

富山市公設地方卸売市場再整備事業

募集要項（素案）

令和2年7月

富山市

## 目 次

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 第 1 富山市公設地方卸売市場再整備事業の趣旨 .....    | 1  |
| 第 2 募集要項の位置づけ .....              | 3  |
| 第 3 事業予定地等に関する事項 .....           | 4  |
| (1) 本市場の現況 .....                 | 4  |
| (2) 既存施設の概要 .....                | 4  |
| 第 4 事業概要 .....                   | 7  |
| (1) 事業内容 .....                   | 7  |
| (2) 事業の対象範囲 .....                | 8  |
| (3) 事業形態等 .....                  | 8  |
| (4) 事業スケジュール（予定） .....           | 11 |
| (5) 募集・選定についての基本的な考え方 .....      | 11 |
| (6) 募集等のスケジュール .....             | 12 |
| 第 5 応募要件等 .....                  | 13 |
| (1) 応募者の構成等 .....                | 13 |
| (2) 応募者の資格要件 .....               | 13 |
| 第 6 応募手続き等 .....                 | 17 |
| (1) 募集要項（素案）等に関する事業者説明会の開催 ..... | 17 |
| (2) 資料の閲覧・現地見学 .....             | 17 |
| (3) 募集要項（素案）等に関する質疑の受付 .....     | 17 |
| (4) 募集要項（素案）等に関する個別対話 .....      | 17 |
| (5) 募集要項等に関する質疑の受付 .....         | 18 |
| (6) 募集要項等に関する個別対話 .....          | 18 |
| (7) 参加表明書の受付 .....               | 18 |
| (8) 応募登録書類及び事業提案書の受付 .....       | 19 |
| (9) ヒアリング等の実施 .....              | 19 |
| 第 7 応募に関する留意事項 .....             | 20 |
| (1) 募集要項の応諾 .....                | 20 |
| (2) 応募費用の負担 .....                | 20 |

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| (3) 価格提案書の取扱い及び留意事項 .....        | 20        |
| (4) 本市、事業者及び市場内事業者の役割分担 .....    | 21        |
| (5) 本事業における費用負担 .....            | 22        |
| (6) 事業提案書の取扱い .....              | 22        |
| (7) 本市からの提示資料の取扱い .....          | 23        |
| (8) 複数提案の禁止 .....                | 23        |
| (9) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止 .....     | 23        |
| (10) 提案内容の公表の禁止 .....            | 23        |
| (11) 使用言語及び単位 .....              | 23        |
| (12) 応募の辞退 .....                 | 23        |
| <b>第 8 提案の審査及び選定に関する事項 .....</b> | <b>24</b> |
| (1) 審査方法 .....                   | 24        |
| (2) 審査結果の通知及び公表 .....            | 24        |
| <b>第 9 契約手続きに関する事項 .....</b>     | <b>25</b> |
| (1) 契約手順 .....                   | 25        |
| (2) 基本協定 .....                   | 25        |
| (3) 定期建物賃貸借契約 .....              | 25        |
| (4) 事業用定期借地権設定契約 .....           | 25        |
| (5) 建物の賃貸借等に関する事項 .....          | 26        |
| (6) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸 .....     | 26        |
| (7) 事業代表企業等の契約上の地位 .....         | 26        |
| (8) 事業計画の変更 .....                | 26        |
| (9) 施設の用途指定 .....                | 26        |
| (10) 公租公課 .....                  | 26        |
| (11) 保証金 .....                   | 27        |
| (12) 契約不適合責任（瑕疵担保） .....         | 27        |
| (13) 権利制限等に関する事項 .....           | 27        |
| (14) 損害賠償 .....                  | 27        |
| (15) 解除に関する事項 .....              | 27        |
| <b>第 10 事業上の注意点 .....</b>        | <b>29</b> |
| (1) 協議会 .....                    | 29        |
| (2) モニタリング .....                 | 29        |
| (3) 関係機関との協議 .....               | 29        |
| (4) 土壌汚染等 .....                  | 29        |

|                                        |           |
|----------------------------------------|-----------|
| (5) 地中障害物等 .....                       | 29        |
| (6) 近隣対策 .....                         | 29        |
| (7) 施設建設に起因する周辺影響対策 .....              | 29        |
| <b>第 1 1 提出書類 .....</b>                | <b>30</b> |
| (1) 応募登録書類 .....                       | 30        |
| (2) 事業提案書.....                         | 30        |
| 添付資料 1 募集要項（素案）等に関する質疑書                |           |
| 添付資料 2 募集要項（素案）等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題 |           |

## 第1 富山市公設地方卸売市場再整備事業の趣旨

富山市（以下「本市」という。）では、昭和48年3月に、急激に進む都市開発や流通機構の変革に対応するため、既存の市場を統合して、全国で66番目の中央卸売市場を市内南部、国道41号沿いの掛尾町に開設した。平成23年4月には流通実態に即した柔軟な取引が行えるよう地方卸売市場に転換するなど、市場の活性化に取り組み、現在まで本市を中心とした県下の消費者に対し、生鮮食品の安定供給を行ってきた。

しかし、富山市公設地方卸売市場（以下「本市場」という。）における青果・水産物の取扱数量は、青果はピークの約1/2、水産は約1/3に減少しており、施設規模の適正化が必要とされている。

また、昭和47年度に建築された本市場の主体建物（青果水産の卸、仲卸売場等）は、昭和56年以前の旧耐震基準で建築されており、平成22年度に実施した耐震診断では、建物の耐震性能を表すI<sub>s</sub>値が0.14～0.29と判定され、震度6強から震度7に達する大規模地震発生時には倒壊または崩壊する危険性が高いとされているI<sub>s</sub>値0.3を下回っている。

加えて、電気・給排水等の配管設備も老朽化が著しく、修繕費が嵩むことから、抜本的な対策が必要な状況にある。

このような背景から、本市は、将来にわたり市民に安全・安心な食を安定的に供給するために、コンパクトな市場として再整備を行い、施設規模の縮小により生じた土地（以下「余剰地」という。）の有効活用を図ることとした。

富山市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）を進めるに当たっては、食の流通を支える拠点を強化するとともに、富山空港及び富山ICに近い立地や「SDGs 未来都市」としての発信力を活かした交流拠点を整備し、質の高い多様なライフスタイルを実現することが出来る市街地の形成に寄与することを期待するところであり、本事業に関する事業提案を公募するものとする。

なお、本事業のコンセプト及び基本方針を以下に示す。

### i) コンセプト

将来にわたり市民に安全・安心な『食』を安定的に供給する「コンパクトな流通拠点」

### ii) 基本方針

#### ① 食の流通を支えるインフラとして必要な機能の確保

- ・ 鮮度保持機能等の確保  
消費者の食の安全・安心への意識の高まりに対応した、鮮度保持や衛生管理などに必要な機能を備えた施設とする。
- ・ 物流機能の強化  
市場の物流機能強化の観点から、全体のレイアウトや必要な機能、施設等を整備する。
- ・ 災害時における生鮮食品の流通拠点としての役割  
耐震性能を確保し、非常災害時の物流拠点としての役割を担える施設を整備する。

#### ② 経営的視点に立った施設整備

- ・ 施設整備費及び維持管理費の低減  
取扱数量に見合った施設規模とするため、施設全体をコンパクト化する。  
維持管理費の削減を図るために施設を集約化する。  
施設全体のエネルギー消費量を削減し、維持管理費の低減を図るために、環境負荷の少ない設備を導入するとともに、水素エネルギーや太陽光等の再生可能エネルギーの利活用についても最大限配慮する。

維持管理費も含めた本事業に係る負担を低減するため、PPP手法による再整備を実施する。

- ・ 卸売業者等の経営改善につなげる施設整備  
市場内の物流コスト削減（卸売業者等の動線の改善）につなげる施設配置とする。
- ・ コンパクト化により生じた余剰地の有効活用  
余剰地に民間収益施設を誘致することで、本事業にかかる本市の負担軽減を図る。

iii) 施設整備の考え方

- ・ 市場施設と民間収益施設の配置を含めた一体的な提案を受けることで、敷地全体の有効活用を図る。
- ・ 民間収益施設は、本市のコンパクトシティ政策と相反しない施設でQOLの向上に資する施設を誘致する。
- ・ 富山市SDGs未来都市計画並びに環境未来都市計画を踏まえ、持続可能な付加価値創造都市の実現に寄与する事業を目指す。

## 第2 募集要項の位置づけ

本事業に係る事業提案募集要項（以下「募集要項」という。）は、公募プロポーザル方式により事業提案を募集し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を決定するための手続きを示したものであり、プロポーザルに応募しようとするもの（以下「応募者」という。）に対し配布するものである。

また、募集要項は、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）、富山市契約規則（平成17年4月1日規則第37号）のほか、本市が発注する調達契約に関し、応募者が熟知し、かつ遵守しなければならない一般的事項を明らかにするものであり、募集要項に併せて公表する以下の資料を含めて募集要項等と定義する。

- i) 要求水準書（添付資料含む）：本市が事業者に要求する具体的な設計・建設等のサービス水準を示すもの
- ii) 様式集：応募者が提出する応募登録書類及び事業提案書の様式（書式）等を示すもの
- iii) 事業者選定基準：応募者から提出された事業提案を評価し、事業者を選定する基準を示すもの
- iv) 基本協定書（案）：本事業実施のための契約締結に向けた、本市及び事業代表企業の義務を定めるもの
- v) 定期建物賃貸借契約書（案）：公共施設の賃貸に係る契約の内容を示すもの
- vi) 事業用定期借地権設定契約書（案）：市所有地の賃貸借に係る契約の内容を示すもの

募集要項等とそれらに関する質疑回答に相違のある場合は、質疑回答を優先する。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとする。

### 第3 事業予定地等に関する事項

#### (1) 本市場の現況

|           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 所在地       | 富山県富山市掛尾町 500 番地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 敷地面積      | 約 120,000 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 地域地区      | 用途地域：準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%）<br>（提案によっては商業地域へ用途変更することを検討）<br>特別用途地区：大規模集客施設制限地区<br>防火地域：指定なし<br>高度地区：指定なし<br>居住誘導区域（一部該当）<br>中心市街地活性化基本計画区域外<br>浸水想定区域（南側敷地：深さ 0～0.5m 土川）                                                                                                                                                                                                                              |
| 建蔽率       | 60%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 容積率       | 200%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 防火地域・高度地区 | 指定なし                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 地区計画      | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 建築協定      | —                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 接道道路      | 北側：法 42 条 1 項 1 号道路、中央卸売市場北線（幅員約 7m）<br>東側：法 42 条 1 項 1 号道路、掛尾 1 号線（幅員約 5.5m）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| インフラ整備状況  | 電気：6,600v 高圧受電可能<br>ガス：都市ガス 13A 東側道路に φ 150、北側道路に φ 150 敷設<br>給水：東側道路（正門以北）に φ 150、北側道路に φ 100 敷設<br>汚水排水：東側道路に φ 800、北側道路（正門以東）に φ 800、北側道路（正門以西）に φ 300 敷設<br>雨水排水：敷地内の暗渠（用水路）へ放流<br>井水：No. 1 井戸 φ 400mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.2m <sup>3</sup> /min×56m<br>No. 2 井戸 φ 400mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.2m <sup>3</sup> /min×56m<br>No. 3 井戸 φ 350mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.0m <sup>3</sup> /min×55m<br>電話：近隣電柱より引き込み可能 |
| その他       | ・土川浸水想定区域 浸水深 0.5m 未満（南側敷地）<br>・敷地内北側に鉄塔あり（送電線の電圧 66,000 v）<br>・場内清掃や除雪のために使用している井戸（3 箇所）あり<br>・複数の防火水槽あり<br>・敷地北側及び南側に暗渠（用水路）あり                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### (2) 既存施設の概要

既存施設の概要は、次のとおりである。

本事業では、冷蔵庫は移転・解体不可、青果倉庫・第二倉庫・空箱再生施設は高度利用が見込める場合は事業者提案により建替え可、市場内業者が整備した施設は市場内業



者との合意により建替え可（移転補償は事業者負担）とする。

表 1 既存施設の概要

| 施設名    |           | 構造           | 面積<br>(㎡)          | 備考      |                                 |
|--------|-----------|--------------|--------------------|---------|---------------------------------|
| 市有建築物  | 主体建物      | 卸売場          | 鉄骨鉄筋コンクリート造<br>二階建 | 8,868   | 青 4,445 水 4,423                 |
|        |           | 仲卸売場         |                    | 4,366   | 青 2,183 水 2,183                 |
|        |           | 買荷保管積込所      |                    | 1,363   | 青 682 水 681                     |
|        |           | 関連商品売場       |                    | 3,727   |                                 |
|        |           | 業者事務所        |                    | 3,171   |                                 |
|        |           | 福利厚生施設       |                    | 413     |                                 |
|        |           | その他施設        |                    | 304     |                                 |
|        |           | 計            |                    | 22,212  | ※解体対象施設                         |
|        | 花き棟       | 卸売場          | 鉄骨造平屋建             | 1,025   | ※再整備の対象外                        |
|        |           | 仲卸売場         |                    | 390     |                                 |
|        |           | 業者事務所        |                    | 214     |                                 |
|        |           | 計            |                    | 1,629   |                                 |
|        | 第二卸売場     |              | 鉄骨造平屋建             | 1,501   | 青 1,501 ※解体対象施設                 |
|        | 倉庫        | 第一倉庫         | 鉄骨造平屋建             | 504     | ※解体対象施設                         |
|        |           | 第二倉庫         | 鉄骨造平屋建             | 160     | ※高度利用が見込める場合は事業者提案により建替え可       |
|        |           | 青果倉庫         | 鉄骨造平屋建             | 1,029   |                                 |
|        |           | 第三倉庫         | 鉄骨造平屋建             | 191     | ※解体対象施設                         |
|        |           | 青果保冷庫        | 鉄筋コンクリート造平屋建       | 1,137   | ※解体対象施設                         |
|        |           | 旧第二冷蔵庫       | 鉄骨造平屋建             | 1,031   | ※解体対象施設                         |
|        | 冷蔵庫       | 冷蔵庫A棟        | 鉄骨造二階建一部四階建        | 3,179   | ※移転・解体不可                        |
|        |           | 冷蔵庫B棟        | 鉄骨造平屋建             | 603     |                                 |
|        | 買荷保管積込所   |              | 鉄骨造平屋建             | 2,222   | 青 1,111 水 1,111<br>※解体対象施設      |
|        | 関連商品売場    |              | 鉄骨造平屋建             | 1,152   | ※関連B～F棟は解体対象施設<br>※関連H棟は再整備の対象外 |
|        | 花き部倉庫・加工所 |              | 鉄骨造平屋一部二階建         | 516     | ※再整備の対象外                        |
|        | 事務所       | 青果組合         | 鉄筋コンクリート造二階建       | 238     | ※解体対象施設                         |
|        |           | 魚商組合         | 鉄筋コンクリート造二階建       | 238     | ※解体対象施設                         |
|        |           | 精算会社         | 鉄筋コンクリート造二階建       | 84      | ※解体対象施設                         |
| 管理事務所棟 |           | 鉄筋コンクリート造二階建 | 893                | ※解体対象施設 |                                 |
| 金融棟    |           | 鉄筋コンクリート造    | 332                | ※解体対象施設 |                                 |



## 第4 事業概要

### (1) 事業内容

本事業において対象とする施設は、以下の①「公共施設」、②「民間施設」とする。施設に対する要求水準は要求水準書に記述する。

#### ① 公共施設

公設地方卸売市場の建替えに際して、以下の i) の施設を整備する。なお、青果棟、水産棟は部分的に温度管理を行う閉鎖型施設とする。

建替えの際に解体が必要な施設（以下「解体対象施設」という。）は、事業者が解体・撤去を行うものとする。

- i) 建替えを行う施設（以下「本施設」という。）
  - ・ 卸売場（青果、水産）
  - ・ 仲卸売場（青果、水産）
  - ・ 買荷積込所（青果、水産）
  - ・ 事務所（管理、卸、仲卸等）
  - ・ 関連店舗
  - ・ 倉庫
  - ・ 外構（駐車場等）
  - ・ その他施設（管理諸室、共用部、外構等）
- ii) 敷地全体の高度利用が見込める場合は建替え可能な施設
  - ・ 青果倉庫
  - ・ 第二倉庫
  - ・ 空箱再生施設
- iii) 移転や解体を行わない施設
  - ・ 花き棟（卸売場、仲卸売場、倉庫）
  - ・ 冷蔵庫
- iv) 市場内業者が整備した施設（取り壊すには移転補償が必要）
  - ・ 上記以外の施設

#### ② 民間施設

本市は、「富山空港及び富山 IC に近い立地を活かした交流拠点の創出」「質の高い多様なライフスタイルの実現」を期待しており、さらに本事業で整備する公共施設との相乗効果が期待できる施設として、以下の施設を整備する。

- ・ 民間収益施設
- ・ 外構（駐車場、駐輪場、植栽等）

民間施設については事業者の自由提案とするが、次の用途として使用することができないものとする。

- i) 「風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律（昭和 23 年法律第 122 号）」第 2 条第 1 項第 1 号から第 5 号まで、また同条第 5 項に規定する性風俗関連特殊営業の用に供する施設。
- ii) 騒音・振動・塵埃・視覚的不快感・悪臭・電磁波・危険物等を発生又は使用する等、周囲に迷惑を及ぼすような用途。
- iii) 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号。以下「暴力団対策法」という。）」第 2 条第 1 項第 2 号に規定する暴力団その他の反社会的団体及びそれらの構成員がその活動のために利用するなど公序良俗に反する利用。

- iv) 本市の中心市街地の商業施設等と競合する施設で、本市のコンパクトシティ施策に反する施設
- v) その他、社会通念上、市場と並存することが不適当な用途。

なお、事業者は、公共施設部分の土地（①定期借地権設定契約の対象範囲と②それ以外の土地）と、③民間施設部分の土地について、土地の分筆を行うために必要な測量、図面及び書類の作成を行うこと。分筆登記は本市が行うものとする。

## (2) 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、以下のとおりである。

### ① 公共施設

- i) 設計業務
  - a 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
  - b 設計業務
  - c 電波障害調査業務
  - d 公共施設整備に伴う各種申請等の業務
  - e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- ii) 建設・工事監理業務
  - a 解体対象施設の解体・撤去業務
  - b 建設業務
  - c 工事監理業務
  - d 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
  - e 電波障害対策業務
  - f その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務
- iii) 維持管理業務  
維持管理業務の対象範囲は、本施設のみとする。
  - a 建築物保守管理業務
  - b 建築設備等保守管理業務
  - c 外構等維持管理業務
  - d 修繕業務
  - e その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

### ② 民間施設

- i) 民間施設に関する業務
  - a 民間施設の整備業務（設計、建築確認申請等の手続き、建設工事、工事監理等を含む。）
  - b 民間施設の維持管理業務
  - c 民間施設の運營業務
  - d その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

## (3) 事業形態等

### ① 事業方式

本事業は、公共施設と民間施設を配置も含めて事業者が一体的に整備する PPP 手法で行うものとする。

本市及び事業者は、事業用地全体（事業者提案に基づき整備する範囲）について、借地借家法（平成3年法3律第90号）第23条の事業用定期借地権設定契約を締結する。

事業者は、本施設の設計及び建設等の業務を行うとともに、本施設を所有したまま、事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する建物賃貸借契約手法で実施する。また、事業者（民間施設実施企業）は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲において、公共施設を除く余剰地を有効活用し、民間施設を整備・運営するものとする。ただし、公共施設と民間施設は分棟を基本とし、1敷地1建物の原則に配慮して計画すること。

なお、本市は本施設部分について建物賃貸借契約を締結した後、市場運営を行う。

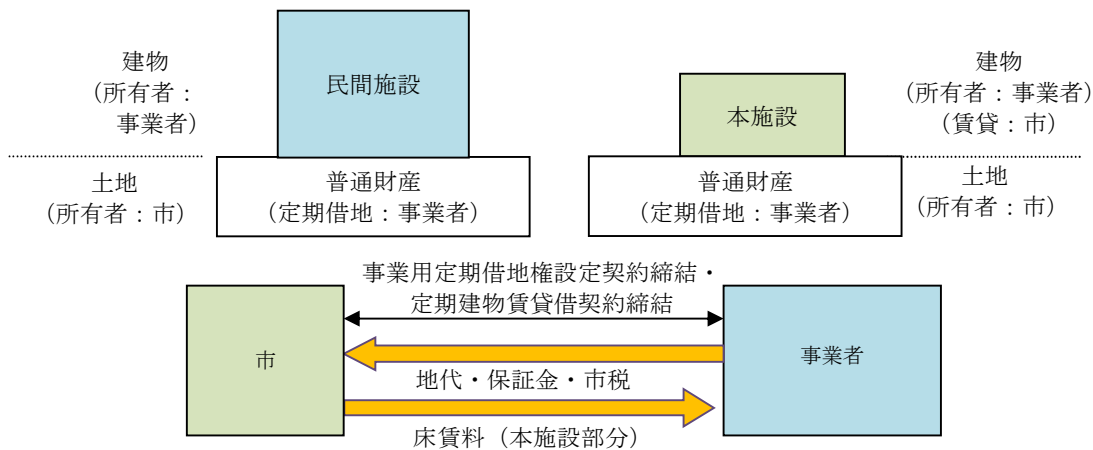


図2 事業形態のイメージ

## ② 事業期間

本事業のうち、公共施設に係る事業期間は、基本協定書締結日より令和36年3月末日まで（ただし、公共施設の解体・撤去工事期間を含む。）とする。

民間施設に係る借地期間は、公正証書締結日（民間施設着工時）から令和36年3月末日まで（ただし、民間施設の解体・撤去工事期間を含む。）とする。

## ③ 土地の貸付条件

事業用定期借地権設定契約書で定める指定用途に基づき、以下のとおりとする。

- i) 敷地条件：普通財産（借地権設定の境界線については事業者の提案によるものとし、敷地の分筆のための測量は事業者が実施する。）。
- ii) 形態：事業用定期借地権設定契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条）。
- iii) 賃貸借期間：公正証書締結日から令和36年3月末日まで
- iv) 地代：事業者の提案によるものとし、本市が提示する基準地代年額以上とすること。ただし、実際の地代については、事業用定期借地権設定契約締結時点の定期借地権設定契約部分の土地の固定資産課税標準額を踏まえ、最終的な地代とするものとする。また、地代の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。

- v) 地代の支払い方法：地代の支払いは、土地引渡し時点から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の地代を支払うものとする。
- vi) 賃貸借期間満了時の取扱い：賃貸借期間満了時には、借地借家法第23条の規定により建築物及びその他の工作物を収去し、事業敷地の本市への返還が原則となる。なお、建築物の解体・撤去工事期間は事業者提案とするが、遅くとも賃貸借期間満了日までに解体・撤去工事を終えること。

#### ④ 施設の賃借条件

本市は事業者から、以下の条件により公共施設を賃借することとする。

- i) 形態：定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第38条）。
- ii) 賃貸借期間：令和5年4月から令和36年3月末日（31年間）
- iii) 賃料：事業者の提案によるものとし、本市が提示する公共施設賃料以下とすること。また、賃料の改定については、社会経済情勢等を考慮して、原則として3年ごと（固定資産税評価額の評価替えごと）に、協議して決定するものとする。
- iv) 賃料の支払い方法：賃料の支払いは、令和5年4月1日から行うものとし、それ以降は、毎年4月に本市が定める方法により当該年度分の賃料を支払うものとする。
- v) 賃貸借期間満了時の取扱い：別途協議する。
- vi) 原状回復は事業者が行うものとし、その費用は賃借料に含めるものとする。

#### (4) 事業スケジュール（予定）

##### ① 公共施設

公共施設に係る事業期間及び整備・運営期間を以下に示す。なお、事業用定期借地権設定契約締結日及び建物賃貸借契約日は事業者提案によるものとするが、令和7年9月までに全面供用開始を条件とする。

| 項目                        | 予定                |
|---------------------------|-------------------|
| 基本協定締結                    | 令和3年4月頃           |
| 事業期間                      | 基本協定締結日～令和36年3月末日 |
| 設計・建設期間（解体・撤去含む）          | 基本協定締結日～令和7年8月末   |
| 事業用定期借地権設定契約締結<br>（本施設敷地） | 令和4年1月頃           |
| 建物賃貸借契約（第一期※）             | 令和5年3月頃           |
| 本施設の供用開始日（第一期）            | 令和5年4月頃           |
| 建物賃貸借契約（第二期※）             | 令和6年9月頃           |
| 本施設の供用開始日（第二期）            | 令和6年10月頃          |
| 維持管理期間                    | 本施設引渡し日～令和36年3月末日 |

※本市が想定する建物配置による開業時期を示している。

##### ② 民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

| 項目      | 予定                                  |
|---------|-------------------------------------|
| 基本協定締結  | 令和3年4月頃                             |
| 借地期間    | 公正証書締結日～令和36年3月末日                   |
| 公正証書締結日 | 事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする     |
| 供用開始日   | 事業者の提案による。ただし、令和7年度中に供用開始を目指すこととする。 |

#### (5) 募集・選定についての基本的な考え方

事業者の募集・選定の詳細については、事業者選定基準に示すが、基本的な考え方は、以下のとおりとする。

- i) 応募者は、p.13「応募者の資格要件」に記載する資格要件を全て備えていること。
- ii) 応募者は、応募登録書類及び事業提案書を全て提出すること。
- iii) 本市は、応募登録書類に基づき、応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とする。
- iv) 本市は、応募者から提出された応募登録書類及び事業提案書に基づき、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて確認したうえで、「富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議（以下「検討会議」という。）」が事業提案内容について審査を行う。本市は、事業提案書に係る審査結果に基づき、最終的に本事業の優先交渉権者を1者決定する。

## (6) 募集等のスケジュール

募集等のスケジュールは以下のとおりとする。

| 日程               | 内容                          |
|------------------|-----------------------------|
| 令和2年7月2日         | 募集要項（素案）等の公表、事業者説明会の開催      |
| 令和2年7月2日～12月25日  | 資料の閲覧・現地見学                  |
| 令和2年7月6日～7月13日   | 第1回募集要項（素案）等に対する質疑及び個別対話の受付 |
| 令和2年7月20日～7月21日  | 個別対話                        |
| 令和2年8月中旬頃        | 第1回質疑書及び個別対話に対する回答          |
| 令和2年8月中旬～8月28日   | 第2回募集要項（素案）等に対する質疑の受付       |
| 令和2年9月下旬頃        | 第2回質疑書に対する回答                |
| 令和2年10月1日        | 募集要項等の公表                    |
| 令和2年10月5日        | 事業者説明会の開催                   |
| 令和2年10月1日～10月12日 | 第1回募集要項等に対する質疑及び個別対話の受付     |
| 令和2年10月下旬        | 個別対話                        |
| 令和2年11月上旬頃       | 第1回質疑書及び個別対話に対する回答          |
| 令和2年11月上旬～11月16日 | 第2回募集要項等に対する質疑の受付           |
| 令和2年12月上旬頃       | 第2回質疑書に対する回答                |
| 令和2年12月21日～25日   | 参加表明書の受付                    |
| 令和3年1月25日～29日    | 応募登録書類及び事業提案書の受付            |
| 令和3年3月上旬頃        | 事業者ヒアリング                    |
| 令和3年3月下旬頃        | 優先交渉権者決定                    |
| 令和3年4月頃          | 基本協定締結                      |

※上記スケジュールは、令和2年9月市議会定例会に提出予定の債務負担行為の設定に関する議案が成立した場合のものである。



## 第5 応募要件等

### (1) 応募者の構成等

- ① 応募者は、本事業を実施する単体企業又は複数の企業により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とする。
- ② 応募者は、各業務を実施する企業（以下「構成企業」という。）から構成するものとする。
- ③ 応募者は、構成企業のうち本事業の全体統括を行い、本市と契約を締結する企業（以下「事業代表企業」という。）を定めるものとする。単体企業の場合には当該企業をもって「事業代表企業」とする。また、応募者が本事業を実施する特別目的会社（以下「SPC」という。）を設立し、本市と契約を締結することも可能とする。
- ④ 事業代表企業は、応募登録書類提出時に、設計業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「設計業務代表企業」という。）、建設工事の元請負人となる代表企業（以下「建設業務代表企業」という。）、工事監理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「工事監理業務代表企業」という。）、維持管理業務の主たる部分を実施する代表企業（以下「維持管理業務代表企業」という。）、民間施設実施企業を定めるものとする。
- ⑤ 応募登録書類の提出後は、応募者の構成（SPCを設立する場合は、その企業構成）を変更又は追加することを、原則として認めないものとする。ただし、やむを得ない事情により応募者を変更又は追加する場合で、本市が承諾した場合に限り、これを認めるが、この場合であっても事業代表企業の変更は認めないものとする。
- ⑥ 単体企業又は一つの応募グループに属している事業代表企業もしくは構成企業は、他の応募グループに参加することはできないものとする。

### (2) 応募者の資格要件

応募者は、以下に掲げる資格要件を満たすこと。なお、資格要件の確認基準日は応募登録書類の受付日とし、基本協定締結までの期間に応募者（業務ごとの資格要件については当該業務に当たる企業のみ）が以下の資格要件を欠くような事態が生じた場合には、基本協定の締結はできないものとする。

- ① 応募者の応募資格要件
  - i) 「要求水準書」に定める本事業において整備する公共施設及び民間施設の建設、民間施設の経営に必要な資格、資力及び信用等を有するものであること。
  - ii) 募集要項等に適合して、自ら公共施設及び民間施設を建設し、それが完了した後、公共施設部分については施設の維持管理ができる者、民間施設部分について継続して自ら営業することができる者、又は第三者に営業を行わせることができる者であること。
  - iii) 公共施設及び民間施設の建設及び民間施設の経営に係る資金計画が適切であり、かつ、その計画を確実に実施できる者であること。
  - iv) 本市と締結する基本協定等の契約を遵守できる者であること。
- ② 共通の資格要件
  - i) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）167条の4の規定に該当していないこと。
  - ii) 富山市競争入札参加有資格者指名停止要領に基づく指名停止期間中の者でないこと。
  - iii) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けていないこと。

- iv) 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 28 条第 3 項又は第 5 項の規定による営業停止を受けていないこと。
- v) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）第 18 条又は第 19 条の規定による破産の申立て（同法附則第 3 条の規定によりなお従前の例によることとされる破産事件に係る同法による廃止前の破産法（大正 11 年法律第 71 号）第 132 条又は第 133 条の規定による破産の申立てを含む。）がなされていないこと。
- vi) 民事執行法（昭和 54 年法律第 4 号）に基づく仮差押等金銭債権に対する強制執行若しくは国税、地方税その他の公課について滞納処分による強制執行の措置を受け、支払いが不能となっていないこと、又は、第三者の債権保全の請求が常態となっていないこと。
- vii) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立て（同法附則第 2 条の規定によりなお従前の例によることとされる更生事件（以下「旧更生事件」という。）に係る同法による改正前の会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号。以下「旧法」という。）第 30 条第 1 項又は第 2 項の規定による更生手続開始の申立てを含む。以下「更生手続開始の申立て」という。）をしていないこと又は更生手続開始の申立てをなされていないこと。ただし、同法第 41 条第 1 項の更生手続開始の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生手続開始の決定を含む。）を受けた者が、その者に係る同法第 199 条第 1 項の更生計画の認可の決定（旧更生事件に係る旧法に基づく更生計画の認可の決定を含む。）があった場合又はその者の一般競争入札参加資格の再認定がなされた場合を除く。
- viii) 会社法（平成 17 年法律第 86 号）第 514 条に基づく特別清算開始命令がなされていないこと。
- ix) 平成 12 年 3 月 31 日以前に民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）附則第 2 条による廃止前の和議法（大正 11 年法律第 72 号）第 12 条第 1 項による和議開始の申立てをしていないこと。
- x) 民事再生法第 21 条の第 1 項又は第 2 項の規定による再生手続開始の申立てをしていること又は申立てをなされていないこと。ただし、同法第 33 条第 1 項の再生手続開始の決定を受けた者が、その者に係る同法第 174 条第 1 項の再生計画認可の決定が確定した場合を除く。
- xi) 平成 18 年 4 月 30 日以前に会社法（平成 17 年法律第 86 号）の施行に伴う改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第 1 項の規定による会社の整理の開始を命ぜられていないこと。
- xii) 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律（昭和 22 年法律第 54 号）に違反し、公正取引委員会から排除措置等の命令を受けていないこと。
- xiii) 最近 1 年間に国税・地方税の滞納をしていないこと。
- xiv) 過去において、以下の行為をしていないこと。
  - a 本市との契約の履行に当たり、故意に工事若しくは製造を粗雑にし、又は物件の品質若しくは数量に関して不正の行為をした者。
  - b 本市が執行した競争入札又はせり売りにおいて、その公正な執行を妨げた者又は公正な価格の成立を妨害し、若しくは不正な利益を得るために連合したもの。
  - c 本市と事業者が契約を締結すること又は契約者が契約を履行することを妨げた者。
  - d 本市の監督又は検査（地方自治法第 234 条の 2 第 1 項の規定によるもの）の実施に当たり職員の執行を妨げた者。
  - e 本市との契約において正当な理由がなく契約を履行しなかった者。
- xv) 以下に規定する暴力団、暴力団員、暴力団準構成員、暴力行為の常習者又はそのおそれのある者でないこと。

- a 役員等(代表権を有する役員又は支店若しくは常時契約を締結する事務所の代表者をいう。)が暴力団対策法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であると認められるとき。
  - b 暴力団(暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
  - c 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用した等と認められるとき。
  - d 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与する等直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。
  - e 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。
- xvi) 法務省による「企業が反社会的勢力による被害を防止するための指針」に規定する反社会的勢力でないこと。
- xvii) 以下に規定する、本募集に係る業務に関与した者又はその関連会社でないこと。
- a 富山市公設地方卸売市場再整備アドバイザー業務委託
    - (a) 株式会社 建設技術研究所
    - (b) シリウス総合法律事務所
    - (c) 株式会社 学校文化施設研究所
    - (d) 永井公認会計士事務所
  - b 上記 a の業務に関与した者の関連会社で以下に該当する者
    - (a) 当該業務に関与した者の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
    - (b) 当該業務に関与した者が、発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有する者又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者。
    - (c) 代表権を有する役員が、当該業務に関与した者の代表権を有する役員を兼ねている者。
- xviii) 本募集に係る検討会議の委員本人又は委員が属する企業及びその関連会社でないこと(関連会社の定義は、前出 xvii)b を準用する。)

### ③ 業務ごとの資格要件

#### i) 設計業務に当たる者

設計業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、設計業務を複数の企業で実施する場合は、c の要件は、少なくとも 1 社が該当すること。

- a 富山市契約規則(平成 17 年富山市規則第 37 号。以下「規則」という。)第 3 条に規定する建設コンサルタント業務等の入札参加資格を有する者であること。
- b 建築士法(昭和 25 年法律第 202 号)第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- c 平成 17 年 4 月 1 日から令和 2 年 3 月 31 日までの間に、延べ面積 5,000 m<sup>2</sup>以上の卸売市場施設、物流倉庫、工場(新築、増築または改築)等の基本設計業務及び実施設計業務を完了した実績を有していること。

ii) 建設業務に当たる者

建設業務を複数の建設企業で実施する場合は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、建設業務を複数の企業で実施する場合は、c及びdの要件は、それぞれ少なくとも1社が該当すること。

- a 規則第3条に規定する工事の入札参加資格を有する者であること。
- b 建設業務代表企業は、建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく建築一式工事に係る特定建設業の許可を受けている者であること。
- c 平成17年4月1日から令和2年3月31日までの間に、延べ面積5,000㎡以上の卸売市場施設、物流倉庫、工場（新築、増築または改築）等の建築一式工事（新築、増築または改築）を元請で施工した実績（竣工したものに限り）を有していること。ただし、共同企業体の構成員としての実績は、出資比率が20%以上のものに限り。
- d 建設業法第3条第1項に定める営業所が富山市の区域内にあること。

iii) 工事監理業務に当たる者

工事監理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、工事監理業務を複数の企業で実施する場合は、cの要件は、少なくとも1社が該当すること。

ただし、建設業務を行う者及びこれらの者と資本金面若しくは人事面で関係のある者は、工事監理業務を行うことはできない。

- a 規則第3条に規定する建設コンサルタント業務等の入札参加資格を有する者であること。
- b 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること。
- c 平成17年4月1日から令和2年3月31日までの間に、延べ面積5,000㎡以上の卸売市場施設、物流倉庫、工場（新築、増築または改築）等の工事監理実績を有していること。

iv) 維持管理業務に当たる者

維持管理業務を行う者は、以下に示す要件を全て満たさなければならない。なお、維持管理業務を複数の企業で実施する場合は、cの要件は、少なくとも1社が該当すること。

- a 規則第3条に規定する業務委託の入札参加資格を有する者であること。
- b 富山市内に本店・支店または営業所等を設置していること。
- c 平成17年4月1日から令和2年3月31日までの間に、公共施設又はオフィスビル等の維持管理業務の実績を有していること。

v) 民間施設に関する業務に当たる者

民間施設に関する業務を行う者は、事業提案内容と同等、又は、それ以上の規模の施設に関する各業務の実績を有する者であること。

## 第6 応募手続き等

### (1) 募集要項（素案）等に関する事業者説明会の開催

募集要項（素案）等に関する事業者説明会を以下のとおり開催する。

- i) 日時：令和2年7月2日（木）午前11時から
- ii) 会場：富山市まちなか総合ケアセンター 1階 地域連携室  
※周辺の有料駐車場をご利用ください。

### (2) 資料の閲覧・現地見学

希望する事業者毎に、既存市場建築関連資料等の閲覧及び現地見学の機会を設ける。閲覧及び現地見学の申込は以下のとおりとする。

- i) 実施期間：令和2年7月2日（木）～12月25日（金）（土日祝日を除く）  
午前9時～午後5時
- ii) 実施場所：富山市公設地方卸売市場管理事務所
- iii) 申込方法：件名を「市場再整備 資料の閲覧・現地見学希望」とし、事業者名、連絡先、電話番号及び参加者数（予定）を記入し、下記メールアドレスに申し込むこと。
- iv) 申込先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp

### (3) 募集要項（素案）等に関する質疑の受付

募集要項（素案）及び要求水準書（素案）の内容に関する質疑の受付は以下のとおりとする。

- i) 第1回受付期間：令和2年7月6日（月）午前9時～  
令和2年7月13日（月）午後5時
- ii) 第1回回答：令和2年8月中旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- iii) 第2回受付期間：令和2年8月中旬頃～令和2年8月28日（金）を予定
- iv) 第2回回答：令和2年9月下旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- v) 提出方法（2回とも共通）：添付資料1「募集要項（素案）等に関する質疑書」に記入のうえ、下記メールアドレスに提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- vi) 提出先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp

### (4) 募集要項（素案）等に関する個別対話

事業者の意見を聴取し、必要に応じて募集要項（素案）等に反映することを目的として、本市と事業者との個別対話を実施する。

- i) 開催日時：令和2年7月20日（月）～21日（火）（予定）
- ii) 開催場所：富山市公設地方卸売市場管理事務所
- iii) 参加資格：本事業の応募グループとなることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で5名以内とする。
- iv) 受付期限・方法：添付資料2「募集要項（素案）等に関する個別対話参加申込書及び

個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和2年7月13日(月)午後5時までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。

- v) 提出先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp
- vi) 内容の公表：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和2年8月中旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。

#### (5) 募集要項等に関する質疑の受付

募集要項等の内容に関する質疑の受付は以下のとおりとする。

- i) 第1回受付期間：令和2年10月1日(木)～令和2年10月12日(月)
- ii) 第1回回答：令和2年11月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- iii) 第2回受付期間：令和2年11月上旬頃～令和2年11月16日(月)を予定
- iv) 第2回回答：令和2年12月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表
- v) 提出方法(2回とも共通)：添付資料1「募集要項等に関する質疑書」に記入のうえ、下記メールアドレスに提出すること。原則として、電話や口頭による質問は受け付けないものとする。
- vi) 提出先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp

#### (6) 募集要項等に関する個別対話

事業内容の理解を深めるため、希望に応じ事業者との個別対話を実施する。

- i) 開催日時：令和2年10月下旬(予定)
- ii) 開催場所：富山市公設地方卸売市場管理事務所
- iii) 参加資格：本事業の応募グループとなることを予定している事業者とし、参加人数は3名以内とする。なお、応募グループの組成を予定している複数社で出席することも可とし、この場合の参加人数は合計で5名以内とする。
- iv) 受付期限・方法：添付資料2「募集要項等に関する個別対話参加申込書及び個別対話の議題」に必要事項を記載の上、令和2年10月12日(月)午後5時までに下記メールアドレスに提出すること。開催場所と日時の確定等については、参加申込のあった者全てに個別に連絡する。
- v) 提出先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp
- vi) 内容の公表：個別対話の内容は、参加者の特殊な技術、ノウハウ等に係るもので、当該事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれのあると認められるものを除き、令和2年11月上旬頃までに本市ホームページにおいて公表する。

#### (7) 参加表明書の受付

応募者からの参加表明書の受付は、以下のとおりとする。

- i) 受付期間：令和2年12月21日(月)～25日(金)午前9時～午後5時
- ii) 提出方法：下記メールアドレスに提出すること。
- iii) 提出先：itibasaiseibi@city.toyama.lg.jp

**(8) 応募登録書類及び事業提案書の受付**

応募者からの応募登録書類及び事業提案書の受付は、以下のとおりとする。

- i) 受付期間：令和3年1月25日（月）～29日（金）午前9時～午後5時
- ii) 提出場所：富山市公設地方卸売市場管理事務所
- iii) 提出方法：事前に連絡のうえ、持参すること。
- iv) 連絡先： TEL 076-495-2300（直通） FAX 076-495-2380

**(9) ヒアリング等の実施**

本市は、応募者を対象とした応募登録書類及び事業提案書の内容に関するヒアリング等を実施する予定であり、詳細については、応募者に別途通知する。

## 第7 応募に関する留意事項

### (1) 募集要項の応諾

応募者は、応募登録書類及び事業提案書の提出をもって、本募集要項等の記載内容・条件を承諾したものとみなす。

### (2) 応募費用の負担

応募に関し必要な費用は、すべて応募者の負担とする。

### (3) 価格提案書の取扱い及び留意事項

価格提案は、公共施設賃料（本市が事業者に対して毎月支払う賃料及び共益費の総額）と地代（事業者が本市に支払う地代の平米単価年額）で構成される。なお、価格提案書へ記載する価格は、事業提案書提出時点の単価で算定したものとし、以下の金額を基準とする。

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができるものとする。また、提案時点から建設工事着工時点までの急激な物価変動については、契約時に別途考慮するものとする。

公共施設賃料：今後提示予定

地代（基準地代単価年額）：1,530円/㎡ 以上



#### (4) 本市、事業者及び市場内事業者の役割分担

本市、事業者及び市場内事業者の役割分担の基本的な考え方は、以下のとおりである。

##### ① 業務分担

| 分類                | 主な業務項目                      | 役割分担 |     |        |
|-------------------|-----------------------------|------|-----|--------|
|                   |                             | 本市   | 事業者 | 市場内事業者 |
| 施設の設計・建設に関する業務    | 公共施設部分の性能規定                 | ○    |     |        |
|                   | 設計                          |      | ○   |        |
|                   | 建設（解体・撤去工事を含む）              |      | ○   |        |
|                   | 建設（要求水準書規定外の空調設備）           |      |     | ○      |
|                   | 工事監理                        |      | ○   |        |
|                   | 什器・備品等の調達（本市専有部分）           | ○    |     |        |
|                   | 什器・備品等の調達（市場内事業者専有部分）       |      |     | ○      |
| 維持管理業務（保守・修繕・更新等） | 公共施設の維持管理（市場内事業者専有部分除く）     |      | ○   |        |
|                   | 公共施設の維持管理（市場内事業者専有部分）       |      |     | ○      |
|                   | 公共施設（什器・備品）の維持管理            | ○    |     |        |
|                   | 公共施設（市場内事業者専有部分の什器・備品）の維持管理 |      |     | ○      |
|                   | 民間施設の維持管理（駐車場・駐輪場等の外構を含む）   |      | ○   |        |
| 運営業務              | 公共施設                        | ○    |     | ○      |
|                   | 民間施設                        |      | ○   |        |
| 敷地分筆              | 測量等敷地分筆案の作成                 |      | ○   |        |
|                   | 登記業務                        | ○    |     |        |

##### ② 公共施設の施工・所有区分

| 分類    | 範囲                         | 役割分担 |     |        | 賃料等提案算定対象 |
|-------|----------------------------|------|-----|--------|-----------|
|       |                            | 本市   | 事業者 | 市場内事業者 |           |
| 建築    | 躯体・設備工事                    |      | ○   |        | ○         |
|       | 設備工事（要求水準書規定外）             |      |     | ○      |           |
|       | 内装工事（本市専有部分）               |      | ○   |        | ○         |
|       | 内装工事（市場内事業者専有部分）           |      |     | ○      |           |
| 家具・備品 | 建物への設置工事が必要なもの（本市専有部分）     |      | ○   |        | ○         |
|       | 建物への設置工事が必要なもの（市場内事業者専有部分） |      |     | ○      |           |
|       | その他                        | ○    |     |        |           |

## (5) 本事業における費用負担

本市（市場内事業者を含む）と事業者の本事業における費用負担については以下のとおりとする。

### ① 本市の費用負担

- i) 公共施設の賃料（賃料には以下の費用を含むものとする）
  - a 公共施設の初期投資費（設計費・建設費・内装工事費等・工事監理費）
  - b 公共施設の維持管理費（定期保守点検等）
  - c 公共施設の修繕費（建物躯体に係る部分を除く）
  - d 公共施設に係る共益費（共用部の維持管理費、光熱水費等）
  - e その他費用（保険料、公租公課、事業者利益、資金調達の支払利息等）
  - f 解体対象施設の解体・撤去費
  - g 公共施設の除却費（事業終了時）
- ii) 公共施設に係る什器・備品費（調達）
- iii) 公共施設の光熱水費

### ② 事業者の費用負担

- i) 設計・建設に関する費用
  - a 民間施設の設計費
  - b 民間施設の建設費
  - c 民間施設の工事監理費
  - d 民間施設の各種申請及び登記に係る費用
- ii) 民間施設（駐車場・駐輪場等の外構を含む）の維持管理費
- iii) 民間施設運営費（光熱水費含む）
- iv) 地代及び保証金
- v) 公正証書作成費用
- vi) 施設所有に係る公租公課
- vii) 保険料
- viii) 事業終了時に係る登記に必要な費用
- ix) 民間施設の除却費（事業終了時）
- x) 敷地分筆に関する測量等費用

## (6) 事業提案書の取扱い

### ① 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に帰属する。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部または全部を将来にわたって無償で使用できるものとする。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲及びその他市が必要と認める範囲で将来にわたって無償で使用できるものとする。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとする。

### ② 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとする。

**(7) 本市からの提示資料の取扱い**

本市が提示する資料は、応募に係る検討以外の目的で使用することはできないものとする。

**(8) 複数提案の禁止**

同一の応募者は、複数の提案をすることはできないものとする。

**(9) 応募登録書類及び事業提案書の変更禁止**

応募登録書類及び事業提案書の変更はできないものとする。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募登録書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではない。

**(10) 提案内容の公表の禁止**

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとする。

**(11) 使用言語及び単位**

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成 4 年法律第 51 号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとする。

**(12) 応募の辞退**

応募者は、本市による審査結果についての通知を受け取る前であれば、応募を辞退することができるものとする。応募を辞退する場合には、応募辞退届を提出すること。

## 第8 提案の審査及び選定に関する事項

### (1) 審査方法

本市は、学識経験者等で構成される「検討会議」を設置し、各委員が事業者選定基準に基づいて審査する。

優先交渉権者決定までの間に、本事業に関して応募者が検討会議の委員に接触を求め、また第三者をしてこれを行わせる、あるいは応募者のPR書類等を提出することにより、自らを有利にまたは他社を不利にするように働きかけること、または、第三者をしてこれらを行わせることを禁止する。

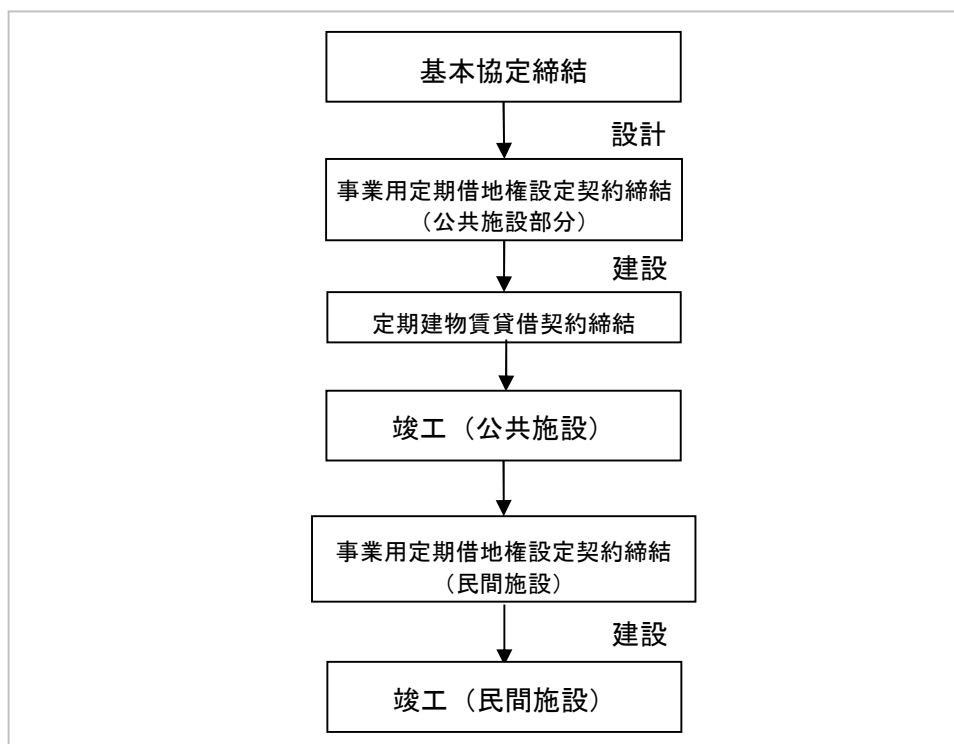
### (2) 審査結果の通知及び公表

本市は、応募登録書類及び事業提案書に係る審査の結果について、各応募者に対して、決定時点において文書で通知するとともに、本市ホームページにて公表する。

## 第9 契約手続きに関する事項

### (1) 契約手順

契約の手続きとして以下の流れを想定している。



### (2) 基本協定

本市は、本事業実施に向けた協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定を事業者もしくは事業代表企業と締結する。

### (3) 定期建物賃貸借契約

本市は、基本協定に基づき事業代表企業と公共施設の賃貸を目的とする借地借家法第38条に定める定期建物賃貸借契約を締結する。

本契約の賃貸借期間は、基本協定に定めの日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

事業代表企業が本市を相手方として締結する定期建物賃貸借契約は、定期建物賃貸借契約書（案）によるものとする。

### (4) 事業用定期借地権設定契約

本市は、基本協定に基づき建設工事着工までに事業代表企業と公共施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家第23条）設定契約を締結する。

また、本市は基本協定に基づき建設工事着工までに事業代表企業または民間施設実施企業と民間施設の建設及び所有を目的とする事業用定期借地権（借地借家第23条）設定契約を締結する。

これらの契約に基づく賃借人への土地の引渡しは公正証書締結日とし、賃貸借期間はその日を始期として基本協定に定めた借地期間を経過した日を終期とする。

事業代表企業または民間施設実施企業が本市を相手方として締結する事業用定期借地権設定契約は、事業用定期借地権設定契約書（案）によるものとする。

#### **(5) 建物の賃貸借等に関する事項**

事業代表企業及び民間施設実施企業が建物の全部又は一部を第三者に賃貸借するとき、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅し、それと同時に当該第三者との建物賃貸借契約も終了することを書面で約定すること。

#### **(6) 建物及び借地権（賃借権）の譲渡・転貸**

事業代表企業及び民間施設実施企業が建物の全部又は一部を第三者に譲渡するとき、また、これに伴い借地権（賃借権）を譲渡・転貸するとき、事前に書面により本市の承諾を得ること。

また、当該第三者に対し、当該建物が事業用定期借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、当該事業用定期借地権は事業用定期借地権設定契約の期間満了日に消滅することを書面で約定すること。

#### **(7) 事業代表企業等の契約上の地位**

本市の事前の承諾がある場合を除き、事業代表企業及び民間施設実施企業は、基本協定等の契約上の地位及び権利義務を譲渡、担保提供、その他の方法により処分できないものとする。

#### **(8) 事業計画の変更**

事業代表企業及び民間施設実施企業は、本市の承諾なく、事業計画の変更を行えないものとする。

#### **(9) 施設の用途指定**

事業代表企業及び民間施設実施企業は、事業期間を通じて、本事業提案施設を事業計画に定める用途に供しなければならないものとする。ただし、その収支状況等から運営の継続が困難となった場合は、6ヶ月前までに本市に報告し、承諾を得たうえで、事業の中止、用途変更することができることとする。

#### **(10) 公租公課**

本事業に係る公租公課は事業代表企業または民間施設実施企業が負担するものとする。

#### (11) 保証金

事業代表企業または民間施設実施企業が本市に支払う保証金は、賃料の2年分相当額とし、支払いは、事業用定期借地権設定契約締結時に支払うものとする。

ただし、事業代表企業または民間施設実施企業の責めに帰すべき事由により事業期間終了前に契約を解除する場合は、保証金は返還しないものとする。

また、事業用定期借地権設定契約期間満了後、保証金は返還するが、保証金に利子は付けない。

#### (12) 契約不適合責任（瑕疵担保）

本市は、本施設の引渡しの時から10年間、住宅の品質確保の促進等に関する法律施行令第5条に定める構造耐力上主要な部分又は雨水の浸入を防止する部分が契約の内容に適合しないものであるときは、事業者に過失があるか否かにかかわらず、本施設の修補による履行の追完を請求し、又は履行の追完に代えて、若しくは履行の追完とともに損害の賠償を請求することができるものとする。

#### (13) 権利制限等に関する事項

事業代表企業及び民間施設実施企業が以下の行為をしようとするときは、事前に書面により本市の承諾を得ること。

- i) 建物に抵当権その他の権利を設定しようとするとき。
- ii) 事業者が提出した事業計画及び施設計画の内容を変更するとき。
- iii) 建築物の建設に伴い通常必要とされる程度を超えて、本件土地の原状を変更しようとするとき。

なお、協議により事業者が本市に施設の所有権を移転することとなった場合、i)で設定した抵当権その他の権利を抹消し、制約の一切ない完全な所有権とすること。

#### (14) 損害賠償

事業代表企業または民間施設実施企業が、基本協定等に定める義務を履行しないため本市に損害を与えたときは、基本協定等に従い、違約金及び損害賠償金を本市に支払うこと。また、事業代表企業または民間施設実施企業は、本事業に関し、事業代表企業または民間施設実施企業の責めに帰すべき事由により、第三者に損害を与えた場合には、第三者が被った損害を賠償するものとする。なお、事業代表企業または民間施設実施企業は、この損害賠償に係る費用負担に備えるため、事業期間中、第三者賠償責任保険又はこれに相当する保険に加入する等、自己の費用で適切な損害賠償保険に加入しなければならないものとする。

#### (15) 解除に関する事項

本市、事業代表企業または民間施設実施企業のいずれかが本事業に係る契約に違反したときは、その相手方は、いつでもその契約を解除することができ、契約違反者は、その相手方に損害を与えたときは、直ちにその損害を賠償するものとする。

また、不可抗力、その他、真にやむを得ない理由により、運営が困難となったために、民間事業を中止する場合は、事業代表企業または民間施設実施企業は、6ヶ月前までに

その理由を付した書面をもって本市の承諾を得たうえで、事業の中止等することができるものとする。

この場合、事業代表企業または民間施設実施企業は自己の費用をもって本件土地に存する建物、その他事業代表企業または民間施設実施企業が本件土地に付属させた物を収去し、本件土地を原状に復して本市に返還するものとする。また、各契約書の定めるところにより違約金を本市に支払うものとする。

さらに、本市に損害が発生した場合は、違約金とは別に本市が被った損害のうち合理的な範囲を事業代表企業または民間施設実施企業は賠償するものとする。



## 第10 事業上の注意点

### (1) 協議会

本市、事業代表企業、各業務代表企業及び民間施設実施企業は、本事業の円滑な実施を目的とし、協議会を設置し、基本協定締結後、施設の供用開始までの間、定期的に協議するものとする。

### (2) モニタリング

本市は、本事業の目的を達成するために、事業代表企業、各業務代表企業及び民間施設実施企業が定められた業務を確実に遂行し、要求水準書にて提示される本市の要求サービス水準を達成しているか否かを確認するためにモニタリングを行うものとする。

### (3) 関係機関との協議

大規模小売店舗立地法（平成10年法律第91号）、その他関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。

なお、応募時における本市の審査は、関係法令等に係る適否について具体的に判断する行政機関の担当部署等に確認のうえ審査するものではない。

### (4) 土壌汚染等

当事業用地は、土壌汚染対策法（平成14年法律第53号）第6条及び第11条に規定する「要措置区域」及び「形質変更時要届出区域」に該当しない。万が一、土壌汚染が発覚した場合は本市で対応するものとする。ただし、事業者の責めに帰すべき事由による場合は、この限りではない。

### (5) 地中障害物等

通常想定される規模の埋設物等については、契約上の瑕疵担保除外事項とし、事業者が撤去等の対策を講じること。

また、地中障害物の有無等を確認するために事業者が調査を実施する場合、その調査に要する費用は、原則として全て事業者が負担すること。

埋蔵文化財の発見に伴う調査等により、工事着工の遅延による費用増大や文化財保護のための計画変更、事業の中止等が発生した場合は別途協議するものとする。

### (6) 近隣対策

本事業を実施するうえでの近隣住民等への周知、説明対応等については、事業者が誠意をもって行い、紛争等が生じた場合も責任をもって対応すること。

### (7) 施設建設に起因する周辺影響対策

本事業に係る施設を建設したことにより起因する周辺への影響（電波障害、風害、悪臭、日影等）は、事業者が対応するものとする。

## 第 1 1 提出書類

応募時に提出する書類は、以下のとおりとする。詳細については、様式集に示すとおりとする。

### (1) 応募登録書類

応募者は、参加資格要件を満足していることを確認するための書類として、以下の書類を提出すること。

#### ① 応募登録書

- i) 応募書 (様式 1-1)
- ii) 応募者の構成表 (様式 1-2)
- iii) 委任状 (様式 1-3)
- iv) 応募資格審査申請書 (様式 1-4)
- v) 設計業務を行う者の応募資格要件に関する書類 (様式 1-5)
- vi) 建設業務を行う者の応募資格要件に関する書類 (様式 1-6)
- vii) 工事監理業務を行う者の応募資格要件に関する書類 (様式 1-7)
- viii) 維持管理業務を行う者の応募資格要件に関する書類 (様式 1-8)
- ix) 民間施設に関する業務を行う者の応募資格要件に関する書類 (様式 1-9)
- x) 応募者の資格要件に係る実績 (設計業務) (様式 1-10)
- xi) 応募者の資格要件に係る実績 (建設業務) (様式 1-11)
- xii) 応募者の資格要件に係る実績 (工事監理業務) (様式 1-12)
- xiii) 応募者の資格要件に係る実績 (維持管理業務) (様式 1-13)
- xiv) 応募者の資格要件に係る実績 (民間施設に関する業務) (様式 1-14)
- xv) 応募辞退届 (様式 1-15)  
※辞退する場合のみ

#### ② 応募登録書添付書類

- i) 会社定款及び会社紹介資料 (パンフレット等)
- ii) 法人登記簿 (履歴事項全部証明書)  
(交付日から 3 ヶ月以内のもの)
- iii) 決算報告書  
(事業代表企業、構成企業の全企業の直近 3 ヶ年分)
- iv) 納税証明書  
(事業代表企業、構成企業の全企業の以下納税証明書の原本)
  - ・ 法人県民税及び法人事業税について応募時において税の未納がないことの証明
  - ・ 消費税及び地方消費税について直前 1 年間に於いて税の未納がないことの証明
- v) 最近期の有価証券報告書  
※上場会社のみ
- vi) 提案業種に必要な免許等 (写)  
※免許等が必要な場合のみ

### (2) 事業提案書

事業提案書については、以下の書類を提出すること。

#### ① 事業計画書類

- i) 事業計画概要書 (様式 A-1)
- ii) 事業収支計画表 (様式 A-2)

- iii) 資金調達計画書（様式 A-3）
- ② 提案価格等提案書類
  - i) 公共施設の賃料又は整備等に係る価格提案書（様式 B-1）
  - ii) 公共施設の賃料又は整備等に係る価格提案内訳書（様式 B-2）
  - iii) 地代に係る価格提案書（様式 B-3）
- ③ 要求水準の充足に係る誓約書（様式 C-1）
- ④ 事業計画に関する事項
  - i) 事業計画（事業方針、事業内容、事業実施体制、事業スケジュール）（様式 D-1）
  - ii) 事業遂行能力（事業遂行能力、リスク対応）（様式 D-2）
  - iii) 低炭素・エネルギーの有効利用及び SDG s（更新性・メンテナンス性の配慮、省エネ・省資源、ランニングコスト低減に向けた工夫、SDG s の視点）（様式 D-3）
- ⑤ 市場施設の施設計画に関する事項
  - i) 意匠計画の考え方（様式 E-1）
  - ii) 配置・平面計画（様式 E-2）
  - iii) 外構（様式 E-3）
  - iv) 周辺交通対策（様式 E-4）
  - v) 仕上計画・ユニバーサルデザイン（様式 E-5）
- ⑥ 民間施設の施設計画に関する事項
  - i) 意匠計画の考え方（様式 F-1）
  - ii) 配置・平面計画（様式 F-2）
  - iii) 外構（様式 F-3）
  - iv) 周辺交通対策（様式 F-4）
- ⑦ 建設等に関する事項
  - i) 建設に係る事項（様式 G-1）
  - ii) 工事監理に係る事項（様式 G-2）
- ⑧ 維持管理に関する事項
  - i) 公共施設の維持管理に係る事項①（業務計画、維持管理体制等業務全般に関する事項）（様式 H-1）
  - ii) 公共施設の維持管理に係る事項②（建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、修繕業務の各業務の具体的な提案）（様式 H-2）
- ⑨ 事業効果に関する事項
  - i) 民間収益施設との相乗効果（様式 I-1）
  - ii) 地域社会への貢献（様式 I-2）
  - iii) 地域経済への貢献（様式 I-3）
- ⑩ 基礎審査項目チェックシート（様式 J-1）
- ⑪ 計画図面等
  - i) 計画概要
    - a 公共施設（様式 K-1-1）
    - b 民間施設（様式 K-1-2）

- ii) 仕上表（外部及び内部）
  - a 公共施設（様式 K-2-1）
  - b 民間施設（様式 K-2-2）
- iii) 全体配置図（S=1/600）（様式 K-3）
- iv) 全体配置説明図（様式 K-4）
  - ※各種動線計画、植栽計画、駐車場・防災安全計画、外構計画等の説明含む。
- v) 各階平面図
  - ※主要な家具等の配置及び店舗内レイアウト等を適宜表現。
  - a 公共施設（S=1/300 程度）（様式 K-5-1）
  - b 民間施設（S=1/300 程度）（様式 K-5-2）
- vi) 立面図（S=1/300 程度）（様式 K-6）
- vii) 断面図（S=1/300 程度）（様式 K-7）
- viii) 外観透視図（鳥瞰図）（様式 K-8）
- ix) 外観透視図
  - a 公共施設（様式 K-9-1）
  - b 民間施設（様式 K-9-2）
- x) 内観透視図
  - a 公共施設（様式 K-10-1）
  - b 民間施設（様式 K-10-2）
- xi) 日影図（時間及び等時間）（様式 K-11）
  - ※作成条件は、5 時間（5m）、3 時間（10m）、h=4m とする。
- xii) 法規制チェック図（様式 K-12）
- xiii) 構造計画概要書（様式 K-13）
- xiv) 設備計画概要書（様式 K-14）
- xv) 仮設計画概要図（様式 K-17㊦）

⑫ 事業スケジュール（様式 L-1）