

(仮称) 港区立障害者グループホーム南麻布等
新築工事設計・施工事業候補者募集要項及び選考基準

令和6年12月

港区保健福祉支援部福祉施設整備担当
港区保健福祉支援部障害者福祉課

1 目的

区は、令和6年11月に策定した「南麻布三丁目障害者グループホーム等整備計画」（以下「整備計画」という。）に基づき、旧南麻布三丁目保育室の用地（以下「計画地」という。）に、令和11年9月に、日中サービス支援型グループホーム及び障害者（児）居場所づくり活動場所（以下「本施設」という。）を、既存建物の解体及び新築により整備します。

事業者の有する高度で専門的な技術を活用し、計画地における設計・施工上の課題を解決するとともに、近隣住民への丁寧な対応、工期短縮を実現することで計画計上した期限までに確実に区民サービスを提供するため、本施設整備においては、設計から施工までを同一事業者が一括して担う設計施工一括発注方式を採用します。

本書は、基本設計、実施設計及び施工業務を行う事業者の公募選考手続について必要な事項を定め、設計及び施工に関する技術提案の内容及び能力等において最も適格と判断される者を優先交渉権者（以下「事業候補者」という。）に選考することを目的とします。

2 計画の概要

(1) 案内図



(2) 敷地条件

項目	与条件等
所在地	港区南麻布三丁目5番15号
敷地面積	1,107.28㎡

項目		与条件等
地域指定	用途地域	近隣商業地域、 第一種中高層住居専用地域
	区域区分	市街化区域
	高度地区	24m第3種高度地区（近商）、 22m第2種高度地区（一中高）
	防火準防火	準防火地域
	中高層階住居 専用地区	第二種中高層階住居専用地区（近商）、 指定なし（一中高）
	容積率	289%
	建ぺい率	87%
	道路斜線制限	斜線勾配1.5（近商）、1.25（一中高）
	隣地斜線制限	斜線勾配1.5・立ち上げ高さ31m（近商）、 斜線勾配1.25・立ち上げ高さ20m（一中高）
	日影規制値 （測定面4m）	4時間・2.5時間（近商）、 3時間・2時間（一中高）
隣地・道路	周辺環境	住宅街
	北西	隣地
	北東	特別区道第1038号線、幅員5.0m
	南東	特別区道第484号線、幅員4.5m
	南西	42条2項道路、幅員3.2m

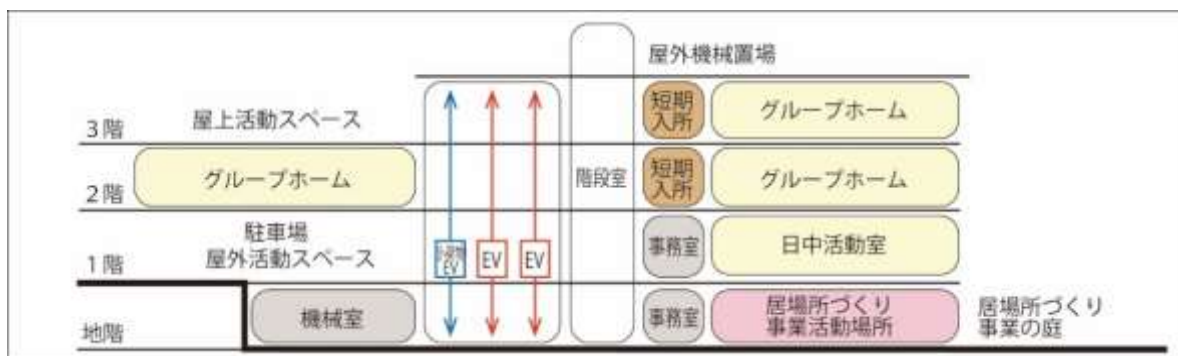
(3) 整備する施設

港区基本計画及び港区地域保健福祉計画（第7期港区障害福祉計画）に定める施策を実現する次の施設です。詳細は、「整備計画」を参照してください。

- ア 日中サービス支援型グループホーム（男性12名、女性8名）
- イ 短期入所（男性1名、女性1名）
- ウ 障害者（児）居場所づくり事業活動場所

(4) 階構成と延床面積表（「整備計画」より抜粋）

ア 階構成



イ 延床面積表

階	施設名称	面積
屋上階	機械置場、階段室	約25㎡
3階	日中サービス支援型グループホーム、 屋上活動スペース	約440㎡
2階	日中サービス支援型グループホーム	約630㎡
1階	日中活動室、事務室、駐車場、 屋外活動スペース等	約635㎡
地階	障害者（児）居場所づくり事業活動場所、厨房、 防災備蓄倉庫、機械室等	約550㎡
合計		約2,280㎡

(5) 整備スケジュール（予定）

整備計画	令和6年11月
基本設計	令和7年6月～令和8年5月（約12か月）
実施設計	令和8年6月～令和9年4月（約11か月）
解体新築工事	令和9年1月～令和11年6月（約30か月）
しゅん工	令和11年6月
開設	令和11年9月

3 業務概要

(1) 設計業務（基本設計、実施設計及びアスベスト調査、電波障害予測調査等を含む）

詳細は、別紙1 要求水準書第1章5のとおりです。

(2) 施工業務

上記(1)に示す業務により作成した実施設計図書に基づき施工します。

詳細は、別紙1 要求水準書第1章5のとおりです。

なお、昇降機設備工事は含みません。また、工事監理等業務は本選考に含まれませんが、別途契約をする場合があります。

ア 解体工事

イ 新築工事

(3) 本施設における業務の要求水準

区が要求する本選考に係る設計施工目的物となる施設の機能、性能及び業務の水準は、別紙1 要求水準書のとおりです。特に、技術提案を求めるテーマについては、別紙1 要求水準書第1章3に示すとおりとします。

(4) 履行期間

令和7年6月から令和11年6月末日まで（予定）

ただし、提案により工期を短縮することは差し支えありません。

別紙1 要求水準書第2章1(3)に示す事項について留意してください。

(5) 事業規模

本選考における事業規模は、以下の額までとします。

設計業務に関する経費 82,737,600円（税込）

施工業務に関する経費 2,367,200,000円（税込）

ただし、次の事項に留意してください。

ア この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意してください。また、提案は上記金額を超えないものとします。なお、事業規模を超えての提案を行った場合は、失格とします。

イ 事業規模のうち施工業務に関する経費は総額を表示しており、本選考において各業種の内訳は、区は定めず、選考参加者の提案によります。

ウ 施工業務に関する経費については、基本協定書の締結日を基準として、設計期間に発生した物価の変動等について、工事請負契約書約款第24条に準じて発注者と受注者で協議した上で決定することができます。

4 参加資格

本件プロポーザルに参加する者（以下「プロポーザル参加者」という。）の参加資格要件は、以下の要件を全て満たす者としてします。各要件は、参加表明書提出日を基準日とします。また、共同企業体を結成し、参加申請する場合、構成する全ての事業者が参加資格に該当することが必要です。

なお、区は、本件プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後契約締結日までの間においていずれかの要件を欠くこととなった者に対して、プロポーザルの参加資格を取消し、契約を締結しない場合があります。

(1) 共通事項

ア 地方自治法施行令(昭和22年政令16号)第167条の4に該当する者でないこと。

イ 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。

ウ 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成16年7月30日16港政契第238号）に基づく指名停止の措置を受けていないこと。

エ 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者であること。

オ 構成員は、他の共同企業体の代表構成員若しくは構成員として、又は単独で本事業者選考に参加していないこと。

カ 港区では、区が発注する契約において、区内事業者の受注機会の拡大を図る取組を推進しており、区内事業者が単独で参加したとき、又は、区内事業者と区外事業者で共同企業体を構成して参加した場合に代表構成員が区内事業者であるとき、一次審査において、評価点を優遇します。

【区内事業者として扱う事業者】

- ・ 登記簿上、区内に本店を置き、営業する事業者（「港区の競争入札参加資格登録」を参加資格要件としない場合、入札参加資格登録の有無は問わずに区内事業者として扱うことが可能。）
- ・ 港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）に該当し、区の認定を受けている区内事業者（登記簿上の本店所在地は区外に置いているが、事実上の本店所在地を区内に置き営業を行う事業者、または、区内に契約権限を有する代理人を設置し、支店又は支社等の営業所を置き営業を行う事業者）

【区内事業者として扱わない事業者の例】

支店①は、港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準（平成25年3月14日港総契第2801号）で定める区内事業者として認定されているが、港区内に所在地を置かない本店又は支店②として申込みがあった場合（共同企業体の構成員である場合も含む）

キ 別紙1 要求水準書、別紙1-2 設計業務委託仕様書及び基本設計・実施設計業務委託特記事項、別紙1-3 調査業務委託仕様書（アスベスト分析調査）に記載している業務を適切に遂行することが可能な豊富な実績と運営・実施体制を有していること。

（2）設計者の参加資格要件

ア 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条に規定する一級建築士事務所として登録を受けていること。

イ 設計業務に関し、一級建築士の資格を有し、過去10年間（平成26年12月以降）に基本設計又は実施設計が完了した障害者総合支援法第5条に基づく短期入所、施設入所支援（ユニット型に限る。）、共同生活援助を実施する施設、児童福祉法第6条の2の2に基づく放課後等デイサービスを実施する施設、建築基準法施行令第19条に基づく児童福祉施設等※のいずれかの設計業務の実績のある管理技術者を配置することができること。

※児童福祉施設等とは、児童福祉施設（幼保連携型認定こども園を除く。）、助産所、身体障害者社会参加支援施設（補装具製作施設及び視聴覚障害者情報提供施設を除く。）、保護施設（医療保護施設を除く。）、婦人保護施設、老人福祉施設、有料老人ホーム、母子保健施設、障害者支援施設、地域活動支援センター、福祉ホーム又は障害福祉サービス事業（生活介護、自立訓練、就労移行支援又は就労継続支援を行う事業に限る。）の用に供する施設を言います。

ウ 令和7年4月4日の時点で、港区競争入札参加資格を有し、「11 建築設計」の登録事業者であること。

（3）施工者の参加資格要件

施工者に関して、異業種建設共同企業体を結成することとします。詳細な参加要件については、項番5 異業種建設共同企業体の結成を参照してください。

5 異業種建設共同企業体の結成

（1）参加資格要件

ア 本事業の設計及び施工業務に関しては、表1に示す4業種の異業種建設共同企業体（乙型（分担施工方式））とし、異業種建設共同企業体で分担して設計及び施工する業種については、建築工事、電気設備工事、機械設備工事、設計業務として結成すること。

イ 機械設備工事においては、「09 給排水衛生工事」及び「10 空調工事」の登録を有していること。ただし、どちらかを有しない場合は、建設共同企業体を結成し、登録のある者を構成員とすること。

ウ 異業種建設共同企業体の代表構成員は、建築工事を分担する構成員とする。

エ 異業種建設共同企業体の構成員の各業種における建設共同企業体、設計共同企業体（甲型（共同施工方式））の結成は任意とする。

オ 異業種建設共同企業体及び建設共同企業体、設計共同企業体は、自主結成とする。

カ 表1の異業種建設共同企業体の構成員に関する要件を満たしている異業種建設共同企業体であること。

キ 異業種建設共同企業体の構成員は、自ら他の業種の構成員になり、又は本件プロポーザルに参加する他の異業種建設共同企業体の構成員になることができない。

【表1】

分担施工業種名	港区建設工事等競争入札参加資格(登録業種名)	建設共同企業体を結成する場合の建設共同企業体名
建築工事	07 建築工事	建築工事建設共同企業体
電気設備工事	08 電気工事	電気工事建設共同企業体
機械設備工事	09 給排水衛生工事及び 10 空調工事	機械工事建設共同企業体
設計業務	11 建築設計	設計共同企業体

(2) 建設共同企業体、設計共同企業体（甲型（共同施工方式））に関する要件
 分担工事において、建設共同企業体、設計共同企業体を結成する場合の構成要件は、以下のとおりとします。

- ア 建設共同企業体、設計共同企業体の構成員数は、任意とする。ただし、代表構成員が区内事業者である場合は、プロポーザルの評価において加点する。
- イ 建設共同企業体を結成する場合の代表構成員は出資割合が50%を、第2順位については30%を下回らないものとする。
- ウ 建設共同企業体を結成する場合の代表構成員は、他の業種の建設共同企業体又は設計共同企業体（以下「建設共同企業体等」という。）の代表構成員になり、又は本件プロポーザルに参加する他の異業種建設共同企業体を構成する建設共同企業体等の構成員になることができない。

(3) 配置予定技術者に関する要件

異業種建設共同企業体の構成員等は、以下に掲げる基準を満たす技術者を配置することとします。

- ア 異業種建設共同企業体の構成員（分担工事において建設共同企業体を結成する場合は、建設共同企業体の代表構成員）は、原則として、各分担工事においてそれぞれ、監理技術者を配置すること。ただし、監理技術者の専任期間については、各工事請負契約後とする。
- イ 監理技術者は、監理技術者資格者証及び監理技術者講習修了証を有する者であること。
- ウ 分担工事において建設共同企業体を結成する場合、当該建設共同企業体の代表構成員を除く各構成員は、本件工事に主任技術者を配置すること。
- エ 異業種建設共同企業体の構成員及び建設共同企業体構成員が配置を予定する監理技術者又は主任技術者は、以下に掲げる資格（又は同等以上と港区が認める資格）を有する者であること。
 - (ア) 建築工事建設共同企業体 一級建築施工管理技士
 - (イ) 電気工事建設共同企業体 一級電気工事施工管理技士

(ウ) 機械設備工事建設共同企業体 一級管工事施工管理技士

オ 異業種建設共同企業体の構成員及び建設共同企業体の構成員は、配置予定の監理技術者、監理技術者補佐及び主任技術者との間に直接的かつ恒常的な雇用関係があり、その旨を明示することのできる資料及び配置予定技術者の資格を証明する資料を様式第7号(建設共同企業体を構成する場合は様式第7号の2)「配置予定技術者届」に添付すること。

なお、「直接的かつ恒常的な雇用関係」については、平成16年3月1日付「監理技術者制度運用マニュアルについて(国土交通省総合政策局建設業課長)」を参考とすること。

6 異業種建設共同企業体の構成員に関する要件

本事業の施工業務に関して、異業種建設共同企業体の構成員及び建設共同企業体を結成する場合の当該建設共同企業体を構成する各構成員に関する要件は、以下のとおりとします。

(1) 格付及び企業規模に関する要件

異業種建設共同企業体の構成員(建設共同企業体を結成する場合は、当該建設共同企業体の代表構成員)は、分担する当該業種の共同格付(東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける格付とする)「A」又は「B」を有すること。なお、共同格付は申請日を基準日とする。

(2) 実績に関する要件

ア 分担工事において建設共同企業体を結成しない場合

平成31年4月1日から令和6年3月31日までにしゅん工したもので、各業種の内訳金額(※)以上の当該業種施工実績を各構成員がそれぞれ1件以上有すること。ただし、区内業者はその半額以上の実績を1件以上有すること。

イ 分担工事において建設共同企業体を結成する場合

(ア) 建設共同企業体の代表構成員は、以下の要件を満たすものとする。

- ・ 共同格付「A」又は「B」を有すること。
- ・ 平成31年4月1日から令和6年3月31日までに、各業種の内訳金額(※)以上の官公庁又は民間における類似工事の実績を1件以上有すること。

※各業種の内訳金額(消費税及び地方消費税を含む額)

①建築工事 : 約1,470,000,000円

②電気設備工事 : 約 250,000,000円

③機械設備工事 : 約 630,000,000円

(イ)建設共同企業体の第2順位の構成員は、以下の要件を満たすものとする。

- ・平成31年4月1日から令和6年3月31日までにおいて、1億円以上の官公庁又は民間における類似工事の実績を1件以上有すること。

7 選考スケジュール (予定)

手続	実施時期
募集要項の公表	令和6年12月26日(木)
質問の受付	令和7年1月8日(水)から 令和7年2月6日(木)午後5時まで
募集要項説明会	令和7年1月29日(水)
現地見学会	令和7年2月3日(月) (予備日2月4日(火))
質問回答(ホームページ)	令和7年2月19日(水)
参加表明書及び第一次審査書類提出	令和7年3月14日(金)から 令和7年4月4日(金)正午まで
第一次審査(書類審査)	令和7年4月中旬から下旬まで
第一次審査結果通知	令和7年4月下旬
第二次審査(プレゼンテーション 及びヒアリング)	令和7年5月上旬から中旬まで
第二次審査結果通知	令和7年5月上旬から中旬まで
基本協定書締結	令和7年5月下旬
契約手続き	令和7年6月
ホームページにて結果公表	令和7年6月以降

8 募集要項等の公表、説明会及び現地見学会

(1) 募集要項等の公表

令和6年12月26日(木)から令和7年4月4日(金)正午まで
募集要項及び選考基準、要求水準書、様式集、「整備計画」等は、港区ホームページ(URL:<http://www.city.minato.tokyo.jp>)から入手できます。

(2) 募集要項説明会

ア 日時

令和7年1月29日(水)午前10時～11時

イ 場所

港区役所2階保健福祉支援部会議室(港区芝公園一丁目5番25号)

ウ 事前申込みは必要ありません。直接会場へお越しください。

エ 出席者は、1事業者2名までとさせていただきます。

オ 説明会への出席は、応募のための必須条件ではありません。

カ 当日は、募集要項等の資料配布は行いません。港区のホームページから印刷の上、ご持参ください。

(3) 現地見学会

ア 日時

令和7年2月3日(月) ※予備日2月4日(火)

イ 申込方法

所定の申込書を、令和7年1月29日(水)午後5時までに、FAX又はメールで送付してください。また、送信未達を防ぐため、送信後、電話にて連絡をお願いします。電話連絡は、午前8時30分から午後5時(土・日・祝日を除く)までです(ただし、正午から午後1時の間は除く)。

申込者には、見学日時をお知らせします。また、指定日時以外の見学や、申込をしていない事業者の見学はできません。

ウ 見学時間は、応募者ごとに30分程度を予定しています。

エ 見学できる場所は、施設周辺と建物内の一部、園庭のみです。

オ 現地に駐車スペースはありませんので、公共交通機関ご利用ください(必要に応じ、周辺の民間駐車場をご利用ください)。

カ 当日は、募集要項等の資料配布は行いません。港区のホームページから印刷の上、ご持参ください。

9 質問書の受付・回答

(1) 受付期間

令和7年1月8日(水)～2月6日(木)午後5時(必着)

(2) 受付方法

参加手続、募集要項及び選考基準、要求水準書等に関しては様式1に、技術提案に関しては様式1-2に必要事項と質問を記入の上、「17 問合せ先」までFAX又はメールで提出してください。提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。

(3) 回答方法

ア 回答日時

令和7年2月19日(水)

イ 回答の方法及び対象

(ア) 参加手続、募集要項及び選考基準、要求水準書等に関する質問(様式1)は、港区ホームページで回答書を公表します。なお、回答の際、質問者は公表しません。また、意見の表明と解されるものや質疑の内容(質問内容が不明瞭なもの等)によっては回答しない場合があります。

(イ) 技術提案に関する質問(様式1-2)は、プロポーザル参加者の技術提

案書に関するものであることから、情報の秘匿を要するため、上記（ア）と異なり、質問者のみに回答します。回答書の通知は、様式1-2に記載されたメールアドレス宛に通知します。

（4）留意事項

- ア 上記（1）の期間外の質問に対しては、回答しません。
- イ この回答内容は、本要項と一体のものとして、本要項と同様の効力を有し、本要項の追加又は正とみなします。
- ウ 同種の質問についてはとりまとめて回答します。また、回答に時間を要する質問の場合は、後日とりまとめて再度回答します。
- エ 公平・公正に選考を行うため、質問事項には、質問者が特定できる記載を一切行わないでください。質問事項中、区が、質問者が特定できると判断したものについては、当該箇所を削除若しくは改変して回答し、又は当該質問に回答しないことがあります。

10 参加表明書及び技術提案書等の提出

（1）提出受付期間

令和7年3月14日（金）～4月4日（金）正午締切

※事前に電話予約の上、来所してください。

（2）提出先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25

港区役所 3階 保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当

電話：03-3578-2828・2335

（3）提出方法

必ず事前連絡の上、直接持参してください。郵送、宅配等による提出は受理いたしません（追加分も同様です）。

提出時間は、午前8時30分から午後5時（土・日・祝日を除く）までです（ただし、正午から午後1時の間は除く）。

（4）提出資料

プロポーザル参加者は、下記の書類を提出してください。*印のついた書類は、共同企業体の参加の組み合わせに応じて様式を選択し、作成してください。

提出書類		様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
①	参加表明書	様式 2	1 部	2 部 ※コピー可	-
②	異業種建設共同企業体構成員一覧	様式 3	1 部	2 部 ※コピー可	-
※共同企業体の全ての構成員は、次の資料も提出してください。					
③	競争入札参加資格審査受付票（写）	-	1 部	-	-
④	法人の登記事項証明書（全部事項証明書） ※申請日前 3 か月以内に発行されたもの	-	1 部	-	-
⑤	設計事務所の業務実績	様式 4	1 部	2 部	-
⑥	設計事務所の一級建築士事務所登録通知者の写し	-	1 部	-	-
⑦	設計事務所の同種又は類似業務実績について、契約の事実がわかる書類（契約書の表紙のみで可）の写し。最大 5 件までとしてください。	-	1 部	-	-
⑧	管理技術者の経歴等	様式 5	1 部	2 部	-
⑨	管理技術者の一級建築士事務所登録通知者の写し	-	1 部	-	-
⑩	管理技術者の同種又は類似業務実績について、契約の事実がわかる書類（契約書の表紙のみで可）の写し。最大 5 件までとしてください。	-	1 部	-	-
⑪	配置予定技術者一覧表	様式 6	1 部	2 部	-
⑫	*配置予定技術者一覧表（分担工事において J V を結成する場合）	様式 6 - 2	1 部	2 部	-
⑬	配置予定技術者届	様式 7	1 部	2 部	-
⑭	*配置予定技術者届（分担工事において J V を結成する場合）	様式 7 - 2	1 部	2 部	-
⑮	雇用関係を示す資料	-	1 部	-	-
⑯	技術者の資格を証明する書類	-	1 部	-	-

提出書類		様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
⑰	配置予定技術者の実績を証明する書類 (コリンズ「登録内容確認書」(工事実績)等の写し)	-	1部	-	-
⑱	*異業種建設共同企業体協定書(乙型)	様式8	1部	2部 ※コピー可	-
⑲	*異業種建設共同企業体協定書第8条に基づく協 定書(乙型)	様式8 別紙1	1部	2部 ※コピー可	-
⑳	*異業種建設共同企業体協定書(乙型) (分担工事においてJVを結成する場合)	様式8-2	1部	2部 ※コピー可	-
㉑	*異業種建設共同企業体協定書第8条に基づく協 定書(乙型) (分担工事においてJVを結成する場合)	様式8-2 別紙1	1部	2部 ※コピー可	-
㉒	*異業種建設共同企業体協定書(甲型) (分担工事においてJVを結成する場合)	様式8-2 別紙2	1部	2部 ※コピー可	-
㉓	*異業種建設共同企業体協定書第8条に基づく協 定書(甲型) (分担工事においてJVを結成する場合)	様式8-2 別紙3	1部	2部 ※コピー可	-
㉔	*委任状(乙型JV編成用)	様式9	1部	2部 ※コピー可	-
㉕	*委任状(乙型JV代表者用)	様式9 別紙1	1部	2部 ※コピー可	-
㉖	*委任状(乙型JV代表者用)(分担工事において JVを結成する場合)	様式9 別紙2	1部	2部 ※コピー可	-
㉗	*委任状(甲型JV編成用)(分担工事において建設 JVを結成する場合)	様式9-2	1部	2部 ※コピー可	-
㉘	*委任状(甲型JV代表者用)(分担工事において JVを結成する場合)	様式9-2 別紙1	1部	2部 ※コピー可	-
㉙	設計事業者の過去5年間のZEBまたはZEH認 証施設設計実績	様式10	1部	2部	-
㉚	設計事業者のZEBまたはZEH認証施設設計実 績がわかる書類の写し。最大5件までとしてくださ い。	-	1部	-	-
㉛	施工者の過去5年間の公共施設施工実績	様式11	1部	2部	-

提出書類		様式	提出部数		
			正本	副本①	副本②
③②	施工者の過去5年間の公共施設施工実績がわかる書類の写し。最大5件までとしてください。	-	1部	-	-
③③	施工者の過去5年間のZEBまたはZEH認証施設施工実績	様式12	1部	2部	-
③④	施工者のZEBまたはZEH認証施設設計実績がわかる書類の写し。最大5件までとしてください。	-	1部	-	-
③⑤	地域貢献等評価点申告書	様式13	1部	2部	-
③⑥	「ワーク・ライフ・バランス推進」にかかる認定が「あり」の場合は、決定通知書の写し。	-	1部	-	-
③⑦	障害者雇用がある場合は、障害者雇用状況報告書の写し	-	1部	-	-
③⑧	環境配慮にかかる認証又は認定を取得し、現在も登録をしている場合は、認定書等の写し	-	1部	-	-
③⑨	災害協定（区との災害時における協定）を締結している場合は、災害協定書等の写し	-	1部	-	-
④⑩	設計見積書 ※様式のほか、積算根拠となる内訳書を提出してください。	様式14	1部	2部	
④⑪	工事見積書 ※様式のほか、積算根拠となる内訳書を提出してください。	様式15	1部	2部	
④⑫	（技術提案書）設計・意匠計画	様式16	1部	2部	9部
④⑬	（技術提案書）実施体制・施工計画	様式17	1部	2部	9部
④⑭	（技術提案書）交通・車両計画	様式18	1部	2部	9部
④⑮	（技術提案書）ZEB・ZEH化、環境計画、防災計画	様式19	1部	2部	9部
④⑯	プロポーザル参加辞退届	様式20	-	-	-

(5) 提出書類に関する留意事項

- ア 書類は、A4判で作成してください。ただし、様式16～19は、A3判及び太枠内1枚以内で作成してください。
- イ 文字サイズは、図面内の室名表記や説明等を除き、「BIZ UD 明朝 Midium」11ポイントを下限値の目安としてください。また、図、表、イラスト等も併せて用いるなど、見やすくわかりやすい表現を心がけてください。
- ウ 提出資料は順番に重ねて、ファイルに綴じてください。正本及び副本①2部は、表紙に事業者名を記入し、副本②9部については、法人名などプロポーザル参加者が特定できる部分をマスキング（黒塗り）のうえ、提出してください。正本、副本①2部、副本②9部とも、各様式に様式番号を記載したインデックスを付してください。
- エ 上記のほか、電子媒体（CD-R）に正本及び副本①、②を入力したものを1部提出してください。CD-R等表面には事業者名を記入してください。

1.1 提案にあたっての注意事項

- (1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。
 - ア 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの
 - イ 記入すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
 - ウ 虚偽の内容が記載されているもの
 - エ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接又は間接的に求めた場合
- (2) 本提案に要する費用、旅費その他業務に関する一切の費用は、プロポーザル参加者の負担とします。
- (3) 提出書類等の返却はいたしません。
- (4) 提出書類の不足や内容に誤り等があった場合、受付期限内であれば、差し替えや加除等を認めます。不足書類があった場合は、不足部分は評価の対象となりません。また、提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。
- (5) 質問受付終了後は、本業務に関しての質問は一切受け付けません。
- (6) 提出された技術提案書は、選考作業に必要な範囲において、複製することがあります。
- (7) 選考された技術提案書に係る著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとします。
- (8) 技術提案書に記載した業務責任者は、病気・死亡等極めて特別な場合を除き変更することができません。
- (9) 区は、事業候補者の提案に拘束を受けないものとします。

- (10) 参加表明後にプロポーザル参加辞退する場合は、様式20プロポーザル参加辞退届を提出してください。

1.2 事業候補者の選考と審査

事業候補者の選考は、設計者・施工者を選ぶ「公募型プロポーザル方式」です。プロポーザルの審査を公正に行うため、(仮称)港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事設計・施工事業候補者選考委員会を設置し、第一次審査及び第二次審査を実施します。審査は点数化して評価します。第一次審査及び第二次審査の結果を総合的に判断し、第二次審査を通過したプロポーザル参加者全てに契約交渉優先順位を決定します。なお、当該事業者が辞退や参加資格要件を欠くなどした場合は、次点の事業者を事業候補者として選考します。また、選考終了まで、選考委員名は公表しません。

(1) 本整備における設計・施工上の課題

以下の本整備における設計・施工上の課題を十分に検討し、技術提案書の作成にあたってください。

ア 制限された道路通行条件における施工計画の検討

計画地は、一方通行道路である特別区道第1038号線に面しており、工事車両は、約450m走行し、明治通りに退出することになります。この経路の最小幅員は約4.5mであり、通行可能な工事車両が限定されます。前面道路を逆走し、仙台坂交差点方面へ退出する場合は、工事施工者による警察署との協議が必要となります。

イ 工事用出入口部の検討

工事車両の出入口は、敷地内の空地である北西側を想定していますが、横断歩道を横切る動線です。計画地の隣地には民間の教育施設があり、登下校時を中心に児童・生徒、保護者の往来が多く、安全確保が課題です。また、敷地内の空地は面積が狭く、場内での工事車両の切り回し範囲にも制約があります。

上記制約を踏まえ、安全性を確保した工事車両の選定、動線、交通誘導について検討し、交通管理者及び道路管理者と協議する必要があります。協議の結果、横断歩道部からの工事車両の出入りができない場合、工事車両は新築建物のピロティ部から出入りする計画が想定されますが、施工条件が大きく制約されます。

ウ 擁壁の処理

既存建物の南側には、既存躯体と一体となった高さ約6.5mの擁壁があります。この擁壁は、前面道路である区道を支える役割を果たしており、区道の安全を確保しながら建物を解体・新築する必要があります。

エ 低振動、低騒音化の実現（近隣への配慮）

計画地は、閑静な住宅街に位置し、個人住宅との離隔が約5mであるため、騒音規制法の基準以上の低騒音化への配慮が必要です。

オ 工期の短縮

本施設は、重度知的障害者を対象とする日中サービス支援型グループホーム等を整備するものであり、国の入所施設からの地域移行方針も踏まえ、障害者の重度化・高齢化や親なきあとを支える重要な施設です。区民の需要は大変高く、工事の安全確保を前提としたうえで、整備計画に掲げたしゅん工時期を可能な限り前倒しする工期短縮策を事業者の高度で専門的な技術力に基づき実現し、施設の早期開設を目指します。

(2) 第一次審査（書類審査）の実施方法

参加資格条件を確認し、条件を満たしている事業者について、書類審査を実施します。なお、提案内容には法人の秘密に関する事項が含まれているため、審査は非公開で行います。第二次審査に進む第一次審査合格者を3者程度決定します。

ア 第一次審査の評価項目及び評価視点

(ア) 技術提案書について

各様式	主な評価視点
設計・意匠計画 【様式16】	<ul style="list-style-type: none">・ 重度知的障害者や強度行動障害（自傷、他傷、こだわり、もの壊し、睡眠の乱れ、異食、多動など本人や周囲の人のくらしに影響を及ぼす行動が、著しく高い頻度で起こるため、特別に配慮された支援が必要になっている状態のこと）のある方の障害特性を理解した内装、建具、設備等が提案されているか。・ 怪我や破壊等がしにくい、または、修繕しやすい内装、建具、設備等が提案されているか。・ 風格と落ち着きのある住宅地（「港区まちづくりマスタープラン」参照）である南麻布にふさわしい外観になっているか。・ 利用者の障害特性や、支援者の支援のしやすさに配慮され、日中、夜間を通じて障害者が過ごしやすい内観デザインになっているか。・ 利用者の障害特性を理解し、利用しやすい屋外活動空間や外構計画になっているか。・ 地域との交流や地域活動に適した屋外活動空間や外構計画になっているか。・ 近隣住宅との見合いや、プライバシーへの配慮を考慮した提案になっているか。・ 障害特性や安全性、住宅街に位置することを考慮したセキュリティ計画になっているか。・ 障害特性（飛び跳ねる、大声を出す等）に対応した防音・振動対策、防音性能の向上について、具体的かつ実現性の高い提案になっているか。

各様式	主な評価視点
設計・意匠計画 【様式16】	<ul style="list-style-type: none"> ・将来的なニーズの変化に対応可能で可変的な計画となっているか。 ・「港区公共施設マネジメント計画」を理解し、区有施設の長寿命化、財政負担の軽減・平準化に配慮されているか。
実施体制・ 施工計画 【様式17】	<ul style="list-style-type: none"> ・設計と施工を一貫して請け負うメリットを生かした体制が確保されているか。 ・共同事業体の構成員のそれぞれの強みや、役割分担と協力体制が明確になっているか。 ・各専門工事業者の分担工事においても、障害特性を理解した取り組みが提案されているか。 ・全体工程表として、業務履行期間中の設計・工事期間及び、調査、関係行政機関との調整、住民説明など必要な項目に触れ、適切な時期や期間を見込んでいるか。 ・BIMの活用について、設計、施工、監理、保全業務等における提案がなされているか。 ・コスト削減に向けた技術的な提案や解決策が提案されているか。 ・工期を含め、設計からしゅん工までのスケジュールが適切かつ効果的に検討されているか。 ・躯体と一体化している擁壁の処理計画として、実現可能性や妥当性のある提案になっているか。 ・施工方法について、安全を確保し、かつ合理的な仮設計画、施工方法となっているか。 ・近隣住民への影響を抑え、周辺環境に適した騒音・振動の低減計画、粉じん対策などが提案されているか。 ・本施設の地域に対する価値について、地域への理解につながる提案になっているか。 ・地域の理解を得るための工夫や、地域からの苦情等への対応について、具体的に提案されているか。
交通・車両計画 【様式18】	<ul style="list-style-type: none"> ・一方通行の前面道路における交通計画について具体的かつ実現性の高い提案になっているか。 ・住宅街かつ通学路でもある計画地周辺の条件を考慮し、交通整理員の配置等、安全が確保されているか。 ・北西側の横断歩道や、近隣の民間教育施設への影響、安全を確保した計画になっているか。 ・敷地内の狭い空地面積において、場内での円滑で効率のよい工事車両の切り回し等が計画されているか。 ・「制限された道路通行条件における交通計画」、「工事用出入口部の検討」を踏まえ、適切かつ合理的な重機が提案されているか。

各様式	主な評価視点
ZEB・ZEH化・ 環境計画・ 防災計画 【様式19】	<ul style="list-style-type: none"> ・ZEB Ready（非住居部分／地下1階）及びZEH-M Oriented（住宅部分／1～3階）の基準を満たした実現性の高い、具体的な提案になっているか。 ・港区区有施設環境配慮ガイドラインのヒートアイランド対策、省エネルギー対策、太陽光発電の導入、港区みどりを守る条例に基づく緑化計画等、実現可能性や具体性のある提案になっているか。 ・樹木の管理運営のしやすさについて、提案されているか。 ・建設副産物に対して、先進的な取り組みや対策が提案されているか。 ・「みなとモデル二酸化炭素固定認証制度」における★★ランク（床面積1㎡につき0.005㎡）の基準（「整備計画」では、施設全体で約11.4㎡以上を想定）を満たした上で、障害特性への配慮や居住空間にふさわしい木質化の提案になっているか。 ・港区と「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（協定自治体）から算出された木材を積極的に活用する提案になっているか。 ・在宅障害者の支援拠点となる福祉避難所としての機能、設備等において、実現可能性や具体性のある提案になっているか。 ・集中豪雨による都市型水害等の災害に対し、整備計画を上回る又は補足するような提案になっているか。

(イ) その他提出書類について

主な評価項目	主な評価視点
設計・施工 事業者の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務に関連する実績を有しているか。 ・本業務に必要な経験や知識、能力を有しているか。 ・ZEB・ZEH 認証施設の設計実績、施工実績を有しているか。
設計業務の 管理技術者の実績	<ul style="list-style-type: none"> ・管理技術者が、本業務に関連する実績を有しているか。
地域貢献活動項目 の有無	<ul style="list-style-type: none"> ・項目ごとに、加点となる実績等があるか。
見積価額	<ul style="list-style-type: none"> ・見積額は事業規模と照らし、適正かつ妥当な見積額となっているか。

※第一次審査は、満点の60%程度を基準点（最低ラインの目安）として設定しています。

イ 第一次審査結果の通知

令和7年4月下旬頃に、提案書を提出した全てのプロポーザル参加者に対して、様式2参加表明書に記載されたメールアドレス宛に通知します。第一次審査通過者には、第二次審査にかかる詳細を通知します。選考結果に関する問い合わせ、異議申し立ては受付いたしません。

(3) 第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）の実施方法

第一次審査通過者に対し、第一次審査用の提案書に基づき、プレゼンテーション及びヒアリングを行います。

ア 審査日程

令和7年5月上旬～中旬

イ 場所

港区役所（港区芝公園一丁目5番25号）又は近隣の会議室（予定）
※日時及び場所は、改めて第一次審査の結果発表時にご連絡します。

ウ 提出書類

新たに提出する書類はありません。

エ 審査方法

(ア) プレゼンテーション15分以内、その後、審査委員から30分程度のヒアリングを行います。なお、説明が不足している場合でも、時間延長はできません。

(イ) 第二次審査の出席者は、建築工事の配置予定技術者（監理技術者）、設計業務の管理技術者を含む5名までとします。

(ウ) プレゼンテーションは、応募の際にご提出いただいた技術提案書をもとに説明をしてください

(エ) パソコンによるプレゼンテーションも可としますが、説明に使用する資料は、プレゼンテーションで使用する技術提案書と同一としてください。パソコンを使用する場合、あらかじめ区へその旨をご連絡ください。説明資料ファイルの入ったパソコンを当日ご持参いただきます。区が用意するプロジェクタにて映写できない場合は、紙資料での説明とします。また、パネルや建築模型等の持ち込み等も禁止とします。

(オ) ヒアリング審査における選考委員への質問は一切受付いたしません。

オ 二次審査の評価項目及び評価視点

主な評価項目	主な評価視点
取組意欲、チーム力	<ul style="list-style-type: none">・本業務の設計や工事に対し、どのような考え方、理念をもって臨んでいるか。・業務実施への積極的な意欲が見られ、誠実な遂行が期待できるか。・共同事業体で一つのチームとして、業務遂行や課題解決に向けたに良好な関係が築けると見込めるか。
回答力、課題解決力	<ul style="list-style-type: none">・委員からの質問の意図・目的を理解し、的確かつ信頼できる内容で、評価できる回答がなされたか。・困難な課題が発生した場合、課題解決に向け、柔軟性に富んだ対応策の検討、実行を期待できるか。

主な評価項目	主な評価視点
提案内容の実現性	<ul style="list-style-type: none"> ・提案内容において矛盾がなく、明確に説明ができているか。 ・本業務の目的を達成することができる実現性が高いものとなっているか。

※第二次審査は満点の60%程度を基準点（最低ラインの目安）として設定しています。

※第一次審査と第二次審査の配点比率は、おおよそ2：1です。

カ 第二次審査結果の通知

(ア) 審査結果は、第二次審査対象者すべてに書面にて、選考委員会後速やかに通知します。

(イ) 留意事項

- ① 第二次審査を通過した事業候補者全てに契約交渉優先順位を決定し、契約に関する交渉を第1位候補者から行います。第1位候補者との契約交渉が不成立の場合は、第2位候補者との契約交渉を行います。契約交渉が成立した後に基本協定書を締結します。契約は令和7年6月を予定してします。
- ② 事業候補者として選考された共同企業体は、結果通知後速やかに事業者間の役割を定めた協定書の提出が必要となります。

(ウ) 選考結果の公表について

本業務の選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

事業候補者として選考された場合には、事業候補者選考過程と併せ、提出された技術提案書を原則として区ホームページで公表します（事業者名は最終的に選考した事業候補者のみを公表します）。企業秘密に関する記載があるなど、提案書原本の公表が難しい場合は、概要版の作成を依頼します。また、選考結果と併せて選考委員名を公表します。

1.3 事業者選定後の事務手続及び契約締結

選考後は、次のとおり基本協定書、設計業務委託契約、工事請負契約を締結します。

(1) 基本協定書の締結

設計業務、施工業務の契約締結の時期及び手続き等を定める基本協定書を協議の上締結します。

(2) 基本設計・実施設計業務委託契約

本件は、(仮称) 港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事設計・施

工事業候補者選考委員会において選定された事業候補者を、当該業務に係る随意契約の相手方の候補者とするものです。港区業者選定委員会要綱（昭和43年7月29日43港総財第491号）の規定に基づき、業者選定委員会に付議（令和7年6月予定）します。

ア 本件は、基本設計及び実施設計を合一し、設計業務委託として1契約を締結します。

イ 契約金額は、プロポーザル提案時の金額を上限とします。

ウ 事業候補者の責により契約の相手方としての資格を欠くことになった場合は、契約を締結しないこととし、この場合、港区は一切の損害賠償の責を負いません。

(3) 工事請負契約

ア 本件は、港区議会の議決に付すべき契約です。

イ （仮称）港区立障害者グループホーム南麻布等新築工事設計・施工事業候補者選考委員会において、選考された事業候補者を当該業務の随意契約の相手方候補者とします。実施設計完了後、港区業者選定委員会要綱の規定に基づき、港区業者選定委員会に付議します。

ウ 承認された場合、仮契約の締結をします。

エ 仮契約締結後、港区議会(年4回実施)の議決を得た後、契約を締結するものとします。

オ 事業候補者の責により契約の相手方としての資格を欠くことになった場合は、契約を締結しないこととし、この場合、港区は一切の損害賠償の責を負いません。

カ 本業務における不確定要素については、別紙2リスク分担表に示すとおり、分担することとします。また、別紙2に示す以外の事項が発生した場合は、港区と事業候補者で協議することとします。

1.4 前払金の支払い

前払金は、以下の条件で適用します。

- (1) 設計業務委託の契約締結後、異業種建設共同企業体の代表構成員が下記の保証会社のいずれかの保証会社と前払保証契約を締結したときは、契約金額の30%の額（10万円未満の数は切り捨てる。）を前払金として支払います。前払金の請求をする時は、保証事業会社と締結した保証契約を証する書面を港区に提出すること。
- (2) 工事請負契約締結後、建築工事、電気設備工事、機械設備工事を共同して施工する異業種建設共同企業体の代表者に対して支払うものとする。前払金は、契約締結した工事内訳書における各々の分担工事額の割合に基づい

て、金額の40%の額（10万円未満の数は切り捨てる。）とし、異業種建設共同企業体の代表者は各構成員への前払金の支払いについて、落札決定時の分担工事額の割合に応じて各構成員へ支払うものとする。

なお、上記異業種建設共同企業体の代表者は、下記のいずれかの保証会社と前払保証契約を締結し、各構成員に適切に前払金が支払われるよう、分割預託方式等を使用すること。また、区の求めに応じて当該契約を証明すること。

【保証会社】

- ①東日本建設業保証株式会社
- ②西日本建設業保証株式会社
- ③北海道建設業信用保証株式会社

15 その他

- (1) プロポーザル参加者は、本業務その他により知り得た個人情報及び資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) プロポーザル参加者は、業務の遂行に際して、港区情報安全対策指針を遵守してください。また、プロポーザル参加者は、区が実施する港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に応じるものとします。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当します。
- (3) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (4) 本業務への参加申込事業者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (5) プロポーザルの参加に当たりプロポーザル参加者に生じた損害等について区は一切その責を負いません。
- (6) FAX等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (7) 公正なプロポーザル選考が確保できないと判断した場合は選考を中止することがあります。
- (8) 業務委託に要する費用は、令和7年度予算として成立した額の範囲での契約となります。
- (9) 区は、事業候補者と契約を締結するにあたり、港区契約事務規則（昭和39年港区規則第6号）第39条の2の規定に基づき港区業者選定委員会に推薦し、審議を経ます。審議の結果によっては契約を締結しない場合があります。
- (10) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。

16 開示請求

提出された提案書等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

17 問合せ先

港区保健福祉支援部保健福祉課福祉施設整備担当 担当：笠岡・内村

東京都港区芝公園一丁目5番25号

電話：03-3578-2828・2335

FAX：03-3578-2398

メールアドレス:minato02@city.minato.tokyo.jp