

# 韌地区東西交通・交流拠点 整備運営事業

## 募集要項

2024年（令和6年）11月

福山市

この募集要項は、福山市（以下「市」という。）が実施する鞆地区東西交通・交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）について事業の内容を示すものである。また、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）を公募型プロポーザル方式により選定するため、本事業に応募しようとする者（以下「応募者」という。）を対象に応募の要件等を示すものである。

募集要項とともに配付する次の資料を含め、「募集要項等」と定義する。応募者は募集要項等の内容を熟知の上、本事業に応募するものとする。

要求水準書（添付資料、閲覧資料を含む。）	： 市が事業者に要求する具体的な設計、建設及び維持管理のサービス水準を示すもの
事業者選定基準	： 参加者から提出された提案書類を評価する基準を示すもの
様式集	： 提案書類の作成等に使用する様式を示すもの
基本協定書（案）	： 特定事業契約の締結及び本事業の適切かつ円滑な実施に向けて、市と優先交渉権者との間の基本的な協約事項を示すものの案
施設整備契約書（案）	： 設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施に係る契約書の案
指定管理協定書（案）	： 維持管理業務及び運営業務の実施に係る協定書の案
実施方針等	： 2024年（令和6年）9月2日付けで公表した実施方針、要求水準書（案）、様式及び別紙（2024年（令和6年）10月4日に公表した実施方針等に関する質問への回答及び実施方針等に関する意見への回答を含む。）

なお、募集要項等と実施方針等に相違のある場合は、募集要項等の内容を優先するものとし、募集要項等に記載がない事項については、実施方針等によるものとする。

<b>1 本事業の概要</b> .....	<b>1</b>
1-1 事業名称 .....	1
1-2 事業目的 .....	1
1-3 事業の対象となる施設 .....	2
1-4 事業用地 .....	2
1-5 事業内容 .....	3
1-6 契約の形態 .....	4
1-7 事業期間 .....	4
1-8 事業者の収入 .....	4
1-9 光熱水費の負担 .....	5
1-10 遵守すべき法令等 .....	5
<b>2 事業者の募集及び選定に関する事項</b> .....	<b>6</b>
2-1 事業者の募集及び選定の方法 .....	6
2-2 募集及び選定スケジュール .....	6
2-3 募集手続等 .....	7
2-4 応募者の参加資格要件 .....	9
2-5 上限価格 .....	13
2-6 優先交渉権者の選定に関する事項 .....	14
2-7 提案書類の取扱い .....	14
<b>3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項</b> .....	<b>16</b>
3-1 責任分担及びその考え方 .....	16
3-2 事業の実施状況のモニタリング .....	16
<b>4 契約等に関する事項</b> .....	<b>18</b>
4-1 基本協定の締結 .....	18
4-2 契約の枠組み .....	18
4-3 契約保証金 .....	19

# 1 本事業の概要

---

## 1-1 事業名称

---

靱地区東西交通・交流拠点整備運営事業（以下「本事業」という。）

## 1-2 事業目的

---

市では靱町中心部をバイパスするトンネル整備（山側トンネル）に合わせ、観光車両の町中への流入を抑制するため、パークアンドライドの拠点となる東西交通・交流拠点を整備することとし、観光客は徒歩や二次交通により、陸路又は海路で靱町中心部や仙酔島へアクセスすることを計画している。

これまでに、2021年（令和3年）に計画検討業務委託（東西交通・交流拠点整備事業）報告書（以下「基本計画」という。）を取りまとめたところである。

本事業では基本計画に基づき、本拠点の整備により、交通課題を解決するとともに、観光客が徒歩や二次交通により陸路又は海路で靱地区中心部や仙酔島へアクセスすることを促し、本拠点で地域の情報発信も行うことで、靱地区全体における観光波及効果を発揮させることを目的とする。また、地域住民の交流空間としての魅力を醸成することをめざす。

さらに本事業は、事業者のノウハウ等を活かした効率的な施設整備及び維持管理をめざし、施設整備及び維持管理を一体として発注するDBO（Design Build Operate）方式にて実施するものである。

### 1-3 事業の対象となる施設

本事業において対象とする施設は次のとおりとする。

#### (1) 東側拠点

施設種別	エリア	諸室等
東側拠点施設	渡船エリア	切符売場・改札コーナー、渡船事業者事務室
	待合エリア	待合交流スペース、物産PR・販売ブース、総合案内コーナー、事業者事務所
	その他	トイレ、コインロッカー
	外構	多目的広場、駐輪場等
観光バス駐車場		観光バス駐車場
交通広場・一般車両駐車場		交通広場・一般車両駐車場

#### (2) 西側拠点

施設種別	エリア	諸室等
西側拠点施設	渡船エリア	切符売場・改札コーナー、渡船事業者事務室・休憩室
	待合エリア	待合スペース
	その他	トイレ
	外構	渡船事業者用駐車場等

以下、東側拠点施設、観光バス駐車場、交通広場・一般車両駐車場及び西側拠点施設を併せて「本施設」という。

### 1-4 事業用地

本事業において、本施設を整備する敷地（以下「事業用地」という。）の条件は次のとおりである。

区分	東側拠点	西側拠点
住所	広島県福山市鞆町後地字村内 地内	広島県福山市鞆町鞆字江浦町 地内
敷地面積	8292.67 m <sup>2</sup> （護岸用地除く。）	375.04 m <sup>2</sup>
区域区分	市街化区域	市街化区域
用途地域	近隣商業地域	商業地域
建ぺい率/容積率	80%/300%	80%/400%
立地適正化計画	居住誘導区域	都市機能誘導区域
その他区域	景観計画区域	景観計画区域
津波浸水予測	-	30cm以上1m未満
高潮浸水予測	-	1m以上3m未満
備考	-	鞆町伝統的建造物群保存地区の近くに位置する

## 1-5 事業内容

---

本事業の内容は、次のとおりである。

### (1) 設計業務

- 1) 事前調査業務
- 2) 設計業務（基本設計及び実施設計を含む。）
- 3) 各種申請等の業務

### (2) 建設業務（什器・備品等の調達及び設置を含む。）

### (3) 工事監理業務

### (4) 維持管理業務

- 1) 建築物保守管理業務
- 2) 建築設備保守管理業務
- 3) 外構等維持管理業務
- 4) 環境衛生・清掃業務
- 5) 警備保安業務
- 6) 修繕業務

### (5) 運營業務

- 1) 開業準備業務
- 2) 総合管理業務
- 3) 観光案内・情報発信業務
- 4) 物産 PR・販売業務
- 5) 駐車場管理業務（観光バス駐車場・一般車両駐車場）

### (6) 自主事業

## 1-6 契約の形態

市は、本事業について事業者に対して設計業務、建設業務、工事監理業務、維持管理業務及び運営業務を一括で発注するために、本事業に係る基本協定（以下「基本協定」という。）を締結する。

市は基本協定に基づき、事業者のうち設計業務を実施する者、建設業務を実施する者及び工事監理業務を実施する者と本事業に係る施設整備契約を締結し、維持管理業務を実施する者及び運営業務を実施する者と指定管理協定を締結する。

本事業の契約は、選定委員会を経て市長が特定した優先交渉権者と事業内容について協議等を行って仕様書の内容を確定した後、優先交渉権者から提出された見積書を確認の上、仮契約を締結するものとする。また、本市議会の議決を得た後、本契約となるものとし、契約事業者となる。仮契約は、本市議会の議決を得られなかった場合、効力を失うものとし、本市は事業者の被った損害を賠償する責を負わないものとする。

## 1-7 事業期間

本事業においては以下のスケジュールを想定する。スケジュールは、東側拠点及び西側拠点を併せたものとする。

基本協定締結	2025年（令和7年）3月
施設整備契約締結	2025年（令和7年）6月
事業期間	施設整備契約締結日 ～2042年（令和24年）3月31日
設計・建設工事・開業準備期間	2025年（令和7年）6月 ～2027年（令和9年）3月31日
供用開始日	2027年（令和9年）4月1日
維持管理・運営期間	2027年（令和9年）4月1日 ～2042年（令和24年）3月31日（15年間）

なお東西交通・交流拠点の指定管理期間は最大5年とし、更新（福山市議会の議決を要する。）する予定である。

## 1-8 事業者の収入

市は、事業者が実施する業務に係る対価の支払を行う。支払等は次のとおりである。

### 1-8-1 市による支払

#### （1）設計業務の対価

市は事業者に対して、設計業務に係る対価を「福山市建築設計業務委託契約約款」に従って支払うことを想定している。

#### （2）建設業務の対価

市は事業者に対して、建設業務に係る対価を「福山市建設工事請負契約約款」に従って支払うことを想定している。

なお、支払は会計年度ごとに当該年度の出来高予定額に対し、一定の範囲内の額とする。

**(3) 工事監理業務の対価**

市は事業者に対して、工事監理業務に係る対価を「福山市建築設計業務委託契約約款」に従って支払うことを想定している。

**(4) 維持管理業務の対価**

市は維持管理業務に対して、四半期に1回支払うことを想定している。

**(5) 運営業務の対価**

市は運営業務に対して、四半期に1回支払うことを想定している。

---

**1-8-2 物産PR・販売業務における収入**

事業者は、物産PR・販売業務において得られる利益を収入とすることができる。

---

**1-8-3 自主事業による収入**

事業者は、自主事業により得られる利益を収入とすることができる。

---

**1-8-4 公の施設における使用料による収入**

事業者は、市が定める条例に基づく指定管理業務として、次の施設に係る使用料を条例で定める範囲内で定めることができるものとし、收受した使用料を事業者の収入とすることができる。なお、使用許可を行う施設は次のものを想定している。

東側拠点：待合交流スペース、多目的広場、観光バス駐車場、一般車両駐車場

西側拠点：待合スペース

---

**1-9 光熱水費の負担**

維持管理及び運営業務の実施に係る光熱水費は、事業者が負担する。本事業は、環境負荷低減に寄与する事業とするため、可能な限り光熱水費の削減を図るように業務を実施すること。

なお、渡船事業者事務室（東側拠点）、渡船事業者事務室・休憩室（西側拠点）における光熱水費の負担は対象外とする。

---

**1-10 遵守すべき法令等**

事業者は、本事業を実施するに当たり必要とされる関係法令（関連する施行令、規則、条例等を含む。）等を遵守すること。

## 2 事業者の募集及び選定に関する事項

### 2-1 事業者の募集及び選定の方法

事業者の募集は、公平性、透明性の確保及び事業者の創意工夫発揮の観点から、公募型プロポーザル方式で行う。

### 2-2 募集及び選定スケジュール

本事業に関する主要なスケジュールは、次に示す日程を予定している。変更がある場合は、適宜、情報を公開する。

時 期	内 容
2024年（令和6年）11月12日（火）	募集要項等公表開始
2024年（令和6年）12月2日（月）	募集要項等に関する質問（第1回）の受付の締切
2024年（令和6年）12月12日（木） ～12月13日（金）	募集要項等に関する個別対話
2024年（令和6年）12月18日（水）	募集要項等に関する質問（第1回）に対する回答の公表
2025年（令和7年）1月9日（木）	参加表明書等の受付締切
2025年（令和7年）1月17日（金）	参加資格審査結果の通知
2025年（令和7年）1月20日（月）	募集要項等に関する質問（第2回）の締切
2025年（令和7年）1月29日（水）	募集要項等に関する質問（第2回）に対する回答の公表
2025年（令和7年）2月19日（水）	提案書の提出の締切
2025年（令和7年）2月	提案内容に係るプレゼンテーション
2025年（令和7年）3月	優先交渉権者の決定
2025年（令和7年）3月	基本協定の締結
2025年（令和7年）3月以降	各契約の締結

## 2-3 募集手続等

---

### 2-3-1 担当課

---

募集手続についての市の担当課は、次のとおりとする。

福山市建設局土木部港湾河川課

〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号

TEL：084-928-1260

FAX：084-926-9167

E-mail：kouwan-kasen@city.fukuyama.hiroshima.jp

### 2-3-2 参加に関する手続

---

#### (1) 募集要項等に関する質問・意見の受付及び回答（第1回）

募集要項等に記載した内容に対する質問回答（第1回）を実施する。

- 1) 受付期間：2024年（令和6年）11月12日（火）から同年12月2日（月）16時まで
- 2) 受付方法：様式1-1「募集要項等に関する質問書」に記入の上、担当課に電子メールにより提出すること。
- 3) 回答：2024年（令和6年）12月18日（水）に市ホームページへの掲載にて公表する。

#### (2) 募集要項等に関する個別対話

募集要項等に関する十分な意思疎通を図ることを目的として、募集要項等に関する民間事業者との個別対話の場を設ける。

なお、個別対話の内容は原則市ホームページへの掲載にて公表する。ただし、民間事業者のノウハウや提案内容に係る情報については公表しないものとする。

- 1) 受付期間：2024年（令和6年）12月2日（月）から同月6日（金）16時まで
- 2) 受付方法：様式1-2「募集要項等に関する個別対話参加申込書」に記入の上、担当課に電子メールにより提出すること。
- 3) 開催日：2024年（令和6年）12月12日（木）から同月13日（金）まで
- 4) 参加人数：1社（又はグループ）で8名以内とする。

#### (3) 参加表明書等の受付、参加資格審査結果の通知

応募者は、参加表明書（資格審査に必要な書類を含む。以下「参加表明書等」という。）を提出すること。提出書類は様式集を確認すること。

参加資格審査の結果は、参加表明書等の提出者に通知する。

- 1) 受付期間：2025年（令和7年）1月6日（月）から同月9日（木）16時まで
- 2) 受付場所：2-3-1に同じ
- 3) 提出方法：持参又は郵送により提出すること。  
郵送の場合は、配達記録が残る方法によることとし、1)の受付期間内に必着とすること。
- 4) 提出書類：様式集による。
- 5) 通知日：2025年（令和7年）1月17日（金）

#### (4) 参加資格がないとされた理由の説明要求受付

参加資格がないと認められた参加者の代表企業は、次のとおりその理由について書面（任意様式。代表企業印を要する。）により市に説明を求めることができる。

- 1) 受付期間：参加資格審査結果の通知日から2025年（令和7年）1月24日（金）16時まで
- 2) 受付場所：2-3-1に同じ
- 3) 提出方法：持参又は郵送により提出すること。  
郵送の場合は、配達記録が残る方法によることとし、1)の受付期間内に必着とすること。
- 4) 回答：説明請求に対する回答は、2025年（令和7年）2月上旬に代表企業に対して書面により通知する。

#### **(5) 募集要項等に関する質問・意見の受付及び回答（第2回）**

募集要項等に記載した内容に対する質問回答（第2回）を実施する。

- 1) 受付期間：2025年（令和7年）1月14日（火）から同月20日（月）16時まで
  - 2) 受付方法：様式1-1「募集要項等に関する質問書」に記入の上、担当課に電子メールにより提出すること。
- 回答：2025年（令和7年）1月29日（水）に市ホームページへの掲載にて公表する。

#### **(6) 提案書類の受付**

参加資格者は、本事業に関する提案内容を記載した提案書類を次のとおり提出すること。

- 1) 受付期間：2025年（令和7年）2月17日（月）から同月19日（水）16時まで
- 2) 受付場所：2-3-1に同じ
- 3) 提出方法：持参又は郵送により提出すること。  
郵送の場合は、配達記録が残る方法によることとし、1)の受付期間内に必着とすること。
- 4) 提出書類：様式集による。

#### **(7) 提案内容に係るプレゼンテーション**

学識経験者及び市職員により構成する事業者選定委員会（以下「選定委員会」という）に対し、応募者は提案内容に係るプレゼンテーションを行う。プレゼンテーションを受け、選定委員会は提案書類を審査し、最も優れていると認めた応募者を最優秀提案者として選定する。

#### **(8) 優先交渉権者の決定**

市は、選定委員会の審査結果に基づき、最優秀提案者を優先交渉権者及び次点の者を次点交渉権者として決定する。

なお、最も評価点の高い提案が2以上ある場合、維持管理・運營業務に関する事項の評価点が高い提案を最優秀提案として決定する。さらに、維持管理・運營業務に関する事項の評価点も同点である場合、くじ引きにより最優秀提案を決定する。

#### **(9) 選定結果の通知**

選定結果は、優先交渉権者の決定後速やかに、全ての参加者に対して書面で通知する。

#### **(10) 結果の公表**

選定結果及び選定評価の内容は、市ホームページにて公表する。

### 2-3-3 現地確認

---

応募者が本事業の対象敷地の現地確認を希望する場合は、日時等を事前に連絡し、許可を得ること。

## 2-4 応募者の参加資格要件

---

### 2-4-1 応募者の構成

---

- 1) 応募者は、次の役割を果たす企業から構成すること。ただし、1社が複数の役割を果たすことを妨げない。なお、建設業務と工事監理業務を同一の者が実施することはできない。
  - ・ 設計業務を実施する者
  - ・ 建設業務を実施する者
  - ・ 工事監理業務を実施する者
  - ・ 維持管理業務を実施する者
  - ・ 運営業務を実施する者
- 2) 応募者は、代表となる企業（以下「代表企業」という。）を定めるものとし、当該代表企業が本事業に係る応募手続を行うこととする。
- 3) 応募者は、応募に当たって、各企業が本事業の遂行上果たす役割等を明らかにすること。代表企業をはじめ、各種役割を担う企業（以下「構成員」という。）の変更は認めない。ただし、特段の事情があると市が認めた場合には、この限りではない。
- 4) 構成員のいずれかが他の応募者の構成員となることはできない。
- 5) 同一応募者が複数の提案を行うことは認めない。
- 6) 構成員のいずれかと資本面又は人事面において関連のある者が、他の応募者の構成員でないこと。「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若しくは間接に有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を直接若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。
- 7) 応募者は、受託又は請け負った業務の一部について第三者に委託し、請け負わせることができるが、その際は当該委託又は請負に係る契約を締結する前に市に通知し、承諾を得るものとする。
- 8) 応募者は、市内に本店、支店又は営業所がある者を構成員とすること。また、下請契約等及び原材料の購入等は可能な限り市内に本店を有する者との間で契約すること。

### 2-4-2 応募者の参加資格要件

---

応募者の参加資格要件は次のとおりである。

#### 〔1〕共通の参加資格要件

- 1) 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を行っている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- 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を行っている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- 3) 公告した日から基本協定の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) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
  - 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号までに規定する暴力団員等に該当しない者であること。
  - 8) 轄地区東西交通・交流拠点事業者選定アドバイザー業務を受託している株式会社長大及び同事業者と本アドバイザー業務において提携関係にあるはげのき法律事務所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者であること。
  - 9) 選定委員会の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が参加していないこと。

## (2) 各業務を行う企業の参加資格要件

各業務を実施する企業は、次の事項を満たすこと。

### 1) 設計業務を実施する者

設計業務を実施する者は、次の①から③までの要件を満たすこと。ただし、設計業務を実施する者が複数である場合は、そのうちの1者は①から③までの要件を満たし、他の者は①及び③の要件を満たすこと。

- ① 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項又は第3項の規定による、一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- ② 2014年度（平成26年度）以降に完了した延床面積500㎡以上の公共・公益施設（※）の基本設計又は実施設計の実績を有すること。  
※「公共・公益施設」とは、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条に規定される公共施設及び都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）に規定される公益上必要な建築物である（以下同じ。）。
- 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管理技術者として配置出来ること。
  - ・一級建築士の資格を有する者
  - ・直接的かつ恒常的な（3か月以上）雇用関係にある者

### 2) 建設業務を実施する者

建設業務を行う者の参加資格要件は、次の3つの工事实績要件を満たすものとする。1社にて複数の要件を兼ねることができ、全ての要件を有する場合は、単独での参加も認めるものとする。

また、各工事についてJV（特定建設工事共同企業体、分担施工方式：乙型）での参加を認めることとする。特定建設工事共同企業体（乙型）の場合の構成員は、建築一式工事は2者、電気工事・管工事は1者までとし、各分担が確認できる協定書を提出すること。また、建築一式を2者とする場合は、別途、協定書に建築一式を実施する企業の出資比率を記載すること。

なお、建設業務を実施する者は、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。

#### ①建築一式工事

<登録・認定要件>

建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定による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、等級及び総合評定値がA（総合評定値1,050点以上）、2者で実施する場合は総合評定値がA（総合評定値1,050点以上）又はB（総合評定値740点以上）の組合せであること（A・A、A・B、B・Bは可能）。

<2者で実施する場合>

建築一式工事を2者で実施する場合、JV（特定建設工事共同企業体、共同施工方式：甲型）とし、等級の異なる者の間では、上の等級の者を最大出資率の構成員とすること。実績要件は最大出資率の構成員の実績とする（20%以上）。

<実績要件>

次の施設の建設業務について実績を有していること。

- ・2014年度（平成26年度）以降に完成した延べ面積500㎡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500㎡以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請け実績

<配置技術者要件>

単独の場合又は共同企業体の場合においては最大出資率の構成員は、次に示す要件を満たす監理技術者、その他の企業は次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。

- ・建設業法に規定する建築工事一式の技術者の資格を有する者
- ・直接的かつ恒常的な（3か月以上）雇用関係にある者

②電気工事

<登録・認定要件>

建設業法第15条の規定による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、等級及び総合評定値がA（総合評定値930点以上）又はB（総合評定値720点以上）以上であること。

<実績要件>

次の施設の建設業務について実績を有していること。

- ・2014年度（平成26年度）以降に完成した新築、改築又は増築に係る電気工事の実績

<配置技術者要件>

- 次に掲げる要件を満たす主任技術者を配置できること。
- ・建設業法に規定する電気工事の技術者の資格を有する者
  - ・直接的かつ恒常的な（3か月以上）雇用関係にある者

③管工事

<登録・認定要件>

建設業法第15条の規定による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（総合評定値900点以上）又はB（総合評定値660点以上）であること。

<実績要件>

次の施設の建設業務について実績を有していること。

- ・2014年度（平成26年度）以降に完成した新築、改築又は増築に係る管工事の実績

#### <配置技術者要件>

次に示す要件を満たす主任技術者を配置できること。

- ・建設業法に規定する管工事の技術者の資格を有する者
- ・直接的かつ恒常的な（3か月以上）雇用関係にある者

#### 3) 工事監理業務を実施する者

工事監理業務を実施する者は次の①から④までの要件を満たすこと。ただし、工事監理業務を実施する者が複数である場合は、そのうちの1者は①から③までの要件を満たし、他の者は①及び③の要件を満たすこと。

- ①建築士法第23条第1項又は第3項の規定による一級建築士事務所の登録を行っている者であること。
- ②2014年度（平成26年度）以降に完了した延床面積500㎡以上の公共・公益施設の実施設計又は工事監理の実績を有すること。
- 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管理技術者として配置出来ること。
  - ・一級建築士の資格を有する者
  - ・直接的かつ恒常的な（3か月以上）雇用関係にある者

#### 4) 維持管理業務を実施する者

維持管理業務を実施する者について、維持管理実績等の要件は求めないものとする。

#### 5) 運營業務を実施する者

運營業務を実施する者について、運営実績等の要件は求めないものとする。

### 2-4-3 参加資格要件の確認基準日

---

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書等を受領した日とする。ただし、参加資格確認後、基本協定締結までの期間に、応募者が2-4-1項又は2-4-2項の要件を欠く事態が生じた場合には失格とする。ただし、市との協議の上、参加資格要件を欠いた応募者に代わって参加資格要件を満たす企業が補充され、事業実施に支障をきたさないと市が認めた場合に限り、代表企業以外の変更を可能とする。

### 2-4-4 参加企業の変更

---

参加資格審査結果通知日から提案書類提出日までの間、代表企業の変更は認めないが、代表企業以外の構成員については、資格・能力等の面で支障がないと市が判断した場合には、追加又は変更を可能とする。

## 2-5 上限価格

---

### 2-5-1 提案上限価格

---

本事業の提案上限価格は次のとおりとする。  
提案価格が各対価の上限価格を超過する場合は失格とする。

消費税及び地方消費税の額を含む価格

918,761,000 円 (835,237,272 円)

施設整備費の対価 (設計業務費・建設業務費・工事管理業務費)

541,606,000 円 (492,369,090 円)

維持管理・運営費の対価 (維持管理業務費・運営業務費)

377,155,000 円 (342,868,182 円)

( ) 内は消費税及び地方消費税相当額を除いた価格

### 2-5-2 提案価格の算定方法

---

市が支払う対価の合計を提案価格とすること。提案価格は設計業務費、建設業務費、工事監理業務費、維持管理業務費及び運営業務費の内訳も算定すること。

## 2-6 優先交渉権者の選定に関する事項

---

### 2-6-1 選定審査会の設置

---

市は、優先交渉権者の選定に際して、選定委員会を設置する。選定委員会は、募集要項等の検討を行うとともに、応募者から提出された提案書類の審査を行う。

選定委員会の委員は次のとおりである。なお、選定委員会の委員への問合せや働きかけは禁止とし、選定委員会の公平性を損なう行為をした者は失格とする。

氏名	所属・役職等
山名 道雄	港湾河川課 港湾・靛地区整備担当課長
松井 利光	資産活用課 公共施設マネジメント・PFI 推進担当課長
山本 正彦	観光戦略課 課長
高松 秀幸	文化振興課 課長
小林 大二	靛支所長兼港湾河川課 主幹
荒平 信行	都市交通課 課長
芝 雅浩	営繕課 課長
榎田 智子	福山市立大学 都市経営学部 准教授
岡村 清	一般社団法人 広島県観光連盟 専務理事 ゼネラルマネージャー
多和田 勉	西日本高速道路株式会社 中国支社 福山高速道路事務所 所長

### 2-6-2 審査方法

---

「事業者選定基準」に従い審査を行うものとし、提案内容を総合的に評価し、最も優れた提案を行った者を優先交渉権者として選定する。

## 2-7 提案書類の取扱い

---

### 2-7-1 著作権

---

提案書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、市は提案書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、締結に至らなかった場合、応募者の提案は市が事業者選定過程等の評価以外の目的には使用しないものとする。

### 2-7-2 特許権等

---

提案の中で特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合は、これらの使用により生じる責任は、原則として応募者が負うものとする。

### 2-7-3 各種契約又は協定の解釈に疑義が生じた場合の措置

---

各種契約等の解釈について疑義が生じた場合は、市と事業者は、誠意をもって協議の上、誠実にそ

の解決を図るものとする。協議が整わない場合は、契約に規定する具体的措置に従う。また、契約に関する紛争については、広島地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

#### **2-7-4 事業の継続が困難になった場合の措置**

---

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、各種契約に定める事由ごとに、市は事業者の責任に応じて、必要な修復その他の措置を講じるものとする。

## **3 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項**

---

### **3-1 責任分担及びその考え方**

---

#### **3-1-1 責任分担の考え方**

---

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供をめざすものであり、事業者が担当する業務については、事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として事業者が負うものとする。ただし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

#### **3-1-2 想定されるリスクの分担**

---

市と事業者のリスク分担は、施設整備契約書（案）及び指定管理協定書（案）に記載のとおりを想定する。

### **3-2 事業の実施状況のモニタリング**

---

#### **3-2-1 設計・建設段階**

---

市は、事業者による設計業務、建設業務及び工事監理業務（以下「設計業務等」という。）が要求水準書等に定める要件及び技術提案書に示した内容等を満たしていることを確認するために、設計業務等のモニタリングを行う。

事業者は、設計業務等に係る完成図書一式並びに市が提出を要求した各種図書を提出し、市による確認を受けること。

また、設計業務等の進捗状況について、市に定期的に報告し、確認を受けること。

なお、市は必要に応じて、事業者に対して進捗状況について報告を求めることができる。業務のモニタリングにより、設計業務等の各業務の実施状況等が本事業で締結する各契約や要求水準書等で定められた要件を満たしていないと判断した場合は、市は事業者に改善を命じるものとし、事業者は自らの負担により必要な措置を講じること。

#### **3-2-2 維持管理・運営段階**

---

市は、事業者による維持管理業務及び運営業務（以下「維持管理業務等」という。）が要求水準書等に定める要件及び技術提案書に示した内容等を満たしていることを確認するために、維持管理業務等のモニタリングを行う。モニタリングは、指定管理協定書（案）で定められた頻度及び方法に従って行う。

また、本施設の維持管理業務等のモニタリングにより、維持管理業務等の実施状況等が指定管理協定、要求水準書等で定められた要件を満たしていないと判断した場合は、市は事業者に改善を命じるものとし、事業者は自らの負担により必要な措置を講じること。

### 3-2-3 事業期間の終了段階

---

市は、事業終了後も本事業の対象施設を継続して使用する。

また、事業期間終了時の1年間前までに、事業期間終了時の施設・設備の引渡し状態について協議し、必要な措置について市又は事業者が対応を行う。

## 4 契約等に関する事項

---

### 4-1 基本協定の締結

---

市と優先交渉権者は、本事業で締結する各契約及び協定の締結に先立ち、募集要項、要求水準書、提案書類及び基本協定書（案）に基づき基本協定を締結するものとする。

#### 4-1-1 締結時期

---

2025年（令和7年）3月

#### 4-1-2 基本協定を締結しない場合

---

- 1) 市は、優先交渉権者が基本協定の締結までの間に参加資格要件を満たさなくなった場合には、基本協定を締結しないことができる。ただし、基本協定の締結日において、再度、参加資格要件を満たす場合を除くものとする。
- 2) 優先交渉権者と基本協定を締結しない場合は、選定委員会の審査順位の高い参加者から順に協議を行うこととする。

### 4-2 契約の枠組み

---

市と事業者は、次のとおり各契約及び協定を締結する。

#### 4-2-1 対象者

---

施設整備契約： 設計企業、建設企業及び工事監理企業

指定管理協定： 維持管理企業及び運営企業

※その他企業と市が締結する契約は、担当する業務によるものとする。

※契約の内容は施設整備契約書（案）及び指定管理協定書（案）によるものとする。

#### 4-2-2 締結時期

---

施設整備契約： 2025年（令和7年）6月

指定管理協定： 2026年度（令和8年度）中を予定

### 4-3 契約保証金

---

事業者は、設計業務費及び建設業務費の合計に相当する金額（消費税込）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、次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、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ない。また、事業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・建設工事とする。

- (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  
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若しくは保証事業会社（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
- (3) 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
- (4) 施設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