

世田谷区耐震改修促進計画改定業務委託
業者選定プロポーザル説明書

令和6年4月
世田谷区

1. 業務の概要

(1) 件名

世田谷区耐震改修促進計画改定業務委託

(2) 目的

世田谷区は平成19年7月に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に基づき耐震改修促進計画を策定し、その後5年おきに3度の改定を行い、現在は令和7年度までを計画期間として建築物の耐震化に取り組んでいる。

本業務は、令和7年度に期間が満了となる現行計画について評価検証を行うとともに、国や東京都による耐震化推進施策の動向や社会情勢の変化を踏まえたうえで、令和8年度の改定に向けた検討作業を行うものであり、次期耐震改修促進計画案の作成を目的とする。

(3) 対象地域

世田谷区全域

(4) 事業内容

委託業務の内容については、プロポーザル後、世田谷区と選定された第一候補者間の協議により、企画提案の内容を踏まえ、仕様書を作成し決定する。

次に示す委託業務の概要は、現在、世田谷区が予定している業務内容であり、これらの業務を的確に進めていくための業務手法について、プロポーザルの提案を含めて決定する。

なお、令和7年度委託概要については、令和6年度の委託結果を踏まえ、改めて令和6年度中に決定する。

< 令和6年度委託概要案 >

1) 耐震化の現状に関する調査等

住宅土地統計調査(令和5年度)、世田谷区土地利用現況調査(令和3年度)、区資料(定期報告書、確認申請)等を使い、耐震化状況を調査・分析し、建築物の建築時期、構造(木造・非木造)、用途、建て方や立地等(住宅、特定建築物、特定緊急輸送道路沿道建築物、一般緊急輸送道路沿道建築物等)の区分ごとに棟数や耐震化率等を整理する。また、整理した結果をもとに世田谷区全体の分布図を作成する。

2) 耐震化を促進する施策の評価・検証

区が実施してきた耐震化を促進するための施策についての効果を多様な手法で検

証し、問題点・課題等の整理を行う。また、区が実施する耐震化促進に係るアンケート結果を整理・分析し、施策の評価・検証を行う。

3) 現行施策の継続効果や新たな耐震化支援策の検討・提案

昭和56年5月以前に旧耐震基準で建てられた建築物への支援制度継続の効果や、令和6年度から開始した昭和56年6月以降平成12年5月31日までに建てられた木造住宅を支援制度の対象に加えた効果(見込み)一般緊急輸送道路沿道建築物への支援内容及び対象拡充の効果等、耐震化を促進するための有効な新たな施策の検討・提案を行なう。

4) 効果的な普及啓発方法の検討・提案

耐震化を促進するための普及啓発方法の検討・提案を行なう。

5) 関連計画等の把握及び都内他区との比較・分析

国、東京都及び世田谷区の関連計画等を把握し、本計画に関する事項について整理する。また、東京都、都内他区の耐震化を促進するための施策について調査し、世田谷区との比較・検証・評価を行う。

6) 世田谷区耐震改修促進計画改定の骨子案の作成

以上の結果を踏まえ、令和7年度の業務委託当初に必要な、現行計画の内容を改定する骨子案を作成する。

7) 定期的な打ち合わせ・資料作成・議事録作成及び関係所管との協議支援

本業務を適正かつ円滑に実施するため区担当課と定期的な打ち合わせを行う(月1回程度)。また、打ち合わせにおいては業務進捗報告のための資料を作成し、打ち合わせ後は議事録を作成し速やかに区へ提出する。また、関係所管との協議に必要な資料等の作成を支援する。

令和6年度会議等の予定(詳細は別添資料1参照)

定例会 9回程度

検討委員会、作業部会 4回程度

8) 報告書の作成(中間)

本年度の業務をまとめ、報告書(中間)を作成する。

9) その他

業務内容の詳細については、区担当課と協議の上、決定するものとする。

<令和7年度委託概要案>

1) 耐震化施策の評価・検証・検討の修正

令和6年度行った耐震化施策の評価・検証・検討の報告書及び骨子案をもとに、関係所管との協議を行い、意見をもとに修正を行う。

2) 区民意見募集・関係所管との協議開催・事前打合せ・資料作成・議事録作成

区民意見募集、関係所管との協議、事前打合せ(随時)資料作成等、耐震改修促進計画改定案の作成にあたり必要な業務を実施する。また、議事録を作成し、速やかに区へ提出する。

令和7年度会議等の予定(詳細は別添資料1参照)

定例会 11回程度

検討委員会、作業部会 10回程度

3) 現行計画資料の更新

現行計画の資料編に掲載されている各資料を更新する。

4) 耐震改修促進計画改定案の作成

上記1)から3)を踏まえ、耐震改修促進計画について、素案、案(概要版含)の順に作成する。

5) 助成制度等の費用対効果分析資料の作成

住宅市街地総合整備事業費用対効果分析マニュアルに基づき、助成制度の費用対効果分析を行う。

6) 報告書の作成

委託期間を通して業務をまとめ、報告書の作成を行う。

7) その他

業務内容の詳細については、区担当課と協議の上、決定するものとする。

(5) 成果品

成果品の著作権は、世田谷区に帰属するものとする。

なお、成果品は、次のようなものを予定している。

1) 耐震改修促進計画(A4版カラー 製本無線綴じ 50頁程度) : 150部

2) 耐震改修促進計画 概要版 (A3見開き 2色刷り) : 5部

3) 報告書 3部

4) その他、委託業務時に取り扱ったもので区担当課から指定のあった資料等

5) 上記成果品の電子データ(DVD-R) 1枚

・耐震化率等の算定に使用、加工したGISデータを含む

(6) 履行期間

令和6年度契約 契約日から令和7年3月21日(金)まで(予定)

令和7年度契約 契約日から令和8年3月20日(金)まで(予定)

ただし、契約は単年度ごとに行い、令和7年度の契約については前年度の履行内容

が良好と認められること、および予算が区議会で議決され配当されることを契約締結の条件とする。

2. 予算額（提案限度額）

令和6年度 6,666,000円（消費税込み）

令和7年度契約の契約予定金額については、令和6年度中の履行において検討を進め、世田谷区及び受託者で協議の上定めるものとする。

3. プロポーザル方式を採用する具体的理由

本業務の履行にあたっては、前回の耐震改修促進計画改定から耐震化進捗状況、耐震化施策の評価・検証、法令や国、関係自治体の動向等に係る情報の収集・整理を行い、これらを踏まえた令和12年度までの耐震化の目標達成に向けた施策を検討する必要がある。また、計画改定作業中も国及び都などの動向や社会情勢を常に把握し、本業務に対して柔軟かつ的確に対応できることが求められる。

このため、耐震化を促進するための施策等について高度な知識や経験、専門性及び技術力を有する事業者へ委託する必要があることから、プロポーザル方式により候補者を選定する。

4. 参加資格

次の要件を満たす法人であること

- (1) 世田谷区の競争入札参加資格者名簿に登録されていること
- (2) 世田谷区から指名停止及び入札参加禁止の措置を受けている期間中でないこと
- (3) 「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(同条の11第1項において準用する場合も含む。)の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を現に受けていないこと。
- (4) 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
- (5) 法人税、法人事業税、法人都道府県民税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと
- (6) 「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。

(7) 過去 15 年間に耐震促進に係る業務委託の受託実績があること。

5. 選定スケジュール（予定）

内容	日程
手続き開始の公告	令和6年4月15日（月）
プロポーザル説明書の配布期間	令和6年4月15日（月）から 令和6年4月30日（火）午後5時まで
参加意思表明書受付期間	令和6年4月15日（月）から 令和6年4月30日（火）午後5時まで
プロポーザル招請等通知	令和6年5月 8日（水）までに随時通知
プロポーザル質問書受付期間	令和6年5月 8日（水）から 令和6年5月15日（水）午後5時まで
質問の回答日	令和6年5月22日（水）
企画提案書等の提出期限	令和6年6月 5日（水）午後5時まで
一次審査（書類審査）	令和6年6月14日（金）
一次審査結果の通知	令和6年6月17日（月）
二次審査（ヒアリング）	令和6年6月26日（水）
審査結果の発送	令和6年6月28日（金）

6. 手続等

(1) 手続き開始の公告日、公告方法

- 1) 公告日：令和6年4月15日（月）
- 2) 公告方法：世田谷区ホームページ（入札・契約情報）

(2) プロポーザル説明書の配布期間、配布方法

- 1) 配布期間：令和6年4月15日（月）から令和6年4月30日（火）午後5時まで

- 2) 配布方法：① 世田谷区 防災街づくり担当部 防災街づくり課にて窓口配布
土、日、祝日を除く午前9時から午後5時まで

- 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 → 目次から探す → 住まい・街づくり・環境 →
 住まい・建築・区施設整備 → 耐震支援

または、世田谷区ホームページ内の検索窓に『209050』と入力して

検索

(3) 参加意思表明書の提出期限、提出方法、提出書類、提出部数、提出先

1) 提出期限：令和 6 年 4 月 3 0 日 (火) 午後 5 時まで (必着)

持参の場合は、土、日、祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで

2) 提出方法：郵送又は持参

3) 提出書類 参加意思表明書 (様式 1)

企業実績 (様式 2)

参加条件が確認できる関係書類の写し (一式)

様式 2 に記載した企業実績が確認できる契約書の写し (一式)

4) 提出部数：上記 3) から 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 - 2 0 - 1 (二子玉川分庁舎 B 棟 2 階)

電 話：0 3 (6 4 3 2) 7 1 7 7 F A X：0 3 (6 4 3 2) 7 9 8 7

(4) プロポーザル質問書の受付期間、質問方法、質問先、質問回答日、回答方法

1) 受付期間：令和 6 年 5 月 8 日 (水) から令和 6 年 5 月 1 5 日 (水) 午後 5 時まで

2) 質問方法：当プロポーザルに関して質問がある場合は、「プロポーザル質問書 (様式 3)」を用いて電子メールにて行う。電話や窓口での質問には応じない。

3) 質問先：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

(5) 質問の回答日、回答方法

1) 回答日：令和 6 年 5 月 2 2 日 (水)

2) 回答方法：電子メールにて参加者全てに対し回答する。

(6) 企画提案書等の提出期限、提出方法、提出書類、提出部数

1) 提出期限：令和 6 年 6 月 5 日 (水) 午後 5 時まで (必着)

持参の場合は、土、日、祝日を除く午前 9 時から午後 5 時まで

2) 提出方法：郵送又は持参

3) 提出書類

企画提案書等

・企画提案書 (表紙) (様式 4)

・業務実施体制 (様式 5)

- ・ 予定技術者の業務実績等（様式 6）
- ・ 特定テーマに対する提案（様式自由、A 3 判サイズ片面 2 枚以内）
- ・ 工程計画（令和 6 年度から 2 箇年分）（様式自由、A 4 判片面 1 枚）
参考見積書（様式自由、消費税込、令和 6・7 年度の内訳書含む。）
会社概要（パンフレット等、様式自由）

4) 提出部数

企画提案書等

- ・ 正本 1 部（法人名を表紙に記載し、左綴じ。）
- ・ 副本 6 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。ただし、副本のうち 1 部は、綴じずに提出する。）

参考見積書...正本 1 部

会社概要 ...正本 1 部

5) 企画提案書及びその添付書類の作成に係る留意事項等

別紙の「企画提案書等作成要領」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

（提出場所は、前記 6（3）5）提出先のとおり。）

7. 企画提案書等の提出者を選定するための基準

本件では、企画提案書等の提出者の選定は行わず、世田谷区防災街づくり担当部防災街づくり課において、提出者から提出のあった「参加意思表明書（様式 1）」、「企業実績（様式 2）」、「参加条件が確認できる関係書類の写し（一式）」、「様式 2 に記載した企業実績が確認できる契約書の写し（一式）」をもとに、前記 4 「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「確認できなかった」旨を通知する。

8. 企画提案書を特定するための評価基準

本件の実施にあたっては、別に定める「世田谷区耐震改修促進計画改定業務委託プロポーザル業者選定委員会設置要綱」に基づき、「世田谷区耐震改修促進計画改定業務委託プロポーザル業者選定委員会」（以下、「選定委員会」という）を設置する。

審査は、別に定める「世田谷区耐震改修促進計画改定業務委託プロポーザル業者選定に係る審査要領」に基づき実施する。

企画提案書の審査は、以下の二段階審査方式で実施する。なお、参考見積は、提案内容との整合性及び妥当性を確認するためのものとする。

(1) 一次審査（書類審査）

企画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6年6月17日（月）に企画提案書を提出した者に電子メール等により通知する。

一次審査項目

審査項目	審査の視点	配点
企業実績	<ul style="list-style-type: none"> ・同種業務実績が十分か ・耐震促進への精通度があるか 	10点 (事務局審査)
予定技術者実績 (管理技術者) (担当技術者)	<ul style="list-style-type: none"> ・同種業務の実務実績が十分か ・耐震促進に関する業務実績があるか ・世田谷区への精通度があるか 	20点 (事務局審査)
特定テーマに対する提案	<ul style="list-style-type: none"> ・業務目的、内容の理解度が高いか ・事業手法等の考え方に魅力があるか ・業務の特性、目的を適切に把握した提案となっているか(着眼点、問題点、解決方法等) ・実現性と説得力のある提案となっているか ・課題解決のための創意工夫がなされているか 	100点
資料作成能力	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容が分かりやすく、効果的な構成となっているか 	20点
業務実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・動員計画に妥当性があり、業務分担が不明確・不自然でないか 	20点
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・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か 	10点
参考見積書	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容と整合性があるか 	数値化しない

(2) 二次審査（ヒアリング）

企画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。

提案の説明は15分程度とし、その後15分程度の質疑を行う。説明に用いる資料は企画提案書のみとし、新たな資料等の提出は認めない。

ヒアリング実施予定日は、令和6年6月26日(水)とし、会場及び時間等の詳細については、二次審査対象者に電子メール等により通知する。

二次審査項目

審査の項目	審査の視点	配点
専門性と技術力	<ul style="list-style-type: none"> ・ 企画提案書の内容をよく説明できているか ・ 過去の業務実績を踏まえ、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か 	20点
取り組み姿勢	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務に対する熱意、取り組み意欲が感じられるか ・ 耐震促進に関する業務への理解、姿勢が適切か 	40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か ・ 質問に対する応答が明快かつ迅速か 	20点
先見性	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震改修促進計画への将来展望があるか 	20点

9. 第一候補者等の選定

選定委員会が、前記8の評価基準に基づき、審査結果を総合的に評価し、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、第二順位の提案者を委託先の第二候補者として、それぞれ選定する。

なお、提案者が1者の場合の審査は、評価合計点が全審査委員の配点総計に対して6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。

10. 審査結果の通知

審査結果は、令和6年6月28日(金)以降に書面にて通知する。

11. その他

- (1) 手続き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る。
- (2) 契約保証金は、免除である。
- (3) 契約書作成の要否は、要である。

- (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随意契約により締結する予定の有無：有
件名：耐震改修促進計画改定業務（令和 7 度分）(予定)
令和 7 年度の随意契約による委託は、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
- (5)審査の結果、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した上で、令和 6 年度の委託業務内容の詳細及び仕様について協議を行い、区及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、区及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。
- (7)区は、この案件に参加する意思を表明した者及び提案書を提出した者の商号・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)参加意思表明書、企画提案書等の作成、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)参加意思表明書、企画提案書等、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)提出された企画提案書等の提出書類は、返却しない。また、提出された企画提案書等は、提案者に無断で今回の選定以外の目的で使用しない。なお、選定された者の企画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)企画提案書等の提出後は、原則として企画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、委託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。

1 2 . 問い合わせ先

世田谷区 防災街づくり担当部 防災街づくり課 耐震促進担当

担当：長谷川

電話：03 - 6432 - 7177 FAX：03 - 6432 - 7987

メールアドレス：SEA02067@mb.city.setagaya.tokyo.jp