

以下の内容は、プロポーザル選定を実施するにあたり、現段階で想定される業務内容を示したものである。実際の契約締結にあたっては、プロポーザル選定事業者（受託事業者）と協議のうえ業務内容を決定し、正式な仕様書を作成する。

## 仕様書

### I. 業務概要

#### 1 委託件名

練馬区立美術館・貫井図書館再整備事業に係る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

#### 2 履行期間

契約確定日の翌日から令和7年〇月〇日まで（6か月間程度を想定）

#### 3 委託業務の目的

練馬区立美術館・貫井図書館再整備事業は、「練馬区立美術館再整備基本構想（令和4年3月）」および「これからの図書館構想（令和4年11月）」に基づき、令和5年より設計に着手し、現在実施設計を行っているところである。

工事の発注に向け、発注者の品質・工期・コストに対する意向を踏まえたうえで、概算工事費や仕様等の妥当性を検証するとともに、工事工程・工法等の検討により事業費の適正化と円滑な事業の実施を図ることを目的とする。

### II. 業務対象

#### 1 事業名称

練馬区立美術館・貫井図書館再整備事業

#### 2 事業用地の所在地

##### ■練馬区立美術館・貫井図書館

東京都練馬区貫井一丁目 36 番 16 号

##### ■練馬区立東京中高年齢労働者福祉センター(サンライフ練馬)

東京都練馬区貫井一丁目 36 番 18 号

##### ■練馬区立美術の森緑地

東京都練馬区貫井一丁目 36 番 26 号

### 3 既存施設の規模

#### ■練馬区立美術館・貫井図書館

- (1) 敷地面積 2,246.27 m<sup>2</sup>
- (2) 延床面積 4,416.21 m<sup>2</sup>

#### ■練馬区立東京中高年齢労働者福祉センター(サンライフ練馬)

- (1) 敷地面積 1,844.14 m<sup>2</sup>
- (2) 延床面積 2,471.10 m<sup>2</sup>

#### ■練馬区立美術の森緑地

- (1) 敷地面積 1,894.63 m<sup>2</sup>

### 4 用途地域・地域地区等

- (1) 用途地域：第一種住居地域
- (2) 建ぺい率：60%
- (3) 容積率：200%
- (4) 日影規制：4時間 - 2.5時間（測定面4m）
- (5) 高度地区：第2種高度地区
- (6) 高さ制限：20m
- (7) 防火地域：準防火地域

### 5 事業概要

上記2の事業用地において、既存の練馬区立美術館・貫井図書館、練馬区立東京中高年齢労働者福祉センター(サンライフ練馬)を解体し、新たな練馬区立美術館・貫井図書館を建築するとともに、隣接する美術の森緑地の改修を行う。

### 6 事業規模

#### ■練馬区立美術館・貫井図書館

- (1) 敷地面積 4,090.41 m<sup>2</sup>
- (2) 延床面積 9,076.04 m<sup>2</sup>
- (3) 建築面積 3,270.65 m<sup>2</sup>
- (4) 建物規模 地下1階、地上4階建て
- (5) 高さ 20.0m
- (6) 構造 鉄筋コンクリート造一部鉄骨造
- (7) 基礎 杭基礎

## ■練馬区立美術の森緑地

(1) 敷地面積 1,894.63 m<sup>2</sup>

### 7 想定スケジュール

令和6年度～令和7年度 : 実施設計

令和7年度～令和8年度 : 解体工事

令和8年度～令和10年度 : 本体工事（練馬区立美術の森緑地を含む。）

## Ⅲ. 総則

### 1 適用範囲

本仕様書（以下、「仕様書」という。）は、本委託に適用する。

### 2 管理技術者等の配置要件

(1) 管理技術者（受託者に所属する者に限る）

管理技術者を1名配置すること。

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・マネージャー）および一級建築士の資格を有し、かつ官公署が発注するCM業務のうち、国土交通省告示第15号（平成21年1月7日）別添第二による建築物の類型第十二号に該当する美術館もしくは博物館の新築、改築事業の実施設計段階の業務を受託した実績を有すること。

(2) 主任技術者

主任技術者（ア～キ）を各1名配置すること。主任技術者に必要な資格および実績は以下のとおり。

なお、ア～キの主任技術者は兼務を可能とする。

ア 建築（総合）

資格：一級建築士

実績：CM業務に携わった実績があること

イ 建築（構造）

資格：構造一級建築士

実績：CM業務に携わった実績があること

ウ 電気設備

資格：建築設備士または一級電気工事施工管理技士

実績：CM業務に携わった実績があること

- エ 機械設備  
資格：建築設備士または一級管工事施工管理技士  
実績：CM業務に携わった実績があること
- オ 建築コスト管理  
資格：建築コスト管理士または建築積算士  
実績：CM業務に携わった実績があること
- カ 工事施工計画  
資格：一級建築施工管理技士  
実績：CM業務に携わった実績があること
- キ 入札契約計画  
資格：CCMJ  
実績：CM業務に携わった実績があること

### 3 提出書類

#### (1) 業務計画書

本委託を受託したもの(以下、「受託者」という。)は、契約後14日以内に次に掲げる事項を記載した業務計画書を作成の上、発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。なお、募集要領に基づき提出した配置予定の前号に係る管理技術者等の変更は原則認めない。

ただし、やむを得ない理由により変更を行う場合は、同等以上の技術を有する者として発注者から承認を得るものとする。

#### ア 業務実施方針

- ① 設計段階CM業務の実施方針
- ② 概算工事費・工事工程妥当性検証業務の実施方針
- ③ VE/C D検討支援業務の実施方針
- ④ サウンディング型市場調査業務の実施方針

#### イ 業務工程表

業務工程計画の作成、打合せ計画の作成

#### ウ 業務実施体制

業務体制、組織系統(体系図)、業務担当表、連絡体制、連絡先

#### エ 配置技術者名簿

前号に係る管理技術者等、業務に携わる者の担当分野、氏名、所属、役職、保有資格、実務経験等

オ その他

発注者が必要とする事項

(2) 再委託の承認に関する書類

本業務委託について、受託者は履行の全部または主要な部分を一括して第三者に委託することを禁止する。なお、それ以外の業務について、一部を再委託する場合、あらかじめ作成した再委託の承認に関する書類を発注者へ提出し、その承認を得ること。

(3) 提出書類の様式

受託者は、区に提出する書類で、区が様式を定め指示した場合は、これに従う。

ただし、様式が定められていないものについては、様式を定め提出するものとする。

#### 4 秘密の保持

受託者は、本業務上知り得た秘密を漏らしてはならない。契約期間終了後も同様とする。

#### 5 受託情報の取扱い

受託業務を履行するにあたり、知り得た区の情報の取り扱いについては、別紙「情報の保護および管理に関する特記事項」を遵守するものとする。

#### 6 完了検査

受託者は、本業務が完了したときは、成果品を区へ提出し、完了検査を受けるものとする。

### IV. 業務委託内容

#### 1 共通事項

(1) 情報管理体制の構築

本業務の運営における伝達・記録・保存の対象となる情報を定め、情報の伝達・記録・保存の方法を提案する。また、発注者との協議において、決定した方法に従い、情報の管理・更新・運営を行う。

(2) 打合せへの参加および発注者への助言

各種会議体のうち、受託者が出席すると定められている会議においては、技術的中立性のもと、発注者の支援を行う。受託者が関与した打合せ等については、速やかに会議録を作成し、次回打合せ時までに検討結果等を添えて発注者に提示する。また、受託者が出席すると定められていない会議については、議事録または報告をもとに必要に応じて発注者に助言を行う。

### (3) 先行実施業務

業務委託内容の2～4に記載する業務のうち、解体工事に関する事項については、本体工事に先行して行う。

## 2 工事工程・概算工事費の妥当性検証業務

### (1) 工事工程の検証

設計者から提出された工事工程について、施工性・技術的課題を踏まえて妥当性を確認する。確認の結果、疑義があった場合はその内容をまとめ、発注者に報告するとともに、必要に応じ発注者同席のもと設計者へ伝達する。

### (2) 概算工事費の妥当性検証

設計者から提出された概算工事費について、工事費および数量等の妥当性を確認する。確認の結果疑義があった場合は、その内容をまとめ、発注者に報告するとともに、必要に応じ発注者同席のもと設計者へ伝達する。

## 3 VE/CD検討支援業務

### (1) VE/CD内容の妥当性確認

設計者から提出された設計図書の内容およびVE/CD案の内容について、発注者の要求との整合性を、施工性・品質・スケジュール・コスト等の観点から妥当性を確認し、その結果を発注者に報告する。

### (2) VE/CD検討支援

設計者から提出された設計図書の内容を確認し、必要に応じてVE/CD案の検討を行い、その内容を発注者へ報告する。

### (3) VE/CDに関する協議への同席

上記、2項に関する発注者と設計者との協議へ同席し、発注者を技術的に支援する。

## 4 サウンディング型市場調査支援業務

施工者等工事事業者に対し、本事業への参加意欲その他に関する意見聴取を行う。

また、サウンディング型市場調査の結果をまとめ発注者へ報告する。具体的な手法については受託者の提案を受け決定する。

## 5 スケジュール管理

上記2～4の具体的スケジュールの作成および進捗管理

## 6 その他

(1) 仕様書に記載されていない事項は、日本コンストラクション・マネジメント協会発行の「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】」によるものを基本とし、発注者と受託者で協議し決定すること。

(2) 次の計画を踏まえること。

- ① 練馬区公共施設等総合管理計画〔実施計画〕（令和6年度から10年度）
- ② 練馬区立美術館再整備基本構想
- ③ これからの図書館構想
- ④ 美術のまち構想（令和6年度中に策定予定）
- ⑤ 練馬区中村橋駅周辺交通バリアフリー基本構想

## V. 成果物および提出部数

成果物等については以下を基本とする。なお、以下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。

成果物の規格等

項目	成果品項目	規格	部数
設計段階CM業務	(1) 業務計画書 (2) 実施設計CM業務報告書	A4版 ファイル綴	3部
概算工事費・工事工程 妥当性検証業務	(1) 業務計画書 (2) 業務報告書（定期報告・完了報告）	A4版 ファイル綴	3部
	(3) 工事工程検証結果報告書 (4) 概算工事費検証結果報告書	A3またはA4版 ファイル綴	3部
VE/CD検討支援業務	(1) 業務計画書 (2) 業務報告書（定期報告・完了報告）	A4版 ファイル綴	3部
	(3) VE/CD検討報告書	A3またはA4版 ファイル綴	3部
サウンディング型市場調査 支援業務	(1) 業務計画書 (2) 業務報告書（定期報告・完了報告）	A4版 ファイル綴	3部
	(3) サウンディング型市場調査結果報告書	A3またはA4版 ファイル綴	3部
その他	上記業務に関する資料集	A3またはA4版 ファイル綴	3部

※1 上記成果物のうち、解体工事に関わるものについては区が別途指定する日までに先行して提出すること。

※2 上記成果物については、電子データでの提出も併せて行うこと。

※3 成果物の名称や内容は、発注者との事前協議により詳細を決定すること。

※4 紙データの成果物について

- ア 綴は製本せず、着脱可能な厚型ファイルを使用すること。
- イ 綴は適宜分冊し、背表紙およびインデックスを用いること。

※5 電子データの成果物について

- ア CD-Rには、タイトルを記載するとともに、内部のデータについても紙データ版と同じタイトルを付したフォルダやファイル名を作成し、焼き付けること。
- イ データについては、紙データ版と同じ体裁で作成したPDF形式とともに、以下の形式により格納すること。

- 文書 : Microsoft Word 形式またはMicrosoft Excel 形式
- 表・グラフ : Microsoft Excel 形式またはMicrosoft PowerPoint 形式
- 図面データ : JWW CAD(JWW)形式
- 写真データ : Jpeg 形式

## VI. その他

### 1 契約金額

契約金額には、本委託にかかるすべての費用（交通費など）を含む。

### 2 支払方法

全委託業務の検査合格後、受託者からの適法な請求を受けてから30日以内に、一括で支払う。

### 3 その他

#### (1) 著作権について

本業務委託に基づき納品された報告書および電子データ等、すべての文書・電子文書の著作権は、練馬区に帰属する。

#### (2) 関係法令の遵守

受託者は、本業務の実施に係る関係諸法令および関連条例等を遵守すること。

#### (3) 練馬区における障害を理由とする差別の解消の推進に関する対応要領（平成28年3月10日27練福障第2089号）を踏まえ、練馬区と同等の合理的配慮の提供を行うものとする。

#### (4) 受託者は、本業務の実施に関し、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、本業務の遂行にあたり、本委託における発注者の方針や意向を満たす上で、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、本業務に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。

- (5) 受託者は、発注者の方針や意図を十分に理解し、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宜配置し、本委託に係る業務にあたりとともに、良質かつ安定的な支援を契約期間中継続的に履行するものとする。
- (6) 受託者は、常に発注者の支援者の立場に立ち、発注者の利益を守ることを最大の任務と捉え、発注者との高い信頼関係および倫理性をもって本業務を履行するものとする。
- (7) 受託者は、設計者や施工者等の関連業務受託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 担当および連絡先

練馬区地域文化部美術館再整備担当課美術館再整備担当係  
電話 03-5984-4723