

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業

募集要項

令和6年7月

尼 崎 市

目 次

第1章 募集要項の位置付け	1
1 事業名称.....	1
2 募集要項の位置付け	1
第2章 本事業で重視する考え方等	2
1 事業の考え方	2
2 尼崎市公設地方卸売市場「今後の市場のあり方」基本方針	2
3 事業の目的及び方向性.....	4
(1) 本事業の目的.....	4
(2) 本事業の方向性.....	4
第3章 事業の概要.....	6
1 卸売市場再整備の考え方	6
(1) 現市場の問題点と再整備に向けた課題.....	6
(2) 再整備の考え方	7
2 市場敷地.....	8
3 事業方式.....	8
4 事業期間.....	9
5 業務内容.....	9
(1) 業務範囲・役割分担.....	9
(2) 事業者が行う業務	10
6 事業スケジュール	11
第4章 募集及び選定手続等	12
1 募集及び選定の方法	12
2 提出書類.....	12
3 応募資格要件	12
(1) 応募者の構成等.....	12
(2) 応募者の構成企業の資格要件	12
(3) 応募者の構成企業の制限	13
(4) 留意事項	14
4 募集及び選定のスケジュール.....	14
5 応募・選定に関する手続等	14
(1) 募集要項等の公表	14
(2) 現地見学・資料の閲覧	15
(3) 説明会.....	15
(4) 募集要項等に対する質疑の受付	15
(5) 質疑に対する回答	15
(6) 場内事業者への質問提示・ヒアリング.....	16
(7) 参加表明書及び応募資格審査提出書類の受付.....	16

(8) 応募資格審査結果の通知	16
(9) 事業提案書の受付	16
(10) 応募資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答	17
(11) 応募資格の取消し	17
(12) プロポーザルへの参加辞退	17
(13) 事業者プレゼンテーション・ヒアリング	17
6 優先交渉権者の選定	17
(1) 選定委員会の設置	17
(2) 優先交渉権者の選定方法	17
(3) 審査・選定	17
(4) 優先交渉権者の決定	17
(5) 優先交渉権者及び評価の公表	18
(6) 事務局	18
第5章 契約等の手順	19
1 契約手順	19
2 基本協定の締結	19
3 契約の締結	19
第6章 提案に関する条件	21
1 土地の貸付に関する事項	21
(1) 貸付対象土地	21
(2) 貸付期間	21
(3) 貸付料（借地料）	21
(4) 土地賃貸借契約	22
(5) 貸付期間終了時の取扱い	22
(6) 借地権の第三者譲渡等（不動産証券化）	22
2 市場施設の賃借条件	22
(1) リース期間	22
(2) リース料	22
(3) リース契約	22
(4) リース期間終了時の取扱い	23
3 費用負担に関する事項	23
(1) 事業者が負担する費用	23
(2) 本市が負担する費用	23
4 提案に求める条件	23
(1) 内容提案	23
(2) 価格提案	26
(3) 事業提案書の取扱い	26
(4) 複数提案の禁止	26

(5) 応募資格審査提出書類及び事業提案書の変更禁止	27
(6) 提案内容の公表の禁止	27
(7) 使用言語及び単位	27
(8) その他留意事項	27
5 本市と事業者のリスク分担	28
(1) 基本的な考え方	28
(2) リスク分担	28
(3) 事業の継続が困難となった場合における措置	29
第7章 その他本事業の実施に関し必要な事項	30
1 議会の議決等	30
2 尼崎市暴力団排除条例に係る誓約書の提出	30
3 情報提供	30
4 応募に伴う費用負担	30
5 問合せ先	30

用語定義

募集要項で用いる用語を以下のとおり定義します。

本市	尼崎市をいう。
本市場	尼崎市公設地方卸売市場をいう。
法令	法律、省令、政令、条例、規則等の総称をいう。
市場敷地	尼崎市公設地方卸売市場の敷地をいう。
既存施設	現行の尼崎市公設地方卸売市場の施設をいう。
市場施設	本事業で整備する尼崎市公設地方卸売市場の施設をいう。
民間施設	本事業において民間事業者が自らの責任において整備、維持管理、運営する施設をいう。
場内事業者	本市の使用許可に基づき市場を使用する卸業者、仲卸業者、指定事業者、関連事業者等の総称をいう。
市場使用料	本市が尼崎市公設地方卸売市場業務条例に基づき、市場施設の使用者より徴収する施設使用に係る料金をいう。
特別会計	特定の事業や資金運用の状況を明確化するため、特定の歳入と歳出を一般会計とは別に設ける会計をいう。
基本計画	本事業の根幹となる計画として、再整備の課題や条件を整理した上で、必要機能、規模、配置構成の方針及び事業計画など、今後の設計、工事を進める上での基本的な考え方を示すものをいう。
基本設計	基本計画で整理した条件を基に、施設仕様、性能、空間構成、構造計画、設備計画など実施設計に必要な事項を確定し、概算工事費を算定し、基本設計図書としてとりまとめるものをいう。
基本協定	本事業の実施のために、事業の実施に関する基本的な事項等を定め、市と優先交渉権者の代表企業が締結するものをいう。
借地契約	本事業において、市と事業者が市場敷地全体を対象に締結する土地賃貸借契約をいう。
リース契約	本事業において、市と事業者が市場施設を対象に締結する定期建物賃貸借契約をいう。
維持管理業務委託契約	本事業において、市と事業者が卸売市場の維持管理業務を対象に締結する卸売市場維持管理業務委託契約をいう。
優先交渉権者	選定委員会の意見を受けて、基本協定の締結を予定する者として市が決定した者をいう。
構成企業	応募者を構成するものをいう。
共同体	本事業に応募するために結成された企業グループをいう。コンソーシアム。
J V	複数の建設企業が、一つの建設工事を受注、施工することを目的として形成する事業組織体をいう。共同企業体（ジョイント・ベンチャー）。
S P C	選定された応募者の構成企業が本事業の運営を実施するために株主として出資し設立する特別目的会社（Special-Purpose-Company）をいう。

除却	事業者が借地の返還に際して行う、建物の解体及び必要諸手続を含めた行為をいう。
不動産証券化	不動産への投資・運用のみを目的として設立されたSPC等が、金融機関等からの借入れや投資家からの出資により不動産を取得し、その不動産から得られる賃料収入等の収益のみによって金融機関等への元利金の支払や投資家への配当を行う仕組みをいう。
事業提案書	応募資格審査を通過した応募者が募集要項等に基づき作成し、市へ提出する書類及び図書をいう。
モニタリング	事業期間にわたり、事業者が提供する公共サービスの水準を地方公共団体が監視(測定・評価)する行為をいう。

第1章 募集要項の位置付け

1 事業名称

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）

2 募集要項の位置付け

本事業は、老朽化等の課題のある当該卸売市場の機能更新により市場の活性化を図るもので、民間事業者の資金やノウハウを活用する手法として、公募型プロポーザル方式により事業提案を募集し、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定し、事業目的等を達成するものです。

募集要項は、本事業の主旨や考え方、条件のほか、公募に係る手続や要件、プロポーザルに応募しようとする者（以下「応募者」という。）の資格、実施に係る手順などを示すものです。

なお、募集要項に併せて提示する次に示す資料も募集要項と一体の資料とし、これらの全資料を含めて資料（以下「募集要項等」という。）とします。

- ・要求水準書
- ・様式集
- ・事業者選定基準
- ・基本協定書（案）
- ・一般定期借地権設定契約書（案）又は事業用定期借地権設定契約のための覚書（案）
- ・定期建物賃貸借契約書（案）
- ・維持管理業務委託契約書（案）

募集要項等とそれらに関する質疑回答との間に異なる点がある場合には、質疑回答を優先します。また、募集要項等に記載がない事項については、募集要項等に関する質疑回答によるものとします。

応募者は、募集要項等を十分に踏まえるほか、地方自治法（昭和22年法律第67号）、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）はもとより、本事業等に関連する法令や制度などを熟知し、かつ、遵守して公募型プロポーザルに参加し、提案する必要があります。

第2章 本事業で重視する考え方等

1 事業の考え方

本事業は、本市場の集約整備と市場敷地の有効活用について、官民連携手法で行うものです。

市場再整備に係る事業者の公募に際し、幅広い業態から多くの事業者の参画を促し、計画地の立地優位性や交通利便性、さらには周辺の開発動向を踏まえた上で、本市場及び地域貢献などまちづくりに資する提案を求める考えです。

[本事業の主な特徴]

- 民間事業者の自由裁量の範囲を広げ、多様な提案を求めます。

例えば・・・

- ・ 敷地全てを活用できます。
- ・ 敷地全体の計画及びその工事方法は、民間の自由裁量とします。

- これまでの市場機能に加え、新たな価値の創出を目指します。

例えば・・・

- ・ 民間事業者には、地域貢献などまちづくりに資する提案を求めます。
- ・ 税込増や雇用創出など、経済効果の創出を目指します。

本市場は、名神高速の尼崎インターチェンジや4車線の幹線道路など広域交通アクセスに優れた内陸部工業地に立地しています。

一方で、最寄りのJR尼崎駅は、大阪・神戸へのアクセスに優れた好立地により、市内の鉄道駅では最も乗客数が多くなっており、再開発事業が進められた駅の北側には大型商業施設や大規模なマンションをはじめ、業務施設や大学など、多種多様な施設・機能が集まっています。

本市としては、6haを超える敷地の規模や、交通利便性、周辺地域の発展性など、本市場の立地特性を最大限有効活用することで、市場周辺との調和や、地域の魅力を高め、活力を創出するなど、市民に愛され親しまれる市場にしていくとともに、ファミリー世帯などが住み続けたい、住んでみたいと思われるまちづくりにつなげる考えです。

2 尼崎市公設地方卸売市場「今後の市場のあり方」基本方針

本市場は、昭和42年10月に現在地にて運営を開始後、増改築を繰り返しながら機能強化を図り現在に至っていますが、施設が老朽化し、一部の市場機能の不足のほか、各施設間の非効率な動線など、種々のハード的な課題があり、また、取扱高及び事業者数が減少し、市場運営に影響を及ぼしています。

この現状を受け、令和2年3月に尼崎市公設地方卸売市場「今後の市場のあり方」基本方針（以下「基本方針」という。）を策定し、基本姿勢として「これまでの卸売市場の形態や慣例にとらわれることなく、市場の経営力強化や運営の適正化等に取り組み、環境の変化に対応できる生鮮食料品等の市場を目指す」ことを掲げ、「現敷地において市場施設を適正規模に集約整備」、「市場経営力の強化及び市場運営の適正化」の二つの方針を定めました。

基本姿勢

これまでの卸売市場の形態や慣例にとらわれることなく、市場の経営力強化や運営の適正化等に取り組み、環境の変化に対応できる生鮮食料品等の市場を目指す。

基本方針1 市場施設を適正規模に集約整備

- 現敷地において市場施設を適正規模に集約整備する
 - ・ 将来予測を踏まえた上で、適正な事業者数や取扱高に応じた市場規模とする
 - ・ 余剰地については、市場経営力強化や税収増、雇用創出等に資する施設などの誘致を目指すことにより、市場及び市への貢献につながるような活用を図る
- 整備費や維持管理経費の抑制を図る
 - ・ 市場施設の整備にあたっては、余剰地を含む市場敷地の定期借地や売却を検討する
 - ・ 市場及び余剰地施設の整備については、民間資本の導入を図り、市場関係者の負担軽減につなげる
 - ・ 事業費については、民間資本の導入のほか、必要に応じて公営企業債や国庫補助金の活用を検討する（原則、市の一般会計の収支に影響を生じさせない）

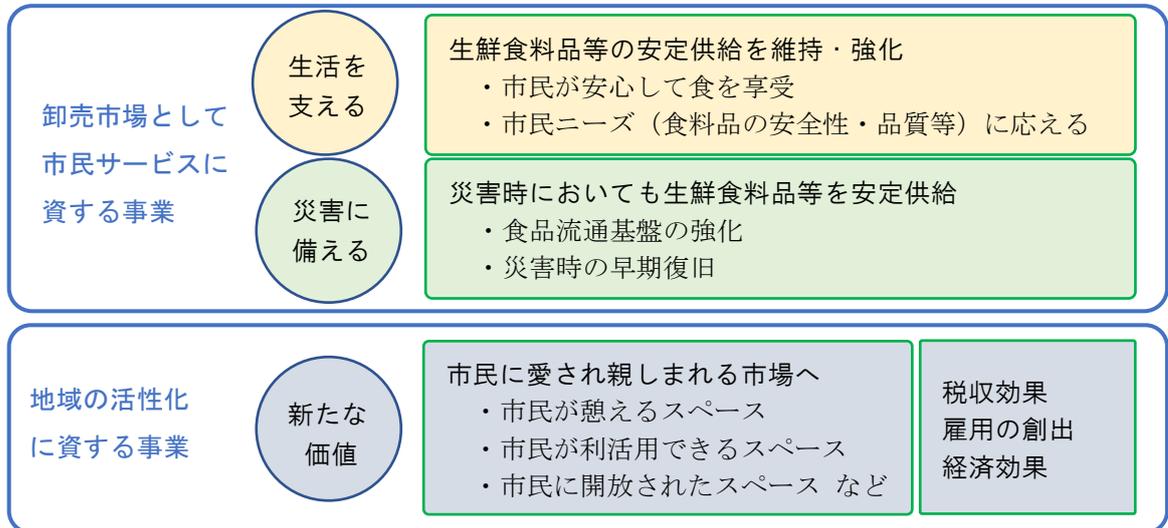
基本方針2 市場経営力の強化及び市場運営の適正化

- 将来的にも市場経営に有効な対策を講じることにより、市場の経営力の強化を図る
 - ・ 卸売市場環境の変化に応じた必要な機能の導入
 - ・ 販路拡大に向けた販売手法の導入
 - ・ 新たな業態の事業者等の誘致
- 市場運営の適正化を図る
 - ・ 取扱高の向上及び市場施設全体の利用率の改善による安定した市場収入の確保
 - ・ 市場の活性化及び効率化に向けた民間活力の導入

3 事業の目的及び方向性

(1) 本事業の目的

本事業では、基本方針を踏まえ、現卸売市場の機能更新を図ることで、生鮮食料品等の供給機能を維持・強化し、市民サービスに資するとともに、市民等の施設の利活用やイベント開放など、市民に愛され親しまれる市場とすることで地域の活性化に資することを目的とします。



本事業の目的

(2) 本事業の方向性

現市場敷地は、大阪・神戸の大消費地に隣接し、高い交通利便性、労働力の確保しやすさ、内陸部工業地の良好な操業環境等の立地特性を有しています。

これらの立地特性を最大限に有効活用し、民間事業者が敷地全体を一体的に開発することで、民間資金やノウハウを呼び込み、財源の確保、市場施設リース料の圧縮、民間施設との連携による市場活性化・地域の活性化を図ります。

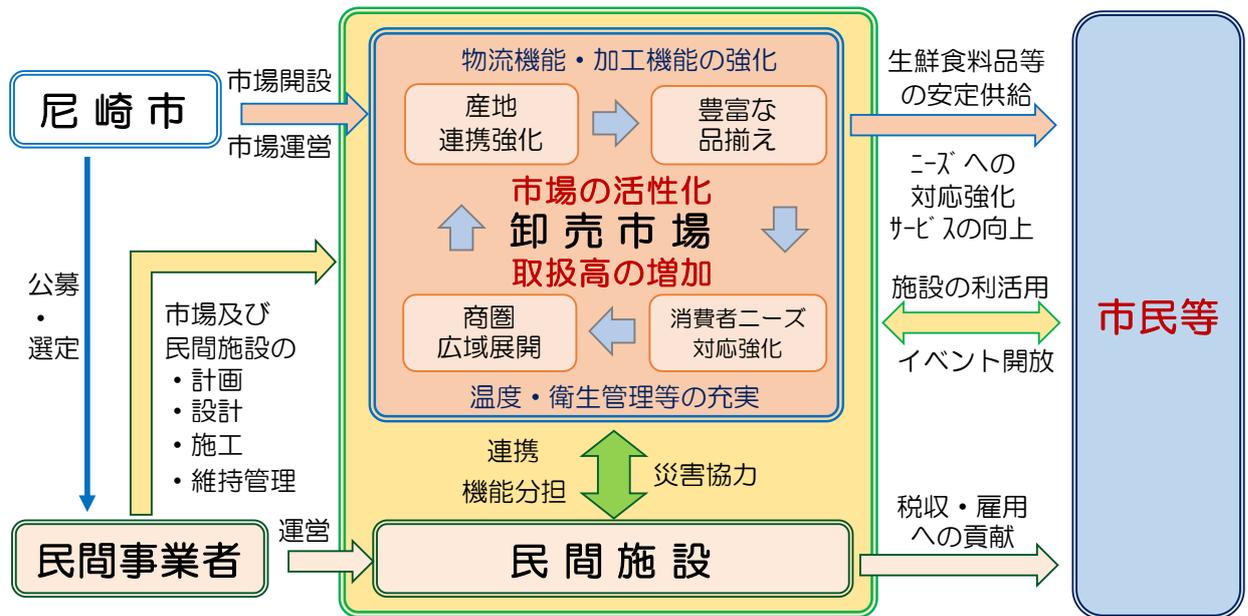
《 立地特性 》

<p>大消費地に隣接 大阪、神戸に隣接 尼崎市人口は約 45 万人※</p> <p>交通の利便性 名神高速道路 I C をはじめ広域道路ネットワークと円滑に接続、空路・海路も視野</p> <p>労働力の確保 JR 尼崎駅に隣接</p> <p>内陸部の工業地 準工業地域（良好な操業環境）</p>



※ 住民基本台帳人口 令和 6 年 3 月 31 日現在

《 市場敷地や立地特性を活かした官民連携手法で実施 》



第3章 事業の概要

1 卸売市場再整備の考え方

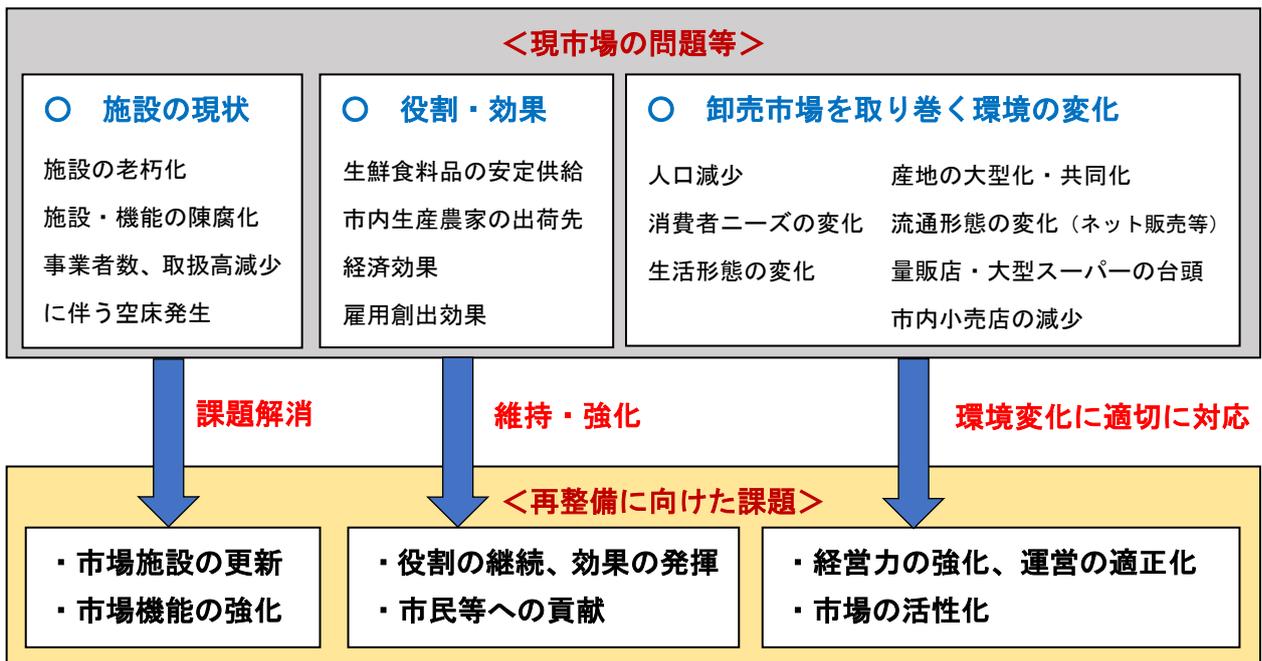
(1) 現市場の問題点と再整備に向けた課題

本市場は、生鮮食料品等を安定的に市民等に供給する基幹的インフラとしての役割や、市内農家を含む生産者と消費者をつなぐ役割などを担っているほか、相当の経済と雇用の効果などがありますが、築後50年を超える老朽化した施設が多いことに加え、事業者数及び取扱高が減少し、必要な市場使用料収入の確保が難しくなっているほか、現在、稼働している冷蔵設備は2030年に生産（再生を含む）が禁止される冷媒（フロンR22）を使用しているなど、多くの課題があり、市場の役割を継続して十分に発揮していくことが困難となっています。

また、卸売市場を取り巻く環境は、人口減少のほか、消費者ニーズや生活形態、産地や大型店舗などの取引先、流通形態など、時代とともに大きく変化しており、今後もこうした状況に応じた的確に対応していくことが必要となっています。

本事業は、このような種々の課題の解消に向け、市場施設を更新及び市場機能を強化することにより、市場の活性化、経営力の強化、運営の適正化を図るとともに、環境の変化を的確に捉え対応することで今後も市場の役割を維持し、市民の生活等に貢献していくため、実施するものです。

《 現市場の問題点・課題 》



(2) 再整備の考え方

今後も本市場の機能を維持し、役割を果たしていくため、適切な施設更新を図り、市場機能を強化し、市場の活性化のほか、市場経営力の強化及び市場運営の適正化を図る必要があります。安定的な市場経営や運営、場内事業者の経営の継続を可能とする効果的な市場施設の再整備をいかに実現するかが重要となります。

本市場は、独立採算となる特別会計で運営しており、再整備後の市場施設リース料や卸売市場維持管理料、人件費を含む市場運営等に必要な経費は、場内事業者から徴収する市場使用料で賄う形態です。そのため、本事業に係る経費の圧縮と場内事業者の経営安定が重要なポイントになります。(第6章4(8)「その他留意事項」を参照)

本事業は、本市場の取扱高や事業者数が減少するなか、将来的な展望を勘案し、適正な市場規模に集約することで、維持管理費を含む市場施設リース料の圧縮を図り、併せて、市場環境や消費者ニーズの変化に応じ、適材適所に市場の活性化等に効果的な機能強化を図る必要があります。

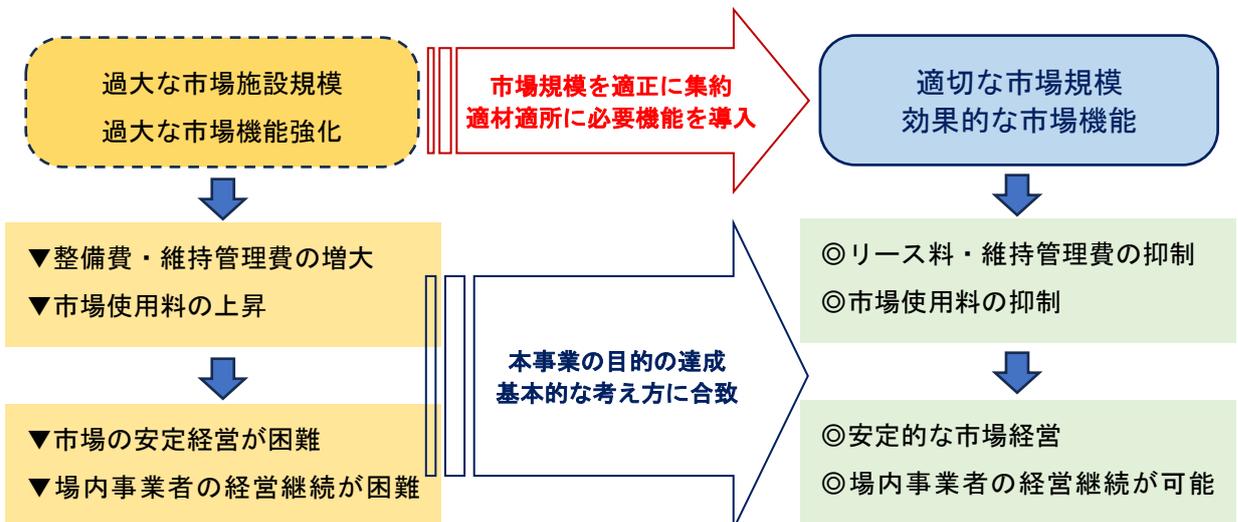
また、事業費の捻出においては、市場敷地全体の有効活用を図り、民間の資金やノウハウを活用するなか、事業費を捻出する手法とします。

本事業はこうした考えのもと、事業費の捻出のほか、市場施設リース料や維持管理経費の圧縮、市場敷地全体の有効かつ機能的な計画、環境の変化に応じた市場施設・機能の強化などに効果的な提案を求めるものです。

本事業では、事前に本市が市場施設の基本計画や基本設計を行わず、計画段階から民間事業者が担うことにより、総合的で機能的なより良い提案が可能となるものと考えます。また、本事業では、現敷地にて原則、市場の営業を継続しながら集約整備するため、提案の内容には、効率的なローリング整備方法や工事期間の短縮方法、仮設や移転に係る経費の抑制の工夫などを含めた提案を求めることとします。

また、市場敷地全体の有効活用により、導入される新たな民間施設には、集荷や配送、加工などの市場機能の補完や役割分担、集荷力、集客力の強化など市場との連携による相乗効果を期待するほか、にぎわいの創出や共用スペースの創出、防災機能の強化などの地域貢献に加え、環境対策、雇用や経済効果などの本市及び市民等への貢献等を期待します。

《 卸売市場再整備の考え方 》



2 市場敷地

市場敷地の概要は次のとおりです。

項目	内容
所在	尼崎市潮江4丁目4番1号
市場敷地全体の面積※1	63,377.59 m ² (水路を含む) ※実測値
用途地域	準工業地域
建蔽率/容積率	60% / 200%
都市計画施設	市場
その他規則	準防火地域 (建築基準法第22条区域)、第5種高度地区
日影規制	なし

※1 土地の貸付対象面積は、P.21「貸付対象土地」を参照

3 事業方式

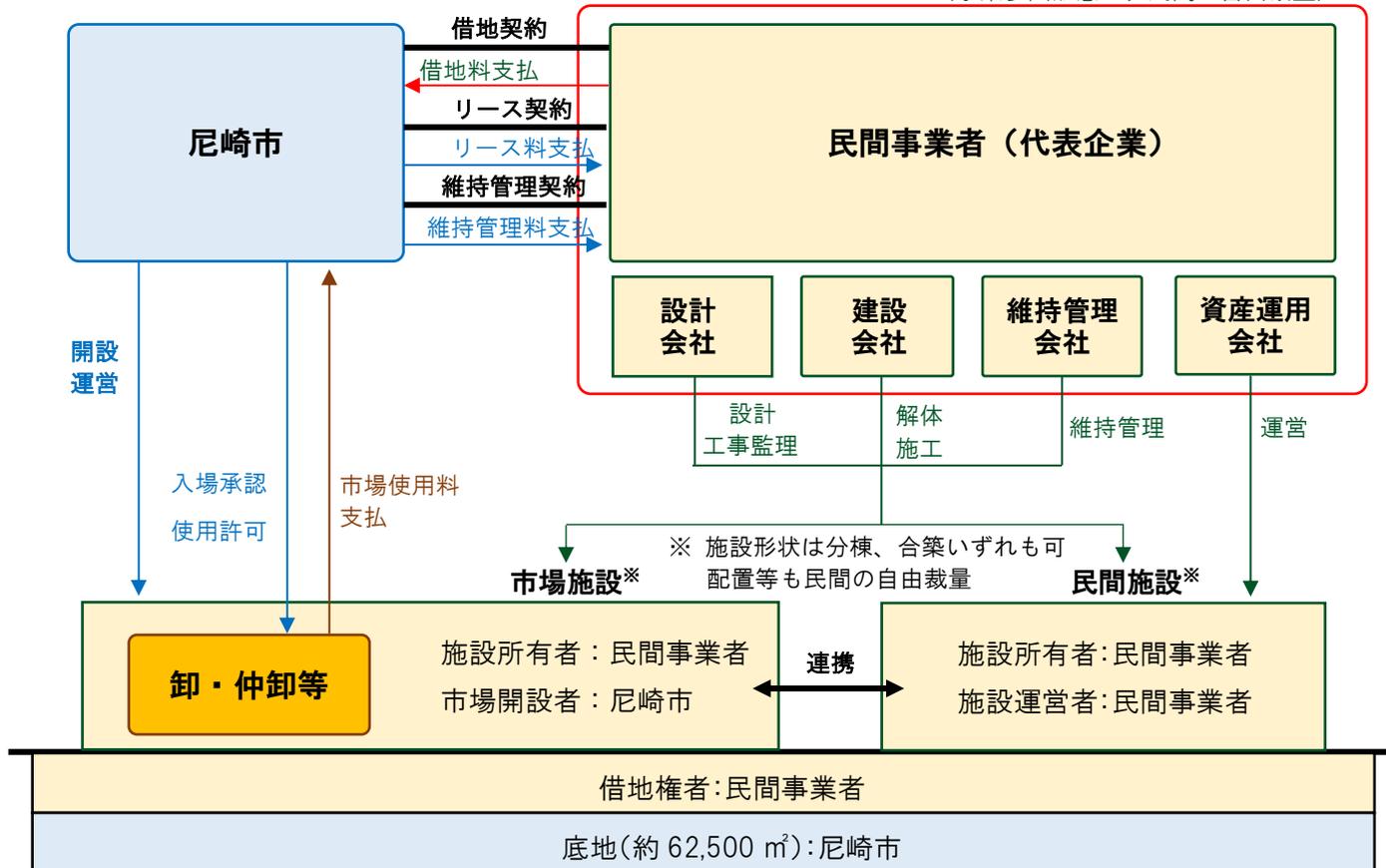
本事業は、現敷地にて原則、市場の営業を継続しながら市場施設を適正規模に再整備し、機能を強化するものです。

事業者は、市場敷地全体を本市から借地し、事業者が提案する施設を建設し、事業期間終了まで維持管理します。

本市は、事業者が建設する施設のうち、卸売市場施設部分について賃借（マスターリース）し、市場の開設、運営を行います。

《 事業スキーム図 》

(事業参画形態は、民間の自由裁量)



4 事業期間

事業期間は、優先交渉権者決定後の基本協定締結時から借地契約終了時までとします。

土地の借地期間は、最長 65 年間で提案可能とし、事業者の提案に基づき本市と調整した基本協定、借地契約に定める期間とします。

5 業務内容

※業務内容の詳細は「要求水準書」を参照してください。

(1) 業務範囲・役割分担

ア 業務範囲

本事業は大きく分けて、計画、設計、建設、維持管理、開設運営の業務に分類されます。

幅広い業態から多くの参画・提案を求める観点から、民間事業者は、ノウハウや創意工夫を発揮して提案できるよう、市場施設及び民間施設を含む敷地全体について、計画（必要な調査等を含む）、設計、施設等の建設（既存施設の解体、工事監理含む）、維持管理、民間施設の運営等を民間事業者自らの資金調達により、一括して実施することとします。

本市は、引き続き、卸売市場の開設運営を担います。

	市場施設 (民間所有)	民間施設 (民間所有)	その他 共用部等
計画	民間	民間	民間
設計	民間	民間	民間
施工	民間	民間	民間
維持管理	民間	民間	民間
運営	本市	民間	民間

イ 役割分担

事業の各段階における事業者と本市の役割分担は、次のとおりとします。

段階	事業者が主体的に行うもの	事業者と本市が共同で行うもの	本市が主体的に行うもの
計画	・計画の策定作業	—	・既存資料等の提供（既調査データ含む）
	・場内事業者への計画内容の説明	・場内事業者との計画内容の調整	・場内事業者との計画内容の合意形成
	・基本計画内容の提出	—	・基本計画内容等の承認
設計	・設計作業、諸手続	—	・設計に係る場内事業者の意向確認
	・場内事業者への設計内容の説明	・場内事業者との設計内容の調整	・場内事業者との設計内容の合意形成
(設計)	・設計内容等の提出	—	・市場施設部分の設計内容等の承認

	・資料等の提供	—	・都市計画手続 (必要に応じて実施)
建設	・場内事業者への工事内容の説明(移転計画含む)	・場内事業者との工事内容の調整(移転計画含む)	・場内事業者との工事内容の合意形成(移転計画含む)
	・工事内容の提出	—	・工事内容等の承認
	・工事の実施、諸手続	—	—
	—	—	・既存施設の運営、維持管理
維持管理	・竣工施設の維持管理	・場内事業者との調整	—
開設運営	・民間施設の運営等	—	・市場の開設、運営
その他 共通	・施設全般に係る近隣対応	・近隣との調整 (必要に応じて実施)	・市場施設部分に係る近隣・市民対応、議会対応

(2) 事業者が行う業務

ア 計画業務

- ・事前調査業務(現況調査・地盤調査等)及びその関連業務
- ・基本計画策定業務

イ 設計業務

- ・事前調査業務(土地・建物調査等)及びその関連業務
- ・施設整備に係る設計(実施設計)及びその関連業務
- ・工事計画(仮設計、解体設計、仮移転、移転等を含む)策定業務
- ・各種申請、諸手続、近隣説明等業務

ウ 建設業務

- ・既存施設の解体撤去工事及びその関連業務
- ・施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・工事監理業務
- ・場内事業者移転、支援(工事内容や計画の説明など)等業務
- ・建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務

エ 維持管理業務

- ・保守管理業務(建物、設備、外構等の維持管理、点検、修繕・更新を含む)
- ・清掃業務
- ・安全管理業務(交通誘導、防犯、防災管理等)

- オ 民間施設の維持管理、運営等
 ・事業者の自由裁量で実施

6 事業スケジュール

本事業における事業スケジュールは、次のとおりとします。

事業スケジュール

項目	時期
優先交渉権者の決定	令和7年3月頃
基本協定の締結時期	令和7年5月頃
計画・設計等業務期間※	基本協定締結後～
借地契約の締結時期※	計画・設計等業務完了後（工事着手前） （令和7年12月頃を想定）
建設等業務期間※	借地契約締結後～施設竣工
市場施設リースの契約締結時期※	施設竣工時（令和10年2月を想定）
維持管理業務委託契約の締結時期※	供用開始時
施設の供用開始時期※	リース契約締結の一月後 （令和10年3月を想定）
維持管理業務期間※	維持管理業務委託契約締結後～事業期間終了
事業期間終了※	（基本協定、借地契約に定める）

各期間及び各契約締結時期は、事業スケジュールのとおりとします。

- ※ 本事業は、段階的な工事が想定されることから、各契約締結は、上表記載の時期に、本市と事業者の協議を以って進めることとします。なお、詳細条件の協議状況、建設工事の進捗状況、市議会での議決等の要因により、本市と事業者の協議により事業スケジュールの変更は可能とします。

第4章 募集及び選定手続等

※事業者選定方法の詳細は、「事業者選定基準」を参照してください。

1 募集及び選定の方法

事業者の募集及び選定は、公募型プロポーザル方式により行います。

本市は、本事業への参加を希望する事業者を広く募集するとともに、事業者を選定するため、学識経験者等で構成する附属機関「尼崎市公設地方卸売市場再整備事業者選定委員会(以下「選定委員会」という。)」を設置します。

本市は、選定委員会において、透明性及び公平性の確保に十分留意し、事業者選定基準に基づき事業者の提案を審査し、優先交渉権者を選定します。

2 提出書類

応募時に提出する書類として、参加表明書、応募資格審査提出書類、事業提案書、その他添付書類等を提出することとします。詳細については、様式集に示します。

3 応募資格要件

(1) 応募者の構成等

- ・応募者の構成について、単体企業、複数企業による共同体、JV等の形態は、事業者の自由裁量のもと提案してください。
- ・応募者には、本事業の事業主体を担う「開発事業主体となる者」、設計業務の主たる部分を実施する「設計業務を行う者」、建設工事の主たる部分を実施する「建設工事業務を行う者」、維持管理業務の主たる部分を実施する「維持管理業務を行う者」を必ず含むものとします。(同一の企業が複数を担うことも可能です)
- ・応募者は、構成企業のうち本事業の全体統括を行い、本市との交渉窓口となる企業(以下「代表企業」という。)を定めるものとします。単体企業の場合には当該企業をもって「代表企業」とします。
- ・応募者が本事業を実施する特別目的会社(以下「SPC」という。)を設立し、本市と契約を締結することも可能とします。
- ・単体企業又は一つの応募グループに属している企業は、他の応募グループに参加することはできないものとします。

(2) 応募者の構成企業の資格要件

応募者の構成企業は、次の各号の要件を満たしている必要があります。

ア 共通の要件

- ・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
- ・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 「開発事業主体となる者」の個別要件

- ・提案する民間施設と同等の用途かつ、同等規模程度の開発事業の実績を有すること

ウ 「設計業務を行う者」の個別要件

- ・ 建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条第 1 項に基づく一級建築士事務所登録を行っていること
- ・ 提案施設と同等規模程度の施設の新築、増築又は改築等の設計業務を完了した実績を有し、卸売市場などの食品流通業務や機能に精通していること

エ 「建設工事業務を行う者」の個別要件

- ・ 建設業法（昭和 24 年法律第 100 号）第 3 条第 1 項の規定による建築一式工事につき特定建設業の許可を受けていること
- ・ 建設業法に規定する経営事項審査結果の総合評点が参加表明書の提出期限日において 1,000 点以上であること
- ・ 提案する民間施設と同種、同等規模程度の施設の建設工事に関する竣工実績を有すること

オ 「維持管理業務を行う者」の個別要件

- ・ 提案施設と同種、同等規模程度の施設の維持管理に関する実績を有すること

(3) 応募者の構成企業の制限

次に該当する者は、応募者の構成企業となることはできません。

ア 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定に該当する者

イ 本市から入札参加停止措置を受けている者

ウ 清算中の株式会社である企業については、会社法（平成 17 年法律第 86 号）に基づく特別清算開始命令がなされている者

エ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づき更生手続開始の申立がなされている者、又は民事再生法（平成 11 年法律 225 号）に基づき再生手続開始の申立がなされている者

オ 本事業に係る募集要項等策定支援業務委託及び事業者選定等支援業務委託に関与する株式会社都市・計画・設計研究所、株式会社地域経済研究所及び北口・繁松法律事務所、また、これと資本面又は人事面において関連のある者。（「資本面において関連のある者」とは、当該企業の発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者、若しくは当該企業が発行済株式総数の 100 分の 50 を超える株式を有し、又はその出資の総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において関連がある者」とは、当該企業の代表権を有する役員を兼ねている者をいう。）

カ 選定委員会の委員と資本面又は人事面において関連のある者

キ 法人又は法人の役員及び重要な使用人が次に該当している者

(ア) 暴力団（尼崎市暴力団排除条例（平成 25 年尼崎市条例第 13 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。）又は暴力団員（同条第 3 号に規定する暴力団員をいう。）もしくは暴力団と密接な関係者（同条第 4 号に規定する暴力団及び暴力団員と密接な関係を有する者をいう。）（以下これらを「暴力団等」という。）又は暴力団等でなくなった日から 5 年を経過しない者

(イ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成 11 年法律第 147 号）第 5 条及

び第8条に規定する処分を受けている団体又はその構成員の統率の下にある団体
(ウ) その者の親会社等又は親会社等の役員及び重要な使用人が、(ア)に該当する法人

(4) 留意事項

- ・構成企業のみならず、本事業に関わる企業において、人権尊重や環境への配慮といった、今日的な企業活動に求められる社会的な責務の遂行については、特に留意してください。
- ・応募資格審査提出書類の提出から基本協定締結までの期間に応募者の構成者が上記応募資格要件を欠くこととなった場合は、当該応募者は失格とします。ただし、協議により本市が認めた場合に関し、代表企業以外の構成者は、変更できるものとし、応募資格要件を満たした場合はこの限りではありません。

4 募集及び選定のスケジュール

本事業における事業者の募集・選定スケジュールは、次のとおりとします。

募集・選定スケジュール

項目	時期
募集要項等の公表	令和6年7月8日
現地見学・資料の閲覧	令和6年7月8日～10月11日
説明会	令和6年7月18日、7月19日
場内事業者への質問提示	令和6年7月19日～7月26日
募集要項等に対する質疑の受付	令和6年7月8日～10月11日
質疑書に対する回答	適宜回答
場内事業者へのヒアリング	令和6年8月19日～8月23日
参加表明書・応募資格審査提出書類の受付	令和6年10月31日（正午必着）
応募資格審査結果の通知	令和6年11月上旬頃
事業提案書の受付	令和6年12月30日（正午必着）
事業者プレゼンテーション・ヒアリング	令和7年2月頃
優先交渉権者決定	令和7年3月中
基本協定締結	令和7年5月頃

5 応募・選定に関する手続等

本事業における応募・選定に関する手続等は、次のとおりとします。

なお、次の(2)～(6)は、本事業への参加の必須要件ではありません。(7)から応募・選定手続きに入ることは可能です。

(1) 募集要項等の公表

本市は、次のとおり募集要項等を公表します。募集要項等の公表以降の予定は、随時、市ホーム

ページで公表します。

○日時：令和6年7月8日（月）正午

○公表方法：市ホームページ

(2) 現地見学・資料の閲覧

現地見学及び既存施設設計図書、各種既存調査データなどの補足資料の閲覧を次の期間に実施します。希望者は6(6)に定める事務局に連絡し、日程調整の上、事務局が指定する日時に実施することとします。

募集要項等の配布は行わないため、各自持参してください。

なお、現地見学等での質問は受け付けません。

○日時：令和6年7月8日～10月11日 午前9時から午後5時

○場所：尼崎市公設地方卸売市場

○申込先：6(6)に定める事務局

○申込方法：令和6年7月8日～令和6年9月30日午後5時までに【様式1】に必要事項を記入の上、これを電子メールにより提出してください。

(3) 説明会

本市より事業者向けに本事業に関する説明会を次の日程で実施します（市長出席予定）。希望者は必要事項を記入の上、これを電子メールにより提出してください。

募集要項等の配布は行わないため、各自持参してください。

○日時：令和6年7月18日（11：00～13：00 予定）、19日（16：30～18：30 予定）

○場所：尼崎市公設地方卸売市場

○申込先：6(6)に定める事務局

○申込方法：令和6年7月8日～令和6年7月12日午後5時までに【様式2】に必要事項を記入の上、これを電子メールにより提出してください。

(4) 募集要項等に対する質疑の受付

募集要項等に記載された内容など本事業に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問は無効とします。

○提出期間：令和6年7月8日～10月11日午後5時

○提出先：6(6)に定める事務局

○提出方法：【様式3】に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。メール送付後は電話にて着信を確認してください。なお、メールタイトルは「募集要項等に関する質問（企業名）」と明記してください。

(5) 質疑に対する回答

募集要項等に関して提出された質問に対する回答は、下記の期間中に随時、市ホームページで公表し、個別に回答を行いません。ただし、質問を行った者の企業名は公表しないものとします。

なお、応募者の特殊な技術、ノウハウ等に関し、質問を提出した事業者の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあると本市が判断したものについては、当該質問を提出した者にのみ回答する場合があります。

○回答期間：令和6年7月16日～10月18日午後5時（随時回答）

(6) 場内事業者への質問提示・ヒアリング

事業者が場内事業者に直接ヒアリングを行う機会として、次の通り実施します。場内事業者への質問は事前に市に提示することとし、次の要領で受け付けます。

【事前の質問提示】

○提出期間：令和6年7月19日～7月26日午後5時

○提出先：6(6)に定める事務局

○提出方法：【様式4】に必要事項を記入の上、電子メールで提出すること。メール送付後は電話にて着信を確認してください。なお、メールタイトルは「場内事業者への質問(企業名)」と明記してください。

【場内事業者ヒアリング】

○日時：令和6年8月19日～8月23日

○場所：尼崎市公設地方卸売市場

○申込先：6(6)に定める事務局

○申込方法：令和6年7月8日～令和6年8月16日午後5時までに【様式5】に必要事項を記入の上、これを電子メールにより提出してください。日程調整の上、事務局が指定する日時に実施することとします。

(7) 参加表明書及び応募資格審査提出書類の受付

応募者は、参加表明書【様式6】、応募資格審査提出書類【様式7～様式9】及び添付書類を郵送（配達証明付）又は持参による方法により本市に提出すること。ただし、持参する場合は、提出日時の事前調整後、本市が指定する日時となります。

なお、応募資格審査提出書類の作成は、様式集に従ってください。

○提出先：6(6)に定める事務局

○提出期間：令和6年10月21日～10月31日（木）※正午必着

○提出方法：郵送（配達証明付）又は持参により提出すること。提出する書類には、表に「尼崎市公設地方卸売市場再整備事業 応募資格審査提出書類在中」と記載すること。

(8) 応募資格審査結果の通知

応募資格審査の結果は、令和6年11月上旬を目途に、電子メールにて応募者の代表企業に通知します。

(9) 事業提案書の受付

応募資格審査により応募資格があると認められた応募者は、事業提案書【様式11～様式13】を郵送（配達証明付）又は持参による方法により本市に提出すること。ただし、持参する場合は、提出日時の事前調整後、本市が指定する日時となります。

なお、提出書類の作成は、様式集に従ってください。

○提出先：6(6)に定める事務局

○提出期間：応募資格審査合格後～12月30日（月）※正午必着

○提出方法：郵送（配達証明付）又は持参により提出すること。提出する書類には、表に「尼崎

市公設地方卸売市場再整備事業 事業提案書在中」と記載すること。

○提出部数：10部（正本1部とし、副本9部は複写で可）及び事業提案書を記録したデータ（電磁記録媒体）2部

(10) 応募資格がないと認めた理由の説明要求及び説明要求に係る回答

応募資格がないとされた者は、応募資格がないと認めた理由について、令和6年11月29日までに書面により説明を求められます。本市は説明を求められた場合は、説明を求めた応募希望者の代表企業に対して、説明を求めた日から7日以内に書面により回答します。

(11) 応募資格の取消し

応募資格審査により応募資格があると認めた者が、その後に、応募資格を喪失したときは、上記(8)による通知を取消し、改めてその旨を通知します。

(12) プロポーザルへの参加辞退

参加表明提出後以降にプロポーザルへの参加を辞退する場合は、すみやかに辞退届【様式10】を提出してください。提出方法は、5(9)に準じます。

(13) 事業者プレゼンテーション・ヒアリング

令和7年2月頃を目途に非公開で選定委員会を開催し、本市が指定する日時に応募者は提案に係るプレゼンテーションを実施し、併せて、提案内容等に係るヒアリングを行い、優先交渉権者の選定に係る審査を実施します。

具体的な実施方法は、後日、本市より連絡します。

6 優先交渉権者の選定

(1) 選定委員会の設置

本市は、本事業における優先交渉権者の選定において、透明性、公平性及び競争性を確保することを目的に、学識経験者等で構成する選定委員会を設置します。

なお、優先交渉権者決定までに委員と本事業に関して接触を持ち、又は持とうとした応募者は失格とする場合があります。

(2) 優先交渉権者の選定方法

本事業の優先交渉権者の選定は、公募型プロポーザル方式により行い、選定委員会において「事業者選定基準」に基づき審査し、優先交渉権者を選定します。

(3) 審査・選定

選定委員会は、応募者からの内容提案及び価格提案を総合的に評価し、総合評価点が最も高い者を優先交渉権者として選定し、本市に選定結果を答申します。

審査及び選定の具体的な内容については、「事業者選定基準」を参照してください。

(4) 優先交渉権者の決定

選定委員会は本市に選定結果を答申し、本市は、選定委員会による選定結果の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

応募者数に関わらず、審査の結果により、優先交渉権者を選定又は決定しない場合があります。

(5) 優先交渉権者及び評価の公表

本市が優先交渉権者を決定した場合は、全ての応募者に対して当該応募者の合否について通知するとともに、「優先交渉権者」「審査講評概要」「応募者数」等を市ホームページにおいて、公表することを予定しています。

(6) 事務局

募集要項等に係る事務局は、次のとおりとします。

尼崎市経済環境局地方卸売市場市場再整備担当

〒661-0976 尼崎市潮江4丁目4番1号

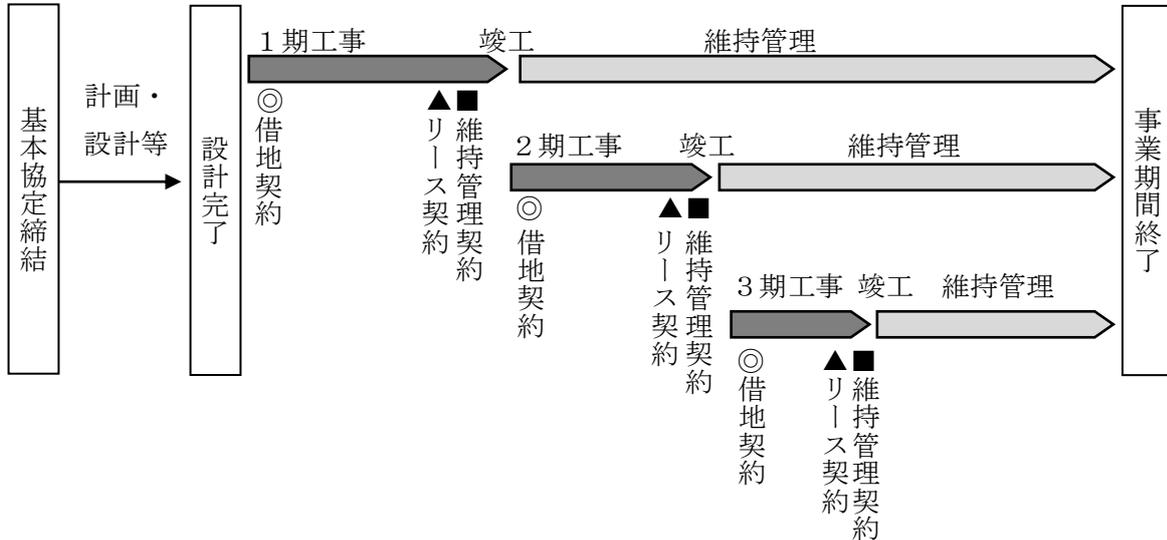
電話 06-6420-2006 FAX 06-6429-3680

Eメール ama-shi.jotokumei@city.amagasaki.hyogo.jp

第5章 契約等の手順

1 契約手順

本事業では、公募型プロポーザル方式により選定された優先交渉権者と基本協定を締結し、計画・設計後に協議・調整を行い、各契約を順次締結します。



基本協定・各契約の締結時期イメージ

2 基本協定の締結

本市は、「別紙 基本協定書（案）」をもとに、本事業実施に向けた優先交渉権者の代表企業（優先交渉権者決定後にS P Cを設立する場合はS P C）との協議・調整を経て、事業の実施に関する基本的な事項等を定めた基本協定を締結します。

基本協定の締結時期は、令和7年5月頃を予定しています。

3 契約の締結

本事業の契約としては、土地賃貸借契約（以下「借地契約」という。）、定期建物賃貸借契約（以下「市場施設リース契約」という。）、維持管理業務委託契約（以下「維持管理契約」という。）の3種類となり、契約者は、原則、代表企業とします。ただし、代表企業以外の構成企業で契約したい場合、本市と調整し、協議が整った場合は、構成企業での契約を可能とします。

各契約は、協定書、募集要項等及び提案書等に基づき締結するものであり、本市と事業者は、設計後、事業者が提案する借地料、市場施設リース料、卸売市場維持管理料に基づき、施設仕様等の詳細条件を協議、調整し、両者の合意を得た上で、契約を締結します。

本市と事業者は、設計業務完了後、工事着手前に借地契約を締結します。契約締結時期は、令和7年10月初旬を予定しています。ただし、詳細条件の協議・調整状況により、契約締結時期を変更することができるものとします。事業者は、借地契約の締結をもって、既存施設の解体工事等の建設工事に着工できるものとします。建設工事において工区が分かれる場合は、工区毎に借地契約を締結できることとします。

本市と事業者は、建設工事着手後、市場施設の供用開始までに市場施設リース契約及び維持管理契

約を締結します。市場施設の供用開始時期が分かれる場合は、時期に応じて段階的に市場施設リース契約及び維持管理契約を締結することとします。

第6章 提案に関する条件

1 土地の貸付に関する事項

(1) 貸付対象土地

貸付対象土地は市場敷地全体（63,377.59 m²）のうち、北側の一画及び南側の植樹帯ライン以南を除く 62,524.41 m²とします。

なお、貸付対象土地から除く部分につきましては、今後の本市道路課及び公安との協議等により、面積が変動する可能性がありますので、契約上の貸付面積につきましては、選定した事業者との協議を以って貸付対象土地を特定し、確定することとします。

※1「用地平面図（尼崎市潮江4丁目132番1他6筆）」を参照してください。

※2 貸付対象土地から除く部分は、道路区域となります。建蔽率及び容積率は、貸付対象土地の面積の範囲内とします。

(2) 貸付期間

- ・土地の貸付期間は、最長65年間の範囲で提案可能とし、事業者の提案に基づき、基本協定、借地契約に定める期間とします。
- ・複数の借地契約を締結する場合は、初めて締結する借地契約の65年間の最長とします。また、貸付期間の終了日は統一することとします。
- ・既存施設解体、整備する施設の建設工事、事業完了時の施設の除却に要する期間は貸付期間に含まれます。

(3) 貸付料（借地料）

市場敷地（公有財産）に係る取扱いは、尼崎市公有財産規則、その他公有財産の取扱い等必要な事項を定めたものに基づき、貸付等を行います。

ア 貸付料は、本市が定める基準額以上で事業者の提案に基づき、借地契約時に決定します。

イ 貸付料の改定は、次のとおり行うこととします。

- 貸付契約の重大な要素を変更するとき
- 一般経済事情の変化、地価の変動その他の事情により貸付料が不相当になったとき
 - ・改定時期は、契約開始日から5年毎とします。ただし、契約開始日が4月1日でない場合は、調整を行います。

ウ 貸付料改定の算出方法は、本市が本件土地の固定資産評価額に基づき別途定める算式により見直すものとします。

エ 貸付料の減額は、事業者の提案や工事計画等を踏まえ、事業等を実施できない期間として本市が認めた場合、可能です。

- ・事業等を実施できない期間とは、借地契約日から建物完成後に市又は民間指定確認検査機関の完了検査に係る検査済証交付日までと、貸付期間終了時の施設の除却に要する期間とします。複数の借地契約を締結する場合は、契約ごとの建物完成に係る検査済証交付日までとします。
- ・減額時の貸付料は、減額対象土地について、当期貸付料から算出した固定資産税及び都市計画税相当額を本市に支払うこととなります。

(4) 土地賃貸借契約

本市と事業者は、定期借地権設定契約を締結します。定期借地権の種類は、事業者が提案する民間施設の用途や貸付期間等に応じて、一般定期借地権、事業用定期借地権のいずれかとします。

(5) 貸付期間終了時の取扱い

事業者は原則、事業期間終了時に土地を更地返還するものとし、その除却に係る費用は、事業者の負担とします（場内事業者の所有物の処分費用等は除く）。

(6) 借地権の第三者譲渡等（不動産証券化）

本事業は、事業者に対し、資金調達を含めた提案・事業遂行を求める事業スキームです。そのため、尼崎市公有財産規則に基づき本市が事前に承認した場合、貸付した土地の第三者への借地権譲渡、転貸等を認めるなどの不動産証券化による資金調達を可能とします。不動産証券化の導入を予定する場合は、その方法等を提案書に記載してください。

本市が、不動産証券化による資金調達を認める基本的な事項は、次のとおりです。

ア 事業の継続性の担保に係る条件

- ・土地の貸付期間中、本事業の目的及び用途等を担保すること
- ・契約で合意した内容の継続性を担保すること
- ・供用開始後一定期間が経過し、事業が安定していること
- ・借地権を第三者に譲渡した場合でも、原則、代表企業（S P C含む）の基本協定書の地位は存続するものとし、事業者の提案内容に基づき、責任をもって事業を履行すること

イ 譲渡、転貸先に係る条件

- ・譲渡、転貸先となる第三者が反社会的勢力等ではないこと
- ・一定の事業継続能力を有すること
- ・譲渡先が、投資信託及び投資法人に関する法律に基づく投資法人や不動産特定共同事業法に基づくファンド等であること

2 市場施設の賃借条件

本市は事業者から、次の条件により卸売市場部分を賃借（以下「リース」という。）することとします。

(1) リース期間

事業者の提案とし、施設竣工時から事業期間終了時までとします。

(2) リース料

ア リース料は、本市が定める基準額以下で事業者の提案に基づき、リース契約時に決定します。

イ リース料の改定基準は、基本協定締結時の協議により決定することとします。改定時期は、借地契約の改定時期と同時とし、改定にあたっては、都度協議により決定することとします。

ウ リース料の支払方法は、協議により決定することとします。

(3) リース契約

本市と事業者は、定期建物賃貸借契約（借地借家法（平成3年法律第90号）第38条）を締結します。

(4) リース期間終了時の取扱い

「第6章1(5)貸付期間終了時の取扱い」に準じます。

3 費用負担に関する事項

(1) 事業者が負担する費用

事業者が負担する費用は、次のとおりとします。

事業者が負担する費用

費用		
施設整備費	計画設計費	土地に係る調査費（土壌汚染、既存建物等）
		施設整備に係る調査費（地盤、電波障害、交通、近隣等）
		基本・実施設計費（各種申請費等含む）
		既存施設解体設計費
	用地費	既存施設解体撤去費（アスベスト、土壌汚染、地中障害等対策含む）
		整地費
	工事費	建築工事費、工事監理費
		外構工事費（駐車場、水路等含む）
		除却費（事業終了時）
		近隣対策費
	移転関係費	場内事業者移転費
		仮設施設整備費、仮移転費
維持管理費	施設の維持管理費、修繕費、共益費、水光熱費	
借地料	地代及び保証金	
その他	事業期間中の事業経費、人件費	
	各種申請及び登記費用	
	保険料、公租公課、事業者利益、資金調達支払利息	

(2) 本市が負担する費用

本市は、卸売市場施設に係る費用として、事業者が提案する市場施設リース料及び卸売市場維持管理料を負担します。

4 提案に求める条件

(1) 内容提案

次のア～オを提出してください。

なお、本市は、本事業の目的の達成のため、選定された事業者が提案した内容や業務の確実な履行、要求水準書に示す本市の水準を達成しているか否かについて、適宜、モニタリングを行います。

ア 全体計画提案書

(ア) 事業コンセプト

・募集要項等の内容を理解した上で、本事業全体の事業コンセプトについて提案してくださ

い。

(イ) 事業スキーム

- ・本事業の事業スキームを提案してください。
- ・土地の貸付期間、借地借家法に基づく定期借地権の種類、事業期間終了後の対応、基本協定・各契約の相手方を記載してください。

(ウ) 実施体制

応募者の代表企業、構成企業とその役割分担が明確となるよう記載してください。

(エ) 事業スケジュール

- ・基本協定締結時から事業期間終了時までの事業の全体スケジュールを提案してください。

(オ) 施設全体計画

- ・本敷地全体の施設配置（各施設棟、駐車場等）、建築概要（構造、階数、高さ、面積等）、施設内容（施設用途、配置機能等）、外構計画、動線計画（出入口及び敷地内主要動線）など、イメージパースや図面を用いて施設の完成イメージを示してください。
- ・配置条件について、卸売市場施設と民間施設の合築又は分棟について、本市は指定しません。効率的な配置・整備が可能となるよう、事業者の自由裁量のもと提案してください。
- ・卸売市場施設の配置及び市場敷地内の動線が明確となるよう表現してください。
- ・卸売市場施設と民間施設が駐車場等のスペースを共用する場合は、その考え方を示してください。

(カ) 環境配慮

- ・施設整備、維持管理運営における省資源化、脱炭素化、再生可能エネルギー活用などの環境配慮の考え方や環境負荷低減効果について示してください。

(キ) 防災機能強化

- ・卸売市場施設の災害時への対応及び早期復旧に向けた備えなど、防災機能の強化の考え方を示してください。

イ 工事計画提案書

(ア) 工事計画

- ・工事中でも市場機能・営業を継続する前提のもと、現状から施設竣工までの工事計画を提案してください。
- ・段階的整備において、場内事業者の移転の考え方（仮移転の必要性など）、各段階での市場営業の継続確保の考え方がわかるよう表現してください。

(イ) 安全確保

- ・工事の安全性に係る提案をしてください。

(ウ) 工事監理

- ・工事の監理体制、工程・品質管理に係る提案をしてください。

ウ 卸売市場施設計画提案書

(ア) 施設コンセプト

- ・本事業の主旨を踏まえ、卸売市場施設の再整備のコンセプトを提案してください。

(イ) 施設計画

- ・卸売市場施設部分に係る施設計画概要（ゾーニング、各施設配置、仕上げ等）を提案してください。
 - ・卸売市場施設内の良好な作業環境の確保、コスト低減、工期短縮に係る考え方を示してください。
 - ・駐車場、車路等の配置の考え方を示してください。
 - ・卸売市場施設機能の一部を民間施設と共用する場合は、その考え方を示してください。
- (ウ) 設備計画
- ・卸売市場施設の設備計画（給排水、受電配電、ガス、通信設備等）を提案してください。
 - ・必要に応じて平面図、断面図、立面図等を用いてわかりやすく表現してください。
- (エ) 動線計画
- ・卸売市場施設内の車両動線、歩行者動線の考え方を示してください。
 - ・卸売市場施設内の円滑な物流動線（荷の流れ）の考え方を示してください。

エ 維持管理計画提案書

- (ア) 基本的な考え方
- ・提案する施設の維持管理に係る基本的な考え方（管理区分、業務内容、実施体制等）を示してください。
- (イ) 保守管理計画（施設、設備、機械等）
- ・卸売市場機能の長期的な施設性能の確保に向けた保守管理の考え方を示してください。
 - ・施設、設備の更新性、メンテナンス性、維持管理経費等の低減に係る提案又は考え方を示してください。

オ 民間施設計画提案書

- (ア) 施設概要・内容
- 建築概要（構造、階数、高さ、面積等）、施設内容（用途、機能）を示してください。
- (イ) 市場施設との連携・相乗効果
- 卸売市場の取扱高や機能の向上、業務効率化など、市場の活性化に資する提案をしてください。
- (ウ) 地域貢献・地域の活性化
- 本市場は、JR尼崎駅の再開発・区画整理エリアに近いことを踏まえ、市民に親しまれる施設としての導入機能や周辺との調和、地域の魅力向上など、地域の活性化に資する提案をしてください。
- (エ) 周辺地域への配慮
- 施設用途を踏まえ、想定される周辺環境への影響内容とその対応策を示してください。

カ 概算事業費計画書

- 本事業に係る総事業費の概算算定を示して下さい。（解体除却費、施設建設費、維持管理費、修繕費、その他経費等）と、概算算定に基づく本事業の事業収支を示して下さい。
- 本事業の実施において想定されるリスクの回避・低減の工夫とリスク顕在時の対策方法を示して下さい。

(2) 価格提案

価格提案は、土地の地代（借地料）、市場施設の賃料（リース料）、卸売市場維持管理料とし、共益費等、本市が事業者に支払う必要な経費を含めて提案してください。また、各々の期間もあわせて示してください。

ア 土地の地代（借地料）

- ・借地料は、年額 294,857,614 円以上で提案可能とします。

イ 卸売市場施設の賃料（リース料）及び維持管理料

- ・卸売市場施設のリース料及び維持管理料の合計金額は、卸売市場施設の賃借期間 1 年ごとに基準額を設定します。提案する卸売市場施設のリース料及び維持管理料の合計金額が、期間別に設定する基準額以下であれば、提案可能です。
- ・下表以外の賃借期間で提案する場合は、第 7 章 5 問合せ先にご連絡ください。

卸売市場施設の賃借期間	リース料及び維持管理料の合計金額（税込）
30 年	17,936,000,000 円
40 年	21,359,900,000 円
50 年	24,821,400,000 円
60 年	28,322,600,000 円
65 年	30,000,000,000 円

各契約金額は、提案価格を前提として、契約締結時に確定します。

市場施設リース料及び卸売市場維持管理料は、「3 費用負担に関する事項」で示すとおり、市場施設に係る必要な費用及び想定される経費、借地契約締結時までの物価変動等を見込んだ価格提案とします。

(3) 事業提案書の取扱い

ア 著作権

応募者から提出された事業提案書の著作権は、応募者に属します。ただし、本市は、公表、展示、その他本事業に関し、本市が必要と認める用途に用いる場合、優先交渉権者として選定された応募者の事業提案書の一部又は全部を将来にわたって無償で使用できるものとします。また、その他の応募者の事業提案書の一部についても優先交渉権者選定結果の公表に必要な範囲及びその他本市が必要と認める範囲で将来にわたって無償で使用できるものとします。なお、応募者から提出された事業提案書は返却しないものとします。

イ 特許権等

応募者の提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権、商標権、その他日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている事業手法、工事材料、施工方法等を使用した結果生じる責任は、応募者が負うものとします。

(4) 複数提案の禁止

応募者は、複数の提案をすることはできないものとします。

(5) 応募資格審査提出書類及び事業提案書の変更禁止

応募資格審査提出書類及び事業提案書の変更はできないものとします。ただし、疑義等があり本市が補正を求めた場合、本市からの改善要請に基づき応募資格審査提出書類及び事業提案書の一部を差し替える場合は、この限りではありません。

(6) 提案内容の公表の禁止

応募者は、事業提案書の提出から優先交渉権者の決定までの期間、自らの提案内容を公表及び宣伝することはできないものとします。

(7) 使用言語及び単位

応募に関して、使用する言語は日本語、単位は計量法（平成4年法律第51号）に定めるもの、通貨単位は円、時刻は日本標準時を使用するものとします。

(8) その他留意事項

ア 市場会計の概要

市場会計は、市の一般会計とは異なる独立会計（特別会計）で運営しています。

■令和5年度市場会計歳入歳出予算【参考】 (百万円)

歳入※1		歳出	
市場使用料	191	維持管理・運営費	181
実費負担金	116	水光熱費等	126
繰入金	35	人件費	75
繰越金	50	市債償還※2	0
—	—	予備費	10
合計	392	合計	392

※1 現在、場内事業者から共益費は徴収していません

※2 市債の償還は完了しており、本事業で市債活用の予定はありません

イ 整備後の市場会計

本事業における整備後の市場会計の収支項目は、概ね次のとおりと想定されます。

■市場会計の収支（整備後）

収入※1	支出
・市場使用料※2 ・地代（提案価格） ・実費負担費※3	・市場施設リース料（提案価格） ・卸売市場維持管理料（提案価格） ・人件費（開設運営等：市職員） ・水光熱費 ・活性化対策費 ※4 ・施設対策金 ※5 ・予備費 ※6
収入－支出＝0（収支均衡）が事業の必要条件	

※1 一般会計からの繰入金はありません【基本方針】

※2 市場使用料は、店舗や加工場等の専用面積に対して、場内事業者から徴収します

- ※3 場内事業者の水光熱費、廃棄物処理費等に係る負担金が該当します
- ※4 市場活性化のための様々な取組に係る費用（30 百万円/年程度想定）
- ※5 市場施設の対策費、修繕積立金、収支不足つなぎ資金等（42 百万円/年程度想定）
- ※6 予備費は令和 5 年度と同程度（10 百万円/年程度想定）

ウ 留意事項

- ・市場の安定経営に向けては、市場会計の収支均衡が本事業の必要条件となります。
- ・市場施設は、収益物件ではありません。
- ・収入及び支出とも提案価格が収支均衡に大きく影響することになります。
- ・市場使用料は、場内事業者が使用する施設の面積割使用料等で概ね賄われ、本使用料は、場内事業者の経営に大きな影響を与え、大幅に使用料負担が増えると場内事業者の廃業を誘発し、市場会計の収支均衡が図れなくなります。
- ・市場施設リース料（マスターリース料）と市場使用料の関係を把握し、市場収支の均衡を図ることが重要となります。

5 本市と事業者のリスク分担

(1) 基本的な考え方

本事業におけるリスク分担の基本的な考え方は、市場敷地全体を事業者が一体的に開発及び維持管理を行う性質を踏まえ、次のとおりとします。

- ・本事業の業務範囲や資産所有の所在を踏まえた管理区分（責任境界）のもと、本市及び事業者は、各々の管理区分の範囲内において、責任を持って適切に対処することが前提となります。
- ・事業者の業務範囲となる施設の計画・設計及び建設、事業者が所有する建設物等資産に関するリスクは、原則、事業者が負うものとします。
- ・土地や既存施設に関するリスク、場内事業者に関するリスクは、原則、本市が負うものとします。
- ・上記に該当しないリスクについては、本市と事業者の協議により負担方法を決定するものとします。

(2) リスク分担

本市と事業者のリスク分担は、上記(1)基本的な考え方を前提とするなか、「リスク分担表」によるものとし、応募者は負担すべきリスクを想定した上で、提案を行うこととします。

リスク分担表（○：負担者）

リスク種類	リスク内容	負担者	
		本市	事業者
資金調達リスク	事業実施に必要な資金の確保	—	○
金利変動リスク	金利の変動	—	○
物価変動リスク	物価変動によるコストの変動	—	○
用地瑕疵リスク	市場敷地の土壌汚染や地中障害物、アスベストなどによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○	—
計画変更リスク	本市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件	○	—

	の変更によるもの		
測量・調査リスク	本市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
	事業者が実施した測量、調査に不備があった場合	—	○
設計リスク	事業者の提案内容、許認可の取得、判断の不備若しくは、事業者による開発の影響によるもの	—	○
	本市の提示条件・指示の不備、要望による設計・施工条件の変更によるもの	○	—
工事リスク	場内事業者との調整による計画変更、工期延長等	○	—
	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○
	本市の責めに帰すべき事由による工事費の増加	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由による工事費の増加	—	○
工期遅延リスク	本市の責めに帰すべき事由による工期遅延	○	—
	事業者の責めに帰すべき事由による工期遅延	—	○
工事監理リスク	工事監理の不備により、工事内容、工期などに不具合が発生した場合	—	○
要求水準未達リスク	施設完成後の検査で要求水準に不適合の部分、施工不良部分が発見された場合	—	○
施設瑕疵リスク	施設の瑕疵が発見された場合及び瑕疵により施設の損傷等が発生した場合	—	○
支払遅延・不能リスク	本市から事業者への賃借料の支払遅延・不能に関するもの	○	—
	事業者から本市への地代の支払遅延・不能に関するもの	—	○

(3) 事業の継続が困難となった場合における措置

事業の継続が困難となる事由が発生した場合は、基本協定書等で定める事由毎に、本市又は事業者の責任に応じて、必要な措置を講じることとします。

基本協定締結後、本市及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により、借地契約の締結に至らなかった場合の費用負担に関しては、別途書面による合意がある場合を除き、本市と事業者が本事業に関して既に支出した費用等については、各自が負担するものとします。

第7章 その他本事業の実施に関し必要な事項

1 議会の議決等

地方自治法及び本市関係例規上、本事業に係る基本協定、契約の締結に係る議会の議決は要しませんが、議会への報告等は行う予定です。

2 尼崎市暴力団排除条例に係る誓約書の提出

尼崎市暴力団排除条例（平成 25 年尼崎市条例第 13 号）及び尼崎市事務事業からの暴力団等の排除措置に関する要綱（平成 25 年 7 月実施）の規定に基づき、優先交渉権者の構成企業は基本協定の締結までに、S P C は本事業についての基本協定の締結までに、誓約書を本市に提出してください。また、各契約に係る企業（下請け、再委託先など）からも誓約書の提出を求めることになります。

3 情報提供

情報提供は、適宜、市ホームページにおいて行います。

4 応募に伴う費用負担

応募に伴う費用は、すべて応募者の負担とします。

5 問合せ先

募集要項等に関する問合せ先は、次のとおりとしますが、透明性、公平性の確保の観点から、個別の質問等には対応できない場合があります。

基本的には、応募・選定スケジュールに示す質疑の受付で、文書により対応します。

尼崎市経済環境局地方卸売市場市場再整備担当

〒661-0976 尼崎市潮江 4 丁目 4 番 1 号

電話 06-6420-2006 FAX 06-6429-3680

担当者 市川、山口

E メール ama-shi.jotokumei@city.amagasaki.hyogo.jp

以 上