

葛城市公共施設総合管理等業務委託
募集要項

令和 8 年 10 月

葛城市 総務部 管財課

1.目的

葛城市（以下「本市」という。）では、公共施設の老朽化が進行する昨今、限られた財源と人的リソースを効率的・効果的に活用し、担当職員の異動といった不確定要素のある中でも、適正な施設管理、とりわけ利用上の安全性を担保した管理を推進していくために、施設の現状を一元的に把握し、客観的な判断基準として活用していくことが重要な要素だと考えている。

また、本市は現在、「葛城市（仮称）當麻複合施設」（以下「複合施設」という。）の整備を進めており、令和 9 年夏頃の開館を予定しているところであるが、本複合施設は、庁舎、図書館、市民活動センター等の複数の機能が共存する、複雑な運営が必要な施設となっている。

そこで、複合施設では、安全で快適な施設環境を長期間保持していくため、知識と経験を有する民間事業者に対し、設備管理、清掃、小規模修繕等の総合的な管理を委託するものとする。

加えて、複合施設を拠点とした市内 65 か所の主要公共施設において、施設巡回点検や小規模修繕等の業務を包括的に委託することで、民間事業者の統一的な視点により行われる、横串を刺した巡回点検等、適正な施設管理に関するノウハウを活用し、施設状況の把握及び将来を見通した現実的な修繕計画の立案・実施等が必要であると考えている。

さらに、本事業においては、対象施設及び対象業務を限定的に実施することで、得られる事業の導入効果を検証し、さらなる事業内容の改善を意図していることも重要なポイントとなる。

ついては、豊富な管理実績や経験、高い技術力を有し、市施設の現状を的確に把握し、本市に寄り添った施設管理のノウハウ等を併せ持った民間事業者を対象として、公募型プロポーザル方式により、事業者を募集する。

最も優れている提案を行った応募者（以下「受託候補者」という。）は、本市とプロポーザル提案の内容を基に詳細協議を行い、合意に至った場合、受託事業者として本市と契約を締結し、本事業を実施するものとする。

2.業務の概要

(1)業務の名称

葛城市公共施設総合管理等業務委託（以下「本業務」という。）

(2)業務の内容

葛城市公共施設総合管理等業務委託仕様書のとおり

(3)履行期間

ア 委託期間は、契約締結日から令和 14 年 3 月 31 日までとする。

イ 契約締結日から令和 9 年 3 月 31 日までを事前準備期間とし、各業務の履行期間は、別に定める場合を除き、令和 9 年 4 月 1 日から令和 14 年 3 月 31 日までとする。

(4)対象施設

葛城市（仮称）當麻複合施設 他 64 施設

(5) 提案上限額

ア 総額 201,032,700円(消費税額及び地方消費税額を含む。)

イ 年度別上限額(消費税額及び地方消費税額を含む。)

令和 9 年度 34,760,000 円(内 5,250,000 円は修繕料とします。)

令和 10 年度 38,577,000 円(内 5,510,000 円は修繕料とします。)

令和 11 年度 40,506,400 円(内 5,790,000 円は修繕料とします。)

令和 12 年度 42,531,500 円(内 6,080,000 円は修繕料とします。)

令和 13 年度 44,657,800 円(内 6,380,000 円は修繕料とします。)

※ 総額および年度上限額を超えた提案は無効とする。

※ 提案限度額は契約予定金額を示すものではない。

※ 令和 8 年度の支払いは行わない。

3. 受託候補者の選定

本業務の受託候補者の選定は、事業の実績、目的及び内容(独自提案を含む。)に最も適した者を選定するため、公募型プロポーザル方式(プレゼンテーション)によって行う。合格基準点は120点以上とし、提案事業者が1者の場合であっても、審査の結果、合格基準点に達していれば受託候補者とする。審査基準については、「葛城市公共施設総合管理等業務委託事業者選定プロポーザル審査要領」(以下「審査要領」という。)のとおり。

4. スケジュール

No.	手続き等の名称	日程・締切り等	備考
1	募集要項等の公表及び参考資料配布開始	令和 8 年 10 月 7 日(水)	
2	募集要項・参加表明書及び一次審査に関する質問の提出期限	令和 8 年 10 月 20 日(火) 正午まで	
3	募集要項・参加表明書及び一次審査に関する質問への回答	令和 8 年 10 月 23 日(金) まで随時	
4	参加表明書及び 一次審査書類提出期限	令和 8 年 10 月 30 日(金) 正午まで	
5	一次審査結果通知送付	令和 8 年 11 月 6 日(金)	
6	二次審査に関する質問の提出期限	令和 8 年 11 月 20 日(金) 正午まで	
7	二次審査に関する質問への回答	令和 8 年 11 月 30 日(月) まで随時	

8	企画提案書等提出期限	令和 8 年 12 月 8 日 (火) 正午まで	
9	二次審査 (プレゼンテーション)	令和 8 年 12 月 23 日 (水) を予定	時刻等詳細内容は 参加事業者ごとに 別途通知する。
10	事業者選定結果公表	令和 8 年 12 月 28 日 (月) を予定	
11	仕様等の協議期間	事業者選定結果公表から	仕様・契約内容等の 協議
12	業務準備期間	契約締結日から	

※窓口受付時間は、土日祝を除く午前 9 時から午後 5 時まで（正午から午後 1 時までを除く）。

※スケジュールについて変更が生じた場合は、既に参加表明等があった者に通知するとともに、市ホームページに掲載する。

※参加者から質問のあった事項のうち、市で公開が必要と判断した質疑回答は、市ホームページに掲載する。

5.参加資格要件

(1) 参加者等の構成

参加者は単独企業（事業者 1 者のみ）又は複数の事業者で構成される共同事業体（以下「共同事業体」という。）によるものとし、共同事業体の場合は、応募その他の手続きを代表して行う事業者（以下「代表事業者」という。）を定めるものとする。なお、事業者は、業務の一部を委任又は請け負わせる事業者（以下「協力事業者」という。）を必要に応じて配置することができる。

(2) 共同事業体の結成

共同事業体を結成して提案する場合は、次の要件を満たしていること。

ア 自主的に結成された共同事業体であること。

イ 構成事業者数は、3 者以下であること。

ウ 代表事業者は、「5.参加資格要件」(4) アからクに掲げる要件をすべて満たしていること。

エ その他の構成事業者は、「5.参加資格要件」(4) アからキに掲げる要件をすべて満たしていること。

オ いずれの構成事業者も、単体企業又は他の共同事業体の代表事業者として本プロポーザルに参加していないこと。

カ いずれの構成事業者も、本プロポーザルに参加する他の共同事業体の構成事業者を兼ねていないこと。

(3) 協力事業者に関する要件

協力事業者は、「5.参加資格要件」(4)イからキに掲げる要件をすべて満たしていること。

(4) 参加者等の参加要件

本プロポーザルに参加できる者は、【様式 1-1、1-2】の参加表明書の提出日現在において、単独企業及び共同事業体の代表事業者はアからクの要件を、共同事業者体の構成事業者は、アからキの要件を、協力事業者はイからキの要件を全て満たす者とする。

- ア 令和 8 年度において、葛城市競争入札参加資格を有する事業者であること。
ただし、資格を有さない事業者は、「6. 入札参加資格を有さない者の参加」を参照すること。
- イ 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。
- ウ 葛城市建設工事等請負契約に係る指名停止措置要領(令和 4 年葛城市告示第 147 号)又は葛城市物品購入等の契約に係る指名停止措置要領(令和 4 年葛城市告示第 148 号)に基づく指名停止措置又は国若しくは他の地方公共団体による同様の措置を受けている者でないこと。
- エ 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当すると認められる者でないこと、及び該当する事実があった日から 2 年経過していない者であること。
- オ 破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続き開始の申し立て、会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更生手続き開始の申し立て、又は民事再生法(平成 11 年法律第 255 号)に基づく再生手続き開始の申し立てがなされている事業者でないこと。
- カ 葛城市暴力団排除条例(平成 23 年葛城市条例第 15 号)第 2 条に規定する暴力団及び暴力団員又は暴力団密接関係者に該当する者でないこと。
- キ 納付すべき国税及び地方税の滞納がない者であること。
- ク 過去 5 年(令和 3 年度から令和 7 年度)において、公共施設又は民間施設における延床面積 3,000 ㎡以上の建築物で、総合管理業務の実績※1があること。かつ、本業務の実施に必要な資格等を有する業務従事者を配置し、業務を確実に遂行させることができる者を選任できること。

※1 総合管理業務の実績とは、次のいずれかを満たすものを対象とする。ただし、1施設において、複数案件をもって「総合管理業務の実績」の対象とすることはできない。また、単年度事業については完了実績、複数年に渡る契約を締結しているものについては、1年間を越える期間の業務が完了しているものを実績とする。

- ① 「施設の維持管理に関する複数業務を取りまとめ業務全体を管理するマネジメント業務に類する業務」を応募者が実際に行っており、仕様書等にて当該業務が含まれていることが確認できる場合。
- ② 「施設の維持管理に関する複数業務を取りまとめ当該業務全体を管理するマネジメント業務に類する業務」を応募者が実際に行っているものの、仕様書等に当該業務が明記されていないとき、体制図ほか当該業務の発注者に提出した資料又は記載事項を証するために応募者が任意に作成し、捺印した資料等において、管理技術者（「統括管理者」等の別名称でも可）を直接雇用する者から配置していることが確認できる場合。

6.入札参加資格を有さない者の参加

「5.参加資格要件」の(4)に掲げる入札参加資格を有さない事業者が参加する場合は、以下のとおり追加資料を提出し、事前登録審査の結果、葛城市入札参加資格要件を満たし、名簿に登録されている者と同様の資格を有すると認められた場合、本プロポーザル及び本業務に限り参加することができる。

- ① 提出期限：令和8年10月14日（水）正午必着
- ② 提出書類：次に掲げる書類一式を1部提出すること。

提出資料一覧		
1	【様式11】プロポーザル参加資格要件審査申請書	
2	許可登録（免許）証明書等（営業に関し法律上必要となる登録証明書等、写し可）	
3	営業所一覧表（本市参考様式、項目要件を満たすものであれば他でも可）	
4	履歴事項全部証明書等（写し可）	
	法人「履歴事項全部証明書」（旧：商業登記簿謄本） 個人「事業証明書」及び「住民票」	
5	納税証明書 完納証明書（写し可）	
	葛城市内業者の場合 ※右記①と②を提出すること。	①消費税及び地方消費税に未納の税額がないことの証明 ※提出日前 3 か月以内発行のもの ※所管税務署にて発行 法人：納税証明書「その 3 の 3」 個人：納税証明書「その 3 の 2」 ②市税の完納証明書 ※提出日前 3 か月以内発行のもの ※本市税務課収納促進室にて発行
	葛城市外業者の場合 ※右記①を提出すること。	
6	印鑑証明書（写し可）※提出日前 3 か月以内発行のもの	

※A4 ファイルに同じ、表紙・背表紙に商号等を必ず記載すること。

③ 参加資格要件の審査について

上記提出された書類を審査し、令和 8 年 10 月 16 日(金)に審査結果をメール又は電話で通知し、後日、「参加資格審査結果通知書」を送付する。

参加資格が認められた場合は、期限までに参加申込手続きを行うこと。

7. 参加表明及び一次審査

(1) 参加表明及び一次審査提出書類

本プロポーザルに参加を希望する者は、葛城市公共施設総合管理等業務事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領「2. 参加表明及び一次審査」に記載の必要書類を各 1 部提出すること。

(2) 提出方法

持参又は郵送により提出すること。

※持参の場合は、市役所の閉庁日を除く午前 9 時から午後 5 時までに提出すること。

※郵送の場合は、簡易書留郵便等配達完了の確認ができる方法によるものとし、(3) 提出期限までに必着とする。

(3) 提出期限

令和 8 年 10 月 30 日(金)正午まで

※郵送の場合は、令和 8 年 10 月 29 日(木)必着とする。

(4) 提出場所

葛城市総務部管財課

〒639-2195 奈良県葛城市柿本 166 番地

(5) 参加資格確認

「5. (4)」については、提出される図書等を基に参加資格を有しているか確認する。

(6) 一次審査の評価方法

審査要領に基づき、選定委員会が(1)の審査を行い、評価の合計点の高いものから 4 者を企画提案書等の提出者として選定する。ただし、同評価の提出者が 4 者を超えて存在する場合はこの限りではない。

8. 質問及び回答

(1) 質疑

一次、二次審査とも本要項及び様式集等に記載がない事項は、本要項等に対する事業者からの質問に対して回答するものとする。

質問がある場合は、質問書(様式3)に記載のうえ、Word形式で電子メールに添付し、事務局に送付すること。

質疑内容については、参加申込書、企画提案書の作成及び提出に関する事項並びに業務実施に関する事項に限るものとし、評価及び審査に関する質疑並びに提案内容については一切受け付けない。

なお、電子メールの件名は「【〇〇】(質問書) 葛城市公共施設総合管理等業務委託」とし、(【〇〇】には、事業者名を記載。)送信後は、事務局に電話連絡すること。

ア 提出期限

【募集要項・参加表明書及び一次審査に関する質問】

令和8年10月20日(火)正午まで

【二次審査に関する質問】

令和8年11月20日(金)正午まで

イ 送信先アドレス及び確認先電話番号

葛城市総務部管財課

〒639-2195 奈良県葛城市柿本166番地

電子メール:kanzai@city.katsuragi.lg.jp

電話番号:0745-44-8217

(2) 回答

質問者への個別回答(電子メール)を原則とする。

ただし、市で公開が必要と判断した質疑回答は、市ホームページに掲載する。

なお、質問への回答は本要項の細部説明及び本業務内容等を補完する内容に限るため、全ての質問事項に回答できるとは限らない。

(3) 質問に対する回答の取り扱いについて

各事業者からの質問への回答は、本プロポーザルの募集要項、参加表明書等作成要領、審査要領及び本業務の仕様を補完するものとして取り扱う。

9. 参加辞退

参加表明書を提出してから、二次審査までの間にやむを得ない事情により参加を辞退する場合は、辞退届(様式7)を提出すること。

なお、辞退により今後市から不利益な扱いを受けることはない。

(1) 提出場所

葛城市総務部管財課

〒639-2195 奈良県葛城市柿本 166 番地

10. 施設の資料等の閲覧

総合管理業務対象施設の資料について、電子データ(DVD-ROM)にて貸出する。貸出しを希望する場合は、借用書(様式8)を電子メール若しくは持参により提出すること。電子メールにて提出した場合は、提出後電話により受信確認を行うこと。確認後、後日郵送する。

ア 申請期間

令和8年10月7日(水)から令和8年10月30日(金)正午まで

イ 送信先アドレス及び確認先電話番号

葛城市総務部管財課

〒639-2195 奈良県葛城市柿本 166 番地

電子メール: kanzai@city.katsuragi.lg.jp

電話番号: 0745-44-8217

なお、電子メールの件名は「【〇〇】(借用書)葛城市公共施設総合管理等業務委託」とし、(【〇〇】には、事業者名を記載。)送信後は、事務局に電話連絡すること。

※持参の場合は、市役所の閉庁日を除く午前9時から午後5時までに提出すること。

11. 企画提案書等の提出及び二次審査

(1) 提出書類

提出書類	提出様式	提出部数
企画提案書	任意様式	正本 1 部 副本 12 部
参考見積書	様式10	正本 1 部
電子媒体(CD-R等) ・企画提案書 ・参考見積書	PDF	1 部

(2) 企画提案書作成方法

別添「葛城市公共施設総合管理等業務事業者選定プロポーザル参加表明書等作成要領」のとおり作成すること。

(3) 見積書の作成方法

提案に係る費用の見積りは「2.(5)」の提案上限額を超えないものとし、葛城市公共施設総合管理等業務委託仕様書に記載する本業務に必要な全ての費用(消費税額及び地方消費税額を含む。)を記載すること。提出書類に記載の内容について、質疑・ヒアリングを

行う場合がある。

(4) 提出方法

持参又は郵送により提出すること。

※持参の場合は、市役所の閉庁日を除く午前 9 時から午後 5 時までに提出すること。

※郵送の場合は、簡易書留郵便等配達完了の確認ができる方法によるものとし、(5) 提出期限までに必着とする。

(5) 提出期限

令和 8 年 12 月 8 日(火) 正午まで

※郵送の場合は、令和 8 年 12 月 7 日(月) 必着とする。

(6) 提出場所

葛城市総務部管財課

〒639-2195 奈良県葛城市柿本 166 番地

(7) 二次審査の評価方法

審査要領のとおり選定委員会が受託候補者を選定する。

(8) 企画提案書等の取扱い

提出書類に記載された事項は、企画提案書とあわせて、契約時の仕様書として取り扱う。ただし、本業務の目的達成のために修正すべき事項があると本市が判断した場合は、本市と受託候補者との協議により、項目の追加、変更又は削除、見積金額等の変更を行うことがある。

12. 選定方法

本業務の事業者選定は、公募型プロポーザル方式により行う。本業務に係る審査は、「審査要領」に定めるところによる。

受託候補者に対しては、受託候補者となった旨を通知し、選定しなかった者には選定しなかった旨を令和 8 年 12 月 28 日(月)(予定)に通知する。

審査内容及び審査結果に関する問合せ、異議申立て等は一切できないものとする。

受託候補者は、選定後速やかに本市ホームページで公表する。

13. 結果の通知

(1) 参加資格及び一次審査

参加資格の有無を「一次審査結果通知書」として参加事業者ごとに通知する。

なお、一次審査時点での各事業者の評価点は非公表とする。

(2) 二次審査後

プロポーザル審査結果通知書により、受託候補者の名称と評価点及び自己の評価点を全ての参加事業者へ通知する。

14. 結果の公表

- (1) 受託候補者については市ホームページに掲載する。
- (2) 受託候補者の評価結果の公表、非公表については、以下のとおりとする。

〔公表する範囲〕

ア 受託候補者の名称（共同事業体の場合、構成事業者を含む。）及び評価点

〔非公表の範囲〕

ア 参加表明書（添付する資料等を含む。）

イ 企画提案書

15. 契約

- (1) 契約の締結

ア 市は受託候補者と仕様等の内容を協議のうえ、内容について合意に至った場合は、随意契約（地方自治法施行令第167条の2第1項第2号）の方法により契約の締結を行う。協議に当たっては、仕様や価格等の交渉を行い、受託候補者は改めて見積書を提出するものとする。ただし、提案内容は、実現を確約したものとみなす。

イ 受託候補者に事故があり見積書の徴取が不可能となった場合、又は、受託候補者との協議が整わない場合、市は次点者と本件の詳細等を協議のうえ、契約を締結する。

ウ 原則として、契約金額は提案時に提出された見積金額を超えることはできない。

ただし、協議の結果、仕様内容等に追加があったときに市が認める場合には、この限りではない。

- (2) 契約保証金

契約保証金は、葛城市契約規則第21条の規定による。

16. 経費の負担

本プロポーザルに要する経費は、全て参加事業者の負担とする。

17. 情報公開

- (1) 提出された書類は、受託候補者を選定する目的以外には使用しない。
- (2) 提出された書類は、葛城市情報公開条例及び葛城市個人情報保護条例の規定に基づき開示請求の対象となるので、開示請求がなされた場合は、公にすることにより申請者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがある情報等、同条例に規定する不開示情報を除き、情報を開示する。なお、開示決定等に当たっては、あらかじめ申請者の意見を聴取して決定する。

18.その他留意事項

- (1) 葛城市(仮称) 當麻複合施設は現在整備中であり、設計図書、仕様書等の記載内容について変更になる場合がある。
- (2) 次のいずれかに該当する場合は、失格又は提出書類を無効とする。
 - ア 受託候補者が契約締結までの間に参加資格を満たさなくなった場合。
 - イ 審査の公平性を害する行為があった場合。
 - ウ 本要項に規定する提出書類の提出方法、提出場所、提出期限を満たさない場合。
 - エ 指定する様式及び記載に関する留意事項等が守られていない場合。
 - オ 提出書類の記載に虚偽があった場合やあきらかな盗用提案を記載した場合。また、その場合は提案を無効とするとともに指名停止措置を行うことがある。
 - カ 提出書類に記載すべき事項の全部又は一部の記載が漏れている場合。
 - キ 記載すべき事項以外の内容が記載されているもの。
 - ク 見積額が提案限度額を超えた場合。
 - ケ 他の提案事業者と提案内容等について相談を行った場合。
 - コ 二次審査終了までの間に、他の提案事業者に対して提案内容を意図的に開示した場合。
- (3) 参加資格又は受注資格の喪失
 - 選定委員会の開催前に参加者が選定委員に対して提案の追加又は補足説明等を行ったことが判明した場合、次のように参加資格等を喪失する。
 - ア 選定前に判明した場合は、参加資格を喪失する。
 - イ 選定後に判明した場合は、優先交渉権又は受託資格を喪失する。
- (4) 企画提案書等について
 - ア 提出された資料は返却しない。
 - イ 提出期限後における提出書類の差し換え及び再提出は認めない。
 - ウ 企画提案書の提出は、1者につき1案とする。
 - エ 企画提案書は、事業者の選定過程で必要な場合にのみ、市によって複製を作成することがある。
- (5) 提案等に対する評価について
 - ア 受託候補者となる者は、審査における評価合計点(満点)の6割以上となる者でなくてはならない。
 - イ 参加者が1者となる場合は、価格評価を行わず、評価合計点から価格評価点を減じたものを評価合計点とする。
 - ウ 最終的な評価点が同点となった場合は、次の審査項目の順で評価点が高かった者が上位の者として取り扱う。
 - ・二次審査の評価合計点
 - ・一次審査の評価合計点

・価格項目評価点

エ 審査(評価)結果に対する異議を申し立てることはできない。

(6) その他

ア 事務局から受領した資料は、本プロポーザルの企画提案書作成の用途以外に使用してはならない。

イ 受託候補者は、企画提案書の内容を確実に履行すること。

受託候補者の責により企画提案書の内容を履行できない場合は、事務局と協議し、提案の内容と同等以上となる対応を取ることを。

なお、企画提案書の履行状況が悪質又は虚偽であると認められる場合は、契約を解除し、損害賠償の請求を行うことがある。また、指名停止の措置を執る場合がある。

ウ 共同事業体として参加する場合は、代表事業者及び構成事業者の変更は認めない。ただし、代表事業者以外の構成事業者の変更でやむを得ない事情が生じ、市との協議の結果、市がこれを認めた場合は、この限りでない。

エ プロポーザルを公正に執行することが困難と認めるとき、その他やむを得ない事情があるときは、プロポーザルを延期、又は中止することがある。この場合において、提案者は異議を申し立てることはできない。

オ 本要項に定めのない事項については、本プロポーザルの競争性、公平性を考慮のうえ、適宜市が判断するものとする。

カ 緊急やむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止又は取り消すことがある。なお、この場合において本プロポーザル方式に要した費用を本市に請求することはできないものとする。

19.事務局

葛城市総務部管財課

〒639-2195

奈良県葛城市柿本166番地

電話:0745-44-8217

FAX:0745-69-6456

電子メール:kanzai@city.katsuragi.lg.jp