

柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業発注支援等業務委託 仕様書

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事業発注支援等業務委託

(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。）では令和 6～7 年度にかけて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（以下、「基本計画」という。）を策定して事業を推進してきたが、更なる民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫を積極的に取り入れ、計画から設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進すべく、事業協力者を選定する予定である。

今回の業務では、場内事業者との合意形成を図りつつ、事業協力者との協議や、整備する施設の規模・機能・配置・整備費等の更なる精査、用地活用の更なる検討と業務発注に向けた要求水準書の作成等、を進めるため、その事業者選定準備作業を支援する発注者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 10 年 3 月 30 日（木）まで

(4) 対象施設・敷地概要

ア 施設の住所：柏市若柴 6 9 番地の 1

イ 敷地面積：82,519 m²

ウ 参照図面 ※別添

※柏市場全体（旧バナナ醗酵室、立体駐車場及び花き棟を除く）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 業務内容

(1) 要求水準書の条件確認

関係法令、市場施設の規模・機能・動線・配置計画、維持管理・運営の範囲（役割分担）、余剰地の利活用の方向性、など要求水準書を作成するために必要な情報を整理し、必要に応じて課題の抽出及び洗い出し、先行事例などを分析・情報提供すること。

(2) 事業協力者の公募支援

市が予定している事業協力者の選定について、必要な条件を整理し、募集要項や評価基準等公募に向けた支援を行う。なお、事業協力者の選定は3者を想定している。

(3) 事業協力者との対話支援

公募にて採択された事業協力者と市との協定書締結の支援や事業説明等を行い、円滑に対話が始まるよう支援を行う。対話に内容により必要に応じて事業協力者に情報提供や提出書類の確認等を実施しながら、事業協力者との対話の支援を支援すること。なお、対話内容については委託業者から市へ提案を行い、市と協議しながら決定する。対話については4回を想定している。

(4) 各種発注書類の策定

事業協力者とも対話を行いながら、要求水準書（案）をはじめ、以下の発注書類（案）を作成する。

- ・実施方針（案）
- ・事業者選定基準（案）
- ・基本協定書（案）
- ・各種契約書（案）
- ・募集要項（案）
- ・要求水準書（案） ※附帯する諸元表などの参考資料も含む
- ・様式集（案）

(5) 企業誘致スペースの利活用に係る検討

企業誘致スペースの利活用に係る検討として、どのような用途が考えられるか検討し、事業協力者との協議等により、民間企業の参入意欲の醸成を行うこと。

(6) 事業スキーム、事業費等の精査

事業協力者との対話を通じて得られた情報などを参考に、事業スキーム、概算事業費（整備・維持管理費等）、施設使用料、リスク分担表、財源計画（市財政負担、余剰地収入等）、経済波及効果の精査、を実施すること。

また、事業スキームの精査においては、事業手法の優位性を検討し、事業スキームの評価を実施すること。

(7) 市場関係者ワーキンググループの実施支援

市場関係者とのワーキンググループについて、全体会を4回、部門ごとのワーキンググループの実施を2回想定している。そのために必要な資料作成や開催支援（議事録作成、課題への対応等）を実施すること。

(8) 柏市公設総合地方卸売市場運営審議会開催支援

外部の有識者も含めた審議会の実施を2回想定している。そのために必要な資料作成や開催支援（議事録作成、課題への対応等）を実施すること。

(9) その他

国の交付金活用の際に、市が実施する食品流通合理化計画など関連計画の策定において、上記（１）から（８）に関して調査・分析した事項の情報提供などの支援を行うこと。

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９年３月頃実施予定）

エ 最終報告会の実施（令和１０年３月頃実施予定）

オ 臨時打ち合わせ

4 資格要件

(1) 登録状況

ア 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４の規定に該当しないこと。

イ 会社更生法（平成１４年法律第１５４号）に基づく更生の手続き又は民事再生法（平成１１年法律第２２５号）に基づく再生の手続きの申立てがなされている者に該当しないこと。

ウ 柏市建設工事請負業者等指名停止要領（昭和６２年４月１日制定）に基づく指名停止又は柏市入札契約暴力団対策措置要領（平成２６年１２月１８日制定）に基づく指名排除を受けていないこと。

エ 電子交換所による取引停止処分を受けてから２年を経過しない者又は

この公告の日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りにした者に該当しないこと。

オ 国税等に未納がないこと。

(2) 所在

本店が日本国内にあること。ただし、本店は、人的及び物的設備を充足していること（責任者が常勤していること。電話の転送等は原則として認めない。）。

(3) 類似業務の実績

平成28年度以降に、卸売市場の再整備に関する事業協力者制度を用いた発注支援業務について元請けとして履行した実績を一件以上有すること。

(4) 技術者

ア 主任担当者は、次の資格を有している者をいずれか1名以上配置すること。※兼務でも可

①技術士法（昭和58年法律第25号）に規定する「建設部門（都市及び地方計画）又は、総合技術監理部門（都市及び地方計画）」の科目に合格し、同法による登録を受けている者

②建築士法（昭和25年法律第202号）第2条第2項に規定する一級建築士

③CCMJ、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

イ 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。

(5) その他

1社ですべての要件を満たさない場合や、複数社での参加の方がより良い提案ができる場合はコンソーシアムやJVでの参加を認める。その場合、協定書や覚書といった、本業務へ共同で参加することが確認できる書類を提出すること。それ以外の場合は原則として再委託等は認めないが、再委託等を実施する場合は柏市と協議の上許可を得てから実施すること。

5 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) 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（令和8年

3月作成)

- (2) 令和7年度柏市場概要（令和7年8月作成）
- (3) 令和6年度版年報（令和7年度7月作成）
- (4) 「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）
- (5) 経営戦略（令和3年3月作成）
- (6) 整備計画（平成31年3月改定）
- (7) その他柏市が必要と認める資料

6 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「業務進行スケジュール」のとおり。

7 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
- イ 詳細検討報告書
- ロ 打合せ記録簿（A4判）
- エ 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。

8 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つ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。

9 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つて、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相当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。

10 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。