

# 富山市公設地方卸売市場再整備事業

## 第1回募集要項等に関する質疑の回答

令和2年11月6日

富山市

募集要項 質問記入欄

No	別紙 番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1		8	4	(2)	①	ii)	a		解体対象施設の解体・撤去業務	解体対象施設の解体に関して富山市から発注書の発行はできませんでしょうか。(費用は賃料に含まれていることは承知しています。)	発注書の発行は予定していません。
2		10	4	(3)	③	v)			地代の支払方法	年払いではなく月払いは可能か。	原案の通りとします。
3		10	4	(3)	③	vi)			賃貸借期間満了時の取扱い	賃貸借期間満了時の建物の譲渡に関する協議が可能な旨、第2回質疑書に関する回答でお示しいただきましたが、譲渡を前提とした提案は可能でしょうか。	不可とします。
4		10	4	(3)	④	iii)			施設の賃借条件	調達金利が変動した場合の賃料改定協議について、その改定期間(時期)についても協議に応じていただけるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みの通りです。
5		10	4	(3)	④	iv)			施設の賃借条件	賃料の支払は毎年4月に年度分を一括して支払うとあるが、棟ごとに個別に支払うことは可能か。	原案の通りとします。
6		10	4	(3)	④	vi)			施設の賃借条件	ここでいう原状回復とは解体業務を指すのでしょうか。	お見込みの通りです。
7		11	4	(4)	①				事業スケジュール(予定)	建物賃貸借期間について第一期は令和5年4月から令和36年3月までの31年間となっているが、第二期は30年以下となる。また借地期間満了前の解体工事を考慮すると法定耐用年数を下回る事業期間となる。事業期間について事業者から提案することは可能か。	原案の通りとします。
8		11	4	(4)	①				事業スケジュール(予定)	第一期第二期の建物賃貸借契約及び供用開始日については、記載のスケジュールは富山市の想定であり、実際には事業者からの提案及び協議によって決めていくという認識でよいか。	お見込みの通りです。
9		13	5	(1)	④				応募者の構成等	各業務(設計、建設、工事監理、維持管理、民間施設実施)は各々兼務できると考えてよいでしょうか。	建設業務を行う者及びこれらの者と資本面若しくは人事面で関係のある者は、工事監理業務を行うことはできません。
10		13	5	(1)	④				応募者の構成等	民間施設実施企業の定義を明確にお示しいただけますでしょうか。(民間施設部分について富山市から借地をすればよいのか、建物を所有すればよいのか等)	民間施設部分について、本市と事業用定期借地権設定契約を締結する者とします。

No	別紙 番号	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
11		19	7	(3)					価格提案書の取扱い及び留意事項	市道整備に関して設計費及び工事費の査定方法をお示ください。	市道整備については、提案いただいた内容について、市道とすることが適当と市が認める最小限の範囲を決定することになります。その際に設計費や工事費の査定方法を事業者側と協議します。
12		20	7	(4)	②				公共施設の施工・所有区分	「本市専有部分」との記載がありますが、本事業では富山市に対して事業者から建物を一棟貸しをするという認識です。ここでいう専有部分とは市場内事業者の使用許可を与えた部分以外のすべての部分という解釈をすればよろしいでしょうか。	本市に対して事業者から建物を一棟貸しという前提であれば、お見込みの通りです。
13		22	7	(12)					応募の辞退	審査結果通知受領前に応募を辞退した場合、事業者に対してペナルティは発生しますでしょうか。	発生しません。

要求水準書 質問記入欄

No	別紙番号	頁	章	節	1	(1)	1)	①	ア	i)	項目等	質問内容	回答
1	閲覧資料7 閲覧資料3	12	1	9		(3)	図1-1				青果荷捌場の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果荷捌所は図1-1において建替え(解体)予定の建物となっていますが閲覧資料7では民間所有施設となっております。どちらを正とすればよろしいでしょうか。</li> <li>・閲覧資料7を正とする場合、他の民間所有施設同様に市場内業者の合意と補償が必要となるのでしょうか。</li> <li>・また、いずれの場合でも、閲覧資料3「既存配置図」に記載の通り、先行解体が可能でしょうか。</li> </ul>	<p>前段: 民間所有施設が正となります。</p> <p>中段: 再整備で代替の荷捌所を整備しますので、補償は不要となります。</p> <p>後段: 仮設テント等により荷捌所の機能が維持され、青果卸の業務継続が確保できれば先行解体は可能と考えます。</p>
2	閲覧資料2,3,7	12	1	9		(3)	図1-1				青果部卸売場西面上屋の扱い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果部卸売場の西面上屋がありますが図1-1および閲覧資料2, 3, 7には記載がございません。どのように取り扱えばよろしいでしょうか。</li> <li>・民間所有施設である場合、他の民間施設同様に市場内業者の合意と補償が必要となるのでしょうか。</li> </ul>	<p>前段: 現状を優先してください。</p> <p>後段: 要求水準書 資料6 必要諸室リストに記載の荷下ろし用庇は、西面上屋の代わりになるものですので、補償は不要となります。</p>
3	閲覧資料3 添付資料6										第三倉庫の取扱	<ul style="list-style-type: none"> <li>・閲覧資料3で、第三倉庫は「(新)水産棟にかかる室」となっておりますが、資料6のいずれの諸室に含まれると解釈すればよろしいでしょうか。</li> </ul>	<p>いずれの諸室にも含まれません。費用は含まれませんが現状の利用実態を踏まえ、代替場所の確保について提案して下さい。</p>
4		14	2	1	1	(1)				iii)	基本的な条件	HACCP対応について、どの程度の対応が必要なのでしょうか。	<p>市場内事業者が「HACCPの考え方を取り入れた衛生管理」を行うために、必要と考えられる整備を求めるものです。</p>
5		31	2	2	2	(3)		②		ii)	関連店舗	店舗については1区画10㎡で118区画の整備を解釈すればよろしいでしょうか。	<p>1区画10㎡を基本単位とし、店舗は要求水準書p32別表1のとおり整備してください。</p>
6		39	2	3	7						設計変更について	<ul style="list-style-type: none"> <li>・事業費用の変動に伴い賃料が増減されるのか、またその計算方法はどのようにするのかお示しください。</li> </ul>	<p>前段: お見込みの通りです。</p> <p>後段: 提案価格から、設計変更による増減費用を確認し、賃料に反映させます。具体的計算方法は、事業者との協議によります。</p>
7		50	3	2	5	(3)	2)		ウ	vii)	解体撤去・杭撤去工事業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・杭撤去に関して、残置の協議を行うタイミングによって(例えば賃貸借期間満了直前)は賃料の減額が間に合わないケースも想定される。その場合の取扱いはどうされるか。またその費用の算定基準をお示しいただきたい。</li> </ul>	<p>前段後段とも: 事業者と協議により決定します。</p>

基本協定書(案) 質問記入欄

No	別紙 番号	頁	章	条	1	(1)	1)	①	項目等	質問内容	回答
1		2	1	5	2				本協定の有効期間	「締結不調が確定した日」とは第1項で定める「契約等の締結に至る可能性がないと～その合意の日」と同様のものと考えられるが、なにか違いはあるのでしょうか。	契約等が締結に至らなかった場合については同様です。また、契約等の締結後、その契約がすべて解除された場合には、本協定についても終了するものとします。

事業用定期借地権設定契約書(案) 質問記入欄

No	頁	条	1	(1)	項目等	質問内容	回答
1	1	1	3		契約の目的	「事業代表企業は本市に対し、建物の買取り請求をできない」とあるが、無償譲渡への協議には応じていただけるという理解でよいか。	お見込みの通りです。
2	5	13	2		違約金	「本市が賃借する本件における賃料」とは別途締結する定期建物賃貸借契約で定める富山市から事業者を支払われる賃料という理解でよろしいでしょうか。それとも定期借地契約上での違約金ということで、事業者が富山市に支払う地代の誤植でしょうか。定期借地契約上では定めがないため、明文化することについて検討をお願いします。	本件土地の賃料(地代)です。事業用定期借地権設定契約書(案)を修正します。
3	5	15	1		契約終了時の措置	「土壌汚染が無いことを確認」とは、地歴調査のフェーズ1調査相当で汚染が無いことが担保されていればよいという理解でよろしいでしょうか。	市場施設部分については不要です。民間施設は基本フェーズ1としますが、用途に応じてフェーズ2調査を求める場合があります。

定期建物賃貸借契約書(案) 質問記入欄

No	頁	条	1	(1)	項目等	質問内容	回答
1	3	7	2	(3)	賃料	費用負担をより明確にするため、別表として修繕費用の負担区分表のご検討をお願いします。	原案の通りとします。修繕の区分については、第1回募集要項(素案)等に関する質疑への回答 要求水準書NO.29もご参照ください。

応募登録書類様式集 質問記入欄

No	項または 様式No.	1	①	項目等	質問内容	回答
1	応募登録 提出書類 及び作成 要領			応募登録書 添付書類	<p>・応募登録添付書類に「決算報告書(直近3期分)」とありますが、これは有価証券報告書に記載されている財務諸表の添付で良いのでしょうか。</p> <p>・一方で決算報告書とは別に、直近の期の有価証券報告書も上場企業の場合求められていますが、有価証券報告書については全ページ提出が必要でしょうか。</p>	<p>前段:お見込みのとおりです。</p> <p>後段:事業の状況や財務状態、財務諸表が把握できる部分のみ提出してください。</p>