

【会議録】

会 議 名	第1回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
開 催 日 時	令和8年4月7日（火曜日）午後6時30分から午後8時00分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎2階保健福祉支援部会議室
委 員	出席者 5名 志手委員、鳥羽委員、山田委員、重富委員、安達委員
事 務 局	保健福祉支援部福祉施設整備担当課長 藤井 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 本間 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 利田 保健福祉支援部高齢者支援課高齢者施設係長 山川
会 議 次 第	1 開会 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 選考委員会選考スケジュール（案）について 7 閉会
配 付 資 料	資料1 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設置要綱 資料2 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委員名簿 資料3 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募集要項（案） 資料3-2 別紙1 仕様書（案） 資料3-3 別紙2 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（案） 資料3-4 別紙3 南麻布三丁目福祉施設整備計画策定支援業務委託提案書等作成要領（案） 【様式1】質問書 【様式2】参加表明書兼参加資格審査申請書 【様式3】所属事務所の同種又は類似業務実績 【様式4】総括責任者の経歴等 【様式5】各担当主任技術者の経歴等 【様式6】共同事業体構成書 【様式6-2】共同事業体協定書兼委任状 【様式6-3】委任状 【様式7】技術提案書（鑑） 【様式8】整備計画策定支援業務工程計画案 【様式9】業務の実施方針 【様式10】技術提案書（課題1・課題2・課題3の回答） 【様式11】プロポーザル参加辞退届

	資料４ 採点基準表（第一次審査）（案） 資料４－２ 採点基準表（第二次審査）（案） 資料５ 選考委員会選考スケジュール（案）
会議の結果及び主要な発言	
	1 開会 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３～資料４－２について説明）
委員長	資料の説明が終わりました。今の説明について、ご意見・ご質問がありましたらよろしくお願いします。
A委員	資料３－２ ６（１）の特別養護老人ホーム（以下「特養」といいます。）の定員は「80 床以上」とせず、「80 床程度」でよいでしょうか。 また、併設するショートステイの定員は特養定員の１割以上としていますが、これは「80 床程度」の内数になりますか。 併せて、１ユニットあたりの定員は 12 名を上限としているという認識でよいでしょうか。
事務局	事前に実施したボリュームチェックにおいて 80 床程度確保できる見込みという結果を受け、この表現にしていますが、事業者から、具体的に提案してもらいたいと考えています。 ショートステイの定員は、特養の定員とは別と考えています。 １ユニット当たりの定員は、東京都の基準に合わせて 12 名を上限とする想定です。
A委員	特養の定員とは別にショートステイの定員を確保することについて、資料に明記するようにしてください。 ショートステイは特養のユニットの中に整備する想定でしょうか。それとも独立させる想定でしょうか。
事務局	ユニットの中に整備することを想定しています。
B委員	同じ箇所の※書きに「福祉避難所に指定されることを念頭に、諸室の配置等を検討」とありますが、具体的にはどのようなイメージですか。
事務局	例えば地域交流スペースのようなものを設けて福祉避難所として避難してきた方を受け入れるような機能を想定していますが、詳細は事業者から提案いただ

	きたいと考えています。
委員長	B委員の質問の趣旨は、何名程度受け入れる想定か、規模感が明記されていないということかと思います。現時点で具体的な想定がないのであれば、福祉避難所としてどのように運営するか、地域で求められる規模感を把握しながら整備計画を検討する中で区として決定いただければと思います。
B委員	想定床数は80床程度ということですが、建物の規模は何階を想定していますか。
事務局	事前に実施したボリュームチェックでは4階建てとなる想定です。
委員長	仕様書には避難路の検討について記載がありませんので、例えば火災発生時の2方向避難や水平避難の動線については整備計画を策定する中で事業者と協議してください。
A委員	資料3と資料3-4で提出を求める実績の対象施設として、小規模多機能型居宅介護のように宿泊できる施設を含める必要はないでしょうか。実態としてショートステイでもある程度長期間宿泊している場合もあり、現在列挙している施設と大きな違いはないと思われます。
C委員	私も小規模多機能型居宅介護、看護小規模多機能型居宅介護は追加してよいと思います。
事務局	ご提案いただいた2施設を追加します。
A委員	資料3の同箇所について、特養の根拠条文を老人福祉法としていますが、介護保険法の該当条項を引用することもできると思います。どのような意図で書き分けていますか。
事務局	両法の該当条項を比較検討したところ、介護保険法を引用する場合は広域型と地域密着型で2つの条項を引用する必要があること、また介護保険法においても老人福祉法を引用元として規定していることから、今回は老人福祉法を引用しました。
A委員	この同種・類似施設の実績は資料4の採点基準に記載があるとおおり、件数に応じて加点がありますが、例えばグループホームと小規模多機能型居宅介護が併設しているような複合施設の実績が出てきた場合にはどのように件数カウントしますか。
委員長	本件のような事例を含め、現時点で詳細に想定していても採点の際に迷う事例は出てくると思います。採点の際に判断に悩む事例があった場合には、事務局で対応を検討の上で委員長に一任いただくということでしょうか。 (全員了承)
B委員	資料3-4で同種施設と類似施設では同種施設の実績を優先するとの記載がありますが、それぞれどのような配点になる想定ですか。
事務局	事務局案では類似施設と同種施設の実績には差を設けていないため、どちらも同じ配点となります。ただし、区で実施した他の公募では同種と類似で差をつけている事例もあります。配点について、この場でご議論いただければと思います。

A 委員	同種・類似どちらの施設もある程度同じような機能を持った施設ではあるので、評価すべき視点としては施設の規模に着目してはいかがでしょうか。 今回整備する 80 床程度の特養を想定した場合に、規模が大きい施設では動線の複雑化やスタッフ配置等への配慮が必要になります。他方、サテライト型の地域密着型特養と 3 ユニットのグループホームでは検討事項にさほど大きな差は無いように思います。
委員長	例えば、一定程度の定員がある施設の実績がある場合は、0.5 点を加点する等の配慮をすることについて、事務局で対応を検討の上で委員長に一任いただくということよろしいでしょうか。 (全員了承)
A 委員	同じく実績の配点について、事業者が提出してくる実績と総括責任者が提出してくる実績はほぼ同じものが提出されると思われますが、その点について事務局としては問題ないという認識でしょうか。また、総括責任者の提出対象となる実績には役職の指定はなく、プロジェクトに関わった実績でカウントできるという認識で良いでしょうか。
事務局	委員のご認識のとおりです。
A 委員	実績については様々な方が手を挙げられるようになっており良いと思います。また、資料 3-4 3(4)ウの手持業務の状況について、事業採択に至った場合にこうした体制で臨むということを記載させてはいかがでしょうか。事業開始までに業務を切り替えて、業務開始時には専従できる、ということもあると想定されます。
事務局	基準日としては令和 8 年 4 月 1 日現在の手持ち案件を記載させることとしています。このため現状では事業実施時の体制について提出させるものではありません。
委員長	今回は事業期間がある程度長いこともあり、実際に問いたいのは業務実施の際の体制がどういったものになるか、であると思います。 契約時点での実績を提出させる等、事務局において修正案を検討してください。
D 委員	資料 3-3 3(1)の課題 2 において、工期短縮に関する提案を求めています。例えば週休二日想定等、前提条件の提示は必要ないでしょうか。
事務局	ご指摘を踏まえ、前提条件を追記します。
D 委員	同じく課題 3 について、ZEB、ZEH の基準を「満たした」としてありますが、整備計画段階では満たすかどうかは確定できないため、満たすことが読み取れる提案であることを求めるような表現に改めたほうが良いと思います。
事務局	ご指摘を踏まえ、表現を改めます。
B 委員	資料 3-2 7(2)では地域からの意見・要望の集約・整理等を業務に含んでいますが、現時点で地域からはどのような要望等が出ていますか。
事務局	令和 7 年 11 月に周辺住戸へ情報提供のために訪問した際には、区が整備する

	のであれば安心といったご意見をいただき、反対意見はありませんでした。 また、本用地を含む地域で活動している本村町会からは防災面を考慮した避難経路や防火水槽等の消防水利の整備の要望をいただいています。
B 委員	敷地内には駐車場を設ける計画でしょうか。
事務局	現況と同じ辺りに整備する想定ですが、どこから車が進入するかも含め、詳細は事業者から提案いただきたいと考えています。
B 委員	敷地形状から考えると南側に居室が配置されることが想定されますが、南側は道路が狭く、向かいの住宅との距離が近いため、目線対策が求められそうですね。
A 委員	南側の住宅も生活空間は南側に設けていることが想定されるため、大きな影響は出ないかもしれません。南側道路が狭いので、建物を多少引いて歩道を設ける等で地域に貢献することは考えられます。
E 委員	資料 3－3 3(1)の課題 1において、80 床を大きく超えているが他の施設や機能が不十分な提案と、80 床は確保できないが他の施設や機能が充実している提案があった場合、優劣の付け方が悩ましいですね。80 床程度という数字が精緻な検証に基づくものでないのであれば、床数ばかり優先してしまうと整備計画を作り始めた後になって非現実的な提案であったということも有り得るのではないかと思います。
A 委員	今回は床数の確保が優先ということなので、例えば建築基準法上の居室を置けないような余剰スペースが生じた場合に、地域との交流スペースや避難所等の猶予スペースを設ける提案が出てくることを期待したいです。
事務局	今回の敷地形状から、おそらく 1 階部分の一部が地下に埋まるような形状で提案があるのではないかと想定しています。その場合、地下部分は居室にはできないため、こうしたスペースをどのように活用するかという部分で提案に差が出るのではないかと考えています。
E 委員	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することですが、60 点に満たなければ各審査を通過することが出来ないということを示しておく必要はないでしょうか。
事務局	資料 3－3 3 の表の最後に明記していますが、60%は基準点となります。
委員長	例えば A 者が 80%で B 者が 59%であった場合でも、60%を基準点として、選考委員会で進出事業者を決定するということですね。また、第二次審査への進出事業者は 3 者程度としていますが、こちらは事務局案どおりでよろしいでしょうか。 (全員了承)
E 委員	資料 4 の第一次審査の採点基準に見積価額の評価がありますが、事務局案の点数の段階の付け方は全庁的に決まった基準ということでしょうか。
事務局	点数配分については、本委員会で議論いただければと思います。
委員長	点数の境目では 1 円の差で 15 点の差がつくことになり、段差が大きいと感じます。もう少しならかな点数配分にできないでしょうか。

事務局	事務局で修正案を検討し、委員長へお諮りします。
D委員	資料4-2の第二次審査の採点基準において、項番5 取組意欲への評価係数が低いように感じますがいかがでしょうか。
A委員	第二次審査のプレゼンテーション・質疑応答を踏まえて、第一次審査の結果を修正することはできますか。資料を見るだけでなく、プレゼンテーションを聞くことで提案内容自体への理解が深まることや、逆におかしな点に気づくことも考えられます。
事務局	第二次審査において第一次審査の採点を修正することはできません。
委員長	提案内容に関する評価視点として、項番1 業務趣旨の理解の項目で評価することとし、評価基準を追加してはいかがでしょうか。また、そうした場合に同項目の配点比率が低いため、各項目の評価係数を修正してはいかがでしょうか。これにより項番5が低く感じられるバランスについても多少改善すると思います。
事務局	項番1を×4、項番2を×3、項番3を×4に修正します。 (全員了承)
D委員	項番4の質問への理解・回答力と5の取組意欲は評価視点として大きな差がないような印象を受けます。
委員長	ご指摘の点については、プレゼンテーションや質疑応答の対応をみて、各委員で適宜点数を配分することとしてはいかがでしょうか。 (全員了承)
A委員	第二次審査の時間配分としてプレゼンテーションを15分以内、質疑応答を20分程度としているにもかかわらず、合計35分以内としています。質疑応答の応答次第で多少時間を延ばしたい場面も想定され、質疑応答の時間を長くした方がよいと考えますがいかがでしょうか。本選考では、採点に長い時間はかからないと思います。
事務局	これまでの事例では各委員の採点の時間で調整していました。採点時間を短くした上で質疑応答を25分程度とし、時間配分の記載を調整します。
E委員	第二次審査の評価視点のうち、項番3 提案の将来性については評価が難しいです。「40年～50年後の港区を見据えた～」という部分は例えば子どもが増えることを予想して保育園へ転換できるようしました、という提案を高評価とするのか、もしくは詳しい予想はできないものの他用途への転換を見越して壁を外せるようにしておきました、という提案を評価するのか、区のニーズとしてもはっきりしていないのかなと感じます。
委員長	例えば人口の将来推計やマスタープラン、特養の待機者数など、区の現状と目指す将来像は公開されているものですし、こうした資料から今回整備する施設になにが求められるのかをどのように読み解くか、という評価視点なのだと思います。そういう意味で現状の記載では40年～50年後にどうなっているか、という評価視点ですが、区としても50年後の人口推計等を示していない中で明確な提案を求め、評価するのは難しいのではないのでしょうか。ここを「40年～50年後まで」とすることで、10年後、20年後等のそれぞれの時点での状況を見据えつ

	つどのような運用を想定するか、といった提案を求めればある程度具体的に見えてくると思います。また、資料3-3の課題1の評価視点についても「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に合った～」と修正してはいかがでしょうか。
事務局	ご指摘を踏まえ、修正します。
A委員	資料4の第一次審査の採点基準のうち、課題1の評価視点として福祉避難所に関する項目がありますが、評価の視点として介護を必要とする方への配慮だけではなく、一緒に避難することが想定されるご家族の方への配慮の視点についても追加してはいかがでしょうか。
事務局	同趣旨の記載がある資料3-3を含め、ご指摘を踏まえ修正します。
A委員	資料3の項番3 参加資格等において港区競争入札資格を有することを条件としていますが、募集要項の公表後に入札資格を得ることは可能でしょうか。
事務局	今回募集要項の公表から締め切りまで1か月半程度設けています。入札資格の業者登録手続きには通常1か月程度要するため、募集要項を見てから入札資格を得ることは可能です。
委員長	本日ご指摘いただいた修正点は、事務局にて対応いただき、最終案については正副委員長に一任という形でよろしいでしょうか。 (全員了承)
委員長	それでは議題については以上です。
	6 今後のスケジュール (事務局から資料5について説明)
委員長	7 閉会 以上を持ちまして第1回選考委員会を終了します。

※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」として表記しています。

※「A委員」「B委員」の表記は、発言順にA委員、B委員としています。