

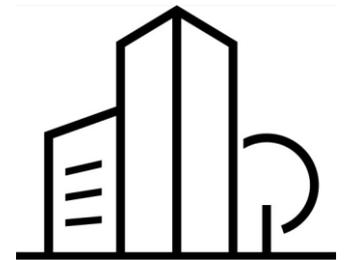
## 世田谷区本庁舎等の施設管理事業者選定に向けた検討状況について

### <主旨>

本庁舎等整備において、令和5年度の1期棟の竣工を見据え、新しい本庁舎等（以下「新庁舎等」という。）の施設管理業務委託についての検討状況を報告する。

### <報告内容>

- 1 新庁舎等の管理方針 . . . P 1～2
- 2 施設管理事業者の選定手法 . . . P 3～4
- 3 今後のスケジュール（予定） . . . P 5



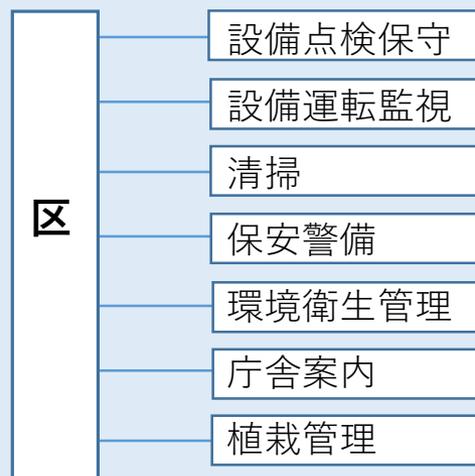
# 1 新庁舎等の管理方針

## (1) 庁舎管理業務の委託方針

新庁舎等の施設管理については、現庁舎で個別に委託している、設備の点検保守や運転監視、清掃、保安警備等の各業務を包括した総合管理業務として委託する。

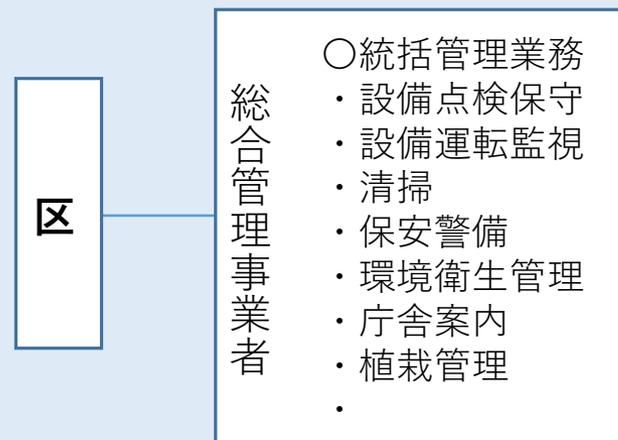
### 【現庁舎では業務毎の個別委託】

区は、各業務の事業者と個別に契約



### 【新庁舎等で想定する総合管理業務委託】

区は、各業務を包括した総合管理事業者と契約



#### 【総合管理業務とする理由】

- ・東1期棟地下1階の「防災センター（兼中央管理室）」を拠点に、様々な業務の運用管理を集中的に行う必要がある。
- ・現在60ほどの業務を一括化し、トータル管理による管理品質の向上や効率化を見込む。

# 1 新庁舎等の管理方針

## (2) 全体竣工までの管理体制

総合管理業務の対象施設は新庁舎及び区民会館とする。工事期間中、執務室として活用する現庁舎については、現行の個別委託による管理を継続する。

## (3) 委託期間

1期棟完成前の準備期間を含めた令和5年1月から、3期工事が竣工する令和9年度までの概ね5年間で予定する。以降、5年ごとに事業者選定を行う想定。



<図：本庁舎等総合管理業務委託の想定スケジュール>

## 2 施設管理事業者の選定手法

### (1) 選定方式

新庁舎等の施設管理事業者の選定にあたっては、価格のみならず、事業者の有する技術能力も含め、総合的に評価するプロポーザル方式とする。

#### 【選定方式をプロポーザル方式とする理由】

- ・新庁舎等は、延べ面積7万㎡超、建物最高高さ約45mであり、法令により防災センター兼中央管理室の設置が義務付けられる大規模な建物。
- ・本庁舎等全体が完成する令和9年度までの期間は、管理手法の更新等、整備の進捗に合わせた対応が必要。



**新庁舎等の施設機能を最大限に発揮させ、効率的な施設管理を維持・継続するためには、受託事業者の創意工夫が不可欠**

### (2) 選定委員会の設置

学識経験者2名、東京都職員（施設管理を担当する職員）1名、区管理職1名の計4名から構成される  
選定委員会を設置し、提案内容の評価基準の作成、提案内容の審査等を行う。

### (3) 実施要領・評価基準等

プロポーザル公告時に公表する。

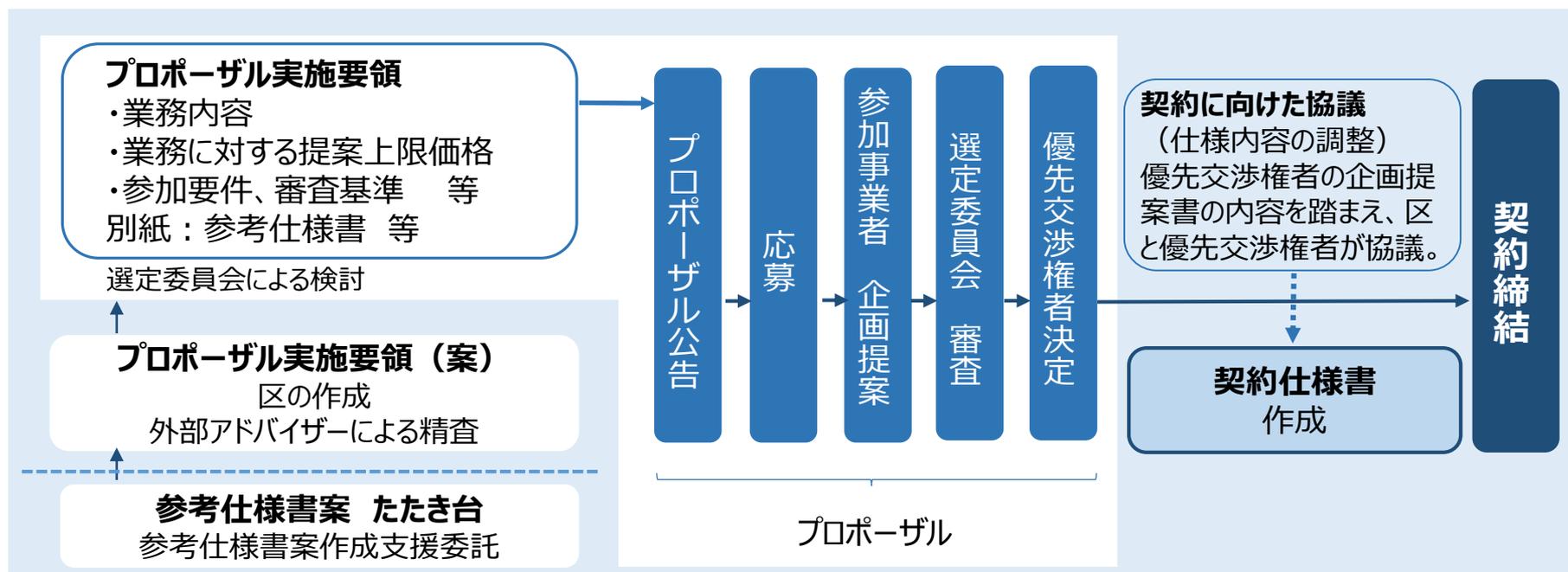
## 2 施設管理事業者の選定手法

### (4) 予定価格の提示

プロポーザル実施要領に示す業務内容への提案上限価格として提示予定である。

業務内容の詳細として示す参考仕様書は、プロポーザル参加事業者が、予定価格算出や企画提案書作成の参考として使用され、また優先交渉権者の企画提案を踏まえ、区との協議により、契約時には変更することも想定している。

なお、業務内容の参考仕様書案たたき台作成にあたっては、入札により、東急プロパティマネジメント株式会社ビルマネジメント事業部を選定し、支援業務の委託契約を締結した。  
(令和3年10月5日開札、落札金額は1円、翌6日に契約を締結。)



<図：参考仕様書案作成支援委託から契約締結までの流れ>

### 3 今後のスケジュール（予定）

令和4年2月 本庁舎等総合管理業務委託事業者選定委員会設置  
・プロポーザル実施要領 作成

令和4年4月 本庁舎等総合管理業務委託事業者選定プロポーザルの公告

8月 選定委員会による審査

9月 優先交渉権者決定

令和5年8月 新庁舎等（1期棟）総合管理開始