

都市計画道路補助第80号線の用地取得に係る総合支援業務委託（単価契約） プロポーザル募集要項

1. 目的

本要項は、都市計画道路補助第80号線の用地取得に係る総合支援業務委託（単価契約）にあたり、公募型プロポーザル方式により、高度な専門知識と企画力や技術力を持ち、かつ豊富な知見と実務経験を有している事業者を選定するため、その選定手続きについて、豊島区プロポーザル方式実施取扱要綱第9条に基づき必要な事項を定めるものである。

2. 業務概要

（1）委託件名

都市計画道路補助第80号線の用地取得に係る総合支援業務委託（単価契約）

（2）履行期間

令和8年4月1日から令和9年3月31日

※単年度契約とし、履行状況が良好な場合は、最長3年間（更新2回）の随意契約を行うことができるものとする。

（3）履行場所

南大塚二丁目26番15号から文京区大塚四丁目52番5号まで

（4）委託目的

本委託は、都市計画道路補助第80号線整備事業（以下「本事業」という。）用地取得に伴い、用地測量、建物等調査、補償算定、用地折衝等の業務を総合的にを行い、本事業の用地取得の早期進捗を図ることを目的とする。

（5）事業概要

都市計画道路補助第80号線は、昭和21年4月25日付け戦災復興院告示第15号で計画決定された都市計画道路である。豊島区南大塚二丁目26番から文京区大塚四丁目52番の区間は、平成28年に「東京における都市計画道路の整備方針（第四次事業化計画）」において、優先整備路線として位置づけられている。本事業は令和7年度末に事業認可の取得を予定しており、事業延長290mの計画幅員27mとして拡幅整備を行うものである。

（6）事業スケジュール

昭和21年度	都市計画決定
令和5年度	事業・測量説明会、現況測量及び交通量調査
令和6年度	オープンハウス事業説明会、交通量推計及び道路設計

令和 7年度 道路設計、事業認可取得予定

令和 8年度予定 用地測量・補償説明会、用地測量・物件調査の実施

(7) 業務内容

都市計画道路補助第80号線の用地取得に係る総合支援業務委託（単価契約）

※詳細は、別紙「業務仕様書（案）」を参照すること。工種及び想定数量は、別紙「工種別内訳書」を参照すること。

(8) 概算経費（上限金額）

年度	概算金額（税込）
令和 8 年度	28,229,000 円
令和 9 年度	97,963,000 円
令和 10 年度	61,590,000 円
合計金額	187,782,000 円

※概算金額は、各年度の想定数量に基づく総額である。業者選定の際に参考とするものである。本件経費は予算審議前であるため、金額が変動する場合がある。毎年度の区議会定例会において、予算が成立し配当された時に効力を生ずるものである。

3. 参加資格

プロポーザルの参加資格は、以下の各要件を全て満たすものとする。

- (1) 豊島区での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (3) 参加表明書の提出日から受託候補者の特定日まで豊島区競争入札参加停止及び指名停止措置要綱（平成20年8月1日総務部長決定）による指名停止措置又は豊島区暴力団等排除措置要綱（平成21年3月6日総務部長決定）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (4) 本業務を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有すること。
- (5) 過去2年間に銀行取引停止がなく、経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更正手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。ただし、豊島区が経営不振の状況を脱したと認めた場合は除く。）にならないこと。
- (6) 本業務における関係権利者（土地建物所有者、借地権者、抵当権者など）と業務従事者との間において、資本的・人的関係がないこと。

※「資本的・人的関係がないこと」とは次のことをいう。

- ① 会社法に基づく子会社、親会社の関係にないこと。
- ② 応募者自身が関係権利者でないこと、応募者の役員が関係権利者でないことおよび応募者の役員が関係権利者の役員を兼ねていないこと。

- (7) 次のア～オに掲げる同種業務の受託し、完了実績を全て有していること。

ア 都市計画道路事業における用地補償業務の実績。

- イ 公共事業における測量業務（用地測量、境界確定）の実績。
- ウ 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準（東京都建設局）」に基づく、木造および非木造建物等の調査・補償算定業務の実績。
- エ 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準（東京都建設局）」に基づき調査・補償算定された補償内容（木造および非木造建物に係る建物移転のいずれも含む）による用地交渉業務の実績。
- オ 公共事業における区分所有建物（マンション）の用地交渉業務の受託実績。
- （８）本業務の実施に関し、業務全体の統括管理者を１名、補償関連業務と測量業務のそれぞれに担当技術者を１名ずつ選任すること。なお、統括管理者は、担当技術者を兼ねることは出来ず、応募者と直接的雇用関係にあること。
- （９）統括管理者もしくは補償関連業務に携わる担当技術者には、ア、イの各要件を全て満たす者を配置すること。
- ア 次の①の資格を有し、かつ②～④のいずれかの資格等を有する者
- ① 用地補償総合技術業務に関し５年以上の実務の経験を有する者であって、かつ、３年以上の指導監督的実務の経験を有する者。
- ② 国土交通省が定める「補償コンサルタント登録規程」第２条第１項の別表に掲げる総合補償部門に係る補償業務管理者。
- ③ 一般社団法人日本補償コンサルタント協会が定める「補償業務管理士研修及び検定試験実施規程（平成３年３月２８日理事会決定）」（以下「実施規程」という）第３条に掲げる総合補償部門に合格し、補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。
- ④ 実施規程第３条に掲げる土地調査部門、土地評価部門、営業補償・特殊補償部門、物件部門及び補償関連部門の５部門に合格し、補償業務管理士登録台帳に登録された補償業務管理士。
- イ 同種業務の経歴として、次の①～②に掲げる業務経歴を全て有する者。
- ① 「東京都の事業の施行に伴う損失補償基準（東京都建設局）」に基づく、木造および非木造建物等の調査・補償算定業務もしくは用地交渉業務の業務経歴。
- ② 区分所有建物（マンション）の用地交渉業務の業務経歴。
- （１０）測量業務に携わる担当技術者には、ア、イの各要件を全て満たす者を配置すること。
- ア 測量法による測量士の資格を取得した者。
- イ 公共事業における測量業務（用地測量、境界確定）の業務経歴を有する者。

４．選定方法

参加意向申出書の提出を以て参加とし、企画提案書の提出を以て選定を行う。

４－１．プロポーザルの日程（予定）

令和７年８月１日（金）	第１回業者選定委員会
令和７年８月６日（水）	募集要項の公表

令和7年8月6日（水） ～令和7年8月19日（火）	応募に関する質問及び回答期間
令和7年8月20日（水） ～令和7年9月3日（水）	参加意向申出書等の提出受付
令和7年9月3日（水）以降	参加資格確認結果通知書、プロポーザル関係書類提出 要請書の送付
令和7年9月10日（水） ～令和7年9月17日（水）	企画提案書等に関する質問期間
令和7年9月22日（月）	企画提案書等に関する質問の回答
令和7年9月24日（水） ～令和7年10月24日（金）	企画提案書等の提出受付
令和7年11月5日（水）	第2回業者選定委員会（一次審査：書類審査）
令和7年11月7日（金）	一次審査の結果通知・二次審査の案内
令和7年12月3日（水）	第3回業者選定委員会 （二次審査：プレゼンテーション及びヒアリング）
令和7年12月3日以降	二次審査結果通知送付（予定）
令和8年1月中旬以降	審査結果の公表
令和8年4月1日予定	契約締結

4-2. 応募に関する質問及び回答

（1）質問受付の宛先

豊島区 都市整備部 道路整備課 計画道路事業グループ

電子メール A0023309@city.toshima.lg.jp

（2）質問期間

令和7年8月6日（水）～令和7年8月19日（火）午後5時まで

（3）質問及び回答方法

原則、電子メールとする。簡易的な確認事項であれば、電話でも構わないものとする。

4-3. 参加意向申出書等の提出

本委託のプロポーザルに参加希望する者は、以下の提出書類を提出し、応募したものとする。

（1）提出書類（各1部を提出）

	提出物	書式	備考
①	参加意向申出書	様式1	
②	会社概要書	任意様式	会社パンフレット等で代用可。
③	会社の同種業務の完了実績一覧	様式2	「3. 参加資格（7）」に示す参加資格が確認できること。

④	配置予定の統括管理者の保有資格及び経歴書	様式 3	「3. 参加資格（８）～（１０）」に示す参加資格が確認できること。
⑤	配置予定の担当技術者（補償関連業務）の保有資格及び経歴書	様式 4	「3. 参加資格（８）～（１０）」に示す参加資格が確認できること。
⑤	配置予定の担当技術者（測量業務）の保有資格及び経歴書	様式 5	「3. 参加資格（８）～（１０）」に示す参加資格が確認できること。

（２）提出場所

豊島区南池袋二丁目45番1号 豊島区役所本庁舎6階

豊島区 都市整備部 道路整備課 計画道路事業グループ 電話 03-3981-0519（直通）

（３）提出方法

上記（１）に示す書類を、提出場所に直接持参すること（郵送は不可）。

（４）提出期間

令和7年8月20日（水）～令和7年9月3日（水）午後5時まで

（５）その他

- ① 受付期間後の参加意向申出書等の差し替え及び再提出は認めない。（配置予定の統括管理者及び担当技術者を除く）。
- ② 配置予定の統括管理者及び各担当技術者の変更は、病休・死亡・退職等の特別な理由を除いて原則認めないものとする。
- ③ 本案件の説明会は行わない。

4－4．参加資格の結果通知

参加意向申出書等を提出した者には、令和7年9月3日以降に参加資格結果通知書により通知する。参加資格の要件を満たす者（以下、「提案者」という。）に対しては、プロポーザル関係書類提出要請書をあわせて通知する。

4－5．企画提案書等の質問及び回答

（１）質問受付の宛先

「4－2．応募に関する質問及び回答（１）」と同上。

（２）質問期間

令和7年9月10日（水）～令和7年9月17日（水）午後5時まで

（３）質問方法

電子メールとする。電話での質問には応じないものとする。

※質問は質問書（様式6）に質問内容を簡潔に記入すること。

※質問書の内容に疑義が生じた場合は、区が質問者へ電話で問合せする場合がある。

（４）回答方法

質問者名を伏せて、質問及び回答を取り纏めた上で、令和7年9月22日（月）迄に全応募者に対し電子メールにより回答する。

4－6．企画提案書等の提出

(1) 提出書類

	提出物	書式	備考
①	企画提案書	様式 7	
②	会社概要及び過去2年間の決算報告	任意様式 A4判	* 各年間総売上高及び自己資本額、従業員数、流動比率、営業年数等が全てわかること。
③	会社の同種業務の完了実績一覧	様式 2	
④	配置予定の統括管理者の保有資格及び経歴書	様式 3	
⑤	配置予定の担当技術者（補償関連業務）の保有資格及び経歴書	様式 4	
⑥	配置予定の担当技術者（測量業務）の保有資格及び経歴書	様式 5	
⑦	会社の個人情報保護及びセキュリティ対策を証する書面	任意様式 A4判	* 個人情報保護に関する社内規定、方針等があれば添付すること。 * プライバシーマーク又は情報セキュリティマネジメントシステムの認証取得をしている場合に、確認できる書面を添付すること。
⑧	区内に本店を有することを証する公的書類の写し		* 区内事業者の場合に、会社の登記事項証明書を添付すること。
⑨	企画提案書（本文）	任意書式 A4判	* 提案内容には、実施体制や各業務フロー、工程計画、事故時の対応等を記載すること。 * 一部業務の再委託を予定する場合には、再委託予定先の実施体制等も記載すること。 * 本業務に関し、円滑かつ効率的な用地取得の為に提案できる事項があれば、企画提案書に記載すること。
⑩	見積書	任意様式	* 業務仕様書（案）の工種別内訳書を参照し、各工種の単価金額が全て分かること。 * 見積は各工種の数量を全て 1 とし、その合計金額を見積書の表紙に記載すること。

(2) 提出部数

①は正本1部のみ。②～⑩は正本1部、副本8部の計9部を提出すること。

※各部は項目ごとにラベル付けして、フラットファイルに綴じること。

※②～⑩については、公平な審査とする為、事業者の名称記入は正本のみとする。副本においては、会社名やロゴマーク等の事業者が特定される部分は、削除するか、透けて見えないように完全に隠しておくこと。

(3) 提出場所

豊島区南池袋二丁目45番1号 豊島区役所本庁舎6階

豊島区 都市整備部 道路整備課 計画道路事業グループ 電話 03-3981-0519 (直通)

(4) 提出方法

上記(1)に示す書類を、提出場所に直接持参すること(郵送は不可)。

(5) 提出期間

令和7年9月24日(水)～令和7年10月24日(金)午後5時まで

(6) その他

① 提出後、提出された企画提案書等の差し替え及び再提出は認めない。

② 提出期限までに企画提案書等が提出場所に到達しなかった場合は、参加資格を失う。

4-7. 審査方法等

(1) 一次審査(書類審査)

企画提案書等を提出した全事業者を対象に書類審査を行う。企画提案書等を別表1に示す評価項目に基づいて評価して、二次審査に進出する事業者を選定する。(二次審査に進出する事業者は、上位3者以内とし、同点の場合に限り3者以上とする。)

(2) 一次審査の結果通知

審査結果は令和7年11月7日(金)に書面により発送する。

(3) 二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)

一次審査を通過した事業者は、提案書等の内容についてプレゼンテーションを行う。また配置予定の統括管理者と担当技術者に対して、ヒアリングを行い、別表2に示す評価項目により評価する。一定の水準以上の提案を行った事業者の中で、一次審査の評価点との合計点が最も高い者を受託候補者と決定する。

(2) 選考時間

選考時間は1者あたり約30分(プレゼンテーション20分、ヒアリング10分)とする。

(3) 説明者

説明者は本業務を受注した時に、配置予定の統括管理者及び担当技術者を含む計5名以内とする。

(4) 二次審査の結果通知

審査結果は令和7年12月頃に書面により発送する。

5. その他事項

- (1) 提出書類の作成及び提出等、企画提案に係る費用は提案者の負担とする。
- (2) 提出された書類は返却しない。区の所定の保存年限経過後に廃棄する。
- (3) 提出された提出書類について、業者の選定以外に提出者に無断で使用しない。
- (4) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、無効の扱いとするとともに、虚偽の記載をした提案者に対し、指名停止の措置を行うことがある。
- (5) 提出された書類に記載すべき事項の全部または一部が記載されていないものは、無効の扱いとする。
- (6) 提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標特権の日本国および日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっているものを使用した結果、生じた一切の責任は提案者が負うものとする。
- (7) 本件における予算が成立しない場合、区は契約を締結しない、または解除することができる。なお、これに伴う参加者の損失について、区は損害賠償の責を負わないものとする。

6. 提出先・問い合わせ先

豊島区 都市整備部 道路整備課 計画道路事業グループ

豊島区南池袋二丁目45番1号 豊島区役所本庁舎6階

電話 03-3981-0519 (直通)

電子メール A0023309@city.toshima.lg.jp

別表1 一次審査（書類審査）の評価基準

	評価項目
事業者の信頼性評価（20点）	<u>1. 事業者の業務実績</u> ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における都の損失補償基準に基づく建物等調査、補償金算定業務の会社実績 ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における都の損失補償基準に基づく用地交渉業務の会社実績 ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における測量業務（用地測量業務、境界確定業務）の会社実績 ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における土地収用法手続き業務の会社実績 <u>2. 会社の保有資格</u> ・補償コンサルタント登録制度の登録状況 ・個人情報保護に関して、プライバシーマークまたはISO27001認証取得の有無 <u>3. 経営状況</u> ・経営状況は良好であるか <u>4. 営業拠点の所在地</u> ・区内事業者であるか
配置予定者の経験・技術力評価（20点）	<u>1. 統括管理者の経験、経歴及び保有資格等</u> ・測量業務（用地測量業務、境界確定業務）の担当経歴の有無 ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における都の損失補償基準に基づく建物等調査、補償金算定業務もしくは用地交渉業務の担当経歴の有無 ・マンション用地における用地交渉業務の担当経歴の有無 ・測量、補償業務に関連する保有資格の有無 <u>2. 担当技術者（補償関連業務）の経験、経歴及び保有資格等</u> ・都市計画道路事業に関する担当経歴の有無 ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における都の損失補償基準に基づく建物等調査、補償金算定業務もしくは用地交渉業務の担当経歴の有無 ・マンション用地の用地交渉業務に関する担当経歴の有無 ・補償業務に関連する保有資格の有無 <u>3. 担当技術者（測量業務）の経験、経歴及び保有資格等</u> ・都市計画事業（計画道路、密集事業等）における測量業務（用地測量、境界確定業務）の担当経歴の有無 ・マンション用地における測量業務（用地測量、境界確定業務）の担当経歴の有無 ・測量に関連する保有資格の有無
企画提案書の評価（20点）	<u>1. 業務計画に関する内容</u> ・本事業における課題認識・理解がある。また、記述内容が本業務に沿ったものとなっているか。 ・企画提案書は見やすく、分かりやすいものとなっているか。 ・工程計画と業務フローの内容は、妥当かつ適切か。また、予定する配置計画は、関連業務の経験・実績を踏まえて、適切かつ無理のない計画か。 ・個人情報保護に関する会社方針・事故時の体制は適切であるか。また、定期的な社内教育は実施されているか。 ・一部業務の再委託を行うことを要するか。 <u>2. 本業務に関する提案内容</u> ・本事業の特性を踏まえた支援提案は、具体的で有用性があるか。 ・用地測量と補償業務を一括で行うことの利点を活かした相乗的・効率的な業務の進め方の提案はあるか。 <u>3. 各業務に対する考え方、対応方法</u> ・用地測量の実施手法等は登記を前提として適切であるか。 ・関係権利者の調査及び説明の手順、手続き方法は合理的で正確であるか。 ・関係権利者との信頼関係の構築、対応方法は適切であるか。また、関係権利者の協力が得られない場合の対応は、想像力があり適切であるか。
（10点）	・見積書の評価

別表 2 二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の評価項目

	評価項目
(30点)	<u>1. 取組意欲・姿勢</u> ・提案者は本事業の参入にあたって、意欲を感じられるか。 <u>2. 業務理解度</u> ・配置予定の各担当者は、事業及び業務内容を十分に理解し、説明や質問が適切かつ迅速に行えているか。 <u>3. 折衝技術・交渉術</u> ・本地域の特性に適した折衝技術、これまでの会社実績や担当者の経験等を活かした交渉術を提案し説明できるか。 <u>4. 業務取組体制</u> ・業務計画や実施体制等が現実的かつ計画的で十分なものであるか。

※二次審査の評価は、一次審査の得点と上記評価項目との合計得点で評価する。