

大島町役場・大島町開発総合センター
施設整備基本計画策定等業務委託仕様書(案)

※本仕様書は、受注予定者からの提案内容等をもとに、協議により詳細を決定します。

令和7年4月
大島町役場総務課管財係

1 件名

大島町役場・大島町開発総合センター施設整備基本計画策定等業務委託

2 趣旨

本仕様書は、大島町が発注する「大島町役場・大島町開発総合センター施設整備基本計画策定等業務委託」の内容及び契約の相手方（以下「受注者」という。）が業務を実施するにあたって必要な事項を定めるものである。受注者は本仕様書（案）に定める事項について、内容を十分に理解した上で確実に業務を実施しなければならない。

3 目的

開館以来40年以上が経過した大島町役場・大島町開発総合センター（以下、「本庁舎」という。）が抱える施設及び設備の老朽化対策に併せ、脱炭素化と管理コスト削減の推進、本庁舎の最適化・機能の整備等を図るため施設整備までの基本計画を策定する。

4 実施場所

大島町元町1丁目1番14号 大島町役場・大島町開発総合センター

5 履行期限

令和 年 月 日（契約確定の日）から令和8年3月31日

6 施設概要

本庁舎の施設概要は、以下のとおりである。

竣工	昭和58年（1983年）12月12日
敷地面積	2,817.86㎡
建築面積	1,695.45㎡
延床面積	5,734.94㎡（内訳：役場 3,538.86㎡、センター 2,196.08㎡）
高さ	19.6m（最高部 39.6m）
構造	鉄筋コンクリート造（一部鉄骨造）、地下2階地上3階

7 業務内容

業務内容の詳細については、受託候補者の企画提案を基に、大島町との協議により仕様書を変更する。

(1) 工事手法の比較及び工事手法の検討・提案業務

大島町では、本施設の目標耐用年数を70年に設定し、長寿命化を図るための工事サイクルの考え方を踏まえ、本施設の整備手法は「大規模改修」を想定しているが、二重投資を避けるといった視点を踏まえ、同規模での「建て替え」等で比較検討を行う。また、本庁舎の工事に係る財源確保が困難なことから必要な部位の改修のみとし、今後、適切に維持管理を行えることを条件とする。

そのため、以下の条件において概算工事費用や工期等の定量的な比較のほか、定性的な比較等を行い、受注者の提案を踏まえ、大島町との協議により決定する。

比較検討する工事手法
・ 大規模改修工事
・ 現地建て替え工事
・ 移転建て替え工事

(2) 工事実施に向けた課題の抽出・整理、工事内容等の検討業務

① 老朽化対策に関する事項についての検討

施設現況調査の結果を踏まえ、すでに老朽・不具合が表面化している部位の事後保全はもちろん、ライフサイクルコストを削減しながら長寿命化を図るために必要な予防保全の視点も踏まえて、本工事における適切な改修部位や改修方法を検討するとともに、改修実施に伴う課題等を整理すること。

② 脱炭素化とコスト削減の推進

2050年のカーボンニュートラルに貢献を図るとともに、経済情勢を受けて化石燃料が高騰し、ランニングコストが高額になっていることから本庁舎のZEB化やコスト削減を図るためZEBプランナーによる調査や提案を行うこと。

なお、調査結果書や提案書は、補助金等の申請にも活用できる形で提出すること。

③ 上記①②の検討を踏まえ、整合性を図りながら、以下の項目について総合的に検討・整理する。

なお、以下の項目は委託業務開始前における想定であり、実際に検討、整理する項目は、業務の状況に応じて受注者の提案を踏まえ、大島町との協議により決定する。

また、(1)の検討を踏まえた「建て替え」について検討・整理を行う場合がある。

(7) 本工事における工事内容
(イ) 改修工事費用の算出
(ウ) 後述(3)の仮設計画の検討を踏まえた工事工程案の検討
(エ) 本工事(設計含む)に活用可能な国・東京都等の補助制度の調査検討及び補助額の試算
(オ) 改修設計業務に向けての条件整理 等

(3) 仮設計画の検討

① 仮設条件に関する比較検討

仮設利用にあたっての法的課題の有無、工事中の利用者の安全性、騒音・振動等による利用者への影響、市民の利便性及び業務の効率性への影響、工事の効率性、工事工程・工事費用への影響、仮設整備・移転費用等の視点から、受注者がこれまで他自治体の庁舎改修等で培った経験・知見等も踏まえ、以下の条件において比較検討を行い、メリット・デメリットを整理し、最適な仮設条件を提案すること。

・ 比較検討する仮設条件
(7) 庁舎機能のすべてを1ヵ所の仮設庁舎に移転して改修工事をする場合
(4) 庁舎機能のすべてを各所の仮設庁舎に分散して改修工事をする場合
(9) 仮設庁舎を設けず、庁舎内で業務を継続しながら改修工事をする場合
(E) 一部機能を仮設庁舎、残りは庁舎内で業務を継続しながら改修工事をする場合 (一部機能の仮設庁舎は1ヵ所及び分散も含めて検討すること)

② 仮設計画についての詳細検討

①の業務により、大島町と協議により選定した条件について、仮設庁舎の必要規模、設置場所、仮設利用期間、庁舎内に居ながら随時ローテーションして工事を実施する場合は、大島町と協議のうえ検討すること。

なお、仮設計画にあたり特定行政庁との協議が必要な事項が生じた場合には、課題や対策を整理のうえ大島町の側に立ち、協議を実施すること。

(4) 基本計画（案）策定業務

上記（1）から（3）までの検討を踏まえ、本工事で実施する整備の考え方や内容及び実施に向けたロードマップを示す「基本計画（案）」を取りまとめる。

「基本計画（案）」の策定にあたっては、指定期日までに（素案）を提出し、大島町の議論を踏まえて必要な修正を行ったうえで（案）として取りまとめること。

(5) 住民説明会等の対応業務

計画内容について議会報告及び住民説明会を行う予定であり、その際の配布資料として概要版を作成すること。

内容については、本業務中に大島町と協議を行い完成させること。また、完成前に大島町の確認を受けること。

(6) その他付随業務

① 打合せの実施及び打合せ記録簿の作成について

本業務に関して、大島町は受注者に対してオンラインまたは面会での打合せを求ることができる（打合せは月1回程度）。打合せ終了後、受注者は打合せの議事要旨をまとめた「打合せ記録簿」（任意様式）を作成し、原則として打合せの翌日から起算して10日以内に大島町へデータにて提出し、大島町の確認を受けること。

また、大島町から打合せ記録簿の修正の依頼があった場合には、修正依頼日から5日以内に修正したデータを提出すること。

8 提出書類

本業務における成果品以外の提出書類は以下のとおりとする。

(1) 業務開始時

受注者は、本業務の実施にあたり次の書類を作成し、速やかに大島町に提出すること。

- ① 業務実施計画書
- ② 予定工程表

(2) 業務完了時

- ① 業務完了届
- ② 完了実績工程表（予定工程表と比較できるようにしておく）

9 成果品

(1) 成果品

契約期間内に次の成果物を納品すること。

- ①基本計画（案）
- ②概要資料（説明会用）
- ③その他本業務の実施にあたり作成した資料一式

※注意事項

- ・ ①②については、素案を令和8年2月28日までに提出すること。
- ・ 成果品の提出物は電子データにて提出することとし、PDF形式のほか大島町が加工可能なデータ形式でも提出すること。
- ・ 契約期間中においては、成果品提出後でも大島町から修正の依頼があった場合には応じること。
- ・ 打合せ記録簿は、打合せの都度大島町に提出し、大島町の確認を受けること。
また、成果品としては、大島町の確認を受けた全ての打合せ記録簿を納品すること。

(2) 納品場所

大島町役場総務課管財係

10 その他

- (1) 受注者は、本仕様書に記載のない内容であっても、大島町との協議により、本業務の目的を達成するために必要と認められる業務を行うこと。また、受注者が企画提案した内容については、本業務の業務内容として遂行すること。
- (2) 受注者は、本業務完了後であっても、受注者に起因する不良な箇所が発見された場合は、速やかに大島町の必要と認める修正、その他必要な作業を、受注者の責任において実施すること。
- (3) 本業務における成果品の権利については、委託料の支払いが完了した時をもって全て大島町に帰属するものとし、大島町の承認を受けずに複製、他に公表及び貸与してはならない。なお、契約期間中において公表する必要がある成果品の権利については、必要に応じて大島町と受注者が協議の上、大島町に帰属させるものとする。
- (4) 受注者は本業務を円滑に実施できる十分な知見、専門知識、他自治体における実績、必要な資格等を有する担当者を配置し、業務に従事させることとする。
- (5) 受注者は業務上知り得た秘密を第三者に漏らしてはならない。契約の解除及び期間満了後においても同様とする。
- (6) 本仕様書の解釈に疑義が生じた場合は、大島町と受注者が協議してこれを定めるものとする。