

## 岳南富士地方卸売市場運営事業者公募要領

### 1 趣旨

この要領は、岳南富士地方卸売市場の運営事業者の募集及び選定等を行うために必要な事項を定めるものとします。

### 2 募集目的

岳南富士地方卸売市場は、公設から民営化することで、効率的な運営やサービスの向上等により、市場が活性化し取扱高の増加を見込んでおりましたが、改正市場法の施行及び大規模な市場への集中的な集荷や流通の多様化等の影響もあり、取扱高は年々減少している状況にあります。

しかしながら、岳南地域においては、温暖な気候により取扱品目が多く、品質も安定しており、輸送面においても交通の便に優れていることから、地場産物を効率よく流通させ、安定した品質と価格で提供するために本市場は不可欠な施設であると考えております。

このため、本市では、市場機能を維持するに当たり、生産者と連携を強化して地場産物の確保や販売促進を図るとともに、仲卸業者や一般買受人等に必要な商品を供給するほか、専門知識や経験を生かした新たなビジネスモデルやサービスを開発することにより、地域産業の振興を図ることができる新たな運営事業者を募集します。

### 3 施設の概要

基本事項	施設名	岳南富士地方卸売市場
	所在地	富士市田島10-1ほか12筆
	所有者(土地・建物)	富士市
	土地面積	25,679.85㎡
	建 物	①卸売・荷捌棟
②冷蔵倉庫		平成27年建築、鉄骨造1階建、延床面積720.0㎡
③機械室		平成27年建築、軽量鉄骨造1階建、延床面積8.02㎡
④市場管理棟		昭和51年建築、鉄筋コンクリート造3階建、延床面積5,079.6㎡
計 画 都 市	用途地域	市街化区域(工業専用地域)
	建ぺい率/容積率	60%/200%
供 給 施 設 等	上下水道	富士市上下水道
	電力	東京電力
	ガス	都市ガス
交 通 施 設	道 路	東名富士IC 約5.5km(車で14分)
		新東名富士IC 約8.0km(車で20分)
	鉄 道	JR富士駅 約5.4km(車で16分)
		JR新富士駅 約5.0km(車で13分)
港	田子の浦港 約2.3km(車で6分)	

### 4 選定方法 公募型プロポーザル方式

## 5 問合せ先

富士市役所 産業交流部 商業労政課 商業・サービス担当（担当 桑原、清）  
〒417-8601 静岡県富士市永田町1丁目100番地  
電話番号 0545-55-2907（直通）、FAX番号 0545-53-2971  
メールアドレス sy-syougyou@div.city.fuji.shizuoka.jp

## 6 応募に当たって留意すべき基本的な事項

### (1) 仲卸業者、附属店舗等

現在、仲卸業者や附属店舗及び代払組合等が、転貸借により市場管理棟の一部を使用しております。それらの仲卸業者等が今後も継続して転貸借を希望する場合には、令和9年度以降の運営事業者に対し、転貸借契約の協議を行ってください。協議により転貸借契約を締結する場合には、契約締結前に市の承諾を得てください。

### (2) 太陽光発電設備

現在の運営事業者が所有する卸売・荷捌棟及び市場管理棟に設置の太陽光発電設備について、新たな運営事業者が太陽光発電設備を所有する意向がある場合には、現在の運営事業者と買取りの協議を行い、所有権の変更手続を行ってください。またその手続が完了しましたら、速やかにその旨を市に報告してください。この場合に協議が整わなかった場合は、現在の運営事業者が当該設備を撤去し、設備がない状態で引き渡します。また、当該設備を買い取った場合は、市との定期建物賃貸借契約が終了するときに、太陽光発電設備を撤去してください。

### (3) リース機器

照明等の下記の機器は、現在の運営事業者がリース契約にて使用しており、今回の公募により運営事業者が変更した場合には、新たな運営事業者がリース会社とリース契約を結び、リース料金を負担してもらいます。また、市との定期建物賃貸借契約が終了するときは、この契約終了日までに、リース契約を終了させリース機器を撤去してください。

#### 【リース機器】

- ・LED照明（事務所、卸売場、1階・2階通路）
- ・分電盤
- ・高圧受変電設備（トランス）

### (4) 貸付に関する事項

① 今回の公募は、貸付のみとします。

#### ② 貸付範囲

- ア 土地：岳南富士地方卸売市場の敷地25,679.85㎡ 富士市田島10-1 ほか12筆
- イ 建物：①卸売・荷捌棟、②冷蔵倉庫、③機械室、④市場管理棟

#### ③ 貸付期間

令和9年4月1日から10年の定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条第1項）とします。

#### ④ 契約満了時の留意事項

- ア 市と運営事業者は、契約期間満了の12か月前までに、再契約の締結について協議を行うことができます。
- イ 協議の結果、再契約を締結しない場合、運営事業者は、市と協議の上、市が承諾した部分を除き、契約期間が満了するまでに契約前の状態に原状回復した上で市に返還するものとします。
- ウ 運営事業者は、原状回復の必要経費及び有益費の償還等の請求を市に行うことはできません。

⑤ 貸付料

希望する金額（年額）を次の額からいずれか1つを選択して提案してください。提案に当たっては、自らの事業計画及び資金計画に基づき、実現可能な額で提案してください。貸付料の額も審査対象とします。

※別途、年額に相当する契約保証金を納入いただきます。

ア 2,137万円（市場管理棟1階のみ使用の場合は1,800万円）

イ 固定資産税相当額 1,640万円（市場管理棟1階のみ使用の場合は1,579万円）

ウ その他の額（                      円（事業者が提案する額 ただし、上記イの金額以上））

⑥ 貸付けは、現状有姿での貸付けとします。定着物その他引渡時に存する一切の動産等の撤去・廃棄等が必要な場合は、あらかじめ市の承諾を得てください。

⑦ 次に掲げる費用については、運営事業者の負担とします。

ア 契約に要する費用

イ 設備の更新費用

ウ 建物の設備及びこれに類する機器の維持管理費用（法定点検、清掃等）

エ 建物の修繕費用。ただし、運営に支障をきたすような修繕が生じた場合については、双方の協議の上決定するものとする。

オ 建物内で発生するごみ処理費用

カ 敷地内の樹木等の維持管理費用

キ 建物の定着物その他引き渡し時に存する備品の撤去処分に要する費用

ク 建物返還時に要する原状回復費用

ケ その他貸付範囲の使用に伴い発生する一切の費用

⑧ 運営事業者は、賃借権の全部又は一部を第三者に譲渡することはできません。

## 7 応募資格

### (1) 応募者の構成

応募できる者は、法人又は複数の法人からなる共同事業体とします。

単独の法人として応募した場合は、他の共同事業体の構成法人になることはできません。また、共同事業体の構成法人は、他の共同事業体の構成法人になることはできません。共同事業体は、構成法人の中から定めた代表者が当該共同事業体を代表して手続を行ってください。

### (2) 応募者の資格要件

応募に当たっては、下記の①から⑤までを全て満たすこと。

なお、応募者の資格要件を確認するため、関係機関等へ照会する場合があります。

① 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4各号に該当しない者であること。

② 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしていない者及びこれらの申立てがなされていない者であること。

③ 青果物の流通に関する業務経験があること。

④ 次に掲げる要件のいずれにも該当しない者であること。

ア 役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者と同様以上の支配力を有するものと認められる者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（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6号に規定する暴力団員又は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。)であると認められる者

イ 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第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者

ウ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用したと認められる者

エ 役員等が直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、又は関与していると認められる者

オ アからエまでの項目に規定するもののほか、役員等が暴力団又は暴力団員等と密接な関係を有していると認められる者

カ 国税(法人税・消費税)、地方消費税又は市が賦課する税の滞納がある法人

⑤ 共同事業体の参加の場合、代表となる構成法人は上記①から④までの全ての要件を満たすものであることとし、その他の構成法人は上記①、②及び④を満たすものであること。

### (3) 応募資格の喪失

下記事項に該当していることが判明した場合は、その時点で応募資格を喪失します。

- ① 提出書類の内容に虚偽、不正又は本要領の定めに違反する記載があったとき。
- ② 審査委員に接触するなど、審査の公平性に影響を与える行為があったとき。
- ③ 他の応募者の提案を妨害する等、手続の遂行に支障をきたす行為があったとき。

## 8 スケジュール概要

本プロポーザルによる受託者特定までの日程は、次のとおりとします。

なお、日程は、都合により変更する場合があります。

No.	項目	実施日
1	募集要領等の公表	令和7年9月9日(火)
2	参加申込に関する質問書の提出期間	令和7年9月9日(火)～令和7年9月18日(木)
3	参加申込に関する質問への回答	令和7年9月25日(木)まで
4	参加申込書等の提出期間	令和7年9月26日(金)～令和7年10月10日(金)
5	参加資格確認結果通知	令和7年10月15日(水)
6	市場運営提案書等に関する質問書提出期間	令和7年10月16日(木)～令和7年10月29日(水)
7	市場運営提案書等に関する質問への回答	令和7年11月6日(木)まで
8	市場運営提案書の提出期間	令和7年11月7日(金)～令和7年12月1日(月)
9	プレゼンテーション・審査・選考	令和7年12月中旬
10	優先交渉権者の決定・通知	令和8年1月
11	覚書の締結	令和8年3月
12	定期建物賃貸借契約の締結	令和9年3月頃

## 9 参加申込に関する質問の受付及び回答

本プロポーザル参加申込に係る質問及び回答については、下記のとおりとします。

(1) 受付期間

令和7年9月9日（火）から同年9月18日（木）まで（最終日は午後3時まで）

(2) 受付方法

参加申込に関する質問書（様式1）に記入の上、電子メールで送付すること。

また、質問書を送信した場合は、事務局へ電話にてその旨連絡すること。

なお、電子メール以外での質問は一切受け付けないものとします。

メールアドレス sy-syougyou@div.city.fuji.shizuoka.jp

電話番号 0545-55-2907（直通）

(3) 質問回答日

令和7年9月25日（木）まで

(4) 回答方法

富士市ウェブサイトに掲載する。

(5) その他

質問に対する回答内容は、本要領の追加又は修正として取り扱うものとします。

10 参加申込書等の提出

(1) 提出期間

令和7年9月26日（金）から同年10月10日（金）までの午前8時30分から午後5時15分まで  
（最終日は、午後3時まで）

(2) 提出先

富士市役所産業交流部商業労政課（市庁舎5階）

(3) 提出方法

持参（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）又は郵送（提出期限までに必着のこと。）

(4) 提出書類 下記の書類を揃えて提出してください。

No.	提出書類	様式	提出部数
1	プロポーザル参加申込書	様式2-1	2部
2	委任状	様式2-2 共同事業体の場合のみ提出	2部
3	誓約書	様式3	2部
4	会社の定款		2部
5	会社概要書	様式4 会社の事業実績・概要等が分かる案内パンフレット等	2部
6	役員名簿	様式5	2部
7	直近3か年の財務諸表及び税務申告書	貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、税務申告書は別表1, 4, 5の添付は必須	2部
8	履歴事項全部証明書	発行後3か月以内のもの	1部
9	印鑑登録証明書	発行後3か月以内のもの	1部
10	直近の納税証明書	（国税）法人税、消費税及び地方消費税 ※共同事業体の場合は全構成法人分	1部

※ No. 4～10について、共同事業体の場合は全構成法人分を提出

## 11 参加資格要件の審査結果通知

提出されたプロポーザル参加申込書等に基づき、本プロポーザルの「参加資格者」である旨の結果を令和7年10月15日（水）に参加申込者全員に電子メールで「参加資格確認結果通知書」により通知します。

参加資格がないと通知された者は、資格がないと判断された理由の説明を求めることができます。その場合、令和7年10月22日（水）までに理由説明要求書（任意書式）により、富士市役所商業労政課まで、持参又は郵送にて提出してください。

## 12 市場運営提案書等提出に関する質問の受付及び回答

市場運営提案書等に関する質問は、提出書類の作成に係るものとし、審査（評価）に係る質問は、一切受け付けないものとします。

### (1) 受付期間

令和7年10月16日（木）から同年10月29日（水）まで（最終日は午後3時まで）

### (2) 受付方法

市場運営提案書等提出に関する質問書（様式6）に記入の上、電子メールで送付すること。

また、質問書を送信した場合は、事務局へ電話にてその旨連絡すること。

なお、電子メール以外での質問は一切受け付けないものとします。

メールアドレス sy-syougyou@div.city.fuji.shizuoka.jp

電話番号 0545-55-2907（直通）

### (3) 質問回答日

令和7年11月6日（木）まで

### (4) 回答方法

富士市ウェブサイトに掲載する。

### (5) その他

質問に対する回答内容は、本要領の追加又は修正として取り扱うものとします。

## 13 市場運営提案書の提出

### (1) 提出期間

令和7年11月7日（金）から同年12月1日（月）までの午前8時30分から午後5時15分まで（最終日は、午後3時まで）

### (2) 提出先

富士市役所産業交流部商業労政課（市庁舎5階）

### (3) 提出方法

持参（日曜日、土曜日及び祝日を除く。）又は郵送（提出期限までに必着のこと。）

### (4) 提出書類

市場運営提案書（様式7） 正1部 副9部

（文字の大きさは、原則として11ポイント以上とすること。）

### (5) 市場運営提案書の提出に要する費用負担

市場運営提案に要する費用は、応募者の負担とします。

### (6) 注意事項

- ① 申込みに当たっては、期限を遵守すること。期限後の受付は一切行いません。
- ② 市場運営提案書の提出後における書類の追加、修正及び再提出は原則認めません。
- ③ 市に提出した書類は返却しません。

- ④ 提案書類は、審査以外の目的には使用しません。
- ⑤ 指定した様式以外の提出は、原則として認めません。
- ⑥ 応募者は、市場運営提案書の提出をもって、本要領の記載内容を承諾したとみなします。
- ⑦ 応募は、一事業者につき一提案又は一共同事業者につき一提案とします。
- ⑧ 市が提供する資料等は、本事業提案に係る検討以外の目的での使用を禁止します。
- ⑨ 市が必要と認める場合に、応募者に関する事項又は市場運営提案書類の内容について、説明及び資料の追加を求める場合があります。

#### 14 プレゼンテーション・審査・選考

##### (1) 日時

令和7年12月中旬 詳細は、別途通知します。

##### (2) 実施場所

富士市永田町1丁目100番地 富士市役所（詳細の場所は、別途通知します）

##### (3) 出席者

出席者は、4人以内とします。

##### (4) 所要時間

プレゼンテーションの時間は30分以内とし、その後20分程度の質疑応答に対応します。

##### (5) 実施の順番

市場運営提案書の受付順とします。

##### (6) その他

- ① プレゼンテーションは、提出した提案書類に基づき実施します。
- ② プレゼンテーションに当たり機器（パソコン及びプロジェクター等）が必要な場合は、応募者で用意すること。ただし、スクリーン及びホワイトボードは市で用意します。
- ③ プレゼンテーション用に使用するデータは、提出資料を簡潔にしたもののみ可とします。
- ④ プレゼンテーション及びヒアリングは、非公開で実施します。

15 評価項目及び評価基準

評価項目		評価の視点	配点
事業計画	全体のコンセプト	事業概要等が募集目的の趣旨に合致するものであるか。	10
		事業の実現性及び継続性が十分に見込まれるか。	10
	集荷力・販売力	青果物の流通に関する業務実績が十分あるか。	5
		販売先の主体がこの市場の仲卸業者や一般買受人とする事業計画となっているか。	10
		取引の知識や経験がある従業員を十分確保しているか。また、従業員の育成を行っているか。	5
		生産者と良好な関係を築き、集荷量・品揃えの面で十分な集荷が可能で、仲卸業者や一般買受人に必要な商品を供給できるか。(特定の産地や品目のみ集荷する計画となっていないか。)	20
		新たな青果物の供給先を開拓するなど、今後も取引量を増やす取組となっているか。	20
	貸付料	貸付料の評価は、提案された貸付料の金額に基づいているか。	10
	地場産品導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・岳南地域の生産者と連携を強化して地域産品の確保と販売促進が図られる取り組みとなっているか。</li> <li>・生産者に生産物の市場での評価や今後の期待など、取引の増大につながる的確な情報提供がなされているか。</li> </ul>	15
	地域貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場の賑わいや食育、担い手の増加などの取組がなされているか。</li> <li>・学校給食に地場産品の導入を増やす取組となっているか。また、必要な規格を安定的に提供する取組となっているか。</li> </ul>	10
業務の運営体制	適切な運営管理のための組織体制及び人員体制となっているか。	10	
収支計画	売上見込額や収支計画に十分な根拠があるか。	15	

【外部機関評価】

外部評価	外部機関による企業診断は良好であるか	10
------	--------------------	----

## 16 審査及び優先交渉権者の特定等

### (1) 審査方法等

- ① 市場運営提案書の審査は、審査委員会で行います。
- ② 提出された提案書の内容、プレゼンテーション及びヒアリングにより、審査委員が、本要領15で定める「評価項目及び評価基準」に基づき得点を付け、審査委員全員の合計点が最も高い応募者を優先交渉権者とし、2位の者を次点者として特定します。
- ③ 本要領7に定める「応募資格」及び本要領13に定める内容を満たさない提案書は失格とします。
- ④ 同一点数が2者以上となった場合は、貸付料の金額が最も高い応募者を上位とし、次点者についても同様とします。
- ⑤ 適切な提案がない場合（評価項目及び評価基準の合計点が60%未満）には、優先交渉権者として特定せず、全者において適切な提案がない場合は、プロポーザルの手続を中止することがあります。

### (2) 審査結果の公表

- ① 応募者には、「プロポーザル市場運営提案書審査結果通知書」を、令和8年1月末までに通知するとともに、市ウェブサイトにおいて優先交渉権者の応募者名のみ公表し、優先交渉権者以外の応募者名は公表しません。また、優先交渉権者の地位を取り消し、次点交渉権者と契約する場合は、次点交渉権者の応募者名を公表します。
- ② 審査結果についての質問及び異議等は一切受け付けません。

## 17 その他

### (1) 議会の議決

契約に際しては、市有財産を減額等で貸し付けることになる場合、「財産の交換譲与無償貸付等に関する条例」に該当する場合を除き、地方自治法第96条の規定により市議会の議決を得る必要があり、議会の議決が得られなかった場合は、仮契約は無効となります。このことにより損害が生じても、その損害に対する賠償請求については一切応じられません。

### (2) 覚書の締結

優先交渉権者に選定された応募者は、令和8年3月までに契約を締結するための覚書を締結します。

### (3) 契約の締結

契約は、優先交渉権者（優先交渉権者の地位を取り消した場合は、次点交渉権者となる）の名義により締結するものとします。共同事業者の場合は、代表事業者及び構成事業者全員と締結するものとし、構成事業者の変更は認められません。

（例）契約締結後の事業者の変更は、やむを得ない事情として市が承諾した場合に限り認められる場合があります。