

新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザル募集要項

1 プロポーザルの趣旨

本業務委託においては、民間事業者のノウハウと創意工夫を最大限に活かすことが有効であることから、業務内容についての技術提案を求めるプロポーザルを実施する。

2 用語の定義

- (1) 区とは、新宿区をいう。
- (2) 参加予定者とは、「新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザル参加申請書兼誓約書（第1号様式）を提出した者をいう。
- (3) 参加者とは、企画提案書等を提出した者をいう。
- (4) 事務局とは、住宅課区立住宅管理係をいう。
- (5) 類似業務とは、他自治体における公営住宅の管理業務をいう。

3 参加資格

参加予定者がプロポーザルに参加するための資格は、以下の全てを満たすこととする。

なお、基準日については、公募開始の日とする。公募開始は、本募集要項を、区公式ホームページに掲出し、公表した日（令和7年10月27日（月））とする。

また、契約時まで以下の応募資格を欠いた場合は、契約をしないことができるものとする。

- (1) 業務責任者が公営住宅の管理に関する知識及び技術を有し、直近10年間に於いて公営住宅の管理に関する実務経験を3年以上有すること。
- (2) 参加者予定者は、直近10年間に於いて、類似業務の受託実績が1件以上あること。
- (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項に規定する欠格事項に該当しないこと。
- (4) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおいて、新宿区の物品買入れ等競争入札参加資格を取得していること。競争入札参加資格を取得していない場合、登記簿謄本や財務諸表、納税証明書等を提出すること。
- (5) 従業員等に社会保険加入資格がある場合は、加入させていること。
- (6) 金融機関の取引が停止されている等、経営不振の状況にないこと。

- (7) 会社更生法（平成14年法律第154号）の適応を申請した者にあつては、同法に基づく裁判所からの更生手続開始決定がなされていること。
- (8) 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者にあつては、同法に基づき裁判所からの再生手続開始決定がなされていること。
- (9) 新宿区競争入札参加有資格者指名停止等措置要綱（平成13年10月1日13新総財第550号）に基づく指名停止を受けていないこと。
- (10) 新宿区契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年2月3日23新総契契第2218号）別表の左欄に掲げる措置要件に該当していないこと。

4 参加手続き

プロポーザルの参加を希望する者は、「新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザル参加申請書兼誓約書」（第1号様式）に会社概要※を添えて、令和7年11月19日（水）午後5時までに事務局へ持参にて提出すること。なお、上記提出物の返却はおこなわない。

※会社概要の様式は問わず、通常の広報で使用しているものでよい。

注）あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡すること。

5 参加の辞退

プロポーザルでは、事業者の選定があるまでの間、参加を辞退することができ。辞退する場合は、「新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザル参加辞退書」（第3号様式）を事務局へ提出すること。

注）あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡すること。

6 質疑・回答

(1) 参加予定者の質疑

参加予定者は、プロポーザルに関して質疑を行うことができる。質疑にあつては、「新宿区立住宅等管理業務委託に係るプロポーザルに関する質問書」（第4号様式）を以下のとおり提出する。

- ・提出期限：令和7年11月10日（月）午後5時
- ・提出方法 メール又はファクシミリによる送信とする。

メールアドレス jutaku@city.shinjuku.lg.jp

ファクシミリ番号 03-3204-2386

※メールの件名は「【住宅課管理係】プロポーザル質問書」とする。

(2) 質疑に対する回答

回答は参加予定者全員に対して、令和7年11月13日（木）までに電子メール等により行う。なお、電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

7 契約内容

(1) 契約期間 令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

(2) 価格

業務に見合った適正な価格を見積もること。ただし、実際の契約は、令和8年度予算額の範囲内で契約する。

※令和8年度予算成立前のため、「予算価格」や「予算上限金額」の提示はない。

(参考価格)

「新宿区立住宅等管理業務委託仕様書」(以下「仕様書」という。)のうち第3章1(2)の一般修繕、経年劣化修繕及び(3)の空家修繕の令和6年度実績額は以下のとおり。

【令和6年度実績額】

一般修繕	48,751,504円(税込)
経年劣化修繕	3,225,028円(税込)
空家修繕	146,639,658円(税込)

【令和7年度契約額】

一般修繕	46,815,747円(税込)
経年劣化修繕	8,001,730円(税込)
空家修繕	143,325,952円(税込)

※入居者管理に係る業務等は新規拡充事業のため実績なし

(3) 委託内容 新宿区立住宅等管理業務
仕様書のとおりとする。

8 契約予定日 令和8年4月1日

9 企画提案書等の作成及び提出方法

(1) 提出書類、部数等

① 企画提案書

【様式】第2号様式を使用し、文字の大きさは10.5ポイント以上とする。

【部数】8部※

※選定の中立性を担保するため、8部のうち、7部には事業者名等が判明できる内容を記載しないこと。(事業者名、所在地、電話番号など。記載のある資料を使用する場合は、マスキング処理すること。)

残りの１部については表紙に事業者名を明記すること。

※事業者名等を明記する１部には、事業者名、所在地、代表者、あて先を記載すること。なお、あて先は「都市計画部長」とすること。

② 見積書

本件委託に係る見積を「見積書」（第２－２号様式）により作成のうえ、提出すること。また、その内訳を添付すること（内訳の記載については「見積書内訳」（第２－３号様式）により作成のうえ、提出すること。）。

当該見積書の記載額については、受託候補者の選定時に用いる。また、委託内容に対して著しく不適切な見積額の場合は評価対象から除外する場合がある。

【部 数】１部

③ 提出期限

令和７年１１月１９日（水）午後５時

なお、提出期限までに本募集要項９（１）に記載する企画提案書及び見積書の提出がない場合には、辞退したものとみなす。

④ 提出方法

一括して事務局へ持参すること。（郵送等は不可）

注）あらかじめ来庁日時を事務局へ連絡すること。

（２）企画提案書の内容

以下の内容について、第２号様式を使用し作成すること。作成にあたっては、仕様書を参考にし、本業務の趣旨を理解した上で作成すること。また、提出者の特定が可能な内容（具体的な事業者名等）を記載しないこと。

なお、企画提案書に記載する事項は次のとおりである。

項 目		概 要
表 紙		８部のうち、１部についてのみ表紙に事業者名等を明記すること。
１	官公庁からの類似業務の受託実績	平成２７年度以降の、官公庁からの類似事業の受託実績及び業務責任者の経歴等を記載すること。
２	運営体制	本事業に従事する組織及びその組織の補佐又は管理監督する組織、本事業に従事するうえでの実施体制について記載すること。
３	住宅設備の維持	修繕等要望があった際の対応手順及び体制、借上げ型住宅所有者との連絡・調整方法、空き室期間の短縮に対する取組みについて記載すること。

4	品質管理体制	施設に対する維持管理体制及び品質管理体制について記載すること。
5	住民対応	修繕業務の実施にあたり、住民に対する配慮に関して記載すること。
6	記録・進捗管理	報告書等の作成書面や記録等の管理体制について記載すること。
7	入居者対応	入居者から相談、苦情、並びに各種要望があった際の対処方法及び方針について記載すること。
8	家賃管理体制	入居者からの家賃徴収や記録管理、滞納者への対応などの管理体制について記載すること。
9	生活支援体制	高齢者及び障がい者等への対応として、関連部署との連携も含めた支援体制について記載すること。
10	危機管理体制	地震や火災等災害発生時及び復旧に至るまでの体制と対応方法、入居者の安否確認の要請を受けた際の対応方法について記載すること。
11	効率化・創意工夫	入居者・住宅設備の管理において、サービス向上につながる提案について記載すること。
12	効率化・経費削減	スケールメリット等、経費削減となる取組みについて記載すること。

10 企画提案の評価（選定）方法

新宿区立住宅等管理業務委託に係る事業者選定委員会が、以下のとおり選定を行う。

（1）第1段階評価（第1次選定）

企画提案書をもとに評価し、上位の3者（企画提案書の提出者が3者に満たない場合は全者）を、第2段階評価を行う事業者として選定する。ただし、評価点が満点の5割に満たない場合は、第2段階評価を行う事業者として選定しない。

なお、評価結果については、第1段階評価終了後、参加者に対して電子メール等により通知する。電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

(2) 第2段階評価（第2次選定）

第2段階評価を行う事業者を対象に、指定する日時及び場所において、プレゼンテーション及びヒアリングを行う。プレゼンテーション及びヒアリングの出席者は、業務責任者をあわせて最大5名以内とし、次のとおり行う予定である。

なお、第1段階評価終了後に第2段階評価参加者に対して質疑及び要望事項を通知し、ヒアリングの際に回答を求めることがある。

【日 時】令和7年12月10日（水）に予定しているが、変更となる場合がある。

※実施日等は第1段階評価終了後に電子メール等により通知する。

電子メール等を受信した際は、受信確認の電子メール等を発信元に返信すること。

(3) 評価基準

①第1段階評価

No.	評価項目	評価内容
1	類似業務実績	法人としての安定性、信頼性
2	運営体制	組織体制の妥当性、継続性
3	住宅設備の維持	迅速性、計画性
4	品質管理体制	施工方法の妥当性、安全性、適正性
5	住民配慮	対応力、調整力、傾聴力
6	記録・進捗管理	事務処理の迅速性、正確性、信頼性
7	入居者対応	対応力、調整力、妥当性
8	家賃管理体制	迅速性、正確性、計画性、法令遵守
9	生活支援体制	調整力、対応力、妥当性
10	危機管理体制	対応力、法令遵守
11	創意工夫	効率性、独自性、創意工夫姿勢
12	経費縮減	効率性、具体性、創意工夫姿勢

②第2段階評価

No.	評価項目	評価内容
1	プレゼンテーション能力	説明能力、質疑応答の対応力
2	業務理解度	区事業との適合性、実現可能性
3	取組姿勢	業務遂行能力、適応力、対応力
4	入居者配慮	住民対応力、調整力、適用力
5	その他	上記項目以外の特筆すべき事項

※新宿区民間提案制度において、採用事業の提案者については、合計評価点に

5%の加点を行うインセンティブを付与する。（小数点以下は切り捨てとする。）

（４）受託候補者の選定

特別の事情がある場合を除き、第１段階評価及び第２段階評価の合計評価点に、見積書の金額を基に算出した価格評価点を加えた値の最高点者を受託候補者として選定する。

１１ スケジュール（予定）

（１）募集要項の配布

令和７年１０月２７日（月）から令和７年１１月１９日（水）午後５時まで

（２）参加申請書の受付

令和７年１０月２７日（月）から令和７年１１月１９日（水）午後５時まで

（３）質問書の受付

令和７年１０月２７日（月）から令和７年１１月１０日（月）午後５時まで

（４）企画提案書等の受付

令和７年１０月２７日（月）から令和７年１１月１９日（水）午後５時まで

（５）第１次選定結果の通知

令和７年１１月２５日（火）頃

（６）第２次選定

令和７年１２月１０日（水）頃

（７）第２次選定結果の通知

令和７年１２月２５日（木）頃

１２ 留意事項

（１）提出物の取扱い

企画提案書等の提出物については、区の所有物として区が保管、管理又は廃棄し、参加者へは返却しない。参加者は著作権法に規定された著作権者としての権利を主張しないものとし、企画提案書等の提出物は理由の如何にかかわらず返却しない。

（２）本件プロポーザルは、業務の受託候補者を選定するため行うものであり、契約の決定は別途行う。

（３）契約にあたっては、採用された企画提案書の内容について、区は受託者と協議のうえ、変更することができるものとする。

（４）参加経費等

プロポーザルの参加に要する経費は、参加者及び参加予定者が負担するもの

とし、区はいかなる経費も負担しない。

(5) 適正な手続きの順守

申請書類の虚偽記載の場合、無効とする。また、新宿区立住宅等管理業務委託に係る事業者選定委員との接触を禁ずるものとし、違反した場合には評価対象から除外する。

(6) 新宿区公契約条例（令和元年新宿区条例第2号）に定める労働環境の適正性の確認について理解し、適用対象となった場合は契約締結後に必要な書類（労働環境確認報告書等）を提出すること。

(7) 本件に係る契約締結は、令和8年度予算が区議会にて成立することを条件とする。

(8) 実際に締結する契約については、別途協議の上、成立した令和8年度当初予算の範囲内の金額で締結する。

1.3 各種書類の提出先及び問合せ先

（プロポーザル事務局）

新宿区 都市計画部 住宅課（新宿区役所本庁舎7階14番窓口）

〒160-8484 新宿区歌舞伎町1-4-1

TEL：03-5273-3784（直通）

FAX：03-3204-2386

E-mail：jutaku@city.shinjuku.lg.jp

担当：鎌田、金庭、水野