

会 議 名	第1回（仮称）港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事 設計・施工事業候補者選考委員会
開 催 日 時	令和6年12月19日（木）午後6時00分から午後7時30分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎9階912会議室
委 員	出席者 6名 山田委員、志手委員、藤井委員、新宮委員、大森委員、瀧澤委員
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 北野澤 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当係長 内村 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 笠岡 保健福祉支援部障害者福祉課長 宮本 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係長 高尾 保健福祉支援部障害者福祉課障害者施設係 田頭
会 議 次 第	1 開会・挨拶 2 委員委嘱 3 委員紹介 4 委員長選出 5 議題 議題1 公募要項（案）について 議題2 第一次及び第二次審査基準（案）について 6 今後のスケジュール 7 閉会
配 付 資 料	資料1 （仮称）港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事設計・ 施工事業候補者選考委員会設置要綱 資料2 委員名簿 資料3 募集要項及び選考基準（案） 資料3－1 選考の進め方（審査フロー図）（案） 資料4 別紙1 要求水準書（案） 資料5 別紙1－2 設計業務委託仕様書及び基本・実施設計業務委託 特記事項（案） 資料6 別紙1－3 調査業務委託仕様書（アスベスト）（案） 資料7 別紙2 リスク分担表（案） 資料8 様式集（案） 資料9 第一次審査選考基準・採点表（案） 資料10 第二次審査選考基準・採点表（案） 資料11 今後のスケジュール 資料12 参考資料

会議の結果及び主要な発言（メモ）

	1 開会・挨拶 （事務局より開会挨拶） 2 委員委嘱 （委嘱状の交付）席上配布 3 委員紹介 （各委員から自己紹介） 4 委員長選出 （互選により委員長を選出） 5 議題 議題1 公募要項（案）について 議題2 第一次及び第二次審査基準（案）について （事務局から資料1～資料10について説明）
委員長	資料の説明が終わりました。説明につきまして、ご意見・ご質問がありましたらよろしくお願いいたします。最初に、資料3についていかがですか。
F委員	19ページについて。ZEB Ready 及び ZEH-M Oriented は、満たせばよいのか、認証を受けられる状況にするのか、どちらですか。また、第一次審査の基準点として、満点の60%を最低ラインとするとあるが、目安の意図でしょうか。
事務局	ZEB Ready 及び ZEH-M Oriented については、満たすことを条件としています。 また、第一次審査の基準点については、参加申込事業者が1者だった場合も審査を実施し、選考の目安（最低ライン）である60%に達することを条件として、評価項目に照らした選考を行う目的で設定しています。
F委員	第一次審査の評価が僅差であった結果、第二次審査との合計において逆転する可能性もあるため、機械的に60%と線引きせず目安とするのがよいと思います。
A委員	F委員の意見のように、最低ラインの目安という表現がよいと思います。
事務局	「満点の60%程度を基準点（最低ラインの目安）」と修正します。
E委員	2ページについて。指定容積率は二つの用途地域の加重平均による正確な表現とすべきです。また、4ページについて。事業者に安心して参加してもらう主旨だと思いますが、工事開始期間までの物価変動への対応があります。設計業務委託費の物価変動の扱いはどうするのでしょうか。
事務局	指定容積率は、容積率として採用されるのは、指定容積率ではなく基準容積率であったため、基準容積率を容積率として加重平均した数値を記載します。併せて、「指定建ぺい率」を「建ぺい率」とし、こちらも加重平均した数値を記載するよう

	にいたします。また、物価変動への対応に関して、施工業務については、着工が協定締結後2年以上後であることから物価変動等への対応について記載しておりますが、設計業務については、協定締結後すぐに着手することから、募集要項には記載しておりません。しかしながら、価格変更が必要な状況が発生した場合には契約部門と調整するようにいたします。
E委員	6ページについて。配置予定技術者が国家公務員である場合の規定は、どのような想定ですか。
事務局	本事業の整備計画における公募要項を参照し、国や他自治体も含め幅広く参照して採用した表現ですが、具体的想定はなく、本件において適用となるか再度確認して修正します。
A委員	16ページについて。選考終了まで選考委員名は公表しないとあり、事業者からの不要な接触を避ける主旨だと思います。ただ、事業者の提案作成のための意見照会を受けることがあり、辞退するときに理由を明確に伝えられないことは課題です。制度上、公募開始時から選考委員名を公表することは難しいのでしょうか。
事務局	制度所管部門に申し伝えますが、現状においては区の統一的な運用とご理解いただきますようお願いいたします。
委員長	資料3についてよろしければ、次に、資料4についてご意見をお願いします。
F委員	3ページについて。基本設計期間中の区民説明会は、区が主体的に実施するものであるため、補助業務という表現がよいと思います。
事務局	主体者が分かるように修正します。
F委員	4ページについて。計画通知申請手数料は無料とありますが、無料でない場合もありますので正確な表現とすべきです。また、主語が「事業者」や「受注者」と複数出てきますが、意図のない混同とならないように点検が必要と感じます。
事務局	いずれも、表現の正確性、読み手へのわかりやすさの観点で公募までに点検し修正します。
A委員	2ページについて。設計者の管理技術者に重度知的障害、強度行動障害に係る施設の実績がない場合、区が依頼するアドバイザーに意見を聞くとしていますが、これは選考後のことですか。
事務局	設計者の参加資格要件としては、児童福祉施設等を含め幅広い実績を認めているため、決定した共同企業体の設計者に重度知的障害、強度行動障害に係る施設の実績がない場合の技術力担保のための規定として、選考後を想定しています。

A委員	反対に、提案の段階で共同企業体が学識経験者の意見を反映させている、共同企業体の中に実績のある方がいる、選考後にはこの学識経験者と一緒に設計するというような提案の場合も、区が依頼するアドバイザーの意見に服さなければならないのでしょうか。
事務局	設計事業者が甲型の共同企業体を組成して実績を担保する例は事務局でも想定していましたが、委員のご指摘の場合を含め、この規定が支障とならないように表現を修正します。
A委員	第2章の施設整備に関する事項についても、下限を定める要件であり、記載の性能や水準を満たしていれば、異なる提案をしてもよろしいということですね。
事務局	お見込みのとおりです。
委員長	資料4についてほかにいかがでしょうか。後ほど戻ることも可能ですので、引き続き、資料5から資料8まで、ご意見をお願いします。
A委員	資料5、6、7は、区の基本的な書式で一般的に使用するものですか。
事務局	基本となる仕様書等の書式を基に、本事業における特徴を反映したものです。
A委員	資料8の提案様式16から19ですが、枠内1枚と指定しています。「枠内」とする範囲を、選考に参加する事業者が任意に提案スペースを拡大解釈することがないように枠を明確化するなど公平性の観点で修正が必要と感じます。
委員長	項目名と本文を同一行に併記し、提案部分は太枠にする修正をお願いします。
E委員	資料9とも関連しますが、様式16に設計・意匠計画の観点として「外観・内観」とあります。デザインコンペではなく考え方やデザイン力を見るということでしょうか。
事務局	デザインコンペではなく、障害の特性を考慮した計画デザインや能力を審査するものです。
F委員	同じく様式16について、審査内容は「閑静な麻布地区の住宅地にふさわしい外観になっているか」とありますが、「閑静な住宅地」でよいのか、計画等で定めている麻布地区についてなのか、いかがですか。
事務局	「南麻布三丁目障害者グループホーム等整備計画」（以下、「整備計画」という。）で、関連計画である「港区まちづくりマスタープラン」と整合を図ることとしており、港区まちづくりマスタープランにおける南麻布地域の計画を踏まえた外観デザインであるかということです。文言を確認して修正します。

委員長	ただいま、審査項目の話も出ましたので、資料９、１０についても併せて議論できればと思います。特に、第二次審査では様式１９の提案項目を評価しない案となっており、点数の配分も含めてご議論をお願いします。
A委員	資料９、１０の第一次審査・第二次審査の採点表は公募時に公表されますか。
事務局	第一次審査・第二次審査の採点表は公表しません。
A委員	第二次審査のプレゼンテーションでは、様式１９についても事業者は説明すると思いますが、評価する項目がなくてよいのでしょうか。事前に、様式１９は第二次審査では評価しないと伝えることも一つの方法ですが、防災計画などは開設後に生じてくる項目ですので、しっかり評価すべきではないかと感じます。
C委員	事前に計画地を拝見した際に、平時のメインエントランスは１階とするが、災害時にはＢ１階に設けた管理用エントランスも開放して避難路にする整備計画であると聞きました。施設の運用の問題ということかもしれませんが、重度障害者のための施設であり、階層によって異なる利用者がいるということを踏まえ、整備計画を理解して、あの住宅地における避難も含めた防災計画のポリシーについて、事業者から示していただくことはたいへんよいことだと思います。
委員長	ただいまの議論を踏まえ、様式１９についても第二次審査で改めて評価することができればと考えますがいかがでしょうか。 (一同、了承)
A委員	各審査項目における係数について。様式１６と１９は「何をつくるか」の提案であり、様式１７と１８は「どのようにつくるか」の提案となっています。現状、様式１７と１８の採点比率が相対的に大きくなっているので議論が必要だと感じます。
C委員	事業者選考の段階で整備計画にどのように向きあったか、また、障害者等が利用しやすい仕組みをどのように考えるかが最も大切です。工事における安全性の確保など交通計画の課題は様式１８で抽出されていますが、建設時のある限られた時期の運用を評価するため、原案どおり配点が低くてよいと考えます。 また、近隣の方への配慮も重要です。特に計画地の周りは住宅が密集しており、古い木造住宅もあります。工事中の騒音や振動への配慮はとても重要であるため、様式１７の配点が高くなっていると感じます。
B委員	様式１９でも、ZEB・ZEH化、木質化は数字で評価しやすいですが、環境計画・防災計画は、様式１６の設計・意匠計画として評価しても遜色ないと思います。環境計画・防災計画の配点と様式１６を足した配点は、様式１７の配点と概ね同様の配分になっているので、バランスは良いと感じます。
A委員	配点について、様式１６と１９を足すと３３０点、様式１７と１８が４２０点で

	す。障害特性に配慮した計画という意味では様式１６も大切だと思いますが、配点が低く、差が大きく感じます。評価係数の問題かもしれません。
事務局	評価係数につきましては、各審査項目のうち、特に重視するものを２倍にしています。第一次審査における様式１６の評価係数ですが、「外観・内観デザイン」は他の項目とのバランスから、「防音性の向上」は審査内容が一つしかないことから、原案どおり係数１のままとし、「将来性」については、ここまでのご議論から重要な項目であり、係数２とすることが考えられます。 また、第一次審査と第二次審査の配点比率は概ね２：１としていますが、第二次審査の評価項目に、他の様式の配点と合わせて様式１９の１２０点を追加すると、二次審査の比率が高くなります。そのため、様式１６から１９の配点を各１２０点から各９０点とすることにより、第一次審査と第二次審査の比率を大きく変えることなく修正が可能です。
委員長	わかりました。それであれば、事業者も安心して臨めるとは思いますがいかがですか。 （一同、了承）
委員長	そのほかにお気づきの点はいかがでしょう。
D委員	様式１６の「将来性」の観点の審査内容にある「複合施設であることの配慮がなされたうえで」とはどのような意味ですか。
事務局	本施設は、開設時にはグループホームと居場所づくり事業を実施します。ただ、８０年間利用する公共施設の整備という側面があることから、将来的な可変性を書いたものです。
委員長	設計上、用途を切り分けた上で、別々の使い方に変わることには問題がないよう提案してくださいという意図ですね。そのほかにも何かありますか。
A委員	字の大きさや「てにをは」など、表現上の細かい修正をお願いしたいので、終了後に事務局にお伝えします。
F委員	私も同様に細かな部分を事務局にお伝えします。
委員長	ありがとうございます。 では、議題については、一部変わったところがございます。修正対応は事務局で行っていただいたうえで、委員長に確認のうえ一任ということでお諮りしてよろしいでしょうか。 （一同、了承）
委員長	ありがとうございます。 それでは、公募資料、第一次審査、第二次審査の採点表は、意見を踏まえた上で

	決定とさせていただきます。 (一同、了承)
委員長	それでは、最後に事務局から連絡事項をお願いします。 (事務局から資料 1 1、1 2 により、今後のスケジュール及び連絡事項を説明)
事務局	閉会

※委員長としての発言（開始や終了挨拶、各委員への発言の促し）は「委員長」、委員長における質疑や講評等に関する発言については、「委員」として表記します。

※「A 委員」「B 委員」の表記は、採点表や選考委員会会議録の間で同一の人物を A 委員、B 委員として統一します。