

仕様書

1 件 名

元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託

2 履行期間

契約締結日から令和8年12月26日まで

3 履行場所

受注者作業場等（対象施設所在地：港区元麻布三丁目9番11号）

4 目 的

計画地は、旧麻布保育園及び旧麻布福祉会館として、昭和39年10月に竣工し、平成16年度まで建物を使用していた。その後、旧麻布保育園は移転し、旧麻布福祉会館は、麻布いきいきプラザとして計画地内の仮設建物に移転した。

令和5年2月には地盤改良工事が完了し、令和6年9月には建物解体工事が全て完了し、更地となっている。

計画地を活用し、スポーツ施設である弓道場及び多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、災害対策住宅、コミュニティ活動の場としての屋上菜園など、複合施設として整備する。

本業務においては、施設整備の基本方針や必要諸室等の検討を行うとともに、建築計画や外構計画、構造計画などの施設計画案をまとめ、本業務の後に行う基本設計等につなげていくために港区が策定する「整備計画」の策定支援を行うものである。

なお、港区では施設整備にあたって、従来から「基本構想・基本計画」を策定しているが、一部の施設においては「整備計画」として一体的に策定しているため、本業務は、一体的な策定を目的とする整備計画策定支援業務委託である。

5 計画地の現況

(1) 所 在 港区元麻布三丁目9番11号（地番）



- (2) 敷地面積 1,717.55 m²
- (3) 用途地域等 第一種住居地域（前面道路から20mまで）
第一種中高層住居専用地域（前面道路から20m以降）
日影規制値(時間)
敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲 3時間
敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲 2時間
第二種高度地区(絶対高さ22m)
- (4) 建蔽率 60%
- (5) 容積率 300%
- (6) その他 令和10年頃まで、オープンスペース、自転車シェアリングポート、民間事業者への土地の貸付（時間貸し駐車場）として一時利用予定

6 整備する施設の概要

(1) 弓道場

射場、矢道、的場、矢取り道のほか、弓具室、指導員室、休憩室、更衣室等必要諸室を含め、延べ面積約780 m²の弓道場を1階に整備する。矢道の天井高は約4 m、射場の天井高は約3.5 mを確保するものとする。なお、災害時においては、区民避難所としての活用を検討する。

(2) 多目的室（運動スペース）

区民等が身近な場所で卓球、ダンス、ヨガ、ボッチャなど多目的に運動ができる空間にするとともに、年齢や障害の有無にかかわらず楽しめるeスポーツを実施できるよう空間とするほか、子どものあそび場としての活用もできるようにする。約120 m²を想定し、災害時においては区民避難所としての活用を検討する。

(3) 障害者グループホーム（日中サービス支援型グループホーム）

障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律第5条第17項に規定する共同生活援助（定員20名）を2階に整備する。850 m²を想定。

【日中サービス支援型グループホームについて】

	従来の障害者グループホーム	日中サービス支援型グループホーム
概要	昼間は、通所施設等に通り、夜間に日常生活の支援を受ける施設。	平成30年度に創設された、障害の重度化・高齢化に対応できる新たな類型のグループホーム。日中、通所施設等に通うことも可能だが、重度化・高齢化後はグループホーム内での日中活動実施が可能。
主な基準	<ul style="list-style-type: none"> ● 世話人による、家事など日常生活上の援助 ● 生活支援員による、食事や入浴、排せつなど介護サービスの提供 	左記の基準に加え、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 職員の配置が常時必要 (※従来のグループホームでは、利用者が通所する時間帯や夜間帯の職員配置は、必須ではない) ● 併設型または単独型短期入所を必ず配置

(4) 屋上菜園

都市部の市街地の一角や屋上などを活用し、都市と調和しつつ存在する農業である「アーバン（都市）ファーム（農業）」を実施できるよう整備する。

都市での農園活動を通じて食育や環境問題を地域で共有し、コミュニティの活性化につなげる取り組みで活用することを想定する。

(5) 災害対策職員住宅

単身用災害対策職員住宅として1室あたり約30㎡、合計3室の整備を想定するが、単身者用とするか家族用とするかは、整備計画を策定する中で検討する。

7 業務内容

(1) 施設条件の整理・分析

ア 基本事項の整理・分析

施設整備に関する上位計画・都市計画、既存資料等を踏まえ、検討すべき基本事項の整理、施設整備のあり方及び運営方針等の分析を行うこと。当該分析結果をもとに、導入する機能の利用方法、問題点等について、地域特性、空間環境、防災・安全、利用者意識等を多面的に検討・調整・分析すること。

イ 敷地測量

設計及び施工の基礎資料を得ることを目的として、埋蔵文化財発掘調査完了後、一時利用をしている時点での高低差敷地測量を行うこと。(境界の位置、面積、真北方向は確定済み)

また、埋蔵文化財発掘調査時に残置されている既存杭の位置、杭径、本数等についても調査し、旧麻布保育園等既存の図面と重ねて図面化すること。

ウ 法規制及び法的課題等の整理

土地の有効活用を目的として、現存の敷地条件と施設計画を進める上での

地質・測量等、必要な条件、データの収集・整理、建築基準法をはじめとする法規制の中での法的課題等の抽出・関連法規の整理、準拠に向けた対応案の整理を行うとともに、法令に関するチェックシートを作成すること。

エ 類似事例・他事例調査

港区や他の自治体の類似施設の事例を調査し、整備計画の基礎資料とする。また、環境、景観、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、非住宅部分の ZEB Ready 及び住宅部分の ZEH-M Oriented 基準を満たす省エネルギー性能、区と「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材（協定木材）を利用した木質化等、個別テーマに関する先行事例などについて調査及び整理する。

オ 各機能に係るニーズ等の意向分析・整理

本施設に求められている必要な機能やニーズの分析を行い、施設整備における基本方針を方向性としてまとめる。

カ 交通量調査

敷地周辺の道路の利用に際し考慮すべき歩行者通行量・自動車交通量調査を行い、本施設の基礎資料を整理する。

キ 擁壁に係る協議等

計画地は高さ 2 m を超えるがけの下端から水平距離ががけ高さの 2 倍以内のところに建築物を建築する計画であることから、発注者が令和 5 年度に検証した資料（※）を踏まえ、擁壁に近接して建築できることを受注者（一級建築士）が区建築課と協議すること。

また、計画地は、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）、一部土砂災害特別警戒区域（レッドゾーン）に指定されているため、法令に準拠した検証を行うこと。

なお、敷地北側には、円弧滑り崩壊を防ぐため、地盤面下に柱状改良体を埋設してある。

※資料閲覧については、「15 担当」までお問い合わせください。

ク 構造の検討

1 階に整備する弓道場は天井高が必要であり、かつ無柱空間（ロングスパン）となる為、極力梁せいを抑え天井高を確保しつつ、安定した架構とする必要がある。キにおける建築課との協議後、木造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、その他で優劣比較表を作成し、発注者に報告すること。その際、工期についても合わせて検討すること。

ケ 施工方法の検証

前面道路が一方通行であり、かつコの字型の敷地形状、土砂災害警戒区域（一部、土砂災害特別警戒区域）の用地であるため、仮設計画、施工手順、工事の注意点などを施工業者等にヒアリングし、取りまとめて発注者に報告すること。

コ 課題の整理

上記アからケの調査等に基づき本施設の課題事項の抽出予備整理を行い、整備計画（案）策定に当たって解決すべき事項の整理を行う。また、整理した内容について報告書を作成し、発注者に提出する。

(2) 整備計画（案）の検討

ア 関係者ヒアリング、説明会等

港区スポーツセンター弓道場の利用者、グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所（日中一時支援）に携わる事業者、近隣住民等の関係者へのヒアリングを丁寧に行い、意見・要望の集約・整理を行う。また、区が主催する地元町会との意見交換会や近隣住民説明会等の事務局支援を行うとともに、出された意見・要望の集約・整理等も行う。

イ 庁内検討における事務局支援等

庁内での検討や関係機関との協議、有識者からの聞き取りに使用する資料や議事録の調整をする。

なお、定例的な打ち合わせの頻度については、概ね2週間に1回程度を想定するほか、関係課長会を2か月に1回程度実施することを想定しているが、進捗状況等に応じて柔軟に対応すること。

ウ 施設計画案の各種検討

整備する複合施設について、施設コンセプトや関係者ヒアリングで集約・整理した要望事項をベースに施設性能要件を策定するとともに、規模についてはそれらを基に、適正規模の検討を行う。併せて、動線計画・ゾーニング計画・セキュリティ計画等、避難計画、外構計画、駐車場計画、構造計画、防災計画、電気設備計画、機械設備計画、環境計画を行う。

また、施設内容をイメージできる図（パース、CADでの作成可）を6枚（A3版）作成する。（外観、弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム、屋上菜園、地上部のオープンスペース）

エ 施設管理・運営等に係る提案

施設の基本機能を十分に備えた上で、利用者及び利用者家族等の意見が十分に反映された施設であり、使いやすく、安全安心に利用できることを目的とした施設の管理・運営方法等に関する提案を作成する。当該提案の作成に当たり、先行事例の調査及び実現手法の検討等を行う。

オ 都立建築物ユニバーサルデザインの検討

年齢、性別、出身の国や地域、個人の能力にかかわらず、できるだけ多くの方が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って快適な環境をデザインし、適切に反映した都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書【基本計画】を作成すること。

カ 発注方式の提案及び仕様書等の作成協力

施設条件の整理・分析を踏まえ、総合評価方式、デザインビルド方式、E C I方式など、適切な発注形態を提案すること。

また、今後は基本設計、実施設計に進むことを踏まえ、発注方式に応じた仕様書をはじめとした各種資料作成に協力すること。

キ 港区区有施設環境配慮ガイドラインの基準達成

港区区有施設環境配慮ガイドラインに示される以下の環境性能の基準を満たす施設計画とする。なお、以下（ア）及び（イ）検討にあたっては、（一社）環境共創イニシアチブによるZEBプランナー制度の登録事業者が担当または協力することとする。

（ア）非住宅部分について、以下の省エネ性能を満たすこと。

① 環境確保条例に基づく建築物環境計画書の「建築物の熱負荷の低減」の項目の評価で段階3以上を満たすこと。

② ZEB Readyの要件を満たすこと。

（イ）住宅部分について、ZEH-M Orientedの要件を満たすこと。

（ウ）再生可能エネルギーを、最大限導入する。

（エ）国産木材の活用に関する基準：みなとモデル二酸化炭素固定認証制度で★★を満たし、港区との間で「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材を優先的に活用する。また、必要に応じて関係者にヒアリングを実施すること。

（オ）緑化の推進に関する基準：港区みどりを守る条例の緑化基準を満たし、緑化目標の達成に寄与する。

（カ）ヒートアイランド現象の緩和に関する基準：高反射率塗料を可能な限り使用することとし、港区高反射率塗料等材料費助成要綱の基準を満たすものとする。また、冷却塔や室外機等の空調設備などの人工の排熱をする建築設備からの換気排熱のうち、約100℃以上の高温の煙突経由排熱は、高さ5m未満の低層部に設置しないこととし、可能な限り高い位置から排出するよう、地上や歩行者への影響を緩和する対策を行うこと。

ク サウンディング型市場調査の実施

整備計画の素案完成後、事業内容や事業スキーム、発注方法、工事費等に関して、直接の対話により施工者や各メーカーの専門技術者等から広く意見や新たな提案等を受け、本事業の検討を進展させる情報収集を目的として、サウンディング型市場調査を実施し、必要に応じて整備計画案に反映させること。

サウンディング型市場調査の手法や実施期間については、「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（平成30年6月作成、令和元年10月更新 国都交通省総合政策局）や他自治体の事例を参照し、調査に必要な資料を作成の上、アンケート調査、ヒアリング等により実施するものとする。詳細については、発注者と協議の上、決定するものとする。

サウンディング型市場調査の結果は、調査結果報告書として取りまとめること。

(3) 整備計画（案）の作成

上記（2）の検討をもとに、整備計画（案）を作成する。

(4) 実施体制

(1)～(3)に示す業務内容を実施するために、従業者を選定し、契約締結後速やかに従事者名簿を任意の様式により発注者に提出すること。

また、契約期間中、発注者が指定する時間帯（平日の午前9時から午後5時まで）において、常に打合せ等に出席できる従事者（選任従事者）についても選定すること。

(5) 実施スケジュール

以下に定める期限までに成果物等を提出し、遅延なく業務を行うこと。また、成果物は、事前に内容について発注者の確認を受けることとし、特に整備計画（案）については、校正等全ての作業を完了したものを期日までに提出すること。

項番	提出期限（※）	提出物
1	令和7年6月30日まで	従事者名簿の提出
2	令和8年3月31日まで	・基本設計、実施設計の概算見積書の提出 ・概算工事費、工期の提出 ・発注方式提案
3	令和8年3月31日まで	成果物（整備計画、イメージパース、施設条件整理報告書等それぞれの素案）提出
4	令和8年12月26日まで	成果物（完成品）の提出

※上記のスケジュールは予定であり、会議等の日程により提出期限が前後する場合があります。

8 成果物

- (1) (仮称) 元麻布三丁目複合施設整備計画（素案） 50部
- (2) (仮称) 元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）概要版 50部
- (3) (仮称) 元麻布三丁目複合施設整備計画（完成版） 10部（簡易製本）
- (4) (仮称) 元麻布三丁目複合施設整備計画（完成版）概要版 30部
- (5) 都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書【基本計画】 3部
- (6) ZEB及びZEH適合報告書
- (7) サウンディング型市場調査結果報告書 3部
- (8) イメージパース（A3版 3枚）
- (9) 施設条件の整理報告書 3部
- (10) 電子データ（CD-ROM）PDF及びMicrosoft Officeソフトで閲覧可能なもの一式（CADを使用して作成した図面等は、CADデータも提出すること）

9 音声コード Uni-Voice の印字

項番 8 成果物 (1) から (4) について、受注者は、以下のとおり音声コード Uni-Voice を印字すること。

- (1) 表紙を含め、全てのページに1つずつ音声コード Uni-Voice を印字すること。
- (2) 音声コード Uni-Voice は、コードの中心が印刷物の右端、下端（両面印刷の場合の裏面は左端、下端）からそれぞれ 25mm となるよう配置するとともに、コードの周囲に最低 4 mm の余白を設けること。
- (3) 印刷した音声コード Uni-Voice の右端（裏面は左端）には、視覚障害者が触覚によりコードの位置を確認できるよう、穴あけ加工で上下 2 か所、半円（直径 6 mm）の切り欠きを入れること。
- (4) 受注者は、音声コード Uni-Voice の印刷品質及び技術仕様について、下記団体と綿密な確認を取ること。

特定非営利活動法人 日本視覚障がい情報普及支援協会（JAVIS）

電話：03-5579-2796 FAX：03-5579-2797

- (5) 受注者は、発注者の指示により、音声コード Uni-Voice に関する必要な編集及び音声コード Uni-Voice を記載するために必要な内容の編集、校正を行うこと。

10 著作権の処理

- (1) 受注者は著作権法に基づく権利処理が必要なものを使用する際は、適宜その処理を行うこと。
- (2) 受注者は、本業務により得られた成果物に係る全ての著作権を成果物の納入時に発注者に無償で譲渡したものとす。また、発注者が成果物を提供した第三者に対して、受注者は著作者人格権を行使または主張しないものとする。
- (3) 受注者は、著作権法第 21 条（複製権）、第 26 条の 2（譲渡権）、第 26 条の 3（貸与権）、第 27 条（翻訳権・翻案権等）及び第 28 条（二次的著作物の利用に関する原作者の権利）に規定する権利も発注者に移転し、受注者に保留されないものとする。
- (4) 第三者が著作権を有する成果物については、受注者は受注者の責任において発注者の使用に支障がないように発注者に当該権利を移転し、または、その使用許諾を受けさせたものとする。
- (5) 発注者は著作権法第 20 条（同一性保持権）第 2 項第 3 号又は第 4 号に該当しない場合においても、その使用のために、仕様書等で指定する物件に改変し、また、任意の著作名で任意に公表ができるものとする。
- (6) 受注者は、発注者の書面による事前の同意を得なければ、本件事業及び成果物を公表できないものとする。ただし、上記の規定から、受注者がこの契約以前から著作権を有していた部分は除外するものとする。

11 支払方法

契約代金は、業務の履行を確認した後、受注者からの書面による請求に基づき一括で支払うこととする。

12 受注者の責務等

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講ずること。
- (2) 受注者は、常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認の上適宜報告すること。
- (3) 関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 受注者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱」の趣旨を踏まえ、適切な対応を図ること。
- (6) 受注者は、「港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱」を遵守すること。また、ハラスメントが発生した場合は、発注者と連携して適切に対応すること。
- (7) 受注者は、本契約の履行に当たり、地球温暖化防止のため、省エネルギー対策に努めること。
- (8) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例」(平成9年港区条例第42号)第9条に規定するみなとタバコルールを遵守すること。
- (9) 受注者は、本契約の履行に当たり、基本的人権を尊重し、個人の尊厳を守り、あらゆる差別をなくすために適切な対応を図ること。

13 環境により良い自動車利用

- (1) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例(平成12年東京都条例第215号)の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ア ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法(平成4年法律第70号)の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。
- (2) 電動車を始め、低公害・低燃費な自動車利用に努めること。電動車とは、電気自動車(EV)、プラグインハイブリッド自動車(PHV)、燃料電池自動車(FCV)、ハイブリッド自動車(HV)の総称を指す。
- (3) 適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証(車検証)、粒子状物質減少装置装着証明書等の掲示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに

提示し、又は提出すること。

14 その他

受注者は、本業務の履行にあたって、発注者の担当者と十分な連絡・調整を行い、目的を達成すること。なお、この仕様書に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、発注者及び受注者の双方で協議の上決定する。

15 担当

港区教育推進部生涯学習スポーツ振興課スポーツ環境整備担当 西

電話：03-3578-2752 FAX：03-3578-2759

e-mail：minato31@city.minato.tokyo.jp

(お問合せの際は、件名の冒頭に【元麻布複合施設】と付けてください。)