハ) 監理技術者は、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。

(ニ) 工事受注予定業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下記5(1)に定める申請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。

※基盤整備工事Ⅱの監理技術者は、基盤整備工事Ⅱの契約時点で上記基準を満たすことを確認するものとし、下記5(1)に定める申請書等において配置予定技術者の資料提出は求めない。また、基盤整備工事Ⅰ及びⅡの監理技術者は上記(イ)～(ニ)を満たせば、同一人とすることができる。

ロ 建設工事の監理技術者は、次の(イ)から(ニ)に掲げる条件をすべて満たすこと。

(イ) 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。

(ロ) 平成18年度から公告日の前日までの期間に、単独申込及び工事共同企業体申込の代表者にあつては⑧イ(イ)同種工事1についての経験を有する者(共同申込みの代表者以外にあつてはロ(イ)c同種工事2についての経験を有する者)であること。

ただし、次のa及びbに掲げる基準を全て満たさない場合は、同種工事の経験とはみなさない。

a 同種工事1及び2の契約時点で上記ロ(イ)の資格を有していること。

b 同種工事1及び同種工事2の工事着工(現場施工に着手する日)から竣工(建築主事等による完了検査の日)までのすべての期間に従事していること。

(ハ) 監理技術者は、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。

(ニ) 工事受注予定業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下記5(1)に定める申請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。

- ⑩ 次のイからハに掲げる条件をすべて満たす管理技術者を実施設計に配置できること。(実施設計を(4)⑧イ(ロ)に定める申込者の一員に行わせる場合は、(4)⑧イ(ロ)に定める設計業者に配置できること。)

イ 一級建築士の資格を有する者。

ロ 日本国内において、平成18年度から公告日の前日までに完了した同種設計2について元請として従事した経験を有する者であること。

ハ 工事受注予定業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下記5(1)に定める申請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。

- ⑪ 施工体制に関し、次の要件を備えていること。

イ 会社としての「契約不適合処理体制」が整備されていること。

ロ 施工に当たって、会社の施工部門と品質管理部門(監理技術者の資格を有する者が担当すること。)がそれぞれ独立した体制を取ることができること。

- ⑫ 当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」において調査基準価格を下回った価格をもって平成31年4月1日以降に契約し、工事成績評定が68点未満である者(共同企業体又は共同企業体の構成員が該当する場合を含む。)については、次の条件を満たしていること。

・当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」で調査基準価格を下回った価格をもって入札し、低入札価格調査中の者でないこと。

・当機構東日本地区で発注した工事種別「建築」で調査基準価格を下回った価格で契約し施工中の者は、申請書等の提出期限において当該工事が終了し、品質・出来形等の確認が完了していること。

- ⑬ 低入札価格調査対象となった場合には、⑨に掲げる基準を満たす専任の技術者をすべての工事に1名以上追加配置できること。なお、追加配置する専任の技術者名簿については、低入札価格調査時に資格要件等の確認できる書類を添付して報告すること。(工事共同企業体申込の場合は、工事共同企業体として上記に掲げる技術者の追加配置を求めるものとする。)

- ⑭ 工事共同企業体の構成基準

工事共同企業体の構成は、①から⑬をすべて満たす者で構成され、かつ、次のイ及びロにより構成しなければならない。また、工事共同企業体の構成員数は、3者以内とする。

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

ロ 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つて、かつ、出資比率が最大であること。

- ⑮ 工事共同企業体の認定申請等

イ 認定申請

本工事の競争入札に参加を希望する工事共同企業体は、下記5(1)に定める申請書等の提出に先立ち、「特定建設工事共同企業体協定書等の作成

の手引き」による「共同請負入札参加資格審査申請書」、「特定建設工事共同企業体協定書」、「委任状」及び「工事履歴書」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、資料提出期限日の一週間前までに下記4(1)に提出すること。)

ロ 提出方法

持参によるものとし、郵送その他によるものは受け付けない。なお、下記5(1)の提出期間内に申請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、本工事の競争入札に参加することができない。

ハ 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、落札者以外の者にあつては、本工事に係る契約が締結される日までとする。

⑩ 以下のいずれかについて届出の義務があり、当該義務を履行していない建設業者でないこと。

イ 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

ロ 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

ハ 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

3 設計業務等の受託者等

(1) 上記2(4)⑥の「本工事に係る設計業務等の受託者」とは、次に掲げる者である。

・株式会社入江三宅設計事務所、株式会社建築設備設計研究所、株式会社タウンスケープ研究所、宏栄コンサルタント株式会社、茜建築コンサルタント株式会社、株式会社アーバンテクノス

(2) 上記2(4)⑥の「当該受託者と資本若しくは人事面において関連がある建設業者又は設計業者」とは、次の①から③のいずれかに該当する者である。

① 当該受託者の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている建設業者又は設計業者。

② 建設業者の代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている当該建設業者。

③ 設計業者の代表権を有する役員が当該受託者の代表権を有する役員を兼ねている当該設計業者。

4 担当本部等

(1) 「公募全般」に関すること

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号(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  
技術監理部工務課 電話 03-5323-4927

- (2) 「保留床等取得」に関する事

〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目3番7号(八重洲ファースト  
フィナンシャルビル18階)

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部  
都心業務部事業推進第3課 電話 03-5200-8646

- (3) 「基盤整備工事Ⅰ」及び「基盤整備工事Ⅱ」に関する事(設計内容、  
積算等)

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号(新宿アイランドタ  
ワー18階)

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部  
設計部都市再生設計第1課 電話 03-5323-3165

- (4) 「建設工事」に関する事(設計内容、積算等)

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号(新宿アイランドタ  
ワー18階)

独立行政法人都市再生機構東日本賃貸住宅本部  
設計部都市再生設計第1課 電話 03-5323-2237

- (5) 入札・開札に関する事

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号(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  
総務部首都圏入札課 電話 03-5323-2576

- (6) 令和3・4年度の一般競争参加資格の認定に関する事

〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号(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  
総務部首都圏入札課 電話 03-5323-2576

## 5 競争参加資格の確認

- (1) 競争の参加希望者は、上記2に掲げる競争参加資格を有することを証明するため、次に従い、申請書及び申請に関連する資料(以下「申請書等」という。)を提出し、東日本都市再生本部長及び東日本賃貸住宅本部長(以下「両本部長」という。)から競争参加資格の有無について確認を受けなければならない。

上記2(4)①の認定を受けていない者も次に従い申請書等を提出することができる。この場合において、上記2(4)②から⑬及び⑯までに掲げる

事項をすべて満たしているときは、開札のときにおいて上記 2 (4) ①に掲げる事項を満たしていることを条件として競争参加資格があることを確認するものとする。当該確認を受けた者が競争に参加するためには、開札のときにおいて上記 2 (4) ①に掲げる事項を満たしていなければならない。

なお、期限までに申請書等を提出しない者並びに競争参加資格がないと認められた者は、競争に参加することができない。

① 申請書等の提出方法、期間及び場所

イ 提出方法：申請書等の提出は、あらかじめ提出日時を提出日の 5 日前（土曜日、日曜日及び祝日を除く）までに上記 4 (1) まで連絡の上、提出場所へ持参することにより行うものとし、郵送又は電送（Eメール、ファクシミリ等を含む。以下同じ。）によるものは受け付けない。

ロ 提出期間：令和 3 年 9 月 7 日（火）から令和 3 年 11 月 29 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（ただし、正午から午後 1 時の間は除く。）まで。

ハ 提出場所：上記 4 (1)

6 技術審査（1次審査）の実施

上記 5 の競争参加資格の確認に併せて、次の(1)から(3)のとおり 1 次審査として技術審査を実施する。

(1) 技術審査の項目及び評価基準等は、「評価項目・基準（1次審査）」のとおりとする。

(2) 価格提案書についてのヒアリング

① 日時：令和 3 年 12 月 7 日（火）（予定）～令和 3 年 12 月 9 日（木）（予定）

（実施日程については、工事受注予定業者と日程調整を別途行うこととする。）

② 場所：上記 4 (4)

なお、ヒアリングにあたっては、価格提案書の内容及び根拠の説明をすることができる者が参加すること。

(3) 各審査項目の合計評価点の上位 5 者程度を 1 次審査適格者とする。

7 2次審査

1 次審査適格者を対象に、次の(1)及び(2)のとおり 2 次審査を実施する。

(1) 技術提案（VE 提案及び価格提案）・技術交渉

① VE 提案書及び価格提案書の提出

あらかじめ提出日時を上記 4 (4) まで連絡の上、内容を説明できる者が持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。

イ 提出日時：令和 3 年 12 月 24 日（金）から令和 4 年 2 月 1 日（火）までの

土曜日、日曜日及び祝日並びに年末年始（令和3年12月29日（水）から令和4年1月3日（月））を除く毎日、午前10時から午後4時（ただし、正午から午後1時までの間は除く。）まで。

ロ 提出場所：上記4(4)

② 技術交渉

イ 技術交渉は、機構が求める工事目的物の性能・機能等を満たした上で、工事価格の最適化が実現できるよう①においてVE提案書及び価格提案書を提出したすべての工事受注予定業者と行う。なお、技術交渉とは、VE提案に係るヒアリング等をいう。

ロ 技術交渉の日時及び回数

令和4年2月17日（木）から令和4年2月25日（金）（予定）の間の機構が通知した日時において1回以上行う。

ハ 技術交渉の場所

受付場所：上記4(4)

ニ 技術交渉の方法

(イ) 1次審査適格者は、工事の施工内容に精通し、価格提案書の内容を十分理解し説明でき、価格について協議できる者（複数可）を交渉者とする。

(ロ) 交渉者は、技術交渉により双方が合意した事項を交渉の場で確認する。

(ハ) なお、交渉過程の透明性を確保するため、工事受注予定業者名、交渉期間、交渉回数、主な交渉項目等（工業所有権等の保護に留意するため、VE提案内容を除く。）については機構において記録し、落札者決定後にすべての1次審査適格者に通知の上、閲覧に付すこととする。

③ 交渉後価格提案

イ ②の技術交渉により合意した事項を反映させた交渉後価格提案書を令和4年3月8日（火）（予定）までに上記4(4)に持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。

ロ 交渉後価格提案は、当初2次審査の価格提案書に記載した額を上回らない限り変更可能とする。

④ VE提案の採否の通知

VE提案の採否については、令和4年3月18日（金）（発送予定日）に書面にて通知する。

⑤ 適正と認められなかったVE提案に対する理由の説明について

VE提案が適正と認められなかった者は、機構に対して適正と認められなかった理由について書面（様式自由）により、次に従い説明を求めることができる。

イ 提出期限：VE提案の採否通知を受理してから7日以内

- ロ 提出場所：上記4(4)に持参するものとし、郵送又は電送によるものは受け付けない。
  - ハ 回 答：機構は、説明を求められたときは、説明要求が提出されたときから7日以内に、説明を求めた者に対し書面により回答する。
- ⑥ ②から⑤の日時については、変更になる場合がある。

## (2) 企画提案

### ① 企画提案書の提出

1次審査適格者は、あらかじめ提出日時を上記4(2)まで連絡の上、企画提案書を持参するものとする。なお、郵送又は電送によるものは受け付けない。

イ 提出日時：令和4年1月31日(月)及び令和4年2月1日(火)の午前10時から午後4時(ただし、正午から午後1時までの間は除く。)まで。

ロ 提出場所：上記4(2)

### ② 企画提案の審査

企画提案審査会において、企画提案の審査を行い、企画評価点を算出するものとする。

### ③ 企画提案書の説明

企画提案の審査に先立ちプレゼンテーションを実施する。

プレゼンテーション日時：令和4年3月1日(火)及び令和4年3月3日(木)(予定)(実施時間、実施場所については、1次審査結果通知時に通知する。)

## 8 入札手続き等

入札書には特定事業参加者床(F棟7階から43階の住宅の用途に供する建築施設の部分のすべてを対象とする。)譲受希望価額(消費税及び地方消費税相当額を含まない。以下同じ。)から本工事の工事費価額(以下「工事費価額」といい、上記1(4)③工事関連業務に要する費用の一切を含む。消費税及び地方消費税相当額を含まない。)を差し引いた額(以下「入札差額」という。)を記載すること。

また、特定事業参加者床譲受希望価額及び工事費価額を内訳として記載すること。

併せて処分協力保留床等を取得することとなった場合の処分協力保留床等(F棟4階から6階の事務所、F棟1階から2階の生活・産業支援施設及びF棟1階の店舗の用途に供する建築施設の部分のすべてを対象とする。)譲受希望価額(消費税及び地方消費税相当額を含まない。以下同じ。)についても記載すること。



(1) 入札及び開札の日時及び場所並びに入札書の提出方法

① 入札の日時及び入札書の提出方法

入札書提出期限：令和4年4月15日（金）午前10時から正午まで。

提出場所 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号（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

総務部首都圏入札課

提出方法 入札書は、持参又は郵送すること。電送による入札は認めない。なお、郵送の場合は、記録が残る簡易書留郵便等にて令和4年4月14日（木）までに到着するよう送付すること。

② 開札の日時及び場所

開札日時 令和4年4月18日（月）午前10時から（予定）

開札場所 〒163-1382 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号（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入札室

(2) 入札の無効

入札説明書において示した競争参加資格のない者のした入札、申請書等に虚偽の記載をした者のした入札及び入札説明書において示した条件等の入札に関する条件に違反した入札は無効とし、無効の入札を行った者を落札者としていた場合には落札決定を取り消す。

なお、両本部長により競争参加資格のある旨を確認された者であっても、開札の時に上記2に掲げる資格のない者は、競争参加資格のない者に該当する。

(3) 再度入札等

開札の結果、落札者がいない場合は、直ちに再度の入札を行うものとする。ただし、再度の入札は1回を限度とする。なお、2回目の入札で落札者がいないときは、別に日時を定めて、2回目の入札参加者の中から希望者を募り、見積合せを行うことがある。なお、見積合せの執行回数は、原則として2回を限度とする。

9 落札者の決定方法

入札差額が機構の予定する差額以上、かつ、工事費価額が機構の予定する工事費価額以下であり、企画評価点と価格評価点を合計した総得点が最も高い者を落札者とする。ただし、処分協力保留床等譲受希望価額については機構の予定する予定価額以上であること。

10 工事請負契約に係る入札保証金及び契約保証金

(1) 入札保証金 免除

(2) 契約保証金

請負代金額の10分の3以上を納付すること。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、公共工事履行保証証券による保証を付し、又は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。

11 工事請負契約に係る支払条件

前金払40%以内（ただし、建設工事については年度出来高予定の40%以内）、中間前金払又は部分払（どちらか一方を選択）及び完成払。

12 本工事に直接関連する他の工事の請負契約を本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

13 契約書作成の要否 要

14 その他

(1) 手続き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) 独立行政法人が行う契約については、「独立行政法人の事務・事業の見直しの基本方針」（平成22年12月7日閣議決定）において、独立行政法人と一定の関係を有する法人と契約をする場合には、当該法人への再就職の状況、当該法人との間の取引等の状況について情報を公開するなどの取組を進めるとされているところです。

これに基づき、以下のとおり、機構との関係に係る情報を機構のホームページで公表することとしますので、所要の情報の当方への提供及び情報の公表に同意の上で、応札若しくは応募又は契約の締結を行っていただくようご理解とご協力をお願いいたします。

なお、案件への応札若しくは応募又は契約の締結をもって同意されたものとみなさせていただきますので、ご了承ください。

また、応札若しくは応募又は契約の締結を行ったにもかかわらず情報提供等の協力をしていただけない相手方については、その名称等を公表させていただくことがあり得ますので、ご了承ください。

① 公表の対象となる契約先

次のいずれにも該当する契約先

イ 機構との間の取引高が、総売上高又は事業収入の3分の1以上を占めていること

ロ 機構において役員を経験した者（役員経験者）が再就職していること又は課長相当職以上の職を経験した者（課長相当職以上経験者）が役員、顧問等として再就職していること

② 公表する情報

上記に該当する契約先について、契約ごとに、工事、業務又は物品購入等契約の名称及び数量、契約締結日、契約先の名称、契約金額等と併せ、次に掲げる情報を公表します。

イ 機構の役員経験者及び課長相当職以上経験者（機構OB）の人数、職名及び機構における最終職名

ロ 機構との間の取引高

ハ 総売上高又は事業収入に占める機構との間の取引高の割合が、次の区分のいずれかに該当する旨、3分の1以上2分の1未満、2分の1以上3分の2未満又は3分の2以上

ニ 1者応札又は1者応募である場合はその旨

③ 当方に提供していただく情報

イ 契約締結日時点で在職している機構OBに係る情報（人数、現在の職名及び機構における最終職名等）

ロ 直近の事業年度における総売上高又は事業収入及び機構との間の取引高

④ 公表日

契約締結日の翌日から起算して72日以内

(3) 詳細は、入札説明書による。

## 15 Summary

- (1) Official in charge of disbursement of the procuring entity : Mitsunobu Tashima Director General of East Japan Rental Housing Office and Takuya Murakami Director General of East Japan Urban Renaissance Office, Urban Renaissance Agency.
- (2) Classification of the services to be procured: 41 and purchase of real estate.
- (3) Subject matter of the contract: Demolition work of existing buildings in redevelopment area of Atago 1-Chome District.  
Construction work of new building and purchase of the reserved floors in redevelopment area of Atago 1-Chome District.
- (4) Time-limit for the submission of application forms and relevant documents for the qualification: 4:00 P.M. 29 November 2021.
- (5) Time-limit for the submission of tenders: 12:00 A.M. 15 April 2022. (tenders submitted by mail 14 April 2022.)
- (6) Contact point for tender documents : Bidding & Contract Team for Tokyo Metropolitan Area, General Affairs Department, East Japan Rental Housing Office , Urban Renaissance Agency, 6-5-1, Nishishinjuku, Shinjuku-ku, Tokyo 163-1382 TEL 03-5323-2576.

以上