

【会議録】

会 議 名	第2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7月1日（水） 10時00分から11時30分
開 催 場 所	港区役所9階 914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 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 議事 （1）第1回選考委員会議事録概要について （2）第一次選考結果について （3）第二次選考について 4 閉会
配 付 資 料	資料1 一次審査集計結果 資料2 第3回選考委員会進行スケジュール（案） 資料3 第二次審査の実施に関する留意事項（案） 資料4 第二次審査採点基準表（案） 資料5 第1回選考委員会会議議事録（案） 参考資料1 事業候補者募集要項（各様式は省略） 参考資料2 事業候補者選考基準 参考資料3 仕様書（案）
会議の結果及び主要な発言	
（発言者）	1 開会 （委員長より開会の挨拶） （事務局より配付資料の確認） 2 議事（1）第1回選考委員会議事録概要について （事務局より資料5について説明） （質問なし） 2 議事（2）第一次選考結果について
委員長	今回は2者の応募があったことから、本日は二次審査に進む事業者を決定す

	る。 集計結果等について、事務局から説明をお願いしたい (事務局より資料1について説明)
委員長	各委員より講評をお願いします。
委員A	まずA事業者について、様式6は特に問題なく、評価は「5」とした。 様式7については、A事業者とB事業者で評価すべきポイントが異なり判断に悩んだが、両者を比較したうえで「4」と評価した。全体として説明は分かりやすかったものの、港区が独自に実施している住宅制度に対する理解度についての記述が十分に見受けられなかったため、評価を一段階下げている。 様式8については、「3」と評価した。評価を下げた理由の一つとして、地域優良賃貸住宅制度への理解度に関する記述が見受けられなかった点が挙げられる。ただし、様式7には関連する記載があったため、その取扱いについては判断に迷う部分もあった。 また、地域優良賃貸住宅の拡充に向けた対象住宅種別の選定については内容を評価できるものの、用途転換に関する記述がやや分かりにくかったことも考慮した。さらに、提案③(3)の提案内容については、具体性や実現可能性が十分に示されていないと感じた。 次にB事業者について、様式6のスケジュールは、A事業者と比較すると委員会前後の打合せに対する意識が十分に示されておらず、各作業に対するフィードバックの視点もやや弱い印象を受けた。 様式7については、事務局が設定した評価指標(1)から(3)に照らしてみると、全体としては一定の評価ができる内容であった。ただし、(2)の「港区が独自に設置している住宅制度の理解度」については、家賃が高い点への言及はあるものの、それだけでは制度の特徴を十分に捉えているとは言い難いと感じた。また、(3)の「所得区分・住宅使用料(家賃)制度の把握状況」に関しては、A事業者に記載のあった家賃低廉化助成への言及が見られなかったことから、A事業者よりも一段階低い評価とした。 様式8については、地域優良賃貸住宅制度を活用した住宅セーフティネットに関する記述が見られず、住宅セーフティネットの構築につながる提案としては評価しにくいと考え、減点要素とした。 一方で、地域優良賃貸住宅の拡充に向けた提案として、特定公共賃貸住宅や区立住宅の一部について運用方法の見直しを提案している点は評価できる。また、子育て支援に関する提案内容も一定の評価ができるものであった。これらを総合的に勘案し、様式8の評価は「3」とした。 以上である。
委員B	A事業者について、様式6は全体として非常に丁寧に作成されており、高く評価した。 様式7については、A事業者とB事業者を比較しながら評価を行った。A事

	業者は各住宅の概要や制度間の違いが分かりやすく整理されており、さらに政策課題に対する提案も示されていたことから、「4」と評価した。 様式8については、住宅セーフティネット及び子育て世帯に向けた提案が簡潔かつ分かりやすくまとめられており、内容を理解しやすかったことから、「4」と評価した。 次にB事業者について、様式6は、スケジュールにおいて本来「令和8年度、令和9年度」と記載すべき箇所が「令和7年度、令和8年度」となっているなど、細かな誤りが見受けられた。また、提案内容についても、A事業者と比較するとやや概括的な記載にとどまっている印象を受けたことから、A事業者より一段低い評価とした。 様式7については、住宅の整理・分類の方法はA事業者とは異なる視点によるものであり、その点については問題ないとする。一方で、今後の活用方針に関する提案については、企画提案の主旨である区立住宅及び特定公共賃貸住宅の活用という視点とはやや異なっているように感じられたため、「3」と評価した。 様式8については、民間ストックの活用を中心とした提案となっていたが、本業務の主旨は公的賃貸住宅の活用にあることから、その点が気になった。また、提案内容の実現可能性についても判断に迷う部分があった。 さらに、地域優良賃貸住宅の拡充に向けて示された段階的なフローについても、その内容をそのまま本業務へ応用できるかという点において、やや疑問が残った。 以上である。
委員C	A事業者、B事業者ともに業務実績を確認したところ、A事業者は国の住生活基本計画や千代田区住宅マスタープランの策定に携わっており、B事業者も直近で渋谷区や目黒区の住宅マスタープランを手がけていることから、両事業者とも住宅政策分野における実績は十分であると評価した。 様式6（実施体制・スケジュール）については、A事業者の提案では委員会の前後に打合せの機会が適切に設定されており、確認や準備の体制がより丁寧に構築されていると感じた。その点を踏まえ、B事業者と比較してA事業者を高く評価した。 A事業者の様式8については、住宅セーフティネットの強化や特定公共賃貸住宅から地域優良賃貸住宅への用途転換に関する提案が示されており、今後の施策の方向性とも整合しているように感じられた。 一方、B事業者については、容積率の緩和やオフィスビルの住宅への転用など、A事業者とは異なる視点からの提案がなされていた。区レベルで実現可能かという点については検討の余地があるものの、提案としての着眼点や発想は興味深く評価できるものであった。 以上を踏まえ、両事業者とも高く評価した。 以上である。
委員D	A事業者について、様式6は、経験を有する統括責任者及び業務担当者が配

置されているほか、品質確保のためのレビュー体制やバックアップ体制が明確に示されている点を評価した。また、第1回から第3回までの委員会・有識者会議の内容がスケジュールに反映されている点も評価できる。一方で、さらに高い評価に至るほどではないと考え、「3」と評価した。

様式7については、区が管理する公的賃貸住宅について、制度区分や政策的役割を十分に把握したうえで整理されている点を評価し、「4」とした。

様式8については、地域優良賃貸住宅に関して、港区の公的賃貸住宅を取り巻く状況がデータに基づいて整理され、そのうえで住宅セーフティネットの充実に向けた在り方が提案されている点を評価した。また、子育て世帯に関する提案についても、現状分析を踏まえて検討されている点を評価し、「4」とした。

次にB事業者について、様式6は、各担当者の役割分担がやや分かりにくい印象を受けた。また、スケジュールについても、より工夫の余地があると感じられたことから、「3」と評価した。

様式7については、区が管理する公的賃貸住宅の制度区分や政策的役割を把握したうえで課題を整理している点は評価できる。一方で、今後の活用方針として示されている、民間の土地や施設を活用して地域優良賃貸住宅を増やすという提案については、区の現在の政策との整合性という観点から疑問を感じたため、「3」と評価した。

様式8については、地域優良賃貸住宅の拡充に向けた対象住宅種別の選定理由が必ずしも明確かつ合理的に示されているとは言い難いと感じた。また、民間の土地・施設ストックを活用する際に採るべき政策として示された内容についても、その妥当性の点で評価が難しい部分があった。

さらに、子育て世帯に関する提案については、現状や課題に関するデータ整理が十分ではないと感じられた。これらの点を総合的に勘案し、「3」と評価した。

以上である。

委員E

他の委員からの意見と概ね同様の認識である。

A事業者について、様式6は、B事業者と比較した場合、実施体制において各担当者の役割や関わり方が明確に示されている点を評価し、「4」とした。

様式7については、公的賃貸住宅制度に対する理解が十分に示されていると判断し、「4」と評価した。

様式8については、地域優良賃貸住宅の活用に関する記述がやや少ない印象を受けたものの、様式7に関連する記載が見られたため、それらも含めて総合的に評価し、「4」とした。また、公的賃貸住宅を取り巻く課題について適切に認識した上で提案がなされている点も評価した。

次にB事業者について、様式6は、A事業者と比較すると体制や進め方の説明がやや簡潔であり、丁寧さの面で差が見られたことから、「3」と評価した。

様式7については、制度に対する理解度に特段の問題は見られず、「4」と評価した。

様式8については、様式7の内容と一部重複する形で記載されており、両様

	式ともに「民間」という視点が示されていた。他の委員からも指摘があったが、提案内容の実現可能性という観点では同様の印象を持った。多様な視点から提案がなされている点は興味深く評価できる一方で、実際に実現することを考えた場合には課題もあるように感じられた。 また、シティハイツ高浜の応募・入居実績について分析を行う旨の記載があったが、応募者数などの詳細なデータが示されていない中で、民間所有者のビジョンにまで踏み込んだ提案がなされている点については、判断に必要な情報が必ずしも十分ではないように感じられた。そのため、そうした情報を把握することの重要性を意識して記載されたものと受け止めた。 以上である。
委員長	各委員からの講評を踏まえ、意見交換を行う。
委員A	採点の考え方に関する感想として、一点申し上げたい。 評価にあたっては、採点基準表に示された評価の視点に沿って採点を行ったが、最終的に両事業者の提案内容を比較した際、その違いは主として提案の方向性にあると感じた。 A事業者は、公的住宅ストックの活用など、企画提案で求められている内容に沿った提案を行っていた一方、B事業者は、民間の土地や施設の活用を中心とした提案を行っていた。そのため、提案内容の違いが評価の分かれ目になるのではないかと考えた。 しかしながら、評価の視点と様式で求めている内容との対応関係については、判断に迷う部分があった。例えば、様式7では「今後の活用検討に向けた基礎資料として有用となる内容を提案すること」が求められているが、この提案内容そのものを評価項目のどこで反映すべきかが必ずしも明確ではないように感じた。 そのため、提案の方向性の違いをどの程度評価に反映させるべきか判断に悩み、結果としてA事業者とB事業者の採点に大きな差はつかなかった。 評価の視点と様式で求める内容との関係について、採点の際に少し悩んだという印象を持った。
委員D	先ほどの意見にもあったとおり、提案内容そのものに対する評価をどのように採点へ反映させるべきかという点については、判断に迷う部分があった。 結果として、採点基準には明示されていない観点であるものの、提案の実現可能性という視点で評価してしまった部分があり、その点については反省すべきところがあったと感じている。 一方で、B事業者から示された民間活用に関する提案については、事前には想定していなかった内容でもあり、評価の際にその取扱いに悩んだ部分もあった。そのため、評価基準と実際の提案内容との関係について考えさせられる点があったという感想である。 A事業者、B事業者ともにそれぞれ優れた点があり、書面審査だけでは判断しきれない部分もあると感じた。提案内容について、ヒアリングにおいて具体

	的な考え方を確認したいことから、両事業者を対象として二次審査を実施するのがよいと考える。
委員長	そのほかに意見等はあるか。 (意見なし)
委員長	それでは、ここまでの意見交換を踏まえ、各委員において採点内容を改めて確認する時間を設けたい。 (各委員修正なし)
委員長	集計の結果、A事業者が第1位、B事業者が第2位となり、いずれも基準点である60%を上回っている。両事業者を第一次審査通過事業者としてよろしいか。 (異議なし) ⇒<u>A事業者、B事業者両者を第一次審査通過事業者とする</u> 議事(3) 第二次選考について (事務局より資料2～4について説明)
委員長	ただいまの説明について意見、質問等はあるか。
委員D	プレゼンテーションは、提出された企画提案書を基に実施することが前提になるが、A3判の企画提案書をそのまま投影するのではなく、説明を分かりやすくすることを目的として、投影用に編集した資料を使用することは問題ないのではないかと思います。
委員E	新たな提案は行わないことを前提に、分かりやすくするための編集であれば問題ないと考えます。
事務局	承知した。企画提案の範囲を逸脱しないよう留意した上で、資料の編集を可とする旨を事業者へ伝える。
委員長	採点基準表については、このままの内容でよろしいか。 (異議なし)
委員長	プレゼンテーション及び質疑応答の時間配分については、当初案のプレゼンテーション20分、質疑応答15分でよろしいか。なお、今回は対象事業者が2者であることから、時間配分の見直しも含めて意見を伺いたい。

	(意見なし) ⇒<u>プレゼンテーションは20分、質疑応答は15分とする</u>
委員長	そのほか、必ず両事業者を確認すべき共通の質問事項があれば、あらかじめ決めておきたいと思うが、いかがか。
	(意見なし)
委員長	そのほか、現時点で確認しておきたい事項や疑問点等があれば伺いたい。
委員A	ヒアリングの際に確認すればよい事項かもしれないが、時間を有効に活用する観点から、現時点で分かれば教えていただきたい。 A事業者の様式8「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在り方」のうち、用途転換に関する記述について、少し理解が難しい部分があった。 具体的には、特定公共賃貸住宅から地域優良賃貸住宅へ用途転換した場合、「新規入居世帯は38.7万円超48.7万円以下の世帯が入居不可となる」との説明は理解できるが、「使用料が家賃相場より低いため、新家賃との差額が小さい」との記述が何を意味しているのかが分かりにくかった。 この点について、解釈できる方がいればご教示いただきたい。
委員A	また、採点を行う中で少し悩んだ点があった。様式8で求めている「シティハイツ高浜の管理開始を前提とした区民向け住宅ストックの活用による住宅セーフティネット強化」及び「地域優良賃貸住宅の拡充に向けた対象住宅種別の選定理由」における「対象住宅種別」についてである。 私自身は、企画提案1で整理を求めている公的賃貸住宅を前提としているものと理解していたが、必ずしもそのような解釈ではないのか、その意図を確認したいと感じた。
事務局	公的賃貸住宅を意図していた。
委員A	B事業者の提案内容を見る限り、必ずしもそのようには解釈していなかった可能性もあるように感じた。募集要項や企画提案書の記載から直ちにその趣旨が読み取れるものではなく、提案として成立し得る内容であったことから、事業者との間で認識に違いがあった可能性もあると思われる。 本業務の目的や企画提案の趣旨をどのように理解して提案を行ったのかという点についても確認したい。B事業者の提案では、民間ストックの活用に関する内容に重点が置かれているように見受けられた一方、公的賃貸住宅の活用に関する提案も示されている。 そのため、ヒアリングにおいては、公的賃貸住宅の活用に関する考え方や提案内容について、より詳しく説明を求めるとともに、そのような提案構成とし

	た理由についても確認できればよいのではないか。
委員長	そのほかになれば、事務局から連絡事項をお願いしたい。
事務局	次回の第3回選考委員会は、7月22日（水）午前9時30分から512会議室で開催する。 また、プレゼンテーションに使用する投影資料については、提案内容を逸脱しない範囲で、分かりやすさを目的とした編集を認めることとし、その旨を事業者に事前に伝達する。
委員長	それでは、以上をもって第2回事業候補者選考委員会を終了する。 《 以上 》