

(仮称) まちづくり支援拠点施設整備運営事業

募集要項

2023年（令和5年）6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.	市による事業の実施状況の監視（モニタリング）	8
4.	公共施設等の概要	8
5.	提案価格の上限及び対価の支払方法	9
第 3.	参加資格に関する条件・手続き	9
1.	応募者が備えるべき参加資格	9
2.	募集・選定手続きに関する事項	15
3.	事業者の選定に関する事項	20
第 4.	事業契約等に関する事項	21
1.	事業契約に関する事項	21
2.	保証金に関する事項	23
3.	契約の解除	31
別紙 1	リスク分担表	
別紙 2	業務対価の支払方法	
別紙 3	モニタリング及び業務対価の減額等と基準の方法	

第1. 募集要項等の定義

福山市（以下、「市」という。）は、（仮称）まちづくり支援拠点施設整備運営事業（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、本事業を実施する民間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) まちづくり支援拠点施設整備運営事業

(2) .公共施設等の管理者の名称

福山市長 枝広 直幹

(3) .担当課

部局	福山市市民局まちづくり推進部まちづくり推進課
住所	〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号
TEL	084-928-1051
FAX	084-928-1229
E-Mail	machidukuri-suishin@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・維持管理及び運營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

市は、上記の公共施設を「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5年間とする。

優先交渉権者の決定・公表	2023年(令和5年)10月下旬
基本協定の締結	2023年(令和5年)11月上旬
設計・建設に関する議会の議決	2023年(令和5年)12月中旬
指定管理に関する議会の議決	2025年(令和7年)12月
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～2026年(令和8年)3月末
維持管理・運営期間	2026年(令和8年)4月～2031年(令和13年)3月末
事業の終了	2031年(令和13年)3月末

(7) 本施設の目指すべき姿

本施設は、(仮称)まちづくり支援拠点施設整備に係る基本計画に則り、以下を目指すべき姿として掲げる。

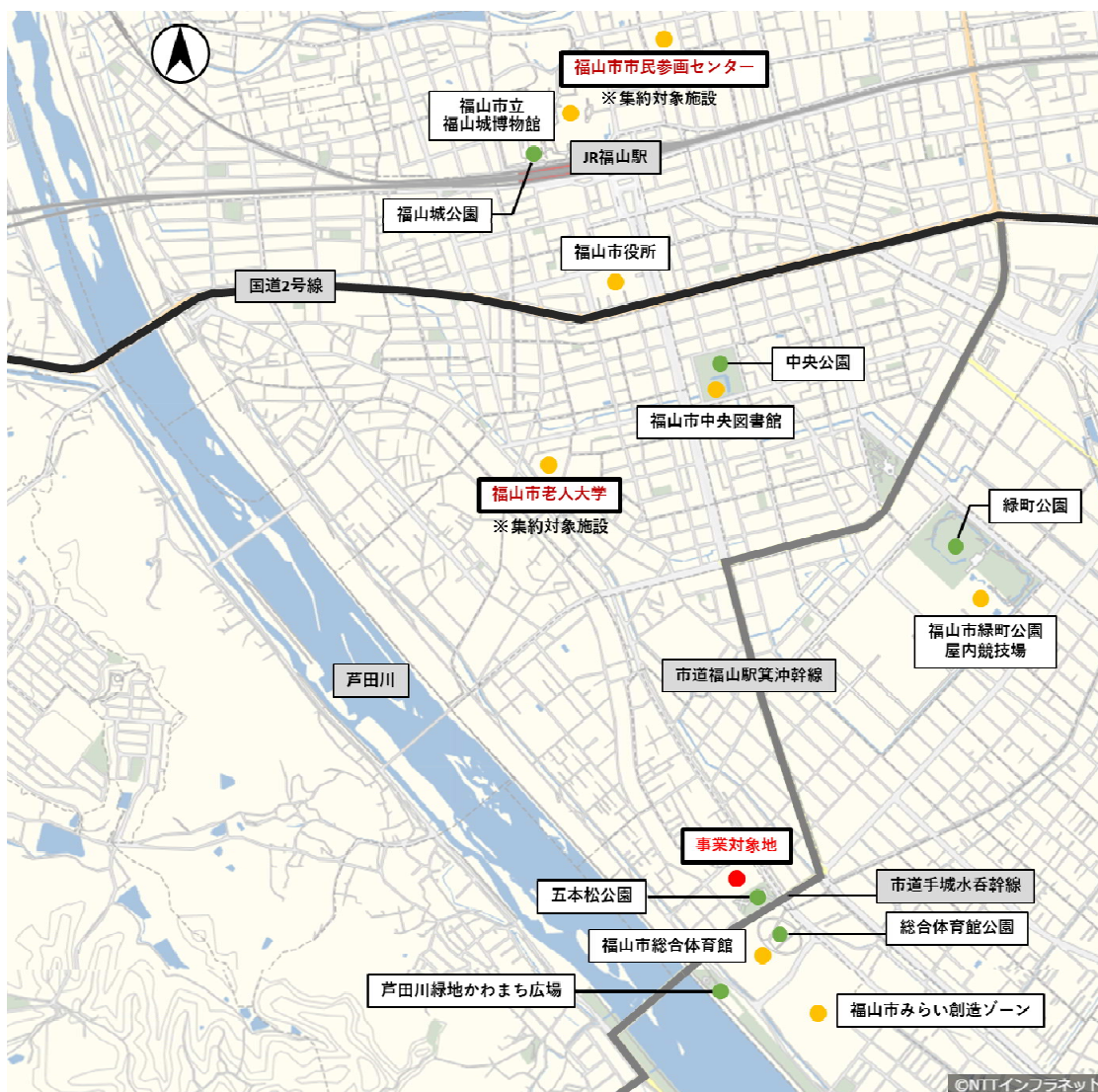
幅広い世代や立場の多様な主体の交流や連携が生まれ、本市の未来を共に創る市民の
チャレンジを支援・発信するまちづくりのプラットフォーム

方針	内容
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	<ul style="list-style-type: none"> ・市民活動の様子が外から見えるよう、明るく開かれた施設 ・幼児から高齢者まで、世代間の交流が自然と生まれるように工夫 ・隣接する五本松公園や周辺の福山市総合体育館や芦田川緑地かわまち広場、総合体育館公園等といったエリアとの一体的利用を図り、気軽に集まれるスペースの確保 ・市民団体の活動の場や、市民活動に関する相談ができる場の設置
複合施設としてのメリットを生かした施設	<ul style="list-style-type: none"> ・多様な人々の交流を促進するため、施設の複合化によるオープンなワーキングスペースを設けるなど、誰もが日常的に立ち寄りやすく、互いの活動の様子が見えやすいような開放的な空間整備 ・貸会議室など可能な限り機能を共有し、施設の規模縮小に努めるとともに、利用が少ない時間帯や公共施設としての開館時間外は指定管理者等による施設の有効利用化 ・利用目的に沿った、使いやすく活動しやすい諸室を心掛け、多目的利用できる部分は積極的に多目的化できるよう工夫
安心で安全な施設	<ul style="list-style-type: none"> ・ユニバーサルデザインを取り入れ、誰もが使いやすい施設 ・想定される災害に対応できる施設や設備の導入 ・安全で使いやすい駐車場の設置 ・SDGs の理念を踏まえ、エネルギー効率や地球環境に配慮した施設、設備の導入 ・施設の木材利用、木質化を積極的に導入
環境に配慮した施設	<ul style="list-style-type: none"> ・SDGs の理念を踏まえ、エネルギー効率や地球環境に配慮した施設、設備とする。特に、施設の木材利用、木造化について積極的に検討 ・再生可能エネルギーの導入等による温室効果ガスの削減等、都市の低炭素化に寄与する整備を検討
デジタル技術を導入した施設	<ul style="list-style-type: none"> ・対面でのコミュニケーションを維持しながら、Web 会議に対応した設備を備える等、直接会わずとも市民同士が繋がり、活動できる環境、市民活動の取組や啓発事業の発信ができる環境の整備 ・他の公共施設と ICT で繋ぐことによる、公共施設全体の有効利用や複合的な利用の促進 ・市民にとって使いやすい施設となるよう、オンラインの予約システムやスマートロックの導入等のデジタル技術の導入

(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が位置している。なお、事業対象地の詳細は別添資料 1「事業対象地の位置図と公園区域」を確認すること。

事業対象地には、現時点（2023年（令和5年）6月）では大きく6つの公共施設が立地しているが、市により解体撤去予定である。詳細は別添資料 3「解体撤去する建築物の概要」を確認すること。



(9) .事業範囲

事業者が行う本事業の業務範囲は以下の通りである。なお、具体的な業務範囲については、要求水準書で明らかにする。なお、維持管理・運営段階では、老人大学は市の直営、まちづくりサポートセンター運営業務は市からの業務委託で実施する予定である。

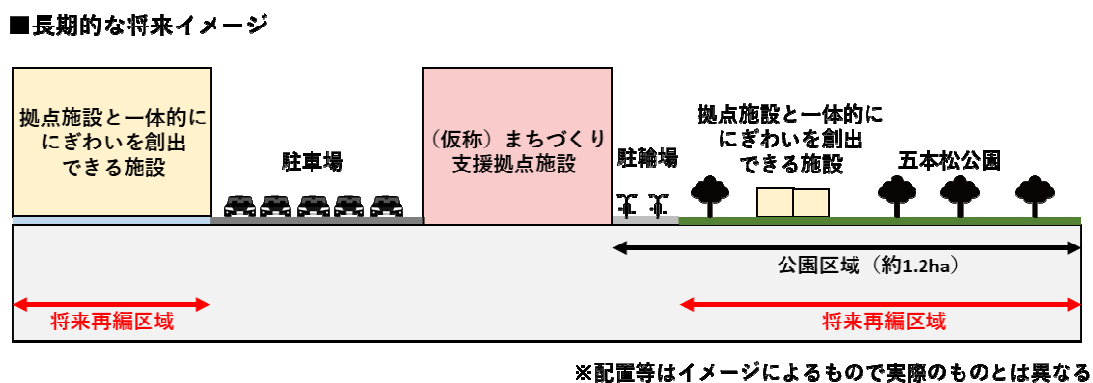
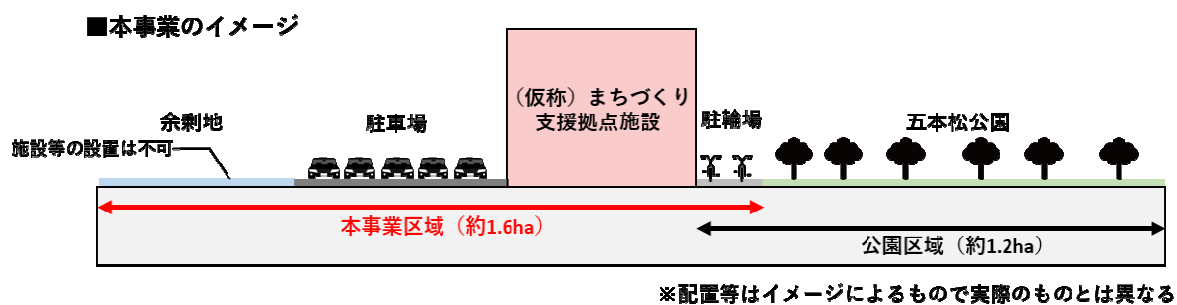
設計・建設 段階	(ア)設計に係る業務	・事前測量・調査業務
		・施設整備に伴う各種申請業務
		・市が行う交付金等申請協力業務
		・ステイクホルダーとの協働・調整業務
		・基本設計・実施設計業務
	(イ)建設に係る業務	・建設業務
		・工事監理業務
	(ウ)開業準備に係る業務	・備品の調達・設置業務
		・施設の引渡業務
		・その他施設整備業務の実施に伴い必要となる業務
		・開業準備業務
		・引っ越し支援業務
・開館式典の実施に係る業務		
維持管理・ 運営段階	(ア)維持管理に係る業務※1	・建築物等保守管理業務
		・建築設備等保守管理業務
		・外構施設保守管理業務
		・環境衛生管理業務
		・清掃業務
		・備品保守管理業務
		・警備業務
	(イ)運営に係る業務	・庶務業務
		・利用促進業務
		・使用許可業務
		・催し物等推進業務
	(ウ)自主事業(独立採算事業)	・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・開催※2
		・その他にぎわい創出関連事業

※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。

(10) 事業イメージ

本事業は（仮称）まちづくり支援拠点施設を中心とした整備運営事業であり、長期的には余剰地への施設の整備や五本松公園の再編を実施することを想定しているが、実施の可否や時期については未定である。



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1：業務対価の支払方法に示す。

① 市が支払う業務への対価

(7) 設計・建設の対価

市は、本施設の設計、建設に関する業務に係る対価を、資料6「施設整備契約書」においてあらかじめ定める額を支払う。

(4) 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、光熱水費も本対価に含まれ、各施設の実績は、別添資料16「福山市市民参画センター及び福山市老人大学の光熱水費」を確認すること。

② 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基本とする。なお、還元方法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

① ネーミングライツによる収入

市は本施設にネーミングライツと愛称を本市が建物に導入する予定である。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。

② 貸室利用による収入

本施設の貸室を利用する利用者の使用料は、事業者が利用者から徴収するが、本市に納付するので、本市の収入とする。その他、コピー機や備品の貸出等に係る使用料についても同様とする。

③ 駐車場利用による収入

有料駐車場の使用料は事業者が利用者から徴収するが、本市に納付するので、本市の収入とする。

3. 市による事業の実施状況の監視（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要求水準等を下回る場合には、別紙3「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。

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 1.6ha であり、用途地域規制から本施設の延べ面積は 3,000 m²以下とする。

所在地	福山市草戸町五丁目地内
敷地面積	16,411 m ² （うち 2,959 m ² は公園区域，余剰地等も含む）
土地所有者	市有地
用途地域	第一種住居地域，近隣商業地域
建蔽率	60%，80%
容積率	200%，300%
主な規制	日影規制，事務所系・商業系の用途は延べ面積 3,000 m ² 以下

(2) 施設要件等

（仮称）まちづくり支援拠点施設の構造は浸水想定深から 1 階は RC 造，2 階以降は木造（可能な限り CLT 工法を採用すること。）とすることを基本とする。なお，建築物は 2 階建て以上とすること。

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 m ²
		書庫（まちづくりサポートセンター用）	1 室	15 m ²
		会議室	2 室	計 30 m ²
		団体事務室	1 室	75 m ²
		書庫（団体用）	1 室	20 m ²
	貸室等	多様な形態に対応可能な会議室	4 室以上	計 200 m ²
		防音対応会議室	1 室	70 m ²
		クッションフロア会議室	1 室	70 m ²
		中会議室	1 室	130 m ²
	老人 大学等	大会議室	1 室	270 m ²
		教室	7 室	計 490 m ²
	共用 スペース	老人大学事務室	1 室	100 m ²
		オープンスペース	1 室	450 m ²
		子ども・子育て支援機能（授乳室，プレイルーム等）	100 m ² ～200 m ² （提案による）	
トイレ		各階設置		
倉庫		各階設置		
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	給湯室（簡易的な調理設備を設置）	設置		
	駐車場	250 台以上		
	駐輪場	50 台以上		
	余剰地	—		

※各諸室の面積は合計面積である。

※各諸室の面積は参考値であり、事業者提案を基に市と協議し決定するものとする。

5. 提案価格の上限及び対価の支払方法

(1) .上限金

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。

上限金	2,134,421,000 円
(想定) うち設計・建設段階に係る対価	1,922,821,000 円
(想定) うち維持管理・運営段階に係る対価	211,600,000 円

※各段階における対価の上限金はなく、業務全体での上限金は約 21 億 3,442 万円であることから、各段階の業務を積上げた上で、各年度の上限金を超えない範囲で提案すること。

(2) .設計・建設段階に係る対価

市は事業者が実施する設計・建設段階に係る対価を資料 6「施設整備契約書(案)」に基づき支払う。支払いは、2023 年度(令和 5 年度)から 2025 年度(令和 7 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。

	上限金
2023 年度(令和 5 年度)	27,960 千円
2024 年度(令和 6 年度)	797,088 千円
2025 年度(令和 7 年度)	1,097,773 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 5 年間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。

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

1) .応募者の構成

応募者は、本施設等の設計業務を行う者、建設業務を行う者、工事監理業務を行う者、維持管理・運営業務を行う者を含むグループであること。

2) .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、代表企業は設計業務を担う者、建設業務を担う者、工事監理業務を担う者、維持管理運營業務を担う者のいずれかから選出すること。

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

3) .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、建設業務と工事監理業務を同一の者、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) 応募者の参加資格要件

応募者の参加資格要件は、以下のとおりとする。

1) 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。
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 3 号に規定する暴力団員等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	アドバイザ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アドバイザー業務において提携関係ある者（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者であること。
10	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) 各業務を担う者の主な要件

各業務を担う者の主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。

	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	●	●	●

3) .維持管理・運營業務を行う者

維持管理・運營業務を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、維持管理・運営実績は求めるが、地元要件は求めないものとする。なお、複数者による維持管理・運營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) 駐車場運營業務と拠点施設の維持管理・運營業務の分担、維持管理業務と運營業務の分担等は認めるものとする。)

1	次の施設の維持管理・運營業務について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者が下記の維持管理・運営実績を有していること。 ・2013年度(平成25年度)以後で、延べ面積2,400㎡以上の建築物(駐車施設等は除く)における維持管理・運営の元請け実績
2	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)において当該面積が3,000㎡以上で特定建築物とみなされる場合は、本施設の維持管理・運営に際し、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。 ・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 ・直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者

4) .設計業務を行う者

設計業務を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、設計実績要件及び地元要件は求めないこととする。なお、複数者による設計業務の実施も認めるものとするが、2者までとし、役割分担を明確化すること。2者で応募する場合は、下記をどちらも満たすこととし、代表者をおくこと。

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	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 ・直接かつ連続して3か月以上の雇用関係を有する者

5) .工事監理業務を行う者

前記「4) 設計業務を行う者」に求める要件と同じとする。

6) .建設業務を行う者

建設業務を行う者の参加資格要件は以下のとおりとし、工事实績要件及び県内事業者要件を求めるものとする。

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、各工種で2者

までとし、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、JV（共同企業体）の場合の実績は、そのJV(共同企業体)の最大出資率の構成企業の実績とする。その実績がJV（共同企業体）による実績の場合は、出資比率20%以上を実績とみなす。

■共同企業体のイメージ

	建築一式工事	電気工事	管工事
【1者で行う場合】	ア社	ア社	ア社
【工種で異なる場合】	ア社	イ社	ウ社
【建築一式のみ2者で行う場合】	ア・イ社	ア社	ア社
【建築一式・管工事を2者で行う場合】	ア・イ社	ア社	ア・ウ社

1	<p>■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条の規定に基づく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）、JV（共同企業体）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）又はB（総合評定値740点以上）の組合せとする（A、A・A、A・B、B・Bは可能）。</p> <p><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。 ・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㎡以上の建築物の新築、改築又は増築（当該部分の延べ面積が2,400㎡以上のものに限る。）に係る建築一式工事の元請け実績</p> <p><配置技術者要件>※特例監理技術者は認めない 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。 ・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 ・直接かつ連続して3カ月以上の雇用関係を有する者</p>
2	<p>■電気工事 <登録・認定要件> 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく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）であること。</p> <p><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。 ・2013年度（平成25年度）以後に完成した新築、改築又は増築に係る電気工事であって延べ面積が2,400㎡（増改築工事にあつては増改築部分に限る。）以上の工事の元請け実績</p> <p><配置技術者要件>※特例監理技術者は認めない また、下記に示す要件を満たす監理技術者を当該工事の現場に専任で配置できること。 ・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 ・直接かつ連続して3カ月以上の雇用関係を有する者</p>

3	<p>■管工事 <登録・認定要件> 建設業法（昭和24年法律第100号）第15条の規定に基づく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、単独の場合は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）、JV（共同企業体）の場合は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）による組合せのうちA・A、A・B、B・Bのいずれかであるものとする。（B・Aは不可とする。）</p> <p><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。 ・2013年度（平成25年度）以後に完成した新築、改築又は増築に係る管工事であって延べ面積が2,400㎡（増改築工事にあつては増改築部分に限る。）以上の工事の元請け実績</p> <p><配置技術者要件>※特例監理技術者は認めない 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。 ・建設業法に規定する管工事の技術者の資格を有する者 ・直接かつ連続して3カ月以上の雇用関係を有する者</p>
4	<p>上記の1～3の要件を満たす者は、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。</p>

(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、参加表明書及び参加確認申請書の提出日から当該確認審査結果の通知日までとする。

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

参加表明書提出以降においては、代表企業の変更は認めないが、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	2023年（令和5年）6月29日
質問受付	2023年（令和5年）6月29日 ～7月7日
質問回答	2023年（令和5年）7月14日
資格審査関連書類の受付	2023年（令和5年）7月14日 ～7月21日
資格審査結果の通知	2023年（令和5年）7月31日
官民対話に係る質問の受付	2023年（令和5年）7月31日 ～8月3日
官民対話の実施	2023年（令和5年）8月8日
辞退書の受付※1	資格審査関連書類の提出～ 2023年（令和5年）9月1日
提案書類（提案書）の受付	2023年（令和5年）10月13日
ヒアリング	2023年（令和5年）10月20日
優先交渉権者の決定及び公表	2023年（令和5年）10月下旬
基本協定の締結	2023年（令和5年）11月上旬
施設整備契約書の締結	2023年（令和5年）12月中旬
指定管理協定の締結	2025年（令和7年）12月

※1：資格審査を通過した者が事業者の都合により、提案審査を辞退する事業者のみ提出すること。

(2) .募集要項等の交付

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

1) .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、土曜・日曜及び祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

2) .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	2023年（令和5年）6月29日（木）～7月7日（金）午後5時まで
送付先	福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1051 FAX：084-928-1229 E-Mail：machidukuri-suishin@city.fukuyama.hiroshima.jp

3) .回答公表

質問及び質問に対する回答は市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、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：2023年（令和5年）7月14日（金）

(4) .資格審査（参加表明書、資格確認書類）の受付

応募を希望する者は、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られた者は、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	2023年（令和5年）7月14日（金）～7月21日（金）
提出場所	福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課

(5) .資格審査結果の通知

資格審査の結果を市から代表企業に2023年（令和5年）7月31日（月）に通知する予定である。

(6) .官民対話の実施

1) .開催日時

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、提案にあたり市と事業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、事業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。

開催日	2023年（令和5年）8月8日（火）
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

2) .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」に必要な事項を記載の上、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、土曜・日曜及び祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

また、下記に示す受付期間に未着の場合は質問がなかったものとみなす。

3) .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	2023年（令和5年）7月31日（月）～8月3日（金）午前12時
送付先	福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1051 FAX：084-928-1229 E-Mail：machidukuri-suishin@city.fukuyama.hiroshima.jp

(7) .提案審査の辞退

資格審査を通過した者が都合により、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」に必要な事項を記載の上、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、土曜・日曜及び祝祭日を除く24時間以内に当該電子メール到着の確認に関する返信がない場合は、速やかに送付先に連絡すること。

受付期間	資格審査関連書類の提出～ 2023年（令和5年）9月1日（金）午後5時まで
送付先	福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課 〒720-8501 広島県福山市東桜町3番5号 TEL：084-928-1051 FAX：084-928-1229 E-Mail：machidukuri-suishin@city.fukuyama.hiroshima.jp

(8) .提案書類の受付

応募参加資格の結果を受けた応募者は、提案書類を次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	2023 年（令和 5 年）10 月 13 日（金）まで
提出場所	福山市 市民局 まちづくり推進部 まちづくり推進課

(9) .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 2023 年（令和 5 年）10 月 20 日（金）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、模型等の作成は原則禁止とするが、ヒア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。5 グループ超の応募があった場合には、2023 年（令和 5 年）10 月 19 日（木）を予備日とする。

(10) .応募参加に関する留意事項

1) .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、落札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。

2) .参加に伴う費用負担

応募参加に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3) . 応募書類作成要領

応募書類を作成するにあたっては、資料4「様式集」に示す指示に従うこと。

4) . 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。

5) . 応募の辞退

応募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。

6) . 応募の無効

応募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。

7) . 応募書類の取扱い

応募書類の取扱いは、以下のとおりとする。

著作権	<ul style="list-style-type: none">・ 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	<ul style="list-style-type: none">・ 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。

8) . 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)まちづくり支援拠点施設整備運営事業者選定委員会」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	市民局まちづくり推進部長 塩飽 淳
委員	保健福祉局長寿社会応援部長 小畑 佳代
委員	企画財政局財政部長 山下 真弘
委員	建設局建築部長 小森 満生
委員	建設局都市部長 難波 和通
委員*	公立大学法人福山市立大学 都市経営学部 都市経営学科 准教授 根本 修平
委員*	日本公認会計士協会 内田 祐輔

※選定委員会は、市職員 5 名と外部委員 2 名で構成されるものであるが、優先交渉権者の決定にあたっては、選定委員の意見を参考に市長が決定する。

※選定員委員会には、評価は実施しないがオブザーバーとして、老人大学事務局やまちサポ運営事業者等が参加する予定である。

(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受託候補者を決定する。また、受託候補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、参加申込書又は企画提案書の提出者が1者であっても行うこととする。なお、参加申込書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2023年（令和5年）11月下旬頃に締結する。

(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

1) .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、当該落札者と施設整備契約・指定管理協定を締結する。なお、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。

- 2) . 基本協定締結日の翌日から施設整備契約・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・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。なお、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、当初の構成企業又は協力企業が応募参加資格を欠いた日とする。

- 3) . 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・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落札者又は事業者側の弁護士費用、印紙代等、契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

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、下記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ない。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	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

別紙1 リスク分担表

本リスク分担表（案）は、各項目に示すリスクの分担についての基本的な考え方を示すものである。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）」で明らかにする。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 ※1	○	○	
	政治・行政 リスク	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係わる政策の変更	○		
	法制度リスク	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		○	
	許認可リスク	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		○	
	税制度リスク	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	○	○	
	第三者賠償リスク	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		○	
	住民対応リスク	15	事業内容等、事業そのものに関する住民反対運動、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		○	
	土地の瑕疵	17	工事用地の契約不適合責任		○	
	債務不履行	市側起因の場合	18	市の指示、債務不履行によるもの	○	
		事業者側起因の場合	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		○
	不可抗力リスク	21	天災、暴動等自然発生的な人為的な事象のうち、通常の見込み可能な範囲を超えるもの（なお、新型コロナウイ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々の負担とする。

(計画・設計段階・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 設計 段階	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		○
		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	○	
	設計変更リスク	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	○	
		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		○
落札リスク	29	落札時の応募コストの負担		○	
設計 ・ 建設 段階	用地取得リスク	30	建設に要する資材置き場の確保に関するもの		○
		31	建設予定地の確保に関するもの	○	
	設計変更リスク	32	市の提示条件・指示の不備, 変更に関するもの	○	
		33	事業者の指示・判断の不備によるもの		○
	工事遅延リスク	34	事業者に起因する工事遅延・未完工による開業の遅延		○
		35	市側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	36	市側の指示による工事費の増大	○	
		37	上記以外(不可抗力による場合は除く)の工事費の増大		○
	工事監理リスク	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の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・運営段階	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，市側の責による事業内容の変更	○	
	維持管理コストリスク	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業務を実施しなかっ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※3	○	○
	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※4	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の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を支払う業務対価は、設計・建設期間中に発生する費用、維持管理・運営業務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。

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（工事監理業務も含む） ・建設に係る業務（備品購入業務等も含む）
業務対価 B	維持管理・運営期間中に発生する以下の費用 ・開業準備に係る業務 ・維持管理に係る業務 ・運営に係る業務
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」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、以下のとおりにする。

支払対象期間	回数	支払方法
維持管理運営期間 令和 2026 年（令和 8 年）4 月～ 2031 年（令和 13 年）3 月末	全 20 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

1) 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」に関する費用のうち「建設工事（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、設置及びその他業務に要する費用は対象外とする。

2) 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。

種別	使用する指標
建築工事（主に拠点施設に係る工事）	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「都市別・部門別指数」の「建築部門（広島）」
土木工事（主に屋外施設、その他施設に係る工事）	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「都市別・部門別指数」の「土木部門（広島）」

3) 改定の計算方法

提案書の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」＝提案書提出時（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

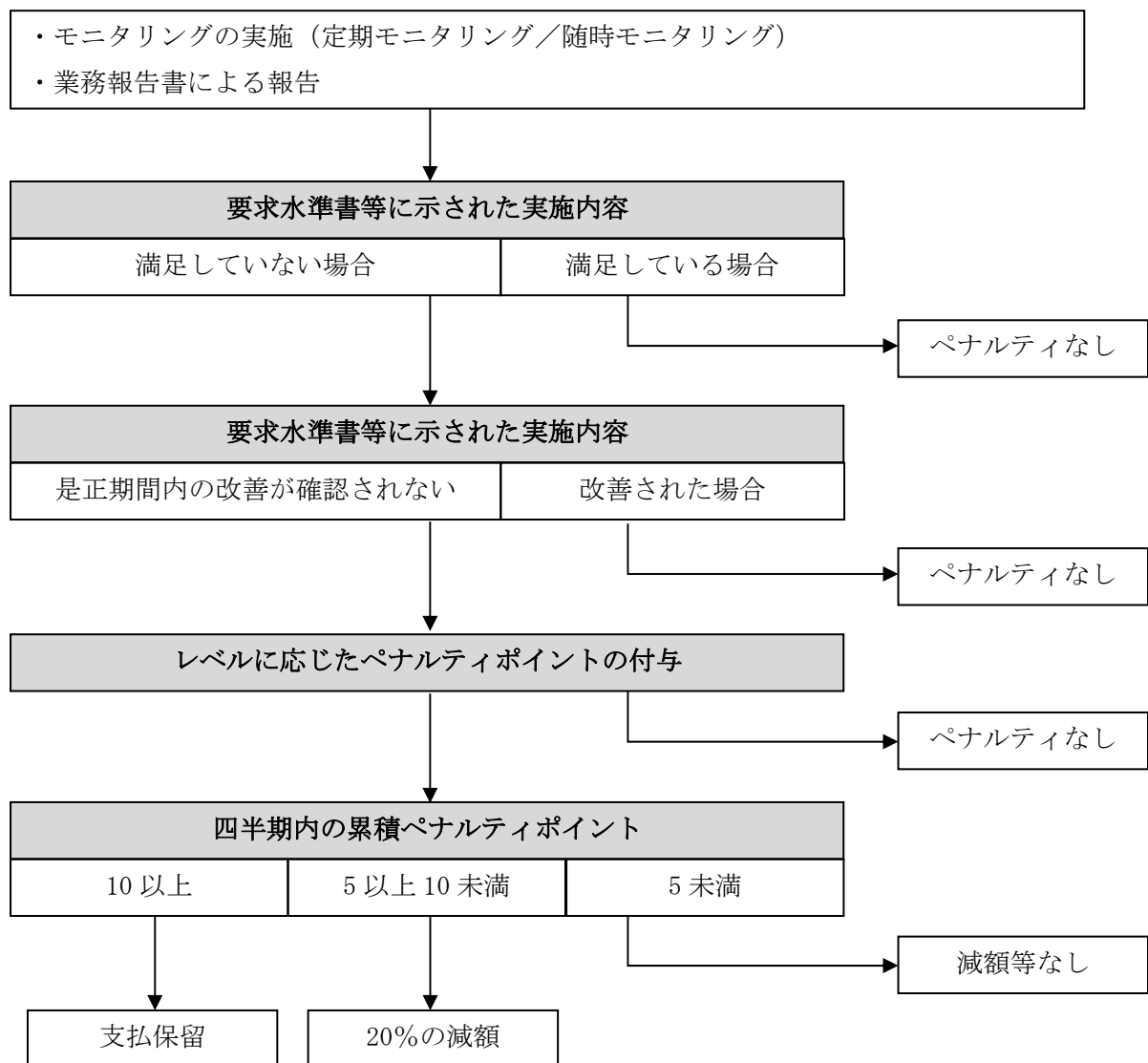
一般経済情勢の変動により、労務賃金等に増減を生じても、業務対価 B 及び作業内容を変更することはできない。ただし、予期することのできない特別な事情が発生し、あるいは経済情勢の激変等により業務対価 B が著しく不相当であると認められるに至ったときは、発注者と受注者とが協議のうえ、業務対価 B 又は作業内容を変更することができる。

別紙3 モニタリング及び業務対価の減額等と基準の方法

1. モニタリング手順

市は、事業期間にわたり、管理運営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表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"> ・施設の全部が1日中使用できない・予約が取れない ・業務の放棄, 怠慢 ・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 ・災害時等における防災設備等の未稼働 ・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 ・市への連絡を故意に行わない(長期にわたる連絡不通等) ・業務計画書への虚偽記載, 又は事前の承認を得ない変更 ・業務報告書への虚偽記載 ・市からの指導・指示に合理的理由なく従わない 	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"> ・施設, 設備の一部が使用できない ・HPや予約システムの管理不備 ・市の職員等への対応不備 ・業務報告書の不備 ・職員の過失によるクレームの発生 ・関係者への連絡不備 ・上記以外の要求水準や事業者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 	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。