尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の再公募に向けた事前協議事業者募集要項

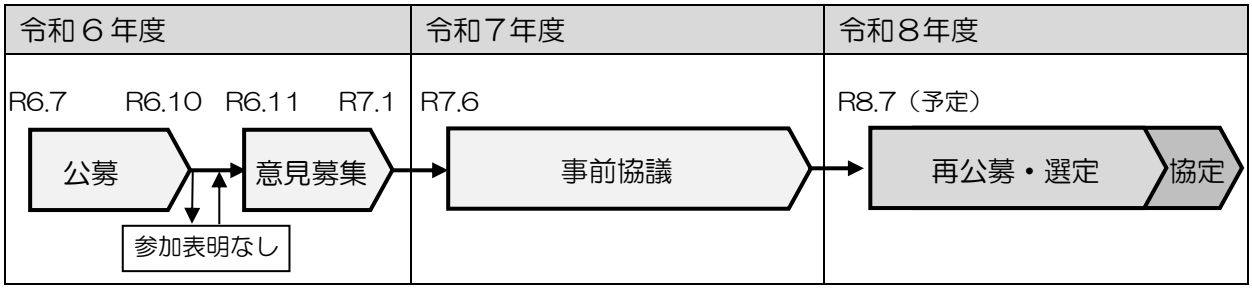
１．令和６年度からの経緯および公募再開に向けた方針

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業（以下「再整備事業」という。）は、令和６年７月に再整備事業者の公募を開始しましたが、同年 10 月末日に参加表明（応募）がなく公募を中断しました。

その後、令和６年 11 月～令和７年１月にかけて、再整備事業に関心を持つ民間事業者を対象に、不参加理由とその見解等について意見募集を実施したところ、「コスト（事業費）と事業全体の採算性の確保が困難」「提案期間の不足」「裁量余地が広すぎる」等が不参加理由として挙げられました。また、本市場の場内事業者の意見として、市場施設・機能に関して「メリハリをつけて事業費が抑えられないか」「具体的な施設イメージ等をもって再整備の検討を進めたい」等の意見が挙がっています。（内容は別紙１を参照）

これらを踏まえ、令和７年度は、再公募に向け、令和 ６ 年７月公募要件に対する民間事業者の意見を取り入れ、公募要件の見直し等を図るための事前協議・調整期間とし、令和８年度に再公募・事業者選定を行う方針としております。

■これまでの経緯と再公募に向けたスケジュール



２．事前協議の目的

再公募に向けた事前協議の目的は、以下の通りとします。

①再整備事業にかかるコスト縮減、リスク低減、公募要件検討

・事前協議では、民間事業者の提案検討内容（以下「モデル案」という。）を基に、本市・民間事業者・場内事業者による協議を行い、要求水準書に係る内容（市場施設の規模、施設仕様・機能等）の見直しを行い、再整備事業への参加のネックとなっているコストの縮減を図ります。

・民間事業者との協議内容を踏まえ、令和８年度の公募再開までに、必要に応じて費用負担方法や、リスク分担方法など、公募要件の見直しを図ります。

②民間事業者における調整期間の確保

・再公募時に実現性の高い提案が可能となるよう、事前協議の期間を通じて構成企業間の調整を図りながら、提案内容の熟度を高めていただくことが期待されます。

③場内事業者への理解促進

・事前協議において、場内事業者にモデル案を提示いただくことで、場内事業者の事業に対する理解が進み、事業者選定後の計画・設計にかかる期間短縮が期待されます。

３．協議事業者の公募

再整備事業に関心がある民間事業者のうち、本市及び場内事業者に「モデル案」の提示等が可能な数社を「協議事業者」として選定し、事前協議を実施します。

協議事業者との事前協議は、個別で実施し、内容は非公開とします。ただし、公募要件の見直しに関する内容は必要に応じて公表します。（提案内容やノウハウ等に係る内容は公表されません。）

○協議事業者のメリット

・事前協議に参加することで、再公募前に本市と公募要件（募集要項、要求水準書及び事業者選定基準）に関する意見交換・調整が行えます。

・再公募前に「モデル案」を提示することで、場内事業者の意向を確認でき、公募前に提案内容の熟度を高めることができるとともに、事業者選定後の説明も円滑に進みやすくなります。

○対象者

・協議事業者の対象者は、再整備事業の代表企業又は構成企業になり得る民間事業者であり、かつ、事前協議において、本市および場内事業者に「モデル案」を示すことができ、それを基に協議が可能な民間事業者とします。

・企業構成は、単独企業、グループとも可能とします。なお、グループで参加する場合は、様式１の別紙に構成法人に係る内容を全て記入し、市へ提出することとします。なお、協議期間中のグループ構成員の追加または変更も可能とします。

４．事前協議の内容

①本市・協議事業者での協議内容

・公募要件（募集要項、要求水準書及び事業者選定基準）に関すること

②本市・協議事業者・場内事業者での協議内容

・要求水準書（施設全体配置、市場施設の規模・仕様、市場との連携案等）に関すること

５．参加申込み・選定等の手続き

事前協議への参加申込み、協議事業者の選定手続きは以下の通りとします。

①参加申込み

別紙「参加申込書（様式１）」「提案検討状況概要書（様式２）」に必要事項を記入の上、後述の問い合わせ先に電子メールで提出してください。

※申込書提出期間は、本募集要項を公表した日から令和７年６月30日（月）正午までとします。

※上記期間は、次項②初回ヒアリングの日程調整のために設けるものです。

※期間後の参加申込みも可能としますが、選定した協議事業者の数によっては、参加申込みを終了することもあります。

②初回ヒアリング

参加申込みをした事業者に対し初回ヒアリングを実施します。

〇日程

・提出期間内に参加申込みをした事業者の初回ヒアリング日程は申込書受理後、個別で調整します。
（期間後の参加申込みに際しては、随時実施します。）

〇内容

・再整備事業に係る提案検討状況について
・事前協議の進め方について（時期、回数、提示内容等）

③協議事業者の選定・通知

・初回ヒアリングにおける提案検討状況を踏まえて、本市にて協議事業者（数社を予定）を選定します。
・選定された事業者には、別途書面にて通知します。

④事前協議開始

・協議事業者との事前協議を開始します。（「６．事前協議の進め方」を参照）

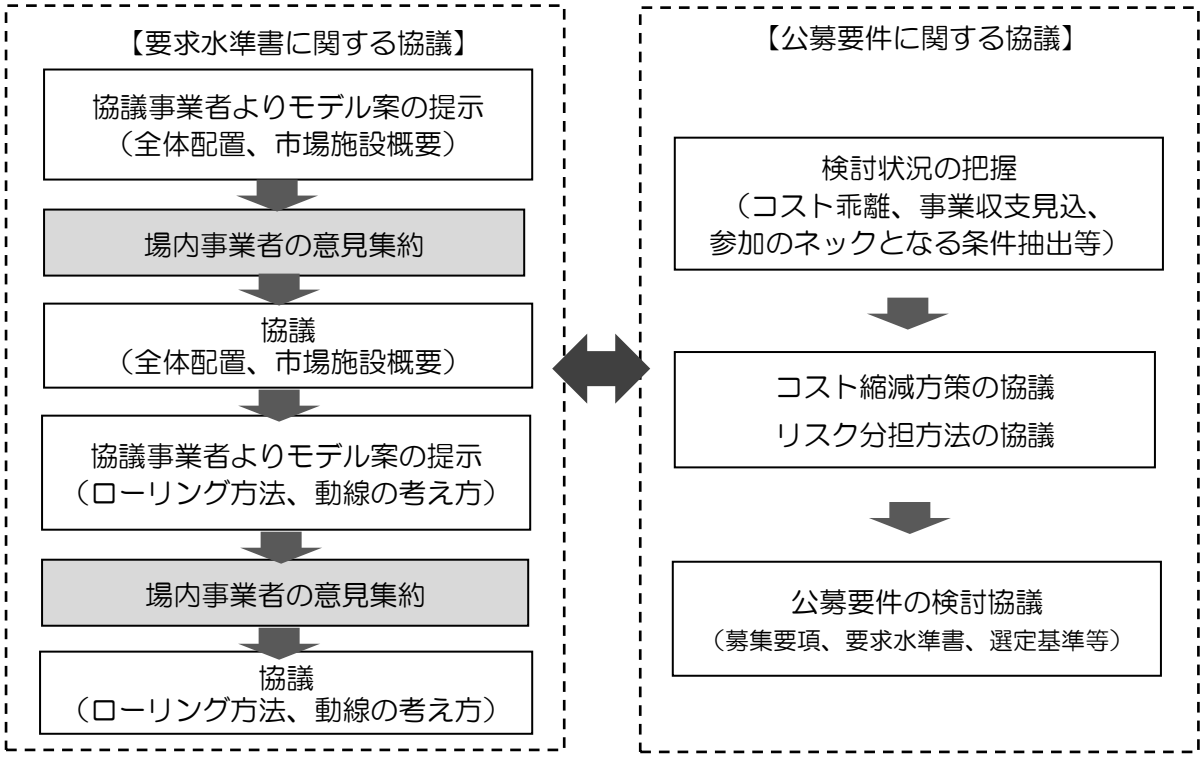
６．事前協議の進め方

事前協議は各協議事業者で個別に行います。各回は１～２時間程度とします。実施時期や協議回数などの具体的な進め方は、初回ヒアリングを踏まえて決定します。事前協議には、本事業に関する協議支援業務委託の受託者（株式会社 都市・計画・設計研究所）が同席します。

■進め方のイメージ（参考）

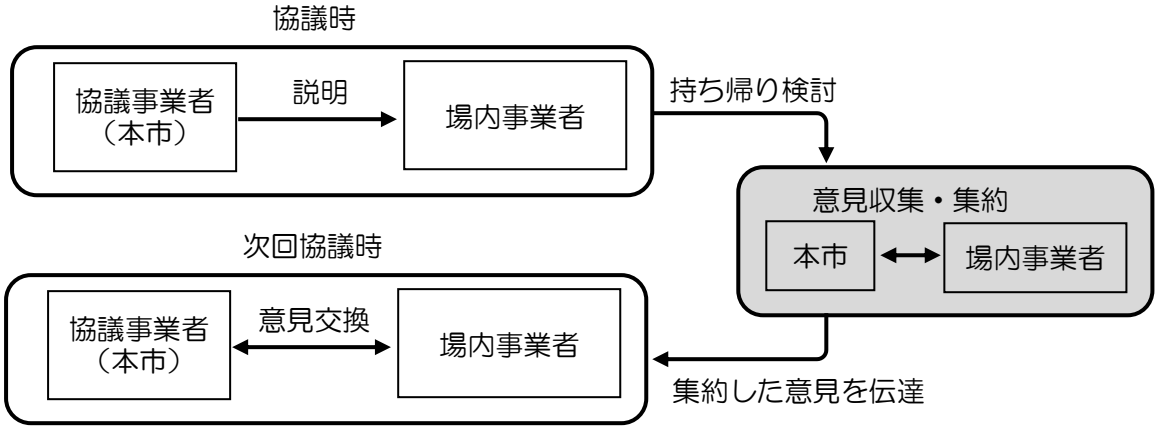
事前協議は要求水準書に関する協議と公募要件に関する協議を並行して進めます。

※具体的な進め方は初回ヒアリングにより決定します。



■場内事業者の意見集約方法

事前協議では、協議事業者の説明内容を踏まえ、まず、市及び場内事業者の代表者の間で意見集約を行い、次回の協議で協議事業者に集約した意見をお伝えします。（意見集約は、個別の提案の良し悪しを意見するものではありません。）



7．再整備事業に関する情報

- 再整備事業の公募要件等（令和６年７月公表）は、下記ページよりご確認ください。
  https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/zigyousya/co_bosyu/1038547.html
- 要求水準書に示す市場必要面積について、場内事業者にヒアリングを行い精査した必要面積（令和７年３月時点）を別紙２に示します。
- 既存の冷蔵設備は 2030 年に生産（再生を含む）が禁止される冷媒（フロン R22 ）を使用しているため、支障が生じない再整備事業スケジュールを目指しています。

8．留意事項

- 事前協議に参加しない者が再整備事業の公募に応募することを妨げるものではありません。
- 事前協議の内容は、協議事業者のアイデア及びノウハウ保護の観点から原則、非公開とします。ただし、公募要件の見直しに関する内容は、再公募時の公平性確保の観点から必要に応じて公表します。
- 協議事業者のアイデア及びノウハウは保護の上、厳重に管理し、事前協議の目的以外には使用しないものとします。
- 事前協議にかかる一切の費用は協議事業者が負担するものとします。
- 場内事業者と協議事業者による個別・直接の協議は実施しないこととします。
- 市及び協議事業者は、アイデア及びノウハウの保護等に資する観点から、法人名が容易に判別されない表現とする等、事前協議の内容によって必要な配慮を行うこととします。

9．問い合わせ先

尼崎市経済環境局地方卸売市場市場再整備担当
住　所：〒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-shijotokumei@city.amagasaki.hyogo.jp

別紙１　令和６年度の調査結果（民間事業者・場内事業者）

■民間事業者の意見（令和６年 11 月～令和７年１月意見募集結果）

【当初公募への不参加理由と見解等】

①コスト（事業費）と事業全体の採算性の確保が困難

・コスト増要因（建設費高騰・上昇継続、ローリング工事による長期化、市場施設の高層化※等）

・収益性低下要因（民間施設規模の狭隘化※、収益期間の見通し、工事費・物価・金利リスク等）

※いずれも敷地面積に対する市場施設規模（必要面積）に起因。

②提案期間の不足

・建設費高騰等の社会情勢により、これまで以上に構成企業間の協議・調整期間が必要

・コスト縮減や提案精度の向上のための調整期間の不足

③裁量余地が広すぎる

・事業者に選定されても、提案内容について場内事業者の合意が得られない可能性

■場内事業者の意見

〇市場施設・機能に関して

・コストをかける部分、かけない部分のメリハリをつけて事業費を抑えられないか

〇検討の進め方に関して

・（必要面積等を判断するため）具体的な施設イメージを見ながら進められないか

別紙２　卸売市場施設の必要面積

場内事業者ヒアリング（令和７年３月時点）による市場必要面積
17,065㎡　（内訳は下表を参照）

表.1　卸売市場施設の必要な専用面積（見直し後）

〔単位：㎡〕

			（当初） 令和6年度 要求水準書	（変更） 調査結果 （令和7年3月）	（変更ー当初） 差
必要面積　計			21,558	**17,065**	△ 4,493
	青果部	卸	4,100	**4,100**	0
		仲卸	6,470	**4,941**	△ 1,529
	水産物部	卸	3,200	**550**	△ 2,650 ※
		仲卸	1,165	**988**	△ 177
	指定事業者		1,490	**1,490**	0
	関連事業者		1,071	**934**	△ 137
	その他		4,062	**4,062**	0

※ 面積削減のうち2,250㎡は、本市市場敷地内での自社整備の意向によるもの