

弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設
整備運営事業
募集要項

令和4年6月

弟子屈町

目次

1.	本書の位置づけ等	3
(1)	募集要項の位置づけ	3
2.	事業概要	5
(1)	本事業の背景	5
(2)	本事業の概要	5
(3)	本施設の概要	6
(4)	事業の進め方	7
(5)	業務内容	8
(6)	実施体制	8
3.	募集条件	9
(1)	募集要項等の構成	9
(2)	応募者の構成	9
(3)	参加資格	9
(4)	失格要件	11
4.	応募手続き	12
(1)	募集スケジュール	12
(2)	応募手続き	12
5.	優先交渉権者の選定及び契約	14
(1)	審査委員会の設置	14
(2)	応募者によるプレゼンテーション	14
(3)	審査及び優先交渉権者の選定	14
(4)	優先交渉権者との契約締結	15
(5)	応募に関する留意事項	15
6.	その他	17

1. 本書の位置づけ等

(1) 募集要項の位置づけ

本募集要項は、弟子屈町（以下「本町」という。）が、民間事業者のノウハウを活用して「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」（以下「本事業」という。）を実施するに当たり、本事業を実施する事業予定者を公募型プロポーザルにより選定するための手続き等を示したものである。

2 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。要求水準書、審査基準、様式集における用語の定義も本節を参照すること。

(1) 応募者

本募集に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。

(2) 代表企業

応募者を代表し、応募手続を行う者をいう。

(3) 構成員

応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。

(4) 優先交渉権者

本町との基本契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。

(5) 次点交渉権者

本町との基本契約の締結に当たり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として本町が決定した者をいう。

(6) 事業予定者

本町との基本契約を締結した応募者をいう。

(7) 設計者

事業予定者のうち設計業務を行う者をいう。

(8) 指定管理予定者

事業予定者のうち指定管理業務を行う者をいう。

(9) 本施設

弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設をいう。

(10) 選考委員会

「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」公募型プロポーザル選考委員会をいう。

(11) 募集要項等

募集要項、要求水準書、審査基準、様式集、基本契約書（案）の総称をいう。

(12) 全体構想

弟子屈町中心市街地再構築全体構想をいう。

(13) 基本計画

弟子屈町中心市街地再構築基本計画をいう。

2. 事業概要

(1) 本事業の背景

弟子屈町では、人口減少や年代構成の変化、地域経済の低迷と中心市街地の空洞化、公共施設や民間施設の老朽化等、弟子屈町の課題の解決策のひとつとして、中心市街地の交流人口拡大による地域と観光の交流拠点となる施設等の整備を検討するため、令和元年度に「弟子屈町中心市街地再構築全体構想」を策定した。全体構想の策定にあたっては、町民や関係団体の代表者を構成員とした町民会議を立ち上げ、素案の検討を行った。全体構想では、弟子屈町の目指す将来像として4つの「まちの姿」を挙げ、温泉や自然といった貴重な地域資源を大切にするとともに、まちに対する希望や誇りを醸成し、また多世代が交流し楽しく幸せに暮らせる街であるべきとした。本事業は全体構想において示した弟子屈町の目指す将来像を具体化し実現することを目標として実施するものである。

①温泉のまち

「みんな親切、ほのぼの温泉」／「人々が憩える温泉の町」

②自然豊かなまち

「森の中のオアシスのような」／「自然を大切にする」／「世界の中でトップクラスのサステナブルな取組を行い、先進的な田舎町」

③未来に希望が持てる、誇りに思えるまち

「子供が希望を持てる」／「未来の見える」／「誇りに思える」／「子供たちが戻ってきたいと思える」／「東北海道の中心の」／「末永く住んでいられる」／「心豊かに暮らせる」／「ステキといえる」

④世代を超えて交流できる、笑顔あふれるまち

「家族が楽しくできる」／「子供から大人まで生活しやすい」／「世代を越えた交流ができる」／「子供の笑顔が集まる、見られる」／「みんな仲良く住んで楽しい」／「住んで幸せな」／「笑顔のある」／「笑顔あふれる」

また令和3年3月には、全体構想を具体化し、今後の事業化に向けた具体的な方針や条件を定めるものとして、「弟子屈町中心市街地再構築基本計画」を策定した。本事業は全体構想および基本計画に示す内容を基本として実施するものである。

(2) 本事業の概要

本事業は、本施設の設計業務と指定管理業務からなる。本町は指定管理業務を行う者を本施設の指定管理者（地方自治法第244条の2第3項）に指定する予定である。建設工事の工事監理業務については、設計業務終了後、設計者と随意契約する予定である。

(3)本施設の概要

① 所在地

対象地は中心市街地の中心に位置する「営林署跡地」である。釧路・阿寒方面からの幹線道路（釧路鶴居弟子屈線）に面するとともに、摩周湖・屈斜路湖・道の駅摩周温泉への動線にも面していることから、町民のアクセスが良好であるのみならず、本町の観光客も通過する極めて重要な位置にある。

図表 1 敷地概要

項目	概要
所在地	北海道川上郡弟子屈町中央 1 丁目 13-1、13-2、13-3
敷地面積	11,776 m ² ※対象地の一部を令和 5 年度取得予定
用途地域	第一種住居地域
建蔽率	60%
容積率	200%

② 設置目的

全ての町民、特に弟子屈町の若者や子育て世代が弟子屈町に誇りと希望を持ち、弟子屈町に暮らすことが楽しいと思える場を提供すること、及び、弟子屈町の地域資源を最大限に生かすことで、町民、町外の方、観光客等が「交流」し、かつ弟子屈町を「知る」ことができる場を提供することを目的とする。

③ 供用年月日（予定）

令和 8 年 1 月

④ 構造・規模

延床面積は約 2,750 m²を想定する。原則として 1 階建てとし一部 2 階建ても想定する。

⑤ 主要施設

温浴施設（公衆浴場法施行条例第 2 条に規定する「その他の浴場」）、プール、図書館

⑥ 提供するサービス

温浴機能を中心に据えたうえで、全ての町民、特に若者たちをはじめとした利用者が普段使いでき、楽しみ・憩い・くつろげる様々なスペースとサービスを提供する。また弟子屈町の温泉が人々を惹きつけ、一日過ごせる居場所を作り、コミュニティの醸成や友人と

の大切な時間、学び・気づきの獲得を実現するとともに、地域の経済活動を活性化し、外貨獲得にも資することを期待する。主な機能は以下の4つとする。ここに挙げる機能は具体の施設として整備される場合や、場所を選ばないサービスとして提供される場合が考えられる。

機能	活動の例
①集まる	<ul style="list-style-type: none"> 町内外の人が友人や家族とともに集まる 地域外の人が思わず立ち寄りたくなる 町の魅力が地域外に伝わる
②出会う	<ul style="list-style-type: none"> 町内の人都在这里で新たな体験、コミュニティ、情報に出会う 様々な来訪者が弟子屈町の魅力と出会う
③遊ぶ	<ul style="list-style-type: none"> 若者や親子が体を思いきり動かし、スポーツなどを楽しむ
④憩う	<ul style="list-style-type: none"> 家族や友人と、それだけでなく一人でも長い時間を過ごすことができるサードプレイスとして機能する

(4)事業の進め方

本町は応募者の中から優先交渉権者を決定し、本町と優先交渉権者は、速やかに事業実施に当たり基本的な事項を規定する基本契約を締結する。

基本契約の締結後、弟子屈町業務委託契約約款等に基づき、本町と設計者は随意契約による基本設計業務委託契約を締結する。指定管理予定者は令和6年度12月定例町議会における弟子屈町議会の議決を経て指定管理者として指定される予定である。指定後、指定管理者は準備業務を開始する。

事業スケジュール案は以下のとおり。

項目	実施時期（予定）
優先交渉権者の決定	令和4年（2022年）10月
基本契約の締結	令和4年（2022年）12月
基本設計業務委託契約の締結	令和4年（2022年）12月
基本設計完了	令和5年（2023年）8月
実施設計業務委託契約の締結	令和5年（2023年）9月
実施設計完了	令和6年（2024年）3月
施工	令和6年（2024年）7月～令和7年12月
指定管理者の指定	準備業務開始前の議決を経て指定
準備業務	供用開始の1年程度前から
供用開始	令和8年1月

(5)業務内容

事業予定者の実施する業務は以下のとおり。詳細は要求水準書に示す。建設工事の工事監理業務については、設計業務終了後、設計者と随意契約する予定である。

- ①設計業務（基本設計・実施設計）
- ②指定管理期間前の準備業務
- ③指定管理業務

(6)実施体制

事業予定者は、指定管理期間前の準備業務および指定管理業務について、株式会社テシカタウンラボと連携して実施する。詳細は要求水準書に示す。

3. 募集条件

(1) 募集要項等の構成

本事業の募集条件を示す資料は、この募集要項（以下「本募集要項」という。）のほか、以下のとおりとする。

- (1) 要求水準書
- (2) 審査基準
- (3) 様式集
- (4) 基本契約書（案）

(2) 応募者の構成

① 応募者の構成

応募者の構成は以下のとおりとする。

- ア) 応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとする。個人での応募は認めない。
- イ) 応募者は、2（5）業務内容に示す業務を行う者で構成されるものとする。指定管理期間前の準備業務を行う者と指定管理業務を行う者は同一とする。設計業務を行う者も同一とすることを認める。なお各業務の一部について設計者または指定管理予定者から再委託を受ける者を応募者に含めることを認める。
- ウ) 応募者は「代表企業」を1社定めることとする。代表企業は指定管理業務を元請として実施する者とする。指定管理業務を共同企業体により実施する場合は、当該共同企業体の代表を務める者を代表企業とする。応募者のうち代表企業以外の法人を「構成企業」とする。
- エ) 参加資格審査申請書の提出時には、代表企業・構成企業の社名等を明らかにすること。

(3) 参加資格

応募者は、参加資格審査申請書の提出日から基本契約の締結日までの間において、次の要件を満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該応募者を失格とする。

① 共通要件

- ア) 応募者は、次の要件を全て満たすものとする。

- イ) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当しない者であること。
- ウ) 参加資格審査申請書の提出日から基本契約の締結日までの間に、本町から指名停止を受けていないこと。
- エ) 地方税、法人税（所得税）、消費税及び地方消費税を滞納していない者であること。
- オ) 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をしている者（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをしている者（再生手続開始の決定を受けている者を除く。）でないこと。
- カ) 弟子屈町暴力団排除条例（平成 24 年弟子屈町条例第 18 号。以下「町暴力団排除条例」という。）第 2 条第 1 号項から第 4 号に該当しないこと。
- キ) 他の応募者の代表企業又は構成員でないこと。
- ク) 令和 3・4 年度弟子屈町競争入札参加資格者名簿に登録されていること。未登録の応募者は、令和 3・4 年度競争入札参加資格申請に必要な書類を、参加資格審査申請書とともに提出すること。
- ケ) 本事業に関するアドバイザー業務受託者である、株式会社日本総合研究所と資本関係又は人事関係がある者ではないこと。なお、資本関係とは、親会社（会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 2 条第 4 号及び会社法施行規則（平成 18 年法務省令第 12 号）第 3 条の規定による親会社をいう。）と子会社の関係にある場合又は親会社を同じくする子会社同士の関係にある場合をいう。また、人事関係とは、一方の企業の役員（会社法第 329 条第 1 項に規定する役員をいう。ただし、社外取締役及び社外監査役の場合を除く。）が他方の企業の役員を兼ねている場合をいう。
- コ) 選考委員会の委員又は委員が属する企業等、及び株式会社テシカガタウンラボと資本関係又は人事関係がある者ではないこと。資本関係及び人事関係の定義は、前項と同一とする。

② 代表企業の要件

本事業を実施・継続する企画力、資本力、経営能力等を備えた企業であること。資本力、経営能力については次表に示す基準を全て満たしていること。なお新型コロナウイルスの感染拡大等を理由に当基準を満たさない場合は、代表企業の親会社が当基準を満たしていること。

項目	満たすべき基準
経常損益	直近3期連続で赤字を計上していないこと
自己資本額	直近期末において債務超過状態となっていないこと

③ 代表企業の変更

応募者の代表企業は、参加資格審査申請書の提出以降は変更できない。

④ 設計者の要件

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。

⑤ 構成員の変更又は追加

提案書の提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、様式6-1「構成企業変更承諾願」を本町に提出し、承諾を得るものとする。やむを得ない場合を除き、提案書の提出後の変更及び追加はできない。

(4) 失格要件

応募者が以下の要件のいずれかに該当する場合は失格とする。

- ① 提出期限のある書類等が当該期限までに提出されなかった場合
- ② 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- ③ 応募者によるプレゼンテーションに参加しなかった場合
- ④ 選定の公平性を害する行為があった場合（選考委員会の委員、アドバイザー業務受託者及び株式会社テシカガタウンラボ等への不当接触又は接触しようとする行為を含む。）
- ⑤ その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

4. 応募手続き

(1) 募集スケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりを予定している。

令和4年6月10日（金）	募集要項等の公表
令和4年6月17日（金）	現地説明会参加申請書受付の締切り
令和4年6月24日（金）	現地説明会の実施
令和4年6月30日（木）	募集要項等に関する質問受付の締切り
令和4年7月11日（月）	募集要項等に関する質問回答の公表
令和4年7月25日（月）	参加資格審査申請書等受付の締切り
令和4年8月4日（木）	参加資格審査結果の通知
令和4年10月3日（月）	提案書受付の締切り
令和4年10月14日（金）	応募者によるプレゼンテーション
令和4年10月21日（金）	優先交渉権者の選定通知
令和4年12月	基本契約の締結

(2) 応募手続き

① 募集要項等の公表

募集要項等は、弟子屈町役場2階まちづくり政策課及び本町ホームページで公表する。

② 現地説明会の実施

以下のとおり、現地説明会を開催する。参加を希望する企業は、様式1-1「現地説明会参加申込書」に所要の事項を記入し電子メールにて提出すること。送信後に電話で受信を確認すること。

- ・ 現地説明会参加申請書の提出期限 令和4年6月17日（金）
- ・ 提出先 6. その他（1）問い合わせ先
- ・ 現地説明会の実施日 令和4年6月24日（金）
- ・ 集合場所 弟子屈町公民館 2階 講堂

③ 募集要項等に関する質問受付及び回答

募集要項等に対する質問を次のとおり受け付ける。本町は、質問の内容及び回答を本町のホームページに公表する。なお、提出者への直接回答は、当該場合を除き行わない。

- ・ 提出期間 令和4年6月30日（木）午後5時まで
- ・ 提出方法 様式1-2「募集要項等に関する質問書」に所要の事項を記入し、電子メ

ールにて提出すること。送信後に電話で受信を確認すること。

- ・提出先 6. その他（1）問い合わせ先
- ・回答日 令和4年7月11日（月）
- ・その他 質問の内容が公表されることによって、質問提出者自身の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある場合は、質問時に申し出ること。

④ 参加資格審査申請書等の受付及び審査

応募者は、「様式集」に定める様式に基づき、参加資格審査申請書等を以下のとおり提出する。

- ・提出期限 令和4年7月25日（月）午後5時まで（郵送の場合必着）
- ・提出方法 持参又は郵送（簡易書留）
- ・提出先 6. その他（1）問い合わせ先
- ・審査結果の通知 令和4年8月4日（木）

⑤ 応募の辞退

応募者は、参加資格審査申請書を提出した後、本公募への参加を辞退する場合は、様式6-2「参加辞退届」を提出すること。

- ・提出期限 令和4年9月19日（月）午後5時まで（郵送の場合必着）
- ・提出方法 持参又は郵送（簡易書留）
- ・提出先 6. その他（1）問い合わせ先

⑥ 提案書の受付

資格審査の通過者は、「様式集」に定める様式に基づき、提案書を以下のとおり提出すること。

- ・提出期限 令和4年10月3日（月）午後5時まで（郵送の場合必着）
- ・提出方法 持参又は郵送（簡易書留）
- ・提出先 6. その他（1）問い合わせ先

5. 優先交渉権者の選定及び契約

(1) 選考委員会の設置

本町は、応募者からの提案書の審査を公正性及び公平性を確保することを目的に、「弟子屈町複合型地域観光交流拠点施設整備運営事業」公募型プロポーザル選考委員会を設置し評価を行う。選考委員会の会議は原則として非公開で行うものとし、募集要項等の公表後、本事業の優先交渉権者決定までの間に、事業者選考に関して、応募者やそれと同一と判断される団体などが、選考委員会委員に面談を求めたり、応募者のPR資料などを提出することにより、自グループを有利に、または他グループを不利にするように働きかけたりすることを禁じる。

また、選考委員会の動向などを聴取することも禁じる。これらの禁止事項に抵触したと本町または選考委員会が判断したときは、当該応募者は失格とする。

(2) 応募者によるプレゼンテーション

応募者によるプレゼンテーションと質疑応答を行う。詳細は別途通知する。なお、プレゼンテーションは町民に限定した一般公開とする可能性がある。

① 実施日時 令和4年10月14日（金）（予定）

(3) 審査及び優先交渉権者の選定

「審査基準」に基づき、選考委員会において、応募資料、プレゼンテーション及び質疑応答の内容を総合的に審査する。本町は、選考委員会での評価結果を参考に、優先交渉権者、次順位交渉権者を決定し、これを全ての応募者に通知するとともに、本町のホームページに公表する。選考委員会の委員は以下のとおり。

図表 2 選考委員会の委員

委員名	肩書
石井 吉春	北海道大学公共政策大学院 客員教授
野村 理恵	北海道大学大学院工学研究院 准教授
松野 奈都子	釧路公立大学経済学部 准教授
山崎 寿樹	株式会社温泉道場 CEO
佐藤 大行	株式会社 RERAWORKS 代表取締役
今井 慎也	中心市街地再構築全体構想町民会議 委員長
筒井 貴文	中心市街地再構築全体構想町民会議 副委員長
吉備津 民夫	弟子屈町 副町長
岩原 勝行	弟子屈町 教育長

(敬称略、順不同)

(4) 優先交渉権者との契約締結

本町は、「基本契約書（案）」について優先交渉権者と協議を行った上で基本契約を締結する。基本契約の締結主体は、2（5）業務内容の各業務を元請として実施する者とする。

(5) 応募に関する留意事項

① 公正な応募の確保

応募者は、私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和22年法律第54号）等に抵触することのないように留意すること。

また、応募者は、この募集要項に定めるもののほか、関係法令を遵守すること。

② 提出書類の差替えの禁止

応募者は、提出期限以降における提出書類の差替え及び再提出をすることができない。

③ 募集の延期など

本町が必要と認めたときは、募集を延期し、中止し、または取り消すことがある。

④ 提案の無効

次に掲げる事項のいずれかに該当する提案は無効とする。

- ・ 提案書に応募者の署名または押印がなされていない提案
- ・ 提案書の金額を訂正している提案
- ・ 提案書の記載事項の漏れ、誤記等により内容が確認できない提案
- ・ 応募に関し不正な行為をした者の提案
- ・ 提案書に虚偽の記載があった場合
- ・ 参加する資格のない者がした提案
- ・ 提案に必要な書類が不足している場合

⑤ 使用言語、単位及び通貨

応募に際して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年5月20日法律第21号）に定めるものとし、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用する。

⑥ 本町の提供する資料の取扱い

応募者（提案書の提出までに辞退した者を含む。）は、本町が提供する資料をこの募集に係る検討以外の目的で使用してはならない。

⑦ 著作権

提出書類に含まれる著作物の著作権は応募者に帰属するものとする。ただし、本町は、本事業において公表およびその他本町が必要と認めるときには、本町は提案書の全部または一部を無償で使用できるものとする。

⑧ 特許権など

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権などの日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利となっている工事材料、施工方法、維持管理方法などを使用したことに起因する責任は、提案を行った応募者が負う。

6. その他

(1) 問い合わせ先

- ① 担当部署 弟子屈町 まちづくり政策課 地域振興室
- ② 所在地 〒088-3292 北海道川上郡弟子屈町中央2丁目3番1号
- ③ 電話 015-482-2913 (課直通)
- ④ F A X 015-482-2696
- ⑤ E-mail kikaku@town.teshikaga.hokkaido.jp

(2) 費用負担

応募に要する費用は、応募者の負担とする。

(3) その他

- ① 提出書類は返却しない。
- ② 提出された書類は、必要に応じて複写することがある。
- ③ 提出された書類は、情報公開の請求により開示することがある。