

南麻布三丁目福祉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

南麻布三丁目福祉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ともに、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、港区南麻布三丁目福祉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、選考に参加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」に記載された連絡先へ、令和8年6月23日（火）頃に文書、メールで通知します。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8年7月6日（月）（応募者ごとに時間を指定します。）

イ 実施場所

港区役所9階研修室（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25分程度のヒアリングを行います。

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。プロジェクト

- 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。
 - ⑦ 提案書に記載した総括責任者及び各担当主任技術者の選考期間中及び業務期間中の変更は、社会通念上相当であると認められる理由がある場合を除き認められません。

カ 結果通知

令和8年7月15日（水）頃、第二次審査参加者全員に文書、メールで通知します。

キ 審査結果の公表

第一次審査及び第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>本用地に整備する特別養護老人ホームについては、区の待機者数が高止まりしている状況に鑑み、崖地等の形状や施工上の課題はあるものの、可能な限り多くの床数を確保することを最優先とする。区の想定では、80床程度は整備可能と考えている。</p> <p>整備するのはユニット型個室と従来型多床室とし、従来型多床室は全床数の3割を上限とする。このほか、短期入所生活介護として利用可能なスペースを定員の1割以上整備することを前提とする。</p> <p>また、40～50年後までの港区を見据えた行政需要の変化に対応するため、他用途への転換を考慮した計画とする必要がある。</p> <p>さらに、地域からは、隣接する薬園坂緑地からつながる避難経路、防火水槽の設置を求める声があり、福祉避難所の設置を含め、防災に配慮した施設とするほか、本村町貝塚を見学可能な通路を設けたい。</p> <p>以上を踏まえ、周辺環境との調和、防災、施設の安全面、セキュリティ面、利用者や地域住民の利用しやすさ、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"> ・整備に当たっての最優先事項として、東京都等の基準を満たし、かつ、可能な限り床数を確保した計画となっているか。 ・床数を最大限確保した上でなお余剰スペースが生じると見込まれる場合には、特別養護老人ホームと親和性があり、かつ、区の課題や区民のニーズ等に合った高齢者福祉施設が具体的に提案されているか。 ・入居する高齢者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。 ・福祉避難所としてのスペースが計画され、介護を必要とする方や家族に配慮したものとなっているか。 ・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>本用地は、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されているほか、敷地内には約5mの崖があり、敷地内の高低差を踏まえた施工計画を考える必要がある。建物を計画するに当たっては、本用地に接する道路幅員が開発許可の接道要件を満たしていないことに留意すること。</p> <p>また、本用地は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施設計画としたい。</p>

	<p>土砂災害警戒区域、擁壁、土地の高低差、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（イエローゾーン）、擁壁、敷地形状、道路状況、周辺環境に配慮しているか。 ・公害（騒音、振動等）の抑制に配慮しているか。 ・工期短縮化の提案が盛り込まれた計画となっているか（土、日、祝日は休工期として計画すること。）。 ・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"> ・非住宅部分の ZEB Ready、住宅部分の ZEH-M Oriented 基準を実現するための提案となっているか。 ・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。 ・プレゼンテーション・ヒアリングを踏まえ、第一次審査での提案書の内容に合理性があり、かつ、一貫性があるか。
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、40～50年後までの港区を見据えた行政需要の変化への対応を考慮した将来性、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	・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、第一次審査において、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）構成員のみ区内事業者であった場合、または、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

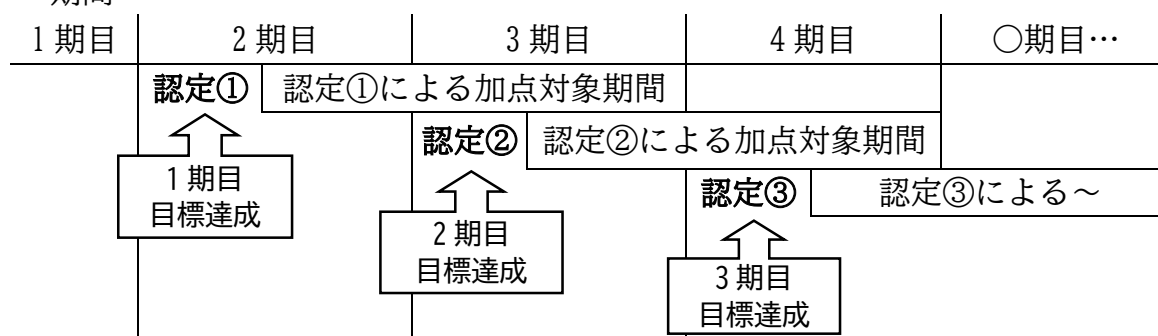
港区では、企業のワーク・ライフ・バランスのより一層の推進を図るため、「ワーク・ライフ・バランス推進」を、プロポーザル選考第一次審査における加点項目としています。

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、プロポーザル選考第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、プロポーザル選考第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、プロポーザル選考第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 8 年 4 月 15 日(水)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 8 年 6 月 4 日(木)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。第一次審査では、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

選考終了まで、選考委員名は公表しません。

選考結果は第一次審査、第二次審査それぞれの参加事業者にも文書、メールで通知します。

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8年9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。