

北の江の島拠点施設
(仮称) 道の駅「かもめ島」整備事業
募 集 要 項

令和 7 年 2 月 2 8 日
(令和 7 年 3 月 1 8 日修正)
北海道 江差町

目 次

第1	募集要項の位置づけ	1
第2	本事業に関する事項	2
1	事業名	2
2	事業に供される公共施設の種類及び位置づけ	2
3	公共施設の管理者の名称	2
4	事業目的	2
5	事業の対象地	2
6	事業範囲	3
7	事業方式	4
8	事業期間	4
9	契約の形態	4
10	事業スケジュール（予定）	5
11	受託事業者の収入	6
12	維持管理・運営費の負担	6
第3	応募者の備えるべき参加資格要件	9
1	特別目的会社の設立について	9
2	応募者の構成等	9
3	構成事業者の参加資格要件	9
4	参加資格基準日	12
第4	受託事業者の募集及び選定に関する事項	14
1	受託事業者の募集及び選定	14
2	募集及び選定スケジュール（予定）	14
3	応募手続き等	14
4	応募に関する留意事項	16
5	提案価格の上限	17
第5	事業者選定に関する事項	18
1	受託事業者の選定	18
2	選定委員会の設置	18
3	審査手順に関する事項	18
4	受託事業者を選定しない場合	18
5	審査結果及び評価の公表方法	18
第6	提案に関する条件	19
1	事業概要	19
2	各業務の提案に関する条件	19
3	保険	19
4	町と受託事業者の責任分担	19
第7	契約に関する事項	20
1	契約手続き	20
2	契約の枠組み	20
3	契約保証金	21
4	受託事業者の事業契約上の地位	21
第8	事業実施に関する事項	22
1	町による事業の実施状況の確認（モニタリング）	22
2	支払手続き	22
第9	その他	23
1	事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項	23
2	事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項	23
3	法制上及び税制上の措置等に関する事項	23
4	受託事業者（維持管理・運営事業者）に関する事項	23
5	問合せ先	23

別紙	24
D B O方式におけるリスク分担表（1/2）	24

添付資料 1	要求水準書
添付資料 2	様式集及び記載要領
添付資料 3	審査基準書
添付資料 4	基本協定書（案）

第1 募集要項の位置づけ

北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業募集要項（以下「募集要項」という。）は、江差町（以下「町」という。）が、北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業（以下「本事業」という。）を実施するにあたり、民間事業者を公募型プロポーザル方式により募集及び選定するため、本事業への参加を希望する事業者を対象に配布するものである。

また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質問への回答によることとする。

本事業は予算が成立することを前提として公募するものであり、同予算成立をもってはじめて有効となります。よって、予算が成立しなかった場合又は予算額が修正された場合には、変更又は契約を行うことができない場合があります。

別添1 敷地現況図

別添2 地質調査報告書（抜粋）

別添3 上下水道に係る現況資料

第2 本事業に関する事項

1 事業名

北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業

2 事業に供される公共施設の種類及び位置づけ

（1）事業に供される公共施設の種類

道の駅及び複合施設

（2）施設の位置づけ

「地方自治法」（昭和22年法律第67号）第244条に定める公の施設として位置づける。

3 公共施設の管理者の名称

江差町長 照井 誉之介

4 事業目的

江差町では、平成30年3月に「かもめ島」周辺の歴史・文化資源を活用し、さらに新たな魅力を付加することで、町民や観光客等が集うことを狙いとした「北の江の島構想」を策定している。令和4年3月には「北の江の島拠点施設（仮称）整備基本構想」、令和5年11月には同「基本計画」を策定している。これらの計画では、「かもめ島エリア」「開陽丸エリア」「港湾エリア」「いにしえ街道エリア」と4つのエリアを位置づけ、バランスの取れた質の高いエリアの発展を目指している。

また、本事業を進める最大の理由は、人口減少や地域経済の縮小といった当町の抱える課題に対応するために江差町の魅力を向上させ、江差町全体のにぎわいを創出することで持続可能なまちづくりを目指すことにある。

併せて本事業は、民間ノウハウ・経営能力等を活用することにより、当地域が抱える課題解決の拠点及び地域資源へ誘導することができる「道の駅」機能を有した拠点施設を整備し、地域振興・地域活性化に結び付けていくことを目的とし、民間活力を最大限に活用することを前提としており、民間事業者の提案や創意工夫が活かせるスキームとなるよう留意する。

5 事業の対象地

（1）立地条件等

本事業の対象地は、次のとおりである。（別添1「敷地現況図」参照）

項目	内容
所在地	北海道檜山郡江差町字姥神町1番地10
敷地面積	9,855 m ² （現況：駐車場 3,635 m ² 、管理棟 2,881 m ² 、その他 3,339 m ² ）
所有者	江差町
法規制	準工業地域（都市計画区域内）、臨港地区（無分区） 防火地域については指定なし
建ぺい率／容積率	60％／200％

浸水：「江差町防災ハザードマップ」において、当該区域は基準水位3.0m以上5.0m未満が想定されている。

（2）周辺インフラ状況

- ・道路：港湾道路に接道（近接する幹線道路一般国道228号）交通量*7,751台/日
（*令和3年度全国道路・街路交通情勢調査による）

- ・上水道：既存施設「開陽丸青少年センター（管理棟）」までは、配水管の本管（VPφ75）が布設（別添3「上下水道に係る現況資料」参照）
- ・下水道：隣接する温泉宿泊施設までは整備済（今後、当該拠点施設までの整備を予定）（建物内汚水・雑排水は建物内合流とし、自然流下で下水道本管（整備予定）に排水）
- ・電力：既存施設「開陽丸青少年センター（管理棟）」までは送電線により高圧で引込引込方法等については、受託事業者の提案による。
なお、敷地内においては原則として無電柱化とする。
- ・ガス：都市ガスの計画はないため、LPガスによる。
使用等については、受託事業者の提案による。
- ・電話：引込方法等については、受託事業者の提案による。
なお、敷地内においては原則として無電柱化とする。
- ・光回線：光ケーブル等の引込方法等については、受託事業者の提案による。
なお、加入金等は受託事業者の負担とする。
- ・その他：港湾道路沿いに電線（電話線）・電柱あり

（3）地盤状況

地質：別添2「地質調査報告書（抜粋）」参照。

6 事業範囲

本事業を実施する民間事業者（以下「受託事業者」という。）は、以下の業務を行うものとする。

- （1）法令手続き支援
 - ア 本事業の実施に伴う各種申請等の支援
- （2）設計等業務
 - ア 各種調査（測量・地質調査等）
 - イ 解体設計業務
 - ウ 実施設計業務（電気設備、機械設備、外構工事設計含む）
 - エ その他（本事業に必要な調査・設計、各種協議、申請届出、町が行う国や近隣との調整等の協力を含む）
- （3）建設業務
 - ア 解体工事
 - イ 建設工事（電気設備、機械設備工事含む）
 - ウ 外構工事（整地、駐車場、通路、排水、植栽等）
- （4）工事監理業務
 - ア 建設業務に関する工事監理業務（建築、設備、外構工事含む）
- （5）維持管理業務
 - ア 建築物保守管理業務
 - イ 建築設備保守管理業務
 - ウ 什器・備品等保守管理業務
 - エ 遊具等保守管理業務
 - オ 清掃業務
 - カ 外構施設維持管理業務（駐車場・広場等の草刈、除排雪、修繕等）
 - キ その他、上記維持管理業務を実施するうえで必要な関連業務
- （6）運営業務
 - ア 開業準備業務

- イ 道の駅運営における統括業務（総務、経理、広報等）
- ウ 休憩施設の運営業務
- エ 地域振興施設の運営業務
- オ 安全管理及び警備業務
- カ 外構施設（駐車場・広場等）の運営業務
- キ その他、上記運営業務を実施するうえで必要な関連業務

（７）受託事業者の提案による自主運営事業

受託事業者は、上記以外に自主運営事業として提案をすることができる。

（８）周辺関連施設の一体的維持管理・運営業務

受託事業者は、今後改修予定である開陽丸記念館及び江差港マリーナの維持管理・運営を当事業と一体的に実施することについて提案することができるものとする。

7 事業方式

本事業は、施設整備に係る資金調達は町が行い、受託事業者が設計・建設・維持管理・運営業務等を行う方式「DBO（Design Build Operate）方式」により実施する。

8 事業期間

本事業の事業期間は、事業契約締結日から令和 22 年 3 月 31 日までとする。

9 契約の形態

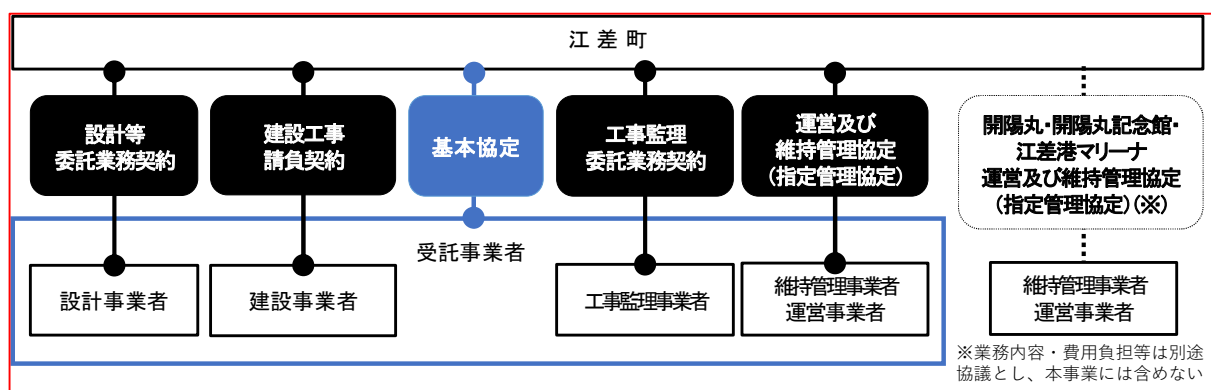
町は、本事業について選定事業者に設計・建設（既存施設解体及び撤去含む）及び維持管理・運営等を一括で発注するため、事業者選定の後、優先交渉事業者として「基本協定」を締結する。基本協定の締結後、各業務の契約内容に関する協議が成立した場合、次の契約等を締結する。ただし、建設工事請負契約については、仮契約を締結後、江差町議会（以下、「町議会」という。）で議決されたときに本契約になるものとし、当該議案が、町議会で議決されなかった場合でも、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わないものとする。

- ア 設計等委託業務契約（解体設計、建築・電気設備・機械設備設計）
- イ 建設工事請負契約（解体工事、建築・電気設備・機械設備工事、外構工事）
- ウ 工事監理委託業務契約（解体工事、建築・電気設備・機械設備工事、外構工事）
- エ その他必要な契約

また、本施設の運営及び維持管理を行う事業者等を町議会の議決を経て指定管理者に指定した後、本施設の運営及び維持管理に関する協定を締結する予定である。

なお、設計等委託業務契約、建設工事請負契約、工事監理委託業務契約、指定管理協定を総称し「事業契約」という。

本事業の契約形態イメージ



10 事業スケジュール（予定）

本事業のスケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

事項		時期
事業者の選定		令和7年 6月
基本協定の締結		令和7年 6月下旬
設計等委託業務	解体工事実施設計	令和7年 7月～令和7年11月（予定）
	建設工事実施設計	令和7年 7月～令和8年 3月（予定）
既存建物等解体工事の実施		令和7年12月～令和8年 3月（予定）
建設工事の実施		令和8年 4月～令和9年 3月（予定）
運営及び維持管理協定（指定管理協定）の締結		令和8年12月（予定）
維持管理・運營業務の実施		協定締結日～令和22年 3月
供用開始		令和9年 4月下旬（予定）

建設業務の期間は、本施設の供用開始に合わせるよう選定事業者が計画すること。

ただし、実施設計等の内容において工期の延長が必要とされる場合は、供用開始日の変更等について、町と選定事業者が協議し、決定するものとする。

1 1 受託事業者の収入

本事業における受託事業者の収入は、以下より構成される。

また、町は国庫補助金等を活用して資金調達を行い、受託事業者に対価を支払うことを予定している。

(1) 法令手続き支援業務、設計及び工事監理業務、建設業務

法令手続き支援業務、設計及び工事監理業務、建設業務に係る対価について、町は受託事業者に対し、各年度の年度末に完了している業務に係る費用及び継続中の業務の出来形部分の10分の9以内の額を支払う。

町は、法令手続き支援業務、設計等業務、建設業務及び工事監理業務に係る対価のうち、各年度で支払済の対価を除いた額を、施設引渡時に受託事業者に一括して支払う。

(2) 維持管理業務、運営業務の対価

町は、維持管理業務、運営業務に係る対価を、受託事業者に対し、指定管理協定に定める額を支払う。

受託事業者は、物販施設や飲食施設等の運営業務により得られる売上を収入とすることができる。

なお、受託事業者の収支状況を踏まえ、収益の一部を町に還元して頂くことを想定している（詳細については添付資料1「要求水準書」に示す）。

(3) 自主運営事業で得られる対価

受託事業者は、自主運営事業により得られる売上を収入とすることができる。

1 2 維持管理・運営費の負担

物販施設や飲食施設、自主運営事業に係る維持管理・運営費は、受託事業者が負担する。受託事業者は、施設全体の維持管理・運営費の削減をできる限り図るよう、業務を実施すること。

1 3 遵守すべき法令等

受託事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令（関連する施行令、施行規則、条例等を含む。）等を遵守するとともに、各種指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考にするものとする。

なお、本事業の実施に関して遵守すべき主な関係法令、条例、基準等は以下のとおりである。

法令 ・ 条例	・ 地方自治法（昭和 22 年法律第 67 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） ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号） ・ 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号） ・ 景観法（平成 16 年法律第 110 号） ・ 港湾法（昭和 25 年法律第 218 号） ・ 消防法（昭和 23 年法律第 186 号） ・ 水質汚濁防止法（昭和 45 年法律第 138 号） ・ 温泉法（昭和 23 年法律第 125 号） ・ 大気汚染防止法（昭和 43 年法律第 97 号） ・ 悪臭防止法（昭和 46 年法律第 91 号） ・ 土壤汚染対策法（平成 14 年法律第 53 号） ・ 道路法（昭和 27 年法律第 180 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） ・ 浄化槽法（昭和 58 年法律第 43 号） ・ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成 18 年法律第 91 号） ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和 45 年法律第 137 号） ・ 建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（平成 12 年法律第 104 号） ・ 資源の有効な利用の促進に関する法律（平成 3 年法律第 48 号） ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和 45 年法律第 20 号） ・ 建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成 27 年法律第 53 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） ・ 労働基準法（昭和 22 年法律第 49 号） ・ 労働安全衛生法（昭和 47 年法律第 57 号） ・ 宅地造成及び特定盛土等規制法（昭和 36 年法律第 191 号） ・ 電波法（昭和 25 年法律第 131 号） ・ ガス事業法（昭和 29 年法律第 51 号） ・ 高圧ガス保安法（昭和 26 年法律第 204 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） ・ 駐車場法（昭和 32 年法律第 106 号） ・ 騒音規制法（昭和 43 年法律第 98 号） ・ 振動規制法（昭和 51 年法律第 64 号） ・ 官公庁施設の建設等に関する法律（昭和 26 年法律第 181 号） ・ 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律（平成 22 年法律第 36 号） ・ 津波防災地域づくりに関する法律（平成 23 年法律第 123 号） ・ 警備業法（昭和 47 年法律第 117 号）
---------------	--

	・食品衛生法（昭和 22 年法律第 233 号） ・食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律（平成 12 年法律第 116 号） ・消費者契約法（平成 12 年法律第 61 号） ・製造物責任法（平成 6 年法律第 85 号） ・健康増進法（平成 14 年法律第 103 号） ・屋外広告物法（昭和 24 年法律第 189 号） ・個人情報保護に関する法律（平成 15 年法律第 57 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） ・文化財保護法（昭和 25 年法律第 214 号） ・北海道立自然公園条例（昭和 33 年 4 月 1 日北海道条例第 36 号） ・北海道福祉のまちづくり条例（平成 9 年 10 月 23 日北海道条例第 65 号） ・北海道建築基準法施行条例（昭和 35 年 7 月 30 日北海道条例第 33 号） ・北海道温暖化防止条例（平成 21 年 3 月 31 日北海道条例第 57 号） ・北海道防災対策基本条例（平成 21 年 3 月 31 日北海道条例第 8 号） ・江差町港湾管理条例（昭和 29 年 3 月 17 日江差町条例第 7 号） ・江差町文化財保護条例（昭和 39 年 6 月 1 日江差町条例第 20 号） ・ふるさと江差の街並み景観形成地区条例（平成 8 年 3 月 25 日江差町条例第 2 号） ・江差町個人情報の保護に関する法律施行条例（令和 5 年 3 月 10 日江差町条例第 1 号） ・江差町情報公開条例（平成 13 年 3 月 21 日江差町条例第 1 号） ・江差町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例（平成 17 年 3 月 18 日江差町条例第 2 号） ・江差町財務規則（平成 7 年 7 月 25 日江差町規則第 14 号） ・その他関連する条例・規則等
各種基準等	・道路構造令（昭和 45 年政令第 320 号） ・公共建築設計業務委託共通仕様書 ・公共建築工事積算基準 ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編） ・建築構造設計基準、建築構造設計基準の資料 ・建築工事標準詳細図 ・公共建築数量積算基準 ・公共建築工事内訳書標準書式（建築工事編） ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編） ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編） ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編） ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編） ・建築設備設計基準及び同解説、建築設備耐震設計・施工指針 ・公共建築設備数量積算基準、公共建築工事内訳書標準書式（設備工事編） ・北海道建設部土木工事共通仕様書 ・北海道建設部測量調査設計業務等共通仕様書 ・北海道建設部土木施工管理基準 ・北海道都市計画法による開発許可制度の手引、北海道都市整備事業実務要領 ・江差町地域防災計画 ・その他関連する基準等

第3 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者は、複数の事業者により構成されるグループとし、その中から代表事業者を定めるものとする。

1 特別目的会社の設立について

複数の事業者により構成されるグループは、基本協定締結後に会社法（平成 17 年法律第 86 号）に定める株式会社として、拠点施設の維持管理業務及び運営業務を目的とする特別目的会社（SPC）を設立しても構わない。

2 応募者の構成等

応募者の構成等については、以下のとおりとする。

- （1）応募者は、第2の6に掲げる業務を実施することを予定する複数の事業者によって構成されるグループであること。
- （2）グループを構成する事業者（以下「構成事業者」という。）の中から代表事業者を定め、当該代表事業者が応募手続を行うこと。
- （3）応募に当たり、構成事業者それぞれが、第2の6に掲げる業務のうち、いずれの業務を実施するかを明らかにすること。
なお、一事業者が複数の業務等を兼ねて実施すること、又は業務範囲を明確にした上で各業務を複数の事業者の間で分担することは差し支えない。
- （4）本事業における同じ業務を複数の事業者等により行うことができる。
- （5）複数の要件を満たす事業者は、本事業の複数の業務を実施することができる。ただし、同一の事業者が建設業務と工事監理業務を実施することはできないものとする。
- （6）構成事業者及び協力事業者の変更及び追加は、原則として認めない。ただし、提案書の提出期限までに、構成事業者を変更せざるを得ない事情が生じた場合であって、町が認めたときはこの限りでない。
- （7）構成事業者及び協力事業者は、他の応募者（構成事業者）及び協力事業者にはなれない。

3 構成事業者の参加資格要件

（1）共通事項

構成事業者は、町の「令和7・8年度競争入札参加資格者名簿」に登録されているものとする。

- ・建設工事等競争入札参加資格
- ・物品の購入、物品の賃貸借、業務の委託等競争入札参加資格

また、構成事業者は以下の事項を満たすこととする。

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 江差町競争入札参加資格関係事務処理要綱第9に基づく指名停止の措置の対象となっていない者であること。

ウ 江差町暴力団排除条例（平成24年12月14日江差町条例第18号）第6条に基づき、暴力団関係者であるとの認定を受け、契約排除措置を受けていない者であること。

エ 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始の申立て、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、又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てがなされていない者であること。

オ 手形又は小切手の不渡り等により銀行取引が停止されていない者であること。

カ 選定委員の所属する組織、本事業において各種支援業務に関与した者及びこれらの者と資本面*1 若しくは人事面*2 において関連がある者でないこと。

なお、本事業の支援業務に関与した者は以下のとおりである。

・支援業務に関与した者

株式会社ドーコン（札幌市）

村松法律事務所（札幌市）

*1 資本面において関連のある者とは、当該企業の発行株式総数の100分の50以上の株式を有し、また、その出資総額の100分の50以上の出資をしている者を指す。

*2 人事面において関連のある者とは、当該企業の役員を兼ねている者を指す。

キ 最近1年間において、法人税、消費税及び地方消費税、自動車税、すべての市町村税（法人住民税、固定資産税、軽自動車税等）、上下水道料金を滞納していない者であること。（ただし、上下水道料金等の分納誓約書を市町村等に提出している場合はこの限りでない）。

（2）設計事業者

構成事業者のうち、設計等業務を実施する者は、単体もしくは設計共同企業体としての参加を認めるものとし、その場合の設計共同企業体の構成数は3社までを認めるものとする。

設計事業者は、以下の事項を満たすものとし、設計共同企業体として参加する場合は、代表者はア～オのすべてを、構成員はア・エを満たすこと。

また、構成員のうち1社はウを満たすこととする。

ア 町の「令和7・8年度競争入札参加資格者名簿（建築設計）」に登録されている一級建築士事務所であること。

イ **（削除）**

ウ 工事監理者を配置できること。

エ 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていない者であること。

オ 過去10年間に設計が完了した延床面積1,000㎡以上の公共施設又は商業施設等の実施設計の実績を有していること。

（3）建設事業者

構成事業者のうち、建設業務を実施する者は、特定建設工事共同企業体（共同施工方式によるものとする。以下「共同企業体」という。）であることとし、共同企業体の代表者は檜山管内に本支店等を有する企業とする。その他、以下の事項を満たすこと。

ア 共同企業体の結成にあたっては、江差町建設工事共同企業体運用基準によること。

イ 共同企業体の構成員は、次に掲げる全ての要件を満たす者であること。

（ア）構成員の数は、同一業種の資格者による場合は2社又は3社とし、異なる資格の組合

せによる企業体の場合は分担する工事の資格の種類の数と同一であり、かつ、2社又は3社であること。

(イ) 本事業に参加しようとする者の間に次に掲げる基準のいずれかに該当する関係がないこと（資本関係又は人的関係にある者全員が共同企業体の代表者以外の構成員である場合を除く。）。なお、これらの関係がある場合において、辞退する者を決めることを目的として当事者間で連絡を取ることは、公正な入札の確保に関する規定に抵触するものではない。

a 資本関係

次のいずれかに該当する場合。ただし、子会社（会社法（平成17年法律第86号）第2条第3号に規定する子会社をいう。以下同じ。）又は子会社の一方が会社更生法に規定する更生会社又は民事再生法第2条第4号に規定する再生手続が存続中の会社（以下「更生会社等」という。）である場合を除く。

- ・ 親会社（会社法第2条第4号に規定する親会社をいう。以下同じ。）と子会社の関係にある場合。
- ・ 親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合。

b 人的関係

次のいずれかに該当する場合。

- ・ 一方の会社の取締役等（会社の代表権を有する取締役（代表取締役）、取締役（社外取締役及び指名委員会等設置会社（会社法第2条第12号に規定する指名委員会等設置会社をいう。）の取締役を除く。）及び指名委員会等設置会社における執行役又は代表執行役をいう。以下同じ。）が、他方の会社の取締役を兼ねている場合。ただし、一方の会社が更生会社等であるときを除く。
- ・ 一方の会社の取締役が、他方の会社の会社更生法第67条第1項又は民事再生法第64条第2項の規定により選任された管財人を兼ねている場合。

c その他適正な入札が阻害されると認められる場合。

- ・ a又はbと同視し得る資本関係又は人的関係があると認められる場合

ウ 共同企業体の構成員のうち1社以上は、町内に主たる営業所（建設業許可申請書別表又は別紙二（2）（建設業法施行規則（昭和24年建設省令第14号）別記様式第一号別表又は別紙二（2））の「主たる営業所」の欄に記載されているものをいう。以下同じ。）を有していること。

エ 共同企業体の構成員の参加資格は、次に定める者であること。

(ア) 代表者は、北海道による「令和5・6年度建設工事等競争入札参加者名簿（北海道建設部所管分 R6.8.30 更新）」における競争入札参加資格が建築工事のA等級及び一般土木工事に登録されている者であること。

(イ) 代表者以外の構成員は、町の「令和7・8年度競争入札参加資格者名簿」に登録されている者であること。

オ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項に規定する建設業の許可の区分は、次に定める者であること。

(ア) 代表者は、特定建設業者であること。

(イ) 代表者以外の構成員は、特定建設業者又は一般建設業者であること。

カ 共同企業体の代表者は、過去10年間に於いて、次に掲げる建築工事を元請けとして施工した実績（工事が完成し、引渡し済みのものに限る。）を有すること。

(ア) 延床面積1,000㎡以上の公共施設、商業施設等の新築工事又は改築工事の施工実績を有していること。（改築にあつては、当該工事内容に係る部分の面積をいう。）

(イ)共同企業体の構成員としての施工実績は、出資比率 20%以上のものに限る。
キ 建設業法第 26 条に規定する技術者について、次に定める者を配置できること。

(ア)代表者 専任の監理技術者

(イ)代表者以外の構成員 監理技術者又は主任技術者

(4) 工事監理事業者

構成事業者のうち、設計事業者が工事監理業務を実施する。

工事監理事業者は、以下の事項を満たすこと。

- ・ 過去 10 年間に設計が完了した延床面積 1,000 m²以上の公共施設又は商業施設等の建築工事一式について工事監理を行った実績を有していること。

(5) 維持管理事業者

構成事業者のうち、維持管理業務を実施する者は、以下の事項を満たすこと。

- ・ 公共施設又は商業施設の維持管理業務を遂行する能力があることを客観的に認められる実績を有していること。

(6) 運営事業者

構成事業者のうち、運営業務を実施する者は、以下の事項を満たすこと。

ア 道の駅や物販施設、飲食施設、その他商業施設における運営業務を遂行する能力があることを客観的に認められる実績を有していること。

イ 運営に関する業務を 1 事業者が行う場合はその事業者が、複数の事業者が分担して行う場合にあっては運営事業における代表事業者が、次の事項を満たしていること。

(ア)3 年以上、事業活動していること。

(イ)直近の決算において、債務超過（純資産額がマイナス）になっていないこと。

(ウ)経常損益について、直近の決算を含み 3 期連続のマイナスでないこと。

4 参加資格基準日

上記「3 構成事業者の参加資格要件」の確認基準日は、参加表明書の提出から提案書の提出までの期間とする。

基本協定締結時までの間に、代表事業者及び構成事業者が参加資格要件を欠くことになった場合、町は、当該受託事業者と基本協定を締結しないことがある。

5 その他

本公募に参加するため、各入札参加資格者名簿への登録を希望する事業者は、以下の内容に基づき、申請すること。また、各入札参加資格者名簿への登録には、審査が必要となることから、早めに申請すること。なお、申請にあたっての費用は、事業者負担とする。

(1) 申請時期

随時受付（※土日祝日を除く）

(2) 申請方法

以下の URL を参考に申請すること。

令和 7 年度及び令和 8 年度 競争入札参加資格審査の申請について

<https://www.hokkaido-esashi.jp/modules/chousei/content0461.html>

(3) 問合せ先

■建設工事等競争入札参加資格審査の申請

江差町役場 建設水道課 土木管理係 電話（0139）52-6714

■物品の購入等・物品の賃貸借・業務の委託

江差町役場 財政課 財政係 電話（0139）52-6715

第4 受託事業者の募集及び選定に関する事項

1 受託事業者の募集及び選定

町は、応募者を広く公募し、応募者が募集要項で規定する参加資格要件を満たし、かつ、提案内容が添付資料1「要求水準書」を満足する内容であることを前提に、「公募型プロポーザル方式」によって受託事業者を選定する。

審査内容は、資格審査・提案内容審査・価格審査等、総合的な内容とする。

2 募集及び選定スケジュール（予定）

本事業の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりである。

日程（予定）		内容
令和7年	2月28日（金）	募集要項等の公表
	3月7日（金）	募集要項等に関する説明会の申込期限
	3月14日（金）	募集要項等に関する説明会
	3月21日（金）	募集要項等に関する質問受付期限
	3月28日（金）予定	募集要項等に関する質問回答の公表
	4月11日（金）	参加表明書の受付期限
	4月18日（金）	参加資格審査結果の通知
	4月25日（金）	参加資格審査結果の異議申し立て受付期限
	5月2日（金）	参加資格審査結果の異議申し立ての回答期限
	6月6日（金）	提案書受付期限
	6月13日（金）予定	提案書のプレゼンテーション
	6月20日（金）予定	優先交渉権者の決定
	6月下旬	基本協定締結
	7月	設計等委託業務契約締結
	12月	解体工事請負契約締結
令和8年	4月	建設工事請負契約締結
	12月	施設維持管理・運営契約（指定管理協定）

※建設工事請負契約における工期については、実施設計等の内容を踏まえ町と選定事業者が協議し、決定するものとする。

3 応募手続き等

（1）募集要項等に関する説明会

ア 開催日 令和7年3月14日（金）13時～（予定）

イ 申込方法 様式1-1「説明会参加申込書」に必要事項を記入し、「第9の5 問合せ先」に示すE-mail宛に送付。

ウ 申込期限 令和7年3月7日（金）17時まで

※開催場所については、参加申込のあった事業者にのみ別途お知らせいたします。なお、事前申込のあった事業者のみを対象とし、当日の参加は受付できませんのでご了承ください。

※募集要項等の資料は当日配布しませんので、必ずご持参ください。

※説明会への参加は任意であり、説明会への参加実績の有無がその後の審査等に影響するものではありません。

(2) 募集要項等に関する質問・意見受付

ア 受付期間

令和7年2月28日(金)～3月21日(金)17時まで

イ 提出方法

様式1「募集要項等に関する質問書」に記入し、上記の期間で「第9の5 問合せ先」に示す E-mail 宛に送付する。

送付する際の件名は、「募集要項等に関する質問書(〇〇)」(〇〇は提出事業者名)

(3) 募集要項等に関する質問回答の公表

ア 公表日

令和7年3月28日(金) 予定

イ 公表方法

提出されたすべての質問については、原則として、町公式ホームページを通じて公表する。

(4) 本事業の業務内容に係る資料の配布・閲覧

ア 募集要項等の公表時配布資料

町公式ホームページ公表以外の資料の配布・閲覧方法は、以下のとおりとする。

(ア) 配布・閲覧日時

令和7年2月28日(金)～4月11日(金) 予定

9時～12時、13時～17時 ※土、日、祝日は除く。

(イ) 配布・閲覧方法

配布・閲覧を希望する者は、「第9の5 問合せ先」に事前連絡のうえ、来庁すること。

イ 守秘義務対象資料の貸与

参加表明書提出者のうち、守秘義務対象資料の貸与を求めるものは、添付資料2「様式集及び記載要領」における守秘義務の遵守に関する誓約書を提出のうえ、貸与を受けること。

(ア) 貸与期間

参加資格審査結果通知後～令和7年6月6日(金)

9時～12時、13時～17時 ※土、日、祝日は除く。

(イ) 守秘義務の遵守に関する誓約書の提出方法

「第9の5 問合せ先」に守秘義務に係る誓約書を持参又は郵送(配達証明付書留郵便に限る。)により提出すること。

持参の場合は、「第9の5 問合せ先」に事前連絡のうえ、来庁すること。

(5) 募集要項等の変更

町は、募集要項等の内容の変更を行うことがある。なお、変更した場合は、速やかにその内容を町公式ホームページで公表する。

(6) 参加表明書の受付

ア 受付期間

令和7年2月28日(金)～4月11日(金)17時まで

イ 提出方法

添付資料2「様式集及び記載要領」に規定する各種提出書類等を下記へ持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る。）により提出すること。

ウ 提出場所

「第9の5 問合せ先」

（7）参加資格審査結果の異議申し立て

ア 受付期間

令和7年4月18日（金）～4月25日（金）17時まで

イ 提出方法

参加資格審査結果の異議申し立てに係る書類（任意様式）下記へ持参又は郵送（配達証明付書留により提出すること。

ウ 提出場所

「第9の5 問合せ先」

エ 異議申し立てへの回答

令和7年5月2日（金）17時までに、書面で回答する。

（8）提案書の受付

ア 受付期限

令和7年6月6日（金）17時まで

イ 提出方法

添付資料2「様式集及び記載要領」に規定する各種提出書類等を下記へ持参又は郵送（配達証明付書留郵便に限る。）により電子媒体一式と併せて提出すること。

ウ 提出場所

「第9の5 問合せ先」

4 応募に関する留意事項

（1）募集要項等の承諾

応募者は、提案書の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとする。

（2）費用負担

応募に関し必要な費用は、応募者の負担とする。

（3）提出書類の取扱い・著作権

ア 著作権

応募図書の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業において、公表及びその他町が必要と認める時には、町は受託事業者の確認を得た上で、受託事業者の提出書の全部または一部を無償で利用できるものとする。

また、契約に至らなかった応募者の提案については、本事業の客観的評価の公表以外に使用しない。なお、本提案書は返却しない。

イ 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として提案を行った応募者が負う。

(4) 町からの提示書類の取扱い

町が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

(5) 応募者の複数提案の禁止

応募者は、1つの提案しか行うことができない。

(6) 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

ただし、提案書の提出期限までに応募者を構成する事業者を変更せざるを得ない事情が生じた場合であって、町が認めたときは、様式 11「構成員変更届」の提出により変更することができる。

(7) 応募の辞退

参加表明書提出後、応募を辞退する場合は、様式 12「辞退届」を提出すること。

(8) 使用する言語及び通貨等

応募に際して使用する言語及び通貨は、日本語及び日本国通貨とする。

また、単位は計量法（平成 4 年 5 月 20 日法律第 51 号）に定めるもの、時刻は日本標準時とする。

5 提案価格の上限

本事業の提案価格の上限は、以下のとおりとする。応募者は、施設整備費（既存建物等解体工事費、設計等委託業務費、建設工事請負費、工事監理業務委託費）、指定管理料各々について以下の価格（消費税及び地方消費税を含む）を上限として提案すること。

設計及び建設、工事監理業務費 2, 1 6 7, 9 0 0, 0 0 0 円

(内訳)	既存建物等解体工事費	121, 400, 000 円
	設計等業務委託費	60, 400, 000 円
	建設工事請負費	1, 971, 400, 000 円
	工事監理業務委託費	14, 700, 000 円

維持管理費及び運營業務費 2 8 3, 5 3 0, 0 0 0 円

指定管理料	21, 810, 000 円／年 × 13 年間
-------	--------------------------

また、添付資料 1「要求水準書」第 5 の 4（2）イ施設の運營業務（オ）により、隣接する「開陽丸記念館」と「江差港マリーナ」を併せて一体的に運営する提案がある場合の維持管理費及び運營業務費は、以下の価格を上限として提案すること。

維持管理費及び運營業務費 3 8 0, 1 8 5, 0 0 0 円

指定管理料	29, 245, 000 円／年 × 13 年間
-------	--------------------------

第5 事業者選定に関する事項

1 受託事業者の選定

本事業の受託事業者の選定は、公募型プロポーザル方式によるものとし、北の江の島拠点施設（仮称）道の駅「かもめ島」整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という。）を通じて、選定委員の意見を聴取する。

2 選定委員会の設置

町は、受託事業者の選定において、厳正かつ適切に実施することを目的に選定委員会を設置する。なお、選定委員会は非公開とする。

3 審査手順に関する事項

審査は、以下の手順により行うこととする。

（1）資格審査

応募者の参加資格について審査する。

（2）提案審査

添付資料3「審査基準書」に基づき、提案価格及び施設整備計画、維持管理・運営計画、地域振興等の事項を総合的に審査する。

なお、審査の過程において、提案内容についてのヒアリングを実施する。

4 受託事業者を選定しない場合

募集において、応募者がいない、又は、いずれの応募者も公的財政負担の縮減等が見込めない、若しくは一定水準以上の提案を行った事業者がいない等の理由により、本事業を実施することが妥当でないと判断された場合には、受託事業者を選定しないこととする。

5 審査結果及び評価の公表方法

審査結果及び評価は、町公式ホームページを通じて公表する。

第6 提案に関する条件

1 事業概要

第2 本事業に関する事項のとおりとする。

2 各業務の提案に関する条件

各業務の提案に関する条件は、添付資料1「要求水準書」に示すとおりである。

3 保険

受託事業者は、以下の要件を満たす保険契約を締結するものとする。

(1) 設計等・建設・工事監理期間中

受託事業者は、建設工事保険及び第三者賠償責任保険に加入すること。

(2) 維持管理・運営期間中

施設の欠陥及び施設の管理業務遂行上の過失に起因して生じた損害賠償のみ、町で加入している「全国町村会総合賠償補償保険」が適用され、その補償金額は以下のとおりである。

受託事業者は、上記保険の対象外となる、労働災害及び損害賠償等に関する保険に加入すること。

賠償責任保険（身体賠償）		賠償責任保険（財物賠償）
1 事故あたり支払限度額	1 名あたり支払限度額	1 事故あたり支払限度額
5 億円	5 千万円	1 千万円

4 町と受託事業者の責任分担

(1) 責任分担の考え方

本事業における責任分担の考え方は、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものであり、受託事業者が担当する業務については、受託事業者が責任をもって遂行し、業務に伴い発生するリスクについては、原則として受託事業者が負うものとする。ただし、町が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、町が責任を負うものとする。

(2) 予測されるリスクと責任分担

町と受託事業者の責任分担は、別紙「リスク分担表」に示すとおりである。

第7 契約に関する事項

1 契約手続き

(1) 基本協定の締結

町と優先交渉権者は、契約の締結に関する基本協定に関し、添付資料4「基本協定書（案）」に基づき、基本協定を締結する。

(2) 事業契約等の締結

基本協定締結後、町と優先交渉権者は、契約内容に関する協議が整った場合は、設計等委託業務契約、建設工事請負契約、工事監理委託業務契約、指定管理協定を締結する。

ただし、5千万円以上の工事請負契約については、仮契約締結後、町議会で可決されたときに本契約となるものとし、当該議案が町議会で可決されなかった場合でも、仮契約の相手方に対していかなる責任も負わないものとする。

(3) 特別目的会社の設立

特別目的会社の設立を提案する場合、受託事業者は、基本協定締結後、指定管理協定締結までに設立するものとする。

2 契約の枠組み

(1) 対象者

契約	対象
基本協定	受託事業者
設計等委託業務契約	設計等事業者
建設工事請負契約 (解体工事、建築・電気設備・機械設備・外構工事)	建設事業者
工事監理委託業務契約	工事監理事業者
維持管理及び運営協定（指定管理協定）	維持管理事業者、運営事業者

(2) 締結時期（予定）

契約	締結予定
基本協定	令和7年 6月下旬
設計等委託業務契約（解体工事）	令和7年 7月上旬
解体工事請負契約	令和7年 12月以降
設計等委託業務契約（建築・電気設備・機械設備・外構工事）	令和7年 7月上旬
建設工事請負契約	令和8年 4月以降
工事監理委託業務契約	令和8年 4月以降
維持管理及び運営協定（指定管理協定）	令和8年 12月以降

3 契約保証金

受託事業者は、設計等委託業務契約、建設工事請負契約、工事監理委託業務契約の定めに基づき、契約保証金を納付するものとする。

4 受託事業者の事業契約上の地位

町の事前の承諾がある場合を除き、受託事業者は事業契約上の地位及び権利義務を譲渡、又は、担保提供その他の方法により処分してはならない。

第8 事業実施に関する事項

1 町による事業の実施状況の確認（モニタリング）

町は、受託事業者が定められた業務を確実に遂行し、添付資料1「要求水準書」に規定した要求水準を達成しているか否かを確認すべく、事業の実施状況についてモニタリングを実施する。

（1）モニタリングの時期

ア 実施設計時

町は、受託事業者によって行われた設計が町の要求した性能に適合するものであるか否かについて確認を行う。

受託事業者は、町と十分な協議の上、業務を遂行すること。

イ 工事施工時

受託事業者は、建築基準法に規定される工事監理者を設置し、工事監理を行い、定期的に町から工事施工、工事監理の状況の確認を受ける。また、町が要請したときは、工事施工の事前説明及び事後報告、工事現場での施工状況の確認を行う。

ウ 工事施工完了時

受託事業者は、施工記録を用意して、現場で町の確認を受ける。

確認の結果、町の要求した性能を満たしていない場合には、町は補修又は改造を求めることができる。

エ 維持管理・運営段階

（ア）定期モニタリング

町は、定期的に指定管理者から提出される事業報告書等の内容を確認する。また、町は必要に応じて実地調査等を行い、その結果、指定管理者による業務実施が指定管理協定書や要求水準書等で町が示した条件を満たしていない場合、業務の改善を勧告する。

（イ）随時モニタリング

以下のような場合、町は指定管理者に対して、当該業務や経理状況等に関する報告を求め、実地について調査し、又は必要な指示を行う。

- a 利用者に対し、正当な理由がないにも関わらず施設利用を拒む、もしくは不当な差別的取扱いがあったと認められるとき。
- b 施設の形質を勝手に変更したと認められるとき。
- c 経営効率等を重視するあまり、要員の配置や施設の管理が当該施設の設置目的を効果的に達成するために適切なものとなっていないと認められるとき。
- d 災害等緊急時において当該施設を使用しようとするとき。

（2）モニタリングの結果等

モニタリングの結果、設計等委託業務契約、建設工事請負契約、工事監理委託業務契約、指定管理協定が、添付資料1「要求水準書」で定められた要求水準を維持されていない場合は、改善勧告や契約解除等の対象となる。

なお、モニタリングに要する費用は、受託事業者側に発生する費用を除き、町の負担とする。

2 支払手続き

ア 受託事業者は、業務完了届を町に提出し、町のモニタリングを受ける。

イ 受託事業者は、モニタリング完了後、町に請求書を送付する。

ウ 町は受託事業者から請求書を受け取った後、事業契約書に定める日に支払いを行う。

第9 その他

1 事業契約の解釈について疑義が生じた場合の措置に関する事項

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町と受託事業者は誠意をもって協議するものとし、協議が整わない場合は、事業契約書に規定する具体的措置に従う。

また、事業契約に関する紛争については、函館地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

2 事業の継続が困難となった場合の措置に関する事項

事業の継続が困難となった場合、町は事業契約の定めに従い、対応する。詳細は、事業契約を参照すること。

3 法制上及び税制上の措置等に関する事項

(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、新たな措置が適用可能となった場合は、町と受託事業者はその適用について協議の上、決定する。

(2) その他支援に関する事項

その他の支援については、以下のとおりとする。

ア 本事業実施に必要な許認可等に関し、町は必要に応じて協力を行う。

イ その他の支援が適用される可能性がある場合には、町と受託事業者とで協議を行う。

4 受託事業者（維持管理・運営事業者）に関する事項

受託事業者のうち、維持管理・運営事業者は、指定管理者の指定議決前までに「江差町公の施設に係る指定管理者の指定の手続き等に関する条例(平成17年3月18日江差町条例第2号)」に示す申込手続を実施する。申込手続の時期は、町と受託事業者の協議の上、決定する。

5 問合せ先

江差町まちづくり推進課まちづくり推進係

〒043-8560 北海道檜山郡江差町字中歌町193番地1

TEL : 0139-52-6712/FAX : 0139-52-0234

E-mail: shinya.myojo#town.hiyama-esashi.lg.jp

※#は @ に置き換えてください。

別紙

DBO方式におけるリスク分担表（1/2）

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			町	事業者
共通	図書	募集要項、要求水準書等の誤記、提示漏れにより、町の要望事項が達成されない等	○	
	応募コスト	応募費用に関するもの		○
	契約等締結	町の責めに帰すべき事由により契約等を締結できない等	○	
		受託事業者の責めに帰すべき事由により契約等を締結できない等		○
	計画変更	町の指示による業務範囲の縮小、拡大等	○	
	近隣対応	本事業そのものに対する住民反対運動等	○	
		上記以外のもの		○
	法令変更	本事業に直接関係する法令等の変更等	○	
		上記以外の法令等の変更等		○
	税制度変更	受託事業者の利益に課される税制度の変更等		○
		上記以外の税制度の変更等	○	
	許認可遅延	町の事由による許認可等の取得遅延	○	
		上記以外の事由による許認可等の取得遅延		○
	債務不履行	受託事業者の責めに帰すべき事由による債務不履行リスク		○
	物価変動	工事費等に係るインフレ、デフレ※1	○	○
		運営及び維持管理費に係るインフレ、デフレ※1	○	○
	本事業の中止・遅延に関する	町の指示、町の債務不履行によるもの	○	
		受託事業者の債務不履行、事業放棄、破綻によるもの		○
	第三者賠償	受託事業者が行う業務に起因するもの		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	不可抗力	天災、暴動の不可抗力による費用の拡大、計画遅延、中止等※2	○	○

※1：一定の範囲の物価変動は、事業者が負担することとする。双方協議して一定の範囲を決定する。

※2：不可抗力が発生した場合、事業者は一定の割合又は一定の額を負担する。負担の割合・額は別途協議する。

DBO方式におけるリスク分担表（2/2）

リスク項目		リスクの内容	負担者	
			町	事業者
設計段階	設計変更	町の指示又は町の責めに帰すべき事由による設計変更による費用の増大及び計画遅延に関するもの	○	
		受託事業者の提案内容の不備、変更による設計変更による費用の増大及び計画遅延に関するもの		○
	調査	町が実施した測量及び地質調査部分に関するもの	○	
		受託事業者が実施した測量及び地質調査部分に関するもの		○
	建設着工遅延	町の指示、提示条件の不備及び変更によるもの	○	
		上記以外の要因によるもの		○
建設段階	工事費増大	町の指示、提案条件の不備及び変更による工事費の増大	○	
		上記以外の要因による工事費の増大		○
	工事遅延	町の指示、提案条件の不備、変更による工事遅延及び未完工による施設の供用開始の遅延	○	
		上記以外の要因による工事遅延及び未完工による施設の供用開始の遅延		○
	一般的損害	工事の目的物、材料及び他関連工事に関して生じた 損害		○
	性能	要求水準の不適合		○
運営及び維持管理段階	利用者変動	物販施設、飲食施設及び自主提案施設の利用者数の変動による収入の増減に関するリスク		○
	計画変更	町による事業計画の変更に関するリスク	○	
	施設劣化	受託事業者の責めに帰すべき事由（適切な維持管理業務を怠ったこと等）による施設劣化に関するリスク		○
	運営及び維持管理コスト	受託事業者の責めに帰すべき事由による事業内容、用途の変更等に起因する維持管理費の増大に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	施設損傷	受託事業者の責めに帰すべき事由による施設の損傷に関するリスク		○
		上記以外の要因によるもの	○	
	運営開始遅延	受託事業者の責めに帰すべき事由による開設（開業）時期の遅れ		○
	性能	要求水準の不適合		○
	施設の性能確保	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		○