

倉敷市水島地区公共施設再編整備事業 管理支援業務

プロポーザル実施要項

倉敷市企画財政局企画財政部公共施設再編整備支援室

**倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務
プロポーザル実施要項**

第1 募集の要旨

倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務（以下「本業務」という。）は、倉敷市水島地区公共施設再編整備事業（以下「本事業」という。）において、本市が求める機能や諸条件等を余すことなく成果物に反映し、円滑に事業を進行させるため、本市が行う設計施工一括発注方式による事業契約から施工完了、移転に至る一連の事業管理業務に対し、直接的又は間接的支援を委託するものである。

倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務プロポーザル実施要項（以下「本実施要項」という。）は、本業務の受注者を選定するにあたり、本市の業務方針や意向を十分に理解した上で、基本設計（事前準備を含む）・実施設計・施工の各段階において、品質・コスト・スケジュール等に対するマネジメント業務における高度な技術力と高い専門性並びに豊富な経験を有する優れた事業者を、プロポーザル方式により選定するため、その実施方法等、必要な事項を定めるものである。

なお、本プロポーザルは、令和8年度倉敷市当初予算の成立を前提とした事前準備手続きであり、本業務は予算成立後に効力を生じる委託業務である（令和8年3月18日議決予定）。したがって、倉敷市議会において当該予算議案が否決された場合は、委託契約は締結しないものとする。なお、契約しなかった場合においても、本プロポーザルへ参加するために要した費用（準備行為を含む。）、提供した知見の対価等については補償しない。

第2 業務概要

1 本業務の概要

- | | |
|-------------|---|
| (1) 業 務 名 | 倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務 |
| (2) 業 務 期 間 | 契約締結日から令和12年3月31日まで |
| (3) 業 務 概 要 | 水島公民館、水島児童館及び水島図書館を複合化した施設である水島市民交流センターの新設、水島市民交流センター及び水島支所の外構施設等の整備、現水島公民館及び現水島児童館の解体並びに水島中学校のグラウンド改修等にかかる基本設計（事前準備を含む）マネジメント、実施設計マネジメント、施工マネジメント及びその他関連する業務
※業務内容については、仕様書による。 |
| (4) 委 託 料 | 提案上限価格 126,720千円（消費税及び地方消費税相当額を含む。）
令和8年度支払い限度額 34,628千円
令和9年度支払い限度額 34,518千円
令和10年度支払い限度額 28,787千円
<u>(注) 各年度の支払い予定額は、上記の各年度の支払限度額及び参考見積書の金額を基に契約協議により決定する。</u> |

2 本事業の概要（要求水準）

- (1) 事業名 倉敷市水島地区公共施設再編整備事業
- (2) 事業内容 水島公民館、水島児童館及び水島図書館を複合化した施設である水島市民交流センターの新設、水島市民交流センター及び水島支所の外構施設等の整備、現水島公民館及び現水島児童館の解体並びに水島中学校のグラウンド改修等
- (3) 所在地 倉敷市水島北幸町 112 番ほか
- (4) 建物規模 水島市民交流センター 延べ面積 4,100 m²以下
- (5) 事業費 6,650,000 千円（提案上限価格）
- (6) 完了予定 令和 12 年 2 月 28 日
- (7) 計画概要 倉敷市水島地区公共施設再編整備基本構想（令和 6 年 3 月）（以下「基本構想」という。）及び倉敷市水島地区公共施設再編整備基本計画（令和 7 年 1 月）（以下「基本計画」という。）等による。
- (8) その他 詳細は、倉敷市水島地区公共施設再編整備事業要求水準書（令和 7 年 7 月）等（以下「要求水準書等」という。）を参照のこと。

3 本事業を実施する事業者の選定・契約スケジュール（予定）

- (1) 令和 8 年 2 月 本事業に係る優先交渉権者の決定及び結果公表
- (2) 令和 8 年 3 月 仮契約締結
- (3) 令和 8 年 6 月 事業契約締結（市議会議決）

第 3 本業務に係る募集要項

1 選定方針

本業務に係る受注候補者の選定は、倉敷市職員で構成する「倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務事業者選定委員会（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の審査を踏まえ実施する。

委員会の審査結果を受け、評価が最も高い提案者を受注候補者とし、次に評価の高い提案者を次点受注候補者とする。

2 スケジュール

	項 目	日時（期限）
①	公募開始	令和 8 年 2 月 9 日（月）
②	質問提出期限	令和 8 年 2 月 20 日（金）
③	質問に対する回答公表	令和 8 年 3 月 3 日（火）（予定）
④	参加表明書・業務提案書等の提出期限	令和 8 年 3 月 10 日（火）
⑤	プレゼンテーション参加要請書送付	令和 8 年 3 月 13 日（金）
⑥	審査会（プレゼンテーション）	令和 8 年 3 月 19 日（木）（予定）
⑦	審査結果の通知	令和 8 年 3 月 25 日（水）（予定）
⑧	受注候補者及び審査結果の公表	令和 8 年 3 月下旬（予定）
⑨	契約予定日	令和 8 年 4 月初旬（予定）

3 委員会の構成等

- (1) 委員会 市職員 4 人程度
- (2) 担当部署 倉敷市企画財政局企画財政部公共施設再編整備支援室
担当 若狭、三澤
〒710-8565 岡山県倉敷市西中新田 640 番地
電話 086-426-3134
E-mail : ppty-saihen-m1@city.kurashiki.okayama.jp

4 参加資格要件

- (1) 本プロポーザルに参加する者は、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。
 - ア 参加表明書の提出日において、倉敷市から指名停止等の処分を受けていないこと。
 - イ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続き及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続等開始の申立てがなされていないこと。
 - ウ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者でないこと。
 - エ 倉敷市税を滞納していないこと。
 - オ 倉敷市暴力団排除条例（平成 23 年倉敷市条例第 45 号）に規定する暴力団若しくは暴力団員又はこれらと社会的に非難されるべき関係を有するものでないこと。
 - カ 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。
 - キ 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。
 - ク 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）及び一級建築士のそれぞれの資格を有する者が 5 名以上所属していること。
 - ケ 発注者の業務支援を行う受注者として、次の（ア）又は（イ）に記す業務（以下「CM 業務」という。）のいずれかにおいて、同種業務（本要項「第 4 4（3）ア 同種業務」参照。以下同じ。）又は類似業務（本要項「第 4 4（3）イ 類似業務」参照。以下同じ。）を行なった実績があること。
 - （ア）設計・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の検討、工程管理、品質管理、コスト管理等の各種マネジメント業務（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 国土交通省参照）
 - （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（2022 年 7 月改訂版）」に記載の基本設計、実施設計、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、コスト管理などを行う業務

5 参加等に対する制限

本事業の受注者及びその関連企業は、本業務の受注者又は協力企業等となることはできない。
なお、「関連企業等」とは、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の役員を現に兼ねている者とする。

6 業務実施上の条件

業務の実施に当たっては、次の条件を満たすものとする。

(1) 業務の再委託

契約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（受注者に所属するものに限る。）

資格及び実績要件は、次のとおりとする。

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コンストラクション・マネジャー（CMr）として、基本設計マネジメント業務、実施設計マネジメント業務又は施工マネジメント業務に携わった実績があること。

(3) CM業務を担当する各分野の主任担当者（受注者に所属するものに限る。）

資格及び実績要件は、原則として次のとおりとする。ただし、資格相当の実績等があるものとして、発注者が承諾したものについては、この限りではない。

ア 建築（総合）

CCMJ 及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。

イ 建築（構造）

CCMJ 又は構造設計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。

ウ 電気設備

CCMJ、設備設計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。

エ 機械設備

CCMJ、設備設計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。

オ 建設コスト管理

CCMJ、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。

カ 工事施工計画

CCMJ 又は一級建築施工管理技士の資格を有する者で、CM業務（施工及び計画に係るものに限る。）に携わった実績があること。

(4) 管理技術者は、建築（総合）主任担当者との兼任を認める。

(5) 主任担当者は、それぞれ様式 5－2～5－7 の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が、建設コスト管理主任担当者と工事施工計画主任担当者の兼務は不可とする。

第4 応募手続き

1 本実施要項等に関する質問の提出及び回答

(1) 提出期限

令和8年2月20日（金）17:00

(2) 提出先

第3 3 （2）担当部署に記載

(3) 提出方法

倉敷市水島地区公共施設再編整備事業管理支援業務質問書（様式1）に記入し、件名を【水島・管理支援業務質問】として、受付期限までに電子メールにて提出すること。電子メールの送信後、受信について電話にて確認すること（平日8:30から17:00まで）。なお、質問は公募資料の番号順、記載順のとおり記入し、エクセル形式のまま提出すること。

(4) 回答方法

令和8年3月3日（火）（予定）までに、市ホームページで公表する。回答内容は、本募集要項及び関係する仕様書等の追加、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

(1) 提出期限

令和8年3月10日（火）17:00

(2) 提出先

第3 3 （2）担当部署に記載

(3) 提出方法

提出書類は、持参又は郵送等により提出期限必着で提出すること。郵送等する場合は、「特定記録郵便」等の配達記録が残る方法とするとともに、送付物の到着確認を電話にて行うこと。

(4) 提出書類及び提出部数

- | | | |
|-------------------|-----|---------------------------|
| ア 参加表明書 | 1 部 | (様式2) |
| イ 技術者資料等 | 6 部 | (様式3～5をまとめ、左上をホチキス止めとする。) |
| (ア) 参加者の保有資格数 | | (様式3) |
| (イ) 参加者の同種・類似業務実績 | | (様式4) |
| (ウ) 管理技術者の経歴等 | | (様式5-1) |
| (エ) 各業務主任担当者の経歴等 | | (様式5-2～5-7) |
| ウ 参考資料 | 1 部 | |
| (ア) 参加表明書添付書類一覧 | | (様式6-1) |
| (イ) 誓約書 | | (様式6-2・要押印) |
| エ 業務提案書 | 1 部 | (様式7-1) |
| オ 業務実施方針 | 6 部 | (様式7-2) |
| カ テーマ別業務提案 | 6 部 | (様式7-3) |
| キ 参考見積書 | 1 部 | (自由書式・要押印) |

3 参加資格審査及び提出書類による客観審査

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送付する。なお、資格適合者が3者を超える場合は、担当部署で資格適合者の客観評価を実施し、客観評価による評価点が上位3位までの者を選定し、プレゼンテーション参加要請書を送付するとともに、4位以下の参加表明書等提出者に対しても、客観評価による選定結果を通知する。

4 提出書類の記入上の留意事項

(1) 参加者の保有資格数（様式3）

対象となる資格は、CCMJの他、様式3のとおりとする。

(2) 参加者の同種・類似業務実績（様式4）

以下のア又はイに該当する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、構造がア又はイに該当することが正確に確認できる資料等を添付すること。

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」、「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」、「私立学校法（昭和24年12月15日法律第270号）第3条に定める学校法人」又は「地方独立行政法人法（平成15年法律第118号）第68号第1項に定める公立大学法人」が発注する工事で、延床面積2,000㎡以上の建築物の新築、増築、改築に伴って行われたCM業務のうち、平成27年4月1日以降に業務契約を締結し、参加表明書提出日まで完了（全体計画の一部が完了しているものでも可とする。）しているもの。

イ 類似業務

平成21年国土交通省告示第15号別添二による建築物の類型第八号、第十一号又は第十二号の第1類に該当し、又は建築物の類型第三号から第十二号までの第2類に該当する延床面積2,000㎡以上の建築物の新築、増築、改築に伴って行われたCM業務のうち、平成27年4月1日以降に業務契約を締結し、参加表明書提出日まで完了（全体計画の一部が完了しているものでも可とする。）しているもの。

(3) 管理技術者及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分野の主任担当者について、次に従い記入すること。

また、記入した管理技術者及び各分野の主任担当者について、参加者との雇用関係を証明する資料を添付すること。

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。記入した資格を証明する資料を添付すること。

イ 同種・類似業務実績

同種・類似業務実績の対象は、前記「(3) 参加者の同種・類似業務実績」による。

(4) 参考資料（様式6－1～6－2）

完納証明書又は確認済証、誓約書、パンフレット等のほか、参加資格要件や受注実績、配置技術者の実務実績を証する契約書の写し等、配置技術者の保有資格を確認できる資料等を、参加表明書添付資料一覧（様式6－1）を表紙とした別冊として（両面印刷可）提出すること。

完納証明書又は確認済証は、別添 05_税証明交付申請書（市補助金・入札用）により、本社（倉敷市内に限らない）及び支社・営業所（倉敷市内に限る）のものを提出すること。

誓約書（様式6－2）は、内容を確認の上、代表者印を押印すること。

(5) 業務提案書等（様式7－1～様式7－3）

ア 業務提案書（様式7－1）

イ 業務実施方針（様式7－2）

以下の内容を記載し、発注者を支援する姿勢や取組意欲、担当者の技術力の高さ、業務内容の理解度を評価する。

（ア）本業務に対する取組み方針と体制

（イ）各業務担当チームの特徴

（ウ）業務上、特に配慮する事項（業務提案書を除く。）

ウ 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、その適確性、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、基本構想及び基本計画を踏まえ、本市の求める諸条件を理解したうえで行うこと。

【テーマ1】本業務におけるマネジメント手法について

本事業の複合施設を新設した後に既存建物を解体するなどの特徴や、急激な物価上昇を踏まえたうえで、品質、コスト、スケジュール、施工性等に関する発注者要望を実現するための、基本設計（事前準備を含む）、実施設計、施工の各段階におけるマネジメント手法について

【テーマ2】発注者体制の補完などや庁内連携の方策について

本事業の設計・施工事業者との協議や調整における発注者体制の補完、技術提案書やVE提案書の検討や複合化対象施設所管部署をはじめとした庁内関係部署との連携の支援方策について

エ 作成上の注意事項

（ア）様式7－2、7－3は、それぞれA3判片面1枚で簡潔にまとめること。

（イ）提案は、文章での表現を原則とし、文字の大きさは、原則 11 ポイント以上とすること。また、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、基本的考え方を分かりやすく簡潔に記述すること。

（ウ）業務提案書等については、提案者を特定することができる内容の記述（社名や実績の名称等）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。）

（エ）業務提案書等の作成及び提出にかかる費用は、提案者の負担とする。

(6) 参考見積書の注意事項

ア 代表者印を押印のうえ、提出すること。

イ 参考見積書は、事前準備、基本設計、実施設計、施工の段階ごと、及び年度ごとの金額が分かるように整理し記載すること。なお、業務期間は、下記を想定している。詳細は、本事業における要求水準書等を参照のこと。（実際の各段階の期間は、本事業の企画提案の内容により異なるため、本事業の実施事業者との協議により決定する。）

段階	期間
事前準備	令和8年4月～令和8年6月：3か月
基本設計	令和8年7月～令和8年12月：6か月
実施設計	令和9年1月～令和9年10月：10か月
施 工 (解体・外構工事を含む)	令和9年11月～令和11年3月：17か月（建設工事） 令和11年4月～令和12年3月：12か月（解体・外構工事）

ウ 見積金額が業務量の目安に比べ、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。

エ 見積金額の合計が、本要項「第2 1（4）委託料」の上限を超えているものは、失格とする。

（7）提出書類作成上の注意事項

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 プレゼンテーション及びヒアリング

審査は、提出された業務提案書等の内容と、提出者によるプレゼンテーション及び委員会によるヒアリング（以下「プレゼン等」という。）により行うものとし、その実施方法は、次のとおりとする。

- （1）プレゼン等への出席者は、本業務を担当する管理技術者、建築（総合）の主任担当者を必須とし、その他各業務の主任担当者等から選出した計4名以内とする。
- （2）プレゼン等は、令和8年3月19日（木）に、倉敷市役所本庁舎で実施予定であるが、詳細な時間や場所等については、参加表明書等提出者に対して通知する。
- （3）プロジェクターを用いて、プレゼン等を行う場合は、参加者が提出した業務提案書等の内容をパワーポイント等にて表現したものにより行うこととし、新たな内容の提示は認めない。
※プロジェクター及びスクリーンは、市が用意するものを使用すること。
パソコン設置準備時間は、持ち時間から除外する。
- （4）プレゼン等の時間は、1事業者当たり40分程度とし、内訳は、プレゼンテーション20分、委員会によるヒアリング20分程度とする。
- （5）プレゼンテーション資料やスライドには、提案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。）

6 審査方法及び結果通知

担当部署が算定する客観評価及び見積金額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等の評価点を踏まえ、評価が最も高い提案者を受注候補者として選定し、次に評価

が高かった提案者を次点受注候補者として選定する。ただし、応募者が1事業者の場合でも本プロポーザルは成立するものとするが、審査の評価点の合計が、満点の6割に満たない場合には、受注候補者及び次点受注候補者として認めないものとする。

全てのプレゼン等参加者に対して、審査結果を電子メールにて通知する。審査結果の概要は、後日、倉敷市ホームページで公表するが、審査結果に関する問合せや異議申立ては、一切受け付けない。

7 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。

- (1) 提出資料等が、本募集要項の提出方法や条件に適合しない場合
- (2) 虚偽の内容が記入されていることが明らかとなった場合
- (3) その他本募集要項に違反すると認められた場合
- (4) 委員会の委員に直接、間接を問わず連絡を求めた場合
- (5) 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
- (6) 契約締結までの間に、本市による入札参加資格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

受注候補者として選定された者と、契約条件（業務提案内容を反映し調整した仕様書、諸条件、金額等）の協議を行い、協議が整い次第、随意契約により契約を締結する。

なお、契約締結の協議が不調のときは、次点候補者と契約締結交渉を行う。

(2) 契約上限金額

契約上限金額は、本要項「第2 1 (4) 委託料」のとおりとする。

2 その他

- (1) 本事業に係る優先交渉権者は、2月に市ホームページで公表予定である。各自、確認すること。
- (2) 書類の作成、提出、ヒアリング参加、契約の締結等に要する費用は、全て参加者の負担とする。
- (3) 提出された書類等は返却しない。
- (4) 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、倉敷市は、受注候補者の業務提案書を、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。
- (5) 本プロポーザルは、令和8年度倉敷市当初予算の成立を前提とした事前準備手続きであり、本業務は予算成立後に効力を生じる委託業務である（令和8年3月18日議決予定）。したがって、倉敷市議会において当該予算議案が否決された場合は、委託契約は締結しないものとする。なお、契約しなかった場合においても、本プロポーザルへ参加するために要した費用（準備行為を含む。）、提供した知見の対価等については補償しない。