

令和7年度
登戸土地区画整理事業
事業完了に向けた事務支援業務委託

公 募 要 領

(公募型プロポーザル)

令和7年9月

川崎市まちづくり局

1 件名

令和 7 年度 登戸土地区画整理事業 事業完了に向けた事務支援業務委託

2 履行期限

令和 8 年 3 月 18 日限り

3 目 的

登戸土地区画整理事業は、関係機関との調整、換地計画に関連する評価員及び審議会への諮問、権利者約 2,000 人（現在の概ねの権利者数）に対する換地計画案の事前通知、換地計画案の縦覧、決定等、各種法手続等を経て、令和 9 年度に換地処分公告、区画整理登記の完了、清算金の徴収交付事務手続きの開始を行う予定である。

このような、事業完了に向けた多岐に渡る各種手続きを進めるためには、法令順守の上、他地区の事例等を参考にしながら、綿密かつ的確な手順を策定し、徹底したスケジュール管理が必要となる。

そのためには、豊富な経験と知識を備えた民間事業者のノウハウを活用する必要があり、公募型プロポーザル方式により事業者を選定し、事業完了に向けた事務支援業務を委託するものである。

4 準拠すべき図書等

本業務の遂行にあたっては、契約書、川崎市委託契約約款、仕様書等に基づくものとする。

5 地区の概要

- (1) 地区面積 37.2ha（公共用地 10.7ha、宅地 26.5ha）
- (2) 宅地筆数 1,999 筆（内、法 90 条対象地 4 筆、法 95 条 1 項対象地 4 筆、法 95 条 6 項対象地 113 筆）
- (3) 公共用地筆数 366 筆
- (4) 地権者数 約 2,000 人
- (5) 減歩率 17.8%
- (6) 整理後街区数 106 街区（うち公園 3 街区）
- (7) 整理後画地数 1,520 画地

※減価地区

6 委託内容

本委託は、川崎都市計画事業登戸土地区画整理事業の事業完了に向け、次の作業を行うものとする。

(1) 換地計画書（案）の点検

換地計画を策定したコンサル会社と連携して、発注者と以下の照合作業を行う。

①登記事項と従前の土地、及び換地処分後の土地の照合

- ・換地図（その 1）
- ・換地図（その 2）

- ・換地明細書（地番順）
- ・各筆各権利別清算金明細書（所有権者、借地権、抵当権、敷地権）
- ・敷地権明細書
- ・地役権明細書
- ・共有者名簿

②換地明細書と特別処分調書の照合

③出来形確認測量図と各筆各権利別清算金明細書の照合（換地処分後の土地の地積）

④権利清算書と各筆各権利別清算金明細書の照合（従前及び換地処分後の土地の権利価額）

⑤換地明細書と公共用地消滅・帰属調書の照合

⑥換地図（その１・その２）と公共用地消滅・帰属図の照合

（２）事業完了に向けた詳細スケジュールの作成

令和９年度上半期頃を予定している換地計画決定、換地処分通知及び換地処分公告（以降速やかに清算事務手続き開始）を前提とした、効果的かつ効率的な詳細（デイ）スケジュールを作成する。

（３）関係機関との協議支援

換地計画及び換地処分等に必要な関係機関との協議資料を作成し、協議支援を行うとともに協議記録を作成する。

（４）評価員会議の運営支援

評価員会議の開催方針を策定した上で、次第、進行表、諮問文・答申文等を作成し、会議の運営支援を行うとともに会議記録を作成する。

（５）清算事務に関する支援

他地区の事例等を収集した上で、清算金徴収交付事務取扱要綱（案）及び要綱（案）に付随する各種様式（案）を作成し、清算事務手続きの基本方針を策定する。

（６）事業完了に向けた課題等の検討

残工事や手続き状況等を把握した上で、事業完了に向けた課題及び処理事項等を把握・整理し、円滑な事業推進に必要な処理方針（案）等を検討する。

7 成果品

（１）換地計画書（案）の点検			
1	点検結果一覧	一式	問題箇所等を整理した調書
2	検符した換地計画書（案）	一式	
（２）事業完了に向けた詳細スケジュールの作成			
1	詳細スケジュール	一式	R7～9年度までのデイスケジュール
（３）関係機関との協議支援			
1	協議資料	一式	
2	協議記録	一式	
（４）評価員会議の運営支援			
1	会議に必要な内部資料	一式	検討資料、進行表等
2	会議資料（諮問資料を除く）	一式	次第、諮問文、答申文等
3	会議記録	一式	

(5) 清算事務に関する支援			
1	清算金徴収交付事務取扱要綱（案）	一式	
2	要綱（案）に付随する各種様式（案）	一式	
3	清算事務基本方針（案）	一式	
(6) 事業完了に向けた課題等の整理			
1	課題の処理方針（案）等	一式	

8 契約方式

随意契約（公募型プロポーザル方式）

9 事業規模（予算概算額）

19,723,000 円（消費税額及び地方消費税額を含む）

※上記金額は、契約時の予定金額を示すものではなく、上限を示すものです。

10 参加資格

本プロポーザルに参加することができる者は、単独の法人又は任意に結成された２者以上の共同企業体とし、次に掲げる要件を備えた者とする。

- (1) 川崎市契約規則(昭和 39 年川崎市規則第 28 号)第 2 条の規定に基づく資格停止期間中でないこと。
- (2) 川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱による指名停止期間中でないこと。
- (3) 「令和 7 年度 登戸土地区画整理事業 事業完了に向けた事務支援業務委託公募要領」（以下「本公募要領」という。）に定める条件及び法令を遵守し、本事業を行う資力、能力等を有する法人であること。
- (4) 川崎市暴力団排除条例(平成 24 年川崎市条例第 5 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団、同条第 3 号に規定する暴力団員等、同条第 5 号に規定する暴力団経営支配法人等または同条例第 7 条に規定する暴力団員等と密接な関係を有すると認められる者でないこと。
- (5) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項または第 2 項の規定に違反している事実がないこと。
- (6) 委託契約その他の契約を締結するにあたり、相手方が前 2 号のいずれかに該当することを知らず、当該者と契約を締結していないこと。
- (7) 令和 7・8 年度川崎市業務委託有資格業者名簿の当該契約に対応するとして定めた業種・種目について掲載されている者であること（業種コード：12 建設コンサルタント、種目コード：12 都市計画及び地方計画部門）。

(8) 業務実績

自治体等が発注する「換地処分、区画整理登記手続きに伴う事務支援業務」かつ「清算金徴収交付事務手続きに伴う事務支援業務」の業務実績があること。

(9) 配置技術者条件

①管理技術者

業務全般の管理及び総括を行う者として管理技術者を配置することとし、管理技術者は次のア及びイのいずれにも該当する者であること。

ア 技術士、RCCM 又は土地区画整理士のいずれかの資格を有すること。

イ 自治体等が発注した土地区画整理事業における施行者事務支援業務（以下、「同種業務」という。）又は換地計画業務（以下、「類似業務」という。）で 10 年以上の実務経験を有し、5 年以上の管理技術者としての実務経験を有すること。

②担当技術者

技術担当者は、土地区画整理士又は同種業務若しくは類似業務で 5 年以上の実務経験を有すること。

(10) 共同企業体として参加する場合は、(1)～(9)の参加資格を有する者により結成されなければならない。

11 手続日程（予定）

募集開始	令和 7 年 9 月 16 日（火）
質問受付開始	令和 7 年 9 月 16 日（火）
質問提出締切	令和 7 年 9 月 24 日（水）
質問回答公開	令和 7 年 9 月 26 日（金）
参加意向申出書提出締切	令和 7 年 9 月 30 日（火）
提案資格確認結果通知書送付	令和 7 年 10 月 1 日（水）
企画提案書等の提出締切	令和 7 年 10 月 15 日（水）
プロポーザル評価委員会開催通知送付	令和 7 年 10 月 16 日（木）
プロポーザル評価委員会の開催	令和 7 年 10 月 28 日（火）
審査結果通知	令和 7 年 10 月末まで

12 担当部署

書類の提出、問い合わせ先は次のとおりです。

部署・担当者名	まちづくり局登戸区画整理事務所 安河内 市橋
所在地	〒214-0014 川崎市多摩区登戸 1891 番地 1 第 3 井出ビル 4 階
電話番号	044-933-8571
電子メール	50nobori@city.kawasaki.jp
受付時間	午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分（閉庁日及び正午～午後 1 時を除く）

13 応募手続

(1) 参加意向申出書の提出について

応募書類は、令和 7 年 9 月 16 日（火）から令和 7 年 9 月 30 日（火）までの間、市ホームページからダウンロードできます。また、12 に記載の担当部署でも配布します。

必要書類	①参加意向申出書（様式 1） ②10(8)に示す業務実績（概要、発注者、金額等）(9)に示す条件を満たす技術者を含めた実施体制（技術者経歴書等）を記した書類※任意書式
提出方法	郵送又は持参 ※郵送の場合は書留郵便等の配達した記録が残るもの

提出締切	令和 7 年 9 月 30 日（火） ※当日必着
------	--------------------------

（２）質問の提出・回答

質問がある場合は、令和 7 年 9 月 16 日（火）から令和 7 年 9 月 24 日（水）までに文書（様式自由）を電子メールで送付してください。

回答は令和 7 年 9 月 26 日（金）に市のホームページ「令和 7 年度 登戸土地区画整理事業 事業完了に向けた事務支援業務委託に関する公募型プロポーザルについて」で公開します。

（３）提案資格確認結果通知書の交付

「参加意向申出書（様式 1）」を提出した者には、資格の有無を確認し、令和 7 年 10 月 1 日（水）に電子メールで「提案資格確認結果通知書（様式 2）」を送付します。

※「提案資格なし」との通知を受け取った者は、通知を受け取った日から 7 日以内に書面によりその理由の説明を求めることができます。

（４）企画提案書等の提出

「提案資格あり」と確認された者は、次のとおり必要書類を提出してください。

必要書類	① 企画提案書：(5)に従い、当該業務の企画提案内容を記載 ② 見積書：積算根拠がわかるよう区分（業務原価、直接人件費、直接経費（積上げ計上分）一般管理費等）ごとの内訳を記載 ③ 会社概要書：名称、所在地、資本金、主な業務内容、社員数などを記載（パンフレット可）
提出部数	①：データ（PDF 形式）一式 及び データを印刷したもの 1 部 ②、③：原本 1 部
提出方法	郵送又は持参 ※郵送の場合は書留郵便等の配達した記録が残るもの
提出期日	令和 7 年 10 月 15 日（水）※必着

（５）企画提案書の記載事項等

企画提案書は、A 4 サイズ、20 ページ以内（表紙は含めない）としたうえで、文字の大きさ等は見やすさに配慮し、次の①～⑥項目別に記載してください。また、提案事業者の企業名を類推できる記載はしないでください。

①提案事業者及び配置する担当者の実績

提案事業者及び配置する担当者の業務経歴、近年の主な業務の件名、発注者、受注形態、金額、履行期間、業務概要、本件事務支援に有効な類似性の特徴などを記載すること。

②実施方針

本業務における課題と、その課題に対処するための取組方針を記載すること。

③取組内容

委託内容の各項目における具体的な取組内容を記載すること。

④スケジュール・支援体制

令和 7 年度末までの業務実施スケジュール及び業務実施体制を記載すること。なお、業務の一部を他の事業者にも再委託する予定の場合はその旨を記載すること。

⑤提案テーマ 1：令和 9 年度上半期頃を予定している換地処分実現に向けた取組方針

本地区は昭和 63 年 9 月に事業施行開始し、約 37 年間行っており、地区面積 37.2ha（公共用地 10.7ha、宅地 26.5ha）、宅地筆数 1,999 筆、公共用地筆数 366 筆、地権者約 2,000 人である。

この状況を踏まえて、令和 9 年度上半期頃を予定している換地処分に向け、効果的かつ効率的に事務作業を進めるための着目点、具体的な事務支援の方策、留意事項について、提案してください。

⑥提案テーマ 2：令和 9 年度下半期頃を予定している円滑な清算事務に向けた取組方針

換地処分公告時点の地権者数は約 2,500 人が見込まれる。

換地処分公告以降の円滑な清算徴収交付事務に向けて、着目点、具体的な事務支援の方策、留意事項について、提案してください。

12 プロポーザル評価委員会

(1) 開催概要（予定）

日時	令和 7 年 10 月 28 日（火） ※参集時間は提案事業者ごとに異なりますので、別途、個別に通知します。
会場 参集場所	登戸区画整理事務所 1 6 号棟会議室 （所在地：川崎市多摩区登戸 1948-1）
内容	説明（プレゼンテーション）20 分、質疑応答 10 分 ※上記時間は予定であり、参集時間の通知の際に説明・質疑応答の時間をお知らせします。 ※プロジェクターの用意はありますので、使用する場合は書類提出時にご連絡ください。（パソコン及びケーブルはご持参ください。） ※契約後に本業務に中心として携わる人が企画提案書の作成及びプレゼンテーションを行ってください。なお、出席者は 3 名以内とします。

(2) 評価委員

所属
まちづくり局登戸区画整理事務所長（審査委員長）
まちづくり局総務部企画課長
まちづくり局市街地整備部地域整備推進課長
まちづくり局登戸区画整理事務所庶務担当課長
まちづくり局登戸区画整理事務所換地担当課長

(3) 評価基準

選定項目	内容	配点
1 実施方針	【業務実施方針】 ・業務実施に対する方針が妥当かどうか。 ・業務に対する理解度が高く、実施意欲があるか。	20
2 実施体制	【適正な人事配置】 ・過去の実績等を踏まえ、適正な人員が配置されているか。	20

		【業務遂行に必要な技術力】 ・業務内容を適正に遂行できる技術力があるか。	10
		【事業者としての組織的な支援体制】 ・業務従事者に対する事業者の支援体制は確保されているか。	10
3	提 案	【提案の的確性、実現性、独創性】 ・テーマに対する提案について、的確性、実現性、独創性があり、説得力のある内容となっているか。	40

※合計点が同点の場合は、「提案」の得点が高い者を選定し、「提案」も同点の場合は、「実施体制」の高い者を選定します。

13 結果通知

審査結果は、令和7年10月末までに電子メールで「結果通知書（様式4）」を送付します。

14 その他

- (1) 書類作成及び提出に係る一切の費用は、参加者の負担とします。
- (2) 提出された企画提案書等は、返却しません。
- (3) 契約保証金について、川崎市契約規則（昭和39年川崎市規則第28号）第33条各号に該当する場合は、免除します。
- (4) 契約書の作成は、必要とします。
- (5) 川崎市契約規則等の契約に関する条項等は、川崎市ホームページで閲覧できます。
(<http://www.city.kawasaki.jp/233300/index.html>)
- (6) 契約手続において使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨に限ります。
- (7) 関連情報を入手するための窓口は「12 担当部署」と同じです。
- (8) 参加意向申出書を提出した後に辞退する際には、企画提案書等の提出期日までに辞退届（様式3）を提出してください。

（参考）今後のスケジュール

