

南麻布三丁目福祉施設整備計画
策定支援業務委託募集要項

令和8年4月

港区保健福祉支援部福祉施設整備担当

1 目的

東京都住宅供給公社（以下「J K K」といいます。）の南麻布三丁目本村町住宅敷地において、特別養護老人ホームを整備します。

本業務は、整備施設の基本設計及び実施設計に向けて、基本構想（計画案・事業スケジュール・概算工事費の検討など）及び基本計画（計画案・事業スケジュール・概算工事費の確定、パブリックコメント・サウンディング型市場調査の検討、周辺住民への説明など）を一本化した「整備計画」を策定するものです。

整備計画の検討に当たっては、近年のZ E B化や木造化の傾向、物価高騰への対応など社会情勢を十分に踏まえた上で、建築計画、法的条件整理、事業スケジュール、契約手法などを検討する専門的な能力が求められることから、公共施設の整備計画策定に関する高度な知識と豊かな経験及び業務遂行能力を有する事業者を、プロポーザル方式により選考します。

2 業務概要

(1) 件名

南麻布三丁目福祉施設整備計画策定支援業務委託

(2) 業務内容

「【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書」を参照してください。

(3) J K K南麻布三丁目本村町住宅敷地

ア 所在 港区南麻布三丁目12

イ 敷地面積 3,833.31 m²（購入予定面積）

ウ 用途地域等 第一種中高層住居専用地域

日影規制値(時間)

敷地境界線からの水平距離が10m以内の範囲 3時間

敷地境界線からの水平距離が10mを超える範囲 2時間

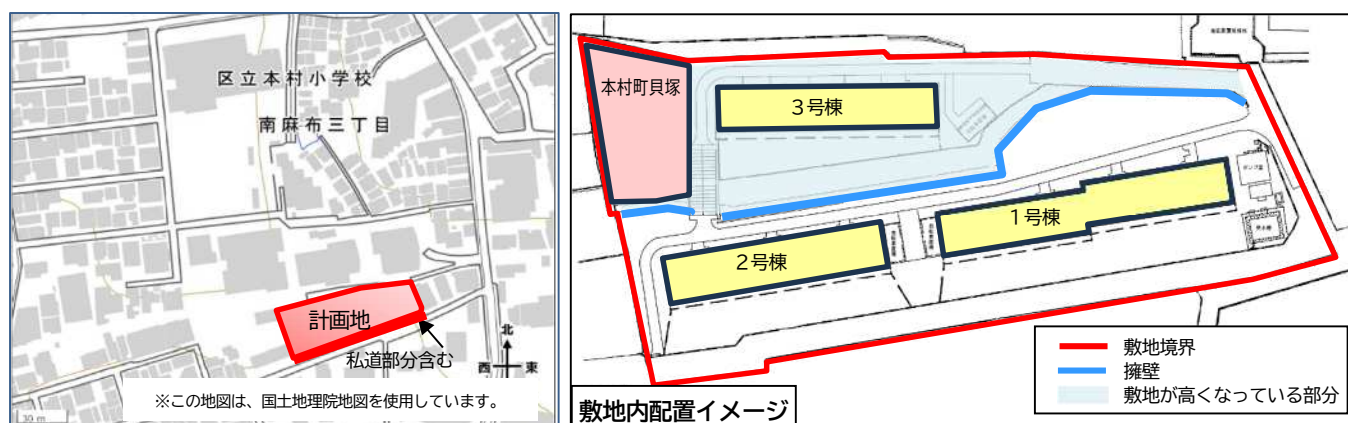
容積率200%、建蔽率60%

第二種高度地区(絶対高さ17m)

エ 現 況

J K K南麻布三丁目本村町住宅の全3棟に住民が居住しており、J K Kが住み替え交渉を行っています。令和9年12月頃までに転居が終了する予定です。

既存建物については基礎部分を除き、J K Kが解体する予定です。



オ その他 南麻布三丁目日本村町住宅敷地の南側に接する道路は、3トン車規制となります。また、道路は本用地に含まれる私道となります。

(4) 履行期間

契約締結日から令和10年3月31日まで

(5) 事業規模

42,977,000円(税込)までとします。

※この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意してください。また、提案は上記金額を超えないものとします。なお、事業規模を超えての提案を行った場合は、失格とします。

3 参加資格等

(1) 代表企業等の参加資格等

本件プロポーザルに参加する者(以下「プロポーザル参加者」といいます。)の参加資格要件は、以下の要件を全て満たす者としてします。各要件は、参加表明書提出日を基準日とします。また、共同事業体を結成し、参加申請する場合、代表企業は以下の全ての要件を満たす必要があり、代表企業ではない他の構成事業者は以下の③から⑧までの参加資格に該当することが必要です。

なお、区は、本件プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後契約締結日までの間においていずれかの要件を欠くこととなった者に対して、プロポーザルの参加資格を取消し、又は契約を締結しない場合があります。また、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。

- ① 港区競争入札参加資格を有し、建築設計の業種登録事業者であること。
- ② 建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の規定に基づく一級建築士事務所として登録を受けていること。
- ③ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4に該当する者でないこと。
- ④ 経営不振の状態(会社更生法(平成14年法律第154号)第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法(平成11年法律第225号)第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。)にないこと。
- ⑤ 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱(平成16年7月30日16港政契第238号)に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- ⑥ 港区の契約における暴力団等排除措置要綱(平成24年1月26日23港総契第1157号)に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- ⑦ 区外事業者がプロポーザルに参加する場合、原則として区内事業者と共同すること。

※ 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。区内事業者が単独に参加したとき、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、評価点を優遇します(※詳細は、「【別紙2】事業候補者選考基準」を参照してください。)。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。

- ⑧ 「【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書」に記載している業務を適切に遂行することが可能な豊富な実績と運営・実施体制を有していること。

(2) 総括責任者について

- ① 当該業務に関して一級建築士の資格を有する総括責任者を配置すること。
- ② 総括責任者は、建築士法施行規則第1条の2に規定する実務経験を10年以上有すること。
- ③ 総括責任者は、老人福祉法(昭和38年法律第133号)第20条の5に規定する特別養護老人ホーム、介護保険法(平成9年法律第123号)第8条第11項に規定する特定施設入居者生活介護、同条第19項に規定する小規模多機能型居宅介護、同条第20項に規定する認知症対応型共同生活介護、同条第21項に規定する地域密着型特定施設入居者生活介護、同条第23項第1号に規定する看護小規模多機能型居宅介護、同条第28項に規定する介護老人保健施設、同条第29項に規定する介護医療院及び第8条の2第9項に規定する介護予防特定施設入居者生活介護、第14項に規定する介護予防小規模多機能型居宅介護、第15項に規定する介護予防認知症対応型共同生活介護、地域包括ケア病棟のいずれかに係る、基本計画策定業務又は基本設計業務の実績を有すること(過去10年間(平成28年4月以降)にその業務が完了したものを対象とする。)

4 選考スケジュール(予定)

事 項	日 程
募集要項等の公表・配布期間	令和8年4月15日(水)から 令和8年6月4日(木)正午まで
質問受付期限	令和8年5月1日(金)正午
現地見学会	令和8年4月24日(金)
質問に対する回答	令和8年5月13日(水)
参加表明書及び技術提案書等受付期間	令和8年4月15日(水)から 令和8年6月4日(木)正午まで
第一次審査(書類審査)	令和8年6月18日(木)
第一次審査結果の通知	令和8年6月23日(火)
第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)	令和8年7月6日(月)
第二次審査結果の通知	令和8年7月15日(水)
契約手続き	令和8年8月下旬以降
業務開始	令和8年8月下旬以降
結果の公表	令和8年9月下旬以降

5 配布書類等

(1) 配布場所

「15 担当・連絡先」に記載のとおり

※配布書類は、港区ホームページからダウンロードが可能です。

(2) 配布期間等

ア 窓口配布期間

令和8年4月15日（水）から令和8年6月4日（木）

※期間中の午前8時30分から午後5時（土・日・祝日を除く）まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）に限ります。

※6月4日（木）は、午前8時30分から正午まで。

イ ホームページ掲載期間

令和8年4月15日（水）から令和8年6月4日（木）正午まで

(3) 配布書類

プロポーザル実施関係

- ① 募集要項
- ② 【別紙1】 整備計画策定支援業務委託仕様書
- ③ 【別紙2】 事業候補者選考基準
- ④ 【別紙3】 提案書等作成要領

提出資料関係

- ① 【様式1】 質問書
- ② 【様式2】 参加表明書兼参加資格審査申請書
- ③ 【様式3】 所属事務所の同種又は類似業務実績
- ④ 【様式4】 総括責任者の経歴等
- ⑤ 【様式5】 各担当主任技術者の経歴等
- ⑥ 【様式6】 共同事業体構成書 ※該当する場合のみ提出
- ⑦ 【様式6-2】 共同事業体協定書兼委任状 ※該当する場合のみ提出
- ⑧ 【様式6-3】 委任状 ※該当する場合のみ提出
- ⑨ 【様式7】 技術提案書（鑑）
- ⑩ 【様式8】 整備計画策定支援業務工程計画案
- ⑪ 【様式9】 業務の実施方針
- ⑫ 【様式10】 技術提案書（課題1・課題2・課題3の回答）

課題1～課題3について

- ・課題1：基本計画についての課題
- ・課題2：施工計画についての課題
- ・課題3：環境計画についての課題

※詳細は、別紙2選考基準の3～4ページに記載しています。

- ⑬ 【任意様式】 参考見積書
- ⑭ 【様式11】 プロポーザル参加辞退届

6 平面図等（求積図、現況図、面積比較図）の閲覧

事前に電話予約の上、来所願います。「15 担当・連絡先」に記載した窓口で閲覧可能です。

閲覧期間：令和8年4月24日（金）から5月1日（金）正午まで

※土曜日、日曜日、祝日を除く、午前9時～正午、午後1時～午後4時

7 現地見学会

(1) 参加申込

現地見学については、見学申込者のみを対象とします。令和8年4月23日（木）正午までに、「15 担当・連絡先」にメールで参加申込をしてください。申込みをする場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください（電話連絡は期間中の午前9時から午後5時（土・日・祝日を除く）まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）に限ります）。申込者には、見学日時をお知らせします。指定日時以外の見学はできません。

(2) 見学日時

令和8年4月24日（金）

※ 見学時間は、応募者ごとに15分程度を予定しています。

※ 見学できる場所は、計画地のみです。

※ 待機場所がないため、指定時間の5分前より早くお越しにならないようお願いします。

(3) 注意事項

JKK、南麻布三丁目本村町住宅の居住者を含む地域の方々へ問い合わせをすることは禁止します。

8 質問書の受付・回答

(1) 受付期間

令和8年4月15日（水）から令和8年5月1日（金）正午まで（必着）

(2) 受付方法

「【様式1】質問書」に必要事項と質問を記入の上、「15 担当・連絡先」までメール又はFAXで提出してください。提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください（電話連絡は期間中の午前9時から午後5時（土・日・祝日を除く）まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）に限ります）。

なお、期限を過ぎた提出や、所定の「【様式1】質問書」を用いていない質問には一切回答いたしません。

(3) 回答方法

令和8年5月13日（水）に、全ての質疑に対する回答書を港区ホームページで公表します。回答は本募集要項の一部として取り扱いますので参考にしてください。なお、回答の際は、質問をした社名等は公表しません。また、意見の表明と解されるものや質疑の内容（質問内容が不明瞭なもの等）によっては回答しない場合があります。

9 参加表明書及び技術提案書の提出

(1) 提出受付期間

令和8年4月15日（水）から令和8年6月4日（木）正午まで（必着）

※期間中の午前8時30分から午後5時（土・日・祝日を除く）まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）に限りませう。

※6月4日（木）は、午前8時30分から正午まで。

（2）提出先

「15 担当・連絡先」に記載のとおり

（3）提出方法

「15 担当・連絡先」へ電話で事前予約の上、窓口へ持参してください（電話連絡は期間中の午前9時から午後5時（土・日・祝日を除く）まで（ただし、正午から午後1時の間は除く。）に限りませう。）。

（4）提出資料

① 競争入札参加資格審査受付票（写）

② 【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書

③ 【様式3】所属事務所の同種又は類似業務実績

※ 共同事業体を結成し、参加申請する場合は、構成する事務所の実績を記入してください。

④ 【様式4】総括責任者の経歴等

⑤ 【様式5】各担当主任技術者の経歴等

※⑥～⑨は、共同事業体を結成し、参加申請する場合に提出。

⑥ 【様式6】共同事業体構成書

⑦ 【様式6-2】共同事業体協定書兼委任状

⑧ 【様式6-3】委任状 ※代理人が契約権限を有する場合のみ提出

⑨ 登記簿謄本 ※すべての構成員について提出

⑩ 加対象となる地域貢献活動項目がある場合は、各項目指定の提出書類

※ 該当する場合のみ提出。「【別紙2】事業候補者選考基準」参照。

⑪ 【様式7】技術提案書（鑑）

⑫ 【様式8】整備計画策定支援業務工程計画案

⑬ 【様式9】業務の実施方針

⑭ 【様式10】技術提案書（課題1・課題2・課題3の回答）

⑮ 【任意様式】参考見積書

（5）提出部数

ア 正本1部、副本3部（コピー可）、⑫～⑭資料の写し15部（カラーコピー可）

※ 正本及び副本3部は、A4判に折り込み、開くことが可能な状態にして、提出資料を順番に重ねて、A4判2穴バインダー（紙製）に綴じて提出してください。また、バインダーには社名等の記載をしないでください。タイトル等も不要です。

※ ⑫～⑭資料の写しは、A3判をA4判に折り込み、開くことが可能な状態にして、順番に重ねて、左上をクリップ等で留めて提出してください。なお、⑫、⑬はA3判ヨコ1枚ずつ、⑭はA3判ヨコ3枚（一課題ごとに1枚。片面印刷。）に記載してください。

※ 正本、副本及び⑫～⑭資料の写しには、各様式に様式番号を記載したインデックスを付してください。

※ ⑫～⑭資料の中には、事業者名（協力事業者名を含む。）を特定する事項（社名、

マーク等)を記入しないでください。

イ 提出資料のデータ(PDF形式)を格納したCD-R等 1枚

※ CD-R等表面には社(者)名を記入してください。

ウ 注意事項

必要書類の不足や内容に誤り等があった場合、受付期間内であれば、差し替えや加除等を認めます。修正、削除等の場合は、応募者の訂正印を必要とします。不足書類があった場合は、不足部分は評価対象となりません。

虚偽の申告や間違った内容の記載が判明した場合は、予告なく審査対象から除外する場合があります。

(6) 提出書類等の作成方法

「【別紙3】提案書等作成要領」により作成してください。

10 事業候補者の選考と審査

「【別紙2】事業候補者選考基準」のとおりです。

11 提案に当たっての注意事項

(1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。

ア 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの

イ 記入すべき事項の全部または一部が記載されていないもの

ウ 虚偽の内容が記載されているもの

エ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接または間接的に求めた場合

オ 提出期限に遅れた者、ヒアリング審査に出席しなかった者又は指定した時刻に遅れた者

カ 記載された連絡先と連絡がとれない者

キ その他、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が不適格と認める者

(2) 本提案に要する費用、旅費その他業務に関する一切の費用は、応募事業者の負担とします。

(3) 提出書類等は、選考以外の目的で使用することはありません。

(4) 提出書類等の返却はいたしません。

(5) 提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。

(6) 質問受付終了後は、本業務に関する質問は一切受け付けません。

(7) 提出された技術提案書等は、選考作業に必要な範囲において、複製することがあります。

(8) 提出された技術提案の著作権は応募者又は所属事務所に帰属し、港区は無条件でその使用権を持つものとします。

(9) 提出書類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。

(10) 区は、事業候補者の提案に拘束を受けないものとします。

(11) 参加表明後にプロポーザルへの参加を辞退する場合は、「【様式11】プロポーザル参加辞退届」を提出してください。

12 その他

- (1) プロポーザル参加者は、本業務その他により知り得た個人情報及び資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (3) 本業務への参加申込事業者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (4) プロポーザルの参加に当たりプロポーザル参加者に生じた損害等について区は一切その責を負いません。
- (5) メール等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (6) 公正なプロポーザル選考が確保できないと判断した場合は選考を中止することがあります。
- (7) 業務委託に要する経費は、令和8年度予算として成立した額の範囲での契約となります。
- (8) 区は、事業候補者と契約を締結するに当たり、港区契約事務規則（昭和39年港区規則第6号）第39条の2の規定に基づき港区業者選定委員会に推薦し、審議を経ます。審議の結果によっては契約を締結しない場合があります。
- (9) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、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。

13 選考結果の公表について

本業務の選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

事業候補者として選考された場合には、事業候補者選考過程と合わせ、提出された技術提案書を原則として区ホームページで公表します。企業秘密に関する記載があるなど、提案書原本の公表が難しい場合は、概要版の作成を依頼します。

14 開示請求

提出された提案書等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。

ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

15 担当・連絡先

〒105-8511 東京都港区芝公園一丁目5番25号

港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 利田、内村

電話：03-3578-2828 FAX：03-3578-2398

メール：minato02@city.minato.tokyo.jp

（件名の冒頭に【南麻布三丁目福祉施設】と付けてください。）