

草加市公共施設包括管理業務委託に係る
公募型プロポーザル募集要領

令和7年6月

草加市

草加市公共施設包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル募集要領

目 次

1	名称.....	1
2	事業目的.....	1
3	事業概要.....	1
4	提案上限額（消費税及び地方消費税を含む）.....	1
5	応募要件.....	2
6	今後のスケジュール（予定）.....	3
7	審査主体.....	3
8	保守点検等業務に係る現行仕様書の提供依頼（希望する事業者のみ）.....	3
9	質問の受付及び回答.....	4
10	参加表明書の提出.....	4
11	書類審査.....	5
12	提案書の提出.....	5
13	プレゼンテーションの実施.....	5
14	優先交渉権者の選定.....	6
15	契約の締結.....	8
16	提案書等の無効.....	8
17	その他.....	8
18	本プロポーザルに関する担当部署.....	9

草加市公共施設包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル募集要領

1 名称

草加市公共施設包括管理業務委託

2 事業目的

草加市（以下「市」という。）における各公共施設においては、老朽化・劣化が進むことによる不具合が多く確認されている。しかし、施設管理業務に当たる職員の不足や、昨今の厳しい財政状況により、事後保全型の維持管理による対応や、改修・修繕が先送りになる等、施設に対して適切な対応ができておらず、利用者の安全・安心を担保できていない危機的状況にある。

この危機的状況を解決するには、長期的な視点での予防保全型の維持管理を実施することに加え、施設全体を適正に管理することで施設の維持管理水準及び安全性を向上させる必要があることから、ノウハウや経験、高い技術力に基づいた、質の高い事業者提案を求めため、包括管理業務委託について最も優れた提案を実施した者（以下「優先交渉権者」という。）を公募型プロポーザルにより選定することを目的とし、本プロポーザルを実施するものである。

3 事業概要

複数の公共施設の維持管理業務を包括的に委託し管理することにより、統一した考え方による適切な維持保全を実施しようとするものである。

(1) 対象施設

市役所庁舎、放課後児童クラブ、保育園、市営住宅、生涯学習施設等の89施設を対象とする。なお、第二児童クラブを対象施設に含んでおり、年度ごとに開設状況が変動することから、対象施設数についても併せて変動する。

(2) 対象業務

保守点検、清掃、警備等の保守点検等業務及び修繕業務を対象とする。

※1 事業概要の詳細については、別紙「草加市公共施設包括管理業務委託仕様書」を基本とする。

ただし、優先交渉権者の公募型プロポーザル実施時における企画提案を踏まえ、より効果的な業務となるよう、協議調整を行った上で一部を変更可能とする。

※2 業務開始前及び業務期間中において、本市と受注者（優先交渉権者）と協議の上、対象施設、対象業務を増減させる場合がある。

※3 業務開始時点において、長期継続契約中の業務については、当該契約の満了日まで対象外とする。

(3) 業務期間

令和8年（2026年）4月1日から令和13年（2031年）3月31日までの5年間とする。

4 提案上限額（消費税及び地方消費税を含む）

金1,869,270,000円（5年間の総額）

なお、契約金額については、本市と優先交渉権者との詳細を協議した上で上記提案上限額の範囲内で決定するものとする。また、上記提案上限額の内訳は、別紙 提案上限額と内訳の考え方を参照すること。

5 応募要件

(1) 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、本業務を遂行可能な能力を有し、参加表明書申込書提出時点において、次の要件を満たす事業者とする。なお、個人での参加は不可とする。また、(2)に記載する複数の事業者で共同事業体を構成し参加する場合は、特別な記載がない限り、全構成事業者が次の要件を満たすこと。

- ① 令和7・8年度（2025・2026年度）草加市入札参加資格者名簿（「物品納入・保守管理業務委託等」）に登録されていること（共同事業体の場合は、代表事業者が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。
 - ア 登記事項証明書及び履歴事項全部証明書（発行後3か月以内のもの。）コピー可
 - イ 法人番号指定通知書 コピー可
 - ウ 委任状（様式第7号 対象業務において代理人を置く場合に限る。）
 - エ 財務諸表（直近1年の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書）
 - オ 未納税額のないことの証明書（草加市内に事業所（本社、支社、支店、営業所等）がある場合。）コピー可
 - カ 印鑑登録証明書（発行後3か月以内のもの。）

- ② 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）の規程に該当しない事業者であること。
- ③ 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の申立てがなされた事業者ではないこと。
- ④ 国税、地方税の滞納がない事業者であること。

「法人税」及び「消費税及び地方消費税」の納税証明書を提出すること。コピー可
- ⑤ 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事業者であること。
- ⑥ 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）に基づく事業者及び構成員でないこと。
- ⑦ 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できること。（直接的な雇用関係（3か月以上の雇用関係）を確認できる書類として、健康保険被保険者証等を提出すること。なお、共同事業体の場合は、代表事業者から総括責任者を選任すること。）
- ⑧ 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び本業務の実施、諸条件の変更について、柔軟な対応ができる事業者であること。
- ⑨ 所要の資格等を網羅した業務従事者を用い、本業務を確実に遂行させることができる事業者であること。
- ⑩ 市の地域経済の循環に配慮し、公平・公正な視点に立ちながら、市内事業者（草加市内に本店又は営業所を有する事業者）を積極的に活用するよう努める事業者であること。

※ 市内・現行事業者等の囲い込みによる「関心表明書等」は、一切審査に反映しない。なお、市内事業者を含めた共同事業体を組成することを妨げるものではない。

(2) 共同事業体による参加

共同事業体による参加の場合は、次のとおりとする。

- ① 共同事業体とは、事業者がJVやコンソーシアムを組成するものとし、協力事業者

としての関係に当たる場合を除くものとする。

- ② 共同事業体は、総括責任者が在籍する事業者を代表事業者とし、代表事業者が本プロポーザル等の手続きを行う。
- ③ 単独で本プロポーザルに参加する事業者は、他の共同事業体の代表事業者又は構成事業者になることはできない。
- ④ 1事業者が複数の共同事業体の代表事業者又は構成事業者になることはできない。
- ⑤ 共同事業体により本プロポーザルへの参加を表明した場合、参加表明書提出後における当該共同事業体の代表事業者及び構成事業者の変更は原則認めない。

6 今後のスケジュール（予定）

内容	日程
公告	令和7年6月11日（水）
質問書の提出期限	令和7年6月20日（金）午後5時まで
質問に対する回答	令和7年6月27日（金）まで
参加表明書の提出期限	令和7年7月9日（水）午後5時まで
書類審査結果通知（提案書提出依頼）	令和7年7月下旬
提案書の提出期限	令和7年8月25日（月）午後5時まで
事業者選定委員会（プレゼンテーション審査）	令和7年8月29日（金）
事業候補者決定（審査結果通知）	令和7年9月頃
詳細仕様協議・事業者準備期間	令和7年9月から令和8年2月頃まで
契約締結日	令和8年3月
包括管理開始	令和8年4月1日

※ やむを得ず変更する場合は、別途ホームページ・電子メール等により通知する。

7 審査主体

事業者選定に係る審査は、市内事業者の代表者及び市職員で構成される「草加市公共施設包括管理業務委託事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）」が公平かつ適正に行う。

8 保守点検等業務に係る現行仕様書の提供依頼（希望する事業者のみ）

保守点検等業務に係る現行業務の仕様書等については、提供を希望する事業者に対してのみ提供する。提供を希望する場合は、次のとおり、現行仕様書提供依頼書（様式8）を提出すること。内容確認後、受取期間を明記した電子メールを送付するので、当該期間内において資産活用課窓口にて現行仕様書等のデータを保存したCD-R等を提供する（返却不要）。ただし、提供した現行仕様書等のデータについては、優先交渉権者の選定及び本業務の実施においてのみ活用できるものとする。また、本業務の実施時から開始される保守点検等業務等、現行仕様書が存在しない場合があることに留意すること。

(1) 受付期間

令和7年（2025年）6月11日（水）から6月20日（金）午後5時まで

(2) 提出先

草加市総合政策部資産活用課

メール送付先：shisankatsuyo@city.soka.saitama.jp

(3) 提出書類

現行仕様書提供依頼書（様式8）

(4) 提出方法

- ① 上記メール送付先宛て電子メールで送付すること。
- ② 電子メールで送付する際は、件名を「【事業者名】現行仕様書提供依頼」とすること。なお、電子メール送信後、確認のため電話による連絡をすること。

9 質問の受付及び回答

本プロポーザルに関する質問がある場合は、次のとおり質問書を提出すること。

提出期限	令和7年6月20日（金）午後5時まで
提出方法	1 質問書（様式1）に質問事項を記載し、電子メールに添付して提出すること。 メール送付先： shisankatsuyo@city.soka.saitama.jp 2 メールの件名は「【事業者名】包括管理業務質問書」とすること。 なお、電子メール送信後、確認のため電話による連絡をすること。 ※ 電話や窓口での質問は受け付けない。
回答方法	提出された質問事項を取りまとめの上、令和7年6月27日（金）までに市ホームページに掲載する。 この回答は、募集要領をはじめとする本プロポーザルに関する書類の記載事項追加又は修正とみなす。 回答に対する再質問は原則受け付けない。また、すでに回答済の質問と同一の内容にならないよう、質問事項の提出前に市ホームページにて回答内容の確認を行なった上で質問書を作成すること。

10 参加表明書の提出

本プロポーザルへの参加を希望する事業者は、次のとおり参加表明書等を提出すること。

受付期間	令和7年6月11日（水）から令和7年7月9日（水）まで 午前8時30分から正午まで、及び午後1時から午後5時まで （土日祝を除く。）
提出期限	令和7年7月9日（水）午後5時まで（郵送の場合は同日必着）
提出部数及び提出方法	正本1部及び全提出書類のPDFデータ（DVD-R等に保存）を郵送又は持参
提出先	【郵送先】〒340-8550 埼玉県草加市高砂一丁目1番1号 草加市役所総合政策部資産活用課 【持参場所】草加市役所総合政策部資産活用課（本庁舎西棟5階）
添付書類	1 令和7・8年度草加市入札参加資格者名簿登録の写し （以下、登録されていない場合は、(1)~(6)の書類を添付すること。） (1) 登記事項証明書及び履行事項全部証明書（発行後3か月以内のもの） コピー可 (2) 法人番号指定通知書 コピー可 (3) 委任状（様式7、対象業務において代理人を置く場合に限る。） (4) 財務諸表 （直近1年の貸借対照表、損益計算書及び株主資本等変動計算書） (5) 未納税額のないことの証明書（草加市内に事業者（本社、支社、支店、営業所等）がある場合。）コピー可 (6) 印鑑証明書（発行後3か月以内のもの） 2 「法人税」及び「消費税及び地方消費税」の納税証明書 コピー可

	3 事業者概要及び包括管理業等務実績（様式3） 4 商業・法人登記事項証明書 5 定款 6 直近3期の決算報告書の写し
--	--

11 書類審査

参加表明書を提出した事業者について、選定委員会において、書類審査を実施し、参加資格を確認する（書類審査結果通知は令和7年7月下旬に発送予定）。

12 提案書の提出

上記11によりプロポーザルの参加が認められた事業者に対し、書面により提案書の提出本市から依頼する。提案書の提出を依頼された事業者は、次のとおり提案書等を提出すること。

受付時間	午前8時30分から正午まで、及び午後1時から午後5時まで (土日祝を除く。)
提出期限	令和7年8月25日(月)午後5時まで(郵送の場合は同日必着)
提出部数及び提出方法	正本1部及び全提出書類のPDFデータ(DVD-R等に保存)を郵送又は持参
提出先	【郵送先】〒340-8550 埼玉県草加市高砂一丁目1番1号 草加市役所総合政策部資産活用課 【持参場所】草加市役所総合政策部資産活用課(本庁舎西棟5階)
提出書類	1 提案書(様式4) 2 事業提案資料(任意様式) ※指定の表紙(様式5)を添付すること。 3 価格提案書(様式6) 4 総括責任者経歴書(様式9)、健康保険被保険者証等の写し(3か月以上の雇用関係を証明するもの)及び資格の写し
備考	1 提案は、別に示した仕様書を参照の上、6ページ掲載の「事業提案資料」の選定基準及び配点に準じ作成すること。 2 事業提案資料は、A4縦、横書き、フォントサイズを12ポイント(図式は除く。)で作成すること。 3 価格提案については、次の点に留意すること。 (1) 価格提案書(様式6)を用いること。 (2) 提案額は、「4 提案上限額」に記載の金額(1,869,270千円(消費税及び地方消費税を含む。))を超えないこと。 (3) 別紙 提案上限額と内訳の考え方に基づき、内訳書(書式自由)を添付すること。 4 事業提案資料には表紙(様式5)を添付し、選定基準項目1から8を1組とし、左上部をホチキス留めすること。 5 簡潔で分かりやすく記述すること。

13 プレゼンテーションの実施

提出した提案について、選定委員会に対しプレゼンテーションを実施する。

(1) 実施予定日

令和7年8月29日(金)

※時間、場所等は、対象となる事業者に別途通知する。

- (2) 出席者
最大5名まで（共同事業体の場合も同じ）とする。
なお、出席者には、必ず本業務の総括責任（予定）者を同席させるものとする。
- (3) 持ち時間
提案説明30分以内、質疑応答20分以内、計50分以内を予定している。ただし、持ち時間は事業者数等により、変更する場合がある。
- (4) その他
- ① 説明には、原則、事前に提出した提案書を使用することとするが、その内容が提案書に合致し、提案内容の理解を助けるものである場合には、プロジェクターによる資料の投影を認める。
 - ② プレゼンテーションで使用するプロジェクター、プロジェクターとの接続ケーブル（HDMI端子及びVGA端子）、スクリーンについては市で準備する。プレゼンテーションに必要なパソコン、その他の機器については、提案者で用意すること。

14 優先交渉権者の選定

- (1) 選定方法
- ① 選定委員会により、提出書類及びプレゼンテーションの内容を評価し、評価点数が総合計に対し100分の60を満たした者を合格とするとともに、評価点数が最高得点となった者を候補事業者として選定する。ただし、最高得点となった者が複数ある場合は、選定委員会で協議の上、選定する。
 - ② 提案者が一者であっても、本プロポーザルは成立するものとする。
 - ③ 最高得点となった者が①の基準点（100分の60）に満たなかった場合は、候補事業者を選定せず、選定方法を見直した上で、再公募する。

(2) 選定基準及び配点

区分		審査項目		審査内容	配点	
1	提案内容	(1)	実施体制、 人員配置	本部との連携、建築士等有資格者によるバックアップ体制、人員配置は本業務の目的及び内容を十分に達成する提案となっているか。業務従事者は業務遂行に十分な知識、実績を有しているか。 人材育成の取り組みを有しているか。	5	80
		(2)	保守点検 等業務の品質、 効率性	高い業務品質及び効率性が期待でき、その品質及び効率性を維持、向上させる具体的な提案はあるか。保守点検結果を生かし、予防保全に繋げる具体的な提案はあるか。 市、受注者、再委託者の役割分担、業務の流れ（フロー）は明確かつ適切か。	10	

		(3)	修繕業務の品質、効率性	高い業務品質及び効率性が期待でき、その品質及び効率性を維持、向上させる具体的な提案はあるか。 内製化や有資格者等による修繕の方法について具体的な提案はあるか。 清算方式とするため、費用低減につながる競争性の確保の方策が示されているか。 包括管理の対象外となる工事等に係る予算要求に係る支援を期待できるか。 的確かつ迅速な修繕対応が可能な業務の流れ（フロー）が示されているか。	10	
		(4)	市内事業者の活用等	市内事業者の活用について、現実的かつ具体的な提案となっているか。 市内事業者の技術力やノウハウ、経営基盤の向上に資することが期待できるか。 市内事業者の活用にあたっては、市内事業者に対して十分な説明が必要と考えるが、そのための説明会等に係る提案があるか。	10	
		(5)	公共施設の安全点検	施設利用者が安全・安心に施設を利用できるよう、公共施設における、安全点検に関する具体的な提案があるか。 巡回点検の実施方法や点検内容が、施設の安全性の確保や維持管理水準の向上につながる充実した提案となっているか。	15	
		(6)	緊急時の対応	事故対応及び設備不具合対応について、合理性及び有効性はあるか。 災害発生を見据え、的確・迅速かつ組織的に点検・修繕等の対応が可能な体制が構築されているか。	5	
		(7)	システムによる管理	点検結果や修繕履歴の管理が可能であり、その情報を共有することができるか。また、今後の施設マネジメント（長寿命化やライフサイクルコストの軽減等）への活用が可能であるか。	10	
		(8)	付加的なサービス、独自ノウハウ	効果が期待できる追加サービスや独自のノウハウの提案があるか。 施設管理に係る職員の能力向上につながる提案があるか。	15	
2	事業者の能力、実績	(1)	経営状況	本業務の実施に十分な事業規模を有しているか。	5	20
		(2)	業務実績	本業務の内容と同種又は類似の業務を行った実績はあるか。（包括管理、総合管理、PFI、指定管理など）	10	

3	価格点	(1)	提案額	5点×(最低提案見積額÷当該見積額) ※小数点以下第1位まで有効とし、第2位以下切り捨て	5	
合計					100	

(3) 選定結果の通知

選定委員会による選定結果は、プレゼンテーション参加事業者全てに書面で通知するとともに、市のホームページで公開する。

なお、選定結果については、プレゼンテーションに応募した時点でホームページの公開にも了承したものとする。

15 契約の締結

(1) 上記14で選定された者と契約締結の交渉を行う。契約が成立しない場合は、選定委員会による評価点数が高い者から順に、契約締結の交渉を行う。

(2) 本提案が採用されたことをもって、提案した全ての内容（金額・仕様等）について契約を保証するものではない。契約内容（金額・仕様等）については市と協議の上、決定する。

16 提案書等の無効

次のいずれかに該当する場合は、提出された提案書等を無効とする。

- (1) 提出書類が期限内に提出されなかった場合
- (2) 提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3) その他、本募集要領において示した条件等を満たしていない場合

17 その他

- (1) 提案書等の作成、提出、プレゼンテーション等の本プロポーザルに要する費用は、全て提案者の負担とする。
- (2) 提出された書類等について、業務候補者選定までの間は、記載内容の追加及び変更は、原則として認めない。
- (3) 提出された書類等は、一切返却しない。
- (4) 提出された書類等は、本プロポーザルで必要な場合は、複製することがある。提案者に無断で本プロポーザル以外に使用することはない。
- (5) 提出された書類等については、草加市情報公開条例（平成12年条例第30号）の規定に基づく開示請求があった場合には、対象文書として原則開示する場合がある。
- (6) 本契約締結日前に、プロポーザルの審査第一位となった者が、本プロポーザル実施に際し談合その他不正行為を行ったと認められた場合は、本契約を締結しない。また、本契約を締結しないことに伴い相手方に損害が生じても、市は一切の責任を負わない。
- (7) 本契約締結日までに市から指名停止の処分を受けた場合は、本契約を締結しない。また、本契約を締結しないことに伴い相手方に損害が生じても市は一切の責任を負わない。
- (8) 正当な理由がなくプレゼンテーションを欠席した場合は、失格とする。

18 本プロポーザルに関する担当部署

草加市総合政策部資産活用課公有財産マネジメント室

〒340-8550 草加市高砂一丁目1番1号

TEL：048-922-1106（直通）

FAX：048-924-3739

電子メール：shisankatsuyo@city.soka.saitama.jp

※ 本プロポーザルに関する書類の提出、質問等は全て上記担当部署で受け付けます。仕様書、各種様式等は全て市ホームページからダウンロードすること。

提案上限額と内訳の考え方

別紙

【提案上限額】

	令和8年度 上限額	令和9年度 上限額	令和10年度 上限額	令和11年度 上限額	令和12年度 上限額	5年間の上限額	備考
①保守点検等業務費	267,270千円	267,000千円	271,000千円	281,000千円	278,000千円	1,364,270千円	金額固定とする
②修繕費	43,000千円	43,000千円	43,000千円	43,000千円	43,000千円	215,000千円	金額固定とする 実績に基づく清算払とする
③マネジメント費	58,000千円	58,000千円	58,000千円	58,000千円	58,000千円	290,000千円	
計	368,270千円	368,000千円	372,000千円	382,000千円	379,000千円	1,869,270千円	

【内訳の考え方】

1. いずれの金額においても消費税及び地方消費税を含む。
2. 5年総額及び年度ごとの金額が分かる内訳書（書式自由）を添付すること（細項目を設定することは妨げない。）。
3. ①保守点検等業務費及び②修繕費については、公平な審査を行うため、年度ごとの内訳を含め、提案上限額をそのまま記載すること（金額固定とする。）。
4. ③マネジメント費については、その費用内訳についても記載すること。