

(仮称) シビックプライド醸成拠点  
整備運営事業

募集要項

【第1回変更】

令和6年7月23日

【第1回変更：令和6年8月26日】

津島市

## 目 次

第 1 総則	1
1 本書の位置づけ	1
第 2 事業内容に関する事項	1
1 事業内容に関する事項	1
第 3 応募者の参加資格に関する条件	8
1 応募者の構成等	8
2 応募者の参加資格要件	8
3 参加資格基準日	10
4 参加資格基準日以降の取扱い	10
第 4 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（予定）	11
3 説明会及び現地見学会の開催	12
第 5 応募に関する事項	13
1 募集及び選定等の手続き	13
2 応募にあたっての留意事項	14
3 提案上限金額	16
第 6 選定事業者の決定	18
1 選定事業者の決定	18
2 審査結果の通知	19
3 審査結果公表	19
4 優先交渉権者の地位	19
第 7 提案に関する条件	20
1 事業者が行う業務	20
2 業務の委託	20
3 事業の実施状況のモニタリング	20
4 モニタリング結果に対する措置	20
5 保険	20
6 市と事業者の責任分担	21

第 8	契約に関する事項	22
1	契約手続き	22
2	事業契約の概要	22
3	契約金額	22
4	契約の保証	22
第 9	その他	23
1	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等に関する事項	23
2	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	23
3	疑義対応・紛争処理	24
4	情報公開及び情報提供	24
5	問合せ先	24
別紙 1	リスク分担（案）	25

## 第1 総則

### 1 本書の位置づけ

津島市（以下「市」という）は、（仮称）シビックプライド醸成拠点整備運営事業（以下、「本事業」という）を設計業務、工事監理業務、建設工事、維持管理運営業務を包括的に募集するDBO方式によって実施する。

本募集要項は、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という）の選定等に関し定めるものである。

なお、本事業の事業費は、令和6年9月議会（指定管理委託料については、それ以降）に計上する予定であり、議会において事業費の減額や成立しなかった場合は、本公募の選定等が無効になる可能性がある。また、応募に要した経費は事業者の負担とする。

## 第2 事業内容に関する事項

### 1 事業内容に関する事項

#### （1）事業名称

（仮称）シビックプライド醸成拠点整備運営事業

#### （2）対象施設

旧いちい信用金庫天王通支店（以下「旧いちい信用金庫」という）、旧駐車場及び観光交流センターを総称して「シビックプライド醸成拠点」として位置づけ、本事業の対象施設は、それらの建物及び外構（以下「本施設」という）とする。そのうち、観光交流センターの建物本体は、登録文化財に指定されている。

分類	対象施設			所在地
本施設	シビックプライド醸成拠点	旧いちい信用金庫	建物、外構	津島市天王通り2丁目18番地
		旧駐車場	外構	津島市本町1丁目52番地2
		観光交流センター	建物、外構	津島市本町1丁目52番地1



### (3) 公共施設等の管理者

津島市長 日比 一昭

### (4) 事業目的

旧いちい信用金庫は、津島市の歴史的な町並みを残す「歴まちエリア」\*の骨格筋である天王通り沿いにあり、本町筋の西側に位置し、本町筋には市の観光拠点である観光交流センターもあることから、旧いちい信用金庫と観光交流センターは魅力あるエリアに立地している。一方で、若者や子育て世代の人口が減少し、積極的に活動ができる場や生活利便施設が少ないことから、周辺のエリアを利用する方が減少し、中心市街地の衰退が進行しているという現状がある。

市は、令和4年4月に津島市立地適正化計画の都市機能誘導区域内における都市再生の施策を段階的に展開する「津島駅周辺まちづくり基本構想(案)」(以下「構想」という。)(別添 関連計画「津島駅周辺まちづくり基本構想(案)」参照)を策定し、戦略的な取組の中で、

**ステップ1「点」: 既存のものを活用しながら各エリアの「核となる魅力」を強化します**(別添 関連計画「津島駅周辺まちづくり基本構想(案)」P.21 参照)とし、その中で旧いちい信用金庫と観光交流センターを「交流・生活核」として、地域への愛着と誇りを醸成し、マチナカが賑わう仕掛けを施すため、行政が地域の最大の投資役となり、市民生活目線や観光目線に必要な点となるシビックプライド醸成拠点を実現していくこととした。

令和4年度には「津島駅前社会実験えきまえVIP」(以下「社会実験」という。)において、市内の高校に通う高校生や市内を中心に活動している店舗や団体に協力いただき、旧いちい信用金庫内及び旧駐車場でお店やワークショップの開催、活動発表を行った。旧いちい信用金庫と旧駐車場で様々な活動が展開されたことで、長年地域に馴染んだ元銀行建物への興味や愛着も重なり、多くの方が来場し、新たな拠点としてのポテンシャルを確認できた。

令和5年度は旧いちい信用金庫を開放し、新たに大学とも連携をして前年度に引き続き社会実験を実施した。さらに、シビックプライド醸成拠点としての旧いちい信用金庫の活用について考える市民参加のワークショップを木曜日から日曜日にかけての週末4回、ワークショップで生まれた「やってみたいこと」を試行するトライアル・サウンディングを4日間実施した。その結果、平日を含め、地域住民や子育て世代が気軽に訪れ、近隣の知り合いと交流を楽しんだり、マチナカに不足する機能(休憩、飲食、トイレ、授乳室、子どもと遊べる場所など)を補う形で利用されたり、自分たちの普段の活動を行う・披露する様子を見ることができた。

ワークショップでは、シビックプライド醸成拠点として旧いちい信用金庫に何があるかというだけでなく、建物をどのように使いたいかという、一歩踏み込んだ主体的な考え＝「自分ごと」として当事者意識を持ってもらえたとともに、シビックプライド

醸成拠点への期待感を感じることができた。今後も旧いちい信用金庫への当事者意識と期待感を継続させるために、シビックプライド醸成拠点整備には参加者の意向を汲み取ることや、供用開始までの間の説明会の開催、供用開始後の利用など、何らかの形で関わってもらうことは重要だと考える。

シビックプライド醸成拠点を構成する観光交流センターは登録文化財であり、観光振興と地域住民の交流と多くの役割を求められている施設である。現在は指定管理者の管理運営のもと、毎月第4日曜日には地域住民と連携してマルシェを開催したり、味噌作り体験などの市民の活動や展示が行われている。しかしながら、手狭で一つの活動が行われていると他の活動が行えず、また、外から中が見えにくいいため、観光客が入りにくいこと、十分な倉庫やバックヤードがないため備品の収納に苦労しているなど、管理運営上の課題もある。

これらのことから、シビックプライド醸成拠点は、津島に住む人、働く人、訪れる人がマチナカに集まるきっかけを作り出し、様々なイベントや体験を通して多様な世代が交流・活動を行い、まちに対する愛着が芽生え、「津島で暮らしていきたい」、「地域に関わっていきたい」、「津島を訪れることが楽しい」と思えるような場所になる必要がある。そこで、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かして気軽に立ち寄れて居心地良く過ごせる空間を創り、指定管理者制度を導入して多様な出会いや交流、活動を生み出し、地域の一員として地域に愛され、地域への愛着と誇りを醸成する管理運営を目指す。

将来的には、シビックプライド醸成拠点で生まれた交流や活動が周辺まで波及し、名鉄津島駅、天王川公園及び津島神社での取組との相乗効果により、「住む人に加え、働く人、遊ぶ人など時間を過ごす人が絶えることなく持続的に存在するまち」（関連計画「津島駅周辺まちづくり構想（案）」P.15 参照）の実現と、特に市外に転出が多い20歳以上から39歳以下の若者や、家族連れに選ばれる施設を整備することにより、転出の防止や都市のスポンジ化が進行する人口密度の維持増加が達成でき、都市生活と都市環境が発展していることを期待する。

※「歴まちエリア」：伝統・文化・町並みの拠点で、天王通りを軸に、津島神社門前町、湊町（津島五ヶ村）等の要素が重層し、さらに社寺院が多く点在する歴史と文化（祭り、茶の湯、町並み等）が今に継承されているエリア。津島五ヶ村がかつて連なった本町筋を中心に歴史的な風致を示すまちなみ景観が残ります。

## **（５）事業の概要**

### **ア 事業者の業務範囲**

事業者は、本施設の設計業務、工事監理業務・建設工事・開業準備業務・維持管理運営業務を実施する。開業準備業務は、本公募の事業費には含めず、選定後、市と選定事業者で期間や内容等を協議の上、別途随意契約手続きを予定する。

事業者の業務の概要は、以下のとおりである。また、業務の具体的な内容については、別紙の「(仮称) シビックプライド醸成拠点整備運営事業 要求水準書」(以下「要求水準書」という)に示すとおりである。

		設計業務 工事監理業務	建設工事	開業準備業務	維持管理 運営業務
旧いちい信用 金庫	建物	○	○	○	○
	外構	○	○	○	○
旧駐車場	外構	○	○	○	○
観光交流セン ター	建物 (内装※1)	○	○	—	○
	外構	○	○	—	○

※1 内装：床、壁、天井及び巻藁舟の模型を除く、既存の展示物や設置物、照明、カーテン等の変更により空間デザインや利便性向上を図るものである。ただし、これらの変更は令和8年4月以降に行うものとする。

(ア) 施設整備業務

- ・設計業務及び工事監理業務
- ・建設工事

(イ) 開業準備業務

- (a) プレオープニングセレモニーの実施
- (b) 内覧会の実施
- (c) 開業準備業務
- (d) 事前予約受付業務

※ 開業準備業務は、本公募の事業費には含めず、選定後、市と選定事業者で期間や内容等を協議の上、別途随意契約手続きを予定する。なお、別紙、要求水準書で示す、業務内容は、現時点の市案であり、詳細は契約後決定する。

(ウ) 維持管理運営業務

a 維持管理業務 (旧いちい信用金庫・旧駐車場・観光交流センター)

- ・建築物等管理業務
- ・清掃業務
- ・警備業務
- ・修繕業務

b 運営業務

(a) 拠点全体の運営業務

- ・受付案内業務 (指定管理業務)
- ・交流・活動創出支援及び情報発信業務 (指定管理業務)

- ・その他運営に関する業務（指定管理業務）
- ・物販業務（自主事業運営業務）
- ・その他自主事業運営業務（自主事業運営業務）

(b) 旧いちい信用金庫運営業務

- ・貸室運営業務（指定管理業務）
- ・飲食提供業務（自主事業運営業務）

(c) 観光交流センター運営業務

- ・観光振興業務（指定管理業務）
- ・観光振興業務（収益事業）（自主事業運営業務）

※ 旧駐車場の管理運営業務は、先行して令和7年12月から行い、供用開始後は旧いちい信用金庫及び観光交流センターの運営業務と連携して実施するものとする。

**イ 事業期間**

本事業における事業期間は、事業契約の締結日から令和18年3月31日までとし、本事業実施のスケジュール（予定）は以下のとおりとする。

項目	期間
事前調査・設計期間	令和7年1月～令和7年7月
建設工事期間	令和7年8月～令和8年1月
パティオ先行オープン	令和7年12月頃
開業準備期間	令和8年2月～3月
維持管理・運営期間	令和8年4月～令和18年3月（10年間）

※令和8年4月1日の維持管理・運営開始を目標とし、事前調査・設計、改修工事、開業準備の期間は変更できるものとする。

※観光交流センターについては、外構は旧いちい信用金庫及び旧駐車場と同時に整備を行い、内装は令和8年4月1日以降に整備すること。

	令和6年度												令和7年度												令和8年度	
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	
公募																										供用開始
選定																										
基本協定・基本契約																										
事前調査																										
設計																										
工事																										
開業準備																										
指定管理																										

**(6) 事業方式**

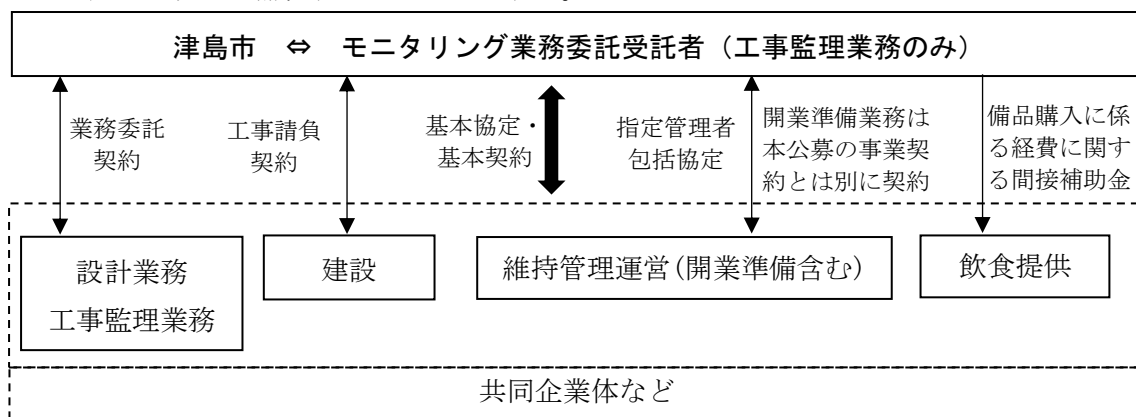
本事業は、施設の機能や運営等においてより効果的かつ質の高い公共サービスの提供と財政負担の縮減を目指し、民間ノウハウを活用するため、設計及び工事監理業務、建設工事及び維持管理運営を包括的に募集するDBO方式により実施する。



## (7) 契約の形態

市は、本事業について事業者の本施設の設計及び工事監理業務・建設工事・維持管理運営業務を一括で募集し、事業者選定の後、優先交渉権者の共同企業体と「基本協定」及び「基本契約」を締結する。その後、本事業に係る契約又は協定として、設計業務委託契約、工事監理業務、工事請負契約及び指定管理者包括協定（以下「事業契約」という。）を各構成企業と締結する。なお、設計業務委託契約と工事監理業務委託契約は、同一の事業者と契約する。また、工事監理業務委託は、市が別に発注するモニタリング業務の受託者と緊密に連絡等のもと実施すること。開業準備業務は本公募の事業契約とは別に、維持管理運営の構成企業との一者随意契約を予定する。

なお、要求水準書 P. 47 に示す、飲食提供業務に係る調理器具や食器等の調達費用に対する市からの間接補助経費についても、本公募の事業契約とは別に、市において予算計上を行ったうえで補助することを予定する。



## (8) 事業者の収入

### ア 市が払うサービス対価

本事業における事業期間は、事業契約の締結日から令和 18 年 3 月 31 日までとし、市は、本施設の設計業務・工事監理業務・建設工事・維持管理運営業務に係る対価を支払う。具体的な支払い方法等については、事業契約で示す。なお、開業準備業務に係る対価は、上記（7）で示す、管理運営に対する事業契約に含めず、別途、市と委託業務を締結する。

### イ 本施設の運営事業による収入

#### (ア) 利用料金収入

本事業では、地方自治法第 244 条の 2 に定める利用料金制度を採用し、施設及び設備の利用料金は指定管理者の収入とする。その場合は、市が（仮称）シビックプラザ醸成拠点の設置及び管理に関する条例で定める使用料の額を基準額として、市の承認を得て指定管理者が利用料金を定める。

#### **(イ) 自主事業運営業務の収入**

本施設の自主事業運営業務において、事業を企画立案し、市の承認を得て実施する自主事業運営業務で得られる実費の収入は、事業者の収入とする。なお、自主事業運営業務の実施にあたり、事業者は必要に応じて、津島市行政財産の目的外使用に係る使用料条例に基づき、使用料を支払うこととする。詳細は要求水準書にて別途定める。

#### **(9) 法令等の遵守**

事業者は、本事業を実施するにあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令等）及び条例等（条例、規則等）を遵守すること。

## 第3 応募者の参加資格に関する条件

### 1 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)とする。

- (1) 応募者は、次に掲げる企業で構成するものとし、市が実施する資格審査の結果、資格を有すると認められた者でなければならない。
  - ア 設計業務・工事監理業務を行う企業
  - イ 建設企業
  - ウ 維持管理運営企業(指定管理企業)
- (2) 応募者は、応募にあたり、代表企業及び構成企業を明らかにし、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。なお、一者が複数の業務を兼ねて実施することや業務範囲を明確にした上で各業務を複数の者で分担することは差し支えない。設計業務と工事監理業務の契約形態は別々で同一の者と締結する。なお、工事監理業務の契約時期は建設工事に関わる請負契約締結後に締結する。
- (3) 応募者の変更は原則として認めない。ただし、構成企業については、やむを得ない事情が生じた場合は、市の承認を得て変更することができる。
- (4) 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。

### 2 応募者の参加資格要件

応募者は、参加資格基準日において、次の資格要件を満たすものとする。

- (1) 共通事項
  - ア 次のいずれかに該当する者でないこと。
    - (ア) 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
    - (イ) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第32条第1項各号に掲げる者
  - イ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4第2項の規定により一般競争入札に参加できないこととされている者でないこと。
  - ウ 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てがなされている者(更生手続開始の決定を受けている者を除く。)又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生手続開始の申立てがなされている者(再生手続開始の決定を受けている者を除く。)でないこと。
  - エ 申請書類提出の日から優先交渉権者選定・公表日までの間に、津島市指名停止取扱

要綱に基づく指名停止を受けている者でないこと。

オ 法人市区町村民税、法人税、消費税及び地方消費税が未納でない者であること。

カ 労働基準法（昭和22年法律第49号）その他の労働関係法令の違反に関し、法律に基づく処分、公表その他の措置が講じられ、当該違反が是正された日から6か月又は当該違反により送検された日から1年を経過していない者でないこと。

キ 津島市が行う事務及び事業からの暴力団排除に関する合意書（平成25年3月19日付け津島市長・愛知県津島警察署長締結）に基づく排除措置を受けている法人でないこと。

ク 消費税の適格請求書等保存方式（インボイス制度）における適格請求書発行事業者として登録を受けた団体等。

ケ 本事業に係るアドバイザー業務を委託した日本工営都市空間株式会社と資本関係又は人的関係がある者でないこと。

（注）「資本関係がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える株式を有している者又はその出資の総額の100分の50を超える出資をしている者をいう。「人的関係がある者」とは、当該企業の役員（会社法法人の取締役、会計参与、監査役、公益法人等の理事、監事、評議員等）を兼ねている者、当該企業の役員会に出席するなど、名称のいかんを問わず経営に実質的に関与する立場（執行役、理事、監事、顧問、参与等）にある者をいう。以下同じ。

コ 選定委員会の委員が所属する企業又はその企業と資本関係又は人的関係のある者でないこと。

（2）設計業務及び工事監理業務を行う企業は、以下の要件をすべて満たしていること。

ア 設計業務及び工事監理業務は、単独もしくは共同企業体による複数での参加も可能とする。

イ 津島市の「令和6・7年度入札参加資格審査申請要領【設計・測量・建設コンサルタント等業務】」に基づき、申請区分「設計・測量・建設コンサルタント等」、申請業種「建築設計」に登録があること。

ウ 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。

エ 過去20年以内（参加資格基準日までに完了した業務）に公共施設の設計実績及び工事監理実績（新築・改修を問わない）があること。

オ 設計業務を共同企業体により参加する場合、上記イ～エの要件については、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

（3）建設工事を行う企業は、以下の要件をすべて満たしていること。

ア 建設工事は、単独もしくは共同企業体による複数での参加も可とする。

- イ 津島市の「令和6・7年度入札参加資格審査申請要領【建設工事】」に基づき、の申請区分「建設工事」、申請業種「建築工事」に登録があること。
- ウ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項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こと。
- エ 過去20年以内（参加資格基準日までに完了した業務）に元請として、公共施設の建設工事実績（新築・改修を問わない）があること。
- オ 建設工事を共同企業体により参加する場合、上記イ～エの要件については、当該業務を代表する者（共同企業体の最大出資者）が当該要件を満たすこと。

(4) 維持管理運営業務を行う企業（指定管理企業）は、以下の要件をすべて満たしていること。

- ア 維持管理運営業務は、単独もしくは共同企業体による複数での参加も可とする。
- イ 過去20年以内に公共施設の運営の業務実績があること。
- ウ 維持管理運営業務を共同企業体により参加する場合、上記イの要件については、当該業務を代表する者が当該要件を満たすこと。

### 3 参加資格基準日

上記2の確認基準日は、提案審査書類受付日とする。

### 4 参加資格基準日以降の取扱い

参加資格基準日の翌日から基本協定締結日までの間、応募者の構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くに至った場合、市は当該優先交渉権者と基本協定を締結しない場合がある。なお、優先交渉権者の選定前であった場合は、審査対象から除外する場合がある。この場合において、市は当該応募者に対して一切の費用負担を行わないものとする。ただし、代表企業以外の構成企業が参加資格要件を欠くに至った場合は、当該応募者は参加資格要件を欠いた者に代えて、参加資格要件を有する新たな構成企業を補充し、市が参加資格要件等の確認及び応募者の事業能力を勘案し、提案内容を確実に履行でき、事業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、当該応募者の参加資格要件を引き続き有効なものとして取り扱うことができるものとする。なお、この場合、補充する新たな構成企業の参加資格確認基準日は、当初の構成企業が参加資格要件を欠いた日とする。

## 第4 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

本事業の募集及び選定は、競争性及び公平性に配慮した上で、提案価格及び提案内容を評価して優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する公募型プロポーザルにより選定するものとする。

また、事業者の地域精通性、地元企業の活用や資材調達及び地元雇用など地域への貢献度についても評価の対象とする。

### 2 募集及び選定スケジュール（予定）

事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおり予定する。

時期	内容
令和6年7月23日（火）	公告及び募集要項等の公表
令和6年8月5日（月）	説明会及び現地見学会
令和6年月7月23日（火）～ 8月9日（金）	募集要項等に関する質問受付／締切
令和6年8月26日（月）	募集要項等に関する質問に対する回答
令和6年8月26日（月）～ 9月6日（金）	回答に関する再質問受付／締切
令和6年9月17日（火）	再質問に対する回答
令和6年9月議会	予算（設計費、工事監理費、工事請負費）
令和6年10月7日（月）～ 10月11日（金）	参加資格審査書類及び提案審査書類の受付
令和6年10月25日（金）	参加資格審査結果及びヒアリング日時等の通知
令和6年11月26日（火）	提案審査書類に関するヒアリング 優先交渉権者及び次点交渉権者の決定
令和6年11月下旬	審査講評の公表
令和6年11月下旬～12月	基本協定締結
令和6年12月頃	基本契約の締結 デジタル田園都市国家構想交付金申請
令和7年1月頃	設計業務委託契約締結 建設工事請負契約の仮契約の締結
令和7年3月下旬	デジタル田園都市国家構想交付金交付決定
令和7年3月（3月議会）	建設工事請負契約の本契約議決
令和7年3月頃	建設工事請負契約の本契約締結 工事監理業務委託契約の本契約締結
令和7年12月までに	（仮称）シビックプライド醸成拠点の設置及び管理に関する条例の改正、指定管理者の指定、指定管理者包括協定締結、債務負担行為の議決
令和8年2月～3月	開業準備

令和8年4月～

シビックプライド醸成拠点の供用開始

※議会において予算、債務負担行為、指定管理者の指定が可決されなかった場合、優先交渉権者の選定、基本協定は無効とします。この場合、優先交渉権者と金額や内容について再度協議のうえ、優先交渉権者との交渉が整わなかった場合に限り、次点交渉権者を優先交渉権者として交渉を行う場合があります。

### 3 説明会及び現地見学会の開催

説明会及び現地見学会を以下のとおり開催する。

#### (1) 開催日時

令和6年8月5日（月）午前10時00分～（受付開始：午前9時30分～）

#### (2) 開催場所

旧いちい信用金庫（津島市天王通り2丁目18番地）

#### (3) 参加申込方法

参加希望者は、必要事項を様式1-1に記入のうえ、電子メールの件名を「説明会及び現地見学会への参加申込書」とし、電子メールに添付して提出すること。なお、平日3日以内に市から受領確認メールがない場合、提出者は市に、受領確認を電話にて行うこと。

提出先及び受領確認先は「問合せ先」を参照すること。

#### (4) 参加申込締切

令和6年7月31日（水）午後5時まで

#### (5) 参加に当たっての注意事項

- ア 集合時間及び集合場所等については、提出者へ通知する。
- イ 開催場所までの交通手段は、参加者各自で用意すること。
- ウ 募集要項等の配布は行わないため、参加者各自で用意すること。
- エ 説明会及び現地見学会への参加者は、1企業あたり3名までとし、車を使用する場合は1台とすること。旧いちい信用金庫の駐車場が満車の場合は、津島駅周辺のコインパーキングを利用すること。
- オ 参加者は所属企業が確認できる身分証明書等を持参すること。

#### (6) その他

上記、説明会及び現地見学会とは別に、現地確認を希望する場合は、別途、市と調整すること。ただし、質問には応じない。

## 第5 応募に関する事項

### 1 募集及び選定等の手続き

事業者の募集及び選定等の手続きを以下のとおり行う。

#### (1) 募集要項等に関する質問の受付

募集要項等に関する質問を以下のとおり受け付ける。

##### ア 受付期間

令和6年7月23日（火）から令和6年8月9日（金）午後5時まで

##### イ 提出方法

募集要項等に関して質問・意見を「様式集 様式1-2」に記入のうえ、電子メールの件名を「募集要項等に対する質問」とし、電子メールに添付して提出すること。なお、平日3日以内に市から受領確認メールがない場合、提出者は市に、受領確認を電話にて行うこと。

提出先及び受領確認先は「問合せ先」を参照すること。

#### (2) 募集要項等に関する質問の回答

募集要項等に関する質問に対する回答は、令和6年8月26日（月）までに、市のホームページに公表する。

なお、市は、提出のあった質問のうち必要と判断した場合には、提出者に直接問い合わせを行うことがある。

#### (3) 質問回答に対する再質問の受付

上記「(2) 募集要項等に関する質問の回答」で市が公表した回答に関するもの限り、再度質問がある場合は、以下のとおり受け付ける。

##### ア 受付期間

令和6年8月26日（月）から令和6年9月6日（金）午後5時まで

##### イ 提出方法

市が公表した回答に関する再質問を「様式集 様式1-3」に記入のうえ、電子メールの件名を「回答に対する再質問」とし、電子メールに添付して提出すること。なお、平日3日以内に市から受領確認メールがない場合、提出者は市に、受領確認を電話にて行うこと。

提出先及び受領確認先は「問合せ先」を参照すること。



#### (4) 再質問の回答

市が公表した回答に関する再質問に対する回答は、令和6年9月17日（火）までに、市のホームページに掲載し、公表する。

なお、市は、提出のあった質問のうち必要と判断した場合には、提出者に直接問い合わせを行うことがある。

#### (5) 参加資格審査書類及び提案審査書類の受付

応募者は、参加資格審査書類及び提案審査書類を提出すること。なお、一度提出された審査書類については、原則、変更等（修正、差換え等）を認めないものとする。

##### ア 提出書類

「様式集 様式2-1～9-513」を参照のこと。

##### イ 受付期間

令和6年10月7日（月）から10月11日（金）午後5時まで（必着）ただし、土曜日、日曜日及び祝日を除く。

##### ウ 提出方法

持参又は郵送（郵送の場合は、書留郵便に限る。）により提出すること。

提出先は「問合せ先」を参照すること。

#### (6) 参加資格審査結果の通知

市は、応募者から提出された参加資格書類の審査を行い、審査結果は、応募者の代表企業に対して令和6年10月25日（金）までに書面により通知する。

#### (7) ヒアリング等

提案審査書類の審査に当たって、応募者に対するプレゼンテーション及び提案内容に関するヒアリングを実施する。実施時期は令和6年11月26日（火）を予定している。

日時、場所（津島市役所を予定）、プレゼンテーション（20分程度を予定）及びヒアリング内容等は事前に応募者の代表企業に通知する。なお、申込多数の場合、提案審査書類の審査により、プレゼンテーション対象者を5者程度に絞ることがある。

## 2 応募にあたっての留意事項

### (1) 募集要項等の承諾

応募者は提案審査書類の提出をもって、募集要項等及び追加資料の記載内容を承

諾したものとみなす。

## **(2) 費用負担**

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

## **(3) 使用する言語、通貨単位及び時刻**

本事業において使用する言語は、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。

## **(4) 著作権**

本事業に関する提案審査書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本事業の実施に当たって公表等が必要と認められるときは、市は提案審査書類の全部又は一部を使用できるものとする。

また、採択に至らなかった提案については、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出された書類は返却しないものとする。

## **(5) 特許権等**

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の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工事材料、施工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こととする。

## **(6) 提案審査書類の取扱い**

提出された提案審査書類については、変更（修正、差換え等）できないものとする。

## **(7) 市からの提示資料の取扱い**

市が提示する資料は、本事業の募集に係る検討以外の目的で使用することはできない。

## **(8) 募集・審査の中止**

天災地変等やむを得ない理由により、ヒアリングの実施ができないときは、これを延期し、又は中止する場合がある。

また、応募者の不正不穏行動等により審査を公正に執行できないと認められるときには、審査の実施を延期、又は取りやめることがある。

### (9) 提案審査書類の無効に関する事項

次のいずれかに該当する応募者の提案審査書類は、無効とする。なお、選定事業者の決定後において、当該の選定事業者が次のいずれかに該当することが判明した場合には、選定事業者の決定を取り消す。

- ア 提出書類に虚偽の記載がある場合
- イ 提出書類が提出締切を過ぎて提出された場合
- ウ 事業費の上限価格を超えた提案をした場合
- エ 提案審査書類に必要な記名のないもの
- オ 記載すべき事項が示されていないもの
- カ その他の応募に際し不正の行為があったと認められるもの
- キ その他、津島市契約規則に違反したもの

### (10) その他

募集要項等に定めるもののほか、応募にあたって必要な事項が生じた場合には、代表企業に通知する。

## 3 提案上限金額

本事業の提案価格の上限は、設計業務及び工事監理業務、建設工事の予算に関する議案は令和6年9月議会、指定管理委託料に関する債務負担行為は令和7年12月議会までに提出し、議決された後に決定するが、現時点における提案上限金額（積算額）は、下記のとおり。また、市の予算計上及びデジタル田園都市国家構想交付金申請の関係上、設計費、工事監理費、工事費（建物本体、外構、備品購入の別）及び指定管理委託料はそれぞれ分けて提案すること。

金額は提案時の賃金又は物価で提案し、実施するまでに賃金又は物価の変動が著しい場合は別紙1のリスク分担により対応する。

### (1) 指定管理委託料も含む提案上限金額

982,811,000円（消費税及び地方消費税込み）

### (2) 設計・工事監理及び建設工事の提案上限金額の内訳

ア 設計業務、工事監理業務及び建設工事費

旧いちい信用金庫、旧駐車場及び観光交流センター(外構のみ)※令和7年度実施

提案上限金額 528,423,000円（消費税及び地方消費税込み）

**【内訳額】**

A 設計費上限額	30,800,000 円	(消費税及び地方消費税額込み)
B 建設工事費上限額	485,523,000 円	(消費税及び地方消費税額込み)
C 工事監理費上限額	12,100,000 円	(消費税及び地方消費税額込み)

※それぞれ記載の金額の範囲内とする（A、B及びC間での流用は認めない。）

※千円未満切り上げ

イ 観光交流センター(内装) ※令和8年4月1日以降実施

提案上限金額(積算額) 5,121,000円(消費税及び地方消費税込み)

※千円未満切り上げ

**(2) 指定管理委託料(旧いちい信用金庫、旧駐車場及び観光交流センター)**

提案上限金額 449,267,000円(消費税及び地方消費税込み)(10年間の総額)

※上記金額を債務負担行為の金額として予定している。

※千円未満切り上げ

※要求水準書P.42に記載した「交流・活動創出支援及び情報発信業務」において、

1年目、2年目及び3年目以降で業務量が異なることから、業務量に応じて人件費を配分した積算としている。

## 第6 選定事業者の決定

### 1 選定事業者の決定

#### (1) 審査の手順

審査は、以下のとおり、参加資格審査と提案審査の二段階に分けて実施する。

##### ア 参加資格審査

応募者の参加資格について、市が募集要項等に示す参加資格要件に基づき審査を行う。

##### イ 提案審査

参加資格審査を通過した者から提出された提案審査書類について、選定基準書に従い、市が一次審査を行う。なお、一次審査は、提案が要求水準書に示す要件を満たしているかを審査するものとし、採点までは行わない。

一次審査を通過した提案審査書類の内容に関するヒアリング等を受けて、シビックプライド醸成拠点整備運営事業者選定委員会及び建設産業部指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という）が技術審査（二次審査）を行い、最も評価点が高い提案をした者を優先交渉権者として選定する。その次に評価点の高い提案をした者を次点交渉権者として選定する。なお、総合評価点が満点の60%に満たない者は交渉権を有しないものとする。

#### (2) シビックプライド醸成拠点整備運営事業者選定委員会及び建設産業部指定管理者選定委員会の設置

市は、優先交渉権者の選定を行うため、学識経験者等で構成する選定委員会を設置する。委員は、以下のとおりである。なお、選定委員に関して、人事異動等があった場合は、後任者を委員として選任する。

氏名	所属
加藤 義人	岐阜大学工学部 客員教授
太幡 英亮	名古屋市立大学芸術工学研究科建築都市領域 教授
水野 佳恵	独立行政法人都市再生機構 都市再生業務部 担当課長
黒田 剛司	津島市歴史的風致維持向上協議会 会長
長崎 秀典	津島市商店街連合会 会長
畑中 時代	津島市教育委員会 委員
渡邊 剛伸	渡邊剛伸税理士事務所

#### (3) 業務受託者・工事請負者・指定管理者の候補者の選定

選定委員会の審査結果の報告を受け、市は、優先交渉権者と協議を行う。協議が調ったときは、基本協定を締結し、当該優先交渉権者を業務受託者・工事請負者・指定管理者候補者として選定する。なお、優先交渉権者との協議が調わない場合は、その協議を中止し、次点の交渉権者と協議するものとする。

業務受託者・工事請負者・指定管理者の候補者を選定したときは、その結果は、審査を受けたすべての申請者に書面で通知するとともに、市公式ホームページ等で公表する。

#### **(4) 審査の方法及び審査基準**

具体的な審査の方法及び選定基準等は選定基準書に示す。

### **2 審査結果の通知**

審査結果は、選定事業者の決定後、速やかに全ての代表企業に対して通知する。

### **3 審査結果公表**

審査結果及び審査講評については、市ホームページにおいて公表する。なお、グループ名及び代表企業名は優先交渉権者及び次点交渉権者のみ公表する。また、優先交渉権者は構成企業名も公表する。

### **4 優先交渉権者の地位**

次点交渉権者は優先交渉権者が資格を喪失した場合、又は市が優先交渉権者と事業契約を締結するに至らなかった場合は、次点交渉権者が優先交渉権者の地位を取得するものとする。

## 第7 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は、以下のとおりである。応募者は、これらの条件を踏まえて、提案審査書類を作成するものとする。なお、応募者の提案が「要求水準書」に示す要件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 事業者が行う業務

事業者が行う業務は、「第2 1 (5) 事業の概要」及び「要求水準書」に示すとおりとする。

### 2 業務の委託

事業者は、参加資格審査書類に示したとおり、構成企業に本事業の業務を委託又は請け負わせるものとし、市の承諾を得た場合に限り、参加資格審査書類に示していない第三者に業務を委託又は請け負わせることができる。業務を委託又は請け負わせる場合は、市内に本店又は支店・支社を有する者の中から選定するよう努めること。

なお、第三者への業務の委託又は請負は、すべて事業者の責任において行うものとし、事業者が使用する第三者の責めに帰すべき事由により生じた増加費用及び損害は、その原因及び結果の如何にかかわらず、すべて事業者が責任を負うものとする。

### 3 事業の実施状況のモニタリング

市は、事業者が実施する設計業務、工事監理業務、建設工事、維持管理運営業務についてモニタリングを行う。なお、工事監理業務については、市が別に発注するモニタリング業務の受託者によるモニタリングも行う。

その方法及び内容等については、設計及び工事監理業務、並びに建設工事において、市と事業者で1回/月の定例会を開催する。

要求水準書に基づいた進捗状況や各種法令の遵守等の確認については、市が別に発注するモニタリング業務の受託者のモニタリングも行う。詳細は事業契約において定めるものとする。

### 4 モニタリング結果に対する措置

市は、モニタリングの結果、事業者が実施する設計業務、工事監理業務、建設工事、維持管理運営業務の水準が市の要求水準を満たしていないことが判明した場合、是正措置を行い、詳細は各契約約款に基づき措置を行う。

### 5 保険

事業契約を参照すること。

## 6 市と事業者の責任分担

### (1) リスク分担の基本的考え方

本事業においては、最も適切にリスクを管理することのできる者が当該リスクを担当するとの考え方にに基づき、市と事業者が適正にリスクを分担することにより、事業全体のリスクを低減し、事業全体の効率化及びより低廉で質の高い公共サービスを提供することを基本とする。

したがって、事業者の担当する業務に係るリスクについては、基本的には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、市がそのすべて又は一部を負うこととする。

### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と事業者とのリスク分担は、別紙1に示す。

### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は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、事業契約において定めるものとする。



## 第8 契約に関する事項

### 1 契約手続き

#### (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審査書類に基づき、協議の上、基本協定を締結し、当該優先交渉権者を設計及び工事監理業務受託者・工事請負者・指定管理者候補者として選定する。

#### (2) 事業契約の締結

市と候補者は、基本協定及び基本契約に基づいて事業実施の詳細条件を協議調整し、設計業務委託契約を締結する。なお、建設工事は請負契約の仮契約の締結を行うものとする。建設工事請負契約締結に関する議案が津島市議会（令和7年3月予定）の議決を経た後、本契約を締結する。ただし、建設工事請負契約に関する議案が、議会で否決された場合は、工事監理業務及び建設工事請負契約を締結しない場合があるほか、既に締結した設計業務委託契約の締結を解除とする場合がある。その場合の設計業務に要した経費については、市の負担とする。

維持管理運営業務における契約については、別途、津島市議会（令和7年9月又は同年12月予定）において指定管理者の指定の議決後、包括協定を締結する。なお、工事監理業務は、建設工事請負契約締結後に締結する。

### 2 事業契約の概要

事業契約において、事業者が遂行すべき施設整備及び維持管理運営に関する業務内容、リスク分担、金額及び支払方法等を定める。

### 3 契約金額

契約金額は、原則として当該応募者が提案した金額以内とする。

### 4 契約の保証

事業契約を参照すること。

## 第9 その他

### 1 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等に関する事項

- (1) 市は、事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し、協力する。
- (2) 財政上及び金融上の提案については、応募者が自らのリスクで実行することとする。
- (3) 市は、デジタル田園都市国家構想交付金の活用のほか、国等からの交付金及び起債等の交付を受けることを想定しているが、補助を除き、事業者に対する出資等の支援は行わない。なお、事業者は、市が行う交付金及び起債等に係る手続等に対して必要な協力を行う。

### 2 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

本事業の継続が困難となった場合には、その発生事由ごとに事業契約の規定に従い次の措置をとるものとする。

#### (1) 事業者の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業者の実施する業務内容が、提案審査書類、要求水準書及び事業契約の規定する要求水準を満たさない場合、事業契約で規定する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、市は事業者に対し、一定期間に改善を図るように勧告し、改善方策の提出・実施を求めることができるものとする。また、このような勧告にもかかわらず改善が認められない場合は、市は事業契約を解除することができる。

この場合、事業者は市に生じた損害を賠償するものとする。

#### (2) 市の責めに帰すべき事由により本事業の継続が困難となった場合

事業契約に規定する市の責めに帰すべき事由により債務不履行が生じた場合、事業者は、事業契約を解除することができるものとする。

この場合、市は事業者に生じた損害を賠償するものとする。

#### (3) その他事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力等、その他市及び事業者の責めに帰すことができない事由により事業の継続が困難となった場合、事業者は不可抗力等による履行不能の範囲において、履行期日における履行義務を免れるものとする。ただし、市及び事業者は当該不可抗力等の影響を早期に除去すべく適切な対応手順に則り、早急に対応措置をとり、不可抗力により相手方に発生する損害を最小限にするよう努めるものとする。

### 3 疑義対応・紛争処理

#### (1) 疑義対応

事業契約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持って協議するものとし、協議が調わない場合は、事業契約に規定する具体的措置に従う。

#### (2) 紛争処理機関

事業契約に関する紛争については、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

### 4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜、市ホームページにおいて公表する。

### 5 問合せ先

所 属	愛知県津島市 建設産業部 都市計画課マスタープラン推進室
住 所	〒496-8686 愛知県津島市立込2丁目21番地
電 話	0567-55-9357
F A X	0567-24-9010
E-mail	<a href="mailto:civicpride@city.tsushima.lg.jp">civicpride@city.tsushima.lg.jp</a>
津島市ホームページアドレス	<a href="https://www.city.tsushima.lg.jp//">https://www.city.tsushima.lg.jp//</a>

## 別紙1 リスク分担（案）

本リスク分担表は、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。

表 1：官民リスク分担

### 1 共通

○：主負担 △：従分担（事由に応じて協議）

リスク項目	リスク内容	負担	
		市	事業者
募集要項等の誤り	募集要項等の誤りに関するもの	○	
契約締結	市の責に帰すべき事由により契約が結べないことによるもの	○	△※1
	事業者の責に帰すべき事由により契約が結べないことによるもの		○
政策	政治上の理由ないし政策変更により、事業内容が変更ないし中止となるもの	○	
法令等変更 （税制度変更含む）	本事業に直接関係する法令等の新設・変更起因するもの	○	
	事業者に影響を及ぼす法令等の新設・変更起因するもの（法人税率の変更等）		○
	上記以外の法令等の新設・変更起因するもの	△	△
許認可取得	市の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるもの	○	
	事業者の責に帰すべき事由により取得すべき許認可が取得できないことによるもの		○
住民対応	施設整備に関する住民反対運動等に起因するもの	○	
	事業者が行う業務に起因するもの		○
第三者賠償	市の責による事業期間中の事故に起因するもの	○	
	事業者の責による事業期間中の事故に起因するもの		○
環境影響	市が行う業務に起因する周辺環境の悪化によるもの	○	
	事業者が行う業務に起因する周辺環境の悪化によるもの		○
不可抗力	暴風、豪雨、地震、火災、騒乱、暴動、新型の感染症の流行等、市又は事業者のいずれの責にも期すことのできない自然的又は人為的現象に起因するもの	○	△

事業の中止・遅延	市の指示、議会の不承認、市の債務不履行等、市の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延によるもの	○	
	事業者の債務不履行、事業放棄、破綻等、事業者の責に帰すべき事由による事業の中止・遅延によるもの		○
要求水準未達	事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更によるもの		○
要求水準変更	市の責に帰すべき事由による要求水準変更によるもの	○	
	事業者の責に帰すべき事由による要求水準変更によるもの		○

※1：既に支出した金額は事業者負担とする。

## 2 施設整備業務に関する事項

リスク項目	リスク内容	負担	
		市	事業者
測量・調査	市が実施した測量・調査に起因するもの	○	
	上記以外の測量・調査に起因するもの		○
用地	計画用地の土壌汚染、計画用地中の障害物に起因するもの	○	
設計変更	市の指示は又は市の責に帰すべき事由による設計変更によるもの	○	
	事業者の責に帰すべき事由による設計変更によるもの		○
工事費増大	市の責に帰すべき事由による工事費増大に伴うもの	○	
	事業者の責に帰すべき事由による工事費増大に伴うリスク		○
工事監理	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		○
施設損傷	事業者が、施設を市に引き渡す前に生じた、施設や材料の破損に関するもの		○
物価変動	設計・建設期間中の物価変動によるもの	○	△※2

※2：請負契約の締結から12か月を経過した後に、1.5%を超えない範囲内での賃金水準又は物価水準の変動は事業者負担とする。詳細は津島市の建設工事請負契約約款の規定による。

### 3 維持管理運営業務に関する事項

リスク項目	リスク内容	負担	
		市	事業者
修繕リスク	通常の維持管理又は毀損したものの原状回復に関するもの	△	○※3
	計画修繕及び大規模修繕に関するもの	○	
	事業者の発意による維持補修・改良・更新に関するもの		○
	経年劣化その他事業者の責めに帰すべき事由以外の事由による更新に関するもの	○※4	
損害賠償リスク	管理運営上の瑕疵による損傷に係る賠償に関するもの		○
	事故、火災等による損傷に係る賠償に関するもの	△	○
	利用者の責めに帰すべき事由による損傷に係る賠償に関するもの	○	△
物品購入	管理運営に伴い必要となる物品の調達に関するもの	○	△
需要変動	施設利用者の減少による収入の減少に関するもの		○
	利用者の急増加等による業務量及びコストの増加等に関するもの	△	○
苦情等対応	施設利用に際してのサービス内容についての苦情等に関するもの	△	○
自主事業	自主事業の企画・運営に伴う一切の事項に関するもの		○
物価変動リスク	維持管理運営期間中の物価変動リスク		○※5

※3：経費の額が一定の基準を超える場合は協議による。

※4：供用開始後、1年を超えるまでは、原則、事業者の負担で修繕を行う。

※5：市が令和6年度中に定める予定の賃金又は物価の変動に関する方針に基づき対応する。