

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第1回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年9月11日公表)

| No | 書類名 | 頁 | 大項目(例:I) | 中項目(例:I-1) | 小項目(例:I) | 小項目(例:ア) | 小項目(例:7) | 項目名 | 質問の内容 | 回答 |
|----|------|----|----------|------------|----------|----------|----------|----------------------------|---|--|
| 1 | 募集要項 | 1 | I | I-1 | | | | 背景・目的 | 令和2年6月の改正卸売市場法が施工され、卸売市場における取引の自由度が高まったとありますが、具体的にはどのようなことでしょうか | これまで法に規定されていた国一律の取引規制が廃止され、仲卸業者が産地から直接商品を仕入れることや卸売業者が仲卸業者以外の第三者に商品を販売することが可能となったほか、商品が市場を経由することなく産地から小売業者へ直送できるようになるなど、市場内事業者がそれぞれの強みを発揮して集荷力・販売力を強化し、新たな需要の開拓や付加価値の向上に取り組むことが可能となっています。 |
| 2 | 募集要項 | 6 | I | I-3 | | | | 地代について | 非常用貯水槽や農業用水路等209㎡を差し引いて賃貸面積は23,901.78㎡で宜しいでしょうか | ①エリア(定借)は24,110.78㎡となります。②エリア(使用許可)は非常用貯水槽、農業用水路等を算定から除くため、3,227㎡-209㎡=3,018㎡となります。希望地代の算定は①エリアと②エリアの合計から209㎡を除くため、27,128.78㎡となります。 |
| 3 | 募集要項 | 7 | I | I-3 | | | | 土壌汚染 | 地歴調査の実施はいつ実施したものでしょうか。また、当該地歴調査により、栃木県の土壌汚染対策法の所管部署からの事業者への調査命令はないものという認識でよろしいでしょうか | 地歴調査は実施していません。 ※宇都宮市内の土壌汚染対策法所管は本市環境保全課となります。 募集要項p.7「土壌汚染」及びp.23 IV-3. (1)ウに記載の「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。」という記載は、「土壌汚染の有無に関する調査は実施していません。また、市による法令上の自主調査は行いません。」に修正するものとします。 |
| 4 | 募集要項 | 7 | I | I-3 | | | | 既存施設等の取扱い | 既存施設は現在も利用されているのでしょうか。利用されている場合、既存利用者の方の交渉はどのようなのでしょうか。 | 既存施設は現在も利用していますが、利用期限を令和6年3月31日までとしているため交渉の必要はありません。 |
| 5 | 募集要項 | 7 | I | I-3 | | | | 既存施設等の取扱い | 現在も農業用水路の地上部に既存施設が建築されているようです。農業用水路の地上部への建築も水利組合等の協議により可能という認識で良いでしょうか | お見込みのとおりです。 |
| 6 | 募集要項 | 15 | I | II-2 | (10) | | | 本応募要項等に関する直接対話 | 直接対話を原則非公開とする理由があれば、ご教示ください。 | 応募者の特殊な技術、ノウハウ等に係る質問・回答について、公表することにより、応募者の権利、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は公表しないといった配慮が必要であるためです。 なお、直接対話のなかで応募者に対し共通して伝達すべき事項が生じた場合には、ホームページ上で回答を公表します。 |
| 7 | 募集要項 | 21 | IV | IV-1 | (4) | ア | | 整備コンセプト「開かれた”食”のランドマーク」の実現 | 自家用車以外での賑わいエリアへのアクセスをどう考えておりますか。市内の路線バスの賑わいエリアへの乗り入れ等は検討できますか | 公共交通や自転車など、多様な交通手段によるアクセスが可能であるとともに、賑わいエリア周辺の環境に配慮した渋滞抑制策など、適切な交通対策を求めています。 なお、路線バスの乗り入れ等については提案に委ねるものとします。(県道46号線に既存停留所(中央市場前)が存在します。) |

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第1回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年9月11日公表)

| No | 書類名 | 頁 | 大項目(例:Ⅰ) | 中項目(例:Ⅰ-1) | 小項目(例:Ⅰ) | 小項目(例:ア) | 小項目(例:ア) | 項目名 | 質問の内容 | 回答 |
|----|------|----|----------|------------|----------|----------|----------|----------------------------------|--|--|
| 8 | 募集要項 | 21 | Ⅳ | Ⅳ-1 | (4) | イ・ウ | | 本市場ならではの食の魅力の発信による賑わいの創出・市場機能の強化 | 市場内の卸売・仲卸業者様と取引開始を検討しているが、商談会のような場を設けて頂くことは可能でしょうか。もしくは各業者様に個別に商談申込をした方が宜しいでしょうか。また、提案書作成時に取引を開始できる(契約・口座開設等)卸売・仲卸業者様を確定させている必要がありますでしょうか。 | 本市が主催となる市場内業者との商談会等の予定はありません。本市場の活性化を図るため、市場内業者との取引を検討している場合、個別に商談いただくことになります。なお、提案時に必ずしも取引先を確定させる必要はありませんが、提案書に記載した取引規模(取引割合・金額等)が維持されるようにしてください。 |
| 9 | 募集要項 | 21 | Ⅳ | Ⅳ-1 | (4) | イ | | 飲食・物販店舗の出店について | 誘致するテナントについて提案書作成時に計画した事業者からの変更は可能でしょうか(提案書作成時に仮でもいいか) | 可能としますが、提案書に記載した取引規模(取引割合・金額等)が維持されるようにしてください。 |
| 10 | 募集要項 | 22 | Ⅳ | Ⅳ-2 | (2) | | | 関連事業者が実施可能な業務 | 本公募にて、事業者が提案する業務が規則第21条(6)の「市長が認める業務」に見做されるという理解でよいでしょうか? | 規則第21条第1号から第5号に掲げる業務以外の業務について、規則第21条第6号に該当するかは、事業者の提案を踏まえて市が判断します。本公募にて提案されたこと自体をもって、規則第21条第6号に掲げる業務とみなされることはございません。 |
| 11 | 募集要項 | 24 | Ⅳ | Ⅳ-3 | (1) | ク | | にぎわいエリアへの乗り入れについて | 正門及び南門からの進入は不可と記載がありますが、その場合他県道46号線及び市道2571号線、市道948号線から乗り入れをとる場合 立地法上の交通協議が困難になる可能性があります。その場合正門及び南門からの乗り入れについて再度検討いただくことは可能でしょうか。 | 市場エリアの車両と分けるため、既存の本市場正門及び南門からの進入を不可としております。また、募集要項公表前に栃木県警察と意見交換をした際にも、正門及び南門は賑わいエリアへの乗り入れ口とせず、別の乗り入れ口を設ける必要があるとの見解をいただいております。 |
| 12 | 募集要項 | 24 | Ⅳ | Ⅳ-3 | (3) | ク | | 周辺交通への配慮 | 宇都宮市から栃木県警察へ、本公募の提案者が交通処理計画の協議を申し入れること的主旨等について、事前にお伝えいただいているという理解でよいでしょうか? | 栃木県警察には募集要項の公表に当たり、賑わいエリアの概要等について説明を行っております。 |
| 13 | 募集要項 | 25 | Ⅳ | Ⅳ-3 | (2) | カ | | 事業用地と市場との境について | 市場関係者及び緊急車両が往来できる通路以外はフェンスが必要になるでしょうか | お見込みのとおりです。フェンス以外の措置でも構いませんが、賑わいエリアの来場者が市場エリア内に立ち入ることがないよう工夫してください。 |
| 14 | 募集要項 | 26 | Ⅳ | Ⅳ-4 | | | | 既存施設等の取扱い | 地下躯体については、提案施設に支障のない場合は撤去しなくても良いとのことですが、事業期間満了後も現状で明け渡しをしても良いということでしょうか? | お見込みのとおりです。 |
| 15 | 募集要項 | 34 | Ⅵ | Ⅵ-3 | (5) | エ | | 提案施設の譲渡及び①エリアの転貸について | 事業者が信託銀行等へ建物を信託(譲渡)し、信託銀行等が事業者より土地転借し、事業者が信託建物をリースバックするスキームの想定は可能でしょうか? | 建物の譲渡及び土地への転貸について、事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案)第15条を遵守して行う場合に限り認めます。なお、信託スキームを行う場合にはスキーム図を提案書に記載し、転貸人等を明記してください。 |
| 16 | 募集要項 | 35 | Ⅵ | Ⅵ-3 | (6) | | | 原状回復義務 | 解体工事実施時に、解体が困難と判断した建築物、工作物は、明け渡しの際に行う原状回復の対象外との認識でよろしいでしょうか。 | 募集要項p.35(6)に記載のとおり、原状回復が可能な建築物、工作物を整備してください。 |
| 17 | 様式集 | 17 | 様式2-8 | | | | | 宇都宮市税納付状況確認同意書 | 本件について、宇都宮市への納付状況とのことでしょうか。その場合、宇都宮市へ納税実績がない際はどのような対応になりますでしょうか。 | 様式2-8は、市が提案事業者の納税状況を確認することについて同意を得るための書類です。本市に税を納付していない場合でも提出してください。 |

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業 第1回募集要項等に関する質問書の回答

(令和5年9月11日公表)

| No | 書類名 | 頁 | 大項目(例: I) | 中項目(例: I-1) | 小項目(例: (1)) | 小項目(例: ア) | 小項目(例: (ア)) | 項目名 | 質問の内容 | 回答 |
|----|-------------------------|---|-----------|-------------|-------------|-----------|-------------|---------|---|---|
| 18 | 事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案) | 3 | 第5条 | 第2項 | | | | 地代等 | 「令和●年●月に定める業務条例」と記載されておりますが、いつのものになるのでしょうか。 | 当該箇所の使用料については、募集要項p.34(3)エに記載のとおり今後定める予定です。具体的な時期については令和5年12月頃を予定しています。 |
| 19 | 事業用定期借地権設定契約に係る条件規定書(案) | 3 | 第7条 | 第4項 | | | | 地代等の支払い | 「令和●年●月に定める業務条例施行規則」と記載されておりますが、いつのものになるのでしょうか。 | 当該箇所の使用料の支払い方法に関する事項については、募集要項p.34(3)エに記載のとおり今後定める予定です。具体的な時期については令和5年12月頃を予定しています。 |
| 20 | 別添6 物件調書 | | | | | | | 測量図 | 施設の配置プランを作成するにあたり、解像度が高いものもしくはCADデータを頂くことは可能でしょうか | 本回答公表と合わせてホームページ上に解像度の高いPDFデータを公表しましたのでご確認ください。 |
| 21 | 別添7 解体施設一覧表 | | | | | | | | 備蓄庫とありますが、敷地形形状図の中でどの辺りでしょうか | 「⑩備蓄倉庫」を差します。場所は②エリア内の東北新幹線(高架)と非常用貯水槽の間となります。 |