

世田谷区立南八幡山保育園整備
基本構想作成支援業務委託公募型プロポーザル
実施要領兼説明書

令和8年5月
世田谷区

目次

1	プロポーザル方式による契約相手方選定の背景と目的	P.1
2	委託業務の概要	P.1
3	プロポーザル参加資格	P.2
4	プロポーザル提案の応募及び業務実施上の条件	P.3
5	スケジュール及び書類提出方法等	P.4
6	1次提案書作成要領等	P.5
7	1次審査 審査方法及び評価項目	P.6
8	2次提案書作成要領等	P.6
9	2次審査 審査方法及び評価項目	P.8
10	受託候補事業者および次席者の選定	P.9
11	お問合せ先・提出先	P.9

1 プロポーザル方式による契約相手方選定の背景と目的

世田谷区では、未就学児童数の推移や保育需要等を踏まえながら、老朽化の進んだ区立保育園について、再整備計画に基づいた再整備を進めているところである。

都営住宅の改築事業に合わせて区立南八幡山保育園を再整備する本件は、同一の都営団地内ではあるものの、移転を伴う整備となる。周辺に低層住宅が連なる閑静な住宅地に位置する当該地では、児童にとって適切な保育環境を確保するとともに、移転先の住環境に配慮し、周辺環境と調和した建物配置や外構計画を検討することが求められる。

そのような条件の中、建設コストの縮減や工期短縮につなげるための諸条件の整理をするためには、豊富な経験やノウハウが必要となる。

以上のような経験や能力を持つ優れた事業者を契約相手方とするためには、その性質からプロポーザル方式によることが最適であるため、これを採用する。

2 委託業務の概要

(1) 契約予定件名

世田谷区立南八幡山保育園整備基本構想作成支援業務委託

(2) 業務概要

本業務は、当該保育園を整備するために必要な基本構想作成支援業務を委託するものである。

(3) 委託業務内容

次の業務を委託するが、詳細は、別紙「仕様書（案）」を参照すること。

- ①現況調査及び整理・分析
- ②建築と条件の整理・検証
- ③建築計画案の比較・検討
- ④区が実施する説明会用の関連資料の提供
- ⑤基本構想案の取りまとめ、概略設計図書等の作成

(4) 履行期間

契約締結日から令和9年2月26日（金）まで

(5) 契約の締結

- ①本募集による審査により、受託候補事業者を選定するが、世田谷区契約事務規則(昭和39年世田谷区規則第4号)に基づく契約手続きが完了するまでは、発注者との間に契約関係が生じるものではない。

②本業務に直接関連する業務（基本設計、実施設計、工事監理業務等）の委託については、本業務の履行状況や成果が良好であること及び各業務実施年度における予算配当があることを条件として、随意契約を締結のうえ委託する予定である。

(6) 提案限度額

提案限度額：10,670,000 円（消費税を含む）

本委託契約金額は上記の提案限度額を上限とし、受託候補事業者から提出の見積書に記載の提案額を基本とする。なお支払いについては、提出図書等の検査合格の後、一括で支払う。

(7) 整備スケジュール（予定）

令和 9 年 5 月頃	基本構想策定
令和 9 年度	基本設計
令和 10 年度	実施設計
令和 11～12 年度	建築工事
令和 13 年度	新園舎の運営開始

※既存園舎の解体は保育園運営開始後に東京都が行う。

(8) その他

- ①本募集は、受託候補事業者の選定を目的とするため、区は選定された提案書の内容に拘束されない。（設計にかかるコンペティションではない。）
- ②本件地に所在する南八幡山保育園について、直接の問合せを禁止する。こうした行為が認められた場合には、本応募を失格とする場合がある。

3 プロポーザル参加資格

公告日現在、次に掲げるすべての要件を満たしていること。

- (1) 世田谷区競争入札参加資格名簿に登録されている一級建築士事務所であること。
- (2) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの共同格付けにおいて、営業種目「建築設計」の格付け第1位～150位以内を有する、または営業種目「建築設計」の格付けを有し、世田谷区内に本店もしくは支店が所在する事業者であること。
- (3) 平成28年4月1日以降に履行を完了した、保育園、幼稚園（認定こども園を含む）または児童館の新築、改築または増築工事（改修工事除く）に関わる設計業務実績があること。

※対象となる保育園、幼稚園（認定こども園を含む）または児童館は、公設（営）または民設（営）のいずれでも可とする。

※保育園については子ども・子育て支援法に規定された教育・保育施設、幼稚

園については学校教育法に規定された施設、児童館については児童福祉法に規定された児童福祉施設として厚生労働省通知による集会室、遊戯室、図書室、相談室等児童館活動を実施するための諸室があるものとする。

(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項に該当しない者であること。

※本提案の応募者が業務の一部を外部法人へ再委託する場合は、当該外部法人も該当していないこと。

(5) 世田谷区から入札参加禁止又は指名停止の措置を受けている期間中でないこと。

(6) 経営不振の状態（会社更正法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更正手続開始の申し立てをしたとき、民事再生法平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申し立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。）にないこと。

(7) 都道府県民・市町村民税に滞納がないこと。

(8) 世田谷区立南八幡山保育園整備基本構想作成支援業務委託事業者選定プロポーザル審査委員会委員が主宰、役員、顧問及び所属をしている団体でないこと。

○選定委員会の構成員

選定委員長 子ども・若者部長 松本 幸夫

選定委員 子ども・若者部保育課長 北川 俊彦

子ども・若者部副参事（保育の質向上担当）小林 清美

施設営繕担当部公共施設マネジメント課長 高橋 一久

施設営繕担当部施設営繕第一課長 野元 憲治

4 プロポーザル提案の応募及び業務実施上の条件

管理技術者は、一級建築士の資格を有する者とする。

5 スケジュール及び書類提出方法等

(1) 本プロポーザルの手続きにかかるスケジュール等は次のとおり。

内容	日程
公告、募集要領区ホームページ掲載	令和8年5月7日(木)
1次審査に関する質問受付 (LoGoフォームにて)	令和8年5月7日(木) ～5月14日(木) 17時まで
1次審査に関する質問回答 (区ホームページに掲載)	令和8年5月15日(金)までに随時
参加表明書、1次提案提出書類提出締切り (保育課へ持参もしくは郵送)	令和8年5月21日(木) 17時必着
1次審査結果通知書送付 (電子メールにて)	令和8年5月27日(水)
2次審査に関する質問受付 (LoGoフォームにて)	令和8年5月27日(水) ～6月12日(金) 17時まで
2次審査に関する質問回答 (1次審査通過者へ電子メールにて)	令和8年6月15日(月)までに随時
2次提案提出書類提出締切り (保育課へ持参もしくは郵送)	令和8年6月23日(火) 17時必着
2次審査ヒアリングの実施	令和8年6月30日(火)(予定)
2次審査結果通知書送付 (電子メール、区ホームページにて)	令和8年7月3日(金)
契約締結	令和8年8月3日(月)(予定)

(2) 本プロポーザルの手続きにかかる書類等の提出方法等は次のとおり。

- ① 1次提案提出書類及び2次提案提出書類ともに、“11 お問合せ先・提出先”へ持参もしくは郵送(郵送の場合は、追跡サービス等で到着確認のできる方法で送付)すること。
- ② 質問がある場合は、オンライン申請(LoGo フォーム)にて入力すること(入力先は区ホームページに掲載)。なお、質問受付期間中であれば追加の質問も可とする。

6 1次提案書作成要領等

(1) 1次提案 提出書類

書類	様式	備考	提出部数
建設工事等競争入札参加資格審査受付票の写し	—	—	1部
参加表明書	様式1	—	1部
業務履行体制	様式2	有資格者の資格者証の写しを各名1部ずつ添付。	1部
業務実績	様式3	各実績の契約書等の写しを1部ずつ添付。	各1部
納税証明書	—	都道府県民税・市町村民税に滞納がないことが分かる納税証明書 ※発行から3か月以内のもの	1部

(2) 1次提案書の各書類の記入要領及び注意事項

①参加表明書（様式1）

必要事項を記入のうえ提出すること。

②業務履行体制（様式2）

必要事項、該当項目を記入のうえ、該当の資格を有する者の資格者証の写しを添付すること。

③業務実績（様式3）

ア 平成28年4月1日以降に履行を完了した代表的な契約実績を次の点に留意して10件まで記入すること。

- ・保育園または幼稚園（認定こども園を含む）の新築・改築・増築工事にかかる設計実績がある場合は、これを優先して記入し、これらが10件に満たない場合は、児童館や学校、保健福祉施設等の公共施設を記入し、それでも10件に満たない場合は民間の事務所等を記入すること。なお、改修工事の設計は実績として認めない。
- ・同一施設の基本構想、基本設計、実施設計を行った場合は、1件の実績として記入すること。

イ 「契約件名」：契約書の件名を記入すること。

ウ 「業務内容」：基本構想、基本設計、実施設計等を記入すること。

エ 各実績の契約書等の写し（契約件名、発注者名と受託者名、契約期間、施設規模が明記された箇所は必須とし、金額部分は任意とする）を添付すること。

④共通注意事項（2次提案にも適用）

- ア 提出書類の言語は日本語で12ポイント、全て片面のみの記載とし、枠の大きさは変更せず、枠の中に納まるように記載すること。
- イ 提出書類に虚偽の記載をした場合は、無効とする。
- ウ 受付期限以降の提出資料の差替え、再提出は対応しない。
- エ 提出書類は、保育課へ持参もしくは郵送（郵送の場合は、追跡サービス等で到着確認のできる方法で送付）すること。
- オ 提出された提案書その他の資料は、返却しない。
- カ 提出された書類は、審査事務に必要な範囲で複製する。
- キ 提出された資料等は受託候補事業者の選定を目的にしており、原則としてこの目的以外に無断で使用することはないが、公平性・透明性・客観性を期すため、必要により公表することがある。

7 1次審査 審査方法及び評価項目

- (1) 1次審査は、「業務履行体制（様式2）」及び「業務実績（様式3）」の内容を1次審査評価基準に基づいて評価する。

評価事項	1次審査評価基準
本業務の履行体制や業務実績等	①参加資格を有し、欠格事項に該当しないこと ②本業務に従事する技術者数 ③新築・改築・増築工事にかかる設計業務実績（保育園、幼稚園、児童館等の実績を優先して評価する。）

- (2) 評価の結果、上位3者程度を二次審査対象者として選定する。

- (3) 1次審査の評価点は、2次審査の評価点に加算する。

8 2次提案書作成要領等

- (1) 2次提案 提出書類

書類	様式	備考	提出部数
2次提案申込書	様式4	—	1部
見積書	—	様式は問わない。	1部
業務実施方針	様式5	事業者名が特定できる情報を記載しないこと。	1部
2次提案書	様式6	事業者名が特定できる情報を記載しないこと。	1部

(2) 2次提案 前提条件

次の事項を2次提案の前提条件とする。

① 整備地概要

所在地	世田谷区八幡山三丁目6番
敷地面積	約 1,328 m ²
都市計画等	第一種低層住居専用地域／容積率：100% 建ぺい率：50％／10m第1種高度地区／準防火地域 世田谷西部地域上北沢・桜上水・八幡山地区地区計画

② 保育園

ア 保育園の定員は、78人を想定している。

年齢	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	計
定員(人)	11	16	17	17	17	78

イ 保育園の延床面積は、約730m²を想定している。

ウ 保育園に必要な諸室等は、「世田谷区児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例」、「世田谷区児童福祉施設の設備及び運営の基準に関する条例施行規則」、「世田谷区保育所設置認可等事務取扱要綱」、「世田谷区保育所設備・運営基準解説」の基準等を満たすものとする。

エ 保護者用及び職員用の駐輪場、食材搬入用の駐車スペース、屋外遊戯場(園庭)は、当該敷地内に整備する。

オ 保育園用の調理室は、当該園舎内に整備する。

(3) 2次提案書の各書類の記入要領及び注意事項

① 様式4 (2次提案申込書)

必要事項を記入のうえ提出すること。

② 見積書

様式は問わない。しかし契約締結前、改めて委託内容の項目ごとに金額を提示してもらう。

③ 様式5 (業務実施方針)

ア 公共施設の整備にあたっての考え方

保育園に限らず、公共施設の整備において求められる事柄や配慮すべき事柄等についての考え方を記載すること。

イ 業務スケジュールについての考え方

限られた期間での基本構想の策定に向けて、スケジュールについて留意すべき事柄、考え方を記載すること。

ウ 本業務を進めるにあたり、提案者が特に留意する事柄を記載すること。

④様式6（2次提案書）

様式6の提案内容の補足に必要な限りにおいて、配置図・平面図・立面図等（簡潔なレイアウト図とする。スケッチ可。）を用いて、別紙として示すことができる。

なお、作成の有無は、評価点に直接影響するものではなく、また、詳細の設計を求めるものでもない。

ア 基本構想の考え方

立地や敷地形状、周辺環境との調和を踏まえた建物配置、施設レイアウトの考え方について記載すること。

イ 保育園の施設設計の考え方

- ・子ども達や職員等が心地よく、安全で快適に利用できる施設整備の考え方について記載すること。
- ・防災・防犯上で子ども達の安全を確保するための建物配置や設計上の基本的な考え方について記載すること。
- ・移転先の住環境を踏まえた、近隣住民に対する配慮に関する設計上の考え方について記載すること。

ウ 環境・省エネルギー化に関する提案（当該施設におけるZEBの視点を踏まえた環境に配慮した施設づくり、省エネ化に関する提案）について記載すること。

※世田谷区では、公共施設を改築する場合、「公共施設省エネ・再エネ指針」に基づき、一定のエネルギー量の削減を求めている。

また、脱炭素社会に向けて、「世田谷区公共建築物ZEB指針」に基づき、公共施設のZEB（ネット・ゼロ・エネルギー・ビルディング）化が求められている。

エ 事業スケジュールとコスト低減等に関する提案

- ・都営団地建替え工事との兼ね合いを考慮し、竣工までの全体の工程管理について配慮すべき点について記載すること。
- ・建設コスト、維持管理コスト等の低減の基本的な考え方について記載すること。

9 2次審査 審査方法及び評価項目

(1) 見積書に記載の提案額を評価する。

(2) 業務実施方針（様式5）及び2次提案書（様式6）に基づき、提案者からのプレゼンテーション（15分程度）及びヒアリング審査（20分程度）を実施し、評価する。

(3) 2次審査は、令和8年6月30日(火)に世田谷区役所で実施する予定だが、実施会場及び時間の詳細は別途参加者へ通知する。

10 受託候補事業者及び次席者の選定

1次審査(書類審査)及び2次審査(書類審査及びヒアリング審査)の評価点の合計が最も高い提案者を受託候補事業者とし、第2位の提案者を次席者として選定する。

11 お問合せ先・提出先

担 当 世田谷区子ども・若者部 保育課

保育計画・再整備担当 浅野・久保

所在地 〒154-8504 世田谷区世田谷4-21-27

世田谷区役所 第2庁舎2階

電 話 03-5432-2448