

【会議録】

会 議 名	第2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6月18日（木曜日）午後7時から午後8時30分まで
開 催 場 所	港区役所本庁舎9階913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 うち、志手委員、鳥羽委員はオンライン参加
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 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について 議題2 第二次審査について 3 今後のスケジュール 4 閉会
配 付 資 料	資料1 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料3 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の実施について（案） 資料4 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会議録
会議の結果及び主要な発言	
委員長	1 開会 2 議題 議題1 第一次審査通過事業者の決定について （事務局から資料1について説明） 各委員から講評をお願いします。
A委員	A事業者は、全体として平均的によい内容であり、一定の水準に達しているものの、特筆して優れている点は多くないと感じました。 B事業者は、基本計画において建物内部の室配置提案を示す図面が十分でなく、具体的な提案内容を把握しにくいです。工程計画も細かくは書かれていないので、基本計画については低い評価としました。 C事業者は、施工計画、特に段差のある敷地への対応を丁寧に検討している点は評価できます。一方で、基本計画は標準的な内容にとどまり、工程計画についても定例会議の設定等が明確でなく、人員配置や進行管理の妥当性に懸念があります。 D事業者は、工程計画や実施体制、サポートチームの考え方はよく整理されており、環境計画についても設備配置等を含めて検討されています。一方で、基本計画は各フロアのゾーニングにとどまり、居室等の具体的配置が読み取りにくく、施工計画も細部までは踏み込めていない印象です。

B 委員	E 事業者は、工程計画、基本計画ともに内容が充実しており、周辺車両動線や環境面への配慮も含めて高く評価しました。 F 事業者は、工程計画が粗く、計画や組織体制にも具体性が不足しており、高く評価できる点が見当たりませんでした。 A 事業者は、総合プロジェクトチームを立上げ、総合力を発揮する体制や類似施設の実績が評価できます。ただ提案された 112 床とショートステイ 12 床を合わせて 124 床という計画は詰め込み過ぎの印象があります。従来型多床室を個室的につなげる構成は動線が長く、職員負担が大きくなる懸念があります。 B 事業者は、多職種協働チームの提案や地域交流、貝塚見学通路の考え方が評価できます。しかし、具体的な図面がなく、居室構成や計画の実現性が判断しにくいです。 C 事業者は、多様な関係者への聞き取りやカフェ運営などの工夫が評価できます。職員休憩スペースが広すぎる印象を受けました。 D 事業者は、窓口の一元化、プロジェクトチーム及びサポートチームの編成に工夫があり、中庭やゾーニングも評価できます。入浴設備としてユニットバスを導入することの妥当性には確認が必要です。 E 事業者は、80 床とショートステイ 11 床を合わせて 91 床の提案で、カフェ、ランドリー、ブックスタンド、テラス等の工夫があり、傾斜地での実績も含めて最も高く評価しました。 F 事業者は、80 床とショートステイ 8 床を合わせて 88 床、居宅介護支援事業所や認知症カフェ等を含む提案です。全体として大きな加点や減点につながることはならない印象です。提案されたいくつかの「テラス」や、人工地盤の考え方については理解しにくい部分がありました。
C 委員	A 事業者は、工程計画が細分化されており、全体工程を把握しやすく、専門チームの体制面にも信頼性があります。計 124 床という床数は魅力的ですが、有効床数の根拠や具体性が十分読み取れない点は課題です。 B 事業者は、役割分担や意思決定、PDCA の考え方が体系的に整理され、組織運営面では安定性を感じました。技術的な踏み込みや独自性には不足も感じます。 C 事業者は、107 床とショートステイ 12 床を合わせて 119 床整備することについて数値を伴う説明があり、避難所機能についても一定の検討がされています。ただ工程計画、施工計画、コスト縮減の根拠は十分に読み取れませんでした。 D 事業者は、業務量の配分や会議運営が具体的で、利用者や運営者に配慮した計画であり、環境計画やライフサイクルコストも評価できます。床数の根拠についてはさらに踏み込んだ説明を求めたいです。 E 事業者は、工程計画がフェーズごとに明確で、トラブルが生じた場合でもスケジュール管理しやすい提案です。計 91 床を基本としつつ、22 床追加の可能性を具体的に示している点も評価できます。 F 事業者は、工程計画が細かく書き込まれておらず、実施方針、基本計画、施工計画のいずれも具体性や主体性に欠ける印象を受けました。
D 委員	A 事業者は、施設のイメージが湧きやすい提案です。従来型多床室とユニット型個室が横に長くつながる構成は、実際には運営上使いづらい可能性があり、確認が必要です。 B 事業者は、詳細な図面がなく居室配置までは分かりませんが、ゾーニングなど基本的な事項は提案されています。 C 事業者は、各フロアに十分なスペースを確保できるか、高低差のある敷地でどのように実現するかが不明確な一方、居室等の配置は一般的で使いやすい印象です。 D 事業者は、ゾーニング、セキュリティ、防災面の提案が良く、入居者が過ごし

	やすい計画だと感じました。 E事業者は、高低差のある敷地をうまく活用しており、カフェ、ランドリー、多目的ホール、広いエントランスホール等の提案に加え、居室もユニットごとに分かれており、落ち着いて生活できる配置だと感じました。 F事業者は、必要な項目は網羅されているものの、判断材料となる情報が少なく、図面を確認できなかったため、低い評価としました。
E 委員	A事業者は、公募で求めた「なるべく多くの床数を確保する」という点に素直に応えた提案であり、床数は確保されています。ただし、共同生活室の環境には課題があり、夜勤を含めどのような体制で運営していくのかについては確認が必要です。 B事業者は、最低限の内容は押さえているものの、詳細な図面が不足しているため高く評価することは難しいと感じました。 C事業者は、共同スペースへの採光など環境への配慮はありますが、床数や情報が審査のために十分ではなく評価しにくいです。 D事業者は、内容がかなり書き込まれています。共同空間の暮らしの場としての質や、ユニットの取り方による夜勤職員の負担には懸念があり確認を要します。 E事業者は、共同生活室の暮らしの場としての質が最も高く、プランも良いと感じました。ただし、北側に配置された居室については、夜間スタッフの配置が余分に必要となる可能性があり、床数は異なるものの、結果としてA事業者と同程度の夜勤人員が必要となる可能性があります。 F事業者は、最低限の内容は記載されていますが、情報量が少なく、評価の為に十分な情報がなかったため、低い評価としました。
委員長	それでは、各委員の講評を踏まえて意見交換や点数の確認をお願いします。
E 委員	B事業者は、判断材料がそろっていませんでした。D事業者は、床数の提案が84床とショートステイ11床を合わせて95床であり、比較的数字が少ないです。F事業者は、具体性が不足していました。 B事業者、D事業者及びF事業者の様式10 課題1の評価を修正します。
委員長	事務局から第一次審査の集計結果を報告してください。
事務局	A事業者626点、B事業者421点、C事業者541点、D事業者609点、E事業者615点、F事業者428点です。 どの事業者を第一次審査通過者とするか、ご審議をお願いします。
E 委員	床数を多く入れるほど当然もろもろ調整が必要となり施工だけでなく設計上もコストは高くなります。一方で、見積額が低い方が得点上は有利になる部分もあります。ユニット内の配置についての具体性が乏しい事業者については、第二次審査での新たな提案を認めないという条件の中では、他事業者と公平に評価できないのではないかという懸念があります。評価に当たっては、公平性の担保が重要です。図面を示している事業者には具体的な内容に基づいて確認できますが、図面を詳細に示していない事業者については解釈の幅が生じるため、できる限り同一の尺度で判断していく必要があります。そのため、第一次審査通過者は同様の視点で評価が可能な上位2事業者だけでもよいのではないかと考えます。
C 委員	総合的な評価として、一定の点数を取っている事業者を第二次審査に呼ばないというのは違うのではないかと思います。具体的な部屋割りが書かれていない点は確かにありますが、一定の情報は書かれています。そこを信用できるかどうかも含めて、プレゼンテーションで確認し、信用できれば評価すればよく、信用でき

	なければ評価しなければよいと思います。この段階で上位2事業者に絞る必要はないと思います。
D委員	上位2事業者に絞るという考えも理解できますが、一定の点数を取っている事業者を現時点で不通過とすることには悩ましさがあります。3事業者の通過とし、プレゼンテーションを聞いて判断したいです。
A委員	第3位のD事業者の見積価額評価について確認したいのですが、57点というのはどのような評価でしょうか。
事務局	事業上限額に対し、基準の金額までは見積提示額が安くなるにつれて得点が高くなりますが、それを下回ると1点になります。D事業者は、事業上限額に対し基準とした金額に近い見積提示額であったため高得点となっています。
A委員	コスト面ではかなり低いということですよね。なぜこんなに安くできるのか、質疑で確認してみたいです。
委員長	それでは、各委員のご意見を踏まえ、上位3事業者を第二次審査に進めることとしたいと思います。 (全員了承) 議題2 第二次審査について (事務局から資料2及び資料3について説明)
C委員	先ほどまでの議論を踏まえると、第二次審査での評価係数を一部変更することと考えられると思います。特に「提案の実現性」の項目で、プランが本当に成り立つのか、コストが適正なのかを深掘りして確認するのであれば、この項目の比重を上げることにはあり得ると思います。
委員長	前回の委員会での議論の中では、第一次審査で見た内容を第二次審査において専門的な見地から改めて確認し、評価に反映させるのは「業務趣旨の理解」の項目だと考えていました。ただ、今回の議論を踏まえると、「提案の実現性」の比重を上げること考えられます。
C委員	プランを細かく書いている事業者については本当にそのとおりできるのかを確認し、あまり書かれていない事業者については本当にできるのかを確認することになります。その評価を「提案の実現性」の中で行うのであれば、比重を増やすことは適切だと思います。
B委員	「提案の実現性」の評価係数を高めに修正し、第二次審査の配点が高くなると問題がありますか。
事務局	区のガイドライン上、第一次審査と第二次審査の配点比率はおおよそ2対1とすることとしています。そこから大きく離れなければ、委員会での議論を踏まえ整理することは可能です。
A委員	「提案の実現性」の点数を見直すことはよいと思います。ただし、この実現性は床数だけではなく、施工性、施工計画、環境面、福祉的観点、運営のしやすさなど複数の観点を含みます。それらを総合して評価する必要がある、単に床数の話だけで比重を上げるものではない点には留意が必要です。

委員長	「提案の実現性」の評価係数を修正のうえ、重点的に質問し確認する形がよいと思います。 「提案の実現性」の評価係数を修正するということによろしいでしょうか。 (全員了承) 3 今後のスケジュール (事務局から今後のスケジュールについて説明) 4 閉会
委員長	以上をもちまして第2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。