

# 安芸市新複合交流施設 (旧市庁舎跡地)整備PFI事業

募集要項等に関する説明会資料

令和8年7月15日

安芸市

# 本説明会の位置づけ

| 時期         | 内容                                          |
|------------|---------------------------------------------|
| 令和7年10月1日  | <a href="#">旧市庁舎及び旧安芸中学校跡地活用に関する基本計画の公表</a> |
| 令和7年12月8日  | <a href="#">実施方針の策定の見通しの公表</a>              |
| 令和7年12月25日 | <a href="#">実施方針及び要求水準書（素案）の公表</a>          |
| 令和8年1月29日  | 実施方針等に関する説明会及び現地見学会の開催                      |
| 令和8年3月13日  | <a href="#">実施方針等に関する質問及び意見等への回答の公表</a>     |
| 令和8年4月17日  | <a href="#">実施方針等に関する個別対話結果の公表</a>          |
| 令和8年5月1日   | <a href="#">実施方針及び要求水準書（素案）の改訂版の公表</a>      |
| 令和8年7月3日   | <a href="#">特定事業の選定<br/>募集要項等の公表</a>        |
| 令和8年7月15日  | 募集要項等に関する説明会の開催                             |



実施方針等に関する説明会時点からの更新・変更点、優先交渉権者選定基準の内容を中心に説明

# 目次

## 1 開会

## 2 事業に関する基本情報

- 2.1 事業の背景・目的
- 2.2 事業用地周辺の状況
- 2.3 事業用地の概要
- 2.4 事業の基本方針
- 2.5 事業スキーム

## 3 実施方針等の公表時からの改訂事項

- 3.1 事業内容に関する事項
- 3.2 応募者等の構成及び参加・資格要件
- 3.3 審査及び事業者の選定に関する事項
- 3.4 総則
- 3.5 複合交流施設整備の基本方針
- 3.6 施設全体の要求水準
- 3.7 機能ごとの要求水準
- 3.8 設計業務に関する要求水準
- 3.9 建設業務に関する要求水準
- 3.10 開業準備業務に関する要求水準
- 3.11 維持管理業務に関する要求水準
- 3.12 運営業務に関する要求水準
- 3.13 任意事業に関する要求水準

募集要項

要求水準書  
(案)

## 4 サービス対価の構成及び支払い方法

- 4.1 サービス対価の構成と事業者収入
- 4.2 サービス対価の支払い方法

## 5 優先交渉権者選定基準に関する事項

- 5.1 優先交渉権者選定の流れ（募集要項等の作成～資格審査）
- 5.2 優先交渉権者選定の流れ（提案審査）
- 5.3 優先交渉権者選定に係る審査方式等について
- 5.4 内容審査に係る評価項目及び配点について

## 6 今後のスケジュール

- 6.1 事業開始に向けたスケジュール
- 6.2 募集要項等に関する質問の受付①
- 6.3 募集要項等に関する個別対話①

## 7 閉会

1

開会

# 2

## 事業に関する基本情報

## 2.1 事業の背景・目的

実施方針等に関する  
説明会資料からの再掲

- 安芸市は、**南海トラフ地震等の大規模災害時における防災拠点機能及び行政機能の維持を目的に**、令和6年1月に、旧市役所庁舎（以下、「旧市庁舎跡地」。）から、土居地区の県道高台寺川北線・インター線交差点南西部高台へ新庁舎を整備・移転した。
- 旧市庁舎跡地は、土佐くろしお鉄道ごめん・なはり線安芸駅に近接する重要な拠点であるところ、今後より一層深刻化する少子高齢化に伴う人口減少や、人生100年時代の到来などといった社会・経済構造の変化、大規模災害等に対する市民の安全性を念頭に、その周辺地域に便益をもたらすことに止まらず、**市の新たな魅力創出や地域活性化に大きく寄与するような活用方法**が求められている。
- これらのことを踏まえ、令和6年3月に「旧市役所庁舎及び旧市立安芸中学校跡地活用基本構想」を策定し、旧市庁舎跡地に関する活用方針を定めた。さらに、令和7年9月には基本構想の内容を踏まえ、**事業の基本理念である「多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間」**の実現のために必要な具体的な導入機能や施設構成、事業手法などについて盛り込んだ基本計画を定めた。
- 本事業は、当該基本理念及び当該基本計画に基づき、**たくさんの人や世代、様々な活動をしている人たちが集まり、賑わいと活気あふれる安芸市のシンボルとなる新たな複合交流施設**を旧市庁舎跡地に整備するものである。

## 2.2 事業用地周辺の状況

実施方針等に関する  
説明会資料からの再掲

- 旧市庁舎跡地は、市街地の中心地に位置しており、北はごめん・なはり線が東西に走り、将来的にはさらに北側に高規格道路が整備される。南側は国道55号に面し、周辺には県総合庁舎や警察署、国の出先機関などの官公庁が集中しているほか、飲食店や商店街、大型量販店、宿泊施設等も位置している。
- また、南側近くには中心商店街が位置しており、令和4年度に策定した安芸市中心商店街等振興計画に基づき各シーズンを通して開催されるイベント等によって、新たな賑わいが生まれるなど、一定数の観光客・交流人口の流入がある。





## 2.3 事業用地の概要

実施方針等に関する  
説明会資料からの再掲

- 津波・地盤リスクの状況について、旧市庁舎敷地は、発生頻度の高い地震（L1）による津波で2～3メートル浸水し、**最大クラスの地震（L2）による津波で6.5メートル浸水する予測**が示されている。また、**西庁舎周辺の地盤では、液状化リスク**が指摘されている。

最大クラスの地震（L2）の際の津波浸水予測図





## 2.4 事業の基本方針

### 事業コンセプト

#### 【多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間】

- 多世代が交わり、地域を活性化させる賑わいの拠点
- 学びや情報発信、健康増進の拠点
- 誰もが安全・安心に利用できる施設
- 経済性や環境性に優れた、持続可能性の高い施設
- 民間と連携した事業効果の向上

### 導入機能

本事業にて整備する新しい複合交流施設の導入機能は以下のとおり。

|             |      |                       |                                                                                                            |
|-------------|------|-----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新複合<br>交流施設 | 公共施設 | 図書館機能                 | 従来行っていた貸出等の基本的なサービスを継続しつつ、情報収集や学習機会の提供機能を強化するとともに、子育て支援機能と連動させるなど、新たに交流や憩いの場も提供できる機能をもった施設とする。             |
|             |      | 文化ホール機能               | 従来の催しを開催できることを前提としつつ、新たな興行等にも対応できる音響や照明、楽屋機能等の設備を導入することで、市民の文化活動の発表から本格的な舞台芸術まで、幅広く文化・芸術を体験できる機能をもった施設とする。 |
|             |      | コミュニティ機能<br>(公民館機能含む) | 市民会館や女性の家、公民館機能として行っていた市民活動や文化活動を継続できる機能を前提に、昨今のニーズに応じた新たな活動や健康づくり、学習機会提供等につながる機能をもった施設とする。                |
|             |      | 子育て支援機能               | 子育て世帯や子ども向けの機能を充実させ、利用者層の拡大を図るとともに、子育てにやさしい地域づくりを目指すものとする。                                                 |
|             |      | 出張所機能                 | 旧地域包括支援センター内に設置している矢ノ丸出張所の機能を複合交流施設内に移転する。                                                                 |
|             |      | 防災機能                  | 大規模災害等によりライフラインが寸断された場合でも、緊急避難場所としての機能を継続させるための防災設備を整備する。                                                  |
|             |      | 共有機能                  | 交流スペース、事務室・受付窓口、倉庫、玄関ホール、トイレ、給湯室、屋外広場、駐車場ほか必要機能を整備する。                                                      |
|             | 民間施設 | 商業機能                  | 公共施設部分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ものを対象とし、事業者が利益を計上することも可能とする。                                               |

## 2.5 事業スキーム

### 事業方式

#### 【PFI方式（BTO）＋指定管理者制度】

施設の設計から建設、維持管理・運営までを一体的に発注し、民間事業者の創意工夫を最大限に発揮させるとともに、収益性を向上できる事業手法を採用する。

#### ➤ BTO（Build Transfer Operate）方式：

地域拠点の整備という事業内容を踏まえ、市が施設を所有することで、市の意思を事業実施に反映しやすくなるとともに、固定資産税等の租税負担がなくコスト面でのメリットが得られる。

#### ➤ 指定管理者制度：

民間事業者による公の施設の利用許可や利用料金の収受が可能であり、さらに民間事業者の提案に基づく自主事業の実施により、民間ノウハウを活用した施設の管理運営の実現が期待できる。

### 事業範囲

#### 1. 必須事業

- PFI法に基づき実施する業務であり、本事業内での実施を必須とする。
- 各業務内容の詳細は要求水準書（案）を参照すること。
  1. 統括マネジメント業務
  2. 設計業務
  3. 工事監理業務
  4. 建設業務
  5. 開業準備業務
  6. 維持管理業務
  7. 運営業務

+

#### 2. 商業機能の実施

- 市の事前の承認を得たうえで、任意事業として自ら提案・実施する収益事業（カフェやレストラン、ショップ等）を実施することができる。
- 対象施設又は対象施設用地内において、事業に係る全ての費用を事業者自らの負担で行う独立採算による事業とする。
- 多様な世代が交流し、賑わいやつながりを醸成する空間の創出に寄与することを目的として、関係法令を遵守し、対象施設の機能を阻害せず、公序良俗に反しない範囲で提案し、実施することができる。
- 整備する複合交流施設内にテナントとして事業者が入居し、事業者の負担によって、内装工事等の建設業務及び運営事務を実施することを想定している。

+

#### 3. 自主事業

- 市の事前の承認を得たうえで、任意事業として複合交流施設の目的に沿った内容のイベントや講座の開催、物販（自動販売機の設置含む）、広告事業等の自主事業を実施することができる。
- 対象施設又は対象施設用地内において、事業に係る全ての費用を事業者自らの負担で行う独立採算による事業とする。

# 3

## 実施方針等の公表時 からの改訂事項

## 3.1 募集要項\_事業内容に関する事項(1/3)

- 令和7年12月に公表した実施方針及び要求水準書（素案）（以下、総称して「実施方針等」）について、民間事業者からの質問・意見への回答及び個別対話の結果を踏まえ、令和8年5月1日に改訂版を公表した。今回公表した募集要項及び要求水準書（案）は、実施方針等の改訂版をもとに情報を更新・変更したものである。
- 以下に、応募者による参加表明及び提案に特に影響すると想定される、実施方針等に関する説明会時点からの主な改訂事項を示す。なお、その他の改訂事項を含む公募情報の詳細は各種公募資料を参照すること。

### 事業用地（募集要項p.3-4、要求水準書（案）p.2）

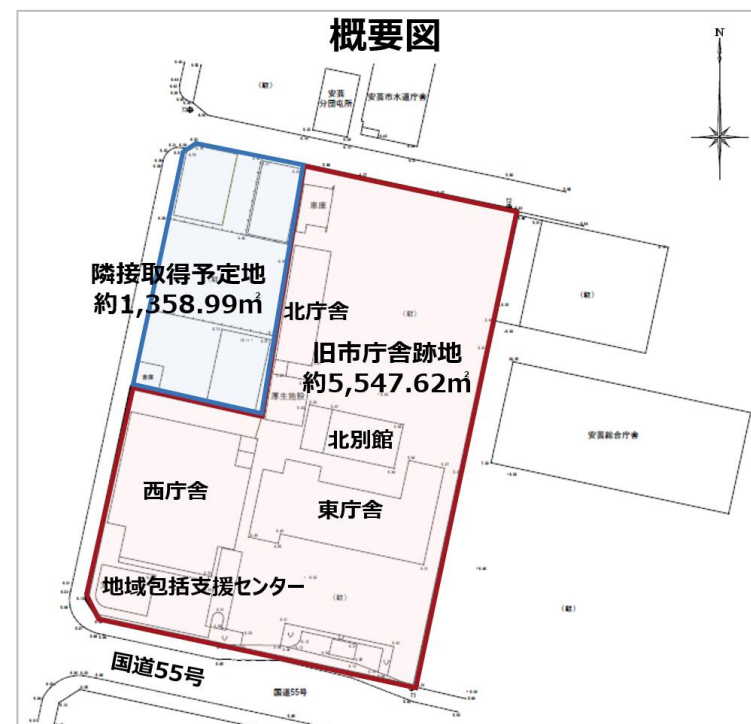
朱書き：新規追加・変更した内容（本章以下同じ）

#### 【改訂理由】

複合交流施設の整備にあたり、駐車場等のスペース確保や施設配置の最適化を図るため。

#### 【改訂内容】

- 事業用地は旧市庁舎跡地とこれに隣接する民有地（令和10年度以降に取得予定、以下「隣接取得予定地」という。）によって構成されるものとする。
- 隣接取得予定地については、市が取得できた場合には駐車場として活用することを想定している。なお、取得予定地における駐車場の整備及び維持管理は業務範囲に含むものとする。応募者は、当該土地を取得できない場合も考慮し、施設利用や敷地内動線に支障が生じない施設配置及び駐車場計画を提案すること。
- 隣接取得予定地上の建物は、本事業における解体・撤去工事業務の対象外とする。



## 3.1 募集要項\_事業内容に関する事項(2/3)

### 事業期間（募集要項p.8、要求水準書（案） p.6 ）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、施設整備スケジュールの柔軟化及び効率化に関する創意工夫の余地を拡大するため。

#### 【改訂内容】

事業期間は令和9年7月から令和28年3月までとする。事業期間中のスケジュールは以下のとおりである。なお、複合交流施設の供用開始時期を厳守することを前提として、設計から開業準備までの各期間については、事業者からの総合的な提案を認めるものとする。

| 年月               | 内容                    |
|------------------|-----------------------|
| 令和9年6月           | 特定事業契約の締結             |
| 令和9年7月～令和10年12月  | 複合交流施設の設計期間           |
| 令和10年1月～令和10年12月 | 既存施設の解体期間             |
| 令和11年1月～令和12年12月 | 複合交流施設の建設期間           |
| 令和13年1月～令和13年3月  | 開業準備                  |
| 令和13年4月          | 複合交流施設の供用開始           |
| 令和13年4月～令和28年3月  | 複合交流施設の維持管理・運営期間（15年） |

### 利用料金の設定（募集要項p.9、要求水準書（案） p.39）

#### 【改訂理由】

現施設の利用料金水準との整合を図る観点から、市が主体的に複合交流施設の利用料金を設定するため。

#### 【改訂内容】

- 事業者は、市が設定する施設の利用料金を、自らの収入として徴収することができる。
- 利用料金は、現施設の料金水準及び事業者の提案を踏まえたうえで、市が設定するものとする。また、利用料金を変更する場合も同様とする。



## 3.1 募集要項\_事業内容に関する事項(3/3)

### 提案価格の上限額（募集要項p.9）

#### 【改訂理由】

市が算定したサービス対価の上限額を明示するため。

#### 【改訂内容】

- ・ 本事業の実施にあたり、市が算定したサービス対価の上限額（以下、「提案上限額」という。）は、下記のとおりであり、応募者はこの価格を上限として提案すること。提案にあたっては、消費税率を10%として提案すること。

提案上限額：10,131,868,000円（税込）

- ・ なお、提案上限額のうち、サービス対価 A 及びサービス対価 B の合計上限額は7,047,368,000円（税込）、サービス対価 C の上限額は3,084,500,000円（税込）を目安とすること。

### 商業機能等を実施する場合の貸借料（募集要項p.10）

#### 【改訂理由】

商業機能等を実施する場合の貸借料に係る考え方を明示するため。

#### 【改訂内容】

- ・ 商業機能等を実施する場合の貸借料の設定及びその額については、応募者から提案された商業機能等の事業内容等を踏まえ、市と事業者との協議により最終的に決定する。
- ・ 応募者は、商業機能等の実施に当たり、貸借料の設定の有無及びその考え方について、事業提案書において示すこと。

## 3.2 募集要項\_応募者等の構成及び参加・資格要件(1/5)

### 応募者等の構成（募集要項p.15）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、応募グループ内での業務分担の柔軟化及び効率化に関する創意工夫の余地を拡大するため。

#### 【改訂内容】

ア 応募者は、本事業の業務内容を実施できる能力及び資金力等を備えた単独の企業又は以下の複数の企業で構成する応募グループとする。

| 名称         | 内容               |
|------------|------------------|
| 統括マネジメント企業 | 統括マネジメント業務にあたる企業 |
| 設計企業       | 設計業務にあたる企業       |
| 建設企業       | 建設業務にあたる企業       |
| 工事監理企業     | 工事監理業務にあたる企業     |
| 維持管理企業     | 維持管理業務にあたる企業     |
| 運営企業       | 運營業務にあたる企業       |
| その他企業（任意）  | 各業務の一部のみを担う企業    |

### 応募グループの取扱い（募集要項p.16）

#### 【改訂理由】

応募グループにおける構成員の変更に関する取扱いを明示するため。

#### 【改訂内容】

ア 参加表明書等の提出以降、応募者の構成企業又は協力企業の変更は原則として認めない。ただし、やむを得ない事情が生じた場合は、市と協議を行い、市が承認した場合に限り変更を認める。

## 3.2 募集要項\_応募者等の構成及び参加・資格要件(2/5)

### 単体企業又は応募グループの代表企業の要件（募集要項p.17）

#### 【改訂理由】

事業運営の安定性を確保する観点から、単体企業及び代表企業に求める資格要件を見直したため。

#### 【改訂内容】

単体企業又は応募グループの代表企業は、参加表明書等の提出期限時点において、以下のすべての要件を満たしていることを応募の要件とする。

(ア) 本事業に必要な業務実施体制を構築し、事業全体を統括できる者であること。

(イ) 安芸市入札参加者資格名簿（建設工事、建設コンサルタント又は物品・役務の提供等のいずれか）に登録されていること。~~ただし、登録されていない場合であっても、参加表明書等の提出の際に、次に掲げる書類の写しを提出するときには、このプロポーザルに限り参加できる。~~

~~① 登記簿謄本又は履歴(現在)事項全部証明書~~

~~② 財務諸表（貸借対照表及び損益計算書）等~~

~~③ 許認可証等~~

~~④ 直近年度の国税（法人税と消費税及び地方消費税）、都道府県税（事業税及び都道府県税）、市町村税の納税証明書（未納がないことが確認できるもの）~~

## 3.2 募集要項\_応募者等の構成及び参加・資格要件(3/5)

### 統括マネジメント企業の資格要件（募集要項p.17）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、統括マネジメント企業に係る資格要件を明示するため。

#### 【改訂内容】

統括マネジメント企業は以下の要件を満たすこと。

a 安芸市入札参加資格者名簿（建設工事、建設コンサルタント又は物品・役務の提供等のいずれか）に登録されていること。ただし、登録されていない場合であっても、参加表明書等の提出の際に、様式集及び記載要領に定める「応募者等の一般参加要件確認書（共通）」（様式8）に示す添付書類のほか、次に掲げる書類の写しを併せて提出する時には、このプロポーザルに限り参加できる。

- ・ 営業にあたり、資格、許可等を要する場合の許可証等
- ・ 資本関係又は人的関係に関する申告書

（市HP上の競争入札参加資格登録申請（物品・役務の提供等）の受付ページから入手してください。）

### 設計企業の資格要件（募集要項p.17）

#### 【改訂理由】

設計企業に係る実績要件を明確化するため。

#### 【改訂内容】

設計企業は以下の要件をすべて満たすこと。なお、複数の企業で設計業務を実施する場合は、aの要件はすべての者で該当し、b～gの要件は1者以上が該当すること。また、c～gに該当する者は必ずbにも該当すること。c～gの実績については、参加表明書等の提出期限時点において履行が完了しているものであること。

## 3.2 募集要項\_応募者等の構成及び参加・資格要件(4/5)

### 建設企業の資格要件（募集要項p.18）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、建設企業に係る資格要件水準を見直すため。

#### 【改訂内容】

##### b 単独の企業及びJVの代表構成員の要件

単独の企業及びJVの代表構成員となる企業は、「第3/4/(4)/イ/(ウ)/a」に定めるもののほか、次に掲げる事項を全て満たすこと。

(a) 安芸市入札参加資格者名簿に「建築一式工事」の登録がされていること。

(b) 最新の経営事項審査結果の「建築一式工事」に係る総合評定値（P）が1,000点以上の者であること。

### 工事監理企業の資格要件（募集要項p.19）

#### 【改訂理由】

工事監理企業に係る実績要件を明確化するため。

#### 【改訂内容】

工事監理企業は以下の要件をすべて満たすこと。なお、複数の企業で工事監理業務を実施する場合は、aの要件はすべての者が該当し、b～gの要件は1者以上が該当すること。また、c～gに該当する者は必ずbにも該当すること。c～gの実績については、参加表明書等の提出期限時点において履行が完了しているものであること。

### 維持管理企業の資格要件（募集要項p.19）

#### 【改訂理由】

維持管理企業に係る実績要件を明確化するため。

#### 【改訂内容】

b 延べ床面積5,000㎡以上の公共施設又は民間施設に係る1年以上の維持管理実績を有していること。

## 3.2 募集要項\_応募者等の構成及び参加・資格要件(5/5)

### 運営企業の資格要件（募集要項p.20）

#### 【改訂理由】

運営企業に係る実績要件を明確化するため。

#### 【改訂内容】

- b 図書館機能を有する公共施設又は民間施設に係る1年以上の運営実績を有していること。
- c 文化ホール機能を有する公共施設又は民間施設に係る1年以上の運営実績を有していること。
- d コミュニティ機能を有する公共施設又は民間施設に係る1年以上の運営実績を有していること。
- e 子育て支援機能を有する公共施設又は民間施設に係る1年以上の運営実績を有していること。

### その他企業の資格要件（募集要項p.20）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、その他企業に係る要件を明示するため。

#### 【改訂内容】

上記(ア)～(カ)以外の企業で、各業務の一部（什器備品の調達・設置業務や保安警備業務などを想定）のみを担う企業は、その他企業として参加すること。なお、その他企業は以下の要件を満たすものとする。

- a 安芸市入札参加資格者名簿（建設工事、建設コンサルタント又は物品・役務の提供等のいずれか）に登録されていること。ただし、登録されていない場合であっても、「第3/4/(4)/イ/(ア)」ただし書きの要件を満たす場合には、このプロポーザルに限り参加できる。



## 3.3 募集要項\_審査及び事業者の選定に関する事項

### 委員会の構成（募集要項p.21）

#### 【改訂理由】

審査及び事業者の選定に関する事項を定めるとともに、審査委員への不当な働きかけを防止し、公正な競争環境を確保するため。

#### 【改訂内容】

市が設置する審査委員会は、次に示す外部有識者及び安芸市職員によって構成される（委員名は五十音順。）

| 氏名     | 所属・役職等                     |
|--------|----------------------------|
| 植野 浩二  | 安芸市 副市長                    |
| 宇都宮 千穂 | 高知県立大学 地域共生学研究機構 副機構長・教授   |
| 宇根 祥智  | 安芸市教育委員会 生涯学習課 課長          |
| 川田 保雄  | 株式会社四国銀行 安芸支店 支店長          |
| 関 幸子   | 東洋大学大学院 経済学研究科 客員教授        |
| 西邨 出   | 安芸市観光協会 会長                 |
| 吉岡 聡司  | 高知工業高等専門学校 ソーシャルデザイン工学科 教授 |

なお、応募者やそれと同一と判断される団体等が、募集要項等の公表後から本事業の優先交渉権者の選定までの間に、委員に面談を求めたり、応募者のPR資料を提出したりするなどによって、当該応募者を有利に又は他の応募者を不利にするよう働きかけることを禁止する。また、審査委員会での協議内容等について聴取することも禁止する。これらの禁止事項に抵触したと審査委員会又は市が判断した場合には、当該応募者は参加資格を失うものとする。

## 3.4 要求水準書(案)\_総則

### 要求水準の変更に伴う契約変更（要求水準書（案）p.10）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、要求水準の変更に係る手続きを明確化するため。

#### 【改訂内容】

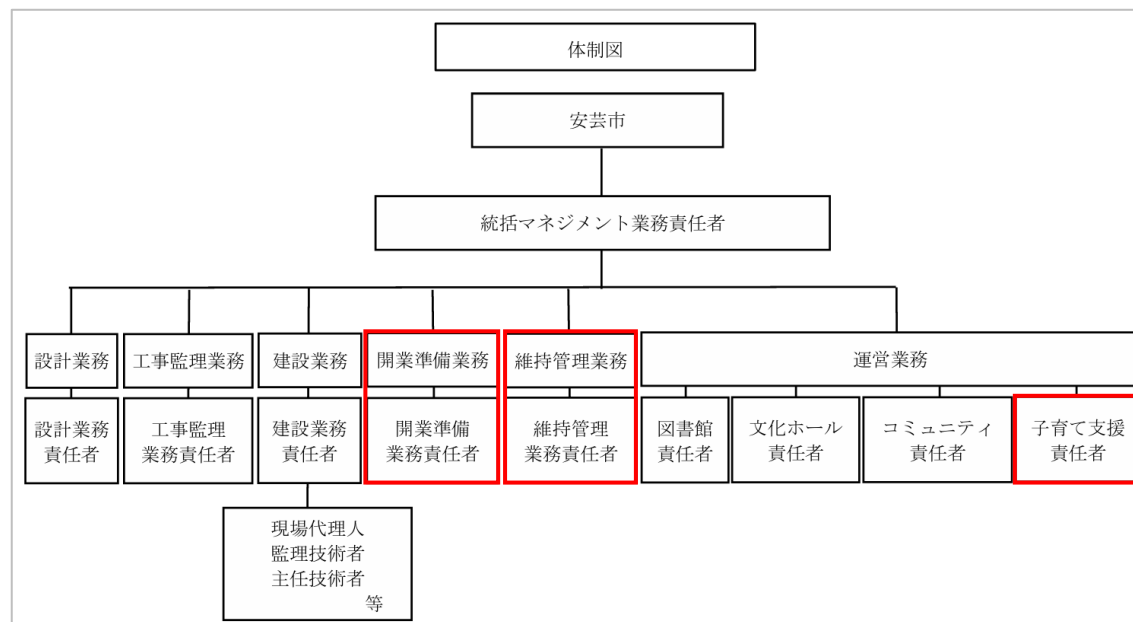
市は、事業期間中に要求水準を変更する場合には、事前にその内容を事業者へ通知するものとする。要求水準の変更に伴い、事業者へ支払うサービス対価の変更を含め、事業契約の変更が必要となる場合には、市及び事業者による協議を通じて双方の合意に至ったうえで、必要な契約変更を行うものとする。

### 実施体制（要求水準書（案）p.11）

#### 【改訂理由】

事業契約書（案）に定める各業務の体制と整合させるため。

#### 【改訂内容】



## 3.5 要求水準書(案)\_複合交流施設整備の基本方針(1/3)

### 複合交流施設の整備方針（要求水準書（案） p.12）

#### 【改訂理由】

市が考える複合交流施設の整備方針を具体化するため。

#### 【改訂内容】

##### ア 多世代が交わり、地域を活性化させる賑わいの拠点

- (ア) 複合交流施設の整備にあたっては、複合化のメリットを最大限に生かし、各機能が有機的に交わることで、**来館目的の異なる利用者が施設内の他の機能の利用へと自然につながる回遊性を確保するとともに、心地よく滞在できる環境を通じて、施設内での滞在時間の増加や利用の広がりが生まれる空間づくりを目指す。**
- (イ) 各所に交流スペースや共用スペース、屋外広場を設けることで、交流や読書、休憩、勉強、市民・文化活動、イベント実施等、多種多様なニーズに対応できる施設とする。また、**親しみや居心地の良さを感じさせる「あたたかみ」のある空間づくりを通じて、市内外から訪れたい魅力や期待感を生むような建物の内装・外装デザインとする。**

# 3.5 要求水準書(案)\_複合交流施設整備の基本方針(2/3)

## 施設内容(要求水準書(案) p.14)

### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、各諸室の規模水準の目安を明示するとともに、施設規模の合理化に関する創意工夫を発揮しやすい提案条件とするため。

### 【改訂内容】

- 各施設の諸室構成は、以下のとおりとする。
- なお、公共施設部分の延べ床面積は5,820㎡程度を想定しているが、提案による縮小又は拡充を可能とする。なお、縮小を行う場合は、要求水準を満たすことを前提に、10%程度の縮小まで認めることを想定している。縮小又は拡大の有無及びその割合等について、事業提案書において示すこと。
- また、諸室の面積要件はあくまで目安であり、合理化の工夫や管理・運営内容と合わせた提案等による縮小又は拡充を可能とする。

| 新施設  | 諸室       | 想定面積               |
|------|----------|--------------------|
| 公共施設 | 図書館機能    | 一般開架室              |
|      |          | 550 ㎡              |
|      |          | 子ども向けスペース          |
|      |          | 200 ㎡              |
|      |          | ブラウジングコーナー         |
|      |          | 一般開架室に含む           |
|      |          | 地域資料コーナー           |
|      | 文化ホール機能  | PC・視聴覚コーナー         |
|      |          | 50 ㎡               |
|      |          | スタディールーム           |
|      |          | 100 ㎡              |
|      | コミュニティ機能 | サービスカウンター・事務室(作業室) |
|      |          | 100 ㎡              |
|      |          | 閉架書庫               |
|      |          | 100 ㎡              |
|      |          | ホワイエ               |
|      |          | 客席                 |
|      |          | 舞台                 |
|      |          | 調整室                |
|      |          | 40 ㎡               |
|      |          | 倉庫・ピアノ庫            |
|      |          | 70 ㎡               |
|      |          | 搬入口                |
|      |          | 提案による              |
|      |          | 楽屋                 |
|      |          | 140 ㎡              |
|      |          | 主催者事務室             |
|      |          | 20 ㎡               |
|      |          | 客用トイレ              |
|      |          | 提案による              |
|      |          | スタジオ               |
|      |          | 45 ㎡               |
|      |          | 親子観覧席              |
|      |          | 40 ㎡               |
| 民間施設 | 商業機能     | 会議室①(2室)           |
|      |          | 90 ㎡/室             |
|      |          | 会議室②(2室)           |
|      |          | 30 ㎡/室             |
|      |          | 会議室③(工作室1室)        |
|      |          | 60 ㎡               |
|      |          | 調理実習室              |
|      | 子育て支援機能  | 50 ㎡               |
|      |          | 和室                 |
|      |          | 50 ㎡               |
|      |          | 小ホール               |
|      |          | 200 ㎡              |
|      | 出張所機能    | 更衣室                |
|      |          | 50 ㎡               |
|      |          | ブレイルーム             |
|      |          | 休憩コーナー             |
|      | 防災機能     | 子ども用トイレ            |
|      |          | 授乳室                |
|      |          | ベビーカー置き場           |
|      |          | 250 ㎡              |
|      | 共有機能     | 事務室・受付窓口           |
|      |          | 50 ㎡               |
|      |          | 緊急避難場所             |
|      |          | 非常用発電設備            |
|      | 防災機能     | 提案による              |
|      |          | 備蓄倉庫               |
|      |          | 60 ㎡               |
|      |          | 屋上避難階段             |
|      | 共有機能     | 提案による              |
|      |          | 交流スペース             |
|      |          | 事務室・受付窓口           |
|      |          | 70 ㎡               |
|      | 共有機能     | 倉庫                 |
|      |          | 玄関ホール              |
|      |          | トイレ                |
|      |          | 給湯室                |
|      | 共有機能     | 屋外広場               |
|      |          | 提案による              |
|      |          | 駐車場                |
|      |          | 駐輪場                |
|      |          | 提案による              |

## 3.5 要求水準書(案)\_複合交流施設整備の基本方針(3/3)

### 施設開館予定(要求水準書(案) p.15)

#### 【改訂理由】

民間事業者からの意見を踏まえ、複合交流施設における各機能の開館日時の要求水準を明示するとともに、合理化に関する創意工夫を発揮しやすい提案条件とするため。

#### 【改訂内容】

複合交流施設の開館日は、**原則として**以下に定める休館日を除く全ての日とする。**ただし、事業者は、各機能が有機的に連携し、利用者の利便性向上に資する観点及び適切な運営を行うために必要なメンテナンスや従事者の研修機会等を確保する観点から、合理的な理由を明示したうえで、より適切な開館日及び開館時間を提案することができるものとする。**最終的には事業者の提案を受け、本市の条例・規則・要綱で定めることとする。

|      | 新施設      | 開館時間                           | 休館日                                                    |
|------|----------|--------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 公共施設 | 図書館機能    | 平日：午前9時～午後7時<br>休日：午前9時～午後7時   | - 年末年始<br>(12月29日～1月3日)<br>- 特別整理期間<br>(ばく書 ※2月に1週間程度) |
|      | 文化ホール機能  | 平日：午前9時～午後10時<br>休日：午前9時～午後10時 | 年末年始<br>(12月29日～1月3日)                                  |
|      | コミュニティ機能 | 平日：午前9時～午後9時<br>休日：午前9時～午後9時   | 年末年始<br>(12月29日～1月3日)                                  |
|      | 子育て支援機能  | 平日：午前9時～午後7時<br>休日：午前9時～午後7時   | 年末年始<br>(12月29日～1月3日)                                  |
| 民間施設 | 商業機能     | 事業者の提案による                      |                                                        |

## 3.6 要求水準書(案)\_施設全体の要求水準(1/2)

### 建築計画に関する要求水準

#### 意匠計画（要求水準書（案） p.16）

##### 【改訂理由】

市が考える複合交流施設の意匠計画を具体化するため。

##### 【改訂内容】

(ア) 外装／(イ) 内装：幅広い世代の利用者が居心地の良さを感じられる「あたたかみ」のある内装計画とすること。

#### 災害・事故対策（要求水準書（案） p.17）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、災害・事故対策に関する要求水準を明確化するため。

##### 【改訂内容】

- 緊急避難場所としての機能を有することから、津波浸水及び液状化の影響を考慮し、災害時における人命の安全確保及び必要な機能維持が図られるように、合理的な対策を講じること。
- 停電時でも緊急避難場所として必要な電力を確保できるよう、非常用発電設備を設置すること。なお、全館をカバーするものではなく、避難階の施設機能が使用できる電気量3日程度の確保を想定する。
- 非常用品（毛布や衣料品、飲料水、非常食、携行トイレ等）や各種防災資機材を備えた備蓄倉庫を設置すること。なお、非常用品及び各種防災資機材については、市において調達、設置及び管理する。
- 災害時において、夜間や休館日等の閉館時を含め、屋外から避難階及び屋上へ避難できるよう、屋上避難階段を設置すること。ただし、平常時において、常時利用者が自由に屋上へアクセスできる運用を求めるものではない。具体的な運用方法については、安全性及び管理面に配慮したうえで提案すること。なお、屋上避難階段は通りに面した視認性の高い位置に配置すること。



## 3.6 要求水準書(案)\_施設全体の要求水準(2/2)

### 構造計画に関する要求水準

#### 構造計画に関する要求水準（要求水準書（案） p.17）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、構造計画の合理化に関する創意工夫を発揮しやすい提案条件とするため。

##### 【改訂内容】

- ・ 津波浸水エリアに指定されていることや液状化対策等を考慮し、必要な耐久性能及び被災後の迅速な復旧が図れるよう、鉄筋コンクリート造の耐震構造を前提とすること。ただし、要求水準書（素案）において定める耐震安全性区分を満たし、かつ耐久性、維持管理性及び防災機能の観点から同等以上の性能を有することについて合理的に説明できる場合に限り、他の構造種別の提案を認めるものとする。

### 設備計画に関する要求水準

#### 電気設備 > (サ) 放送設備（要求水準書（案） p.19）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、放送設備に関する業務範囲を明確化するため。

##### 【改訂内容】

- ・ 防災行政無線を屋上へ移設できるようにすること。なお、防災行政無線のスピーカー設置及び配線等については別途発注を想定しているが、これらの設置に必要となる柱や空配管の整備については、本事業に含めるものとする。

#### 電気設備 > (セ) 防犯設備（要求水準書（案） p.20）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、防犯設備に関する業務範囲を明確化するため。

##### 【改訂内容】

- ・ 機械警備等の機器設置にあたり、警報は警備会社に通報され、迅速に対応できるシステムを想定すること。

## 3.7 要求水準書(案)\_機能ごとの要求水準(1/4)

### 図書館機能（要求水準書（案） p.23）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問及び市での再検討結果を踏まえ、図書館に係る要求水準を明確化及び見直したため。

#### 【改訂内容】

##### <一般開架室>

- 開架冊数は約2.7万冊とする。
- スツール等の簡易的な読書席から、ゆっくりとくつろげるソファ席、学習やPC作業にも対応可能なコンセント付きのキャレル席までを含め、複合交流施設全体で100席以上の閲覧席を設ける。

##### <子ども向けスペース>

- 開架冊数は約2.3万冊とする。
- 子どもや子ども連れの利用者が、読み聞かせや会話等による音を過度に気にすることなく利用できるよう、周囲の空間との関係に配慮した配置及びゾーニングとする。

##### <スタディルーム>

- 静かに読書や学習をしたい利用者向けの個室とし、25席程度を確保すること。

## 3.7 要求水準書(案)\_機能ごとの要求水準(2/4)

### 文化ホール機能(要求水準書(案) p.24)

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、文化ホールに係る要求水準を明確化及び見直したため。

#### 【改訂内容】

- (イ) 大ホールの客席及び舞台形式については、音楽や演劇等の舞台芸術に加え、式典や講演会、各種大会等、多目的に利用できるホールとするため、  
~~舞台と客席を明確に区画する「プロセニウム形式」の舞台を基本とする。~~
- (ロ) ~~プロセニウム(額縁)~~によって舞台照明や舞台機構を客席から見えなくする工夫や、大規模な舞台転換や仕掛けを隠すことにより視覚的な演出も可能とする。

#### <舞台>

- その他の事項は提案によるものとする。ただし、別途、市が提示する文化ホールの利用実績を踏まえて、想定される利用形態に応じて円滑に利用できるようにすること。

#### <主催者事務室>

- なお、配置計画等に応じて、コミュニティ機能に係る会議室との兼用を可能とする。

#### <客用トイレ>

- ホール利用時には多数の来場者が利用することを想定し、休憩時間等における混雑を可能な限り緩和できるよう、トイレの数にゆとりを持たせるとともに、適切な動線上に配置する。

## 3.7 要求水準書(案)\_機能ごとの要求水準(3/4)

### コミュニティ機能（公民館機能含む）（要求水準書（案）p.27）

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、コミュニティ機能に係る要求水準を見直したため。

#### 【改訂内容】

(リ) 会議室は、現状必要な最低室数を確保しつつ、新たな活動が生じることも加味し、計5室を整備するものとする。

#### ＜会議室①（2室）＞

- この2室は活動人数や内容に応じて、可動式の防音間仕切りにより、それぞれ2室程度に区分けすることができるようにする。間仕切りは扱いやすく、軽量で壊れにくいものを使用する。

### 出張所機能（要求水準書（案）p.29）

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、出張所機能に係る要求水準を見直したため。

#### 【改訂内容】

#### ＜事務室・受付窓口＞

- 出張所機能の専用事務室を設けることとする。
- 出張所の運営に関しては、市職員を概ね3名程度配置することを想定している。

## 3.7 要求水準書(案)\_機能ごとの要求水準(4/4)

### 防災機能（要求水準書（案） p.29）

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、防災機能に係る要求水準を見直したため。

#### 【改訂内容】

- ・ 防災機能の諸室及び性能は、以下のとおりとする。なお、複合交流施設が災害時において緊急避難場所としての機能を果たすことを踏まえ、電力以外のインフラについても想定される災害リスクや施設の利用形態に応じ、必要かつ合理的な範囲での対策を講じること。

#### <緊急避難場所>

- ・ 複合交流施設が、災害時における一時的な緊急避難場所として使用されることを想定した計画とし、避難者1人当たり概ね1㎡程度の広さを目安とした避難スペースを確保すること。なお、長期の避難所としての利用については、他の施設を活用する計画としている。
- ・ 想定浸水深6.5m（L2クラス）において、余裕高を考慮した浸水のおそれがない高さに、緊急避難に資する屋内空間を確保するとともに、屋外避難階段等から当該屋内空間へ直接かつ安全に避難できる動線計画とすること。
- ・ 建物内外において、災害時の円滑な避難動線を確保し、利用者の安全を守る計画とするとともに、緊急車両の動線や車寄せにも配慮すること。
- ・ 平常時の利用しやすさを確保しつつ、想定以上の避難があった際には屋上の活用を含む多段的な避難も視野に入れ、非常時に柔軟に活用できる空間構成や工夫について提案すること。

#### <備蓄倉庫>

- ・ 屋内配置を想定した計画とすること。
- ・ 備蓄倉庫に収容する非常用品（毛布や衣料品、飲料水、非常食、携行トイレ等）及び各種防災資機材は市において調達、設置及び管理する。

### 共有機能（要求水準書（案） p.30）

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、共有機能に係る要求水準を見直したため。

#### 【改訂内容】

#### <駐車場>

- ・ 敷地内に30台以上の駐車スペースを整備する。
- ・ 近隣の元職員駐車場（約80台）と合わせて、複合交流施設利用者用の駐車場として提供できるようにする。

## 3.8 要求水準書(案)\_設計業務に関する要求水準

### 事前調査業務（要求水準書（案） p.33）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、設計業務における事前調査業務の要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

- (1) 事業者は、設計業務の実施にあたり、関連法令等に基づいて業務に必要な調査（地質調査、土壌調査、敷地測量、整備及び解体に係る事前調査、その他必要とする関連調査）を行うこと。
- (2) 日影、振動等、施設の整備及び解体により想定される周辺家屋等への影響について調査すること。

## 3.9 要求水準書(案)\_建設業務に関する要求水準

### 基本事項（要求水準書（案） p.36）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、建設業務責任者の兼務可否を明確化するため。

#### 【改訂内容】

(5) 建設業務責任者は、現場代理人等との兼務を可能とする。

### 既存施設の解体・撤去工事業務（要求水準書（案） p.37）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、既存施設の解体・撤去工事業務の範囲を明確化するため。

#### 【改訂内容】

- (2) 事業者は、既存図面及び現地を確認のうえ、既設物について十分調査し、解体工事施工計画書を作成すること。また、既存施設の解体・撤去に係る現況調査、数量算出及び工事費概算についても事業者の責任において実施すること。
- (3) 事業者は、既存施設の解体に先立ち、アスベスト含有調査及びPCB調査を実施すること。なお、当該調査の結果、アスベスト又はPCBの含有が確認された場合において、適切な処理を行うために追加で必要となる費用については、市が別途負担するものとする。
- (5) 工事に伴い発生した廃棄物等については、関連法令等に定められた方法により適切に処分すること。なお、現施設に設置されている備品のうち、複合交流施設において引き続き活用するものの移設についても本業務の対象に含むものとする。
- (6) 既存施設内の什器や備品等、建物に固着していない残置物の撤去及び処分は、市が実施するため、本業務の対象外とする。市は、事業者による既存施設の解体・撤去工事の着手までに、当該撤去及び処分を実施する。詳細な工程については、市と事業者で協議をすること。



## 3.10 要求水準書(案)\_開業準備業務に関する要求水準

### 事前広報・情報発信業務（要求水準書（案） p.40）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、事前広報・情報発信業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

(2) 事業者は、開業までに複合交流施設のパンフレットを作成し、市が指定する部数及び当該パンフレットのデータを市に引き渡すこと。なお、開業前の情報発信として市広報誌への折込みチラシ等の活用を想定していることから、館内配布分や予備分等を含め、概ね15,000部程度を見込んでいる。これに加え、必要が生じた場合には、事業者は追加印刷に柔軟に対応すること。

### 開館式典実施業務（要求水準書（案） p.40）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、開館式典実施業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

開館に際し、開館式典を実施すること。開館式典の具体的な内容については事業者の提案とするが、事前に企画案を市に提出し、市の承認を得たうえで実施すること。なお、開館式典については、公共施設の供用開始に伴う行事として市が主催者となることを想定する一方、当該式典の企画、運営及び会場設営等については、事業者が実施するものとする。

## 3.11 要求水準書(案)\_維持管理業務に関する要求水準

### 基本事項（要求水準書（案） p.41）

#### 【改訂理由】

事業契約書（案）に定める各業務の体制と整合させるため。

#### 【改訂内容】

(2) 事業者は、維持管理業務責任者を配置し、業務実施体制表を業務の開始前に市に提出すること。また、変更が生じる場合は、事前に市へ届け  
出ること。

### 修繕等業務（要求水準書（案） p.41）

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問及び市での再検討結果を踏まえ、修繕等業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

(2) 躯体の主要構造部に関する修繕、外壁の全面改修又は屋上防水の更新等、施設の長寿命化を目的として計画的に実施する大規模修繕については、本事業において想定しないものとする。ただし、事業者が実施すべき経常的な維持管理又は修繕を適切に実施しなかったこと、若しくは設計又は施工に起因する契約不適合等、事業者の責めに帰すべき事由により当該修繕が必要となった場合には、事業者の負担により実施するものとする。

## 3.12 要求水準書(案)\_運営業務に関する要求水準(1/4)

### 広報業務(要求水準書(案) p.43)

#### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、広報業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

- (2) 複合交流施設全体及び各機能の利用を促進するため、ホームページ内容の更新、利用案内チラシの作成・配布・補充等を継続的に行うこと。なお、利用案内チラシの作成部数については、概ね5,000部程度を見込んでいるが、必要が生じた場合には、事業者は追加印刷に柔軟に対応すること。

### 安全管理業務(要求水準書(案) p.44)

#### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、安全管理業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

- (1) 事業者は、津波等の災害や事故等の非常時に備え、対応フローや連絡体制等について定めたマニュアルを、事前に市と協議のうえ、作成すること。  
なお、マニュアルには、非常時における館内放送の文例等、利用者の避難誘導に向けた具体的な計画を記載すること。
- (2) 事業者は、従業員へのマニュアルに記載された内容の周知徹底や避難訓練等を実施すること。なお、訓練等を通じて、見直すべき点が判明した場合には、必要に応じて計画内容の修正を行うこと。また、旧市庁舎跡地が津波浸水想定区域内にあること等を踏まえ、避難経路や避難場所等について、施設内に掲示する等、利用者に対する啓発や情報提供を行うこと。

## 3.12 要求水準書(案)\_運営業務に関する要求水準(2/4)

### 図書館運営業務

#### 基本事項（要求水準書（案） p.44）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、図書館のシステム調達に関する要求水準を明確化するため。

##### 【改訂内容】

オ 図書館の運営にあたり、行事計画を作成すること。なお、行事計画は適宜見直しを行い、変更が必要な場合は市と協議すること。また、図書館の運営にあたり必要となる管理システムやネットワーク、利用者用機器等は事業者が調達することとし、事業者の責任において管理すること。

#### 統計情報の提出（要求水準書（案） p.47）

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問を踏まえ、図書館業務における統計情報の提供に関する要求水準を明確化するため。

##### 【改訂内容】

- 統計情報の提出頻度は月次とし、提出様式は任意様式とする

## 3.12 要求水準書(案)\_運営業務に関する要求水準(3/4)

### 文化ホール運営業務

#### 基本事項(要求水準書(案) p.50)

##### 【改訂理由】

市での再検討結果を踏まえ、コミュニティ施設運営責任者の配置に関する要求水準を明確化するため。

##### 【改訂内容】

ア コミュニティ施設の運営に際し、**コミュニティ施設運営責任者及び公民館長を配置すること(兼務可)**。なお、コミュニティ施設運営責任者は複合交流施設全体の統括マネジメント業務責任者との兼任も可能とする。

### コミュニティ施設運営業務

#### 公民館業務(募集要項p.1、要求水準書(案) p.51)

##### 【改訂理由】

民間事業者からの質問及び市での再検討結果を踏まえ、公民館機能の位置づけ及びこれに係る業務の要求水準を明確化するため。

##### 【改訂内容】

- ・ 複合交流施設は、安芸市立公民館の設置、管理及び職員並びに公民館運営審議会の設置等に関する条例に規定する公民館としてではなく、「コミュニティ施設」として位置付け、運営にあたっては、当該施設における営利事業と明確に区別したうえで、公民館機能の適正な運営を確保するものとする。
- ア 複合交流施設のコミュニティ施設には、公民館機能を集約し、従来の公民館業務を継続的に実施すること。**公民館業務の責任者は公民館長とする。**
- イ 公民館業務においては、社会教育法及び安芸市立公民館の設置、管理及び職員並びに公民館運営審議会の設置等に関する条例の趣旨に反した運営を実施してはならない(例：他の営利事業を援助しない)。
- ウ 公平性や中立性が求められる公民館業務とその他の運営業務が競合し、両立が困難な場合は、原則として公民館業務を優先する。ただし、従前水準と同等の公民館の機能(例：稼働率、イベント開催数等)が継続的に確保されていることを市が認めた場合には、その他の運営業務を優先し、時間や空間の配分等の調整を行うことができる。当該事象が発生、または発生が見込まれる場合には、事前に市と協議し、承認を得ること。
- オ 公民館業務については、もっぱら営利を目的として実施していないことを証明できるよう、業務報告書において、その収支等を記載すること。

## 3.12 要求水準書(案)\_運営業務に関する要求水準(4/4)

### 子育て支援機能運営業務

#### 【改訂理由】

市内部での再検討結果を踏まえ、子育て支援機能運営業務に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

「9 子育て支援機能運営業務」の新設（詳細は要求水準書（案）p.51を参照）

- (1) 基本事項
- (2) 子育て世帯向け企画運営業務
- (3) 子どもの事故防止業務
- (4) 利用環境管理業務

## 3.13 要求水準書(案)\_任意事業に関する要求水準

### 任意事業に関する要求水準 (要求水準書(案) p.53)

#### 【改訂理由】

市内部での再検討結果を踏まえ、任意事業（商業機能、自主事業）に係る要求水準を明確化するため。

#### 【改訂内容】

「第10 任意事業に関する要求水準」の新設（詳細は要求水準書(案) p.53を参照）

- 1 基本事項
- 2 商業機能
- 3 自主事業



# 4

## サービス対価の構成 及び支払い方法

# 4.1 サービス対価の構成と事業者収入

実施方針等に関する  
説明会資料からの再掲

## サービス対価の支払い方法のイメージ

| 施設整備費                   |     | 維持管理・運営業務費   |  |
|-------------------------|-----|--------------|--|
| サービス対価（整備）              |     | サービス対価（管理運営） |  |
| 対価A                     | 対価B | 対価C          |  |
| 交付金<br>採択額<br>+<br>市負担分 |     | 利用料金<br>収入等  |  |
| 一次支払い分<br>(出来高払い)       |     | 割賦払い分        |  |
| 年度払い分                   |     |              |  |

## 4.2 サービス対価の支払い方法

- 市が事業者を支払うサービス対価の構成及び支払方法は以下のとおりである。
- 提案時におけるサービス対価A（交付金及び市が上乗せして支払う額）の計算においては、最大20億円とし、施設整備費相当額に占める各事業年度の出来形想定額の割合を乗じて計算すること。

| 分類      | 費用      | 支払方法・回数                                            | 支払額                                                                       |
|---------|---------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| サービス対価A | 施設整備費   | 支払方法：事業年度ごとの出来形に応じた支払<br>支払回数：3回（令和10年度以降、各事業年度1回） | 施設整備費相当額（割賦金利は除く。）のうち、<br>交付金採択額及びその同額分を上乗せした額<br>※設計業務のうち、実施設計業務のみを対象とする |
| サービス対価B |         | 支払方法：令和13～27年度に亘っての割賦支払<br>支払回数：60回（年4回※）          | 施設整備費相当額からサービス対価Aを除いた額                                                    |
| サービス対価C | 開業準備費   | 支払方法：開業準備業務が完了した後に一括支払<br>支払回数：1回                  | 開業準備費相当額                                                                  |
|         | 維持管理運営費 | 支払方法：令和13年度以降、業務期間中、各年度の四半期ごとに支払<br>支払回数：60回（年4回※） | 維持管理費・運営費相当額                                                              |

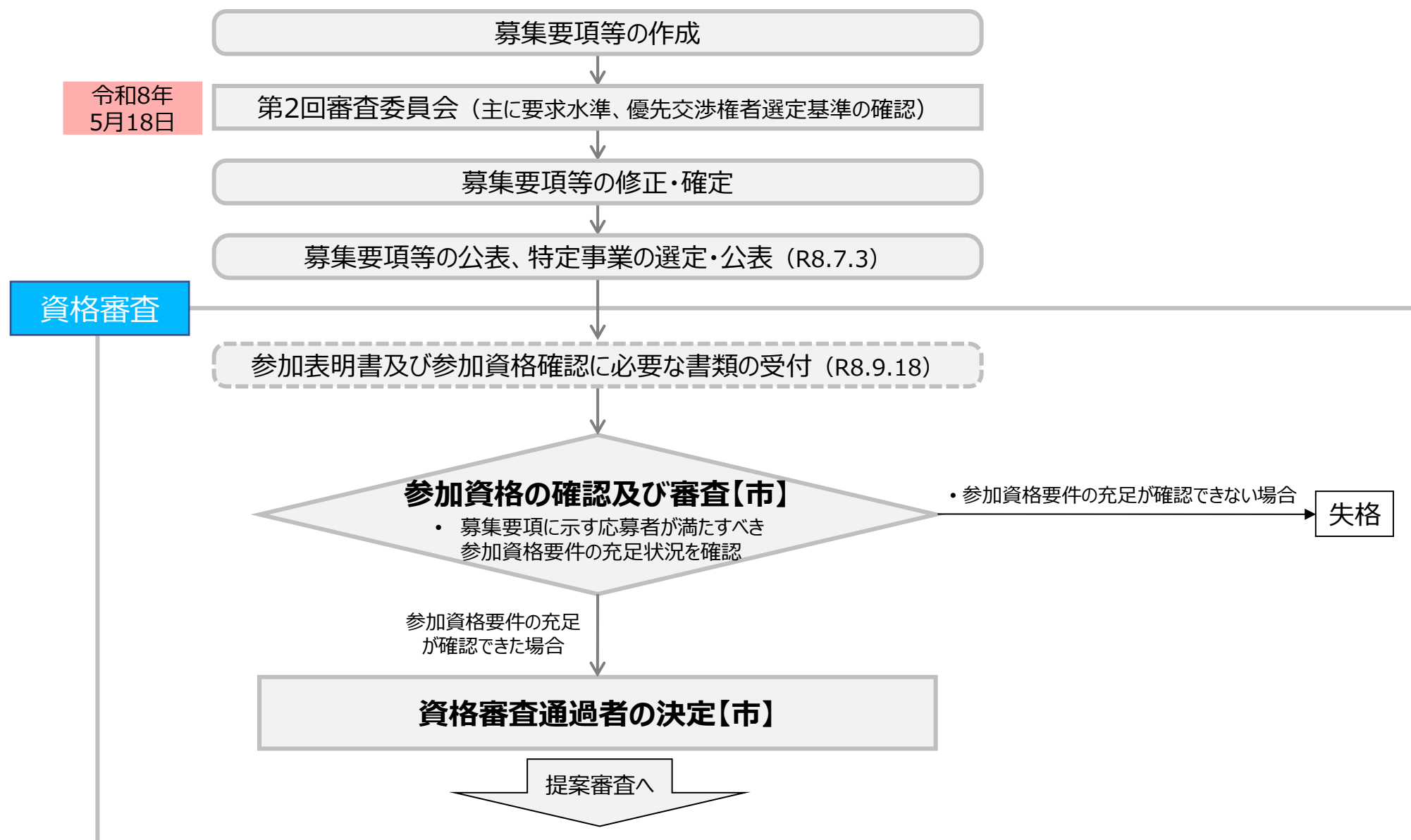
### ※四半期ごとの支払期限

| 時期    | 支払対象期間       | 支払期限                                             |
|-------|--------------|--------------------------------------------------|
| 第1四半期 | 4月1日～6月30日   | 支払対象期間の翌日以降、請求を受けた日から30日以内（当該期日が銀行営業日でない場合は翌営業日） |
| 第2四半期 | 7月1日～9月30日   |                                                  |
| 第3四半期 | 10月1日～12月31日 |                                                  |
| 第4四半期 | 1月1日～3月31日   |                                                  |

# 5

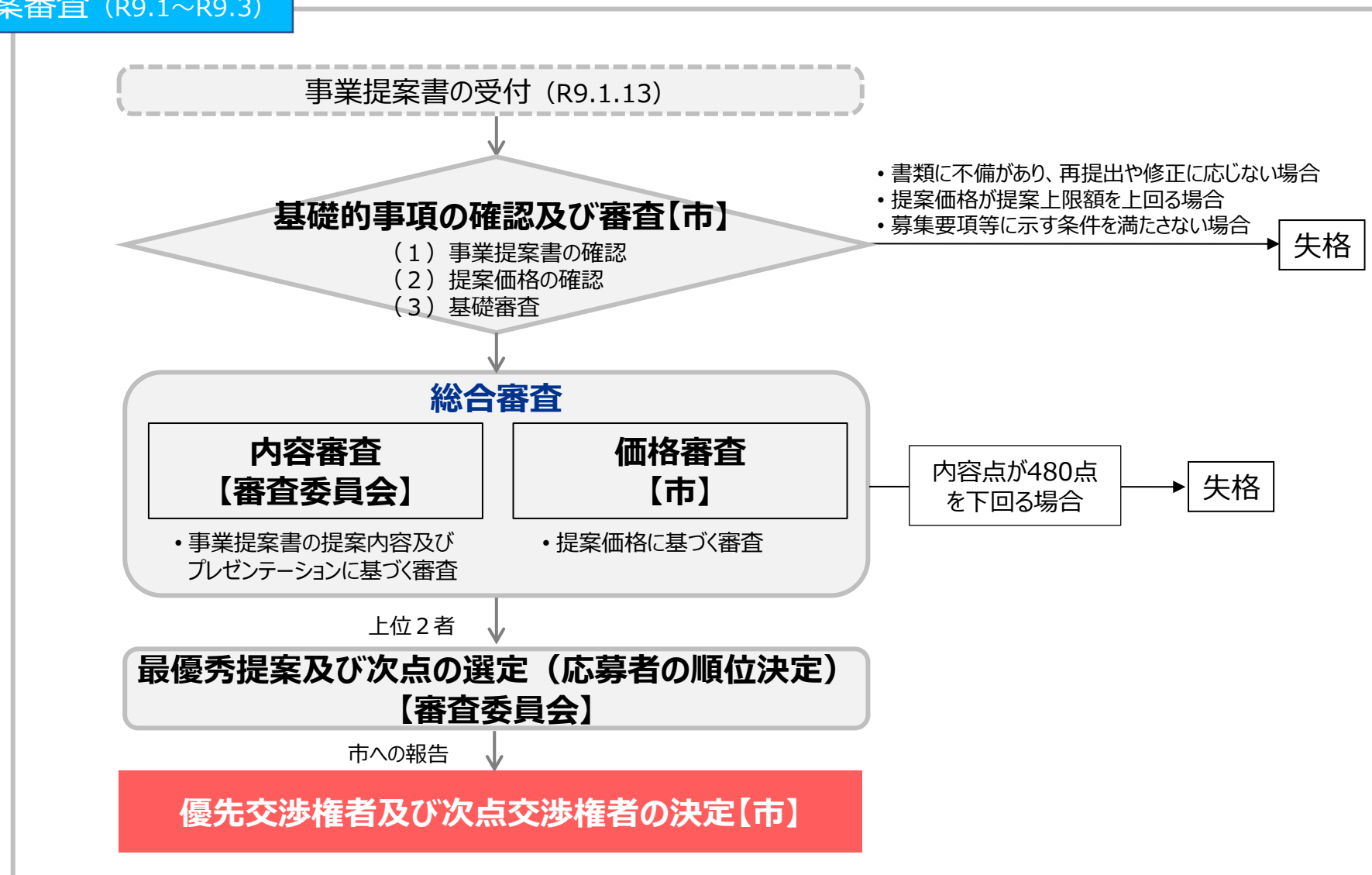
## 優先交渉権者選定基準 に関する事項

## 5.1 優先交渉権者選定の流れ(募集要項等の作成～資格審査)



## 5.2 優先交渉権者選定の流れ(提案審査)

### 提案審査 (R9.1～R9.3)



## 5.3 優先交渉権者選定に係る審査方式等について

### 審査方式

- 審査は、参加表明書等に基づく**資格審査**及び事業提案書に基づく**提案審査**によって構成するものとし、資格審査を通過した者のみが提案審査に進むことができる。
- 提案審査においては、**基礎的事項の確認及び審査**、並びに**総合審査**を実施するものとし、基礎的事項の確認及び審査を通過した者のみが総合審査に進むことができる。
- 総合審査は、**内容審査**及び**価格審査**によって構成され、内容審査では応募者によるプレゼンテーションを実施する。
- 審査委員会では、総合審査において算定した**内容点及び価格点に基づき総合評価点を算出**し、総合評価点が最も高い提案を最優秀提案として、2番目に高い提案を次点として選定し、その結果を市に報告する。なお、総合審査の配点は以下のとおり。

総合評価点（1000点満点）＝内容点（800点満点）＋価格点（200点満点）

- 市は、**審査委員会から報告を受けた最優秀提案及び次点の選定結果をもとに、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定**する。

### 採点方法

- 資格審査、提案審査における基礎的事項の確認及び審査、並びに価格審査は、形式的な審査であることから、事務局が行い、その結果を内容審査の開始時に審査委員会に通知する。
- 内容審査では、審査委員会として、応募者から提出された事業提案書の提案内容について、評価項目（小項目）ごとに審査・採点し、それらの得点の合計を内容点とする。なお、評価項目ごとの採点基準は以下のとおり。

| 評価 | 算定式     | 評価内容                               |
|----|---------|------------------------------------|
| A  | 配点×1.0  | 期待を大きく超えた、他社と比較しても非常に優れた提案がなされている。 |
| B  | 配点×0.75 | 期待を超えた、優れた提案がなされている。               |
| C  | 配点×0.5  | 期待どおりの提案がなされている。                   |
| D  | 配点×0.25 | 最低限、記載すべき事項が記載されているが、期待以下の提案である。   |
| E  | 配点×0.0  | 最低限、記載すべき事項が記載されていない。              |

- 価格審査では、市が、応募者から提出された提案価格について、次に示す方法によって点数化を行い、価格点を算出する。

価格点＝配点（200点）×（最低提案価格／当該提案価格）



## 5.4 内容審査に係る評価項目及び配点について

評価項目は、要求水準書で求める業務内容との対応関係を踏まえて構成するとともに、各項目の配点については、複合交流施設に求める機能及びコンセプトを考慮し、「設計・建設に関する事項」及び「運営に関する事項」を重点事項として設定している。

| 評価項目                    | 配点          |
|-------------------------|-------------|
| <b>I. 事業計画・統括（100点）</b> |             |
| 1. 事業計画に関する事項           | <b>90点</b>  |
| （1）実施方針                 | 10点         |
| （2）実施体制                 | 20点         |
| （3）スケジュール               | 10点         |
| （4）資金調達計画・収支計画          | 20点         |
| （5）リスク管理                | 20点         |
| （6）地域への貢献               | 10点         |
| 2. 統括管理に関する事項           | 10点         |
| <b>II. 施設整備（300点）</b>   |             |
| 1. 設計・建設に関する事項          | <b>270点</b> |
| （1）設計コンセプト              | 20点         |
| （2）配置・動線計画              | 40点         |
| （3）諸室計画・空間性能            | 50点         |
| （4）デザイン・内外装計画           | 50点         |
| （5）防災・安全対策              | 40点         |
| （6）設備・備品計画              | 30点         |
| （7）環境への配慮               | 20点         |
| （8）施工計画                 | 20点         |
| 2. 開業準備に関する事項           | <b>30点</b>  |

| 評価項目                      | 配点          |
|---------------------------|-------------|
| <b>III. 維持管理・運営（400点）</b> |             |
| 1. 維持管理に関する事項             | <b>70点</b>  |
| （1）維持管理方針及び維持管理体制         | 10点         |
| （2）保守管理及び修繕・更新            | 40点         |
| （3）保安警備・非常時対応             | 20点         |
| 2. 運営に関する事項               | <b>270点</b> |
| （1）運営方針及び運営体制             | 10点         |
| （2）利用者サービス・交流促進           | 40点         |
| （3）広報・情報発信                | 20点         |
| （4）図書館運営                  | 60点         |
| （5）文化ホール運営                | 60点         |
| （6）コミュニティ施設運営             | 40点         |
| （7）子育て支援運営                | 40点         |
| 3. 任意事業に関する事項             | <b>60点</b>  |
| （1）商業機能                   | 40点         |
| （2）自主事業                   | 20点         |
| 内容審査 合計                   | <b>800点</b> |

# 6

## 今後のスケジュール

# 6.1 事業開始に向けたスケジュール



## 6.2 募集要項等に関する質問の受付①

### 受付期限

令和8年7月23日（木）15:00（必着）

### 提出方法

- 様式集及び記載要領に定める「募集要項等に関する質問書①」（様式2）により、**企業ごとに**作成し、提出すること。
- 電子メールにより提出すること（電子メール以外の方法による提出は受け付けない）。
- Microsoft Excelファイル形式で提出すること。
- 質問の内容は、簡潔かつ具体的に記載すること。
- 提出者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある内容（特殊な技術やノウハウ等）が含まれる場合は、その旨を明らかにするものとする。

### 提出先

- 安芸市企画調整課（メールアドレス：[kikaku@city.aki.lg.jp](mailto:kikaku@city.aki.lg.jp)）

### 質問への回答

- 令和8年8月上旬頃に市ホームページへの掲載によって公表する。
- 質問回答のうち、提出者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあるものについては、市は、当該提出者に対し個別に回答することがある。ただし、市が当該質問回答の内容について、全ての事業者に周知する必要があると判断した場合は、この限りでない。

## 6.3 募集要項等に関する個別対話①

### 開催期間

令和8年8月26日（水）～令和8年8月28日（金）

### 申込期限

令和8年8月20日（木）15:00（必着）

### 申込方法

- 様式集及び記載要領に定める「募集要項等に関する質問書①」（様式2）及び「募集要項等に関する個別対話参加申込書①」（様式3）により、**企業ごとに**作成し、提出すること。
- 電子メールにより提出すること（電子メール以外の方法による提出は受け付けない）。
- 様式2はMicrosoft Excelファイル形式、様式3はMicrosoft Wordファイル形式で提出すること。
- 複数企業により構成するグループとして参加することも可能とする。なお、参加者は各社・グループ10名までとする。
- 様式2においては、個別対話で確認したい事項について簡潔に記載すること。なお、個別対話当日における議論の内容は事前提出した事項に限らない。
- 様式3においては、円滑な日程調整を行うため、**参加可能な日時を可能な限り複数提示**すること。提示した参加可能日時のうち、**希望する順序がある場合には、当該時間枠欄にその旨を追記**すること。なお、希望日時が重複した場合は、先着順により決定する。

### 提出先

- 安芸市企画調整課（メールアドレス：[kikaku@city.aki.lg.jp](mailto:kikaku@city.aki.lg.jp)）

### 日程割り当て結果の連絡

- 様式3に記載されたメールアドレス宛に、安芸市企画調整課から個別に連絡する。

7

閉会

安芸市  
(企画調整課)