

検討状況等

令和4年度から2年間で再整備基本計画を策定するための委託事業を実施。
令和5年1月「再整備基本計画」(たたき台)を提示

場内事業者の意見として

- ⇒①場内の物流動線は垂直移動ではなく平面移動とするべき。
- ②使用料の引き上げは容認できない。

⇒上記の意見を踏まえ協議

- ・1階部分に卸売場・仲卸売場等の市場機能を配置のうえ、上層階に配置可能な市場機能は出来る限り2階に配置。
- ・余剰地をできるだけ有効に活用することにより使用料の負担抑制に努める。

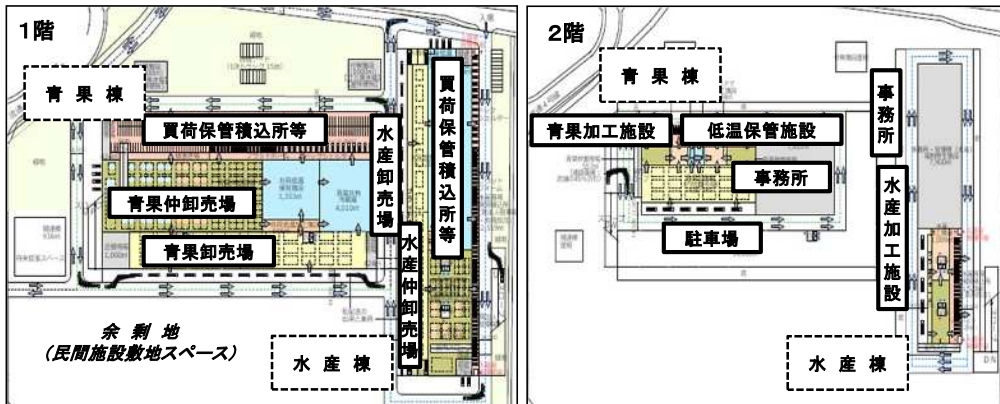
現在の場内事業者の意見概要(分科会及び検討会議)

○物価高騰などを始めとする将来リスクの負担に対し、それを全て場内事業者で負担することは難しい。他市場と同様に、国から示されている一般会計から企業会計への繰出し基準(市場施設の建設改良に係る企業債の元利償還金の2分の1※)に基づき公費負担するべき。

※特別交付税として70%が参入(全国の総額が決まっており、国がその範囲内で措置)

○コロナの影響により経営状況が回復しておらず、また最近の物価や資材高騰の影響、物流2024年問題により生じる課題等が見えない中、再整備に向けた検討を進めるのではなく、一度立ち止まったうえで再度検討すべき。

(現時点施設平面図案)



(現時点施設規模及び使用料倍率)

| 内 訳 | たたき台 (令和5年1月) | 現時点の場内 事業者意向案 | 市場面積 縮減案 |
|----------------------|------------------|------------------|-------------|
| 市場面積 (㎡) | 236,000 | 211,219 | 200,493 |
| 余剰地 (㎡) (民間施設活用分) | 70,900 | 46,000 | 56,000 |
| 概算事業費 (百万円) | 70,549 | 62,723 | 58,066 |
| 使用料倍率 (現行比) | 1.55 | 1.52 | 1.38 |

使用料倍率の低減やリスク負担への対応等

- ・市場面積の縮減や余剰地の容積率の緩和などにより、使用料倍率の更なる低減(1.52⇒1.08倍まで引き下げ)が見込まれる。
 <参考>他市場の使用料倍率の状況
 京都市場 1.3倍 神戸市場 1.5倍 和歌山市場 1.6倍 姫路市場 1.6倍
- ・将来リスクの負担に対しては、積算上における予備費の見直しや施設規模、仕様等を見直す(現在、総事業費の10%を予備費として計上)。

府の方針

○「民間資本の活用を前提とし、将来にわたり自立的な運営が可能となるように検討を行う」という方針に変わりはなく、整備費に対し一般会計からの繰り入れは行わない。

○場内事業者において将来リスクに対する不安等があるならば、検討を継続するか否かについては場内事業者の意向を尊重する。

- ・府が所有する市場敷地の一部を民間事業者に貸し出し、そこから得られる定期借地料全額を再整備費用に充当することとしている。
- ・施設規模の縮減や余剰地の容積率緩和などを提示しており、仮に条件が満たされた場合には、使用料倍率がさらに低減する見込みとなる。今後も施設規模のさらなる精査や仕様等の見直しなどを追求し、使用料倍率を下げることが、将来のリスクヘッジにも繋がる。



今後の予定

府の方針を踏まえ、卸事業者においては4者(青果2者及び水産2者)で協議を実施するとともに、仲卸組合においては、それぞれの組合員(仲卸事業者)に対して意向を確認。

⇒再整備に向けた検討方針を次回の検討会議で決定予定

※なお、検討を続けると決定した場合は、当初のスケジュールの見直しを場内事業者と調整のうえ、引き続き、協議を継続。