

(仮称) 子ども未来館整備運営事業

募集要項 (案)

2026年（令和8年）1月

福山市

## 目 次

第 1 募集要項等の定義 .....	1
第 2 事業の概要.....	2
1 事業内容に関する事項.....	2
2 収入に関する事項.....	7
3 事業の実施状況の監視（モニタリング） .....	9
4 公共施設等の概要.....	9
5 提案価格の上限額及び対価の支払方法.....	11
第 3 参加資格に関する条件・手続き .....	13
1 応募者が備えるべき参加資格要件 .....	24
2 募集・選定手続きに関する事項.....	25
3 事業者の選定に関する事項 .....	30
第 4 事業契約等に関する事項.....	32
1 事業契約に関する事項.....	32
2 保証金に関する事項 .....	34
別紙 1 リスク分担表（案）	
別紙 2 業務対価の支払方法	
別紙 3 超過する利用料収入の還元方法	
別紙 4 モニタリング及び業務対価の減額等の基準と方法	

## 第1 募集要項等の定義

福山市（以下、「市」という。）は、（仮称）子ども未来館整備運営事業（以下、「本事業」という。）を「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成11年法律第117号、以下、「PFI法」という。）に準ずる事業として実施する。

本募集要項及び各資料（下記参照）は、本事業を民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業として、PFI法に準じて、本事業を実施する事業者の選定等に関して定めるものである。

<資料一覧>

資料1	募集要項（本資料）
資料2	要求水準書
資料3	事業者選定基準書
資料4	様式集
資料5	基本協定書（案）
資料6	施設整備契約書（案）
資料7	指定管理協定書（案）

## 第2 事業の概要

### 1 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

(仮称) 子ども未来館整備運営事業

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

福山市長 枝廣 直幹

#### (3) 担当課

部局	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室
住所	〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号
TEL	084-928-1284
FAX	084-928-1070
E-Mail	miraikan@city.fukuyama.hiroshima.jp

#### (4) 事業方式

本事業は、PFI 法に準じて実施するものとし、事業者が本施設の設計、建設及び維持管理・運営業務を一括して行い、本施設の所有、資金調達に関しては市が行う DBO (Design Build Operate) 方式により実施する。

#### (5) 施設の位置づけ

(仮称) 子ども未来館は、「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に定める公の施設として位置付ける。

#### (6) 事業スケジュール

本事業の事業期間は、以下のとおりであり、維持管理・運営期間は 9 年 4 か月とするが、2029 年（令和 11 年）12 月 1 日より先行して供用開始できる場合にはこの限りではない。

優先交渉権者の決定及び公表	2026 年（令和 8 年）9 月中旬
基本協定の締結	2026 年（令和 8 年）9 月下旬～10 月中旬
施設整備契約の締結	2026 年（令和 8 年）12 月議会
指定管理協定の締結	2028 年度（令和 10 年度）中
設計・建設期間（各種調査及び開業準備を含む）	事業契約締結～2029 年（令和 11 年）11 月末
維持管理・運営期間	2029 年（令和 11 年）12 月 1 日～2039 年（令和 21 年）3 月末
事業の終了	2039 年（令和 21 年）3 月末

## (7) 本事業のめざす姿

本事業は、こどもたちが科学や技術に触れ、楽しく学びながら成長することで、将来を担う人材を育成することを目的として、「科学的な考え方をベースとした課題解決能力」や「デジタル技術を活用する能力」を養い、未来に向けて挑戦する心を育む施設をめざしている。

この他、事業実施に当たっては、（仮称）子ども未来館基本計画（2023年（令和5年）8月策定）に則ること。

## (8) 事業対象地

事業対象地は、市道手城水呑幹線に接道しており、近隣には福山市総合体育館（以下、「エフピコアリーナふくやま」という。）が位置している。なお、事業対象地の詳細は要求水準書の別添資料1「事業対象地の位置図」を確認すること。

事業対象地の隣接地には、（仮称）まちづくり支援拠点施設が施工中であり、2026年度（令和8年度）中の供用開始をめざしている。



## (9) 事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は以下のとおりである。なお、具体的な業務範囲については、資料2「要求水準書」で明らかにする。

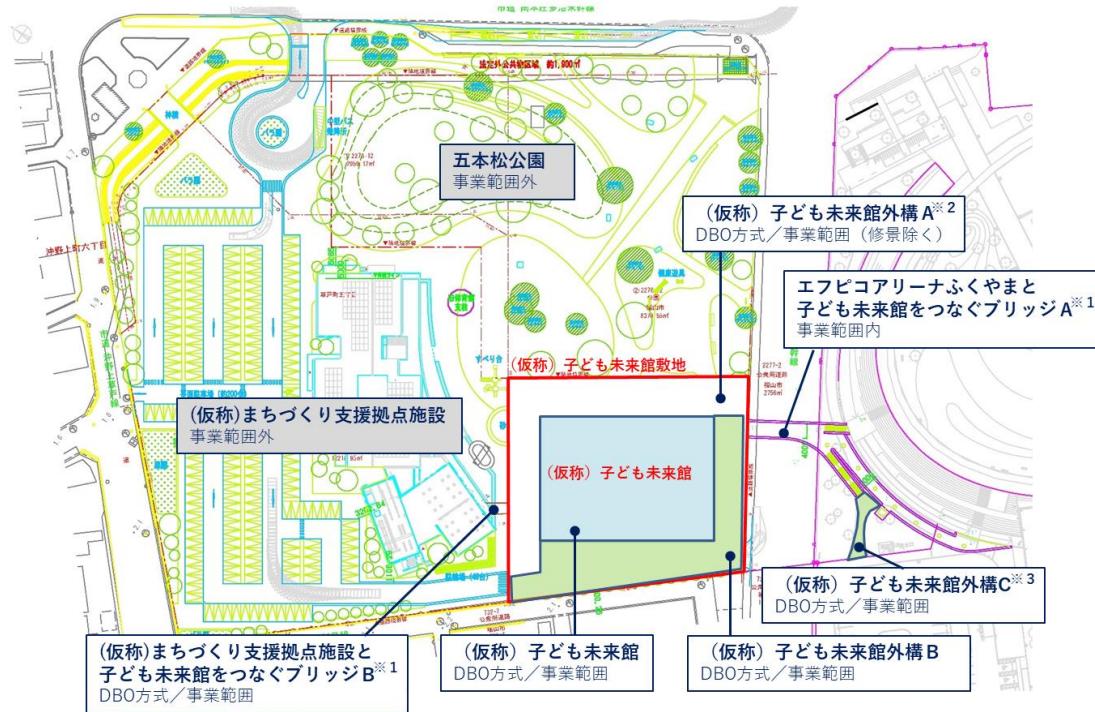
設計・建設段階	ア 設計に係る業務	事前測量・調査業務
		施設整備に伴う各種申請業務
		市が行う交付金等申請協力業務
		ステイクホルダーとの協働・調整業務
		建築基本設計・実施設計業務
		ブリッジ基本設計・実施設計業務
		展示計画・製作業務
	イ 建設に係る業務	建設業務
		工事監理業務
		備品の調達・設置業務
		施設の引渡し業務
		その他、施設整備業務の実施に伴い必要となる業務
維持管理運営段階	ウ 開業準備に係る業務	維持管理・運営業務の事前広報業務
		機運醸成業務
		開業準備期間中における人材育成業務
		外部ネットワークの構築・活用業務
		開業式典の実施に係る業務
	ア 維持管理に係る業務※1	建築物等保守管理業務
		建築設備等保守管理業務
		外構施設・ブリッジ保守管理業務
		展示物等保守管理業務
		環境衛生管理業務
		清掃業務
		備品保守管理業務
	イ 運営に係る業務※2	警備業務
		展示事業（常設展示、企画展示）に関する業務
		活動事業に関する業務
		連携・交流事業に関する業務
		運営を支える業務
		人材育成、ネットワーク形成事業する業務
		ホール貸出管理業務
		利用者対応業務
		利用料徴収業務
	ウ 自主事業（独立採算事業）	事業期間終了後の引継ぎ業務
		必須の自主事業
		任意の自主事業

※1 事業期間内の本施設の機能・性能を維持するために必要となる修繕については、大規模修繕は

含まない。

※2 五本松公園（移築予定の大阪・関西万博パビリオンを含む）を使用する場合は、福山市都市公園条例の使用許可及び使用料が必要である。

事業対象範囲のイメージは以下のとおりである。



※1 上記のブリッジの形状や接続位置については、イメージであることから、要求水準書を遵守した上で事業者提案に応じて形状や接続位置の変更は可能である。

※2 外構 A は、地盤レベルを周囲とのレベルを合わせることや地盤以下のインフラ関連は事業範囲とする。（修景以外は事業範囲とする。）

※3 エフピコアリーナふくやまの駐車場からブリッジまでの園路（外構 C）は、上記位置に固定するものではなく、ブリッジの形態に応じて駐車場からアクセスしやすいよう整備すること。

## 2 収入に関する事項

### (1) 事業者の収入に関する事項

市は、事業者が実施する業務への対価を事業者に支払う。

業務対価の支払方法等の詳細については、別紙2「業務対価の支払方法」に示す。

#### ア 市が支払う業務への対価

##### (ア) 設計・建設の対価

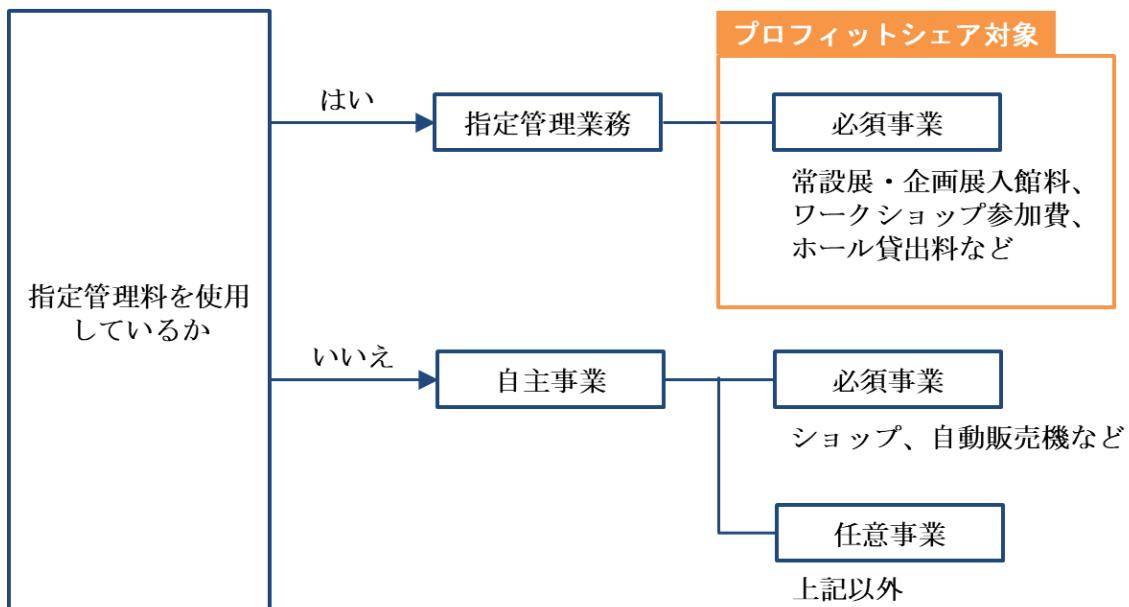
市は、本施設の設計、建設等（備品購入や開業準備業務も含まれる。）に関する業務に係る対価を、資料6「施設整備契約書（案）」においてあらかじめ定める額を支払う。

##### (イ) 維持管理・運営の対価

市は、本施設の維持管理・運営に関する業務に係る対価を、本施設の開館年度から事業期間終了年度にわたって支払う。なお、本対価は事業支出を利用料収入で差し引いた金額である。

##### (ウ) 事業収入

事業者は、以下の区分に基づき指定管理業務による収入と自主事業による収入を分類する。なお、プロフィットシェアの対象は指定管理業務による収入を対象とする。



#### イ 自主事業による収入

本施設において、事業者の独自提案に基づき実施する自主事業によって得られる収入は、事業者の収入とする。なお、自主事業の実施により利益が生じる場合には、その利益の一部を還元することを期待する。なお、還元方法（ex：本事業の新規備品の購入）については事業者の提案を基に市と協議し、決定するものとする。

## (2) 市の収入に関する事項

### ア ネーミングライツによる収入

市が本施設にネーミングライツと愛称を導入する場合は、ネーミングライツにより命名権者が支払う命名権料は市の収入とする。

### 3 事業の実施状況の監視（モニタリング）

#### (1) 市によるモニタリング

市は、事業者が事業契約等で規定された業務を確実に遂行し、要求水準書に規定した要求水準を達成しているか否か及び事業者の財務状況の把握等を目的にモニタリングを行う。

事業者の提供するサービスが市の定める要求水準等を下回る場合には、別紙4「モニタリング及び業務対価の減額等の基準と方法」に従い、維持管理・運営に係る対価の減額及び支払いの停止をすることがある。

#### (2) 事業者によるセルフモニタリング

##### ア セルフモニタリング実施計画書の作成

事業者は、本事業を構成する全ての業務の水準を維持、改善ができるように各業務（設計・建設段階を含む）のセルフモニタリング実施計画書を基本協定の締結後、各業務が開始する前に作成し、市に提出すること。

セルフモニタリング実施計画書では、要求水準書に規定する内容及び市が実施するモニタリングとの連携を十分に配慮して、モニタリング項目、方法、実施主体等を提案すること。また、実際に提供するサービスが要求水準書及び提案書に示された水準を達成しているか否かを客観的に判断できるような基準を設定すること。

##### イ 実施後の提出書類

事業者は年度ごとに1回以上、セルフモニタリング報告書を提出すること。なお、設計業務など各業務の終了が1年未満の場合には、その業務期間に応じて提出すること。セルフモニタリング報告書には、以下の内容を記載すること。

①	セルフモニタリングの実施状況
②	各業務における要求水準の達成状況
③	要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
④	要求水準未達が発生した場合の改善方策
⑤	その他

### 4 公共施設等の概要

#### (1) 立地条件

本事業における対象地の立地条件は以下のとおりである。敷地面積は約3,800m<sup>2</sup>である。

所在地	福山市草戸町五丁目地内
敷地面積	3,822 m <sup>2</sup> （なおCAD上の面積であり地積測量図上ではない）
土地所有者	市有地
用途地域	第一種住居地域

建蔽率	60%
容積率	200%
主な規制	日影規制、津波の浸水想定区域（事業対象地の大半が0.3～1.0m）

## (2) 施設要件等

(仮称) 子ども未来館（以下、「子ども未来館」という。）の構造は想定浸水深を考慮した構造体とすること。なお、設備レベルは Nearly ZEB 相当以上とする。

延べ面積	5,400 m <sup>2</sup> 程度
構造	S 造、RC 造又は SRC 造
階数	2 階又は 3 階
設備 レベル	Nearly ZEB 相当以上
耐震安全性の基準	構造体：II類（重要度係数 I = 1.25） 建築非構造部材：A 類 建築設備：乙類

各諸室の詳細な水準は、資料 2「要求水準書」を参照すること。

諸室	面積・数量
常設展示室	1,000 m <sup>2</sup> （±10%以内）
ホール	450 m <sup>2</sup> （±10%以内）
セミナー室	3 クラス以上収容
ラボ室	1 クラス以上収容
科学室	1 クラス以上収容
PC 室	1 クラス以上収容
ライブラリーエリア	事業者提案の収容冊数
オープンスペース（エントランス・総合案内）	—
トイレ	—
授乳室	—
ショップ	—
事業者提案スペース	—
事務室	—
館長室	—
会議室	—
倉庫・収蔵庫	—
管理諸室等	—
共用部	—
延べ面積	5,400 m <sup>2</sup> 程度

## 5 提案価格の上限額及び対価の支払方法

### (1) 上限額

本事業の予定価格は以下のとおりとする。なお、消費税及び地方消費税の額を含む。

上限額		10,494,000 千円
内 訳 (参考)	建築設計・建設に係る対価	(6,415,000 千円)
	展示計画・製作に係る対価	(1,255,000 千円)
	備品の調達・設置に係る対価	(324,000 千円)
	維持管理・運営に係る対価	(2,500,000 千円)

※ 内訳は、各項目における対価の参考であり上限額ではない。提案に当たっては、各項目の業務に要する対価を積上げた上で、各年度の上限額の範囲内とすること。

※建築設計・施工に係る対価については、子ども未来館とブリッジに関する内訳をそれぞれ明確にして提案すること。なお、支払いに当たっても同様に内訳を明確にすること。

### (2) 設計・建設段階に係る対価

市は事業者が実施する建築設計・建設、展示計画・製作及び備品の調達・設置に係る対価を、資料 6「施設整備契約書（案）」に基づき支払う。支払いは、2026 年度（令和 8 年度）から 2029 年度（令和 11 年度）までの各年度において、基本的に出来高に応じて支払うものとするが、以下を支払限度額とする。

なお、前払金や中間前払金の対価は資料 6「施設整備契約書（案）」で定めることとする。

年度	上限額
2026 年度（令和 8 年度）	153,000 千円
2027 年度（令和 9 年度）	2,673,100 千円
2028 年度（令和 10 年度）	2,768,380 千円
2029 年度（令和 11 年度）	2,399,520 千円

### (3) 維持管理・運営段階に係る対価

市は事業者が実施する維持管理・運営段階に係る対価を、事業期間 9 年 4 か月にわたり四半期ごとに支払うものとし、詳細については資料 7「指定管理協定書（案）」にて定めるものとする。

年目	年度	上限額
1	2029 年度（令和 11 年度）※	250,000 千円

年目	年度	上限額
2	2030 年度（令和 12 年度）	250,000 千円
3	2031 年度（令和 13 年度）	250,000 千円
4	2032 年度（令和 14 年度）	250,000 千円
5	2033 年度（令和 15 年度）	250,000 千円
6	2034 年度（令和 16 年度）	250,000 千円
7	2035 年度（令和 17 年度）	250,000 千円
8	2036 年度（令和 18 年度）	250,000 千円
9	2037 年度（令和 19 年度）	250,000 千円
10	2038 年度（令和 20 年度）	250,000 千円

※ 2029 年度（令和 11 年度）分の上限額については、供用開始時期の提案に応じた維持管理・運営期間の月数分に月割計算で算出するものとする。なお、算出に当たっては、百円単位を切り捨てて計算する。

### 第3 参加資格に関する条件・手続き

#### 1 応募者が備えるべき参加資格

##### (1) 応募者の構成等

###### ア 応募者の構成

応募者は、建築設計を行う者、工事監理を行う者、展示設計を行う者、ブリッジ設計を行う者（協力企業でも可）、ブリッジ工事を行う者（協力企業でも可）、建築一式工事を行う者、電気工事を行う者、管工事を行う者、展示製作を行う者、運営を行う者及び維持管理を行う者を含むグループ又は共同企業体であること。なお、それ以外にも自主事業の運営事業者等を構成企業として含むことは、差し支えない。また、ブリッジ設計を行う者とブリッジ工事を行う者は、施設整備契約の締結までに要件を満たす者及び当該条件が分かる書類を市に提出すること。

###### イ 代表企業・構成企業の選定

応募者は、資格審査申請時に代表企業又は構成企業のいずれの立場であるかを明らかにすること。代表企業は資格審査の申請及び応募手続きを行うこと。なお、代表企業は建築設計を行う者、工事監理を行う者、展示設計を行う者、建築一式工事を行う者、電気工事を行う者、管工事を行う者、展示製作を行う者、運営を行う者及び維持管理を行う者から選出すること。

なお、それぞれの業務を円滑に進めるために、代表企業を設計建設段階と維持管理運営段階で変更する場合は、書面により市の承諾を得ること。

代表企業	中心的な役割を担い、応募にあたっての申請手續等を行う企業
構成企業	代表企業以外の応募企業

###### ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げないが、建築一式工事を行う者・電気工事を行う者・管工事を行う者と工事監理を行う者を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関連のある者が兼ねてはならない。

「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を直接もしくは間接に有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を直接もしくは間接にしている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている場合をいう。

## (2) 応募参加資格要件

応募者の参加資格要件は、以下のとおりとする。

### ア 共通要件

全ての業務を行うものは、以下の要件を共通して満たすこと。

1	地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定のいずれにも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がなされていない者であること。
3	民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立がなされていない者であること。
4	この公告の日から基本協定の締結の日までの間においても、福山市の指名除外措置若しくは指名留保措置又は入札参加資格の取消しを受けていない者であること。
5	福山市に納付すべき市税の滞納がない者であること。
6	国に納付すべき消費税及び地方消費税の滞納がない者であること。
7	福山市暴力団排除条例（平成 24 年条例第 10 号）第 2 条第 1 号から第 3 号に該当しない者であること。
8	応募者の代表企業、構成企業、これらの企業と資本面又は人事面において関連のある者が、他の応募者の代表企業又は構成企業として参加していないこと。
9	（仮称）子ども未来館整備事業者選定支援業務（アドバイザリー業務）を受託している株式会社オリエンタルコンサルタンツ及び同事業者と本業務において提携関係がある者（アンダーソン・毛利・友常法律事務所 外国法共同事業）並びにこれらの者と資本面又は人事面において関連がある法人でないこと。
10	選定委員会の委員及び委員が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。
11	（仮称）子ども未来館開設準備委員会（2025 年（令和 7 年）10 月 1 日設置）の委員及びオブザーバー並びにこれらの者が属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連のある者でないこと。

### イ 各業務を行う者の主な要件

各業務を行う者の主要な要件は以下のとおりであり、詳細は次頁以降の各業務の要件を確認すること。なお、市入札参加資格要件は、資格審査段階で保有していない場合においても市ホームページにて追加登録可能な場合には、提案書の提出日までに登録していることで、資格審査の条件を満たしているものとする。

	市入札参加資格 登録・認定要件	実績要件
建築設計を行う者	●	●
工事監理を行う者	●	●
展示設計を行う者		●
ブリッジ設計を行う者 (協力企業でも可)		●
ブリッジ工事を行う者 (協力企業でも可)		●
建築一式工事を行う者	●	●
電気工事を行う者	●	●
管工事を行う者	●	●
展示製作を行う者		●
運営を行う者		●
維持管理を行う者		●

#### ウ 建築設計を行う者

建築設計を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、複数者による実施も認めるものとするが、役割分担を明確化すること。複数者で応募する場合は、1から3を全ての者が満たすこととし、代表者をおくこと。なお、4については少なくとも1者が参加資格要件を満たすこと。

参加資格要件	
1	建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
2	市の2025年度（令和7年度）・2026年度（令和8年度）の福山市入札参加資格の測量、建設コンサルタント等の建築関係建設コンサルタントの認定を受けていること。
3	本施設の設計に際し、次に掲げる要件を全て満たす者を設計責任者として配置できること。 ・一級建築士の資格を有する者 ・直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者
4	2015年度（平成27年度）以後で公共施設の延べ面積4,300m <sup>2</sup> 以上の新築の実施設計の元請実績を有すること。

#### エ 工事監理を行う者

前記「ウ 建築設計を行う者」に求める参加資格要件と同様とする。

## オ 展示設計を行う者

展示設計を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、2者以上で応募する場合には、少なくとも1者が参加資格要件を満たすこと。

参加資格要件	
1	2015年度（平成27年度）以後で公共施設の美術館、博物館、科学館、その他これらに類する施設で展示面積1,000m <sup>2</sup> 以上の展示の新設又は更新の実施設計の元請実績を有すること。

## カ ブリッジ設計を行う者（協力企業でも可）

ブリッジ設計を行う者は、構成企業だけでなく、他グループへの参加も可能かつ本市と直接的な契約形態を持たない協力企業としての応募も可能とし、遅くとも選定後の施設整備契約の締結までに要件を満たす者及び当該条件が分かる書類を市に提出すること。

なお、協力企業とした場合、「ウ 建築設計を行う者」の協力企業とする。

ブリッジ設計を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、2者以上で応募する場合には、少なくとも1者が参加資格要件を満たすこと。

参加資格要件（協力企業でも可）	
1	2015年度（平成27年度）以後で道橋、道路橋又は支間長20m以上の連絡橋の実施設計の元請実績を有すること。

## キ ブリッジ工事を行う者（協力企業でも可）

ブリッジ工事を行う者は、構成企業だけでなく、他グループへの参加も可能かつ本市と直接的な契約形態を持たない協力企業としての応募も可能とし、遅くとも選定後の施設整備契約の締結までに要件を満たす者及び当該条件が分かる書類を市に提出すること。

なお、協力企業とした場合、「7 建築一式工事を行う者」の共同企業体の協力企業とする。

ブリッジ工事を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、2者以上で応募する場合には、1及び2は全ての者が満たし、3は少なくとも1者が参加資格要件を満たすこと。

参加資格要件（協力企業でも可）	
1	建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく建築一式工事又は土木一式工事の特定建設業の許可を受けている者であること。
2	単独の場合又は共同企業体の場合においては、最大出資比率の構成企業又は協力企業は、下記に示す要件を満たす監理技術者、その他の企業は下記の要件を満たす監理技術者又は主任技術者を専任で配置できること。なお、提案書段階での技術者と工事着手段階の技術者は市との協議により変更可能とする。 ・建設業法に規定する建築一式工事又は土木一式工事の技術者の資格を有する者 ・直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者
3	次の施設の建設業務について実績を有していること。 ・2015年度（平成27年度）以後で歩道橋、道路橋又は支間長20m以上の連絡橋の施工の元請実績を有すること。

## ク 建築一式工事を行う者

建築一式工事を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、2者又は3社による共同企業体での参加とする。

### 【参加資格要件】

2者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成		
結成要件	(1) 代表構成員（A群）及びその他の構成員（B群）の2者とする。 (2) 出資比率の最小限度は30%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。	
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）
① 必要とする 2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	建築一式工事	建築一式工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について建設業の許可を受けた営業所等の所在地	広島県内に本店、支店又はこれに準ずるものを有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	建築一式工事（等級A） 1,050点以上の者	建築一式工事（等級A又はB） 740点以上の者
⑤ 施工実績	2015年度(平成27年度) 以後に完成した、劇場、図書館、美術館、博物館、科学館、映画館、研修所、警察署、消防署、その他これらに類する施設の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請としての施工実績があること。	2015年度（平成27年度） 以後に完成した、延べ面積が3,000m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が3,000m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請としての施工実績があること。
⑥ 技術者 (直接的かつ恒常的な雇用関係にある者)	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

3者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成			
結成要件	(1) 代表構成員（A群）、その他の構成員（B群）及びその他の構成員（C群）の3者とする。 (2) 出資比率の最小限度は20%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。		
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）	その他の構成員（C群）
① 必要とする 2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	建築一式工事	建築一式工事	建築一式工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について、建設業の許可を受けた営業所等の所在地	広島県内に本店、支店又はこれに準ずるものを有する者	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	建築一式工事 (等級A) 1,050点以上の者	建築一式工事 (等級A又はB) 740点以上の者	建築一式工事 (等級A又はB) 740点以上の者
⑤ 施工実績	2015年度（平成27年度）以後に完成した、劇場、図書館、美術館、博物館、科学館、映画館、研修所、警察署、消防署、その他これらに類する施設の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請としての施工実績があること。	2015年度（平成27年度）以後に完成した、延べ面積が3,000m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が3,000m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請としての施工実績があること。	必要なし
⑥ 技術者 (直接的かつ恒常的な雇用関係にある者)	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

【その他】

1	上記の施工実績欄における元請については、共同企業体の構成員としての施工にあっては、出資比率20%以上とする。
2	福山市外に本店を有する構成員を含む共同企業体が、本工事の施工に当たり、工事の一部を第三者に請け負わせようとする場合は、福山市内に本店を有する者（当該共同企業体の構成員以外の者）とこの建築一式工事の契約金額の20%以上を下請契約すること（2次以降の下請契

約も含む。)。

## ケ 電気工事を行う者

電気工事を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、2者又は3社による共同企業体での参加とする。

### 【参加資格要件】

2者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成		
結成要件	(1) 代表構成員（A群）及びその他の構成員（B群）の2者とする。 (2) 出資比率の最小限度は30%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。	
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）
① 必要とする 2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	電気工事	電気工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について建設業の許可を受けた営業所等の所在地	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の入札参加申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	電気工事（等級A又はB） 720点以上の者	電気工事（等級A又はB） 720点以上の者  代表構成員（A群）が「720点以上930点未満（電気工事〔等級B〕）」の者である場合は、その他の構成員（B群）についても「720点以上930点未満（電気工事〔等級B〕）」の者であること。
⑤ 施工実績	2015年度（平成27年度）以後に完成した、延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る電気工事の元請としての施工実績があること。	必要なし
⑥ 技術者 (直接的かつ恒常的な雇用関係にある者)	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

### 3者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成			
結成要件	(1) 代表構成員（A群）、その他の構成員（B群）及びその他の構成員（C群）の3者とする。 (2) 出資比率の最小限度は20%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。		
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）	その他の構成員（C群）
① 必要とする2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	電気工事	電気工事	電気工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について、建設業の許可を受けた営業所等の所在地	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の入札参加申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	電気工事 (等級A又はB) 720点以上の者	電気工事 (等級A又はB) 720点以上の者	電気工事 (等級A又はB) 720点以上の者
	代表構成員（A群）が「720点以上930点未満（電気工事〔等級B〕）」の者である場合は、他の構成員（B群及びC群）についても「720点以上930点未満（電気工事〔等級B〕）」の者であること。		
⑤ 施工実績	2015年度（平成27年度）以後に完成した、延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る電気工事の元請としての施工実績があること。	必要なし	必要なし
⑥ 技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係にある者）	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

### 【その他】

1	上記の施工実績欄における元請については、共同企業体の構成員としての施工にあっては、出資比率20%以上とする。
---	--

## コ 管工事を行う者

管工事を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、2者又は3社による共同企業体での参加とする。

### 【参加資格要件】

2者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成		
結成要件	(1) 代表構成員（A群）及びその他の構成員（B群）の2者とする。 (2) 出資比率の最小限度は30%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。	
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）
① 必要とする 2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	管工事	管工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について建設業の許可を受けた営業所等の所在地	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	管工事（等級A又はB） 660点以上の者  代表構成員（A群）が「660点以上900点未満（管工事〔等級B〕）」の者である場合は、その他の構成員（B群）についても「660点以上900点未満（管工事〔等級B〕）」の者であること。	管工事（等級A又はB） 660点以上の者
⑤ 施工実績	2015年度（平成27年度）以後に完成した、延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る管工事の元請としての施工実績があること。	必要なし
⑥ 技術者 (直接的かつ恒常的な雇用関係にある者)	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

### 3者による共同企業体の場合

ア 共同企業体の結成			
結成要件	(1) 代表構成員（A群）、その他の構成員（B群）及びその他の構成員（C群）の3者とする。 (2) 出資比率の最小限度は20%とし、代表構成員の出資比率は構成員中最大とする。 (3) 各構成員は、他の応募者のグループ又は共同企業体の構成員となれないものとする。		
イ 資格要件	代表構成員（A群）	その他の構成員（B群）	その他の構成員（C群）
① 必要とする2025(令和7)・2026(令和8)年度福山市入札参加資格	管工事	管工事	管工事
② 建設業の許可別	特定建設業	特定建設業	特定建設業
③ 対象工事に係る業種について、建設業の許可を受けた営業所等の所在地	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者	福山市内に本店を有する者
④ ①の申請時における等級及び経営事項審査の総合評定値	管工事 (等級A又はB) 660点以上の者	管工事 (等級A又はB) 660点以上の者	管工事 (等級A又はB) 660点以上の者
	代表構成員（A群）が「660点以上900点未満（管工事〔等級B〕）」の者である場合は、他の構成員（B群及びC群）についても「660点以上900点未満（管工事〔等級B〕）」の者であること。		
⑤ 施工実績	2015年度（平成27年度）以後に完成した、延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が4,300m <sup>2</sup> 以上のものに限る。）に係る管工事の元請としての施工実績があること。	必要なし	必要なし
⑥ 技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係にある者）	対象工事に必要な監理技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者	対象工事に必要な監理技術者又は主任技術者としての資格を有する者を専任で配置できる者

### 【その他】

1	上記の施工実績欄における元請については、共同企業体の構成員としての施工にあっては、出資比率20%以上とする。
---	--

### サ 展示製作を行う者

展示製作を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、2者以上で応募する場合には、少なくとも1者が下記の実績要件を満たすこと。

参加資格要件	
1	2015年度（平成27年度）以後で公共施設の美術館、博物館、科学館、その他これらに類する施設で展示面積1,000m <sup>2</sup> 以上の展示製作の新設又は更新の元請実績を有すること。

## シ 運営を行う者

運営を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。なお、複数者による運営業務の実施も認めるものとするが、必要以上に分担して実施することは、煩雑になる恐れがあることから認めないこととする。(ex : 常設展示室内とホールの運営とそれ以外の運営の2者は認める。)

参加資格要件	
1	次の施設の運営業務について実績を有していること。 なお、運営を行う者が複数いる場合は少なくとも1者が下記の運営実績を有すること。 <ul style="list-style-type: none"><li>・2015年度（平成27年度）以後で公共施設の美術館、博物館、科学館、その他これらに類する施設の運営の元請実績を有すること。</li></ul>

## ス 維持管理を行う者

維持管理を行う者の参加資格要件は以下のとおりとする。

参加資格要件	
1	建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）において、本施設の維持管理に際し、次に掲げる要件を全て満たす者を責任者として配置できる者であること。なお、特定建築物に該当しない場合には、下記の資格を要した技術者配置は不要である。なお、提案書段階での技術者と維持管理着手段階の技術者は市との協議により変更可能とする。 <ul style="list-style-type: none"><li>・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）に基づく建物環境衛生管理技術者の資格を有し、かつ事務所ビルの運転監視業務の責任者としての業務実績を有する者</li><li>・直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者</li></ul>
2	次の施設の維持管理業務について実績を有していること。 なお、維持管理を行う者が複数いる場合は少なくとも1者が下記の維持管理実績を有していること。 <ul style="list-style-type: none"><li>・2015年度（平成27年度）以後で公共施設の延べ面積4,300m<sup>2</sup>以上の維持管理の元請実績を有すること。</li></ul>

### (3) 応募者の備えるべき参加資格に関する確認基準日等

応募者の備えるべき参加資格に関する確認基準日は、資料4「様式集」に規定する参加申込及び資格審査に関する提出書類の提出日とする。なお、市入札参加資格要件は、資格審査段階で保有していない場合においても市ホームページにて追加登録可能な場合には、提案書の提出日までに登録することで、資格審査の条件を満たしているものとする。

ただし、応募者が参加資格に関する確認基準日以降、優先交渉権者の決定までの期間に、応募者の備えるべき参加資格要件を欠く事態が生じた場合には失格とする。

#### (4) 構成企業の変更

参加申込及び資格審査に関する提出書類提出日以降においては、代表企業の変更は設計・建設段階と維持管理運営段階の変更以外は認めないが、代表企業以外の構成企業の変更については、構成企業の破綻等やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行うこととする。市が妥当と判断した場合は、応募参加資格の確認を受けた上で提案書の提出期限までに構成企業の変更及び追加を認める予定である。

提案書の提出以降、契約締結までの期間は、代表企業以外の構成企業の変更については、当該変更後においても事業者の提案内容が担保されることを市が確認した場合において認める。

## 2 募集・選定手続きに関する事項

### (1) スケジュール

募集・選定に関するスケジュールは、以下のとおりとする。

募集要項等の公表	2026年（令和8年）3月13日（金）
質問受付	2026年（令和8年）3月16日（月）～ 2026年（令和8年）3月25日（水）午後5時まで
質問回答	2026年（令和8年）4月8日（水）
貸与資料の貸与申込の受付	2026年（令和8年）3月16日（月）～ 2026年（令和8年）7月21日（火）午後5時まで
参加申込及び参加資格審査関連書類の受付	2026年（令和8年）4月9日（木）～ 2026年（令和8年）4月20日（月）午後5時まで
参加資格審査結果の通知	2026年（令和8年）4月30日（木）
官民対話に係る質問の受付	2026年（令和8年）5月1日（金）～ 2026年（令和8年）5月13日（水）午後5時まで
官民対話の実施	2026年（令和8年）5月22日（金） 予備日：2026年（令和8年）5月21日（木）
応募辞退届の受付*	参加申込及び参加資格審査関連書類の受付日～ 2026年（令和8年）7月21日（火）午後5時まで
提案書類（提案書）の受付	2026年（令和8年）4月30日（木）～ 2026年（令和8年）8月4日（火）午後5時まで
ヒアリング	2026年（令和8年）8月下旬
優先交渉権者の決定及び公表	2026年（令和8年）9月中旬
基本協定の締結	2026年（令和8年）9月下旬～10月上旬
施設整備契約書の締結	2026年（令和8年）12月議会
指定管理協定の締結	2028年度（令和10年度）中

\* 参加資格審査を通過したが都合により、提案審査を辞退する応募者のみ提出すること。

### (2) 募集要項等の公表

募集要項に合わせて、要求水準書、事業者選定基準書、様式集、基本協定書（案）、施設整備契約書（案）、指定管理協定書（案）（以下、「募集要項等」とする。）を市ホームページで公表する。

### (3) 募集要項等に関する質問の受付

#### ア 質問・意見の方法

質問は、資料4「様式集」様式1-1「募集要項等に関する質問書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には【質問書】と記載すること。

なお、電子メール送信後、未来館設置準備室に受信確認の電話を行うこと。  
また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問は無いものとみなす。

#### イ 受付期間及び送付先

受付期間及び送付先は、以下のとおりとする。

受付期間	2026年（令和8年）3月16日（月）～ 2026年（令和8年）3月25日（水）午後5時まで
送付先	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1284 FAX：084-928-1070 E-Mail：miraikan@city.fukuyama.hiroshima.jp

#### ウ 回答公表

質問及び意見に対する回答は市ホームページにて公表する。ただし、質問及び意見者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問及び意見者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害する恐れがあると考えられるものは公表しない。

回答公表予定日：2026年（令和8年）4月8日（水）

#### (4) 貸与資料の貸与申込の受付

##### ア 申込の方法

貸与申込は、資料4「様式集」様式1・3「貸与資料貸与申込書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には【貸与申込】と記載すること。

なお、電子メール送信後、未来館設置準備室に受信確認の電話を行うこと。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は貸与資料の申込は無いものとみなす。

#### イ 受付期間及び送付先

受付期間及び送付先は、以下のとおりとする。

受付期間	2026年（令和8年）3月16日（月）～ 2026年（令和8年）7月21日（火）午後5時まで
送付先	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1284 FAX：084-928-1070 E-Mail：miraikan@city.fukuyama.hiroshima.jp

## (5) 参加資格審査関連書類（参加表明書、資格確認書類）の受付

応募を希望する者は、参加資格審査に関する提出書類を次のとおり提出し、市の確認を受けなければならない。なお、必要とする書類を期限までに提出しなかった者又は応募参加資格がないと認めた者は、この応募に参加することができない。

提出書類	資料4「様式集」に示すとおりとする。
提出方法	持参又は書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること）によるものとする。
提出期間	2026年（令和8年）4月9日（木）～ 2026年（令和8年）4月20日（月）午後5時まで
提出場所	福山市企画財政局企画政策部未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号

## (6) 参加資格審査結果の通知

参加資格審査の結果を市から代表企業に2026年（令和8年）4月30日（木）に通知する予定である。

## (7) 官民対話の実施

### ア 開催日時

参加資格審査を通過した者は官民対話を実施するが、その詳細は市から代表企業に連絡する。官民対話の目的は、提案にあたり市と応募者の共通認識を図るために、募集要項等の解釈等に係ることとする。なお、当日の共通認識に関する質問内容は公表予定であるが、応募者の提案内容に関わる質問については公表しないものとする。共通認識を図るために、官民対話時点の平面図等の提案書の一部を持参して議論することを期待する。

開催日	2026年（令和8年）5月22日（金）
開催時間・場所	代表企業に詳細は連絡する。
参加人数	1グループあたり6名まで

※ 4グループ以上の応募があった場合には2026年（令和8年）5月21日（木）を予備日とする。

### イ 質問意見の方法

当日に質問がある場合は、資料4「様式集」様式1-2「官民対話に関する質問書」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には【官民対話質問書】と記載すること。

なお、電子メール送信後、未来館設置準備室に受信確認の電話を行うこと。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は、質問は無いものとみなす。

## ウ 受付期間及び送付先

受付期間及び送付先は、以下のとおりとする。

受付期間	2026年（令和8年）5月1日（金）～ 2026年（令和8年）5月13日（水）午後5時まで
送付先	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1284 FAX：084-928-1070 E-Mail：miraikan@city.fukuyama.hiroshima.jp

## （8）提案審査の辞退

参加資格審査を通過した応募参加希望者が都合により、提案審査を辞退する場合は、資料4「様式集」様式3-1「辞退届」に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には【提案審査の辞退】と記載すること。

なお、電子メール送信後、未来館設置準備室に受信確認の電話を行うこと。

受付期間	参加申込及び参加資格審査関連書類の受付日～ 2026年（令和8年）7月21日（火）午後5時まで
送付先	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1284 FAX：084-928-1070 E-Mail：miraikan@city.fukuyama.hiroshima.jp

## （9）提案書類（提案書）の受付

参加資格審査を通過した応募参加希望者は、提案書類を以下のとおり提出すること。

提出書類	資料4「様式集」に示すとおりとする。
提出方法	持参又は書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、提出期間内に必着すること）によるものとする。
提出期間	2026年（令和8年）8月4日（火）午後5時まで
提出場所	福山市 企画財政局 企画政策部 未来館設置準備室 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号

## （10）ヒアリング

提案書類審査にあたって、提案内容の確認のために、応募者に対するヒアリングを実施する。実施時期は2026年（令和8年）8月26日（水）を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。なお、模型等の作成は禁止とするが、ヒ

アーリングを補足する映像等の使用は認めるものとする。なお、ヒアリングにあたり、プレゼンテーションを実施する予定である。4 グループ超の応募があった場合には、2026 年（令和 8 年）8 月 27 日（木）を予備日とする。

#### (11) 応募参加に関する留意事項

##### ア 公正な応募の確保

応募者は、以下の禁止事項に抵触した場合には、本事業の応募参加資格を失うものとする。

1	応募にあたって、応募者は「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）に抵触する行為を行ってはならない。
2	応募にあたって、応募者は競争を制限する目的で他の応募者と応募価格及び提案内容等についていかなる相談も行わず、独自に応募価格及び提案内容等を定めなければならない。
3	応募者は、優先交渉権者の決定前に他の応募者に対して、応募価格及び提案内容等を意図的に開示してはならない。
4	応募者やそれと同一と判断される団体等が、本事業に関して、選定委員会の委員に面談を求めたり、自社の PR 資料を提出したりする等によって、自社を有利に、又は他社を不利にするよう働きかけてはならない。

##### イ 参加に伴う費用負担

応募参加に伴う費用は、全て応募者の負担とする。

##### ウ 応募書類作成要領

応募に必要な書類の作成に当たっては、資料 4 「様式集」に示す指示に従うこと。

##### エ 応募のとりやめ等

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該応募者を応募に参加させない、又は応募の執行を延期、若しくはとりやめがあることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

##### オ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募参加希望者が、応募を辞退する場合は、応募書類提出期限までに、資料4 「様式集」 様式3-1 「辞退届」 を担当部局まで提出すること。

##### カ 応募の無効

参加資格がない者及び虚偽の申請を行った者の行った応募並びに本募集要項において示

した条件等応募に関する条件に違反した応募は、無効とする。なお、市により応募参加資格の確認を受けた者であっても、確認の後、応募参加資格を失った場合は、応募を無効とする。

#### キ 提案書の取扱い

提案書の取扱いは、以下のとおりとする。

著作権	・提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、市は、本事業の公表及びその他市が必要と認める場合、優先交渉権者の提案書の一部又は全部を無償で使用できるものとする。また、優先交渉権者以外の提案については、本事業の公表以外には使用しない。 ・なお、提出を受けた書類は返却しない。
特許権等	・提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理・運営方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うものとする。

#### ク 使用する言語、通貨単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

### 3 事業者の選定に関する事項

#### (1) 選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の選定にあたり学識経験者及び市職員で構成される「(仮称) 子ども未来館整備運営事業者選定委員会」(以下、「選定委員会」という。)を設置する。なお、人事異動等により委員が変更する可能性がある。

委員長	
委員	

#### (2) 評価方式

本事業は、価格のみによる競争では目的を達成できないため、専門的な知識・経験等を有する業者からの提案を広く公募し、プレゼンテーション（ヒアリング）を行って提案内容を評価するプロポーザル方式によって優先交渉権者を決定する。また、優先交渉権者と仕様書

の内容について協議を行い、協議が整った時点で当該業者と随意契約を締結する。以上の手続きは、提案書の提出者が1者であっても行うこととする。なお、参加申込及び参加資格審査関連書類又は企画提案書の提出者がいない場合は、改めて事業者選定の手続きを検討する。

### (3) 優先交渉権者の決定

資料3「事業者選定基準書」に基づき、設計・建設及び維持管理・運営等の価格以外に関する事項並びに価格を選定委員会が総合的に評価し、市はその選定結果を基に優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

### (4) 結果の通知及び公表

優先交渉権者の決定結果は、優先交渉権者の決定後、速やかに応募者に対して通知するとともに、市ホームページにおいて公表する。

## 第4 事業契約等に関する事項

### 1 事業契約に関する事項

#### (1) 基本協定の締結

市と優先交渉権者は、募集要項等及び提案書に基づき基本協定を2026年（令和8年）9月下旬から10月上旬頃に締結する。

#### (2) 施設整備契約及び指定管理協定の締結

基本協定の締結後に市と優先交渉権者は、基本協定に基づいて施設整備契約・指定管理協定を締結する。優先交渉権者の決定日の翌日から施設整備契約・指定管理協定の締結までの間、優先交渉権者が基本協定を締結しない、もしくは優先交渉権者が施設整備契約を締結しない場合には、次点交渉権者に契約交渉を行い、合意に達した場合、随意契約による事業契約締結の手続きを行う場合がある。

#### (3) 契約を締結しない場合

##### ア 優先交渉権者の応募参加資格要件

優先交渉権者決定日の翌日から基本協定締結日までの間、優先交渉権者の代表企業又は構成企業が応募参加資格要件を欠くに至った場合、市は優先交渉権者と施設整備契約及び指定管理協定を締結しない場合がある。この場合において、市は優先交渉権者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が応募参加資格を欠くに至った場合で、当該優先交渉権者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、応募参加資格を有する構成企業を補充し、市が応募参加資格を確認し、契約等締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該優先交渉権者と施設整備契約及び指定管理協定を締結する。また、この場合の補充する構成企業の応募参加資格確認基準日は、当初の構成企業が応募参加資格を欠いた日とする。

なお、ブリッジ設計を行う者及びブリッジ工事を行う者が協力企業として参加資格を有する場合には、当該者を上記の構成企業として読み替えて運用するものとする。

##### イ 事業者の応募参加資格要件

基本協定締結日の翌日から施設整備契約及び指定管理協定に係る議会の議決日までの間、事業者の代表企業又は構成企業が応募参加資格要件を欠くに至った場合、市は事業者と施設整備契約及び指定管理協定を締結しない場合がある。この場合において、市は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が応募参加資格を欠くに至った場合で、当該事業者が、参加資格を欠いた構成企業に代わって、応募参加資格を有する構成企業を補充し、市が応募参加資格を確認し、契約

締結後の事業運営に支障をきたさないと判断した場合は、当該事業者と事業契約を締結する。また、この場合の補充する構成企業の応募参加資格確認基準日は、当初の構成企業が応募参加資格を欠いた日とする。

なお、ブリッジ設計を行う者及びブリッジ工事を行う者が協力企業として参加資格を有する場合には、当該者を上記の構成企業として読み替えて運用するものとする。

#### ウ 市議会の議決

市は施設整備契約及び指定管理協定を締結するにあたって、議会の議決を得る予定であるが、議会の議決を得られない場合があり、市は事業者と施設整備契約及び指定管理協定を締結しない場合がある。この場合において、市は事業者に対して一切の費用負担を負わないものとする。

#### (4) 費用の負担

契約書の作成に係る優先交渉権者又は優先交渉権者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、優先交渉権者の負担とする。

## 2 保証金に関する事項

### (1) 入札保証金

入札保証金は免除する。

### (2) 契約保証金

事業者は、業務対価 A に相当する金額の 100 分の 10 以上について、設計及び建設の履行を保証するために、事業契約後速やかにいずれかの方法による保証を提供すること。

ただし、以下の表に定める場合においては、事業者が別途定める履行保証保険契約を締結した後、又は建設業務に当たる者、設計業務に当たる者又は工事監理に当たる者をして別途定める履行保証保険契約を締結せしめた後、発注者を被保険者とした場合は、直ちにその保証証券を発注者に提出しなければならず、また、事業者、建設業務に当たる者、設計業務に当たる者又は工事監理に当たる者を被保険者とした場合は、事業者の負担により、その保険金請求権に、違約金支払債権を被担保債権とする質権を発注者のために設定しなければならない。

なお、履行保証保険の有効期間は、設計・建設期間とする。

1	契約保証金の納付
2	契約保証金に代わる担保となる有価証券等の提供
3	本施設の整備に係る業務の不履行により生ずる損害金の支払を保証する銀行又は市が確実と認める金融機関、保証事業会社（公共工事の前払金保証事業に関する法律（昭和 27 年法律第 184 号）第 2 条第 4 項に規定する保証事業会社をいう。）の保証
4	本施設の整備に係る債務の履行を保証する公共工事履行保証証券による保証
5	設計・整備業務に係る債務の不履行により生ずる損害をてん補する履行保証保険契約の締結

## 別紙1 リスク分担表（案）

各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方は以下のとおりである。詳細については、資料6「施設整備契約書（案）」及び資料7「指定管理協定書（案）」に定める。なお、資料6「施設整備契約書（案）」及び資料7「指定管理協定書（案）」と本リスク分担表が異なる場合は資料6「施設整備契約書（案）」及び資料7「指定管理協定書（案）」の規定を優先する。

（共通）

○主分担 △従分担

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
共通	募集要項等リスク	1	募集要項等の誤り及び内容の変更に関するもの	○	
	資金調達リスク	2	事業者の事業の実施に必要な資金調達に関するもの		○
	契約リスク	3	優先交渉権者と契約が結べない、又は契約手続きに時間を要する場合 <sup>※1</sup>	○	○
	制度関連	4	市の事業実施に必要な資金手当に関するもの	○	
		5	本事業に直接的影響を及ぼす市に関する政策の変更	○	
	税制度リスク	6	本事業に直接的影響を及ぼす法令等の新設・変更	○	
		7	上記以外の法令等の新設・変更		○
	社会	8	市が取得すべき許認可の遅延に関するもの	○	
		9	事業者が取得すべき許認可の遅延に関するもの		○
	事業対象地の瑕疵	10	消費税及び地方消費税の範囲変更及び税率変更に関するもの	○	
		11	法人の利益に係る法人税の新設・変更に関わるもの		○
		12	その他事業に影響を及ぼす税制の新設・変更に関するもの	○	○
	債務不履行	13	調査・工事による騒音・振動・地盤沈下等による場合		○
		14	事業者が善意の管理者としての注意義務を怠ったことによる損害の場合		○
	事業者側起因の場合	15	事業内容等、事業そのものに関する市民反対運動、訴訟	○	
		16	工事の施工に伴う騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等による第三者への損害		○
	不可抗力リスク	17	事業対象地の契約不適合責任		○
	市側起因の場合	18	市の指示、債務不履行によるもの	○	
		19	事業者の提供するサービスの品質が要求水準書に示すレベルを満たさなかった場合		○
		20	事業者の事業放棄、破綻によるもの		○
	21	天災、暴動等自然発生的な人為的な事象のうち、通常の予見可能な範囲を超えるもの（なお、新型コロナウィルスによる感染症も含む）	○	△	

※1 契約が締結できない又は契約手続きに時間がかかる場合、本事業に要した市及び事業者の費用等は市及び事業者各自の負担とする。なお、議会の議決に関するリスクは、「第41（3）ウ市議会の議決」によるものとする。

## (計画段階・設計・建設段階)

○主分担 △従分担

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
計画	発注者責任リスク	22	事業者の指示・判断の不備、変更による工事請負契約の変更		○
		23	市の指示の不備、変更による工事請負内容の変更	○	
	測量・調査・設計リスク	24	市が実施した測量・調査・設計に関するもの	○	
		25	事業者が実施した測量・調査・設計に関するもの		○
	設計変更リスク	26	地質障害、地中障害物及び埋蔵文化財調査により新たに必要となった費用の負担及び工期の延長	○	
		27	市の事業者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	応募参加リスク	28	事業者の施工者への提示条件・指示の不備、変更に関するもの		○
設計・建設	用地取得リスク	29	応募参加時の応募コストの負担		○
		30	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
	設計変更リスク	31	建設予定地の確保に関するもの	○	
		32	市の提示条件・指示の不備、変更に関するもの	○	
	工事遅延リスク	33	事業者の指示・判断の不備によるもの		○
		34	事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
	建設コストリスク	35	市側に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延	○	
		36	市側の指示による工事費の増大	○	
	工事監理リスク	37	上記以外（不可抗力による場合は除く）の工事費の増大		○
		38	工事監理に関するもの		○
	要求性能不適合リスク	39	要求水準不適合（施工不良を含む）		○
	施設損傷リスク	40	使用前の工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		○
	物価変動リスク	41	建設期間中のインフレ・デフレ※2	○	○
	契約不適合リスク	42	契約不適合期間に発見された契約不適合内容		○

※2 別紙2「業務対価の支払方法」に従うものとする。

(維持管理・運営段階)

○主分担 △従分担

段階	リスクの種類	No.	リスクの内容	負担者	
				市	事業者
維持管理・運営	支払遅延・不能リスク	43	市の支払遅延・不能に関するもの	○	
	計画変更リスク	44	用途の変更等、市側の責めによる事業内容の変更	○	
	維持管理・運営コストリスク	45	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する維持管理・運営費の増大	○	
		46	上記以外（法令変更、不可抗力、物価変動による場合を除く）の要因による維持管理・運営費の増大		○
	施設損傷リスク	47	市及び第三者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷	○	
		48	事業者に起因する事故及び火災等災害による施設の損傷		○
		49	事業者が適切な維持管理・運営業務を実施しなかつたことに起因する施設の損傷		○
	要求水準不適合リスク	50	要求水準不適合		○
	セキュリティリスク	51	事業者の維持管理業務等の不備による情報漏洩、事故発生等		○
		52	市の不備による情報漏洩、事故発生等	○	
	物価変動リスク	53	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ <sup>※3</sup>	○	○
	備品管理リスク	54	事業者の故意又は過失による備品等の破損・紛失・盗難		○
		55	上記以外のもの	○	
	備品更新リスク	56	事業者の維持管理・運営に関する事業期間中に必要となる備品の更新		○
		57	上記以外のもの	○	
	修繕リスク <sup>※4</sup>	58	大規模な修繕（事業者に責めがある場合は除く）	○	
		59	小規模な修繕		○
	指定管理の指定リスク	60	事由に関わらず指定管理者の指定が議会で議決されない場合		○
	使用料等の管理リスク	61	利用者等から徴収した施設利用料等の金銭の盗難・紛失		○
	自主事業リスク	62	事業者の独立採算で実施する事業		○
終了時	施設の性能リスク	63	事業終了時の維持管理・運営業務の引継ぎ（募集要項等に示す良好な状態であること）		○
	終了手続きリスク	64	事業終了時の手続きに伴う諸費用の発生に関するもの、事業会社の清算手続きに伴う評価損益等		○

※3 別紙2「業務対価の支払方法」に従うものとする。

※4 大規模修繕に該当するかは、建築物修繕措置判定手法（建設大臣官房官庁営繕部監修）を参考として市と協議するものとする。

## 別紙2 業務対価の支払方法

### 1. 業務対価の構成

本事業の実施に対し市が事業者に支払う業務対価は、設計・建設期間中に発生する費用、維持管理・運営期間中に発生する費用、消費税等から構成される。業務対価を構成する各費用の内訳は、下記の内訳に示すとおりとする。各業務の内訳は資料2「要求水準書」を確認すること。

業務対価 A	設計・建設期間中に発生する以下の費用 ・設計に係る業務 ・建設に係る業務 ・開業準備業務
業務対価 B	維持管理・運営期間中に発生する以下の費用 ・維持管理業務 ・運営業務
消費税	・業務対価 A 及び B の費用のうち消費税及び地方消費税

### 2. 業務対価の算定及び支払方法

事業者は、本事業において本施設の設計、建設、開業準備、維持管理、運営までのサービスを事業者の責任により一体として提供し、市は、提供されるサービスを一体のものとしてその対価を以下のとおりに支払う。

#### (1) 業務対価 A の支払方法

業務対価 A の支払方法は、資料6「施設整備契約書（案）」を確認すること。

#### (2) 業務対価 B の支払方法

業務対価 B の支払方法は、以下のとおりとする。なお、供用開始日が事業者提案により、下記の日程より先行して供用開始する場合には、その日程から業務対価 B の支払対象期間とする。

支払対象期間	回数	支払方法
維持管理・運営期間 2029年（令和11年）12月1日～ 2039年（令和21年）3月末	全39回	維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき事業契約時に定めた額を均等に支払う。

### 3. 業務対価の改定

業務対価について、物価変動による改定を行う。

#### (1) 業務対価 A の改定方法

##### ア 対象となる費用

対象となる費用は、業務対価 A を構成する「建設業務」及び「展示製作業務」に関する費用のうち「建設工事・展示製作（直接工事費及び共通費など直接建設業務に必要な経費）」に要する費用のみとする。

なお、建設工事・展示製作に伴う一般管理費、各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査・引渡し、什器備品の調達（展示製作物は除く）、設置及びその他業務に要する費用は対象外とする。

##### イ 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標を基本とするが、建築工事については事業者提案後に主構造に基づいた指標に変更する場合がある。また、ブリッジは建築基準で工事する場合には、下記の指標を使用するものとするが、土木基準で工事する場合には、「一般財団法人建設物価調査会が公表する「土木工事費指数」における「広島」の「道路橋梁（工事原価）」」を使用するものとする。

種別	使用する指標
建築工事（主に子ども未来館、外構、一部ブリッジに係る工事、展示製作）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「構造別平均RC」の「広島」の「工事原価」
ブリッジ工事（土木基準で工事する場合のみ、この指標を採用）	一般財団法人建設物価調査会が公表する「土木工事費指数」における「広島」の「道路橋梁（工事原価）」

##### ウ 改定の計算方法

提案書提出日の属する月の指標値と本施設の工事着工届出日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、市及び事業者は物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。なお、建築工事のみが1.5%を超える場合は、建築工事に係る改定を行い土木工事に係る改定は行わない、またその逆も然りとする。

##### 【設計完了時】

「A」 = 提案書に記載された建設費

「A'」 = 改定後の建設費

「B」 = 公告時（月）の建設費指数

「B'」 = 工事着工届出日（月）の建設費指数

・改定後の建設費用「A'」を求めるための計算式は、以下のとおりである。

$$A' = A \times (B' / B - 1.5 / 100)$$

## (2) 業務対価 B の改定方法

### ア 対象となる費用

指定管理料のうち、維持管理・運営業務を対象とする。

### イ 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標とするが、事業者と必要に応じて協議できるものとする。なお、修繕業務の使用する指標は、事業者提案後に主構造に基づいた指標に変更する場合がある。

種別	使用する指標
運営業務	「毎月勤労統計調査/実質賃金指数（厚生労働省）」就業形態別きまって支給する給与：事業所規模5人以上を採用
修繕業務	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「構造別平均RC」の「広島」の「工事原価」
光熱水費	「消費者物価指数（総務省）」中分類指数の光熱・水道
上記以外のその他の業務	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数（日本銀行）」その他諸サービス

### ウ 改定の計算方法

上記イで示した物価指数について、前回改定時に比べて3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に、指定管理料を以下の算式に基づいて改定する。以降、物価変動に伴う業務対価 B の見直しを毎年行うこととする。ただし、初年度については、2026年度（令和8年度）の値と2028年度（令和10年度）の指標を比較し3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に改定する。

**【計算式】**

$$P_x = P_r \times (P_I x - 1 / P_I r)$$

ただし  $| (P_I x - 1 / P_I r) - 1 | \geq 3.0\%$

P<sub>r</sub>：前回改定時の指定管理料

P<sub>x</sub>：改定後の x 年度の指定管理料

P<sub>I</sub><sub>x-1</sub>：前年度の指標（4月～3月）の指標

P<sub>I</sub><sub>r</sub>：前回改定を行った年度（4月～3月）の指標（いずれも年度平均）

※ P<sub>x</sub>に1円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。

## 別紙3 超過する利用料収入の還元方法

### 1. プロフィットシェアリングの実施条件

本事業におけるプロフィットシェアリングは、毎期、増加収入（当期運営収入－提案時の予定当期運営収入）が提案時の予定当期運営収入を3%以上上回った場合に実施するものとする。

なお、提案時の業務に係る費用に比べて、当期の費用の実績が著しく過小であると市が合理的に判断した場合には、市は、その差額を増加収入に含め算定するものとする。

#### 【プロフィットシェアリングの実施条件】

増加収入 $\geq$ 提案時の予定当期運営収入の3%
-----------------------------

### 2. プロフィットシェアリングにより事業者が市に支払う金額の算定方法

#### (1) 基本的な算定方法

プロフィットシェアリングにより事業者が市に支払う金額（以下、「プロフィットシェアリング金額」という。）は、増加収入に一定の割合（以下、「プロフィットシェアリング係数」という。）を乗じた金額とする。

なお、プロフィットシェアリング係数（K<sub>ps</sub>）は、30%とする。

#### 【プロフィットシェアリング金額の算定方法】

$$n \text{ 期のプロフィットシェアリング金額} = (P_n - P_{0n}) \times K_{ps}$$

ただし、 $P_n \geq P_{0n}$  3%以上上回る場合に限る。

P<sub>n</sub> : n 期の当期運営収入

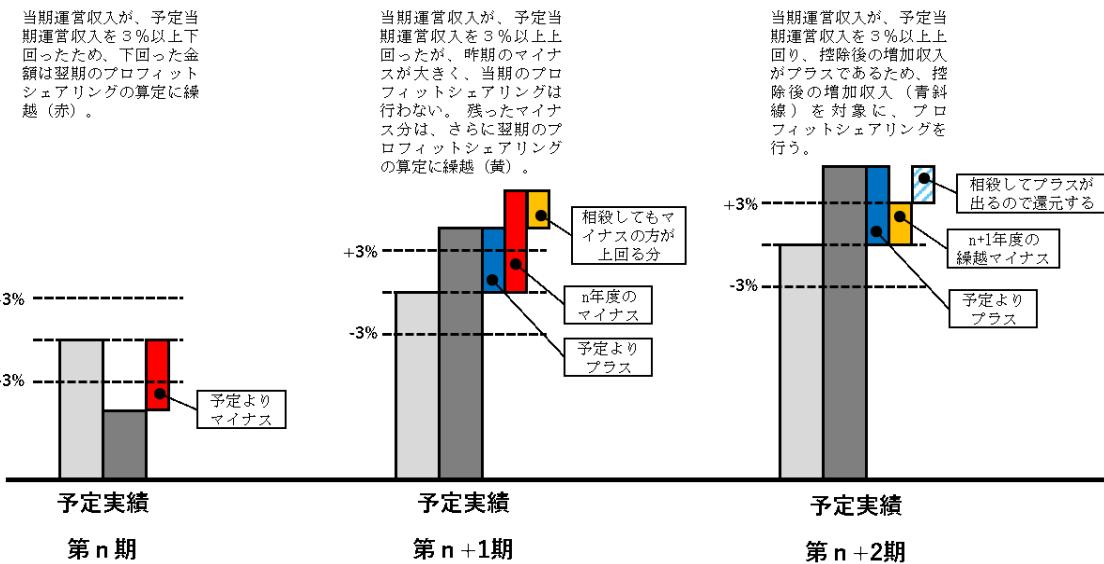
P<sub>0n</sub> : 提案時の n 期の予定当期運営収入

K<sub>ps</sub> : プロフィットシェアリング係数

#### (2) 当期運営収入が提案時の予定当期運営収入を下回った場合の特例

当期運営収入が提案時の予定当期運営収入を3%以上下回った場合、この下回った金額については、PFI事業者の判断により、当期含めて3期以内において、増加収入から控除してプロフィットシェアリング金額を算定することができる。

## 【イメージ】

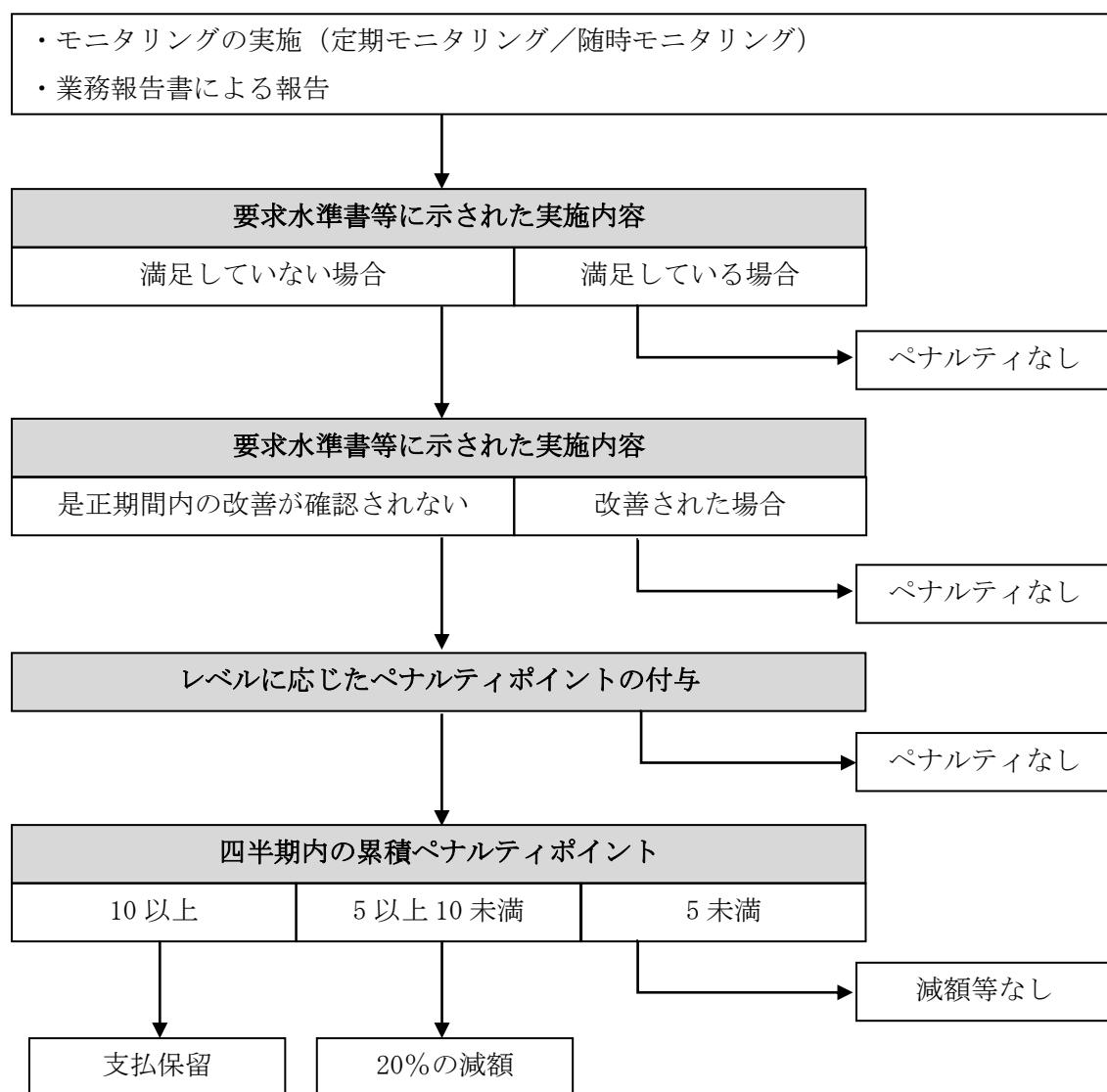


#### 別紙4 モニタリング及び業務対価の減額等の基準と方法

## 1. モニタリング手順

市は、事業期間に、維持管理・運営業務の実施状況についてモニタリングし、契約に定められた業務を確実に遂行しているかについて確認する。

その結果、事業者の業務内容が要求水準書、事業者提案又は業務マニュアル等に示される維持管理・運営に関する内容を満足していないと市が判断した場合、以下のフローに示す手続き（四半期毎）により、是正勧告、委託料の減額等の措置をとるものとする。



## 2. 業務対価の減額方法

### (1) 減額等の対象

減額等の対象とする業務対価は、各四半期において市が支払う維持管理・運営対価とする。

### (2) 減額等の措置を講じる事態

事業者の責任により、業務内容が要求水準書、事業者提案又は業務マニュアル等に示される維持管理・運営に関する内容を履行していないことにより、以下に示す状態に陥った場合又は陥ることが想定される場合に減額等の措置を講じる。

レベル 1（重大な事象）	・施設を利用する上で重大な支障となる事象
レベル 2（重大な事象以外の事象）	・施設を利用する上で軽微な支障となる事象

項目	事象の例	減額ポイント
レベル 1 重大な事象	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設の全部が 1 日中使用できない</li><li>・業務の放棄、怠慢</li><li>・要求水準書等を満たしていない状態（故意・不衛生状態等）の放置</li><li>・災害時等における防災設備等の未稼働</li><li>・善管注意義務を怠ったことによる重大な人身事故の発生</li><li>・市への連絡を故意に行わない（長期にわたる連絡不通等）</li><li>・業務計画書への虚偽記載、又は事前の承認を得ない変更</li><li>・業務報告書への虚偽記載</li><li>・要求水準で定める実施回数の未達</li><li>・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない</li></ul>	2 ポイント／日
レベル 2 重大な事象 以外の事象	<ul style="list-style-type: none"><li>・施設、設備の一部が使用できない（展示物も含む）</li><li>・予約システムの空き状況や各種申込フォームの誤り</li><li>・ホームページや予約システム、SNSの管理不備</li><li>・市の職員等への対応不備</li><li>・業務報告書の不備</li><li>・職員の過失によるクレームの発生</li><li>・関係者への連絡不備</li><li>・上記以外の要求水準や事業提案又は業務マニュアルで示される維持管理・運営内容の未達又は契約・協定の違反</li></ul>	1 ポイント／日

### (3) 減額等の決定過程

レベル1又はレベル2の状態に陥っていることが、業務報告書又はモニタリング結果から明らかになった場合、市は、その程度、緊急度等を勘案し、事業者に相当な是正期間を提示する。

事業者は、市の提示する是正期間内にレベル1又はレベル2の状態を改善することにより、ペナルティポイントの付与を免れるが、市の提示する是正期間を経過しても改善されない場合、1日につき、レベル1は2ポイント、レベル2は1ポイントのペナルティポイントを付与する。

市及び事業者は、ペナルティポイントのカウントに際し、必要に応じて協議することができる。

### (4) 業務対価の減額の金額算定方法

ある四半期の累積ペナルティポイントが以下に規定する基準に達した場合は、当該四半期における業務遂行を支払の対象とする支払期日における業務対価について、以下に規定される減額等の措置が実施されるものとする。

累積ペナルティポイント	減額等の措置内容
5未満	減額等なし
5以上10未満	20%の減額
10以上	支払留保

上記に従い実施される累積ペナルティポイントの加算は、四半期毎になされるものとし、複数の四半期にわたって改善されない同一の改善点についても、新しい四半期においては、再び、0から加算されるものとする。

ある四半期（「支払停止四半期」）において累積ペナルティポイントが10以上加算された場合に、次の四半期（「翌四半期」）における累積ペナルティポイントの加算が5未満であれば、翌四半期における業務遂行を支払の対象とする支払期日において、翌四半期にかかる支払金額に、支払停止四半期にかかる委託料の80%に相当する金額を加算して支払う。

翌四半期における累積ペナルティポイントが5以上の場合には、支払停止四半期にかかる委託料は100%の減額がなされたものとし、如何なる場合にも、一切支払われないものとする。

## 3. 契約の解除

支払停止四半期の累積ペナルティポイントが10以上の場合で、翌期の委託料支払期間における累積ペナルティポイントが5以上であれば、市は契約を解除することができる。