

富山市公設地方卸売市場再整備事業

第2回質疑書に関する回答

令和2年10月1日

富山市

募集要項(案) 質問記入欄

No	頁	第1	(1)	①	i)	a	(a)	項目等	質問内容	回答
1	1	1			ii)			災害時における生鮮食品の流通拠点としての役割	地震等の災害発生時を想定しての機能確保が必要と理解しましたが、地震以外の災害(例. 洪水、津波)発生を想定されますでしょうか。再整備の打ち手として、建物の耐震性能確保以外に、どのような内容を想定されてますでしょうか。	前段: 基本的には地震を想定しています。 後段: 市場施設機能の維持を想定していますが、内容については自由提案とします。
2	7	4	(1)	①	iv)			市場内業者が整備した施設	敷地を分筆する際に、解体しない既存建物の接道は非考慮でよいとのことですが、事業者が借地している範囲を通行させるにあたって、市場内事業者に対して通行権を設定するという認識でよろしいでしょうか。	要求水準書では周辺市道等と市場施設と収益施設の出入口の接続は、原則として既存の出入口(北口・東口)を活用することとしており、双方の利用者が事業者の整備した敷地内通路(市道を含む)を使用することが、本事業の要求水準であると考えています。
3	7	4	(1)	①	iv)			市場内業者が整備した施設	解体しない既存建物(用途上不可分)に関して、建ぺい率、容積率は、確認申請時の基準を満たさない敷地設定での形の分筆は認められるでしょうか。	分筆の有無に関わらず、確認申請上の敷地設定は、既存建物を含めて一敷地として考えて下さい。また、法令違反の可能性のある分筆は認められません。
4	8	4	(2)	①	iii)			維持管理業務	維持管理業務はビル管理業務をイメージされていると思われませんが、本事業の主旨は市場施設の建て替えることに留まらず、市場の活性化の推進も求められていると存じます。つきましては、維持管理に「市場活性化事業」「市場見学者の受け入れに関すること」「卸売市場PR事業に関すること」についても加えて頂きたく存じます。これら業務を請け負うことを前提とした設計、施工業務を行い、さらに民間施設との連携も効果的に行うことが可能となり、富山市民にとってより貢献できる事業になると考えますので、要望させて頂きます。加えて、「市場事業者への施設使用許可の補助」「使用料の算定・徴収・未収金管理」も民間施設と重複することから、合わせて維持管理業務に加えて頂きたく存じます。	「市場活性化事業」、「市場見学者の受け入れに関すること」、「卸売市場PR事業に関すること」等、様々な事業を提案していただくことは可能です。要求水準書P9第7節 本要求水準書に記載のない事項をご一読願います。 「市場事業者への施設使用許可の補助」「使用料の算定・徴収・未収金管理」についてはご意見として承りますが、提案していただくことは可能です。
5	8	4	(2)	②	i)			質疑回答	募集要項質疑NO.21の回答に民間施設の整備・運営を行う企業を含めて応募が必須とありますが、整備・運営とは民間施設の建物を所有し賃貸することとの認識でよろしいでしょうか。	本市と事業用定期借地権設定契約を締結する企業の応募は必須であり、テナント企業については事業者の提案によるものとします。
6	9	4	(3)	①				事業方式	「1敷地1建物の原則」と用途上不可分(市場敷地)の整合はどうか考えれば良いか。新設する民間施設は市場と用途上不可分と理解をすればよいのか。その場合、業種の制限はされるのか。	市場施設が分棟となる場合については、用途上不可分となります。なお、民間施設は、市場敷地とは別敷地の扱いとなります。
7	9	4	(3)	②				事業期間	コロナ禍の理由より、民間施設の事業開始年度の見通しが確定できないため、事業計画そのものの信ぴょう性が保たれない。事業案、敷地利用計画は市場再整備事業で提示し、民間事業者分の事業契約はPPP事業契約として市と追加契約とすることは出来ないか。	ご意見として承ります。
8	10	4	(3)	④	i)			施設の賃借条件	建設中、あるいは賃貸借期間中に事業者と富山市双方の責めに因らない事由により、建物が滅失した場合(例えば地震や豪雨等の天災で、対策を十分施していた場合等)における事業存続の考え方について、富山市のお考えをお聞かせください。	不可抗力に対する措置を行います。詳細は、募集要項等公表時に提示します。

9	10	4	(3)	④	iii)	施設の賃借条件	賃料改定の時期に関して3年以外とすることは可能か、また固定資産税評価以外の評価項目による協議は可能でしょうか。富山市斎場のPFI方式等を参考に富山市が事業者を支払う賃料について、リース金利を10年ごとに改定ができることを前提とした条件に変更はできませんでしょうか。また、賃料の改定条件を「社会経済情勢等」から「市場金利(長プラ、LIBOR、TIBOR等)」に連動させる方式に変更することは可能でしょうか。	原則として3年ごと(固定資産税評価額の評価替えごとに)、協議して決定するものとします。また、事業者の調達金利が大幅に変動した場合についても、賃料改定について協議することとします。
10	10	4	(3)	③	v)	土地の貸し付け条件	地代の工事期間中の免除について「ご意見として承ります。」とありましたので、提案の際は工事期間中の地代について考慮しなくても問題はありませんでしょうか。	工事期間中も地代は発生しますので、地代を考慮した提案としてください。
11	10	4	(3)	④	vi)	施設の賃借条件	原状回復は事業者が行うものとするが、事業期間中に原状回復工事が必要となるケースは想定されますでしょうか。(事業者が契約違反したことによる契約解除時が想定されますが、それ以外でありますでしょうか。)	基本的には、そのような事案が発生することは想定しておりません。
12	13	5	(1)	③		SPC設立	SPCを設立した場合、構成企業は必ずSPCの出資者の必要はあるでしょうか。また、構成企業以外の企業もSPCの出資者となりうるのでしょうか。	前段:構成企業は出資者となることを条件とします。 後段:構成企業以外の企業も出資者となることは可能です。
13	13	5	(1)	④		応募者の構成	コロナ禍の影響で、今年度の新規事業判断を保留している民間事業者が多数ある中、参加表明の可否判断を出来かねている。応募書類提出時に、「民事施設実施企業を定める」とあるが「民間施設実施予定事業者」とすることは可能か。その場合、事業案、敷地利用計画、事業収支は示し、事業定借契約締結までに民間事業者を確定させることを条件に付けくわえることとする。	原案のとおりとします。
14	13	5	(1)	④		応募者の構成等	本事業の資金調達の観点から、公共施設建物の所有者及び富山市と借地借家契約を結ぶ相手先は、事業用定期借地権設定契約前までに変更することは可能でしょうか。	不可とします。
15	13	5	(1)	④		応募者の構成等	本事業を進める上で市場関係者との合意形成が非常に重要な要素と考えております。富山市が掲げる本事業の基本理念達成及び円滑な本事業の推進を目的とし、市場関係者の方々と事前に情報交換するなど、独自に協力関係を構築してより良い提案が出来ればと考えております。ついでには、本事業の参加提案に際して問題はありますでしょうか。	事前に情報交換していただくことは可能です。
16	13	5	(1)	⑤		SPC設立	応募書類提出後も富山市が承諾頂ければ構成企業変更及び追加が認められるとのことで良いでしょうか。資金調達の観点から追加出資者が現れた場合のことを想定しての質問です。	お見込みの通りです。
17	21	7	(4)	①		業務分担	基本協定締結以後、設計時において発生する市場内事業者との調整については市と事業者のどちらが主体となって実施致しますか。	事業者が主体となって実施してください。
18	21	7	(4)	①		維持管理業務	維持管理業務に該当するのは修繕であり設備更新費用含む大規模修繕は事業者負担ではないとの認識でよろしいでしょうか。	市場運営に支障が生じないよう必要な修繕は、事業者負担で行ってください。なお、市が支払う賃料には、事業者が整備した設備の維持保全に関する修繕・更新、内装及び物品等に関する修繕(張替・塗装替を含む。)、日常の使用により発生する小修繕、ガラスの破損等が含まれません。

19	25	9	(4)					事業期間満了時の建物取扱い	BOT方式のようなイメージで事業期間満了時に富山市へ市場施設の無償譲渡をご検討頂けないでしょうか。事業終了後に富山市場のすべての施設が不要となるのが現実的では無いこと、また市場関係者が自ら投資する設備もすべて撤去する必要があること、さらに2回分の撤去費を本事業で担うのは採算上困難なことも想定されることから、市場施設の継続使用を担保したうえで、30年後の市場事業の状況に合わせて富山市と市場関係者で検討できるようにするべきかと思っておりますので、要望させていただきます。	現時点では富山市が施設の無償譲渡を受けることは想定していませんが、賃貸借期間満了時に別途協議を行います。
20	26	9	(6)					建物及び借地権(賃借権)の譲渡・転貸	当初から建物もしくは借地権の転貸あるいは譲渡を前提とした提案は可能でしょうか。また、公共施設は建物毎に竣工引き渡しを行い、都度、建物賃貸借契約を締結することは可能でしょうか。その場合、富山市からの賃料は変動制になるのでしょうか。	前段：提案は可能ですが、転貸あるいは譲渡については、事業代表企業が定期建物賃貸借契約及び事業用定期借地権設定契約(市場用地)の契約締結後、協議により市が承諾した場合に限り認めるものとします。後段：契約については建物毎の契約を想定しており、賃料についても建物毎に支払うこととなります。
21	26	9	(9)					民間収益事業の変更	公共施設及び民間施設は、富山市の承諾があれば事業期間途中に、用途変更は可能との認識で良いでしょうか。	公共施設については、本市が公益的な理由により使用目的等を変更する場合にのみ変更可能です。民間施設については、お見込みの通りです。
22	29	10	(3)					関係機関との協議	公共施設との相乗効果を最大限に発揮する為、民間施設部分の土地を大規模小売店舗立地法の対象から解除又は商業地域への用途編入が必要不可欠であると考えておりますが、可能でしょうか。	募集要項(案)P4に記載のとおり、提案によっては商業地域へ用途変更することを検討します。

要求水準書(案) 質問記入欄

No	資料の場合 番号	頁	章	節	1	(1)	1)	①	i)	項目等	質問内容	回答
1		5	1	3	3	(2)	1)	①		民間施設に関する業務	民間施設の整備は開発行為に該当しますか。	提案に当たり、各事業者が建築指導課と協議してください。
2		33	2	2	3	(1)			i)	質疑回答	要求水準書質疑NO.7の回答に関する内容です。配送トラック100台及び花き配送トラック21台の駐車場確保に伴うコスト増によって、本事業で担うのは採算上困難なことも想定されることから、受益者負担の原則による駐車場料金の回収スキームについての新たな考え方と解決方法についてご教授ください。	配送用トラック100台に花き配送用トラック21台分は含まれています。駐車料金を受益者負担とすることについても事業者提案となりますので、提案内容を事業者側で検討してください。