# （仮称）橘地域認定こども園整備事業者選定支援業務委託　仕様書

## １　業務名

（仮称）橘地域認定こども園整備事業者選定支援業務委託

## ２　業務期間

契約締結日から令和６年（2024 年）３月 31 日まで

## ３　業務の目的・概要

本市では、橘地域認定こども園の整備にあたり、令和４年 12 月に「(仮称）橘地域認定こども園整備基本計画」(以下「基本計画」とする。）を策定したが、この基本計画に基づき、技術的に中立性を保ちつつ、発注者である本市の立場に立って、本市が求める（仮称）橘地域認定こども園整備に係る機能や諸条件等を的確に成果物に反映し、円滑に事業を遂行させるため、コンストラクション・マネジメント（CM）の知見を有する事業者に、以下の業務を委託するものである。

## ４　業務内容

(1) 全体マネジメント支援

①　事業スキームの検討

策定された「基本計画」の内容を把握し、設計・施工の難易度に応じて実現可能な事業スキームを検討する。

②　事業手法等についての妥当性の検証

①において検討した事業スキームについて、事業スケジュール、事業費、木造・木質化の程度や ZEB の水準別事業費の比較検討※１を行い、事業手法の妥当性の検証を行う。また、市場調査として、事業の特性に配慮しつつ、多くの事業者の参加意欲を醸成するため、設計会社や施工会社に対してサウンディング型市場調査等を実施する。※２

(2) 事業者選定に関する支援

①　デザイン・ビルド事業者の選定準備に係る支援

基本計画において決定された発注方式※３に基づき、事業費上限額の設定や要求水準書の策定支援、DB 事業者の募集支援、評価基準の作成、選定スキーム及びスケジュール作成、選定にかかる必要書類の作成等を行う。※４

②　デザイン・ビルド事業者の選定支援　※５

事業者選定にあたって、提出される質疑について回答案の作成、技術提案の比較検証、VE 提案等の検証支援、専門委員等との調整支援、プレゼンテーションの運営支援、提案された事業費の検証等を行う。

③　発注・契約業務の支援

選定された事業者との契約に向けて、契約条件の確認・助言を行い、必要書類の作成支援を行う。

④　全体報告書の作成、会議や検討経過等の資料作成

⑤　その他　デザイン・ビルド事業者の選定に必要な業務であると発注者が考えるもの

※１ 木造・木質化の程度は、構造材、仕上げ材（内装材）ともに小田原産材の使用割合を可能な範囲で高めることを考えている。また、ZEB の水準は、「小田原市気候変動対策推進計画」に基づき、ZEB Oriented 化相当以上を基本とするが、ZEB Ready 認証を取得することを考えている。

※２ 実施方法については、事前に発注者の了承を得ること。(参考：「小田原市市内事業者優先発注に係る実施方針」)

※３ 整備手法は設計施工一括発注方式（DB 方式）とする。

※４ 新たに整備する認定こども園として、「基本計画」のコンセプトや基本方針を満たす施設とすることが主たる整備目的であり、設計者には教育・保育の質的向上に向け、より良い施設環境とすることを求める。コンストラクション・マネジメント業務には、市の意図を理解し設計者からより良い設計提案を引き出すことを求める。

※５ 今後、設置を予定している事業者選定委員会は、外部有識者が参画し、条例に規定される附属機関とすることを考えているため、委員会開催に係る外部有識者の報酬は市で負担するが、外部有識者等と調整等を実施する際の経費は委託料に含むものとする。

## ５　業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに、次に掲げる事項を記載した業務計画書を発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。（仕様書に定めのない業務計画については、協議事項とし、適宜追加するものとする。）なお、実施要領に基づき提出した配置予定の管理技術者及び主任技術者の変更は原則として認めない。ただし、病床、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術を有する者であることの承諾を発注者から得るものとする。

(1) 業務実施方針

(2) 業務工程

業務工程計画の作成、打合せ計画の作成

(3) 業務体制

事業関与者の業務体制、組織計画（体系図)、業務担当表、連絡体制、連絡先

(4) 配置技術者名簿

担当分野、氏名、生年月日、所属、役職、保有資格、実務経験及び手持ち業務等

(5) その他

発注者が他に必要とする事項

## ６　留意事項等

(1) 本委託を受託したものは、基本計画及び発注者の方針や意向を十分に理解し、品質、工期、

コストに対する高い意識をもって、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を適切に配置し業務にあたるとともに、良質かつ安定的な支援を提供するものとする。

(2) 受託者は、常に発注者の補助者としての立場に立ち、発注者の利益を守ることを最大の任務と捉え、本委託を実施するとともに、契約期間中、発注者との高い信頼関係、倫理性の保持を徹底すること。

(3) 受託者は、事業者選定に係る関係者から、常時、完全に独立する立場の維持を徹底すること。

(4) 受託者は、整備事業に係る関係諸法令、関連条例等の遵守を徹底すること。

(5) 受託者は、本委託の実施に関して、疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。また、本受託の遂行に当たり、本委託における発注者の方針や意向を満足するうえで、当然必要な業務であると発注者が考えるものに関しては、本委託に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。

## 7　施設概要

整備の与条件は、「基本計画」に基づく。

| | |
|---|---|
| 計画地 | 小田原市小船 174-1、174－2　（現 下中幼稚園敷地） |
| 敷地面積 | 都市計画道路開通前<br>・2,518.49 ㎡（隣接地 369.64 ㎡を含む。）<br>都市計画道路開通後<br>・1,692.85 ㎡（隣接地 369.64 ㎡を含む。） |
| 延床面積 | 約 965 ㎡　（※数値は基本計画における概算） |
| 用　　途 | 幼保連携型認定こども園 |
| 施設定員 | 92 人（１号 29 人、２号 38 人、３号 25 人）<br>０歳５人、１歳 10 人、２歳 10 人、３歳 21 人（幼 9／保 12）、<br>４歳 23 人（幼 10／保 13）、５歳 23 人（幼 10／保 13）<br>※1 号：幼稚園対象（3～5 歳児）、2 号：保育所対象（3～5 歳児）<br>3 号：保育所対象（0～2 歳児） |
| 事業手法 | 設計・施工一括発注方式（DB 方式） |
| 概算事業費 | 総事業費 949,320,000 円<br>（※参考見積や類似事例、官庁施設の設計業務等積算基準等を参考に試算） |
| 事業スケジュール | 令和８年４月開所を目途に整備する。<br>※基本計画を参照 |
| その他 | ・「小田原市建築物等における木材利用促進に関する方針」を踏まえ、積極的に小田原産木材の利用を図る。<br>・ZEB Oriented（正味エネルギー排出を 30～40%以上削減した建築物）化相当以上の施設として整備する。<br>※「気候変動対策推進計画」（令和４年 10 月策定）を踏まえ、積極的に省エ |

| | |
|---|---|
| | ネルギー化、再生可能エネルギー導入を図る。 |

## ８　作成資料・電子データ等

本業務で作成した資料・電子データ等については、次のものを本市が指定する期日までに提出すること。形式の定めがないものについては、本市が加工可能な形式の電子データを提出すること。業務完了時に、作成した電子データ一式は、ＣＤ−Ｒ又はＤＶＤ−Ｒで提出すること。

(1)　「４業務内容」で作成を指定した資料の電子データ

(2)　本業務の一環として行った打合せ議事録概要の電子データ

(3)　上記のほか、本業務に関連して作成した電子データ一式

## ９　その他

この仕様書に定める事項に疑義が生じた場合又は定めのない事項については、必要に応じて双方協議して定めるものとする。