

# 「今後の市場のあり方」に係る集約再整備事業検討支援業務委託 仕様書

## 1 名称

「今後の市場のあり方」に係る集約再整備事業検討支援業務委託

## 2 委託期間

契約締結の日 から 令和5年2月28日 まで

## 3 委託の目的

「尼崎市公設地方卸売市場の「今後の市場のあり方」に係る基本方針」（以下「基本方針」という。）において、余剰地の活用により民間の資金やノウハウ等の導入を図り、現地での本市場の集約整備の方向性を示している。

本業務委託は、その実現に向け、民間事業者との対話等により、公募に係る事前調査を行い、より効率的な事業の成立を検証するもの。

## 4 委託業務内容

昨年度までの検討で、本市市場の敷地内において、集約整備により創出する余剰地を活用することにより、民間資金・ノウハウを導入し、財源の確保や事業費の圧縮を含む当該事業の総合的かつ計画的な推進が可能と判断している。

具体的な本業務委託の内容は、民間事業者がより提案しやすく、本市にとっても有利となる市場施設に係る公募要件を想定し、民間事業者との対話等により、その諸条件の適否を判断し、より効率的かつ実効的な事業となるよう事前調査を行い、民間事業者選定につなげるもの。

業務の遂行にあたり、後述の「7 基礎情報」で示す本市場の概要や関係資料などのほか、市場を取り巻く環境や今後の動向、本市場の現状などを十分に把握するとともに、本市の例規や各種計画・方針等との整合を図ること。

また、必要となる情報や資料等の収集に努め、企画立案はもとより、適切な助言、的確な提案を行うこと。

### 1) 公募要件の整理

事業者を選定するための要件及び手続きについて、市場規模や市場機能、事業手法等が変動する可能性がある前提で、次の事項を整理する。

- ・ 契約条件（提案に関する内容）
  - 対象範囲、権利形態、実施体制、不動産証券化、リスク分担等
- ・ 市場施設に係る公募条件
  - 市場施設、集約整備事業、市場活性化、市場との連携に係る必要条件等

- ・ その他必要な事項
- 2) 民間事業者との事前調査
- ・ これまで調整を行なっている民間事業者数社への対話等により、1)公募要件の整理で作成した案について、事前調査を実施。
  - ・ 必要な場合は、追加調査を行う。
  - ・ 調査内容を分析し、効率性かつ実効性を検証し、契約及び市場施設に係る公募要件の策定を行う。

## 5 本業務の進め方

本業務委託の契約締結以降、進め方や資料確認など、関係職員と十分な打ち合わせを行いながら進めることとし、その他必要と思われる助言、提案、情報提供等を適宜行うこと。

本業務の遂行にあっては、PPP/PFI関連のガイドラインやアクションプラン（内閣府民間資金等活用事業推進室）、公的不動産（PRE）の民間活用の手引き（国土交通省）や他都市の事例等を踏まえて、諸条件や諸書類の検討を行うこと。

## 6 提出資料

### 【契約締結後】

- 1) 業務着手届
- 2) 業務主任担当者届
- 3) 業務計画表
- 4) 議事要旨
- 5) 調査・分析報告

### 【業務完了時】

- 6) 成果物
  - ・ 報告書（電子データ含む）：金文字黒表紙 3部
  - ・ 報告書（電子データ含む）：ファイリング 2部
  - ・ 報告書（概要版） 10部
- 7) 業務完了届

## 7 基礎情報

- 1) 本市場の概要
  - ・ 名称 尼崎市公設地方卸売市場
  - ・ 位置 尼崎市潮江4丁目4番1号
  - ・ 取扱品目 青果物 水産物 乾物 みそ
  - ・ 用途地域 準工業地域
  - ・ 都市計画施設（市場：昭和40年3月22日市告示第689号）

・ 市場各施設面積（参考面積）

敷地面積 約 6.3ha

建築面積 約 3.7ha

施設名称	年度	構造	階数	建築面積 [㎡]	延床面積 [㎡]
卸売市場					23,332
青果・水産卸売場	昭和42年	S構造	2	18,480	9,346
青果仲卸店舗	昭和42年	S構造	1		3,750
水産仲卸店舗	昭和42年	S構造	1		2,400
(増築部)	昭和43年	S構造	1		786
買荷保管所	昭和42年	S構造	1		1,755
通路	昭和43年	-	-		5,295
1号冷蔵庫棟	昭和42年	RC構造	3	650	1,631
2号冷蔵庫棟・屋上駐車場	昭和47年	RC構造	2	1,851	1,692
指定店舗（漬物・乾物）					
漬物	昭和42年	RC構造	1	857	663
乾物	昭和42年	RC構造	1	528	399
附属店舗（飲食）					
A棟	昭和42年	RC構造	1	134	125
B棟	昭和42年	RC構造	1	200	187
守衛所					
正門	昭和42年	S構造	1	34	29
裏門	昭和42年	S構造	1	19	16
青果卸売場（近郊軟弱野菜売場）	昭和45年	S構造	1	640	225
管理棟・屋上駐車場	昭和58年	RC構造	2	3,639	4,544
関連店舗棟・屋上駐車場	昭和60年	RC構造	2	7,654	10,191
汚水処理施設・汚泥脱水水処理施設	昭和62年	RC構造・S構造	2	24	39
倉庫	昭和42年	S構造	1	708	708
バナナ発酵庫	昭和63年	S構造	1	983	983
旧尼崎信用金庫	昭和41年	RC構造	3	244	511
保冷库	平成20年	S構造	1	184	184
寺本水室	平成10年	S構造	1	61	61

2) 本市場の取扱数量、取扱金額の推移

尼崎公設地方卸売市場 取扱数量の推移

単位：数量（トン）

年区分	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)
青果部										
野菜	21,230	19,468	21,403	18,902	24,789	30,762	21,815	21,150	27,421	24,136
果実	5,205	3,999	4,776	4,065	3,810	4,213	3,333	3,061	2,910	2,877
青果部計	26,435	23,467	26,179	22,967	28,599	34,975	25,148	24,211	30,331	27,013
水産物部										
鮮魚	3,634	3,414	3,019	2,711	2,394			394	1,641	1,513
冷凍	1,277	1,103	849	706	437			55	225	283
加工	1,935	1,677	1,482	1,313	1,506			37	152	164
水産物部計	6,846	6,194	5,350	4,730	4,337	0	0	486	2,018	1,960
青果部+水産物部計	33,281	29,661	31,529	27,697	32,936	34,975	25,148	24,697	32,349	28,973
味噌	1,962	2,074	2,236	2,331	2,603	2,736	2,700	2,584	2,626	2,676
合計	35,243	31,735	33,765	30,028	35,539	37,711	27,848	27,281	34,975	31,649

注1 水産物部平成29年～平成30年は未集計

出典：本市場卸売市場業務集計

尼崎公設地方卸売市場 取扱金額の推移

単位：金額（百万円）

年区分	平成24年 (2012年)	平成25年 (2013年)	平成26年 (2014年)	平成27年 (2015年)	平成28年 (2016年)	平成29年 (2017年)	平成30年 (2018年)	令和元年 (2019年)	令和2年 (2020年)	令和3年 (2021年)
青果部										
野菜	4,167	3,385	3,485	3,575	5,367	5,013	4,522	4,113	4,181	3,777
果実	1,526	1,180	1,282	1,225	1,154	1,112	1,084	887	949	959
青果部計	5,693	4,565	4,767	4,800	6,521	6,125	5,606	5,000	5,130	4,736
水産物部										
鮮魚	2,736	2,631	2,412	2,245	2,167	1,998	1,883	1,849	1,848	1,520
冷凍	1,130	918	808	701	469	460	212	203	274	335
加工	1,390	1,250	1,210	1,103	1,243	650	99	142	230	200
水産物部計	5,256	4,799	4,430	4,049	3,880	3,108	2,194	2,194	2,352	2,055
青果部+水産物部計	10,949	9,364	9,197	8,849	10,401	9,233	7,800	7,194	7,482	6,791
乾物	591	525	525	506	478	427	150	57	95	108
味噌	830	872	986	1,033	1,206	1,281	1,274	1,172	1,189	1,263
合計	12,370	10,761	10,708	10,388	12,085	10,941	9,224	8,423	8,766	8,162

注1 水産物部平成29年～平成30年は未集計のため金額のみ

出典：本市場卸売市場業務集計

注2 乾物は金額のみ

### 3) 本市場特別会計決算の推移

尼崎市公設地方卸売市場特別会計 決算額推移表

(歳入)		単位：円								
費目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度※
売上高等使用料	254,471,298	220,137,284	217,845,005	216,865,795	210,072,649	197,848,714	179,889,577	179,168,241	180,316,189	183,054,000
国庫補助金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越金	239,079,703	242,064,380	191,018,669	102,740,568	131,958,560	125,189,428	108,823,673	124,718,621	133,320,779	34,823,000
諸収入	86,567,519	92,338,197	104,501,679	143,490,947	78,172,392	75,965,742	76,114,663	79,066,157	74,370,405	76,735,000
地方債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰入金	37,510,793	35,586,000	34,677,534	35,151,395	36,001,391	37,329,067	37,603,703	38,376,790	35,172,491	38,795,000
合計	617,629,313	590,125,861	548,042,887	498,248,705	456,204,992	436,332,951	402,431,616	421,329,809	423,179,864	333,407,000
(歳出)										
費目	平成24年度	平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度※
人件費	65,004,012	65,818,867	71,271,504	71,954,577	68,661,571	69,023,898	69,392,469	70,581,319	69,796,354	79,899,000
物件費等計	209,026,463	278,665,571	308,187,331	256,858,536	207,197,611	227,262,118	180,695,460	192,560,739	191,454,554	240,086,000
公債費	40,005,690	34,866,812	28,116,974	28,116,974	26,534,644	26,534,644	26,534,644	14,191,652	11,904,394	11,905,000
投資的経費	61,528,768	19,765,062	5,673,510	10,962,458	28,621,738	4,688,618	1,090,422	10,675,320	28,703,920	1,517,000
合計	375,564,933	399,116,312	413,249,319	367,892,545	331,015,564	327,509,278	277,712,995	288,009,030	301,859,222	333,407,000
次年度繰越	242,064,380	191,009,549	134,793,568	130,356,160	125,189,428	108,823,673	124,718,621	133,320,779	121,320,642	-
実質収支	2,984,677	-51,054,831	-56,225,101	27,615,592	-6,769,132	-16,365,755	15,894,948	8,602,158	-12,000,137	0

※令和3年度は予算額

### 4) 関係資料

本委託業務を進めるにあたり、7 1)～3)で示す本市場の概要等や、次に掲げる資料のほか、本市が所有する数値等データが必要な場合、可能な限り提供する。

ア 基本方針等

イ 本市場情報

- ・ 敷地測量図（用地平面図）
- ・ 本市場施設基礎情報（敷地状況、概況図、諸元・運営状況）

ウ 「今後の市場のあり方」の検討状況について

### 8 支払方法

業務完了後、適法な請求を受けた日から30日以内に一括払。

### 9 契約保証金

尼崎市契約規則に基づき、契約金額の5/100以上。

（ただし、契約金額が300万円未満は不要）

### 10 その他

- (1) 本業務に係る成果物等に関する権利は、本市に帰属するものとする。
- (2) 協議の結果、本業務内容の変更や委託契約期間の変更が必要となった場合は、契約変更手続きを速やかに行うものとする。
- (3) 履行の原則
  - ア 受託者は、本業務の実施にあたり、仕様書及び関連法令等を遵守し、業務を行うものとする。
  - イ 本業務の細部及び仕様書に疑義が生じた場合は、本市と受託者が協議の上決定するものとする。
  - ウ 事故発生その他緊急に報告を要する事項については、受託者はその都度速やかに本市

に報告するものとする。

エ 受託者は、本業務を審議、誠意をもって誠実に履行するものとする。

## 11 担当課

尼崎市経済環境局市場特命担当

住 所 : 〒661-0976 尼崎市潮江4丁目4番1号

電 話 : 06-6420-2006

F A X : 06-6429-3680

以 上