

流山市役所等包括施設管理業務委託提案募集要項

令和 7 年 7 月

1. 募集の趣旨

本事業は、ファシリティマネジメント施策の一環として、流山市役所他 50 施設（以下「流山市役所等」という。）の設備等の保守管理、点検、法定検査、維持管理等（以下「保守管理等」という。）を包括的に業務委託することにより、民間のノウハウを活用し、保守管理業務の質の向上、効率化・事務量の低減を図るとともに、公共施設の長寿命化につなげることを目的としています。

また、本事業は、対象とする施設の規模・用途が多岐にわたり、保守管理等の内容も広範であること及び PPP（Public Private Partnership）の効果を最大限発揮させる観点から、詳細な仕様決定の前段階で優先交渉権者の選定をプロポーザル方式で実施します。

2. 事業概要

2.1 事業の名称

流山市役所等包括施設管理業務委託

2.2 事業内容

- (1) 優先交渉権者は、本事業に関する事業内容及び体制を協議し、本市と契約に向けて必要な手続等を行います。
- (2) 優先交渉権者は、本市との契約により事業者となり、流山市役所等における保守管理等を実施し、本市は保守管理等に対する報酬を事業者に支払います。

2.3 事業スケジュール（予定）

優先交渉権者の決定	令和 7 年 10 月～11 月上旬
詳細協議	令和 7 年 11 月～令和 8 年 3 月
契約の締結	令和 8 年 3 月
業務期間	令和 8 年 4 月 1 日～令和 13 年 3 月 31 日

3. 応募条件

3.1 応募者

- (1) 応募者は、本事業を遂行する能力を有する単独企業又はグループ（複数の企業の共同）とします。
- (2) グループで応募する場合は、代表者を 1 社選定してください。
- (3) 参加表明時、応募者の構成員全てを明らかにし、各々の役割分担を明確にしてください。
- (4) 応募者は、応募を含むそれ以降の提案に係る諸手続及び契約等にかかる諸手続を行うこととします。
- (5) 企画提案書提出後において、事業運営を目的とした特定子会社等を設立することも可能とします。ただし、設立条件等に関しては、本市と協議した上で合意を得る必要があります。

3.2 応募者の資格

応募者の資格要件は次のとおりとします。なお、グループの場合は、グループとしてこれらの要件を満たす必要があります。

- (1) 応募者は、「8. 提案時提出書類」に示す提出書類により、本募集要項及び流山市役所等包括施設管理業務委託 仕様書（案）（以下仕様書）の内容を十分に遂行できると認められる者であること。
- (2) 応募者は、本市との協議・調整に十分な能力を有し、契約及び本事業の実施、諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- (3) 応募者は、本事業の遂行に必要な資格を有する者で構成、又は関連会社・協力会社を含めて必要な資格等を網羅し、一連の業務を確実に遂行できる者であること。
- (4) 応募者は、社会保険等（健康保険、厚生年金保険及び雇用保険をいう。）に加入していること。

3.3 応募者の制限

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、応募者及び応募者の構成員となることができません。

- (1) 流山市指名競争入札参加資格業者指名停止基準（平成 3 年 4 月 1 日制定）に基づく指名停止、又は流山市建設工事等暴力団対策措置要項（平成 19 年 6 月 1 日制定）に基づく指名除外を受けている者
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者
- (3) 手形交換所による取引停止処分を受けてから 2 年間を経過していない者、又は本事業の提案書提出日の前 6 か月以内に不渡り手形若しくは不渡り小切手を出した者
- (4) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項若しくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けている者
- (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 3 条又は第 4 条の規定に基づき都道府県公安委員会が指定した暴力団等の構成員を、役員、代理人、支配人その他の使用人又は入札代理人として使用している者
- (6) 破産者で、復権を得ない者
- (7) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）の適用を申し立てた者で、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る者
- (8) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）の適用を申し立てた者で、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る者
- (9) 警察当局から、暴力団員が実質的に経営を支配する建設業者又はこれに準ずる者として、国土交通省発注工事等からの排除要請があり、当該状態が継続している者
- (10) 応募資格申請書に虚偽の記載をし、又は重要な事実について記載をしなかった者
- (11) 法人税並びに消費税及び地方消費税を滞納している者

3.4 応募に関する留意事項

(1) 費用負担

応募に関する全ての書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。

(2)提出書類の取扱い・著作権

提出書類の著作権は、それぞれの応募者に帰属しますが、提出書類は返却しません。本市は提案募集以外の目的で提出書類を使用したり、情報を漏らしたりすることはありません。なお、応募者が事業者となった場合、その著作権は本市に帰属するものとします。

(3)特許権

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国及び日本国以外の国の法令に基づき保護される第三者の権利の対象となっている意匠、デザイン、設計、施工方法、工事材料、維持管理方法などを使用した結果生じる責任は、事業者が負うものとします。

(4)本市からの提示資料の取扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用してはなりません。また、応募者は、応募に当たって知り得た情報を第三者に漏らしてはなりません。

(5)1 応募者の複数提案の禁止

1 応募者は、1つの提案しか行うことができません。

(6)複数の応募者の構成員となることの禁止

1 応募者の構成員は、他の応募者の構成員となることはできません。ただし、「点検・保守業務を直接行う事業者については、この限りではありません。

(7)市内業者の活用

応募者の構成員には、可能な範囲で市内業者を最大限活用するよう努めてください。また、「電気工作物保守管理、消防用設備点検、浄化槽保守点検」に規定する業務は、原則として市内業者を活用することとします。

(8)改修工事の取扱い

事業場所では、契約期間内に屋上防水や外壁などの改修工事や増築、改築等を行う可能性があります。これらの工事が行われる場合は、事業者は本市に協力するものとします。

(9)構成員の変更の禁止

応募者の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、本市と協議を行い、本市がこれを認めたときは、この限りではありません。

(10)提出書類の変更禁止

いったん提出した書類の変更はできません。ただし、提出書類に脱漏又は不明確な表示等があり、かつ、本市が変更を認めたときは、この限りではありません。

(11)虚偽の記載の禁止

企画提案書に虚偽の記載をした場合は、企画提案書を無効とします。

4. 事業者選定の流れ

4.1 応募者

応募者は、「3. 応募条件」で定める資格要件を満たす者とします。

4.2 応募資格要件の確認

提案をした者の応募資格要件を確認し、条件を満たす応募者の提案を有効提案として、4.3に示す最優秀及び優秀提案の選定を行います。

4.3 最優秀及び優秀提案の選定

流山市役所等包括施設管理業務提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において、提案の中から最優秀提案を1件及び優秀提案を数件選定します。

4.4 詳細協議

最優秀提案をした者は優先交渉権者となり、企画提案書の内容及び仕様書に基づき、契約に向けた諸条件について、本市と詳細協議を進めるものとします。なお、この際の協議は、優先交渉権者が行った提案の範囲内で行うものとし、費用は優先交渉権者の負担とします。また、優秀提案をした者を次選交渉権者とします。

4.5 事業者の選定

本市は、優先交渉権者と契約に向けた詳細協議を行い、協議が整った場合に契約を締結します。なお、優先交渉権者との協議が整わない場合は、次選交渉権者と同様の詳細協議を行います。

4.6 事務局

本提案募集に係る事務局は、次のとおりとします。

窓口：流山市 総務部 財産活用課 ファシリティマネジメント推進室

住所：〒270-0192 流山市平和台1丁目1番地の1

電話：04-7150-6069

電子メール：kanzai@city.nagareyama.chiba.jp

ホームページ：<https://www.city.nagareyama.chiba.jp/information/1006912/1006966/1006999/1006955index.html>

5. 提案募集スケジュール

5.1 日程

提案の募集及び選定は、次の日程（予定）で行います。

募集要項の公表（流山市 HP に掲載）	令和7年7月7日
募集要項に関する質問の受付	令和7年7月7日～7月18日
質疑回答（流山市ホームページに掲載）	令和7年8月4日まで
参加意思表明書の提出	令和7年8月4日～8月8日
企画提案書の受付	令和7年8月18日～8月28日
プレゼンテーション	令和7年10月～11月上旬
最優秀及び優秀提案の選出、結果通知	令和7年11月
詳細協議	令和7年11月～令和8年3月
サービス開始	令和8年4月1日～

5.2 提案募集の手続

(1) 募集要項の公表

募集要項本市のホームページにて公表します。

(2) 募集要項に対する質問

本要項に関する質問は、次により行ってください。なお、質問は各社1回限りとします。

1) 質問の方法

会社名・担当者名・連絡先を明らかにした上で、任意様式により、7月18日（午後5時必着）までに、事務局へ持参、郵送、又は電子メールにより提出してください。郵送、電子メールの場合は、必ず事務局へ到着を確認してください。なお、電話、口頭による質問は受け付けません。

2) 質問の回答

回答は、本市ホームページで公表するものとし、口頭による個別対応は行いません。なお、回答は本募集要項と一体のものとして同等の効力を持つものとします。

(3)参加意思表明書の提出

本事業への参加を希望する場合は、令和7年8月4日～8月8日（午後5時必着）までの間に、関係書類を添付して指定様式による参加意思表明書を事務局まで提出（持参、または郵送）してください。

關係書類¹

- ア 印鑑証明書（受付日前 3 か月以内に発行されたもの）
イ 商業登記簿謄本（受付日前 3 か月以内に発行されたもの）
ウ 納税証明書（直近 1 年の法人税、消費税（地方消費税））
エ 財務諸表（最新決算年度のもの、写し可）

(4) 企画提案書の提出

応募者は、令和7年8月18日～8月28日（午後5時必着）までに、「8. 提案時提出書類」に従い、企画提案書を作成し、事務局へ持参で提出してください。

6. 審査及び審査結果の通知

6.1 审查

審査委員会は、総合的に企画提案書の審査を行います。

- (1) 提案の中から最も適格とされる最優秀提案を 1 件、及び順位を付してその他数件の優秀提案を選定します。なお、応募者が 1 者のみの場合でも審査は実施し、得点が満点の 60%以上の場合は優秀提案とみなし、優先交渉権者に選定します。
- (2) 最優秀提案者を事業契約に向けての優先交渉権者とし、また、優秀提案者を次選交渉権者とし、

6.2 審査結果の通知及び公表

- (1) 審査結果は、文書で通知するものとします。
- (2) 審査結果に対する異議を申し立てることはできません。
- (3) 審査結果は、本市のホームページで公表します。
- (4) 審査結果・審査内容に関する問合せには、一切お答えできません。

6.3 失格

次のいずれかに該当する場合は、失格とします。

¹ 本市有資格者名簿に登載されている場合は添付不要です。

- (1)期限までに書類が提出されない場合
- (2)提出書類に虚偽の記載があった場合
- (3)審査の公平性に影響を与える行為があった場合
- (4)本募集要項に違反すると認められる場合

7. 提示条件

応募者は、以下に提示する条件に基づき、企画提案書を作成するものとします。

7.1 事業の遂行

- (1)令和 8 年 3 月末日までに仕様書に記す業務内容について、本市との詳細協議を経て契約を締結すること。
- (2)契約に基づき、令和 8 年 4 月 1 日から業務を確実に遂行すること。

7.2 提案に関する事項

仕様書のほかに、本事業が PPP の考え方を重視していることを踏まえ、応募者のノウハウを生かした保守管理等や施設サービスの向上について、提案すること。

7.3 業務委託費

本事業における業務委託費は 年 137,441 千円（税抜）以内（5 年合計 687,209 千円（税抜）以内） を上限額とし、毎年度均等払いとします。

提案見積書（様式 5）に、本募集要項・仕様書等で定めた業務を実施するために必要な全ての費用を、上限額を超えない範囲で記載してください。

8. 提案時提出書類

8.1 提案時の提出書類

次の提出書類を A4 縦長ファイルに綴じたものを、企画提案書として 10 部提出してください。（ファイルの表紙、背表紙には事業名、応募者名を記載してください。）

また、企画提案書を P D F 形式で保存した CD-R または DVD-R を 1 枚提出してください。

- (1)提案者の会社概要（様式 1-1）
- (2)グループ構成事業者²（様式 1-2）
- (3)委任状²（様式 1-3）
- (4)業務実績（様式 1-4）
- (5)業務の実施体制（様式 1-5）
- (6)業務のフロー及びスケジュール（様式 1-6）
- (7)市内業者の活用方法（様式 2）
- (8)管理情報の共有³（様式 3）
- (9)+ α のサービス内容（様式 4）
- (10)提案見積書（様式 5）

² グループで応募する場合にのみ提出してください。

³ 仕様書【第 1 章】17. 管理情報の共有について、web システム利用の有無等を含めて、どのように実施するのか具体的に提案してください。