

(仮称)竹原市複合交流拠点施設整備運営事業

実施方針（案）

民間事業者とのサウンディング調査を実施するための参考資料

※今後、サウンディング調査結果を踏まえて、修正作業を実施する。

令和7年5月

竹原市

竹原市（以下「市」という。）は、（仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業（以下「本事業」という。）について、民間の経営能力及び技術的能力の活用を図るため、「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」（以下「PFI法」という。）に準ずる事業として実施する。

本事業に関し、PFI法に準じて、特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うにあたって、PFI法第5条第1項の規定に準じて、実施方針を定めたので、同条第3項の規定に準じて公表する。

目 次

第 1 特定事業の選定に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
2 特定事業の選定及び公表に関する事項	10
第 2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	11
1 募集及び選定の方法	11
2 募集及び選定スケジュール	11
3 募集及び選定手続き等	12
4 応募者の資格等	15
5 事業提案の審査及び優先交渉権者の決定に関する事項	20
第 3 選定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	21
1 リスク分担の方法	21
2 業務品質の確保	21
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	23
1 立地条件	23
2 施設の概要	23
3 土地の貸付	24
第 5 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項	25
第 6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	25
1 選定事業者に契約不履行の懸念等が生じた場合	25
2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合	25
第 7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項	26
1 法制上及び税制上の措置	26
2 財政上及び金融上の支援	26
3 その他の事項	26
第 8 その他	26
1 議会の議決	26
2 提案に伴う費用負担	26
3 情報公開及び情報提供	26
4 問合せ先	26

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

(仮称)竹原市複合交流拠点施設整備運営事業

(2) 公共施設等の管理者等の名称

竹原市長 今榮 敏彦

(3) 本事業の目的

竹原の中心市街地は、塩田文化から始まり、歴史的建造物が建ち並ぶ町並み保存地区や、市役所周辺、竹原駅周辺、新開地区周辺における都市基盤や住環境の整備によって発展してきた。これらの基盤を活用しながら、新たな活動を生み出すことでまちの価値を高めることを目的に、令和7年3月に「竹原中心市街地地区まちづくりビジョン」を策定した。

本事業は、竹原市役所周辺エリアにおけるまちづくりの方針「自分らしさを表現できる私の居場所」の実現に向け、竹原市庁舎の移転に伴う跡地を活用し、中心市街地における市民の日常的な居場所や賑わいの創出を目指すものである。

本事業の対象となる複合交流拠点施設については、市民アンケート、中心市街地まちづくりワークショップ、関係団体ヒアリング、有識者プロジェクトチーム、庁内プロジェクトチーム等、市民をはじめ多様な方々と対話を重ねながら、施設の基本的な考え方や導入機能、整備方針等の検討を行い、それらの結果を踏まえ、令和7年●月に「竹原市複合施設整備基本計画」（以下「基本計画」という。）を策定した。

本事業は、基本計画に定めるコンセプト「小さなセッションが未来を育てる、たけはらオーブンプレイス」のもと、市の目指す都市像「元気と笑顔が織りなす暮らし誇らし、竹原市。」の実現に向け、市民の多様な交流が生まれる拠点となる施設を整備することを目的とする。

(4) 事業の概要

ア 対象施設

本事業の対象となる施設等は次のとおりである（以下、下記（ア）を「本施設」といい、下記（ア）公共施設及び（イ）外構・広場（ウ）民間収益施設の施設全体を総称して「拠点施設」という。）。なお、市は本施設を地方自治法第244条の規定による公の施設とする予定である。

(ア) 公共施設（本施設）

a 市民活動支援機能（市民ホール関連）

ホール、リハーサル室・音楽室・ピアノ庫、道具庫・倉庫で構成される施設

b 市民活動支援機能

会議室、調理室・調理倉庫、食事室で構成される施設

c ギャラリー機能

展示ギャラリー、収蔵庫、燻蒸・作業室（前室）で構成される施設

d 図書館機能

閲覧室（開架書庫）、児童図書コーナー、閉架書庫、学習室（サイレントルーム）、ブラウジングコーナー、受付及びサービスカウンターで構成される施設

e こども・子育て支援機能

プレイルーム、保育室、倉庫で構成される施設

f 共用部

ロビー、廊下・階段、トイレ、授乳室・調理室・おむつ替え室、倉庫、機械室、発電機室等で構成される共用空間

g 管理部門

運営事務室、相談室、トイレ（管理者用）、休憩室、給湯室、更衣室、洗濯スペース、倉庫、ゴミ庫、スタッフ通用口、災害備蓄倉庫、移動図書館車両用駐車場で構成される施設

h 休日診療所

診察室、処置室、待合室、倉庫で構成される施設

i 医師会事務所

医師会事務所で構成される施設

（イ） 駐車場及び外構・広場

事業用地内において、本施設及び民間収益施設と一体的に形成され、双方の利用者による利用を踏まえた駐車場、外構（駐輪場含む）・広場及びテラス等で構成される空間

（ウ） 民間収益施設

事業用地の一部（以下「民間活用用地」という。）を活用し、民間事業者の提案により整備する施設で、本施設と一体的に整備することにより一層の利用促進が図られる施設である。

集客力の向上など地域全体のにぎわいの創出や活性化に寄与する施設、交流人口の拡大及び定住人口の拡大に寄与する施設、本事業で整備する公共施設や周辺施設との連携を図るなど、周辺地域との調和に資するような施設を期待しているが、民間事業者の提案を限定するものではない。

イ 事業方式

（ア） 公共施設、駐車場及び外構、広場

事業方式は、施設の機能や運営等においてより効果的かつ質の高い公共サービスの提供と財政負担の縮減を目指し、民間ノウハウを活用するため、設計及び建設業務（既存施設の解体含む）、工事監理業務、開業準備業務、維持管理業務、運営業務を包括的に募集する **DBO方式**とする。

ただし、公共施設の休日診療所（医師会事務局含む）、ギャラリーについては、市で直接運営する。

（イ） 民間収益施設

事業方式は、市が事業用地のうち民間活用用地に借地借家法第23条に定める定期借地権（事業用定期借地権）を設定し、民間収益事業者に対して貸し付けた上で、民間収益事業者が事業提案に基づき、自らの責任と費用負担により、民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運営を行う定期借

地方式とする。

ウ 事業区分及び事業主体

各施設の事業区分及び事業主体は、下表のとおりとする。

本事業は、公共施設の整備等を行う DBO 事業と、民間収益施設の整備等を行う民間収益事業を一体的に実施するものである。その実施に向けて、市は、DBO 事業を実施する民間事業者（以下「DBO 事業者」という。）と、民間収益事業を実施する民間事業者（以下「民間収益事業者」という。）の募集・選定を一括して行うものとする（以下、DBO 事業者及び民間収益事業者を合わせて「選定事業者」という。）。

対象となる施設	事業区分	事業主体
公共施設	DBO 事業	DBO 事業者
駐車場及び外構・広場	DBO 事業	DBO 事業者
民間収益施設	民間収益事業	民間収益事業者

※公共施設の休日診療所、ギャラリーは市、医師会事務所は医師会が管理・運営する。

(5) 選定事業者に関する事項

市は、本事業への民間活力の導入に当たって、特に次の3つの事項を期待している。

ア 各機能の連携による相乗効果の創出

本施設は単なる機能の複合ではなく、融合させることで、たくさんの小さなセッション（出会い）が繋がり、新たな学びや活動が始まる空間を目指している。機能の組合せによる新たな価値創造や、連携による相乗効果を想定した諸室の配置及び動線計画を期待する。

イ 関係主体の連携・協働による事業全体の魅力向上

本事業は公共と民間とのパートナーシップにより、中心市街地の活性化等を図ることを目的として実施するものである。選定事業者には、市との密接なコミュニケーションの下、関係する主体との連携・協働によって事業全体の魅力を高めていくことを期待する。

ウ 拠点施設にふさわしいデザイン

本事業で整備する施設は、市の新たな顔として、市民に広く親しまれる施設とすることが求められている。本施設にふさわしい品格及びデザインとし、居心地に配慮した暖かみのある空間、国道432号からの視認性に優れた提案を期待する。

(6) 事業スケジュール

ア DBO 事業

DBO 事業の事業スケジュールは、次のとおり予定している。

項目	期間
① 事業契約の締結	令和8年3月
② 事業期間	事業契約締結日～令和26年9月
③ 設計・建設期間	事業契約締結日～令和11年7月末

④ 開業準備期間	施設引渡し日～令和 11 年 9 月
⑤ 供用開始	令和 11 年 10 月
⑥ 維持管理期間	施設引渡し日～令和 26 年 9 月
⑦ 運営期間	供用開始日～令和 26 年 9 月

イ 民間収益事業

民間収益事業の事業期間は、15 年～30 年とし、民間事業者の提案に基づき市と協議のうえ定める。供用開始は、遅くとも、DBO 事業と合わせて令和 11 年 10 月とすること。

(7) 業務範囲

「(4) ウ事業区分及び事業主体」に示す事業区分に基づく各事業主体の業務範囲は、次のとおりである。

ア DBO 事業者が実施する業務

(ア) 設計業務

- ・ 事前調査業務
- ・ 設計業務（基本設計及び実施設計）
- ・ 国庫交付金等申請補助業務
- ・ その他業務を実施する上で必要な関連業務

(イ) 建設業務

- ・ 既存施設等解体・撤去業務
- ・ 着工前業務
- ・ 建設期間中業務
- ・ 完成後業務
- ・ その他業務を実施する上で必要な関連業務

(ウ) 工事監理業務

- ・ 工事監理業務

(エ) 開業準備業務

- ・ 開業準備業務
- ・ 図書等資料の選定
- ・ 移設業務
- ・ 供用開始前の予約
- ・ 検索システムの構築業務
- ・ 広報活動業務
- ・ 開会式典及び内覧会等の実施業務
- ・ 開業準備期間中の維持管理業務

(オ) 維持管理業務

- ・ 建築物維持管理業務
- ・ 建築設備維持管理業務
- ・ 什器・備品等維持管理業務
- ・ 外構等維持管理業務
- ・ 環境衛生業務
- ・ 清掃業務
- ・ 警備業務
- ・ 駐車場及び駐輪場管理業務
- ・ 修繕業務
- ・ 長期修繕計画策定業務
- ・ その他業務を実施する上で必要な関連業務

(カ) 運營業務

- ・ 施設運營業務
- ・ 図書館運營業務
- ・ 市民活動支援業務
- ・ こども・子育て支援機能運營業務
- ・ その他業務を運営する上で必要な関連業務
- ・ 自主事業運營業務

(キ) プロジェクトマネジメント業務（任意）

- ・ 事業全体のマネジメント
- ・ 事業全体に関するモニタリング
- ・ その他、事業実施に必要な環境整備

イ 民間収益事業者が実施する業務

- ・ 民間収益施設の設計、建設、維持管理及び運營業務
- ・ 事業終了に伴う民間収益施設の撤去等

ウ 市が実施する業務

- ・ 国庫交付金の申請業務
- ・ ギャラリーの企画、展示業務
- ・ 保健健診業務
- ・ 休日診療所運營業務

(8) 事業に係る収入及び費用負担

ア DBO 事業者の収入

本事業におけるDBO事業者の収入は、市が支払うサービス対価及び本施設の運営事業による収入か

らなる。

(ア) 市が支払うサービス対価

a 施設整備（設計業務・建設業務・工事監理業務）に係る対価

市は、施設整備に係る対価について、毎年度の出来高に応じて、DBO 事業者（設計業者・建設業者・工事監理業者）に支払いを行う予定である。

b 開業準備に係る対価

市は、開業準備業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり四半期ごとに指定管理料の一部として DBO 事業者に割賦払いする予定である。

c 維持管理・運營業務に係る対価

市は、維持管理業務、運營業務に係る対価（指定管理料）について、事業契約においてあらかじめ定める額を、維持管理・運営期間にわたり四半期ごとに DBO 事業者を支払う予定である。

d プロジェクトマネジメント業務に係る対価（任意の業務を実施した場合）

市は、プロジェクトマネジメント業務に係る対価について、事業契約においてあらかじめ定める額を、プロジェクトマネジメント期間にわたり四半期ごとに DBO 事業者を支払う予定である。

(イ) 本施設の運営事業による収入

a 公共施設の利用料金収入

DBO 事業者は、公共施設（市民ホール、各種貸館等）について、条例に定める額を上限として、DBO 事業者（指定管理者）が本市の承認を受けて定める額の利用料を徴収し、収入とすることができる。なお、条例に定める額は、選定事業者の提案をうけて、市との協議により決定するものとする。

b 自主事業による収入

DBO 事業者が実施する自主事業運營業務により得られる収入についても、DBO 事業者の収入とすることができる。

イ DBO 事業者の費用負担

(ア) 維持管理・運營業務に係る費用

本施設、駐車場及び外構・広場について、選定事業者が行う維持管理・運營業務に必要な費用は、サービス対価及び公共施設の利用料金から負担すること。

(イ) 自主事業に係る費用

選定事業者が公共施設にて自主事業を実施する場合は、当該実施に要する公共施設の利用料金を選定事業者が自ら負担すること。

ウ 民間収益事業者の収入

民間収益事業は、民間収益事業者の独立採算により実施するものとし、民間収益事業者は、事業の実施により得られる売上を自らの収入とすることができる。

エ 民間収益事業者の費用負担

民間収益事業者は、竹原市公有財産管理規則に基づき、民間収益事業に資する土地について借地契約を締結するものとし、事業実施期間にわたり、年1回、借地料を市に支払うこと。借地料は、市が定める額を基準として、借地の範囲を含めて事業者の提案によるものとし、市と協議のうえ決定する。なお、民間収益施設に資する面積は、民間収益事業として単独で占有する面積をいう。

民間収益事業者は、民間収益事業の実施に必要な全ての費用を負担し、借地契約の終了時に、民間収益施設の除却費用を負担すること。

(9) 事業期間終了時の措置

ア DBO 事業

DBO 事業期間の終了に際して、DBO 事業者は、本施設を事業契約に定める良好な状態で市に明け渡す。

イ 民間収益事業

民間活用用地の借地期間の終了に際して、民間収益事業者は原則として、民間収益施設を解体・撤去し、民間活用用地を原状回復し、市に返還する。ただし、市と民間収益事業者の協議により合意した場合は、新たに事業用定期借地契約を締結することができる。

(10) 法令等の厳守

本事業の実施に当たっては、関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて準拠すること。

なお、本事業の実施に関して遵守すべき関係法令、条例等及び適用基準を次に示す。

ア 法令

- 建築基準関係
 - ・ 建築基準法
 - ・ 消防法
 - ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（バリアフリー法）
 - ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（建築物省エネ法）
 - ・ 建築士法
- 土地利用、開発
 - ・ 都市計画法
 - ・ 景観法
 - ・ 屋外広告物法
 - ・ 竹原市景観計画及び竹原市屋外広告物条例（重点地区に該当）
- エネルギー、衛生、安全
 - ・ エネルギー使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネルギー法）
 - ・ 脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材の利用の促進に関する法律
 - ・ 高圧ガス保安法

- ・ ガス事業法
- ・ 液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管理法）
- ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 大気汚染防止法
- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 騒音規制法
- ・ 振動規制法
- ・ 悪臭防止法
- ・ 土壌汚染対策法
- ・ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- 宅地、道路関係
 - ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（盛土規制法）
 - ・ 道路法
 - ・ 道路交通法
 - ・ 駐車場法
 - ・ 自転車の安全利用の促進及び自転車等の駐車対策の総合的推進に関する法律
- 建設業、労働関係等
 - ・ 建設業法
 - ・ 電気事業法
 - ・ 電波法
 - ・ 労働基準法
 - ・ 労働安全衛生法
- 特殊建築物及び事業運営等
 - ・ 図書館法
 - ・ 子どもの読書活動の推進に関する法律
 - ・ 文化芸術振興基本法
 - ・ 劇場、音楽堂等の活性化に関する法律
 - ・ 児童福祉法
 - ・ 子ども・子育て支援法
 - ・ 母子保健法
 - ・ 医療法
 - ・ 食品衛生法
 - ・ 大規模小売店舗法
 - ・ 警備業法
- その他

- ・ 地方自治法
- ・ 公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・ 公共工事の入札及び契約の適正化の促進に関する法律
- ・ 国等による環境物品等の調達等の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 各種の建築関係資格法及び労働関係法
- ・ 上記全ての法令に係る施行令や施行規則等
- ・ 事業の実施、運営に必要な免許、資格等を規定する各種法令等
- ・ その他関連法令のほか、広島県及び本市の関係条例や規則（本市に係る関連条例等は、事業者の要請がある場合、これを開示する。）

イ 適用基準

本事業の実施に当たっての運用基準は、最新版に準拠すること。

ただし、公共施設部分に限り適用することとし、民間収益事業に資する建築物については基準に準じることで足りる。

- ・ 公共建築工事標準仕様書－建築工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築工事標準仕様書－機械設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築工事標準仕様書－電気設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書－建築工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書－機械設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築改修工事標準仕様書－電気設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築木造工事標準仕様書 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築物解体工事共通仕様書・同解説 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築工事標準詳細図 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築工事標準図－機械設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 公共建築工事標準図－電気設備工事編－ (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築工事監理指針（上・下巻） (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築改修工事監理指針（上・下巻） (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 機械設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 電気設備工事監理指針 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築構造設計基準及び参考資料 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築設計基準及び同解説 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)
- ・ 建築設備設計基準・同要領 (国土交通省大臣官房官庁営繕部監修)

○ その他官庁営繕の技術基準等

- ・ 建築工事安全施工技術指針（平成 7 年 5 月 25 日建設省営監発第 13 号）
（最終改定：平成 27 年 1 月 20 日国営整第 216 号）
 - ・ 建設工事公衆災害防止対策要綱建築工事編（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 1 号）
 - ・ 建設副産物適正処理推進要綱（平成 5 年 1 月 12 日建設省経建発第 3 号）
- ほか

2 特定事業の選定及び公表に関する事項

特定事業の選定及び公表については、次の点に留意して行う。

(1) 選定基準

市が本施設をDBO方式で実施することにより、従来方式で実施した場合に比べ、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業として選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担見込み額の算定に当たっては、収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には、客観性を確保したうえで定性的な評価を行う。

(3) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、市ホームページ等を用いて速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わないこととした場合にあっても同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 募集及び選定の方法

本事業は、設計・建設段階及び開業準備、維持管理・運営段階の各業務を通じて、民間事業者に効果的・効率的かつ安定的・継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力・ノウハウを総合的に評価して選定することが必要である。

そのため、選定事業者の選定に当たっては、本事業全体の運営能力、民間事業者の設計・建設・維持管理能力、サービス対価の額等を総合的に評価することとし、民間事業者の募集及び選定の方法は、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、公募型プロポーザル方式を採用する予定である。

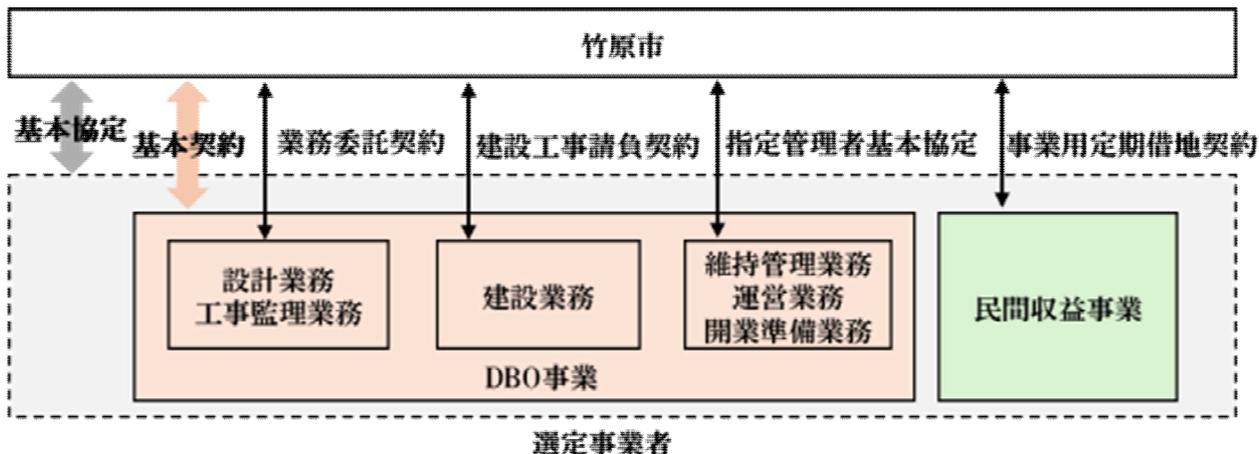
2 募集及び選定スケジュール

選定事業者の募集及び選定は、次のスケジュールにより行う予定である。

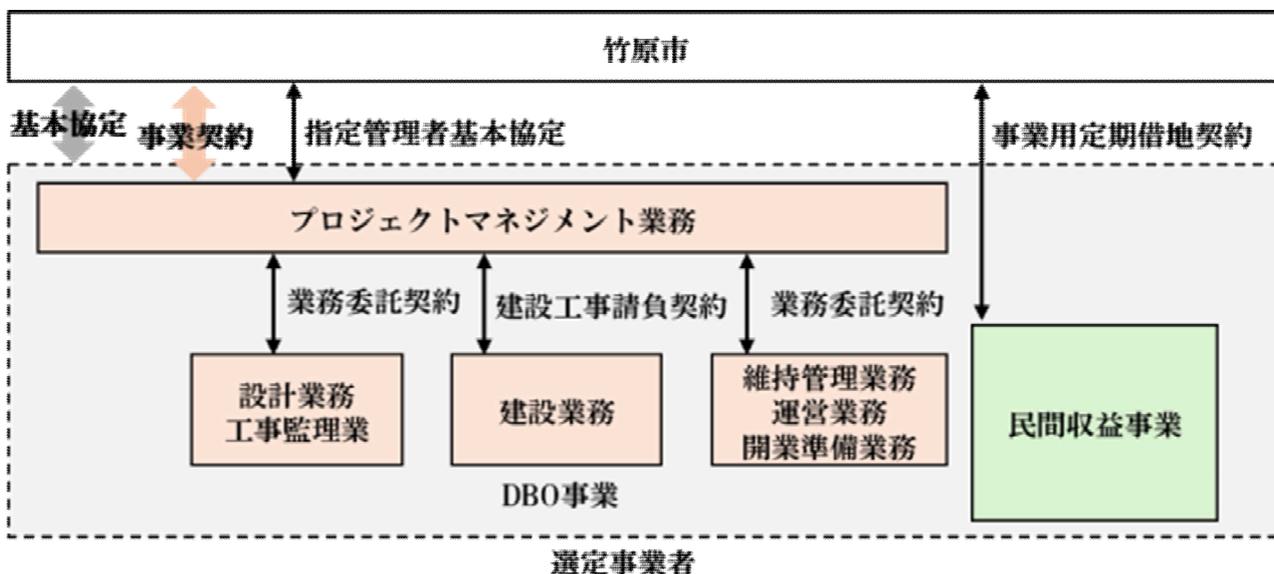
時期	内容
令和7年5月19日	実施方針等の公表
令和7年5月30日	実施方針等に関する質問の受付締切
令和7年6月9日	実施方針等に関する質問への回答の公表
令和7年6月11日・12日	官民対話の開催（1回目）
令和7年6月中旬	特定事業の選定及び公表
令和7年7月1日	募集の公告（募集要項等の公表）
令和7年7月11日	募集要項等に関する説明会の開催
令和7年7月18日	募集要項等に関する質問（1回目）の受付締切
令和7年8月1日	募集要項等に関する質問（1回目）への回答の公表
令和7年8月7日・8日	官民対話の開催（2回目）
令和7年9月5日	募集要項等に関する質問（2回目）の受付締切
令和7年9月19日	募集要項等に関する質問（2回目）への回答の公表
令和7年10月1日	参加表明書（参加確認申請書を含む）の受付締切
令和7年10月8日	資格確認通知書の発送
令和7年10月31日	提案書類の提出締切
令和7年11月頃	ヒアリングの実施
令和7年12月頃	最優秀提案者の選定、優先交渉権者等の決定及び公表
令和8年1月頃	基本協定締結 基本契約（DBO事業）締結
令和8年2月頃	建設工事請負契約の仮契約締結 設計業務委託契約の仮契約締結 工事監理業務委託契約の仮契約締結
令和8年3月頃	建設工事請負契約の本契約締結（議会議決） 設計業務委託契約及び工事監理業務委託契約の本契約締結
民間収益事業供用開始時	事業用定期借地契約締結

※指定管理者の指定は、供用開始までに行う。

契約の形態は以下の2つのパターンのうち、民間事業者の提案に基づいて、市と協議の上決定する。
パターン1



パターン2



3 募集及び選定手続き等

民間事業者の募集及び選定は、次のスケジュールにより行う予定である。

(1) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）を市ホームページ等で公表する。

(2) 実施方針等に関する質問及び意見の受付、回答の公表

実施方針等に記載した内容に関する質問及び意見を、次のとおり受け付ける。

ア 受付期間

令和7年5月19日（月）から令和7年5月30日（金）

イ 提出方法

質問及び意見の内容を簡潔にまとめ、「実施方針等に関する質問書」（様式第●号）又は「実施方

針等に関する意見書」(様式第●号)に必要事項を記入の上、E-mail 又は郵送(データをCD-Rに保存して添付)で提出すること。E-mailによる場合は、「実施方針等に関する質問書」には件名に「実施方針質問」、「実施方針等に関する意見書」には件名に「実施方針意見」と表記すること。

質問と意見の両方をメールで提出する場合は、それぞれ別のメールで提出すること。E-mailの場合は、送信後、速やかに開封確認等で当該E-mailの着信確認を行うこと。また、郵送の場合は「特定記録郵便」とすること。

ウ 提出先

第8-4問合せ先に記載のとおり。

エ 回答方法

質問に対する回答は、質問者等の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者等の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると考えられるものを除き、市ホームページで公表する。

また、民間事業者等から提出のあった質問及び意見のうち、市が必要であると判断した場合には質問内容の詳細等の確認を行うことがある。

回答公表予定日：令和7年6月9日(月)

なお、質問及び意見の内容を考慮して、本実施方針等の内容を変更する場合もある。

(3) 官民対話の開催(1回目)

公表した実施方針等の内容について、事業者の意見を聴取し、必要に応じて実施方針、要求水準書(案)等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

なお、個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、市ホームページにて公表する。

ア 開催日時

令和7年6月11日(水)・12日(木)

イ 開催場所

竹原市役所 1階 会議室4

ウ 参加資格

本事業の応募者となることを予定している事業者とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とする。

エ 申込方法

個別対話への参加を希望する事業者は、「個別対話参加申込書」(様式第●号)に必要事項を記載の上、令和7年6月9日(金)までにE-mail 又は郵送(データをCD-Rに保存して添付)で提出すること。また、E-mailによる場合は、件名に「個別対話参加申込書」と表記すること。

なお、E-mailの場合は、送信後、速やかに開封確認等で当該E-mailの着信確認を行い、郵送の場合は「特定記録郵便」とすること。

オ 提出先

第8-4問合せ先に記載のとおり。

(4) 特定事業の選定及び公表

実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業をDBO方式で実施することが適当であると認められる場合、本事業を特定事業として選定し、令和7年6月中旬に公表する。

(5) 募集の公告（募集要項等の公表）、募集要項等に関する質問（1回目）の受付、回答の公表

令和7年7月1日（火）に募集の公告（募集要項及び付属資料（要求水準書、基本協定書案、事業契約書案、事業用定期借地権設定契約書案、事業者選定基準、様式集等）（以下「募集要項等」という。）を公表）を行い、令和7年7月18日（金）まで質問を受け付け、令和7年8月1日（金）に回答する。

(6) 募集要項等に関する説明会の開催

募集要項等の内容について、令和7年7月11日（金）に説明会を開催する。実施内容の詳細については、募集要項等において示す。

(7) 官民対話の開催（2回目）

公表した募集要項等及び（6）募集要項等に関する質問（1回目）の受付及び回答を踏まえた本事業の具体的な条件、内容の確認等を目的として、本市と事業者との個別対話を令和7年8月7日（木）・8日（金）に実施する。実施内容の詳細については、募集要項等において示す。

(8) 募集要項等に関する質問（2回目）の受付、回答の公表

募集要項等に関する質問を令和7年9月5日（金）まで受け付け、令和7年9月19日（金）に回答する。

(9) 参加表明書（資格確認申請書を含む）の受付、資格確認通知書の発送

応募者は、参加表明書（資格確認申請書含む。）を令和7年10月1日（水）までに提出すること。資格確認の結果は、令和7年10月8日（水）に応募者（代表企業）に対する資格確認通知書の発送により通知する。

(10) 提案書類の提出、ヒアリングの実施

応募者は、本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和7年10月31日までに提出すること。提案方法の詳細は、募集の公告時に提示する。

市は、応募者に対し、提出された提案書類の内容に関するヒアリングを実施する。詳細については、該当者に別途連絡する。

(11) 最優秀提案者の選定、優先交渉権者等の決定及び公表

提出された提案書類について、（仮称）竹原市複合交流拠点施設整備運営事業提案審査委員会（以下「審査委員会」という。）において総合的に評価を行い、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。市は、審査委員会の審査を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定し、その結果を令和7年12月に公表する。

(12) 基本協定の締結

市は、令和8年1月に選定事業者と基本協定を締結する。

(13) 基本契約の締結

市は、令和8年1月にDBO事業者と基本契約を締結する。

(14) 建設工事請負契約の締結

市は、令和8年2月に建設工事請負契約の仮契約を締結する。なお、仮契約は、令和8年3月の議会議決を得たときに本契約となる。

(15) 業務委託契約の締結

市は、令和8年2月に設計業務委託契約及び工事監理業務委託契約の仮契約を締結する。なお、仮契約は、建設工事請負契約が本契約となった際に本契約となる。

(16) 事業用定期借地契約の締結

市は、民間収益事業の供用開始に合わせて事業用定期借地契約を締結し、公正証書を作成する。

4 応募者の資格等

(1) 応募者が備えるべき資格

ア 応募者の構成等

本事業への応募者は、複数の企業で構成されるグループとし、応募者の構成等は以下のとおりとする。なお、応募者のうち、応募手続き、供用開始までの本事業全体のとりまとめ及び市と構成企業の調整窓口を行う者を「代表企業」、代表企業以外の企業を「構成企業」という。

また、参加表明書提出時に民間収益事業者の企業名の提出は必須としないが、事業の業種、業態、規模感等を明らかにすること。

同一の者が複数の業務を兼ねて行うことを妨げないが、同一の者又はその者の子会社又は親会社が、建設業務を行う者と工事監理業務を行う者を兼ねることはできない（「子会社」とは、会社法第2条第3号及び会社法施行規則第3条の規定による子会社をいい、「親会社」とは、会社法第2条第4号及び会社法施行規則第3条の規定による親会社をいう。以下同じ。）。

応募者は、他の応募者の代表企業及び構成企業になることはできない。

- (ア) 本施設及び外構・広場の設計業務を行う者（以下「設計企業」という。）
- (イ) 本施設及び外構・広場の工事監理業務を行う者（以下「工事監理企業」という。）
- (ウ) 本施設及び外構・広場の建設業務を行う者（以下「建設企業」という。）
- (エ) 本施設及び外構・広場の維持管理業務を行う者（以下「維持管理企業」という。）
- (オ) 本施設及び外構・広場の運営業務を行う者（以下「運営企業」という。）
- (カ) 本施設及び外構・広場のプロジェクトマネジメント業務を行う者（任意）（以下「プロジェ

クトマネジメント企業」という。)

- (キ) 民間収益事業を行う者（市と直接、事業用定期借地契約を締結する者を指し、以下「民間収益事業者」という。)

イ 市内事業者の参画

市内事業者の参画は、市の地域経済の活性化につながることから、より多くの参画を期待し、市内事業者からの関心表明を提出した者は加点評価することとしている。

なお、ここでいう市内事業者は、竹原市内に本社（本店）又は支店（営業所）を有するものとする。

ウ 応募者の参加資格要件（共通）

次のいずれかに該当する者は、応募者になれない。ただし、民間収益事業者は、(ウ) 及び (エ) については、この限りではない。

- (ア) 法人でない者
- (イ) 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当する者
- (ウ) 設計企業・工事監理企業・建設企業で、市の建設工事、測量・建設コンサルタント等業務の入札参加資格者名簿に登録していない者
※市の入札参加資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。
- (エ) 維持管理企業・運営企業で、市の物品・委託役務等の入札参加資格者名簿に登録していない者
※市の入札参加資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。
- (オ) 参加表明書の受付締切日から提案書類の提出締切日までの間において、市から入札参加資格停止の措置を受けている者
- (カ) 会社更生法第 17 条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、更生計画が認可された者）を除く。）
- (キ) 民事再生法第 21 条の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生計画が認可された者（建設業務を行う者にあつては、これらの手続開始の決定後に受けた経営規模等評価結果通知書・総合評定値通知書を有し、かつ、再生計画が認可された者）を除く。）
- (ク) 旧破産法（大正 11 年法律第 71 号）又は破産法に基づき破産の申立て、又は旧和議法（大正 11 年法律第 72 号）に基づき和議開始の申立てがなされている者
- (ケ) 手形交換所における取引停止処分を受けている者、主要な取引先から取引停止を受けている者及び経営状態が著しく不健全である法人
- (コ) 子会社又は親会社が(オ)から(ク)までのいずれかに該当する法人

- (サ) (仮称) 竹原市複合交流拠点施設整備運営事業提案審査委員会の委員が属する企業又はその企業の子会社若しくは親会社
- (シ) 市が、本事業についてアドバイザー業務を委託している日本工営都市空間株式会社及び株式会社 YMFG ZONE プラニング並びにこれらの企業の子会社又は親会社

エ 応募者の参加資格要件（業務別）

設計企業、工事監理企業、建設企業、維持管理企業、運営企業は、上記ウの要件のほか、次の（ア）から（オ）までの要件をそれぞれ全て満たすこと。

竹原市競争入札参加有資格者名簿に登録されていない者は、インターネットを利用し、市ホームページの電子入札システムを使用した電子申請及び必要書類郵送（又は持参）により、参加表明書の受付締切日までに登録を完了すること。

民間収益事業者は、次の（カ）の要件を全て満たすこと。

（ア） 設計企業

設計業務を行う者は、次の a 及び b の要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、a の要件は全ての者で該当し、b の要件は 1 者以上が該当すること。

a 建築士法第 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。

b 平成 27 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した設計業務で、延床面積 1,000 m²以上の次に示す図書館（図書館を含む複合施設の場合は、図書館の専有面積が 1,000 m²以上であること）又は、延床面積 3,000 m²以上の子育て支援施設もしくは地域交流機能等を含む複合公共施設の基本設計及び実施設計実績（新築工事、元請に限る。）を有すること。また、公共施設の基本設計及び実施設計の実績（施設種類・規模等は問わない。）を有する者を、設計業務の責任者として配置すること。

- ・図書館法第 2 条に基づく図書館
- ・国又は特別な法律により設立された法人の図書館
- ・大学に付属する図書館

（イ） 工事監理企業

上記（ア）の設計企業と同等の要件で工事監理業務の実績を有すること。ただし、b に示す設計業務の責任者の配置に関する要件は含まないものとする。

（ウ） 建設企業

建設業務を行う者は、次の a から c までの要件を全て満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、a 及び b の要件は全ての者で該当し、c の要件は 1 者以上が該当すること。

a 建設業法第 15 条の規定に基づく建築工事業に係る特定建設業の許可を有していること。

b 市の競争入札参加有資格者名簿において、業種「建築一式工事」に登録され、「等級区分 A ランク」であること。ただし、竹原市に本社を置く者（以下「市内業者」という。）については、

「建築一式工事」に登録かつ「等級区分Aランク」を有する者と構成して参加する場合に限り、「建築一式工事」の条件は免除とし、関連業種の登録での企業も参画可とする。

- c 平成27年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間に完了した建設業務で、延床面積1,000㎡以上の次に示す図書館（図書館を含む複合施設の場合は、図書館の専有面積が1,000㎡以上であること）又は、延床面積3,000㎡以上の子育て支援施設もしくは地域交流機能等を含む複合公共施設の施工実績（新築工事、元請に限る。）を有すること。また、共同企業体の構成員として履行した実績も認めるが、その出資割合が総支出額の10分の2以上で、その内容が契約書の写しの提出等で証明できる場合に限る。

- ・図書館法第2条に基づく図書館
- ・国又は特別な法律により設立された法人の図書館
- ・大学に付属する図書館

（エ） 運営企業

運営業務を行う者は、次のa及びbの要件を全て満たすこと。運営企業が複数の場合は、それぞれ1者以上が該当すればよいものとする。

- a 平成27年4月1日から参加表明書の受付締切日までの間に、図書館法第2条に基づく図書館の運営業務を自ら実施するか、指定管理、業務委託等の形態により、単独企業、共同企業体の構成員又は共同企業体から委託を受ける企業としての実績を有していること。また、図書館長は、公共図書館において3年以上の責任者としての勤務経験又はそれに準ずる経営管理能力を備えていること。
- b 子育て支援機能運営業務に関する参加資格要件は求めないが、供用開始までに、以下の要件を満たす事業者を配置すること。

①法人としての資格要件

- ・社会福祉法人、学校法人、医療法人、特定非営利活動法人又は民間事業者等（任意団体を含む。）の団体

②配置人員に関する要件

以下の者を配置できること。

- ・業務責任者：1名
（公共・民間を問わず子育て支援施設において3年以上の責任者としての経験経験又はそれに準ずる経営管理能力を有する者）
- ・業務副責任者：1名
- ・一時預かり業務：2名以上
（配置人員のうち2分の1以上は保育士資格を有する者）
- ・地域子育て支援拠点業務：2名以上
（子育ての知識と経験を有する専任の者）

③会社としての運営実績

- ・公共・民間を問わず、子育て支援に関して2年以上の活動実績があること

※なお、提案書提出段階において、上記の要件を満たす事業者からの関心表明を提出した者には加点評価することを検討しています。

(オ) 維持管理企業

平成 27 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に、1 年以上の複合公共施設全体の維持管理実績を有していること。なお、維持管理企業が複数の場合は、そのうちの 1 者以上が該当すること。

(カ) プロジェクトマネジメント企業（任意）

平成 27 年 4 月 1 日から参加表明書の受付締切日までの間に、1 年以上の公共施設全体のプロジェクトマネジメント業務実績を有していること。

(キ) 民間収益事業者

民間収益事業の実施に当たり必要な資格（許可、登録、認定等）を有すること。

(2) 参加資格の確認等

ア 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、参加表明書の受付締切日とする。

イ 参加資格要件の喪失

参加資格を確認後、優先交渉権者決定の日までの間に、参加資格要件を満たさなくなった場合は、原則として応募者の参加資格を取り消すものとする。ただし、以下の場合において、記載の要件を満たした場合は、引き続き有効とする。

(ア) 参加資格要件の確認基準日から応募及び提案に係る書類の提出の前日までに参加資格要件を喪失した場合

応募者のうち、1 ないし複数の法人が参加資格を喪失した場合において、参加資格を喪失しなかった法人（以下「残存法人」という。）のみ又は参加資格を喪失した法人（以下「喪失法人」という。）と同等の能力・実績をもつ新たな法人を応募グループとして加えたうえで、応募グループの再編成を市に申請し、提案書の提出までに市が認めた場合。ただし、残存法人のみで応募グループの再編成を市に申請する場合は、当該残存法人のみで本実施方針に定める応募者の参加資格要件を満たしていることが必要である。なお、当該申請では、喪失法人が行う予定であった業務を代替する法人の特定や、喪失法人が代表企業であった場合の新たな代表企業の特定も行うこととする（申し出の期限については、募集要項等において明らかにする。）。

(イ) 応募及び提案に係る書類の提出日から優先交渉権者決定日までに参加資格を喪失した場合

上記（ア）と同様とする。ただし、応募グループのうち、代表企業が参加資格要件を喪失した場合は、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

5 事業提案の審査及び優先交渉権者の決定に関する事項

(1) 事業提案の審査

市は、審査に係る公平性、透明性及び客観性を確保するため、学識経験者等で構成する審査委員会を設置する。審査委員会は、自ら定める事業者選定基準に従って事業提案の審査を行う。審査委員会の委員については、募集の公告時に公表する。なお、応募者は、1つの提案しか行うことはできない。

(2) 事業者選定基準

事業者選定基準は、募集の公告時に公表する。

(3) 優先交渉権者の決定

応募者から提出された提案書類を審査委員会が審査し、最優秀提案者及び次点提案者を選定する。その結果を踏まえて、市が最も優れていると認めた応募者を優先交渉権者とし、次点交渉権者とともに決定する。市は優先交渉権者と協議を行い、協議が整った場合には優先交渉権者と基本協定を締結する。また、基本協定を踏まえて、DBO 事業者と基本契約及び事業契約を、民間収益事業者と事業用定期借地契約を締結する。

なお、市は、優先交渉権者との間で基本協定の締結に係る協議等が整わなかった場合、次点交渉権者と協議等を行った上で基本協定を締結するものとする。

(4) 審査結果の公表

市は、優先交渉権者の決定後、審査結果を速やかに市ホームページ等で公表する。

(5) 優先交渉権者を決定しない場合

市は、事業者の募集、評価及び優先交渉権者の選定において、応募者がいない又はいずれの応募者も公的財政負担の縮減等の達成が見込めない等の理由により、本事業をDBO 事業及び民間収益事業として実施することが適当でないと判断した場合には、優先交渉権者を決定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに市ホームページ等で公表する。

(6) 著作権

応募者から提出された提案書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、市は、本事業に関する公表時及びその他市が必要と判断した場合には、優先交渉権者の提案書類の一部又は全部を無償で使用できる。また、優先交渉権者以外の応募者の提案書類については、本事業に関する公表を目的として、提案書類の一部を無償で使用できる。なお、提出を受けた書類は返却しない。

(7) 特許権等

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、応募者が負う。

第3 選定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

1 リスク分担の方法

(1) リスク分担の基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の基本的な考え方は、市と選定事業者が適正にリスクを分担することにより、より低廉かつ質の高いサービスの提供を受けることを目指すものであり、選定事業者が担当する業務については、選定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は、原則として選定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。

(2) 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び選定事業者間の責任分担は、原則として別紙「リスク分担表（案）」による。ただし、本実施方針におけるリスク分担を変更する合理的かつ明確な理由及びこれに類する意見及び提案があった場合には、必要に応じてリスク分担の変更を行うことがある。なお、最終的なリスク分担は、事業契約において定める。

(3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又はDBO事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。また、市及びDBO事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、募集要項等において示し、詳細については、事業契約において定めるものとする。

2 業務品質の確保

(1) 提供されるサービスの水準

本事業において実施する業務のサービス水準は、要求水準書（案）等において提示する。

(2) DBO事業者による業務品質の確保

DBO事業者は、業務のサービス水準を維持改善するよう、DBO事業者自ら、業務のマネジメント及びセルフモニタリングを実施する。詳細については、募集要項等において示す。

(3) 市による事業の実施状況のモニタリング

市は、選定事業者が事業契約書、事業用定期借地権設定契約書等に定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に定められた要求水準が達成されていることを確認するとともに、業務の実施状況、選定事業者の財務状況、民間収益事業の財務状況等を把握するために、モニタリングを行う。

モニタリングに必要な費用のうち、市が実施するモニタリングに係る費用は、原則として市が負担する。市が実施するモニタリングに必要となる書類の作成等に係る費用は、選定事業者の負担とする。詳細については、募集要項等において示すが、現時点で想定しているモニタリングの実施時期等は

次のとおりである。

ア 設計段階

市は、設計期間中、選定事業者が行う設計業務が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていることを確認する。

イ 建設段階

市は、工事期間中、定期的を選定事業者の実施する施工内容及び工事監理の状況を確認する。また、市が要請した場合には、選定事業者は施工内容の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

工事完成・施設引渡し時に、選定事業者は、施工記録を用意して、現場で市の確認を受ける。この際、市は、施設の状態が要求水準書等に定められた要求水準を満たしているか否かについて確認を行う。確認の結果、要求水準書等に定められた要求水準を満たしていない場合には、市は補修又は改造を求めることができる。

ウ 維持管理・運営段階

市は、選定事業者が行う維持管理・運營業務が要求水準書等に定められた要求水準を満たしていることの確認を定期的に行うとともに、選定事業者の財務状況についても確認する。

市は、民間収益事業者の実施する民間収益事業の状況について、要求水準書及び事業用定期借地権設定契約書に定められた内容に沿って実施されているか否かについての確認を定期的に行うとともに、民間収益事業に係る財務状況についても確認する。

(4) モニタリング結果についての対応

モニタリングの結果、選定事業者の実施する業務の内容や民間収益事業の内容が、要求水準書等に定められた要求水準や内容を満たしていないことが判明した場合には、市は業務内容等の速やかな改善を求める。加えて、本施設においては、サービス対価の減額等を行う。選定事業者は市の改善要求に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。サービス対価の減額等の具体的な考え方は、募集要項等の公告時に提示する。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1 立地条件

立地条件は以下のとおりである。

所在地	広島県竹原市中央5丁目1-35外		
敷地面積	約 15,390 m ²		
敷地所有者	竹原市		
前面道路	旧市庁舎東側：国道432号線 旧大型商業施設南側：市道北堀8号線 旧大型商業施設北側：市道北堀7号線 旧市庁舎西側：市道北堀14号線 竹原市民館西側：市道北堀19号線 竹原人権センター北側：市道北堀18号線 ※エリア内の市道は、建物配置計画において必要な場合は廃止も可		
交通アクセス	JR 呉線竹原駅から徒歩約5分		
位置及び敷地図			
現況	① 旧市庁舎	② 旧大型商業施設	③ 市民館等
用途地域	商業地域	商業地域	近隣商業地域
その他の地域地区	準防火地域	準防火地域	—
建ぺい率	80%	80%	80%
容積率	400%	400%	200%

2 施設の概要

(1) 公共施設（本施設）

第1-1-(4)-ア-(ア) のとおり。

(2) 外構・広場

第1-1-(4)-ア-(イ)のとおり。

(3) 民間収益施設

ア 提案を期待する施設

本事業のコンセプト並びに市が策定した竹原中心市街地地区まちづくりビジョン及び竹原市複合施設整備基本計画等の関連計画における考え方と合致し、集客力の向上など地域全体のにぎわいの創出や活性化に寄与する施設、交流人口の拡大及び定住人口の拡大に寄与する施設、本事業で整備する公共施設や周辺の施設との連携を図るなど、周辺地域との調和に資するような施設を期待している。

イ 提案を認めない施設

- (ア) 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条に規定される風俗営業や性風俗関連特殊営業に供する施設
- (イ) 興行場法第1条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
- (ウ) 射幸心を刺激する娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
- (エ) 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
- (オ) その他、本事業の目的との適合の観点でふさわしくない施設

3 土地の貸付等

(1) DBO 事業に関する市有地の使用

DBO 事業者は、当該事業の用に供するため、本施設の設計・建設期間中は事業用地のうち本施設及び外構・広場の整備用地を使用することができる。

(2) 民間収益事業に関する市有地の貸付

ア 市は、民間収益事業の用に供するために、事業用地のうち民間活用用地に事業用借地権（借地借家法第23条に規定する借地権）を設定し、民間収益事業者には有償で貸し付ける。定期借地権は賃借権とする。

イ 市と民間収益事業者との間で締結する事業用定期借地契約の期間は、15年～30年とし、民間事業者の提案に基づき市と協議のうえ定める。民間活用用地については、借地期間満了の際、市と民間収益事業者の協議により合意した場合は、新たに事業用定期借地契約を締結することができるものとする。

ウ 借地料は、市が示す基準単価 496 円/坪（月額）以上であることを条件に、選定事業者が提案した借地料の単価とする。民間収益事業者が市に支払う月額借地料は、当該単価に民間活用用地の面積を乗じた価格とする。なお、民間収益事業に伴う建設工事に当たっては、公共施設部分の整備と期間及び敷地の重複利用が見込まれるため、必要な期間及び面積相当について、市議会の議決を前提に、事業用定期借地契約によらず使用貸借契約とする予定としている。

エ 借地料は、貸付開始後3年ごとに改定できるものとする。改定方法の詳細は募集要項に提示する。

オ 民間収益事業者は、定期借地権設定時に保証金を市に預託する。預託期間中、市は保証金に利息

は付さない。市は、事業用定期借地契約の終了に伴い、民間収益事業者が預託した保証金から、民間収益事業者の市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還する。保証金の詳細は、募集要項に提示する。

第5 事業契約等の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業計画又は事業契約の解釈について疑義が生じた場合、市と選定事業者は、誠意を持って協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置によることとする。また、事業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。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

本事業において事業の継続が困難となった場合には、次の措置を執ることとする。

1 選定事業者に契約不履行の懸念等が生じた場合

選定事業者の提供するサービスが、事業契約に定める要求水準を下回る場合、その他事業契約又は事業用定期借地契約に定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、債務不履行又はその懸念が生じた場合、市は選定事業者に対して改善勧告を行い、一定期間内に改善計画の提出及び実施を求める。選定事業者が当該期間内に改善することができなかつたときは、市は事業契約又は事業用定期借地契約を解除することがある。なお、詳細は、事業契約及び事業用定期借地契約で定めるものとする。

2 その他の事由により事業の継続が困難となった場合

事業契約及び事業用定期借地契約に定める事由ごとに、責任の所在による改善等の対応方法に従う。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援に関する事項

1 法制上及び税制上の措置

選定事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによることとする。なお、現時点では、本事業に係るこれらの措置等は想定していないが、今後、法制や税制の改正により措置が可能となる場合、市と選定事業者で協議するものとする。

2 財政上及び金融上の支援

選定事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市は選定事業者がこれらの支援を受けることができるよう努める。

3 その他の事項

市が支払う設計・建設等に係る対価の一部は、国庫交付金をもって充当することを予定しているので、選定事業者は市の申請手続に協力するものとする。

第8 その他

1 議会の議決

事業契約等に係る債務負担行為の設定に関する議案は、令和7年6月に市議会定例会に提出する予定である。

また、事業契約の締結に関する議案は、令和8年2月に市議会定例会に提出する予定である。

2 提案に伴う費用負担

参加表明書及び提案書類の作成・提出など、応募者の提案に係る費用は、全て応募者の負担とする。

3 情報公開及び情報提供

市は、市ホームページ等と通じて適宜、本事業に関する情報を提供する。

4 問合せ先

担当部署：竹原市 企画部 企画政策課 公共施設再整備担当
住 所：〒725-8666 竹原市中央五丁目6番28号
電 話：0846-22-1568
E-mail : koukyou@city.takehara.lg.jp

別紙 リスク分担表 (案)

(凡例「○」主たる負担者、「△」従たる負担者)

1. 共通事項

リスクの種類	リスクの内容		負担者	
			市	DBO事業者
計画変更	市の指示による事業内容・用途の変更に関するもの		○	
施策変更	市の施策の変更(本事業に影響を及ぼすもの)によるもの		○	
公募書類	募集要項等の誤りによるもの		○	
資金調達	市が必要な資金を調達できない場合		○	
	選定事業者が必要な資金を調達できない場合			○
法令変更	本事業に直接関係する法令の新設・変更(税制度を除く)によるもの		○	
税制度の変更	税制度の改正による、選定事業者の収支の影響	法人税の変更によるもの		○
		本事業に直接関係する法令に基づく税制度の変更による増減	○	
		市の支払うサービス対価に係る消費税の変更によるもの	○	
		本施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○	
許認可の遅延等	DBO事業者の責めによらない許認可取得の遅延に関するもの		○	
	上記以外のDBO事業者が実施する許認可取得の遅延に関するもの			○
住民対応	本事業を行政サービスとして実施すること及び市からの提示条件に関する住民運動等		○	
	上記以外の調査・工事等のDBO事業者の業務に関する住民運動等			○
契約締結	市の責めにより事業契約が締結できない場合		○	
	DBO事業者の責めにより事業契約が締結できない場合			○
	上記以外(例:市議会の不承認等)により事業契約が締結できない場合		△	△
不可抗力	不可抗力(暴風、豪雨、洪水、高潮、地震、落盤、火災、騒乱、暴動その他の市又は選定事業者のいずれの責めにも帰すことのできない自然的又は人為的な現象をいう。)に伴い、設計又は工期の変更、設備の修復等により、DBO事業者の経費の増加及び事業契約の履行不能		△	△

※リスク負担者が市及びDBO事業者の両方となっているリスクについては、それぞれの具体的な負担割合を事業契約書(案)で示す予定。(以下、同様の箇所について同じ)。

2. 設計・建設段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	DBO事業者
測量調査	市が行った調査の不備、誤り等によるもの	○	
	DBO事業者が行った調査の不備、誤り等によるもの		○
土壌汚染	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない土壌汚染が発見された場合	○	
埋蔵文化財	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○	
用地	市が事前に公表した資料に明示されているもの		○
	市が事前に公表した資料からは予見できない地中障害物等が発見された場合	○	
設計	設計の不備、誤り等によるもの		○
設計変更	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による設計変更に伴うもの	○	
	上記以外の事由による設計変更に伴うもの		○
建設工事の遅延・未完工	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事の遅延や未完工	○	
	不可抗力による建設工事の遅延や未完工	△	△
	上記以外の事由による建設工事の遅延や未完工		○
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレ	△	△
建設工事費	市の責めに帰すべき事由（提示条件、指示の不備や要求水準の変更等）による建設工事費の増大	○	
	不可抗力による建設工事費の増大	△	△
	上記以外の要因による建設工事費の増大		○
性能	市の要求する性能に達しない場合の改善リスク、その他損害に関するリスク		○
工事監理	工事監理の不備、誤り等によるもの		○
第三者等への賠償	建設工事の施工により、第三者に損害を及ぼした際の賠償金支払義務の発生		○
	建設工事の施工に伴い通常避けることができない騒音、振動、地盤沈下、地下水の断絶等の理由により、第三者に損害を及ぼした際の賠償金支払義務の発生（ただし、選定事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものを除く。）	○	
地盤沈下	建設工事に伴う地盤の沈下による、建設工事費の増加		○

3. 維持管理・運営段階

リスクの種類	リスクの内容	負担者	
		市	DBO事業者
施設瑕疵	施設の引渡後、構造耐力上重要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、10年以内に隠れた重大な瑕疵が見つかった場合		○
	施設の引渡後、構造耐力上重要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について、11年以降に隠れた重大な瑕疵が見つかった場合	○	
性能	市の要求する性能に達しないために必要となる改善、その他損害に関するもの		○
物価変動	維持管理・運営期間中のインフレ・デフレ	△	△
業務費の変動	市の責めによる事業内容・用途の変更等に起因する業務費の変動	○	
	不可抗力に起因するもの	△	△
	上記以外の要因による業務費の変動		○
光熱水費変動	維持管理等期間中の光熱水費の変動	△ [※]	△ [※]
自主事業	自主事業の実施に係る全てのリスク		○
施設・備品の損傷・盗難等	不可抗力に起因する損傷等	△	△
	DBO事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
	上記以外の要因による損傷等	○	
債務不履行	サービス水準の未達その他のDBO事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
	支払債務の不履行その他の市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
支払遅延・不能	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
第三者等への賠償	DBO事業者が管理者の注意義務を怠ったことによる騒音、振動、臭気等の発生による賠償		○
	上記以外に起因する事故等の発生による賠償	○	
施設明渡	施設移管手続きに伴う諸費用の発生、事業会社の清算手続きに伴う損益等		○
	事業期間終了時における要求水準の保持		○

※物価変動に伴い一定水準以上の料金が増減した場合、市が負担する。詳細は事業契約書に定める。