

玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業PFIアドバイザリー業務特記仕様書

- I. 業務名称** 玄ヶ野・高銭野団地集約建替事業 P F I アドバイザリー業務
- 1.業務目的** 「民間資金等の活用による公共施設等の促進に関する法律」（平成11年法律第177号以下「P F I 法」という。）に基づく実施方針の準備・公表から民間事業者との事業契約締結までの業務実施上必要な金融、法務及び技術面等における支援並びに必要となる 調査・検討及び資料作成等の支援を行い、建替事業等の適性かつ確実な実施に向けたアドバイザリー業務を行うことを目的とする。
- 2.履行期間** 契約締結日の翌日から令和8年9月30日まで
- 3.業務対象**
- (1)事業方式 P F I 法に基づく P F I 手法（B T O方式）
 - (2)本事業の内容 市営住宅建替事業等の実施に係るアドバイザリー業務及び、左記アドバイザリー業務遂行に必要となる地質調査業務とアスベスト含有調査業務。
 - (3)対象敷地等
 - ①筑後市大字熊野1825-1
玄ヶ野団地敷地（面積約0.9ha 現団地除却、集約建替え団地建設）
都市計画区域内 非線引き 第1種住居地域
 - ②筑後市大字熊野1098-2
高銭野団地敷地（面積約1.2ha 現団地除却）
都市計画区域内 非線引き 用途地域外
 - (4)整備戸数 124～130戸
- 4.業務内容**
- (1) 建替基本計画の検証・整理
 - (2) 事業者サウンディング
 - (3) 実施方針(案)の作成
 - (4) 公募資料の作成
 - ①募集要綱の作成
 - ②要求水準書(案)の作成
 - ③様式集の作成
 - ④基本協定書(案)・事業契約書(案)の作成
 - ⑤評価基準(案)の作成
 - (5) 事業費の精査・V F Mの再算定
 - (6) 実施方針の質疑回答支援
 - (7) アスベスト含有調査業務（詳細はアスベスト含有調査業務仕様による。）
 - (8) 地質調査業務（詳細は地質調査業務仕様による。）

* 上記(1)～(8)の業務については令和7年度中に引渡を行う事。

- (9) PFI事業者選定公表資料の作成
- (10) 公募資料等修正支援
 - ①業務要求水準書(案)の修正
 - ②評価基準(案)の修正
 - ③質疑回答支援
- (11) 事業者選定支援
 - ①資格審査実施支援
 - ②審査資料作成支援
 - ③審査講評作成・公表支援
- (12) 契約交渉等に関わる業務
 - ①基本協定締結交渉支援
 - ②事業契約締結支援
- (13) PFI事業者選定委員会の運営支援（4回程度）
- (14) 弁護士によるリーガルチェック（基本協定、特定事業契約書、契約締結等）

Ⅱ. 業務仕様

1.アドバイザー業務仕様

- (1)一般事項
 - a.業務は、提示された与条件、適用基準に基づき行う。
 - b.管理技術者と照査技術者を配置すること。
- (2)管理技術者・照査技術者の資格要件

管理技術者の資格要件は次による。なお、受注者が個人である場合にあってはその者、会社その他の法人である場合にあっては当該法人に所属する者を配置しなければならない。

 - a.予定管理技術者及び照査技術者は技術士法第2条第1項に規定する技術士（総合技術監理部門：建設部門関連科目、もしくは建設部門：都市及び地方計画）または建築士法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有し、登録を行っている者であること。
- (3)貸与資料等
 - a.既存建築物設計図面一式（PDF）
 - b.玄ヶ野団地・高銭野団地集約建替事業基本計画策定業務成果物一式
- (4)打合せ及び記録

打合せは次の時期に行い、速やかに記録を作成し、調査職員に提出する。

 - a.業務着手時
 - b.調査職員又は管理技術者が必要と認めた時
- (5)その他、業務の履行に係る条件等
 - a.市指定様式の提出書類及び業務計画書を提出すること。
 - b.工事費及び戸数の増減による設計委託契約料の変更は行わないこと。
 - c.この設計の著作権は一切、市に帰属するものとする。
 - d.特記なき場合は、国土交通大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したものとする。

(6)成果物、提出部数等

成果物等	形態	数量	サイズ	備考
・業務報告書 建替基本計画の検証・整理 事業者サウンディング 実施方針(案)の作成 公募資料の作成 ①募集要綱の作成 ②要求水準書(案)の作成 ③様式集の作成 ④基本協定書(案)・事業契約書 (案) ⑤評価基準(案)の作成 事業費の精査・V F Mの再算定 実施方針の質疑回答支援 PFI事業者選定公表資料の作成 公募資料等修正支援 ①業務要求水準書(案)の修正 ②評価基準(案)の修正 ③質疑回答支援 事業者選定支援 ①資格審査実施支援 ②審査資料作成支援 ③審査講評作成・公表支援 契約交渉等に関わる業務 ①基本協定締結交渉支援 ②事業契約締結支援 その他資料	ファイル綴じ	2部	A4	
・電子データ	CD又はDVD	2枚		

* 成果物は原則として上記のとおりとするが、調査職員と協議し変更することができる。

* 成果物は、電子データでも提出すること。文書のファイル形式は、ワード及びエクセルとする。

2.アスベスト含有調査業務仕様

1.業務の内容及び範囲

(1)業務の目的

玄ヶ野団地集約建替えに伴い解体する玄ヶ野団地、高銭野団地において、現地調査等を行いアスベストが含有している建材及び、含有している可能性がある建材についてアスベスト含有分析を行い、アスベスト含有の有無を調査し、PFI事業の基礎資料とすることを目的とする。

(2)業務の内容

アスベスト含有分析（分析のための試料採取を含む）

検体毎にアスベスト定性分析を実施する。

採取場所については事前に発注者と協議を行う事。

アスベスト定性分析は、下記の分析方法とする。

J I S A 1 4 8 1 - 1（試料採取及びアスベスト含有の有無を判定するための定性分析方法）

採取箇所数：58箇所（詳細は下表による。）

アスベスト調査業務箇所表

団地名	場所	棟数	検体数	箇所数	備 考
高銭野	住棟外部	17	1	17	既存はリシン吹付（壁、軒裏）の上、改修工事で吹付タイル（壁、軒裏）
高銭野	住棟内部	17	1	17	プラスター吹付
玄ヶ野	住棟外部	5	3	15	外壁：吹付タイル、軒裏：リシン、吹付タイル（色違い部）
玄ヶ野	住棟内部	5	1	5	軽量骨材吹付
玄ヶ野	集会所外部	1	2	2	外壁：吹付タイル、軒裏：リシン
玄ヶ野	受水槽外部	1	1	1	外壁：吹付タイル
玄ヶ野	ポンプ室外部	1	1	1	外壁：吹付タイル
合 計				58	

2.業務の実施

(1)一般事項

- ・本業務において受注者は、関係法令を遵守すること。
- ・受注者は、本業務の作業に当たり疑義が生じた場合には、速やかに筑後市と協議するものとする。
- ・受注者は、本業務上知り得た情報を他に漏らしてはならない。
- ・成果品は、筑後市の承諾なく第三者に公表、貸与してはならない。
- ・受注者は、本業務の作業中に筑後市の指示がある時には、その都度検討中の内容を示す図書、その他の資料を適宜提出するものとする。
- ・本業務完了後に、明らかに受注者の責務を負う瑕疵が発見された場合には、直ちに本業務に係る事項の修正を行わなければならない。
- ・受注者は、本業務実施に際して、当該分析箇所の現地調査及び現況写真撮影を行うこと。

(2)その他、業務の履行に係る条件等

- ・作業に当たり人的・物的災害を未然に防ぎ作業を安全かつ正確に実施すること。
- ・使用する工具等の使用前点検を確実に実施すること。
- ・試料採取にあたっては、安全対策を考慮し、必要ならば養生等を行うこと。また、試料が飛散しないよう万全を期すること。
- ・試料採取によりアスベスト含有の可能性のある建材に損傷を与え、粉塵が飛散しやすい状態になるため、採取後はスプレー等で補修（採取建材に応じた対応）を行うなどの措置を講じること。また、採取に当たり床等を汚した場合には掃除を行うこと。
- ・作業終了後の後片付けを徹底すること。

3.成果物、提出部数等

成果物等	形態	数量	サイズ	備考
・業務報告書 試験採取の箇所が分かる図面及び写真 分析結果	ファイル	2冊	A4	

* 成果物は原則として上記のとおりとするが、調査職員と協議し変更することができる。

* 成果物は、電子データでも提出すること。文書のファイル形式は、ワード及びエクセルとする。

3.地質調査業務仕様

1.業務の内容及び範囲

(1)業務の内容

- ・総合的な説明と設計、施工に関する土の特性に関する事項の報告
- ・ボーリングの施工位置図作成（平面図に記入）
- ・土質柱状図、地盤想定断面図の作成
- ・標準貫入試験及び記録書の作成
- ・土質ボーリング（Φ66mm・3箇所×20m）、サンプリング（60試料）、標準貫入試験（60回）
- ・土の粒土試験 ふるい分析 試料0.5-2.0kg（10試料）
- ・液状化の検討（3地点）

2.業務の実施

(1)一般事項

- a.すべての作業は、本仕様書、ならびに設計図書、契約書によって実施しなければならない。
これらに明記されていないものについても地質調査ならびに土質試験上、当然必要な事項については、調査職員の指示に従うものとする。

(2)その他、業務の履行に係る条件等

- a.ボーリング位置はベンチマークにより標高で表わさなければならない。
- b.N値は正確に測定し10cm、20cm、30cm毎の回数を記録すること。
- c.サンプリングは所定の位置により確実に採取しサンプラー内部の状況を写真撮影しなければならない。
- d.ボーリング箇所間の地盤想定断面図を作成するにあたっては詳細に作成しなければならない。
- e.土質調査の写真管理については、各孔各工程ごとに写真管理を行わなければならない。

3.成果物、提出部数等

成果物等	形態	数量	サイズ	備考
・地質調査、土質試験結果報告書 ・地質調査位置 ・調査内容目録 ・地層の説明（各ボーリング箇所毎） ・地質状態の説明 ・柱状図（位置平面図含む） ・地盤想定断面図（各地層ごとに色分けすること） ・近接河川、水源地等の水位関連平面図及び予想断面図、調査結果資料 ・総合的な地質調査結果に基づく設計・施工法の決定にあたっての意見 ・調査資料の写真撮影（サンプリング内及び標本箱内）状況 ・現場記録写真	ファイル	2冊	A4	
・土質標本	標本箱	1組		

* 成果物は原則として上記のとおりとするが、調査職員と協議し変更することができる。

* 成果物は、電子データでも提出すること。文書のファイル形式は、ワード及びエクセルとする。