

墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム等複合施設大規模改修工事
基本計画策定支援業務委託に係るプロポーザル実施要領

1 目的

本要領は、墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム等複合施設（以下「本施設」という。）大規模改修工事基本計画策定支援業務に係る事業者の選定にあたり、当該業務の特性等を十分に理解し、豊富な経験や能力を有する優れた事業者を選定することを目的として必要な事項を定めるものである。

2 業務概要

(1) 件名

墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム等複合施設大規模改修工事基本計画策定支援業務委託

(2) 履行期間

契約締結の日から令和9年9月30日までとする。

(3) 業務概要

本施設は、開設から25年以上経過している。特別養護老人ホームは24時間稼働する施設特性から、一般の公共施設に比べ、設備への負荷が大きいため老朽化が著しく、すでに水漏れや排水不良等が発生しており、根本的な改善が不可欠な状態である。

一方で、開設以降の福祉施策を取り巻く社会潮流の変化により、特に喫緊の課題となっている介護人材の確保・処遇改善の一助とするため、職員が働きやすい環境を整備するといった課題も生じている。

本業務は、施設が時代のニーズに応じた持続的且つ安定的なサービスを提供していけるよう、様々な課題を解決するために次の「なりひらホーム等複合施設大規模改修工事の基本的な考え方」を踏まえ、区や指定管理者と連携しながら、必要機能と設計と条件等を整理して、本施設の修繕の検討が円滑に進むよう支援するものである。

【なりひらホーム等複合施設大規模改修工事の基本的な考え方】

- ・介護保険法の改正に伴う入所者の要介護度の重度化や、プライバシーに対する考え方の変化といった社会状況を捉え、利用者ニーズに応じた住環境を整備する。
- ・コスト削減や工期短縮に配慮しつつ、施設が今後も適切なサービスを提供していけるよう機能回復を行う。
- ・喫緊の課題となっている介護人材の確保・処遇改善の一助とするため、職員が働きやすい空間を作る。

- ・環境性能の向上を図ることで省エネルギー化を実現し、環境に配慮した施設を目指す。

(4) 建物概要

| | | |
|-------|--|------------------|
| 住所 | 墨田区業平五丁目6番2号 | |
| 敷地面積 | 3962.18㎡ | |
| 延べ面積 | 9725.27㎡ | |
| | 施設別 | 工事中の各施設状況 |
| | (1) 特別養護老人ホームなりひらホーム (高齢者在宅サービスセンター、高齢者支援総合センター、みまもり相談室を含む。) | 6402.09㎡ 閉鎖 |
| | (2) すみだ清掃事務所 | 3022.14㎡ 執務継続 |
| | (3) なりひら神明橋集会所 | 301.04㎡ 貸出継続 |
| 施設内容 | <p>(1) 特別養護老人ホームなりひらホーム</p> <p>ア 居室 個室/30室、2人室/4室、4人室/12室 ※居室数の変更は行わない。</p> <p>イ その他 相談室、会議室、食堂、デイルーム、機能回復訓練室、医療静養室、浴室ほか</p> <p>(2) すみだ清掃事務所</p> <p>ア 清掃車両車庫 作業車駐車等スペース(洗車場、整備場含む)</p> <p>イ その他 事務室、会議室、浴室(男女2か所)、休憩室、機械室、トイレ、倉庫ほか</p> <p>(3) なりひら神明橋集会所 和室(45畳、定員40名)、多目的室(81㎡、定員30名)</p> | |
| 用途地域 | 準工業地域 | |
| 建蔽率 | 60% | |
| 指定容積率 | 300% | |
| 高さ制限 | 22m高度地区 | |
| 日影規制 | なし | |
| 道路 | 南側：幅員約11m 西側：幅員約8m | |

(5) 予算額

提案限度価格は、47,500,000円(消費税及び地方消費税を含む。)とする。
消費税及び地方消費税は10%で算出すること。

3 業務内容

- (1) 各種調査業務
- (2) 設計と条件のとりまとめ及び基本計画策定業務
- (3) 会議等の運営支援業務

※各業務の詳細は、別紙「仕様書（案）」による。

4 参加要件

プロポーザルに参加を希望する事業者は、次の要件を全て満たしていることを条件とする。

- (1) 対象業務における墨田区での競争入札参加資格を有していること。
- (2) 当該事業を円滑に遂行できる人的・物的及び財務能力を有していること。
- (3) 建築士法（昭和25年法律第202号）に基づく一級建築士の資格を有する者を、自らの組織の中から主たる担当技術者として1名及び担当技術者として1名以上配置できること。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (5) 墨田区競争入札参加有資格者指名停止取扱要綱（平成18年9月20日18墨総契第387号）による指名停止を受けていないこと。
- (6) 墨田区契約における暴力団等排除措置要綱（平成23年5月16日23墨総契第135号）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- (7) 法人格を有する団体であり、法人税、法人事業税、消費税及び地方消費税を完納していること。
- (8) 会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づき更生手続開始の申立てがなされている者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づき再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (9) 過去10年以内に、延床面積9,000㎡以上の建築物を対象とした大規模改修において、執務を継続しながら実施する改修工事を前提とした基本計画又は基本設計業務の実績を有すること。また、改修工事におけるZEB化検討及びBELS認証取得に関与した実績を有し、公共施設の設計業務実績を有すること。

5 スケジュール

- | | |
|---------------------|----------------------|
| (1) 令和8年 6月25日（木） | 公募開始、墨田区ホームページ掲載 |
| (2) 令和8年 7月 6日（月） | 質問書の受付期限 |
| (3) 令和8年 7月21日（火）予定 | 質問書に対する回答 |
| (4) 令和8年 8月 7日（金） | 応募書類の提出期限 ※午後5時必着 |
| (5) 令和8年 8月19日（水）まで | 1次審査の実施 |

- | | |
|------------------------|-----------------------------------|
| (6) 令和8年 8月19日(水) | 1次審査の結果通知、担当者に電子メールで通知する。 |
| (7) 令和8年 8月26日(水) | 2次審査で使用する追加資料の提出期限(任意) ※午後5時必着 |
| (8) 令和8年 8月31日(月) 午後予定 | 2次審査の実施 |
| (9) 令和8年 9月上旬予定 | 選考結果の通知 |
| (10) 令和8年10月上旬予定 | 契約締結 |

6 実施要領及び必要書類の掲載

(1) 配布日

令和8年6月25日(木) から令和8年8月7日(金) まで

(2) 配布方法

墨田区ホームページからダウンロードのこと。

URL : <https://www.city.sumida.lg.jp/>

7 本プロポーザルについての質問の受付及び回答

本プロポーザルに関する質問は、提出書類の作成及び提出に関する事項並びに業務実施に関する事項に限るものとし、審査に関する質問並びに提案内容に係る質問は一切受け付けない。

本プロポーザルに関する質問は、質問書により電子メールを通じて行うこと。電話、FAX 及び訪問による質問の受付は行わない。なお、電子メールの送信後は、必ず担当部課(問合せ先)宛に電話し、受信確認を行うこと。

質問に対する回答は、競争上の地位その他の正当な利益を害する恐れのあるものを除いて、質問者名を伏せた上で墨田区ホームページ上で回答する。

(1) 受付期限 令和8年7月6日(月) 午後5時

(2) 回答予定日 令和8年7月21日(火) (予定)

8 応募書類の提出

(1) 提出期限

令和8年8月7日(金) 午後5時

(2) 提出先

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号
墨田区福祉部高齢者福祉課(墨田区役所4階)

(3) 提出方法

上記提出先に、持参又は郵便等による送付

- ・郵便等に関する事故について、墨田区は一切責任を負わないものとする。
- ・郵便等にて送付する場合は、必ず提出先まで受理の確認をすること。
- ・持参による場合の受付時間は、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時
でとする。

(4) 提出書類

- ア プロポーザル参加表明書【様式1】
- イ 反社会的勢力でないことの表明・確約に関する同意書【様式2】
- ウ 法人概要票【様式3】
提出企業の概要や実施業務分野が記載されたパンフレット等の添付可
- エ 業務実績調書【様式4】
- オ 業務実施体制調書【様式5】
- カ 業務実施方針（任意様式 A4）
業務実施における着眼点、業務の実施方針等について記載すること。
- キ 業務工程表（任意様式 A4）
業務実施方針と連携した工程を記載すること。
- ク 企画提案書（任意様式 A3、1枚）
業務内容の構築手法や、業務支援手法について記載すること。
施設イメージ等の具体的な検討は、本件業務委託契約締結後に実施する。
- ケ 業務見積書（任意様式 A4）
企画提案内容に基づき、業務実施に必要なとなる費用を算定すること。

(5) 提出部数

【紙で提出】

- ① ア：2部（正本1部、副本1部）
- ② イ：2部（正本1部、副本1部）
- ③ ウ～ケ：11部（正本1部、副本10部）

※ウ～ケの副本には、提出者である企業等の名称に対してマスキング処理を行うこと。

※ウ～ケは、左端上部ホチキス留めとすること。

【電子データ（CD-R）で提出 ※①と②は別々のCD-Rで提出すること。】

- ①ア～コ：（副本）
- ②ア～コ：（副本）に、提出者である企業等の名称に対してマスキング処理を行ったもの。

9 審査方法

「墨田区特別養護老人ホームなりひらホーム等複合施設大規模改修工事基本計画策定支援業務委

託候補事業者選定委員会（以下「委員会」という。）において、次のとおり審査を行い、最優秀企画提案を決定し、その提案事業者を業務委託候補事業者とする。なお、参加事業者が1者のみの場合においても同様の審査を行い、妥当であると判断された場合は受託候補者として決定する。

(1) 1次審査

提出書類に基づき書類審査を行う。応募資格の有無、応募書類や企画提案内容等について審査し、選定した者及び選定しなかった者に対し通知する。

(2) 2次審査

業務理解度や取組意欲等を評価するため、1次審査の通過者を対象に2次審査（プレゼンテーション及び質疑応答）を実施する。プレゼンテーションの時間は20分以内、質疑応答の時間は10分程度とする。原則、主たる担当技術者が出席することとし、出席人数は3名以内とする。

ア 実施日時

令和8年8月31日（月）午後（予定）

イ 実施場所

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号墨田区役所内

※ 具体的な時間・場所は1次審査合格者に別途通知する。

ウ 2次審査で使用する追加資料の提出期限（任意）

「8 応募書類の提出（4）提出書類」以外の資料（パワーポイント等）でプレゼンテーションを行うことも可能とする。その場合は令和8年8月26日（水）午後5時までに電子データ（CD-R）を追加提出すること。（持参又は郵送等）

なお、資料には企業名や社章等の企業が特定できるものを使用しないこと。

エ プロジェクターの使用

希望する場合は令和8年8月26日（水）午後5時までに担当部課に電子メールで申し出る
こと。

なお、プロジェクター及びパソコンは区が用意する。

10 審査項目

(1) 企画提案書に関する審査

- ・本業務の趣旨を理解し、有効な企画提案が示されているか。
- ・企画提案に熱意と創意工夫が感じられるか。
- ・図表やデータ等が適切に分析されているか。
- ・本業務の高品質化・効率化、工事費及び工期の短縮につながる提案があるか。

(2) 業務実績に関する審査

- ・発注者支援業務の受注実績が豊富であるか。
- ・発注者支援業務の受注成果は優れているか。
- ・与条件の整理に秀でた経験を有しているか。

(3) 組織体制に関する審査

- ・本業務を確実に遂行できる体制があるか。
- ・担当技術者をサポートする体制があるか。
- ・法令順守及び情報管理体制があるか。

(4) 委託金額に関する審査

- ・企画提案内容に照らし適切な金額か。
- ・経費内訳それぞれに妥当性はあるか。

1.1 結果の通知

審査会の審査結果を基に業務委託候補事業者を選定し、候補事業者として選定した者及び選定しなかった者に対し通知するものとする。

なお、審査経緯の公表は行わない。また、審査方法、審査内容及び審査結果に対する異議申し立ては受け付けない。

1.2 契約手続

(1) 契約の締結

委員会で選定された業務委託候補事業者は、墨田区契約事務規則（昭和39年墨田区規則第11号）に従い、各年度の予算の範囲内において契約を締結する。

(2) 次順位者の繰上げ

業務委託候補事業者と契約を締結することができない事由が生じた場合は、審査の合計点が次順位以下となった提案者のうち、合計点が上位であった者から順に本業務委託の交渉を行うこととする。

(3) 特記事項

- ア 本業務の実施にあたっては、関係法令及び条例等を遵守すること。
- イ 本業務の実施にあたっては、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解すること。
- ウ 本業務において、受託者が墨田区から受領または閲覧した資料等は、墨田区の了承なく公表または使用しないこと。
- エ 本業務を履行する上で個人情報を取り扱う場合は個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）の規定を遵守すること。
- オ 本業務に関する成果品の著作権・著作権（著作権法第27条及び第28条の権利を含む）は、発

注者に帰属する。ただし、成果品に含まれる受託者又は第三者が従来権利を有していた固有の知識、技術に関する権利については、受託者あるいは第三者に留保されるものとする。又、他の者が権利を有するものを使用した際にかかる一切の費用は受託者が負うものとする。

カ 本仕様書に定めのない事項、または疑義が生じた場合は、別途、発注者と協議すること。ただし、受託者は、契約書及び本仕様書に記載のない事項であっても、事業目的達成のために必要と認められる軽微な事項については、契約金額の範囲内で実施するものとする。

キ 受託者が発注者又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。損害を受けた第三者の求めに応じ、発注者が損害を賠償したときは、発注者は受託者に対して求償権を有するものとする。

ク 本委託業務は原則として第三者に再委託してはならない。ただし、事前に文書により発注者と協議し、承認を得た事項については、第三者に再委託して行うことが出来る。なお、再委託者に対してもこの契約を遵守させなければならない。

1.3 その他

- (1) 提出書類等の作成及びプロポーザルの参加に関する費用の全ては事業者の負担とする。
- (2) 提出期限以降の書類の差し替え及び修正は認めない。
- (3) 墨田区が必要と認めたときには、追加資料の提出を依頼することがある。
- (4) 提出書類は返却しない。
- (5) 本件に係る情報公開請求があった場合は、墨田区情報公開条例（平成13年墨田区条例第3号）に基づき、非公開情報を除き、関係書類を開示する。
- (6) 提案者が次の事項に該当したときは、失格とする。
 - ア 実施要領に定める手続を遵守しないとき。
 - イ 応募書類に虚偽の記載をしたとき。
 - ウ 審査の公平性に影響を与える行為をしたとき。
- (7) 応募にあたり、参考として施設図面及び写真を貸与する。希望する場合は担当部課に電子メールで事前に連絡の上、来庁すること。（土曜日、日曜日及び祝日を除く午前8時30分から午後5時まで）

※貸与期間：令和8年6月25日（木）から令和8年8月7日（金）まで

※CD-Rを直接手渡しするため、社員証を持参のこと。

※依頼メールには次の点を記載すること。

ア 件名

【なりひらホーム】図面等の貸与希望

イ 本文

- ・会社名
- ・会社所在地
- ・担当者所属、担当者名
- ・電話番号
- ・メールアドレス

(8) 現地見学会は行わない。※上記(7)を参考にすること。

1.4 担当部課（問合せ先）

〒130-8640 墨田区吾妻橋一丁目23番20号

墨田区福祉部高齢者福祉課（担当）黒臼（くろうす）、植田、山路

電話：03-5608-6172（直通） FAX：03-5608-6404

電子メール：KOUREIHUKUSI@city.sumida.lg.jp