

橋本市新庁舎整備事業における
PPP/PFI 手法導入に係るサウンディング型市場調査

実施要領



令和 8 年 8 月

I サウンディング調査の目的

本調査は、橋本市新庁舎整備に係る PPP/PFI 手法導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じてより良い整備計画、実現性のある公募条件等を把握することを目的に実施するものです。

II 事業概要

1 事業の経緯

橋本市役所の本庁舎は昭和 32 年度に建設されてから 60 年以上が経過し、建物・設備の老朽化をはじめ、相談・待合スペースの不足、駐車場スペースの不足や来庁者動線が複雑になっているなど、多くの課題を抱えている状況です。

このような課題を踏まえ、本市では、平成 30 年度に策定された「橋本市長期総合計画後期基本計画」において、市民のニーズや財政的負担も勘案し、市役所庁舎建て替えのあり方について検討する方針を示しました。また、「橋本市公共施設等総合管理計画（基本方針編）」において、令和 15 年度の新庁舎移移を目的に、新庁舎及び周辺整備に向けた検討を行う方針を示すとともに、「橋本市シビックゾーン整備庁内検討委員会」において、将来の庁舎等のあり方について検討を行いました。

上記の検討を踏まえ、令和 7 年度には、新庁舎整備の基本理念・基本方針や新庁舎の建設場所、そのほか新庁舎整備を進めていくうえで必要となる基本的な指針を検討し、「橋本市新庁舎整備基本構想」を策定しました。

令和 8 年度現在は、より具体的な方針を示す「橋本市新庁舎整備基本計画」の検討を進めており、並行して民間活力の導入を検討しています。

2 対象施設概要

本事業は、建設する新庁舎等の施設を主な対象とします。

新施設の概要は以下のとおりで、庁舎機能と複合化する機能によって構成されます。

また、民間による付帯事業の可能性についても検討します。

施設・機能		主な施設構成	想定床面積	
新庁舎等施設	庁舎機能	執務室（窓口含む）、待合スペース、各種会議室、書庫・倉庫、議場等の新庁舎建物	約 12,000㎡	合計 約 16,000㎡
	複合化する機能※	生涯学習機能【大ホール・多目的室、活動支援室等】 保健福祉機能【健診スペース、支援センター等】 国機関等機能【窓口、相談室等】	約 4,000㎡	
その他		民間による付帯事業 (庁舎・複合施設内の飲食、賑わい創出、余剰地活用など)	(民間提案による)	

※ 現時点の想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

※ 新庁舎等施設のうち複合化する機能は、基本理念の実現や庁舎エリアイメージ（現庁舎エリア内の既存施設（文化会館、図書館、保健福祉センター）の再編整備も含めた庁舎エリア全体の整備の方向性）を踏まえて、複数の構成案を比較しながら検討しており、現時点での案を示したものです。対話当日、検討の参考として、別の構成案も示しながら意見を伺うことを想定しています。**【別紙 庁舎エリアイメージを参照】**

上記施設のほか、駐車場・駐輪場については、以下の台数を確保・整備することを想定しています。

駐車場・駐輪場	台 数
来庁者用駐車場	180 台程度
公用車用駐車場	100 台程度
来庁者用駐輪場	100 台程度

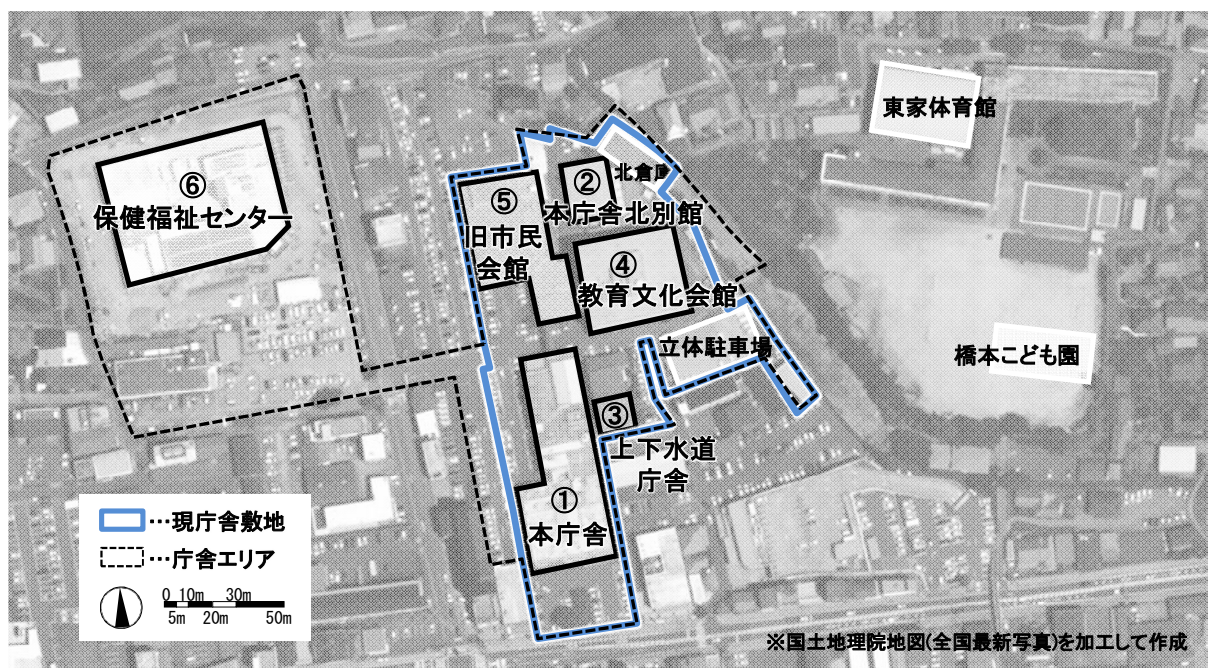
※ 現時点の想定であり、今後の検討により変更となる可能性があります。

3 敷地・既存施設概要

本事業の対象となる敷地（現庁舎敷地）及び敷地内の既存施設の概要を以下に示します。

本事業では、既存の本庁舎機能を維持したまま同敷地内で新庁舎を建設し、新庁舎の運用開始後に既存の庁舎機能を解体する建替ローリングを想定しています。なお、本庁舎以外の解体の要否・時期等は下表に示すとおりです。

<敷地・既存施設配置図>



<敷地条件>

所在地	橋本市東家 1-1-1
敷地面積	約 13,600 m ²
用途地域	商業地域
指定建ぺい率・容積率	80%/400%
日影規制	なし
道路斜線制限	勾配：1.5 適用距離：20m
隣地斜線制限	勾配：2.5 立上り：31m
北側斜線制限	適用なし
前面道路	南側：国道 24 号（幅員 15～18m） 西側：市道東家西御門線 9（幅員約 11m）
その他	建築基準法第 22 条地域、宅地造成等工事規制区域 現庁舎敷地と保健福祉センター敷地は、ほぼ平坦（標高約 80m） 紀の川浸水想定区域内：0.5m～3.0m 一部 3.0m～5.0m

<既存施設概要>

施設・建物名称	床面積	構造	階数	建設年度	備考（予定）
①本庁舎	4,895 m ²	RC 造	地上 3 階 地下 1 階	昭和 32 年度 昭和 44 年度	新庁舎供用開始後解体 本事業に含む
②本庁舎北別館	390 m ²	S 造	地上 1 階	昭和 42 年度	本事業で先行して解体
③上下水道庁舎	458 m ²	S 造	地上 2 階	平成 27 年度	新庁舎供用開始後解体 本事業に含む
④教育文化会館	6,270 m ²	RC 造	地上 5 階	昭和 50 年度	本事業で先行して解体
⑤旧市民会館	2,352 m ²	RC 造	地上 2 階	昭和 43 年度	別事業で先行して解体
⑥保健福祉センター	5,887 m ²	RC 造	地上 3 階	平成 24 年度	－

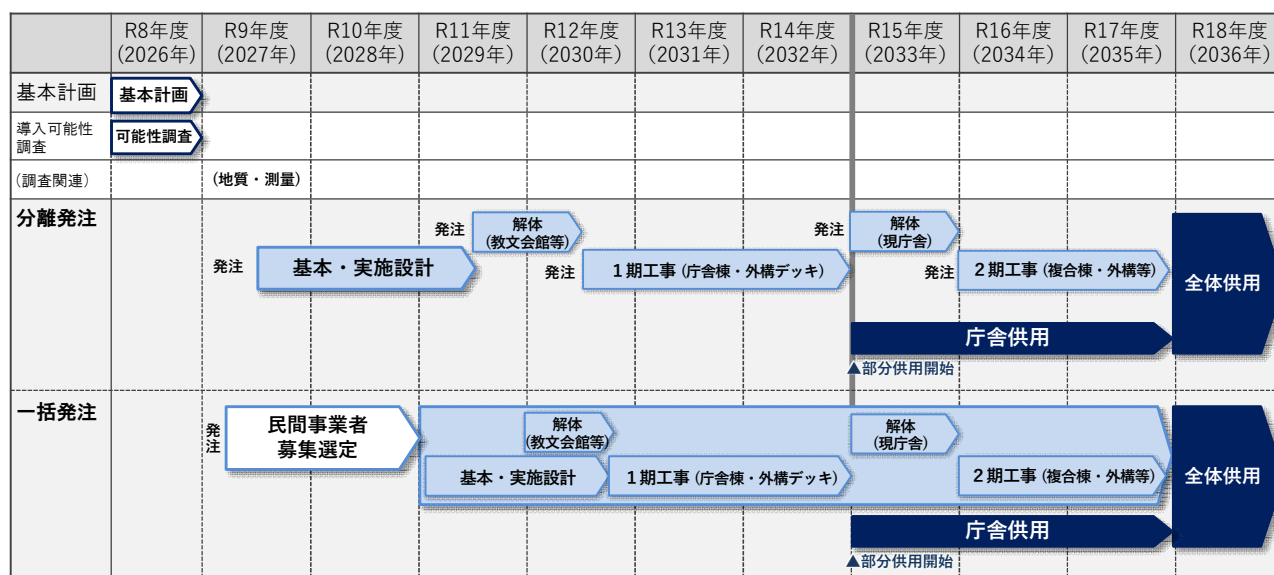
備考：④の教育文化会館の代替施設（仮設）整備は、別事業として実施を想定

4 事業スケジュール

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

現時点で想定している事業スケジュールを以下に示します。

なお、庁舎を1期工事、複合化する機能を2期工事とする別棟での整備を想定した場合のスケジュールですが、合築の可能性を制限するものではありません。



※ 建設工事には、既存施設の解体工事を含みます。

※ 「部分供用開始」は、庁舎機能部分の供用開始を意味します。現時点では、令和15年度の部分供用開始（開庁）を目指しています。

※ 部分供用開始時期までの期間に新築1期工事（庁舎棟・外構デッキ等）、部分供用開始以降で新築2期工事（複合棟・付属棟・外構等）実施を想定しています。

III PPP/PFI 手法導入想定

1 事業手法

現時点の事業手法として、PFI（BTO）方式を第一に、DB 方式などを想定しています。
PFI(BTO)方式における維持管理・運営期間は 15 年～20 年間を想定しています。

2 事業範囲

PFI（BTO）方式による想定事業範囲を以下に示します。

< 事業範囲（案） >

区分	業務項目	業務内容	庁舎 機能	複合 機能
施設 整備	各種調査業務	必要に応じて実施（地質、測量等は市にて事前実施）	●	●
	設計業務	基本設計、実施設計、各種申請		
	建設業務	新庁舎等施設の建設工事 教育文化会館の解体工事、現庁舎等の解体工事		
	工事監理業務	新施設の工事監理		
	備品調達業務	必要な什器・備品の調達・設置		
維持 管理	建物保守管理業務	建築物の点検、保守管理	●	●
	設備保守管理業務	建築設備の日常・定期点検、保守管理、運転監視		
	備品保守管理業務	調達備品の保守管理		
	修繕更新業務	事業期間内に必要となる修繕更新		
	外構施設保守管理業務	外構施設の点検、保守管理		
	植栽保守管理業務	植栽の剪定、施肥、灌水等		
	環境衛生管理業務	環境測定、害虫駆除		
	清掃業務	日常・定期清掃、廃棄物の回収等		
	警備業務	人的警備、機械警備、出入管理等		
運営	開館準備業務	利用規則等設定、予約システム構築、事前予約受付等	—	●
	全体管理業務	複合施設全体の管理、関係機関との調整、会計、規則更新等		
	貸館業務	貸館対象の利用受付・貸出、利用案内、事前相談等		
	広報業務	施設 HP 運用、パンフレット作成、SNS 活用等		
付帯 事業	民間提案による独立採算事業 (庁舎における自動販売機設置・売店(販売スペース)運営、複合機能(複合施設) におけるカフェ・飲食スペース、ライブラリーなど 賑わい・交流スペース の運営、余剰地活用 など)		(●)	(●)

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

※ （別紙）庁舎エリアイメージに示すとおり、新庁舎等においては、単なる行政サービスの提供だけでなく、基本理念「人にやさしい出会いとつながりの場」として、訪れる人の居場所や様々な人との出会い、新たな共創拠点等、「賑わい・交流」を生み出すことも目指しています。そのため、「賑わい・交流」に資する事業を付帯事業と位置づけ、本調査においてその実現性を伺うことを想定しています。

IV サウンディング調査の内容・実施手続き

1 参加対象企業

本事業に関して実施の意向がある民間事業者（民間企業又はグループ）とします。

事前に調査票を提出いただいた後、個別の対話（ヒアリング）を行います。応募者多数の場合、調査票の提案内容の熟度等に応じて対話を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。あらかじめご了承ください。

2 サウンディングの項目

下表の項目に沿って、可能な範囲でサウンディング調査票（別紙様式2）にご意見・ご提案を記入の上、提出してください。調査票の提出は必須とします。

対話の際には、当該項目に沿って参加者のご意見を確認する予定です。

① 事業への関心・参加意向	本事業への関心の程度、また、今後事業に応募する際の役割について
② 事業手法	本事業を実施するのに望ましい事業手法について
③ 事業範囲	特に事業範囲内/外とした方がよいと考える業務や、業務実施上の留意点について 民間による付帯事業（余剰地活用など）の可能性について
④ 事業期間	事業手法や範囲等に応じた、望ましい施設整備期間、維持管理・運営期間について
⑤ リスク分担	不可抗力、物価変動、修繕更新、その他留意が必要なリスクについて
⑥ 創意工夫・コスト削減の可能性、事業費の目安	一括発注による創意工夫やコスト削減の可能性、事業費の目安について
⑦ 事業提案の評価	価格点／提案点の割合や、特に重視してほしい評価ポイントについて
⑧ その他	事業に関する意見や要望など

3 サウンディングのスケジュール

実施要領等の公表	令和8年8月17日(月)
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和8年8月28日(金)
対話日程の通知	令和8年9月1日(火)
対話の実施	令和8年9月9日(水)、10日(木)、11日(金)
実施結果概要の公表	令和8年12月頃

4 参加申込・調査票の提出

エントリーシート（別紙様式1）に必要事項、サウンディング調査票（別紙様式2）にご意見等を記入し、申込期限内に電子メールで「VI 申込み・問合せ先」へ提出してください。

提出期限は令和8年8月28日（金）17時までとします。

5 対話（ヒアリング）日程の通知

対話日程の通知は、令和8年9月1日(火)を目途に、申込みのあった全ての事業者に対して行います。なお、前頁で示したとおり、対話事業者の絞り込みを行う場合がありますので、あらかじめご了承ください。

6 対話（ヒアリング）の実施

対話（ヒアリング）は、下表に沿って実施します。

項目	内容
日程	令和8年9月9日(水)、10日(木)、11日(金) ※申し込み後個別に調整します。
場所	橋本市役所 ※詳細は日程の通知時にお知らせします。
実施方法	参加申込のあった民間事業者と、1時間程度を目安に対面方式のヒアリングを行います。対話に出席する人数は、1事業者につき3名以内を原則とします。
公共側の出席者	コンサルタント：(株)ニュージェック（導入可能性調査業務を受託） 橋本市：政策企画課
備考	対面形式にて実施します。詳細は通知時にお知らせします。

7 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、公表に当たっては参加事業者の名称及び調査票そのものは公表せず、事前に公表内容を確認の上、参加事業者のノウハウに配慮して公表させていただきます。

V 留意事項

1 事業者公募時の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、ご意見の内容については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

2 費用負担

本調査に要する費用（調査票作成、対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

3 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の確認等を行う場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

VI 申込先・問合せ先

申込先・ 問合せ先	橋本市 総合政策部 政策企画課 住 所：〒648-8585 和歌山県橋本市東家一丁目1番1号 電 話：0736-33-1576 E-mail：kikakhsy@city.hashimoto.lg.jp
--------------	---

(参考) 庁舎エリアイメージ

本事業において建設する対象施設は、下図【新庁舎等】に該当します。

新庁舎等を整備するにあたり、現庁舎エリアにある既存施設・機能【教育文化会館（文化会館機能・公民館機能・図書館機能）】及び【保健福祉センター（保健福祉機能）】も含めて一体的に再編整備する方向で、具体的な導入機能・規模・配置について検討を進めています。

本事業の範囲外としていますが、保健福祉センターにおいても改修工事などを行い、下図に示すとおり再編整備することを想定しています。

2つの施設・ゾーンにおける連携を図りながら、庁舎エリア全体の価値向上を目指しています。

<庁舎エリアイメージ・整備機能案>



※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

なお、1 ページに示す対象施設概要の機能構成は、新庁舎等が「人にやさしい出会いとつながりの場」となることを目指すとともに、庁舎エリア内において、新庁舎等を中心に「行政サービス＋賑わい・交流ゾーン」、保健福祉センターを中心に「学び・文化＋健康＋共創ゾーン」を形成し、庁舎エリア全体が自然と立ち寄りたりたくなる、市民の生活を支え豊かにする拠点となることを目指して検討を進めています。