プロポーザル方式実施要領

1　件名

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」警備及び設備管理業務委託

2　目的

ケア付き高齢者住宅「明日見らいふ南大沢」警備及び設備管理業務においては、高齢の入居者への適切な対応や管理運営業務受託者との連携等、一般賃貸住宅とは異なる施設特性を理解した対応が必要である。近年、入居者の平均年齢は高い状態が続いているため、認知症の症状のある方等の対応や夜間巡回等の業務は非常に重要である。また、経年による建物や設備機器の劣化が進行しているため、適切な維持管理や緊急時対応に関する高度な技術及び長寿命化や光熱水費削減に関する対策が必要である。そのため、広範かつ高度な知識、技術力及び専門性及び企画力等を有する事業者を選定することを目的として、公募型プロポーザル方式で実施する。

3　実施方法

公募型プロポーザル方式

4　委託業務概要

（1）履行期間

令和９年４月１日から令和 12 年３月 31 日まで（36 か月間）

※令和９年３月１日から令和９年３月 31 日までを引継ぎ期間とする

（2）履行場所

東京都八王子市南大沢三丁目 16 番１号　明日見らいふ南大沢

（3）予定価格

９４，５９６，０００円（税抜）

１０４，０５５，６００円（税込）

（4）業務内容

平日夜間及び休日日中夜間の警備及び設備管理

5　施設概要

（1）施設名称

明日見らいふ南大沢

（2）所在地

東京都八王子市南大沢三丁目 16 番１号　明日見らいふ南大沢

（3）施設規模

敷地面積 25,327.62 ㎡　延べ床面積 31,764.17 ㎡

一般棟：地上 10 階建（居室 320 室、食堂、診療所、ホール、プール等）

介護棟：地上２階（居室 50 室）

（4）施設説明

集合住宅に介護サービスなどを組み合わせた利用権方式の介護付き自立型有料老人ホーム（一般型特定施設入居者生活介護）。

東京都住宅供給公社が運営主体となり、計画修繕工事等を行っている。入居者募集、入居者対応、介護、日常的な修繕工事等は、管理運営業務受託者に委託している。

6　応募資格要件

（1）当公社の「令和７・８・９年度　物品・委託業種競争入札参加有資格者（業種「総合管理」）」であること。

※当公社に営業所又は支社等で登録している場合、（2）から（7）までの実績や資格等を同一法人内で有することが確認できれば可とする。

（2）令和３年度から令和７年度までの期間に、官公庁（公社、都市再生機構を含む）又は民間発注の建物管理等業務で１件 1,000 万円以上の受託実績を２件以上有すること。

※指定期間内に契約を開始した案件に限る。

※警備及び設備管理業務の両方を含むものに限る。

（3）令和３年度から令和７年度までの期間に、官公庁（公社、都市再生機構を含む）又は民間発注の建物管理等業務で、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅又はその他高齢者関連住宅の受託実績を２件以上有すること。

※指定期間内に契約を開始した案件に限る。

※警備及び設備管理業務の両方を含むものに限る。

（4）東京都の以下２つの営業種目で、令和７・８年度物品等競争入札参加資格を有し、「A」又は「B」のいずれかの等級に格付けされていること。

① 営業種目 104「電気・暖冷房等設備保守」の 01「電気設備」

② 営業種目 105「警備・受付」の 01「施設警備」

（5）警備業法第４条に基づき認定を受けていること。

（6）ＩＳＯ9001 及び 14001 の資格登録をしていること。

（7）プライバシーマークを取得していること。

（8）参加形態は単体とする。

（9）法人全体の財務状況について、直近の会計年度の決算において、債務超過を生じていないこと。

(10) 過去３年間（令和５年度から令和７年度まで）の決算において、当期純利益が赤字でないこと。ただし、一時的な事由による赤字の場合は、この限りではない。

(11) 下記の欠格事項に該当していないこと。

ア　東京都住宅供給公社競争入札参加有資格者指名停止等取扱要綱（平成 25 年公社要綱第８号）に基づく指名停止の措置を受けている者

イ　東京都において指名の制限（指名停止を含む）、競争入札参加禁止の措置又は排除措置を受けている者

ウ　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者

エ　国税及び地方税を滞納している者

オ　東京都住宅供給公社暴力団等排除措置要綱（平成 24 年公社要綱第１号）の排除措置対象者に該当する者

カ　会社更生法、民事再生法に基づき更生又は再生手続きをしている法人

キ　東京都住宅供給公社契約規程（公社規程第 19 号）第５条又は第６条の規定に該当する者

7　提案内容

（１）高齢者向け施設における業務実績

（２）業務実施体制

（３）入居者への対応
　ア　接遇に関する社内教育制度
　イ　徘徊等、認知症の症状がある入居者への対策

（４）管理運営業務受託者との連携
　ア　情報共有の方法
　イ　災害時（震災や火災）における対応

（５）建物及び設備機器の維持保全管理
　ア　不具合発生時の対応
　イ　設備の監視体制
　ウ　計画修繕の改善提案及び光熱水費の削減提案に関する考え方

（６）見積価格

8　審査基準

当公社は、選定委員会を設け、下記項目について書類審査を実施し、最も高い評価を得た者を契約の相手先として選定する。審査結果が同点だった場合、見積価格の点数が高い事業者を契約の相手先として選定する。

評価項目	配点
① 高齢者向け施設における業務実績	10
② 業務実施体制	10
③ 入居者対応に係る工夫・提案	20
④ 管理運営業務受託者との連携に係る工夫・提案	20
⑤ 建物及び設備機器の維持保全に係る工夫・提案	20
⑥ 見積価格	20
合計	100

9　スケジュール

公表期間　　令和８年 11 月 24 日（火）から 12 月 7 日（月）
参加申込締切　　令和８年 12 月 8 日（火）15 時まで
指名通知日　　令和８年 12 月 21 日（月）
質問締切日　　令和８年 12 月 25 日（金）15 時まで
質問回答日（予定）　令和９年１月 14 日（木）
提案書類等締切日　令和９年１月 19 日（火）15 時まで
結果通知日　　令和９年２月中旬
契約締結予定日　　令和９年３月１日（月）

10　提出書類に関する事項

（１）参加申込書類の提出（各１部）

ア　参加申込書（様式第１号）

イ　６ 応募資格要件（１）から（７）を証明する書類

（１）…「令和７・８・９年度　物品・委託業種競争入札参加資格登録申請の審査結果」

（２）及び（３）…「業務委託契約書」

（４）…「令和７・８年度　競争入札参加資格審査結果通知書」

（５）…「認定証」

（６）…「ＩＳＯ9001 登録証」及び「ＩＳＯ14001 登録証」

（７）…「プライバシーマーク登録証」

ウ　直近３期分の財務諸表

エ　直近３期分の納税証明書（その３の３）

（２）提出期限及び提出先

・提出期限

令和８年 12 月８日（火）必着（持ち込みは 15 時まで）

・提出先

住所：〒150-8543　渋谷区渋谷１－１５－１５　テラス渋谷美竹　３階

担当部署：東京都住宅供給公社　公社住宅事業部　高齢者住宅管理課

高齢者住宅管理係

担当者：蛯谷、篠崎

※持参又は郵送（持参の場合は前もって連絡すること）

11　応募資格の審査

当公社は、選定委員会において、提出された参加書類を精査し、参加資格要件を満たしている事業者には、「指名通知書」、「仕様書」、「業務提案書」、「見積書」等を送付する。満たしていない事業者には、「参加不承認通知書」を送付する。

12　質問の受付及び回答

（１）質問受付

公募内容について質問がある場合は、「質問書」に記入の上、電子メールにより下記に記載のアドレスへ送信し、併せてメールを受信しているかの確認の電話連絡をすること。

（２）提出期限及び提出先

・受付期間

令和８年 12 月 25 日（金）15 時まで

・受付先

メールアドレス：koureisyajuutakukanri@to-kousya.or.jp

担当部署：東京都住宅供給公社　公社住宅事業部　高齢者住宅管理課

高齢者住宅管理係

担当者：蛯谷、篠崎

TEL：03（3409）2261（代）

（３）回答方法及び質問回答日

・指名通知をしたすべての事業者に対し、メールで行う。ただし、当公社の判断により、すべての事業者に回答しない場合がある。
・質問回答日（予定）
令和９年１月 14 日（木）

13　提案書類の提出及び提出期間

（１）アはＡ４フラットファイル（左側２穴）に綴じ、7 部作成すること。イは原本１部を封緘し、その他の書類と別にすること。

ア　提案書
原則、Ａ４版（縦・片面）各１枚に記載すること。なお、各１枚まで追加することも可とする。（指定書式）

イ　見積書（指定書式）

（２）提出期間
令和９年１月 19 日（火）必着（持ち込みは 15 時まで）

（３）提出先
住所：〒150-8543　渋谷区渋谷１－１５－１５　テラス渋谷美竹　３階
担当部署：東京都住宅供給公社　公社住宅事業部　高齢者住宅管理課
高齢者住宅管理係
担当者：蛯谷、篠崎
※持参又は郵送（持参の場合は前もって連絡すること）

14　書類審査

提出された提案書類をもとに、選定委員会において書類審査を実施する。また、提案内容によってプレゼンテーション審査を実施することがある。実施する場合は、別途案内する。

15　選定結果通知

選定結果は、個別に「選定結果通知書」にて通知する。その後、当公社ホームページにて公表する。なお、決定した受託候補者の名称以外は公表しない。

16　留意事項等

（１）当社は、提出された書類を本プロポーザル以外の用途に使用しない。また、当社が受領した提出書類は、本プロポーザルの終了後、当社の責任において保管、必要な時期に処分し、返却しない。
（２）提出書類は、提出後の内容変更を原則認めないが、やむを得ない場合には、別途定める期日までに受けるものとする。
（３）提出書類の内容に事実と反する記載があった場合や、次期運営事業者として選定された後において、本要領の参加資格要件を満たさなくなった場合は、選定を取り消すことがある。
（４）参加に際して要する費用は、参加する事業者の負担とする。また、次期運営事業者として選定されなかった場合に生じた損害については、当公社は一切責任を負わない。
（５）業務の引継ぎは業務履行開始前までに行い、それに要する費用は、契約した事業者の負

担とする。

（６）予定価格を超えた場合は失格とする。

17　その他

指名通知後、参加を辞退する事業者は、「参加辞退届」を提案書類等締切日までに提出すること。

18　問い合わせ先

担当部署：東京都住宅供給公社　公社住宅事業部　高齢者住宅管理課
高齢者住宅管理係

担当者：蛯谷、篠崎

メールアドレス: koureisyajuutakukanri@to-kousya.or.jp

TEL：03（3409）2261（代）