

国分寺市庁舎総合管理業務委託に関する 公募型プロポーザル実施要領

令和 5 年 8 月 25 日

国 分 寺 市

【事務局】

国分寺市 総務部 契約管財課 管財係

担当：真島・内藤・榛澤

住所：〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1-6-1

電話：042-325-0111

FAX：042-325-1380

E-mail：kanzai@city.kokubunji.tokyo.jp

1 業務の概要

(1) 件名

国分寺市庁舎総合管理業務委託

(2) 事業目的

国分寺市庁舎総合管理業務委託は、庁舎を常に清潔で最適な環境状態に保つとともに、安全・快適な機能を長期にわたり合理的かつ適切に維持するため、新庁舎の設備管理、定期点検、保安警備業務、清掃業務、植栽管理を総合的に維持管理することを目的とする。

上記目的を達成するため、価格以外の提案部分を総合的に評価できるプロポーザル方式により選定する。

(3) 業務内容

「国分寺市庁舎総合管理業務委託仕様書」を参照。

(4) 履行期間

契約締結日の翌日から令和 11 年 3 月 31 日まで

※契約締結日の翌日から令和 6 年 9 月 30 日までを準備期間とし、受託者においては、この期間において本業務に必要な人員の育成や機器の準備等、業務の適正な履行が可能な体制を整えることとする。

(5) 履行場所

国分寺市泉町二丁目 102 番 9

(6) 現状の課題等

新庁舎はこれまで分散化していた庁舎機能を集約するとともに、現庁舎にはなかった設備機器、大型非常用発電機、太陽光発電、防犯カメラ等の機能・設備が充実されるほか、維持管理・運用方法を十分に検討し、利用者の利便性を向上させ、より良い市民サービスを提供する必要がある。

また、災害対策拠点機能としての役割を維持するため、民間のノウハウを活用することで、管理業務の品質及び利用者の利便性向上と施設の長寿命化、維持管理コストの削減を図ることが求められている。

(7) 委託料上限額

委託料上限額は、委託期間中の年度ごとの金額の上限及び委託金額の総額の上

限を次のとおりとする。

971,640 千円（業務期間 5 年間の総額。消費税及び地方消費税を含む。）

【内訳】

令和 5 年度	0 円
令和 6 年度	107,960 千円
令和 7 年度	215,920 千円
令和 8 年度	215,920 千円
令和 9 年度	215,920 千円
令和 10 年度	215,920 千円

※ただし、この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意する。また、提案は上記委託料上限額を超えてはならない。超えた場合は失格とする。

(8) 実施方法

公募型プロポーザル方式

2 プロポーザルの概要（スケジュール等）

(1) スケジュール

- ・事業者選定スケジュールは以下のとおり（予定）

	項目	期間等
1	①プロポーザル方式等の実施の公表 ②実施要領等の配布 ③企画提案参加意思表明書の提出	令和 5 年 8 月 25 日（金）から 令和 5 年 9 月 8 日（金）午後 5 時まで
2	質問受付	令和 5 年 8 月 25 日（金）から 令和 5 年 9 月 8 日（金）午後 5 時まで
3	質問回答	令和 5 年 9 月 14 日（木）
4	申請書・企画提案書等受付	令和 5 年 9 月 20 日（水）から 令和 5 年 9 月 27 日（水）午後 5 時まで
5	第一次審査（書類審査）	令和 5 年 10 月 11 日（水）
6	第一次審査結果通知	令和 5 年 10 月 13 日（金）
7	第二次審査 （プレゼンテーション・ヒアリング審査）	令和 5 年 11 月 6 日（月）
8	第二次審査結果通知	令和 5 年 11 月 10 日（金）

9	優先交渉権者との協議 (提案内容を踏まえた仕様書の最終調整)	令和5年12月20日(水)まで
10	契約締結	令和6年1月12日(金)

・事業スケジュール(予定)

	項目	期間等
1	業務実施の人員確保及び研修の実施 総合管理業務計画書の作成 作業計画書, 各種マニュアルの作成	令和6年4月1日から(月) 令和6年9月30日まで(月)
2	新庁舎オープンまでの管理業務 (保安警備業務・入退出管理業務・設備管理業務等)	令和6年10月1日から(火) 令和7年1月5日まで(日)
3	新庁舎オープン 庁舎総合管理業務の実施	令和7年1月6日から(月) 令和11年3月31日まで(土)

3 公募方法

(1) 公募方法

国分寺市ホームページ, 電子調達サービス

(2) 募集期間

令和5年8月25日(金)から令和5年9月8日(金)午後5時まで

4 参加資格・参加申込

(1) 参加資格

本プロポーザルに参加する者は, 以下の全ての要件を満たしている者とする。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4(一般競争入札の参加者の資格)の規定に該当していないこと。
- ② 国分寺市契約事務規則第35条の規定による資格審査サービスに登録された者で, 申請業種「建物清掃」「電気・暖冷房等設備保守」「警備・受付等」のいずれかに登録があること。
- ③ 参加申込の時点で, 国分寺市から指名停止処分を受けていない者であること。

- ④ 会社更生法，民事再生法等により更生又は再生手続きを開始していないこと。また，破産法に基づく破産手続き開始の申立又は破産手続中のものでないこと。
- ⑤ 会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始の申立てがなされていない者であること。
- ⑥ 銀行取引停止処分がなされていない者であること。
- ⑦ 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 年法律第 77 号）第 2 条に掲げる暴力団又は国分寺市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 21 号）第 2 条に掲げる暴力団員等及びそれらの利益となる活動を行う団体でないこと。
- ⑧ 法人税，法人事業税，消費税及び地方消費税を完納していること。
- ⑨ 過去 10 年以内（平成 25 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日まで）に，建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号）（以下「ビル管理法」という。）に規定する建築物環境衛生管理技術者の選任が必要となる延床面積 8,000 m²以上（民間施設を含む）の施設の総合管理業務を元請けとして業務を完了した実績もしくは設備管理業務，保安警備業務，清掃業務，植栽管理業務の内，設備管理業務とその他 1 つ以上の業務を元請けとして業務を完了した実績があること。
- ⑩ ビル管理法第 12 条の 2 第 1 項第 1 号から第 7 号までに規定する事業のすべて又は第 8 号に規定する事業の登録を受けている者であって，建築物環境衛生管理技術者を雇用していること。
- ⑪ 本事業の遂行に必要な資格を有するもので構成し，又は関連会社・協力会社を含めて必要な資格等を網羅し，一連の業務を確実に遂行できるものであること。

(2) 配置予定の統括責任者の要件等

- ① 統括責任者としての実務経験が 3 年以上ある者を配置すること。
- ② 設備管理業務，保安警備業務，清掃業務，植栽管理業務の総合的な知識とマネジメント能力及び防災，事故時の緊急対応能力を有する者を配置すること。

(3) 制限事項

応募者 1 者につき複数の提案は認めない。

(4) 参加申込

① 実施要領等の配布

配布期間

令和5年8月25日（金）から令和5年9月8日（金）午後5時まで

② 配布時間

土日を除く午前8時30分から正午及び午後1時から午後5時まで

③ 配布場所

〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1-6-1

国分寺市 総務部 契約管財課 管財係

TEL 042-325-0111（内線421）・FAX 042-325-1380

※実施要領は、以下の市ホームページから入手することができる。

国分寺市ホームページ (<http://www.city.kokubunji.tokyo.jp/index.html>)

>発注・入札> 国分寺市庁舎総合管理業務委託に係る公募型プロポーザル

※電子調達サービスのお知らせにも掲載する。

5 参加意思の確認

プロポーザルに参加表明しようとする者は、下記の手続きを行い、「企画提案参加意思表明書」（様式第1号）を郵送または持参にて提出すること。また参加辞退を表明する場合は、「辞退届」（様式第2号）で辞退の届出を行うものとする。

(1) 提出方法 下記提出期限までに国分寺市総務部契約管財課管財係に原本を提出すること。

(2) 提出場所

〒185-8501 東京都国分寺市戸倉1-6-1

国分寺市 総務部 契約管財課 管財係

TEL 042-325-0111（内線421）・FAX 042-325-1380

(3) 企画提案参加意思表明書提出期限

令和5年9月8日（金）午後5時まで

受付時間：土日を除く午前8時30分から正午及び午後1時から
午後5時まで

6 企画提案参加申込書の提出

企画提案をしようとする者は、参加表明をしたうえで以下のとおり企画提案参加申込書を作成し、提出しなければならない。

(1) 提出書類

企画提案参加申込書を提出する者は、次に掲げる書類等に必要事項を記入し、押印の上、指定された部数を提出すること。なお、完備されていない書類は一切受け付けないので留意すること。

番号	書類名称※1	様式 ※5	提出部数
①	企画提案参加申込書	様式第4号	1部
②	企画提案書	様式第5号	正1部 副11部 ※6
③	事業者概要	様式第6号	1部
④	契約実績届出書 ※2	様式第7号	1部
⑤	統括責任者の実績届出書 ※3	様式第8号	1部
⑥	見積書 ※4	様式第9号	1部
⑦	直近の法人事業税（地方法人特別税を含む）の納税証明書・納税証明書その1（法人税）・納税証明書その1（消費税及び地方消費税）		各1部

※1 書類は①から⑦の順序で製本し、インデックスを付け、A4縦ファイルに綴った上で、表紙及び背表紙に「国分寺市庁舎総合管理業務委託」と記載し、提出すること。なお、正本のみ、その下に応募事業者名も記載すること。

※2 平成25年度から令和4年度までの間に、国・地方公共団体及び民間団体から委託された同種業務の契約内容を記載すること。

※3 選任予定の統括責任者について、業務実績を記載すること。

※4 見積書は、仕様書等をもとに5年間の総額及び年度ごとの内訳を記載すること。ただし、委託料上限額を超えてはならない。

※5 様式のサイズはA4とすること。

※6 正本には会社名を記載し、副本には一切記載しないこと。また、提案内容で会社（応募者）が推測できるような記載は避けること。

(2) 提出上の留意事項

- ① 企画提案参加意思表明書が提出されていない者の企画提案書は、受理しない。
- ② 様式は本実施要領によることとし、様式に合致しない場合は、受理しない。
- ③ 企画提案書を受理した後は、その追加及び修正は認めない。ただし、市が必

要と認める場合は、追加の資料提出を求める場合がある。

- ④ 著作権は、それぞれの提案者に帰属する。
- ⑤ 事務局は、事業者選定の作業に必要な範囲において、複製を作成する場合がある。
- ⑥ 提出された提案書の返却は行わない。

(3) 提出場所（事務局）

〒185-8501 東京都国分寺市戸倉 1 - 6 - 1
国分寺市 総務部 契約管財課 管財係
TEL 042-325-0111（内線 421）・FAX 042-325-1380
電子メール kanzai@city.kokubunji.tokyo.jp

(4) 提出期間

企画提案書等の提出は、令和 5 年 9 月 27 日（水）午後 5 時を期限とする。
※期限内に企画提案書等の提出がない場合は、辞退したものとみなす。

(5) 提出方法

提出場所に持参すること。なお、必ず事前に電話すること。

7 質疑・回答

(1) 質問書の提出

本プロポーザルに関する質疑がある場合は、質疑の内容を簡潔に記した「質問書」（様式第 3 号）を使用し提出すること。

なお、以下の場合による質疑は受け付けない。

- ・電話等口頭での質疑。
- ・問い合わせ期間外の質疑。
- ・実施要領等に記載されていない事項に関する質疑。

(2) 提出方法（電子メールのみ）

質疑は、事務局まで電子メールにより行うものとする。

電子メールの送信後に、送信した旨を事務局まで電話で連絡し到達確認を行うこと。

送付先アドレス：kanzai@city.kokubunji.tokyo.jp

送付件名：**【質問書】国分寺市庁舎総合管理業務委託のプロポーザル**

なお、電子メールの送信後に、送信した旨を事務局まで電話で連絡し到達確

認を行うこと。

電話番号：042-325-0111（内線 421）

(3) 提出期間

質疑書の受付期間は、令和5年8月25日（金）から令和5年9月8日（金）午後5時までとする。

(4) 回答方法

質疑に対する回答は、令和5年9月14日（木）までに企画提案参加意思表明書を提出している全者に対して電子メールにて通知する（回答には会社名を表示しないものとする）。

8 審査方法及び審査結果の発表

(1) 審査

業務候補者の選定にかかる審査（第一次審査及び第二次審査）は、「国分寺市庁舎総合管理業務委託事業者選定審査委員会」（以下「審査会」という。）が行う。

(2) 選定方法

本プロポーザルの選定は、第一次審査で提出された書類を採点方式により審査した後、第二次審査においてプレゼンテーション及び質疑で総合的に評価し、優先交渉権者を選定する。

① 第一次審査

- ・第一次審査は、企画提案参加意思表明書及び企画提案参加申込書を提出し、第一次審査書類等を提出した者のうちから、書類審査により第二次審査対象となる者を選考する。この場合、第一次審査の配点の6割以上の得点があることを条件とする。
- ・選定者数は、得点の高い順に上位3者以内とする。3位の得点である参加者が2者以上となった場合は、「客観的評価」における評価項目「同種業務の受託実績」の合計を比較し、その得点が高い順に選定する。なお、同点の場合は「新築庁舎の受託実績」の高い参加者を選定し、見積額も同額である場合は審査会の決定によるものとする。
- ・会議は、非公開とする。
- ・第一次審査終了後、提案者全てに対して事務局から令和5年10月13日（予定）に様式第10号で通知する。ただし、通過者には第一次審査終了後、電話又は電子メールで通知する。

・公平性の確保のため、第一次審査は提案書に提出者名を記載せず、整理番号にて審査を行う。

② 第二次審査

第二次審査は、第一次審査通過者がプレゼンテーションによる説明などを行い、これに対し、審査会が質疑を実施し、優先交渉権者を選定する。

・実施日は令和5年11月6日（月）を予定しているが、場所や時間については通過者に対し別途通知する。

・優先交渉権者1者、次席者1者を選定する。

・会議は、非公開とする。

③ 優先交渉権者1者選定方法

第二次審査では、プレゼンテーション及び質疑の内容を基に審査会の委員が評価項目での評価を行い、全ての審査が終わったところで、第二次審査の対象者全てを講評し、第一次審査及び第二次審査の合計得点の最も高い者を優先交渉権者として選定し、次点の判定をした者を次席者として選定する。この場合、優先交渉権者及び次席者ともに得点が総合点数の6割以上であることを条件とする。なお、合計得点が同点である参加者が2者以上となった場合は、見積価格の低い順に選定し、見積価格も同額である場合は審査会の決定によるものとする。

④ 審査結果の通知・公表

審査会終了後、結果を令和5年11月10日（金）までに様式第11号で電子メールで通知する。併せて、本件契約締結後、市のホームページで次の内容を公表する。

・審査結果

・プロポーザル実施要領

なお、国分寺市情報公開条例第9条に該当する恐れのある資料については、契約締結事業者の了承を得て公表する。

⑤ 審査結果に係る説明

優先交渉権者にならなかった者は、その理由について次のとおり書面（任意様式）により市に対し、説明を求めることができる。市は、前述の者から説明を求められたときは、速やかに理由説明書を通知する。

・提出期限は、結果通知日の翌日から起算して7日（閉庁日を除く）以内。

・受付時間は、閉庁日を除く午前8時30分から午後5時まで。

・提出場所は、事務局へ持参提出のこと。

(3) 事業者説明方法

① 企画提案書及びプレゼンテーションの説明及び審査委員による質疑応答を行う。

- ② 企画提案書及びプレゼンテーションの説明は 20 分以内とし、質疑応答は 20 分程度とする。
- ③ 説明者は 4 人以内（機器の準備及び操作をする者も含める）とし、配置予定の統括責任者を同席させること。なお、4 人以内であれば外部協力者の出席も可とする。
- ④ 使用する資料は企画提案書及び説明補足資料に限るものとし、それら以外の資料を使用した場合は失格とする。
- ⑤ プレゼンテーションを行う際のパソコン及びプロジェクター等の機器は、各自で用意するものとする。スクリーンは事務局で用意したものを使用する。
- ⑥ 参加者は、審査時の説明に際して、社名を伏せることとする。そのため、審査時に会社名等が特定できるような衣類やバッジ等は着用しないものとする。
- ⑦ プレゼンテーションの順番は、企画提案書の到着日順（郵送の場合は消印で確認する）とし、到着が同日同時刻の場合は、提案者の五十音順とする。

(4) 失格事項

次に該当する者は、失格とする。

- ① 提出書類等、本プロポーザルに関して虚偽の事実が判明した者
- ② プロポーザル企画提案参加意思表明書が提出されていない者
- ③ 提出書類の作成及び提出方法、提出期限を守らない者
- ④ 許容された表現以外の表現方法が用いられている者
- ⑤ 提出書類等に関し故意に提案者が判別できるようにした者
- ⑥ 参加資格がなく提出書類を提出した者
- ⑦ 審査会委員又は事務局関係者に対し本事業者選定に関する不正な接触を求めた者
- ⑧ 審査において、指定された時間に遅れた者
- ⑨ 第三者の著作権を侵害する提案をした者
- ⑩ その他、審査会が不適格と認めた者

9 審査項目（評価基準）

(1) 第一次審査及び第二次審査の評価項目等

① 第一次審査

評価項目	評価基準	配点
1 技術力・経営状況	建築物環境衛生管理技術者の選任が必要な同種建築物の十分な管理実績があるか。	10
	安定的な経営状況であるか。	10
2 同種業務の受託実績	国・地方公共団体における延床 10,000 m ² 以上の庁舎で同種業務の受託実績はあるか。（様式第7号） ※共同企業体による参加の場合は統括管理業務を担当している場合は認める。	10
3 新築庁舎の受託実績	国・地方公共団体における延床 10,000 m ² 以上の新築庁舎で竣工引渡し時から同種業務の受託実績があるか。（様式第7号） ※共同企業体による参加の場合は統括管理業務を担当している場合は認める。	10
4 配置予定の統括責任者の実績	延床面積 10,000 m ² 以上の事務所もしくは複合施設で同業務の統括責任者としての実績は十分か。（様式第8号）	20
	配置予定の統括責任者の経験年数は十分か。（様式第8号）	15
5 価格等提案内容の妥当性	業務内容に応じた適切な価格であるか。（様式第9号）	10

② 第二次審査

審査項目	審査内容	配点
1 組織力	本業務に関連する部門の組織・人員体制は充実しているか。	10
2 業務実績	仕様書等に示された業務実績及び業務目的並び	10

	に業務内容を十分に理解しており,その内容が具体的で確実に実施できるものであるか。	
3 業務実施体制	配置予定の統括責任者は十分な経験・技術力・マネジメント能力を有しているか。	15
	配置する人員体制と配置場所及びその管理体制は適切か。	10
	各業務間が連携して一体的な庁舎管理となるような考え方や制度が提案されているか。	5
4 業務品質の管理及び維持向上策	業務品質の管理手法について,職員研修,自主検査等,業務品質を維持向上させるための考え方や仕組は具体的で適切か。	5
	建物の長寿化や維持管理コストの縮減,業務の効率化を図るための考え方や仕組は具体的で適切か。	5
5 不具合や火災及び災害発生時対応	庁舎全般の設備等の不具合を発見した場合の連絡体制,不具合状況の確認,対応手順は適切か。	5
	地震,火災,台風,降雪等の災害発生等が発生した場合の緊急対応について,対応手順や体制は適切か。	10
6 開庁までの準備・スケジュール	開庁までの準備業務や人員配置及び人材教育及び研修等を行い,本業務の開始に向けた具体的かつ無理なく計画されているか。	15
7 エネルギーマネジメント能力	エネルギーマネジメントを行うに際しての対応策,提案内容が充実しているか。	10
8 独自のPRポイント,ノウハウ等	業務への効果が期待できる独自のサービスやノウハウを活かした提案があるか。	15

業務評価点及び内容評価点は次のように判定する。

非常に優れている	5点
優れている	4点
普通	3点
やや劣っている	2点
劣っている	1点
説明なし，要件未充足	0点

(2) 参加に係る費用

プロポーザル企画提案書等の作成に要した一切の費用は，参加者の負担とする。

10 その他

(1) 契約方法

① 優先交渉権者との契約の流れについて

市は，優先交渉権者に選定された者と協議し，本業務に係る仕様を確定させる。

② 契約交渉及び見積書の提出

市は，受託候補者に選定された者と契約交渉を行い，見積徴収を行う。

③ 合意に至らなかった場合

受託候補者と契約条件等で合意に至らなかった場合，本プロポーザル終了後に失格事項に該当することが判明した場合，又は地方自治法施行令第167条の4の規定のいずれかに該当する場合には契約締結を行わないこととし，次席者と契約締結の交渉を行う。

④ 業務委託契約に関する事項

契約は，国分寺市契約事務規則の規定による。

(2) その他

① 本プロポーザルの参加に要する経費は，全て参加者の負担とする。

② 本プロポーザルに提出された書類の提出後における内容の変更は認めない。

③ 本募集は，1者以上をもって成立とする。

④ 市は，提案書について本プロポーザルに参加した事業者等から国分寺市情報公開条例に基づき申請があった場合，同条例に基づき公開・非公開の判断を行う。

⑤ 提出された書類は，選考作業に必要な範囲等において複製する場合がある。

⑥ 提出された書類等一式は，返却しない。

⑦ 提案書に記載された総括者，主任担当者は，病休・退職・死亡など極めて特

別な理由を除き変更することはできない。変更することがやむを得ない場合は、市の承諾を得ること。

- ⑧ 優先交渉権者は市のホームページで公開する。
- ⑨ 本プロポーザルに係る提出書類の著作権は、応募者に帰属するものとする。
ただし、本プロポーザルに関する公表及び市が必要と認める場合には、提出された書類等が無償で使用できることとする。
- ⑩ 本プロポーザルの作成のために市より受領した資料は、市の了解なく公表・使用することはできない。
- ⑪ 提出書類の中で第三者の著作物を使用する場合は、著作権法の規定により認められた場合を除き、当該第三者の承諾を得ること。また、第三者の著作権に関する責めは使用した提案者が全て負うこと。
- ⑫ 審査結果についての異議申し立ては認めない。
- ⑬ プロポーザル参加意思表明書提出後、プロポーザル提案書が提出されない場合は辞退と見なす。
- ⑭ 参加表明書提出以降において、本プロポーザルへの参加を辞退する場合は、速やかに様式第2号により辞退の申し出を行うこと。