

柏崎市役所庁舎包括管理業務委託  
公募型プロポーザル実施要領

令和7（2025）年7月

柏崎市

## 1 業務の趣旨

柏崎市役所（以下「本施設」という。）は、柏崎駅やアルフォーレが近い立地を生かし、本施設からにぎわいが周辺のまちへ広がり、柏崎市のまちづくりのきっかけとなる行政機能及び地域に開かれた市民ロビーなどを有した公共施設であり、令和2（2020）年10月に竣工し、令和3（2021）年1月に開庁した。

本施設は、経済的で実効性のある管理により、安全で快適な施設環境を市民に提供していく必要があることから、管理業務について専門的知識を有する管理企業等へ包括的に業務委託することとする。

本実施要領は、本施設の管理業務委託に係る管理企業等の創意工夫のある事業提案を募集し、プロポーザル方式による管理業務受託者選定に関して必要な事項を定めるものである。

## 2 業務概要

(1) 業務名 柏崎市役所庁舎包括管理業務

(2) 対象施設

ア 柏崎市役所庁舎

(ア) 所在地 新潟県柏崎市日石町2番1号

(イ) 敷地面積 18,825.7㎡

(ウ) 延床面積 庁舎：9,990.58㎡

車庫棟：1,450.14㎡

その他（ゴミステーション、駐輪場など）：272.04㎡

(エ) 構造・階数 庁舎：鉄筋コンクリート造、一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄骨造、基礎免震構造、地上4階建て

車庫棟：鉄骨造、耐震構造、平屋建て

イ 柏崎市役所鏡町倉庫

(ア) 所在地 新潟県柏崎市鏡町地内

(イ) 延床面積 東側倉庫：136.08㎡

西側倉庫：205.13㎡

(ウ) 構造・階数 東側倉庫：鉄骨造、平屋建て

西側倉庫：鉄骨造、地上2階建て

ウ 柏崎市役所書庫棟

(ア) 所在地 新潟県柏崎市諏訪町地内

(イ) 延床面積 2,125.63㎡

(ウ) 構造・階数 鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造、地上2階建て

(3) 業務内容 別紙1「柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル仕様書」（以下「仕様書」という。）のとおり

(4) 委託期間 令和8（2026）年4月1日から令和13（2031）年3月31日まで

(5) 提案限度額 702,000,000円（消費税及び地方消費税を含む。）

※仕様書に記載の業務のほか、付加提案等がある場合も、提案限度額を超えないこと。

## 3 参加資格

(1) 参加資格

本プロポーザルに参加しようとする者は、次に掲げる全ての要件を満たしていなければならない。

ア この公告の日から起算して、過去5年以内に、延床面積が7,000㎡以上の行政機能を有する公共施設の管理業務受託実績を有する企業又は共同企業体であること。

イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規程に該当する者でないこと。

ウ 参加意向申出書提出期限から契約締結までの間に柏崎市建設工事請負業者等指名停止措置要領及び柏崎市物品調達に係る業者等指名停止措置要領の規定による停止措置を受けていないこと。

エ 次の（ア）から（キ）までのいずれにも該当しない者であること。

（ア）暴力団（暴力団員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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）が経営に実質的に関与していると認められる者

（イ）自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められる者

（ウ）暴力団員であると認められる者

（エ）暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的若しくは積極的に暴力団の維持若しくは運営に協力し、又は関与していると認められる者

（オ）暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有すると認められる者

（カ）法人であって、その役員（その支店又は営業所の代表者を含む。（キ）において同じ。）が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用していると認められるもの

（キ）法人であって、その役員のうち（ウ）から（オ）までのいずれかに該当する者がいるもの

オ 会社更生法（平成14年法律第154号）又は同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号）の適用申請をした者（更正計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

カ 民事再生法（平成11年法律第225号）の適用申請をした者（再生計画の認可を受けた者を除く。）でないこと。

キ 本プロポーザルの参加意向申出書兼誓約書提出時点において、柏崎市物品入札参加資格者名簿（101建物管理等－001建物総合管理）に登載されていること。

ク 国税及び地方税を滞納していないこと。

(2) 制限事項

ア 参加者が共同企業体である場合、その代表構成員を含む構成員は、他の参加者である共同企業体の代表構成員を含む構成員となることができない。また、参加者が単体企業である場合も同様とする。

ただし、参加者が業務を委託（本業務の再委託）する場合は、この限りでない。

イ 本プロポーザルの審査担当者及びその家族は、参加の担当者及び協力者などの関係者になることができない。

## 4 担当部署及び問合せ先

〒945-8511

新潟県柏崎市日石町2番1号

柏崎市総合企画部総務課総務係

電話番号 0257-21-2330

ファクス番号 0257-22-5904

メールアドレス somu-somu@city.kashiwazaki.lg.jp

## 5 本プロポーザル実施日程

内容	実施日又は期限
公告	令和7（2025）年7月31日（木）
募集要項等に関する 説明会の参加受付	令和7（2025）年7月31日（木）から 令和7（2025）年8月7日（木）午後5時15分まで
募集要項等に関する 説明会	令和7（2025）年8月8日（金）
質問書の提出	令和7（2025）年8月12日（火）から 令和7（2025）年8月20日（水）午後4時まで
質問に対する回答	令和7（2025）年8月22日（金）午後5時まで
参加意向申出書等 の提出	令和7（2025）年8月26日（火）午後5時15分まで
参加資格審査 の結果通知	令和7（2025）年9月5日（金）（予定）
意思確認書の提出	令和7（2025）年9月19日（金）午後5時15分まで
提案書等の提出	令和7（2025）年10月3日（金）午後5時15分まで
提案書等の審査 及び評価 ヒアリング等	令和7（2025）年10月17日（金）（予定） プレゼンテーション及びヒアリングを実施
審査結果の通知	令和7（2025）年10月27日（月）（予定）

## 6 募集要項等に関する説明会

募集要項等に関する説明会を次のとおり開催する。

- (1) 日時 令和7（2025）年8月8日（金）午後2時から2時間程度
- (2) 場所 柏崎市役所 1階 多目的室1
- (3) 参加人数 1団体2人以内  
ただし、共同企業体にあつては、各構成員につき2人以内とする。
- (4) 申込方法 第1号様式「説明会参加申込書」及び第2号様式「参考図書受領申出書兼誓約書」を令和7（2025）年8月7日（木）午後5時15分までに電子メールで送付するものとする。
- (5) 申込先 「4 担当部署及び問合せ先」のとおり

- (6) 参考図書 本説明会に参加した企業又は共同企業体に参考図書を配付する。  
※参考図書の内容は、次のとおり。(予定)  
ア 柏崎市庁舎建設(建築本体)竣工図  
イ 柏崎市庁舎建設(電気設備)竣工図  
ウ 柏崎市庁舎建設(機械設備)竣工図  
エ 柏崎市庁舎安全管理業務委託仕様書  
オ 柏崎市庁舎融雪設備範囲図
- (7) その他 参加者多数の場合は、説明会の時間を分ける場合もある。

## 7 質問及び回答

- (1) 質問書の提出  
ア 提出期限 令和7(2025)年8月20日(水)午後4時必着  
イ 提出方法 電子メール、ファクス又は郵送で「4 担当部署及び問合せ先」に提出するとともに電話による連絡を要す。  
ウ 提出様式 第3号様式「質問書」
- (2) 質問に対する回答  
令和7(2025)年8月22日(金)午後5時までに質問者に第4号様式「質問回答書」で回答するとともに当該内容を市ホームページに掲載する。

## 8 参加意向申出書等の提出

- (1) 提出期限 令和7(2025)年8月26日(火)午後5時15分まで
- (2) 提出書類  
ア 第5号様式「参加意向申出書兼誓約書」  
イ 第6号様式「受託実績報告書」  
ウ 第7号様式「企業概要説明書」  
エ 第7号様式の2「共同企業体結成届」※共同企業体による参加の場合のみ
- (3) 提出方法  
ア 持参する場合  
提出期限までの各日(新潟県柏崎市の休日を定める条例(平成元年条例第31号)第1条第1項に規定する休日(以下「休日」という。)を除く。)午前8時30分から午後5時15分までに提出すること。  
イ 郵送する場合  
提出期限必着とし、表面に「柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル参加意向申出書等在中」と朱書きすること。

## 9 参加資格審査及び結果通知

参加意向申出書の提出者が参加資格を満たしているか確認し、確認結果を第8号様式「参加資格確認結果通知書」により提出者全員に通知する。本プロポーザルへの参加が認められた者には、当該結果通知書に第9号様式「関係書類提出要請書」を同封する。

## 10 提案書等の提出意思確認書の提出

- (1) 提出期限 令和7（2025）年9月19日（金）午後5時15分まで
- (2) 提出書類 第10号様式「提案書等提出意思確認書」
- (3) 提出方法
  - ア 持参する場合  
提出期限まで（休日を除く。）の各日午前8時30分から午後5時15分までに提出すること。
  - イ 郵送する場合  
提出期限必着とし、表面に「柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル提出意思確認書在中」と朱書きすること。
- (4) その他 提出期限までに提出がない場合は、辞退したものとみなす。

## 11 提案書等の提出

- (1) 提出期限 令和7（2025）年10月3日（金）午後5時15分まで
- (2) 提出書類

	提出書類	提出部数
1	第11号様式「企画提案書提出書」	正本1部
2	企画提案書	正本1部、副本8部
3	第12号様式「見積書」	正本1部、副本8部
4	CD-ROM等外部メディア	正本1部
5	プライバシーマーク登録証の写し ※当該登録証の保有者のみ	正本1部、副本8部
6	ISO/IEC27001 (ISMS) の登録証及び付属書の写し ※当該登録証の保有者のみ	正本1部、副本8部
7	ISO9001 の登録証及び付属書の写し ※当該登録証の保有者のみ	正本1部、副本8部
8	ISO14001 の登録証及び付属書の写し ※当該登録証の保有者のみ	正本1部、副本8部

- (3) 提案書等の作成方法  
提案書等の作成に当たっては、別紙1「仕様書」の「5 業務内容」及び別紙2「柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル評価基準書」（以下「評価基準書」という。）の内容に基づき、極力簡潔なものとし、次の点に留意すること。
  - ア 言語は日本語とし、通貨は日本円とすること。
  - イ 企業のロゴや商号等は、記載しないこと。
  - ウ 企画提案書は任意様式（日本工業規格A4様式。ただし、図面等補足資料に限り、A3用紙の使用を認める。A3様式を使用する場合は、横折込みとすること。）とし、全体で20ページ以内とすること。
  - エ 見積書は、別紙1「仕様書」の「5 業務内容」に記載の内容を基本とし、提案の中で類似するものについては、該当の業務欄にその金額を含めたものとする。ただし、上

限額の範囲内で付加提案等を行う場合で、かつ、提案対象業務において類似するものがないと判断される提案内容については、様式を加工し、追加業務として内容を明記するとともに、その経費を記載すること。

オ CD-ROM等の外部メディアには、全ての提出書類に係る電子データを格納すること。

#### (4) 提出方法

##### ア 持参する場合

提出期限まで（休日を除く。）の各日午前8時30分から午後5時15分までに提出すること。

##### イ 郵送する場合

提出期限必着とし、表面に「柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル提案書等在中」と朱書きすること。

## 1.2 提案書等の審査及び評価

提出された提案書等の審査及び評価（以下「審査等」という。）は、柏崎市役所庁舎包括管理業務委託公募型プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）において、次のとおり行う。なお、選定委員会は、非公開とする。

(1) 評価基準 別紙2「評価基準書」のとおり

(2) 評価方法

##### ア プレゼンテーション及びヒアリング

提案書の内容を補完するために、提案者はプレゼンテーションを行うこととし、市は提案書及び当該プレゼンテーションの内容に対し、ヒアリングを行うこととする。また、1提案者におけるプレゼンテーションの時間配分は、50分以内とし、おおむね次の目安で行うこととする。

###### 【時間配分】

準備5分、説明20分、ヒアリング20分、撤収5分

※時間配分は、当日の進行により変動する可能性があることに留意すること。

###### 【日時】

令和7（2025）年10月17日（金）（予定）

※時間等の詳細は、プレゼンテーション日程通知に併せて行う。

###### 【会場】

柏崎市役所 4階 4-3、4-4会議室

###### 【出席者】

最大出席者数は3人とし、提案企業の社員とする。なお、出席者のうち、本業務を受託した際に配置又は配置予定の「統括管理者」を必ず含むこと。

###### 【機器】

プレゼンテーションにPC等の機器を使用する場合は、提案者が用意すること（プロジェクター、スクリーン及び電源タップのみ市が用意する。）。

###### 【資料】

提出された提案書以外の資料配布は認めない。ただし、スクリーンに投影する資料の配布は認める。

##### イ 提案書等の審査等

提出された提案書等並びにプレゼンテーション及びヒアリングの内容を(1)の評価基準に基づき、選定委員会の各委員が審査等を行う。

### 1 3 受託候補者の特定

選定委員会において審査等を実施した結果、各委員による評価点の合計が最高である者を受託候補者として特定する。

なお、協議において、契約締結の合意に至らなかった場合又は受託候補者の提案において虚偽の記載、不正及び違反が認められる場合は、選考結果は無効とし、次順位者を受託候補者として契約締結に係る協議を行うこととする。

### 1 4 審査結果の通知及び公表

選定委員会において、提案書等の審査等を行った結果は、全提案者に個別に電子メールにて通知する。また、受託候補者及び次順位者に係る企業（団体）名並びにプロポーザルに係る講評及び審査日程等の経緯を第13号様式「プロポーザル方式による結果の公表について」により市ホームページへ掲載する。なお、審査及び審査結果に係る問合せ、異議申立ては、受け付けない。

### 1 5 失格事項

提案書等の提出を求めた者がその後、次に掲げるいずれかに該当することとなった場合は、本プロポーザルの参加資格を失うこととなる。また、既に提案書等を提出している場合には、当該提案書等は無効とする。

- (1) 3で示す参加資格を満たさないこととなった場合
- (2) 提出した書類に提示すべき事項の全部又は一部が提示されない場合
- (3) 提出した書類に虚偽の内容を記載した場合
- (4) 提案書等が提出期限を経過して提出された場合
- (5) 11(4)で示す以外の方法で提案書等を提出した場合
- (6) 本プロポーザルの関係者に故意に接触を求めた場合
- (7) 本プロポーザルの公平性を害する行為があった場合
- (8) その他市が不相当と認めた場合

### 1 6 契約の締結

契約書を取り交わすものとし、受託候補者との間で調整を行い、協議が調った場合に契約を締結する。契約締結に要する費用は、受託者の負担とする。

### 1 7 その他

- (1) 提出できる提案は、1者につき1件までとする。
- (2) 参加意向申出書のほか、本プロポーザルに係る一切の費用は、参加者の負担とする。

- (3) 提出された書類及び提案書等は、返却しない。
- (4) 参加者が2者の場合、本プロポーザル終了後の結果公表において、次順位者の得点は、公表しない。
- (5) この要領に定めのない事項については、新潟県柏崎市プロポーザル方式実施取扱要綱、新潟県柏崎市財務規則（平成16年規則第5号）等の関連する法令、規則及び通知の定めるところによる。
- (6) この要領に定めるもののほかは、選定委員会において決定する。