

大阪府中央卸売市場再整備基本計画策定支援等業務仕様書

1 委託業務名

大阪府中央卸売市場再整備基本計画策定支援等業務

2 業務概要

大阪府中央卸売市場（以下「府市場」という。）では、施設の老朽化や食品流通構造の変化等の市場を取り巻く環境変化への対応が迫られる中、府民に対し安全・安心な生鮮食料品を安定的に供給するため、ハード面を中心とした機能強化が課題となっている。

令和2年度は、「大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討調査報告書」（以下「調査報告書」という。）を取りまとめ、府市場が将来めざすべき姿や強化すべき市場機能等について明らかにした。

令和3年度は、調査報告書に基づく市場機能の強化の実現に向けて、建替え等による効率的な再整備手法の検討や、民間資本の活用の可能性を探るため、サウンディング型市場調査を実施した結果、大規模改修ではなく、建替えによる再整備が有効であり、民間事業者の投資意欲が高いことが明らかとなった。

これらの調査等に基づき、再整備の具体化を図るため、令和4年度から2ヵ年をかけて、場内事業者等で構成する検討会議等の議論を踏まえた再整備基本計画を策定するにあたり、策定支援等業務を委託する。

3 委託期間

契約締結日から令和6年3月29日（金曜日）まで（約2ヵ年）

4 委託上限額

139,040千円（税込）（令和4年度68,090千円、令和5年度70,950千円）

※本業務を履行するすべての経費を含む

5 業務の場所

大阪府中央卸売市場（大阪府茨木市宮島1丁目1-1）

6 委託業務内容

(1) 「(仮称)大阪府中央卸売市場再整備検討会議」（以下「検討会議」という。）の企画・運営・合意形成等について

① 会議体の企画・運営支援業務等

- ・府市場の再整備基本計画を策定するにあたり、場内事業者が分かりやすく理解しやすい手法で実施し、機能強化内容、施設規模、施設使用料など整備条件等の意向確認を行いながら、府市場が設置する検討会議（市場関係者で構成）の企画・運営支援とし

て、議題の選定や資料作成、進捗管理、議事録作成等の事務を行い、検討会議での関係者の合意形成に努めること。

- ・府市場における場内事業者（水産物部、青果部、関連事業者）との再整備の具体的な内容の合意形成を図るため、検討会議の企画・運営支援とは別に、勉強会等を主体的に開催し意見集約に努めること。
- ・検討会議及び勉強会の開催にあたっては、令和5年12月末までに合意形成等に努めること。
- ・検討会議及び勉強会、それにかかる府市場との打合せの都度、議事録を作成し、速やかに提出すること。

《提案事項》

- ・検討会議及び勉強会の企画・運営方法について、場内事業者の特性（多様な取引形態・取扱品目、経営規模等）、合意すべき事項（機能強化内容、目標取扱数量、施設規模、各施設仕様等）を踏まえた内容、効率的かつ円滑に意見徴取・意見集約できる運営方法、開催頻度等を提案すること。併せて、場内事業者の意見集約及び合意形成に至るまでの行程表を提案すること。

（2）基本計画素案の作成及び基本計画案の作成

受注者は、以下の①から③及び「【(2)の留意事項】」①から④を踏まえて、基本計画素案及び基本計画案を作成すること。

①業務の全体作業工程の検討及び作業進捗管理

- ・契約締結後、速やかに再整備基本計画案作成の全体行程表を検討、作成すること。
- ・本業務の履行にあたっては、業務の進捗状況等について適宜報告を行うとともに、府市場と十分な協議を行い、本業務を効率的に進められるよう留意すること。
- ・協議・打合せの都度、議事録を作成し、速やかに提出すること。

②基本計画素案の作成

以下の項目について検討を行い、府市場と協議を行いながら基本計画案の概略となる基本計画素案を令和4年10月末までに作成すること。また、視覚的にも理解しやすい資料として、イメージ図（パース、模型など）等を作成すること。

なお、当該素案の作成にあたっては、必ずしも検討会議等での合意形成等を必要としないこととする。

- ・市場機能の強化内容
- ・施設（市場）規模の検討
- ・施設配置計画（ゾーニング）
- ・余剰地又は余剰空間（以下「余剰地等」という。）の活用案
- ・市場施設内の物流動線計画
- ・工事工程（仮設施設等を勘案したローリング計画を含む）

- ・整備スケジュール
 - ・概算整備費
 - ・整備資金の調達方法及び施設整備・管理運営費の収支シミュレーション
 - ・各種法令、整備補助制度や課題等の整理
- ③基本計画案及びその概要版の作成
- 基本計画案及び概要版は、基本計画素案を基に検討会議及び勉強会にて更なる検討や協議を重ね、基本計画素案の各項目について場内事業者との合意に努めながら、より具体的かつ実現の可能性が高い計画として成案化すること。

【(2)の留意事項】

受注者は、以下の①から④に留意して、基本計画素案及び基本計画案を策定すること。

①市場機能の強化内容、余剰地等の活用、物流動線の検討及び条件整理

- ・府市場の敷地及び施設の現況（配置、規模、構造、インフラ）や、周辺環境を整理すること。
- ・府市場の敷地及び施設の現況に起因する課題を整理し、その解決方を検討すること。
- ・調査報告書を踏まえ、将来の府市場において強化すべき市場機能を整理すること。
- ・強化すべき市場機能の整理の際には、公民の役割分担を明確にすること。
- ・再整備により生じる余剰地等の活用条件を整理すること。
- ・余剰地等を含めた、市場敷地内の効率的な物流動線を検討すること。

②市場の施設規模、施設配置計画の検討

- ・国の算定基準等を活用し、今後、想定される取扱数量等を勘案しながら、余剰地等の活用も加味した施設規模を算定すること。
- ・場内事業者と協議し、再整備後の各事業者の事業継続の意向や経営状況を確認した上で、施設規模等を検討すること。
- ・施設規模を算定した後に、施設配置計画案を検討し作成すること。

③整備手法の検討及び比較資料の作成

- ・PPP/PFI手法毎に、方式の概要、大阪府及び民間の責任・リスクの関与度合い、資金調達、設計、施工、運営、管理、施設所有における公共及び民間の役割等について整理し、手法毎の特徴を明らかにすること。
- ・PPP/PFI（DBO、事業用定期借地契約による民間事業者等を含む）の方式毎による市場施設及び余剰地等の整備における事業スキーム、スケジュール、リスク分担等の検討、評価を行うこと。
- ・想定される管理運営費の算出を行った上で、現施設使用料、概算整備費等や算定基準等を加味した使用料の試算及び現施設使用料との比較を行うこと。
- ・事業費の財源（起債、補助金、交付金、税制優遇等を含む）や民間資金の活用について整理を行い、資金計画を作成すること。

- ・余剰地等の活用において想定される収入について算出し、LCCの収支シミュレーションを行うこと。

④整備手法の比較

- ・大阪府自ら整備等を実施する手法（従来型手法）に係る費用と、PPP/PFI事業を用いた手法における詳細な費用等（LCC等）の比較を行い、VFM（従来型手法と比べてPFI等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）を算出するなどして採用手法を費用面から評価し、適切な事業手法の検討を行うこと。
- ・上記の評価を踏まえて、事業スケジュールの検討を行うこと。
- ・PPP/PFIを導入する場合に対応すべき課題を抽出し、項目別（財政、事業性、法制度等）に整理すること。

《提案事項》

(2) ①から③、及び【(2)の留意事項】①から④を踏まえた上で以下の提案をすること。

- ・現時点で想定可能な建替えによる再整備の課題を明らかにし、その課題解決方策を提案すること。

当該提案については、以下Ⅰ～Ⅲの課題を含めること。

Ⅰ市場機能について、市場のハブ市場化や品質管理・衛生管理機能の高度化、保管・加工機能の充実等を実現するための方策

Ⅱ市場施設規模について、調査報告書を踏まえ、現状の市場における不具合を解消できる卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等の適正な規模

Ⅲ市場施設の再整備において、ローリング工事計画の策定にあたり、難航又は長期化が見込まれる工程について、適切かつ最短で実施できるプラン

- ・場内事業者との合意により行う再整備によって強化すべき市場機能について、大阪府と場内事業者の役割分担についてどのようにあるべきかを提示すること。
- ・民間資本の活用を前提とした、大阪府の財政負担軽減及び場内事業者の使用料負担抑制が見込める再整備手法を複数提案すること。

7 業務の実施体制等

- ・業務を実施していく上で十分な実施体制が整備されていること。
- ・契約期間全体を通して、業務実施のスケジュールを想定し、その実施について十分な体制が継続的に維持されていること。
- ・過去に本業務と類似した業務の履行実績もしくは、アピールポイントを有すること。

《提案事項》

- ・業務の実施体制において、同種業務に携わった経験のある人員を配置するなど、適切な人員を確保し、役割分担を明確にすること。
また、過去の同種業務に従事した経験を有する者がいる場合は、その旨明記すること。
- 人員が以下の資格を有している場合は、保有資格について明記すること。
- なお、以下の各資格者については、同一の者を配置する事はできることとする。

〈保有資格〉

○管理技術者について

- ・ C C M J と一級建築士の両方の資格を有する者

○意匠に係る資格について

- ・ 一級建築士、二級建築士のいずれかを有する者

○構造に係る資格について

- ・ 構造設備一級建築士、一級建築士のいずれかを有する者

○電気に係る資格について

- ・ 設備設計一級建築士、一級建築士、建築設備士、技術士（電気電子部門）、一級電気工事施工管理技士のいずれかを有する者

○機械に係る資格について

- ・ 設備設計一級建築士、一級建築士、建築設備士、技術士（衛生工学部門、機械部門）、一級管工事施工管理技士のいずれかを有する者

- ・過去の履行実績について、同種業務又は類似業務の受託実績がある場合、その旨を明記すること。同種業務又は類似業務はそれぞれ過去 10 年以内に受注し、履行完了したものを示すこと。複数案件示すことができる場合は、2 案件まで示すこと。

※同種業務とは、名称にかかわらず、卸売市場の建替え再整備に関する基本構想や基本計画、これに類する整備計画の作成支援業務をいう。

※類似業務とは、卸売市場以外の公共施設の建替え再整備に関する基本構想や基本計画、これに類する整備計画の作成支援業務をいう。

- ・契約期間内の全体スケジュール（6 委託業務内容（1）から（2）に係る業務）と詳細な行程を提案すること。
- ・「6 委託業務内容」「7 業務の実施体制等」に記載した内容以外で、本業務に有益なノウハウを有している場合は、具体的かつ明確な根拠と併せて示すこと。また、その他にアピールポイントがあれば、提案すること。

8 成果品の提出及び提出期限

受注者は成果品として、以下のものを提出すること。

- ・令和4年10月末までに基本計画素案（製本版） 50部
- ・令和6年3月29日（金曜日）までに基本計画（製本版） 200部
- ・会議及び打合せ等で活用した資料・記録 一式
- ・上記のデジタルデータ（DVD-R等） 一式

なお、大阪府が管理するWEB上に掲載できるデータであること。

【Microsoft（Word、Excel、PowerPoint）及びPDF】

9 委託業務の実施状況の報告

- ・受注者は、契約締結後、必要に応じて、本業務の実施状況を書面により大阪府に報告すること（報告様式自由）。
- ・受注者は、業務が著しく遅滞した場合などは、大阪府の求めに応じて原因の分析、課題の抽出、改善策の策定など必要な措置を行い、その結果について書面で報告すること。
- ・受注者は、業務内容等について大阪府が臨時に報告を求めた際、協力すること。

10 委託業務の実施上の留意点

（1）経費について

- ・本業務に要する費用は、全て本業務委託料に含むものとする。万が一、委託金額を超えた場合は、受注者が負担すること。

（2）著作権及び個人情報の保護等について

- ・本業務の成果物及び成果物に使用するため作成したすべてのもの（原稿及び写真、データ等）の著作権（著作権法第21条から第28条に定める権利を含む）、情報（個人情報を含む）等については、大阪府に帰属するとともに、本業務終了後においても大阪府が自由に無償で使用できるものとする。
- ・成果物が第三者の著作権等を侵害したことにより、当該第三者から制作物の使用の差し止め又は損害賠償を求められた場合、委託期間の内外に関わらず、受注者は大阪府に生じた損害を賠償しなければならない。
- ・本業務を通じて知り得た情報（個人情報を含む）は、業務実施以外の目的で利用してはならない。

（3）機器の調達等について

- ・業務の実施にあたっては、パソコン等必要な関連機器は、受注者において用意すること。

(4) 基本設計策定等への入札について

- ・本業務の受託者（再委託事業者を含む）は、今後、大阪府が発注を予定している府市場の建替えに係る業務（基本設計策定等）の入札に参加することが出来ないことに留意すること。

(5) 委託業務の中止と契約解除について

- ・令和4年度途中で大阪府において、政策判断上、本委託業務を中止すると判断した場合は、令和5年3月31日をもって本業務の委託契約を解除することができる。なお、その場合に大阪府が支払う委託料は、詳細を別途協議した上で68,090千円を上限に当該年度中に要した費用を支払うこととする。

11 その他

- ・受注者は、不測の事態により業務を実施することが困難になった場合には、遅滞なくその旨を大阪府に連絡し、指示に従うものとする。
- ・再委託は原則禁止とし、必要が生じた場合は大阪府と協議の上、決定すること。
- ・提案業務の実施にあたっては、事前に受注者は大阪府と十分協議して進めていくこととし、受託業務内容の最終決定に際しては、大阪府は受注者と協議の上、企画提案内容から修正できるものとする。
- ・大阪府への信頼を損なわないよう、性別による固定的な役割分担意識を助長させる表現を使用しないなど、細心の注意を払うこと。また、ユニバーサルデザインに配慮すること。
- ・受注者は、契約締結後直ちに業務の実施体制に基づく責任者を指定し、大阪府へ報告すること。
- ・受注者は、契約締結後、業務の実施に際しては、大阪府の指示に従うこと。
- ・受注者は、職業安定法等の労働関係法令に違反しないよう、十分に注意すること。
- ・本業務の実施にあたり、本仕様書に明示なき事項及び疑義が生じた場合は、大阪府と受注者で協議の上、業務を遂行すること。

12 全体スケジュール

【令和4年度】※令和4年10月末までに基本計画素案を作成

| 業務内容 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|--|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 1. 再整備検討会議等の企画・運営 | → | | | | | | | | | | | |
| 2. 基本計画素案の作成 (例) ・機能強化内容の整理 ・整備手法の検討 ・概算整備費の算定 | → | | | | | | | | | | | |
| 3. 基本計画案の作成 | | | | | | | | | → | | | |

【令和5年度】※令和5年12月末までに基本計画案を提出。その後、翌年3月29日（金曜日）までに基本計画を作成

| 業務内容 | 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------------------|----|----|----|----|----|----|-----|-----|-----|----|----|----|
| 1. 再整備検討会議等の企画・運営 | → | | | | | | | | | | | |
| 2. 基本計画案の作成 | → | | | | | | | | | | | |