

清川清掃車庫等整備事業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

令和7年8月
台東区

目 次

1. 本業務の概要	1
2. 本事業の概要	1
3. 選考スケジュール	2
4. 参加資格	2
5. 参加者に対する制限	3
6. 業務実施上の条件	3
7. 募集要項、資料類の配布	4
8. 応募手続き	4
9. 審査基準	9
10. プレゼンテーション及びヒアリング	9
11. 契約・その他	10
12. 問い合わせ先	11

本募集要項は、清川清掃車庫等整備事業（以下「本事業」という。）における清川清掃車庫等整備事業CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託（以下「本業務」という。）の契約予定者をプロポーザル方式により決定するため、必要事項を定めるものである。

1. 本業務の概要

（1）本業務の名称

清川清掃車庫等整備事業CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託

（2）委託事業者選定方法

公募型プロポーザル方式

（3）業務の目的・内容

別紙「清川清掃車庫等整備事業CM（コンストラクション・マネジメント）業務委託仕様書（以下「仕様書」という）」のとおり

（4）契約期間

契約締結の日から令和12年2月28日まで

（5）提案限度価格

本業務における提案の上限価格（消費税及び地方消費税の額を含み、税率は10%で計算した額とする。）は、以下のとおりとする。

161,000千円

令和7年度予算額 17,600千円

令和8年度から11年度債務負担行為額 143,400千円

ただし、次の事項に留意すること。

①提案限度価格を超えた提案は失格とする。最低制限価格は設定しない。

②提案限度価格は、契約予定金額ではない。

③令和8年度以降の業務については、各年度に予算の議決を受けることを前提する。

（6）支払方法

委託料は、年度ごとに当該年度の最終月までに業務が終了した分を支払うものとする。

2. 本事業の概要

（1）事業名称

清川清掃車庫等整備事業

（2）工事場所

台東区清川二丁目24番26号（住居表示）

台東区清川二丁目311番1、3（地名地番）

（３）整備対象施設

清川清掃車庫等

（４）整備手法

設計・施工一括発注方式によるＤＢ（デザイン・ビルト）方式

※本項目についての詳細は、本事業に係る募集要項を確認すること。

３．選考スケジュール

内 容	日 時（予定）
募集要項の公表	令和７年 ８月２９日
質問の提出	令和７年 ９月 １日～ ４日
質問に対する回答	令和７年 ９月 ９日
参加表明書の受付	令和７年 ９月１０日～１２日
参加資格確認結果の通知	令和７年 ９月１７日
業務提案書等の受付	令和７年１０月 １日～ ３日
二次審査実施日（プレゼンテーション及びヒアリング）	令和７年１０月１０日
優先交渉権者への連絡	令和７年１０月１４日
契約締結	令和７年１０月下旬

４．参加資格

本プロポーザルは、公募型プロポーザル方式とし、参加する者は、以下の全ての条件を満たしている者とする。

- （１）台東区での入札参加資格を有していること。
- （２）地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４第１項各号の規定に該当しない者であること。また、同令第１６７条の４第２項の規定による措置を受けていない者であること。
- （３）東京都台東区競争入札有資格者指名停止基準（平成１０年２月２０日付９台総経発第１７０号。以下「指名停止基準」という。）に基づく指名停止を受けていないこと。
- （４）東京都台東区契約における暴力団等排除措置要綱（平成２４年１月２６日付２３台総経第６４５号）による入札参加除外措置を受けていないこと。
- （５）会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づき、更生手続開始の申立てをした者にあつては、裁判所により更生計画認可の決定を受けていること。
- （６）民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づき、再生計画開始の申立てをした者にあつては、裁判所により再生計画認可の決定を受けていること。
- （７）不渡手形又は不渡小切手を発行し、銀行当座取引を停止されていないこと。

(8) 平成30年度以降に、次の①または②のコンストラクション・マネジメント業務を受注・履行した実績があること。

①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の選定支援、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』参照)

②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（2022年7月改訂版）』に記載の基本設計段階、実施設計段階、工事発注段階、工事段階のCM業務

(9) 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・マネージャー（以下「CCMJ」という。）が2名以上所属していること。

(10) 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。

(11) 台東区発注の請負契約において、下請代金の未払い等下請契約関係に不適切な事実が現に存在しないこと。

5. 参加者に対する制限

本業務の受注者及びその関連企業（会社法（平成17年法律第86号）第2条に規定する親会社と子会社の関係者にある者および親会社を同じくする子会社同士にある者、また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、現在公募している本事業のプロポーザルに参加することはできない。

6. 業務実施上の条件

業務の実施にあたっては、以下の条件を満たすものとする。

(1) 業務の再委託

契約の履行の全部又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。

(2) 管理技術者の資格および実績要件

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の資格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コンストラクション・マネージャー（以下「CMr」という。）として、CM業務に携わって実績がある者であること。

※CM業務とは、国土交通省「地方公共団体におけるピュア型CM方式活用ガイドライン」（令和2年9月）の表3-1「建築事業におけるCMの業務内容」に示された共通業務、基本計画・調査段階、設計段階、工事段階における事務をいう。

なお、CMrが発注者と設計・施工の受注者の間に入り、発注者の側において業務支援

等を行ったものとする。単に設計業務及び工事監理業務のみを行ったものはCM業務とはみなさない。

(3) CM業務を担当する各分野の主任担当者の資格および実績要件

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）

CCMJの資格および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）

構造設計一級建築士又は一級建築士の資格を有する者で、CM業務（建築構造に係るものに限る。）に携わった実績があること。

③電気設備

設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士の資格を有する者で、CM業務（電気設備に係るものに限る。）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）

設備設計一級建築士、一級建築士又は建築設備士の資格を有する者で、CM業務（機械設備に係るものに限る。）に携わった実績があること。

⑤建設コスト管理

CCMJの資格、建築コスト管理士又は建築積算士の資格を有する者で、CM業務（コスト管理に係るものに限る。）に携わった実績があること。

⑥工事施工計画

CCMJ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（施工に係るものに限る。）に携わった実績があること。

⑦管理技術者は建築（総合）主任担当者との兼務を認める、

⑧各業務主任担当者は、各業務分野に配置する者とする。ただし、建設コスト管理主任担当者および工事施工計画主任担当者については、業務に支障をきた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

(1) 配布期間

令和7年8月29日（金）から

(2) 配布方法

募集要項、仕様書および各様式は、区公式ホームページに掲載する。必要に応じてダウンロードし使用すること。

8. 応募手続き

(1) 質問の受付および回答

①受付期間

令和7年9月1日（月）から令和7年9月4日（木）午後5時まで

②提出方法

質問票（様式2）に記入し、電子メールにて受付期間内に清掃リサイクル課（以下、「事務局」という。）へ送付すること。

受付用の電子メールアドレスは公開しないため、事務局まで電話で問い合わせること。なお、電子メール以外での質問の受付は行わない。

電子メールの件名は、「清川車庫プロポーザル・CM（コンストラクションマネジメント）に関する質問【事業者名】」とすること。

③質疑回答

質疑に対する回答は、一括してとりまとめ、区公式ホームページ上にて公開する。なお、質問のあった事業者名は公表しない。

回答内容は、本要領および関係する仕様書類の追加、修正として取り扱う。

(2) 参加表明書等の提出

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等を提出すること。

① 受付期間

令和7年9月10日（水）から令和7年9月12日（金）午後5時まで

② 提出方法

提出書類は、事務局まで持参または郵送すること。

郵送する場合は、受付期限までに必着するよう、必ず特定記録郵便または簡易書留とし、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。なお、提出時には提出書類の電子データを格納したCD-RまたはDVD-Rを1枚同封すること。

③ 提出書類

書 類	部 数
参加表明書（様式1）	正本1部 副本1部
参加者に所属する技術者数及び有資格者数（様式3）	正本1部 副本1部
参加者の同種・類似業務実績（様式4）	正本1部 副本1部

管理技術者の経歴等（様式5-1）	正本1部 副本1部
各業務主任担当者の経歴等（様式5-2～5-7）	正本1部 副本1部
暴力団排除に係る誓約書（様式6）	正本1部 副本1部
参考資料 ※参加資格要件を確認できるものの他、参加者や技術者の資格や実績 の確認資料（詳細は様式集にて）	正本1部 副本1部

④ 参加資格審査および審査結果の通知

応募事業者の参加資格を審査し、令和7年9月17日（水）に審査結果を電子メールで通知する。なお、参加資格に満たないと判断された事業者は、その理由について、令和7年9月24日（水）午後5時までに、書面にて説明を求めることができる。ただし、異議申し立ては認めない。

⑤ 提出書類記入上の留意事項

ア 参加表明書（様式1）

代表者印を押印の上、提出すること。

イ 参加者に所属する技術者数および有資格者数（様式3）

参加者の各担当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。

ウ 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。CM業務の事績が複数ある場合は、同種業務の実績および直近の業務実績を優先し、かつ関わった担当CM業務の種類が多い者から順に記入すること。なお、記入した実績については、契約書（鏡）の写しの他、業務内容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。

⑦同種業務

国又は地方公共団体が発注するCM業務のうち、延床面積4,000 m²以上の清掃車庫の新築、増築、又は改築に係る業務で、平成30年4月1日以降に発注し、参加表明書提出日までに完了（CM業務における各段階でも可とする）したもの。

⑧類似業務

国又は地方公共団体が発注するCM業務のうち、延床面積4,000 m²以上の建築物の新築、増築、又は改築に係る業務で、平成30年4月1日以降に発注し、参加表明書提出日までに完了（各段階の一部でも可とする）したもの。

エ 管理技術者および各業務主任担当者の経歴等（様式5-1～5-7）

本業務を担当する管理技術者及び各業務主任担当者について、次に従い記入すること。

⑦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。記入した資格を証明する参考資料（免許証の写し等）を添付すること。

⑧同種・類似業務実績

同種および類似業務の対象は、前項「ウ参加者の同種・類似業務実績」による。ただし、業務実績は4件とする。様式5-6および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。なお、記入した業務については、契約書（鏡）の写しの他、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。

（3）業務提案書等の提出

プロポーザルへの参加を希望する事業者は、令和7年10月1日（水）から10月3日（金）午後5時までに次の書類を必要部数用意し、事務局へ持参又は郵送により提出すること。

書 類	部 数
業務提案書（様式7-1）	正本1部 副本6部
業務実施方針（様式7-2）	正本1部 副本6部
テーマ別業務提案（様式7-3）	正本1部 副本6部
見積書及びその内訳（自由様式） ※見積金額については、令和5年度から令和9年度までの合計金額（消費税等込み）を記載すること。併せて各年度の金額についても明示し、各年度の積算根拠となる内訳を記載すること。	正本1部 副本6部

◆提出書類の記入上の留意事項

① 業務提案書（様式 7-1）

代表者印を押印の上、提出すること。

② 業務実施方針（様式 7-2）

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。

ア 本業務に対する提案者の取り組み方針と体制

イ 各業務担当チームの特徴

ウ 業務上の配慮する事項（提案を求めているテーマを除く。）

③ テーマ別業務提案（様式 7-3）

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、テーマ別業務提案等の作成にあたっては、本事業や周辺地域の特性を十分に理解した上で行うこと。

【テーマ 1】 清掃車庫等の整備におけるマネジメント手法について
【テーマ 2】 関連工事等を含め、すべての工事を工期内に完了させるための対応策について

上記評価テーマに関する業務提案について、様式 7-3 に記載すること。記載する際には、設定された記載欄に提案内容を記載すること。他の欄に記載しても評価の対象としない。また、超過したページに記載された内容は評価対象外とする。

◆提出書類の作成上の注意事項

①様式 7-2 は A 4 版片面 10 枚以内、様式 7-3（各テーマ毎）は各 A 4 版片面 10 枚以内で作成し、プレゼンテーションの持ち時間内で説明可能な枚数内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 ポイント以上（図表中を除く）とすること。文書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、基本的な考え方をわかりやすく簡潔に記述すること

③業務実施方針およびテーマ別業務提案には、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）は用いないこと。

④業務提案書の作成および提出にかかる費用は、提案者の負担とする。

- ⑤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。

(4) 見積書の注意事項

- ①見積書は、令和7年度から令和11年度までの合計金額（消費税込み）を記載すること。併せて各年度それぞれの金額についても明示し、各年度の積算根拠となる内訳を記載すること（業務期間は下記を想定している）。なお、見積書の金額は、消費税及び地方消費税を含む金額とし、税率は10%で計算すること。
- ②令和8年度から令和11年度までの債務負担行為額は、143,400千円（消費税込み）である。

※想定する業務期間（完了時期）とその内容

年度	業務
令和7年度	事業者選定支援、設計Ⅰ
令和8年度	設計Ⅱ、設計Ⅲ
令和9年度	施工Ⅰ
令和10年度	施工Ⅱ
令和11年度	施工Ⅲ

9. 審査基準

別に定める「清川清掃車庫等整備事業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基準（以下「審査基準と言う。」）」による。

10. プレゼンテーション及びヒアリング

(1) プレゼンテーションおよびヒアリング

10月10日（金）に実施する。審査は、提出された業務提案書の内容と、業務提案書に関するプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という）を踏まえて行うものとし、その実施方法は以下のとおりとする。

- ①プレゼンテーション等の出席者は、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4名以内とする。
- ②プレゼンテーション等の日時や場所等については、別途通知する。
- ③プレゼンテーションの持ち時間は20分、その後に審査委員からのヒアリングを15分程度予定しているが、詳細は別途通知する。
- ④プレゼンテーション等に参加しない場合は、審査の対象としない。

(2) 審査方法および結果の通知

審査は、選定委員会が、提出された提案書等とプレゼンテーション等の内容を審査基準に基づき審査する。なお、選定委員会による業務提案書およびプレゼンテーション等の審査点（事務局が算定する客観審査による審査は含まれない。）により、最も合計点の高い提案者を優先交渉権者とし、次に評価の高い提案者を次点交渉権者として選定する。

ただし、合計点が140点（配点の7割）未満の者は、選定対象としない。合計点が同点である参加者が2人以上になった場合は、見積価格の低い順に選定し、見積価格も同額である場合は委員会の決定によるものとする。

参加者が1者の場合であっても審査は実施する。ただし、合計点が140点（配点の7割）未満の者は、受注候補者として選定しない。

選定結果は、評価審査を行った全事業者に対し、令和7年10月14日（火）に電子メールにて通知するとともに、区公式ホームページにおいて公表する。

(3) 参加資格の喪失

参加表明書の提出後、次のいずれかに該当したときは、本プロポーザルによる受注者選定手続の参加資格を失う。

- ①項番4の参加資格を満たさなくなった場合
- ②提出書類が期限までに提出されなかった場合
- ③提出された書類に虚偽の記載をしたことが判明した場合
- ④見積金額が事業費限度額を超える場合
- ⑤選考の公平性を害する行為があった場合
- ⑥前各号に定めるものの他、提案にあたり著しく信義に反する行為等、選定委員会の委員長が失格であると認めた場合。

11. 契約・その他

(1) 業務委託契約

①契約の締結

優先交渉権者と契約交渉を行った上で契約手続きを行う。ただし、この者が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、又は書類等に審査結果に影響を及ぼす虚偽の記載があることが判明した場合、若しくは何らかの事故等により、契約交渉が不可能となった場合は、その者との契約の締結を行わず、次点交渉権者を契約交渉の相手方とする。

②契約に係る業務内容

優先交渉権者は本区と契約交渉を行った上で、仕様書を確定し、業務提案時に提出

された見積書とは別に正式な見積書を提出する。事業を実施する上で、仕様の変更を余儀なくされる場合は、双方の協議により変更ができるものとする。当該見積額については、債務負担行為額の範囲内の金額であることが、本業務に係る契約締結の条件である。

(2) その他

- ①企画提案書等の作成および提出に要した経費は、全て提案者の負担とする。
- ②1事業者からの提案は、1提案とする。
- ③提出書類等に関しては、原則として修正又は変更は認めない。ただし、勘案すべき正当な理由があった場合はこの限りではない。
- ④提出書類等は、理由の如何に関わらず返却しない。
- ⑤業務責任者は、原則として変更することができない。ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、同等以上の技術者であることを示し、あらかじめ区の下承を得なければならない。
- ⑥提出書類等の著作権は、作成した事業者に帰属する。ただし、区が本プロポーザルに関する報告、公表等のために必要な場合は、事業者の承諾を得ずに提出書類等の内容が無償で使用できるものとする。また、本プロポーザルに係る情報公開請求があった場合は、台東区情報公開条例（平成5年3月30日条例第1号）に基づき、提出書類等を公開することがある。
- ⑦本プロポーザルの開始後、本事業の内容の変更（工期短縮等）により、本業務の内容を変更する場合がある。
- ⑧本業務は、本事業のプロポーザルに参加資格を充たす事業者が応募することを前提に事業化される停止条件付きの業務である。
本事業のプロポーザルからの円滑な事業開始のため、本事業の事業者の決定前に公募を行うが、本事業のプロポーザルが成立しない場合は、提案を公募したことに留まり、いかなる効力も発生しない。

12. 問い合わせ先

台東区 環境清掃部 清掃リサイクル課

【所在地】〒110-8615 東京都台東区東上野四丁目5番6号

【電話】03-5246-1017 【ファクシミリ】03-5246-1159

【URL】<https://www.city.taito.lg.jp>