

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業
実施方針

令和7年（2025年）4月10日

恵庭市

用語の定義

No	用語	定義
1	本複合施設	柏陽地区複合施設の公共諸室、外構、駐車場、公園、民間収益施設の総称をいう。
2	本施設	本複合施設のうち、民間収益施設を除く範囲をいう。
3	公共諸室	本複合施設のうち、公共機能を担う建築物をいう。
4	事業用地	本複合施設及びすみれ保育園の整備用地をいう。
5	外構	公共諸室及び民間施設、公園利用者のための外構をいう。
6	駐車場	公共諸室及び民間施設利用者のための駐車場をいう。
7	公園	事業用地内に整備するかしわぎ公園をいう。
8	民間収益施設	本複合施設のうち、民間収益事業を行う建築物、外構、駐車場をいう。
9	民間収益事業	事業者が自らの負担において実施する収益事業をいう。
10	民間施設	本複合施設のうち、民間収益事業を行う建築物をいう。
11	備品等	本事業の実施に必要な備品や什器として事業者が整備及び維持管理するものをいう。市の事業で使用する備品として市が調達するものは、市が維持管理等も行うものとする。
12	応募者	本事業への応募を希望する者。
13	代表企業	構成企業のうち、応募手続きを行う企業。
14	構成企業	応募グループを構成する企業(SPCを組成する場合はSPCに出資する企業)。
15	協力企業	構成企業から業務を受託する企業をいう。SPCを設立する場合、SPCに出資せず、SPCから直接業務を受託又は請け負うことを予定している者。
16	基本協定書(案)	恵庭市が本事業の実施に際して配付する「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 基本協定書(案)」をいう。
17	基本契約書(案)	恵庭市が本事業の実施に際して配付する「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 基本協定書(案)」をいう。
18	設計施工一括契約書(案)	本事業の実施に関して恵庭市と優先交渉権者の間で締結する、「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 設計施工一括契約書(案)」をいう。
19	指定管理者基本協定書(案)	恵庭市が本事業の実施に際して配付する、「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 維持管理運営基本協定書(案)」をいう。
20	事業契約	基本契約書、設計施工一括契約書、指定管理者基本協定書の総称をいう。
21	事業用(定期)借地契約書(案)	本事業の実施に関して恵庭市と優先交渉権者の間で締結する、「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 事業用(定期)借地契約書(案)」をいう。
22	事業者	本事業の受託者(本事業の実施に関して恵庭市と基本契約を締結した者)をいう。

23	実施方針	「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業実施方針」をいう。
24	提案書類	本事業の事業者の選定に際し、応募者が恵庭市に提出する書類のうち、募集要項に規定する提案書類をいう。
25	募集要項等	恵庭市が本事業の実施に際して配付する募集要項、様式集、要求水準書、優先交渉権者決定基準、基本協定書(案)、基本契約書(案)、設計施工一括契約書(案)、指定管理者基本協定書(案)、事業用(定期)借地契約書(案)その他これらに付属または関連する書類をいう。
26	本事業	柏陽地区複合施設整備・管理運営事業をいう。
27	自主事業	事業者が本複合施設内で行う事業者提案による事業をいう。
28	優先交渉権者	応募者の中から本事業を受託する者として選定された者をいう。
29	優先交渉権者決定基準	恵庭市が本事業の実施に際して配付する「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 優先交渉権者決定基準」をいう。
30	要求水準書	恵庭市が本事業の実施に際して配付する「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 要求水準書」をいう。
31	様式集	恵庭市が本事業の実施に際して配付する「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業 様式集」をいう。



図1 用語の定義

目 次

第1章 事業内容に関する事項	1
1. 事業名	1
2. 本施設の管理者	1
3. 事業の目的	1
4. 対象施設	2
5. 対象業務	2
6. 事業方式	3
7. 事業スケジュール（案）	3
8. 公の施設の設置及び管理について	4
(1) 設置及び管理に関する条例	4
(2) 指定管理者の指定	4
9. 事業者の収入	4
(1) 施設整備に関連する業務に対する対価	4
(2) 運営準備、維持管理・運営に関連する業務に係る対価	4
(3) 利用料金	4
(4) 自主事業による収入	4
(5) 民間収益施設事業収入	4
10. 事業期間終了後の取り扱い	4
11. 事業者の負担の区分	5
(1) 自主事業に係る費用	5
(2) 民間収益施設の借地料	5
12. 法令等の遵守	5
第2章 事業者の募集及び選定に関する事項	6
1. 事業者の募集及び選定方法	6
2. 事業者の募集及び選定スケジュール	6
3. 実施方針等に関する質問等の受付及び回答	6
(1) 質問・意見の受付期間	6
(2) 提出方法	7
(3) 提出先	7
(4) 回答方法	7
(5) 実施方針の変更	7
(6) 募集要項等の公表	7
4. 応募者が備えるべき参加資格要件	7
(1) 応募者の構成	7
(2) 応募者の参加資格要件	8
ア. 共通の要件	8

イ. 個別の要件.....	9
(3) 参加資格確認基準日	11
(4) 参加資格の確認.....	11
(5) 特別目的会社の設立に関する要件	12
第3章 事業者の責任明確化など事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項	13
1. 基本的考え方	13
2. 予想されるリスクと責任分担.....	13
3. 事業の実施状況の監視.....	13
(1) 基本的な考え方.....	13
(2) モニタリングの内容.....	13
4. 契約保証金等の取り扱い	14
第4章 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. 事業実施予定地.....	15
2. 事業実施予定地の条件.....	16
3. 事業対象施設の規模	16
第5章 事業計画または契約の解釈に疑義が生じた場合における措置に関する事項	18
1. 疑義が生じた場合の措置	18
2. 準拠法及び管轄裁判所の指定	18
第6章 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.....	19
1. 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.....	19
2. 本市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.....	19
3. 当事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.....	19
4. その他	19
第7章 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.....	20
1. 法制上及び税制上の措置に関する事項	20
2. 財政上及び金融上の支援に関する事項	20
3. 補助金若しくは交付金に関する事項.....	20
4. その他の支援に関する事項.....	20
第8章 その他事業の実施に関して必要な事項.....	21
1. 議会の議決.....	21
2. 応募に伴う費用負担	21
3. 情報公開及び情報提供.....	21
4. 提出書類の取扱い	21
5. 実施方針に関する問合せ先.....	21
別紙1 リスク分担表(予定)	23
様式第1号 実施方針等に関する質問書	27
様式第2号 実施方針等に関する意見書	28

第1章 事業内容に関する事項

1. 事業名

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

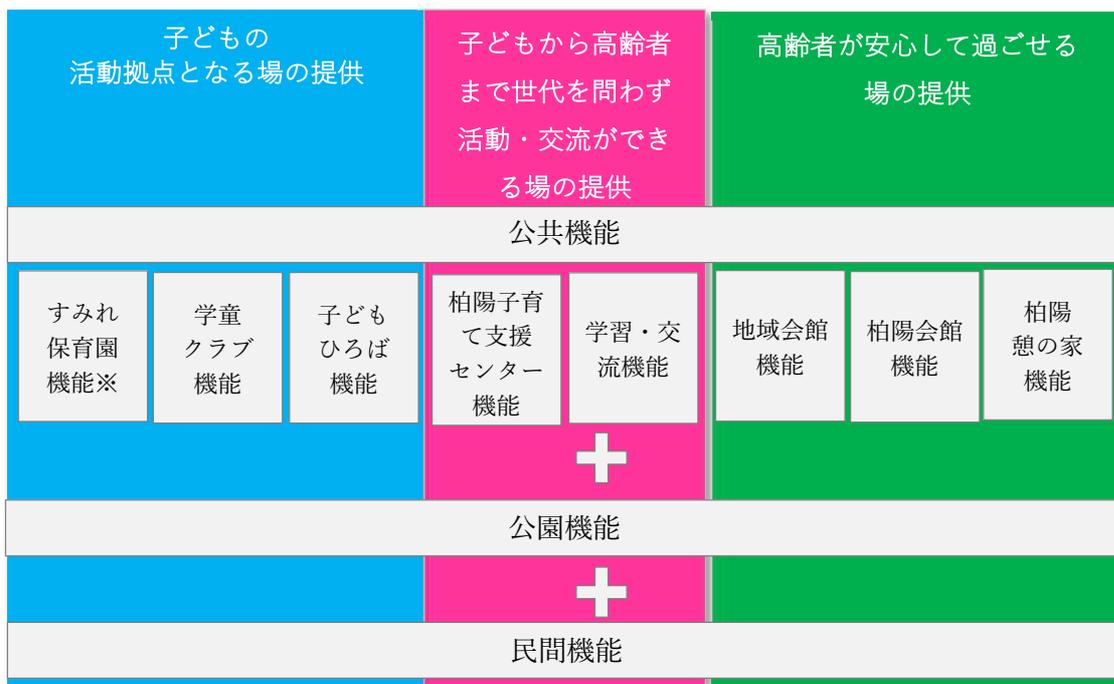
2. 本施設の管理者

恵庭市長 原田 裕

3. 事業の目的

恵庭市（以下「市」という。）では、老朽化が進む柏陽、恵央地区の市営住宅において一体的な建替整備を実施しており、建替によって創出される余剰地に周辺公共施設の集約化を計画している。また、多くの市民に利用される施設とするため、市民の交流の場、サードプレイスの形成に資する民間機能の導入を検討した公民複合施設を整備することとしている。

本事業は、「地域で育む子どものサードプレイス-時間と空間を子どもから高齢者までみんなでシェアして楽しむ-」をコンセプトに掲げ、【子どもの活動拠点となる場の提供】、【子どもから高齢者まで世代を問わず活動・交流ができる場の提供】、【高齢者が安心して過ごせる場の提供】を目指し施設の整備及び管理運営を行うものである。



※すみれ保育園は別事業で整備

図 1-1 整備方針のイメージ

4. 対象施設

本事業は、新規整備対象及び維持管理運営対象から構成されるものとする。なお、すみれ保育園は本事業の対象外であるが、本事業と調和のとれた一体的な施設となるよう施設配置提案を行うものとする。

表 1-1 対象施設一覧

	本複合施設					すみれ 保育園
	公共諸室 ※ ¹	民間収益 施設※ ¹	外構	駐車場	かしわぎ 公園	
新規整備対象	●	●	●	●	●	—
維持管理運営 業務対象※ ²	●	●	●	●	—	—
施設配置提案	—	—	—	—	—	●

※¹ 公共諸室と民間収益施設は合築（構造上は別棟扱い）とする。

※² 公共諸室の維持管理運営の一部は市で担う。詳細は要求水準書（案）で示す。

5. 対象業務

事業者が行う業務の範囲は、次のとおりとする。

詳細は要求水準書（案）において記述する。

表 1-2 対象業務一覧

	本複合施設					すみれ 保育園
	公共諸室	民間収益 施設	外構	駐車場	かしわぎ 公園	
設計業務	●	●	●	●	●	—
建設業務	●	●	●	●	●	—
工事監理業務	●	●	●	●	●	—
備品等調達業務	●	●	—	—	—	—
開業準備業務	●	●	—	—	—	—
維持管理業務	●	●	●	●	—	—
運営業務	●	●	—	—	—	—
民間収益事業※ ¹	—	●	—	—	—	—

※¹ 民間収益事業は、民間収益施設において実施事業者が自らの負担において実施する収益事業である。事業内容は、本事業の目的を考慮し、施設利用者の利便性の向上に資するものであること。

6. 事業方式

本事業は、設計・建設・維持管理・運営一括発注方式である DBO (Design-Build-Operate) 方式及び定期借地方式を組み合わせた事業方式とする。定期借地に関する詳細は要求水準書(案)に示す。

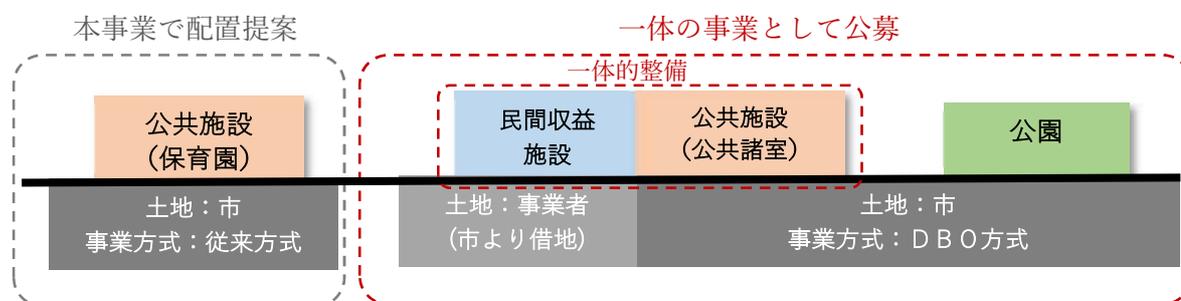


図 1-2 事業実施イメージ

7. 事業スケジュール(案)

本事業のスケジュールは以下のとおりとする。

表 1-3 事業スケジュール(案)

業務		期間
優先交渉権者の選定及び公表		令和 7 (2025) 年 12 月
事業契約の締結		令和 8 (2026) 年 2 月
公共諸室	設計・建設	令和 8 (2026) 年 2 月から令和 9 (2027) 年 12 月末日
	運営準備	施設引渡し日の翌日から供用開始まで
	維持管理	施設引渡し日の翌日から令和 25 (2043) 年 3 月末日
	運営	供用開始日から令和 25 (2043) 年 3 月末日
	供用開始※ ¹	令和 10 (2028) 年 4 月 1 日 (土)
外構・駐車場	設計・建設	令和 8 (2026) 年 2 月から令和 9 (2027) 年 12 月末日
	運営準備	施設引渡し日の翌日から供用開始まで
	維持管理	施設引渡し日の翌日から令和 25 (2043) 年 3 月末日
	運営	施設引渡し日の翌日から令和 25 (2043) 年 3 月末日
	供用開始※ ¹	令和 10 (2028) 年 4 月 1 日 (土)
公園	設計・建設	令和 8 (2026) 年 2 月から令和 9 (2027) 年 12 月末日
	供用開始	令和 10 (2028) 年 4 月 1 日 (土)
民間収益施設	設計・建設	令和 8 (2026) 年 2 月から令和 9 (2027) 年 12 月末日
	運営準備	施設整備から運営開始まで
	維持管理	施設整備から廃止まで
	運営	施設整備から廃止まで
	供用開始※ ¹	令和 10 (2028) 年 4 月 1 日 (土)

※1「供用開始」は、本施設における一般来庁者へのサービスの開始を意味する。

8. 公の施設の設置及び管理について

(1) 設置及び管理に関する条例

本施設は、地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条第 1 項の規定による公の施設として整備するため、その設置及び管理に関する事項は、別途条例で定める。

(2) 指定管理者の指定

運営業務の対象施設においては、事業者を地方自治法第 244 条の 2 第 3 項の規定による指定管理者として指定することを予定している。

9. 事業者の収入

(1) 施設整備に関連する業務に対する対価

施設整備に係る対価は、事業契約においてあらかじめ定める額を市が支払う。

なお、本事業は補助金等の活用を想定している。施設整備に係る対価の内、補助金等に係る部分は、交付ごとに一括で事業者へ支払う予定である。詳細は募集要項等で示す。

(2) 運営準備、維持管理・運営に関連する業務に係る対価

開業準備業務に係る対価は、事業者に対し事業契約に定める額を支払う。

なお、維持管理・運営業務に要する対価のうち、光熱水費に相当する対価については、事業契約において定める方法により維持管理・運営業務期間にわたり市が事業者に支払う予定である。詳細は募集要項等に示す。

(3) 利用料金

事業者は、条例で定める額の範囲内において、公共諸室の利用料金を自らの収入とし、本事業の対象施設の維持管理・運営業務へ充てることとする。

(4) 自主事業による収入

事業者の自主事業（物販事業やイベント開催等）の実施により参加者から料金を収受することを可能とし、全て事業者の収入とする。

(5) 民間収益施設収入

事業者が実施する民間収益施設で得た収入は、全て事業者の収入とする。

10. 事業期間終了後の取り扱い

本市への業務の引継ぎは、事業期間内に行うものとする。

なお、事業者は、維持管理及び運営業務が円滑に継続されるように適切な引継ぎ業務を行うとともに、事業者の引継ぎ業務に係る費用は事業者自らが負担しなければならない。

1 1. 事業者の負担の区分

(1) 自主事業に係る費用

事業者は自らの提案で行う自主事業は、自らの費用と責任において実施する。

(2) 民間収益施設の借地料

民間収益施設に係る土地は本市所有地のため、本市と事業用定期借地契約を締結し借地料を納める。借地期間や借地料の考え方等詳細については、募集要項等で示す。

1 2. 法令等の遵守

本事業の実施にあたり、事業者は関連する関係法令等及び北海道・恵庭市の条例等を遵守すること。対象となる法令等は要求水準書（案）に記載するが、募集要項等で詳細を示す。

第2章 事業者の募集及び選定に関する事項

1. 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定にあたっては、本事業の趣旨及び条件を十分理解した上で、応募者の自由な提案を期待して、公募型プロポーザル方式（随意契約）により行う。

第1次審査（以下「資格審査」という。）は、本事業への参加資格要件を満たしているかを確認する資格審査を行う。第2次審査は、第1次審査を合格した応募者の提案書類について、柏陽地区複合施設整備事業者選定委員会において審査を行う。

2. 事業者の募集及び選定スケジュール

本事業における事業者の募集及び事業者の選定スケジュールは、次のように予定している。

表 2-1 事業者の募集及び選定スケジュール

	項目	日程
1	実施方針及び要求水準書（案）の公表・配付	令和7年4月10日（木）
2	実施方針及び要求水準書（案）の質問受付	令和7年4月17日（木）～23日（水）
3	実施方針及び要求水準書（案）の質問に対する回答	令和7年5月15日（木）
4	募集要項等の公表・配布	令和7年6月16日（月）
5	募集要項等に関する質問受付	令和7年6月23日（月）～27日（金）
6	募集要項等に関する回答	令和7年7月14日（月）
7	参加資格審査申請書類の受付	令和7年7月28日（月）～31日（木）
8	参加資格審査結果の通知	令和7年8月21日（木）
9	提案書類の受付	令和7年11月13日（木）
10	提案に関するヒアリング実施	令和7年12月中旬
11	優先交渉権者の決定・公表	令和7年12月中旬
12	基本協定および仮契約の締結	令和8年1月下旬
13	本契約の締結（議会の議決）	令和8年2月

3. 実施方針等に関する質問等の受付及び回答

実施方針等の記載内容に関する質問・意見の受付を以下のとおり行う。なお、応募者から提出された質問・意見について、必要と判断した場合にはヒアリングを行う。

（1）質問・意見の受付期間

令和7年4月17日（木）～令和7年4月23日（水） PM4：00まで

(2) 提出方法

実施方針等に関する質問書（様式第1号）、実施方針に関する意見書（様式第2号）に内容を簡潔にまとめて記載し、メールにより提出すること。その際、受信確認のためメールを送信後、担当まで電話をすること。

(3) 提出先

担当： 恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課

E-mail： machi@city.eniwa.hokkaido.jp

TEL：0123-33-3131（内線 2533、2534）

(4) 回答方法

実施方針等に関する質問・意見への回答は、令和7年5月15日(木)までに恵庭市ホームページで公表する。なお、電話及び口頭での回答など個別には対応しない。また、質問者の特殊な技術、ノウハウ等に関わり、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れがあると考えられるものは回答しない。さらに、不当に混乱を招くことが危惧されると判断した質問・意見については、回答しない旨を回答書に記載する。

(5) 実施方針の変更

実施方針等の公表後、質問・意見を踏まえ、実施方針等の内容を見直すことがある。

(6) 募集要項等の公表

事業者の募集を開始した際に開示する資料は、以下を予定している。

- ア. 募集要項
- イ. 要求水準書
- ウ. 優先交渉権者決定基準
- エ. 様式集
- オ. 基本協定書（案）
- カ. 基本契約書（案）
- キ. 設計施工一括契約書（案）
- ク. 指定管理者基本協定書（案）
- ケ. 事業用（定期）借地契約書（案）

4. 応募者が備えるべき参加資格要件

(1) 応募者の構成

応募者の構成は、次の各号に掲げるとおりとする。

- ア. 応募者は、本事業に係る設計業務に当たる者（以下「設計企業」という。）、建設業務に当たる者（以下「建設企業」という。）、工事監理業務に当たる者（以下「工事監理企業」という。）、維持管理業務に当たる者（以下「維持管理企業」という。）、運営業務に当たる者（以下「運営企業」という。）、民間収益事業に当たる者（以下「民間収益企業」という。）の複数の構成企業で構成されるグループとし、構成企

業の中から代表企業を定める。

- イ. 応募者は、代表企業、構成企業、又は協力企業で構成する。
- ウ. 代表企業は、本事業に係る資格審査の申請、応募手続き及び優先交渉権者となった場合の契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業に係る業務のすべてについて責任を負うものとする。
- エ. 応募者の企業数の上限は任意とするが、応募者の構成企業は本事業の実施に関して、それぞれ適切な役割を担うものとし、資格審査申請書類の提出時に応募者の構成企業が本事業において果たす役割を明らかにすること。
- オ. 応募者には、恵庭市内に本社を有する企業を少なくとも1者以上含めること。
- カ. 設計、工事施工における恵庭市内企業の活用や、運營業務については、恵庭市内での雇用に努めること。
- キ. 同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設企業と工事監理企業を同一の者、又は資本面若しくは人事面で関係のある者が兼ねてはならない。
「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。
- ク. 資格審査申請書類の提出以降は、応募者の構成企業の変更は原則として認めない。
- ケ. 応募者の構成企業は、他の応募者の構成企業になることはできない。

(2) 応募者の参加資格要件

ア. 共通の要件

応募者の構成企業は、次の各号をすべて満足すること。

- (ア) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- (イ) 恵庭市競争入札参加資格者指名停止措置要領による指名停止を受けていないものであること。
- (ウ) 破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立て、または同法附則第3条の規定により、なお従前の例によることとされる破産事件に係る同法施行による廃止前の破産法（大正11年法律第71号）に基づく破産申立てがなされている者でないこと。また、破産者で復権を得ない者でないこと。
- (エ) 会社更生法（平成14年法律第154号）または旧会社更生法（昭和27年法律第172号）に基づく更生手続きの開始がされている者でないこと。
- (オ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始の申立てがなされている者でないこと。
- (カ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備に関する法律（平成17年法律第87号）第64条による改正前の商法（明治32年法律第48号）第381条の規定に基づく整理開始の申立て、または通告を受けた者でないこと。

- (キ) 手形交換所において取引停止処分、主要取引先からの取引停止等の事実があり、経営状況が著しく不健全であると認められる者でないこと。
- (ク) 国税または地方税を滞納している者でないこと。
- (ケ) 役員等（役員または支店もしくは常時請負契約を締結する事務所の代表者をいう。）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）（以下「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められる者でないこと。
- (コ) 暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。）または暴力団員が経営に実質的に関与していると認められる者でないこと。
- (サ) 役員等が自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的または第三者に損害を加える目的をもって、暴力団または暴力団員の利用等をしたと認められる者でないこと。
- (シ) 役員等が暴力団または暴力団員に対して資金等を供給し、または便宜を供与する等直接的または積極的に暴力団の維持もしくは運営に協力し、または関与していると認められる者でないこと。
- (ス) 役員等が暴力団または暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められる者でないこと。
- (セ) 下請契約または資材、原材料の購入契約その他の契約にあたり、その相手方が（ケ）から（ス）までのいずれかに該当することを知りながら、当該者と契約を締結したと認められる者でないこと。
- (ソ) 許可等を必要とする営業については、当該許可を受けていない者
- (タ) 恵庭市が本事業に係る「柏陽地区複合施設整備事業者選定支援委託業務」等を受託している者と資本面あるいは人事面において関連がある者でないこと。なお、「資本面において関連のある者」とは、総株主の議決権の100分の50を超える議決権を有し、またはその出資の総額の100分の50を超える出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。なお、本事業において事業者選定支援委託業務等を行う者は、以下のとおりである。
 - ・株式会社長大
 - ・はぜのき法律事務所

イ. 個別の要件

応募者のうち、設計、建設、工事監理、維持管理、運営及び民間収益事業の各事業にあたる者は、それぞれの要件を満たすこと

(ア) 設計業務を行う者

以下の a から c の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の者が実施する場合は、本業務を主として行う者が以下の a から c の全ての要件を満たし、その他の者は、a 及び b の要件を満たすこと。

- a 恵庭市競争入札参加資格者名簿（設計等）に登録されていること。なお、

設計業務を行う者が、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恵庭市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。

- b 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。
- c 平成 27 年度（2015 年度）以降に、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設又は複合施設の実施設計を委託事業者として受託し、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 a から c の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の者が実施する場合は、本業務を主として行う者が以下の a から c の全ての要件を満たし、その他の者は、a 及び b の要件を満たすこと。

- a 恵庭市競争入札参加資格者名簿（工事）に登録されていること。なお、建設業務を行う者が、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恵庭市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- b 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。
- c 平成 27 年度（2015 年度）以降に、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設又は複合施設の新築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 a から c の全ての要件を満たすこと。ただし、複数の者が実施する場合は、本業務を主として行う者が以下の a から c の要件を満たし、その他の者は、a 及び b の要件を満たすこと。

- a 恵庭市競争入札参加資格者名簿（委託）に登録されていること。なお、工事監理業務を行う者が、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恵庭市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- b 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。
- c 平成 27 年度（2015 年度）以降に、延床面積 1,000 ㎡以上の公共施設又は複合施設の新築工事の工事監理を委託事業者として受託し、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 a、b の要件を満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、本業務を主として行う者が全ての要件を満たし、その他の者は a の要件を満たすこと。

- a 恵庭市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、維持管理業務を行う者が、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恵庭市競争入札参加資格申請を行い、登録を受けること。
- b 平成 27 年度（2015 年度）以降に、公共施設又は複合施設の維持管理業務を継続して 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 a、b の要件を満たすこと。なお、複数の者で実施する場合は、本業務を主として行う者が全ての要件を満たすこと。

- a 自動販売機運営業務を実施する者は、取り扱う品目に応じて必要な許可を得ている者であること。
- b 平成 27 年度（2015 年度）以降に、会議、研修、サークル活動等に利用出来る貸室機能の管理業務、及び自主事業を含む各種イベントの開催に伴う施設運営業務を含む公共施設又は複合施設の運営業務を継続して 1 年以上履行した実績を有すること。

（カ）民間収益事業を行う者

民間収益事業を実施する事業者に関する個別要件は問わない。

（3）参加資格確認基準日

参加資格確認基準日は、参加資格審査申請書類の受付日とする。

（4）参加資格の確認

参加資格の確認は、参加資格審査申請の提出期限日とする。ただし、参加資格確認後、応募者の構成企業が参加資格要件を満たさなくなった場合は、当該応募者は参加資格を喪失するものとし、次の取扱いとする。なお、参加資格の喪失に対して、市は一切の費用負担を負わないものとする。また、本事業に関して不正な行為を行った場合の取扱いについては、基本協定書に従うものとする。

ア. 参加資格を有する者であることの確認を受けた日から優先交渉権者決定の前日までの間に参加資格を喪失した場合

（ア）代表企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した代表企業が担当する予定であった業務を、構成企業が代わり、かつ、構成企業の中から新たに代表企業を選定する場合に限り、提案書類を提出することができる。ただし、参加資格を喪失した当初の代表企業を応募者から除外しなければならない。

（イ）代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業が担当する予定であった業務を代わる構成企業が、応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成

企業の追加を認め、当該優先交渉権者の決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

イ. 優先交渉権者の決定日から事業契約締結日の前日までの間に参加資格を喪失した場合

(ア) 代表企業が資格要件を喪失した場合当該応募者を失格とし、市は次点交渉権者と契約交渉を行うこと。

(イ) 代表企業以外の構成企業が資格要件を喪失した場合当該構成企業が担当する予定であった業務を、別の構成企業が代わる場合は、当該優先交渉権者決定に影響はないものとして取り扱うものとする。また、参加資格を喪失した構成企業は担当する予定であった業務を代わる構成企業が応募者の中に存在しない場合は、新たに参加資格の確認を受けた上で、構成企業の追加を認め、当該優先交渉権決定に影響はないものとして取り扱うものとする。

ウ. 参加資格を喪失した企業又は法人の取り扱い

上記イの(ア)・(イ)いずれの場合においても、参加資格を喪失した構成企業は応募者から除外されるものとし、特定目的会社を設立する場合は、当該企業が出資を予定していた金額について、他の構成企業(新たに追加された構成企業を含む。)が拠出しなければならない。

(5) 特別目的会社の設立に関する要件

特別目的会社の設立は、任意とする。特別目的会社を設立する場合は、事業契約締結までに会社法(平成17年法律第86号)に規定される株式会社を恵庭市内に設立すること。

ア. 特別目的会社の目的は、本事業の実施のみであること。

イ. 特別目的会社への出資は代表企業、構成企業によるものとし、代表企業、構成企業以外の者の出資は認めない。また、代表企業出資比率は50%を超えるものとし、設立時から運営期間内はこれを維持すること。

ウ. すべての出資者は、事業契約終了まで特別目的会社の株式を保有し、恵庭市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行ってはならない。

第3章 事業者の責任明確化など事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1. 基本的考え方

事業者は、募集要項等及び提案事項に基づき、本施設の基本性能が十分発揮できるよう業務を行うものとする。

本事業に係る責任は、原則として事業者が負う。ただし、恵庭市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、別途事業者と協議の上、恵庭市は応分の責任を分担する。

2. 予想されるリスクと責任分担

予想されるリスク及び恵庭市と事業者との責任分担は、原則として別紙1に定めるとおりとし、詳細は事業契約書で定める。

3. 事業の実施状況の監視

(1) 基本的な考え方

事業者が事業契約に定められた業務を適正かつ確実に履行し、要求水準及び提案内容を達成しているか否かを確認するとともに、事業者の財務状況を把握するため、事業契約及びモニタリング計画に定めるところにより、事業者による自己点検等（以下「セルフモニタリング」という。）に加え、本市による本事業の実施状況の確認等（以下「モニタリング」という。）を行い、モニタリングに係る費用は各々にて負担する。

(2) モニタリングの内容

ア. 事業者によるセルフモニタリング

事業者は、本事業の実施に関し、要求水準書に定める基準に基づく業務の遂行状況についてセルフモニタリングを行い、その結果を適切に保存すると共に報告書を作成し、市に提出するものとする。

セルフモニタリングの具体的な方法については、募集要項等にて明らかにする。

イ. 本市によるモニタリング

本市は、事業契約に定められた事業者の業務の実施状況についてモニタリングを行い、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか確認する。

モニタリングの結果、各業務の成果が要求水準及び事業契約に定めた条件に適合しないと判断される場合には、本市は業務内容に対する改善指示等を行うことができるものとし、事業者は自らの費用負担により必要な改善措置を講じるものとする。

その他、モニタリングの詳細及び要求水準未達の場合の措置等については、募集要項等において示す。

4. 契約保証金等の取り扱い

市は、事業契約に基づいて事業者が実施する業務の履行を確保するため、次のいずれかによる事業契約の保証を求めることを予定している。なお、契約保証金の額、保険金額又は保証金額は、設計・建設・工事監理の合計金額に相当する額の100分の10以上とする。詳細は事業契約に示す。

- (1) 契約保証金の納付
- (2) 履行保証保険の付保
- (3) 有価証券その他の担保の提供
 - ・有価証券の提供
 - ・金融機関又は保証事業会社の工事履行保証

第4章 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

1. 事業実施予定地

本複合施設を整備する対象敷地は、市営住宅柏陽団地を除却した跡地であり、四方が市道に接している。また、JR千歳線恵み野駅から1km圏内に位置しており、交通利便性が高い地区である。

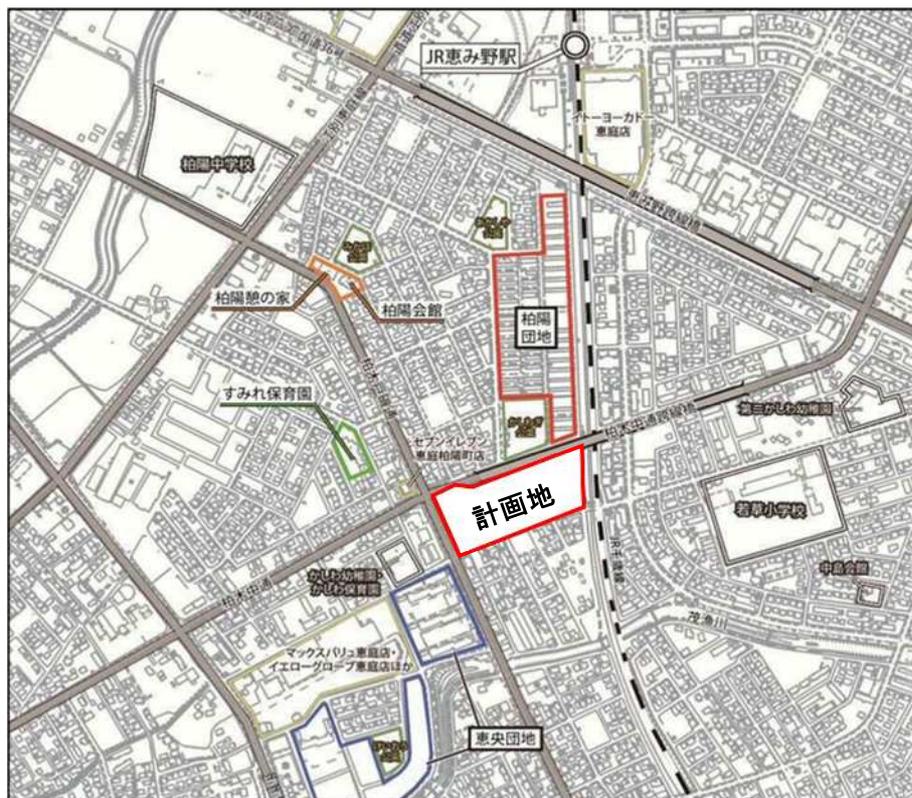


図 4-1 事業実施予定地

2. 事業実施予定地の条件

本事業を実施するための敷地（以下「事業敷地」という。）に係る条件は以下のとおりである。

表 4-1 事業実施予定地の条件

所在地	恵庭市柏陽町4丁目14, 15, 16番地の内		
敷地面積	20,985 m ²		
所有者	恵庭市		
区分区域	市街化区域	用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%	容積率	200%
その他 地域区域	建築基準法第22条の規定に基づき 指定する区域	高さ制限	なし
道路斜線	20m (1:1.25)	隣地斜線	20m (1:1.25)
日影規制	4m 4h-2.5h 制限範囲:10m超	公共下水道区域	区域内(公共下水道)
現状	更地(市営住宅柏陽団地跡地)		
接道条件	西側: 柏木戸磯通(4車線、幅員18m) 東側: 柏木市営住宅線(2車線、幅員13m) 北側: 柏木中通線(4車線、幅員28.5m) ※跨線橋部分は2車線、敷地前面は一方通行の1車線(幅員9.0m) 南側: 若草小学校通線(2車線、幅員11m) ※拡幅工事実施予定		
その他	・北海道景観計画区域(一般区域) ・一部、浸水想定区域(茂漁川):水深0.5m未満 ※想定最大規模(1,000年に1回程度の割合で発生する降雨量)の場合		

3. 事業対象施設の規模

本事業における利用想定及び規模は以下のとおりである。

詳細は要求水準書(案)に示す。

表 4-2 事業対象施設の規模

機能	諸室	利用想定	計画面積
公共機能 (公共諸室)	活動室1・2	地区会館、地域会館、憩の家、貸館	50 m ² 程度

	活動室 3・4	学童クラブ、地区会館、地域会館、憩の家、貸館	75 m ² 程度
	活動室 5	子育て支援センター、地区会館、地域会館、憩の家、貸館	75 m ² 程度
	活動室 6	子どもひろば、地区会館、地域会館、憩の家、貸館	75 m ² 程度
	多目的ホール	学童クラブ、子育て支援センター、子どもひろば、地区会館、地域会館、憩の家、貸館	200 m ² 程度
	交流スペース	読書スペース、自習スペース、交流スペース	150 m ² 程度 事業者提案による
	共用部	授乳室、小会議室、玄関、廊下、便所、調理室	500 m ² 程度 事業者提案による
	管理諸室	事務室、備蓄倉庫、物品庫、機械室	事業者提案による
想定面積 1,300 m ² 程度			
その他機能	屋外に防災備蓄用倉庫(10 m ² 程度)、ごみ庫を設置		
公園機能	現かしわざ公園と同規模の都市計画公園として整備		6,300 m ²
駐車場（公共諸室分）	利用者用 30 台、職員用 10 台		30 m ² /台想定、 1,200 m ² 程度
民間施設	物販店、飲食店等		事業者提案による
駐車場（民間施設分）			30 m ² /台想定、 事業者提案による
すみれ保育園	※配置提案		
敷地面積			事業者提案による
園舎	保育室、相談室、遊戯室、調理室、トイレ等		1,200 m ² 程度
駐車場	職員用 30 台 送迎用 10 台		30 m ² /台想定、 1,200 m ² 程度
園庭	3.3 m ² /人、遊具		350 m ² +遊具スペース

第5章 事業計画または契約の解釈に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

事業計画または契約の解釈について疑義が生じた場合、事業契約書等の規定に基づいて、本市と事業者は誠意をもって協議する。また、事業契約に関する紛争については、仲裁法に定めに従い解決を図るものとする。

2. 準拠法及び管轄裁判所の指定

事業契約は日本国の法令に従い解釈されるものとし、事業契約に関連して発生した全ての紛争は、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章 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

本事業において、事業の継続が困難となった場合には、次の措置をとる。

1. 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

- ア. 事業者の提供するサービスが、事業契約書で定める事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行またはその懸念が生じた場合、本市は、事業者に対して是正勧告を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。事業者が当該期間内に改善することができなかつたときは、本市は、事業契約を解除することができる。
- イ. 事業者が倒産し、または事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業契約書に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、本市は事業契約を解除することができる。
- ウ. 前2号の規定により本市が事業契約を解除した場合、事業者は、本市に生じた損害を賠償しなければならない。

2. 本市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

- ア. 本市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、事業者は事業契約を解除することができる。
- イ. 前号の規定により事業者が事業契約を解除した場合、本市は、事業者に生じた損害を賠償する。

3. 当事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

不可抗力その他恵庭市または事業者いずれの責めにも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、本市及び事業者は事業継続の可否について協議する。なお、一定の期間内に協議が整わないときは、事前に書面によるその旨の通知をすることにより、本市は事業契約を解除することができる。

4. その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、事業契約書に定める。

第7章 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、本市は、本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していないが、法改正等により措置が適用される場合には、適切な措置を行うことができるように努める。

2. 財政上及び金融上の支援に関する事項

本市は、事業者に対する財政上及び金融上の支援等は想定していない。

3. 補助金若しくは交付金に関する事項

本市が本事業において補助金若しくは交付金を並びに地方債を活用する場合、事業者は当該申請書類の作成に協力するものとする。

4. その他の支援に関する事項

その他の支援については以下のとおりとする。

- ・市は事業実施に必要な許認可に関し、必要に応じて協力を行う。
- ・法改正により、その他の支援が適用される可能性がある場合には、市と民間事業者で協議を行う。

第8章 その他事業の実施に関して必要な事項

1. 議会の議決

市は、本事業の公募開始までに、市議会の議決を経て債務負担行為の設定を行う予定であり、事業契約の締結に当たっても、あらかじめ市議会の議決を経るものとする。

2. 応募に伴う費用負担

提案書類作成など応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とする。

3. 情報公開及び情報提供

本事業に係る情報公開は関係法令等に基づき行う。また、情報提供は、適宜、本市ホームページを通じて行う。

4. 提出書類の取扱い

ア 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、本市は、広報活動等に必要範囲において、無償で使用できるものとする。

なお、優先交渉権者の提出書類の著作権は、事業契約の締結により本市に使用許諾が付与されるものとする。

イ 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。

ウ 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、本市は、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。

5. 実施方針に関する問合せ先

実施方針に関する問合せ先は、以下のとおりとする。

担当	: 恵庭市企画振興部まちづくり拠点整備室まちづくり推進課
住所	: 〒061-1498 北海道恵庭市京町1番地

電話	: 0123-33-3131 (内線 2533, 2534)
F A X	: 0123-33-3137
E-mail	: machi@city.eniwa.hokkaido.jp
ホームページ	: https://www.city.eniwa.hokkaido.jp

別紙 1

リスク分担表（予定）

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			市	事業者	
共通	要求水準変更等	本市の指示による要求水準の変更による増額	○		
	募集要項等、公募書類	募集要項等の誤り	○		
		本市の事由による内容の変更によるもの	○		
	応募	応募費用の負担に関するもの		○	
	契約締結	本市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			○		
上記以外により事業契約が締結できない場合・契約解除の場合		○	○		
社会情勢	法制度変更	法制度の新設・変更に関するもの（本体事業に直接関連する法令変更）	○		
		法制度の新設・変更に関するもの（上記以外のもの）		○	
	許認可	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの	○		
		本市が取得すべき許認可の遅延によるもの	○		
		事業者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	事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの	○		
		法人の利益に課される税制度の変更によるもの		○	
		消費税の変更によるもの	○		
		行政施設の取得及び所有に関する税制度の変更による増減	○		
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○	
	政治関連	政策の変更によるもの	○		
		議会承認に関するもの	○		
			本市の事由によるもの		
			事業者の事由によるもの		○
	住民問題	本事業の実施自体に関する住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○		
		本市の責めに帰すべき事由による調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの	○		
上記以外の調査・設計・工事及び運営・維持管理に係わる住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの			○		
環境問題	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		○		
	本市が行う業務に起因する環境の悪化	○			
第三者賠償	調査・設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			市	事業者	
		維持管理・運營業務に起因する騒音・振動等に関するもの		○	
		施設の瑕疵による事故に関するもの		○	
		施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの		○	
		第三者の知的財産権を侵害した場合		○	
		事業者の業務に関する事故等		○	
		上記以外の事故等に関するもの	○		
		本市の事由によるもの	○		
	物価変動	インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲内）		○	
		インフレ・デフレ（物価変動）に係る費用増減（一定の範囲を超えた部分）	○		
	債務不履行	事業者の責によるもの	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		○
		本市の責によるもの	本市の債務不履行	○	
	支払遅延・不能	事業者の本市への支払遅延・不能によるもの			○
		本市の事由による支払遅延・不能によるもの		○	
	不可抗力	戦争・内乱・軍事紛争、台風・風水害・地震・その他自然災害・公衆衛生上の事態・第三者の行為（予測不可能なもの）	○		△※ ¹
	資金調達	融資など事業者による必要な資金の確保に関するもの			○
		本市が調達する補助金や地方債の額の変動により生じるもの		○	
	自主事業	自主事業に関するもの			○
事業内容の変更	市の政策変更により、事業の内容が変更される場合	○			
事業の中止・延期	市の帰責事由により事業を中止・延期した場合	○			
	事業者の帰責事由により事業を中止・延期した場合			○	
計画・設計等段階	計画・調査・設計	本市の提示条件、指示の不備・変更によるもの	○		
		施設利用予定者等からの意見徴収の実施に関連する変更・遅延	○		
		上記以外の事由に起因するもの（事業者の発注による工事請負契約の締結、内容、内容変更に関するもの・事業者の発注の際の指示、判断の不備による設計変更）		○	
	測量・調査	本市が実施した測量・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		○	
		事業敷地の土壌汚染によるもの	○		
本市が事前に公表した資料に明示されているもの			○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			市	事業者	
	土壌汚染・地中障害物・埋蔵文化財発見に関するもの	本市があらかじめ把握している事業用地についての情報として提示した資料から合理的に想定できなかった地質障害、地中障害物等	○		
		本市が事前に公表した資料からは予見できない埋蔵文化財が発見された場合	○		
建設工事段階	工事	工事遅延	本市の事由に起因する工事完了の遅延	○	
			上記以外の事由に起因する工事完了の遅延		○
		工事監理	工事監理に関するもの		○
		工事費増大	本市の指示による工事費の増大・予算超過	○	
			本市の貸与資料の誤り・欠如・不明瞭等に起因する増加費用	○	
			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		○
			上記以外の工事費の増大・予算超過		○
		部分使用	引渡し日前に本市が本施設を利用した場合における増加費用	○	
		事業敷地の維持保全	施設整備期間中の事業敷地の維持保全及びこれに要する費用		○
		性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
施設損傷	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		○		
維持管理運営段階	維持管理	性能	要求水準未達（施工不良含む）		○
		施設に係る契約不適合	契約不適合責任に係る権利行使期間内に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの		○
			契約不適合責任に係る権利行使期間終了後に発見された、施設に関する契約の内容への不適合に関するもの	○	
		維持管理費用増大	本市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増大	○	
			上記以外の事由による維持管理費の増大（物価変動によるものは除く）		○
		施設損傷	施設の劣化に対して事業者が適切な維持管理業務を実施しなかったことに起因する施設の損傷に関するもの		○
			上記のほか、事業者の責に帰すべき事由による施設の損傷によるもの		○
			本市の事由に起因するもの	○	
		備品等管理	事業者又は本市以外の第三者に起因するもの	○	
			本市の事由による備品等の破損・紛失・盗難	○	
	運営開始の遅延	上記以外の事業期間中に必要となる備品等の破損・紛失・盗難（本表に別段の定めがあるものは除く）		○	
		本市の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの	○		

段階	リスク項目	リスクの内容	リスク分担		
			市	事業者	
		上記以外の事由による維持管理・運営開始の遅延に関するもの（本表に別段の定めがあるものは除く）		○	
	運営費用増大	本市の事由に起因する事業内容・用途の変更等における運営費の増大	○		
		上記以外の事由による運営費の増大（物価変動によるものは除く）		○	
	性能	要求水準未達		○	
	利用者対応	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		○	
		上記以外の利用者からの苦情やトラブル等への対応	○		
	個人情報保護	事業者の管理の不備によるもの		○	
上記以外の事由によるもの		○			
事業終了段階	移管	施設のパフォーマンス確保		○	
		移管手続	事業の終了手続に関する諸費用の増加に関するもの		○
			事業者の清算手続に伴うもの		○

※¹： 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%相当額までの損害を事業者が負担し、これを超えた金額を本市が負担

様式第1号 実施方針等に関する質問書

令和 7年 4月 日

恵庭市長 原 田 裕 様

実施方針等に関する質問書

「柏陽地区複合施設整備事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり質問がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	質問の内容
1								
2								
3								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※質問数に応じて、適宜行を挿入してください。

様式第2号 実施方針等に関する意見書

令和 7年 4月 日

恵庭市長 原 田 裕 様

実施方針等に関する意見書

「柏陽地区複合施設整備事業」に関する実施方針及び要求水準書（案）について、次のとおり意見がありますので提出します。

提出者	会社名	
	所在地	
	部署名	
	担当者名	
	電 話	
	F A X	
	E-mail	
提出質問数		

No	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目	項目名	意見の内容
1								
2								
3								
(例)	実施方針	1	1	(1)	ア	(ア)	事業名称	

※意見数に応じて、適宜行を挿入してください。