

港区区民向け住宅在り方検討支援業務委託事業候補者選考
採点基準表（第一次審査）

一次審査(書類審査)			
候補者名		記入者	

1 基本事項の評価（事務局採点）			劣	←	普通	→	優	評価係数	事務局 採点	点数	満点
			1	2	3	4	5				
(1)	専門技術力(業務実績) 事業者概要及び業務実績 【様式4】 ※事務局採点	【評価の視点】 過去10年間における類似業務(公的賃貸住宅(公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅)に関する整備計画策定、住宅マスタープラン策定関連業務の実績がある場合、優位に評価する。 (事務局が客観的視点により採点)						×2			10
	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 (総括責任者) 【様式5】 ※事務局採点	【評価の視点】 業務予定者である総括責任者が過去10年間における類似業務(公的賃貸住宅(公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅)に関する整備計画策定、住宅マスタープラン策定関連業務の実績等がある場合、優位に評価する。 (事務局が客観的視点により採点)						×2			10
(3)	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 (業務担当者) 【様式5】 ※事務局採点	【評価の視点】 業務予定者である業務担当者が過去10年間における類似業務(公的賃貸住宅(公営住宅、公社住宅、UR賃貸住宅)に関する整備計画策定、住宅マスタープラン策定関連業務の実績等がある場合、優位に評価する。なお、評価の対象は、担当者3名を上限とする。 (事務局が客観的視点により採点)						×2			10
2 企画提案の評価			劣	←	普通	→	優	評価係数	事務局 採点	点数	満点
			1	2	3	4	5				
(1)業務従事予定者の配置及びスケジュールについて【様式6】											
(1)	実施方針(業務理解度・実施体制) 【様式6】A3:1枚	【評価の視点】 (1)工程計画(スケジュール)の的確性 ・業務内容について十分な理解が示されているか。また、成果物の提出時期、区との協議のタイミング、意思決定プロセス等を踏まえた工程計画となっているか。 ・主要なタスク(調査、整理、検討、とりまとめ等)について、作業の順序や相互の依存関係、節目となるマイルストーンが整理されており、全体として実現可能性のあるスケジュールとなっているか。 ・資料入手の遅延、関係者との調整、追加的な検討の発生等、想定されるリスクに対し、一定の余裕や調整の考え方が示されているか。 (2)実施体制(人員配置・バックアップ)の確実性 ・業務の遂行が十分に見込まれる業務従事者の配置について、経験、専門性、稼働量等の観点から具体的に示されているか。 ・総括責任者および担当者の役割分担、意思決定のルート、成果物の確認・レビュー体制等が整理されており、品質を担保する体制が整っているか。 ・体調不良や繁忙期、要員交代等を想定し、代替要員の確保や引継ぎ方法など、バックアップ体制が具体的に示されているか。 (3)ワークフローの工夫・品質向上・打合せ効率化 ・業務ワークフロー上の工夫により、効率的かつ確実に成果物を作成するための手順が具体的に示されているか。 ・レビュー体制、チェックリストの活用、内容の整合確認、版管理等、成果物の品質向上に資する取組が具体的に示されているか。 ・区との打合せにおいて、事前資料の送付、論点の明確化、意思決定事項の整理、議事要旨の迅速な共有等、打合せの効率化に資する工夫が具体的に示されているか。						×6			30
(2)港区が管理している公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題について【様式7】											
(2)	企画提案① 港区が管理している公的賃貸住宅の把握および各住宅の制度上の特徴・課題について 【様式7】A3:1枚	【評価の視点】 (1)公的賃貸住宅の制度区分に関する理解度 ・区営住宅、特定公共賃貸住宅、地域優良賃貸住宅について、それぞれの制度趣旨、対象世帯および制度上の位置付けを正確に把握しているか。 ・各制度の相違点を整理した上で、分かりやすく説明できているか。 (2)港区が独自に設置している住宅制度の理解度 ・港区が独自に設置・管理している区立住宅について、設置目的や制度上の特徴を的確に把握しているか。 (3)所得区分・住宅使用料(家賃)制度の把握状況 ・各住宅における所得区分および住宅使用料(家賃)の設定方法について、制度に即して把握しているか。 ・住宅ごとの家賃体系の違いや、それぞれが持つ政策的な意味合いを理解しているか。						×10			50
(3)地域優良賃貸住宅制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けた提案【様式8】											
(3)	企画提案② 地域優良賃貸住宅制度を活用した更なる住宅セーフティネットの構築に向けたあり方に関する提案 【様式8】A3:1枚(企画提案②及び③) ※企画提案②と③は両者を合わせて 【様式8】1枚で作成してください。	【評価の視点】 (1)地域優良賃貸住宅制度の理解度 ・港区が管理する地域優良賃貸住宅について、その位置付けや役割、制度上の特徴を的確に理解しているか。 ・令和8年1月からシティハイツ高浜において地域優良賃貸住宅の管理を開始した経緯や意義を踏まえた内容となっているか。 (2)更なる住宅セーフティネット構築につながる提案内容か ・区民向け住宅ストックを活用し、現行施策を補完・発展させる形で、更なる住宅セーフティネットの構築につながる具体的な方向性が示されているか。 ・支援を必要とする区民層の想定が適切であり、政策的な効果が期待できる提案となっているか。 (3)地域優良賃貸住宅の拡充に向けた対象住宅種別の選定の適切性 ・地域優良賃貸住宅の拡充に向け、対象とする住宅が適切に選定されているか。 (4)住宅選定の理由・考え方の明確性および合理性 ・対象住宅の選定理由や考え方について、明確かつ論理的な説明がなされているか。						×16			80
	(4)	企画提案③ 子育て世帯に向けた港区における公的賃貸住宅の活用のあり方に関する提案 【様式8】A3:1枚(企画提案②及び③) ※企画提案②と③は両者を合わせて 【様式8】1枚で作成してください。	【評価の視点】 (1)港区における子育て世帯の現状・課題の理解度 ・港区における子育て世帯を取り巻く状況を住宅費の高さ、転出傾向、共働き世帯の増加等の観点から、的確に把握しているか。 ・港区の住宅施策や公的賃貸住宅の役割、制度上の制約を踏まえた課題整理となっているか。 (2)公的賃貸住宅を活用する意義・目的の明確性 ・民間住宅ではなく、公的賃貸住宅を活用する理由や意義について、分かりやすく整理されているか。 ・子育て支援施策全体の中での位置付けが示されているか。 (3)提案内容の具体性・実現可能性 ・入居対象とする世帯像、活用する住宅の類型および活用手法(新規活用、既存ストックの活用等)について、具体的に示されているか。 ・モデル事業や段階的な導入など、実施に至るまでのプロセスが整理されているか。								
3 見積額の評価（事務局採点）			劣	←	普通	→	優	評価係数	事務局 採点	点数	満点
			1	2	3	4	5				
(1)	見積価額 ※事務局採点	・参考事業規模に対する見積額により採点 事業規模は予算額(12,309,000円)を上限とし、以下の下限を評価 (事務局が客観的視点により採点)						×2			10
一次審査合計点（委員1人当たり）										0	200

加点項目		ア～オの各項目に該当する場合、事務局採点配点の合計の5%(小数点以下切上げ)を一次評価点に加点します。 ※事務局採点配点の満点(40点×5委員＝200点)の5%は10点なので、最大50点(10点×5項目)加点されます。	点数	満点
ア	区内事業者優遇	区内事業者の場合に、事務局採点項目の配点(満点)の合計5%を加点		10
イ	ワーク・ライフ・バランス推進企業の評価	港区ワーク・ライフ・バランス推進企業認定、厚生労働省次世代育成支援対策推進法(平成15年法律第120号)第13条の認定又は女性の職業生活における活躍の推進に関する法律(平成27年法律第64号)第9条若しくは第12条の認定を受けている事業者に、事務局採点項目の配点(満点)の合計5%を加点 複数の認定を得ている場合はいずれかについて加点		10
ウ	障害者雇用の評価	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事業者に、事務局採点項目の配点(満点)の合計5%を加点		10
エ	環境配慮に対する評価	ISO14001の認証等に参加している又はMINATO再エネ100電力利用事業者認定を受けている事業者に、事務局採点項目の配点(満点)の5%を加点 複数の認定を得ている場合はいずれかについて加点		10
オ	災害協定活動に対する評価	区と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、事務局採点項目の配点(満点)の合計5%を加点		10
加点項目合計点			0	50
講評等（ポイントとなった事項など）				