

環境経済委員会

中央卸売市場

浜松市中央卸売市場再整備事業における実施方針の公表について

1 趣旨

本市場では、生鮮食料品流通の拠点として、社会環境の変化に伴い地域の生産者や消費者に対して卸売市場が担うべき役割を踏まえ、市場内事業者の協力のもと、令和 6 年 3 月に「浜松市中央卸売市場再整備基本計画」を策定し、流通の効率化や品質管理の強化を図ることとしている。

事業実施にあたっては、民間事業者のノウハウや創意工夫を活用した効果的な施設整備と安定的な維持管理を行い、本市場の特性を踏まえた持続可能な市場運営を実現するため、P P P / P F I 手法の導入を予定しており、このたび特定事業の選定に係る実施方針を公表するもの。

2 経緯

- ・令和 4 年 9 月に『浜松市中央卸売市場再整備基本構想』を策定し、再整備方針として「現地における全面建替」「物流動線の効率化」「余剰地活用」を設定。
- ・令和 6 年 3 月に『浜松市中央卸売市場再整備基本計画』を策定し、P P P / P F I 手法の導入による財政的効果の比較や市場用地の有効活用等の考え方を整理。
- ・以降、建築物価高騰や金利上昇の動向を受け、コスト縮減の方策を多角的に検討し、一部見直し。

3 実施方針に定める事業の内容に関する事項

(1) 事業方式

D B M (Design Build Maintenance)

(2) 事業期間

・整備期間

令和 9 年 3 月の本事業契約締結日から 9 年間（提案による工期短縮は認める）

・維持管理期間

整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後 15 年が経過した月末まで

(3) 事業の対象となる業務範囲

- ・設計業務（測量・地質調査等、本業務の実施に必要な調査等を含む）
- ・建設業務（市場内事業者の移転支援、解体・撤去工事等を含む）
- ・工事監理業務
- ・維持管理業務（開場準備業務等を含む）

4 事業者の募集及び選定に関する事項

(1) 事業者の募集及び選定方法

WTO総合評価一般競争入札方式

(2) 審査及び選定

事業提案の審査は、あらかじめ設定した落札者決定基準に従って、PFI等審査委員会にて行う。

5 今後について

- ・入札参加希望者が本事業の趣旨や要求水準書等の意図を理解することを目的として、現地説明会及び個別対話の実施を予定。
- ・特定事業の選定や民間事業者の選定に際し、専門的な知見を反映するため、PFI等審査委員会にて必要な事項を審議する。

6 事業スケジュール

- | | |
|-------------|---------------|
| ・実施方針の公表 | 令和7（2025）年12月 |
| ・特定事業の選定・公表 | 令和8（2026）年3月 |
| ・入札公告 | 令和8（2026）年3月 |
| ・落札者の決定・公表 | 令和8（2026）年12月 |
| ・事業契約 | 令和9（2027）年3月 |

浜松市（以下「市」という。）は、浜松市中央卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）について、「民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律」（平成 11 年法律第 117 号、以下「PFI 法」という。）に準じて実施することを予定している。

この実施方針は、特定事業の選定及び特定事業を実施する民間事業者の選定を行うに当たり、本事業の実施に関する方針とし定めるものである。

令和 7 年 12 月 18 日

浜松市長 中野 祐介

浜松市中央卸売市場再整備事業

実施方針

令和 7 年 12 月 18 日

浜松市

目 次

第 1	特定事業の選定に関する事項.....	1
1	事業内容に関する事項.....	1
2	特定事業の選定方法等に関する事項.....	4
第 2	民間事業者の募集及び選定に関する事項.....	5
1	DBM 事業者の募集及び選定方法	5
2	DBM 事業者の募集及び選定の手順に関する事項	5
3	DBM 事業者の募集手続き等	6
4	入札参加者の備えるべき参加資格の要件.....	8
5	募集及び選定に関する基本的事項.....	12
6	提案書類の取扱い.....	12
7	落札者との契約手続.....	13
第 3	民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項.....	14
1	責任分担の基本的な考え方.....	14
2	予想されるリスクと責任分担.....	14
3	リスクが顕在化した場合の費用負担の方法.....	14
4	市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング.....	14
5	事業終了後の措置.....	14
第 4	公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項.....	15
1	基本的事項.....	15
第 5	事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項.....	16
第 6	事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項.....	17
1	事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置.....	17
第 7	法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項.....	18
1	法制上及び税制上の措置に関する事項.....	18
2	財政上及び金融上の支援に関する事項.....	18
3	その他の支援に関する事項.....	18
第 8	その他事業の実施に関し必要な事項.....	19
1	議会の議決.....	19
2	情報公開及び情報提供.....	19
3	市からの提示資料の取り扱い.....	19
4	応募に伴う費用分担.....	19
5	本事業に関する市の担当部署.....	19

<別添書類>

別紙－１	スキーム図
別紙－２	リスク分担表

この実施方針で用いる用語を次のように定義する。

用語	定義
市	浜松市
本事業	浜松市中央卸売市場再整備事業
本施設	本事業で整備する浜松市中央卸売市場を構成する施設
DBM 方式	施設の設計 (Design)、建設 (Build) 及び維持管理 (Maintenance) を民間事業者に一括して発注する方式
特定事業の選定	PFI 法第 7 条に規定されている事項。本事業においては、PFI 事業に準じた DBM 方式を採用することから、これにより実施することが適切であると公共施設等の管理者等が認める事業を選定することをいう。
DBM 事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
入札参加者	本事業の入札に参加する企業グループをいう。
構成企業	入札参加者を構成する企業をいう。
代表企業	入札参加者を代表する企業をいう。
設計企業	本事業において、調査業務、設計業務を行う者をいう。
建設企業	本事業において、建設業務を行う者をいう。
工事監理企業	本事業において、工事監理業務を行う者をいう。
維持管理企業	本事業において、維持管理業務を行う者をいう。
基本協定	市と落札者が、事業契約締結のために、必要とする権利、義務及び手続きについて定める協定をいう。
基本契約	DBM 事業者の本事業を一括で発注するために、市と DBM 事業者で締結する契約をいう。
建設工事（設計・施工一括）請負契約	本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施のために、基本契約に基づき、市と設計建設事業者が締結する契約をいう。
維持管理委託契約	本事業の維持管理業務の実施のために、基本契約に基づき、市と維持管理企業が締結する契約
設計建設事業者	市と建設工事（設計・施工一括）請負契約を締結する者
事業契約	基本契約、建設工事（設計・施工一括）請負契約及び維持管理委託契約をまとめた総称をいう。
実施方針等	実施方針、要求水準書（案）等の資料をいう。
入札説明書等	入札公告において公表する入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、様式集、基本協定書（案）、建設工事（設計・施工一括）請負契約書（案）及び維持管理業務委託契約書（案）等の DBM 事業者募集にかかる資料をいう。

第1 特定事業の選定に関する事項

1 事業内容に関する事項

(1) 事業名称

浜松市中央卸売市場再整備事業

(2) 事業に供される公共施設等

(ア) 名称 浜松市中央卸売市場

(イ) 種類 中央卸売市場

(3) 公共施設等の管理者の名称

浜松市長 中野 祐介

(4) 事業の目的

浜松市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、浜松市を中心に静岡県西部地域 134 万人の圏域住民に対して生鮮食料品の安定供給に貢献してきたが、開場から 46 年が経過し、施設設備の老朽化が進んでいる状況である。また、流通形態や利用者ニーズ等卸売市場を取り巻く社会環境も大きく変化しており、本市場においても、これらへの対応が重要な課題となっている。

このため、令和 4 年度に「浜松市中央卸売市場再整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）、令和 5 年度に「浜松市中央卸売市場再整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を策定し、市民に「安全・安心な生鮮食料品の安定供給」を図るとともに、立地性を活かした「流通のプラットフォームを担う拠点市場」となるべく、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や市場用地を有効活用するための土地利用の考え方など、再整備の基本的な考え方を整理している。

本事業は、PPP/PFI 手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用により本市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、効率的な施設の整備を行い、持続的な市場経営とすることにより、市民への安定的な食の流通拠点の実現を目指すものである。

(5) 事業方式

本事業は、市が DBM 事業者と締結する事業契約に従い、DBM 事業者が、本施設に係る整備及び維持管理等の業務を一括で行う方式（DBM 方式）により実施する。（別紙－1 参照）

(6) 事業範囲

DBM 事業者が実施する本事業の範囲は次のとおりとする。

DBM 事業者は、本事業全体を統括することにより、本事業についての一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供し、開場準備期間中も含め、当該業務に関する市への積極的な提案及び市並びに場内事業者等との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、DBM 事業者の中から統括管理責任者を配置し、各業務を統括して管理すること。

なお、卸売市場法に基づき実施される市場運営に関する業務は、開設者である市が行うものとする。

業務範囲の詳細については、要求水準書において示す。

- (ア) 設計業務（測量・地質調査等、本業務の実施に必要な調査等を含む）
- (イ) 建設業務（市場内事業者の移転支援、解体・撤去工事等を含む）
- (ウ) 工事監理業務
- (エ) 維持管理業務（開場準備業務等を含む）

（７）DBM 事業者の収入

- (ア) 本施設の整備に係る対価

市は、本施設の整備に係る対価について、設計建設事業者に支払う。支払いは、原則、出来高に応じて支払うものとする。

詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

- (イ) 本施設の維持管理に係る対価

市は、本施設の維持管理に係る対価について、維持管理期間にわたり維持管理企業に支払うものとする。

詳細は、入札公告時に公表する入札説明書等において提示する。

（８）事業実施スケジュール（予定）

本事業の事業期間は、事業契約締結の日から本事業で建設する全ての整備施設の最終引渡し後 15 年間とする。引渡し完了までの期間は概ね 9 年間で想定している。

本事業において予定されている事業実施スケジュールは以下のとおりである。

- (ア) 基本協定の締結

令和 8 年 12 月

- (イ) 仮契約の締結

令和 9 年 1 月

- (ウ) 事業契約の締結

令和 9 年 3 月

- (エ) 事業期間

① 整備期間

令和 9 年 3 月の本事業契約締結日から 9 年間。

※上記のとおり概ね 9 年間で想定しているが、工区や整備手順及び解体手順など整備期間を短縮する DBM 事業者からの提案は認める。

② 維持管理期間

整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後 15 年が経過した月末まで。

(9) 事業の実施に必要と想定される根拠法令等

本事業の実施に当たり、DBM 事業者は関連する関係法令、条例、規則、要綱等を遵守するとともに、各種基準、指針等についても本事業の要求水準と照らし合わせて適宜参考とすること。

2 特定事業の選定方法等に関する事項

(1) 選定基準

市は、本事業を PFI 法に準じて実施することにより、市自らが実施するときと比較して、事業期間を通じた市の財政負担の縮減が期待できる場合、又は市の財政負担額が同一の水準にある場合において公共サービスの水準の向上が期待できる場合に、本事業を特定事業に選定する。

(2) 選定方法

市の財政負担額の算定にあたっては、将来の費用と見込まれる財政支出額の総額を算出の上、これを現在価値に換算することにより評価を行う。

公共サービスの水準は、できる限り定量的な評価を行うこととするが、定量化が困難な場合には客観性を確保した上で定性的な評価を行う。

(3) 選定手順

市は、次の手順により客観的な評価を行い、評価の結果を公表する。

- (ア) コスト算出による定量的評価
- (イ) DBM 事業者に移転されるリスクの検討
- (ウ) 本事業を実施することの定性的評価
- (エ) 上記の結果を踏まえた総合的な評価

(4) 選定結果の公表

本事業を特定事業として選定した場合には、その判断の結果を評価内容と併せて速やかに市ホームページにより公表する。事業の実施可能性についての客観的な評価の結果等に基づき、特定事業の選定を行わないとした場合も、同様に公表する。

第2 民間事業者の募集及び選定に関する事項

1 DBM 事業者の募集及び選定方法

本市は、本事業への参加を希望する民間事業者を公募し、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の10の2）によりDBM事業者を選定するものとする。なお、本事業は、WTO政府調達協定（平成6年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定及び平成24年3月30日ジュネーブで作成された政府調達に関する協定を改正する議定書）の対象事業であり、入札手続きには地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成7年政令第372号）が適用される。

2 DBM 事業者の募集及び選定の手順に関する事項

DBM事業者の募集及び選定スケジュール（予定）は、以下のとおりとする。

日程	内容
令和7年12月18日	実施方針等の公表
令和8年1月6日、8日、9日	実施方針等に関する説明会（第1回現地見学会）の開催
令和8年1月19日	実施方針等に関する質問・意見の受付締切
令和8年2月13日	実施方針等に関する質問・意見への回答
令和8年3月下旬	特定事業の選定及び公表
令和8年3月下旬	入札公告、入札説明書等の公表
令和8年4月上旬	第2回現地見学会の開催
令和8年4月中旬	入札説明書等に関する質問の受付締切
令和8年5月	入札説明書等に関する質問・回答の公表
令和8年5月	参加表明書、参加資格審査書類の受付締切
令和8年6月	資格審査結果の通知
令和8年7月	入札説明書等に関する個別対話の実施
令和8年9月	提案に係る書類の受付締切
令和8年12月	落札者の決定及び公表
令和8年12月	基本協定の締結
令和9年1月	仮契約の締結
令和9年3月	事業契約の締結（市議会の議決）

3 DBM 事業者の募集手続き等

(1) 実施方針及び要求水準書（案）の公表

本事業の実施方針及び要求水準書（案）を市ホームページで公表する。

(2) 実施方針等に関する説明会（第1回現地見学会）について

市は、本事業への参加を予定している者に対し、以下のとおり実施方針等に関する説明会及び第1回現地見学会を開催する。

- a 開催日時： 令和8年1月6日（火）午後1時から
令和8年1月8日（木）午後1時から
令和8年1月9日（金）午後1時から
- b 集合場所： 浜松市中央卸売市場 2階大会議室
会議室で事業概要を説明後、現地見学を実施
- c 受付方法： 様式1「説明会 参加申込書」に必要事項を記載の上、「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
電子メールの件名には【応募者名】〔説明会及び見学会参加申込書〕と記載すること。なお、参加申込書の受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。
- d 申込期限 令和7年12月26日（金）正午まで
- e 申込先 「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先
- f その他 参加に当たっては、市ホームページから実施方針等をダウンロードして持参すること。

(3) 実施方針等に関する質問及び意見の受付

市は、実施方針等に関する質問及び意見を、以下のとおり受け付ける。

- a 受付期間： 令和8年1月9日（金）から1月19日（月）午後3時まで
- b 受付方法： 様式2「実施方針等に関する質問及び意見書」に必要事項を記載の上、「第8 5 本事業に関する市の担当部署」に記載の問合せ先に電子メールにより提出すること。
電子メールの件名には【応募者名】〔実施方針等に関する質問等〕と記載すること。なお、受領確認のため、提出した旨を必ず電話で連絡すること。

(4) 実施方針等に関する質問及び意見への回答

市は、実施方針等に関する質問及び意見への回答を、令和8年2月13日（金）に市ホームページにおいて公表する予定である。

なお、市は、提出のあった質問及び意見のうち、内容の確認が必要と判断した場合は、提出者に直接ヒアリングを行うことがある。

(5) 特定事業の選定及び公表

市は、実施方針等に対する意見等を踏まえ、本事業を実施すべき事業か否かの評価を行う。本事業を実施することが適切であると判断した場合には、本事業を特定事業として選定し、その結果を市のホームページ等への掲載により速やかに公表する。また、特定事業の選定を行わなかった場合も同様に公表する。

(6) 入札公告（入札説明書等の公表）

市は、特定事業の選定を踏まえ、令和8年3月下旬に入札公告を行い、入札説明書等を、市ホームページで公表する。

(7) 第2回現地見学会の開催（予定）

市は、第2回現地見学会を開催する。なお、第2回現地見学会は令和8年4月上旬を予定しており、詳細は入札説明書等の公表時に示す。

(8) 入札説明書等に関する質問の受付及び回答

入札説明書等に記載した内容に対する質疑回答を行う。なお、質問の提出方法、提出期間等は入札公告時に示す。

(9) 資格審査の受付

参加希望者は、参加表明書及び資格確認に必要な書類を提出すること。資格確認の結果は、参加資格の確認を受けた参加希望者に通知する。なお、参加表明書等の提出方法、提出期間等は入札公告時に示す。

(10) 入札参加資格審査通過者との個別対話の実施（予定）

本市及び入札参加者が十分な意思疎通を図ることによって、入札参加希望者が本事業の趣旨や要求水準書等の意図を理解することを目的として、本市と入札参加希望者との個別対話を実施する。対話内容は原則、非公表とするが、全入札参加者で共有することが望ましいと判断される対話内容については、対話参加者の承諾を得た上で公表する。なお、個別対話の日程等は入札公告時に提示する。

(11) 提案に係る書類の受付

本事業に関する事業計画等の提案内容を記載した提案書類を令和 8 年 9 月下旬まで受け付ける。

提案に必要な書類は、入札説明書等において示す。

(12) 落札者の決定及び公表

令和 8 年 12 月に落札者を決定し、市ホームページで公表する。

なお、市は、DBM 事業者の募集、審査及び落札者の選定において、入札参加者がいない等の理由により、本事業を実施することが適当でないと判断した場合には、特定事業の選定を取り消すこととし、その旨を速やかに公表する。

(13) 基本協定の締結、仮契約の締結

市は、落札者と令和 8 年 12 月に基本協定を締結し、令和 9 年 1 月までに仮契約を締結する。

4 入札参加者の備えるべき参加資格の要件

(1) 入札参加者の構成等

ア 入札参加者の構成

入札参加者は、本事業の設計企業、建設企業、工事監理企業及び維持管理企業で構成されるものとする。

イ 代表企業の選定

(ア) 入札参加者は、構成企業の中から代表企業を定めること。

(イ) 代表企業は、本入札への応募手続きや落札者となった場合の契約協議など市との調整及び協議等における窓口役を担うほか、応募期間中における構成企業の債務すべてについて責任を負うものとする。

(ウ) 建設企業が特定建設工事共同企業体（以下「JV」という。）を組成する場合に建設企業を代表企業として定める場合には、当該 JV の代表者である代表構成員を代表企業とする。

ウ 複数業務の禁止

同一者が複数の業務に当たることを妨げない。ただし、建設業務と工事監理業務を同一の者又は資本面若しくは人事面で関係のある者※ 1 が兼ねてはならない。

※ 1 資本面若しくは人事面で関係のある者とは

資本面において関係のある者とは、総株主の議決権の 100 分の 50 を超える議決権を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資を行っている者をいい、人事面

において関係のある者とは、当該企業の代表権を有している役員を兼ねている者をいう。

エ 複数提案の禁止

入札参加者は、複数の提案を提出することはできない。また、入札参加者の構成企業と資本面若しくは人事面において関係のある者は、他の入札参加者の構成企業になることができない。

(2) 入札参加者の参加資格要件

ア 入札参加者の参加資格要件（共通）

入札参加者は、次の全てに該当する者とする。

- (ア) 本事業を円滑に遂行できる安定的かつ健全な財務能力を有していること。
- (イ) 本事業を効率的かつ効果的に実施できる経験及びノウハウを有していること。

イ 入札参加者の参加資格要件（業務別）

入札参加者は、上記アの要件の他にそれぞれ次の資格要件を満たすこと。

(ア) 設計企業

設計企業は、a から c の要件をすべて満たすこと。ただし、設計企業が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上入れること。

- a 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 市の令和 7・8 年度入札参加有資格者名簿において、建設工事関連業務委託（業種：建築関係コンサルタント）に登録されていること。また、当該入札参加資格者名簿に登載されていない者においては、入札参加資格確認申請書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録された者であること。ただし、本事業の入札を辞退した場合、その登録は無効とする。
- c 平成 23 年 4 月 1 日以降に、延床面積 10,000 m²以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(イ) 建設企業

建設企業は、a から d の要件をすべて満たすこと。ただし、建設企業が複数である場合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、a から d の要件を満たす者を 1 者以上入れること。

- a 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条の規定に基づく建築工事業として特定建設業の許可を受けていること。
- b 市の令和 7・8 年度入札参加有資格者名簿において、建設工事（業種：建築一式）に登録されていること。また、当該入札参加資格者名簿に登載されていない者においては、入札参加資格確認申請書の提出期限までに資格審査の申請を行い、当該資格登録

された者であること。ただし、本事業の入札を辞退した場合、その登録は無効とする。

- c 令和 7・8 年度浜松市入札参加資格申請時における経営規模等評価結果通知書・総合
評定値通知書の「建築一式」の総合評定値が 1,100 点以上の者であること。
- d 平成 23 年 4 月 1 日以降に、延床面積 10,000 m²以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、
工場のいずれかの整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）又は増築（別棟増築に
限る。）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有している
こと。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が 100 分の 20 以上の
ものに限る。

(ウ) 工事監理企業

工事監理企業は、a から c の要件を満たすこと。ただし、工事監理企業が複数である場
合は、全ての企業は a 及び b の要件を満たし、c の要件を満たすものを 1 者以上入れるこ
と。

- a 建築士法第 23 条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
- b 市の令和 7・8 年度入札参加有資格者名簿において、建設工事関連業務委託（業種：
建築関連コンサルタント）に登録されていること。また、当該入札参加資格者名簿に
登載されていない者においては、入札参加資格確認申請書の提出期限までに資格審査
の申請を行い、当該資格登録された者であること。ただし、本事業の入札を辞退した
場合、その登録は無効とする。
- c 平成 23 年 4 月 1 日以降に、延床面積 10,000 m²以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、
工場のいずれかの整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）
の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

(エ) 維持管理企業

維持管理企業は、a から b の要件を満たすこと。

- a 維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）
及び資格者を有すること。
- b 市の令和 7・8 年度入札参加有資格業者名簿において、業務委託（業種：その他施設
管理・運転業務委託）に登録されていること。また、当該入札参加資格者名簿に登載
されていない者においては、入札参加資格確認申請書の提出期限までに資格審査の申
請を行い、当該資格登録された者であること。ただし、本事業の入札を辞退した場合、
その登録は無効とする。

ウ 市の入札参加資格を有さない者の参加

市の令和 7・8 年度入札参加有資格者名簿に登録されていない者で、新たに登録を希望す
る者は、参加表明書の提出期限までに資格審査の申請を行い、登録認定を受けていること。
登録を認められなかった場合は、入札の参加資格を欠くものとする。

エ 入札参加者の制限

以下のいずれかに該当する者は、入札参加者となることはできない。

- (ア) PFI 法第 9 条の規定に該当する者。
- (イ) 地方自治法施行（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 に規定する者に該当する者。
- (ウ) 浜松市工事請負契約等に係る入札参加停止等措置要綱及び浜松市物品の購入等に係る入

札参加停止等措置要綱に基づく入札参加停止期間中の者。

- (エ) 最近 1 年間の国税又は地方税を滞納している者。
- (オ) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更生手続開始の申立てがなされている者。（更生手続開始の決定を受けている者を除く。）
- (カ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者。（再生手続開始の決定がなされた場合を除く。）
- (キ) 破産法（平成 16 年法律第 75 号）に基づく破産手続開始の申立てをなし、又は申立てがなされている者。
- (ク) 浜松市工事請負契約等に係る暴力団及びその関係者排除措置要領により入札排除期間中である者。
- (ケ) 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）、暴力団員等（同条第 6 号に規定する暴力団員又は同号に規定する暴力団員でなくなった日から 5 年を経過しない者をいう。以下同じ。）及び暴力団員等と密接な関係を有する者並びにこれらの者のいずれかが役員等（無限責任社員、取締役、執行役若しくは監査役又はこれらに準じるべき者、支配人及び清算人をいう。）となっている法人その他の団体に該当する者。
- (コ) 本事業に係るアドバイザリー業務を受託している者、当該アドバイザリー業務を受託している者とアドバイザリー業務において提携関係にある者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、本事業に関し、市のアドバイザリー業務を行う者及び提携関係にある者は以下のとおりである。
 - ・株式会社地域計画建築研究所
 - ・株式会社地域経済研究所
 - ・弁護士法人御堂筋法律事務所
 - ・株式会社技研エンジニアネットワーク
- (サ) 本件事業の評価を行う「浜松市中央卸売市場再整備事業における浜松市 PFI 等審査委員会（以下「審査委員会」という。）」の委員及び当該委員が所属する者又はこれらの者と資本面若しくは人事面において関連がある者。なお、上記において、「資本面において関連のある者」とは、当該企業に出資を行っている者をいい、「人事面において関連のある者」とは、当該企業の役員を兼ねている者をいう。

オ 入札参加資格要件の確認基準日及び参加資格の喪失

参加資格要件の確認基準日は、参加表明書及び参加資格審査書類の提出期間の提出期間の最終日とする。

ただし、参加資格を確認後、落札者決定の日までの間に、構成企業のいずれかが参加資格要件を欠くこととなった場合には、失格とする。また、落札者決定の翌日から事業契約締結日までの間に、構成企業のいずれかが資格要件を欠くこととなった場合には、事業契約を締結しない場合がある。ただし、参加資格要件を欠いたのが代表企業以外であって、

市がやむをえないと認めた時は、代表企業以外の構成企業の変更または追加を認め、当該入札参加者の参加資格を引き続き有効なものとして取り扱うことができる。

カ 入札参加者の変更

参加表明書の提出後は、入札参加者の構成を変更又は追加することを原則として認めないものとする。

5 募集及び選定に関する基本的事項

(1) 「浜松市中央卸売市場再整備事業」における浜松市 PFI 等審査委員会の設置

事業提案の審査は、透明性及び公平性を確保することを目的として設置した、学識経験者及び本市の職員で構成される審査委員会において行う。審査委員会は、以下の学識経験者、専門家及び本市の職員の 5 名で構成される。なお、落札者の決定までの間に、DBM 事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断される団体等が、自己を有利に又は他の入札参加者を不利にするように、各委員に働きかけを行った場合は失格とする。

委員長	森山 一郎	(静岡文化芸術大学文化政策学部特任教授)
副委員長	下位 基弘	(浜松市産業部農林水産担当部長)
委員	中井 孝幸	(愛知工業大学工学部教授)
委員	高平 めぐみ	(静岡県弁護士会 弁護士)
委員	鈴木 秀司	(浜松市財務部長)

(2) 審査に関する事項

審査は、参加資格審査及び提案審査の二段階で実施する。なお、提案書類の提出方法等については、入札公告時に明らかにする。

ア 参加資格審査

入札参加者に対し、参加表明書及び参加資格審査に必要な書類の提出を求める。

イ 提案審査

資格審査通過者に対し、提案内容を記載した提案書類の提出を求める。

6 提案書類の取扱い

(1) 著作権

本事業に関する提出書類の著作権は、入札参加者に帰属する。ただし浜松市情報公開条例(平成 13 年浜松市条例第 32 号)に基づく情報公開請求がなされたとき、もしくは本事業の実施に当たって、公表等が必要と認められるときは、市は事業提案書の全部又は一部を無償

で公開又は公表できるものとする。

なお、契約に至らなかった事業提案については、市が浜松市情報公開条例に基づき応募内容を公表する場合を除き、本事業の審査に関する公表以外には使用しないものとし、提出書類は返却しないものとする。

(2) 特許権等

提案のなかで特許権、実用新案権、意匠権、商標権等の日本国の法令に基づいて保護されている権利の対象となっている工事材料、施工方法、維持管理方法等を使用することとしている場合、これらの使用により生じる責任は、原則として入札参加者が負うものとする。これによって市が損失又は損害を被った場合には、入札参加者は市に対して当該損失及び損害を補償及び賠償しなければならない。

7 落札者との契約手続

(1) 基本協定の締結

市は、落札者決定後速やかに、落札者との間で本事業の円滑な実施に必要な事項を定めた基本協定を締結する。

(2) 事業契約の締結

市は、落札者と基本契約、設計建設事業者と建設工事（設計・施工一括）請負契約、維持管理企業と維持管理委託契約について、各々の仮契約を締結する。

各々の仮契約は、建設工事（設計・施工一括）請負契約に関する議案が市議会の議決を得ることにより各々正式の本契約となる。

第3 民間事業者の責任の明確化等事業の適正かつ確実な実施の確保に関する事項

1 責任分担の基本的な考え方

市と DBM 事業者は、それぞれのリスク管理能力に応じて適正にリスクを分担し、互いのリスクに関する負担を軽減することで、より低廉でかつ質の高いサービスの供給を目指すものとする。

2 予想されるリスクと責任分担

市と DBM 事業者において予想されるリスク及び責任分担の考え方は、別紙ー 2 に示す「リスク分担表」のとおりであるが、DBM 事業者からの意見を踏まえた上で、入札説明書等において改めて示す。

3 リスクが顕在化した場合の費用負担の方法

市及び DBM 事業者のいずれかの責めに帰するリスクが顕在化した場合に生じる費用は、原則としてその帰責者が全額負担することとする。

また、いずれの責めにも帰さないリスクが顕在化した場合に生じる費用については、市と DBM 事業者が共同又は分担して負担することとし、その負担方法については事業契約を前提とし、詳細については入札説明書等公表時に示す。

なお、市及び DBM 事業者は、いかなる場合でも、費用の増加、サービス提供の遅延、サービス水準の低下等を最小限に留めるよう相互に協力し、努力するものとする。

4 市による事業の実施状況及びサービス水準のモニタリング

市は、本事業の目的を達成するために、DBM 事業者が定められた業務を確実に遂行し、要求水準及び DBM 事業者の提案に基づいて事業契約において定められたサービス水準を達成しているか否かを確認するため、モニタリングを行う。モニタリングの方法、内容等については、入札説明書等で提示するが、詳細な実施方法については、契約締結後に市と DBM 事業者とが協議を行い決定するものとする。

5 事業終了後の措置

DBM 事業者は、本体事業の事業期間の終了時に本施設を市の定める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐものとする。

第4 公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項

実施方針公表時点での、公共施設等の立地並びに規模及び配置に関する事項については、以下のとおりである。

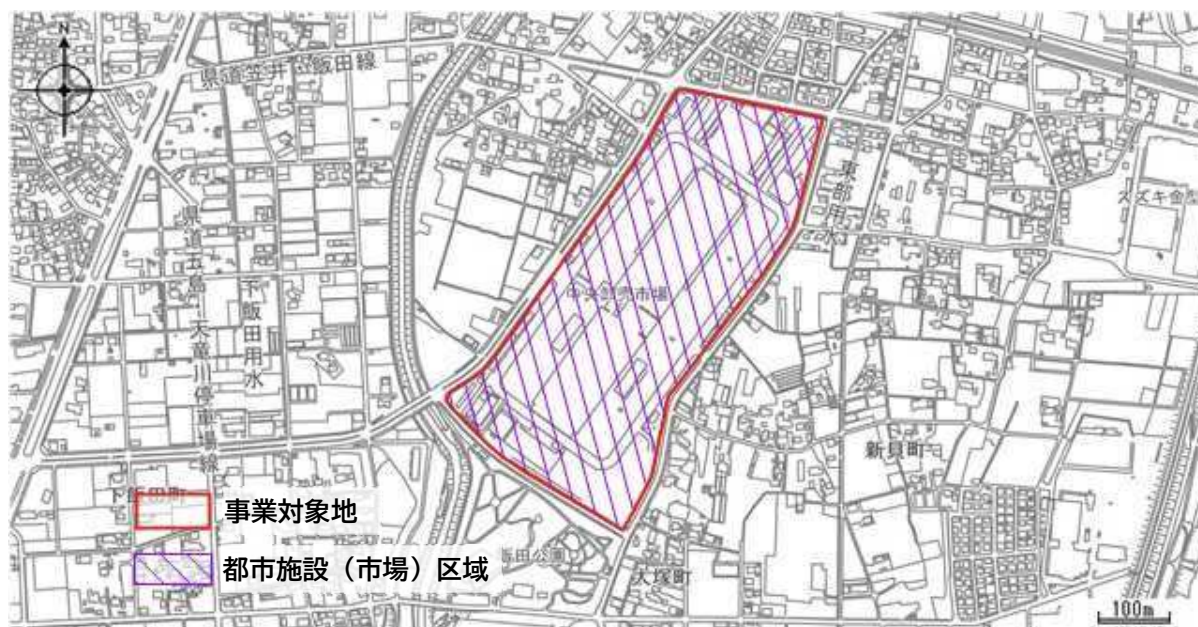
当該事項の詳細な内容については、入札公告時に公表する入札説明書に添付する要求水準書において提示する。

1 基本的事項

事業対象地は、現在、浜松市中央卸売市場として利用している一団の土地であり、浜松市都市計画において都市施設（市場）の区域指定が行われている。

所在地	浜松市中央区新貝町 239 番地の 1
敷地面積	165,044 m ²

図 事業対象地



事業対象地における法規制の状況は以下のとおり。

用途地域	準工業地域
容積率／建蔽率	200％／60％
防火・準防火地域	指定なし
高度地区	指定なし
風致地区	指定なし
地区計画	指定なし
屋外広告物規制地域	敷地北側：第2種特別規制地域 敷地南側：第1種普通規制地域
都市施設	市場

第5 事業契約の解釈について疑義が生じた場合における措置に関する事項

事業契約又は基本協定の解釈について疑義が生じた場合、市と DBM 事業者は誠意をもって協議するものとし、一定期間内に協議が整わない場合には、事業契約に定める具体的措置に従うものとする。

また、事業契約に関する紛争については、静岡地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする。

第6 事業の継続が困難となった場合における措置に関する事項

1 事業の継続が困難となる事由が発生した場合の措置

本事業の継続が困難となる事由が発生した場合、事業契約に定める事由ごとに、市又は DBM 事業者の責任に応じた適切な措置を講じるものとする。

(1) DBM 事業者の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) DBM 事業者の責めに帰すべき事由により、事業の継続が困難となった場合又はその懸念が生じた場合、市は、DBM 事業者に対して、改善勧告を行い、一定期間内に改善策の提出と実施を求めることができる。DBM 事業者が当該期間内に改善をすることができなかつたときは、市は、事業契約を解除することができる。
- (イ) DBM 事業者が倒産し又は DBM 事業者の財務状況が著しく悪化し、その結果、事業の継続が困難と合理的に認められる場合、市は、事業契約を解除することができる。
- (ウ) 前2号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、市は DBM 事業者に対して、違約金及び損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(2) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 市の責めに帰すべき事由により事業の継続が困難となった場合、DBM 事業者は、事業契約を解除することができる。
- (イ) 前号により事業契約が解除された場合、事業契約に定めるところに従い、DBM 事業者は市に対して、損害賠償の請求等を行うことができるものとする。

(3) いずれの責めにも帰さない事由により事業の継続が困難となった場合

- (ア) 不可抗力その他市又は DBM 事業者の責めに帰すことのできない事由により事業の継続が困難となった場合、市及び DBM 事業者の双方は、事業継続の可否について協議を行うものとする。
- (イ) 一定の期間内に協議が整わないときは、それぞれの相手方に事前に書面でその旨を通知することにより、市又は DBM 事業者は、事業契約を解除することができるものとする。
- (ウ) 前号の規定により市又は DBM 事業者が事業契約を解除した場合の措置は、事業契約の定めるところに従うものとする。
- (エ) 不可抗力の定義については、入札説明書等公表時に示す。

第7 法制上及び税制上の措置並びに財政上及び金融上の支援等に関する事項

1 法制上及び税制上の措置に関する事項

現時点で、市は本事業に関する法制上及び税制上の措置等は想定していない。DBM 事業者が本事業を実施するに当たり、法令の改正等により、法制上又は税制上の措置が適用されることとなる場合は、それによるものとする。

2 財政上及び金融上の支援に関する事項

DBM 事業者が本事業を実施するに当たり、財政上及び金融上の支援を受けることができる可能性がある場合は、市はこれらの支援を DBM 事業者が受けることができるよう努めるものとする。なお、現時点では、本事業について、DBM 事業者への財政上及び金融上の支援は想定していない。また、市は、DBM 事業者に対する出資、保証等の支援は行わない。

3 その他の支援に関する事項

市は、DBM 事業者が事業実施に必要な許認可等を取得する場合、可能な範囲で必要な協力を行うものとする。

第 8 その他事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決

市は、令和 8 年第 1 回市議会定例会において債務負担行為の設定に関する議案を提出する予定である。また、事業契約の締結に関する議案を令和 9 年第 1 回市議会定例会に提出する予定である。

2 情報公開及び情報提供

本事業に関する情報提供は、市のホームページ等を通じて適宜行う。

3 市からの提示資料の取り扱い

市が提供する資料は、本事業の提案に関する検討以外の目的で使用してはならない。

4 応募に伴う費用分担

入札に伴う費用は、すべて入札参加者の負担とする。

5 本事業に関する市の担当部署

本実施方針に関する問合せ先は、以下のとおりとする。

浜松市 産業部 中央卸売市場

住所：〒435-0023 浜松市中央区新貝町 239-1

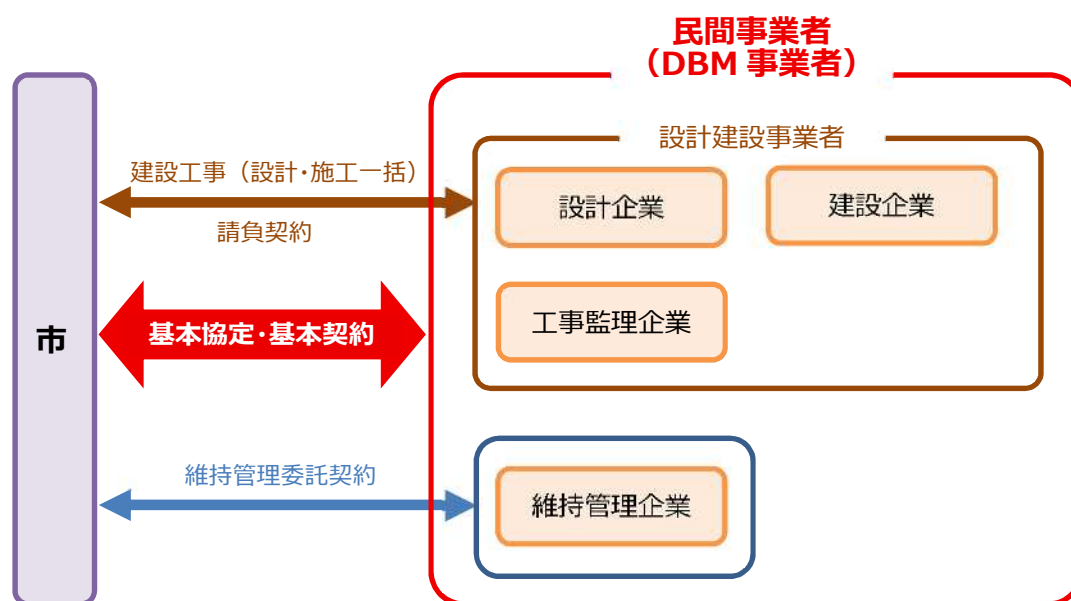
電話：053-427-7403

FAX：053-427-7404

E-mail：orosika@city.hamamatsu.shizuoka.jp

(別紙－１)

スキーム図



※本事業では、市（開設者）が行う市場運営に関する業務を除く。

（開設者：卸売市場法第４条の認定を受けた者）

リスク分担表

	リスクの種類		リスクの内容	負担者	
				市	DBM 事業者
共通	入札図書に関する リスク		入札説明書等の記載内容の誤り及び変更に関するもの	○	
	契約 リスク		市の帰責事由により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの	○	
			DBM 事業者の帰責事由により事業契約が締結できない、契約手続に長期間を要する場合等に関するもの		○
			上記以外の場合（議会で承認されなかった場合を含む）	○ 注 1	○ 注 1
	事業の中止・延期 ・遅延 リスク		市の帰責事由による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	○	
			上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による事業計画・内容の変更、事業の延期・中止		○
	制度関連 リスク	法制度変更 リスク	本事業に係る根拠法令等の変更及び新設によるもので、事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの	○	
			上記の法制度以外の法制度の変更		○
		税制変更 リスク	本事業に係る税制等の変更及び新設によるもので、事業に類型的又は特別に影響を及ぼすもの	○	
			上記の税制度以外の税制度の変更		○
		許認可 リスク	市が取得すべき許認可の遅延	○	
			DBM 事業者の申請手続の不備等による許認可等の遅延によるもの		○
		政策変更 リスク	市の政策変更（事業開始遅延、事業中断、事業契約解除等）による事業内容の変更	○	
		交付金 リスク	DBM 事業者の事由により予定していた交付金額が交付されない又は交付遅延等		○
			上記以外のもの	○	
社会 リスク	住民対応 リスク		本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
			本事業に関する上記以外の設計、建設工事又は維持管理に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
	環境問題 リスク		事業期間中の DBM 事業者独自の調査、あるいは建設工事や維持管理等の業務において発生した環境問題		○
	第三者賠償 リスク		事業期間中の DBM 事業者独自の調査、あるいは建設工事等に際しての騒音や振動・地盤沈下等、又は DBM 事業者による管理者としての注意義務懈怠による事故等の発生によるもの		○
			上記以外のもの	○	

	債務不履行 リスク	DBM 事業者の帰責事由によるサービス提供の中止・停止・不能等（事業の破綻・悪化・放棄、サービスの品質等が一定のレベルを下回った場合等）		○
		市のサービス対価の支払遅延・不能等	○	
	性能 リスク	要求水準等の未達、不適合等（施工不良を含む）		○
	要求水準変更 リスク	市の指示による要求水準等の変更によるもの	○	
	不可抗力 リスク	豪雨、暴風、高潮、洪水、落盤、地滑り、噴火、地震、津波その他の自然災害又は戦争、暴動、騒乱、騒擾、疫病、テロその他の人為的な現象のうち、市及び民間のいずれの責めにも帰すことのできない事象で、市又は民間によっても予見し得ず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生の防止手段を合理的に期待できないもの	注 2	注 2
	物価変動 リスク	施設の整備に係る費用の物価変動	注 3	注 3
		施設の維持管理業務に係る費用の物価変動	注 3	注 3

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	DBM 事業者
設計・建設段階	測量・地質調査 リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤りによるもの	○	
		上記以外の測量・地質調査等の誤りによるもの		○
	用地 リスク	資材置場等建設工事に必要な土地の確保		○
		市が本事業に関連して公表した資料から予見できる地中障害物等の処理等		○
		事前に予見できない地中障害物等の処理等	注 4	注 4
	設計 リスク	設計の不備、誤り等によるもの		○
	設計変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による設計変更（軽微なものを除く）	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による設計変更		○
	工事費変更 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事費の変更	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
	工事完了遅延 リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事完了の遅延	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事完了の遅延		○
	工事監理 リスク	工事監理の不備により、工事内容・工期等に不具合が発生		○

	契約不適合 リスク	契約不適合期間中に明らかとなった施設の瑕疵及び瑕疵による損害		○
	施設損傷 リスク	施設の引渡前に施設、材料等に生じた損傷		○

	リスクの種類	リスクの内容	負担者	
			市	DBM 事業者
維持管理段階	施設損傷 リスク	豪雨、暴風、高潮、洪水、落盤、地滑り、噴火、地震、津波その他の自然災害又は戦争、暴動、騒乱、騒擾、疫病、テロその他の人為的な現象のうち、市及び民間のいずれの責めにも帰すことのできない事象で、市又は民間によっても予見し得ず、若しくは予見できてもその損失、損害又は障害発生の防止手段を合理的に期待できないもの	注 2	注 2
		DBM 事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる損傷等		○
		上記以外の要因による損傷等	○	
	遅延 リスク	市の事由による維持管理開始の遅延に関するもの	○	
		DBM 事業者の帰責事由による維持管理開始の遅延に関するもの		○
		上記以外の事由による維持管理開始の遅延に関するもの	○	
	情報流出 リスク	市の事由による個人情報の流出	○	
		DBM 事業者の帰責事由による個人情報の流出		○
		上記以外の事由による個人情報の流出	○	
	維持管理費の増大 リスク	市の事由による維持管理費の増大	○	
		DBM 事業者の帰責事由による維持管理費の増大		○
		上記以外の事由による維持管理費の増大	○	
	債務不履行 リスク	サービス水準の未達、その他 DBM 事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
		支払債務の不履行その他市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	
	支払遅延・不能 リスク	市の事由による支払遅延・不能によるもの	○	
	施設明渡 リスク	事業期間終了時における要求水準の保持		○

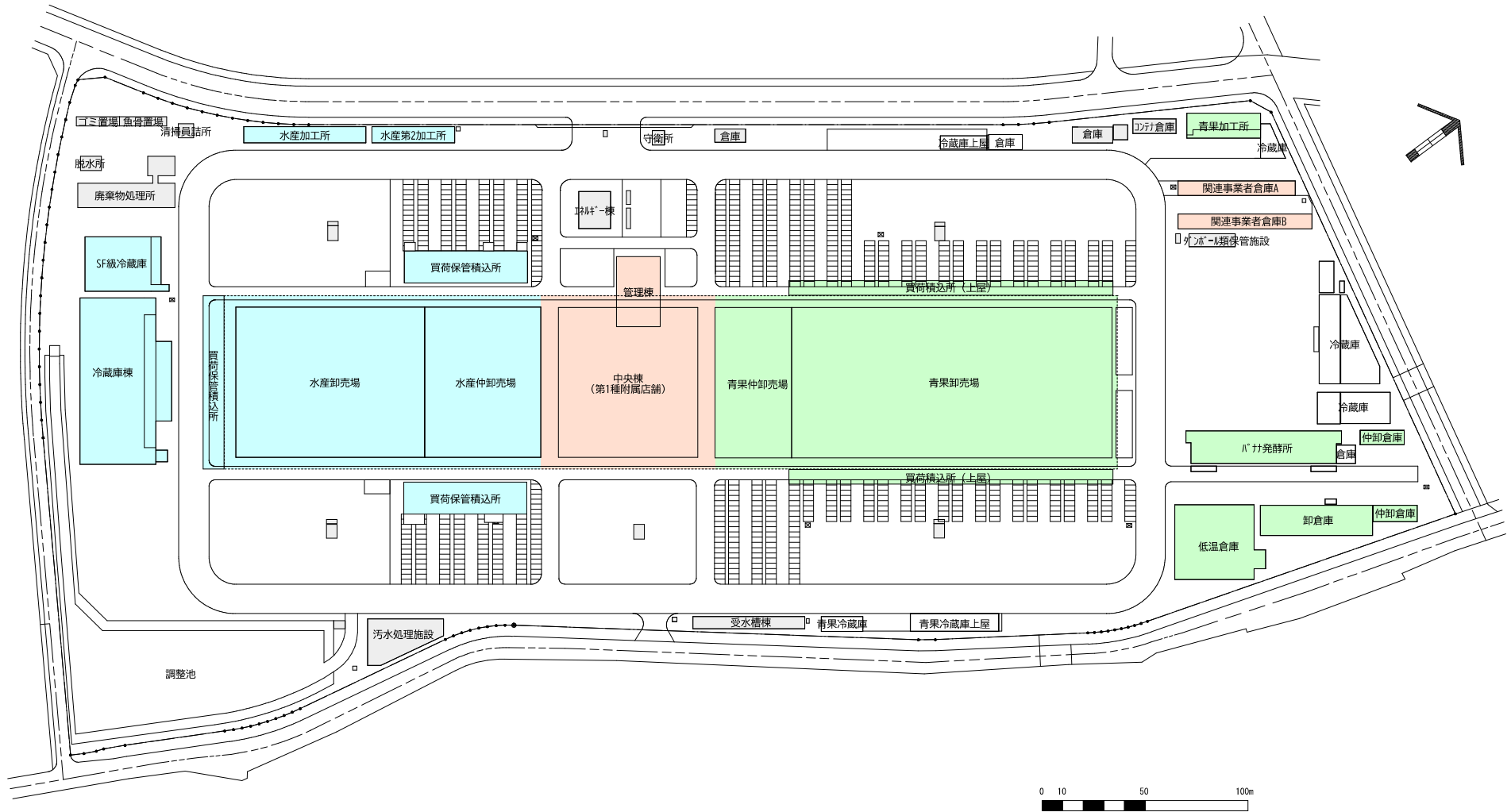
注 1：市議会の議決が得られないことにより契約締結を遅延・中止した場合、それまでにかかった費用は、それぞれの負担とする。

注 2：不可抗力リスクによる事業の延期・中止等が生じた場合、整備期間中は整備費の 1 %までは DBM 事業者が負担し、それを超える額については市が負担し、維持管理期間中については、年間の維持管理業務の対価の 1 %までは DBM 事業者が負担し、それを超える額については市が負

担することを想定している。

注 3 : 事業契約で定める一定の範囲を超えて物価変動があった場合は、事業契約に定める方法に基づきサービス対価の変更を行う。なお、サービス対価改定の基準時点は入札公告日とする予定である。

注 4 : DBM事業者が施設建設のために必要な地質調査等の事前調査を行った結果、入札図書から予見できない土地の瑕疵が発見された場合、市は、当該瑕疵の除去修復に起因してDBM事業者が発生した合理的な追加費用を負担する。ただし、DBM事業者による事前調査の不備、誤りがあり、かつ、そのために土地の瑕疵を発見することができなかった場合は、DBM事業者が負担するものとする。



現況配置図
scale=1:2000 (A3)

