

ニセコ町中央倉庫群民間活力導入による利用運営事業計画募集要項

ニセコ町

次の施設の運営事業計画について募集を行います。

1 計画募集の趣旨

JRニセコ駅前（中央地区）にはかつて、羊蹄山ろくの農産物の集積場として、倉庫やでんぷん工場などが建ち並んでいました。現存する6棟の倉庫（ニセコ町中央倉庫群。以下、「倉庫群」という。）は、平成25年までJAようていが使用していましたが、別の地区に建設した倉庫へ移転し、空き倉庫となっています。

これに伴いニセコ町では、JAようていが移転した後の倉庫群について、駅前という立地の良さと、歴史的な建築物としての特色を生かして、地域のみなさんや観光客などが集う地域活性化の拠点として再活用することとしました。

平成23年度には、倉庫群の再活用のあり方について、町と地域住民で組織する「ニセコ町中央倉庫群再活用検討委員会」において検討を重ね、ニセコ町中央倉庫群再活用基本設計（以下、「基本設計」という。）を策定しました。また、平成24年度には、倉庫群の建物の劣化・耐震性を調べるためニセコ町中央倉庫群劣化・耐震性調査（以下、「劣化・耐震性調査」という。）を行うとともに、その結果を受けて、「ニセコ町中央倉庫群再活用準備支援設計」（以下、「準備支援設計」という。）として、更に再活用のあり方についての検討を進めました。その結果、国の社会資本整備総合交付金事業である都市再生整備計画（以下、「交付金事業」という。）により、倉庫群のうち2棟については交流センターとして、倉庫群の中の空き地については広場として再活用することとしました。

その方針に基づいて、平成25年度には、中央倉庫群再活用実施設計（以下、「実施設計」という。）を行ない、引き続き平成26年度には、広場整備実施設計、併せて、交付金事業による整備施設に関して、これまで企画・立案して来た内容の実施に向けたニセコ町中央倉庫群再活用運営計画（以下、「運営計画」という。）の策定を行ないました。また、倉庫群を活用する際に、その歴史的景観を保全していくため、中央倉庫群景観ガイドライン（以下、「景観ガイドライン」という。）を定めました。

なお、倉庫群全体については、民間活力の導入を図ることとし、既に平成25年度、26年度の公募により、倉庫群のうち3棟は民間事業者による活用が進められています。

つきましては、交付金事業によって整備される「旧でんぷん工場」「1号倉庫」及び「広場」に関して、広く一般から、施設の再利用・運営事業者（以下「運営主体」という。）を公募することとしましたので、以下の利用条件などを踏まえた創意工夫のある施設の再利用・運営計画（以下「利用・運営事業計画」という。）を募集します。

2 応募資格

- (1) 法人とします。
- (2) 次に該当しないこと。
 - ア 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項（同項を準用する場合を含む。）の規定により、本町における一般競争入札の参加を制限されている者
 - イ 地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2

- 第11項の規定により指定の取消しを受けたことがある者
- ウ 国税及び地方税を滞納している者
- エ 暴力団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）第2条第1項第2号から第6号に規定する暴力団体並びに暴力団員

3 利用・運営事業計画の内容

施設の利用・運営事業計画は、公序良俗に反しないもの及び非宗教的なもので、下記（1）から（4）のうちいずれかの項目を満たしていて、かつ、（5）の項目を満たしている計画としてください。

- （1）ニセコ町の産業振興に資する利用・運営事業計画であること
- （2）地域の雇用を生む利用・運営事業計画であること
- （3）地域社会に貢献する利用・運営事業計画であること
- （4）その他住民サービスの向上に資する利用・運営事業計画であること
- （5）基本設計、準備支援設計、実施設計、広場実施設計、運営計画及び景観ガイドラインに準拠した利用・運営事業計画であること

- ※ 予想される事業としては、町民のみなさんの自己実現活動を支援する事業（ものづくり体験、コンサートなど）、移住や定住につながる子育て支援事業（親子や子供を対象としたイベントなど）、地域ビジネス支援事業（チャレンジショップなど）、まちの情報発信事業などのように、地域の活性化に役立つ事業になります。
- ※ 運営主体は、施設の維持管理を行うとともに、これらのさまざまな事業を実施し、既に倉庫を活用している民間事業者とも協力し、ともに中央地区を盛り上げていくこととなります。

4 利用・運営事業計画策定の留意事項

- （1） 交付金事業により整備する施設であることから、原則として実施設計に基づき改修・整備した状況での利用とします。その他の改修や事業の運営にかかる費用は運営主体の負担とします。
 - ・改修後の光熱水費の試算については「運営計画」をご覧ください（「試算」なので、実際は相違する場合があります。あくまでも目安として了解ください）。
 - ・施設の備品については、運営主体と町との相談後、一部を町で負担する場合があります。
- （2） 運営主体において、交付金の事業条件に沿った範囲での施設の改修や内装をすることは可能です。ただし、事前に町との協議が必要になります。
 - ・実施設計による施工部分は原則として変更できません。
- （3） 対象施設に関しては、交付金事業としての条件等を理解したうえで、同事業の枠内での利用・運営事業計画の提案を基本とします。
 - ・以下、5－（1）－「1」「2」「3」は国の社会資本整備総合交付金により整備します。特に「1」と「2」は地域交流センター兼観光交流センターとして整備・運用することになります。詳しくはP7をご覧ください。
- （4） 事業収支については、ニセコ町からのある程度の支援について想定することは自由ですが、町からの支援が最少限となり、段階的にできるだけ自主採算がとれるよう考慮し、現実的で実現可能な利用・運営事業計画としてください。

5 利用可能な施設、及び、民間活力導入済み施設、所在地及び利用の範囲

(1) 利用可能な施設

	施設の名称	建築年	構造・延床面積	屋根・壁の仕様	所在地
1	1号倉庫	昭和6年	木骨石張 平屋 延床面積：326.7 ㎡	屋根：カラートタン縦 葺き 壁：石張り	北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通13番地 1
2	旧澱粉工場	昭和32年	木造 2階建て 延床面積：364.4 ㎡	屋根：カラートタン横 葺き 壁：木羽目板	北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通60番地 2
3	広場		2,870㎡		北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通41番地 、44番 地1

(2) 民間活力導入済み施設

	施設の名称	建築年	構造・延床面積	屋根・壁の仕様	所在地
1	肥料新倉庫	昭和57年	木造 平屋 延床面積：499.6 ㎡	屋根：カラートタン縦 葺き 壁：亜鉛鋼板	北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通8番地ほ か2筆
2	2号倉庫	昭和6年	木骨石張 平屋 延床面積：326.7 ㎡	屋根：カラートタン縦 葺き 壁：石張り	北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通13番地 1
3	12号倉庫	昭和44年	鉄骨造 平屋 延床面積：67 1.9㎡	屋根：カラートタン縦 葺き 壁：カラートタン	北海道虻 田郡ニセコ 町字中央 通60番地 4

(3) 利用の範囲

(1)の倉庫群「1」「2」及び広場「3」のいずれか又は一括の利用とします。

6 利用期間

(1) 交付金事業による施設の整備工事などのため、施設の利用開始は平成28年4月以降となります。(平成28年度内のできるだけ早い時期にオープンするよう配慮

してください。)

- (2) 施設の利用期間の設定や延長などは町と運営主体双方協議のもと、必要な契約等を締結します。

7 応募申込書類

- (1) ニセコ町中央倉庫群民間活力導入による再利用・運営事業計画応募申込書（様式第1号）

- (2) 申込資格を有していることを証する書類

申込資格	書類の内容		
2 (1)	・法人登記簿の謄本 ・団体の定款、寄附行為又はこれに相当する書類		
2 (2) ア	・2 (2) アに該当しない旨の申立書（様式第2号）		
2 (2) ウ	国税及び 地方税	納税義務が ある場合	・納税証明書（平成26年度の法人税、法人事業税などの課された税を納めたことを証明する書類）
		納税義務が ない場合	・その旨を記載した申立書（様式第2号）
2 (2) エ	・2 (2) エに該当しない旨の申立書（様式第2号）		

- (3) 利用・運営事業計画書（様式第3号）

利用・運営事業計画書には、次の事項を記載してください。

- ア 施設の利用・運営事業に係る基本方針
- イ 実施する事業の具体的内容とおおむね5年間の年度毎の業務計画書
- ウ 施設の改修の概要と資金計画(改修を行う場合)
- エ 人員体制等、その他 様式第3号に基づく。
- オ 施設の利用において、業務の一部を外部に委託する場合の内容等
- カ 緊急時の体制、対策について
- キ 施設の維持管理の方法

- (4) 事業運営に係る収支計画書（様式第4号・5号）

おおむね5年間の年度ごとの収支予算書を記載してください。

- (5) 経営状況等を説明する書類

- ・前事業年度の収支（損益）計算書又はこれらに類する書類
- ・前事業年度の貸借対照表及び財産目録又はこれらに相当する書類（作成しているもののみ）
- ・現事業年度若しくは翌事業年度の収支予算書又はこれらに相当する書類

- (6) 活動内容等を記載した書類

- ・事業報告書
- ・役員名簿および組織に関する事項について記載した書類又はこれらに相当する書類

- (7) 複数の法人が合同で応募する場合は、上記（1）は代表者のみの記述とし、上記（3）は代表者のみの記述としたうえ事業計画の中に構成員について記載してください。また、上記（2）（5）（6）は法人、個人ごとに提出してください。

- (8) 以上の資料のうち、前回の民間活力導入の公募の際に応募された事業者は、資料の一部を省略することができます。詳しくはお問い合わせください。

8 日程

- (1) 募集の開始
平成27年 5月13日(水)
- (2) 質問書受付期間
平成27年 5月13日(水) から平成27年 7月 6日(月)
- (3) 応募者現地説明
平成27年 5月13日(水) 以降、必要に応じて随時
- (4) 応募者説明会
平成27年 6月 1日(月) 13:30～ ニセコ町役場
・公募の趣旨、改修工事の内容、利用・運営事業計画のあり方などについて町の考え方を示します。提出いただく利用・運営事業計画と町の意図とが大きくずれを妨ぐするためにも、応募を予定する方は可能な限り出席してください。
- (5) 提出期限
平成27年 7月13日(月)
- (6) 運営事業者の選定
平成27年 8月中旬を予定
- (7) 運営事業者と町が契約を締結
平成27年12月頃

9 提出方法

- (1) 提出期限
平成27年 7月13日(月) まで
- (2) 提出受付時間
午前8時30分から午後5時15分まで
- (3) 提出方法
持参又は郵送等(提出期限必着)
- (4) 提出先
17「問合せ先」と同じ
- (5) 提出部数
提出部数は、すべて正本1部、副本1部の2部とする。なお、提出書類の規格は、出来合いのパンフレット等を除きA4版タテとする(利用計画のイメージ図はA3可)。

10 質問書の受付及び回答

- (1) 質問書受付方法
質問は、様式第6号により行うものとし、持参、郵送、ファクシミリ又は電子メールのいずれかの方法で受け付けます。
- (2) 受付期間
平成27年 5月13日(水) から平成27年 7月 6日(月) まで
- (3) 質問書に対する回答
回答は、質問書を受理した日から7日間(ただし、休日を除く)以内に質問

者に対してファクシミリ又は電子メールにて行うほか、次のとおり閲覧に供します。

ア 閲覧場所：ニセコ町建設課及びニセコ町ホームページ

イ 閲覧期間：回答の翌日から平成27年 7月13日（月）まで

11 運営主体の選定

(1) 選定手続

- ① 応募書類等をもとに、ニセコ町中央倉庫群民間活力導入による再利用計画審査会（以下、「審査会」という。）が本要項「3利用・運営事業計画の内容」に照らし、総合的に審査します。
- ② 審査会による審査結果に基づき、町長が決定します。
- ③ 審査会の判断により、ニセコ町にお越しいただき利用・運営事業計画の説明を行ってもらう場合があります。

(2) 審査会

審査会は選定を公平かつ適正に行うため設置され、倉庫群周辺自治会代表者1名、町内関係団体2名、町民3名、町議会議員1名、町職員3名で構成する予定です。

12 運営主体選定結果の通知

選定結果は、申込書類を提出した応募者全員に、文書にて通知すると共に、選定された事業者については一般に公表します。

13 契約書等の締結

- (1) 運営主体の選定後、町と運営主体の間で利用開始に向けた詳細の協議を行い、ニセコ町条例・規則に基づく各種手続の後、契約を締結します。
- (2) 詳細の協議の途中で、利用・運営計画が実現できないと町が判断したときは、選定された運営主体との協議を中止し、審査結果の次点の事業者と協議を行うことがあります。

14 その他

- (1) 応募申込みに係る費用は、応募者の負担とし、提出された書類は返却しません。
- (2) 受付期間終了後の応募申込書類の修正は、軽微なものを除き原則として認めません。
- (3) 必要に応じて、応募者から提出書類の内容について、聴き取り調査を行います。
- (4) 応募書類については、個人情報に関わるものを除き公表する場合があります。

15 配付資料

- (1) 応募申込みに係る様式
- (2) 基本設計、劣化・耐震性調査、準備支援設計、実施設計、広場整備実施設計、運営計画の成果品の一部、景観ガイドライン

16 国の交付金事業について

(1) 地域交流センター・観光交流センターについて（広場を含まない）

①地域交流センターは地域住民の相互交流を目的とし、地域活性化の拠点として文化・交流等の都市活動・コミュニティ活動を支える中核的な施設です。

(対象となる施設例)

- ・地域住民が随時利用でき、住民相互の交流の場となる多目的ホール、会議室
- ・各種の展示イベント等を開催し、地域活性化の拠点となる展示場、ギャラリー
- ・余暇活動など地域住民相互の交流の場となる活動スペース、スタジオ
- ・交流スペースと一体となった図書コーナー（独立したスペースでないもの）
- ・上記施設に付帯して整備される喫茶コーナー、売店等

②観光交流センターは、地区を訪れる観光客への観光案内や観光客と地域住民との交流のための施設です。

(対象となる施設例)

- ・観光客が随時利用でき、地域住民と観光客の交流の場となる施設
- ・地域の観光情報の提供や地場物産等の紹介を行う「観光案内所」
- ・上記に付帯して整備される、観光客の休憩スペース、地域の文化・伝統を紹介・体験できるスペース、地元物産を紹介・即売するスペース

(2) 留意事項（広場を含む）

- ・あくまでも地域の交流を第一として利用・運営事業計画を作成してください。
(物品販売やサービス提供などで収益をあげることはできません)。
- ・国の交付金を受けて整備する交流をするための施設なので、特定の個人・団体等が施設の全部または一部を長期にわたり占有するような使い方はできません。
(特に広場については、倉庫群専用の広場ではなく町全体の広場として位置づけています。)

17 問合せ先

〒048-1595 虻田郡ニセコ町字富士見47番地

ニセコ町建設課都市計画係（ニセコ町役場1階）

担当：都市計画係長 山崎英文

不在時：建設課長 黒瀧敏雄

電話：0136-44-2121

FAX：0136-44-3500

メールアドレス：toshikei@town.niseko.lg.jp