◎調達機関番号　599　◎所在地番号　13
1　概要
⑴　品目分類番号　41、不動産取得
⑵　件名　愛宕地区第一種市街地再開発事業特定業務代行
⑶　対象地　東京都港区愛宕一丁目地内
⑷　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　処分協力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。）
㈠　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。）
㈡　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。）
㈢　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
㈠　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
㈡　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）
㈢　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
二　工期
㈠　基盤整備工事Ｉ　令和４年４月から令和５年11月（予定）
㈡　建設工事　令和５年12月から令和10年６月（予定）
㈢　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
㈠　イ㈠、㈡、㈢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㈠、㈡、㈢の工事を同一業者が受注するものとする。
㈡　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。
㈢　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。）」）を機構と落札者との間で締結した後に、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。
㈣　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。
㈤　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（ＶＥ提案型）の試行工事である。
㈥　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。
㈦　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。
㈧　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。
㈨　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⑴から⑷に掲げる条件をすべて満たす者であること（上記１⑷①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１⑷③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１⑷②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⑴及び⑵の条件を、処分協力予定者については⑴及び⑶の条件を、工事受注予定業者については⑴及び⑷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、⑷⑧イ㈡に掲げる条件を満たす者であること。
⑴　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１⑷①～③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（⑷①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）
⑵　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４⑵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※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。