

**(仮称) さかいの畜産業高付加価値化促進拠点施設
整備事業者及び管理運営事業者選定
プロポーザル 仕様書**

令和 7 年 5 月

境町 企画部 地方創生課

目 次

1. 総則	
1－1 本書の位置づけ	1
2. 事業内容に関する事項	
2－1 事業の概要等	1
3. 施設整備に関する要求水準	
3－1 施設の仕様等	3
4. 施設整備事業の業務範囲	
4－1 設計業務	5
4－2 工事監理業務	6
4－3 建設業務	6
4－4 その他業務	6
4－5 費用負担	6
4－6 完成図書等の提出	7
4－7 検査	9
5. 維持管理・運営業務に関する要求水準	
5－1 業務の内容	10
5－2 指定管理料等	10
5－3 費用負担	11
5－4 指定管理者の指定及び協定の締結に関する事項	11
5－5 リスク管理、責任分担に関する事項	11
6. 共通事項	
6－1 一般事項	12
7. その他事項	
7－1 その他事項	12

**(仮称) さかいの畜産業高付加価値化促進拠点施設
整備事業者及び管理運営事業者選定
プロポーザル仕様書**

1. 総則

1-1 本書の位置づけ

本仕様書は、境町（以下「町」という。）が、（仮称）さかいの畜産業高付加価値化促進拠点施設整備及び管理運営事業（以下「本事業」という。）の実施にあたって、本事業を実施する民間事業者（以下「選定事業者」という。）に要求する事業の仕様を示すものである。

2. 事業内容に関する事項

2-1 事業の概要等

(1) 施設の名称

（仮称）さかいの畜産業高付加価値化促進拠点施設

(2) 敷地の概要

整 備 地	茨城県猿島郡境町大字塚崎2591番地17ほか	
敷 地 面 積	約4,262㎡（約1,289坪）	
用途地域等	市街化調整区域	
防火地域等	指定なし	
建 ぺ い 率	60%	
容 積 率	200%	
インフラ整備状況	上水道	東側町道から取出可能
	下水道	農業用集落排水 北側町道から取出可能
	都市ガス	なし
	電 気	北側・東側から引込可能
そ の 他	埋蔵文化財包蔵地外	

(3) 施設の概要（予定）

町の畜産品である食用牛・豚を特産品として開発、生産、出荷することにより、町に人を呼び込める「新たな町の特産品」として高付加価値化を実現することが可能となる。また、町の畜産品を活用することにより、農畜産業全体の所得向上を促進していくとともに、地域経済の安定化及び活性化につなげていく。

【施設整備により期待される効果】

- ・ 町の畜産品を買い上げることで、町の畜産業の新たな収入源となり所得をより一層安定させることが期待できる。
- ・ 所得が安定することにより、後継者や新規事業者の減少に歯止めをかけ、町の畜産業や地域経済の安定化及び活性化が期待できる。
- ・ 新たな特産品として、町の畜産品を活用し研究・開発・生産された食用の牛・豚などを、付加価値の高い製品として供給することができる。
- ・ 原料が町産であることを併せてPRすることで、食用牛・豚そのものの知名度があがるなど、畜産品の需要拡大が期待できる。

(4) 事業内容

- ① 施設整備事業：設計業務、整備に伴う関係法令手続業務、建築工事、工事監理業務
- ② 管理運営事業：施設設計段階… 設計協力（維持管理・運営業務のノウハウを提供）
運営に伴う関係法令手続業務
施設竣工後… 維持管理・運営業務（指定管理者）

(5) 施設整備事業費の提案上限額（消費税及び地方消費税含む）

上限額合計	448,870,000 円
-------	---------------

(6) 施設整備事業の工期

令和8年3月末日まで

施設整備選定事業者は、原則として上記期間内で、施設を完成（検査・引渡し含む）させるものとする。

(7) 供用（運営）開始日

令和8年4月から（予定）※工事の進捗により前後する可能性がある。

施設管理運営選定事業者は、町と指定管理に関する覚書を締結し、指定管理候補者として議会の議決を経た後に、指定管理者として指定され、町と協定を締結する。

協定の締結後は、速やかに維持管理・運営業務を開始するものとする。

(8) 指定管理期間

境町公の施設に係る指定管理者の指定の手続等に関する条例施行規則（平成18年2月規則第1号）第4条の規定により、原則として5年以内とするが、提案内容をもとに町と指定管理者が協議の上決定するものとする。

3. 施設整備に関する要求水準

3-1 施設の仕様等

本施設の整備に当たっては、以下の仕様に基づくこと。なお、仕様書の内容は現時点での予定であり、今後、提案内容や協議により変更する場合がある。

(1) 整備計画

① 施設本体

- ・ 構造：鉄骨造平屋建
- ・ 建築面積：約 230 坪
- ・ 研究開発生産加工室(建築物と不可分な設備工事含む)
- ・ 製品保管庫、資材庫、梱包室、配送室(建築物と不可分な設備工事含む)
- ・ 原料保管冷凍室、急速冷凍室
- ・ 事務所、休憩室、トイレ等

※設計・施工・運営事業者の協議の上、変更できるものとする。

② 付帯設備・機械等

- ・ 電気、電源設備工事
- ・ 通信（無線 LAN・Wi-Fi）、情報設備（電話・インターネット等）工事
- ・ 給排水衛生設備工事
- ・ 空調設備工事
- ・ 防犯カメラ等セキュリティ工事等
- ・ 消防設備工事※用途や規模により消防法に準拠すること。
- ・ サイン工事（室名・館銘板等）
- ・ 冷蔵・冷凍室設備工事
- ・ 加工機材設備工事
- ・ 生産管理システム設備工事（管理システム・監視カメラ等）

③ 外構工事等

- ・ 整地、地盤改良、盛土造成工事、擁壁工事
- ・ 敷地内舗装工事（建物周辺含む）
- ・ 給水設備工事（上下水道管取出し工事を含む）
- ・ 雨水処理対策工事
- ・ 排水設備処理工事
- ・ 囲障工事
※防犯対策のため、敷地全体に囲障を設置するとともに、車両の出入口については車止めを設置すること。
- ・ 区画線工事

- ・ 駐車場等整備工事※舗装工事とすること。
- ・ 屋根付きゴミ置き場
- ・ 消防水利設置、キュービクル式高圧受電設備設置等工事
- ・ 目隠しフェンス工事（室外機・キュービクル等）
- ・ 屋外サイン工事、郵便受け設置工事
- ・ 施設内通路、外灯工事、電柱等移設工事

※②・③については、必要に応じて協議の上、町が認めた場合のみ取り除くことができるものとする。

(2) 配置計画

- ・ 本施設への人の出入りに関して、事故等の抑制に十分配慮すること。
- ・ 施設運営が円滑に行えとともに利用者や近隣住民の安全性やプライバシーの確保に十分配慮すること。
- ・ 工事の都合上、仮施設等の設置が必要な場合には必要最小限とし、周辺住民に配慮した仮設計画を立案すること。

(3) 外観・立面計画

- ・ 町の新たな地域活性化の拠点として、良好な景観形成を考慮した外観・立面計画とすること。
- ・ メンテナンス面や機能性に配慮すること。

(4) 外装計画

- ・ 外壁及び外装は、用途に応じたデザインで施工すること。
- ・ 十分な断熱対策を行うこと。
- ・ 周辺環境に配慮した開口部の構成とし、近隣建物への開口部には、施設側からの視線対策（覗き込み防止）を行うこと。

(5) 内装計画

- ・ 内装仕上は、用途に応じた雰囲気・イメージづくりに努めること。
- ・ 仕上材は、各機能、諸室等の用途、特性や使用頻度等に応じた計画とし、美観や維持管理面に配慮した適切な材料を選定すること。
- ・ 使用材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物などの化学物質を含むものを避け、環境面や改修時への対応にも配慮すること。

(6) 構造計画

- ・ 各種法令を遵守した構造設計とすること。

- ・ 周辺への騒音や振動の影響を与えないよう、構造的に十分な対策を講じること。

(7) 設備計画

- ・ メンテナンス面、ランニングコスト、省エネルギー、環境負荷低減に配慮すること。
- ・ ユニバーサルデザインの考えに基づき、だれもが利用しやすい多機能トイレ等を整備すること。

(8) 防犯・防災安全計画

- ・ 利用者を安全に避難誘導できる計画とすること。
- ・ 不法侵入の防止、危険の予防、検知、避難の観点から安全管理に配慮した計画とすること。
- ・ 建具等ガラスについては、自然災害や不慮の事故等によるガラス破損時の飛散、落下による危険防止に配慮した計画とすること。
- ・ 防犯カメラの設置

(9) その他

- ・ その他の工事内容、施工範囲については町との協議・指示による。

4. 施設整備事業の業務範囲

4-1 設計業務

- (1) **3-1 施設の仕様等** に基づく施設設計に係る一切の業務
- (2) 地盤調査一式（浸透試験含む）、測量一式（基準点測量、現況測量、境界測量、地盤高測量等）、日影、振動等、施設の整備により想定される周辺家屋等への影響についての調査、その他施設の整備に必要な各種調査
- (3) 施設の整備に必要な許認可及び建築確認検査等の手続き（関係機関との協議及び申請等の主な手続き）
- (4) 施設設計全体について、町、境町公共施設設計アドバイザー及び施設管理運営選定事業者と協議をすること。
- (5) 打合せ記録簿等の作成

- (6) その他これらを実施する上で必要な関連業務

4－2 工事監理業務

- (1) 工事の施工監理
- (2) 施設の整備に必要な許認可及び建築確認検査等の手続き（関係機関との協議及び申請等の手続き※4－1（3）に同じ。）
- (3) その他これらを実施する上で必要な関連業務
- (4) 工事中の打合せ記録等の作成

4－3 建設業務

- (1) **3－1 施設の仕様等** に基づく建設工事に係る一切の業務
- (2) 近隣対策・対応
- (3) 施設の整備に必要な許認可及び建築確認検査等の手続き（関係機関との協議及び申請等の手続き※4－1（3）4－2（2）に同じ。）
- (4) その他これらを実施する上で必要な関連業務

4－4 その他業務

- (1) 上記4－1から4－3までの業務を実施する上で必要な関連業務

4－5 費用負担

- (1) 町の負担
本事業における契約額の合計は、448,870,000円（消費税及び地方消費税を含む。）を上限とし、かつプロポーザルに提出された価格提案書の提案価格（設計費、工事費、工事監理費、機械設備費等の合計）を超えない金額とする。
- (2) 施設整備選定事業者の負担
 - ① 施設整備選定事業者は、町と設計施工一括発注の工事請負契約を締結し、設計業務及び建設工事が完了するまでの間、当該業務に係る設計費用及び工事費用、工事監理費用を負担するものとする。（前払金分を除く。）

- ② 完成図書の作成費用は、施設整備選定事業者が負担する。

4-6 完成図書等の提出

施設整備選定事業者は、本事業の実施に際し、以下の書類を町に提出し承認を得るものとする。なお、業務別の提出図書等は、次のとおりとする。

(1) 設計・工事監理業務に伴う提出図書一覧

提出書類	部数	提出形式	摘要
設計図	1 部	電子データ (CD-R)	
内訳明細書	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	項目毎に価格根拠・根拠番号(見積比較表参照番号・積算数量算出書参照番号)等を表示する
代価表	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	項目毎に公共建築工事設計基準の参照頁等を表示する
見積比較表	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	3 社以上比較し、項目毎に根拠番号(見積書参照番号等)を表示する
見積書	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	分界紙・付箋・一覧表等でわかりやすく表示する。見積有効期限等詳細は町担当職員の指示による
積算数量算出書	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	共項目毎に根拠番号等を表示する
工程表	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	
打合せ記録簿	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	
工事監理報告書	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	

(2) 建設業務に伴う提出図書一覧

① 着工時及び施工中			
提出書類	部数	提出形式	摘要
着工届	1 部	紙	現場作業着手前に提出

工程表（契約時）	1 部	紙	契約締結後 14 日以内に提出
実施工程表 （週間・月間・全体）	適宜	紙及び電子データ	
施工体系図	1 部	紙及び電子データ	
施工体制台帳	1 部	紙及び電子データ	建設業法等関係法令に基づ
下請負人通知書	1 部	紙	下請契約締結後 2 週間以内に提出
現場代理人及び主任・監督技術者等選 任（改）任通知書	1 部	紙	着工時 選定事業者と現場代理人等 との雇用関係が証明できる ものを添付すること
建設業退職金共済証 紙購入状況報告書	1 部	紙	契約締結後 1 か月以内に提出
工事实績情報システム（コリンズ）登録 書類	1 部	電子データ	着工時及び完了時に提出
建設リサイクル法関係届出書	3 部	紙	
総合仮設計画図	1 部	紙及び電子データ	現場着工前に提出
総合施工計画書	1 部	紙及び電子データ	現場着工前に提出
施工計画書 （各工種）	1 部	紙及び電子データ	当該工事着手前に提出
工事履行報告書	1 部	紙及び電子データ	毎月提出
納入仕様書及び品質 証明報告書	1 部	紙及び電子データ	決定次第速やかに提出（カタログ、試験成績表とともに
工事打合せ記録簿	1 部	紙及び電子データ	適宜
提出書類	部数	提出形式	摘要
出荷証明書	1 部	紙及び電子データ	又は納品伝票
産業廃棄物に関する	1 部	紙及び電子データ	建設廃棄物処理委託契約

材料確認願	1 部	紙及び電子データ	適宜
各種試験成績書	1 部	紙及び電子データ	
工事写真	1 部	紙及び電子データ	
※提出媒体の指定がない 電子データについては、			
② 完成後			
提出書類	部数	提出形式	摘要
竣工図	1 部	紙製本及び電子データ (CD-R)	
施工図	1 部	電子データ (CD-R)	
機器・什器・備品等 台帳	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	
取扱説明書・保証書 等	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	各機器装置等
完成写真	1 部	紙及び電子データ (CD-R)	
各種申請等書類	1 式	紙及び電子データ (CD-R)	
その他必要書類等	1 式	紙及び電子データ (CD-R)	
鍵リスト及びマスター キー作成	1 式	—	
業務（工事）完了報 告書	1 部	紙	

4-7 検査

町は、選定事業者による自主完成検査終了後、以下の方法により完成検査を実施する。

- (1) 町は、選定事業者の立会いの下で、完成検査を実施する。
- (2) 完成検査は、町が確認した設計図書との照合により実施する。
- (3) 選定事業者は、設備機器の取扱説明書等を町に提出し、その説明を行うこと。
- (4) 選定事業者は、町の行う完成検査の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成検査

の手続きと同様とする。

- (5) 選定事業者は、町が受検する国庫補助金・交付金に関わる会計検査の資料作成等に協力すること。

5. 維持管理・運營業務に関する要求水準

5－1 業務の内容

- (1) 本施設の目的に沿った管理運営に関する業務。
- (2) 本施設及び設備等の維持管理に関する業務。
- (3) 町の畜産品を活用した新たな特産品の開発、継続的な生産・配送業務。
- (4) 町の畜産品を活用した新たな特産品の開発、生産、保管における衛生管理業務。
- (5) 町の畜産品を活用した新たな特産品の生産額向上及び新たな雇用の創出等による地域経済の活性化支援業務。
- (6) 町畜産業者の新たな販路拡大と畜産品の買取拡大業務。
- (7) 町の畜産品を活用した新たな特産品や「町の施策」等の情報発信業務。
- (8) 町が進める事業への協力・連携。
- (9) その他町が必要と認める業務。
- (10) 個人情報の保護に関する業務の徹底。

5－2 指定管理料等

- (1) 指定管理料

町が指定管理者に支払う指定管理料は無償とする。

- (2) 施設使用料等

指定管理者が支払う施設使用料等は、提案内容をもとに町と指定管理者が協議の上決定するものとする。

(3) 利用料金収入

指定管理者は、施設の利用者等から徴収する利用料金については、自らの収入として収受することができるものとする。

5-3 費用負担

(1) 施設の維持管理費用

施設の運営及び維持管理に必要な費用等については、原則的に指定管理者の負担とするが、詳細は町と指定管理者が協議の上決定するものとする。

(2) 管理運営事業開始前の費用負担

- ① 施設管理運営選定事業者は、管理運営開始（施設の供用開始）までの間、本事業の共同事業者として施設整備事業に協力するものとするが、その際に発生する費用については、全て施設管理運営選定事業者の負担とする。
- ② その他、施設運営開始までにかかる費用についても、施設管理運営選定事業者が負担する。

5-4 指定管理者の指定及び協定の締結に関する事項

(1) 指定管理者の指定

指定管理候補者は、地方自治法第244条の2第6項の規定に基づき、町議会の議決を経て、指定管理者として指定し、その旨を告示する。なお、正式に指定管理者に指定されるまでの間に、指定管理候補者に事故がある場合等は、選定されなかった申請者のうちから指定管理候補者を選定する場合がある。

(2) 協定の締結

指定管理者の指定の後、町と指定管理者は双方協議の上、指定管理業務に関し、指定期間中の基本的事項を定めた基本協定を締結する。

また、協定に定める事項について疑義が生じた場合又は協定に定めのない事項については、町と指定管理者が協議の上、定めることとする。

5-5 リスク管理、責任分担に関する事項

町と指定管理者のリスク管理、責任分担は、基本協定書に定めるものとするが、指定管理者が負担すべき事項について、町が特別の事情があると認めた場合は、その一部を免除する場合がある。

6. 共通事項

6-1 一般事項

(1) 関係法令等の遵守

選定事業者は、本事業の実施に当たり、関係する法令、政令、省令、条例、規則、細則、通知、通達などの法令等を遵守しなければならない。

(2) 機密の保持

選定事業者は、本事業の遂行上知り得た事項について、本事業期間中及び本事業終了後においても第三者に漏らしてはならない。

(3) 資料収集及び貸与

本事業の遂行上必要な資料収集、調査、検討等は原則として選定事業者が行うものとし、町から貸与する業務に必要な資料及びデータは、業務完了時に町の指示に従って全て廃棄または返却するものとする。

(4) 権利業務の譲渡等の禁止

選定事業者は、本事業により生じる権利若しくは義務を第三者に譲渡又は継承、町が貸与したデータを第三者に売却、貸与若しくは抵当権その他の担保等に供してはならない。

本事業により得られた成果品及び権利は、全て町に帰属するものとする。

7. その他事項

7-1 その他事項

(1) 本事業の実施に当たっては、必要に応じて適宜打合せを行うものとする。

(2) 本仕様書に明示していない事項については、別途町と協議をするものとする。