

公募型プロポーザル方式に係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。

なお、本業務にかかる契約の締結は、当該業務に係る令和8年度予算が成立し、予算が配当されることを条件とします。

令和7年12月1日

世田谷区

1 業務委託の概要

(1) 件名

世田谷区公営住宅等長寿命化計画改訂案策定に伴う業務委託

(2) 目的

本区では、公営住宅等ストックの長寿命化によるライフサイクルコストの削減と事業量の平準化を図るため、平成29年に「世田谷区公営住宅等長寿命化計画」（以下、「長寿命化計画」という。）を策定し運用している。今回、現行計画の策定より10年が経過することから、これまでの実績評価及び策定後の社会情勢の変化や関連計画との整合等を踏まえ、計画の見直しを行う。

本業務では、今後の公営住宅等のあり方を踏まえ、計画期間内（令和9年度～令和18年度）の維持保全計画を改定するとともに、住宅の集約化や借り上げ住宅の維持管理・廃止の見通し等、新たな改築・改修方針や合理的な住宅供給等を計画することとする。

(3) 業務内容

「長寿命化計画（平成29年）」を見直し、改訂版を策定する。策定にあたっては、「公営住宅等長寿命化計画策定指針（平成28年8月）」に準拠するほか、以下の内容を踏まえて検討及び作成すること。

ア 基礎調査業務

- ① 関連法令・関係計画等の整理・整合性の確認（都営住宅移管関連も含む）
- ② 区営住宅等の建設費及び使用料に関する補助金、助成金等の整理・確認
- ③ 区営住宅等の状況の把握

ア) 管理戸数（構造種別、建設年度、住戸面積、規模別等）

イ) 入居者の状況（年齢別、世帯人数別、収入状況等）

ウ) 応募状況

エ) 収入超過者、高額所得者に対する取組状況

オ) 住宅の状況調査（例：建築基準法等における既存不適格事項、耐震性、二方向避難の確保状況、防火区画の確保状況、バリアフリー化の状況、設備状況、定期点検の結果等）※

カ) 建築物・設備機器等付帯設備調査※

※対象とする住宅は、区担当課との協議による。

④ 管理データベースの構築

点検や修繕等の効率的・効果的な実施のため、点検結果と修繕等の情報を一体的に管理することができるデータベースの構築について検討する。

⑤ 現行計画における長寿命化事業実施状況の把握

⑥ 将来推計人口、世帯総数及び各世帯の所得状況の把握

イ 基本方針の策定、事業手法の選定及び実施方の策定

① アの結果を踏まえた基本方針の策定

② 住宅別の事業手法の選定

ア) 公営住宅等における改築・改修計画、住宅再編計画、計画修繕及び点検等の実施方針

住宅別に周辺状況を含めた現況と法規による条件等を整理し、その評価及び事業手法を選定する。
また、モデル化した住棟について、居住者の移転等を含めた改築・改修及び住宅再編計画（事業スキーム等）を作成し、効率的な更新や修繕のあり方を検討する。

イ) 保全改修計画の事業実施予定一覧の見直し

現行計画の進捗状況を整理し、その実績を踏まえた修繕費等による年間支出に関する見直しにより、改築の先行及び更なる長寿命化による平準化等を考慮した、実効性のある計画とする。

ウ) 住宅再編計画の見直し

アの調査から、区営住宅における年齢構成や所得、世帯構成等の居住実態とともに、将来の居住ニーズを把握し、住宅の改築・改修及び住宅再編に伴う必要な種別（例：家族向け、高齢者向け等）、間取り、戸数等を検討する。

ウ 費用削減等の試算

「長寿命化計画（平成29年）」から見直しの必要な改築計画、建替計画、住宅集約、住宅廃止（借上げ住宅の返還）に係る概算工事費等（設計費、工事費、工事管理費等の事業に係る経費）を全て算出し、各々の事業手法におけるライフサイクルコストの比較を行う。

なお、試算の対象とする住宅は、区担当課との協議による。（事業実施計画内、あるいはその直近の建替え・改修計画等に係る住宅を想定。）

エ その他の提案

上記の業務のほか、本事業の目的を達成するために有益であると認められる業務がある場合は、適宜提案すること。

（４）履行期間

契約日から令和9年3月19日（金）まで

2 提案限度額

61,274,000円（消費税込み）

※予算配当において、予算の減額や削減があった場合、契約金額及び契約内容を変更すること。または契約を締結しないことがある。

3 参加資格

次の要件を全て満たす法人とする。

- （１）本件委託業務に従事を予定する管理技術者、担当者（技師）は、官公庁が発注した同種・類似業務の策定に係る業務実績を有すること。

※同種業務：官公庁が発注する公営住宅等の長寿命化計画の策定に関する業務

※類似業務：官公庁が発注する公共施設の整備及び管理計画に関する業務

- （２）技術士、一級建築士、シビルコンサルティングマネージャー（RCCM）のいずれかの資格を有する者を、業務責任者として専任で配置できること。

- （３）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。

- （４）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（同令第167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。

- (5) 世田谷区において入札参加資格を有していること。
- (6) 世田谷区から指名停止（入札禁止）を受けている期間中でないこと。
- (7) 「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し立て又は「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し立てをしていないこと。
- (8) 都道府県民税・市町村民税に滞納がないこと。
- (9) 提出された書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (10) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第6号に規定する暴力団員が経営していない者又は事実上経営に参加していないこと。
- (11) 世田谷区公営住宅等長寿命化計画見直しに係る改定案策定に伴う業務委託事業者選定委員会委員が主宰、役員、顧問及び所属をしている団体でないこと。

4 審査の進め方

受託候補者の選定は、審査委員会を設置し、業務提案書やプレゼンテーションおよびヒアリング等による審査を踏まえて実施する。

(1) 第一次審査（書類審査）

参加者の業務実績等の観点から、客観的審査を行う。

(2) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

企画提案書の内容について、配置予定の管理技術者又は担当技術者によるプレゼンテーション及びヒアリングを実施し、審査を行う。

5 手続等

(1) 担当部署

世田谷区都市整備政策部住宅課

〒154-0094 東京都世田谷区世田谷4丁目21番27号

電話：03-5432-2498 FAX：03-5432-3040

電子メールアドレス：招請通知にてお知らせします。

(2) 説明書の配布期間、配布方法

① 配布期間：令和7年12月1日（月）午前9時から 12月12日（金）午後5時まで

② 配布方法：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→契約・入札情報→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

(3) 参加表明書等の提出

① 提出期限：令和8年12月12日（金）午後5時（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

② 提出先及び方法：本件担当部署へ電子メールによる送付、郵送（宅急便、書留等、送達確認できるものに限る）又は持参

(4) 提案書等の提出期限、場所及び方法

① 提出期限：令和8年1月23日（金）午後5時（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

- ② 提出先及び方法：本件担当部署へ電子メールによる送付、郵送（宅急便、書留等、送達確認できるものに限る）又は持参

6 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

① 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。

② 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。

③ 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。

④ 「個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項」を遵守すること

（６）本プロポーザルへの参加に要する経費について、区は一切負担しない。

（７）労働報酬下限額の適用

区との契約では単年度で予定価格 2, 0 0 0 万円以上の業務委託契約は、世田谷区公契約条例の定める労働報酬下限額の対象となる。本件は対象案件となるので詳細は別紙を確認すること。

（８）提出物の取り扱い

① 本選定の過程において事業者から提出された資料等については返却しない。また、選定の目的以外に使用しない。

② 透明性、公平性を確保する観点から、本案件に参加を表明した者及び提案書を提出した者の称号・名称、並びに提案書を特定した理由（審査経過等）については、世田谷区情報公開条例（平成 1 3 年 3 月 1 3 日、世田谷区条例第 6 号）の規定に基づき第三者に開示する場合がある。

（９）プロポーザルの途中辞退について

プロポーザル招請通知、二次審査招請通知を受け取ったものが参加を辞退する場合は、辞退届により事務局まで提出すること。なお、辞退した場合でも、これを理由として、区が発注する業務等で不利益な扱いを受けることはない。

（１０）詳細は、プロポーザル説明書兼実施要領による。