別紙１

仕様書

１　件　　名

港区日中サービス支援型グループホーム等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６年 11 月 30 日まで

３　履行場所

受注者作業場等

（対象施設住所：港区南麻布三丁目５番 15 号）

４　目　　的

南麻布三丁目保育室（旧本村保育園）は、昭和 51 年 12 月に竣工し、昭和 52 年４月から平成 26 年８月まで、区立本村保育園として使用していたが、平成 27 年４月から南麻布三丁目保育室として使用し、令和６年３月の閉室に伴い使用を終了する。

閉室に伴い、当敷地を活用し、障害のある入居者の重度化・高齢化、あるいは障害の重複化に鑑み、親亡き後となっても安心して暮らしていくことができる日中サービス支援型グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所を主な施設とした建物を建て替えて整備する。

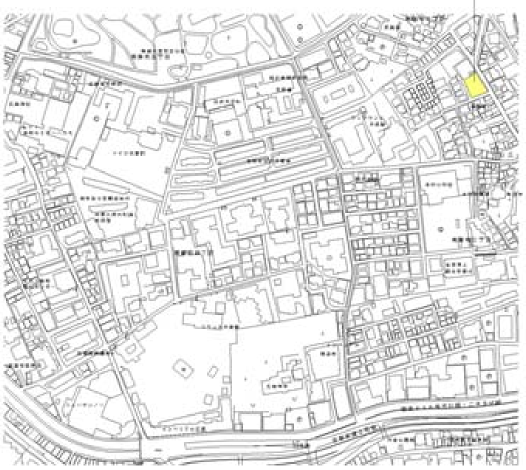
本業務においては、施設整備の基本方針や必要諸室等の検討を行うとともに、建築計画や外構計画、構造計画などの施設計画案をまとめ、本業務の後に行う基本設計等につなげていくために港区が策定する「整備計画」の策定支援を行うものである。

なお、港区では施設整備にあたって、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。

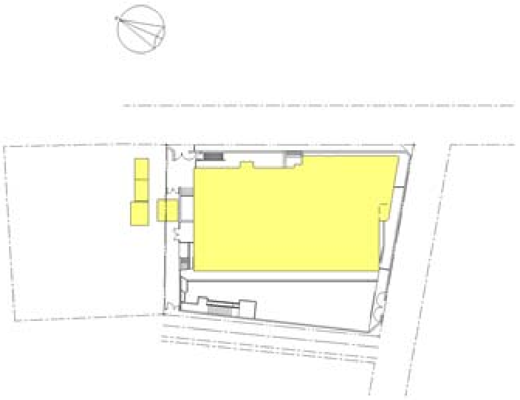
５　施設の現況

（１）所　　在　港区南麻布三丁目５番 15 号
（２）敷地面積　1,107.28 ㎡
（３）延床面積　1,517.54 ㎡
（４）構　　造　鉄筋コンクリート造　地下１階　地上４階
（５）建築月日　昭和 51 年 12 月
（６）用途地域等　近隣商業施設、建ぺい率 80%、容積率 300%
（７）そ の 他　南麻布三丁目保育室として運営中

建設地：港区南麻布３－８７



案内図



配置図

6　整備する施設の概要

（１）日中サービス支援型グループホーム

障害者総合支援法第５条第 17 項に規定する共同生活援助（定員 20 名）を整備する。各フロア 10 名。１フロアあたり、500 ㎡から 600 ㎡を想定。

（２）障害者向けの短期入所の実施

障害者総合支援法５条第８項に規定する知的障害者向け短期入所室（２室）を整備する。各フロア１室、（１）日中サービス支援型グループホームと同一フロアに整備することを想定。

（３）障害者（児）居場所づくり事業活動場所（日中一時支援（地域生活支援事業））

障害者総合支援法第 77 条第１項第２号に規定する日中一時支援を実施するスペースを整備する。１フロアあたり 500 ㎡から 600 ㎡を想定。

（４）その他、区が必要とする事業等の実施場所。

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・都市計画及び既存資料や受注者が実施する環境測定結果等を踏まえ、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。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。

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、建築基準法をはじめとする法規制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。

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、ZEB Ready または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　課題の整理

上記アからオ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。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。

（２）整備計画（案）の検討

ア　関係者ヒアリング

グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所（日中一時支援）に携わる事業者や保護者・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。住民説明会等における意見・要望の集約・整理も行う。

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。

ウ　施設計画案の各種検討

整備する日中サービス支援型グループホーム及び障害者（児）居場所づくり事業活動場所（日中一時支援）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、想定を行う。併せて、動線計画・ゾーニング計画・セキュリティ計画等を行う。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版）作成する。

エ　ZEB 実現の検討

ZEB 取得（非住宅部分の ZEB Ready 以上及び住宅部分の ZEH-M Oriented 以上）の検討を行う。ZEB 実現のための各項目（建物内外環境の適正化、負荷の抑制、自然エネルギーの利用、設備・システムの高効率化、再生可能エネルギーの導入等）の検討を実施し、導入による効果（エネルギー削減率、CO2 排出量削減率等）と導入費用について算出を行うこと。

なお、検討にあたっては、（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とする。

オ　木質化の検討

協定木材の利用推進（公共建築物の新築の際の木材の利用は延べ面積１㎡当たり 0.005 ㎥以上）について検討、想定を行い、必要に応じて関係者にヒアリングを実施する。

カ　施設管理・運営等に係る提案

施設の基本機能を充分に備えた上で、利用者及び利用者家族等の意見が十分に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。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。

キ　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、はじめから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。

ク　再生可能エネルギーの導入

再生可能エネルギーを施設の状況を考慮しつつ、最大限導入するための施策を検討すること。

ケ　ヒートアイランド現象の緩和について

ヒートアイランド現象の緩和を図るための施策を検討すること。

コ　緑化の推進

港区みどりを守る条例の緑化基準を満たす検討をすること。

（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。

（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５年 11 月 15 日まで	従事者名簿の提出
2	令和６年８月上旬まで	基本設計、実施設計の概算見積書の提出
3	令和６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６年 11 月 30 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る。

８　成果物

（１）港区日中サービス支援型グループホーム等整備計画（案）
正本１部　写し 30 部

（２）港区日中サービス支援型グループホーム等整備計画（案）概要版　100 部

（３）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

（４）イメージパース（Ａ３版 ３枚）

（５）施設条件の整理報告書　３部

（６）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

９　著作権の処理

（１）受注者は著作件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作者の権利）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）受注者は、発注者の書面による事前の同意を得なければ、本件事業及び成果物を公表できないものとする。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。

10　支払方法

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

11　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）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。

12　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（ＥＶ）、プラグインハイブリッド自動車（ＰＨＶ）、燃料電池自動車（ＦＣＶ）、ハイブリッド自動車（ＨＶ）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）、粒子状物資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。

13　その他

受注者は、本業務の履行にあたって、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。

14　担当

港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当　内村・笠岡

電話：03-3578-2335・2828　ＦＡＸ：03-3578-2398

e-mail：minato02@city.minato.tokyo.jp