

## 港区営住宅シティハイツーツ木建替整備計画策定業務委託事業候補者選考基準

## 1 基本的事項

港区営住宅シティハイツーツ木建替整備計画策定業務委託事業候補者は、公的賃貸住宅の整備計画や基本設計業務等の豊富な実績とノウハウがあるとともに、仕様書の業務を履行できる適切な推進体制を確保し、意欲的に取り組む姿勢を有する事業者であることとします。

## 2 審査の実施方法

プロポーザルの審査を公正に行うため、港区営住宅シティハイツーツ木建替整備計画策定業務委託事業候補者選考委員会を設置し、第一次審査及び第二次審査を実施します。審査は点数化して評価します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選考します。なお、当該事業者が辞退や参加資格要件を欠くなどした場合は、次点の事業者を事業候補者として選考します。

## (1) 第一次審査（書類審査）

参加資格条件を確認し、条件を満たしている事業者について、書類審査を実施します。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。第二次審査に進む第一次審査合格者を2～3者程度決定します。

第一次審査結果は、令和7年7月18日（金）までに、提案書を提出した全ての事業者に文書で通知します。

## (2) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

第一次審査で選考された事業者に対し、第一次審査用企画提案書に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。所要時間は、35分程度です。（説明20分、質疑15分程度）。

プレゼンテーションでは、パソコンを使用することが可能です。プロジェクター及びスクリーンは区で用意しますが、パソコンは各参加者が持参してください。なお、第二次審査の際は、参加表明書で記載された担当者のほか、事業候補者募集要項に記載する業務責任者（予定）も同席してください。その他、第二次審査に係る詳細な事項は、第一次審査通過事業者に別途通知します。

## ア 実施日時

令和7年8月6日（水）午後

## イ 実施場所

港区役所（予定）

## ウ 所要時間

35分程度（説明20分、質疑15分程度）

## エ 結果通知

令和7年8月8日（木）までに、第二次審査参加者全員に、文書で通知します。

## オ 審査結果の公表

第一次審査及び第二次審査の結果については、契約締結後、港区ホームページで公表します。なお、事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します。

### 3 評価項目及び評価視点

#### (1) 第一次審査

主な評価項目	主な評価視点
専門技術力（業務実績） 事業者概要及び業務実績【様式4】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・過去 10 年間に於ける類似業務（公的賃貸住宅（公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅）に於ける整備計画策定、基本設計）の実績がある場合、優位に評価する。</li> </ul>
専門技術力（業務遂行技術力） 業務予定者の経歴及び専任性【様式5】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務予定者である総括責任者及び業務担当者が過去 10 年間に於ける類似業務（公的賃貸住宅（公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅）の整備計画策定又は基本設計）の実績等がある場合、優位に評価する。なお、担当技術者は、建築（意匠）、構造、電気、機械の計4名まで評価する。</li> </ul>
実施方針（業務理解度・実施体制） 業務従事予定者の配置計画及びスケジュール【様式6】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・業務内容を理解し、業務を達成させるための的確な工程計画が提案できているかを評価する。</li> <li>・業務遂行が十分に見込める業務従事者の配置やバックアップ体制が整えられているかを評価する。</li> <li>・共同事業体を構成する場合には、構成員の役割分担と協力体制が明確になっているかを評価する。</li> <li>・業務のデジタル化、BIM 活用も見据えた業務ワークフロー上での工夫、成果物の品質向上、区との打合せの効率化に適切で具体的な記述がある場合は、優位に評価する。</li> </ul>
企画提案① 施設計画のあり方についての提案【様式7】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地条件（敷地高低差や既存擁壁の改築又は改修検討含む）や近隣環境（近隣への圧迫感低減等）に配慮した施設計画の提案</li> <li>・住宅と生活利便施設の異なる用途に配慮した施設のゾーニング計画の提案</li> <li>・増加傾向にある高齢者単身帯や車椅子利用者等、様々な世代の入居者が快適に居住するための住戸プランやバリアフリー・ユニバーサルデザインの考え方の提案</li> <li>・集会所の多様な活用を想定した配置・平面計画の提案</li> <li>・隣接する港区立円通寺坂公園へのアクセス通路の提案（大規模な改修を伴う公園機能の再整備の提案は不要です。）</li> </ul>
企画提案② 今後の住環境のあり方や脱炭素社会の実現に向けた提案【様式8】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「公営住宅等整備基準（令和4年4月1日国住備第511号）」を踏まえた設計条件を整理した上で、企画提案①に伴い、更に付与すべき、日本住宅性能表示基準の提案</li> <li>・「港区建築物等における協定木材等利用推進方針」を踏まえ、積極的な木材の活用を想定した木造化や木質化の検討に向けた提案</li> <li>・木質化に係る建設コスト管理や木材調達の方針の提案</li> </ul>

企画提案③ 建築生産システムやコスト抑制・削減に向けた提案 【様式9】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設の耐久性、可変性、更新性など施設の維持管理の容易性や長寿命化の考え方の提案</li> <li>・イニシャルコストやランニングコストの抑制・削減に向けた考え方の提案</li> </ul>
企画提案④ 工事中の安全確保や近隣の生活環境への配慮についての提案 【様式10】	<ul style="list-style-type: none"> <li>・解体工事・改築工事中における近隣への安全確保や近隣の生活環境に配慮した仮設計画の提案</li> <li>・工事を安全かつ円滑に進める為の工期の提案</li> </ul>
地域貢献活動項目の有無	・該当がある場合、項目ごとに加点。活動項目は、「4 地域貢献活動項目の評価と提出書類について」を参照。
見積価格	・見積価格は事業規模に比較してどの程度の水準か。

## (2) 第二次審査

主な評価項目	主な評価視点
業務趣旨の理解	・区が本業務を実施する目的を理解できているか。
提案の実現性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・提案内容は本業務の目的を達成することができる実現性が高いものとなっているか。</li> <li>・総括責任者等が本業務に必要な経験を十分に持ち、また経験を生かした業務の遂行が期待できるか。</li> </ul>
提案の発展性	・本業務の将来性、創造性、発展性が伺える提案がされているか。
理解・回答力	<ul style="list-style-type: none"> <li>・委員からの質問の意図・目的を理解し、的確かつ信頼できる内容で、評価できる回答がなされたか。</li> <li>・本業務を遂行するに当たり、十分なコミュニケーション能力、表現力を有しているか。</li> </ul>
取組意欲	・業務実施への積極的な意欲がみられ、柔軟性に富んだ誠実な遂行が期待できるか。

※第一次審査及び第二次審査のそれぞれの満点の60%を基準点（最低ライン）として設定しています。

※第一次審査と第二次審査の配点比率は、おおよそ2：1です。

## 4 地域貢献活動項目の評価と提出書類について

### (1) 区内事業者優遇

港区では、区が発注する契約において、区内事業者の受注機会の拡大を図る取組を推進しており、区外事業者がプロポーザルに参加する場合、「区内事業者と共同すること」を参加条件としています。

区内事業者が単独で参加したとき、又は、区内事業者と区外事業者で共同事業体を構成して参加

した場合に代表企業が区内事業者であるとき、一次審査において、評価を優遇します。

共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、または、やむを得ず、区外事業者のみで参加申請する場合は、加点対象となりません。

■ 共同の方法：複数事業者による共同事業体の結成

■ 共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、また、区外事業者のみで参加申請する場合：区内事業者優遇措置（事務局採点項目の配点5%加点）の対象となりません。

共同事業体を結成し、参加申請する場合、適切な共同事業体の名称を設定の上、代表事業者を定め、単独で参加申請するために必要な提出書類に加え、次の書類を提出してください。

共同事業体を構成する全ての事業者が別に示す参加資格に該当することが必要です。代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。

(1) 共同事業体構成書

(2) 共同事業体協定書兼委任状

(3) 委任状（代理人が契約権限を有する場合のみ）

なお、虚偽申請等不正行為が発覚した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。

#### 【区内事業者として扱う事業者】

・登録簿上、区内に本店を置き、営業する事業者（「港区の競争入札参加資格登録」を参加資格要件としない場合、入札参加資格登録の有無は問わずに区内事業者として扱うことが可能。）

・港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）に該当し、区の認定を受けている区内事業者

（登録簿上の本店所在地は区外に置いているが、事実上の本店所在地を区内に置き営業を行う事業者、または、区内に契約権限を有する代理人を設置し、支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者）

#### 【区内事業者として扱わない事業者の例】

支店①は、港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）で定める区内事業者として認定されているが、港区内に所在地を置かない本店又は支店②として申込みがあった場合（共同事業体の構成員である場合も含む）

## (2) ワーク・ライフ・バランス推進の評価

港区では、企業のワーク・ライフ・バランスのより一層の推進を図るため、「ワーク・ライフ・バランス推進」を、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

複数の認定を受けている場合には、いずれかについて評価対象とします。なお、小数点以下は切上げとします。

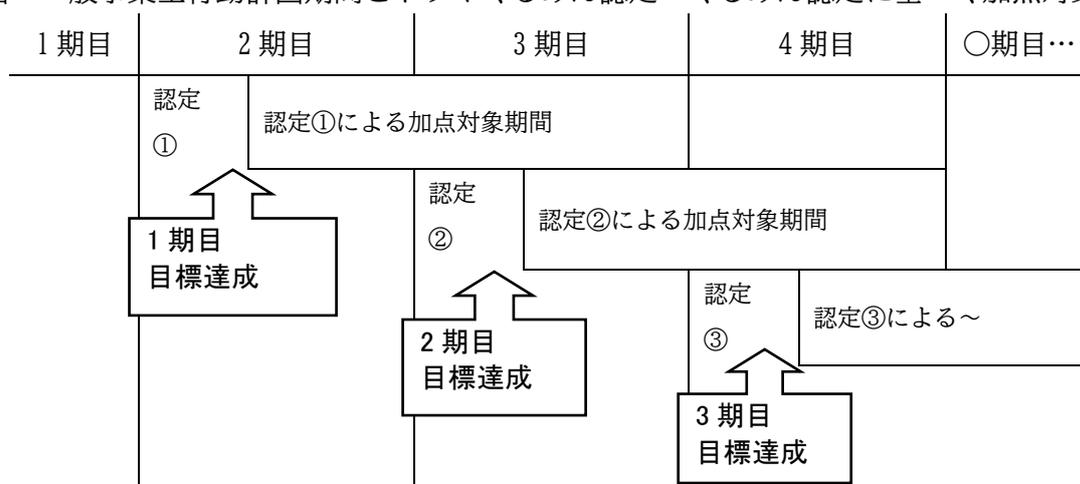
評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

### ○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
港区が認定する「港区ワーク・ライフ・バランス推進企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し

東京都（産業労働局）が認定する「東京ライフ・ワーク・バランス認定企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として認定（トライくるみん認定・くるみん認定）を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、くるみん認定日における行動計画又はその次期行動計画の期間内であること（下記図参照）	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の次世代育成法に基づく一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できる書類写し等
国（厚生労働省）が認定する「子育てサポート企業」として特例認定（プラチナくるみん認定）を受けている場合	認定通知等の写し
国（厚生労働省）が認定する「女性活躍推進企業」として認定（えるぼし認定又はプラチナえるぼし認定）を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、認定日における行動計画期間内であり、適切に情報公表を行っていること	認定通知書等の写し及びプロポーザル参加申請日現在の一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できる認定申請書類写し等
国（厚生労働省）が「女性活躍推進企業」として評価する「えるぼし認定（または、プラチナえるぼし認定）」を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、認定日における行動計画期間内であり、適切に情報公表を行っていること。	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の一般事業主行動計画の期間（年数）を確認できるえるぼし認定申請書類写し等

図 一般事業主行動計画期間とトライくるみん認定・くるみん認定に基づく加点対象期間



### (3) 障害者雇用の評価

港区では、障害者の雇用を促進するため、「障害者雇用の評価」を、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
障害者の雇用の促進等に関する法律第43条に規定する法定雇用障害者数以上の障害者雇用がある場合	障害者雇用状況報告書の写し

#### (4) 環境配慮に対する評価

港区では、事業運営における環境配慮を促進するため、「環境配慮に対する評価」を、プロポーザル選考一次審査における必須加点項目としています。

ISO(国際標準化機構)14000 シリーズの14001、一般財団法人持続性推進機構認証のエコアクション 21、一般社団法人エコステージ協会認証のエコステージ(ステージ 2 以上の認証に限る。)、特定非営利活動法人環境機構認証のKES・環境マネジメントシステム・スタンダード(ステップ 2 以上の認証に限る。)又は港区が認定するMINATO 再エネ 100 電力利用事業者の認定のうち、いずれかの認証又は認定を取得し、現在も登録をしている場合は、認定書等の写しをご提出ください。

複数について認証又は認定を受けている場合、いずれかについて評価対象とします。

#### (5) 災害協定活動に対する評価

港区では、災害時における協定の締結がある場合又は区と災害時における協定の締結がある団体の構成員である場合、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

区と締結している協定書の写しをご提出ください。

### 5 募集方法および審査方法

(1) 公募型プロポーザル方式により審査を行います。

(2) 令和7年5月23日(金)に、港区公式ホームページに公募記事を掲載します。

(3) 令和7年7月3日(木)正午をプロポーザル参加表明書・企画提案書等の提出期限とします。

締め切り後、参加表明事業者から提出された企画提案書等について審査を行い、事業候補者を決定します。

(4) 審査は、第一次審査、第二次審査を行います。第一審査では、提出された企画提案書等に基づき、上記3(1)記載の評価項目等について評価をします。

なお、応募事業者が多数のときは、第一次審査で合計点数の高い2~3者程度を選考します。第二次審査では、事業者によるプレゼンテーションを行い、企画・提案の詳細についての説明を受けた後、本業務目的の理解度・実現性・意欲等について総合的に評価を行い、1者を選考します。

### 6 審査結果の公表等

(1) 選考終了まで、選考委員名は公表しません。

(2) 審査結果は全参加事業者に文書で通知します。

(3) 第一次審査及び第二次審査の結果については、事業候補者との契約締結後、港区公式ホームページに公表します。なお、事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します。