

# 鳥取市公設地方卸売市場再整備事業 募集要項

令和4年4月

鳥取県鳥取市

## 目次

第1 募集要項の位置づけ	- 1 -
第2 事業の概要	
1 事業内容	- 2 -
第3 事業者の募集及び選定に関する事項	
1 募集及び選定の方法	- 5 -
2 募集及び選定スケジュール	- 5 -
3 応募手続等	- 6 -
4 応募者の構成	- 9 -
5 応募者の備えるべき参加資格要件	- 10 -
6 留意事項	- 14 -
第4 提案価格	
1 提案上限額	- 15 -
2 確認方法	- 15 -
3 自由提案事業による収入	- 15 -
第5 提案に関する条件	
1 市と事業者の責任分担	- 16 -
【案】 リスク分担表	- 17 -
第6 事業者の決定	
1 事業者選定委員会の設置	- 19 -
2 優先交渉権者の選定方法	- 19 -
3 審査の手順	- 19 -
4 優先交渉権者の決定・公表	- 20 -
第7 契約の考え方	
1 協定の締結	- 21 -
2 契約手続	- 21 -
3 契約の概要	- 21 -
4 契約の保証	- 21 -
第8 その他事業の実施に関し必要な事項	
1 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項	- 22 -
2 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項	- 22 -
3 疑義対応・紛争処理	- 23 -
4 情報公開及び情報提供	- 23 -
5 問合せ先	- 23 -

◆ 用語の定義

市	鳥取市をいう。
鳥取市場	鳥取市公設地方卸売市場をいう。
経営戦略	鳥取市公設地方卸売市場経営戦略をいう。
直荷引	鳥取市場の仲卸業者が鳥取市場の卸売業者以外の者から生鮮食料品等を買入れて販売することをいう。
第三者販売	鳥取市場の卸売業者が、鳥取市場の仲卸業者及び売買参加者以外の者に対して生鮮食料品等の卸売をすることをいう。
本事業	鳥取市公設地方卸売市場再整備事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と契約を締結し、事業を実施する者をいう。
民間事業者	本事業に興味がある民間企業全体をいう。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設を行う施設及び設備の全てをいう。
プロポーザル	公募型プロポーザル方式をいう。
事業用定期借地権	借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の事業用定期借地権をいう。 なお、建物が建築されない場合は、土地貸付契約とする。
代表企業	構成企業のうち応募手続きを行い、市との対応窓口となる1法人をいう。
応募グループ	本事業のプロポーザルに応募する企業グループをいう。
応募者	応募グループ <sup>※</sup> 及び応募グループに属する法人（構成企業）をいう。
構成企業	応募グループを構成する法人をいう。
協力企業	構成企業から本事業の業務の一部を受託又は請け負う者をいう。
参加資格確認基準日	資格審査書類の提出期限日をいう。
事業提案書	参加資格を通過した者が募集要項等に基づき作成し、期限内に提出される書類及び図書をいう。
事業者選定委員会	「鳥取市公設地方卸売市場事業者の選定・選考委員会」をいい、事業実施に必要な事項及び事業提案書に係る専門的かつ客観的な視点から検討等を行う目的で、市が設置した学識経験者等で構成される組織をいう。
事業契約	本事業の実施に関して、市と事業者との間で締結される本事業に関する設計、建設工事、工事監理及び借地等に関わる契約（協定書は除く）を総称していう。
優先交渉権者	事業者選定委員会の意見を受けて、事業契約の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
事業協力者	令和3年7月から令和4年2月まで事業促進のため提案を行った者をいう。
選定事業者	本事業における施設整備業務を実施する者として基本契約書等を締結した事業者をいう。企業グループを指す。

## 第1 募集要項の位置づけ

この募集要項は、市が鳥取市場を再整備するにあたり、本事業を受託する民間事業者をプロポーザルにより募集及び選定するために必要な事項を定めるものである。

応募者には、本事業の目的を達成するために、本募集要項及び鳥取市公設地方卸売市場再整備事業要求水準書に記載されている要求水準を理解した上で、各自のノウハウを活かした提案がされることを期待する。

### (1) 募集要項等

募集要項に添付されている以下の資料は、募集要項と一体のものとする（以下「募集要項等」という）。

- ・鳥取市公設地方卸売市場再整備事業要求水準書（事業概要）（以下「要求水準書」という。）
- ・鳥取市公設地方卸売市場再整備事業事業者選定基準（以下「選定基準」という。）
- ・鳥取市公設地方卸売市場再整備事業様式集（以下「様式集」という。）

### (2) 基本契約書等

協定書、設計、建設工事、工事監理及び借地等に関わる契約を「基本契約書等」という。

## 第2 事業の概要

### 1 事業内容

#### (1) 事業名称

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業

#### (2) 公共施設の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

#### (3) 事業に供される公共施設の種類

① 名称 鳥取市公設地方卸売市場

② 種類 地方卸売市場（卸売市場法第13条第1項による鳥取県の認定を受けている）

#### (4) 本事業の目的

鳥取市場は、昭和48年4月の開場後、49年が経過し、施設・設備においては著しい老朽化が進んでおり、市が平成27年度に、場内の4施設（青果棟、水産物棟、花き棟、管理事務所）の耐震診断を行った結果、国が定める構造耐震指標のI S値の基準の半分以下<sup>1</sup>であるとの判定を受け、早急に建物の耐震化あるいは建替を行う必要があると認められた。

加えて、国からの指針や社会的要請を踏まえ、生鮮食料品等を扱う施設にはコールドチェーン<sup>2</sup>の機能が必須となっているにもかかわらず、その整備ができていない状況である。

今後も求められる機能・役割を果たすため、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を将来像とした経営戦略を策定し、課題への対応方針として、以下の4つの柱を挙げた。

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・HACCP取得の促進などの機能の強化
- 直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用
- 施設整備等におけるPPP手法導入の推進

対応方針を踏まえ、PPP手法導入の推進の一環として、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、令和3年4月に事業協力者手法を採用し、公募のうえ選定を受けた事業協力者が同年7月から令和4年2月末まで計画に参画し、各種計画のための提案を受けた。

また、令和3年9月から令和4年3月末まで、要求水準書等作成のためのアドバイザリ業務を委託し、要求水準書等の公募に必要な各種書面を作成した。

これらの過程を経て、今回の募集に至ったものである。

<sup>1</sup> 鳥取県耐震診断等評定委員会 青果棟：0.22 鮮魚棟：0.35 花き棟：0.14 管理事務所：0.14

<sup>2</sup> 生鮮食品を生産・輸送・消費の過程で途切れることなく低温に保つ物流方式

## (5) 事業の内容

① 敷地概要 要求水準書：第2-1-(1) 事業エリアの概要参照

### ② 施設要件

本施設は、鳥取市公設地方卸売市場経営戦略を踏まえ、要求水準書にある施設配置・施設構成とすることを要件とする（詳細は要求水準書を参照すること）。

※ 支障のない範囲で、区分した諸室を兼用する提案をすることは妨げない。

※ 自由提案施設は、本施設と一体的に整備することで、市場機能の一層の利用促進が図られる施設として自由提案事業を実施するために整備するものであり、余剰地を活用した整備以外に、駐車場等の施設を共有する形式で敷地内に整備することも可能とする。

### ③ 事業方式

本事業は、公民が連携して効果的に施設整備を行うPPP手法に基づき実施するものとし、本施設の基本設計を含む設計業務及び建設工事業務を一括して発注する設計施工一括発注方式（DB方式）で行うものとする。

事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、余剰地を有効活用し、鳥取市場と相乗効果の期待できる民間施設を整備・運営できるものとする。

この自由提案施設部分については、事業用定期借地権の設定契約（建物の建築を伴わない場合は土地貸付契約）を締結するものとし、整備・運営における一切の責任を事業者が負担するものとする。

(6) 事業の期間 本事業の期間は、契約締結日から令和8年2月28日までとする。

### ① 基本設計・実施設計

事業契約締結日から令和6年3月31日までとする。

なお、水産物棟は、令和5年3月31日までに基本設計及び実施設計を完了すること。

施設	期間 (基本設計及び実施設計完了)
水産物棟 ※隣接する荷捌き場施設、買荷保管・積込所施設を含む	令和5年3月31日まで
水産物棟以外	令和6年3月31日まで

### ② 建設工事

事業契約締結日から令和8年2月28日までとする。

なお、水産物棟は令和6年3月31日まで、青果仲卸業者棟及び買荷保管所棟は令和7年3月31日までに、供用開始できるようにすること。

施設	期間
水産物棟 ※隣接する荷捌き場施設、買荷保管・積込所施設を含む	令和6年3月31日まで
青果仲卸業者棟	令和7年3月31日まで
買荷保管所棟	令和7年3月31日まで
上記以外	令和8年2月28日まで

(7) **事業の範囲** 要求水準書：第3－3：事業の対象範囲参照

(8) **遵守すべき法制度等** 要求水準書：第1－8：遵守すべき法制度等参照

### (9) **事業期間終了時の措置**

事業期間終了日の概ね3か月前から事業期間終了日までに、市及び事業者の立ち合いのもと、本事業で整備した施設の主要な部分に大きな破損がなく、本施設の保安全管理上、または維持管理・運営上、継続使用に支障のない状態であることを確認し、確認結果を施設機能確認報告書としてとりまとめ、事業期間終了日までに提出することとする。

また、各施設の引き渡し時に提出する使用期間50年間を踏まえた中長期修繕計画（要求水準書：第5－1－(2)－⑤参照）について、計画に変更が必要な場合は、計画を変更し提出すること。

### (10) **事業実施に関する事項**

#### ① **市による本事業の実施状況確認**

市は、事業の実施状況について、監視、測定及び評価等のモニタリングを実施することで、事業者が定められた業務を確実にいき、要求水準書に規定された要求水準を達成しているか否かを確認する。

モニタリングに要する費用のうち、事業者が行う作業等に必要な費用は事業者の負担とし、その他、市が行う作業等に必要な費用は市の負担とする。

なお、募集要項等及び基本契約書等に定められた要求水準が満たされていないことが判明した場合、対価の減額等を行うことがある。

#### ② **事業期間中の事業者と市の関わり**

本事業は、事業者の責において遂行される。

市は、前項のとおり事業実施状況について適宜確認を行う。

市は、原則として事業者の代表企業に対して連絡等を行うが、必要に応じて業務担当企業と直接、連絡調整を行う場合がある。

### 第3 事業者の募集及び選定に関する事項

#### 1 募集及び選定の方法

本事業では、民間事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウの活用と効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、施設や設備の性能、事業計画の妥当性等に価格評価を加え、プロポーザルにより行うものとする。

また、事業における市内事業者の活用や、地域への貢献度についても評価の対象とする。

#### 2 募集及び選定スケジュール

事業者の募集及び選定スケジュールは、以下のとおり予定している。

※以降の日程は特別に記載されていない限り、全て「令和4年」とする

日程	内容
4月 21日	公告（募集要項等及び概要資料等）
4月 28日	参加表明に関する質問書の提出期限
5月 6日	参加表明に関する質問書への回答
5月 11日	現地見学 ※5月18日のいずれか
5月 20日	参加表明書の提出期限（第一次審査）
5月 27日	第一次審査結果通知
6月 3日	募集要項等に関する質問書の提出期限
6月 10日	募集要項等に関する質問書への回答
7月 1日	事業提案書等（要件審査申請書含む）・価格提案書の提出受付開始
7月 22日	事業提案書等（要件審査申請書含む）の提出〆切
7月 22日	価格提案書の提出〆切
8月 3日	（予定）事業提案書等に関するプレゼンテーション等（第二次審査）
8月 8日	（予定）第二次審査結果及び受託候補者等通知
8月 26日	（予定）仮契約
9月 1日	（予定）令和4年9月鳥取市議会定例会に上程
9月 下旬	（予定）本契約



### 3 応募手続等

#### (1) 公告（募集要項等）

募集要項等に示す内容を、4月21日（木）付けで公告する。

応募に必要な各種資料については、鳥取市公式ウェブサイト（**第8-4**参照）に掲載するとともに、希望者には次のとおり直接交付する。

##### ① 交付期間及び時間

4月21日（木）から5月20日（金）までの日（鳥取市の休日定める条例（平成元年市条例第2号）第1条第1項に規定する鳥取市の休日（以下「休日」という）を除く）の9時00分から17時00分まで

##### ② 交付場所 第8-5に示す部署

#### (2) 参加表明に関する質問書提出・回答

参加表明等に関する質問について、次の要領により受け付ける。

##### ① 受付期限 4月28日（木）17時00分まで

##### ② 受付方法

質問の内容を簡潔にまとめ、参加表明等に関する質問（様式集参照）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。

申込みは**第8-5**に示すメールアドレスに行うこととし、電子メールを送信した旨を電話にて連絡すること。

##### ③ 公表

②で受け付けた質問に対する回答は、5月6日（金）までに市公式ウェブサイト（**第8-4**参照）に掲載し公表する。

この際、市は質問内容を考慮して、参加表明等の要件を一部変更する場合がある。

質問が皆無であった場合は、その旨を掲載する。

応募者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、質問を提出した事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が判断したものについては、当該質問を提出した者にのみ回答する。

#### (3) 現地見学の希望

希望がある場合は、5月11日（水）及び5月18日（水）の10時00分から16時00分までの時間帯で、応募グループごとに現地見学を実施する。なお、当日は、市・指定管理者の事務局からの説明のみであり、質問がある場合は、**(6)**に示す募集要項等に関する質問と同時に提出すること。希望する場合、申込書（様式集参照）に必要事項記入の上、5月6日（金）17時00分までに電子メールにて市に提出すること。

申込みは**第8-5**に示すメールアドレスに行うこと。

#### (4) 参加表明書の提出

本事業の応募者は、参加表明及び資格審査に関する書類を提出し、本事業に参加する意思があることを表明するとともに、参加資格を満たすことを証明するための書類を提出し、参加資格の有無について市の審査を受けること。

なお、提出する書類の詳細は様式集を参照すること。

① **提出期限** 5月20日（金） 17時00分まで

② **提出方法**

持参（休日を除く日の9時00分から17時00分の間に限る）又は郵送（書留郵便若しくは民間事業者による信書の送達に関する法律（平成14年法律第99号）第2条第6項に規定する一般信書便事業者又は同条第9項に規定する特定信書便事業者による同条第2項に規定する信書便の役務のうち書留郵便に準ずるものに限る。提出期限必着。）により提出すること。

提出は**第8-5**に示す部署に行うこと。

**(5) 第一次審査（資格審査）結果通知**

市は、資格審査の結果を5月27日（金）付けの書面で、応募者に通知する。

資格審査により、参加資格がないと認められた応募者は、通知を受けた日から起算して7日以内（休日を除く）に、市に対してその理由について書面により説明を求めることができる。

市は、説明を求めた者に対し、説明の要求を受けた日から起算して7日以内（休日を除く）に、書面により回答する。

**(6) 募集要項等に関する質問書の提出・回答**

募集要項等に関する質問について、次の要領により受け付ける。

① **受付期限** 6月3日（金）17時00分まで

② **受付方法**

質問の内容を簡潔にまとめ、募集要項等に関する質問（様式集参照）に必要事項を記入の上、電子メールにて提出すること。

提出は**第8-5**に示すメールアドレスに行うこととし、電子メールを送信した旨を電話にて連絡すること。

③ **公表**

②で受け付けた質問に対する回答は、6月10日（金）までに市公式ウェブサイト（**第8-4**参照）に掲載し公表する。

質問が皆無であった場合は、その旨を掲載する。

応募者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、質問を提出した事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると市が判断したものについては、当該質問を提出した者にのみ回答する。

**(7) 事業提案書等の提出**

応募者は、募集要項等に基づき作成した事業提案書等を次により提出するものとする。

① **提出部数** 15部（正本1部とし、副本14部は複写で可）及び事業提案書等（正本データを格納した電子データ（CD-R等）

② **受付期間** 7月1日（金）9時00分から 7月22日（金）17時00分まで

③ **提出方法** 3-(4)-②に準ずる。

- ④ その他 受付期間内に提出がなかった場合は、参加を辞退したものとみなす。  
提出後の事業提案書等については、いかなる場合においても返却しない。

### (8) 価格提案書の提出

応募者は、募集要項等に基づき作成した価格提案書を次により提出するものとする。

- ① 提出部数 1部  
② 受付期間 7月1日(金)9時00分から7月22日(金)17時00分まで  
③ 提出方法 3-(4)-②に準ずる  
④ その他 受付期間内に提出がなかった場合は、参加を辞退したものとみなす。  
本委託業務に係る提案価格の総額を**税込み**で記入すること。  
提案価格には、本業務委託に係る必要経費を全て含めること。  
提案価格の総額は、**第4-1**で示す提案限度額を超えないこと。  
価格提案書は事業提案書等には綴らないこと。

### (9) 事業提案書等に関するプレゼンテーション等(第二次審査)

事業提案書等の受付後、市は応募者に対し、8月3日(水)(予定)に事業提案書等の内容に関する非公開の第二次審査を実施する。

具体的な実施方法は、後日、市より代表企業に対して連絡する。

審査の手順については、**第6-3**を参照すること。

### (10) 提出書類

表紙は、「様式集」を参照とし、事業提案書等については、正本にのみ代表者印を押印(署名でも良い。副本は不要とする。)すること。

※事業実績(様式集:**様式2-8、9、10**)に添付する当該実績を証する契約書の写し等は、表面(契約者が確認できる面)のみとし、約款等が記載されている部分の提出は不要とする。

### (11) プロポーザルへの参加辞退

参加表明提出後以降にプロポーザルへの参加を辞退する場合は、すみやかに辞退届(様式集参照)を提出すること。提出方法は、**3-(4)-②**に準ずる。

## 4 応募者の構成

### (1) 応募者の構成と定義

- ① 応募者は、統括管理業務に当たる者、設計業務に当たる者、建設工事業務に当たる者、工事監理業務に当たる者、供用開始準備業務に当たる者及び自由提案事業に当たる者の複数の企業で構成されるグループ（グループを構成する企業を構成企業という）とすること。
- ② 応募者は、構成企業の中から代表企業を定めること。  
代表企業は、鳥取市内に本店（商業登記簿上の「本店」をいう）を有する者とすること。  
提案審査において、構成企業内の鳥取市内に本店を有する企業数により加点評価する。
- ③ 構成企業は、請け負った業務の一部について、第三者に委託又は下請人を使用することができる。

### (2) 構成企業等の明示

応募者は、資格審査書類の提出時に代表企業及び構成企業を明示するものとする。

### (3) 複数業務の実施

構成企業が複数の業務を兼ねて実施することを妨げないが、建設工事業務と工事監理業務を同一若しくは資本面又は人事面において密接な関連のある者が兼ねてはならない。

なお、「資本面において密接な関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資している者をいい、「人事面において密接な関連のある者」とは、当該企業役員（監査役を除く）を兼ねている場合をいう（以下同じ）。

### (4) 複数応募の禁止

応募者を構成する構成企業のいずれもが、他の応募者の構成企業となることはできない。

構成企業と資本面又は人事面において密接な関連のある者についても、他の応募者の構成企業になることができない。

### (5) 構成企業の変更及び追加

構成企業の変更及び追加は、5-3)に規定する場合のほか市がやむを得ないと認めた場合を除き、認めない。

### (6) 地元業者の活用

応募者は、協力企業に発注する場合は、可能な限り鳥取市内業者を活用するように努めるものとする。なお、建設工事の一部を協力企業に請け負わせる場合には「鳥取県建設工事における下請契約等適正化指針」に準じ、地元企業の参画促進や雇用促進への貢献に期待する。

## 5 応募者の備えるべき参加資格要件

応募者の構成企業は、以下の(1)及び(2)で規定する参加資格要件を、参加資格確認基準日において満たしていなければならず((2)-①-ア、②-ア、③-イ、④-アの要件を除く。)、当該要件を満たしていない場合の応募は認めないものとする。

また、資格審査書類に事実と異なる記載のあるものは、当初から参加資格がなかったものとみなす。

なお、事業者選定委員会の委員に直接、間接を問わずプロポーザルに関する不正な接触又は要求を試みた者については、参加資格を失うものとする。

### (1) 共通の参加資格要件

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立てがなされている者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づき再生手続開始の申立てがなされている者（開始の決定がなされた者を除く）、銀行取引停止になっている者等、経営状況が著しく不健全であるものと認められないこと。
- ③ 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立て中又は破産手続中でないこと。
- ④ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）に基づく営業停止処分期間中でないこと。
- ⑤ 公告日から参加資格確認基準日までの間に、鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱（平成 25 年 4 月 1 日制定）の規定に基づく入札参加停止期間中でないこと。
- ⑥ 本事業についてアドバイザリ業務を委託した次の者でないこと。また、これらの者と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。
  - ・株式会社流通研究所
  - ・不二綜合法律事務所
  - ・株式会社計画・環境建築
- ⑦ 事業者選定委員会の委員又は委員が属する企業と資本面又は人事面において密接な関連がある者でないこと。なお、人事面において関連のある者には、監査役を含まない。
- ⑧ 役員等（受注者が個人である場合にはその者を、受注者が法人である場合にはその役員又はその支店若しくは常時業務等の契約を締結する事務所の代表者をいう）が暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 6 号に規定する暴力団員と関係を有しないこと。
- ⑨ 禁錮以上の刑執行を終了し、又は受けることがなくなってから 2 年を経過していない者が企業の代表者でないこと。
- ⑩ 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう）又は暴力団員が経営に関与していないこと。
- ⑪ 鳥取市に納税義務がある場合、鳥取市税を滞納していないこと。
- ⑫ 法人税、消費税及び地方消費税を滞納していないこと。
- ⑬ 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、その信者を教化育成することを目的とする団体でないこと。

いこと。

- ⑭ 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反対することを目的とする団体でないこと。
- ⑮ 鳥取市議会の議員、市長、副市長、教育長、会計管理者、指定管理者候補者の選定に関与する市の職員並びに地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）第 180 条の 5 第 1 項及び第 3 項に規定する委員会の委員（監査委員を含む）が会長、副会長、社長、副社長、代表取締役、専務取締役、常務取締役、理事長、副理事長、専務理事、常務理事その他これらに準ずる常勤の役員に就任している法人及びその他の団体でないこと。

## (2) 個別の参加資格要件

応募グループの構成企業のうち次の①から⑤までの業務に当たる者は、上記(1)の要件のほか、それぞれ以下に掲げる各要件を満たすこと。

なお、複数の要件を満たす者は当該複数業務を実施することができるものとするが、建設工事業務に当たる者及びその関連会社が、工事監理業務を行うことはできないものとする。

### ① 設計業務を行う者

設計業務を行う者は、次の要件のいずれにも該当すること。

複数の者で実施する場合は、以下に示すア及びイの要件は全ての者が該当し、ウ及びエの要件は 1 者以上が該当すること。

ア 「建設工事の一般競争入札又は指名競争入札に参加する者に必要な資格及びその審査申請手続等について（令和 2 年鳥取市告示第 568 号）」又は「測量等業務の一般競争入札又は指名競争入札に参加する者に必要な資格及びその審査申請手続等について（令和 2 年鳥取市告示第 569 号）」に基づく入札参加資格を有する者であること。

ただし、参加資格確認基準日において当該入札参加資格を有していない者が、6 月 10 日（金）までに鳥取市総務部検査契約課に申請を行った場合において、当該申請に基づく入札参加資格の決定を得たときは、この要件を満たすものとする。

イ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

ウ 技術士（総合技術監理部門（建設－都市及び地方計画）又は建設部門（都市及び地方計画））又は R C C M（都市計画及び地方計画）の資格を保有している者を担当者として配置できること。

エ 平成 20 年 4 月 1 日から令和 4 年 3 月 31 日までの間に建設工事が完了（竣工）した延床面積 4,000 m<sup>2</sup>以上の倉庫<sup>3</sup>又は倉庫に類似した施設<sup>4</sup>の実施設計業務を元請として履行した実績を有していること。

### ② 工事監理業務を行う者

工事監理業務を行う者は、次の要件のいずれにも該当すること。

---

<sup>3</sup> 倉庫業法施行規則（昭和 31 年運輸省令第 59 号）第 3 条の 11 に規定する冷蔵倉庫で、かつ常温以外の異なる 2 つ以上の温度で管理できる保管施設とする（以下同じ）。

<sup>4</sup> 国土交通省告示第 15 号別添二の類型一、類型二、類型五又は類型十二の建築物とする（以下同じ）。

複数の者で実施する場合は、次のア及びイの要件は全ての者が該当し、ウの要件は1者以上が該当すること。

ア (2)－①－アの入札参加資格を有する者であること。

ただし、参加資格確認基準日において当該入札参加資格を有していない者が、6月10日(金)までに鳥取市総務部検査契約課に申請を行った場合において、当該申請に基づく入札参加資格の決定を得たときは、この要件を満たすものとする。

イ 建築士法第23条第1項の規定により、一級建築士事務所の登録を受けた者であること。

ウ 平成20年4月1日から令和4年3月31日までの間に建設工事が完了(竣工)した延床面積4,000㎡以上の倉庫又は倉庫に類似した施設の工事監理業務を元請として履行した実績を有していること。

### ③ 建設工事業務を行う者

建設工事業務を行う者は、次の要件のいずれにも該当すること。

複数の者で実施する場合は、次のア、イ及びウの要件は全ての者がいずれにも該当し、エ、オ及びカの要件は1者以上が該当すること。

ア 建設業法第3条第1項の規定による特定建設業の許可を受けた者であること。

イ (2)－①－アの入札参加資格を有する者であること。

ただし、参加資格確認基準日において当該入札参加資格を有していない者が、6月10日(金)までに鳥取市総務部検査契約課に申請を行った場合において、当該申請に基づく入札参加資格の決定を得たときは、この要件を満たすものとする。

なお、当該入札参加資格において建築解体工事は別工種となっているため、申請時に留意すること。

ウ 鳥取市内に主たる営業所(本社)を有する者は、アの許可に係る建設工種の種類において、鳥取市建設工事入札参加資格者格付要綱(平成17年1月26日制定)に基づき、該当工種のA級に格付されている者であること。

鳥取市外に主たる営業所(本社)を有する者は、建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査における直近かつ有効な総合評定値が、次の表の左欄に掲げる建設工種の種類ごとに同表右欄に掲げる総合評定値の基準を満たしていること。

建設工種の種類	総合評定値
建築一式工事	1,000点以上
土木一式工事	900点以上
電気工事	800点以上
管工事	800点以上
上記以外の工事	—

エ 建設業法第3条第1項の規定により建築一式工事につき特定建設業の許可を受けた者であり、かつ建設業法第27条の23第1項に定める経営事項審査において、直近かつ有効な建築一式工事の総合評定値が1,000点以上であること。

オ 平成20年4月1日から令和4年3月31日までの間に建設工事が完了(竣工)した延床面積4,000㎡以上の倉庫又は倉庫に類似した施設を元請として施工した実績を有している

こと。

共同企業体の構成員としての実績は、代表としてその共同企業体中最大比率の出資又は最大分担工事額の分担実績を有しているものに限る。

カ 本件工事において、建設業法第 26 条第 2 項に規定する監理技術者（直接的かつ恒常的な雇用関係にある者に限る。なお、恒常的な雇用関係とは、参加資格確認基準日において雇用期間が 3 ヶ月以上経過していることをいう。）を専任で配置できること。

なお、配置した監理技術者の途中変更、市がやむを得ないと認めた場合を除き認めない。

#### ④ その他業務に当たる者

①～③の業務に当たらない者が参加する場合は、その他業務に当たる者として参加するものとする。その他業務に当たる者は、次の要件を満たすこと。

ア 製造の請負、物品の売買及び修理、役務の提供並びに物品の賃貸に係る調達契約の一般競争入札又は指名競争入札に参加する者に必要な資格及びその審査申請手続等について（令和 3 年鳥取市告示第 517 号）に基づく入札参加資格を有する者であること。

ただし、参加資格確認基準日において当該入札参加資格を有していない者が、6 月 10 日（金）までに鳥取市総務部検査契約課に申請を行った場合において、当該申請に基づく入札参加資格の決定を得たときは、この要件を満たすものとする。

イ 業務を実施するために必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

#### ⑤ 自由提案事業に当たる者

自由提案事業に当たる者は、自由提案事業の遂行において、必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。

### (3) 参加資格要件の喪失

参加資格確認基準日から優先交渉権者決定までの間に、応募者が参加資格要件を満たさなくなった場合、市は当該応募者の参加資格を取り消すことができるものとする。

ただし、応募者の構成企業のうち、代表企業を除く 1 ないし複数の企業が参加資格を喪失した場合において、当該応募者が参加資格を喪失した企業と同等の能力・実績を持ち、参加資格要件を満たす新たな企業を構成企業として加えた上で、**第 3 - 4** の構成要件を満たす応募グループの再編成を市に申請する場合は、引き続き参加資格があるものと見なすこととする。

なお、応募者のうち代表企業が参加資格要件を喪失し、市が当該応募者の参加資格を取り消したときは、応募グループの再編成を市に申請することはできないものとする。



## 6 留意事項

### (1) 募集要項等の承諾

市への事業提案書等の提出をもって、応募者は募集要項等及び追加資料の記載内容を承諾したもとする。

### (2) 費用負担

応募に関し必要な費用は、全て応募者の負担とする。

### (3) 提出書類の取扱い・著作権

#### ① 著作権

事業提案書等の著作権は、応募者に帰属する。

本事業において公表等が必要であると認められるときは、市は事前に応募者と協議した上で、事業提案書等の全部又は一部を無償で使用できるものとする。

契約に至らなかった応募者の提案については、市による事業者選定過程等の説明以外の目的には使用しないものとする。

#### ② 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用した結果生じた責任は、原則として応募者が負うこととする。

### (4) 市からの提示資料の取扱い

市が提供する資料は、応募に際しての検討以外の目的で使用することはできない。

### (5) 応募者の複数提案禁止

応募者は、本事業において複数の事業提案を行うことはできない。

### (6) 提出書類の変更等の禁止

提出書類の変更、差し替え及び再提出は市から指示する場合を除き認めない。

### (7) 事業提案書の取扱い等

応募者から提出された事業提案書等に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、応募者に対して個別質疑又はヒアリングを行って確認する場合がある。

個別質疑及びヒアリングにおける応募者の回答内容等は、事業提案書における提案内容と同様の扱いとし、本事業において契約上の拘束力を有するものとして扱う。

### (8) 使用言語、単位通貨及び時刻

使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時とする。

## 第4 提案価格

### 1 提案上限額

本事業の提案上限額は、**金 3,597,101,000 円**（消費税及び地方消費税を含む。）とする。

なお、各年度の支払限度額は、以下のとおり予定している。

令和4年度 49,323,000 円

令和5年度 648,119,000 円

令和6年度 1,074,178,000 円

令和7年度 1,825,483,000 円

上記割合は現時点での予定であり、事業者の提案に基づき協議し、契約時に定めるが、国交付金の申請スケジュールの状況により変更する場合がある。

#### (1) 支払方法

市は、事業者に対して、統括管理業務、設計業務、建設工事業務、工事監理業務、供用開始準備業務に係る対価について、各年度の提案上限額の範囲内で契約書に定める額を支払う。

#### (2) 減額について

市は、事業者の業務が要求水準書に定める要求水準を満たしていない場合には、事業者に業務内容の改善を求め、事業者は自らの費用負担により改善処置を講ずるものとする。

改善が認められない場合は、原則として、要求水準書未達成相当額を試算し対価を減額する。

### 2 確認方法

市は、提出された審査書類が全て募集要項等に指定されたとおり揃っているか否かを確認し、そのうえで、記載された提案価格が提案上限額の範囲内であることを確認する。

提案価格が提案上限額を超える場合又は提案上限額の10%未満の額が提案された場合は、募集内容の錯誤とみなして失格とする。

### 3 自由提案事業による収入

自由提案事業の実施により得る収入は事業者の収入とする。

なお、事業用定期借地権の設定契約における借地料については、選定事業者の提案を踏まえ、市と協議して設定する。

## 第5 提案に関する条件

本事業の提案に関する条件は以下のとおりである。

応募者は、これらの条件を踏まえて、事業提案書等を作成するものとする。

なお、応募者の提案が要求水準に示す条件を満たしていない場合は失格とする。

### 1 市と事業者の責任分担

#### (1) 基本的考え方

責任分担の考え方は、民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針（平成12年総理府告示第11号）に示された「想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担する」との考え方にに基づき、適正にリスクを分担することにより、より低廉で質の高いサービスの提供を目指すものである。事業者が担当する業務については、原則として事業者が責任を負うものとし、市が責任を負うべき合理的な理由がある事項については、市が責任を負うものとする。

#### (2) 予想されるリスクと責任分担

市と選定事業者とのリスク分担は、原則として次の【案】リスク分担表による。

詳細については、基本契約書等において定めるものとする。

#### (3) リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市又は選定事業者のいずれかが責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその責任を負う者が全額負担するものとする。

また、市及び選定事業者が分担して責任を負うべきとしたリスクが顕在化した場合に生じる費用の負担方法については、基本契約書等において定めるものとする。

## 【案】 リスク分担表

リスクに対する市と事業者の責任は、原則として以下の表のリスク内容欄に掲げる項目について、同表のリスク分担欄に●印のついた者が負うものとする。

リスク項目		No	リスク内容	リスク分担	
				市	事業者
政策転換リスク		1	市の政策変更による事業の変更・中断・中止等に関するもの	●	
制度 関連 リスク	法令リスク	2	本事業に直接係わる法制度等の新設・変更等に関するもの	●	
		3	上記以外のもの		●
	税制度リスク	4	消費税の範囲や税率の変更に関するもの	●	
		5	その他の税制変更に関するもの（例：法人税率の変更）		●
	許認可取得リスク	6	許認可の遅延に関するもの（市で取得するもの）	●	
7		許認可の遅延に関するもの（市で取得するもの以外）		●	
社会 リスク	住民対応リスク	8	本施設の設置・運営に関する反対運動の訴訟・要望に関するもの	●	
		9	上記以外のもの（事業者が行う調査、建設に関するもの）		●
	環境保全リスク	10	事業者が行う業務に起因する有害物質の排出・漏洩や騒音・振動・光・臭気に関するもの		●
第三者賠償リスク		11	事業者が行う業務に起因する第三者への賠償		●
債務不履行リスク	市の責によるもの	12	市の責に帰すべき事由による債務不履行に関するもの	●	
	事業者の責によるもの	13	事業者の事業放棄、破綻に関するもの		●
		14	事業者の業務の品質が要求水準書の示す一定の水準を充たしていないことに関するもの		●
不可抗力リスク	15	不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するものの内、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲を超えるもの	●		
	16	不可抗力に起因する増加費用及び事業の中断に伴う増加費用その他損害に関するものの内、一定の金額まで、又、保険等の措置により合理的にカバーされる損害の範囲のもの		●	
物価変動リスク		17	建設期間中における一定の範囲を超える資材物価変動に伴う事業者の費用の増減	●	●
要求水準未達リスク		18	要求水準との不適合に関するもの		●
募集要項等リスク		19	募集要項等の誤り、内容の変更に関するもの	●	
提案価格リスク		20	提案した費用の負担に関するもの		●
契約締結リスク		21	事業者と契約が結べない、又は契約手続きに時間がかかる場合	●※	●※
資金調達リスク		22	市が調達する必要な資金の確保に関するもの	●	
		23	事業者が調達する必要な資金の確保に関するもの		●
調査・設計リスク	調査リスク	24	市が実施した測量・調査に誤りがあったことに起因するリスク	●	
		25	上記以外の測量・調査に起因するリスク	●	●
	設計リスク	26	市の指示・判断の不備・変更に関するもの（コスト増加や完工の遅延）	●	
		27	上記以外の要因による不備・変更に関するもの（コスト増加や		●

			完工の遅延)		
建設 リスク	発注者責任リスク	28	事業者の発注による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの		●
		29	市の要求による工事請負契約の内容及びその変更に関するもの	●	
	用地リスク	30	建設に要する仮設、資材置場に関するもの		●
		31	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの（市が公表した資料に示されたもの又は市が公表した資料から合理的に予測できる土壌汚染及び地中障害物は除く）	●	
		32	事業用地の土壌汚染及び地中障害物等に関するもの（上記を除く）		●
	工事遅延・未完工リスク	33	市の要求による設計変更により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの	●	
		34	上記以外の要因により契約に定める工期より遅延する又は完工しないことに関するもの		●
	工事費増大リスク	35	市の指示による工事費の増大に関するもの	●	
		36	上記以外の要因による工事費の増大に関するもの		●
	工事監理リスク	37	事業者が実施する工事監理の不備により工事内容・工期等に不具合が発生したことによるもの		●
施設損傷リスク	38	使用前に工事目的物、材料、その他関連工事に関して生じた損害に関するもの		帰責事由による	
什器備品等調達・納品遅延リスク	39	市が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの	●		
	40	事業者が調達する什器備品等の調達・納品遅延に起因するもの		●	
事業の中途終了リスク	41	市の債務不履行に起因する契約解除	●		
	42	事業者の債務不履行に起因する契約の解除（一部解除を含む）		●	
施設の性能確保リスク	43	事業終了時における施設の性能確保に関するもの		●	
移管手続きリスク	44	事業契約満了時の移管手続き、業務引継ぎ及び事業者側の手続きに要する費用に関するもの		●	

※ 契約が結べない場合、それまでに市と事業者にかかった費用は各々が負担する。

## 第6 事業者の決定

### 1 事業者選定委員会の設置

市は、事業者提案にかかる専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、事業者選定委員会を設置しており、委員の構成は、**選定基準**に示すとおりである。

なお、**第3-5**で前述したとおり、事業者選定委員会の委員に直接、間接を問わずプロポーザルに関する不正な接触又は要求を試みた者については、参加資格を失うものとする。

### 2 優先交渉権者の選定方法

本事業における優先交渉権者の選定は、プロポーザルにより行うものとし、審査は第一次審査及び第二次審査に分けて実施する。

第二次審査の内容審査は、事業者選定委員会が**選定基準**に示す審査項目等に従い審査を行う。

### 3 審査の手順

#### (1) 第一次審査（資格審査）

応募者の各構成企業が**第3-5**に規定する参加資格要件を満たしているかどうかについて審査する。満たしていないと判断した場合は失格とする。

#### (2) 第二次審査（内容審査）

① 実施日時 8月3日（水）（予定）

② 実施場所 鳥取市役所本庁舎（鳥取市幸町71） ※詳細は提案者に別途通知

③ 出席者数

1 応募者につき5名（新型コロナウイルス感染症の状況次第で変更することがある。当該状況については、日時を決定した際にその内容と合わせて通知する。）までとする。

④ 所要時間

応募者は、準備5分、説明40分、質疑30分以内（予定）でプレゼンテーションを行い、その場でヒアリングを実施する。

⑤ 提案内容の説明

プレゼンテーションは、業務に実際に従事する主担当者が、提出された事業提案書等を基に行うものとし、追加提案や追加資料の配布は認めない。

事業提案書等と著しく異なる事実が判明した場合は、失格又は減点とする。

※減点の場合、選定基準：**審査項目及び配点一覧**の該当項目の評価段階を1段階下げる。

⑥ プレゼンテーションに使用する機器

プロジェクター及びスクリーンは市が用意する。

その他の必要となる機器（パソコン等）は応募者が用意すること。

⑦ その他

原則、プレゼンテーションの順番は、事業提案書等の受付順とし、実施日時や実施場所、その他の詳細については、別途書面にて応募者に通知する。

なお、新型コロナウイルス感染症対策を考慮し、オンラインでのプレゼンテーションの実施を可とし、その方法については希望する応募者と個別協議する。

#### 4 優先交渉権者の決定・公表

市は、事業者選定委員会の意見を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

優先交渉権者及び次点交渉権者を決定後、その結果をそれぞれの応募者に対して通知するとともに、審査の結果は市公式ウェブサイト（**第8-4**参照）において公表する。

事業提案書等の提出者がいない場合は、事業者の募集、審査及び選定について公正に選定を執行することができないため、本事業を実施することが適当でないと判断し、この旨を速やかに公表することとする。

## 第7 契約の考え方

### 1 協定の締結

市と優先交渉権者は、事業契約の締結に先立って、募集要項等及び事業提案書等に基づき協定を締結する。

この協定の締結をもって、優先交渉権者を事業予定者とする。

優先交渉権者と市との協議が整わない場合、市は次点交渉権者と協議を行う。

### 2 契約手続

(1) 市と事業予定者は、協定に基づいて事業実施の詳細条件を協議、調整し、8月26日(金)(予定)までに合意を得て、仮契約を締結するよう努めるものとする。

ただし、原則として協定書、募集要項及び事業提案書等の内容を変更できないことに留意する。

(2) 仮契約は、令和4年9月鳥取市議会定例会(予定)における議決をもって本契約として成立するものとし、否決された場合には本契約を締結しないものとする。

(3) (2)の場合において、事業予定者が損害を生じた場合においても、市は一切その賠償の責に任じないものとする。

(4) 優先交渉権者の構成企業が、事業者選定日から事業契約締結までの間に、参加資格要件を満たさなくなったときは、事業契約を締結しない場合がある。

### 3 契約の概要

契約は、協定書、募集要項等及び事業提案書等に基づき締結するものであり、事業者が遂行すべき施設整備業務、自由提案事業に関する業務内容や支払方法等を定めるものとする。

保険については、要求水準書及び基本契約書等を参照すること。

### 4 契約の保証

基本契約書等に基づくものとする。



## 第8 その他事業の実施に関し必要な事項

### 1 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

- (1) 本事業用地は行政財産であり、市はこれを選定事業者は無償で使用させる。
- (2) 市は、選定事業者による業務実施に必要な許認可等の取得に関し協力する。
- (3) 財政上及び金融上の提案については、選定事業者が自らのリスクで実行することとする。
- (4) 市は、国交付金の交付を受けることを予定しているが、選定事業者に対する補助、出資等の支援は行わない。なお、選定事業者は、市が行う国交付金に係る手続き等に対して必要な協力を行うこと。

### 2 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

#### (1) 事業の継続に関する基本的な考え方

選定事業者においては、事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、基本契約書等で定める事由ごとに、市及び選定事業者の責任に応じて、必要な現状の復旧等その他の措置を講じることとする。

#### (2) 継続が困難となった場合の措置

本事業において、事業の継続が困難となった場合の措置は、以下のとおりとする。

##### ① 選定事業者の責めに帰すべき事由の場合

- ア 選定事業者の業務の品質が基本契約書等に定める要求水準を満たしていない場合、その他基本契約書等で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により債務不履行又はその懸念が生じた場合は、市は選定事業者に対して指導等を行い、一定期間内に改善策の提出・実施を求めることができる。この場合において選定事業者が当該期間内に改善又は修復をすることができなかつたときは、市は基本契約書等を解除することができるものとする。
- イ 選定事業者の財務状況が著しく悪化したこと、その他基本契約書等で定める選定事業者の責めに帰すべき事由により、基本契約書等に基づく事業の継続的履行が困難と合理的に考えられる場合、市は基本契約書等を解除することができるものとする。
- ウ 上記ア、イのいずれの場合においても、市は基本契約書等に基づき選定事業者に対して違約金等の支払いを求めることができるものとする。

##### ② 市の責めに帰すべき事由の場合

- ア 市の責めに帰すべき事由に基づく債務不履行により事業の継続が困難となった場合、選定事業者は基本契約書等を解除することができるものとする。
- イ 上記アの規定により選定事業者が基本契約書等を解除した場合に生じる損害について、選定事業者は市に対して賠償を求めることができるものとする。

##### ③ 当事者の責めに帰すことのできない事由の場合

- ア 不可抗力、その他市又は選定事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合は、市と選定事業者は事業継続の可否について協議を行う。
- イ 一定の期間内に協議が調わないときは、それぞれ相手方に事前に書面による通知を行う

ことにより、市及び選定事業者は基本契約書等を解除することができるものとする。  
ウ 上記イの規定により基本契約書等が解除される場合、市及び選定事業者は、生じる損害について賠償を求めることができるものとするが、具体的な内容については基本契約書等において示す。

#### ④ その他

その他、事業の継続が困難となった場合の措置の詳細は、基本契約書等に定める。

### 3 疑義対応・紛争処理

#### (1) 疑義対応

基本契約書等の解釈について疑義が生じた場合は、市と選定事業者は誠意を持って協議するものとし、協議が調わない場合は、基本契約書等に規定する具体的措置に従う。

#### (2) 紛争処理機関

基本契約書等に関する紛争については、鳥取地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

### 4 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報は、適宜市公式ウェブサイトにおいて公表する。

#### <鳥取市公式ウェブサイト URL>

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1613634651122/index.html>

### 5 問合せ先

- |                 |   |
|-----------------|---|
| (1) 部 署         | 鳥取市 経済観光部 経済・雇用戦略課  |
| (2) 所在地         | 〒680 - 8571 鳥取県鳥取市幸町 71 番地（本庁舎 4 階）   |
| (3) 電 話         | 0857 - 30 - 8283  |
| (4) F A X       | 0857 - 20 - 3947  |
| (5) E - mail    | keizai@city.tottori.lg.jp   |
| (6) 鳥取市公式ウェブサイト | <a href="https://www.city.tottori.lg.jp/">https://www.city.tottori.lg.jp/</a> |