

区営住宅等再整備事業の公募式プロポーザルの実施について

1 事業概要

(1) 公募内容

区営住宅等の課題に対応するため区営住宅を建て替え、既存区営住宅と借り上げ福祉住宅を再整備した新たな住宅3棟の建設と入居者移転支援業務を併せて行う事業者を公募する。

(2) 事業期間

「事業基本協定」の締結日（令和8年4月1日想定）から令和15年3月31日まで。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。

(3) 募集要項公表、事業者募集開始 令和7年7月8日（火）

2 事業者が行う業務

(1) 事業計画策定業務

事業者は、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。

(2) 建替住宅等整備業務

事業者は建替住宅整備に係る業務として、下記の業務を行う。

- ① 既存住宅等の解体撤去に関する業務
- ② 建替住宅等の設計に関する業務
- ③ 建替住宅等の建設に関する業務
- ④ 建替住宅等の工事監理に関する業務
- ⑤ その他（竣工後1年及び2年点検の実施、交付金申請書類の作成支援等）

(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。

- ① 移転計画・準備業務
- ② 移転支援窓口業務
- ③ 仮移転・本移転支援業務
- 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

3 事業費上限額

総事業費(上限価格): **3,048,560,000** 円(消費税、地方消費税相当額を含まない。)

内訳	建設費	2,992,000,000 円
	移転支援費	56,560,000 円

※ 必須住戸・設備整備に加え、建設コストの削減に配慮しつつ居住性能の向上やコミュニティ形成及び建物維持管理軽減などに資する提案を評価する。

4 最低提案整備戸数

建替後の総整備戸数 **96 戸** 以上

内訳: 単身 **1DK44 戸** 以上、世帯 **2DK42 戸** 以上

※現在 86 戸: 単身 1DK29 戸、世帯 2DK 以上 57 戸 (うち単身入居 15 戸)

(1) 千早四丁目アパート(2号棟)

建替え住宅 (令和 11 年度竣工予定)		
戸数	事業者提案	
住戸タイプ	1DK	2DK
面積	30~36 ㎡	50~60 ㎡
タイプ別戸数	15 戸以上	2 戸以上
必須室・設備	集会室、ごみ置場、EV1 台	



要町つつじ苑 (転居後返還)	
16 戸	
1DK 24~34 ㎡	2DK 45 ㎡
15 戸	1 戸
談話室、ごみ置場、EV	

(2) 千川二丁目アパート

建替え住宅 (令和 12 年度竣工予定)		
戸数	事業者提案	
住戸タイプ	1DK	2DK
面積	30~36 ㎡	50~60 ㎡
タイプ別戸数	3 戸以上	20 戸以上
必須室・設備	集会室、ごみ置場、EV1 台	



要町第二つつじ苑 (転居後返還)	
11 戸	
2DK 50.17 ㎡	2DK 52.48 ㎡
9 戸	2 戸
談話室、ごみ置場、EV	

(3) 要町三丁目アパート

建替え住宅 (令和 14 年度竣工予定)		
戸数	事業者提案	
住戸タイプ	1DK	2DK
面積	30~36 ㎡	50~60 ㎡
タイプ別戸数	14 戸以上	15 戸以上
必須室・設備	集会室、ごみ置場、EV1 台	



池袋つつじ苑 (転居後返還)	
14 戸	
1DK 30.29 ㎡	1DK 31.77 ㎡
9 戸	5 戸
談話室、ごみ置場、EV	

※1 タイプ別計画戸数は事業者提案によるものとするが、上記に記載がある 69 戸については必ずその住宅に配置することとする。

2 計画戸数は上記 3 アパートの合計で 96 戸以上とし、残り 30 戸以上の配置は事業者提案とする。ただし、1DK は合計で 44 戸以上、2DK は合計で 42 戸以上を確保することとし、残り 10 戸以上の住戸タイプは事業者提案とするが 2DK を多くすることを要望する。

5 今後の予定

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 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～ 12月	審査（書類審査・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 3月（住対審）	事業者決定報告
令和8年 4月	基本協定締結 入居者支援業務委託契約締結・事業開始
令和8年 4月～	千早四丁目アパート2号棟 設計、除却→建設 千川二丁目アパートの入居者仮移転等開始
令和9年 4月～	千川二丁目アパート 設計、除却→建設
令和11年 4月～	要町三丁目アパート 設計、除却→建設 要町三丁目アパートの入居者仮移転等開始
令和11年中	千早四丁目アパート2号棟買取、入居開始
令和12年中	千川二丁目アパート買取、入居開始
令和14年中	要町三丁目アパート買取、入居開始