

**柏市公設総合地方卸売市場
再整備及び市場用地活用基本計画策定支援等
業務委託発注仕様書**

令和6年3月

柏市経済産業部公設市場

1 概要

(1) 業務名称

柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用基本計画策定支援等業務

(2) 本業務委託の目的

柏市公設総合地方卸売市場（以下、「柏市場」という。）はそのアクセスや立地環境の良さなどから、市民への生鮮食料品の安定供給や、現在は約800人の雇用の受け皿となるなど、市民生活において重要な役割を担っている。

一方、開設から50年以上が経過し、施設や整備の老朽化が進み、その再整備は喫緊の課題である。また、ライフスタイルや物流・流通構造の変化など、近年市場を取り巻く環境は大きく変化しているが、柏市場はこれらの変化に十分に対応できていない部分もあることなどから、その取扱数量は減少傾向にある。

そのため、市場の再整備に当たっては、このような環境の変化や時代のニーズを的確にとらえ、市場の活性化に繋がる取り組みを進めていく必要がある。

場内事業者へのアンケート調査などからは、取扱品の品質確保のための温度管理や物流面での機能強化を求める声が多く寄せられており、また、市民アンケートなどからは一般消費者の来場機会の拡大など、市民に親しまれる市場化を期待する声が多く寄せられており、再整備の検討の中でもこれらの声に対応していくことが求められている。

また、再整備を進める上では、持続可能性の観点から、場内事業者・柏市の双方の負担を抑制する取り組みも重要であり、民間ノウハウや資金を活用した、取引拡大に繋がる施設整備や、立地環境を活かした新たな収入源確保に繋がる市場用地の有効活用といった観点の検討も必要となる。

今回の業務では、将来柏市場が有すべき施設の種類や、規模、機能等及び事業手法、市場用地の在り方や新たな活用方法等を更に具体化するため、卸売市場の再整備及び高度化・

複合化を含めた市場用地活用の計画等の検討を行うことから、その支援業務を委託するものである。

(3) 業務委託期間

契約日の翌日から令和8年3月20日（金）まで

(4) 対象施設・敷地概要

ア 施設の住所：柏市若柴69番地の1

イ 敷地面積：80,058㎡

ウ 参照図面 ※別添

※立体駐車場を除く柏市場全体の敷地及び建物

(5) 履行場所

柏市公設市場が指定する場所

2 業務概要

(1) 基本計画の策定

ア 現状と課題の整理

現地での建て替えを前提とした上で、再整備の前提条件となる本市場の敷地全体及び立体駐車場を除く施設に係る諸条件の整理を行うこと。なお、現状と課題の整理にあたっては令和4年度までに策定した計画や実施した調査内容、令和5年度に柏市が実施した事業者との協議・ヒアリング等を踏まえて行うこと。

○ 市場の立地環境

○ 既存市場施設の状況

○ 公共及び敷地内設備（上下水（井水含む）、電気、ガス等）

○ 法的規制（都市計画法・建築基準法・消防法等）

○ 補助金等の整理（自治体・市場事業者等が整備に関して活用できる補助金等）

○ 柏市場を取り巻く経済環境

○ 市場関係者の現状と課題認識

○ 市場会計の現状と課題

イ 本市場の将来像及び再整備の方向性の作成

上記、現状と課題を踏まえ、後述するワーキングや検討会

における議論の叩き台としての本市場の将来像及び再整備の方向性を作成すること。

ウ 目標取扱数量及び金額の算定

各部門毎に実施されるワーキンググループによる議論や、各社へのアンケートをとおして、目標取扱数量及び金額の算定を行うこと。なお、仲卸会社による直荷引き等も考慮して算定を行うこと。

エ 必要機能の検討

各部門毎に実施されるワーキンググループによる議論や、各社へのアンケートをとおして、必要な機能の検討を行うこと。また、上下水や排水処理施設、高圧受電設備など、施設としてのインフラ関連の設備に関して既存設備の性能・仕様についても整理を行うこと。

オ 市場施設規模の算定

目標取扱量及び実際の利用状況に応じた適正な市場施設規模を算出すること。合わせて、市場施設を集約・高度化することで創出される空間・スペースの算定を行うこと。

カ 動線計画（案）の作成

各部門毎に実施されるワーキンググループによる議論や、各社へのアンケートをとおして、各部門・各棟内の理想とすべき動線計画やゾーニングの案を作成を行うこと。

キ 施設配置（案）の作成

ワーキンググループや民間事業者ヒアリングで出た意見を集約し、敷地内全体の施設配置（案）を作成すること。

ク 市場用地活用の方向性の作成

市場施設の集約化や高度化・複合化等により発じる土地や空間を含めたスペース等の活用方法について、場内事業者の意向や民間事業者の意向を踏まえた活用の方向性を作成すること。

ケ 事業手法の整理及び評価

一般的な卸売市場の特性（開設者、業務の範囲等）及び民間事業者ヒアリングの内容を踏まえた上で、再整備及び市場

用地活用に P P P / P F I 等を導入する場合に想定される事業スキーム（事業方式、事業形態、事業範囲、事業期間等）を作成すること。また、P P P / P F I 方式等で事業を実施することの可能性を定量的評価と定性的評価の両面から総合評価し、併せて事業実施に向けた問題点や今後の課題を整理すること。

コ 市場会計収支予測及び民間収益施設等による効果の算定
従来型の行政が主体となった整備方式のほか、実現可能性の高い P P P / P F I 方式による事業手法における事業費や使用料を算出し、市場会計財政収支予測を試算すること。また、市場用地活用によって生み出される税収増や雇用創出の一般会計上に計上される新たな効果について試算し、市場の再整備と合わせてその効果を整理すること。

サ リスク分担の検討
市と市場事業者と民間事業者の業務分担を検討し、事業期間全体を通して発生が想定されるリスクを分析し、それぞれでどのように分担するのかを検討すること。

シ 整備スケジュール(案)の作成
ワーキンググループや民間事業者ヒアリングで出た意見を集約し、整備スケジュール(案)を作成すること。

(2) 市場内関係者のワーキンググループ開催支援

基本計画案の策定に必要な項目について、市場内関係者へ適宜アンケート等を行い、意見集約を行うこと。また、委託期間内において市が市場事業者との合意形成に向けて開催する本市場の再整備を検討するための会議（検討会・ワーキンググループ）で必要となる説明資料の作成や、企画・運営、市場事業者へ当該資料の内容の説明、議事録作成等、開催の支援を行うこと。当該会議の開催は28回程度（全体で4回，青果部で8回，水産物部で8回，花き部で4回，関連事業者で4回）を想定している。この中で少なくとも23回の支援を行うこと。

ワーキングの開催をする上で、最新の物流機能や他の卸売市場に関する情報収集及び資料提供を行うこと。

※委託期間中の回数や時期（案）については別紙参照。

(3) 買出人ヒアリングへの助言

柏市場を利用する量販店を中心とした買出人に対して、卸売市場に求める機能や設備等についてヒアリングを行うにあたり、ヒアリング項目やヒアリング先に対する助言を行うこと。

(4) マーケットサウンディング調査の実施

想定した事業スキーム等について、民間事業者の参加意欲や参入条件、事業者募集要件に関する意向等を把握するためマーケットサウンディング調査を行うこと。実施にあたっては事前準備、募集要領や資料の作成、調査終了後のまとめを作成すること。

また、市場調査の結果を整理し、事業スキームを再検討すること。サウンディング先については、流通・物流や食品加工、大手デベロッパーを中心に検討している。サウンディング調査には少なくとも4社には同席をすること。

(5) 柏市公設総合地方卸売市場運営審議会開催支援

検討会・ワーキンググループでの検討状況の途中経過の報告や、計画書について報告・諮問を行うため、柏市公設総合地方卸売市場運営審議会を開催する。そのために必要となる説明資料の作成や、会議への出席、資料の説明、議事録の作成等、開催の支援を行うこと。当該審議会の開催は4回程度を想定している。この中で少なくとも2回の支援を行うこと。※委託期間中の回数や時期（案）については別紙参照。

(6) パブリックコメントの準備及び対応

計画策定において、市民の意見や声を計画に反映するためにパブリックコメントを実施する。実施にあたっての報告書案の作成及び回答案の作成、回答を踏まえて報告書案の修正を行うこと。

3 進行管理

(1) 基本方針

各種プロジェクト管理手法に基づき，管理体系に準拠したプロジェクト管理を行うこと。

ア 統括者の設置

イ プロジェクト実施計画書

ウ 進捗管理

エ 課題管理

オ 校正・変更管理

(2) 会議・打ち合わせの実施

ア 定例報告会

定例報告会を2か月に1回以上実施すること。進捗報告，各種課題の管理・報告・共有，各種依頼事項等を議題に行うこと。議題提示は実施日の3営業日前までには行うこと。また，議事録を作成し，会議終了後5営業日以内に提出すること。※実施方法は対面とオンラインでの実施を半々で想定している。

イ キックオフ・ミーティングの実施

ウ 中間報告会の実施（令和7年3月頃実施予定）

エ 最終報告会の実施（令和8年3月頃実施予定）

オ 臨時打ち合わせ

4 資料の貸与

本業務において，より良い提案を受けることや，円滑な業務の遂行を図るために，下記資料のデータの提供又は貸与を行う。

(1) 令和5年度柏市場概要（令和5年8月作成）

(2) 令和4年度版年報（令和5年度7月作成）

(3) 「柏市公設総合地方卸売市場 併設道の駅」可能性調査業務報告書概要版（令和5年3月作成）

(4) 経営戦略（令和3年3月作成）

(5) 整備計画（平成31年3月改定）

(6) その他柏市が必要と認める資料

5 本件業務のスケジュール

本件業務委託で想定しているスケジュールは、概ね別紙「基本計画進行スケジュール（案）」のとおり。

6 成果物・納品物

(1) 概要

成果物・納品物はA4版を基本（図面等についてはA3版）とし、印刷製本したものを2部及びMicrosoft Office 2016形式による電子ファイル一式を納品すること。納品物は以下のとおり。

ア 業務報告書（A4判） データ

（ア）基本計画詳細検討報告書

（イ）打合せ記録簿（A4判）

（ウ）整備イメージ図集（A3判）

イ 上記業務報告書の概要版

ウ 上記各電子データ（CD-R） 1枚

(2) 検収

成果物・納品物について、柏市が検査を行う。検査を行った結果、不備があった場合には、受託者は柏市の指示に従い適正な処理を施し、再度検査を受けること。

(3) 納入場所

柏市が指定する場所とする。

(4) その他

柏市の求めに応じて、中間報告、参考資料・データ等を適宜提出すること。

7 その他

(1) 管理・調整・作業依頼

ア 進捗管理を行うために、事前に柏市にスケジュールを提出し、それに沿った打ち合わせ、調査等を行うこと。

イ 全ての作業工程にわたり、本業務委託を実施する上で必

要な調整を柏市の担当職員と行うこと。

ウ 柏市からの問い合わせに対し，迅速かつ適切な回答を行うこと。

エ 柏市が参加・同席が必要なヒアリング等については，事前にリスト化し日程調整を開催日の2週間前までには終わらせておくこと。

(2) 専門的支援

柏市の要求に応じ，専門的観点から，問題発生時における原因調査及び解決を行うこと。合わせて，本業務委託の目的を十分に踏まえ，受託者の豊富な経験や豊かな発想を活かした提案を積極的に行うこと。また，この専門的支援にあたっての体制及び方法を提示すること。

(3) 本仕様書に定めのない事項

本仕様書は，柏市が受託者に業務委託する最小限の内容を示したものである。受託者から本仕様書に記載されていない内容の業務の提案があつて，当該提案内容が必要であると柏市が判断した場合，契約金額の範囲内で受託者はその提案を誠実に実行することとする。

8 特許権等・契約不適合責任

(1) 特許権等

受託者は，実用新案権，意匠権，商標権その他の法令に基づき保護される第三者の権利（以下「特許権等」という。）の対象となっている材料，履行方法等を使用する時は，その使用に係る一切の責任をおうこととする。

(2) 契約不適合責任

ア 成果品の検収完了後，仕様書との不一致が発見された場合，柏市は受託者に対して当該契約不適合の修正等の履行の追完（以下「追完」という。）を請求することができ，受託者は当該追完を行うこととする。但し，柏市に不相当な負担を課するものでないときは，受託者は柏市が請求した方法と異なる方法による追完を行う事が出来る。

イ アにかかわらず，当該契約不適合によっても本契約の目的を達成することができる場合であって，追完に過分の費用を要する場合，受託者は前項所定の追完義務を負わないものとする。

ウ 柏市は，当該契約不適合（受託者の責めに帰すべき事由により生じたものに限る。）により損害を被った場合，受託者に対して損害賠償を請求することができる。

エ 当該契約不適合について，追完の請求にもかかわらず相当期間内に追完がなされない場合又は追完の見込みがない場合で，当該契約不適合により本契約の目的を達することができないときは，柏市は本契約の全部又は一部を解除することができる。

オ 受託者が本項に定める責任その他の契約不適合責任を負うのは，検収完了後3ヶ月に柏市から当該契約不適合を通知された場合に限るものとする。但し，検収完了時において受託者が当該契約不適合を知り若しくは重過失により知らなかった場合，又は当該契約不適合が受託者の故意若しくは重過失に起因する場合にはこの限りでない。

カ ア，ウ及びエの規定は，契約不適合が柏市の提供した資料等又は柏市の与えた指示によって生じた場合には適用しない。但し，受託者がその資料等又は指示が不適當であることを知りながら告げなかった場合にはこの限りでない。

9 契約方法

(1) 契約方法は，総価契約とする。

(2) 支払いは，中間検査を踏まえた2回払いとする。