

【会議録】

会 議 名	第3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7月6日（月曜日）午後5時00分から午後8時00分まで
開 催 場 所	港区役所9階研修室
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 第二次審査実施概要について 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 （1）D事業者 （2）A事業者 （3）E事業者 4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について 5 閉会
配 付 資 料	資料1 第二次審査実施概要 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（D事業者） 資料2－2 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表（A事業者） 資料2－3 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表（E事業者） 資料3 第二次審査集計表（採点終了後、机上配布） 参考資料 第一次審査（書類審査）採点集計表
会議の結果及び主要な発言	
A委員	1 開会 2 第二次審査実施概要について （事務局から説明） 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 （D事業者のプレゼンテーション） 職員の働きやすさと衛生管理について、ユニット内の職員動線をどのように考えていますか。また、職員の働きやすさを追求すると、入所者の住みやすさや動きやすさとの両立が難しくなる場合がありますが、どのように両立させるかお教えてください。
D事業者	2つのユニットの間にスタッフ拠点設けることで、スタッフ室から両方のユニットを管理できる構成としています。また、スタッフ専用エレベーターを設け

	ることで、入所者・利用者動線と職員・サービス動線を分離します。
A 委員	付帯施設として居宅介護支援事業所、地域包括支援センター及び介護予防に資する場を提案していますが、計画地周辺におけるこれらのサービスの需要と供給の現状をどのように分析し、これらの施設を提案したのか教えてください。
D 事業者	計画地周辺では在宅介護を支援するニーズがあると考え、要介護状態にならないための取組や、介護に関する情報発信の場として活用できる施設の併設を提案しました。整備計画を検討する中で、事業者や地域の状況を確認しながら、どの機能が必要か改めて選択します。
B 委員	整備計画策定支援業務の工程管理について、マイルストーンを決めてチェックするとのことですが、遅れが出ないように、具体的にどのような方法でマネジメントしますか。また、施工計画について、計画地は高低差等により施工難度が高いため、検討した内容を施工事業者が実現可能か確認しながら進める必要がありますが、施工事業者の知見をどのように取り入れながら計画をまとめるか教えてください。
D 事業者	まず工程管理については、マイルストーンに加え、各段階で細かく目標設定し、アウトプットや検討項目の整理状況を確認しながら進捗を管理します。配置やゾーニング等については、30%、60%、90%の段階で設計レビューを行い、社内サポートチームの知見を反映します。施工計画については、施工事業者等へ幅広くヒアリングし、課題を把握した上で提案に反映します。
C 委員	本公募においては、できるだけ床数を多く確保するプランニングが求められていますが、要求されている事項や検討が難しかった点を提案の中でどのように解決する狙いがあったのか教えてください。また、基本計画では「施設全体を一つの街ととらえた空間づくり」を提案していますが、その考え方は具体的にどのような部分に現れ、入所者、地域住民及びスタッフにとってどのような良い効果があると考えていますか。
D 事業者	床数を確保するための考え方として、敷地内に約5メートルの高低差があり、かつ、道路から擁壁までのスペースが限られるため、11床1ユニットを6つ取る計画としました。その上で従来型多床室を4階北側に配置し、床数を確保する計画としています。 また、「施設全体を一つの街ととらえた空間づくり」の考え方については、各ユニットに町名のような名称を付け、名称に沿った内装やサイン計画とすることで、入所者や家族が場所を分かりやすく認識できるようにします。
D 委員	基本計画の提案ではショートステイを含めて95床となっていますが、平面図に各居室等の詳細な配置を示さなかった理由を教えてください。また、各居室の面積はどの程度の広さを想定していますか。
D 事業者	募集要項の中で、提案書では詳細を表さないよう指示があったと理解しており、提案では詳細図まで示していないものの、実際にはある程度細かく計画しています。 各居室の面積はトイレを含めて概ね3m×5m程度を想定し、基準となる10.65㎡より有効面積を広く確保する計画としています。
D 委員	想定される工事期間を19か月としています。施工事業者へのヒアリングに基づくものか、これまでの実績を踏まえた理論上の想定か、どちらでしょうか。

D事業者	これまでの実績や工程表等を参考に、概算で算出したものです。施工事業者へのヒアリングは、整備計画を策定する中で行う予定です。
E委員	地域交流スペースは、どのようなコンセプトで計画したものか教えてください。また、入所者にとっては施設が生活の場になりますが、付帯施設の利用者が立ち入るフロアとの棲み分けやエリア分けについて、どのように配慮する計画か教えてください。
D事業者	地域交流スペースは地域の方が気軽に立ち寄り、入所者等との交流ができる場として考えています。 エリア分けについては、入所者の生活スペースへ立ち入らずに直接出入りできるようにし、運営者の考えに基づき管理して利用できるようにする想定です。入所者は基本的に各ユニット内で生活が完結する想定で、スタッフが出入りを管理することで、付帯施設の利用者とのゾーニングを図る計画です。
C委員	共同生活室はユニットの中のどこに配置されますか。また、地域交流スペースが道路に面しておらず、道路や地域に対して開かれていないように見えますが、付帯施設へのアプローチはどのような想定か教えてください。
D事業者	各ユニット内は居室を南側の日当たりのよい場所に配置し、共同生活室を北側に配置する計画です。 付帯施設へのアプローチについては、設置する機能や運営者の考え方によって入口の位置を検討します。
B委員	整備計画を策定するに当たり、工事費が高騰している中で、コストマネジメントをどのように行いますか。特に ZEB や ZEH 関連の設備については性能向上を目指すとその分コストに影響しますが、どのようにバランスを取りますか。
D事業者	定期的に部材価格等の情報を確認し、価格が上がっているものがあれば、代替品の採用も含め比較検討し、提案します。省エネ設備やプレキャスト化等についても、どのような機器を採用するか、複数のプランを提示しながら、コストとのバランスを見つつ最適なものを決定します。 (A事業者のプレゼンテーション)
A委員	浴室について、2階にデイサービス用が2つ、4階に特殊浴槽が1つありますが、その他のフロアは個浴になっています。特養の入居者は要介護4、5の方が中心になっていて、個浴では不十分な場合も想定されます。重度化した入所者が特殊浴槽を利用する場合、1階から4階まで移動するケースも考えられます。また、機能訓練室も4階のみです。デイサービスやショートステイの利用者もいる中で、時間帯によっては、エレベーターが混雑するのではないのでしょうか。
A事業者	混雑しないよう、エレベーターは2基設置することを想定しています。機能訓練室や浴室は、提案では4階の想定ですが、計画を策定する中で要望に応じて別の階に配置することも可能です。 提案では床数を確保することを第一に考えた配置になっていますが、共用廊下からエントリーしやすい場所に特殊浴槽を設けることや、各階に特殊浴槽を配置するプランにも対応可能です。

A 委員	医務室が4階に1か所のみである点について、看取りや医療的依存度の高い方への対応に不安がありますが、どのように考えていますか。
A 事業者	医務室や静養室についても、廊下を突き抜けた先の大きなスペースなどを活用し、必要な場所に配置することは可能です。
A 委員	従来型多床室の30床について、個室仕様として簡易型の壁で区切る計画だと思われますが、職員動線が長くなり、職員負担の増加や利用者の生活の質が下がる可能性はないでしょうか。
A 事業者	都の基準で個室型を推奨していることもあり、個室仕様の多床室として計画しています。廊下に出ることなく個室間を移動できるようにすることで、職員の負担軽減に配慮しています。
A 委員	都の推奨があることは理解しますが、多床室には多床室の良さがあるので、その点が少し気になりました。
B 委員	整備計画の工程管理について、一定期間ごとにチェック期間を設けて管理するとのことですが、具体的にどのような体制で管理するのか教えてください。
A 事業者	アドバイザーの配置やサポートチームを組織するとともに、2週間に1回程度、進捗確認や業務遂行状況を共有する機会を設け、当社代表も含め社内一体となってチェックする体制を構築します。
B 委員	今回の計画では、SMW等を用いて既存擁壁を解体し、新規に擁壁を作ることを前提としていますが、整備計画以降の工程への計画意図の伝達や施工方法のミスマッチについてはどのように対応するか教えてください。
A 事業者	工法については、SMWを用いるものの他、従来型の山留めについてもサポートの仕方によっては使用できると考えています。整備計画を策定していく中で施工事業者にもヒアリングし、適切な手法を検証しながら柔軟に計画をまとめます。
C 委員	今回の提案の中で、御社ならではの強みが反映されている内容があれば教えてください。また、提案の中で床数確保のために優先順位を落としている部分があるように見えますが、条件が緩和されれば本来行いたかったことはありますか。最後に、将来的なニーズの変化への対応について、どのように考えていますか。
A 事業者	提案の特色として、124床と多くの床数を確保している点やデイサービス・多目的スペース等の様々な使い方のできるスペースを確保している点、また、建築擁壁を用いることにより通常はデッドスペースとなってしまうスペースを有効活用している点、の3つを考えています。また、今回の提案では床数の確保を優先したため、スタッフステーションを設けること、各ユニットに汚物処理室、洗濯室を設けることは、検討の上で断念しています。 保健福祉計画等によると、今後3年間で特養の必要数が1,000床を超えてくる予測となっており、また認知症の方への対応も課題であることが読み取れたことから、将来的なニーズの変化への対応として、特養の一部フロアを認知症対応型グループホームに転用することも可能と考えています。
C 委員	認知症対応型グループホームへ転用する場合、動線を独立させる必要がありますが、入口をどこに設ける想定ですか。

A事業者	例えば1階の床数を減らして南側にエントランスを設けることは可能だと考えています。
D委員	提案では床数を124床整備する計画になっていますが、各居室の面積はどのように計画していますか。
A事業者	都の基準となる10.65㎡以上を確保する計画です。
D委員	特養と親和性のある高齢者施設として、デイサービスを提案した理由を教えてください。
A事業者	玄関となる部分に賑わいをもたせ、地域との交流が生まれる施設を設けたいと考えました。デイサービスは地域の方が利用でき、特養の入居者と地域の接点が生まれる機能として提案しました。
D委員	想定される工事期間を22か月としていますが、施工事業者へのヒアリング等に基づくものですか。
A事業者	施工事業者への事前ヒアリングに基づくものではなく、弊社の業務実績、経験から想定したものです。
D委員	サウンディング調査の実施時期について、区では令和9年9月から令和10年3月までの間に実施する想定としていますが、御社の提案では令和9年2月から実施する計画としている狙いは何か教えてください。
A事業者	記載は誤りであり、区の想定を読み違えたものです。ただし、福祉施設の設計実績を生かし、サウンディング調査以前に社会福祉法人等へ望ましいプランや職員スペース等についてヒアリングすることは可能です。
E委員	建物に入ってすぐの場所にデイサービスのスペースを設けた理由を教えてください。多目的ホールを利用する場合にデイサービスを通る動線になっていますが、ここはデイサービス利用者と特養入居者の双方が利用するスペースになるのでしょうか。
A事業者	ご認識のとおりです。提案では床数の確保を優先したためこのような配置になっていますが、デイサービスを通らないよう別に入口を設けることは可能です。
E委員	多目的ホールの利用者及び利用の仕方について、どのように想定されていますか。
A事業者	フレイル予防やレクリエーションなど地域の方々も参加して交流可能なイベントの開催を想定しています。また、可動間仕切りを設けており、福祉避難所として活用する場合など、状況に応じた使い分けが可能につくりにしています。
E委員	地域の方々にはデイサービスのほか、多目的ホールや居宅介護支援事業所を利用する場合に建物内に入る想定ということでしょうか。
A事業者	ご認識のとおりです。
C委員	擁壁の扱いが難しいと思いますが、整備計画を検討していく中で、擁壁を取らない方が良いとなった場合でもプランの変更は可能でしょうか。

A事業者	プラン変更は可能です。今回、擁壁に手を付けない案も検討していましたが、その場合は整備可能な床数が約 80 床となり、ロスや構造・基礎工法上の課題があったことから、今回の案を選択しています。
A委員	デイサービスを提案するに当たり、計画地周辺のエリアにおける需要と供給は調査しましたか。
A事業者	デイサービスの需要と供給は今後調査します。需要が見込めない場合は他の用途での活用も検討可能です。
C委員	計画地の東側には北側の小学校方面へ接続する道路がありますが、工事期間中も通行可能とする想定でしょうか。
A事業者	詳細については施工事業者と調整する必要があるものの、通路を確保する計画です。 (E事業者のプレゼンテーション)
A委員	職員動線の良さと入所者の住みやすさはどのように両立する想定か教えてください。
E事業者	職員動線は西側サービスアプローチを中心に車両や職員の出入口を設け、入居者動線を分けることで安全性を高める計画とします。また、入所者や家族、近隣の方が利用するエリアと、上階の落ち着いた居住空間を分け、プライバシーを確保する計画です。
A委員	特養入居者の重度化が進んでいる中で、一般的にはユニット内に軽食提供用のキッチンや入浴設備を各 1 つ設けている施設が多い状況です。提案では数が少ないように感じますが、その点についてはどのように考えますか。
E事業者	ユニット内のスタッフ拠点の近くにオープンキッチンを設け、食事提供等を行うイメージです。入浴設備は各階に一つ又は二つの介助浴を想定し、ユニット内から使える個浴も配置する計画です。
A委員	デイサービスの奥にショートステイを設けることで、ショートステイを利用しやすくする考えは良いと思いました。ただ、50 人を想定しているデイサービスについて、地域の需要と供給は調査しているのでしょうか。また、ランドリー、カフェ、託児所を併設するアイデアも良いと感じましたが、託児所はどのような利用者を想定しているか教えてください。
E事業者	デイサービスの需要と供給については、今後の計画の中でヒアリングや将来予測を踏まえて規模を決定していきたいと考えています。託児所については、現段階では特養やデイサービスを運営する社会福祉法人の法人内託児所程度の規模感を想定していますが、ニーズを踏まえて区の施設としての保育所を入れることも検討可能です。
B委員	整備計画策定支援業務の工程計画について、行程案ではフェーズを三つに分けていますが、一つ一つの業務を遅れなく管理するための特徴やマネジメント方法を具体的に教えてください。

E 事業者	三つのフェーズの境目を明確にし、最後のフェーズとなる3か月でしっかり計画素案をまとめられるよう、まずは初めのフェーズで工程を確認した上で、前半で条件整理を行い、後半でぶれのない構成検討ができるように進めます。計画地は敷地条件が厳しいため、前半できちんと調査をした上で、できること、できないことを早めに明確にしていきたいと考えています。
B 委員	施工計画において、工事準備エリアの取り方や擁壁の施工方法を工夫していることは読み取れますが、1期、2期に分ける案としている理由を説明してください。また、工法や構造について、S造かRC造か等に触れていない理由は何か教えてください。
E 事業者	1期、2期に分ける案は、今回の計画に当てはめたものではなく、当社の過去事例からこうした計画内容にすることで工期が延びないようにするという趣旨で記載したものです。構造については、擁壁を作る関係で地下部分はコンクリート造が必要と考えていますが、上部については鉄骨造、RC造、木造の活用等、時期や条件により有利なものが変わるため、今後精査して最もふさわしいものを見たいと考えています。
C 委員	敷地の制約、福祉施設の将来像と持続可能性、物価高騰への対応と、課題を三つに整理していますが、課題の解決に当たり、計画上の悩みどころや決断の分岐点はどこであったか教えてください。
E 事業者	敷地高低差の対応が一番のポイントと考えており、接道や開発許可の関係から、高低差を建物で受け止め、土地を最大限に活用することが必要と考えました。また、将来に向けて可能性を残すことも考慮し、容積率を使い切るのではなく、特養の機能を西側にまとめ、東側に将来の余地を残す計画としています。
C 委員	条件整理の上で22床増やすことが可能というのは、東側の広場に追加で建てる想定でしょうか。もしくは11床+11床を少し北側に逃がしながらもう一階層追加して確保するというのでしょうか。
E 事業者	東側の追加建築だけではなく、道路斜線や天空率等を検討することで、もう一階層の居住部分を確保できれば、床数を追加できる可能性はあると考えています。既存階についても、配置を整理することで1ユニット12床程度とすることも検討可能と考えています。
C 委員	提案ではユニット数が奇数になっていることから、運営事業者目線では人員配置が厳しい部分もあると思います。サウンディング調査や事業者へのヒアリングの結果により調整は可能でしょうか。
E 事業者	提案では2階が3ユニット、3階が2ユニット+従来型多床室としていますが、従来型多床室をどのように配置するかも含め協議させていただき、優先順位と条件のバランスを踏まえて、複数パターンを示しながら決定していきたいです。
D 委員	先ほどの質疑応答でも言及がありましたが、工期短縮を目指した工事計画とスケジュールについては、現時点で具体的な回答がないという理解でよろしいでしょうか。
E 事業者	工期については、昨今の情勢から施工事業者の状況が大きく変わってきている

	状況のため、現時点で具体的な工期を示すことは難しいと考えています。計画を検討する中で、工期が変わる点を慎重に検討し、工期を短縮できる要素を盛り込んでいきたいと考えています。
D 委員	ショートステイを含め 91 床の提案ですが、各居室の面積はどのように計画していますか。
E 事業者	各個室は 10.65 m²を基準に考えています。13 m²以上の広さを取る施設の経験もありますが、個室の広さだけでなく、共同生活室の居場所やスタッフとの関係性を重視した生活の豊かさを感じられる施設を目指しています。
D 委員	提案では広場やピロティのスペースを比較的広く設ける計画になっていますが、どのような狙いがありますか。
E 事業者	要求事項として福祉避難所としての活用検討が求められていますが、福祉避難所として活用予定のスペースを災害時以外にも日常的に多目的に使える外部空間として、祭りや地域との交流でも活用することを想定しています。
E 委員	敷地東側の地域の方々も利用可能なスペースヘランドリーを設けているのは、福祉避難所で活用する際にも利用できることを想定したものでしょうか。それとも、カフェ等と一体として外部の事業者に入ってもらえるような形態を想定したものでしょうか。
E 事業者	どちらかという、後者のランドリーとカフェが一体となるような地域利用のイメージで想定しています。例えば洗濯事業を行う事業者が外部の事業も一緒に行うなど、少しボーダーレスな事業者が入る将来像もあるのではないかと考えています。東側の緑地を通り抜ける方が敷地に入り、高齢者施設が身近にあることを感じながら、一部を利用できるようなイメージです。
B 委員	課題の 3 点目でコストマネジメントについて挙げていますが、ZEB や ZEH 等を可能性として追求すると、コストの変動幅が大きくなると思いますが、どのような方法でマネジメントしていくことを考えていますか。
E 事業者	弊社では他にも計画立案の業務を請け負った経験がありますが、やはりコスト面で折り合わずに設計までいかなかった案件もいくつかあります。物価や工事費が上昇している情勢で、事業者にこまめにヒアリングを実施するなど、概算をこまめにチェックしていくことが重要だと考えています。ZEB や ZEH についてもご指摘のとおり追及していくと大きく金額に影響するため、目標金額に対して導入した場合の増減を示しながら、最終的な金額に合わせるための調整を行っていきます。
委員長	4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について 各委員は、講評をお願いします。
A 委員	A 事業者については、提案図面が明示され、課題や改善の方向性についても具体的に説明があり、区と話し合いながらより良いものを作っていける事業者であると感じたため、3 事業者の中で最も高く評価しました。 D 事業者については、第一次審査では高く評価していました。しかし、プレゼンテーションにおいては説明に具体性が欠け、質問に対してこちらの意図とミスマッチな回答が多いと感じたため、3 事業者の中で最も低い評価としました。

	E事業者についても第一次審査では比較的高く評価していました。しかし、質疑応答ではまだ決まっていない、今後検討、という回答が多くそれが提案として曖昧に感じました。このため、提案自体は悪くないものの、A事業者と比べると評価を下げました。
B 委員	A事業者については、質問に対して最も具体的に回答しており、提出資料を踏まえ、より詳細なイメージができる説明もあったため、質問への回答力を高く評価しました。 D事業者については、第一次審査時の資料をそのまま読み上げている印象でした。一貫性はありませんでしたが、業務を任せることになった場合の実現性や将来性、意欲については疑問が残ったため、低い評価としました。 E事業者については、質問に対する回答が期待していたものとはずれていた場面や、これから考えるという回答が多く、一貫性や取組意欲の面で評価を下げました。
D 委員	A事業者については、質問への理解や提案趣旨に対するレスポンスが良く、グループホームへの転用可能性や将来に向けた柔軟性も示されていました。また、敷地を最大限活用するため、北側隣地擁壁に影響が出ないようにしながら、擁壁を削った上で建物と一体のRC擁壁を設けるなど、意欲的な提案がなされており、22か月で施工可能とする施工計画、工程案についても、類似事例の業務実績を踏まえ説得力のある提案となっていた点を評価しました。 D事業者については、居室の構成を含め曖昧な部分があり、全体的に議論が噛み合わなかった印象を受けました。資料についても余白が多く、熱意の表れとしては物足りなさを感じました。 E事業者については、広場や職員向け託児所、天空率や容積率の余地を生かした床数増の拡張性など、魅力的な提案がありました。柔軟な提案である一方で余白や今後の検討とする部分が多く、提案としては具体性に欠ける印象を受けました。
E 委員	A事業者については、区の地域保健福祉計画等にしっかり目を通しており、区ができるだけ床数を確保したいという意向を踏まえた提案になっていました。その上で、打合せの中で変更可能であることや、複数の考え方を示していた点を高く評価しました。 D事業者については、施設利用者の生活が施設内で完結するという考え方や、出入口が1か所であるという説明に対し、利用者が散歩等で建物の外に出ることを想定していない考え方に非常に懸念を感じました。また、説明が具体的でないと感じた部分があり、業務を実施していく中でしっかり対話ができるかどうか不安が残りました。 E事業者については、第一次審査で最も高く評価しており期待していました。しかし、区の人口推計を読み違えたか想定期間についてこちらの理解と齟齬があったかで、高齢者人口が長期的に安定すると認識しており、今後増加する見込みをもつ区の認識とは異なりました。浴室について小さい方がよいとする説明に疑問が残りました。また、回答も具体性に欠けると感じられた部分も多かったため、評価を下げました。
C 委員	A事業者については、できるだけ床数を確保してほしいという区の要望に極めて忠実に応えている点は高く評価できます。一方で、それによる生活空間の質の担保、例えば4層中の1層目に光庭を配置しているものの共同生活室の環境には懸念があります。区の指示を真摯に受け止めて対応いただける印象ですが、区の指示事項を取り入れるだけでなく、専門的知見や経験を活かした提案を引き出せるよう丁寧に確認しながら進める必要がある事業者だと感じました。

	D事業者については、提案としては一貫したまとまりがあり本事案の条件ならではの課題に対応していただいていると思いますが、自らコンセプトと掲げたことがらと実際の計画提案に齟齬があることなどについては、高く評価することができません。 E事業者については、実績の多さを生かした様々な視点での提案であり、今後の調整要望や資材費の変動などに応じた柔軟な検討可能性があると感じました。これはご経験をいかした高い対応力の現れとも捉えられますが、具体的に現時点でのベストを提案していただいているかという点では曖昧さが残る面もあります。
委員長	各委員の講評を受け、意見交換をお願いします。
各委員	採点結果は妥当であると思います。
委員長	委員の皆様、採点の変更はありますでしょうか。
	(全委員変更なし)
委員長	事務局から採点結果の報告をお願いします。
事務局	第一次審査及び第二次審査を含めた合計点数は、 A事業者が962点、D事業者が834点、E事業者が901点です。
委員長	それでは合計点数1位のA事業者を事業候補者として決定してよろしいですか。 (全委員承認)
委員長	それでは、A事業者を事業候補者として決定します。
委員長	5 閉会 以上を持ちまして第3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。