

元麻布三丁目複合施設整備計画策定支援業務委託

事業候補者選考基準

1 基本的事項

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は、施設整備における基本構想及び基本計画等の業務等の豊富な実績とノウハウがあると同時に、仕様書の業務を履行できる適切な推進体制を確保し、意欲的に取り組む姿勢を有する事業者であることとします。

2 審査の実施方法

プロポーザルの審査を公正に行うため、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を設置し、第一次審査及び第二次審査を実施します。審査は点数化して評価します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、最も優れていると認められる1者を事業候補者として選考します。なお、当該事業者が辞退や参加資格要件を欠くなどした場合は、次点の事業者を事業候補者として選考します。

(1) 第一次審査（書類審査）

参加資格条件を確認し、条件を満たしている事業者について、書類審査を実施します。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。第二次審査に進む第一次審査合格者を3者程度決定します。

第一次審査結果は、提案書を提出した全ての事業者に対して、「【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書」に記載されたメールアドレス宛に、令和7年4月28日（月）に通知します。選考結果に関する問い合わせ、異議申し立ては一切受付いたしません。

(2) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）

第一次審査で選考された事業者に対し、技術提案書に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。

ア 実施日時

令和7年5月15日（木）（応募者ごとに時間を指定します。）

イ 実施場所

港区スポーツセンター4階会議室（予定）

ウ 留意事項

出席者は、担当する総括責任者、担当主任技術者等5名以内とします。説明者及び質疑応答者は、総括責任者又は担当主任技術者とします。

エ 実施方法

技術提案内容の説明を、15分以内でプレゼンテーションしていただき、審査委員による20分程度のヒアリングを行います。プレゼンテーションとヒアリングを合計して35分以内とします。（説明が不足している場合や、質問時間が不足している場合でも、時間延長はできません。）

オ その他

- ① パネルや建築模型等を用いての説明はできません。
- ② ヒアリングは、提出された技術提案書に基づき行います。

- ③ プレゼンテーションでは、パソコンを使用することが可能です。プロジェクター及びスクリーンは区で用意しますが、パソコンは各参加者が持参してください。
- ④ ヒアリング審査における選考委員への質問は一切受付いたしません。
- ⑤ ヒアリング終了後、プレゼンテーション及びヒアリング評価と合わせて技術提案書の審査を行います。
- ⑥ その他、第二次審査に係る詳細は、第一次審査通過事業者にも別途通知します。

カ 結果通知

令和7年5月19日（月）頃、第二次審査参加者全員にメールで通知します。

キ 審査結果の公表

第一次審査及び二次審査の結果については、契約締結後、港区ホームページで公表します。なお、事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します。

3 評価項目及び評価視点

(1) 第一次審査

主な評価項目	主な評価視点
事業者の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本業務に関連する実績を有しているか。 ・ 本業務に必要な経験やノウハウ、能力を有しているか。
総括責任者等の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 総括責任者及び各担当主任技術者が、本業務に関連する実績を有しているか。 ・ 総括責任者及び各担当主任技術者が、本業務に必要な経験やノウハウ、能力を有しているか。
工程計画	<ul style="list-style-type: none"> ・ 業務区分が適切であり、期間内に必要な業務遂行が十分に見込めるスケジュール及び業務量になっているか。 ・ 各種調査・分析、課題整理・検証、関係機関との調整、関係者ヒアリングなど業務全体を適切に把握し、必要な時期や期間を見込んでいるか。 ・ 実効性、確実性のある工程計画となっているか。
業務の実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・ 仕様書の業務を達成するために必要な業務体制や、専門知識を有する技術者の協力体制等が整っているか。かつ、整備計画策定支援業務に対し、どのような考え方をもって臨んでいるか。 ・ 共同事業体を構成する場合、構成員の役割分担と協力体制が明確になっているか。

技術提案書の内容について

	課題 1	<p>(基本計画)</p> <p>元麻布三丁目複合施設において導入する用途のうち、特に弓道場、多目的室（運動スペース）、屋上菜園は、それぞれの用途が可能な限り連携し、地域に開かれた施設とするとともに地域コミュニティの活性化に寄与する施設としたい。</p> <p>また、地上部には、地域住民や子どもたちが気軽に立ち寄れるとともに災害時や緊急時には地域住民の活動の場や緊急車両の駐車場所としても活用できるオープンスペースも計画したい。</p> <p>さらに、障害者グループホームや災害対策住宅は、入居者が生活しやすく、入居者及び近隣住民の双方のプライバシーにも配慮した計画とする必要がある。</p> <p>なお、計画敷地の前面道路は一方通行で幅員が狭い上に、交通量が比較的多いことから、交通への影響を最小限にするとともに、歩行者等の安全性を確保する計画が求められる。</p> <p>以上を踏まえ、周辺環境との調和、地域コミュニティの活性化、施設の安全面、セキュリティ面、地域住民や利用者の利用しやすさ、職員の働きやすさ等を考慮した施設計画や施設運営のビジョンを具体的に提案していただきたい。</p> <p>(評価視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・複合施設全体が、道路交通や住宅地の状況などの周辺環境に配慮し、地域コミュニティの活性化に寄与するコンセプトとなっているか。 ・複合施設の各用途のうち、特に弓道場、多目的室（運動スペース）、屋上菜園等の各用途が連携し、相乗効果を発揮できるビジョンとなっているか。 ・入居する障害者等及び近隣住民の双方のプライバシーに配慮し、入居者が生活しやすい計画となっているか。 ・施設の安全面や防災面について適切に計画されているか。 ・将来のニーズの変化に対応できる、フレキシビリティに配慮した施設計画となっているか。 ・施設運営のビジョンについて、事業者のアイデアが盛り込まれているか。
	課題 2	<p>(施工計画)</p> <p>本計画地は、北側が土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）に指定されているほか、擁壁に隣接しており、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。</p> <p>また、計画地は、不整形な敷地形状であることに加えて、比較的閑静な住宅地の中にあり、前面道路は、幅員が狭く比較的交通量が多い道路であるため、建物計画や施工計画に大きな影響を及ぼすものと考えられるが、本計画では、敷地を最大限に活用した</p>

		<p>施設計画としたい。</p> <p>土砂災害警戒区域、隣地擁壁、不整形な敷地形状、道路状況、騒音・振動等、周辺環境に配慮した施工計画、工期短縮化を目指した工事計画及びスケジュールについて示していただきたい。</p> <p>また、施設整備費の縮減に向けたコスト削減ポイントについて具体的に提案していただきたい。</p> <p>(評価視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・土砂災害警戒区域（一部土砂災害特別警戒区域）、隣地擁壁、敷地形状、道路状況、周辺環境に配慮されているか。 ・公害（騒音、振動等）の抑制に配慮されているか。 ・工期短縮化の提案が盛り込まれた計画となっているか。 ・コスト削減に向けた技術的な提案や解決策の提案があるか。
	課題3	<p>(環境計画)</p> <p>環境性能（港区区有施設環境配慮ガイドラインに沿った ZEB 化、ヒートアイランド対策、省エネルギー性能、協定木材（※）の活用等）に十分に配慮した計画について、具体的に提案していただきたい。</p> <p>(評価視点)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ZEB 化、ヒートアイランド対策、省エネルギー性能、協定木材（※）の活用等について、具体的な提案があるか。 <p>※ 港区と「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（協定自治体）から産出された木材</p>
地域貢献活動項目の有無		<ul style="list-style-type: none"> ・該当がある場合、項目ごとに加点。
見積価額		<ul style="list-style-type: none"> ・見積額は事業規模と照らし、適正かつ妥当な見積額となっているか。

(2) 第二次審査

主な評価項目	主な評価視点
業務趣旨の理解	<ul style="list-style-type: none"> ・区が本業務を実施する目的を理解できているか。
提案の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・工程計画や実施方針は本業務の目的を達成することができる実現性が高いものとなっているか。 ・総括責任者等が本業務に必要な経験を十分に持ち、また経験を生かした業務の遂行が期待できるか。
提案の将来性	<ul style="list-style-type: none"> ・課題1～課題3の内容は、十分な実現性を有し、複合施設の将来性、創造性、発展性がうかがえる提案がされているか。
質問への理解・回答力	<ul style="list-style-type: none"> ・委員からの質問の意図・目的を正確に捉え、具体的かつ的確な応答が迅速にできているか。

取組意欲	・業務実施への積極的な意欲がみられ、柔軟性に富んだ誠実な遂行が期待できるか。
------	--

※第一次審査及び第二次審査のそれぞれの満点の60%を基準点として設定しています。
 ※第一次審査と第二次審査の配点比率は、おおよそ2：1です。

4 地域貢献活動項目の評価と提出書類について

下記の地域貢献活動項目に該当する場合、該当する項目ごとに、第一次審査における事務局採点項目の配点（満点）の合計5%を一次評価点に加点します（小数点以下切上げ）。なお、事業候補者が共同事業体を構成している場合、共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみが該当する場合は加点対象となりません。

(1) 区内事業者優遇

港区では、区が発注する契約において、区内事業者の受注機会の拡大を図る取組を推進しており、区外事業者がプロポーザルに参加する場合、「区内事業者と共同すること」を参加条件としています。

区内事業者が単独で参加したとき、又は、区内事業者と区外事業者で共同事業体を構成して参加した場合に代表企業が区内事業者であるとき、一次審査において、評価を優遇します。

共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみが区内事業者であった場合、又は、やむを得ず、区外事業者のみで参加申請する場合は、加点対象となりません。

■ 共同の方法：複数事業者による共同事業体の結成

■ 共同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、また、区外事業者のみで参加申請する場合：区内事業者優遇措置（事務局採点項目の配点5%加点）の対象となりません。

共同事業体を結成し、参加申請する場合、適切な共同事業体の名称を設定の上、代表事業者を定め、単独で参加申請するために必要な提出書類に加え、次の書類を提出してください。

共同事業体を構成する場合は、代表企業及び代表企業ではない構成事業者が、別に示す参加資格にそれぞれ該当することが必要です。代表事業者及び構成事業者の変更は原則として認めません。

ア 共同事業体構成書

イ 共同事業体協定書兼委任状

ウ 委任状（代理人が契約権限を有する場合のみ）

なお、虚偽申請等不正行為が発覚した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。

【区内事業者として扱う事業者】

港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）に該当し、区の認定を受けている区内事業者（登記簿上の本店所在地は区外に置いているが、事実上の本店所在地を区内に置き営業を行う事業者、又は、区内に契約権限を有する代理人を設置し、支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者）

【区内事業者として扱わない事業者の例】

支店①は、港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成

25年3月14日港総契第2801号)で定める区内事業者として認定されているが、港区内に所在地を置かない本店又は支店②として申込みがあった場合(共同事業体の構成員である場合も含む)

(2) ワーク・ライフ・バランス推進の評価

港区では、企業のワーク・ライフ・バランスのより一層の推進を図るため、「ワーク・ライフ・バランス推進」を、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

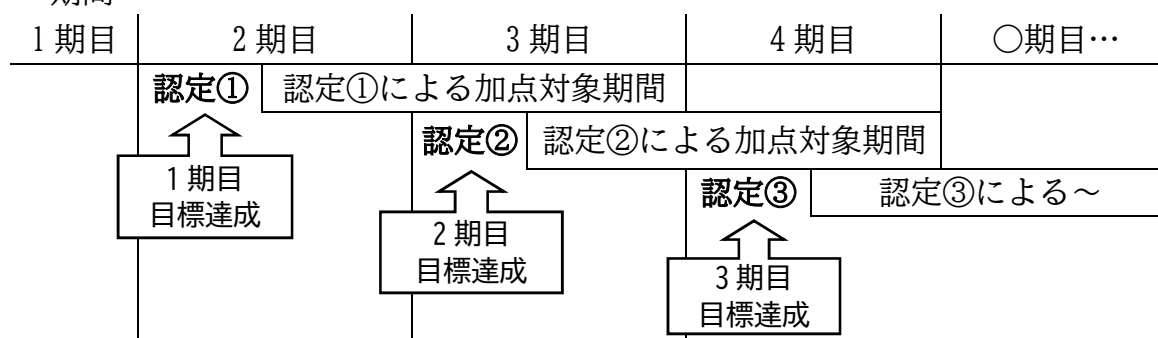
複数の認定を受けている場合には、いずれかについて評価対象とします。なお、小数点以下は切上げとします。

評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
港区が認定する「港区ワーク・ライフ・バランス推進企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
東京都(産業労働局)が認定する「東京ライフ・ワーク・バランス認定企業」として認定を受けている場合	認定通知等の写し
国(厚生労働省)が認定する「子育てサポート企業」として認定(トライくるみん認定・くるみん認定)を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、くるみん認定日における行動計画又はその次期行動計画の期間内であること(下記図参照)	認定通知等の写し及びプロポーザル参加申請現在の次世代育成支援対策推進法に基づく一般事業主行動計画の期間(年数)を確認できる書類写し等
国(厚生労働省)が認定する「子育てサポート企業」として特例認定(プラチナくるみん認定)を受けている場合	認定通知等の写し
国(厚生労働省)が認定する「女性活躍推進企業」として認定(えるぼし認定又はプラチナえるぼし認定)を受けている場合で、かつ、プロポーザル参加申請時において、認定日における行動計画期間内であり、適切に情報公表を行っていること	認定通知書等の写し及びプロポーザル参加申請日現在の一般事業主行動計画の期間(年数)を確認できる認定申請書類写し等

図 一般事業主行動計画期間とトライくるみん認定・くるみん認定に基づく加点対象期間



(3) 障害者雇用の評価

港区では、障害者の雇用を促進するため、「障害者雇用の評価」を、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

評価条件及び提出書類については、以下のとおりです。

○評価条件及び提出書類

評価条件	提出書類
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場合	障害者雇用状況報告書の写し

(4) 環境配慮に対する評価

港区では、事業運営における環境配慮を促進するため、「環境配慮に対する評価」を、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

ISO(国際標準化機構)14000 シリーズの 14001、一般財団法人持続性推進機構認証のエコアクション 21、一般社団法人エコステージ協会認証のエコステージ(ステージ 2 以上の認証に限る。)、特定非営利活動法人環境機構認証の KES・環境マネジメントシステム・スタンダード(ステップ 2 以上の認証に限る。)又は港区が認定する MINATO 再エネ 100 電力利用事業者の認定のうち、いずれかの認証又は認定を取得し、現在も登録をしている場合は、認定書等の写しをご提出ください。

複数について認証又は認定を受けている場合、いずれかについて評価対象とします。

(5) 災害協定活動に対する評価

港区では、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、プロポーザル選考一次審査における加点項目としています。

区と締結している協定書の写しをご提出ください。

5 募集方法および審査方法

(1) 公募型プロポーザル方式により審査を行います。

(2) 令和 7 年 3 月 25 日(火)に、港区公式ホームページに公募記事を掲載します。

(3) 令和 7 年 4 月 18 日(金)正午までを参加表明書兼参加資格審査申請書及び技術提案書等の提出期限とします。締め切り後、参加表明事業者から提出された技術提案書等

について審査を行い、事業候補者を決定します。

(4) 審査は、第一次審査、第二次審査を行います。第一審査では、提出された技術提案書等に基づき、上記3(1)記載の評価項目等について評価をします。

なお、応募事業者が多数のときは、第一次審査で合計点数の高い3者程度を選考します。第二次審査では、事業者によるプレゼンテーションを行い、企画・提案の詳細についての説明を受けた後、選考委員によるヒアリングを行い、本業務目的の理解度・実現性・意欲等について総合的に評価を行い、1者を選考します。

6 審査結果の公表等

(1) 選考終了まで、選考委員名は公表しません。

(2) 選考結果は全参加事業者に文書で通知します。

(3) 第一次審査及び第二次審査の結果については、事業候補者との契約締結後、令和7年7月以降に、港区公式ホームページに公表します。なお、事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します。