かつらぎ町

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（修正版）

令和　7　年 11 月 25 日

令和 7 年 12 月 22 日修正

かつらぎ町

― 目　　次 ―

第１ 特定事業の選定に関する事項 1
　１．　事業内容に関する事項 1
　２．　実施方針に関する事項 9
　３．　特定事業の選定方法等に関する事項 11
第２ 事業者の募集及び選定に関する事項 12
　１．　事業者の募集及び選定方法 12
　２．　事業者の選定に係る基本的な考え方 12
　３．　PFI 事業及び民間収益事業に関する要求水準 12
　４．　応募者の備えるべき参加資格要件 12
　５．　審査及び選定に関する事項 16
　６．　基本協定の締結について 17
　７．　PFI 事業者の SPC の設立について 17
　８．　事業契約について 17
　９．　提出書類の取り扱い 17
第３ 事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項 19
　１．　予想される責任及びリスクの分類と官民間での分担 19
　２．　事業の実施状況のモニタリング（監視・評価） 19
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 20
　１．　施設の立地条件及び整備の概要 20
第５ 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項 24
　１．　係争事由に係る基本的な考え方 24
　２．　管轄裁判所の指定 24
第６ 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 25
　１．　事業の継続に関する基本的な考え方 25
　２．　事業の継続が困難となった場合の措置 25
　３．　金融機関と町との協議 25
第７ 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 26
第８ その他特定事業の実施に関し必要な事項 27
　１．　議会の議決 27
　２．　応募に伴う費用分担 27
　３．　情報の公開 27
　４．　本事業に関する町の担当部署 27

〈様式〉

様式１　実施方針に関する質問及び意見書

様式２　別添資料申込書

＜別紙＞

別紙１　リスク分担表（案）

別紙２　サービス対価の支払い方法と物価改定方法（案）

別紙３　測量図

＜別添資料＞

番号	施設名称	PFI 解体撤去	資料番号	資料名称
1	本館・住民ホール	―	資料１	かつらぎ町庁舎改修工事第一期工事設計図
		―	資料２	かつらぎ町庁舎新築工事設計図
		―	資料３	庁舎本館１F 住民窓口部分増築工事設計図
		―	資料４	かつらぎ町庁舎本館耐震判定書
1・3・5・6	本館・住民ホール東別館プレハブ事務所	―	資料５	本庁舎関連図面
2	書類倉庫	―	資料６	かつらぎ町役場倉庫並びに水道課事務室新築工事設計図
3	東別館	―	資料７	庁舎増築（東館）工事設計図_骨組之部
4	西別館	○	資料８	かつらぎ町商工会館新築工事設計図
8	西事務所（機械室・書庫)	○	資料９	かつらぎ町農協書庫新築工事設計図
		○	資料 10	かつらぎ町農協書庫工事構造計算書
		○	資料 11	かつらぎ町農協書庫確認通知書
		○	資料 12	平成 19 年度西事務所電算室移転に伴う改修工事設計図
12	保健福祉センター	―	資料 13	かつらぎ町保健福祉センター整備工事設計図
		―	資料 14	保健福祉センター耐震判定書
―	―	―	資料 15	測量データ

第１　特定事業の選定に関する事項

１．事業内容に関する事項

（１）事業名称

かつらぎ町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、民間資本による敷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 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。）、並びに敷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

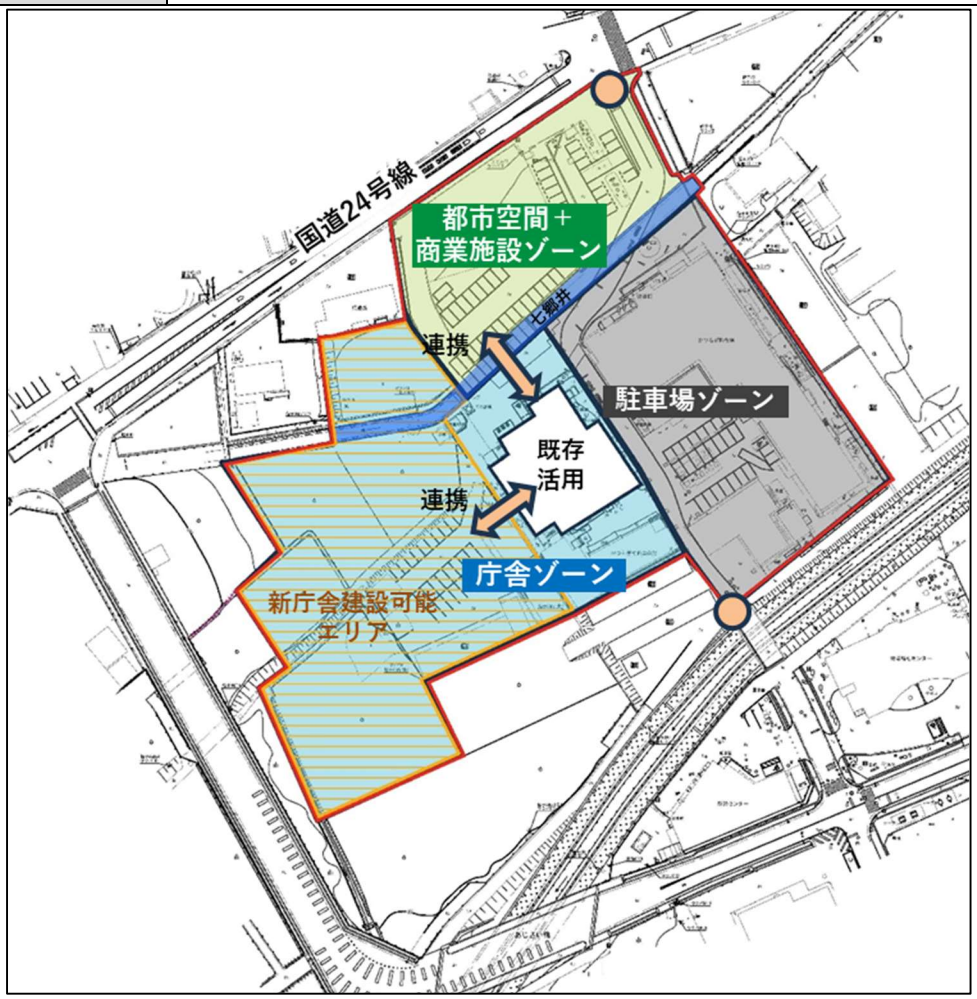
安心・安全な庁舎	来庁者や職員等が安心して利用できる安全性を備え、災害発生時には活動拠点としての機能を発揮するとともに、災害発生後も行政機能を維持できる機能を備えた安心・安全な庁舎とします。
すべての人が利用しやすい庁舎	行政サービスの拠点として、バリアフリー化やユニバーサルデザインを取り入れたすべての人が便利で利用しやすい庁舎とします。
機能的で柔軟性のある庁舎	分散化している行政機能の集約による合理化を図り、多様化する行政需要に対応するとともに、将来の変化に柔軟に対応できる機能性を有した庁舎とします。

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）事業対象地

事業対象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 2,160 番地
敷地面積	15,114 ㎡
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、本庁舎の機能等を考慮して提案すること。

延べ面積	3,700 ㎡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。具体的な事項については、募集要項等において提示する。

業務	対象	PFI 事業者	町
調査業務	新庁舎	○	
	新庁舎周辺現施設	○	
	現役場及び現役場周辺施設	△ 必要に応じて	○
	新庁舎周辺外構	○	
	上記以外の都市空間及び外構	△ 必要に応じて	○
設計業務	新庁舎	○	
	新庁舎周辺現施設	○ 解体撤去	
	現役場及び現役場周辺施設		○ 解体撤去
	新庁舎周辺外構	○	
	上記以外の都市空間及び外構	○	
工事監理業務	新庁舎	○	
	新庁舎周辺現施設	○ 解体撤去	
	現役場及び現役場周辺施設		○ 解体撤去
	新庁舎周辺外構	○	
	上記以外の都市空間及び外構		○
建設業務	新庁舎	○	
	新庁舎周辺現施設	○ 解体撤去	
	現役場及び現役場周辺施設		○
	新庁舎周辺外構	○	
	上記以外の都市空間及び外構		○
維持管理業務	新庁舎	○ 一部のみ	○
	新庁舎周辺現施設		―

業務	対象	PFI 事業者	町
	現役場及び現役場周辺施設		―
	新庁舎周辺外構		○
	上記以外の都市空間及び外構		○

※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

ア　全体マネジメント業務

イ　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

ウ　設計業務

・基本設計

・実施設計

エ　工事監理業務

オ　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

カ　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

キ　維持管理業務

・建築物・建築設備保守点検業務

・警備業務

ク　その他 PFI 事業者による提案業務

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営業務　（必須）

・その他民間収益事業者による提案業務（任意）

（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（BTO 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。

民間収益事業のうち民間収益事業を実施する事業者（以下「民間収益事業者」という。）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。自動販売機等運営業務は、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が完了した後、事業期間の終了までの間、「別紙２　サービス対価の支払い方法と物価改定方法（案）」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が完了した後、事業期間の終了までの間、「別紙２　サービス対価の支払い方法と物価改定方法（案）」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（予定）

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

（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当たり、関係する法令及び条例等を遵守すること。

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。

ア　計画

・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］
・その他関連する計画

イ　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

２．実施方針に関する事項

（１）実施方針に関する説明会

既に受付済みの実施方針に関する説明会を実施する。

日時	2025 年 11 月 28 日（金）13：30～14：30（13 時～受付）
場所	かつらぎ町防災センター １階 研修室
開催形式	現地及び WEB
その他留意事項	かつらぎ町庁舎建替及び賑わい創出に係る官民連携事業 実施方針に係る現地説明会 実施要領を参照すること。

（２）実施方針に関する質問及び意見の受付

本実施方針に関する質問及び意見の受付を次の要領で行う。

① 受付期間

2025 年 11 月 26 日（水)～2025 年 12 月 9 日（火)午後５時（必着）

② 受付方法

質問及び意見内容を簡潔にまとめ、「様式１　実施方針に関する質問及び意見書」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。

質問及び意見書のファイル形式	Microsoft Word
提出先	かつらぎ町総務課庁舎建設係
提出先メールアドレス	cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp

（３）実施方針に関する質問及び意見に対する回答及び公表

本実施方針に関する質問及び意見に対する回答及び公表を次の要領で行う。

なお、これらの回答については、必要に応じて募集要項に反映する。

① 公表日（予定）

2025 年 12 月 22 日（月）

② 公表方法

質問及び意見に対する回答は、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、質問及び意見に対して個別に回答は行わないが、提出のあった質問及び意見に関し、提出者に対して直接ヒアリングを行うことがある。

（４）実施方針の別添資料の申込

本実施方針の別添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

2025 年 11 月 26 日（水）～2025 年 12 月 9 日（火）午後５時（必着）

② 受付方法

「様式２　別添資料申込書」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、「様式１　実施方針に関する質問及び意見書」を提出する者は、様式１と様式２を１つの電子メールで２ファイルを添付して、提出すること。

別添資料申込書のファイル形式	Microsoft Word
提出先	かつらぎ町総務課庁舎建設係
提出先メールアドレス	cyosya-kensetsu@town.katsuragi.lg.jp

（５）実施方針の変更

本実施方針の公表後において、事業者からの質問及び意見を踏まえて、実施方針の変更を行うことがある。その場合は、町のホームページへの掲載により公表する。なお、別紙の変更がある場合には、関連する資料を事業公告時に示すものとする。

３．特定事業の選定方法等に関する事項

（１）選定方法

町は、PFI 法「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（内閣府）」及び「VFM（Value For Money）に関するガイドライン（内閣府）」等を踏まえ、本事業を PFI 事業として実施することにより、PFI 事業について、町が従来方式により実施したときに比べて効率的かつ効果的に事業が実施されると判断される場合に特定事業として選定する。

具体的な判断の基準は以下のとおりである。

ア　事業期間を通じた町の財政負担の縮減が期待できること（町の財政負担見込額の算定に当たっては、想定される町の収入等を調整する等の適切な調整を行ったうえで、事業期間における町の財政負担の総額を算出し、これらを現在価値に換算して評価する。）。

イ　町の財政負担が同一水準にある場合においても公共サービスの向上が期待できること（公共サービスの水準の評価に当たっては、出来る限り定量的に行うこととし、定量化が困難な場合においても出来る限り客観性を確保したうえで評価を行う。）。

（２）選定結果の公表方法

本事業を特定事業として選定した場合は、その判断の結果を評価内容とあわせ、町のホームページへの掲載により、速やかに公表する。

なお、特定事業としての選定を行わないこととした場合も同様に公表する。

第２　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

町が PFI 事業を特定事業として選定した場合は、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。

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．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、要求水準書によることとする。

４．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、参加表明書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は、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　参加表明書及び参加資格確認に必要な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リ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、町のアドバイザリ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　民間収益事業者を除く応募者の代表企業、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~~運営~~及びその他業務を行う者は、それぞれ①～⑤に掲げる全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、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全ての設計企業がいずれにも該当し、ウイの要件については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。

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全ての工事監理企業がいずれにも該当し、ウイの要件については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 ㎡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全ての建設企業がいずれにも該当し、エイの要件については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 ㎡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全ての維持管理企業がいずれにも該当し、ウイの要件については１者以上が該当すること。

ア　町の令和７・８年度の物品・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となる資格（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となる資格（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、設計整備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。

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。

５．審査及び選定に関する事項

（１）審査に関する基本的な考え方

事業者選定委員会において、提案書の計画内容による「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。審査を行う委員は、募集要項等において提示する。

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。

（２）審査の内容

事業者選定委員会においては、価格のみならず、事業全体の基本的な考え方、事業計画、設計建設計画、維持管理計画、民間収益事業等について総合的に審査を行い、具体的な事業者選定基準については、募集要項等において提示する。

（３）選定結果の公表

選定により、優先交渉権者が決定した場合は、その結果について町のホームページを通じて速やかに公表する。

（４）事業者を選定しない場合

事業者の募集、提案の評価及び選定において、最終的に応募者が無い、又はいずれの応募者の提案においても財政負担の縮減の達成が見込めない等の理由により、本事業を特定事業として実施することが適当でないと判断された場合には、事業者を選定せず、特定事業の選定を取り消すこととし、この旨を町のホームページを通じて速やかに公表する。

（５）募集及び選定等のスケジュール（予定）

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（予定）は、以下のとおりである。

時 期	内 容
2025 年 11 月 25 日（火）	実施方針の公表
2026 年 1 月 23 日（金）	特定事業の選定
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）	要求水準書の別添資料の申込
2026 年 2 月 25 日（水）	募集要項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）	参加資格書類の受付
2026 年 3 月 26 日（木）	参加資格結果の通知
2026 年 3 月 27 日（金）～4 月 2 日（木）	官民対話に係る質問の受付

時 期	内 容
2026 年 4 月 10 日（金）	官民対話の実施
2026 年 6 月 1 日（月）	辞退書の受付
2026 年 6 月 30 日（火）	提案書の受付
2026 年 7 月 15 日（水）	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	事業契約の締結（12 月議会の上程）

６．基本協定の締結について

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基本協定を締結する。

７．PFI 事業者の SPC の設立について

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し、事業期間中は移転しないものとする。

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。また、代表企業及び構成企業全体での出資比率は、PFI 事業者の全株式の 100 分の 50 を超えるものとし、PFI 事業者の株式については、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。

８．事業契約について

町は、PFI 事業者と仮契約を締結し、かつらぎ町議会の議決を経た後に事業契約を締結する。

９．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。

第３　事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

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「別紙１　リスク分担表（案）」のとおりであるが、責任分担の程度や具体的な内容については、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）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

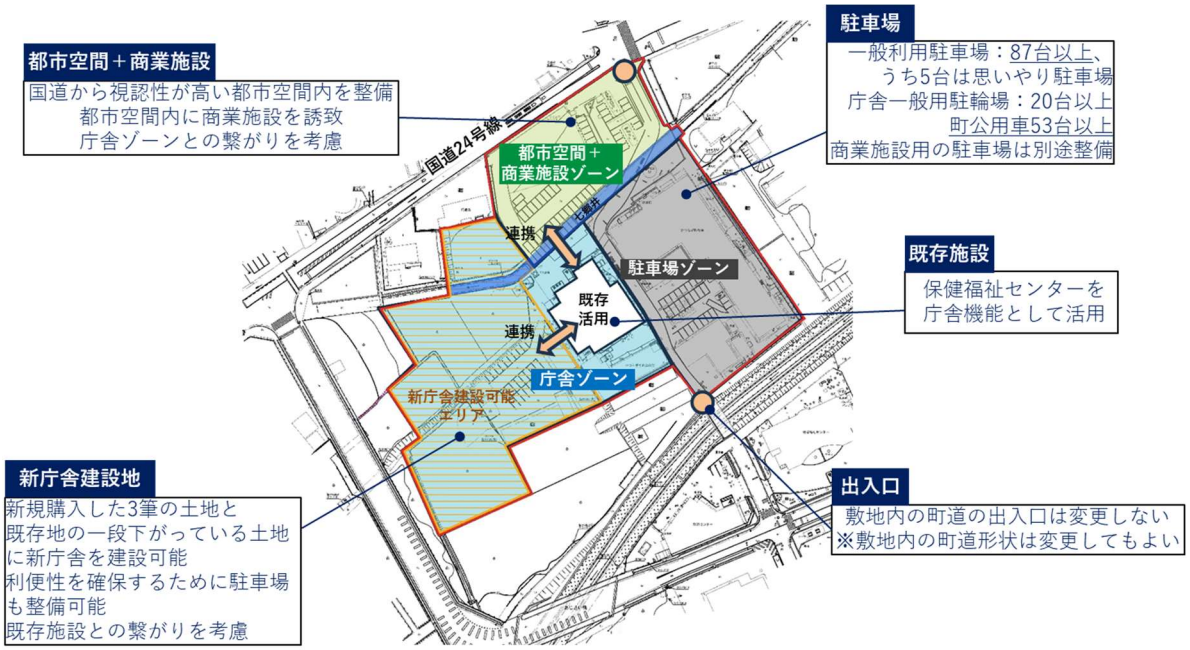
町が行うモニタリングに係る費用は、町が負担する。

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は変更できないものとする。

※敷地内の町道は、敷地内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不可である。なお、現町道の地下には流入下水道が敷設されていることに留意すること。

（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。

ステップ１（R8～R9）
各種調査・買収した土地の整地・新庁舎等の設計

新庁舎等の設計と並行して、購入地の整地を事業者がR9年3月中旬までに整地化する必要があり

ステップ２（R9）
既存施設撤去・新庁舎の確認申請

新庁舎建設可能エリアの既存施設を解体撤去
新庁舎の設計を完了

ステップ３（R9～R11）
新庁舎建設・監理・外構工事１

設計が完了後、新庁舎の建設とその周辺の外構を整備

ステップ４（R11）
移転（引っ越し）

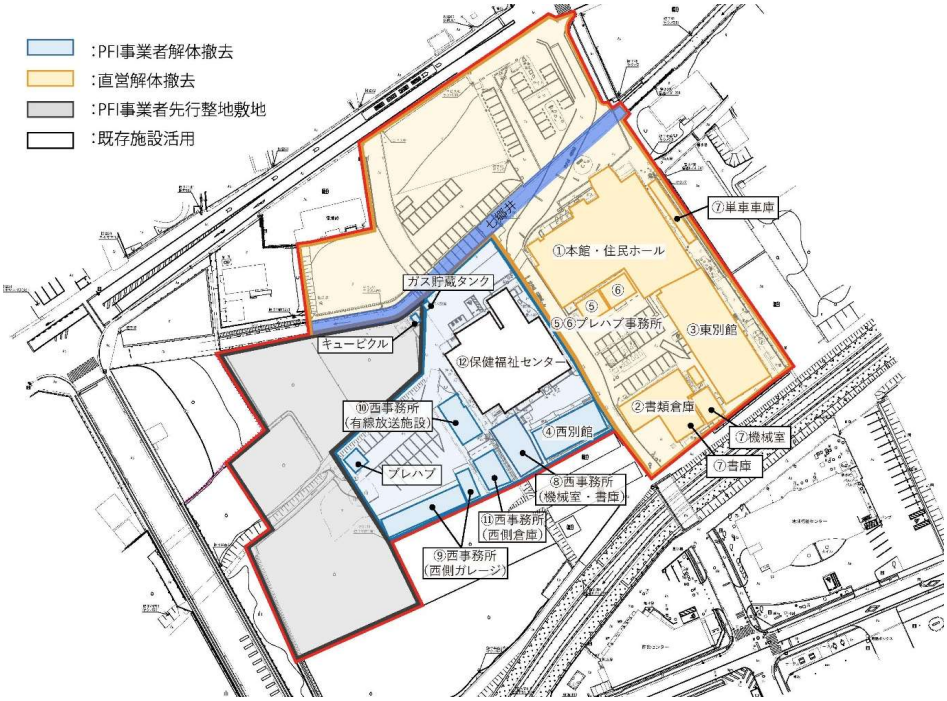
新庁舎が完成後に、直営にて、現役場や保健福祉センター等から新庁舎等に移転する

ステップ５（R11）
既存施設撤去・外構工事２

⑧西事務所（機械室・書庫）と④西別館を事業者が解体撤去後に外構工事、保健福祉センターのキュービクルは事業者が撤去し新庁舎から電線を分岐
ガスタンクは保健福祉センター南側等に移転

（３）解体撤去範囲

PFI 事業者が解体撤去する範囲・施設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	1696.31 ㎡	○	
2	書類倉庫	昭和 46 年	578.28 ㎡	○	
3	東別館	昭和 46 年	1353.91 ㎡	○	
4	西別館	昭和 47 年	566.72 ㎡		○
5	プレハブ事務所	平成 2 年	67.34 ㎡	○	
6	プレハブ事務所	平成 4 年	59.50 ㎡	○	
7-1	書庫	昭和 52 年	19.96 ㎡	○	
7-2	機械室	昭和 48 年	36 ㎡	○	
7-3	バス待ち場	平成 1 年	6.83 ㎡	○	
7-4	単車車庫	昭和 52 年	52.50 ㎡	○	
8	西事務所(機械室・書庫)	昭和 63 年	296.26 ㎡		○
9	西事務所(西側ガレージ)	昭和 56 年	195.99 ㎡		○
10	西事務所(有線放送施設)	昭和 56 年	283.75 ㎡		○
11	西事務所(西側倉庫)	昭和 53 年	170.10 ㎡		○
12	保健福祉センター	昭和 40 年	1860.18 ㎡	―	―
―	プレハブ(敷地西側)	不明	30 ㎡		○
―	プレハブ(南別館横)	不明	14 ㎡	○	
―	プレハブ(敷地東側)	不明	14 ㎡	○	

※その他、PFI 事業者解体撤去範囲に含まれる工作物等も 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タンクは PFI 事業者が、保健福祉センターの南側等に移設すること。

（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。

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。
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 新庁舎の面積

新庁舎の規模は、延床面積 3,700 ㎡以上とする。

階	配置
３階	・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） ・議会事務局 ・執務室（管理部門、電算室） ・会議室（災害対策本部） ・会議室 ・電話交換室 ・備蓄倉庫
２階	・町長室、副町長室、応接室等 ・執務室（管理部門、窓口部門） ・指定金融機関 ・会議室 ・相談室 ・待合、ロビー
１階	・待合、ロビー ・総合案内 ・町民交流スペース ・情報公開コーナー ・会議室 ・多目的室 ・職員用更衣室 ・職員用福利厚生室 ・庁舎管理室等

※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**
１階	ボランティアルーム	職員組合
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
	診察室	相談室
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

第５　事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

１．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。

２．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　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が、詳細は、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。

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。

（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。

（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。

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７　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、本事業において町が起債や交付金等を活用する場合は、PFI 事業者は町が交付金等を申請するに当たり、町に対し協力を行うものとする。

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８　その他特定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、全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