

総合体育館改修工事 優先交渉権者選定プロポーザル説明書

本説明書は、総合体育館改修工事の優先交渉権者を選定するにあたり、公募型プロポーザルに参加を希望する事業者に対し、事業の経緯、提案を求める事項、参加資格、および選定方法を示すことを目的とする。

I 一般事項

1 事業の経緯

町田市では、「町田市5ヵ年計画 22-26」に基づき、子どもから高齢者まで多世代がスポーツに親しみ、体力向上や健康増進を図れるよう「地域のスポーツ環境の充実」や「スポーツをする場の環境整備」を推進している。その中核を担う総合体育館は、市内スポーツ施設の中でも最大規模かつ市民利用率が極めて高く、Fリーグや全国大会、各種式典の会場としても活用される、市民生活に不可欠な重要施設である。

本施設は竣工後36年を経過し、様々な部分で老朽化等による不具合が顕在化し、施設利用に支障をきたしていることから、今後も継続して施設を使い続けるためには大規模な改修工事が必要な状況である。

改修工事においては、屋根等を含む施設の複雑な形状や施工方法の技術的な難易度の高さから、設計段階で最適な仕様や前提条件を確定することが困難な状況であり、また、市民サービスの提供と経営的視点から、工事を計画した期間から確実に実施し完了させることが不可欠となる。

そのため、施工者の立場から、工事中の施工計画や仮設計画、施工難易度の高い部分などに高度な技術提案及び技術支援を受けて実施設計に反映させるため、設計段階から施工予定者が関与する技術提案・交渉方式のうち、「技術協力・施工タイプ」（本件においては以下「ECI方式」と定義する。）を採用し、確実な改修工事を進めていく。

このECI方式での改修工事の推進にあたり、実施設計段階から技術協力を行う者及び価格等の交渉を行い、交渉が成立した場合に施工の契約を締結する予定の者を公募型プロポーザル方式により選定する。

2 用語等の定義

- (1) 優先交渉権者とは、前記「I-1 事業の経緯」に記載の目的を果たすために別契約となる「総合体育館改修工事基本・実施設計業務委託」の実施設計段階において、発注者及び設計者と協働し、高度な技術提案及び施工実施方針を実施設計に反映させるため、発注者及び設計者へ技術協力業務を実施する者をいう。

また、実施設計完了後は、総合体育館改修工事（以下「本工事」という。）に係る価格等の交渉を行い、交渉が成立した場合に施工の契約を締結する予定の者をいう。

- (2) 総合体育館改修工事優先交渉権者選定プロポーザル評価委員会（以下「評価委員会」という。）とは、本プロポーザルにおいて、優先交渉権者の選定を公平・公正に進めるため、市の技術職員を中心に構成する組織をいう。

- (3) 総合体育館改修工事技術協力協議会（以下「三者協議会」という。）とは、発注者及び設計者並びに優先交渉権者の三者により組織されるもので、実施設計段階において優先交渉権者から提案される高度な技術提案及び施工実施方針の採否を検討し、採用となった場合は、実施設計に反映させる組織をいう。

- (4) コンストラクションマネージャー（以下「CMR」という。）とは、実施設計段階から価格等の交渉に至るまでの期間において、発注者を支援する者をいう。

3 優先交渉権者選定の概要

(1) 発注者

町田市

(2) 選考方式

施工者の高度な技術を設計に反映させるため、技術提案及び施工実施方針等（以下「技術提案等」という）を求め、ヒアリングを実施し、技術提案等を総合的に評価し、優先交渉権者を選定する「公募型プロポーザル方式」とする。

(3) 選定方法

発注者は、発注者が定める参加資格要件を満たす者から技術提案等を受け、評価点が最も高い者を選定する。選考にあたっては、評価委員会にて審査を行う。

なお、評価委員会は会議の公平性の確保及び円滑な運営のため非公開とする。

(4) 審査の公表

審査の結果は、参加者全員に通知するとともに町田市ホームページに公表する。

なお、評価点の最も高い者と次点の者については、名称及び評価点を、その他の参加者については名称のみを公表する。

4 工事請負契約までの過程

(1) 発注者は、優先交渉権者と「基本協定書」を取り交わし、「総合体育館改修事業に伴う技術協力業務委託」（以下、「技術協力業務」という。）の業務委託契約を締結する。

(2) 発注者及び設計者並びに優先交渉権者は「設計協力協定書」を取り交わし、実施設計段階で優先交渉権者から提案される技術提案等の採否を検討し、実施設計に反映させていくため、三者協議会を組織する。なお、発注者が必要と認める場合は、CMRを三者協議会に参画させ、その調整を行う。

(3) 本プロポーザル及び実施設計業務の期間中に提案され、発注者より採択された技術提案等を基に、工法や仕様について三者協議会において協議する。

(4) 優先交渉権者は実施設計業務完了後の見積合せまでに自らの責任において、「I-11 地元企業活用型特定建設工事共同企業体の構成」の要件を満たす特定建設工事共同企業体（以下「共同企業体」という。）を結成することができる。

(5) 発注者は、実施設計業務完了後に優先交渉権者（本説明書に規定する共同企業体である場合を含む。以下、同じ。）と見積合せを行い、その金額が発注者の別に定める予定価格の範囲内であった場合は、工事請負契約の相手方として、工事期間等の契約条件を確認の上、これが整った場合に限り、当該見積金額に消費税額及び地方消費税額を加算した金額をもって工事請負仮契約を締結する。

(6) 工事請負契約の仮契約については、地方自治法（昭和22年法律第67号）第96条第1項第5号の規定により議会の議決を得た日から本契約とする。ただし、議会において否決された場合は、その効力を失う。この場合において、仮契約の相手方は、市長に対して何らの損害賠償を請求することはできない。

(7) 発注者は、仮契約の相手方が、仮契約締結の日から議決の日までに「I-10参加資格」の（1）から（8）のいずれかの要件を満たさなくなった場合は、当該仮契約を解除することができる。

(8) 発注者は、優先交渉権者と工事請負契約（仮契約）を締結できない場合は、優先交渉権者を除く本プロポーザルに参加した事業者のうち評価結果の順位が上位であった者から順に当該契約の締結について、価格等の交渉の意思を確認した上で技術協力業務委託の契約の締結及び価格等の交渉を行う。なお、優先交渉権者は、価

格等の交渉において知り得た情報を秘密情報として保持するとともに、かかる秘密情報を第三者に漏らしてはならない。

5 対象工事の概要（2025年8月契約「総合体育館改修工事基本・実施設計業務委託」より）

「※」は、別契約となる設計業務委託において追加が見込まれている工事

(1) 工事の規模・内容

- ①主要用途 体育館（運動施設 第1類）
- ②工事種別 改修工事
- ③構造 鉄筋コンクリート造 一部鉄骨鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造
- ④階数 地上4階地下1階建て
- ⑤規模 建築面積 約 10,389.47 m²
延床面積 約 24,766.60 m²

⑥工事内容 ...建築...

（詳細は別紙①による。）

-[メインアリーナ棟] 特定天井改修工事、金属屋根改修工事、屋根箱樋改修工事、
.....防水改修工事、外壁改修工事、内装改修工事（設備改修工事に伴う撤去復旧工事
.....工事のほか劣化部改修工事）、※アリーナ床改修工事
-[サブアリーナ棟] 特定天井改修工事、金属屋根改修工事、防水改修工事、外壁改
.....修工事、トイレ改修工事、内装改修工事（設備改修工事に伴う撤去復旧工事のほ
.....か劣化部改修工事）、ガラスブロック改修工事
-[渡り廊下] 金属屋根改修工事、内装改修工事（設備改修工事に伴う撤去復旧工事
.....のほか劣化部改修工事）
-[駐車場棟] 金属屋根改修工事、防水改修工事、ガラスブロック改修工事、内装改
.....修工事（設備改修工事に伴う撤去復旧工事のほか劣化部改修工事）
-[共通] 水回り（便所、給湯室）改修工事、Exp. J改修工事、外壁（タイル、吹付
.....タイル、コンクリート打ち放し、モルタル塗り仕上）改修工事、外部鋼製建具
.....塗替え工事、※建具改修、シーリング改修工事、エレベーター改修工事（3基）
-[外構] 外構更新（擁壁、舗装等の撤去新設）工事

電気設備：

.....[メインアリーナ・サブアリーナ棟] 受変電設備更新工事、非常用発電設備更新
.....工事、電灯コンセント設備更新工事、弱電設備更新工事、動力設備更新工事
.....[駐車場棟] 電灯コンセント設備更新工事、弱電設備更新工事、動力設備更新工事
.....[外構] 電灯コンセント設備更新工事

機械設備：

.....[メインアリーナ・サブアリーナ・駐車場棟] 給排水設備更新工事、衛生設備更新
.....工事、給湯設備更新工事、ガス設備更新工事、消火設備更新工事、空調和設備
.....更新工事、換気設備更新工事、排煙設備更新工事、自動制御設備更新工事
.....[外構] 給排水設備更新工事

- ⑦工 期 2027年12月から2030年5月まで
(予定) (施設の休館期間は2028年1月中旬からを想定している。)

敷地の概要

- ①工事場所 町田市南成瀬五丁目12番地
②敷地面積 19,120.11㎡ 用途地域：準工業地域 防火指定：準防火地域

(2) 参考額

工事規模は以下を想定している。

15,200,000,000円(税抜き)

6 設計業務等の受託者

- (1) 設計者：株式会社 桂設計
(2) CMR：未定

7 事務局

〒194-8520

東京都町田市森野2丁目2番22号 市庁舎5階(窓口番号「505」)

町田市財務部営繕課計画係

TEL：042-724-1293

Email：mcity8170@city.machida.tokyo.jp

町田市ホームページ：

https://www.city.machida.tokyo.jp/jigyousha/nyusatsu/puropo/kobogata/soutaikaishuu_yuusenkouhou.html

8 技術協力業務の概要

優先交渉権者となった者は、三者協議会に出席し、技術提案のあった事項等を実施設計に反映させるため、以下の業務を実施する。本技術協力業務委託の契約は、令和8年（2026年）第3回町田市議会定例会における補正予算の可決を条件として実施する。

(1) 業務名称

総合体育館改修事業に伴う技術協力業務委託

(2) 業務委託料の参考額

31,528,000 円（税抜き）

(3) 履行期間

契約確定日から2027年7月14日まで

(4) 履行場所

町田市が指定する場所

(5) 契約約款

町田市が定めた業務委託契約約款を使用する。

(6) 業務内容

- ① 技術提案に係る設計内容に対する技術検証・確認
- ② 施工実施方針及び施工計画の作成
 - i) 総合施工計画の検討・提案・作成
 - ii) 仮設計画の検討・提案・作成
 - iii) 適正工期（休館期間の設定を含む。）の検討・提案及び工程表の作成
 - iv) その他、改修工事全体に係る施工実施方針及び施工計画の検討・提案
- ③ 技術情報・資料（採用された技術提案）等の提出
- ④ 技術提案及び設計図書作成協力
- ⑤ 見積りの作成・全体工事費の算出支援
 - i) 技術提案毎の見積り・見積条件・根拠の作成
 - ii) 設計の各段階における全体工事費の見積り・見積条件・根拠の作成
 - iii) その他見積単価等の全体工事費算出支援
- ⑥ 関係機関等との協議資料作成支援
- ⑦ 三者協議会への出席
- ⑧ 技術協力業務委託報告書の作成

(7) 業務責任者

「I-10参加資格」の(10)に示す業務責任者

(8) 支払条件

契約代金は、業務完了後に一括して支払う。

(9) 契約保証金

契約保証金の納付は免除する。

(10) 業務の成果物

業務が完了したときは次の成果物を提出すること。

- ① 業務報告書

- ② 各種技術検証資料
- ③ 技術提案書・総合施工計画書・工事工程表
- ④ 提案に関する成果物
- ⑤ その他監督員の指示するもの

※成果物は、電子データとしても提出すること。なお、データ形式及び提出形状等は監督員と協議すること。ただし、図面データ形式はPDF形式、DWG形式、JWW形式の3形式で提出とする。

(11) 詳細な業務内容は、技術協力業務委託仕様書、特記事項を参照すること。

9 実施スケジュール

実施スケジュールは、次表のとおりとする。

区分	項目	日程
説明書等公表	説明書等の公表	2026年6月5日（金）
	図面等資料の配布開始	2026年6月8日（月）
	図面等資料の配布期限	2026年7月1日（水）
参加資格審査	参加資格に関する質疑提出期限	2026年6月17日（水）
	参加資格に関する質疑回答 通知	2026年6月19日（金）
	参加資格確認申請書提出期限	2026年7月1日（水）
	参加資格確認申請書審査結果 通知	2026年7月3日（金）
技術等審査	技術等審査に関する質疑提出期限	2026年7月15日（水）
	技術等審査に関する質疑回答 通知	2026年7月22日（水）
	技術提案書等提出期限	2026年8月28日（金）
	ヒアリング	参加資格確認申請書審査結果通知に記載
	最終審査結果通知	2026年9月18日（金）（予定）
技術協力業務委託契約 基本協定書 設計協力協定書	締結 ※締結できない場合は下記(3)による。	2026年10月上旬（予定）
工事請負契約	仮契約の締結	2027年9月下旬（予定）
※締結できない場合は 下記(3)による。	本契約の締結	2027年12月下旬（予定）

- (1) 参加資格確認申請書、技術提案書等の提出物は、午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）に事務局窓口までに提出すること。ただし、**期限日（締切）については午後3時まで**とする。
- (2) スケジュールについて変更が生じた場合は、既に参加表明等があった者に通知するとともに、町田市ホームページに掲載する。
- (3) 契約等の締結ができない場合は、優先交渉権者を除く本プロポーザルに参加した事業者のうち評価結果の順位が上位であった者から順に交渉を行う。

10 参加資格要件

参加資格要件の基準日は公表日（2026年6月5日（金））とする。ただし、各号において基準日及び期間

等を指定した場合は、それによるものとする。なお、本プロポーザルの参加者は、次にあげる全ての条件を満たす者とする。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しない者及び同条第 2 項の規定に基づく町田市の入札参加の制限を受けていないこと。
- (2) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続き開始の申立、破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づき破産手続き開始の申立、又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続き開始の申立がなされていないこと。（更生（再生）手続き開始決定後に市長が 入札参加資格の再承認をした者を除く。）
- (3) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく営業停止処分期間中でないこと。
- (4) 町田市入札参加資格停止措置要綱（昭和 62 年 5 月 1 日適用）による入札参加資格停止措置期間中でないこと。
- (5) 町田市契約における暴力団等排除措置要綱（平成 21 年 12 月 1 日施行）による入札参加資格停止措置期間中でないこと。
- (6) 本工事の設計業務等の受託者と資本若しくは人事面において次にあげる事項に該当しないこと。
 - ① 設計者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
 - ② 代表権を有する役員が当該設計者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- (7) 建築一式工事に係る特定建設業の許可を得ており、かつ、建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定による一級建築士事務所登録を受けていること。
- (8) 町田市の競争入札参加資格を保有しており、建築工事の格付等級区分が A であること。
- (9) 元請負人として 2016 年度以降に完成した、または契約期間中の案件で、延床面積 10,000 ㎡以上のスポーツ施設（学校の体育館を除く。）の改修工事に関する施工実績を有すること。（共同企業体の構成員としての実績は出資比率 20%以上を対象とする）
- (10) 次の項目を満たす業務責任者を技術協力業務に配置できること。
 - ① 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
 - ② 2016 年度以降に完成した、または契約期間中の案件で、延床面積 10,000 ㎡以上の、スポーツ施設（学校の体育館を除く。）の改修工事や公共施設の特定天井の解消または屋根全体に関する改修工事に、監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を有すること。なお、担当技術者については、当該改修工事の全体工期の内、50%以上または 1 年以上のいずれか長い方の期間に従事していること。
 - ③ 所属する建設業者との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。
- (11) 本工事を契約する場合、工事請負契約を締結する日において次の項目を満たす監理技術者を専任配置できること。
 - ① 一級建築士又は一級建築施工管理技士の資格を有すること。
 - ② 監理技術者資格者証及び監理技術者講習会修了証を有していること。
 - ③ 2016 年度以降に完成した、または契約期間中の案件で、延床面積 10,000 ㎡以上の、スポーツ施設（学校の体育館を除く。）の改修工事や公共施設の特定天井の解消または屋根全体に関する改修工事に、監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を有すること。なお、担当技術者については、当該改修工事の全体工期の内、50%以上または 1 年以上のいずれか長い方の期間に従事していること。
 - ④ 所属する建設業者との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。

11 地元企業活用型特定建設工事共同企業体の構成

優先交渉権者として選定された者は、本工事における地域諸条件に対する精通度の活用及び地元企業の育成と担い手の確保を目的とし、共同企業体を結成する場合には、自らの責任において「町田市発注の建設工事に係る共同企業体取扱要領」（町田市ホームページ）及び以下に掲げる要件を全て満たすものとする。なお、共同企業体を結成する場合は、実施設計完了後の工事の見積合せまでに行う。

- (1) 構成員は見積書提出日において「I-10 参加資格要件」の(1)から(6)の要件を全て満たしていること。
- (2) 建設業法に基づく特定建設業の許可を得ていること。
- (3) 構成員のうち、1者以上は本工事における地域諸条件に対する精通度の活用のため、町田市内に建設業法に基づく主たる営業所（本店）があること。

II 参加資格および書類審査

1 参加資格審査

本プロポーザルに参加を希望する者は、参加資格審査に係る提出書類を作成し、「I-9 実施スケジュール」に該当する期限までに事務局に提出すること。事務局は、提出書類に基づき参加資格審査を行い、技術等審査に進むものを選定する。

2 書類審査

本プロポーザルに参加を希望する者が3者を超えた場合は、「I-10 参加資格要件」の(9)から(11)に関する書類審査を行い、その得点の高い者のうち上位3位以上の者が技術等審査に進むものとする。なお、書類審査は事務局が行い、同種工事の規模や実績・経験の数等の定量的な評価を行う。

3 提出書類

- (1) 参加資格確認申請書（別紙様式1-1）、参加資格要件チェックリスト（別紙様式1-2）
- (2) 経営不振の状態にないことの誓約書（別紙様式1-3）
- (3) 建築一式工事の特定建設業の許可証の写し
- (4) 建築士事務所登録の写し
- (5) 同種工事の施工実績・経験（別紙様式2-1）
 - ① 元請負人として、2016年度以降に完成した、または契約期間中の、延床面積10,000㎡以上のスポーツ施設（学校の体育館を除く。）の改修工事に関する施工実績を記入すること。（共同企業体の構成員としての実績は出資比率20%以上を対象とする。）
 - ② コリンズ（一般財団法人 日本建設情報総合センターによる工事実績情報登録）登録の有・無のいずれかに○をすること。有に○を付した場合はコリンズの写しを添付すること。無に○を付した場合は契約書（工事名称、契約金額、工期、発注者、請負者の確認できる部分）の写しを添付すること。なお、延床面積が分かる平面図、立面図、特記仕様書等の工事内容が確認できる図書を添付すること。
 - ③ 記入する施工実績において、屋根全体の改修工事、特定天井解消に関する改修工事の有・無のいずれかに○をすること。有に○を付した工事は範囲・内容が分かる図書等を添付すること。
 - ④ 施工実績が複数ある場合には、③の内容が「有」を含む実績を優先しつつ、延床面積の大きい施設から記

入すること。

- ⑤ 2016 年以降に完成した、または契約期間中の案件で「技術提案の審査及び価格等の交渉による方式」で技術協力業務を行った実績がある場合は、その件名を記入し、契約書（契約名称、契約金額、工期、発注者、請負者の確認できる部分）の写しを添付すること。

(6) 業務責任者の経験及び資格（別紙様式 2－2）

- ① 技術協力業務を契約締結した場合の業務責任者氏名及び保有資格を記入すること。また記載した資格を証明するものの写しを添付すること。
- ② 参加資格確認申請時点で、所属する建設業者との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。なお、雇用関係を証明するもの（健康保険証等）の写しを添付すること。なお、必要となる情報以外で個人情報となり得る部分についてはマスキング等の処理を施すこと。
- ③ 2016 年度以降に完成した、または契約期間中の、延床面積 **10,000** m²以上の、スポーツ施設(学校の体育館を除く。)の改修工事や公共施設の特定天井の解消または屋根全体に関する改修工事に、監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を記入すること。なお、担当技術者については、当該改修工事の全体工期の内、50%以上または 1 年以上のいずれか長い方の期間に従事していること。また、その内容を証明する書面（コリンズ登録の写し、契約書の写し等）を添付すること。（工事内容が判断できる範囲のものを添付）
- ④ 参加資格確認申請時点における他工事の従事状況等は、従事している全ての工事について記載すること。当該工事の従事状況等に関しては、コリンズ又は契約書の写しは必要ない。
- ⑤ 施工実績が複数ある場合には、延床面積の大きい施設から記入すること。
- ⑥ 事故等のやむを得ない事由により、業務責任者の変更が生じる場合は、発注者と協議の上、当初の業務責任者と同等以上の技術力を有する者とする。

(7) 配置予定監理技術者の経験及び資格（別紙様式 2－3）

- ① 本工事の工事請負契約を締結する場合の配置予定監理技術者の氏名及び保有資格を記入すること。また記載した資格を証明するものの写し及び監理技術者証等の写しを添付すること。
- ② 参加資格確認申請時点で、所属する建設業者との間に 3 か月以上の直接的な雇用関係があること。なお、雇用関係を証明するもの（健康保険証等）の写しを添付すること。なお、必要となる情報以外で個人情報となり得る部分についてはマスキング等の処理を施すこと。
- ③ 2016 年度以降に完成した、または契約期間中の、延床面積 **10,000** m²以上の、スポーツ施設(学校の体育館を除く。)の改修工事や公共施設の特定天井の解消または屋根全体に関する改修工事に、監理技術者、主任技術者又は担当技術者として従事した経験を記入すること。なお、担当技術者については、当該改修工事の全体工期の内、50%以上または 1 年以上のいずれか長い方の期間に従事していること。また、その内容を証明する書面（コリンズ登録の写し、契約書の写し等）を添付すること。（工事内容が判断できる範囲のものを添付）
- ④ 施工実績が複数ある場合には、延床面積の大きい施設から記入すること。
- ⑤ 本工事の工事請負契約を締結する時点で、監理技術者の変更が生じる場合は、発注者と協議の上、参加資格確認申請書に記載した監理技術者と同等以上の技術力を有する者とする。
- ⑥ (6) の業務責任者と同一人物である場合は、その旨を記載することで (7) ①から④の記入を省略することができる。

4 作成要領

(1) 提出部数

各1部

(2) 使用する言語、通貨及び単位

使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとする。

(3) 各様式については、様式ごとに提示している事項に準じたうえで、必要に応じて記入枠の調整、罫線・段組等を編集して作成すること。また、各様式において記載事項が不足している場合等には、適宜、当該様式に記載事項を追加すること。

なお、参加資格確認申請書（別紙様式1-1）を1頁とし、番号を付するとともに全頁数を表示すること。（頁の例：1/〇〇～〇〇/〇〇）

5 提出方法等

(1) 提出期間

「I-9 実施スケジュール」の期限までに事務局窓口へ提出すること。

(2) 提出方法

提出先は、事務局窓口まで持参を原則とするが、やむを得ず郵送する場合は、配達証明付き書留郵便にて郵送すること。なお、郵送の場合は上記、実施スケジュールの提出期限内に事務局必着とする。

6 質疑回答（参加資格確認）

(1) 提出期限

「I-9 実施スケジュール」の該当する期限までに電子メールにて事務局へ送付すること。

(2) 提出方法

質疑書（別紙様式3-1）に記載の上、事務局へ送信すること。電子メールの件名は、「【〇〇】総合体育館改修工事優先交渉権者選定プロポーザル（参加資格確認質疑書）」とすること。（【〇〇】は会社名を記載すること。）

また、送信後、確認のため事務局へ電話連絡すること。

(3) 質疑に対する回答

「I-9 実施スケジュール」の該当する期限までに電子メールにて回答するとともに、町田市ホームページに掲載する。

(4) その他

質疑への回答は、参加資格確認の細部説明及び補完する内容のものに限る。

7 参加資格審査結果通知

参加資格審査の結果は、「I-9 実施スケジュール」の期限までに書面により申請者に通知する。

なお、参加資格審査に関する問合せ、異議申し立ては一切受け付けない。

Ⅲ 図面等資料の配布

本プロポーザルに参加を希望する者には、本プロポーザルに関する資料を、DVD-Rにて配布する。

- 1 配布を希望する者は、事前に事務局に資料受領希望日の連絡をすること。資料受領の際、秘密保持に関する誓約書（別紙様式6）に記入し提出すること。
- 2 配布は「I-9実施スケジュール」の期限までとする。
- 3 配布場所は「I-7事務局」の窓口とする。

Ⅳ 質疑回答（技術提案等）

1 提出期限

「I-9実施スケジュール」の該当する期限までに電子メールにて事務局に送付すること。

2 提出方法

質疑書（別紙様式3-1）に記載の上、事務局に送信すること。電子メールの件名は、「【〇〇】総合体育館改修工事優先交渉権者選定プロポーザル（技術提案等質疑書）」とすること。（【〇〇】は会社名を記載すること。）

また、送信後、確認のため事務局に電話連絡すること。

3 質疑に対する回答

「I-9実施スケジュール」の該当する期限までに電子メールにて回答するとともに、町田市ホームページに掲載する。

4 その他

質疑への回答は、技術提案等に関する細部説明及び補完する内容のものに限る。

Ⅴ 技術提案書等の提出

1 技術提案等

技術提案等については、実施設計段階から施工段階を通じて、適正な品質を確保しつつ、工事費を抑え、目標工期内に完成することを目的とした提案を行うこと。なお、概算工事費の提案は求めないものの、I-5-(2)に示す参考額を踏まえた技術提案とすること。

1.1 技術提案

1.1.1 技術協力業務の実施方針

- (1) 技術協力業務の実施方法
- (2) 技術協力業務等の実施体制

1.1.2 施工方法・施工計画等の立案に向けた課題等に関する提案

- (1) 仮設計画、施工計画等の立案に向けた課題に関する提案
- (2) 屋根の施工方法についての提案
- (3) 工程計画の立案及び工期厳守等に向けた施工上の課題・不確定要素に対する提案

1.2 その他の提案

1.2.1 町田市内事業者の活用に関する提案

2 技術提案書等の作成

- ・ 技術提案書は、A3判横3枚の範囲内で記述すること。
- ・ 技術提案書等は、別紙様式4-1（指定様式）、4-2（自由様式）を提出すること。また、PDFデータも合わせて提出すること。
- ・ 文字の大きさは10ポイント以上（イラスト等に含まれる文字についてはこの限りでないが、判読が困難である場合は当該部分を評価できないことがある。）とする。
- ・ 技術提案については、過去の経験や類似実績等に基づく内容とすることが望ましい。
- ・ 技術協力業務実施スケジュールを記載した工程計画表（別紙様式5、自由様式）を提出すること。
- ・ できるだけ詳細な内訳書を添付した、技術協力業務の見積書を提出すること。（自由様式）
- ・ 別契約となる設計業務のスケジュールは、次表を参考とする。

項目	日程（予定）
基本設計業務完了	2026年6月末
実施設計業務開始	2026年7月
積算業務開始	2027年2月下旬
図面・積算一次提出	2027年4月下旬
設計業務委託履行期限	2027年6月30日（水）

2.1 技術提案の内容

2.1.1 技術協力業務の実施方針

(1) 技術協力業務の実施方法

実施設計段階に行う技術協力業務について、事業全体のスケジュールを厳守するためには円滑な実施設計とその後の価格等交渉を実施することが重要となる。そのため、別契約となる設計業務の工程を考慮しつつ、市が提供する資料から読み取れる工事の品質確保を見据えながら、技術協力業務の各段階において必要となる以下の項目について具体的に記述すること。

- ① 技術協力業務の開始にあたり、技術提案内容の実現と実施設計への反映に向けた技術検証のポイント・進め方や実施設計へのフィードバック方法、発注者及び設計者との調整・共有方法及びその時期について
- ② 技術協力業務期間中の、技術提案ごと、また、全体工事費の見積りの時期について
- ③ ①・②の内容や実施設計の工程を踏まえた技術協力業務の概略スケジュールと具体的な業務内容、また、技術協力業務期間中に想定される課題と解決方法（例：実施設計の手戻り防止、コスト推移の確認と課題に対するリカバリー時間の確保等）について
- ④ その他、技術協力業務を効率的に進めるための提案について

(2) 技術協力業務等の実施体制

工事の施工管理業務を見据えて、技術協力業務実施にあたってのチーム編成、チームの特徴、建築・設備等の各担当者の能力や実績・資格等について記述すること。また、技術協力業務期間中において、工事の工期や実施設計の内容、全体工事費の検証等を行うための体制について記述すること。

2.1.2 施工方法・施工計画等の立案に向けた課題等に関する提案

本工事は、屋根等を含む施設の複雑な形状や敷地条件の制約など、施工方法の技術的な難易度の高さから、設計段階で発注者が最適な仕様や前提条件を確定することが困難な状況となる。その前提を踏まえて、以下の項目について、具体性・実現性・安全性・効率性・工事費への影響等を十分に考慮し、課題となり得る内容に関する所見及びその解決方法や効果的な工法について提案すること。

(1) 仮設計画、施工計画等の立案に向けた課題に関する提案

「I-5（1）⑥工事内容」や既存図面等の資料を踏まえて、仮設計画、施工計画等の立案に向けた以下の項目について、提案者の実績に基づく技術的な解決方法や効果的な工法等について提案すること。

- ① 敷地内の高低差や既存樹木により施工ヤードの確保スペースが限られていること、閑静な住宅街の中に立地しており、大型車両のすれ違いが困難な周辺道路状況等における仮設計画について、品質や作業の安全を確保しながら経済的で効率よく施工する方法について
- ② メインアリーナ棟の特定天井改修工事と、その直下でのアリーナ床改修工事を上下作業で行うにあたり、品質や作業の安全を確保しながら経済的で効率よく施工する方法について
- ③ その他、本工事において施工上特に注意すべき事項とその解決策について

(2) 屋根の施工方法についての提案

総合体育館のメインアリーナ棟の屋根は3D曲面形状であり、屋根に沿ってトップライトが突出する複雑な形状であることや、屋根及び箱樋からの漏水により、施設運営に制限が掛かる等の影響が出ている。その現状や過去に実施した屋根改修工事の履歴、劣化状況調査報告書の内容等を踏まえて、基本設計段階の工法比較資料を参考に、品質確保を前提として漏水解消を目指すための施工方法等について提案すること。

(3) 工程計画の立案及び工期厳守等に向けた施工上の課題・不確定要素に対する提案

本施設の「I-5（1）⑦工期」や「I-1事業の経緯」、以下の内容を総合的に勘案した工程計画の立案に向けて、提案者の施工実績に基づく工期厳守・工期短縮の工夫等について、提案すること。

- ① 本工事は、工事請負契約日（2027年12月議会の議決後における本契約）から2030年5月までの工期を予定し、施設の休館期間は、2028年1月中旬からを想定している。なお、市民生活への影響を最小限とするために、施設運営に支障がない工事は休館期間以外に施工し、休館期間を短縮する等の提案をすることも可能であり、その場合は通常営業時の施設利用者や各種大会の開催など施設運営を優先させるといった制約の施工条件下で改修工事を行う必要がある。
- ② 近年は建設、物流の労働者時間外規制の適用による人手不足や物流の停滞による部品調達の遅延など建築、設備における工期の長期化の傾向が生じており、また、週休2日（4週8休）の確保や猛暑を考慮した工期設定などの適正な工期設定が必要となっている。
- ③ メインアリーナとサブアリーナを繋ぐExp. Jの漏水や外構の床タイル・インターロッキングブロック等の不陸・損傷の原因が不可視かつ不確定要素となっている。
- ④ その他、工事中に発覚する可能性のある設計変更リスクに対して、柔軟に工程調整する必要がある。

2.2 その他の提案の内容

2.2.1 町田市内事業者の活用に関する提案

工事を見据えて、町田市内事業者との特定建設工事共同企業体の結成や下請工事の発注、建設資材等の購入など、実施、実現できる効果的で具体的な取り組みについて提案すること。

※町田市内事業者とは、町田市内に本店、支店及び営業所を有する企業をいう。（許可業種は問わない。）

3 作成要領

(1) 提出部数

各 10 部

(2) 使用する言語、通貨及び単位

使用する言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律 第51号）に定めるものとする。

(3) 様式

各様式については、様式ごとに提示している事項に準じたうえで、必要に応じて記入枠の調整、罫線・段組等を編集し作成すること。また、各様式において記載事項が不足している場合等には、適宜、当該様式に記載事項を追加すること。

(4) 注意事項

- ① 技術提案等については審査を公平に行うため応募者が特定できるような表現はさけること。
- ② 提出書類は、その各項目における必要記載事項又は提案事項がない場合でも提出すること。その場合には、「記載に該当する内容がありません。」又は「記載に該当する提案がありません。」等とそれぞれの様式に記載すること。なお、白紙提出とみなされる書類は未提出扱いとなり、参加資格を喪失する場合があるので注意すること。

4 提出方法等

(1) 提出期間

「I-9実施スケジュール」の該当する期限までに事務局窓口へ提出すること。

(2) 提出方法

提出先は、事務局窓口まで持参を原則とするが、やむを得ず郵送する場合は、配達証明付き書留郵便にて郵送すること。なお、郵送の場合は上記、実施スケジュールの提出期限までに事務局必着とする。

5 技術提案等内容の変更に関する事項等

技術提案書に記述した提案は、技術提案書のヒアリング、審査等を通じて採用され、その結果、本プロポーザル参加者が優先交渉権者となった場合には、技術提案書等に記述した提案について、技術提案内容の適用判断及び設計への反映に必要な提案部分に関する機能、性能、適用条件等の技術情報、並びに見積及び見積根拠に関する情報を提出するものとする。なお、技術協力業務委託の契約の締結後に実施した調査結果や設計の進捗、災害等の優先交渉権者の責めに帰さない事由により、技術提案等の採用に関して疑義が生じた場合は、変更について市と協議するものとする。また、本プロポーザルにおいて採用された技術提案が設計内容の大幅な変更を伴う場合については、設計過程において再度検討し、非採用とすることがありうるものとする。

6 費用負担

本プロポーザルへの提出書類の作成及び提出、ヒアリング等に係る全ての費用は参加者の負担とする。

7 その他

- (1) 一度提出された書類等の訂正及び差替え等は原則認めない。（ただし、軽微な誤り等を修正するもので、市が指示するものは除く。）
- (2) 提出された書類や図書等は、返却しない。
- (3) 発注者は応募書類、添付書類等に関して、他の参加者に知られることのないよう取り扱い、保管するものとする。
- (4) 優先交渉権者に選定されなかった者の技術提案等については、その者の了承を得ることなく、その全部又は一部を採用することはない。

VI ヒアリング

- 1 本プロポーザル参加者は、提出された技術提案書等に基づいてプレゼンテーションを行い、その後、評価委員によるヒアリングを受ける。
- 2 実施場所、実施時間、その他詳細については後日通知する。
- 3 実施方法については、以下の通りとする。
 - (1) 評価委員及び事務局によるヒアリング形式（非公開）とする。
 - (2) プレゼンテーション時間は20分以内とし、ヒアリング（提案に対する質疑・応答等）を15分程度行う。
 - (3) プレゼンテーションは、提出された技術提案書等に記載されている内容、図面、イラスト等により、プロジェクター等を使用した資料の説明は可とする。ただし、新たな提案はできないものとする。
 - (4) プレゼンテーション及びヒアリングは、業務責任者を含む3名以内で、業務責任者を中心に行うこと。
 - (5) ヒアリング時の参加者の呼称は、参加者名を伏せて行う。
 - (6) 資料を説明する際に用いるパソコン及び必要機材は参加者各自が用意すること。なお、以下の機材は事務局が準備したものを使用することができる。
 - ・ プロジェクター（EPSON）もしくは大型モニター（Panasonic）
 - ・ HDMI ケーブル
 - ・ 電源延長コード

VIII 技術提案等の審査

1 審査方法

技術提案等の審査は、以下のとおり行う。

- (1) 技術提案等の審査は、評価委員会が行う。
- (2) 技術提案内容等及びヒアリングに基づき客観的に評価する。

2 評価方法

- (1) 評価事項に対する配点

・技術提案等

項目		評価項目	配点	
技術提案 項目	技術協力業務の 実施方針	技術協力業務の実施方法	20.0	30.0
		技術協力業務等の実施体制	10.0	
	施工方法・施工 計画等に関する 提案	仮設計画、施工計画等の立案に向けた課題 に関する提案	10.0	50.0
		屋根の施工方法についての提案	25.0	
		工程計画の立案及び工期厳守等に向けた施 工上の課題・不確定要素に対する提案	15.0	
	その他の 提案項目	町田市内事業者の活用に関する提案		10.0
プレゼンテーシ ョン・ ヒアリング	提案内容の説明や質疑応答の取組意欲・熱意		10.0	
計			100.0	

(2) 技術提案等に対する評価基準

① 定性評価項目

提出された技術提案書等及びヒアリングにより、総合的に各項目を評価し、以下に示す評価に該当する点数により採点する。

評価事項	評価点
<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解が十分であり、実績等を踏まえた具体的な提案の的確性・実現性が極めて優れている。 ・町田市内業者の活用が最大限かつ幅広く考慮されており、極めて優れている。 ・プレゼンテーションや質疑回答において、明快で、責任感・誠実さ・説得力・実現性がある説明で極めて優れている。 	配点 × 1.00
<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解が十分であり、実績等を踏まえた具体的な提案の的確性・実現性が考慮されており、優れている。 ・町田市内業者の活用が最大限または幅広く考慮されており、優れている。 ・プレゼンテーションや質疑回答において、責任感・誠実さ・説得力・実現性がある説明で優れている。 	配点 × 0.80
<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解が十分であり、具体的な提案の的確性・実現性が考慮されており、ほぼ満足できる。 ・町田市内業者の活用が考慮されており、ほぼ満足できる。 ・プレゼンテーションや質疑回答において、説得力・実現性がある説明でほぼ満足できる。 	配点 × 0.60
<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解があり、具体的な提案の的確性・実現性が考慮されているが、やや劣っている。 ・町田市内業者の活用が考慮されているが、やや劣っている。 ・プレゼンテーションや質疑回答において、責任感・誠実さ・説得力・実現性に欠けており、やや劣っている。 	配点 × 0.40
<ul style="list-style-type: none"> ・事業に対する理解が十分ではなく、具体的な提案の的確性・実現性がほとんど考慮されておらず、劣っている。 ・町田市内業者の活用がほとんど考慮されておらず、劣っている。 ・プレゼンテーションや質疑回答において、責任感・誠実さに欠けており、説得力・実現性がなく、劣っている。 	配点 × 0.20

3 優先交渉権者の特定

評価点の合計点数が最も高い者を優先交渉権者、その次に高い者を「交渉権者」として特定する。

なお、合計点数の最も高い者が2者以上ある場合、「施工方法・施工計画等に関する提案」の評価点が最も高い者を優先交渉権者とする。また、「施工方法・施工計画等に関する提案」の評価点も同点であった場合は、「技術協力業務の実施方針」の評価点が最も高い者を優先交渉権者とする。「技術協力業務の実施方針」の評価点で同点の場合、該当者によるくじにより決定するものとする。

4 最終審査結果通知

最終審査結果の通知は、「I-9 実施スケジュール」の該当する期限までに書面により、参加者それぞれに通知するとともに、町田市ホームページに掲載する。なお、最終審査結果に関する問合せ、異議申し立ては一切受け付けない。

XI その他

1 失格条項

参加者が次のいずれかに該当した場合、失格とする。

- (1) 提出物に虚偽の記載又は、不正があった場合。
- (2) 提出物の作成要領、提出方法及び提出期限を守らなかった場合。
- (3) 評価委員又は本プロポーザルの関係者に直接又は間接を問わず接触した場合。
- (4) その他、評価委員会が不適切と判断した場合。

2 参加者数

参加者が1者の場合でも本プロポーザルは実施する。

3 参加の辞退

本プロポーザルを途中で辞退する者は、別添「辞退届」（別紙様式7）を提出すること。

4 公表、非公表の範囲

本プロポーザルにおける公表及び非公表の範囲は、下記のとおりとする。

- (1) 事後公表の範囲
 - ① 評価委員の氏名
 - ② 参加者名称
 - ③ 優先交渉権者、次点者の得点
- (2) 非公表
 - ① 参加資格確認申請書（添付する資料等）
 - ② 技術提案書等（添付する資料等）

5 建設予定地の現地視察等

- (1) 事務局が開催する現地説明会は行わない。
- (2) 各参加者の現地視察は施設運営に影響のない範囲で可能である。ただし、現地視察が可能な期間は、2026年6月8日（月）から同年7月1日（水）までとし、事前に事務局へ連絡すること。

6 補足

その他、必要な事項が生じた場合は評価委員会が別に定めることとする

総合体育館改修工事内容	
※は基本設計段階で改修方法を変更・追加する見込みの内容。	
建築	
[メインアリーナ・サブアリーナ棟]	
工事内容	詳細
特定天井改修工事	特定天井の既存不適格解消のため、天井下地材及び仕上げ材の撤去、新設
金属屋根改修工事	金属屋根の改修、トップライトの閉塞 [※]
屋根箱樋改修工事	金属屋根の改修に伴う改修
防水改修工事	アスファルト防水、押えコンクリートの撤去、新設
外壁改修工事	外壁タイル面、塗装面の劣化部の補修（一部金属パネルによる被覆 [※] ）
内装改修工事	設備改修工事に伴う撤去復旧のほか劣化部改修
アリーナ床改修工事 [※]	フローリング及び床下地の改修 [※]
[サブアリーナ棟]	
工事内容	詳細
特定天井改修工事	特定天井の既存不適格解消のため、天井下地材及び仕上げ材の撤去、新設
金属屋根改修工事	金属屋根の改修
防水改修工事	アスファルト防水、押えコンクリートの撤去、新設
外壁改修工事	外壁タイル面、塗装面の劣化部の補修（一部金属パネルによる被覆 [※] ）
トイレ改修工事	和便から洋便への改修、レイアウト変更
内装改修工事	設備改修工事に伴う撤去復旧のほか劣化部改修
ガラスブロック改修工事	ガラスブロックの撤去、新設
[渡り廊下]	
工事内容	詳細
金属屋根改修工事	金属屋根の改修
内装改修工事	設備改修工事に伴う撤去復旧のほか劣化部改修
[駐車場棟]	
工事内容	詳細
金属屋根改修工事	金属屋根の改修
防水改修工事	アスファルト防水、押えコンクリートの改修
ガラスブロック改修工事	ガラスブロックの撤去、新設
内装改修工事	設備改修工事に伴う撤去復旧のほか劣化部改修
[共通]	
工事内容	詳細
水回り改修工事	便所、シャワー室等の撤去・新設
Exp. J改修工事	エキスパンジョイントカバー、雨受けの撤去・新設
外壁改修工事	外壁タイル面、塗装面の劣化部の補修（一部金属パネルによる被覆 [※] ）
外部鋼製建具塗替え工事、建具改修 [※]	劣化部分の塗装、内部外部の建具 [※] 、サッシ改修 [※]
シーリング改修工事	サッシ廻りのシーリングの打ち替え（上記の建具、サッシ改修と重複 [※] ）
エレベーター改修工事（3基）	油圧式をマシンルームレス式へ改修
[外構]	
工事内容	詳細
外構更新工事	地盤沈下による舗装、擁壁等の補修、撤去新設等

電気設備	
[メインアリーナ・サブアリーナ棟]	
工事内容	詳細
受変電設備更新工事	高圧区分開閉器（PAS）、高圧キュービクル、直流電源装置の改修
非常用発電設備更新工事	自家発電設備（付属品：燃料タンク、始動装置含む）の改修
電灯コンセント設備更新工事	照明器具、コンセント設備、電灯盤の改修
弱電設備更新工事	放送設備、インターホン、監視カメラ設備、大型映像・電光掲示設備、自火報設備等の改修
動力設備更新工事	空気調和設備・換気設備・ポンプ設備・エレベータ等への給電設備の改修
[駐車場棟]	
工事内容	詳細
電灯コンセント設備更新工事	照明器具、コンセント設備の改修
弱電設備更新工事	放送設備、インターホン設備、自火報設備等の改修
動力設備更新工事	空気調和設備・換気設備・ポンプ設備等への給電設備の改修
[外構]	
工事内容	詳細
電灯コンセント設備更新工事	屋外照明器具、コンセント設備の改修

機械設備	
[メインアリーナ・サブアリーナ・駐車場棟]	
工事内容	詳細
給排水設備更新工事	屋内給排水設備全ての更新
衛生設備更新工事	衛生器具全ての更新
給湯設備更新工事	ガス・電気給湯設備全ての更新
ガス設備更新工事	ガス設備全ての更新（2023年新設GHP系統除く）
消火設備更新工事	消火設備全ての更新
空気調和設備更新工事	空調設備全ての更新
換気設備更新工事	換気設備全ての更新
排煙設備更新工事	排煙設備全ての更新
自動制御設備更新工事	自動制御設備全ての更新
[外構]	
工事内容	詳細
給排水設備更新工事	屋外散水栓及び配管全ての更新