

大田区立区民センター及び文化センター体育室空調機器賃貸借 事業者選定公募型プロポーザル 実施要領

本要領は、大田区立区民センター及び文化センター体育室空調機器賃貸借の契約受注者を公募型プロポーザル方式で選定するに当たり、必要な事項を定めるものである。

なお、本プロポーザルは令和7年度の契約に向けた準備行為であるため、大田区議会において令和7年度予算案が議決されなかった場合、契約することはできないものとする。

1 目的

大田区（以下「区」という。）は、区民センター及び文化センターの体育室について、利用者の熱中症対策を強化するとともに、災害時における補完避難所としての機能向上を図るため、計画的に空調設備の整備を進めている。

本プロポーザルの対象となる賃貸借契約は、令和7年7月末までの限られた期間で、対象となる5施設において空調設備の整備を完了させる内容を含んでいる。したがって、きめ細やかな工事工程、適切な管理体制、確実な実行性を担保するため、価格のみならず施工体制、調整・連携能力、技術力、実績及び提案内容から評価し、最も優れた事業者を選定することを目的とする。

2 業務概要（詳細は仕様書（案）その他一式のとおり）

- (1) 体育室への空調機器設置、賃貸借、及び付随するその他業務
- (2) 現場調査、施工、工事監理、及び付随するその他業務
- (3) 保守、点検、不具合発生時の対応、修理、及び付随するその他業務

3 履行場所

馬込区民センター及び馬込文化センターほか3施設（詳細は仕様書（案）に示す「別紙1 設置施設・機器一覧」のとおり）

4 賃貸借期間

令和7年8月1日から令和12年7月31日まで（60か月）

5 参加資格要件

本プロポーザルの参加資格は、書類提出期限である令和7年3月5日（水）から契約締結までの期間において、以下の要件をすべて満たすものとする。なお、参加者が契約締結までの間に資格要件を失ったときは、その時点で失格とする場合がある。

- (1) 東京電子自治体共同運営電子調達サービスの大田区における競争入札参加資格を有していること。

- (2) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- (3) 大田区競争入札参加資格者指名停止措置要綱の規定に基づく指名停止期間中でないこと。
- (4) 大田区契約関係暴力団等排除措置要綱に基づく排除措置期間中でないこと。
- (5) 国税又は地方税を滞納していないこと。
- (6) 経営不振の状態（民事再生法に基づき再生手続開始の申立てがなされたとき、会社更生法に基づき更正手続を行ったとき等）にないこと。
- (7) 本社又は事業所が東京都、神奈川県、埼玉県、又は千葉県にあること。
- (8) 平成 24 年度以降に契約したもので、国又は自治体発注の体育施設（体育館を含む施設）等における空調機器リース業務の実績が一つ以上あること。
- (9) 提出された書類の記載事項が虚偽でないこと。
- (10) リース業の取扱いがあること。
- (11) 本プロポーザルへの参加に当たり、相互に資本関係又は人的関係のないこと。

なお、資本・人的関係とは、次のいずれかの関係に該当するものをいう。

ア 資本関係

- (ア) 子会社等（会社法第 2 条第 3 号の 2 に規定する子会社等をいう。）と親会社等（同条 4 号の 2 に規定する親会社等をいう。）の関係にある場合
- (イ) 親会社等を同じくする子会社等同士の関係にある場合

イ 人的関係

- (ア) 一方の会社等の役員（会社法施行規則第 2 条第 3 項第 3 号に規定する役員のうち、次に掲げる者をいう。）が、他方の会社等の役員を現に兼ねている場合（会社等（会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 2 条第 3 項第 2 号に規定する会社等をいう。）の一方が民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 2 条第 4 号に規定する再生手続が存続中の会社等又は更生会社（会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 2 条第 7 項に規定する更生会社をいう。）である場合を除く。）
 - a 株式会社（特例有限会社を含む。）の取締役。ただし、次に掲げる者を除く。
 - (a) 会社法第 2 条第 11 号の 2 に規定する監査等委員会設置会社における監査等委員である取締役
 - (b) 会社法第 2 条第 12 号に規定する指名委員会等設置会社における取締役
 - (c) 会社法第 2 条第 15 号に規定する社外取締役
 - (d) 会社法第 348 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている取締役
 - b 会社法第 402 条に規定する指名委員会等設置会社の執行役
 - c 会社法第 575 条第 1 項に規定する持分会社（合名会社、合資会社又は合同会社をいう。）の社員（同法第 590 条第 1 項に規定する定款に別段の定めがある場合により業務を執行しないこととされている社員を除く。）

d 組合の理事

(イ) 一方の会社等の役員が、他方の会社等の民事再生法第 64 条第 2 項又は会社更生法第 67 条第 1 項の規定により選任された管財人（以下「管財人」という。）を現に兼ねている場合

(ウ) 一方の会社等の管財人が、他方の会社等の管財人を現に兼ねている場合

6 図面資料の交付

(1) 本プロポーザル実施の公表後、次の書類をすべて提出した者に対してのみ、仕様書（案）に示す「別紙 3 設置図等」一式 PDF データ）を提供する。なお、提出時期は審査に影響しないものとする。

ア 参加表明書（様式 1）

イ 東京電子自治体共同運営電子調達サービスにおける「物品買入れ等入札参加資格審査受付票」の写し（押印は不要とする。）

(2) 提出先

本要領 13 のとおり

7 スケジュール（予定）

内容	日時
実施要領等の公表	令和 7 年 2 月 12 日（水）
質問受付締切	令和 7 年 2 月 21 日（金）正午
質問の回答	令和 7 年 2 月 28 日（金）
参加申込書類の提出締切	令和 7 年 3 月 5 日（水）午後 3 時
一次審査結果の通知（発送）	令和 7 年 3 月 18 日（火）
二次審査の実施	令和 7 年 3 月 25 日（火）午後
二次審査結果の通知（発送）	令和 7 年 3 月 31 日（月）
審査結果の公表	令和 7 年 3 月 31 日（月）
契約締結	令和 7 年 4 月下旬～5 月上旬頃

8 質問及び回答

(1) 本プロポーザル及び本要領を含む資料に関して疑義がある場合は、質問書（様式 8）を作成の上、電子メールで提出すること。電話等による質問は受け付けない。

(2) 質問の受付締切は、令和 7 年 2 月 21 日（金）正午（必着とする。）

(3) 質問書に対する回答は、令和 7 年 2 月 28 日（金）に大田区ホームページで回答する。なお、質問者の名称は公表しないものとする。

(4) 質問書 1 枚につき質問は 3 つまでとし、質問が 4 つ以上ある場合は質問書を複数枚作成すること。

- (5) 質問書には、質問の生じた箇所を明記（記入例「実施要領 6（1）」、「仕様書 5（2）」、「様式 3」等）すること。ただし、箇所が特定できない場合は空欄での提出も可とする。
- (6) 質問内容は具体的かつ容易に理解できるような表現に努めること。

9 参加申込書類の提出

- (1) 作成に当たっては、「提出書類作成要領」を参照の上作成すること。
- (2) 提出期限
令和 7 年 3 月 5 日（水）午後 3 時まで
- (3) 提出方法
事前に担当部署へ連絡しアポイントを取った上で、平日の午前 9 時から午後 4 時までの間に直接持参すること。ただし、最終日は午後 3 時までに持参すること。

10 審査方法

- (1) 本プロポーザルの審査は、「大田区立区民センター及び文化センター体育室空調機器賃貸借事業者選定委員会設置要綱」により構成される選定委員会において 2 段階で実施することとし、審査項目は別表に示す。
- (2) 令和 7 年 3 月上旬から中旬に提出書類を基に一次審査（書類審査）を実施し、二次審査（プレゼンテーション及びヒアリング審査）対象者を選定する。
なお、参加者が 1 者の場合でも審査を実施するものとする。
- (3) 一次審査結果については、参加者全員に文書で通知する。
- (4) 二次審査は令和 7 年 3 月 25 日（火）の午後に行うこととし、開始時刻、実施場所等の詳細は対象者へのみ通知する。
- (5) 二次審査の審査実施時間は 1 者につき 30 分間以内とし、プレゼンテーションを 10 分間程度、ヒアリングを 15 分間程度で行う。
- (6) ヒアリング時にパワーポイント等を使用した説明は認めるが、追加資料の提出は認めない。なお、プロジェクターとスクリーン、接続ケーブル（HDMI）、は区が用意するが、パソコン、レーザーポインター等は参加者が持参すること。また、接続不良等により使用できない場合でも、区は一切責任を負わないものとする。
- (7) 一次審査及び二次審査の結果を踏まえ、総合評価点数が最も優秀とされた参加者を優先交渉権者とし、次点以下は総合評価点数順に交渉順位を定める。
- (8) 二次審査結果については二次審査参加者全員に文書で通知し、優先交渉権者を大田区ホームページで公表する。

11 契約

一次審査及び二次審査を経て選定された優先交渉権者は、区と仕様の協議を行い、契約

担当課へ契約相手先として推薦されるものとする。

12 その他

- (1) 提出書類が次の一つに該当したときは、選定委員会において無効・失格とする場合がある。
 - ア 提出方法、提出先及び提出期限に適合しないもの
 - イ 本要領及び提出書類作成要領記載の事項及び様式に適合しないもの
 - ウ 設置予定機器が仕様書に示す参考機器を下回るもの
 - エ 必ず記載する事項の一部又は全部が記載されていないもの
 - オ 許容されたもの以外の表現方法が用いられているもの
 - カ 記載されている内容に虚偽の事項があることが判明したもの
 - キ その他、審査結果に影響を与える不正な行為が行われたもの
- (2) 参加申込書（様式2）を一度提出した者が参加を辞退する場合は、速やかに参加辞退届（様式9）を提出すること。
- (3) 書類の作成及び提出に伴うすべての費用は、申込者及び提出者の負担とする。
- (4) 提出期限以降における提出書類の差替や再提出は認めない。
- (5) 提出された書類は、選定を行う作業に必要な範囲で複製する場合がある。
- (6) 優先交渉権者の提案については、必要に応じて公表する場合がある。
- (7) 電子メール等の通信事故や郵便事故については、区はいかなる責任も負わないものとする。
- (8) 参加者の提出する書類の著作権は、作成した応募者に帰属する。ただし、大田区情報公開条例に基づき、提出書類の全部又は一部を無償で使用する場合がある。

なお、公開することで個人が識別され、法人などの正当な利益を害する恐れがあると区が判断する場合は、一部又は全部を公開しないものとする。
- (9) 提出された書類は、提出期限以降については理由の如何を問わず返却しないため、区の責任において保管又は処分するものとする。
- (10) 本要領を含む資料及び本プロポーザルにおいて入手した区の情報等を、本プロポーザルの目的以外に使用してはならない。また第三者に漏らしてはならない。
- (11) 参加者は、参加申込書（様式2）の提出をもって本要領の内容を承諾したものとみなす。
- (12) 施設への問合せ（施設利用者・職員や周辺への聞き取り調査を含む）及び無断の現地見学は、一切禁止とする。
- (13) 本要領に定めるもののほか、必要な事項については選定委員会が別に定める。

13 担当部署（問合せ先・書類提出先）

大田区 地域力推進部 地域力推進課 区民施設担当

〒144-8621 東京都大田区蒲田5丁目13番14号

大田区役所本庁舎6階25番窓口

電話：03-5744-1229 FAX：03-5744-1518

電子メールアドレス：ts-shisetsu@city.ota.tokyo.jp

なお、メール送信の際は件名の冒頭に【大田区空調リースプロポーザル】を付け、送信後は必ず上記担当へメール受信確認の連絡をすること。

【一次審査】

番号	審査項目	評価の着目点
1	スケジュール	①具体性、現実性 ②施設運営への支障・影響に対する配慮 ③工程の工夫
2	業務体制	①役割、責任及び関係の明確さ ②区、施設及び業者との円滑な連絡調整 ③緊急時や故障時の対応体制 ④区内業者の活用
3	空調設置業務の実施方針	①良質な機器選定 ②施設及び近隣への環境配慮 ③SDGs に対する考え方
4	工事監理業務の実施方針	①数多くの現場の管理方法 ②円滑な工事完了 ③工事中の安全管理
5	保守業務の実施方針	①緊急時や故障時の対応 ②保守点検や性能劣化への対応 ③所有権移転（無償譲渡）時の対応
6	独自の提案	1～5にかかわらず、本業務に関する独自性
7	実績・遂行能力	実施要領5（8）に示す実績があり、十分な遂行能力があるか。
8	見積金額	適正な見積金額となっているか。

【二次審査】

番号	審査項目
1	プレゼンテーション
2	ヒアリング