

■質問回答

受付 番号	質問箇所			質問内容	回答	回答日
	資料	頁	項目			
(19)	募集 要項	一	用語定義 ・基本設計	本事業は交付金申請の対象外と理解しております。よって、概算工事費の提出は不要とさせて頂けないでしょうか。	・募集要項の用語定義「基本設計」及び基本設計時の対応に係る質問として回答します。 ・基本設計は、基本協定締結後の「計画・設計等業務時期」に実施されるもので、用語定義は国土交通省告示第15号・別表一を参照しています。（受付番号(20)、(21)も同じ） （参照）国土交通省告示第15号 https://www.mlit.go.jp/common/000048579.pdf ・基本設計が完了した際、概算工事費の提出を求める考えはありません。 ・ただし、市場施設リース料等の提案価格と契約価格が変わる場合、本市として、その理由に則した根拠資料を求める必要がありますので、状況や理由によっては、概算工事費が対象となる可能性はあると考えています。	9/2
(20)	募集 要項	一	用語定義 ・基本設計	基本設計図書とは確認申請用図面と同様と考えてよろしいでしょうか。	・受付番号(19)で示す国土交通省告示第15号における基本設計及び実施設計の内容を基に回答します。 ・設計の流れとしては、基本設計から実施設計、確認申請用設計図書と進めることから、一連の設計図書ではありますが、基本設計図	9/2

					書と確認申請用図面は、異なるものと捉えています。	
(4)	募集要項	P1	第1章2 募集要項の 位置付け	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）についてはいつ頃開示予定でしょうか。	令和6年7月末を予定しています。 （修正） 令和6年8月上旬を予定しています。 → 令和6年8月19日 公表	7/23 8/5
(5)	募集要項	P3	第2章2 基本方針	基本姿勢、基本方針1の中で「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」との記載があるが、定期借地ではなく売却する可能性はあるのでしょうか。	令和2年3月に策定した当該基本方針を踏まえ市場敷地の活用方法について検討した結果、「定期借地による再整備事業」を決定したものですので、現段階では敷地を売却する可能性はありません。	7/23
(6)	募集要項	P3	第2章2 基本方針	基本姿勢、基本方針1の中で「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」との記載がありますが、具体的に検討しているようであれば開示頂けないでしょうか。	令和2年3月に策定した当該基本方針を踏まえ事業方式について検討した結果、市場施設はリース（借受）方式としたことから、公営企業債の活用はなく、国の交付金対象外事業となります。	
(7)	募集要項	P10	第3章5(2) ア 設計業務	事業者が行う業務内に「地盤調査等」が含まれているが、具体的にどのような調査を想定されていますでしょうか。	提案施設の建設に必要なボーリング調査、土質調査等を想定しています。	7/23
(21)	募集要項	P11	第3章6 事業スケジュール	借地契約の締結時期である「計画・設計等業務完了後」とは、基本設計完了後と理解してよろしいでしょうか。	・ 受付番号(19)で示す国土交通省告示第15号における基本設計及び実施設計の内容を基に回答します。 ・ 「計画・設計等業務完了後」とは実施設計が完了し、工事着手前の時期です。	9/2

(14)	募集 要項	P12	第 4 章 1 募 集 及 び 選 定 方 法	選定委員会はすでに設置されているのですか。 選定委員名は公表されますか。	・ 選定委員会は令和 6 年 4 月に設置しました。 ・ 選定委員名は、審査講評時に公表します。	7/23
(1)	募集 要項	P13	第 4 章 3 (2) ウ「設計業務 を行う者」の 個別要件	設計における「提案施設と同等規模程度」とは どの程度の規模と解釈すればよろしいでしょう か。	本事業の主である市場施設の設計品質を確保す るため、延床面積 10,000 m ² （市場施設のなか で最大となる青果部の専用面積相当）程度の設 計実績が必要とお考えください。	7/23
(2)	募集 要項	P13	第 4 章 3 (2) エ「建設工事 業務を行う 者」の個別要 件	(募集要項の記載上、質疑の順を変更します) 市場施設と民間施設の建設をそれぞれ別の者が 行う場合 ① 市場施設の建設を行う者は「建設工事業務 を行う者」として構成企業になる必要は無い と考えてよろしいでしょうか。 ② 市場施設の建設を行う者は、エ「建設工事 業務を行う者」の個別要件のうち 1 項目（建 築一式の特定建設業許可）および 2 項目（経 営事項審査結果の総合評点 1,000 点以上）が 満たされていればよいとの理解でよろしいで しょうか。	市場施設と民間施設の建設を別々の業者が、 各々の責任の下で実施する場合 ① 各々が「建設工事業務を行う者」に該当 し、構成企業になる必要があります。 ② 各々の「建設工事業務を行う者」は、募集 要項 P13 のエに記載の全 3 項目を満たす必 要があります。竣工実績については、各々の 業務範囲において、第 3 項目のとおり個別要 件を満たしてください。	7/23
(3)	募集 要項 要求 水準 書	P15 P6	第 4 章 4 (2) 現地見学・資 料の閲覧 第 1 章 6(1) 現況図等	既存施設（冷蔵庫棟）の竣工図（建築図・構造 図・設備図の各関連図を全て）の写しをとりた いのでお貸し頂けますでしょうか。	・ 冷蔵庫棟の竣工図（主に設備図）「中央卸売 市場冷蔵庫改良工事(S59.3)」「卸売市場冷蔵 庫棟新館マグロ庫冷凍機用冷却塔等更新工事 (H24.3)」を、公開用図面リストに追加しま す。 https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/zigyousya/insyokuten/1036415.html	7/23

					・ 建築図・構造図（設計図）は、公開用図面リストの「1 卸売市場新築工事(第 1 期工事)」 「2 卸売市場新築工事(第 2 期工事)」 「6 2 号冷蔵庫及び屋上駐車場」が主となります。 ・ 公開用図面リストにあるものは、各図面によりますが、写真(JPG)又は PDF データの提供が可能です。 ・ 本市はメール送信容量に限度がありますので、提供方法は相談の上、決定します。	
(8)	募集要項	P15	第 4 章 4 (2) 現地見学・資料の閲覧	現地見学・資料の閲覧について、「補足資料の閲覧」との記載がありますがコピーは可能でしょうか。	・ 事業者による写真撮影を原則とします（コピーは原則できません）。 ・ 提供できる図面（写真等データ）は、公開リストを市ホームページに掲載しています。提供方法については、本市のメール送信容量に限度があるため、相談の上決定します。	7/23
(12)	募集要項	P15	第 4 章 5 (5) 質疑に対する回答	質疑に対する回答は、個別 or 全体のどちらで行うのでしょうか。	・ 質疑に対する回答は、原則、全体に周知します（市ホームページで公表します）。 ・ 提案に係るオリジナルな内容や秘匿情報があるなど、個別の回答を希望する場合は、様式にその旨を記載するか、本市担当者までご連絡ください。	7/23
(13)	募集要項	P16	第 4 章 5 (6) 場内事業者への質問提示・ヒアリング	場内事業者へのヒアリングは、個別 or 全体のどちらで行うのでしょうか。	個別に行います。	7/23

(9)	募集 要項	P17	第 4 章 4 (9) 事 業 提 案 書 の 受 付	事業提案書の受付について、電磁記録媒体との記載があるが USB や CD-ROM の理解でよろしいでしょうか。また、電磁記録媒体は返却されるのでしょうか。	・ CD-R 等での提出を想定しています。 ・ 電磁記録媒体の返却はしません。	7/23
(10)	募集 要項	P21	第 6 章 1 (1) 貸 付 対 象 土 地	貸付対象土地について、北側の一画を除くことになった経緯について教えてください。また、北側道路は接道しておりますでしょうか。	・ 除外した北側の一画は、本市場が所管する敷地ですが、実質的に道路である一画については、貸付対象土地から除外したものです。 ・ 北側道路は接道しています。	7/23
(16)	募集 要項	P21	第 6 章 1 (3) 貸 付 料 (借 地 料)	借地料の減額が認められるのは、市場施設の建設や除却に係る事業等が実施できない期間だけでしょうか。	・ 貸付料の減額の可否は、市場施設、民間施設といった施設用途で判断するものではありません。 ・ 借地契約ごとに、事業等を実施できないと認める期間について、可能です。 (募集要項 P19 の基本協定・各契約の締結時期イメージ図を例にすると、各期工事における借地契約締結日から竣工までの期間と、事業期間終了時の施設除却期間が、貸付料の減額を認める対象期間となります。) ・ 借地契約の開始時期は、各事業者のご構想(工事計画等)を踏まえてご提案ください。	7/26
(15)	募集 要項	P22	第 6 章 1 (6) 借 地 権 の 第 三 者 譲 渡 等 (不 動 産 証 券 化)	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のなかに「借地権を第三者に譲渡した場合でも、原則、代表企業・(SPC含む)の基本協定書の地位は存続するものとし、(略)」とありますが、代表企業の変更はできないということでしょうか。	・ 代表企業の変更は、事業者側の事業方針が変わるなど、本市の市場運営や提案内容等の履行に対する影響度は高く、容易に認められるものではありません。 ・ 一方で、資金調達方法は事業者の自由裁量とし、不動産証券化を可能とする以上、例えば	7/26

					REIT 等による、借地権の譲渡等に伴う代表企業の変更はあり得るものと想定しており、市が事前に認めた場合には、代表企業の変更は可能です。そのため『原則』としています。 ・代表企業の変更は、募集要項 P22 に記載の不動産証券化による資金調達を認める基本的な事項と同じ、事業の継続性等の担保等が条件となります。	
(17)	募集要項	P9 P22 P26	第 3 章 4 事業期間 第 6 章 2 リース期間 第 6 章 3 (2) イ 卸売市場施設の賃料(リース料)及び維持管理料	募集要項を拝見したところ、リース期間については「施設竣工時から事業期間終了時まで」、事業期間については「基本協定締結時から借地契約終了時まで」との記載があることから「施設竣工時から借地契約終了まで」がリース期間になる理解でございますが、リース契約及び維持管理業務委託契約における契約期間に関して借地契約終了時に合わせることは必須条件でしょうか。	・市場施設リースや維持管理業務委託の期間は、概ね、提案する借地期間から市場施設の建設期間と事業終了時の施設除却期間を除いた期間になると考えています。 ・市場施設リース及び維持管理の提案は、上記期間を満たしていれば、契約の方法・期間等の詳細は、自由裁量のもと提案可能です。 ・ただし、提案内容によっては、提案価格に係る審査点に影響する可能性があること及び、リース料及び維持管理料の基準額は、地方自治法（債務負担行為）上、上記 1 点目の期間に応じた基準額を適用しますので、留意してください。	8/5
(11)	募集要項	P23 P28	第 6 章 3 事業者が負担する費用 第 6 章 5 リスク分担	事業者が負担する費用について、アスベストや土壌汚染、地中障害等の費用についても事業者が負担するのでしょうか。P28 では本市の負担との記載がございます。	・本事業は、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、P23 に記載のとおり、まずは事業者が施設整備に係る費用等を負担し、そのうち、卸売市場施	7/23

					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等を本市が負担します。 ・現時点では調査が未済であるため、ご質問の費用の可否は不明ですが、事業者の決定後、調査によりアスベストなどの除去等対策が必要となれば、P28（リスク分担）の用地瑕疵リスクのとおり、市がその費用を負担します。 ・対策、支払方法などの詳細については、市と事業者で、協議・調整することとします。	
(22)	要求水準書	P3	第1章4(2)土地利用履歴	環境保全課に確認を行ったところ、土壤汚染調査範囲は敷地全域の調査が必要との回答を受領しました。この回答に則り、調査計画を前提とした提案が必要と理解してよろしいでしょうか。	・敷地全域が調査対象範囲であることを前提として提案してください。 ・実施にあたっては、詳細について、本市環境保全課と協議・調整を行い、必要な調査、対策を進めてください。	9/5
(23)	要求水準書	P3	第1章4(2)土地利用履歴	「尼崎市公設地方卸売市場土壤調査業務委託地歴調査報告書」に記載されている低濃度 PCB を含む変圧器・コンデンサ・安定器は、市にて解体工事前に移設又は処分頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	・本市場内の高濃度 PCB 廃棄物は、全て処分を完了しており、低濃度 PCB 廃棄物についても、令和 6 年度に全て処分する予定です。 ・仮に、上記の契約ができなかった場合や新たに PCB 含有設備等が発見された場合は、本市の責任の下、適正に処分します。	9/2
(18)	要求水準書	P5	第1章5遵守すべき法令・条例等	尼崎市商業立地ガイドラインの規制を受ける商業施設や店舗を計画する場合、市場敷地は住工共存ゾーンに当たると理解しています。住工共存ゾーンの店舗面積は 1,000 m ² と 3,000 m ² の 2	・市場敷地の立地上、住工共存ゾーンに該当します。また、潮江小浜線（尼崎駅前 1 号線以西）に接していますので、店舗面積は、3,000 m²以下が適用されます。	8/30

				つの記載がありますが、市場敷地は 3,000 m ² 以下が適用される立地なのでしょうか。	・ 店舗面積は、小売業（飲食店業を除き、物品加工修理業を含む。）を行うための店舗に供される面積が対象となります。 (参考) 以下のホームページの「商業立地ガイドラインの適用」 https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/kigyoku/kouri/069top_kouri/index.html (令和 6 年 7 月 12 日更新)	
(24)	要求水準書	P5	第 1 章 5 遵守すべき法令・条例等	本施設は官庁施設では無く、民間が所有する施設であるため、国土交通省大臣官房官庁営繕部が発行している官庁施設に求められる各種基準等は考慮不要と考えてよろしいでしょうか。	・ 市場施設については民間所有施設であり、官公庁施設の設計基準への適合は求めています。	9/2
(25)	要求水準書	P6	第 1 章 6 (1) 現況図等	設計及び工事計画のため、各敷地境界図（緯度、経度又は世界座標）が確認できる敷地求積図又は地積測量図（PDF、CAD）がございましたら開示をお願いいたします。	・ 敷地求積図（PDF、CAD）は提供可能です。 ・ 下記 URL を内容改訂します。 (尼崎市公設地方卸売市場の建替えの関連情報) https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/zigyousya/insyokuten/1036415.html	9/2
(26)	要求水準書	P6	第 1 章 6 (1) 現況図等	申請上の敷地面積及び既存建築物の遵法性確認のため、前願確認申請データがございましたら開示をお願いいたします。	・ 前願確認申請データ（計画通知）については保存されていないため、既存建築物等の適法性については既存資料や現場確認など、事前に調査してください。	9/5
(27)	要求水準書	P7	第 2 章 2 (2) 基本計画策定業務 第 2 章 3 (2)	要求水準書に記載の計画業務及び設計業務における「本市の確認」とは、設計成果品の提出後概ね 10 営業日程度で確認コメントを受領できるものと考えてよろしいでしょうか。	・ 基本設計業務では敷地全体について、設計業務では市場施設部分について市の確認を行うこととなり、日数を要することが考えられます。現時点では必要な日数については回答致	9/2

			施設整備に係る設計及びその関連業務		しかねますが、業務が円滑に進むよう早期回答に努めます。	
(28)	要求水準書	P7	第2章3(2) 施設整備に係る設計及びその関連業務	確認審査機関の指定はなく、民間審査機関を含む任意の審査機関を選定可能なものと考えてよろしいでしょうか。	・ご理解のとおりです。	9/2
(29)	要求水準書	P7	第2章3(3) 工事計画(仮設計、解体設計、仮移転、移転等を含む)	工事計画については市への「提示」が必要であり「承認」は不要と考えてよろしいでしょうか。	・工事計画は場内事業者の営業の継続・移転については、影響が大きいと考えられるため、関係事業者等と事前に十分な協議・調整が必要であることから、市への提示が必要ですが「承認」は不要です。	9/2
(30)	要求水準書	P8	第2章4 建設業務	工事期間中の市による材料承諾及び法定検査を除く市による立ち合い検査は無いものと考えてよろしいでしょうか。	・市の立会検査はありませんが、必要なモニタリングは実施することとなります。	9/2
(31)	基本協定書(案)	—	—	基本協定書は市と代表企業が締結するという理解でよろしいでしょうか。	・ご理解のとおりです。	9/2
(32)	基本協定書(案)	—	—	基本協定書及び基本協定書3条1項に定める契約の締結当事者とならない者で、締結当事者との間で建設工事等の業務の契約を締結することにより本事業に関与する構成企業は、当該業務	・ご理解のとおりです。	9/27

				の契約の範囲内でのみ本事業に関する責任を負 うという理解でよろしいでしょうか。		
--	--	--	--	--	--	--