

銚子市庁舎等公共施設整備基本構想策定支援業務 仕様書

1 委託業務名

銚子市庁舎等公共施設整備基本構想策定支援業務

2 事業対象施設

- (1) 市役所本庁舎
- (2) 青少年文化会館（文化ホール機能）
- (3) 公正図書館
- (4) 中央地区コミュニティセンター
- (5) 勤労コミュニティセンター

※上記施設のほか、銚子市立病院の再整備の優先順位付け及び概算事業費の算出、老人憩の家（老人憩の家・地域福祉センター、芦崎高齢者いこいセンター）及び東部地区コミュニティセンターの在り方の検討を行う。「銚子市立病院」、「老人憩いの家」及び「東部地区コミュニティセンター」を「その他施設」と称す。

※別紙「検討施設一覧及び配置図」参照

3 背景・目的

対象施設は老朽化の進行、耐震性の不足、津波浸水リスクなどの問題を抱え、再整備が急務となっている。

本業務では、各施設の現状と課題を明確にした上で、整備の優先順位付け、整備方針（改修、新設、集約化・複合化）、整備候補地・施設配置、施設規模、概算事業費、整備スケジュール、事業手法等について調査・検討し、将来を見据えた明確なコンセプトに基づき、銚子市の庁舎等公共施設の整備基本構想を策定することを目的とする。

また、基本構想の策定にあたり、市民等との課題・目標の共有を図るため、アンケート調査、シンポジウム及び市民ワークショップの支援を行うとともに、有識者等による検討会議の運営支援を行う。

4 履行期間

契約締結日の翌日から 15 か月間

5 業務内容

本業務では、次のとおり基本構想の策定に向けた支援を行うこととする。

実施にあたっては、委託者の意図及び目的を十分理解したうえ、経験豊富な技術者を定め、適切な人員を配置して最高技術を発揮するよう努力するとともに、委託者と密接な

連絡をとり、その指示に従うものとする。ただし、業務目的の達成に資すると認められた場合には、受託者の企画提案により変更することがある。

(1) 計画準備

本業務の目的を十分に理解し、合理的かつ効率的に作業を遂行するとともに、質の高い成果を得るための実施方針、実施体制、工程表など業務履行にあたって必要な事項を整理し業務計画書を作成する。

(2) 関連計画等の整理

本基本構想の策定に関して、銚子市の総合計画、公共施設等総合管理計画、都市計画マスタープラン、立地適正化計画、地域公共交通計画などの関連計画を整理するとともに、本基本構想を策定するうえで留意すべき事項などを検討する。

また、事業対象施設及びその他施設に係る国・県の動向を調査するとともに、銚子市の関連計画の整理を行う。

(3) 対象施設等の利用状況の調査

事業対象施設及びその他施設について、委託者が提供する資料情報を基に、施設管理・運営状況から施設利用状況等を調査・把握する。

(4) 現状と課題の整理

事業対象施設及びその他施設について、老朽化、耐震性、災害リスク、利用状況等の観点から、現状と課題を整理する。

(5) 整備の優先順位付け

各施設機能の確保に関する重要度・緊急度、必要性、公共性、市民ニーズ等を整理し、整備の優先順位付けを行う。

(6) 事例調査及び国県等の支援制度の整理

庁舎機能を含む複合施設としての整備事例を調査し、整理する。

また、施設整備に係る国・県等の財源の支援制度や民間資金の活用（寄附金、SPC、低利子融資等）について情報収集を行い、その活用可能性を検討する。

(7) 整備方針の検討

既存建物の大規模改修、移転新設、集約化・複合化のパターン等の検討を行う。

検討にあたっては、経済性、利便性、安全性、施工性など様々な観点から比較検討する。

検討結果を踏まえて、総合的な評価を行い、整備方針を立案する。

(8) 建設候補地・施設配置の検討

立地条件や法規制等の課題、関連計画との整合性等を踏まえ建設候補地を検討し、最適地を抽出する。

また、抽出された最適地における施設配置案を複数作成し、最適な配置を検討する。

整備予定地の必要面積の不足が見込まれる場合は、周辺の民間施設用地の活用を検討する。また、整備予定地に余剰容積や余剰地が生じた場合には、民間活用を図ることとして検討を行う。

(9) 施設整備に係る基本理念及び整備コンセプトの整理

各種分析結果や市民意向調査結果等を踏まえ、施設整備にかかる基本理念や市が目指すべき姿を整備コンセプトとして整理する。

(1 0) 導入機能の検討と整理

基本理念及び整備コンセプトに基づき、求められる導入機能や複合施設の組み合わせについて検討を行う。

(1 1) 施設の規模

検討した導入機能を基に施設のおおよその規模を機能別に検討する。庁舎機能は職員数や人口により検討するとともに、類似事例の調査を行う。その他施設の規模は、(3) の調査結果を基に、複合化により規模の合理化が図られるよう検討し、適正規模の検討・算定を行う。

(1 2) 概算事業費の算定

検討した施設の規模に、類似施設等の 1 平方メートルあたりの単価を乗じるなどの簡易的な手法により概算事業費の算定を行う。

(1 3) 整備スケジュールの整理

委託者が行う財政シミュレーションを考慮しながら、次年度以降の取組を今後の整備スケジュールとして整理する。

(1 4) 事業手法の検討

直接施工方式、DB 方式、P F I 方式等の事業手法を検討する。

検討にあたっては、公民連携及び民間活力の導入を見据え、銚子市 PPP/PFI 手法導入優先的検討指針を考慮する。

(15) 基本構想の取りまとめ

上記(2)～(14)の検討結果を踏まえ、基本構想(案)を作成する。

また、合意形成・意思決定のための下記(16)～(19)の業務の結果を踏まえ、基本構想を取りまとめる。

また、概要版についても併せて作成する。

(16) 市民意向調査

導入機能やその必要性、施設整備に係る基本理念等を把握するため、無作為抽出した市民2,000名を対象としたアンケート調査を行う。回答は郵便(郵送)及び二次元バーコードによるWEB回答を併用するものとし、回収率30%以上を目指すものとする。

委託者及び受託者の役割は以下のとおり。

・対象者の抽出	}	委託者
・宛名ラベル作成、貼付		
・調査票の作成	}	受託者
・調査票の封入、発送、回収		
・回答用WEBクライアントシステムの運用		
・調査票の集計、分析		

(17) シンポジウムの開催支援(1回)

対象施設の現状と課題、再整備の必要性・目標等について市民と認識を共有するため、受託者は次のとおりシンポジウムの運営支援を行う。シンポジウムの企画、資料作成、当日の司会・進行等の運営、当日の意見の取りまとめを行い、結果については報告書を作成する。

寄せられた意見を分析・整理し、基本構想への反映支援を行う。

なお、会場の手配及び講師への報酬は本市で負担する。

(18) 各種会議の運営支援

受託者は次のとおり庁内検討会議及び検討委員会(外部有識者含む)の運営支援を行う。

ア 庁内検討会議(6回程度)

- ・会議資料の作成
- ・会議への出席及び必要な助言
- ・会議後の意見の整理
- ・議事録の作成

イ 検討委員会(6回程度)

- ・会議資料の作成
- ・会議への出席及び必要な助言

- ・会議後の意見の整理
- ・議事録の作成

(19) 市民ワークショップの実施支援（3回程度）

ワークショップの企画、資料作成、当日の司会・進行等の運営、当日の意見の取りまとめを行い、結果については報告書を作成する。

ワークショップにより寄せられた意見を分析・整理し、基本構想の検討に反映させる。

(20) 打合せ協議

業務を円滑に進めるため、業務着手時、成果品納品時のほか、必要に応じ委託者との打合せ協議を実施し、対面による打合せ協議は6回程度とする。電子メールやWEB会議による打合せはこれによらず随時行うものとする。

(21) 成果品

ア	基本構想（A4版カラー 50頁程度 くるみ製本）	50部
イ	基本構想概要版（A3版カラー 1頁）	50部
ウ	その他（報告書、会議録、関連資料、電子データ）	一式

以 上

○ 検討施設一覧

施設名	市役所本庁舎	青少年文化会館 (ホール機能)	公正図書館	中央地区コミュニティ センター	勤労コミュニティ センター	市立病院
所在	銚子市若宮町	銚子市前宿町	銚子市新生町二丁目	銚子市新生町二丁目	銚子市若宮町	銚子市前宿町
建設年度	昭和50年(築50年)	昭和46年(築54年)	昭和58年(築42年)	大正15年(築99年)	昭和57年(築43年)	昭和58年(築42年)
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
延床面積	14,171.71㎡	6,841.85㎡	1,420.07㎡	947.00㎡	416.54㎡	18,484.40㎡
耐震性能	不足している	一部不足している	新耐震基準(S56.6改正)以 降の建築のため調査未実 施	2階増築部(倉庫室)の耐 力壁の性能不足	新耐震基準(S56.6改正)以 降の建築のため調査未実 施	新耐震基準(S56.6改正)以 降の建築のため調査未実 施
用途地域	近隣商業地域	第一種住居地域	近隣商業地域	商業地域	近隣商業地域	第一種住居地域
建ぺい率(容積率)	80%(200%)	60%(200%)	80%(200%)	80%(400%)	80%(200%)	60%(200%)
津波浸水想定区域	車庫棟(全部) 付属棟(一部)	なし	敷地全体	敷地全体	なし	なし
立地適正化計画	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域	都市機能誘導区域
公共施設等 総合管理計画	建替え、移転など総合的に 検討	他施設との複合化を検討	他施設との複合化を検討	現建物の長寿命化対策を 検討	他施設との複合化を検討	病棟の適切な配置による 建物、設備の整備
その他特記事項	・老朽化(空調機器、自家 用電気工作物、上下水道 管) ・災害時の防災拠点の役 割あり ・電算機室(サーバー)機能 あり	・一部都市公園区域 ・市民会館、児童文化セン ター、都市青年の家の複合 文化施設 ・第一中学校(※閉校後) 体育館の利用提案あり	・老朽化(外壁、各種設備)	・銚子中央地区エリアビジョ ンによる交流拠点への転 用可能性あり。現建物の保 存管理		・老朽化(各種設備) ・病床数、病棟編成による 適正規模での整備検討

◎老人憩の家(芦崎高齢者いこいセンター・こも浦荘)、東部地区コミュニティセンターについても要検討

※整備の優先順位付け、
概算事業費の算出実施

対象施設 配置図

銚子大橋



市役所本庁舎
勤労コミュニティセンター

公正図書館
中央地区コミュニティセンター

JR銚子駅

銚子電鉄
観音駅

青少年文化会館

縮尺 1 : 10000

