

(案)

江戸川区新庁舎整備に係る
コンストラクション・マネジメント業務委託
仕様書

令和8年7月

江戸川区

江戸川区新庁舎整備に係るコンストラクション・マネジメント業務委託 仕様書

1 件名

江戸川区新庁舎整備に係るコンストラクション・マネジメント業務委託

2 契約期間

契約締結日から令和9年3月15日(月)までとする。

※本業務の継続性等の観点を踏まえ、本業務委託契約の履行状況等を勘案した上で、工事発注年度まで業務継続をする場合がある。

3 目的

新庁舎整備事業は、建設工事の発注に向けて、サウンディング型市場調査を行い、これまで積み上げてきた庁舎の性能等を維持しつつ、適正な建設工事費及び工期の算出等を進めていく予定である。

本業務委託は、当該調査結果について、技術的な中立性を保ちつつ、発注者である本区の立場に立った豊富な実績と高度な専門的知見を有する事業者の検証等の支援を受けることにより、円滑な新庁舎整備事業の推進を図ることを目的とする。

以上の目的を達成するため、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）委託を行うものとする。

4 新庁舎整備事業概要

(1) 建物概要

ア 建設予定地

東京都江戸川区船堀四丁目3番

イ 敷地面積

9,620.60 m²

ウ 建築面積／建ぺい率

7,386.21 m²／76.77%

エ 延床面積

60,840.29 m²

オ 容積対象床面積／容積率

47,994.33 m²／498.87%

カ 階数／高さ

地上21階（建築基準法上22階）／約99m

キ 主要用途

庁舎、駐車場

(2) 江戸川区新庁舎建設工事に関するサウンディング型市場調査

令和8年9月～12月(予定)

5 業務実施体制

(1) 配置予定技術者の資格・業務実績

ア 管理技術者

事業者に所属するものとし、CCMJ及び一級建築士の資格を有し、建築工事の設計段階において発注者支援を行うCMrとして、CM業務を行った実績がある者とする。

イ 各分野の担当責任者

以下の資格を有するもので、CM業務を行った実績がある者とする。

① 建築・総合

CCMJ及び一級建築士の資格を有する者。

② 構造

構造設計一級建築士の資格を有する者。

③ 電気設備

建築設備士または設備設計一級建築士の資格を有する者。

④ 機械設備

建築設備士または設備設計一級建築士の資格を有する者。

⑤ 建築コスト管理

建築コスト管理士または建築積算士の資格を有する者。

⑥ 工事施工計画

一級建築施工管理技士の資格を有する者。

ウ 業務実績

① 発注者支援を行うCM業務のうち、延床面積が10,000㎡以上の国及び地方公共団体の庁舎の新築(二以上の用途を有する複合用途建築物の場合は、庁舎等の用途に供する部分の床面積が10,000㎡以上のものに限る)に伴って行われた設計段階におけるCM業務を行った実績があること。

② 日本国内の建築物の業務に限る。

③ 平成28年4月1日以降に契約され、参加表明書提出日までに完了(全体計画の一部が完了でも可とする)している業務に限る。

(2) 業務実施上の条件

- ア 配置予定技術者は、原則変更はできない。
ただし、病症、死亡または退職等の特別な理由による変更（証明書の添付が必要となる）であり、かつ、変更後の者（前任者と同等程度の業務実績がある者）について本区が承諾した場合は可能とする。
- イ 配置予定技術者は、CADの操作に精通しており、営繕積算システムRIBC2内訳書数量入力システム（一般財団法人）建築コスト管理システム研究所）（以下、「RIBC2」という）が、操作できる者とする。
- エ 事業者は、本業務のすべてを一括して再委託してはならない。
ただし、全体としての業務委託の遂行に支障が生じない範囲で、本区が承諾した場合は、本業務の一部を再委託することができる。
- オ 事業者は、「(1) ア 管理技術者」及び「(1) イ ① 建築・総合」の担当責任者に関する業務について、再委託してはならない。

6 業務内容

本業務に行うにあたり、新庁舎整備のこれまでの取組経過を十分に理解するとともに、発注者の求める内容を確認し、精査すること。

(1) 新庁舎整備の推進支援

本区が貸与する新庁舎整備に係る事業スケジュールの内容を把握しながら、内在する代表的なリスク等を整理し、発注者に助言をすること。

ア プロジェクト管理支援

(2) 工事発注計画の検討支援

本区が貸与する新庁舎建設工事の図面・積算等の内容を把握し、今後取り組むサウンディング型市場調査結果を踏まえて、事業者の豊富な経験や、事業者独自の建築費指数等で検証すること。

ア サウンディング型市場調査結果についての検証業務（建設工事費・工期等）

イ 建設業界に関する最新の動向についての情報提供業務（建設物価・労務等）

ウ アイを踏まえて、本区が積算した建設工事費・工期等の妥当性についての検証業務

(3) 打合せ記録等の作成

(1) (2) の打合せ等については、速やかに打合せ記録を作成し、発注者に提示すること。

ア 定例打合せ（5回程度とする）

イ その他、発注者と事業者の打合せ等

7 成果品

成果品については次のとおりとする。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) 提出先

新庁舎・施設整備部 新庁舎整備課 庶務係

〒132-8501 江戸川区中央一丁目4番1号 第三庁舎別館

(2) 提出日

令和9年3月8日(月) (予定) までに提出すること。

※「業務計画書」については、契約締結後、速やかに提出すること。

(3) 成果品リスト

No	項目	規格	部数
1	業務計画書 ア 業務内容 イ 業務工程表 ウ 業務実施体制 エ 配置予定技術者の業務実績書	ファイル綴り (A4版 縦向き)	1部
2	業務報告書 ア 新庁舎整備の推進支援に伴う提出資料 イ 工事発注計画の検討支援に伴う提出資料 ウ 打合せ記録等の作成 エ その他、本区が求めた業務に伴う提出資料	ファイル綴り (A4版 縦向き)	1部
3	電子データ (成果品一式の電子データを収めた記録媒体)	CD-Rまたは DVD-R	2部

ア CD-RまたはDVD-Rには、委託名・提出日を記載すること。

イ 電子データは、ファイル綴りと同じ体裁で作成したPDFと、本区が加工可能できるように次の形式で格納すること。

- ① 文書 : マイクロソフトワード形式またはマイクロソフトエクセル形式
- ② 表・グラフ : マイクロソフトエクセル形式またはマイクロソフトパワーポイント形式
- ③ 写真 : J p e g形式
- ④ CAD : DWG形式

8 検査

業務が完了した際は、事業者は本区に成果品及び完了届等を提出すること。

9 守秘義務

(1) 事業者は、本業務を通して知り得た秘密事項を第三者に漏らしてはならない。

また、そのことを事業者は本委託業務に関係する担当者等に対し、指導しなければならない。

違反または怠った場合は、本区は当該事実を公表でき、事業者の当該違反または懈怠に起因する損害は、事業者がその賠償の責任を負う。

- (2) 事業者は、業務の遂行に必要な場合を除き、本区の承諾なく成果品（未完成の成果品及び業務を行う上で得られた記録等を含む）を第三者に閲覧、貸与または譲渡してはならない。

10 個人情報の保護

- (1) 本区が貸し出した資料（以下、「貸出資料」という）に記載された個人情報及び業務に関して知り得た個人情報は、すべて本区の個人情報であり、許可なく複写、複製または第三者へ提供してはならない。
- (2) 個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）および個人情報保護に関する特約条項を遵守すること。

11 資料の貸与及び返却

- (1) 事業者は、業務に必要な資料、基準等で本区が貸与可能と判断した資料については、借り受けることができる。
- (2) 事業者は、貸出資料を善良な管理者の注意をもって取り扱わなければならない。
万一、紛失または損傷した場合は、事業者の責任と費用負担において代品を納め若しくは原状に復して返還し、またはこれらに代えてその損害を賠償しなければならない。
- (3) 事業者は、業務完了時に本区へ貸出資料を返却しなければならない。

12 関連する法令、条例等の遵守

事業者は、本業務の実施にあたって、関連する法令、条例等を遵守しなければならない。

13 その他留意事項

- (1) 本業務の公募型プロポーザル選定時の提案内容については、契約価格に関わらず原則的に本業務委託期間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、本区と協議の上決定すること。
- (3) 成果品は、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に起因する不良箇所及び、誤り等が生じた場合は、事業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。