

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
1	<p>今回実施される業務について、具体的な業務内容、予算など確認するための、「業務仕様書」を、メールにてお送りいただけますでしょうか。</p>	<p>本事業は、新庁舎の整備を進めるにあたり、新庁舎および庁舎敷地の有効活用に向けて、広く民間事業者から活用方策に係る提案を募集するものです。 応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とし、本提案募集において報酬は発生しません。(募集要項9-iiを参照ください) 従って、本提案募集について本市では予算措置を行っておりません。 また、業務仕様書はございませんので、募集要項に基づき、応募される場合はエントリーシート等、必要書類を持参または書留郵便によりご提出ください。 なお、本市では平成28年度中に「大東市新庁舎整備基本計画」の策定を予定しております。この業務については、平成28年6月定例会で審議中であり、議決後に公募型プロポーザルにより契約業者を募集する予定です。その際には別途、業務仕様書を公表いたします。</p>
2	<p>提案書について、加工可能なファイル形式(ワード、エクセル)でメールにてお送りいただけますでしょうか。</p>	<p>企画提案書は任意様式(原則A4サイズ)とします。(募集要項6-ivをご参照ください)</p>
3	<p>審査基準の配点につき、公表可能であればご教示ください。</p>	<p>本市が、まちづくりとの整合性、施設の機能性、事業の有効性、市としての有益性等を総合的に審査しますが、提案募集の時点では、市の採点基準に捉われることなく、民間事業者からの独創的な提案を募集するため、審査基準の配点は非公表としております。</p>

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
4	官民連携による大東市新市庁舎提案応募にあたり、新市庁舎整備特別委員会で協議された「3候補地の概算工事費」を教えてください。	<p>新庁舎概算工事費は下記のとおりです。 現在地および隣地：約75億円 サンメイツ：約88億円 消防跡地および周辺地：約90億円 なお、上記費用には「移転・解体撤去・その他費用」および「土地取得・売却等費用」は含んでおりません。</p>
5	消防署跡地および周辺地の約90億円と算出された根拠(建築費等費用並びにその他)を教えてください。	<p>消防跡地および周辺地における概算工事費約90億円の内訳は以下のとおりです。 ・庁舎部分工事費 $400\text{千円}/\text{m}^2 \times 18,000\text{m}^2 = 7,200,000\text{千円}$ (①) ・駐車場フロア工事費 (新庁舎建物内駐車場フロア) $180\text{千円}/\text{m}^2 \times 10,000\text{m}^2 = 1,800,000\text{千円}$ (②) ・外構工事費(駐車場・緑化等) $35\text{千円}/\text{m}^2 \times 1,000\text{m}^2 = 35,000\text{千円}$ (③)</p> <p>《合計》①+②+③ = 9,035,000千円</p> <p>なお、上記費用には「移転・解体撤去・その他費用」および「土地取得・売却等費用」は含んでおりません。</p>
6	「移転・解体撤去・その他費用」及び「土地取得・売却費用」も出来れば、お聞かせください。	<p>移転・解体撤去・その他費用及び土地取得・売却費用は以下のとおりです。 【移転・解体撤去・その他費用】 ・本移転(各庁舎→新庁舎) $30\text{千円}/\text{人} \times 587\text{人} = 17,610\text{千円}$ (①) ・本庁舎撤去 $30\text{千円}/\text{m}^2 \times 9,130\text{m}^2 = 273,900\text{千円}$ (②) ・その他既存建物撤去費(立体駐車場) $12\text{千円}/\text{m}^2 \times 6,500\text{m}^2 = 78,000\text{千円}$ (③)</p> <p>《合計》①+②+③ = 369,510千円</p> <p>【土地取得・売却費用】(※参考 / 価格は平成27年度路線価情報に基づき設定) ・土地の取得による支出 $230\text{千円}/\text{m}^2 \times 2,600\text{m}^2 = 598,000\text{千円}$ (④) ・土地の売却等による収入 $128\text{千円}/\text{m}^2 \times 8,970\text{m}^2 = 1,148,160\text{千円}$ (⑤) ・土地の売却等による収入 $128\text{千円}/\text{m}^2 \times 3,195\text{m}^2 = 408,960\text{千円}$ (⑥) (現保健医療福祉センター跡地)</p>

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
7	企画提案書の枚数の制限はございますか？ 最高でもA4用紙100枚を超えない等	提案書の様式・分量については特に制限を設けておりません。
8	企画提案書入力文字のフォント数の最低値はありますか？	提案書の様式・分量については特に制限を設けておりません。
9	「大東市新庁舎整備検討支援業務報告書」の配布時期をご教示ください。 エントリー後即日交付又は、エントリー期限日(7/22)以降交付	エントリーシートを持参いただきましたら、その場で交付し、郵送であれば到達次第、郵送させていただきます。
10	「大東市新庁舎整備検討支援業務報告書」は後日、市のHP等での公開はありますか？	同報告書については、ホームページでの公表は考えておりません。
11	様式に「辞退届」がありませんが、エントリー後の辞退には何らかのペナルティがあるのでしょうか？ 配布資料等にて検討した結果、企画提案が困難となるケースもあると考えております。	エントリー後の辞退につきましては、特にペナルティは設けておりません。 なお、エントリーシートをご提出いただいた後、提出期限が迫っているにも関わらず、提案書の提出がない場合は、市から確認のご連絡をさせていただく場合がありますので、ご了承ください。
12	募集要項に、iii)施設機能と庁舎(基準)のA区分で議場、執務室、会議室ほかとあり、設定面積14,500㎡とありますが、この内議場は約何平米をご予定ですか？	総務省基準を準用して基準面積を算定したところ、議場・委員会室・議員控室も含めまして、議員定数 17人 × 35㎡/人 = 595,0㎡ 程度を想定しております。
13	職員数570人の構成をご教示ください。 ・以下のような総務省等で庁舎の面積算出基準に基づく構成 特別職・三役・・・●人 部長・次長級・・・●人 課長級・・・●人 課長補佐・係長級・・・●人 一般職員・・・●人 パート・スタッフ・・・●人	基準面積算出の根拠となる職員数570人の構成は以下のとおりです。 特別職・三役・・・3人 部長・次長級・・・35人 課長級・・・36人 課長補佐・係長級・・・97人 主任・主事・嘱託職員・・・373人 製図職員・・・26人 (合計) 570人

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
14	本件(官民連携可能性調査)のエントリーは、別途公募の基本計画策定支援業務のエントリーと重複しても問題ありませんか？	本件へのエントリーと「大東市新庁舎整備基本計画策定支援業務」にかかる公募型プロポーザルへのエントリーは重複しても構いません。
15	候補地②現在地＋隣地について、隣地部分の農地(一部宅地?)の購入あるいは賃借の費用想定がありますか？ 同様に、候補地候補地③サンメイツ1番館並びに候補地⑤消防用地＋周辺地の民有地の購入あるいは賃借の費用想定がありますか？	平成27年度路線価情報に基づく参考価格となりますが、それぞれの購入に係る費用として ②現在地＋隣地においては、 $4,700\text{m}^2 \times 100\text{千円}/\text{m}^2 = 470,000\text{千円}$ ③サンメイツ一 番館においては $4,000\text{m}^2 \times 220\text{千円}/\text{m}^2 = 880,000\text{千円}$ ⑤消防跡地＋周辺地においては、 $2,600\text{m}^2 \times 230\text{千円}/\text{m}^2 = 598,000\text{千円}$ と想定しています。
16	上記候補地②、③、⑤の地権者はそれぞれ何名ですか？	②市を含む2者 ③市を含む区分所有者5者(うち1者は共有床共有者43者)[H28.7.14時点] ⑤市を含む2者
17	候補地③サンメイツ1番館について、「市と民間の区分所有建物となっている」とありますが、どのような床所有状況になってますか？	総床面積17623.62㎡中、大東市単独の床所有は910.57㎡となります。
18	最優秀提案となった場合、選定の後、応募者が行うことはありますか。	最優秀提案事業者は、「大東市新庁舎基本計画策定支援業務」受託事業者と連携して、基本計画への記載について調整していただくこととなります。
19	事業手法や概算費用、事業スケジュールについては、応募者が事業を実施(受託)する前提ではなく、一般的な提案でよろしいでしょうか。	お見込みのとおり、応募者による実施が前提でなくても構いません。

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
20	今回の提案募集に応募した後、応募者が行うことはありますか。	応募後に応募者の方に行っていただくことは特にございませんが、提案内容について説明いただく機会を設ける可能性があります。
21	「v)その他庁舎施設及び庁舎敷地の有効利用に関すること」とありますが、これは、現市庁舎の跡地利用に対する提案のことでしょうか。	「新」庁舎施設及び庁舎敷地に関する有効利用とお考えください。
22	「i)候補地 イ)サンメイツ」とありますが、サンメイツとは、サンメイツ1番館と2番館の両方を対象とするのでしょうか。また、周辺の市営駐輪場等の土地を含めた提案は可能でしょうか。	サンメイツ1番館を対象と想定しています。(2番館に対して、説明は行っておりませんが、1番館の提案内容に含めることは可能です) また、市有地を含めた提案は可能ですが、それ以外の土地まで含める場合は、その実現可能性にはご注意ください。
23	「iii)施設機能と庁舎規模」では「C【公共用財産】複合用途施設、(例:保健センターなどの公共施設)約1,700㎡、事業者提案」とありますが、Cの公共用財産の整備は必須でしょうか。また、どのような公共施設が対応するか、メニューのようなものは、提示されるのでしょうか、それとも、提案者でこの場所に好ましいものを提案すればよいのでしょうか。	C:【公共用財産】複合用途施設につきましては、必須とはしておりませんが、現時点では、現庁舎から離れて市内に点在している公共施設(保健福祉センターなど)を集約し、新庁舎施設を整備するという想定をしております。 提供させていただきました資料に記載のあります保健福祉センターに限らず、本市にとって有益と考えられるものがありましたら、ご提案をお願いいたします。
24	大東市HPで公開されている市役所庁舎の建設・整備に関する調査・研究特別委員会議事録にあるように、庁舎を移転建替する際に現庁舎跡地を民間へ売却することは可能なのでしょうか。	可能です。
25	候補地ア)現地及び隣地について 隣地は現在市有地ではありませんが、隣地の購入及び、賃借等、地権者様と合意がなされているのでしょうか。なされているのであれば購入費用・賃借料を御教授下さい。	地権者との合意はしておりません。
26	候補地ア)現地及び隣地について 民間での購入・賃借も可能でしょうか。	可能です。

大東市新庁舎提案募集に関する質問への回答

整理番号	質問内容	回答
27	候補地イ)サンメイツについて 複数の区分所有者様がいらっしゃいますが、売却の合意はなされているのでしょうか。	区分所有者、持分共有者との合意はしておりません。
28	候補地ウ)消防跡地および周辺地について 購入及び、賃借等、地権者様と合意がなされているのでしょうか。なされているのであれば購入費用・賃借料を御教授下さい。	地権者との合意はしておりません。
29	最優秀提案決定方法について 提案内容の審査は市長を含む市役所職員や有識者、現在募集されている基本計画策定支援業務の受注者で審査されるのでしょうか。	審査方法・基準の詳細につきましては、現在、検討中です。
30	審査基準について 募集要項のP4の7の i にありますが、審査項目や点数配分を御明示下さい。	審査方法・基準の詳細につきましては、現在、検討中です。
31	自然エネルギーの活用について 自己消費や蓄電を行って余剰電力が発生する場合は売却することも可能と考えてよろしいでしょうか。	可能です。 維持管理・運営(ランニングコスト)に関する一つのご提案として、承ります。
32	いずれの候補地も既存施設がございますが、既存施設の解体費用も本事業に含まれると考え方でしょうか。	具体的に整備工事を進める段階においては当然事業費の中に含むこととなりますが、現時点ではそれぞれのご提案に沿って、どの項目にどの程度の費用がかかる想定か記載いただく程度で構いません。
33	権利関係の交渉について大東市で行っていただけたらと考えてよろしいでしょうか。	市も関わりながら交渉を進めることにはなりますが、具体的な手法については未定です。
34	候補地イ)サンメイツについて 都市再開発法3条の法定開発要件は満たしていると考えてよろしいでしょうか。	現状、要件を全て満たしているとは考えていません。ただ、再々開発事業としての認定が必要となる場合には、認定していただく方向で大阪府・国と協議する予定です。
35	候補地イ)サンメイツについて 再開発区域は大東市新庁舎整備検討支援業務資料の赤枠の中だけでしょうか。	再開発区域は、資料内赤枠(1番館)だけでなく、2番館も含まれます。
36	候補地イ)サンメイツについて 候補地イ)の場合再々開発にあたると思いますが、補助金は交付されると考えてよろしいでしょうか。	再々開発事業としての認定が必要となる場合には、認定していただく方向で大阪府・国と協議する予定です。その結果を受けての補助金交付決定適否となる見込みです。