

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の概要

(本 編)



令和 5 年 9 月

尼崎市経済環境局地方卸売市場担当部地方卸売市場

尼崎市公設地方卸売市場再整備に係る事業概要の公表について

本市では、令和6年度、市場再整備に係る事業者の公募に向け、検討を進めています。事業の基本的な事項について、早い段階から本市の検討内容を示すことにより、幅広い業態、多くの事業者の検討や参画を促し、計画地の立地優位性や交通利便性、さらには周辺の開発動向を踏まえたうえで、本市場及び地域貢献などまちづくりに資する提案を求める考えです。

〔本事業の主な特徴〕

○ 民間事業者の自由裁量の範囲を広げ、多様な提案を求めます。

例えば・・・

- ・ 敷地全てを活用できます。
- ・ 敷地全体の計画及びその工事方法は、民間の自由裁量とします。

○ これまでの市場機能に加え、新たな価値の創出を目指します。

例えば・・・

- ・ 民間事業者には、地域貢献などまちづくりに資する提案を求めます。
- ・ 税込増や雇用創出など、経済効果の創出を目指します。

本市場は、名神高速の尼崎インターチェンジや4車線の幹線道路など広域交通アクセスに優れた内陸部工業地に立地しています。

一方で、最寄りのJR尼崎駅は、大阪・神戸へのアクセスに優れた好立地により、市内の鉄道駅では最も乗客数が多くなっており、再開発事業が進められた駅の北側には大型商業施設や大規模なマンションをはじめ、業務施設や大学など、多種多様な施設・機能が集まっています。

本市としては、6haを超える敷地の規模や、交通利便性、周辺地域の発展性など、本市場の立地特性を最大限有効活用することで、市場周辺との調和や、地域の魅力を高め、活力を創出するなど、市民に愛され親しまれる市場にしていく考えです。

1 本市場の現況

- (1) 施設名称 尼崎市公設地方卸売市場
- (2) 用途地域 準工業地域
- (3) 都市計画 都市計画施設 市場 (昭和40年3月22日市告示第689号)
- (4) 敷地面積 約6.3ha (建ぺい率:60%、容積率:200%)
- (5) 延床面積 約45,000㎡ … 全て再整備の対象

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	RC構造	1		3,750
水産仲卸店舗	昭和42年	RC構造	1		2,400
(増築部)	昭和43年	RC構造	1		786
買荷保管所	昭和42年	RC構造	1		1,755
通路	昭和43年	—			5,295
1号冷凍庫棟	昭和42年	RC構造	3		650
2号冷蔵庫棟・屋上駐車場	昭和46年	S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	S構造	1	134	125
B棟	昭和42年	S構造	1	200	187
守衛所					
正門		木構造	1	34	29
裏門		木構造	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
污水处理施設・汚泥脱水処理施設	昭和62年	RC・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
製氷室	平成10年	S構造	1	61	61

- (6) 構成及び事業者数 (令和5年9月1日現在)

青果部		水産物部		指定店舗		関連事業者	
20		15		3		15	
卸	仲卸	卸	仲卸	味噌	乾物	第1種	第2種
1	19	1	14	1	2	10	5

2 再整備の基本方針等

○ 尼崎市公設地方卸売市場の「今後のあり方」基本方針（令和2年3月策定）

（基本姿勢）

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す。

（方針）

1 現敷地において市場施設を適正規模に集約整備

- ・ 適正な事業者数や取扱高に応じた規模とする。
- ・ 市場敷地については、市場経営力の強化や税込増、雇用創出等に資する施設などの誘致を目指すことにより、市場及び市への貢献につながるような活用を図る。
- ・ 老朽化対策等に係る経費の捻出が最大の課題となるため、市場敷地の活用など資金調達、経費削減を図り、市の負担を軽減し、安定して持続可能な市場を目指す。

2 市場経営力の強化及び市場運営の適正化

- ・ 新たな業態の誘致を図り、連携することで、集荷力の向上、販売力や集客力の強化などに結びつけ、また、販路拡大や効率化に取り組む。
- ・ 民間のノウハウを活かして市場の活性化等に取り組み、安定した市場収入を確保する。

○ 本事業の目的

- ・ 現卸売市場の機能更新を図り、生鮮食料品等の供給機能を維持し、市民サービスに資する事業とします。

生活を
支える

生鮮食料品等の安定供給を維持

- ・ 市民が安心して食を享受
- ・ 市民ニーズ（食料品の安全性・品質等）に応える

災害に
備える

災害時においても生鮮食料品等を安定供給

- ・ 食品通流基盤の強化
- ・ 災害時の早期復旧

新たな
価値

市民に愛され親しまれる市場へ

- ・ 市民が憩えるスペース
- ・ 市民が活用できるスペース
- ・ 市民に開放されたスペース など

税込効果
雇用の創出
経済効果

- ・ 市民等の施設利活用やイベント開放など、市民に愛され親しまれる市場を目指します。

○ 本事業の方向性

- ・ 現市場の立地特性を最大限有効活用し、財源の確保を図ります。

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・海路も視野

労働力の確保
J R 尼崎駅に近接

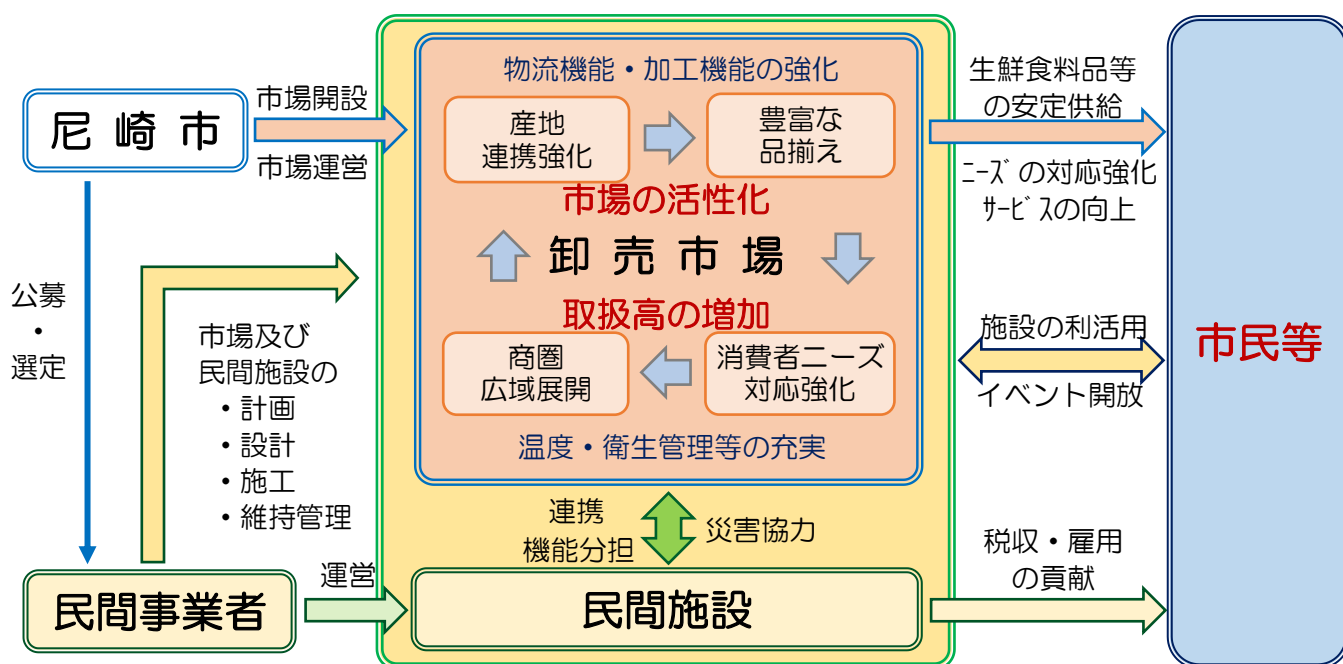
内陸部の工業地
準工業地域（良好な操業環境）



※ 住民基本台帳人口 令和 5 年 3 月 31 日現在

- ・ 民間事業者が敷地全体を一体的に開発することで、民間の資金やノウハウを呼び込み、事業費の圧縮、民間施設との連携による市場活性化・地域の活性化を図ります。

＜ 市場敷地や立地特性を活かした官民連携手法で実施 ＞



○ 公募に係る要件設定等の考え方

地域の活性化等を踏まえるなかで、施設の要件設定等は必要最小限に留め、民間事業者の自由裁量の範囲を広げ、より自由度の高い提案が可能となるよう、公募に係る要件を設定します。

(狙い)

- ・ 民間事業者は、ノウハウや創意工夫を発揮して提案ができ事業参画がしやすくなる。
- ・ 市は、多様な提案が期待でき、そのなかから最も優良な提案を採択できる。

3 事業スキーム

(1) 事業方式

- ・ 市場施設に係るリース契約に基づく『PPP手法（リース方式）』とします。
市が要求水準を詳細に定めて公共施設を調達する PFI 手法ではなく、要求水準に本市の考えを一定示しつつも最小限に留め、民間事業者の責任・リスク負担のもと、ノウハウや創意工夫を以って企画立案した民間所有施設について、市がリースを受ける PPP 手法で実施します。

(2) 選定方式

- ・ 公募型プロポーザル方式で実施し、多様な業態の事業者から提案を求めます。
- ・ 選定委員会を設置し、応募資格の審査や提案の評価等を行い、最も優良な評価を受けた事業者を優先交渉権者に決定します。

(3) 応募資格

- ・ 下記業務範囲を履行できる体制を構築したうえで、本事業に応募することを資格要件とします。

(4) 業務範囲

業務内容		市場施設 (民間所有)	民間施設 (民間所有)	その他 共用部等
計画	敷地全体の計画（配置、動線等） 開発行為に伴う調査業務	民間	民間	民間
設計	設計業務	民間	民間	民間
施工	建設工事、解体工事 施工監理業務	民間	民間	民間
維持 管理	ビルメンテナンス 市場特有管理業務	民間	民間	民間
運営	施設運営	市	民間	民間

(5) 土地の権利形態

- ・ 市場敷地約 62,500 m²について、全てを民間事業者へ借地します。
- ・ 借地契約は、原則、借地期間満了時に更地返還となる『一般定期借地権契約』又は『事業用定期借地権契約』とします。

※ 借地期間満了時、借主の権利が優先される普通借地権契約は行いません。

(6) 借地期間

- ・ 借地期間は、最長、本市公共施設の目標使用年数 65 年[※]を想定しています。

※ 第 1 次尼崎市公共施設保全計画

(一般的な施設は原則 65 年、長期使用する施設は原則 80 年)

(7) 建物の権利形態

- ・ 市は、民間事業者と『定期建物賃貸借契約』を締結して市場施設のリースを受け、市場関係者に使用を許可するマスターリースの形態とします。

(8) 施設の形状など

- ・ 敷地全体の構想・計画によりますが、市場敷地面積及び容積率から、最大延床面積約 125,000 m²の計画が可能です。
- ・ 市場施設と民間施設の形状（分棟 or 合築）、配置、動線、構造（平屋 or 複層階）等は、民間の自由裁量。

(9) 市場施設

- ・ 市場施設の規模は、車路等の共用部を含め、延床面積 25,000 m²を想定しています。
- ・ 生鮮食料品等の流通拠点として必要な機能、必要諸室・面積とその配置・動線、設備・機器など、市の考えを踏まえた計画とします。

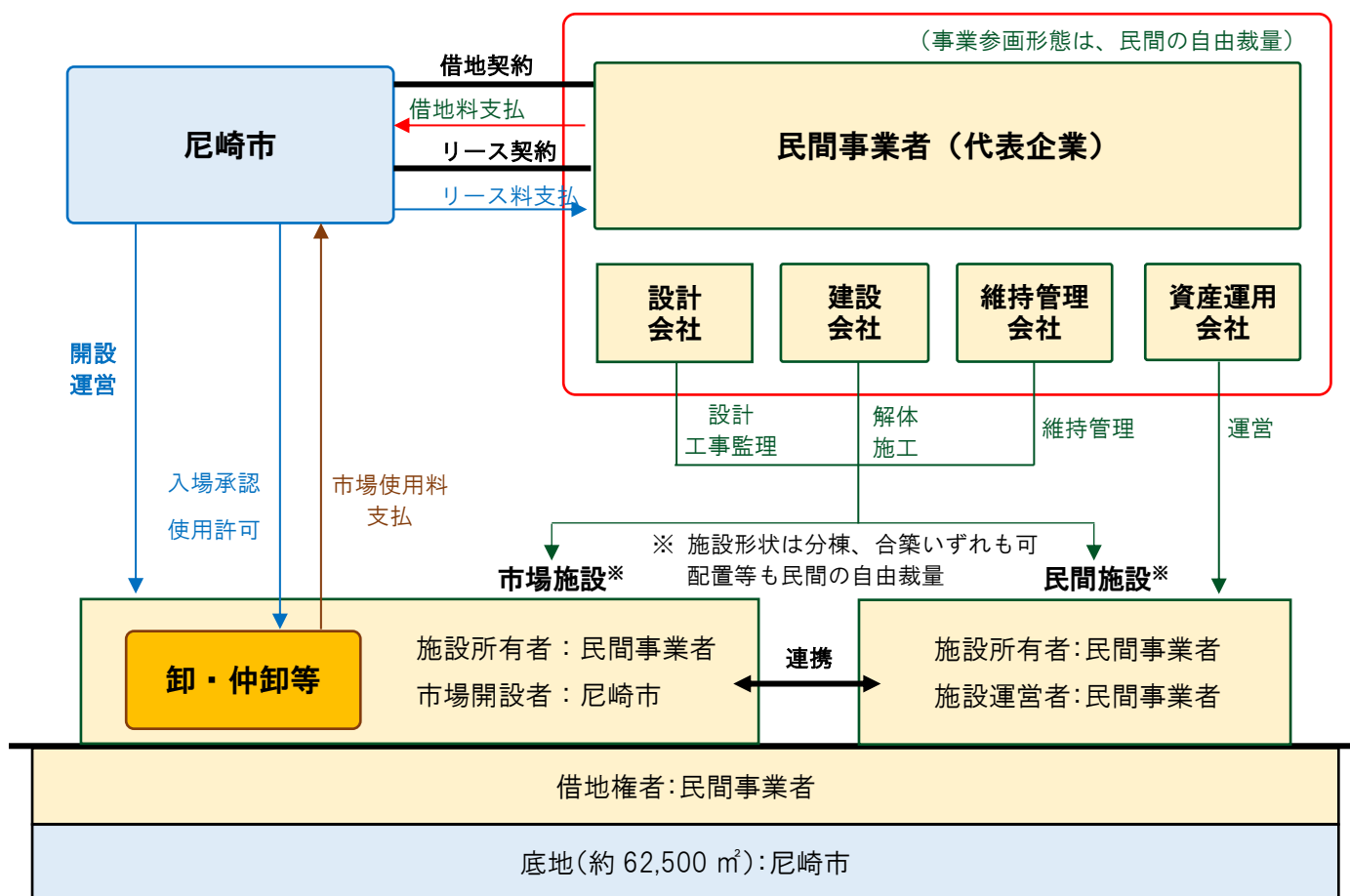
(10) 民間施設

- ・ 民間施設の用途や施設構造などは、民間の自由裁量（市場との連携や地域貢献等を含む）。

(11) 工事方法

- ・ 工事の方法（仮設、仮移転、工区割などを含む）や工程（スケジュール）等の計画は、民間の自由裁量。
- ・ ただし、工事期間中においても市場の運営が継続できる計画とします。

○ 事業スキーム図



【出典：公共施設の非保有手法に関する基本的な考え方(令和3年4月、内閣府民間資金等活用事業推進室)を加工】

4 主な提案項目

主に以下の項目について、事業スキームを踏まえた提案を求めます。

(1) 事業参画形態

提案項目	留意事項
本事業を実施する 構成企業名	単体企業、複数企業による共同体、JV（ジョイントベンチャー）、SPC等の構成形態は、民間の自由裁量。
事業代表企業名	事業全体統括し、本市との調整・折衝窓口となる企業を定めること。

(2) 市場敷地全体の計画等

提案項目	留意事項
全体計画 (市場施設と民間施設 の形状、配置・動 線等)	計画・設計の完了時期などのスケジュールを示すこと。 本市の環境、緑地、防災等の計画・取組に留意すること。
工事計画 (工事方法・工程等)	工区割を行うなど段階的な整備を行う場合は、段階毎の完了時期などスケジュールを示すこと。
借地期間	全体計画に沿った設計の完了後、市と協議し、借地契約を締結します。 借地期間満了時の対応を示すこと。
借地料	本市例規に基づき算出した月間借地料（1㎡あたり単価）以上とします。 建設又は除却工事で、民間事業者が収益を得られない期間について、本市例規に基づく減免協議は可能です。
地域貢献	本市が「市民に愛され親しまれる市場」を目指していることを踏まえ、集客、市民の施設利活用やイベント開放など、まちづくりに資する取組について提案を求めます。

(3) 市場施設

提案項目	留意事項
市場施設の構造、機能（設備、機器）	要求水準に示す施設機能 [※] を備えるとともに、更新性、メンテナンス性に優れ、ライフサイクルコストの低減に配慮すること。
市場施設に係る規模、配置・動線計画	要求水準に示す諸室等 [※] の配置、動線等を効率的に計画し、市場施設の専用部を設定すること。
市場施設（専用部）に係るリース料	市場施設に係るリース料は、募集要項に示す月間リース料 [※] 以下の提案とします。

※ 募集要項及び要求水準は、現在作成中

(4) 民間施設

提案項目	留意事項
民間施設の用途、規模等	本市市場(敷地)は、都市計画施設として設定していることに留意し立案すること。
市場施設との連携	市場施設との連携による活性化等の相乗効果について、民間の自由裁量のもと、提案を求めます。
周辺地域への影響と対応策	施設の整備又は企業誘致等による、周辺地域への影響とその対応策を提案に含めることとします。

5 契約までの想定スケジュール

年	R5	R6								R7					
月	12	1	2	3	4	...	7	...	12	1	...	3	4	...	
	公募要件【骨子案】		公募要件【素案】	公募要件【案】完了	(選定委員会設置)		事業者公募		提案の評価審査	優先交渉権者決定		基本協定締結	(民間が計画設計開始)		事業契約(設計完了後)
					選定委員会の開催、評価審査										

○ 公募要件の策定

公募要件の策定にあたっては、これまでの本市調査に回答のあった事業者への追加調査等を視野に検討を進め、令和6年3月末、公募要件（案）の策定を完了します。

【別紙】公募要件等の全体構成と今回の提示項目

○ 事業者の公募

令和6年4月 学識経験者等で構成する選定委員会を設置します。

7月 選定委員会で公募要件(案)について審議した後、再整備事業を担う事業者を公募します。

(公募後、参加申込の期限までの間に、一定の質疑回答の期間を設けます)

令和7年1月 事業者から受けた提案について、選定委員会で評価審査し、最も評価の高い提案を行った事業者を、優先交渉権者に決定し公表します。

○ 事業者との協議、契約締結等

令和7年3月 優先交渉権者と協議し、基本協定書を締結します。その後、事業者が主体となり、計画・設計を開始します。

(設計完了後) 民間事業者と協議し、事業契約(借地権契約)を締結します。締結後、事業者による工事を開始します。

(市場竣工後) 民間事業者と協議し、リース契約(定期建物賃借契約)を行います。

以上