

大牟田市庁舎整備に関する検討支援業務委託仕様書

1. 業務名称

大牟田市庁舎整備に関する検討支援業務

2. 委託期間

契約締結日の翌日から令和4年3月31日まで

3. 業務の目的

大牟田市（以下、「本市」という。）の庁舎は、昭和11年の本館建設以降、増築を重ねてきたが、一部の古い庁舎について現在の耐震基準を満たしておらず、また、バリアフリーなど公共施設のニーズへの対応が難しい造りとなっている。

本業務は、これまで本市が実施してきた検討を踏まえ、市民サービス及び災害対応の拠点となる庁舎の機能の確保と向上を目指し、今後の庁舎整備等の方向性を検討することを目的とする。

4. 業務の内容

これまでの検討経過から、現在地（駐車場敷地を含む）及び笹林公園（労働福祉会館を含む）を対象区域とした庁舎整備を予定している。

本業務は、主に以下の庁舎、公共施設を対象とし、それぞれの項目について調査、研究及び考察を行い、円滑な議論となるよう本市を支援する。

施設の名称	建設年度	建物概要
本館	S 1 1	RC4階 塔屋5階 延べ5,543 m ²
新館	S 3 4	RC4階 延べ2,874 m ²
南別館	S 4 6	RC2階 延べ947 m ²
北別館	H 5	RC4階 延べ4,540 m ²
企業局庁舎	S 5 6	RC地上5階、地下1階、延べ4,093 m ² 。3階の一部及び4階は市長部局の庁舎として使用。
職員会館	S 4 7	RC3階、延べ1,246 m ² 。食堂、売店、会議室。一部公用使用。
立体駐車場	H 8	S3階、延べ3,701 m ² 。1～2階は来庁者用駐車場、3階は公用車駐車場。
保健センター (旧保健所)	S 5 1	RC地上4階 地下1階 延べ2,452 m ²
労働福祉会館 (笹林町)	S 5 2	RC4階、延べ3,299 m ² 。勤労者福祉を目的とした貸館。大ホールは機能廃止。
延命庁舎 (黄金町)	S 5 5	RC4階、延べ2,471 m ² 。1階のみ庁舎、2階以上は教育施設として使用。

※旧耐震基準の施設のうち、本館、新館、企業局庁舎は平成 28 年度の耐震診断調査の結果、現在の耐震基準を満たしていないことが分かっている。職員会館、労働福祉会館、延命庁舎は、耐震診断未実施。

(1) 現況の整理

これまでの本市における庁舎整備の検討に関する資料を整理し、庁舎を取り巻く現況を整理する。

(2) 公民連携による庁舎整備の実現可能性調査

民間事業者による本館の活用や、民間活力による事業手法の導入等に関する実現可能性調査を行う。

① 先行事例の調査

本事業と類似の事例、公民連携による整備を行った事例等について、先行事例の調査を行う。

② 民間事業者へのヒアリング（10 社程度）

本事業への参画が想定される民間事業者に対して、事業スキーム等に関する民間事業者へのヒアリングを実施し、民間事業者の参画可能性、創意工夫の可能性、事業採算性、事業スケジュール等、事業化検討にあたっての課題を整理する。なお、ヒアリング先や実施方法等については、本市と協議のうえ決定する。

③ 民間事業者へのヒアリング結果を踏まえた公民連携による庁舎整備・活用の可能性に関する考察

民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、公民連携の導入や民間事業者による本館の活用を図る際に実現可能性のある公募の条件について考察する。

④ 民間活力による事業手法の導入に関する考察

P F I など民間活力を導入した場合の V F M の算定等を行い、直接発注方式と比較したメリット、デメリット等について考察する。

(3) モデルケースによる事業シミュレーション

① これまで実施してきたモデルケース（※）による事業シミュレーションを踏まえ、実現可能性のある 10 ケース程度について、概算の事業費及び維持管理費用、事業期間、現在の庁舎が抱える課題への対応性等について考察し、実現可能性の高いケースを絞り込む。その後、スケジュールやローリング方法等を含めたより詳細な考察を行い、3 ケース程度に絞り込む。なお、各段階におけるシミュレーションの実施方法は、本市との協議に基づき決定する。

(※) これまで実施してきたモデルケースの例

- ・本館を解体し、現在地に新庁舎を建設するケース
- ・本館を本市が所有する施設（庁舎や公共施設等）として活用し、現在地に新庁舎を建設するケース
- ・本館を公共施設として活用し、現在地に新庁舎を建設するケース
- ・本館を民間施設として活用し、笹林公園に新庁舎を建設するケース
- ・本館を複合施設（庁舎と公共施設、庁舎と民間施設、公共施設と民間施設）として活用し、笹林公園に新庁舎を建設するケース
- ・現在地（駐車場敷地を含む）及び笹林公園（労働福祉会館を含む）を一体的に活用し、新庁舎を建設するケース

② 上記①を行ううえでは、以下の点を踏まえることとする。

- 1) 「(2)公民連携による庁舎整備の実現可能性調査」で行った調査内容及び過去のモデルケースシミュレーションについて検証を行う。
- 2) モデルケースの作成にあたっては、施設全体の規模、各導入機能の規模、ゾーニング、動線計画、配置などを検討し、鳥瞰図やイメージ図（建物の配置や階数が大まかに把握できる程度のものを想定）などを活用する。
- 3) シミュレーションにあたっては、「法規制等の検討（※1）」、「リスクの考察（※2）」、「活用可能な財源の検討（※3）」、「感染症対策に対応した庁舎の在り方の検討（※4）」等についての考察もあわせて行う。

(※1) 法規制等の検討

本事業で提供する公共サービス等に関する根拠法令や、民間活力導入による事業実施における法的課題等について整理する。

(※2) リスクの考察

各モデルケースについて、想定されるリスクを考察する。

(※3) 活用可能な財源の検討

事業を進める中で考えられる財源（国、県等）について調査し、財政負担の軽減に資する方法等について考察する。

(※4) 感染症対策に対応した庁舎の在り方の検討

新型コロナウイルス感染症をはじめとした感染症対策に対応した窓口や執務室のレイアウト、動線等について考察し、必要な床面積を算出する。

(4) 市民説明会の支援

本業務にて最終的に絞り込んだモデルケースについて、市民の理解を深めるため、市民説明会を複数回開催する。

① 実施時期（目安）

令和3年10月（全10回程度を予定）

② 主な業務内容

1) 資料の作成

市民説明会で使用する資料を作成する。

2) 運営の支援

本説明会開催に係る本市との事前協議及び資料の作成等、本説明会の円滑な運営のために必要な支援を実施する。

※本説明会の運営（司会進行、資料等の準備）については、本市にて行うものとする。

3) 記録・報告書の作成

各回の説明会終了後、3営業日以内に記録の作成及び参加者アンケートの入力・集計を行う。全ての説明会終了後、速やかに実施報告書を作成する。

4) その他、市民説明会の実施に必要な打合せ及び技術的支援を行う。

(5) 市民アンケートの実施

庁舎に求められる機能や整備手法、建替えの際の建設場所など庁舎整備にかかる基本的事項を検討するにあたり、本業務における検討結果に対する市民の意見を把握するため、アンケートを実施する。

ア 調査仕様

1) 調査対象は、18歳以上（令和3年9月1日現在（予定））の市民

2) サンプル数は、本市が住民基本台帳から無作為抽出した2,000人

3) 郵送による調査・回収

4) 調査期間は令和3年10月下旬から11月上旬まで（2～3週間程度）を予定。

5) アンケートの返送先は大牟田市企画総務部庁舎整備推進室とし、本市は返送された調査票を受託者へ転送する。

6) アンケートの回収率は、60%程度を想定している。

（参考：令和元年度に実施したアンケート（業務名：大牟田市庁舎整備に関する市民意見等調査業務、の回収率は58.6%（1,171件）。）

7) その他必要な事項については、本市と協議のうえ決定する。

イ 主な業務内容

1) 調査票の作成

調査票のレイアウトを作成する。(※質問項目は本市で設定する。)

2) アンケートの印刷・発送に係る諸作業

(ア) 調査票等の印刷

a. アンケート協力のお願ひ (A4 サイズ：片面 1 枚程度)

b. 調査票 (A4 サイズ：両面 1 枚程度 (予定))

※設問数は、10 問程度を想定

c. 参考資料 (A3 サイズ：両面 2 枚程度 (予定))

※b. については、色用紙を使用し、a. 及び c. と区別すること。

(イ) 返信用封筒の印刷

※返信用封筒は受託者が用意する。

(ウ) 調査票等の封入・封かん、宛名シール張り、発送

※アンケート発送用の封筒及び宛名シールの用意、宛名シールの印刷は本市が行う。

3) はがきによる催促兼礼状の印刷・送付

※催促兼礼状用のはがきは受託者が用意する。

4) アンケートのデータ入力、クロス集計及び分析

- ・令和元年度に実施したアンケート (業務名：大牟田市庁舎整備に関する市民意見等調査業務) と比較を行い、簡易分析を行う。
- ・本市で独自にクロス集計等データ加工を行うことができるよう配慮する。
- ・集計方法等の詳細については、本市との協議により決定する。

5) アンケート結果速報及び調査結果報告書の作成

※調査結果報告書については、分析結果を記載する。

6) その他、市民アンケートの実施に必要な打合せ及び技術的支援

(6) 基本方針 (案) の作成支援

市民説明会や市民アンケートから得られた市民の意見を踏まえ、再度、モデルケースによる事業シミュレーションを実施し、基本方針の素案を作成する。

(7) 事業推進にあたっての課題等の整理

令和 4 年度以降の事業実施にあたっての課題や事業スケジュール等の検討を行う。

(8) 会議の支援等

- ① 本業務の円滑な推進のため、随時、本市との協議を実施する。
- ② モデルケースによる事業シミュレーションの検討内容等に関する庁内会議の資料及び議事録の作成等を行う (庁内会議は 10 回程度を想定)。

(9) その他

本仕様書に定めのない事項については、その都度協議の上決定する。

5. 主なスケジュール

《令和2年度》12月～	委託業務開始
《令和3年度》6月	中間報告
9月	モデルケース案の報告
10月～11月	市民説明会、アンケート実施
2月	基本方針(案)の提示
3月末頃	基本方針の公表

6. 貸与図書類

- ・ 大牟田市役所（本館）耐震診断報告書（平成29年3月）
- ・ その他、本業務の遂行にあたって必要と認める図書類
※以下の資料については、適宜、大牟田市公式ホームページから閲覧すること。
 - ・ 大牟田市庁舎整備手法検討に係るシミュレーション結果報告書
（平成30年2月）
 - ・ 大牟田市庁舎整備に関する基本方針（案）（平成31年2月）
 - ・ 市庁舎の整備に関するアンケート結果報告書（令和2年3月）等

7. 成果品の提出

次に掲げる成果品を提出すること。

- (1) アンケート結果速報（提出期限：令和3年11月下旬（予定））
 - ・ 電子データにて提出すること
- (2) アンケート結果報告書（提出期限：令和4年1月31日（予定））
 - ・ 冊子30部及び電子データにて提出すること。
- (3) 業務成果報告書（提出期限：令和4年3月31日（予定））
 - ・ 冊子30部及び電子データにて提出すること。
- (4) 打合せ記録（提出期限：令和4年3月31日（予定））
 - ・ 冊子1部及び電子データにて提出すること。
- (5) その他本業務に係る電子データ一式（提出期限：令和4年3月31日（予定））
- (6) 上記(1)～(5)の電子データを保存したCD-Rを1枚、令和4年3月31日までに提出すること。

※電子データについては、基本的にMicrosoft Word 2010、Microsoft Excel 2010、Microsoft PowerPoint 2010で開くことができるデータ及びそれらをPDF化したデータを提出することとする。

※上記成果品の提出内容及び提出期限については、本市と協議の上決定する。