

奈良県中央卸売市場再整備に係る事業者公募準備業務委託 企画提案仕様書

1. 委託業務名

奈良県中央卸売市場再整備に係る事業者公募準備業務委託

2. 業務概要

令和元年9月に策定した「奈良県中央卸売市場再整備基本計画（以下「市場再整備基本計画」という。）」では、再整備のコンセプトとして、市場本来の卸売機能となる「B to B」と県民や観光客など一般消費者を対象とした販わいづくりを目的とした「B to C」が、相互に連携して地域の活性化を図ることを目指している。

中央卸売市場再整備事業は、市場施設と販わい施設を複合的に整備するため、市場全体を有機的に機能させていくことが重要である。また、市場エリアを整備した後に、販わいエリアを整備する方針としており、それぞれのエリアにおいて民間事業者を公募で選定し、民間活力を導入する予定である。

このため、本委託業務では、市場敷地全体の土地利用等を想定した実施プランを作成し、マネジメントするとともに、実施プランの整備手法に沿った「B to B」エリアの事業者公募に向けた技術的支援、選定準備業務を委託する。

3. 委託期間

契約締結日から令和3年3月25日（木）まで

4. 委託上限額

78,980,000円（消費税及び地方消費税相当額を含む）

5. 委託業務

(1) 奈良県中央卸売市場再整備のための総合監修業務

①プロジェクトマネジメント業務

ア)「(仮称)中央卸売市場再整備推進調整会議」(以下「調整会議」という。)の構築

「市場再整備基本計画」における市場再整備事業関係者が、情報共有や議論を行うために市場再整備プロジェクト全体の「調整会議」を構築し、出席者や課題、役割、頻度等を整理する。

なお、県が市場再整備に関連して進める他事業の進捗管理が適切に把握できるよう、「調整会議」の構築については配慮すること。

イ)「調整会議」の運営

市場再整備のために必要となる「調整会議」の実施・運営を支援するとともに、審議案件の選定や進捗管理を行う。また、必要に応じて、「調整会議」における議事事項等を調整し、関係者に周知をする。

ウ) 関係者役割分担表の作成・更新

市場再整備プロジェクト関係者（県、受託者、関連行政機関、民間事業者等）について、事業準備段階から、事業者募集段階、施設供用開始段階までの関係者役割分担表を作成する。

なお、プロジェクトの進捗状況により、役割分担の変更や関係者の変更等が必要になる場合は、随時関係者役割分担の更新を行うとともに、関係者へ共有する。

エ) 市場再整備プロジェクトの進行管理業務

市場再整備プロジェクト全体の進め方を検証し、市場エリア「B t o B」と賑わいエリア「B t o C」のそれぞれの区域及び新たに用地買収する区域も含めた進行管理業務の支援を行うこと。

②スケジュールマネジメント業務

ア) マスタースケジュールの作成・管理

市場エリア「B t o B」及び賑わい創出エリア「B t o C」の具体的な整備方針を整理するとともに、それらを勘案して、事前整理、事業者募集・選定期間、設計・施工期間等を想定したプロジェクト全体のマスタースケジュールを作成する。なお、プロジェクトを推進する過程で、随時マスタースケジュールを更新する。

イ) 発注スケジュール（案）の作成

事業者募集準備段階から事業者選定までの詳細スケジュールを作成する。発注スケジュールについては、「B t o B」エリア整備後に「B t o C」エリアの整備を想定していることを勘案すること。

③発注方式の検討業務

ア) 事業者サウンディング調査の実施支援

「市場再整備基本計画」、「奈良県中央卸売市場再整備に係る検討業務」等を踏まえて、市場エリア「B t o B」及び賑わい創出エリア「B t o C」について、民間活力導入を図るための事業者サウンディングの実施検討を行い、その実施を支援する。

イ) 発注方式検討業務

事業者サウンディング等を踏まえ、発注方式、事業スキーム、事業費等を整理し、法律・会計・建築等の専門的知見を反映したうえで事業方式の検討を行うこと。

ウ) 事業収益性等の検討

③イ) で整理した事業方式について、事業収益性及び県財政負担等の検討を行うこと。

④奈良県中央卸売市場再整備実施プラン作成

ア) 「市場再整備基本計画」の具体的な実施プランの整理

「市場再整備基本計画」における市場再整備の方針や整備内容を踏まえて、「B t o B」エリア及び「B t o C」エリア、敷地拡張を予定している区域の市場全体を複合的、有機的に整備していくための実施プランを整理すること。

なお、民間活力導入による事業者公募のための、応募可能な事業方式や官民リスク分担、市場再整備計画の全体像を実施プランとして整理することとし、民間活力によらない整備がある場合は事業方法を検討すること。

イ) 市場エリア「B t o B」の整備実施プランの整理

④ア)を踏まえ、市場施設・設備検討業務に基づいて、民間活力導入のための事業方式、リスク分担、整備計画等を整理すること。

ウ) 賑わい創出エリア「B t o C」の整備実施プランの整理

賑わい創出エリアにおいて整備を予定しているフードホール、多目的ホール、子ども広場、宿泊施設の機能や規模、レイアウトについて検証を深めるとともに、民間活力導入のための事業方式、リスク分担、整備計画等を整理すること。

(2) 市場施設・設備等検討業務

① 市場エリア「B t o B」に関する計画条件の整理

ア) 検討条件の整理

「市場再整備基本計画」、「奈良県中央卸売市場再整備に係る検討業務」及び場内事業者の要望等を踏まえ、市場施設の整備内容や規模及び用途等の前提条件を整理するとともに、施設計画にあたって敷地条件の把握や各種法規制等の配慮が必要な事項を整理する。

イ) インフラ状況の整理

検討条件の整理を踏まえ、市場敷地の既存インフラ状況を整理するとともに必要となる各種の想定必要容量等を整理する。想定必要容量等の検討については、関係機関と協議し、設計条件（鉄塔の離隔、里道・水路の付替、流域を踏まえた排水機場の取扱い等）を整理し、対策を検討する。

なお、発注方式及び導入する機能に応じて、想定必要容量に変動が生じる点や、検討にあたっては、賑わい創出エリア「B t o C」の整備方針等にも十分留意の上、整理を行うこととする。

ウ) 関係機関との協議実施

各種法規制や県計画等において、施設計画等に影響を及ぼす可能性のある内容について各種関係機関協議を実施し、課題及び対策方針を整理する。

また、必要となる申請種別及び手続期間、手順等を整理する。

エ) 基本計画図（案）の作成

市場エリア「B t o B」の事業者公募において、民間事業者からの提案を求めるに当たり参考資料として基本計画図を提示することを想定している。その公募資料として活用する施設の配置計画、施設の概略図（平面図、立面図、断面図等）を作成するとともに、構造、設備の計画概要を作成する。

オ) 敷地進入路の検討

現状の進入路の状況や周辺状況を踏まえ、敷地進入路について道路管理者、都市計画担当部局、警察及び大和郡山市等と事前協議を実施し、市場敷地の場内道路等に関する道路整備方針を整理する。

なお、計画地外の交通量調査及び交通量・交差点解析等については、県が別途発注する。

カ) 工事ステップの検討

基本計画図(案)に基づき、概略工事工程表及び工事ステップ図を作成する。工事ステップ図を検討する際は、仮設工事範囲、工事中の動線計画(工事車両、一般車両、歩行者)、駐車場計画及び工事中の安全対策・衛生管理に十分配慮するものとする。

キ) 工事区分(案)の検討

基本計画図(案)に基づき、工事区分、発注区分を作成する。工事区分は工事ステップを考慮して検討する。

なお、発注方式や導入する機能に応じて、県が発注する工事と事業者が実施する工事の範囲が変動する点を考慮して検討すること。

ク) 概算工事費の算出

解体工事等を含めた概算工事費を算出すること。

ケ) イメージパースの作成

市場再整備後の中央卸売市場について、完成イメージパース(全体鳥瞰図、賑わい機能の施設、周辺イメージ等6カット程度)の作成を行う。なお、「B to C」エリアの整備イメージについても検討過程でのラフ案を提示すること。

(3) 市場エリア「B to B」に関する事業者選定準備支援

①事業者公募のための準備検討

ア) 要求水準書(案)の準備検討

県の要望を把握し、施設整備、設計・工事監理業務、建設業務に係る要求水準を整理した要求水準書(案)を作成する。発注する業務範囲については、(2)市場施設・設備等検討業務の検討も含めて、県と協議を行い、決定することとする。

イ) 公募資料(案)の準備検討

事業者選定用の公募に係る資料(募集要項、応募様式、仕様書、優先交渉権者選定基準(評価基準))の素案を作成する。

ウ) 提案項目(案)の準備検討

事業者公募による選定について、県が応募者に対して依頼する提案項目の検討・提案を行う。

6. 共通業務

- (1) 業務の遂行における伝達、記録、保存の対象となる情報の管理方法を県と協議し、決定する。
- (2) 市場再整備を検討するための「調整会議」及び市場運営協議会等で必要となる資料を作成する。
- (3) 受託者が出席する「調整会議」においては、技術的中立性のもとで積極的に県の支援を行う。
- (4) 受託者が出席しない会議についても、県からの報告等に基づき、必要に応じて県の支援を行う。

7. 管理技術者等の資格及び実績要件

本業務の受託にあたり、市場再整備プロジェクトの実施プラン策定から事業者公募支援までの業務が実施可能な管理技術者等を配置すること。

(1) 管理技術者

CCMJ 又は一級建築士の資格を有し、建築工事において発注者の業務支援を行うコンストラクションマネジメント業務に従事した実績があること。

(2) 各分野の主任担当者

ア) 建築（総合）

CCMJ 又は一級建築士の資格を有し、建築工事において発注者の業務支援を行うコンストラクション・マネジメント業務に従事した実績がある者

イ) 建築（構造）

CCMJ 又は構造設計一級建築士の資格を有する者

ウ) 電気設備、機械設備

CCMJ、設備設計一級建築士又は建築設備士の資格を有する者

エ) 工事施工計画

CCMJ 又は一級建築施工管理技士の資格を有する者

※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さします。

※管理技術者については、建築（総合）主任技術者との兼務はできるものとする。

8. 業務計画書の提出

受託者は、契約締結後速やかに、次に掲げる事項を記載した業務計画書を作成の上、県に提出し、県の承認を得るものとする。業務計画書に記載した配置予定の管理技術者及び主任担当者の変更は原則として認めない。ただし、傷病、退職等のやむを得ない理由により変更を行う場合は、同等以上の技術を有する者を配置することとし、事前に県の承認を得ること。

なお、仕様書等に定めのない業務計画については、協議事項として適宜追加するものとする。

(1) 業務実施方針：本業務の実施に係る方針

(2) 業務工程：業務工程の作成、打ち合わせ等の計画

(3) 業務実施体制：事業推進にかかる組織体制計画、業務担当表、連絡体制等

(4) 配置技術者名簿：担当分や、氏名、生年月日、保有資格等

(5) その他県が必要とする事項

9. 打合せ及び記録等

受託者が関与した打合せ、協議等については、速やかに会議録を作成し、次回打合わせ時までには検討結果資料等を添えて、県に提示後、分類し一元管理すること。

ア) 連絡調整によるもの

イ)「調整会議」及び定例会議等

ウ) その他、県と実施した会議や説明会における記録等

10. 成果物及び提出部数

本業務の成果物及び提出部数、納期等は下記を基本とする。なお、令和2年度中に市場エリア「B to B」の事業者公募を予定していることから、検討の進捗により、具体的な納期を県から適宜指示することとする。また、それぞれの納品物について中間報告等を求める。中間報告の項目については、別途協議のうえ決定するものとする。

(1)「奈良県中央卸売市場再整備実施プラン」

規格：A4判（図面等はA3判を基本とする）

部数：2部

形式：紙媒体（適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて編纂すること）

納期：令和2年10月30日（中間報告7月31日）

(2)「中央卸売市場施設・設備等検討業務報告書」

規格：A4判（図面等はA3判を基本とする）

部数：2部

形式：紙媒体（適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて編纂すること）及び電子データ

納期：令和2年11月30日（中間報告8月31日）

(3)市場エリア「B to B」に関する基本計画図（案）

規格：A3判

部数：2部

形式：紙媒体及び電子データ

納期：令和2年11月30日（中間報告8月31日）

(4)「市場エリア「B to B」に関する事業者選定用資料」

規格：A4判

部数：2部

形式：紙媒体（適宜分冊し、背表紙及びインデックスを用いて編纂すること）及び電子データ

納期：令和2年11月30日

11. 著作権

本業務の成果物の著作権及び所有権は、すべて県に帰属するものとする。

1 2. その他

- (1) 受託者は、業務の実施にあたっては、関係法令及び条例を遵守するとともに、県と協議を実施し、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もとで進めること。
- (2) 受託者は、本事業全般に関わる県の業務支援者として、県の指示に基づき、本業務に係る関係者との協議事項や質疑が行われた場合には、県に代わる者として対応すること。この際、受託者は関係者に対し、県の業務支援者であること及びその役割を明らかにするとともに、公正で中立的な立場を保持するものとする。
- (3) 本業務に要する費用は、すべて本業務の委託料に含めるものとする。
- (4) 県は、受託者が本業務を遂行するために使用している管理技術者、主任担当者等について、本業務の履行について著しく不相当と認められる事象が発生したときは、受託者に対して、その理由を明示した書面により必要な措置を要求することができる。
- (5) 受託者は、(4)の請求があったときは、遅滞なく当該要求に係る事項について決定し、その結果を県に報告しなければならない。
- (6) 「新型コロナウイルス感染症対策の基本的対処方針」に基づく感染拡大防止の取組みによって、仕様の一部を受注者と協議のうえ変更することがあります。

【中央卸売市場敷地等の概要】

◇敷地の概要

1. 敷地の場所 奈良県大和郡山市筒井町、馬司町地内
2. 敷地面積等 敷地面積 151,258㎡
3. 用途地域等 現況敷地：準工業地域（20m高度地区）、都市施設（市場）
容積率：200%、建ぺい率：60%

*市場北側部分を買収予定（市街化調整区域、約35,000㎡）

◇市場の概要（令和2年3月1日現在）

1. 名称 奈良県中央卸売市場
2. 開設者 奈良県知事
3. 建築面積 45,450㎡（延床面積 58,267㎡）
4. 取扱品目 青果部（野菜、果物及びこれらの加工品）、水産物部（生鮮水産物及びその加工品）
5. 関係事業者 ①卸売業者（青果部2社、水産物部2社）
②仲卸業者（青果部19社、水産物部22社）
③関連事業者 27社
④売買参加者 123人（青果部94人、水産物部29人）

◇市場再整備の概要

1. 整備コンセプト 卸売機能（B to B）の効率化、高機能化に加え、賑わい創出機能（B to C）の整備により、市場の立地や歴史を活かした「食とともに文化スポーツを楽しむ」華やかで賑わいのある複合施設
2. 主な施設と想定規模

施設種別	概要・機能	想定規模
市場棟	卸売場、仲卸売場、冷蔵庫・冷凍庫、加工場・物流施設、関連商品売場、管理施設	延床面積：50,000㎡
フードホール	マーケット、キッチン等	延床面積：5,000㎡
多目的ホール	食に関する情報発信、音楽・スポーツイベント等の開催	観客席：3,000席 延床面積：7,000㎡
子ども広場	子どもが安全に遊べる空間、子ども専用食堂	延床面積：3,500㎡
宿泊施設	観光客、ビジネスニーズ、スポーツ合宿が対象	客室：200室 延床面積：10,000㎡
駐車場（バスターミナル）	大型バス、タクシー、乗用車等を受け入れる交通結節点機能	乗用車：1,000台～ バス：10台

*「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」を参照

3. 事業スケジュール

令和2年度	市場施設・設備等の整備検討 市場エリアの事業者公募 賑わいエリアのレイアウト等の検討 現市場敷地の測量、用地買収 等
令和3年度以降	設計・工事
令和9年度	市場エリア完成（予定）
令和10年度	賑わいエリア完成（予定）