

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託

総合評価方式一般競争入札 実施要領

令和3年4月
伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業の資金計画・権利変換計画作成等に係る総合評価一般競争入札の各種手続き、要件及び審査等の内容については、次のとおりとする。

1 目的

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合（以下、「準備組合」と言う。）では、令和2年2月20日に第一種市街地再開発事業と高度利用地区の変更についての都市計画決定がなされ、令和3年度組合設立認可・令和4年度権利変換計画認可・令和7年度竣工を目指して事業推進を進めているところである。

そこで、準備組合では、令和3年度に資金計画作成業務、再積算業務、令和3年度および令和4年度に権利変換業務を委託するあたり、豊富な経験と高い専門知識を有する事業者から提案された企画等を一定の基準で評価・選定する総合評価型一般競争入札を実施する。

2 事業概要

事業名称	伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業
施行区域面積	約3,400㎡、（内、建築敷地面積：約2,000㎡）
所在地	三重県伊勢市宮後一丁目の一部（別図参照）
用途地域	商業地域：建蔽率80%、容積率600%、準防火地域
施行者（予定）	伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合
組員数	14人
施設建築物概要	鉄筋コンクリート造 地上14階建 1階：店舗、2～14階住宅（約102戸）
スケジュール （予定含む）	平成30年12月 準備組合設立 平成31年3月 事業協力者として、株式会社長谷工コーポレーションと協定書を締結。 令和2年2月 都市計画決定（市街地再開発、高度利用） 令和3年3月 特定業務代行者決定 令和3年度 事業計画・組合設立認可 令和4年度 権利変換計画認可 令和5年度 本体工事着工 令和7年度 竣工、組合解散

3 委託業務名及び業務概要

(1) 委託業務名

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託

ただし、上記業務を下記4業務に分割し、発注を予定している。

また、組合設立、権利変換計画の認可がされない場合は発注を取り消す場合がある。

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画作成業務委託

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 建物再積算業務委託

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換計画作成業務委託(その1)

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換計画作成業務委託(その2)

(2) 委託期間

上記(1) 令和3年5月下旬から令和3年8月30日までを予定

上記(1) 令和3年9月上旬から令和4年1月31日までを予定

上記(1) 令和3年9月上旬から令和4年1月31日までを予定
組合設立認可を前提とする。

上記(1) 令和4年度内を予定
権利変換計画認可を前提とする。

(3) 業務内容

上記(1) 資金計画作成

上記(1) 建物再積算

上記(1) 確定測量、土地資産評価、建築物評価格算定、権利変換計画書作成、
都市再開発法第70条登記

上記(1) 都市再開発法第90条登記

4 契約担当窓口

〒541-0046 大阪府大阪市中央区平野町一丁目5-7

株式会社長谷工コーポレーション 建替・再開発事業部

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合事務局 橋本、都築

電話：06-6203-1233

FAX：06-6203-2118

電子メール：Tatsuya_Hashimoto@haseko.co.jp

Sachiyo_Tsuzuki@haseko.co.jp

5 参加資格

本業務委託に参加できる者は、次に掲げる事項に該当する者とする。

(1) 東海三県(愛知県・岐阜県・三重県)に本社・支店・事務所等を有すること。

(2) 伊勢市競争入札参加者名簿に登録されていること。

(3) 地方自治法施行令第167の4の規定に該当しない者

(4) 伊勢市、又は、三重県において建設工事等にかかる資格(指名)停止措置要領に基づき資格(指名)停止期間中でない者

(5) 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でないこと。

- (6) 一級建築士事務所、建設コンサルタント（都市計画及び地方計画部門）、補償コンサルタント（土地評価部門、物件部門、営業補償・特殊部門）、測量業者登録していること。
- (7) (公社) 全国市街地再開発協会の会員であること。
- (8) (一社) 再開発コーディネーター協会の法人正会員であること。
- (9) ISO27001 またはプライバシーマークの認証を取得していること。
- (10) 2016 年度以降に完了した再開発事業に関する計画業務元請実績を有していること。
- (11) 2016 年度以降に完了した用地測量業務元請実績を有していること。
- (12) 2016 年度以降に完了した土地評価又は不動産鑑定評価業務元請実績を有していること。
- (13) 2016 年度以降に完了した非木造建物調査業務元請実績を有していること。
- (14) 2016 年度以降に完了した登記申請業務元請実績を有していること。

6 スケジュール

本総合評価方式一般競争入札の実施スケジュールは、次のとおりである。なお、本総合評価方式一般競争についての説明会は実施しない。

実施内容	実施期間又は期日
実施要領、仕様書の公表	令和 3 年 4 月 8 日 (木)
参加申込期限	令和 3 年 4 月 1 9 日 (月)
参加業者決定通知	令和 3 年 4 月 2 0 日 (火)
質疑受付期限	令和 3 年 4 月 2 3 日 (金)
質疑に対する回答期限	令和 3 年 4 月 2 8 日 (水)
企画提案書提出期限	令和 3 年 5 月 1 0 日 (月)
選定委員会	令和 3 年 5 月 1 3 日 (木)
選定結果の通知	令和 3 年 5 月 1 4 日 (金)

7 業務内容及び提出書類等

次に定めるところにより作成し、提出するものとする。

【参加申込時】

- 総合評価方式一般競争入札 参加申請書（指定様式をダウンロード）
- 参加申込者の概要（指定様式をダウンロード）
 - 5 参加資格の要件に該当しているよう記載すること。
- 業務実績調書（指定様式をダウンロード）
 - 2016年度以降に完了した以下に該当する元請履行実績を記載すること。

- ア) 再開発事業に関する計画業務
- イ) 用地取得に関する測量実績
- ウ) 非木造建物に関する補償調査
- エ) 登記に関する申請業務

以上の を、令和3年4月19日(月)午後5時までに「4 契約担当窓口」にメール(押印不要)するとともに、押印した原本1部を持参又は書留郵便にて提出すること。

なお、参加資格の有無については、令和3年4月20日(火)までに通知する。

【提案書提出時】

(1) 業務内容

業務内容は、「3(3)業務内容」を基本とし、具体的な内容については、別紙(特記仕様書等)を参照すること。

(2) 企画提案書及び提出書類(指定様式をダウンロード。体裁変更可能とする。)

表紙

「伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託 企画提案書」と記載すること。

本業務の実施方針に関する提案(A4:3枚まで)

実施方針について記載すること。なお、下記の点を確認・評価します。

業務理解度:目的、条件、内容等の理解度。

実施手順:実施フロー及び工程表の妥当性。

課題と対応:本業務における業務特性に基づいた課題・留意点等の明確な記載、またその課題・留意点の対応についての記載。

業務実施体制に関する提案(A4:3枚まで)

業務実施体制等について記載すること。なお、下記の点を確認・評価します。

実施体制:各技術者の資格保有者の配置状況

【管理技術者】再開発プランナー又は一級建築士又は技術士(建設部門都市及び地方計画科目)

【照査技術者】再開発プランナー又は一級建築士又は技術士(建設部門都市及び地方計画科目)又はRCCM(都市計画及び地方計画部門)

【計画担当者】再開発プランナー又は一級建築士又は技術士(建設部門都市及び地方計画科目)又はRCCM(都市計画及び地方計画部門)

【測量担当者】測量士

【補償担当者】補償業務管理士(物件部門)

【評価担当者】不動産鑑定士又は補償業務管理士(土地評価部門)

再開発プランナーを管理技術者、照査技術者、計画担当者のいずれかで配置している場合は、より評価する。

品質向上:業務成果の品質向上(ミス防止体制等)対策

その他:セキュリティ対策、コンプライアンス対策

(3) 入札書(企画提案書等とは別葉のこと。指定様式をダウンロード)

入札書は、別紙入札様式にて作成すること。提案者名を記載し、代表者印を押印し封入し提出すること。なお、入札金額の業務対象は、3(1)及び3(1)

の合計費用とする。

上記の契約上限額は、44,699,000 円（税抜き額）であり、これを超える入札金額であった場合は失格とする。

(4) 留意事項

企画提案書等の用紙サイズはA4サイズで片面出力とする。ただし、A3サイズとなる場合は、A4に織り込んで提出すること。

企画提案書等の作成・提出等提案に要する経費は、全て企画提案者の負担とする。

企画提案は1者1案とする。

企画提案書等受付後の内容変更は認めない。なお、企画提案書等は返却しない。参加申請後に提案を辞退する場合は、その旨を記載した書面（様式任意）を提出すること。

期限までに企画提案書等の提出がない場合は失格とする。

提出書類の著作権等の取り扱いについては、提案者に帰属する。

以下のいずれかに該当するときは、その者の提案は無効とする。

ア 本総合評価方式一般競争に参加する資格の無い者が提案したとき。

イ 提案者が他人の提案の代理をしたとき。

ウ 企画提案に際して談合等の不正行為があったとき。

エ 金額、住所、氏名、印章、もしくは重要な文字の誤脱、又は判別困難及び金額を訂正した見積書を提出したとき。

オ その他、あらかじめ指示した事項に違反したとき及び提案者に求められる義務を履行しなかったとき。

(5) 提出方法等

提出期限 令和3年4月28日（月）午後5時まで（必着）

提出場所 「4 契約担当窓口」に同じ

提出方法 持参又は書留郵便

提出部数 20部（ただし、入札書は、1部）

提出書類には事業者名は記載せず、提出時に事務連絡担当者の名刺を1枚添付すること。

8 質疑応答等

(1) 質疑の方法

「4 契約担当窓口」あてに「質問書」を電子メールに添付して行うこと。質疑に必要な資料等がある場合は、あわせて添付すること。

なお、電子メール件名、質疑用紙ファイル名は、下記とする。

電子メール件名：【質疑】（伊勢市駅前C地区）資金計画_権利変換-提案者名

質疑用紙ファイル名：【質疑】（伊勢市駅前C地区）資金計画_権利変換-提案者名

質疑メールの送信後、到着確認を「4 契約担当窓口」まで電話にて行うこと。

(2) 質疑受付期限 令和3年4月23日（水）午後5時まで

(3) 質疑に対する回答

令和3年4月28日（月）までに、全提案者に対し、全ての質疑の回答を電子メールにて通知する。なお、質疑者に対する個別の回答は行わない。

9 企画提案の審査方法及び評価基準

(1) 選定委員会

企画提案の審査、評価及び選定は、理事会で行うものとする。なお、場合により理事会にてヒアリングを実施する。

(2) 審査項目及び評価点

審査は、企画提案書及び入札金額を技術点及び価格点に点数化し、技術点と価格点の合計値の高いものを選定する。

技術点、価格点は、以下の構成である。

【技術点 100点】

実施方針

業務理解度 10点、実施手順 10点、課題と対応 20点

業務実施体制

技術者資格 各5点×6担当=30点、再開発プランナー配置10点

品質向上対策 10点、その他 10点

【価格点 20点】

価格点 = $20 - [(\text{提案者の入札金額} - \text{最低見積者の入札金額}) / [(\text{予算額} - \text{最低見積者の入札金額})] \times 20]$

(3) 受託候補者の特定

選定委員会において、受託候補者を選定する。

(4) 審査結果の通知

受託候補者を特定したときは、速やかに企画提案者全者に対し、次の事項を通知するものとする。また、「受託候補者名」「企画提案者数」を準備組合のホームページにて公表するものとする。

審査結果(順位)

企画提案者数

受託候補者名

受託候補者にあっては、今後の契約手続の旨

10 契約上限度

本業務に係る委託料は、44,699,000 円(税抜き額)を上限額としていることから、業務委託料の入札にあっては、この範囲内とすること。

11 契約に関する基本事項

(1) 契約の締結

受託候補者と提案内容も含め当該業務について十分に協議を行い、契約を締結する。ただし、当該事業者に対し、指名停止等の欠落事項が生じた場合は契約しない場合がある。また、協議が調わないときには、契約できない場合もある。

なお、本案件は補助金交付申請中であるため、契約締結は補助金交付決定までは契約予定者であり、交付決定後に契約締結を行う。

(2) 契約保証金
免除する。

(3) 結果の有効性

入札結果については、準備組合から再開発組合となった際も継承されるものとする。

(4) 契約金額

受託候補者との契約金額については、「 3 (1) 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画作成業務委託」及び「 3 (1) 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換計画作成業務委託(その1)」については、発注仕様に変更がない限り「 7 (3) 入札書」に記載されたそれぞれの案件の金額に消費税及び地方消費税を乗じた金額で契約を締結する。また、「 3 (1) 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 建物再積算業務委託」及び「 3 (1) 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 権利変換計画作成業務委託(その2)」については、発注を要する時期において別途特命随意契約にて契約締結とする。

12 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

本総合評価方式一般競争の参加資格要件を満たしていない場合

提出書類に虚偽の記載があった場合

実施要領等で示された、提出期日、提出場所、提出方法、書類作成上の留意事項等の条件に適合しない書類の提出があった場合

契約上限額 44,699,000 円(税抜き額)を超える見積金額の提案があった場合

選定結果に影響を与えるような不誠実な行為を行った場合

13 その他

(1) 本実施要領に定める関係法令・規則等の条項について、法改正等があった場合、改正後の条項に規定するものとする。

(2) 法改正、制度改正等による情勢の変化によって、当該契約を変更する場合がある。

(3) 手続きにおいて使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限る。

(4) 関係法令、規則等を遵守すること。

伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業
資金計画・権利変換計画外業務委託
位置図



凡 例	
	対象地

総合評価方式一般競争入札 参加申請書

令和 年 月 日

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合

理事長 角前博道 様

所在地
商号又は名称
代表者名
<事務連絡窓口>
担当者名
電話番号
FAX番号
Emailアドレス

下記案件に係る総合評価方式一般競争入札の参加条件を満たしているので、参加を申請します。

なお、この参加申請書及び添付書類のすべての記載事項は、事実と相違ないことを誓約します。

件名 伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外
業務委託

(注意) 参加申請書及び申請資料は、令和3年4月19日17時までにメールにて提出したうえで、押印した原本を速やかに持参又は書留郵便にて提出してください。

〔準備組合記入欄〕 業者の方は記入しないで下さい。 No

参加条件(実績以外)	同種実績	参加資格
可・不可	可・不可	有・無

参加申込者の概要

1	会社名	
2	代表者 (役職・氏名)	
3	本社所在地	〒 3 又は 4 にて、実施要領 5 参加要件 (1) を満たす記載をすること
4	支店・事務所等	3 又は 4 にて、実施要領 5 参加要件 (1) を満たす記載をすること
5	実施要領 5 参加資格 (2)	伊勢市競争入札参加者名簿に登録されている
6	実施要領 5 参加資格 (3)	地方自治法施行令第 167 の 4 の規定に該当しない
7	実施要領 5 参加資格 (4)	伊勢市、又は、三重県において建設工事等にかかる資格 (指名) 停止措置要領に基づく資格 (指名) 停止期間中でない
8	実施要領 5 参加資格 (5)	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でない
9	実施要領 5 参加資格 (6)	<ul style="list-style-type: none"> ・一級建築士事務所 【登録番号 】 ・建設コンサルタント (都市計画及び地方計画部門) 【登録番号 】 ・補償コンサルタント (土地評価部門、物件部門、営業補償・特殊部門) 【登録番号 】 ・測量業者 【登録番号 】
10	実施要領 5 参加資格 (7)	(公社) 全国市街地再開発協会の会員である
11	実施要領 5 参加資格 (8)	(一社) 再開発コーディネーター協会の法人正会員である
12	実施要領 5 参加資格 (9)	IOS27001 または プライバシーマークの認証を取得している

注) 5,6,7,8,10,11,12 の記載内容を変更しないこと (記載内容が参加条件)。

注) 9 には記載されている業種の登録番号を記入すること。

契約候補時には、内容を証明する書類の確認をします。確認できない場合は、契約者となることはできません。

業務実績調書（再開発事業に関する計画業務）

会社名：

業務実績（2016年度以降完了案件）

業務名	
業務場所	
受注形態	元請
業務期間	
契約金額	
業務概要	

注）契約候補時には、本内容を証明する書類（契約書類又はテクリス）の提出を求めます。提出できない場合や内容が確認できない場合は、契約者となることはできません。

業務実績調書（用地測量業務）

会社名：

業務実績（2016年度以降完了案件）

業務名	
業務場所	
受注形態	元請
業務期間	
契約金額	
業務概要	

注）契約候補時には、本内容を証明する書類（契約書類又はテクリス）の提出を求めます。提出できない場合や内容が確認できない場合は、契約者となることはできません。

業務実績調書（土地評価又は不動産鑑定業務）

会社名：

業務実績（2016年度以降完了案件）

業務名	
業務場所	
受注形態	元請
業務期間	
契約金額	
業務概要	

注）契約候補時には、本内容を証明する書類（契約書類又はテクリス）の提出を求めます。提出できない場合や内容が確認できない場合は、契約者となることはできません。

業務実績調書（非木造建物に関する補償調査）

会社名：

業務実績（2016年度以降完了案件）

業務名	
業務場所	
受注形態	元請
業務期間	
契約金額	
業務概要	

注）契約候補時には、本内容を証明する書類（契約書類又はテクリス）の提出を求めます。提出できない場合や内容が確認できない場合は、契約者となることはできません。

業務実績調書（登記申請業務）

会社名：

業務実績（2016年度以降完了案件）

業務名	
業務場所	
受注形態	元請
業務期間	
契約金額	
業務概要	

注）契約候補時には、本内容を証明する書類（契約書類又はテクリス）の提出を求めます。提出できない場合や内容が確認できない場合は、契約者となることはできません。

(表紙)

**伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業
資金計画・権利変換計画外業務委託**

企画提案書

(実施方針) A4:4枚まで(A3は、(A4)2枚とカウントする)

- 目的、条件、内容等
- 実施フロー、工程表
- 課題と対応

(実施体制)

○技術者配置表

技術者種別	氏 名	資 格
管理技術者		
照査技術者		
計画担当者		
測量担当者		
補償技術者		
評価技術者		

実施要領7(2) の有資格者を配置した場合に評価する。

また、再開発プランナーを管理技術者、照査技術者、計画担当者のいずれかで配置している場合は、プラスの評価をする。

○品質向上について

○その他(セキュリティ対策、コンプライアンス対策)

入札書

委託業務名	伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託
委託業務の施行場所	三重県伊勢市宮後一丁目地内
入札保証金	免除

入札金額(税抜き)

資金計画作成費	¥
権利変換作成(その1) 費	¥
入札総金額(+)	¥

本業務について、実施要領、特記仕様書等公募資料の条件に基づき、上記金額で請負いたいから入札します。

なお、上記金額に 100 分の 110 を乗じた額(1円未満の端数は切り捨てる。)が契約希望金額です。

令和 3年 5月10日

住所
入札者
氏名

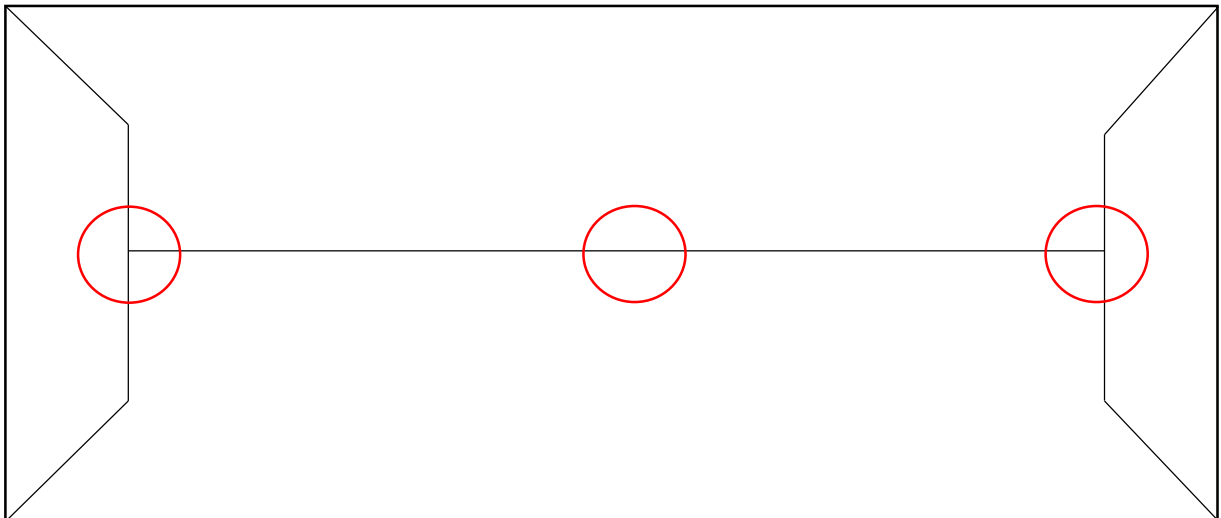
伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合
理事長 角前 博道 様

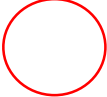
入札書封入封筒(例)

(表)

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合	
理事長 角前 博道 様	
伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業	
資金計画・権利変換計画外業務委託	
入札書在中	住所
	入札者
	氏名

(裏)入札書を封入・押印すること



 代表者印にて押印

質 問 書

令和 年 月 日

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合

理事長 角前博道様

住 所	
商号等の名称	
代表者職氏名	
質問者氏名	
質問者アドレス	
質問者電話番号	
質問者 FAX 番号	

委託業務名	伊勢市駅前C地区第一種市街地再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託
-------	--------------------------------------

上記案件について、下記のとおり質問いたしますので回答をお願いします。

NO	仕様書等のページ箇所	質 問 内 容
1		
2		
3		
4		
5		

総合評価方式一般競争入札参加確認書

令和 年 月 日

〇〇〇〇（申請者名を記載）様

伊勢市駅前C地区市街地再開発準備組合

理事長 角前 博道

先に申込みのあった総合評価方式一般競争入札の入札参加条件について、下記のとおり確認したので通知します。

件名 伊勢市駅前C地区市街再開発事業 資金計画・権利変換計画外業務委託

参加資格の有無 （ 有 ・ 無 ）

「無」の理由

- 1．東海三県に本社・支店・事務所等を有していないため
- 2．一級建築士事務所、建設コンサルタント、補償コンサルタント、測量業者のいずれかの登録がされていないと判断したため
- 3．業務実績が指定された期間でない、または業務内容が要件に適合していないと判断したため
- 4．その他（ ）