

草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）に関する公募型プロポーザル実施要領

1 目的

庁舎竣工時から稼働している空調設備について、おおよそ30年が経過し、耐用年数を大幅に超過していることから、老朽化した空調設備を更新し省エネルギー化を図り、光熱水費の縮減と温室効果ガスの排出量を削減するとともに室内環境改善を目的とする。

そのため民間事業者から優れたノウハウを活用し、設計・施工、事業資金計画、運転管理指針および維持管理等に関する提案を受け、本市にとって最も優れていると考えられる提案を選定するため、募集を行うものである。

この要領は、草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）（以下「本業務」という。）の受託事業者を公募型プロポーザル方式により選考するために必要な事項を定めるものとする。

なお、最も優れている提案を行った応募者（以下「優先交渉権者」という。）は、本市との間で契約の締結に向けて詳細協議を行い、合意に至った場合に契約事業者（以下「事業者」という。）として本市と契約（以下「賃貸借契約」という。）を締結し、本業務を実施するものとする。

2 業務の概要

業務名	草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）
履行場所	滋賀県草津市草津三丁目13番30号
契約方法	賃貸借契約
業務内容	事業者は、自らが行った提案を基に設計・施工した空調設備等（以下「リース設備」という。）を導入し、本市と結ぶ賃貸借契約に基づき、賃貸借期間内において健全なリース設備の維持管理を行う。 詳細は、別添「草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）仕様書」とおりとする。
契約期間	契約締結日から令和24年2月28日まで
契約上限額	1,199,317,000円（消費税および地方消費税を含む。）を上限額とする。 この金額は、契約（予定）金額を示すものではなく、提案内容の規模を示すためのものである。また、賃貸借期間中における維持管理費を含むものとする。なお、提案見積金額は、この限度額を超えてはならない。提案見積金額が限度額を超えた場合は、失格とする。

3 実施形式

(1) 募集方法

公募型プロポーザルにより提案募集を行う。

(2) 選定方法

事業者より提出された書類およびプレゼンテーションをもとに所要の審査を行い、最も優れた事業者を選定する。

4 日程

項目	日程	備考
公募による募集期間	令和7年11月18日（火） ～令和8年1月16日（金）	市ホームページに実施要領等を掲載
質問書提出期間	令和7年11月18日（火） ～令和7年12月5日（金）	質問書（様式第3号）
現場確認申請期間	令和7年11月18日（火） ～令和7年11月26日（水）	現場確認申込申請書（様式第2号）
現場確認日	令和7年11月28日（金） 令和7年12月1日（月）	詳細時間等は別途連絡する。
質問書回答	令和7年12月15日（月）	市ホームページに掲載
参加意思表明書・一次 審査書類の提出期限	令和7年12月19日（金）	参加意思表明書（様式第1号） 【電子メールにて受け付け。 メール送信後、本市に確認の 電話を要する。】
参加資格審査の結果通知	令和7年12月26日（金）	電子メールで連絡する。
企画提案書等の提出期 日	令和8年1月16日（金）	
プレゼンテーションの 実施	令和8年1月27日（火）	
選定結果の通知	令和8年2月上旬	郵送にて通知 また、市ホームページにも掲 載
契約締結	令和8年3月上旬	
設計・工事期間	契約締結日 ～令和11年2月28日（水）	
賃貸借開始日	機器設置完了し市の確認後随時	詳細は仕様書を参照のこと
リース設備の維持管理 期間	施工完了日（市の確認後）から 13年間 （令和24年2月28日まで）	施工した空調設備は利用開始 から13年間を期間とする。 ただし、試運転は含まない。

※上記スケジュールは予定のため、変更することがある。

5 参加資格

- (1) 本プロポーザルに参加できる者は、次の要件を全て満たす者でなければならない。
 - ① 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。
 - ② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立てをしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）または民事再生法（平成11年法律第2

25号)に基づく再生手続開始の申立てをしている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。

③ 次のいずれにも該当しないこと。

ア 役員等(受注者が個人である場合にはその者その他経営に実質的に関与している者を、受注者が法人である場合にはその役員、その支店または営業所等の代表者その他経営に実質的に関与している者をいう。以下この号において同じ。)が、暴力団(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をいう。(以下この号において同じ。))または暴力団員(同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下この号において同じ。)であると認められること。

イ 役員等が、自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員を利用するなどしていると認められること。

ウ 役員等が、暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持もしくは運営に協力し、または関与していると認められること。

エ 役員等が、暴力団または暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていると認められること。

オ 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められること。

④ 草津市建設工事等の指名停止等に関する基準(平成14年6月1日制定)に基づく指名停止または草津市物品等の指名停止等に関する基準(平成10年4月1日制定)に基づく指名停止の措置期間中でないこと。

⑤ 草津市税等を滞納していないこと(法人の場合は、監査役を除く役員の市税等を含む。)

⑥ 草津市物品の買入れ等に係る競争入札参加者の資格等に関する要綱(平成9年草津市告示第185号)に基づき登録されている者であること。ただし、本業務については業務の特殊性を鑑み、登録業者以外の者も参加できるものとする。

⑦ 市および包括管理業務受託者から依頼する補修・部材交換等のメンテナンスに迅速に対応できる者であること。

⑧ 平成27年度以降に空調設備等の賃貸借事業の受託実績(下請負人としての実績を除く。)を有する者であること。

(2) プロポーザル参加者は、候補者決定までの間に、「5 参加資格(1)」に定める各参加資格要件を満たさなくなった場合は、その参加資格を失うものとする。

6 質疑・応答

(1) 提出方法

別添の質問書(様式第3号)により、ファクスまたは電子メールにて提出すること。

ファクスまたは電子メールで提出後、必ず電話による受信確認を行うこと。

電話または口頭での質問は受け付けない。

(2) 提出期限

令和7年12月5日(金) 16時45分まで(必着)

(3) 提出先

草津市役所 総務部 総務課 財産管理係

(4) 回答方法

令和7年12月15日(月)に市ホームページに全ての質問に対する回答を掲載する。

質問内容が不明瞭なものなど、内容によっては回答しない場合がある。

(5) 回答に対する再質問は受け付けない。

7 現場確認

(1) 提出方法

別添の現場確認申請書(様式第2号)により、ファクスまたは電子メールにて提出するこ

と。

ファクスまたは電子メールで提出後、必ず電話による受信確認を行うこと。

(2) 提出期限

令和7年11月26日（水） 16時45分（必着）

(3) 現場確認日時

令和7年11月28日（金）、令和7年12月1日（月）

集合場所については、市役所庁舎3階総務課執務室前とする。

詳細時間については、別途事業者ごとに連絡する。

現場確認は、事業者ごとに3名までとする。

なお、参加申込者は、来庁者の妨げにならない範囲で視察することとする。

8 提出書類

本プロポーザルへの参加を希望するものは、本実施要領、特記仕様書および草津市契約規則等の各規定を理解した上で、以下に定めるところにより、参加意思表明書および企画提案書等を提出すること。

(1) 提出書類

【令和7年12月19日（金）提出締切】

① 参加意思表明書（様式第1号）

② 会社概要および過去2年間分の財務諸表の写し（任意様式）（代表者および構成員）

③ 履歴事項全部証明書の写し（法人の場合）もしくは身分証明書の写し（個人の場合）

④ 完納証明書の写し

ア 支店、営業所等が草津市に存する場合には草津市税分（草津市発行）

イ 法人税、消費税および地方消費税分（税務署発行）

※アは、直近1年分の納期が到来した全ての税目とする。

※すべて滞納がないことが確認できるものであること。

⑤ リース関連事業実績一覧表（空調設備等）および導入事例の概要（任意様式）

※②～④については、草津市の競争入札参加資格名簿に登録がある場合は不要とする。

【令和8年1月16日（金）提出締切】

⑥ 企画提案書（任意様式）

なお、下記項目については必ず提案書に記載すること。

・仕様書

・空調設備機器の選定理由

・維持管理計画および故障時の対応

・エネルギー効率・光熱水費の縮減・省エネ性や環境負荷への配慮

・賃貸借契約における保守範囲

・市内業者の活用

・執務に影響のないように改修する工夫

⑦ 見積書および見積内訳書（任意様式）

⑧ 工程表（任意様式） ※施工期間および賃貸借期間についての工程表

9 企画提案書作成方法および提出方法

(1) 作成方法

① 企画提案書はA4版、用紙縦置き、横書き片面印刷、左綴じで製本すること。A3版の資料を挿入する場合は、片面印刷でA4サイズに折り込むこと。

② 企画提案書は、概ね30枚以内（表紙除く）で簡潔に記載すること。なお、文字の大きさは、原則として11ポイント以上とすること。

③ 企画提案書は、仕様書の業務内容に掲げる各事項を踏まえて作成すること。表紙には、タイトル「草津市庁舎空調設備更新（賃貸借）」、提出年月日、会社名を記載すること。な

お、企画提案書に記載すべき項目は、次のとおりとする。

ア 業務の実施方針

イ その他必要事項等

(2) 発注者が本事業の目的を達成するうえで提案を求める内容

- ① 企画提案書の中に市内業者の活用について提案すること。
- ② エネルギー効率・省エネ性や環境負荷への配慮について提案すること。
- ③ 市役所庁舎内での執務に影響が出ないための工夫について提案すること。
- ④ その他、発注者が本事業の目的を達成するうえで、必要な事項について提案すること。

(3) 見積書の取り扱いについて

- ① 見積書および見積内訳書は、別添参考例を参考に記載すること。

なお、見積書の様式については任意様式とする。

- ② 契約にあたっては、当該必要経費について賃貸借開始日（令和9年3月1日以降に市の確認を受けたもの）から13年間（156か月）の賃貸借期間とすることから、賃貸借料の総額を見積書として提出することとし、併せて、各年度の費用が分かるようにすること。
なお、賃貸借期間については、各個別空調設備の施工完了後、本市における確認を終えてから賃貸借を開始するものとし、開始日は市の確認を受けた翌月1日より13年間（156か月）の賃貸借を開始するものとする。

※本業務に関する費用の発生は、令和9年度以降から発生できるものとする。

- ③ 見積内訳書は、設計費用、工事費用、維持管理費用等、賃貸借料に必要な費用を明記すること。

- ④ 見積書の作成にあたっては、次の事項に留意すること。

ア 業務にかかる見積金額を、消費税および地方消費税を含んだ額で記載すること。

イ 作業項目ごとに見積内訳書を記載すること。

ウ 見積日・業務名・会社名・代表者名を明記し、代表者印を押印すること。また、草津市契約規則第23条第2項の規定に基づき、企画提案書とは別に封筒に入れて、必ず代表者印で封印のうえ提出すること（封じ目すべてに押印のこと。）。

(4) 提出期限 令和8年1月16日（金）16時45分まで

(5) 提出先

草津市役所総務部契約検査課（市役所7階）

提出時、契約検査課窓口で、「公募型プロポーザルであること」「業務名」「事業者名」を伝えてください。

(6) 提出方法

直接持参すること。郵送および電子メールでの提出は認めない。

(7) 提出書類の取り扱い

提出された書類は返却しない。

提出後の差替え・追加は認めない。ただし、市が必要と認める場合に、追加資料を求めることがある。

提出された書類は、提出した者に無断で、このプロポーザルにかかる審査以外には利用しない。

企画提案書の提出は、1者につき1案のみとする。

(8) 提出部数

企画提案書は、正本1部および副本7部を提出すること。

その他書類は、各1部提出すること。

9 プレゼンテーション審査

提出された企画提案書を基に、市職員等で構成する草津市役所庁舎空調設備更新（賃貸借）プロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）によるプレゼンテーション審査を行う。

(1) 開催日

令和8年1月27日（火）

当日の詳細な日程等は、参加事業者事前に電子メールで通知する。プロポーザルへの参加事業者数等により、日程等を変更する可能性がある。

(2) 開催場所 草津市役所 4 階 行政委員会室

(3) プレゼンテーションおよび質疑応答の所要時間

30 分以内（準備時間を除く）で提案内容の説明を行うこと。その後、15 分程度の質疑応答を行う。ただし、参加事業者の数により時間を変更することがある。

(4) プレゼンテーションの会場への入室は5名以内とする。なお、主たる説明・質疑応答は、本業務の主担当者が行うこと。

(5) 使用備品等

プレゼンテーションで使用するパソコンやプロジェクター等の機器は、各提案者が用意すること。ただし、スクリーンは審査委員会が用意するので、使用する場合は事前に連絡すること。

(6) その他

プレゼンテーションで使用する資料は、提出された企画提案書のみとし、追加提案や追加資料の配布は認めない。パワーポイント等のプレゼンテーションソフトについては、その内容が企画提案書の内容に合致し、提案内容の理解を助けるものである場合に限り使用を認める。なお、プレゼンテーションは非公開とする。

10 候補者の選定

審査委員会において、下記の事項に基づき、候補者の選定を行う。

(1) 選定手順

① 審査委員会における審査で、最も高い評価を受けた事業者を委託先候補者（優先交渉者）として選定する。

② 評価点が同点の場合は、企画提案内容の評価が高い事業者を選定する。

③ 提案者が1者のみの場合、あらかじめ設定した最低基準点以上であれば委託先候補者（優先交渉者）とする。

④ 委託先候補者（優先交渉者）として選定した事業者と交渉した結果、契約締結に至らなかった場合または同事業者に業務を履行できない何らかの事由が発生した場合は、次順位以下となった事業者のうち、評価点が上位であったものから順に、本業務についての交渉を行う。

(2) 評価基準

参加表明書類や企画提案書類、プレゼンテーションを基に、評価基準に基づいて審査を行う。評価項目ごとの評価割合は、次のとおりとする。

① 会社概要、業務受託実績、業務実施体制等	5 / 100
② 業務の実現性	10 / 100
③ 選定機器の性能	20 / 100
④ 環境負荷低減性	10 / 100
⑤ 施行内容	10 / 100
⑥ 維持管理	15 / 100
⑦ 仕様書以外の提案	5 / 100
⑧ 見積価格	20 / 100
⑨ 企画提案内容（全体）	5 / 100

審査委員会での審査において、評価基準の評価点が6割未満の候補者は、委託先候補（優先交渉者）として選定しないものとする。なお、候補者が1者の場合においては、見積価格を除いた評価点で判断するものとする。

(3) 審査結果

審査結果については、令和8年2月上旬に、全ての参加事業者文書で通知するとともに、草津市ホームページに掲載する。なお、審査結果等に関する異議申し立ては一切受け付けない。

(4) 企画提案の失格

以下の条件に該当する場合は、審査委員会へ報告のうえ、失格とする。なお、失格となった場合は、別途通知する。

- ① 参加資格要件を満たしていない場合
- ② 実施要領等で示された、提出方法、提出場所、提出期限、書類作成および記載上の留意事項等の条件に適合しない場合
- ③ 提出書類に虚偽の記載があった場合
- ④ 見積書の提出について、代表者印が押印されていない場合および見積金額に訂正のある場合
- ⑤ 見積書の提出について、別の封筒に入れて、代表者印で封印されていない場合（封じ目すべてに押印が必要）
- ⑥ 見積書の提出について、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）に抵触する行為があった場合
- ⑦ 審査結果に影響を与えるような不誠実な行為があった場合
- ⑧ プレゼンテーション審査において、正当な理由なく欠席した場合
- ⑨ 「2 業務の概要 契約上限額」に記載する額を超過した見積書を提出した場合

11 契約の締結等

- (1) 本業務の契約は、草津市契約規則によるものとする。
- (2) 草津市は、委託先候補者（優先交渉者）と仕様および価格等の細目について協議するものとし、本業務の目的達成のために必要な範囲内で、項目を追加、変更および削除する場合がある。また、これにより、契約上限額を超えない範囲で、契約内容および契約額等の調整を行うことがある。
- (3) (2)による協議成立後、草津市と受託者との間で確定した契約内容で再度見積徴取を行い、委託料上限額の範囲内で、随意契約を締結するものとする。
- (4) (2)(3)の規定に関わらず、当初提案の内容について変更の必要がないと認めるときは、再度の見積徴取は行わず、当初の見積書をもって、随意契約を締結する。
- (5) 入札保証金 免除。ただし、契約候補者が契約を締結しないときは、入札金額の100分の5に相当する金額を違約金として徴収する。
- (6) 契約保証金 免除

12 その他

- (1) 費用負担
本プロポーザルへの参加に要する経費については、全て参加事業者の負担とする。やむを得ない理由等により、本プロポーザルを実施することができないと認めるときは、停止、中止または取り消すことがある。なお、この場合において、本プロポーザルに要した費用を草津市に請求することはできない。
- (2) 辞退の表明
参加表明書の提出後または企画提案書等の提出後、都合により参加を辞退することになった場合は、速やかに書面（任意様式）により、担当課あてに提出すること。辞退により、不利益な扱いを受けることはない。
- (3) 著作権等の権利
企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した者に帰属するものとする。ただし、契約候補者に選定された者が作成した企画提案書等の書類については、賃借人が必要と認める場合に、賃借人は、契約候補者にあらかじめ通知することによりその一部または全部を無償で使用（複製、転記または転写をいう。）することができるものとする。
- (4) 本プロポーザルの実施後、不知または内容の不明を理由として、異議を申し立てることはできない。
- (5) 情報公開および提供

草津市は企画提案者から提出された企画提案書等について、草津市情報公開条例（平成 16 年条例第 21 号）の規定による請求に基づき、第三者に開示することがある。ただし、事業を営むうえで、競争上または事業運営上の地位その他正当な利益を害すると認められる情報は非開示となる場合がある。

なお、本プロポーザルの委託先候補者（優先交渉者）特定前において、決定に影響がでる恐れがある情報については、決定後の開示とする。

(6) 令和 8 年度以降、予算の減額等による契約の変更等があり得るので留意のこと。

(7) この要領に定めるもののほか、必要な事項は市長が別に定める。

13 問合せ先

草津市総務部総務課財産管理係 担当者：東河

〒525-8588 草津市草津三丁目13番30号（3階）

電話：077-561-2305 ファクス：077-561-2483

メールアドレス：somu@city.kusatsu.lg.jp