

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、令和元年度から令和3年度、令和4年度から令和6年度の2期に渡り委託契約を行っています。現行の公共施設等包括管理業務委託が令和6年度をもって契約満了となりますが、令和7年度以降の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 公募スケジュール

| 内 容 | 日 程 |
|-------------|--------------------------------|
| 参加申込受付期間 | 令和6年5月31日（金）～令和6年7月1日（月）17時必着 |
| 函面等貸出期間 | 令和6年5月31日（金）～ 最終結果通知まで |
| 質問受付期間 | 令和6年5月31日（金）～令和6年6月24日（月）17時必着 |
| 質問に対する最終回答日 | 令和6年6月28日（金） |
| 内覧申込受付期間 | 令和6年5月31日（金）～令和6年6月13日（木）17時必着 |
| 本庁舎内覧会 | 令和6年6月18日（火） 13時30分から |
| 参加資格通知 | 令和6年7月5日（金） |
| 企画提案書受付期間 | 令和6年7月5日（金）～令和6年7月29日（月）17時必着 |
| プレゼンテーション | 令和6年8月27日（火） |
| 結果通知・公表 | 令和6年9月4日（水）（予定） |

台風等諸事情により公募スケジュールが変更になる場合は事前にメール等でお知らせいたします。

3 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、あかひらステーションビル、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、中央公民館、教育研究所、消防本部、消防牧港出張所、消防内間出張所、小・中学校（環境測定業務のみ）、浦添調理場、当山調理場、上下水道部庁舎等 22 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 7 年 4 月 1 日 から 令和 10 年 3 月 3 1 日まで

(5) 提案上限額 223,304,687 円 / 年（税込）

※地方自治法第 234 条の 3 に基づく長期継続契約となります。

※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。

4 業務内容等 ※ () 内は施設数

(1) 対象施設 本庁舎 (1) 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 (1)、保育所 (3)、認定こども園 (4)、中央公民館 (1)、図書館 (1)、教育研究所 (1)、消防 (3)、調理場 (2)、上下水道部庁舎 (1)、小中学校は環境測定業務のみのため 1 施設とカウントする。

(2) 対象業務

①本庁舎建物維持管理業務

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 |
| ・デマンド監視業務 | ・グリストラップ等清掃業務 |
| ・植栽管理業務 | ・ねずみ、害虫防除業務 等 |

※提案仕様書を参照すること。

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。)

(4) 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が契約締結に向けた詳細協議を行った上で確定します。

(5) 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。

(6) 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。

5 提案上限額

本業務の委託料については、223,304,687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12,928,789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、行うものとします（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（様式9の参考価格参照）

- ・保守点検・清掃等業務等委託：令和7年度各施設提案上限額合計 170,664,529円／年（税込）①
- ・修繕業務：対象施設の令和6年度修繕見込み額の合計 12,928,789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の提案上限額 39,711,369円／年（税込）③
- ・①＋②＋③＝提案上限額 223,304,687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。

※あかひらステーションビル、図書館の機械警備は令和7年度から令和9年度は現包括管理事業者から再委託業者への契約を引き継ぐ必要があります。あかひらステーションビル機械警備（単年度594,000円）、図書館機械警備（単年度699,600円）を当該施設の保守点検・清掃業務等の参考見積額へ含めて計上してください。

※令和7年度から新規業務に予定している保健相談センターの植栽管理業務については、仕様が確定していないため、900,000円で計上してください。

6 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、次に掲げる要件の全てを満たすものとする。

- (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「11 参加申込み及び参加資格の審査について」の「(1) 提出書類」に応じた書類を提出できること。
- (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こと）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) 本件プロポーザル方式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第6号に規定する暴力団員でないこと。
- (7) 暴力団又は暴力団と密接な関係を有する者でないこと
- (8) 本業務の総括責任者として、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、また様式10業務担当者一覧に記載した配置予定の技術者は様式3公募型プロポーザル参加申込書に記載の組織に所属していること。（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、グループで総括責任者を選任できることとする。）。
なお、様式10業務担当者一覧に記載した配置予定の技術者は原則として変更できない。ただし、病休、死亡、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合には、同等以上の技術者であるとの本市の了解を得なければならない。
- (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が地方公共団体等と単体、共同事業体の構成員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としてこのプロポーザルに参加していないこと。

7 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。

8 図面等の貸出について

(1) 図面等貸出申込書（様式1）の提出

対象施設の図面等（以下「図面等」という。）の貸出を希望する者は、図面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。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。

※図面等は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6年5月31日(金)～令和6年7月1日(月)17時必着
- ・メールアドレス：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

※返却は最終結果通知の日までとします。

(3) 貸出予定資料

- ・対象施設の平面図
- ・本庁舎、あかひら、図書館機械警備図面
- ・令和5年度包括管理修繕実績表
- ・令和6年度本回収業務年間カレンダー

9 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、電子メールにより事務局に提出してください(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6年5月31日(金)～令和6年6月24日(月)17時必着
- ・メールアドレス：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

(3) 質問に対する回答

質問に対する回答は、令和6年6月28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。回答期限を延長する場合は、ホームページにて周知します。

10 対象施設内覧

(1) 申込方法

対象施設の内覧会を希望する者は、内覧申込書(様式12)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、内覧の有無は、優先交渉権者選定時の審査には影響しません。

(2) 申込期間、メールアドレス

- ・令和6年5月31日(金)～令和6年6月13日(木)17時必着

・メールアドレス：gyoukaku@city.urasoe.lg.jp

(3) 本庁舎内覧会日程

・本庁舎については本庁舎内覧会を令和6年6月18日(火)13時30分から開催いたします。

集合場所：本庁舎1階 銀行窓口近く(市民に迷惑にならないようお願いします。)

・見学予定設備

地下(中央監視室、機械室、受水槽、電話交換室)、屋上、議会棟1F、4F等、市の通常業務に支障のない範囲において案内いたします。天候により、見学出来ない場所があります。当日の施設の状況により予定変更となる可能性があります。

(4) 本庁舎以外の対象施設内覧日程

・申し込みの状況により、対象施設所管課と協議を行って日程を決定いたします。

・保育所等同種の施設は1施設のみの内覧とします。

・施設の業務状況により、希望に添えないことがあります。

(5) その他

・参加申込人数最大4人

・参加申込状況により、参加人数を制限することがあります。

・カメラによる写真撮影は可能ですが、人物を写さない等個人情報保護に配慮すること。また、撮影した画像は、本プロポーザルの参考資料以外の用途に使用してはなりません。

・原則として設備以外は内覧の対象外とします。質問については回答できないことがあります。

・資料の配布は致しません。

11 参加申込み及び参加資格の審査について

(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企業のみ |
| 様式4 | 委任状(共同事業体) | 共同事業体のみ |
| 様式5 | 誓約書 | |
| | 履歴事項全部証明書 | 発行日より3カ月以内のもの |
| | 税務申告書一式(別表一～別表十六ほか)及び決算書等(貸借対照表、損益計算書等)のコピー(勘定科目明細表、減価償却明細表も含みます。) | 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 | 直近3カ月以内のもの |
| | 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6年5月31日（金）～令和6年7月1日（月）17時必着

(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6年7月5日（金）
- ・通知方法：参加申し込みのあったすべての業者に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、代表企業に通知します。

12 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。

※各様式中の注意事項も参照ください。

(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企業のみ |
| 様式7 | 事業者概要書 | 共同事業体の場合は全ての参加事業者分 |
| 様式8 | 業務実績調書 | |
| 様式9 | 参考見積 | ※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 | 企画提案書作成要領参照 |

(2) 提出方法

[11 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 6 年 7 月 5 日 (金) ～令和 6 年 7 月 29 日 (月) 17 時必着

13 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、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。

※応募者が多数の場合は、まず企画提案書の内容のみによる審査を行い、プレゼンテーションを実施する参加者を上位 4 者に限定することがあります。

※応募者が 1 者の場合でも、評価点が満点の 6 割を超えた場合は優先交渉権者とします。

※得点が最も高かった提案が複数あった場合には、見積額の低い提案者を上位とする。見積額も同額の場合は、出席委員の投票により決定するものとする。

(1) プレゼンテーション等の概要

- ・日時 令和 6 年 8 月 27 日 (火) 予定 ※時間は改めて通知します。
- ・出席可能人数 最大 4 人
- ・プレゼンテーション時間 準備 5 分 説明 2 5 分 質疑応答 2 5 分

※総括管理責任者の能力を確認するため、本業務の総括管理責任者となる担当者は出席してください。

※リモートでの参加を希望する場合は、Wi-Fi や会議用パソコン等の通信環境を応募者が準備する場合は可とします。しかし上記プレゼンテーションの主となる担当者は来庁することとします。通信障害等当日の不具合については応募者の責任となります。

(2) 選定方法

- ・別紙「審査要領」をご確認ください。

(3) 審査結果の公表

- ・令和 6 年 9 月 4 日 (水) (予定)
- ・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または大型ディスプレイ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。

14 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。

15 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となります。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。

16 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）提出期限までに事業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) 「6 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

17 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) 総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。また、台風その他の事情により日程は変更となる可能性があります。変更する場合は参加者へメール等でお知らせいたします。
- (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。

