

「奈良市ならまちセンター建物総合管理業務委託」一般競争入札実施要項

1. 委託業務名： 奈良市ならまちセンター建物総合管理業務委託一式
2. 委託業務内容： 別紙「仕様書」による。
3. 委託予定期間： 2025年5月1日（木）から2027年3月31日（水）までとする。  
この業務は地方自治法第234条の3に基づき、仕様書に記載されている期間の長期継続契約とする。

4. 入札参加資格

以下に掲げる条件を全て満たしている事業者であること。

- ① 2025年度において奈良市物品購入等指名競争入札参加資格者であること。かつ奈良市内に管理業務を行うための本店、支店または事業所を有する者であること。
- ② 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ③ 会社更生法、民事再生法等による手続きを行っている法人ではないこと。
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に掲げる暴力団、同条第6号に規定する暴力団員である役職員を有する団体並びにそれらの利益となる活動を行う者でないこと。
- ⑤ 奈良市の入札参加停止措置要領に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- ⑥ 過去5年間に、正当な理由がなく落札者として契約の締結をしなかった者、公正な入札事務の執行を妨げた者及び契約受注者の責として履行中に契約を解除された者でないこと。
- ⑦ プライバシーマークの付与認定又はISO/IEC27001及びJISQ27001認証のいずれかを取得している者であること。ただし、過去5年以内当該発注案件において誠実に履行されたと認められる者で「個人情報の保護に関する法律」を遵守できる体制を示すことができる場合はこの限りではない。
- ⑧ 過去3年間（2022年4月1日から2025年3月31日）において、奈良県内の特定建築物に対し元請として、下記のア～キの履行実績が同一施設で12ヶ月以上あること。

なお各業務は一括契約、個別契約であるかは問わない。

ア：清掃業務（日常清掃含む）      イ：設備運転管理業務（常駐）      ウ：建築物環境衛生管理技術者選任業務  
エ：空気環境測定業務              オ：ねずみ昆虫等防除業務      カ：貯水槽清掃業務  
キ：消防用設備等点検業務（特定防火対象物点検業務を含む）

【実績に対する詳細条件】

- ・上記のアからキの全ての業務において、複数件の異なる施設での実績を必要とする。
  - ・上記のア清掃業務及びイ設備運転管理業務の実績の1つは、当施設と類する延べ床面積7,000㎡以上の公共施設で、かつホール及び複合施設（図書館、レストラン等の飲食店）などの有料施設の実績を必要とする。
  - ・上記のエからキは12ヶ月以上の契約に満たない場合も各業務の法令に基づく年間回数の履行が確認できる際は実績と判断する。
  - ・上記アからキの実績は奈良県内に所在する建築物の所有者（管理者）とで管理業務を行うための奈良県内に所在する本社、支社、営業所等が直接の契約の相手方であること。但し、過去5年間以内に当該発注案件において誠実に履行されたと認められる者はこの限りではない。
- ⑨ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）において、「建築物清掃業」又は「建築物環境衛生総合管理業」、「建築物飲料水貯水槽清掃業」及び「建築物ねずみ昆虫等防除業」で奈良県知事登録（2025年4月1日現在）を受けている者であること。個別登録も可とする。

- ⑩ ビル管理法に基づく第三種電気主任技術者、危険物取扱者乙種第4類、消防設備士、建築物環境衛生管理技術者を選任し、当該建築物の管理監督を実施できるものであること。
- ⑪ 仕様書に記載している業務を正確に遂行できる事が認められること。

## 5. 入札参加申請書等の配布

### (1) 配布日時

2025年4月1日（火）から2025年4月6日（日）までの午前9時から午後5時まで

※ 休館日を除く 休館日：4月5日（月）

### (2) 配布場所

#### ① 直接配布

奈良市ならまちセンター 3階総合事務所（奈良市東寺林町38番地）

各日の午前9時から午後5時まで

#### ② ダウンロード配布

奈良市ならまちセンター ホームページよりダウンロード

2025年4月6日（日）午後5時まで

※ 仕様書、入札参加申請書等をダウンロードする場合は、質疑等の回答書の送信に必要となるため、「奈良市ならまちセンター建物総合管理業務委託仕様書等ダウンロード確認書」に下記事項を記入しFAXにより、奈良市ならまちセンターへ送信すること。

① 連絡事項 事業者名、送信日、連絡先電話番号、回答書送付先のFAX番号、担当者名

② 送付先 一般財団法人奈良市総合財団 奈良市ならまちセンター FAX 0742-27-1152

## 6. 入札参加申請について

### (1) 提出書類

① 一般競争入札参加資格審査申請書（様式第1号）

② 会社概要（様式自由）

③ 業務実績調書（様式第2号）

当該業務にかかる業務委託契約書など当該業務との受注形態、内容等が判断できる資料、また建築物環境衛生総合管理業、建築物ねずみ昆虫等防除業、建築物飲料水貯水槽清掃業として判断できる写しを添付すること。

※なお提出書類の作成に係る費用は申請者の負担で行い、提出された書類は返却しません。

### (2) 提出部数 各1部

### (3) 提出期間

2025年4月1日（火）から2025年4月10日（木）までの午前9時から午後3時まで

※ 休館日を除く 休館日：4月7日（月）

### (4) 提出方法

①奈良市ならまちセンターへ直接提出

②奈良市ならまちセンターへ郵送にて提出（但し、特定記録郵便扱いとすること）

※郵送の場合、提出期間内に必着とする。上記以外の方法での提出は認めないものとする。

### (5) 提出場所

〒630-8362 奈良市東寺林町38番地

一般財団法人奈良市総合財団 奈良市ならまちセンター 3階総合事務室（電話 0742-27-1151）

## 7. 入札参加承認について

入札参加申請を行った者のうち、入札参加を承認する者には、入札参加承認書（様式第3号）を、承認しないとした者にはその理由を示した入札参加不承認書（様式第4号）を、2025年4月15日（火）に発送する。

## 8. 入札及び開札の日時及び場所

- (1) 入札の日時 2025年4月22日（火） 午後3時20分（予定）から
- (2) 開札の日時 入札締め切り後、直ちに開札
- (3) 入札及び開札の場所 奈良市役所 中央棟3階入札室（奈良市二条大路南1丁目1-1）

## 9. 入札の無効

次のいずれかに該当する入札は無効とする。

- (1) 入札参加資格のない者による入札
- (2) 郵便、電子メール又はFAX等による入札
- (3) 代理人による入札で委任状の提出がないもの
- (4) 入札書に入札金額、業務名の表示又は記名押印を欠く入札
- (5) 入札書の重要な文字の誤脱等により必要な事項を確認できない入札
- (6) 同一入札について入札者又はその代理人が2名以上の入札をした場合におけるその全部の入札
- (7) 入札金額を訂正した入札
- (8) その他入札に関する条件に違反した入札

## 10. 入札に関する注意事項

- (1) 入札者は本実施要項及び別紙「業務委託に関する共通仕様書」「奈良市ならまちセンター清掃業務委託仕様書・設備管理業務委託仕様書・環境衛生管理業務委託仕様書」を熟読のうえ入札すること。
- (2) 入札保証金は免除する。
- (3) 入札の方法は持参入札とする。
- (4) 入札時間に遅れた者は入札に参加できない。
- (5) 入札会場への入場は入札者又はその代理人のみとする。
- (6) 代理人が入札する場合は、必ず入札前に委任状を提出すること。
- (7) 入札者の不正行為、または不正な行為を行ったおそれが非常に強いとき、その他の理由により、この入札を執行することが不適当であると認めるときは、執行をとりやめる。また入札執行中においても落札決定を保留し、さらに入札執行後においても落札決定を取り消す場合がある。
- (8) 提出した入札書は、その理由にかかわらず書換え、引換え又は撤回することができない。
- (9) 災害その他やむを得ない理由があるときは、入札の中止又は入札期日の延期をすることがある。
- (10) 再入札は2回を限定として行う。
- (11) 落札決定にあたっては、入札書に記載された金額に当該金額の100分の10に相当する額を加算した金額（当該金額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てた金額）をもって落札価格とするので、入札者は、消費税及び地方消費税に係る課税事業者であるか免税事業者であるかを問わず、仕様書に記載されている期間（2年11カ月間）の見積額を35で除して見積った金額（月額）の110分の100に相当する金額を入札書に記載すること。
- (12) 本実施要項に定めのないものは、地方自治法施行令、奈良市契約規則（昭和40年奈良市規則第43号）及び一般財団法人奈良市総合財団契約事務取扱要領による。
- (13) 入札に関して知り得た情報等を第三者に漏らしてはならない。

(14) 入札者が1名である場合、その入札は成立しないものとする。

#### 1 1. 個人情報の取り扱いについて

入札に関して当財団が取得した個人情報は、「個人情報保護に関する法律」「一般財団法人奈良市総合財団個人情報保護要綱」に基づき、入札行為、委託契約に必要な範囲以外では使用しない。

#### 1 2. 配布書類

- ① 「奈良市ならまちセンター建物総合管理業務委託」一般競争入札実施要項
- ② 入札書
- ③ 委任状
- ④ 一般競争入札参加資格審査申請書（様式第1号）
- ⑤ 業務実績調書（様式第2号）
- ⑥ 業務委託に関する共通仕様書
- ⑦ 清掃業務委託仕様書
- ⑧ 設備管理業務委託仕様書
- ⑨ 環境衛生管理業務委託仕様書
- ⑩ 清掃業務基準表（別表1）
- ⑪ 主要設備定期点検管理基準（別表2）
- ⑫ 窓ガラス清掃（別表3）
- ⑬ 主要設備機器一覧（別表4）
- ⑭ 平面図
- ⑮ 奈良市ならまちセンター建物総合管理委託仕様書等ダウンロード確認書

#### 1 3. 問合せ先

〒630-8362 奈良市東寺林町38番地

一般財団法人奈良市総合財団 奈良市ならまちセンター 寺林

FAX 0742-27-1152

入札仕様書等での疑問・質問事項は、2025年4月8日（火）午後5時までに「奈良市ならまちセンター」へFAXでお問合せ下さい。その後、仕様書を配布させていただいた全ての業者にFAXで回答します。