

(仮称) まちづくり支援拠点施設整備運営事業  
サウンディング調査 質問回答書

2023 年（令和 5 年）6 月 15 日

※事業者のノウハウを除く市への要望や質問事項のみをご回答させていただきます。

No.	問	項目名	質問の内容	質問の回答
1.	問 3	事業期間	・運営に係る部分について（指定管理期間）5年間でも問題ないと思いますが、建物の維持管理期間は10年間（設備機器の更新時期を別途）が適正であると考えます。	・市の指定管理期間の指定状況及び周辺地域の状況の変化が想定されることを考慮して、5年間と設定しています。
2.	問 3	事業スキーム	・DBO方式の0（維持管理）の部分と指定管理者制度は別の事業者を選ぶことを想定しているのでしょうか、それともDBO方式の0（維持管理）の事業者を指定管理者として指定することを想定しているのでしょうか。0（維持管理）が指定管理者として指名される場合、そのことが担保される仕組みを示していただきたいです。	・DBO方式の0の部分に、指定管理者制度を導入する予定ですので、0の事業者を指定管理者に指定する想定です。 ・指定管理者の指定には、議会の議決が必要になりますので、議会の議決が得られた場合に指定管理者に指定されます。本件については、基本協定書等に明記する予定です。
3.	問 4	利用料金制度	・利用料金制を導入しないことを想定されていますが、利用料金を民間事業者（指定管理者）の収入とすることで、運営に一定の自由度を与え、民間事業者の意欲やノウハウを活かし、より一層の住民サービスの向上や経費の削減ができる可能性があると考えますので、利用料金制度の導入を希望します。	・本施設は、貸館に老人大学の学生や市民団体等の地域利用が多く、地域利用は貸館料金を免除する予定であることを踏まえて、多くの利用料金が発生しないと考えられることから、利用料金制度は採用しないことを想定しています。
4.	問 4	指定管理料	・駐車料金については、キャッシュレス対応の有料ゲートなどの整備は多額になります。5年間の指定管理のみでは採算面がかなり厳しいと思われます。	・駐車場の有料ゲートは本市が負担する施設整備費に含まれますので、事業者による独立採算は想定していません。 ・No.3のとおり、利用料金制度は採用しない想定をしています。
5.	問 4	指定管理料	・貸館料金については、5年間の指定管理のみでは採算面がかなり厳しいと思われます。	・貸館による利用料金は市が収受先となる想定をしており、貸館の窓口業務等の人件費は本市が負担する指定管理料に含まれますので、事業者による独立採算は想定していません。 ・No.3のとおり、利用料金制度は採用しない想定をしています。
6.	問 4	指定管理者の権限	・利用料金制度を導入しないことについては、利用者のサービス向上の観点からは望ましいですが、指定管理者のメリットが希薄にならないか疑問が残ります。	・No.3のとおりです。
7.	問 4	利用料金制度	・利用料金制度の導入をお願いしたいです。	・No.3のとおりです。
8.	問 4	周辺施設の工程	・みらい創造ゾーン、余剰地の整備、公園の整備等が進むことが考えられるため、スケジュールについて具体を示してほしいです。事業計画などのイメージを組みやすくなります。	・現時点では、具体的なスケジュールは決定していません。
9.	問 5	飲食物販等サービス向上事業	・飲食物販が条件となる場合、指定管理期間5年での設備投資は難しいと考えます。 ・福山市で設備、備品を用意してください。	・飲食物販等サービス向上事業は、独立採算による事業者の投資可能な範囲での実施を想定していますので、設備や備品は事業者負担になります。
10.	問 5	飲食物販等サービス向上事業	・飲食物販等サービス向上事業を実施するにあたり、現在の計画ではスペースが狭いため、オープンスペースを活用したいです。	・オープンスペースを活用しても問題ありませんが、その規模は利用者の利用を妨げない範囲（本市との協議）とします。
11.	問 5	飲食物販等サービス向上事業	・飲食物販店の参入に事業期間内（例えば5年間）の継続運営が必須条件でしょうか。 ・他店への変更も認められると参入希望店が増えると思われます。	・公募により飲食物販等サービス向上事業の提案も踏まえた事業者選定をしているため、予期せぬ事態が生じた場合等で、本市が適切と認めた場合には、変更も可能する想定をしています。
12.	問 5	飲食物販等サービス向上事業	・余剰地や公園も含め、一体的な賑わいや集客を想定する場合には、自主事業を行う施設の位置や面積等に自由度を持たせると良いと考えます。	・周辺地域の状況を考慮しながら、余剰地や五本松公園の在り方を検討する予定であるため、余剰地や公園内に飲食物販等サービス向上事業（ハコモノ）を設置することは不可とします。 ・なお、余剰地や五本松公園を活用したイベント等のソフト事業の実施は可能です。（No.14のとおりです。）
13.	問 6	イベント	・イベントを開催するにあたり、費用面の協力をお願いします。	・イベントとして、①開館式典に伴うイベント、②まちづくりサポートセンター事業者や老人大学と連携したイベント、③空き室等を活用したその他のイベントを想定しています。

				<ul style="list-style-type: none"> <li>そのうち、①と②については指定管理業務として指定管理料に含んでいますが、③は自主事業として事業者の独立採算で実施する予定です。</li> </ul>
14.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベントは現五本松公園利用可能ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>五本松公園のイベント利用は可能ですが、本市による使用許可等が必要です。</li> </ul>
15.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベントの告知を貴市 HP や市役所 1 階ロビーなどを利用したいです。</li> <li>設営や警備員等イベントに掛かる費用の支出区分について教えてください。(独立採算は難しいと考えています。)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>HP については、本施設用の HP を事業者が作成する予定であるので、そちらでイベント告知を基本としてください。</li> <li>市役所 1 階ロビーによる告知は本市と協議によります。</li> <li>イベントは、①開館式典のほか、にぎわい創出を目的とした②まちづくりサポートセンター事業者や老人大学と連携したイベントを年間 1 回以上実施していただく予定です。これら①と②における費用は指定管理料に含んでいます。</li> </ul>
16.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>イベントの頻度、内容等を公募の条件とすると企業の参画意欲が喪失しかねないと考えます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>指定管理料を支払って実施する①開館式典に伴うイベント、②まちづくりサポートセンター事業者や老人大学と連携したイベントについては、頻度を定めていますが、③空き室等を活用したその他のイベントは、頻度等は定めていません。</li> </ul>
17.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>若い人たちが積極的にイベントに参加できるよう、地元企業の協賛や市の補助等で資金面での援助をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 13 のとおりです。</li> </ul>
18.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>駐車場部分を含め、屋外敷地などを、多用途に活用出来る制度設計検討をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 12 のとおりです。</li> </ul>
19.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>定期的なイベントについて、自主事業で行うには限界があるため、市から費用面の協力が必須です。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 13 のとおりです。</li> </ul>
20.	問 6	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>自主事業を実施した際の利用料等の負担について教えていただきたいです。具体的には、自主事業を施設内の空き室で実施した場合には、事業者も施設の利用料金を負担したり、エリア内での事業の実施時に市へ許可申請したりする必要があるかなど(空き室、余剰地、公園施設)。</li> <li>空き室や余剰地でのイベントで利用料等の負担がある場合には、簡素な手続きで実施できるように考慮してほしいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>まちづくり支援拠点施設は、事業者の使用許可権限を付与する予定です。余剰地や五本松公園は、本市に使用許可を申請する必要があります。</li> <li>使用料は発生予定ですが、収益性のあるイベントを除く公共性の高いイベントについては、免除することもあります。</li> </ul>
21.	問 7	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>約 2 年 5 カ月も設計施工期間に必要ないと思われるため、サウンディング調査・面談や募集要項の作成期間を長く取ってほしいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>公募時期等は 2023 年(令和 5 年)6 月中とし、変更する予定はありません。</li> </ul>
22.	問 7	スケジュール	<ul style="list-style-type: none"> <li>解体や他の工事のスケジュールの遅延等により予定していた時期に工事を開始できない場合の取扱い等については明記してほしいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>契約書に明記する予定です。</li> </ul>
23.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加資格要件については、福山市内業者の A 等級が限定される為、条件緩和をお願いします。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>単独での参加は建築一式工事の場合は等級 A(総合評定値 1,050 点以上)、建築一式工事及び管工事については、共同企業体での参加も可能としていますので、建築一式工事は等級 A・A、A・B、B・B の組合せでの参加が可能です。</li> </ul>
24.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設業務だけではなく、維持管理運営業務や設計・工事監理業務も地元要件とし、オール広島での DBO 方式とされた方がよいと思われます。</li> <li>もしくは、各業務共に地元企業(広島県・福山市)の場合に加点を与えてはいかがでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加資格要件では、建設業務を行う者は、県内に本店・支店のある事業者となります。</li> <li>事業者選定基準書では、地域経済への配慮として、構成企業及び代表企業に、建設業務は市内に本店・支店、設計及び維持管理運営業務は市内に本店を置くものを配置する場合は加点する予定です。</li> <li>また、建設業務は市内発注率(建設業務を市内に本店に置く事業者への発注率)の評価項目を設ける予定です。</li> </ul>
25.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計企業の地元要件にも福山市内に支店があることを要件に加えてはいかがでしょうか。(設計にも福山に居住し、まちの魅力を理解した視点が必要と考えているた</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 24 のとおりです。</li> </ul>

			め。)	
26.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>幅広い提案を受け入れるという視点では問題ないと思われませんが、「地元経済への貢献」は必須であるため、プロポーザルの採点基準には必ず入れるべきと考えます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 24 のとおりです。</li> </ul>
27.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>参加資格要件の総合評価値の点数について、福山市内に本店を有する企業が限定され「延べ面積 2,400 ㎡以上の元請実績」のみとし、幅を広くしてほしいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 24 のとおりです。</li> </ul>
28.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>チームの組み方によっては、福山市内の事業者が全く参加しないこともあり得ます。</li> <li>建設業務を行う企業の地元要件は、広島県内に本店、支店を有する者ではなく、福山市内に本店、支店を有する者とすべきと考えます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 24 のとおりです。</li> </ul>
29.	問 8	参加資格要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>維持管理の事業のうち、飲食事業など自主事業の一部を他の事業者を実施を依頼する場合、入札時点で依頼予定の事業者を含めて参加申請をする形になりますか。</li> <li>その場合、参加形態はどのような形態を想定していますか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>自主事業の予定事業者が決定している場合で、本事業の構成企業として参画される場合には、参加申請をする必要がありますが、下請け事業者等として想定される場合には、参加申請は必要ありません。</li> </ul>
30.	問 9	余剰地	<ul style="list-style-type: none"> <li>余剰地（今後民間施設を誘致する土地）がどこになるのでしょうか、今回の事業での整備の取扱・整備方針について明記していただきたいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>余剰地は、本事業区域（約 1.6ha）のうち、まちづくり支援拠点施設（延べ面積 3,000 ㎡程度）や駐車場（250 台以上）、駐輪場（50 台以上）、その他必要施設を除いた敷地です。</li> <li>余剰地や五本松公園等の整備方針等は、今後の周辺地域の状況を考慮しながら検討します。なお、今後の余剰地活用を考慮して、拠点施設の配置は敷地の端にする等、配慮してください。</li> </ul>
31.	問 9	駐車場の要求水準	<ul style="list-style-type: none"> <li>立体駐車場の整備も検討・実施可能となるよう検討できないでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>今後の周辺地域の状況を考慮しながら、余剰地の将来の在り方を検討する予定であるので、立体駐車場の整備は不可とします。</li> </ul>
32.	問 11	余剰地	<ul style="list-style-type: none"> <li>公民連携手法の導入のなかに、余剰地を活用した民間施設の誘致等とありますが、この余剰地の施設の用途の意向があれば示してほしいです。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 12 のとおりです。</li> </ul>
33.	問 11	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>積極的なイベントを開催するには、それなりの費用が必要と思いますが、イベント等開催費用（独立採算分）を計上することは可能ですか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 13 のとおりです。</li> </ul>
34.	問 11	建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>2 階以降を CLT とされた意図と経緯を教えてください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>想定浸水深から 1 階部分は浸水する可能性があることや福山市公共建築物等木材利用促進方針に基づき 2 階以上については木造（可能な限り先進的な工法である CLT を活用）を基本とし、CLT を用いた場合には、事業者選定基準書で加点する予定です。</li> </ul>
35.	問 11	建築物の構造	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物躯体については、CLT 工法が前提ではなく、RC 造や S 造の提案も可能とした要件を希望します。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 34 のとおりです。</li> </ul>
36.	問 11	公園の再編	<ul style="list-style-type: none"> <li>にぎわい拠点施設の完成は 2026 年 3 月末を予定しており、時間があるため、積極的に隣接する五本松公園の再編を検討すべきと考えます。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>No. 12 のとおりです。</li> </ul>
37.	問 11	公募方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>建設業務を行う者の参加資格要件をみると、建築一式工事と電気工事、管工事のそれぞれで資格要件を求めています。分離発注なのでしょうか。そうではない場合、維持管理運営業務等も含めて 1 者が全ての参加資格要件を満たす場合には、コンソーシアムを組む必要はなく、1 者での応募でも可能なのでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理運営業務、これらに付随する業務の一括発注方式です。建設業務と工事監理業務は資本面の関連する者が兼ねることが出来ないようにする予定です。参加資格要件を満たす場合は、最低 2 者での応募が可能です。</li> </ul>
38.	問 11	飲食物販等サービス向上事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>飲食物販等の設置にあたり、「行政財産の目的外使用に係る使用料」について記載ありますが、飲食物販等が通常使用に伴い費用等は発生しないものと想定してよいでしょうか。</li> <li>通常でかかる費用を示してください。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>飲食物販施設の設置にあたり、使用料は発生します。</li> <li>使用料単価は、事業者選定後に周辺の公共施設等の使用料等と同様程度の金額とする予定ですが、提案時点では、福山市総合体育館と同様の 48,000 円/㎡・年（仮値であり変更される可能性がある）で提案してください。なお、公共性が高い場合には、使用料を減免する可能性があります。</li> </ul>

39.	問 11	飲食物販等 サービス向上事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・独立採算で「飲食物販等サービス向上事業の設置・運営」とありますが、運営期間中の賃料は発生しないものと想定してよいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・No. 38 のとおりです。</li> </ul>
40.	問 11	飲食物販等 サービス向上事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>・飲食等テナントの賃借期間を 5 年に設定した場合、採算が取れないため、誘致が非常に困難です。</li> <li>・テナント賃借期間は 20 年間の定期建物賃貸借契約としてよいでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・余剰地に新たな施設を整備する可能性があり、近隣エリアを含めた来訪者の属性等が大きく変わる可能性があることから、当面 5 年間とします。</li> </ul>
41.	問 11	事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・維持管理期間は 5 年ではなく、設備更新の切り替え時期である 10 年～13 年が適正と思われませんが、期間（債務負担行為）の変更は可能でしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・No. 1 のとおりです。</li> </ul>
42.	問 11	イベント	<ul style="list-style-type: none"> <li>・イベント等の誘致・運営について、自主事業（独立採算）で行うとありますが、貴市からの費用なく定期的な開催は非常に困難です。</li> <li>・事業者選定後、イベント内容に基づき費用については別途協議出来ないでしょうか。</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・No. 13 のとおりです。</li> </ul>

※2023 年（令和 5 年）6 月 15 日時点のものであり、公募時までに変更の可能性があります。

以上