

## 質問回答書

業務名：竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

番号	実施要領・仕様書等の項目	質問	回答
1	仕様書 P1 2.業務目的 【令和6年度発注予定業務】	令和6年度に発注を予定されている3つの業務について、現時点で想定されているスケジュールをお示してください（建築モデルの確定時期、市民ワークショップの開催時期、まちづくりビジョンの策定時期など）。	<p>①竹原市複合施設の整備における建築物モデル構築及び市民ワークショップの運営業務 →WS開催時期 7月、9月、11月（予定） 建築物モデル12月確定予定</p> <p>②令和6年度（仮称）竹原中心市街地まちづくりビジョン検討業務 →11月公表予定</p> <p>③令和6年度 竹原市複合公共施設整備事業の支援に関する検討業務（都市再生機構） →10月末モデルプラン完成予定</p>
2	仕様書 P1 2.業務目的、下から6行目	外部アドバイザーとの連携等と連携・調整との記載がありますが、対象となる外部アドバイザー等及び当該外部アドバイザー等と連携・調整が必要な事項のご想定があれば確認をさせていただきます。	<p>①外部アドバイザー ・山口大学 宋教授 ・NOZa-maru（ノザマル）代表 野崎 俊佑氏 ・株式会社SOCI代表 大藪 善久氏 ※令和6年度は1名追加する予定で調整中</p> <p>②アドバイザーとの連携・調整事項 まちづくりビジョン、複合施設整備基本計画を策定するため、公共空間の利活用、施設の配置計画、建築計画、施設の活用方法、市民参画などに係る専門的な知見からの助言 また、事業者を募集するための要求水準書等の作成に係る専門的な知見からの助言 1回/月程度のWEB会議による定期的な意見協議を実施している。</p>

## 質問回答書

業務名：竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

番号	実施要領・仕様書等の項目	質問	回答
3	仕様書 P1 3.業務内容、(2)モデルプランの検討(修正、追加検証の実施)	令和6年度 竹原市・・・(都市再生機構発注)で検討されるモデルプランの成果を確認させてください。仕様書P2に記載の①公共機能(図書館等)と②民間機能(小売等)の内容、用途、延床面積等は確定され、かつ、それらの諸室等の配置が反映された概略の配置図、各階の平面図、立面図等のほか、動線計画、設備計画等が含まれ、本業務では、それらの修正が必要な場合のみに対応するとの理解で間違いありませんでしょうか。	竹原市複合施設整備計画の策定に係るモデルプランは、概ね延床5,800㎡を踏まえて作成中であります。モデルプランは、ゾーニング図、各階の平面図、諸室配置図を作成し、各種条件を満たす施設整備が可能であることを技術的に確認し、概算事業費を算出するために作成いたします。民間機能については、本業務で実施するサウンディング調査などを参考としてモデルプランに反映させる予定としております。要求水準書等を検討していく中で、不足している資料等があれば本業務で実施する予定としております。
4	仕様書 P2 3.業務内容、(4)概算事業費の検討	概算事業費については、仕様書P1、2業務目的に記載の過年度業務では検討が一切されておらず、本業務で新規に検討するとの理解で間違いありませんでしょうか。	過年度業務において、他団体の類似施設の全体事業費及び延床面積から㎡当たりの単価を算出し、本事業における概算事業費を算出しております。本業務においては、現在検討中のモデルプランを踏まえて、より詳細で、精度の高い概算事業費を算出することを想定しております。
5	仕様書 P2 3.業務内容、(6)民間収益施設の導入検討	①に記載の「市が保有する余剰地」とは、仕様書P7の事業敷地の状況のうちC-1旧ゆめタウン跡地が該当するとの理解で間違いありませんでしょうか。	モデルプランの検討においては、C-1旧ゆめタウン跡地も含めて、複合施設及び民間機能の配置計画を総合的に検討しております。そのため、C-1旧ゆめタウン跡地が「市が保有する余剰地」となることが決定しているものではありません。

## 質問回答書

業務名：竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

番号	実施要領・仕様書等の項目	質問	回答
6	仕様書 P2 4. 業務内容、(10) その他	「令和7年度業務を令和6年度業務として実施することも想定している」とは、本業務の受託者の提案に基づき、市と受託者の協議のうえ、実施することもあり得るとの解釈で間違いないでしょうか。	仕様書に記載している令和7年度業務を前倒して実施することもあり得ると考えておりますが、各年度の支払限度額の調整なども含めて、市と受託者の協議のうえ、事業を実施することを想定しています。
7	仕様書 P4 4. (5) 審査委員会の運営支援	審査委員会の運営支援について、「5回」との記載がありますが、こちらの回数を変更することは可能でしょうか。また、現時点で各回にて想定している議事などありましたらお示しください。	審査委員会の開催は、標準的な回数を計上しているもので、募集要領・要求水準書等の検討状況、事業スキーム、事業者の参加者数などを踏まえて、増減することはあり得ると考えております。 現時点で、各回の議事は検討しておりません。
8	実施要領P3	「令和5年度成果品については、参加資格を満たした事業者が、企画提案書を作成するために提供を求めた場合においてのみ閲覧可能とするが、外部へ情報漏洩等がないように取り扱うこと」とありますが、閲覧を行う場合は、令和6年6月12日(水)の提出依頼の通知以降ということでしょうか。	事業者の準備期間を考慮し、参加表明提出期限以降の6月10日(月曜日)以降といたします。 なお、閲覧を希望する場合は、市の担当者と事前調整をお願いします。
9	10 参加資格の確認	また、閲覧方法については、メールによるデータでの閲覧もしくは、市役所窓口での閲覧など想定はございますか。	市役所当課窓口で、データ又は紙ベースの閲覧を考えております。
10	実施要領P4 11 企画提案書の作成及び記載上の留意事項	企画提案書の文字の大きさは10.5ポイント以上とありますが、図表中の文字は、別の扱いと捉えてよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。

## 質問回答書

業務名：竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

番号	実施要領・仕様書等の項目	質問	回答
11	実施要領 P6 16 審査基準	<p>企業の実績として、配点を最大3点としている一方で判断基準では、会社実績として同種実績を有していれば2点となっております。満点（3点）の条件を改めて教えていただけますでしょうか。</p>	<p>判断基準 <b>誤</b>) 会社実績として同種実績を有していれば<b>2</b>点（共同企業体の参加企業も評価の対象とする。） <b>正</b>) 会社実績として同種実績を有していれば<b>3</b>点（共同企業体の参加企業も評価の対象とする。） <u>上記のとおり訂正いたします。</u></p>
12	実施要領 P6 16 審査基準	<p>管理技術者及び担当技術者の実績について、「同種及び類似業務の実績がある場合の配点は、同種業務のみ評価する」とありますが、例えば3件中、同種1件、類似2件の場合は、どういった扱いになりますでしょうか。</p>	<p>審査基準（判断基準）に記載のとおりです。 同種及び類似業務の実績がある場合の配点は、同種業務のみ評価する。</p>
13	仕様書 P1 2 業務目的	<p>令和6年度に市において発注の以下の業務について、具体的な業務内容及び業務スケジュール等、現時点で決まっていることがあれば共有いただけますでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・竹原市複合施設の整備における建築物モデル構築及び市民ワークショップの運営業務</li> <li>・令和6年度（仮称）竹原中心市街地まちづくりビジョン検討業務</li> <li>・令和6年度竹原市複合公共施設整備事業の支援に関する検討業務</li> </ul>	<p>1の回答の通りです。</p>

## 質問回答書

業務名：竹原市複合施設整備PPP/PFI導入可能性調査及び事業者募集選定支援業務

番号	実施要領・仕様書等の項目	質問	回答
14	仕様書 P3 3 業務内容 (1) 基本計画検討とりまとめ	「昨年度までに実施した基本計画の・・・」とありますが、既に基本計画を策定済みということでしょうか。 (1) 基本計画検討とりまとめの意図をご教示ください。	令和5年度は、複合施設への導入機能、施設の規模、必要駐車場台数、敷地計画、施設コンセプト等を検討したものであります。 令和6年度は、令和5年度の成果を踏まえて、モデルプランの検討、本業務で実施する維持管理運営計画、概算事業費の検討、事業手法・スキーム検討、サウンディング調査、VFMの検討などを実施し、令和5年度成果及び令和6年度成果を複合施設整備基本計画として取りまとめるものです。
15	仕様書 P4 11 企画提案書の作成及び記載上の留意事項 (2) イ特定テーマについての企画提案	イ特定テーマについての企画提案のみ、様式の縦横指定がございませんが、任意ということよろしいでしょうか。一方で、様式7下部には、「企画提案書の用紙はA4横とし、…」との記載がありますが、どちらが正でしょうか。	様式7に記載している通り、A4横としてください。
16	その他	庁内プロジェクトチーム（市議会一般質問会議録検索により確認）で検討された、新たな施設整備に向けた先進事例の視察や事例研究などの成果品の共有は可能でしょうか。	過年度成果品と同様に、参加資格を満たした事業者が、企画提案書を作成するために提供を求めた場合においてのみ閲覧対応するものとします、