

和歌山駅まち空間（東口）活性化事業
に係る事業化検討パートナー公募要領

和歌山市

第1章	総則	
第1節	事業化検討パートナーについて	3
1.	本公募の目的	3
2.	事業化検討パートナーの役割	3
3.	主な関連計画等	3
4.	本事業の対象区域及び整備対象施設等	4
5.	事業方式	8
6.	市有地活用事業の事業期間	8
7.	契約内容等（現在想定している概要）	9
8.	貸付期間終了時の措置	11
9.	法令等の遵守	11
10.	リスク分担	11
第2章	募集と参加要件	
第1節	募集及び選定方法	14
第2節	参加資格	14
1.	参加資格要件	14
2.	参加資格の喪失	15
第3章	事業者選定参加の手続き等	
第1節	参加資格確認申請書の作成及び提出	16
1.	提出書類	16
2.	提出方法等	16
3.	資格確認結果の送付	17
第2節	現地見学会	17
1.	現地見学会の開催	17
2.	申込方法等	17
第3節	公募要領に関する質問及び既存施設等の関係図書	18
1.	質問方法等	18
2.	既存施設等の関係図書	18
第4節	企画提案書の提出	19
1.	提出書類	19
2.	提出方法等	19
第4章	事業化検討パートナーの選定に関する事項	
第1節	本審査	21
1.	企画提案審査会（プレゼンテーション）	21
2.	審査についての留意事項	21
3.	その他事項	21
4.	開催日時等	21
5.	審査結果の通知	22
第2節	審査項目等	22
1.	評価基準及び配点	22
第3節	日程	23

第5章 応募にあたっての留意事項

第1節	失格事項	24
第2節	基本協定に関する事項	24
第3節	事業契約等に関する事項	25
第4節	その他留意事項	25

和歌山駅まち空間（東口）活性化事業 に係る事業化検討パートナー公募要領

公表日 令和8年3月30日
(2026年)

第1章 総則

第1節 事業化検討パートナー公募について

1. 本公募の目的

和歌山駅は、県内最大の乗降客数を誇る和歌山の玄関口であるとともに、豊かな自然景観や観光資源への中継地点、商業や地場産業、大学等へつながる交通結節点となっている。

また、西口においては、商業・業務機能やマンション等の高層ビルが集積するなど、和歌山市（以下「市」という。）におけるまちなかの拠点となっている。

一方で、東口においては、路線バス、高速バス、空港行きバス、タクシー、一般自動車等の交通機能（以下、「交通機能」という。）を有しているが、土地の高度利用がなされておらず、民間のノウハウや資金を積極的に活用することで新たな都市機能を導入し、にぎわい創出や利便性の向上、交通機能の集積に加えて、滞留空間等として歩行者や駅・広場利用者の快適性の向上に資する機能を含む駅前広場機能の充実等が求められている。

本要領は、和歌山駅まち空間活性化基本構想（令和7年7月公表。以下、「基本構想」という。）の実現に向けて、和歌山駅東口の駅前空間における宿泊・観光・居住・商業機能の充実、利用者の滞在快適性・利便性の向上及びにぎわいの創出を目指した施設の整備・運営・維持管理等の検討など市と共に和歌山駅まち空間（東口）活性化事業（以下、「本事業」という。）を推進する民間事業者または法人（以下、「事業者」という。）の募集に関し、提案の募集、提案の審査、事業化検討パートナーの選定及び基本協定の締結等の諸手続きについて定めるものである。

2. 事業化検討パートナーの役割

- ①市有地（主に和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場用地を想定）において、新たな人の流れを創り出し、持続的なにぎわいを生み出す施設整備（以下、「市有地活用事業」という。）の検討
- ②県内最大の交通結節点として、利用する人々にとっての滞在快適性・利便性の向上や環境に配慮した空間形成等の豊かな暮らしの実現に資する場とするための助言・検討
- ③鉄道利用者、地域住民及び観光客を中心とした来訪者等が利用しやすい駅前広場整備に向けた助言・検討
- ④その他、和歌山駅まち空間の活性化に向けて必要となる取組に関する助言・検討

3. 主な関連計画等

以下に示す行政計画等を確認すること。また、事業者の提案に関連する場合など必要に応じて、市の都市再生推進法人の取組等について情報収集に努めること。

- 和歌山市長期総合計画

<https://www.city.wakayama.wakayama.jp/shisei/1009206/1009403/1002808.html>

- 都市計画マスタープラン

https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1009501/1002226.html

- 和歌山市地域公共交通計画及び和歌山市都市・地域総合交通戦略

https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007740/1058721.html

- 和歌山市デジタル田園都市構想総合戦略

<https://www.city.wakayama.wakayama.jp/shisei/1009206/1002797.html>

- まちなかエリアビジョン

https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1066029.html

- 和歌山駅まち空間活性化基本構想

https://www.city.wakayama.wakayama.jp/kurashi/douro_kouen_machi/1007741/1065429/index.html

4. 本事業の対象区域及び整備対象施設等

(1) 対象区域

対象区域は次のとおりである。

図1の緑囲み内において、本事業の実現に向けて自由に提案を行うことができる。また、赤囲み内での提案は必須、それ以外の区域内での提案は任意とする。なお、事業者自らの責任と負担で周辺土地等を含めた提案は可能とする。

ただし、青囲み内は、都市計画道路として都市計画決定がされているため、提案内容は以下の点に留意すること。また、対象区域には都市計画道路以外にも道路（市道）が含まれていることに留意すること。

- ① 現状の駅前広場内の交通機能を損なわないようにすること。また、周辺道路等の接続、周辺建築物の接道状況や容積率、道路斜線高さ等の制限状況を勘案した上で、支障をきたさないこと。
- ② 駅前広場の歩行者空間においては、適正かつ合理的な土地利用を図る必要があるときは、歩行者交通に支障をきたさない場合に限り、建築物等の建築を含めた計画の提案を認めるものとする。
- ③ ただし、提案された計画が都市計画の変更を要する場合は、変更が担保されていないことを理解した上で、実現性について十分に検討し、実現可能なスキーム等を提案内容に明記すること。また、都市計画法による所定の手続きを要するため、事業者は手続きに必要な資料作成等に協力すること。
- ④ なお、都市計画の変更ができなかったときであっても、本事業の目的達成と実現に支障がないと市が認めた場合、計画の変更は可能とする。ただし、計画の大部分を実現できず中止する事態となっても市は一切責任を負わないものとする。



図1 事業の対象区域

赤囲み：和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場 青囲み：都市計画施設区域

ア 土地の情報

事業区域に関する主な事項は、以下のとおりである。

所在地	和歌山市太田一丁目 15 番 1、102 番の一部、103 番、104 番、105 番、106 番、107 番、108 番の一部、111 番の一部	
地積	約 12,000 m ² (うち和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場 984.48m ²)	
周辺道路の状況	東側(東西) 市道和歌山駅鳴神線 幅員 40m 北東側(南北) 市道宮北 52 号線 幅員 13m 南東側(南北) 市道宮 182 号線 幅員 13m 北西側 市道宮北 50 号線 幅員 5.2m 南西側 市道宮 181 号線 幅員 6m ※原則、周辺道路のネットワークを維持した事業計画を検討すること。	
法令に関する事項		
都市計画	地域地区	商業地域(容積率 600%、建ぺい率 80%)、防火地域、駐車場整備地区等
	都市計画施設	都市計画道路 3・1・2 和歌山駅鳴神線 (駅前広場 6,134 m ²)
埋蔵文化財に関すること	埋蔵文化財包蔵地 ※太田・黒田遺跡周辺文化財の区域に入っているため、発掘調査が必要となる場合がある。(※1)	
その他の事項		
土地区画整理事業	東和歌山第一地区土地区画整理事業	

	昭和 43 年 3 月 28 日付け事業認可（県知事） 平成 21 年 8 月 21 日付け換地処分公告
その他	駐車場附置義務条例適用区域等

※ 1 詳細は、市ホームページ「埋蔵文化財包蔵地内における土木工事の手続きについて」を確認すること。

<http://www.city.wakayama.wakayama.jp/jigyuu/tosikeikakuseibikaihatu/1010309.html>

イ 既存施設の情報

既存施設に関する主な事項は、以下のとおりである。

名称	和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場（未登記）
所在地	和歌山市太田一丁目 15 番 1
建築年	平成 5 年
構造	鉄骨造
規模	地上 2 階 3 層
敷地面積	984.48 m ²
建築面積、延床面積	444.16 m ² 、940.82 m ²
収容台数	自転車 1000 台、原動機付自転車 100 台

名称	和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場定期利用原付置き場
所在地	和歌山市太田一丁目 106 番
整備年	平成 5 年
規模	平面
敷地面積	542 m ²
収容台数	原動機付自転車 250 台

ウ 既存インフラ整備状況

インフラ施設	仕様
電気	低圧受電方式
ガス	無
水道	直接給水方式
排水	公共下水道接続

(2) 市有地活用事業の整備対象施設（以下、「民間施設」という。）について

基本構想の内容を踏まえて、駅舎への動線や歩行者空間の確保等に配慮した計画とすること。また、民間施設のデザインについては、駅まち空間をより魅力的にし、領域を越えて一体感のある景観を形成していくことに留意すること。

民間施設は、事業者が計画から整備まで実施するものとする。ただし、次に掲げる用途に該当する場合は、事業者が行う自主運営事業として実施できない。

- 騒音、振動、塵芥、視覚的不快感、悪臭、電磁波又は危険物等を発生又は使用する

等、周囲に迷惑を及ぼすような用途

- 風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わるまたは助長する用途、公序良俗に反する用途、その他の周辺地域の品位や価値を損なう用途
- その他、周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれがある用途

なお、和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場（以下、「既存駐輪場」という。）用地に民間施設を整備する場合は、既存駐輪場（備品及び残置物等を含む）は事業者が解体するものとし、その費用は市が負担するものとする。既存駐輪場を解体することにより仮設駐輪場が必要となる場合は、事業者は整備場所や整備及び解体主体について市とともに検討するものとする。その整備及び解体に係る費用は市が負担するものとし、運営は市が行う。

（３）任意提案施設について

以下に記載する施設は任意で提案できるものとするが、原則市が計画、設計、整備、運営を実施するものとする。ただし、PPP/PFI手法の導入を見込んだ提案は可とする。

ア 和歌山市営和歌山駅東口自転車等駐車場（新設）（以下、「新駐輪場」という。）

新駐輪場は、民間施設と合築して整備する提案も可とする。その場合、整備内容等について、市と協議を行い、承認を得る必要がある。

イ 駅前広場

事業者が計画を提案できるものとするが、地上部をバス・タクシー・一般乗用車等の車両が通行する部分においては、原則その上空を立体的に使用することはできないものとする。

地上部が歩行者空間である場合は、その上空に民間施設を配置するなど、土地を立体的に利用することも可能とする。

なお、駅前広場は、市が計画、設計、整備、運営を実施していく予定のため、将来的には本提案内容との相互調整が生じる可能性があり、事業化検討パートナーとして市とともに以下の水準を確保しながら検討することを念頭に置いておくこと。

- （１）和歌山駅周辺が重要な交通結節点であることを鑑み、基本構想に即した駅前広場の計画とすること。
- （２）新たに整備する民間施設等と一体的な連携・活用を行う計画とすること。
- （３）駅前広場の機能強化、駅利用者や周辺住民の滞在快適性・利便性向上に資する駅前広場とし、様々な利活用を想定したまとまった歩行者空間とすること。
- （４）現在の駅前広場の用途（乗入車両：一般乗用車、タクシー、路線バス、高速バス、空港行きバス等）に加え、観光バスの待合機能などの追加や歩道の更新など、新しい駅前広場に相応しい計画とすること。
- （５）広域観光の促進に係る観光バス乗降所の設置や市民活動を促進する広場の整備など、様々な利用方法が考えられる計画とすること。
- （６）駅前広場内は電線類地中化を行っているため、電線類を地下から地上へ移設しないものとする。また、新設する電線類はすべて地中化を行うこと。
- （７）駅前広場の維持管理費が現状よりも大幅に増大する計画とならないこと。また、駅前広場は供用開始後の維持管理を見据え、維持管理を行いやすい計画とす

ること。

- (8) 整備に使用する資材等は華美な物としないこと。また、可能な限り、和歌山産の資材を使用すること。
- (9) 駅前広場内に設置されている設置物の解体・撤去及び移設が必要な計画を作成した際に、市及び関係機関等との協議で、移設等が不可能となる場合があることに留意すること。
- (10) ユニバーサルデザインを取り入れるなど、駅前広場利用者に配慮した駅前広場とすること。
- (11) 駅前広場に面している既存施設の利用形態を阻害しないように配慮すること。(沿道施設への乗入れ等)

5. 事業方式

本要領に基づき事業化検討パートナーを選定した後、市と事業化検討パートナーは協議の上、基本協定を締結するものとする。

基本協定締結後、事業化検討パートナーは、提出した企画提案書及び基本協定に基づき、市及び関係機関等と事業化に向けた検討・協議を行い、事業計画案を作成し、令和9年8月31日までに市の書面による確認を得るものとする。

その後、必要に応じて都市計画の変更手続きや事業計画案の修正等を行い、令和10年3月31日までに市の書面による承認を得て、事業計画を策定するものとする。

策定された事業計画を推進するため、市と事業化検討パートナーは、和歌山駅まち空間(東口)活性化事業契約、事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約等(以下、「事業契約等」という。)の内容について協議を行い、合意した上で事業契約等を締結するものとする。ただし、事業契約等の締結にあたっては、和歌山市議会の議決が必要となる場合がある。なお、協議において合意に至らなかった場合は、基本協定を解除するものとする。

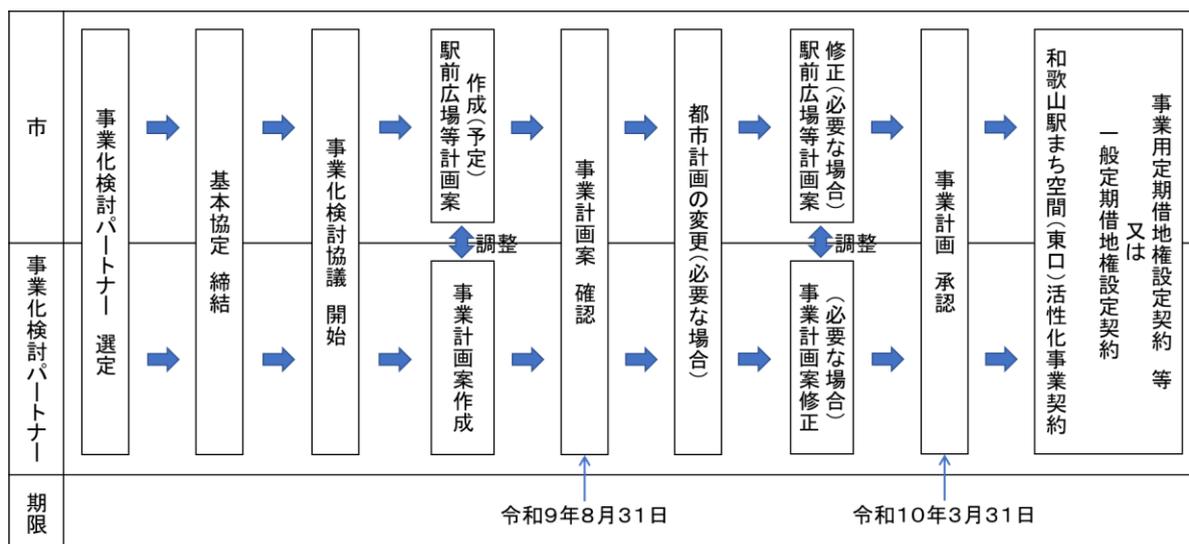


図2 事業契約等の締結までのフローチャート

6. 市有地活用事業の事業期間

事業期間は、市と事業者の間で締結する事業契約等の締結日から事業者が提案する期間

とする。なお、基本協定締結後の主な流れは、次のとおり予定している。

- ・事業化検討協議（各施設整備の助言・共同検討）
- ・関係機関との調整
- ・事業計画の作成及び確認（令和9年8月31日まで）
- ・都市計画の変更（必要が生じた場合）
- ・事業計画の修正及び承認（令和10年3月31日まで）
- ・不動産鑑定評価
- ・事業契約等に関する議会承認（必要がある場合）
- ・事業契約等の締結
- ・工事に係る諸手続
- ・工事着手
- ・施設供用開始
- ・民間施設の解体撤去（事業契約等満了時まで）

7. 契約内容等（現在想定している概要）

（1）契約内容等

以下のとおり想定しているが、契約及び登記等に係る費用は、事業者が負担するものとする。

ア 基本協定内容

項目	内容
形態	事業契約等の契約締結に向けて、本事業の推進及び市有地活用事業実施に必要な諸手続等について定め、市と事業化検討パートナー、双方の義務を定める。
期間	事業契約等の締結日まで

イ 和歌山駅まち空間（東口）活性化事業契約内容

項目	内容
契約形態	<ul style="list-style-type: none"> ・事業主体、事業期間、事業内容等の基本的事項 ・既存駐輪場の譲渡に係る事項（未登記） ・既存駐輪場の解体に係る事項（解体期間、工事に要する使用許可等） ・仮設駐輪場の整備・運営・解体に関する事項 ・民間施設の整備・運営・解体に関する事項 ・駅前広場に関する事項等その他必要な事項
期間	20年以上70年以下で事業者の提案による期間 <ul style="list-style-type: none"> ・20年以上50年未満の場合、事業用定期借地権設定契約を締結 ・50年以上70年以下の場合、一般定期借地権設定契約を締結

ウ 事業用定期借地権設定契約又は一般定期借地権設定契約の内容

項目	内容
期間	事業用定期借地権設定契約 20年以上50年未満（当期間内で事業者の提案による）。 ※土地返還時の建築物などの除却期間を含む。 一般定期借地権設定契約 50年以上70年以下（当期間内で事業者の提案による）。 ※土地返還時の建築物などの除却期間を含む。
貸付範囲	民間施設の建築敷地
貸付料	「（2）参照」
貸付料の改定方法	「（3）参照」
延滞金	民法に定める法定利率によるものとする。「（4）参照」
保証金	貸付料12か月分 ※保証金は貸付期間終了後に返還。「（5）参照」
引渡し時期	事業契約等締結7日後を目途に土地を現状有姿での引渡し
貸付期間の開始時期	事業契約等の契約書に記載された日
建築物買取請求権	発生しないものとする。

（2）貸付料

基本協定締結後、市が実施する不動産鑑定結果の鑑定評価額をもとに、事業者と市が協議の上、貸付料を設定し、事業用定期借地権設定契約書又は一般定期借地権設定契約書にてこれを約定する。

貸付料の支払い方法等についても、別途事業用定期借地権設定契約書又は一般定期借地権設定契約書に定めるものとする。

（3）貸付料（年額）の改定方法

貸付料は、貸付期間開始後、3年ごとに、市及び事業者は相手方に貸付料の改定請求を行うことができ、双方協議の上合意したときは、改定する。

改定後の貸付料の額は、原則、3年ごとに当該年度以降の貸付料に、事業対象地の前面道路である市道と歌山駅鳴神線の固定資産税路線価の変動率を乗じた額とする。ただし、改定前後の増減額が100,000円以下であるときは、この限りではない。

改定後の貸付料＝従前の貸付料×変動率

変動率＝A÷B

A：貸付料改定日の属する年の前年の市道と歌山駅鳴神線の固定資産税路線価

B：従前の貸付料改定日（初回改定時にあっては定期借地権設定契約書締結日）の属する年の前年の市道と歌山駅鳴神線の固定資産税路線価（ただし、3年後及び6年後のBの指標については市と協議の上決定）

（4）延滞金

納付期限までに貸付料を納付しない場合は、納入期限の翌日から納付の日までの日数に応じ、年14.6%（但し、当該納入期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については年7.3%）の割合で計算した延滞金が発生する。但し、和歌山市財務に関する条

例（昭和39年条例第12号）第4条第2項に規定する割合が改正された場合は、改正後の割合を適用する。

（5）保証金

事業者は、定期借地権設定契約書の締結にあたり、貸付料の12カ月分を保証金として市に納付する。ただし、事業計画の変更等で算定根拠となる費用が増額したとき、その他市において必要があると認めるときは、保証金を増額するものとする。その場合は、増額分を速やかに市に納付すること。

市は、定期借地権設定契約が終了したとき、又は、定期借地権設定契約が解除されたときは、提案施設の撤去を確認した後、事業者の請求に基づき、利息を付与せず、保証金を事業者に返還する。

また、定期借地権設定契約書に基づく市への金銭等の債務がある場合は、その債務を差し引いて返還することとする。

8. 貸付期間終了時の措置

事業者は、貸付期間終了時まで民間施設を事業者の責任と費用負担のもと撤去し、更地の状態としたうえで、市及び事業者立会いの下に市に返還しなければならない。なお、撤去工事に際して、周辺環境に影響を及ぼさない撤去範囲等を定めるため、貸付期間終了日の1年前から市と協議を行うこと。

9. 法令等の遵守

事業者は、本事業の実施にあたり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例及び規則、基準、指針等）を遵守しなければならない。

10. リスク分担

市と事業化検討パートナーにおける、本事業に関するリスク分担は表1のとおりとする。なお、公共の用に供する施設のうち、市が所有しないものは、民間施設に分類する。

表1 役割及びリスク分担表（案）

段階	項目	リスクの内容	リスク分担	
			市	事業者
全段階共通	応募リスク	応募費用の負担に関するもの		○
	契約締結リスク	契約が結べない場合		○
	法令変更リスク	事業に影響を及ぼす法令改正等		○
	都市計画	事業に影響を及ぼす計画変更又は不変更		○
	許認可リスク	事業に影響を及ぼす許認可の新設・変更によるもの		○
		事業者が取得すべき許認可の遅延によるもの		○
事業実施に必要な許認可が受けられない場合によるもの			○	

		上記以外の許認可に関するもの		○
税制度リスク		消費税率及び地方消費税率の変更		○
		事業者の利益に課される税制度の変更によるもの		○
		事業に直接関係する税制度の新設・変更によるもの		○
		その他の税制度の新設・変更によるもの		○
住民問題リスク		調査設計・工事及び運営・維持管理に係る住民反対運動・訴訟・要望等に関するもの		○
		市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
環境問題リスク		事業者が行う業務に起因する環境問題（有害物質の排出・漏洩、騒音、振動等）に関するもの		○
		土地に起因する有害物質の排出・漏洩等に関するもの		○
		建築物に起因する有害物質の排出・漏洩等に関するもの		○
		地盤沈下に関するもの（自然災害によるものを除く）		○
事業計画変更リスク		市の事由に起因するもの	○	
		上記以外の事由によるもの		○
全段階共通	第三者賠償リスク	設計・建設業務に起因する騒音・振動・地盤沈下等に関するもの		○
		民間施設の維持修繕・運営において第三者に損害を与えた場合		○
		施設の瑕疵による事故に関するもの		○
		民間施設の劣化及び維持管理の不備による事故に関するもの		○
		上記以外で、市の事由によるもの	○	
	不可抗力リスク	自然災害等による業務の変更、中止、延期	協議事項	
	資金調達リスク	事業者による必要な資金の確保に関するもの		○
	債務不履行リスク	事業者の事業放棄・破綻、契約違反等によるもの		○
	情報セキュリティリスク	事業者の管理の不備によるもの		○
		市の事由によるもの	○	

計画・設計段階	測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査によるもの		○
	地中障害物等リスク	地中障害物等が発見された場合		○
	埋蔵文化財発見リスク	埋蔵文化財が発見された場合の発掘調査費用負担		○
建設段階	工事遅延リスク	工事遅延に起因するもの		○
	工事費変動リスク	工事費変動に起因するもの		○
	要求性能リスク	整備対象施設において、要求水準未達に起因するもの		○
	工事監理リスク	工事監理の不備に起因するもの		○
維持管理運営段階	施設瑕疵	施設に瑕疵があったことにより発生した改善費用		○
	民間施設の維持管理にかかる費用	民間施設の維持管理によるもの		○
	公共施設等の維持管理にかかる費用	公共施設等の維持管理によるもの	○	
その他	事故等	市の事由に起因するもの	○	
		施設の設計業務、建設業務において発生する事故		○
		施設、設備の不備による事故		○
		民間施設管理上の過失による事故		○
		公共施設管理上の過失による事故	○	
	上記以外の事由によるもの		○	
その他	その他、上記以外に関するもの		協議事項	

○：リスクが顕在化した場合に負担を行う。

協議事項：リスクが顕在化した場合に協議を行い、負担を行う場合がある。

空欄：リスクが顕在化した場合に原則として負担を行わない。

第2章 募集と参加要件

第1節 募集及び選定方法

本事業は、長期にわたりにぎわいの創出、滞在快適性・利便性の向上及び駅前広場の機能強化を図っていくため、管理運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有し、施設の設計・施工に関しても実績と柔軟かつ高度な発想力や設計技術力などを持った事業者を総合的に評価する必要があるため、事業化検討パートナーの募集及び選定は、「公募型プロポーザル方式」とする。

第2節 参加資格

1. 参加資格要件

本プロポーザルに参加する資格を有する者は、本事業の目的に基づいた効果的な利活用を適切かつ確実に検討・遂行できる者で、次に掲げる要件を全て満たす者であること。

(1) 次のいずれにも該当しない者であること。

- ア 公募要領の公表日から事業化検討パートナー選定の日までのいずれかの日において、和歌山市物品等調達業者指名停止要綱（平成5年5月1日制定）又は、和歌山市建設工事等指名停止基準（平成15年5月1日制定）に基づく指名停止措置を受けていないこと。
- イ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項及び第2項の規定に該当しない者であること。
- ウ 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされている者（更生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- エ 民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定に基づく再生手続開始の申立てがなされている者（再生手続開始の決定を受けた者を除く。）でないこと。
- オ 役員のうち次のいずれにも該当する者がいない法人であること。
 - ① 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。
 - ② 禁錮以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して5年を経過しない者。
- カ 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）第2条第2号に規定する暴力団又は同条第6号に規定する暴力団員ではない者。また、暴力団又は暴力団員と密接な関係を有しない者であること。
- キ 事業者選定委員会の委員及びアドバイザーが属する企業又はその企業と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。
- ク 他の応募者の代表企業又は構成企業でないこと。

(2) 次に掲げる税のいずれについても未納の額がないこと。

- ア 市税（市が賦課徴収するものに限る。）
- イ 消費税及び地方消費税

ウ 所得税又は法人税

- (3) 前号に掲げる期間において、和歌山市が行う調達契約等からの暴力団排除に関する事務取扱要領（平成20年6月1日制定）に基づく排除措置を受けていないこと。
- (4) 会社更生法（平成14年法律第154号）第17条第1項又は第2項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。）があった者にあつては同法の規定による更生計画認可の決定（同法附則第2条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件に係るものを含む。）を受けた者、又は民事再生法（平成11年法律第225号）第21条第1項又は第2項の規定による再生手続開始の申立てがあった者にあつては同法の規定による再生計画認可の決定を受けている者であること。

2. 参加資格の喪失

事業者が、参加資格要件について、参加資格確認申請書提出期限の翌日から、市と基本協定を締結するまでの間において、当該要件を満たさなくなった場合、当該応募者の参加資格を取り消すものとする。

第3章 事業者選定参加の手続き等

第1節 参加資格確認申請書の作成及び提出

1. 提出書類

- (1) 守秘義務の遵守に関する誓約書（様式1-1）
- (2) 参加資格確認申請書（様式1-2）
- (3) 共同企業体で参加の場合
 - ア 応募グループの構成・役割分担表（様式1-3）
 - イ 委任状（様式1-4）
- (4) 「第2章 第2節 参加資格要件（2）」に示す確認資料
 - ア 市が賦課徴収する市税に未納の額がないことを証する書類
市が賦課徴収する市税がある者は、和歌山市税に係る納税（完納）証明書を提出すること。なお、当該証明書については、事業者募集参加資格確認申請書提出日において発行後3か月を経過していないもので、原本又は写しのいずれかを提出すること。市が賦課徴収する市税がない者は、「市税課税無の報告及び市税の課税状況等調査承諾書（様式1-5）」を提出すること。
 - イ 消費税及び地方消費税並びに所得税又は法人税に未納がないことを証する書類
納税地を所管する税務署が発行する納税証明書で、法人にあっては納税証明書の様式その3の3を、個人にあっては納税証明書の様式その3の2を提出すること。なお、当該証明書については、本件契約に係る申請書及び確認資料の提出する日において発行後3か月を経過していないもので、原本又は写しのいずれかを提出すること。
- (5) 事業者の概要等（直近5年間の実績がわかるもの）
 - ア 事業者の概要がわかるもの（会社パンフレット等）
 - イ 履歴事項全部証明書（法人の場合に限る。）
当該証明書については、本件契約に係る申請書及び確認資料の提出する日において発行後3か月を経過していないもので、原本又は写しのいずれかを提出すること。
- (6) 役員等調書及び照会承諾書（様式1-6）
- (7) 使用印鑑届出書（様式1-7）
- (8) 事業者（参画する全ての事業者）の5年分各決算書（任意様式）

2. 提出方法等

- (1) 提出方法
持参又は郵送で提出すること。
※ 持参の場合、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分までの間に直接持参すること。
※ 連絡先の電話番号、E-mailアドレスを必ず記載すること。
※ 郵送の場合、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着のこと。
- (2) 提出期限
令和8年6月26日（金）17時15分まで（必着）
提出図書はA4判製本1部とする。なお、返却には応じない。

※ 土曜日、日曜日及び祝日を除く 8 時 3 0 分から 1 7 時 1 5 分まで。

(3) 提出先

〒 6 4 0 - 8 5 1 1

和歌山市七番丁 2 3 番地 和歌山市役所 本庁舎 9 階

和歌山市 都市建設局 都市計画部 都市再生課

T e l : 0 7 3 - 4 3 5 - 1 0 4 8

F a x : 0 7 3 - 4 3 5 - 1 1 1 7

E-mail : toshisaisei@city.wakayama.lg.jp

3. 資格確認結果の送付

提出された参加資格確認申請書の確認を行い、結果をE-mailにて送付する。なお、参加資格を有しないと判断した場合も結果を送付する。

送付予定日 令和 8 年 7 月 7 日 (火) まで随時 (予定)

第 2 節 現地見学会

1. 現地見学会の開催

事業者が既存施設を把握すること等を目的に、以下のとおり見学会を開催する。なお、見学会当日の詳細は、参加資格確認結果の通知後、E-mailにて通知する。

日 時	令和 8 年 5 月 1 日 (金) 午後 2 時 0 0 分から約 1 時間 (予定) ※ 荒天中止の場合あり
場 所	和歌山市太田一丁目 1 5 番 1 和歌山駅東口 改札口前
注意事項	<ul style="list-style-type: none">参加人数は 1 事業者 (共同企業体を含む。) につき 3 人までとする。見学会において、事業者名を特定できるような言動、服装等は厳に慎むこと。見学会において使用する資料 (本要領等) については、各自用意の上、持参すること。駐車場所については各自で確保すること。現地見学会では、質問は一切受け付けない。

2. 申込方法等

(1) 提出方法

現地見学会参加申込書 (様式 2 - 1) に記入の上、E-mail の添付ファイルとして送信すること。メール件名には「事業化検討パートナー公募現地見学会_送信年月日 (西暦 8 桁) : 代表事業者名」を入力すること。送信後に、市に電話で受信を確認すること。

(2) 提出期間

令和8年3月30日（月）から令和8年4月24日（金）
土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで（必着）

（3）提出先

第3章第1節2.（3）のE-mailアドレスに同じ。

電話対応は、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで

第3節 公募要領に関する質問及び既存施設等の関係図書

1. 質問方法等

（1）質問方法

質問書（様式3-1）に記入の上、E-mailの添付ファイルとして送信すること。メール件名には「事業化検討パートナー公募質問_送信年月日（西暦8桁）：代表事業者名」を入力すること。送信後に、市に電話で受信を確認すること。

（2）質問の宛先

第3章第1節2.（3）のE-mailアドレスに同じ。

電話対応は、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで

（3）質問の締切

令和8年6月10日（水）17時15分まで

（4）質問の回答

質問及び回答は、質問者を特定することができないようにした上、市ホームページにて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に関わり、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があると市が判断したものは公表しない。

回答の公表：令和8年6月26日（金）まで随時

2. 既存施設等の関係図書

本事業に関する補足資料として、以下に示す資料を提供する。

- ・和歌山駅東口市営駐輪場設計図面 等
- ・東口駅前広場再編検討素案（市検討資料）

※現段階での素案であり提案内容を制限するものではありません。

（1）申込方法

資料の提供を希望する者は、E-mailにて市に申し出ること。メール件名には「事業化検討パートナー公募関係図書提供希望_送信年月日（西暦8桁）：代表事業者名」を入力すること。送信後に、市に電話で受信を確認すること。

（2）申込の宛先

第3章第1節2.(3)のE-mailアドレスに同じ。

電話対応は、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで

(3) 提供方法

申込者に電子メールまたは大容量ファイル送信サービスにて電子データを送付する。

(4) 提供期間

令和8年3月30日(月)から令和8年6月10日(水)

土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで

(5) 申込の締切

令和8年6月5日(金) 17時15分まで

第4節 企画提案書の提出

1. 提出書類

(1) 企画提案書(左綴じ)

「様式集」に定める様式に基づき、事業者が行う業務内容を全て含んだ企画提案書を作成して提出すること。

必須提出 様式5-1、5-2、6-1、6-2、6-3、6-4、6-5

任意提出 様式7-1、7-2、7-3、7-4、7-5、7-6

2. 提出方法等

(1) 提出方法

事業者は企画提案書を持参、もしくは、郵送で提出するものとする。共同企業体の場合は、代表事業者が上記の方法で提出するものとする。

※ 持参の場合、土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分までの間に直接持参すること。

※ 郵送の場合、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着のこと。

(2) 提出部数等

11部(原本1部、副本10部)とし、提出書類の電子データを保存したUSB等の電子記録媒体も提出すること。(データ保存形式: Word、Excel、PowerPoint、PDF等)

(3) 提出期限

令和8年7月8日(水) 17時15分まで(必着)

土曜日、日曜日及び祝日を除く8時30分から17時15分まで

(4) 提出先

第3章第1節2.(3)に同じ。

※ 持参提出の場合は、事前に電話で提出先に連絡を入れること。

(5) 提出制限

企画提案書は、1事業者について1件とする。

第4章 事業化検討パートナーの選定に関する事項

第1節 本審査

本事業者募集の評価は次のとおり行うものとする。

1. 企画提案審査会（プレゼンテーション）

事業者が「第1章 第1節」に記載された事項を理解したうえで、作成した企画提案書について、その内容及び事業者によるプレゼンテーションを、以下の「第2節 1. 評価基準及び配点」で示す評価基準に基づき、審査員が審査を行う。なお、配点の6割を最低基準とし、これに満たない場合は当該事業者を失格とする。

審査の結果、得点の合計点が最も高い事業者を事業化検討パートナーとして選定する。

2. 審査についての留意事項

- (1) 最高得点の者が複数となった場合は、「市有地活用事業」の得点が高い事業者を事業化検討パートナーとして選定する。この選定方法においても、事業化検討パートナーの選定が困難な場合は、「市有地活用事業」と「駅まち空間活性化」での合計得点が高い事業者を事業化検討パートナーとして選定する。この選定方法においても、事業化検討パートナーの選定が困難な場合は、審査員の多数決により、事業化検討パートナーとして選定する。
- (2) 本公募に参加した事業者が1者であっても企画提案の審査を実施する。
- (3) 事業化検討パートナーが辞退を申し出た場合や「第5章 第1節 失格事項」に該当した場合等、事業化検討パートナーの権利を持つ事業者が資格を喪失した場合は、次順位の事業者を事業化検討パートナーに選定する。
- (4) 次順位の事業者の権利は、市と事業化検討パートナーとの事業契約等の締結をもって消滅するものとする。
- (5) 提出されたすべての提案が「第4章 第2節 1. 評価基準及び配点」に記す最低基準を満たさない場合は、事業化検討パートナーを選定しない。

3. その他事項

- (1) 企画提案審査会は非公開により実施する。
- (2) プレゼンテーションは提出された企画提案書に基づいて行うものとし、新たな提案を行うことは認めない。
- (3) プレゼンテーションにあたり、説明用にパワーポイントその他を使用する場合は、事業者がこれに必要なパソコン等の機器を用意するものとし、スクリーン及びプロジェクター本体については、市が用意するものとする。

4. 開催日時等

- (1) 実施内容 企画提案説明に20分、質疑応答に30分とする。
- (2) 開催日時 令和8年7月中旬（予定）
ただし、正式な日時・場所については、別途通知する。
- (3) 参加人数 3人までとし、プレゼンテーション及び質疑応答は、本事業に直接携わる

者が行うこととする。

5. 審査結果の通知

審査結果については審査結果通知書をE-mailで通知する。（令和8年7月中旬予定）

第2節 審査項目等

1. 評価基準及び配点

次の評価基準に基づき評価を実施する。

なお、最低基準点は、90 / 150点を最低基準とする。

審査項目		主な審査の視点	配点
事業計画概要	事業方針	本事業の目的、役割及び基本構想を理解したうえで、取り組み方針及びコンセプトが明確に提案されているか。	15点
	実現性	実現に向けた事業費の算出や、スケジュールの想定が提案されているか。	5点
		提案された計画の事業スキーム（都市計画的な整理も含む）は、実現性の高いものとなっているか。	5点
	リスク管理	事業において想定されるリスクを把握しているか。 また発生回避の方策とリスクが顕在化した際の被害抑制方策が提案されているか。	5点
	実施体制	代表企業・構成企業は、本事業と類似した公有地活用事業等の実績がある等、十分なノウハウを有しているか。	15点
		事業の遂行に必要な有資格者が配置されており、実施体制や責任分担が明確に示されているか。	5点
駅まち空間活性化	まちづくりへの寄与	本事業地や周辺のエリアを含む駅まち空間の価値の向上に資する提案となっているか。（任意提案の内容も含む。）	30点
	景観配慮	施設・空間デザインが、和歌山の玄関口としてふさわしい景観方針となっているか。	20点
市有地活用事業	にぎわい創出	地域の状況を適切に理解し、長期にわたって、地域の魅力を高めることが期待できる提案となっているか。	30点
	地域貢献	地元雇用、地元企業の活用等、地域経済の活性化が期待できる提案になっているか。	20点

第3節 日程

No.	項目	日程
1	公募要領等の公表	令和8年 3月30日(月)
2	現地見学会参加申込書受付期間	令和8年 3月30日(月)から 令和8年 4月24日(金)まで
3	現地見学会の開催	令和8年 5月 1日(金)(予定)
4	資料の提供期間	令和8年 3月30日(月)から 令和8年 6月10日(水)まで
5	質問受付期限	令和8年 6月10日(水)まで
6	質問回答の公表	令和8年 6月26日(金)まで随時
7	参加資格確認申請書の提出期限	令和8年 6月26日(金)まで
8	参加資格確認通知書送付	令和8年 7月 7日(火)(予定)
9	企画提案書提出期限	令和8年 7月 8日(水)まで
10	企画提案審査会	令和8年 7月 中旬(予定)
11	事業化検討パートナー選定	令和8年 7月 下旬(予定)
12	基本協定締結	令和8年 8月 月上旬(予定)

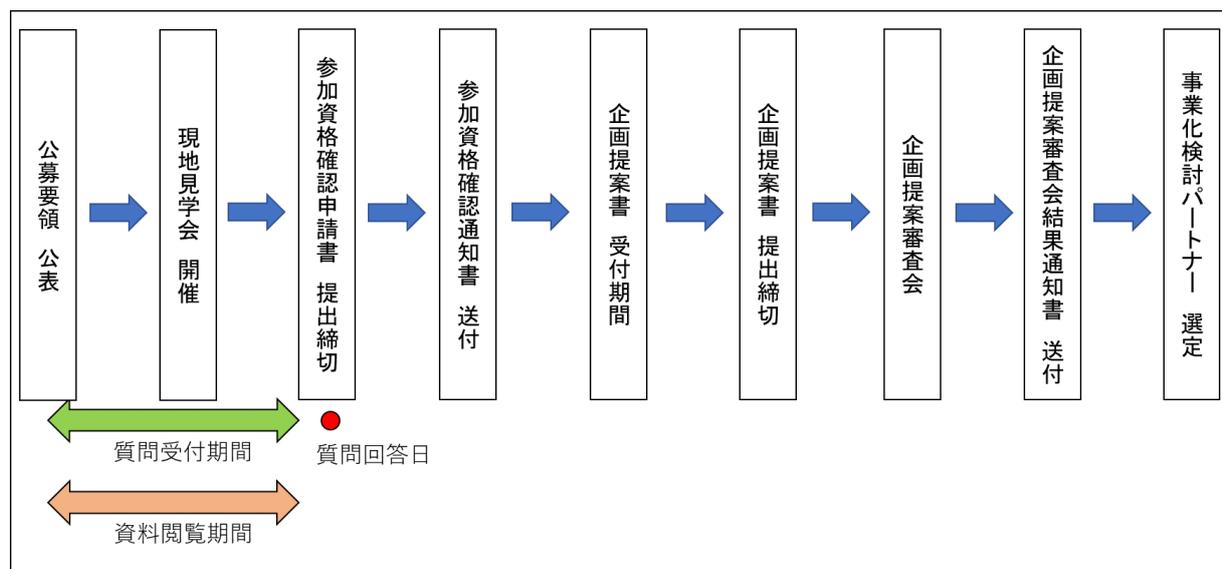


図3 事業化検討パートナー選定までのフローチャート

第5章 応募に当たっての留意事項

第1節 失格事項

事業者若しくは提出された参加資格確認申請に係る書類及び企画提案書が、次のいずれかに該当する場合は、その事業者を失格とする。なお、事業者を事業化検討パートナーとして選定した後に、次のいずれかに該当していたと判明した場合、市は事業化検討パートナーとしての権利を剥奪し、失格とする。

- (1) 提出期限までに参加資格確認申請に係る書類及び企画提案書が提出されなかった場合
- (2) 参加資格確認申請に係る書類及び企画提案書に虚偽の記載等があった場合
- (3) 参加資格確認申請に係る書類及び企画提案書に重大な不備・不足があった場合
- (4) 選定の公平性に影響を与える行為があった場合
- (5) 本要領等に違反すると認められる場合
- (6) 企画提案に係る書類の内容に重大な問題点があった場合
- (7) 企画提案審査会に出席しなかった場合
- (8) 応募の参加資格要件を満たしていない場合
- (9) 提出された企画提案書が「第1章 第1節 4. (2) (3)」で記した水準等を満たしていない場合
- (10) その他不正行為があったと市が認めた場合

第2節 基本協定に関する事項

(1) 基本協定の締結

ア 事業化検討パートナーの選定後、企画提案内容の确实かつ誠実な履行を担保するため、市と事業化検討パートナーとの間で協議を行った上で、事業実施に必要な諸手続き等について定め、市と事業化検討パートナー、双方の義務について定めた基本協定を締結する。

イ 基本協定に要する経費が発生した場合は事業化検討パートナーが負担する。

ウ 都市計画の変更を要する事業計画の場合、手続きに必要な資料作成等の費用は事業者が負担すること。

(2) 基本協定の解除

市は、基本協定を締結した事業化検討パートナー若しくは当該事業者から提出された事業計画が、次のいずれかに該当する場合は、当該事業者と基本協定を解除する。なお、解除により当該事業者に損害が生じた場合においても、市は一切責任を負わない。

ア 事業実施に必要な協議が整わなかった場合

イ 基本協定を締結した事業化検討パートナーが必要な法律等の手続きを完了できなかった場合

ウ 都市計画の変更が必要な事業において、都市計画の変更ができなかった場合、もしくは、現行の都市計画に合わせて事業計画を変更した結果、本来の事業目的が達成できなくなってしまう場合

- エ 基本協定締結後、令和9年8月31日までに、作成した事業計画案について市の書面による確認を得ることができなかった場合
- オ 事業計画案の確認後、令和10年3月31日までに、事業計画について市の書面による承認を得ることができなかった場合
- カ 基本協定を締結した事業化検討パートナーが、「第5章 第1節 失格事項」に該当することが判明した場合
- カ その他基本協定を締結した事業化検討パートナーと事業契約等を締結することができない事柄が発生した場合

基本協定を締結した事業化検討パートナーは、次の事項に該当する場合は、市と基本協定を解除できる。なお、解除により当該事業者が損害が生じた場合においても、市は一切責任を負わない。

- ア 不測の事態が生じ、基本協定を締結した事業化検討パートナーによる事業の遂行が困難であると市が認めた場合
- イ その他社会経済事情の変化等やむを得ない事情により、本事業の遂行が客観的に困難となった場合

第3節 事業契約等に関する事項

(1) 事業契約等の締結

- ア 事業契約等の締結にあたっては、作成した事業計画書に基づき、市と事業内容について十分協議を行うこと。
- イ 公正証書及び収入印紙、その他事業契約等の締結に要する経費は事業契約等を締結した事業化検討パートナーが負担すること。

(2) 事業契約等の解除

- ア 事業契約等を締結した事業化検討パートナーが、「第5章 第1節 失格事項」に該当することが判明した場合、その契約を解除する。
- イ 解除により事業契約等を締結した事業化検討パートナーに損害が生じた場合、市は一切責任を負わない。

(3) 事業化検討パートナーの義務

- ア 公共施設等の施設整備にあたっては、必要に応じて根拠資料等を作成し、市と十分に協議を行うこと。
- イ 本事業を進めていくにあたり、交通管理者、公共交通事業者及び施設管理者など必要な関係機関等との協議調整に取り組むこと。

(4) 施設等の権利設定

- ア 事業契約等を締結した事業化検討パートナーが整備を行った公共施設等の運営、維持・管理は市が行うものとする。民間施設の運営、維持・管理は当該事業者が自らの責任と費用をもって行うものとする。
- イ 事業契約等を締結した事業化検討パートナーが以下の行為等を行おうとする場合は、あらかじめ市の承諾を得なければならない。

- ① 民間施設を増築し、又は解体しようとするとき。
- ② 民間施設を事業計画書に記載する用途以外に使用しようとするとき。
- ③ 民間施設を事業計画書に記載する者以外に使用させようとするとき。

第4節 その他留意事項

- (1) 提出期限以降における書類の差し替え及び再提出は認めない。
- (2) 本プロポーザルの実施において使用する言語は日本語、通貨は日本円とする。
- (3) 本事業の目的を円滑かつ十分に遂行できる人員体制を整えること。
- (4) 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効するとともに、指名停止措置を行うことがある。
- (5) 書類の作成、提出及びその説明に係る費用は、事業者の負担とする。
- (6) 提出書類は返却しないと、事業化検討パートナーの選定以外には事業者が無断で使用しない。
- (7) 本事業の取組状況や成果については、市のホームページや広報誌等で公表することができるものとする。
- (8) 企画提案書等の著作権は、当該企画提案書等を作成した事業者に帰属するものとする。ただし、事業化検討パートナーとして選定された事業者が作成した企画提案書等の書類については、市が必要と認める場合には、市は無償で使用（複製、転記又は転写）することができるものとする。
- (9) 本要領に定めのない事項については、事業化検討パートナー選定後、市と協議を行い、定めるものとする。
- (10) 事業化検討パートナーは、本業務を行うに当たり、業務上知り得た秘密を他に漏らし、又は自己の利益のために利用することはできない。また、事業終了後も同様とする。
- (11) 事業化検討パートナーは、本業務を行うに当たって個人情報を取り扱う場合には、その取扱いに十分留意し、漏えい、滅失及びき損の防止その他個人情報の保護に努めること。
- (12) 事業化検討パートナーは、市が認める場合を除いて、本業務を第三者に委託し、又は請け負わせることはできない。
- (13) 事業契約等締結後において、事業契約書に定めのない事項が発生し業務の遂行上実施する必要がある場合は、市と事業化検討パートナー双方で協議の上、これを実施するものとする。
- (14) 都市計画の変更が必要となる提案を行う場合、変更の根拠となる調査等は事業者で行うものとする。