

仕様書(案)

この仕様書は、優先交渉権者と世田谷区（以下「本区」という。）との契約に係る仕様書の原案となるものです。提案書作成の参考としてご活用ください。なお、契約の締結に当たっては、提案書を踏まえ、優先交渉権者と本区が協議の上、事業者提案業務の実施等を含め、仕様の詳細を整えるものとします。本プロポーザルの趣旨及び目的を十分にご理解いただき、民間事業者のノウハウを最大限に活かした効果的かつ効率的な提案を期待します。

1 件名

世田谷区立梅丘中学校改築に伴う整備方針策定支援業務委託

2 対象施設

(1) 世田谷区立梅丘中学校

① 所在 世田谷区松原6丁目5番11号（住居表示）

（※所在については「別紙1：案内図」参照）

② 敷地面積 約12,906㎡

③ 延べ面積 約10,563㎡

（※建物については「別紙2：梅丘中学校建物概要」参照）

3 履行期間

契約の日より令和8年3月13日まで

4 目的

本業務は、改築整備方針案を策定するにあたり、改築、改修及び長寿命化等の選択肢から、敷地に合わせた条件整理や仮設校舎計画を含めたローリング計画等を比較検討し、課題を整理するものである。

ただし、世田谷区がこれまでに検討した整備手法検討案（別紙3参照）より多角的かつ専門的な視点で、今後の学校施設に求められる機能と水準を満たしながら柔軟な発想による案を検討するものである。

※注意事項

本委託契約内では、長寿命化判断フロー（別紙6）の【環境A～E】の机上検討と区が提供する建物躯体の長寿命化調査資料や追加調査により性能【F～G】の精査を行い、【I、J、K】の方向性を判断するものである。

5 計画建物の規模（区の標準設計仕様書より算出）

(1) 梅丘中学校【改築・長寿命化＋児童館＋老人福祉施設との一体整備】

計画床面積：学校は約8,500㎡

児童館は約7,350㎡（必要面積は別紙5「必要諸室・面積一覧」を参照）

老人福祉施設は約3,600㎡

合計：約9,595㎡程度 地上4階建てを想定

6 委託業務内容

整備方針の策定に向け、区が求める内容を以下にまとめる。

- ・長寿命化判断の詳細調査、事業実施の判断支援、整備方針策定支援業務、

区がこれまでに検討した整備手法検討案（別紙3参照）及び、区が提供する建物躯体の長寿命化調査資料を参照し、長寿命化が可能と想定した校舎棟と体育館棟に対して躯体等詳細調査を行い、その結果を踏まえて長寿命化の実現可能性の判断を行うとともに、給食室・プール棟を含めた全体配置計画（仮設計画含む）、概算事業費、スケジュール、学校への負担低減案等、総合的に検討をすすめ、整備方針策定に向け支援する。

なお、長寿命化判断フロー【環境A～E】の机上検討により長寿命化に適さないと判断された棟については、躯体等詳細調査を除外することができる。

- ① 長寿命化判断フローに基づき、長寿命化の判断を行う（世田谷区学校施設の長寿命化計画（令和6年6月改訂）より）

〈改築または長寿命化の判断基準〉

各建物の環境面（要求される機能水準の充足や日影規制、ハザードリスク、既存建物配置が及ぼす次期改築計画等）や性能面（コンクリート強度や中性化等構造体の詳細）から検討をすすめる。（別紙6参照）

- ② 詳細調査は以下の項目について実施する。

ア. 既存資料の確認

- ・検査済証
- ・構造耐震診断報告書
- ・修繕履歴等
- ・コンクリート強度
- ・中性化進行度の確認

イ. 現地調査

- ・施工状況：スラブにおける欠損、クラック等の目視確認（点検口からの目視を基本とする）

※各棟各建築年毎の各階において、1フロアのスパンの半数を目安に確認する。合計32か所程度を想定する。

確認作業を行う際、点検口がない箇所は、天井開口・復旧を含むものとする。

※天井は化粧石膏ボード1枚張りが基本のため、天井材の脱着を想定

また、体育館棟部分は設計図書との整合も確認すること。

現地調査日については、土曜日・日曜日・祝日若しくは長期休暇期間を基本とし、学校運営に影響しない範囲で行うこととする。

- ③ 躯体等詳細調査の結果により、劣化状況の把握、補強・改修方法を検討し、躯体の健全性が確保されると判断できるものを長寿命化に適した建物とし、以下内容を検討する。

なお、給食室・プール棟については以下ア及びウについての検討を行う。

ア. 改修部の活用用途、教育環境改善のプラン検討

- イ. 構造体改修範囲の見極め
 - ・既存壁撤去の可否判断
 - ・積載荷重の余力確認
- ウ. 法的制約・法解釈の確認
 - ・改修中の利用施設の検討

④これらの調査結果を踏まえ、配置計画（仮設計画含む）、概算事業費、スケジュール、学校への負担低減等総合的に判断し、改築又は長寿命化等の方針を定める。

また、整備方針の策定に向け、以下の点についてまとめる。

- ア. 配置計画、仮設計画の検討（各4案程度、うち1案は全改築した案とする）
- イ. 想定ローリング計画、全体スケジュール（他案との比較）
- ウ. 概算費用（他案との比較）、想定工事項目
- エ. 関係法令に係る諸条件整理
- オ. 課題や所見等

なお、整備方針策定に向け、以下の点に留意して区と共に検討を行い、その成果を示すこと。

- カ. 工事期間中の教育環境（例. 仮設校舎使用期間の校庭・体育館の確保やプール運営）や機能改善（バリアフリー・ユニバーサルデザイン、省エネルギー化等）
- キ. 事業スケジュールの短縮、建設コスト縮減、維持管理コストの低減
- ク. コスト検証
 - ・劣化、耐震、環境対策のコスト
 - ・機能拡充のためのコスト算出
 - ・費用対効果の検証

7 打合せ協議

打合せ協議は顔合わせ及び完了検査を除き、月1回を目安とし6回程度とする。なお、必要に応じて、電話・電子メール、オンライン会議等で協議を行うものとする。

また、打合せ内容については、その都度議事要旨を打ち合わせ10日後以内に提出し、区の担当者の確認を受ける。

8 権利の帰属

本委託によって生じた著作物の権利は、すべて世田谷区に帰属する。

9 提出図書

以下のデータ等を収録したCD等の電子媒体：1式

※電子データ作成の要領および形式等は、区担当課と協議すること。

※発注者は、電子データ作成に必要な電子情報を受託者に貸与する。

※電子データは最新のソフトウェアによるウイルスチェックを行い、ウイルスチェックに関する情報（ウイルス対策ソフト名、チェック日等）をCD等に貼付し提出すること。

(1) 業務実施計画書一式（業務の着手時に提出）

受託者は、契約締結後速やかに、次に掲げる事項を記載した業務計画書を作成の上、区担当課に提出し、承認を得るものとする。仕様書等に定めのない業務計画については、協議事項とし、適宜追加するものとする。

①業務概要

業務の実施方針、業務内容の整理等

②業務工程

業務工程計画・打合せ計画の作成

③業務執行体制

業務体制、連絡体制、連絡先等

④配置技術者名簿

担当分野、氏名、所属、役職、保有資格、実務経験等

※契約締結後2週間以内に提出すること

(2) 世田谷区立梅丘中学校改築に伴う整備方針策定支援業務委託報告書（製本）

①資料及び図書他（6. 委託業務内容に対する成果物）

②作業部会会議録、打合せ議事録（会議ごとに提出）

※成果物のサイズはA4版を基本とするが、資料に図面がある場合は区担当者と協議すること。

(3) その他監督員が求める資料

10 納入場所

世田谷区世田谷4丁目21番27号

世田谷区教育委員会事務局教育環境課

11 支払方法

委託料については、前払金対象とする。

12 個人情報保護条例の遵守

(1) 受託者は、この契約の履行により収集した資料、並びに区から提供された資料をこの業務に携わる者以外に漏らしてはならない。また、契約期間満了後も同様とする。

ただし、成果物の内容については、あらかじめ区の承諾を得た場合は公表することができるものとする。

(2) 個人情報については、「別紙7：電算処理の業務委託契約の特記事項(兼電算処理の個人情報を取り扱う業務委託契約の特記事項)」を遵守することとする。

13 留意事項

(1) 受託者は、区担当者の指示に従い、業務に必要な調査を行い、関係法令に基づき資料を作成すること。

(2) 受託者は、業務の詳細および進め方については、区担当者と打合せの上、業務の目的を達成しなければならない。

(3) 対象施設の調査等を実施する場合は、近隣住民並びに児童生徒の安全確保等について留意すること。

(4) 受託者は、業務の進行については、区担当者に報告し承認を受けなければならない。

(5) 受託者が業務遂行中に被った損害については、区は責任を負わない。

(6) 受託者の故意または過失により、対象施設や設備を破損・汚損した場合には、受託者の負担において原状に復する、または損害を賠償すること。

(7) 電子情報の取り扱いに関して、受託者は世田谷区情報セキュリティ対策基準と同水準での情報セキュリティを確保すること。なお、受託者が情報セキュリティを確保するこ

とができなかったことにより世田谷区が被害を被った場合には、世田谷区は受託者に損害賠償を請求することができる。この場合、世田谷区が請求する損害賠償額は、世田谷区が実際に被った被害額とする。

- (8) 本仕様に定めた事項及び内容等に疑義が生じた事項については、その都度、区担当者
と協議の上、決定する。
- (9) 本業務の主要部分については、再委託することはできない。本業務の一部を再委託する
場合は、再委託または協力先およびその理由を事前に区担当者へ説明し承諾を得ること。
ただし、印刷、資料整理等の簡易な業務の再委託については、区担当者の承諾を必要
としない。

1 4 区担当課

世田谷区 教育委員会事務局 教育環境課 連絡先：03-5432-2665