

清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託 プロポーザル募集要項

第1 募集の趣旨

本募集は、清瀬市新庁舎建設事業（以下「本事業」という。）における清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務の受託者を選定するにあたり、「清瀬市新庁舎建設基本計画」（以下「基本計画」という。）を踏まえ、本市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コンストラクション・マネジャー（CMr）を特定するために実施するものであり、本要項はその手続きについて必要な事項を定めるものである。

第2 業務概要

（1）本委託の概要

委託業務は、下記の2業務とする。

- ①委託業務名1 清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その1）
- ア 履行期間 業務委託契約締結日の翌日から平成28年8月31日までとする。
- イ 業務概要 本事業における基本・実施設計者の選定支援業務
※業務内容については清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その1）特記仕様書（案）による。
- ②委託業務名2 清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その2）
- ア 履行期間 平成28年9月1日から平成34年2月28日までを予定とする。
- イ 業務概要 本事業における、基本・実施設計マネジメント業務、施工者選定支援業務、施工マネジメント業務
※業務内容については清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その2）特記仕様書（案）による。

※清瀬市は本事業において設計者選定、基本・実施設計、施工者選定、施工等各段階におけるCM業務の発注を予定しているが、本年度は、清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その1）のみの契約とする。清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その2）の契約については基本協定書（案）による。

（2）計画事業の概要

- ① 事業名称 清瀬市新庁舎建設事業
- ② 事業内容 現庁舎敷地を一部拡張した上、新庁舎を建設し、現庁舎の機能移転後に解体撤去を行い、駐車場を含む外構整備を行う。
- ③ 建設場所 東京都清瀬市中里五丁目842番地
- ④ 構造・規模 免震構造・延床面積約10,000㎡（基本計画における計画内容）
- ⑤ 概算事業費 約50.8億円
※概算事業費は清瀬市新庁舎建設基本計画による試算であり、新庁舎建設工事、現庁舎解体工事、外構整備工事、測量調査、地盤調査、基本設計、実施設計、工事監理、備品購入費、移転費、土地取得費、消費税等を含む。
- ⑥ 完了予定 平成33年度初旬新庁舎供用開始、平成33年度施設全体供用開始（予定）
- ⑦ 計画概要 基本計画を参照のこと

第3 募集要領

(1) 選考方針

受託者の選定は、清瀬市の職員で構成する「清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託 プロポーザル審査委員会」（以下「委員会」という。）において、業務提案書やプレゼンテーション等による審査を踏まえ実施する。

委員会の審査結果を受け、評価が最も高い応募者を受託者として選定する。

(2) スケジュール

	内 容	日 時
①	募集要項の配布	平成28年1月8日（金）午前9時から
②	質疑の受付締め切り	平成28年1月18日（月）午後3時まで
③	質疑への回答	平成28年1月25日（月）
④	参加表明書及び業務提案書等の提出期間	平成28年1月26日（火）から 平成28年2月8日（月）午後5時まで
⑤	委員会（提案者プレゼンテーション）	平成28年2月22日（月）
⑥	特定・非特定通知書の送付	平成28年2月29日（月）
⑦	受託者及び審査経過の公表	平成28年3月1日（火）
⑧	契約予定日	平成28年3月3日（木）

(3) 委員会等の構成

① 委員会 市職員 6名

② 事務局 清瀬市 企画部 新庁舎建設室 新庁舎建設係 大野、下山

住 所 〒204-8511 東京都清瀬市中里五丁目8 4 2 番地

T E L （代表）042-492-5111 内線：522, 523 （直通）042-497-1805

F A X 042-492-2415

e-mail shin_tyousya@city.kiyose.lg.jp

(4) 参加資格要件

本プロポーザルに参加することができる者（以下「参加者」という。）は、次の①から⑦までの参加資格要件を全て満たす単体企業とする。

①発注者の業務支援を行うコンストラクション・マネジャー（CMr）として、下記のア若しくはイに記す業務（以下、「CM業務」という。）の内、いずれかの段階について、同種業務（本要項第4（4）③参照以下同じ）又は類似業務（本要項第4（4）③参照以下同じ）を行った実績があること。

ア 設計者選定・設計・発注・施工の各段階において、技術的な中立性を保ちつつ発注者の側に立った、設計者選定支援、設計の検討、工程管理、品質管理、コスト管理などの各種のマネジメント業務

（2002年 国土交通省『CM方式活用ガイドライン』

<http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/const/sinko/kikaku/cm/cmguide1.htm> 参照。）

イ 日本コンストラクション・マネジメント協会発行「CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託契約約款・業務委託書（2009年6月改定版）」に記載の1. 基本計画段階、2. 基本設計段階、3. 実施設計段階、4. 工事発注段階、5. 工事段階のCM業務

- ②東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける清瀬市競争入札参加資格を有する者で、東京都内に本店又は委任した営業所を有し、申請業種に「建築設計」の登録がされていること。
- ③ CCMJ（日本コンストラクション・マネジメント協会の認定コンストラクション・マネジャー）若しくは一級建築士が2名以上所属していること。
- ④当該告示の告示日から参加表明書の提出まで、清瀬市指名競争入札参加者指名停止基準の規定による指名停止及び指名保留を受けていないこと。
- ⑤建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定により、一級建築士事務所の登録を受けていること。また、建築士法第10条第1項の規定による処分を受けている者が所属していないこと。
- ⑥経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。）にないこと。
- ⑦地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。

(5) 参加等に対する制限

本業務の受託者及びその関連企業（会社法（平成17年法律第86号）第2条の規定する親会社と子会社の関係にある者及び親会社を同じくする子会社同士にある者、又は、一方の会社の役員が他方の会社役員を兼ねている者）は、今後発注する清瀬市新庁舎建設に関する基本・実施設計業務の受託者、工事の請負者となることはできない。

(6) 業務実施上の条件

各業務の実施にあたっては、次の条件を満たすものとする。

- ①清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その1）（以下「CM業務（その1）」という。）

ア 業務の再委託

契約の履行の全部または主要な部分を一括して第三者に委託してはならない。主要な部分以外の第三者への委託に関しては、書面により発注者の承諾を得るものとする。

イ 管理技術者の資格及び実績要件

本業務の技術的管理を行う者として管理技術者を配置すること。また、管理技術者は、CCMJ（日本コンストラクション・マネジメント協会の認定コンストラクション・マネジャー、以下「CMr」という。）及び一級建築士の資格を有し、建築工事において発注者の業務支援を行うCMrとして、CM業務に携わった実績がある者であること。

ウ CM業務を担当する各分野の主任担当者の資格及び実績要件

資格等要件は、原則として次に掲げるとおりとする。

1) 建築（総合）

CMrの資格、又は一級建築士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

エ 管理技術者は建築（総合）主任担当者との兼務を認める。

- ②清瀬市新庁舎建設CM（コンストラクション・マネジメント）業務（その2）（以下、「CM業務（その2）」という。）

ア 業務の再委託

契約の履行の全部または主要な部分を一括して第三者に委託してはならない。主要な部分以外の第三者への委託に関しては、書面により発注者の承諾を得るものとする。

イ 管理技術者の資格及び実績要件

本業務の技術的管理を行う者として管理技術者を配置すること。また、管理技術者は、CCMJ（日本コンストラクション・マネジメント協会の認定コンストラクション・マネジャー）及び一級建築士の資格を有し、建築工事において発注者の業務支援を行うCMrとして、CM業務に携わった実績がある者であること。

ウ CM業務を担当する各分野の主任担当者の資格及び実績要件

資格等要件は、原則として次に掲げるとおりとする。

1) 建築（総合）

CMrの資格、又は一級建築士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

2) 建築（構造）

CMrの資格、又は構造設計一級建築士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

3) 電気設備

CMrの資格、又は建築設備士若しくは一級建築士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

4) 機械設備（給排水衛生・空調換気）

CMrの資格、又は建築設備士若しくは一級建築士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

5) 建設コスト管理

CMrの資格、又は建築コスト管理士若しくは建築積算士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

6) 工事施工計画

CMrの資格、又は一級建築施工管理技士の資格を有する者でCM業務に携わった実績があること。

エ 管理技術者は建築（総合）主任担当者との兼務を認める。

オ 業務主任担当者は、それぞれ様式5-2～様式5-7にある各業務分野に配置するものとする。ただし、建設コスト管理主任担当者、及び工事施工計画主任担当者については、業務に支障を来さない範囲において、他の主任担当者との兼務を認める。

(7) 募集要項、資料類の配布・閲覧

①募集要項、資料類の配布・閲覧

ア 配布期間

本要項 第3（2）スケジュール参照

イ 配布方法

各要項、資料類は清瀬市のホームページに掲載するので必要に応じてダウンロードし、使用すること。

URL : <http://www.city.kiyose.lg.jp/>

②閲覧資料及び現地確認

ア 既存図面等

既存本庁舎竣工図

イ 閲覧及び現地確認期間

平成28年1月12日（火）から平成28年2月5日（金）までの平日

午前9時から午後5時までの間で事前に電話予約を受け付けた時間帯とする。

ウ 資料閲覧場所

事務局（事前に閲覧の予約を電話で行うこと。現地確認についても同様とする。）

第4 応募手続き

(1) 募集要項等に関する質疑の受付及び回答

① 受付場所

事務局（清瀬市企画部新庁舎建設室）

② 提出方法

質疑書（様式2）に記入し、電子メールにて受付期間内に事務局へ送付すること。また受信について事務局宛に電話し確認すること。なお、電子メール以外での質問の受付は行わない。

③ 質疑回答

質疑に対する回答は、一括してとりまとめ、ホームページ上にて公開する。回答内容は、本要項及び関係する仕様書類の追加、修正として取り扱う。

(2) 参加表明書及び業務提案書等の提出

本プロポーザルに参加を希望する者は、以下の要領で参加表明書及び業務提案書等を提出すること。

① 提出場所

事務局（清瀬市企画部新庁舎建設室）

② 提出方法

提出書類は、提出場所まで持参又は郵送すること。ただし、郵送する場合は、受付期限までに必着するように、必ず「特定記録郵便」又は「簡易書留」とし、受付期限までに送付物の到着確認を電話により行うこと。

③ 提出書類及び提出部数

ア 参加表明書（様式1） 1部

イ 技術者資料 10部（様式3から様式5をまとめ、左上をホチキス止めとする。）

1) 参加者に所属する技術者数及び有資格者数（様式3）

2) 参加者の同種・類似業務実績（様式4）

3) 管理技術者の経歴等（様式5-1）

4) 各業務主任担当者の経歴等（様式5-2～7）

ウ 参考資料 各1部

1) 参加表明書添付書類（別添参照、左上をホチキス止めとする。）

2) 参加資格要件を確認できるものの他、企業や技術者の資格や実績の確認資料（左上をホチキス止めとする。）

エ 業務提案書

1) 業務提案書（様式6-1） 1部

2) 業務実施方針（様式6-2） 10部

3) テーマ別業務提案（様式6-3） 10部（左上をホチキス止めとする。）

オ 参考見積書（自由書式） 1部

(3) 参加資格審査及び提出書類による客観的審査

提出された参加表明書等の提出書類を基に、事務局で参加資格を審査し、資格適合者にはプレゼンテーション参加要請書を発送する。なお、資格適合者が5者を超える場合は、事務局で資格適合者の客観的評価点を審査し、客観的評価点の合計が上位5位までの者を選定し、プレゼンテーション参加要請書を郵送するものとする。

(4) 提出書類の記入上の留意事項

① 参加表明書（様式1）

代表者印を押印の上、提出すること。別添「参加表明書添付書類一覧」を確認すること。

② 参加者に所属する技術者数及び有資格者数（様式3）

参加者の各業務分野におけるそれぞれの技術職員数・資格について記入すること。対象とする資格はCCMJ他、様式3による。

③ 参加者の同種・類似業務実績（様式4）

以下のア若しくはイに該当するCM業務の業務実績を5件以内で記入すること。実績が複数ある場合は、公共工事のCM実績を優先し、かつ関わった担当CM業務の種類が多いものから順に記入すること。なお、記入した業務については、契約書の鑑の写し、業務の完了が確認できるものの他、用途・規模・構造が同種業務又は類似業務に該当することが正確に確認できる資料等を参考資料として添付すること。

ア 同種業務

「公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律（平成12年法律第127号）第2条第2項に定める公共工事」若しくは「医療法（昭和23年法律第205号）第31条に定める公的医療機関」、「国立大学法人法（平成15年法律第112号）第2条第1項に定める国立大学法人」、「地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第68条第1項に定める公立大学法人」が発注する工事で、延床面積5,000㎡以上の建築物（事務所機能が含まれるものに限る。）の新築、増築、改築に伴って行われたCM業務のうち、平成17年4月1日以降に発注され、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。）しているものを対象とする。

イ 類似業務

事務所等、又は平成21年国土交通省告示第15号別添2による建築物の類型4から12のうちの第2類に該当し、延床面積5,000㎡以上の建築物（事務所機能が含まれるものに限る。）の新築、増築、改築に伴って行われたCM業務のうち、平成17年4月1日以降に発注され、参加表明書提出日までに完了している業務（事業フェーズの一部が完了でも可とする。）を対象とする。

④ 管理技術者及び各業務主任担当者の経歴等（様式5-1～様式5-7）

本業務（「CM業務（その2）」を含む。⑤業務提案書も同じとする。）を担当する管理技術者及び主任担当者について、次に従い記入すること。

ア 資格

資格の種類は、様式に記載された資格について記入すること。

イ 同種・類似業務実績

同種及び類似業務の対象は、前記「③参加者の同種・類似業務実績」による。様式5-6及び様式5-7の担当区分においては、他の業務主任担当者と兼務する場合は、兼務する分野を入力すること。

⑤ 業務提案書（様式6-1～様式6-3）

ア 業務提案書（表紙）（様式6-1）

代表者印を押印の上、提出すること。

イ 業務実施方針（様式6-2）

業務実施方針は以下の内容を記載し、発注者を支援する姿勢や取り組み意欲、担当者の技術力の高さ、業務内容の理解度等を評価する。

- 1) 本業務に対する提案者の取組方針と体制
- 2) 各業務担当チームの特徴
- 3) 業務上特に配慮する事項（業務提案書を除く）

ウ 業務提案書（様式6-3）

業務提案のテーマは以下のとおりとし、その的確性、実現性等を評価する。なお、業務提案書等の作成にあたっては「清瀬市新庁舎建設基本計画」のほか、当市の地域特性や周辺環境との調和等を十分に理解した上で行うこと。

【テーマ1】設計者選定におけるプロセスおよび評価のポイントについて
【テーマ2】基本・実施設計段階における品質・進行管理のポイントについて
【テーマ3】コスト管理の具体的手法について

エ 作成上の注意事項

- 1) 様式6-2、6-3（各テーマ毎）は各A4判片面1枚で簡潔にまとめること。
- 2) 提案は文章での表現を原則とし、文字の大きさは、原則10.5ポイント以上とすること。文章を補完するために必要な概念図や表、イメージ図等を使用し、基本的考え方をわかりやすく簡潔に記述すること。
- 3) 業務実施方針及び業務提案書については、提案者を特定することができる内容の記述（社名や実績の名称など）は行わないこと。（プレゼンテーションにおいても同様とする。）
- 4) 業務提案書の作成及び提出等にかかる費用は、提案者の負担とする。

⑥参考見積書の注意事項

- ア 参考見積書はCM業務（その1）、CM業務（その2）を分けて記載すること。また、CM業務（その2）に関しては、基本・実施設計段階、工事発注段階、工事段階毎の金額が分かるように算出すること。（業務期間は下記を想定している）

基本・実施設計段階	平成28年9月～平成30年8月：24ヶ月
工事発注段階	平成30年9月～平成31年2月：6ヶ月
工事段階（現庁舎解体・外構整備工事まで）	平成31年3月～平成34年2月：36ヶ月

- イ 本業務の参考見積について、業務料の目安に比べ著しく乖離していると判断した場合は、その妥当性について聴取することがある。

⑦提出書類作成上の注意事項（共通）

使用する言語は日本語とし、通貨及び単位は、日本国通貨、日本の標準時及び計量法に定める単位とする。提出された書類の訂正、追記、返却は認めない。また、要求する内容以外の書類や図面等は受理しない。

(5) 評価基準

①技術者資料の評価基準は次による。

評価項目		評価基準		
参加者の評価	技術職員数	技術職員の人数を評価する		
	有資格者数	有資格者の人数を評価する		
	同種・類似業務の実績	実績の種類、件数について評価する		
客観評価 各業務担当者の資格	専門分野の技術者資格	各担当分野について、資格の内容を評価する	管理技術者	
			主任担当者	建築（総合）
				建築（構造）
				電気設備
				機械設備
				コスト管理
工事施工計画				

各業務担当者の実績	同種・類似業務の実績	次の順で評価する ①同種業務の実績 ②類似業務の実績及び その際携わった立場 を評価する	管理技術者	
			主任担当者	建築（総合）
				建築（構造）
				電気設備
				機械設備
				コスト管理
			工事施工計画	

②業務提案書の評価基準は次による。

評価対象	評価の着目点
業務実施方針	業務への取組体制等、取り組む意欲の高さや積極性、発注者を支援する姿勢、業務への工夫、配慮等
	担当チームの特徴、業務担当者の技術力の高さやチーム配置の本業務への適性等
	業務上特に配慮する事項、業務内容、業務の背景や課題等の理解度、総合的見地からの考え方の的確性等
業務提案書（3テーマ）	今までの経験と実績を踏まえた専門性や技術力の発揮が期待でき、テーマに対する的確性、実現性があり、業務内容や基本計画等の与条件に対する理解度の高い提案となっているか等について評価する。

③プレゼンテーション及びヒアリング

審査は、業務提案書の提出とあわせ、業務提案書に関するプレゼンテーションを行うものとし、その実施方法は以下のとおりとする。

- ア プレゼンテーション及びヒアリングへの出席者は、本業務を担当する管理技術者、建築（総合）を必須とし、その他各業務主任担当者の中から選出した計3名以内とする。
- イ プレゼンテーションの日程（時刻）や場所等については、別途プレゼンテーション参加要請書にて通知する。
- ウ プレゼンテーションは、参加者が提出した業務提案書及びそこに記載した内容をパワーポイント等にて表現したもののみとし、新たな内容の資料提示は認めない。スライド用のパソコンは持参すること。（プロジェクターは市で用意する）
- エ プレゼンテーション及び審査委員からのヒアリングの合計時間は1者あたり50分程度を予定しているが、詳細は別途プレゼンテーション参加要請書にて通知する。
- オ プレゼンテーションの資料やスライド中には、提出者を特定することができるような表示をしないこと。（ヒアリングにおいても同様とする）
- カ プレゼンテーションに参加しない場合は、審査の対象としない。

④ 審査方法及び結果の通知

事務局が算定する客観評価による評価点と、委員会による業務提案書及びプレゼンテーションの評価点を踏まえ、最も優れた提案者を受託者に選定する。

受託者及び選定されなかった業務提案書の提出者に対しては、審査の結果を書面にて郵送で通知する。

⑤失格

次の条件のいずれかに該当する場合には、失格となることがある。

- ア 提出資料等が本要項の提出方法や条件に適合しない場合

- イ 虚偽の内容が記入されていることが明らかになった場合
- ウ その他、本要項に違反すると認められた場合
- エ 委員会の委員に直接、間接を問わず連絡を求めた場合
- オ 審査の公平さに影響を与える行為があったと認められる場合
- カ 契約締結までの間に指名停止の措置や指名除外の措置を受けた場合

第5 契約・その他

(1) 業務委託契約

① 契約の締結

受託者として選定された者を見積合わせを行った上で契約手続きを行う。受託者として選定された者は、本プロポーザルの審査の結果、最適な契約先相手として選定された者であり、清瀬市契約事務規則（昭和61年清瀬市規則第4号）に基づく契約手続きの完了までは、発注者との契約関係が生じるものではない。

② 契約金額

契約金額は以下とする。

ア CM業務（その1）業務委託料

12,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）以内

イ CM業務（その2）業務委託料

78,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）以内

（内訳）

基本・実施設計段階業務委託料 38,000千円

施工者選定段階委託業務料 10,000千円

工事段階業務委託料 30,000千円

を予定しており、本事業全体のCM業務の委託料総額は、90,000千円（消費税及び地方消費税を含む。）以内を予定している。

(2) その他

① 提出書類の取り扱いについて

提出された資料及びその複製は、本業務の選考以外に提出者に無断で使用しないものとする。ただし、清瀬市は、受託者として特定された者の業務提案書を、本プロポーザルに関する記録として公開等に利用できるものとする。