

# (案)

## (仮称) 江戸川区立日光林間学校整備事業 民間提案支援及び 基本計画策定支援 コンストラクション・マネジメント業務委託仕様書

### 1. 業務名

(仮称) 江戸川区立日光林間学校整備事業 民間提案支援及び  
基本計画策定支援 コンストラクション・マネジメント業務委託

### 2. 目的

現在、本区では(仮称)江戸川区立日光林間学校の整備に向けて民間提案制度を活用しており、今後、選定された事業者の提案を基に官民協働で基本計画案を策定することとしている。

本業務は、(仮称)江戸川区立日光林間学校の機能、規模、事業手法等に関する考え方について整理し、関係者の意見等を取り入れながら基本計画の策定支援を行うことを目的とする。

### 3. 委託期間

契約締結の翌日から令和9年6月30日まで

なお、当契約期間以降については、業務の継続性等の観点を踏まえ、本委託契約の履行状況等を勘案したうえで、以降に予定している発注、基本設計、実施設計、施工段階等における支援業務について、随意契約により業務委託できるものとする。

### 4. 業務概要

#### (1) 民間提案支援及び基本計画策定支援業務の概要

- ・ 定例会議や分科会等の開催と議事録作成
- ・ 民間提案制度による提案内容の技術的精査・比較及び資料作成
- ・ 民間提案制度の事業化検討期間におけるヒアリング支援
- ・ 民間提案制度で選定された業者の提案内容精査・基本計画への反映
- ・ 要求条件（計画規模・建物用途・必要機能等）の検討
- ・ 制約条件（関連法令・建設事業予算・マスタースケジュール等）の検討
- ・ 基本計画図（計画概要・平面図・立面図・断面図・構造概要・設備概要等）の作成
- ・ 概算事業費（イニシャルコスト・ランニングコスト）の検討
- ・ 設計並びに施工工程の検討
- ・ その他基本計画策定に必要な調査及び資料作成
- ・ 業者選定に係るサウンディングの実施

- ・工事費動向等市場調査の実施
- ・事業実施方式の検討に必要な調査及び資料作成 など

(2) 事業スキーム

- ・現在、(仮称)日光林間学校整備事業は民間提案制度による提案募集期間中である。本業務委託の契約時点では参加者からの提案が複数あることが想定される。
- ・提案募集期間終了後、各者の提案内容精査やヒアリング等を実施し、最優秀提案者1者を区が選定する。
- ・その後、区の附属機関にて採点を行い、インセンティブ（随意契約、プロポーザルへの加点）を決定する。
- ・なお、最優秀提案者の提案内容は以降に策定する基本計画の基礎となる。

【想定スケジュール】

年度	R8年度												R9年度														
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3			
民間提案制度	提案募集期間			事業化検討						附属機関			公表	プロボ準備		プロポーザル											
													随意契約ルート	契約準備		附属機関		契約準備									
CM業務委託	プロポーザル			民間提案支援						基本計画策定支援																	

5. 施設整備概要

(1) 概要

別紙「(仮称)江戸川区立日光林間学校整備指針」のとおり

(2) 所在地

栃木県日光市所野 1541-2,1,37,2598

(3) 敷地面積

公簿面積：29,861 m<sup>2</sup>（森林部分含む）

(4) 用途地域等

用途地域：無指定 建ぺい率：60% 容積率：200% 防火指定：なし

## 6. 業務実施体制

(1) 受託者はコンストラクション・マネジメント業務（以下「CM業務」という。）の実施にあたり、本内容に基づくとともに関係法令等を遵守すること。

(2) 受託者は業務の実施にあたり、次の実績、業務実施体制を満たすこと。

### ①企業の実績要件

以下の要件において、いずれかの業務実績を有すること。なお、いずれも共同体の構成員として行った実績については、代表者として行ったものに限る。また、日本国内の建築物の業務に限ることとする。

なお、平成28年4月1日以降に契約され、参加申込書提出日までに完了または一部が完了しているものを対象とする。

#### ア 同種業務

発注者の支援を行うCM業務のうち、以下A~Cいずれかの基本計画・設計段階等における各種マネジメント業務を行った実績があること。

A 延床面積が7,000㎡以上の社会教育施設<sup>※</sup>または宿泊施設の新築

B 社会教育施設または宿泊施設の新築で、DBO方式(またはDB)を採用したもの

C 延床面積が7,000㎡以上の公共施設の新築でDBO(またはDB)方式を採用したもの

#### イ 類似業務

発注者の支援を行うCM業務のうち、以下A'~C'いずれかの基本計画・設計段階等における各種マネジメント業務を行った実績があること。

A' 延床面積が3,000㎡以上の社会教育施設または宿泊施設の新築

B' 延床面積が7,000㎡以上の公共施設の新築

C' 延床面積が7,000㎡以上の施設の新築でDBO(またはDB)方式を採用したもの

※青少年教育施設、図書館、博物館、美術館、科学館、公民館など、生涯学習のための施設を指す。

### ②配置予定技術者の資格及び実績要件

#### ア 管理技術者

受託者に所属するものとし、CCMJ（日本コンストラクション・マネジメント協会認定コンストラクション・マネージャー）及び一級建築士の資格を有し、建築工事の計画・設計段階において発注者の業務支援を行うCMr（コンストラクション・マネージャー）として、CM業務に携わった実績があること。

#### イ 各分野の担当責任者

以下の資格を有するものでCM業務に携わった実績のある者とする。

・建築・総合

CCMJ及び一級建築士の資格を有する者。

- ・構造  
構造設計一級建築士の資格を有する者。
- ・電気設備  
建築設備士又は設備設計一級建築士の資格を有する者。
- ・機械設備  
建築設備士又は設備設計一級建築士の資格を有する者。
- ・建築コスト管理  
建築コスト管理士又は建築積算士の資格を有する者。
- ・工事施工計画  
一級建築施工管理技士の資格を有する者。
- ・土木  
技術士建設部門(「都市計画及び地方計画」または「土質及び基礎」)の資格を有する者。

(3) 業務実施上の条件

- ①配置予定技術者は原則変更できない。ただし、病症、死亡又は退職などの特別な理由による変更、もしくは区が承諾した場合は可能とする。
- ②受託者は、本業務の全部を一括して再委託してはならない。ただし、全体としての委託業務の遂行に支障が生じない範囲で、区の承諾を得た場合は、本業務の一部を再委託することができる。

(4) 業務計画書については次の事項等を記載及び添付し、提出すること。

- ア 配置予定技術者の氏名、資格書の写し、業務実績証明書等
- イ 業務実施方針
- ウ 業務工程表
- エ 業務体制表

(5) 受託者は、業務の進捗に関して、発注者に対して定期的に報告を行うこと。

(6) 受託者は、自らの組織から総括責任者（管理技術者）を選任し、発注者に通知すること。

(7) 受託者は、本業務委託の一部を再委託する場合は、あらかじめ発注者に下請負承認願いを提出し承諾を得ること。

(8) 受託者は、業務中に知り得た内容等について、第三者にその情報を漏らしてはならない。

(9) 業務の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議し指示を仰ぐこと。

## 7. 提出する成果物

成果物については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、発注者の指示によるものとする。

(1) 成果物

- ① 定例会議や分科会等の議事録
- ② 民間提案制度による提案内容の技術的精査・比較資料
- ③ 民間提案制度の事業化検討期間のヒアリング支援に係る資料
- ④ 基本計画（案）
- ⑤ 基本計画 概要版（案）
- ⑥ 業務報告書
- ⑦ その他本業務により収集した資料

(2) 成果物の提出先

江戸川区 教育委員会事務局 学校施設課 管理係

(3) 提出成果物の規格等

- ・(1) 成果物に記載したものは電子データで納品すること。なお、電子データは、PDF形式とともに、以下の形式によりCD-RまたはDVD-Rに格納して納品すること。
- ・基本計画（案）及び、基本計画 概要版（案）については電子データに加え、ファイル綴（A4版）にして2部提出すること。

文書：Word形式

表、グラフ：Word形式またはExcel形式

写真等：JPEG形式

図面データ等：JWW形式

## 8. その他留意事項

- (1) 本業務の公募型プロポーザル選定時に提案のあった内容については、契約価格に関わらず原則的に本業務委託内において必ず履行すること。
- (2) 仕様書に記載のない事項については、別途発注者と協議の上決定すること。
- (3) 成果物は、検査合格日から起算して1年間を保証期間とし、受注者の過失または疎漏起因する不良箇所及び、誤り等が生じた場合は、受注者の負担において速やかに適切な処理を講じなければならない。
- (4) 最低賃金（毎年10月頃の改正により最低賃金が改正された場合は、当該改正後の最低賃金）以上の金額を支払うこと。
- (5) 前払金の適用を希望する場合は、事前申出を行うこと。本業務における前払金は契約金額の30%以内とする。