

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業
募集要項

令和5年7月

宇都宮市

目 次

I.	はじめに.....	- 1 -
I-1.	背景・目的	- 1 -
I-2.	本件土地の概要	- 1 -
I-3.	事業形態等の概要.....	- 5 -
I-4.	事業者の募集及び選定方法	- 9 -
I-5.	スケジュール.....	- 9 -
II.	応募に関する事項	- 10 -
II-1.	応募者の構成及び参加資格	- 10 -
II-2.	応募手続き等	- 12 -
III.	審査及び選定に関する事項	- 17 -
III-1.	審査の手順.....	- 17 -
III-2.	審査の方法.....	- 17 -
III-3.	事業者選考委員会の設置	- 18 -
III-4.	優先交渉権者の公表	- 18 -
III-5.	審査結果の公表.....	- 18 -
III-6.	優先交渉権者の資格喪失	- 18 -
III-7.	提案書類等の取扱い	- 19 -
IV.	整備方針等に関する事項	- 20 -
IV-1.	整備方針に基づく条件等	- 20 -
IV-2.	法令に基づく条件.....	- 21 -
IV-3.	整備条件等.....	- 23 -
IV-4.	既存施設の取扱い.....	- 26 -
IV-5.	土地利用の制限	- 26 -
IV-6.	その他.....	- 26 -
V.	事業提案に必要な書類の作成.....	- 27 -
V-1.	事業提案に必要な書類	- 27 -
VI.	契約の締結及び事業実施に関する留意点.....	- 31 -
VI-1.	契約の流れ.....	- 31 -
VI-2.	基本協定等に関する事項	- 31 -
VI-3.	事業用定期借地権設定契約に関する事項	- 32 -
VI-4.	事業実施に関する留意点.....	- 36 -
VII.	責任分担の考え方	- 38 -

I. はじめに

I-1. 背景・目的

宇都宮市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、卸売市場法（昭和46年法律第35号）に基づき昭和50年6月に宇都宮市（以下、「市」という。）が開設して以来、約半世紀にわたり、安全・安心な生鮮食料品を生産者から大量、効率的に集め、適切な価格を形成し、消費者や実需者に安定的に供給するなど、食品流通の基幹的インフラとしての役割を果たしてきたところであります。

近年、少子高齢化や市場外流通の進展などの社会経済情勢の変化に伴い、全国的に卸売業者の取扱数量が減少傾向にある中、本市場が将来にわたり、市内はもとより栃木県内の消費者に対して、安全・安心な生鮮食料品を安定して供給するという役割を担っていくためには、消費者をはじめ実需者、生産者などの様々なニーズに対応した効率的かつ効果的な施設設備の整備に加え、市場の更なる活性化に向けた賑わいの創出が必要となることから、平成28年8月に策定した「宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）に基づき順次検討を進めてきました。

基本計画では、本市場の活性化や余剰地の有効活用策として商業施設エリアの整備案の概要を示しましたが、その後、令和2年6月に改正卸売市場法が施行され、卸売市場における取引の自由度が高まったことを踏まえ、商業施設エリアに求める具体的なコンセプトや導入機能、整備の考え方について示した「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」（以下、「整備方針」という。）を令和4年11月に策定しました。

これらの背景のもと、宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業（以下、「本事業」という。）では、賑わいエリアを整備することにより、市内外の消費者が市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しむ体験できる機能及び新たな交流や賑わいを創出する拠点を形成するとともに、市場を利用する実需者（小売店、飲食店）の利便性の向上を通じて、本市場の活性化を図ります。

I-2. 本件土地の概要

- ・ 本市場はJR宇都宮駅の南側、約1,200mの場所に位置しており、北西から南東に延びる県道46号線（平成通り）に面し、北東から南西に延びる国道4号線にも近接しています。
また、市街化が進んだ宇都宮市内において約2.4ha（敷地形状図の①エリア）という一定規模の敷地面積を有しております。詳しくは、「別添6 物件調書」を参照してください。
- ・ 本事業は、行政財産である市場用地の一部を貸し付けるものです。

【概要】

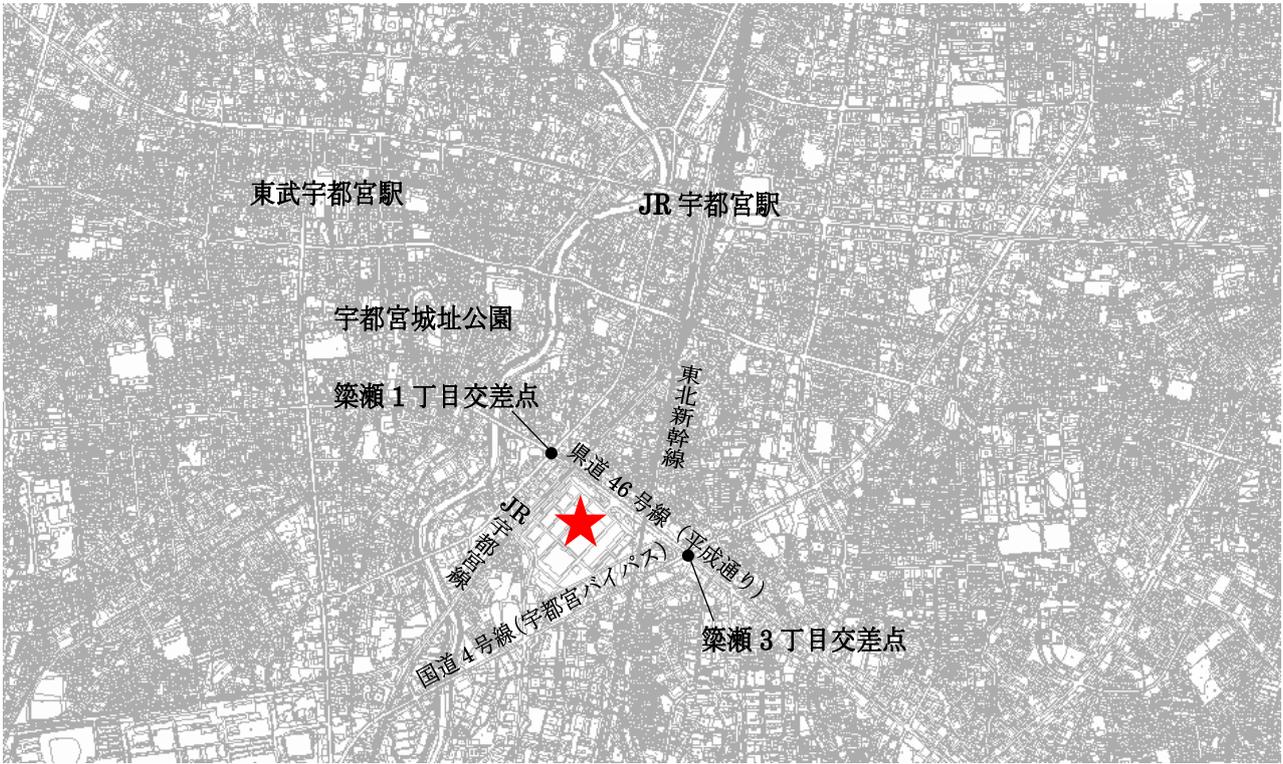
所在地	宇都宮市築瀬町1493番地	
地積	①エリア：24,110.78㎡ ②エリア：3,227㎡ 合計：27,337.78㎡	
法規制	用途地域	準工業地域
	自動車駐車場附置義務条例	適用対象地区外
	日影規制	規制あり
	道路斜線	規制あり
	隣地斜線	規制あり
	風致地区	指定なし
	防火指定	指定なし ※建築基準法第22条区域
	都市施設	中央卸売市場
	中心市街地活性化区域	区域外
	高次都市機能誘導区域	区域外（近隣）
	容積率・建ぺい率	容積率：200% 建ぺい率：60%+10%（角地緩和）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・JR宇都宮駅から約1,200m ・県道46号線「築瀬1丁目」交差点から南東方向へ400m ・敷地東北側：県道46号（平成通り）に接道 ・宇都宮市中央卸売市場内の一部敷地 	

【筆一覧（①エリア）】

地番	地目	地積
1516-3	宅地	690.27㎡
1508-2	宅地	10390.38㎡
1444-9	宅地	2570.50㎡
1444-18	用悪水路	791.46㎡
1444-3	宅地	8109.47㎡
1450-5	宅地	1042.25㎡
1487-5	宅地	424.24㎡
1487-6	用悪水路	49.84㎡
1487-4	宅地	8.73㎡
1456-2	雑種地	33.64㎡
合計		24110.78㎡

(本件土地の位置図)

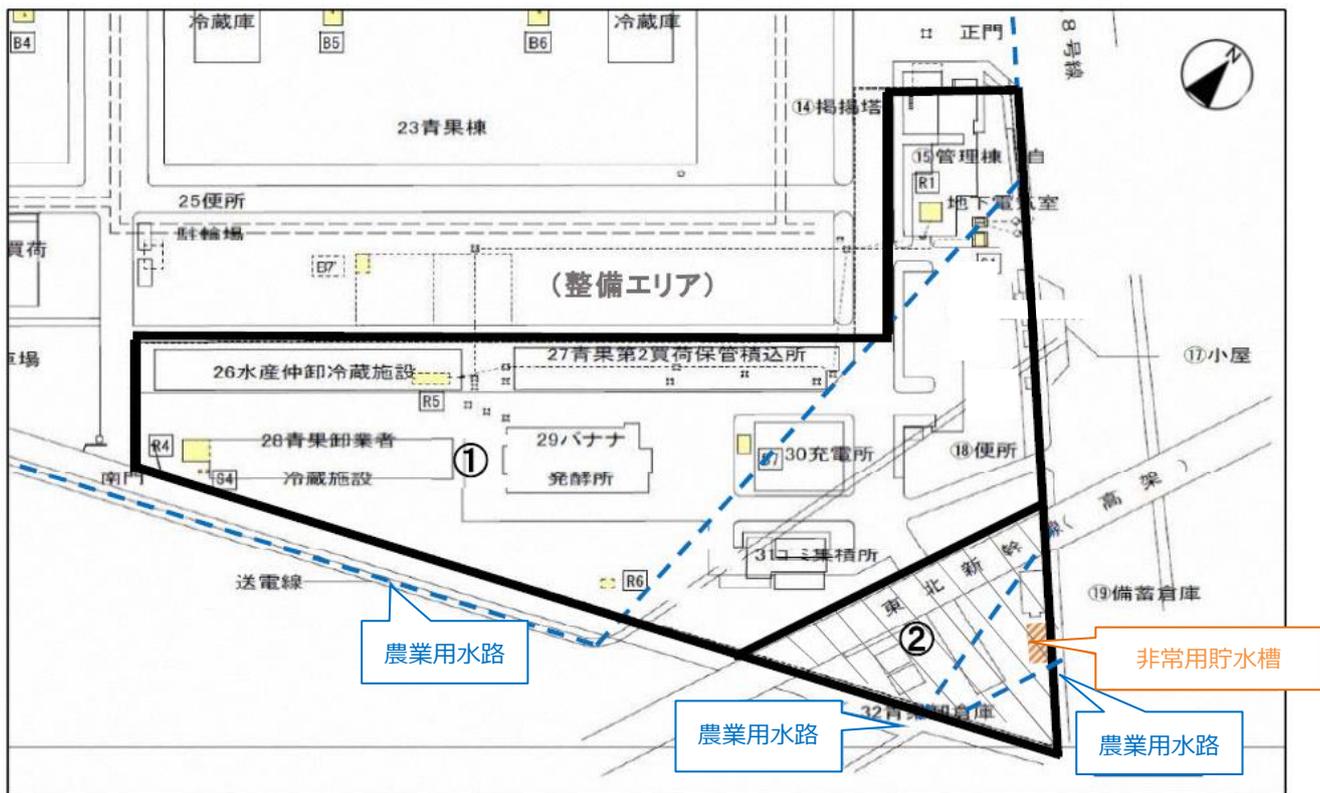
【広域の位置図】



【周辺図】



【敷地形形状図】



※ 本募集要項等の「①エリア」「②エリア」は、本図に記載するエリアを示す。

※ 新幹線高架下のうち、橋脚部分の用地はJR東日本の所有であるため、②エリアについては当該部分を除いて使用を許可する。

※ ②エリアの使用については、「IV-3. (1)ケ②エリアの使用許可」などを参照してください。

I-3. 事業形態等の概要

本事業は、市有地（行政財産）に事業用定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第23条第2項に定める定期借地権をいう。以下、この募集要項において同じ。）を設定し、事業者が提案した施設（以下、「提案施設」という。）を事業者自らが設計、建設、維持管理、運営します。

なお、本事業は①エリアと②エリアを一体整備するものとします。②エリアについては、事業用定期借地権の対象外とし、宇都宮市中央卸売市場業務条例（昭和49年条例第57号。以下、「業務条例」という。）に基づく使用許可とします。

事業スキーム	
事業スキームイメージ	<p>The diagram illustrates the business scheme in two parts. The top part, '財産区分' (Property Division), shows a horizontal line representing the ground. Above the line, '建物 (所有者: 事業者)' (Building, Owner: Operator) is shown, with a box labeled '提案施設' (Proposed Facility) on top. Below the line, '土地 (所有者: 市)' (Land, Owner: City) is shown, with a box labeled '行政財産' (Administrative Property) below it. A dashed horizontal line separates this from the bottom part. The bottom part shows two contractual forms. The first, '① 契約エリア形態' (Contract Area Form), shows a box for '市' (City) on the left and '事業者' (Operator) on the right. An arrow points from the City to the Operator labeled '事業用定期借地権設定契約' (Contract for Leasehold Right), and a return arrow points from the Operator to the City labeled '地代・市税' (Land Rent and City Tax). The second, '② 契約エリア形態' (Contract Area Form), shows a box for '市' (City) on the left and '事業者' (Operator) on the right. An arrow points from the City to the Operator labeled '使用許可' (Use Permit), and a return arrow points from the Operator to the City labeled '使用料' (Usage Fee).</p>
契約形態	<p>市は、①エリアについては事業用定期借地権により、事業者に貸し付けます。②エリアについては別途使用許可とする予定です（詳細については、「IV-3. (1)ケ②エリアの使用許可」などを参照してください）。（事業用定期借地権の対象外とします。）提案施設は、事業者が設計を行い、市と事業用定期借地権設定契約を締結した後、本件土地の利用期間内において、提案施設を建設し、維持管理・運営を行うものとします。</p>

土地の貸付条件	
公有財産の区分	行政財産 ※ 本事業では行政財産である市場用地の一部を貸し付けます。
形態	事業用定期借地権 ※②エリアは使用許可
使用用途	業務条例, 宇都宮市中央卸売市場業務条例施行規則(昭和50年規則第42号。以下、「規則」という。), 宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱(以下、「整備要綱」という。), 宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱(以下、「運営要綱」という。)等に基づき事業者が提案した内容を踏まえた基本協定書に定める用途に限ります。
①エリアの権利	借地権は, 賃借権とします。 第三者への賃借権の譲渡及び担保設定については, 原則として不可とします。 ただし, 事業者が書面により, 事前に市の承諾を得た場合に限り, ①エリアの転貸(全部又は一部)を認めます。
①エリアの借地期間	契約締結日から10年以上30年未満の範囲内で事業者が提案とします。 ※ 原則, 借地期間満了時に, 市へ更地で返還することとします。 ※ 借地期間は, 既存建物等の解体・撤去・処分期間, 提案施設の建設期間及び解体・撤去・処分期間を含みます。

<p>地代</p>	<p>本件土地の利用期間中に、事業者が市に対して支払う金額（以下、「支払金額」という。）を提案してください。支払金額については、事業者が希望する地代の総額（以下、「希望総額」という。）から相殺する形で、本事業対象地に存在する既存建物の解体費用（以下、「解体費用」という。）を踏まえた額としてください。</p> <p>なお、希望地代については、賑わいエリア全体（①エリアと②エリアの合計）の地代を提案してください。</p> <p>提案にあたっては、②エリアのうち、非常用貯水槽や農業用水路等、使用に制限を課す209㎡については希望地代の算定から除くものとします。</p> <p>また、支払金額の支払いを要する期間は、提案施設の供用開始日が属する月の1日から、本件土地の利用期間の満了日までとします（支払金額算出の対象期間は支払いを要する期間と異なり、本件土地の利用期間となります。地代の支払い方法については、「VI-3. (3)地代の決定及び変更」のイを参照してください。）。</p> <p>解体費用が希望総額を上回る場合であっても提案総額及び支払金額は0円以上としてください。支払金額がマイナスとなる（市からの支払いが想定される）提案は認めません。</p> <p>※ 本件土地の基準地代は35,212千円/年です。希望地代は基準地代以上とし、その金額に本件土地の利用期間年数を乗じた総額から、解体費用を減算した金額を、本件土地の利用期間年数で除し、支払金額を算出してください。（支払金額算出の方法については、「VI-3. (3)地代の決定及び変更」のアを参照してください。）</p> <p>【支払金額提案のイメージ】</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;"> <p>Step①</p> <p>希望地代 × 借地年数 = 希望総額</p> <p>「基準地代」(35,212千円/年)以上を設定する。</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Step②</p> <p>希望総額 - 解体費用 = 提案総額</p> <p>市が負担する解体費用を特約経費とし、総額から減ずる。 ※「IV-4. 既存施設の取扱い」を参照</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>Step③</p> <p>提案総額 ÷ 借地年数 = 支払金額</p> <p>提案総額を本件土地の利用年数で除した金額を支払金額（年額）とする。</p> </div> </div>
<p>土壌汚染</p>	<p>土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行いません。</p> <p>ただし、事業者が土壌汚染の有無に関する調査を行った結果土壌汚染が発見された場合は、当該汚染の除去・処分への対策方法及び必要な費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。</p>
<p>既存施設等の取扱い</p>	<p>本件土地に現存する建物等については、事業者の負担と責任により撤去・処分するものとします。</p> <p>ただし、本件土地地中に事前に予見することができない地中障害物があり、提案施設等の整備にあたって重大な支障が生じる場合は、当該地中障害物の撤去・処分に要する費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。</p> <p>「I-2. 本件土地の概要」の敷地形状図の①エリア内にある農業用水路については、水利組合等と事業者にて協議のうえ、事業者負担で移設することを認め</p>

	<p>ます。</p> <p>また、「I - 2. 本件土地の概要」の敷地形状図の②エリア内にある農業用水路、非常用貯水槽、国土地理院の四等三角点（標石）及び標示杭は移設、撤去不可としますが、工事等のため四等三角点（標石）及び標示杭の移設が必要な場合には、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。</p>
--	---

※ 関係法令等

本事業を実施するにあたって、応募者は関連する最新版の各種法令（施行令及び施行規則等を含む）並びに市の条例，規則及び要綱等を遵守してください。

また，本事業については，「I - 2. 本件土地の概要」にあるとおり，行政財産を貸し付けるものです。行政財産についても各種法令（施行令及び施行規則等を含む）並びに市の条例，規則及び要綱等を遵守してください。

なお，以下に本事業（本市場）に関する主な関連法令等を示します。

【法令等に関するもの】

- ・ 卸売市場法
- ・ 卸売市場法施行令
- ・ 卸売市場法施行規則
- ・ 地方自治法
- ・ 地方自治法施行令
- ・ 地方自治法施行規則
- ・ 地方公営企業法
- ・ 地方公営企業法施行令
- ・ 地方公営企業法施行規則
- ・ 借地借家法
- ・ 借地借家法施行令
- ・ 借地借家法施行規則
- ・ 大規模小売店舗立地法
- ・ 大規模小売店舗立地法施行令
- ・ 大規模小売店舗立地法施行規則

【条例等に関するもの】

- ・ 宇都宮市中央卸売市場業務条例
- ・ 宇都宮市中央卸売市場業務条例施行規則
- ・ 宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱
- ・ 宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱
- ・ 宇都宮市行政財産使用料条例
- ・ 宇都宮市財産管理規則

【その他】

- ・ 第6次宇都宮市総合計画
- ・ 第3次宇都宮市都市計画マスタープラン
- ・ 宇都宮市中央卸売市場施設等整備基本計画
- ・ 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針

I-4. 事業者の募集及び選定方法

本事業は、整備方針及び本募集要項等を踏まえ、提案施設を整備し、管理・運営するものです。

また、事業者の募集及び選定方法は、事業者の自由なアイデアやノウハウを生かした提案に対し、整備方針等との整合や事業の実現可能性、市場の活性化などを総合的に評価して選定するため、公募型プロポーザル方式（以下、「本プロポーザル」という。）によるものとし、最も優れた提案を行った事業者を優先交渉権者として選定します。

I-5. スケジュール

内 容	日 程
募集要項等の公表	令和5年 7月25日
第1回募集要項等に関する質問書の受付期間	令和5年 7月25日～令和5年 8月10日
第1回募集要項等に関する質問書の回答	令和5年 9月上旬
参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付期間	令和5年 9月19日～令和5年 9月29日
参加資格審査結果の通知	令和5年10月中旬
第2回募集要項等に関する質問書の受付期間	令和5年10月16日～令和5年10月27日
第2回募集要項等に関する質問書の回答	令和5年11月下旬
募集要項等に関する直接対話参加申込期間	令和5年11月28日～令和5年12月 1日
募集要項等に関する直接対話（個別に実施）	令和5年12月 6日～令和5年12月 8日
提案書の受付期間	令和5年12月11日～令和5年12月28日
提案書に関するプレゼンテーション	令和6年 2月下旬
優先交渉権者の決定	令和6年 3月中旬
基本協定の締結	優先交渉権者決定通知到達後速やかに締結 （令和6年 5月頃を想定）
事業用定期借地権設定契約の締結	基本協定締結後、契約手続きが整い次第速やかに締結（令和6年 7月頃を想定）
賑わいエリアオープン	令和8年 3月

※ 日程は、本募集要項公表時点での予定であり、変更する可能性があります。

II. 応募に関する事項

II-1. 応募者の構成及び参加資格

(1) 応募者の構成

- ア 応募者は、提案施設を整備し、管理運営することができる企画力、資力、社会的信用度、技術的能力、施設運営能力等を有する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。
- イ 事業提案書提出以降の応募グループの構成法人の変更及び追加は、原則認めません。
- ウ 応募グループの場合は、構成法人の中から、応募手続きを行う代表法人を定め、参加資格審査書類の提出時に明らかにするものとします。応募グループの代表法人は、契約協議など市との調整・協議等における窓口役を担うほか、本事業における構成法人の債務すべてについて連帯して責任を負うものとします。

[留意点]

応募グループで①エリアを共有で賃借する場合は、事業提案書提出届（様式4-1、様式4-2）に記載された持分により、事業用定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は原則できません。

- エ 優先交渉権者となった場合、応募グループが、本事業を遂行するために会社法（平成17年法律第86号）に定める株式会社として特別目的会社（以下、「SPC」という。）を設立し、市と構成法人が個別に事業用定期借地権設定契約を締結する代わりに当該SPCを市と事業用定期借地権設定契約を締結する主体としても構いません。
- ただし、SPCを設立する場合は、次の要件をすべて満たさなければなりません。
- ・ 応募グループの構成法人のうち代表法人は必ずSPCに出資すること。
 - ・ 代表法人は、SPCの出資者のうち最大の出資を行うこと。
 - ・ SPCに出資を行う構成法人は、本事業が終了するまでSPCの株式を保有するものとし、市の事前の書面による承諾がある場合を除き、譲渡、担保権等の設定その他一切の処分を行わないこと。
 - ・ 事業用定期借地権設定契約の締結までに設立すること。

(2) 協力法人等の選定

- ア 単独での応募法人又は応募グループのすべての構成法人（以下、「応募者」という。）は、応募者以外の者を協力法人として、本事業の開始後、応募者から直接、業務の一部を請け負わせることができます。
- イ 提案施設の設計に関わる協力法人については、事業提案書の所定の様式において明記するものとします。
- ウ 応募者は、宇都宮市暴力団排除条例（平成23年条例第37号）に定める暴力団員又は栃木県暴力団排除条例施行規則（平成23年栃木県公安委員会規則第1号）第3条に定める密接関係者と不適切な関係を有すると認められる者を、協力法人又は資材、原材料の購入契約その他の契約の相手方（以下、「協力法人等」という。）としてはならないこととします。これらの事実が確

認された場合、市は次の措置をとります。

- ・ 応募段階で発覚した場合、応募者は参加資格を失い失格とする
- ・ 優先交渉権者に選定された後に発覚した場合、優先交渉権者と基本協定を締結しない
- ・ 基本協定書締結後に発覚した場合、基本協定を解除し、事業予定者と事業用定期借地権設定契約を締結しない
- ・ 事業開始後に発覚した場合、事業者との事業用定期借地権設定契約を解除する

(3) 複数応募の禁止

応募者は、他の単独での応募法人又は他の応募グループの代表法人及び構成法人になることはできません（一者一提案）。

(4) 参加資格

ア 単独での応募法人は、次の(ア)から(イ)までのすべての要件を満たしている必要があります。応募グループの場合は、代表法人及び構成法人のすべてが(イ)を満たす必要がありますが、(ア)及び(イ)については応募グループ全体ですべての条件を備えていれば足りるものとします。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(ア) 本件土地を利用して、市の求める事業を行うことができること。

(イ) 本募集要項に基づき、事業計画提案に関し、提案施設等の建設や事業の実施・運営、土地の返還まで責任を負うことができること。

(ウ) 申込みに必要な書類の提出日の属する月の2か月前の末日が納付期限となる、地方税（法人事業税、市民税、固定資産税、都市計画税、特別土地保有税、軽自動車税、事業所税、市たばこ税、入湯税）及び国税（申告所得税及び復興特別所得税、法人税、消費税及び地方消費税）を完納し、滞納がないこと。

イ (4)アの(ア)から(イ)までの要件をすべて満たす者であっても、応募者が、次の(ア)から(イ)までのいずれかに該当する場合は参加資格がありません。資格判定の基準日は、申込みに必要な書類の提出日とします。

(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として使用する法人

(イ) 宇都宮市入札参加停止等措置要領に基づき、入札参加保留又は入札参加停止期間中である法人

(ウ) 宇都宮市暴力団排除条例に定める暴力団員又は栃木県暴力団排除条例施行規則第3条に定める密接関係者と不適切な関係を有すると認められる法人

(エ) 業務条例第20条第2項第2号に定める役員が禁錮以上の刑に処せられた者で、その刑の執行を終わり、又はその刑の執行を受けることがなくなった日から起算して3年を経過しない法人

(オ) 建築士法（昭和25年法律第202号）第26条第2項の規定による事務所の閉鎖命令を受けている法人

(カ) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき、更生手続開始の申立てをなされている

法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(キ) 民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき、再生手続開始の申立てをなされている法人。ただし、同法に基づく再生計画認可の決定を受けている法人を除く。

(ク) 破産法（平成16年法律第75号）に基づき、破産手続開始の申立てがなされている法人

(ケ) 本事業の募集要項の公表日から起算して、過去3年以上営業を行っている認められない法人

(コ) 事業者選考委員会の委員が、経営又は運営に直接関与している法人。

なお、事業者選考委員会委員は、18ページのとおりとなります。

(カ) 本募集要項の作成等、本事業に係る支援業務に関与した以下の者又はこれらの者と資本関係若しくは人的関係のある者

- ・ パシフィックコンサルタンツ株式会社（東京都千代田区神田錦町三丁目22番地）

- ・ アンダーソン・毛利・友常法律事務所外国法共同事業（東京都千代田区大手町1-1-1）

(5) 応募者に参加資格要件を欠く事態が生じた場合の措置

ア 参加表明書の受付日から優先交渉権者決定日までの間に、応募者に上記「(4)参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、当該応募者は原則として失格とします。

ただし、応募グループによる応募の場合は、当該応募グループの申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとします。

イ 優先交渉権者決定日から本事業に係る事業用定期借地権設定契約の締結日までの間に、優先交渉権者又は事業予定者に上記「(4)参加資格」に示す参加資格要件を欠く事態が生じた場合には、市は、本事業に係る基本協定を締結せず、又は締結した基本協定を解除することがあります。この場合、市は一切責任を負わないものとします。

ただし、優先交渉権者の申出により、市の承認を条件として、参加資格要件を欠く構成法人（ただし、代表法人を除く。）の変更ができるものとし、市は当該構成法人変更後の優先交渉権者と基本協定を締結できるものとします。また、この措置は次点交渉権者についても同様とします。

II-2. 応募手続き等

(1) 現地見学

全体での現地見学会は実施しません。

ただし、本事業への応募にあたっては、必ず参加表明書及び参加資格確認申請書等の提出までに、本件土地の現地見学を行ってください。現地見学にあたっては、下記の申込先まで、現地見学を希望する旨をメール又は電話連絡してください。個別に日時を設定いたします。

また、現地見学の当日までに、「現地見学に係る誓約書」（様式1-1）を提出してください。

ア 連絡先：宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ

（メールアドレス：u2330@city.utsunomiya.tochigi.jp）

（電話：028-637-6041）

(2) 関連図書の閲覧

事業の検討に関連する関連図書については、事務局にて閲覧に供します。

- ア 図書の閲覧場所：事務局（宇都宮市経済部中央卸売市場企画グループ）
- イ 閲覧時間：令和5年7月25日（火）～令和5年12月8日（金）（土・日・祝日除く）
期間中の午前9時～午後5時（正午から午後1時までを除く）
※ ただし、令和5年10月2日（月）以降は参加表明を行った者（辞退した者は含まない）に限ります。
- ウ 閲覧にあたっての留意事項
事前に事務局に来庁日等について電話連絡を行った上、来庁してください。
（電話番号：028-637-6041）

(3) 第1回本募集要項等に関する質問の受付

本募集要項等に記載された内容に関する質問を受け付けます。「募集要項等に関する質問書」（様式1-2）以外による質問の提出は無効とします。質問書の提出方法は次のとおりです。

ア 質問書提出方法

宇都宮市中央卸売市場ホームページより、「募集要項等に関する質問書」（様式1-2）のファイルを手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。

（ホームページURL：https://schit.net/miyamarket/page_20230111061152）

なお、メールタイトルは「募集要項等に関する質問（法人名）」としてください。

イ 提出先：宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ

（メールアドレス：u2330@city.utsunomiya.tochigi.jp）

ウ 受付期間：令和5年7月25日（火）～令和5年8月10日（木）正午まで

※ 意見や要望に類する事項及び本業務に関係のない事項等に対しては回答しません。

(4) 第1回本募集要項等に関する質問の回答の公表

受け付けた質問に対する回答は、下記のとおり宇都宮市中央卸売市場ホームページで公表します。

（ホームページURL：https://schit.net/miyamarket/page_20230111061152）

ア 公表時期：令和5年9月上旬

イ 留意事項

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

また、質問を行った法人名は、公表しません。

(5) 参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付

応募者は、参加資格に関する確認のため、参加表明書、参加資格確認申請書兼誓約書、その他参加資格審査等の必要書類を提出してください。

- ア 受付期間：令和5年9月19日（火）～令和5年9月29日（金）（土・日・祝日除く）
- イ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。持参の場合は期間中の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く），郵送の場合は締切日消印有効
- ウ 提出先：宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ
- エ 提出書類：詳細は，様式集を参照のこと
- オ 参加表明書提出後の辞退
参加表明書を提出後に辞退する場合は，速やかに「応募参加辞退届」（様式3）を提出してください。
なお，提出資料は返却しません。

(6) 参加資格審査結果の通知

市は，参加資格確認書類の受付後，参加資格の有無を確認審査し，令和5年10月中旬を目途に，応募者（応募グループの場合は，代表法人のみ）に対して，「参加資格審査結果通知書」により参加資格の有無の結果を通知します。

なお，参加資格が「なし」の結果の応募者に対しては，その理由を付して通知します。

(7) 参加資格確認の取消し

市は，有参加資格応募者が「Ⅱ－1. (4)参加資格」に定める参加資格を喪失したときは，上記「(6)参加資格審査結果の通知」による通知を取り消し，改めてその旨を通知します。

(8) 第2回本募集要項等に関する質問の受付

本募集要項等に記載された内容に関する質問を受け付けます。「募集要項等に関する質問書」（様式1－2）以外による質問の提出は無効とします。質問書の提出方法は次のとおりです。

ア 質問書提出方法

宇都宮市中央卸売市場ホームページより，募集要項等に関する質問書（様式1－2）のファイル入手し，必要事項を記入の上，電子メールにファイルを添付し，下記の申込先に送信してください。

（ホームページURL：https://schit.net/miyamarket/page_20230111061152）

なお，メールタイトルは「募集要項等に関する質問（法人名）」としてください。

イ 提出先：宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ

（メールアドレス：u2330@city.utsunomiya.tochigi.jp）

ウ 受付期間：令和5年10月16日（月）～令和5年10月27日（金）正午まで

※ 意見や要望に類する事項及び本業務に関係のない事項等に対しては回答しません。

(9) 第2回本募集要項等に関する質問の回答の公表

受け付けた質問に対する回答は，下記のとおり宇都宮市中央卸売市場ホームページで公表します。

（ホームページURL：https://schit.net/miyamarket/page_20230111061152）

ア 公表時期：令和5年11月下旬

イ 留意事項

回答内容については、本募集要項等と同等の効力を持つものとします。

また、質問を行った法人名は、公表しません。

(10) 本募集要項等に関する直接対話

本事業について市及び応募者の相互の理解促進を図るため、本募集要項等の内容等について、市と応募者との直接対話を実施します。

開催日時	令和5年12月6日（水）～12月8日（金） ※ 応募者1者あたり1時間以内を想定
会場	（申込者に別途通知します。）
申込受付期間	令和5年11月28日（火）～令和5年12月1日（金）正午まで
参加人数	応募者1者あたり5名以内とする。
参加申込方法	宇都宮市中央卸売市場ホームページより、「募集要項等に関する直接対話参加申込書」（様式1-3）のファイル入手し、必要事項を記入の上、電子メールにファイルを添付し、下記の申込先に送信してください。 （ホームページURL： https://schit.net/miyamarket/page_20230111061152 ） なお、メールタイトルは「直接対話参加申込（法人名）」としてください。
申込先	宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ （メールアドレス： u2330@city.utsunomiya.tochigi.jp ）
留意事項	原則非公開とします。 ただし、市が公平性の観点からすべての応募者に共通で明示すべき条件が明らかになった場合は、市の判断により、公表することがあります。 なお、優先交渉権者を選定する際の審査に影響するものではありません。

(11) 提案書の受付

参加資格審査を通過した応募者からの事業提案書を以下の期間に受け付けます。本募集要項「IV. 整備方針等に関する事項」を十分踏まえた上で、「V. 事業提案に必要な書類の作成」の内容に従って所定の書類等を整え、次のとおり提出してください。

ア 受付期間：令和5年12月11日（月）～令和5年12月28日（木）（土・日・祝日除く）

イ 提出方法：持参又は郵送で提出すること。持参の場合は期間中の午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く）、郵送の場合は締切日消印有効

ウ 提出先：宇都宮市 経済部 中央卸売市場 企画グループ

- 市において提案書等を確認した後、応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）に対して、提出いただいた返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手添付）を用いて「提案受付通知書」を送付します。
- 書類等に虚偽の記載があった場合は、提案受付を取り消します。
- 書類等の提出後は、市が認めた場合を除き、その追加・修正を認めません。

- ・ 提出された書類等は、いかなる理由でも返却しません。
- ・ 市が提案受付に際し取得する個人情報等は、不動産の契約関係事務のために収集するものであり、事務の目的外の利用・保有については、個人情報の保護に関する法律（平成15年法律第57号）により制限されています。
- ・ 提案受付以降に参加資格を喪失したことが判明した場合は、提案受付を取り消します。

III. 審査及び選定に関する事項

III-1. 審査の手順

(1) 資格審査

「II-1. (4)参加資格」に示す参加資格を満たしていることを確認するため、参加資格審査を行います。

なお、参加資格審査については、業務条例第20条及び業務要綱24条に定める関連事業者の使用許可に関する条件確認を含めます。

(2) 提案の審査

事業者選考委員会において、基礎審査を通過した提案について、あらかじめ定められた事業者選定基準に基づき、審査を進めます。詳細については、「III-2. 審査の方法」及び「別添2 事業者選定基準」を参照してください。

III-2. 審査の方法

(1) 審査の内容

事業提案書の審査は、事業提案書に記載の提案内容についての「定性的事項（提案内容に係る評価）」と、本件土地の支払金額についての「定量的事項（提案価格に係る評価）」に関して総合的な評価を行います。優先交渉権者及び次点交渉権者等（以下、「優先交渉権者等」という。）の決定方法の具体的な内容は、本事業の「別添2 事業者選定基準」を参照してください。

(2) 提案内容等のプレゼンテーション

提案内容等の審査にあたっては、応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を実施します。また、審査は以下の方法で行います。

- ・ 採点は、下記「III-3. 事業者選考委員会の設置」で定める事業者選考委員会の合議とします。
- ・ 応募者は、実名審査とします。

(3) 提案価格の評価

本事業は①エリア、②エリアを一体的に整備するものとし、提案価格についても①エリアと②エリアの総額を提案総額として提案してください。

提案価格の評価にあたっては、支払金額が最も高い応募者を満点の15点とし、他の応募者は以下の式で算定します。

なお、評価点の計算にあたっては、小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 15 \text{点} \times (\text{提案支払金額} / \text{最高提案支払金額})$$

※ 金額は、すべて税込、名目値とします。

なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指します。

III-3. 事業者選考委員会の設置

市が設置する事業者選考委員会において、提案内容についての審査を行います。事業者選考委員会の会議は、非公開とします。

なお、応募者、その他これらと利害関係にある者が、優先交渉権者等の決定前に、事業者の選定に関して自己に有利になる目的のため、事業者選考委員会の委員に対して接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

事業者選考委員会の委員は、以下のとおりです。

委員	備考
秋山 満	宇都宮大学 農業経済学科 教授
長田 哲平	宇都宮大学 社会基盤デザイン学科 准教授
仔鹿 リナ	漫画家・イラストレーター 文星芸術大学 マンガ専攻 専任講師
関 悟	一般社団法人栃木県中小企業診断士会 理事
渡邊 美樹	足利大学 創生工学科 教授

(敬称略，五十音順)

III-4. 優先交渉権者の公表

市は、優先交渉権者等の決定後、すべての応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）に対して、審査結果及び点数を文書で通知するとともに、優先交渉権者を決定した旨を宇都宮市中央卸売市場ホームページにて公表します。

III-5. 審査結果の公表

市は、優先交渉権者等の決定後、令和6年3月中旬を目途に、審査の経緯及び審査の結果を記載した評価結果を宇都宮市中央卸売市場ホームページにて公表します。

III-6. 優先交渉権者の資格喪失

優先交渉権者が基本協定の締結までに以下のアからカまでのいずれかに該当した場合は、優先交渉権者の資格を喪失します。優先交渉権者が応募グループである場合、構成法人の一部が優先交渉権者の資格喪失に該当した場合も、優先交渉権者の資格を喪失します。

ただし、当該構成法人が代表法人でなく、かつ、当該構成法人が欠けても提案内容の履行に重大な影響が及ばないことが明らかであるなど、市がやむを得ないと認めた場合は、この限りではありません。

- ア 正当な理由なく市と基本協定の締結に至らないとき
- イ 市の催告にもかかわらず、市と基本協定の締結に応じないとき
- ウ 基本協定の締結を辞退したとき
- エ 「II-1.(4) 参加資格」のアを満たすことが出来なくなったとき
- オ 優先交渉権者が行った本プロポーザルの一切の手続きについて、不正又は提案内容の履行に重

大な影響の及ぶ過失のあることを市が知ったとき

カ 優先交渉権者の信用に重大な疑義を生じる客観的な事由が発生したとき（例示：不渡り手形、事実上の倒産、長期の活動停止、上場廃止及び有価証券報告書の虚偽報告等）

III-7. 提案書類等の取扱い

(1) 著作権

事業提案書の著作権は、応募者に帰属します。

また、応募者の事業提案書は、優先交渉権者を選定する目的以外には使用しません。

ただし、市は本事業に関する報告等のため、市が必要とする場合には、応募者に確認を得た上で無償にて使用できるものとします。

提出された事業提案書については、著作権法（昭和45年法律第48号）第18条第3項第3号の意思表示がない場合、宇都宮市情報公開条例（平成12年条例第1号）に基づき、公開することがあります。

(2) 特許権等

提案内容に含まれる特許権、実用新案権、意匠権及び商標権等、日本国の法令に基づいて保護される第三者の権利の対象となっている工業材料、施工方法及び維持管理方法等を使用することにより生じる責任は、原則として応募者が負うこととします。

(3) 公表・情報公開の対応について

優先交渉権者の事業者名、提案概要、審査結果等を公表することとします。

ただし、情報公開請求があった場合には、宇都宮市情報公開条例に基づき、事業者の権利、競争上の地位、その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、優先交渉権者以外の応募者の提案内容等について公開することがあります。

(4) 提案に伴う費用負担

応募者の応募に係る費用については、すべて応募者の負担とします。

(5) 事業提案書類の返却

事業提案書その他応募者から提出された書類は返却しません。

IV. 整備方針等に関する事項

IV-1. 整備方針に基づく条件等

(1) 整備方針

本市場の活性化に向け、市内外の消費者が、本市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しむ体験することにより、新たな交流や賑わいを創出する拠点を形成するとともに、本市場を利用する実需者（小売店、飲食店）の利便性の向上を図るエリアとしてください。

また、施設の種類や規模等については、市場としての用途や目的に沿ったものにするるとともに周辺環境にも配慮したものとしてください（食料品等の物販を主目的とした大型商業施設のみの提案は避けてください）。

(2) 整備コンセプト

開かれた“食”のランドマーク ～人と食が集う賑わい交流拠点～

(3) 導入機能

「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」に記載の以下の導入機能を有する飲食・物販店舗等については必ず提案してください。

また、事業期間にわたって以下の導入機能が維持されるような計画を行ってください。

導入機能	目的
市場内業者と連携し飲食・物販などを通じて市場の食を楽しむ体験できる機能	<ul style="list-style-type: none">市場の特徴である食を活用した賑わいを創出する。市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを気軽に導入や飲食できる機会を拡大する。
宇都宮市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能	観光客を含む多くの市民等に対し、市場の食材等の安全性や新鮮さ、市の特産品や名産品など食を中心とした多彩な魅力や市の観光情報を市内外に発信する。
利便性の高い多様な商業機能	<ul style="list-style-type: none">幅広い品目を取り扱う事業者を誘致し、実需者の求めているまとめた仕入れが可能な環境に対応する。一般消費者である市民もターゲットとした事業展開を行い、経営の安定化を図る。
その他（民間事業者からの提案を求める機能）	本市場の付加価値の向上につながる機能を確保する。

(4) 事業提案を求めるにあたって重視する事項等

本事業の実施にあたっては、(1)～(3)の整備方針、整備コンセプト、導入機能を踏まえ、本市場の活性化及び賑わいが創出されるよう民間事業者の創意工夫により事業を実施してください。

また、事業提案を求めるにあたっては以下の5点を重視することとします。

ア 整備コンセプト「開かれた“食”のランドマーク」の実現

市の目指すまちの姿「スーパースマートシティ」を構成する地域共生・地域経済循環・脱炭素の3つの社会の実現と、その原動力となる「人」や「デジタル」に係る取組の方向性を踏まえた上で、「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備方針」に記載の導入機能を一体的に提供できる施設を整備してください。

なお、食料品等の物販を主目的とした大型商業施設のみの提案は避け、本事業の主旨に合った施設を提案してください。

また、導入機能が事業期間にわたって維持される運営計画及び事業者による自己モニタリングや業績評価指標等の維持方策について提案してください。

イ 本市場ならではの食の魅力の発信による賑わいの創出

広く国内外から良質かつ様々な生鮮食料品が揃う市場という特性を生かし、市場内業者との連携により、食材のおいしさ・特質、素材を生かした食べ方及び食の専門家（実需者）たちが認める味など、市場ならではの食の魅力を発信できる機能を有した施設を整備してください。

飲食・物販店舗の出店に際しては、既存の市場内業者と積極的に連携するものとし、連携にあたっての具体的な方策及び促進策を提案（取引の創出、直接の出店等及びそれらを促進するための優遇措置の設定等）してください。

ウ 市場機能の強化

観光客を含む市民等が本市場の青果物や水産物などを気軽に購入、飲食できることに加え、食の専門家（実需者）が求めているまとめた仕入れや食に関する多種多様な業種の店舗（生鮮食料品、加工品、道具類等）が揃うことで、市場の利便性向上と機能強化に繋がる施設を提案してください。

エ 本市場や宇都宮のブランドを活かした施設

市場の敷地内という立地特性から、本市場のブランドを活かした機能、景観、名称等の設定などにより、本市場及び賑わいエリアをより身近に感じられる施設を提案してください。

併せて、市の特産品や名産品を取り扱うなど、食を中心とした多彩な魅力の発信等による、市のブランド力向上やPRに繋がる機能を提案してください。

オ 地域経済への貢献

市場の活性化を通じた地域経済への貢献に配慮してください。

また、地元企業や地元店舗等の積極的な活用などによる賑わいの創出を期待します。

IV-2. 法令に基づく条件

(1) 行政財産の貸し付け

本事業は行政財産である市場用地の一部を貸し付けます。整備にあたっては、地方自治法第238条の4第2項及び宇都宮市財産管理規則第33条に定める行政財産の貸付けの範囲から逸脱することのない提案をしてください。

■地方自治法（昭和22年法律第67号）

（行政財産の管理及び処分）

第二百三十八条の四 行政財産は、次項から第四項までに定めるものを除くほか、これを貸し付

け、交換し、売り払い、譲与し、出資の目的とし、若しくは信託し、又はこれに私権を設定することができない。

2 行政財産は、次に掲げる場合には、その用途又は目的を妨げない限度において、貸し付け、又は私権を設定することができる。

一 当該普通地方公共団体以外の者が行政財産である土地の上に政令で定める堅固な建物その他の土地に定着する工作物であつて当該行政財産である土地の供用の目的を効果的に達成することに資すると認められるものを所有し、又は所有しようとする場合（当該普通地方公共団体と一棟の建物を区分して所有する場合を除く。）において、その者（当該行政財産を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付けるとき。

二 普通地方公共団体が国、他の地方公共団体又は政令で定める法人と行政財産である土地の上に一棟の建物を区分して所有するためその者に当該土地を貸し付ける場合

三 普通地方公共団体が行政財産である土地及びその隣接地の上に当該普通地方公共団体以外の者と一棟の建物を区分して所有するためその者（当該建物のうち行政財産である部分を管理する普通地方公共団体が当該行政財産の適正な方法による管理を行う上で適当と認める者に限る。）に当該土地を貸し付ける場合

(省略)

■宇都宮市財産管理規則（平成17年3月25日規則第13号）

(行政財産の貸付け又は行政財産である土地への地上権若しくは地役権の設定)

第33条 法第238条の4第2項の規定により、行政財産を借り受け、又は行政財産である土地に地上権若しくは地役権を設定しようとする者は、行政財産借受等申請書により市長に申請をしなければならない。

2 公有財産管理者は、前項の申請があつたときは、当該申請書に意見を付し、市長の決裁を受けなければならない。この場合において、地上権又は地役権の設定を認めようとするときは、地上権・地役権設定契約書を添えなければならない。

3 第21条から第25条まで及び第30条から第32条の規定は、第1項の規定により行政財産を貸し付ける場合について準用する。

(2) 整備可能な業務内容

本事業の実施にあたり、事業者は業務条例第20条に定めるとおり「関連事業者」として市長の許可を受け事業を実施していただきます。関連事業者が実施可能な業務については、規則第21条及び運営要綱第23条に定める業務（飲食業、小売業など）となります。本事業を実施するにあたっては、市場内業者の利便性の向上に資するもので、なおかつ市民の利用を通じ賑わいの創出につながるものとして、規則第21条及び運営要綱第23条に定める業務（飲食業、小売業など）について提案してください。

なお、転貸借によりテナントが実施する業務及び資格についても、業務条例第20条、規則第21条及び運営要綱第23条に定める事項と同様とします。

IV-3. 整備条件等

本件土地は、現状有姿の引渡しとなります。下記の事項を踏まえた整備計画としてください。

(1) 事業用地の条件

ア 供給処理施設等の条件

電気、ガス及び上下水道の条件は「別添6 物件調書」のとおりです。各供給処理施設等への引込工事費用及び負担金（発生する場合）は事業者が負担するものとし、以下の各供給処理事業者等と協議を行ってください。

また、事業用地内の配管等の状況については、「別添6 物件調書」を参照してください。

イ 地盤条件

事業用地の地盤調査については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査を行ってください。

なお、事業者が自ら実施した調査と別添及び関連図書（図面等）の結果が異なる場合においても、市は責任を負いません。

ウ 土壌汚染

土壌汚染の有無に関する調査は、地歴調査（水質汚濁防止法上の届出履歴等）において特定施設が確認されていないため、市による法令上の自主調査は行いません。事業用地の調査については、事業者自らの責任と負担により行ってください。

ただし、事業者が土壌汚染の有無に関する調査を行った結果土壌汚染が発見された場合は、当該汚染の除去・処分への対策方法及び必要な費用の負担について、市と事業者で協議の上、決定するものとします。

エ 支障物（既設配管、構造物等）

事業用地内には、農業用水路等が敷設されており、これらに支障のない建築計画としてください。①エリアにある農業用水路については、水利組合等と事業者にて協議のうえ、事業者負担で移設することを認めます。

また、事業用地の一部には、既設構造物（管理棟、冷蔵施設など賑わいエリア内の既存施設）が残置されているため、事業者の負担にて撤去、処分してください。既設構造物の解体、撤去及び処分についてはその費用を算定し、7ページに記載のとおり、希望総額から相殺する形で提案してください。

なお、②エリアにある農業用水路、非常用貯水槽、国土地理院の四等三角点（標石）及び標示杭は移設、撤去不可としますが、工事等のため四等三角点（標石）及び標示杭の移設が必要な場合には、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

オ 電波障害

電波障害対策については、事業者自らの責任と負担により、必要な調査及び対策を行ってください。

カ 開発許可の取り扱いについて

本事業の実施によって、開発許可が必要となる場合、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

キ 環境影響評価（環境アセスメント）について

本事業の実施によって、環境影響評価法（平成9年法律第81号）並びに、栃木県環境影響評価条例に規定される、環境影響評価（環境アセスメント）が必要となる場合、関連する要綱等に従い、事業者の責において必要な申請手続き、協議等を行ってください。

ク 周辺交通への配慮

事業用地の東側に位置する県道46号線（平成通り）については、宇都宮市内の幹線交通を担う道路となっており、事業の実施に伴う公道上の滞留発生を抑制することが必要となります。

事業者は、本事業の実施に際し、大規模小売店舗立地法に基づく栃木県警察等の関係機関との協議を行い、適切な交通処理計画を行ってください。

なお、自動車でのアクセスについては県道46号線（平成通り）及び市道2571号線、市道948号線からの進入を想定しています。

ただし、市場エリアの車両と分けるため、本市場正門及び南門からの進入は不可とします。

ケ ②エリアの使用許可

②エリアについては、別途使用許可とします。

なお、①エリアの契約期間中は②エリアの使用許可を受けるものとします。

また、当該用地への通路・進入路、工作物（集客看板等）の設置等の用途で使用することは認めますが、建築物については事業用定期借地権の対象地にて整備するものとし、当該用地での整備は認めません。

(2) 施設整備に関する条件

提案にあたっては、以下に記載する事項に沿った提案としてください。

ア 施設の規模

事業用地に建設する建物内に配置する店舗の規模については、事業者の責において必要な解析及び関係機関協議を行ってください。

イ 駐車場・駐輪場の整備について

事業者は大規模小売店舗立地法に基づく必要駐車場・駐輪場台数について算出した台数を本事業にて整備してください。

駐車場利用料金については事業者が任意に設定できますが、料金体系等については、提案に基づき、市と協議の上決定してください。

ウ 滞留長等

周辺道路の交通渋滞発生を予防するため、事業者は、出入口から事業者が建設する建物の駐車場ゲートまで、十分な滞留長を確保してください。

エ バリアフリー対策

事業者の整備する施設については、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律（平成18年法律第91号）及び宇都宮市やさしさをはぐくむ福祉のまちづくり条例（平成12年条例第18号）等に基づき、これらの規定に従い、ユニバーサルデザインの視点に立ったバリアフリー化を推進してください。

オ 施設名称及び看板設置について

賑わいエリアの名称については、市場施設の一部であることを生かすともに、本事業の目的、

市場施設の活性化及び整備コンセプトに合った施設名称を提案してください。

また、施設や入口等に設置する看板に事業者名を掲載することについて規制はありませんが、施設名称を中心とした掲載としてください。

カ 境界について

事業者は、「別添6 物件調書」に示すとおり、事業用地と市場内の他エリアとの境界上に必要な措置を取ってください。

なお、市場関係者が賑わいエリアを利用出来るよう通路を設けることや、緊急時に車両が市場エリアと賑わいエリアを往来できるようにしてください。

また、市場関係者以外（賑わいエリアの一般利用者及び一般車両）については市場エリア内への立ち入りは禁止としますので、市場関係者用の通路に看板を設置するなどの工夫をしてください。

(3) 施設運営形態に関する条件

ア 整備コンセプトの実現

本事業は、市場との連携性に配慮し、事業者の創意工夫による賑わいエリアの整備を期待しています。本事業の目的や提案に求める具体的な内容については、「IV-1. 整備方針に基づく条件等」及び「IV-2. 法令に基づく条件」を参照してください。

なお、食に関連しない業態の事業を行うことは、「IV-2. 法令に基づく条件」及び「IV-5. 土地利用の制限」に示すものを除き制限するものではありませんが、「IV-1. 整備方針に基づく条件等」に記載する導入機能については借地期間中必ず導入されているものとします。

また、「食」に関する業態の割合等については、事業期間にわたって整備コンセプトが実現されるための事業者による自己モニタリングの方策や割合に関する業績評価指標を設定するなど、具体的な提案を求めるとともに、審査において考慮される事項とします。

イ 市場エリアとの連携

本事業では、市場エリアと連携したイベント開催や販売促進等による賑わい創出についても積極的な提案を求めます。

また、飲食店で使用する食材や物販店舗で販売する商品について、本市場内の卸売業者、仲卸業者から事業期間にわたって一定量を調達するなど、市場内取引による市場全体の活性化に寄与する積極的な提案を求めます。市場内取引の割合等についても、事業者による自己モニタリングの方策や割合に関する業績評価指標を設定するなど、具体的な提案を求めるとともに、審査において考慮される事項とします。

本市場の卸売業者、仲卸業者等の概要及び現在実施されているイベント等については、宇都宮市中央卸売市場ホームページをご覧ください。

(ホームページURL：<https://schit.net/miyamarket/>)

ウ 事業期間を通して賑わいをもたらす施設の運営

事業期間を通して目的が継続して達成されるよう、来場者のニーズを的確に捉え、運営計画の検証、立案及び実践により、施設を安定的に運営してください。

また、転貸借によりテナントが実施する業務についても、「IV-2. (2)整備可能な業務内容」で定める業務内容を逸脱しないよう事業者が管理・監督してください。

エ 市場エリアとの連絡体制の確保

事業者は、事業用定期借地権設定契約後、賑わいエリア全体の施設整備、運営について、市場エリアと相互に連携・調整を図る体制を確保してください。

なお、市は必要に応じてオブザーバーとして参加することを想定しています。

IV-4. 既存施設の取扱い

- ・ 事業用地に現存する建物等については、事業者の負担と責任により解体、撤去及び処分するものとします。

ただし、新幹線橋脚への影響等が生じるおそれがある場合は上記条件としない場合もありますので、必要に応じて市と協議を行ってください。

- ・ 事業用地に現存する地下躯体については、事業者の負担と責任により撤去、処分するものとします。

なお、提案施設の整備に支障がない部分については、必ずしも撤去を求めるものではありません。

- ・ 事業用地に現存する建物等の内容については別添7及び関連図書1を参照してください。

なお、事業者の責めに帰すことができない事由により、解体、撤去工事及び処分費用が当初の見積り額を大幅に超過するに至ったときは、別途協議するものとします。

IV-5. 土地利用の制限

- ・ 「IV-2. 法令に基づく条件」を遵守していない又は明らかに逸脱する業態及び施設等の提案は認めません。
- ・ 地域住民等の生活を著しく脅かすような活動の用に供するおそれのある提案は認めません。
- ・ 悪臭、騒音、粉塵、振動及び土壌汚染など、近隣環境を損なうおそれのある提案は認めません。
- ・ その他、「IV-1. 整備方針に基づく条件等」及び「IV-2. 法令に基づく条件」に明らかに逸脱する施設の整備、事業の提案は認めません。

IV-6. その他

事業スケジュールなどの事業実現性について、下記条件を遵守し、提案してください。

- ・ 提案施設の事業スケジュールを具体的に示してください。
- ・ 提案した計画に基づき、どのように円滑に事業を実施するか、また、提案施設の賃貸借期間中の維持管理計画などについて明らかにしてください（例：スタッフ数、テナント入替えの方針、維持管理点検の頻度、清掃頻度、管理方法等）。
- ・ 建築制限や交通法規などについては、管轄機関や担当部署と事前相談等を行い、応募者の責任において、実現性のある提案を行ってください。
- ・ 下請発注に際しては、適正な価格で請け負わせ、下請代金を適正な期間に支払うなど、建設業法等の関連法令を遵守してください。

V. 事業提案に必要な書類の作成

次の各項目に基づき、書類等を作成してください。事業提案書の作成にあたっては、本募集要項等の趣旨を理解し、「IV-1. 整備方針に基づく条件等」及び「IV-2. 法令に基づく条件」を十分に踏まえたものとしてください。各種提出資料（質疑を含む。）の使用言語は日本語とし、単位はメートル法を、また、数字はアラビア数字を用いてください。事業提案にあたって発生する費用については、応募者の負担とします。

V-1. 事業提案に必要な書類 ※ 詳細については、各様式の記載事項を御確認ください。

(1) 事業提案書提出届（様式4-1, 様式4-2）各1部

- ・ グループで応募する場合は、代表法人を定め、事業提案書提出届（様式4-1）に加えて、事業提案書提出届（別紙）（様式4-2）にすべての共有者が記名押印したものを提出し、必ず持分を記入してください。
- ・ 申込書に記載された持分により、事業用定期借地権設定登記手続きを行うことから、受付後の持分の変更は原則できません。

(2) 事業提案書（指定の様式）各25部

- ・ 後述する「ア 事業計画に関すること」及び「イ 施設機能・計画に関すること」については、文章だけでなく、配置図、パース、イラスト及びイメージ図等を用いて説明してください。
 - ・ 寸法、面積等についても可能な限り、表現してください。
 - ・ 提案内容、表現などで不可とされたものが記載されている場合や、判読が困難な記載のある事業提案書については、市においてヒアリングを行った上、審査の対象外とする場合があります。
 - ・ 「事業提案書（表紙）」「賑わい施設整備事業に関する提案概要（事業提案）」「ア 事業計画に関すること」「イ 施設機能・計画に関すること」及び「ウ 市場連携・地域貢献に関すること」については、様式集（様式4-4から様式4-19）を使用し、様式を変更しないものとします。
- ※ 設計図書に関する提出書類（様式5-1から様式5-10）、提案概要の公表に関する提出書類（様式6-1）については、任意の様式で作成してください。
- ・ 提案内容は必ず関連法令等を遵守し、実施できる計画としてください。

（様式4-6から様式4-19）

ア 事業計画に関すること

事業計画に関する提案書（様式4-6から様式4-11）

- ・ 「I. はじめに」「IV. 整備方針等に関する事項」及び「別添2 事業者選定基準」「別紙1 審査項目の詳細」の「1 事業計画に関する事項」等を踏まえ、整備方針の実現につなげるための考え方を記載してください。
- ・ 文章だけでなくイラスト、イメージ図等を用いて説明してください。
- ・ 提案事業の実施方針や事業コンセプト、事業のターゲット層やサービス内容等を記載してく

ださい。

- ・ 円滑に事業を実施していくための実施体制や仕組み、事業実績等を記載してください。
- ・ 事業の継続性を高める工夫や根拠等を記載してください。
- ・ 提案施設に関する事業についての資金調達計画を明示し、運営にあたっての想定利用者数や売上見込み等を示した上で、事業収支計画を作成してください。
- ・ リスク分担やリスク顕在時（構成企業の破綻等）の対応策を示してください。

イ 施設機能・計画に関すること

施設機能・計画に関する提案書（様式4-12から様式4-16）

- ・ 「I. はじめに」「IV. 整備方針等に関する事項」及び事業者選定基準（別添2）「別紙1 審査項目の詳細」の「2 施設機能・計画に関する事項」等を踏まえ、導入機能・施設規模、施設配置・動線、意匠・景観、工程計画、施工期間中の近隣環境への配慮、土地利用計画条件に関する措置、工事監理体制、運営・維持管理などの考え方を記載してください。
- ・ 事業提案に求める条件を満たすための施設上の工夫を記載してください。
- ・ 提案施設や共有スペースなどの運営計画を示してください。
- ・ 建築計画の概要（建築面積、用途ごとの面積、延べ床面積、階数及び最高高さ）を記載するとともに、施設配置図、各階平面図（基準階のみでも可）、立面図、歩行者・自動車動線図、パース（全体の建築計画が視認できるもの及び周辺の街並みとの調和がわかるもの）を作成し添付してください。
- ・ 周辺環境への配慮（周辺交通環境への配慮、提案施設等の存在による周辺に及ぼす影響（日影、圧迫感など）の軽減、安全性の確保）についても記載してください。
- ・ 計画する提案施設について、想定するスケジュールを具体的に示してください。
- ・ 原状回復して返還するための解体、撤去及び処分期間や工事費の想定額及びその根拠を示してください。
- ・ 施工期間中の安全性を確保するための工夫を示してください。
- ・ 運営・維持管理体制・計画を示してください。

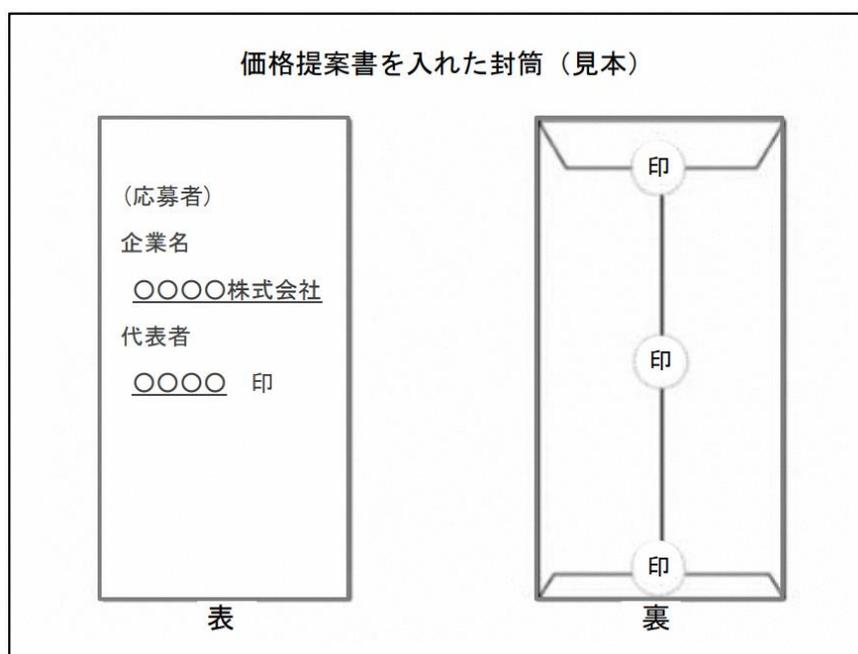
ウ 市場機能・地域貢献に関すること

市場機能・地域貢献に関する提案書（様式4-17から様式4-19）

- ・ 「I. はじめに」「IV. 整備方針等に関する事項」及び「別添2 事業者選定基準」「別紙1 審査項目の詳細」の「3 市場機能・地域貢献に関する事項」等を踏まえ、市場エリアとの連携や本市場の機能強化につながる具体的な考え方について記載してください。
- ・ 本市場の活性化に向け、市内外の消費者が本市場で取り扱う生鮮食料品の購入や飲食を楽しむ体験できる施設、本市場を利用する実需者（小売店、飲食店）の利便性の向上につながる計画を具体的に示してください。
- ・ 市場機能の強化や連携に関する計画を示してください。
- ・ 地元の企業や店舗等の積極的な活用など、地域経済の活性化に寄与する工夫を示してください。

(3) 価格提案書（様式 4-3） 1部

- ア 事業提案書と合わせて、価格提案書を提出してください。
- イ 価格提案書には、「I-3. 事業形態等の概要」及び「IV-3. 整備条件等」を踏まえて算定した支払金額を記載してください。
- ウ 支払金額の算出にあたっては、関係法令等に基づく仕様等により、特約事項に係る経費（「IV-4. 既存施設の取扱い」参照）を適正に算出してください。
- なお、算出した特約事項に係る経費について、著しく合理性を欠く場合などには、提案が無効となる場合があります。
- エ 価格提案書に、地代（希望地代、支払金額）に関する変動要素等を記載した場合は提案を無効とします。
- オ 訂正の容易な筆記具（鉛筆など）で記入しないでください。必ずボールペン等で記入してください。
- カ 所在地、会社名等は、事業提案書提出届に記載されたとおりに記入し、必ず実印を押印してください。
- キ 価格提案書に記入する金額は、金額の前枠に「¥」又は「金」をつけてください。
- ク 価格提案書を無地封筒（長形3号）に入れ、糊付け、封印し、表に応募者（応募グループの場合は、代表法人のみ）の企業名、代表者名を記載し、実印を押印の上、提出してください。
- ケ 封印は、実印で3か所（上・中・下）に押印してください。



※ 事業用定期借地権設定契約の締結と同時に、価格提案書に記載された希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の年額の10%を、保証金として納付することになります。

(4) 応募に関する資料 各1部

応募者（応募グループの場合は、すべての構成法人）が提出してください。

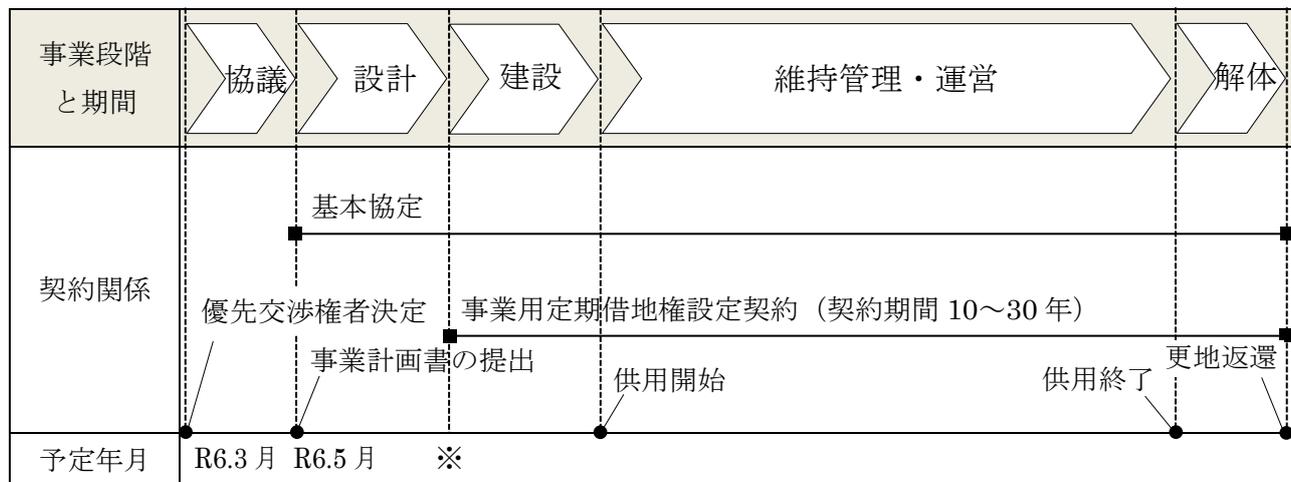
書類名称
① 参加表明書（様式2-1）
② 委任状（応募グループの構成法人の代表者から代表法人の代表者への委任）（様式2-2） ※ 応募グループで本プロポーザルに参加する場合のみ
③ 委任状（本店代表者から支店等代表者への委任）兼 印鑑届（様式2-3）
④ 参加資格確認申請書 兼 誓約書（様式2-4）
⑤ 応募法人等の連絡先一覧（様式2-5）
⑥ 設計業務に係る協力法人の連絡先（様式2-6）
⑦ 誓約書（反社会的勢力の排除等）（様式2-7）
⑧ 宇都宮市税納付状況確認同意書（様式2-8）
⑨ 登記事項証明書又は商業登記簿謄本（発行日から3か月以内のものに限ります。登記事項照明書の場合は、「履歴事項全部証明書」「現在事項全部証明書」のいずれかに限ります。）
⑩ 印鑑登録証明書（発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑪ 定款又は寄附行為（最新のもの）
⑫ 法人概要等（会社概要、会社経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑬ 過去3期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書）過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内のすべてのものとします。
⑭ 申告所得税及び復興特別所得税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の2」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑮ 法人税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑯ 消費税及び地方消費税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑰ 過去3期間の法人事業税の納税証明書 ※ 本店所在地の地方自治体（都道府県）のみ
⑱ 参加資格審査結果通知書返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手貼付） ※ 応募グループの場合は、代表法人のみ
⑲ 本事業の類似事業の実績が確認できるもの（報道記事、施設案内等）（様式自由） ※ 応募グループの場合は、実績のあるすべての構成法人

※ ⑭～⑯は、納税義務がない場合は提出する必要はありません。

VI. 契約の締結及び事業実施に関する留意点

VI-1. 契約の流れ

現在想定している契約の手順は、以下の図のとおりです。



※ 契約締結の時期は令和6年7月を予定しているが、契約の始期及び期間（既存施設等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間及び解体・撤去・処分期間を含む）については事業者提案による。

市は、優先交渉権者と基本協定を締結し、事業予定者と事業用定期借地権設定契約を締結します。本事業では、賃借権の譲渡及び担保設定については原則不可とし、①エリアの転貸（全部又は一部）については、市による事前の書面による承諾を得た場合に限り、可とします。

なお、公正証書など契約手続きに関し、発生する費用については、事業予定者の負担とします。

また、開発、建設のために必要な各種法令等に基づく事前協議、許認可の申請に係る届出等は、事業予定者の負担により行うこととします。

VI-2. 基本協定等に関する事項

(1) 基本協定

ア 市は、提案内容の適正かつ円滑な実現を図るため、市及び優先交渉権者の双方の協議事項、権利義務等の基本的事項を定めることを目的に、速やかに、本募集要項等と合わせて公表する「別添4 基本協定書（案）」をもとに、優先交渉権者と基本協定を締結します。

イ 優先交渉権者（グループの場合はすべての構成法人）を契約当事者とします。

ウ 基本協定締結後に、協定上の地位を第三者に譲渡することは原則不可とします。

エ 優先交渉権者は、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ書面により市の事前承認を得た場合を除き、事業提案書等の内容を変更することはできないものとします。

オ 優先交渉権者が基本協定の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は、基本協定を解除することができるものとします。この場合、優先交渉権者は市に対して、希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の年額に相当する金額を、違約金として支払うこととします。

なお、優先交渉権者が「Ⅱ-1. (4)参加資格」のイの(7)又は(8)に定める欠格事項に該当し、基

本協定が解除された場合の違約金は、希望地代から②エリアの使用料を除いた金額の2か年分に相当する金額とします。また別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

カ 優先交渉権者と基本協定を締結できない場合、次点交渉権者と契約交渉を行います。

キ 契約手続きに関し、発生する費用については、優先交渉権者の負担とします。

(2) 事業計画書の提出について

優先交渉権者は、優先交渉権の獲得後、速やかに、事業の実施体制、事業工程表、各業務の内容等を記載した事業計画書（設計業務計画書、建設・工事監理業務計画書、維持管理業務計画書、運営業務計画書を含む。）を作成し、市の承諾を得るものとします。

(3) 事前調査の実施について

事業予定者は、基本協定締結後の手続き等の期間において、書面により市の承諾を得て、地質調査など敷地の掘削を必要とする事前調査を実施することができます。

※ 基本協定締結後の主な手続きとしては、開発協議、建築確認、SPC設立手続き等を想定しています。

VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項

(1) 事業用定期借地権設定契約

ア 市は、基本協定締結後、速やかに、事業予定者と事業用定期借地権設定契約（以下、「本件借地契約」という。）を締結するものとします。

イ 土地は、本件借地契約に係る公正証書の作成日に、事業者に引き渡すものとします。

ウ 本件借地契約の期間満了時において、事業者は、市に建物、工作物等の買取りを請求できないものとします。

エ 事業用定期借地権設定契約書は、市と事業予定者が共同で公正証書にて作成することとし、それに要する費用は事業予定者が負担するものとします。

オ 事業用定期借地権（以下、「本件借地権」という。）の契約期間には、既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設工事期間及び市が指定するものを除いたすべての建物、工作物等を解体・撤去・処分する工事期間を含むものとします。

カ 市は、事業者が本件借地契約の各条項に違反したとき、本件借地契約を解除することができることとします。

キ 事業者が、本件借地契約の各条項に違反する事実があり、市の催告にも関わらず、これを是正しないときは、市は、基本協定を解除することができるものとします。この場合、事業者は市に対して、希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の年額に相当する金額を、違約金として支払うこととします。

なお、事業者が「Ⅱ-1. (4)参加資格」のイの(ア)又は(イ)に定める欠格事項に該当し、基本協定が解除された場合の違約金は、希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の2か年分に相当する金額とします。また別途、市が被った損害を賠償しなければならないものとします。

ク 本件借地契約の期間が20年未満の場合は、市が了承した場合に限り、期間を延長することが可能ですが、事業者は期間満了の3年前までに、その旨を市に申出を行い、条件について市と協

議を行う必要があります。

また、その場合の借地権の存続期間は、本件借地契約の開始日から30年以上とすることはできません。

(2) 保証金

ア 事業者は、本件借地契約の締結と同時に、事業者が事業提案書において提案した希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の年額の10%を、保証金として市に支払うものとします（「別添5 事業用定期借地権設定契約書に係る条件規定書（案）」を参照）。

イ 保証金は、本件借地契約の終了に伴い土地の返還が完了した後、市に対する未払い債務等を差し引いた金額を返還します。

ただし、保証金に利子は付さないものとします。

ウ 地代の増額又は経済情勢の変動等により、保証金が担保として合理性を欠く等不当な金額となったとき及び事業者の不履行債務額に保証金の一部ないし全部を充当した時は、市は保証金の追加預託を請求することができるものとします。

(3) 地代の決定及び変更

ア 地代の決定

- 事業者が、事業提案書において提案した希望地代をもって、事業者が市に支払うべき事業者負担地代とし、事業用定期借地権設定契約書にてこれを約定します。

イ ①エリアにかかる地代の支払い方法

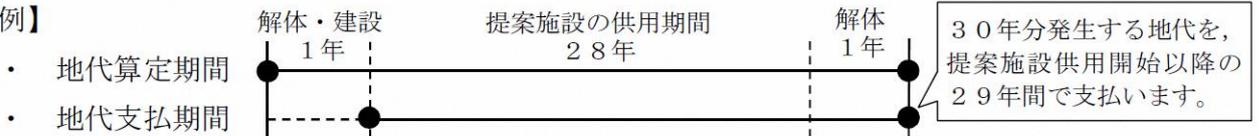
- 事業者は、希望地代から②エリアにかかる使用料を除いた金額の年額に、本件借地契約の年数を乗じた総額から、特約事項に係る経費（「IV-4. 既存施設の取扱い」に記載）を減算した金額を、本件借地契約の年数で除した支払金額を、市に対して支払うものとします。

なお、算出した支払金額がマイナスとなる（市からの支払いが想定される）場合には0円とします。

※ 7ページの「支払金額提案のイメージ」参照

- 地代の支払義務は、提案施設の供用開始日が属する月の1日から本件借地契約の終了日まで発生します。
- 既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間中には地代の支払いは発生しませんが、提案施設の供用開始以降に、市に支払う1か年分の地代は、既存建物等の解体・撤去・処分期間、提案施設の建設期間を含めた本件借地契約期間の地代総額を、提案施設の供用開始以降の年数で除した金額となります。 ※ 支払金額（年額）の金額とは異なります。

【例】



- 地代の支払いは、原則として、1年分を事前支払いすることとします。第1回目の支払いは、提案施設の供用開始日の1か月前までに、供用開始日が属する月の1日から当該年度末までの期間に係る地代を支払うものとします。1か年に満たない期間に係る地代の金額は、1か年分

に満たない日数を365で除して得た割合を、1か年分の地代の金額に乗じた金額とします。
第2回目以降の支払いについては、前年度の3月末日までに支払うものとします。

- ・ 地代に100円未満の端数が生じたときは切り上げるものとします。
- ・ 支払いが遅れた場合、事業用定期借地権設定契約書に定める延滞金を加算した金額での支払いとなります。

ウ 地代の改定

市及び事業者は、本件借地契約の締結から3か年ごとに、地代の改定についての協議を行います。改定後の地代は、以下の改定式に基づいて算定するものとします。

なお、地代の改定式による算定の結果、地代がマイナスとなる（市からの支払いが想定される）場合には0円とします。

また、本件借地契約の締結日から起算して6年間は、地代を変更しません。

【地代の改定式】

$$\text{改定後の年額地代} = \text{従前の年額地代} \times \text{変動率}$$

※1円未満は四捨五入

$$\text{変動率} = \frac{\text{地代改定日の属する年の前年の本件土地の固定資産税評価額}}{\text{従前の地代改定日の属する年の前年の本件土地の固定資産税評価額}}$$

エ ②エリアにかかる使用料の支払い方法

事業者は、今後、業務条例において定める使用料を、市に対して支払うものとします。なお、使用料の支払い方法については、今後、規則に定めるものとします。

(4) 供用開始義務

原則として、提出していただいた事業提案書に記載された提案施設の供用開始日を基本に、事業者の負担と責任において本事業に関するスケジュールを遵守し、提案施設の建設を完了し、供用を開始することとします。社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、市の事前の書面による承諾なく、供用開始日が遅延した場合は、市は基本協定を解除する場合があります。この場合、事業者は市に対し、地代1か年分に相当する金額を違約金として支払うこととします。

(5) 提案施設の譲渡及び①エリアの転貸について

ア 事業者は、市の事前の書面による承諾なく、提案施設を第三者に譲渡することはできないものとします。

イ 事業者は、借地借家法第15条に規定する自己借地権の設定を除き、本件借地権を譲渡することはできないものとします。

ウ 事業者は、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡する場合を除き、転貸できないものとします。

エ 事業者が、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い①エリアの全部又は一部を当該第三者に転貸する場合、事業者は、当該第三者との間の契約で、提案施設が本件借地権を設定した土地の上に建設されているものであり、本件借地契約

の終了時に提案施設を取り壊す必要があることを明示するとともに、譲渡・転貸する提案施設及び①エリアに付随する一切の権利義務を承継することを書面で約定するものとします。

オ 事業者が当該第三者と締結する転貸借契約は、事業用定期借地権を設定する契約としなければならず、かつ、その契約期間は、本件借地契約の期間を超えてはならないものとします。

なお、提案施設の譲渡又は転貸により本件借地契約で定める市の負担を超えて市が負担を負うこととなった場合、本件借地契約で定める範囲を超えた負担については、事業者が負担するものとします。

(6) 原状回復義務

ア 事業者は契約満了のとき、また、契約解除の通知を受けたときは市の指定する期日までに、本件土地において、地中も含め、市が指定するものを除いたすべての建物、工作物等を事業者の負担と責任において撤去・処分し、更地にした状態（以下、「原状」という。）で市に返還しなければなりません。

また、土地の嵩上げなど、土地造成により設けられた構造物や盛土などについては、原則として、事業者の責任と負担において、原状回復することとします。

ただし、市と事業者の協議により、市が原状回復する必要がないと認めた場合には、この限りではありません。

イ 本件借地契約の期間終了前に市が契約を解除した場合は、契約解除の日において本件土地に現存するすべての建物及び工作物の取扱いは、事業用定期借地権設定契約書の定めによるものとします。

ウ 事業者は、市の事前の書面による承諾を得て、提案施設の全部又は一部を第三者に譲渡し、これに伴い①エリアの全部又は一部を当該第三者に転貸し、本件借地権が当該第三者の権利の対象となっている場合、本件借地権の本件借地契約の期間満了までに、当該第三者の権利を消滅させた上で、原状回復し、市に返還してください。

エ 事業者が契約で定める義務に違反し、かつ、市が原状回復を行った場合には、市は原状回復に要する費用を事業者に請求するものとします。

オ 事業者が指定された期日までに原状回復の上で本件土地を返還できない場合には、事業者は、当該期日の翌日から、原状回復の上で本件土地を市に返還するまでの期間について、希望地代1か年分に相当する金額又は期日までに返還されないことにより、市が受けた損害額のいずれか高い金額を損害金として市の指定する期間内に支払うこととします。

カ 事業者は市に対し、本件借地契約の期間が満了する1年前までに、建物の取壊し及び建物賃借人の明渡しに係る手法やスケジュールなど、本件土地の返還に必要な事項を書面により報告することとします。

(7) 市の承諾事項

次に掲げる行為については、あらかじめ市の書面による承諾が必要です。

ア 供用開始日の遅延

供用開始日の遅延については、社会環境・情勢等の変化及び行政協議・関係者調整により、公益上等の観点からやむを得ず変更の必要が生じた場合で、かつ、市の事前の書面による承諾を得

た場合に限り，認めることとします。

イ 提案施設の譲渡

提案施設の譲渡については，市の事前の書面による承諾を得た場合に限り，認めることとします。

ウ 土地の転貸

転貸については，原則認めませんが，提案施設の譲渡に伴う場合に限り，認めることとします。

エ その他

- ・ 土地の現状を変更しようとするとき。
- ・ 提案施設の所有権の保存登記完了以降に，①エリア上において，新築又は増築若しくは改築しようとするとき。
- ・ 提案施設に担保権を設定しようとするとき。
- ・ 本件土地，提案施設の用途を変更しようとするとき。

(8) 市への通知事項

次に掲げる行為については，あらかじめ市への通知が必要です。

ア 店舗・業態の変更等

借地期間中，事業者が提案した店舗，業態を変更しようとする場合は，事前に市に通知を行ってください。

なお，変更後の店舗，業態についても「IV-2. 法令に基づく条件」に記載の業務内容に該当するものとしてください。

VI-4. 事業実施に関する留意点

(1) 管理運営について

事業者は，提案施設の管理運営にあたり，本件土地全体の管理運営上の協力，施設利用者に対するサービス向上に努めることとします。

(2) 市によるモニタリングの実施について

「VI-2. 基本協定等に関する事項」「VI-3. 事業用定期借地権設定契約に関する事項」に定める義務の履行状況を確認するため，市は，提案施設の整備・運営事業についてモニタリングを行います。事業者は市のモニタリングに関する次の事項に協力する義務があります。

ア 施設利用状況については，定期的（四半期ごと等）に業務報告書を作成し，期日までに提出してください。業務報告書の内容については，契約時に市と協議するものとします。

イ 事業者の決算終了後，遅滞なく事業者の決算報告書を提出してください。決算報告書の提出対象となる法人については，契約時に市と協議するものとします。

ウ 市は随時，実地調査し，又は所要の報告を求めることができます。

(3) 秘密保持について

ア 市及び事業者は，本事業に関して知り得たすべての情報について守秘義務を負い，当該情報を第三者に開示又は漏えいしてはならず，本事業の目的以外に使用してはならないものとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は、この限りではありません。

- ・ 公知の情報である場合
- ・ 市及び事業者が守秘義務の対象としない情報であることを承諾した場合
- ・ 裁判所により開示が命じられた場合
- ・ 市が宇都宮市情報公開条例に基づき開示義務を負う場合又はその他法令に基づき開示する場合

イ 事業者は、本事業の業務を遂行するに際して知り得た、市が貸与するデータ及び資料等に記載された個人情報並びに当該情報から事業者が作成した個人情報（以下、これらを総称して「個人情報」という。）を、個人情報の保護に関する法律及び宇都宮市個人情報保護法施行条例（令和4年条例第31号）を遵守して取り扱う責務を負うものとします。

ウ 上記イに定めるほか、事業者は、本事業に関する個人情報の保護に関する事項につき、市の指示に従うものとします。

エ 事業者は、その役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人に対し、基本協定書【SPC設立あり】第17条第1項及び第2項又は基本協定書【SPC設立なし】第14条第1項及び第2項の義務を遵守させるものとし、そのための適切な措置を講じるものとします。

オ 基本協定書【SPC設立あり】第17条又は基本協定書【SPC設立なし】第14条に定める事業者の義務は、基本協定終了後も存続し、役員、従業員、代理人若しくはコンサルタント、出資者、本事業に関連して資金を提供している金融機関又は協力法人がその地位を失った場合であっても免れません。

(4) 不当介入に対する措置

ア 事業者は、基本協定及び本件借地契約の履行にあたり、暴力団員又は暴力団密接関係者から暴力団を利用することとなるような社会通念上不当な要求又は契約の適正な履行を妨げる行為（以下、「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、警察に届け出るものとします。

イ 事業者は、協力法人等が暴力団員又は暴力団密接関係者から不当介入を受けたときは、直ちに市に報告するとともに、協力法人等に対して、警察に届け出るよう指導しなければならないものとします。

VII. 責任分担の考え方

市と事業者の責任分担のうち、主要なものは次のとおりとします。

なお、詳細な責任分担は、基本協定及び本件借地契約によるところとします。

また、基本協定及び本件借地契約に示されていない場合は双方の協議により定めるものとします。

段階	リスクの種類	内 容	負担者	
			宇都宮市	事業者
共通	募集資料	事業者募集資料の誤り又は内容変更によるもの	○	
	法令変更	事業者が行う整備，管理運営業務に影響のある法令（税制含む。）の変更		○
	許認可等取得	本事業遂行のための許認可等の取得に関するもの		○
	金利変動	事業者決定後の金利変動		○
	物価	事業者決定後のインフレ，デフレ		○
	不可抗力	自然災害等による業務の変更，中止，延期及び臨時休業		○
	応募	応募費用及び応募図書作成等に関するもの（応募提案の実現性を含む。）		○
	提案施設	提案施設の設計，建設，維持管理及び運営に関わるリスク		○
	資金調達	事業者が行う必要な資金の確保に関するもの（出資・借入れ等）		○
	第三者賠償	工事，維持管理及び運営において市の責めに帰すべき事由で第三者に損害を与えた場合		○
		工事，維持管理及び運営において事業者の責めに帰すべき事由で第三者に損害を与えた場合		○
	事業の中止・延期	市の責めに帰すべき事由による中止・延期（市の債務不履行等）		○
		事業者による中止・延期		○
		事業者の事業放棄・破綻		○
	近隣対策	本事業の建設，維持管理及び運営に関する近隣住民からのクレーム対応等		○
周辺への影響	提案施設の建設，維持管理及び運営に起因する周辺への影響（電波障害，風害，騒音，振動，悪臭及び日影等）が生じた場合		○	
設計計画段階	埋蔵文化財	本件土地地中に埋蔵文化財が発見された場合	協議事項	
	地中障害物	本件土地地中に，事前に予見することができなかった地中障害物により提案施設の整備にあたって重大な支障が生じる場合	協議事項	
	土壌汚染	土壌汚染に関する自主調査が必要と判断される場合	協議事項	

段階	リスクの種類	内 容	負担者	
			宇都宮市	事業者
	設計変更	市の条件提示・指示の不備，変更によるもの	○	
		事業者の判断によるもの		○
建設段階	施工監理	施工監理に関するもの		○
	性能	施工不良（高低差等による落下等も含む。）によるもの		○
	工事遅延	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
		事業者の責めに帰すべき事由によるもの		○
	工事費増大	市の責めに帰すべき事由によるもの	○	
事業者の責めに帰すべき事由によるもの			○	
	施設の損傷	完工前の工事目的物や材料他，関連工事に関する損害等		○
運営・維持管理段階	性能	施工不良（高低差等による落下等も含む。）によるもの		○
	契約不適合	施設について，契約の内容に適合しないもの		○
		事業者の設置した設備機器，家具及び什器等について，契約の内容に適合しないもの		○
	設備機器・家具・什器等の損傷	設備機器，家具及び什器等の損傷		○
	運営・維持管理費上昇	市の責めに帰すべき事由による運営費，維持管理費及び修繕費の増大	協議事項	
		事業者の責めに帰すべき事由による運営費，維持管理費及び修繕費の増大		○
	運営	提案施設，機器等の不備又は施設管理上の瑕疵及び火災等の事故による臨時休業等に伴う運営リスク		○
	需要変動	当初の需要見込みと異なる状況		○
	警備	事業者の警備不備によるもの		○
	転貸	①エリアの転貸に伴う諸費用及び転貸に係る問題発生時の賠償責任等		○
契約終了時	移管手続き	提案施設及び借地権の移管手続きに伴う諸費用の発生等		○
	原状回復	原状回復に要する費用（期日までに返還されないことにより市が受けた損害額を含む。）		○

別添及び関連図書リスト

【別添】

- 別添 1 本書の位置づけ及び用語の定義
- 別添 2 事業者選定基準
- 別添 3 様式集
- 別添 4 基本協定書（案）
- 別添 5 事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書（案）
- 別添 6 物件調書
- 別添 7 解体施設一覧表

【関連図書】 ※閲覧によります。

- 関連図書 1 別添 7 に記載の各種図面等
- 関連図書 2 宇都宮市中央卸売市場の業務の運営に関する要綱
- 関連図書 3 宇都宮市中央卸売市場における民間による施設整備要綱