

苅田町の新庁舎建設に係る
PPP 手法導入に係るサウンディング型市場調査

実施要領



令和6年8月

苅田町

I サウンディング調査の目的

本調査は、苅田町の新庁舎建設に係る PPP 手法導入の可能性について、民間事業者の皆様から広く意見・提案を求め、対話を通じてより良い整備計画、実現性のある公募条件等を把握することを目的に実施するものです。

II 事業概要

1 事業の経緯

苅田町役場の本庁舎は、昭和 46 年に完成し、その後 2 回の増築を経て現在に至っています。本庁舎は竣工から 50 年以上の時がたち、建物及び設備の老朽化やスペース不足、ユニバーサルデザインやデジタル化への対応に課題があるほか、現行の耐震基準により建設されていないことによる安全性などへの懸念があります。また、本庁舎に隣接する三原文化会館及び歴史資料館についても、ともに築 40 年を超えた公共施設であり、本庁舎と同様に課題や懸念があります。

このような中で、本町では、平成 29 年度以降、庁舎の整備方法や建替え時期、周辺の類似施設との統合に関する検討推進や将来の役場庁舎のあり方について検討・整理を進め、令和 5 年度には、それらの内容を踏まえながら、新庁舎整備の基本理念・基本方針や新庁舎の建設場所、そのほか新庁舎整備を進めていくうえで必要となる基本的な指針を検討し、「苅田町新庁舎基本構想」を策定しました。令和 6 年度現在は、「苅田町新庁舎建設基本計画」の検討を進めています。

2 新築対象施設概要

本事業で新たに建設することを予定する施設の概要は以下のとおりです。新庁舎は庁舎機能と複合化機能によって構成されます。

機能	施設内容	床面積
庁舎機能	執務室（窓口含む）、待合スペース、会議室、書庫・倉庫、議場 等	約 8,200 m ²
複合化機能	活動支援機能（地域・町民活動スペース 等） 魅力発信機能（文化・歴史等展示スペース 等） 地域福祉支援機能（ボランティア・団体室 等）	約 1,800 m ²
合計		約 10,000 m ²

※ 上記のほか、駐車場（約 400 台）、駐輪場（約 30 台）の整備を予定しています。

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

3 敷地・既存施設概要

本事業の対象となる敷地及び敷地内の既存施設の概要を以下に示します。本事業では、既存の本庁舎の機能を維持したまま同敷地内で新庁舎を建設し、新庁舎の運用開始後に既存の本庁舎を解体することを予定しています。なお、本庁舎以外の解体の要否・時期等は下表に示すとおりです。

<敷地・既存施設配置図>



<敷地条件>

所在地	苅田町富久町1丁目19-1
敷地面積	約 16,500 m ² (史跡区域を除く)
都市計画区域・用途地域	市街化区域・第一種住居地域
指定建ぺい率・容積率	60%/200%
日影規制	対象建物：高さが10mを超える建築物 平均地盤面からの高さ：4m 5h (敷地境界から10m以内) - 3h (敷地境界から10m超)
道路斜線制限	勾配：1.25 適用距離：20m
隣地斜線制限	勾配：1.25 立上り：20m
北側斜線制限	適用なし
前面道路	北側：町道 (幅員約8m) 東側：町道 (幅員約10m) 西側：町道 (幅員約16m)
その他	埋蔵文化財包蔵地 (令和6年度現在試掘調査実施中) 敷地西側地盤高に対して東側は3m程度低い 高潮浸水想定：西側 0.5~1m未満、東側 3~5m未満

<既存施設概要>

名称	床面積	構造	階数	建設年	備考 (予定)
本庁舎	5,975.77 m ²	RC造	地上6階 PH1階	昭和46年5月 平成元年・12年増築	新庁舎運用開始後解体
プロパン庫	2.31 m ²	CB造	平屋建て	昭和46年5月	新庁舎運用開始後解体
車庫棟	445.00 m ²	S造	平屋建て	昭和46年5月 昭和57年9月増築	新庁舎運用開始後解体
倉庫	397.00 m ²	S造	地上2階	昭和46年5月 増築年不明	新庁舎運用開始後解体
土地区画整理事務所	276.82 m ²	LS造	地上2階	平成22年7月	機能維持
三原文化会館	1,718.00 m ²	RC造	地上2階	昭和46年1月	先行して解体
歴史資料館	191.00 m ²	RC造	平屋建て	昭和50年6月	先行して解体

4 事業スケジュール

現時点で想定している事業スケジュールを以下に示します。

	R5年度 (2023年)	R6年度 (2024年)	R7年度 (2025年)	R8年度 (2026年)	R9年度 (2027年)	R10年度 (2028年)	R11年度 (2029年)	R12年度 (2030年)	R13年度 (2031年)
基本構想	基本構想								
基本計画		基本計画							
(埋蔵文化財)		(試掘調査)							
分離発注			発注	基本・実施設計	発注	建設工事	▲部分供用開始		全体供用
一括発注			発注	民間事業者 募集選定	設計→施工		▲部分供用開始		全体供用

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

III PPP 手法導入想定

1 事業手法

従来方式の他、現時点で想定している PPP 手法は DB 方式、DBO 方式、PFI(BTO)方式です。また、DBO 方式、PFI(BTO)方式における維持管理期間は 15 年～20 年を想定しています。

2 事業範囲

現時点で PPP 手法の導入を検討している事業範囲を以下に示します。

< 事業範囲 (案) >

業務内容		
区分	項目	業務内容
施設整備	各種調査業務	必要に応じて実施
	設計	基本設計、実施設計、各種申請
	建設	新庁舎の建設工事、既存施設の解体工事
	工事監理	—
	備品調達	必要な什器・備品の調達・設置
維持管理	建物維持管理	建築物の点検、保守・管理
	設備維持管理	建築設備の日常保守点検、定期点検、運転・監視
	什器備品維持管理	一般備品の保守・管理
	修繕・更新	経常修繕及び大規模修繕
	外構施設維持管理	点検、保守・管理
	植栽維持管理	点検、保守・管理
	環境衛生管理	環境測定、害虫駆除
	清掃	日常清掃、定期清掃、廃棄物の改修・運搬
警備	機械警備、人的警備、出入管理等	

※ 現時点の想定であり、今後変更となる可能性があります。

IV サウンディング調査の内容・実施手続き

1 参加対象企業

本事業に関して実施の意向がある民間事業者（民間企業又はグループ）とします。

事前に調査票を提出いただいた後、個別の対話（ヒアリング）を行いますが、応募者多数の場合、調査票の提案内容の熟度等に応じて対話を行う事業者の絞り込みを行う場合があります。あらかじめご了承ください。

2 サウンディングの項目

下表の項目に沿って、可能な範囲でサウンディング調査票（別紙様式 2）にご意見・ご提案を記入の上、提出してください。調査票の提出は必須とします。

対話の際には、当該項目に沿って参加者のご意見を確認する予定です。

① 事業への関心・参加意向	本事業への関心の程度、また、今後事業に応募する際の役割について
② 事業手法	本事業を実施するのに望ましい事業手法について
③ 事業範囲	特に事業範囲内/外とした方がよいと考える業務や、業務実施上の留意点について
④ 事業期間	事業手法や範囲等に応じた、望ましい施設整備期間、維持管理期間について
⑤ リスク分担	不可抗力、物価変動、大規模修繕、その他留意が必要なリスクについて
⑥ 創意工夫・コスト削減の可能性、事業費の目安	一括発注による創意工夫やコスト縮減の可能性、事業費の目安について
⑦ 事業提案の評価	価格点/提案点の割合や、特に重視してほしい評価ポイントについて
⑧ その他	事業に関する意見や要望など

3 サウンディングのスケジュール

実施要領等の公表	令和 6 年 8 月 9 日(金)
サウンディング参加申込及び調査票の提出期限	令和 6 年 8 月 28 日(水)
対話日程の通知	令和 6 年 8 月 30 日(金)
対話の実施	令和 6 年 9 月 9 日(月)、10 日(火)、11 日(水)
実施結果概要の公表	令和 6 年 12 月頃

4 参加申込・調査票の提出

エントリーシート（別紙様式 1）に必要事項、サウンディング調査票（別紙様式 2）にご意見等を記入し、申込期限内に電子メールで「VI 申込み・問合せ先」へ提出してください。

提出期限は令和 6 年 8 月 28 日（水）17 時までとします。

5 対話（ヒアリング）日程の通知

対話日程の通知は、令和6年8月30日(金)を目途に、申込みのあった全ての事業者に対して行います。なお、前頁で示したとおり、対話事業者の絞り込みを行う場合がありますので、あらかじめご了承ください。

6 対話（ヒアリング）の実施

対話（ヒアリング）は、下表に沿って実施します。

項目	内容
日程	令和6年9月9日(月)、10日(火)、11日(水) ※申し込み後個別に調整します。
場所	(株)ニュージェック九州支店 ※詳細は日程の通知時にお知らせします。
実施方法	参加申込のあった民間事業者と、1時間程度を目安に対面方式のヒアリングを行います。対話に出席する人数は、1事業者につき3名以内を原則とします。
公共側の出席者	コンサルタント：(株)ニュージェック（導入可能性調査業務を受託） 苅田町：財政課施設管理室
備考	対面形式にて実施します。詳細は通知時にお知らせします。

7 サウンディング結果の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。なお、公表に当たっては参加事業者の名称及び調査票そのものは公表せず、事前に公表内容を確認の上、参加事業者のノウハウに配慮して公表させていただきます。

V 留意事項

1 事業者公募時の取扱い

サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。また、ご意見の内容については、必ずしも本事業に反映されるとは限りません。

2 費用負担

本調査に要する費用（調査票作成、対話時の交通費等）は、参加事業者の負担とします。

3 追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の確認等を行う場合があります。その際にはご協力をお願いいたします。

VI 申込先・問合せ先

申込先・ 問合せ先	苅田町財政課施設管理室 住所：〒800-0392 福岡県京都郡苅田町富久町1丁目19-1 電話：093-588-1405 E-mail：shisetsukanri@town.kanda.lg.jp
--------------	---