

公募型プロポーザル実施に係る通知書

令和7年11月21日

佐世保市長

公募型プロポーザルを行いますので、下記のとおり通知します。

1 概要、目的等

(1) 事業名

佐世保市中央保健福祉センター等空調・換気設備更新賃貸借事業

(2) 事業場所

佐世保市中央保健福祉センター（長崎県佐世保市高砂町5-1）

高砂駐車場（長崎県佐世保市高砂町5-17）

(3) 目的

佐世保市中央保健福祉センター等の空調・換気設備は、建設された平成21年度より約16年に渡って使用している。現在、機能低下、故障が顕著となっていることから、この度、リース方式により、全面更新を行うものである。

本事業は、佐世保市における施設環境向上による市民サービス水準を高めること、職員の職場環境を整えることによる事務効率の向上を目指すこと及び、省エネ性の高い設備機器導入による環境負荷低減の一環として、空調設備更新を実施するものである。また、公募型プロポーザル方式で事業者を選定し、プロポーザル提案の内容を基に、民間ノウハウの活用を図り、空調設備更新事業に関する設計、施工、維持管理その他業務を実施する。それにより、本事業を効率的かつ効果的に実施し、初期導入費用の軽減を図り、市の財政負担を最小かつ平準化するとともに、短期間で空調設備更新を実現することを目的とする。

(4) 事業方式

本事業の事業方式は、賃貸借方式（維持管理を含むフルメンテナンス付き）とする。

15年間の債務負担行為を設定。

(5) 事業内容

別紙仕様書のとおり

(6) 実施事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式

(7) 仕様書のダウンロード

参加を希望される方にパスワードを交付しますので、参加を希望される方は、「15担

当窓口」に示す佐世保市担当者にご連絡のうえパスワードを受領し、佐世保市ホームページ内「佐世保市からの調達情報掲示板」から仕様書のファイルをダウンロードし、パスワードを入力のうえ仕様書を受領してください。

※「佐世保市からの調達情報掲示板」掲示場所：佐世保市ホームページ内（左側）の「事業者の方へ」⇒「佐世保市からの調達情報掲示板」

(8) 契約件名

佐世保市中央保健福祉センター等空調・換気設備更新賃貸借事業

(9) 事業期間

工事期間：契約日から令和9年3月31日

賃貸借期間：令和9年4月1日から令和24年3月31日（15年債務負担行為）

(10) 支払い方式

当該月終了後、市が適法な請求を受けた日から、30日以内に支払う。毎月払いとする。

(11) 提案上限額

年額：70,422,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

15年総額：1,056,330,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

本プロポーザルにおける提案時の見積金額は、この金額を超えてはならない。

ただし、この金額は、契約時の予定金額とは異なるものであることに留意すること。

(12) 業務内容

本事業の業務内容は、以下のとおりである。

① 設計業務

(ア) 空調設備の設計業務

(イ) その他付随業務

② 施工業務

(ア) 空調設備の施工業務

(イ) その他付随業務

③ 維持管理業務

(ア) 空調設備の維持管理業務

(イ) その他付随業務

④ その他業務

(ア) 統括管理業務

事業者は、工事期間中工事目的物及び工事材料等を建設工事保険、その他の保険に付されなければならない。

事業者は、本業務により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、若しくは承継させ、又はその権利を担保に供することはできない。

(イ) 所有権移転業務

契約期間満了後、物件の所有は、佐世保市に無償で譲渡する。物件に係る固定資産

税は、これを賦課しない。

2 参加資格

(1) 参加者の構成

- ① 本事業のプロポーザルに参加する事業者は、主たる事業がリース業である者を代表者（以下、「グループ代表者」という。）とする設計・施工、維持管理等の構成員からなる事業グループ（以下、「グループ」という。）とすること。
- ② グループ構成員の実施体制として、設計・施工管理、維持管理業務を主とするもの（以下、「管理会社」という。）及び、直接、施工維持管理を主とするもの（以下、「協力会社」という。）を明確にし、「業務実施体制届（様式第5号）」を提出し、担当業務を明確にすること。
- ③ 管理会社は3社以上、協力会社は6社以上で構成すること。
- ④ 参加者は、事業参加申請時に「グループ構成届（様式第3号）」を提出し、構成員（代表者、管理会社、協力会社）を明記すること。
- ⑤ 構成員は担当業務を明確にするとともに、構成員へ発注する工事の工種を明記し、構成員の間で交わされた契約書等を添付すること。
- ⑥ 管理会社は、複数のグループの構成員となることはできない。（※協力会社は複数のグループの構成員となることは可能。）

(2) 参加要件

- ① 本事業のプロポーザルに参加する事業者は、本事業を遂行するに十分な能力を有し、下記の参加要件①～③に掲げる要件をすべて満たしている者とする。

参加要件①

- (ア) 参加表明書及び提案書等の提出期限の期日以前6箇月以内に、取引銀行において不渡手形及び不渡小切手を出していない者であること。
- (イ) 会社法（平成17年法律第86号）第475条又は第644条の規定に基づく清算の開始、破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項の規定に基づく破産手続開始の申立て、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申立て又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされていない者であること。ただし、会社更生法の規定に基づく更生手続き開始の申立て又は民事再生法の規定に基づく再生手続き開始の申立てがなされた者であっても、手続き開始の決定後、経営事項審査等を受け佐世保市へ入札参加資格申請書を再度提出し受理された者は、更生手続きの開始又は再生手続きの開始がなされていない者とみなす。
- (ウ) 地方自治法施行令第167条の4第1項各号の規定に該当しないこと及び、同条

第2項各号の規定に該当しない者であること。

参加要件②

下記の区分ごとの要件をすべて満たす方

(ア) 設立後の経過期間

法人	登記後1年以上経過している者
個人事業主	営業を開始して1年以上経過している者

(イ) 納税状況

区分	佐世保市に本社、本店又は支店などの出先を有する方※	左記以外の方
法人	市税の全税目及び国民健康保険税に滞納がなく、かつ、消費税及び地方消費税に未納がない者	法人税と消費税及び地方消費税に未納がない者
個人事業主	申告所得税と消費税及び地方消費税に未納がない者	申告所得税と消費税及び地方消費税に未納がない者

※佐世保市に納税のない方は、「左記以外の方」の区分となります。

参加要件③

下記の区分ごとの要件をすべて満たす方

【グループ代表者】

- (ア) 九州管内に本社（本店）又は支社（支店）、営業所を有し、佐世保市にて、本事業公募時に令和7年度佐世保市入札資格者名簿（機器等リース）に登録されていること。
- (イ) 地方公共団体、独立行政法人又は国（公社及び公団を含む。）の所有施設（以下「公共施設」という。）において、過去15年以内に同種・類似業務の実績（空調・換気設備等10年以上の賃貸借を開始した実績、契約中案件も含む）を有し、「業務実績調書（様式第7号）」を提出のこと。その際、実績を証明することのできる書類（契約書の写し等）を添付すること。

【管理会社】

- (ア) 佐世保市内に本社（本店）を有し、佐世保市にて、本事業公募時に令和7年度佐世保市建設工事入札参加資格者名簿に登録されていること。
- (イ) 令和7年度佐世保市建設工事入札参加資格者名簿に登録されている者のうち、「建築管工事A」に格付けされていること。
- (ウ) 管工事業にかかる特定建設業の許可を有すること。

【協力会社】

佐世保市内に本社（本店）を有し、佐世保市にて、本事業公募時に令和7年度佐世保市建設工事入札参加資格者名簿に登録されていること。

(3) 欠格要件

- (2) 参加要件①～③に該当していても、以下の欠格要件のいずれかの該当者は、本プロ

ポーザルに参加できません。

欠格要件

- (ア) 佐世保市入札参加資格者指名停止措置要領に基づく指名停止措置
 - (イ) 佐世保市が行う各種契約等からの暴力団排除要綱に基づく各種契約等からの排除措置に基づく指名除外措置
 - (ウ) 佐世保市建設工事暴力団対策要綱に基づく指名除外措置
 - (エ) 佐世保市物品調達暴力団排除要綱に基づく指名除外措置
 - (オ) 下請代金等の未払い業者等に対する入札参加規制に関する事務処理要領(平成25年4月1日施行)に基づく入札参加規制
 - (カ) 提出された書類の記載事項に虚偽があると認められた者
- (4) 参加資格の取り消し等
- 参加認定後に欠格要件に該当することが判明した場合は、参加認定を取り消します。
- また、受託候補者となった後に欠格要件に該当することが判明した場合は、受託候補者の資格を取り消し、契約を締結しません。
- (5) 事業者選定
- 事業者の選定は公募型プロポーザル方式にて実施する。詳細は本「募集要領」を参照。

3 全体スケジュール

実施要領記載のとおり（要ダウンロード）。

4 配布資料

- ① 募集要領
- ② 特記仕様書
- ③ 各種提出様式
- ④ 積算用図面類（参加表明書・施設見学申込書提出企業へ配布とします。）

5 質疑および回答

(1) 提出書類

仕様書、特記仕様書、平面図及び本募集要領等の内容に不明な点がある場合は、質問書（様式第8号）を提出すること。

(2) 受付期間

令和7年11月21日（金）～令和7年12月10日（水） 12時まで

(3) 提出方法

「15 担当窓口」に記載のあるメールアドレスに電子メールにより提出すること。また、提出先に電話で到達確認をすること。(誤送信等により未着の場合には質疑回答を行わない)

(4) 質疑回答日

令和7年12月17日(水)

(5) 質疑回答方法

質疑に対する回答は、質問書を提出した事業者(以下「質問者」とする。)に対し電子メールにて回答する。併せてホームページ上においても公表する。ただし、質問者の競争上の利益、地位を侵すおそれがあると判断した場合には、質問者のみに回答することがある。

6 現地見学会

(1) 提出書類

現地見学を希望する場合は、現地見学申込書(様式第9号)を提出すること。

(2) 申込書受付期間

令和7年11月21日(金)～令和7年11月27日(木) 12時まで

(3) 提出方法

「15 担当窓口」に記載のある窓口に郵送又は持参若しくはメールアドレスに電子メールにより提出すること。また、提出先に電話で到達確認をすること。(誤送信等により未着の場合には参加意思なしとみなす)

(4) 見学実施期間

令和7年12月1日(月)～令和7年12月5日(金) 17時まで

※閉庁時の見学は行わない。

(5) 現地見学日

- ① 現地見学申込後、随時回答するものとし、市から指定する日時に見学すること。
- ② 業務に支障が無いように実施すること。
- ③ 職員の指示に従うこと。
- ④ 資料、脚立等、現地調査に必要なものは、事業者にて準備すること。
- ⑤ カメラ撮影は可とするが事前に申し出すること。また、来館者などが写らないように留意すること。
- ⑥ 現地見学において、現場にて本事業に関する質疑は受けない。

7 参加意思表明

(1) 提出書類（要ダウンロード）

次に掲げる①～⑤の書類を、主となる設計・施工・維持管理及び施工会社「管理会社」「協力会社」含め、持参又は郵送にて提出すること。

- ① パスワード発行申請書（別紙 1）
- ② 公募型プロポーザル参加申請書（様式第 1 号）
- ③ 参加資格に関する申立書（様式第 2 号）
- ④ グループ構成届（様式第 3 号）

※構成員間で交わされた合意書、契約書又は覚書（任意）添付

- ⑤ 協力事業者一覧（様式第 4 号）
- ⑥ 業務実施体制（様式第 5 号）
- ⑦ 会社概要書（様式第 6 号）
- ⑧ 直近 1 事業年度の決算報告書、損益計算書、貸借対照表の写し
- ⑨ 業務実績調書（様式第 7 号）

※業務実績が分かる契約書写等を添付

- ⑩ 施設見学申込書（様式第 9 号）
- ⑪ 誓約書（様式第 12 号）

(2) 受付期間

令和 7 年 1 月 21 日（金）～令和 7 年 1 月 24 日（水） 12 時必着

(3) 参加表明書提出先、提出方法

「15 担当窓口」に記載のある窓口に郵送又は持参若しくはメールアドレスに電子メールにより提出すること。また、提出先に電話で到達確認をすること。（誤送信等により未着の場合には参加意思なしとみなす）

8 企画提案書

(1) 提出書類

次に掲げる書類を持参又は郵送にて提出すること。なお、提出書類及び添付資料作成に必要な経費は提案者負担とします。

- ① 企画提案書提出届（様式第 10 号）
- ② 企画提案書（任意様式）
- ③ 價格提案書（様式第 11 号）

※賃貸借料月額（消費税等含む）、総額（消費税等含む）を記載すること

- ④ 見積内訳書（任意様式）

※グループ内の管理会社及び協力会社全体に発注する事業費を明示すること。

- ⑤ 業務工程表（任意様式）

(2) 提案書提出要領

企画提案書は、1部ずつファイルに綴じること。（ファイルの表紙及び背表紙に正本又は副本の別を記載すること。）

- ① 表紙に、「佐世保市中央保健福祉センター等空調・換気設備更新賃貸借事業企画提案書」と記載すること。（正1部・副9部）
- ② プレゼンテーション審査は、提案者名および協力企業名を伏せて行いますので、副本にあたる提案書等（職員ごとの資格実績を含む）には社名やマークなど、提案者の名称が分かるものは入れないようにすること。
- ③ 使用する文字の大きさは11ポイント以上、A4縦型とする。
- ④ 枚数は、20ページ以内とするが、表紙・目次は、枚数に含めない。
- ⑤ カラー刷り、写真・絵・図・表等の挿入は可とする。
- ⑥ 提出後の記載内容の変更及び差し替えは不可とする。
- ⑦ 日本語で作成した上、ページ番号を付する。

(3) 提出部数

正本1部及び副本9部（副本は複写可） 計10部

(4) 受付期間

令和8年1月13日（火）～令和8年2月17日（火）12時必着（持参又は郵送）

(5) 提出先

「15 担当窓口」の通り。

(6) 提出書類の取扱い

- ① 提出された書類は返却しない。また、参加者に無断で本事業の選定以外に使用しない。
- ② 提出された書類は、プロポーザル審査のために複製を作成することがある。また、市が必要と認めた場合は提出書類の内容を無償で使用できるものとする。
- ③ 提出内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、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工事材料、施工方法等を使用することにより生ずる責任は、原則としてプロポーザル参加者が負うものとする。
- ④ 契約事業者は提案書の内容を確実に履行すること。契約事業者の責により提案書の内容を履行できない場合は発注者と協議し同等の対応を行うこと。なお、提案書の履行状況が悪質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。
- ⑤ 提案書の提出は、1事業者につき1案とする。

(7) 法令等の遵守

提案にあたっては、事前に参加者の責任において関係法令等を確認すること。なお、契約後、業務実施時における法令適合のリスクは、事業者に属することとする。

(8) 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格になる。

- ① 提出方法、提出場所、提出期限に適合しないもの。
 - ② 記載すべき事項の全部が記載されていないもの。
 - ③ 虚偽の内容が記載されているもの。
 - ④ 審査結果に影響を与える工作等、不正な行為が行われたもの。
 - ⑤ 参加資格を満たさないことが判明したとき。
 - ⑥ 予定金額の上限金額をこえるとき（賃貸借料月額（消費税等別途）・総額（消費税等別途）ともに）
 - ⑦ その他、企画提案書等の提出に際して不正な行為があったとき又はこの募集要領に定める手続きによらなかったとき。
 - ⑧ 業者選定前までに、選定委員と本事業に関して接触を持ち又は持とうとした応募者は、失格とする。
- (9) 辞退の方法
- 参加書類を提出した後に辞退するときは、辞退届（様式第13号）を郵送又は持参により提出すること。

9 プレゼンテーション

(1) 日時、場所

日時：令和8年2月20日（金）予定

場所：佐世保市役所

※確定した日時、場所については、参加資格審査を通過した参加者に個別に通知する。

(2) 進行

企画提案書に基づく参加者からの準備及び説明（25分以内）を行った後、質疑応答（15分以内）を行う。プレゼンテーション全体の時間は、各グループ45分程度とする。

(3) その他

- ① プrezentation当日の参加人数は各グループ6名以内とする。
- ② 説明にあたっては、事前に提出した企画提案書により行うこと。
- ③ パワーポイントの使用は可能とする、市ではスクリーン・プロジェクターを用意する。パソコン等の設備については、事業者にて用意すること。
- ④ 参加時に提出した企画提案書の内容に係る修正は認めない。

10 審査及び審査項目

(1) プロポーザル審査委員会

契約候補者の選定は、市職員で構成する審査委員会を組織し、審査を行う。

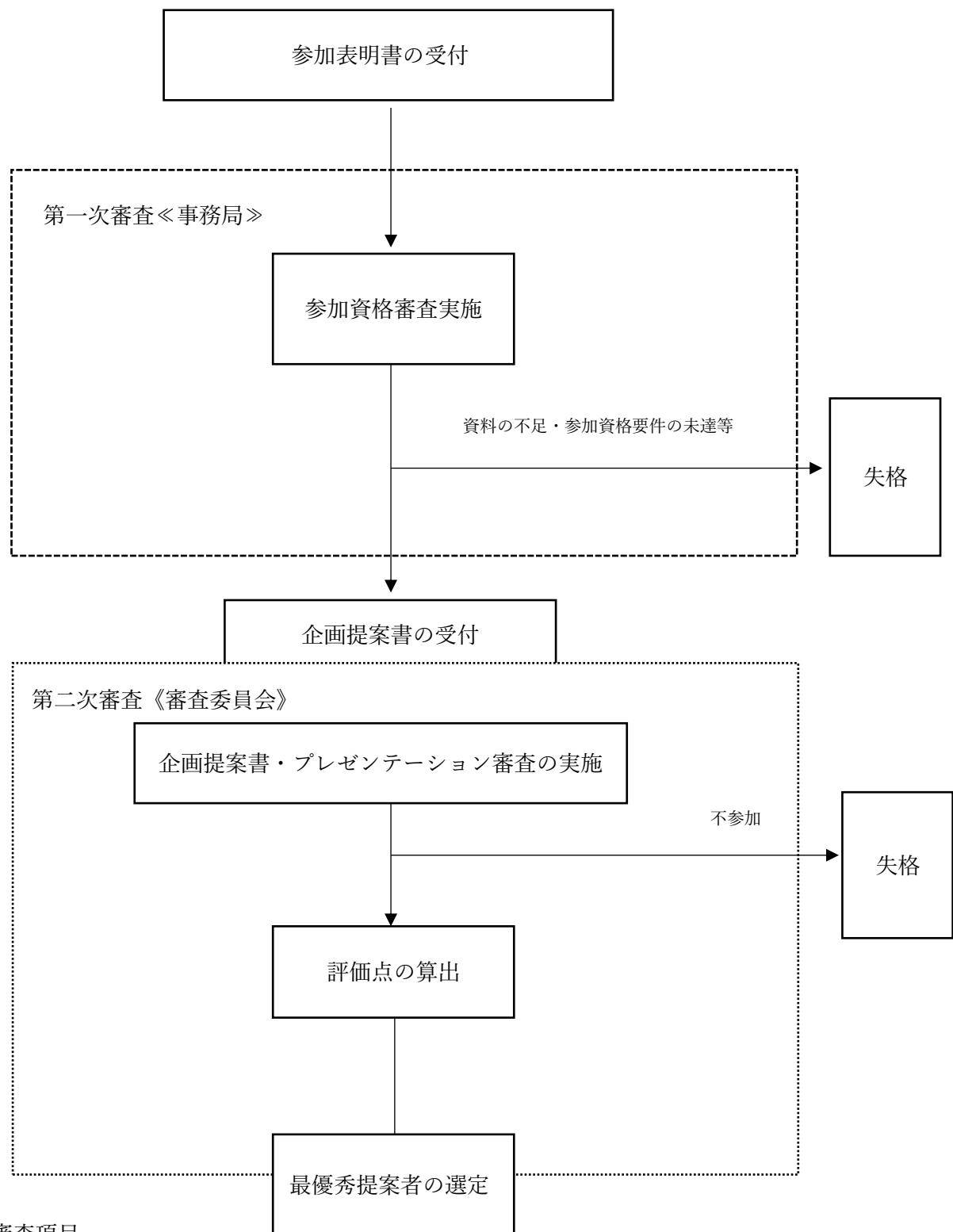
(2) 参加資格審査（第一次審査）

事務局は提出された「7 参加意思表明」記載書類を確認し、参加資格要件を有しているか審査を行う。

(3) 企画提案書・プレゼンテーション審査（第二次審査）

参加資格審査を通過した参加者は、企画提案書、プレゼンテーション審査を行う。審査委員会は、提出された企画提案書、プレゼンテーション及びそれに関する質疑内容等について審査項目に基づき評価を行う。

最優秀提案者選定までの流れは、次頁のとおりとする。



(4) 審査項目

評価点の項目と配点は実施要領（要ダウンロード）記載のとおりである。

※審査項目の評価方法は、下表の6段階評価とし、項目ごとの配点に評価に応じて評点を算出する。

評価レベル	評点
5 特に優れている（高度な能力を有している。）	項目の配点×1. 0
4 優れている（十分な能力を有している）	項目の配点×0. 8
3 普通（一応の能力を有している）	項目の配点×0. 6
2 少し不十分である（多少能力が乏しい）	項目の配点×0. 4
1 不十分である（能力が乏しい）	項目の配点×0. 2
0 劣っている（能力がほとんどなく、任せるに不安がある。）	項目の配点×0

(5) 審査基準

- ① 適正基準点は実施要領（要ダウンロード）記載のとおりとし、適正基準点未満の場合は失格とする。
- ② 評価レベル1以下と評価された審査項目が1つでもあった場合、原則失格とする。ただし、評価レベル1が1つのみである場合は、審査委員会において履行能力があると判断した場合は、この提案者を受託候補者とすることができます。
- ③ 適正基準点以上であっても、各委員の採点において6割未満の採点を行った委員が1人でもいる場合は、原則失格とする。ただし、委員会において履行能力を判断し、可能と判断した場合のみ、この提案者を受託候補者とする。

(6) 採点方法

① 通常の採点

合計点が適正基準点以上で最高位の提案者を受託候補者とする。ただし、下記「特例による採点」の基準に合致した場合は、これに示す方法により、受託候補者を決定する。

② 特例による採点

合計点が最高位の提案者と順位点の合計（各委員が該当する提案者につけた順位の数の合計をいう。）は、ねじれの対象者について、それぞれの委員点の最高点及び最低点を除いた委員の得点の合計（合計点ii）により最高得点となった提案者を受託候補者とする。

(7) 同点となった場合

① 通常の採点により同点となった場合

(ア) 順位の合計点（各委員が該当する提案者につけた順位の委員の合計をいう。）が最も少ないものを受託候補者とする。

(イ) (ア)によっても同点となる場合は、評価レベル5の数が多い者を受託候補者とする。これによっても同点の場合は評価レベル4の数、これによっても同点の場合は評価レベル3の数によって決定する。なお、評価レベル3の数によっても同点の場合はくじにより決定する。

② 特例による採点により同点となった場合

評価レベル5の数が多い者を受託候補者とする。これによっても同点の場合は評価レ

ベル4の数、これによっても同点の場合は評価レベル3の数によって決定する。なお、評価レベル3の数によっても同点の場合はくじにより決定する。

(8) 次点候補者の繰り上げ

受託候補者が契約を締結しなかった場合は、1回に限り、次点となったものを受託候補者とします。ただし、次点となった者の合計点が適正基準点未満であった場合は、繰上げを行わないものとする。

(9) 提案者が一者になった場合の取り扱い

提案者が一者になった場合であっても、原則プレゼンテーションを実施します。

1.1 審査結果について

参加資格審査、企画提案書・プレゼンテーション審査とも審査結果を、決定後速やかに文書で通知する。また、企画提案書・プレゼンテーション審査後、ホームページ上にて審査結果を公表する。なお、選考の理由、結果に対する問い合わせ、異議等については一切応じない。

1.2 契約手続きについて

最優秀提案者と協議のうえ提案内容を踏まえた仕様書を作成し、協議内容を反映した最終提案書の提出後の翌日から起算して5日以内（佐世保市の休日を定める条例（平成2年条例第22号）第1条第1項各号に規定する市の休日を含まない）に契約を締結する。ただし、契約締結には、下記の契約保証金の納付、又は契約保証金の免除の要件のいずれかを満たす必要がある。なお、最優秀提案者と協議が整わない場合は、次順位の提案者と同様の協議を行うことがある。

1.3 契約保証金について

(1) 契約保証金

契約の締結には契約保証金が必要。契約保証金は、最終提案書提出後の翌日から起算して5日以内（佐世保市の休日を定める条例（平成2年条例第22号）第1条第1項各号に規定する市の休日を含まない）に、佐世保市が発行した納付書により納付する。なお、下記の契約保証金の免除の要件に該当する場合は、契約保証金を免除することができるため、免除希望の場合は、佐世保市の担当者へ申し出る。

(2) 契約保証金の免除

下記に該当する場合は契約保証金を免除する。契約保証金の免除の希望者は、最終提案書提出後の翌日から起算して5日以内（佐世保市の休日を定める条例（平成2年条例第

22号) 第1条第1項各号に規定する市の休日を含まない)に、下記のいずれかを満たすことを証明する書類(保険証書又は契約書の写し)を提出する。

① 実績による免除の場合の要件

下記の要件をすべて満たすこと。

(ア) 過去2年間の間に地方公共団体、独立行政法人又は国(公社及び公団を含む。)と種類及び規模を同じくする契約を数回以上にわたって締結し、これらをすべて誠実に履行し、かつ、契約を履行しないこととなる恐れがないと認められるとき。(いくつかの契約を合計して同額以上となることは認められない。)

(イ) 上記履行実績を証明する書類(契約書等の写し)を提出できること。

② 履行保証保険への加入による免除の場合の要件

下記の要件をすべて満たすこと。

(ア) 保険金の受取人を佐世保市長とすること。

(イ) 保険金が、契約総額(消費税及び地方消費税を含む)の10%以上であること。

(ウ) 保険証書の原本を佐世保市へ提出すること。

※履行保証保険は民間の損害保険ですので、佐世保市での斡旋等は行っていない。

14 その他

(1) 費用負担について

提出書類等の作成及び書類・プレゼンテーション審査に際して必要となる費用は、企画提案書等の提出者の負担とする。

(2) 参加辞退について

プロポーザル参加を辞退した場合、審査結果通知前までに辞退した場合であっても、これを理由として今後不利益な取扱いをすることはない。

15 担当窓口

部 署 名: 佐世保市資産経営課庁舎管理係

担 当: 小村、植松

住 所: 長崎県佐世保市八幡町1番10号

電 話: 代表 0956-24-1111 (内線2641、2642)

直通 0956-37-8505

電子メール: shikei@city.sasebo.lg.jp