

札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者募集要項

1 目的

札の辻スクエアは、公の施設である港区立産業振興センター、港区立三田図書館及び港区立札の辻スクエア駐車場をはじめ、行政組織である産業振興課及び図書文化財課、民間連携床に入居する民間施設など、多様な施設が入居する複合施設です。

また、複合施設は、①民間連携床を有し、公共施設とは営業日、営業時間、体制などが大きく異なる民間施設が入居すること、②24時間要員が常駐する防災センターを設置する必要があること、③共用施設として駐車場と駐輪場が設置されることなど、他の区有施設では数少ない特徴を有しています。

こうした特徴を有する施設において、総合管理は、①各施設の建物維持管理業務及び民間施設を含む複合施設全体の管理運営業務を切り離すことにより、各施設の運営者が本来の役割に専念できること、②防災センターを中心として複合施設全体の管理運営の権限と責任を集約することにより、休日・夜間の緊急時の対応や災害時の指揮・命令など、複合施設全体の安全・安心を確保する体制を構築できること、③機械式の駐車場・駐輪場の特性や運用台数を踏まえ、設備管理業務の集約化や、案内・警備業務と連携した柔軟な要員配置が可能になることなど、運営上の優れた利点があります。

こうした利点を生かすため、札の辻スクエアにおいては、各施設の建物維持管理業務及び複合施設全体の管理運営業務を一括した総合管理として、公募型プロポーザル方式により事業候補者を選考します。

2 業務概要

(1) 件名

札の辻スクエア総合管理業務委託

(2) 業務内容

ア 統括管理業務

業務統括及び連絡・調整、実施体制の確立、各業務への指示・指導・教育、計画立案管理、記録・届出等

イ 設備管理業務

電気、空調、衛生、消防、その他設備等の日常管理、定期保守、緊急対応、修繕等

ウ 案内・保安警備業務

来庁者への総合案内、各施設及び複合施設全体の保安・警備、緊急時対応等

エ 清掃管理業務

日常清掃、定期清掃、植栽管理等

オ 駐車場・駐輪場管理業務

駐車場・駐輪場の管理運営、交通誘導、料金管理等

※詳しくは、別紙1「仕様書」を参照してください。

(3) 履行期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（長期継続契約）

本件は、「港区長期継続契約を締結することができる契約を定める条例」（平成17年港区条例第64号）第2条第2項に基づく長期継続契約に該当します。

【長期継続契約に係る留意点】

1 発注者の解除権

長期継続契約は、契約締結翌年度以降において歳入歳出予算の金額について減額又は削除があった場合は、契約を解除する場合がありますことをご承知おきください。

2 業務履行評価の対象

本件は、港区業務履行評価に関する要綱（平成25年1月21日24港総契第2195号）に基づく業務履行評価の対象契約です。

業務を受注した後、一定期間経過後、定期的に港区が業務の履行状況を確認する業務履行評価を行います。業務履行評価実施後、実施結果が通知されます。業務履行評価の結果が「不良」である場合は契約解除となる場合もあります。

3 労働環境の確保策の対象

本件は、港区が発注する契約に係る業務に従事する労働者等の労働環境確保の促進に関する要綱（平成27年12月28日27港総契第2185号）の対象契約です。

【対象契約において必要となる主な対応】

- ・対象契約については、港区が設定する最低賃金水準額を設けています。業務を受注する場合には、労働者等に最低賃金水準額を支払う必要があることに留意してください。
- ・区は、受注者に対して、当該契約の締結前に当該契約に係る業務に従事していた労働者を継続して雇用するよう要請し、受注者に可能な範囲で対応していただきます。

なお、詳細については港区ホームページで公表している「労働環境確保策に関する手引き」をご確認ください。

(4) 事業規模

年間 329,000,000円（税込）までとします。

※この金額は契約時の予定額を示すものではなく、事業の規模を示すためのものであることに留意してください。また、提案は上記金額を超えないものとします。なお、事業規模を超えての提案を行った場合は、失格とします。

3 参加資格

本件プロポーザルに参加する者（以下「プロポーザル参加者」という。）の参加資格要件は、以下の要件を全て満たす者としてします。各要件は、参加表明書提出日を基準日とします。また、共同事業体を結成し、参加申請する場合、構成する全ての事業者が参加資格に該当することが必要です。

なお、区は、本件プロポーザルの実施期間中又はプロポーザルによる選考後契約締結日までの間においていずれかの要件を欠くこととなった者に対して、プロポーザルの参加資格を取消し、又は契約を締結しない場合があります。

- (1) 港区物品買入れ等競争入札参加資格を有すること。
- (2) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に該当する者でないこと。
- (3) 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。）に
ないこと。
- (4) 港区競争入札参加有資格者指名停止措置要綱（平成 16 年 7 月 30 日 16 港政契第 238 号）
に基づく指名停止の措置を受けていないこと。
- (5) 港区の契約における暴力団等排除措置要綱（平成 24 年 1 月 26 日 23 港総契第 1157 号）
に基づく入札参加除外措置を受けていないこと。
- (6) 区外事業者がプロポーザルに参加する場合、原則として区内事業者と共同すること。共
同事業体を構成する（代表企業ではない）構成員のみ区内事業者であった場合、または、
やむを得ず、区外事業者のみで参加申請する場合は、加点対象とはなりません。
- (7) 「別紙 1 仕様書」に記載している業務を適切に遂行することが可能な豊富な実績と運
営・実施体制を有していること。

※（6）の区外事業者の区内事業者との共同

港区では、区が発注する契約において、区内事業者の受注機会の拡大を図る取組を推
進しており、区外事業者がプロポーザルに参加する場合、「区内事業者と共同すること」
を参加条件としています。区内事業者が単独で参加したとき、又は、区内事業者と区外
事業者で共同事業体を構成して参加した場合に代表企業が区内事業者であるとき、一次
審査において、評価点を優遇します（※詳細は、別紙 2 札の辻スクエア総合管理業務
委託事業候補者選考基準を参照してください。）。

4 選考スケジュール（予定）

事項	日程
募集要項の公表開始日	令和 3 年 5 月 10 日（月）
募集要項に対する質問受付期限	令和 3 年 5 月 24 日（月）午後 5 時まで
質問一斉回答	令和 3 年 5 月 31 日（月）
施設見学会の申込み	令和 3 年 5 月 13 日（木）午後 5 時まで
施設見学会	令和 3 年 5 月 17 日（月）または 令和 3 年 5 月 18 日（火）
参加表明書・企画提案書等提出期限	令和 3 年 6 月 14 日（月）午後 5 時まで
第一次審査（書類審査）結果通知	令和 3 年 7 月 6 日（火）
第二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング）	令和 3 年 7 月 19 日（月）または 令和 3 年 7 月 21 日（水）

第二次審査結果通知	令和3年7月30日（金）
契約手続き	令和4年3月以降
業務委託開始	令和4年4月1日（金）

5 掲載書類等

(1) 掲載場所

「14 担当・連絡先」の記載のとおり

※書類は、港区ホームページからダウンロードが可能です。

(2) 掲載期間等

ホームページ掲載期間

令和3年5月10日（月）から

(3) 掲載書類

プロポーザル実施関係

- ① 募集要項
- ② 【別紙1】仕様書（仕様書別紙を含みます。）
- ③ 【別紙2】札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準

提出資料関係

- ① 【様式1】施設見学会参加申込書
- ② 【様式2】質問書
- ③ 【様式3】参加表明書兼参加資格審査申請書
- ④ 【様式4】共同事業体構成書
- ⑤ 【様式4-2】共同事業体協定書兼委任状
- ⑥ 【様式4-3】委任状
- ⑦ 【様式5】事業者概要及び業務実績
- ⑧ 【様式6】業務従事予定者の経歴及び専任性
- ⑨ 【様式7】企画提案書①（実施体制及び施設管理要員計画）
- ⑩ 【様式8】企画提案書②（統括管理業務）
- ⑪ 【様式9】企画提案書③（設備管理業務）
- ⑫ 【様式10】企画提案書④（室内・保安警備業務）
- ⑬ 【様式11】企画提案書⑤（清掃業務）
- ⑭ 【様式12】企画提案書⑥（駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務）
- ⑮ 【様式13】企画提案書⑦（緊急・災害時の対応）
- ⑯ 【様式14】企画提案書⑧（委託業務に係るサポート体制）
- ⑰ 【様式15】見積書
- ⑱ 【様式15-2】見積書内訳詳細
- ⑲ 【様式16】プロポーザル参加辞退届

6 質問書の受付・回答

(1) 受付期限

令和3年5月24日(月)午後5時

(2) 受付方法

【様式2】質問書に必要事項と質問を記入の上、「15 担当・連絡先」までFAXで提出してください。提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。

(3) 回答方法

令和3年5月31日(月)に、全ての質疑に対する回答書を港区ホームページで公表します。なお、回答の際、質問者は公表しません。また、意見の表明と解されるものや質疑の内容(質問内容が不明瞭なもの等)によっては回答しない場合があります。

7 施設見学会

施設見学会は、令和3年5月17日(月)または5月18日(火)を予定しています。

参加人数は1事業所につき3名以内でお願いします。

申し込みは5月13日(木)午後5時までに、【様式1】施設見学会参加申込書に必要事項を記入し、「15 担当・連絡先」までFAXで提出してください。提出する場合は、送信未達を防ぐため、必ず確認の電話を入れてください。

8 企画提案書等の提出

(1) 提出受付期限

令和3年6月14日(月) 午前9時から午後5時まで

※事前に電話予約の上、来庁してください。

※郵送による受付も可能ですが、令和3年6月14日(月)必着とします。

(2) 提出先・提出先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25

港区役所 3階 産業・地域振興支援部 産業振興課

産業振興センター整備担当 梅田、武藤

TEL 03-3578-2558

(3) 提出方法

直接担当者まで持参又は郵送により提出してください。

(4) 提出資料

① 物品買入れ等競争入札参加資格審査受付票(写)

※「港区における競争入札参加者の選定に係る区内事業者の認定基準」により、区内事業者の認定を受けている事業者は「区内事業者認定通知」を添付すること。

② 【様式3】参加表明書兼参加資格審査申請書

※③~⑥は、共同事業体を結成し、参加申請する場合に提出。

③ 【様式4】共同事業体構成書 ※該当する場合のみ提出

④ 【様式4-2】共同事業体協定書兼委任状 ※該当する場合のみ提出

⑤ 【様式4-3】委任状 ※該当する場合のみ提出

- ⑥ 加点対象となる地域貢献活動項目がある場合は、各項目指定の提出書類
※該当する場合のみ提出。【別紙2】札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準参照。
- ⑦ 【様式5】事業者概要及び業務実績
※共同事業体を結成し、参加申請する場合は、構成する全ての事業者について提出してください。
- ⑧ 【様式6】業務従事予定者の経歴及び専任性
- ⑨ 【様式7】企画提案書①（実施体制及び施設管理要員計画）
- ⑩ 【様式8】企画提案書②（統括管理業務）
- ⑪ 【様式9】企画提案書③（設備管理業務）
- ⑫ 【様式10】企画提案書④（室内・保安警備業務）
- ⑬ 【様式11】企画提案書⑤（清掃業務）
- ⑭ 【様式12】企画提案書⑥（駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務）
- ⑮ 【様式13】企画提案書⑦（緊急・災害時の対応）
- ⑯ 【様式14】企画提案書⑧（委託業務に係るサポート体制）
- ⑰ 【様式15】見積書
- ⑱ 【様式15-2】見積書内訳詳細

（5）企画提案書①～⑧の作成

【様式7～13】企画提案書①～⑧の作成にあたっては、プロポーザル参加者が事業規模の範囲内で、実施することを前提として、次の2点について提案してください。

ア 仕様書（案）の要件を満たす対処方法

仕様書（案）に示した5つの業務（「統括管理業務」、「設備管理業務」、「案内・保安警備業務」、「清掃業務」、「駐車場・駐輪場管理、交通誘導業務」）の要件を満たす対処方法

イ 仕様書（案）以外の実施方法

仕様書（案）に示した5つの業務の要件にとらわれず、より効果的で効率的に総合管理を実現する実施方法

なお、ア、イを合わせて、図や表を含めて、A4用紙、文字サイズ11ポイント以上、1ページで分かりやすくまとめてください。

（6）見積書内訳詳細の作成

【様式15-2】見積書内訳詳細の作成にあたっては、記載例を参考に、施設ごとに分割して積算が可能な業務については、施設ごとに見積額を計上し、分割することが困難な業務及び複合施設全体で一括して取り扱うことが望ましい業務については、札の辻スクエアの共用部に見積額を計上してください。

プロポーザル参加者は、見積書内訳詳細の業務をわかりやく区分し、作成してください。

（7）提出部数

ア 提出資料①から⑤ 1部

イ 提出資料⑥から⑱ 正本1部、副本8部

※提出資料⑥から⑱は順番に重ねて、ファイルに綴じてください。正本1部は表紙に事業者名を記入し、副本8部については事業者名を記入しないでください。また、全ての提案書等の中には、事業者名（協力事業者名を含む。）を特定する事項（社名、マーク等）を記入しないでください。

ウ 提出資料（正本）データを格納したCD-R等 1枚

※CD-R等表面には社名を記入してください

(8) 留意事項

ア 各資料はA4サイズ、文字サイズは11ポイント以上としてください。

イ 正本、副本とも、各様式に様式番号を記載したインデックスを付してください。

9 事業候補者の選考と審査

【別紙2】 札の辻スクエア総合管理業務委託事業候補者選考基準のとおりです。

10 提案にあたっての注意事項

(1) 次の各号に該当する場合は、提出書類が無効となる場合があります。

① 提出方法、提出先、提出期間に適合しないもの

② 記入すべき事項の全部または一部が記載されていないもの

③ 虚偽の内容が記載されているもの

④ この要項に定める手続き以外の手法により、選考委員又は関係者にプロポーザルに対する助言等を直接または間接的に求めた場合

(2) 本提案に要する費用、旅費その他業務に関する一切の費用は、応募事業者の負担とします。

(3) 提出書類等の返却はいたしません。

(4) 提出受付期間終了後の提出書類等の差替え及び再提出は認めません。

(5) 質問受付終了後は、本業務に関する質問は一切受け付けません。

(6) 提出された企画提案書は、選考作業に必要な範囲において、複製することがあります。

(7) 選考された企画提案書に係る著作権は作成者に帰属し、港区は無条件でその使用权を持つものとしします。

(8) 企画提案書に記載した業務責任者は、病気・死亡等極めて特別な場合を除き変更することができません。

(9) 区は、事業候補者の提案に拘束を受けないものとしします。

(10) 参加表明後にプロポーザル参加辞退する場合は、【様式15】プロポーザル参加辞退届を提出してください。

11 開設準備契約

本件プロポーザルにより選考された事業候補者は、令和4年度から開始する本件の契約とは別に、令和3年度中の開設準備に必要な建物維持管理業務、消防計画や駐車場に必要な届出等の作成業務について、区と協議のうえ、別途契約する予定です。

12 その他

- (1) プロポーザル参加者は、本業務その他により知り得た個人情報及び資料、その他守秘すべき情報を他に漏らしてはなりません。
- (2) プロポーザル参加者は、業務の遂行に際して、港区情報安全対策指針を遵守してください。また、プロポーザル参加者は、区が実施する港区情報安全対策指針の遵守状況に関する点検作業に応じるものとします。点検作業には、情報セキュリティにおいて問題が発生した場合の検査、あるいはセキュリティ監査等が該当します。
- (3) プロポーザル関連書類作成のために港区が配布した資料等は、港区の許可なく公表・使用することはできません。
- (4) 本業務への参加申込事業者が1者の場合であっても、各審査を実施します。
- (5) プロポーザルの参加に当たりプロポーザル参加者に生じた損害等について区は一切その責を負いません。
- (6) FAX等の通信事故については、区はいかなる責任も負いません。
- (7) 公正なプロポーザル選考が確保できないと判断した場合は選考を中止することがあります。
- (8) 業務委託に要する費用は、令和4年度予算として成立した額の範囲での契約となります。
- (9) 区は、事業候補者と契約を締結するにあたり、港区契約事務規則（昭和39年港区規則第6号）第39条の2の規定に基づき港区業者選定委員会に推薦し、審議を経ます。審議の結果によっては契約を締結しない場合があります。
- (10) 虚偽申請等不正行為が発生した場合は、事業候補者の取消、指名停止（登録事業者のみ）等のペナルティを課します。

13 選考結果の公表について

本業務の選考過程の情報は、全て区政情報です。区政情報は、「港区情報公開条例」の定めるところにより、原則公表です（ただし、同条例第5条に定めるものを除く。）。

事業候補者として選考された場合には、事業候補者選考過程と合わせ、提出された企画提案書を原則として区ホームページで公表します。企業秘密に関する記載があるなど、提案書原本の公表が難しい場合は、概要版の作成を依頼します。

14 開示請求

提出された提案書等は、港区情報公開条例の規定による開示請求の対象公文書となり、開示決定される場合があります。提出された提案書の一部又は全部を、著作権法（昭和45年法律第48号）第2条第1項第1号に規定する著作物として、同法第18条第3項第3号前段かっこ書きに規定する意思表示をする場合には、提案書等に意思表示する旨及び該当箇所を明記してください。ただし、開示、非開示の判断は、提出していただいた提案書等の記載事項に基づき行うものではなく、提案書等を参考に、同条例に基づき区が客観的に判断します。

15 担当・連絡先

〒105-8511 港区芝公園1-5-25 3階

港区産業・地域振興支援部 産業振興課 産業振興センター整備担当 梅田、武藤

電話：03-3578-2558 FAX：03-3578-2559