

三木市中央公民館等複合施設
整備・管理運営事業

募集要項（案）

令和 7 年 5 月

三木市

目 次

用語の定義	4
第1章 事業概要	1
1. 事業名称	1
2. 事業の目的	1
3. 事業の概要	1
4. 事業実施状況のモニタリング	7
第2章 応募者が備えるべき参加資格要件	8
1. 応募者の構成等	8
2. 応募者に必要な参加資格要件	8
第3章 事業者の応募	12
1. 事業者の募集・選定スケジュール	12
2. 応募に関する手続き	12
3. 提案価格	15
4. 応募についての留意事項	15
第4章 優先交渉権者決定後の手続き	17
1. 基本協定の締結	17
2. 設計施工契約の締結	17
3. 自由提案施設を提案する場合に締結する契約	17
4. 契約保証金	17
5. 保険	17
6. 留意点	18
別紙 リスク分担表	19
1. 共通事項	19
2. 設計・建設段階	19
3. 管理運営段階	20

用語の定義

用語	定義
本市	三木市
本事業	三木市中央公民館等複合施設整備・管理運営事業
DBO方式	Design Build Operate の略。公共施設等の設計(Design)、建設(Build)、運営(Operate)を一括して委ねる方式。
新規複合施設	本事業で整備する複合施設。4つの公共施設をコミュニティセンターとして集約すると共に、商工会館を含めて区分所有建物として再整備する。
自由提案施設	本事業に付帯する事業として、事業者が自らの提案で民間収益事業を行うための施設。
コミュニティセンター	既存の4つの公共施設（中央公民館・市民活動センター・高齢者福祉センター・まなびの郷みずほ）を再編・整備する施設。
公共施設等	新規複合施設のうち、コミュニティセンター部及び共用部。
応募者	本事業へ応募する企業グループ。設計施工JVを構成する企業、管理運営JVを構成する企業、自由提案施設企業で構成される。
事業者	優先交渉権者として選定された応募者で、市と本事業の基本協定及びその他契約等を締結し、事業を実施するする企業グループ。
構成企業	応募者（選定された後は事業者）を構成する企業。
代表企業	構成企業のうち、参加表明書及び参加資格申請書で代表となる企業。
設計施工JV	本事業の設計業務、建設業務、工事監理業務を行う企業による共同企業体。各業務を行う企業が同一の場合も含む。
管理運営JV	本事業の維持管理業務、運営業務を行う企業による共同企業体。各業務を行う企業が同一の場合も含む。
協力企業	構成企業から、業務の一部を委託されて行う企業。
設計企業	設計施工JVの構成企業として、新規複合施設の設計業務を行う企業。
建設企業	設計施工JVの構成企業として、新規複合施設の建設業務を行う企業。
工事監理企業	設計施工JVの構成企業として、新規複合施設の工事監理業務を行う企業。
維持管理企業	管理運営JVの構成企業として、公共施設の維持管理業務を行う企業。
運営企業	管理運営JVの構成企業として、公共施設の運営業務を行う企業。
自由提案施設企業	自由提案施設の整備・運営を行う企業。運営を行う企業が、整備を行う企業と異なる場合（テナントとして運営を行う場合など）は、整備を行う企業を自由提案施設企業とする。
基本協定	事業者の本事業を一括で発注するために、市と事業者が締結する協定。
設計施工契約	本事業の設計及び建設の実施のために、基本協定に基づき、市と設計施工JVが締結する契約。
管理運営契約	本事業の維持管理及び運営の実施のために、基本協定に基づき、市と管理運営JVが締結する契約。

第1章 事業概要

1. 事業名称

三木市中央公民館等複合施設整備・管理運営事業

2. 事業の目的

本市では、昭和40年代から50年代にかけての急激な人口増加に伴い、学校や公民館などの公共施設や道路、下水道等のインフラ施設を集中的に整備してきた。

しかしながら、本市の人口は平成9年をピークに以降減少を続けており、市内には、類似機能を有する4つの公共施設（中央公民館、市民活動センター、高齢者福祉センター及び高齢者大学・同大学院（まなびの郷みずほ））が存在するものの、人口減少をはじめとする社会情勢の変化に伴い、施設の効率運営が課題となっている。加えて、各施設の老朽化や耐震補強などの安全面における課題も発生している。

このため、本市では、「三木市公共施設再配置計画」に基づき、令和4年8月に「中央公民館等複合施設基本構想」を策定するとともに、令和7年度には、関係者間の合意形成を図り、基本方針・コンセプト、導入機能、施設全体計画、事業スキーム、事業計画の整理を含む「三木市中央公民館等複合施設基本計画」を取りまとめたところである。

本事業は、この基本計画に基づき、4つの公共施設及び商工会館を含め集約した新規複合施設を整備し、三木地域のみならず全市的な市民の生涯学習及び市民活動の拠点として充実させ、多くの市民が集い、行き交うことで、新規複合施設を中心とした地域のにぎわいづくりにつなげていくことを目的とする。

また、付帯事業として導入を期待する自由提案施設は、官民連携事業により多世代の人々が集い、交流することのできる機能を整備し、地域の拠点となるサービスの導入を目的とする。

3. 事業の概要

3-1 事業概要

(1) 事業実施場所

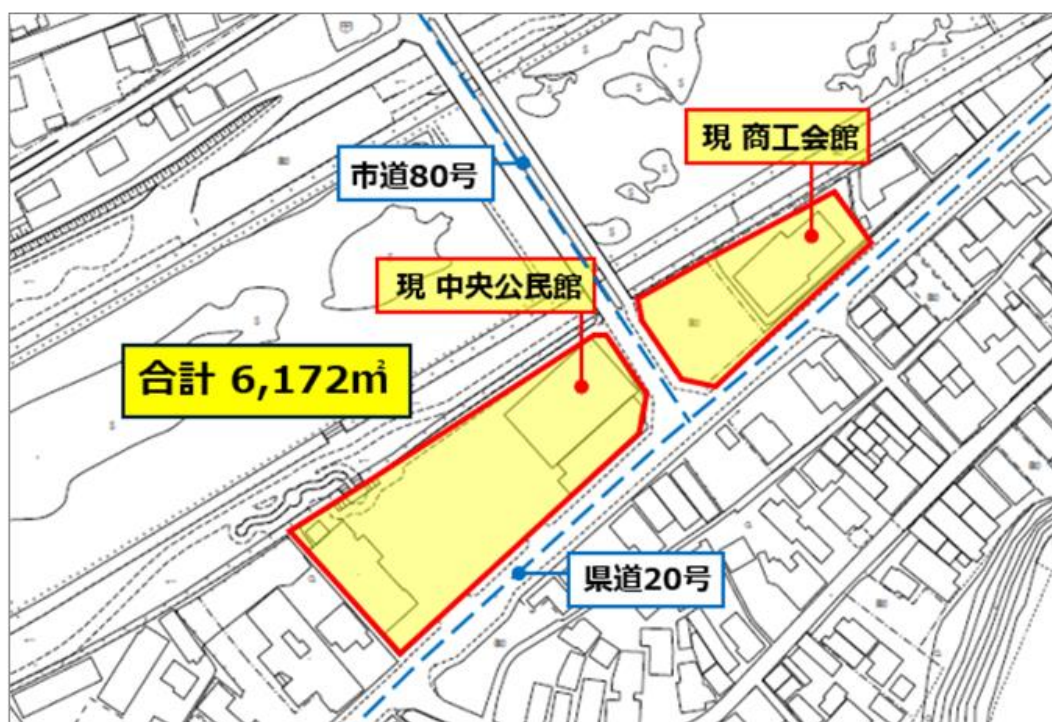
新規複合施設の建設予定地は、現中央公民館敷地である。

図表1 敷地概要

住所	三木市本町2丁目2番10号	
敷地面積	6,172㎡	
用途地域	近隣商業地域	
建蔽率	80%	
容積率	200%	
接道状況	東側：市道80号新宿加佐東線	南側：県道20号加古川三田線
道路斜線	1.5／1勾配斜線、適用距離20m	
隣地斜線	勾配2.5／1+31m	

備考	地図混乱地域
----	--------

図表2 敷地概要図



(2) 対象施設及び事業手法

本事業で複合化の対象とする施設は以下図表3に掲げるものとする。

図表3 施設概要

施設名	代表建築年度	築年数	延床面積 (㎡)	耐震状況	入居団体	所在地
中央公民館	1971 (S46)	54 年	2,585.21	耐震改修済	—	本町 2 丁目 2 番 10 号
市民活動センター	1980 (S55)	45 年	2,705.80	耐震未改修	ボランティア活動 プラザみき	末広 1 丁目 6 番 46 号
高齢者 福祉センター	1995 (H7)	30 年	806.38	耐震改修不要	更生保護サポートセ ンター	末広 1 丁目 9 番 27 号
まなびの郷みずほ	1990 (H2)	35 年	2,724.82 (本館 + 体育館)	体育館のみ 耐震改修未	三木市老人クラブ連 合会、高齢者大学・ 大学院	細川町瑞穂 247 番地 2
商工会館	1973 (S48)	52 年	1,827.68	耐震未改修	市内商工業者等	本町 2 丁目 1 番 18 号

これらの施設を、次のとおり「新規複合施設」として再整備すると共に、応募者の任意による「自由

提案施設」の提案が可能とする。

図表 4 本事業で整備する施設の構成及び事業手法

施設	整備手法	分類	機能	概要	土地所有者	土地の使用形態	管理運営主体	管理運営実施者
新規複合施設 (区分所有建物)	DBO 方式	専有部	コミュニティセンター	・必要機能は要求水準に示すとおり	市	区分所有者による準共有	市	管理運営 J V
			商工会館	・必要機能は要求水準に示すとおり			商工会議所	
			(自由提案施設)	・応募者の提案による (区分所有またはテナントによる入居)			事業者	
		共用部		・必要機能は要求水準に示すとおり			管理組合	
(自由提案施設)	使用貸借 契約方式	—		・店舗等民間施設 ・専用駐車場		事業者への 使用貸借	事業者	

本事業の事業手法は次のとおりとする。

① 新規複合施設

本事業は、事業者が新規複合施設の設計・建設及び運営・維持管理を一括して受託するDBO方式により実施する。新規複合施設は、市と商工会議所による区分所有建物とする。施設の共用部の維持管理業務は、市及び商工会議所が管理組合を組成し、管理組合から管理運営JVに業務を委託する。

ただし、事業者が合築方式（区分所有方式）で自由提案施設を設置する場合は、事業者も含めた区分所有建物とし、事業者は管理組合の構成員となる。

② 自由提案施設

本事業に付帯する事業として、選定された事業者は、自らの提案に基づき自由提案事業を行うことが出来る。

(3) 契約形態

本市は、事業者と基本協定の締結後に、基本協定に基づいて、事業者のうち、施設整備等を実施する企業と「設計施工契約」を締結し、維持管理業務等を実施する企業と「管理運営契約」を締結する。

自由提案施設について提案された場合は、基本協定に基づき、事業者のうち、自由提案施設企業と必要な契約等を締結する。契約は、事業者の提案に応じて、次のいずれかの方式で実施できる。

図表 5 自由提案施設の実施方法

建物形態	方式	概要
分棟方式	市有地を活用して 自由提案施設を行う	本市と自由提案施設企業が、本計画地の一部について「使用貸借契約」を締結し借地する。その上で、自由提案施設企業は、市有地の一部で自由提案施設を設置・運

		営する。
合築方式	市有財産を活用して 自由提案事業を行う	本市は、自由提案施設企業に対して、新規複合施設の一部について「行政財産の目的外使用許可」を認める。その上で、自由提案施設企業は、新規複合施設の一部で自由提案施設を設置・運営する。
	市有財産を取得して 自由提案事業を行う	本市と自由提案施設企業が、新規複合施設の一部について「区分所有建物売買契約」「使用貸借契約」を締結する。自由提案施設企業は、取得した新規複合施設の一部で、自由提案施設を設置・運営する。

3-2 事業ステップ

本事業では、事業者の提案に基づき、中央公民館機能の仮移転の有無を決定する。中央公民館の仮移転の有無によって、次の2つのパターンが想定される。この内、既存中央公民館の仮移転先及び工事期間の駐車場の仮移転先は本市と協議する。

図表 6 既存中央公民館の解体・撤去時期に応じた事業ステップ

パターンA	パターンB
ステップ1：中央公民館機能の仮移転	ステップ1：新規複合施設の整備
ステップ2：既存中央公民館の解体・撤去	ステップ2：新規複合施設への機能移転
ステップ3：新規複合施設の整備	ステップ3：新規複合施設等の供用開始
ステップ4：新規複合施設への機能移転	ステップ4：既存中央公民館の解体・撤去
ステップ5：新規複合施設の供用開始	

3-3 業務範囲

本事業における事業者の業務範囲は、次のとおりとする。なお、具体的な業務範囲については、要求水準書にて提示する。

(1) 設計業務

- ア 解体設計業務
- イ 新規複合施設設計業務

(2) 建設業務

- ア 解体業務
- イ 建設業務
- ウ 什器備品設置業務

(3) 工事監理業務

(4) 開業準備業務

- ア 開業準備業務
- イ 開業前の利用申込受付業務
- ウ 開館式典及び内覧会等の実施に係る業務
- エ 開業準備期間中の維持管理業務

(5) 維持管理業務

- ア 建物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 備品保守管理業務
- エ 外構保守管理業務
- オ 修繕・更新業務
- カ 長期修繕計画策定業務
- キ 清掃業務
- ク 警備業務

(6) 運営業務

- ア 総務・経理業務
- イ 総合管理・運営業務
- ウ 利用受付業務（受付、案内、料金収受等）

(7) 自由提案施設業務

3-4 事業者の収入

(1) 事業者の収入に関する事項

本市及び商工会議所は、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は、「別紙● 業務対価の支払方法」に示す。

① 市が支払う業務への対価

(ア) 設計施工の対価

本市は、新規複合施設の設計業務、建設業務、工事監理業務に係る対価を、「資料● 設計施工契約書」においてあらかじめ定める額を支払う。

(イ) 管理運営の対価

本市は、本施設の開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係る対価を、「資料● 管理運営契約書」に基づき、本施設の供用開始から事業期間終了年度にわたって支払う。

② 商工会議所が支払う維持管理業務への対価

商工会議所は、本施設の開業準備業務、維持管理業務、運営業務に係る対価を、「資料● 管理運営契約書」に基づき、本施設の供用開始から事業期間終了年度にわたって支払う。

③ 管理組合が支払う維持管理業務への対価

管理組合は、本施設の共用部についての維持管理業務に係る対価を、「資料● 管理運営契約書」

に基づき、本施設の供用開始から事業期間終了年度にわたって支払う。

④ 自由提案施設事業による収入

本施設において、事業者の提案に基づき実施する自由提案施設事業によって得られる収入は、事業者の収入とする。

(2) 市の収入に関する事項

① 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、本市に納付することとし、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。

3-5 事業期間

(1) 新規複合施設

事業期間は、事業契約締結日から令和●年3月末日までとする。このうち、新規複合施設の維持管理期間は、令和11年●月から令和●年3月末日までの●年●か月とする。

(2) 自由提案施設

自由提案施設を実施する場合、自由提案施設の事業期間の終了日は、原則として令和●年3月末日とする。ただし、事業開始後に、自由提案施設の事業期間の終了日の変更を希望する場合は、本市と自由提案施設企業等で協議する。

3-6 事業スケジュール

本事業におけるスケジュールは次のとおり予定している。

時期	内容
令和8年1月	基本協定の締結
令和8年6月	設計施工契約（本契約）締結
令和8年7月	新規複合施設の設計及び建設開始
令和●年度	新規複合施設の引き渡し 管理運営契約の締結
令和●年度	引越し業務
令和●年4月	新規複合施設の供用開始
令和●年4月～令和●年3月	新規複合施設の維持管理期間
令和●年3月	事業終了

※既存施設の解体撤去の実施時期は、先に示したパターンA・Bを踏まえて、事業者の提案する工事計画及びスケジュールによる。

※自由提案施設に係る契約等については、提案された事業スキーム及び工事計画等に応じて定める。

3-7 事業期間終了時の措置

事業期間の終了時、事業者は速やかに新規複合施設から退去すること。なお、事業者は、管理運営契約期間満了後に本市が新規複合施設について継続的に維持管理業務を行うことができるように、管理運営契約期間満了時の3年前から新規複合施設の維持管理業務に係る必要事項や操作要領、申し送り事項その他の関係資料を本市に提供する等、事業の引継ぎに必要な協議・協力を行うこと（管理運営契約期間満了以外の事由による事業終了時の対応については、管理運営契約書（案）において示す。）。

3-8 法令等の順守

事業者は、本件事業の実施にあたり、関連する法令、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件事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にすること。

なお、自由提案施設について、公益性が高く、かつ、現状の容積率では不足していると判断される場合には、本市として指定容積率の緩和等の措置を検討する場合もある。

4. 事業実施状況のモニタリング

（1）モニタリングの実施

本市は、事業者が実施する本事業に係る業務について、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準の達成状況を確認するため、定期的かつ必要に応じてモニタリングを行うものとする。モニタリングの詳細は、要求水準書等に示す。

（2）モニタリングの時期

本市が実施するモニタリングは、設計時、建設工事時、解体撤去工事完了時、新設工事完成時及び維持管理時の各段階において実施する。

（3）モニタリングの方法

モニタリングは、本市が提示した方法に従って本市が実施する。事業者は、本市からの求めに応じて、モニタリングのために必要な資料等を提出するものとする。

（4）モニタリングの結果

モニタリングの結果、事業者の帰責事由により要求水準書及び事業者が提案したサービス水準を下回る場合には、本市は事業者に対して是正を求めることができるものとする。なお、その後においても改善がなされず要求水準書及び事業者が提案したサービス水準に満たないと認められるときは、契約解除等の措置の対象となる。

第2章 応募者が備えるべき参加資格要件

1. 応募者の構成等

応募者は、参加表明書の提出時に構成企業の企業名、およびそれらが関わる業務について明らかにするものとする。

(ア) 応募者は、本事業の各業務を行う企業で構成されるグループとする。

(イ) 複数業務の参加資格要件を満たす者は、当該複数業務を行うことができる。ただし、建設企業、解体撤去企業及びこれらと資本面若しくは人事面において関連がある者は、工事監理企業を兼務することはできない。

「資本面において関連がある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50以上を有し、又はその出資の総額の100分の50以上の出資をしている者をいう。「人事面において関連がある者」とは、代表権を有する役員が他の者において代表権を有する役員を兼ねている場合における他の者をいう。

(ウ) 応募者の構成企業が、他の応募者の構成企業となることは認めない。

(エ) 応募者は、構成企業員の中から代表企業を定めることとし、代表企業が応募手続等を行うこととする。

(オ) 地域経済の活性化や地元企業の育成の観点から、市内に本店又は主たる営業所を有する企業を協力企業として積極的に活用すること、また地元企業からの資材調達及び地域住民を雇用することについて期待する。そのため、事業者の選定に当たり、これら地域経済の活性化への寄与等に関する提案について、特に評価を行う予定としている。

2. 応募者に必要な参加資格要件

2-1 構成企業の参加資格要件

(1) 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の設計企業で実施する場合は、(ア) (イ)については全ての企業が満たし、(ウ)については少なくとも1社が満たさなければならない。

(ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。

(イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項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。

(ウ) 平成27年4月以降に、官公庁等が発注した延床面積4,000㎡以上の公共施設等の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

（２）建設業務を行う者

建設業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、(ア)～(エ)については全ての企業が満たし、(オ)について少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。
- (イ) 建設業法（平成24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事につき、特定建設業の許可を受けていること。
- (ウ) 建設業法に規定する経営事項審査結果通知書の有効期限が、本契約締結予定日（令和8年6月下旬）までであることが、参加資格確認日までに確認できること。
- (エ) 建設業法に規定する建築一式工事に係る経営事項審査結果通知書の総合評定値が、三木市内に本店を有する者（市内業者）もしくは三木市内に支店、営業所等を有する者（準市内業者）においては、930点以上とする。また、それ以外の者（市外業者）にあっては1030点以上とする。
- (オ) 平成27年4月以降に、官公庁等が発注した延床面積4,000㎡以上の公共施設等の建築工事を元請（共同企業体にあては代表者に限る。）で施工した実績（竣工したものに限る。）を有していること。

（３）工事監理業務を行う者

工事監理を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の工事監理企業で実施する場合は、(ア) (イ)については全ての企業が満たし、(ウ)については少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。
- (イ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項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。
- (ウ) 平成27年4月以降に、官公庁等が発注した延床面積4,000㎡以上の公共施設等の工事監理業務を完了した実績を有していること。

（４）維持管理業務を行う者

維持管理業務を行う者は、以下に示す全ての要件 を満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の維持管理企業で実施する場合は、(ア)については全ての企業が満たし、(イ)及び(ウ)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。
- (イ) 市内に本店・支店又は営業所等を設置していること。
- (ウ) 平成27年4月以降に、官公庁等が発注した延床面積4,000㎡以上の公共施設等の維持管理業務の実績を有していること。

(5) 運営業務を行う者

運営業務を行う者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。なお、運営業務を複数の運営企業で実施する場合は、(ア)については全ての企業が満たし、(イ)の要件は、少なくとも1社が満たさなければならない。

- (ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。
- (イ) 平成27年4月以降に、官公庁等が発注した延床面積4,000㎡以上の公共施設等の運営業務の実績を有していること。

(6) 自由提案施設業務を行う者

自由提案施設事業を実施する者は、以下に示す全ての要件を満たさなければならない。

- (ア) 本市の競争入札参加資格者名簿に登録された者であること。又は、本要項及び関係法令等を遵守し、要求水準書に基づく業務を遂行できる十分な資力、信用及び技術的能力を有する事業者であって法人格を有していること。
- (イ) 提案する機能等に必要な資格を有すること。

2-2 応募者の制限

次のいずれかに該当する者は、応募者の構成企業となることができない。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者。
- (イ) 三木市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者。
- (ウ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている者。
- (エ) 建設業法（昭和24年法律第100号）第28条第3項又は第5項の規定による営業停止命令を受けている者。

- (オ) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和27年法律第172号。以下「旧法」という。）第30条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしている者又は更生手続開始の申立てをなされている者。ただし、同法第41条第1項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第199条第1項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- (カ) 民事再生法第21条の第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。ただし、同法第33条第1項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第174条第1項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- (キ) 平成18年4月30日以前に会社法（平成17年法律第86号）の施行に伴う改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条第1項の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者。
- (ク) 破産法（平成16年法律第75号）第18条又は第19条の規定による破産の申立てがなされている者。
- (ケ) 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）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けている者。
- (コ) 法人税、事業税、消費税、地方消費税を滞納している者。
- (サ) 本事業のアドバイザー業務に関与した者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。本事業のアドバイザー業務に関与した者は、次のとおり。
- ・ 株式会社日本経済研究所（東京都千代田区大手町一丁目9番2号）
 - ・ 株式会社徳岡設計（大阪府大阪市中央区本町橋5番14号）
- (シ) 本事業の選定委員会の委員、及び委員が属する組織、又はその組織と資本面若しくは人事面において関連がある者。
- (ス) 三木市暴力団排除条例（平成24年三木市条例第1号）第6条に定める暴力団員又は暴力団若しくは暴力団員と密接な関係を有する者。

2-3 参加資格の確認基準日

参加資格確認基準日は、参加表明書の提出期間の最終日とする。ただし、参加資格確認後、優先交渉権者決定までの期間に、応募者が参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は失格とすることがある。また、優先交渉権者決定から各契約締結までの間に参加資格要件を欠くこととなった場合には、各契約を締結しないことがある。これらの場合、応募者が資格を満たす他社への変更を希望し、本市がそれを認めた場合には、参加資格は継続するものとする。

第3章 事業者の応募

本事業では、設計・建設、開業準備、維持管理及び運営の各業務において、事業者による効率的・効果的なサービスの提供を求めることから、事業者の選定に当たっては、民間のノウハウ並びに創意工夫を総合的に評価することが必要である。したがって、事業者の選定方法は「公募型プロポーザル方式」により行うものとする。

1. 事業者の募集・選定スケジュール

募集及び選定のスケジュール（予定）は以下のとおり。

時期	内容
令和7年7月	募集要項等の公表
令和7年7月	説明会及び現地見学会の開催
令和7年7月～8月	参加表明書の質問回答
令和7年8月～9月	企画提案書の質問回答
令和7年8月～9月	参加表明書の提出
令和7年9月	参加資格結果の通知
令和7年9月	競争的対話の実施
令和7年11月	企画提案書の提出
令和8年1月頃	優先交渉権者の選定及び公表

2. 応募に関する手続き

（1）募集要項等に関する説明会及び現地見学会

説明会及び現地見学会を以下のとおり開催する。

開催日時	令和7年7月●日（●）10時00分～16時00分 詳細は申込者に対して個別に通知する。
申込期限	令和7年7月●日（●）17時まで
申込方法	募集要項添付資料（様式●）説明会申込書に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。
申込先（担当事務局）	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail：
留意事項	説明会当日は意見、質問等は受け付けない。

（2）資料の閲覧・貸与

既存建築物資料等の資料の閲覧を希望する者（本事業への応募を検討する者に限る。）は、以下の手続きにより申し込みを行うものとする。

申込期間	令和7年7月●日（●）●時から●日（●）17時まで
閲覧期間	令和7年7月●日（●）から●月●日（●）
閲覧日時	令和7年7月●日（●）に申込者に対して電子メールにて個別に通知

	する。
閲覧対象資料	閲覧資料1 ●●● 閲覧資料2 ●●● 閲覧資料…
申込方法	募集要項添付資料（様式●）資料閲覧申込書に必要事項を記入の上、電子メールにて閲覧の申込をすること。
申込先（担当事務局）	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail：
留意事項	資料のコピーは不可。写真撮影は可能とする。可能な限り応募グループでの申込とすること。

（３）募集要項等に関する質問・意見の受付

募集要項等に対する質問の受付・回答は、以下のとおり行う。

質問の受付	令和7年7月●日（●）～8月●日（●）17時まで
申込方法	募集要項等に関する質問書（募集要項添付資料（様式●））に所要の事項を記入し、電子メールにより送付すること。
申込先（担当事務局）	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail：
質問の回答	令和7年●月●日（●）
回答方法	質問に対する回答については、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に係り、質問者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものと市が認めたものを除き、市のホームページにて公表する（電話や窓口等での直接回答は行わない）。

（４）参加資格審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

応募者は、参加表明書および参加資格審査申請書を市に提出し、資格審査を受ける。参加表明書および参加資格審査申請書の提出は、応募者の代表企業が行う。

受付期間	令和7年8月●日（●）～9月●日（●）17時必着
提出方法	参加表明書及び参加資格確認申請書について、持参又は書留郵便により提出すること。電子メールやFAXによる提出は不可とする。なお提出書類については、資格審査書類等を封筒に入れ、封筒に代表企業の名称又は商号及び「三木市中央公民館等複合施設整備・管理運営事業資格審査書類在中」と朱書きし、上記の締切日までに提出すること。
提出場所	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000

	E-mail :
参加資格通知の発送	市は、参加資格確認申請を行った者に対して令和7年9月●日（●）までに、市から結果を通知する。参加資格を有するとされた者については、併せて受付番号を通知する。

当該事業に対する提案について、参加資格がないとされた者は、その理由について、書面により次のとおり説明を求めることができる。

受付期間	令和7年9月●日（●）～9月●日（●）17時必着
提出方法	説明要求の書面（様式自由）を郵送又は持参すること。FAX、電子メールは不可とする。
提出場所	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail :
回答	市は、説明を求めたものに対し、令和7年9月●日（●）までに、書面により回答する。

（５）個別対話の実施

本公募の条件、要求水準に関する事項及び自主提案事業の条件等についての確認を行うことを目的に、応募者と市との間で個別対話を実施する。個別対話を希望する応募者は、「別紙● 個別対話の実施要項」を参照の上、以下の通り申し込むこと。

実施期間	令和7年9月●日（●）～●日（●）
受付期間	令和7年9月●日（●）～9月●日（●）17時まで
申込方法	個別対話参加申込書（募集要項添付資料（様式●））に所要の事項を記入し、電子メールにより送付すること。
申込先（担当事務局）	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail :
注意事項	- 対話の内容については、応募者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがないと市が認めたもので、応募者の承諾を得たものについて、市ホームページにおいて公表する場合がある。 - 個別対話は、応募者の固有の提案に直接かわる内容に限るものとし、他の応募者にも共通する一般的な事項に関するものは、上記（３）募集要項等に関する質問・意見の受付において提出すること。
留意事項	対話の内容及び結果は、後日の提案審査に影響を与えない。また、対話に参加しない者が本事業に応募することを妨げることや、提案審査において不利益な取り扱いを受けるものではない。

（６）提案審査に関する書類の受付期間、場所及び方法

募集要項等に基づき本事業に関する事業計画の提案内容を記載した提案書の提出を求める。提案書の審査にあたって、市が必要であると判断した場合は、応募者に対してヒアリングを行う。提案書の提出方法は以下に定める。

受付期間	令和7年11月●日（●）～11月●日（●）17時必着
提出方法	提案書類は、持参又は郵送（配達記録郵便）により提出すること。なお、提案書類は表に代表企業の名称又は商号及び「三木市中央公民館等複合施設整備・管理運営事業提案書類在中」と朱書きし、上記の締切日までに提出すること。
提出場所	三木市 生涯学習課 〒673-0492 兵庫県三木市上の丸町10番30号 電話：0794-82-2000 E-mail：

3. 提案価格

3-1 新規複合施設の事業費についての提案価格

本事業の予定価格は次のとおりとする。なお、消費税及び地方消費税の額を含む。

（現時点では事業期間未定のため、単年度額を示す。）

施設整備段階に係る対価	3, 190, 000, 000円
維持管理・運営段階に係る対価	28, 000, 000円/年

3-2 自由提案施設についての提案価格

自由提案施設を、合築方式で提案をする場合は、次の価格を提案する。

市有財産を活用して 自由提案事業を行う場合	「活用する市有財産の使用料」について提案すること。 ただし、目的外使用許可料は「三木市公有財産取扱規則」に基づき、新規複合施設の月額償却費をもとに算定した額とすることとし、償却期間は提案された構造による。
市有財産を取得して 自由提案事業を行う場合	事業者が所有する区分所有建物の取得費を提案すること。

4. 応募についての留意事項

4-1 募集要項等の承諾

応募者は、提案書類の提出をもって、募集要項及び追加資料の記載内容を承諾したものとみなす。

4-2 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用については、全て応募者の負担とする。

4-3 本事業において使用する言語、通貨単位等

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。

4-4 応募に係る提案書類の取扱い等

（1）著作権

提案書類の著作権は応募者に帰属する。ただし、本事業において公表等が必要と認めるときは、本市は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。また、契約に至らなかった応募者の提案については、本市が優先交渉権者の選定過程等を説明する以外の目的には使用しないものとする。

（2）特許権等

提案のなかで特許権、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ている権利の対象となっている工事材料、施工方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、応募者が負うものとする。

4-5 市の提供する資料の取扱い

本市が提供する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできない。

4-6 応募の無効

以下のいずれかに該当する場合は、応募を無効とする。

- 1) 参加資格のない者が行った応募
- 2) 委任状を提出しない代理人による応募
- 3) 記名押印を欠く応募
- 4) 金額を訂正した応募
- 5) 誤字、脱字等により意思表示が不明確である応募
- 6) 同一の応募者による複数の応募
- 7) 同一事項の応募について他人の代理人を兼ね、又は2以上の代理をした者の応募
- 8) その他応募に関する条件に違反した応募

4-7 必要事項の通知

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

第4章 優先交渉権者決定後の手続き

1. 基本協定の締結

本市は、優先交渉権者との間で、本事業の円滑な実施に必要な基本的事項を定めた基本協定を締結する。

2. 設計施工契約の締結

本市は優先交渉権者と仮契約を締結する。仮契約は、市議会において本事業の契約締結に係る議決を得た場合に本契約となる。優先交渉権者の構成企業が仮契約締結時までの間に指名停止等に該当する場合には仮契約を締結しない。

ただし、優先交渉権者の代表企業以外の構成企業が本契約までの間に指名停止等に該当する場合で、市が別途指定する期間内に、当該構成企業を除外し、かつ、提案内容の継続性を担保するために必要な手当てを行い、その内容を市が承認した場合に限り、市は仮契約を締結することがある。

なお、優先交渉権者の事由により本契約を締結できない場合、市は優先交渉権者に対し、違約金として提案金額の100分の10に相当する金額の請求及び指名停止等の措置を行うことがある。

3. 自由提案施設を提案する場合に締結する契約

自由提案施設を提案された場合は、当該提案内容により、本市と自由提案施設企業等は次のいずれかの契約を締結する。なお、各契約書は事業者選定後に、本市と自由提案施設企業が内容を協議の上、締結する。

- 本市より土地を賃借する方式の場合は、使用貸借契約を締結して事業を実施する。
- 本市より新規複合施設の一部を賃借する方式の場合は、行政財産の目的外使用許可を認め事業を実施する。
- 本市より新規複合施設の一部を区分所有する場合は、区分所有売買契約と使用貸借契約を締結し事業を実施する。

4. 契約保証金

事業者は、本契約後速やかに契約保証金の納付等（履行保証保険の付保により、契約保証金の免除が認められた場合には、本契約後速やかに当該履行保証保険に加入しなければならない。）をしなければならない。契約保証金については、設計施工契約書（案）を参照すること。

5. 保険

事業者が最低限付すべき保険については、設計施工契約書（案）を参照すること。

6. 留意点

6-1 契約内容の変更

事業者との契約に際し、設計施工契約書（案）及び管理運営契約書（案）の内容について、基本的に変更は行わない。ただし、契約締結までの間に市と協議し、条文の意味を明確化するための文言修正等を行うことは可能である。

6-2 契約書等作成費用

事業者側の弁護士費用、印紙代など、設計施工契約書及び管理運営契約書の作成に要する費用は、事業者の負担とする。

6-3 提案等内容の履行の確保

事業者が提案時に提示した提案内容（採用されなかったものを除く。）については、契約書の一部とし、事業者の責に帰すべき事由により、性能、機能、技術など加点評価された項目が達成されなかった場合の取扱いが設計施工契約書及び管理運営契約書で定めるとおりとする。

別紙 リスク分担表

1 共通事項

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
政策リスク	市の事由による事業内容の変更・中断・中止に関するもの	●	
公募資料等リスク	募集要項等の誤り、内容の変更に関するもの等	●	
応募費用リスク	本事業への応募にかかる費用負担		●
資金調達リスク	市が予定していた資金（国庫支出金含む）を市の事由で確保できないことによるもの	●	
	事業者が必要とする資金を調達できないもの		●
契約リスク	市の事由による、本事業の実施に必要な契約の締結不能又は締結遅延	●	
	上記以外の事由による、本事業の実施に必要な契約の締結不能又は締結遅延		●
議会の議決リスク	本事業の実施に必要な議会の議決が得られないことによるもの	●	
	上記議決が得られないことが事業者の責めに帰すべき事由によると認められるもの		●
許認可取得・遅延リスク	市の事由による許認可の取得不能・遅延に関するもの	●	
	その他の事由による許認可の取得不能・遅延に関するもの		●
法令・法制度リスク	本事業のみを直接の対象とする法令・法制度の新設・変更に関するもの又は市の条例及び条例に基づく制度の新設・変更に関するもの	●	
	上記以外の法令・法制度（条例及び条例に基づく制度を含むが税法及び税制度を除く。）の新設・変更に関するもの		●
税制度変更リスク	サービス対価の支払に係る消費税及び地方消費税の変更によるもの	●	
	以上を除く税制度（法人税の変更等の事業者の利益に課せられる 税に係るものを含む。）の新設・変更によるもの		●
住民対応リスク	本事業の実施そのもの及びその内容（自由提案施設に関する内容を除く。）に起因する住民反対・訴訟・苦情等に関するもの	●	
	上記以外の事業者が行う業務に起因する住民反対運動・訴訟・苦情等に関するもの		●
環境リスク	市が行う業務に起因する環境の悪化（有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）	●	
	事業者が行う業務に起因する環境の悪化（有害物質の排出・漏洩、水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）		●
第三者賠償リスク	市の提示条件、指示、行為を直接の原因とする事由により第三者に与えた損害によるもの	●	
	上記以外によるもの		●
債務不履行リスク	支払債務の不履行、その他の市の債務不履行による事業の延期、中止による損害	●	
	要求水準の未達、その他の事業者の債務不履行による事業の延期、中止による損害		●

2 設計・建設段階

リスクの種類	リスクの内容	市	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	●	
	事業者が行った調査の不備・誤り等によるもの		●
用地リスク	市が事前に提示した資料に明示されているもの		●
	用地の権原及び市が事前に提示した資料からは予見できないもの	●	
設計変更	市の事由（提示条件・指示の不備、要求水準の変更等）による、設計の完了遅延及び設計費の増加	●	

	上記以外の事由（事業者の提案内容の不備、設計の不備、事業者の事由による履行の遅延等）による、設計の完了遅延及び設計費の増加		●
工事監理リスク	工事監理に関するもの		●
工事遅延・未完工リスク	市の事由（提示条件・指示の不備、要求水準の変更等）による、工事の遅延や完工不能	●	
	上記以外の事由（事業者の提案内容の不備、設計の不備、事業者の事由による履行の遅延等）による、工事の遅延や完工不能		●
物価変動	設計・建設期間中のインフレ・デフレによるもの	▲	▲
建設工事費の増大	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）によるもの	●	
	上記以外の事由によるもの		●
引渡前施設損傷リスク	市の事由による工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害	●	
	上記以外の事由により工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害		●

3 管理運営段階

リスクの種類	リスクの内容	市	事業者
開業遅延リスク	市の事由による事業開始の遅延	●	
	上記以外の事由による事業開始の遅延		●
施設の契約不適合	事業者が整備していない施設等の場合	●	
	事業者が整備した施設等の場合		●
維持管理・運営費変動リスク	市の事由による事業内容・用途の変更等に起因する、本事業に係る維持管理・運営費の変動（物価変動によるものを除く。）	●	
	上記以外の要因による本事業に係る維持管理・運営費の変動（物価変動によるものを除く。）		●
物価変動	運営・維持管理期間中のインフレ・デフレによるもの	▲	▲
光熱水費リスク	物価変動以外の要因による光熱水費の変動	●	
施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難リスク	市の事由による施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難	●	
	上記以外の事由による施設・設備・備品の劣化・損傷・盗難		●
備品更新リスク	事業期間中の備品の更新についての費用負担		●
修繕リスク	事業期間中の施設・設備の修繕についての費用負担		●
技術革新リスク	技術革新に伴う施設、設備の陳腐化リスク		●
情報流出リスク	市の事由による個人情報等の重要な情報の流出	●	
	上記以外の事由による個人情報等の重要な情報の流出		●
利用者トラブルリスク	市に対する利用者からの苦情、市の施策・方針に関わるもの	●	
	上記以外の本事業に関する利用者からの苦情、利用者間のトラブル等		●
終了手続きリスク	事業期間終了に伴う施設の市への引渡し時の施設性能の低下及び 終了手続きに際しての諸費用の発生		●