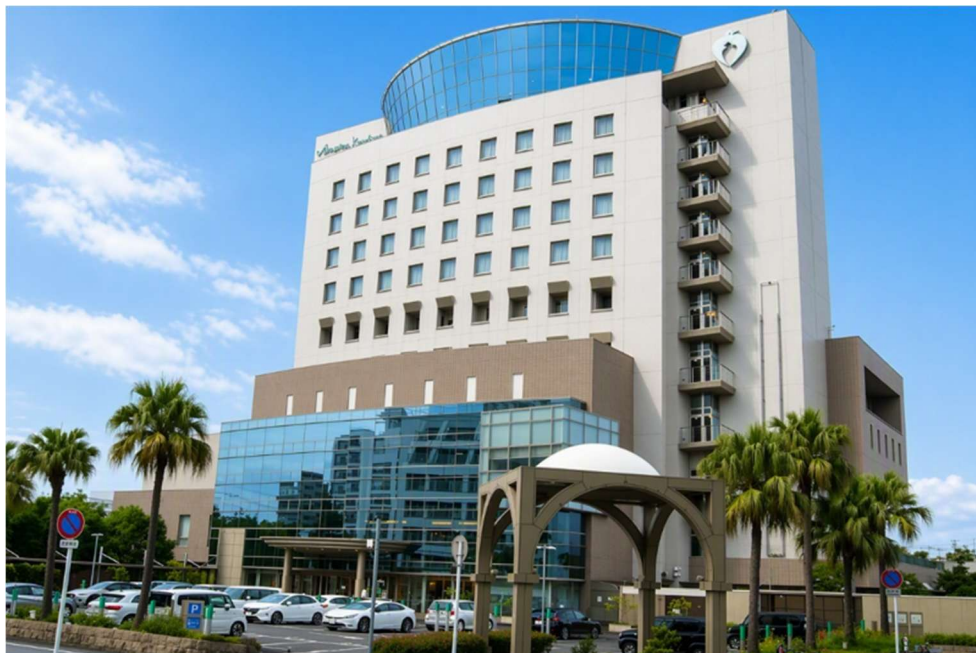


公立学校共済組合和歌山宿泊所
(ホテルアバローム紀の国) の利活用事業
募集要項



令和 8 年 10 月

公立学校共済組合和歌山支部

目次

第1章 募集要項の位置付け	1
1 募集要項の位置付け	1
2 用語の定義	1
第2章 事業概要	3
1 事業の名称	3
2 事業の経緯・目的	3
3 基本方針と目指す姿	4
4 事業物件の概要	5
5 事業手法	7
6 事業の進め方	7
7 事業の条件	7
8 事業契約に当たっての条件	9
9 その他留意すべき事項について	10
10 関係法令等の遵守	10
11 リスク分担	11
12 事業スケジュール	11
第3章 募集条件	12
1 募集と選定方法	12
2 応募者の条件	12
3 SPCを設立する場合の要件	14
第4章 募集手続き等に関する事項	15
1 募集及び選定スケジュール	15
2 募集手続き等	15
第5章 審査及び選定に関する事項	20
1 事業者選定委員会の設置	20
2 審査方法	20
3 企画提案審査会（プレゼンテーション）	20
4 審査項目と主な審査の視点	20
5 優先交渉事業者の決定	22
6 事業者との契約	22
7 失格事項	23
8 留意事項	23
9 問合せ先	24

第1章 募集要項の位置付け

1 募集要項の位置付け

公立学校共済組合和歌山宿泊所（ホテルアバローム紀の国（以下、「アバローム」という。））の利活用事業（以下、「アバローム利活用事業」という。）に係る募集要項（以下、「募集要項」という。）は、公立学校共済組合和歌山支部が、アバローム利活用事業（以下、「利活用事業」という。）を実施するに当たり、当該利活用事業の募集に係る要求水準（譲渡条件）を提示し、アバロームの土地建物等の譲渡先である民間事業者を選定するための手続き等を示したものである。

また、募集要項及び以下の資料は、募集要項と一体をなすものとする。（以下、「募集要項等」という。）

- （１）事業提案書の様式集
- （２）基本協定書（案）
- （３）土地建物売買契約書（案）

2 用語の定義

用語の定義については、法令上の用語である場合は当該用語の定義に従う。本文中に指定があるものはその内容、その他の用語については本節を参照すること。

（１）公立学校共済組合

地方公務員等共済組合法（昭和37年法律第152号）に基づき、学校教職員や教育委員会職員などの生活の安定と福祉の向上、相互救済を目的として設立された法人をいう。アバロームの土地建物等の施設は、公立学校共済組合が所有しており、公立学校共済組合の主たる事務所（本部）は東京都に置かれている。

（２）公立学校共済組合和歌山支部

公立学校共済組合は、従たる事務所（支部）を各都道府県教育委員会内に置いており、公立学校共済組合和歌山支部（以下、「支部」という。）は、その一つである。公立学校共済組合理事長からの事務委任を受け、支部が利活用事業を実施する。

（３）応募者

本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成されるグループをいう。

（４）代表企業

応募者を代表し、応募手続きを行う者をいう。本公募に単一の法人で応募する場合は、その法人をいう。

（５）構成企業

応募者を構成する法人のうち代表企業以外の者をいう。

（６）優先交渉事業者

基本協定及び売買契約の締結に当たり、優先的に交渉を行うことができる応募者として、支部が決定した者をいう。

(7) 次点交渉事業者

基本協定及び売買契約の締結に当たり、優先交渉事業者が資格を喪失した場合に交渉を行うことができる応募者として、支部が決定した者をいう。

(8) 事業者

基本協定及び売買契約を締結する応募者をいう。

(9) 既存施設

既存建物（アバローム）及び付属する既存工作物等をいう。

第2章 事業概要

1 事業の名称

公立学校共済組合和歌山宿泊所（ホテルアバローム紀の国）の利活用事業

2 事業の経緯・目的

アバロームは、公立学校共済組合が所有し、全国の公立学校教職員の組合員等の保養又は教養に資するための宿泊施設として、宿泊、会合、宴会、レクリエーション等の便宜を提供し、組合員等の福祉の向上及び健康の増進を図ることを目的として運営されている。

アバロームは、昭和30年11月に営業を開始した「紀の国荘」、昭和45年5月開業の「紀の国会館」を前身とし、平成11年9月14日に現在の施設に建て替えられ、開業した。建物は、鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造11階建て、客室65室の他、大規模な宴会場、会議室、チャペルなどを備え、これまで自治体や民間団体の会議、結婚式など幅広い用途に利用され、県庁所在地における都市機能の一つとして重要な役割を果たしてきた。

さらに、過去には、全国障害者スポーツ大会に際して来県された天皇陛下（当時は皇太子殿下）が宿泊された他、将棋の名人戦が開催されるなど、数々の歴史的な出来事の舞台にもなってきた。

しかしながら、新型コロナウイルス感染症の感染拡大により、宴会や結婚式、会議などの利用が大幅に減少し、収束後においても、オンライン会議の普及や披露宴の規模縮小など社会情勢の変化を受け、厳しい利用状況が続いている。特に、結婚式については、件数ベースで最盛期の半分以上、売上ベースではさらに落ち込んだ。一方、客室については、令和8年度においても稼働率が8割前後で推移するなど比較的好調であるものの、全体の収益減を補うまでには至っていない。

現施設は開業から27年が経過し、エレベーターや空調設備、配管等の主要設備が大規模な更新時期を迎えているが、必要な資金を確保する見通しが立たないことなどを踏まえ、やむを得ず営業継続を断念し、令和9年3月31日をもって営業を終了することとなった。

こうした経緯を踏まえ、利活用事業では、長きにわたり利用者に親しまれてきたアバロームを現状有姿で民間事業者売却し、民間事業者の活力を最大限に活用することにより、新たな賑わいと交流の拠点として持続的かつ安定的な運営を実現するため、新たな経営体（事業者）を選定するものである。

3 基本方針と目指す姿

(1) 基本方針

以下の基本方針に基づき、既存施設の利活用を図ることを目指す。

○賑わい・交流の施設としての活用

和歌山市の都心エリアに立地する特性を生かしつつ、既存施設が担ってきた宿泊、宴会及び会議等の機能や地域とのつながりを踏まえ、新たな賑わい・交流の施設として活用する。

○民間活力の活用

民間事業者が有する柔軟な発想や運営ノウハウ等を最大限に活用し、創意工夫による持続可能な事業展開を期待する。

(2) 目指す姿

既存施設を有効に活用し、宿泊、観光、ビジネス及び地域交流等の多様な機能を備えた施設として、以下のような姿を目指す。

○宿泊、会議、宴会等の各機能を相互に活用し、ビジネスや地域活動など多様な利用ニーズに対応するとともに、施設全体の魅力及び利用価値が高まっていること。

○近隣に位置する和歌山城をはじめ、和歌山マリーナシティ（黒潮市場）、和歌の浦、友ヶ島、紀三井寺など和歌山県内の観光スポットを訪れる観光客が、既存施設を観光周遊の拠点として利用し、滞在できる環境が整備されていること。
また、施設から望む城下町等の景観をはじめ、和歌山の歴史、文化及び自然を感じられる滞在体験を提供することにより、観光客の滞在時間の延長及び県内各地への周遊促進につながっていること。

○世代や立場を超えた多様な人々が気軽に訪れることができ、自然な交流やつながりが生まれる地域に開かれた施設となっていること。

4 事業物件の概要

(1) 土地の情報

土地に関する主な事項は、以下のとおりである。

表 土地の概要

所在地	〒640-8262 和歌山県和歌山市湊通丁北2-1-2他	
地目/筆数	宅地/3筆	
所有者	公立学校共済組合	
地積	7,010 m ² (駐車場を含む) ※事業契約時の面積は、分筆後の登記面積による。 ※現在測量中であり、測量結果により面積が変更となる場合がある。	
接道状況	北側 雄湊85号線 路線番号40085 西側 雄湊32号線 路線番号40032 東側 雄湊89号線 路線番号40089 南側 雄湊86号線 路線番号40086 建築基準法第42条第1項第1号道路(幅員4m以上)	
インフラ状況	上水道：有 ※専用水道(井戸水浄水供給サービス)を併用 公共下水道：有(分流式) ガス：有	
行政的 条件	区域区分	市街化区域
	用途地域	商業地域(容積率400%、建ぺい率80%)
	防火規制	準防火地域
	高度規制	-
	日影規制	-
	屋外広告物規制	第3種
	その他規制	立地適正化計画 居住誘導区域内、都市機能誘導区域内、 駐車場配置適正化区域外

第2駐車場
(一部借地：410.95 m²)



Google Maps より参照

図 本事業の対象用地

(2) 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。

表 既存施設の概要

名称	ホテルアバローム紀の国	
開業年月	平成 11 年 9 月	
構造	鉄骨鉄筋コンクリート造、一部鉄筋コンクリート造	
規模	地上 11 階、地下 1 階	
建物高さ	最高高さ 44.95m	
建築面積	2,794.14 m ²	
延床面積	10,953.20 m ² (主たる建築物 10,786.00 m ² 、チャペル 142.20 m ² 、あづまや 25.00 m ²) ※建築面積及び延床面積は、「公立学校共済組合和歌山宿泊所 確認申請書」に記載された数値である。	
主な機能	宿泊施設、レストラン、会議・宴会場、ウェディング施設、ホテルショップ、駐車場	
	宿泊 6 階～10 階	シングルルーム 18 m ² 36 室 ツインルーム 23 m ² 18 室 デラックスツインルーム 37 m ² 2 室 ハートフルルーム 26 m ² 1 室 スイートルーム 41 m ² 、52 m ² 、52 m ² 各 1 室 和室 10 畳 3 室 和室 17 畳 1 室 和洋室 53 m ² 1 室
	会議・宴会等 5 階	スズラン 55.5 m ² カトレア 72.5 m ² フリースタイル 37.4 m ² スターチス 34.4 m ² 美容室、ドレスサロン、撮影スタジオ
	会議・宴会 4 階	羽衣の間 150.4 m ² こもれび 60 畳 そよかぜ 51 畳 せせらぎ 30 畳
	会議・宴会 3 階	孔雀の間 306.3 m ² (2 分割可)
	会議・宴会 2 階	鳳凰の間 665.3 m ² (3 分割可)
	1 階	フロントロビー ブライダルサロン ガーデンテラスリーフ 花屋
	屋外・庭園部	ガーデンチャペル

5 事業手法

利活用事業の実施に当たり、土地及び既存施設を現状有姿で、ホテル事業の継承を前提条件として事業者売却する。

6 事業の進め方

利活用事業においては、支部がアバローム利活用事業者選定委員会（以下、「事業者選定委員会」という。）を設置し、募集要項等に基づき優先交渉事業者を選定する。

その後、公立学校共済組合は、優先交渉事業者と基本協定を締結する。基本協定の締結後、優先交渉事業者は、提出した事業提案書に則り、支部と協議の上、事業計画を作成し、支部の承認を得るものとする。なお、事業計画の作成に当たっては、本事業の目的達成と実現に向けて支部が必要と認めた場合、事業提案書に示した提案内容について変更することができるものとする。

事業計画の承認後、土地及び既存施設に係る売買契約を締結する。

7 事業の条件

本章第2項及び第3項に示す「事業の経緯・目的」、「基本方針と目指す姿」を踏まえ、以下の事項を求める。

（1）施設の機能に関する事項

①基本的な考え方

- ・宿泊施設を中心に会議室を備えた民間施設として、県内外からの観光客やビジネス客など多くの利用で賑わい、交流が生まれる施設を期待する。

ただし、これは本事業における基本的な方向性を示すものであり、応募者の提案を限定するものではない。施設の立地特性、周辺地域との連携可能性等を踏まえ、応募者の創意工夫による幅広い提案を期待する。

②提案条件（要求水準）

- ・提案する施設機能は、宿泊施設及び会議・宴会場（2階）は必須とし、その他機能は、自由提案とする。
- ・宿泊施設は、ビジネスホテルからシティホテル相当までの機能・サービス水準を備えた施設を基本とし、観光客、ビジネス客その他多様な宿泊需要に対応できる提案を期待する。

③禁止用途

次に掲げる用途は不可とする。

- ・住宅用途

- ・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させ又は使用することにより、周囲に迷惑を及ぼすおそれのある用途
- ・風俗営業又はそれに類する用途、犯罪に関わる又は助長する用途、公序良俗に反する用途、その他周辺地域の品位又は価値を損なうおそれのある用途
- ・周辺地域における風致の維持に影響を及ぼすおそれのある用途
- ・その他事業の目的にそぐわない用途

④その他（関連計画等）

企画提案書の作成に当たっては、以下に示す行政計画を参考にすること。

- ・和歌山県総合計画
- ・和歌山県観光振興実施行動計画（観光振興アクションプログラム2026）

（２）施設の整備等に関する事項

提案に当たっては、以下の条件を遵守すること。

①施設整備全般に関する事項

- ・提案施設の整備は、基本協定書に基づき、事業者の責任において確実に実施すること。
- ・施設計画等に当たっては、関係法令・基準等を遵守すること。
- ・近隣住民、工事関係者及び施設内勤務者等の安全確保並びに周辺環境の保全に十分配慮すること。
- ・近隣住民及び関係部局との調整を十分に行い、工事の円滑な進行及び安全を確保すること。

②施設の留意事項

- ・土地、既存施設、設備、備品その他の売却対象物件は、引渡し時の現状有姿で引き渡すものとする。なお、募集要項等に記載された内容と現況に相違がある場合は、現況を優先するものとし、応募者は、自らの責任及び負担において、現地見学、関係資料の確認その他必要な調査を行った上で応募すること。
- ・売却対象物件の改修、修繕、撤去、更新その他必要となる一切の費用は、事業者の負担とする。
- ・既存施設については、令和８年８月下旬から１０月上旬にかけて石綿含有調査を実施している。受託者から調査報告書（別紙資料４「石綿分析結果報告書」）が提供され次第、追加開示する予定である。応募者は、石綿の含有状況について、当該報告書を確認の上、十分留意すること。

（３）提案施設の維持管理・運営等に関する事項

提案に当たっては、以下の条件を遵守すること。

①施設の維持管理・運営全般に関する事項

- ・提案施設の維持管理及び運営は、基本協定に基づき、事業者の責任及び費用負担で実施すること。
- ・関係法令、基準及び社会通念に則り、事業敷地の毀損・価値の低下、支部への苦情、名誉毀損等につながらないように、十分配慮して業務を実施すること。

②その他

- ・建物引き渡し前において、ホテル事業の継承等その他本事業の実施に必要な事項がある場合は、支部及び事業者で協議するものとする。

8 事業契約に当たっての条件

(1) 土地建物の売却

- ・売却価格は、以下に示す売却基準額以上で応募者が提案する金額とする。建物部分の売却価格には、別途消費税及び地方消費税を加算する。
- ・優先交渉事業者は、土地建物売買契約の締結に当たり、売却価格の100分の10以上に相当する額を契約保証金として納付しなければならない。契約保証金は、売買代金の一部に充当するものとし、利息は付さない。
- ・契約保証金の納付、売買代金への充当その他必要な事項については、土地建物売買契約書に定めるものとする。
- ・売買代金の支払い方法等については、契約保証金を除き一括払いとし、分割を認めない。
- ・なお、売却基準額は、現在実施している石綿含有調査の結果次第で変更の可能性がある。

表 土地・建物の売却基準額

対象	売却基準額（円）
提示する土地（敷地）及び現存の既存建物	492,000,000（税抜）

(2) 既存施設の備品等について

- ・アバロームが所有する備品等のうち、別紙資料6その他「アバローム備品等一覧」に示す客室、2階会議・宴会場、本厨房等の運営に必要な主要な物品については、施設内に残置するものとする。

(3) 第2駐車場の借地継続

- ・事業者は、事業期間中、第2駐車場として使用している一部土地について、現行の土地賃貸借契約を継続するものとする。
- ・当該土地の借地料は月額124,000円とし、事業者の負担とする。

(4) 駐車場の駐車場機器の取扱い

- ・ 駐車場に設置されている駐車場機器について、事業者は、現行の契約を承継して継続利用する方法又は事業者の負担により他の駐車場機器等に変更する方法のいずれかを選択できるものとする。
- ・ 事業者が現行の駐車場機器を継続利用しない場合、既存機器の撤去及び撤去に伴う原状回復については、現行の契約に基づき、当該機器の設置者において行うものとする。

(5) 屋上設置カメラの継続設置

- ・ 建物屋上に設置されている朝日放送テレビ株式会社のカメラについては、現行の契約条件を維持した上で、売却後も継続して設置することを条件とする。
- ・ 契約金額は年額220,000円（税込）とし、朝日放送テレビ株式会社が負担する。
- ・ 事業者は、当該カメラの設置及び運用に必要な範囲において、朝日放送テレビ株式会社及びその関係者による建物屋上への立入り並びに点検、保守、修繕その他必要な作業に協力するものとする。

(6) 専用水道（井戸水浄水供給サービス）の取扱い

- ・ 上水道と併用している専用水道について、事業者は、継続利用する方法又は専用水道を利用しない方法のいずれかを選択できるものとする。
- ・ 事業者が専用水道の継続利用を希望する場合は、優先交渉事業者として選定された後、株式会社エフ・エンジニアリングと協議を行い、必要な契約を締結するものとする。
- ・ 事業者が専用水道を継続利用しない場合、既存設備の撤去については、現行の契約に基づき、当該設備の設置者において行うものとする。

9 その他留意すべき事項について

- ・ 土地建物の用途は、事業計画に定める利用に限定する。
- ・ 事業者が事業計画を変更する場合及び事業の譲渡、その他の権利の設定、移転等を行う場合は、支部と協議を行い、承認を得ることとする。ただし、土地建物売買契約の締結日から10年後においては、本事項は消滅する。
- ・ 本事業に係る一切の契約及び登記等の費用は、事業者が負担するものとする。

10 関係法令等の遵守

事業者は、本事業の実施に当たり必要とされる関係法令等（法律、政令、省令、条例、規則、基準、指針等）を遵守しなければならない。また、法令等変更の場合は、必要な対応を行うこと。

11 リスク分担

本事業において、事業者が実施するものについては、事業者が責任を持って遂行し、その実施に伴い発生するリスクは、原則として事業者が負うものとする。

12 事業スケジュール

事業スケジュールは、以下のとおり予定している。

表 事業スケジュール

項目	時期
優先交渉事業者の決定	令和9年3月末
基本協定の締結	令和9年4月
事業計画の協議・承認	～令和9年5月
土地・建物売買契約の締結	令和9年6月
土地・建物引渡し	令和9年7月

第3章 募集条件

1 募集と選定方法

優先交渉事業者及び次点交渉事業者（以下、「事業候補者」という。）の選定に当たっては、単に売却価格の多寡のみを評価するのではなく、募集要項等で定める条件を満たしていることを前提として、競争性の担保並びに透明性及び公平性の確保に配慮した上で、提案施設の設計・施工に関する実績や柔軟かつ高度な発想力、設計技術力などをもち、維持管理・運営に関する豊富な経験や幅広い知識を有している事業者を総合的に評価する必要があるため、募集及び選定は「公募型プロポーザル方式」を採用する。

2 応募者の条件

（1）応募者の構成

応募者の構成は以下のとおりとする。

- ①応募者は、単一の法人又は複数の法人で構成されるものとする。個人での応募は認めない。
- ②応募者は、売買契約の当事者となる法人を含むものとする。
- ③応募者は、売買契約の当事者となる法人から提案施設を借り受ける又は運営委託を受託するなどして事業を実施する法人のうち、提案内容の遂行上、必要な法人を含むものとする。なお、その他の法人が応募者を構成することも認める。
- ④②及び③に示す法人のうち、売買契約の当事者となる法人を代表企業とする。売買契約の当事者となる法人が複数ある場合は、そのうちの一者を代表企業とする。また、代表企業以外の法人を構成企業とする。
- ⑤売買契約の当事者となる法人として、特別目的会社（以下、「SPC」という。）の設立を予定する場合は、SPCに出資する法人又はアセットマネジメント（AM）、プロパティマネジメント（PM）業務等を担う企業を代表企業とする。
- ⑥参加資格確認申請書の提出時には、代表企業・構成企業の社名等を明らかにすること。

（2）参加資格要件

応募者は、参加資格確認申請書の提出日から売買契約の締結日までの間において、以下の要件を全て満たすこととし、これらの要件を欠く事態が生じた場合、当該応募者を失格とする。

- ①事業の実施及び土地・建物の売買契約に当たり、必要な資力、信用、知識、経験及び実績を有すること。
- ②和歌山県が行う競争入札に関する指名停止又は資格停止の措置を受けていない

者であること。

③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。

④国税や地方税を滞納していない者であること。

⑤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。

⑥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。

⑦役員のうち以下のいずれにも該当する者がいない法人であること。

ア 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

イ 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

⑧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。

⑨事業者選定委員会の委員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。

⑩支部が本事業において、事業者選定支援業務を委託した以下の者と資本面又は人事面において関連がある者でないこと。

ア 日本工営都市空間株式会社

イ 赤塚総合法律事務所

⑪他の応募者の代表企業又は構成企業でないこと。

（３）応募者の変更

①代表企業の変更

応募者の代表企業に変更の必要が生じた場合には、支部は協議に応じる。

②構成企業の変更又は追加

事業提案書の提出までに構成企業を変更又は追加する場合は、構成企業変更承認願（様式４－１）を支部に提出し、承認を得るものとする。やむを得ない場合を除き、事業提案書の提出後の変更及び追加はできない。

3 S P Cを設立する場合の要件

S P Cを設立する場合の要件は、以下のとおりとする。

- (1) S P Cは会社法（平成17年法律第86号）又は資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号）等に基づく法人であること。
- (2) 売買契約の締結までにS P Cを設立すること。
- (3) 参加資格確認申請の提出時には、S P Cを設立する予定であることを明記すること。
- (4) 企画提案時に、S P Cの出資者やアセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)業務等を担う企業名を付した全体スキーム図、設立に向けたスケジュール等を簡潔にまとめたS P C設立の事業実施計画書を提出すること。
- (5) アセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)業務等を担う企業は、S P Cの出資持分の譲渡等やS P Cの新株発行、増資等を行う場合は、以下の条件に加え、事業の安定性や提案内容の実行性、譲渡先等の事業者の適格性等を総合的に判断し、譲渡等を行わなければならない。
 - ①譲渡先等の事業者は、事業者による提案内容や事業者が負う本事業に関する義務を承継すること。
 - ②譲渡等を行った場合でも、本事業における権利や義務、公立学校共済組合及び地域に対する事業者の窓口が分散しないこととし、事業運営は原則として同一企業が継続して行うこと（例：アセットマネジメント(AM)、プロパティマネジメント(PM)企業が引き続き実施する）。

第4章 募集手続き等に関する事項

1 募集及び選定スケジュール

応募者の募集及び選定に当たっては、以下のスケジュールを予定している。

表 募集及び選定スケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	令和8年10月29日（木）
資料の提供（データ配布）の期間	令和8年10月29日（木）から事業提案書提出期限まで
現地説明会・現地見学会	令和8年11月13日（金）10時から
現地説明会・現地見学会の参加申込期限	令和8年11月6日（金）16時まで
参加資格確認申請書受付	令和8年12月1日（火）正午まで
参加資格確認審査結果の通知	令和8年12月8日（火）まで
競争的対話の実施	令和8年12月8日（火）から12月25日（金）まで （上記期間内で、希望がある場合に実施。）
募集要項等に関する質問受付	令和9年2月1日（月）17時まで
募集要項等に関する質問回答の公表	質問受付後2週間以内に随時公表
事業提案書受付	令和9年2月19日（金）正午まで
事業者選定委員会による企画提案審査会（プレゼンテーション）	令和9年3月中旬
優先交渉事業者の決定及び公表	令和9年3月下旬
基本協定の締結	令和9年4月上旬
土地建物売買契約の締結	令和9年6月
土地建物引渡し予定日	令和9年7月30日（金）

2 募集手続き等

（1）募集要項等に関する質問の受付及び回答公表

募集要項等に関する質問の受付は、以下の手順により行う。

①質問の方法

質問は、募集要項等に関する質問書（様式1－2）に必要事項を記載の上、当該電子ファイルを電子メールにて送信すること。電子メールの件名には、「募集要項等に関する質問、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載すること。

②受付期限

令和9年2月1日（月）17時まで

③質問の宛先

第5章第9項に示す「事業者選定支援業務委託先」。

④回答公表

質問及び回答は、質問者を特定できないようにした上で、支部ホームページにおいて公表する。ただし、質問者の特殊な技術、経営能力等に係るもので、質問者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあると支部が判断したものについては公表しない。

回答の公表：質問受付後2週間以内に随時公表予定

（2）資料の提供

本事業に関する補足資料として、以下の資料の提供が可能である。なお、測量、登記、石綿含有調査等に関する資料については、調査・作成の進捗状況等により提供可能な時期が異なるため、準備が整い次第、順次提供するものとする。

ただし、提供する資料は、応募者による検討の参考として提供するものであり、その内容の正確性及び完全性を保証するものではない。応募者は、自らの責任及び負担において、必要な調査、確認等を行うものとする。

①資料1 売却する土地に関する図書

- ・地籍測量図もしくは公図
- ・アバローム全部事項証明書（土地）

②資料2 売却する既存施設に関する図書

- ・アバローム新築工事竣工図
- ・アバローム施設新築工事構造計算書
- ・アバローム全部事項証明書（建物）
- ・アバローム平面図
- ・建築確認申請図書、建築確認済証
- ・検査済証

③資料3 維持管理等に関する図書

- ・維持管理等業務委託一覧
- ・未修繕箇所一覧
- ・改修・修繕等履歴一覧
- ・各種法定点検結果報告書（令和7年度）

④資料4 石綿分析結果報告書

⑤資料5 経営状況等に関する図書

- ・経理状況の分かる資料（令和5～7年度）
- ・アバローム客室稼働状況

⑥資料6 その他

- ・アバローム組織図

- ・アバロームフロア構成
- ・アバローム備品等一覧

⑦申込方法

資料の提供を希望する者は、電子メールにて事前に連絡すること。電子メールの件名には、「資料提供希望、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載し、守秘義務の遵守に関する誓約書（様式1-1）を添付すること。

ただし、本件に関して既に守秘義務の遵守に関する誓約書を提出している企業については、改めて提出する必要はない。

⑧申込の宛先

第5章第9項に示す「事業者選定支援業務委託先」。

⑨受付期限

令和9年2月19日（金）正午まで

（3）現地説明会及び現地見学会の開催

現地説明会及び現地見学会を開催する。

日時：令和8年11月13日（金）

現地説明会 10時～11時

現地見学会 13時～15時

場所：ホテルアバローム紀の国

①申込方法

参加を希望する者は、電子メールにて事前に連絡すること。電子メールの件名には、「現地説明会・見学会希望、送信年月日（西暦8桁）、会社名」と記載し、参加する者すべての氏名及び役職を明記して送付すること。

資料等は配布しないので、各自必要な書類を持参すること。また、車で来訪する場合には各自精算すること。

②申込の宛先

第5章第9項に示す「事業者選定支援業務委託先」。

③受付期限

令和8年11月6日（金）16時まで

（4）参加資格確認申請の受付

参加を表明する者は、参加資格確認申請に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行った上、土曜日、日曜日及び祝日を除く午前9時から午後5時までの間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和 8 年 12 月 1 日（火）正午まで

③提出先

第 5 章第 9 項に示す「支部」。

④審査結果の通知

参加資格確認審査結果については、応募者の代表企業に対し、令和 8 年 12 月 8 日（火）までに通知する。

（５）競争的対話の参加申込書受付

公表した募集要項等の内容について、事業者の意見を聴取するとともに、支部及び事業者間で認識の共有を図ることを目的として、個別対話を実施する。なお、対話はWEBでの実施も可能とする。

個別対話の内容は、事業者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると認められるものを除き、支部ホームページにおいて公表する。

参加を希望する者は、競争的対話への参加申込に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、電子メールにて提出すること。電子メールの件名には、「競争的対話参加申込、送信年月日（西暦 8 桁）、会社名」と記載すること。

②受付期限

令和 8 年 12 月 8 日（火）～12 月 25 日（金）の期間内から対話希望日時を選定し、最短希望日時の 5 日前（土日祝日除く）までに競争的対話参加申込書（様式 3－1）を提出すること。

③提出先

第 5 章第 9 項に示す「事業者選定支援業務委託先」。

（６）事業提案書の受付

資格審査の通過者は、事業提案書に関する書類を以下のとおり提出すること。

①提出の方法

様式集に示すとおり作成し、持参又は郵送により提出すること。

持参する場合は、事前に連絡を行った上、土曜日、日曜日及び祝日、年末年始（12 月 28 日～1 月 3 日）を除く午前 9 時から午後 5 時までの間に直接持参すること。

郵送する場合は、記録が残る簡易書留郵便等で行い、提出期限必着とすること。

②受付期限

令和 9 年 2 月 19 日（金）正午まで

③提出先

第 5 章第 9 項に示す「支部」。

（ 7 ） 参加表明の辞退

①提出の方法

資格審査の通過者が、事業提案書の提出を辞退する場合は、事業提案書の提出期限までに、辞退届（様式 4－2）を持参又は郵送により提出すること。

②提出先

第 5 章第 9 項に示す「支部」。

（ 8 ） 提出書類の取扱い

①著作権等

提出書類の著作権は、応募者に帰属する。ただし、選定された応募者の事業提案書については、本事業において公表する場合、支部が必要と認める場合には、支部は、事業提案書の全部又は一部を使用できるものとする。

また、選定に至らなかった応募者の提出書類については、本事業の選定結果の公表以外には応募者に無断で使用しない。

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、商標権その他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・運営方法等を使用した結果生じる責任は、提案を行った応募者が負う。

（ 9 ） 提出書類作成に係る費用

応募に係る費用については、全て応募者の負担とする。

（10） その他留意事項

①提出された書類は、返却しない。

②募集を公正に執行することができないと認められる場合又は災害その他やむを得ない理由がある場合には、募集の執行を延期又は中止することがある。

第5章 審査及び選定に関する事項

1 事業者選定委員会の設置

審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため、外部有識者等で構成される事業者選定委員会において行う。

支部は、事業者選定委員会による審査結果を踏まえ、優先交渉事業者を決定する。なお、募集要項等の公表日以降に、本事業に関わって、選定委員に接触を試みた者は応募に係る参加資格を失うものとする。

2 審査方法

審査は、資格審査と提案審査の2段階で実施する。

(1) 資格審査

応募者が提出する資格審査書類について、参加資格要件の不備を確認し、審査結果を応募者の代表企業に通知する。

(2) 提案審査

事業者選定委員会は、応募者から提出された提案書類、企画提案審査会（プレゼンテーション）及びその質疑応答の内容を総合的に審査し、合計点が最も高い提案をした応募者を優先交渉事業者として、合計点が2番目に高い提案をした応募者を次点交渉事業者として選定する。

3 企画提案審査会（プレゼンテーション）

応募者は、プレゼンテーション及び質疑応答を行うものとし、本事業に直接携わる者が行うものとする。実施日時、場所等の詳細は別途通知する。なお、プレゼンテーションは、提出された事業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。

4 審査項目と主な審査の視点

(1) 審査項目内容及び配点と主な審査の視点

審査項目及び配点と主な審査の視点は以下のとおりである。

表 審査項目及び配点と主な審査の視点

審査項目	審査項目と主な審査の視点	配点
事業実施方針（20点）	事業方針・コンセプト、事業スケジュール ※「基本方針と目指す姿」を理解した上で、事業方針・コンセプトが提案されているか ※事業スケジュールは適切か	10点
	実施体制 ※代表企業・構成企業は、本事業と類似した事業の実績がある等、十分なノウハウを有しているか	10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	
施設計画（60点）	導入機能 ※提案施設の目指す賑わい・交流の姿を実現可能な機能の導入が提案されているか ※和歌山県や和歌山市のまちづくりに資する機能の導入が提案されているか ※長期的な人の流れが生まれる機能を有しているか	20 点
	施設内の機能配置、動線計画 ※既存施設の利活用に向けた施設配置、面積、設備は適切か ※バリアフリーなどに配慮した、施設利用者の動線計画となっているか	10 点
	宿泊施設・会議施設の概要 ※既存施設の改修方針として、宿泊室数（部屋の種別毎）・会議機能（諸元等）の継続が提案されているか	10 点
	意匠・景観配慮 ※周辺環境や施設利用者に配慮したデザインが提案されているか	10 点
	設備等更新計画 ※既存施設の保守点検状況や老朽化状況を理解した設備等更新計画が提案されているか	10 点
施工計画（20点）	施工方法、工程 ※工事期間における安全管理や周辺地域への影響、工期遅延リスクへの配慮がされているか	20 点
運営計画（60点）	施設全体のリスク対応計画 ※需要変動、資金ショート、不可抗力等の事業運営に関するリスクについて把握し、顕在化した場合の対応について適切な提案がなされているか	10 点
	ホテル運営計画 ※ホテルが継続的に運営できる計画となっているか	20 点
	賑わい・交流施設運営計画 ※既存施設がこれまで果たしてきた役割を踏まえ、新たな賑わい・交流施設として継続的に運営できる計画となっているか ※賑わい・交流の効果は高いか	30 点
地域貢献（20点）	地域経済への貢献及び地域との連携 ※地域の観光交流との連携、地元事業者及び地元雇用への配慮はされているか	20 点
価格（50点）※1	土地・建物売却価格 得点＝応募者の土地・建物売却価格÷全応募者中の最高土地・建物売却価格×50 点	50 点
合計		230 点

※1 については、事業者選定委員会の得点化の対象外とする。

提案内容の審査は230点満点とする。事業者選定委員会は、上表「審査項目及び配点と主な審査の視点」に基づき、応募者の提案内容について評価し、全委員の配点

の平均点により応募者の順位を決定する。なお、同点の場合は、施設計画と運営計画の合計点が高い者を優先する。

得点化に際しては、価格点については表中の算定式により算出し、それ以外の項目は下表「提案審査の得点化基準」に基づき、得点を付与する。（小数点以下第2位を四捨五入し、小数点以下第1位を求める。）なお、応募者が1者の場合も選定を行う。

応募者の提案のうち、著しく内容の劣る審査項目がある場合は、獲得した点数の大小によらず、当該応募者を順位の決定対象から除外することがある。

表 提案審査の得点化基準

評価区分	判断基準	加算割合
A	特に優れている	配点×1.00
B	優れている	配点×0.75
C	やや優れている	配点×0.50
D	あまり優れた点は見受けられない	配点×0.25
E	優れた点は全く見受けられない	配点×0

5 優先交渉事業者の決定

支部は、事業者選定委員会の審査結果を踏まえ、優先交渉事業者、次点交渉事業者の決定を行い、速やかに全ての代表企業に対して通知するとともに、支部ホームページにおいて公表する。

なお、事業者選定委員会による審査の結果、全ての応募者の得点が満点の6割を下回る場合、又は本事業の実施に適した応募者がないと判断された場合は、事業候補者を選定しないものとする。

6 事業者との契約

（1）基本協定の締結

公立学校共済組合は、基本協定書（案）に基づき、優先交渉事業者と協議を行った上で、優先交渉事業者と基本協定を締結する。

（2）売買契約の締結

基本協定締結後、優先交渉事業者は、提出した事業提案書に則り、支部と協議を行い、承認を得た上で事業計画を決定する。その後、公立学校共済組合は、基本協定書に基づき、優先交渉事業者と協議を行った上で、優先交渉事業者と売買契約を締結する。この締結により、優先交渉事業者を事業者とする。

7 失格事項

応募者が以下の事項のいずれかに該当する場合は失格とする。

- (1) 提出期限のある書類等を当該期限までに提出しなかった場合
- (2) 土地・建物の売却基準額を下回る金額を提案した場合
- (3) 提出された書類等に虚偽の記載があった場合
- (4) 応募者が企画提案審査会に出席しなかった場合
- (5) 選定の公平性を害する行為があった場合
- (6) その他、著しく信義に反する行為等があったと認められた場合

8 留意事項

(1) 募集の中止

支部は、募集の妨害、談合行為の疑い、不正又は不誠実な行為等により公募型プロポーザルを公正に執行できないと認めるとき、又は競争性を確保し得ないと認めるときは、公募型プロポーザルの執行延期、再募集又は募集の中止等の対処を図る場合がある。

(2) 優先交渉事業者の選定の無効

優先交渉事業者が以下のいずれかに該当した場合、優先交渉事業者の選定は無効とし、次点交渉事業者が優先交渉事業者になるものとする。

- ①参加資格確認申請書又は事業提案書に虚偽の記載をした場合
- ②基本協定の締結に向けた協議が整わない場合
- ③売買契約の締結に向けた協議が整わない場合

(3) 次点交渉事業者の権利

次点交渉事業者の権利については、公立学校共済組合と優先交渉事業者との売買契約の締結をもって消滅するものとする。

(4) その他留意事項

- ①支部に提出された書類等については、本事業以外の目的で使用しない。
- ②募集要項等に定めのない事項又は疑義が生じた場合は、質疑を通じて行うものとする。
- ③応募者は、審査選考後、募集要項等の内容について、不明又は錯誤等を理由に異議を申し立てることはできない。

9 問合せ先

【支部】

公立学校共済組合和歌山支部（和歌山県教育庁教育総務局総務課福利厚生室内）

担当：山川、坂口

〒640-8262 和歌山県和歌山市湊通丁北2-1-2（ホテルアバローム紀の国2階）

TEL 073-499-7878

E メール e5003004@pref.wakayama.lg.jp

【事業者選定支援業務委託先】

日本工営都市空間株式会社大阪支店都市開発部

担当：田中、鈴木

TEL 070-1578-8178

E メール ml-wakayama-avalorm@n-koei.co.jp

※電話対応は、午前9時から午後5時まで（土曜日、日曜日及び祝日を除く。）