福島市公告第２４９号

福島市公設地方卸売市場再整備事業
事業協力者募集要項

福島市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」）事業協力者を選定するため、下記により必要な事項を定める。

令和８年１１月２０日

福島市長　馬場　雄基

１　再整備事業の概要

（１）目的

福島市公設地方卸売市場（以下「本市場」という。）は、開場後５０年を経過したことに伴い、建物及び設備の老朽化が進行し、また、人口減少や加工需要の増加、流通形態の多様化など、卸売市場を取り巻く環境も大きく変化している。こうした状況に対応し、流通拠点として持続的に安心安全で新鮮な生鮮食料品等を消費者へ安定供給するため、福島市（以下、発注者）では、本市場の再整備をＰＰＰ／ＰＦＩ事業方式（ＢＴＯ方式を基本とし、資金調達は本市が行うことを想定）により進めており、適正規模による施設整備・運営及び市場機能の高度化・強化等を図るとともに、整備後の余剰地を活用した民間収益事業を実施することにより、市場の活性化を図ることを主な方針としている。なお、事業方式については、ＢＴＯ方式を基本として想定しているが、事業協力者の提案を踏まえ、他の方式も含めて比較検討する。

業務名	福島市公設地方卸売市場再整備事業
履行場所	福島市北矢野目字樋越１番地
敷地面積	約１０９，１５５㎡
想定施設規模	市場施設建替え　：約１４，２００㎡ 既存市場施設利用：　約7，０００㎡ 余剰地　　：約３３，０００㎡
事業方式	ＢＴＯ方式を想定しているが、民間提案による。
事業範囲	卸売市場に係る施設の設計・建設・維持管理・運営、余剰地の利活用
事業スケジュール（予定）	令和９年１月～令和９年５月 事業協力者との対話 令和９年度 基本計画の修正 令和１０年以降 事業者公募・契約

２　本事業に対する事業協力者公募による協議内容

（１）事業協力者とは

事業協力者とは、市街地開発や大規模な施設整備を行う際に、計画の初期段階から参画し、助言・提案・情報提供などを行う経験豊富な民間事業者のことで、法律や条例等に基づくものではなく、個別に本市との協定の中で役割が定められるものである。なお、事業協力者としての選定は、将来の事業者公募における選定又は契約を保証するものではなく、優先交渉権その他の特別な権利を付与するものではない。

本事業においては、本市場の開設者である本市と事業協力者が、協定書の下、対等な立場で対話を行いながら再整備事業を推進していく。事業協力者との対話は、原則として各事業協力者と個別に実施する。事業協力者との対話は、本市だけでなく、本市が契約する再整備事業の支援等に関する業務委託の受注者とも連携して実施する。

本市は、各事業協力者のノウハウや競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのある提案、提出資料、対話内容等は、他の事業協力者へ提供しない。また、本市は、他の事業協力者の非公開の提案内容等に関する照会には応じない。具体的な情報の取扱いは、１１（４）及び（５）による。

（２）業務内容

事業協力者は３者程度を予定している。ただし、参加者の形態や業種構成により、これによらない場合もある。

本協力期間における対話は２回程度を予定しており、事業化の実現可能性、基本的な方向性及び主要な課題を確認し、次段階の検討に進むかどうかを本市が判断するための初期段階の検討として位置付ける。この２回程度の対話により､要求水準や事業スキーム等の検討を完了させることを求めるものではない。

本市は、対話の結果及び事業検討の進捗を踏まえ、事業協力者との継続的な検討を想定している。継続する場合は、双方の合意により協力期間を延長する等により、３回目以降の対話を行い、要求水準、事業スキーム等の具体化及び精度の向上を段階的に図るものとする｡継続に当たっての協力期間､検討範囲、対話回数及び提出資料等の条件は、別途協議の上定める。

事業協力者には、以下の事項について、保有する知見、ノウハウ及び既存資料等に基づく情報提供、助言及び提案を期待する。

①　施設規模の適正化（コンパクト化）

現在の取扱量、利用実態及び将来予測を踏まえ、必要な市場機能を確保しつつ、施設規模の適正化の概略検討を行うこと。また、売場、事務所、買荷保管所、冷蔵施設等の必要面積の考え方について助言し、機能の集約化、共用化及び効率的配置並びに面積縮減に必要な市場使用方法を検討し、コンパクトな施設計画を概略図やゾーニング図等で提案すること。

②　将来の変化への対応（フレキシブル性）

長期にわたる事業期間を見据え、将来の取扱量、取扱品目、取引方法、物流形態、事業者構成等の変化に対応できる施設計画及び活用方法の概略検討を行うこと。また、区画変更、間仕切り変更、増改築、用途転換及び設備更新が容易に行えるよう、柔軟性を備えた施設構造、配置及び設備計画の考え方を提案すること。

③　適切な温度管理の実現（コールドチェーン）

荷受け、荷捌き、保管、配送までの各段階において、取扱品目に応じた適切な温度管理が可能となる施設計画の概略検討を行うこと。また、食品衛生管理及びＨＡＣＣＰ等への対応を踏まえ、衛生的かつ安全な取扱いが可能となる施設・設備計画並びにその実現方法の考え方を提案すること。

④　配送及び作業の効率化（効率的な動線）

市場内における車両、フォークリフト、作業員、買受人等の動線及び物流上の課題を把握し、安全で効率的な動線計画の概略検討を行うこと。また、荷下ろし、荷捌き、積込み及び配送に係る待機時間や作業時間の短縮を図るため、搬出入口、待機場所、駐車場、荷捌きスペース等の適正配置並びに場内流通の効率化に資する方策をラフな配置図や動線図等にて提案すること。

⑤　施設仕様・要求水準の検討

本市場施設の設計、施工及び維持管理に係るノウハウを提供し、必要な施設機能、性能及び維持管理条件を踏まえ、施設仕様・要求水準の概略検討を行うこと。また、施設規模、将来の変化への対応、温度管理及び動線計画等の検討内容との整合に留意し、実現可能性、施工性及び維持管理の容易性を考慮した施設仕様・要求水準の基本的な考え方や主要な条件を提案すること。

⑥　余剰地の有効活用

施設のコンパクト化等により生じる余剰地について、市場機能の強化、地域経済の活性化及び財政負担の軽減に資する活用方針・方策の概略検討を行うこと。また、民間商業施設、物流拠点、食品加工施設、冷蔵・冷凍施設等の導入可能性について意見を示し、土地貸付料、賃料等の収益見込み及び市場全体の収支改善への効果について、既存資料や知見に基づき可能な範囲で試算すること。

さらに、本市場の特性、立地条件及び周辺環境を活かした賑わい機能の導入に係るノウハウを提供し、市場施設と余剰地活用施設との相乗効果並びに周辺施設との連携を踏まえ、まちづくりの視点から市場活性化に資する方策を提案すること。

⑦　敷地一体での効率的な建設・維持管理の検討

本市場施設及び余剰地活用施設を含む敷地全体を対象として、一体的に実施することによる効率的な建設・維持管理の方策の概略検討を行うこと。
また、施設配置、共用施設・設備、インフラ及び施工上の調整事項を踏まえ、施設・設備の共用化、整備範囲の調整及び維持管理の連携等による効率化・

費用縮減方策の考え方を提案すること。

⑧　一般会計からの繰出金の抑制（総務省の繰出基準等を踏まえた収支検討）

総務省の繰出基準等を踏まえ、再整備後の市場運営において、一般会計からの繰出金に過度に依存しない収支計画の概略検討を行うこと。

また、施設使用料及びＶＦＭの検討に必要な概算事業費等の情報を提供し、施設整備費、維持管理費、修繕更新費、運営費、施設使用料収入及び余剰地活用収入等について、簡易な概算収支の検討を行うこと。これらを踏まえ、事業全体のコスト縮減、場内事業者の使用料負担軽減及び開設者の収入増加の方策を検討し、一般会計繰出金の抑制に資する方策を提案すること。

⑨　事業スキームの提案

市場再整備に当たり、事業費の縮減、一般会計繰出金の抑制、事業リスクの低減及び市場機能の維持向上を図るため、事業スキームの概略検討を行うこと。

また、従来方式、ＤＢ方式、ＤＢＯ方式、ＢＴＯ方式、定期借地方式、民間収益事業との一体的実施等について、公共と民間の役割分担、リスク分担、事業期間、財政負担、ＶＦＭ及び民間参画可能性の観点から、比較検討に必要な情報・助言を行い、実現可能な事業手法の考え方を提案すること。

⑩　場内事業者の合意形成（納得感の醸成）

場内事業者の課題、要望及び営業実態を把握するため、ヒアリングや意見交換等の実施を支援すること。

また、施設配置、必要面積、市場使用方法、使用料、移転方法及び工事期間中の営業継続等について、場内事業者の理解と納得感を得るため、本市が行う説明資料の作成や意見整理に必要な情報提供・助言を行い、合意形成の進め方を提案すること。

⑪　事業全体のスケジュールの提案

市場再整備及び余剰地利活用を含めた事業全体のスケジュールの概略検討を行うこと。

また、事業者選定、設計、施工、移転、供用開始及び余剰地活用の各段階の関係を踏まえ、市場の営業継続を前提とした段階整備・ローリング計画、主要な意思決定時期及び工程上の留意点を提案すること。提案に当たっては、事業スキーム及び場内事業者との合意形成の進め方と整合を図り、全体工程表及び段階整備・ローリング計画等の考え方について整理すること。

本業務は、市が提供する資料及び事業協力者が有する知見、ノウハウ、既存資料等に基づく情報提供、助言、意見交換並びに事業化に向けた検討・提案を基本とする。事業の成立性を確認するために必要な概算事業費及び概算収支の算定は業務に含むものとし、算定の前提条件や根拠の明示を求めるが、簡易な算定によるものとする。

検討・提案は、事業化の方向性及び課題を確認するための概略的なものとし、既存図面への書き込み、ラフなゾーニング図・動線図、概略工程表等の簡易な資料により示すことを求め、新たな詳細調査、詳細設計、精緻な積算及び確定版の計画書等の作成までは求めない。

本協力期間における検討・提案は、上記各項目について一律に詳細な検討を行うことを求めるものではなく、事業化の実現可能性を確認し、次段階の検討に向けた基本的な方向性及び課題を整理するために必要な範囲で行うものとする。

具体的な検討事項、検討の深度、対話回数及び提出資料については、募集時に示す基本条件を踏まえ、協力期間及び事業協力者の負担に配慮し、本市と事業協力者が協議の上定める。

（３）協力期間（予定）

協定締結日～令和９年５月３１日

※本協力期間終了後も、対話の結果及び事業検討の進捗を踏まえ、継続して検討を行うことを想定している。継続する場合は、双方の合意により本協定を変更する等、必要な手続きを行い、協力期間及び協力条件を定める。

（４）契約形態

選定した事業協力者と本市で「福島市公設地方卸売市場再整備事業に係る協定書」（以下「本協定」という。）を締結する。

（５）費用負担

本協定に基づく対話・検討に係る費用については、事業協力者の負担とする。

（６）期間中の協定解除・撤退

協定違反等を除き、本協定を一方的に解除することは原則できないものとする。ただし、やむを得ない事情があり、対話の継続が困難と判断した場合は、両者で協議・合意の上、本協定の解除及び対話からの撤退を可能とする。

３　公募スケジュール（予定）

項目	期限など
⑴公募開始	令和８年１１月２０日（金）
⑵参加申込及び提案対応 ①質問の受付期間	令和８年１１月２０日（金）から 令和８年１１月２７日（金）午前１１時（必着）
②質問への回答	令和８年１２月　４日（金）
⑶参加申込書・提案対応確認書の提出日	令和８年１１月２０日（金）から 令和８年１２月１８日（金）午後５時（必着）
⑷審査会	令和８年１２月２５日（金）（予定）
⑸審査結果通知	令和９年　１月　５日（火）（予定）

４　参加資格要件

本事業に係る事業協力者として参加を希望する者は、単体の法人又は複数の事業者で参加者を構成する者（以下「参加グループ」という。）とし、次に掲げる全ての条件に該当し、福島市の参加資格審査においてその資格を認められたものとする。

（１）単体企業の場合

①　以下に示すいずれかの実績を有していること。

なお、実績については、完了している業務・事業だけでなく、現在実施中の業務・事業についても実績として認める。

（ア）市場施設等における実績要件

平成２８年４月１日以降に延べ面積１０，０００㎡以上の公設卸売市場又は物流施設に係る施工（新築に限る）、維持管理（ただし、包括的な維持管理のみとする。）若しくは運営業務のいずれかの実績

（イ）ＰＰＰ事業における実績要件

平成２８年４月１日以降にＰＰＰ事業に係る施工、維持管理（ただし、包括的な維持管理のみとする。）又は運営業務のいずれかの実績

②　本業務の執行体制として、主任技術者を配置すること。対話の統括を行う主任技術者については、事業協力者として求められる要求事項を適切に把握し、最適な提案ができるよう上記（１）①の実績要件に精通した人員を配置すること。

また、円滑に対話を進めるために、本市との連絡体制を十分に整えること。

※実績要件に精通した人員とは、以下のような経歴等を有している人員を想定している。なお、経歴等については、完了している業務・事業だけでなく、現在実施中の業務・事業についても認める。

（ア）実績要件に係る事業の管理技術者や担当技術者

（イ）実績要件に係る事業の企画担当者

（ウ）実績要件に係る事業の施設管理・運営担当者（公共施設の維持管理・運営委託等も含む）

（エ）その他、本市が適正と認める担当者

③　地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４に該当しない者であること。

④　参加申込書の提出時において、福島市から競争入札参加停止を受けていないこと。

⑤　商法（明治３２年法律第４８号）の規定による整理開始の申立て若しくは通告、破産法（平成１６年法律第７５号）の規定による破産の申立て、旧和議法（大正１１年法律第７２号）第１２条の規定による和議開始の申立て、会社更生法（平成１４年法律第１５４号）規定による更生手続開始の申立て、又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）の規定による再生手続開始の申立てがなされているもの（ただし、経営に関する客観的事項の審査を受け、

その結果の通知を受けたものを除く。）でないこと。

（２）参加グループの場合

①　以下に示す全ての条件を満たしていること。

（ア）代表構成員を定めること。

（イ）構成員の全てが（１）の③から⑤までの要件すべてを満たすこと。

（ウ）構成員のいずれかは（１）の①の要件を満たすこと。

（エ）構成員のいずれかは（１）の②の要件を満たすこと。

（オ）構成員は、単体又は他の参加グループの構成員として参加していないこと。

（カ）事業協力者に選定された後、対話の内容に応じて構成員を追加する場合は、事前に本市と協議の上、届出すること。また、追加した構成員も本募集要項の記載事項及び事業協力者と締結する協定書等の内容を遵守すること。

（キ）事業協力者に選定された後、構成員から脱退する場合は、事前に本市と協議の上、届出すること。なお、脱退した構成員が、別途、単独の法人又は他の参加グループの構成員として参加することは認めない。

５　参加申込書等の提出期間並びに提出方法及び提出先

（１）参加申し込みに係る提出書類

①　参加申込書（様式１）

（様式１①）：単体企業用

（様式１②）：参加グループ用

②　会社概要（様式１－２）

※参加グループの場合は、代表構成員及びその他の構成員についてそれぞれ１枚ずつ提出すること。

③　事務所の資格要件（様式１－３）

（様式１-３①）：単体企業用

（様式１-３②）：参加グループ用

④　事務所の業務実績（様式１－４）

※参加グループの場合は代表構成員及びその他の構成員について、それぞれ１部ずつ提出すること。

⑤　主任技術者の業務実績（様式１－５）

※参加グループの場合は代表構成員及びその他の構成員について、それぞれ１部ずつ提出すること。

⑥　実績として様式１－４に記載した業務の契約書の写し

⑦　実績として様式１－５に記載した業務に関し主任技術者等として配置されたことが確認できる書類

⑧　業務執行体制表（※任意様式。３　参加資格要件（１）②に係るもの。）

⑨　その他

福島市に入札参加資格登録を有さないものは、下記の書類を各一部ずつ提出すること。

（ア）商業登記簿（全部事項証明書）の原本又は写し

（イ）代表者印の印鑑登録証明原本又は写し

※（ア）、（イ）については公告日から３か月以内のもの

（ウ）暴力団排除に関する誓約書（指定様式）

（２）提案対応に係る提出書類

①　提案対応確認書（様式１－６）

（３）提出期間

令和８年１２月１８日（金）午後５時まで

（４）提出方法

福島市ホームページから様式をダウンロードし、郵送又は事前連絡の上持参すること。

＜交付場所（URL）＞

https://www.city.fukushima.fukushima.jp/shigoto/nyusatsu/nyusatsukokoku/sonota/index.html

（ホーム＞しごと・産業＞入札・契約情報＞入札公告＞その他の公告）

（５）提出先

福島市農政部市場管理課

〒９６０－０１１３　福島市北矢野目字樋越１番地

ＴＥＬ　０２４－５５３－１２１３

ＦＡＸ　０２４－５５３－１２１３（平日 8:30-17:15 のみ受信可）

E-mail：shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp

６　参加申込・提案対応に関する質問書の提出期間並びに提出方法及び提出先

（１）提出期間

令和８年１１月２７日（金）午前１１時まで

（２）提出方法

福島市ホームページから質問書（様式１－７）をダウンロードし、必要事項を記入の上、電子メールで提出してください。

（３）提出先

「５　参加申込書等の提出期間並びに提出方法及び提出先（５）提出先」に同じ

（４）回答方法

令和８年１２月４日（金）までに本市ホームページに掲載する。（個別の回答は行わない。）

7　参加資格の審査及び結果の通知

参加申込書の審査は、事務局が行う。

参加表明書を「4　参加資格要件」により審査しその結果を令和８年１２月２３日（水）までに通知する。

8　提案対応確認書の審査方法

（1）審査方法

審査は事業協力者審査委員会が行い、別紙特定基準に基づく評価事項等により選定する。

（2）審査

審査要請者に対してヒアリングを実施し、提案対応内容についての提案可否を確認し、別紙特定基準に基づいて各審査委員が審査を行う。基準を満たしたものを事業協力者に選定する。なお、選定された事業協力者は原則として公表する。

※提案対応確認書は、各業務項目に対する対応可能性、対応体制及び検討の進め方を確認するためのものであり、応募時点で各項目の詳細な検討結果の提出を求めるものではない。選定後の具体的な検討範囲及び検討の深度は、２（２）に基づき協議の上定める。

9　事業協力者審査委員

福島市農政部長	小松　聡
福島市都市政策部長	赤間　智行
福島市財務部財産マネジメント推進室長	齋藤　秀一

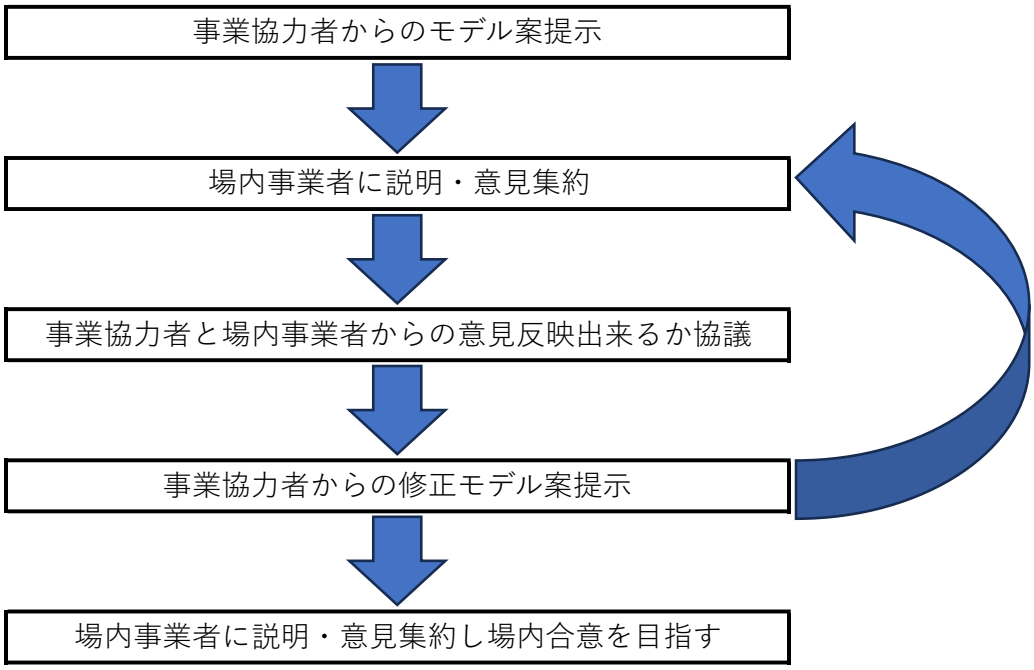
１０　事業協力者との対話の進め方

本協力期間における対話は各事業協力者で個別に行う。各回は１～２時間程度、２回程度を基本とし、実施時期や対話回数などの具体的な進め方は、事業協力者と協議の上決定する。なお、継続する場合の対話の実施方法及び回数等は、２（２）及び（３）に基づき別途協議の上定める。

対話には、本市が契約する再整備事業の支援等に関する業務委託の受注者が同席する。（Ｗｅｂの場合あり）

対話に当たっては、事業協力者が具体的な提案を行いやすいよう、必要に応じて、提出資料を本事業の検討に用いる資料と非公開の補足資料に区分する等、情報の保護に配慮した方法を協議する。

＜進め方のイメージ図＞



１１　留意事項

（１）本事業に係る事業協力者公募によるメリット

　対話に参加することで、公募前に本市と公募要件（募集要項、要求水準書及び事業者選定基準）に関する意見交換・調整が行える。

　公募前に「モデル案」を提示することで、場内事業者の意向を確認でき、公募前に提案内容の熟度を高めることができるとともに、事業者選定後の説明も円滑に進みやすくなる。

（２）本事業に係る事業協力者公募によるデメリット

　参加頂いた事業協力者との対話により、提案いただいた案を採用してもなお、場内事業者の使用料や使用面積・仕様等で合意が得られなかった場合、本事業は、延期・中止し、新たな選択肢を検討する場合があるため、（１）で示したメリットが消滅する。その場合に事業協力者が損害を受けることがあっても、本市はその責を負わない。

（３）事業協力者公募に参加しない者が再整備事業の公募に応募することを妨げるものではありません。

（４）対話の内容は、対話事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から原則、非公開とする。事業協力者は、提出資料等に含まれる営業秘密、独自の技術、事業収支、取引条件その他の競争上保護を要する情報について、該当箇所及び保護を要する理由を明示するものとする。本市は、これらの情報を適切に管理し、当該事業協力者の事前の承諾なく、他の事業協力者に開示しない。ただし、法

令又は本市の情報公開条例等に基づく開示については、これらの規定に従って取り扱う。

（５）事業協力者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、対話の目的以外には使用しないものとする。本市は、提案内容等へのアクセスを本事業の検討に必要な本市の担当者及び本市が契約する再整備事業の支援等に関する業務委託の受注者に限定し、本市が契約する再整備事業の支援等に関する業務委託の受注者にも本市と同等の情報管理及び秘密保持を求める。

　提案内容等は、本事業の実現可能性の確認及び事業化に向けた検討の目的に限り使用する。独自のアイデア又はノウハウを含む内容を、要求水準書その他の公表資料に具体的に反映し、又は場内事業者等への説明に用いる場合は、事前に当該事業協力者と使用範囲及び公表方法を協議し、承諾を得るものとする。ただし、公知の情報及び本市が独自に保有又は取得した情報は、この限りでない。

（６）対話にかかる一切の費用は事業協力者が負担するものとする。

（７）市及び事業協力者は、アイデア及びノウハウの保護等に資する観点から、法人名が容易に判別されない表現とする等、対話の内容によって必要な配慮を行うこととする。