

仕 様 書

1 委託件名 さいたま市大宮区役所新庁舎整備手法検討調査業務

2 履行場所 さいたま市大宮区大門町3丁目1 他

3 委託期間 契約締結日から平成27年3月31日まで

4 委託目的

大宮区役所新庁舎整備事業について、民間事業者が持つ事業ノウハウや資金を活用する整備運営手法のうち最適なものを選定するため、複数の民活手法の導入可能性について基礎的な情報の収集、諸条件の整理等を行い、事業の組み立て、事業収支、リスク、VFM、法的条件等事業の骨格となる事項について、調査・検討を行う。

5 委託内容

現在、本市において検討している「さいたま市大宮区役所新庁舎基本計画」（以下、「基本計画」という。）を踏まえ、民間活力の導入による公共施設整備を図ることに関し、以下の事項等について調査、分析、検討、資料作成等を実施し、社会的経済状況を勘案した最も現実的かつ効果的な提案等を行い、報告書にとりまとめる。

なお、平成26年11月末までに中間報告を行うこと。

(1) 基本的条件の整理

本業務実施に際し、検討の前提となる諸条件の整理を行い、調査に関する基本的条件を設定し、概略の事業計画（導入機能、施設規模、施設計画等）の作成を行う。

また、民活手法等で整備する場合に想定される、法制度上の課題や支援措置等についても整理を行う。

(2) 事業手法の検討

民間活力を活用した整備運営手法の比較検討を行う。

(3) 事業スキームの検討

事業手法の検討結果に基づき、本事業に導入が可能と考えられる民活手法について、業務範囲、事業期間、事業方式等の事業スキームの検討を行う。

(4) リスク分担の検討

民活手法を活用する場合の一般的なリスクに加え、本事業に想定されるリスクを抽出・分析し、リスク分担の検討を行う。

(5) 市場調査

上記の検討結果を踏まえ、民活手法を活用する場合の民間事業者の参画意向、事業スキーム等についての意向を把握する。

(6) VFM の検討

従来型方式と民活手法の場合における公的財政負担の見込額を算出・比較し、VFM を算定・検討する。

(7) 総合評価

定量的な効果（VFM 等）と定性的な効果（メリット・デメリット等）を整理し、本事業に対する民活手法の導入可能性を評価するとともに、事業化に向けての課題を整理する。

(8) その他

基本計画（概要版含む）について、本業務の内容に応じて、委託者から指示した部分を修正する。また、必要に応じて以下の項目について検討・整理する。

- ①民活手法を導入した類似施設の事例収集及び本事業との比較
- ②事業スケジュールの作成
- ③アドバイザー業務の内容整理及び費用算出
- ④議会等説明用資料の作成

6 大宮区役所新庁舎の計画地について

(1) 計画条件

①計画敷地

場所：さいたま市大宮区吉敷町1丁目 124 番地 1

面積：7,728.61 m²（さいたま都市計画道路氷川緑道西通線の拡幅部分を除く）

②用途地域等

商業地域（建ぺい率 80%、容積率 400%）

一部 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）

準防火地域

風致地区（氷川参道の中心より 17.5m）

7 大宮区役所新庁舎への導入予定機能（追加機能が導入される可能性あり）

大宮区役所新庁舎の導入予定機能及び概略延べ面積は以下のとおりとする。

導入予定機能	概略延べ面積
大宮区役所等	約 11,000 m ²
大宮図書館	約 2,500 m ²
区民交流スペース	約 2,000 m ²
駐車場・駐輪場	約 4,500 m ²
合計	約 20,000 m ²

8 報告書の作成

本業務の報告書として、以下を作成する。

- ①報告書 製本5部（A4 版）
- ②基本計画 製本5部（A4 版）
- ③報告書のデータを保存した電子データ（オリジナル及びPDFファイル等） 1 セット
- ④その他委託者から指示のあったもの

9 注意事項

(1) 技術者の配置

業務にあたって、業務推進責任者を配置し業務にあたること。

業務推進責任者は、都道府県及び市・区町村の同等規模以上の施設整備手法検討調査業務経験を有する者とする。

(2) 業務内容に対する疑義

受託者は業務内容に関して疑義が生じた場合、速やかに委託者と協議すること。

(3) 秘密の保持

受託者は、本業務の履行に関して知り得た事項及び関係資料等を、当該業務に携る者以外に漏らしてはならない。

10 業務の処理

(1) 業務遂行に先立ち、業務実施の工程表を作成し、委託者の承認を得ること。

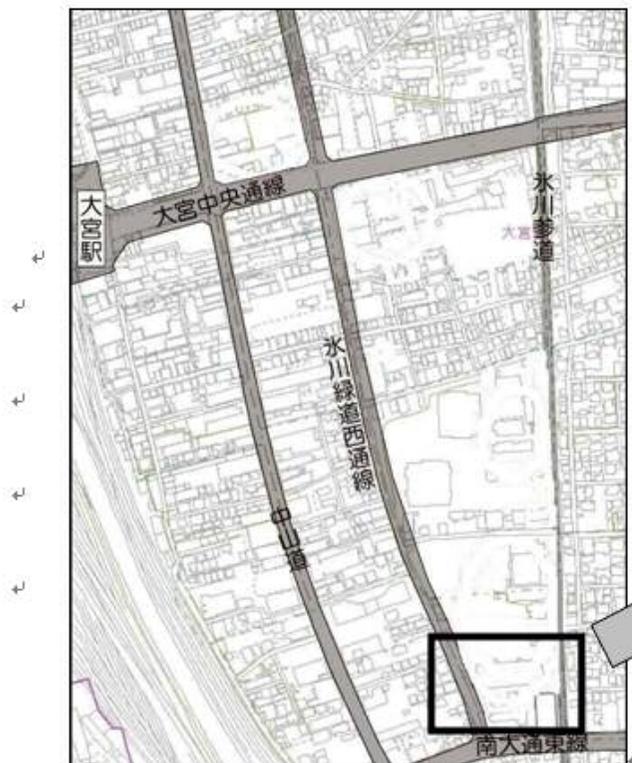
(2) 受託者は、業務の詳細について委託者と連絡を取り、かつ、十分に打合せを行い業務の目的を達成すること。

(3) 受託者は、業務の進捗状況に応じて委託者に適時報告を行うこと。

(4) 成果品は全て委託者の所有とし、委託者の承認を得ずして他に公表、貸与、使用等をしてはならない。

(5) 本業務の実施により他に損害を与えた場合は、全て受託者の責任において処理するものとする。

【対象地位置図】



- 計画敷地
場所：さいたま市大宮区吉敷1丁目 124 番地 1
面積：7,728.61 m²