

道の駅再編整備アドバイザー等業務委託
仕様書

1 業務名称

道の駅再編整備アドバイザー等業務

2 業務の目的

本業務は、余市町「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設を新たに整備、運営する民間事業者を選定するための公募型プロポーザルの実施及び選定された事業者との基本協定締結までの全体支援を目的としたアドバイザー業務である。

公募による事業者選定にあたっては、民間事業者が主体的かつ積極的に資金、経営的能力及び技術的能力を活用し、事業発案・計画段階から実施・運営までを本町へ提案できる環境を整えるよう努めることとし、その公募準備から選定された事業者との基本協定締結の間、財務・経営、技術等専門的知識の提供及び事業者選定に係る一連の支援業務を行うこととする。

加えて、当該エリアの敷地造成に向けて、必要な業務の整理や支援業務も並行して行うこととする。

3 業務期間

契約締結の日から令和10年2月29日（火）まで

4 業務に要する費用（事業費限度額）

49,000,000円（消費税及び地方消費税含む。）

【参考（各年度上限額 ※消費税及び地方消費税を含む）】

令和8年度：19,000,000円

令和9年度：30,000,000円

5 業務対象地

「新たな道の駅」予定地

余市町黒川町672番ほかエリア最大約4.6万㎡

6 業務計画書等の提出

業務着手前に、業務計画書及び業務工程表を提出するものとする。

7 業務内容

（1）事業スケジュールの構築

- ・ 民間事業者へのサウンディング型市場調査や事業者選定における公募実施スケジュールの作成及び開業までの全体スケジュールを作成し発注者に提出の上、承諾を得ること。
- ・ 本業務の着手に当たり必要な書類について貸与を受けるなど収集・整理をすること。
また、敷地造成や公募に係る条件整理や関係事業者との調整等を事前に行うこと。
- ・ 新たな道の駅の整備における道路管理者である北海道と随時スケジュールを共有し、調整を図りながら進めること。

(2) サウンディング型市場調査支援（フォローアップ調査支援含む）

- ・ 道の駅としての市場性、投資の必要性、有効性や実現可能性、施設整備にあたっての事業手法のアイディアの発掘（「既存道の駅スペース・アップルよいち」の活用策等を含む）、運営手法、管理運営期間（契約年数）、公募への意向把握等について、令和7年度のサウンディング調査結果を踏まえ、前回参加事業者への追加ヒアリングを行う。
- ・ 令和7年度調査に未参加の事業者についても追加で募集し、調査を実施する。
- ・ 実施手順・手法については、提案内容を基に町と協議の上決定し、意見交換内容の整理を行う。
- ・ 調査実施後に公表する結果概要資料の作成を行う。
- ・ 前回参加事業者及び新規事業者を対象に実施するものとし、概ね10社程度を想定する。

(3) 基本構想の時点修正（令和3年度策定）

- ・ 令和3年度に策定した「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設整備基本構想について、その後の社会情勢の変化、後志自動車道余市IC以南の供用開始、人口動態、観光入込客数の推移及びサウンディング型市場調査結果等を踏まえ、計画内容の見直しを行うこと。
- ・ 見直しに当たっては、次の事項について検討及び整理を行うこと。
 - ア 導入機能の見直し
 - イ 施設規模の見直し
 - ウ 概算事業費の見直し
 - エ 事業手法の検証
 - オ 事業スケジュールの見直し
 - カ 見直し結果の取りまとめ
- ・ 受託者は、サウンディング調査結果及び市場性分析を踏まえ、施設整備費、維持管理費及び運営費を含めた事業全体の持続可能性につ

いて検証すること。また、民間事業者が想定する売上高、収益性及び投資回収可能額を把握し、行政負担額を含めた適正な事業規模を提案すること。

- ・ 事業手法については、DBO 方式、事業者事前選定方式、PFI 方式その他官民連携方式を比較検討し、本町に適した方式を提案すること。
- ・ VFM 再算定は本業務に含まない。ただし必要となった場合の実施手法及び考え方について助言を行うこと。

(4) 「既存の道の駅」エリアの一体的活用における検討・協議・調整

- ・ 「新たな道の駅」開業後の「既存の道の駅」の活用方法は未定であるため、活用可能性を検討する。
- ・ 「既存の道の駅エリア」等を活用した提案を行うことも可とするため、新たな道の駅との一体的活用に向けた関係機関との協議・調整の支援を行う。
- ・ 既存道の駅について、利活用、駐車場機能、観光案内機能及び周辺関連施設との機能分担・連携の可能性を整理すること。

(5) 敷地造成に向けた支援業務

- ・ 今後の土地の基盤整備に向けて庁舎内のプロジェクトチーム（全5回程度）に参加し、助言、支援を行う。
- ・ 令和5年度の敷地造成設計や令和6年度の基本設計等を基に、改めて道路管理者である北海道等と調整をしながら、関係法令による制限・許認可関係等を整理し、スケジュールの構築を行う。
- ・ 本業務は道路管理者及び関係機関との事前協議支援並びに造成条件整理を主な対象とし、開発許可申請書作成業務は含まない。

(6) 公募書類一式の検討及び作成支援

- ・ 優先交渉事業者の公募における各種関係法令による制限・許認可関係等を整理すること。
- ・ 基本構想の修正結果及び事業手法の検討結果を踏まえ、公募内容の検討及び公募関係書類の作成を行う。
- ・ 公募に必要な以下の書類一式を作成する。
 - ア 公募実施要領
 - イ 仕様書（または要求水準書）
 - ウ 審査基準表（評価視点、審査項目、配点表など）
 - エ 参加資格申請及び提案書様式
 - オ 契約書（案）

カ 基本協定書（案）

キ その他公募に係る必要書類

※公募方法によって必要書類の追加等を可能とする。

（７）優先交渉事業者の公募・選定及び契約締結に係る支援

- ・ 現地説明会等の開催にあたり、説明会用の資料作成を含めた開催支援を行う。
- ・ 事業者から提出された参加表明書や提案書等を審査するための審査補助資料の作成を支援するとともに、事業者の財務状況の確認等の支援を行う。
- ・ 事業者からの提案内容について、財務・経営的観点・技術的観点から審査支援を行う。
- ・ 事業者の選定に係る審査委員会の準備について、適切な助言等を行うとともに、審査委員会（３回程度の開催予定）議案、審査会資料、議事要旨の作成を支援する。
- ・ 優先交渉事業者との契約締結に向けては、長期的な官民連携による事業運営となるため、今後の事業運営に向けた果たすべき義務、その他必要な事項を定めた協定、契約を締結することを想定した協定書案及び契約書案の作成支援、事業者等との調整等支援を行う。
- ・ 本業務においては、法的妥当性及び将来的なリスク回避の観点等から、弁護士等専門家による助言を受け、契約書案及び基本協定書案の作成並びに法的妥当性の確認を実施すること。

（８）打ち合わせ・協議

- ・ 初回及び納品時の他、中間で最低３回の打ち合わせの実施を行う
他、必要に応じて打ち合わせ・協議を行う。なお、打ち合わせ・協議については、初回及び納品時以外についてはweb による協議・打ち合わせも可とする。

８ 資料等の貸与

当該業務を実施するにあたり、本町が所有する資料が必要となる場合、協議の上、随時貸与する。

９ 成果品の提出

- （１）「７ 業務内容」の成果を報告書としてとりまとめ、次の形式により町に提出する。提出時には、町の担当者に対し、内容の説明を行うこと。

紙媒体 ２部

電子媒体 電子媒体一式

(2) 成果品は以下を基本とする。

- ・ 事業スケジュール
- ・ サウンディング調査結果報告書
- ・ 基本構想修正版
- ・ 事業手法比較検討資料
- ・ 既存道の駅等活用検討資料
- ・ 北海道及び関係機関との協議記録
- ・ 公募実施要領
- ・ 仕様書（または要求水準書）
- ・ 審査基準表（評価視点、審査項目、配点表など）
- ・ 参加資格申請及び提案書様式
- ・ 契約書（案）
- ・ 基本協定書（案）
- ・ その他作成した資料一式

(3) 提出先

余市町総合政策部商工観光課

10 その他

- (1) 受託者は、本業務を遂行するにあたり、関連の法令及び本仕様書を遵守するとともに、町の意図及び目的を十分に理解した上で、適正な人員を配置し、正確に業務を行わなければならない。
- (2) 業務の遂行にあたっては、町と十分に協議を行い、町の意見や要望を取り入れながら実施すること。
- (3) 受託者は、業務の進捗に応じて、定期的に町に報告を行わなければならない。
- (4) 町は、受託者の業務遂行に必要な資料等の収集に協力することとする。受託者は町から提供された資料等については、本業務以外の目的に使用してはならない。
また、貸与資料等は、業務完了後速やかに町に返還しなければならない。
- (5) 業務の実施により得られた成果物、情報等については、町に帰属するものとし、受託者は、町の許可なく使用又は流用してはならない。
- (6) 受託者は、本業務の全部若しくは大部分を一括して第三者に委託し、又は請け負わせることができない。ただし、町が認めた場合は、業務の一部を第三者に委託し、又は請け負わせることができる。

- (7) 受託者は、業務中に知り得た内容等について、第三者にその情報を漏らしてはならない。
- (8) 仕様書に定めがない事項又は疑義の生じた事項については、その都度、町と協議して定める。