

岡山市卸売市場再整備基本計画策定支援業務委託  
仕様書(案)

岡山市市場事業部

## 1 委託業務の名称

岡山市卸売市場再整備基本計画策定支援業務委託

## 2 業務の目的

岡山市中央卸売市場・岡山市花き地方卸売市場(以下、「岡山市場」という。)は、現在地に移転開設後42年経過し、物流構造の多様化や老朽化等の問題に直面している。市場施設の現状や将来的な課題、市場を取り巻く環境の変化を踏まえ、岡山市場の将来像を描くことを目的に「岡山市場未来会議」を開催し、会議での議論を踏まえて、令和7年9月に岡山市卸売市場将来構想(中央卸売市場・花き地方卸売市場)(以下、「将来構想」という。)を策定した。

本業務は、将来構想を踏まえ、設計段階に移行するための与条件等を整理し、具体的な市場機能や施設構成、規模、配置等について検討・決定を行い、令和9年度末までに「岡山市卸売市場再整備基本計画」を策定することを目的としている。

## 3 履行場所

岡山市南区市場一丁目1番地 岡山市中央卸売市場

岡山市南区市場二丁目1番地 岡山市花き地方卸売市場 等

## 4 履行期間

契約締結日から令和10年3月31日

## 5 業務規定

本業務は、本仕様書及び関連法令等に基づき行うものとする。ただし、本仕様書及び添付の別紙等に定めのない事項については、岡山市市場事業部(以下、「事業部」という。)とその都度協議し、その指示に従うものとする。

また、協議に当たっては、各種事例や関係法令による、高度なコンサルタント等能力を事業部に提供するように努めなければならない。

業務にあたっては、将来構想及び岡山市ホームページ>市場事業部内の市場概要等を熟知のうえ、遂行すること。

岡山市市場事業部ホームページアドレス

[https://www.city.okayama.jp/soshiki/38-0-0-0-0\\_3.html](https://www.city.okayama.jp/soshiki/38-0-0-0-0_3.html)

## 6 委託内容

### ①現状・課題の整理

令和7年9月策定の将来構想を踏まえ、岡山市場の現状・課題として、運営状況や取引実績に加えて、施設の利用状況等を整理するとともに、岡山市場再整備事業における論点や方向性を整理する。

### ②施設整備計画の作成

以下の項目について検討を行い、施設整備計画を作成する。

#### (1)再整備コンセプト

岡山市場の現状・課題や将来像を踏まえ、再整備事業のコンセプトを設定する。

#### (2)将来的な取扱数量

将来構想の内容を踏まえ、根拠データを用いて、将来的な取扱数量の予測を行う。

(3) 市場の立地・再整備後の必要規模

将来的な取扱数量及び市場関係者の意見を踏まえ、市場の立地場所及び適正な施設規模を設定する。

(4) 導入機能・性能

岡山市場の現状・課題や将来構想を踏まえ、再整備にあたって必要な機能や施設・設備の基本性能を設定する。

(5) 配置計画

再整備対象となる施設を整理するとともに、再整備後の市場全体及び各施設の配置計画を作成する。

作成にあたっては、効率的な荷物動線や車両動線の確保、効果的な余剰地の活用等の観点を考慮すること。

(6) 構造計画

再整備対象となる主要施設の構造計画を作成する。

(7) 建築設備計画

建築設備に係る基本方針を定めるとともに、主要な設備ごとの仕様や性能の方針をまとめた計画を作成する。

(8) 計画図

上記(5)配置計画、(6)構造計画、(7)建築設備計画を踏まえ、再整備完了後イメージした計画図(外構を含む平面図、立面図等)を作成する。

作成にあたっては、視覚的にも理解しやすい資料として、イメージ図(パース・模型等)等を作成すること。

(9) 工事手順・ローリング計画、整備スケジュール

上記(5)配置計画をふまえ、再整備事業開始から全体完了までの工事手順・ローリング計画及び整備スケジュールを作成する。

作成にあたっては、工事期間中の市場運営の継続や概算事業費の抑制、工事期間の短縮等の観点を考慮すること。

(10) 概算事業費

再整備事業に係る概算事業費として、施設整備費及び管理運営費を算定する。

算定にあたっては、将来的な建設費の高騰等の影響を考慮すること。また、各種の国庫補助金をはじめとする財源の内訳を整理すること。

(11) 市場会計シミュレーション及び使用料試算

上記(10)概算事業費をもとに、再整備期間中・再整備後の市場会計シミュレーションを行い、再整備後の施設使用料を試算する。

(12) 各種法令や補助制度等の整理

施設整備に関わる各種法令や補助制度等を整理し、上記の各検討に活用する。

③整備・運営手法の検討

(1) 整備・運営手法の比較検討

本事業において想定される整備・運営手法を整理したうえで、各手法の定量的・定性的な評価を行い、適切な整備・運営手法の検討を行う。定量的な評価にあたっては、本市自らが再整備を実施する方法(従来型的手法)とPPP/PFI方式をはじめとした民間活力を活用した場合との比較を行い、VFM(従来型的手法との総事業費の削減割合)を算出するなどして、採用手法を費用面から評価し、適切な事業方法の検討を行う。

(2)民間事業者サウンディング調査の実施

民間活力を活用した整備・運営手法の実現可能性について、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、参画意向や望ましい事業条件、実現にあたっての課題等を取りまとめる。

④余剰地活用方策の検討

(1)余剰地活用方策の検討

再整備事業を通じて創出される余剰地の活用方策を検討する。検討にあたっては、岡山市市場周辺エリアのまちづくりとの連動に留意すること。

(2)事業手法の検討

余剰地活用にあたって想定される事業手法を整理したうえで、各手法の定量的・定性的な評価を行い、適切な整備・運営手法の検討を行う。

(3)民間事業者サウンディング調査の実施

余剰地活用への関心や事業性について、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、参画意向や望ましい事業条件、実現にあたっての課題等を取りまとめる。

⑤市場関係者との協議、会議運営等支援

(1)各種会議の運営支援

本市が開催する以下の会議に出席し、会議の運営支援(会議進行、質疑応答、議事録作成等)を行う(以下はいずれも仮称)。

・再整備検討委員会(外部有識者、市場関係者等)

全6回(年3回)程度開催予定

・再整備検討委員会作業部会(市場関係者)

青果・水産・・・全16回(年8回)程度の開催を基本に、必要に応じて随時開催

花き・関連・・・全8回(年4回)程度の開催を基本に、必要に応じて随時開催

・余剰地活用に関する検討委員会(外部有識者、市場関係者等)

計画の進行及び内容に応じて数回開催予定

(2)場内事業者・市場関係者等へのヒアリング調査

再整備基本計画について、場内事業者をはじめとする市場関係者等へのヒアリングやアンケート調査を随時実施し、本市と協議の上、意見を適宜反映する。

(3)場内事業者・市場事業者向け研修会等支援

場内事業者・市場事業者等を対象にした経営課題改善研修会、先進他市場視察、視察報告会等の開催支援

(4)資料作成の支援

各種会議やアンケート、研修会、報告会等に必要な資料作成の支援

⑥今後の検討課題の整理

上記の検討を踏まえ、基本計画以降の対応事項や検討課題を取りまとめる。

⑦再整備基本計画のとりまとめ

上記の内容を踏まえ、令和9年3月までに基本計画中間案を作成する。基本計画は、基本計画中間案を基に、検討委員会等の意見を反映させたうえで、令和10年3月までにより具体的かつ実現可能性の高い計画として策定する。なお、基本計画中間案、基本計画ともに、本編のほかに概要版(A3両面・2ページ程度)を作成すること。

#### ⑧岡山市中央卸売市場経営戦略の見直し

基本計画の完成をふまえ、令和4年度に策定した岡山市中央卸売市場経営戦略の見直し案を作成すること。なお、必要に応じて掲載データの更新や事業部が実施する事業進捗状況調査の結果を反映すること。

#### 7 実施計画の承認

受託者は、業務着手前に本仕様書に基づき、工程表・実施計画書・主任技術者及び業務従事技術者届等を提出し、事業部の承認を得るものとする。

#### 8 報告

本業務実施期間中は随時進捗状況を事業部に報告するものとする。

#### 9 業務の管理・執行体制

##### (1) 統括担当の設置

業務全体の統括、事業部との調整窓口等を担う統括担当を契約後速やかに設置すること。

##### (2) 全体のスケジュール管理

受託者は、契約後速やかに本業務に係る全体スケジュールを事業部に提示し、承認を得ること。

##### (3) 執行体制の構築

ア 適正かつ確実な業務執行体制を整えること。また、事業部からの求めがあった際には、速やかに協議及び報告が可能な状態にすること。

イ 受託者は、効率的な業務の遂行のために事業部と密接な連携を図ること。

#### 10 業務遂行上の注意

(1) 受託者は、業務従事者の管理について一切の責任を負うこととする。

(2) 受託者は、業務従事者に本業務の遂行に十分な技術を修得させるなど、万全の措置を講ずることとする。本業務の遂行に支障がある場合は、体制の見直し、要員の改善等を実施する。

#### 11 再委託について

(1) 業務の一部を再委託する場合、事業部に事前に承認を受けること。

(2) 再委託を行う場合、必ず再委託先の事業者と個別に契約を交わし、業務にかかる責任の分担をあらかじめ取り決めておくこと。

(3) 再委託にあたり、市内事業者の活用に努めること。

#### 12 成果品の品質保証

業務の成果品は、定められた規定等の諸条件を満たしていなければならない。また、作業完了後受託者の過失又は疎漏に起因する不良箇所が発見された場合は、受託者の負担において速やかに補足・訂正及びその他必要な作業を行うものとする。

#### 13 成果品管理及び帰属

本業務の成果品は、検査終了後全て事業部の管理及び帰属とし、受託者が成果品等を第三者に公表又は貸与してはならない。

#### 14 個人情報保護及び情報セキュリティ

- (1) 個人情報保護及び情報セキュリティ(以下、「セキュリティ」という。)については、岡山市個人情報保護法施行条例、岡山市情報セキュリティポリシー及び関係法令等を遵守すること。
- (2) 受託者は、個人情報に関わるデータ等について不正アクセス、紛失、破壊、改ざん及び漏えい等のリスクに関して合理的な安全対策を講じなければならない。

#### 15 労働基準法等の遵守

- (1) 受託者は、労働基準法等の関連法令を遵守し、従業員の労働条件、給与等に配慮しなければならない。
- (2) 受託者が賃金等の債務の支払いを遅延したときには、事業部の求めに応じて事情を報告しなければならない。
- (3) 前項に関して経営状況の確認が必要なときには、事業部は財務状況等の報告を求めることができる。
- (4) 本契約は請負契約であり、業務従事者の作業中の事故等の労災保険の適用は受託者において行うこと。

#### 16 納入成果品

本業務の成果品は次のとおりとする。

- 基本計画中間案 : 概要版(A3横型・カラー両面印刷で2頁程度) 100部  
冊子版(A4縦型・カラー両面印刷製本50頁程度) 100部  
電子媒体(CD-ROM) 1枚
- 基本計画 : 概要版(A3横型・カラー両面印刷で10頁程度) 250部  
冊子版(A4縦型・カラー両面印刷製本50頁程度) 250部  
電子媒体(CD-ROM) 1枚

※以下については一式をファイルリングのうえ、本市に2部提出するものとする。

- 委託業務で受託者が作成、調査、取得した資料等一式
- 打合せ記録書一式
- その他事業部より指示のあった資料等
- 庁内及び関係官庁との事前協議及び申請手続き等に関する作成資料

なお、令和8年度の成果品の納入については、契約締結時に発注者と協議するものとし、受注者は令和8年度末に業務中間報告書を発注者に提出するものとする。

#### 17 支払い

業務委託費用の支払いについては、年度ごとの支払いとし、令和8年度は業務中間完了検査後に契約額の2分の1を、令和9年度は業務完了検査後に残額をそれぞれ支払うものとする。

#### 18 その他

- (1) 本仕様書等記載の水準以上の企画提案内容については、協議のうえ履行のこと。
- (2) 受託者は本業務の遂行にあたり、事業部へ適切な提案をすること。
- (3) 当該業務に係る一切の費用は、契約金額に含むものとする。
- (4) この仕様書に定めのない事項がある場合、又はこの仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、両者協議のうえ定めることとする。ただし、協議が整わない場合は、事業部が定めるものとする。