

第1回調査

【調査結果】

デベロッパー、物流関係業者、商業関係業者の計11社に意向調査を実施した。

	デベロッパー	物流関係業者	商業関係業者
参入意向	◎：事業参入意向は高い	▲：自社で資金投入し、事業参入する意向はない	▲：現状の条件で参入は困難
参入条件・課題等	<ul style="list-style-type: none"> 市場と収益施設（食品物流施設等）との一体的整備が参入の条件である 条件次第により、市場管理運営も検討可能 収益施設との連携による市場の活性化方策についても検討可能 	<ul style="list-style-type: none"> 市場再整備後、条件が合えば建物賃借により参入の可能性あり 	<ul style="list-style-type: none"> 活用可能な敷地規模が十分にあることが条件 幹線道路接道、四面接道が望ましい 駅新設があれば前向きに検討可能 商業立地ガイドラインにより大型店舗は設置不可
評価	対象とした3社とも再整備事業への参入意向が高く、投資可能範囲も事業計画、施設整備、市場管理運営までと広範囲である	市場再整備後の配送事業拠点や輸出事業拠点の導入の可能性はあるが、再整備事業への参入意向はない	規制緩和が前提となるため事業参入の可能性は低い
意向分析	<ul style="list-style-type: none"> 事業参入意向が高いことが把握できたが、事業スキームについて、事業者毎に異なる希望条件が示された。 事業化に向けては、市の条件整理を行った上で、条件をさらに絞り込む必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 配送業務の集約化、食品輸出事業の展開など、市場との具体的な連携方法の提案、今後、連携可能性あり。 ただし、市場の再整備に投資する意向はなく、事業参入は、市場内での建物賃借に限るため、再整備事業の方針決定後に再度、打診すればよいと考える。 	<ul style="list-style-type: none"> 商業立地ガイドライン等の規制や、敷地条件により商業施設等の立地は難しい。 事業参入には、規制緩和が前提となるため、現状では事業参入の可能性は低いと判断できる。

⇒デベロッパーについて事業化に必要な条件をさらに絞り込む必要があるため、追加調査を実施する。

⇒物流関係業者・商業関係業者について第1回調査の結果をもって意向調査を終了する。

追加調査（対象：デベロッパー）

【調査結果】土地・建物の権利形態について

○土地の権利形態

土地の権利形態について、市は借地方式（30年間）を希望するが、民間事業者は売却を優先的に希望し、借地の場合は期間50年以上を希望している。

■土地の権利形態

	敷地一体・民間借地	敷地一体・民間売却	敷地分割・民間借地	敷地分割・民間売却
建物				
土地				
市の希望順位	◎望ましい 30年間借地を希望	◎検討可能 市場運営が条件	○検討可能 30年間借地を希望	▲条件による
事業者の条件	借地期間50年以上 売却より賃料上昇 不動産流動化可能	都市計画(市場)解除 不動産流動化可能	借地期間50年以上 不動産流動化可能	都市計画(市場)解除 不動産流動化可能
備考	事業成立の条件は市場面積の規模による		施設の一体的管理運営への影響 敷地規模による事業収支の検討が必要	

○市場建物の権利形態

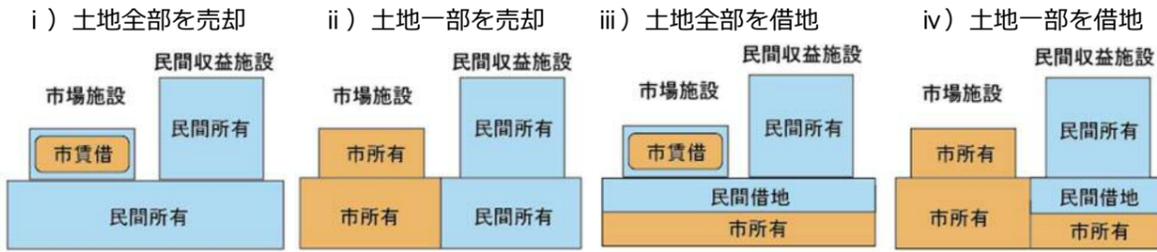
市場建物の権利形態について、民間所有の場合、市の財政負担の軽減が可能であるが、民間事業者は市場経営のリスクを負うため対応が難しく、市等の所有または一括賃借を希望している。

■市場建物の権利形態

	市場施設民間所有 ・サブリース	市場施設市等所有	市場施設市等一括賃借 ・マスターリース
建物			
土地			
市の希望順位	◎望ましい 初期費用低減 市場リスクは民間が負う	○検討可能 施設取得費用が大きい 市場リスクは市が負う	○検討可能 取得費用は発生しない 市場リスクは市が負う
事業者条件	▲民間が市場リスクを負うため対応は難しい	○概ね対応可能	○概ね対応可能 市による賃料の保証
備考	民間事業者のリスク低減方法の検討	市場施設取得費の捻出	市場経営への民間ノウハウ活用を図る仕組みの検討

財源確保のモデルプラン

土地・建物の権利形態ごと比較検討を行った。市が市場施設を買い取る ii、iv は財源確保が困難であり、市場施設を賃借する i、iii はイニシャル支出が抑えられ財政負担の平準化が可能である。



■ 検討結果の比較整理 借地期間30年間の場合

		面積	i) 全部売却	ii) 一部売却	iii) 全部借地	iv) 一部借地
土地	市場施設	33,000㎡	民間所有	市所有	民間借地	市借地
	収益施設	30,000㎡	民間所有	民間所有	民間借地	民間借地
建物	市場施設	35,000㎡	市賃借	市所有	市賃借	市所有
イニシャル	収入		1,000 円	500 円	0 円	0 円
	支出		0 円	1,000 円	0 円	1,000 円
	収支		1,000 円	-500 円	0 円	-1,000 円
ランニング	収入		80 円	80 円	100 円	100 円
	支出		100 円	80 円	80 円	80 円
	収支		-20 円	0 円	20 円	20 円
借地期間総収支			—	—	600 円	-400 円
民間事業者の希望			○可能	◎望ましい	○可能	◎望ましい
財源確保の評価			○可能	▲困難	◎望ましい	○条件による

※本検討は、事業収支を求める資金計画ではなく、土地建物の権利形態の各パターンを比較検討することを目的とする。したがって、設定条件において経費の精度は求めないものとして単価等を設定している。

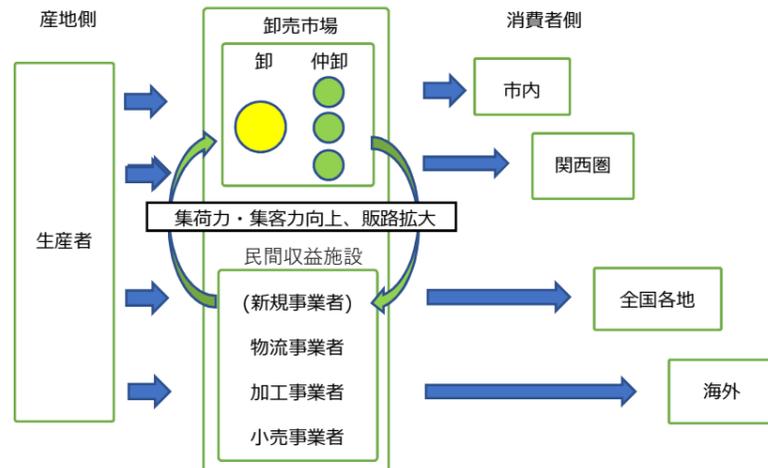
※上表は、守秘義務の観点から、i) 全部売却のイニシャル収入を 1,000 円とした場合の比率的整理表としている。

※既存施設の解体除却費、事業者移転費、内装設備整備費は考慮しない。(実際の算定においては、これらの費用を考慮する必要がある。)

市場運営形態のモデルプラン

民間事業者の意向等を踏まえ、市場活性化に向けた市場運営形態のモデルプランを検討する。

- ① 集荷力の強化
- ② 販売力の強化
- ③ 効率的かつ柔軟な市場経営



市場活性化に向けた市場運営形態モデルのイメージ

今後の進め方の検討

【検討事項の整理】

民間が担うことが可能な業務範囲について今後、事業化に向けた条件の精査や具体的な方策等の検討が必要である。民間が担うことが可能な業務範囲については、民間が対応可能な条件の検討、市による支援、対応を検討する必要がある。

■ 民間が担うことが可能な業務範囲

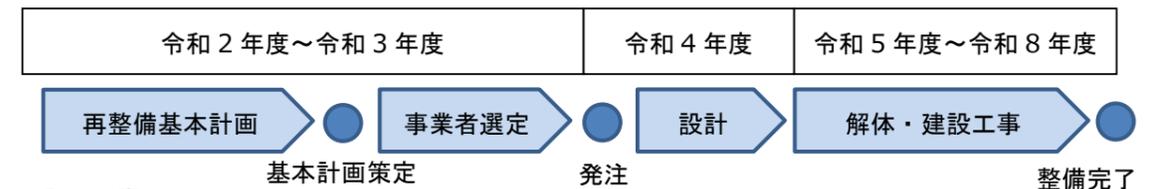
業務範囲	必要な作業	課題・対策等
○事業計画	・ 契約手法の決定 ・ 事業収支の検討 (財源確保手法) ・ 土地建物の権利形態 (借地・売却、条件) ・ 市場運営形態等の検討	・ 国庫補助金活用の検討 ・ 都市計画変更の検討 ・ 市の支援方策 (規制緩和、関係者調整等)
○設計	・ 現況調査 (土壌汚染、アスベスト等) ・ 構造、設備、施設仕様等の条件	・ 設計条件の精査
○施工	・ 施設計画 (必要面積、必要機能) ・ 事業スケジュール (ローリングの工程)	・ 事業費の縮減手法 ・ 工程・工期の短縮
○施設管理	・ 民間収益施設と一体管理	・ 経費縮減等効果の検証

■ 民間が担うことが可能な業務範囲

業務範囲	必要な作業	課題・対策等
○市場関係者調整	・ 市場事業者の営業継続等の意向確認 ・ 店舗等設計 ・ 店舗等整備 ・ 移転調整 ・ 補償等交渉	・ 市の支援、対応を検討 ・ 費用負担方法の検討
○市場運営	・ 民間事業者、市の役割分担の整理 ・ 市場運営ルールの検討 ・ 民間との連携方策の実現化検討 ・ 新たな販売手法等の実現化検討	・ 民間事業者のリスク低減方法 ・ 運営方法、規則等の改定 ・ 市場事業者の協力
○市場開設	・ 開設者の業務内容の整理 ・ 市の役割分担の整理 ・ 開設主体の形態の検討	・ 民営化の段階的移行方法

【今後の進め方の検討】

調査結果を踏まえ、業務発注後、設計に 1～2 年、解体・建設工事に 4～7 年が想定されるが、最短で進んだ場合の事業スケジュールとして以下の通り想定する。



- ・ 現況調査
- ・ 民間事業者との対話
- ・ 市場関係者の意向把握
- ・ 市の方針決定 (契約手法等)