

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、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、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。（中略）

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。

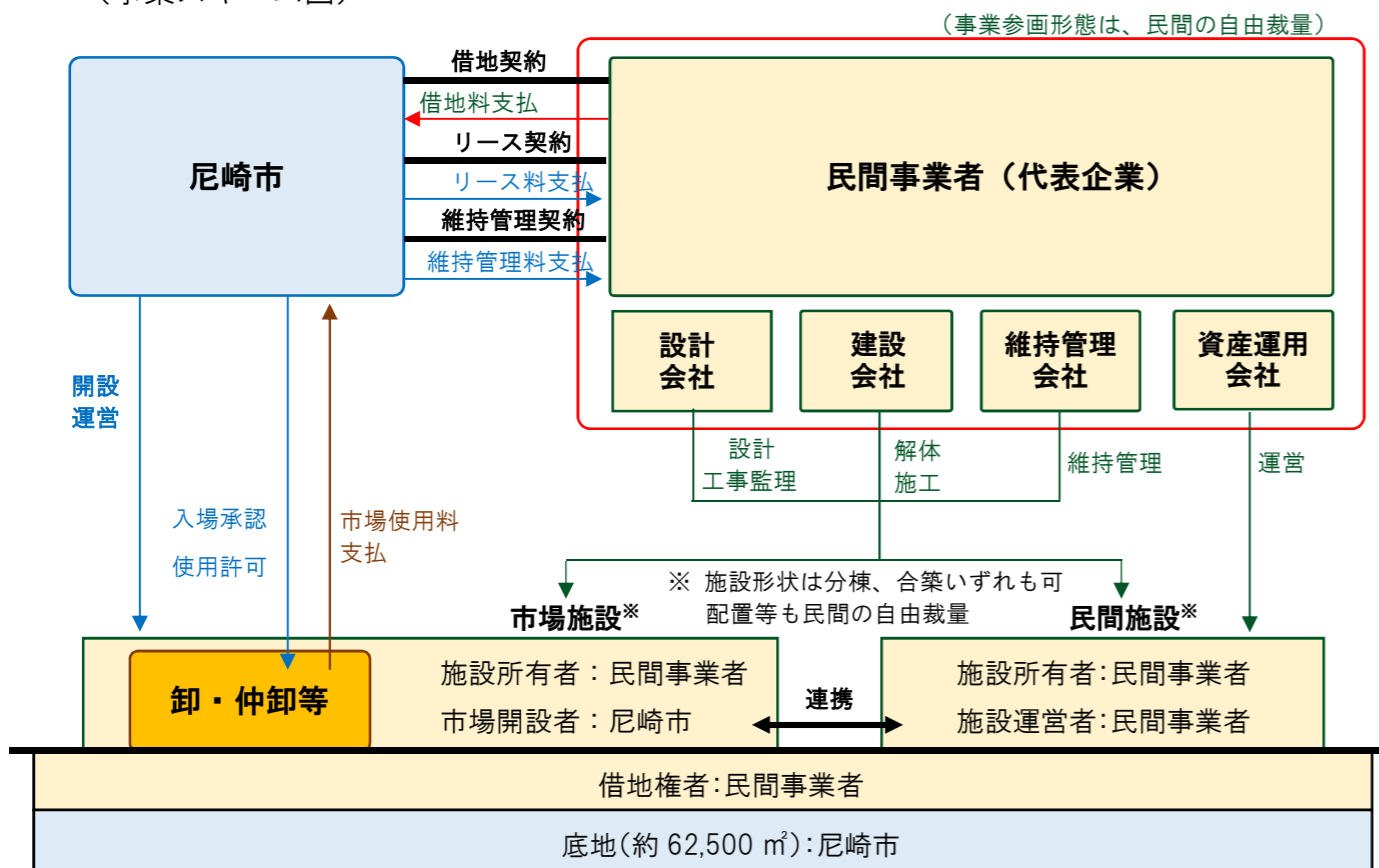
2 事業の目的及び方向性

- (1) 本事業の目的
- ・ 現卸売市場の機能更新を図り、生鮮食料品等の供給機能を維持し、市民サービスに資する
 - ・ 市民等の施設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

第3章 事業の概要

3 事業方式

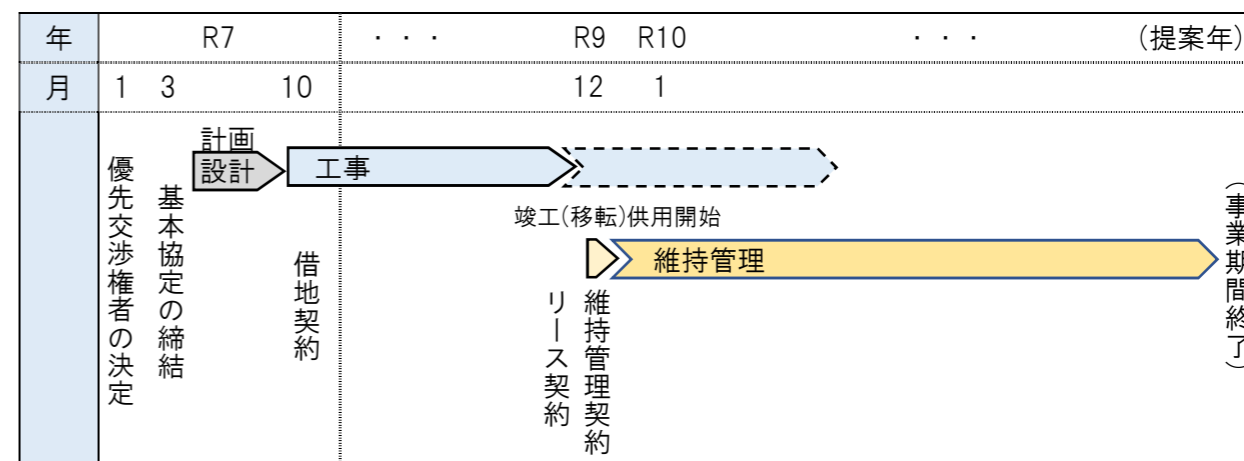
（事業スキーム図）



4 事業期間

- ・ 事業期間 基本協定締結時から借地契約終了時まで

6 事業スケジュール



第4章 募集及び選定手続等

1 募集及び選定の方法

- ・ 公募型プロポーザル方式
- ・ 尼崎市公設地方卸売市場再整備事業者選定委員会（令和6年4月に設置予定）による審査

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

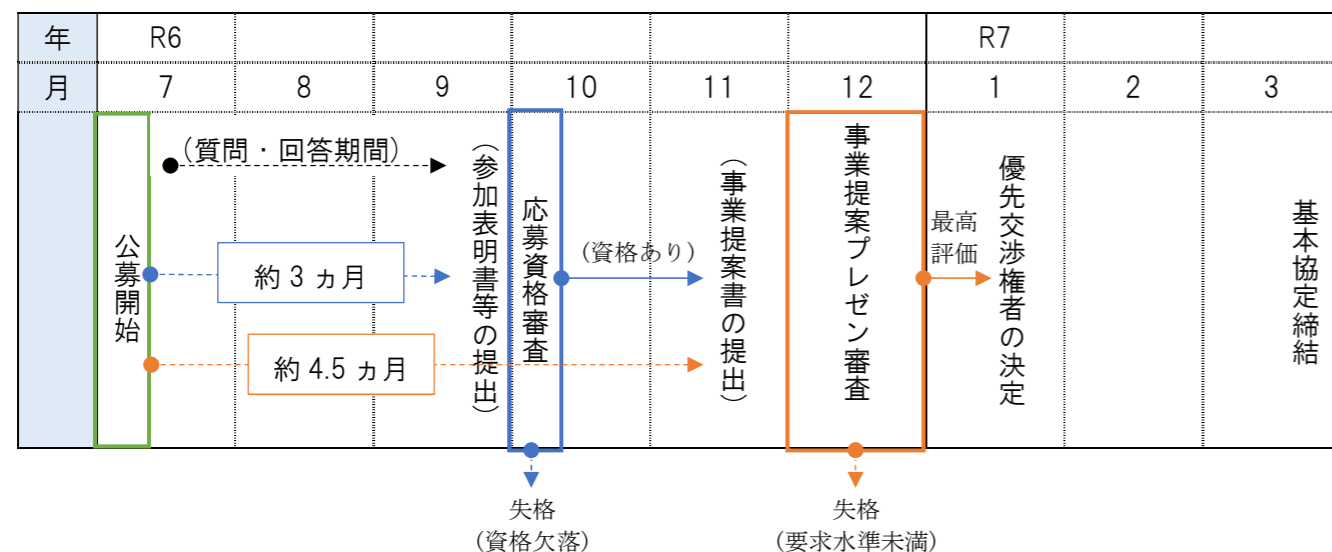
次に該当する者は、応募者の構成企業となることはできない。

- ア 地方自治法施行令第167条の4（契約を締結する能力を有しない等）
- 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（仮称）選定委員会運営支援業務委託に関与する受託者等。また、これと資本面又は人事面において関連のある者
- 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以下に該当している者
 - (ア) 暴力団又は暴力団員若しくは暴力団と密接な関係者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

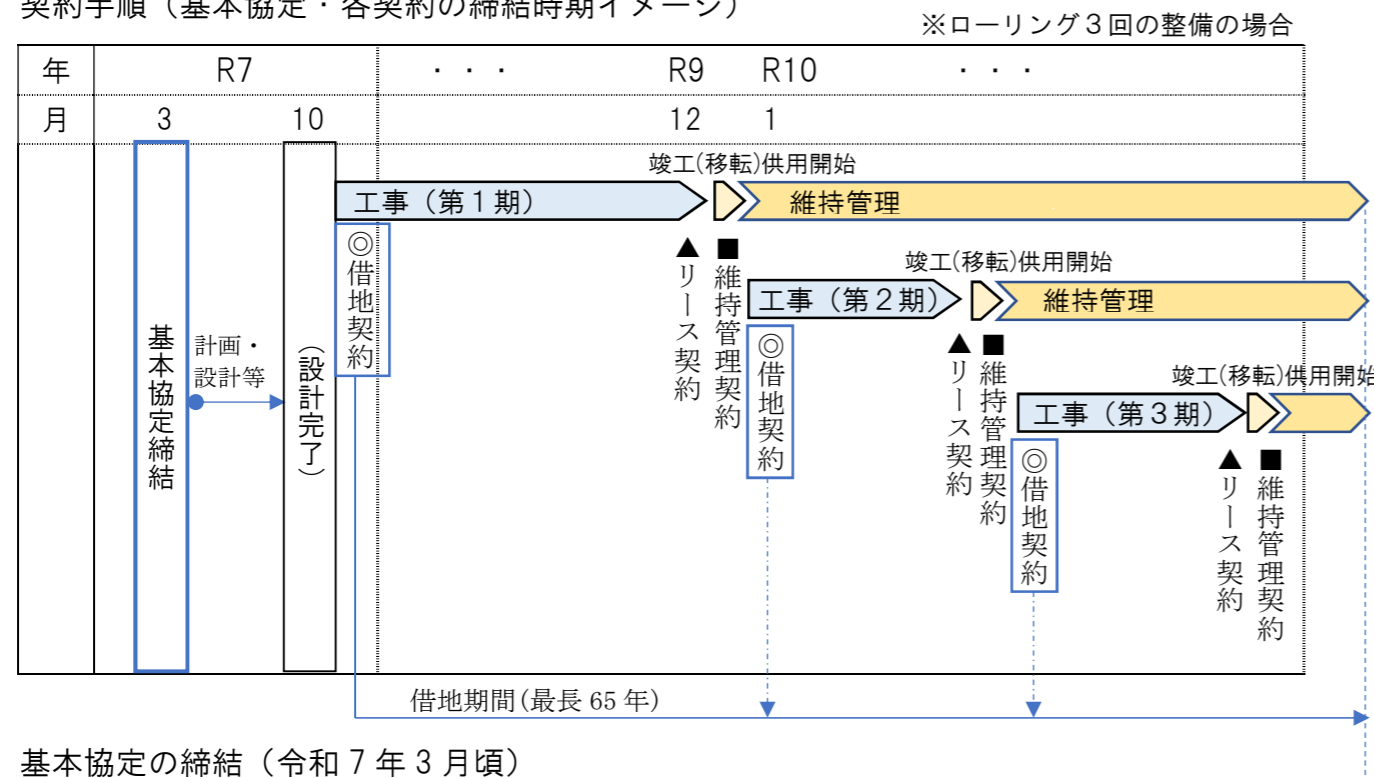
- ・構成企業のみならず、本事業に関わる企業において、人権尊重や環境への配慮といった、今日的な企業活動に求められる社会的な責務の遂行については、特に留意すること

4 募集及び選定のスケジュール



第5章 契約等の手順

1 契約手順（基本協定・各契約の締結時期イメージ）



2 基本協定の締結（令和7年3月頃）

3 契約の締結

- ・借地契約（一般定期借地権契約又は事業用定期借地権契約、令和7年10月頃）
- ・リース契約（定期建物賃貸借契約、令和9年12月頃）
- ・維持管理契約（市場施設維持管理契約、令和10年1月頃）

第6章 提案に関する条件

1 土地の貸付に関する事項

(2) 貸付期間（借地期間）

最長65年間の範囲で提案可能。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年を最長とし、貸付期間の終了日は統一。貸付期間は、既存施設解体、事業完了時の施設の除却期間を含む

(3) 貸付料（借地料）

- ア 借地料は、事業者の提案（市の定める基準額以上）
- イ 借地料の改定は、5年毎。当該土地の固定資産税路線価の地価変動率で判断
- ウ 借地料の減免は、事業等を実施できない期間として市が認めた場合可能。減免時の借地料は、当期借地料から算出した固定資産税及び都市計画税相当額を市に支払う

(5) 貸付期間終了時の取扱い

原則、更地返還、除却に係る費用は事業者負担。ただし、運営の状況、施設の状態などを踏まえ協議が整った場合はこの限りではない

(6) 借地権の第三者譲渡等（不動産証券化）

市が事前に承認した場合、貸し付けた土地の第三者への借地権譲渡、転貸等を認めるなど不動産証券化による資金調達を可能とする

2 市場施設の賃借条件

(1) リース期間

事業者の提案による（施設竣工時～事業期間終了時）

(2) リース料

- ア リース料は、事業者の提案による
- イ リース料の改定基準は、基本協定時に協議により決定

(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」のとおり

3 費用負担に関する事項

(1) 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、地中障害等対策費含む）、整地費
工事費	建築工事費、外構工事費（駐車場、水路等含む）、工事監理費、近隣対策費	
	除却費（事業終了時）	
移転関係費	場内事業者移転費、仮施設整備費、仮移転費	
維持管理費	施設の維持管理費、修繕費、共益費、光熱水費	
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、保険料、公租公課、資金調達支払利息	

(2) 市が負担する費用

前頁、第6章3(1)に掲げる表の事業者が負担する費用のうち、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維持管理費を負担

4 提案に求める条件

(1) 内容提案

本市は、本事業の目的の達成のため、選定された事業者が定め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、モニタリングを行う

提出物	求める提案項目	求める主な提案内容
全体計画提案書	事業コンセプト	方針、概要、費用負担・事業費縮減の考え方
	事業スキーム	借地の期間・契約種別、契約相手方
	実施体制	代表企業、構成企業とその役割分担
	事業スケジュール	基本協定締結時～事業期間終了時
	全体配置計画	敷地全体の配置（各施設、駐車場）、完成イメージ、市場敷地内の動線
	環境配慮	環境配慮（省資源化、脱炭素、再エネなど）の考え方 環境負荷低減効果
工事計画提案書	防災機能強化	卸売市場の災害時対応及び早期復旧に向けた考え方
	工事計画	現状～全施設竣工時 段階的整備における場内移転や市場経営の継続確保の考え方
卸売市場施設 計画提案書	工事監理	工事の安全性、品質管理
	施設コンセプト	再整備コンセプト
	施設概要	建築設備計画（構造、階数、高さ、面積、諸室数）
	施設計画	意匠計画、建築設備計画（給排水、受配電、ガス）
維持管理 計画提案書	動線計画	車両動線、歩行者動線
	基本的な考え方	管理区分、業務内容、実施体制
	保守管理計画	長期的な性能確保に向けた保守管理の考え方 更新性、メンテナンス性などコスト低減に係る考え方
民間施設 計画提案書	建築概要（構造、階数、高さ、面積）	建築概要（構造、階数、高さ、面積）
	施設内容（施設用途、配置機能）	施設内容（施設用途、配置機能）
	取扱高の向上、市場機能の向上・効率化	取扱高の向上、市場機能の向上・効率化
	市民の呼び込み、地域社会との連携、地域の活性化	市民の呼び込み、地域社会との連携、地域の活性化
概算事業費 計画書	周辺環境対策	想定される影響内容とその対応策
	本事業に係る 総事業費の概算算定	解体除却費、施設建設費、維持管理費、修繕費、その他経費等

(2) 価格提案

価格提案書	借地料	（「尼崎市公有財産規則の運用について」に基づき算出）
	市場施設リース料	（現在検討中）
	施設維持管理料	（現在検討中）

5 市と事業者のリスク分担

(1) 基本的な考え方

- 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のため、
- ・事業者が担う業務の範囲は、原則、事業者の負担
 - ・土地、既存施設、場内事業者に係るリスクは、原則、市の負担

(2) リスク分担

（○：負担者）

リスク種類	リスク内容	負担者	
		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、地中障害物などによる計画変更及び工期延長、追加費用等	○	—
	市が実施した測量・調査に不備があった場合	○	—
測量・調査リスク	事業者が実施した測量・調査に不備があった場合	—	○
	事業者の提案内容、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	—	○
設計リスク	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	○
工事リスク	建設に係る仮設、資材置場の確保に関するもの	—	○
	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	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	—	○
支払遅延・不能リスク	市から事業者への賃借料の支払遅延・不能に関するもの	○	—
	事業者から市への地代の支払遅延・不能に関するもの	—	○
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	—	○
計画変更リスク	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	○	—

(3) 事業の継続が困難となった場合における措置

- ・基本協定書等で定める事由ごとに、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する
- ・市及び事業者のいずれの責めにも帰さない事由により、事業契約の締結に至らなかった場合別途書面による合意がある場合を除き、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、各自の負担とする