

# ひたちなか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項

## 1 趣 旨

この要項は、ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託（以下「本業務」という。）の受託候補者（以下「優先交渉権者」という。）を公募型プロポーザル方式によって選定するために必要な事項を定めるものです。

## 2 業務概要

### (1) 件 名

ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託

### (2) 目 的

現在、本市が保有する公共施設は、その約半数が築40年以上を経過し、次々と更新時期を迎えようとしています。また、老朽化の進行に伴い、重大事故の発生や使用中止等に至るリスクが高まっていますが、従来の縦割り型（個別最適）の管理体制の中で、優先度に応じた修繕予算の配分や、管理水準のばらつき等の課題が浮き彫りとなっています。今後、人口減少社会を迎える中で、限られた財源やマンパワーで市民ニーズの多様化に応えつつ、公共施設における安全性や行政サービスの継続性を確保していくためには、施設の不備を解消していくための新たな仕組みづくりが必要であると考えています。

このことから、公共施設の維持管理業務を建物管理の専門事業者に一括して委託し、公民が連携して互いの知恵と工夫を活かした包括的なマネジメントを行うことで、公共施設更新問題に直面する中での「安全性の確保」や、全体最適に向けた「横串型メンテナンスサイクルの確立」を図ることを目的として実施するものです。

### (3) 業務内容

対象の施設及び業務は、別表1「対象施設一覧」及び別表2「対象業務一覧」のとおりとし、業務内容の詳細は、民間事業者のノウハウ等を最大限に活用する観点から、「ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託仕様書(案)」を基本として、市と優先交渉権者との協議により決定するものとします。

※ 対象の施設及び業務については、契約締結前の協議段階だけでなく、履行期間中においても増減が生じる可能性があります。

### (4) 履行期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日までの5年間とします。

※ 債務負担行為に基づく複数年契約とします。

### (5) 提案上限額

提案上限額は、履行期間の総額で5,876,463千円（消費税及び地方消費税を含む。）とします。

※ この金額は、予定価格ではなく企画提案の規模を示すものであり、実際の契約額は、優先交渉権者による参考見積額を踏まえ、市と優先交渉権者との協議によって、予算の範囲内で決定するものとします。

## (6) 事業者選定及び契約方式

本業務は、施設の不備を解消していくための新たな仕組みづくりの一環であることから、価格のみの競争入札は適しておらず、専門的な知識や経験等を有する事業者からの提案を広く募り、市と連携してより効果的に事業を実施できる者を評価・選定するため、公募型プロポーザル方式によって優先交渉権者を特定のうえ、随意契約を締結します。

## 3 参加資格等

### (1) 参加資格

本業務の公募型プロポーザル（以下「本プロポーザル」という。）に参加することができる者は、法人又は複数の法人がグループを構成する団体（以下「共同事業体」という。）のうち、参加申込書の提出時点において、次に掲げる条件を全て満たす者としてします。

- ① 本市の入札参加有資格者名簿（令和7・8年度：物品・役務の提供）に登録された者であること。
- ② 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当しないこと及び同条第2項に基づき本市の入札参加の資格制限を受けていないこと。
- ③ 本市から現に指名停止又は指名除外措置を受けていないこと。
- ④ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づく更生手続開始の申立て又は民事再生法（平成11年法律第255号）第21条第1項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑤ 暴力団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又は同条第6号に規定する暴力団員が経営する法人若しくはこれらが実質的に経営を支配する法人若しくはこれらに準じる者でないこと。
- ⑥ 地方税及び国税について滞納がないこと。
- ⑦ 本業務の総括責任者として、ビルメンテナンス等の総括責任者又は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。
- 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、諸条件の変更等について柔軟な対応ができる者であること。
- ⑨ 地域経済の循環に配慮し、市内事業者等（市内に本店、支店又は営業所を有する事業者をいう。以下同じ。）を現行水準と同等又はそれ以上の条件で活用するよう積極的に努める者であること。

### (2) 共同事業体の参加条件

複数の法人で構成する共同事業体の参加条件は、次のとおりとします。

- ① 共同事業体の代表となる事業者（以下「代表事業者」という。）を定め、代表事業者が応募手続を行うとともに、共同事業体に参加する他の事業者（以下「構成事業者」という。）と密に連携を図り、本業務を総括管理すること。この場合において、代表事業者は、共同事業体を代表して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する。
- ② 共同事業体に参加する全ての事業者が上記3（1）に掲げる参加資格を満たしている

こと。ただし、3(1)①に掲げる入札参加有資格者名簿への登録及び⑦に掲げる総括責任者の選任については、代表事業者が満たしていれば足りることとする。

- ③ 同時に複数の共同事業者の代表事業者又は構成事業者となることはできない。
- ④ 共同事業者の代表事業者又は構成事業者は、単独で本プロポーザルに参加することはできない。
- ⑤ 参加申込書の提出期限以降は、代表事業者及び構成事業者の変更は認めない。

#### 4 スケジュール

内 容	期日等
(1) 実施要項の公表	令和7年7月1日(火)
(2) 施設見学申込期限(任意)	令和7年7月9日(水)午後5時
(3) 施設見学(任意)	令和7年7月22日(火)から25日(金)まで
(4) 質問書の提出期限(任意)	令和7年7月30日(水)午後5時
(5) 質問書に対する回答	令和7年8月6日(水)まで
(6) 参加申込書の提出期限	令和7年8月22日(金)午後5時
(7) 企画提案書等の提出期限	令和7年9月10日(水)午後5時
(8) プレゼンテーション審査	令和7年9月25日(木)
(9) 審査結果通知・公表	令和7年9月30日(火) 予定
(10) 詳細協議・開始準備	令和7年10月1日(水)～令和8年3月
(11) 本業務の開始	令和8年4月1日(水)

#### 5 公募資料の配布

- (1) 公募開始年月日  
令和7年7月1日(火)
- (2) 配布方法

ひたちなか市ホームページに掲載しますので、各自で仕様書等のファイルをダウンロードしてください。なお、通信環境等の問題でダウンロードができない場合は、電子メールにてデータを送付しますので、総務部資産経営課までご連絡ください。

#### 6 施設見学(任意)

本業務の対象施設の一部について見学会を実施しますので、希望者は次のとおり申込書を提出してください。なお、施設見学への参加の有無は、優先交渉権者選定時の審査に影響するものではありません。

- (1) 申込期間  
令和7年7月9日(水)午後5時まで
- (2) 申込方法

施設見学申込書(様式1)に必要な事項を記載し、電子メールにより総務部資産経営課へ提出してください。また、メール送信後、必ず電話により受信の確認をしてください。電話連絡の受付時間は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの

間とします。

### (3) 実施方法

施設見学は、申込みのあった法人又は法人のグループごとに、個別に実施することとします。複数の事業者から申込みがあった場合、本市において各事業者の実施日程を調整して決定することとします。なお、参加者は4名以内とし、移動のための乗用車等（1事業者につき1台まで）は各自で用意してください。

### (4) 実施日程等

#### ① 実施日時

令和7年7月22日（火）から25日（金）までの間で、事業者が希望する日程のうち、本市が指定する1日（2時間程度）とします。

#### ② 見学場所（予定）

下記のいずれかを予定しています。詳細は、実施日時の指定と併せて通知します。

ア 文化会館，長堀小学校，一中地区コミュニティセンター

イ 総合運動公園総合体育館，勝田第三中学校，前渡コミュニティセンター

ウ ひたちなか市役所，外野小学校，大島コミュニティセンター

## 7 質問及び回答（任意）

### (1) 基本的事項

本プロポーザルに関する質問は、参加申込書又は企画提案書等の作成及び提出に関する事項並びにその他の本業務に関する事項に限ることとします。なお、質問内容及びその質問に対する回答は、本要項等の追加又は修正として取り扱うものとします。

### (2) 質問方法

質問事項がある場合は、質問書（様式2）に必要な事項を記載し、電子メールにより総務部資産経営課へ提出してください。また、メール送信後、必ず電話により受信の確認をしてください。電話連絡の受付時間は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。なお、指定した方法以外での質問は受け付けません。

### (3) 受付期間

令和7年7月30日（水）午後5時まで

※ 受付期間後に提出された質問は受け付けません。

### (4) 質問に対する回答

令和7年8月6日（水）までに、質問者の名称等、競争上の地位その他の正当な利益を害する恐れがある情報を除き、提出された全ての質問とその回答をまとめて市ホームページに掲載します。

## 8 参加申込書の提出

### (1) 提出書類（参加申込書等）

提出書類	提出部数	備考
① 参加申込書兼誓約書（様式3）	1部	
② 共同事業体構成届出書（様式4）	1部	共同事業体を構成する場合のみ提出

提出書類	提出部数	備考
③ 事業者概要調書（様式5）	1部	
④ 業務受託実績調書（様式6）	1部	受託実績を証明する文書を添付
⑤ 印鑑証明書の写し	1部	法務局発行の印鑑証明書で、発行3か月以内のもの
⑥ 財務諸表	1部	貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書で、提出日直前2年分の決算に係るもの
⑦ 商業登記簿謄本（履歴事項全部証明書）の写し	1部	発行3か月以内のもの
⑧ 直前の納期到来分までの納税証明書（写し）	1部	法人住民税は各自治体が発行する納税証明書（未納がないことの証明等）、法人税並びに消費税及び地方消費税は税務署発行の納税証明書（その3の3）で、発行3か月以内のもの

※ ①、③及び④が、必須書類となります。なお、共同事業体を構成する場合、③及び④は、代表事業者及び全ての構成事業者について作成・提出してください。

※ ⑤から⑧までは、本市の入札参加有資格者名簿（令和7・8年度：物品・役務の提供）に登録されている場合は提出不要です。共同事業体の構成事業者のうち、本市の入札参加有資格者名簿（令和7・8年度：物品・役務の提供）に登録されていない事業者についてのみ提出してください。

## （2）提出方法（参加申込書等）

8（1）に掲げる提出書類（参加申込書等）に必要な事項を記載し、電子メールにより総務部資産経営課へ提出してください。また、メール送信後、必ず電話により受信の確認をしてください。電話連絡の受付時間は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

## （3）提出期限（参加申込書等）

令和7年8月22日（金）午後5時まで

## （4）参加資格の確認結果

参加資格の確認結果は、令和7年8月27日（水）までに、参加申込書兼誓約書に記載の連絡先メールアドレス宛に、電子メールにより通知します。

## 9 企画提案書の提出

### （1）提出書類（企画提案書等）

提出書類	提出部数	備考
① 企画提案書（様式7）	1部	「ひたちなか市公共施設等包括管理業務委託企画提案書作成要領」参照
② 添付書類（任意様式）	各1部	企画提案書（様式7）の各様式中に示す書類

## (2) 提出方法（企画提案書等）

9（1）に掲げる提出書類（企画提案書等）に必要な事項を記載の上、電子メールにより総務部資産経営課へ提出してください。また、メール送信後、必ず電話により受信の確認をしてください。電話連絡の受付時間は、開庁日の午前9時から正午まで及び午後1時から午後5時までの間とします。

## (3) 提出期限（企画提案書等）

令和7年9月10日（水）午後5時まで

## 10 審査方法

### (1) 審査及び優先交渉権者の選定方法

本市が設置する選定委員会において、適正な参加申込のあった事業者について、企画提案書の内容に基づくプレゼンテーション及びヒアリングによって審査を行い、優先交渉権者を選定します。詳細は、「選定要領及び採点表（審査基準）」を参照してください。なお、参加事業者が多数となる場合は、企画提案書による書類審査を行い、プレゼンテーションを実施する参加事業者を上位5者程度に限定することがあります。

### (2) プレゼンテーション審査の実施概要

#### ① 実施日

令和7年9月25日（木）

※ 実施時間等の詳細については、参加者ごとに連絡します。

#### ② 会場

ひたちなか市役所 本庁舎

#### ③ 参加人数

5名以内

#### ④ 所要時間

50分以内（準備5分、説明25分以内、ヒアリング15分程度、撤去5分）

#### ⑤ 使用機器類

資料の投影に用いるモニターやHDMIケーブルは、本市が用意しますが、パソコン等の端末は参加事業者が準備してください。

### (3) 選定結果の通知

優先交渉権の選定結果については、全ての参加事業者に書面で通知します。ただし、共同企業体については、代表事業者に通知するものとします。また、選定結果の通知日には、ひたちなか市ホームページにおいて、優先交渉権者及び次点者の事業者名並びに参加事業者全員の評価点数を公表します。

## 11 契約等

### (1) 契約締結前の詳細協議

① 優先交渉権者は、企画提案書等の内容に基づき、契約に向けた諸条件について、本市と詳細協議を行うものとします。

② 詳細協議は、優先交渉権者による提案の範囲内で行うものとし、これに要する費用は

優先交渉権者の負担とします。

- ③ 詳細協議が整い次第、優先交渉権は、改めてその内容に応じた見積額を明示した見積書を本市に提出するものとします。
- ④ 詳細協議が整わない場合は、協議を打ち切る場合があります。

## (2) 契約締結

- ① 詳細協議が整った後、改めて提出された見積書が本市から承認された場合には、速やかに随意契約により契約手続きを行うものとします。
- ② 契約締結までの間に協議が整った優先交渉権者が、この実施要項の要件を満たさなくなった場合は、契約を締結しないことがあります。

## 1.2 失格条件

次のいずれかに該当した場合は、失格とします。

- ① 参考見積書の金額が、2(5)に掲げる提案上限額を超過している場合
- ② 3に掲げる参加条件を満たさなくなった場合
- ③ 提出書類の不備又は虚偽の記載があった場合
- ④ 選定の公平性を害する行為や、一連の公募手続きを通じて著しく信義に反する行為があり、選定委員会が不適格と認めた場合
- ⑤ 契約を履行することが困難と認められる状態に至った場合

## 1.3 情報公開

提出された企画提案書等の書類については、法人又は個人の著作物であっても、ひたちなか市情報公開条例に基づく情報公開請求の対象となります。

また、情報公開請求があった場合には、同条例第7条各号に定める非公開情報（個人情報や公開すると法人等の正当な利益を侵害するおそれがある情報等）が記載されている部分を除き、公開する場合があります。

なお、本プロポーザルの受託者決定に影響を及ぼすおそれがある情報については、決定後の公開とします。

## 1.4 その他の留意事項

### (1) 提出書類の取扱い

- ① 提出された企画提案書等の著作権は、参加事業者に帰属するものとします。
- ② 提出期限後の書類の差替えや再提出等は、本市の指示があった場合を除き認めません。
- ③ 提出された参加申込に係る全ての書類については返却しません。
- ④ 本プロポーザルにおける優先交渉権者選定以外の目的では使用しません。
- ⑤ 審査に必要な範囲で複製します。

### (2) 参加の辞退

参加申込後に辞退する場合は、速やかに総務部資産経営課へ電話連絡の上、参加辞退届（任意様式）を作成し、持参又は郵送してください。

(3) 不服申し立て等

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、審査結果に対する不服申し立ては、受け付けません。

(4) その他

- ① 提出書類等の作成に用いる言語、通貨、時間及び単位の表記は、日本語、日本円、日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）に定めるものとし、説明は平易な表現に努めてください。
- ② 本プロポーザルは委託事業の優先交渉権者を選定するものであり、選定された者と本市との契約締結を担保するものではありません。
- ③ 本プロポーザルの参加に伴う費用は、参加事業者の負担とします。
- ④ プレゼンテーションの中で口頭により追加提案した事項についても、企画提案書の内容に含むものとします。
- ⑤ 市がやむを得ない理由があると判断したときは、本プロポーザルの実施を中止する場合があります。
- ⑥ 契約締結後においても、受託者がこの要項に定める失格事項に該当していたことが判明した場合若しくは企画提案書において著しく実現性から乖離した提案を行っていたことが明らかとなった場合は、契約を解除する場合があります。
- ⑦ 配置予定総括責任者は、病気、死亡、退職等の特別な事情がある場合を除き、変更は認められません。

1.5 問合せ先

担当部署 ひたちなか市総務部資産経営課 担当：久米<sup>くめ</sup>、住谷<sup>すみや</sup>、大串<sup>おおくし</sup>  
所在地 〒312-8501 ひたちなか市東石川2丁目10番1号（本庁舎2階）  
TEL 029-273-0111（内線1224）  
E-mail [facility@city.hitachinaka.lg.jp](mailto:facility@city.hitachinaka.lg.jp)