大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等
活用事業者　募集要項

2026年９月18日　一部改訂版

尼崎市

都市整備局　都市戦略推進担当　まちづくり戦略推進担当
〒660－8501　兵庫県尼崎市東七松町１丁目23番１号
ＴＥＬ：06－6489－6620　　ＦＡＸ：06－6488－8883
EMail：ama-toshisenryaku@city.amagasaki.hyogo.jp

目次

第１　はじめに 5
　１　本要項の位置付け 5
　２　公募の基本理念 5
第２　事業概要 9
　１　対象敷地の概要 9
　２　費用負担及び役割分担 13
　３　選定方法とスケジュール 13
　４　提案内容 14
　５　事務局 15
第３　土地Ａの活用（事業用定期借地）について 16
　１ 事業用定期借地による土地の貸付について 16
第４　P-PFI による土地Ｂ及びＣの活用について 18
　１　土地Ｂの活用について 18
　２　土地Ｃの活用について 21
第５　応募者の参加資格要件 23
　１　応募者の構成等 23
　２　応募者の資格要件 23
第６　公募手続き等に関する事項 25
　１　質問の受付及び回答 25
　２　第一次審査書類（応募申込書及び資格審査書類）の提出 25
　３　第二次審査書類の提出 26
　４　公募に関する留意事項 28
第７　優先交渉権者の選定について 30
　１　選定委員会 30
　２　第二次審査 30
　３　優先交渉権者等の選定 30
　４　選定結果の公表 33
第８　契約締結等に関する事項 34
　１　事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結 34
　２　大物公園隣接地敷地に関する協定の締結 34
　３　公正証書による事業用定期借地権設定契約の締結 34
第９　参考資料（様式・契約書案等） 35

【用語の定義】

■公園に関する用語

P-PFI	・ 平成 29 年の都市公園法改正により創設された、飲食店、売店等の公園利用者の利便の向上に資する公募対象公園施設の設置と、当該施設から生ずる収益を活用してその周辺の園路、広場等の一般の公園利用者が利用できる特定公園施設の整備・改修等を一体的に行う者を、公募により選定する「公募設置管理制度」のこと。 ・ 都市公園における民間資金を活用した新たな整備・管理手法として「Park-PFI」（略称：P-PFI）と呼称。 ＜P-PFI のイメージ＞
公募対象公園施設	・ 都市公園法第5条の2第1項に規定する「公募対象公園施設」のこと。飲食店、売店等の公園施設であって、法第5条第1項の許可の申請を行う事ができる者を公募により決定することが、公園施設の設置又は管理を行う者の公平な選定を図るとともに、都市公園の利用者の利便の向上を図る上で特に有効であると認められるもの。 例：カフェ、レストラン、売店、屋内子供遊び場、等
特定公園施設	・ 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 5 号に規定する「特定公園施設」のこと。公園管理者との契約に基づき、公募対象公園施設の設置又は管理を行うこととなる者が整備する、園路、広場等の公園施設であって、公募対象公園施設の周辺に設置することが都市公園の利用者の利便の一層の向上に寄与すると認められるもの。
利便増進施設	・ 都市公園法第 5 条の 2 第 2 項第 6 号に規定する「利便増進施設」のこと。P-PFI により選定された者が占用物件として設置できる自転車駐車場、地域における催しに関する情報を提供するための看板・広告塔。
公募設置等指針	・ P-PFI の公募に当たり、都市公園法第 5 条の 2 の規定に基づき、地方公共団体が各種募集条件等を定めたもの。

公募設置等計画	・ 都市公園法第 5 条の 3 の規定に基づき、P-PFI に応募する民間事業者等が公園管理者に提出する計画。
認定計画提出者	・ 公園管理者が、都市公園法第 5 条の 5 の規定に基づき認定した公募設置等計画を提出した者
設置管理許可	・ 都市公園法第 5 条第 1 項の規定により、公園管理者以外の者が都市公園に公園施設を設け、又は管理することについて、公園管理者が与える許可

■その他の用語

本件土地	・ 大物公園隣接地（尼崎市東大物町１丁目 64 番３の一部、6、7）及び大物公園の一部をあわせた土地（土地 A＋土地 B）をいう。
土地 A	・ 大物公園隣接地（尼崎市東大物町１丁目 64 番３の一部、6、7）の土地をいう。
土地 B	・ 大物公園敷地のうち、土地 A に接する部分で本市が指定する土地をいう。
土地 C	・ 大物公園敷地のうち、利便増進施設の設置が可能な土地をいう。
応募者	・ 本公募に応募する単一の法人又は複数の法人で構成する応募グループをいう。
応募グループ	・ 本公募に応募する複数の法人で構成するグループをいう。
代表企業	・ 応募グループのうち、応募手続きを行うと共に主体的に本件土地活用を行い、責任を負う企業をいう。
構成企業	・ 応募グループのうち、本件土地活用を行い、責任を負う企業をいう。
優先交渉権者	・ 本市との契約の締結にあたり、優先的に交渉を行うことのできる応募者として、本市が決定した者をいう。
次点交渉権者	・ 本市との契約の締結にあたり、優先交渉権者が資格を喪失した場合に交渉を行うことのできる応募者として、本市が決定した者をいう。
応募書類	・ 本公募に係る提出書類（活用提案書及びその他の提出書類）をいう。

第１　はじめに

１　本要項の位置付け

大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等活用事業者募集要項（以下「本要項」という。）は、尼崎市（以下「本市」という。）が、本件土地を活用するにあたり、民間のノウハウを用いて大物公園隣接地等を一括して活用し、大物公園と一体となった賑わいづくりを担う事業者を選定するための公募手続き等（以下「本公募」という。）を示したものです。

本事業は、市有地活用事業及び「P-PFI」を活用した都市公園事業で構成され、本要項は、都市公園法第５条の２に基づく公募設置等指針を兼ねるものです。

また、参考資料は本要項と一体をなすものとします（本要項及び参考資料を総称して以下「募集要項等」という。）。

なお、募集要項等に関する質問に対する回答と募集要項等の記載に相違がある場合は、質問に対する回答を優先するものとします。

２　公募の基本理念

本市では、小田南公園に阪神タイガースファーム施設を誘致した小田南公園整備事業をはじめ、阪神大物駅周辺における公園・緑地を一体的に再整備・機能再編することで、都市公園施設の老朽化等、既存の課題解決を図るとともに、これらの公園・緑地を中心とした「にぎわいの創出」や「地域の活性化」を目的とした「阪神大物駅周辺地区における公園・緑地再整備基本方針」を策定しました。

【阪神大物駅周辺地区における公園・緑地再整備基本方針】

阪神大物駅周辺の大物地区は、古くは材木の集散地として海上交通の要衝の港町であり、江戸時代においては城下町でありながら尼崎藩領の東の境であったため船着き場や旅籠屋が並び、人々が行きかう町でした。明治時代になると工業化の進展から労働者を中心とした人口流入から市街化が進み、大正時代には阪神電鉄㈱が大物駅から支線を延伸したことで、県外からの来訪者の玄関口としてにぎわいました。

こうして早くから市街化した大物地区は、近年では市域北部の地域と比べ、人口減少と少子高齢化が進んでおり、大きな課題となっています。また、大物川を埋め立てて整備された大物川緑地や大物公園は、市民の憩いの場として利用されてきた一方、整備から年月が経ち、公園施設の老朽化や倒木の危険性がある老朽樹木の増加が進むなど、公園・緑地の再整備も喫緊の課題となっています。

これらの課題解決を目指し、小田南公園に誘致した阪神タイガースファーム施設は、令和７年３ 月の開業以来、多くの来場者が見られ、大物地区はかつてのにぎわいを取り戻しつつあります。

大物川緑地においても、官民連携による再整備を進めているほか、全面リニューアルを進めていた大物公園は、多世代が集う憩いの場、遊びの場として令和８年５月にオープンしました。大きな芝生広場を中心に、インクルーシブ複合遊具やふわふわドームといった遊具を設置し、オープン以来、多くの来園者で賑わっています。

このように、阪神タイガースファーム施設の誘致をきっかけとして様々なプロジェクトが進む中、大物地区はかつての“にぎわい”を取り戻すべく、生まれ変わろうとしています。

～大物公園リニューアルイメージ～

本事業は、大物公園隣接地（社協会館跡地）等にカフェなどの飲食・物販施設及び駐車場を誘致し、大物公園と一体的な活用を図るものです。かつてのにぎわいを取り戻すべく生まれ変わりつつある大物地区にふさわしく、これまでにない新たなシンボルとなり得る、優れた個性と風格を備えた施設の誘致により、大物地区のイメージ刷新と価値向上を図るエリアブランディングを推進します。

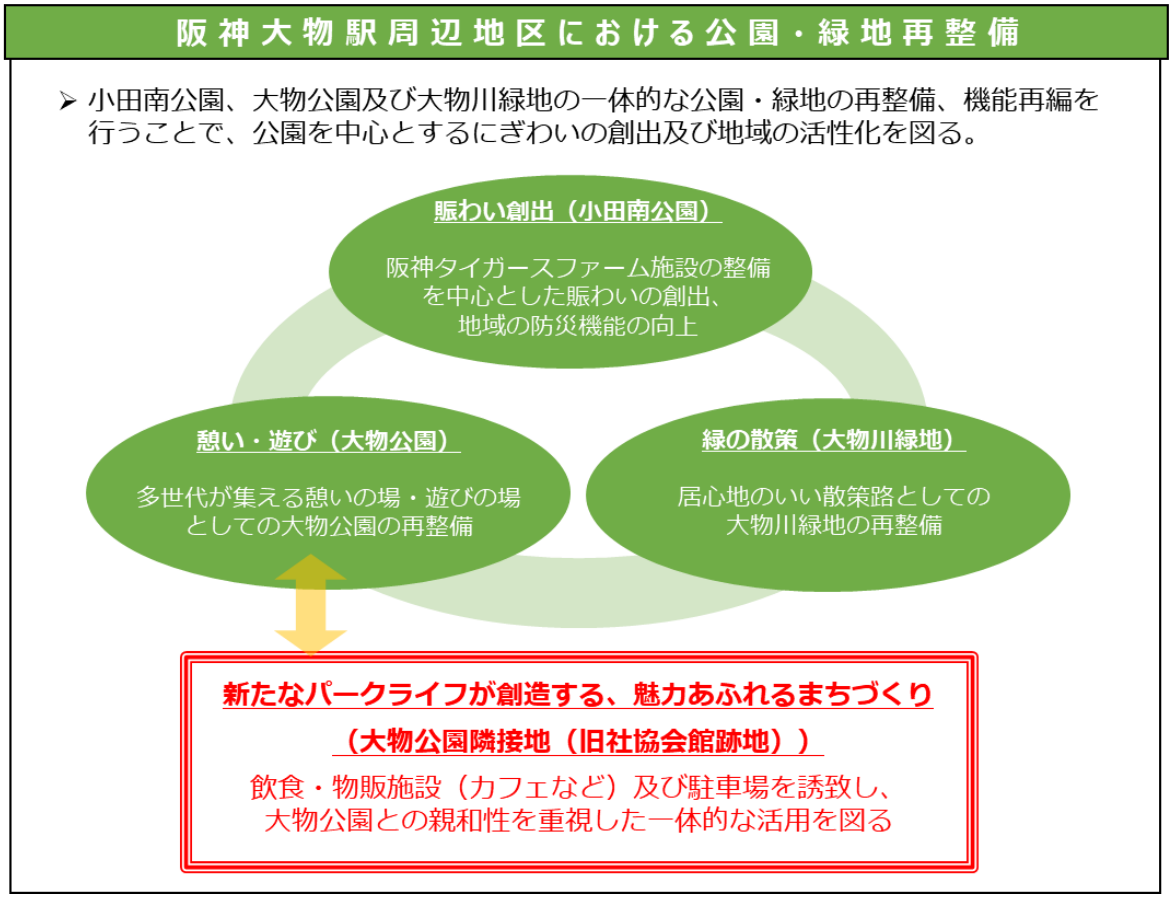
また、誘致する施設は公園との親和性を重視し、本市の新たな公園像を示すことで、公園利用者の利便性や満足度を向上させるだけでなく、市内外問わず多くの方が大物地区に興味や親しみを持ち、住みたい、訪れたいと感じる魅力あふれるまちになることを目指しています。

これらのことから、民間事業者から提案を募集する際の基本理念を

「新たなパークライフが創造する、魅力あふれるまちづくり」

～生まれ変わる大物～

とします。



また、提案にあたっては次の計画についても参考としてください。

⑴ 第６次尼崎市総合計画

本市がめざす「ありたいまち」の姿や、「ありたいまち」を実現させるための取り組みの方向性を示した本市の最も基本的で大切な計画であり、特に大幅な転出超過になっている５歳未満の子どもがいるファミリー世帯の転出超過数を抑制することを総合指標の１つとして設定しています。

⑵ 尼崎市都市計画マスタープラン

第６次尼崎市総合計画で示す「ありたいまち」の実現を目指し、都市計画の観点から、その実現を支える「めざすまちの姿」を設定しています。

これまでの「生かし、守り、育てる」まちづくりで築いてきたまちを礎に、「つなぐ」まちづくりを進めることで、都市の成長と発展を促す「魅力を伸ばすまちづくり」を推進します。

⑶ 尼崎市緑のまちづくり計画

⑴⑵との整合を図った上で、市民・市民団体・事業者・行政がそれぞれ関わって、本市が目指すみどりの将来像や保全・創出に関する取組の方向性を定めており、基本理念を「みんなで識(し)り、創り、守り、つなごう　あまがさきのみどり」としています。

⑷ 尼崎市環境基本計画

⑴における「ありたいまち」を環境面から実現するため、本市が目指す環境像を設定しています。目指す環境像は「環境と調和して暮らし、働くまちあまがさき」としています。

特に、小田南公園をはじめとする大物エリアでは、省エネルギー・再生可能エネルギー設備の導入や電力の地産地消などに取り組むことで、地域の脱炭素化を進めていくこととしており、令和 4 年（2022 年）4 月に環境省から脱炭素先行地域に選定されています。

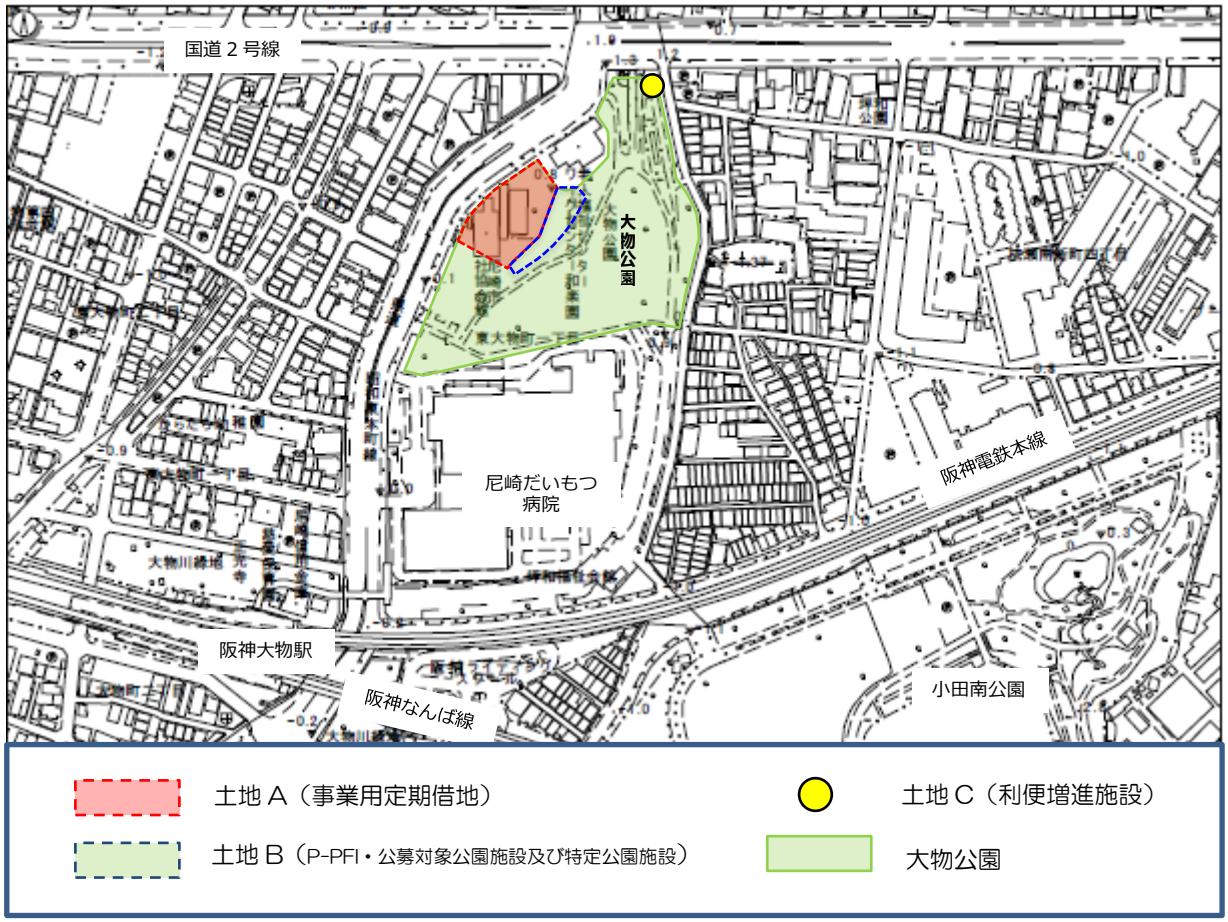
⑸ 尼崎市地域防災計画

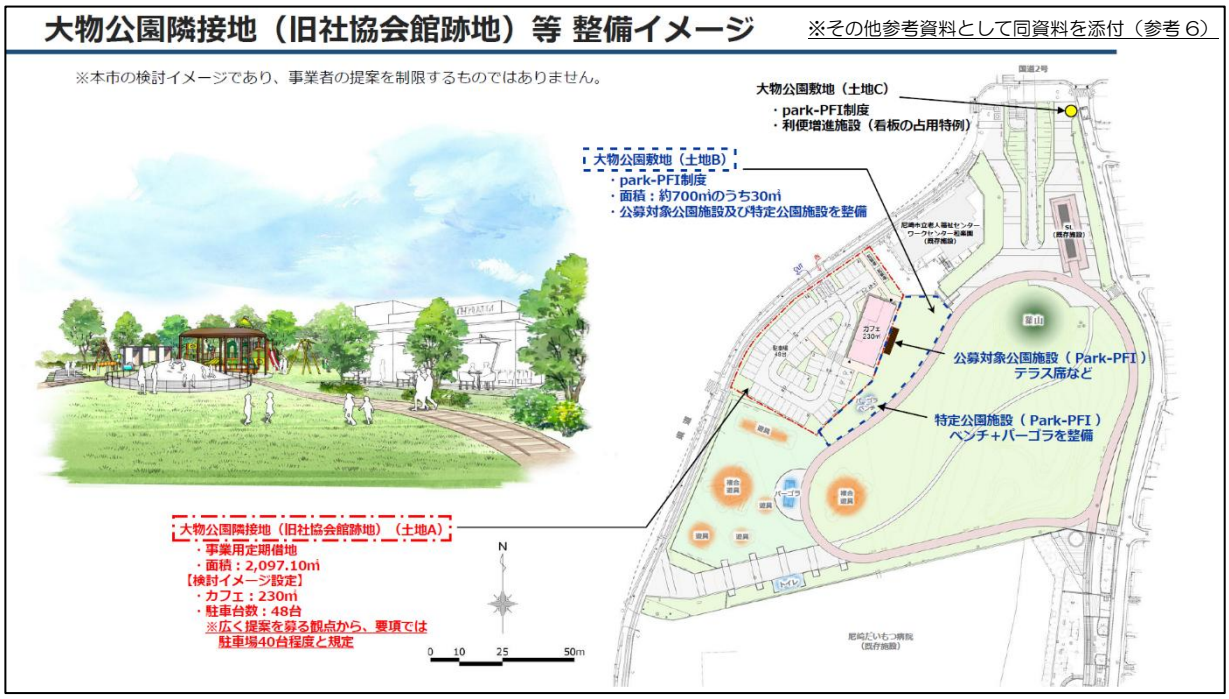
大物公園は、大火災避難場所及び災害対策基本法に基づく指定緊急避難場所に指定されています。公園・緑地は、災害時の市民の重要な避難場所、避難路として機能すると同時に、応急仮設住宅の建設用地、応急救助活動、物資集積の基地等としても活用できる重要な施設です。

第２　事業概要

１　対象敷地の概要

本事業は、市有地（普通財産）である土地 A について事業用定期借地による貸付を行い、飲食・物販施設（カフェなど）及び駐車場を整備するとともに、都市公園用地である土地 B 及び土地 C について、P-PFI により、土地 A の飲食・物販施設と一体となった公募対象公園施設及び特定公園施設並びに利便増進施設を整備するものです。





【土地Ａ（大物公園隣接地）】

土地の概要	所在・地番	尼崎市東大物町１丁目 64 番３の一部 尼崎市東大物町１丁目 64 番６ 尼崎市東大物町１丁目 64 番７
	財産分類	普通財産
	地目	宅地
	地積	2,097.10 ㎡ ※2,100.03 ㎡のうち、電線共同溝（地上機器）による控除面積 2.93 ㎡（0.80×3.67）
用途地域		第１種住居地域
高度地区		第３種高度地区
指定建ぺい率		60%
指定容積率		200%
防火地域等		準防火地域
日影規制		建築基準法第 56 条の２別表第４のとおり

（土壌について）

本市環境保全課から、土地Ａの土壌に関する以下の情報について確認しています。

項目	情報
要措置区域又は形質変更時要届出区域の指定又は解除の情報	なし
水質汚濁防止法に基づく有害物質使用特定施設(土壌汚染対策法の特定有害物質に限る)の届出等の情報	なし
下水道法に基づく特定施設（土壌汚染対策法の特定有害物質の記載があるものに限る）の届出の情報	なし
土壌汚染対策法第３条第１項ただし書の確認申請の情報	なし
土壌汚染対策法に基づく土壌汚染状況調査の情報	なし
土壌汚染の自主調査又は事故報告の有無	なし
有害物質貯蔵指定施設（土壌汚染対策法の特定有害物質に限る）の届出の情報	なし

なお、本市において土壌汚染対策法に基づかない自主調査として、表層土壌における以下に記載の調査対象物質の成分調査を実施しており、調査の結果、すべて基準値に超過はありませんでした。

第一種特定有害物質	クロロエチレン、四塩化炭素、1,2-ジクロロエタン、1,1-ジクロロエチレン、1,2-ジクロロエチレン、1,3-ジクロロプロペン、ジクロロメタン、テトラクロロエチレン、1,1,1-トリクロロエタン、1,1,2-トリクロロエタン、トリクロロエチレン、ベンゼン
第二種特定有害物質	カドミウム及びその化合物、六価クロム化合物、シアン化合物、水銀及びその化合物、セレン及びその化合物、鉛及びその化合物、砒素及びその化合物、ふっ素及びその化合物、ほう素及びその化合物（※水銀化合物のうちアルキル水銀は除く）

※計量証明書等の分析結果の写しについて提供が必要な場合は事務局に申し出てください。

【土地Ｂ・Ｃ（大物公園敷地の一部）】

土地の概要	所在・地番	尼崎市東大物町１丁目 64 番５　の一部
	財産分類	行政財産（都市公園）
	地目	宅地
	地積（土地Ｂ）	約 700 ㎡
	地積（土地Ｃ）	提案による
用途地域		第１種住居地域
高度地区		第３種高度地区
指定建ぺい率		60%
指定容積率		200%
防火地域等		準防火地域
日影規制		建築基準法第 56 条の２別表第４のとおり
その他		大火災避難場所及び災害対策基本法に基づく指定緊急避難場所に指定

【供給処理施設（共通）】

供給処理施設	管轄	状況	
電気	関西電力	西側県道より地中配管	関西電力送配電（株）阪神営業所コールセンター 0800-777-8810
上水道	市営水道	東側より引込管有（Φ75）	尼崎市公営企業局水道部水道維持課 06-6489-7444
下水道	公共下水	西側汚水桝から下水本管へ接続済（Φ300）	尼崎市公営企業局下水道部下水道建設課 ０６-6489-7410
ガス	都市ガス	西側県道より地中配管	大阪ガス（株）導管事業部兵庫導管部 0120-7-94817
通信	NTT ほか	西側県道より地中配管	NTT フィールドテクノアクセス設備部門ほか 06-6490-1138

※地中の道路配管や送配電設備について、工事前に上記事業者へ確認してください。

⑴ 土地Ａ

普通財産である土地Ａについて、飲食・物販施設（カフェなど）及び駐車場として 2,097.10 ㎡の敷地すべての活用を提案してください。契約については、借地借家法（平成３年法律第 90 号）第 23 条に規定する事業用定期借地（以下「事業用定期借地」という。）とし、その借地期間は 20 年以上 30 年以下とします。

⑵ 土地Ｂ

【公募対象公園施設】

都市公園敷地である土地Ｂについて、「P-PFI」制度に基づく公募対象公園施設を公園施設設置管理許可により整備し、土地Ａで運営する飲食・物販施設と一体的に収益を上げる施設として、約 700 ㎡の敷地のうち、30 ㎡以上の活用を提案してください。

また、設置管理許可による事業期間は 20 年以上 30 年以下で、土地Ａの借地期間と同一の期間（借地期間の始期と設置許可の始期が異なる場合は、借地期間の末日まで）としますが、P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、工事着手（公園施設設置許可日）から 20 年までとし、その後については、認定の有効期間終了前に改めて許可要件を満たしている

ことを確認できれば、さらに最大 10 年間、尼崎市都市公園条例第 8 条による公園施設設置管理許可を更新可能とします。（10 年を超える場合は再度更新が必要）

【特定公園施設】

あわせて、「P-PFI」制度に基づく特定公園施設として、提案事業者及び本市の負担によりパーゴラ 1 基及びベンチ 2 基を整備してください。

⑶ 土地 C

都市公園敷地である土地 C について、「P-PFI」制度に基づく利便増進施設として「地域における催しものに関する情報提供を主たる目的とする看板、広告塔」を任意で設置できるものとし、事業期間は 20 年までとします。

P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、工事着手（公園施設設置許可日）から 20 年までであり、現行法令等において 20 年を超えて設置することは認められていません。

20 年を超えて設置する場合には、改めて公園管理者と協議してください。

⑷ 事業期間について

<table>
<tr><td colspan="2"></td><td rowspan="6">覚書、基本協定締結</td><td colspan="3">事業期間</td></tr>
<tr><td>普通財産</td><td>土地A</td><td rowspan="6">協議、設計</td><td colspan="2">事業用定期借地（20年～30年）</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公園</td><td>特定公園施設（土地B）</td><td colspan="2">市が管理</td></tr>
<tr><td>公募対象公園施設（土地B）</td><td rowspan="2">P-PFI（20年）</td><td>設置許可（0～10年）</td></tr>
<tr><td>利便増進施設（土地C）</td><td>協議による</td></tr>
</table>

※提案された事業期間（事業用定期借地期間）の長短は、選定にあたり評価の対象としません。

2　費用負担及び役割分担

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">項目</th><th colspan="4">新設施設</th></tr>
<tr><th>大物公園隣接地
（社協会館跡地）施設</th><th>公募対象公園施設</th><th>特定公園施設</th><th>利便増進施設</th></tr>
<tr><td colspan="2">提案</td><td>必須</td><td>必須</td><td>必須</td><td>任意</td></tr>
<tr><td colspan="2">対象敷地</td><td>土地A</td><td>土地B</td><td>土地B</td><td>土地C</td></tr>
<tr><td colspan="2">土地の財産分類</td><td>普通財産</td><td>行政財産（公園）</td><td>行政財産（公園）</td><td>行政財産（公園）</td></tr>
<tr><td rowspan="3">設計・建設</td><td>実施主体</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td></tr>
<tr><td>費用負担</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者及び本市</td><td>提案事業者</td></tr>
<tr><td>契約許可</td><td>事業用定期借地</td><td>設置許可</td><td>特定公園施設譲渡契約・設置許可</td><td>占用許可</td></tr>
<tr><td colspan="2">所有</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者から
譲渡を受けて本市が所有</td><td>提案事業者</td></tr>
<tr><td rowspan="3">維持管理
運営</td><td>実施主体</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>本市</td><td>提案事業者</td></tr>
<tr><td>費用負担</td><td>提案事業者</td><td>提案事業者</td><td>本市</td><td>提案事業者</td></tr>
<tr><td>契約許可</td><td>事業用定期借地</td><td>管理許可</td><td>―</td><td>占用許可</td></tr>
</table>

3　選定方法とスケジュール

（1）選定方法

本公募はプロポーザル方式により、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。プロポーザルは、事業者の基本的な考え方や、与えられた条件下における提案をもとに評価し、最適な候補者を選定するために実施するものです。提案はあくまで優先交渉権者の選定を行うためのものであり、具体の設計・運営にあたり、よりよい事業実施に向けて協議していくことを前提とします。

※　評価の詳細はＰ30「第７　優先交渉権者の選定について」を参照してください。

⑵ 主なスケジュール（予定）

段階	項目	時期
公募 ～ 事業者 選定前	質問書の受付	公募を開始した日～令和８年９月 14 日
	第一次審査書類の提出（応募申込書及び資格審査書類）	令和８年９月 28 日～令和８年９月 30 日
	第一次審査の実施	令和８年 10 月１日～令和８年 10 月５日
	第一次審査結果の通知	令和８年 10 月７日
	第二次審査書類の提出（プレゼンテーション資料等）	令和８年 10 月 13 日～令和８年 11 月 13 日
	第二次審査（プレゼンテーション）の実施	令和８年 12 月上旬～中旬
	優先交渉権者の決定	
事業者 選定後	事業用定期借地契約のための覚書の締結	令和８年 12 月下旬 （優先交渉権者の決定通知から 30 日以内）
	P-PFI に係る基本協定の締結	
	協議・設計	令和９年１月～
	公正証書による事業用定期借地契約の締結	令和９年８月までに
	特定公園施設の譲渡契約の締結	
	公園施設の設置管理許可申請 （公園施設の着工開始まで）	
	着工	令和９年８月までに
	営業開始の時期	令和 10 年４月までに

4　提案内容

⑴ 提案を求める内容

市は、次に示す項目についての提案を求めるものとします。

- 土地活用全体に係る事業の実施方針、実施体制、飲食店等の運営実績及び P-PFI 実績
- 大物公園隣接地活用施設及び公募対象公園施設のコンセプト、規模、イメージパース、平面図等
- 特定公園施設の種類、規模、イメージパース、平面図等、整備に要する費用の額等
- 利便増進施設の種類、規模、イメージパース、平面図等
- 施設の運営・営業体制（主な販売項目、座席数、営業時間などのサービス形態を含む）、事業スケジュール、地域連携（公園のにぎわいづくり、地域コミュニティの活性化）
- 事業用定期借地期間及び貸付価格、公募対象公園施設の面積及び使用料の額
  ※借地期間の長短は、選定にあたり評価の対象としないものとします。
- 資金調達計画及び収支計画

⑵ 事業方針等

応募者は、P5～8 に示す基本理念に基づき、本事業を実施してください。

ア 基本コンセプト

- にぎわいを取り戻すべく生まれ変わりつつある大物地区にふさわしい事業であること
- 大物地区の新たなシンボルとなり得る、優れた個性と風格を備えた施設であること
- 大物地区のイメージを刷新し、価値向上を図る事業であること
- 市内外問わず多くの方が大物地区に興味や親しみを持ち、住みたい、訪れたいと感じてもらえるような事業であること

イ 施設の整備計画

(ア) 施設配置

・利用者の来訪手段、動線を適切に想定し、安全で無理のない施設配置であること

・旧社協会館跡地及び大物公園を一体的に活用することを意識し、公園利用者の利便性や満足度が高まる施設配置であること

(イ) デザイン・景観

・店舗内は、大物公園に隣接しているという立地を活かし、公園を感じられる整備計画であること

・外観（形状・素材・色彩等）や外構（照明や植栽等）は、周辺との調和が図れ、施設の雰囲気を高める整備計画であること

(ウ) 利便性・快適性

・バリアフリー等に配慮し、子どもや高齢者、障害のある人が安心・安全に利用できる施設であること

・一年を通じて四季や昼夜を問わず、誰もが快適に過ごすことのできる施設であること

ウ 施設の管理運営計画

(ア) 運営体制

・年間を通じて円滑に管理・運営を行うこと

・駐車場は、提案施設や大物公園の利用者が快適に使うことができるよう工夫すること（ゼロカーボンベースボールパークの試合日等）

・店舗が提供するサービスは、利用者のニーズを把握したものであり、市民に受け入れられる料金設定であること

(イ) 地域連携

・公園のにぎわいづくりや地域コミュニティの活性化に寄与する事業であること

(3) 関係法令等の遵守

本件土地の活用にあたっては、提案内容に応じて関係法令、条例、規則及び要綱等を遵守してください。（都市公園法、都市計画法、建築基準法、消防法、食品衛生法、景観法、兵庫県福祉のまちづくり条例、尼崎市都市公園条例、尼崎市屋外広告物条例、尼崎市都市美形成計画など）

開発行為、建築物の建築等に関する規制及び上下水道等の供給処理施設の状況等、提案書の作成に必要な事項については、応募者の負担において関係機関に確認してください。

5 事務局

(1) 担当課　　尼崎市　都市整備局　まちづくり戦略推進担当

(2) 住　所　　〒660−8501　尼崎市東七松町１丁目23番１号（市役所本庁舎北館６階）

(3) 電　話　　06-6489-6620

(4) 電子メール　ama-toshisenryaku@city.amagasaki.hyogo.jp

※　開庁時間は土日祝日を除く午前９時00分から午後５時00分まで

第３　土地Ａの活用（事業用定期借地）について

1 事業用定期借地による土地の貸付について

⑴ 事業内容

本公募にて選定された事業者と市が借地契約を締結した上で、事業者が本件土地を開発し、提案した事業運営を実施するものとします。

なお、事業用定期借地による貸付であることから、専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く）の建築を必須とします。

⑵ 事業用途

飲食・物販施設（カフェなど）及び大物公園利用者も利用可能な駐車場

※大物公園と親和性のある一体的な活用により、公園利用者の利便性や満足度の向上に寄与する提案としてください。

ア 駐車場の整備について

（ア）整備台数

駐車場の整備台数は、40 台程度とします。

（イ）整備要件

・大物公園利用者も利用可能な駐車場とし、カフェ等の店舗利用者だけでなく、公園利用者も気兼ねなく駐車することができるよう、案内板の表示などに配慮してください。

・大物公園利用者のため、車椅子利用者利用駐車施設について遊具の近くに設置するなど、配置場所を工夫してください。

・景観形成の観点から、平面駐車場のみとし立体駐車場の整備は不可とします。

・小田南公園ゼロカーボンベースボールパークにおいてプロ野球の興行が行われる日（特定日）など、当該便益施設の利用及び大物公園の利用以外の目的で利用されることのないよう、運用方法を工夫してください。

⑶ 引渡し形態

更地

現状有姿で事業用定期借地権を設定します。施設の建設にあたっては、アスファルト舗装を含む宅地造成工事を借主の負担により実施してください。

なお、旧社協会館の解体工事に係る図面や既往柱状図については参考資料を確認してください。

借地契約終了までに、事業により設置した建物等を全て解体し、更地で返還（貸付時の状態に現状復旧）してください。

⑷ 契約方法

借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地（以下「事業用定期借地」という。）とし、その借地期間は 20 年以上 30 年以下とします。

※　契約の詳細は P34「第８　契約締結等に関する事項」を参照してください。

⑸ 期間・価格

引渡し形態	期間	価格	
事業用定期借地	20～30 年	年額（最低）	4,800,000 円

※ 貸付期間には、営業開始までの間に行う整地工事、建築工事に加え、契約終了までの原状復旧工事等に要する期間を含むものとし、土地の貸付から営業等開始の前日までの準備期

間の貸付料は、年額 4,165,784 円（貸付地に対する固定資産税及び都市計画税相当額）に減額するものとします。

ただし、当該減額の期間は、契約期間の始期から１年間を限度とします。

⑹ 新築工事に係る注意事項について

・旧社協会館の既存杭については、杭を撤去することにより地盤の健全性・安全性の維持が困難となり周辺環境への悪影響が考えられることから、一部を存置しています。詳細は参考資料を確認してください。

・土地の引き渡し後、事業者による建築工事において旧大物川等の残存構造物等の地下構造物や埋設物が発見された場合には、本市が費用を負担しますが、撤去方法については協議の上決定することとします。

・なお、地下構造物や埋設物の発見により事業者の建築工事や事業開始スケジュールが遅れるなどの影響が出た場合において、本市は損害賠償等、その他の責任を一切負いません。

・新築工事時に出た掘削残土は、現地にて埋め戻し、土地造成において再利用してください。

・建築確認申請に必要な申請手続は、土地Ｂを含まず土地Ａの部分のみで行ってください。

⑺ 事前の現地調査について

ア 調査の実施と申請手続き

本件公募への応募を検討する目的で、対象敷地においてボーリング調査等の現地調査（以下「事前調査」という。）を希望する事業者は、あらかじめ市の許可を得た上で実施することができます。

事前調査を行う場合、事業者は実施希望日の１週間前までに、実施期間、作業内容、現場責任者、連絡先等を記載した申請書を市に提出してください。

イ 費用負担

事前調査の実施に関する一切の費用は、事業者の負担とします。

ウ 安全管理及び原状回復義務

事業者は、事前調査の実施にあたり、関係法令を遵守し、周辺住民や通行人の安全確保に万全を期すものとします。

また、調査終了後は速やかに掘削箇所の埋戻しや整地を行い、事業者の責任と負担において対象地を完全に現状復旧した上で、市に報告してください。

エ 損害賠償責任

事前調査に起因して、対象地、隣接地、又は第三者に損害を与えた場合は、事業者の責任と負担においてこれを賠償し、解決するものとします。

第４　P-PFI による土地 B 及び C の活用について

1　土地Ｂの活用について

（1）公募対象公園施設について

ア 事業内容

本公募にて選定された事業者は、公募対象公園施設の設置及び管理運営を行い、市は都市公園法に基づく設置許可を行います。設置許可を受けた者は、公募対象公園施設の設置者・所有者・管理運営者・使用料の負担者であることに注意してください。

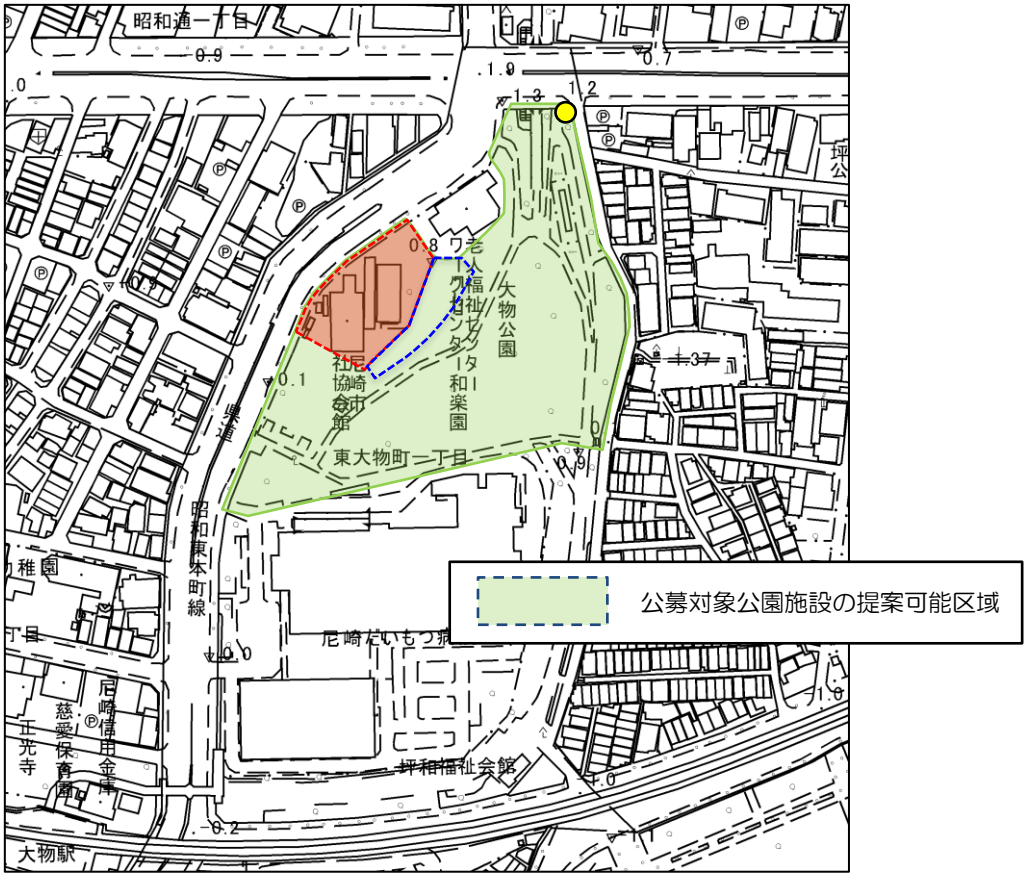
イ 公募対象公園施設の種類と整備内容

公募対象公園施設として認められる施設は、都市公園法第５条の２第１項及び都市公園法施行規則（昭和 31 年建設省令第 30 号）第３条の３に規定されている施設のうち、便益施設（飲食店等）とし、当該施設から生じる収益を特定公園施設の整備費用に充てることができるものとします。

したがって、土地Ａにおいて運営する飲食・物販施設等と一体的に収益を上げる施設として整備してください。

ウ 公募対象公園施設の場所

公募対象公園施設の提案が可能な場所は、図に示すとおりです。



※土地 B の敷地は、土地 A との一体的な活用を図る観点から、令和７年度に実施した大物公園のリニューアル工事においては整備範囲外としており、優先交渉権者の決定後、優先交渉権者と市において整備内容等を協議の上、市が整備を行います。（公募対象公園施設及び特定公園施設の整備範囲を除く）

エ 公募対象公園施設の対象面積

上記ウに示した範囲のうち、以下に示す面積以上を活用してください。

【最低活用面積　30 ㎡】

オ 公募対象公園施設の設置許可申請について

公募対象公園施設に対する設置許可は、認定計画提出者が下記の事項を実施する前に申請し、許可を受けてください。設置許可による事業期間は、土地 A の借地期間と同一の期間とします。

(ア)　公募対象公園施設を建設するとき（最長 10 年）

(イ)　(ア)の期間満了後、更新をするとき（最長 10 年）

※以後、提案期間に応じ、10 年ごとに更新が必要

カ　公募対象公園施設の使用料の額

尼崎市都市公園条例に基づき、設置する公募対象公園施設の設置許可面積に対して、以下に記載する使用料単価を乗じた額を、設置許可使用料として本市に支払ってください。

設置許可面積の決定にあたっては、設計協議を経て、認定計画提出者から最終的な計画内容を提出いただき、本市が確認し、決定します。

【使用料　占用面積 1 ㎡につき 1 月　620 円（令和 8 年 8 月現在）】

※尼崎市都市公園条例に定める使用料が改正された場合は、改正後の金額とします。

キ　都市公園の環境の維持及び向上措置

公園利用者にとって常に快適な空間となるよう、きめ細やかな清掃等、公園の環境の維持及び向上について配慮してください。

⑵ 特定公園施設について

ア　特定公園施設の種類と整備内容

本事業において認定計画提出者に整備を求める特定公園施設は以下のとおりです。

公募対象公園施設の周辺に設置することで、公園利用者の利便性が一層向上するような特定公園施設を整備してください。

なお、設置にあたっては市と事前協議の上、施設等の設計・整備を行うものとし、工事着手前に、市と特定公園施設譲渡契約書を締結し、整備完了後、市へ譲渡していただきます。

施設名称	数量	概要
日陰たな（パーゴラ）	1	たなの大きさ：延長 2,400 ㎜×幅 5,000 ㎜ 高さ：2,350 ㎜
ベンチ	2	座面の大きさ：延長 435 ㎜×幅 1,800 ㎜ 高さ：405 ㎜

※上記によらない同等以上の提案も可としますが、本市が負担する整備費用の上限額は、以下ウ-(ア)に記載の通りです。

※本市が参考とした仕様について、詳細は参考資料を確認してください。

イ　特定公園施設の場所

特定公園施設の提案が可能な場所は、図に示すとおりです。図に示す範囲内において、公園利用者が使いやすく利便性が向上するような配置を提案してください。

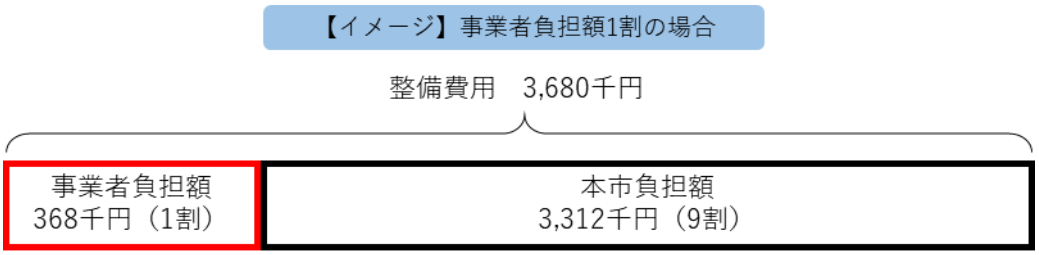
ウ　特定公園施設の整備費用

（ア）本市が負担する特定公園施設の整備費用の上限額

本市が負担する特定公園施設の整備に要する費用の上限額は以下のとおりとします。

※ただし、予算措置の取扱いについては議会で可決されることを前提とします。

【上限額：消費税及び地方消費税込み　3,312 千円】



本市が想定する特定公園施設の整備費を超える提案も可としますが、本市負担の上限額は上記のとおりです。また、本市が負担する額は、特定公園施設の整備費用の９割以内とします。

（イ）本市が負担する特定公園施設の整備費用の決定方法

特定公園施設の整備に要する費用に対し、本市が負担する額は、認定計画提出者からの特定公園施設の整備に係る提案金額をもとに、特定公園施設譲渡契約を締結する中で、本市と認定計画提出者の協議によって決定します。ただし、本市の負担額は認定計画提出者からの提案時の金額を上回ることはできないものとします。

なお、本市は認定計画提出者が提案した特定公園施設の整備に要する費用にかかる工事費積算内訳書等に対し公共積算を行い、本市に負担を求める額が公共積算額の９割以内となっていることを確認します。

2　土地Ｃの活用について

（1）利便増進施設について

ア 利便増進施設の種類と整備内容

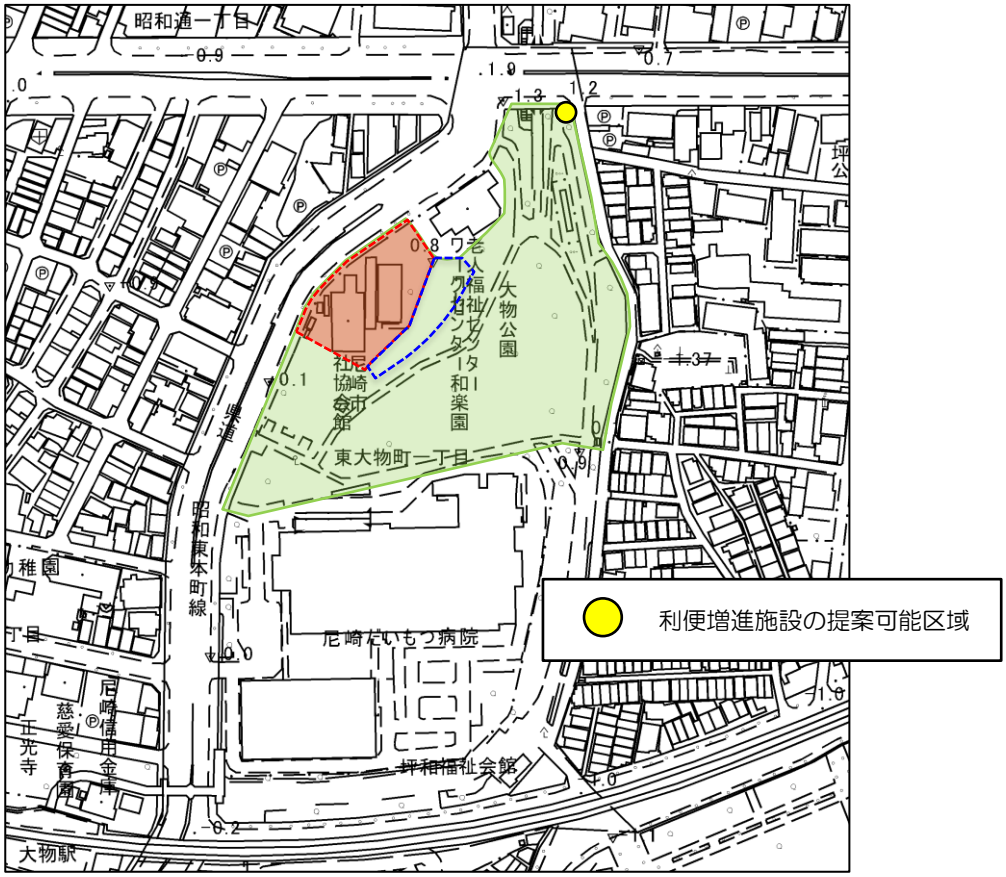
利便増進施設の整備は、認定計画提出者の任意提案とし、設置できる施設は、「地域における催しに関する情報提供を主たる目的とする看板、広告塔」とします。

ただし、それ以外の情報で地域住民の利便の増進に寄与するものの掲示を排除するものではありません。（本事業のための自己用広告を掲示することも可能とします。）

設置場所や規模、デザイン等の詳細については、認定計画提出者の提案により協議の上決定するものとします。

なお、電飾看板を想定しており、提案可能区域近接まで電力管（FEP Φ30）を敷設しています。

イ 利便増進施設の場所



ウ　利便増進施設を設置する場合の占用料等

尼崎市都市公園条例に基づき、設置する利便増進施設に対する占用使用料を本市に支払っていただきます。また、消費電力については実費弁償とし、支払方法や料金等については占用申請に伴い公園管理者と協議してください。

【標識及び標柱類　その他のもの　1 本につき 3,444 円/年】

【地下埋設物　外径が 0.07 メートル未満のもの　長さ 1 メートルにつき 120 円/年】

※地下埋設物（電気配線）は、外径により占用料が異なるため、尼崎市都市公園条例を確認してください。

※上記は令和８年８月現在の占用料等であり、尼崎市都市公園に定める使用料が改正された場合は、改正後の金額とします。

なお、P-PFI における公募設置等計画の認定の有効期間は、工事着手から 20 年までであることから、20 年を超えて設置する場合には、改めて公園管理者と協議してください。

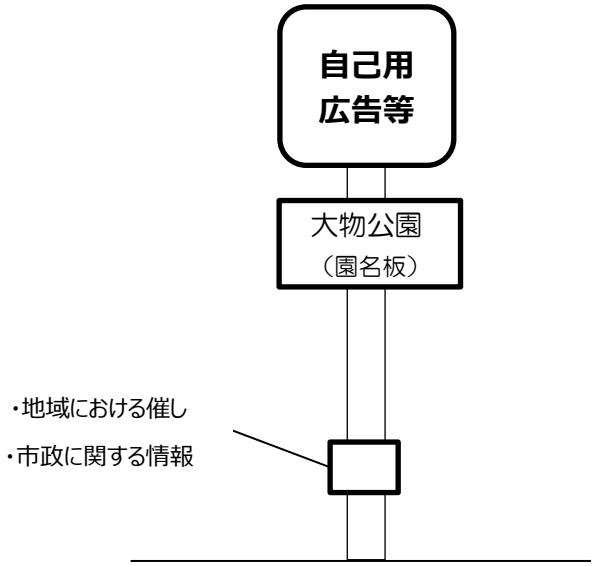
また、都市公園法施行令（昭和 31 年政令第 290 号）第 14 条第 1 号イの規定により、利便増進施設の占用の期間は、最長 10 年であるため、10 年を超えて設置を希望する場合は、認定有効期間内に占用許可の更新手続きが必要です。

エ　屋外広告物条例

大物公園は都市公園であることから、尼崎市屋外広告物条例第 15 条第 1 項第 7 号に基づき広告物等の表示または設置が禁止されているため、同条例第 18 条第 1 項第 5 号に規定する適用除外の認定を受ける必要があります。このため、設置する場合は、次の基準に従うとともに、事前に設置場所や広告の内容等について協議が必要です。

表示面積等	20 ㎡（自己の名称等の表示部分以外の表示部分は、10 ㎡）以下かつ 1 枚（基、個）以下
高さ	15m以下
色彩	彩度の高い色の色数は 2 色以下。使用色数が 4 色以上である場合で、地色に彩度の高い色を使用するときのその地色部分の面積は、当該地色部分の存する表示面積の 1/2 以下。
その他の表示方法	ネオンサイン等（建築物利用のもの（ネオン管が露出しているネオンサイン等を除く。）を除く）の使用及び光源の点滅の禁止。

【整備イメージ】　※本市の検討イメージであり、事業者の提案を制限するものではありません。



第５　応募者の参加資格要件

1　応募者の構成等

応募者の構成等は、次のとおりとします。

⑴ 応募者は、単独の法人又は複数の法人により構成されるグループ（以下「応募グループ」という。）とします。

⑵ 応募グループとして応募する場合は、次の内容を遵守してください。

ア　応募グループは、構成企業の中から代表企業を決定し、代表企業は応募グループの意思決定を代表すること。

イ　代表企業は、公募設置等計画の実施に係る総括、構成企業間の調整、本市との調整の窓口を行うとともに、優先交渉権者決定後もその役割は承継されるものとする。

ウ　応募グループの構成企業は、別に単独で応募することや、他の応募グループの構成企業となることはできない。

2　応募者の資格要件

応募者となるためには、次の資格要件を満たす必要があります。資格要件等の確認基準日は第一次審査書類の提出日とします。

⑴ 公租公課を滞納していない者

⑵ 次の事項に該当しない者であること。

ア　地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の４の規定に該当する者又はその者を代理人、支配人その他使用人若しくは入札代理人として使用する者

イ　尼崎市入札参加停止等の措置に関する要綱に基づく指名停止措置を受けている者

ウ　次のいずれかに該当する破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない法人又は外国の法令上これと同様に取り扱われている法人。

(ｱ) 旧会社更生法（昭和 27 年法律第 172 号）第 30 条第１項若しくは第２項又は会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）第 17 条第１項若しくは第２項の規定に基づき更生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。

(ｲ) 民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）第 21 条第１項又は第２項の規定に基づき再生手続き開始の申立てをしている者又は申立てをなされている者。

(ｳ) 会社法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成 17 年法律第 87 号）第 64 条による改正前の商法（明治 32 年法律第 48 号）第 381 条第１項の規定による会社整理の開始の申立て又は同条第２項の規定による通告がなされている者。

エ　役員のうち次のいずれかに該当する者がある法人。

(ｱ) 成年後見人若しくは被保佐人又は外国の法令上これらと同様に取り扱われている者。

(ｲ) 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者又は外国の法令上これと同様に取り扱われている者。

(ｳ) 禁固以上の刑（これに相当する外国の法令による刑を含む）に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から起算して５年を経過しない者。

(ｴ) 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。

(ｵ) 営業に関し成年者と同一の行為能力を有しない未成年者でその法定代理人が上記のいず

れかに該当する者。

オ　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法人。

カ　その者の親会社等がウからオまでのいずれかに該当する法人。

キ　自己又は自社の役員等が次の事項のいずれかに該当する者及び次の事項に掲げる者がその経営に実質的に関与している者

(ｱ) 宗教の教義を広め、儀式行事を行い、及び信者を教化育成することを主たる目的とする団体

(ｲ) 政治上の主義を推進し、支持し、又はこれに反することを主たる目的とする団体

(ｳ) 特定の公職（公職選挙法（昭和25年法律第100号）第３条に規定する公職をいう。）の候補者（当該候補者になろうとする者を含む。）もしくは公職にある者又は政党を推薦し、支持し、又はこれらに反対することを目的とする団体

(ｴ) 尼崎市暴力団排除条例（平成25年尼崎市条例第13号）第２条第４号に規定する暴力団又は同条第５号に規定する暴力団員又は同条第７号に規定する暴力団密接関係者

(ｵ) 無差別大量殺人行為を行った団体の規制に関する法律（平成11年法律第147号）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

(ｶ) 尼崎市長が代表者又はこれに準ずる地位にある者となっている団体

ク　第７の１「選定委員会」の選定委員が属する法人若しくはその法人と資本関係又は人事面において関連がある者

第６　公募手続き等に関する事項

1　質問の受付及び回答

募集要項等に記載された内容に関する質問を次の要領で受け付けます。これ以外による質問の提出は無効とします。

(1) 受付期間

公募開始の日から令和８年９月14日（月）午後５時まで

(2) 質問の提出方法

質問書（資料 4）に必要事項を記入の上、事務局へ電子メールにより提出してください。ＦＡＸや直接持参による提出は受け付けません。メール送付後は電話にて受信確認を行うこと。

【提出先】ama-toshisenryaku@city.amagasaki.hyogo.jp

※件名は「【大物公園隣接地】募集要項等に関する質問（企業名）」としてください。

(3) 質問への回答

随時回答します。回答は本市ホームページにて公開し、質問への回答内容及びその他の修正等は、募集要項の追加・訂正・解釈に関する補足として取り扱います。

なお、事業実施上必要と認められるものについてのみ回答し、すべての質問に回答するとは限りません。

2　第一次審査書類（応募申込書及び資格審査書類）の提出

(1) 提出期間

令和８年９月28日（月）から９月30日（水）

※閉庁日を除く午前９時から午後５時まで　※正午から午後１時を除く

(2) 提出先・提出方法

事務局まで持参にて提出してください。

【提出先】尼崎市役所北館６階 都市整備局まちづくり戦略推進担当

尼崎市東七松町１丁目23番１号

※　提出書類の確認等を行いますので、事前に電話で連絡し、日程を調整してください。

※　郵送、ＦＡＸ、電子メールでの提出は受け付けません。

(3) 提出書類

No.	書類名	様式
1	応募申込書兼誓約書	a
2	応募申込書兼委任状等（代表企業を除く構成企業ごとに作成）	b
3	事業報告書・事業計画書等 ※有価証券報告書を提出している場合は該当箇所の写しでもよい。	―
4	役員名簿	―
5	印鑑証明書（発行後３か月以内の原本に限る） ※尼崎市契約規則(昭和 41 年尼崎市規則第 9 号)第 4 条に規定する有資格者として、令和８・９年度競争入札参加有資格者名簿に登載されている場合は不要	―
6	法人登記事項証明書（履歴事項全部証明書）	―
7	国税（法人税、消費税及び地方消費税）に係る納税証明書（納期限が到来した未納額がないことの証明書）過去３期分	―

8	本店所在地の都道府県税（法人都道府県民税、法人事業税、地方法人特別税及び不動産取得税）、市町村税（法人市民税、事業所税、固定資産税及び都市計画税）に係る納税証明書 過去３期分	―
9	定款（複写可）	―
10	会社案内（パンフレット可）	―
11	応募者の決算書（直近 3 期分の貸借対照表、損益計算書、キャッシュフロー計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表、又はこれに準ずる書類）連結決算を行っている場合は、直近３期分の連結決算書も提出のこと	―
12	事業実績に関する調書 （今回提案する土地活用（P-PFI 含む）に類似する事業実績を中心に、A4 版１枚程度にまとめた資料）	―

＜提出形式等＞

第一次審査書類の提出にあたっては、次の事項を参照してください。

※　提出部数は、正本１部、副本（写し）２部とします。

※　正本の表紙には「正本」である旨を記入してください。

※　部数ごとにA4 フラットファイルに綴じて提出してください。

※　応募グループの場合、構成企業のすべてについて、2～12 の書類を提出してください。

※　提出書類の追加、差し替え、訂正等はできません（本市から指示があった場合を除く）。

※　提出期限までに必要な書類が整わない場合には、受付できません。

※　紙媒体とは別に、第一次審査書類の電子データを提出してください。なお、電子データは Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft PowerPoint 、PDF のいずれかの形式とします。証明書等電子データが無いものについては、紙媒体をスキャンした PDF データを提出してください。

⑷ 第一次審査の方法（欠格事項）

応募者が資格要件を満たしているか、資格審査書類を確認することにより審査を行います。要件が満たされていないと判断された応募者は、この時点で失格となります。

⑸ 第一次審査結果の通知

令和８年 10 月７日（水）

すべての応募者（応募グループの場合は、代表企業のみ）に対して審査結果をメールにより通知します。（応募申込書に記載のメールアドレスへ送付します）

３　第二次審査書類の提出

第一次審査を通過した応募者は、第二次審査書類を提出することができます。

第二次審査の提出期間、提出先及び提出方法、提出書類及び記載方法については、次のとおりです。

⑴ 提出期間

令和８年 10 月 13 日（火）から令和８年 11 月 13 日（金）まで

※閉庁日を除く午前９時から午後５時まで ※正午から午後１時を除く

⑵ 提出先・提出方法

事務局まで持参にて提出してください。

【提出先】尼崎市役所北館６階 都市整備局まちづくり戦略推進担当
尼崎市東七松町１丁目 23 番１号

※　提出書類の確認等を行いますので、事前に電話で連絡し、日程を調整してください。

※　郵送、ＦＡＸ、電子メールでの提出は受け付けません。

(3) 提出書類（公募設置等計画）

No.	書類名	内容	様式	書式	最大枚数
1	表紙	―	1	A4	１枚
2	事業の概要・実施方針	①事業の実施方針 ②事業実施体制 ③類似施設の実績 (飲食店等の運営実績及び P-PFI 実績)	2	A4	４枚
3	大物公園隣接地活用施設及び公募対象公園施設の整備計画	①施設の概要 （コンセプト、規模等） ②施設の図面等 （イメージパース、平面図等）	3	A4 又は A3	８枚 （A4） 又は ４枚 （A3）
4	特定公園施設の整備計画	①特定公園施設の概要（種類、規模等） ②特定公園施設の図面等 （イメージパース、平面図等） ③整備に要する費用の額 （総額及び市負担額）	4	A4 又は A3	４枚 （A4） 又は ２枚 （A3）
5	利便増進施設の設置に関する事項	①利便増進施設の概要（種類、規模等） ②利便増進施設の図面等 （イメージパース、平面図等）	5	A4 又は A3	４枚 （A4） 又は ２枚 （A3）
6	施設の管理運営計画	①施設の運営・営業体制（主な販売項目、座席数、営業時間などのサービス形態を含む） ②事業スケジュール ③地域連携（公園のにぎわいづくり、地域コミュニティの活性化）	6	A4	２枚
7	土地Ａの貸付料及び公募対象公園施設の使用料の金額等	①事業用定期借地期間及び価格 ②公募対象公園施設の面積及び使用料の額	7	A4	１枚
8	資金調達計画及び事業収支計画	①提案事業に係る資金調達計画 ②提案事業に係る収支計画	8 9	A3	各１枚

⑷ 提出書類の記載方法・提出形式等

公募設置等計画の作成及び提出にあたっては、次の事項を参照してください。

※ 11 部（正本 1 部、副本 10 部）提出してください。

※ 正本の表紙には「正本」である旨を記入してください。

※ 各ページの下段中央に通し番号を振ることとします。

※ ⑶ 提出書類に記載の最大枚数は、用紙片面で 1 枚とカウントしてください。（A4 両面使いであれば 2 枚とカウントする）

※ A4 サイズが指定されているものについては、縦使い横書きにて作成し、左綴じしてください。A3 サイズが指定されているものは、A3 横使い横書き折込みにて作成し、左綴じしてください。

※ A3 サイズについては両面印刷はしないでください。

※ 本文（図表内を除く）のフォントサイズは、10.5 ポイント以上とします。

※ 図面等の縮尺は任意ですが、縮尺は記載してください。

※ 提出書類に記載する金額の単位が千円未満の場合は、四捨五入により端数処理してください。

※ 紙媒体とは別に、すべての提出書類の電子データを提出してください。なお、ファイル形式は Microsoft Word、Microsoft Excel、Microsoft PowerPoint 、PDF のいずれかの形式としますが、紙媒体をスキャンするのではなく、必ず元の電子データを提出してください。

※ 提出書類の作成にあたっては、あらかじめ関係部署等に相談するなど実現性の確保に努めてください。本公募において優先交渉権者に選定された場合であっても活用提案に係る建築確認、尼崎市住環境整備条例（昭和 59 年尼崎市条例第 44 号）に基づく事前協議の申請等の手続きが不要となるものではありません。また、活用提案によっては関係部署の指導や助言によって提案内容の一部の変更を求めることがあります。

4 公募に関する留意事項

⑴ 応募書類の取り扱い

ア 第一次審査書類の提出をもって、募集要項等の記載内容を承諾したものとみなします。

イ 応募に係る一切の費用については、すべて応募者の負担とします。

ウ 応募書類は返却いたしません。

エ 納税調査が必要と認めた場合は、納税状況を調査することに同意する旨を記載した委任状の提出をしていただくことがあります。

オ 応募書類については公文書開示請求の対象となります。公文書開示請求に係る開示、部分開示又は不開示の決定については、尼崎市情報公開条例（平成 16 年尼崎市条例第 47 号）に基づき決定します。

⑵ 提出書類の取り扱い

ア 書類提出後に提案内容を変更することは原則認めません。ただし、本市が必要に応じて実施する提案者への確認や協議の結果、本市の承認を得た場合に限り、提案内容を変更することができます。

イ 公募設置等計画に係る著作権・意匠権は各提案者に属します。ただし、本市が市議会及び

市民等への説明（本市ホームページの掲載含む。）において、公募設置等計画の一部や提案内容を使用する場合は、無償で使用できるものとし、応募者は、その無償使用について了承するものとします。

ウ　公募設置等計画の一部若しくは全部については、提案者と協議を行ったうえで、無償で使用し公表することがあります。

エ　提案者が公募設置等計画の著作権・意匠権を確保する場合には、自らの責任において手続きを行ってください。

⑶ 応募グループの提案に係る責任の所在

応募グループの提案に係る責任は、代表企業にあるものとします。そのため、通知等については代表企業へのみ行います。

⑷ 応募の辞退

応募書類の提出後、手続きの途中で辞退する場合は、電話で連絡の上、辞退届（任意様式 1部）を事務局へ提出してください。なお、一次審査書類提出期間中において、応募グループの構成企業に辞退する企業が現れた場合は、一旦応募を辞退していただき、期日までに新たな構成企業で応募グループを構成し応募してください。

第７　優先交渉権者の選定について

1　選定委員会

⑴　名称

大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等活用事業者選定委員会

⑵　組織

大物公園隣接地（旧社協会館跡地）等活用事業者選定委員会は、学識経験者及びその他市長が適当と認める者で組織され、尼崎市市有地等活用事業者選定委員会条例（平成 27 年尼崎市条例第 10 号）及び尼崎市 PFI 等事業者選定委員会条例（平成 31 年尼崎市条例第７号）に基づき設置された本市の付属機関として、本件土地の貸付等に係る契約の相手方となるべき事業者の選定に関する事項を調査審議します。

⑶　会議の運営

ア　会議は非公開とします。

イ　選定委員の氏名は事業者の選定に関する事項の調査審議が終了するまで非公開とします。

ウ　応募者が選定委員を何らかの方法で知り得た場合、当該審査に関してその委員と直接接触することを禁止します。なお、これに違反した場合は失格とします。

2　第二次審査

⑴　第二次審査書類の審査

第一次審査を通過した事業者の提案について、評価基準に沿って審査し、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定します。応募者は、提案内容に関するプレゼンテーション及び質疑応答を実施します。プレゼンテーションにあたっては、提案様式以外の資料による説明も可能とします。（ただし、提案様式に記載の内容に限る）開催日時等詳細については、第一次審査終了後、事務局からメールで通知します。

なお、応募者が１者であっても審査を行います。

3　優先交渉権者等の選定

第二次審査書類を対象に、選定委員会において、以下に示す「評価項目及び評価基準」に基づき調査審議を行い、その結果を参考に本市が優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。

ただし、以下⑶に示す評価基準のうち、活用提案点（230 点・価格提案点は含まない）の合計が６割（138 点）に満たない場合は、優先交渉権者及び次点交渉権者に選定しません。また、「経営状況の健全性等」の評価項目のうち「財務状況は健全で今後も安定した経営が見込めるか（10 点）」「経営基盤は安定しているか（10 点）」のいずれか１項目でも６点に満たない場合についても、優先交渉権者及び次点交渉権者に選定しません。審査の結果、優先交渉権者なしとする場合があります。

選定結果は、速やかに全応募者にメールにより通知します。電話等による問合せには応じません。

⑴　選定基準（配点）

活用提案点（230 点）と価格提案点（20 点）の合計 250 点満点とします。

また、活用提案点（230 点・価格提案点は含まない）の合計が６割点を超えた応募者のうち、市内事業者等に該当する場合は加点を行います。

⑵ 失格事項

次のいずれかに該当する場合は、失格となります。

ただし、本市がやむを得ないと判断する事由がある場合は除きます。

ア　本募集要項等を遵守しない場合

イ　提出期限までに提出書類が提出されなかった場合

ウ　活用計画に求める条件等を満たしていない提案であった場合

エ　価格提案書に応募者（応募グループは代表企業）の企業の署名又は押印がない場合

オ　応募書類の不足、記載漏れ、誤記等により内容が確認できない場合

カ　応募書類に虚偽の記載があった場合

キ　プレゼンテーションを欠席したとき、又は指定時刻までに参集できなかった場合

ク　参加要件を満たしていないことが明らかとなった場合

ケ　評価の公平性に影響を与える行為や、公正な審査を妨害したと認められる場合

コ　その他参加者の失格事項に相当するものと本市が判断した場合

⑶ 評価項目及び評価基準

応募者から提出された公募設置等計画等について、次表に定める評価項目及び評価基準に基づき評価します。

（評価の基準）

A	非常に優れている	配点×1．0
B	優れている	配点×0．8
C	普通	配点×0．6
D	やや劣っている	配点×0．4
E	劣っている	配点×0．2
F	条件を満たしていない、提案がない	配点×0．0

	評価項目	評価基準	評価の視点	配点
活用提案点	事業の実施方針	基本コンセプト（基本理念に合致しているか）	大物地区の価値向上とイメージ刷新に寄与し、これまでにない新たなシンボルとなり得る事業であるか	10
			市内外を問わず多くの人が大物地区に興味や親しみを持ち、住みたい、訪れたいと感じる事業であるか	10
		関連計画との整合	第６次尼崎市総合計画をはじめとする本市関連計画と整合のとれた事業であるか（環境や防災等）	10
	事業実施体制	経営状況の健全性等	財務状況は健全で今後も安定した経営が見込めるか	10
			経営基盤は安定しているか	10
		類似事業の実績	提案内容と類似する事業運営の実績はあるか	10
	施設の整備計画	施設配置	利用者の来訪手段、動線を適切に想定し、安全で無理のない施設配置となっているか	10
			旧社協会館跡地及び大物公園を一体的に活用することを意識し、公園利用者の利便性や満足度が高まる施設配置であるか	10
			その他、施設配置に関する優れた提案項目	10
		デザイン・景観	店舗内は、大物公園に隣接しているという立地を活かし、公園を感じられる整備計画となっているか	10
			外観（形状・素材・色彩等）や外構（照明や植栽等）は、周辺との調和が図れ、施設の雰囲気を高める整備計画となっているか	10
			その他、デザイン・景観に関する優れた提案項目	10
		利便性快適性	バリアフリー等に配慮し、子どもや高齢者、障害のある人が安心・安全に利用できる施設であるか	10
			１年を通じて四季や昼夜を問わず、だれもが快適に過ごすことができる施設であるか	10
			その他、利便性・快適性に関する優れた提案項目	10
	施設の管理運営計画	運営体制	年間を通じて、円滑な管理・運営が可能な計画となっているか。	10
			駐車場は、提案施設や大物公園の利用者が快適に使うことができる工夫がなされているか。（ゼロカーボンベースボールパークの試合日における料金設定等）	10
			店舗において提供するサービスが利用者のニーズを把握したものであり、市民に受け入れられる料金設定となっているか	10
			その他、運営体制に関する優れた提案項目	10
		地域連携	公園のにぎわいづくりや地域コミュニティの活性化につながる管理運営計画となっているか	10
		事業スケジュール	設計、施工、運営開始まで、現実的かつ適切な計画となっているか	10
		資金・収支計画	資金計画及び収支計画が適切であるか	10
	その他	上記項目以外に優れた提案に関する項目		10
提案点価格	価格審査	20 点×（当該提案者の提案価格÷提案者のうち最高提案価格） ※提案価格 ＝ 公募対象公園施設に係る公園使用料（年額）＋事業用定期借地貸付料（年額） （小数点以下切り捨て）		20
合 計				250

（市内事業者等加点）

市内事業者要件	応募者（応募グループの場合は構成員のいずれか）が市内事業者である	活用提案点の 10%を加点 （小数点以下の端数処理は行わない）
	応募者（応募グループの場合は構成員のいずれか）が準市内事業者である	活用提案点の 5%を加点 （小数点以下の端数処理は行わない）
市内在住者雇用要件	事業実施に際して、市内在住者の雇用を行う提案がある	活用提案点の 5%を加点 （小数点以下の端数処理は行わない）

⑷ 第二次審査実施日

令和８年 12 月上旬～中旬（予定）

※日程は改めて通知します。

4　選定結果の公表

最終的な選定結果は、第二次審査の実施から１週間を目安としてすべての応募者（応募グループの場合は代表企業のみ）にメールで通知します。

また、本市ホームページにて優先交渉権者の選定結果を公表します。

なお、審査内容及び結果に対する問い合わせ並びに異議等については、一切応じません。

第 8　契約締結等に関する事項

1　事業用定期借地権設定契約のための覚書の締結

- 優先交渉権者は、借地借家法第 23 条の規定する事業用定期借地権設定契約を締結するにあたり、優先交渉権者の決定通知日から 30 日以内に本市と、同覚書を締結します。
- 覚書締結時に、保証金として賃料の 12 か月相当額を本市の指定する方法で納付してください。
  ※貸付料の増額改定により、既納の保証金の額が改定後の貸付料に基づき算定した保証金の額の概ね 7 割以下となった場合は、保証金の額を増額改定し、その差額を納付すること。
  ※貸付料の減額改定により、既納の保証金の額が改定後の貸付料に基づき算定した保証金の額に比較して超過することとなった場合は、その超過額が著しいものと認められるときに限り、借受人からの返還請求に基づき、保証金の額を減額改定のうえ、その差額を返還するものとする。
- 正当な理由なく、期日までに覚書が締結に至らない場合、優先交渉権者の地位は消滅する可能性があります。
- 優先交渉権者が期日までに本市と覚書を締結しない場合は、本市は優先交渉権者に代わって次点交渉権者と覚書を締結できるものとします。
- 次点者の地位は、本覚書の成立をもって消滅するものとします。
- 契約書作成に要する費用は借受人の負担とします。

2　大物公園隣接地敷地に関する協定の締結

- 優先交渉権者は、優先交渉権者の決定通知日から 30 日以内に本市と、大物公園及び大物公園隣接地（社協会館跡地）整備事業基本協定を締結するものとします。

3　公正証書による事業用定期借地権設定契約の締結

- 覚書の締結後、本市が指定する公証役場において公正証書による事業用定期借地権設定契約を締結します。
- 貸付料は半年ごとの払いとし、本市の指定する方法で納付してください。
- 貸付料は土地を引き渡した日から５年毎に、次の方法により見直します。
  ⑴地価変動率を算出（地価変動率＝当期の開始日時点の本件土地西側の固定資産税路線価／当初の新規契約に係る貸付期間の開始日時点の本件土地西側の固定資産税路線価）
  ⑵当期標準相当貸付料年額を算出（当期標準相当貸付料年額＝入札等により決定した貸付料年額×地価変動率）
  ⑶前期比を算出（前期比＝当期標準相当貸付料年額/ 前期貸付料年額）
  ⑷前期比の割合に応じて年額を算出（1 円未満の端数切捨て）
  ア 0.85 未満の場合＝「当期標準相当貸付料年額」
  イ 0.85 以上 1.15 未満の場合＝「前期貸付料年額」
  ウ 1.15 以上の場合＝「前期貸付料年額×1.15」
- この期間が 30 年となる場合においても、借地借家法第 23 条第 1 項に基づき、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長、並びに建物等の買取りの請求はできないこととします。

第９　参考資料（様式・契約書案等）

【協定書・契約書（案）】

資料１　　事業用定期借地権設定契約のための覚書

資料２　　大物公園隣接地（社協会館跡地）等活用事業基本協定書

資料３　　特定公園施設譲渡等契約書

【質問書】

資料４　　質問書

【第１次審査提出書類】

様式ａ　　応募申込書兼誓約書

様式ｂ　　応募申込書兼委任状等

【第２次審査提出書類】

様式１　　表紙

様式２　　事業の概要・実施方針

様式３　　大物公園隣接地活用施設及び公募対象公園施設の整備計画

様式４　　特定公園施設の整備計画

様式５　　利便増進施設の設置に関する事項

様式６　　施設の管理運営計画

様式７　　施設の使用料及び貸付料の金額等

様式８　　資金調達計画

様式９　　事業収支計画

【その他参考資料】

参考１　大物公園整備工事計画平面図及び社協会館解体工事後敷地断面図

参考２　特定公園施設構造図

参考３　用地実測図原図

参考４　大物駅乗降客数及び大物公園来訪者数等

参考５　柱状図

参考６　整備イメージ

参考７　都市再生整備計画（阪神大物駅周辺地区（第２期））

参考８　阪神大物駅周辺地区における公園・緑地再整備基本方針

参考９　存置杭について