

山武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. 実施の目的

山武市では、限られた人員・財源の中で、公共施設等の維持管理について品質の向上と業務の効率化を図るため、施設ごとに個別発注してきた保守点検や修繕等の業務を集約し、建物管理の専門的な知見を有する民間事業者に一括して委託する包括管理業務委託（以下「本業務」という。）を導入することとしました。

本業務の導入に当たっては、業務の適正かつ効率的な実施はもとより、民間のノウハウを活かした、より付加価値の高いサービスを提供できる事業者を選定することで、業務効果を最大限に高めることが可能と考えており、本プロポーザルは、価格以外の要素を含めた最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定することを目的として実施するものです。

2. 業務概要

(1) 件名

山武市公共施設等包括管理業務委託

(2) 対象施設及び業務種別

51 施設：【資料1】「対象施設及び業務一覧」のとおり

※ただし、長期継続契約中の業務は、現契約が満了するまで対象外とします。

(3) 対象業務の仕様及び対象施設の工事履歴

【資料2】業務別仕様書（案）及び【資料3】工事履歴（R5～R7）のとおり

※参加資格審査の結果により、参加資格を有する候補事業者へデータを送付します。

(4) 業務の内容

山武市公共施設等包括管理業務仕様書（案）と候補事業者の提案内容に基づき、協議・調整を行い、最終的な仕様書を確定するものとします。

(5) 業務期間

令和9年4月1日から令和14年3月31日まで（5年間）

※債務負担行為に基づく複数年契約とします。

3. 参加資格要件

本プロポーザルに参加できる者は、本業務を遂行する能力を有し、次の要件を全て満たす事業者（個人での参加は不可）とします。

- (1) 優先交渉権者を決定する日までに、山武市建設工事等請負業者指名停止措置要領及び山武市建設工事等暴力団排除措置要綱の規定による指名停止措置または指名除外措置を受けていない者。
- (2) 山武市暴力団排除条例第2条に規定する暴力団、暴力団員又は暴力団員等を構成員に含まない者。
- (3) 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする者ではないこと。
- (4) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定のほか、次の事項に

該当しない者。

- ① 手形交換所による取引停止処分を受けてから2年間を経過しない者、又は優先交渉権者を決定する前6か月以内に手形、小切手を不渡りにした者。
- ② 会社更生法（平成14年法律第154号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの更生手続終結の決定がされていない者。
- ③ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用を申請した者で、同法に基づく裁判所からの再生手続終結の決定がされていない者。
- (5) 優先交渉権者の決定までに山武市入札参加資格者名簿（委託：03 建物管理・清掃10 建物施設管理業務）に登載されていること。
- (6) 本業務と類似の事業履行実績（公共施設の指定管理や総合管理等の業務）を有すること。
- (7) 複数の事業者が共同（共同事業体）で応募する場合は、以下の要件を全て満たしていること。
 - ① 複数の事業者が共同事業体を構成して応募する場合は、総括責任者が在籍する事業者を代表事業者として定め、代表事業者が応募手続を行うこと。
 - ② 同時に複数の共同事業体の代表事業者又は構成事業者ではないこと。
 - ③ 単独で本プロポーザルに参加しようとする事業者は、共同事業体で応募する場合の代表事業者又は構成事業者ではないこと。
 - ④ 企画提案書の提出期限後において、共同事業体の代表事業者及び構成事業者の変更を行わないこと。
 - ⑤ 共同企業体の代表構成員については、上記(1)～(6)の要件を満たし、その他構成員については、上記(1)～(5)の要件を満たしていること。

4. スケジュール

No.	項目	期日等
1	公募開始（参加申込書受付開始）	令和8年7月2日（木）
2	質問書の提出期限（任意）	令和8年7月24日（金）午後5時まで
3	質問書に対する回答	令和8年7月29日（水）まで随時
4	参加申込書等の提出期限	令和8年7月31日（金）午後5時まで
5	参加資格審査の結果通知	参加申込書受付後、随時審査を実施のうえ、メール及び郵便で結果を通知 ※参加資格を満たしている場合は【資料2】【資料3】を併せて送付します（データのみ）。
6	企画提案書等の提出期限	令和8年8月21日（金）午後5時まで
7	プレゼンテーション	令和8年8月27日（木）又は28日（金）
8	審査結果通知、公表	令和8年9月上旬
9	優先交渉権者との協議	令和8年10月から開始予定
10	業務開始	令和9年4月1日（木）

5. 書類記入に当たっての留意事項

各様式に関する事項等は、次のとおりです。

- ① 使用する言語、通貨及び単位は、日本語、日本国通貨、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定める単位としてください。
- ② 提出された書類は返却しません。
- ③ 提出後の記載内容の追加、修正はできません。
- ④ 1事業者（又は1共同事業者）について1件の企画提案のみ受け付けます。
- ⑤ 様式の行・列の幅は適宜変更または追加しても問題ありません。

6. 質問書の提出（任意）

本業務に関する質問の受付及び回答は、次のとおりです。

(1) 質問の受付

- ① 期限
令和8年7月24日（金）午後5時まで
- ② 提出方法
質問書（様式6号）に記入のうえ、電子メール（shisetsuseibi@city.sammu.lg.jp）へ提出してください。
メールのタイトルは「【会社名】包括管理業務プロポーザル質問」としてください。

(2) 質問の回答

競争上の地位その他正当な権利を害するおそれのあるものを除き、令和8年7月29日（水）までに本市ホームページで公表します。回答の公表をもって、本要領の修正又は追加として、本要領と同様に扱うものとします。受付期間中であっても、整理できたものから随時公表する予定です。

なお、質問は原文のまま公表しますので、アイディア保護等の観点から公表に支障のある内容についてはご注意ください。質問者の所属氏名等は公表しません。また、単なる意見の表明と解されるものについては回答しないことがあります。

7. 参加申込書等の提出

本プロポーザルへの参加を希望する事業者（以下「参加事業者」という。）は、次の通り必要書類を提出してください。

(1) 提出期限

令和8年7月31日（金）午後5時まで（郵送の場合は必着）

(2) 受付時間

午前8時45分から午後5時まで（土・日、祝日等は除く。）

(3) 提出書類

様式 番号	提出書類	備考
1号	公募型プロポーザル参加表明書	
2号	共同事業体構成届出書	共同事業体のみ
3号	事業者（会社）概要等	参加事業者の概要を紹介したパンフレットがあれば提出してください。〔任意 提出〕
4号	同種又は類似業務受託実績書	

※共同事業体の場合は、様式3号について構成員の分も提出願います。

(4) 提出方法

持参、郵送、電子メールのいずれかによる。

・郵送の場合は配達されたことが証明できる方法とし、封筒等の表面に「山武市公共施設等包括管理業務委託プロポーザル参加申込書在中」と記載してください。

・電子データのフォーマットはPDFファイルとしてください。

・電子メールのタイトルは「【会社名】山武市公共施設等包括管理業務委託プロポーザル参加申込書」としてください。

(5) 提出部数

各1部

(6) 提出先

「15. 事務局」に同じ

(7) 参加資格審査及び結果通知

提出書類に基づき、本要項に掲げる参加資格を満たしているかを審査し、その結果を電子メール等で通知します。

※電話等による問い合わせは、受け付けないものとします。

8. 企画提案書等の提出

参加資格を満たしていると本市が認めた事業者（以下「企画提案事業者」という。）は、次のとおり企画提案書等を提出してください。

(1) 提出期限

令和8年8月21日（金）午後5時まで（郵送の場合は必着）

(2) 受付時間

午前8時45分から午後5時まで（土・日、祝日等は除く。）

(3) 提出書類

A4版フラットファイル等に綴り、企画提案書（縦・横、片面・両面印刷どちらでも構いません。）には頁番号を振ってください。A3版が含まれる場合は、外3つ折り（Z折り）で綴じこんでください。

様式 番号	提出書類	備考
5号	企画提案書表紙	
-	企画提案書	
-	参考見積書	・代表者印を押印してください。

(4) 提出方法

① 持参又は郵送

郵送の場合は配達されたことが証明できる方法とし、封筒等の表面に「山武市公共施設等包括管理業務委託プロポーザル企画提案書在中」と記載してください。

② 電子メール

電子メールでも提出してください。

・データのフォーマットはPDFファイルとしてください。

・添付データ容量が10メガバイトを超える場合は、受信できませんのでご注意ください。

・電子メールのタイトルは「【会社名】山武市公共施設等包括管理業務委託プロポーザル企画提案書」としてください。

(5) 提出部数

正本1部、副本6部

(6) 提出先

「15. 事務局」に同じ

9. 企画提案書及び参考見積書の作成要領

企画提案書及び参考見積書は、以下に示す項目及び記載内容に基づき、可能な限り具体的に記載してください。

[企画提案書の構成]

項目	記載内容
1. 基本事項	
①基本的な考え方	・本市の施設の維持管理の動向や対象となる施設の特色を踏まえた包括管理業務の導入効果など、本業務に対する基本的考え方を記載してください。
②専門知識、ノウハウ等	・業務遂行に必要な知見、専門知識、ノウハウの有無を踏まえ、その内容を記載してください。
2. 実施体制・実績及び業務開始までの準備	
③実施体制・実績及び人員配置等	・実績については、事前提出済みの「同種又は類似業務受託実績書」を参照します。 ・平常時の業務実施体制（組織・指揮命令系統、巡回点検業務を含む職務分担、配置人員数、人員の配置場所等）について記載してください。

	<ul style="list-style-type: none"> ・巡回点検の実施内容・頻度等について具体的に記載してください。 ・総括責任者（候補者）の業務実績及び保有資格、業務責任者及び業務担当者に求められると考える資質・資格について記載してください。 ・再委託する予定（必要性）がある場合は、委託先及び業務内容を記載してください。 ・共同事業体の場合、その業務分担を記載してください。
④業務開始までの準備	<ul style="list-style-type: none"> ・包括管理業務開始までの事務スケジュールを記載してください。 ・準備段階において必要な業務等を記載してください。
3. 市内事業者の活用・支援	
⑤市内事業者の協力体制・活用方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者との協力体制を構築するための工夫について記載してください。 ・市内事業者（山武市内に本社又は営業所等を有する事業者）を現行水準と同等かそれ以上の水準で活用するための具体的な提案を記載してください。
⑥市内事業者への支援	<ul style="list-style-type: none"> ・市内事業者の業務の効率化に関する支援策について記載してください。 ・修繕方法、技術、知識、ノウハウ等の提供に関する支援策について記載してください。
4. 業務の実施内容	
⑦事業者選定方法	<ul style="list-style-type: none"> ・再委託等の事業者選定における価格の妥当性、選定の公平性を担保するための方策について記載してください。
⑧業務の品質・効率性及び負担軽減効果	<ul style="list-style-type: none"> ・保守点検等業務の委託等の業務フローを記載してください。また、保守点検業務の品質及び効率性を維持向上させるための考え方や手法を記載してください。 ・修繕業務の優先度の決定方法を含めた業務フローを記載してください。また、修繕業務を予算の範囲内で計画的に実施していくための考え方や手法を記載してください。 ・軽微な修繕等の範囲・内容及び施設所管課等職員の負担軽減効果について記載してください。
⑨情報管理及び業務の導入効果	<ul style="list-style-type: none"> ・施設情報の管理及び共有のための工夫（包括管理システムの導入や図面のデータ化等）について記載してください。 ・包括管理担当課や施設所管課職員への研修の実施等、包括管理業務の導入効果を向上させるための具体的な提案を記載してください。

5. 不具合通報等への対応	
⑩不具合等の通報窓口及び緊急時の対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 不具合等が発生した場合の通報窓口の体制について具体的に記載してください。 ・ 事故や緊急修繕発生時の対応方針と業務フロー、大規模災害発生時における業務継続体制について記載してください。
6. 独自提案	
⑪独自提案	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本業務において、仕様書（案）に規定する業務以外に、どのような業務を追加で実施しようと考えているか、また、貴社ならではのノウハウや強みをどのように活用することを考えているかを記載してください。ただし、提案金額内で実施可能な提案としてください。 ・ その他、特にアピールしたい点があれば自由に記載してください。

10. 提案上限額

参考見積書及び以下に示す(1)から(3)に係る業務ごと及び年度ごとの金額がわかる積算内訳表を提出してください。積算内訳表における業務ごとの見積額が、(1)から(3)の業務ごとの想定金額を超えることは差し支えありませんが、5年間総額の提案上限額を超える提案を行った場合は、失格とします。

なお、参考見積額の算出にあたっては経費変動（物価・人件費等の上昇、税率改定等）を含めず、発生時に協議するものとします。

	5年間総額	年度ごとの想定額	
提案上限額	1,200,000,000円	240,000,000円	
(1)保守点検等業務	750,000,000円	150,000,000円	
(2)修繕業務	160,000,000円	32,000,000円	
(3)マネジメント業務	290,000,000円	58,000,000円	次の項目の内訳を記載してください。 ①現地人件費（役職、役割別） ②管理センター費用（事務所賃料、自動車賃借料等） ③マネジメントシステム費用（導入費用、ランニング費用等） ④その他付加価値提案費用 ⑤一般管理費（管理に関する諸経費）

（消費税及び地方消費税を含む。）

11. 企画提案の審査及び優先交渉権者の決定

(1) 審査の方法

本市が設置する「山武市公共施設等包括管理業務プロポーザル審査会」が、企画提案書及びプレゼンテーションの内容について、次に示す審査項目及び配点に基づいて審査を行います。

(2) 審査項目及び配点

審査点合計：600点＝500点（100点×5名）＋100点（見積）

評価項目	配点
基本事項	5点×5名
実施体制・実績及び業務開始までの準備	10点×5名
市内事業者の活用・支援	20点×5名
業務の実施内容	40点×5名
不具合通報等への対応	10点×5名
独自提案	5点×5名
プレゼンの内容	10点×5名
見積額（マネジメント経費）	100点

【見積額評価の算定式】

その者の点数＝50点（基礎点）＋ $\{1 - (\text{その者の提案額} \div 290,000,000 \text{円})\} \times \text{係数}$
※最低提案額の者が満点（100点）になるよう係数を設定する。

※係数の算出においては、小数点以下第3位を切り捨て、点数の算出においては、小数点第3位を四捨五入します。

※見積書の金額が、提案内容に沿っていないもの、不当に廉価であると選定委員会で判断された者は評価を行わない。

(3) プレゼンテーション

① 実施日時

令和8年8月27日（木）又は28日（金）詳細は別途通知

② 出席者

3名以内

③ プレゼンテーション及び審査

企画提案書の内容について、30分以内（準備及び撤去の時間含まず）で説明してください。その後、15分程度の質疑を予定しています。

④ その他

プレゼンテーションの際、パワーポイント等を使用することができます。プロジェクター、ケーブル（HDMI等）、スクリーンは市で準備しますが、パソコンは各自で準備願います。

(4) 優先交渉権者の選定

選定委員会による審査により順位を決定し、最高順位の事業者を優先交渉権者として選定します。

ただし、審査点合計が審査項目に基づく合計点の6割に満たない事業者は、優先交渉権者として選定しません。

なお、審査点合計が同点の企画提案者が2者以上ある場合は、審査項目の「見積額（マネジメント経費）」を除いた審査点合計が高い企画提案者を上位とします。

(5) 次順位交渉権者の地位

選定委員会による審査により、第2位となった事業者を次順位交渉権者とします。なお、次順位交渉権者の地位は、優先交渉権者との契約が締結されるまでの間、保持するものとし、詳細協議において優先交渉権者と合意に至らなかったとき、又は優先交渉権者が辞退したときは、次順位交渉権者が優先交渉権者に繰り上がるものとし、

(6) 審査結果の通知

審査結果は、令和8年9月上旬に、全ての企画提案事業者に書面で通知します。

(7) 優先交渉権者の決定及び公表

市は、選定委員会の審査結果等を踏まえて優先交渉権者を決定し、市のホームページで優先交渉権者及び次順位交渉権者の名称等を公表します。

なお、優先交渉権者の地位は、原則、本業務に係る契約を締結するまでの間、保持するものとし、ただし、その期間は令和9年3月31日までとします。

(8) その他

審査の経緯及び審査内容に関する問合せには応じません。また、審査結果に対する異議の申し立ては受け付けません。

12. 契約に関する事項

(1) 基本協定の締結

優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者は、契約締結に向けた双方の義務など、本業務の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結します。

(2) 契約締結前の詳細協議

① 優先交渉権者は、提出された企画提案書及びプレゼンテーションの内容に基づき、本市との随意契約に向けた詳細協議を行う必要があります。

② 優先交渉権者は、上記の詳細協議を踏まえ、改めて見積書を本市に提出してください。

ただし、この時に提示する見積額は、原則として、企画提案時に提出した参考見積書の見積額（総額）を上回ることはできないものとし、

(3) 契約締結

① 前項の詳細協議が整い次第、本市と優先交渉権者とは、令和9年3月を目途に、随意契約により契約を締結します。ただし、詳細協議において双方が合意に至らない場合は、次順位交渉権者と協議の上、契約を締結する場合があります。

② 契約締結までの間に、優先交渉権者及び次順位交渉権者が本要項の3に掲げる参加要件を満たさなくなった場合は、契約は締結しません。

③ 契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とします。

13. 失格要件

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

- ① 提案上限額（総額）を超える提案を行った場合
- ② 参加資格要件を満たさない又は満たさなくなった場合
- ③ 企画提案書等の提出方法、提出期限等を守らない場合
- ④ プレゼンテーションに参加しなかった場合
- ⑤ 提出書類及びプレゼンテーションの内容等について、虚偽、不正等があることが明らかになった場合
- ⑥ 他の参加事業者及び企画提案事業者と応募内容について相談するなど、公平、公正なプロポーザルの実施を阻害したと本市が認めた場合
- ⑦ その他、提案にあたり著しく信義に反する行為、あるいは不適切な行為があった場合

14. その他

- (1) 本プロポーザルの参加検討から業務開始に至るまでに要する一切の費用は、参加事業者及び企画提案事業者の負担とします。
- (2) 提出書類の著作権は、参加事業者に帰属するものとします。ただし、本市は、本プロポーザルの結果の公表など本市が必要と判断した場合には、参加事業者及び企画提案事業者の了承を得た上で、応募書類の全部又は一部を無償で使用できるものとします。
- (3) 提出書類は、山武市情報公開条例に規定する「行政文書」として、同条例に基づく開示請求の対象となります。ただし、企業ノウハウに関することなど参加事業者及び企画提案事業者が知的財産と認める情報については、開示しないものとします。また、情報の開示は、原則として本プロポーザルによる優先交渉権者決定後とします。
- (4) 本プロポーザルへの参加申込を取り下げる場合は、速やかに文書でその旨を通知してください。（文書は任意様式としますが、代表者印の押印が必要です。）
- (5) 本要領を含め、本市から提供された資料を他の目的で使用する事及び他者への提供等を禁止します。

15. 事務局（参加申込み、その他問合せ）

山武市総務部資産経営課

行財政改革推進室：深澤・椎名

郵便番号：289-1392

住所：千葉県山武市殿台296番地（山武市役所本庁舎新館2階）

電話：0475-80-1169

F A X：0475-82-2107

メール：shisetsuseibi@city.sammu.lg.jp