

**古宮町産業用地整備事業による事業者公募に向けた
サウンディング型市場調査実施要領**

令和 2 年 9 月

大垣市経済部産業振興室

目 次

1	事業実施の背景及び調査の目的	1
(1)	事業実施の背景	1
(2)	調査の目的	1
2	古宮町産業用地整備事業の概要	2
(1)	事業名	2
(2)	事業場所	2
(3)	敷地概要	2
(4)	整備施設等	3
(5)	履行期間	4
(6)	事業スケジュール	4
3	整備事業者の選定	5
(1)	選定方式	5
(2)	提案事項	5
(3)	参加資格要件	5
(4)	評価項目	6
4	基本協定の締結	7
5	契約の締結等	7
6	費用弁償等	7

7	サウンディング型市場調査の実施	8
(1)	調査方法	8
(2)	提案書の提出	8
(3)	調査対象者	8
(4)	提案事項	8
(5)	調査結果の公表	8
(6)	費用	8
(7)	参加事業者の扱い	9
(8)	スケジュール	9
(9)	問い合わせ先	9
別	掲	11
1	別図1（現況図）	11

1 事業実施の背景と調査の目的

(1) 事業実施の背景

大垣市公設地方卸売市場（以下「卸売市場」という。）は、昭和49年11月に開場し、これまで本市を含む2市4郡を対象に、生鮮食料品等の安定供給に努めてきました。

しかし、少子高齢化の進展による社会構造の変化や消費者ニーズの多様化、市場外流通の拡大、ICTによる物流システムの変革などにより市場取扱量は大きく減少し、施設設備が過大となっています。

古宮町産業用地整備事業（以下「本事業」という。）は、卸売市場の古宮排水路から東側用地（以下「東エリア」という。）に卸売市場の施設設備を集約し、効率的かつ安定的な卸売市場の運営に資するとともに、古宮排水路から西側用地（以下「西エリア」という。）を新たな産業用地として整備して企業誘致につなげ、地域経済の活性化を図るものです。

本事業の実施にあたっては、民間の高度な創造性や専門的な技術、経験及び資金を最大限に活用するため、公募型プロポーザル方式により整備事業者を選定することとしています。

(2) 調査の目的

本調査は、新型コロナウイルスの影響により経済状況の先行きが不透明ななか、民間事業者のプロポーザルへの参加意向（意欲）を確認するとともに、西エリアの活用方法、企業誘致、新場内通路の整備及び新付属店舗の設置等について提案を求めることを目的に実施するものです。

2 古宮町産業用地整備事業の概要

(1) 事業名

古宮町産業用地整備事業

(2) 事業場所

大垣市古宮町地内（卸売市場）

(3) 敷地概要

本事業の対象敷地となる卸売市場の敷地（以下「本敷地」という。）は、古宮排水路を挟んで西エリアと東エリアに分かれています。

各エリアの概要については以下に、現況については「別図1」に示します。

① 西エリアの概要

No.	項目	内容
1	所在地	岐阜県大垣市古宮町227番地1
2	用地面積	約19,363㎡（公簿面積）
3	所有者	大垣市
4	区域区分	市街化区域
5	用途地域	準工業地域
6	特別用途地区	大規模集客施設立地制限地区
7	都市計画施設	大垣都市計画市場（大垣市公設地方卸売市場）
8	地目	宅地
9	現況	付属店舗、付属棟、守衛所、自転車置場、駐車場
10	建蔽率	60%
11	容積率	200%
12	その他	エリア内に国有地（約121㎡）が存在するが、令和2年10月末までに取得予定

② 東エリアの概要

No.	項目	内容
1	所在地	岐阜県大垣市古宮町161番地1
2	用地面積	約36,535㎡（公簿面積）
3	所有者	大垣市
4	区域区分	市街化区域
5	用途地域	準工業地域
6	特別用途地区	大規模集客施設立地制限地区
7	都市計画施設	大垣都市計画市場（大垣市公設地方卸売市場）
8	地目	宅地
9	現況	卸売場棟、冷蔵庫棟、倉庫、青果保冷庫、管理サービス棟、発砲スチロール処理所、汚水処理場、屋外受水槽、自転車置場、駐車場
10	建蔽率	60%
11	容積率	200%

(4) 整備施設等

本事業において、次の施設を整備します。整備にあたっては、民間のノウハウ、技術を積極的に取り入れ、設計から工事（施工）、監理業務までを整備事業者が一体的に実施します。

① 整備施設

1) 産業用地の造成

西エリアの既存付属店舗等を解体、撤去し、産業用地として整備します。

2) 新場内通路の整備

西エリアの造成に伴い、市道592古宮深池4号線から東エリアまでの卸売市場専用の新たな場内通路を整備します。

3) 新付属店舗の設置

西エリアの既存付属店舗の解体に伴い、東エリアに新たな付属店舗を設置します。

4) 既存設備の移設及び新設

西エリアにある守衛室の解体に伴い、同守衛所内の警報盤及び自動火災報知設備受信機等の設備・機能を東エリアの卸売場棟へ移設します。

② 事業（業務）内容

- 1) 設計業務（「2」～「4」の工事における設計）
- 2) 造成工事（既存付属店舗等の解体、産業用地の造成）
- 3) 道路工事（新場内通路の整備及び市道592古宮深池4号線の整備工事）
- 4) 建築工事（新付属店舗の設置、既存設備の移設及び新設）
- 5) 工事監理業務（「2」～「4」の工事における工事監理）
- 6) （「1」～「5」）に関する関連業務

(5) 履行期間 契約締結の日から令和5年2月28日まで

(6) 事業スケジュール（予定）

No.	項目	実施期間
1	プロポーザルの実施	令和2年10月下旬～11月中旬
2	基本協定の締結及び設計業務委託の契約締結	令和2年11月中旬
3	設計	設計業務委託の契約締結日～令和3年4月
4	工事請負仮契約及び工事監理業務仮契約の締結	令和3年4月
5	都市計画の変更決定の公示	令和3年5月
6	工事請負契約及び工事監理業務契約の締結	令和3年6月
7	造成工事、道路工事、建築工事	建設工事請負契約の締結日～令和5年2月28日
8	工事監理	工事監理業務委託契約の締結日～令和5年2月28日
9	産業用地の引渡し	令和5年3月

3 整備事業者の選定

(1) 選定方式

本事業における整備事業者の選定は、公募型プロポーザル方式によるものとし、最優秀者及び優秀者（次点者）の2者を選出します。

(2) 提案事項

プロポーザルでは、先に述べた整備施設等の提案を含めた次の「①」～「④」の項目について提案を求めます。

- ① 西エリアを造成し、用地の有効活用する方法に関する事。
- ② 市場関係者の動線を考慮した市道592古宮深池4号線から東エリアまでの新場内通路並びに卸売市場の機能及び運営に配慮した新付属店舗の設置に関する事。
- ③ 卸売市場の機能及び運営をはじめ、周辺環境等に配慮した上で産業用地への企業誘致等による地域経済の活性化に関する事。
- ④ その他卸売市場の機能及び運営において、有益と考えられる施設等の整備に関する事。

(3) 参加資格要件

① 基本的要件

本事業は、整備事業者が設計から施工、監理業務までを一体的に行うものであるため、公募型プロポーザルに参加する者は、設計及び造成工事、道路工事、建築工事において十分な実績と技術を有する者であって、事業期間中安定して監理等を遂行し、産業用地への企業誘致を行うことが可能な企画力、営業力及び経営能力を有する民間事業者とします。

② 参加資格

- 1) 大垣市契約規則（昭和39年規則第7号）第21条第2項の規定に基づき作成された大垣市有資格者名簿に登載され、かつ、建築一式工事の業務登録があること。
- 2) 建築士法（昭和25年法律第202号）第23条第1項の規定に基づく一級建築士事務所の登録を受け、同法第2条第2項に規定する一級建築士の資格を有する者を本事業に配置することができること。
- 3) 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ない者であること。
- 4) 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ない者であること。

- 5) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- 6) 大垣市入札参加資格停止等の措置要領（平成11年4月1日制定）の規定による入札参加資格停止措置の期間中でない者であること。
- 7) 大垣市が行う契約及び交付する補助金等からの暴力団排除に関する措置要綱（平成23年1月4日制定）の規定による入札参加資格停止措置の期間中でない者であること。
- 8) 過去10年以内に本事業と同種又は類似の施工実績があること。

(4) 評価項目

プロポーザルでは、次の評価項目に沿って、提案内容の評価を行います。

① 整備事業者の適格性

- 1) 事業実施のための経営基盤及び知見・専門性の有無
- 2) 実績の有無

② 事業内容及び実施方法

- 1) 用地の有効活用
- 2) 事業計画の実現性
- 3) 事業計画の独創性
- 4) 卸売市場の運営への配慮
- 5) 付属店舗の運営への配慮

③ 事業の効果

- 1) 用地の販売性
- 2) 企業誘致に伴う地域への経済効果

④ 価 格

- 1) 造成後の産業用地の買取価格

4 基本協定の締結

最優秀者は、本事業の円滑な実施のため、市と協議のうえ、基本協定を締結します。

5 契約の締結等

基本協定締結後、市と協議のうえ、設計業務、建設工事（造成工事、道路工事、建築工事）及び工事監理業務ごとに契約（建設工事及び工事監理業務については仮契約）を締結します。

なお、建設工事及び工事監理業務の契約については、「大垣市議会の議決に付すべき契約及び財産の取得又は処分に関する条例」（昭和39年大垣市条例第6号）による議会の議決を得るまでは仮契約とし、議決をもって本契約として成立するものとします。

6 費用弁償等

- (1) 本事業における設計業務、建設工事（造成工事、道路工事、建築工事）及び工事監理業務の費用については、提案のあった産業用地の買取価格をもとに、市と協議のうえ、費用相当分の産業用地を引き渡す「代物弁償」により弁償します。
- (2) 「(1)」において引き渡した産業用地の残地がある場合、整備事業者へ売却し、本事業の実施に伴い、市が実施した調査費等（測量、地歴調査等）に充当します。

7 サウンディング型市場調査の実施

(1) 調査方法

古宮町産業用地整備事業の公募に対して参加意向（意欲）がある民間事業者から「提案書」の提出を受け調査を行います。

(2) 提案書の提出

「提案書（様式1）」に必要事項を記載のうえ、次のとおり提出してください。

- ① 提出期限 令和2年10月15日（木）午後5時まで
- ② 提出方法 電子メール
- ③ 提出先アドレス sangyoushinkou@city.ogaki.lg.jp
- ④ その他 E-mailの件名は「古宮町産業用地整備事業サウンディング提案書」としてください。

(3) 調査対象者

本調査の対象者は、本事業のプロポーザル参加資格を有する者とします。

(4) 提案事項

- ① 本事業への参加意向の確認
- ② 西エリアの活用方法に関すること
- ③ 東エリアまでの新場内通路の整備に関すること
- ④ 新付属店舗の設置に関すること
- ⑤ 企業誘致及び地域経済の活性化に関すること
- ⑥ その他提案（卸売市場にとって有益と考えられる施設等）
- ⑦ 事業に対する課題、意見等

(5) 調査結果の公表

本調査結果については、参加者数及び提案内容の概要のみを公表し、個別の参加事業者名及び詳細な提案内容は公表しません。

(6) 費用

本調査の参加に要する費用はすべて事業者負担とします。

(7) 参加事業者の扱い

本調査においてご提案いただいた内容は、公募の条件等を検討する際の参考としますが、必ず条件等に反映されるものではありません。

また、本調査への参加実績がプロポーザルにおいて優位性を担保するものではないことにご留意ください。

(8) スケジュール

No.	項目	実施期間
1	実施要領の公表	令和2年 9月18日 (金)
2	提案書の受付期間	令和2年 9月18日 (金) ~10月15日 (木)
3	調査結果の公表	令和2年10月19日 (月)

(9) 問い合わせ先

担当課 大垣市 経済部 産業振興室

住 所 503-8601 大垣市丸の内2丁目29番地

電 話 0584-47-8609 (直通)

E-mail sangyoushinkou@city.ogaki.lg.jp

現 況 図

