

公募型プロポーザル方式に関わる手続き開始のお知らせ

次のとおり、提案書の提出を求めます。

令和7年6月12日

世田谷区

1 業務の概要

(1) 件名 (仮称) 令和7年度世田谷西部地域地区計画現況調査等業務委託

(2) 目的

世田谷西部地域地区計画（以下「本地区計画」という。）は、世田谷区西部に広がる土地区画整理事業を施行すべき区域（以下「すべき区域」という。）において、土地区画整理事業等の面的整備事業導入までの市街地のスプロール化を防止し、農地の宅地化等に併せた基盤整備の誘導を図りながら、将来の土地区画整理事業の実現に向けて、平成5年8月に決定した。

本地区計画決定後約30年が経過し、その間に「すべき区域」約1,348haのうち土地区画整理事業148.3ha（区域の約11%）が行われた。

また、道路・公園等の整備はこれまでも進めているが、依然として東京都が示す「周辺区部における土地区画整理事業を施行すべき区域の市街地整備のためのガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）の水準に達していない中、さらなる市街化が進行しているために、農地等の散在する緑豊かな郊外住宅地である本地区計画区域では、道路ネットワーク構築の遅れの他、宅地が狭小化するなど防災上課題の発生が危惧され、「すべき区域」における本地区計画区域での市街地整備のあり方を検証する必要性が生じている。

そこで、本業務は、本地区計画が果たしてきた効果や課題を整理した上で、「すべき区域」の市街地整備に貢献する本地区計画における推進策を見定めるために、基盤整備等の現況を把握する調査を行うことを目的とする。

(3) 対象地域

世田谷西部地域地区計画（17地区 総面積：約703.6ha）

世田谷区ホームページより、世田谷西部地域地区計画の各地区のページからパンフレット等を参照。

[世田谷区トップページ](#) → [検索メニュー](#) → [住まい・街づくり・環境](#) → [街づくり](#) → [目次](#)
→ [地区計画・地区街づくり計画](#) → [地区計画等・地区街づくり計画一覧](#) に掲載

(4) 業務委託の内容

業務委託の内容については、世田谷区と選定された第一候補者との協議により、提案を踏まえ、仕様書を作成し決定する。なお、委託概要は次のとおりである。

<委託概要>

1) 世田谷区土地利用現況調査資料等を用いた対象地域の現況把握、評価

世田谷区土地利用現況調査資料（令和3年度）等を用いて、「ガイドライン」に定められている整備水準の項目（道路充足評価、道路ネットワーク形成評価、エリア防災評価、公園整備評価）について対象地区ごとに整理を行い、「ガイドライン」における「整備手法が変更可能な整備水準」および「整備完了水準」の達成状況について評価を行う。

2) 世田谷西部地域地区計画における基盤整備の進捗状況の評価、分析

「(2) 目的」に示すように、本地区計画は、土地区画整理事業等の面整備事業の導入を推進し、良好な市街地整備を誘導することを目的としている。

また、本地区計画では、地区内の建築基準法第42条第1項1号道路を区画道路に指定しており、建築時にその区画道路を整備することで、地区計画で定められている建ぺい率・容積率等の制限解除を受けることができる選択制の制度となっている。

「ガイドライン」の項目のうち、道路充足評価においては、区と協議の上、モデル地区を2地区設定し、その地区における、平成18年度から令和3年度の期間で道路拡幅を行った箇所が本地区計画の制限解除によるものかそれ以外（都や区の道路事業、開発行為に基づく道路整備、条例に基づく道路整備など）によるものかに仕分け、本地区計画による道路整備の評価を行い併せて効果を分析する。

なお、平成18年度の道路充足評価については、世田谷区土地利用現況調査資料（平成18年度）を用いることとし、その他建築確認概要書等、必要な資料については区より提供する。

3) 評価に基づく基盤整備の進捗状況に応じた市街地の分類、課題整理および解決等にむけた検討

1) および2) の評価に基づき、基盤整備の進捗状況に応じた市街地の分類を行う。その際、区と協議の上、本地区計画の17地区の対象地区に囚われず、市街地の分類の種類等を検討する。

この分類に基づき、本地区計画の目標を引き続き目指していく上で、区画道路を整備する制度および地区特性や基盤整備の状況に応じた課題の整理を行い、また、市街地整備をより進めていくための課題解決に向けた対応策の検討を行う。

(5) 成果品

- ・業務報告書（A4版・適宜カラー）：3部
- ・関連データ（業務上作成したGISデータ等を含む）を記録した電子記録媒体（DVD等）：一式

※電子媒体での納品の際は、最新のウィルス対策ソフトウェアによるチェックを行い、異常のないものを納品（使用ソフトおよびバージョンを明示）すること。

(6) 履行期間

契約の日から令和8年3月13日（金）まで

2 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とする。

- (1) 世田谷区の競争入札参加者名簿に登録されていること。営業種目「都市計画・交通関係調査業務」を有すること。
- (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) 世田谷区から入札参加禁止または指名停止の措置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項に基づく更生手続き開始申立てまたは民事再生法（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) 本業務の同種または類似業務を行った企業実績を有すること。

なお、同種業務とは、土地区画整理事業を施行すべき区域内の地区計画・地区街づくり計画の策定および変更に関することをいい、類似業務とは、地区計画・地区街づくり計画の策定および変更、調査に関することをいう。

※地区街づくり計画とは、世田谷区街づくり条例に基づき、区民参加で策定する街づくりに関する計画であり、地区の特徴に応じて、きめ細かい街づくりのルールを定めることができる世田谷区独自の制度のこと。（世田谷区街づくり条例第11条）

- (7) プロポーザル審査委員会構成員が主宰、役員、顧問および所属している団体でないこと。

構成員は以下のとおり。

委員長 都市整備政策部長 佐々木 康史

委員 都市整備政策部副参事 河合 聖悟

防災街づくり担当部市街地整備課長 小林 正光

道路・交通計画部道路計画課長 北川 健介

砧総合支所街づくり課長 市川 泰史

3 説明書の配布

(1) 配布期間

令和7年6月12日（木）から令和7年6月26日（木）17時まで
窓口の場合は、土、日、祝日を除く9時から17時まで

(2) 配布場所、方法

①世田谷区都市整備政策部都市計画課にて窓口配布

〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1

（二子玉川分庁舎A棟2階A21番窓口）

電話 03-6432-7148

②世田谷区ホームページよりダウンロード

世田谷区トップページ → 検索メニュー → 区政情報 → 契約・入札情報 → 目次 → 発注情報 → 現在実施中のプロポーザル情報 → 住まい・街づくり・環境 に掲載

4 参加表明書等の提出について

- (1) 提出期限 令和7年6月26日(木) 17時まで(必着)
持参の場合は、土、日、祝日を除く9時から17時まで
- (2) 提出書類
 - ① 参加表明書(様式1)
 - ② 企業実績(様式2)
 - ③ 納税証明書(都道府県民税・市町村民税)
 - ④ 世田谷区入札参加資格審査受付票(写し)
- (3) 提出部数 上記(2)を各1部
- (4) 提出方法 持参または郵送
- (5) 提出先 世田谷区都市整備政策部都市計画課
〒158-0094 世田谷区玉川1-20-1
(二子玉川分庁舎A棟2階A21番窓口)
電話 03-6432-7148

5 提案書等の提出者を選定する基準

参加表明書等では、提出者の選定は行わず前記2の「参加資格」の確認のみを行う。参加資格が確認できた提出者には、プロポーザル招請通知を送付し、参加資格が確認できなかった提出者には、提案書等の提出者に選定されなかった旨を通知する。

6 提案書を特定するための評価基準

(1) 第一次審査(書類審査)

参加表明書等および提案書の提出書類について、次に掲げる審査項目により書類審査を行い、評価の合計点が上位の三社程度を第二次審査対象者として選定する。

- 1) 企業実績
- 2) 予定技術者の業務実績等
- 3) 特定テーマに対する提案
- 4) 業務実施体制
- 5) 資料作成能力

(2) 第二次審査(プレゼンテーションおよび質疑審査)

提案書の内容について、配置予定の管理技術者または担当技術者によるプレゼンテーションおよびヒアリングを実施し、次に掲げる審査項目により審査する。

- 1) 専門性と技術力
- 2) 取り組み姿勢
- 3) コミュニケーション力

7 その他

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

- (2) 契約保証金については、免除である。
- (3) 契約書作成については、必要である。
- (4) 当該業務に直接関連する他の業務の委託契約を随意契約により締結する予定は有りである。

【令和8年度】(仮称) 令和8年度世田谷西部地域地区計画調査検討業務委託(予定)
業務内容：本業務成果を踏まえ、市街地の分類を現状の地区に照らし合わせて、「土地区画整理事業を施行すべき区域における市街地整備の取り組み(土地区画整理事業で整備が見込まれる道路の位置を示す市街化予想線など) およびせたがや道づくりプランに基づく地先道路整備方針」との整合性を図りながら、世田谷西部地域地区計画での基盤整備を進めていくための具体的な検討を行う。

※委託契約は単年度ごととし、次年度の契約締結は当該年度における予算配当や前年度までの履行状況が良好であることを条件とする。

※業務内容・スケジュールが大きく変更になる場合は契約を締結しないことがある。

- (5) 審査の結果、合計点が最も高い提案者を委託先の第一候補者として選定した上で、令和7年度の委託業務内容の詳細および仕様について協議を行い、区および第一候補者双方の合意に基づき契約を締結する。
なお、第一候補者と合意に至らなかった場合には、第二候補者と協議を行い、区および第二候補者双方の合意に基づき契約を締結する。
- (6) 本プロポーザルは、委託先の候補者の選定を目的とし、区は選定された候補者の提案書の内容に拘束されないものとする。
- (7) 区は、本プロポーザルに参加する意思を表明した者および提案書等を提出した者の商号または名称、提案書を特定した理由(審査結果等)を、公表することができるものとする。
- (8) 参加表明書等および提案書等の作成、提出等、本プロポーザルに要する全ての費用は、提出者の負担とする。
- (9) 参加表明書等、提案書等、提出した書類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。
- (10) 選定されなかった者の提案書等の提出書類は、返却しない。なお、提出された提案書等は、提案者に無断で他の目的以外で使用することはない。また、選定された者の提案書等を公開する場合には、事前に提出者の同意を得るものとする。
- (11) 提案書等の提出後は、原則として提案書等に記載された予定技術者の変更は認めない。ただし、予定技術者の死亡、病休、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の経験と実績を有する技術者であることを前提に、発注者の了承を得なければならない。
- (12) 応募にあたり、知り得た情報については、守秘義務を遵守する。
- (13) 各提出書類を郵送にて提出する場合は、締切日必着とし、書留等送達確認ができるものに限る。
- (14) 詳細は、プロポーザル説明書による。