

麻生区内学校施設
包括管理業務
実施方針

令和5年3月

川崎市

目 次

第1章 事業概要	1
1 事業内容に関する事項	1
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設の管理者の名称	1
(3) 事業の目的	1
(4) 事業の内容	1
(5) 市内事業者の積極的活用	4
(6) 法令等の遵守	4
第2章 公募への応募に関する条件等	5
1 応募者の備えるべき参加資格要件	5
(1) 応募者の構成等	5
(2) 応募者の参加資格要件	5
2 応募に関する留意事項	6
(1) 実施要領等の承諾	6
(2) 応募に伴う費用負担	6
(3) 使用言語、単位及び時刻	6
(4) 公正な応募の確保	7
(5) 応募に係る提出書類の取扱い	7
(6) 市の提供する資料の取扱い	7
第3章 公募への応募の手続き等	8
1 選定の手順及び予定スケジュール	8
2 応募手続き	8
(1) 実施要領等の公表	8
(2) 実施要領等に関する質問受付・質問回答公表	8
(3) 参加表明、資格審査書類の受付、資格審査結果の通知	9
(4) 提案書の受付	9
第4章 優先交渉権者の選定方法等	10
1 選定方法	10
2 選定に関する基本的な考え方	10
3 審査手順に関する事項	10
(1) 資格審査	10
(2) 提案審査	10
(3) 優先交渉権者の選定	10
第5章 責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	11
1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	11
(1) 責任分担の考え方	11
(2) 予想されるリスクと責任分担	11
2 受注事業者の責任の履行に関する事項	11
3 モニタリングの実施	11
(1) モニタリングの方法	11
(2) モニタリングの費用の負担	12
(3) モニタリングの結果等	12
第6章 その他事業の実施に関する事項	13
1 本事業に関する問合せ先	13
添付資料 リスク分担表（案）	14

第1章 事業概要

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

麻生区内学校施設包括管理業務

(2) 公共施設の管理者の名称

川崎市教育委員会

(3) 事業の目的

本市では、麻生区内黒川地区の世帯増に伴い、はるひ野小中学校の新設事業等をPFI手法により実施してきた。

同事業は、平成18年8月の事業契約締結後、約2年間の設計・建設期間、15年間の維持管理・運営期間を経て、令和5年3月31日をもって契約期間が満了となるが、これに先立ち、次期事業手法を引き続きPFI手法で実施することを検討する一方で、はるひ野小中学校の維持管理・運営業務、複数の小中学校の維持管理業務を一括して委託する包括管理委託方式の可能性についても検討を進めてきたところである。

本事業は、はるひ野小中学校のみならず、麻生区内のすべての市立小中学校のより一層の管理水準の向上と効率的な管理運営に寄与することを目的とし、包括管理委託を実施するものである。

(4) 業務の内容

本業務は、以下の事業内容とする。詳細は、実施要領等（公募型プロポーザル実施要領、仕様書、評価項目・審査基準、契約書（案）、その他参考資料等をいう。以下同じ。）公表時に示す。

ア 事業方式

複数の施設の維持管理を包括的に実施する包括管理委託方式とする。

イ 契約期間

契約締結日（※）～令和9年3月31日

※契約締結日は、後述する事業者提案に基づき優先交渉権者が決定した後の令和5年10月から、下記「ウ 業務範囲」に記載の業務を開始する令和6年4月1日までのうち、いずれかの日とする。

ウ 業務範囲

業務	対象校 はるひ野小中学校	左記以外の 麻生区内小中学校
維持管理業務※ ¹	○	
受付・校務業務	○	×
修繕工事 (設計図書の作成を要しないものに限る。)	○ (学校からの修繕の要望を受け付けるヘルプデスク機能を用意し、現地調査に基づく改修優先度及び改修方法等の提案を行い、修繕の発注・監理・支払を行う。なお、発注に際しては、3者による見積り合わせ等により施工事業者を決定する。) ※ ²	

※1 維持管理業務は、下記業務を想定しているが、実施要領等の公表までに決定する。(一部、従来業務を集約した業務名としている。)

建築物定期点検業務 / 建築設備定期点検業務 / 防火設備定期点検業務 /
遊具点検業務 / 昇降機保守点検業務 / 給食調理機器関係保守点検業務 /
消防用設備等点検業務 / プール設備清掃保守点検業務 /
雨水貯留施設清掃点検業務 / トイレ清掃業務 /
給食室換気扇設備・窓ガラス清掃 / 窓ガラス清掃業務 /
貯水槽清掃保守点検業務 / 建築物等環境衛生管理業務 /
空気調和機器点検業務 / 樹木剪定・草刈業務 / 有害鳥類捕獲等業務 /
漏水調査業務

※2 修繕業務の上限額については、今後検討を進め、実施要領等の公表までに決定する。

エ 対象とする施設

・麻生区内市立小中学校（全24校23施設）

	学校名	主たる建物 建築年月	延床面積 (㎡)	児童生徒数 (令和4年5月現在)	所在地
1	長沢小学校	S51.3	5,428	640	東百合丘 2-24-7
2	西生田小学校	H12.2	8,106	874	細山 2-2-1
3	千代ヶ丘小学校	S50.8	5,961	492	千代ヶ丘 8-9-1
4	金程小学校	H02.3	5,209	402	金程 2-10-1
5	百合丘小学校	H24.7	9,932	879	百合丘 2-1-2
6	南百合丘小学校	S44.6	5,677	868	王禅寺西 1-26-1
7	麻生小学校	H03.3	7,774	738	上麻生 3-24-1
8	東柿生小学校	S41.3	6,531	410	王禅寺東 6-3-1
9	王禅寺中央小学校	S54.3	8,138	528	王禅寺東 4-14-1
10	真福寺小学校	S57.1	5,214	239	白山 5-3-1
11	虹ヶ丘小学校	S51.3	6,562	144	虹ヶ丘 1-21-2
12	柿生小学校	H15.2	8,048	802	片平 3-3-1
13	岡上小学校	S62.3	4,141	238	岡上 675-1
14	片平小学校	S59.3	7,243	629	片平 5-28-1
15	栗木台小学校	S58.3	6,736	678	栗木台 5-15-1
16	西生田中学校	S45.3	6,337	549	高石 3-25-1
17	金程中学校	S61.3	6,590	402	金程 3-16-1
18	長沢中学校	S52.12	7,419	521	東百合丘 4-12-1
19	麻生中学校	H03.3	6,722	438	上麻生 4-39-1
20	柿生中学校	H22.5	8,660	490	上麻生 6-40-1
21	王禅寺中央中学校	S55.3	7,703	328	王禅寺東 4-14-2
22	白鳥中学校	S54.3	8,388	691	白鳥 1-5-1
23	はるひ野小・中学校	H20.2	(小) 14,595	946	はるひ野 4-8-1
24			(中) 8,067	387	

オ 事業者の収入等

上記ウに示す各業務を行うことに対して、事業者にマネジメント経費を加味した委託料を支払う。委託料は、物価変動や金利変動があった場合には、契約に従って改定することがある。また、事業者の契約の履行状況により、市は事業者を支払う委託料を減額又は停止することがある。

なお、維持管理業務の一部及び修繕費（実際に修繕を行う事業者を支払う作業費、材料費等の費用に限る。）は、各月ごとの実績払いとすることを想定している。詳細については、実施要領等公表時に示す。

カ 契約期間中の業務内容の変更への対応

契約期間中に、大規模改修工事による施設、設備の変更に伴い、業務内容に変更が生じる場合がある。なお、この場合は、変更契約により対応する。

(5) 市内事業者の積極的活用

再委託先等の事業者の選定に当たっては、本市に本店を置く事業者を優先するものとする。このことは、事業者公募の際の評価の対象とするとともに、事業開始後については、その実績をモニタリング等で毎年度確認する。

(6) 法令等の遵守

受注事業者は、本業務を実施するに当たり、必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例、規則、規程及びガイドライン等を含む。）を遵守するものとする。

第2章 公募への応募に関する条件等

1 応募者の備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成等

本業務における公募の応募者の構成等については、以下のとおりとする。

- ア 応募者は、包括管理業務を担う能力を有する単独事業者あるいは複数の事業者の共同体（以下「グループ」という。）とする。
- イ グループで応募する場合は、代表事業者を1者選定し、それ以外の事業者は構成事業者とする。
- ウ 参加意向申出時には、応募者の構成事業者を明らかにし、各々の役割分担を明確にする。
- エ ウの場合において、参加意向申出後の応募者の構成事業者の変更は原則として認めない。ただし、市が承認した場合は、この限りではない。
- オ ーグループの構成事業者は、他の応募者の構成事業者にはなれない。
- カ 応募者は、実施要領等の内容を熟知し、業務内容等を十分に理解した上で当該公募プロポーザルに参加すること。

(2) 応募者の参加資格要件

応募者（応募者がグループの場合には、代表事業者及びすべての構成事業者）は、以下の要件を満たすこと。

ただし、次のキ及びクについては、代表事業者が資格要件を満たすことにより、グループとして資格要件を満たすものとする。

- ア 川崎市契約規則（昭和39年4月1日規則第28号）第2条及び川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱（昭和63年9月1日施行）の規定に基づく資格停止期間中でないこと。
- イ 令和5・6年度川崎市業務委託有資格業者名簿において、業種「その他業務」、種目「その他」に登録されていること。（実施要領公表の日において未登録の場合は、参加申込みの前日までに登録の申請をすること。）
- ウ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- エ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。

オ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条の規定に基づく更生手続き開始の申立て、民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条の規定に基づく再生手続き開始の申立て又は破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条若しくは第 19 条の規定に基づく破産手続き開始の申立てがなされていない者であること。

カ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項若しくは第 5 項の規定による営業停止の処分を受けていないこと。

キ ビルメンテナンス等の業務責任者として自社で通算 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日本語が堪能で、コミュニケーション能力を有するものを本業務の総括責任者として選任すること。

ク 業務遂行、緊急対応及び連絡・調整・打合せ等に関し、迅速に対応できる体制を構築するため、川崎市内に拠点を設定すること（なお、拠点設置に要するスペースについては、必要に応じ、本市が無償で提供する予定）。

ケ 次のいずれにも該当しない者であること。

(ア) 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又は川崎市暴力団排除条例（平成 24 年 3 月 19 日条例第 5 号）第 7 条に該当する者

(イ) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 号）第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者

*なお競争入札参加資格申請については、財政局契約課に問い合わせること。

2 応募に関する留意事項

(1) 実施要領等の承諾

応募者は、実施要領等に記載された内容を承諾の上、応募に参加すること。

(2) 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

(3) 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

(4) 公正な応募の確保

応募に当たって、応募者は私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。なお、後日、不正な行為が判明した場合、契約の解除等の措置をとることがある。

(5) 応募に係る提出書類の取扱い

ア 著作権

本業務の提案書類の著作権は応募者に帰属するものとし、審査結果の公表以外には使用しないものとする。ただし、選定された事業者の提案書類は、本市が必要と認める時には、提案書の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

応募者からの提出書類は原則として返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負うものとする。

(6) 市の提供する資料の取扱い

応募者（応募を辞退した者を含む。）は、本市が提供する資料を本業務の応募の検討以外の目的で使用することはできない。

第3章 公募への応募の手続き等

1 選定の手順及び予定スケジュール

日程	内容
令和5年5月上旬～中旬	実施要領等の公表
	実施要領等に関する質問受付
	実施要領等に関する質問回答公表
令和5年6月上旬～7月上旬	参加意向申出、資格審査申請の受付
	資格確認結果通知
	施設見学会、提案書受付開始
令和5年8月中旬	提案書の提出期限
令和5年8月下旬	提案に関するヒアリング（選定委員会）
令和5年9月上旬	優先交渉権者の決定及び公表
令和5年10月～	打合せ等、契約締結
令和6年4月1日	業務開始

2 応募手続

(1) 実施要領等の公表

令和5年5月中旬頃までに実施要領等を市ホームページにおいて公表する。

なお、公表の際は、事業費上限額等のほか、参考資料として、学校ごとの維持管理業務契約実績（直近3か年度）、修繕（軽易工事）実績、現行業務フロー図等の提示を予定している。

(2) 実施要領等に関する質問受付・質問回答公表

実施要領等に関する質問を受け付ける。提出された実施要領等に関する質問への回答は、市ホームページで公表する。具体的な日程は実施要領等に示す。

ただし、質問を提出した事業者名や、事業者の特殊な技術、事業ノウハウ等に関する事項は公表しない。

(3) 参加意向申出、資格審査書類の受付、資格審査結果の通知

応募者に参加意向申出書及び資格審査に必要な書類の提出を求める。資格審査の結果は、すべての応募者にそれぞれ通知する。参加意向申出書の提出方法・時期、資格審査に必要な書類の詳細については、実施要領等に示す。

(4) 提案書の受付

資格審査通過者に対し、実施要領等に基づき本業務に関する提案書の提出を求める。なお、提案書の提出方法・時期、提案に必要な書類の詳細等については、実施要領等により提示する。

第4章 優先交渉権者の選定方法等

1 選定方法

事業者の選定は、公募型プロポーザル方式で行う。提案の審査方法の詳細については、実施要領等公表時に示す。

2 選定に関する基本的な考え方

- (1) 提案の審査は、選定委員会を設置し行う。評価項目及び審査基準は実施要領等と併せて公表する。
- (2) 選定委員会においては、業務範囲に係る提案、市内事業者との協働・連携、資金計画等の各面から総合的に提案書の審査を行う。
- (3) 選定委員会が事業者を選定するまでの間において、応募者のうち代表事業者及び構成事業者が参加資格要件を欠くような事態が生じた者については、選定しない。

3 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

(1) 資格審査

資格審査に必要な書類に基づき、応募者の備えるべき参加資格要件について審査する。

(2) 提案審査

実施要領等と併せて公表する評価項目及び審査基準に基づき、選定委員会において総合的に審査する。

(3) 優先交渉権者の選定

最優秀提案を行った応募者を優先交渉権者として選定するとともに、このことを速やかに提案審査書類提出者に通知し、公表する。

ただし、優先交渉権者の代表事業者及び構成事業者に本契約締結前に参加資格要件を欠くような事態が生じた場合には、その契約候補者を失格とする。

第5章 責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

(1) 責任分担の考え方

本業務における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担し、より低廉で質の高いサービス提供を目指すものであり、受注事業者が担当する業務については、受注事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として受注事業者が負うものとする。ただし、本市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、本市が責任を負うものとする。

(2) 予想されるリスクと責任分担

本業務で想定される本市と受注事業者のリスクの分担については、現時点では「添付資料 リスク分担表(案)」を原則とすることを考えているが、今後検討を進め、実施要領等の公表までに決定する。

2 受注事業者の責任の履行に関する事項

受注事業者は、実施要領等と併せて公表する契約書(案)に基づき作成された契約書に従い、誠意をもって責任を履行する。

3 モニタリングの実施

受注事業者が実施する業務に対し、本市が保有する公共施設に係る保守管理の質の向上、業務の効率化等のため、モニタリングを実施する。

(1) モニタリングの方法

受注事業者が作成する業務実施計画書、報告書、維持管理マニュアル等や本市と受注事業者で構成する定例会議の開催等により、モニタリングを実施する。

(2) モニタリングの費用の負担

本市が実施するモニタリングにかかる費用は本市が負担する。受注事業者自らが実施するセルフモニタリングにかかる費用は、受注事業者の負担とする。

(3) モニタリングの結果等

モニタリングの結果、本業務の不履行及び要求水準の達成が不十分であると判断した場合には、改善要求、委託料の減額、契約解除等の処置の対象となる。

第6章 その他事業の実施に関する事項

1 本事業に関する問合せ先

川崎市教育委員会事務局教育環境整備推進室

住 所：〒210-0004 川崎市川崎区宮本町6番地 明治安田生命川崎ビル5階

電 話：044-200-0753（直通）

メール：88seibi@city.kawasaki.jp

添付資料 リスク分担表（案）

本リスク分担表（案）は、本事業における主なリスクに対する基本的な考え方を示すものである。

段階	リスクの種類	No	リスクの内容	リスク分担	
				市	事業者
開始段階	1 公募リスク	(1)	実施要領等の内容の誤りや変更等に関するもの	○	
		(2)	応募に伴う費用に関するもの		○
	2 契約締結リスク	(1)	事業者の責に帰すべき事由による契約締結の遅延又は締結不能		○
		(2)	本市の責に帰すべき事由による契約締結の遅延又は締結不能	○	
運用段階ほか全段階共通	3 法制度リスク（税制度以外）	(1)	本業務に直接関係する法制度の新設・変更に関するもの	○	
		(2)	上記以外のもの		○
	4 税制度リスク	(1)	事業者の利益に関わる税制の変更や新たな税の導入に関するもの		○
		(2)	消費税ほか上記以外の税制の変更や新たな税の導入に関するもの	○	
	5 物価変動リスク	(1)	一定水準（あらかじめ合意した範囲）を超える場合の委託料の増減に関するもの	○	
	6 事業の中断・中止・遅延リスク	(1)	事業者の破綻等事業者の責に帰すべき事由によるもの		○
		(2)	市の債務不履行等市の責に帰すべき事由によるもの	○	
	7 災害・事故等リスク（情報漏えい等を含む。）	(1)	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
		(2)	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		(3)	上記以外のもの（不可抗力（※））	協議	
	8 施設・備品・什器損傷リスク	(1)	事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
		(2)	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		(3)	上記以外のもの（本市所有のものに限る。）	○	
9 クレーム・第三者損害リスク	(1)	事業者の業務に起因する事由によるもの		○	
	(2)	上記以外のもの	○		
終了段階	10 業務の引継ぎ	(1)	市及び次期事業者への業務及び管理データの引継ぎ		○

※市又は事業者のいずれの責にも帰すことができない自然的又は人為的な現象によるリスクを指す。