

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業
募集要項

令和7年（2025年）6月16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、市が維持管理を行うものとする。
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 基本契約書（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	事業用定期借地権設定契約書（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 事業用定期借地権設定契約書（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）、事業用定期借地権設定契約書（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。



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. 事業内容	1
5. 対象業務	2
6. 事業方式	2
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	3
(1) 設置及び管理に関する条例	3
(2) 指定管理者の指定	3
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) 統括、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) 民間収益施設の収入	4
10. 市による事業の実施状況の確認（モニタリング）	4
11. 市の負担の区分	4
(1) 既存施設から本施設への引越し業務	4
(2) 本施設に係る光熱水費などの支払	4
12. 事業者の負担の区分	4
(1) 自主事業に係る費用	4
(2) 民間収益施設の借地料	4
13. 事業費限度額	5
14. 事業期間終了後の取扱い	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. 募集要項及び別添資料一覧	6
4. 募集要項等の公表	7
5. 募集要項等に関する質問等の受付及び回答	7
(1) 質問・意見の受付期間	7
(2) 提出方法	7
(3) 提出先	7
(4) 回答方法	7
6. 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
7. 参加資格確認に関する手続き	12
(1) 参加表明書及び参加資格確認書類等の受付.....	12
(2) 参加資格確認結果の通知	12
(3) 参加資格がないと認められた者に対する理由の説明	12
8. 提案書類の受付	13
9. プレゼンテーションの実施.....	13
10. 優先交渉権者の決定	13
第3章 提案書類の審査	15
1. 審査方法.....	15
(1) 提案書類の審査.....	15
(2) 選定の方式	15
(3) 選定委員会の設置及び評価	15
2. 審査事項.....	15
第4章 事業契約に関する事項	16
1. 基本協定書の締結	16
2. 事業者との仮契約の締結	16
3. 事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	16
4. 契約保証金	16
5. 費用の負担	16
6. その他.....	16
第5章 その他事業の実施に関して必要な事項.....	17
1. 応募に伴う費用負担	17
2. 情報公開及び情報提供.....	17
3. 提出書類の取扱い	17
4. 募集要項等に関する問合せ先.....	17
様式第1号 募集要項等に関する質問書	18
別紙1 業務対価の支払い方法および改定方法	
別紙2 モニタリング措置要領	
別紙3 土地の貸付条件	

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・管理運營業務

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。「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。

4. 事業内容

本事業は、下表のとおり本施設の整備及び維持管理運営を事業期間にわたって実施するものである。事業者は、本施設を市民の交流の場とすべく提案による創意工夫のもと、施設整備を行い、業務期間中の効率的な運営を行うものとする。

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 1-4 事業内容

	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。

詳細は要求水準書において記述する。

表 1-5 対象業務一覧

	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	●	●	—	—	—	—
統括業務	●	●	●	●	—	—
運営準備業務	●	●	—	—	—	—
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の運営独立採算で実施する事業である。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。

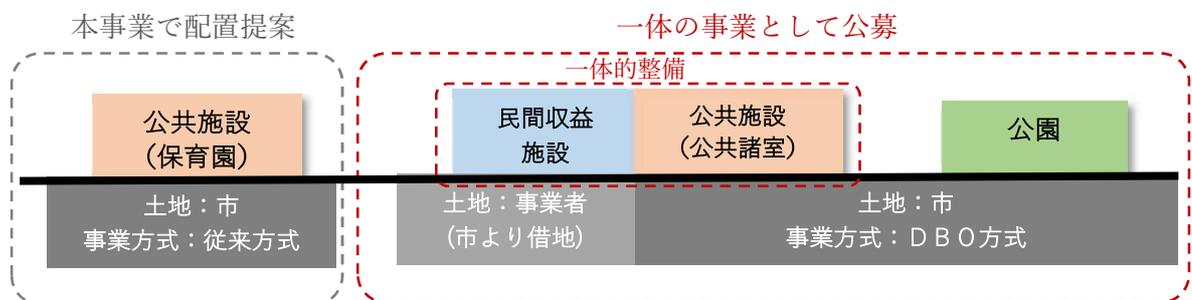


図 1-6 事業実施イメージ

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。

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※ ²	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）
外構・駐車場	設計・建設※ ²	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※ ¹	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	施設整備から契約期間満了まで
	運営	施設整備から契約期間満了まで
	供用開始※ ¹	令和 10（2028）年 4 月 1 日（土）
柏木中央 21 号線、22 号線	撤去（埋設インフラ含む）	道路廃止並びに下水道ルート替え工事完了から本複合施設着手まで

※1 「供用開始」は、本施設における施設利用者のサービスの開始を意味する。

※2 期間内に完成検査及び施設引渡しまで完了すること。

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

複合施設は、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

維持管理業務及び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。詳細は別紙1で示す。

(2) 統括、運営準備、維持管理・運営に関連する業務に係る対価

統括、運営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を支払う予定である。詳細は別紙1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) 民間収益施設の収入

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. 市による事業の実施状況の確認（モニタリング）

市は、本事業の実施状況の確認（以下「モニタリング」という。）を行い、事業契約書及び要求水準書に規定された性能が達成しているか確認する。

モニタリングの結果、各業務の成果が事業契約書及び要求水準書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。

モニタリングの詳細については、別紙2「モニタリング措置要領」を参照すること。

11. 市の負担の区分

(1) 既存施設から本施設への引越し業務

(2) 本施設に係る光熱水費などの支払

12. 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、別紙3で示す。

1 3. 事業費限度額

本事業の限度額は、以下に示すとおりとする。

限度額：2,288,561,000 円（消費税及び地方消費税含む。）

参考額として、限度額の内訳は以下のとおりである。

- ・「本施設の設計・建設・工事監理業務・備品等調達業務」：1,705,330,000 円（消費税及び地方消費税含む。）
- ・「統括業務・運営準備業務・維持管理業務・運営業務」：583,231,000 円（消費税及び地方消費税を含む。）

1 4. 事業期間終了後の取扱い

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業務を行うとともに事業者の引継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。

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。

	項目	日程
1	募集要項等の公表・配布	令和7年6月16日（月）
2	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）
3	募集要項等に関する回答	令和7年7月14日（月）
4	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）
5	参加資格審査結果の通知	令和7年8月21日（木）
6	提案書類の受付	令和7年11月13日（木）
7	提案に関するヒアリング実施	令和7年12月中旬
8	優先交渉権者の決定・公表	令和7年12月中旬
9	基本協定および仮契約の締結	令和8年1月下旬
10	本契約の締結（議会の議決）	令和8年2月

3. 募集要項及び別添資料一覧

- (1) 募集要項
- (2) 別添1：要求水準書
- (3) 別添2：優先交渉権者決定基準
- (4) 別添3：様式集
- (5) 別添4：基本協定書（案）
- (6) 別添5：基本契約書（案）
- (7) 別添6：設計施工一括契約書（案）
- (8) 別添7：指定管理者基本協定書（案）
- (9) 別添8：事業用定期借地権設定契約書（案）
- (10) 別添9：一時賃貸借契約書（案）

4. 募集要項等の公表

募集要項等は、本市のホームページにて公表する。

5. 募集要項等に関する質問等の受付及び回答

募集要項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6月23日(月)～令和7年6月27日(金) PM4:00まで

(2) 提出方法

募集要項等に関する質問書(様式第1号)に内容を簡潔にまとめて記載し、電子メールにより提出すること。その際、受信確認のため電子メールを送信後、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

募集要項等に関する質問への回答は、令和7年7月14日(月)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。

6. 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。)、統括業務に当たる者(以下「統括企業」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。)、民間収益業務に当たる者(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社以上含めること。
- 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。
- ク. 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、統括、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。
- 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 m²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。
- 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 m²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。
- 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 m²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) 統括業務を行う者

統括業務を実施する事業者に関する個別要件は問わない。

(オ) 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。
- 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。

(カ) 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。

(キ) 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（建設工事請負契約を除く）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、当該優先交渉権者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。

7. 参加資格確認に関する手続き

(1) 参加表明書及び参加資格確認書類等の受付

応募者は、以下の要領にて、様式集及び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、本市の参加資格確認を受けなければならないものとする。

ア. 提出書類

別添 3：「様式集」に示すとおりとする。

イ. 提出方法

持参又は書留郵便とする。

ウ. 提出期限

令和 7 年 7 月 28 日（月）～7 月 31 日（木）16 時必着（郵便も同様）

エ. 提出場所

第 5 章 4 とする。

(2) 参加資格確認結果の通知

本市は、令和 7 年 8 月 21 日（木）までに、参加表明を行った者に対し、参加資格の確認結果を個別に通知する。この際、提案書類に係る「提案者番号」を付して通知する。

なお、参加資格がないと認められた者に対しては、その理由を付して通知する。

(3) 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、本市に対し、令和 7 年 8 月 27 日（水）までに参加資格がないと認められ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。

8. 提案書類の受付

参加資格審査通過者は、提案書類を次のとおり提出すること。

(1) 提出書類

別添3：「様式集」に示すとおりとする。

(2) 提出方法

持参とする。

(3) 提出日時

令和7年11月13日（木）9時～16時まで

なお、天候等の影響により提出が困難な場合は、担当まで電話で連絡すること。

(4) 提出場所

第5章4とする。

9. プレゼンテーションの実施

本市は、提案審査書類の提出したものを対象に、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。実施時期は令和7年12月中旬を予定している。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。

10. 優先交渉権者の決定

日時や場所等の詳細については、決定次第各参加に通知する。

(1) 日時

令和7年12月中旬（予定）

・優先交渉権者決定基準に従い、最優秀提案者を選定する。

(2) 優先交渉権者決定後の手続き

ア. 基本協定の締結

本市と優先交渉権者は、事業契約の締結に先立って、本事業の円滑な遂行を果たすための基本的事務に関する事項、役割、SPC を設立する場合はそれに関する事項等を規定した基本協定を締結する。詳細は基本協定書（案）による。

イ. 提案概要書の公表

本市は、優先交渉権者から提出された様式集及び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。

ウ. 特別目的会社の設立等

特別目的会社を設置する場合は、仮契約の締結前までに、特別目的会社を恵庭市内に設立しなければならないものとする。

エ. 仮契約の締結、事業契約の締結

本市は、本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事業契約を締結する。詳細は事業契約書(案)による。

第3章 提案書類の審査

1. 審査方法

(1) 提案書類の審査

本事業は事業者が本市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、本市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

本事業の事業者の募集及び選定については、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

優先交渉権者の決定にあたり、客観的な評価を行うために、学識経験者、地域からの推薦者及び市職員から構成される「柏陽地区複合施設整備事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置する。

2. 審査事項

審査事項は、優先交渉権者決定基準に示す。

第4章 事業契約に関する事項

1. 基本協定書の締結

本市と優先交渉権者との間で締結する基本協定書の内容は、基本協定書(案)に示す。
基本協定書は、優先交渉権者決定後、本市と優先交渉権者との間で事業契約書の締結に向けてなされる本市と優先交渉権者の双方の協力等について定めるものである。

2. 事業者との仮契約の締結

市は、基本協定に基づいて優先交渉権者と契約内容の明確化のための協議を行い、当該協議の内容に基づき、事業者と本事業についての仮契約を締結する。

優先交渉権者決定日の翌日から事業契約締結までの間、優先交渉権者が基本協定を締結しない、もしくは事業者が事業契約を締結しない場合には、公募型プロポーザルの総合評価における次点の候補者と事業契約締結の手続きを行う場合がある。

3. 事業契約に係る議会の議決(本契約の締結)

仮契約は、議会の議決を経て本契約となる。

4. 契約保証金

契約保証金は、設計・建設・工事監理の合計金額に相当する額に消費税及び地方消費税を加算した額の100分の10以上を納付するものとする。

ただし、事業者が保険会社との間に恵庭市を被保険者とする履行保証保険契約を締結した場合等は、契約保証金の全部又は一部を免除する。

5. 費用の負担

基本協定書及び事業契約書の作成に係る優先交渉権者または事業者側の弁護士費用や印紙代などに要する費用は、優先交渉権者または事業者の負担とする。

6. その他

優先交渉権者が参加資格を欠くような事態が生じた場合またはその他の事由等により契約を締結しない場合は、提案書類の審査における総合得点が優先交渉権者の次に高い者から順に契約交渉を行い、合意に達した場合は随意契約により契約を締結する。

第5章 その他事業の実施に関して必要な事項

1. 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。

2. 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して行う。

3. 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。

4. 募集要項等に関する問合せ先

募集要項等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

様式第1号 募集要項等に関する質問書

令和 7年 6月 日

恵庭市長 原 田 裕 様

募集要項等に関する質問書

「柏陽地区複合施設整備・管理運営事業」に関する募集要項等について、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)	募集要項	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。

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

業務対価の支払い方法および改定方法

令和7年（2025年）6月16日

恵庭市

目 次

1 業務対価の構成	1
2 業務対価の算定及び支払方法	3
(1) 業務対価 A の算定及び支払方法	3
(2) 業務対価 B の算定及び支払方法	4
3 業務対価の改定	5
(1) 業務対価 A の改定	5
(2) 業務対価 B の改定	6
4 市内企業への発注提案金額が未達成の場合に徴収する金額の算定方法	8
(1) 発注提案金額について	8
(2) 未達成となった場合の金額及び徴収方法	8
(3) 本市が事業者から徴収する金額の算定方法	8

1 業務対価の構成

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）の実施に対し、恵庭市（以下、「本市」という。）が事業者に支払う業務対価は、柏陽地区複合施設の公共諸室、外構、駐車場、公園（以下「本施設」という。）の設計・建設・工事監理・備品等調達業務に係る費用（以下、「業務対価 A」という。）、統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用（以下、「業務対価 B」という。）、消費税及び地方消費税から構成される。

業務対価を構成する各費用の内訳は、下表に示すとおりとする。

費用項目	費用の内容
業務対価 A	<ul style="list-style-type: none"> ○設計業務 ○建設業務 ※外構・駐車場の一部については、事業者負担額が発生する。当該事業者負担額分を差し引いた額を業務対価 A の対象とする。 ○工事監理業務 ○備品等調達業務 ○その他、上記に関連して必要と認められる費用
業務対価 B	<ul style="list-style-type: none"> ○統括業務 ○運営準備業務 ○維持管理業務 ※外構・駐車場の一部については、事業者負担額が発生する。当該事業者負担額を差し引いた額を業務対価 B の対象とする。 ○運営業務 ○その他、上記に関連して必要と認められる費用
消費税及び地方消費税	○上記までの費用のうち課税対象外のものを除いた費用に係る消費税及び地方消費税

※外構・駐車場の事業者負担分の考え方

外構は、民間施設と公共諸室の延床面積、公園の面積(6,300 m²)の比率で算定した額を負担する。

【外構に関する事業者負担額の算定方法】

$$\text{業務対価 A の対象外となる、事業者負担額} \\ \text{民間施設の延床面積} \\ \text{外構工事費} \times \frac{\quad}{\text{民間施設の延床面積} + \text{公共諸室の延床面積} + \text{公園の面積}} = \text{事業者負担額}$$

$$\text{業務対価 B の対象外となる、事業者負担額} \\ \text{民間施設の延床面積} \\ \text{外構保守管理費} \times \frac{\quad}{\text{民間施設の延床面積} + \text{公共諸室の延床面積} + \text{公園の面積}} = \text{事業者負担額}$$

駐車場は、民間施設が必要とする駐車台数と公共諸室が必要とする駐車台数の比率で算定した額を負担する。

【駐車場に関する事業者負担額の算定方法】

$$\begin{array}{l} \text{業務対価 A の対象外となる、事業者負担額} \\ \text{民間施設の駐車台数} \\ \text{駐車場工事費} \times \frac{\quad}{\text{民間施設の駐車台数} + \text{公共諸室の駐車台数}} = \text{事業者負担額} \end{array}$$

$$\begin{array}{l} \text{業務対価 B の対象外となる、事業者負担額} \\ \text{民間施設の駐車台数} \\ \text{駐車場保守管理費} \times \frac{\quad}{\text{民間施設の駐車台数} + \text{公共諸室の駐車台数}} = \text{事業者負担額} \end{array}$$

2 業務対価の算定及び支払方法

事業者は、本施設の設計・建設・工事監理業務、統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務までの業務を事業者の責任により一体として実施し、本市は、事業者が実施する業務を一体のものとしてその対価を以下のとおりに支払う。

なお、業務対価の算定及び支払方法の詳細は、「設計施工一括契約書」及び「指定管理者基本協定書」に規定する。

(1) 業務対価 A の算定及び支払方法

業務対価 A は、事業者が提案する設計・建設・工事監理・備品等調達業務に係る費用に基づき、算定する。

業務対価 A の支払方法は、以下のとおりとする。

令和 7 年度 (2025 年度)
令和 7 年度中に、設計施工一括契約書 (案) 第 36 条に基づき、本施設の設計業務において前払金請求をすること。 令和 7 年度中に、建設業務に関する前払金は支払わない。
令和 8 年度 (2026 年度)
設計施工一括契約書 (案) 第 36 条に基づき、本施設の建設業務、工事監理業務に関する前払金請求をすること。 設計業務完了後、本市の完成検査を受け、検査合格後、請求を受けた日から 40 日以内に設計業務に当たる費用の残額を支払う。
令和 9 年度 (2027 年度)
本市は、竣工確認検査を行い、検査合格後、請求を受けた日から 40 日以内に業務対価 A の残額を支払う。

(2) 業務対価 B の算定及び支払方法

業務対価 B は選定事業者が提案する統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務に係る費用に基づき、算定する。

業務対価 B の支払方法は、以下のとおりとする。

費用項目	業務対価 B
支払い対象期間	統括・運営準備・維持管理・運営期間 ・令和 10 年（2028 年）1 月～令和 25 年（2043 年）3 月
回数	62 回（15 年 3 ヶ月間） 【対象期間】 ・統括業務：15 年 3 か月 ・運営準備業務：3 か月 ・維持管理業務：15 年 3 か月 ・運営業務：15 年
支払い方法	統括・運営準備・維持管理・運営期間中、四半期ごとに提案に基づき指定管理者基本協定に定めた額を支払う。

2. 消費税及び地方消費税

消費税及び地方消費税については、業務対価 B の支払期毎に算定する。

3 業務対価の改定

(1) 業務対価 A の改定

①対象となる費用

対象となる費用は、業務対価 A を構成する「建設業務」に関する費用のうち「建設工事」に要する費用のみとする（以下、単に「建設工事」に要する費用という。）。なお、建設工事に伴う各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査及び引渡しその他業務に要する費用は対象外とする。

②基準となる指標

物価変動による、「建設工事」に要する費用の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

費用	基準となる指標
「建設工事」に要する費用	「建設物価」（建設物価調査会） ・ 建築費指数（指数表）都市別指数（札幌） 構造別平均 R C

③改定方法

契約締結日の属する月の最新の指標値と本施設の工事着手届出日の属する月の最新の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、本市及び事業者は、物価変動に基づく改定の申し入れを行うことができる。

変更額は、業務対価 A の「建設工事」に要する費用の 1.5%に相当する金額を超える額とする。

【改定の計算方法】

(増額の場合)

$$S_+ = \{P_2 - P_1 - (P_1 \times 1.5 / 100)\}$$

S₊：増額スライド額

P₁：設計施工一括契約書に記載された業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

P₂：変動後（工事着手届出日の属する月）の指標値に基づき算出した業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用

(減額の場合)

$$S_- = \{P_2 - P_1 + (P_1 \times 1.5 / 100)\}$$

<p>S：減額スライド額</p> <p>P1：設計施工一括契約書に記載された業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用</p> <p>P2：変動後（工事着手届出日の属する月）の指標値に基づき算出した業務対価 A のうち、「建設工事」に要する費用</p>
--

(2) 業務対価 B の改定

①対象となる費用

対象となる費用は、業務対価 B のうち、統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務に要する人件費とする（以下、「業務対価 B の人件費」という）。

②改定内容

業務対価 B の人件費の改定内容は、物価変動を対象とする。

対象費用	改定内容
業務対価 B の人件費	・物価変動による改定

③基準となる指標

物価変動による、業務対価 B の人件費の改定に使用する指標は下表のとおりとする。

費用	基準となる指標
業務対価 B のうち人件費	<p>「企業向けサービス価格指数」（日本銀行調査統計局）</p> <p>・ 類別：諸サービス</p> <p>※用いる指標がなくなる、又は内容が見直されて本事業の実態に沿わない場合は、その後の対応方法について本市と事業者との間で協議して定める。</p> <p>※指標は、事業者の提案を踏まえて、本市と協議により本市が認めた場合に限り変更することも可能とする。</p>

④改定方法

物価変動について、以下の計算方法に基づき、人件費を毎年度改定することができる。

【改定の計算方法】

変更額は、基準額（事業者が人件費として提案した費用をいう。以下同じ。）の 1.5% に相当する金額を超える額とする。

$$C2(t) = C1(t) \times (P(m) / P(n))$$

この式において、C2(t)、C1(t)、P(m)、P(n) はそれぞれ次の額を表す。

t : 今回改定をする対価の対象年度 (t : n+1、・・・、事業終了年度)

m : 今回評価時年度

n : 前回評価時年度（契約後未改定の場合は、指定管理者基本協定締結年度）

C2 (t) : 改定後の t 年度における人件費の総額

C1 (t) : 改定前の t 年度における人件費の総額

P (m) : 今回改定時の m 年度の最新の基準となる指標値

P (n) : 前回改定時の n 年度の最新の基準となる指標値

⑤その他の改定内容について

物価変動の他、下記の要因により人件費が変動する場合、業務対価 B を改定することができる。

- ・ 本市の都合による改修等による施設休止等の人員配置の変動
- ・ 本市の都合による開設期間又は開館時間の変更
- ・ その他、本市の都合による変動

⑥人件費以外について

人件費以外については、原則改定しないこととする。

4 市内企業への発注提案金額が未達成の場合に徴収する金額の算定方法

(1) 発注提案金額について

①優先交渉権者決定基準の「地域経済への配慮・貢献」のうち、「設計・建設業務における市内企業への発注金額」について、事業実施段階で提案時の金額（以下、「発注提案金額」という。）に達しているか確認するため、以下の書類を設計、工事着手時に提出すること。

ア 代表企業などとの請負契約書

イ 下請事業者との請負契約書など（設計・建設は一次下請け、電気・機械設備は三次下請けまで）

②発注提案金額が、実施段階で達していない場合については、市内企業とのヒアリング状況などを書類にて提出し、本市と協議の上発注提案金額に達するよう努めること。

(2) 未達成となった場合の金額及び徴収方法

事業実施段階で最終的に発注提案金額を満足できない場合の罰則規定として、未達成度に応じた金額を市が事業者から徴収する。

(3) 本市が事業者から徴収する金額の算定方法

本市は、発注提案金額と事業者から実際に設計・建設業務において地元企業へ発注された金額（以下、「発注実績金額」という。）を比較し、未達成度に応じて、以下の算定方法に基づき算出された金額を特定事業者から徴収する。

【本市が事業者から徴収する金額の算定方法】

$$P = K1 \times (K2 \div K3) \times \alpha$$

P：市が事業者から徴収する金額

K1：業務対価 A

K2：事業者が得た当該項目の得点（点）

K3：評価点（100点）

α ：1 - （発注実績金額 ÷ 発注提案金額）

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

モニタリング措置要領

令和7年（2025年）6月16日

恵庭市

1. 総則

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）において、恵庭市（以下、「本市」という）が本事業を実施する事業者（以下「指定管理者」という）に対して、別添1 要求水準書第2章3. セルフモニタリング業務の要求水準に示す。要求水準書等を達成出来ていない場合の措置について以下のとおりとする。

2. モニタリングに関する基本的考え方

(1) 業績等のモニタリングの基本的考え方

指定管理者は、事業期間を通じて公共サービスの安定性を維持し、適正かつ確実に事業が遂行されるよう、指定管理者の経営管理の状況、事業者が実施するそれぞれの業務の業績及び実施状況（以下、「業績等」という。）並びに「要求水準書」（別添1）及び事業者が提案した事業計画（以下、「要求水準」という。）を達成していること及び達成しないおそれがないことについて、指定管理者自らが確認及び管理する。要求水準を達成していない場合又は達成しないおそれがある場合は、指定管理者自らの責任において要求水準を満たすようにする。

本市は、指定管理者によって提供される良質なサービスが維持されることを目的に、指定管理者による確認結果等をモニタリングすることにより、要求水準の達成状況を確認する。

なお、本市が要求水準の達成状況を確認したことにより、指定管理者が負うべき義務に関する責任が本市に転嫁されるものではない。

(2) 改善要求措置の基本的考え方

本市は、業績等をモニタリングした結果、指定管理者の責めに帰す事由により、業績等が要求水準を達成していない、又は達成しないおそれがあると判断した場合は、指定管理者に対して改善要求措置を講じ、指定管理者がその指示に従わない場合、その指定を取り消し、又は管理業務の全部又は一部の停止を命ずる。

2. 業績等のモニタリングの方法

(1) 指定管理者によるモニタリング

指定管理者は、総括管理・維持管理・運営期間中、自己の責任及び費用で、次のとおり「セルフモニタリング」及び「利用者アンケート調査」を実施し、業績等のモニタリングを行う。

① セルフモニタリング

指定管理者は、指定管理者基本協定書に定める時期までに、速やかに以下の項目を含む「モニタリング実施計画書」を作成し、本市へ提出し承認を得るものとする。

ア モニタリングの項目・内容

イ モニタリングの方法

ウ モニタリングの時期・回数

エ モニタリング様式

指定管理者は、「モニタリング実施計画書」に基づき、本施設の統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務に関し、指定管理者自ら業績等のモニタリングを実施する。

指定管理者は、「別添7 指定管理者基本協定書」に定められる「業務報告書」を作成して、指定管理者基本協定書に定める時期までに本市に提出し、自らの業績等が要求水準を達成しているかの確認の状況を報告する。

② 利用者アンケート調査

指定管理者は、本施設の統括業務、維持管理業務及び運営業務における市民ニーズの把握及び利用者の満足度を把握するため、年1回以上のアンケート調査を実施する。アンケート内容及び実施時期等の方法については、事前に市と協議の上、決定する。

なお、主催事業及び自主事業の報告書に含まれる利用者アンケート調査は、毎月提出する。

(2) 本市によるモニタリング

本市は、指定管理者が行う統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務の処理状況について、随時に指定管理者に報告を求め、又は調査を行うことができる。

本市は、統括・運営準備・維持管理・運営期間中、本市の基準に基づき、指定管理者が実施する統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務について以下のモニタリングを行う。

① 業務報告書等の確認

本市は、指定管理者の提出する「業務報告書」等の内容自体が事実行為として行われているかについて確認し、その結果を指定管理者に通知する。

② 市民ニーズの把握・指導

本市は、施設の設置者としての責任を果たす立場から、指定管理者が実施する利用者アンケート調査の結果等を踏まえ、必要に応じて指定管理者に対し市民サービスの向上のために必要な指導を行う。

3. 改善要求措置の方法

(1) 改善勧告及び改善・復旧の措置

① 改善勧告

本市は、本市によるモニタリングの結果から、統括業務、運営準備業務、維持管理業務及び運営業務を円滑に実施するために必要があると認めるときは、本市と指定管理者が協議を行い、課題の解決等を図るものとする。本市が必要と認める場合は、指定管理者と協議の上、業務内容の改善の指示（改善勧告）を行うことができる。

指定管理者は、本市から改善勧告を受けた場合、次に掲げる事項について示した「業務改善計画書」を本市に提出・協議し、本市の承認を得るものとする。

- ア 業務不履行の内容及び原因
- イ 業務不履行の状況を改善する具体的な方法
- ウ 改善までの期限及び再発防止策

なお、本市は、「業務改善計画書」の内容が、業務不履行の状況を改善及び復旧できるものとなっていない、又は合理的でないと判断した場合、「業務改善計画書」の変更及び再提出を求めることができる。ただし、業務不履行の改善に緊急を要し、応急処置等を行うことが合理的と判断される場合は、上記によらず、指定管理者は自らの責任において適切に応急処置等を行うものとし、これを本市に報告する。

② 改善・復旧の措置及び確認

指定管理者は、「業務改善計画書」に基づき、直ちに改善を図り、本市に報告すること。

本市は、指定管理者からの報告を受け、「業務改善計画書」に沿った改善が行われているかどうかを確認する。

③ 再改善勧告

上記②における確認の結果、「業務改善計画書」に沿った改善が認められないと本市が判断した場合、本市は、指定管理者に再度、改善勧告を行うとともに、「業務改善計画書」の提出請求、協議、承認及び随時のモニタリングによる改善・復旧確認の措置を行う。

4. 指定の取り消し・管理業務の停止

指定管理者が改善勧告に従わない場合、本市は、指定管理者に対し、その指定の取り消し、又は期間を定めて管理業務の全部または一部の停止を命ずる。

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業

土地の貸付条件

令和7年（2025年）6月16日

恵庭市

1. 総則

柏陽地区複合施設整備・管理運営事業（以下、「本事業」という。）における恵庭市（以下、「本市」という。）所有の民間収益施設用地（以下「本件土地」という。）について、民間収益事業を実施する事業者（以下「事業者」という）は、本市と事業用定期借地権設定契約書を交わし、借地料を納める。借地期間や賃料の考え方について以下のとおりとする。

2. 貸付条件

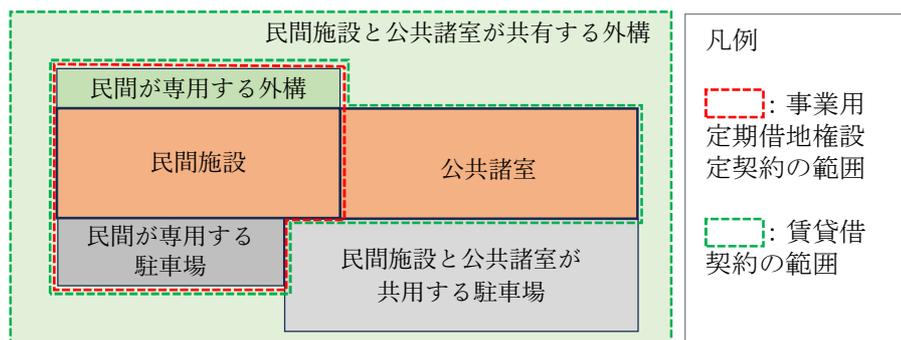
本件土地の貸付にあたっては、「事業用定期借地権（借地借家法第 23 条）」を設定することを要件とします。

事業用定期借地権とは、借地借家法第 23 条に基づき、専ら事業の用に供する建物の所有を目的として設定される定期借地権であり、契約期間は 15 年以上 30 年未満とし、契約期間満了時には建物等を取去し、土地を更地で返還することを条件とするものである。

本件土地における借地条件は以下のとおりとする。

- (1) 募集要項等の条件に基づき事業者が提案し、市が認めた用途でのみ利用可能とする。
- (2) 借地期間は、15 年以上 30 年未満の範囲で事業者が提案する期間とする。
- (3) 事業用定期借地権設定の対象は、民間収益事業を行う建築物及びその敷地となる土地とする。
- (4) 公共諸室と民間施設が共用する外構・駐車場については、事業用定期借地権設定の範囲には含まない。ただし当該共有部分については、事業用定期借地権設定契約とは別途、市と事業者にて賃貸借契約を締結することを予定している。当該部分の事業者負担の考え方は、「別紙 1 業務対価の支払い方法」によるが、概要は次のとおり。

- ①外構：民間施設の延床面積に応じた部分について、市が事業者に対して有償で貸し付ける。なお賃料は後述の（5）に準じ、その他事業者負担分の算定方法は別紙 1 のとおり。
- ②駐車場：民間施設の必要とする駐車台数に応じた部分について、市が事業者に対して有償で貸し付ける。なお賃料は後述の（5）に準じ、その他事業者負担分の算定方法は別紙 1 のとおり。



図：事業用定期借地権設定契約及び賃貸借契約の範囲の例

- (5) 賃料は、年額 1,125 円/㎡とする。賃料の算出は、当該年度の固定資産税評価額に対して年額 4 % を乗じて得た額とし、固定資産税評価額改定の際に見直しを行うことができる。ただし、年額 1,125 円/㎡を最低賃料とし、評価額に基づく額がこれを下回る場合は、最低賃料を適用する。
- (6) 本貸付に関して消費税等が課される場合には、当該税額は借受人である事業者負担とする。また、借地期間内において新たに税負担が生じた場合も同様とする。
- (7) 地代の支払方法は、別添 7 事業用定期借地権設定契約書による。
- (8) 借地契約は公正証書により締結し、契約期間満了時には借主の負担により建物等を撤去し、更地で返還すること。ただし、協議を行い、これが調う場合には、契約期間満了後、改めて事業用定期借地権設定契約等の新契約を締結することがある。
- (9) 事業者は、書面による市の事前承諾を得ることなく、借地権の譲渡又は転貸を行うことは不可とする。
- (10) 工事中の賃料については、民間施設の工事着手日から竣工日まで(4)に示す最低賃料に貸付対象面積を乗じて得た額の日割りとする。