

かつらぎ町役場  
庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業

募集要項 (修正版)

令和8年2月5日

令和8年2月25日修正

令和8年4月24日修正

かつらぎ町

## — 目 次 —

第 1 総則	1
第 2 事業概要	2
1. 事業内容に関する事項	2
第 3 事業者の募集及び選定に関する事項	11
1. 事業者の募集及び選定方法	11
2. 事業者の選定に係る基本的な考え方	11
3. 事業者の募集及び選定等のスケジュール	11
4. PFI 事業及び民間収益事業に関する要求水準	11
5. 応募者の備えるべき参加資格要件	12
6. 募集手続き	16
7. 優先交渉権者の選定及び決定	22
第 4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項	23
1. 施設の立地条件及び整備の概要	23
第 5 契約に関する基本的な考え方	27
1. 基本協定の締結	27
2. PFI 事業者の SPG の設立	27
3. 事業契約内容についての協議	27
4. 仮契約及び事業契約の締結	27
5. 契約保証金等	27
6. 次点交渉権者との交渉	28
7. 係争事由に係る基本的な考え方	28
8. 管轄裁判所の指定	28
第 6 リスク分担等に関する事項	29
1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担	29
2. 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）	29
第 7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	30
1. 事業の継続に関する基本的な考え方	30
2. 事業の継続が困難となった場合の措置	30
3. 金融機関と町との協議	30
第 8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	31
第 9 その他事業の実施に関し必要な事項	32
1. 議会の議決	32
2. 応募に伴う費用分担	32
3. 情報の公開	32
4. 本事業に関する町の担当部署	32

<資料一覧>

- 資料 1 募集要項（本資料）
- 資料 2 要求水準書
- 資料 3 事業者選定基準書
- 資料 4 様式集
- 資料 5 基本協定書（案）
- 資料 6 事業契約書（案）
- 資料 7 事業用定期借地権設定契約書（案）

<別紙>

- 別紙 1 サービス対価の支払い方法と物価改定方法

## 第1 総則

かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業の募集要項（以下「募集要項」という。）は、かつらぎ町（以下「町」という。）が「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業（以下「本事業」という。）」の実施に当たって本事業を実施する事業者（以下「PFI事業者」という。）及び、民間収益事業を行う事業者（以下「民間収益事業者」という。）を選定するため、本事業に係る公募への参加表明を行う者（以下「応募者」という。）を対象にその手続き等を示すものである。

なお、「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業実施方針」及び「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業質問及び意見回答書」と募集要項とに相違がある場合は、募集要項の規定を優先するものとし、募集要項に記載がない事項については、「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業実施方針」、「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業質問及び意見回答書」及び「募集要項等に関する質問及び意見回答書」によることとする。

資料2「要求水準書」、資料3「事業者選定基準書」、資料4「様式集」、資料5「基本協定書（案）」、資料6「事業契約書（案）」、資料7「事業用定期借地権設定契約書（案）」は本募集要項と一体のもの（以下、「募集要項等」という。）である。

## 第2 事業概要

### 1. 事業内容に関する事項

#### (1) 事業名称

かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業（以下「本事業」という。）

#### (2) 公共施設等の管理者の名称

かつらぎ町長 中阪 雅則

#### (3) 本事業の目的

和歌山県かつらぎ町では、耐震性能の不足や老朽化など、様々な課題や問題点を抱えている役場庁舎について、「かつらぎ町庁舎建設検討委員会」における検討や様々な経緯を経て、現在の場所に嵩上げ等の浸水対策を講じたうえで新庁舎を建設する方針で、令和6年2月に「かつらぎ町新庁舎建設基本構想」を策定した。

新庁舎建設にあたっては、単に「庁舎を建設する」という視点ではなく、庁舎建設をまちづくりの手段として捉え、民間資本による事業用地内への商業施設の誘致を進め、新たな賑わいの創出を目指している。そのため、庁舎と商業施設等の一体的なエリア整備に向けて、官民連携により取り組みを進める方針である。

その整備の手法は、民間の創意工夫の発揮による公共サービスの質の向上と財政負担の縮減を図ることが可能となる「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）」に基づくPFI（BT0方式）とし、既存施設の解体撤去や新庁舎の整備、新庁舎の維持管理等を行う事業（以下「PFI事業」という。）並びに事業用地の一部を活用した商業施設の整備運営やイベント等実施及び誘致等を行う事業（以下「民間収益事業」という。）を一体的に行うこととする。

#### (4) 事業コンセプト

##### 人々が集い賑わいのある場所に

多様な世代が集い、住民のみなさんが笑顔と活気にあふれる「かつらぎ町の拠点」となることを目指す

#### (5) 基本的な考え方

安心・安全な庁舎	来庁者や職員等が安心して利用できる安全性を備え、災害発生時には活動拠点としての機能を発揮するとともに、災害発生後も行政機能を維持できる機能を備えた安心・安全な庁舎とします。
すべての人が利用しやすい庁舎	行政サービスの拠点として、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れたすべての人が便利で利用しやすい庁舎とします。
機能的で柔軟性のある庁舎	分散化している行政機能の集約による合理化を図り、多様化する行政需要に対応するとともに、将来の変化に柔軟に対応できる機能性を有した庁舎とします。

環境に配慮した庁舎	省エネルギー化や省資源化などの環境負荷低減対策を行い、再生可能エネルギーの活用などを通じて脱炭素化に取り組んだ環境に配慮した庁舎とします。
議会施設の整備	議会運営が円滑に実施できるように配慮した施設整備を行うとともに、バリアフリー化やユニバーサルデザインを考慮した傍聴席の設置などを取り入れた議会施設とします。

## (6) 事業用地

事業用地の概要は以下に示すとおりである。

所在地	かつらぎ町大字丁ノ町 2160 番地
敷地面積	15,114 m <sup>2</sup>
土地所有者	かつらぎ町
用途地域	白地
建蔽率	70%
容積率	200%
主なハザード	紀の川洪水浸水想定区域



## (7) 施設等の要件

施設の基本的な要件は次のとおりである。構造体はⅡ類以上として、新庁舎の機能や、災害時の災害対策の拠点機能等を考慮して提案すること。

延べ面積	3,700 m <sup>2</sup> 以上
構造	指定無し
階数	3階を想定
耐震安全性の基準	構造体：Ⅱ類（重要度係数Ⅱ=1.25）以上 建築非構造部材：A類 建築設備：甲類

## (8) 事業の範囲

本事業で選定されたPFI事業者が行う主な業務は次のとおりである。

業務	対象	PFI事業者	町
調査業務	新庁舎	○	
	PFI 解体撤去施設	○	
	上記以外の既存施設	△ 必要に応じて	○
	庁舎ゾーンの外構	○	
	都市空間+商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの外構	△ 必要に応じて	○
設計業務	新庁舎	○	
	PFI 解体撤去施設	○ 解体撤去	
	上記以外の既存施設		○ 解体撤去
	庁舎ゾーンの外構	○	
	都市空間+商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの外構	○	
工事監理業務	新庁舎	○	
	PFI 解体撤去施設	○ 解体撤去	
	上記以外の既存施設		○ 解体撤去
	庁舎ゾーンの外構	○	
	都市空間+商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの外構	△ <u>新庁舎建設可能エリアのうち信濃路裏のゾーン変更時</u>	○
建設業務	新庁舎	○	
	PFI 解体撤去施設	○ 解体撤去	
	上記以外の既存施設		○
	庁舎ゾーンの外構	○	

業務	対象	PFI 事業者	町
	都市空間＋商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの外構	△ <u>新庁舎建設可能エリアのうち信濃路裏のゾーン変更時</u>	○
維持管理業務	新庁舎	○ 一部のみ	○
	PFI 解体撤去施設		—
	上記以外の既存施設		—
	庁舎ゾーンの外構		○
	都市空間＋商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの外構		○

※調査業務のうち、PCB 含有調査及び測量調査は既に町にて実施済みである。

※PFI 事業者が解体撤去する施設の PCB 含有物については、令和 8 年度中に町において処分する予定である。

## 1) PFI 事業

### ① 全体マネジメント業務

### ② 調査業務

- ・地質調査
- ・アスベスト調査
- ・電波障害調査
- ・周辺家屋調査

### ③ 設計業務

- ・基本設計
- ・実施設計

### ④ 工事監理業務

### ⑤ 建設業務

- ・購入地の整地
- ・新庁舎建設工事
- ・新庁舎周辺施設解体工事
- ・新庁舎周辺外構工事

### ⑥ 新庁舎開庁準備業務

- ・建物の引渡し業務
- ・開館式典実施業務

### ⑦ 維持管理業務

- ・建築物・建築設備保守点検業務
- ・警備業務

## 2) 民間収益事業

- ・商業施設整備運営業務（任意）

- ・ イベント等実施及び誘致業務（任意）
- ・ 新庁舎内自動販売機等運營業務（必須）

## (9) 事業方式

本事業は、PFI 法に基づき、PFI 事業者が町と事業契約を締結し、施設の設計及び建設等を行った後、町に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務等を遂行する方式（BT0 方式）により実施する。なお、PFI 事業者による SPC の設立は任意とするが、SPC を設立しない場合の契約書の締結者は代表企業及びすべての構成企業とする。

民間収益事業者は商業施設の整備及び所有を目的として、町と事業用定期借地権設定契約を締結することとし、民間収益事業者の提案金額をもとに同契約に定められた土地貸付料を町に支払うものとする。

また、イベント等実施及び誘致業務は地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 238 条の 4 第 7 項の規定に基づき、当該業務を行う民間収益事業者へ行政財産の目的外使用許可を行う。この場合における使用料については有償とする。新庁舎内自動販売機等運營業務は、民間収益事業者が町に販売手数料を支払うこととする。

## (10) 事業者の収入

本事業における PFI 事業者及び民間収益事業者（以下、総称して「事業者」とする。の収入は、以下のとおりである。

### 1) 施設整備に係る対価

施設整備に要する費用及び町が分割して支払うことに伴う割賦利息等の合計額については、町への新庁舎の引渡し完了後、事業期間の終了までの間、「別紙 1 サービス対価の支払い方法と物価改定方法」の方法で、事業契約書に定める額を割賦方式により PFI 事業者へ毎年度支払うものとする。

### 2) 施設の維持管理業務に係る対価

施設の維持管理業務に係る対価については、町への新庁舎の引渡し完了後、事業期間の終了までの間、「別紙 1 サービス対価の支払い方法と物価改定方法」の方法で、事業契約書に定める額を PFI 事業者へ毎年度支払うものとする。

### 3) 民間収益事業の収入

民間収益事業は、民間収益事業者が独立採算にて実施するものとし、その収入は民間収益事業者の収入とする。

## (11) 事業期間

事業契約の締結日から 2050 年 3 月末までの期間とする。

## (12) 事業実施スケジュール

時 期	内 容
2026年7月下旬	優先交渉権者の決定
2026年8月上旬	基本協定の締結
2026年9月上旬	仮契約の締結
2026年12月	かつらぎ町議会における議決後、事業契約の締結
2026年12月～ 2027年3月中旬	購入地の整地
2026年12月～ 2029年8月末	本事業に係る設計及び建設工事等
2029年9月上旬	新庁舎の整備完了及び所有権移転
2029年9月中旬 (2029年9月15日～9月17日想定)	新庁舎の引渡し
2029年9月18日	新庁舎の供用開始
2050年3月末	事業期間の終了

※新庁舎の引渡しは2029年9月中旬より前に設定することは可能であるが、その間に発生する維持管理業務はPFI事業者において実施すること。

※PFI解体撤去施設のすべての解体撤去完了は2029年度内を想定している。

## (13) 事業期間終了時の措置

事業者の業務は、事業期間の終了をもって終了する。

なお、町は、事業期間終了後の施設の維持管理業務等について、必要に応じPFI事業者と協議することがある。

## (14) 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係する法令（施行令及び施行規則等を含む。）及び条例等を遵守するとともに、各種基準等についても本事業の要求水準に照らし適用するものとする。

なお、各種基準等は事業契約締結時の最新版を適用するが、各基準等の間で疑義が生じた場合、必要に応じて、町と協議の上で適否について決定するものとする。

### 1) 法令及び条例等の遵守

本事業を実施するにあたり、関係する法令及び条例などを遵守すること。

なお、これらに基づく許認可等が必要な場合は、事業者がその許認可等を取得すること。

### 2) 各種基準等の取扱い

本事業の実施に当たり、以下の計画を参照するとともに、以下の基準等と同等の性能又は仕様とすること。

なお、各基準等が参照する基準等に対しても、関連するものとして取り扱うこと。

## ① 計画等

- ・かつらぎ町新庁舎建設基本構想 [かつらぎ町]
- ・第5次かつらぎ町長期総合計画 [かつらぎ町]
- ・かつらぎ町公共施設等総合管理計画[かつらぎ町]
- ・かつらぎ町地域防災計画[かつらぎ町]
- ・一般職員適正化計画[かつらぎ町]
- ・かつらぎ町業務継続計画[かつらぎ町]
- ・かつらぎ町議会業務継続計画[かつらぎ町]
- ・かつらぎ町木材利用方針 [かつらぎ町]
- ・和歌山県木材利用方針 [和歌山県]
- ・その他関連する計画

## ② 基準等

- ・官庁施設の基本的性能基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・官庁施設の環境保全基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・官庁施設の防犯に関する基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築設計基準、同資料 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築構造設計基準、同資料 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・構内舗装・排水設計基準、同資料 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築設備計画基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築設備設計基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築設備耐震設計・施工指針 [国立研究開発法人建築研究所監修]
- ・建築設備設計計算書作成の手引き [一般社団法人公共建築協会編集]
- ・建築工事標準詳細図 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築設備工事標準図（電気設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築設備工事標準図（機械設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事標準仕様書（建築工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事改修標準仕様書（建築工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事改修標準仕様書（電気設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事改修標準仕様書（機械設備工事編） [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建築物解体工事共通仕様書 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築工事積算基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築数量積算基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・公共建築設備数量積算基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・建設副産物適正処理推進要綱 [国土交通省]
- ・建築工事施工管理要領 [工事施工管理要領改訂委員会]
- ・電気設備工事施工管理要領 [工事施工管理要領改訂委員会]
- ・機械設備工事施工管理要領 [工事施工管理要領改訂委員会]

- ・ 建築保全業務共通仕様書 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・ 建築保全業務積算基準 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・ 建築物修繕措置判定手法 [一般財団法人建築保全センター]
- ・ 建築設備の維持保全と劣化診断 [一般財団法人建築保全センター]
- ・ 管理者のための建築物保全の手引き [一般財団法人建築保全センター]
- ・ 防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン [国土交通省住宅局]
- ・ 業務継続のための官庁施設の機能確保に関する指針 [国土交通省大臣官房官庁営繕部]
- ・ 身体障害者社会参加支援施設の設備及び運営に関する基準 (平成 15 年 3 月 12 日 厚生労働省令第 21 号)
- ・ 福祉避難所の確保・運営ガイドライン [内閣府 (防災担当)]
- ・ 地方債同意等基準[総務省]
- ・ 地方債同意等基準運用要綱[総務省]
- ・ 農地法関係事務に係る処理基準について[農林水産省]
- ・ その他関連する基準等

### 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1. 事業者の募集及び選定方法

本事業においては、公募型プロポーザル方式により事業者の募集及び選定を行う。  
事業者の選定は、資料3「事業者選定基準書」によるものとする。

#### 2. 事業者の選定に係る基本的な考え方

本事業では各業務を通じて、事業者に効率的・効果的かつ安定的・継続的なサービスの提供を  
求めるものであり、事業者の幅広い事業能力や提案内容による新庁舎整備の基本理念「人々が集  
い賑わいのある場所に」の実現可能性等を総合的に評価するものである。

#### 3. 事業者の募集及び選定等のスケジュール

本事業における事業者の募集及び選定等のスケジュールは、以下のとおりである。

時期	内容
2026年2月5日(木)	事業公告
2026年2月6日(金)～2月17日(火)	募集要項等に関する質問受付
2026年2月6日(金)～6月1日(月)	要求水準書の参考資料の申込
2026年2月25日(水)	募集要項等に関する質問に対する回答及び公表
2026年2月25日(水)～3月12日(木)	参加資格審査に関する提出書類の受付
2026年3月26日(木)	参加資格審査の結果の通知
2026年3月27日(金)～4月2日(木)	官民対話に係る質問の受付
2026年4月10日(金)	官民対話の実施
2026年5月7日(木)～5月13日(水)	募集要項等に関する第2回質問受付
2026年5月下旬～6月上旬	募集要項等に関する第2回質問に対する回答及び 公表
2026年6月18日(木)	参加辞退届の受付
2026年6月30日(火)	提案書の受付
2026年7月17日(金)	ヒアリング
2026年7月下旬	優先交渉権者の決定及び公表
2026年8月上旬	基本協定の締結
2026年9月上旬	仮契約の締結
2026年12月	かつらぎ町議会における議決後、事業契約の締結

#### 4. PFI事業及び民間収益事業に関する要求水準

PFI事業及び民間収益事業に関して事業者が提供すべきサービスの項目と達成水準は、資料2  
「要求水準書」によることとする。

## 5. 応募者の備えるべき参加資格要件

### (1) 応募者の構成等

応募者は、複数の企業で構成されるグループとし、応募者は、代表企業を定め、代表企業以外の企業は構成企業とする。

なお、応募に際しては、参加資格審査に関する提出書類の提出時に代表企業名を明記し、必ず代表企業が応募手続きを行うこと。

また、本事業に係る事業者選定の結果、優先交渉権者として決定された応募者による SPC の設立は任意とする。

### (2) 応募者の参加資格要件

応募者の代表企業、構成企業のいずれもが、以下の参加資格要件を満たすこと。

- ア PFI 法第 9 条各号のいずれかに該当する者でないこと。
- イ 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当していないこと。
- ウ 参加資格審査に関する提出書類の提出期限から事業契約の締結までの期間に、町から指名停止を受けていないこと。町の入札参加資格者登録を行っていない者については、町が指名停止を行う要件に該当していないこと。
- 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をなし又は申立てがなされている者でないこと（更生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- オ 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なし又は申立てがなされている者でないこと（再生計画認可の決定がなされた場合を除く。）。
- カ 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項（会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 107 条の規定によりなお従前の例によることとされる場合を含む。の規定による会社の整理の開始を命ぜられている者でないこと。
- キ 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をなし又は申立てがなされている者でないこと。
- ク 清算中の株式会社である者について、商法に基づく特別清算開始命令がなされた者でないこと。
- ケ 手形交換所による取引停止処分を受けている者でないこと。
- コ 町が本事業に係るアドバイザー業務を委託している企業及びその協力会社と資本面及び人事面において関連がある者でないこと。

なお、本事業に関し、町のアドバイザー業務を行う者は以下のとおりである。

- ・アドバイザー 株式会社オリエンタルコンサルタンツ
- ・協力会社 アンダーソン・毛利・友常 法律事務所 外国法共同事業

また、本実施方針において、「資本面及び人事面において関連がある」とは次のいずれかに該当する場合をいう。

- ・発行済み株式の 100 分の 50 を超える株式を所有していること。
- ・資本総額の 100 分の 50 を超える出資をしていること。
- ・一方の代表権を有する役員が、他方の代表権を有する役員を兼ねていること。

- サ 本事業の事業者を選定するための「かつらぎ町役場庁舎建替及び賑わいの創出に係る官民連携事業に関する事業者選定委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）の委員との関係において、次のいずれかに該当する者でないこと。
- ・委員が、発行済み株式の100分の50を超える株式を所有していること。
  - ・委員が、資本総額の100分の50を超える出資をしていること。
  - ・委員の所属する企業が、発行済み株式の100分の50を超える株式を所有していること。
  - ・委員の所属する企業が、資本総額の100分の50を超える出資をしていること。
  - ・委員が、役員又は従業員となっていること。
- シ 応募者の代表企業、構成企業のいずれかが、他の応募者の代表企業、構成企業として参加していないこと。

### （3）応募者の業務遂行能力に関する資格要件

応募者の代表企業、構成企業のうち設計、工事監理、建設、維持管理及びその他業務を行う者は、それぞれ1）～5）に掲げるすべての要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数の業務を実施することができる。

ただし、工事監理業務と建設業務は、同一の企業又は資本面及び人事面において関連がある企業同士が実施してはならない。なお、町の登録要件で登録が可能な要件は「かつらぎ町入札参加資格審査申請書の受付について」の「提出書類一覧」を確認すること。

	町の登録要件	実績要件
設計業務を行う者	○	○
工事監理業務を行う者	○	○
建設業務を行う者	○	○
維持管理業務を行う者	○	○

#### 1）設計業務を行う者（以下「設計企業」という。）

設計企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の設計企業で実施する場合、ア及びイの要件についてはすべての設計企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

ア 町の令和7・8年度の測量・設計コンサルタント等の入札参加資格名簿に登録していること又は登録が可能な要件（書類）を有していること。

イ 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。

ウ 延床面積3,700㎡以上の事務所の新築工事の設計実績（基本設計又は実施設計）を有していること（本事業における事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に実施したものに限る。）。

なお、共同企業体としての実績である場合は、共同企業体へ最大出資した実績であること。

#### 2）工事監理業務を行う者（以下「工事監理企業」という。）

工事監理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の工事監理企業で実施する場合、ア及びイの要件についてはすべての工事監理企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 町の令和7・8年度の測量・設計コンサルタント等の入札参加資格名簿に登録していること又は登録が可能な要件（書類）を有していること。
- イ 建築士法第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。
- ウ 延床面積 3,700 m<sup>2</sup>以上の事務所の新築工事の工事監理の実績を有していること（本事業における事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。）。なお、共同企業体としての実績である場合は、共同企業体へ最大出資した実績であること。

### 3) 建設業務を行う者（以下「建設企業」という。）

建設企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の建設企業で実施する場合、ア、イ及びウの要件についてはすべての建設企業がいずれにも該当し、エの要件については1者以上が該当すること。

- ア 町の令和7・8年度の建設工事の入札参加資格名簿に登録していること又は登録が可能な要件（書類）を有していること。
- イ 建設業法（昭和24年法律第100号）第3条第1項の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けていること。
- ウ 建設業法第27条の23の規定に基づく最新の経営事項審査結果通知書（経営規模等評価結果通知書及び総合評定値通知書）の建築一式の総合評点（総合評定値）（P）が1,050点以上であること。
- エ 延床面積 3,700 m<sup>2</sup>以上の事務所の新築工事を元請として施工した実績を有していること（本事業における事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に竣工したものに限る。）。なお、共同企業体としての実績である場合は、自らが共同企業体へ最大出資したものであること。

### 4) 維持管理業務を行う者（以下「維持管理企業」という。）

維持管理企業は、以下に示す要件について、いずれにも該当すること。

ただし、複数の維持管理企業で実施する場合、ア及びイの要件についてはすべての維持管理企業がいずれにも該当し、ウの要件については1者以上が該当すること。

- ア 町の令和7・8年度の商品・役務の入札参加資格名簿に登録していること又は登録が可能な要件（書類）を有していること。
- イ 担当する業務の遂行に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。
- ウ 事務所において1年以上の維持管理業務の実績を有すること（本事業における事業者の公募の公告日から起算して過去15年間に実施したものに限る。）。

### 5) その他の業務を行う者

上記1) から4) 以外の業務にあたる者は、以下に示す要件について、該当すること。

- ア 担当する業務の遂行に必要な資格（許認可、登録等）を取得していること。

#### (4) 代表企業、構成企業の変更

参加表明書により参加の意思を表明した応募者の代表企業の変更はそれぞれの業務を円滑に進めるために、設計建設期間と維持管理期間で変更することを町への書面への承諾を条件に可能とする。ただし、変更する企業は構成企業から選出すること。

構成企業については、事業契約締結前であれば、資格・能力上支障がないと町が判断する場合には、変更を認めることがある。

## 6. 募集手続き

### (1) 募集要項等に関する事項

#### 1) 募集の公告及び募集要項等の公表

募集の公告は、2026年2月5日（木）とし、町のホームページに掲載する。募集要項等についても同様にホームページにおいて公表し、紙面による配付は行わない。

#### 2) 募集要項等に関する質問、回答及び公表

募集要項等に記載の内容に関して、質問の受付及び回答の公表を以下の要領で行う。

##### ① 受付期間

第1回：2026年2月6日（金）から2月17日（火）午後5時（必着）

第2回：2026年5月7日（木）から5月13日（水）午後5時（必着）

##### ② 受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、「様式 1-1 募集要項等に関する質問書」に記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出するものとする。また、提出時には必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ電子メールの受信の確認を行うものとする。

なお、電話による質問及び意見の受付は行わない。

提出時のファイル形式	Microsoft Word
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係
提出先メールアドレス	cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp
TEL	0736-22-0300（代表）

##### ③ 回答の公表（予定）

募集要項等に関する質問に対する回答及び公表を次の要領で行う。

##### ④ 公表日（予定）

第1回：2026年2月25日（水）

第2回：2026年5月下旬から6月上旬

##### ⑤ 公表方法

質問に対する回答は、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害する恐れのあるものを除き、町のホームページへの掲載によって行う。

なお、質問者の企業名等は公表しないものとする。

<https://www.town.katsuragi.wakayama.jp/050/050/060/index.html>

また、町は、質問に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

### 3) 要求水準書の参考資料の申込

資料2「要求水準書」参考資料の申込を希望する場合には、次のとおり申込書を提出すること。

#### ① 受付期間

2026年2月6日（金）～6月1日（月）午後5時（必着）

#### ② 受付方法

「様式1-2 参考資料申込書」に記入の上、電子メールに押印後のファイル（PDF形式）を添付し、下記提出先に提出するものとする。また、提出時には必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ電子メールの受信の確認を行うものとする。

提出時のファイル形式	PDF
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係
提出先メールアドレス	cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp
TEL	0736-22-0300（代表）

## (2) 参加資格審査に関する提出書類の受付及び審査

参加資格審査に関する提出書類は、資料4「様式集」の作成要領に従い様式2-1～2-13を作成し、定める部数を提出すること。

#### 1) 受付期間

2026年2月25日（水）～3月12日（木）午後5時（必着）

#### 2) 受付方法

「参加資格審査に関する提出書類（様式2-1～2-13）」は持参又は書類書留にて提出するものとする。持参による提出を希望する場合には、提出する前日の正午までに、必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ来庁希望日時を連絡すること。なお、この際、町が受付時間の変更を行うことがある。

提出方法	持参又は書類書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、受付期間内に必着とすること）によるものとする
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係
TEL	0736-22-0300（代表）

#### 3) 参加資格審査の結果の通知

参加資格審査の結果の通知は、参加資格審査に関する書類を提出したすべての応募者の代表企業に2026年3月26日（木）付で書面により通知する。

#### 4) 提案書番号の付記

本事業における提案書の各書類の所定欄に記載する提案書番号は、参加資格審査の結果の通知に付記するものとする。

#### 5) 参加資格審査で失格となった者に対する理由の説明

参加資格審査で失格となった者は、町に対して2026年4月24日（金）午後5時（必着）までに書面（任意様式）を郵送にて提出し、理由の説明を求めることができる。町は説明を求められたときは、2026年5月15日（金）までに説明を求めたものに対し書面により回答を発送する。

提出場所は、かつらぎ町役場総務課庁舎建設係とする。

### (3) 官民対話の実施

参加資格審査を通過した者は官民対話を実施するが、その詳細は町から代表企業に連絡する。官民対話の目的は、提案にあたり町と事業者の共通認識を図るために、募集要項等の解釈等に係ることとする。なお、当日の共通認識に関する質問内容は公表予定であるが、事業者の提案内容に関わる質問については公表しないものとする。共通認識を図るために、官民対話時点の図面等提案書の一部を持参して議論することを期待する。

#### 1) 開催日時

##### ① 開催日

2026年4月10日（金）

##### ② 開催時間・場所

詳細は町から代表企業に連絡する。

##### ③ 参加人数

1グループあたり10名までとする。なお、4グループ以上の応募があった場合には2026年4月9日（木）を予備日とする。

#### 2) 官民対話に関する質問の受付

当日に質問がある場合には、次のとおり質問書を提出すること。

##### ① 受付期間

2026年3月27日（金）～4月2日（木）午後5時（必着）

##### ② 受付方法

「様式1-3 官民対話に関する質問書」に必要事項を記載の上、電子メールにファイルを添付し、下記提出先に提出するものとする。また、提出時には必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ電子メールの受信の確認を行うものとする。

提出方法	持参又は書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、受付期間内に必着とすること）によるものとする
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係
TEL	0736-22-0300（代表）

#### （４）提案審査の辞退

参加資格審査を通過した応募者が都合により提案審査を辞退する場合には、次のとおり辞退届を提出すること。

##### １）受付期間

参加資格審査に関する提出書類の提出～2026年6月18日（木）午後5時まで（必着）

##### ２）受付方法

「様式 2-14 参加辞退届」に必要事項を記載の上、持参又は書類書留にて提出するものとする。持参による提出を希望する場合には、提出する前日の正午までに、必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ来庁希望日時を連絡すること。なお、この際、町が受付時間の変更を行うことがある。

提出時のファイル形式	PDF
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係
提出先メールアドレス	cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp
TEL	0736-22-0300（代表）

#### （５）提案書の受付

##### １）提案書の受付

参加資格審査を通過した応募者は、資料 4「様式集」の作成要領に従い提案書を作成し、定める部数を提出すること。

##### ① 受付期限

2026年6月30日（火）午後5時（必着）

##### ② 受付方法

提案書は、持参又は書類書留にて提出するものとする。持参による提出を希望する場合には、提出する前日の正午までに、必ず電話で町の担当部署（総務課庁舎建設係 TEL：0736-22-0300（代表））へ来庁希望日時を連絡すること。なお、この際、町が受付時間の変更を行うことがある。

提出方法	持参又は書留郵便（配達記録が残る方法に限るものとし、受付期間内に必着とすること）によるものとする
提出先	かつらぎ町役場総務課庁舎建設係

## 2) 提出書類の取り扱い

### ① 著作権

本事業に関する提案書類の著作権は、応募者に帰属する。

ただし、本事業に関する公表その他町が必要と認めるときには、町は提案書類の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

なお、提案書類は返却しない。

### ② 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事業手法、工事材料、施工方法、維持管理方法、運営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事業者が負うものとする。これによって、町が損失又は損害を被った場合は、当該事業者は、町に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

### ③ 町からの提示資料の取り扱い

町が提供する資料は、本件募集に係る検討以外の目的で使用することはできない。

### ④ 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。

### ⑤ 提出書類の変更禁止

提出書類の変更はできない。

### ⑥ 使用言語、単位及び時刻

応募に関して使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

## 3) ヒアリング

提案審査にあたって、提案内容の確認のために、応募者に対するヒアリングを実施する。実施時期は2026年7月17日（金）を予定している。日時、場所、ヒアリング内容等は、事前に代表企業に通知する。なお、模型等の作成は禁止とするが、ヒアリングを補足する映像等の使用は認めるものとする。なお、ヒアリングにあたり、プレゼンテーションを実施する予定である。4グループを超える応募があった場合には、実施日を分けて行う可能性がある。

## 4) 応募にあたっての留意事項

### ① 募集要項等の承諾

応募者は、募集要項等の記載内容を承諾の上、応募すること。

## ② 提案書類作成要領

提案書類を作成するにあたっては、資料 4「様式集」に示す指示に従うこと。

## ③ 費用負担

本プロポーザルの応募に関し必要な費用は、すべて事業者の負担とし、いかなる場合も町に請求できないものとする。

## ④ 応募の辞退

参加資格を有する旨の通知を受けた応募参加希望者が、応募を辞退する場合は、提案書類提出期限までに、資料 4「様式集」様式 2-14「参加辞退届」を担当部署まで提出すること。

## ⑤ 公正な募集の確保

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 23 年法律第 54 号）に抵触する行為を行ってはならない。また、公正に募集を執行できないと認められる場合又はそのおそれがある場合は、当該応募者を参加させず、又は本プロポーザルを延期し、若しくは取り止めることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

## ⑥ 募集の中止及び延期

応募者が連合し、又は不穏な行動をなす等の場合において、公正に応募を執行できないと認められる場合、又はその恐れがある場合は、当該応募者を応募に参加させない、又は応募の執行を延期、若しくはとりやめることがある。なお、後日、不正な行為が判明した場合には、契約の解除等の措置をとることがある。

## ⑦ 応募の無効

次のいずれかに該当する応募は無効とする。

- ・代表企業以外の者による応募
- ・町に提出した提案書その他書類（以下「提出書類」という。）に虚偽の記載をした者による応募
- ・記名押印のない提出書類による応募
- ・誤字、脱字等により意思表示が不明確な応募
- ・応募者及びその代理人をした 2 以上の応募
- ・その他応募に関する条件に違反した応募

## (6) PFI 事業に対する上限価格

金 3,438,000,000 円（消費税及び地方消費税を含む）

※上記の上限価格は、事業期間にわたって町が PFI 事業者を支払う業務の対価（総額）である。なお、町の算定根拠や内訳は公表しない。

※応募者の PFI 事業に対する提案価格が、上記の上限価格を超える場合は失格とする。

## 7. 優先交渉権者の選定及び決定

### (1) 審査の体制

事業者選定委員会において、提案書の「定性的事項」と提案価格による「定量的事項」について総合的に審査を行い、その結果に基づき町が優先交渉権者を決定する。

なお、応募者の代表企業、構成企業が優先交渉権者の決定までに事業者選定委員会の委員に対し、事業者の選定に関して自己の有利になる目的のために接触する等の働きかけを行った場合は失格とする。

事業者選定委員会の委員は次のとおりである。

氏名	所属
佐久間 康富	和歌山大学システム工学部教授（都市計画・官民連携）
松本 兼一	和歌山県建築住宅防災センター 理事長
南 典昌	かつらぎ町 副町長
藤上 勝海	かつらぎ町 参事（総務・厚生担当）
小迫 拓宏	かつらぎ町 技監兼検査長
中前 光雄	庁舎建設検討委員会委員長

### (2) 選定の方法

事業者選定委員会は、提案内容について資料 3「事業者選定基準書」に基づき、評価を行う。

なお、応募者が 1 グループのみの場合でも、本プロポーザルは有効に成立するものとするが、定性的評価点の最低点を設定する。

### (3) 優先交渉権者等の決定及び公表

#### 1) 優先交渉権者等の決定

町は審査結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

#### 2) 結果及び評価の公表

本プロポーザルの結果は、2026 年 7 月下旬に参加資格審査において適格とされた応募者の代表企業すべてに文書で通知し、併せて審査結果を町のホームページで公表する。なお、電話等による問合せには応じない。

## 第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

### 1. 施設の立地条件及び整備の概要

#### (1) 土地利用のイメージ

事業用地の土地利用（ゾーニング）イメージは、以下に示すとおりである。なお、都市空間＋商業施設ゾーンと駐車場ゾーンの多少の変更は事業者提案に応じて可能である。



※上記はあくまでもイメージであるため、事業者提案によりゾーニングの多少の変更は可能であるが、新庁舎建設可能エリア 信濃路裏の範囲は、都市空間＋商業施設ゾーンに変更することは可能とする。なお、エリア・ゾーンを変更する場合においても信濃路裏の範囲はPFI事業者において建設業務及び工事監理業務これらに付随する業務を実施すること。なお、商業施設の設置は都市空間ゾーンを想定しているが、他ゾーン内への設置も可能である。

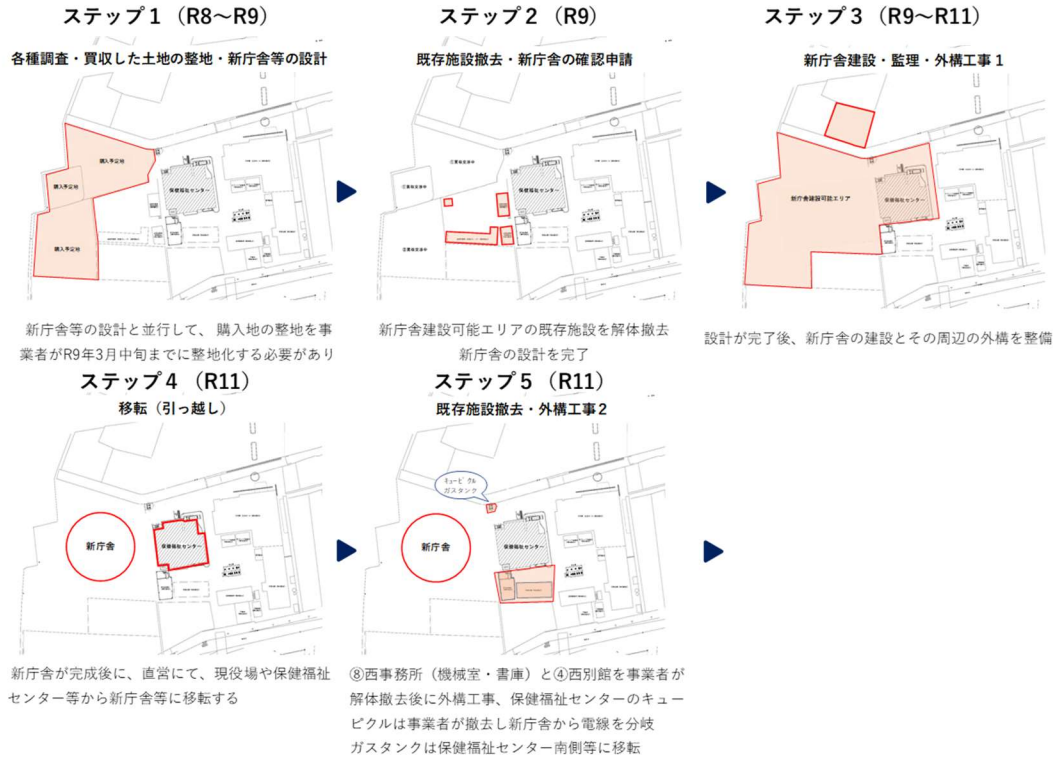
※事業用地内の町道は、事業用地内での形状等の変更は良いこととするが、出入口箇所の変更はできないものとする。なお、現町道の地下に流入下水道が敷設されていることに留意すること。

※事業用地内の新庁舎の確認申請上の敷地面積は、商業施設の整備地を除く敷地であり、新庁舎と保健福祉センターは不可分の関係にあると想定しているが、町との協議によるものとする。

## (2) 事業用地における建設手順

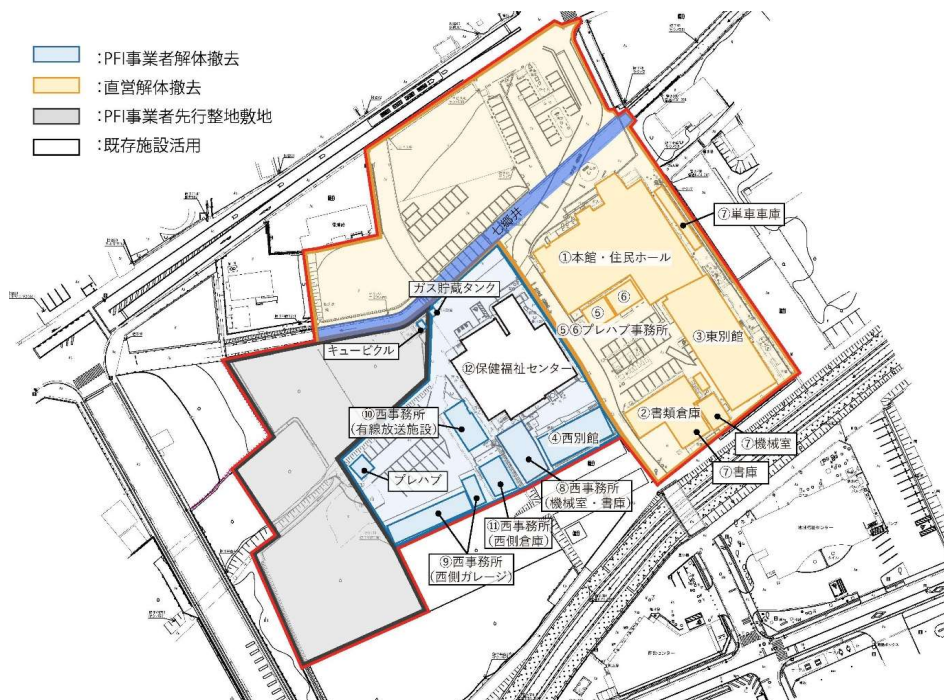
町が想定している新庁舎建設の手順を以下に示す。

ただし、事業効果を高める応募者の提案を妨げるものではない。



## (3) 解体撤去範囲

PFI 事業者が解体撤去する範囲・施設(以下「PFI 解体撤去施設」という。)は以下のとおりである。



番号	施設名称	建築年	延べ面積	役割分担	
				町	PFI事業者
1	本館・住民ホール	昭和35年	1,696.31 m <sup>2</sup>	○	
2	書類倉庫	昭和46年	578.28 m <sup>2</sup>	○	
3	東別館	昭和46年	1,353.91 m <sup>2</sup>	○	
4	西別館	昭和47年	566.72 m <sup>2</sup>		○
5	プレハブ事務所	平成2年	67.34 m <sup>2</sup>	○	
6	プレハブ事務所	平成4年	59.50 m <sup>2</sup>	○	
7-1	書庫	昭和52年	19.96 m <sup>2</sup>	○	
7-2	機械室	昭和48年	36 m <sup>2</sup>	○	
7-3	バス待ち場	平成1年	6.83 m <sup>2</sup>	○	
7-4	単車車庫	昭和52年	52.50 m <sup>2</sup>	○	
8	西事務所(機械室・書庫)	昭和63年	296.26 m <sup>2</sup>		○
9	西事務所(西側ガレージ)	昭和56年	195.99 m <sup>2</sup>		○
10	西事務所(有線放送施設)	昭和56年	283.75 m <sup>2</sup>		○
11	西事務所(西側倉庫)	昭和53年	170.10 m <sup>2</sup>		○
12	保健福祉センター	昭和40年	1,860.18 m <sup>2</sup>	—	—
—	プレハブ(敷地西側)	不明	30 m <sup>2</sup>		○
—	プレハブ(南別館横)	不明	14 m <sup>2</sup>	○	
—	プレハブ(敷地東側)	不明	14 m <sup>2</sup>	○	

※その他、PFI解体撤去施設に含まれる工作物等や備品等もPFI事業者の解体撤去対象である。

※保健福祉センターのキュービクルはPFI事業者が撤去し、新庁舎から電線を保健福祉センターに分岐すること。

※保健福祉センターのガス貯蓄タンクはPFI事業者が、保健福祉センターの南側等に移設し、使用可能な状態にすること。

#### (4) 新庁舎の概要

##### 1) 施設構成

地上3階建てを想定しており、各階のフロアイメージは次のとおりである。

3階	議会スペースを配置する。また、防災拠点となる災害対策本部は、刻々と変動する災害情報の共有を考慮し、危機管理課に近接する位置に設置する。なお、平常時は庁議室として利用する。
2階	来庁者が多く訪れる窓口業務を中心とする執務スペースは、2階に集約して配置し、ワンストップサービスや書かない窓口の実現を目指す。
1階	浸水を考慮して、重要機器がある執務室の配置は行わず、会議室や職員更衣室など浸水しても業務上支障が少ない諸室を配置する。

2) 新庁舎の面積

新庁舎の規模は、延床面積 3,700 m<sup>2</sup>以上とする。

階	配置
3 階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・議会（議場、正副議長室、応接室、議員控室、委員会室、図書室、議会ロビー等）</li> <li>・議会事務局</li> <li>・執務室（管理部門、電算室）</li> <li>・会議室（災害対策本部）</li> <li>・会議室</li> <li>・電話交換室</li> <li>・備蓄倉庫</li> </ul>
2 階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・町長室、副町長室、応接室等</li> <li>・執務室（管理部門、窓口部門）</li> <li>・指定金融機関</li> <li>・会議室</li> <li>・相談室</li> <li>・待合、ロビー</li> </ul>
1 階	<ul style="list-style-type: none"> <li>・待合、ロビー</li> <li>・総合案内</li> <li>・町民交流スペース</li> <li>・情報公開コーナー</li> <li>・会議室</li> <li>・多目的室</li> <li>・職員用更衣室</li> <li>・職員用福利厚生室</li> <li>・庁舎管理室等</li> </ul>

※上記はイメージであり応募者の提案を妨げるものではない。

保健福祉センターに配置予定の課は次のとおりである。

階	現在の諸室名称	将来の導入諸室
3 階	研修フロアの一部	建設課
	研修フロアの一部	上下水道課
	研修フロアの一部	農林振興課
2 階	事務室	まちづくり推進課
	検診フロアの一部	会議室
	検診フロアの一部	管財課
1 階	診察室	相談室
	ボランティアルーム	職員組合

## 第5 契約に関する基本的な考え方

### 1. 基本協定の締結

町は、本事業に係る優先交渉権者との間で、本事業に係る基本的事項を定めた資料5「基本協定書（案）」について協議を行い、当該協議の内容に基づき、基本協定を締結する。

### 2. PFI事業者のSPCの設立

PFI事業者がSPCを設立する場合には、その所在地をかつらぎ町内とすること。

なお、応募者のうち、代表企業は必ずPFI事業者に対して出資し、株主の中で最も多く保有する株主でなければならない。代表企業及びその他の構成企業の議決権保有割合の合計が（新株予約権又は新株予約権付社債を発行する場合は希薄化前及び希薄化後の双方において）50%を超えていること。町の事前の承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他の処分を行うことはできない。

### 3. 事業契約内容についての協議

町は、提案内容に基づき、優先交渉権者と資料6「事業契約書（案）」について協議を行うものとする。

### 4. 仮契約及び事業契約の締結

町は、優先交渉権者と2026年9月上旬に仮契約の締結を予定している。なお、仮契約は議会における事業契約の議決を経て本契約となる。議会への議案上程は、2026年12月を予定している。

### 5. 契約保証金等

PFI事業者は、事業契約の成立と同時に以下のとおり契約保証金の納付等を行わなければならない。PFI事業のうちサービス対価（施設整備業務）の設計建設全般（消費税及び地方消費税相当額を含む。）の10分の1の額を契約保証金として町へ支払う。有効期間は、事業契約の締結日からすべての施設の整備完了までとする。

ただし、契約保証金については、現金以外に、かつらぎ町財務規則（昭和39年かつらぎ町規則第3号）第75条第1項の規定に基づき、国債証券、地方債証券、政府の保証のある債券、金融機関の振出し又は支払保証をした小切手、町長が確実であると認める金融機関の保証のあるものによって、納めることができるものとする。また、PFI事業者が、保険会社との間に町を被保険者とする保証保険契約を締結し、当該保険証券が提示されたときは、契約保証金を免除することができる。

民間収益事業に係る契約保証金等については、資料7「事業用定期借地権設定契約書（案）」に基づくものとする。履行保証保険については、町を被保険者とする履行保証保険契約を締結し、事業契約の締結後速やかに当該履行保証保険契約の保険証券を町に提出するものとする。ただし、PFI事業者を被保険者とする履行保証保険契約を設計企業、建設企業、工事監理企業、その他の業務を行う者の全部又は一部の者が締結する場合は、PFI事業者の負担により、その保険金

請求権に事業契約に定める違約金支払債務を被担保債務とする質権を町のために設定するものとする。

維持管理業務における契約保証金については、資料 6「事業契約書（案）」にて示すものとする。

## **6. 次点交渉権者との交渉**

契約内容について、町と優先交渉権者との協議が不調となり、優先交渉権者との契約締結が不可能と判断した場合は、町は次点交渉権者と契約内容に関する協議を開始することが出来るものとし、当該協議の内容に基づき、次点交渉権者と事業契約を締結するものとする。

## **7. 係争事由に係る基本的な考え方**

事業契約の解釈について疑義が生じた場合、町と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、事業契約に定める具体的措置に従う。

## **8. 管轄裁判所の指定**

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

## 第6 リスク分担等に関する事項

### 1. 予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担

#### (1) 基本的な考え方

本事業は、「リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、町及び事業者が適正に責任を分担する。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

町及び事業者のリスク及び責任分担は原則として「資料 6 事業契約書（案）」のとおりである。

#### (3) 保険の付保

事業者は、町が付保を義務付ける保険を含め、保険により費用化できるリスクにはできる限り保険を付保するものとする。

### 2. 事業の実施状況のモニタリング（監視・評価）

#### (1) 基本的な考え方

町は、本事業が継続的かつ安定的に行われることを目的として、事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書に規定された要求水準及び事業者が提案した水準を達成しているかを確認するため、事業の実施状況に応じて定期的に、又は必要に応じて随時モニタリングを実施する。

#### (2) PFI 事業者に対する支払額の変更等

モニタリングの結果、事業契約書に定める要求水準が満たされていない場合、支払額の減額、改善勧告、契約解除等を行うことがある。

支払額の減額等の考え方については、募集要項において提示し、事業契約書に定めるものとする。

#### (3) モニタリングの費用

町が行うモニタリングに係る費用は、町が負担する。

## 第7 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

### 1. 事業の継続に関する基本的な考え方

本事業においては、予定された期日までにPFI事業者により施設の整備が行われ、また、事業期間中の維持管理業務等が効率的・効果的かつ安定的・継続的に行われることを確保するため、事業の継続が困難となる事由をあらかじめ具体的に列挙し、その発生事由に応じた適切な措置を定める。

基本的な方針は以下のとおりである。

### 2. 事業の継続が困難となった場合の措置

#### (1) PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

PFI事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、町は、事業契約書に定めるところにより、PFI事業者に対してその改善を図ることを求めるものとし、改善が認められない場合、事業契約を解約する、又は解約せずにPFI事業者の契約上の地位を町が選定した第三者に移転させることができるものとする。

この場合、PFI事業者は、町に生じた損害を賠償するものとする。

PFI事業者の破産等により事業契約に基づく事業の継続が困難な場合は、契約の全部又は一部を解除することができるものとする。契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

#### (2) 町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

町の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、PFI事業者は、事業契約書に定めるところにより、事業契約を解約することができるものとする。

この場合、町は、PFI事業者に生じた損害を賠償するものとする。

契約解除に至る事由及び賠償措置については事業契約書で規定する。

#### (3) その他の事由により事業の継続が困難となった場合

不可抗力その他、町及びPFI事業者の責めに帰することができない事由により事業の継続が困難となった場合、町とPFI事業者は、事業継続の可否について協議を行うものとする。

一定期間内に協議が整わない場合は、事前に書面による通知を行うことにより、町及びPFI事業者は、事業契約を解除することができるものとする。事業契約が解除される場合に生じる損害についての賠償措置は、事業契約書で規定する。その他、事業契約書に定めるその事由ごとに、責任の所在による対応方法に従うものとする。

### 3. 金融機関と町との協議

本事業の継続性を確保する目的で、町は、PFI事業者に対し資金供給を行う金融機関等との協議を行い、また、当該金融機関等と直接協定を締結することがある。

## **第8 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項**

PFI 事業者が PFI 法に規定する法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、町は PFI 事業者が措置及び支援を受けることができるよう努めるものとする。

また、PFI 事業者は、本事業において町が実施する起債、補助金、交付金及び会計検査等の申請等に必要資料の作成を支援するものとする。

なお、町は、PFI 事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

## **第9 その他事業の実施に関し必要な事項**

### **1. 議会の議決**

#### **(1) 債務負担行為**

町は、本事業の実施に当たっては、あらかじめかつらぎ町議会の議決を経て債務負担行為を設定するものとする。

#### **(2) 事業契約**

町は、事業契約の締結に当たっては、あらかじめかつらぎ町議会の議決を経るものとする。

### **2. 応募に伴う費用分担**

応募に係る費用は、すべて応募者の負担とする。

### **3. 情報の公開**

本事業に関する情報は、適宜かつ速やかに、町のホームページを通じて公表する。

### **4. 本事業に関する町の担当部署**

かつらぎ町役場総務課庁舎建設係

TEL 0736-22-0300 (代表)

FAX 0736-22-6432

電子メールアドレス: cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp

ホームページアドレス: <https://www.town.katsuragi.wakayama.jp>

## 別紙 1 サービス対価の算定及び支払方法

### 第 1 本事業に係る対価の構成

町が PFI 事業者に対して支払う本事業に係る対価は、下表の対価から構成される。その他、提案業務がある場合には、各段階で支払うものとする。

区分	項目		該当する業務・費用等
サービス対価 A 施設整備に係る対価	施設 整備費	A-1 建設期間中及び竣工時に支払う対価	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎設計費</li> <li>・解体撤去設計費</li> <li>・都市空間・外構設計費</li> <li>・新庁舎工事監理費</li> <li>・解体撤去工事監理費</li> <li>・新庁舎周辺外構工事監理費</li> <li>・新庁舎建設費</li> <li>・新庁舎周辺施設解体撤去費</li> <li>・新庁舎周辺外構工事費</li> </ul> 以上の業務の対価の一部
		A-2 割賦元本	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新庁舎設計費</li> <li>・解体撤去設計費</li> <li>・都市空間・外構設計費</li> <li>・新庁舎工事監理費</li> <li>・解体撤去工事監理費</li> <li>・新庁舎周辺外構工事監理費</li> <li>・新庁舎建設費</li> <li>・新庁舎周辺施設解体撤去費</li> <li>・新庁舎周辺外構工事費</li> </ul> 以上の業務の対価の一部 <ul style="list-style-type: none"> <li>・事前調査業務</li> <li>・全体マネジメント業務（設計建設期間）</li> <li>・新庁舎開庁準備業務</li> <li>・各種許可申請費</li> <li>・SPC 関連費（設計建設期間）</li> <li>・建中金利</li> <li>・資金調達に要する費用</li> <li>・その他施設整備に係る費用</li> </ul>
	A-3 割賦手数料相当	A-2 を年 1 回支払の元利均等の割賦支払とすることから発生する金利相当額	
サービス対価 B 維持管理業務等に係る対価			<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体マネジメント業務（維持管理期間）</li> <li>・建築物・建築設備保守点検業務</li> <li>・警備業務</li> <li>・SPC 管理費（維持管理期間）</li> <li>・その他諸費用</li> <li>・その他維持管理業務に係る費用</li> </ul>

A-1 である建設期間中及び竣工時に支払う対価に、「一般単独事業債」の充当を想定している。起債の適用対象以外を A-2 割賦元本とする予定である。

施設整備費用相当について、一般単独事業債に加えて、他の起債等の適用可能性について検討中である。サービス対価 A に関する以降の記載は、当該検討結果に従い、適宜修正可能性があるため、留意すること。なお、起債対象外の変更に伴い PFI 事業者の借入金額及び金利相当額の変更する可能性がある。当該変更に伴う金融機関への事務手数料（ブレイクファンディングコスト）は、合理的な範囲内において町が追加で支払いを行う。

施設整備に係る費用 (割賦金利 A-3 は除く)	一般単独事業債	75%	起債	進捗率に応じた支払分 (サービス対価 A-1)
		25%	民間資金	割賦元本 (サービス対価 A-2)
	上記以外		民間資金	割賦元本 (サービス対価 A-2)

## 第2 サービス対価の支払方法等

### 1. サービス対価 A-1

#### (1) 支払内容

「総務省 地方債同意等基準（最新版）」や「総務省 地方債同意等基準運用要綱（最新版）」を遵守及び参照した上で、町の財政負担が最大限低減するような提案を期待する。各年度の施設整備費のうち、下記の A-1 対象の 75% を支払う。

費目		A-1 対象
設計業務費		
	新庁舎設計業務（基本設計）	
	新庁舎設計業務（詳細設計）	○
	解体撤去設計業務	○
	外構設計業務（新庁舎ゾーン）	○
	都市空間・外構設計業務（上記及び商業施設整備用地を除く事業用地内）	
	各種許可申請費	
工事監理業務費		
	新庁舎工事監理業務	○
	解体撤去工事監理業務（PFI 解体撤去施設）	○
	外構工事監理業務（新庁舎ゾーン）	○
建設業務費		
	新庁舎建設業務	○
	解体撤去業務（PFI 解体撤去施設）	○
	外構工事業務（新庁舎ゾーン）	○

#### (2) 支払手続き

ア 令和 9 年度末から 10 日以内に町が確認した進捗率に応じた起債対象である業務の 75% を PFI 事業者は町に対して適法な請求書を提出する。

イ 町は、上記の請求書を受理した日から 30 日以内に支払う。ただし、割賦で支払うべき金額を留保するために、支払い金額の調整が必要な場合には、この限りではない。

### 2. サービス対価 A-2 及び A-3

#### (1) 支払内容

施設整備費の対価から A-1 を控除した残額を A-2 として支払う。なお、A-3（割賦手数料）は、施設の引渡しの翌年度から 20 年間にわたり元利均等支払を前提とする支払金利により算定するものとし、支払金利は、基準金利と PFI 事業者の提案するスプレッドの合計とする。基準金利及びスプレッドは以下のとおりとする。なお、基準金利がマイナスの場合、基準金利を 0% として算定するものとする。

## (2) 金利等

### ① 基準金利

提案時の基準金利は、1.50%とする。なお、金利は引渡し日の2銀行営業日前の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース10年もの（円/円）金利スワップレートとするものとし、また、提案時の金利と、本件施設等の引渡し日の2営業日前の基準金利に差が生じた場合には、この差に応じて割賦手数料を改定する。なお、「営業日」とは、日本国の法令等により銀行が休日とされる日以外の日をいう。

### ② スプレッド

PFI 事業者が提案書に記載した率とする。

### ③ 金利の見直し

#### ア 改定時期

新庁舎の最終引渡し日の10年後の応答日の2営業日前において、基準金利の見直しを行うものとし、以降の割賦支払分の割賦手数料相当額について変更するものとする。

#### イ 改定後の基準金利

新庁舎の最終引渡し日の10年後の応答日の Refinitiv（登録商標）より提供されている午前10時30分現在の東京スワップレファレンスレート（TONA 参照）として JPTSRTOA=RFTB に掲示されている TONA ベース10年もの（円/円）金利スワップレートとする。

## (3) 支払手続き

ア 町は、新庁舎の引渡しに属する年度の翌年度から20年間にわたり元利均等による割賦支払いを毎年度1回行う。

イ PFI 事業者は、毎年度末から10日の間に、町に対して適法な請求書を提出する。

ウ 町は、上記の請求書を受理した日から30日以内に支払う。

## 3. サービス対価 B

### (1) 支払内容

本事業に係る対価の構成のうち維持管理業務等に係る対価を支払う。金額は各回の均等額とするが、初年度は対象業務の均等額を日割り計算した額とし、1円以下の端数が出る場合には、切捨てするものとする。

### (2) 支払手続き

以下の支払い手続きに基づきサービス対価 B を支払うものとするが、業務のモニタリング状況に応じ、サービス対価 B に対する対価の支払い額を減額する。

ア 町は、定期的に業績の監視・監査を実施し、要求水準書等に適合した履行がなされていることを確認した上で支払う。

イ PFI 事業者は、町に対して、毎年度末から10日の間に、町に対して維持管理業務報告書及びセルフモニタリング報告書を提出する。

ウ 町は、業務報告書提出日から10日以内に、業績の監視・監査結果を反映した支払額

- を PFI 事業者へ通知する。
- エ PFI 事業者は、判明した支払額を集計し、速やかに町に対して請求書を提出する。
- オ 町は、請求書を受領した日から 30 日以内に支払う。

### 第3 サービス対価の改定方法

#### 1. サービス対価 A の改定方法

##### (1) 対象となる費用

対象となる費用は、サービス対価 A を構成する「建設業務」の費用のうち「建設工事（直接工事費及び共通費など直接建設業務に必要な経費）」に要する費用のみとする。

なお、建設工事に伴う一般管理費、各種申請等の業務、施設に関する保険付保、竣工検査・引渡し、設置及びその他業務に要する費用は対象外とする。

##### (2) 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる建設費指標は、以下の指標を基本とするが、新庁舎の使用する指数は事業者提案後に主構造に基づいた指標に変更する場合がある。

対象工事	使用する指標
購入地の整地 仮設公用車駐車場の整備	一般財団法人建設物価調査会が公表する「土木工事費指数」における「公共事業」の「大阪」の「工事原価（全規模）」
新庁舎建設工事 新庁舎周辺外構工事	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「構造別平均 RC」の「大阪」の「工事原価」
解体撤去工事	一般財団法人建設物価調査会が公表する「建築費指数」における「構造別平均 S」の「大阪」の「工事原価」

##### (3) 工事着工時の改定の計算方法

公告日の属する月の指標値と物価変動の指数ごとの対象工事の工事着工届出日の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動がある場合は、町及び事業者は物価変動に基づく改定を請求することができる。工事着工届は対象工事ごとに提出すること。なお、初回の工事着工後の改定における前回は、本項による改定が行われた場合は、当該対象工事の工事着工届出日の属する月とし、本項による改定が行われなかった場合は公告日の属する月とする。

##### 【工事着工時】

「A」＝提案書に記載された建設費

「A'」＝改定後の建設費

「B」＝公告時（月）の建設費指数

「B'」＝工事着工届出日（月）の建設費指数

・改定後の建設費用「A'」を求めるための計算式は、以下のとおりである。

$$A' = A \times (B' / B - 1.5 / 100)$$

##### (4) 工事着工後の改定の計算方法

工事着工後において、前回基準月から 12 か月を経過し、かつ、対象工事ごとの残工事の工期が 2 か月以上ある場合に、前回基準月の指標値と改定請求時の属する月の指標値を比較し、1.5%を超える物価変動があるときは、町及び事業者は、サービス対価 A の改定を請求するこ

とができる。

「残工事の工期が2か月以上ある場合」とは、改定請求時点において、対象工事ごとの残工事の完成予定時期までの期間が2か月以上見込まれる場合をいう。また、改定対象額は、改定請求時点における残工事に相当する対象工事費とし、既済部分及び既に支払い済みのサービス対価 A-1 相当額は改定の対象としない。

なお、改定が行われた場合、当該改定請求日の属する月を次回改定における前回基準月とする。

### 【工事中】

「R」＝改定請求時点における残工事に相当する対象工事費（既済部分及び既に支払い済みは含まない）

「R'」＝改定後の残工事に係る改定対象額

「C」＝前回基準月の建設費指数

「C'」＝改定請求日の属する月の建設費指数

・改定後の建設費用「R'」を求めるための計算式は、以下のとおりである。

$$R' = R \times (C' / C - 1.5 / 100)$$

## 2. サービス対価 B の改定方法

### (1) 対象となる費用

サービス対価 B のうち、建築物・建築設備保守点検業務と警備業務を対象とする。

### (2) 物価変動の指標値

改定する際の物価変動の基準となる指標は、以下の指標とするが、事業者と必要に応じて協議できるものとする。

種別	使用する指標
全建築物・建築設備保守点検業務 警備業務	「消費税の影響を除く企業向けサービス価格指数(日本銀行)」の「諸サービス」の「建物サービス」

### (3) 改定の計算方法

上記で示した物価指数について、前回改定時に比べて3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に、サービス対価 B を以下の算式に基づいて改定する。以降、物価変動に伴う維持管理の対価の見直しを3年毎に行うこととする。ただし、初年度については、2026年度（令和8年度）（提案書の提出年）の値と2028年度（令和10年度）（新庁舎の引渡し年の前年度）の指標を比較し3%以上の変動（ただし消費税の税率の変更による影響を除く。）が認められる場合に改定する。

### 【計算式】

$$P_x = P_r \times (P_{I_{x-1}} / P_{I_r})$$

ただし  $| (P_{I_{x-1}} / P_{I_r}) - 1 | \geq 3.0\%$

$P_r$ ：前回改定時のサービス対価 B

$P_x$ ：改定後の x 年度のサービス対価 B

$P_{I_{x-1}}$ ：前回改定時の指標(4月～3月)の指標

$P_{I_r}$ ：前回改定を行った年度(4月～3月)の指標（いずれも年度平均）

$P_x$  に 1 円未満の端数が生じた場合には切り捨てとする。