

「今後の市場のあり方」に係る事業手法等検討支援業務委託仕様書

1 名称

「今後の市場のあり方」に係る事業手法等検討支援業務委託

2 委託期間

契約締結の日 から 令和3年2月28日 まで

3 委託の目的

尼崎市（以下「本市」という。）は、令和元年度に「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。）を策定し、市場施設を適正規模に集約整備することや市場経営力の強化及び市場運営の適正化などの方向性を示しています。

この集約整備等の実現には膨大な資金が必要になるため、その財源の確保が最大の課題となっており、その対策として、民間の活力やノウハウなどの活用を視野に事業費や維持管理経費の圧縮を図るとともに、余剰地の活用を含めた民間事業者との連携による市場の活性化や市場運営の適正化などを図ることにより、財源を確保したいと考えています。

本業務は、民間のノウハウ等の活用に際し、その活用範囲や方法について、条件などを整理し、市場関係者や市にとって最適な事業手法等を検討するものです。

4 委託業務内容

本業務の実施に際しては、市が指名する民間事業者（デベロッパー等）と必要な協議及び調整を図り、事業実施に係る条件を整理し、事業手法、契約手法等を検討する。

また、基本方針や令和元年度に実施した「尼崎市市公設地方卸売市場調査支援業務委託」の報告書のほか、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とする。

(1) 事業手法の検討

当該事業は、「計画」「設計」「施工：市場整備（既存施設の解体含む）」「施設維持管理」「市場運営」「開設(者)業務」に分類され、これらの全てを民間事業者が主体となって実施することを前提とし、必要に応じて各プロセスを分解し、民間事業者の意向や条件、市の負担と事務量、市場関係者への影響などを整理し、その実現性を判断する。

また、事業成立には、集約整備後の余剰地の活用を含め新たな業態の誘致や民間事業者との連携により、集荷力の向上、販路拡大、販売力の強化などの市場活性化のほか、市場経営の強化、市場運営の適正化が必須であり、その効果を分析するなど、事業手法を整理

分析し、次の指標（参考）等で民間事業者が参画意欲を示す最適な事業手法を選定する。

- ① 民間事業者との連携内容（範囲）の検討
- ② 各連携に係る条件の整理
- ③ 民間事業者参画の可能性の検討
- ④ 採算性及び効果額
- ⑤ 市場経営の適正化などの効果

(2) 契約手法の検討

契約手法の検討に際しては、P F Iなどの既知の手法にとらわれず、法令の範囲の中で民間事業者が参画でき、市にとってより有利な条件となることを目指すこととする。

契約手法は事業手法と密接に関連することから、民間事業者との連携内容や条件などをもとに、想定される契約単位を分類し、各契約を検討する。

(3) 事業モデルの策定

① 事業概要

事業計画は民間開発事業者が担うことを想定しているが、最も評価が高いと判断した事業手法及び契約手法を実施した場合について、複数案の事業モデルを提示し、最適なモデルケースを検討する。

② 事業スケジュール

来年度以降の作業計画～市場の再整備～事業完了までのスケジュールを作成すること。

③ 事業費

再整備費だけでなく維持管理・運営までを含めた本事業に係る資金回収などの事業の採算性、効果額を整理し、事業費モデルを策定する。

(4) 市場規模等の検討の支援

市は、本業務と並行し、整備する必要な市場機能及び市場規模の検討作業を進めており、可能な範囲でその助言及び資料作成等の支援を行うものとする。

5 本業務の進め方

(1) 進め方

本業務の遂行にあたり、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、必要な資料作成を行う。また、その他必要と思われる助言、提案、情報提供等を行うこと。

7(4)関係資料のほか、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。

6 提出資料

- (1) 業務着手届
- (2) 業務主任担当者届

(3) 業務計画表

(4) 成果物

業務が完了したときは、次の成果物を提出するものとする。

ア 報告書（電子データ含む）：金文字黒表紙 3部

イ 報告書（電子データ含む）：ファイリング 2部

ウ 報告書（概要版） 50部

(5) 業務完了届

7 基礎情報

(1) 本市場の概要

ア 名称 尼崎市公設地方卸売市場

イ 位置 尼崎市潮江4丁目4番1号

ウ 取扱品目 青果物 水産物 乾物 みそ

エ 用途地域 準工業地域

オ 都市計画施設（市場：昭和40年3月22日市告示第689号）

カ 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
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

年区分	単位：数量（トン）											
	平成21年 (2009年)	平成22年 (2010年)	平成23年 (2011年)	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)	平成31年 (2019年)	
青果部	野菜	24,503	22,589	22,964	21,230	19,468	21,403	18,902	24,789	30,762	21,815	21,150
	果実	7,536	6,325	6,188	5,205	3,999	4,776	4,065	3,810	4,213	3,333	3,061
	青果部計	32,039	28,914	29,152	26,435	23,467	26,179	22,967	28,599	34,975	25,148	24,211
水産物部	鮮魚	5,176	3,613	3,768	3,634	3,414	3,019	2,711	2,394			394
	冷凍	1,671	1,491	1,511	1,277	1,103	849	706	437			55
	加工	2,793	2,623	2,088	1,935	1,677	1,482	1,313	1,506			37
	水産物部計	9,640	7,727	7,367	6,846	6,194	5,350	4,730	4,337	0	0	486
青果部＋水産物部計		41,679	36,641	36,519	33,281	29,661	31,529	27,697	32,936	34,975	25,148	24,697
味噌		2,151	2,141	1,963	1,962	2,074	2,236	2,331	2,603	2,736	2,700	2,584
合計		43,830	38,782	38,482	35,243	31,735	33,765	30,028	35,539	37,711	27,848	27,281

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

年区分	単位：金額（百万円）											
	平成21年 (2009年)	平成22年 (2010年)	平成23年 (2011年)	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)	平成31年 (2019年)	
青果部	野菜	4,815	5,015	4,511	4,167	3,385	3,485	3,575	4,743	5,410	4,036	3,254
	果実	1,833	1,813	1,734	1,526	1,180	1,282	1,225	1,154	1,112	1,084	887
	青果部計	6,648	6,828	6,245	5,694	4,565	4,767	4,800	5,897	6,521	5,119	4,140
水産物部	鮮魚	3,353	2,815	2,923	2,736	2,631	2,412	2,245	2,167	1,998	1,883	1,849
	冷凍	1,580	1,205	1,270	1,130	918	808	701	469	460	212	203
	加工	2,111	1,816	1,554	1,390	1,250	1,210	1,103	1,243	650	99	142
	水産物部計	7,044	5,836	5,747	5,256	4,799	4,430	4,049	3,880	3,108	2,194	2,194
青果部＋水産物部計		13,692	12,664	11,992	10,950	9,364	9,197	8,849	9,777	9,629	7,313	6,334
乾物		685	673	679	591	525	525	506	478	427	150	57
味噌		873	847	801	830	872	986	1,033	1,206	1,281	1,274	1,172
合計		15,250	14,184	13,472	12,371	10,761	10,708	10,388	11,461	11,337	8,737	7,563

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) 本市場特別会計予算の推移

（歳入）	単位：円										
	平成21年度	平成22年度	平成23年度	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	平成31年度※
売上高等使用料	267,711,269	264,765,341	262,872,789	254,471,298	220,137,284	217,845,005	216,865,795	210,072,649	197,848,714	179,889,577	182,133,000
国庫補助金	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰越金	144,191,680	182,898,576	208,157,911	239,079,703	242,064,380	191,018,669	102,740,568	131,958,560	125,189,428	108,823,673	124,718,000
諸収入	79,469,626	87,282,771	93,993,023	86,567,519	92,338,197	104,501,679	143,490,947	78,172,392	75,965,742	76,114,663	79,062,000
地方債	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
繰入金	69,487,183	53,973,000	36,723,736	37,510,793	35,586,000	34,677,534	35,151,395	36,001,391	37,329,067	37,603,703	38,394,000
合計	560,859,758	588,919,688	601,747,459	617,629,313	590,125,861	548,042,887	498,248,705	456,204,992	436,332,951	402,431,616	424,307,000
（歳出）											
人件費	85,266,983	63,201,200	63,920,736	65,004,012	65,818,867	71,271,504	71,954,577	68,661,571	69,023,898	69,392,469	70,594,000
需用費計	102,702,951	108,040,360	110,167,789	114,050,372	130,820,762	128,927,398	116,188,528	106,755,106	104,101,346	100,872,415	101,022,000
投資費計	1,796,408	1,409,063	1,223,999	1,179,966	1,271,766	1,123,187	1,134,913	1,307,107	1,444,072	1,114,463	680,000
物件費等計	187,176,111	201,788,749	210,282,395	209,026,463	278,665,571	308,187,331	256,858,536	207,197,611	227,262,118	180,695,460	193,965,000
公債費	83,409,666	71,824,246	40,005,690	40,005,690	34,866,812	28,116,974	28,116,974	26,534,644	26,534,644	26,534,644	14,193,000
投資的経費	22,108,422	43,947,582	48,458,935	61,528,768	19,765,062	5,673,510	10,962,458	28,621,738	4,688,618	1,090,422	10,676,000
合計	377,961,182	380,761,777	362,667,756	375,564,933	399,116,312	413,249,319	367,892,545	331,015,564	327,509,278	277,712,995	289,428,000

※平成31年度は見込額

(4) 関係資料

基本方針等、本市場敷地測量図（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）、「尼崎市市公設地方卸売市場調査支援業務委託」の報告書（概要版）
他

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