町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託に係る
公募型プロポーザル

実施要領（案）

令和 8 年 11 月
東京都住宅供給公社

１　目的

本業務は、高経年化が進む町田木曽住宅及び木曽住宅を含む「木曽山崎団地地区」において、周辺のまちづくりの動向を踏まえた住宅再生事業の検討を行うものである。

本地区では今後、多摩都市モノレール延伸計画による周辺環境の変化が見込まれている。これに伴い、「町田市木曽山崎団地地区まちづくり構想（2026 年 3 月）」では特に、交通関連拠点やつながりロードから連続する新たなにぎわい機能導入を含めたまちづくりを進めていくとしており、将来的な土地利用転換を想定した団地再生を検討する必要がある。

また、本地区は地盤面の高低差が大きい大規模集合住宅団地であることから、地形や周辺道路との接続などの条件を踏まえた建築計画が求められる。さらに、住宅再生事業の実現に必要となる都市計画、新たなにぎわい機能導入を想定した交通需要予測及び周辺道路ネットワークへの影響分析等を含む交通計画の検討が重要となる。

このため、本要領は、大規模な土地利用転換によるまちづくりに関する実績を有するとともに、都市計画、建築計画及び交通計画に関する高度な知見と実績を備えた技術者を配置できる事業者を、公募型プロポーザル方式により選定することを目的とする。

２　委託業務概要

（１）委託件名　　町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託

（２）委託期間　　契約の日から令和 13 年 2 月 28 日まで

（３）履行場所　　東京都町田市木曽東 4-11 ほか

（４）予定価格　　￥ 68,465,100-（税込み）
（￥ 62,241,000-（税抜き）、¥6,224,100-（消費税））

（５）業務内容

①周辺地域及び当該住宅の現状・課題把握
②団地再生構想の作成
③町田木曽・木曽住宅における団地再生構想実現に向けた検討
④団地再生構想をふまえた団地再生計画の作成
⑤町田木曽・木曽住宅における団地再生計画実現に向けた検討
⑥関係者協議の支援業務
※詳細は、別紙「仕様書」のとおり

3　募集・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条一号）

4　参加要件

（１）参加要件

①基本要件

以下の全てに該当すること。

a 令和８年 10 月 31 日時点において、当公社における「令和 7・8・9 年度（2025・2026・2027 年度）競争入札参加登録業者（業種「建築設計・調査」）」であること。

b 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）に該当しない者であること。

c–参加希望申請を行う時点で、東京都住宅供給公社競争入札参加登録業者指名停止等取扱要綱（平成 25 年公社要綱第８号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

ｄ　参加希望申請を行う時点で、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ないこと。

e 一級建築士事務所登録済みであること。

②業務実績の要件

平成 23 年 11 月１日から令和８年 10 月 31 日までの 15 年間に完了した業務のうち、以下の各条件に該当する業務実績を有していること。

a 用途地域の変更を伴う、地区計画の策定または変更に係る都市計画法上の手続き及び基本計画等の策定に係る調査・検討を含む業務

※用途地域の変更は、住居系と商業系を含む複数の用途地域への変更に限る

※地方公共団体により都市計画の変更または決定がなされているものに限る

b 地区計画が定められている地区内で、10ha を超える敷地を対象にした土地利用転換による商業施設等※の整備に係る計画検討業務

※店舗床面積が 10,000 ㎡を超えるものであること

③主任技術者の要件

主任技術者とは、当公社の「契約約款（設計委託契約）」第６条に定める者とする。

なお、本業務委託の契約締結にあたり従事予定者の変更は、病気、退職等の特別な理由の場合を除き認めない。

a 技術士　建設部門（都市及び地方計画）の資格を有する技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

b 平成 23 年 11 月１日から令和８年 10 月 31 日までの 15 年間に完了した業務のうち、用途地域の変更を伴う地区計画の策定または変更に係る都市計画法上の手続き及び基本計画等の策定に係る調査・検討を含む業務を担当した実績を持つ技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

※用途地域の変更は、住居系と商業系を含む複数の用途地域への変更に限る

※地方公共団体により都市計画の変更または決定がなされているものに限る

④担当技術者の要件

a 都市計画に関する業務の担当技術者として、平成 23 年 11 月 1 日から令和８年 10 月 31 日までの 15 年間に完了した業務のうち、用途地域の変更を伴う地区計画の策定または変更に係る都市計画法上の手続き及び基本計画等の策定に係る調査・検討を含む業務を担当した実績を持つ技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

※地方公共団体により都市計画の変更もしくは決定がなされているものに限る。

b 建築設計に関する業務を担当する技術者として、一級建築士の資格を有する技術者を配置し、公社に届け出ることができること。

※主任技術者（業務責任者）及び担当技術者は、参加申込以前に 3 ヶ月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係にある者であること。

（２）その他

本プロポーザルは、当公社で公表する他の「設計委託業務に係る公募型プロポーザル」と重複して参加することができるが、「主任技術者」及び「担当技術者」はこれと兼務することができない。

５　提案内容及び審査基準等

別紙「町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託に係る公募型プロポーザル提案内容・審査基準」による。

６　選定スケジュール

公表から契約締結までのスケジュールは、以下のとおりとする。

項目		日時	方法
1	公表、要領・仕様書・様式のダウンロード	11 月 2 日(月)～11 月 16 日(月)	当公社ホームページ
2	参加申込み受付	11 月 17 日(火)まで	電子メール及び郵送
3	指名通知	11 月 30 日(月)　(予定)	郵送
4	質問の受付	12 月 4 日(金)まで	電子メールによる (要電話確認)
5	質問への回答	12 月 11 日(金)まで	
6	提案書の受付	12 月 14（月）～12 月 18 日(金)	電子メール及び郵送
7	プレゼンテーション※	2 月上旬（実施する場合）	
8	選定結果の通知	2 月上旬　(予定)	郵送
9	契約相手方の決定	2 月上旬　(予定)	

10	契約締結	2月中旬　（予定）	

※ 当公社の都合により、スケジュールを変更することがある。

※ 審査過程において、参加者からの提案内容について確認等が必要な場合は、プレゼンテーションを2月上旬に実施する。**プレゼンテーションを実施しない場合、項目８（選定結果の通知）、９（契約相手方の決定）については、１月下旬を予定する。項目10（契約締結）については２月上旬を予定する。**

7　参加申込みの受付

(1)参加申込みの受付

参加者は、参加申込書（様式第1号）並びに次に掲げる①から③の書類をPDF形式のファイルとし、電子メールに添付して提出すること。

電子メールの件名は、「町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託参加申込【会社名】」とする。

なお、参加要件を証明する添付書類等については、「参加申込書に係る各様式の注意事項」による。

また、④の書類については、郵送により下記提出先へ提出すること。

その他、①から③の書類において押印を必要とする書類については郵送により下記提出先へ提出すること。

①基本要件及び業務実績書（様式第１号-①）

②主任技術者実績書（様式第１号-②）

③担当技術者実績書（様式第１号-③）

④暴力団等反社会的勢力ではないこと等に関する表明・確約書

【提 出 先】

住宅総合企画部　建設推進課　プロジェクト推進係　町田木曽住宅・木曽住宅担当

場　所　：渋谷区渋谷１-15-15 テラス渋谷美竹３階

Ｅメール：pj-suishin@to-kousya.or.jp

ＴＥＬ：03（3409）2261　（代表）

（２）参加申込受付日時

令和8年11月17日(火)午後４時00分まで

※電子メール送信後、提出先に電話にて参加申込書が受信されたことを確認すること。

郵送による提出物は令和8年11月17日(火)必着とする。

（３）指名通知

令和8年11月30日(月)（予定）

参加申込書及び添付書類を確認し、参加事業者としての指名に関する「指名通知書（様式第２号)」または「参加不承認通知書（様式第３号)」を郵送する。

（４）参加の辞退

参加者は、参加申込み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、参加辞退届（様式第４号）を使用し、提案書受付日までに事前電話連絡のうえ、郵送により提出すること。

なお、提案書受付日までに参加者から提案書が提出されない場合、辞退したものとみなす。

（５）注意事項

作成にあたっては、「参加申込書に係る各様式の注意事項」を確認すること。

８　質問の受付および回答

（１）質問の受付

参加者からの質問受付期間は次のとおりとする。

令和８年 12 月４日(金)　午後４時 00 分まで

（２）提出方法

電子メールにより、質問書を添付ファイルにして提出すること。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とし、その他は自由とする。

なお、電子メールの件名は、「町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託質問【会社名】」とする。

電子メール送信後、電話にて次の連絡先に質問書が受信されたことを確認すること。

【連絡先】

住宅総合企画部　建設推進課　プロジェクト推進係　町田木曽住宅・木曽住宅担当

ＴＥＬ：03（3409）2261　（代表）

Ｅメール：pj-suishin@to-kousya.or.jp

（３）質問への回答

令和８年 12 月 11 日(金)まで

質問事項に対する回答は、原則として全ての参加事業者に対して電子メールにて行う。

ただし、質問に対する回答が、参加事業者に配布した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行う。

９　提案書の受付

（１）提案書の受付

参加者は、提案内容・審査基準、業務委託説明書及び仕様書（添付資料）に則し、次の書類を作成し、PDF 形式のファイルとし、電子メールに添付して提出すること。

電子メールの件名は、「町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託提案書【会社名】」とする。

なお、提案内容を証明する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。

また、⑧見積書（様式 提案書-５）については、郵送により下記提出先へ提出すること。

その他、押印を必要とする書類については郵送により下記提出先へ提出すること。

①提案書届

②事務所の業務実績（様式 提案書-１）

③主任技術者の業務実績（様式 提案書-２）

④都市計画担当技術者の業務実績（様式 提案書-３）

⑤技術者の保有資格（様式 提案書-４）

⑥技術者の経験・保有資格（様式 提案書-４）

⑦見積書（様式 提案書-５）

見積金額には消費税及び地方消費税相当額は含まないものとすること。

業務項目ごとの内訳がわかる内訳書を添付すること。見積書は封緘し、その他の書類と別にすること。

⑧業務に対する提案（様式指定なし）

⑨実績事例（様式指定なし）

【提 出 先】

住宅総合企画部　建設推進課　プロジェクト推進係　町田木曽住宅・木曽住宅担当

場　所：渋谷区渋谷１-15-15 テラス渋谷美竹３階

Ｅメール：pj-suishin@to-kousya.or.jp

ＴＥＬ：03（3409）2261　（代表）

（２）受付日時

令和 8 年 12 月 14 日(月)午前 9 時 00 分から令和 8 年 12 月 18 日(金)午後４時 00 分まで

※ 電子メール送信後、提出先に電話にて提案書が受信されたことを確認すること。

郵送による提出物は令和 8 年 12 月 18 日(金)必着とする。

（３）注意事項

・提案に直接関係ないと当公社が判断した書類・図面等は、受理しないものとする。

・提案書は指定の様式により、以下の様式で作成・提出すること。

９(1)①～⑧の提案書　　：　Ａ４版

・作成にあたっては、「提案書に係る各様式の注意事項」を確認すること。

10　契約相手方の選定

（１）提案書審査

提案書の審査は、当公社が設置する「選定委員会」が、別紙「町田木曽住宅・木曽住宅　住宅再生事業検討業務委託に係る公募型プロポーザル提案内容・審査基準」に基づいて実施する。

（２）プレゼンテーション

審査の過程において選定委員会が不要と認めた場合は、プレゼンテーション審査を実施しない。なお、プレゼンテーション審査を実施しない場合は、別途通知する。

（３）契約相手方の選定

選定委員会が、提案書審査及びプレゼンテーションに基づき、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

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。

11　契約相手方の決定及び契約締結

（１）選定結果の通知

選定結果については、令和９年２月上旬を目途に、参加者に対して「審査結果通知書（様式第５号)」を通知する。なお、プレゼンテーションを実施しない場合は、令和９年１月下旬を目途に通知する。

（２）契約締結

選定した「契約相手方」と、当公社の定める書式により委託契約を締結する。

契約締結にあたっては、提案された見積価格に消費税及び地方消費税相当額（10%）を加算した金額を契約金額とする。

契約締結時の主任技術者及び担当技術者は、参加申込み時の従事予定者と同一の者とし、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）契約の解除

契約締結後、提出書類に虚偽の報告が発覚した場合は契約を解除できるものとする。

１２　その他

（１）プロポーザルに係る費用（提出書類の作成、提出等に係る費用）については、当公社は負担しない。

（２）当公社は、提出された書類を本プロポーザル以外の用途で使用しない。

（３）当公社が受領した提出書類は返却しない。なお、本プロポーザル終了後、当公社の責任において保管し、適切に処分する。

（４）選定した「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。

（５）当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。

（６）本プロポーザルは、参加者の考え方や業務に関する能力を、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」を選定するものである。

よって、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」の提案内容に沿って実施されるものではない。