

## 白浜町新庁舎等整備基本計画策定支援委託業務仕様書

### 1. 業務名

令和8年度 総第22号 白浜町新庁舎等整備基本計画策定支援委託業務

### 2. 目的

昭和36年に建設された現白浜町役場本庁舎は、建設から60年以上が経過し、老朽化・耐震性不足・バリアフリー未対応・執務スペースの狭隘など多くの課題を抱えている。また、日置川事務所及び富田事務所は災害時の浸水想定区域内に立地しており、防災上の観点から対策が急務となっている。

本業務では、本庁舎、日置川事務所及び富田事務所の再整備（高台移転・規模縮小を含む）について、公共施設等との複合化・集約化の可能性を含めた基本方針を検討し、次年度以降の事業スケジュールを整理した基本計画を取りまとめるものとする。

### 3. 履行期間

契約締結日から令和9年3月31日とする。ただし、業務の遂行状況に応じ、発注者及び受注者が協議のうえ、必要があると認めるときは、履行期間を変更することができる。

### 4. 検討対象

本庁舎、日置川事務所、富田事務所

### 5. 業務内容

#### (1)計画準備

本業務実施にあたり、業務の目的・趣旨を十分に理解した上で、業務計画書を作成するとともに、業務に必要な資料及びデータの収集を行い、円滑な業務遂行に資する計画を立案する。

#### (2)現状と課題の整理

現状と課題の整理として以下を行う。

##### ①上位関連計画及び関連法令等の収集・整理

関連する上位関連計画及び関連法令等を収集し、整理を行う。

##### ②現状等の把握・整理と課題の整理

検討対象施設毎に現状把握として以下の観点に関する情報を収集・整理の上、現状の課題等を整理する。

(ア)対象施設の現状把握、現地踏査

- (イ)対象施設の各種図面、増改築履歴、各種診断等結果
- (ウ)想定ハザード等の整理
- (エ)利用状況、来庁者動線、執務環境の実態把握
- (オ)現業務量、利用実態、職員数、必要機能等の整理

### ③先進事例等の収集・整理

本事業の検討に参考となる先行事例について収集・整理を行い、本事業に参考となる観点等を抽出・整理を行う。

## (3)関係者ヒアリング

再整備基本方針立案にあたって、庁内外の関係者にヒアリングを行う。

- ・職員へのヒアリング(庁舎利用実態・要望把握)
- ・住民アンケートの実施支援(対象:町民から無作為抽出)  
※実施方法、対象規模、回収方法、集計方法等については、住民意向を適切に把握できる効果的な手法を提案すること。
- ・関係団体へのヒアリング

## (4)整備基本方針の検討

(2)、(3)の検討を踏まえ、本事業としての基本的な考え方(理念)及び全体及び各施設の基本方針を検討する。

- (ア)事業全体に対する基本的な考え方(理念)  
※新庁舎(本庁)再整備との複合化・集約化、各事務所の移転及び地区関連施設等の複合化等
- (イ)各施設の整備方針(コンセプト)  
※新庁舎(本庁)、各事務所に対する整備方針

## (5)新庁舎(本庁)に対する再整備検討

検討にあたっては、以下の項目に対する検討を実施する。

- (ア)事業条件等の整理
- (イ)施設規模及び導入機能等の整理
- (ウ)施設配置及び動線等の検討
- (エ)構造及び設備の方向性の検討
- (オ)概算事業費の算出

### ア.導入機能の整理・検討

- ①窓口・町民サービス機能(ワンストップサービス、マイナンバー対応等)

- ②執務・事務機能(フリーアドレス、ペーパーレス、テレワーク対応等)
- ③議会機能(議場、委員会室等)
- ④防災拠点機能(災害対策本部、備蓄倉庫、非常用電源等)
- ⑤福利厚生・利便機能(職員食堂、更衣室等)
- ⑥町民交流・多目的機能(ロビー、交流スペース等)
- ⑦DX・ICT機能(電子申請、オンライン対応環境等)
- ⑧ユニバーサルデザイン(バリアフリー、多目的トイレ等)
- ⑨環境・省エネ設備(太陽光発電、ZEB対応等)
- ⑩駐車場・駐輪場機能

#### イ.庁舎規模の算定

- ・現在及び将来の職員数・来庁者数の把握
- ・人口推計・行政需要の変化を踏まえた適正規模の算定(複数案)
- ・DX進展・ペーパーレス等による規模変動の検討

#### ウ.構造・設備方針の検討

- ・構造形式の比較検討(免震・制震・耐震等)
- ・環境設備(ZEB、再生可能エネルギー)の導入方針

#### エ.現敷地での建替えにあたる配置計画の検討

- ・配置・ゾーニング・動線計画・外構・駐車場計画を複数案作成

#### オ.整備パターンごとの概算事業費算出

- ・建設工事費、設計・監理費、外構・解体工事費、移転・備品費、仮設対応費等の算出
- ・ライフサイクルコスト(LCC)の試算

### (6)日置川事務所・富田事務所に対する再整備検討

検討にあたっては、以下の項目に対する検討を実施する。

- (ア)事業条件等の整理
- (イ)施設規模及び導入機能等の整理
- (ウ)高台移転候補地の比較検討
- (エ)有力候補地に対する施設配置及び動線等の検討
- (オ)構造及び設備の方向性の検討
- (カ)概算事業費の算出

ア.高台移転候補地の選定・比較検討

- ・浸水区域外の移転適地の抽出(町有地・未利用地等を含む)
- ・交通アクセス、住民利便性、地盤・地形条件、法規制等による比較評価

イ.移転後の施設規模・機能の検討

- ・業務縮小・効率化を踏まえた適正規模の設定
- ・複合化・集約化施設との機能分担の整理

ウ.移転パターンごとのモデルプランの作成

- ・候補地・規模・複合化有無ごとのモデルプラン(ゾーニング・配置計画図)の作成

エ.整備パターンごとの概算事業費算出

- ・建設工事費、設計・監理費、外構・解体工事費、移転・備品費、仮設対応費等の算出
- ・ライフサイクルコスト(LCC)の試算

(7)事業スキームの検討

事業スキームの検討として、以下の項目について検討を実施する。

- (ア)各事業の内容及び範囲等の整理(官民分担)
- (イ)事業手法
- (ウ)事業期間
- (エ)適用可能な財源の整理

ア.各事業手法の整理・比較

- ①従来型(設計・施工分離方式)
- ②DB方式(設計・施工一括方式)
- ③DBO方式(設計・施工・維持管理一括方式)
- ④PFI方式(BTO・BOT・BOO等)
- ⑤その他のPPP方式(リース・賃借方式等)

イ.各手法の比較評価

各手法のメリット・デメリット、VFM(簡易算定)、リスク分担、スケジュールへの影響を比較

(8)サウンディング調査の実施

民間事業者等を対象にサウンディング調査を実施する。調査にあたっては以下の項目について検討を実施する。

- ・調査計画の立案
- ・調査の実施及びとりまとめ

※事業スキームへのフィードバックを行い、各事業の方向性を再度整理する。

#### ア.民間事業者へのサウンディング調査の実施

- ・対象施設の諸条件(用途、規模、立地等)を整理したうえで、ディベロッパー、ゼネコン、リース会社等の関連事業者に対してヒアリング(サウンディング)を実施
- ・民間参画の可能性・条件・関心度等を把握し、事業手法選定に反映

#### イ.最適な事業手法の提案

- ・上記の検討結果を踏まえ、本町に最適な事業手法を提案。

### (9)事業スケジュールの検討

(5)～(8)の検討結果を踏まえ、事業全体及び各施設に対する、今後の事業スケジュールを整理する。

#### ア.本庁舎建替え・各事務所高台移転の全体事業スケジュールの作成

- ・基本計画→基本設計→実施設計→建設工事→移転・供用開始の手順・時期の明示

### (10)「白浜町新庁舎等整備基本計画」の策定

(2)～(9)までの検討結果を「白浜町新庁舎等整備基本計画」として取りまとめる。

### (11)各種委員会等の運営支援

「白浜町新庁舎等整備基本計画」をとりまとめるにあたって、庁内委員会の運営支援を行う。支援にあたっては以下の項目を実施する。なお、委員会等の開催回数及び運営方法については、計画策定に必要な協議・合意形成を図ることができる内容とすること。

- (ア)資料作成(意見対応等の整理を含む)
- (イ)会議録の作成

### (12)パブリックコメント実施支援

とりまとめた「白浜町新庁舎等整備基本計画(案)」に対し、パブリックコメントを実施するため、その支援を行う。

- (ア)「白浜町新庁舎等整備基本計画(案)」のとりまとめ
- (イ)意見の整理、反映

- ア.パブリックコメント用基本計画(案)の作成支援
- イ.住民意見の集約・分析・公表資料の作成支援
- ウ.意見を踏まえた基本計画への反映支援

#### (13)報告書とりまとめ

(1)～(12)の内容を報告書としてとりまとめる。

#### (14)打合せ

打合せは月 1 回実施する。検討の進捗や庁内状況等に応じ WEB を含み随時実施する。  
なお、軽微な増加は設計変更対象とはしない。

### 6. 成果品

受注者は、次に掲げる成果品を提出するものとする。

- ・ 報告書一式 : 2 部
- ・ 報告書概要版 : 2 部
- ・ 「白浜町新庁舎等整備基本計画」本編 : 10 部
- ・ 「白浜町新庁舎等整備基本計画」概要版 : 10 部
- ・ 電子データ (Word、Excel、PDF データ等) : 1 式