

余市町「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設整備運営業務
民間提案要求水準書

令和4年（2022年）10月

余市町

公表日：令和4年10月18日（火）

1 要求水準書の位置づけ

この「余市町『新たな道の駅』を核とする交流拠点施設整備運営業務 要求水準書」(以下、「本書」という。)は、「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設整備運営業務(以下「本業務」という。)への提案を検討する民間事業者を対象に公表するものであり、「実施要領」と一体のものとして位置付けるものである。町が本事業の設計業務、建設業務、維持管理・運営業務、エリアマネジメント推進業務(エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整)を実施する事業者(以下、「代表事業者」という。)に対して要求するサービス水準を示し、本事業の提案の具体的な指針を示すものである。ただし、民間提案の趣旨に鑑み、事業者の提案が適当であると認められる場合は、この限りではない。

2 業務の内容及び範囲について

事業内容は、交流拠点施設の新築に係る設計業務、建設業務、事業期間内の維持管理運営業務及びエリアマネジメント推進業務(エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整)とする。

(1) 設計業務(実施設計業務、各種申請業務及び工事監理業務)

- ・対象地では、一部地質調査を実施しているほか、本年度、測量調査を実施予定であり、提案に必要となる数値等の提供は可能であるが、必ずしも、提案内容を網羅するものではない。また、町が行う測量調査は、令和4年7月中に業務を開始するものであるが、データの提供可能時期は、測量調査の進捗による。
- ・道路管理者(北海道)が道路利用者のための施設整備の一環で行う駐車場整備は含まれない。

(2) 建設業務(建築一式工事、外構工事(駐車場整備含む)、備品工事)

(3) 維持管理・運営業務(保守点検、施設運営等)

(4) エリアマネジメント推進業務(エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整)

(1) 設計業務

①実施設計業務

次に示す図書を町に提出し町に内容の確認を受ける。提出時の体裁、部数については別途、町が示すところによる。

- 設計図面
- 構造計算書
- 設備設計計算書
- 協議記録簿
- イメージパース(鳥観図、外観パース及び内観パース)
外観パース及び内観パースについては複数パターン

②各種申請業務

建設工事に必要な各種申請等の手続は、事業スケジュールに支障がないように実施するものとする。また必要に応じ各種許認可等の書類の写しを町に提出すること。

- ・農地転用に関する手続き業務は、町が申請業務を統括するが、数量や図面等、技術的要素を含むものについては、町の求めに応じ、事業者が随時提供して行うものとする

③工事監理業務

実施設計に基づく工事監理業務

(2) 建設業務

- ・建築工事、電気設備工事、機械設備工事、外構工事及び備品工事

町が、かさ上げのうえ、エリア全体を造成し、着工時に引き渡す。かさ上げ高は、地点により差はあるが、現行の一般道道753号登余市停車場線の車道路面高相当を想定し、町が関係機関と調整のうえ、令和4年度中に図面等データを整える。なお、農業用水路まわりの造成については、提案内容に応じ、関係者と協議を行い、別途取扱いを定める。

(3) 維持管理・運營業務

①維持管理業務

事業期間内の施設の保守点検、清掃及び機械整備等（日常点検、法定点検のいずれも含む）

②運營業務

事業期間内のエリア等の運營業務及び自主事業の実施

③災害時対応業務

地震・大雨・暴風・津波・洪水等の大規模な災害が発生した場合における施設利用者の安全を確保、開館時間外に災害が発生した場合において、職員が速やかに来館し、施設の安全確認及び施設の開錠、「災害時初動対応実施体制」及び「災害時初動対応マニュアル」の作成（変更を含む）及び定期的な防災訓練

(4) エリアマネジメント推進業務（エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整）

①コンセプトの設定と統一感の醸成

本エリアは、本町のみならず、北後志エリアの玄関口と位置付けられることから、北後志エリアを構成する観光資源に通底するコンセプト（概念）を建物や設備等のデザインとして具体化し、エリアとしての統一感を持たせ、グローバルな情報発信を意識した内容とする。また、機能を具体化する施設が複数ある場合は、それぞれの機能を果たし、独立性を有しながらも、エリアとしての一体性が保持できるよう、施設外観などに工夫を施す。

②施設（事業者）間の連絡調整

基本構想に掲げる機能は、多岐にわたることから、必ずしも単一の事業者により運営されるものではなく、それらを実現するには、時として、交錯する利害関係の調整が必要となる。このため、日頃より、これら事業者（スポーク）の中心的役割（ハブ）を果たすべく、それぞれの事業者が置かれる事業環境を把握するとともに、適宜的確なアドバイスができる体制を整える。

③（仮称）エリアマネジメント推進会議

常設の協議会を設置し、施設整備のハード面のみならず、ソフト面を含め、運営にあたっての日頃の問題点を集約し、本町をはじめとする関係機関との対話を行い、事業期間を通じたPDCAサイクルにより、問題解決にあたる。

④シビックプライドの向上

「新たな道の駅」の具体化に際し、地域住民の多様な意見収集を行うため、ワークショップなどの手法を用いるとともに、地域住民の機運醸成のためのシンポジウムを適宜的確に行う。社会情勢の変化に対応した多様なメディアによる情報発信を行う。
併せて、地域住民にとって掛け替えのない「道の駅」を目指し、ハード・ソフト両面で普段づかいができるものとなるよう日頃より努めるほか、「道の駅」の周年を機としたイベントの開催や年内行事とのタイアップにより、愛着をもってもらえる仕掛けをつくる。

以下に、本事業の対象業務分担を示す。

大分類	中分類	小分類	業務内容	備考	分担	
					町	事業者
(1) 設計業務	①実施設計業務	各種調整等	敷地測量、地盤調査の資料提供		○	
			敷地測量、地盤調査に係る調査	設計に必要とされる各種事前調査		○
			その他調査	電波障害影響調査等		○

	設計業務	実施設計業務	施設整備に係る実施設計		○		
		その他業務	その他関連する業務		○		
	②各種申請業務	申請書添付資料作成業務	農地法、開発行為許可申請、上水道、下水道関係申請添付作成、道の駅（登録）		○		
	③工事監理業務	工事監理業務	建物及び外構工事の工事監理		○		
(2) 建設業務	①建設業務	建設工事	本施設の整備に伴う一切の工事等（電気・インフラ等の引込含む）		○		
		建設工事に伴う各種申請等の業務	事前協議、申請及び検査実施等業務		○		
		施設に関する保険付保	建築物本体への保険付保		○		
		外構工事	施設周囲		○		
	②開館準備業務	什器備品の調達、設置業務	本施設の什器備品	○	○		
		その他調達、搬入業務	その他開館に必要な準備等	○	○		
(3) 維持管理・運営業務	①維持管理業務	総括管理業務	供用開始準備行為※1	施設の利用案内等、町所管課との連絡、調整等	○	○	
			日常管理業務	施設の総合案内、広報、総務等		○	
			その他の管理業務	緊急時対応、利用者統計		○	
		施設管理業務	保守・点検業務	建築、建築整備、環境衛生管理等		○	
			備品管理業務	外構管理	駐車場及び施設周囲外構（冬期間の除雪含む）		○
				清掃業務	建物の日常清掃、定期清掃等		○
				警備業務	本施設の巡回、非常時対応等		○
	備品管理業務	備品の保守・点検等		○			
	修繕業務	修繕業務（大規模修繕除く）	建物、外構等の修繕		○		
	②運営業務	施設運営業務	道の駅開館業務	利用受付、案内等		○	
		事業実施業務	自主事業	各機能の独自事業、町との協働事業	○	○	
		広報業務	施設及び事業等	HP, SNS 等の活用、チラシ等の作成		○	
	③災害時対応業務	初動対応業務	安全確認・避難誘導、初期消火活動等応急対応業務	施設利用者及び従業員の安全確認・避難誘導、初期消火活動等の応急対策、施設の安全確認（必要に応じた屋外等への避難誘導）		○	

		避難設 営業務 (発災 直後)	施設開錠、設備機器の運 転、防災資機材設置協 力、応急復旧業務	本施設の開錠、設備機器の 運転(非常用発電等)、防災 資機材の設置協力、施設の 応急復旧作業		○
		災害時 対応マ ニュアルの作 成・更 新業務	町と本施設の役割、対応 方法等協議、災害時初動 対応マニュアルの作成 等業務	災害時における町と本施設 の役割、対応方法等協議、 災害時初動対応マニュアル の作成、人員配置の異動に 伴う連絡先等更新		○
		防災訓 練業務	防災訓練実施業務(町、 地域団体含む)	「初動対応マニュアル」に 基づく定期的な防災訓練の 実施(町、地域団体含む)	○	○
(4) エリ アマネジ メント推 進業務	①コンセプトの 設定と統一感醸 成	コンセプト設定業務	コンセプト設定業務	北後志地域の玄関口にふさ わしいコンセプト設定	○	○
		コンセプトの具体化	建物や設備等へのデザイン の具体化			○
	②愛称等作成	愛称及びロゴマーク等 作成	愛称・ロゴマーク・シンボ ルアーク		○ ※2	△ ※2
	③施設(事業者) 間の連絡調整	事業環境等情報収集	当地を取り巻く事業環境の 把握し、必要に応じ関係者 へフィードバック			○
	④(仮称) エリア マネジメント推 進会議	(仮称) エリアマネジメ ント推進会議の企画・運 営	推進会議の組織化、会議運 営等			○
	⑤シビックプラ イドの向上	シンポジウムやワーク ショップ等の企画	開催周知、会場確保等		○	○
		シンポジウムやワーク ショップ等の運営	当日運営			○
イベント等開催		オープニングイベントコー ディネート・サポート		○	○	

※1 供用開始準備行為の実施主体は、原則として事業者が行うものとするが、本施設の利用者の利便性を考慮し、町が自ら行うことが効率的・効果的に公共サービスを提供できると判断される場合は、町と代表事業者による協議のうえ、取り決めるものとする。

※2 愛称及びロゴマーク等の作成方法は、町と事業者が協議し、住民の意向を踏まえ、町が最終的に決定する。

(5) 適用法令等

①法令等

- ・都市計画法(昭和43年法律第100号)
- ・建築基準法(昭和25年法律第201号)
- ・建設業法(昭和24年法律第100号)
- ・消防法(昭和23年法律第186号)
- ・景観法(平成16年法律第110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)
- ・電気事業法(昭和39年法律第170号)

- ・電気工事士法（昭和 35 年法律第 139 号）
- ・電気設備に関する技術的基準を定める省令
- ・電気事業法（昭和 39 年法律第 170 号）
- ・労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号）
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）（平成 12 年法律第 104 号）
- ・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）
- ・廃棄物の処理及び性能に関する法律（昭和 45 年法律第 137 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）
- ・農地法（昭和 27 年法律第 229 号）
- ・農業振興地域の整備に関する法律（昭和 44 年法律第 58 号）
- ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号）
- ・その他関連する法令等

② 条例等

- ・余市町財務規則（昭和 41 年 4 月 1 日規則第 4 号）
- ・余市町情報公開条例（平成 12 年条例第 31 号）
- ・余市町個人情報保護条例（平成 12 年条例第 32 号）
- ・余市町廃棄物の減量及び適正処理等に関する条例（平成 10 年条例第 2 号）
- ・その他関連する条例・規則等

3 事業期間（予定）について

- (1) 実施設計業務、建設業務及び外構工事
令和 6 年度～令和 8 年 9 月
- (2) 維持管理・運營業務（開設準備含む）
令和 8 年 6 月～令和 23 年 3 月 31 日（14 年 10 カ月間）
- (3) エリアマネジメント推進業務（エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整）
令和 6 年度～令和 23 年 3 月 31 日（最長 17 年間）
 - ・補助金・交付金の採択状況によりスケジュールが変更になる場合がある
 - ・令和 8 年 10 月供用開始を予定

4 設計、建設業務に係る要求水準

(1) 敷地等の概要

① 施設名称

（仮称）余市町「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設

② 所在地

余市町黒川町 672 番ほか 10 筆

③ 都市計画

都市計画区域白地地域

※現在、農地法及び農業振興地域の整備に関する法律に基づく許可が必要な区画が含まれているが、町が許可申請を行う予定。

(2) 施設概要

① 構造

耐震安全性が確保できるもの

② 階数

2 階建てまでとするが、利用頻度が高いもの、高齢者、身体障がい者の利用に供するものは、1 階に配置するほか、各階には、自然災害によるリスクを考慮した配置を行う。

③建築面積

2,000 平方メートル以上 2,500 平方メートル以下

④建築物の区分

建築基準法施行規則別紙「建築物の用途区分」による

⑤主要用途

北海道が道路利用者のために別途整備を予定する施設との役割分担により、道路利用者の利便性を相互に補完し、多世代が集い、交流する憩い場となる複合施設

⑥必要諸室

- ・基本構想に掲げる導入機能を実現する各施設（荷解き室、作業場及び管理事務所等一般利用者により直接使用することを見込まないいわゆる「バックヤード」を含む）。また、基本構想では、本町公共施設の老朽化、これに対応した維持・更新についても検討を進めることにしており、これらの一時利用を含む移転などについても、併せて提案を求める

機 能	ゾーニングの考え方
地域連携、情報発信、休憩	基本構想のとおり

- ・詳細は、基本構想に示すところによるが、基本構想に示す想定規模（床面積）は、あくまで参考数値である。施設の用途・目的を理解し、柔軟な発想による提案を期待する
- ・ニーズの変化や社会情勢の変化に柔軟に対応できるものとする

⑦その他

本町が別途示す「余市町公共施設に関する在り方の検討」の対象施設のうち、「施設ごとの管理・運営方針の設定」の趣旨に合致するものがあれば、その全部または一部機能の移転・集約についても、併せて提案することができる。

(3) 諸条件

①安全性に関する性能

ア. 耐震性

建築基準法の基準を満たし、重要度係数 1.25（耐震安全性の分類Ⅱ類）とする。重要度係数は、国土交通省大臣官房官庁営繕部整備課「建築構造設計基準の資料（令和3年改定）」による。

イ. 防火性

建築基準法令の防火規定を満たすものであること

②機能性に関する性能

ア. 移動

交流拠点施設として、安全に施設を利用することができる動線が確保された計画とすること

イ. 配置

施設利用者の動線を考慮した配置計画とすること

ウ. 防犯

施設施設時間帯の防犯を考慮した計画とすること

③環境負荷低減に関する性能

- ・エネルギーを極力必要とせず、エネルギーを無駄なく上手に使い、さらなる環境負荷低減に資する高機能な建築物として、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）において、ZEB Ready 以上の認証を取得できることが望ましい

④室内環境に関する性能

ア. 共通事項

各室の使用用途、空間規模を考慮した環境計画とすること

イ. 光環境

明るく開放的な施設計画とする

ウ. 室内環境

冬期間の積雪や堆雪を考慮し、通年型営業に資する施設設計とすること

(4) 施設配置

当エリアは、道路管理者（北海道）による道路利用者のための施設整備が予定されており、道路管理者（北海道）が整備を担うエリアは、資料E「施設配置イメージ」で示す範囲で検討を進めることとしている。したがって、本町が事業主体となるエリアのほか、道路管理者（北海道）が整備を担う可能性があるエリアがあることから、道路管理者（北海道）が整備を行うエリアに関しては、提案から除外するものとし、これと隣接した区域を提案対象とする場合は、道路利用者のための施設整備予定エリアの用法を踏まえた提案とすること。ただし、道路管理者（北海道）が道路利用者のための施設に関して、詳細なレイアウトを決定していないため、変更する可能性があるので留意すること。また、資料F（文化財保護措置区域）に示すとおり、当エリアには、これまで関係機関と協議を行っている埋蔵文化財包蔵に係る区域が含まれていることから、当区域を提案対象とする場合は、工法や建造物の設置について一定の制限がかかる。

(5) 施設計画

①建物

- ・施設の目的や機能を考慮し、全ての利用者が快適に利用できるよう、通風、採光及び断熱に考慮すること
- ・夏季の利用を想定し、半屋外の空間（ウッドデッキやテラス）についても自由提案を求める（必ずしも通年利用できなくてもよい）

②建具

- ・諸室の使用用途を考慮のうえ、仕上げは窓又は室の用途に調和したものとすること

③窓

- ・断熱性・安全性を考慮した提案とし、明るく開放的な建物となるよう配置を計画すること

④外装

- ・周辺は、稲作や畑作のほか、樹木が生い茂るなど、自然豊かな地域であり、これらの景観を著しく毀損することがない建物計画とすること
- ・建物が複数にわたる場合は、これらデザインの統一性について検討を行い、反映させること

⑤内装

- ・諸室に必要な機能を確保するとともに、その使われ方に相応しい性能を有するものとすること

⑥サイン

- ・建物サイン・施設内部サインについてのサイン計画を示すこと
- ・汎用性の高いピクトグラムを活用するなど、インバウンドを含む利用者による認知が容易となるよう、分かりやすいサイン計画とすること
- ・各サインは、事業者の提案によるものとし、事業期間中、その機能及び性能を確保すること
- ・建物が複数にわたる場合は、統一性について検討を行い、反映させること

⑦その他

- ・多世代が利用する場として安全・安心を実現するユニバーサルデザイン等に配慮すること

(6) 建物構造に関する性能

①建物

建築基準法で定める基準に適合すること及び重要度係数1.25（Ⅱ類）とする。

②構造

近隣地盤データを参照し、構造計画を検討すること。事業者が実施する地質調査において、建設予定地の地盤が町で示した地質調査と著しく異なる結果を示した場合、双方協議のうえで対策方法を決定する。

(7) 電気設備に関する性能

①性能検討にあたっての基本的な考え方

- ・再生可能エネルギービジョンに示す資源のうち、電力として使用できるものについては、蓄電池の設置を含め、国等の支援を活用しながら、積極的に採用すること
- ・災害時には、発災時点における施設利用者に加え、災害の態様によっては、一定の間、避難所の

補完施設として機能することが考えられることから、特に、通信など最低限の機能維持が可能となるよう蓄電容量を確保すること

②受変電設備

- ・建物に必要な容量を満たす受変電設備を設置し、受電を行うこと。また、当該エリアを含む地域での電気事業者による計画的な設備投資に資するよう、当該事業者の求めがあった場合には、速やかに使用電力量の見積りを提示できるよう、電圧の区分ごとに積算を行うこと。
- ・予定地と接する一般道道 753 号登余市停車場線では、遅くとも令和 7 年度までに、道路管理者（北海道）により無電柱化（共同溝設置）工事に着手する予定であり、共同溝への接続方法及び時期については北海道と連携して行うこと

③電灯設備

- ・各空調機等の設備等、必要な容量を想定し、計画すること
- ・非常照明、誘導灯は、関連法令に基づき設置すること

④動力設備

各空調機等の設備等、必要な容量を想定し、計画すること

⑤コンセント設備

各諸室の用途を考慮し、適宜コンセントを配置すること。また、屋外でのイベント等に対応できる設備を適宜配置すること。

⑥LAN 設備

本施設の利用者が誰でも接続できるインターネット環境（Wi-Fi 等）を整備すること。また、運営業務上必要な LAN 設備を整備すること。

⑦電話設備

運営業務上必要な箇所に適宜設置すること。

⑧消防設備

消防法等関係法令に基づき適宜設置すること。

⑨放送設備

管理事務所より館内に放送できる設備を配置すること。また、屋外でのイベント等に対応できる放送設備を配置すること。

⑩機械警備設備

機械警備を設置すること。

⑪その他

維持管理業務におけるメンテナンス性及びランニングコストを考慮した電気設備計画とすること。

(8) 機械設備に関する性能

①空調設備

- ・再生可能エネルギービジョンに示す資源を前提とし、熱源として使用できるものについては、国等の支援を得ながら、積極的に採用すること
- ・利用者が快適に利用できるよう、適宜設置すること

②換気設備

諸室の用途を考慮し、関係法令に適合するよう設置すること。

③給排水設備

関係機関と協議のうえ、建物に必要な給排水設備の接続・設置をすること

④衛生設備

利用者が快適に利用できるよう、適宜配置すること

⑤排煙設備

関係法令に基づき設置すること

⑥給湯設備

必要な給湯設備を適宜配置すること

⑦消防設備等

消防法等関係法規に基づき設置すること

⑧その他

適宜管理業務におけるメンテナンス性及びランニングコストを考慮した機械設備計画とすること

(9) 外構

①施設周り

- ・外構計画の範囲は資料D「エリア位置図・平面図」に示す範囲を最大とする
- ・隣接地との調和を考慮し、地域住民や利用者の憩いの場となるような外構計画とすること
- ・冬季における除排雪に際し、効率的な動線を確保できること。また、一定期間堆雪ができる余地を設けること
- ・町民が多目的に活用できるようなスペースについて検討すること（自由提案）
- ・イベント等に対応できる給水設備（散水栓）を配置すること

②駐車施設

- ・普通車、大型車、バス及び身障者用乗用車が、施設規模に応じ駐車できるよう整備を行うこと。それぞれの駐車台数については町と協議のうえ、決定するものとする
- ・道路管理者（北海道）が整備する道路利用者のための道路施設（資料E「施設配置イメージ」と一体となった安全かつ利便性の高い動線を確保できるよう計画すること
- ・電気自動車など次世代自動車普及促進に向けた設備整備を行うこと
- ・エリアマネジメント推進業務（エリアとしての統一感の醸成、施設間の連絡調整）と連動し提案を行う場合は、当該施設との相乗効果を見込むことができる、利便性の高い動線を確保できるよう計画すること

③その他

- ・必要に応じ、外灯等を整備し、昼夜を問わず防犯に留意し、施設を整備すること
- ・安全対策のため、適宜車止め等を設置し、歩行エリアへの車両の進入を禁止すること
- ・エリア全体に係る雨水処理に必要な施設について検討を行い、北海道が定める開発行為許可に関する基準等関係法令に適合する施設を整備すること

(10) 備品工事

事業期間内の維持管理・運営を行ううえで必要な備品等を整備すること。

5 維持管理業務に係る要求水準

維持管理業務に関しては、本施設の機能及び性能等を常に発揮できる最適な状態を保ち、施設の利用者が安全かつ適切に利用できるよう品質、水準等を維持し、予防保全を基本とし取り組むことを求める。また、人員配置については、維持管理業務に精通し、町との連絡調整等を行う責任者を配置すること。なお、必要な専門性を備える場合は運営業務の責任者と兼務することができる。

(1) 業務実施期間

維持管理業務の実施期間は、令和8年6月1日～令和23年3月31日（14年10カ月間）とする。

(2) 対象施設

- ・要領及び要求水準書に基づき設計・施工する施設
- ・道路管理者（北海道）が整備する道路利用者のための道路施設（駐車場及びトイレ）※
※余市町と道路管理者（北海道）による管理に関する協定締結を想定

(3) 対象業務

維持管理事業者は、次の項目について本施設の維持管理業務を行うものとする。

①保守、点検業務（建築物、建築設備及び環境衛生管理を含む）

②法定点検業務

- ア. 消防設備点検
- イ. 受変電設備定期点検

- ウ. 建築設備定期点検
- エ. 特殊建築物点検調査（建築物の規模により必要に応じて実施）
- オ. その他必要な法定点検
- ③その他の点検
 - ア. 空調設備保守点検
 - イ. 自動ドア設備保守点検
 - ウ. その他必要な点検
- ④清掃業務（本施設全体）
- ⑤警備業務（本施設全体）
- (4) 消耗品等の取扱い**

維持管理に係る消耗品の調達は、維持管理事業者が行うこと。
- (5) 光熱費について**
 - ・本施設に係る光熱費については、年間の維持管理費用に含めるものとする
 - ・維持管理事業者は、環境配慮・省エネルギーに留意し、光熱水費削減に努めること
- (6) 保守・点検業務**

保守点検業務は以下とする。

 - ①建築物保守・点検業務
 - ・維持管理事業者は、本施設の日常及び定期の検査を行い、施設の品位、美観を保ち良好な状態を維持すること
 - ・維持管理事業者は、本施設の建築設備について日常及び法定点検等を行い、その性能を十分に発揮し利用者の快適な利便に供するため、良好な状態を維持し機能の低下を防ぐこと
 - ・維持管理事業者は本施設の良好な環境を保持するため関係法令を遵守し、必要な点検等の実施、管理を行うこと
 - ②定期調査報告業務

維持管理事業者は、関係法令に基づき、定期調査報告を実施すること。
- (7) 清掃業務**

清掃業務は以下とする。

 - ①日常清掃業務

維持管理事業者は、良好な環境衛生、清潔感、美観の維持に心掛け、清潔で快適に施設内外が保たれるように、日常清掃を実施すること。
 - ②定期清掃業務

維持管理事業者は、長期間において清潔で快適に施設内外が保たれ、利用者が安全に利用できるために必要な定期清掃を実施すること。
 - ③廃棄物処理業務

維持管理事業者は、本施設で発生した廃棄物の処理を行うこと。
- (8) 警備業務**

警備業務は以下とする。

 - ①非常時対応業務

維持管理事業者はあらかじめ本町と打合せを行い、以下の業務を行うこと。

 - ア. 火災発生時
 - ・館内放送、誘導による利用者の安全確保、保護
 - ・防火管理に基づく通報、消火活動の実施、協力
 - イ. 地震発生時
 - ・館内放送、誘導による利用者の保護
 - ・必要に応じた関係官庁への連絡
 - ・落下、転倒物、出荷の有無の確認と現場の保護
 - ウ. 不審者への対応

- ・状況の確認、必要に応じた警察への通報
- ・不審者の保護等、必要に応じた措置

エ. 傷病者への対応

- ・傷病状況の確認、必要に応じた消防への通報
- ・傷病者の保護、傷病状況に応じた応急処置
- ・普通救命講習を受講し、AED を取り扱うことができる従業員の配置

②機械警備業務

維持管理事業者は、本施設について、火災、盗難及び不良行為を予防し、かつ安全を確保するために、機械警備を行うこと。

(9) 災害時対応

災害発生時の初動対応を行うことを目的とする。

①業務内容

- ・地震・大雨・暴風・津波・洪水等の大規模な災害が発生した場合、施設利用者の安全を確保すること
- ・事業者は、災害が開館時間外に発生した場合においても、職員が速やかに来館し、施設の安全確認及び施設の開錠を行うことができるように体制を整えること
- ・事業者は、運営業務開始前に、「災害時初動対応実施体制」及び「災害時初動対応マニュアル」を町に提出し、承認を得ること。なお、変更にあたっては、速やかに町に報告を行い、承認を得ること
- ・本業務は、初動対応であるが、これに続く避難所運営に経費が生じる場合は、適正な方法により算出した金額を町が負担する
- ・事業者は、災害が発生した際、速やかに災害時初動対応がとれるよう、防災訓練や施設点検等を行い、定期的に防災・減災対策の確認及び見直しを行うこと
- ・災害時の対応の詳細については、町と協議の上、決定すること
- ・「災害時初動対応マニュアル」の作成、更新

②事業者が行う業務

- ア. 施設利用者及び従業員の安全確認、避難誘導
- イ. 初期消火活動等の応急対策
- ウ. 施設の安全確認（危険な場合は、屋外等へ避難誘導する。）
- エ. 本施設の開錠
- オ. 施設の設備機器の運転（非常用発電設備等）
- カ. 施設に設置されている防災資機材の設置協力
- キ. 施設の応急復旧作業
- ク. 災害時初動対応マニュアルの作成・更新
- ケ. 防災訓練等を通じた「マニュアル」の更新
- コ. 防災訓練の実施

③初期対応内容の町への引継ぎ

災害が発生し、引き続き避難所等として施設を使用する場合における受入れ協力を行うとともに、初期対応内容について町へ引継ぎを行う。

6 運営業務に関する要求水準

運営業務に関しては、施設を利用する全ての人が快適に利用できるよう、日頃から十分な準備のもと、業務にあたるものとする。また、自主事業においては、本施設の主旨に即し、積極的に取り組むことを求める。

(1) 業務実施期間

運営業務の実施期間は、令和8年10月1日～令和23年3月31日（14年6カ月間）とする。

(2) 対象業務

運営事業者は、次の項目については、基本構想が示す機能を実現する各事業について、運営業務を行うものとする。

- ①事業者提案による運営業務
- ②自主事業実施業務（事業者の任意）
- ③施設及び主催事業等の広報業務
- ④施設巡回業務（扉の施錠確認・火気の点検、消灯等）

（3）運営体制

- ・事業者の運営ノウハウを活かし、最適な人員配置を行い提案すること。また、平日や休日のほか、年間の利用状況の変化に応じた人員配置を検討すること
- ・運営業務に精通し、町との連絡調整等を行う責任者を配置すること。なお、必要な専門性を備える場合は維持管理業務の責任者と兼務することができる

（4）入館管理

- ・入館者について、時間単位で入館者数を把握するほか、個人が特定されないよう、年齢及び性別等の入館者データを収集し、町による観光施策の立案とフォローアップに資するものとする。これらは、AIなどを活用し、特に、人件費などランニングに係るコストが最小となるよう留意すること
- ・定期的にアンケート調査を行い、快適な利用環境の確保に努めること
- ・利用者データ及びアンケート調査の結果は、定期的に町に報告すること

（5）利用料金の設定と利用料金の取扱いについて

- ・利用料金については提案された金額を参考に町と協議のうえ、決定するものとする
- ・利用者から徴収した利用料金については、運営事業者の収入とする
- ・収納業務では、現金出納帳または、現金出納帳に準じる電算処理により行い、取り扱った利用料金の全てを記入し、その状況を明らかにするとともに、申請書等利用料金に係る諸帳簿類を適正に管理・保管すること

（6）営業日及び営業時間について

営業日及び営業時間については町と協議の上決定するが、維持管理・運営業務費の積算のための営業日及び営業時間については次を想定する。

ア．休館日

月1回、12月31日～1月5日（6日間）（ただし、24時間トイレを除く）

イ．開館時間

各日午前9時から午後5時までを含む9時間程度（24時間トイレを除く）。ただし、開業後の利用状況や季節に応じて営業時間は変更可能なものとする。

（7）その他

- ・施設や主催事業を周知するためのホームページの作成や更新業務、チラシ等の作成やSNS等を活用した広報業務を主体的に実施すること
- ・利用者からの問合せ、クレーム対応等に誠意をもって対応すること

（8）自主事業

- ・本施設の自主事業は、施設の設置目的に沿った自主事業を企画し、実施すること
- ・自主事業は、本町の施策体系と齟齬がないものとし、運営事業者は施設目的に沿ったものを企画し、実施すること
- ・自主事業における参加費等の収入は、運営事業者の収入とする
- ・事業者は町及び諸団体と連携して、エリアの賑わいの創出に積極的に協力すること

7 エリアマネジメント推進業務に係る要求水準

（1）業務実施期間

エリアマネジメント推進業務の実施期間は、令和6年度から令和23年3月31日とする（最長17年間）。

（2）対象業務

エリアマネジメント推進業務は、「新たな道の駅」を核とする交流拠点施設が中心となり、エリアの価値を高めるため、町、事業者及び施設利用者が一体となって取組みを行うものである。

①本町と連携した北後志のゲートウェイとしてふさわしいコンセプトの設定と統一感の醸成

- ・北後志エリアの玄関口にふさわしいコンセプト（概念）の設定と建物や設備等デザインの具体化
- ・機能を具体化する施設が複数ある場合は、それぞれの機能を果たし、独立性を有しながらも、エリアとしての一体性を保持できるよう施設外観を工夫すること

②基本構想の機能を実現するための施設（事業者）間の連絡調整

事業環境の把握による適宜的確なアドバイスを行うことができる体制が整っていること。

③（仮称）エリアマネジメント推進会議

- ・個人情報保護に留意しながら、利用者からの苦情や意見についても適宜的確に共有を図り、エリアに関係する全ての人間が、改善に向けたアクションを取り得ること
- ・常設の協議会により、施設整備のハード、ソフト両面について、日頃の問題点を集約できること
- ・関係する行政機関との対話を行い、事業期間を通じたPDCAサイクルを回す仕組みとなっていること

④周年や町内行事と連携したイベント開催など、シビックプライドの向上

- ・地域住民にとって掛け替えのない「道の駅」を目指し、ハード・ソフト両面で普段づかいができるものとするほか、「道の駅」の周年を機としたイベントの開催や町内行事とのタイアップにより、愛着をもってもらえる仕掛けをつくる
- ・「新たな道の駅」の具体化に際し、地域住民の多様な意見収集を行う仕組みとなっていること
- ・地域住民の機運醸成のための仕組みとなっていること
- ・多様な意見収集や機運醸成について、社会情勢の変化に対応できるメディア選択となっていること

⑤将来的なエリアマネジメント体制や地域づくり

（仮称）エリアマネジメント推進会議に加え、必要に応じて、提案対象となるエリアの隣接地を含めた地域活性化のための方策について検討を行う

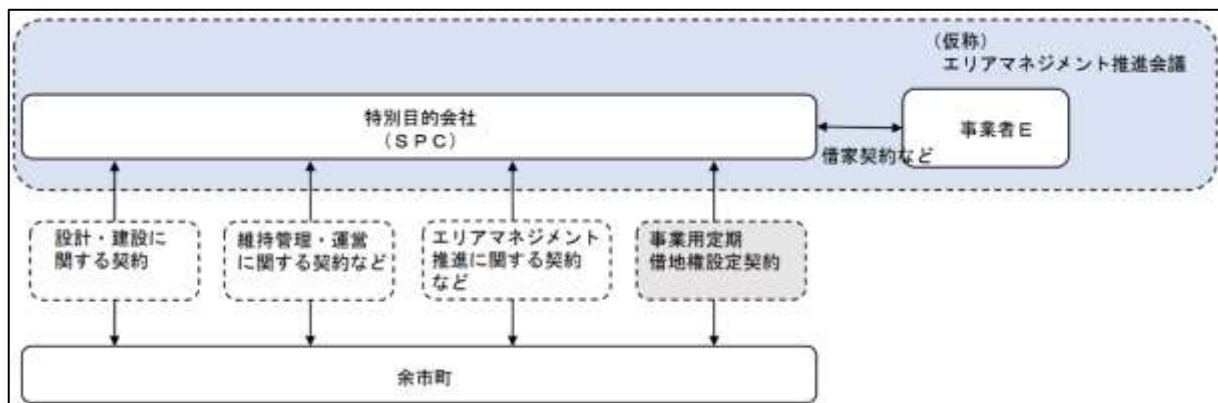
（該当する場合）

8 エリア内で貸付を行うべきもの（事業用定期借地権設定契約など）がある場合の要求水準

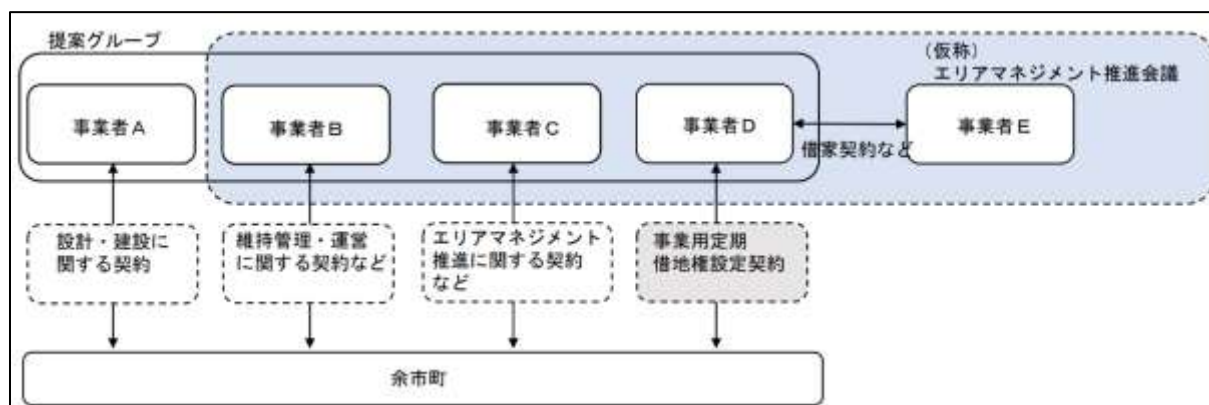
貸付を行う場合は、町がエリア一帯を取得したうえで、町有地に余市町財務規則（昭和41年4月1日規則第4号）のほか、必要に応じ借地借家法（平成3年法律第90号）に基づき、町が事業者に貸付を行い（事業用定期借地権の設定し）、事業者が施設的设计、建設、所有及び運営を行う。

■エリア内で事業用定期借地権契約を締結する場合の事業スキームイメージ

<特別目的会社による場合>



<特別目的会社によらない場合>



(1) 提案に関する条件

①施設及び施設計画全般及び土地利用に関する条件

民間施設及び施設計画全般の企画提案にあたっては、次の条件を遵守すること。

- ・基本構想に掲げる機能を理解し、これを直接実施するもの、または、これに付随し、相乗効果が期待されること
- ・新たな賑わいの創出が期待でき、町民や観光客の集客方策について具体的に計画していること
- ・雇用の創出や周辺事業者等への経済効果が期待できること
- ・自動車、歩行者及び搬入車両等の関係に配慮した動線計画であり、駐車場との位置及び規模が適切であること
- ・施設計画及び運営に関して、環境、福祉、防災及び防犯等に配慮した計画であること
- ・次のいずれにも該当しないこと
 - a. 風俗営業等の規制及び業務の適性化に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）第 2 条に規定する風俗営業及び性風俗特殊営業の用に供する施設
 - b. 興行場法（昭和 23 年法律第 137 号）第 1 条に規定する興行場のうち、業として経営される教育上ふさわしくない施設
 - c. 射幸心を煽る娯楽を目的として不特定多数のものが出入りする施設
 - d. 周辺の風紀の維持の観点でふさわしくない施設
 - e. その他本事業の目的と照らし、ふさわしくない施設

②着工条件

特定事業者として選定されてから3年以内に提案に基づく建設物等の建設に着工すること。なお、3年以内に着工できない場合においても、3年以内に貸付に係る契約（事業用定期借地権契約など）を結んでいただく場合があります。

(2) 土地の貸付条件（予定）

設定の対象となる面積	基本構想に定めるエリア
事業期間	15年間
貸付料（参考価格）	1㎡あたり年間392円
保証金 （事業用定期借地権設定契約の場合、以下同じ）	<ul style="list-style-type: none"> ・月額貸付料の12ヶ月分 ・保証金は、賃貸借の終了後に債権債務を相殺のうえ、無利息で返還する。月額貸付料が改定される場合でも保証金の増減は行わない ※事業用定期借地権契約によらない場合は、別に定める。

支払方法	<ul style="list-style-type: none"> ・貸付料の支払は、土地引渡し時点から行うものとし、毎月、余市町が定める方法により翌月分の月額貸付料を支払うことを基本とするが、年間分の一括納付も可能とする。詳細は、事業用定期借地権設定契約で決定する ・保証金の支払は、事業用定期借地権設定契約時にすべて支払う
借地権の譲渡・転貸	事業者は、書面による余市町の事前承諾を得ることなく借地権の譲渡または転貸を行うことはできない。
事業用定期借地権の再設定	原則として事業用定期借地権の再設定は行わない。
賃貸借契約満了時の取扱い	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約満了時には、借地借家法第23条の規定により、すべての建築物その他の工作物を収去し、事業対象地を余市町へ返還することが原則となる。 ・本町と事業者は、賃貸借期間満了後の取扱いについて必要な事項の決定、事務手続等を行うため、賃貸借期間満了日の3年前から協議を行う

- ・面積の詳細は、町が別途行う測量調査結果による
- ・貸付期間が1月以上の土地の貸付料については使用の期間が1年に満たないか又は1年に満たない期間があるときは当該期間については月割計算により、その期間が1月に満たない期間があるときは当該期間については日割計算により算定する。その額に10円未満の端数が生じたときは、その端数を切り捨てることを基本とする。
- ・社会経済状況の変動が著しく、町が必要と認める場合は、期間中であっても借地料の変更を行う場合がある。
- ・貸付料については、当該年度の前年度の固定資産税による方法など、土地の利用方法などを勘案し、町が相当と認めるもののなかから、評価額を算定し、当該評価額に100分の10を乗じた価格とし、毎年度改定を行う。当該貸付料に変更が生じたときは町より通知する
- ・土地価格の上昇その他の経済事情の変動等により貸付料の算定が不相当となったときは双方協議の上改定できるものとする