

豊島区営住宅等再整備事業
【募集要項】

令和7年7月

豊島区住宅・マンション課

目 次

I 業務内容に関する事項

1 募集の趣旨	1
2 建物の概要	1
3 事業の期間	2
4 事業費用	2
5 事業者が行う業務の範囲	2

II リスク・費用等の分担に関する事項

1 責任の分担	4
2 法令の遵守等	4
3 リスク分担	5
4 費用負担の概要	5
5 モニタリング	6
6 事業期間中の事業者と区の関わり	7

III 募集・選定に関する事項

1 募集・選定スケジュール	8
2 参加資格等	8
3 参加申出	9
4 応募辞退	10
5 提出書類	10
6 選定手続	11
7 契約に関する基本的考え方	12
8 事業者選定をしない場合	12

資料

別記 1	業務分担表	13
別記 2	リスク分担表	14
別記 3	評価基準	17

様式

様式 1	参加意向申出書	19
様式 2	団体の概要	20
様式 3	建替住宅の実績報告	21
様式 4	事業見積書	22
様式 5	事業計画書	23

豊島区営住宅等再整備事業募集要項

I 業務内容に関する事項

1 募集の趣旨

豊島区が管理する区営住宅は東京都からの移管を含めた 11 住宅 221 戸となっており、区営住宅のうち昭和 50 年代前半に建設され、耐用年数 1/2 を経過した住宅が 5 住宅 84 戸となっている。これらの住宅設備の整備状況は高齢化未対応が多く、3 箇所給湯も整備されていない状況となっている。また、区営住宅には世帯用住戸しかいないため、世帯状況の変化により住戸と世帯規模のアンマッチが生じている。

福祉住宅は 15 住宅 252 戸を管理しているが、9 住宅 131 戸は借上げによる住宅で契約期間に左右されない安定した供給が課題となっている。

このため、区営住宅等の課題に対応するため区営建て替え時に福祉住宅を集約して新たな住宅として建設を図り、複数住宅の建替えに入居者移転をセットにした事業者を募集するものである。

2 建物の概要

住宅名	千早四丁目アパート 2 号棟	千川二丁目アパート	要町三丁目アパート
住所	千早 4-32-13	千川 2-5-14	要町 3-7-8
竣工年度	1975 年	1977 年	1979 年
戸数	15 戸	15 戸	15 戸
構造	RC3 階	RC3 階	RC3 階
敷地面積	855.07 m ²	1621.67 m ²	1756.02 m ²
用途地域	第一種中高層住居専 用地域	第一種低層住居専用 地域	第一種低層住居専用 地域
指定容積率	200%	150%	150%
日影規制	2.0H/3.0H (H=4.0m)	4.0H/2.5H (H=1.5m)	4.0H/2.5H (H=1.5m)
高度地区	第 2 種高度地区	第 1 種高度地区	第 1 種高度地区
その他	準防火地域	高さの最高制限 10m 準防火地域	高さの最高制限 10m 準防火地域

3 事業の期間

(1) 事業期間

本事業の事業期間は「基本協定」の締結日から令和 15 年 3 月 31 日までとする。

ただし、竣工後 2 年目までの 1 年点検及び 2 年点検を含む。

(2) 事業スケジュール

本事業スケジュールは、事業者の提案による工期の短縮を可能とする。

区営住宅 3 棟を建替、区営住宅と福祉住宅を集約する。計画戸数は確保戸数とし、残りの戸数については事業費を超えない範囲内で事業者の提案とする。

原則として、要町三丁目アパートと千川二丁目アパート及び福祉住宅の入居者は建設した新住宅もしくは区で用意した他住宅に移転するものとする。施設や他の民間住宅に移転する場合も含む。

(資料：事業スケジュール、返還予定福祉住宅については対象戸数を掲載)

4 事業費用

本事業における総事業費の限度価格（事業計画策定経費、建替住宅等整備費及び入居者移転支援費）は、以下のとおりとする。

総事業費（限度価格）：3,048,560,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含まない。）

5 事業者が行う業務の範囲

(1) 事業計画策定業務

事業者は、募集手続きにおいて提出した企画提案書に基づき、本事業の全体工程計画や業務水準、業務実施体制等を明示した業務全体の事業計画を策定すること。

(2) 建替住宅等整備業務

事業者は建替住宅等の買取住宅の整備に係る業務として、下記の業務を行うこと。

なお、詳細については「建替住宅等整備業務に関する要求水準書」（以下、「整備業務要求水準書」という。）を参照すること。

① 既存住宅等の解体撤去に関する業務

ア．各種調査、申請、届出、協議等

イ．既存住宅等の解体撤去設計

ウ．既存住宅等の解体撤去工事

エ．その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

② 建替住宅等の設計に関する業務

ア．各種調査、申請、届出、協議等

イ．建替住宅等の設計（基本設計、実施設計）

ウ．設計住宅性能評価の取得

エ．その他、本業務を実施する上で必要な関連業務

③ 建替住宅等の建設に関する業務

ア．各種調査、申請、届出、協議等

- イ. 建替住宅等の建設
- ウ. 区による完了確認
- エ. 完工図書の提出
- オ. 建設住宅性能評価の取得
- カ. 化学物質の室内濃度調査
- キ. その他、本業務を実施する上で必要な関連業務
- ④ 建替住宅等の工事監理に関する業務
 - ア. 建替住宅等の工事監理
 - イ. その他、本業務を実施する上で必要な関連業務
- ⑤ その他の業務
 - ア. 不具合対応の実施
 - イ. 竣工後1年点検及び2年点検の実施
 - ウ. 交付金等申請関係書類等の作成支援
 - エ. 近隣対策・近隣対応等
 - オ. その他、上記業務を実施する上で必要な関連業務

(3) 入居者移転支援業務

事業者は入居者移転支援業務として以下の業務を行うこと。なお、詳細については「入居者移転支援業務に関する要求水準書」（以下、「移転支援要求水準書」という。）を参照すること。

- ① 移転計画・準備業務
 - ア. 仮移転・本移転に必要な住戸数の算定
 - イ. 入居者説明会の実施
 - ウ. 仮住居として使用する区営住宅等の移転手続き
 - エ. 仮移転・本移転に係る建設部局とのスケジュール調整
- ② 移転支援窓口業務
 - ア. 移転支援窓口の設置
 - イ. 移転支援担当者の配置
 - ウ. 移転に係る窓口対応
- ③ 仮移転・本移転支援業務
 - ア. 仮移転者・本移転者の状況把握
 - イ. 仮移転先・本移転先見学会の実施
 - ウ. 仮住居・本移転住居の申込み受付
 - エ. 仮移転・本移転等説明会の実施
 - オ. 転居費用の支払い等の手続き支援
 - カ. 引越し支援等
- ④ 退去手続き支援業務
- ⑤ 入居者移転に係る交付金等申請関係書類作成支援業務
- ⑥ その他、上記業務を実施する上で必要なもの

Ⅱ リスク・費用等の分担に関する事項

1 責任の分担

(1) 事業者が責任を持つ範囲の概要

- ① 既存住宅等の解体撤去
- ② 建替住宅等の設計、施工及び工事監理
- ③ 整備業務要求水準書の確保
- ④ 入居者の移転計画、準備
- ⑤ 入居者の仮移転、本移転支援
- ⑥ 退去手続支援
- ⑦ 交付金申請関係書類等の作成支援

なお、具体的な責任範囲は「業務分担表」による。

(2) 建替住宅等の整備業務及び入居者移転支援業務に係る責任等の分担

- ① 事業者の提案内容に起因する損害について、区が指定した条件によるもの以外は事業者が責任を負う。
- ② 事業実施中に、区の帰属事由によって事業内容の変更や事業期間の延長、事業費の増加等が生じた場合には、区が責任を負うこととする。

2 法令の遵守等

(1) 法令の遵守

関係法令については「整備業務要求水準書」及び「移転支援要求水準書」に記載の法令等を遵守すること。

(2) 個人情報保護・開示請求に対する対応

① 個人情報保護

事業者は、「個人情報の保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）」を遵守し、保有個人情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の保有個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を講じること。

なお、事業者が保有する個人情報の開示等の請求が本人からあった場合には、適切に対応すること。

② 漏えい等事故発生時の対応

事業者は、個人情報の漏えい等の事故が発生した場合に備え、区その他の関係者との連絡、証拠保全、被害拡大の防止、復旧、再発防止の措置を迅速かつ適切に実施するために、緊急時対応計画を定めること。

(3) 障害のある方への対応

令和 6 年 4 月 1 日に改正「障害を理由とする差別の解消の推進に関する法律（以下「障害者差別解消法」）」が施行され、事業者による障害のある方への合理的配慮が義務化されました。事業者は、「豊島区 障害者差別解消法事業者及び区業務受託事業者

対応マニュアル」を活用し、障害のある方に対し適切な対応を行うこと。

(4) 多様な性自認・性的指向の方への対応

「東京都オリンピック憲章にうたわれる人権尊重の理念の実現を目指す条例」及び「豊島区男女共同参画社会推進条例」では、性自認及び性的指向を理由とする不当な差別的取扱いを禁止している。また、区は職員・教職員を対象に「多様な性自認・性的指向に関する対応指針」を策定している。

そのため、事業者においても、当該条例及び対応指針に基づき正しい知識を身につけ、理解を深めて、多様な性自認・性的指向の方に対し適切な対応を行うこと。

3 リスク分担

主なリスクについては、「リスク分担表」による。ただし、特別の事情により同表により難しいときは、協議により決定する。

4 費用負担の概要

区は事業遂行に係る事業費を事業者を支払う。ただし、区が提示する総事業費の予定価格以下で、基本協定締結後に物価高騰等による事業者の責によらない事由に生じた建物の価格は、別途協議による。

本事業における費用の負担は以下のとおりとする。

(1) 区の負担

区は、建替住宅等竣工後に建替住宅整備事業に係る費用（解体撤去工事含む）を事業者の請求書を受領した日から 30 日以内に一括して建替住宅等の買取費として支払う。

また、入居者移転支援業務委託契約に基づき年度ごとに、完了実績報告書を確認したのちに事業者の請求書を受領した日から四半期に分けて支払うものとする。

① 建替住宅等の買取費

ア. 設計費

イ. 現況測量等各種調査費

ウ. 地質調査費（ボーリング調査（2 か所以上））

エ. 設計・建築住宅性能評価の申請書

オ. 建築確認申請費

カ. 工事監理費

キ. 建替住宅等建設費

- ・建設工事費（特殊基礎工事費、仮設工事費、化学物質の室内濃度想定にかかる費用含む）

- ・電気設備工事費

- ・機械設備工事費

- ・外構工事費

ク. 支障電柱移設費等

ケ. その他建替住宅等整備に係る費用

コ．解体撤去工事費

② 入居者移転支援に係る事業費

ア．移転計画、準備業務事務費

イ．移転支援窓口業務事務費

ウ．仮移転支援業務事務費

エ．本移転支援業務事務費

オ．退去手続き支援業務事務費

※本転居費用、仮転居費用、退去転居費用、その他振込手数料は区が実費を負担する。

(2) 事業者の負担

区が手続きを行う必要がある各種交付金申請のための資料、会計検査用資料及び完成図書等の作成費用は事業者が負担する。また、建替住宅等整備費及び入居者移転支援費について区から支払いがあるまで事業者負担とする。

5 モニタリング

区は、事業者が行う業務の実施状況についてモニタリングを行う。モニタリングの主な内容については、以下のとおりとする。なお、区は報告の受領、確認の実施により設計及び建設工事の全部又は一部について何ら責任を負担するものではない。

(1) 設計時

- ① 事業者は、設計着手時に設計に関する工程表を区に提出し、確認を受ける。
- ② 事業者は、基本設計完了時に基本設計図書を区に提出し、確認を受ける。
- ③ 事業者は、基本設計完了時に要求水準整合チェックリストを区に提出し確認を受ける。
- ④ 事業者は、実施設計完了時に実施設計図書と区に提出し、確認を受ける。
- ⑤ 設計の状況について、事業者は区の求めに応じて随時報告を行う。

(2) 解体撤去時

- ① 事業者は、解体撤去工事着手前に解体撤去設計図、工程表及び施工計画書を区に提出し、確認を受ける。
- ② 事業者は、解体撤去完了時に区に報告し、完了状況の確認を受ける。

(3) 建設時

- ① 事業者は、建設工事着手前に工程表及び総合施工計画書を区に提出し、確認を受ける。
- ② 事業者は、定期的に建設工事に進捗状況及び施工状況等について区に報告し、区の求めに応じて説明を行う。また、区は建設工事に立ち会うことができる。
- ③ 事業者は、施工に関する検査又は試験の実施について、事前に区へ通知できるものとする。区はこれらに立ち会うことができる。
- ④ 事業者は、建替住宅等の施工期間中、区の求めに応じ中間検査を受ける。

6 事業期間中の事業者と区の関係

- (1) 本事業は、事業者の責において遂行される、また、区は前項のとおり、事業実施状況について確認を行う。
- (2) 原則として、区は事業者に対して連絡等を行うが、必要に応じて各業務を担当する部局等と直接、連絡調整を行う場合がある。
- (3) その他必要事項については別途協議する。

Ⅲ 募集・選定に関する事項

1 募集・選定スケジュール

日 程	内 容
令和7年 7月 8日（火）	参加者募集開始
令和7年 7月 8日（火） ～令和7年7月24日（木）＊	質問票受付期間
令和7年 8月 7日（木）	質問に対する回答
令和7年 8月 8日（金）＊	参加意向受付終了
令和7年 8月18日（月） ～令和7年10月3日（金）＊	企画提案書等受付期間
令和7年 10月 下旬	一次審査（書類審査）・審査結果通知
令和7年11月 20日（木）	二次審査（プレゼンテーション審査）
令和7年12月 中旬	優先交渉権者（候補者）決定
令和8年 4月	基本協定締結

＊各期日の終了日は午後5時までにメール・持参等すること。

2 参加資格等

企画提案に参加する者は、事業を推進する上で必要な企画力、資力、信用、技術的能力及び実績を有すること。法人その他の団体及び複数の団体で構成する共同事業体で、類似の管理実績があること。

以下の欠格事由のいずれにも該当しないこと。

① 全ての構成団体の欠格事由

- 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しないこと
- 地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第11項の規定による指定の取消しを受けてから2年を経過しないもの
- 区から競争入札参加有資格者指名停止措置を受けているもの
- 会社更生法（平成14年法律第154号）及び民事再生法（平成11年法律第225号）等により更生又は再生手続き開始を開始しているもの
- 法人税・法人事業税・消費税又は地方消費税の滞納しているもの
- 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2号の規定する暴力団及びその利益となる活動を行う者の統制下にあるもの
- 政治団体（政治資金規正法第3条第1項に規定する政治団体及びこれに類する団体）
- 宗教団体（宗教法人法第2条に規定する政治団体及びこれに類する団体）
- 代表者、役員又はその使用人が刑法（明治40年法律第45号）第96条の173又

は第 198 条の違反する容疑があったとして逮捕もしくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から 2 年を経過しない者であるもの

② 代表団体の欠格事由

- 豊島区における競争入札参加資格がないもの
- 東京都内に本社または営業所がないもの
- 直近の決算期末について、自己資金金額がマイナスでないこと。
- 経営損益について直近の決算を含み 3 期連続の赤字でないこと。
- 宅地建物取引業法（昭和 27 年法律第 176 号）の規定による宅地建物取引業者の免許を有していないこと。
- 買取公営方式又は PFI 事業により、公営住宅の建替え実績を有していること。
- 住宅整備事業及び入居者移転事業又はその類似の事業に実績があること（共同事業体の応募の場合は、当該実績を有する団体が含まれていること）

③ 共同事業体の留意事項

- ①の参加資格を満たしている者により構成されるグループであること。なお、構成員は、設計企業、建設企業、工事監理企業及び入居者移転支援企業等を想定している。
- 構成団体は連帯して責任を負う。
- 同時に複数の共同事業体の構成団体になることはできない。
- 共同事業体の構成団体自ら業務を履行すること。

3 参加申出

(1) 募集要項の配布

募集要項、参加申出書等に関する書類の配布は、令和 7 年 7 月 8 日から豊島区ホームページでダウンロード可能。要求水準書は住宅・マンション課住宅計画グループにおいて別途配付（平日午前 9 時～午後 5 時）。

(2) 質問票の受付

本プロポーザルに関する質問を下記のとおり電子メールで提出すること。

- ① 受付期間 令和 7 年 7 月 8 日午前 9 時から令和 7 年 7 月 24 日午後 5 時まで
- ② 質問方法 質問票（豊島区ホームページからダウンロード）に質問内容を記入し、電子メールで住宅課住宅計画グループまで提出すること。
なお、電子メールの件名は「(会社名) 豊島区営住宅等再整備事業質問票」とすること。

送 信 先 A0022901@city.toshima.lg.jp

(3) 質問票に対する回答

質問票に対する回答は、質問票受付終了後、速やかに質問者及び募集説明会参加者全員に電子メールで回答し、個別の回答は行わない。

4 応募辞退

令和7年8月12日から住宅・マンション課住宅計画グループまで申し出ること。

5 提出書類

(1) 参加意向申出書・参加資格等確認審査書類

- ①参加意向申出書（様式1）
- ②団体の概要（様式2）
- ③事業概要又はこれに類するもの（パンフレット可）
- ④法人登記事項等証明書または登記簿謄本（原本）
- ⑤定款、寄付行為又はこれらに類するもの（最新のもの）
- ⑥事業報告書又は営業報告書又はこれらに類するもの（直近の3事業年度分）
- ⑦法人税、消費税及び地方消費税等の納税証明書（原本）
※納税証明書がない場合は理由を付記すること（非営利法人であるため等）
- ⑧同種事業の実績（買取公営方式又はPFI事業、住宅の建替え実績（発注者・業務内容・金額・契約期間等）（様式3）

(2) 企画提案書

- ①事業の実績
- ②事業の実施方針
- ③事業の工程
- ④事業の実施体制
- ⑤事業実施の確実性（資金計画、資金源・資金調達方法等）
- ⑥建替住宅に関する提案（良質かつ低コスト、周辺環境・近隣等への配慮等）
- ⑦入居者移転に関する提案（実施体制、移転負担の軽減等）
- ⑧リスク管理に関する提案（近隣への配慮、工事期間中の安全性等）
- ⑨その他事業遂行に関する提案

※戸数は計画戸数とする。なお、提案で計画戸数を上回る提案も可能だが、事業費の上限は厳守すること。

(3) 事業見積書（様式4）

(4) 提出先

豊島区都市整備部住宅・マンション課住宅計画グループ（豊島区本庁舎6階）

(5) 提出方法

- ① 提出期限：参加申出書・参加資格等確認書類・・・令和7年8月8日
- ② 企画提案書・事業見積書・・・令和7年10月3日
各日期間内の午前9時から午後5時までの時間帯に持参すること。

(6) 提出部数

19部（正本1部、副本18部）

また、CD-ROM（DVD-ROM）は1部

副本における個人情報等は黒塗り等し、提案者がわからないようにすること。

(7) その他留意事項

① 費用負担

応募に関して必要となる費用は、応募者の負担とする。

② 提出書類の取扱い

ア 提案書等の著作権は区に帰属しないが、公表等その他の場合で、この事業に必要と認める場合には、これを無償で利用できる。また、提案書類等理由の如何を問わず返却しない。

ウ 提出期限以降の提出書類の差替え及び再提出は認めない。

エ 区が必要と認める場合は、提出書類以外の追加書類の提出を求める場合がある。

オ 1 応募者 1 提案とする。

③ 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

ア 異なる申請書を複数提出したとき

イ 応募書類の記載に虚偽又は不正があったとき

ウ 応募書類の記載すべき内容の全部又は一部が記載されていないとき

エ その他応募に際して、不正な行為があったとき又はこの要項に定める手続によらなかったとき

6 選定手続

(1) 選定方法

事業者の選定は、第一次審査及び第二次審査の2段階で実施する。審査は、「豊島区営住宅等再整備事業プロポーザル方式業者選定委員会」が行い、その結果に基づき候補者を選定する。

① 第一次審査（書類審査）

第一次審査は、応募書類の内容による選考を行い、第一次審査の結果は、全応募団体に通知する。

② 第二次審査（プレゼンテーション審査）

第一次審査を通過した団体を対象として、プレゼンテーション方式により審査を行い、候補者を選定する。管理責任者となる予定の方、収支計画（積算根拠など）について説明できる方、決算書について説明できる方は必ず出席すること。また、プレゼンテーションを第三者に委託はできない。

審査結果は、第二次審査を受けた全団体に通知する。

(2) 審査基準及び配点

事業者の審査は別記3「評価基準」の審査項目及び配点に基づき行う。

7 契約に関する基本的な考え方

区は、最終候補者となった事業者と事業着手前に「基本協定書」を締結する。また、締結した基本協定に基づき、各建替住宅の基本設計着手時に要求・要望事項等を整理した「建替住宅整備協定書」を交わすとともに、各建替住宅の実施設計完了後には「建替住宅売買協定書」を工事費が確定した時点で「建替住宅売買契約書」を締結する。

なお、入居者移転支援業務に係る業務については、当該業務が実施される年度にそれぞれ「入居者移転支援業務委託契約」を締結する。

ただし、議会による議決を得られない等による契約締結の遅延及び中止された場合は、別途協議による。

8 事業者選定をしない場合

事業者の募集及び選定について、応募者がいないあるいは本事業を実施することが適当でないと判断された場合には、事業者の選定を行わず、その旨を公表する。

【提出先・問い合わせ先】

豊島区都市整備部住宅・マンション課住宅計画グループ

担当：大浜、加藤、武藤、立見

住所：豊島区南池袋 2-45-1（本庁舎 6 階）

電話：03-4566-2654（直通）

FAX：03-3980-5136（FAX）

E-mail：A0022901@city.toshima.lg.jp

別記1 業務分担表

業務項目		区	事業者
事業の前提条件の作成	事業に関する条件	○（協議）	○（協議）
	事業費、支払に関する条件	○（協議）	○（協議）
	事業実施に係るリスク・責任等の分担に関する条件	○（協議）	○（協議）
入居者移転支援に係る業務	入居者移転計画の立案	○（協議）	○
	入居者説明会の開催	○（説明）	○
	仮住居として使用する入居者の支援	○（支援）	○
	移転支援窓口の設置と窓口対応	○（支援）	○
	仮・本移転者の状況把握	○（支援）	○
	仮・本移転説明会の開催	○（支援）	○
	仮・本住戸抽選会の開催	○（支援）	○
	仮・本転居費用の支払い等の手続き		○
	退去手続き	○	○（支援）
	引越し支援		○
設計・工事監理に係る業務	基本設計	○（確認）	○
	実施設計・積算	○（確認）	○
	工事監理		○
住宅建設、解体撤去に関する各種申請			○
交付金申請手続きに関する業務		○	○（支援）
地元（近隣）説明	計画	○	○（支援）
	解体撤去工事・境界確認	○（支援）	○
	建設工事	○（支援）	○
各種調査 ※調査結果は、適宜、区に 報告すること。	敷地調査・現況調査	○（境界立会）	○
	地質地盤調査	※	○
	アスベスト・化学物質室内濃度調査	※	○
	電波障害対策調査	※	○
	家屋調査	※	○
	擁壁調査	※	○
	土壌汚染調査	※	○
	既存樹木調査	○（協議）	○
既存建物解体撤去工事、整地工事		○（確認）	○
建替住宅等の整備工事		○（確認）	○
建設工事の苦情対応等			○
成果品作成			○
会計実地検査対応		○	○（支援）

別記2 リスク分担表

	リスクの種類	概要	区	事業者
共通事項	募集資料	募集資料の誤り及び記載内容の変更等	○	
	応募	応募費用に関するもの		○
	契約締結	議会の議決を得られないことによる契約締結の遅延及び中止	○※1	○※1
		上記以外の区の事由による契約締結の遅延及び中止	○	
		事業者の事由による契約締結遅延等		○
	資金調達	事業者の事業の実施に必要な資金の確保（金利変動を含む）		○
	政策変更	区の政策変更のよる事業の変更・中断・中止等	○	
	法制度、税制度及び許認可	本事業に直接関連する法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの	○	
		上記以外の事業者が取得すべき法制度、税制度及び許認可の新設及び変更に関するもの		○
	許認可取得遅延	区の事由による許認可等取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可等取得遅延		○
	第三者賠償	事業者の事由による第三者賠償		○
		上記以外の事由による第三者賠償	○	
	住民対応	本事業実施そのものに関する住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの（入居者移転に関するものを含む）	○	
		調査及び工事に関わる住民反対運動、訴訟、要望等に関するもの		○
	環境問題	区の要求に起因する環境問題	○	
		事業者の提案内容・業務に起因する環境問題		○
	債務不履行	区の債務不履行による中断中止	○	
		事業者の債務不履行によるもの		○
	要求水準未達	事業者の提供する業務が要求水準書及び提案書に示す水準を下回った場合		○
	発注者責任	事業者が発注する契約の管理・内容変更等		○
	不可抗力	区及び事業者いずれの責にも帰すことができず、かつ、計画段階において想定し得ない暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、地滑り、落盤、落雷等の自然災害及び戦争、暴動その他の人為的な事象による施設の損害によるもの	○※2	○※2
	物価変動	物価変動によるコストの変動	○※3	○※3
	支払い遅延及び不能	区からのサービス対価などの支払い遅延及び不能があった場合	○	
	終了手続き	終了手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清		○

		算手続きに伴う評価損益等		
	事業の中断等	区の事由による事業の中断等	○	
		事業者の事由による事業の中断等		○
計画・設計	測量・調査	区が実施した測量・調査に関するもの	○	
		上記以外測量・調査に関するもの		○
	計画・設計・仕様変更	区の事由による変更・遅延	○	
		上記以外の事由による変更・遅延		○
	各種負担金	インフラ整備等の追加コストの発生		○
	資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		○
	地下埋設物	区が行った調査又は明示した資料の範囲における地下埋設物に起因する事業の中断・遅延等		○
		上記以外の事由による事業の中断・遅延等	○	
	埋蔵文化財		○※4	○※4
	設計変更	区の提示条件及び指示の不備、要望によるもの	○	
		上記以外の事業者の要因による不備及び変更によるもの		○
解体撤去・建設	用地	区が事前に把握し、事業者に情報公開しているものに関するもの		○
		上記以外に予見できないもの（土壌汚染やアスベスト処理に関するもの等）	○	
	工事遅延	区の事由による完工遅延	○	
		上記以外の事由による完工遅延		○
	工事監理	工事監理の不備により工事内容、工期等に不具合が生じた場合		○
	工事費増大	区の事由による工事費増大	○	
		上記以外の事由による工事費増大		○
	施設損傷			○
	資金調達	金融機関等からの資金調達の不足等		○
	電波障害対策	電波障害対策費の上昇		○
	安全性確保	事業者の事由による事故等の発生		○
補助金未確定	補助金の交付に関するもの	○		
買取後	建物瑕疵	最長10年		○
	施設損傷	入居者の事由による施設の損傷	○	
		上記以外の事由による施設の損傷		○
	サービス水準未達	要求水準への不適合によるもの		○
入居者移	個人情報の管理	事業者の管理する個人情報に関し事業者の責に帰するもの		○
		上記以外のもの	○	
	業務期間変更	入居者の事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	

		区の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による業務期間の変更、事業終了の遅延		○
	費用増大	入居者の事由による業務に要する費用の増大	○	
		区の責めに帰すべき業務費用の増大	○	
		事業者の責めに帰すべき事由による業務費用の増大		○
	補助金未確定	補助金の交付に関するもの	○	

※１ 議会の議決が得られないことにより契約締結が遅延または中止された場合は、別途協議とする。

※２ 不可抗力事由により発生する追加費用その他損害に係る区及び事業者の負担については、基本協定等において提示する。

※３ 一定程度の物価変動は事業者、それ以外の物価変動は区が負担する。詳細な内容について、基本協定等にて提示する。

※４ 照会・試掘調査・本調査等は、事業者の責任において行い、費用は区が負担する。

別記3 評価基準

審査項目	配点
1. 事業の実績 ア 施設の設置目的に合致した理念・運営方針を有するか イ 本事業を遂行するにあたり、十分な実績を有しているか	10
2. 本事業の実施方針 ア 本区の特性や本事業の内容・目的を理解したうえで、適切な実施方針になっているか イ 公営住宅事業に関して理解ができているか	10
3. 本事業実施の工程 ア スケジュール、作業項目及び作業期間等が具体的に提示されており、作業工程、内容等が適切であるか	20
4. 本事業の実施体制 ア 事業遂行のための組織体制が適切で、十分な知識と経験を有する人材が配置されているか イ 指揮命令系統、責任体制が確立しており、十分な能力・資格を有する人員が適切に配置されているか ウ ワーク・ライフ・バランス推進への取り組みなど、働きやすい労働環境への配慮がなされているか	15
5. 本事業実施の確実性 ア 資金計画、資金源・資金調達方法等、事業の採算性はあるか イ 経費削減のための工夫など、効率的な運営が図られているか	20
6. 建替住宅に関する提案 ア 提案建物の平面計画、階数、階高、及び外構計画は適切であるか イ 提案建物は入居者からみて居住性が良好であるか ウ 提案建物は各住戸の居住条件がおおむね同じか。過度に東・西・北向きバルコニーの住戸が多くないか エ 提案建物及び外構は周辺環境、近隣への配慮がなされているか オ 居住性向上、建設費削減、維持管理の容易性、コミュニティ形成等に配慮した優れた提案、創意、工夫はあるか	30
7. 入居者移転に関する提案 ア 高齢者入居等に配慮した円滑な入居者移転支援について優れた提案があるか イ 円滑な移転支援が実施可能な人員・体制の構築がなされているか ウ 入居者の移転の負担や居住環境の変化への対応、入居者の意見・要望の対応等に関して配慮がなされているか エ 経費削減のための工夫など、効率的な運営が図られているか	30
8. リスク管理に対する対応 ア 危機管理体制、緊急時の対策は適切か イ 個人情報保護に配慮し、適切な措置が講じられているか	5

9. その他の提案 ア その他、地元企業の活用、災害等の安全対策等特筆すべき提案があるか イ 建替住宅と入居者支援業務に優れた提案があるか	10
10. 費用の合理性 ア 提案内容と事業見積金額とに整合性はあるか イ 計画期間における各年度における合計額が妥当か	50
11. プレゼンテーション ア 計画事業実施にあたり、具体的な取り組み内容があるか イ 説明及び質疑応答が適切で明快であるか ウ 積極的な取り組み姿勢が示されているか	100
合 計	300

年 月 日

豊島区長 様

住 所
法人名称
代表者職氏名

(押印省略)

参加意向申出書

「豊島区営住宅等再整備事業（募集要項）」へ記載されている参加資格条件を満たしているため、参加意向を申し出いたします。

記

1. 業務名 豊島区営住宅等再整備事業
2. 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの登録の有無
(有 ・ 無) (番号)
3. その他
(参加申込にあたり、特筆すべき事項があれば記入)

・担当者氏名・役職

・所 属

・電 話

・メールアドレス

団体の概要

年 月 日現在

団体の種別（法人格等）	
団体の名称	
団体の所在地	
代表者氏名	
設立年月日	
資本金又は基本財産	千円
従業員数	名
団体の経営方針等	
主な業務内容	
その他	
連絡先 (通常、年末年始期間)	

- 1) 「従業員数」欄には、申請時の従業員数を記入すること。なお、新たに設立した団体にあつては、予定人数及びいつ時点のものを記入すること。

建替住宅の実績報告

建替住宅の実績については、下記のとおり報告いたします。

事業方式	
発注者	
工期	
契約金額	
住宅構造 階数	
業務内容	
その他	

事業方式	
発注者	
工期	
契約金額	
住宅構造 階数	
業務内容	
その他	

※欄が不足する場合には適宜コピーすること。

事業見積書

住宅名	千早 4 丁目	千川 2 丁目	要町 3 丁目	計
(1) 測量費				
(2) 地質調査費				
(3) アスベスト調査費				
(4) 周辺家屋調査費				
(5) 既存建物解体撤去費				
(6) 設計費				
(7) 工事監理費				
(8) 住宅瑕疵担保履行保証 保険料				
(9) 住宅性能評価料				
(10) 地盤改良費				
(11) 住宅建設費				
(12) 外構整備費				
(13) 室内環境調査費				
(14) 確認申請手数料				
(15) 移転支援費				
(16) 消費税相当額				
計				

※住宅ごとに分けるのが難しい項目は、分けなくてよい。

※必要な項目があれば追加し、不要な項目があれば削除か空欄のこと。

※設計費や工事監理費を住宅建設費に含む場合は、該当欄に「住宅建設費」に含むと記載のこと。

※自由提案を行う場合は提案項目の欄を追加すること。

事業計画書	
1. 事業の実績について（インデックス：1. 事業実績）	
	（ア）本要項の施設の設置目的を踏まえ基本的な考え方を記述してください。
	（イ）本事業の実績を記述してください。
2. 事業の実施方針について（インデックス：2. 実施方針）	
	（ア）本区の特性や本事業の内容・目的を踏まえて、実施方針を記述してください。
	（イ）公営住宅事業について記述してください。
3. 本事業の実施工程について（インデックス：3. 実施工程）	
	（ア）スケジュール、作業項目及び作業時間について記述してください。
4. 本事業の実施体制について（インデックス：4. 実施体制）	
	（ア）事業遂行のための組織体制及び知識・経験を有する人材配置について記述してください。
	（イ）責任体制について、能力・資格をもった人材配置について記述してください。
	（ウ）働きやすい労働環境に心がけていることを記述してください。
5. 本事業実施の確実性について（インデックス：5 確実性）	

	(ア) 資金計画、資金調達方法などについて記述してください。
	(イ) 本事業を効率的に実現するため、経費削減の工夫等についての具体的な方策を記述してください。
6. 建替住宅について（インデックス：6. 建替住宅）	
	(ア) 平面計画、階数、階高、外構計画について記述してください。
	(イ) 住戸の居住性について記述してください。
	(ウ) バルコニーの向き等に起因する居住条件を記述してください。
	(エ) 周辺環境、近隣への配慮について記述してください。
	(オ) 居住性向上、建設費削減等、創意工夫した点について記述してください。
7. 入居者移転に関する提案	
	(ア) 高齢者世帯等が円滑な移転をする支援について記述してください。
	(イ) 移転支援のための人員・体制について記述してください。
	(ウ) 入居者の移転の負担、居住環境の変化への対応、入居者の意見・要望等について対応方法を記述してください。
	(エ) 経費削減策について記述してください。

8. リスク管理について	
	(ア) 危機管理又は緊急時の体制について記述してください。
	(イ) 個人情報について記述してください。
9. その他の提案について	
	(ア) その他特筆すべき提案があれば記述してください。

※11 ポイント以上のフォントサイズで記入してください。

※記入欄は文章量に応じて、適宜、枠の大きさを調整してください。

※図やマニュアル等を別添することも可能です。

