

世田谷区本庁舎等総合管理業務委託
プロポーザル審査結果報告書

令和4年9月
世田谷区

1 はじめに

世田谷区本庁舎等整備については、建築後50年以上経過した世田谷区役所本庁舎及び世田谷区民会館の災害対策や区民サービス、環境性能など様々な機能の向上を図るため、平成28年12月策定の「世田谷区本庁舎等整備基本構想」をもとに、平成31年3月に「世田谷区本庁舎等整備基本設計」、令和2年3月に実施設計を取りまとめ、令和3年7月に着工（1期）した。

世田谷区本庁舎等総合管理業務（以下、「本業務」という。）は、3期にわたり段階的に建設又は改修される本庁舎、区民会館及びそれらの敷地（以下、「本庁舎等」という。）の庁舎管理、設備機器の監視・運転、守衛受付・警備監視、清掃業務、環境衛生の保持その他の管理業務について、1期完了後から3期完了までの間、総合的に委託することにより民間のノウハウを活用し、管理業務の質の向上や事務コスト削減を目的としている。

新たな本庁舎等は、延床面積7万㎡を超え、また東1期棟の高さは約45mであることから、建築基準法に基づく中央管理室及び消防法に基づく防災センターの設置が義務付けられる大規模な建物となるため、本業務を担う事業者には、業務に関する専門的な知識やノウハウ、高度な技術力が求められ、併せて、管理対象の建物が順次建設されるため、仕様の見直し等への柔軟な対応がとれる経験豊富な管理実績を持つことは不可欠である。

このことから、本業務を委託するにあたり最適な事業者を選定するためにプロポーザル方式による選定を採用し、「世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会」を設置して優先交渉権者を選定するための審議を行ったので、その結果を次のとおり報告する。



図：新庁舎の完成イメージ

2 本業務委託内容の概要

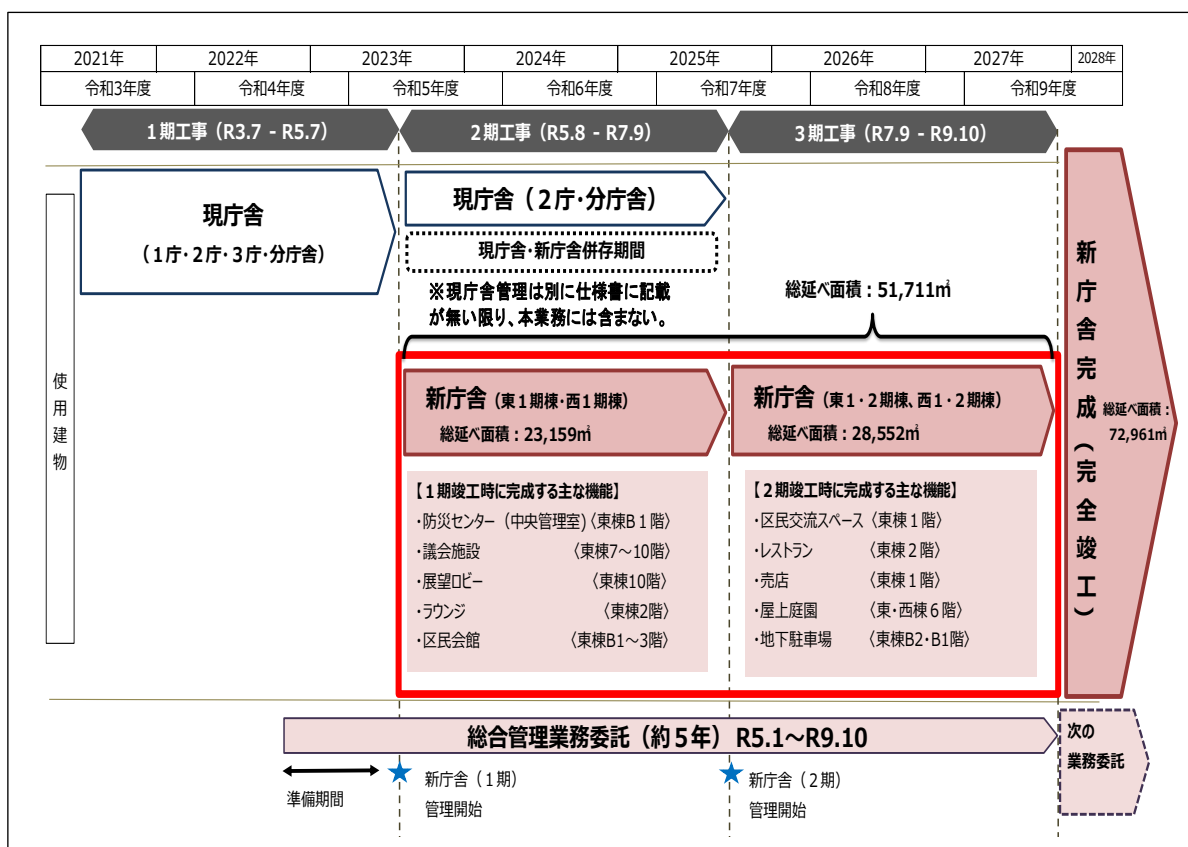
(1) 対象施設

本庁舎等整備工事のうち、1期、2期工事にて建設される新庁舎、改修される区民会館及びそれらの敷地を対象とする。

※参考：次の表1及び図1において、太枠線内を対象とする。

表：各工期完了後の延べ面積

	東棟			西棟		総延べ面積
	庁舎	区民会館	駐車場	庁舎	駐車場	
1期完了後 <2期工事中>	11,251 m ²	5,810 m ²	0 m ²	6,098 m ²	0 m ²	23,159 m ²
2期完了後 <3期工事中>	24,810 m ²	6,082 m ²	5,592 m ²	15,227 m ²	0 m ²	51,711 m ²
【参考】3期完了後 (完全竣工後)	24,810 m ²	6,082 m ²	5,592 m ²	31,788 m ²	4,689 m ²	72,961 m ²



図：各工期で完成する新庁舎の主な施設機能と、現庁舎の活用期間、及び総合管理業務委託期間の関係

(2) 業務内容

委託する業務内容は、次のとおりである。

- ①統括管理業務
- ②施設常駐管理業務
- ③環境衛生管理業務
- ④設備定期点検・保守管理業務
- ⑤清掃業務
- ⑥保安警備業務
- ⑦駐輪場管理運営業務
- ⑧駐車場管理運営業務
- ⑨植栽管理業務（樹木剪定等）
- ⑩庁舎案内及び受付業務
- ⑪トイレ消毒装置等の維持管理業務

3 選定スケジュール

日 程	内 容
令和4年3月14日（月）	第1回 世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会
4月13日（水）	公告、説明書の交付
4月18日（月）	参加表明書に関する質問提出期限
4月20日（水）	参加表明書に関する質問回答
4月27日（水）	参加表明書提出期限
5月10日（火）	提案評価実施の通知（招請通知）
5月20日（金）	提案書等に関する質問提出期限【1回目】
6月 3日（金）	提案書等に関する質問回答【1回目】
6月15日（水）	提案書等に関する質問提出期限【2回目】
6月30日（木）	提案書等に関する質問回答【2回目】
8月 2日（火）	提案書等の提出期限
8月18日（木）	第2回 世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会
8月31日（水）	提案評価（ヒアリング）実施
	第3回 世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会
9月 6日（火）	提案評価結果（審査結果）の通知
	優先交渉権者及び審査結果の公表

4 参加資格要件

参加者は、単独又は複数の事業者により構成される共同企業体（JV）とし、参加資格要件は次に掲げる条件を全て満たす者とした。

- (1) 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（同令第167条の11第1項において準用する場合も含む。）の規定に該当しないこと。また、同条第2項による措置を現に受けていないこと。
- (2) 区から指名停止又は入札禁止を受けている期間中でないこと。
- (3) 会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更正手続き開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続き開始の申立てがなされていないものであること。
- (4) 都道府県民税・市区町村民税に滞納がないこと。
- (5) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの競争入札参加資格者であり、営業種目に「建物清掃」「電気・暖冷房等设备保守」「警備・受付等」のいずれも登録がされていること。
- (6) 防災センター（中央管理室）管理業務を含む、延床面積5万㎡以上かつ建物高さ31m以上の施設の管理業務受託の実績があること。
- (7) 本業務の統括管理責任者として、以下の全てを満たす者を選任できる事業者であること。
 - ① ビルメンテナンス等を行う責任者として、延床面積5万㎡以上かつ建物高さ31m以上の施設の管理業務受託の実務を通算5年以上経験した者
 - ② 契約期間中、専任専属できる者ただし、契約締結の前後にかかわらず、死亡や傷病、退職等の真にやむを得ない事情により、区が承認のうえ、配置予定の統括管理責任者を変更する場合は、当初配置予定の統括管理責任者と同等以上の者を配置しなければならない。
- (8) 共同企業体（JV）を構成する場合、その構成員全てが（1）～（4）までに掲げる要件を満たし、かつ次の各号の要件も満たさなくてはならない。
 - ① 構成員で協議のうえ、代表構成員を定めること。なお、統括管理責任者が在籍する事業者を代表構成員とし、代表構成員は全体の意思決定や管理運用等の全ての責任を負わなくてはならない。
 - ② 代表構成員は上記（1）～（4）に加え、（6）及び（7）の要件を満たすこと。また、上記（5）については共同企業体の構成員のいずれかが登録されていること。（同一の事業者について全ての営業種目が登録されている必要はなく、共同企業体全体として、上記（5）の要件を満たしていれば足りる。）

- ③ 共同企業体の構成員は、本件において他に参加する共同企業体に所属していないこと。また、共同企業体に所属しながら単独で提案を行うこともできない。
- ④ 共同企業体により参加申込みをした後においては、当該共同企業体の代表構成員及び構成員の変更は、認めない。
ただし、契約締結の前後にかかわらず、倒産等の真にやむを得ない事情による場合は、区と協議のうえ構成員の変更を認めることがある。

5 選定委員会の設置、審査方法、提案書の評価項目及び配点

(1) 選定委員会の設置

事業者選定にあたっては、専門的な見地から公正かつ公平な選定を行うため、学識経験者等により構成する「世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置し、提案書の評価を実施した。

表：世田谷区本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会の構成

役職	氏名	所属・肩書
委員長	吉田 倬郎	工学院大学 名誉教授
副委員長	小見 康夫	東京都市大学 教授
委員	渡辺 正信	東京都財務局 建築保全部長
委員	松村 浩之	世田谷区 技監

(2) 審査方法

提案書の内容について、選定委員会において、以下（3）の評価項目について評価を行い、書類審査を実施した。さらに、提案書等の内容確認を目的として事業者ヒアリングを実施した。

(3) 提案書の評価項目及び配点

提案書の評価点は、委員一人あたり234点満点とし、提案評価点（214点満点）と提案価格評価点（20点満点）との合計によるものとする。なお、全委員の評価点の総計（936点満点）の最高得点者を優先交渉権者とする。

配点の詳細は、次ページの表のとおりである。

表：提案書の評価項目及び配点の詳細

評価項目		配点
提案評価点	統括管理責任者の資格及び業務実績	16点
	業務実施体制	40点
	総合管理開始までの準備期間における業務内容等 防災センターをはじめとした各業務の実施体制	
	緊急対応	20点
	業務の品質・効率性	59点
	業務品質及び効率性を向上させる方策	
	参考仕様書への改善提案	
	苦情（課題）処理体制 各業務における研修計画等	
	区内事業者の活用	30点
	環境配慮、社会的動向等に関する提案	49点
	環境への配慮に関する取組み	
	維持管理DXに関する提案	
	障害者雇用等に関する取組み 世田谷区公契約条例等の遵守及び労働環境向上等に関する取組み	
	提案価格評価点	提案価格
合計		234点
総計		936点

6 審査経過

(1) 参加資格要件の確認

令和4年4月27日（水）の参加表明書提出期限内に、以下5者から参加表明があった。提出書類により、全者が参加資格要件を満たすことを確認した。

- ・株式会社新東美装
- ・大成有楽・世田谷サービス公社 共同企業体
- ・東急プロパティマネジメント・東急コミュニティー 共同企業体

- ・株式会社東京ダイケンビルサービス
 - ・日本管財株式会社（五十音順）
- (2) 質疑応答（参加表明書及び提案書関係）
- ① 参加表明書に関する質疑応答を1回実施した。（質疑回答数：17件）
 - ② 参加資格が確認された参加者に対し、提案書関係の質疑応答を2回実施した。（質疑応答数：1回目は148件、2回目は56件）
- (3) 提案書等書類の提出
- 参加資格要件を満たした5者のうち、4者から、令和4年8月2日（火）の提出期限までに提案書の提出があった。（1者は辞退）
- (4) 提案書評価及び事業者ヒアリング、審査
- 令和4年8月18日（木）に選定委員会を開催し、全者をヒアリング対象者として決定し、令和4年8月31日（水）に統括管理責任者の出席を必須としてヒアリングを実施した。ヒアリング後、選定委員会を開催し、各選定委員による見直し後の評価点を集計、公表し、審査結果を確定した。
- ※審査の過程では参加事業者名は伏せており、ヒアリングにおいても参加事業者名及び選定委員の氏名は伏せて実施した。なお、ヒアリング後の選定委員会における審査結果の公表後、はじめて選定委員に参加事業者名を公開した。

7 審査結果

審査の結果、専任専属予定の統括管理責任者の豊富な実績や、総合管理に関する会社としての経験が活かされた業務実施体制、また、業務品質・効率性を向上させるための方策や研修体制、維持管理DXに関する提案の具体性等が評価され、提案価格に対する評価点と合わせて936点中763点の評価点を得た日本管財株式会社を、世田谷区本庁舎等総合管理業務委託の優先交渉権者として決定した。（次ページの審査結果一覧を参照。）

表：審査結果一覧

順位	参加者名 (単体/JV)	評価点計 (①+②) ※936点満点	内 訳		
			提案書 評価点①	提案価格評価点②	
				提案金額 (税込・円)	
1	日本管財株式会社	763点	683点	80点	¥1,636,870,180
2	東急プロパティマネジメント・東急コミュニティー 共同企業体	758点	680点	78点	¥1,677,612,986
3	大成有楽・世田谷サービス公社 共同企業体	692.6点	627点	65.6点	¥1,995,950,000
4	株式会社新東美装	660.2点	585点	75.2点	¥1,738,374,000

8 優先交渉権者

優先交渉権者名	所在地	提案価格 (税込)
日本管財株式会社	東京都中央区日本橋 2-1-10	1,636,870,180円

9 契約予定期間

完全竣工までの、令和5年1月1日から令和9年10月31日まで