

(仮称)福山港鞆地区交流施設の利活用に関するプロポーザル実施要領

第1 公募の概要について

1 概要

(仮称)福山港鞆地区交流施設(以下、「本施設」という。)の一部を民間事業者に貸付します。アイデア・ノウハウを活かして本施設を利活用し、鞆町の地域活性化や住民福祉の向上につながる事業を行う民間事業者を募集します。

なお、本施設を借り受ける民間事業者は、本市が指定する部分の管理清掃業務を適切に受託・遂行する義務を負います。いずれか一方のみの契約を締結することはできません。

(1) 事業対象場所(「第2 施設の概要について」参照)

(仮称)福山港鞆地区交流施設(床面積188.81㎡のうち154.75㎡)

(所在:福山市鞆町後地1576番地1)

(2) 貸付期間

始期は2027年(令和9年)4月上旬を想定し、原則10年間を上限として福山市と契約候補者が協議のうえ決定します。

※本施設は現在建築工事中で2027年(令和9年)3月末に完成する予定であり、工事の進捗により貸付の始期が遅れる場合があります。

(3) 貸付賃料

市が徴取する不動産鑑定に基づく評価額(月額・税込113,300円)以上

(4) スケジュール

公告・実施要領等の配布開始	2026年(令和8年)9月24日(木)
質問受付締切	2026年(令和8年)10月5日(月)
質問書に対する回答期限	2026年(令和8年)10月15日(木)
参加申込書受付期間	2026年(令和8年)10月6日(火)から 2026年(令和8年)10月23日(金)まで
参加申込書の提出者の選定通知	2026年(令和8年)10月28日(水)
企画提案書の受付期間	2026年(令和8年)10月28日(水)から 2026年(令和8年)11月13日(金)まで
プレゼンテーション(評価)の実施	2026年(令和8年)11月25日(水)
契約候補者の決定・通知	2026年(令和8年)12月2日(水)
契約候補者との詳細協議	2026年(令和8年)12月2日(水)から

(5) 担当部署

〒720-0403 福山市沼隈町大字草深1889番地6(沼隈支所3階)

福山市市民局まちづくり推進部南部地域振興課

電話:084-980-7713、084-980-7714

FAX:084-987-2382

E-mail:nanbu-chiikishinkou@city.fukuyama.hiroshima.jp

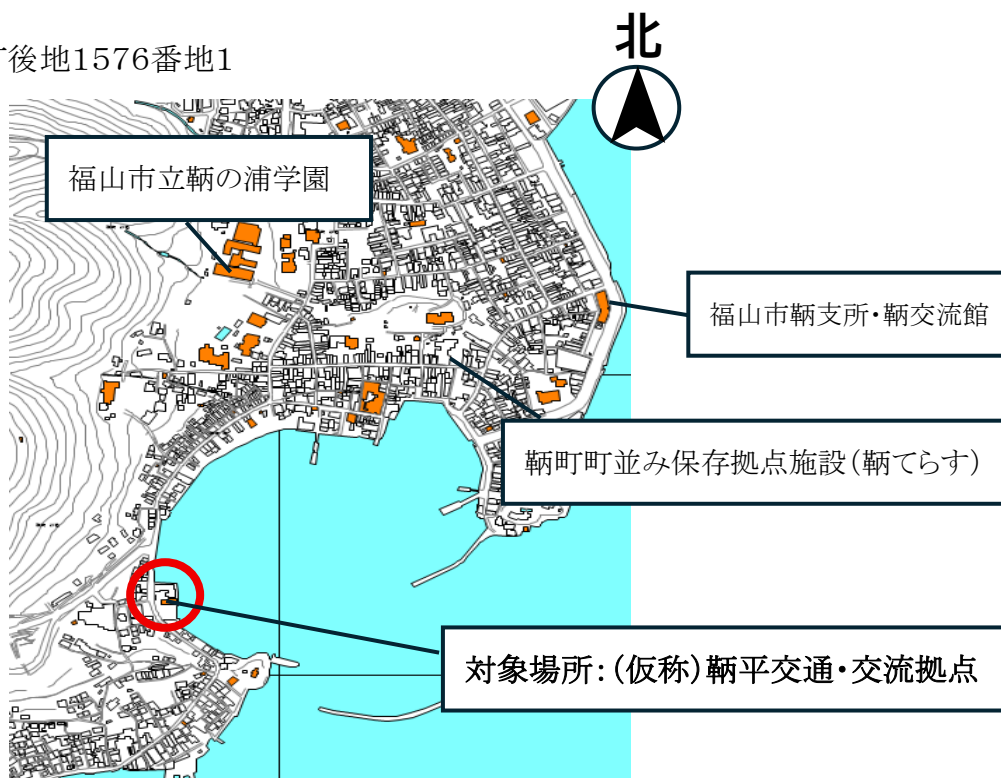
第2 施設の概要について

1 施設の基本情報

本施設が立地する(仮称)鞆平交通・交流拠点は、地域住民の交流の場の確保及び観光者の利便性向上を図ることを目的としており、今後、多目的広場やバス転回場等を順次整備する予定です。

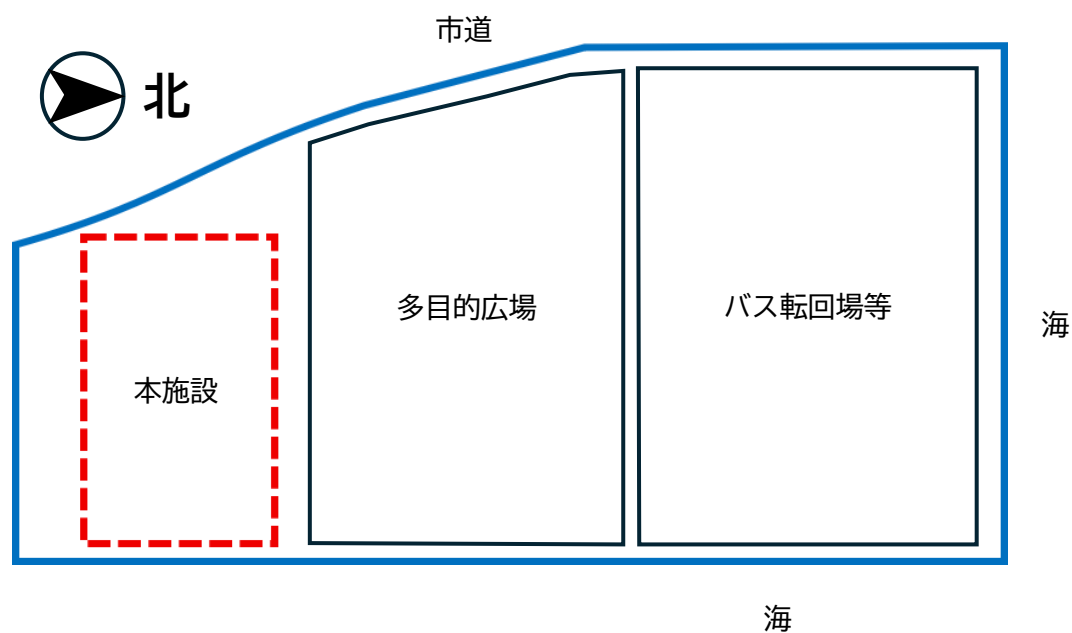
(1)所在地

福山市鞆町後地1576番地1



(2) (仮称)鞆平交通・交流拠点の全体計画案

※本計画案は現時点のものです。



(3) (仮称) 靱平交通・交流拠点の整備スケジュール(予定)

2027年(令和9年)3月 本施設完成
 2027年度(令和9年度) 既存施設(旧靱平保育所園舎)の解体
 多目的広場、バス転回場等の整備
 護岸整備

(4) 本施設の構造等

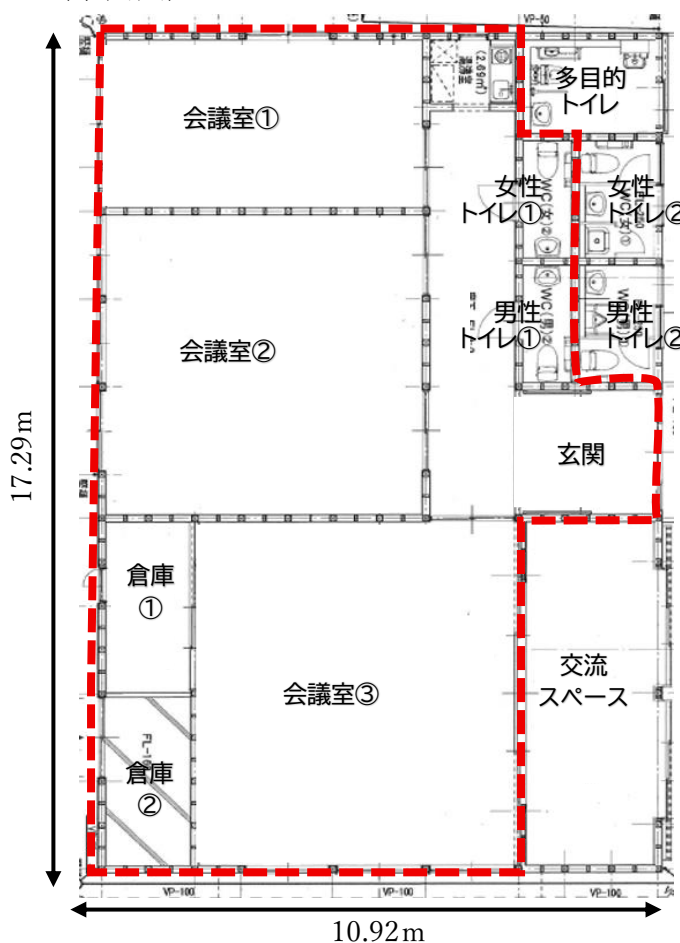
ア 構造

木造平家建

イ 延床面積

188.81㎡(うち貸付部分154.75㎡)

(平面図)



室名	面積	
会議室①	23.19㎡	貸付対象 (点線枠内)
会議室②	40.58㎡	
会議室③	46.37㎡	
女子トイレ①	2.85㎡	
男子トイレ①	2.85㎡	
倉庫①②	13.25㎡	
廊下・玄関等	25.66㎡	
計	154.75㎡	
多目的トイレ	5.73㎡	貸付対象外
女子トイレ②	4.23㎡	
男子トイレ②	4.23㎡	
交流スペース	19.87㎡	
計	34.06㎡	
全体床面積	188.81㎡	

ウ その他

上水: 福山市上水道

下水: 合併浄化槽

ガス: プロパンガス

冷暖房設備: なし(契約事業者が自ら取り付けのこと。専用コンセント設置済。)

第3 施設の用途・利活用の条件等について

1 施設の用途等について

本施設の利活用により、鞆町の地域活性化や住民福祉の向上(関係人口・交流人口の増加、地域コミュニティの維持、住民の健康維持・増進など)につながる提案を求めます。

本施設は、建築基準法上は「事務所」となっていますが、提案内容を縛るものではありません。

事業の計画にあたっては建築基準法(昭和25年法律第201号)や消防法(昭和23年法律第186号)等を遵守してください。

2 本施設の利活用の条件について

本施設の利活用に当たっての条件は次のとおりとします。

- (1) 鞆町の住民により組織する団体(以下、「団体」という。)が鞆町の住民の交流や居場所づくりのための事業を実施するため本施設の使用を希望するときは、団体と調整のうえ、月35時間の範囲内で本施設の一部を貸出しするものとします。また、月35時間を超えて使用の希望があった場合、契約事業者の判断で貸出しすることができます。

なお、団体からは光熱水費の実費相当額を徴収できます。また、月35時間を超える場合は、市の承認を得た上で、光熱水費の実費相当額に加え使用料を徴収することができます。

現時点で想定される団体については、契約候補者へ示します。

(参考)

現時点で想定される団体の使用見込み

- ・平日午前中:月11回程度
- ・平日夜:月4回程度
- ・土日午後:月2回程度
- ・その他不定期で年5, 6回

※いずれの使用も1回2時間程度、月35時間程度

- (2) 本施設における営業その他不特定多数の者が利用する行為は、午前8時00分から午後10時00分までの間とするものとします。

ただし、営業終了後の清掃など、営業に付随する行為についてはこの限りではありませんが、周辺住民の生活環境に配慮して行ってください。

- (3) 本施設の利活用を行う契約事業者は、本市が指定する(仮称)鞆平交通・交流拠点内の管理清掃業務を適切に遂行するものとします。

主な業務内容及び業務履行期間は次のとおりです。なお、詳細については、契約候補者へ示します。

ア 業務内容

(ア) 本施設の貸付対象外の部分(多目的トイレ、女子トイレ②、男子トイレ②、交流スペース)の清掃

(イ) (仮称)鞆平交通・交流拠点の多目的広場等の清掃

(ウ) (仮称)鞆平交通・交流拠点の開錠及び施錠(毎日)

イ 委託期間

貸付期間と同じ

ウ 委託料

本市が定める予定価格の範囲内

3 維持管理費の負担について

本施設の貸付部分にかかる維持管理費の負担は、次のとおりです。

ア 電気料金及び上水道料金

貸付部分にかかる副メーターの数値に基づき算出した金額を、契約事業者が負担する。

イ 浄化槽清掃、浄化槽保守点検及び浄化槽法定検査の費用

本市と契約事業者とで折半(本市:50%、契約事業者:50%)する。

ウ 建物保険料及び消防用設備点検等の施設管理にかかる費用

施設管理者である本市が負担する。

エ 本施設の使用に伴い生じた支障箇所の修繕にかかる費用

原則として、契約事業者が負担する。また、契約事業者が自ら設置した設備の修繕は、契約事業者が全て負担する。

第4 参加申込手続きについて

1 参加資格について

公告の日を基準日(次のうち、(3)を除く。)として、次に掲げる資格要件を全て満たす企業、NPO 法人、一般社団法人、一般財団法人その他法人格を有する団体、個人事業主等が参加することができます。

- (1) 地方自治法施行令(昭和22年政令第15号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (2) 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て又は会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生手続開始の申立てを行っている者(再生手続開始又は更生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。
- (3) 公告の日から契約締結の日までの間のいずれの日においても、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。
- (4) 福山市に納付すべき市税の滞納がない者であること。
- (5) 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。
- (6) 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号から第4号まで及び第6号の規定に該当しない者であること。

2 参加申込書の受付について

(1) 実施要領等の配布

ア 配布期間

2026年(令和8年)9月24日(木)から同年10月23日(金)まで

イ 配布場所

第1 1 (5)に記載の担当部署。福山市ホームページからもダウンロード可。(窓口の場合は、土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで)

(2) 質問書の受付及び回答

実施要領等に対する質問がある場合は、次のとおり質問書(様式1)を提出してください。

ア 受付期間

2026年(令和8年)9月24日(木)から同年10月5日(月)午後5時15分まで

イ 提出方法

質問書(様式1)を電子メールに添付

※提出した場合は、その旨を電話でご連絡ください。

※電子メールの件名には「(仮称)福山港鞆地区交流施設の利活用に関する質問」と記載してください。

ウ 提出先

第1 1 (5)に記載の担当部署

エ 質問書に対する回答

競争上の地位その他正当な利害を害するおそれのあるものを除き、2026年(令和8年)10月15日(木)までに、本市ホームページに掲載し、閲覧に供します。

(3) 参加申込書の受付

ア 受付期間

2026年(令和8年)10月6日(火)から同年10月23日(金)午後5時15分まで

・郵送の場合の期限も、10月23日(金)午後5時15分(必着)

イ 提出方法

持参又は郵送

・持参の場合は、土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

ウ 提出先

第1 1 (5)に記載の担当部署

エ 提出書類及び部数

参加申込書(様式2)に次の(ア)から(ケ)までの書類各1部を添えて提出してください。

((イ)、(エ)、(オ)及び(カ)は、提出日の3か月前の日以降に発行されたものに限る。)

(ア)団体の概要(様式3)

(イ)商業登記簿謄本

(写しでも可)

(ウ)2025年度の財務諸表

(2025年度「貸借対照表」、「損益計算書及びキャッシュフロー受付計算書」の写し)

(エ)市税の完納証明書

(原本。本市に納付すべき市税の滞納がないことを証明したもの。ただし、本市における納税義務のない者は申立書(様式4)を提出すること。)

(オ)納税証明書

(写しでも可。国に納付すべき消費税及び地方消費税の納税証明書(その3未納の税額がないこと用))

(カ)印鑑証明書

(原本)

(キ)使用印鑑届(様式5)

(実印と異なる印鑑を契約等に使用する場合に提出すること。)

(ク)委任状(様式6)

(契約締結等に関する権限を支店長、営業所長等に委任する場合に提出すること。)

(ケ)誓約書(様式7)

3 参加資格の確認等について

2により受付した参加申込書をもとに審査を行い、参加資格の確認を行います。

(1) 参加資格確認結果の通知日

2026年(令和8年)10月28日(水)

参加申込書の提出者全員に参加資格確認結果を通知します。

(2) 参加申込書の提出者が1者のみ又はない場合の取扱い

ア 参加申込書の提出者が1者のみの場合は、当該1者について参加資格の確認を行います。

イ 参加申込書の提出者がいない場合は、本件プロポーザルを取り止めます。

4 企画提案書の受付について

(1) 受付期間

2026年(令和8年)10月28日(水)から同年11月13日(金)午後5時15分まで

・郵送の場合の期限も、11月13日(金)午後5時15分(必着)

(2) 提出方法

持参又は郵送

・持参の場合は、土・日・祝日を除く午前8時30分から午後5時15分まで

(3) 提出先

第1 1 (5)に記載の担当部署

(4) 提出書類及び部数

企画提案書(様式8)

正本1部、副本 6 部

第5 企画提案書の評価について

1 プレゼンテーションの実施及び評価について

企画提案書に基づく提案者による補足説明、質疑応答の機会として、プレゼンテーションを実施し、(仮称)福山港鞆地区交流施設の利活用事業者評価委員会(以下「評価委員会」という。)で評価を行います。

(1) プレゼンテーションの実施日

2026年(令和8年)11月25日(水)(予定)

(2) プレゼンテーションの実施場所

福山市鞆支所・鞆交流館内(福山市鞆町鞆423番地1)

(3) プレゼンテーションの内容及び持ち時間

ア プレゼンテーション 20分以内

イ 評価委員からの質疑 10分程度

(4) 注意事項

ア プレゼンテーションの実施にかかる詳細は、後日、企画提案書の提出者に通知します。

イ 次に掲げる失格事項に該当することが判明した場合、評価は行いません。

(ア) 提出書類が提出期限を過ぎて提出された場合

(イ) 提出書類に虚偽の記載があった場合

(ウ) 評価の公平性を害する行為があったと市長が認めた場合

(エ) 実施要領の内容に違反すると市長が認めた場合

(オ) その他市の指示に違反する場合

(5) 評価について

評価委員会において、(6)に示す評価項目について評価を行い、評価が高い順に選定します。その後、その選定内容に基づき福山市長が本業務の契約候補者1名・契約候補者次順位者1名を特定します。

(6) 評価項目及び評価点数等

次に示す評価項目ごとに採点を行います。評価点数の合計が同点となった場合は、評価項目のうち「3 住民の交流や居場所づくりへの関わり方に関すること」の評価点数の合計点が高い方を上位とします。

評価項目	主な内容	評価配点
1 提案内容の計画や実施方法に関すること	地域活性化や住民福祉の向上に資するものとなっているか。	50点
	これまでの実績・成果が活かされるものとなっているか。	
	想定されるリスクやその対応策が適切か	
	希望借受賃料の額	
2 提案内容の持続性に関すること	提案内容は持続性を期待できるものか。	30点
	提案内容を安定的に実施できる体制が確保できるか。	

3 住民の交流や居場所づくりへの関わり方に関すること	鞆町の住民の交流や居場所づくりに協力的な提案になっているか	20点
	地域団体に本施設の一部を貸し出す場合の使用料等の設定が妥当か。	
合計		100点

(7) 評価結果の公表について

提案件数及び採択件数のほか、選抜された提案について、提案者名、提案概要等を本市ホームページにて公表します。ただし、公表する提案概要の内容については、あらかじめ提案者と協議の上、当該提案者の権利、競争上の地位その他正当な利益(以下「企業秘密情報等」という。)を害するおそれのある部分を除いて作成します。

第6 契約候補者選定後の手続きについて

1 契約候補者との詳細協議及び契約締結について

本市は契約候補者と事業実施や建物賃貸借契約の締結に向けた詳細協議を実施するための基本協定を締結するものとします。

その後、契約締結に向けた詳細協議を行い、随意契約を締結するものとします。

契約候補者と契約が締結できなかった場合又は契約候補者が失格条件に該当すると認められた場合は、次順位者と契約締結に向けた詳細協議を行うものとします。

(留意事項)

- (1) 詳細協議は、原則として契約候補者が当初行った提案の範囲内で行うものとし、必要となる費用は契約候補者の負担とします。ただし、詳細協議の中で生じた内容変更を妨げるものではありません。
- (2) 詳細協議の結果、協議が整わなかった(合意に至らなかった)場合は、契約は締結せず、基本協定を解除します。

第7 その他の留意事項について

- (1) 参加申込書が提出されなかった場合又は参加資格がある旨の通知を受けなかった場合は、企画提案書を提出できないものとします。
- (2) 参加資格がある旨の通知を受けた者が、提出期限までに企画提案書を提出しない場合は、辞退したものとみなします。
- (3) 参加申込書及び企画提案書の作成及び提出に要する費用等は、全て参加者の負担とします。
- (4) 提出された参加申込書及び企画提案書は返却しません。
- (5) 提出された企画提案書の著作権は、その提出者に帰属することとします。
- (6) 提出書類の内容に含まれる著作権、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又は維持管理手法等を用いた結果生じた事象に係る責任は、全て参加者が負うものとします。
- (7) 提出された参加申込書及び企画提案書は、契約候補者の選定以外に提出者に無断で使用しません。なお、選定に必要な範囲において複製をすることがあります。
- (8) 参加者は、複数の参加申込書及び企画提案書を提出することはできません。
- (9) 提出期限以降における参加申込書及び企画提案書の差替及び再提出は認めません。
- (10) 提出された参加申込書及び企画提案書は、福山市情報公開条例(平成14年条例第2号)に基づき公開の対象となります。ただし、参加者の正当な利益を害する部分は非公開とします。非公開を希望する箇所がある場合は、その理由を付して申し出てください。
- (11) 参加申込書又は企画提案書の提出後に辞退をする場合は、辞退届(様式9)を第1 1 (5)の担当部署へに持参又は郵送により提出してください。
- (12) 企画提案書の提出者又はその関係者は、評価委員会の委員に接触することを禁止します。接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。
- (13) 本事業はプロポーザル方式により契約事業者を選定するものであるため、詳細については企画提案書に記載された内容を反映しつつ本市との協議に基づき決定するものとします。
- (14) 契約事業者の責めに帰すべき事由により業務の継続が困難となった場合には、本市は契約を解除できるものとします。この場合、市に生じた損害は契約事業者が賠償するものとします。
- (15) 今後の社会情勢や財政事情の変化、その他の不可抗力等により、事業計画の変更又は中止する場合があります。この場合、参加申込書の提出者に対して本市は一切の責任を負わないものとします。
- (16) 参加申込書の提出者は、本実施要領の記載内容に同意したものとみなします。