

【事業概要】

本市では、「今後の市場のあり方」において、「持続可能な市場運営」と「市場施設・機能の適正化」の2つの基本方針を掲げ、市場経営力の強化、市場運営の適正化、現地での集約整備による市場機能の継続、および整備費や維持管理経費の抑制等を図ることとし、既存の形態に捉われず、消費者ニーズや社会情勢等に応じた環境変化に対応できる市場を目指す方針を示している。

本事業は、市場の営業を継続しながら、現地で集約整備を行い、計画段階から民間事業者が参画することで、効率的・効果的な計画、整備、維持管理を図り、イニシャル・ランニング経費の圧縮を図ることとする。

また、市場の活性化の観点から、本市場の交通利便性等の立地特性を活かした土地の有効活用を図り、官民連携による市場の活性化などの相乗効果等により、市民に生鮮食料品を安定供給する役割を全うするとともに、関西の食品等物流拠点を目指す。



名称	尼崎市公設地方卸売市場
位置	尼崎市潮江4丁目4番1号
取扱品目	青果物 水産物 乾物 みそ
用途地域	準工業地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
都市計画施設	市場(昭和40年3月22日市告示第689号)
敷地面積	約6.3ha
建築面積	約3.7ha

本市場の位置、概要

【事業スキームの整理】

■ 権利形態 ※借地方式を比較検討

権利形態	分棟型 単独所有方式	一体型(合築) 区分所有方式	一体型(合築) マスターリース方式
負担方法	建物完成後に所有権移転(市場施設を購入)整備費は起債償還で負担		定期借家契約締結整備費は賃借料で負担
借地範囲	市場敷地を除く敷地一部	敷地全部(約6.25ha)	
管理区分	○:管理区分が明確	▲:意思決定権が複雑	○:民間が所有管理
敷地活用	▲:収益性悪化懸念	○:敷地の利用効率を最大化できる	
整備方法	○:段階整備しやすい	▲:移転整備方法に工夫が必要(民間ノウハウ活用)	

- ▶ 敷地全部を借地(市場施設と民間施設を合築)し、敷地の利用効率を最大化することで、経済条件の最適化(地代収入確保・市場使用料の抑制)を図る。
- ▶ 「区分所有方式」は、民間事業者の参画意欲低下につながる可能性があるため、施設全体を民間事業者が所有し、市場施設部分を市が賃借、場内事業者に転貸する「マスターリース方式」を優先的に検討する。

■ 事業方式 ※民間資金を活用した整備手法を比較検討

PFI (PFI法に基づく方式)			PPP (PFI法に基づかない)
BTO (公共所有)	BOT (民間所有)	BOO (民間所有)	リース方式
事業者が施設を設計・建設し、完成直後に公共に施設の所有権を移転し、PFI事業者が施設を維持管理する方式。	事業者が施設を設計・建設し、完成した施設を所有したまま維持管理し、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。	事業者が施設を設計・建設後、所有したまま維持管理し、事業終了後に民間事業者が施設を解体又は運営継続する方式。	市が民間事業者提案を募集・選定し、施設の計画・設計・施工・維持管理を民間事業として実施する。民間が施設を所有し、市は整備費用をリース料で負担する。
<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者は、市が定める要求水準書に基づき市場施設を整備する。 ・PFI法に基づきVFM算定、特定事業選定、実施方針公表等の手続きが必要。 			<ul style="list-style-type: none"> ・民間ノウハウを最大限活用して市場施設を整備する。 ・PFI法に基づく手続き不要。

- ▶ 本事業の特異性および民間事業者ノウハウを最大限に活用する事業の趣旨から、より自由度の高い提案が可能で、市にとって有利な条件を引き出せる可能性があるPPP方式を優先的に検討する。市が公募時に市場施設の詳細な要求水準書を定めるPFI(BTO)方式は事業者の参画を妨げる可能性があると考えられる。

■ 借地期間 ※借地借家法及び市公有財産規則より比較検討

~40年	40~50年未満	50年	50年~
事業用定期借地 (借地借家法第23条)	事業用定期借地権 ※市長の特別の許可	一般定期借地権 (借地借家法第22条)	一般定期借地権 ※市長の特別の許可

- ▶ 民間事業者ヒアリングより、借地期間が40年以下の場合、事業成立困難であり、期間50年以上が必要。
- ▶ 借地期間終了後は、建物解体・更地返還する必要(合築の場合、市場施設も解体対象に含まれる)。尼崎市公共施設保全計画に定める新設公共施設の目標使用年数:65年と照合しても、期間50年以上が適切。
- ▶ 借地借家法及び公有財産規則より、借地期間50年とする場合、一般定期借地が適当。(50年を超える借地期間の設定は、市長の特別の許可が必要。)

■ 選定方式

一般競争入札方式	総合評価入札方式	プロポーザル方式
一般競争入札		随意契約
価格が最も安い者を落札者として決定する。	価格以外の要素と価格とを総合的に評価して、最も評価の高い者を落札者として決定する。	市が定める評価基準に基づき、価格と価格以外の要素を総合的に評価して、最も評価の高い者を優先交渉権者として決定する。
落札者決定から契約締結までの金額の変更は、基本的に認められない。		優先交渉権者決定から契約締結までの提案金額の変更は、競争性に反しない範囲であれば可能。

- ▶ PPP方式ではプロポーザル方式で民間事業者を選定、基本協定を締結し、実施設計後の事業契約締結までに交渉を行う方法が考えられる。
- ▶ 一方、PFI方式の場合は、総合評価入札方式で落札者を決定する選定方式が適切と考えられる。

【事業者の公募・選定方法】

■ 業務範囲

- ・本事業では、市場設の計画・設計、工事（仮設、解体、本体）、施設維持管理及び民間施設の整備、維持管理、運営の全てを民間事業者が一括して担う方式を想定する。

- ①事業計画策定業務（施設整備計画、工程計画、各種業務実施計画など）
- ②市場施設業務（市場施設の設計業務、建設・工事監理業務、維持管理業務）
- ③民間施設業務（民間施設の整備、維持管理、運営）

■ 応募資格要件等

- ・事業参画形態は、設計業者、建設業者、管理業者等の各業務に従事する業者を評価する公募要件とし、必要な資格要件を満たせば、単独企業、JV、SPCによる参画形態が可能である。
- ・SPCを評価する場合、SPCの形態や事業スキーム、借地権の譲渡等のタイミング、手続きや譲渡先、借地権譲渡後も当初の提案内容が担保される実施体制が構築されているか等が評価のポイントとなる。

■ 契約手順

①基本協定の締結

- ・優先交渉権者の決定後、事業契約締結に先立ち、市と優先交渉権者は基本協定を締結する。基本協定の締結をもって優先交渉権者を事業予定者とする。

②借地契約の締結

- ・基本協定に基づき、建設工事（解体工事含む）着工までに事業代表企業と市場施設の建設及び所有を目的とする一般定期借地権（借地借家法第22条）設定契約を締結する。

③定期建物賃貸借契約の締結

- ・市場施設の建設後、事業代表企業と市場施設部分の賃貸を目的とする定期建物賃貸借契約（借地借家法第38条）を締結する。

④市場施設維持管理業務委託契約の締結

- ・市場施設の竣工後、事業代表企業と市場施設部分の維持管理業務の委託契約を締結する。

■ 提案審査方法

- ・提案審査は、①提案要素（定性的評価）、②価格要素（定量的評価）を総合的に評価する。

①提案要素（定性的評価）	②価格要素（定量的評価）
<ul style="list-style-type: none">・事業計画、事業遂行能力、環境負荷低減・市場施設の施設計画、工程管理、維持管理計画・民間施設の施設計画、周辺対策等・事業効果、市場施設との相乗効果、地域貢献 等	<ul style="list-style-type: none">・提案価格：市場施設賃料、地代価格

【施設に関する要件等】

■ 民間施設の要件等

- ・民間施設は、事業者の自由提案により整備するものとする。
- ・民間施設は、食品物流施設や食品加工施設等の業態を想定し、市場との機能連携や、民間施設が有する集客効果、経済効果等の相乗効果の創出により市場の活性化に寄与する施設とする事が望ましい。ただし、民間施設要件の限定的な条件設定は民間事業者の参画意欲に大きな影響を与えることから、表現については工夫を要する。

■ 市場施設整備の要件等

- ・事業費や維持管理経費の圧縮を図るなど経済設計に努め、市場環境の変化に対応できるようフレキシブルな施設計画とし、整備後の物流動線や市場環境の改善やHACCPへの対応等に配慮する必要がある。
- ・公募時に市場施設の基本条件として、必要施設（各施設面積、機能等）、既存施設（解体撤去範囲、仮設等）、配置計画、構造、工事計画等を示す。
- ・民間施設が一部の市場機能を担うことを協議、調整し、市場規模及び事業費の抑制を図る。
（検討対象施設：冷凍・冷蔵機能、駐車場、加工場機能、集客機能、賑わい施設、配送機能等）

■ 市場施設の維持管理業務

- ・市場施設部分の維持管理業務の内容は、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構等維持管理業務、修繕業務などがある。一般的な施設の維持管理（ビルメンテナンス）業務のほか、卸売市場特有の維持管理業務があり、公募条件には表記し、一定の内容を含める必要がある。
- ・現在、尼崎市が卸売市場を＜公設公営＞で開設・運営しているが、将来的に＜公設民営＞や＜民設民営＞に移行する可能性がある。

【役割分担・リスク分担】

■ 役割分担と費用負担

- ・設計や工事監理については、品質確保の観点から市の介入や条件設定を十分に精査する必要がある。
- ・市場会計の留保金等の資金は、流動的で限定的であるため、整備費等の経費として民間資金の活用を検討する必要がある。また、場内事業者の移転にかかる負担等も考慮し、十分な調整に基づく役割分担、費用負担の工夫、検討が必要である。

■ リスク分担

- ・リスクについては、共通、市場施設、民間施設に分類し、市及び事業者の負担に分類する。
- ・リスク分担は、想定されるリスクをできる限り明確化した上で、リスクを最も良く管理することができる者が当該リスクを分担することを基本的な考え方とする。
- ・公募要件において、リスク負担の基本的な考え方を示し、優先交渉権者後に締結する基本協定においてリスクの負担区分を定める。