

「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、その一部について、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。）に基づき、民間資金等を活用して実施することを予定している。

本町は、PFI 法第 5 条第 1 項の規定に基づき、令和 8 年 3 月 27 日に「ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業実施方針」を公表し、令和 8 年 4 月 30 日にその修正版を公表した。

このたび、PFI 法第 7 条の規定に基づき、本事業のうち、観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業（以下「当該事業」という。）を PFI 事業として実施する特定事業として選定したので、同法第 11 条第 1 項の規定により、客観的評価の結果を公表する。

令和 8 年 5 月 29 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のうち
観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業に係る
特定事業の選定

令和8年（2026年）5月

倶知安町

目 次

第1 特定事業の選定に関する事項.....	1
1. 当該事業の概要.....	1
(1) 事業名称.....	1
(2) 当該事業に供される公共施設等の種類.....	1
(3) 公共施設等の管理者.....	1
(4) 事業の背景・目的.....	1
2. 当該事業の事業内容.....	1
(1) 事業対象施設.....	1
(2) 対象業務.....	2
(3) 事業方式.....	3
(4) 敷地条件.....	3
(5) 事業対象施設の規模.....	3
(6) 事業期間.....	3
(7) 事業者の収入.....	3
第2 評価の実施.....	5
1. 評価方法.....	5
(1) 選定の基本的な考え方.....	5
(2) 財政負担見込額の算定方法.....	5
2. 本町の財政負担見込額による定量評価.....	5
(1) 本町の財政負担見込額算定の前提条件.....	5
(2) 本町の財政負担見込額の比較.....	6
3. PFI手法（BT0方式）で実施することの定性評価.....	6
(1) 効果的な維持管理を可能とする施設整備.....	6
(2) 利用者に対する良質なサービスの提供.....	6
(3) 安定的かつ効率的な維持管理・運営の実現.....	6
(4) リスクの軽減及び適切な管理の実現.....	6
4. 総合評価.....	7

第1 特定事業の選定に関する事項

1. 当該事業の概要

(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のうち、観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業

(2) 当該事業に供される公共施設等の種類

観光施設及び公益的施設

(3) 公共施設等の管理者

倶知安町長 文字 一志

(4) 事業の背景・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・交通拠点複合施設整備運営事業を中核とし、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・交通拠点複合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、並びに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含め、これらを一括して実施する事業者を公募し、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。

なお、本特定事業は、上記のうち①観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業を対象とするものである。

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。

2. 当該事業の事業内容

PFI法第8条第1項に基づき選定される事業者（以下「選定事業者」という。）が設立する特別目的会社（当該事業の実施のみを目的に設立される会社をいい、以下「SPC」という。）は、当該事業において、以下の（1）に掲げる施設について、（2）の業務を実施するものとする。

(1) 事業対象施設

観光地域交流・交通拠点複合施設

(2) 対象業務

当該事業に関し、特定事業を実施する事業者である SPC が行う主な業務は次のとおりである。

ア 設計業務

- ・事前調査
- ・基本設計
- ・実施設計
- ・各種許可申請及び届出業務
- ・本町が行う各種交付金・補助金等申請の支援

イ 建設・工事監理業務

- ・建設業務（什器備品の調達設置を含む）
- ・工事監理業務

ウ 維持管理業務

- ・建物等保守管理業務
- ・設備保守管理業務
- ・外構保守管理業務
- ・清掃業務
- ・除排雪業務
- ・植栽管理業務
- ・什器・備品管理業務
- ・凶面・記録等管理業務

エ 運營業務

(ア) 開業準備業務

- ・開業準備業務
- ・広報業務
- ・開業準備期間中の本施設の維持管理業務

(イ) 運營業務

- ・運営マネジメント業務
- ・総務業務
- ・広報業務
- ・安全管理・警備業務
- ・財務管理業務
- ・関係者協議会開催業務
- ・バス等調整業務
- ・バス・タクシー乗降場運用業務
- ・バス待合室運用業務
- ・多目的交流空間運營業務

※観光案内所、地域情報コーナー、特産品販売所の運営に係る業務は対象外。

(3) 事業方式

当該事業は、PFI 事業者が当該施設を設計・建設し、完成時に施設の所有権を本町に移転したうえで、一定期間、当該施設の運営・維持管理を行う BT0 (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。

(4) 敷地条件

当該事業を実施するための敷地に係る条件は以下のとおりである。

項目	内容
所在地	倶知安町ニセコひらふ1条3丁目内
敷地面積	約 1.2ha
都市計画	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%

(5) 事業対象施設の規模

当該事業の対象施設及び規模は以下のとおりである。

事業対象施設	規模
観光地域交流・交通拠点複合施設	2,600 m ²

(6) 事業期間

当該事業は、事業契約締結日から令和43年(2061年)3月31日までの期間とする。

業務	期間
施設整備期間(設計、建設・工事監理)	令和9年(2027年)4月～
施設の引き渡し日	令和12年(2030年)11月30日
施設の維持管理・運用開始	令和12年(2030年)12月1日
事業終了	令和43年(2061年)3月31日

(7) 事業者の収入

当該事業におけるSPCの収入は、次のとおりとする。

ア 設計、建設・工事監理業務に係るもの

設計業務及び建設・工事監理業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、一時支払金及び施設維持管理・運営業務期間にわたり分割して支払うものとする。

イ 維持管理業務及び運営業務に係るもの

維持管理業務及び運営業務に係る対価については、事業契約においてあらかじめ定める額とし、本施設の維持管理・運営業務期間にわたり本町が SPC に支払う。

第2 評価の実施

1. 評価方法

(1) 選定の基本的な考え方

当該事業をPFI手法により実施することで、本町が直接実施する場合と比較して、効率的かつ効果的に事業が実施される場合に、当該事業を特定事業に選定することとした。具体的には、次により評価を行った。

- ①本町の財政負担見込額による定量評価
- ②PFI手法（BT0方式）で実施することの定性評価
- ③上記による総合評価

(2) 財政負担見込額の算定方法

本町の財政負担見込額の算定に当たっては、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することにより評価を行った。

2. 本町の財政負担見込額による定量評価

(1) 本町の財政負担見込額算定の前提条件

当該事業を本町が直接実施する場合及びPFI手法（BT0方式）で実施する場合の財政負担見込額の算定に当たり、設定した主な前提条件は次の表のとおりである。

なお、これらの前提条件は、本町が直接事業を実施する場合と比較評価するうえで、必要な条件を設定したものであり、実際の事業者の提案内容を制約するものではない。

	本町が直接実施	PFI手法(BT0方式)で実施
本町の収入	①国庫支出金 ②地方債	①国庫支出金 ②地方債 ③法人税等
本町の支出	①施設整備費（設計、建設・工事 監理費） ②維持管理・運営費 ③地方債の償還金及び支払利息	①施設整備費（設計、建設・工事 監理費） ②維持管理・運営費 ③地方債の償還金及び支払利息 ④その他費用（SPC開業費、SPC経 費、アドバイザー費等）
共通の条件	割引率：2.29% 物価変動：考慮しない	
資金調達方法	①国庫支出金 ②地方債 ③町財源	【本町】 ①国庫支出金 ②地方債 ③町財源 【事業者】 ④自己資金 ⑤市場借入

(2) 本町の財政負担見込額の比較

前項までの前提条件に基づく財政負担を比較すると、以下のとおりである。ここでは、本町が直接実施する場合の財政負担額を100とし、指標により比較を行った。

	財政負担の比較
本町が直接実施する場合	100.0
PFI 手法 (BT0 方式) で実施する場合	92.5

3. PFI 手法 (BT0 方式) で実施することの定性評価

当該事業を PFI 手法 (BT0 方式) で実施する場合、民間事業者の経営能力、技術力及び維持管理・運営能力等の活用による定性評価としては、次の効果が見込まれる。

(1) 効果的な維持管理を可能とする施設整備

設計・建設企業と維持管理企業等のチームを組成したうえで事業を実施するため、省エネ対策やメンテナンス性の確保など、環境性の向上や維持管理を行いやすい施設の実現が期待できる。

(2) 利用者に対する良質なサービスの提供

事業者のノウハウを生かした町民サービスを提供することで、利用者ニーズや技術・社会動向等に応じた柔軟かつ高品質のサービス提供が期待できる。

また、付帯事業においても、利用者の利便性を考慮した提案を求めることが可能となり、良質なサービス提供が期待できる。

(3) 安定的かつ効率的な維持管理・運営の実現

町が直接実施する場合、単年度契約により個別発注する維持管理・運営業務を修繕業務も含め長期的かつ包括的に委託することから、将来の施設性能の維持を見据えた調達効率化や、災害等予期せぬ事態への迅速な対応など、安定的かつ効率的な維持管理・運営を期待することができる。

(4) リスクの軽減及び適切な管理の実現

当該事業に内在するリスクを本町と民間事業者が適切に分担することにより、リスクの軽減や適切な管理が期待できるほか、従来本町が有していた負担の軽減にもつながる。

(5) 民間施設との一体整備によるサービス向上及び施設の効率化

当該事業を PFI 手法により実施することにより、PFI 法第 69 条第 7 項に基づき、行政財産である土地をその用途又は目的を妨げない範囲において選定事業者に貸し付けることが可能となり、公共施設と民益施設を一体的に整備することが可能となる。

これにより、民間事業者の創意工夫を活用した各種サービスを施設内で一体的に提供することが可能となり、利用者利便性の向上及び滞在性の向上が期待できる。

また、公共施設と民間施設との機能の一体的な整備により、関連機能の共有化や効率的な配置が可能となり、施設全体としての床面積の効率化及び整備・維持管理コストの縮減に寄与することが期待できる。

4. 総合評価

当該事業はPFI手法（BTO方式）にて実施することにより、本町が直接実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本町の財政負担見込額について7.5%の縮減を期待することができるとともに、効果的な維持管理を可能とする施設整備、利用者に対する良質なサービスの提供、安定的かつ効率的な維持管理・運営の実現、リスクの軽減及び適切な管理の実現、民間施設との一体整備によるサービス向上及び施設の効率化を期待することができる。

したがって、当該事業を特定事業として実施することが適当であることが認められたため、PFI法第7条の規定に基づき特定事業として選定する。

以上