

## 尼崎市公設地方卸売市場再整備事業に係る募集要項等策定支援業務委託

### 1 経緯経過

尼崎市公設地方卸売市場は、現在地に新市場を建設し、昭和42年10月移転して運営を開始しており、移転後、増改築を繰り返しながら機能強化を図り現在に至っていますが、施設が老朽化し、一部の市場機能の不足のほか、各施設間の非効率な動線など、種々のハード的な課題があり、また、取扱高及び事業者数が減少し、市場運営に影響を及ぼしています。

この現状を受け、令和2年3月に基本方針を策定し、「現敷地において市場施設を適正規模に集約整備」、「市場経営力の強化及び市場運営の適正化」の二つの方針を軸に検討を進め、基本姿勢に掲げる「これまでの卸売市場の形態や慣例にとらわれることなく、市場の経営力強化や運営の適正化等に取り組み、環境の変化に対応できる生鮮食料品等の市場を目指し」取組を進めています。

基本方針 URL：[https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/shisei/si\\_kangae/si\\_keikaku/1023767.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/shisei/si_kangae/si_keikaku/1023767.html)

### 2 尼崎市公設地方卸売市場の概要

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					
事業者数	青果		水産		指定	関連
	卸	仲卸	卸	仲卸		
	1社	21社	1社	13社	3社	15社
取扱高	青果部		水産部		指定業者	—
	取扱数量	23,665 t	1,917 t			
	取扱金額	4,634 百万円	2,450 百万円		1,393 百万円	
用途地域等	準工業地域（建ぺい率60%、容積率200%）準防火地域					
都市計画施設	市場（昭和40年3月22日市告示第689号）					
敷地面積	約6.3ha					
建築面積	約3.7ha					

※ 事業者数はR5.3.1現在、取扱高はR4年決算（暦年）

市場会計概要【R5年度予算】				(百万円)	
歳入		歳出			
市場使用料	191	維持管理委託費	191		
実費負担金	116	水光熱費等	116		
繰入金	35	人件費	75		
繰越金	50	市債償還	0		
		予備費	10		
合計	392	合計	392		

※ 市場使用料については、市場業務条例施行規則別表3（P.22）参照

市場業務条例施行規則 URL：<http://www.ama-shi.joh.net/gaiyou/ordinance05.pdf>

市場使用料条例額・規則額一覧表：次ページ参照

市場使用料（消費税及び地方消費税相当額を含む）

種 別	条 例 額	規 則 額		
卸売業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7	卸売金額の1,000分の2.5		
仲卸業者市場使用料	場外仕入物品の販売 金額の1,000分の7	買入金額に1.05を乗じて 得た金額の1,000分の2.5		
指定事業者市場使用料	卸売金額の1,000分の7	卸売金額の1,000分の2.5		
卸売場使用料	231円/月㎡	231円/月㎡		
低温卸売場使用料	970円/月㎡	青果部用	970円/月㎡	
		水産物部用	421円/月㎡	
仲卸業者使用料	1,496円/月㎡	1,496円/月㎡		
指定事業者営業所使用料	671円/月㎡	671円/月㎡		
関連事業者営業所使用料	1,958円/月㎡	甲	1,705円/月㎡	
		乙	1,958円/月㎡	
事務所使用料	1,210円/月㎡	甲	748円/月㎡	
		乙	1,210円/月㎡	
倉庫使用料	1,419円/月㎡	甲	1,111円/月㎡	
		乙	1,419円/月㎡	
発酵庫使用料	748円/月㎡	748円/月㎡		
加工場使用料	1,375円/月㎡	1,375円/月㎡		
冷蔵庫1号使用料	751,300円/月	616,000円/月		
冷蔵庫2号使用料	924,000円/月	924,000円/月		
保冷库使用料	2,134円/月㎡	1号	2,134円/月㎡	
		2号	751円/月㎡	
買荷保管所使用料	385円/月㎡	385円/月㎡		
特設駐車場使用料	7,150円/月台	屋上部	普通自動車用	7,150円/月台
			軽自動車用	5,148円/月台
		1階部	4,445円/月台	
土地使用料	297円/月㎡	297円/月㎡		

甲：S58.1.1 前に建築（新築、増築、改築） 乙：S58.1.1 以後に建築（新築、増築、改築）

市場施設概要

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	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	
青果卸売場（近郊軟弱蔬菜売場）	昭和45年	S構造	1	640	225	
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
1号冷凍庫棟	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	
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
関連店舗棟・屋上駐車場	昭和60年	RC構造	2	7,654	10,191	
管理棟・屋上駐車場	昭和58年	RC構造	2	3,639	4,544	
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	
保冷库	平成20年	S構造	1	184	184	
寺本氷室	平成10年	S構造	1	61	61	
旧尼崎信用金庫	昭和41年	RC構造	3	244	511	
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
污水处理施設・汚泥脱水水処理施設	昭和62年	RC構造・S構造	2	24	39	

### 3 再整備事業の基本的な考え方【公募要件等に求めるもの】

#### 1) 卸売市場の機能維持

現卸売市場の立地特性を活かして市場敷地を有効活用することにより、事業費の財源を確保するとともに市場を活性化することにより、市場運営の適正化を図ります。

**★大消費地に隣接** …  
 大阪、神戸に隣接  
 尼崎市人口は約 45 万人※

**★交通の利便性** …  
 名神高速道路 I C をはじめ広域道路ネットワークと円滑に接続  
 空路・海路もアクセス良好

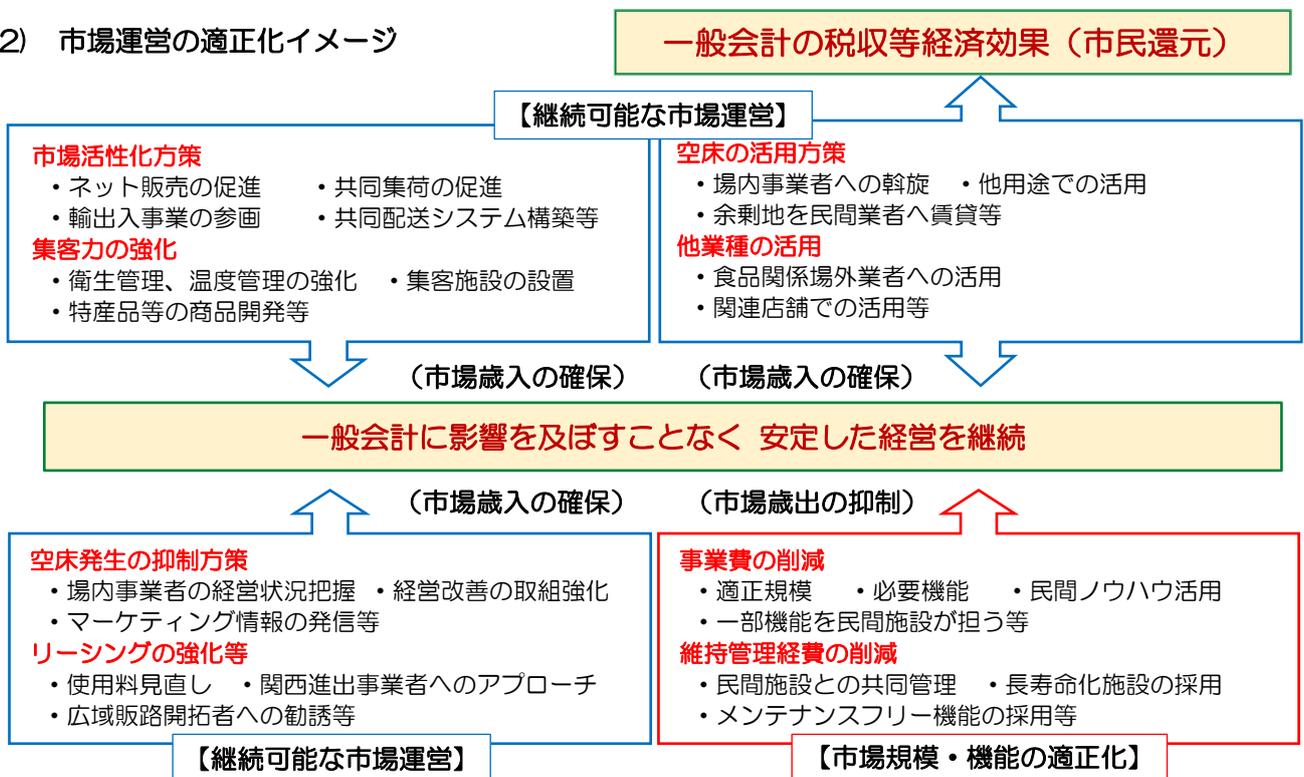
**★労働力の確保** …  
 J R 尼崎駅に近接

**★内陸部の工業地** …  
 準工業地域（良好な操業環境）

※ 住民基本台帳人口 令和 4 年 3 月 31 日現在

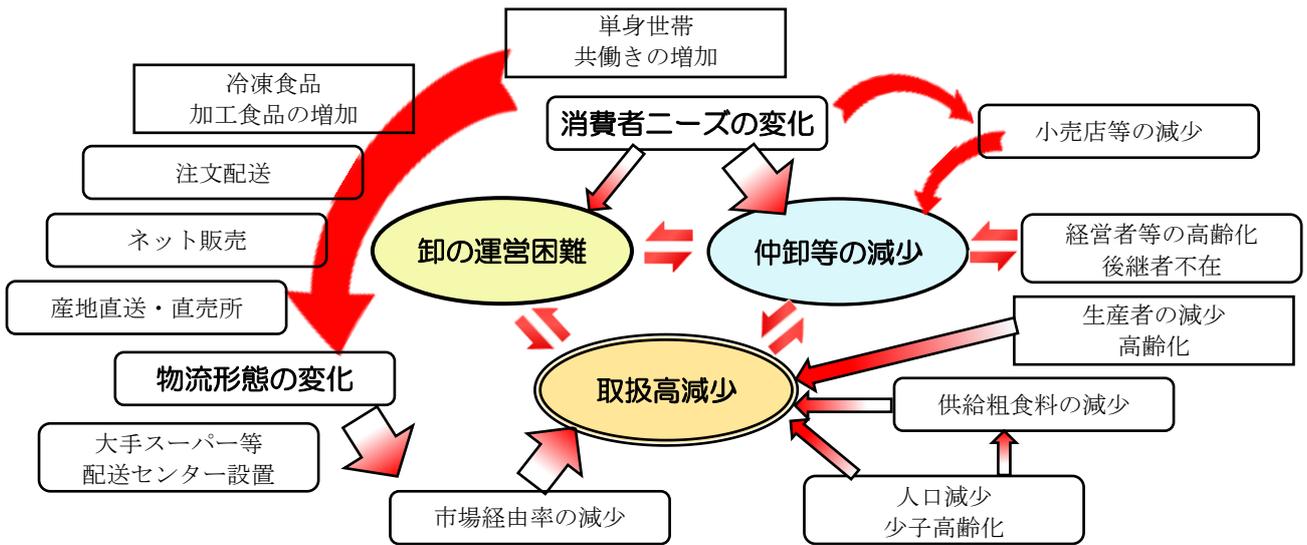


#### 2) 市場運営の適正化イメージ



市場運営の適正化には、市場会計の歳入歳出の均衡を継続することが重要となり、歳出を抑制し、歳入を安定的に確保する必要があります。

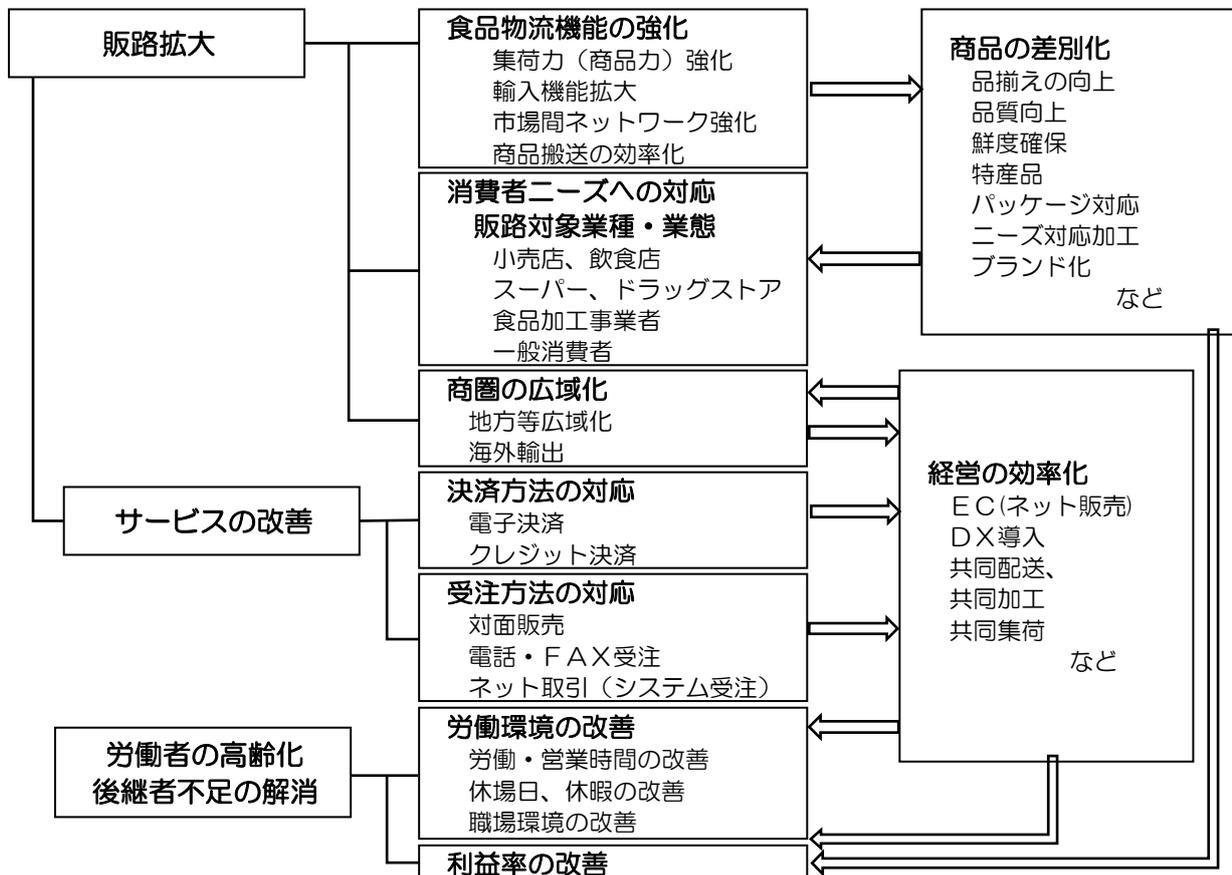
### 3) 市場環境とリスク要因との相関関係イメージ



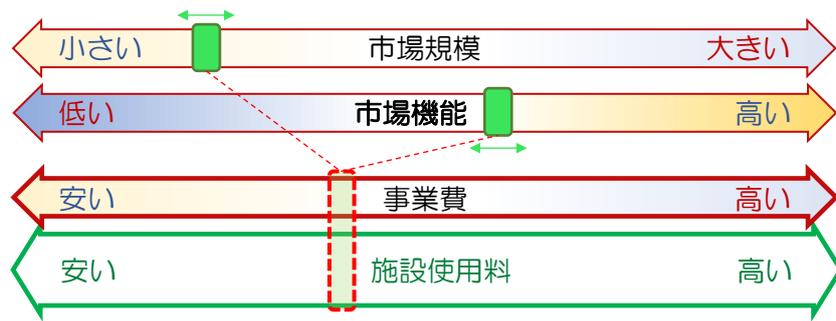
市場の活性化と市場運営の適正化は相関関係にあり、場内事業者が健全な経営を継続することが、場内事業者数の減少、空床の発生などを抑制し、安定的な歳入の確保が可能となります。

そのためにも、市場環境を十分に把握し、卸売市場の戦略とリスク要因との相関関係を的確に踏まえ、状況に応じた効果的な対策を機を逃さず着実に実施し、市場を活性化することが重要となります。

### 4) 卸・仲卸のリスクへの対策例



## 5) 市場運営と事業費



市場の再整備に係る事業費は、施設使用料と連動し、場内事業者の健全な経営に影響を及ぼすため、市場運営の適正化には事業費を抑えることが重要となります。

そのためには、市場を適正規模に集約し、市場機能を強化する必要がありますが、販売力や集荷力を確保し競争力を高めつつ、過剰な設備投資を避ける必要があります。

## 6) 市場機能等の導入イメージ例

<新市場（用途別施設）>

- 卸売場（低温）
- 仲卸売場（低温）（衛生）
- 加工場（低温）（衛生）
- 保冷施設増強
- 冷蔵施設
- 買荷保管施設（低温）
- 分荷施設（低温）
- 配送センター（低温）
- 集客・賑わい施設
- 福利厚生施設

<機能強化・商品差別化に係る要素>

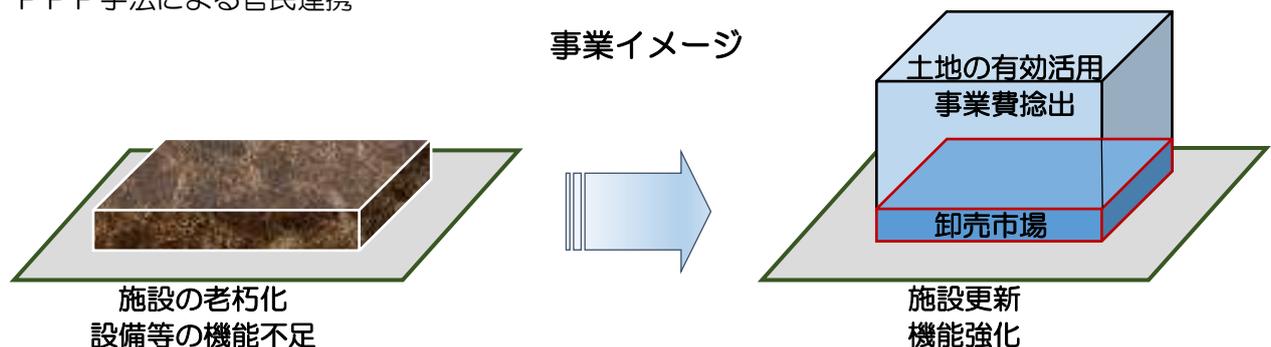
- 衛生管理
  - 衛生設備の強化
  - 温度管理可能施設
  - 閉鎖型施設、ドッグシェルター等
  - コールドチェーン化
- 物流機能の強化
- 市場設備の高度化
- ネット環境の強化等
- 集客力の強化
- 賑わい施設、一般開放等

市場環境・動向の対応や、市場間競争力等の強化に必要な機能の選択

※ 効率的かつ利便性の高い配置計画や柔軟に対応できるフレキシブルな構造も重要となります。

## 7) 事業手法

PPP手法による官民連携



■ 事業方式 ※民間資金を活用した整備手法

PFI (PFI法に基づく方式)			PPP (PFI法に基づかない)
BTO (公共所有)	BOT (民間所有)	BOO (民間所有)	リース方式
事業者が施設を設計・建設し、完成直後に公共に施設の所有権を移転し、PFI事業者が施設を維持管理する方式。	事業者が施設を設計・建設し、完成した施設を所有したまま維持管理し、事業終了後に公共に所有権を移転する方式。	事業者が施設を設計・建設後、所有したまま維持管理し、事業終了後に民間事業者が施設を解体又は運営継続する方式。	市が民間事業者提案を募集・選定し、施設の計画・設計・施工・維持管理を民間事業として実施する。民間が施設を所有し、市は整備費用をリース料で負担する。
<ul style="list-style-type: none"> <li>民間事業者は、市が定める要求水準書に基づき市場施設を整備する。</li> <li>PFI法に基づきVFM算定、特定事業選定、実施方針公表等の手続きが必要。</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>民間ノウハウを最大限活用して市場施設を整備する。</li> <li>PFI法に基づく手続き不要。</li> </ul>

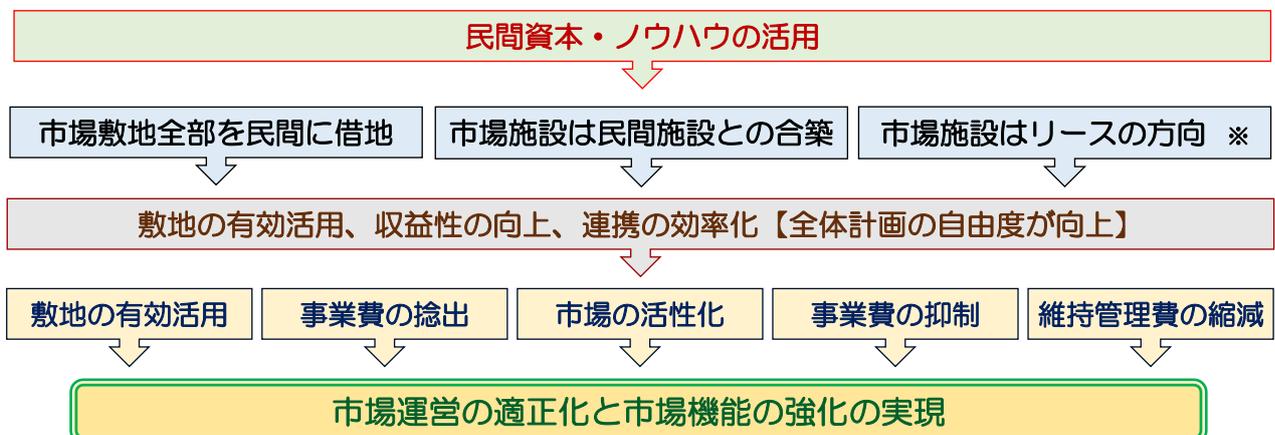
民間事業者ノウハウを最大限に活用する事業の趣旨から、より自由度の高い提案が可能で、市にとって有利な条件を引き出せる可能性があるPPP方式（PFIを含む）を想定しています。

■ 選定方式

一般競争入札方式	総合評価入札方式	プロポーザル方式
一般競争入札		随意契約
価格が最も安い者を落札者として決定する。	価格以外の要素と価格とを総合的に評価して、最も評価の高い者を落札者として決定する。	市が定める評価基準に基づき、価格と価格以外の要素を総合的に評価して、最も評価の高い者を優先交渉権者として決定する。
落札者決定から契約締結までの金額の変更は、基本的に認められない。		優先交渉権者決定から契約締結までの提案金額の変更は、競争性に反しない範囲であれば可能。

PPP方式（PFIを含む）ではプロポーザル方式で民間事業者を選定、基本協定を締結し、実施設計後の事業契約締結までに交渉を行う方法を想定しています。

8) 官民連携のイメージ

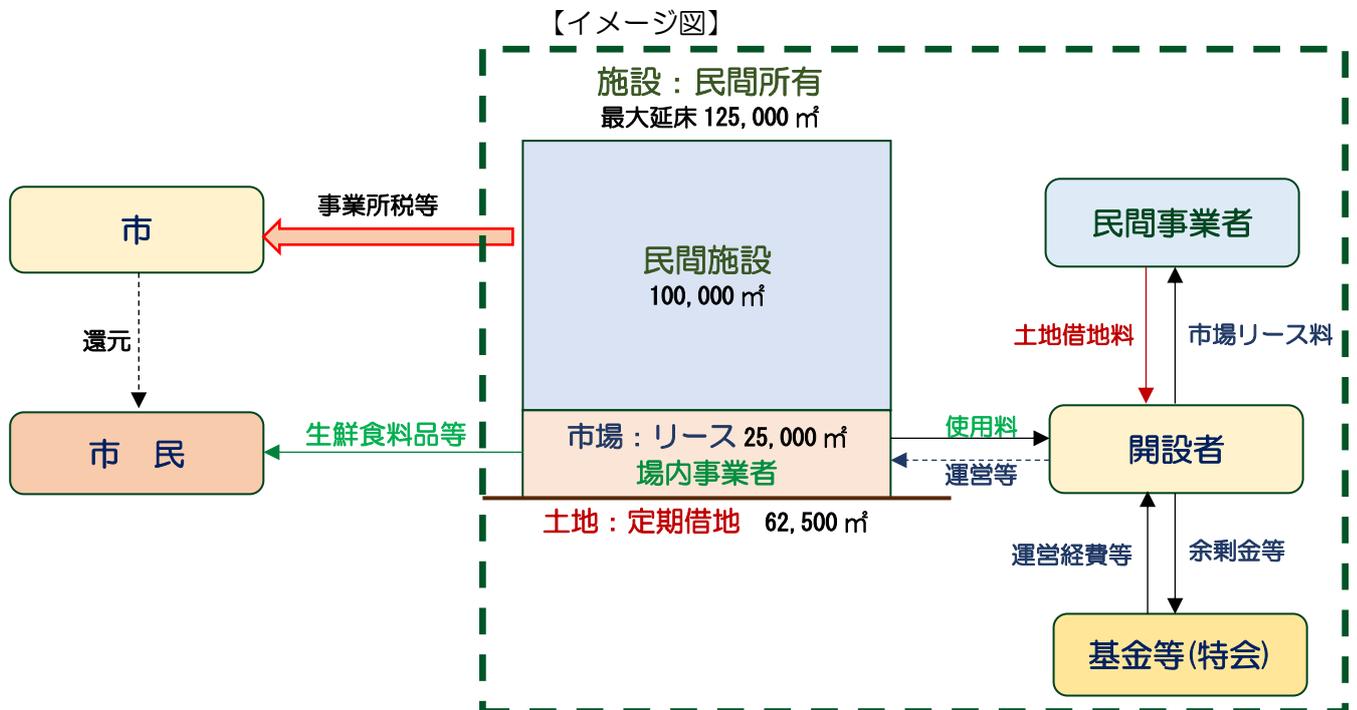


※ 市場をリース：初期費用を抑制、財政支出の平準化、市場環境の変化に応じた規模の増減可能

9) 各権利形態

土地・施設の権利関係例

全市場敷地 62,500 m<sup>2</sup>を民間が定期借地 + 建物は民間所有で市場をリースの場合



※ 市場規模は床面積 25,000 m<sup>2</sup>程度と試算しています（駐車場除く）。

市としては、土地は長期で定期借地し、維持管理経費を含めたリース料が、施設使用料の変動を一定抑制できるのであれば、市場施設を買取らず賃借する方が有利と考えています。

また、民間施設は、市場との連携により、市場の活性化や機能強化が図れ、親和性がある業態の誘致が望ましいと考えています。

■ 借地期間 ※借地借家法及び市公有財産規則

～40年	40～50年未満	50年	50年～
事業用定期借地 (借地借家法第23条)	事業用定期借地権 ※市長の特別の許可	一般定期借地権 (借地借家法第22条)	一般定期借地権 ※市長の特別の許可

償却期間を長くとることにより、市場施設のリース料の低減が可能で、民間事業者は収益性も向上し参画し易いと考えています。

新しい尼崎市公設地方卸売市場

これまでの市場は市民が直接利用する施設ではありませんでしたが、施設更新に際しては、本来の役割である生鮮食料品等の安定供給を担っていくことはもとより、新たな価値を創出し、市民に愛され親しまれる市場を目指していく必要があります。

