

業務仕様書

本業務仕様書は、柏原市庁舎建設基本構想・基本計画策定及び要求水準書作成支援業務に必要な事項を定める。

1 業務名

柏原市庁舎建設基本構想・基本計画策定及び要求水準書作成支援業務

2 業務目的

柏原市本庁舎及び教育部棟（教育センター）は、築約50年の建物である。耐震性能は低く、また、コンクリートの剥離や漏水が発生するなど建物や設備の老朽化も進んでいる。近年、大規模地震の発生が続き、防災拠点となる市庁舎の整備は、本市の喫緊の課題となっている。

そのため、庁舎のあり方検討会の開催、庁舎研究報告書の公表、市民アンケートの実施、民間提案の募集などに取り組み、市民の安心と安全を確保するとともに、財政負担の平準化を図ることが可能な庁舎整備の検討を行ってきた。

そのような中、旧耐震基準で未耐震の庁舎の整備促進を目的とした「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」が創設され、本市においても、この事業債を活用して市庁舎の整備に取り組むこととなる。

本業務の目的は、早期の庁舎整備に向け、現況把握や課題の整理、庁舎の位置や規模、備えるべき機能、各部局の配置計画等を検討し、新庁舎の整備に向けた基本構想と基本計画を策定するとともに、市庁舎整備における品質の確保やコスト縮減のため、民間提案の積極的な活用ができるよう要求水準書の作成を行うものである。

また、市町村役場機能緊急保全事業の起債の活用を目指し、個別施設計画（本庁舎を含む行政系施設の長寿命化計画）を併せて策定するものである。

3 施設概要

- （1）施設名称 柏原市本庁舎
- （2）計画地 大阪府柏原市安堂町1番55号ほか（現本庁舎付近）
- （3）新庁舎候補敷地の面積 約8,080㎡（全敷地面積 約11,600㎡）
- （4）用途地域等 近隣商業地域
- （5）施設の面積 延床面積約6,000㎡～8,500㎡程度を想定（決定ではない）

4 業務期間

契約締結日の翌日から平成30年5月31日まで（平成29年度と平成30年度の2箇年事業）

ただし、市議会や市民に進捗内容を報告することが必要な場合があるため、段階的な成果品の提出を求めることがあり、その場合は、速やかに成果品の提出や資料等の作成を行うこと。

5 業務内容

（1）業務着手及び準備

着手に当たっては、次の書類を提出するものとする。

なお、業務計画書及び業務工程表は、本仕様書を十分理解して作成すること。

ア 着手届

イ 管理技術者等届

ウ 業務計画書

エ 業務工程表

※基本構想と基本計画については、パブリックコメントの期間を踏まえて作成すること。

オ 発注者の指示により提出を求められた書類等

（2）打合せ協議

打合せ協議は、着手時、中間時（初年度3回、翌年度4回）、納品時を予定している。

※管理技術者は着手時及び納品時に立ち会うこと。

※本市監督員が必要と認めるときは、協議を行えるものとする。

（3）基本構想

ア 前提条件の整理

現在の本庁舎と教育部棟（教育センター）の現状及び課題、新たな庁舎の整備の必要性等を取りまとめるとともに、第4次柏原市総合計画や都市マスタープランのほか、公共施設等総合管理計画など、関連計画との整合性について整理すること。

イ 先進類似事例の調査

アと関連する先進類似事例を調査し、資料を作成すること。

ウ 新たな本庁舎の基本コンセプトの検討

次に取りまとめた検討経緯や取組内容を踏まえ、新たな庁舎の基本理念及び基本方針の案を作成すること。

(ア) 庁舎研究報告書（平成２７年３月）

(イ) 市民アンケート（平成２７年５月２０日から７月２４日まで）

(ウ) 公民連携事業の提案募集（平成２７年１０月１３日から１１月３０日まで）

エ 導入機能の設定

次の視点に基づき新庁舎の機能を整理し、併せて新庁舎の規模を検討すること。

(ア) 防災拠点に関する視点

(イ) 行政機能に関する視点

(ウ) 市民の利便性に関する視点

(エ) ユニバーサルデザインに関する視点

(オ) 環境負荷の低減に関する視点

(カ) セキュリティに関する視点

(キ) その他

オ 建設候補地の検討・分析

庁舎研究報告書の「第５章 研究の結果と今後について」の精査を行い、次に掲げる項目について、検討・分析を行うこと。

(ア) 建設候補地の選定条件の整理

(イ) 建設候補地の選定に係る評価基準の設定

(ウ) 各候補地の概要（概要図、整備手法、基盤整備から建設までの概算工期等）

(エ) 各候補地で必要となるインフラ整備等の事業費の概算

カ 基本構想の取りまとめ及びパブリックコメント等の支援

前各号に掲げる業務の結果を取りまとめ、基本構想（原案）を作成するとともに、市議会への報告やパブリックコメントの実施に向けた支援を行うこと。

キ パブリックコメント等の意見反映

市議会への報告やパブリックコメントの実施で得られた意見を踏まえ、基本構想（案）を作成すること。

(4) 基本計画

ア 建設地における建設条件

選定された建設地の立地特性、周辺地域への配慮及び影響を整理し、基本的な施設位置や、駐車場・駐輪場、必要面積、階層数、構造等に関する比較検討を行うこと。

イ 新たな庁舎の整備に必要な機能

新たな庁舎に必要とされる機能の整備方針を検討すること。

- | | |
|-----------------|------------------|
| (ア) 防災拠点機能 | (カ) 防犯・セキュリティ機能 |
| (イ) 窓口、住民サービス機能 | (キ) 環境負荷の軽減 |
| (ウ) 執務機能（書庫を含む） | (ク) 景観、周辺環境への調和 |
| (エ) 議会機能 | (ケ) 駐車場・駐輪場 |
| (オ) ユニバーサルデザイン | (コ) その他必要と思われる機能 |

ウ 新たな庁舎の規模

現在の本庁舎と教育部棟（教育センター）の現状と課題を踏まえ、また、柏原市第2次定員適正化計画を参考に、次の手法により新たな本庁舎に必要な規模を算定し、比較検討すること。

- (ア) 総務省地方債対象事業費算定基準による算定
- (イ) 国土交通省新営一般庁舎面積算定基準による算定
- (ウ) 他市町村の本庁舎の整備事例による算定

エ 新たな庁舎の概略計画（モデル）

新たな庁舎の建設に係る法令等を確認するとともに、基本的な動線計画や配置計画等の検討を行って、概略計画（モデル）を作成すること。

オ 概算事業費

新たな庁舎の概略計画から基本的な概算事業費を算定すること。

※本市は、民間提案を積極的に活用して品質の確保やコストの縮減を目指している。概算事業費はその技術提案において基準値となることから、概算事業費の算定に当たっては、一定の精度を持って算定すること。

※概算事業費の算定と併せて、民間提案を受けることができる設計施工一括発注などの発注方式別によるコスト縮減効果等を整理し、比較検討すること。

カ 事業スケジュール

新たな庁舎の整備については、「公共施設等適正管理推進事業債（市町村役場機能緊急保全事業）」の活用を目指しており、この事業債は新たな庁舎を平成32年度までに完成することが条件であることを踏まえ、スケジュールを検討すること。

キ 基本計画の取りまとめ及びパブリックコメント等の支援

前各号に掲げる業務の結果を取りまとめ、基本計画（原案）を作成するとともに、市議会への報告やパブリックコメントの実施に向けた支援を行うこと。

ク パブリックコメント等の意見反映

市議会への報告やパブリックコメントの実施で得られた意見を踏まえ、基本設計の基礎となる基本計画（案）を策定すること。

(5) 要求水準書

品質の確保やコスト縮減を図るため、民間提案を積極的に活用することを目指していることから、新たな庁舎の設計や建設に係る条件の整理を行い、要求水準書の案及び民間提案の選定方法の案について作成すること。

(6) 個別施設計画

公共施設等総合管理計画の推進のための実施計画の一つとして、庁舎を含む行政系施設を対象とした個別施設計画を策定すること。

ア 対象施設の整理

柏原市公共施設等総合管理計画及び柏原市公共施設の基本デザイン（案）を踏まえ、施設規模、建築年次、立地特性等の施設概要について整理すること。

イ 実施時期及び計画期間の設定

対象施設に係る対策の実施時期を設定し、計画期間を定めること。

ウ 対策の優先順位の考え方

対象施設の役割、機能、利用状況、重要性等、対策を実施する際に考慮すべき事項から優先順位の考え方を整理すること。

エ 中長期保全計画の作成

対象施設の既往の点検・診断結果、また、簡易劣化診断などで中長期保全計画を作成する。

オ 対策費用の算定

対象施設毎の対策に係る概算費用を算出すること。

カ 個別施設計画の策定

アからオまでを取りまとめ、個別施設計画を策定する。

7 その他

(1) 会議等への運営支援

基本構想、基本計画の業務内容となる市議会への報告やパブリックコメントの実施に向けた支援のほか、関係会議等における資料作成等の支援を行うこと。

(2) 現状調査の実施方法

新たな庁舎の規模や機能を検討する上で必要となる執務室の現状調査等の実施方法について、具体的な提案を行うこと。

(3) 今後の必要業務

本業務を遂行して判明した今後必要となる業務や事務処理（例えば、境界確定業務や土質調査業務、建築確認上の敷地の整理など）については、随時報告すること。特に、予算化が必要となる業務については、速やかに報告すること。

8 成果品

(1) 基本構想

ア 基本構想書（本編・資料編・概要版） 30部

イ アの電子データ 1部

(2) 基本計画

ア 基本計画書（本編・資料） 30部

イ 基本計画書（概要版） 100部

ウ ア・イの電子データ 1部

(3) 留意事項

ア 紙媒体の成果品については、原則としてA4縦型、左綴じ製本とし。カラー刷りとすること。

イ 電子データの成果品については、CD-R、DVD-R等の汎用の電子媒体に記録すること。

ウ 電子媒体の記録方式は、一般的なソフトウェアで閲覧及び編集が行える形式とすること。

9 問い合わせ

柏原市 政策推進部 企画調整課 担当：瀬田、山本

〒582-8555 大阪府柏原市安堂町1番55号

電話 072-971-1000

FAX 072-971-5089

E-mail kikaku@city.kashiwara.osaka.jp