

宇部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

本市では保有する公共施設の建築物及び付帯設備等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。

宇部市公共施設等包括管理業務委託（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

宇部市公共施設等包括管理業務委託（宇部市本庁舎等総合管理業務含む）

(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

a 公共施設等包括管理業務委託に関する統括管理業務

b 施設に関する不具合通報への対応等

c 施設巡回業務

※詳細は「【別添1】宇部市公共施設等包括管理業務委託仕様書」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

宇部市内の公共施設（121施設）詳細は「【別添7】対象施設・業務一覧」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3,740,000,000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、更に一般会計、特別会計（中央卸売市場）で分けるものとし、保守点検等業務費、修繕業務費及びマネジメント業務費の内訳ごとの見積限度額を超えないものとする。

保守点検等業務費については、「【別添5】保守点検等業務見積書」を作成し、提出

すること。また、保守点検等業務費については、令和8年度以降は据置で設定すること。ただし、建築基準法第12条に基づく特定建築物点検については、各年度の点検施設数に応じて、見積金額を設定すること。

修繕業務費については、毎年度終了後、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見積書「【別添4】様式第17号」に記載すること。年間で一般会計は、394,741,000円、特別会計は12,259,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）を超えて修繕業務を実施することとなる場合には、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。なお、修繕業務費は修繕に関する費用（実際に修繕を行う事業者にかかる材料や作業等の費用）のみであり、発注収納代行にかかる費用は含まない。

マネジメント業務費については、保守点検等業務費、修繕業務費を踏まえ、一般会計、特別会計、それぞれ按分して見積もること。また、総額で「【別添6】マネジメント業務明細」を作成し、提出すること。

（見積限度額内訳）

総額

単位：円（税込）

内訳	見積限度額
保守点検等業務費	2,852,100,000
修繕業務費	407,000,000
マネジメント業務費	480,900,000
合計	3,740,000,000

一般会計

単位：円（税込）

内訳	見積限度額
保守点検等業務費	2,770,229,000
修繕業務費	394,741,000
マネジメント業務費	479,667,000
合計	3,644,637,000

特別会計（中央卸売市場）

単位：円（税込）

内訳	見積限度額
保守点検等業務費	81,871,000
修繕業務費	12,259,000
マネジメント業務費	1,233,000
合計	95,363,000

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ため、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体とする。
- (イ) 共同事業体で参加する場合は、代表事業者を1者選定し、代表事業者は、業務の統括責任者を選出すること。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（統括責任者の役割は、「【別添1】宇部市公共施設等包括管理業務委託仕様書」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) この公告の日からプレゼンテーション（ヒアリング）実施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) 納税義務のある税を滞納していない者であること。また、経営状態が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (オ) 障害者の法定雇用率を遵守していること。
- (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) 政治団体、宗教団体又はそれに類する団体でないこと。
- (ク) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）第3条又は第8条第1号の規定に違反するとして、公正取引委員会から排除措置命令若しくは課徴金納付命令を受け、同委員会から告発又は逮捕されていない者、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されていない者

- (ケ) 役員又は使用人等が刑法（明治40年法律第45号）第96条の6又は第198条の規定に違反する容疑により、逮捕されていない者、若しくは逮捕を経ないで公訴を提起されていない者
- (コ) 本業務を実施する事業者は、包括管理業務のマネジメントを統括的に行う事業者（以下「マネジメント企業」という。）であること。また、マネジメント企業が地元企業（本市に本社、支社又は営業所等を設置している事業者）であるなしにかかわらず、マネジメント業務以外の全ての業務を地元企業等（地元企業が適正な取扱いが可能な業務にあっては地元企業に限り、適正な取扱いができない業務にあっては市外事業者を含む。）に再委託することとし、「【別添4】様式第12号」を「【別添4】様式第1号」と併せて提出すること。
- (サ) ビルメンテナンス（建物保全）業務について、5年以上の実務経験を有する者を本業務の統括責任者として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かつ連続して3ヶ月以上の雇用関係にあること）。また、受託者になった場合には、必ず本業務に専任で配置すること。
- (シ) 過去10年間（平成26年度から令和5年度まで。以下同じ。）に、国又は地方公共団体において、包括管理業務の実績があること。
- (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)(コ)(サ)(シ)については、代表事業者にのみ求めることとする。
- (イ) 構成事業者は、代表事業者を除き、全て市内業者（市内に本社、本店を有する業者）であること。
- (ウ) 構成事業者は、共同事業体の代表事業者となる事業者を決め、代表事業者は、全体の意思決定、管理運営等に全ての責任を持つこと。
- (エ) 代表事業者とならない構成事業者にあっては、代表事業者に代表権を委任する旨が記載されている委任状を提出すること。
- (オ) 参加意向申出書提出時に共同事業体の協定書の写しを併せて提出すること。なお、協定書には、構成事業者の役割分担が詳細かつ明確に記載されていること。
- (カ) 共同事業体の構成事業者が、単独又は他の共同事業体の構成事業者として、本件公募型プロポーザルに参加していないこと。
- (キ) 代表事業者及び構成事業者を変更することはできない。ただし、構成事業者に限り、やむを得ない事情があると本市が認めた場合は、変更できるものとする。

6 参加申込の手続等

(1) 担当課

宇部市総務部 財産管理課 公共施設マネジメント係

〒755-8601

宇部市常盤町一丁目7番1号
電話 (0836) 34-8894 (直通)
E-mail zaisan@city.ube.yamaguchi.jp

(2) 選考スケジュール (予定)

公告	令和6年6月12日(水)
実施要領等の配布期間	令和6年6月12日(水) から 令和6年7月12日(金) まで
質問書受付期間	令和6年6月12日(水) から 令和6年6月28日(金) 午後5時まで
質問書に対する回答期限	令和6年7月5日(金)
参加申込書の受付期間	令和6年6月12日(水) から 令和6年7月12日(金) 午後5時まで
参加資格確認結果通知の発送期限	令和6年7月18日(木)
企画提案書の受付期間	令和6年7月19日(金) から 令和6年8月1日(木) 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8月8日(木)
企画提案書の選定結果通知の発送期限	令和6年8月16日(金)

7 実施要領等の取得

(1) 取得方法

令和6年6月12日(水) から令和6年7月12日(金) までに市ウェブサイトから取得すること。

(2) 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6月12日(水) から令和6年6月28日(金) 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「【別添4】様式第19号」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「宇部市公共施設等包括管理業務委託質問書」【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5日（金）までに、順次、市ウェブサイトに掲載する。

(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、すみ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、本実施要領の記載に優先して本実施要領の一部となるものとする。

(オ) 共同事業体における質問書は、代表事業者が構成事業者の質問をまとめ、提出してください。

9 参加申込書の作成等

(1) 受付期間

令和6年6月12日（水）から令和6年7月12日（金）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12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。

※提出資料、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。

(4) 提出書類及び部数

次の(ア)～(キ)の書類を作成し、各1部を提出すること。((イ)(ウ)(エ)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) 【別添4】様式第1号～12号書類一式

(イ) 商業登記簿謄本

(ウ) 建築物衛生法第12条の2の登録証明書の写し

(エ) ISO マネジメントシステム認証（品質・環境マネジメント）の登録証の写し

(オ) 障害者雇用状況報告書の写し（令和6年4月1日現在）

(カ) 宇部市税の完納証明書

※市内に事業所を有する事業者のみ

(キ) 国税の納税証明書（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）

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7月18日（木）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7月19日（金）から令和6年8月1日（木）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8月1日（木）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) 企画提案書等提出書【別添4】様式第14号1部

(イ) 包括管理業務企画提案書（様式任意）5部

総合管理業務企画提案書（様式任意）5部

※包括管理業務兼総合管理業務企画提案書でも可

・【別添8】宇部市公共施設等包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル審査選定基準書」4（1）ア審査基準表中の審査項目及び審査要素の項番に沿って容易に採点できるように作成すること（審査基準表内(1)、(2)、(10)は除く）。

(ウ) 包括管理業務実施体制【別添4】様式第15号5部

(エ) 総合管理業務実施体制【別添4】様式第16号5部

(オ) 見積書【別添4】様式第17号5部

(カ) 保守点検等業務見積書【別添5】5部

(キ) マネジメント業務明細【別添6】5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) 注意事項

(ア) 受付後の資料の追加及び修正は認めない。

(イ)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。

12 企画提案書の評価及び評価基準

11で提出された企画提案書をもとに宇部市公共施設等包括管理業務委託プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」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8月8日（木）午前9時～午後5時のうち指定する50分間

(イ)場所

宇部市役所（調整中）

(ウ)手順

提出された企画提案書に基づき1者50分（説明20分、質疑応答30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

- a 各提案者のプレゼンテーションの場所及び開始時間は、後日通知する。
- b 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。
- c 出席者の上限は4人とする（オンライン参加者は除く）。
- d 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。
- e プロジェクタ、スクリーン、HDMIケーブル、電源タップは市が用意する。その他提案に必要な機器は、提案者が用意すること。
- f 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

【別添8】宇部市公共施設等包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル審査選定基準書のとおり

(3) 受託候補者の決定方法

以下の手順で評価を行う。

- (ア)【別添8】宇部市公共施設等包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル審査選定基準書の審査基準について、参加者ごとに審査委員会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、総合評価点が満点の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審査委員会の協議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) 審査結果の通知

令和6年8月16日（金）までに文書により通知するとともに、市ウェブサイト公表する。

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。なお、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、本市と受託候補者との間で契約締結に向けた協議を行う。

13 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】宇部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。

14 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の内容を確定した後に、再度の見積りを行った上で、契約を締結するものとする。
- (2) 仕様書の確定に際しては、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、契約額が提出した企画提案時の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。

15 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) 実施要領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

16 契約保証金

本業務の契約に係る契約保証金は、契約金額の10/100以上とする。(ただし、利子は付さない。)なお、次のいずれかに該当するときは、契約保証金を免除することがある。

- (1) 保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、その証書を提出したとき。
- (2) 過去2年間に、国又は地方公共団体と、種類及び規模をほぼ同じくする契約を2回以上締結し、これらを全て誠実に履行したとき。
- (3) 契約の相手方が(2)に準ずる者であり、かつ、当該契約を履行しないこととなるおそれがないと認められるとき。

17 その他の留意事項

- (1) 一の提案者は、複数の企画を提案することはできない。
- (2) 企画提案書等の作成、提出等に要する費用は、その一切を提案者の負担とする。
- (3) 書類の提出については、配達記録郵便の利用又は電子メールの着信確認を電話で行う等の対策を講じること。不達及び遅配を原因とする応募者の不利益が生じても、本市は一切の責任を負わない。
- (4) 提出された企画提案書等の著作権は提案者に帰属するが、本市が本件プロポーザル手続及びこれに係る事務処理に必要な範囲において、複製、記録及び保存を行うことがある。
- (5) 提出書類の返却は行わない。
- (6) 提出書類に虚偽の記載があった場合、提出書類を無効とする。
- (7) 提出期限日以降、提出した書類の全部又は一部を変更することはできない。ただし、脱漏又は不明確な表示があった場合等において、市が認めた場合はこの限りではない。
- (8) 本業務の内容は本市が定める仕様書に基づくが、企画提案書等に記載された内容のうち、本市が必要と判断する場合は、業務内容に反映する。
- (9) 特定されなかった企画提案書等の内容については、提案者の承諾なしには利用しない。
- (10) 提案者が1者であっても、本件プロポーザルは成立するが、総合評価点が満点の6割に満たない場合は、交渉権者として特定しない。
- (11) 本件プロポーザルにおいて使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。

- (12) 今後の社会情勢や財政事情の変化、その他不可抗力等により、本件プロポーザルを実施することができない場合、プロポーザルを停止、中止又は取り消すことがある。なお、この場合、提案者に対して本市は一切の責任を負わない。
- (13) 特定された企画提案書等は、宇部市情報公開条例（平成12年条例第3号）に基づき開示請求者からの開示請求があった場合は、当該企業等の権利や競争上又は事業運営上の地位その他正当な利益を害するおそれがないものについては、開示対象となる場合がある。なお、開示・非開示の判断は、提出された書類を参考として、同条例に基づいて、市が客観的に行うものとする。
- (14) 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。
- (15) 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。
- (16) 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。
- (17) 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。
- (18) 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。
- (19) 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、「【別添4】様式第13号」を担当課に持参又は郵送により提出すること。
- (20) 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、審査委員会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。
- (21) 本件プロポーザルでは、受託候補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。
- (22) 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。
- (23) 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。
- (24) 参加者は、参加申込書の提出をもって、本実施要領等の記載内容に同意したものとす。
- (25) 本要領に規定されていない事項が発生した場合の取扱いについては、審査委員会と

事務局が協議し決定する。

18 公開資料

- (1) 【別添 1】 宇部市公共施設等包括管理業務委託仕様書
- (2) 【別添 2】 宇部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
- (3) 【別添 3】 宇部市公共施設等包括管理業務委託業務フロー
- (4) 【別添 4】 プロポーザル様式集
- (5) 【別添 5】 保守点検等業務見積書
- (6) 【別添 6】 マネジメント業務明細
- (7) 【別添 7】 対象施設・業務一覧
- (8) 【別添 8】 公共施設等包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル審査選定基準書
- (9) 【別添 9】 宇部市本庁舎等総合管理業務仕様書
- (10) 【別添 10】 建築基準法第 12 条に基づく特定建築物点検スケジュール
- (11) 【別添 11】 設備管理業務一覧
- (12) 【別添 12】 清掃基準表