

平成 27 年度

宇美町新庁舎建設基本構想策定業務委託
仕様書

宇美町役場 総務課 管財室

1 目的

本業務は、宇美町役場新庁舎を建設することに際し、必要な基本構想を作成し、簡易 VFM の算出と比較検討を行うことを目的とする。

2 契約期間

契約締結日の翌日から平成 28 年 3 月 31 日（木）まで

3 業務の詳細

(1) 基本構想策定業務

① 施設整備の目的整理

ア 新庁舎建設に係る検討の経緯・背景の整理

新庁舎建設に係る検討の経緯及び背景についてまとめ、整理する。

イ 現庁舎の現状・概要の整理

現庁舎の周辺施設（町有建築物）の現状及び概要が把握できるよう、庁舎及び周辺施設の立地条件、交通条件及び周辺状況等を調査し、整理する。

ウ 現庁舎に係る課題の整理

庁舎の耐震性、狭隘化及び老朽化等、現庁舎の課題について洗い出し、整理する。

エ 長寿命化と新庁舎建設との比較検討

現庁舎の問題点と課題について、解決の可能性及び費用等の視点から、長寿命化を図る場合と新庁舎を建設した場合との比較検討を行う。

オ 新庁舎建設の必要性の整理

上記ア～エに基づき、新庁舎建設の必要性を整理する。

② 施設整備のコンセプト策定

次の事項に留意し、基本理念及び基本方針について検討する。

- ・宇美町の現状と特性（地域の特徴、施策の実施状況及び住民の意向等）を把握し、独自性を持たせる。
- ・国・県の動向及び社会情勢を把握する。
- ・他自治体の事例を把握する。
- ・宇美町の既存の分野別計画等を把握し、整合性を図る。

③ 導入機能の検討

ア 新庁舎に求められる機能の検討

新庁舎に求められる機能とそれに付随する付帯施設の整備について、整理検討する。

- イ 先進自治体の事例の検証
他自治体の事例や情報を収集し、新庁舎に求められる機能を検証する。
 - ウ その他意見等の反映
庁内外検討会等の意見及び住民意向調査の結果等を可能な限り反映させて新庁舎に求められる機能を検討する。
- ④ 施設計画条件の整理
- ア 想定床面積の検討
次の手法により庁舎規模を想定し、比較検討する。
 - ・総務省地方債対象事業費算定基準による算定
 - ・国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定
 - ・他自治体の事例による算定
 - イ 新庁舎の立地場所
新庁舎の建設が可能な候補地を複数設定し、施設計画に適した場所か否かという視点から最適な立地場所を比較検討し、3案程度に絞りこむ。
 - ウ 敷地の利用計画
敷地に係る次の事項について整理・検討する。
 - ・建設用地の敷地条件
 - ・敷地の現状と課題
 - ・駐車場・駐輪場の台数及び配置の方針
- ⑤ 概略事業費の検討
建築工事費、外構費用、仮庁舎費用及び備品費用等を略算法により算出し検討する。また、全国の同種事例における建設工事費の比較検討を行う。
- ⑥ 導入可能性の事前検討
3候補地における国土交通省『VFM簡易計算ソフト』を活用した、簡易VFMの算出と比較検討を行う。
- ⑦ 庁内検討会等の運営支援
- ア 今後の検討で使用する資料の作成等
新庁舎建設に関する資料等について、必要に応じて担当職員と調整する。
 - イ 検討会等の立会
検討会等に担当職員の補佐として立ち会う。5回程度を予定。
- ⑧ 住民意向調査
- ア 調査票の作成

担当職員と調整した調査票の内容及び調査項目をもって2,000票の
郵送配布を行う。

イ 調査結果の集計・分析

調査結果についてデータ入力し、分析する。

4 提出書類

- (1) 成果図書 基本構想その他について、各3部
- (2) 概要版 各3部
- (3) 上記電子データ 2部

5 問い合わせ・提出先

【事務局】

〒811-2192

福岡県糟屋郡宇美町宇美五丁目1番1号

宇美町役場 総務課 管財室

Tel : (092)934-2268(直通)

E-mail : kanzai@town.umi.lg.jp

参考資料

(次年度以降に想定している業務委託の概要)

(1) 基本計画策定業務

- ① 基本計画策定の経緯の整理
基本計画策定の経緯や基本構想の概要を整理する。
- ② 導入機能毎の整理
新庁舎の規模・構成に係る次の事項について整理・検討する。
 - ・新庁舎に配属する部署とその考え方
 - ・新庁舎内の空間構成の方針
 - ・その他付帯施設の配置方針等
- ③ 庁舎建設計画の検討
敷地の立地特性、周辺地域に対する影響とその配慮、敷地の利用計画及び庁舎の規模について整理する。
- ④ モデルプランの策定
新庁舎の配置図、各階平面図及び立面図について、設計への影響を及ぼさない範囲のイメージ図を作成する。
- ⑤ 庁内外検討会の運営支援
 - ア 今後の検討で使用する資料の作成等
新庁舎建設に関する資料等について、必要に応じて担当職員と調整する。
 - イ 検討会等の立会
検討会等に担当職員の補佐として立ち会う。6回程度を予定。

(2) PFI 導入可能性調査業務

- ① PFI 導入可能性調査の前提条件の整理
基本構想及び基本計画を踏まえ、PFI 方式により事業を進める上での前提条件を設定する。
- ② 事業スキームの検討
 - ア 事業スキームの検討・比較
BTO、BOT、BOO、BLT、DBO その他各事業方式と併せて、独立採算型、サービス購入型又は複合型について特性を整理し、メリット・デメリットの分析を踏まえて事業スキームについて検討する。
 - イ 事業範囲の検討

PFI 対象事業の範囲を検討するとともに、公共と民間事業者の役割分担について検討する。

- ウ 事業期間の検討
事業期間設定の基本的な考え方を整理し、新庁舎建設の先行事例を参考にして事業期間を検討する。
 - エ 官民リスク分担の検討
事業実施の各段階におけるリスクを洗い出し、リスクの内容を分析して、それぞれのリスクを公共と民間事業者で同分担するのか検討する。
 - オ 支援等の検討
新庁舎建設に適用される交付金、税制上の支援及び金融上の支援措置等について検討する。
- ③ VFM の検討
- ア 従来方式で実施する場合の各費用設定
従来方式（競争入札、分離発注等）で実施した場合の各費用を算出する。
 - イ PFI 方式の場合の費用設定
PFI 方式で実施した場合の費用（PFI-LCC）を算出する。
 - ウ 財政シミュレーション
上記ア及びイの結果を踏まえ、財政シミュレーションを行う。
 - エ VFM の確認
上記の検討結果から算出された VFM について確認し、事業成立の可否を検討する。
- ④ 市場調査
- ア 市場調査の実施
主にコンソーシアムの代表企業となる可能性が高い企業に対してアンケート方式による意向調査を実施し、参加意欲、募集要件等についての意見を調査・把握する。また、必要と思われる場合は、ヒアリングを行う。
 - イ 調査結果の取りまとめ
アンケート及びヒアリングによる民間事業者の意向結果について整理する。
- ⑤ PFI 手法導入における課題の整理
- ア 事業スキーム等の確認・適正判断
これまでの検討結果を総合的に判断し、本事業における事業手法について評価、選定を行う。

イ 課題等の抽出

上記アで選定された手法を用いて事業化した場合に考えられる課題を整理し、解決に向けての方策を検討する。

6 提出書類

- (1) 成果図書 基本計画その他について、各 3 部
- (2) 上記電子データ 2 部

7 問い合わせ・提出先

【事務局】

〒811-2192

福岡県糟屋郡宇美町宇美五丁目 1 番 1 号

宇美町役場 総務課 管財室

TEL : (092)934-2268(直通)

E-mail : kanzai@town.umi.lg.jp