

野田市公共施設包括管理業務委託  
事業者選定プロポーザル

募 集 要 項

令 和 5 年 7 月  
野 田 市

## 目次

1	目的	P 1
2	用語等の定義	P 1
3	本業務の概要	P 1
4	契約までの過程	P 3
5	参加資格	P 3
6	資料の交付	P 4
7	スケジュール	P 6
8	現地調査の実施（任意）	P 7
9	参加表明	P 8
10	提案	P 8
11	質疑及び回答（任意）	P 8
12	参加辞退	P 9
13	結果の通知	P 9
14	結果の公表	P 9
15	契約の締結	P 10
16	経費の負担	P 10
17	野田市公契約条例	P 10
18	その他留意事項	P 12
19	事務局	P 14

# 野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル募集要項

## 1 目的

野田市は「野田市公共施設等総合管理計画」において、公共施設等の管理に関する基本的な考え方として、公共施設等の効率的な活用、適正管理を図るため、PPP/PFI等の民間活力の幅広い活用を検討している。

そのため、民間のノウハウ、効率性を活用し、各公共施設それぞれの建築物、設備機器の保守管理を包括的に委託することで、業務水準の統一、保守管理の質の向上、業務の効率を目的に、野田市公共施設包括管理業務委託（以下「本業務」という。）を実施する。

対象とする公共施設の規模、用途は多岐にわたり、業務内容も広範であることから、公民連携（Public Private Partnership 以下「PPP」という。）を活用し、公募型プロポーザル方式により広く提案を募るとともに、本業務の詳細な仕様決定の前段階において、野田市にとり最も優れた提案を行う者を選定する。

## 2 用語等の定義

本野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル募集要項（以下「募集要項」という。）において、次の各号に掲げる用語の定義は、当該各号に定めるところによる。

（1）**優先交渉権者**：提案書を提出した事業者のうち、最も優れた提案を行う者で本業務の契約候補者として、選定した事業者をいう。

（2）**野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定委員会**：本業務の優先交渉権者をプロポーザルにより特定するにあたり、透明性、公平性を確保するために設置する機関（以下「選定委員会」という。）をいう。

## 3 本業務の概要

### （1）業務の名称

野田市公共施設包括管理業務

### （2）業務の履行場所（対象施設）

野田市鶴奉7番地の1外

**(3) 履行期間**

令和6年4月1日から令和11年3月31日まで（5年間）

**(4) 契約締結予定時期**

令和6年3月頃

**(5) 本業務の提案限度額**

420,970,000円（消費税等相当額を含む5年間の総額）

※仕様書P12記載の(2)～(19)の業務に係る費用は、見込まない。

※この提案限度額を超える提案は受付けない。

**(6) 支払い条件**

前払金なし。

年度ごとの契約金額の12か月均等払い。（5年間60回払い）

**(7) 契約保証金**

免除

**(8) 対象施設、対象業務**

別紙資料1 対象施設、所管部署の一覧表

別紙資料2 保守点検等に係る対象業務の一覧表

対象施設、対象業務は、現時点のものであり、業務実施時、業務実施中において、施設の除却・譲渡等により変動が生じる場合がある。

また、指定管理者が運営している施設の設備機器の保守点検等の導入の有無、導入時期は、現在の指定管理期間が終了する年度に詳細を検討し本業務への移行を決定する。

同様に、長期継続契約による委託業務についても、現在の長期継続契約期間が終了する年度に導入を検討し決定する。

長期継続契約の業務

施設名	長期継続契約名	現契約の終了年度
市役所	設備運転及び衛生管理業務	令和7年度
いちいのホール	設備管理運転等業務	令和7年度
市役所	空調設備機器保守点検業務	令和9年度

## 4 契約までの過程

- (1) 公募型プロポーザル方式にて、市が定める参加条件を満たす者から提案を受け、選定委員会が評価基準に基づいた審査を実施し、評価点の最も高い者を優先交渉権者として選定する。
- (2) 優先交渉権者は、令和6年1月中旬までに仕様書P12記載の(2)～(19)の業務について現行事業者等と調整を行い、業務に係る費用を積算し、市に積算金額を提案する。  
なお、令和7年度以降に導入を検討する指定管理者が運営している施設の設備機器の保守点検等（(2)空調機器のフィルター清掃業務、(3-3)空調機器設置製造後7年目、15年目の臨時点検を除く）及び長期継続契約による委託業務は、積算金額に含めない。  
業務に係る積算金額の提案を受けた市は、優先交渉権者と参考見積書の見積金額を含めて協議を行う。
- (3) 令和5年9月市議会定例会において、社会経済動向（労務単価の上昇等）に対する経費変動を別負担とする本業務に係る債務負担行為を「令和5年度野田市一般会計補正予算書」で提出する予定。

## 5 参加資格

### (1) 参加者の条件

- ① 単独の事業者又は、複数の事業者で構成するグループ（下請け関係となる場合を除く。）とする。
- ② グループで応募する場合は、代表事業者を1者選定する。
- ③ グループで参加する場合は、参加表明時に応募者の構成事業者をすべて明らかにし、各々の役割分担を明確にする。

### (2) 参加者の資格

参加者の資格は、次のとおりとする。

なお、②及び③は、構成するグループの代表事業者が有する。

- ① 優先交渉権者の選定について、不正又は不誠実な行為を行わないことを誓約できる者。
- ② 国、地方公共団体等で、平成30年度から令和4年度、又は本プロポーザルの募集要項公表日までに、年間を通して建築設備の保守管理業務を完了した実績のある者。
- ③ 野田市入札参加資格業者名簿（委託）の大分類「建築設備等保守・修繕」「建物管理・清掃」のいずれかに登録のある者。  
又は、未登録の者のうち、契約締結までに登録が可能な者。

④千葉県内又は、千葉県に隣接する東京都、埼玉県、茨城県に本店（本社）、支店（営業所）等を有する者。

⑤ 野田市公契約条例を遵守する者。

（本募集要項「17 野田市公契約条例」を確認すること。）

### （３）参加者の制限

本募集要項公表の日から提案書提出日までの間において、次の要件のいずれかに該当する者は、参加者及びグループの構成事業者となることができない。

①地方自治法施行令（昭和 22 年度政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項及び野田市契約事務規則第 4 条に該当する者。

②破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続き開始の申立て中または破産手続き中の者。

③野田市建設工事等請負業者等指名停止措置要綱に基づく指名停止の措置を受けている者。

④ 野田市建設工事等暴力団対策措置要綱に基づく指名停止の対象の者。

⑤ 手形交換所による取引停止処分を受けている者、又は取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者、本業務の提案書提出日前 6 か月以内に手形、小切手を不渡りしている者。

⑥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開始決定がされていない者。

⑦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開始決定がされていない者。

⑧法人税、消費税及び地方消費税を滞納している者。

## 6 資料の交付

本プロポーザルに係る資料を、次のとおり交付する。

### （１）交付資料

①野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル募集要項

②野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領

③野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル審査要領

④野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル様式集

⑤野田市公共施設包括管理業務委託仕様書

⑥野田市公契約条例に係る特記事項（業務委託契約・プロポーザル用）

別紙資料 1 対象施設、所管部署の一覧表

別紙資料 2 保守点検等に係る対象業務の一覧表

参考資料 1 令和 4 年度、令和 5 年度の各業務の契約状況

参考資料 2 各施設の業務の積上額（5 年間）

※参考資料は、本業務の保守点検等に係る事業規模の参考として提示する。

## （2）交付方法

野田市ホームページの「事業者向け情報」の「入札情報」の「入札等の情報」に「野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザルについて」を掲載する。

## 7 スケジュール

No.	区分	手続等の名称	日程、締切り等	備考
		公告日	令和5年7月25日(火)	
1	募集	募集要項等の公表 交付資料配布	令和5年7月25日(火) ～8月21日(月)	
2	現地調査	現地調査申込期間 (任意)	令和5年7月25日(火) ～7月27日(木)	現地調査申込は電子メール
3		現地調査(任意)	令和5年7月31日(月) ～8月4日(金)	いずれかの日
4	質問	質問書提出期間 (任意)	令和5年7月25日(火) ～8月9日(水)	提出する場合[様式4]
5		質問への回答日	令和5年8月17日(木)	
		(参加表明の事前 電話期間)	令和5年7月25日(火) ～8月21日(月)	電話する時間は、平日午前8時 30分から午後5時まで(正午から午 後1時までを除く。) ※21日は午後4時まで  【参加表明書の提出時に、提案の 書類をあわせて提出することも可と する。その場合、その旨を事前電話 で伝える。】
6	参加 表明	参加表明書の受付	令和5年7月25日(火) ～8月21日(月)	窓口持参 提出物[様式1～様式3]  【提案の書類をあわせて提出する 場合、提出物は[様式1～様式3、 様式5～様式11-2]】
		(提案の書類提出 の事前電話期間)	令和5年8月22日(火) ～8月25日(金)	電話する時間は、午前8時30分 から午後5時まで(正午から午後1 時までを除く。) ※25日は午後4時まで
7	提案	提案の書類提出期間	令和5年8月23日(水) ～8月25日(金)  参加表明書とあわせて提出する 場合 【令和5年7月25日(火) ～8月21日(月)】	窓口持参 (提出物[様式5～様式11-2])  【8月21日までに提出する参加表 明書とあわせて、提案の書類を提出 することも可とする。参加表明の事 前電話期間を参照】
8		選定委員会	令和5年8月28日(月)	(プレゼン、ヒアリング)
9		事業者選定結果公表	令和5年8月中	
10		仕様書等の協議期間	事業者選定結果公表から	仕様、契約内容等の協議。 各施設管理者等と事前協議
11		業務準備期間	契約締結日から	

※窓口受付は、平日午前8時30分から午後5時まで(正午から午後1時までを除く。)

※スケジュールに変更が生じた場合は、参加表明等があった者に連絡をする。



## 8 現地調査の実施（任意）

具体的な業務内容等について、参加希望者の理解を深め、市の意向に沿う提案書の提出を促すために、次のとおり現地調査を開催する。

なお、現地調査は、1者について最長1日とし、現地調査する公共施設数も、その最長1日のなかで、移動時間等を考慮しつつ現地調査できる公共施設数までとする。

### （1）対象施設

本業務の対象となる全ての施設

別紙資料1 対象施設、所管部署の一覧表

別紙資料2 保守点検等に係る対象業務の一覧表

### （2）実施概要

#### ①調査方法

- ・現地調査は、事業所ごとに実施し、市職員が立会う。
- ・現地調査は、自動車で移動するので、事業者は自動車等の移動手段を確保して参加する。

#### ②調査対象

- ・建築物及び建築物に付属する設備等の目視による調査。

### （3）現地調査の申込

①「本募集要項 19 事務局」までに電子メールにより、メール本文に現地調査希望日時（第三希望まで記載）、現地調査施設名称、担当者名、同行人数（担当者を含み1事業者（グループ）2名以内とする。）を記載し送付する。

（調査希望日は「本募集要項 7 スケジュールの現地調査」の期間を参考にする。）

電子メール送信後、窓口受付時間内において、事務局に、電話で電子メール到達を確認する。（誤送信等により、事務局が確認できない場合は、現地調査が行えないので注意する。）

②申込みは、事業者（グループ）ごとに代表事業者が行う。

### （4）留意事項

①施設の運営に支障がないようにする。施設の運営上、現地調査ができない場合もある。

②筆記用具、上履き等現地調査に必要なものは、各自で用意する。

③カメラによる撮影は可能だが、施設利用者が特定されることがないようにする。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ないこと。

（動画による撮影は、不可とする。）

- ④ 現地調査時、施設の設備仕様、施設の利用状況等の質問にのみ回答する。
- ⑤ 市が指定した対象施設及び日時以外は、現地調査を行わない。
- ⑥ 事前に調査項目、調査事項をまとめ、スムーズな調査に努める。

※現地調査は、申込事業者数、希望する現地調査施設の施設側の体制等により、実施できない場合もあることをご了承ください。

## 9 参加表明

### (1) 提出書類の作成方法

野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領「2 参加表明」に記載の必要書類を作成する。

### (2) 提出方法

本募集要項「7 スケジュール」の期限までに、事務局窓口へ持参する。  
なお、事前に事務局に電話連絡し、持参予定日時を調整する。

## 10 提案

### (1) 提出書類及び提案書作成方法

野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領「3 提案」に記載の必要書類及び提案書等を作成する。

### (2) 参加資格確認

本募集要項「5 参加資格 (2) 参加者の資格」をもとに参加資格を有しているか確認する。

### (3) 提案の評価方法

「野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル審査要領」のとおり選定委員会が評価し、優先交渉権者を選定する。

### (4) 提出方法

本募集要項「7 スケジュール」の期限までに、事務局窓口へ持参する。  
なお、事前に事務局に電話連絡し、持参予定日時を調整する。

## 11 質疑及び回答 (任意)

### (1) 質疑

質疑がある場合は、質問書 (様式 4) に記載し、Word 形式で電子メールに添付し、事務局に送付する。

なお、電子メールの件名は、「【〇〇〇】野田市公共施設包括管理業務（質問書）」とする。送信後は、事務局に電話連絡する。【〇〇〇】は事業者名を記載する。

## （２）回答

すべての質問に対する回答は、市ホームページに公開する。

なお、本募集要項の細部説明、本業務内容等を補完する内容に限るため、すべての質疑事項に回答できるとは限らない。

## （３）質疑に対する回答の取扱いについて

各事業者からの質疑への回答は、本募集要項、野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領、野田市公共施設包括管理業務委託事業者選定プロポーザル審査要領及び本業務の仕様を補完するものとして取扱う。

## 12 参加辞退

参加表明書提出後、やむを得ない事情により参加を辞退する場合は、辞退届（様式 12）を提出する。

## 13 結果の通知

プロポーザル審査の結果について、結果通知書により、優先交渉権者の名称、評価点及び参加事業者自身の評価点を、各々の参加事業者に通知する。

（通知方法は、文書による）

## 14 結果の公表

### （１）優先交渉権者

野田市ホームページに掲載する。

### （２）優先交渉権者の評価結果の公表、非公表の範囲

#### 【公表の範囲】

- ① すべての参加事業者の名称（グループの場合、構成する事業者含む。）
- ② 優先交渉権者の名称（グループの場合、構成する事業者含む。）
- 次点者の名称（グループの場合、構成する事業者含む。）

#### 【非公表の範囲】

- ① 参加表明書（添付する資料等を含む。）
- ② 提案書（添付する資料等を含む。）

## 15 契約の締結

市は、優先交渉権者と随意契約により業務委託契約を締結する。

優先交渉権者に事故があり、見積書の徴取が不可能となった場合、又は優先交渉権者との協議が整わない場合は、市は次点者と詳細等を協議の上、契約を締結する。

## 16 経費の負担

本プロポーザルに要する経費は、すべて参加事業者の負担とする。

## 17 野田市公契約条例

### (1) 野田市公契約条例の適用

本契約は、野田市公契約条例（以下この項において「条例」という。）の適用を受けることから、本契約を受注した場合は、条例第5条に規定する労働者（以下「適用労働者」という。）に対して支払う1時間当たりの賃金が、市長が定める賃金等の最低額（以下「最低額」という。）以上となっていなければならない。

また、最低額以上の賃金の支払が適正に履行されているかどうかを確認するため、市が確認するために必要な書類を提出しなければならない。

最低額以上の支払の履行が確認できない場合は、立入調査、是正命令等の措置を行う。改善が見られないときは、契約を解除するとともに、その内容を公表し、違約金を徴収する。

なお、条例に係る手続等の詳細については、別添の「野田市公契約条例に係る特記事項（業務委託契約・プロポーザル用）」及び「野田市公契約条例の手引」（<http://www.city.noda.chiba.jp/jigyousha/nyusatsu/1000712.html>）野田市ホームページに掲載）を熟読の上、誤りのないように手続を行うこと。

### (2) 公契約条例に関する誓約書の提出

本プロポーザルに応募しようとする者は、参加表明書の受付時に公契約条例に関する誓約書（様式3）を提出しなければならない。提出の無い応募は無効とする。

### (3) 比較する賃金の構成

最低額と比較する賃金は、最低賃金法（昭和34年法律第137号）に基づく最低賃金制度に定める「所定内給与」のうち、基本給及び諸手当（精皆勤手当、通勤手当、家族手当は除く。）とし、これらの賃金等を1時間当たりに換算した額とする。

また、次の手当は評価する賃金に含めない。

- ・ 臨時に支払われる賃金（結婚手当など）
- ・ 1 か月を超える期間ごとに支払われる賃金（賞与など）
- ・ 所定労働時間を超える時間の労働に対して支払われる賃金（時間外割増賃金など）
- ・ 所定労働日以外の労働に対して支払われる賃金（休日割増賃金など）
- ・ 午後 10 時から午前 5 時まで間の労働に対して支払われる賃金のうち通常の労働時間の賃金の計算額を超える部分（深夜割増賃金など）

#### （４）本契約に適用する最低額

本契約に適用する最低額は、次表のとおり予定する。なお、公告時点では、令和 6 年度適用の市長が定める賃金の最低額が決定していないため、変更となった場合はその額を遵守することを前提に応募すること。

ただし、千葉県について決定された最低賃金法(昭和 34 年法律第 137 号)第 9 条第 1 項に規定する地域別最低賃金（以下「最低賃金」という。）が改定された場合において、次の最低額改定基準に該当したときの翌年度の最低額は、最低賃金が改定された日が属する年度（以下「最低賃金改定年度」という。）の最低額に最低賃金改定年度中に決定された最低賃金を前年度中に決定された最低賃金で除して得た数（小数点以下第 5 位を四捨五入）を乗じて得た額（小数点以下第 1 位切上げ）とする。（計算式 1）

なお、最低賃金改定年度の翌年度の適用労働者に支払われる賃金を調査し、その賃金が計算式 1 で求めた最低額と比較して不足する場合は、その不足分について野田市が負担することとする。負担の方法については、野田市と受注者で協議の上決定する。

（計算式 1） 翌年度の最低額 =  $A \times B / C$

A：最低賃金改定年度の最低額

B：最低賃金改定年度中に決定された最低賃金

C：前年度中に決定された最低賃金

#### <最低額改定基準>

最低賃金改定年度の最低額から最低賃金改定年度中に決定された最低賃金に当該最低賃金を前年度中に決定された最低賃金で除して得た数（小数点以下第 5 位を四捨五入）を乗じて得た額（小数点以下第 1 位切上げ）を差し引いた額が 10 円に満たない場合（計算式 2）

（計算式 2）  $A - B \times B / C < 10$

表 「市長が定める賃金の最低額一覧（令和6年度適用分子定額）」

(単位：円／時間)

職 種	最低額
施設の包括管理	1, 875円
清掃作業員	1, 076円
事務員補助	1, 076円

※公告時点では、令和6年度適用の市長が定める賃金の最低額が決定していないため、上記の金額を用いて人件費の積算を行うこと。また、契約の締結に際し、決定した令和6年度の最低額が上記の金額を上回り、事業者の負担が増加する場合は、協議の上、その増額分を市が補填するものとする。

※2つ以上の業務を兼務している場合は、主に従事する職種の最低額を採用すること。

## 18 その他留意事項

(1) 次のいずれかに該当する場合、失格または提出書類、提案書を無効とする。

- ① 優先交渉権者を選定するまでの間に、参加資格を満たさなくなった場合。
- ② 審査の公平性を害する行為があった場合。
- ③ 本募集要項に規定する提出書類、提案書の提出方法、提出先、提出期限を満たさない場合。
- ④ 指定する様式、記載に関する留意事項等が守られていない場合。
- ⑤ 提出書類、提案書の記載に虚偽があった場合。
- ⑥ 提出書類、提案書に記載すべき事項の全部又は一部の記載が漏れている場合。
- ⑦ 記載すべき事項以外の内容が、記載されているもの。
- ⑧ 許容された表現方法以外の表現方法が用いられているもの。

(2) 参加資格、受注資格の喪失

選定委員会の開催前に、参加事業者が選定委員に対して提出書類、提案書の追加、補足説明等を行ったことが判明した場合、次のように参加資格等を喪失する。

- ① 事業者選定前に判明した場合、参加資格を喪失する。
- ② 事業者選定後に判明した場合、優先交渉権、受託資格を喪失する。

(3) 提出書類、提案書等について

- ① 提出された資料は、返却しない。
- ② 市は提出された提案書類、提案書について、優先交渉権者の選定以外に、参加事業者に無断で使用することはない。

- ③ 提出期限後における提出書類、提案書の差替え、再提出は認めない。
- ④ 企画提案書は、プロポーザルの公正性、透明性及び客観性を確保する必要があると認めた場合、参加事業者の許可を得て公表することがある。
- ⑤ 提案書の提出は、1者につき1案とする。
- ⑥ 提出書類、提案書は、参加事業者の選定過程で必要な場合にのみ、市が複製を作成する。

#### (4) 提出書類、提案等に対する評価について

- ① 優先交渉権者となる者は、審査における評価合計点（満点）の6割以上となる者でなくてはならない。
- ② 参加事業者が1者となる場合は価格評価を行わず、評価合計点から価格評価点を減じたものを評価合計点とする。
- ③ 最終的な評価点が同点となった場合は、次の審査項目の順で評価点の高い者を上位の者とする。
  - ・ 提案に関する審査の評価合計点
  - ・ 提出書類に関する審査の評価合計点
  - ・ 価格の評価点
- ④ 審査(評価)結果に対する異議を、申立てることはできない。

#### (5) その他

- ① 事務局から受領した資料は、本プロポーザルの提案書作成の用途以外に使用してはならない。
- ② 優先交渉権者は、提案書の内容を確実に履行する。

優先交渉権者の責により、提案書の内容を履行できない場合は、事務局と協議し、提案書の内容と同等以上となる対応をとる。

なお、提案書の履行状況が、悪質、虚偽であると認められる場合は、契約を解除し、損害賠償の請求を行うことがある。

また、指名停止の措置をとることがある。
- ③ グループで参加する場合は、代表事業者、構成事業者の変更は認めない。

ただし、代表事業者以外の構成事業者において、やむを得ない事情が生じるとの協議の結果、市がこれを認める場合は、この限りではない。
- ④ プロポーザルを公正に執行することが困難と認めるとき、その他やむを得ない事情があるときは、プロポーザルを延期、又は中止することがある。

この場合、参加事業者は、異議を申立てることはできない。
- ⑤ 本募集要項に定めのない事項は、本プロポーザルの競争性、公平性を考慮の上、適宜、市が判断する。

## 19 事務局

本募集要項で定める提出物等の提出先、質疑等の問合せ先は次のとおりとする。

野田市総務部公共施設適正管理対策担当

郵便番号 : 〒278-8550

住所 : 千葉県野田市鶴奉7番地の1

直通電話番号 : 04-7199-4974

代表電話番号 : 04-7125-1111 (内線 2310)

FAX番号 : 04-7122-1557

電子メールアドレス : [eizen@mail.city.noda.chiba.jp](mailto:eizen@mail.city.noda.chiba.jp)

野田市ホームページ : <https://www.city.noda.chiba.jp/>