

(1) 現況の調査分析	
内 容	計画地の位置、道路現況、土地利用現況、都市計画現況、既存区営住宅の現況及び近隣の現況の整理
留意事項	現地調査を行うこと。

(2) 計画条件の調査と設定	
内 容	各計画地の上位計画、法的制限、開発条件等の整理
留意事項	適宜、関係諸官庁との事前協議を行うこと。

(3) 建替整備計画における基本構想・コンセプトの設定	
内 容	建替経緯の整理、住宅政策に関連する上位計画の整理、公的賃貸住宅等における住戸設計の変遷や先進事例の調査、区営住宅における維持管理上の課題の整理し、建替整備計画における基本構想・コンセプトを設定する。。
留意事項	建替経緯、区営住宅における維持管理上の課題の整理は、住宅課とのヒアリングによる。

(4) 施設諸元等の整理	
内 容	基礎調査及び別紙2の施設諸元(案)を確認した上で実現可能な、配置計画、平面計画、断面計画、動線計画、防災・セキュリティ計画等を再考し、施設諸元を再整理する。併せて、構造計画、設備計画、環境配慮等計画、木材の適材適所による活用、港区立円通寺坂公園との一体的な整備等を検討する。
留意事項	敷地内は高低差があり、擁壁を有している。擁壁は、施設配置計画に影響するため、業務着手後、速やかに調査を実施すること。また、高低差がある敷地条件を十分に考慮し、施設計画や工事仮設計画のあり方を検討すること。 住戸タイプについては、複数案、検討すること。障害者住宅については、区が関係団体等にヒアリングをするため、ヒアリング項目の抽出や議事録作成などの支援をすること。なお、区営住宅の仕様は、国の「公営住宅等整備基準」や区の「港区営住宅の整備基準に関する要領」によるため、ZEH水準の準拠等、施設諸元として整合性を図ること。

(5) 建替整備計画(骨子)の策定	
内 容	案内図、現況住棟図、土地利用現況図、都市計画現況図、配置図、平面図、断面図、立面図、外観イメージ図、日影図、動線計画、構造計画、設備計画、防災・セキュリティ計画、環境配慮等計画、管理運営計画、工事仮設計画、既存擁壁再整備計画、解体計画、工事工程表、概算工事費、工事発注方式、今後、必要となる調査事項、事業リスク事項等を建替整備計画(骨子)として、取りまとめること。
留意事項	上記(1)～(4)と併せて、建替整備計画(骨子)として取りまとめること。 別途、令和7年度に地歴調査を実施する。調査結果は提供することとし、適宜、建替整備計画(骨子)に転記・反映すること。 別途、令和7年度に生活利便施設の導入に向けて、事業者へサウンディング調査を予定している。調査結果は提供することとし、適宜、建替整備計画(骨子)に転記・反映すること。