

世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託
プロポーザル説明書

令和7年1月

世田谷区

1 業務委託の概要

(1) 件名

世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託

(2) 目的

令和5年度に世田谷区内の対象区域において、世田谷区令和3年度土地利用現況調査等のデータを用いて、建物状況や不燃領域率等の現況調査を行い、各種指標を踏まえ、対象区域の市街地における不燃化の評価の基となる資料を作成した。

今回、令和5年度に作成した「令和5年度防災街づくりに関する基礎調査」の対象としなかった中から6地区の防災街づくりに関する基礎調査を行い、令和5年度防災街づくりに関する基礎調査のデータと合わせ、不燃化に関する取組みを優先的に検討すべき地区の抽出、検証、検討を行い、今後の不燃化に関する防災街づくりの指標とすることを目的とする。

(3) 業務委託の内容

1) 将来状況の推測

①対象区域

町丁目：桜丘一・二丁目、代沢二丁目、新町二丁目、上祖師谷三丁目、給田一丁目

②対象区域の基礎調査

土地利用現況調査結果により、対象区域の建物状況、敷地数、建築年、建物構造、不燃化率、不燃領域率、幅員別道路現況、道路種別現況、公園・緑地分布、生産緑地・宅地内緑地分布等のデータを整理するとともに、補正不燃領域率等の算定を行う。

③当該地域における将来状況の推測及び想定平均焼失率の算定

以下の手順により、現在の法規制等における10年、20年、30年後の対象区域の建物状況を推計し、②において整理・算定する項目および想定平均焼失率の算定を行う。

なお、算定に当たり使用する更新建物の構造設定および各地区の建物更新率等は、令和5年度「防災街づくりに関する基礎調査業務委託報告書」の結果を用いる。

ア 現在の法規制等における10年後の建物状況の推計を行う。

資料1に示す算定方法により10年後の自然更新を15回試行し、各回の想定平均焼失率を算定、中央値となった試行回を10年後の想定市街地とし、②において整理・算定する項目の算定を行う。

イ 現在の法規制等における20年後、30年後の建物状況の推計を行う。

アにおいて推計した10年後の想定市街地を基に、同様の方法で20年後の想定市街地の作成、②において整理・算定する項目および想定平均焼失率の算定を行う。

さらに、上記20年後の想定市街地を基に30年後の想定市街地の作成および

各種データ・想定平均焼失率の算定を行う。

④30年後の想定市街地において新たな防火規制が指定された場合の将来状況の推計

③及び令和5年度「防災街づくりに関する基礎調査業務委託報告書」で作成した30年後の想定市街地において、東京都建築安全条例第7条の3（新たな防火規制）が指定された場合の②において整理・算定する項目および想定平均焼失率を算定する。

2) 不燃化に関する取組みを優先的に検討すべき地区の抽出

「世田谷の土地利用2021～世田谷区土地利用現況調査～」のほか、令和5年度「防災街づくりに関する基礎調査業務委託報告書」、今回実施する調査の結果など各種情報を踏まえ、防火規制等の不燃化に関する取組みを優先的に検討すべき地区の抽出条件等を整理するほか、各総合支所別に地区を抽出する。

抽出条件等の整理及び抽出は、以下の資料及び視点等を踏まえて行うこと。

- ①「世田谷区の土地利用2021～世田谷区土地利用現況調査～」
- ②令和5年度「防災街づくりに関する基礎調査業務委託報告書」
- ③東京都防災都市づくり推進計画、地震に関する地域危険度測定調査等
- ④不燃化率、不燃領域率、想定平均焼失率等不燃化に関する指標
- ⑤現行の法規制のまま建替えが進んだ場合の市街地状況
- ⑥都市計画道路・公園等の公共施設の事業状況
- ⑦東京都建築安全条例第7条の3（新たな防火規制）を指定した場合の将来市街地状況
- ⑧その他、抽出条件等整理に有効と考えられる情報

3) 不燃化に関する有効な取組み検証

2) で抽出した地区ごとに評価および課題整理を行い、不燃化に関する有効な取組みを検証する。なお、検証に当たっては、他自治体の事例及び最新の技術や考え方を調査すること。

4) 防災街づくりに関する今後の施策検討

3) の評価・課題整理・検証の結果を踏まえ、防災街づくりに関する今後の施策について検討する。

(4) 成果品

- ・業務報告書（A4版） 2部
- ・本調査業務に用いた計算根拠等のデータ（Excel）及びGISデータ 一式
- ・その他、区担当課が指示した資料 一式
- ・上記の電子データ（DVD-R等） 1枚

(5) 履行期間

契約の日から令和7年10月31日まで

2 提案限度額（予定）

令和7年度 5,806,307円（消費税込）

ただし、令和7年度の本業務に係る予算配当を条件とする。

3 プロポーザルに参加できる者の資格

参加資格は、次に掲げる要件を全て満たす法人である。

- (1) 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。
- (2) 世田谷区の競争入札参加者名簿に登録されていること。
- (3) 世田谷区から入札参加禁止又は指名停止（入札禁止）を受けている期間中でないこと。
- (4) 都道府県民税、市町村民税を滞納していないこと。
- (5) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づく更正手続き開始申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づく民事再生手続き開始の申立てをしていないこと。
- (6) 個人情報保護に関する社内規定等が整備されていること。
- (7) 「世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託プロポーザル業者選定委員会」の委員が主宰、役員、顧問及び所属をしている団体でないこと。

※委員長：防災街づくり担当部長 山梨 勝哉

委員：防災街づくり担当部防災街づくり課長 小野 道寛

委員：世田谷総合支所街づくり課長 菊池 正則

委員：北沢総合支所街づくり課長 一坪 博

4 選定スケジュール（予定）

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| (1) 手続き開始の公告 | 令和7年1月10日（金） |
| (2) 説明書の配布期間 | 1月10日（金）から
1月24日（金）17時まで |
| (3) 参加表明書受付期間 | 1月10日（金）から
1月24日（金）17時まで |
| (4) プロポーザル招請等通知 | 1月29日（水） |
| (5) プロポーザル質問書受付期間 | 1月31日（金）から
2月7日（金）17時まで |
| (6) 質問回答書送付日 | 2月14日（金） |
| (7) 提案書受付期間 | 1月31日（金）から
2月28日（金）17時まで |
| (8) 第一次審査（書類審査） | 3月3日（月）から |

- | | |
|--------------------|--------------|
| | 3月 7日 (金) |
| (9) 第一次審査結果の通知 | 3月10日 (月) |
| (10) 第二次審査 (ヒアリング) | 3月18日 (火) |
| (11) 第二次審査結果の通知 | 3月24日 (月) 以降 |

5 手続き開始の公告

- (1) 公告日 令和7年1月10日 (金)
 (2) 公告方法 世田谷区ホームページ (契約・入札情報)

6 説明書の配布期間、配布場所および方法

- (1) 配布期間 令和7年1月10日 (金) から令和7年1月24日 (金) まで
 (2) 配布場所および方法

①世田谷区防災街づくり担当部防災街づくり課 (二子玉川分庁舎2階B23番) 窓口にて配布 (土、日、祝日を除く8時30分から17時まで)

②世田谷区ホームページよりダウンロード



7 参加表明書の提出期限、提出方法および関連する提出書類、提出部数、提出先

- (1) 提出期間 令和7年1月10日 (金) から令和7年1月24日 (金) 17時必着
 持参の場合は、土、日、祝日を除く8時30分から17時まで
 (2) 提出方法 郵送又は持参
 (3) 提出書類 ① 参加表明書 (様式1)
 ② 参加条件が確認できる関係書類の写し (一式)
 (4) 提出部数 上記 (3) ①、②を各1部
 (5) 提出先 世田谷区防災街づくり担当部防災街づくり課
 〒158-0094
 世田谷区玉川1丁目20番1号
 電話：03-6432-7174

8 提案書の提出者を選定する基準

提出者の選定は行わず、参加資格の確認のみを行う。参加資格が確認できた者には、令和7年1月29日 (水) に招請通知を電子メールおよび書面により通知する。参加資格が確認できなかった者には確認できなかった旨を通知する。

9 プロポーザル質問書の受付および回答

- (1) 受付期間 令和7年1月31日 (金) 8時30分から令和7年2月7日 (金) 17時まで (必着)

- (2) 質問方法 「プロポーザル質問書(様式2)」を用いて電子メールにより提出すること。電話や窓口での質問には応じない。
- (3) 提出先 世田谷区防災街づくり担当部防災街づくり課
宛先電子メールアドレス：SEA02067@mb.city.setagaya.tokyo.jp
- (4) 質問回答日および回答方法
令和7年2月14日(金)に電子メールにて参加者全てに対し回答する。

10 提案書の提出期限、提出方法、提出書類、提出先等

- (1) 提出期限 令和7年2月28日(金)17時まで(必着)
持参の場合は、土、日、祝日を除く8時30分から17時まで
- (2) 提出方法 郵送又は持参(なお、副本は、別途PDFデータをメールにて提出すること。)
- (3) 提出書類
 - 1) 提案書
 - ① 提案書(様式3)
 - ② 企業実績(様式4)
 - ③ 業務実施体制(様式5)
 - ④ 予定技術者の業務実績等(様式6)
 - ⑤ 業務内容及び企画提案(様式自由)
 - ⑥ 工程計画(様式自由)
 - 2) 参考見積書(様式自由)
 - 3) 会社概要(様式自由)
- (4) 提出部数
 - 1) 正本1部(法人名を表紙に記載し、左綴じ。)
副本9部(法人名、予定技術者名は記載しない。また、法人名、予定技術者名が類推できるような表現は避ける。紙ファイルやクリアファイル等は用いず、左綴じ。
また、副本は、紙面での提出に加え、PDFデータをメールにて提出すること。)
 - 2), 3) …各正本1部
- (5) 企画提案書およびその添付書類の作成に係る留意事項等
別紙1の「提案書作成要領」を参照
- (6) 提出先 世田谷区防災街づくり担当部防災街づくり課
〒158-0094
世田谷区玉川1丁目20番1号
電話：03-6432-7148
電子メールアドレス：SEA02067@mb.city.setagaya.tokyo.jp

11 審査項目、審査の視点、配点

- (1) 第一次審査(書類審査)
 - ・審査期間：令和7年3月3日(月)から令和7年3月7日(金)まで

- ・参加表明書及び提案書の書類審査を行い、二次審査対象者を3者程度選定する。
- ・一次審査の結果は、令和7年3月7日（金）、提案書を提出した者に電子メール及び書面により通知する。

【第一次審査項目および審査の視点、配点】

審査項目	審査の視点	配点
企業実績	・不燃化に係る調査検証業務の受託実績がある	10点 事務局審査
予定技術者実績	・管理技術者および担当技術者は、上記企業実績に係る実務実績がある	10点 事務局審査
業務内容および企画提案	・業務内容の理解度が高い提案である ・業務目的、特性を適切に把握した提案である（着眼点、問題点、解決方法等） ・企業実績、予定技術者実績を踏まえ、実現性と説得力のある提案である ・創意工夫がなされている提案である	50点
業務実施体制	・動員計画に妥当性があり、業務分担が不明確・不自然でない	10点
資料作成能力	・提案内容がわかりやすく整理された紙面構成となっている	10点
工程計画	・各工程で想定される業務量が適切に工程計画に反映されている	10点
参考見積書	・提案内容との整合性（参考見積の内容が、提案内容に対して不適切と判断できる場合は特定しない）	数値化しない

(2) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

- ・ヒアリング実施日：令和7年3月18日（火）
- ・提案書の内容について、配置予定の管理技術者及び担当技術者に対してヒアリングを実施し、審査する。
- ・説明に用いる資料は提案書のみとし、新たな資料等の提出は認めない。
- ・ヒアリング会場、時間等の詳細については、二次審査対象者に電子メール及び書面により通知する。

【第二次審査項目および審査の視点、配点】

審査項目	審査の視点	配点
専門性と 技術力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案書の内容をよく補完しているか ・ 業務実施体制や業務実績を踏まえ、当業務に対しても専門技術を十分に発揮できると認められる 	40点
取り組み姿勢	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務に対する熱意、取り組む意欲が強く感じられる 	30点
コミュニ ケーション力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 説明がわかりやすい ・ 質問に対する応答が明快かつ迅速である 	30点

1 2 候補者の選定

選定委員会が、前記 1 1 の審査項目に基づく第一次審査および第二次審査の審査結果において、評価合計点が第一順位の提案者を委託先の第一候補者として選定する。

1 3 提案者が一社の場合の審査および選定

提案者が一社の場合の審査は、第一次審査および第二次審査の評価合計点が、全審査委員の配点総計に対して 5 割以上獲得している場合、委託先の第一候補者として選定する。

1 4 審査結果の通知

(1) 第一次審査結果の通知

第一次審査結果は、令和 7 年 3 月 1 0 日（月）に提案書を提出した者に、電子メールにて通知する。

なお、第二次審査対象者のみ、第二次審査（プレゼンテーションおよびヒアリング）を実施する旨および会場、時間等の詳細を電子メールにて併せて通知する。

(2) 第二次審査結果の通知

第二次審査結果は、令和 7 年 3 月 2 4 日（月）以降に、提案書を提出した者に審査結果を郵送にて通知する。

1 5 その他

(1) 手続きにおいて使用する言語および通貨：日本語および日本国通貨に限る。

(2) 契約保証金：免除

(3) 契約書作成の要否：要

(4) 当該業務に直接関連する他の委託契約を当該業務の委託契約の相手先との随意契約により締結する予定の有無：無

(5) 契約等について

- ・審査の結果、第一順位の提案者を委託先の第一候補者として委託内容の詳細及び仕様について協議を行い、区及び候補者双方の合意に基づき契約を締結する。
- ・本プロポーザルは契約候補者の選定を目的とし、区は選定された提案書の内容に拘束されないものとする。
- ・当該業務に係る予算が成立し予算配当がなされることを条件とし、予算配当がなされなかった場合は延期または中止とする。

(6) 参加表明書及び提案書の作成に関わる費用について

参加表明書及び提案書の作成、提出及びヒアリング等に関わる費用は、参加者の負担とする。

(7) 記載内容の変更について

参加表明書及び提案書の提出後において、記載内容の変更は認めない。また、参加表明書に記載した予定技術者は、原則として変更することができない。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、同等以上の技術者であることを示し、発注者の了解を得なければならない。

(8) 提案者の失格について

参加表明書又は提案書に虚偽の記載をした提案者、若しくは審査の公平性を損なう行為を行った提案者は、失格とする。また、委託料の上限額を超えた場合や提出書類に記載すべき事項の合計又は一部が記載されていない場合は失格とする場合がある。

(9) 参加表明書及び提案書の取り扱い等について

- ・提出された参加表明書及び提案書は、返却しない。また、選定以外の目的に使用しない。
- ・区は、この案件に参加を表明した者及び提案書を提出した者の商号又は名称並びに提案書を特定した理由（審査経過等）を公表することができる。

提案書作成要領

1 提出書類

1) 提案書

- | | |
|--------------|--------------------|
| ①提案書（表紙） | （様式3） |
| ②企業実績 | （様式4） |
| ③業務実施体制 | （様式5） |
| ④予定技術者の業務実績等 | （様式6） |
| ⑤業務内容及び企画提案 | （様式自由、A3サイズ片面2枚以内） |
| ⑥工程計画 | （様式自由、A3サイズ片面1枚以内） |
- 2) 参考見積書（様式自由、消費税込）
- 3) 会社概要（パンフレット等、様式自由）

2 提案書の作成

以下の（1）から（3）の要領で作成、提出する。

- （1）書式 A4サイズ又はA3サイズ、横書きとし、段組等のページレイアウトは自由である。
- （2）文字の大きさ 10.5ポイント以上とする。
- （3）提案書の記載事項
- 1) 業務実施体制（様式5）
業務の実施体制を具体的に記載する。予定技術者名、再委託先又は協力先の企業等の名称は、正本のみ記入し、副本は空欄とする。
- 2) 予定技術者の業務実績等（様式6）
本業務に従事する管理技術者（A）、担当技術者（B）、（C）、（D）の本業務における役割、本業務に関連する保有資格等、同種業務実績について、出来るだけ具体的に簡潔に記載する。
- 3) 業務内容および企画提案（様式自由、A3サイズ片面2枚以内）
- ・提案を簡潔かつ具体的に記載する。
 - ・文章での記載を原則とするが、概念図、簡単な図表、写真等を用いてもよい。
 - ・提出者を特定することができる内容（社名等）は記載しないこと。
- 4) 工程計画（様式自由、A3サイズ片面1枚以内）
本業務の実施に当たり、スケジュールを実施要領「1（4）業務委託の内容」を踏まえ、出来る限り具体的に表現する。

3 参考見積書の作成

以下の（１）から（３）の要領で作成、提出する。

（１）書 式 様式は自由

（２）提出部数 正本１部

（３）そ の 他

- ・本業務にかかる参考見積を作成する。

- ・業務規模と比較して著しく乖離している場合は、妥当性を確認することがある。

4 会社概要

（１）書 式 既存のパンフレット等、様式は自由

（２）提出部数 正本１部

(様式1)

令和7年 月 日

世田谷区防災街づくり担当部
防災街づくり課長 あて

商号又は名称
代表者名

参加表明書

「世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託」のプロポーザルに参加したいので、参加資格を満たすことを誓約し、次の提出書類を付して提出する。

1 提出書類

- (1) 企業実績 (様式4)
- (2) 様式4に記載した企業実績が確認できる契約書の写し (業務件名、契約期間、委託者及び受託者名がわかる部分に限る。)
- (3) 参加条件が確認できる関係書類の写し
 - ・納税証明書 (法人都道府県民税、法人事業税用)
 - ・納税証明書 (「法人税」および「消費税及地方消費税」について未納税額のない証明用)
 - ・個人情報保護に関する社内規定 (任意様式)

2 連絡担当者

法人名
担当者名
電話
F A X
E-mail

プロポーザル質問書

件名：世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託_

質問者	会社名	
	部 署	
	担当者	
	電 話	
	F A X	
	E-mail	
質問事項		

提 案 書

件名：世田谷区不燃化に関する調査検証業務委託

上記業務について、提案書を提出します。

令和7年 月 日

世田谷区防災街づくり担当部
防災街づくり課長 あて

(提出者) 住 所
会 社 名
代表者名

(連絡担当者) 部 署 名
氏 名
電 話
F A X
E-m a i l

企業実績

同様の業務の受託実績（3件まで記入）

業務実績

業務名称	
委託先	
契約期間	年 月 から 年 月
主な業務内容	
業務上の創意工夫点	

業務名称	
委託先	
契約期間	年 月 から 年 月
主な業務内容	
業務上の創意工夫点	

業務名称	
委託先	
契約期間	年 月 から 年 月
主な業務内容	
業務上の創意工夫点	

業務実施体制

1 業務実施体制

	予定技術者名	所属・役職	担当する業務
管理技術者	A :		
担当技術者	B :		
	C :		
	D :		

※所属・役職について、提出者以外の企業等に属する者の場合は、企業名等も記載する。

※担当技術者のうち、主たる担当者をBに記載する。

※担当技術者が4名を超える場合には、欄を追加して記載する。

※副本の予定技術者名は空欄とする。

2 提出者以外の企業等に属する者を担当技術者とする理由（該当する場合のみ記入）

再委託先又は協力先	分担業務の内容およびその理由（企業の技術的特長等）

※副本の再委託先又は協力先は空欄とする。

予定技術者の業務実績等（管理技術者）

管理技術者（A）	生年月日： 年 月 日
本業務における役割：	
本業務に関連する保有資格等（資格の種類（部門等）、登録番号）：	
同種業務実績	業務名①： 業務役割： 発注者： 契約期間： 業務概要：
	業務名②： 業務役割： 発注者： 契約期間： 業務概要：
	業務名③： 業務役割： 発注者： 契約期間： 業務概要：
	業務名④： 業務役割： 発注者： 契約期間： 業務概要：
本業務における本技術者の役割	
本技術者が本業務を担当する効果、PR	
手持ち業務の状況	・業務件数 _____ 件（令和7年度の見込みを含む） ・従事割合 当該業務：他の手持ち業務＝ _____ : _____

注：管理技術者の氏名は記載しないこと。

延焼クラスター及び想定平均焼失率の算定方法について

10年、20年、30年後の延焼クラスターの想定について、更新する建物の位置によって結果が大きく変わってくるため、以下の手順により想定市街地を作成する。

(1) 自然更新対象建物と棟数を設定

自然更新対象建物は、以下のとおり設定する。

- ・仕様書(2)により調査した各町丁目における1年間あたりの建替え棟数(以下、更新率)を用いて、更新する棟数を設定する。
例) 町丁目内の裸木造・防火造の棟数100棟 更新率2% = 年2棟
- ・建替え不可の建物が更新されないよう、更新対象から建築基準法の道路に未接道の敷地を除く
- ・裸木造、防火造から無作為に更新する建物を選定する。選定は、試行15回分行う。

(2) (1)の結果を踏まえ、自然更新を15回試行し、各地区における延焼クラスターを作成し、想定平均焼失率の標準偏差を求める。

次に、標準偏差が5以上となった地区を抽出して、想定平均焼失率が特に高い試行回と低い試行回の建物構造及び延焼クラスター分布を比較し、想定平均焼失率の増減に大きな影響を及ぼす建物を特定して更新対象から除外する。

(3) (2)の結果を踏まえ、再度自然更新を行う。

(4) (3)の試行結果を基に延焼クラスターを作成する。

また、想定平均焼失率を算定し、中央値を算出する。