

仕 様 書

(適用範囲)

第 1 条 本仕様書は、発注者が受託者へ委託する旧都城市民会館跡地活用複合施設整備基本計画策定業務委託（以下「本業務」という。）に適用する。

(目的)

第 2 条 本業務は、更新時期を迎える本庁舎周辺施設について、旧都城市民会館跡地を活用した集約整備（複合施設）を実施するにあたり、関連施設の基本的事項及び現状課題、導入機能、配置計画、事業手法、概算事業費等を検討し、円滑に設計業務へ移行するための整理・検討・準備を行うことを目的とする。

(履行期間)

第 3 条 本業務の契約期間は、契約締結の日から令和 9 年 2 月 26 日までとする。

(準拠する法令、規則等)

第 4 条 本業務の受託者は、本業務を実施するに当たり業務委託契約書及び本仕様書を遵守するほか、次に掲げる関係法令、施行規則等に準拠するものとする。

- (1) 都市計画法
- (2) 建築基準法
- (3) 都城市公共施設マネジメント基本方針
- (4) 都城市公共施設等総合管理計画
- (5) その他関係法令・条例・規則 等

(配置技術者)

第 5 条 受託者は、管理技術者及び担当技術者（以下「配置技術者」という。）を以って、秩序正しい業務を実施するために、本業務の特質に対応した専門的知識と経験を有する技術者を配置するものとする。

2 管理技術者は、技術士法に基づく技術士（建設部門：都市及び地方計画）又は技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画）又は、RCCM（都市及び地方計画）のいずれかの資格を有する者、又は建設コンサルタント登録規程第 3 条第 1 号ロの規定により都市及び地方計画部門の技術管理者として認定された者であり、かつ本件と同種又は類似の業務実績を有する者とする。

3 照査技術者は、技術士法に基づく技術士（建設部門：都市及び地方計画）又は技術士（総合技術管理部門：都市及び地方計画）又は、RCCM（都市及び地方計画）のいずれかの資格を有する者、又は建設コンサルタント登録規程第 3 条第 1 号ロの規定により都市及び地方計画部門の技術管理者として認定された者とする。

4 担当技術者は、本件と同種又は類似の業務実績を有する者とする。また、建築士法（昭

和 25 年法律第 202 号) 第 2 条第 2 項に規定する一級建築士が、担当技術者として 1 名以上配置されていることが望ましい。

(業務計画)

第 6 条 受託者は、本業務を実施するに当たり、次に掲げる書類を、契約締結後速やかに発注者に提出し、当該書類の内容について発注者の承認を得るものとする。

- (1) 委託業務着手届
- (2) 業務実施計画書 (実施方針・実施フロー・実施手順)
- (3) 業務工程表
- (4) 管理技術者等選任通知書
- (5) 前各号に掲げるもののほか、発注者が必要とする書類

(工程管理)

第 7 条 受託者は、作業工程に変更が生じる場合は、速やかに業務実施変更計画書を提出し、発注者と協議し、承認を得るものとする。

(資料の貸与及び保管)

第 8 条 発注者は、本業務を実施する上で必要な資料を受託者に貸与するものとする。ただし、貸与により難しいものについては、発注者の指定する場所における複写又は閲覧等適宜の方法により対応するものとする。

- 2 受託者は、必要な資料を借用する場合は、種類、数量及び借用期間等を明確にした上で、必ず借用書を発注者に提出するとともに、資料等の汚損、滅失及び盗難等の事故がないように取扱い、使用後は速やかに発注者に返却するものとする。

(打合せ及び報告)

第 9 条 受託者は、本業務における主要な打合せに当たっては、管理技術者及び関係技術者を出席させるものとする。また、各工程において必要な場合は、発注者の求めに応じ、発注者と緊密に協議を行うものとし、課題を随時取りまとめ、発注者の承認を得て本業務に反映させるものとする。

- 2 前項の協議内容について、受託者は、打合せ記録簿をその都度作成し、発注者と受託者間で確認の上、それぞれ 1 部ずつ保有するものとする。
- 3 本業務の実施に当たり、受託者は、作業月報を作成し、進捗状況を随時発注者に報告するものとする。

(折衝)

第 10 条 受託者は、本業務の実施に当たり、関係者又は関係官公庁との折衝を要する場合は、基本的に、発注者にて対応することとする。

ただし、業務の進捗等に応じ、必要と認めるときは、発注者と受託者が協議の上、対応することとする。

(成果品の帰属)

第 11 条 本業務の成果品は、全て発注者に帰属するものとし、受託者は、発注者に承認を受けずに他者に公表、貸与又は使用してはならないものとする。

(業務概要)

第 12 条 受託者は次に掲げる業務を行うものとする。また、業務に当たっては、発注者と十分に打合せを行いながら実施するものとする。

(1) 条件等整理 (計画地及び集約検討施設諸元等整理)

複合施設の計画予定地及び関係施設の各種諸元及び利用状況等を把握・整理する。

なお、必要に応じて、受託者による現地調査、施設管理者へのヒアリング等を実施すること。また、現時点で想定している計画地及び最低限の関係 (検討対象) 施設の概要は以下のとおりである。なお、整理 (検討) すべき施設は、次項以降の検討の進捗に応じて、適宜、加除することがある。(下記既存施設が有する機能以外の新たな要素を含めることがある。)

(計画地概要)

地積	約 4,800 m ² (隣接地を含めると、約 1 万 m ²)
現況	更地 (既存建物なし)
用途等	近隣商業地域、容積率/建蔽率 300/80

(集約検討施設)

区分	用途等	延床面積	備考
A	社会教育施設 (集会等)	1,785 m ²	
B	社会教育施設 (集会等)	1,230 m ²	
C	社会福祉施設 (集会・事務所等)	2,005 m ²	
D	社会福祉施設 (集会・事務所等)	2,167 m ²	

(2) 整備方針 (施設コンセプト) の検討

前項の整理を踏まえ、複合施設の対象、想定される機能、諸室規模等を複数案整理したうえで、整備に係る基本コンセプトを整理すること。

(3) 導入機能の整理

前項のコンセプトを踏まえ、複合施設に導入する具体的な機能等を整理する。

また、公共施設以外の付加機能の導入についても、検討することとする。

また、必要機能及び規模等に応じた駐車場の必要台数を推定し、その確保方法 (平面、立体等) を整理すること。

(4) 施設配置計画

施設規模等に鑑みた敷地の土地利用計画、建築物等の配置計画を複数案作成する。

なお、既存施設の集約後における本庁舎周辺の配置計画を含めるものとする。

(5) 建築計画

前項までの検討を踏まえ、今後の基本設計等に必要となる各種与条件（配置、景観、外構、構造、設備、ユニバーサルデザイン等）を整理する。

(6) 整備手法検討

導入する機能、施設の概要等を踏まえ、民間活力の活用可能性（PFI事業の可能性の整理・簡易検討、事業者ヒアリング等）を含めた事業手法を検討すること。

(7) 付帯整備事業等の検討

複合施設の整備に付帯する関連事業（周辺道路、サイン等）について検討し、必要性及びその大要について整理すること。

(8) 事業スケジュール及び概算事業費算定

前項までの検討に応じて、概算工期（工程）及び事業費を算定すること。また、概算事業費の算定は、既存資料、実績、公表資料等によって構わないが、工種（建築、外構等）毎に算定するとともに、測量設計等の各種調査費を含めるものとする。

なお、公共施設以外の付加機能を計画する場合は、応じた事業費を含むものとする。

(9) イメージパースの作成

前項までの整理、検討を踏まえイメージパースを作成する。作成するパースは、外観・内観の計10画角以上とする。

(10) 会議資料等作成支援

本業務の検討及び進捗に応じて実施する庁内会議、住民説明会等における会議資料を作成すること。なお、作成する会議等の回数は、3回を標準とし、その時期等は発注者の指示による。

(12) 打合せ協議

本業務における対面での打ち合わせ協議は、業務着手時、中間5回及び完了前の7回を標準とする。ただし、業務の進捗状況等に鑑みて、発注者が求める場合は、対応すること。なお、基本的に、業務に関連する会議等への出席は任意とする。

(成果品)

第13条 本業務の成果品は、次に掲げるものとする。なお、記載内容、書式等は、発注者と受託者が協議の上定めるものとする。（計画書等としての取りまとめは不要）

- | | |
|--------------------------|-----|
| (1) 基本計画書（簡易製本） | 50部 |
| (2) 業務報告書 | 2部 |
| (2) 上記の電子データ（CD-R等の電子媒体） | 2部 |

(その他)

第14条 本仕様書に定めのない事項並びに仕様書に疑義が生じた場合は、別途協議するものとする。また、次に掲げる事項を遵守すること。

- (1) 受託者は、業務上知り得た個人情報等の秘密を他人に漏らしてはならない。これは、業務終了後も同様とする。
- (2) 本業務を実施するに当たり、本仕様書に明記されていない事項であっても、当該業務の性質に鑑みて、当然と認められる事項については、契約金額の範囲内で、適宜対応するものとする。
- (3) 業務完了後、受託者の責任に帰すべき理由による成果物の不良箇所が発見された場合は、受託者は速やかに市が必要と認める訂正、補正、その他必要な措置を行うものとし、これに対する経費は受託者の負担とする。
- (4) 受託者は、業務を一括して第三者に委託し又は請け負わせることができない。ただし、業務を効率的に行う上で必要と思われる業務については、市と協議の上、業務の一部を委託することができる。