

仕様書

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 履行期間

契約締結日から令和 10 年 3 月 31 日（金）まで

3 履行場所

受注者作業場等（対象施設所在地：港区南麻布三丁目 12）

4 目 的

計画地は、現在、東京都住宅供給公社（以下「J K K」という。）の南麻布三丁目本村町住宅敷地（以下「本用地」という。）として利用されている。J K Kでは昭和 39 年以前に建設された住宅を対象として再編整備を推進しており、南麻布三丁目本村町住宅は入居開始から 70 年を経過し、再編整備計画の中で建替えを行わず他の団地へ集約する「集約型建替え」と位置付けられている。これを受け、本用地の活用について、J K Kから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。

本業務においては、施設整備の基本方針や必要諸室等の検討を行うとともに、建築計画や外構計画、構造計画などの施設計画案をまとめ、本業務の後に行う基本設計等につなげていくために港区が策定する「整備計画」の策定支援を行うものである。

なお、港区では施設整備に当たって、従来から「基本構想・基本計画」を策定しているが、一部の施設においては「整備計画」として一体的に策定しているため、本業務は、一体的な策定を目的とする整備計画策定支援業務委託である。

5 計画地の現況

（1）所 在 港区南麻布三丁目 12

（2）敷地面積 3,833.31 m²（うち道路部分 378.58 m²、貝塚部分 316.70 m²）

（3）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

第二種高度地区(絶対高さ 17m)

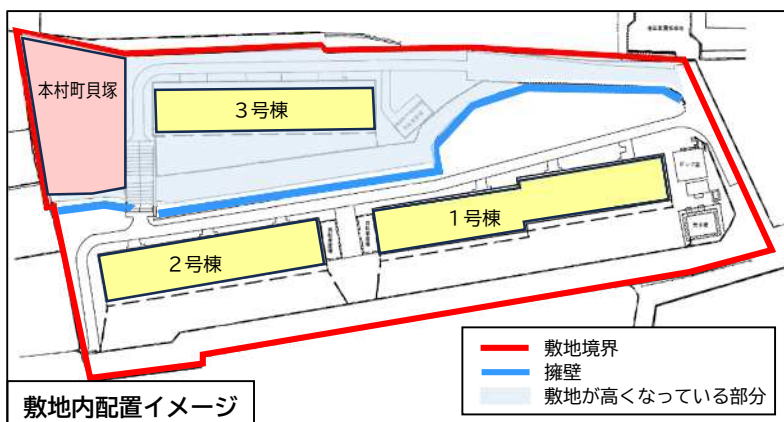
（4）建蔽率 60%

（5）容積率 200%

(6) 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が住み替えの交渉中。令和9年12月頃までに転居が終了する予定。

既存建物については基礎部分を除き、J K Kが解体予定。



(7) その他

本用地の南側に接する道路は、3トン車規制となっている。また、道路は本用地に含まれる私道となっている。

6 整備する施設の概要

(1) 特別養護老人ホーム（ユニット型個室、従来型多床室）

	区分	定員	形態
ア	特別養護老人ホーム	80 床程度	ユニット型個室 及び従来型多床 室
イ	老人短期入所（ショー トステイ。アに併設。）	アの定員の1割以上 （アの定員には含まない。）	ユニット型個室

※従来型多床室は、東京都の特別養護老人ホーム等施設整備費補助制度において、定員の3割以内の整備を認めるとしていることに留意し、上限の3割を目安に床数を確保すること。

上記を前提に、全体の床数について、可能な限り整備できるよう、整備計画を策定する中で検討し、提案すること。なお、区の想定では80床程度は整備可能と考えているが、可能な限り多く床数を整備できるよう検討し、提案すること。

※区内の特別養護老人ホームが全て福祉避難所に指定されていることから、本施設についても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すること。

(2) 特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設

今後、入所施設や在宅生活を支える介護施設の利用ニーズは一層高まることが見込まれることから、本用地の敷地形状等から整備可能な特別養護老人ホームの定員を最大限確保した上でなお余剰スペースが生じた場合、特別養護老人

ホームと親和性のある他の高齢者福祉施設の整備について検討すること。

※特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設とは、居宅介護支援事業所、福祉用具貸与事業所などを想定しているが、整備計画を策定する中で検討し、提案すること。

(3) その他、区が必要とする事業等の実施場所

敷地内北西の本村町貝塚は文化財保護法第 93 条第 1 項の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当するため、外構部へ施設利用者以外の者も見学可能な通路を設けることや、防火水槽等の消防水利やマンホールトイレの整備等、区の指示に基づく事業の実施に必要な施設の整備について検討すること。

7 業務内容

(1) 施設条件の整理・分析

ア 基本事項の整理・分析

施設整備に関する上位計画・都市計画、既存資料等を踏まえ、検討すべき基本事項の整理、施設整備のあり方及び運営方針等の分析を行うこと。当該分析結果をもとに、導入する機能の利用方法、問題点等について、地域特性、空間環境、防災・安全、利用者意識等を多面的に検討・調整・分析すること。

イ 法規制及び法的課題等の整理

土地の有効活用を目的として、現存の敷地条件と施設計画を進める上での地質・測量等、必要な条件、データの収集・整理、建築基準法及び建築基準関係規定等の中での法的課題等の抽出・関連法規の整理、準拠に向けた対応案の整理を行うとともに、関係各所と協議を行い、その内容を整備計画に反映すること。

ウ 類似事例・他事例調査

港区や他の自治体の類似施設の事例を調査し、整備計画の基礎資料とする。また、環境、景観、バリアフリー、ユニバーサルデザイン、非住宅部分の ZEB Ready 及び住宅部分の ZEH-M Oriented 基準を満たす省エネルギー性能、区と「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、個別テーマに関する先行事例などについて調査及び整理する。

エ 各機能に係るニーズ等の意向分析・整理

本施設に求められている必要な機能やニーズの分析を行い、施設整備における基本方針を方向性としてまとめる。

オ 交通量調査

敷地周辺の道路の利用に際し考慮すべき歩行者通行量・自動車交通量調査を行い、本施設の基礎資料を整理する。

カ 敷地内高低差に係る協議等

既存の建物は解体予定であるが、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（接道は建築基準法第 42 条 2 項道路。道路管理は

J K K)。高低差を踏まえた上で、敷地を有効活用した施設整備ができるよう、関係各所と必要な協議を行うこと。なお、敷地内北西側にある本村町貝塚（約 300 m²の斜面）は文化財保護法第 93 条第 1 項の周知の埋蔵文化財包蔵地に該当し、開発行為が制限されることに留意すること。

また、計画地は、土砂災害防止法に基づき、土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に指定されているため、法令に準拠した検証を行うこと。

キ 施工方法の検証

周辺道路が一方通行であり、かつ高低差のある土地形状のため、仮設計画、施工手順、工事の注意点などを施工業者等にヒアリングし、取りまとめた結果を基に概算工事費や工事手法等を検討し、整備計画に反映すること。

ク 構造計画の立案

カ及びキから、施工計画を十分検討し、最も適切な構造計画を立案すること。

ケ 課題の整理

上記アからクの調査等に基づき本施設の課題事項の抽出予備整理を行い、整備計画（案）策定に当たって解決すべき事項の整理を行うこと。また、整理した内容について報告書を作成し、発注者に提出すること。

（2）整備計画（案）の検討

ア 関係者ヒアリング、説明会等

特別養護老人ホームに携わる事業者、近隣住民等の関係者へのヒアリングを丁寧に行い、意見・要望の集約・整理を行う。また、発注者が主催する地元町会との意見交換会や近隣住民説明会等の事務局支援を行うとともに、出された意見・要望の集約・整理等も行う。

イ 庁内検討における事務局支援等

庁内での検討や関係機関との協議、有識者からの聞き取りに使用する資料や議事録の調整をする。

なお、定例的な打ち合わせの頻度については、概ね 2 週間に 1 回程度を想定するほか、関係課長会を 2 か月に 1 回程度実施することを想定しているが、進捗状況等に応じて柔軟に対応すること。

ウ 施設計画案の各種検討

整備する施設について、施設コンセプトや関係者ヒアリングで集約・整理した要望事項をベースに施設性能要件を策定するとともに、規模についてはそれらを基に、適正規模の検討を行うこと。併せて、動線計画・ゾーニング計画・セキュリティ計画等、避難計画、外構計画、駐車場計画、構造計画、防災計画、電気設備計画、機械設備計画、環境計画を行うこと。

また、施設内容をイメージできる図（パース、CAD での作成可）を 3 枚（A3 判）作成すること。（外観、特別養護老人ホーム、余剰スペースが出た場合には特別養護老人ホームと親和性のある高齢者福祉施設）

エ 施設管理・運営等に係る提案

施設の基本機能を備えた上で、利用者及び利用者家族等の意見が反映された施設であり、使いやすく、安全安心に利用できることを目的とした施設の管理・運営方法等に関する提案を作成すること。当該提案の作成に当たり、先行事例の調査及び実現手法の検討等を行うこと。

オ 都立建築物ユニバーサルデザインの検討

年齢、性別、出身の国や地域、個人の能力にかかわらず、できるだけ多くの人が利用可能なように、利用者本位、人間本位の考え方に立って快適な環境をデザインし、適切に反映した都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書【基本計画】を作成すること。

カ 基本設計等の発注方式の提案及び仕様書等の作成協力

施設条件の整理・分析を踏まえ、総合評価方式、デザインビルド方式、E C I 方式など、適切な発注形態を提案すること。

また、今後は基本設計、実施設計に進むことを踏まえ、発注方式に応じた仕様書をはじめとした各種資料作成に協力すること。

キ 港区区有施設環境配慮ガイドラインの基準達成

港区区有施設環境配慮ガイドラインに示される以下の環境性能の基準を満たす施設計画とする。なお、以下（ア）及び（イ）の検討に当たっては、（一社）環境共創イニシアチブによるZEBプランナー制度の登録事業者が担当または協力すること。

（ア）非住宅部分について、以下の省エネ性能を満たすこと。

① 都民の健康と安全を確保する環境に関する条例に基づく建築物環境計画書の「建築物の熱負荷の低減」の項目の評価で段階3以上を満たすこと。

② ZEB Readyの要件を満たすこと。

（イ）住宅部分について、ZEH-M 0 orientedの要件を満たすこと。

（ウ）再生可能エネルギーを、最大限導入すること。

（エ）国産木材の活用に関する基準：みなとモデル二酸化炭素固定認証制度で★★を満たし、港区との間で「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を優先的に活用する。また、必要に応じて関係者にヒアリングを実施すること。

（オ）緑化の推進に関する基準：港区みどりを守る条例の緑化基準を満たし、緑化目標の達成に寄与すること。

（カ）ヒートアイランド現象の緩和に関する基準：高反射率塗料を可能な限り使用することとし、港区高反射率塗料等材料費助成要綱の基準を満たすものとする。また、冷却塔や室外機等の空調設備などの人工の排熱をする建築設備からの換気排熱のうち、約100℃以上の高温の煙突経由排熱は、高さ5 m未満の低層部に設置しないこととし、可能な限り高い位置から排出するよう、地上や歩行者への影響を緩和する対策を行うこと。

ク サウンディング型市場調査の実施

整備計画の素案完成後、事業内容や事業スキーム、発注方法、工事費等に関して、直接の対話等により施工者や各メーカーの専門技術者等から広く意見や新たな提案等を受け、本事業の検討を進展させる情報収集を目的として、サウンディング型市場調査を実施し、必要に応じて整備計画案に反映させること。

サウンディング型市場調査の手法や実施期間については、「地方公共団体のサウンディング型市場調査の手引き（平成30年6月作成、令和元年10月更新 国土交通省総合政策局）」や他自治体の事例を参照し、調査に必要な資料を作成の上、アンケート調査、ヒアリング等により実施するものとする。詳細については、発注者と協議の上、決定するものとする。

サウンディング型市場調査の結果は、調査結果報告書として取りまとめること。

（３）整備計画（案）の作成

上記（２）の検討をもとに、整備計画（案）を作成すること。

（４）実施体制

（１）～（３）に示す業務内容を実施するために、従業者を選定し、契約締結後速やかに従事者名簿を任意の様式により発注者に提出すること。

また、契約期間中、発注者が指定する時間帯（平日の午前９時から午後５時まで）において、常に打合せ等に出席できる従事者（選任従事者）についても選定すること。

（５）実施スケジュール

以下に定める期限までに成果物等を提出し、遅延なく業務を行うこと。また、成果物は、事前に内容について発注者の確認を受けることとし、特に整備計画（案）については、校正等全ての作業を完了したものを期日までに提出すること。

項番	提出期限（※）	提出物
1	令和８年８月３１日まで	従事者名簿の提出
2	令和９年８月３１日まで	・ 基本設計、実施設計の概算見積書の提出 ・ 概算工事費、工期の提出 ・ 発注方式提案
3	令和９年８月３１日まで	成果物（整備計画、イメージパース、施設条件整理報告書等それぞれの素案）提出
4	令和１０年３月３１日まで	成果物（完成品）の提出

※上記のスケジュールは予定であり、会議等の日程により提出期限が前後する場合があります。

8 成果物

- (1) 南麻布三丁目福祉施設整備計画（素案） 50 部
- (2) 南麻布三丁目福祉施設整備計画（素案）概要版 50 部
- (3) 南麻布三丁目福祉施設整備計画（完成版） 10 部（簡易製本）
- (4) 南麻布三丁目福祉施設整備計画（完成版）概要版 30 部
- (5) 都立建築物ユニバーサルデザイン導入計画書【基本計画】 3 部
- (6) ZEB 及び ZEH 適合報告書
- (7) サウンディング型市場調査結果報告書 3 部
- (8) イメージパース（A3 判 3 枚）
- (9) 施設条件の整理報告書 3 部
- (10) 電子データ（CD-ROM）PDF 及び Microsoft Office ソフトで閲覧可能なもの一式（CAD を使用して作成した図面等は、CAD データも提出すること）

9 音声コード Uni-Voice の印字

項番 8 成果物（1）から（4）について、受注者は、以下のとおり音声コード Uni-Voice を印字すること。

- (1) 表紙を含め、全てのページに 1 つずつ音声コード Uni-Voice を印字すること。
- (2) 音声コード Uni-Voice は、コードの中心が印刷物の右端、下端（両面印刷の場合の裏面は左端、下端）からそれぞれ 25mm となるよう配置するとともに、コードの周囲に最低 4 mm の余白を設けること。
- (3) 印刷した音声コード Uni-Voice の右端（裏面は左端）には、視覚障害者が触覚によりコードの位置を確認できるよう、穴あけ加工で上下 2 か所、半円（直径 6 mm）の切り欠きを入れること。
- (4) 受注者は、音声コード Uni-Voice の印刷品質及び技術仕様について、下記団体と綿密な確認を取ること。

特定非営利活動法人 日本視覚障がい情報普及支援協会（JAVIS）

電話：03-5579-2796 FAX：03-5579-2797

- (5) 受注者は、発注者の指示により、音声コード Uni-Voice に関する必要な編集及び音声コード Uni-Voice を記載するために必要な内容の編集、校正を行うこと。

10 著作権の処理

- (1) 受注者は著作権法に基づく権利処理が必要なものを使用する際は、適宜その処理を行うこと。
- (2) 受注者は、本業務により得られた成果物に係る全ての著作権を成果物の納入時に発注者に無償で譲渡したものとする。また、発注者が成果物を提供した第三者に対して、受注者は著作権者人格権を行使または主張しないものとする。
- (3) 受注者は、著作権法第 21 条（複製権）、第 26 条の 2（譲渡権）、第 26 条の 3（貸与権）、第 27 条（翻訳権・翻案権等）及び第 28 条（二次的著作物の利用に

関する原著者の権利)に規定する権利も発注者に移転し、受注者に保留されないものとする。

- (4) 第三者が著作権を有する成果物については、受注者は受注者の責任において発注者の使用に支障がないように発注者に当該権利を移転し、または、その使用許諾を受けさせたものとする。
- (5) 発注者は著作権法第20条(同一性保持権)第2項第3号又は第4号に該当しない場合においても、その使用のために、仕様書等で指定する物件に改変し、また、任意の著作名で任意に公表ができるものとする。
- (6) 本件事業及び成果物について、受注者は、発注者の書面による事前の同意を得なければ、著作権法第18条(公表権)及び第19条(氏名表示権)を行使することができない。ただし、上記の規定から、受注者がこの契約以前から著作権を有していた部分は除外するものとする。

11 支払方法

契約代金は、業務の履行を確認した後、受注者からの請求に基づき一括で支払うこととする。

12 受注者の責務等

- (1) 受注者の責務において、区民・業務関係者等に対する安全対策に万全を期し、事故防止に関する必要な措置を講ずること。
- (2) 受注者は、常に善良なる管理者の注意をもって業務を遂行し、業務の進捗状況について確認の上適宜報告すること。
- (3) 受注者は、関係法令等を遵守し、その適用及び運用は受注者の責任において適切に行うこと。
- (4) 受注者は、業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- (5) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区職員の障害を理由とする差別の解消の推進に関する要綱」の趣旨を踏まえ、適切な対応を図ること。
- (6) 受注者は、「港区職員のハラスメントの防止等に関する要綱」を遵守すること。
また、ハラスメントが発生した場合は、発注者と連携して適切に対応すること。
- (7) 受注者は、本契約の履行に当たり、地球温暖化防止のため、省エネルギー対策に努めること。
- (8) 受注者は、本契約の履行に当たり、「港区環境美化の推進及び喫煙による迷惑の防止に関する条例(平成9年港区条例第42号)」第9条に規定するみなとタバコルールを遵守すること。
- (9) 受注者は、本契約の履行に当たり、基本的人権を尊重し、個人の尊厳を守り、あらゆる差別をなくすために適切な対応を図ること。

13 環境により良い自動車利用

- (1) 本契約の履行に当たって自動車を使用し、又は利用する場合は、都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（平成 12 年東京都条例第 215 号）の規定に基づき、次の事項を遵守すること。
 - ア ディーゼル車規制に適合する自動車であること。
 - イ 自動車から排出される窒素酸化物及び粒子状物質の特定地域における総量の削減等に関する特別措置法（平成 4 年法律第 70 号）の対策地域内で登録可能な自動車利用に努めること。
- (2) 電動車を始め、低公害・低燃費な自動車利用に努めること。電動車とは、電気自動車（E V）、プラグインハイブリッド自動車（P H V）、燃料電池自動車（F C V）、ハイブリッド自動車（H V）の総称を指す。
- (3) 適合の確認のために、当該自動車の自動車検査証（車検証）、粒子状物質減少装置装着証明書等の掲示又は写しの提出を求められた場合には、速やかに提示し、又は提出すること。
- (4) 本契約の履行に当たって観光バスを使用する場合は、「観光バスの環境性能表示に係るガイドライン（平成 29 年 3 月 16 日付改正 28 環改車第 790 号）」に規定する評価基準 A ランク以上の車両を供給すること。

14 その他

受注者は、本業務の履行に当たって、発注者の担当者と十分な連絡・調整を行い、目的を達成すること。なお、この仕様書に疑義が生じたとき、又は定めのない事項については、発注者及び受注者の双方で協議の上決定する。

15 担当

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 F A X：03-3578-2398

メール：minato02@city.minato.tokyo.jp