

塩尻市市民交流センター長期修繕計画及び
建物維持管理業務仕様の見直し業務公募型プロポーザル
募集要領

塩尻市交流文化部市民交流センター
令和6年4月

目次

第1 募集の趣旨	2
第2 業務の概要	2
第3 プロポーザル実施スケジュール（予定のため変更あり）	3
第4 参加資格	3
第5 配置技術者等の配置条件	4
第6 参加申込み及び資格要件の確認	5
第7 電子データの提供	6
第8 質問の受付及び回答	6
第9 提案書等について	7
第10 審査について	9
第11 契約手続き等	11
第12 失格事項	12
第13 その他	12

第1 募集の趣旨

本業務は、塩尻市市民交流センターにおいて、長期修繕計画の見直し及び現在の建物維持管理の業務仕様を見直すことにより、適正かつ効率的な施設の維持・管理運営が行えることを目的とする。

第2 業務の概要

1 業務名

塩尻市市民交流センター長期修繕計画及び建物維持管理業務仕様の見直し業務（以下「本業務」）という。

2 履行場所

長野県塩尻市大門一番町12番2号

3 業務範囲

本業務における対象施設範囲は、塩尻市市民交流センターの敷地及び建物部分とする。ただし、当該施設民間専有部分（4階及び5階の814.02㎡）は対象外とする。

4 履行期間

契約締結日から令和7年1月10日まで

5 提案上限価格

10,450,000円（消費税及び地方消費税含む）

6 事務局

塩尻市 交流文化部 市民交流センター 上條、南澤

住所 〒399-0736

塩尻市大門一番町12番2号

TEL 0263-53-3350

FAX 0263-53-3362

e-mail collabo@city.shiojiri.lg.jp 及び shisetsu@city.shiojiri.lg.jp

※2つのメールアドレスに送信すること。

※水曜日は休館日のため、電話及びメール対応は不可

7 留意事項

本業務の技術支援を塩尻市企画政策部公共施設マネジメント課に依頼している。公共施設マネジメント課から依頼等が行われた場合においては、これを監督員によるも

のとして対応すること。

第3 プロポーザル実施スケジュール（予定のため変更あり）

	内容	日時
1	募集要領等の公表・公開	令和6年4月 1日（月）
2	参加表明書の提出期間	令和6年4月 2日（火）午前9時から 令和6年4月15日（月）午後5時まで
3	参加資格結果通知	令和6年4月17日（水）
4	電子データの申請期間	令和6年4月 1日（月）午前9時から 令和6年4月15日（月）午後5時まで
5	質問書提出期間	令和6年4月 2日（火）午前9時から 令和6年4月 5日（金）午前12時まで
6	質問に対する回答	令和6年4月 9日（火）
7	提案書等の提出期間	令和6年4月18日（木）午前9時から 令和6年4月23日（火）午後5時まで
8	プレゼンテーション及びヒアリング審査	令和6年4月25日（木）
9	審査結果通知	令和6年5月 2日（木）
10	契約予定日	令和6年5月中旬

第4 参加資格

1 参加者の条件

本プロポーザルに参加することができる者（以下「参加者」という。）は、次に掲げるすべての参加条件を満たす単独企業とする。

- (1) 令和5、6年度塩尻市入札参加資格「建設コンサルタント等」のうち「建築コンサル」に登録された者。
- (2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定により、一級建築士事務所の登録を受けていること。また、建築士法第10条第1項の規定による処分を受けている者が所属していないこと。
- (3) 次の全ての業務の実績があること。実績は元請けでの実績とし、協力業者での実績は不可とする。

ア 長期修繕計画策定業務の実績

区分所有建物で延床面積5,000㎡以上の建築物の長期修繕計画策定業務のうち、平成26年4月1日以降に完了している業務。

イ 建物維持管理業務仕様書策定の実績

区分所有建物で延床面積5,000㎡以上の建築物の建物維持管理業務仕様書策定業務のうち、平成26年4月1日以降に完了している業務。建物維持管理業務とは統括管理業務、建築設備保守点検業務、警備業務、清掃業務、環境衛生管理業務又は植栽管理業務等の複数をまとめて包括管理する業務とし、単独業務の実績は不可とする。

- (4) 塩尻市入札参加資格者に係る入札参加指名停止措置規定（平成24年訓令第5号）に基づく指名停止期間中でないこと。
- (5) 経営不振の状態（会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項の規定に基づき更生手続開始の申立てをしたとき、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づき再生手続開始の申立てをしたとき、手形又は小切手が不渡りになったとき等をいう。）にないこと。
- (6) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当していないこと。
- (7) 国税及び地方税に滞納がないこと。
- (8) 塩尻市暴力団排除条例（平成24年塩尻市条例第7号）第2条に定める暴力団、暴力団員又はこれらの者と社会的に非難されるべき関係を有するものでないこと。

2 参加に対する制限

- (1) 参加者一人につき一提案とする。
- (2) 次に掲げるものは、参加資格を有していても本プロポーザルには参加できないものとする。また、参加者は次に掲げるものから直接又は間接に支援を受けることはできない。
 - ア 審査委員会の委員及びその家族
 - イ 審査委員会の委員及びその家族が主宰し、あるいは役員又は顧問となっている営利団体に所属する者

第5 配置技術者等の配置条件

本業務の実施に当たり、次の要件を満たす管理技術者及び主任担当者（以下「配置技術者等」という。）を配置した実施体制を満たすこと。なお、配置技術者等は、公告日において参加者と3か月以上の直接的かつ恒常的な雇用関係があること。また、配置技術者等の交代は、死亡、傷病、退職等のようなやむを得ない場合を除き認めない。

1 管理技術者の配置

次の資格及び実績要件を満たす管理技術者を1名配置すること。なお、管理技術者は業務に支障をきたさない範囲において、建築（総合）分野の主任担当者と兼務することができる。

(1) 資格

認定ファシリティマネージャー及び一級建築士の資格を有する者

(2) 実績

長期修繕計画策定業務のうち平成26年4月1日以降に発注され、本プロポーザル公告までに完了している業務（業務の一部でも可）に管理技術者又は主任担当者として携わった実績を有すること。

2 主任担当者の配置

次のとおり、分野毎に主任担当者を各1名配置すること。主任担当者に必要な資格要件及び実績要件は次に記載するとおり。

(1) 建築（総合）

一級建築士の資格を有する者

(2) 電気設備

設備設計一級建築士又は建築設備士を有すること

(3) 機械設備

設備設計一級建築士又は建築設備士を有すること

(4) 建設コスト管理

建築コスト管理士又は建築積算士を有する者

3 その他の担当者の配置

必要に応じて、管理技術者及び主任担当者以外の担当者を配置すること。

第6 参加申込み及び資格要件の確認

プロポーザルに参加を希望する事業者は、所定の参加申込書を提出期限内に提出すること。

1 提出期間

令和6年4月2日（火）から

令和6年4月15日（月）までの水曜日を除く午前9時から午後5時まで

2 提出方法

提出書類は、事務局に持参又は郵送により提出すること。郵送の場合は必ず「書留郵便（配達時間帯指定郵便）」とし、提出期限までに送付物の到着確認を行うこと。また、発送後に必ず事務局まで電話連絡を行うこと。なお配達時間は午前又は午後の指定とすること。

3 提出書類及び提出部数

- (1) 参加表明書（様式 2） 1 部
 - (2) 参加者の資格確認書（様式 3） 1 部
 - (3) 資格及び実績を確認できる資料..... 2 部
 - (4) 会社概要書（様式 4） 1 部
- 法人等のパンフレット等がある場合は添付すること。

4 参加資格結果の通知

提出された参加申込書に基づき参加資格要件を確認した結果を、令和 6 年 4 月 1 7 日（水）午後 5 時までに、全ての参加者にメールで通知し、同日付で郵送する。なお、参加資格結果の通知とともに付与番号通知を行う。付与番号は、その後の提案書の作成及びプレゼンテーション及びヒアリング等（以下「ヒアリング等」という。）に使用する。

第 7 電子データの提供

1 申請期間

令和 6 年 4 月 1 日（月）午前 9 時から
令和 6 年 4 月 1 5 日（月）午後 5 時まで

2 提供資料

- (1) 既存施設図面（PDF）
- (2) 当初長期修繕計画
- (3) 修繕履歴
- (4) 現総合施設管理業務委託仕様書

3 提供方法

電子データを希望する場合は、事務局あてにメールで申請すること。提供媒体は C D - R 又は D V D - R とし、事務局にて受け渡し又は郵送とするので受領方法についてメール本文に記載し事務局と調整をすること。なお、電子データ申請の際、守秘義務誓約書（様式 1）をメールに添付して提出し、後日事務局まで郵送又は持参すること。

第 8 質問の受付及び回答

1 受付期間

令和 6 年 4 月 2 日（火）午前 9 時から
令和 6 年 4 月 5 日（金）午前 1 2 時まで

2 提出方法

質問がある場合は、質問書（様式5）に記入し、電子メールにて、Word形式で提出すること。メールの件名は「塩尻市市民交流センター長期修繕計画等業務委託についての質問（企業名）」とし、受信について事務局宛に電話し確認すること。なお、電子メール以外での質問の受付は行わない。なお水曜日は休館日のため電話連絡は、翌日以降とすること。

3 回答

一括してとりまとめ、令和6年4月9日（火）に、塩尻市ホームページ上にて公開する。回答内容は、本要領及び関係する仕様書の追加、修正として取り扱う。

第9 提案書等について

参加者は、次の提案書等の書類を提出すること。

1 提出期間

令和6年4月18日（木）から

令和6年4月23日（火）まで午前9時から午後5時まで

2 提出方法

提出書類は、事務局まで持参又は郵送により提出すること。郵送は必ず「書留郵便（配達時間帯指定郵便）」とし、提出期限までに送付物の到着確認を電話で行うこと。また、発送後に、必ず事務局まで電話連絡を行うこと。配達時間は午前9時から午後5時までと指定すること。

3 提出書類及び提出部数

- | | |
|--------------------------------------|----|
| (1) 提案書提出届（様式6） | 1部 |
| (2) 参加者の実績（様式7） | 2部 |
| (3) 配置技術者等の資格及び実績（様式8） | 2部 |
| (4) 参加者の実績、配置技術者等の資格及び実績を証する書類（任意様式） | 2部 |
| (5) 提案書（様式9） | 8部 |
| (6) 見積書（様式10） | 1部 |
| (7) 電子データ | 2枚 |

4 提出書類の作成方法

(1) 提案書提出届

代表者印を押印の上、提出すること。

(2) 参加者の実績

次の要件を満たす実績を記入すること。なお、区分所有建物の場合は国又は地方公共団体の所有する床面積のみとする。

評価項目	評価基準
長期修繕計画策定の実績	国又は地方公共団体が所有する建築物の長期修繕計画策定業務のうち、平成26年4月1日以降に完了している業務の実績（協力業者としての実績も可とする）
建物維持管理業務仕様書作成の実績	国又は地方公共団体が所有する建築物の建物維持管理業務仕様書策定業務のうち、平成26年4月1日以降に完了している業務の実績（協力業者としての実績も可とする）

(3) 配置技術者等の資格及び実績

第5 配置技術者等の配置条件に規定する資格及び実績を記入すること。

(4) 参加者の実績、配置技術者等の資格及び実績を証する書類

ア 参加者の実績を証明する契約書の鑑の写し、業務完了が確認できるもの、用途・規模、発注者が確認できる書類を添付し、該当箇所が判別できるようにマーカー等で明示すること。

イ 配置技術者等の資格及び実績を証明する書類等を添付すること。

ウ 書類は、A4に折込み、参加者の実績と配置技術者等の資格及び実績に分けて左肩をステープラーで綴じて提出すること。

(5) 提案書

ア 提案書（様式9）は、A4片面縦使いとしテーマ1で1枚、テーマ2で2枚、テーマ3で1枚、合計4枚以内とすること。

イ 本文の文字の大きさは、原則10.5ポイント以上とすること。

ウ 参加者と特定することができる内容（企業名、社章等）を記載しないこと。

エ 左肩をステープラーで綴じて提出すること。

提案テーマ	課題
【テーマ1】 業務実施方針	<ul style="list-style-type: none"> ・本業務に対する取組方針と体制 ・業務担当チームの特徴 ・業務上特に配慮する事項
【テーマ2】 長期修繕計画策定の考え方	<ul style="list-style-type: none"> ・実現可能な修繕計画策定の考え方 ・公共施設、民間オフィスの複合施設で課題となる事項と対応方法

	・その他業務経験からの検討すべき事項
【テーマ3】 建物維持管理業務仕様書 策定の考え方	・コスト、リスク、サービスのバランスが取れた建物 維持管理レベルの適切な設定の考え方 ・その他業務経験から検討すべき事項

(6) 見積書

代表者印を押印の上、提出すること。

提案上限価格を超えた見積りは失格とする。

(7) 電子データ

次の事項を表示したラベルを貼ったCD-Rに技術提案書をPDF形式にて記録し、提出すること。

- ・本業務名
- ・付与番号
- ・参加者名
- ・作成日

5 その他

都合により参加を辞退する場合は、参加辞退届（様式11）を提出すること。

第10 審査について

1 審査方法

(1) 業務実績審査及び配置技術者審査

提出された参加者の実績及び配置技術者の資格を事務局で審査を実施する。

配置技術者の評価は、最大配点の1資格とする。なお、配置技術者等の条件を満たしていない場合は失格とする。

参加者が3者を超える場合は上位3者程度をヒアリング等審査対象者として選定し、結果を全参加者にメールで通知する。

(2) ヒアリング等審査

ヒアリング等審査対象者として選定した参加者に対しては、提案した提案書に基づくヒアリング等審査を非公開にて実施する。詳細は、参加資格確認結果と合わせて通知する。

ア 日時：令和6年4月25日（木）

イ 場所：塩尻市市民交流センター（塩尻市大門一番町12番2号）多目的ホール

ウ ヒアリング等審査時間

参加者によるプレゼンテーションの持ち時間は20分、その後、審査委員によるヒアリングを10分程度行う予定。

エ ヒアリング出席者

配置予定の管理技術者及びパソコン操作者を含め4名以内とする。なお、管理技術者の出席は必須とする。

オ その他

- (ア) ヒアリング等は、参加者が提出した提案書及びそこに記載した内容をパワーポイント等にて表現したもののみとして、新たな内容の資料提示や動画、3D画像（映像）CG画像（映像）等は認めない。
- (イ) ヒアリング等に使用するパソコンは参加者が各自用意するものとし、プロジェクター、スクリーン及びマイクは事務局で準備したものを使用する。マウスやレーザーポインターは参加者が必要に応じて用意するものとする。なお、予備のプロジェクターの持込みは可能とする。
- (ウ) 配置予定の管理技術者が出席しない場合は、参加を辞退したものとし、失格とする。ただし、やむを得ない理由で出席できない場合は、その出席ができない理由を記載した書面をヒアリング等実施前日の午後4時30分までに事務局にメールにて提出し、必ず電話連絡を行うこと。その結果、出席できない理由が妥当であると判断された場合は失格とならないが、当該管理技術者に代わる第三者の出席は認めない。
- (エ) ヒアリング等の実施時には、参加者を特定することができるような発言、着装を行わず、当日の資料にそのような記述を行わないこと。
- (オ) ヒアリング等の順番は、事務局にて抽選で決定する。
- (カ) その他、ヒアリング等に係る留意事項については、参加資格結果の通知書と合わせて通知する。

(3) 価格審査

提出された見積価格に基づき提案上限価格との絶対評価にて事務局で審査する。

価格点 = 100点 × (1 - 提案者の見積価格 / 提案上限額)

提案者の見積価格が提案上限価格の80%未満の場合、価格審査点は20点とする（小数点以下第二位四捨五入）。

2 評価項目及び配点

審査項目	評価項目	内訳	配点	
実績審査	長期修繕計画の実績	延床面積 9,000 m ² 以上	20	30
		延床面積 9,000 m ² 未満、4,500 m ² 以上	10	
		延床面積 4,500 m ² 未満	5	
	建物維持管理業務仕様書作	延床面積 9,000 m ² 以上	10	
		延床面積 9,000 m ² 未満、4,500 m ² 以上	5	
		延床面積 4,500 m ² 未満	2	

	成の実績			
配置技術者審査	電気設備	設備設計一級建築士	3	9
		建築設備士	1	
	機械設備	設備設計一級建築士	3	
		建築設備士	1	
	建設コスト管理	建築コスト管理士	3	
		建築積算士	1	
提案書審査	【テーマ1】業務実施方針		20	150
	【テーマ2】長期修繕計画策定の考え方		80	
	【テーマ3】建物維持管理業務仕様書作成の考え方		50	
価格審査	100×(1-見積り価格/提案上限価格)		20	20
合計				209

3 審査委員会

審査委員会は、次の3名の委員で組織する。

塩尻市 副市長
塩尻市 交流文化部長
塩尻市 市民交流センター長

4 受託候補者の決定

業務実績及び配置技術者審査、ヒアリング等審査及び価格審査の合計点の最も高い参加者を最優秀者、次点を次点者として選定する。

5 審査結果

(1) 審査結果の通知

審査結果は、令和6年5月2日(木)に審査対象者全員に郵送及びメールにて通知する。

(2) 審査結果の公表

審査結果は塩尻市公式ホームページに次の項目を公開する。なお、提案書の内容は非公開とする。

ア 最優秀者の名称

イ 参加者の評価点の合計

第11 契約手続き等

1 契約の締結

審査委員会で選定された最優秀者と契約交渉を行うが、次のいずれかに該当する場合は、その者との契約は行わない。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に該当することとなった場合。
- (2) 塩尻市から入札参加資格制限を受けることとなった場合。
- (3) 建築士法第26条第2項の規定により、当該建築士事務所の閉鎖又は登録の取り消しの命令を受けることとなった場合。
- (4) 提案書の無効が判明した場合。
- (5) その他本要領に違反した場合。

2 契約の成立

最優秀者と、地方自治法施行令第167条の2第1項第2号の規定により見積書の本事業の見積価格内で随意契約を行う。ただし、最優秀者と契約が成立しない場合は、次点者と契約の交渉を行う。また、契約に係る事前打合せを令和6年5月7日（火）に予定しているのでスケジュールを調整しておくこと。

第12 失格事項

次のいずれかに該当した場合は、その者の本プロポーザルへの参加資格を満たさなかったものとみなし失格とする。

- 1 指定する提出方法によらず必要書類等が提出された場合。
- 2 指定する提出期限までに必要書類等が提出されなかった場合。
- 3 提出を求める必要書類等について、記載すべき事項が記載されていない場合。
- 4 見積額が提案上限価格を上回った場合。
- 5 提出を求める必要書類等について、作成方法に違反する表現が記載されている場合。
- 6 提出を求める必要書類等について、虚偽の内容が記載されていると判明した場合。
- 7 審査対象者がヒアリング等に出席しない場合。
- 8 本プロポーザル期間中に、本実施要領に定める手続き以外の方法により、審査委員会委員等関係者に対して直接的又は間接的に接触した場合。
- 9 参加資格要件に規定する参加資格要件を欠くに至った場合。
- 10 その他、本要領に違反した場合。

第13 その他

- 1 本プロポーザルに係る費用については、全額参加者の負担とする。
- 2 提出された書類等の著作権は、元来第三者に帰属するものを除き、それぞれの参加者に帰属するものとする。
- 3 提出された書類等の返却は行わない。なお、提出された資料及びその複製は、本業務の選考以外に提出者に無断で使用しないものとする。

- 4 市は、審査対象者の提案書を、本プロポーザルに関する公表等に必要と認めるときは、参加者の承諾を得ずに無償で使用できるものとする。提案書に含まれる第三者の著作権の公表等の使用に関しては、提案者が第三者の承諾を得ておくものとする。
- 5 提案書に基づく業務が履行できなかった場合は、契約金額の減額、損害賠償請求、契約解除、違約金請求等の措置を行う場合がある。
- 6 予定配置技術者は、原則として変更できないものとする。病休、死亡、退職等の極めてやむを得ない理由により変更を余儀なくされた場合は、同等以上の技術者を配置し、発注者の承認を得なければならない。
- 7 本業務委託の仕様については、仕様書に定めるほか、提案書に記載された内容を尊重し、発注者、受託者の協議の上で定める。
- 8 本プロポーザルは契約候補者の選定を目的とし、市は選定された提案書の内容に拘束されない。