

山鹿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 業務の目的

本市では公共施設の修繕や法令上必要な保守点検などを、施設ごと・業務ごとに各施設所管課で実施している。

山鹿市公共施設等包括管理業務（以下「本業務」という。）は、これらの施設の保守点検・警備・清掃等の維持管理業務や日常修繕業務について、建物管理を専門とする民間事業者に包括的に委託することにより、統一的な視点による適切な維持保全を実現し、民間のノウハウを活かした業務の効率化、施設の維持管理の品質や安全性の向上を図ることを目的とする。

2 業務概要

(1) 業務名

山鹿市公共施設等包括管理業務委託

(2) 業務内容

ア 保守点検等業務

イ 修繕業務

ウ マネジメント業務等

(ア) 公共施設等包括管理業務に関する統括管理業務

(イ) 施設に関する不具合通報への対応等

(ウ) 施設巡回業務

※詳細は「山鹿市公共施設等包括管理業務委託共通仕様書（案）」参照

(3) 履行期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで5年間

(4) 契約締結日

事業者提案を基に協議し、令和7年3月31日までのいずれかの日とする。

(5) 業務場所

山鹿市内の公共施設（公営住宅、公園・緑地、学校園施設）

※詳細は「各特記仕様書」参照

3 見積限度額

本業務の見積限度額は、5年間の総額で1,798,500,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）とする。

見積限度額は、保守点検等業務費、修繕業務費及びマネジメント費等業務費を合わせたものとし、内訳の項目ごとの見積限度額を超えないものとする。

なお、修繕業務費は、対象施設、対象範囲の年間修繕料合計の実績+ α で算定している。修繕業務に関する経費は、年度終了後の精算の対象としており、各対象施設別（市営住宅、

公園・緑地、学校園施設)に設定している金額を超えて修繕業務を実施する場合は、本市の予算の範囲内において、不足分の経費を追加して支払うこととする。また、物価高騰による人件費の増加等が発生した場合、修繕業務費から保守点検業務委託費に流用できるものとする。

(見積限度額内訳)

(単位：円)

内 容	見積限度額
保守点検等業務費	550,660,000 円
修繕業務費	752,840,000 円
マネジメント費等業務費	495,000,000 円
合 計	1,798,500,000 円

【注意事項】

- ・令和6年度は業務開始前のため、支払額は0円となる。
- ・現時点で市予算編成についてはそれぞれの科目で積算しているため、保守点検等業務費、修繕業務費、マネジメント費等業務費の施設ごとの内訳(市営住宅、公園・緑地、学校園施設の各費用内訳)は、別途示すものとする。

4 事業者選定方式及び契約方法

本業務は、価格のみによる競争では目的を達成できない業者が選定される恐れがあることから、専門的な知識・経験等を有する者からの提案を広く公募し、プレゼンテーション(ヒアリング)を行って提案内容を評価する公募型プロポーザル方式(以下「本件プロポーザル」という。)によって受託候補者を特定する。また、受託候補者と共通仕様書・各特記仕様書の内容について協議を行い、協議が整った時点で当該業者と随意契約を締結する。

5 参加資格要件等

(1) 参加形態

ア 本件プロポーザルに参加することができる者は、単独事業者又は複数の事業者で構成する共同事業者とする。

イ 共同事業者で参加する場合は、構成事業者数は2又は3とし、代表事業者を1者選定すること。代表事業者は、業務の統括責任者を選出し、統括マネジメント業務を行うものとする。また、参加申込書提出時に構成事業者を全て明らかにし、各々の役割分担を明確にすること(統括責任者の役割及び統括マネジメント業務の詳細は、【別添1】山鹿市公共施設等包括管理業務委託共通仕様書(案)を参照)。

(2) 参加資格要件

本件プロポーザルに参加することができる者は、公告日時点において次に掲げる要件を全て満たす者であること。

- ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
 - イ 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てを行っている者（再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
 - ウ この公告の日から契約締結の日までの間のいずれかの日において、本市の指名停止措置又は入札参加資格の取消しを受けていない者であること。
 - エ 本市に納付すべき市税の滞納がない者であること。
 - オ 国に納付すべき消費税及び地方消費税の滞納がない者であること。
 - カ 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条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
 - キ ビルメンテナンス（建物保全）業務について、他社での経験を含めて5年以上の実務経験を有するものを本業務の統括責任者として専任配置できる者であること（本件プロポーザル参加者と直接的かつ連続して3ヶ月以上の雇用関係にあること。）
 - ク 類似業務又は関連業務の実績が、過去5年間で2件以上あること。
※本業務については、「1 目的」のとおり、高度な技術力及び豊富な業務経験を要するため、広く参加者を募集する必要があることから、公募実施時点における山鹿市競争入札等参加資格の入札等参加資格者名簿への登録がない事業者でも本プロポーザルへの参加を可能とする。
- (3) 共同事業体の参加資格要件等
- ア 5(2)の参加資格要件は、共同事業体の全ての構成事業者が満たす必要がある。
5(2)キについては、代表事業者にのみ求めることとする。
 - イ 参加申込書提出後の代表事業者及び構成事業者の変更は認めない。
 - ウ 共同事業体の構成事業者は、本件プロポーザルにおいて同時に他の共同事業体の構成事業者となることはできない。
 - エ 共同事業体の構成事業者は、単独事業者として本件プロポーザルに参加することはできない。
 - オ 共同事業体の代表事業者は、構成事業者と協定書を締結することとし、協定書の様式は任意とする。なお、協定書には共同事業体を構成する全ての事業者が本市に対し、連帯責任を負う旨を示す条項を含めること。

6 参加申込の手続等

(1) 担当課（とりまとめ課）

山鹿市建設部都市整備課住宅政策室

〒861-0592 山鹿市山鹿987番地3 山鹿市役所本庁舎2階
電話(0968)43-1591(直通) Fax(0968)44-3200
E-mail: tosiikei@city.yamaga.kumamoto.jp

(2) 選考スケジュール(予定)

公告	令和6年7月1日(月)
質問書受付締切	令和6年7月10日(水)午後5時まで
質問書に対する回答・回答方法	令和6年7月12日(金) ※順次本市ホームページに掲載する。
参加申込書の受付期間	令和6年7月19日(金)から 令和6年7月29日(月)午後5時まで
参加資格確認結果通知	令和6年8月7日(水)
企画提案書の受付期間	令和6年8月9日(金)から 令和6年8月23日(金)午後5時まで
プレゼンテーション(ヒアリング)の実施	令和6年9月19日(木)
企画提案書の選定結果通知の発送期限	令和6年9月30日(月)予定

7 募集要項等の取得

(1) 配付期間

令和6年7月1日(月)午前8時30分から令和6年7月29日(月)午後5時まで。

(2) 配付場所

本市ホームページ

(3) 参加申込書又は企画提案者が1者のみ又はいない場合の取扱い

ア 参加申込書又は企画提案書の提出者が1者のみの場合は、当該1者について参加資格を確認する。

イ 参加申込書又は企画提案書の提出者がいない場合は、本件プロポーザルを取りやめる。

8 質問書の提出及び回答

(1) 質問書の受付期間

令和6年7月1日(月)から令和6年7月10日(水)までの午前8時30分から午後5時まで(市の休日を除く。)

(2) 質問書の提出方法

質問事項がある場合は、質問書(様式1)を電子メールに添付し、6(1)の担当課宛てに提出すること。

※メールを送信する際は、件名に「山鹿市公共施設等包括管理業務委託プロポーザルに関する質問【事業者名】」と記した上で、送信すること。

(3) 回答

質問に対する回答は、令和6年7月12日（金）まで、順次、本市ホームページに掲載する。

(4) その他

ア 質問の内容に参加者名を特定できる記載があるときは、回答しない。

イ 質問書はなるべく取りまとめて提出すること。ただし、回答は順次行うので、なるべく早く回答が必要な案件は、速やかに提出すること。

ウ 口頭や電話での質問は受け付けない。

エ 質問に対する回答は、本募集要項の記載に優先して本募集要項の一部となるものとする。

オ 共同企業体等における質問書は、代表企業（団体）が構成する企業又は団体の質問をまとめ、提出すること。

9 参加申込書の作成等

(1) 受付期間

令和6年7月19日（金）から令和6年7月29日（月）までの午前8時30分から午後5時まで（市の休日を除く）。郵送の場合は、7月29日（月）午後5時必着とする。

(2) 提出場所

6(1)の担当課に同じ。

(3) 提出方法

持参又は郵送。なお、郵送による提出の場合は、「簡易書留」又は「特定記録」とする。

※提出資料及び企画提案書の作成及び提出並びにプレゼンテーション（ヒアリング）等に要する費用等は、全て参加者の負担とする。

(1) 提出書類及び部数

次のア～クの書類を作成し、各1部を提出すること。（カ及びキについては、提出日の3ヶ月前の日以降に発行されたもの。）

ア 参加申込書（様式2）

イ 共同事業体協定書（任意様式）

ウ 参加企業構成表（様式3）（構成事業者の役割分担を記載したもの）

エ 商業登記簿謄本（写しでも可）

オ 提出期限の属する事業年度の直前の事業年度の財務諸表（法人の場合は、直前1事業年度の「貸借対照表」・「損益計算書」・「株主資本等変動計算書」・「注記表」

の写し)

カ 山鹿市税の完納証明書（写しでも可。本市に納付すべき市税の滞納がないことを証明したもの。ただし、本市における納税義務のない者は申立書（様式4）を提出すること。）

キ 国税の納税証明書（写しでも可。税務署が発生する納税証明書。所管の税務署長が発行する様式その3の3：未納の税額がないことの証明）

ク 次の項目を網羅した参加者の概要が分かるもの

設立年、代表者役職及び名前、資本金、年間売上金額、営業所一覧、従業員数

10 プロポーザル参加資格の確認（企画提案書の提出者の選定）

9で提出された参加申込書をもとに参加資格の確認を行い、令和6年8月7日（水）までに順次、参加資格確認結果通知書を発送する。

11 企画提案書の作成等

(1) 受付期間

令和6年8月9日（金）から令和6年8月23日（金）午後5時まで（市の休日を除く。）郵送の場合は8月23日（金）午後5時必着とする。

(2) 提出場所

6(1)の担当課に同じ。

(3) 提出方法

持参又は郵送（持参の場合は、受付期間のうち市の休日を除く午前8時30分から午後5時まで）なお、郵送による提出の場合は、「簡易書留」又は「特定記録」とする。

(4) 提出書類及び部数

ア 企画提案書 9部（正本 1部 副本8部）

イ 企画提案書（概要版） 9部（正本 1部 副本8部）

ウ 施設の保存に関する業務実績（様式5） 9部（正本1部 副本8部）

エ 見積書（内訳書も含む）9部（正本 1部 副本8部）

※CD等の記録媒体によるPDFデータ1部も提出すること

(5) 企画提案書の内容

別表1 企画提案書記載内容と別表2 評価基準を基に、各項目において評価の視点を考慮し提案を行うこと。提案書は、次の留意事項に沿って作成すること。

(6) 留意事項

ア 提案書は1事業者につき1案とする。

イ 使用する言語は、日本語、通貨は日本国通貨、単位は計量法に定めるものとし、全て横書きとする。

- ウ フォントは 10.5 ポイント以上とする（挿入する図表での文字フォントは除く）。
- エ A4版両面印刷50枚（100ページ）以内とする（表紙、目次は除く）。概要版は5枚（10ページ）以内とする。
- オ 受付後の資料の追加及び修正は認めない。
- カ 本市が必要と認める場合は、追加資料及びその説明を求める場合がある。
- キ 本件に関する情報公開基準については、本市の関係規定等を十分に承知のうえ参加すること。

12 見積書作成要領

(1) 作成上の留意事項

- ア あて先は「山鹿市長」とすること。
- イ 見積書は、消費税及び地方消費税を含めた金額を記載し、本体価格と消費税を明記すること。
- ウ 見積書は事業者名の記載および代表者印を押印すること。
- エ 見積書は5年間の総額と年度ごとの内訳を記載すること。
- オ 見積もりの限度額は、保守点検等業務費、修繕業務費及びマネジメント業務費を合わせたものとし、内訳項目ごとの見積限度額を超えないものとする（超えた場合は失格とする）。
- カ 内訳には、「3 見積限度額」にある内訳表にある「保守点検等業務費」「修繕業務費」「マネジメント業務費」ごとの金額が分かるように記載すること。また、積算根拠がわかるよう、内訳資料を併せて添付すること。
- キ 提案にあたって特に留意すべき事項があれば、記載すること。

(2) 提案上限額と内訳の考え方

- ア 保守点検等業費 550,660,000 円/5 年（消費税及び地方消費税を含む）
 - イ 修繕業務費 752,840,000 円/5 年（消費税及び地方消費税を含む）
- ※実績に基づく精算払いとするため、見積限度額をそのまま記載すること。
※委託期間中の保守点検業務にかかる人件費等の上昇分については修繕業務費から流用できるものとする。

ウ マネジメント業務（主に(ア)から(キ)の費用）

495,000,000 円/5 年（消費税及び地方消費税を含む）

- (ア) 総括責任者等の人件費
- (イ) 保守点検等業務、修繕業務に係る管理監督経費
- (ウ) 巡回点検業務に係る経費
- (エ) 軽微な補修等に要する費用
- (オ) 独自提案業務に係る経費

- (力) 事務所関連費（事務所賃料を含む）
- (キ) その他必要経費

1.3 企画提案書の評価及び評価基準

1.1で提出された企画提案書をもとに山鹿市公共施設等包括管理業務委託に係る受託者選定会議（以下「選定会議」という。）において評価を行う。

(1) プレゼンテーション（ヒアリング）の実施

ア 日時

令和6年9月19日（木）午前9時～午後5時のうち指定する50分間

イ 場所

山鹿市役所 401 会議室

ウ 手順

提出された企画提案書に基づき1社50分（説明30分、質疑応答20分）のヒアリングを行う。なお、参加者数によりヒアリングの時間を変更する可能性がある。

エ 留意点

- (ア) 各提案者のプレゼンテーション開始時間は、後日通知する。
- (イ) プレゼンテーション参加者は、他の参加者の企画提案を傍聴することはできない。
- (ウ) 出席者の上限は4人とする（オンライン参加者は除く）。
- (エ) プレゼンテーションでは、企画提案書に記載されている内容の範囲内で行うこと。説明の際は、企画提案書の記述を読み上げるのではなく、要点を絞って説明すること。
なお、企画提案書の内容に沿った別資料を作成しても構わない。
- (オ) プロジェクタ、スクリーン、HDMI ケーブル、電源タップは本市が用意する。その他提案に必要な機器は、提案者が用意すること。
- (カ) 本市のネットワーク回線の使用は認めない。インターネット環境が必要な場合は、提案者が用意すること。

(2) 評価項目・評価内容

別表2のとおり

(3) 受託候補者の決定方法

以下の手順で評価を行う。

ア 別表2の評価基準について、参加者ごとに選定会議の委員が採点を行い、その合計得点の最も高い者を受託候補者として特定する。ただし、合計得点が獲得可能点数の6割以上を獲得していることとする。

イ 最高得点の者が複数の場合は、見積金額の安価な者を、それも同額の場合はくじ

により受託候補者を特定する。

(4) その他

ア 企画提案書を提出した者が1者のみの場合は、その者について企画提案書の審査を実施し、合計得点が獲得可能点数の6割以上を獲得している場合、受託候補者として特定する。

イ 審査の経過に対する問い合わせには応じない。

(5) 評価結果・選定結果の通知

企画提案書の提出者全員に評価結果通知書及び選定結果通知書を、令和6年9月30日（月）までに発送する予定。（選定結果は、本市ホームページに掲載し、公表する。）

なお、最優秀提案者については社名と得点、それ以外の者は匿名とし、得点のみを公表する。

また、受託候補者に対する通知は、評価の結果、受託候補者として特定された事実を通知するものであり、業務の受託者として決定したものではない。通知後、山鹿市と受託候補者との間で契約締結に向けた協議を行う。

14 予想されるリスクと責任分担

本市と受託者との責任分担は、原則として「【別添2】山鹿市公共施設等包括管理業務委託予想されるリスクと責任分担」によることとし、参加者は負担すべきリスクを想定したうえで提案を行うこと。

15 契約の締結

- (1) 本業務の契約は、受託候補者と業務内容について協議等を行って仕様書（案）の内容を確定した後に、見積合せの上、契約を締結するものとする。
- (2) 仕様書（案）の確定に際しては、提案された内容が基本となるが、受託候補者と本市との協議により、必要に応じて内容を変更した上で契約を締結するため、契約額が提出した見積書の額と同額になるとは限らない。
- (3) 受託候補者と契約が締結できなかった場合又は失格条件に該当すると認められた場合には、次順位者と契約交渉を行うものとする。

16 失格条件

次に掲げるいずれかに該当した場合は、失格とする。

- (1) 提出書類が提出期限を過ぎて提出された場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) 3の見積限度額を超えた見積書を提出した場合
- (4) 評価及び審査の公平性を害する行為があったと市長が認めた場合

- (5) 募集要項の内容に違反すると市長が認めた場合
- (6) 5に記載した参加資格要件を欠く事態が生じた場合
- (7) その他本市の指示に違反する場合

17 契約保証金

受託候補者は契約締結に際し、山鹿市契約規則第29条の規定により、契約金額（5年間の総額）の100分の10以上の額の納付を要する。ただし、同規則第29条各号に掲げる場合においては免除する場合がある。

18 その他の留意事項

- (1) 業務の実績等については、日本国内の業務の実績等をもって判断するものとする。
- (2) 参加申込書が提出されなかった場合又は参加資格がある旨の通知を受けなかった場合は、企画提案書を提出できないものとする。
- (3) 参加資格がある旨の通知を受けた者が、提出期限までに企画提案書を提出しない場合は、辞退したものとみなす。
- (4) 提出された参加申込書及び企画提案書は、返却しない。
- (5) 提出された企画提案書類の著作権は、その提出者に帰属することとする。
- (6) 提出書類の内容に含まれる著作権、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法又は維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、全て参加者が負うものとする。
- (7) 提出された参加申込書及び企画提案書は、受託候補者の選定以外に提出者に無断で使用しない。なお、選定に必要な範囲において複製をすることがある。
- (8) 参加申込書又は企画提案書の提出後に辞退をする場合は、辞退届（任意様式）を担当課に持参又は郵送により提出すること。
- (9) 参加者（又は参加を予定している者を含む。）又はその関係者は、選定会議の委員に接触することを禁止し、接触の事実が認められた場合には、失格とすることがある。
- (10) 本業務は、プロポーザル方式により受託者を選定するものであるため、具体的な業務内容は企画提案書に記載された内容を反映しつつ、本市との協議に基づいて決定するものとする。
- (11) 受託者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合には、本市は契約を解除できるものとする。この場合、本市に生じた損害は受託者が賠償するものとする。
- (12) 今後の社会情勢や財政事情の変化、その他の不可抗力等により、事業計画を変更又は中止する場合がある。この場合、参加者に対して本市は一切の責任を負わない

ものとする。

(13)参加者は、参加申込書の提出をもって、本募集要項等の記載内容に同意したものと
とする。

(14)その他、契約については、山鹿市契約規則に基づき行う。

19 別添資料

(1)【別添1】山鹿市公共施設等包括管理業務委託仕様書（案）

【別添1-2】特記仕様書（市営住宅分）

【別添1-3】特記仕様書（公園・緑地分）

【別添1-4】特記仕様書（学校園施設分）

(2)【別添2】山鹿市公共施設等包括管理業務委託予想されるリスクと責任分担（案）

(3)【別添3】山鹿市公共施設等包括管理業務委託業務フロー（案）

(4)【別添4】山鹿市公共施設等包括管理業務委託提出書類様式集

山鹿市公共施設包括管理 保守点検・委託費及び修繕費内訳

1年あたり

	住宅	公園	学校	計
保守点検・委託費	15,380,000	45,000,000	39,740,000	100,120,000
修繕費	71,440,000	11,000,000	54,440,000	136,880,000
マネジメントフィー	33,300,000	20,700,000	36,000,000	90,000,000
小計	120,120,000	76,700,000	130,180,000	327,000,000
消費税相当額	12,012,000	7,670,000	13,018,000	32,700,000
合計	132,132,000	84,370,000	143,198,000	359,700,000

5年分

	住宅	公園	学校	計
保守点検・委託費	76,900,000	225,000,000	198,700,000	500,600,000
修繕費	357,200,000	55,000,000	272,200,000	684,400,000
マネジメントフィー	166,500,000	103,500,000	180,000,000	450,000,000
小計	600,600,000	383,500,000	650,900,000	1,635,000,000
消費税相当額	60,060,000	38,350,000	65,090,000	163,500,000
5年間合計	660,660,000	421,850,000	715,990,000	1,798,500,000