

# (仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画

## 設計・監理業務委託公募型プロポーザル

### 実施要項

#### 1 実施に至る経緯と目的

東京サレジオ学園の主な建築群は、築30年の鉄筋コンクリート造の建築である。「家」で子どもたちを養育するという考えを形にし、自然に調和し、意匠性に優れた建築デザインである。残念ながら、機能面で竣工後より様々な問題を抱え、近年は経年による老朽化も相まって、問題が大きくなってきている。

一番深刻な問題は、敷地内排水計画の不具合である。現在、浸透による排水が機能せず、長雨、大雨の度に床下浸水が各所で起きる。また、巨大に育ちすぎた樹木によって、大型台風の度に倒木のリスクを抱えている。次に大きい問題は、設備機器の不具合で、すでに日常的な児童養育が十分にできない状況に至ってしまっている。機器の更新時期は来ているが、設備配管の多くがコンクリート躯体に埋め込まれている為に改修費が莫大であり容易に着手できない。また、内外装の仕上げ材に特注部材を用いている為、維持管理費や修繕費も看過できない状況にある。

一般的な耐用年数を考えれば、長期的に建築物を使い続けたいが、改修費や維持管理費に大きな金額が必要であり、かつ改修によっても抜本的な解決には至らない可能性があるため、児童園舎7棟を解体し、新たに児童園舎9棟を建築する結論に至った。

本プロポーザルは、東京サレジオ学園が育んできた養育の考え方を、次世代に継承していくための児童園舎の建替えおよびその配置計画を担当する設計・監理事業者を選定するものである。児童福祉の考え方は時代と共に変化し、現在では、より小規模なグループでの養育に対応した園舎とする必要がある。一方で、園舎の建築に求められる本質は不変であり、子どもたちが自分たちの家として心から安心できる場所をつくる必要がある。これからの児童福祉の在り方について、運営者と伴走しながら、様々な問題に対してアイデアや解決策を提示してくれる、意欲と技術を兼ね備えた設計者を探し出したいと考えている。

#### 東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクトにおける、本プロポーザルの位置づけ

本プロポーザルは、「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト(以下「2025整備プロジェクト」と呼ぶ。)」の中核となる「(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画」事業の設計・監理事業者を選定するものである。「2025整備プロジェクト」は東京都が推進する児童養護施設の小規模化に対して、現在児童定員98名の東京サレジオ学園を「東京サレジオ学園小平(以下「サレジオ小平」と呼ぶ。)」 「東京サレジオ学園小金井」(以下「サレジオ小金井」と呼ぶ。)及び敷地外に設置するグループホームに分園化して対応していくプロジェクトである。「2025整備プロジェクト」は、現存する児童園舎を段階的に解体しながら新たな児童園舎及び地域支援センターを建築していき、分園化後のサレジオ小平、サレジオ小金井の受け入れ児童の定員はそれぞれ30名を予定している。

(「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」の全体構想は、現在各種行政協議を同時進行中である。参考資料として、一部その内容を記載する。また、今後の行政協議の内容によっては全体計画に修正がでる可能性もある。)

## 2 業務を行う上での諸条件

### (1) 計画地 (地名地番)

東京都小平市上水南町4丁目592-1,-2,-3,-93,-94,-96

東京都小金井市貫井北町3丁目957-1,-10,960-3,963-3

※現東京サレジオ学園所在地住所は「東京都小平市上水南町4丁目7番1号」

### (2) 都市計画区域内外の別

都市計画区域内

### (3) 用途地域等

第一種低層住居専用地域

小平側敷地 : 建蔽率 40% 容積率80% 防火地域指定無し 第1種高度地区 GL+5m 1/0.6

小金井側敷地 : 建蔽率 40% 容積率80% 防火地域指定無し 第1種高度地区 GL+5m 1/0.6

### (4) 主要用途

児童養護施設

### (5) 規模

小平側敷地 : 児童園舎180㎡程度×4棟

小金井側敷地 : 児童園舎180㎡程度×5棟

### (6) 設計を行う上での基本方針

以下8点を施設整備の方針とする。

- ①児童養護の小規模化の流れに対応できる園舎であること
- ②残置する既存建物や自然環境と調和がとれたデザインであること
- ③維持管理や、将来の改修に配慮された設計であること
- ④大雨や台風時に浸水等が起きない配慮をもった設計であること
- ⑤子どもたちが自分たちの家であるというように感じるデザインであること
- ⑥小平側、小金井側を機械的に分割せず、子ども達が養育されていると感じ、また運営者が一体のチームとを感じるデザインであること
- ⑦養育しやすく、しかし同時に子どもたちの居場所が多様にある設計であること
- ⑧全9棟での全体としての調和と差異を持ったデザインであること

### (7) 想定事業費

9棟の園舎に対して、想定する事業費(本体工事、解体工事、設計費)は、概ね小平側小金井側合わせ税別、600,000,000円程度とする。事業費は、確定したものではなく、最小の費用で最大の効果を生むよう努めるものとする。

## (8) 計画スケジュール

基本設計期間(想定)	令和4年1月14日～4月15日
実施設計期間(想定)	令和4年7月1日～10月31日
工事監理期間(想定) ※解体工事期間を含む	小平側 : 令和7年2月1日～2月28日 小金井側 : 令和6年4月1日～1月31日,
完了予定	小平側 : 令和8年1月31日 小金井側 : 令和7年2月28日

・上記スケジュールは、あくまで想定であり、変更する可能性がある。

・本計画は、「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」の一環のプロジェクトであり、現在計画全体を行政と協議を進めながら進行している。今後の行政との協議内容によって計画の一部やスケジュールが変更になることがあり得る。

・今後の社会情勢や財政事情の変化、その他不可抗力などにより、事業計画の変更又は事業の中止をすることがある。

## 3 業務概要

### (1) 業務名

(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画 設計・監理業務委託

### (2) 業務内容

- ①(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画に係る基本設計及び実施設計、工事監理業務
- ②(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画に係る解体設計業務
- ③確認申請業務、各種法令手続、補助金書類作成補助業務
- ④建築物周辺のランドスケープデザインの提案業務※1
- ⑤工事中の仮設計画の立案
- ⑥都市計画法、建築基準法、消防法、建築物省エネ法、建設リサイクル法及びその他必要法規に関する手続き業務(建築確認申請にかかる関係各課協議等の作業等含む)
- ⑦基本設計案・実施設計案等を検討するための会議・近隣住民等を対象とした説明会等への参加、これらの資料作成、記録簿の作成等。
- ⑧建築物の維持管理計画の提案※2
- ⑨その他上記業務遂行に必要となる付帯業務

※1敷地全体のマスタープラン業務、敷地全体のインフラ引き込み計画、敷地全体のランドスケープデザイン業務の設計については本プロポーザルの業務内容からは除外されるが、建築物の周辺のランドスケープデザインについては検討提案を行うこととする。

※2建築物の維持管理、ライフサイクルコスト削減に対する提案を行うこととする。

### (3) 業務期間

令和4年1月14日～令和8年3月31日(予定)

### (4) 発注者

社会福祉法人東京サレジオ学園  
理事長 村松泰隆

(5)設計料提案限度価格

- 小平側敷地の園舎4棟の設計・監理業務について:1500万円(税抜)
- 小金井側敷地の園舎5棟の設計・監理業務について:1700万円(税抜)

(6)その他

本事業は、児童福祉施設等整備費補助の交付申請を行う事業である。

#### **4 実施方式**

二段階公募型プロポーザル方式

#### **5 応募者の参加要件**

- (1)建築士法第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受けていること。
  - (2)下記のA～Dのいずれかの要件の建築物の実施設計業務を、過去10年以内に元請として履行した実績を有する企業であること。
    - A:福祉施設(延床面積450㎡以上。分棟の場合は合算して良い。)
    - B:幼稚園・保育園(延床面積450㎡以上。分棟の場合は合算して良い。)
    - C:集合住宅・シェアハウス(延床面積450㎡以上。分棟の場合は合算して良い。)
    - D:その他公共的な機能を有する建築物、都市施設(延床面積450㎡以上。分棟の場合は合算して良い。)
- 設計JVを組んで応募する場合には、設計JVの構成員の内1社が上記条件を満たすこと。

- (3)地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- (4)会社更生法(平成14年法律第154号)の規定による更生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- (5)民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続き開始の申し立てがなされていないこと。
- (6)参加者は、本業務に関して次の要件に該当する者を配置すること。

①管理技術者

- ア. 一級建築士であること
- イ. 参加者の組織に所属(3ヵ月以上の雇用関係があること)していること

②主任技術者(建築)

- ア. 一級建築士であること、あるいは二級建築士かつ実務5年以上の経歴を有する者

③小平側意匠担当者

④小金井側意匠担当者

※③または④は、②と兼ねることができる。

## 6 プロポーザルに係るスケジュール

公募内容の公表	令和3年10月5日(火)
一次審査 質疑の受付期間	令和3年10月5日(火)～令和3年10月11日(月)
一次審査 質疑への回答日	令和3年10月18日(月)
参加表明書および一次審査提案書受付期間	令和3年10月19日(火)～令和3年10月22日(金)
一次審査 審査結果通知	令和3年10月29日(金)
敷地見学会	令和3年11月1日(月)～令和3年11月5日(金) ※上記日程内で実施
二次審査 質疑の受付期間	令和3年11月1日(月)～令和3年11月5日(金)
二次審査 質疑への回答日	令和3年11月12日(金)
二次審査 提案書提出期間	令和3年12月10日(金)～令和3年12月15日(水)
ヒアリング審査	令和3年12月20日(月)(仮)
二次審査 審査結果通知	令和3年12月27日(月)
業務委託締結	令和4年1月14日(金)

## 7 質疑及び回答

### (1) 質疑の提出

本実施要領および仕様書の内容等について疑義を生じた場合は、「質疑書(様式第1号)」に質疑内容を簡潔にまとめ、電子メールにて15に記載の事務局に送付し、電話にて受領確認の連絡を入れること。ただし、連絡時間は、平日の9時～17時までとする。

### (2) 質疑提出期間

一次審査: 令和3年10月5日(火)～令和3年10月11日(月)

二次審査: 令和3年11月1日(月)～令和3年11月5日(金)

### (3) 質疑回答

一次審査: 令和3年10月15日(金)

二次審査: 令和3年11月12日(金)

## **8 参加表明書・および一次審査提案書の提出**

本プロポーザルの参加者は次の書類を提出するものとする。

(1)提出書類および部数

①参加表明書

様式第2号 1部

②参加資格申し出書

様式第3号 3部

③管理技術者、意匠主任技術者、意匠担当者の経歴等

様式第4号-1、4号-2 各3部

④チーム体制および業務実施方針

様式第5号 3部

⑤その他アピールポイント

様式第6号 3部

(2)提出方法

郵送(提出期間内に必着)

(3)提出期間

令和3年10月18日(月)～令和3年10月22日(金)

(4)提出先:事務局

東京都小平市上水南町4丁目7番1号

社会福祉法人東京サレジオ学園

事務長 佐藤庸大宛

## **9 二次審査提案書の提出**

一次審査を通過した者は、次の書類及び電子データを提出するものとする。

(1)提出書類および部数

①技術提案書 表紙(様式第7号)提案書(A3任意書式) 10部(仮留め)

②設計見積書 任意様式 10部

③工事概算見積書 任意様式 10部

④守秘義務誓約書 様式第8号 1部

(2)提出方法

郵送(提出期間内に必着)

(3)提出期間

令和3年12月10日(金)～令和3年12月15日(水)

(4)提出先:事務局

東京都小平市上水南町4丁目7番1号

社会福祉法人東京サレジオ学園

事務長 佐藤庸大宛

#### (5)その他

※技術提案書には提出者が分かるように表紙を付けること。ただし、技術提案書の本文には、提出者が特定できるような記述及びロゴ等の記載をいしないこと。

※技術提案書はA3サイズで、表紙を除いて6枚以内とし、コンセプト/デザインを示す提案書2枚程度、配置、平面、断面計画を示す提案書4枚程度とする。

※提案書は図表の引用を除き読みやすい文字サイズで作成すること。

※電子データはPDF形式で保存したものをCD-Rに記録して提出する。

※(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画に係る解体設計業務について、解体を行う既存建築物の情報は一次審査通過者に追加資料として配布する。

※一次審査通過後、技術提案を辞退する場合は、参加辞退届(任意様式)にプロポーザル名称、法人等名称、代表者名(代表者印捺印)、提出日記入の上、提案を辞退する旨を明記して、令和3年12月17日(金)までに事務局に郵送すること。

## 10 ヒアリング審査

受託候補者の選定にあたって、技術提案書等に係るヒアリング審査を実施する。

(1)日時: 令和3年12月20日(月)(仮)

(2)場所: 社会福祉法人東京サレジオ学園

(3)実施方法

後日通知する

## 11 審査方法・審査基準

(1)審査方法

本プロポーザルの受託候補者の選定においては、審査委員会により評価を行い、最優秀提案者ならびに優秀提案者を選定する。なお、ヒアリング審査ならびに、審査委員会については、非公開とする。

(2)選定方法

①児童養護の小規模化の流れに対応できる園舎であること

②残置する既存建物や自然環境と調和がとれたデザインであること

③維持管理や、将来の改修に配慮された設計であること

④大雨や台風時に浸水等が起きない配慮をもった設計であること

⑤子どもたちが自分たちの家であるというように感じるデザインであること

⑥小平側、小金井側を機械的に分割せず、子ども達が養育されていると感じ、また運営者が一体のチームとを感じるデザインであること

⑦養育しやすく、しかし同時に子どもたちの居場所が多様にある設計であること

⑧全9棟での全体としての調和と差異を持ったデザインであること

の整備方針に沿っているか、その他提案力、実現性、経済性、ライフサイクルコストなど長期的な視野に立っているか、運営側に寄り添える設計チーム体制となっているか等について、総合的に判断する。

審査委員会メンバー

	氏名	現職	略歴
1	村松 泰隆	社会福祉法人東京サレジオ学園 理事長 社会福祉法人聖ヨゼフ寮 副施設長・理事 別府サレジオ学園 監事	サレジオ修道会会員。ドンボスコの精神に深い理解があり、児童養護施設(当学園及び聖ヨゼフ寮)に長年勤務し児童養護に関する深い見識がある。
2	田村 寛	社会福祉法人東京サレジオ学園 理事・園長 学校法人育英学院 評議員	児童養護施設(当学園及び聖ヨゼフ寮)に長年勤務し児童養護に関する深い見識がある。
3	松浦 史明	社会福祉法人東京サレジオ学園 理事・副園長	児童養護施設東京サレジオ学園に長く勤め、児童養護に関する深い見識がある。
4	江端 寛治	社会福祉法人東京サレジオ学園 理事	公益財団法人出光文化福祉財団に事務局長として奉職され福祉事業・経営に深い見識がある。
5	加藤 尚子	明治大学教授 社会福祉法人東京サレジオ学園 理事	公認心理士であり心理学について国内外で研究・教授をされており深い見識がある。当学園の顧問心理士としても20年近く勤務。
6	北川 純二	育英学院サレジオ小・中学校 校長 社会福祉法人東京サレジオ学園 理事	当学園職員として勤めた経験がある。サレジオ修道会会員でありドンボスコの養育について深い見識がある。
7	西原雄次郎	ルーテル学院大学 名誉教授 社会福祉法人おおぞら会 理事長 社会福祉法人東京サレジオ学園 監事	家庭裁判所調査官を経て長年社会福祉学について研究・教授され、社会福祉法人も経営されており深い見識を有している。
8	渡部 博	公認会計士・MBA・ワシントン州公 認会計士・税理士 公認会計士渡部博事務所所長 社会福祉法人東京サレジオ学園 監事	全国社会福祉協議会会計実務講座も御担当され、著書も多く著されている。公認会計士として幅広く深い見識を有している。
9	藤原 徹平	建築家 横浜国立大学准教授 フジワラテッペイアーキテクツラボ 主宰	「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」アドバイザー。現施設の問題点について把握している。またドンボスコの養育や児童福祉施設について理解がある。



## **12 失格事項**

本プロポーザルに参加するものが次のいずれかに該当する場合は、失格とする。

- (1)参加資格の要件を満たさなくなった場合。
- (2)提出書類に不備があると判断した場合。
- (3)提出書類に虚偽の記載があった場合。
- (4)公平な審査を阻害する行為があった場合。
- (5)本業務の履行が困難であると認められる状況に至った場合。
- (6)上記各号に該当するほか、プロポーザルの中で著しく信義に反する等の行為があり、審査委員会により失格であると認められた場合。

## **13 提案に関する留意事項**

- (1)本プロポーザルの関連情報を入手するための窓口は事務局とする。
- (2)提出書類の作成及び提出、並びにプレゼンテーションの参加に要する費用は、参加者の負担とする。
- (3)技術提案は、1提案者につき1案とする。
- (4)提出書類は返却しない。
- (5)業務の実績については、日本国内の業務の実績を持って判断するものとする。
- (6)提案書類は日本語を用いて作成し、通貨は日本円とする。
- (7)審査結果についての異議申し立ては一切受け付けないものとする。
- (8)提出書類は、審査目的の範囲で複製することがある。
- (9)提出書類に含まれる著作物の著作権は、提案者に帰属する。
- (10)本プロポーザルにおいて知り得た情報は、本プロポーザルの目的以外に使用し、または第三者に漏洩してはならないものとする。
- (11)本プロポーザルは、「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」の一環のプロジェクトであり、現在計画全体を行政と協議を進めながら進行している。今後の行政との協議内容によって計画の一部やスケジュールが変更になることがあり得る。
- (12)今後の社会情勢や財政事情の変化、その他不可抗力などにより、事業計画の変更又は事業の中止をすることがある。この場合、本業務の契約締結前においては参加者に対して事務局は一切の責任を負わないものとする。

## **14 契約、および業務進行に関する留意事項**

- (1)本プロポーザルはあくまで設計者を選定するものである。契約後に「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」事務局およびアドバイザーと協議をしながら設計案の検討を進めていく。
- (2)「東京サレジオ学園2025施設整備プロジェクト」の全体の計画は並行して行政協議中である。協議によっては、契約されるプロジェクトの規模やスケジュールが変更になる場合もある。
- (3)設計契約については、提出された設計見積書を基に協議を経て締結をするものとする。
- (4)最優秀提案者と契約締結に至らない場合には、優秀提案者と契約交渉を行うこととする。

## **15 事務局**

社会福祉法人東京サレジオ学園

電話： 042-321-0412

FAX: 042-324-1160

Email: salesiod@s8.dion.ne.jp

担当者： 事務長 佐藤庸大

## 【プロポーザル関係資料】

- ・(仮称)東京サレジオ学園児童園舎改築計画設計・監理業務委託公募型プロポーザル要求水準書
- ・参考資料1 現況敷地図
- ・参考資料2 事業対象地概要図
- ・参考資料3 土地利用計画図
- ・参考資料4 緑地整備計画図
- ・参考資料5 改築計画プロセス図
- ・参考資料6 地質調査報告書
- ・参考資料7 敷地図CADデータ
  
- ・様式第1号 質疑書
- ・様式第2号 参加表明書
- ・様式第3号 参加資格申出書
- ・様式第4号 監理技術者、意匠主任技術者、意匠担当者の経歴等
- ・様式第5号 チーム体制および業務実施方針
- ・様式第6号 その他アピールポイント
- ・様式第7号 技術提案書(表紙)
- ・様式第8号 守秘義務誓約書