

会議名	元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託 第1回事業候補者選考委員会
開催日時	令和7年3月24日（月曜日）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	麻布地区総合支所2階第3会議室
委員	芝浦工業大学 名誉教授 南 一誠（委員長） 港区教育推進部長 山本 睦美（副委員長） 順天堂大学大学院 特任教授 小笠原 悦子（委員） 聖学院大学 准教授 望月 隆之（委員） 港区麻布地区総合支所協働推進課長 池端 隼人（委員） 港区障害者福祉課長 宮本 裕介（委員） 港区人事課長 茂木 英雄（委員）
事務局	生涯学習スポーツ振興課
会議次第	1 開会 2 委員長・副委員長の選出について 3 計画地視察 4 選考委員会選考スケジュール（案）について 5 事業候補者募集要項（案）について 6 採点基準表（案）について 7 閉会
配付資料	・次第 ・資料1 元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託事業候補者選考委員会設置要綱 ・資料2 元麻布三丁目複合施設整備計画策定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 募集要項（案） ・資料5 採点基準表（案） ・追加資料 資料4の正誤表
会議の内容	
	【1 開会】 （事務局より開会の挨拶） （各委員が自己紹介形式で挨拶）  【2 委員長・副委員長の選出について】 （互選により委員長選出） （要綱に基づき、副委員長選出）

	<p>【3 計画地視察】 (庁有車にて計画地に移動し視察)</p>
<p>委員A 事務局</p>	<p>【4 事業候補者募集要項(案)について】 (事務局から資料説明)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・採点用に送信されるスキャンデータは、PDF形式か。</li> <li>・PDF形式で送付する。</li> </ul>
<p>委員B 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・応募者からの質問及び回答は、委員会で共有するか。</li> <li>・質問・回答の内容は、委員に共有する。回答は事務局で対応する。 ⇒委員会了承。</li> </ul>
<p>委員A</p>	<p>【5 選考委員会選考スケジュール(案)について】 【6 採点基準表(案)について】 (次第5、次第6について、事務局から一括説明後、一括審議)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・追加資料の正誤表は、事前に資料を読んだ上で、事務局に意見等を送付したものである。</li> </ul>
<p>委員C 委員A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・フォントサイズ10.5ポイントは見えるかどうか。</li> <li>・応募者は書き込んで提案したいものと思われる。フォントサイズについては、12ポイントと10.5ポイントとでは、書き込める情報量に相当の差があるため、10.5ポイントでお願いしたいと思っている。</li> </ul>
<p>委員A 事務局</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要用途である弓道場の所管課である生涯学習スポーツ振興課は、委員に入っていないか。</li> <li>・最も面積が大きい施設の所管課が整備計画を進めていくのが港区の一般的な進め方であり、本件はスポーツ施設(弓道場及び多目的室)がそれに当たるため、生涯学習スポーツ振興課は事務局の立場となる。</li> </ul>
<p>委員D</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・副委員長は、生涯学習スポーツ振興課を所管する部長であるため、その立場も踏まえて審議に参加する。</li> </ul>
<p>委員A 事務局 委員A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・一次審査、二次審査の各委員の配点は、全員が均等か。</li> <li>・そのとおりである。</li> <li>・一次審査と二次審査の点数を合算して、その最も高得点の事業者を候補者として選考するという認識でよいか。</li> </ul>
<p>事務局 委員A</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・そのとおりである。</li> <li>・二次審査の各審査項目について、それぞれ係数を設定して重みを変えて</li> </ul>

事務局	<p>いるが、これは一般的な係数の設定なのか。それとも、本件の特性を考慮して係数を変えているのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 案件によって様々。ガイドライン上のサンプルとしては均等の係数。本件は、複合施設の整備計画ということで、「提案の実現性」「提案の将来性」の項目を重視し、係数を変えている。また、ガイドライン上、一次審査と二次審査のポイントが2：1とする必要があり、バランスをとっているところもある。</li> </ul>
委員A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 総括責任者に求めている要件は、「and」ではなく「or」であることを明確にすべき。「弓道場又は障害福祉サービスを実施する施設もしくは児童福祉施設等のいずれかに係る、基本計画策定又は基本設計業務のいずれか」とした方がよいのでは。</li> </ul>
事務局 委員A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 誤解が生じないよう、文章表現の見直しを検討する。</li> <li>・ 総括責任者に求めている要件について、設計については、「基本設計」としたほうがよいのではないかと。基本設計と実施設計は、別の事業者が実施していることもある。今回は整備計画なので、基本計画と基本設計の経験を求めた方がよいのではないかと。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 基本設計業務の実績を重視する旨のご意見を踏まえ、至急検討する。</li> </ul>
委員A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 募集要項別紙1仕様書の中で、擁壁崩壊に対する検証の項目があるが、業務内容として擁壁の安全性を確認するところまで求めるのか。港区で既に検証済みなのではないかと。業務委託として求める内容が不明確で分かりづらい。再度検証を求めるものではなく、令和5年度に区が検証済みであることを書いておくべき。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業者に対しては、令和5年の検証結果の資料を渡す予定だったので、そのことをわかりやすく記載する。検証済みであることも明記するようにする。</li> </ul>
委員C	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 採点表基準表の中の加点項目の箇所については、我々委員ではなく、事務局採点ということでよいか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事務局採点である。申請書類で該当の要否を確認していく。</li> </ul>
委員A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 見積額の評価について、上限額の80%未満は1点というのは、港区の一般的な考え方か。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 80%未満を基準とする規定は無いが、あまりにも非現実的な見積額に対しては、低評価とする考え方としている。直近の他施設の整備計画と同様の採点基準を採用している。</li> </ul>
委員B	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業規模の設定にあたり4社の見積もりを取得したとのことだったが、その最低価格を採用したのか。それとも平均額か。</li> </ul>

事務局	・事業規模は、予算措置できた金額で、4社の見積もりの最低価格である。
委員B	・採点基準表を踏まえると、その最低価格のさらに80%あたりを想定しているということか。
事務局	・事業規模の範囲内での想定をしている。
委員A	・物価上昇に伴う契約変更のような対応もできるのか。
事務局	・本件は工事ではなく計画策定の業務委託であり、現時点ではそのような想定はしていない。
委員B	・総括責任者の要件について異存はないが、児童福祉施設等の説明として、「児童福祉法」の文言を入れるべきかどうか、確認願いたい。
事務局	・確認した上で適切な表現にする。
委員B	・一次審査及び二次審査のそれぞれ満点の60%を最低ラインとする記載があるが、例えば58%になった場合などは、どのようなプロセスで選考するのか。
事務局	・プロポーザル案件によって異なるが、60%で線を引くというのは一般的。委員会で議論した上で、二次審査に進む候補者を選考する形となる。
委員A	・公表される内容との齟齬が無いように記載すべき。
委員B	・最低ラインという記載は無くてもよいと思われる。
事務局	・公表を踏まえると、60%をボーダーとする選考基準としたい。4社から見積もり取得ができたことを考慮すると、応募も複数者あることを想定している。
委員A	・総括責任者は代表企業に属していなくてもよいのか。
事務局	・なるべく多くの事業者に手を挙げてもらえるように配慮し、代表企業に属していなくてもよいものとしている。
委員E	<p>・本計画地については道路状況については重視するポイントの一つであると考え。課題2の施工計画の中では触れられているが、課題1の基本計画の中でもその要素はあるので、周辺環境の前に、車両通行量や歩行者配慮などを盛り込んでよいのではないかと。また、入居者が生活しやすいという表記については、「入居する障害者」とするなど、障害者が生活する施設についての配慮を明記したい。</p> <p>また、二次審査の採点基準表について、項目1と項目4など、現状の評価項目では、内容理解の箇所など、評価視点が重複しているように見えるところもある。また、一次審査の基本計画（課題1）、施工計画（課題2）に当たる内容を二次評価の採点基準表ではどこで見ればよいのかわかりづらい。採点するときどの項目をどこで採点するのかわかりやす</p>

事務局	<p>くなるよ。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・一次評価の採点項目については、区が求めていることを事業者がしっかり理解した上で提案書を作成できるよう、明確に意図が伝わる文章に修正したい。二次評価の採点項目については、項目1と項目4のそれぞれの内容が明確になるように検討する。また、一次審査との項目のつながりがわかるように検討したい。基本共通項目であるが、案件によってアレンジもしているので、それを踏まえて工夫する。</li> </ul>
委員F	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業者が取組意欲があっても、区の指示をきちんと理解できていないとうまくいかない、地元の意見を的確に拾えなくてうまくいかないといった形になってしまうのは良くないと考えている。取組意欲よりも、理解・回答力の項目を重視した方が良いと考えるがいかがか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・今後の業務を考えると、委員の質問をしっかりと理解し、的確な対応・回答ができるかということは重視したいので、項目4「理解・回答力」の係数を×2から×3に変更し、項目5「取組意欲」の係数を×3から×2に変更したい。</li> </ul>
委員A	<ul style="list-style-type: none"> <li>・複合施設が完成した暁には、本委員会委員にもお知らせ頂きたい。整備計画（案）を区民に公開するタイミングでよいので、本委員会委員にも情報共有して頂きたい。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・整備計画の成果物はもちろん提供させていただく。建物が完成した際の落成式などを行う場合は、委員の皆様にも声をかけさせていただく。</li> </ul>
副委員長	<p>【7 閉会】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・募集要項の修正については、公開までの日程が短いことも考慮し、修正後の資料を委員に共有して頂く形でよいか。</li> </ul>
事務局	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日頂いたご意見を踏まえ、事務局で修正を行い、委員への確認が必要な事項があった場合には、副委員長預かりで対応させていただければと考えているがいかがか。</li> </ul> <p>⇒委員会了承</p>
委員長	<p>(委員長により閉会)</p> <p>【終了】</p>

会議名	元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託 第2回事業候補者選考委員会
開催日時	令和7年4月25日（金曜日）午後0時50分から午後1時50分まで
開催場所	港区役所7階教育委員会室
委員	芝浦工業大学 名誉教授 南 一誠（委員長） 港区教育推進部長 佐々木 貴浩（副委員長） 順天堂大学大学院 特任教授 小笠原 悦子（委員） 聖学院大学 准教授 望月 隆之（委員） 港区麻布地区総合支所協働推進課長 池端 隼人（委員） 港区障害者福祉課長 宮本 裕介（委員） 港区人事課長 土井 重典（委員）
事務局	生涯学習スポーツ振興課
会議次第	1 開会 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	・次第 ・資料1 委員名簿 ・資料2 一次審査集計結果 ・資料3 第3回選考委員会進行スケジュール ・資料4 第二次審査の実施に関する留意事項（案） ・資料5 第二次審査採点基準表（案） ・資料6 第1回選考委員会会議議事録（案） ・参考資料 事業候補者募集要項（仕様書、選考基準、様式等を含む）
会議の内容	
委員長	【1 開会】 （事務局より開会の挨拶） （人事異動に伴う新委員の挨拶）  【2 第一次選考結果について】 （事務局から資料説明）  本日は、第一次審査の採点結果を確認し、第二次審査に進む事業者を選考する。都合により2委員が中座する予定であるが、それまでに選考に必要な講評や意見交換を行い、二次審査に進む事業者を決定したい。
委員A	A事業者は、全体的に標準的な水準に達していると感じたが、工程計画が

	<p>多い理由や、実施方針の中の事業者実績として学校を強調している理由がわかりづらく、点数がそこまで伸びなかった。</p> <p>B事業者は、最も高い得点となった。区内の障害者施設の実績があり、品質管理のトリプルチェックなどの十分な体制が見込まれ、餅つき大会など麻布の地域性も理解している印象。2階の障害者グループホームでフロア全体を活用する案となっているが、高さ関係等で成立する案なのかは判断できなかった。</p> <p>C事業者は、必要十分な水準という印象で、具体的にわかりやすく記載されている印象。3階の住宅部分とセットで区有施設の記載があったが、募集要項で提示した以外にさらに施設を整備する意味なのか分からなかった。</p> <p>D事業者は、全体的に記載が淡白で、他の事業者と比較するとわかりづらく、意欲を感じないため、低い点数となった。</p>
委員B	C事業者が提案している区有施設について、事務局から補足説明はあるか。
事務局	募集要項の要件として求めているが、プランニングした結果、区有施設としても活用可能な床を生み出したものと理解している。
委員C	<p>A事業者が最も高い得点となった。元麻布三丁目複合施設は、福祉施設又はスポーツ施設に偏りすぎず、全体的にバランスが取れた施設が望ましいと考える。実績として学校が上げられているが、学校には体育館など様々な室があり複合施設に近い要素があると考え、学校の実績を評価した。弓道場の屋根を可動式にする提案など独自性もある。</p> <p>B事業者とC事業者は、福祉施設の実績は評価するものの、複合施設全体が福祉施設のような施設になってしまうような印象を受けた。</p> <p>D事業者は、記載が淡白であり、今回の計画をきちんと理解しているのが不透明であった。</p>
委員長	D事業者への評価については、委員間で、5段階評価のうち3段階以上の評価の差があった。評価視点について、委員から説明を頂きたい。
委員D	当該複合施設の利用者は、コミュニティの拠点として集う利用と、障害者グループホームの中での生活する場、暮らす場となる利用の2パターンあると考える。その利用者の視点を踏まえて評価することを重視した。業務実施方針において、「障害者グループホームと災害対策住宅の計画においては、居住者のプライバシーを尊重しつつ、地域社会との接点を設ける」と記載されており、障害者グループホームを重視すると明確に記載されてい

	<p>るのは、D事業者のみであった。A事業者ではそのことについてあまり触れられておらず、そこで生活をする利用者の視点を重視して評価した。グループホームは、家庭的な規模が最も望ましい。ノーマライゼーションの理念から考えても、グループホームを家庭的な規模でしっかりと上下階に分けて、プライバシーへの配慮がされ、グループホームの設計を一番よく考えられているのはD事業者であると感じた。グループホームの機能を持ちつつ、隣接する屋上菜園や弓道場とのつながりなども意識されており、D事業者の提案を評価した。</p>
<p>委員長</p>	<p>一次選考は、地域貢献活動の加点項目を除く満点の60%を基準点として設定している。A事業者、B事業者、C事業者は基準点以上となるが、D事業者は、基準点を下回る結果となっている。二次選考に進む事業者は、A事業者、B事業者、C事業者の3者ということによろしいか。 ⇒委員会了承</p>
<p>委員E</p>	<p>どのような施設を造りたいのかが視覚的にわかりやすく、アトラクティブな提案書になっているかという視点を重視して評価した。最も評価が高かったのはA事業者。このような施設を造りたいというのが立体的にイメージできた。他の事業者は、A事業者と比較すると、具体的なイメージがしづらかった。環境計画については、4事業者ともそこまで差はない印象だった。</p> <p>B事業者については、地域へのつながりを非常に重視していることが読み取れた。また、施設を具体的にイメージできたわけではないが、前回視察した計画地の近隣への配慮を非常に重視していることが読み取れた。</p> <p>C事業者は、様々な施設を結んでいく計画であることは把握できたが、A事業者のような具体的なイメージはできなかった。</p> <p>D事業者は、文字や視覚情報が乏しく、他の要素との融合や意欲が感じられなかった。</p> <p>(委員A、委員C 中座)</p>
<p>委員F</p>	<p>B事業者とC事業者が同点で最も評価が高かった。</p> <p>A事業者は、工程表に地元調整の工程が書かれておらず、いつ地元の意見を収集し、計画に反映していくかが見えなかった。弓道場を可動式屋根にして太陽光を取り入れる提案や、地域コミュニティ活性化に資するコミュニティガーデンの提案など、施設をイメージしやすい点は高評価であった。グループホームは面積が小さすぎる印象で、入居者スペースやスタッフの休憩スペースが十分にあるのかを懸念。施工計画では、敷地内で工事完結</p>

	<p>を目指していることと、既存躯体の撤去をできるだけ省いて低コストとすることなど、現地の状況に合わせた提案がされていることを評価した。</p> <p>B事業者は、工程表の中に関係者ヒアリングをしっかりと設けているが、期間が短い印象。福祉施設の実績が豊富であり、良い施設を造れるのではないかという期待が持てる。福祉施設の事務室がしっかりと設けられており、職員の働きやすさを考慮している点は評価できる。敷地内に駐車場を計画していることで、地元が懸念している路上駐車抑制にも配慮されている。施工計画は、一般論に終始しているように思えるので、具体的にどう考えているのかをヒアリングしてみたい。</p> <p>C事業者は、工程表が一番しっかりしている印象。関係者ヒアリングも2か月以上設けており、関係者から早めに意見を聴取しようという意欲が感じられる点を評価した。障害者福祉や高齢者施設の実績が多いことも期待できる。余剰床を設けて活用する提案がされており、コミュニティの活性化のために活用できるのではないかと、地元の方々にも良い印象になるのではないかと思った。駐輪スペースが記載されており、様々な移動手段を受け入れていくことが読み取れた。施工計画では、既存地下躯体や擁壁に配慮した計画が書いてあること、敷地内で完結させる記載があることを評価している。</p> <p>D事業者については、記載が淡白であり、加点できなかった。施設計画については、駐車スペースを大きく確保し、出入口を分けて計画しており、周辺道路の状況に非常に配慮していることは評価した。ただし、記載内容は一般論が多く、点数は伸びなかった。</p>
<p>委員G</p>	<p>事業者Dは、駐車場を1階に配置して、主要室を2階・3階に配置するという案自体は非常に良かったが、提案の条件の中に、1階・2階の用途を明確に記載しており、そこに合致しないことで評価が伸びなかった。</p> <p>A事業者は、地域への配慮について懸念があった。</p> <p>B事業者については、全体的によくまとまった提案であるものの、記載としては一般的という印象を受けた。</p> <p>C事業者については、抜け目なくしっかりと書かれており、点数が伸びた。</p>
<p>委員B</p>	<p>A事業者とC事業者の評価が高かった。D事業者は、募集要項の中で重要ポイントである階の指定に合致しておらず、提案資料の書き込みが少ないこと等を踏まえた評価とした。</p> <p>A事業者は、経験豊富な建築家による提案という印象を受けた。プロポーザルは事業者を選考するものであり、プランを決めるものではないものの、提案されているプランは優れたものである。</p> <p>C事業者は、大手企業による提案というイ感触を得た。会社としてデータ</p>

	<p>が蓄積されており、このような提案に適切に対応できるのであろう。</p> <p>A事業者とC事業者は、ともに複合施設としてのゾーニングと敷地利用といった建築設計の基本的なことが的確に検討されている。</p> <p>事業者Aの提案は、建築として非常に良い設計である。特に優れている点は、全体の建物ボリュームを絞っているところ。プランニング上の無理、無駄が無く、その結果として、コストを抑えることができる。地下構造物の解体を最小限にすることを提案しているが、工期やコストを抑えることができ、近隣への騒音・振動の影響も最小限に抑えることができる。</p> <p>C事業者は、大手の会社であるようで、何らかの事情で担当者が代わったとしても会社として対応できるだろう。今回の計画地には擁壁があるが、大地震などにより何か不測の事態が発生した際にも、会社として適切な対応が期待できるものと考ええる。</p> <p>B事業者は、同種の施設の実績が豊富な中堅事務所であるようだ。施設管理上も問題のない適切なプランニングをしてくれることが期待される。</p>
委員長	<p>各委員が採点した点数について、変更の申し出はあるか。専門分野が異なる各委員がそれぞれ専門的な視点で評価されている。それは今回の施設が複合用途であることから、妥当なことと考える。</p> <p>⇒採点の変更無し</p>
委員長	<p>事務局採点については、いかがか。</p> <p>(事務局から採点の詳細を説明)</p>
委員長	<p>本日の講評を踏まえて、点数は確定でよいか。</p> <p>⇒委員会了承</p> <p>【3 第二次選考について】</p> <p>(事務局から資料3～資料5について説明)</p>
委員長 事務局	<p>プレゼンテーションの順序は、A事業者→B事業者→C事業者か。</p> <p>参加表明の資料提出があった順にA、B、Cと付番しているので、A事業者→B事業者→C事業者の順での実施を考えている。</p> <p>⇒委員会了承</p>
事務局	<p>【4 閉会】</p> <p>(事務局からの事務連絡後、委員長により閉会)</p> <p>【終了】</p>

会議名	元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託 第3回事業候補者選考委員会
開催日時	令和7年5月15日（木曜日）午後1時30分から午後4時40分まで
開催場所	港区スポーツセンター4階会議室
委員	芝浦工業大学 名誉教授 南 一誠（委員長） 港区教育推進部長 佐々木 貴浩（副委員長） 順天堂大学大学院 特任教授 小笠原 悦子（委員） 聖学院大学 准教授 望月 隆之（委員） 港区麻布地区総合支所協働推進課長 池端 隼人（委員） 港区障害者福祉課長 宮本 裕介（委員） 港区人事課長 土井 重典（委員）
事務局	生涯学習スポーツ振興課
会議次第	1 開会 2 第二次審査実施概要について 3 事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施 4 第二次審査結果及び事業候補者の選定について 5 その他 6 閉会
配付資料	・次第 ・資料1 第二次審査実施概要 ・資料2 第二次審査採点基準表（3事業者分） ・資料3 第一次審査・第二次審査集計結果（※採点終了後、机上配付） ・資料4 第2回選考委員会議事録概要 ・参考資料1 第一次審査集計表 ・参考資料2 事業候補者選考基準 ・参考資料3 仕様書
会議の内容	
委員A	【1 開会】 （委員長より開会の挨拶）  【2 第二次審査実施概要について】 （事務局から資料説明）  【3 事業候補者によるプレゼンテーション及びヒアリングの実施】 （A事業者による説明後、質疑応答） eスポーツや子ども食堂などでも利用できる提案であるということがよくわかった。弓道場の屋根を開けた際に、矢が外に飛び出していないか心

	配があるが、それに関してはいかがか。
A事業者	弓道場は、通常、垂れ幕状のフェンスを渡し、矢が外に飛び出さない安全対策を実施している。本施設でもそのような設えは可能である。
委員B	障害者グループホームについて伺う。ご提案の施設は、2階がグループホームで、1階と3階は区民等が出入りする開かれた施設となっている。グループホーム利用者にとっては、一般の方との接点が多い中で過ごすことになるのか、それとも物理的に建物内で利用者がその人らしい生活をする事ができる環境を確保できるのか、そのあたりはいかがか。
A事業者	日中サービス支援型グループホームの利用者は、様々な障害のレベルの方がいると思う。当社が最近設計した施設は、日中はグループホーム内で過ごされていて、必要時に外に行かれるような過ごし方をしている。本施設においても、頻繁に共用ホールや屋上菜園への出入りは無く、グループホームのバルコニーを広くとるなど、グループホーム内で過ごせることを基本にしてはどうかと考えている。障害者福祉の専門家ではないが、たまに屋上菜園を利用したり、可能であれば弓道場を利用したりすることで、グループホーム利用者にとっても良い癒しとなり、相乗効果が得られるのではないか。港区の構想にもそのような想いが込められているのではないかと考えている。
委員B	グループホームについて、ワンフロアで10名のユニットとなると、相互の距離感が近い。例えば5名程度の一般的な家庭規模に仕切らず、あえて10名としていることについて、考えを聞きたい。
A事業者	与条件が5～10名であることを踏まえ、5名でも10名でも対応できるプランを作成した。床面積は300㎡余り確保できているので、例えば中央にスタッフ室を設けるなど、2グループに区切ることも十分に可能である。整備計画を策定する中で、食事提供や水回りなども含め、区と相談しながら詰めていきたい。
委員C	グループホーム、弓道場、多目的室のスタッフの休憩スペースや事務スペースが十分に確保されているか。
A事業者	ご指摘のとおり、現時点では、スタッフのロッカールーム、控え室、休憩室などバックスペースの細かい表現はされていない。当然必要なことは承知しており、見学した弓道場も非常に整っていたので、今後、土地利用や

	<p>施設の考え方も踏まえて計画していきたい。</p>
委員C	<p>工程表の中で、地元の方々の意見を聞く期間が無いように見える。地域の方々は、期待されている方も心配されている方もいらっしゃると思う。どのようなタイミングで地域の方々の意見を聞いて、計画に取り込んでいくか、見解を伺いたい。</p>
A事業者	<p>早い段階で要望を取り入れる方法、一定程度、事業主側で問題を整理してから行う方法、建築確認まで進めてから説明する方法など、様々なやり方が考えられる。当社は港区の考えに沿って支援していく。なお、本プロポーザルにあたり、港区在住者3～4人に意見を聞いた。そのような姿勢は今後も持ち続け、要請のあったタイミングでワークショップ等柔軟に実施するつもりである。</p>
委員D	<p>障害者グループホームについて伺う。</p> <p>まず、活動スペースの確保の考え方について。グループホーム内での日中活動が可能となる条件付けをしているが、日中活動スペースはどこを想定しているか。現時点で想定していなければ、プランニングの変更で確保可能か。</p> <p>次に、障害の重度化・高齢化に対応できるグループホームを想定しているが、居室の作り方について、コンセプト、工夫、こだわり等あるか。</p>
A事業者	<p>日中活動スペースは、現時点ではグループホーム内に考えておらず、居住に重点を置いた。当社が設計した日中サービス支援型グループホームの事例では、ワンフロア10人で2階建ての施設では、そのような活動スペースは設けていない。必要であれば、今後、組み込んでいく。</p> <p>重度化については仕上げや造作などを配慮し、掃除など家事をしやすくしたり、高齢化についてはユニバーサルなフロアとしてリフトキャビン型の介護浴槽を設けるなどが考えられる。明確なビジョンを示していただければ、それに沿った計画策定を支援する。</p>
委員E	<p>バルコニーを広く確保する提案があったが、室外機を置くと記載されている。室外機を置いた上で、障害者の日中の憩いの場所となるような広いスペースを確保できる想定なのか。</p> <p>また、木質化の説明があったが、私が勤務した庁舎では経年劣化が早かったり、補修コストを要したりする経験がある。現在は、技術の進歩などにより、そのようなことは無いということでの提案なのか。</p>

A事業者	<p>バルコニーの室外機等の納め方は、天井から吊るす方法もあるが、2メートルあると、床置きとしてしてもさらに植木を置くスペースや十分安全な通路が確保できる想定である。当社が経験した事例から、バルコニーが窮屈であると感じたこともあり、広いバルコニーを確保したグループホームを提案した。</p> <p>また、木質化については、サーモウッド加工した耐久性の高い木材を採用する想定である。隣地境界線及び道路中心線から5メートル以上の離隔をとり、延焼のおそれのある範囲を避け、庇を深くし雨ざらしにならないようにし、木材を使用しやすい計画としている。</p>
委員F	<p>弓道場について、近隣住民や関係者などから、防音の要望や、矢の飛び出し防止要望などが出てきた場合の代替案があれば教えてほしい。</p>
A事業者	<p>例えば、屋根の一部をガラス張りにする、テントの屋根をかけるなど、光は取り入れながらそのような課題を解決していく方法は考えられる。しかし、近隣に配慮しつつも、快適な空が見えて、天然芝があるような魅力ある弓道場とし、地域の活性化につなげたいと考えている。もしワークショップなどで、反対意見が多ければ、もちろん計画を見直したい。</p>
委員G	<p>最後にプレゼンに来てくれた皆さんから一言ずつ抱負等をお願いしたい。</p>
A事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・日中サービス支援型の現場や利用者の様子を見て、その知見を港区のために生かしたい。</li> <li>・建物を軽量化し、低コスト、工期短縮を図っていく。</li> <li>・このような複合用途の建物はものすごく珍しいと思うので、その良さを最大限生かしたい。</li> </ul>
事務局	<p>A事業者の質疑を終了する。</p>
委員A	<p>(B事業者による説明後、質疑応答)</p> <p>どのような施設になるのかビジュアルのイメージが難しい。弓道場に関しては、屋根はあるのか無いのか、空調はどうなっているのか。</p>
B事業者	<p>弓道場は、屋内空間で落ち着いた空間とすることを考えている。敷地内通路側から見えるようにガラス張りにしたいと考えている。弓道人口が非常に増えているというデータから1,000名位はいるのではないかと想定しており、非常に重要な位置づけの施設になると考えている。空調は、射場にはかけるが、矢道等は自然換気を考えている。</p>

委員B	つながりの場としての施設に、施設利用者動線、入居者動線と2つの動線が表記されているが、それぞれどのようになるのか。
B事業者	弓道場と居住空間は、完全に分ける形を想定している。敷地真ん中に住宅が4軒あるので、西と東に分かれる形で明確にゾーニングするのが望ましいと考えている。
委員B	2階の障害者グループホームの居室が、廊下を挟んで横並びになっている計画であるが、一般的には介護支援しづらいのでは。
B事業者	当社では障害者施設の経験はあるので、様々な案を練っている。このように表記したのは、ゾーニングの明確化のため。今後は、運営事業者等のヒアリングを行い、実際の使い勝手に合わせてブラッシュアップしていきたい。見通しがきく間取りの方がよいことは理解しているので、奥行き10m程度しかないなかでどう工夫できるかは検討したい。
委員C	丁寧なヒアリングや地域ニーズの把握の説明があり、安心している。施設計画に対し、地元の方々から異議が申し立てられた場合、どのあたりまで新規の声を聴いていくのか、そのバランス感覚はどうか。
B事業者	当社は1970年代から様々な福祉施設の設計をしており、住宅地内で計画することも多く、住民説明会も数多く経験している。多様の意見がでることは通常のことなので、傾聴の心をもって、きちんと意図をくみ取ることが大事であると考えている。意見の分析や取捨選択には、時間をかけて、丁寧に対応していきたい。
委員C	災害対策住宅と障害者グループホームがつながっているように見えるが、セキュリティ区画はどのように考えているのか。
B事業者	エレベーターホールで区画することを考えている。
委員D	2階の障害者グループホームについて伺う。今回は、障害の重度化・高齢化に対応できることが一つの特徴と考えている。居室の作り方について、コンセプト、工夫、こだわり等あるか。
B事業者	同様の障害者施設を計画しており、重度化、高齢化は当然のこととなっている。それぞれの居場所をきちんとつくってあげることが重要であると考

	<p>える。特に安全面に一番配慮すべきことが多いと考える。できるだけ内装に木材を使いたいと考えており、安全安心に暮らせることを重視していきたい。</p>
委員E	<p>内装に木材を使うという説明があったが、外部に木材を使用した場合、劣化やそのメンテナンスの面を意識してのことなのか。そのあたりの考えを聞きたい。</p>
B事業者	<p>外部に木材を使用する場合は、材種、塗装、納め方等に十分留意しないと、10年後、15年度の大規模修繕を行う際のメンテナンスが難しい。低層の公共施設は木造を推奨するという国の取組も理解しているが、今回の計画地は、擁壁に面していることと、都市部に位置していることから、採用しなかった。国産材を使用する場合は、極力、内部でつかう方が良いのではないかと考えた。</p>
委員F	<p>今回3階建てにしている理由は。</p>
B事業者	<p>現地を確認すると、グローバルな地域で、歩行者や自転車の通行が多く、一方通行の道は通りづらいと感じた。また、崖地をどう考えるかが重要と考えている。バリューよりは、適材適所のプランニングが求められていると考えている。</p>
委員F	<p>一方で、2階建てでの計画を地域にヒアリングしていく中で、柔軟なプランニングも必要になってくると思うが、どのように考えるか。</p>
B事業者	<p>当初は、グループホームを2ユニットで分けた3階建ても当初考えたが、3階建て戸建て住宅が計画地周辺に多いことを考えるとなるべく低層が望ましいと考えた。現在のプランでは、建蔽率60%を下回り、2階建てで延べ面積が1,800㎡程度。十分耐えられる面積ではないかと考えられるので、コンパクトな計画としている。今後検討していく中でボリュームが大きくなった場合は、一部3階建にしても十分対応できる。</p>
委員G	<p>本日、プレゼンに出席されている方々から、今回のプランで一番伝えたいことを一言ずつ頂きたい。</p>
B事業者	<p>・弓道をしており、港区スポーツセンターの会場も利用するが、かなり広い。計画する弓道場は、競技用か練習用かは明示されていなかったが、適したものにしたい。また、安全上の配慮で窓を開けられないので、夏</p>

	<p>場は熱がこもりやすくなるので工夫したい。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・小学校や公園もあり地域の方に利用してもらえ施設にしたい。</li> <li>・地元の方々にとって、防災面を特別なことにしない、災害時のみに使うのではなく、意味のある施設とすること重点的に盛り込みたいと考える。</li> </ul>
委員G	南側に開口部がある計画であるが、住宅4軒が隣接している。近隣への配慮について、考えを伺う。
B事業者	1階は、ガラスを入れるが低層部の一部のみとし、2階はトップライトを含めた計画で考えている。目線のプライバシーは十分配慮できる。2階はバルコニーを回すのが本来は望ましいが、今後、ルーバーの設置も含めて検討が必要。
委員G	鉄骨造を想定しているとのことだが、梁せいが大きくなり、1階の階高が高くなるのではないかと。
B事業者	弓道場の天井高は3.5m～4mで考えている。そうすると、1階の階高としては5m強を考えている。多目的室も想定しているので、段違いを設けるのではなく、1フロア丸々階高を上げて、住宅をつくる考えである。
委員G	1階の階高が上がると、コストアップにつながるのでは。例えば、1階の弓道場と2階の障害者グループホームを入れ替えることも考えられるか。
B事業者	このような障害者施設は、本来は低層に持ってくるのが望ましいが、今回、当社が考えた優先順位では、スポーツ施設を1階にもってきたほうが、地域住民の利用やいろいろなことを考えると良いのではないかと考えている。
委員G	弓道場の空調について、今回はどのように工夫しているのか。
B事業者	今回は、窓を開けられるようにして、下から空気を入れて温度差で上から排気する重力換気を取り入れたい。
委員F	窓の安全対策は。
B事業者	格子を入れる、樹脂ガラスとするなど、安全対策をしていく。

事務局	B事業者の質疑を終了する。
	(C事業者による説明後、質疑応答)
委員A	具体的にどのような弓道場になるのか。特徴などあれば教えてほしい。
C事業者	住宅に隣接する側は、人の視線が通らない低い位置に窓を設けて、その窓の上は、木材を活用した壁が立ち上がる計画としている。オープンスペースからは、屋内が見えるような窓を考えている。
委員A	窓は開けられるか。
C事業者	今のところ開閉できない仕様を考えているが、施設として窓を開けたいという要望があれば、柔軟に対応していきたい。
委員B	障害者グループホーム利用者の入口は、一般の入口と同じ入口を使用するように見えるが、いかがか。
C事業者	1階はエントランスから直進して入るが、2階・3階は、1階とは別の入口を設けている。さらに、屋上菜園は、専用の動線を確保している。
委員B	障害者グループホームの特徴は。
C事業者	両側に個室を配置し、中央に日中活動スペースとなる居間・食堂を配置している。入口付近に職員の詰所を配置し、中の様子とホールを確認できるように配慮している。多くの人が入り出す屋上菜園からの視線を気にせず生活できるよう、屋上菜園側の室は、水回り関係の窓を設けなくてもよい室を配置し、さらに緩衝材として屋上設備スペースを間に配置している。西側には、角度調整したルーバーを設置し、視界を確保しつつも住宅からの視線を遮るように工夫する。
委員C	工程表の早い段階で関係者ヒアリング、説明会等の期間を3ヶ月間として計画されているが、地元の方々からこの施設に対して様々な要望が出てくると思う。計画とは違った意見が出され場合は、どのように柔軟に取り入れていくか、考えを聞きたい。
C事業者	募集要項を当社なりに読み取って計画した段階であり、要望との相違があることは十分に想定している。近隣の方々からは様々な意見があると思うので、取り入れることができる意見は取り入れ、そうでないところは双方

	<p>が納得できるような形で会話を重視し、コミュニケーションをとりながら進めていきたい。そのために、ヒアリングをできるだけ前のほうに設定しており、検討期間を確保していく。</p>
委員C	<p>障害者グループホームもスポーツ施設も、職員用のスペースが小さいように見えるが、職員が休憩するようなスペースがきちんと設けられているのか。</p> <p>また、道路に面したオープンスペースについては、どのような活用を想定しているか。</p>
C事業者	<p>1階は、募集要項の要件の中で必要な部屋を出した形となっている。これからヒアリング等をしていく中で、色々な要望が出るかと思うので、それを踏まえて必要な面積を確保していく。実際、更衣室やトイレの面積等も柔軟に対応していく。2階は、紫色で着色した部分が職員スペースとして検討しているところであるが、可能な限り、柔軟に対応していきたい。オープンスペースについては、既存のイチョウの木を残し、公園のような使い方を考えている。</p>
委員D	<p>障害者グループホームについて、日中の活動スペースを要望している。そのような場所は、中央の場所を想定しているのか。それとも今後の検討になるのか。</p> <p>また、重度の方、高齢の方が入居する想定だが、安全安心や快適性など、工夫やコンセプトはあるか。</p>
C事業者	<p>重度の方が入居する想定であるので、基本的には中央部の食堂で日中活動を行っていただく想定である。どういう活動をされるか、内容によってスペースが足りないということになれば、今後の検討していきたい。</p> <p>また、廊下が二つにならないように計画し、食堂にいる方、個室にいる方に、介護者の支援が届き、安全安心な施設にしたいと考えている。</p>
委員E	<p>1階はRC造、2階及び3階は木造という構造の提案について、その利点を教えてほしい。</p>
C事業者	<p>計画地が土砂災害警戒区域であることから、災害等で擁壁が崩れてきた場合でも安全性を確保するために、1階はRC造とした。2階及び3階については、前面道路がかなり狭い中でも高い施工性を確保する方法として、木造を提案した。合わせて、区も木質化、木造化を推進していると認識している。</p>

委員F	3階に災害対策住宅の他に区有施設スペースの確保が可能とのことだが、2階・3階のレイアウトなどは柔軟に対応可能ととらえて良いか。
C事業者	元々、障害者グループホーム入居者の想定人数をもっと多くしたい意向もあるのではないかと考えた。また、住宅系の用途を上階に上げたので、居住者のプライバシーの確保等を考えると、住宅系がよさそうと考えた。グループホームを3階にして、区有施設を2階に持ってくる案の検討も可能と考える。
委員F	その場合は、動線を考慮すると、各用途ごとにエレベーターを設置することになるか。
C事業者	新たに2階専用のエレベーター、階段を設けるといのは、面積的に難しいのではないかと考える。利用頻度を考慮すると、2階及び3階は共用のエレベーター、階段を管理しながら運用したい。
委員G	擁壁に近接した施工について、港区の調査報告書をご覧になったか。その上で、擁壁の安全性に関してどのように考えているか。
C事業者	拝見した報告書の中では、その安全性の内容もあるが、想定外のことが起きた際に、擁壁が崩れないと言われてたら、必ずしもその保証はできないと考えている。万が一、擁壁が崩れた際はRC造の壁で流れてきた土を受け止めて安全性を確保するよう、計画を進めていければと思う。
委員G	ご提案のRC壁であれば、仮に擁壁が崩壊しても、構造上、受け止められると判断をしたのか。
C事業者	実際の高さに対する土圧等も含め、今後、詳細な構造計算を行っていきたい。
委員G	本日、プレゼンに出席している方に、提案の際に力を入れた事項について、一言ずつ伺いたい。
C事業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>・72時間の非常電源確保、昼光制御システムの照明を検討したい。</li> <li>・近隣の皆様等の意見に対して、柔軟に対応していく。</li> <li>・これまでも港区から受注しており、その経験を活かしながら取り組んでいく。</li> </ul>

委員G	3階で区有施設をご提案頂いているが、用途やニーズがはっきりしていないことを踏まえると、過剰のように思える。港区の公共施設マネジメントの考え方では、スリム化しようとしている。そのあたりのご見解はいかがか。
C事業者	このボリュームを建てたとしても、まだ容積が余っている状況である。この敷地の価値を考えると、できるだけ容積を使い、そこに価値を生み出せる計画のほうがよいと考えた。今後、様々な検討をしていきたい。
委員G	障害者グループホームについて、屋上庭園へのつながりを良くすることを考えられるか。
C事業者	屋上菜園利用者の設定がまだ明確にはなっていないことから、今回の計画では、あえて明確に分けた。しかし、今後の検討の中で、利用者の特性を確認しながら、計画を進めていきたい。
委員G	3階のバルコニーを避難経路とした場合、避難階である1階まで階段が直通していないようにみえるが。
C事業者	1つの階段は、屋上菜園を経由する動線として計画としている。
	【4 第二次審査結果及び事業候補者の選定について】 (事務局から、資料3に基づき、二次審査結果を説明)
委員長	各委員から審査の講評をお願いしたい。
委員A	A事業者は明快なプレゼンテーションだが、住宅地の真ん中で弓道場の屋根を開放するのは、クレームにつながると感じた。B事業者は、パワーポイントを使用するなど、完成イメージをもう少し我々に伝えてほしかった。C事業者は、計画としては十分に感じたが、実際にどのように使用されるのかというところであまり熱意を感じなかった。
委員長	A事業者の「提案の将来性」の項目の評価が低い理由もあわせて、説明をお願いしたい。
委員B	障害者グループホーム利用者の視点を非常に重視した。A事業者については、1階と3階が一般利用できることから、上下階との接点が生まれてく

	<p>る環境の中で、グループホーム利用者はどう過ごすのか聞いたところ、ホーム内で過ごすことが前提の回答だった。グループホームは、生活の場が施設内だけで完結してはいけない。必ず地域に出て行く視点がないといけない。提案施設は、閉鎖的な入所施設のようにになってしまうように思え、また作業スペースが十分に確保できているかの懸念があり、「提案の将来性」の評価が低くなった。</p> <p>B事業者は、プレゼン資料があればなおよかったが、プレゼンテーションとしては、的確でわかりやすかった。利用者動線と入居者動線を明確に分けたゾーニングの明確化や、木材の活用についても周辺環境との整合性を十分に考慮したように思え、崖地に対する安全対策も十分に考えられている印象を受け、高評価とした。</p> <p>C事業者は、非常にわかりやすいプレゼンテーションで、視覚的にもわかりやすかったが、資料を見ればわかる内容であり、もう少し情報が欲しかった。グループホームの特徴やプライバシーの配慮についても、今後検討していくことなのかもしれないが、一般的な内容であると感じた。</p>
委員C	<p>A事業者は、非常に建築の専門性が高く、意匠にもこだわり、非常に魅力的な建物ができると感じた。しかし、質問に対する回答が専門的すぎたり、地元の意見を柔軟に聞いてくれるのだろうかという心配があり、点数が伸びなかった。</p> <p>B事業者は、プレゼンテーション自体は視覚的ではなかったが、説明は非常に丁寧で、わかりやすかった。ここに至るまで、地元の話をしっかり聞いている印象を受けた。特に、防災を特別に考えないというのは、地域の方が常に言っていることであり、高評価とした。</p> <p>C事業者は、説明がわかりやすく、将来どういった施設ができるのかイメージしやすかったが、説明や質問回答も非常に淡白な印象があった。</p>
委員D	<p>A事業者は、建物の軽量化などコンセプトはわかりやすかったが、グループホームの日中活動のことを考えていなかったり、住民説明もどのタイミングでも構わないという回答だったり、もう少し主体性が欲しかった。</p> <p>B事業者は、グループホームのところで、ショートステイや日中活動場所などが具体的に書かれており、そこは評価した。工程の中でも、関係者ヒアリングを重視していることや、施工計画でも女性職員への配慮もあった。2階建ての計画が書類審査の時点では少し不安だったが、プレゼンテーションを聞いて、チームの総合力としても一緒に仕事ができるイメージがついた。</p> <p>C事業者は、皆さんの講評に近いが、印象としてはあまり意欲を感じなかったが、プレゼンテーションの内容自体は、着実に一つずつ積み上げられ</p>

<p>委員E</p>	<p>たものである印象を受けた。</p> <p>A事業者について、地域住民への対応については疑問点もあったが、建物のユニークさを評価した。</p> <p>B事業者は、書類審査の時はあまり印象に残らなかったが、今日のプレゼンテーションを聞いていると、ソフト面が強調されており、いろいろヒアリングした結果が落とし込まれていることが分かった。</p> <p>C事業者は、書類もプレゼンテーションもよくできており、結果として任せても大丈夫であろうと感じた。福祉施設の設計を得意としている印象を受けた一方で、弓道場などはあまり考慮されていないという印象も受けた。</p>
<p>委員F</p>	<p>A事業者は、弓道場の屋根が開く提案など、建物としては最も面白く、魅力的であった。しかし、空調や安全対策など、地域等に対して、わかりやすく端的に説明できるのかなど、疑義があったことから点数が伸びなかった。</p> <p>B事業者は地域に入ってよくヒアリングをしていると感じた。弓道を実際にやっているところも評価が高かった。何を優先させるかという順番はあるにしろ、よく話を聞きながら進めてもらえると感じた。</p> <p>C事業者は、プレゼンテーションもRCの構造などについてもポイントを押さえ、画面上に提示して説明するなど、全般的に安心して任せられると評価した。</p>
<p>委員G</p>	<p>3社とも募集要項が求める水準を満たしており、どこに委託しても大きな問題はないと考えている。今後、計画を進めていく中で、様々な課題が出てくると思う。地域の方々からの要望もあると思う。隣地の擁壁に関する技術的に難しい課題もでてくるかもしれない。現時点で予見されていないことも含めて、様々な課題に柔軟に対応するだけのキャパシティがあるのかどうかを考え、また区が今後、数年に渡って一緒に仕事をしていくことを考えると、C事業者が、最も能力が高いと評価した。</p> <p>A事業者は、大変良い計画を提案されているが、計画の柔軟性や技術的に難しい問題への対応力という面でC事業者が優位だった。</p> <p>C事業者は、会社組織として、品質の高い業務が期待できると考えた。</p> <p>B事業者は、この分野において非常に専門性が高く、地元のニーズをよく理解されているようだが、この案件に対する提案としては、少し具体性が乏しいように見受けられた。</p>
<p>委員長</p>	<p>これまでの各委員の講評を踏まえて、採点を修正する委員はいるか。 ⇒採点の変更なし</p>

委員長	<p>一次審査、二次審査を合わせた最終的な審査結果は、C事業者 1,289 点、B事業者 1,230 点、A事業者 1,136 点の順となった。</p> <p>当委員会として、C事業者を事業候補者、B事業者を次点の事業候補者として選定することとしてよいか。</p> <p>⇒異議なし</p> <p>⇒C事業者を事業候補者、B事業者を次点の事業候補者として選定</p> <p>【5 その他】 (事務局から事務連絡)</p> <p>【6 閉会】 (委員長により閉会)</p> <p>【終了】</p>
-----	---