

商業施設総合管理業務委託

入 札 説 明 書

令和 7 年 8 月

株式会社こうべ未来都市機構

入 札 説 明 書

株式会社こうべ未来都市機構（以下「当社」という）は、令和7年8月5日付で、商業施設総合管理業務を委託する事業者を、総合評価一般競争入札により選定することとしました。

この入札説明書は、当社が委託事業者を選定するにあたり、参加要件のほか、技術提案に係る審査・評価方法などの諸条件及び手続きを定め入札に参加しようとする方に配布するものです。

入札参加を希望する方は、本入札説明書の内容を踏まえ、入札に必要な書類を提出していただきます。

なお、「1. 入札に付する事項」に掲げる入札については、関係法令その他の別に定めるもののほか、本入札説明書と併せて配布する次の別添資料も入札説明書と一体の資料とし、事業者を選定するにあたって提示する資料及び質疑回答書も入札説明書と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

- 入札説明書、様式集
- 委託契約書（案）
- 仕様書、補足仕様書

1. 入札に付する事項

発注者	株式会社こうべ未来都市機構 代表取締役社長 山平 晃嗣
公表	令和7年8月5日 株式会社こうべ未来都市機構 公表
業務名	商業施設総合管理業務委託
業務概要	当社が運営する5つの商業施設(ショッピングセンター)における総合管理(警備、設備管理、清掃等)業務
履行場所	<p>◆須磨グループ◆</p> <p>①須磨パティオ 神戸市須磨区中落合2丁目</p> <p>②リファール横尾 神戸市須磨区横尾1丁目</p> <p>◆西グループ◆</p> <p>①プレンティ 神戸市西区糀台5丁目</p> <p>②セリオ 神戸市西区井吹台東町</p> <p>③キャンパススクエア 神戸市西区学園西町</p>
履行期間	令和8年4月1日から令和11年3月31日まで
契約上限額	<p>引き受け単位となる受託グループ毎の年額は、</p> <p>須磨グループ 261,000,000円</p> <p>西グループ 349,000,000円</p> <p>但し、上記金額に消費税額及び地方消費税相当額は含まない。</p>

2. 担当部署

- (1)所在地 〒654-0154
 神戸市須磨区中落合2丁目2番1号 須磨パティオ専門店1番館3階
 株式会社こうべ未来都市機構 SC管理部SC管理課
 TEL：(078)791-7101 E-mail： p-sogo@kfcc.co.jp
- (2)受付時間 平日(土曜、日曜、祝日を除く)の
 午前10時から正午まで及び、午後2時から午後5時まで

3. 入札手続の種類

この案件は、入札手続において提案書の提出を求め、入札者の提示する技術、専門的知識、創意工夫等(以下「技術等」という。)と入札価格とを総合的に評価して落札者を決定する総合評価落札方式・一般競争入札案件である。

4. 入札に参加する者に必要な資格

次に掲げる条件をすべて満たしていること。

- (1)令和6・7年度 神戸市競争入札参加資格を有すること。

- (2)参加資格の審査の申請の受付期間の最終日から契約候補者の決定の日までの間に、「神戸市指名停止基準要綱」に基づく指名停止又はこうべ未来都市機構から指名停止を受けていないこと。
- (3)入札参加資格の審査の申請の受付期間の最終日から落札者の決定の日までの間において、経営状況が窮境にある者（会社更生法（平成14年法律第154号）の規定に基づく更生手続開始の決定がされている者、民事再生法（平成11年法律第225号）の規定に基づく再生計画認可の決定がされている者を除く。）でないこと。
- (4)国税（法人税及び消費税（地方消費税を含む））及び神戸市税（市民税、固定資産税、都市計画税、軽自動車税、特別土地保有税、事業所税、入湯税及び市たばこ税）を含む地方税に未納の税額がないこと。
- (5)暴力団員が役員として経営に関与(実質的に関与している場合も含む)していないことなど、当社の委託契約書約款第32条(暴力団の排除に関する措置)第1項(1)～(7)に該当しないこと。
- (6)神戸市入札参加資格における取引希望業種に「建物設備総合管理業務」「警備業務」「建物清掃業務」が全て含まれていること。但し、単体企業で全ての業務を行えない場合は、共同企業体による形態を可とする。
- (7)同等規模(延床面積10,000㎡以上)の商業施設における取引希望業種の業務が2年以上あること。
- (8)共同企業体（JV）を結成する場合は、その構成員すべてが(1)～(5)までの要件を満たし、かつ、次の各号の要件を満たすこと。
- a)構成員で協議のうえ、代表構成員を定めること。なお、統括責任者が在籍する事業者を代表構成員とし、代表構成員は全体の意思決定や管理運用等の全ての責任を負うこと。
 - b)上記(6)(7)については共同企業体の構成員のいずれかが登録されていること。
 - c)共同企業体の構成は3者までとし、構成員は、本件において他に参加する共同企業体に所属していないこと。また、共同企業体に所属しながら単独で提案を行うこともできない。
 - d)共同企業体により参加申込みをした後においては、当該共同企業体の代表構成員及び構成員の変更は、認めない。
- ただし、契約締結の前後にかかわらず、真にやむを得ない事情による場合は、当社と協議のうえ構成員の変更を認めることがある。
- ※ 【巻末-1,2】の例示「共同企業体の場合」を参照してください。

5. 応募申込書、入札説明書等の配布

配布方法	当社のホームページ上で公開します。 ホームページURL https://www.kfcc.co.jp/archives/2160
配布期間	令和7年8月5日（火）から8月26日（火）午後5時まで

6. 応募申込書の提出

提出方法	持参により提出してください。 提出部数は1部とします。
提出書類	(1) 入札参加資格審査申請書 [第1号様式] (2) 会社概要書 [第2号様式] (3) 定款 (4) 神戸市入札参加資格を有することを証明する書類 (5) 業務実績届出書 [第3号様式] (業務実績となる商業施設の規模を説明できる資料を添付のこと) (6) 過去2年の決算書(貸借対照表、損益計算書など) (7) 直近の納税証明書 (8) 共同企業体結成届出書[第4号様式](必要な場合のみ)
提出期間	令和7年8月18日(月)～8月26日(火)午後5時まで 事前にe-mailにて提出日時の調整を行ってください。 e-mail : p-sogo@kfcc.co.jp
提出場所	2. の担当部署

7. 入札参加資格審査の結果通知

通知日	令和7年8月29日(金)
内 容	e-mailにて結果を通知します。同時に合格とした応募者には、現地説明会の詳細についてご案内を送付します。 併せて業務仕様書・業務一覧表・関係図面・提案書様式・見積書様式を電子データで配布します。

8. 現地説明会

参加申込	参加を希望する場合は、現地説明会参加申込書 [第5号様式] をe-mailにて送付してください。 (株)こうべ未来都市機構 SC 管理部 SC 管理課 宛て e-mail : p-sogo@kfcc.co.jp
申込期限	令和7年9月5日(金)午後5時まで
開催日	◆須磨グループ◆令和7年9月11日(木) 須磨パティオ 午後2時から リファール横尾 午後4時から ◆西グループ◆令和7年9月12日(金) プレンティ 午前11時から セリオ 午後2時から キャンパススクエア 午後4時から
集合場所	各商業施設のホール又は事務所内会議室 詳細は、現地説明会申込者へ通知します。

内容	<p>当日の予定は、商業施設ごとに以下のとおりとします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設概要の説明(建物全体、周辺広場管理など)20 分 ・バックヤード見学(防災センター、設備機器管理スペース)20 分 ・商業施設内自由見学
その他	<p>(1)参加可能人数は応募資格者ごと(単体、共同企業体を問わず)に 3 名までとします。</p> <p>(2)当日は、参加申込者全員へ見学者用の名札を配布しますので着用してください。</p> <p>(3)施設内の写真撮影は、提案書作成の利用目的に限り許可します。但し、来街者や従業員スタッフが写らないように配慮してください。</p> <p>(4)現地説明会当日は資料を配布しませんので、各参加者において事前配布資料を持参してください。</p> <p>(5)説明会当日は質疑の受け付けは致しません。</p> <p>(6)説明会への参加の有無は審査に一切影響しません。</p>

9. 質疑について

(1)本業務内容等について質疑がある場合は、質問書〔第 6 号様式〕により受付期間内に e-mail にて送付してください。なお、郵送、電話、FAX、持参による質疑は受け付けません。

ア 受付期間 令和 7 年 9 月 11 日（木）～令和 7 年 9 月 25 日（木）

イ 送信先 (株)こうべ未来都市機構 SC 管理部 SC 管理課 宛て

(質疑) e-mail : p-sogo@kfcc.co.jp

ウ 件 名 【質疑】(法人名称)

(2)回答は、令和 7 年 10 月 7 日（火）までに、e-mail にて、全入札参加資格審査合格者へ回答いたします。ただし、提案書の作成に関する質疑のうち、入札者の技術提案内容に係わる事項等については、質疑を行った入札者にのみ回答することもあります。

10. 辞退の届出

入札参加資格取得後に提案書の提出を辞退する場合は、参加辞退届〔第 11 号様式〕に記載のうえ、令和 7 年 10 月 10 日（金）までに e-mail にて送付してください。

11. 入札に参加する者が 1 者である場合の措置

入札に参加する者が 1 者であっても、入札を執行するものとする。

12. 入札及び提案書の提出期間及び方法

提出期間	<p>令和 7 年 10 月 14 日（火）～令和 7 年 10 月 17 日（金）</p> <p>平日(土曜、日曜、祝日を除く)の午前 10 時から正午まで及び、午後 2 時から午後 5 時まで</p>
------	--

提出場所	2. の担当部署
提出方法	<p>(1)持参により提出してください。提出部数は 10 部（正本 1 部、副本 9 部）とします。</p> <p>(2)入札書及び提案書は「須磨グループ」か「西グループ」のいずれか 1 グループについてのみ提出可能です。</p> <p>(3)提出した入札及び提案書については、追加、書換え、引換え又は撤回をすることができません。</p>
提出書類	<p>(1)会社関係書類</p> <ul style="list-style-type: none"> ・法人登記簿謄本 ・印鑑証明 <p>(2)誓約書兼受託グループ申込書 [第 7 号様式]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・「2.受託グループ」は、応募するグループ(須磨、または西)を選択してください。選択していない場合は無効となります。 <p>(3)提案書 [第 8 号様式-(1)須磨グループ、又は-(2)西グループ、のどちらか]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・提案者の当該業務に対する考え方、提案事項等を具体的に記入してください。なお、追加資料として、各種積算書、計算書、仕様書などについて、本様式以外の任意様式を用いることも可能です。 ※このほか、当社が必要と判断した場合は、追加書類の提出を求める場合があります。 ・提案書の作成にあたっては、A 4 サイズで統一、フォントの大きさは 10pt 以上としてください。 ・提案書には、提案者名(社名又は共同企業体名)を一切記入せずに、入札参加資格審査結果通知に記載する交付番号を記入してください。万一、添付する資料やデータ等に記載があれば、塗りつぶし等の方法で消してください。(行頭揃えの体裁修正のみです) ・任意様式を添付する場合は、審査項目、ページ番号が分かるように明記して下さい。 <p>(4)入札書[第 9 号様式]及び入札金額内訳書[第 10 号様式-(1)須磨グループ、又は-(2)西グループ、のどちらか]</p> <ul style="list-style-type: none"> ・受託グループ合計及び各施設の内訳書を含めて、必ず本様式で提出してください。ただし、追加で積算書を添付する場合は任意様式を可とします。
その他	提案書等の作成・提案に関して必要となる費用について、当社は一切負担しません。

13. 開札予定日時及び方法

日 時	令和 7 年 10 月 21 日（火） 14：00 予定
-----	------------------------------

場 所	神戸市須磨区中落合 2 丁目 2 番 1 号 須磨パティオ専門店 1 番館 3 階 株式会社こうべ未来都市機構 SC 管理部 SC 管理課
方 法	(1)入札書は、上記の日時・場所において開札します。入札参加者の立会 は不要です。

14. プレゼンテーション審査

開催日	令和 7 年 10 月 30 日（木）予備日令和 7 年 10 月 31 日（金）
開催場所	パティオホール 神戸市須磨区中落合 2 丁目 2 番 7 号 須磨パティオ専門店健康館 3 階
内容	(1)提出いただいた提案に対してプレゼンテーションを実施します。当日は会場内の電子モニターにより業務提案内容を説明していただくとともに、当社からの質問に適切にお答えください。 (2)当日の参加者数は、予定されている統括責任者を含み、1 者につき 5 名を限度とします。また、1 者あたりの所要時間は、提案説明+質疑応答で計約 45 分以内です。 (3)入札参加者が 1 者であった場合についても、プレゼンテーションは実施します。 (4)開始時間等の詳細については、令和 7 年 10 月 21 日（火）午後 5 時までに e-mail で通知します。

15.総合評価に関する事項

入札・提案書の審査および落札者の決定方法については、別冊の「落札者決定基準」のとおりです。

16. 失格要件

- (1) 入札価格が契約上限額を超える事業者
- (2) 仕様書に指定された項目を満たしていない提案をした事業者
- (3) 技術点(配点 100 点)の合計点が 30 点未満の事業者

17. 落札結果の通知および公表

通知日	令和 7 年 11 月 7 日（金）
内容	(1)落札結果について、応募者全員に e-mail にて通知します。 (2) 評価内容の詳細に関するお問い合わせ及び異議申し立てについては、一切応じません。
公表日	令和 7 年 11 月下旬
内容	落札者との契約協議後に、当社ホームページにて公表します。

18. 契約等に係る事項

- (1)契約書の締結に当たり、落札者が提出した技術提案等は契約図書の一部とします。
- (2)落札者が提出した技術提案のうち、技術提案に記入した項目については、落札者に履行義務があるものとします。ただし、不適切と判断した項目については、履行義務としない場合があります。

19.募集及び選定のスケジュール

	内 容	日 時
1.	入札説明書の公表	令和7年8月5日（火）から 令和7年8月26日（火）まで
2.	入札参加資格申請書の提出	令和7年8月18日（月）から 令和7年8月26日（火）午後5時まで
3.	入札参加資格審査の結果通知	令和7年8月29日（金）
4.	現地説明会参加申し込み	令和7年9月5日（金）午後5時まで
5.	現地説明会（須磨グループ）	令和7年9月11日（木） ① 須磨パティオ 午後2時から ② リファール横尾 午後4時から
6.	現地説明会（西グループ）	令和7年9月12日（金） ① プレンティ 午前11時から ② セリオ 午後2時から ③ キャンパススクエア 午後4時から
7.	質疑受付期間	令和7年9月11日（木）から 令和7年9月25日（木）まで
8.	質疑の回答送付	令和7年10月7日（火）
9.	入札及び提案書類提出期間	令和7年10月14日（火）午前10時から 令和7年10月17日（金）午後5時まで
10.	辞退届の提出期限	令和7年10月10日（金）
11.	プレゼンテーション審査	令和7年10月30日（木） 令和7年10月31日（金）〔予備日〕
12.	落札結果の通知	令和7年11月7日（金）
13.	落札者決定の公表	令和7年11月下旬

【巻末－１】総合管理業務 業種別構成の例示

(1)単社の場合

構成	業務種別	入札参加 資格所有者	業務内容	再委託適否
A 社	a) 統括・総括責任者業務	－	統括責任者業務	否
			総括責任者※	否
	b) 保安警備業務	A 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
	c) 設備管理業務	A 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
	d) 清掃業務	A 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
	e) 駐車場管理業務	－	全般	適
	f) 廃棄物の収集運搬・処理業務	－	全般	適

※ b) ～ d) のいずれかの業務責任者と兼務可

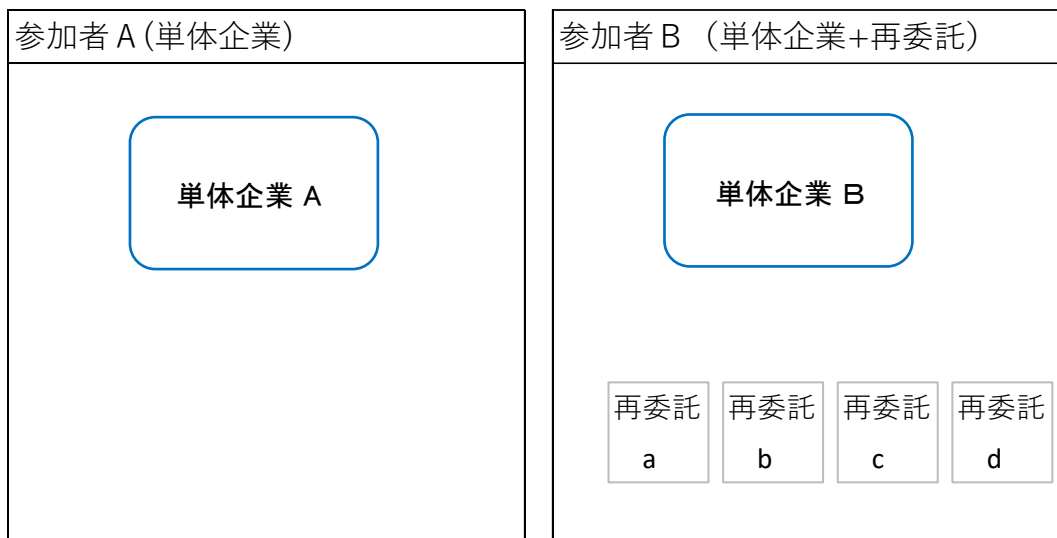
(2)共同企業体の場合

構成	業務種別	入札参加 資格所有者	業務内容	再委託適否
A 社	a) 統括・総括責任者業務	－	統括責任者業務	否
			総括責任者※	否
A 社	b) 保安警備業務	A 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
B 社	c) 設備管理業務	B 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
C 社	d) 清掃業務	C 社	業務責任者業務	否
			その他の業務	適
A 社	e) 駐車場管理業務	－	全般	適
C 社	f) 廃棄物の収集運搬・処理業務	－	全般	適

※ b) ～ d) のいずれかの業務責任者と兼務可

【巻末－２】 総合管理業務 入札参加の例示

(1) 単社の場合



(2) 共同企業体の場合

