

【会議録】

会 議 名	第1回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委員会		
開 催 日 時	令和8年5月1日（金） 15時00分から16時30分		
開 催 場 所	港区役所9階 911会議室		
委 員	東京家政学院大学生生活共創学部生活共創学科 教授 小池 孝子（委員長） 港区街づくり支援部長 富田 慎二（副委員長） 東京大学大学院工学系研究科建築学専攻 准教授 松田 雄二（委員） 和洋女子大学家政学部生活環境学科 助教 金指 有里佳（委員） 港区街づくり支援部住宅課長 海老原 輔（委員） （欠席者なし）		
事 務 局	住宅課住宅政策担当		
会 議 次 第	1 開会 2 委員長・副委員長の選出について 3 議事 （1）選考委員会選考スケジュール（案）について （2）事業候補者募集要項（案）について （3）採点基準表（案）について 4 閉会		
配 付 資 料	資料1	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委員会設置要綱	
	資料2	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委員会委員名簿	
	資料3	選考委員会選考スケジュール（案）	
	資料4	港区区民向け住宅在り方検討支援業務委託事業候補者募集要項（案）	
	資料4別紙1	仕様書（案）	
	資料4別紙2	港区営住宅シティハイツツツ木建替整備計画策定業務委託事業候補者選考基準（案）	
	資料4様式	【様式1】質問書 【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書 【様式3】共同事業体構成書 【様式3-2】共同事業体協定書兼委任状 【様式3-3】委任状 【様式4】事業者概要及び業務実績 【様式5】業務従事予定者の経歴及び専任性 【様式6】業務従事予定者の配置計画及びスケジュール 【様式7】企画提案書① 【様式8】企画提案書② 【様式9】企画提案書③ 【様式10】企画提案書④	

	【様式 11】 プロポーザル参加辞退届 資料 5-1 採点基準表（一次審査）（案） 資料 5-2 採点基準表（二次審査）（案）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会 （事務局より開会の挨拶及び各委員より自己紹介） 2 委員長・副委員長の選出について （事務局より委員長・副委員長の選出について依頼） 委員 A 小池委員を推薦したい。 （委員一同、異議なし） ⇒委員長は小池委員に決定した 委員長 副委員長は冨田委員を指名したい。 冨田委員 承知した。 ⇒副委員長は冨田委員に決定した 議事（1）選考委員会スケジュール（案）について （事務局より資料 3 について説明） 委員長 選考スケジュールについてご意見等はあるか。 （意見等なし） ⇒選考スケジュールは提案どおり決定した 3（2）（3）募集要項（案）、採点基準表（案）について （事務局より資料 4、5 について説明） 委員長 ただいまの説明についてご意見等はあるか。 委員 A 区内事業者優遇はすべての案件に適用するものか。 事務局 区内事業者の受注機会の拡大を図る取組として、すべての案件に適用している。なお、区内事業者は加点要素として取り扱うが、区外事業者が単独で応募することも可能である。 委員 B 補足だが、区内事業者が代表事業者となり、共同事業体を構成する場合についても、加点の対象となる。

委員A	昨今、参加事業者の確保が難しい状況も見受けられることから、その点について確認した。
委員A	次に提案書（様式6～様式9）について、すべてA3判の様式となっているが、事業者にとって負担が大きいように感じる。東京都のプロポーザル案件では、A4判1～2枚程度としている事例もある。事業者に広く参加してもらうという観点から、提案書の分量について見直しを検討してはいかがか。
委員A	特に、様式9「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在り方に関する提案」は、個別性の高い提案を求める内容となっているが、検討の支援を行う事業者を選定する上で、このような提案を審査項目とする必要があるのか。
委員C	港区では、家賃水準の高さを背景として子育て世帯の転出が見られる状況があり、課題の一つとして認識している。そのため、公的賃貸住宅の活用を通じてどのような対応が考えられるか、また、事業者からどのような提案が示されるかについても参考としたいことから、提案事項として設定したいと考えている。
委員A	承知した。それでは、事業者の負担軽減という観点から、様式8及び様式9を統合し、A3判1枚で提案を求める形としてはどうか。
委員D	まず、子育て世帯に向けた提案項目については、削除せずに残した方がよいと考える。これまで在り方検討を進める中で、高齢者、障害者と段階的に議論を進めてきたことから、今回は子育て世帯に重点を置くということを事業者に汲み取ってもらいたいという意図もあるのではないかと思います。 また、様式8と様式9をA3判1枚に統合するとの提案については、事業者負担の軽減という観点からも有意義な提案であると思う。
委員長	その点も踏まえ、子育て世帯に向けた提案項目は維持した上で、様式8と様式9をA3判1枚に統合するという整理について、委員の皆様の意見を伺いたい。 （異議なし）
委員長	ありがとうございます。様式8と様式9については、A4判1枚ずつとするよりも、A3判1枚にまとめた方が事業者にとって記載しやすいとのご意見でよろしいか。
委員A	その認識で相違ない。事業者がどこまで記載できるかは事業者の力量による部分もあり、提案内容のバランスが変わってくるように感じる。そのため、様式8と様式9を分けるよりも、A3判1枚にまとめた方が提案しやすいのではないかと考える。

委員長	それでは、様式8及び様式9はA3判1枚にまとめることとし、両項目への記載の配分については特段指定せず、事業者が提案したい内容に応じて分量を判断できるようにするという整理でよろしいか。 (異議なし) ⇒<u>様式8及び様式9はA3版1枚に統合する</u>
委員長	ありがとうございます。あわせて、配点のバランスについても整理が必要と思われる。現行案では、評価項目(3)及び(4)がそれぞれ50点、(2)が30点となっている。これは、提案内容のボリュームを踏まえた配点であったものと考えられる。 一方で、様式8及び様式9をA3判1枚に統合することとなれば、評価項目ごとのボリューム感も変わることから、現行の配点をそのままとするのではなく、全体のバランスを踏まえて改めて配点を整理する必要があると思われるがいかがか。 (異議なし)
委員D	現行の配点では評価項目(2)の比重がやや小さいように感じている。そのため、様式8及び様式9を統合することに伴う配点の見直しに当たっては、評価項目(2)へ配点を振り分ける方向も考えられるのではないかと思います。
委員C	(2)を30点から50点に、(3)及び(4)については合計100点から80点にするという配点の見直しも考えられるのではないか。
委員長	評価項目(1)を30点、(2)を50点、(3)及び(4)の合計を80点とするというご提案でいかがか。(3)及び(4)が提案内容の中心となる項目であることに変わりはないが、全体のバランスを考えると、そのような配点が適当ではないかと思う。
委員A	配点のバランスとしては、その整理でよいと思う。ただし、様式8と様式9をA3判1枚に統合する場合であっても、評価項目(3)と(4)の採点は分けて行う方がよいのではないか。例えば、それぞれ40点ずつとすることが考えられる。 提案書は1枚にまとめて記載することになるが、採点については項目ごとに評価した方が、審査を行う上でも整理しやすいと思う。
委員D	採点を分けた場合、評価項目(2)が50点で(3)及び(4)をそれぞれ40点となり、バランスの良い配点になると思う。 一方で、先ほどA委員とも議論したとおり、企画提案における(3)と(4)については、どの程度の分量を各項目に割くかが事業者によって異なる可能性

	がある。その場合、一方の項目については簡潔な記載であっても満点が 40 点となり、他方の項目については十分に記載されていたとしても同じく 40 点満点で評価することとなる。 そのため、提案内容の配分を事業者の判断に委ねるのであれば、採点を完全に分けてしまうことで、かえって評価のバランスを取りにくくなる面もあるのではないかと感じている。
委員 A	その点については、そのとおりかと思う。
委員 D	仮に（３）と（４）がおおむね同程度の分量で提案されるのであれば、個別に配点して評価する方法も考えられる。 一方で、実際には事業者によって提案内容の配分に差が生じる可能性がある。そのため、（３）と（４）を合わせて 80 点とし、一体的に評価することで、提案内容全体を評価できるようにしてはどうか。
委員長	それでは、（３）と（４）については合わせて 80 点とし、一体的に評価する形で整理することとしたいが、いかがか。 （異議なし） ⇒資料５－１「採点基準表（一次審査）」評価項目（２）を 50 点、（３）（４）を合わせて 80 点とする。
委員長	ご異議がないようであれば、そのような形で整理したいと思う。 なお、この整理に伴い、選考基準及び評価表について修正が必要になると考えられる。事務局において、修正案を整理していただきたい。
事務局	承知した。
委員 D	基準点について確認したい。60%を最低ラインとしているが、200 点満点に対する 60%なのか、加点項目を含む 250 点満点に対する 60%なのか。
事務局	基準点は、加点項目を除く 200 点満点の 60%としている。なお、得点率の算出における満点には加点項目を含まない。
委員 D	承知した。
委員 D	採点項目について一点確認したい。資料５－２「第二次審査評価表」の「（１）③ 提案の発展性」には、「本業務の将来性、創造性、発展性がうかがえる提案がされているか」と記載されている。創造性については提案内容として評価できると考えるが、将来性や発展性についてはどのように解釈して評価すべきか判断が難しく、採点しづらいと感じている。この点について、委員の意見を伺いたい。

委員A	この点については、私も判断が難しいと感じている。資料4「募集要項」の業務概要を見ると、関連計画の整理、ヒアリング調査、論点整理及び中間とりまとめを行う内容となっているが、これらの業務そのものに将来性や発展性があるかという観点で評価することは難しい。 本業務の成果として作成される中間とりまとめを見据えた際に、将来性や創造性、発展性がうかがえる提案となっているかと理解しているがよろしいか。そのため、「本業務の将来性、創造性、発展性がうかがえる提案がされているか」という表現については、「本業務の結果として取りまとめられる内容に将来性、創造性、発展性がうかがえる提案がされているか」などの表現とした方が、評価の視点が明確になり、採点しやすくなるのではないかと。
委員長	ただいまの意見について、事務局はいかがか。
事務局	意見を踏まえ、採点表の表現を修正する。
委員長	私もA委員の意見を伺い、企画提案の内容について、中間とりまとめが将来性や発展性を感じさせるものとなるかという観点で評価する考え方は妥当であると感じた。委員の皆様も、そのような観点から評価するというところでよろしいか。 (異議なし) ⇒資料5－2「採点基準表（二次審査）」(1)の3「提案の発展性」の表現を修正する。 そのほかに、質問や意見等があればお願いしたい。 (意見・質問なし)
委員長	それでは残りの検討事項について確認する。 はじめに一次選考の通過事業者数について、事務局案では2～3者程度とされているが、こちらについて意見等はあるか。 (異議なし) ⇒一次選考の通過事業者数は2～3者程度とする
委員長	次に、二次選考におけるプレゼンテーションについて確認したい。事務局案では、パソコンの使用を可とすることとしているが、この点について意見等はあるか。 また、時間配分については、プレゼンテーション20分、質疑応答15分としているが、こちらについても意見等があれば伺いたい。

	(異議なし) ⇒<u>プレゼンテーションでのパソコン使用可。時間配分はプレゼンテーション 20 分、質疑応答 15 分とする。</u>
委員長	それでは、こちらについても事務局案のとおりとする。 以 上で議題については一通り確認できたが、その他に質問や意見等はあるか。
委員 E	プロポーザルに関わるのが初めてであるため教えていただきたい。最終的には 2～3 者を選定するとのことだが、応募事業者数はどの程度を見込んでいるのか。また、応募があった場合にどのような流れで選考を進めていくのか伺いたい。
委員 B	例えば 3 者から応募があった場合には、提出された提案内容について各委員が採点を行うこととなる。その結果、先ほど説明のあった基準点である 60％に達しない事業者がある場合には、一次審査の段階で選考対象から除外されることとなる。 A 社、B 社及び C 社が応募し、C 社が基準点に達しなかった場合には、二次審査に進むのは A 社及び B 社の 2 者となる。 また、本業務は専門性の高い分野であることから、多数の応募は見込めないかもしれない。
委員長	他にご意見等はあるか。
委員 B	本日指摘のあった様式等については、事務局で修正案を整理の上、委員へ送付し、内容を確認いただいた後に公募手続を進めることとしていただきたい。
委員長	それでは、事務局において対応をお願いしたい。
事務局	承知した。
委員長	そのほかに意見等がないようであれば、以上をもって予定していた議事を終了する。事務局から連絡事項をお願いしたい。
事務局	本日いただいたご意見を踏まえ、修正案をお送りするので確認いただきたい。 5 月 1 1 日から募集を開始予定である。
委員長	それでは、以上をもって第 1 回事業候補者選考委員会を終了する。

《 以上 》