

(仮称) まちづくり支援拠点施設
整備運営事業

事業概要書

2023年（令和5年）3月

福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課
保健福祉局 長寿社会応援部 高齢者支援課

1. 事業目的

【事業の目的】

- 本事業は、多様な主体が相互に協力し合いながらともにまちづくりを進めていくため、福山市市民参画センターを中心に、福山市老人大学などの施設を集約・複合化し、**「(仮称)まちづくり支援拠点施設」(以下「拠点施設」という。)**を整備運営することを目的とします。

幅広い世代や立場の多様な主体の交流や連携が生まれ、本市の未来を共に創る
市民のチャレンジを支援・発信するまちづくりのプラットフォーム

方針1	誰もが行きたくなる施設、市民活動・交流・発信の拠点となる施設
方針2	複合施設としてのメリットを生かした施設
方針3	安心で安全な施設
方針4	環境に配慮した施設
方針5	デジタル技術を導入した施設

【本調査の目的】

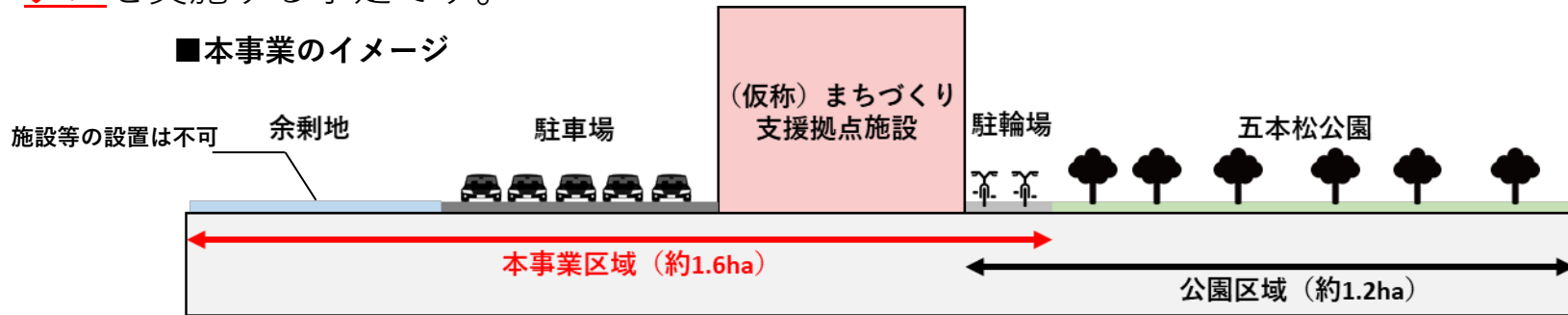
- 主に以下の4つのご意見をいただき、事業に協力いただくパートナーづくりを目的とします。

- | | |
|-----------------|-------------|
| ①本事業への参画意向について | ②事業スキームについて |
| ③実施いただく自主事業について | ④公募条件について |

2. 事業イメージ

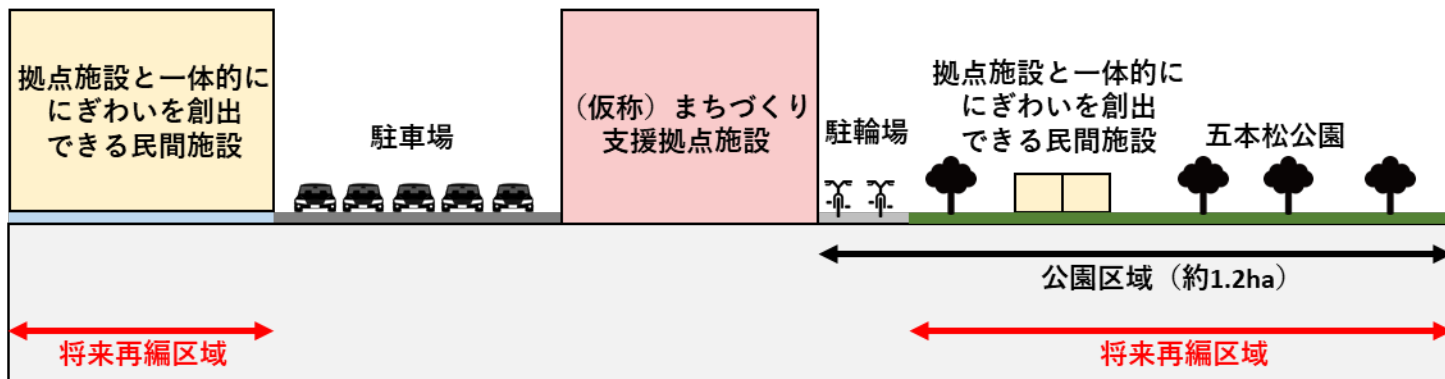
- 本事業は、約1.6haの事業区域に**拠点施設（延べ面積3,000㎡）と屋外施設（余剰地，駐車場，駐輪場）を整備し，管理運営（5年間）**していただきます。
- 隣接する五本松公園は対象としませんが、**将来的には余剰地の活用と五本松公園のリニューアル**を実施する予定です。

■本事業のイメージ



※配置等はイメージによるもので実際のものとは異なる

■本事業の将来的なイメージ

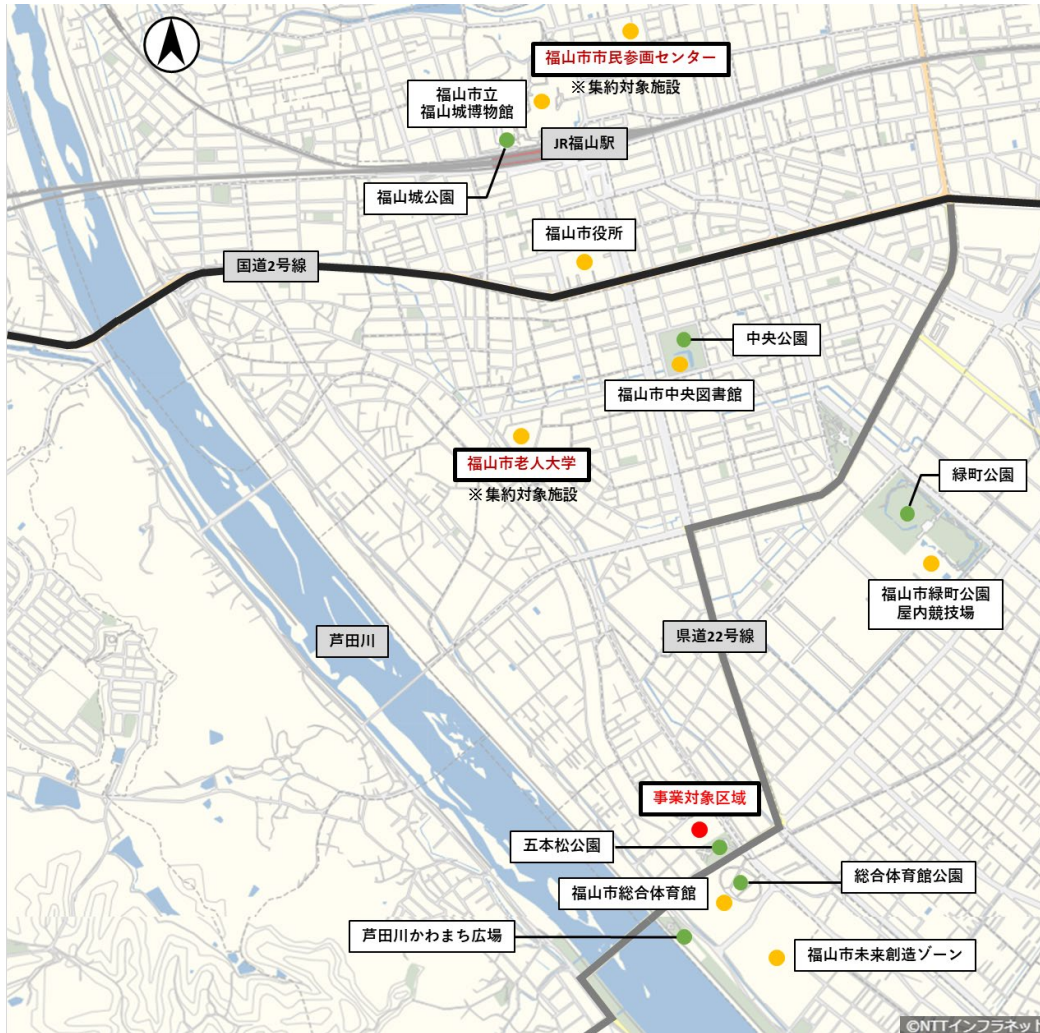


※配置等はイメージによるもので実際のものとは異なる

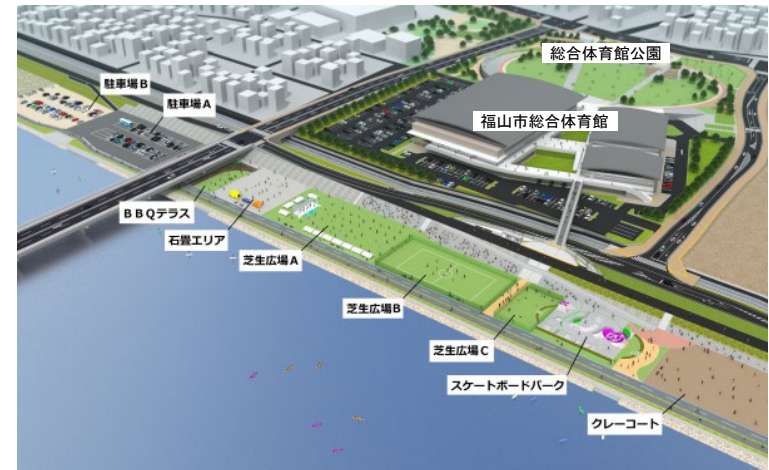
⇒ **設計建設費：約19億円，維持管理運営費2億円（5年間），総額21億円程度**

3. 事業対象位置（広域）

- 事業対象用地となる旧福山市体育館跡地は福山駅から南に約2.5kmに位置し、周辺には「五本松公園」や「福山市総合体育館」、「芦田川かわまち広場」など多くの市民が集う施設が立地しています。
- そうしたことから、近隣エリアとの一体的な賑わい創出が期待できるエリアです。



■総合体育館・公園・かわまち広場



■五本松公園



3. 事業対象位置（周辺）

- 事業対象区域内の6つの公共施設は、**市で2024年（令和6年）9月末までに解体撤去**する予定です。
- 拠点施設の配置は自由度を高めるために基本的には制限等はありません**が、現在の公園区域内と将来的に公園区域となる可能性がある区域への設置を不可とします。



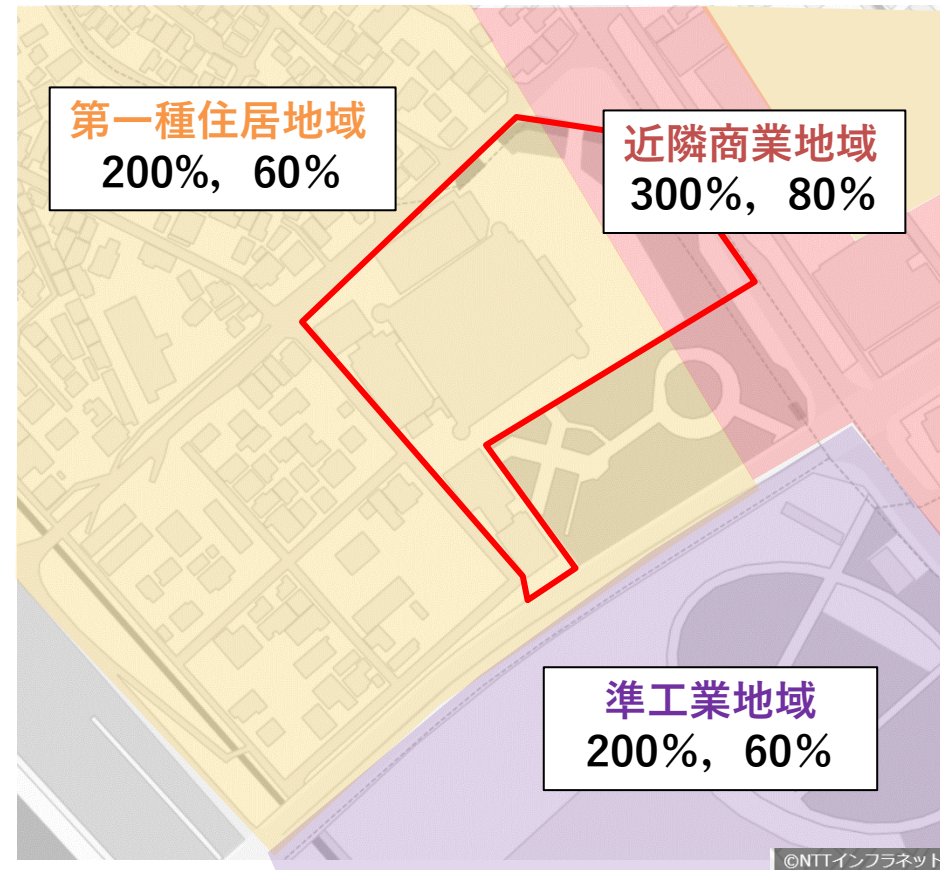
4. 事業対象区域の位置づけ

- 事業対象区域の用途地域は、**第一種住居地域（200%，60%）と近隣商業地域（300%，80%）に跨る区域**であり、拠点施設の延べ面積は3,000㎡以下にする必要があります。
- 津波における浸水想定は0.3～1.0mです。

■津波の浸水想定区域



■用途地域



5. 事業方式と事業スケジュール

【事業方式】

- **DBO方式 + 指定管理者制度（5年間）** ※DBO方式で選定された事業者を指定管理者として指定します。
- 指定管理者は、使用料許可権限はあります。貸室の使用料や駐車場料金は市の歳入とする予定ですが、利用料金制も検討しています。

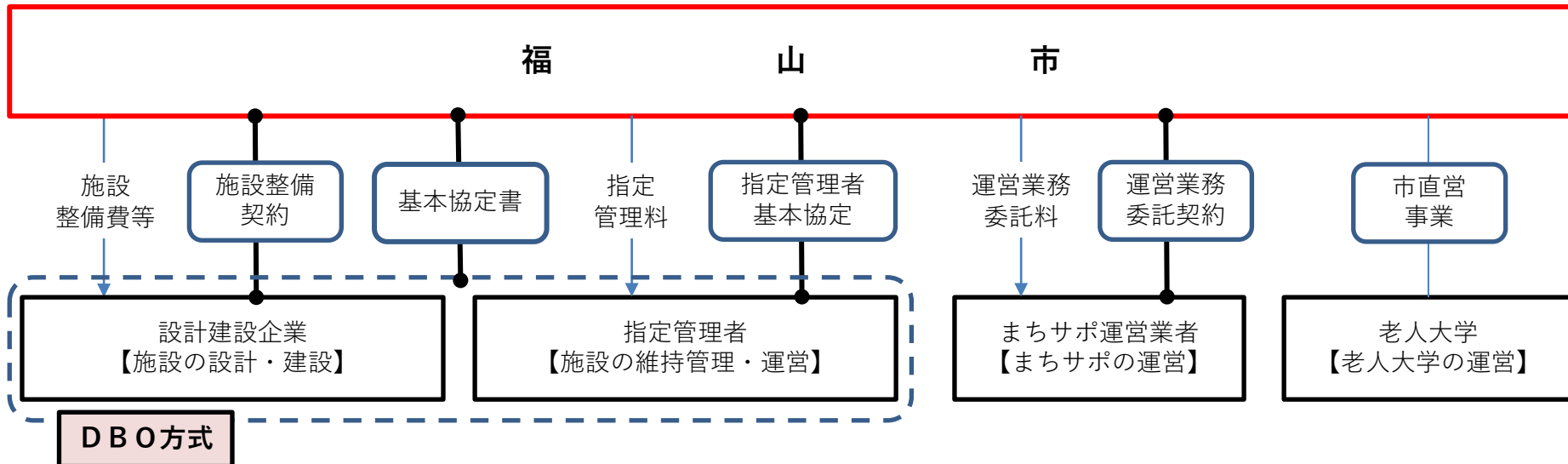
【事業スケジュール】

- **2023年（令和5年）6月上旬に公告** 予定で、資格審査（2023年（令和5年）7月上旬）を実施し、**公告から約4カ月後に提案書を受け付け**ます。
- 事業者選定後は、準備期間も含めて**約2年5カ月間で設計・施工・引渡し準備**をしていただきます。
- 既存の6つの公共施設は2024年（令和6年）9月末までに解体撤去が完了する予定であるので、2024年（R6年）12月から本事業の施工が可能です。

項目	日程	
募集要項等の公表	2023年（令和5年）6月上旬	約4カ月間
資格審査関連の受付	2023年（令和5年）7月上旬	
提案書の受付	2023年（令和5年）9月末	
ヒアリング	2023年（令和5年）10月上旬	約2年5カ月
基本協定の締結	2023年（令和5年）11月上旬	
供用開始	2026年（令和8年）4月1日	5年間
事業終了	2031年（令和13年）3月末	

6. 契約形態

- 事業者には本事業の設計・建設及び維持管理・運営等を一括で発注（**DBO方式**）するために、本事業に係る基本協定を締結する。
- 基本協定に基づき、事業者のうち、公共施設等の設計業務を担当する者及び公共施設等の建設業務を担当する者と、事業に係る施設整備契約を締結する。
- 基本協定に基づき、事業者のうち、公共施設等の維持管理業務を担当する者及び公共施設等の運営業務を担当する者と指定管理者に関する協定を締結する。
- **指定管理業務は5年間**とし、最終年度に更新するか公募するか検討を行う。
- 施設整備契約及び指定管理協定に係る指定管理者の指定については、議会の議決を得る必要がある。
- 拠点施設の事業のうち、**「まちづくりサポートセンター」は別途、民間へ運営業務委託を行い、「老人大学」については市の直営**とする。



7. 参加資格要件

- 主な要件は以下のとおりです。

項目	市入札参加資格 登録認定要件	実績要件	地元要件
維持管理運営業務		●	
設計業務			
工事監理業務			
建設業務	●	●	●

【参加資格要件】

■維持管理・運営を行う者（実績要件）

- 2013年度（平成25年度）以後で、**延べ面積2,400㎡以上の維持管理・運営の元請け実績**について1年以上の実績を有していること
- なお、維持管理・運営を行う者が複数いる場合は少なくとも1者が上記の維持管理・運営実績を有していること
- 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）において該当面積が3,000㎡以上で特定建築物とみなされる場合には、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（直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者）を配置

■設計業務を行う者・工事監理を行う者

- 建築士法の第23条に基づく一級建築事務所の登録を行っている
- 一級建築士（3か月以上連続して雇用）するものを管理技術者として専任して配置

7. 参加資格要件

■建設業務を行う者（実績要件・地元要件）

- 以下の要件を満たすものは、**広島県内に本店、支店又はこれに準ずるものを有する者**とする
- JV（共同企業体）での参加は建築一式及び管工事については可とするが、その際は、出資比率が確認できる協定書を提出すること。なお、共同体の場合の実績は、その共同企業体の最大出資率の構成員の実績とする。その実績が共同企業体による実績の場合は、福山市建設工事共同企業体取扱要項の出資比率の最小限度基準以上（2社：30%以上、3社以上：20%以上）を実績とみなす

◎建築一式

- 建築一式工事の特定建設業の許可を受けている者で、市の2023年度（令和5年度）・2024年度（令和6年度）の福山市建設工事入札参加資格を有する建築一式工事の認定を受けており、**単独の場合は等級がAで総合評定値1,050点以上、共同体の場合は等級がA（総合評定値1,050点以上）・B（総合評定値730点以上）の組合せ**
- 2013年度（平成25年度）以後に完成した、**鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造で、延べ面積2,400㎡以上の建築工事の新築、改築又は増築工事の元請け実績**
- 専任で建築工事一式の建設業法に規定の技術者の資格を有する者（3カ月以上の雇用関係）

◎電気工事

- 電気工事の特定建設業の許可を受けている者で、市の2023年度（令和5年度）・2024年度（令和6年度）の福山市建設工事入札参加資格を有する電気工事の認定を受けており、**その等級がA又はBで総合評定値730点以上**
- 2013年度（平成25年度）以後に完成した、**延べ面積2,400㎡以上の電気工事の新築、改築又は増築工事の元請け実績**
- 専任で電気工事の建設業法に規定の技術者の資格を有する者（3カ月以上の雇用関係）

◎管工事

- 管工事の特定建設業の許可を受けている者で、市の2023年度（令和5年度）・2024年度（令和6年度）の福山市建設工事入札参加資格を有する管工事の認定を受けており、**その等級及び総合評定値がA又はBで総合評定値が680点以上、またはそれらの組合せの共同体**
- 2013年度（平成25年度）以後に完成した、**延べ面積2,400㎡以上の管工事の新築、改築又は増築工事の元請け実績**
- 専任で管工事の建設業法に規定の技術者の資格を有する者（3カ月以上の雇用関係）

8. 施設構成

- 拠点施設の構造は津波による浸水想定深から、**1階のフロントラインは計画規模降雨の1.0m、最上階のフロントラインは想定最大規模降雨の2.8～3.7mを耐えることが出来る**ように盛土・高基礎・ピロティ等を設置し、対策してください。なお、開発許可が必要な行為の実施は不可とします。
- **1階はRC造、2階以降はCLT**とすることを基本とします。なお、**建築物は2階建以上**としてください。
- なお、以下の諸室はイメージであり、これに限るものではありません。

分類		諸室名	室	面積
拠点施設	事務室等	まちづくりサポートセンター事務室	1室	50㎡
		書庫（まちサポ用）	1室	15㎡
		会議室	2室	22㎡
		団体事務室	1室	75㎡
		書庫（団体用）	1室	20㎡
	貸室等	会議室（24人収容）	3室	126㎡
		会議室（45人収容）	3室	210㎡
		中会議室	1室	127㎡
		大会議室	1室	269㎡
	老人大学等	教室	7室	490㎡
		老人大学事務室	1室	100㎡
	共用スペース	オープンスペース		450㎡
		トイレ・授乳室		各階設置
		倉庫		随時設置
		廊下・出入口		随時設置
		エレベーター		設置
設備室			設置	
屋外施設	駐車場		250台以上	
	駐輪場		50台以上	
	余剰地		—	

9. 諸室の主な要求水準（各諸室）

項目	主な要求水準
まちづくりサポートセンター事務室	<ul style="list-style-type: none"> 受付カウンターとまちづくりサポートセンター事務室を一体的に設置し、組織体系に応じて配置すること。 4名程度の職員と対面可能な受付カウンターを設置すること、なお、その内2名はまちづくりサポートセンターの受付で利用を想定。
書庫（まちサポ用）	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりサポートセンター専用として使用、上記事務室に隣接させること。
会議室	<ul style="list-style-type: none"> まちづくりサポートセンター事務室と団体事務室に隣接させること。
団体事務室	<ul style="list-style-type: none"> 15人程度の職員が業務を行うスペースとして計画すること。 受付、相談ができるカウンターを設置すること。
書庫（団体用）	<ul style="list-style-type: none"> 団体専用として使用するので、団体事務室と隣接させること。
会議室（24人収容）	<ul style="list-style-type: none"> 移動可能なポータブルの音響設備を設置し、利用に応じた遮音性を確保すること。 多様な利用形態に対応するため、防音効果の高いパーティションの導入すること。
会議室（45人収容）	<ul style="list-style-type: none"> 音楽・カラオケ等の音楽活動に使用可能な防音構造の部屋を1室程度設置すること。 ダンスで使用可能な防音構造及び鏡を設置し、床材はクッションフロアとした部屋を1室程度設置すること。
大会議室	<ul style="list-style-type: none"> 廊下等の共用部に面して壁面を一部ガラス張りにし、室外からもイベント等の活動内容が見える工夫を行うこと。 移動可能なホワイトボードや備え付けのスクリーンを設置すること。 防音効果の高いパーティションを導入し、2室になるようにすること。
教室	<ul style="list-style-type: none"> 7室のうち1教室は講堂として利用するため、防音効果の高いパーティション等で仕切り可能な多目的スペースとすること。フラダンス等の振動を遮音する床材を使用すること。 7室のうち1教室は畳・マットを敷いてお茶室等として利用できるようにすること。
老人大学事務室	<ul style="list-style-type: none"> 事務室は4名程度の職員が業務を行うスペースとすること。

※検討中の要求水準であり、これに限るものではありません。

9. 諸室の主な要求水準（共用スペース・屋外施設）

項目	主な要求水準
オープンスペース	<ul style="list-style-type: none"> • 自然光を十分に取り入れるなど、明るく開放的な空間とすること。ただし、必要に応じ遮光できる仕様とすること。 • 多世代，多文化，性別平等，障がい者等に配慮した空間・提案とすること。 • 飲食を伴う利用を想定し，床の使用は耐水性，耐汚染性に配慮すること。 • 4~6人が協議できる個別ブース（可動式のテーブル・イス等）を複数設置
トイレ	<ul style="list-style-type: none"> • 各階に男性用・女性用トイレ及び掃除用具庫，バリアフリートイレを設置 • バリアフリートイレは，オストメイトとユニバーサルシート，非常時に通報できる呼び出しボタン等の設備を設置し，高齢者や障がい者，妊婦・子ども連れ，異性介助者等，様々な利用者使いやすい仕様とすること。
授乳室	<ul style="list-style-type: none"> • 利用者の利便性の高い場所におむつ交換台やシングルレバー給湯給水栓等を備える。
廊下	<ul style="list-style-type: none"> • AEDや自動販売機の設置
出入口	<ul style="list-style-type: none"> • 出入口と室内の間に風除室を設けること。
エレベーター	<ul style="list-style-type: none"> • 車いす使用者や視覚・聴覚障がい者の利用に配慮した仕様とすること。
給湯室	<ul style="list-style-type: none"> • まちづくりサポートセンター事務室と老人大学事務所の付近に，各1箇所計2箇所の給湯室を設置すること。
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> • 普通車245台以上，思いやり駐車場5台以上を確保すること。 • 出入り口にはキャッシュレス決済等に対応した有料ゲートを設置し，老人大学の学生は60歳以上であることを踏まえて，高齢者に配慮した利用しやすいゲートとすること。 • 敷地への進入路は交通管理者及び警察との協議により決定すること。周囲の交通等への影響を考慮するとともに，影響を与える場合には適切な処理を行うこと。 • 透水性がある塗装や災害時の貯留機能等となる形状を提案すること。
駐輪場	<ul style="list-style-type: none"> • 50台以上を確保すること。なお，設置場所は事業敷地内に分散しても問題ない
敷地内通路	<ul style="list-style-type: none"> • 歩行者の安全性を確保するために，現在の進入路となっている道路に沿って，敷地内通路を設置すること，その幅員は事業者の提案によるものとする。

10. 維持管理・運営の要求水準

- 休館日（12月29日～1月3日）を除く日程で、**8：30～22：00まで開館時間**を想定しています。

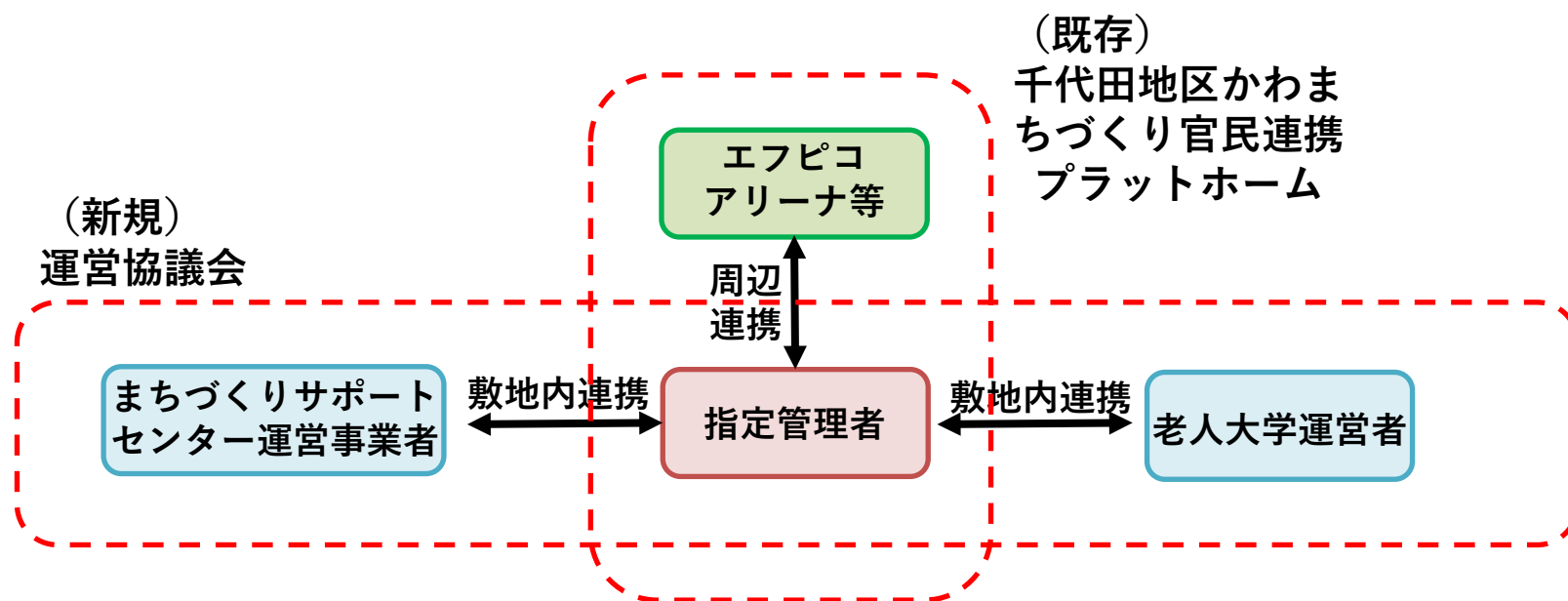
業務分類	維持管理・運営内容
開業準備に係る業務	・ 開業準備業務
	・ 引越・備品設置支援業務
	・ 開館式典の実施に係る業務
維持管理に係る業務	・ 建築物等保守管理業務
	・ 建築設備等保守業務
	・ 外構施設保守管理業務
	・ 環境衛生管理業務
	・ 清掃業務
	・ 備品保守管理業務
	・ 警備業務
運営に係る業務	・ 庶務業務
	・ 利用促進業務
	・ 使用許可業務 ※スマートロック等ICTの使用
	・ 催し物等推進業務
自主事業	・ 飲食物販等サービス向上事業の設置・運営
	・ 自動販売機の設置・運営
	・ イベントの誘致・運営

業務対価

独立採算

10. 維持管理・運営の要求水準

- まちづくりサポートセンターの運営は委託事業者、老人大学の運営は直営等で実施することから、3つの運営者が連携できるように、運営協議会（月1回程度の定例会を）を定期的に開催してください。また、エフピコアリーナとの連携のために、千代田地区かわまちづくり官民連携プラットフォームの会員になってください。



10. 維持管理・運営の要求水準（貸室）

- 予約受付から施設・備品等の貸出，施設貸出時の人員配置，施設使用料の徴収代行をしてください。
- 人員配置は，**受付等に1名以上常駐**する必要がありますが，**混雑する時間帯や期間においては，2名以上常駐**してください。
- 老人大学等の教室は，9：00～15：15は老人大学の授業等で使用することから，それ以外の17：00～22：00を貸室として使用することが出来ます。
- 30分毎など貸室・教室を貸出す時間単位は，事業者提案により決定するものとします。

分類	諸室	予約可能時間
貸室等	会議室（24人収容）	休館日を除く8：30～22：00
	会議室（45人収容）	休館日を除く8：30～22：00
	中会議室	休館日を除く8：30～22：00
	大会議室	休館日を除く8：30～22：00
老人大学等	教室	平日・土曜日は17：00～22：00 日曜日・祝日は8：30～22：00 ※休館日を除く

10. 維持管理・運営の要求水準（備品保守管理）

- 備品保守管理業務は、基本的に指定管理者が実施しますが、まちづくりサポートセンター事務室と老人大学事務室は、以下のような役割分担のもと、保守管理をしてください。

※1：まちづくりサポートセンター事務室のうち、まちサポ事業者で使用・購入する備品はまちサポ事業者で備品保守管理をし、それ以外を事業者で実施すること。

※2：教室のうち、老人大学運営者で使用・購入する備品は老人大学運営者で備品保守管理し、それ以外を事業者で実施すること。

分類	諸室	事業者	まちサポ事業者	老人大学運営者
事務室等	まちづくりサポートセンター事務室※1	●	●	
	書庫（まちづくりサポートセンター用）		●	
	会議室	●		
	団体事務室	●		
	書庫（団体用）	●		
貸室等	会議室（24人収容）	●		
	会議室（45人収容）	●		
	中会議室	●		
	大会議室	●		
老人大学等	教室※2	●		●
	老人大学事務室			●
共用スペース	オープンスペース	●		
	トイレ・授乳室	●		
	倉庫	●		
	廊下・出入口	—		
	設備室	—		
	エレベーター	—		
	給湯室	●		

10. 維持管理・運営の要求水準（自主事業）

- 自主事業として、オープンスペース等を活用した飲食物販事業やオープンスペース・空き教室を活用したイベントの誘致・運営をしてください。
- 各自主事業の主な内容は以下のとおりとします。

自主事業の内容	主な要求水準
飲食物販等サービス向上事業の設置・運営	<ul style="list-style-type: none"><u>オープンスペースを活用した飲食物販施設など拠点施設のサービス向上に資する事業</u>を実施してください。飲食物販等サービス向上事業の設置施設で占有する面積は、<u>利用者の利用を妨げないような規模</u>とし、市と協議により決定する。行政財産の目的外使用に係る使用料は周辺の相場により決定します。
自動販売機の設置・運営	<ul style="list-style-type: none">廊下やオープンスペース等を活用した自動販売機を設置・運営。行政財産の目的外使用に係る <u>使用料は9,600円／台・年、電気料：52,800円／台・年です。（※社会情勢に応じて変更可能性あり）</u>
イベント等の誘致・運営	<ul style="list-style-type: none"><u>諸室やオープンスペース、余剰地、五本松公園において事業者によるイベント開催や誘致</u>を実施してください。事業者がイベントを開催するにあたり、事業開催日の属する月の12か月前より前に、一般の使用許可予約に優先して予約可能。実施頻度は事業者提案によるものとするが、<u>多くのイベントが開催されることを期待しています。</u>

※検討中の要求水準であり、これに限るものではありません。

11. 市政モニター調査結果

表 まちづくり拠点に望ましい活動スペース

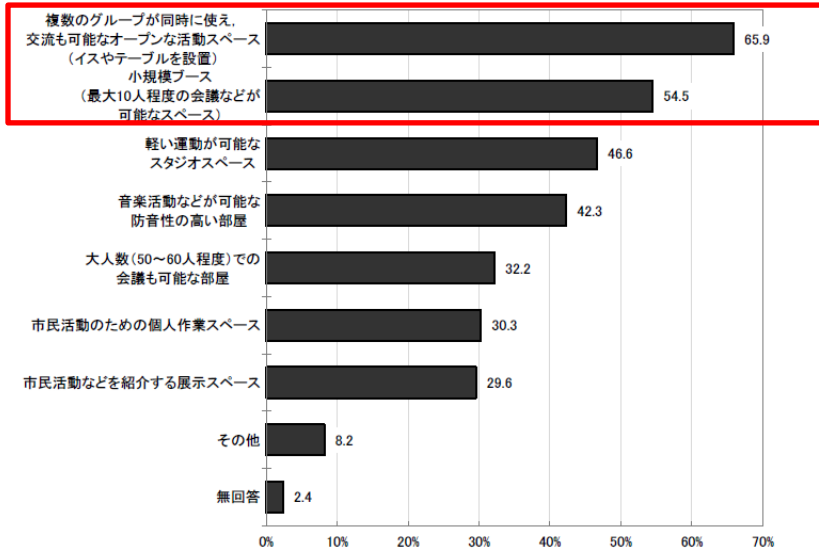


表 まちづくり拠点の市民の活動を支援するために必要な機能

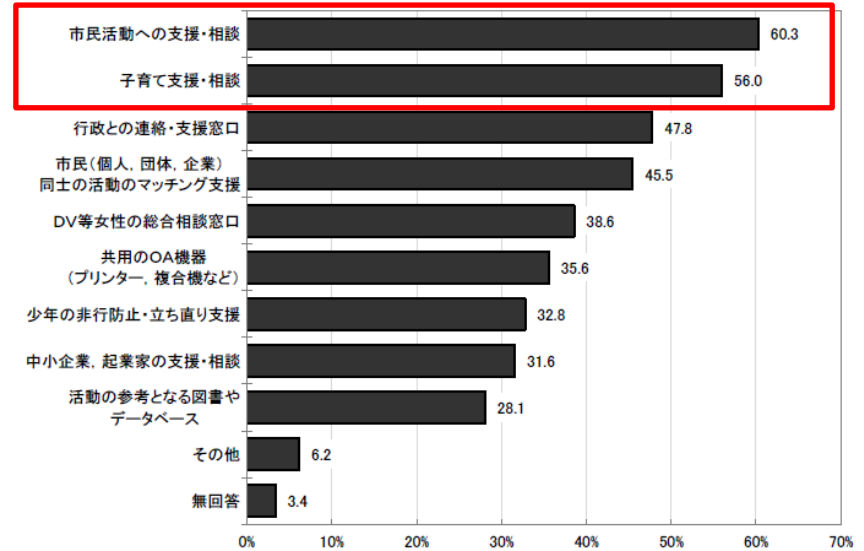


表 まちづくり拠点を魅力的な場とするために必要な設備

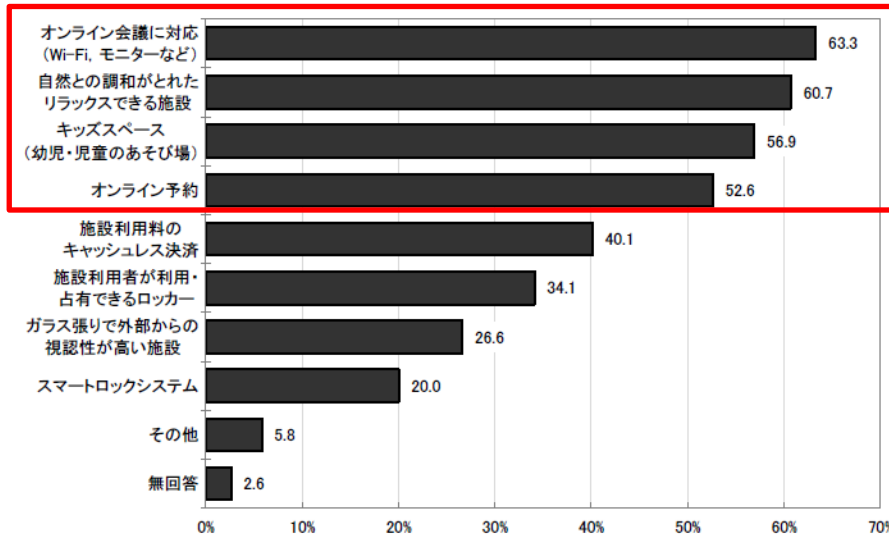
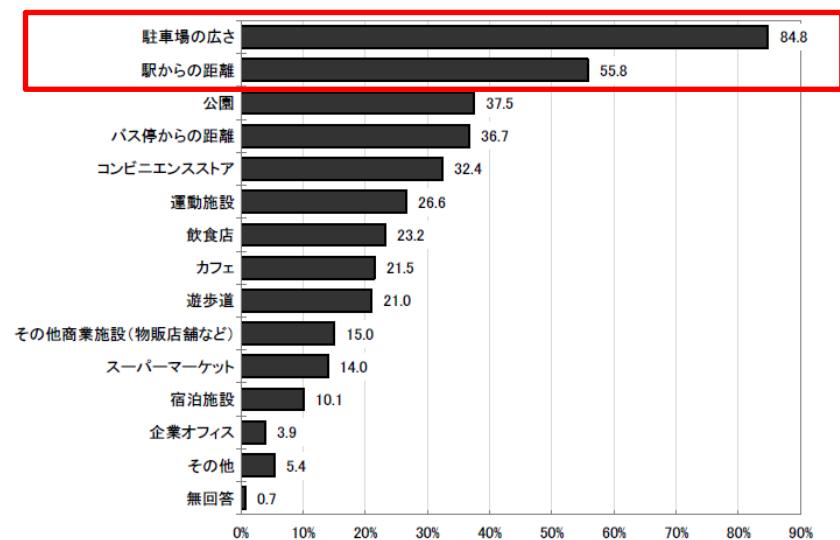


表 まちづくり拠点の立地条件や周辺環境の重視事項





【本件に関するお問合せ】

調査受注者

福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課
担当：黒飛、内田

Mail : machidukuri-suishin@city.fukuyama.hiroshima.jp

Tel : 084-928-1051

調査受注者

株式会社オリエンタルコンサルタンツ 総合計画部 都市・地域開発G
担当：宮地、和田

Mail : r4_fukuyama_base@oriconsul.com

Tel : 070-7473-2697 (宮地) 、 070-7783-4517 (和田)

- 本条件は2023年3月下旬時点における条件であることから、事業者提案等も踏まえて変更可能性があります。
- 無断での複製・転載・転送等をご遠慮ください。
- 本資料に関するお問合せは上記へお願いいたします。