

令和6年度千葉市地方卸売市場再整備事業民間活力導入可能性調査業務委託 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

令和6年度千葉市地方卸売市場再整備事業民間活力導入可能性調査業務委託（以下「本委託」という。）

(2) 履行期間

契約締結日から令和6年10月31日までとする。

(3) 業務の目的

多額の整備費が見込まれる再整備事業において、民間事業者の資金・ノウハウを活用し、財政負担の縮減・平準化、整備期間の短縮及び多様化するニーズに対応した余剰地活用を目的としたPPP/PFI手法導入の可能性を調査・検証すること。

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

施設の老朽化及び陳腐化が著しい本市場において、敷地内の空地等に建替、機能移転・引越、引越完了後の既存施設の解体を繰り返し行うことで（ローリング方式）、市場の運営を継続しながら既存施設の建替えを実施するもの。これ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73,000㎡ 対象棟 : 38棟

再整備予定 : 延床面積 約52,300㎡

(5) 概算事業費

未定

(6) 竣工時期

未定

第2 主任担当者等の資格及び実績要件

1 主任担当者

主任担当者は、受注者に所属する者に限るものとし、公共施設に係るPPP/PFI手

法等の民間活力導入可能性調査・検討に関する業務に携わった実績があること。

2 業務を担当する担当者

公共施設に係るPPP/PFI手法等の民間活力導入可能性調査・検討に関する業務に携わった実績のある者とする。

第3 委託業務内容

1 業務計画書の作成等

(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は検討結果を添えて発注者に提示する。

ア 定例打合せ（1月に1回程度を基本とする）

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、その検証結果及び検討内容を、業務報告書にまとめ、業務の完了時に提出する。なお、報告書案を9月末までに発注者へ提出すること。また、「PPP/PFI手法の事業化に関する市場調査」が完了した時点で、それまでの検討内容をまとめ、中間報告書として提出すること。

2 PPP/PFI手法導入可能性調査

(1) 前提条件の整理

本施設を取り巻く状況を踏まえた上で、PPP/PFI手法の導入目的について整理する。また、想定される事業スキームの前提となる事業条件や余剰地活用条件等を整理する。

(2) 整備や管理・運営に関する事業スキームの構築

施設の整備や管理・運営について、DBO、BTO、リース方式等のPPP/PFI手法のメリット・デメリット、法令上の位置付けに加え、補助金などの助成制度を整理した上で、市場機能の高度化・活性化等や余剰地の活用など複数の事業を組み合わせた事業スキームを構築する。

(3) PPP/PFI手法の事業化に関する市場調査の実施【提案事項】

(2) で検討した事業スキーム案を踏まえ、民間事業者に、事業の実現可能性についての市場調査を行う。

(4) 民間事業者との対話を考慮した事業プラン及び実施スケジュールの作成【提案事項】

(2) で構築した事業スキーム、(3) における市場調査結果により、施設整備費を含めた事業収支、最適な余剰地活用形態等を踏まえた事業プランを検討する。また、事業プランごとに、完成時期を見据えた実施スケジュールを作成する。

検討に当たっては、必要に応じて、(3) の市場調査において関心を示した事業者と個別対話を行い、事業プランの絞り込み・深度化検討を実施する。

(5) VFMの検証

事業期間全体を通じた再整備事業における公的財政負担の見込額の現在価値について、市が直接整備する場合とPPP/PFI事業として実施する場合のそれぞれについて事業費を算出する。その上で、PPP/PFI事業についてのVFMを検証する。

(6) 事業手法評価【提案事項】

PPP/PFI手法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。

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

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 2 (3)「PPP/PFI手法の事業化に関する市場調査の実施」までの検討が完了した段階で、庁内・場内関係者の意見聴取を実施するため、検討結果を整理し、発注者に報告すること。
- 2 本委託成果をもとに、事業方針を令和6年11月上旬の庁内会議に諮る予定のため、受注者は令和6年9月末までに、発注者に報告書案を提出すること。また、受注者は、発注者が行う庁内会議のための資料作成に協力すること。
- 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、千葉県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。

- 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、千葉県個人情報保護条例（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。
- 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、「千葉県PFI導入指針」を参照すること。