

福島市公設地方卸売市場再整備事業に係る
施設整備・運営事業者等選定
アドバイザー業務委託

仕様書

令和6年8月
福島市農政部

第1章 共通仕様

1. 業務委託名称

福島市公設地方卸売市場再整備事業に係る施設整備・運営事業者等選定アドバイザー業務委託

2. 業務の目的

福島市(以下、発注者)では福島市公設地方卸売市場の再整備にあたり、事業方式としてPPP/PFI事業(公共が資金調達を行うBTO方式を想定)により進めている。

本業務は、発注者が計画している「公設地方卸売市場の施設整備・運営事業」と「余剰地の利活用による民間収益事業」(両事業を合わせて、以下「本事業」という。)について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律(平成11年法律第117号)」に即してPPP/PFI事業で実施するにあたり、PPP/PFI事業及び公共施設整備事業に関する幅広い知識と経験、高度な専門能力を有する専門機関のアドバイスを受けることにより、適正かつ円滑に事業者の選定及び契約業務を行い、質の高い事業の実施を実現することを目的とする。

3. 業務履行期間

契約締結日から令和7年9月30日まで

4. 業務履行箇所

福島市北矢野目字樋越1番地

5. 適用の範囲

本仕様書は「福島市公設地方卸売市場再整備事業に係る施設整備・運営事業者等選定アドバイザー業務委託」に適用する。また、本仕様書に記載されていない事項であって、本業務遂行上必要なものについては、発注者と協議を行うこととする。

6. 業務の執行体制

本業務の執行体制として、主任技術者には一級建築士の資格を有するものを配置すること。

7. 提出書類等

受注者は、次の関係資料を延滞なく発注者に提出するものとする。

(1) 業務着手時

- ①業務着手届
- ②工程表
- ③主任技術者及び担当技術者の経歴書
- ④業務実施計画書
- ⑤その他必要な書類

(2) 業務完了時

- ①委託業務完了通知書
- ②成果品
- ③成果品目録
- ④業務に係る資料、データ、図書等
- ⑤議事録
- ⑥その他必要な書類

8. 資料の貸与等

本業務遂行にあたり、必要に応じて発注者が所有している既存資料及び文献等について貸与する。受注者が資料の貸与を受ける場合は、そのリストを作成し発注者に提出するものとし、貸与された資料は業務完了時までにはすべて返却するものとする。

9. 業務管理

- (1)受注者は、契約後速やかに業務実施計画書を作成し、発注者の承認を得なければならない。
- (2)受注者は、業務の円滑な進捗を図るため、十分な経験を有する技術者を配置しなければならない。また、発注者との連絡調整及び協議は綿密に実施し、業務の遂行に支障が無いようにしなければならない。
- (3)受注者は、協議及び打合せ事項について速やかに議事録を作成し、発注者に提出したうえで、承認を得なければならない。
- (4)受注者は、業務の途中における調査結果及び業務の進捗状況等について、発注者が報告を求めた時はただちに報告・開示を行わなければならない。

10. 関係法令等の遵守

受注者は、業務の実施にあたり、関係法令、規則、細則、告示及び関連する指針、ガイドライン等を遵守しなければならない。

11. 秘密および中立性の保持

受注者は、本業務の遂行により知り得た事項を第三者に漏らしてはならない。また、常にコンサルタントとしての中立性を遵守しなければならない。受注者は再委託を行う際も再委託先にもコンプライアンスの遵守を徹底し、他に情報が漏れないよう措置を講じなければならない。

12. PPP/PFI事業の受託等の禁止

受注者(協力会社を含む)又はこれらと資本面若しくは人事面において密接な関係のある者は、本事業に応募又は参画できない。また、受注者は、本事業に、応募または参加する民間事業者のコンサルタント等の業務を受託することはできないものとする。なお、資本面若しくは人事面において密接な関係のある者とは、令和6年8月5日以降、受注者の発行済み株式総数の100分の20を超える株式を有し、又は、その出資の100分の20を超える出資をしているか、若しくは、受注者の役員(取締役以上)を兼ねている企業等をいう。

13. 留意事項

- (1)受注者は、業務を実施するために業務履行箇所に立ち入る場合、発注者及び敷地管理者等と十分な協議を行い業務が円滑に進捗するように努めなければならない。
- (2)受注者は、あらかじめ身分証明書交付願いを発注者へ提出し身分証明書の交付を受け、業務履行箇所へ立ち入る際には常にこれを携行しなければならない。また、受注者は業務終了後遅滞なく身分証明書を返却しなければならない。
- (3)業務履行箇所は、営業中の福島市公設地方卸売市場のため、卸業者等利用者の安全に十分配慮すること。
- (4)業務履行にあたっては、関連する業務委託の受注者と常に十分な調整を図ること。

14. 成果品・検査

- (1)成果品の内容、部数については特記仕様による。
- (2)成果品取りまとめの際は下記の点に注意すること。
 - ①著作権者による承諾等が必要な資料については十分に留意し、受注者の責任において提出すること。
 - ②本業務に文献その他の資料を引用した場合は、その文献、資料名を明記するものとする。
 - ③受注者は、特記仕様に定めのある場合又は発注者の指示する場合には、履行期間途中においても成果品の部分引き渡しを行うものとする。
 - ④各種報告書類は原則としてマイクロソフト Word または Excel にて作成し提出すること。
 - ⑤記録写真の電子データファイルは、原則として記録写真の写真番号から検索できるように整理して提出することとする。
- (3)受注者は業務遂行後、所定の手続きを経て発注者の検査を受けるものとする。
- (4)本業務は発注者の検査合格をもって完了とする。なお、納品後に成果品に記入漏れ、誤り等の不備が発見された場合、受注者の負担において速やかに訂正するものとする。

15. 疑義の解釈

本委託業務の遂行にあたり、仕様書記載事項に疑義が生じた場合、または本仕様書に定めのない事項については、発注者と受注者で協議を行い、業務の遂行に支障のないように努めなければならない。また、業務遂行上必要と認められる軽微な事項については、受注者の費用及び責任において実施するものとする。

16. その他

発注者が必要と認めた時は、業務の変更若しくは停止を命ずることができる。この場合の変更等については、発注者と受注者が協議の上契約金額を増減できるものとする。

17. 支払条件

本業務における委託料の支払いは、2回の分割払いとし、令和6年度末及び業務完了後において、それぞれ適切な業務履行を確認した後に、各年度の予算額を上限に支払うものとする。

第2章 特記仕様

1. 本業務の対象事業

本業務では以下の事業に関して、後述する検討、資料作成等の業務を行うものとする。

- (1) 公設地方卸売市場の施設整備・運営事業
- (2) 余剰地の利活用による民間収益事業

2. 事業内容等の検討支援

本事業を実施するに際して、事業条件、事業者選定方法及び予定価格等について、次の事項の整理や検討を行う。

<検討上の留意点>

- 本業務に先立ち、発注者は「事業実施に向けた場内事業者(市場施設を使用して営業している事業者)との協議」を実施中であるため、それらの内容を踏まえて検討を行うものとする。
- 発注者は民間事業者を対象としたサウンディング調査を本業務と並行して実施する予定であるため、それらの内容を踏まえて検討を行うものとする。
- 発注者は以下の内容について別途業務を実施しているため、それらの内容を踏まえて検討を行うものとする。

- ・既存建築物に関するアスベスト調査
- ・再整備予定地の現況測量調査、用地測量調査
- ・余剰地の利活用に係る不動産鑑定

(1) 事業条件等の検討

基本計画等の内容を踏まえ、以下の項目について検討を行う。ア～エの内容については現場の状況、既存資料・図面等の調査を踏まえて積み残し課題の検討を行うものとする。また、本事業の施設整備は既存施設を利用しながら順次建替えを行うローリング整備となるため、ローリング整備期間中の施設運営を考慮し、事業条件等の検討を行う必要がある。

- ア. 施設整備・運営に係る諸仕様
- イ. 既設市場施設解体の検討
- ウ. 浸水想定区域指定に対する対応の検討
- エ. 余剰地の利活用に係る方向性
- オ. 官民役割分担(場内事業者も含む)
- カ. 事業リスク
- キ. 法的制約、必要な法的手続き等の整理
- ク. その他必要な事項

(2) 事業者選定方法の検討

事業者選定の手順・審査方法・スケジュール等検討を行う。事業者選定方式については公募型プロポーザル方式を想定している。

3. 予定価格及び債務負担行為議決資料の作成支援

場内事業者の経営環境への配慮や市の財政負担軽減の観点から、事業費及び使用料の更なる縮減策等の検討を実施し、事業費の再試算を行う。なお、再試算にあたっては現状で想定されるローリング計画や配置計画、維持管理運営経費・長期修繕経費の試算、資金調達方法等について精査を行ったうえで再試算を行うこと。再試算結果を踏まえて予定価格及び債務負担行為議決資料の作成支援を行う。その内容に基づき、市場使用料の検討については別途、発注者が実施する。

4. 特定事業の選定に係る資料の作成

本事業の実施に係るVFMの検討、分析及び評価を行い、VFM算出結果を基に特定事業の選定に関する公表資料を作成する。

5. 事業者募集に係る書類の作成

PPP/PFI事業で実施する本事業の事業者を募集するにあたって必要となる書類等(以下「募集書類」という。)の作成を行う。

(1) 実施方針の公表資料の作成

(2) 募集要項の作成

事業者募集に必要な募集要項を作成する。

(3) 要求水準書の作成

事業者募集に必要な要求水準書を作成する。

(4) 審査基準書の作成

事業者提案書の審査方法及び審査基準を定めた、審査基準書を作成する。

(5) 様式集の作成

事業者募集に必要な様式集を作成する。

(6) 事業契約書(案)の作成

募集要項、要求水準書、落札者決定基準書等に係る検討結果を踏まえ、事業者募集に必要な基本協定書(案)、契約書(案)を作成する。作成にあたっては、弁護士(協力会社等を含む)との協力体制を構築するものとする。

(7) その他事業者募集に必要な資料の作成

6. 打合せ

業務遂行に必要な事項を決定する打合せを実施する。打合せについては基本的に WEB 会議等を実施し、対面での打ち合わせは業務の開始時、終了時、2(1)による現場確認の際など 3 回程度を想定する。

7. 成果品

(1) 業務報告書 A4 版 5部

公表書類等を作成する過程において検討を行った事項について取りまとめた書類
(議事録、検討資料、公表資料等の各種資料)

(2) 電子データ DVD-R 等

PDF 及びそのもととなるデータ(Excel、Word、PowerPoint、CAD データ等)

別紙資料1 再整備事業対象・既存市場施設 解体工事対象建築物一覧

No.	施設名	主たる 建物構造	面積	建築 年度
1	青果棟	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	22,357.73	1972
2	水産棟	鉄筋コンクリート造 一部鉄骨造	10,535.59	1972
3	倉庫棟	鉄骨造	1,091.43	1972
4	倉庫棟 (旧バカ棟1号)	鉄筋コンクリート造	1,176.13	1972
5	倉庫棟 (旧バカ棟2号)	鉄骨造	784.76	1979
6	冷蔵庫棟	鉄骨造	3,047.13	1972
7	東関連店舗棟	鉄筋コンクリート造 鉄骨造	1,221.18	1972
8	西関連店舗棟	鉄筋コンクリート造 鉄骨造	1,221.18	1972
9	管理棟	鉄筋コンクリート造	1,332.87	1972
10	警備棟	鉄骨造	104.36	1984
11	あら処理場	鉄骨造	210.00	1986
12	発泡スチロール 処理処理棟	鉄骨造	80.00	1992
13	廃棄物処理棟	鉄骨造	142.50	2012

※その他、屋外便所、ポンプ室等の小規模建築物あり