

会 議 名	第3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7年5月13日（火）午後2時00分から午後3時45分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎9階914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 上野 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 利田 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 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 ・ A事業者（45 分間） 4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について 5 その他 4 閉会
配 付 資 料	資料1 委員名簿 資料2 第二次審査実施概要 資料3 第二次審査採点基準表（A事業者） 資料4 第一次審査・第二次審査採点集計結果 参考資料 第一次審査集計結果
会議の結果及び主要な発言（メモ）	
F 委員	1 開会 （委員長から開会の挨拶） 2 第二次審査実施概要について （事務局から資料2、資料3について説明） 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 【A事業者のプレゼンテーション】 1点目として、様式第19号のZEB・ZEH化に関する取組について、提出書類ではZEB・ZEH認証施設の設計・施工の実績がありませんでしたが、過去5年間としている

	評価対象期間以外の実績や延床面積 2,000 m²未満の施設での実績があれば教えてください。また、ZEB 化により 51%以上の省エネを目指すとの提案をされていますが、目標とする数値があれば教えてください。 2 点目として、本施設は強度行動障害の方が入所される予定のため、壁や床への振動が予想されます。提案では比較的振動等が伝わりやすいと考えられる木材を活用する箇所がありますが、どのような仕様とするか教えてください。
A 事業者	1 点目について、評価対象外の実績ではありますが東京消防庁や足立区、台東区の案件での実績を提出資料に記載させていただいているほか、世田谷区の施設でも実績があります。 2 点目について、主に木質化を図る箇所は内装等の利用者の手に触れる部分や、二重床の下地材に使用する予定です。
E 委員	様式第 16 号を中心に何点か質問します。本敷地の特殊性についてはおそらく現地も確認された上で十分に認識されていると思います。資料右上の 1 階平面図では一方通行の坂道を降りてきて右折でほぼ U ターンしながら進入することになりますが、結構な運転技術が必要になると思われます。出入口の開口部の幅への考慮や安全に関する検証はどのように行った上でご提案いただいたか、もう少し詳細にお示してください。
A 事業者	仙台坂上から降りてくる箇所は T 字路になっているため、出入口を交差点から 5 m 以上離しつつ、開口部の幅を整備計画より広めに 8 m 程度確保することで、ゆとりをもった車両の軌跡計画としています。軌跡のモデルは東京消防庁で使用しているワゴンタイプの救急車の軌跡を参考にしております。
E 委員	軌跡モデルで通行可能というのは大前提であり、プロではない者が運転できるかどうかはまた別の問題だと思いますので、安心、安全への配慮という観点では今後も引き続き検討が必要だと感じます。 もう 1 点、項番 5 で将来を見据えた施設づくりについてご提案いただいています。区有施設では 80 年使えることを目標に維持管理を行っていますが、例えば通常約 15 年毎に行う外壁改修の際の足場設置など、施設メンテナンスについて何か配慮された計画となっているか教えてください。
A 事業者	耐用年数が高い外壁等にはなるべく長寿命のものを使用することで、改修周期が 15 年のものは 20 年に近づけていきたいと考えています。 外壁改修時の足場設置については、バルコニーを設けることにより、バルコニーを利用してメンテナンスできるような設計としています。
D 委員	1 点目として、見積書について、設計見積金額、工事見積金額ともに区が設定した上限額と同額、若しくはほぼ同額の提案となっています。減額の余地がなかった理由について、金額の根拠とあわせてご説明ください。 2 点目として、履行期間について、区からは令和 11 年 6 月末日までと提示しているものの、期間を短縮する提案が可能になっています。こちらについても同様にこれ

	以上の提案は厳しいということでしょうか。
A事業者	1点目について、金額については昨今の資材高騰等の影響もあり、最大限努力した金額でご提案させていただいております。設計に入った後で減額できる余地があればご提案させていただきたいと考えております。 2点目について、履行期間については工期短縮に取り組んだうえで履行期間いっぱいまでに間に合わせています。こちらについても設計段階で改善余地があればご提案させていただきたいと考えています。
D委員	工事期間中の資材高騰も見込んだ上での金額提示ということでしょうか。
A事業者	将来分の資材高騰については考慮しておりません。
A委員	様式第16号に関連して、1点目として、強度行動障害の方が暮らすことになる2階、3階の居住エリアについての平面図などの提案が含まれていませんが、どのような配慮をされるつもりか教えてください。 2点目として、屋上活動スペースを目隠し壁で囲うという提案をいただいておりますが、図3-2の北側居室からの眺めとして目隠し壁で囲われたイメージ図からも生活の様子が思い描きづらいと感じます。入居者がどのように暮らしていく想定をされているのかお聞かせください。 3点目として、施設面の長寿命化だけではなく、入居者の暮らしぶりや心身の様子の変化も捉えた上で項番1の将来の変化を見据えた障害者施設を提案されているものと思いますが、具体的にはどのような想定のもとで提案されているか補足願います。
A事業者	1点目について、基本的に2階、3階は基本計画を踏襲した対応を考えているため、提案には含めておりません。暮らしぶりについては、入居者の方々が家にいるような、家庭の延長上にあるような室内空間づくりを心掛けたいと考えています。 2点目について、図3-2は北側居室からの眺めであり、北西側住宅との距離感が近いため、目隠し壁を設けた上で奥側は空に抜けるようにしつつ、音と視界に配慮した住環境を作っていきたいと考えています。屋上活動スペースはこちらとは別に1つ上のフロアに設け、整備計画上と同じく170㎡～180㎡程度の空間を設けます。近隣へ配慮した目隠し壁を作りつつ、風が通り抜けるような心地よく安全性を確保した屋外空間を作りたいと考えています。また、居室の作りについては、今回の提案には含みませんでしたが、西側の近隣住宅や北側マンションから遠い道路側に居室を配置することで、非常時の避難・安全にも配慮した設えの提案を予定しています。 3点目の将来の変化について、例えば1階の相談室は日中活動室に隣接している相談室の他、共用部から利用できる相談室を設置しているため、来訪者や家族の相談にも対応でき、また看護室と隣接させることで病気や怪我等の一時待機場所としての活用等、今後の様々なニーズに対応することが可能となっています。 この他、今後の入居者の高齢化への対応については、整備計画において地下1階、2階、3階に機械浴槽付きの浴室が計画されていますが、これらの浴室を共用部からも使えるようにすることで利用率を向上させることや待ち時間の軽減、担当の世話人

同士のコミュニケーションを図りやすくする等の効果を見込んだ提案をしていきたいと考えております。

B委員

様式第 17 号について 2 点質問いたします。1 点目として、今回デザインビルド方式での入札ということでチームを作って提案をいただいております。基本設計や実施設計等の検討にあたっては、例えば週一回定例で集まる、共同の事務所で作業を行う等、共同企業体としてどのように活動していくことを想定しているか教えてください。

2 点目として、デザインビルド方式の特性を踏まえて、例えば実施設計段階での施工図の作成や、エレベーターを実施設計段階で早期に発注をかけて施工図に反映する等、デザインビルド方式ならではの提案としてはどのような点が挙げられるか教えてください。

A事業者

1 点目について、デザインビルドのため共同企業体が一事業者として業務を受注するため、例えば隔週で定例会を設けることで現場の状況を踏まえながらコミュニケーションをとることや、双方近隣に会社があるので適宜打ち合わせを行うことは可能と考えています。また社内連携・応援体制として社内の別チームにも第三者的視点でアドバイスをもらう体制も構築予定です。

2 点目について、例えば施工図について排水管の排水勾配を早めに検討することや、基礎工事の工法の選定やそれに伴うクリアランス等について密に連携を取り合っ

て無駄のない計画にしていきたいと考えています。

B委員

様式第 17 号に関連してもう 1 点、項番 2「デザインビルドの強みと BIM を活かした工程・コスト管理」中の「BIM による設計・施工・監理・保全の円滑化」において、BIM 情報を提供することにより天井設備内の可視化や改修計画の効率化等を図るとのご提案をいただいておりますが、具体的にどのような情報を提供される想定か教えてください。

A事業者

設計 BIM を活かして施工図に反映することを想定しています。BIM は三次元のデータであるため、わかりやすく表現されており、保全の観点でもより理解が深まると考えています。

B委員

情報ではなく形状のデータを提供するということですね。わかりました。

C委員

様式第 18 号に関連して質問いたします。1 点目は、車両計画を検討するにあたり、敷地条件が厳しい立地であることから、警察署との事前協議を行う等、道路上で問題を起こさないような計画づくりをされていることが伺えますが、解体から新築工事を行っていく中で、搬出と搬入で異なる工事車両を使用されることについて、登校時間等による作業時間の制限や、小型車両を活用した運用という制約がある中で、ストックヤードの使い方について計画上で想定されていないと対応が難しいことが想定されますが、解体時と建築時、搬出時と搬入時で異なる工事車両を使用するにあたり、想定される課題とそれをどのようにクリアしていくつもりなのか、お考えをお聞かせください。

	2点目として、先ほどの質問への回答でも工期短縮が難しいとのことでしたが、解体時に静穏な環境を作るといったことや擁壁を活用した通常と異なる現地条件、かつ車両制限もあるとなると、使用する工事車両の静穏環境にも配慮するとなると、処理能力にも課題をもちながらの作業になることが想定されますが、どのように考えているか教えてください。
A事業者	様式第18号の項番1にお示ししましたとおり、PHASE1の解体時には既存の園庭から工事車両が入る計画にしており、こちらに解体用の重機を入れる揚重機を設置し、屋上から順に外壁を残しながらくり抜くように解体していきます。外壁を残すことで壁が防音の役割をするだけではなく、粉塵も抑えて作業することが可能になります。 PHASE2の地下部分の新築工事では、構台を設置することにより、通常は使用する周辺道路を極力使わないように配慮し、1階床ができた段階で構台を撤去して地上の躯体工事に入る計画です。地上1階は敷地ギリギリまで構造物を建築する予定であるため、1階のピロティになる箇所を活用できるよう、予め梁下を車両が通行できる計画とします。2階、3階の工事では北側に設けた荷揚げ開口から電動タワークレーンで資材を楊重し、建物の中央に運ぶことで、工事車両は敷地内に収まるよう計画しています。
B委員	様式第17号の項番3について、地下ピットは存置して地下1階を埋め戻した後、その上に重機を乗せてマルチドリルで穴をあけていく工法を取られますが、この工法は一般的に行われているものか教えてください。また、重機が上に乗った際に流動化処理土の圧密が足りないと、重機が倒れる等の事故につながる可能性があります、強度的に問題がないか教えてください。
A事業者	資料右上のイメージ中、STEP1では1階床下の強力サポートの下にある地下スラブは強度を考慮した上で既存を残す予定としているため、問題ないと考えています。 またSTEP2において埋め戻した箇所についてはマルチドリルが乗っても問題ないよう、転圧してから作業を行う予定であり、更に強度が足りない場合は地盤改良も選択肢に入れながら作業するため、強度は問題ないと考えています。
B委員	圧密はしっかり確認してから作業を行うということでしょうか。 ご認識のとおりです。 【A事業者のプレゼンテーション終了】
委員長	4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について (事務局から資料4について説明) 各委員は、講評をお願いいたします。
F委員	技術提案書については要求されている事項に答えられており好印象でした。今日のプレゼンテーションでは受け答えがあまりスムーズではなかった点や、ZEBについて51%を超える目標について説明がなかった点、壁や床材の振動特性に関する提案についてもう一步踏み込んだ回答が欲しかった点から、やや物足りない印象を受けました。

良かった点として、近隣の学校や警察としっかり事前協議ができており、交通標識がない点を押さえている等、実態に即した提案となっていることから、今後設計・施工を進めていくにあたり、課題をしっかり解決していける事業者であると感じられました。

E 委員

技術提案書の段階からこれまでの区の発想ではなかったような目新しい提案はないと感じていましたが、本日のプレゼンテーションを聞いても同様な印象です。また、企業共同体としてのチーム力という観点では、プレゼンテーションの対応を見ていて、もう少し工夫があってもよいのではないかと感じました。

良かった点として、デザインビルド方式ということで施工者が工事車両の運用等の現地の状況や本案件の特殊性を理解していないと提案が難しいのですが、この点はしっかり検討されたうえで提案できていると感じました。

D 委員

近隣の学校や警察との協議等、しっかりと準備をして今回のプレゼンテーションに挑んでいた印象です。また、各回答者は誠実に対応できており、区の要望に対してもしっかり受け止めて対応してくれるだろうと感じました。

反面、各個人ではしっかり対応できていたものの、回答者同士でフォローし合うチームとしての意識がもう少し見えたらよかったと思いました。

A 委員

プレゼンテーション冒頭で出席者から担当業務の紹介がなかったため、それぞれがどの立場で、何の専門家として話しているかが不明瞭でした。チーム全体で対応するとも捉えられますが、選定されたときに誰が先頭に立って区との調整や住民説明を行っていくのかははっきりしないままであったことは残念に感じました。

また、障害者の生活フロアに関する提案は特になく、基本計画を踏襲するということがあったため、募集要項で定めるアドバイザーの意見をよく聞いてほしいと思います。

施工者としてみた場合はとても熱意があり、優秀な事業者であると感じましたが、建築計画や意匠といった部分についてはやや物足りない印象です。

B 委員

提案内容は関係者でよく相談されたうえで計画されていると感じており、取組やチーム力に関しては評価しています。

回答力や課題解決力も概ね的確な回答であったと感じましたが、想定外の質問には一般論的な回答に終始していた印象です。

提案内容の実現性については、プレゼンテーションの内容や質疑応答の回答において、ほぼ提案内容どおりであったため、提案されている以外のことにどの程度対応してもらえるかどうかについては未知数だと感じました。

C 委員

提案のコンセプトはしっかりしていましたが、主たる責任者とチームの関係性や総合力が見えづかったため、チームとして安心して任せられるという評価までには至らなかった印象です。提案内容については、丁寧に現地の下調べができており、個々の能力はしっかりしていると感じました。

他の委員からも発言があったように、障害者の居住エリアについて、区の示した基本計画に対して個別の提案がなかった点については、重度障害や個別の障害に寄り添

うためにどのように対応していくのかという観点で独自に提案をもらいたかったです。

E委員 各委員から発言があったとおり、デザインビルド方式ということで、設計と施工を一括で事業者決定する長期にわたる事業であるため、プレゼンテーションからはプロジェクトを統括する責任者が誰なのか、責任の所在が曖昧なままであったのは気になりました。

A委員 住民への説明会の場面や、今後施設の運営事業者が決定した際には内装の調整もあるので、責任者や責任の所在が見えるような体制づくりはお願いしたいと思いました。

B委員 様式第 17 号の項番 1 でプロジェクトチームの業務実施体制に関する提案がありましたが、この図を踏まえて誰がどの役割を担う予定なのか説明があってもよかったと思いました。

A委員 選考を通過した事業者は設計等について学識経験者等の専門家からアドバイスをもらうことになっているという認識で間違いないでしょうか。

事務局 募集要項別紙の要求水準書において、重度知的障害のある方等が利用する施設の設計実績がない場合、区が指名した学識経験者等のアドバイザーの意見を設計に反映することを検討する旨定めています。A事業者についてはこの実績がありませんでしたので、アドバイザーの助言を受けながら進めることになります。

A委員 わかりました。特に今回の提案でプランの提示がなかった 2 階、3 階の設計や内装の計画等はアドバイザーの方によく見ていただいたほうが良いと思います。様式第 16 号の提案をみても、今回整備する施設に求められる仕様への理解は、やや甘いのかなと感じました。これを機に専門家の視点を取り入れつつブラッシュアップしていただければと思います。

C委員 その点はやはり一般的な公共施設の実績はあるものの、重度知的障害や強度行動障害の実績がなかった弱みが出ているのではないかと感じました。

A委員 E委員からご質問いただきましたが、出入口の車両の軌跡について、一般的な操縦技術でも運転可能かどうかに関する検証は行った方が良いと感じました。

C委員 事業者から救急車の例で検証したとの回答があったので基本的には問題ないと考えられます。車寄せについても常に車両が停まっているわけではないので、空間的には余裕を持った計画になっていると思います。

A委員 念のため事業者には車両の出入りに関する実現性についてどのような想定をされているか整理しておくようお願いする程度で良いと思います。

委員長	各委員の講評及び意見交換を踏まえ得点の変更はありますか。 (全委員変更なし)
委員長	事務局から集計結果の説明をお願いします。
事務局	A事業者の得点について、第一次審査の点数が加点項目点数を含め 629 点、第二次審査の点数が 384 点、合計 1,013 点です。また、第一次審査、第二次審査の得点率は基準点である 6 割程度を超えております。
委員長	審査結果を踏まえ、当委員会として A 事業者を設計・施工事業候補者として選定することにご異議はありますか。 (全委員異議なし)
委員長	ご異議がございませんでしたので、A 事業者を設計・施工事業候補者として選定します。
	5 その他 (事務局から説明)
	6 閉会
委員長	本日の委員会は以上をもって閉会します。

※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。