

(仮称) カーメスト赤堤建替における
設計施工一括工事
[公募型プロポーザル方式]

実施要領

令和8年8月
東京都住宅供給公社

【目 次】

1	事業名称	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
2	目的	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
3	業務概要	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 2
4	選定方法	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
5	参加要件	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 3
6	提案内容	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 4
7	審査方法	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 5
8	選定スケジュール	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 6
9	応募手続及び契約相手方の選定に関する事項	・・・・・・・・ P 7
10	契約締結	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 9
11	その他	・・・・・・・・・・・・・・・・ P 10

1. 事業名称

(仮称) カームスト赤堤建替における設計施工一括工事

2. 目的

赤堤住宅は、昭和 33 年の管理開始から 60 年以上が経過し、建物の老朽化等を踏まえた団地再生事業として建替えを進めている。現在、既存建物の地上部の除却が完了しており、本事業では既存建物の基礎部の撤去を行ったうえで、新たな共同住宅を整備するものである。

整備にあたっては、幅広い世帯のニーズに対応し、安全・安心で魅力ある住環境の形成を図るとともに、経済性及び施工性に優れた重量鉄骨造を採用し、機能性・環境性及びデザイン性にも配慮された住宅を目指す。

本要領は、公募型プロポーザル方式により、企画、設計及び施工に関する技術提案を求め、優れた能力・実績を有する事業者を選定することを目的とする。

3. 業務概要

(1) 建設場所 世田谷区宮坂三丁目 34 番ほか (住居表示)
世田谷区宮坂三丁目 302 番 1 ほか (地名地番)

(2) 敷地面積 北敷地 1,838.42 m²、西敷地 1,225.84 m²、南敷地 2,249.06 m²

(3) 計画建物概要 ※詳細は計画条件書等による

(4) 業務概要

①設計・申請業務

②工事監理業務

③建設工事 (基礎除却工事を含む)

※各業務の内容は業務説明書による

(5) 工 期

提案による。但し、下記の期日を遵守すること。

① 建設工事着工：令和 9 年 11 月末日まで

② 建設工事竣工：令和 10 年 9 月末日まで

(建築主事等・各種行政検査の受検まで ※検査済証取得を含む)

(6) 建物等引渡し

令和 10 年 10 月末日まで (公社検収検査及び手直し完了まで)

(7) 価格条件

予定価格：40 億 5,000 万円以下 (税込み) ※上限

4. 選定方法

公募型プロポーザル方式（プロポーザル方式実施要綱第3条第1項第一号）

5. 参加要件

（1）参加事業者の条件

ア 建設業法第3条の規定による許可を有して営業年数が3年以上あり、同法15条の規定による特定建設業の許可を受けていること。

イ 専任の監理技術者を配置すること。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ものとし、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（3ヶ月以上）を有すること。なお、専任の配置は、建設工事請負契約時点からとする。

ウ 現場代理人は当該工事現場に常駐すること。また、受注者と直接的かつ恒常的な雇用関係（3ヶ月以上）を有し、工事現場の運営及び取締り並びに契約書に規定する職務の執行に必要な知識と経験を有するものとする。

※現場代理人と配置予定技術者（主任技術者及び監理技術者）を兼務することができない。

※建設業法における営業所の専任技術者は、現場代理人に選任することはできない。

エ 一級建築士事務所登録済みであること。

オ 以下の条件全てに該当する共同住宅の新築についての設計業務実績を有していること。なお、業務実績の取り扱いは「注意事項」のとおりとする。

a) 平成28年8月1日から令和8年7月31日までの10年間に、設計業務が完了していること。

b) 重量鉄骨造であること。

c) 1棟あたりの延べ面積2,500㎡以上であること。

（注意事項）

・設計業務とは、令和6年国土交通省告示第8号別添一「1 設計に関する標準業務」に該当するものとする。

・複合用途の建築物のうち、共同住宅の用に供する部分の延べ面積が2,500㎡以上であれば、実績として扱うものとする。

カ 設計業務では、一級建築士である主任技術者を配置すること。主任技術者は、業務履行の管理・運営に必要な知識、技能、資格及び経験を有する者とし、書面をもってその氏名を発注者に通知すること。また主任技術者は、以下の要件を満たすこと。

a) 参加申込み受付日時点において、本プロポーザルに参加する者（以下、「参加者」という。）が直接的かつ恒常的な雇用関係（3ヶ月以上）にあること。

b) 参加申込み受付日時点において、一級建築士登録後10年以上の業務経験を有していること。

なお、本設計業務の契約締結にあたり従事予定技術者の変更は、病気、退職等の特別な理由の場合を除き認めない。

(2) 基本要件

申込時点で以下の欠格要件に該当しないこと。

- ① 東京都住宅供給公社契約規程第5条（契約の相手方の欠格事項）及び第6条（入札参加の禁止）に該当する者。
- ② 工事請負事業者選定要綱第5条（指名の制限）に該当する者。
- ③ 東京都住宅供給公社暴力団等排除措置要綱の排除措置対象者に該当する者。
- ④ 東京都住宅供給公社競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。
- ⑤ 東京都において指名の制限（指名停止を含む）、競争入札参加禁止の措置又は排除措置を受けている者。
- ⑥ 建設業法第28条3項または第5項の規定による営業停止の処分を受けている者。
- ⑦ 建築士法第10条の規定による懲戒若しくは第26条の規定による監督処分を受け、処分期間中である者。

6. 提案内容

参加申込者は、提案書届（様式5）及び以下の書類を提出すること。

必要な添付書類等については、「提案書に係る各様式の注意事項」による。

提案内容については、別紙『（仮称）カーメスト赤堤建替事業（設計施工一括提案）に係る公募型プロポーザル方式 提案内容・審査基準』を参照すること。

(1) 実績等

書 類	様式 指定	様式 番号	用紙 サイズ	枚数 制限
1 事業者実績書	指定	様式6	A4縦	－
2 設計主任技術者実績書	指定	様式7	A4縦	－

(2) 技術提案書（設計）

書 類	様式 指定	様式 番号	用紙 サイズ	枚数 制限
3 設計に対する提案（実施方針、コンセプト）	任意	－	A4縦	2枚以下
3－2 設計に対する提案（図面による補足資料） ・配置図兼1階平面図、基準階平面図（全棟） ・立面図（南敷地1棟4面） ・断面図（南敷地1棟2面）	任意	－	A4横	10枚以下
4 実績事例	任意	－	－	－

(3) 技術提案書（施工）

書 類	様式 指定	様式 番号	用紙 サイズ	枚数 制限
5 施工に対する提案（除却・建設工事） 仮設計画、工法、安全対策、コスト削減提案等	任意	－	A4縦	4枚以下

(4) 技術提案書（スケジュール）

書 類	様式 指定	様式 番号	用紙 サイズ	枚数 制限
6 全体スケジュール・工事工程表	任意	—	A 4 横	1 枚

(5) 価格提案書

書 類	様式 指定	様式 番号	用紙 サイズ	枚数 制限
7 見積書（総額）	指定	様式 8	A 4 縦	—

(6) 提出書類の部数及び注意事項

- ・様式 8 以外の電子データを電子媒体（CD-R）にて 2 部提出すること。
- ・見積書（様式 8）は別途封緘し、1 部提出すること。
- ・任意様式の書類には、書類欄の名称を記載すること。
- ・電子媒体は、プラスチックケースに収納すること。なお、ケース及び電子媒体のラベル面には何も表記しないこと。
- ・電子データは、PDF 形式とし、ファイル名は以下のとおりとすること。
- ・様式番号+書類名（任意書式の場合は書類欄の名称のみとする）
例：様式 6 事業者実績書
- ・1 様式につき 1 データとすること。複数データがあるものについては結合すること。
- ・全ての電子データは、ウイルス対策ソフトによるチェックを行うこと。

7. 審査方法

(1) 提案書審査

① 公社が設置する「選定委員会」が提案書等の内容を審査する。

② 審査内容

提案書は、下表の評価ウェイトにより総合的に評価する。

審査基準については、別紙『（仮称）カーメスト赤堤建替における設計施工一括工事
公募型プロポーザル方式 提案内容・審査基準』を参照すること。

〈評価ウェイト〉

実績等評価	実績等（各実績、担当技術者の経験年数）	10%
技術評価	技術提案書（設計） （建物計画全般、共同住宅の設計実績）	35%
	技術提案書（施工） （施工計画全般、周辺道路及び敷地環境理解度、コスト縮減）	30%
	技術提案書（スケジュール） （全体スケジュール、工事工程）	5%
価格評価	価格提案書（各見積の合計）	20%

③ 提案書に対する公社からの質問の回答

提案書に対する質問の回答を審査の参考とする。

(2) ヒアリング審査

審査の過程において選定委員会が必要と認めた場合、ヒアリング審査を実施する。

(3) 契約相手方の選定

選定委員会が、提案書審査及びヒアリング審査に基づき、総合得点の高い者を契約相手方として選定する。

(4) その他

① 選定委員会が、要求水準を満たす提案書が無いと認める場合は、契約相手方を選定しない場合がある。参加申込者が1者の場合でも同様とする。

② 選定委員会は非公開とする。

8. 選定スケジュール

	項目	日程	方法
1	公表、要領等のダウンロード	令和8年8月3日(月)～8月20日(木)	公社HP
2	参加申込みに関する公社への質問	令和8年8月17日(月)まで	電子メールによる
3	質問への回答	令和8年8月19日(水)まで	電子メールによる
5	参加申込書の受付	令和8年8月21日(金)必着	郵送
6	指名通知、関係資料配付	令和8年8月25日(火)(予定)	郵送、事務局
7	提案にあたっての公社への質問	令和8年9月2日(水)16:00まで	電子メールによる
8	質問への回答	令和8年9月4日(金)まで	電子メールによる
9	提案書の事前予約	令和8年9月8日(火)～9月15日(火)16:00まで	電話予約
10	提案書の受付	令和8年9月16日(水)9:30～16:00	事務局へ持参
11	提案内容に対する公社からの質問	令和8年9月17日(木)	電子メールによる
12	質問への回答	令和8年9月24日(木)	電子メールによる
13	契約相手方の決定	令和8年9月下旬(予定)	事務局
14	選定結果の通知	令和8年9月下旬(予定)	郵送

15	契約締結	令和8年10月上旬（予定）	—
----	------	---------------	---

※公社の都合により、スケジュールを変更することがある。

※審査過程において、ヒアリングが必要と判断された場合、開催日時は10月上旬となる。

なお、ヒアリングを開催した場合、項目13・項目14については10月上旬を予定。項目15については10月中旬を予定。

9. 応募手続及び契約相手方の選定に関する事項

1. 参加申し込みの受付

(1) 参加申し込みの受付

本プロポーザルの参加を希望するものは、事前連絡の上、参加申込書（様式1）に次の書類を添付し、郵送により提出すること。

電子メールによる受付は行わない。

参加要件の証明として、以下の書類を提出すること。

ただし、令和8年7月31日時点において、公社における「競争入札参加有資格者（業種「建築」）であるときは、②～⑤の提出は不要。

① 書類提出者の名刺

② 履歴事項全部証明書（登記簿謄本の写し）

※発行後3か月以内のもの（法人の場合に限る。）

③ 履歴事項全部証明書（商号登記簿謄本の写し）

※発行後3か月以内のもの（個人で商号を用いる場合に限る。）

④ 身分証明書

※本籍地の区市町村長が発行するもので、発行後3か月以内のもの（個人で商号を用いないで営業している場合に限る。）

⑤ 財務諸表 貸借対照表及び損益計算書（直前決算のものに限る。）

※貸借対照表及び損益計算書は、有価証券報告書に代えることができる。

(2) 提出先：事務局

〒150-8543 東京都渋谷区渋谷 1-15-15 テラス渋谷美竹 3階
 東京都住宅供給公社 住宅総合企画部 建設推進課 建設計画係
 （仮称）カーメスト赤堤建替事業担当
 TEL：03（3409）2261（代表）
 E-mail：kensetukeikaku-2@to-kousya.or.jp

(3) 参加申込書を提出した者は、参加申込書の受付から提案書の受付までの間、参加を辞退することができる。参加を辞退する場合は、辞退届（様式4）を使用し、提案書受付日までに事前電話連絡のうえ、持参により提出すること。

なお、提案書受付日までに提案書が提出されない場合、辞退したものみなす。

2. 参加申込みに関する質問の受付及び回答

(1) 参加申込みに関する質問について、電子メールの件名は、「(仮称) カーメスト赤堤(設計施工一括) 申込質問【会社名】」とする。

メール送付後、電話にて当該メール受信の確認を行うこと。質問書の書式はA4縦サイズで質問欄と回答欄を設けること(Excelファイル)。

3. 指名通知

(1) 「指名通知」を通知する際に関係資料一式を配付する。

4. 提案にあたっての質問の受付及び回答

(1) 提出方法

質問書の書式はA4縦サイズで、質問欄と回答欄を設けること。(Excelファイル)

なお、電子メールの件名は、「(仮称) カーメスト赤堤(設計施工一括) 質問【会社名】」

とする。電子メール送信後、電話にて事務局に質問書が受信されたことを確認すること。

(2) 質問への回答

質問事項に対する回答は、原則として全ての参加申込者に対して行う。

ただし、質問に対する回答が、配付資料等に記載している内容である場合は、質問者のみに対して回答する。

※質問回答書については、その内容を「本実施要領および仕様書等の追加及び修正」として取扱う。

5. 提案書の受付

(1) 提案書の受付

参加事業者は、本実施要領6. 提案内容及び関係資料に則して作成し、事務局に持参すること。

(2) 注意事項

- ・電子メール及び郵送による受付は行わない。
- ・提案に直接関係ないと公社が判断した書類、図面等は、受理しないものとする。
- ・審査の厳正を期すため、技術提案(設計、施工、スケジュール)(任意書式)には、参加事業者やその他個人、法人を特定する名称の記載は、厳禁とする。なお、これらの記載があった場合は、提案書の審査ができない場合がある。

6. 提案書に対する質問の回答

(1) 提案内容に対する公社からの質問の送付

提案書提出後、提案書を確認して質問をメールにて送付する。

(2) 回答方法

事務局から送付した質問書の回答欄に記入の上、電子メールにより提出すること。

なお、電子メールの件名は、「(仮称) カーメスト赤堤(設計施工一括) 質問回答【会社名】」とする。電子メール送信後、電話にて事務局に質問書が受信されたことを確認すること。

7. ヒアリング審査

(1) ヒアリング審査

ヒアリング審査を実施する場合は、別途通知する。

8. 契約相手方の選定

(1) 契約相手方の決定

選定委員会により契約相手方を決定する。

(2) 選定結果の通知

選定結果については、参加事業者に対して「審査結果通知書」を通知する。

10. 契約締結

(1) 工事請負の締結

- ① 選定結果の通知後速やかに、契約相手方と工事請負契約を締結する。請負金額は原則、提案金額とする。ただし、契約相手方が契約を締結しないときは、次点の提案者と締結を行うこととする。
- ② 契約締結時の設計主任技術者は、参加申込み時の従事予定技術者と同一の者とし、病気、退職等の特別な理由の場合を除き変更を認めない。
- ③ 設計時のV E提案で採用する項目がある場合は協議の上、反映するものとする。また、提案時より変更のある場合は、公社と契約相手方で協議を行う。
- ④ 前払金は、契約金額の4割以内の額(10万円未満の端数は切り捨てる)を支払うことができる。前払金の支払いは、事前に保証事業会社との保証契約締結が必須となる。
- ⑤ 工事既成部分の出来高支払回数は、完成を含めて2回として工事請負契約締結時に決定する。
- ⑥ 原則として発注者所定の工事請負契約約款による。ただし、受注者から契約約款の提案があった場合は、発注者がその内容を審査し、発注者所定約款と実質的に同等の権利義務関係を定めると認めたときは、当該約款を採用することがある。

11. その他

- (1) 本提案における提案書は返却しない。本プロポーザル終了後、公社の責任において保管し、適切に処分する。
- (2) 提出書類への虚偽の記載や、本実施要領「5. 参加要件」に合致していないこと等が判明した場合は、本プロポーザルへの参加を無効とする場合がある。
- (3) 本計画の提案に要する費用は全て参加事業者の負担とする。
- (4) 本提案に関わる内容および公社が配布した関係資料等については、公社の許可なく外部へ洩らさないこと。
- (5) 決定した契約相手方の商号又は名称及び契約金額以外は公表しない。
- (6) 公社が受領した提出書類に記載された個人情報の取り扱いについては、「個人情報の保護に関する法律」、その他関連する法令等を遵守する。
- (7) 本プロポーザルは、参加事業者の考え方や共同住宅設計、施工に関する能力を、与えられた条件下における提案を通じて評価することにより、契約相手方を決定するものであり、契約締結後の業務においては、選定委員会で決定した契約相手方の提案内容をもとに協議を行い実施していくものである。
- (8) 提案書の内容、全体工事費等については、公社が指示、承認する場合を除き変更はできない。ただし、以下に該当する場合、建設工事等価格の見直しについて、公社または契約相手方から根拠資料（内訳書等）を添付して、変更を請求し、発注者と契約相手方で協議することができるものとする。
 - ① 工事請負締結日以降、特別な要因により、主要な工事材料の日本国内における価格に著しい変動を生じ、契約金額が不相当となったとき。
 - ② 予期することのできない特別な事情により、日本国内において急激なインフレーション又はデフレーションを生じ、契約金額が著しく不相当となったとき。
- (9) 提案についての利用（複製、転記又は転写をいう）、変更等一切の権利は公社が無償で利用できるものとする。
- (10) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等、日本国の法令に基づき、第三者の権利の対象として保護されているもの（事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等）を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った契約相手方が負うものとする。