

千葉市地方卸売市場再整備事業に係る事業者選定アドバイザー業務委託 基本仕様書

第1 業務概要等

1 業務委託名称及び履行期間

(1) 業務委託名称

千葉市地方卸売市場再整備事業に係る事業者選定アドバイザー業務委託（以下「本委託」という。）

(2) 履行期間

契約締結日から令和9年12月31日までとする。

(3) 業務の目的

千葉市地方卸売市場（以下「本市場」という。）の再整備事業に当たり、再整備事業者及び先行整備事業者の公募に向けた協議・調整、千葉市地方卸売市場再整備事業に係る要求水準書（以下「要求水準書」という。）や募集資料等の作成、事業者選定・契約等に係る一連の技術的支援を行うアドバイザー業務を委託することで、事業者の公募から契約に至るまでの手続を円滑に進めることを目的とする。

なお、再整備の事業方式として、市場施設の整備は市場運営を継続しながら現地建替によるリース方式とし、余剰地活用も含めた敷地一体での事業契約を想定している。また、市場の基幹機能であり機能更新が急務な一部施設（主に冷蔵倉庫等）については、先行整備を予定している。

2 業務の対象等

(1) 事業名称

千葉市地方卸売市場再整備事業

(2) 事業内容及び経緯

本市場は、昭和52年に現在位置に移転し、47年が経過した。現状の施設は、経年劣化による老朽化が進行しているほか、設備の陳腐化などによる温度・衛生管理に関する機能不足、過剰な施設規模等の課題を抱えており、高度化・多様化する流通形態や社会的ニーズへの対応が困難な状況にある。

こうした状況を踏まえ、千葉市（以下「本市」という。）では、本市場が今後も公設市場として生鮮食料品流通の基幹インフラとしての役割を担うべく、再整備計画を含む「千葉市地方卸売市場経営戦略（案）」（以下「経営戦略案」という。）を作成した。

経営戦略案では、適正規模への施設のコンパクト化及び適切な温度管理・衛生管理の実現を再整備の基本方針とし、市場運営を継続しながら整備を行う現地建替えにて、敷地全体での再整備を実施するとしている。事業方式としては、設計施工から維持管理まで一括で行うPPP事業（リース方式）を想定し、また、市場の基幹機能であり、特に老朽化や機能の陳腐化が著しい一部の施設（主に冷蔵倉庫等）は、再整備事業に先行して

早期に整備を進めることとしている。なお本事業には、再整備に伴う敷地内の上下水道等のインフラ再整備や駐車場の整備等も含む。

(3) 建設場所

千葉市美浜区高浜2丁目2番1号

(4) 規模

敷地面積 : 約190,350㎡

既存棟 : 延床面積 約73,100㎡ 対象棟 : 38棟

再整備予定 : 延床面積 約52,400㎡

(5) 概算事業費

未定

(6) 竣工時期

未定

(7) 先行整備事業

敷地規模 : 10,000㎡程度を2か所

主な機能 : 冷蔵冷凍倉庫等

第2 主任担当者の資格及び実績要件等

1 主任担当者（業務責任者）

主任担当者は、受注者に所属する者に限るものとし、CCMJ^{※1}、一級建築士又は技術士（建設部門）の資格を有し、本業務の円滑な進捗を図るため、十分な経験を有すること。

※CCMJとは、日本コンストラクション・マネジメント協会の資格試験に合格し登録した者を指す。

2 業務の担当者

業務担当者は、本業務の円滑な進捗を図るため、十分な経験を有すること。また、各検討項目の専門性に応じて業務担当者を複数人配置することで、効率的な検討や受注者との連絡体制を確立すること。なお、配置された担当者が適格性又は経験等に欠けると発注者が認めたときは、配置人員の交代を求めることができる。

第3 委託業務内容

1 共通事項

(1) 業務計画書の作成及び更新

受注者は、次に掲げる事項を記載した業務計画書を発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。なお、業務の進捗にあわせて、必要に応じ業務計画書の内容を更新すること。

ア 業務実施方針

業務の実施方針

イ 業務工程

業務工程計画の作成

ウ 業務実施体制

業務体制、業務担当表、連絡体制、連絡先

エ 配置技術者名簿

担当分野、氏名、所属、保有資格、実務経験等

協力企業等がある場合は、その者も含む

オ その他

発注者が他に必要とする事項

(2) 打合せ記録等の作成

受注者が関与する以下の打合せ等については、速やかに会議録を作成し、次回打合せ時までに検討結果を添えて発注者に提示する。

ア 業務に係る打合せ（1月に1回程度を基本とし、進捗状況に応じて適宜開催。）

イ その他発注者の行った会議における記録等

(3) 業務報告書の作成

受注者は、業務計画書に従って業務を実施し、その検討結果及び業務内容を、業務報告書にまとめ、業務の完了時に提出する。なお、各年度の年度末には、当該年度の業務に係る報告書を、発注者の指定する期日までに提出すること。

2 総合管理業務

(1) 再整備事業等審査委員会（仮称）の運営支援（計5回程度開催予定）

本事業の実施方針の作成から事業を実施する事業者との契約までに至る一連の業務について審議するため、再整備事業等審査委員会（仮称）（以下「審査委員会」という。）を設置する。審査委員会の開催に当たって必要な資料等の作成や説明など、審査委員会の運営支援をする。

(2) 市場関係者との協議支援

市場関係者の意見を集約し反映させるため、再整備事業場内検討会（仮称）（以下「場内検討会」という。）を設置する予定である。市場関係者の意見集約・協議調整を行うに当たって必要な検討や協議資料の作成支援を行う。

(3) 事業協力者との対話支援

市が募集を予定している事業協力者（3者程度）との対話にむけ、必要な資料等の作成や説明・進行など、効果的な対話の開催・運営を支援する。また、対話の中で得られた事業協力者からの意見・提案等については、事業者募集に係る前提条件の整理に反映するものとする。

(4) 庁内及び市場内等における協議支援

業務期間中に生じる庁内協議に必要な資料の作成や、事業契約及び事業実施に関する議会説明資料の作成について支援を行う。また、市場関係者を対象とした協議資料の作成や説明会等の開催を支援する。

(5) 関係者役割分担表の作成・更新

各関係者（本市、受注者、事業協力者、再整備事業者、先行整備事業者、場内事業者、関係機関等）の各段階（事業準備から施設の供用開始まで）における役割分担表を作成し、進捗を把握するとともに時点修正や更新を行う。

(6) 発注スケジュールの作成・管理

事業準備から事業者選定までの詳細なスケジュールを作成し、進捗管理する。

3 事業者募集に係る前提条件の精査

(1) 事業手法の精査

これまでの可能性調査等を踏まえ、事業手法（PPP／PFI手法等）を整理し、法制度・事業計画・建築等の専門的見地から精査する。

(2) 整備計画等の精査

過年度検討のモデルプラン（ローリング計画案、ゾーニング案等）及び市と各事業者間の整備分担等を整理し精査するとともに、事業協力者との対話及び場内検討会の議論を踏まえ、事業者公募に向けた施設条件（ローリング計画や概算工事費の精査を含む）を整理する。また、その際に市場関係者や関係機関（諸官庁及び消防署等）と協議を行い、障害や制約となる事項を整理し、対応策を示す。

(3) 財源計画等の作成及び予定価格等の算定支援

全体の事業費を精査した上で、財源計画（市財政負担、余剰地収入等）の作成や支援を行う。また、財源計画を踏まえた予定価格等を算定する。なお、財源計画の作成には、事業協力者との対話を反映すること。

(4) 敷地及び既存施設に係る事前調査業務の発注支援

公募時に提示するべき関連情報として、敷地測量、アスベスト調査等を別途発注する予定である。必要な仕様の整理や発注資料の作成等の支援を行う。

4 先行整備事業に係る前提条件の精査

(1) 先行整備予定地及び機能等に係る条件整理

過年度の検討を踏まえ、想定している整備手法（定期借地契約により民間整備）におけるリスク分担を検討し、整備予定地及び機能等の条件を整理する。特に、インフラ等については、整備予定地を通るインフラ及びその他設備機器等の既存図、仮設・切り回し概要図等を作成し、事業者への提示要件としてとりまとめる。また、民間事業者へのヒアリング等を通して、追従する再整備事業への影響等を精査する。

(2) 既存施設解体に係る費用の算出

先行整備事業者が負担する既存施設の一部解体に係る概算費用を算出し、令和 7 年 8 月末までに発注者へ提出する。なお、概算費用には、解体対象となる既存施設に含まれる自動火災報知設備・放送設備・防犯設備等の移転費を含む。算出方法については、発注者と別途協議する（3 者以上の見積徴収等）。

5 余剰地活用の基本方針の検討

再整備事業によって見込まれる余剰地について、過年度の検討を踏まえ活用条件、リスク分担等（民間事業者へのヒアリング等を含む）を検討し、基本方針を整理する。特に、賑わい機能について周辺地域等の立地特性を考慮し、想定される具体的な用途等を抽出し、民間事業者へのヒアリング等を通して、その実現可能性を分析・検証する。

6 実施方針等の公表に関する支援

（1）実施方針（案）の作成

3、4 及び 5 の検討結果を踏まえ、実施方針（案）を作成する。また、実施方針（案）に対する民間事業者の意見を収集し、質疑等に対する回答（案）を作成するとともに要求水準書（案）へ反映する。

（2）要求水準書（案）の作成

本事業の設計、建設、維持管理・運営の各段階において、民間事業者が満たすべき基本的要件を整理し、要求水準書（案）を作成する。遵守すべき法令等、設計に係る要求水準（居住等要件、設備要件、備品等）、建設工事に係る要求水準、維持管理（保守管理、警備、料金徴収システム等）に関する事項、運営に関する事項等を規定する。

（3）実施方針等の公表支援

実施方針等の公表にあわせ実施方針説明会及び現地見学会を開催し運営する。また、実施方針の公表後、民間事業者から提出された質問・意見等を取りまとめ、その内容について検討し、回答（案）の作成を支援する。あわせて、民間事業者からの意見を踏まえ、必要に応じて実施方針を修正するなどの支援を行う。

（4）VFM 評価

実施方針等を策定・公表した事業について、各種条件を精査し、VFM の算定・評価を行う。

7 事業者募集資料の作成等に係る支援

（1）入札説明書

事業の概要、民間事業者の選定方法、提案書の審査方法、契約の考え方や入札の手続きに関する事項等を規定する。

（2）要求水準書

要求水準書（案）に対して、民間事業者から提出された質問・意見等を踏まえ、要求

水準書を作成する。

(3) 基本協定書(案)及び事業契約書(案)

事業契約の締結に向けて本市と落札者が遵守すべき事項等を規定する基本協定書(案)を作成する。また、事業実施に際してのリスク分担、支払方法等、円滑な事業実施に向け市及び落札者が遵守すべき事項について規定する事業契約書(案)を作成する。事業契約書(案)については、借地契約等の必要な契約をすべて含むものとする。

(4) 落札者決定基準

応募者の提案内容を審査し、落札者を決定するための評価基準を設定する。

(5) その他募集関連書類の作成

様式集など、募集に必要な関連資料を検討し作成する。

8 事業者選定支援

(1) 応募者との官民対話支援

本事業の入札説明書等に対する応募予定者の理解を深めることや、意見の把握等を目的とした対話の実施方法を検討し、必要な支援を行う。

(2) 応募予定者からの質疑対応

公表した入札説明書等に対する応募予定者からの質疑を整理し、回答書(案)を作成する。また、必要に応じて入札説明書等を修正する。

(3) 提案内容の評価及び審査支援

審査委員会による提案内容の審査を支援するとともに、審査後の選定結果について、資料を作成する。

9 契約等締結支援

(1) 基本協定の締結支援

本市と落札者との間で、双方が負う義務や事業の円滑な実施に必要な手続きについて規定した基本協定の締結を支援する。

(2) 事業契約の締結支援

本市と落札者との事業契約締結に向け支援する。

(3) VFM評価

事業契約を締結した事業について、各種条件を再入力し、VFMの算定・評価を行う。

第4 成果物及び提出部数

成果物等については以下を基本とする。なお、ここに定めがないものについては、発注者の指示によるものとする。

1 成果物の提出先

千葉市経済農政局経済部地方卸売市場

2 各業務の提出成果物の規格等

フラットファイル綴（A4判）にして3部提出する。

なお、成果物の構成や項目、A3判資料がある場合の取り扱い等については、協議により詳細を決定する。また、綴りは適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて分かりやすくまとめること。

文字の大きさは11ポイント程度とする。ただし、図面内に表記されている画像処理された文字は、読み取れば可とする。

紙データとしてフラットファイルに納めたすべてのデータは、CD-R又はDVD-Rに納めて納品すること。納品するCD-R、DVD-Rには、タイトルを記載するとともに、内部のデータについても製本版と同じタイトルを付したフォルダやファイル名を作成し、焼き付けること。

電子データは、製本版と同じ体裁で作成したPDF版とともに、以下の形式により格納すること。

- ① 文書：Microsoft Word形式又はMicrosoft Excel形式。
- ② 表、グラフ：Microsoft Excel形式又はMicrosoft PowerPoint形式。
- ③ 写真データ等：Jpeg形式。
- ④ 図面データ等：図面オリジナルデータのファイル形式については別途協議。
- ⑤ VFM分析等の計算データ：計算過程が検証可能であり、完了後に再計算が可能なデータ。ファイル形式については別途協議。

3 記載内容の整理

計画書、報告書等については、電子データ及び業務種目等により分かりやすく整理し、目次や図面番号、インデックス等を適宜付けること。

4 著作権

本委託の成果物の著作権及び所有権は、すべて発注者に帰属するものとする。

第5 委託料の支払い

- 1 受注者は、業務を完了したときは、完了報告書を用意し、発注者が行う業務の検査を受けるものとする。
- 2 受注者は発注者の検査に合格したときは、委託料の請求をすることができる。

第6 その他

- 1 受注者は、本仕様書 第3-4「先行整備事業に係る前提条件の精査」について、令和8年3月末までに検討を取りまとめ、発注者へ報告書を提出すること。なお、「既存施設解体に係る費用の算出」については、令和7年8月末まで報告すること。
- 2 本委託成果をもとに各年度の予算要望を行うため、次年度予算要望のスケジュールに沿って、必要な検討及び資料作成を進め、発注者に報告すること。

- 3 受注者は、発注者の方針や意向を十分に理解し、関連する各分野における専門性の高い技術力を有する者を随時、適切に配置し、善良な管理者の注意をもって業務を実施するとともに、良質かつ安定的な支援を契約期間中は継続的に提供すること。
- 4 受注者は、常に発注者の支援者としての立場に立ち、発注者の利益を守ることを最大の任務と捉え、本委託を実施するとともに、契約期間中、発注者との高い信頼関係の構築に努め、同時に倫理性の保持を徹底すること。
- 5 受注者は、本委託の実施に当たり、千葉市地方卸売市場再整備事業に係る関係諸法令及び関連条例等の遵守を徹底するとともに、発注者と協議を行い、その意図や目的を十分に理解した上で適切な人員配置の下で業務を進めること。特に、事業者募集資料の作成や契約締結等支援に当たっては、弁護士等との協力体制（協力会社等を含む）を構築し、法務上の確認をするものとする。
- 6 受注者は、業務の遂行に当たり発注者の所掌する情報資産の保護について万全を期すものとし、その機密性、完全性、可用性を維持するために必要な対策を講ずるとともに、本委託において知り得た情報を正当な理由なく第三者に知らせるなど、本委託の目的外に使用することの無いよう関係者全員に徹底させること。また、個人情報の取り扱いについても、千葉市個人情報保護条例（平成17年3月22日条例第5号）及び関係法令等を遵守し、適切に保護すること。
- 7 受注者は、本委託の実施に関し疑義が生じた場合には、速やかに発注者と協議を行うこと。協議後は受注者が協議録を作成し、発注者に提出するものとする。
- 8 発注者の方針や意向を踏まえ、必要な業務であると発注者が考えるものに関しては、本委託に含まれるものとして遅滞なく遂行すること。
- 9 仕様書に記載されていない事項であっても、本委託の性質上必要と思われるものは、受注者の責任において完備しなければならない。
- 10 本市のPPP/PFI手法に対する方針・取組みについては、「千葉市PFI導入指針」を参照すること。
- 11 VFM分析等の計算業務については、計算過程が検証可能な状態で提出し、計算過程を発注者へ説明する。また、委託完了後に再検証が可能な状態で納品すること。
- 12 受注者等（受注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係のある者）は、今後予定している再整備事業に係る事業者公募（先行整備事業を含む）に応募又は参画できない。また、受注者等は、再整備事業に係る事業者公募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を受注することはできない。なお、「資本面において密接な関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の100分の50を超える決議権を有し、又はその出資総額の100分の50を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関係のある者」とは、当該企業役員を兼ねている者をいう。