

奈良県中央卸売市場再整備事業

アイデア募集実施要領

令和4年4月27日

奈良県

目次

1.	アイデア募集の実施.....	1
(1)	実施目的.....	1
(2)	中央卸売市場再整備の検討経過等.....	1
(3)	中央卸売市場再整備の方針(基本方針より抜粋).....	3
2.	アイデア募集の前提要件.....	4
(1)	提案対象地.....	4
(2)	提案における制約.....	5
3.	提案内容等.....	5
4.	提案者の備えるべき要件.....	6
(1)	提案者の構成.....	6
(2)	提案者の要件.....	6
5.	本募集の実施に関する事項.....	7
(1)	本募集の全体スケジュール.....	7
(2)	本募集に対する質問について.....	7
(3)	市場エリア(BtoB)整備の参考資料の交付について.....	7
(4)	説明会・見学会の開催について.....	8
(5)	アイデア募集への参加.....	8
(6)	対話(ヒアリング)の実施.....	10
(7)	提案内容の公表.....	10
6.	提案内容の取扱方針.....	11
7.	その他.....	11
(1)	要領の修正等.....	11
(2)	本募集の凍結・中止.....	11
(3)	損害賠償規定.....	11
(4)	本要領等の目的外利用の禁止等.....	11
(5)	本募集への参加費用の負担.....	11
(6)	使用言語等.....	12
(7)	所管.....	12

1. アイデア募集の実施

(1) 実施目的

県では奈良県中央卸売市場の再整備を推進しており、令和3年12月に「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」(以下、「基本方針」という。)を策定し、市場機能の効率化・高機能化を図る市場エリア(BtoB)とともに、市場の機能や立地を活かした「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拠点(BtoC)を一体的に整備することを目指しています。

「奈良県中央卸売市場再整備事業 アイデア募集」(以下「本募集」という。)は、基本方針を踏まえ、市場機能と賑わい機能の連携を図りつつ、工期短縮、県負担の軽減、賑わい創出・集客力、実現可能性が見込める土地利用計画や整備施設案、事業手法(官民連携手法)等のアイデアを募り、民間事業者の持つ多様な知見・ノウハウを把握することで、今後、予定している整備事業者公募の要件設定に活用するために実施するものです。

【参考】

「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」

https://www.pref.nara.jp/secure/259372/kihon_houshin.pdf

【事業スケジュール(案)】

年次	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	
	【アイデア募集】		整備事業者公募準備	【整備事業者公募】	【整備事業者着手】			
事業スケジュール	<div style="border: 2px dashed red; padding: 5px;"> <p>【本募集】</p> <p>・アイデア募集 ・精査・検証</p> </div>	<p>整備事業者公募準備</p> <p>・実施方針・要求水準書(案)の作成、公表、質問受付・回答</p>	<p>入札公告</p> <p>【整備事業者公募手続】</p> <p>・入札説明書公表 ・落札業者決定 ・事業契約締結</p>	<p>【整備事業者着手】</p> <p>・基本設計 ・実施設計 ・施工開始</p>				<p>全面開業</p>

(2) 中央卸売市場再整備の検討経過等

奈良県中央卸売市場は昭和52年の開場以来、「県民の台所」として生鮮食品の円滑な供給と消費生活の安定に重要な役割を担ってきました。開設から40年以上が経過し、人口減に伴う食糧消費の減少や食の外部化・簡便化、インターネット販売等による食品流通の多様化など卸売市場を取り巻く状況は大きく変容しています。加えて、施設の老朽化が進む中で、市場施設の高機能化や効率化が重要な課題となっています。

このため、県では令和元年9月に市場基礎機能の高度化や効率化による物流コストの削減、品質衛生管理に加えて、本市場が取り扱う「食」を活用した賑わいづくりの拠点と

する方針を示す「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」(以下、「基本計画」という。)を策定しました。基本計画では、市場エリア(BtoB)及び賑わいエリア(BtoC) (以下、「両エリア」という。)の整備コンセプトを明らかにし、安全・安心な食の提供に必要となる施設整備や本市場の立地を生かした食品流通拠点としての機能充実を目指すこととあわせて、県民や観光客に開かれた賑わいのある市場を整備することとしました。また、市場と周辺地域が共生するまちづくりの観点から、土地利用計画や施設計画、整備手法等に関する基本的な考え方を整理しています。

令和3年3月には基本計画に基づいた市場再整備に向けて、本市場全体の土地利用計画の方針を決定し、整備手順を整理するため「『奈良県中央卸売市場再整備基本計画』実施プラン」(以下、「実施プラン」という。)を策定しました。実施プランでは、本市場全体の整備方針として市場エリア(BtoB)を先行整備した後、賑わいエリア(BtoC)の整備に着手する段階的整備とすることを決めました。

しかし、両エリアの相互連携や一体性をより確実に担保していくため、令和3年12月に改めて基本方針を策定し、両エリアを段階的整備から一括整備へと方針変更を行いました。今後はこの基本方針に基づいた整備を推進することとします。

※実施プランについては、今後改訂等を予定しています。

【参考】

「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」

<https://www.pref.nara.jp/53028.htm>

【経過】

年月	内容
平成30年3月	「奈良県中央卸売市場再整備基本構想」策定 ⇒市場の基礎的機能である BtoB 機能の強化と BtoC 機能の導入を決定
令和元年9月	「奈良県中央卸売市場再整備基本計画」策定 ⇒BtoB エリアと BtoC エリアを南北配棟とするレイアウト案を決定
令和3年3月	「『奈良県中央卸売市場再整備基本計画』実施プラン」策定 ⇒両エリアの南北配棟を改め、東西配棟とするレイアウト案に変更 ⇒両エリアの段階的整備を決定
令和3年12月	「奈良県中央卸売市場再整備の基本方針」策定 ⇒両エリアの段階的整備を改め一括整備に変更

(3) 中央卸売市場再整備の方針(基本方針より抜粋)

① 基本的な考え方

中央卸売市場の再整備に関する基本的な考え方は次のとおりとする。

- ア) 市場機能の効率化・高機能化を図る市場エリア(BtoB)とともに、市場の機能や立地を活かした「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拠点(BtoC)を一体的に整備する
- イ) 市場エリア(BtoB)では、老朽化した市場施設のコンパクト化や効率化を図り、食の安全・安心に必要な施設を整備し、食の流通拠点機能を充実する。
- ウ) 賑わいエリア(BtoC)は、奈良の「食」の情報発信拠点として、県民や観光客に「食べる」「買う」「遊ぶ」「学ぶ」を一体的に提供できる施設を整備する
- エ) 市場施設等整備にあたっては、温室効果ガス排出削減に向けて、「再生可能エネルギー」の利活用や「省エネ」等の取組を推進する
- オ) 魅力ある「市場ブランド」の創出により、市場で取り扱う生鮮食料品の付加価値を向上し、他市場との差別化や市場としての競争力を強化する

② 卸売市場機能の高機能化・効率化等(BtoB)

下記により卸売市場の高機能化、効率化、衛生管理等の徹底化を実現する。

- ア) 食品流通における卸売市場の現状を踏まえた、持続可能で食の流通拠点機能が充実した施設整備を図る
- イ) 卸売市場施設のコンパクト化・物流動線整理による効率化を実現する
- ウ) HACCPの考え方を取り入れた衛生管理の導入・コールドチェーン化を実施する
- エ) 卸売市場の機能を活用した魅力ある農業水産物の直売・飲食サービス(子ども向け食堂を含む。)を提供する

③ 華やかで賑わいのある複合拠点の整備(BtoC)

卸売市場の特性と立地条件を最大限活用し、「食とともに文化・スポーツを楽しむ」ことのできる魅力ある複合的施設を整備し、市場エリア(BtoB)との連携により、多様な世代が集い、新たな交流や仲間が生まれる施設づくりを目指す。

④ 中央卸売市場を核としたまちづくり・周辺施設等との連携

- ア) 再整備された中央卸売市場を地域に開かれた市場として、地域の個性や魅力を再構築するための核となる拠点と位置づける
- イ) 卸売市場の周辺に位置するまほろば健康パークと京奈和自転車道を利用した一体化を図るとともに、佐保川沿いの空間を活用した芸術等の活動を推進し、なら歴史芸術文化村等との芸術文化事業の連携を進める
- ウ) 近隣の民間の宿泊、飲食施設等との連携を進める

(2) 提案における制約

法的規制への対応については、現行の法規制を原則としますが、用途地域や都市計画の将来的な変更を視野に入れた提案を行うことも可能です。

なお、基本方針に記載のある施設については、建築可能とします。

3. 提案内容等

「1. アイデア募集の実施」の内容を踏まえた、市場再整備のコンセプト(BtoB と BtoC の一体的な賑わいづくりに繋がるテーマ等。)を作成し、それをイメージパース及び施設配置計画図により具現化して提案してください。提案にあたっては、整備予定施設の概要及び事業方式(PFI 方式(BT 方式)、定期借地権方式等)を明示してください。

【提案にあたっての留意事項等】

- ・提案にあたっては、下記項目に留意してください。
 - ① 市場エリア(BtoB)と賑わいエリア(BtoC)の連携
(ハード面だけでなくソフト面にも留意してください。)
 - ② 工期短縮
 - ③ 県負担の軽減(施設整備後の運営費負担を含む)
 - ④ 賑わい創出・集客力
 - ⑤ 実現可能性
 - ⑥ 工事中の市場営業の継続性
- ・本募集の趣旨や目的を大きく逸脱しなければ、細部において「2. アイデア募集の前提要件」の内容と異なる提案を妨げるものではありません。
- ・たとえば、基本方針に記載された施設以外の提案や、基本方針に記載された施設を設置しない提案も可能です。(基本方針に記載された施設を設置しない提案の場合は、その理由を明示してください。)
- ・また、整備施設やその配置以外の項目についても任意で自由な提案が可能です。
(整備費、整備スケジュール、工事におけるローリング計画、開業後の運営方式等)
- ・事業方式について、賑わいエリア(BtoC)においては、PFI 方式や本県からの定期借地権方式等(またはその組み合わせ等)による整備が想定されますが、本募集の趣旨や目的を踏まえた自由な提案を期待します。

市場エリア(BtoB)においては PFI 方式(BT 方式)によることを基本としますが、冷蔵庫機能部分については、市場棟整備と独立して定期借地権方式等、他の方式を採用することも可能です。
- ・多目的ホールについては、旧県立奈良高等学校の体育館を移設して活用することを検討していますが、活用方法に対するアイデアや移設工事の課題等があれば提示してください。また、理由を明示のうえ、移設以外の提案をすることも可能です。

- ・当該事業の採算性や将来考えられる施設運営上の課題、今後の整備事業の方式・条件等についての提案や意見についても記載が可能です。

4. 提案者の備えるべき要件

(1) 提案者の構成

単一の法人又は複数の法人で構成される事業者グループとし、事業者グループの場合は代表法人を定めてください。

(2) 提案者の要件

提案者は、以下の要件をすべて満たす者としてします。

- ① 奈良県物品購入等競争入札参加資格又は奈良県建設工事等入札参加資格を有する者
- ② 提案書の提出時点において、奈良県物品購入等の契約に係る入札参加停止等措置又は奈良県建設工事等請負契約に係る入札参加停止措置を受けていない者
- ③ 本募集について、次に掲げるアドバイザー業務等に関与した者及びこの者と資本又は人事面において関連がない者
名 称:株式会社 山下PMC
所在地: 〒104-0044 東京都中央区明石町8-1聖路加タワー29階
- ④ 暴力団(暴力団員による不当な行為等の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。以下「暴対法」という。)第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)でないこと。
- ⑤ 暴力団又は暴力団員(暴対法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。)若しくは暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者の統制の下にある法人等でないこと。
- ⑥ 上記④及び⑤並びにそれらの構成員(以下「暴力団等」という。)の利益となる活動(暴力団等と取引をし、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。以下同じ。)を行う法人等でないこと。
- ⑦ 役員等(法人にあつては非常勤を含む役員及び支配人並びに支店又は営業所の代表者、その他の団体にあつては法人の役員と同等の責任を有する者、個人にあつてはその者及び支配人並びに支店又は営業所を代表する者をいう。以下同じ。)が、暴力団等の利益となる活動を行う法人等でないこと。
- ⑧ 役員等が暴力団等と社会的に不適切な交友関係(相手方が暴力団等であることを知りながら、会食、遊戯、旅行、スポーツ等を共にするような交友関係をいう。)を継続的に有している法人等でないこと。

5. 本募集の実施に関する事項

(1) 本募集の全体スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和4年4月27日(水)
説明会・見学会の申込期限	令和4年5月11日(水) 午後5時まで
説明会・見学会の開催	令和4年5月16日(月) 午前9時～午後2時 ・奈良県中央卸売市場及び旧県立奈良高等学校(体育館)
参考資料交付申請書の受付	令和4年5月20日(金)午後5時まで
質問事項の受付	令和4年5月20日(金)午後5時まで
質問事項への回答	令和4年6月3日(金)(予定)
参加申込書・提案書提出期限	令和4年7月1日(金) 午後5時まで
対話(ヒアリング)	令和4年8月8日(月)～令和4年9月16日(金)(予定)

(2) 本募集に対する質問について

本募集に対して質問がある場合には、下記により質問書(様式1)をご提出ください。

<質問方法>

申込期限:令和4年5月20日(金)午後5時まで

申込方法:電子メール(送付先メールアドレスについては「7.(7)所管」までお問い合わせください。)

※メール件名を【奈良県中央卸売市場アイデア募集 質問書】とし、様式1を添付してください。

<質問事項への回答>

質問事項への回答は、令和4年6月3日(金)に奈良県のホームページにて公表する予定です。

(3) 市場エリア(BtoB)整備の参考資料の交付について

本県が市場エリア(BtoB)の整備事業者公募に向け検討を進めていた令和3年7月時点の参考資料について交付を希望される場合は、「参考資料交付申請書」(様式2)と引き換えに交付します。

交付期間:令和4年4月27日(水)～5月20日(金)

午前9時～午後5時(土日祝除く)

交付場所:奈良県中央卸売市場管理棟2階 中央卸売市場再整備推進室

交付方法:交付場所にて記載の「参考資料交付申請書」(様式2)と引き換えに、参考資料を格納したDVD-Rを交付します。なお、交付を希望される場合は事前に「7.(7)所管」までご連絡ください。

(4) 説明会・見学会の開催について

本実施要領に係る説明会・見学会を以下のとおり開催します。参加される場合は、事前に「説明会・見学会参加申込書」(様式3)により、申し込みをしてください。

なお、説明会・見学会への参加は本募集への参加条件ではありません。また、新型コロナウイルス感染症拡大防止の観点から、説明会をオンラインでの開催に変更し、見学会の開催を中止する場合があります。

<開催日時・場所及び申込方法>

開催日:令和4年5月16日(月) 午前9時 ~ 午後2時

※参加申込数が多い場合、5月16日ではなく別日程(5月17日予定)に参加いただく可能性があります。

【タイムテーブル】

項目	時間	場所
説明会	午前9時～午前10時	奈良県中央卸売市場管理棟3階大会議室
見学会①	午前10時～午前11時	奈良県中央卸売市場
移動(各自)	-	-
見学会②	午後1時～午後2時	旧県立奈良高等学校(体育館)

集合場所:奈良県中央卸売市場管理棟3階 大会議室

参加者数:1応募者当たり3名以内

申込期限:令和4年5月11日(水)午後5時まで

申込方法:電子メール(送付先メールアドレスについては「7. (7)所管」までお問い合わせください。)

※メール件名:【奈良県中央卸売市場アイデア募集 説明会・見学会参加申込】とし、様式3を添付してください

申込先:「7. (7)所管」に同じ

(5) アイデア募集への参加

本募集に参加を希望される場合には、下記により提案書等をご提出ください。

<提出方法>

提出書類:下表のとおり

申込期限:令和4年7月1日(金)午後5時まで

申込方法:持参又は郵送(書留郵便等の配達記録が残るものに限る。)とし、郵送の場合は、令和4年7月1日(金)必着とします。

【提出書類】

種別	様式等	部数				
1. 参加申込書 ・複数の法人で構成される事業者グループによる応募の場合は、構成員調書(様式4-2)についても提出してください。	様式4-1 様式4-2(必要な場合)	1部				
2. 法人登記事項証明書 ・参加申込書提出日を基準日とし、過去3か月以内に発行されたもの(事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。)	原本	1部				
3. 参加法人の会社案内等	任意	1部				
4. 誓約書 ・「4. 提案者の備えるべき要件」等を満たすこと等の誓約書(事業者グループによる応募の場合は、全構成員について提出してください。)	様式5	1部				
5. 提案書	様式6-1	1部				
<table border="1"> <tr> <td>提案書1:趣意説明書</td> <td rowspan="2">様式6-2</td> <td rowspan="2">任意</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・基本コンセプト(必須) ・両エリア連携の考え方(必須) ・早期完成に向けた工夫(任意) ・費用軽減に向けた取組(任意) ・賑わい創出(集客力増)の手法(任意) ・その他の提案事項(任意) </td> </tr> </table>	提案書1:趣意説明書	様式6-2	任意	<ul style="list-style-type: none"> ・基本コンセプト(必須) ・両エリア連携の考え方(必須) ・早期完成に向けた工夫(任意) ・費用軽減に向けた取組(任意) ・賑わい創出(集客力増)の手法(任意) ・その他の提案事項(任意) 		
提案書1:趣意説明書	様式6-2			任意		
<ul style="list-style-type: none"> ・基本コンセプト(必須) ・両エリア連携の考え方(必須) ・早期完成に向けた工夫(任意) ・費用軽減に向けた取組(任意) ・賑わい創出(集客力増)の手法(任意) ・その他の提案事項(任意) 						
<table border="1"> <tr> <td>提案書2:整備イメージパース</td> <td rowspan="2">任意様式(A3)</td> <td rowspan="2">1枚以上</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・両エリアの全景イメージパース(必須) ・その他、施設やエリア別のアイレベルでのパース等(任意) </td> </tr> </table>	提案書2:整備イメージパース	任意様式(A3)	1枚以上	<ul style="list-style-type: none"> ・両エリアの全景イメージパース(必須) ・その他、施設やエリア別のアイレベルでのパース等(任意) 		
提案書2:整備イメージパース	任意様式(A3)			1枚以上		
<ul style="list-style-type: none"> ・両エリアの全景イメージパース(必須) ・その他、施設やエリア別のアイレベルでのパース等(任意) 						
<table border="1"> <tr> <td>提案書3:施設配置図</td> <td rowspan="2">任意様式(A3)</td> <td rowspan="2">1枚以上</td> </tr> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・提案書2のイメージパースに対応した施設配置計画図(必須) ・整備予定施設の概要及び事業方式を明記してください(必須) </td> </tr> </table>	提案書3:施設配置図	任意様式(A3)	1枚以上	<ul style="list-style-type: none"> ・提案書2のイメージパースに対応した施設配置計画図(必須) ・整備予定施設の概要及び事業方式を明記してください(必須) 		
提案書3:施設配置図	任意様式(A3)			1枚以上		
<ul style="list-style-type: none"> ・提案書2のイメージパースに対応した施設配置計画図(必須) ・整備予定施設の概要及び事業方式を明記してください(必須) 						

※任意書式での提案を付加することも可能です。

※提出された書類について、特に必要として指示する場合を除き、提出後の訂正、差替え、追加等は受け付けません。

※「5. 提案書」はPDF形式データファイルとし、書き込んだDVD-Rにて提出してください。

(6) 対話(ヒアリング)の実施

① 実施方法

提案書類の提出後に、提案趣旨や提案内容の確認、事業に関する意見交換を行うための対話(ヒアリング)を、原則としてすべての提案者に対して2回程度、実施することを予定しています。対話(ヒアリング)では、提案者から提案書の説明をいただいたうえで質問を行います。

実施時期については、令和4年8月上旬以降を予定しておりますが、提案者数に応じて日程等の調整を行うため、改めて調整のためのご連絡をさしあげます。

また、新型コロナウイルス感染症拡大を防止する観点から、オンラインでの実施となる可能性があります。

なお、以下に該当する提案者については、対話を行いません。行わない理由を付記の上、当該提案者に通知します。

ア)「4. 提案者の備えるべき要件」に示す各規定に違反している場合

イ)提出された書類に重大な不備、不足がある場合

ウ)提案条件に規定されている条件から著しく逸脱した提案がなされている場合

② 結果の取扱い

本募集での提案内容及び対話(ヒアリング)の結果については、その後予定している整備事業者の公募要件の設定における参考とさせていただきます。

なお、本募集への参加実績は、今後のいかなる奈良県中央卸売市場の再整備事業者選定に関する参加条件・評価には影響を及ぼしません。また、本募集に事業者グループで応募した場合にも、今後予定している整備事業者公募において、同一の構成員での応募を求めるものではありません。

(7) 提案内容の公表

提案書の内容及び実施した対話の内容については、以下の概要を公表する予定です。

① 基本コンセプト

② 両エリア連携の考え方

③ 全景イメージパース

6. 提案内容の取扱方針

提案者から提案された提案内容及び実施した対話の内容については、以下のとおり取り扱います。

- 提出書類の著作権は、提案者に帰属するものとします。
- 対話の内容(議事録等)も前項に準じた取り扱いとします。
- 本県及びアドバイザー業務受託者(株式会社 山下PMC)は、本募集の実施及びその後には予定している整備事業者公募の要件設定のため、提出書類及び議事録等の内容を利用できるものとします。
- 提出書類及び議事録等の内容については、奈良県情報公開条例に基づき開示されることがあります。

7. その他

(1) 要領の修正等

本要領に修正、変更、追加等があった場合は、速やかに本県ホームページ上で公開します。

(2) 本募集の凍結・中止

天変地異、政策変更等により、やむを得ない事情のある場合は、本募集を凍結し、または中止する場合があります。

(3) 損害賠償規定

提案書作成、提案書提出及びその他これに関連する事項につき、故意または過失のいかんを問わず提案者が第三者に損害を生じさせても、本県は一切これを賠償しません。

(4) 本要領等の目的外利用の禁止等

本県から提供された関連資料等は、本募集及びその申し込みのために利用する以外は利用を認めません。

(5) 本募集への参加費用の負担

本募集への参加に係る費用については、各提案者の負担とします。

(6) 使用言語等

- ① 提案の提出に当たっての使用言語はすべて日本語、使用単位は計量法(平成4年法律第51号)に規定する計量単位、使用通貨は日本円とします。また、日時については特に断りがない限り、日本標準時とします。
- ② 「年」と記載のあるものは暦年を指し、「年度」とあるのは地方自治法(昭和22年法律第67号)第208条に規定する会計年度とします。
- ③ 1か月を単位として記載した期間については、暦に従って計算します。
- ④ 文章中に法律に関する記載がある場合、日本の国内法を指します。

(7) 所管

奈良県食と農の振興部 中央卸売市場再整備推進室

〒639-1123 奈良県大和郡山市筒井町 957-1

連絡先電話番号:0743-56-7004