

三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務 に関する公募型プロポーザル募集要項

1 趣旨

三鷹市の学校校舎の鉄筋コンクリート造化は、昭和 35 年（1960 年）に竣工した第三中学校から始まり、昭和 40 年代（1965 年代）に本格的な学校鉄筋コンクリート造化事業が進行することとなった。中原小学校の鉄筋コンクリート造化は、昭和 42 年（1967 年）の東校舎がはじめに整備され、以降、昭和 43 年（1968 年）に屋内運動場、昭和 50 年（1975 年）に中央校舎、昭和 51 年（1976 年）に西校舎と整備されてきた。

その後、耐震補強工事や外壁改修工事等により教育施設として安全で安心な環境の維持を図ってきたが、平成 30 年度（2018 年度）に、三鷹市立小中学校施設老朽化対策調査業務を行い、令和 4 年度（2022 年度）には、学校施設の適切な維持保全や建替などを進めるための基本的な考え方や方向性を示す計画として「三鷹市新都市再生ビジョン」を策定し、その中で、中原小学校は、長寿命化に適さない建物として前期期間（令和 5 年度（2023 年度）～令和 17 年度（2035 年度））に建替に向けて取組を推進する施設として位置づけられた。

令和 6 年度には学校関係者、保護者、地域住民の意見や要望を基本計画に反映するため、三鷹市立中原小学校建替検討委員会（以下、検討委員会）が設置され、令和 7 年 3 月に検討委員会より「鷹南学園三鷹市立中原小学校建替計画に関する提言書」を受領した。提言書は、検討委員会時のグループワークや、中原小学校の教職員や児童を対象としたアンケート等から、建替に関する意見や要望を集約し、学校づくりの基本コンセプトとして提言されたものである。市は提言書の内容を踏まえ、令和 7 年度 9 月に「鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プラン」を策定した。

これらの経緯を踏まえ、三鷹市立中原小学校建替業務を委託するにあたり、これからの中原小学校のあり方や地域の特性が十分に考慮された学校づくりを実現すべく、柔軟かつ高度な設計能力を有する設計者を選定するため、公募型プロポーザルを実施する。

2 業務概要

(1) 業務内容

三鷹市立中原小学校建替工事の基本設計を行うとともに、既存建物の解体設計及び仮設校舎の基本設計を含むこととする。また、周辺環境への配慮に関する資料作成など近隣住民等への説明に関する業務も含むものとする。

詳細は「三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託特記事項」及び「設計業務委託仕様書」を参考とすること。なお、本業務では事業性の向上・品質の確保・各プロセスの透明性の確保・業務の円滑な運営を目的としてコンストラクション・マネージャー（以下、「CMr」という。）の導入を予定している。

(2) 履行期間

契約締結の日の翌日から令和8年(2026)年10月末

- ・基本設計 令和7年(2025)年11月～令和8年(2026)年10月末(12ヵ月相当)

※なお、実施設計期間については、下記を予定

- ・実施設計 令和8年(2026)年11月～令和9年(2027)年11月末(12ヵ月相当) 予定

(3) 履行場所

東京都三鷹市中原二丁目12番13号

3 経費

見積上限額139,000,000円(消費税及び地方消費税を除く。)とし、見積上限額を超える額を提示した者は失格とする。

提案のあった見積金額は契約締結に当たっての参考とするが、見積金額での契約締結を約束するものではない。

4 実施方式

公募型プロポーザル

5 参加資格等

参加資格を有する者は、次の(1)～(12)に掲げる要件に全て該当するものである。

また、共同企業体の構成事業者として参画する企業においては(1)～(6)の要件に該当すること。

- (1) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける建設工事等競争入札参加資格を有する者で、申請先自治体に「三鷹市」、営業種目に「建築設計」の登録がされていること。
- (2) 三鷹市(以下「市」という。)において指名停止されていないこと。
- (3) 三鷹市契約における暴力団等排除措置要綱による入札参加等排除措置を受けていないこと。
- (4) 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)167条の4第1項の規定に該当しないこと。
- (5) 経営不振の状態(会社更生法による更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法による再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったときなど)にないこと。
- (6) 提出した書類の記載事項に虚偽がないこと。
- (7) 管理技術者に、公立小学校の新築又は建替の実績を有するものを選任できること。
- (8) 管理技術者は本業務を受注する設計事務所に所属し、かつ実際に本業務を担当する者とする。
- (9) 管理技術者及び主任技術者は、建築士法(昭和25年法律第202号)第2条に規定す

る一級建築士の資格を有すること。また、主任技術者のうち構造担当は構造設計一級建築士、機械設備担当は設備設計一級建築士の資格を有すること。

(10) 本件は、既存施設の機能を維持しながら、同敷地内で建設と解体を繰り返すことが予想されることから、設計チームには、建替計画の立案、実施に係る経験を有する者を入れること。

(11) 本業務の企画提案者を業務実施体制に含めること。

(12) 複数の事業者が共同で応募する場合（共同事業体による応募）の条件

ア 複数の事業者が共同事業体を構成して応募する場合は、管理技術者が在籍する事業者を代表事業者として定め、代表事業者が応募手続を行うこと。

イ 同時に複数の共同事業体の代表事業者又は構成事業者となることはできない。

ウ 単独で本プロポーザルに参加しようとする事業者は、共同事業体で応募する場合の代表事業者又は構成事業者になることはできない。

エ 技術提案書の提出期限後において、共同事業体の代表事業者及び構成事業者の変更はできない。

6 日程

| 項目 | 期間又は期日 |
|------------------|-----------------------------------|
| 募集要項等の公表 | 令和7年9月4日（木） |
| 参考資料配布・閲覧期間 | 令和7年9月4日（木） ～令和7年10月17日（金）正午まで |
| 質問受付期限 | 令和7年9月16日（火）正午まで |
| 質問の回答 | 令和7年9月26日（金）（予定） |
| 審査書類提出期限 | 令和7年10月17日（金） |
| 書類審査の結果通知 | 令和7年10月下旬（予定） |
| プレゼンテーション及びヒアリング | 令和7年10月30日（木）（予定） |
| 結果通知 | 令和7年11月中旬（予定） |
| 事業候補者の決定及び契約締結 | 令和7年11月下旬（予定） |
| 業務履行開始 | 令和7年11月下旬（予定） |

7 募集要項等の配布

HP 上にて公開した資料の他に、参考資料配布・閲覧申込書を提出した申込者に対して、以下の参考資料を三鷹市教育委員会総務課施設係（三鷹市教育センター1階）の窓口において配布及び閲覧ができることとする。

(1) 必要提出書類

窓口訪問時に、下記提出書類の原本を持参すること。

参考資料配布・閲覧申込書及び誓約書（様式第1号） … 1部

(2) 配布期間

令和7年9月4日(木)から令和7年10月17日(金)正午まで(市の休日を除く。)
午前8時30分から午後5時00分まで(正午から午後1時までを除く。)

(3) 参考資料

ア HPにて公開

- (ア) 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託プロポーザル募集要項
- (イ) 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託特記事項
- (ウ) 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託仕様書
- (エ) 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託プロポーザル様式集
- (オ) 三鷹市新都市再生ビジョン
- (カ) 三鷹市教育ビジョン2027
- (キ) 鷹南学園三鷹市立中原小学校建替計画に関する提言書
- (ク) 鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プラン
- (ケ) 学校3部制推進プランの策定に向けた基本的な考え方
- (コ) 三鷹のこれからの教育を考える研究会 最終報告
- (サ) 三鷹市環境基本計画2027
- (シ) 三鷹市浸水ハザードマップ
- (ス) 三鷹市防災マップ
- (セ) 三鷹市環境配慮制度の仕組み

イ 配布参考資料

- (ア) 各室与条件
- (イ) 公共施設避難所整備方針

ウ 閲覧資料(写真撮影可能)

- (ア) 各種図面(既存校舎、プール、学童等)
- (イ) 令和5年度中原小学校石綿調査結果

(4) 配布・閲覧方法

事前に予約の上、三鷹市教育センター内で市が指定する場所にて閲覧する。

(5) 予約先

三鷹市教育委員会 総務課 施設係 中原小学校建替事業担当
電話番号：0422-29-9812

(6) 注意事項

- ア 担当者が不在の場合は、時間を空けて改めて連絡すること。
- イ 複数事業者が同時に閲覧はできないものとする。
- ウ 一事業者当たりの閲覧時間を制限する場合がある。
- エ 閲覧希望日の3日前(土日、祝日を除く)までに、事前予約をすること。
- オ 閲覧資料の貸し出しは行わない。

カ 資料一式は技術提案書作成以外の目的で利用及び公表はしないこと。

8 質疑・回答

(1) 質疑方法

本業務に関する質問は、電子メールにより送付すること。

質問を行う際は、様式第2号を使用し、メールの標題に「三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務に関する公募型プロポーザル_質疑」と記載するとともに、メール本文に質問者の会社名と担当者名を記載すること。また、三鷹市教育委員会総務課施設係に受信状況を電話確認すること。

なお、電子メール以外の方法（持参、ファクシミリ）は一切不可とする。

(2) 質疑受付期間

令和7年9月8日（月）から令和7年9月16日（火）正午まで

(3) 送付先

「14 担当者連絡先」参照

(4) 回答方法

質問を受理した場合、質問のあったものに対しては下記の期限までに三鷹市ホームページ上で閲覧に供する。ただし、質疑を行った事業者名は開示しない。

質疑及び回答は、本要項等の補足又は修正として取り扱う。

(5) 回答期日

令和7年9月26日（金）（予定）

9 審査方法

(1) 書類審査

本要項に定める「3経費」及び「5参加資格等」に係る条件を満たすとともに、「10（4）審査方法」に記載の評価基準を元に、書類審査合格者を5者程度選定する。

審査結果の通知は、応募した者全員に対し、電子メールにより行う。

書類審査の通知期日は、令和7年10月下旬を予定とする。

(2) プレゼンテーション及びヒアリングによる審査

書類審査に合格した者から技術提案書に基づきプレゼンテーション及びヒアリングによる審査（以下「プレゼン審査」という。）を実施する。

プレゼンテーションは15分以内、ヒアリングは30分程度とする。

審査結果の通知は、プレゼン審査参加者全員に対し、電子メールにより行う。

プレゼン審査の通知期日は、令和7年11月中旬を予定とする。

10 書類審査

応募者から提出された提出書類について、選定委員会において書類審査を行う。書類審査は「10（4）審査方法」に記載の評価基準に沿って評価し、5者程度を選定する。

(1) 提出書類

参加を希望する者は、下記の書類一式を提出期限までに提出すること。

- ア 書類審査参加申込書及び誓約書（様式第3-1号）・・・1部
- イ プレゼンテーション審査書類提出届（様式第4-1号）・・・1部
- ウ 価格提案書（様式3-2号）・・・1部
内訳書（様式は定めない。）を添付すること。

- エ 応募者の実績概要（様式第3-3号）・・・5部
応募者の代表的な小学校の設計実績を、5物件以内（平成26年度以降に、設計業務の契約を締結しているものに限る）で記載すること。

なお、共同企業体の場合は構成事業者1社につき1物件以上の実績を記載すること。

- オ 管理技術者の略歴（様式第3-4号）・・・5部

- カ 管理技術者の実績概要（様式第3-5号）・・・5部
管理技術者の代表的な小学校の設計実績3物件以内（平成26年度以降に、設計業務の契約を締結しているものに限る）で記載すること。また、ZEB Ready 以上を取得した実績がある場合には、様式に従い実績概要を記載すること。

- キ 受託した場合の設計チームの取組体制及び略歴（様式第3-6号）・・・1部
設計チーム体制について、応募者の社内バックアップ体制（共同企業体の場合は各者の役割を明確にしたチーム体制）を記載すること。

（意匠、構造、電気設備、機械設備、図面照査）

- ク 受託した場合の業務取組方針（様式第3-7号）・・・1部
・設計業務を遅滞なく、かつ、バランスよく進めるための、発注者（及びCMr）との業務の進め方の工夫

・市の限られた財源の中、また物価高騰による市況において、計画的かつ継続的な建替（将来の維持管理等含む）の実現に向けた設計を行うための工夫等、本プロジェクトを進める上で特に重要と考えるポイントを、A4片面1枚、文字サイズ10.5pt、必要に応じて図案等用いて、分かりやすく記載すること。

- ケ 過去3箇年分の財務諸表（貸借対照表、損益計算書ほか。書式は任意。）

なお、共同企業体の場合は構成事業者全ての財務諸表を提出すること。）

- コ 共同企業体協定書副本（該当する場合。書式はA4で任意。）

- サ プレゼンテーション審査参加者提出届（様式第4-1号）・・・1部

- シ 技術提案書（様式第4-2号）・・・15部

- ス 技術提案書のPDFデータを録したCD-R・・・1部

- セ 市政情報公開請求に関する提案書の取扱いについて（様式第5号）・・・1部

(2) 提出期限

令和7年10月17日（金）（市担当者宛必着）

(3) 提出方法

- ア 市担当者まで持参、もしくは郵送すること。
- イ 持参による提出については、平日（土日、祝日を除く）の午前8時30分から午後5時までに、三鷹市教育委員会総務課窓口で受領する。事前に市担当者へ連絡のうえ、持参すること。（「14 担当者連絡先」参照）
- ウ 郵送及び宅配については、封筒などの表面に、「学校建設プロポーザル参加申込書在中」と朱書きをすること。
- エ 市は、郵送及び宅配中の破損、遅延などの責任を負わない。

(4) 審査方法

書類審査では、「3 経費」及び「5 参加資格等」に記載の参加資格を確認した上で、次に示す観点などから、選定委員会により総合的に評価及び審査を行う。

書類審査の通過者を選定するための評価基準

- (ア) 組織力、設計事務所の実績
- (イ) 管理技術者の経歴及び実績
- (ウ) プロジェクトのチーム体制
- (エ) プロジェクトの実施方針
- (オ) 技術提案書の提案内容（提案課題及び作成要領については10-(5)を参照）

(5) 技術提案書の提案課題及び作成要領

技術提案は本要項及び参考資料等を読み込み、市の目指す学校づくりを目指すとともに、実情に沿った現実的な提案を行うこと。

ア 提案課題

課題1：学校施設における子どもたちの生活・学習環境の充実についての提案

子どもたちにとって安全・安心で健康で快適な学校生活を送れるように、また、変わりゆく学習環境に対応するために特に重要と考えることについて、本施設でどのように実現するか記載すること。

課題2：公共施設として、将来の人口動態対応やメンテナンス性についての提案

持続可能な学校整備に向けて、建設費や維持管理費を抑えるための工夫。地域開放により、学校の稼働率が比較的高い状態においても問題なくメンテナンス・改修工事を行えるよう、負担を最小限に抑える工夫。将来的に各教室や建物を他の用途に転用するための設計上の工夫について記載すること。

また、上記を踏まえた上で、環境への配慮として採用すべき省エネルギー・省資源型等の整備内容について記載すること。（ZEB Ready 相当）

課題3：配置計画及び平面計画の考え方

学校施設における建物の整備方針（学校3部制*を含む）や、地域特性等を踏まえつつ、児童、教員、地域利用者など立場の異なる人々が安全かつ快適に学校を利用できるような配置計画及び平面計画の考え方を分かりやすく記載すること。基本プランP22を踏まえ、近隣の住環境に十分配慮した配置計画及び平面計画とすること。

※「学校3部制」については「三鷹市教育ビジョン2027」「学校3部制推進プランの策定に向けた基本的な考え方」「三鷹のこれからの教育を考える研究会最終報告」を参照

課題4：「学校3部制」を実現し、地域コミュニティの拠点となる学校づくりの提案

学校施設が学校教育の場（第1部）としてだけでなく、放課後を中心とした安全・安心な子どもたちの学び場・遊び場（第2部）、生涯学習や生涯スポーツ、コミュニティ活動など地域の多様な活動の場（第3部）の3つの場として活用でき、地域コミュニティの拠点となる施設にするための設計上の工夫について提案すること。その際、基本プランP13・14を踏まえ、平日の昼間の時間帯を含め、学校の授業で使っていないときは動線を区分したうえで、特別教室（一部の特別教室でも可）等を地域開放できるようにすること、また、学童保育や地域子どもクラブ（放課後子供教室事業）の専用スペースに加えた教室の機能転換による活用、あわせて地域交流スペースの配置等を前提とすること。

課題5：スケジュール及びコスト管理に関する提案

発注者の判断にかかる時間や住民説明会で示された意見の反映を見込んだ設計スケジュールの管理及びそれらを行うためのマネジメントに関する提案。工事中の教育環境及び周辺環境への影響を最小限に抑え、学校運営に配慮しつつ、効率的かつ建替コストを抑えたローリング計画の提案。その他設計・施工期間の短縮を可能とする提案を行うこと。また、物価の高騰が続く中で、適正なコストでマネジメントを行うための手法についても提案を行うこと。

イ 作成要領

課題1、2、4についてA3用紙1枚、課題3、5についてA3用紙各1枚（計A3用紙3枚）にて、下記に基づき作成すること。

（ア）文章及びそれを補完する図案やイラストで表現すること。図案は種類の指

定はないが、詳細な表現を避け、空間構成ゾーニングの組立て、形や利用についてのイメージ、建替の考え方、構造方法についての提案等にとどめること。

文章を補完するための必要最小限の写真は可とする。

(イ) 技術提案書には、所属事務名等の応募者が特定できる表現はしないこと。

(ウ) 技術提案書は、カラーコピーなどで印刷すること。

(エ) 提案内容は「鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プラン」に記載の内容に準拠することとするが、配置計画については基本プランに記載の計画とは異なる提案も受け付けることとする。

(オ) 提案内容に対し、「鷹南学園三鷹市立中原小学校建替事業基本プラン」P23：配置比較検討表の評価項目に則った評価を記載すること。評価項目を追加する場合は既出の他案の評価も行い、根本的な違いが分かるようにすること。

(6) 受領確認

提出書類の受領確認を行い次第、受領確認が完了した旨をメールで送付する。ただし、持参の場合はその場で交付する。

(7) 注意事項

使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年律第51号）に定める単位とする。

(8) 書類審査の結果通知

書類審査の結果については、令和7年10月下旬（予定）までに参加者全員に電子メールにより通知する。

また、審査結果についての問い合わせは一切受理しない。

11 プレゼンテーション審査

提出された技術提案書をもとに、プレゼンテーション及びヒアリングを行う。

(1) 実施概要

ア 実施日時

令和7年10月30日（木）（予定）

詳細は、書類審査終了後、電話又は電子メール等で通知する。

イ 実施方法

(ア) プレゼンテーションは、応募者による技術提案書の説明をパソコン、プロジェクターを利用して、15分以内で行うこと。プレゼンテーションに用いるイラスト、グラフ等は技術提案書に用いたものを使用することとする。なお、これら以外の資料を使用することはできないが、模型の使用については可とする（模型の有無は評価の対象とはしない）。

(イ) ヒアリングは、プレゼンテーションの後に選定委員会委員より30分程度行う。

(ウ) 説明者は提案者（管理技術者）を含め、4名までとする（パソコン等の機材

操作者を含む)。

(オ) プロジェクター、スクリーン、HDMI ケーブルは事務局にて用意。発表用 PC は発表者にて用意すること。

(2) 審査方法等

「10(5) ア提案課題」に記載の課題に対して提案書及びプレゼンテーションにて魅力的かつ現実的な提案が行われているかを、選定委員会により総合的に評価する。

(3) 選定結果

審査結果については、令和7年11月中旬(予定)までに参加者全員にメールにより通知する。また、審査結果についての問い合わせは一切受理しない。

12 情報公開への対応

提出された書類は三鷹市情報公開条例に基づき情報公開の対象となる。

企画提案書については、提案者独自の内容が含まれることから、第三者から情報公開請求があったとき、「非公開」、「一部公開」、「全部公開」のいずれの意思表示をするかについて、あらかじめ所定の様式(様式5号)により提出させるものとする。ただし、提案者が「非公開」、「一部公開」の意向を示した場合であっても、生命、身体の安全といった公益上の必要など特別な事情があるときは、提案者の意向に関わらず公開することもある。

13 その他

(1) 経費負担

プロポーザルへの参加に要する経費は、全て参加者の負担とする。また、プロポーザルが中止となった場合においても、参加者はプロポーザルへの参加に要した経費を市に請求することはできない。

(2) 書類の取扱い

提出された書類は返却しない。また、受付期間終了後における書類の変更や追加は認めない。ただし、市から指示があったときはこの限りではない。

(3) 失格事由

次のいずれかに該当する場合は失格とする。

ア 提出された書類に虚偽の記載があった場合。

イ 募集要項等を示された提出条件等に適合しない場合。

ウ 候補者決定に影響を与える不誠実な行為を行った場合。

(4) 辞退

応募後に辞退するときは、速やかに書面(任意様式)により、三鷹市教育委員会総務課施設係までその旨を通知する。

(5) 契約及び業務の進め方等

- ア 市は第1受注候補者と基本設計委託の随意契約の相手方として、契約交渉を行う。その際に、契約内容に対する見積書を再度徴収する。
- イ 市は第1受注候補者が、本設計者選定後において失格条項に該当すると認められた場合、又は市と第1受注候補者による業務委託契約締結交渉が不調となった場合は、第2受注候補者と契約交渉ができるものとする。
- ウ 市は受注候補者選定以降において、第1受注候補者及び第2受注候補者が設計チーム体制を著しく変更した場合、受注候補者としての資格を取り消すことのほか、契約締結後においては、その契約を解除することができることとする。
- エ 業務を受託した設計者及びその所属事務所は、設計業務を進めるに当たり、本施設に係る全ての工事入札に参加する権利を失う。
- オ 業務を受託した設計者及びその所属事務所は、設計業務を進めるに当たり、下記に掲げる、市及び市の進める学校建設に係る他事業者等との協議の場を設置するなど、資料作成等を含め、円滑な運営に資することとする。
- ・ 市が行う説明会の中で設ける意見交換などに伴う資料作成支援。
 - ・ 市が別に発注する、敷地測量及び石綿調査等各業務委託者との協議などを行うこと。
 - ・ その他、学校建設に係る事業。
- カ 本プロポーザルは設計者を選定することが目的であるため、提案された技術提案書等の内容が協議によって変更になる可能性がある。
- キ 「3経費」に記載の見積上限額は参考であり、予算額ではない。

(6) 仕様関係（参考）

- ア 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託仕様書
- イ 三鷹市立中原小学校建替工事基本設計業務委託特記事項

(7) 基本設計以後の業務について

発注者の求めに応じて、基本設計以後に想定される実施設計、新築・解体工事監理、引越し監修等の業務が実施できる体制を各業務の開始までに編成できるようにすること。（工事内容に応じて土・日・休日対応の可能性あり。）

(8) その他

公正なプロポーザルが確保できないと判断される場合は、プロポーザルを中止することがある。また、中止に伴う応募者が負担した費用については、市及び選定委員会は一切責任を負わない。なお、この要項に定めるもののほか、必要な事項については市が定める。

14 担当者連絡先

三鷹市教育委員会 総務課 施設係 中原小学校建替事業担当

電話番号：0422-29-9812

メールアドレス:somu@city.mitaka.lg.jp

15 契約締結

- (1) 契約締結にあたっては、提案内容を踏まえて基本設計業務委託特記事項仕様書を定めるとともに、必要に応じて内容の精査を行う。
- (2) 候補者は市から連絡があった後、見積書を提出し、見積金額が予定価格以下の場合、契約を締結する。