

浦添市公共施設等包括管理業務委託 公募型プロポーザル実施要領

1 目的

公共施設等包括管理業務委託とは、公共施設等の維持管理や修繕等を、建物管理に係る専門性やノウハウを有する民間事業者に包括的に委託し、施設の維持管理水準の向上及び効率的な管理を図ることを目的に、包括施設管理業務を委託することです。

浦添市（以下「本市」という。）では、令和元年度より浦添市庁舎統括管理業務委託を開始し、令和2年度からはハーモニーセンター、保健相談センターを追加し、公共施設等包括管理業務委託を実施しております。現行の公共施設等包括管理業務委託が令和3年度をもって契約満了となりますが、令和4年度以降は新たに対象施設を追加して同業務委託を実施するにあたり、民間事業者のノウハウ等を最大限に活用し、さらなる業務品質の向上、業務の効率化を図るため、同業務委託の優先交渉権者を公募型プロポーザル方式により選定することについて、必要な事項を定めます。

2 対象業務

(1) 業務名 浦添市公共施設等包括管理業務委託

(2) 業務場所 浦添市内

(3) 業務概要 本庁舎、ハーモニーセンター、保健相談センター、認定こども園、保育所、児童センター、図書館、公民館、教育研究所、水道庁舎等 20 施設の保守点検、警備、清掃及び修繕等の包括管理業務委託

(4) 履行期間 令和4年4月1日 から 令和7年3月31日まで

(5) 提案上限額 176,993,000円/年（消費税及び地方消費税込み）

※地方自治法第234条の3に基づく長期継続契約

※次年度以降の予算が減額・削除された場合には契約の変更・解除を行う場合があります。

3 業務内容等 ※（）内は施設数

(1) 対象施設 本庁舎・あかひらステーションビル（1）、ハーモニーセンター（1）、保健相談センター（1）、児童センター（2）、保育所（3）、認定こども園（4）、クリーンセンター（1）、リサイクルプラザ（1）、下水道除外施設（1）、公民館（2）、図書館（1）、教育研究所（1）、上下水道部庁舎（1）

(2) 対象業務

①本庁舎・あかひらステーションビル建物維持管理業務

②保守点検・清掃等業務

- | | |
|-----------------|------------------|
| ・電気設備保守点検業務 | ・環境衛生業務 |
| ・消防用設備保守点検業務 | ・建築基準法第12条定期点検業務 |
| ・空調設備保守点検業務 | ・その他設備保守点検業務 |
| ・エレベーター保守点検業務 | ・清掃業務 |
| ・給排水設備保守点検・清掃業務 | ・警備業務 等 |

③定期巡回点検・修繕業務

（詳細は、別添の提案仕様書等を参照してください。）

（３）民間事業者のノウハウ等を最大限に活用し、業務品質の向上及び業務の効率化を図るため、詳細な業務内容は、プロポーザル方式により選定された優先交渉権者の企画提案をもとに、本市と優先交渉権者とが契約締結に向けた詳細協議を行った上で確定します。

（４）別紙に記載の設備の仕様や個数等は、現状と若干異なる可能性があります。

（５）別添の提案仕様書では、契約期間中に確実に実施する業務内容（対象施設及び業務の種類）を示しています。年度ごとの業務内容については、本市と受託者との間で協議を行い、一部増減する場合があります。

4 提案上限額

本業務の委託料については、**176,993,000** 円／年（税込）を上限として、企画提案書で参考見積額を提案してください。参考見積額には、修繕業務に必要な経費として**7,745,000** 円／年（税込）を含めて計上してください。提案上限額を超える提案を行った場合は、参加申込みを無効とします。

なお、実際の契約は、優先交渉権者の参考見積額を踏まえて、本市と優先交渉権者との協議により業務内容の増減を反映して、年度ごとに本市の予算の範囲内で契約金額を決定し、締結するものとします（各年度の本市の歳入歳出予算の議会審議等において本業務にかかる予算が変更となる可能性があります）。

○提案上限額の積算の考え方

- ・保守点検・清掃等業務：現行の対象業務の令和４年度概算予算合計 **130,624 千円**／年（税込）①
- ・修繕業務：対象施設の令和３年度経常的修繕予算の合計 **7,745 千円**／年（税込）②
- ・包括責任者等の配置等：本業務全体のマネジメントに要する経費 **38,624 千円**／年（税込）③
- ・**① 130,624 千円＋② 7,745 千円＋③ 38,624 千円＝提案上限額 176,993 千円／年（税込）**

※修繕業務の金額については、②の金額で固定とします。①と③の金額については、個別に超過しても、総額として提案上限額の範囲内であれば問題ありません。

5 参加資格

本業務の公募型プロポーザルに参加することができる者は、法人又は法人がグループを構成する団体（以下「共同事業体」という。）であって、次に掲げる全ての要件を満たすものとする。なお、共同事業体で参加する場合は、全ての構成員が（１）～（７）の要件を満たすこと。

（１）沖縄県内に本店又は支店、営業所等を有していること。

（２）浦添市競争入札参加資格者名簿に登録されていること、又は次に掲げる書類を提出できること。

- ・定款、会則等

- ・履歴事項全部証明書
 - ・印鑑証明書（直近３か月以内のもの）
 - ・財務諸表（直前１事業年度分の貸借対照表及び損益計算書）
 - ・国税及び地方税の納税証明書（税の未納がないことを証明するもの）
- （３）地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4（入札参加資格に関する）の規定に該当しない。会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の規定に基づく更生又は再生手続きの申立てがなされた者でないこと。
- （４）公募型プロポーザルの参加申し込み時点において、浦添市から指名の停止を受けていないこと。
- （５）国税、地方税の滞納がないこと。
- （６）暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団でないこと。また、役員が、同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員でないこと。
- （７）無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）に基づく団体及び構成員でないこと
- （８）本業務の包括責任者として、ビルメンテナンス等の業務責任者として通算 5 年以上の実務経験を有し、本業務に必要な技術力、マネジメント能力及びコミュニケーション能力を有する者を選任することができること（ただし、複数の事業者でグループを構成し参加する場合は、グループで包括責任者を選任できることとする。）。
- （９）本業務と同種又は類似の業務について、法人、共同事業体の構成員又は協力事業者が地方公共団体等と単体、共同事業体の構成員又は協力事業者として契約実績を有する者であること。
- （10）本業務の公募型プロポーザル方式による受託者の選定に参加を申し込む者（以下「応募者」という。）は、他の法人との共同事業体の構成員又は協力事業者としてこのプロポーザルに参加していないこと。

6 共同事業体

（１）共同事業体の管理について

本業務を実施するにあたり、共同事業体を構成する場合は、その代表となる事業者（以下「代表事業者」という。）を定め、代表事業者は共同事業体に参加するその他の事業者（以下「構成員」という。）と密に連携をとり、業務を包括的に管理するものとします。

（２）代表事業者の権限

代表事業者は、業務の履行に関し、共同事業体を代表して本市と折衝する権限並びに自己の名義をもって契約代金の請求、受領及び共同事業体に属する財産を管理する権限を有するものとします。

（３）事業者の変更の禁止

代表事業者及び構成員の変更は認めません。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、本市と協議の上、本市がこれを認めたときはこの限りではありません。

7 仕様書等の貸出について

(1) 仕様書等貸出申込書（様式1）の提出

業務内容等の現行仕様書及び図面等（以下「仕様書等」という。）の貸出を希望する者は、仕様書等貸出申込書を受付期間内に、行財政改革推進課まで提出してください。メール以外の方法によるものは、受け付けできません。

なお、企画提案書及び見積書作成のために本市が提供した資料、データ等は、委託業務以外の目的に使用しないこと。また、これらの資料、データは最終結果通知までに本市に返却すること（契約の相手方は契約終了後）。バックアップデータについても、最終結果通知までに消去し、データ消去したことについて書面で報告すること。

※仕様書等はDVD-R等により貸出いたします。

(2) 申込期間、メールアドレス

- ・令和3年10月8日（金）～令和3年10月22日（金）
- ・メールアドレス：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

(3) 貸出予定資料

- ・対象業務の現行の仕様書等
- ・対象施設の平面図
- ・対象業務の令和2年度契約業務一覧
- ・対象施設の令和2年度修繕一覧

※沖縄県内での新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため、施設見学会は実施いたしません。

8 本プロポーザルに対する質問

(1) 質問方法

本プロポーザルへの参加に当たって質問がある場合は、質問書（様式2）を、電子メールにより提出してください（件名：【参加者名】包括管理業務委託 質問書について）。電子メール送信後、行財政改革推進課に電話によりご連絡ください。

(2) 提出期間

令和3年10月8日（金）～令和3年10月22日（金）

(3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和3年10月29日（金）までに質問とともに本市のホームページに公表するものとし、口頭や電話連絡による個別対応は行いません。質問者については公表しません。また、質問に対する回答及びその他資料は、提案、審査、契約等の手続き、条件等に関し、本要領と一体のものとして扱います。

9 参加申込み及び参加資格の審査について

次の書類を提出してください。

(1) 提出書類（1部提出）

	提出書類	備考
様式3	参加申請書	共同事業体の場合は代表事業者のみ
様式4	委任状（共同事業体）	共同事業体のみ
様式5	誓約書	共同事業体の場合は構成員も提出
	履歴事項全部証明書	発行日より3カ月以内のもの
	賃借対照表及び損益計算書	直近3カ年度

※浦添市競争入札参加資格者名簿への登録がある企業

	提出書類	備考
	競争入札参加資格認定通知書	写し

※浦添市競争入札参加資格者名簿への登録がない企業（各種証明書は発行日より3カ月以内のもの）

	提出書類	備考
	印鑑証明書	
	定款、会則等	
	市町村税の滞納のない証明書	事業所のある市町村発行
	都道府県税完納証明書	全税目の滞納のないことを確認できる証明書
	国税納税証明書	様式その3の3

(2) 提出方法

以下まで持参又は郵送してください。

〒901-2501 浦添市安波茶一丁目1番1号

浦添市役所 財務部 行財政改革推進課（行政棟8階）

※郵送の場合は、配達したこと及び浦添市が受領したことが後から確認できる方法で郵送してください。この場合において事故等により書類が期限までに本市に到達しなかったことについて、異議を申し立てることはできません。

(3) 提出期間

令和3年10月8日（金）～令和3年11月1日（月）午後5時まで（必着）

(4) 参加資格の審査及び結果の通知

- ・参加資格審査及び結果通知日：令和3年11月4日（木）
- ・通知方法：参加申し込みのあったすべての事業者へ郵送及び電子メールにて通知します。※共同事業体の場合は、代表事業者に通知します。

10 企画提案書等の作成について

参加資格確認結果通知後、次の書類を提出してください。

(1) 提出書類（正本1部、副本9部）

	提出書類	備考
様式6	企画提案提出書	共同事業体の場合は代表事業者のみ
様式7	事業者概要書	共同事業体のみ
様式8	業務実績調書	
様式9	参考見積書	施設・業務毎の金額一覧表も作成すること
様式10	業務担当者一覧	
	企画提案書	企画提案書等作成要領参照

(2) 提出方法

9 参加申込及び参加資格の審査について (2) のとおり

(3) 提出期間

令和3年11月4日（木）～令和3年11月22日（月）

11 優先交渉権者選定方法

市は優先交渉権者の選定に対し市職員で構成する選定委員会を設置し、企画提案書等の内容及び以下の要領で実施するプレゼンテーション及びヒアリング（以下「プレゼンテーション等」という。）の内容に対して総合的に評価を行い、最も評価の高い応募者を優先交渉権者として決定します。なお、選定委員会は非公開とします。詳細は、選定要領及び採点表（審査基準）を参照してください。

(1) プレゼンテーション等の概要

- ・日時：令和3年12月中旬予定

※詳細な日時については、企画提案書提出事業者に改めて通知します。

- ・出席可能人数：最大4人
- ・プレゼンテーション時間（予定）：準備5分 説明25分 質疑応答25分

※包括責任者の能力を確認するため、本業務の包括責任者となる担当者が主となり行ってください。

(2) 選定方法

- ・別紙「選定要領」をご確認ください。

(3) 審査結果の公表

- ・審査結果については、応募者全員に書面にて通知します。また市ホームページでも公表します。なお、選定結果に対する問い合わせには一切応じません。

(4) その他

- ・プロジェクター及びスクリーンは本市が準備します。その他必要な機器は、参加者が準備してください。
- ・プレゼンテーション当日の追加資料は認めません。

12 参加の辞退

参加申請書又は企画提案書等の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式 11）を持参又は郵送にて提出してください。なお、辞退された場合においても提出された書類の返却はいたしません。

13 契約の締結について

（１）協議について

提出された企画提案書等及びプレゼンテーションの内容に基づき、本市と優先交渉権者にて契約内容に関する協議を行うことになります。その後、協議により決定した業務内容に対する見積書及び積算内訳等を、企画提案時の参考見積額を踏まえて提出していただきます。

（２）見積書

企画提案時の参考見積額及び施設・業務ごとの積算内訳を正当な理由（企画提案時からの業務内容の増加等）なく超える見積もりは無効とします。

（３）優先交渉権者との契約が不調の場合

優先交渉権者との協議において双方が合意に至らなかった場合には、次点優先交渉権者と協議を行うものとします。

（４）契約の締結について

契約金額は、（２）見積書の金額とします。また、契約手続きについては浦添市契約規則等に定めるところにより行います。なお、契約締結後において受注者に「14 失格事項」の失格事由、不正又は虚偽記載と認められる行為が判明した場合は、本市は契約を解除できるものとします。

※上下水道部庁舎分は上下水道部水道総務課と、その他の施設については財務部行財政改革推進課と契約を行います。マネジメントに要する金額についても、上下水道部庁舎分は案分して算出します。

（５）契約保証金

契約保証金については、浦添市契約規則第 6 条の規定により、契約金額の 100 分の 10 以上の契約保証金を納付してください。ただし、同規則第 6 条の各号に該当するときは、契約保証金の全部又は一部の免除を行う場合があります。

14 失格事項

次のいずれかに該当する場合は失格とします。

- （１）提出期限までに企画提案書が提出されなかった場合
- （２）企画提案書に虚偽の記載等があった場合
- （３）企画提案書に重大な不備・不足があった場合
- （４）選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- （５）本要領等に違反すると認められる場合

- (6) 企画提案書の内容に重大な問題点があるなど、選定委員会が失格と判断した場合
- (7) 「5 参加資格」の要件を満たしていない場合
- (8) その他不正行為があった場合

15 その他

- (1) 参加等に関する費用は、すべて参加者の負担とします。
- (2) 参加者が1事業者の場合においても、本公募は成立したものとします。
- (3) 1参加者につき1案とします。共同事業体の構成法人についても、他共同事業体への重複は不可とします。
- (3) 提出書類は返却いたしません。
- (4) 原則として、書類提出後の記載内容の変更は認めません。
- (5) 企画提案書の著作権は、参加者に帰属します。ただし、本業務の成果物の所有権、著作権及び利用権は、市に帰属します。
- (6) 包括責任者は特別の理由があると市が認めた場合を除き、原則変更できません。
- (7) 市がやむを得ない理由があると判断した場合は、この公募型プロポーザルを中止する場合があります。この場合において、参加等に関する費用は、参加者の負担とします。
- (8) 提出書類については、浦添市情報公開条例第5条に基づく開示請求があった場合は、同条例に基づき原則として開示します。ただし、同条例第7条第3号に該当する部分があるときは、非公開又は部分公開とする場合があります。

