

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業
要求水準書等作成アドバイザー業務委託

仕様書

令和3年8月

鳥取市経済観光部経済・雇用戦略課

1 件 名 鳥取市公設地方卸売市場再整備事業 要求水準書等作成アドバイザー業務

2 履行期間 契約締結日から令和4年3月31日まで

3 履行場所 鳥取市役所

4 業務の対象となる整備事業の経過

鳥取市公設地方卸売市場（以下「鳥取市場」という。）は、昭和48年の開場後、48年が経過し、施設・設備において著しい老朽化が進んでおり、平成27年度に鳥取市（以下「本市」という。）が場内の4施設の耐震診断を行った結果、国が定める構造耐震指標のIS値の基準の半分以下¹であるとの判定を受け、早急に建物の耐震化あるいは建替を行う必要があると認められた。加えて、生鮮食品等を扱う施設には必須となるコールドチェーン²の機能の整備ができていない。

この現況を踏まえ、求められる機能・役割を果たすため、令和3年2月に『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を将来像とする「鳥取市公設地方卸売市場経営戦略（以下「経営戦略」という。）」を策定し、以下の4つの柱とした課題への対応方針を掲げた。

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・HACCP取得の促進などの機能の強化
- 直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用
- 施設整備等におけるPPP手法導入の推進

同年3月、この方針を前提とした、サウンディング型市場調査（以下「SD調査」という。）を実施し、協同組合鳥取総合食品卸売市場（以下「市場組合」という。）への確認、鳥取市公設地方卸売市場運営審議会への報告を行い、SD調査で共通した意見（現指定管理者（市場組合）を排除する民間事業者の進出は困難。卸売業者・仲卸業者のスペースに関しては、PFI事業は困難。設計施工の方法として、DB（デザインビルド）が適切。）を踏まえ、鳥取市公設地方卸売市場再整備事業（以下「再整備事業」という。）を推進していくことを公表した。

同年4月、経営戦略で示した令和7年度の全面供用開始の目標を維持する前提で、事業協力者から以下の提案を受ける手法を決定、公募および選考を行った。7月には基本協定を締結し、再整備事業に関する協議を継続している。

- 『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』の実現に資する施設配置計画の提案
- 市場参画事業者の負担を増大させない市場性・採算性・経済性等を踏まえた事業提案
- 市場本来機能を棄損しない、相乗効果を期待できる賑わい機能の提案

5 本業務の目的

再整備事業に関し、事業協力者からの提案を受け、本市及び市場組合との合意形成を経た施設配置計画等を基に、令和4年度目標の設計施工の事業者公募を行う際に必要となる公募から契約に至るまでの一連の手続きを円滑に進めるため、一連の支援を実施するアドバイザー業務を委託するもの。

¹ 鳥取県耐震診断等評定委員会 青果棟：0.22 鮮魚棟：0.35 花き棟：0.14 管理事務所：0.14

² 生鮮食品を生産・輸送・消費の過程で途切れることなく低温に保つ物流方式

6 業務内容

以下に示す(1)から(6)までの業務を行う本市の支援を行う。

(1) 要求水準書（案）の作成及び事業の前提条件の整理に係る支援

経営戦略に加え、事業協力者からの提案、その他本市がこれまで検討してきた結果及び市場組合との合意形成等を精査したうえで、以下の事項を整理し、農林水産省所管の強い農業担い手づくり総合支援交付金の交付申請を念頭に、本事業に関する要求水準書（案）を作成すること。

① 鳥取市場の施設規模及び動線の確認

施設規模（施設配置、各施設の構造・階層）及び動線について、事業協力者からの提案とその提案における本市及び市場組合との検討内容を踏まえ、要求水準書（案）に反映する。

② 各施設の機能に関する要求水準の整理

各施設の機能について、事業協力者からの提案とその提案における本市及び市場組合との検討内容を踏まえ、最低限求める基準を整理し、要求水準書（案）に反映する。

③ 再整備事業に関する各種与件の整理

再整備事業に係る法律等（法・政令・省令・県条例・市条例等）、制度（市要綱・要領等）に係る課題と適合の確認を行い、要求水準書（案）に反映する。

④ 整備事業に関する要求水準及び想定されるリスクの抽出と適切な分担の検討

再整備事業の事業実施者が行う設計・建設・工事監理業務に関する基準及び適正なリスク管理を行うためのリスク分担票を作成し、要求水準書（案）に反映する。

⑤ 概算事業費の算定

事業協力者からの提案と、その提案における本市及び市場組合との検討内容及び上記①～④の検討・整理を踏まえ施設ごとの概算事業費を算定し、経営戦略で想定している事業費と比較し、市等と協議を行い要求水準書（案）に反映する。

(2) VFMについての評価及び検討

令和3年12月末までに、(1)～⑤を踏まえたVFM算定条件及び算定過程を精査し、VFMの算定を行い、想定される事業手法ごとの評価を行う。

※(1)～⑤の進捗によって、VFMの算定ができない場合、市と協議のうえ、期限を延長することができる。

なお、その結果、PFI事業手法が本事業において最適な手法となる場合には、再整備事業を特定事業として選定する理由を整理し、PFI法第7条に規定される特定事業の選定に関する公表文書（案）を作成する。

(3) 事業契約書（素案）及び基本協定書（素案）の作成

業務の内容、契約の終了及び債務不履行、法令変更及び不可抗力発生時の取扱い等の諸条件を検討し、事業契約書（素案）を作成する。また、選定事業者の条件、事業契約締結までの手続等を整理し、基本協定書（素案）を作成する。

(4) 事業者選定基準の作成の支援

市は、価格要素と非価格要素を総合的に審査、評価するために、審査項目、審査項目ごとの評価の視点・配点、審査方法等を検討し、事業者選定基準を作成する。その内容について、適切な支援を行う。

(5) 様式集の作成

参加資格の確認に関する提出書類及び事業者の提案書の様式について必要な記載事項等を整理し、様式集を作成する。

(6) その他の支援

再整備事業を進めるに当たり、農林水産省所管の強い農業担い手づくり総合支援交付金の交付を念頭に、その事業計画や食品等流通合理化計画³などの関連計画を策定することから、令和4年度の交付決定に向け、これら計画の策定に向けた支援を行う。

7 あらかじめ整理が必要と考えられるもの

(1) 専門家への相談体制の構築

業務の実施にあたって、類似業務の実績・経験により得た専門的知見に基づくとともに、必要な場合、建築、都市計画、土地取引、財務及び各種法律に精通した専門家による確認を取りながら進められる体制を整えること。

(2) 打ち合わせの実施と協議録の作成

上記業務に関する打合せを定期的に行う（少なくとも2週間に1回程度。WEBでの打合せも可能とする。）とともに、協議録を作成し、提出すること。

(3) スケジュール管理

業務を実施するにあたり、想定されるスケジュールを契約後すみやかに作成し、本市と協議のうえ、進捗管理を行うこと。

(4) 類似事例の収集・取りまとめ

業務を実施するにあたり参考となる類似事例を収集、整理すること。

8 中間報告

令和3年12月末までに報告すること。

ア VFM検討報告書3部及び電子データ1式

³ 中央卸売市場が食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律（平成3年法律第59号）第5条第1項に基づく認定を受ける「食品等流通合理化計画」のことをいう。

※6-(1)-⑤の進捗によって、VFMの算定ができない場合、市と協議のうえ、期限を延長することができる。

9 実績報告

業務完了時に報告すること。

ア 業務報告書3部及び電子データ1式

イ 業務に要した資料（打合せ議事録含む）3部及び電子データ1式

ウ 要求水準書（案）、様式集、事業契約書（素案）、基本協定書（素案）について各3部及び電子データ1式

10 検査

受託者は、本事業を完了したときは、速やかに市に報告するものとし、完了検査を受けるものとする。本事業完了後であっても、成果品に誤りや不良箇所等が発見された場合は、速やかに受託者の責任において市の指定する期日までに修正又は補足その他の処置を執るものとし、これに必要な経費は受託者の負担とする。

11 業務上の留意事項

(1) 適用法令及び適用基準

本業務の実施にあたっては、業務内容に応じて関連する関係法令、条例、規則要綱などを遵守するとともに、各種基準、指針等についても遵守すること。

(2) 業務上作成する図面

業務上作成する図面は、市に提供することを前提として作成すること。

(3) 著作権等

成果品に関して生ずる著作権及びコンテンツの二次使用の権利等は本市に帰属させるものとする。なお、業務の実施に際し、著作権、肖像権等に関して権利者の許諾が必要な場合は、受託事業者において、必要な権利処理を行うものとする。

(4) 守秘義務

本業務に関して知り得た情報及び作成した資料等について、本市の同意なく、第三者に提供してはならない。また、業務終了後も、守秘義務を有するものとする。

(5) 資料の貸与及び返還

貸与した資料は、委託業務の完了後に、直ちに返却すること。

12 その他

(1) 応募又は参画の制限

本業務を受託した者又はこれらと資本面若しくは人事面において密接な関連のある者は、再整備事業に応募又は参画できない。また、再整備事業に応募又は参画しようとする民間事業者のコンサルタント等の業務も受託することはできない。

なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の100分の50を超える議決権を有し、又はその出資の総額の100分の50を超える出資している者をいい、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業役員を兼ねている場合をいう。

(2) 合意管轄裁判所

本事業に係る訴訟の提訴及び調停の申立については、鳥取市を管轄とする裁判所をもって合意管轄裁判所とする。

(3) その他

本仕様書に定めのない事項については、協議の上、本市の指示に従うこと。