

「ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業」（以下「本事業」という。）は、事業内容の一部に「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」（平成 11 年法律第 117 号）（以下「PFI 法」という。）の適用対象となる公共施設を含むことから、当該施設に係る整備等については、PFI 法に基づく手続きを実施する。

PFI 法第 5 条第 1 項の規定に基づき令和 8 年 3 月 27 日に公表したニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業実施方針（以下「実施方針」という。）の内容を一部変更したため、同条第 4 項の規定に基づき、別冊のとおり公表する。

令和 8 年 4 月 30 日

倶知安町長 文字一志

ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業
実施方針

令和8年（2026年）3月
（令和8年（2026年）4月30日一部変更）

倶知安町

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
(1) 事業名称	1
(2) 公共施設の種類の種類等	1
(3) 公共施設等の管理者の名前	1
(4) 事業の背景と目的	1
(5) 特定事業等の対象となる施設	1
(6) 事業方式	1
(7) 特定事業等の範囲	2
(8) 事業者の範囲外の業務	2
(9) 事業者の収入	3
(10) 事業者の費用負担	3
2. 事業期間	4
(1) 特定事業	4
(2) 特定事業の付帯事業（民間事業）	4
(3) 関連公共事業	4
3. 事業期間終了時の取り扱い	5
(1) 特定事業	5
(2) 特定事業の付帯事業（民間施設）	5
(3) 関連公共事業	5
4. 事業の実施にあたって遵守すべき根拠法令等	5
5. 特定事業の選定に関する事項	6
(1) 特定事業の選定に当たっての考え方	6
(2) 特定事業の選定結果の公表	6
第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項	7
1. 事業者選定に関する基本的事項	7
(1) 選定の基本的な考え方	7
(2) 募集及び選定方法	7
(3) 選定委員会の設置及び評価	7
2. 募集及び選定に関する事項	7
(1) 募集及び選定スケジュール	7
(2) 実施方針等に関する手続	7
(3) 実施方針等の公表以降における手続	8
(4) 優先交渉権者選定後の手続	9
3. 応募者の参加資格要件	9
(1) 応募者の構成	10
(2) 応募者に共通の参加資格	10
(3) 応募者の業務別の資格要件	10

(4) 参加資格確認基準日	13
4. 提出書類の取扱い	13
(1) 著作権	13
(2) 特許権等	13
(3) その他	13
第3 民間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	14
1. リスク分担の基本的な考え方	14
2. 予想されるリスクと責任分担	14
3. 事業者の責任の履行確保に関する事項	14
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	15
1. 敷地条件	15
2. 施設規模	15
第5 契約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	17
1. 疑義が生じた場合の措置	17
2. 準拠法及び管轄裁判所の指定	17
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	18
1. 本事業の継続が困難となった場合の措置	18
(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	18
(2) 本町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	18
(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合	18
2. 本町と金融機関等との協議	18
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	19
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	19
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	19
3. その他の支援に関する事項	19
第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項	20
1. 議会の議決	20
(1) 債務負担行為	20
(2) 各事業契約	20
2. 使用言語、通貨	20
3. 応募に伴う費用の負担	20
4. 情報提供	20
5. 問い合わせ先	20

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

ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業

(2) 公共施設の種類等

観光施設及び公益的施設

(3) 公共施設等の管理者の名前

倶知安町長 文字 一志

(4) 事業の背景と目的

倶知安町（以下「本町」という。）は、ひらふスキー場第1駐車場（以下「第1駐車場」という。）周辺を、国際的リゾート地であるニセコひらふ地区の中心的なにぎわいを担う「シンボル空間」と位置づけている。

しかしながら、第1駐車場における歩行者の安全性の低下、アッパーヒラフ地区全体の交通混雑、シンボル空間に人を惹きつけるリゾートコア施設の不足、ウィンターシーズンとグリーンシーズンの観光入込の繁忙期と閑散期の差といった課題は依然として解消されていない。

これらの課題が未解決であることは、通年型の国際リゾート地としての発展を阻害し、地域交流や経済活動にも悪影響を及ぼすおそれがある。

このため本町は、シンボル空間において、PFI事業として実施する①観光地域交流・交通拠点施設整備運営事業、PFI事業の付帯事業として民間事業者が実施する②観光地域交流・交通拠点施設への民間施設合築事業、③町有地を活用した民間施設設置事業、これらの関連公共事業として実施する、④平面駐車場整備事業、⑤平面駐車場管理運営事業、を一括で実施する事業グループ（以下、「事業者」という。）を公募し、公民の連携と適切な役割分担のもと一体的に事業を推進する。

これにより、課題の着実な解決を図るとともに、シンボル空間の利用者に安全で快適な滞在・交流の機会を提供する基盤を整え、世界水準の国際リゾート地形成の礎とすることを目的とする。

(5) 特定事業等の対象となる施設

ア 特定事業の対象となる施設

- ・観光地域交流・交通拠点施設（以下、「特定事業対象施設」という。）

※民間事業として実施する「特定事業対象施設に合築する民間施設」と合築し、区分所有建物とする。

イ 特定事業の付帯事業による民間施設

- ・特定事業対象施設に合築する民間施設
- ・町有地を活用した民間施設

ウ 関連公共施設

- ・平面駐車場

(6) 事業方式

ア 特定事業対象施設整備運営事業

特定事業を実施する者として、公募等により選定された事業者（以下、「PFI事業者」という。）が施設を設計・建設し、完成時に施設の所有権を本町に移転したうえで、PFI事業者が一定期間、施設の運営・維持管理を行うBTO（Build-Transfer-Operate）方式として実施する。

運営・維持管理にあたり、指定管理者制度を導入し、PFI事業者を指定管理者として指定予定である。

PFI 事業者は、本事業の実施のみを目的に設立される特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、当該 SPC をして事業を実施すること。

イ 特定事業の付帯事業による民間施設

(ア) 特定事業対象施設への民間施設合築事業

本町は、PFI 法第 69 条第 7 項に基づき、行政財産である当該土地を PFI 事業者により事業用定期借地権方式により貸し付け、PFI 事業者が当該土地に民間施設を設計・建設し、所有した上で、事業期間中その維持管理及び運営を行う事業方式で実施する。

(イ) 町有地を活用した民間施設設置事業

本町は町有地を売却し、土地活用事業者が当該土地を取得した上で、施設の設計・建設・所有・維持管理・運営を一体的に行う（民設民営）方式で実施する。

ウ 関連公共施設

(ア) 平面駐車場整備事業

施設整備は、本町が、設計・建設業務を施設整備事業者に一括で発注する DB (Design-build) 方式として実施する。

(イ) 平面駐車場管理運営事業

運営・維持管理は、指定管理者制度により実施する。実施にあたっては、利用料金制を採用し、運営経費は原則として利用料金収入等により賄う。（指定管理料は原則支払わず、収支リスクは指定管理者が負担する。：独立採算制）

(7) 特定事業等の範囲

ア 統括管理

- ・本町との調整
- ・全体マネジメント
- ・エリア整備計画作成
- ・エリアマネジメント

イ 特定事業対象施設整備運営事業

- ・設計業務
- ・建設業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務

イ 特定事業の付帯事業（民間事業）に係る事業範囲

(ア) 特定事業対象施設への民間施設合築事業

- ・設計業務
- ・建設業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務

(イ) 町有地を活用した民間施設設置事業

- ・設計業務
- ・建設業務
- ・維持管理業務
- ・運営業務

ウ 関連公共施設に係る事業範囲

(ア) 平面駐車場整備事業

- ・設計業務
- ・建設業務

(イ) 平面駐車場管理運営事業

- ・維持管理業務
- ・運営業務

(8) 事業者の範囲外の業務

以下の業務については、事業者の範囲外とする。

- ・令和12年(2030年)11月30日以前の平面駐車場の維持管理・運営(本町が実施予定)
- ・特定事業対象施設の観光案内所、地域情報コーナー、特産品販売所の運営
(別事業者が運営予定)

(9) 事業者の収入

ア PFI事業者の収入

- ・特定事業対象施設の設計・建設業務に係る対価
- ・特定事業対象施設の維持管理・運営業務に係る対価
- ・特定事業対象施設で実施する自主事業に係る収入

イ 特定事業の付帯事業を実施する民間事業者の収入

(ア) 特定事業対象施設への民間施設合築事業者

- ・PFI事業者自らが実施する事業収入

(イ) 町有地を活用した民間施設設置事業

- ・土地活用事業者自らが実施する事業収入

ウ 関連公共施設に係る事業実施事業者の収入

(ア) 平面駐車場の整備事業者の収入

- ・平面駐車場の設計、建設業務に係る対価

(イ) 平面駐車場の管理運営事業者の収入

- ・平面駐車場の利用料金

(10) 事業者の費用負担

ア PFI事業者の自主事業に係るもの

- ・自主事業に係る施設使用料
- ・自主事業に係る費用

イ PFI事業者の特定事業対象施設への民間施設合築事業に係るもの

- ・借地料
- ・民間事業実施に係る一切の費用(整備費、維持管理費、運営費、公租公課)

ウ 町有地活用事業者の負担

- ・町有地の取得費用
- ・民間事業実施に係る一切の費用(整備費、維持管理費、運営費、公租公課)

エ 関連公共施設に係る事業実施事業者の負担

- ・平面駐車場の管理運営に係る一切の費用

2. 事業期間

(1) 特定事業

施設整備（設計・建設）業務期間	令和9年(2027年)4月～
引渡し期限	令和12年(2030年)11月30日
維持管理・運營業務開始	令和12年(2030年)12月1日
供用開始日	令和12年(2030年)12月1日
事業終了	令和43年(2061年)3月31日

(2) 特定事業の付帯事業（民間事業）

ア 特定事業対象施設に合築する民間施設

事業用定期借地権設定	工事の開始までに設定（PFI事業者提案による）
施設整備（設計・建設）期間	令和9年(2027年)4月～
町有地使用開始日	事業者提案による
維持管理・運営開始	令和12年(2030年)12月1日
供用開始日	令和12年(2030年)12月1日
事業終了	令和43年(2061年)3月31日

イ 町有地を活用した民間施設

町有地取得日	工事の開始まで（町と土地活用事業者との協議により決定）
供用開始日	原則令和12年(2030年)12月中（町と土地利用事業者との協議により決定）。
事業終了	事業終了時期は定めないが、令和43年(2061年)3月31日までは、賑わいを形成するための事業を継続すること。

(3) 関連公共事業

ア 平面駐車場（ゾーンA）：再整備

施設整備（設計・建設）業務期間	令和9年(2027年)4月～
引渡し期限	令和12年(2030年)11月30日
維持管理・運營業務開始	令和12年(2030年)12月1日
供用開始日	令和12年(2030年)12月1日
維持管理・運營業務終了	令和17年(2035年)3月31日

イ 平面駐車場（ゾーンC）：増設整備

施設整備（設計・建設）業務期間	令和9年(2027年)4月～
引渡し期限	令和 12 年(20 30 29年)11月30日 <u>（但し前倒し可能）</u>
維持管理・運營業務開始	令和12年(2030年)12月1日
供用開始日	令和12年(2030年)12月1日（但し前倒し可能）
維持管理・運營業務終了	令和17年(2035年)3月31日

※令和12年(2030年)11月30日以前の維持管理・運営は、本町が実施。

ウ 平面駐車場（ゾーンD）：再整備

施設整備（設計・建設）業務期間	令和9年(2027年)4月～
引渡し期限	令和 12 年(20 30 28年)11月30日 <u>（但し前倒し可能）</u>
維持管理・運營業務開始	令和12年(2030年)12月1日
供用開始日	令和12年(2030年)12月1日（但し前倒し可能）
維持管理・運營業務終了	令和17年(2035年)3月31日

※令和12年(2030年)11月30日以前の維持管理・運営は、本町が実施。

3. 事業期間終了時の取り扱い

(1) 特定事業

ア 特定事業対象施設の取り扱い

事業期間終了時において、特定事業対象施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、損傷が無い状態で本町へ引き継げるようにすること。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

また、PFI 事業者は事業期間終了時の1年前までに建物劣化調査等を実施のうえ、建物劣化調査報告書を本町に提出し、確認を受けること。

イ 業務の引継ぎ

本町への業務の引継ぎは、事業期間内に行うものとする。

なお、PFI 事業者は、本事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに引継業務に係る費用はPFI 事業者自らが負担しなければならない。

(2) 特定事業の付帯事業（民間施設）

ア 特定事業対象施設に合築する民間施設の取り扱い

本町とPFI 事業者は、事業用定期借地権の設定期間満了の3年前から、特定事業終了時の特定事業対象施設に合築する民間施設の取り扱いについて協議を開始し、満了1年前までに最終決定する。

(3) 関連公共事業

ア 平面駐車場の取り扱い

事業期間終了時において、持込設備等は維持管理運営事業者の責任で撤去のうえ、平面駐車場を安全かつ支障なく直ちに供用可能な状態に復し、本町へ引き継ぐこと。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

イ 業務の引継ぎ

本町への業務の引継ぎは、事業期間内に行うものとする。

なお、維持管理運営事業者は、当該事業が円滑に継続されるように適切な引継業務を行うとともに維持管理運営事業者の引継業務に係る費用は維持管理運営事業者自らが負担しなければならない。

4. 事業の実施にあたって遵守すべき根拠法令等

本事業の実施に関して遵守すべき主な関係法令は次のとおり。今後、新たに適用対象となる法令が追加された場合、または既存法令が改正・施行された場合には、その定めに従い適切に対応する。

- ・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（平成11年法律第117号）
- ・借地借家法（平成3年法律第90号）
- ・建築基準法（昭和25年法律第201号）
- ・都市計画法（昭和43年法律第100号）
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）
- ・消防法（昭和23年法律第186号）
- ・駐車場法（昭和32年法律第106号）
- ・水道法（昭和32年法律第177号）
- ・下水道法（昭和33年法律第79号）
- ・水質汚濁防止法（昭和45年法律第138号）
- ・土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号）
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）
- ・悪臭防止法（昭和46年法律第91号）
- ・騒音規制法（昭和43年法律第98号）
- ・振動規制法（昭和51年法律第64号）

- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号）
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号）
- ・建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）
- ・建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）
- ・地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）
- ・警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
- ・労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 号）
- ・エネルギーの使用の合理化等に関する法律（昭和 54 年法律第 4 号）
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 号）
- ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号）
- ・会社法（平成 17 年法律第 86 号）
- ・建物の区分所有等に関する法律（昭和 37 年法律第 69 号）
- ・電波法（昭和 25 年法律第 131 号）
- ・景観法（平成 16 年法律第 110 号）
- ・その他関連法令、倶知安町及び北海道の関係条例や規則等

5. 特定事業の選定に関する事項

(1) 特定事業の選定に当たっての考え方

観光地域交流・交通拠点施設に係る事業を PFI 手法により実施した場合、PFI 法、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針等を参考に、本町が自ら実施する場合と比較して、事業者が実施することにより効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、PFI 法第 7 条の規定に基づき、当該事業を特定事業に選定する。

(2) 特定事業の選定結果の公表

本町は、観光地域交流・交通拠点施設に係る事業を特定事業として選定した場合は、その旨を、その評価の内容と併せて、本町のホームページにおいて速やかに公表する。

なお、当該事業の客観的な評価の結果に基づき、特定事業の選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者選定に関する基本的事項

(1) 選定の基本的な考え方

本事業はPFI事業者、関連公共施設に係る事業実施事業者、民間事業者（以下、「事業者」という。）が本町の定める事業参画に必要な資格を有しており、かつ、提案内容が、本町が要求する性能要件を満たすことを前提として、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービス提供を求めるものであり、事業者の幅広い能力・ノウハウ・実績等を総合的に評価して選定する。

(2) 募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、本事業の趣旨及び条件を十分理解した上で、事業者の自由な提案を期待することから、公募型プロポーザル方式によるものとする。

(3) 選定委員会の設置及び評価

優先交渉権者の選定にあたり、本町は、PFI法第11条に規定する客観的な評価を行うために、有識者及び町職員からなる「ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

なお、選定委員会は非公開とする。

2. 募集及び選定に関する事項

(1) 募集及び選定スケジュール

選定にあたっての手順及びスケジュールは、以下を予定している。

時期（予定）	内容
令和8年(2026年)3月27日	実施方針公表
令和8年(2026年)4月3日	実施方針等に係る説明会、現地見学会
令和8年(2026年)4月10日	実施方針等に関する質問及び意見の提出締切
令和8年(2026年)4月30日	実施方針等に関する質問及び意見に対する回答の公表
令和8年(2026年)5月下旬	特定事業の選定・公表
令和8年(2026年)5月下旬	プロポーザル公告及び募集要項等の配布
令和8年(2026年)6月	募集要項等に関する質問の提出締切
令和8年(2026年)6月	募集要項等に関する質問の回答の公表
令和8年(2026年)7月	参加表明及び参加資格確認書類の受付
令和8年(2026年)8月	参加資格確認結果の通知
令和8年(2026年)11月	提案審査書類の受付
令和8年(2026年)11月	優先交渉権者の選定
令和8年(2026年)12月	本事業の実施に関する基本協定
令和8年(2026年)12月	特定事業の基本協定の締結
令和9年(2027年)2月	特定事業及び関連公共事業の仮契約の締結
令和9年(2027年)4 3 月	特定事業の事業契約及び関連公共事業の建設業務に係る契約の締結

(2) 実施方針等に関する手続

ア 実施方針等に関する説明会・現地見学会

(ア) 日時

令和8年(2026年)4月3日（金）11時から12時【実施方針説明会】

令和8年(2026年)4月3日（金）14時から15時【現地見学会】

(イ) 受付期間

令和8年(2026年)3月30日（月）から令和8年(2026年)4月2日（木）午後5時（必着）まで

(ウ) 申込み提出方法

参加を希望する者は、「実施方針説明会・現地見学会参加申込書」(様式1)に必要な事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて第8.5. 問い合わせ先に送信すること。電子メールの件名には【【ひらふ】実施方針説明会・現地見学会参加申込書(事業所名)】と記載すること。なお、電子メール送信後、提出者は参加申込書を送信した旨を下記連絡先まで電話連絡を行い、参加申込書の到達を確認することができる。

イ 実施方針等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

(ア) 受付期間

令和8年(2026年)3月30日(月)から令和8年(2026年)4月10日(金)午後5時(必着)まで

(イ) 提出方法

実施方針等に関する質問又は意見がある者は、その内容を簡潔にまとめ、実施方針等に関する質問・意見書(様式2)にそれぞれ記入し、質問・意見書を添付ファイルとし、第8.5. 問い合わせ先に記載の電子メールにより送信(送信後には電話で着信を確認)すること。

(ウ) 回答方法

本町は、質問・意見及びその回答を令和8年(2026年)4月30日(木)までに本町のホームページで公開する。(質問・意見は、質問・意見者名を伏せた上で要旨を掲載する予定であるが、内容は公開することが前提となるため、その点を承知した上で質問・意見を提出すること。)

(3) 実施方針等の公表以降における手続

ア 実施方針の変更

実施方針等は、(2)の質問・意見を踏まえ、特定事業の選定までにその内容を見直し、変更することがある。なお、変更を行った場合には、本町のホームページにおいて速やかに公表する。

イ 募集要項等の公表及び募集要項等に関する説明会・現地見学会

募集要項等は、本町のホームページで公表するとともに、その内容に係る説明会・現地見学会を開催する。なお、説明会及び現地見学会の開催日時、開催場所等については、本町のホームページで案内する。

ウ 募集要項等に関する質問又は意見の受付及び回答の公表

募集要項等については、公表後の一定期間内に質問又は意見を受け付け、その要旨及び回答を本町のホームページで公表する。

なお、質問又は意見の提出及び回答方法については、募集要項等において示す。

エ 参加表明書及び参加資格確認申請の受付・参加資格確認結果の通知

応募者は、募集要項等で定めるところにより参加表明書及び参加資格確認に必要な書類を提出し、応募者が備えるべき参加資格要件を充足していること等について事前に本町の確認を得なければならないものとする。

なお、参加表明書及び参加資格確認に関する詳細な手続及び様式は、募集要項等において示す。

オ 提案審査書類の提出及び審査等

参加資格確認審査において必要な資格を有すると確認された応募者は、募集要項等の定めるところにより、審査に必要な書類(以下「提案審査書類」という。)を本町に提出することができる。

なお、本町は、提案審査書類を提出した者を対象に、選定委員会を通じて提案内容のプレゼンテーション及び提案審査書類に対するヒアリングを行う。本町は、提出された提案審査書類に関する総合的な評価に基づき優先交渉権者を選定し、その旨を通知する。

カ 優先交渉権者を選定しない場合

事業者の募集及び選定に関する一連の手続において、応募者がいない、又はいずれの応募者も本事業の目的の達成が見込めない等の理由により、本町が本事業を実施することが適

当でない、また、特定事業をPFI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、本町は、優先交渉権者選定せず、募集手続の執行を中止するとともに、特定事業等の選定を取り消すことがある。

この場合、本町は、速やかにその旨を本町のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

キ 公募手続の中止等

本町は、公正に募集手続を執行できないと認められる場合、あるいは競争性が確保できないと認められる場合には、募集手続の執行を延期又は中止するとともに、特定事業の選定を取り消すことがある。

この場合、本町は、速やかにその旨を本町のホームページにおいて公表する。なお、この場合であっても公募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

(4) 優先交渉権者選定後の手続

ア 本事業に係る手続

(ア) 基本協定の締結

本町と優先交渉権者は、本事業の円滑な遂行を果たすため、各事業の契約（以下、「各事業契約」という。）の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすため、基本的義務に関する事項、優先交渉権者の本事業における役割に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

イ 特定事業に係る手続

(ア) 基本協定の締結

本町と優先交渉権者は、特定事業の事業契約の締結に先立って、特定事業の円滑な遂行を果たすための基本的義務に関する事項、優先交渉権者の特定事業における役割に関する事項、SPCの設立に関する事項等を規定した基本協定を締結する。

なお、基本協定の締結により、優先交渉権者をPFI法第8条第1項に基づく特定事業の選定事業者として決定する。

(イ) SPCの設立等

特定事業に係る基本協定を締結した選定事業者は、仮契約の締結前までに、SPCを倶知安町内に設立しなければならないものとする。

(ウ) 仮契約の締結、特定事業契約の締結

本町とSPCは、特定事業に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結し、議会での議決を経た上で特定事業契約を締結する。

ウ 特定事業の付帯事業（民間施設）に係る手続

(ア) 特定事業対象施設に合築する民間施設

本町とPFI事業者は、議会の議決を経たうえで、当該施設の建設工事に着手前に、町有地に事業用定期借地権を設定する土地賃貸借契約を締結する。

事業用定期借地権の設定範囲は、事業者提案による。

(イ) 町有地を活用した民間収益施設

本町とSPCが特定事業契約を締結することを前提として、本町と土地活用事業者は、町有地の売買契約を締結する。売買契約の締結時期は、建設工事着手前に、本町の所定の手続及び議会日程を踏まえて、当事者協議により定めるものとする。

エ 関連公共事業に係る手続

(ア) 仮契約の締結、工事請負契約（設計・施工一括）の締結

本町と平面駐車場の建設事業者は、当該事業の整備に関する事項を包括的かつ詳細に規定した仮契約を締結し、議会での議決を経た上で工事請負契約（設計・施工一括）を締結する。

(イ) 指定管理協定の締結

本町は、議会の議決を経て当該指定管理者を指定した後、当該駐車場の管理運営に関する基本協定を締結し、事業年度ごとに年度協定を締結する。

3. 応募者の参加資格要件

(1) 応募者の構成

- ①本事業に応募できる者は、本事業の業務を実施する予定の複数の事業者（第2. 3. (3)）によって構成されるグループ（以下「応募者」という。）とする。
- ②応募者は、本事業の遂行上の役割に応じ、次の区分（a～e）で体制を整理し、区分ごとに【役割／企業名／所在地】を記載しなければならない。なお、役割の重複を妨げない。
 - a. 本事業の代表企業（応募手続及び本事業実施の総括窓口）
 - b. 本事業の構成企業（代表企業以外で本事業に参画する企業）
 - c. 特定事業の代表企業（SPCの最大出資者かつ最大議決権保有者）
 - d. 特定事業の構成企業（SPCの出資者でSPCから直接業務の受託又は請負を行う者）
 - e. 特定事業の協力企業（SPCの非出資者で、SPCから直接業務の受託又は請負を行う者）
- ③本事業の代表企業は、応募者を代表して応募手続及び本事業実施の総括窓口としてプロジェクト全体を統括*するものとする。
※プロジェクト統括としての役割（本町との連絡窓口、地域説明会の主催、エリアマネジメント活動の主導、エリアマネジメント団体や関連団体との連携、調整など）
- ④本事業の構成企業は、②bに掲げる企業をいう。
- ⑤特定事業の代表企業は、特定事業実施のために設立するSPCに対して最大の出資をし、かつ最大の議決権保有割合を有する者とする。
- ⑥特定事業の構成企業とは、②dに掲げる要件を満たす者をいう。
- ⑦特定事業の協力企業とは、②eに掲げる要件を満たす者をいう。
- ⑧参加表明書の提出以降、②a～eの変更は認めない。ただし、②bdeを変更せざるを得ないやむを得ない事情が生じた場合で、本町が変更を認めた場合はこの限りではない。なお、応募者が参加資格要件を満たさなくなった場合、本町に速やかに通知しなければならない。
- ⑨参加表明書の提出以降、応募者となる②a～eは、同時に他の応募者となることはできないものとする。

(2) 応募者に共通の参加資格

応募者を構成する企業（第2. 3. (1) ② a～e）は、以下の要件を全て満たしていなければならないものとする。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ②PFI法第9条各号に該当しない者であること。
- ③会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続の開始の申立てがなされていない者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続の開始の申立てがなされていない者であること。
- ④法人税、消費税、法人事業税、法人都道府県民税及び地方消費税を滞納している者でないこと。
- ⑤参加表明書の提出期限から優先交渉権者の決定の日までの期間に、俱知安町建設工事等競争入札の参加資格に関する手続要綱に基づく指名停止を受けていない者であること。
- ⑥応募者並びにその役員等が俱知安町暴力団排除条例（平成24年条例第24号）第2条に定める「暴力団」「暴力団員」「暴力団員等」に該当しないこと。
- ⑦応募者は、本事業のアドバイザリー業務の受託者である株式会社ドーコン及びその協力会社である村松法律事務所並びにこれらの者と資本又は人事等において一定の関連のある者（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号又は第4号に規定する親会社・子会社の関係がある場合をいう。）でないこと。

(3) 応募者の業務別の資格要件

応募者は、それぞれ次に掲げる要件を全て満たすこと。

なお、複数の業務に係る要件を満たす者は、当該複数業務を実施することができるが、建設業務と工事監理業務は、同一の企業、又は資本若しくは人事等において一定の関連がある者同士が実施してはならない。

ア 特定事業の資格要件

(ア) 設計業務を行う者

以下の①から④の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から④の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 倶知安町競争入札参加資格者名簿（設計コンサルタント）に登録されていること。
なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、倶知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 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登録を行っていること。
- ③ 都市計画法施行規則（昭和 44 年建設省令第 49 号）第 19 条の規定に基づく資格を有すること。
- ④ 平成 28 年度（2016 年度）以降に、延床面積 2,500 m²以上の公共施設の実施設計を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

(イ) 建設業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 倶知安町競争入札参加資格者名簿（建設工事）に登録されていること。なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、倶知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 建設業法（昭和 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係る特定建設業の許可を受けていること。
- ③ 平成 28 年度（2016 年度）以降に、延床面積 2,500 m²以上の公共施設の建設工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。

(ウ) 工事監理業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ① 倶知安町競争入札参加資格者名簿（設計コンサルタント）に登録されていること。
なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、倶知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 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登録を行っていること。
- ③ 平成 28 年度（2016 年度）以降に、延床面積 2,500 m²以上の公共施設の工事監理を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

(エ) 維持管理業務を行う者

以下の①②の要件を満たすこと。ただし、ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務及び清掃業務を行う者については、②の要件も満たすこと。

- ① 倶知安町競争入札参加資格者名簿（物品・役務）に登録されていること。なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、倶知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ② 平成 28 年度（2016 年度）以降に、延床面積 2,500 m²以上の公共施設または民間施

設の建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、警備業務又は清掃業務のうち、本事業で行う業務に該当する業務を継続して1年以上受託した実績を有する

(オ) 運營業務を行う者

以下の①の要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①の要件を満たすこと。

- ①平成28年度（2016年度）以降に、延床面積2,500㎡以上の公共施設の指定管理の実績を有すること。

イ 特定事業の付帯事業（民間施設）の資格要件

(ア) 特定事業対象施設に合築する民間施設

施設整備は、特定事業対象施設と合築するため、第2.3.ア（ア）から（ウ）と同じ。

維持管理運営について、本町は資格要件を設けない。

(イ) 町有地を活用した民間収益施設

以下の①の要件を満たすこと。

- ①平成28年度（2016年度）以降に、土地活用事業者の提案内容と同種の実績を有すること。

ウ 関連公共事業の資格要件

(ア) 設計業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①の要件を満たすこと。

- ①俱知安町競争入札参加資格者名簿（設計コンサルタント）に登録されていること。
なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、俱知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ②都市計画法施行規則（昭和44年建設省令第49号）第19条の規定に基づく資格を有すること。
- ③平成28年度（2016年度）以降に、造成対象面積3,000㎡以上の造成の実施設計業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。

(イ) 建設業務を行う者

以下の①から③の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①から③の全ての要件を満たし、その他の者は、①及び②の要件を満たすこと。

- ①俱知安町競争入札参加資格者名簿（建設工事）に登録されていること。なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、俱知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ②建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく土木一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ③平成28年度（2016年度）以降に、造成対象面積3,000㎡以上の造成工事を元請として請け負い、かつ履行完了した実績を有すること。ただし、当該工事について、法令に基づく開発許可等の要否は問わない。

(ウ) 工事監理業務を行う者

以下の①及び②の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①②の全ての要件を満たし、その他の者は、①の要件を満たすこと。

- ①俱知安町競争入札参加資格者名簿（設計コンサルタント）に登録されていること。
なお、応募に参加しようとする者が、参加資格者名簿に登録されていない場合、参加資格確認申請書類の提出までに、俱知安町競争入札参加資格申請を行い、登録を

受けること。

- ②平成 28 年度（2016 年度）以降に、造成対象面積 3,000 m²以上の造成の工事監理業務を元請として受託し、かつ履行完了した実績を有すること。ただし、当該工事について、法令に基づく開発許可等の要否は問わない。

(エ) 維持管理業務・運營業務を行う者

以下の①及び②の要件を満たすこと。ただし、複数の事業者で当該業務を行う場合は、少なくとも一者が以下の①及び②の要件を満たし、その他の者は、①の要件を満たすこと。

- ①俱知安町共同入札参加資格名簿（物品・役務）に登録されていること。なお、応募に参加しようとする者が、参加資格名簿に登録されていない場合、参加資格申請書類の提出までに俱知安町入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- ②平成 28 年度（2016 年度）以降に、50 台以上の有料駐車場の維持管理・運営実績を有すること。

(4) 参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格確認審査書類の受付日とする。

なお、参加資格確認基準日の翌日から本町による優先交渉権者の決定の日までの間に、応募者が参加資格を満たさなくなると認められる場合は、本町はその時点で当該応募者を審査の対象としない。

4. 提出書類の取扱い

(1) 著作権

提出書類の著作権は、原則として応募者に帰属する。ただし、本町は、広報活動等に必要範囲において、応募者に確認の上、無償で使用できるものとする。

なお、選定事業者の提出書類の著作権は、本事業に係る基本協定の締結により本町に使用許諾が付与されるものとする。

(2) 特許権等

応募者が提出書類において、第三者が有する特許権等の権利を使用したことによって生じる責任は、応募者が負うものとする。

(3) その他

提出書類は返却しない。

優先交渉権者選定後、優先交渉権者とならなかった応募者の提出書類について、本町は、情報公開が必要な範囲においてその一部を公開する場合がある。

第3 民間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. リスク分担の基本的な考え方

本事業における業務遂行上の責任は原則として選定事業者が負うものとする。

ただし、本町が責任を負うべき合理的な理由があるものについては、本町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

本町と選定事業者の責任分担は、添付書類「リスク分担表」によることとするが、責任分担の程度や具体的な内容については各事業契約で規定する。

3. 事業者の責任の履行確保に関する事項

本町は、要求水準書で定めたサービス水準を事業者が順守していることを確認するため、本事業の実施状況、サービス水準についてモニタリングを行う。モニタリングに必要な費用は原則として本町が負担することとするが、選定事業者自らが実施するモニタリングにかかる費用や本町が実施するモニタリングに必要な書類の整備等については、選定事業者の責任及び費用負担により行うこととする。

なお、モニタリング方法等の詳細については、公募の公告時に提示する。

本町によるモニタリングの結果、選定事業者が実施する業務が各事業契約に定める本町の要求水準を満たしていないと判明した場合は、本町は選定事業者に業務内容の速やかな改善を求めるとともに、業務の未達成に応じてサービス対価の減額、契約解除等を行うこととする。選定事業者は本町の改善勧告に対し、自らの費用負担により、改善措置を講ずるものとする。

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

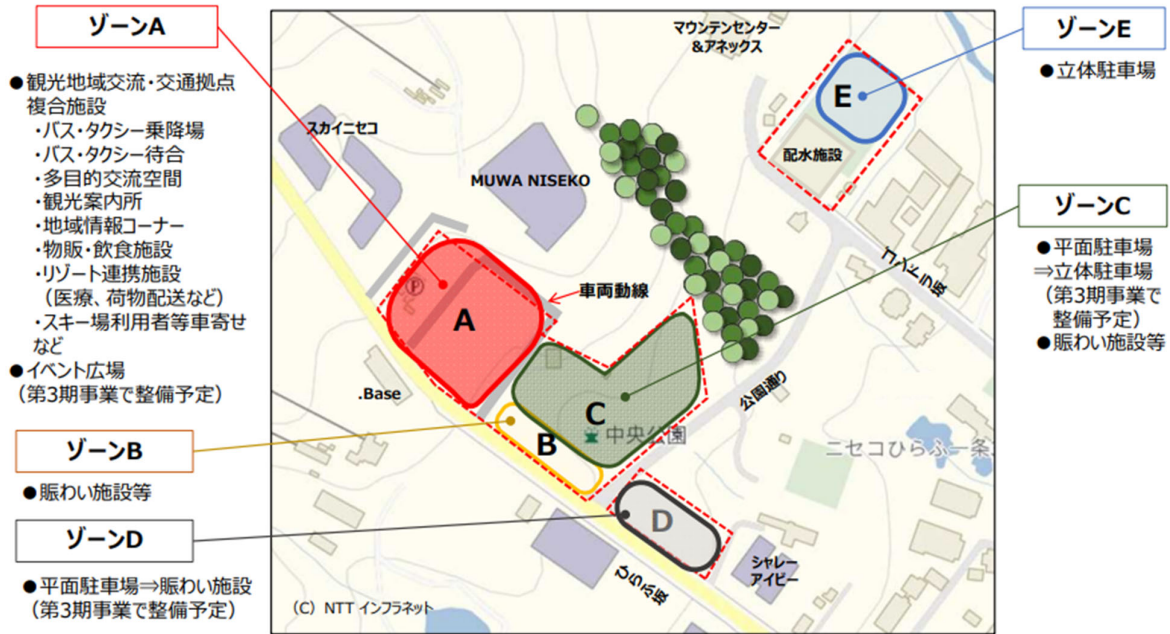
1. 敷地条件

エリア	ゾーンA・B・C	ゾーンD
地目	宅地	宅地
所在地	倶知安町	倶知安町
用地面積	24,139 m ²	3,790 m ²
道路条件	南西：道道（幅員15.5m） 南東：町道（幅員11.5m） <u>北西：町有地上の通路（建築基準法42条1項3号）（幅員7.5m）</u> 区域内：町有地上の通路（建築基準法42条1項3号）（幅員7.0m）	南西：道道（幅員15.5m） 北東：町道（幅員11.5m）
地番	北海道虻田郡倶知安町 ニセコひらふ1条3丁目204-17、204-18、209-8、231-1	北海道虻田郡倶知安町 ニセコひらふ1条3丁目204-45、204-51、231-3
都市計画	<ul style="list-style-type: none"> ・倶知安準都市計画区域【センタービレッジ地区】 ・ヒラフ高原景観地区【センタービレッジ地区】 ・特定用途制限地域【観光I地区】 	
容積率	300%	
建蔽率	40%	
道路斜線勾配	1.5	
隣地斜線勾配	1.2	
その他制限	<ul style="list-style-type: none"> ・景観地区における開発行為の制限、建築物の行為の制限及び形態制限を遵守すること。 ・特定用途制限地域における用途制限を遵守すること。 	
備考	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中もエリア内でバス乗降所の機能を確保すること。 ・ゾーンA・Bの各施設の設定位置・敷地設定は事業者提案による。 ・ゾーンA・Bに整備する（公共・民間）各施設に係る附置義務駐車施設の必要台数は、ゾーンA・C・Dに整備する公共の平面駐車場に集約し、当該駐車場の収容台数に算入する。 ・現ウエルカムセンター（民間施設）は建設工事前に民間事業者が撤去予定だが、事業者提案により変更可。 ・ゾーンBは、平面駐車場（舗装）で売買する。 	

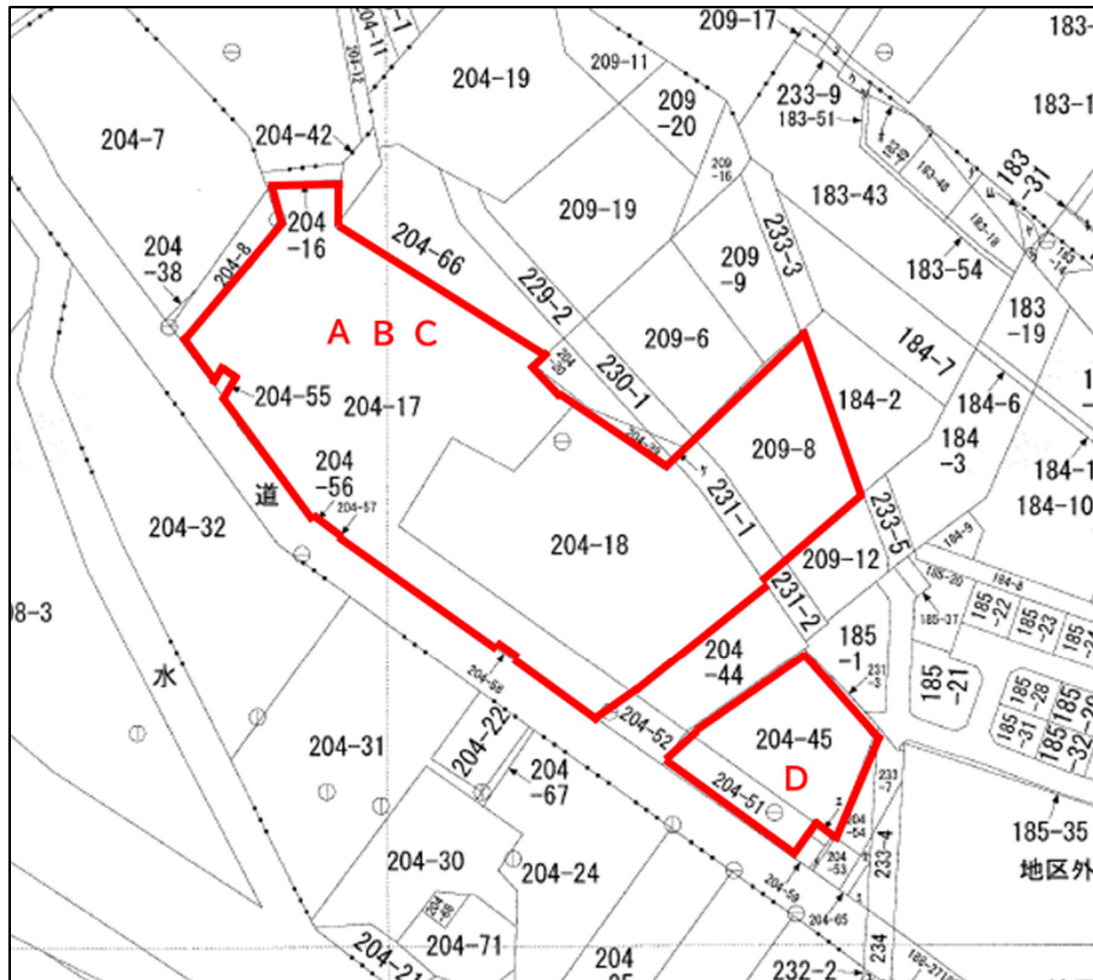
2. 施設規模

区分	事業対象施設	規模
公共	特定事業対象施設（観光地域交流・交通拠点施設）	2,600 m ² 程度
	平面駐車場（ゾーンA）	100台程度
	平面駐車場（ゾーンC）	150台程度
	平面駐車場（ゾーンD）	80台程度
民間	特定事業対象施設に合築する民間施設	事業者提案による
	町有地を活用した民間施設	事業者提案による

位置図



地籍図



第5 契約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

1. 疑義が生じた場合の措置

各事業契約の解釈について疑義が生じた場合、又は各事業契約に規定のない事項について定める必要が生じた場合には、本町と事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が調わない場合は、各事業契約に規定する具体的措置に従うものとする。

2. 準拠法及び管轄裁判所の指定

各事業契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、各事業契約に関連して発生した全ての紛争については、札幌地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とする。

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

1. 本事業の継続が困難となった場合の措置

本事業の継続が困難となった場合には、各事業契約の定めにより、その発生事由ごとに次の措置をとるものとする。ただし、いずれの場合においても、事業者は、各事業契約の定めるところにより、本町又は本町の指定する第三者に対する引継が完了するまでの間、自らの責任で本事業を継続するものとする。

(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

本町は、各事業契約に定めるところにより、事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、又はその懸念が生じた場合、事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、各事業契約を解約することができ、若しくは解約せずに事業者の契約上の地位を本町が選定した第三者に移転させることができるものとする。

上記において、本町が各事業契約を解除した場合、本町は事業者に対し、本町が被った損害の賠償を請求することができる。

(2) 本町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

事業者は、各事業契約に定めるところにより、本町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、各事業契約を解除することができるものとする。

上記において、事業者が各事業契約を解除した場合、事業者は本町に対し、事業者が被った損害の賠償を請求することができる。

(3) その他の事由により本事業の継続が困難となった場合

不可抗力、その他本町及び事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、本町及び事業者は、事業継続の可否について協議を行う。

協議の結果、事業の継続が困難と両者が合意した場合、又は事業の継続が困難と本町が判断した場合、各事業契約を解除することができるものとする。

2. 本町と金融機関等との協議

本事業が適正に遂行されるよう、本町は、事業者に対し資金供給を行う金融機関等と協議を行い、事業の実施に支障をきたした場合において金融機関の介入により事業の修復を円滑に推進することを目的とした、直接協定を締結することがある。

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に関する事項

現時点では、本事業に関する法令上及び税制上の措置等は想定していないが、新たな措置が適用可能となった場合は、本町及び事業者はその適用について協議のうえ決定するものとする。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

事業者が本事業を実施するにあたり、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、本町はこれらの支援を事業者が受けることができるよう努める。

3. その他の支援に関する事項

本町は、事業者が本事業を実施するにあたり必要な許認可等について、必要に応じて事業者と協力するものとする。

第8 その他特定事業の実施に関し必要な事項

1. 議会の議決

(1) 債務負担行為

本町は、本事業の募集公告までに、町議会の議決を経て債務負担行為の設定を行うものとする。

(2) 各事業契約

本町は、各事業契約の締結に当たっては、あらかじめ議会の議決を経るものとする。

2. 使用言語、通貨

使用する言語は日本語、通貨は円に限る。

3. 応募に伴う費用の負担

本事業の応募に伴う費用は、いかなる場合であっても、応募者の負担とする。

4. 情報提供

本事業に関する情報提供は、本町のホームページを通じて適宜行う。

5. 問い合わせ先

倶知安町観光商工課

・住所：〒044-0078

北海道虻田郡倶知安町字樺山 41-5 サン・スポーツランドくっちゃん内

・電話番号：0136-23-3388（直通）

・電子メールアドレス：kankou@town.kutchan.lg.jp

別紙1 リスク分担表（特定事業）

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本町	事業者	
共通	構想・計画リスク	本町による提示条件や指示・計画の不備・変更・中断・中止によるもの	○		
	募集要項等、公募書類リスク	募集要項等の誤り等、町の事由によるもの	○		
	応募費用リスク	応募費用の負担に関するもの		○	
	契約締結リスク	本町起因の契約締結の遅延・中止	○		
		事業者起因の契約締結の遅延・中止		○	
	法制度変更リスク	法制度の新設・変更に関するもの（本事業に直接関連する法令変更）	○		
		上記以外の法制度の新設・変更に関するもの		○	
	許認可リスク	本町が取得すべき許認可の遅延によるもの	○		
		上記以外の許認可に関するもの		○	
	税制度変更リスク	法人の利益に課される税制度の新設・変更によるもの		○	
		事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○		
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○	
	消費税変更リスク	本事業に係る消費税の変更によるもの	○		
		上記以外の消費税の変更によるもの		○	
	政治関連リスク	政策の変更によるもの （本事業に直接影響を及ぼすもの）	○		
		議会承認に関するもの	本町の事由によるもの	○	
			事業者の事由によるもの		○
	住民対応リスク	本事業の企画・設置に関する住民運動や訴訟、地元との合意形成によるもの	○		
		事業者が行う業務（設計・建設、維持管理等）に関する住民運動や訴訟、地元との合意形成		○	
	環境問題リスク	事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、工事に伴う水枯れ、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁、光・臭気等）に関するもの		○	
本町が行う業務に起因する環境の悪化		○			
第三者賠償リスク	本町の提示条件、指示、行為を直接の原因とする事業期間中の事故によるもの	○			
	上記以外の事故等に関するもの		○		
債務不履行リスク	事業の中止・延期	本町の事由（本町の債務不履行、政策変更など）による事業の中止・延期	○		
		事業者の事業放棄・破綻や契約違反・債務不履行によるもの		○	
	実施体制	本事業の構成企業に関するもの		○	
	支払い遅延・不能	本町の事由による支払遅延・不能によるもの	○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担	
			本町	事業者
共通	不可抗力リスク	本事業にかかる戦争、暴動、天災等による事業の計画・内容の変更、事業の延期・中止に関するもの	○ ※1	△ ※1
	保険・安全確保リスク	施設の設計・建設段階及び維持管理段階のリスクをカバーする保険		○
		運営段階のリスクをカバーする保険		○
		設計・建設・維持管理等における安全性の確保		○
		運営における安全性の確保		○
	資金調達リスク	融資など事業者による事業に必要な資金の確保に関するもの		○
		本町の負担分に関するもの	○	
	物価変動リスク	本事業にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲内）		○
		本事業にかかる、インフレ・デフレ（物価変動）にかかる費用増減リスク（一定の範囲外）	○	
	金利変動リスク	サービス対価にかかる基準金利確定前の金利変動によるもの	○	
サービス対価にかかる基準金利確定後の金利変動によるもの			○	
設計・調査段階	計画変更リスク	本町（もしくは政策変更）の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更等	○	
		事業者（もしくは上記以外）の事由による設計変更、提案内容等の不備・変更等		○
	遅延リスク	本町の事由による設計完了の遅延	○	
		事業者の事由による設計完了の遅延		○
	費用増大リスク	本町の事由による設計費の増大	○	
		事業者の事由による設計費の増大		○
	測量・調査リスク	本町が実施した測量・調査に関するもの	○	
		事業者が実施した測量・調査に関するもの		○
	土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財発見リスク	建設予定地の土壌汚染によるもの	○	
		地中障害物が発見された場合	○	
		埋蔵文化財が発見された場合	○	
	用地取得遅延リスク	建設予定地の確保に関するもの	○ ※2	○ ※2
建設に要する資材置き場等の確保に関するもの			○	

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			本町	事業者	
建設・維持管理・運営段階	施設整備	計画変更リスク	本町（もしくは政策変更）の事由による設計変更、提示条件等の不備・変更等	○	
		遅延リスク	本町の事由に起因する工事着工・完了の遅延	○	
			事業者の事由に起因する工事着工・完了の遅延		○
		工事監理リスク	工事監理に対するもの		○
		費用増大リスク	本町の指示による工事費の増大・予算超過	○	
			事業者による調査の未実施・不備・誤り等に起因する増加費用		○
	性能リスク	要求水準や仕様の未達・不適合（施工不良含む）		○	
	施設・敷地損傷リスク	引渡し前に工事目的物や材料他、関連工事に関して生じた損害（本町の事由によるものを除く）		○	
	維持管理・運営	計画変更リスク	本町の事由による事業内容、用途変更等に関するもの	○	
			事業者の事由による事業内容、用途変更等に関するもの		○
		事業開始遅延リスク	本町（もしくは政策変更）の事由による事業開始の遅延	○	
			事業者（もしくは上記以外）の事由による事業開始の遅延		○
		費用増大リスク	本町の事由による事業内容・用途の変更等における維持管理費の変動	○	
上記以外の事由による維持管理費の変動（物価変動・計画変更によるものは除く）				○	
本町の責めによる本施設の修繕費の増大			○		
事業者の責めによる本施設の修繕費の増大				○	
性能リスク		要求水準不適合による施設・設備への損害、維持管理・運営への損害		○	
		事業者が実施する維持管理の仕様不適合		○	
備品・設備関連リスク		事業者が設置・使用する什器備品、設備等の納品遅延に起因するもの		○	
		本町の責めによる什器備品、設備等の盗難・破損・紛失	○		
	上記以外の要因による什器備品、設備等の盗難・破損・紛失		○		
施設損傷リスク	劣化による施設・設備・備品等の損傷		○		
	施設設計・施工に起因するもの		○		
	事業者の責めによる（事業者が実施する業務に起因するもの、善良な管理者の注意義務を怠った場合など）本施設の損傷に関するもの		○		
	本町の責めによる（運營業務に起因するもの、善良な管理者の注意義務を怠った場合など）本施設の損傷に関するもの	○			
施設瑕疵リスク	事業期間内に発見された施設の瑕疵に関するもの		○		
光熱水費リスク	自主事業にかかる光熱水費の負担に関するもの		○		
	本施設の運営にかかる光熱水費の負担に関するもの	○			
	上記以外に係る光熱水費に関するもの	○			

段階	リスク項目		リスクの内容	リスク分担	
				本町	事業者
建設・維持管理・運営段階	維持管理運営	需要リスク	本事業の需要に関するもの		○
		利用者対応リスク	事業者の業務範囲についての利用者からの苦情やトラブル等への対応		○
			上記以外についての利用者からの苦情やトラブル等への対応	○	
		運営リスク	運営に必要な人員の確保、体制の構築に関すること		○
移管段階	移管	施設の性能確保リスク	事業期間終了時における施設の性能確保		○
		移管手続きリスク	事業終了時の手続に関する諸費用の発生・増加に関するもの		○
			事業期間中の運営者の組織体の変更に伴う手続に関するもの	○	
			事業者の清算手続に伴うもの		○

※1：不可抗力リスクは、整備期間中は施設整備費、維持管理・運営期間中は当該年度の維持管理費の1%相当額までを事業者が負担し、これを超えた金額を本町が負担する。

※2：民間事業者が用地取得を遅れた場合は、事業者がリスクを負担する。

※3：リスク分担の詳細は、募集要項公表時に明らかにする。

別紙2 本事業の事業スキーム（例）

