

ニセコひらふ地区シンボル空間整備運営事業
特定事業対象施設への民間施設合築事業の実施条件

令和8年（2026年）5月

倶知安町

目 次

第1 特定事業対象施設への民間施設合築事業の概要.....	1
1. 本事業の概要.....	1
2. 特定事業対象施設への民間施設合築事業の概要.....	1
第2 実施条件.....	2
1. 民間施設合築事業の事業内容に係る条件.....	2
(1) 基本的な考え方.....	2
(2) 導入機能、施設等.....	2
2. 民間施設合築事業の実施条件.....	2
(1) 基本的な考え方.....	2
(2) 事業敷地貸付等の条件.....	2
(3) 民間施設の費用負担・管理等に係る条件.....	3
(4) 本町への報告.....	4
(5) 契約解除等に関する条件.....	4
3. 貸付料の考え方.....	4
(1) 基本的な考え方.....	4
(2) 貸付料の支払い方法.....	5
(3) 貸付料の改定.....	5

第1 特定事業対象施設への民間施設合築事業の概要

1. 本事業の概要

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、ひらふスキー場第1駐車場周辺に位置付ける「シンボル空間」において、国際リゾート地としてのにぎわい創出、交通課題の解消及び通年型観光の推進を目的として、以下の事業を一体的に実施するものである。

具体的には、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。）の整備運営、その付帯事業として特定事業対象施設への民間施設の合築及び町有地を活用した民間施設の設置を行うとともに、関連公共事業として平面駐車場の整備及び管理運営を実施する。

これらの事業は、公民連携のもとで一体的に推進し、シンボル空間における安全性・利便性の向上及びにぎわいの創出を図るとともに、地域経済の活性化と世界水準の国際リゾート地の形成に寄与することを目的とする。

2. 特定事業対象施設への民間施設合築事業の概要

特定事業を実施する事業者（以下、「PFI事業者」という。）は、付帯事業として、事業敷地ゾーンAを活用し、特定事業対象施設に事業目的に寄与する民間所有施設を合築し、これを運営するものとする。（以下、「民間施設合築事業」という。）

民間施設合築事業は、PFI事業者が自らの費用と責任において実施するものであり、倶知安町（以下、「本町」という。）の業務及び特定事業対象施設の整備・運営等に支障を及ぼさないことを前提とする。

また、当該事業は、特定事業の重要性に鑑み、長期かつ安定的に継続可能なものとするとともに、特定事業対象施設との相乗効果が得られる事業内容としなければならない。

本書は、民間施設合築事業の実施に係る条件その他必要な事項を定めるものである。

第2 実施条件

1. 民間施設合築事業の事業内容に係る条件

(1) 基本的な考え方

- ①民間施設合築事業は、ニセコひらふ地区シンボル空間整備基本計画（以下「基本計画」という。）における整備コンセプト及び基本方針を踏まえ、特定事業対象施設と一体的に、シンボル空間の地域づくりの実現に寄与する民間施設を整備するものである。あわせて、当該民間施設については、特定事業対象施設との相乗効果を図りながら運営するものとする。
- ②民間施設は、特定事業対象施設と相乗効果を発揮し、地域資源や周辺施設とも一体となった地域のにぎわいづくり等に寄与する用途に供するものとする。
- ③民間施設には、基本計画に示す物販機能やリゾート連携機能等の導入を図るものとする。ただし、これらに限るものではなく、民間事業者の提案により、上記趣旨に資する多様な機能の導入を可能とする。また、事業の実施に当たっては、オールシーズンで地域の魅力を引き出す事業展開を行うものとする。
- ④民間施設合築事業が長期にわたる事業であることを踏まえ、特定事業対象施設の公共機能との相乗効果の発揮や、周辺地域における地域づくり活動との連携等により、地域コミュニティのさらなる活性化や、新たな働き方・交流の促進を図るものとする。

(2) 導入機能、施設等

要求水準書 第5 1による。

2. 民間施設合築事業の実施条件

(1) 基本的な考え方

- ①民間施設合築事業は、本事業の付帯事業として実施するため、本町は、事業敷地を事業者（本事業の実施を目的に優先交渉権者が設立する株式会社）に事業用定期借地権契約により貸し付けるものとする。
- ②民間施設合築事業において発生が想定されるリスクを本事業から極力、隔離し、安定的に本事業を推進するため、民間施設の建物所有権は事業者ではなく民間施設運営事業者に帰属させ、民間施設運営事業者が民間施設の賃貸等の事業を実施することを基本とする。
- ③そのため、事業者は、民間施設の整備後、転借地権を設定し、民間施設を転借地権付建物として民間施設運営事業者へ譲渡・売却を行う。（特定事業対象施設部分は本町へ転借地権付建物として所有権移転を行い、それ以外の民間施設部分を転借地権付建物として民間施設運営事業者へ譲渡・売却する）。
- ④本事業契約終了後については、事業終了の3年前から、事業期間終了時における本施設の扱いについて、本町と協議を行う。
- ⑤民間施設運営事業者は、貸付期間を通じて民間施設における事業を安定的に継続する義務を負うものとし、かつ、事業用定期借地権設定契約に基づく債務につき、事業者と連帯して、当該債務を負担するものとする。
- ⑥上記以外の考え方で事業実施を提案する場合には、法的適合性などを確認・提示した上で提案すること。

(2) 事業敷地貸付等の条件

ア 事業敷地貸付け等の条件

(ア) 貸付範囲

本町は、民間施設合築事業の実施のため、民間施設の建設・所有を目的とする借地権を設定し、事業者に対して事業敷地を貸し付ける。

借地権設定範囲は、事業者の提案による。

(イ) 借地権の概要

- ①借地権は「借地借家法（平成3年法律第90号）」第23条に定める事業用定期借地権と

し、借地権の種類は同法第2条第1号に定める土地の賃借権とする。

- ②事業用定期借地権の設定期間（以下、「貸付期間」という。）は民間施設の建設期間の開始から運営期間の終了後、解体撤去期間を加えた期間とする。

(ウ) 事業用定期借地権の締結

- ①本町と事業者は上記事業用定期借地権の設定に係る契約書（以下、「事業用定期借地権設定契約」という。）を、民間施設の建設工事着工前を目途に締結する。
- ②事業用定期借地権設定契約に規定の条件が整ったことが確認できた段階で、事業用定期借地権設定契約の規定に従い、事業者に対し、事業敷地の引渡しを行う。
- ③事業者は事業用定期借地権設定契約締結時に契約保証金として、貸付料の年額相当分を本町に納入する。
- ④民間施設は、特定事業対象施設の本町への引渡し（令和12年11月30日までの日で事業者が提案した日）以降、令和12年12月1日までに供用を開始することとする。
- ⑤貸付料は、事業敷地の引渡し後に生じるものとする。

(エ) 貸付期間終了時の措置

本町と借地人たる事業者において、事業終了日の3年前から、事業期間終了時における本施設の明渡し方法について協議する。

但し、借地借家法の規定に基づき、契約の更新及び事業用定期借地権の延長はなく、民間施設の買取請求権を有さない。

イ 借地権の転貸

- ①本町が事業用定期借地権設定契約を締結する相手方は事業者（優先交渉権者が設立する株式会社）とし、民間施設運営事業者を事業用定期借地権設定契約締結の相手方とすることはできない。
- ②民間施設合築事業において発生が想定されるリスクを特定事業から極力、隔離し、安定的に特定事業を推進するため、民間施設の建物所有権は事業者ではなく、民間施設運営事業者に帰属させる。そのため、事業者は、民間施設運営事業者に対し、借地権を転貸する。

(3) 民間施設の費用負担・管理等に係る条件

- ①民間施設合築事業に係る初期投資費、維持管理費、修繕更新費、光熱水費、運営費等の一切の費用は、事業者が負担する。本町は民間施設合築事業の実施に係る費用及びリスクは一切負担しない。
- ②民間施設の修繕・改修・更新等（軽微な内容は除く。以下同じ。）を行う際には、あらかじめ本町と協議を行い、本町の業務遂行や特定事業対象施設の運営等に支障が生じないよう配慮する。事業者は事前に本町の書面による承諾を得るものとする。
- ③共用部分の管理にあたって、本町と民間施設区分所有者は区分所有法に基づく管理組合を設立し、管理規約に基づき応分の費用を分担する。費用負担の詳細は、付属資料1 サービス対価の算定及び支払方法に示す。
- ④共用部分の光熱水費の支払いについて、上記管理組合を設立し、管理組合が管理規約に基づき応分の使用料金を徴収し、支払うものとするが、本町の負担部分は提案価格に含まれるものとする。
- ⑤共通使用部分における修繕・改修・更新等についても、本町の業務遂行や特定事業対象施設の運営等に支障が生じないよう、事業者が作成し、管理組合において合意した長期修繕計画に基づいて適切な時期に実施すること。
- ⑥この他、共用部分のうち共通使用部分における維持管理業務の実施については以下のとおりとする。
 - i 共通使用部分の維持管理業務は、本町と民間区分所有者が区分所有法に基づき設立する管理組合から委託され、管理組合が選定する維持管理業務実施者により実施される。

- ii 本事業契約期間においては、特定事業対象施設区との一体的、効率的な維持管理のため、特定事業において維持管理業務を担う事業者の構成員又は協力企業を維持管理業務実施者とすることを管理規約に定める予定である。
- iii 共通使用部分の維持管理業務の内容は、特定事業対象施設の維持管理業務に準じて管理組合が決定するものとする。要求水準に「事業者」と記載されている箇所は「共通使用部分の維持管理業務実施者」と読み替えることとし、当該要求水準に基づき、共通使用部分の維持管理業務の内容等を決定するものとする。

(4) 本町への報告

貸付期間中、民間施設運営事業者が事業目的に沿って健全に民間施設の運営を行っているかどうか確認するため、民間施設運営事業者は事業者を通じて、本町に対して施設運営者や事務所・店舗のテナントに係る情報や入居率・稼働率等の民間施設の利用状況に関して、年に1回本町に報告を行うものとし、また、本町の求めに応じて随時、報告を行うものとする。

(5) 契約解除等に関する条件

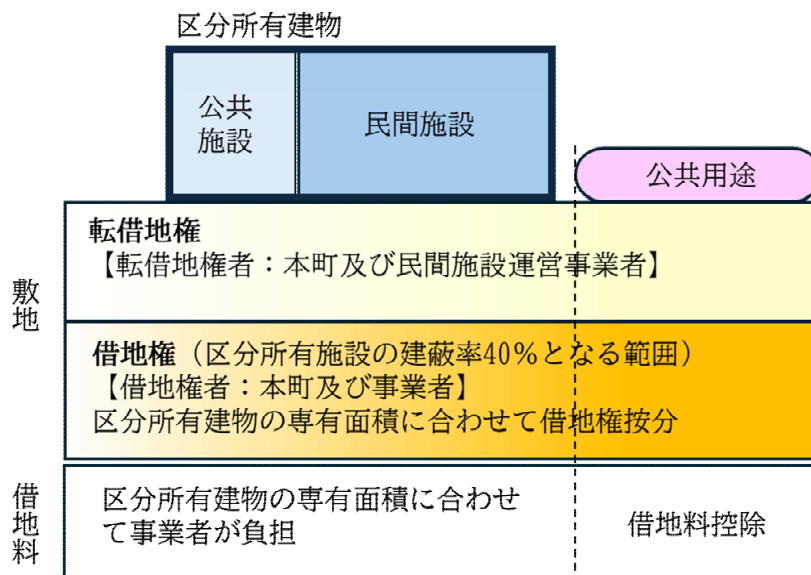
- ①本実施条件への違反、その他事業者又は民間施設運営事業者の責めに帰すべき事由により民間施設合築事業の継続が困難と本町が判断した場合には、事業用定期借地権設定契約を解除することができるものとする。
- ②事業者の責によらない不可抗力等の事由により、特定事業に係る事業契約がやむを得ず解除その他の理由で事業期間中に終了した場合、民間施設合築事業の継続又は終了について事業者は本町と協議を行ったうえで決定するものとする。

3. 貸付料の考え方

(1) 基本的な考え方

貸付料は、本書のほか募集要項等に示す条件に基づき、事業者が提案した地代（以下、「提案地代」という。）とする。

地代の支払い対象は、区分所有建物の建蔽率対象となる範囲から公共用途部分を控除し、特定事業対象施設と民間施設で専有部分の面積で按分した敷地面積とする。



借地料対象面積のイメージ図

(2) 貸付料の支払い方法

事業者は、民間施設の引渡し日以降、事業用定期借地権設定契約に定める貸付料を本町に支払う。支払方法の詳細は、事業用定期借地権設定契約書（案）に示すものとする。

(3) 貸付料の改定

貸付期間中の貸付料は、原則として3年毎に本町における固定資産評価額に基づき改定することができるものとする。改定方法の詳細は、事業用定期借地権設定契約書（案）に示すものとする。