

尼崎市新図書館整備・管理運営等事業に関する サウンディング型市場調査実施要領

1 調査の目的

尼崎市（以下「本市」という。）では、「第1次尼崎市公共施設再編計画・実施編」に基づき、老朽化等の課題がある尼崎市立北図書館（以下「北図書館」という。）及び女性・勤労婦人センター（以下「トレピエ」という。）の建替えを行うとともに、新たな図書館（以下「新図書館」という。）の整備予定地である大井戸公園のリニューアルを含む一連の公共施設整備、維持管理・運営等事業（以下「新図書館整備・管理運営等事業」又は「本事業」という。）について、PPP/PFI手法の導入を前提として取り組むこととしています。

また、本事業に係る条件・課題の整理や新図書館のコンセプト、事業手法等について取りまとめた基本計画を、令和7年度中に策定することを予定しています。

本市場調査では、大井戸公園のリニューアルと一体的な新図書館整備のあり方や、そのあり方を実現するための本事業の事業手法（PPP/PFI手法等）に関するご意見、事業実施条件等に関する幅広い意見及び提案を民間事業者の皆様から広く求めるため、直接対話による意見交換（サウンディング型市場調査※）を実施するものです。

注）※：サウンディング型市場調査とは、案件の内容・公募条件等を決定する前段階で、民間事業者との直接対話・意向調査を行い、当該案件のポテンシャルを最大限に高めるための諸条件の整理を行うものです。

2 調査対象地の概要

(1) 大井戸公園（周辺インフラ整備状況は別添資料3参照）

所在地	尼崎市南武庫之荘3丁目37
敷地面積	26,479 m ² （公有財産台帳上の公園敷地面積） 内、旧シティスポーツクラブ尼崎WOODYの敷地面積：約3,040 m ²
都市計画等	公園種別：地区公園 用途地域：第1種中高層住居専用地域 容積率：200% 建ぺい率：12% (公園敷地面積に対する建築物※の建築面積の割合) 高度地区：第2種高度地区 その他地域地区：準防火地域

注）※：尼崎市都市公園条例第1条の3第2項第1号及び第3号に該当する公園施設（教養施設、屋根付き広場等）

(2) 女性・勤労婦人センター敷地（トレピエ敷地）

所在地	尼崎市南武庫之荘3丁目36-1
敷地面積	1,322.38 m ² （公有財産台帳上の延床面積）
都市計画等	用途地域：第1種住居地域 容積率：200% 建ぺい率：60%（街区の角にある敷地のため10%加算有） 高度地区：第3種高度地区 その他地域地区：準防火地域

3 本事業の実施に当たっての本市の基本的な考え方

(1) 新図書館の整備及び大井戸公園リニューアル等の考え方

新図書館の整備及び大井戸公園のリニューアル等に対する現時点における本市の考え方は、「新図書館の整備等事業概要」（別添資料5参照）のとおりです。

(2) 本事業の事業概要

<p>① 新図書館（延3,600～4,000 m²程度）の整備の概要</p> <ul style="list-style-type: none">北図書館の図書館機能と現在のトレピエが有する貸館機能等（多目的ホール、フィットネスルーム、ギャラリー等）をあわせ、新図書館として整備 <p>■図書館機能</p> <ol style="list-style-type: none">1) 閲覧（一般図書、身障コーナー、参考室（郷土資料等）等）2) 児童閲覧（児童図書、お話し室、キッズスペース等、（現状の1.5～2倍の最大400 m²を検討））3) ティーンズ4) 開架書庫5) 自習スペース（グループ学習室含む）6) 閉架書庫7) 受付カウンター・事務室・作業室8) 対面朗読室 <p>■交流機能（貸館機能等）</p> <ol style="list-style-type: none">1) 集会（多目的ホール（300 m²程度）、多目的室（キッチン、スタジオ等も検討）2) ギャラリー3) カフェ <p>※図書館機能と交流機能の専有部分の床面積比率は、概ね2：1程度を想定。</p>
<p>② 大井戸公園のリニューアルの概要</p> <p>ア 新図書館及びそれと一体的な活用を想定する公園部分・外構（駐車場・駐輪場を含む）の整備を想定する範囲（以下「新図書館整備想定範囲」という。）</p>

- ・ 新図書館との一体利用が可能な広場・半屋外空間等の整備、駐車場（屋根なし）・駐輪場の整備、植栽の魅力化、園路の再整備 等

イ 上記ア以外の公園部分（以下「その他の公園部分」という。）

- ・ 植栽の魅力化、広場・園路の再整備（バリアフリー化等）、トイレの再整備、休憩施設・公園管理事務所（倉庫等）の再整備 等

③ 付帯事業（有無も含めて検討）

- 1) 公園のにぎわい施設（Park-PFI 事業等）
- 2) 新たな男女共同参画社会づくり等の拠点施設（以下「新トレピエ」という。）の整備等
- 3) 周辺歩道の整備

(3) 事業条件に関する検討事項

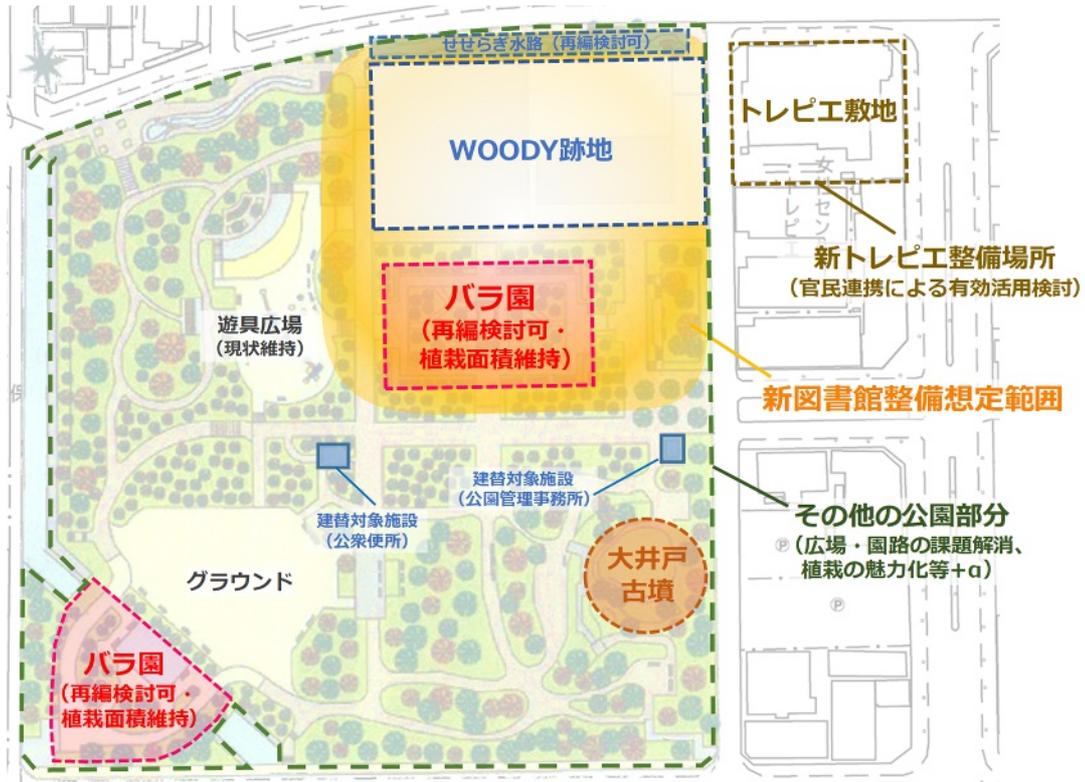
① 新図書館の事業用地の配置に関する条件

- ・ 阪急武庫之荘駅、駅前の商業地及び駅南側のメイン道路（武庫之荘南部区画第151号線。以下「駅南線」という。）からのアクセス環境や、「シティスポーツクラブ尼崎 WOODY」の敷地として利用されていた土地（以下「WOODY 跡地」という。）の活用が可能であること等を踏まえ、限られた財政負担の中で効果的な施設整備を行うことや維持管理への配慮の観点から、新図書館整備想定範囲は、WOODY 跡地とその南側の周辺公園部分を含めたエリアを基本とします。
- ・ 新図書館整備想定範囲に含まれる南側の周辺公園部分は、自然環境との調和に努めるとともに、バラ園の魅力や高木等の自然環境を最大限に活かした新図書館の施設配置が可能となる敷地の設定を期待します。

② 新図書館の施設計画に関する条件

- ・ 「(2)①新図書館（延 3,600～4,000 m²程度）の整備の概要」に示す導入機能を3階以下（地下は想定しない）の建物として整備することを基本とします。
- ・ 主要動線は東側（市道）や南側（公園）からを想定していますが、阪急武庫之荘駅や駅南線から公園への動線におけるゲートウェイとしての効果的なアプローチに係る提案を期待します。
- ・ 児童閲覧スペースや多目的ホール、カフェ等を公園に面した1階に配置することが望ましいと考えています。

図 新図書館整備想定範囲のイメージ



③ 大井戸公園のリニューアルに関する条件

- ・ 大井戸公園の北東部のエリアを「新図書館整備想定範囲」とし、新図書館及び「(2)②大井戸公園のリニューアルの概要」のアに示す整備を、新図書館との連続性を持たせた効果的な空間となるよう行うことを基本とします。
- ・ 「新図書館整備想定範囲」には、既存敷地北側のせせらぎ水路を含みます。
- ・ 「新図書館整備想定範囲」内のバラ園については、新図書館の施設配置や公園リニューアルのための移設などによる再編は可としますが、再編する場合は、バラ園の植栽面積は可能な限り維持に努めるとともに、バラ園の魅力を一層積極的に活かした提案としてください。
- ・ 「その他の公園部分」においては、基本的には現況を保全しつつ、環境改善及び魅力向上のための「(2)②大井戸公園のリニューアルの概要」のイに示す整備を行うことを想定していますが、これ以外にも効果的な公園のリニューアルの可能性があればご提案ください。

④ 整備・維持管理運営を包括的に実施する場合の事業範囲に関する条件

- ・ 整備（設計・施工）及び維持管理運営のそれぞれについて、包括的に実施する範囲として、次の3パターンを想定しています。
 - A：新図書館及びその外構（駐車場・駐輪場含む）部分のみ
 - B：Aに「新図書館整備想定範囲」内の公園部分を加えた範囲
 - C：Bに「その他の公園部分」を加えた範囲

- ・ 施設の整備については、最低限パターン B の事業範囲とすることを基本としますが、公園全体の一体的な利用を踏まえた計画や、施工の効率性なども踏まえると、パターン C とすることが望ましいと考えています。
- ・ 維持管理運営についても同様にパターン B 又は C を事業範囲とすることが望ましいと考えていますが、後述の「(5)想定している PPP/PFI 手法に関する事業方式」も踏まえる中で、事業者として望ましいと考える（又は対応可能な）整備及び維持管理運営の事業範囲の組み合わせについてご提案ください。

(例)

- 事業方式を DBO 方式※とした場合、整備の事業範囲はパターン C、維持管理運営の事業範囲はパターン B とし、「その他の公園部分」は市または別事業者が管理するのが望ましい（であれば対応可能）
- 事業方式を DO 方式※とした場合、整備の事業範囲はパターン C（施工はパターン C で別途発注）、維持管理運営の事業範囲はパターン A とし、A 以外の部分は市または別事業者が管理するのが望ましい（であれば対応可能）等

注）※：本実施要領 P6【想定事業方式（案）】参照

⑤ 付帯事業に関する条件

- ・ 現時点では、以下に示す 3 つの事業を想定していますが、本サウンディングの結果によっては、付帯事業のない PPP/PFI 手法を導入することも選択肢とします。

1) 公園のにぎわい施設（Park-PFI 事業等）

- ・ 新図書館の整備及び大井戸公園のリニューアルと併せて、民間活力を活かしたにぎわいづくりのため、都市公園法第 5 条の 2 に基づく公募設置管理制度 (Park-PFI) などによる大井戸公園内でのにぎわい施設の整備を検討しています。
- ・ にぎわい施設の整備対象地は、大井戸公園全体を候補としますが、新図書館やトレピエ跡地を活用した事業とも連携したにぎわい創出を期待します。

2) 新トレピエの整備等

- ・ 現在のトレピエ機能のうち新たな男女共同参画社会づくり等の拠点施設として必要な諸機能（相談室や講座室、託児室、事務室等）を備えた新トレピエを現在のトレピエ敷地に設けることとしています。
- ・ 新トレピエの整備にあたっては、借地借家法（平成 3 年法律第 90 号）第 23 条に基づく事業用定期借地権の設定により土地を貸付け（提案自由度の確保等の観点から、同法第 22 条に基づく一般定期借地権による貸付けも可とします。）、そこに民間が整備する床の一部を新トレピエとして賃借することが望ましいと考えていますが、そうした手法を含め、民間活力による有効活用が困難な場合には本市自ら整備することも検討しています。
- ・ トレピエ跡地は、新図書館の整備や大井戸公園のリニューアル等と連携した公園

のエントランスゾーンにふさわしいにぎわい創出のほか、民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かした自由度の高い事業提案により、武庫之荘エリア全体の地域活性化に資する有効活用を期待します。

- ・ 北図書館跡地活用を含めた包括的な事業化は、現時点では想定していませんが、民間事業者による本事業の効果的な実施に資する事業であれば、提案を受け付けます。

3) 周辺歩道の整備

- ・ 新図書館の整備や大井戸公園のリニューアル、新トレピエの整備等に合わせて、子育て世代にやさしい歩道空間の形成を目指し、周辺歩道の改善などを行っていくこととしています。周辺歩道の整備については、市が直営で実施することを想定していますが、新図書館や大井戸公園との連続性などを踏まえた効果的なアイデアなどがあればご提案ください。

(4) 事業化スケジュール (PPP/PFI 手法導入の場合の予定)

基本計画策定	令和7年12月頃
実施方針公表	令和8年1月頃
入札公告	〃 4月頃
事業者選定	〃 11月頃
事業契約締結	令和9年3月頃
設計	令和9年度
工事	令和10年度～
新図書館の供用	令和11年度中
跡地活用	令和12年度以降

※ 今後の検討状況によっては、変更となる場合があります。

(5) 想定している PPP/PFI 手法に関する事業方式

- ・ 本事業の実施に当たっての PPP/PFI 手法に関する主な事業方式は、現時点では以下の6ケースが想定されます（業務の官民分担のイメージは別添資料4参照）。

【想定事業方式（案）】

- ケース1：従来方式（設計（D）＋施工（B）＋管理運営（O）の分離発注方式）
- ケース2：設計管理運営一括（D0）方式※1
- ケース3：基本設計先行型設計施工一括（DB）＋管理運営（O）方式※2
- ケース4：設計施工一括（DB）方式＋管理運営（O）方式※3
- ケース5：設計施工管理運営一括（DBO）方式
- ケース6：PFI-BTO方式

注）※1：設計・監理者と指定管理者（予定者）を一括して選定

※2：実施設計者と施工者を一括して選定

※3：基本・実施設計、施工者、工事監理者を一括して選定

- ・ 上記の PPP/PFI 手法に関する事業方式（案）は、現時点で想定している事業方

式（案）であり、これに限定するものではありません。民間事業者のノウハウと柔軟な発想を活かした事業方式の提案を期待します。

4 サウンディングの対象者

本市場調査の対象者は、本事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。

ただし、参加受付期間（令和7年3月13日（木）～4月8日（火））のいずれかの日において、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加することができません。

- ①地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第2項の規定に該当する者
- ②破産法（平成16年法律第75号）第18条第1項若しくは第19条第1項若しくは第2項の規定に基づく破産手続開始の申立て、民事再生法（平成11年法律第225号）第21条の規定に基づく再生手続開始の申立て又は会社更生法（平成14年法律第154号）第17条の規定に基づく更生手続開始の申立てがなされていない者又は申立てをした者にあつては、再生計画認可の決定又は更生計画認可の決定がされている者
- ③暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者がその事業活動を支配する者

5 サウンディングでご提案いただきたい事項

「1 調査の目的」及び「3 本事業の実施に当たっての本市の基本的な考え方」を踏まえ、サウンディング（対話）において、次に示す項目についてご意見やご提案をお聞かせください（一部の項目でも構いません）。

なお、サウンディングの実施に当たり、事前に対話資料を提出してください。（本実施要領P9「サウンディング（対話）のテーマ資料の提出期限」参照）

【サウンディング（対話）のテーマ】

- (1) 新図書館の施設計画イメージ
 - ・ 新図書館の具体的な施設（建物、駐車場、駐輪場等）の配置（階数表示）や動線等について、施設計画イメージ図を作成し、ご説明ください。
- (2) 公園のリニューアル計画イメージ
 - ・ 大井戸公園のリニューアルの整備範囲や整備内容について、土地利用イメージ図を作成し、ご説明ください。
 - ・ 土地利用イメージ図に(1)新図書館の1階の施設計画イメージ図を含めてください。
- (3) 整備・維持管理運営を包括的に実施する場合の事業範囲
 - ・ 下記(6)も考慮のうえ、「3(3)④整備・維持管理運営を包括的に実施する場合の事業範囲に関する条件」に記載の事項について、事業者として望ましいと考える（又は対応可能な）整備及び維持管理運営の事業範囲・エリアの概要をご提案ください。

- ・ 下表に示す整備と維持管理運営の各事業の範囲・エリアの組み合わせに該当するものを明記の上、具体的な事業内容について、ご説明ください。

(回答例：1. 整備：1-B、2. 維持管理運営：2-C)

表 整備と維持管理運営の事業範囲・エリアの組み合わせ

事業範囲・エリア		1. 整備	2. 維持管理運営
A	新図書館及びその外構（駐車場・駐輪場含む）部分のみ	1-A	2-A
B	Aに「新図書館整備想定範囲」内の公園部分を加えた範囲	1-B	2-B
C	Bに「その他の公園部分」を加えた範囲	1-C	2-C

※A～C以外の事業範囲・エリア及びその組み合わせをご提案いただくことも可としますが、その場合はご提案内容をわかりやすくお示しください。

(4) 指定管理等の期間

- ・ 上記(3)及び「3(5)想定している PPP/PFI 手法に関する事業方式」を踏まえ、新図書館や大井戸公園の指定管理期間として望ましいと考える期間設定について、理由とともにご説明ください。

(5) 付帯事業の考え方及び整備イメージ等

- ・ 本事業の実施に当たり、付帯事業も併せて実施すべきかどうかについてのご意向をお示しください。
- ・ 付帯事業として、①公園のにぎわい施設 (Park-PFI 事業等)、②新トレピエの整備等又は③周辺歩道の整備を提案する場合は、①～③の事業名を明記の上、その導入機能や具体的な整備内容、土地利用イメージ図等をご提案ください。

(6) 望ましい PPP/PFI 手法に関する事業方式

- ・ 本事業の実施に当たっての PPP/PFI 手法に関する事業方式について、別添資料 4 に記載した 6 ケースをはじめ、最も望ましい（ものに近い）と考えるケース名を記載の上、各提案施設の整備・管理運営に係る望ましい業務及び事業リスクの官民分担のあり方についてご提案ください。
- ・ トレピエ等の跡地活用を提案する場合は、想定されている契約形態（事業用定期借地、一般定期借地）、借地期間、保証金・借地料の考え方等について記載・説明してください。

(7) 事業実施に当たっての課題及び意見

- ・ 本事業の実施に当たっての課題、事業スケジュール、経営環境等に関する課題やご意見を記載・説明してください。

(8) その他

- ・ 今後の公募に関連する事項や、公募条件において本市において配慮すべきこと等があれば、ご意見を記載の上、対話においてお聞かせください。

6 提供資料

別添資料1：位置図

別添資料2：大井戸公園及びトレピエ等敷地の付近見取図

別添資料3：大井戸公園周辺のインフラ整備状況図

別添資料4：新図書館整備・管理運営等事業の事業方式のイメージ（案）

別添資料5：新図書館の整備等事業概要

7 サウンディング型市場調査の流れ

日 時	内 容
令和7年 3月13日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ● 実施要領等の公表 実施要領等を本市のホームページにて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者（グループ）を募集します。
令和7年 3月13日（木） ～ 4月8日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ● 対話参加の申込 サウンディング(対話)への参加を希望される事業者の方は、様式1「サウンディング参加申込書」に必要事項を記入の上、「9 連絡先」のEメールアドレス宛てに提出してください。なお、メールの件名は「【参加申込】尼崎市新図書館整備・管理運営等事業サウンディング（企業名）」としてください。 【受付期間】 令和7年3月13日（木）～4月8日（火）
令和7年 3月13日（木） ～ 3月27日（木）	<ul style="list-style-type: none"> ● 事前質問の受付 本サウンディング型市場調査について質問がある場合は、様式2「質問シート」に必要事項を記入の上、「9 連絡先」のEメールアドレス宛てに提出してください。なお、メールの件名は「【事前質問】尼崎市新図書館整備・管理運営等事業サウンディング（企業名）」としてください。 【受付期間】 令和7年3月13日（木）～3月27日（木） ※事前質問への回答は、随時本市ホームページに掲載しますが、内容によっては日時を要する場合があります。
令和7年 ～4月15日（火）	<ul style="list-style-type: none"> ● サウンディング（対話）のテーマ資料の提出期限 サウンディング(対話)への参加を希望される事業者の方は、「5 サウンディングでご提案いただきたい事項」に沿った内容（一部でも構いません。）を、任意様式で作成の上、「9 連絡先」のEメールアドレス宛てに提出してください。なお、メールの件名は「【対話テーマ資料提出】尼崎市新図書館整備・管理運営等事業サウンディング（企業名）」としてください。 【受付期限】 令和7年4月15日（火）まで
令和7年 4月22日（火） ～ 4月25日（金）	<ul style="list-style-type: none"> ● サウンディングの実施概要 【日時及び場所】 申込書受領後、別途調整させていただきます。都合により希望に添えない場合もありますので、予めご了承ください。

	<p>【実施期間】 令和7年4月22日（火）～4月25日（金）の期間</p> <p>【実施方法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・アイデア及びノウハウ保護のため、サウンディング（対話）は、個別に行います。 ・1事業者当たり1時間を目安に対話を実施します。 ・希望により、Web会議システムによる対話（teamsを予定）も可能です。 ・出席者は1事業者につき3名以内としてください。
令和7年6月頃	<p>● サウンディング実施結果の公表</p> <p>サウンディングの実施結果については、参加事業者の名称は非公表とします。また、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護に配慮した上で、とりまとめ次第、本市のホームページにて要旨を公表します。</p>

※ 現地説明会の開催予定はありません。ただし、北図書館又はトレピエの現況を直接確認したい場合は、事前に「9 連絡先」の担当宛てにご連絡いただければ、下記期間内で施設管理者が適宜対応させていただきます。

なお、休館日（北図書館は月曜、トレピエは月曜及び祝日）にご注意ください。また、施設の都合により、見学日時希望に添えない場合もありますので、あらかじめご了承ください。

【施設管理者による対応期間】 令和7年3月13日（木）～3月21日（金）

8 留意事項

(1) 参加事業者の取扱い

サウンディング（対話）への参加実績は、今後の本事業に係る事業者選定の評価対象とはなりません。また、サウンディングに参加しなかった事業者についても、今後実施予定の事業者公募に参加することは可能です。

対話内容は、今後、事業者公募に係る公募資料等の作成に当たり、事業実施条件を検討する際の参考とさせていただきます。

また、対話当日の双方の発言等については対話の場限りの取り扱いであることを双方確認するものとし、市発言を以て事業実施条件等への反映を約束するものではなく、参加事業者発言を以て事業者公募段階における事業者提案内容を拘束するものではありません。

(2) 参加に係る費用

サウンディング参加に係る費用（書類作成費、対話参加経費、通信費等）は参加事業者の負担とします。

(3) 追加対話への協力依頼

本市場調査終了後においても、必要に応じて、追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。その際にご協力をお願いします。

(4) 提出書類の取扱い・著作権等

提出書類の著作権はそれぞれの参加事業者に帰属しますが、提出書類は返却しません。また、本市場調査の実施結果の公表や今後の事業者選定に向けた検討以外の目的で提出書類等を使用することはありません。

(5) その他

サウンディング（対話）については、希望により、Web 会議システムによる対話（teams を予定）も可能です。

また、本サウンディング（対話）には、支援業務の受託事業者が同席する予定です。

9 連絡先

住 所 〒660-8501 尼崎市東七松町1丁目23番1号
担当部署 尼崎市 資産統括局 財務部 公共施設戦略課
担 当 濱田・小池
電 話 06-6489-6526
E-mail ama-facility@city.amagasaki.hyogo.jp

以 上