

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の公募に関する質問書回答

	質問項目	該当資料・該当ページ	質問内容	回答
1	本業務以降の設計業務の発注について	募集要項 P.1 1目的 【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.5 7業務内容 (2)整備計画(案)の検討カ	募集要項の1目的内に「整備施設の基本設計及び実施設計に向けて」、とあり、あわせて仕様書内整備計画(案)の検討カに「基本設計等の発注方式の提案及び仕様書等の作成協力」とあります。今後、基本設計・実施設計の発注を想定しているとお見受けされますが、本業務を行う事業者は以降の基本設計・実施設計業務に参加できる見込みがあるかどうかご教示下さい。	本施設の基本設計や実施設計の実施に当たり、整備計画策定支援事業者であったことを理由として、入札や公募への参加を制限し、又は優遇することは予定していません。
2	既存建物解体範囲について	募集要項 P.1 2業務概要 (3) エ現況	既存建物については基礎部分を除きJKKにて解体とありますが、基礎部分とは杭のみを示すものでしょうか。	建物は布基礎になります。原則として基礎部分を除きJKKで解体予定で、具体的な解体範囲については今後区とJKKで協議し、決定します。
3	区外事務所と共同	募集要項 P.2 3参加資格 (1)代表企業等の参加資格等	区外事務所と区内事務所が共同する場合、どちらか片方の事務所が東京都共同入札資格を持っていただければよいでしょうか。例えば、区内事務所が東京都共同入札の資格を持っていただければ、区外事務所は東京都共同入札の資格は必要ないという認識でよろしいでしょうか。	共同事業体を結成する場合、代表企業となる事業者は港区競争入札参加資格を有する必要がありますが、共同企業体を構成する構成員は港区競争入札参加資格を有する必要はありません。なお、代表企業が区内事業者であるときは、第一次審査において評価点を優遇します。
4	参加資格に関する質問	募集要項 P.3 3参加資格等 (2)総括責任者について	総括責任者は同種又は類似の実績を有することが求められていますが、これは以前に所属していた設計事務所での実績でも構いませんか。また、様式3において所属事務所の同種又は類似業務実績の記載が求められていますが、所属事務所の実績に関しては募集要項の参加資格等には記載がないため、所属事務所の実績は無いが総括責任者の実績は有する場合には参加資格があるものと理解してよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、参加資格としては総括責任者が実績を有することを求めており、事業者として実績を有していない場合でも応募することは可能です。総括責任者の実績として、応募事業者とは別会社に所属していた際の実績を記載する場合、様式4 総括責任者の経歴等③所属・役職欄へ、過去所属した法人及び在籍時期も併せて記載してください。
5	関係先への事前相談について	募集要項 P.7 11提案に当たっての注意事項 (1)	提案内容の検討に当たり、建築基準法等の法的条件確認のため、港区建築指導課等の行政窓口への技術的な事前相談は可能でしょうか。エに定める『関係者への助言等を求める行為』には該当しないという認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、提案内容の検討に当たり必要な範囲で、区担当課での資料閲覧や事前相談等を行うことは差し支えありません。
6	特養の事業者について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.1 4目的	「区は本用地を取得し特別養護老人ホームを整備する予定である」と記載されており、現段階での事業者のイメージなどがあればご教示下さい。(民設・民営、公設・民営、あるいは民営だが一部行政で行う事業も含む、等)	本施設は区立施設として区が整備しますが、管理・運営方式等については整備計画を策定する中で検討します。
7	敷地面積について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.1 5計画地の現況 (2)敷地面積	敷地面積が3,833.31 m <sup>2</sup> (うち道路部分378.58 m <sup>2</sup> 、貝塚部分316.70 m <sup>2</sup> )とありますが、建蔽率及び容積率算定に伴う敷地面積は、3,833.31 m <sup>2</sup> -378.58 m <sup>2</sup> =3,454.73 m <sup>2</sup> と考えてよろしいでしょうか。	容積率算定に伴う敷地面積は、面積比較図をもとに、2項道路の道路境界線を担当部署と協議し、整備計画において検討してください。
8	特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 6整備する施設の概要 (2)特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設	「特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設の整備についての検討」が提起されていますが、その考えに基づいた先行事例はありますか。	「【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書」6(2)に例示しているとおり、居宅介護支援事業所、福祉用具貸与事業所等を想定していますが、どのような施設を併設するかは、区の課題や区民のニーズを捉えて事業者から提案してください。

	質問項目	該当資料・該当ページ	質問内容	回答
9	既存建物基礎部分について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 5計画地の現況 (6)現況	「基礎部分を除き解体予定」とありますが、既存建物の杭位置図・基礎伏図・地盤調査データ（ボーリング調査結果等）・既存建物竣工図書等の既存資料を提供いただくことは可能でしょうか。	<p>関連図書（基礎伏図）について、以下のとおり閲覧の機会を設けます。 閲覧を希望する場合は事前に申込先まで電話で予約願います。 ※図書の取扱いについては、十分注意してください。コピー、写真撮影は不可となります。</p> <p>【閲覧期間】 令和8年5月18日（月）から5月22日（金）まで ※午前9時から正午、午後1時から4時までの時間帯で閲覧可能とします。 ※閲覧時間は、最大1時間とします。</p> <p>【申込先】 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当 電話 03-3578-2828</p>
10	既存擁壁について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 5計画地の現況 (6)現況	既存擁壁について、築造年・構造種別・既存擁壁図面・工作物確認申請図書等の資料が残っている場合、提案検討にあたり提供いただくことは可能でしょうか。	<p>関連図書（確認通知書、記載事項証明書）について、以下のとおり閲覧の機会を設けます。 閲覧を希望する場合は事前に申込先まで電話で予約願います。 ※図書の取扱いについては、十分注意してください。コピー、写真撮影は不可となります。</p> <p>【閲覧期間】 令和8年5月18日（月）から5月22日（金）まで ※午前9時から正午、午後1時から4時までの時間帯で閲覧可能とします。 ※閲覧時間は、最大1時間とします。</p> <p>【申込先】 保健福祉支援部 保健福祉課 福祉施設整備担当 電話 03-3578-2828</p>
11	基礎解体について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 5計画地の現況 (6)現況	基礎部分を除きJKKが解体する予定とのことですが、基礎解体工事のみを本計画に含むと考えるとよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
12	用地の南側に接する道路について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 5計画地の現況 (7)その他	用地の南側に接する道路は、完成後も私道扱いを想定しているのか、又は区への帰属を想定しているか、どちらでしょうか。	本用地南側の私道から別の私道へ接続しているため、起終点が認定道路に接続されておらず、区道にはできないことから、道路は整備後も私道のままとする想定です。
13	福祉避難所の規模について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 6整備する施設の概要 (1)	記載のある福祉避難所は防災拠点型地域交流スペースとして整備が必要でしょうか。その場合に大規模型か中規模型か規模をお教えてください。また、何人程度を受け入れる想定でしょうか。	<p>福祉避難所の規模や整備方針については現時点では未定です。 本施設の整備に当たっては、特別養護老人ホームの床数を可能な限り確保することを最優先事項とします。 その上で、余剰スペースにおける福祉避難所を含む付帯設備の確保については、事業者からの提案を踏まえ、整備計画を策定する中で検討します。 なお、特別養護老人ホームにおける福祉避難所は主に食堂、会議室、交流スペース等の共用部分を想定しています。 災害時には、プライバシーの確保や介護者（家族等）と一緒に避難するための間仕切りテント（基本的に2人1組で利用するもの）を設置することを想定しているほか、移動動線を確保する必要があります。</p>
14	特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設の運営について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.2 6整備する施設の概要 (2)	特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設の検討・提案がありますが、運営事業者は特別養護老人ホーム・老人短期入所の運営と同一事業者か、または別の事業者かどちらを想定していますか。	現時点では未定です。
15	運営事業者の選定方法・選定期間について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 ・P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 ア ・P.5 7業務内容 (2)整備計画(案)の検討 エ	業務内容として、運営方針の分析・方法の提案がありますが、運営事業者の選定方法・選定期間はどのような想定でしょうか。	本施設について、区立施設として整備することは決定していますが、指定管理者制度を採用するかどうかを含む運営方針については整備計画を策定する中で検討します。

	質問項目	該当資料・該当ページ	質問内容	回答
16	参考の上位計画	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 ア	本業務を進めるに当たり、本業務を含む将来的ビジョンや整備の方向性、基準等を示す上位計画の具体的な事例や参考例等があれば、お教えいただけませんか。	どのような計画や将来ビジョンから本施設の目指す将来像を描くかは、事業者が本事業を遂行するに当たって求められる分析力や企画力、計画策定能力を図る上で重要な観点であると考えており、こちらから具体的にお示しはいたしません。港区HPなどから必要な計画等を参照願います。
17	土砂災害警戒区域について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 カ	東京都特別養護老人ホーム及び併設ショート（ユニット型）施設整備費補助審査基準において記載のある「災害レッドゾーン」は含まれますか。 また、土砂災害警戒区域に存在している擁壁は構造基準に適合していると考えてよろしいですか。	災害レッドゾーンが含まれるかについては、今後、東京都と協議します。 擁壁が構造基準に適合しているかは不明です。
18	道路について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 カ	接道は建築基準法第42条2項道路と記載がありますが、南側道路と考えてよろしいでしょうか。 南側道路の場合、2項道路の範囲がわかる資料等は何かありますか。 また、セットバックは道路中心線から敷地内に2mと考えてよろしいでしょうか。 南側道路以外は全て隣地境界と考えてよろしいでしょうか。	接道及び隣地境界についてはお見込みのとおりです。2項道路の範囲をはじめとする道路条件等の詳細については当該道路を所管する建築主事等の関係所管行政庁と協議の上で提案してください。
19	開発について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 カ	道路幅員の関係から開発許可による敷地内高低差の解消はできないとありますが、開発道路として幅員6mを計画する事が不可のため開発許可申請が出来ないと考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、開発許可が下りないことを想定しています。 ただし、開発許可が下りる論理的裏付けを示すことが可能な場合には、開発許可が下りることを前提とした提案を妨げるものではありません。 また、開発許可に当たらない中で敷地内高低差を解消する提案を妨げるものではありません。
20	敷地に接する道路について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.3 7業務内容 (1)施設条件の整理・分析 カ  【別紙2】事業候補者選考基準 P.3 3評価項目及び評価視点 (1) 第一次審査 技術提案書の内容について 課題2	「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」、「接道は建築基準法第42条2項道路」と記載がありますが、建築基準法上での接道は、南西側敷地角に接する特別区道第476号線（街づくり支援部建築課建築審査係のホームページからの閲覧によると1項1号道路）ではなく、南側の私道が建築基準法第42条2項道路として接道すると考えてよろしいでしょうか。 あわせて、その場合の接道長さをご教示下さい。 また、敷地南東側角の道路について、同上の区資料の閲覧によると、南面（大使館側）は一部1項3号道路扱いとなっています。この道路の幅員をご教示下さい。 上記に関連して、東京都建築安全条例上の接道長さ、および接道幅員については、用途及び想定規模から予定される延床面積からすると満たしていないと推測されますが、知事による安全上支障がないと認める場合、に該当し、建築できると考えてよろしいでしょうか。	接道についてお見込みのとおりです。2項道路の接道長さ及び1項3号道路の幅員は、面積比較図をもとに整備計画において担当部署と協議してください。 また、東京都安全条例につきましても整備計画において、適切な規模を計画し、担当部署と協議してください。
21	事務局支援、説明会について	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.4 7業務内容 (2)整備計画(案)の検討 ア	関係者ヒアリング、説明会等にある、事務局支援は、どこまでの作業を想定していますか。 また、説明会の回数は何回程度を想定していますか。	事務局支援の内容としては、パブリックコメントに係る住民説明会等への同席、質疑応答への対応、資料準備、議事録作成等、開催に当たり事務局が担う業務への支援を想定しています。 また、開催回数については、通常、区が住民説明会を実施する場合、参加者の利便性を考慮し、開催日時を複数回設定しています。本業務においても同じ内容の区民説明会を3回程度開催することを想定しています。なお、社会情勢や区民等からの要望を踏まえ、必要に応じて臨時に説明会を開催する場合があります。
22	国産材の活用促進	【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書 P.5 7業務内容 (2)整備計画(案)の検討 キ (エ)	「間伐材を始めとした国産材の活用促進に関する協定」を締結した自治体から産出された木材（協定木材）を利用した木質化等」との記載がありますが、木造による大規模建築物が実現していることを踏まえ、本施設を木造建築物として整備するという方向性も可能と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

	質問項目	該当資料・該当ページ	質問内容	回答
23	プレゼンテーションでのプロジェクター端子について	【別紙2】事業候補者選考基準 P.1 2審査の実施方法 (2)第二次審査(プレゼンテーション及びヒアリング)	プレゼンテーションでは、プロジェクター及びスクリーンは区で用意いただけるとのことですが、プロジェクターの接続端子の種類をお教えてください。	HDMIケーブルでの接続となります。プロジェクターとパソコンを接続するケーブルは事務局で用意します。 また、第二次審査の詳細については、第二次審査進出事業者に対し、別途お知らせします。
24	本村町貝塚の見学通路の整備及び運用について	【別紙2】事業候補者選考基準 P.3 3評価項目及び評価視点 (1) 第一次審査 技術提案書の内容について 課題1	管理上のセキュリティ（防犯）を考慮した際、24時間開放とするのか、あるいは時間制限を設けるのか、現時点での想定をお聞かせください。 また、景観や安全性の観点から、既存樹の伐採・剪定や、老朽化した擁壁の改修といった具体的な整備計画が予定されているのでしょうか。	・24時間常時開放する運用は想定していません。具体的な解放時間は今後運営方針を決定していく中で検討します。 ・貝塚敷地内の既存樹は現時点で保存する意向はないものの、取り扱いについては整備計画を策定する中で検討します。
25	敷地内のがけについて	【別紙2】事業候補者選考基準 P.3 3評価項目及び評価視点 (1) 第一次審査 技術提案書の内容について 課題2	「敷地内には約5mの崖があり」とありますが、敷地内の高低差部分は東京都建築安全条例第6条に定める「擁壁」に該当すると見受けられます。同条第2項に定める基準を満たすものでしょうか。 また、その場合、既存擁壁をそのまま残す想定をされているかどうかご教示下さい。	擁壁が構造基準に適合しているかは不明です。既存擁壁の残置については区として方針は決めていませんので、事業者で検討の上で提案してください。
26	評価点の配点について	【別紙2】事業候補者選考基準 ・P.5 3評価項目及び評価視点 ・P.5 4地域貢献活動項目の評価と提出書類について	「満点の60%を基準点」とありますが、基準点とはどういったものであるかご教示下さい。 また、P.5の7～9行目に記載のある地域貢献活動項目についての加点ですが、「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%を加点」とあります。事務局採点項目とはどの部分を示し、それ以外の採点項目がどのようなものであるか、それぞれどのような配分なのか教えて下さい。 あわせて、(1)～(5)までの項目ごとにそれぞれ各5%の加点となるのか、5項目の加点の合計が5%となるのかをご教示下さい。	・「満点の60%を基準点」とは、第一次審査及び第二次審査それぞれにおいて、満点の60%を評価基準として各事業者の得点を評価し、通過事業者を選定するものです。 ・事務局採点の対象となる項目及び各審査における配点は事業候補者を決定するまで公表いたしません。
27	総括責任者について	【別紙3】提案書等作成要領 P.1 2業務実施上の条件	共同事業体を結成する場合、総括責任者は代表事業者である必要がありますか。	共同事業体の代表事業者以外から総括責任者を選任することを妨げるものではありません。
28	業務体制について	—	業務が多岐にわたっていますが、複数社での共同事業体の結成を想定していますか。	単一事業者での参加及び共同事業体を結成しての参加、どちらの参加も認めており、事務局として特定の参加体制の想定はしていません。「【別紙1】整備計画策定支援業務委託仕様書」に記載の業務を達成するため、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を整えることが可能な形態での参加をお願いします。