

若草集会所更新プロジェクトに係るプロジェクト事業者の公募・選定支援業務 基本仕様書

1 業務名

若草集会所更新プロジェクトに係るプロジェクト事業者の公募・選定支援業務

2 業務概要

本市は、地域住民の地域連帯感の醸成を図り、コミュニティの振興に資することを目的に、地域住民の日常生活における各種の地域活動の場を提供するため、市内281か所に集会所を整備している。その一つである若草集会所は、昭和28年に建設され、築69年が経過しており、老朽化による建替えが必要となっている。

そこで、広島駅北口に近い恵まれた立地条件を活かし、本市の財政負担を軽減しつつ、当該地域コミュニティが維持・活性化されるような活動の場を確保できる「若草集会所更新プロジェクト」の検討を始めた。具体的には、官民連携（PPP）の土地活用事業の定期借地権方式を用いて民間事業者等に複合用途のビルを建設させ、その一部を若草集会所とすることを想定し、今後、プロジェクト事業者の公募・選定等を実施することとしている。

本業務は、本市が若草集会所更新プロジェクトのプロジェクト事業者の公募・選定を的確に実施できるよう、プロジェクト事業者の公募から選定までに必要となる各種検討や地質調査、公募に要する資料の作成等の支援を行うものである。

3 業務期間

契約締結の日から令和6年3月31日まで

4 施設概要

施設名称	若草集会所
所在地（地番）	広島市東区若草町10番25号(広島市若草町1617番1)
建物構造	木造瓦葺平屋建
建築年	昭和28(1953)年
土地面積	647.34㎡
延床面積	254.73㎡
建ぺい率・容積率	建ぺい率80%、容積率400%
用途地域等	商業地域(建ぺい率80%、容積率400%)、準防火地域
所有者	(土地・建物) 広島市
管理者	若草集会所管理運営委員会

5 業務範囲

若草集会所更新プロジェクトについて、「6 スケジュール」を念頭に以下の業務を実施する。

(1) 事業実施方針等の検討

プロジェクト事業者の公募・選定に当たり、以下の項目について検討する。

ア 更新方針の検討

官民連携（PPP）の土地活用事業の定期借地権方式による基本的な更新方針を検討する。検討に当たっては、事業用や住宅用など複数の定期借地権方式を想定する。また、若草集会所部分については、地域コミュニティの維持・活性化の場となるように留意しつつ、規模や導入機能などを検討する。

イ 事業費等の検討

若草集会所の更新に係る概算の費用と収益を試算する。試算に当たっては、本市の財政負担に留意する。

ウ 課題の整理

ア・イでの検討を踏まえ、プロジェクト事業者の公募に向けた課題を整理する。

エ 事業スキーム及びスケジュールの精査

想定される定期借地権スキームやスケジュールを精査する。

オ 官民の役割及びリスク分担の検討

事業スキームの精査を踏まえ、官民の役割分担及びリスク分担を検討する。

カ 公募条件及び提案項目の検討

公募条件とともに提案項目の検討を行う。なお、作成に当たっては、プロジェクト事業者の参画意欲やノウハウを引き出すよう留意する。

(2) 地質調査の実施

プロジェクト事業者の公募・選定に当たり、支持地盤（支持層）を確認するための地質調査を実施する。

ア 内容

- ・ ボーリング φ66mm 2箇所（ボーリング長 延べ30メートル(想定)）
- ・ 標準貫入試験 2箇所 延べ58回(想定)

イ 注意事項

- (ア) 労働安全衛生法(昭和 47 年法律第 57 号)、環境基本法(平成 5 年法律第 91 号)、騒音規制法(昭和 43 年法律第 98 号)、振動規制法(昭和 51 年法律第 64 号)、大気汚染防止法(昭和 43 年法律第 97 号)、水質汚濁防止法(昭和 45 年法律第 138 号)その他関係法令等に従い、作業に伴う災害の防止及び環境の保全に努めること。
- (イ) 業務の実施に当たり、文化財その他の埋蔵物を発見した場合は、直ちにその状況を監督職員に報告すること。その後の措置については、本市の指示に従う。また、当該埋蔵物の発見者としての権利は、法律の定めるところにより、本市が保有する。
- (ウ) 夜間に業務の作業を行う場合は、あらかじめ理由を付した書面を監督職員に提出すること。
- (エ) 気象予報又は警報等について、常に注意を払い、災害の予防に努めること。
- (オ) 作業に当たっては、作業箇所並びにその周辺にある地上及び地下の既設構造物、既設配管等に対して、支障をきたさないような作業方法等を定めること。また、ボーリング調査の位置については契約後、本市と協議の上、決定する。
- (カ) 作業の各段階において、騒音、振動、大気汚染、水質汚濁等の影響が生じないよう、周辺環境の保全に努めること。

- (キ) 作業に関して、第三者から説明の要求又は苦情があった場合は、直ちに誠意をもって対応すること。
- (ク) 災害及び事故が発生した場合は、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努めること。
- (ケ) 既存施設等について、汚染又は損傷しないよう適切な養生を行うこと。
- (コ) 現場作業の完了に際しては、後片付け及び清掃を行うこと。
- (カ) 孔壁が崩落するおそれがある場合は、適切な孔壁保護を行うこと。
- (シ) 掘削孔の埋戻しは、適切な方法で埋め戻すこと。

(3) 事業実施方針（案）の作成

(1)及び(2)の検討を踏まえ、事業実施に向けた事業実施方針（案）を作成する。

(4) 事業実施方針の公表及び質疑応答に関する支援並びにサウンディング調査の実施

本市が行う事業実施方針の公表とその後の質疑回答において、公表方法やスケジュール等の助言・提案を行い、質疑への回答案を作成するなどの支援を行う。また、公募型サウンディング調査を実施し、応募事業者からの本事業に対する意見や条件等を把握し、整理する。

(5) 公募関連資料（案）の作成

(3)及び(4)を踏まえ、プロジェクト事業者の公募書類及び参考資料として、以下の書類を作成する。なお、法的に問題がないことや、本市にとって不利な項目がないことなどのリーガルチェックを専門家等の意見を聴いて行うものとする。

ア 公募要項（案）

計画条件、提案事項、リスク分担、要求水準、評価項目、審査基準、協定書、各種契約書等の案を作成する。

イ 各種提案様式（案）

提案項目、評価項目に合わせた提案様式（案）を作成する。

(6) プロジェクト事業者の公募・選定支援

プロジェクト事業者の公募・選定に当たり、以下の業務を行う。

- ア 公募要項等公表資料に対する説明会の開催、質疑応答（必要に応じて複数回）
- イ プロジェクト事業者選定部会の運営支援（2～3回程度）
- ウ 審査の概要資料（案）の作成
- エ プロジェクト事業者選定部会等の議事録作成

6 スケジュール

「5 業務範囲」で示した本業務については、プロジェクト事業者の公募・選定等のスケジュールを踏まえ、以下のスケジュールで行うものとする。なお、時期等の変更を要す場合は、本市へ事前に協議しなければならない。

年 月	本 業 務 の 実 施 内 容
令和5年7月	地質調査業務の実施
令和5年7月～同年10月	事業実施方針の検討や公募関連資料（案）の作成等
令和5年9月	事業実施方針の公表等支援 サウンディング調査の実施
令和5年11月～令和6年3月	プロジェクト事業者の公募・選定支援

※参考（プロジェクト事業者の公募・選定等のスケジュール）

プロジェクト事業者の選定に当たっては、令和6年4月頃に基本協定等を締結することを想定している。ただし、業務の進捗状況により変更することがある。

年 月	プロジェクト事業者の公募・選定等業務の実施内容
令和5年11月頃	プロジェクト事業者の公募開始
令和6年3月頃	プロジェクト事業者の選定
令和6年4月頃	基本協定等の締結

7 その他

(1) 業務実施上の留意点について

- ア 受注者は、業務を遂行できる人員・技術者を確保し、明確で適切な役割分担や命令系統を設定する。また、円滑に業務を遂行するため、バックアップ体制や管理体制を整える。
- イ 受注者は、本市と十分に協議した上で、業務を遂行しなければならない。
- ウ 仕様書に定めのない事項については、本市と協議の上、定める。
- エ 受注者は、本市の財政負担に留意しつつ、地域コミュニティが維持・活性化されるような活動の場を確保できるように業務を遂行しなければならない。
- オ 業務の実施に当たっては、関係法令を遵守するとともに、「業務中における安全の確保を全てに優先する」という考えの下、事故の未然防止に万全を期すこととし、受注者の責任において履行しなければならない。
- カ 業務の着手・作業・完了に当たり、関係官公署その他の関係機関への必要な届出手続等は遅滞なく行わなければならない。
- キ 受注者は、業務の実施に当たって、常に近隣住民等への影響を考慮し、良好な関係構築に努める。また、近隣住民等との必要な協議は、本市と協力して実施するものとする。

(2) 成果物について

- ア 成果物は、業務報告書、公募要項（案）等の書類一式及び地質調査報告書とする。
- イ 本業務は、電子納品対象業務とする。
- ウ 電子納品とは、公共事業における調査、設計、工事など各業務段階の成果物を電子データで納品することをいう。ここでいう電子データとは、「広島市電子納品の手引」（以下「手引」という。）に基づいて作成したものを指す。
- エ 成果物は、「手引」に基づいて作成した電子データを電子媒体（CD-Rを原則とする）で2部、電子データの印刷物（簡易製本）1部、原図（成果物として指定のある場合）一式を提出しなければならない。
- オ 電子納品に当たっては、電子納品チェックシステムによるチェックを行い、エラーがないことを確認した後、ウイルス対策を実施した上で提出しなければならない。

(3) 打合せについて

本業務における本市契約担当課との打合せは、着手時、中間時、成果物提出時を予定している。ただし、本市と協議の上、本市が必要と判断した場合には随時実施すること。

(4) 議事録の作成等について

本業務において、本市や関係機関等との打合せ、協議及びヒアリング等を行う場合は、必要な資料を作成するとともに、終了後速やかに議事録を作成し提出すること。