

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第2回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年11月22日公表)

No	書類名	頁	大項目(例:Ⅰ)	中項目(例:Ⅰ-1)	小項目(例:(1))	小項目(例:ア)	小項目(例:㊦)	項目名	質問の内容	回答案
1	募集要項	7	Ⅰ	Ⅰ-3	-	-	-	事業形態等の概要(地代)	基準地代の35,212千円/年は解体費用の差引き後の金額ではなく差引く前の金額という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 なお、基準地代は35,212千円/年となります。
2	募集要項	7	Ⅰ	Ⅰ-3	-	-	-	事業形態等の概要(土壌汚染)	土壌汚染が発見された場合の費用負担を、協議ではなく貴市の負担としていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
3	募集要項	7	Ⅰ	Ⅰ-3	-	-	-	事業形態等の概要(既存施設等の取扱い)	事前に予見することができない地中障害物が発見された場合の費用負担を、協議ではなく貴市の負担としていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
4	募集要項	7	Ⅰ	Ⅰ-3	-	-	-	事業形態等の概要(既存施設等の取扱い)	東北新幹線の橋脚について、JRと土地使用許可を締結している認識でよろしいでしょうか。締結している場合、点検及び使用責任はJRという認識でよろしいでしょうか。	新幹線の橋脚部分の用地はJR東日本が所有しております。 点検及び使用責任の詳細につきましては、JR東日本に直接お問い合わせください。
5	募集要項	11	Ⅱ	Ⅱ-1	(3)	-	-	複数応募の禁止	応募者が事業提案書提出前に応募参加を辞退した場合、他の応募グループの構成法人となることは可能でしょうか。	可能とします。
6	募集要項	11	Ⅱ	Ⅱ-1	(3)	-	-	複数応募の禁止	応募者が他の応募グループの協力法人となることは可能でしょうか。	募集要項p.10(2)アのとおり、協力法人は応募者以外の者としていません。したがって、応募者が協力法人となることは認められません。
7	募集要項	12	Ⅱ	Ⅱ-2	(2)	-	-	関連図書の閲覧	閲覧に供している関連図書以外に、アスベスト調査、建物図面、PCB調査報告書、フロンガスを使用した空調機等のリストなど、提供いただける資料はないでしょうか。	アスベスト・PCB調査報告書につきまして、閲覧に供している関連図書以外の資料はありません。 建物図面につきましては、関連図書として閲覧に供しているA3版縮図のほか、A1版図がありますので、事務局(宇都宮市経済部中央卸売市場企画グループ)にて閲覧を認めます。 フロンガスを使用した空調機等のリストにつきましては、「追加資料01 市場内フロン排出抑制法対象機器一覧」のとおりです。
8	募集要項	15	Ⅱ	Ⅱ-2	(10)	-	-	本募集要項等に関する直接対話	直接対話の際に応募者が事前に準備する資料は提案書の内容に近いものとなるのでしょうか。	直接対話につきましては、募集要項等の内容について対話を通じて理解を深めることを目的に実施するものであり、資料の準備は特に求めておりませんが、確認したい事項がある場合には関連する資料を提示することも可能です。 なお、資料の内容は各応募グループに委ねます。
9	募集要項	17	Ⅲ	Ⅲ-1	(1)	-	-	資格審査	「参加資格審査については、業務条例第20条及び業務要綱24条に定める関連事業者の使用許可に関する条件確認」とありますが、この業務要綱は別添の用語の定義(16)にある運営要綱：宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱のことでしょうか。 であれば、中央卸売市場事務所にお伺いすれば内容開示いただけるのでしょうか。	お見込みのとおり、運営要綱を指します。 運営要綱につきましては、事務局(宇都宮市経済部中央卸売市場企画グループ)にて閲覧が可能です。
10	募集要項	17	Ⅲ	Ⅲ-2	(2)	-	-	提案内容等のプレゼンテーション	提案書に関するプレゼンテーションについて、所要時間等が決まっていれば教えていただきたい。	提案書に関するプレゼンテーションにつきましては、事業者当たりプレゼンテーション20分、質疑応答20分の合計40分を予定しております。 なお、プレゼンテーションの実施につきましては、現時点で令和6年2月29日(木)を予定しております。

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第2回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年11月22日公表)

No	書類名	頁	大項目(例:Ⅰ)	中項目(例:Ⅰ-1)	小項目(例:(1))	小項目(例:ア)	小項目(例:イ)	項目名	質問の内容	回答案
11	募集要項	20	Ⅳ	Ⅳ-1	(3)	-	-	導入機能	実需者が求めている機能について、貴市への要望等がありましたら教えてください。	現時点で、実需者からの具体的な要望等は把握しておりません。
12	募集要項	20	Ⅳ	Ⅳ-1	(3)	-	-	導入機能	市場の実態を把握し課題等解決する提案としたいため、市場内での労働者の数、実需者の来場者数、実需者の購買金額等のデータご提供ください。	本市が把握しております情報は以下のとおりです。 ・ 市場内労働者数 卸売業者 163人、仲卸業者 647人 ・ 実需者の来場者数 データなし ※参考 買参人 391人 ・ 実需者の購買金額等 令和4年度取扱高(卸) 34,341,560千円 売上高(仲卸) 34,703,799千円
13	募集要項	20	Ⅳ	Ⅳ-1	(3)	-	-	導入機能	賑わいの創出のため、賑わいエリア内を常時撮影、配信する取組や、ドローンを上空に飛ばしての撮影などは可能でしょうか。	賑わいエリア内を常時撮影、配信する取組みにつきましては、プライバシーや個人情報の観点などに配慮することを前提に、事業者の内部規定等に沿って検討してください。 また、ドローンによる撮影につきましては、賑わいエリアが人口集中地区に存在するため、地方航空局に許可を得る必要があるほか、新幹線高架上空につきましてはJR東日本に確認を取るなど、関係法令等を遵守して飛行させてください。
14	募集要項	20	Ⅳ	Ⅳ-1	(3)	-	-	導入機能	「実需者の求めているまとめた仕入れができる利便性の高い商業機能」が導入機能として求められています。一方今の市場にある関連棟事業者様も同様の機能かと思えます。そちらの事業者様の経営の圧迫をしないことなどを理由に、賑わいエリアへの導入を控えた方がよい業種等がありますか。	賑わいエリアに整備可能な業務内容につきましては、募集要項p.22(2)のとおりです。 そのうち、導入を控えたほうが良い業種等は想定しておりません。 なお、現在市場内で事業を営む関連事業者につきましては、令和8年度中の関連商品売場B棟及びC棟の解体に伴い、賑わいエリアの整備と関連して要望書が提出されておりますので、事務局(宇都宮市経済部中央卸売市場企画グループ)にて閲覧を認めます。
15	募集要項	20	Ⅳ	Ⅳ-1	(4)	イ	-	本市場ならではの食の魅力の発信による賑わいの創出	「事業提案を求めるにあたって重視する事項等」の「イ 本市場ならではの食の魅力の発信による賑わいの創出」に、既存の市場内業者と積極的に連携するものとし、連携にあたっての具体的な方策及び促進策を提案することとあるが、市場内業者から具体的な要望等があれば教えてください。	市場内業者のうち、関連事業者から要望書が提出されておりますので、事務局(宇都宮市経済部中央卸売市場企画グループ)にて閲覧を認めます。 現時点で、他に具体的な要望等は把握しておりません。
16	募集要項	23	Ⅳ	Ⅳ-3	(1)	-	-	事業用地の条件	整備エリア内に電柱及び支線が存在するが、整備時にはどのように取り扱ったらよろしいでしょうか。	整備エリア内には「追加資料 02 賑わいエリア内電柱等位置図」のとおり、令和5年度末時点で、①エリアに支線1本、②エリアに本柱2本、支線5本の存在を想定しています。 ①エリア及び②エリア内の本柱及び支線(以下、「本柱等」という。)につきましては、賑わいエリアに係る定期借地権契約及び使用許可とは別に電柱等の管理者に使用許可をしていることから、当該本柱等を賑わいエリアに係る対象地から除外することとします。 本柱等の移設・撤去を希望する場合には、事業者の責において事前に本柱等の管理者と協議の上、書面により本市の事前承認を得てください。 なお、いずれの場合におきましても、本市は何らかの費用及び損害について負担はいたしません。
17	募集要項	23	Ⅳ	Ⅳ-3	(1)	エ	-	支障物(既設配管、構造物等)	解体施設一覧表に記載がある建物以外の建物・構造物については、すべて解体・撤去の上事業者へ引き渡されるという理解でよろしいでしょうか。現存する建物・構造物の引き渡し時の状況についてご教示ください。(図面上に建物および構造物を記載の上、「撤去の上引き渡し」と記載いただくなど)	「追加資料 03 解体施設一覧表に記載がある建物以外の建物・構造物の引き渡し時の状況」をご参照ください。

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第2回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年11月22日公表)

No	書類名	頁	大項目(例: I)	中項目(例: I-1)	小項目(例: (1))	小項目(例: ア)	小項目(例: (ア))	項目名	質問の内容	回答案
18	募集要項	23	IV	IV-3	(1)	エ	-	支障物(既設配管, 構造物等)	賑わいエリア内に残置される設備(電気, 給排水の配管など※農業用水路を除く)については全て市場内の設備と接続されており, 撤去しても問題ないという理解でよろしいでしょうか。	「追加資料 04 市場内給水配管図」のとおり, 賑わいエリア内へ接続する給水管が存在しています。当該給水管を使用しない場合は, 近接の制水弁で遮断する必要があります。
19	募集要項	23	IV	IV-3	(1)	エ	-	支障物(既設配管, 構造物等)	解体施設の内, 管理棟の建物が市場と賑わいエリアとの境界上にまたがっていますが, 解体方法についてご指示ください。	管理棟として具体的に解体を求めています施設につきましては, 「追加資料 05 解体施設補足(管理棟)」をご確認ください。
20	募集要項	23	IV	IV-3	(1)	エ	-	支障物(既設配管, 構造物等)	①エリアおよび②エリアの農業用水路について, 上部区間を往来する場合の占有料は必要となりますでしょうか。	①エリア及び②エリアに存在する農業用水路に関連して占有料は必要ありません。
21	募集要項	23	IV	IV-3	(1)	エ	-	支障物(既設配管, 構造物等)	①エリアおよび②エリアの農業用水路について, 上部を車両が通過, 駐車可能な重耐用になっているという理解でよろしいでしょうか。また, 現況の断面図等, 提供をいただける資料はありますか。	現時点で, 農業用水路の上部は車両の通過及び駐車などで運用されており, 詳細な重耐用は把握しておりません。また, 断面図等の資料はございません。
22	募集要項	24	IV	IV-3	(2)	オ	-	施設名称及び看板設置について	整備コンセプトに合った施設名称を提案することとありますが, 事業者の商業施設ブランド名の使用は不可で, 本施設独自の施設名称の提案が必須条件という解釈でよろしいでしょうか。	ブランド名の使用を制限するものではありませんが, 市場施設の活性化及び整備コンセプトに合った施設名称を提案してください。
23	募集要項	24	IV	IV-3	(1)	ケ	-	②エリアの使用許可	「工作物(集客看板等)の設置等の用途で使用することは認めますが, 建築物については事業用定期借地権の対象地にて整備するものとし, 当該用地での整備は認めません。」とのことですが, 公園として整備することを検討した場合に, ベンチやブランコ等の工作物は設置可能との解釈でよろしかったでしょうか。	お見込みのとおりです。ただし, 非常用貯水槽のマンホール及びマンホール周辺の駐車禁止区画, 農業用水路上を避けて設置してください。
24	募集要項	25	IV	IV-3	(2)	カ	-	境界について	市場内業者との取引のため, 青果や水産物等を市場から賑わいエリアに直接搬入することも考えており, また, 地形を有効に利用する配置計画とするために, 賑わいエリア店舗の搬入業者が市場正門から入場し, 市場内から賑わいエリア施設への搬入経路の設計をすることをお認め頂きたいのですが可能でしょうか。	売買参加者としての承認を受けたうえであれば, 市場内から青果物や水産物等を仕入れるために正門から入場することは可能です。また, 市場内から賑わいエリア施設への搬入経路の設計につきましては, 大規模小売店舗立地法等の法律を遵守することを前提に認めます。
25	募集要項	25	IV	IV-3	(2)	カ	-	境界について	市場内業者との連携のため, 市場内イベント(うんめ〜べ朝市など)開催時限定で, 境界フェンス等の一部を開放な仕様とし, 市場と賑わいエリアの利用者を相互に往来する計画をすることは可能でしょうか。	大規模小売店舗立地法等の法律を遵守することを前提に, 市場内のイベント等と連携して, 市場エリアと賑わいエリアの利用者を相互に往来させることを認めます。

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第2回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年11月22日公表)

No	書類名	頁	大項目(例: I)	中項目(例: I-1)	小項目(例: (1))	小項目(例: ア)	小項目(例: (ア))	項目名	質問の内容	回答案
26	募集要項	25	IV	IV-3	(3)	ア	-	整備コンセプトの実現	「食」に関する業態については、物販店（青果・鮮魚・精肉・加工品の販売等）、飲食店を総合して割合を算出する考えでよろしいでしょうか。割合については店舗数か面積数かどちらでしょうか。別の割合算出方法があればご教示願います。 また、本市場との直接的な取引を行わない業態も「食」に関連するものであれば割合に含まれるという考えでよろしいでしょうか。	業態につきましては、食に関する物販店と飲食店を総合して割合を算出してください。 割合につきましては、応募グループとして事業期間にわたって維持できる算出方法を提案することとし、店舗数、面積割合等は提案に委ねます。 本市場との直接的な取引を行わない業態につきましても、食に関連する場合は割合に含めることを認めますが、内訳として市場内取引の割合が分かるよう提案してください。
27	募集要項	26	IV	IV-4	-	-	-	既存施設の取扱い	整備エリアを現地見学した際に、境界標により示されたエリアが管理棟横の別の建物にかかっていたが、当該建物は解体施設に含まれないという認識でよいでしょうか。	お見込みのとおりです。 当該建物は令和6年7月末ごろまでに本市にて解体予定となります。 なお、管理棟として具体的に解体を求めています施設につきましては、「追加資料 05 解体施設補足（管理棟）」をご確認ください。
28	募集要項	28	V	V-1	(2)	ウ	-	市場機能・地域貢献に関する事	「本市場の活性化に向け、市内外の消費者が本市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しむ体験できる施設、本市場を利用する実需者(小売店、飲食店)の利便性の向上につながる計画を具体的に示してください」とのことですが、提案書の中に具体的な事業者名を記載する必要はありますか。	必須ではありませんが、提案段階で具体的に提示出来る場合には記載して下さい。
29	募集要項	38	VII	-	-	-	-	責任分担の考え方	法令変更、不可抗力に関する負担者を貴市としていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
30	募集要項	38	VII	-	-	-	-	責任分担の考え方	大幅な物価変動が発生した場合の事業内容の見直しなど、協議をしていただくことは可能でしょうか。	原則、事業提案書提出後の事業内容の見直しは認めません。 ただし、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合、かつ書面により市の事前承認を得た場合、この限りではありません。
31	募集要項	38	VII	-	-	-	-	責任分担の考え方	埋蔵文化財が発見された場合の費用負担を、協議ではなく貴市の負担としていただくことは可能でしょうか。	原案のとおりとします。
32	事業者選定基準	6	別紙1	2	(2)	③	-	施設配置・動線計画	道路に接する敷地の後退とは、具体的にどの部分について、どのような理由で実施することを想定していますでしょうか。	具体的に想定している個所はありません。 周辺道路における渋滞抑制などの交通対策等のため、必要に応じて道路に接する敷地を後退させ、道路の拡幅や安全性に配慮した乗入口を検討する可能性も考慮し記載したものです。
33	事業者選定基準	6	別紙1	2	(2)	③	-	施設配置・動線計画	現状、県道46号線の車道と市場敷地歩道間の幅員が広く設けられており、トラック等が駐停車していることが多いですが、貴市として対策等はお考えでしょうか。 また、この幅員を施設の左折レーンとしての利用を県土木や警察と協議することは可能ですか。	県道46号線の路肩へのトラック等の駐停車につきましては、道路管理者である県の土木事務所及び交通管理者である県警にご相談ください。 また、左折レーンの設置につきましても、同様といたします。

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第2回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年11月22日公表)

No	書類名	頁	大項目(例: I)	中項目(例: I-1)	小項目(例: (1))	小項目(例: ア)	小項目(例: (ア))	項目名	質問の内容	回答案
34	様式集	1～2, 25～41	-	-	-	-	-	枚数	1～2ページの提出書類一覧に記載されている枚数と25ページ以降の実際の様式中に書かれている枚数(上部見出し, 下部ボックス内)が異なる様式があります。どちらが正しいでしょうか。  様式4-13: 一覧5枚, 様式上部4枚, 下部5枚 様式4-14: 一覧5枚, 様式上部3枚, 下部5枚 様式4-16: 一覧3枚, 様式上部4枚, 下部4枚	様式中の上部見出しを正とします。 様式4-13: 4枚まで 様式4-14: 3枚まで 様式4-16: 4枚まで 様式集修正版についても合わせてご確認ください。
35	物件調書	3	3	-	-	-	-	特記事項	本物件に残存する建物等については～解体施設一覧表を参照して下さい。～以降の記載文(また, 建物等の残置物は, 撤去・処分して下さい)とは, 図面に記載のないプレハブ等の建物のことを指すのでしょうか。 また, その場合の撤去処分費も総額地代から差引く解体費に含めるという理解でよろしいでしょうか。	建物等の残置物は建物周辺及び建物内に残置された設備・物品等を指します。 なお, 残置物の撤去処分費につきましては, お見込みのとおりです。
36	物件調書	3	3	-	-	-	-	特記事項	建物に既存付随する設備(電気・給排水設備, 管理棟地下の電気盤, 充電器や冷蔵庫等)も総額地代から差引く解体費に含めるという理解でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
37	物件調書	3	5	-	-	-	-	特記事項	本物件内に残存するフェンス・柵・門扉等の撤去・処分は事業者負担とありますが, 以下の解体・撤去は, 総額地代から差引く解体費に含めるという理解でよろしいでしょうか。 ①敷地内のアスファルト舗装・路盤, 縁石等 ②敷地内の地中設備配管やマンホール ③敷地内地上の外灯や設備 ④敷地内樹木・緑地帯 ⑤道路境界の縁石	お見込みのとおりです。 なお, 新幹線の橋脚部分の用地に存在するフェンス等はJR東日本が所有しているため, 整備にあたって解体・撤去等を検討する際には, 直接JR東日本と調整ください。
38	物件調書	3	5	-	-	-	-	特記事項	本物件内に残存するフェンス・柵・門扉等について, 借地期間終了後の原状回復とは, 既存工作物の同等品を同等箇所新設して貴市に引き渡すことを想定されているのでしょうか。	フェンス・柵・門扉等につきましては, 撤去する必要がある場合には事業者の責任で撤去し, 借地期間終了後に同等品を設置して本市へ引渡してください。
39	物件調書	3	12	-	-	-	-	特記事項	撤去不可の非常用貯水槽の給水・排水管はあるのでしょうか。ある場合は, 建築計画に影響がないかの確認のため, 経路等をご教示お願いします。 また, 貯水槽の上に車路や駐車区画を整備することは可能ですか。	非常用貯水槽の給水・排水管につきましては, 「追加資料 04 市場内給水配管図」のとおりです。 また, 非常用貯水槽の上に車路を整備することは可能ですが, 駐車区画につきましては, 非常用貯水槽のマンホール及びマンホール近辺の駐車禁止区画を避けて整備してください。
40	解体施設一覧表	1	-	-	-	-	-	解体施設一覧表	正門南側の管理棟につきまして, 賑わいエリアとそうでないエリアを跨いで建物がありますが, こちらの解体は事業者での解体ということで宜しいでしょうか。	募集要項に関する質問書の回答No. 27に記載のとおりです。
41	解体施設一覧表	1	-	-	-	-	-	解体施設一覧表	解体施設一覧に記載のないものが現地で確認しているのですが(テント, プレハブ等)こちらは解体工事に組み込まれるのでしょうか。	募集要項に関する質問書の回答No. 17に記載のとおりです。