

ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業
募集要項

令和8年（2026年）5月

倶知安町

目 次

第 1 募集要項の位置づけ.....	1
第 2 事業の概要.....	2
1. 事業名称.....	2
2. 本事業により供される公共施設の種類等.....	2
3. 公共施設等の管理者の名前.....	2
4. 事業の背景と目的.....	2
5. 敷地条件等.....	2
6. 本事業の内容.....	4
(1) 対象施設.....	4
(2) 対象事業及び対象業務.....	4
(3) 事業者の範囲外の業務.....	5
(4) 事業方式.....	5
(5) 事業期間.....	6
(6) 事業期間終了時の取り扱い.....	7
(7) 事業者の収入.....	7
(8) 事業者の費用負担.....	8
7. 事業の実施にあたって遵守すべき根拠法令等.....	8
第 3 公募手続に関する事項.....	10
1. 事業者選定に関する基本的事項.....	10
(1) 選定の基本的な考え方.....	10
(2) 選定の方式.....	10
(3) 選定委員会の設置及び評価.....	10
2. 公募手続に関する事項.....	10
(1) 選定スケジュール.....	10
(2) 募集要項等の公表以降の手続.....	10
(3) 優先交渉権者選定後の手続き.....	13
3. 提出書類の取扱い.....	14
(1) 著作権.....	14
(2) 特許権等.....	14
(3) その他.....	14
第 4 応募者の参加資格要件.....	15
1. 応募者の構成.....	15
2. 応募者に共通の参加資格.....	15
3. 応募者の業務別の資格要件.....	15
(1) 特定事業の資格要件.....	16
(2) 特定事業の付帯事業（民間施設）の資格要件.....	17
(3) 関連公共事業の資格要件.....	17
4. 参加資格確認基準日.....	18

第5 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6 その他.....	20
1. 議会における手続き.....	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 募集要項の位置づけ

この募集要項（以下「本募集要項」という。）は、倶知安町（以下「本町」という。）が、「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。）に基づき特定事業として選定した「観光地域交流・交通拠点複合施設整備運営事業」を含む「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。）を実施する民間事業者を、公募型プロポーザル方式により募集及び選定するために公表するものである。

本事業の基本的な考え方は、令和8年（2026年）3月27日に公表した実施方針及び要求水準書（案）（以下「実施方針等」という。）と同様である。

なお、実施方針については、同年4月30日に内容の一部を変更しており、本募集要項は、当該変更後の実施方針並びに実施方針等に関する質問・回答及び意見を踏まえて作成している。

したがって、本事業の公募に参加する者（以下「応募者」という。）は、募集要項の内容を十分理解したうえで参加するものとする。

また、本募集要項、要求水準書、優先交渉権者選定基準、様式集及び提案記載要領、各種協定書案、契約書案並びに開示資料（以下総称して「募集要項等」という。）は、本事業の応募条件として一体をなすものであり、応募者及び事業者が遵守すべき事項を規定したものである。

第2 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

2. 本事業により供される公共施設の種類等

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、ニセコひらふ地区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、以下の事業を一体的に実施するものとし、これらを包括的に担う事業者グループ（以下「事業者」という。）を公募する。

①特定事業として実施する観光地域交流・交通拠点複合施設（以下、「特定事業対象施設」という。）整備運営事業

②特定事業の付帯事業として実施する特定事業対象施設への民間施設合築事業

③特定事業の付帯事業として実施する町有地を活用した民間施設設置事業

④関連公共事業として実施する平面駐車場整備事業

⑤関連公共事業として実施する平面駐車場管理運営事業

本事業は、公民連携と適切な役割分担のもと、これらの事業を一体的に推進することにより、上記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対して安全で快適な滞在・交流の機会を提供する基盤を整備し、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. 敷地条件等

本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。

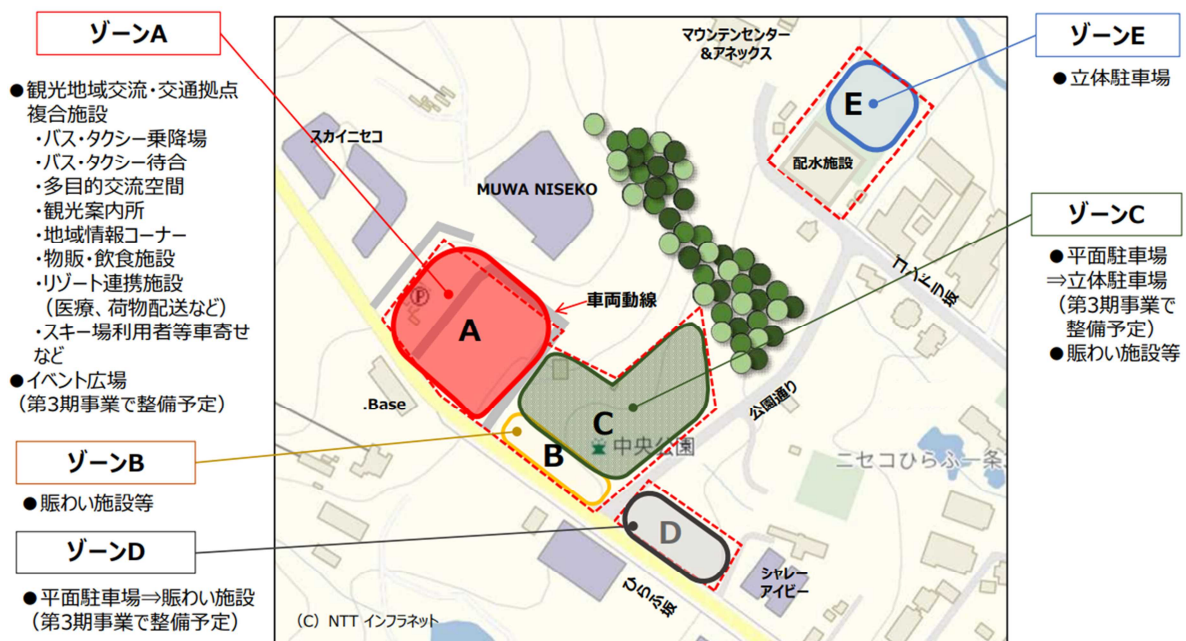
エリア	ゾーン A・B・C	ゾーン D
地目	宅地	宅地
所在地	倶知安町	倶知安町
用地面積	24,139 m ²	3,790 m ²
道路条件	南西：道道（幅員 15.5m） 南東：町道（幅員 11.5m） 北西：町有地上の通路（建築基準法 42 条 1 項 3 号）（幅員 7.5m） 区域内：町有地上の通路（建築基準法 42 条 1 項 3 号）（幅員 7.0m）	南西：道道（幅員 15.5m） 北東：町道（幅員 11.5m）
地番	北海道虻田郡倶知安町 ニセコひらふ 1 条 3 丁目 204-17、204-18、209-8、231-1	北海道虻田郡倶知安町 ニセコひらふ 1 条 3 丁目 204-45、204-51、231-3
都市計画	・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%	
高さ制限	16m（条件を満たす場合に限り最大22m）	
道路斜線勾配	1.5	
隣地斜線勾配	1.25	
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。 	
	<ul style="list-style-type: none"> ・ゾーンA・Bの各施設の設置位置・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。 ・現ウェルカムセンター（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。 	

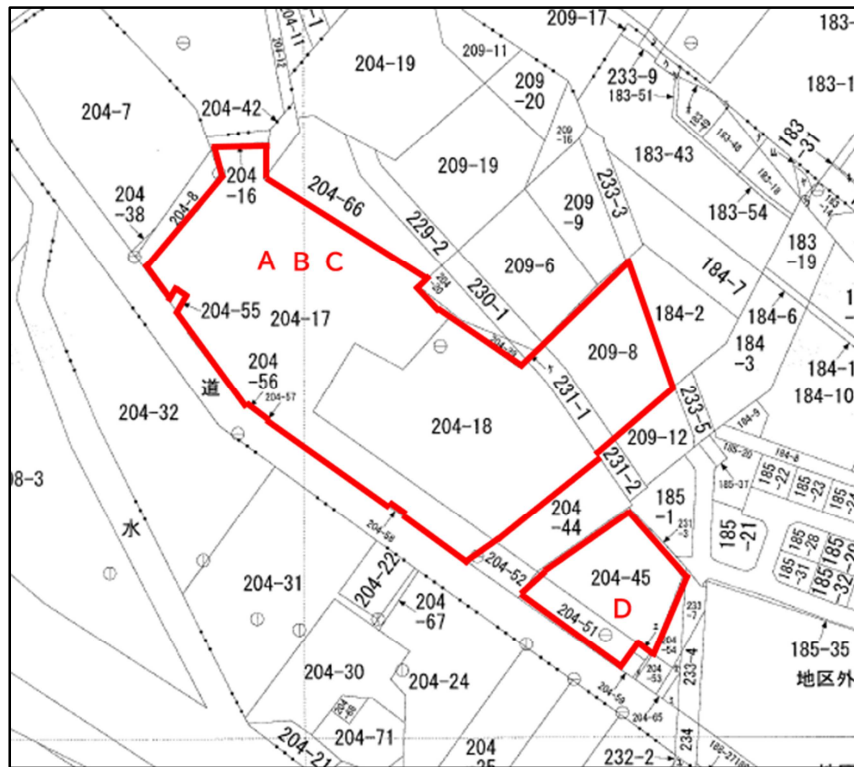
※準都市計画区域内での建築・開発の制限（景観地区／特定用途制限地域）は、本町のホームページで確認すること。

(https://www.town.kutchan.hokkaido.jp/town_administration/toshikeikaku/4900/)

位置図



地籍図



6. 本事業の内容

本事業において、PFI法第8条第1項に基づき、選定される事業者が設立する特別目的会社（本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。）が、本事業において、特定事業対象施設及び特定事業対象施設に合築する民間施設の整備管理運営を行うものとする。

(1) 対象施設

ア 特定事業対象施設

- ・観光地域交流・交通拠点複合施設

※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

(2) 対象事業及び対象業務

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

- ・運營業務

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
- ・運營業務

（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
- ・運營業務

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）平面駐車場管理運營業業

- ・維持管理業務
- ・運營業務

（3）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。

- ・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)

（4）事業方式

ア 特定事業対象施設整備運營業業

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 事業者にも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）平面駐車場管理運營業業

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）

(5) 事業期間

ア 特定事業対象施設整備運営事業

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

イ 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。

ウ 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(2030年)11月30日（但し前倒し可能）
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(2030年)11月30日（但し前倒し可能）
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。

(6) 事業期間終了時の取り扱い

ア 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。

イ 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。

ウ 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。

(7) 事業者の収入

ア PFI 事業者の収入

(ア) 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設計・建設業務に係る対価は、あらかじめ事業契約書で定めた額とし、出来高に応じて、建設期間中および本施設の管理・運営期間にわたり、本町が事業者を支払う。

(イ) 特定事業対象施設の維持管理・運營業務に係る対価

特定事業対象施設の維持管理・運營業務に係る対価は、あらかじめ事業契約で定めた額とし、本施設の維持管理・運營業務期間にわたり本町が事業者を支払う。

(ウ) 特定事業対象施設で実施する自主事業に係る収入

自主事業は、事業者が当該業務の実施により得る収益により、独立採算で実施するものとし、当該収入は事業者の収入とする。

イ 特定事業の付帯事業を実施する民間事業者の収入

特定事業対象施設への民間施設合築事業者及び町有地を活用した民間施設設置事業者が実施する事業は、事業者が当該業務の実施により得る収益により、独立採算で実施するものとし、当該収入は事業者の収入とする。

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は、出来高に応じて建設期間中及び整備終了後に支払う。

(イ) 平面駐車場の管理運営事業者の収入

平面駐車場の管理運営は、利用料金収入により賄い、事業者が自らの責任において独

立採算で実施するものとする。

(8) 事業者の費用負担

ア PFI 事業者の自主事業に係るもの

事業者は、自主事業等に係る施設使用料を本町に支払うものとし、施設使用料は俱知安町行政財産使用料条例及び同施行規則に基づき別途算定した金額とする。なお、自主事業等に係る光熱水費は事業者の負担とする。

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

(ア) 借地料

事業者は、特定事業対象施設において民間施設の合築に必要な敷地について、事業用定期借地権を設定し、当該敷地に係る借地料を本町に支払う。

なお、当該敷地内に公共用途として活用する部分がある場合には、当該部分の面積に相当する借地料を減免する。

(イ) 民間事業実施に係る一切の費用

事業者は、当該施設の施設整備費、管理運営費、公租公課等、事業に係る一切の費用を負担する。

ウ 町有地活用事業者の負担

(ア) 土地取得費用

事業者は、土地活用事業の実施に必要な敷地について、本町との間で売買契約を締結し、当該敷地の土地売買価格を本町に支払う。

(イ) 民間事業実施に係る一切の費用

事業者は、当該施設の施設整備費、管理運営費、公租公課等、事業に係る一切の費用を負担する。

エ 関連公共施設に係る事業実施事業者の負担

(ア) 平面駐車場の管理運営に係る一切の費用

事業者は、平面駐車場の管理運営に必要な一切の費用（人件費、維持管理費、修繕費、光熱水費、保険料その他これらに付随する費用を含む。）を自らの負担により賄うものとし、本町はこれらの費用を負担しない。

7. 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）
- ・ 土壌汚染対策法（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

第3 公募手続に関する事項

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及び町有地活用に係る民間事業者（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) 選定の方式

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「シンボル空間整備・運営パートナー事業者選定委員会」（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. 公募手続に関する事項

(1) 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)5月29日	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5日	募集要項に関する説明会・現地説明会
令和8年(2026年)6月19日	募集要項等に関する質問の提出締切
令和8年(2026年)7月17日	募集要項等に関する質問の回答の公表
令和8年(2026年)8月7日	参加表明及び参加資格確認書類の受付締切
令和8年(2026年)8月21日	参加資格確認結果の通知
令和8年(2026年)11月27日	提案審査書類の受付
令和8年(2026年)12月下旬	プレゼンテーション
令和8年(2026年)12月下旬	優先交渉権者の選定
令和9年(2027年)1月中旬	本事業の実施に関する基本協定
令和9年(2027年)1月中旬	特定事業の基本協定の締結
令和9年(2027年)3月上旬	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)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) 募集要項等の公表以降の手続

ア 募集要項等の公表

募集要項等は、本町のホームページで公表する。

イ 募集要項等に関する説明会・現地見学会

(ア) 日時

令和8年(2026年)6月5日(金) 11時から12時【募集要項説明会】

令和8年(2026年)6月5日(金) 14時から15時【現地見学会】

(イ) 受付期間

令和8年(2026年)6月1日(月) から令和8年(2026年)6月4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、「募集要項説明会・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6.5. 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】募集要項説明会・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。

ウ 募集要項等に関する質問の受付及び回答の公表

(ア) 受付期間

令和8年(2026年)6月1日(月)から令和8年(2026年)6月19日(金)午後5時(必着)まで

(イ) 提出方法

募集要項等に関する質問がある者は、その内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問書(様式2)に記入し、質問書を添付ファイルとし、第6.5. 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、質問及びその回答を令和8年(2026年)7月17日(金)までに本町のホームページで公開する。(質問は、質問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を提出すること。)

エ 参加資格確認に関する手続

(ア) 参加表明書及び参加資格確認書類等の受付

本公募に参加を表明する応募者は、以下の要領にて、様式集及び提案記載要領で定める参加表明書及び参加資格確認書類等を提出し、本町の参加資格確認を受けなければならないものとする。

(イ) 提出要領

a 提出期限

令和8年(2026年)8月7日(金)午後5時必着

b 提出方法

第6.5. 問い合わせ先に記載の部署宛に持参又は郵送とする。

持参の場合は、日曜日、土曜日及び国民の祝日に関する法律(昭和23年法律第178号)に規定する休日を除く日の午前9時から午後5時までとし、あらかじめ電話又はメールにて持参日時を連絡すること。

郵送の場合は、書留郵便(親展と明記すること。)又は民間事業者による信書の送達に関する法律(平成14年法律第99号)第2条第6項に規定する一般信書便事業者もしくは同条第9項に規定する特定信書便事業者の提供する同条第2項に規定する信書便の業務のうち書留郵便に準ずるもの(親展と明記すること。)とする。

(ウ) 参加資格確認結果の通知

本町は、令和8年(2026年)8月21日(金)までに、参加表明を行った応募者に対し、参加資格の確認結果を個別に通知する。なお、参加資格がないと認めた者に対しては、その理由を付して通知する。

(エ) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明

参加表明を行った応募者のうち、参加資格審査結果の通知により参加資格がないと認められた者は、本町に対し、令和8年(2026年)8月28日(金)までに参加資格がないと認めた理由を問う書面を郵送にて提出することにより説明を求めることができる。

オ 応募の辞退

応募者が、応募を辞退する場合は、企画提案書提出期限までに、様式集及び提案記載要領における辞退届(様式22)を提出すること。

カ 企画提案書の提出

参加資格を有すると認められた応募者は、以下のとおり企画提案書を本町に提出すること。

(ア) 提出期限

令和8年(2026年)11月27日(金)午後5時必着

(イ) 提出方法

(2) エ(イ) bと同じとする。

カ プレゼンテーションの実施

本町は、企画提案書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企画提案書に対するヒアリングを行う。これらの日時等の詳細は、提案審査書類の提出者に対して個別に通知する。

キ 応募に関する留意事項

(ア) 公正な応募の確保

応募に当たっては、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)その他関係法令を遵守し、不公正な取引方法その他これに類する行為を行ってはならない。

なお、応募者において当該法令に違反する行為があったことが後日判明した場合には、本町は、契約の解除その他必要な措置を講ずることができるものとする。

(イ) 企画提案書の差替え等の禁止

応募者は、企画提案書の提出期限後において、これらの差替え及び再提出をすることができない。

(ウ) 公募の中止等

本町は、競争性を確保し得ないと認めたときは、公募を中止し、又は取り消すことができる。

(エ) 応募の無効

応募参加資格のない者の提出した企画提案、応募に関する条件に違反した者の提出した企画提案は無効とする。

(オ) その他

①募集要項に定めるもののほか、応募に当たって必要な事項が生じた場合は、参加資格確認審査結果の通知前においては本町ホームページにて公表する。また、参加資格確認審査結果の通知後においては応募者の代表企業に通知する。

②本町が提示する資料及び回答書は、募集要項等と一体のものとして同等の効力を有するものとする。

ク 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と判断した場合には、本町は、優先交渉権者を選定せず、公募手続の執行を中止するとともに、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応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

ケ 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応募の準備に要した費用は各応募者の負担とする。

コ 提案価格

本事業の提案価格は、以下に示すとおりとする。

① 特定事業

提案上限価格 6,352,720,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

② 関連公共施設整備事業

提案上限価格 454,730,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

③ ゾーン A の土地賃貸料

提案下限価格 23,376 円/㎡（年額）

④ ゾーン B の土地売却価格

提案下限価格 750,711 円/㎡

(3) 優先交渉権者選定後の手続き

ア 本事業に係る手続

(ア) 本事業に係る基本協定の締結

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) 提案概要書の公表

本町は、優先交渉権者から提出された様式集及び提案記載要領に定める提案概要書を公表する予定としているため、優先交渉権者は、提案概要書を作成するとともに、その公表に協力するものとする。

イ 特定事業に係る手続

(ア) 特定事業に係る基本協定の締結

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 を俱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に係る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、当該施設の建設工事着手前に、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. 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4 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4 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4 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、倶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倶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。

(1) 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こと。

オ 運営業務を行う者

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。

(2) 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 4. 3. (1) 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。

(3) 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 ㎡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・運営業務を行う者

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 倶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倶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。

第5 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6 その他

1. 議会における手続き

本町は、各協定及び契約の締結に当たっては、地方自治法、関係条例その他の関係法令等に基づき、議会の議決その他必要な手続きを経るものとする。

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