

サウンディング型市場調査の実施について

1. 調査の目的

世田谷区は、現本庁舎の建替計画にあたり、平成28年12月策定の「世田谷区本庁舎等整備基本構想」をもとに、世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルで設計者を選定し、平成31年3月に「世田谷区本庁舎等整備基本設計」を策定し、来年度の発注に向け実施設計を進めている。

本庁舎等整備については、同一敷地内で解体と建設を繰り返す3期工事、かつ、免震構造を工期ごとに連結させる計画としており、高い施工技術が求められる。あわせて、近年の業界の繁忙・人材不足等の建設市場動向を含め、当建設計画を検討するにあたり、事業者の建設工事への参入可能性や事業条件、スケジュールの妥当性等について、民間事業者等と「対話」を行い、適正な公募条件に反映することを目的とする。

2. サウンディング内容

サウンディング型市場調査については、下記の内容について実施し、調査結果は検討委員会での検討資料として活用する。

工事実績について

- ・免震構造建物の施工実績
- ・施工上重要と思われる項目

工事スケジュールについて

- ・基本設計に示す工程の妥当性
- ・東1期棟工事における発注・手配期間に関する考え方
- ・各工期間の庁舎移転期間の確保

その他

- ・資材調達等の懸念、働き方改革への対応
- ・現場事務所の確保

参加意欲について

- ・本工事への参画意欲
- ・請負体制
- ・地域経済振興策

**世田谷区本庁舎等整備に関する
サウンディング型市場調査 実施要領**

令和元年 6 月

世田谷区庁舎整備担当部庁舎整備担当課

1. 調査の目的

世田谷区は、現本庁舎の建替計画にあたり、平成 28 年 12 月策定の「世田谷区本庁舎等整備基本構想」をもとに、世田谷区本庁舎等整備基本設計業務委託公募型プロポーザルで設計者を選定し、平成 31 年 3 月に「世田谷区本庁舎等整備基本設計」を策定し、来年度の発注に向け実施設計を進めております。

本庁舎等整備については、同一敷地内で解体と建設を繰り返す 3 期工事とすることで、工事期間中においても現敷地内の区役所機能を維持させることとしているため、免震構造で設計された建物を工期ごとに分割して施工し連結させる必要があります。また、耐震補強・改修を行う区民会館ホールも隣接しており、高い施工技術が求められます。

さらに、近年の建設業における繁忙・人材不足等の市場動向が顕在化する中、当建設計画を検討するにあたり、事業者の建設工事への参入可能性や事業条件、スケジュールの妥当性等について、事業者と対話等を行うことで、実情を把握し適正な工事発注に係る検討を行うことを本調査は目的としています。

なお、サウンディングへの参加実績は、施工者選定における評価の対象とはなりません。

2. 世田谷区本庁舎等整備について

(1) 対象施設概要

新庁舎の 整備場所	(住居表示)世田谷区世田谷四丁目 21 番 27 号				
	(地 番)世田谷区世田谷四丁目 993 番 3 (東敷地) 964 番 4、978 番 3、967 番 1 (西敷地)				
整備スケジュール (予定)	令和 2 年 8 月	実施設計完了			
	令和 3 年 2 月	着工			
	令和 4 年 11 月	1 期工事竣工 (東棟 1 期、西棟 1 期、区民会館ホール)			
	令和 6 年 10 月	2 期工事竣工 (東棟 2 期、西棟 2 期)			
	令和 8 年 5 月	3 期工事竣工 (西棟 3 期)			
	令和 8 年 7 月	全工事完了、供用開始			
建物概要 (予定)	構 造	東棟	西棟	ホール	楽屋
		S 造・SRC 造・RC 造		RC 造	S 造
	免震構造 (改築)		耐震構造 (改修)	耐震構造 (改築)	
	階 数	地下 2 階 地上 10 階	地下 2 階 地上 5 階	地上 3 階	
	高 さ	約 45m	約 30m	約 22m	約 14m
	延床面積	約 35,700 m ²	約 36,700 m ²	約 2,550 m ²	約 850 m ²
	就業人数	約 3,100 人			
基本設計	約 430 億円				
概算事業費	建設工事費			404 億	
	解体工事費			15 億	
	移転・引越費			3 億	
	調査・設計費 (基本設計、実施設計、工事監理費等)			8 億	

詳細は、参考資料 1「世田谷区本庁舎等整備基本設計」のとおり

(2) 本庁舎等整備の特徴

- ・現在の敷地内で本庁舎機能を維持しながら、解体、新築を繰り返す工事であり、庁舎利用者及び周辺住民の安全を確保しながら、騒音、振動、交通規制等の影響を低減させながら工事を施工する必要があります。
- ・新庁舎は免震構造の建物を3期に分けて建設し、各工期で建築した建物を接続します。
- ・本庁舎等整備に併せて、敷地中央道路の線形変更、東側道路の拡幅及びバスベ이의整備を行います。
- ・区民会館については既存ホール部分を保存・再生のため、耐震補強及び内部改修を行い、機能向上を図ります(楽屋部分は改築します)。

3. サウンディングスケジュール

項目	時期
実施要領の公表	令和元年6月20日(木)
本調査に関する質問受付	令和元年6月20日(木)～6月28日(金)
本調査に関する質問回答	令和元年7月5日(金)
申込票及び調査票受付	令和元年6月27日(木)～7月12日(金)
実施結果の公表	令和元年9月上旬

4. サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象

本事業(内容については参考資料1「世田谷区本庁舎等整備基本設計」参照)の実施主体となる、下記要件に該当する法人を対象とします。

【参加要件】

- ・東京電子自治体共同運営電子調達サービスの共同運営格付における業種「建築工事」の格付が、令和元年6月20日(木)時点で、「A」である法人
東京電子自治体共同運営電子調達サービス 共同運営格付
URL : https://www.e-tokyo.lg.jp/choutatu_ppij/ppij/pub

【参加除外要件】以下に該当する者は参加できません。

- ・会社更生法(平成14年法律第154号)の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。
- ・民事再生法(平成11年法律第225号)の規定により、更生手続開始の申し立てをしている場合。
- ・法人税、消費税及び地方消費税などの税金を完納していない場合。
- ・都市計画法等において法令違反がある場合。
- ・地方自治法施行例令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当するもの
- ・世田谷区暴力団排除活動推進条例(平成24年12月10日条例第55号)第2条に規定する「暴力団」及び「暴力団員」。

(2) サウンディングの項目

参考資料1「世田谷区本庁舎等整備基本設計」をご覧ください、別紙2「申込票」、別紙3「調査票」をもとに、参画可能性や事業条件等について、ご意見をください。

	工事实績について
	工事スケジュールについて
	その他
	参加意欲について

(3) サウンディング実施要領の公表

サウンディング実施要領（本資料）は、世田谷区ホームページに掲載します。

【掲載箇所】

世田谷区トップページ	くらしのガイド	区政情報	世田谷区について	計画・条例・方針
本庁舎等整備について	世田谷区本庁舎等整備に関するサウンディング型市場調査を実施します。			

【URL】 <http://www.city.setagaya.lg.jp/kurashi/107/157/722/730/d00166226.html>

【公表日】 令和元年6月20日（木）

5. サウンディングの手続き

(1) 実施内容に対する質問

実施要領の内容に対する質問がある場合は、別紙1「質問票」に記入の上、件名を「[質問]世田谷区本庁舎等整備サウンディング調査」として、電子メールにてお送りください。

質問期限 令和元年6月28日（金）午後5時（必着）

送付先 「8. 問合せ先・提出先」のとおり

質問に対する回答 令和元年7月5日（金）までに電子メールで送付するほか、世田谷区ホームページ上に公開します。本サウンディングの趣旨に添わない質問と判断した場合、公開しないことがあります。

(2) サウンディングへの参加申し込み

本サウンディングへの参加を希望する場合は、別紙2「申込票」に記入の上、件名を「[サウンディング申込]世田谷区本庁舎等整備サウンディング調査」として電子メールにてお送りください。

参加申込期限 令和元年7月12日（金）午後5時（必着）

送付先 「8. 問合せ先・提出先」のとおり

電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに、「8. 問合せ先・提出先」のとおりまで連絡をお願い致します。

(3) 調査票の提出

別紙3「調査票」に可能な範囲で記入の上、件名を「[調査票]世田谷区本庁舎等整備サウンディング調査」として電子メールにてお送りください。

調査票提出期限 令和元年7月12日(金)午後5時

送付先 「8.問合せ先・提出先」のとおり。

電子メール送信後、24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに、「8.問合せ先・提出先」まで連絡をお願い致します。

(4) 個別対話の実施

調査票の内容を確認する必要がある場合は、個別対話を行います。その際は、別紙2「申込票」に記載のサウンディングご担当者あてに、実施日時・場所を電子メールにて連絡します。

実施期間 令和元年7月16日(火)～19日(金)

その他 個別対話への参加者は1提案者あたり5名以内とします。

サウンディングは参加事業者のアイデアおよびノウハウの保護のため、個別に行います。

(5) サウンディング実施結果の公表

令和元年9月上旬に調査の実施結果の概要を世田谷区ホームページに公表する予定です。

公表内容は、原則、定量的な調査結果とします。なお、自由記述等の定性的な回答内容については原則公表しませんが、公表することが望ましい回答については、提案者の名称や提案されたアイデア及びノウハウの保護に考慮した上で、事前に提案者に確認した後、公表します。

6. 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディングへの参加実績は、施工者選定における評価の対象とはなりません。

(2) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者の負担とします。

(3) 応募書類や個別対話における情報の取り扱い

- ・ 応募書類は、理由の如何を問わず返却いたしません。
- ・ 著作権は、作成した提案者に帰属します。
- ・ 応募書類や個別対話により知りえた情報は、本庁舎等整備工事の検討以外には用いません。なお、情報の公開にあたっては、提案者と事前に確認のうえ公表致します。
- ・ 応募書類は、世田谷区情報公開条例(平成13年3月13日条例第6号)に基づく情報公開請求の対象となる場合があります。世田谷区が必要と認める場合は、事前に提案者に確認のうえ、全部もしくは一部を公開することがあります。

7 . 別紙・参考資料

- ・別紙 1 質問票
- ・別紙 2 申込票
- ・別紙 3 調査票
- ・参考資料 1 世田谷区本庁舎等整備基本設計
- ・参考資料 2 平面図兼断面図（工期区分）
- ・参考資料 3 仮設計画図
- ・参考資料 4 工事工程表
- ・参考資料 5 第一庁舎一般図
- ・参考資料 6 第二庁舎一般図
- ・参考資料 7 第三庁舎一般図
- ・参考資料 8 区民会館一般図

8 . 問合せ先・提出先

世田谷区庁舎整備担当部庁舎整備担当課（区民会館 2 階）

担 当：横川、宮田

連 絡 先：03-5432-2177

住 所：〒154-8504 東京都世田谷区世田谷 4-21-27

E - m a i l：SEA4000@mb.city.setagaya.tokyo.jp

受付時間：土曜、日曜、祝日を除く 午前 9 時から午後 5 時まで

質問票

＜世田谷区本庁舎等整備に関するサウンディング型市場調査＞

法人名				
法人所在地				
サウンディング 担当者	氏名		部署・役職	
	電話		ファクシミリ	
	メールアドレス			

番号	質問内容
1	
2	
3	
4	
5	

※質問票は、令和元年6月28日（金）午後5時までに実施要領「8. 問合せ先・提出先」に記載のメールアドレス宛に送付ください。

※質問内容欄の大きさは、必要に応じて適宜変更してください。

申込票

＜世田谷区本庁舎等整備に関するサウンディング型市場調査＞

法人名			
法人所在地			
サウンディング 担当者	氏名		部署・役職
	電話		ファクシミリ
	メールアドレス		

別紙3「調査票」の内容を確認する必要がある場合は、個別対話を行う場合があります。
 あらかじめ、**令和元年7月16日（火）～7月19日（金）**の間で、ご都合の良い日程・時間をご記入ください。 ※第三希望程度

月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい
月 日 ()	<input type="checkbox"/> 午前	<input type="checkbox"/> 午後	<input type="checkbox"/> どちらでもよい

対話参加予定者氏名	部署・役職

※個別対話を実施する場合、実施日程及び場所を電子メールにてご連絡します。

※個別対話に出席する人数は、1事業者につき5名以内とします。

調査票

＜世田谷区本庁舎等整備に関するサウンディング型市場調査＞

法人名	
-----	--

※調査票は全7ページありますので、記入漏れのないようご注意ください。

※ご回答に際しては、実施要領「7. 別紙・参考資料」の参考資料1～8を事前にご覧ください。

※回答欄の大きさは必要に応じて適宜変更してください。

1. 工事実績について

本工事（全3期工事）では1つの免震構造建物を、工期を分割して段階的に施工する建替え計画を検討しています。

1) 貴社は免震建物の竣工実績を何件程度お持ちでしょうか。また、実績がございましたら、具体的な工事名称及び内容を開示可能な範囲でご記載ください。

①多数経験あり（10件以上） ②数件経験あり（10件未満） ③経験なし

工事名称及び内容 ・ _____ ・ _____ ・ _____ ・ _____ ・ _____
--

2) 1) で「①多数経験あり（10件以上）」、「②数件経験あり（10件未満）」と回答された方にお伺いします。

免震構造建物を、工期を分割し段階的に施工した実績をお持ちでしょうか。実績がございましたら、具体的な工事名称及び内容を開示可能な範囲でご記載ください。

①経験あり ②経験なし

工事名称及び内容 ・ _____ ・ _____ ・ _____ ・ _____ ・ _____
--

3) 2) の施工実績の中で、施工管理上重要となった事項についてご記載ください。

自由記述

4) 本工事を行う上で想定される施工上重要と思われる項目を具体的にご記載ください。

自由記述

2. 工事スケジュールについて

1) 本工事では、参考資料4「工事工程表」に示す工期を想定しております。東棟・西棟の各工期（1～3期）の設定について、所感とその理由をご記載ください。

①工期は適正 ②工期は適正（条件による） ③工期は不足

自由記述

2) 1) で「②工期は適正 (条件による)」と回答された方にお伺いします。

必要と考える施工条件をご記載ください。

自由記述

3) 1) で「③工期は不足」と回答された方にお伺いします。

各工期の不足度合及び理由をご記載ください。

東1期工事 _____ヶ月程度不足

東2期工事 _____ヶ月程度不足

西1期工事 _____ヶ月程度不足

西2期工事 _____ヶ月程度不足

西3期工事 _____ヶ月程度不足

不足すると考える理由

4) 1) で「①工期は適正」と回答された方にお伺いします。

逆打ち工法ではなく順打ち工法とした場合、東1期棟・東2期棟の工期に関する影響を想定しうる範囲でご記載ください。

自由記述

5) 本工事では、配布資料の工程表に示してあるように、令和 2 年（2020 年）12 月の工事契約締結の後、翌年 2 月からの本工事開始を予定しています。本契約締結以降の、特に東 1 期工事における発注・手配期間に対するお考えを最近の市況を踏まえてご記載ください。

自由記述

6) 各工期間に移転期間をはさみ、既存庁舎からの移転完了後、即解体工事に入る工程としております。この移転を円滑に進めるために、必要と考えられる対応（本体工事との関係など）をご記載ください。

例：本体工事期間中の什器据付工事

必要と考えられる対応

3. その他

1) 長期にわたる本工事期間において、資材調達等、懸念される事項があればご記載ください。

自由記述

2) 本工事は6年の工事期間を想定しておりますが、2018年7月改正の「働き方改革を推進するための関連法律の整備に関する法律」に伴う、貴社の対応方針と本事業に対するお考えをご記載ください。

自由記述

3) 本事業では敷地内での移転・建替を検討しておりますが、現場事務所を敷地内に確保することについて、設置の可否をご教示ください。

①設置可能 ②条件によっては設置可能 ③設置困難

※②、③を選択された場合

可能であれば理由と敷地外に確保する現場事務所の条件を具体的にご記載ください。

自由記述

4. 参加意欲について

本工事への入札参加意欲について、ご記載ください。

①大いにある ②社内で検討が必要 ③関心はない ④その他

自由記述

▶以下の設問は、4で「①大いにある」、「②社内で検討が必要」と回答された方にお伺いします。

1) 3工期にわたる分割施工となる本建物の施工品質と建物性能を確保するうえで、工事請負体制について貴社のお考えがあればご記載ください。

自由記述

2) 下記地域経済振興策について、以下ア～カの中から対応が可能と考える手法を選択ください。また、選択されなかったものについてはその理由をご記載ください。

＜地域経済振興策＞ （複数選択可）

- ア. 工事区分の分離（解体工事、外構工事その他）
- イ. 区内企業とのJV組成
- ウ. 区内企業への労務等の発注（協力企業）
- エ. 区内企業からの資材購入
- オ. その他区内企業からの調達（事務用品、飲食その他）
- カ. その他、効果的と考えられる手法について（括弧の中にご記載ください）

{ }

選択されなかった理由

3) その他ご意見等がございましたら、ご記載ください。

自由記述

※調査票は、令和元年7月12日（金）午後5時までに、実施要領「8. 問合せ先・提出先」に記載のメールアドレス宛に送付ください。