

仕 様 書

1 委託業務

宮崎県東京ビルの建替における整備・管理運営手法の調査

2 委託期間

契約締結の日から令和2年2月28日（金）まで

3 委託料の上限

1,783,000円（消費税及び地方消費税額を含む。）

4 委託業務の内容

- (1) 宮崎県東京ビルの建替において想定される整備・管理運営手法の列挙
 - ・ 別紙に記載の前提条件を基に、現在の宮崎県東京ビル（以下「東京ビル」という。）を解体して新しくビルを建築する場合に想定される（実施可能な）整備・管理運営手法を列挙する。
 - ・ 各整備・管理運営手法の検討において、別紙の前提条件に実現可能性や法規制等の観点から問題がある場合は、その内容を指摘し、指摘内容を踏まえた県の修正後の前提条件に基づき、手法の整理を行う。
- (2) (1)の各手法毎のメリット・デメリットの整理
 - ・ 経済面、リスク、民間事業者のノウハウ活用の余地、利用者へのサービス向上等の観点から、(1)で列挙した各手法毎に、県が設定した前提条件を踏まえた具体的なメリット・デメリットを整理して列挙する。
- (3) (1)の各手法毎の事業費シミュレーション
 - ・ 県が設定した前提条件を基に、(1)で列挙した各手法毎に、東京ビルの解体から新ビルの解体までの事業費を算出する。
- (4) 報告書の作成、提出及び説明
 - ア 中間報告書
 - ・ 令和元年12月を目処に、この時点での上記(1)～(3)の成果を中間報告書としてとりまとめ、次の形式により県に提出する。
 - 紙媒体：2部
 - 電子データ：CD-R又はDVD一式
 - ・ 提出時には、県の担当者に対し、内容の説明を行う。
 - イ 最終報告書（成果品）
 - ・ (1)～(3)の成果を報告書としてとりまとめ、次の形式により県に提出する。
 - 紙媒体：2部
 - 電子データ：CD-R又はDVD一式
 - ・ 提出時には、県の担当者に対し、内容の説明を行う。

ウ 報告書の作成における留意事項

- ・ (1)については、各手法につき、それぞれの概要や特徴を分かりやすくまとめること。
- ・ (2)については、各手法につき、容易に比較検討できるような形で、それぞれのメリット・デメリットを示すこと。
- ・ (3)については、少なくとも下記の項目別の金額が分かるよう、可能な限り詳細に金額の内訳を示すこと。
 - (ア) 整備に必要な今後の調査等に要する費用
 - (イ) 東京ビルの解体費用
 - (ウ) 新ビルの整備費用・解体費用
 - (エ) 新ビルのうち県使用部分の取得（賃借）費用
 - (オ) 資金調達に要する費用
 - (カ) 新ビルのうち県使用部分の運営費（維持管理費を含む。）
 - (キ) 新ビルのうち県使用部分に係る利用料金収入
 - (ク) 新ビルの事業期間中における(キ)以外の県の収入（地代、権利金等）

エ 報告書の提出先

宮崎県庁財産総合管理課庁舎管理担当

5 その他

- ・ 受託者は、県と十分に協議を行いながら委託業務を実施すること。
- ・ 成果品の著作権等一切の権利は、県に帰属する。
- ・ 委託業務に必要な場合に県が貸与する資料については、忘失、汚損、破損等のないよう受託者において厳重に管理すること。
また、委託業務の完了後直ちに県に返還すること。
- ・ 受託者は、委託業務の処理上知り得た事項を受託者以外の者に漏らしてはならず、また、県から貸与・提供等された資料やデータを県の許可なく受託者以外の者に貸与、提供又は使用させてはならない。
- ・ 委託業務の主たる部分を再委託してはならない。

(別紙)

1 現在の東京ビルの概要

- (1) 所在地：東京都千代田区九段南4丁目8番2号
- (2) 用途地域：商業地域
- (3) 建築制限：建ぺい率80%
容積率500%
- (4) 住環境：東京都文教地区建築条例に基づく第2種文教地区
- (5) 竣工年月日：昭和47年(1972年)3月31日
- (6) 敷地面積：1,427.25㎡
- (7) 建築面積：1,036.40㎡
- (8) 延床面積：5,588.81㎡
- (9) 構造：鉄骨鉄筋コンクリート造
A棟(職員宿舎)8階建て
B棟(学生寮、フロンティアオフィス、会議室等)10階建て
- (10) 所有者：土地建物ともに宮崎県
(土地：普通財産、建物：普通財産・行政財産(学生寮部分))

2 調査における前提条件

※変更の可能性あり。県使用部分の利用料金等、詳細は、別途委託者に示す。

【共通】

- ・ 施工事業者が現在の東京ビルを解体し、同じ場所に建物を再建築し、事業期間終了後に解体する。
- ・ 事業期間は、各整備・管理運営手法毎に適切な期間を70年以下の期間で設定する。
- ・ 現在の東京ビルの解体後、新ビルの建築までの間の移転費用は、シミュレーションにおいて考慮しない。

【パターン1】

- ・ 新ビルは、建築可能な範囲で面積・容積を最大限に活用して建築する。
- ・ 新ビルのうち、県使用部分は、1階から6階までの部分(建物全体の専有可能面積の50%程度を想定(委託者に意見を求めます。))とし、余剰部分は、民間活用部分とする。
- ・ 県使用部分の機能は、上記1の現在の機能を維持する。

【パターン2】

- ・ 新ビルは、建築可能な範囲で面積・容積を最大限に活用して建築する。
- ・ 新ビルのうち、県使用部分は、1階から7階までの部分(建物全体の専有可能面積の60%程度を想定(委託者に意見を求めます。))とし、余剰部分は、民間活用部分とする。
- ・ 県使用部分の機能は、上記1の現在の機能に県の事務所を追加する。

【パターン3】

- ・ 新ビルは、必要な床面積を確保するのに必要な最低限の規模で建築する(6階建てのビルを想定。)
- ・ 機能は、上記1の現在の機能を維持する。

【パターン4】

- ・ 新ビルは、必要な床面積を確保するのに必要な最低限の規模で建築する(7階建てのビルを想定。)
- ・ 機能は、上記1の現在の機能に県の事務所を追加する。