

鎌倉市立小中学校屋内運動場空調整備事業者発注支援業務委託仕様書

1 業務概要等

(1) 業務名称

鎌倉市立小中学校屋内運動場空調整備事業者発注支援業務委託

(2) 履行期間

契約日から令和8年（2026年）9月30日まで

(3) 適用範囲

本仕様書は鎌倉市（以下「発注者」という。）が実施する「鎌倉市立小中学校屋内運動場空調整備事業者発注支援業務委託」（以下「本業務」という。）に関し、受託者（以下「受注者」という。）が遵守しなければならない主な仕様を定めるものである。

(4) 業務の概要

本業務は、次年度以降に予定している鎌倉市立小中学校屋内運動場の空調整備に向けて、基本計画の策定やサウンディング調査、整備事業者の選定に必要な公募資料の作成、公募手続中の質疑の回答案の作成等を行い、整備事業者を選定するまでの支援を行うものとする。

ア 対象とする鎌倉市立小中学校屋内運動場の現状やインフラ状況等を把握し、空調設備（冷暖房設備）の整備や必要に応じた断熱改修を実施するうえで、本市にとって効果的かつ効率的な基本計画の検討及び事業方式の検討をコンストラクション・マネジメント方式（以下「CM方式」という。）により実施する。

イ 児童・生徒の公平性の観点から、同時期に対象校全てに空調設備を整備するため、スケジュール短縮及び事業費の抑制並びにライフサイクルコストの縮減についての検討を行うとともに、サウンディング調査を実施の上、空調整備に向けたデザインビルド方式（設計・施工一括方式）（以下「DB方式」という。）の検討など、事業方式の検討を行い、事業者選定に向けた公募資料の作成を行うこと。

ウ 本業務に関する国及び他自治体の動向や事例を調査するとともに、屋内運動場に整備する空調設備に関する最新技術の動向等についても把握を行い、本業務に反映させるとともに、最新の情報提供を行うこと。

(5) 本委託の実施上の留意事項等

ア 受注者は、発注者の方針や意向を十分に理解し、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（以下「本業務」という。）にあたるとともに、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。

イ 受注者は、常に発注者の支援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、発注者との高い信頼関係及び倫理性を以って本業務を履行するものとする。

ウ 受注者は、サウンディング調査の対象となる設計者や施工者等の関連業務受託者（以下「関連事業者」という。）から、常時完全に独立する立場の維持を徹底するこ

と。

エ 受注者は、本業務の実施にあたり、本事業に係る関係諸法令、及び関連条例等の遵守を徹底すること。

オ 受注者は、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。

2 業務の対象

業務対象の施設、面積等は次のとおり。

(1) 小学校

学校名	所在地	体育館面積 (㎡)	建築年	主要構造
①第一小学校	由比ガ浜2-9-55	838	昭和 50 年	S 造
②第二小学校	二階堂 878	605	昭和 58 年	RC 造
③御成小学校	御成町 19-1	800	平成 10 年	RC 造
④稲村ヶ崎小学校	極楽寺3-2-3	472	昭和 55 年	RC 造
⑤腰越小学校	腰越5-7-1	802	昭和 52 年	S 造
⑥深沢小学校	梶原1-11-1	978	昭和 54 年	RC 造
⑦小坂小学校	小袋谷 587	882	昭和 61 年	RC 造
⑧玉縄小学校	玉縄1-860	734	昭和 55 年	RC 造
⑨大船小学校	大船2-8-1	804	昭和 61 年	RC 造
⑩山崎小学校	山崎 2500	841	昭和 49 年	S 造
⑪今泉小学校	今泉2-13-1	875	昭和 51 年	S 造
⑫西鎌倉小学校	津 1069	946	昭和 54 年	S 造
⑬七里ガ浜小学校	七里ガ浜東5-3-2	717	昭和53年	S 造
⑭富士塚小学校	上町屋 810	936	昭和 54 年	S 造
⑮関谷小学校	関谷 468-1	960	昭和 55 年	S 造
⑯植木小学校	植木 1	794	昭和 60 年	RC 造

(2) 中学校

学校名	所在地	体育館面積 (㎡)	建築年	主要構造
①第一中学校	材木座 6-19-19	1,094	昭和 60 年	RC 造
②第二中学校	西御門1-7-1	953	平成 23 年	S 造
③御成中学校	笹目町 2-1	963	昭和 51 年	S 造
④腰越中学校	腰越4-11-20	1,049	平成 17 年	RC 造
⑤深沢中学校	梶原1-14-1	952	昭和 48 年	S 造
⑥大船中学校	大船4-1-25	1,268	平成 28 年	RC 造
⑦玉縄中学校	岡本 1100	1,152	昭和 53 年	S 造
⑧岩瀬中学校	岩瀬 840	1,124	昭和 57 年	RC 造
⑨手広中学校	手広5-7-1	1,134	昭和 58 年	RC 造

3 業務仕様

本仕様書に記載がないものは2020年国土交通省「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」を基本とする。なお、これらに記載の無い事項であっても、本委託の性質上必要と思われるものは、受注者の責任において完備しなければならない。

(1) 管理技術者の資格及び実績要件

ア 管理技術者（受注者に所属するものに限る。）

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（以下「CMr」という。））及び一級建築士の資格を有し、公共施設整備事業のうち、DB方式を採用した事業のCM業務（設計者、施工者等、DB事業者としての実績は除く）に携わった実績があるものであること。

(2) 主任担当者

CMr及び一級建築士の資格を有し、CM業務に携わった実績があるものであること。

4 業務の履行

受注者は、募集要領に基づき提出した業務実施体制により、当該業務を履行するとともに、業務提案書における提案事項については、実現に向けて課題を整理し、問題点がある場合は改善策の提案を行うなど、発注者の承認を得て業務を履行すること。

5 業務計画書の提出

受注者は、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。（仕様書等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、募集要領に基づき提出した配置予定の管理技術者及び主任担当者の変更は原則として認めないものとする。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発注者から承認を得るものとする。

(1) 業務実施方針

CM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) 業務実施体制

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 打合せ

隔週1回程度、発注者との打合せを行い、打合せ後は速やかに議事録を作成し、発注者に提示するものとする。

7 委託業務内容

(1) 基本計画策定業務

ア 机上調査

発注者が貸与する既存図面等の資料に基づき、対象施設の面積、受変電容量等のインフラ整備状況、主構造、断熱性能、光熱費等の情報を整理する。また、屋内運動場の築年数や建替え等の大規模な工事までの年数を考慮し、学校毎に市が提示する事業方式（DB方式、リース方式など）を整理する。

イ 現地調査

机上調査の結果に基づき、代表校2校程度の現地調査を実施して。空調方式の選定や断熱工事の効果の検討などにおいて必要となる事項を整理すること。

ウ 空調方式について

本市が別途提示する空調方式を参考として選定を行うものとする。

エ 断熱工事の効果についての検討

対象施設について、施工できる断熱工事の検討を行い、その必要性について、劣化状況や新設する空調設備等を含めるトータルコストを踏まえた検討を行い、断熱工事を実施する場合については、その計画についても策定する。

オ スケジュールの検討

空調整備に向けた発注者の事業者選定や事業方式、契約の手続き等を踏まえたマスタースケジュール（案）を検討する。

なお、契約の手続き時期については、令和8年（2026年）9月の市議会定例会の議決をもって本契約とするため、7月末までには仮契約が締結できるような十分な選定期間の設定及び公募資料等の作成により本業務を履行すること。

（2）サウンディング調査業務

空調整備業務の発注に向けて必要となるサウンディング調査を実施する。

ア 調査方針等の選定

サウンディング調査の方針の策定に伴う資料の作成を行い、調査対象・調査項目についての提案を行い、その決定について支援を行う。

イ アンケート調査実施

アで決定した調査方針等に基づき、設計会社や施工会社等へアンケート調査を実施して、必要に応じて対面によるヒアリングを実施してサウンディング調査報告書を作成する。

（3）設計・施工者選定準備支援

ア 要求水準書の作成

基本計画、サウンディング調査結果及び発注者の要望を把握し、施設整備、設計・工事監理業務、建設業務に係る要求水準を整理した要求水準書を作成する。作成した資料は今後発注する予定の設計・施工者選定の与条件とする。

イ 公募資料の作成

設計・施工者選定用の公募資料案（募集要領、応募様式、仕様書、優先交渉権者選定基準（評価基準））を作成し、発注者の承諾を得る。なお、公募資料の作成に当たっては市内業者の受注機会の確保に努めるものとする。

ウ 基本計画図の作成

空調機器表、空調機器プロット図、断熱改修図（※）等の作成、概算事業費の積算を行い発注者の承諾を得る。作成した図面等は、今後発注する予定の設計・施工者選定の要求水準参考図書とする。（※）断熱改修を実施する場合

（４）設計・施工者選定支援

ア 公募した募集要項等に係る事業者からの質問への回答案の作成を行う。

８ 成果物及び提出部数

成果物等については次を基本とする。なお、ここ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。

（１）各業務の提出成果物の規格等は以下のとおりとする。

成果品	規格	部数
ア 業務計画書 イ 基本計画書 ウ サウンディング調査報告書 エ 設計・施工者選定準備支援報告書	A 4 版ファイル綴り 及び電子データ	1 部

（２）成果物の構成

ア 紙データ版

以下の標準構成に基づき、基本計画書以外はファイル綴を作成して提出する。なお、構成や成果物の項目については、適宜協議により修正を行うものとする。

成果品	規格	備考
（ア）業務計画書 a 業務実施方針 b 業務工程 c 業務実施体制 d 配置技術者名簿 e その他	A 4 縦	共通：文書表記は10.5ポイント以上を原則とする。ただし、図面内に表記されている文字については、読み取れば可とする。
（イ）基本計画書 a 机上調査 b 現地調査 c 空調方式について d 断熱工事について e 事業方式・スケジュール f その他	A 4 版	同上
（ウ）サウンディング調査報告書 a 調査方針・調査対象・項目等 b アンケート調査結果	A 4 版	同上

(エ) 設計・施工者選定準備支援報告書 a 要求水準書 b 公募資料 c 基本計画図	A 4 版	同上
---	-------	----

※成果物の名称や内容は、発注者と受注者との事前協議により詳細を決定すること。

※綴りは製本せず、着脱可能な厚型ファイルを使用すること。

※綴りは適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて解りやすくまとめること。

イ 電子納品版

成果品	規格	部数
紙データ版に収めた全てのデータ	CD-R又は DVD-R	2部

※成果物のファイル形式は発注者と受注者との事前協議により詳細を決定すること。

※納品するCD-R、DVD-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製本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。

※データについては、製本版と同じ体裁で作成したPDF版とともに、以下の形式により格納すること。

(ア) 文書：Microsoft Word形式又はMicrosoft Excel形式

(イ) 表、グラフ：Microsoft Excel形式又はMicrosoft PowerPoint形式

(ウ) 図面：JWW（合わせてDXFもあることが望ましい）

(エ) 写真データ：Jpeg形式

9 その他

(1) 受注者は、業務の実施に当たっては、関係法令及び条例を遵守するとともに、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置のもとで進めること。

(2) 受注者は、本事業全般に関わる発注者の業務支援者として、発注者の指示に基づき、本事業に係わる関係者との協議事項や質疑が行われた場合には、発注者の立場をもって対応すること。この際、受注者は関係者に対し、発注者の業務支援者であること及びその役割を明らかにするとともに、公正で中立的な立場を厳に保持するものとする。

(3) 受注者は、本業務遂行のために知り得た情報について、第三者へ漏えいしてはならない。

(4) 受注者は、本業務遂行のために個人情報を取り扱う場合は、個人情報の保護に関する法律及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。

(5) 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。