

# 古河市包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル実施要領

令和7年7月

古河市

## I 一般事項

### 1 趣旨

古河市では、古河市公共施設等総合管理基本方針に基づき、古河市（以下「市」という。）が保有する公共施設を市民共有の財産、市の貴重な経営資源として捉えた上で、市行政全般において総合的な視点による「ファシリティマネジメント」の考え方を導入し、公共施設の適正な管理及び活用を推進しているところです。

そのような中、本要領は、民間事業者のノウハウを活用し、市が保有する公共施設の維持管理に必要な保守、点検等に係る業務を包括的に委託することで、当該業務の実施水準の向上、効率化等を図るとともに、将来の公共施設マネジメントに資するため、公募型プロポーザル方式により優先交渉権者を選定するものです。

### 2 プロポーザル方式概要

- (1) 名 称：古河市包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル  
(以下、「プロポーザル」という。)
- (2) 主催者：茨城県古河市
- (3) 参加資格：「I.4 参加資格条件」のとおり
- (4) 選定方法：公募型プロポーザル方式
- (5) 選定概要：書類審査、事業提案者からのプレゼンテーション発表を基に、提案内容のヒアリング審査を行い選定する。
- (6) スケジュール

| 内 容              | 期 日                     |
|------------------|-------------------------|
| 実施要領の公表          | 令和7年7月18日（金）            |
| 施設見学の申込          | 令和7年7月28日（月）～30日（水）まで   |
| 施設見学             | 令和7年8月5日（火）             |
| 質問書の提出           | 令和7年8月6日（水）～ 8月12日（月）まで |
| 質問に対する回答         | 令和7年8月20日（水）            |
| 参加表明書の提出         | 令和7年8月25日（月）            |
| 企画提案書の提出         | 令和7年9月22日（月）            |
| 第1次審査（書類審査）結果通知  | 令和7年10月上旬               |
| 第2次審査（プレゼンテーション） | 令和7年10月中旬               |
| 審査結果通知・公表        | 令和7年10月下旬               |
| 契約協議・業務実施準備      | 令和7年11月～令和8年3月          |
| 契約締結             | 令和8年3月                  |
| 業務開始             | 令和8年4月                  |

※受付等は、土曜日、日曜日及び祝日は行いません。

### 3 委託業務概要

- |           |                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| (1) 委託事業名 | 古河市包括管理業務委託                                                                                                                                                                                                                 |
| (2) 委託期間  | 委託契約締結日から令和 13 年 3 月 31 日まで                                                                                                                                                                                                 |
| (3) 業務内容  | 対象施設 65 施設<br>【別紙 1】「対象施設一覧表」                                                                                                                                                                                               |
| (4) 対象業務  | 【別紙 2】「対象業務一覧表」                                                                                                                                                                                                             |
| (5) 提案限度額 | 2,062,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む。5 年間の総額）<br>提案にあたっては、修繕業務にかかる 5 年間の費用として 210,000 千円（5 年間の総額。42,000 千円／年）を見込んで提案すること。<br>※包括管理にかかる債務負担行為は、令和 7 年度古河市一般会計補正予算（9 月）にて計上予定。<br>※限度額にはマネジメントフィーのほか、人件費・物価の上昇、下請けとの契約に掛かる経費も見込んでいる。 |

### 4 参加資格条件

本プロポーザルに応募できる事業者は、次に掲げる条件を全て満たすものとする。

- (1) 古河市において指名停止期間中ではないこと。
- (2) 会社更生法に基づく更生手続き又は民事再生法に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないこと。
- (3) 銀行取引停止となっていないこと。
- (4) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当しないものであること。
- (5) 古河市暴力団排除条例（平成 23 年条例第 32 号）第 2 条第 1 号から第 4 号までに規定するものが関与し、又は経営する法人ではないこと。
- (6) 本業務の総括責任者として、ビルメンテナンス等の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。
- (7) 本市との協議や調整に十分な能力を有し、契約及び本事業の実施、諸条件の変更について、柔軟な対応ができる者であること。
- (8) 所用の資格等を網羅した技術者を用い、業務が確実に遂行させることができる者であること。
- (9) 本市の地域経済の循環に配慮し、市内業者を可能な範囲で現行水準と同等条件で活用するよう努める者であること。
- (10) 上記の（1）から（9）に規定する要件を満たす業者が複数集まって共同して（JV を組み）、本プロポーザルに参加することは可能とする。

※本業務は、古河市入札参加資格の有無に関わらず広く提案を求める必要があるため次の各号に掲げる書類を参加証明書兼誓約書の提出期限までに提出し、市の確認のうえ、当該プロポーザルに参加することができる。

- ①履歴事項全部証明書写し（登記簿謄本）
- ②財務諸表写し ※最新のもの
- ③法人事業税の納税証明書写し ※過去 2 年間について確認のとれるもの

#### 《JV 応募の際の条件》

- 複数の法人がグループを構成して応募する場合は、グループの名称を設定し、代表団体を定めるとともに構成団体は連帯して責任を負う。
- 同時に複数のグループの代表団体または構成団体となることはできない。
- 単独で応募した団体は、グループで応募する場合の代表団体または構成団体になることはできない。
- 企画提案書の提出期日後において、グループの代表団体及び構成団体の変更は認めないものとする。

## 5 応募要領の入手方法

### (1) 実施要領等の公表

古河市ホームページ (<https://www.city.ibaraki-koga.lg.jp>) の「古河市包括管理業務委託（プロポーザル）の公募」から、関係する書類をダウンロードすること。なお、窓口での配布は行わない。

## 6 施設見学

### (1) 開催日時及び見学場所

| 開催日                  | 見学場所                                 | 時間                           |
|----------------------|--------------------------------------|------------------------------|
| 令和 7 年<br>8 月 5 日(火) | 庁舎、学校施設、博物館、コミュニティセンター、保育所から各 1 施設見学 | 施設見学実施通知（メール）により、市が通知する時間で実施 |

※施設見学場所の詳細については実施通知に記載。

※施設見学の移動に伴う公共交通機関の運賃は参加者の負担とする。

※施設見学会の参加の有無は、審査には影響しない。

### (2) 施設見学の申込み

- ア 受付期間 令和 7 年 7 月 28 日(月)から 7 月 30 日(水)午後 5 時まで
- イ 提出方法 施設見学申込書〈第 5 号様式〉を担当部署へ電子メールにより送信すること（メール送信後、必ず電話にて受信の確認をすること）。

### (3) 施設見学会の実施通知

令和 7 年 8 月 4 日(月)までに電子メールにより、集合場所等の詳細を申込者あてに通知する。

## 7 質疑の受付・回答

- (1) 提出書類 プロポーザル質問書〈第6号様式〉を使用した文書によるものとする。
- (2) 提出方法 電子メールでのみ受付〔財政部財産活用課宛に送信すること〕  
(E-mail : zaisan@city.ibaraki-koga.lg.jp)  
※質問書の電子メールに使用する件名は、次の標記とすること。  
✉件名「古河市包括管理業務委託質問書」
- (3) 受付期間 令和7年8月6日(水)から8月12日(月)午後5時まで
- (4) 回答方法 すべての質問を取りまとめた後、令和7年8月20日(水)までにすべての事業者に対して電子メールにて回答する。

## 8 申込及び受付

- (1) プロポーザル参加表明書の申込み及び提出先
- ① 提出日 令和7年8月25日(月)午後5時まで(必着)
- ② 提出先 古河市役所 財政部 財産活用課に郵送又は持参すること。  
□住 所 〒306-0291 茨城県古河市下大野 2248  
□電 話 0280-92-3111 (代表) 内線 2271

### (2) 提出書類及び部数

- |                    |    |
|--------------------|----|
| ① 様式1号(参加表明書兼誓約書)  | 1部 |
| ② 様式2号(会社概要書)      | 1部 |
| ③ 様式3号(業務経歴書)      | 1部 |
| ④ 様式4号(業務の実施体制)    | 1部 |
| ⑤ 会社の概要がわかるパンフレット等 | 1部 |

※「業務経歴書」については、発注者、業務名、履行期間、契約金額を記載した一覧を作成するとともに、過去5年以内の実績を証明する書類(契約書写し及び仕様書等)を添付すること。

※当市に入札参加資格がない団体はI.4参加資格要件の(10)①～③について提出すること。

※JVを組み本プロポーザルに参加する場合は、参加表明書及び企画提案書の作成等に当たっては、次の事項に留意すること。

- I 参加表明書の作成に当たっては、当該委託業務をJVにより受託する意思を明確にした覚書(契約当事者となる幹事会社及び構成員の記名押印をした書面)を併せて作成し、提出すること。
- II 会社概要書及び業務経歴書については、構成会社ごとに作成すること。
- III プロポーザルに当たっては、JV(共同企業体)を1社とみなすため、プレゼンテーション出席者は5名以内とする。なお、出席者の中には幹事社の担当者を含めること。

## II 選定及び審査

### 1 企画提案書等の作成要領

提案内容、提案書の様式及び記入上の注意事項については、「企画提案書作成要領」及び「古河市包括管理業務仕様書（案）」を参照すること。

#### (1) 企画提案書等の受付及び提出先

- ① 提出日 令和7年9月22日(月)午後5時まで（必着）
- ② 提出先 古河市役所 財政部 財産活用課に郵送又は持参すること。

#### (2) 提出書類及び部数

企画提案書 正本 10 部

### 2 企画提案の審査・選定

#### (1) 選定方法

企画提案の選定にあたっては、「古河市包括管理業務委託に係る公募型プロポーザル審査委員会」において選定する。

第一次審査の得点に第二次審査で修正を加え採点する方式であることから、第一次審査から第二次審査まで同じ採点表を使用するものとする。

#### (2) 第一次審査（書類審査）

参加表明団体から提出された企画提案書等を総合的に点数評価し、原則として複数の団体を第一次審査通過団体とする。審査結果については、申請者全員に通知する。

#### (3) 第二次審査

企画提案書に基づくプレゼンテーションを実施し、第一次審査の採点表に修正を加え最優秀者を選定する。

ア 開催期日：日時、場所は参加表明書に記載されたメールアドレス宛てに電子メールで通知する。

イ 所要時間：1 事業者につき、45 分以内とする。  
(プレゼンテーション 30 分以内、質疑応答 15 分以内)

ウ プレゼンテーションの出席者は5名以内とし、本件業務の担当者が提案書を説明するものとし、本業務に直接携わらない者の出席は認めない。

エ その他：

- ① プレゼンテーションは、企画提案書をもとに行うものとする。
- ② 追加提案の説明及び追加資料の配布はできないものとする
- ③ プレゼンテーションの順番はランダムに市側で決定し、非公開とする。

(4) 審査基準

| 審査項目        | 審査の視点                                       | 配点  |
|-------------|---------------------------------------------|-----|
| 本業務に関する提案内容 | 包括施設管理業務の基本的な考え方                            | 10  |
|             | 古河市の現状や課題等の把握                               | 10  |
|             | 市内事業者の活用                                    | 30  |
|             | 緊急対応体制                                      | 10  |
|             | 業務工程の的確性                                    | 10  |
|             | プレゼンテーションの説明内容                              | 20  |
|             | 本業務における抱負、熱意                                | 20  |
| 参加者の能力・実績   | 組織、人的配置                                     | 10  |
|             | 包括施設管理業務、PFI、指定管理者等の施設管理業務の実績               | 20  |
| 付加価値に対する提案  | 保守点検業務の水準向上                                 | 10  |
|             | 巡回点検                                        | 10  |
|             | 新規サービスや独自ノウハウによるサービス                        | 10  |
|             | 管理情報共有、建物長寿命化に繋がる施設管理システムの提案及びそれによる業務効率化の説明 | 20  |
| 参考見積額       |                                             | 10  |
| 合 計         |                                             | 200 |

(5) 選定結果

審査結果は、第二次審査参加事業者全ての団体に速やかに「プロポーザル審査結果通知書」を通知する。審査結果の公表にあたっては、古河市のホームページにおいて、優先交渉権者及び次順位の事業者名のみを公表し、評価点等は公表しないこととする。

(6) 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ない。また、審査結果に対する異議申立ては受け付けない。

### Ⅲ その他

#### 1 優先交渉権の特定

審査の結果、審査委員会の点数が最も高かった者が、古河市包括管理業務委託を随意契約で締結するにあたり、優先交渉権を得る。ただし、優先交渉権者が契約締結までの間に、この要領等における参加資格を有しなくなった場合や業務内容の見直し等により辞退となった場合は、評価結果が次点の団体が新たに優先交渉権を得て手続きを行う。

#### 2 失格事項

次のいずれかに該当した者は失格とする。

- (1) 企画提案書について、期限内に提出がなかった場合
- (2) 提案書類に虚偽の記載をした場合
- (3) 審査の公平性を害する行為があった場合
- (4) プレゼンテーション審査に理由なく遅刻、欠席した場合
- (5) 参加者が、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
- (6) その他、本実施要領に違反した場合

#### 3 プロポーザル方式の中止等について

緊急等やむを得ない理由等により、プロポーザル方式を実施することができないと認められる場合は、プロポーザル方式を停止、中止又は取り消すことがある。なお、この場合においても、当該プロポーザル方式に要した費用を古河市に請求することはできない。

#### 4 その他

- (1) プロポーザルに要した費用は、それぞれの応募者の負担とする。
- (2) 提出期限以降の参加表明書及び企画提案書の差し替え又は再提出は認めない。
- (3) 参加表明書提出後に辞退をする場合は、辞退届（任意様式）を提出すること。
- (4) 企画提案書その他の提出資料については返却しない。
- (5) 企画提案書は1者につき1案しか行うことができない。
- (6) 提案書に記載した担当者は、原則として変更できない。ただし、正当な理由がある場合はこの限りではない。
- (7) 企画提案書の著作権は、提案者に帰属するが、公平性、透明性、客観性を期するために公表することがある。
- (8) 契約締結前に、優先交渉権者の提出書類または提案内容に虚偽等があることが判明した場合は、次点の団体を繰り上げて優先交渉権者に決定するものとする。
- (9) 契約締結後においても、受託者が本プロポーザルにおいて失格事項に該当していた

ことが明らかとなった場合、又は本プロポーザルにおける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、契約を解除することができる。

(10) 本プロポーザル実施についての説明会は実施しない。

## 5 担当部署

古河市 財政部 財産活用課（担当：栗原、金澤、染谷）

住 所：〒306-0291 古河市下大野 2248（総和庁舎第一庁舎 2 階）

電 話：0280-92-3111(内線 2271)

F A X：0280-92-3088

メール：zaisan@city.ibaraki-koga.lg.jp