

元麻布三丁目複合施設整備に係る サウディング型市場調査実施要領

令和8年9月18日

1 調査の目的

港区は、元麻布三丁目に所在する用地（以下「本計画地」という。）に弓道場、多目的室（運動スペース）、障害者グループホーム（重症心身障害者対象）、災害対策住宅、屋上菜園等の複合施設を整備することを決定し、令和8年7月に、基本構想及び基本計画をとりまとめた元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）を定めました。

本計画地では、土砂災害特別警戒区域に位置しており、各法規制、地盤改良状況及び特殊な敷地形状による制約の中においても弓道場の間口を最大限確保することなど、設計・施工上の課題に対応するために、高い技術が求められます。

本調査は、民間事業者の意向等について、ヒアリング及び対話により幅広い意見を聞き、具体的な事業内容・条件等の検討に活用することを目的とします。

2 調査対象

元麻布三丁目複合施設整備計画（素案）（令和8年（2026年）7月発行）を調査対象とします。

調査対象概要

所在地	東京都港区元麻布三丁目9番11号 位置図 
敷地面積	1,717.55 m ²
土地所有者	港区

計画建物概要	構造 : 鉄筋コンクリート造 階数 : 地上3階建て 延床面積 : 2,178 m² 竣工年度 : 令和14年度予定 施設用途 : 1階 弓道場 2階 多目的室（運動スペース）、 障害者グループホーム（重症心身障害者対象） 3階 災害対策住宅 屋上 屋上菜園
都市計画等による制限	用途地域 : 北西 第一種中高層住居専用地域（前面道路から20m以降） 南東 第一種住居地域（前面道路から20m） 容積率 : 300%→189.20%※容積率制限による 建ぺい率 : 60%→70%※準防火地域内の耐火建築物・準耐火建築物は10%緩和 防火指定 : 準防火地域 高度地区 : 北西 第二種高度地区（絶対高さ22m） 南東 第三種高度地区（絶対高さ24m） 日影規制 : 北西 3.0時間/2.0時間+4.0m 南東 4.0時間/2.5時間+4.0m 斜線規制 : 道路斜線 1.25 隣地斜線 1.25+20m 北側斜線 1.25+10m※日影規制が定められているため北側斜線適用外
計画地現況	建物工事着工までの間、地域のオープンスペースを整備するなど、暫定的に活用しています。 （1）元麻布三丁目第二緑地 （2）自転車シェアリングポート （3）民間事業者への土地の貸付（時間貸し駐車場）
その他	・道路幅員等 北西 水路（東京都） 南東 前面道路 4.73m～7.29m（接道長さ：28.168m、17.049m）

3 サウンディング型市場調査の内容

(1) 事業方式・条件選定のための意向把握

- ① 発注方式について
本事業において、設計・施工一括発注方式（デザインビルド方式）、設計・施工分離発注方式等の望ましい発注方式とその理由
- ② 事業期間について
本事業において、基本設計、実施設計、工事に想定される各事業期間（整備計画（素案）では、準備・仮設工を含めた工期27か月に、埋蔵文化財調査実施による工事中断期間8か月を加算し、合計35か月を見込んでいます。）
- ③ 工事費について
本事業において想定される工事費（建築（解体、外構含む）、電気設備、機械設備、昇降機設備）
- ④ 本事業に対するその他意見・提案等について
その他本事業についての意見、提案等

(2) 本事業への参加意向及び条件について

- ① 現時点での本事業への応募意向について
- ② 参画する場合の実施体制について
本事業に参画する場合の実施に係る体制について現時点での想定
- ③ 公募から提案書提出までに必要な期間
仮にプロポーザル方式を採用して公募することになった場合、本事業の公募要項等の公表から提案書提出までの期間の見込み
- ④ その他応募する上での条件について
その他、事業者参加資格等の本事業に応募する上での条件について

4 サウンディング型市場調査への参加資格

事業の実施に必要な知識、経験、技術力、資金、社会的信用等を備えている法人又は法人のグループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、参加を認めないこととします。

- ① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4に該当する者でないこと。
- ② 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等。）にないこと。
- ③ 港区の契約における暴力団等排除措置要綱（平成24年1月26日23港

総契第 1157 号) に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。

- ④ 参加表明書提出期限において、いずれかの自治体等においても指名停止の措置を受けていないこと。

5 スケジュール

実施要領の公表	令和 8 年 9 月 1 8 日 (金)
現地見学会の参加申込期限	令和 8 年 9 月 2 8 日 (月)
現地見学会の開催	令和 8 年 1 0 月 1 日 (木)
サウンディング型市場調査 参加申込期限	令和 8 年 1 0 月 5 日 (月)
対話実施日時及び場所の連絡 (希望者のみ)	令和 8 年 1 0 月 6 日 (火)
ヒアリングシート提出期限 →対話を希望しない方は、ヒアリングシートのご提出をもって調査完了です。	令和 8 年 1 0 月 2 2 日 (木)
対話の実施 (希望者のみ)	令和 8 年 1 0 月 2 7 日 (火) ~ 3 0 日 (金)
実施結果概要の公表	令和 9 年 2 月頃

6 サウンディング型市場調査の手続

(1) 現地見学会の参加申込書の提出

期日①までに様式 1「現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールでお申し込みください。

申込期日①	令和 8 年 9 月 2 8 日 (月)
申込先	港区教育委員会事務局教育推進部生涯学習スポーツ振興課 宛て メールアドレス minato31@city.minato.tokyo.jp
留意事項	・メール件名を「【元麻布見学会申込】(法人・団体名)」と してください。 ・現地見学会の時間は、9 月 2 9 日 (火) にメールにてお知 らせします。 ・現地見学会の申込みが多数の場合、日時の調整をお願い する場合があります。

(2) サウンディング型市場調査参加申込書の提出

期日②までに様式 2「サウンディング型市場調査参加申込書」に必要事項を記入の上、電子メールでお申し込みください。

申込期日②	令和8年10月5日（月）
申込先	港区教育委員会事務局教育推進部生涯学習スポーツ振興課宛て メールアドレス minato3l@city.minato.tokyo.jp
留意事項	・メール件名を「【元麻布調査申込】（法人・団体名）」としてください。 ・お申込みの際に、対話のご希望の有無をご回答いただきますようお願いいたします。対話をご希望された事業者・団体宛てに、10月6日（火）を目途に実施日時・場所等をメールにてお知らせします。 ・お申込みいただいた場合は、対話の希望の有無にかかわらず、下記（3）の様式3「ヒアリングシート」を期日までにご提出頂きますようお願いいたします。

（3）ヒアリングシートの提出

期日③までに様式3「ヒアリングシート」に必要事項を記入の上、電子メールでご提出ください。

なお、対話を希望する事業者・団体におかれましては、本ヒアリングシートを基に、下記（4）のとおり、対話を実施いたします。

申込期日③	令和8年10月22日（木）
申込先	港区教育委員会事務局教育推進部生涯学習スポーツ振興課宛て メールアドレス minato3l@city.minato.tokyo.jp
留意事項	・メール件名を「【元麻布資料提出】（法人・団体名）」としてください。 ・対話を希望しない場合（ヒアリングシートのみのご提出の場合）は、本ヒアリングシートのご提出をもってサウンディング調査完了となります。

（4）対話の実施（希望者のみ）

上記（2）のサウンディング型市場調査参加申込書をご提出いただいた際に、対話を希望された事業者・団体を対象に、対話を実施いたします。なお、アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に実施します。

日時	令和8年10月27日（火）～30日（金）
場所	港区役所又は区有施設
実施方法、	・1団体あたり30分程度を予定しています。

対話内容等	・会場の都合上、参加人数は、1 団体 5 名まででお願いします。 ・対話当日に、ヒアリングシート以外に用いる資料がある場合は、可能な限り、ヒアリングシートと一緒にご提出ください。
-------	--

(5) サウンディング型市場調査結果概要の公表

- ・サウンディング型市場調査結果については、令和 9 年 2 月頃、概要を区のホームページ等で公表します。
- ・公表にあたっては、事前に参加事業者の内容の確認を行います。
- ・参加事業者の名称及び事業者のノウハウ等に係る内容は、公表しません。

7 留意事項

- ・調査への参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象とはなりません。
- ・調査結果は、本事業の検討以外の目的には使用しません。
- ・調査結果は、今後の検討の参考とします。ただし、双方の発言とも現時点での想定のものとし、何ら約束をするものではありません。
- ・調査にご参加頂く費用は、参加事業者の負担とします。

8 問合せ先

〒105-8511 東京都港区芝公園一丁目 5 番 25 号

港区教育委員会事務局教育推進部生涯学習スポーツ振興課スポーツ環境整備
担当

(港区役所 7 階「709 生涯学習スポーツ振興課」内) 担当：西・赤間

電 話：03-3578-2752 F A X：03-3578-2759

メール：minato31@city.minato.tokyo.jp

（メールでのお問い合わせの際は、件名を「【元麻布問合せ】(法人・団体名)」としてください。）