事例No.	733
公表年度	H30
団体の属性	指定都市
団体名	兵庫県神戸市

事例区分	公営企業

タグ	・市場事業 ・公共施設活用 ・新たな政策手法の確立・活用

事例種類	PFI

事例内容・タイトル

神戸市中央卸売市場本場の取り組み～PFI手法を活用した卸売市場再整備について

出典

雑誌「公営企業」先進事例紹介（平成30年11月号）

先進事例紹介



神戸市中央卸売市場本場の取り組み
～PFI 手法を活用した卸売市場再整備について～

神戸市経済観光局中央卸売市場運営本部本場

1. はじめに

神戸市は、1889 年（明治 22 年）に市制を施行し、市勢の発展や数次の周辺市町村との合併により、現在は、人口 1,528,458 人（推計人口：平成 30 年 8 月 1 日現在）、面積 557.02km^2 に及びます。その中で、全人口のうち約 75%が市域の約 30%にあたる既成市街地域に集中しています。

神戸市中央卸売市場本場（以下、「本場」という。）は、神戸市の中心部から西の兵庫区中之島 1 丁目に位置しています。

本場は、昭和 7 年 4 月に完成し、同年 12 月に業務を開始しました。その後、昭和 40 年 5 月に食肉市場（現在の西部市場）が、昭和 44 年 11 月に東部市場が開場し、3 市場体制となりました。

本場は青果・水産を、西部市場は食肉を、東部市場は青果・水産・花卉を取り扱っています。

本場の施設は、市道西出・高松・前池線を挟んで東西に分断され、市道の東側に卸売場・仲卸売場等が、市道の西側に加工場・関連事業所・駐車場等が配置されていました。

市道の西側の施設は老朽化が著しいため、市道の東側に移転集約して建て替える事業を進めることとしました。

本事業は、全国で初めて PFI 手法により卸売市場の施設整備を実施しました。本稿では、PFI 手法を活用した卸売市場再整備について紹介します。

2. 神戸市中央卸売市場本場再整備事業

本場の市道西側の市場施設は、大半が昭和 30 年代から昭和 40 年代前半に建設され、築後 40～50 年以上経過し、老朽化が著しいため建替えが必要となっていました。

また、市道西出・高松・前池線で敷地が東西に分断されており、市場機能の効率化のために、西側施設と東側施設との一体化が必要となっていました。

さらに、神戸市民の台所として、安全・安心な生鮮食料品を安定的に供給するため、安全衛生機能の向上、食品の高付加価値化等、市場機能の高度化を図る必要がありました。

そのため、本場再整備事業を実施することとしました。

(1)　再整備事業検討の経過

市場事業者（卸売会社、各仲卸事業者による協同組合等）と神戸市で構成する本場再整備検討委員会において検討を進め、平成 12 年 3 月に「神戸市中央卸売市場本場再整備基本構想」を策定しました。

基本構想では、市道西側施設を市道東側へ移転集約し、市場の一体的な運営の確保と機能的・効率的な施設配置を行うなどの基本方針、移転計画、市場機能の拡充と高度化への基本方向等の基本的な考え方を定めました。

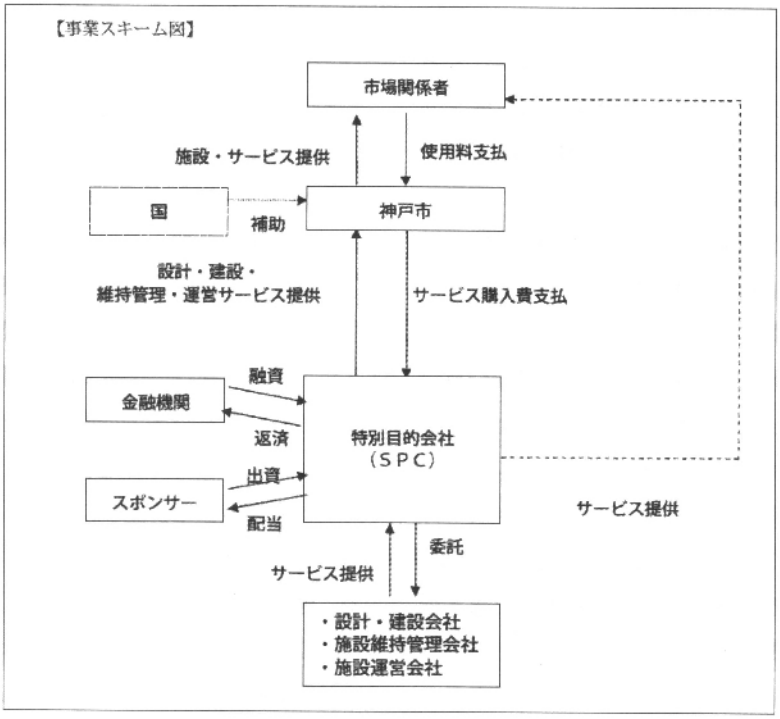
平成 13 年 3 月に「神戸市中央卸売市場本場再整備基本計画」を策定しました。基本計画では、移転対象の施設や移転先等の移転計画、移転先の施設配置の基本的な考え方等のほか、事業手法として PFI 手法の導入について検討していくことを定めました。

(2)　PFI 手法導入

①　導入の背景

本場再整備事業を進めるに当たり、神戸市は阪神・淡路大震災（平成 7 年）の復旧・復興に多額の費用を費やしたことなどにより、厳しい財政状況にありました。そのため、より効率的・効果的な事業実施により、　財政負担を縮減していくことが求められていました。

そうした中、平成 11 年 7 月に「PFI 法」が成立し、PFI に関する制度面の整備がなされ、農林水産省において、平成 12 年度から PFI による施設整備に対して従来手法と同様に補助金を交付する「PFI 推進事業費」が制度化されました。



こうした状況を踏まえ、民間企業の技術力、資金力、経営能力を活用する PFI 手法を導入することにしました。

② PFI 事業の概要

事業方式については、平成 13 年度に「神戸市中央卸売市場本場再整備事業 PFI 事業化検討調査」を実施し、検討した結果、事業者が施設の設計・建設・工事監理を行い、完成後、市に施設を引き渡した上で、事業期間を通して施設の維持管理運営を行う BTO（Build-Transfer-Operate）方式を採用しました。

事業範囲については、以下の業務を対象としました。

・新設施設（加工物流棟、南物流センター棟、関連棟）の設計、建設、建築物・建築設備保守管理業務、外構施設保守管理業務、清掃業務、廃棄物処理手続業務、環境衛生管理業務、修繕業務、植栽維持業務
・既存施設（卸売場棟、仲卸売場棟など新設施設以外の施設）の清掃業務、廃棄物処理手続業務、環境衛生管理業務、植栽維持業務
・市場 PR 業務及び料理教室（関連棟 2 階市場 PR 施設）運営業務

③ PFI 事業者の選定

事業者選定は、入札を行い、審査委員会（学識経験者、弁護士、会計士、政府系金融機関職員、市職員で構成）の審査を経て、落札者を決定しました。

神戸市において、入札参加資格があるか、入札予定価格の範囲内であるか、要求水準で示す基礎的な条件（320 項目）をすべて満たしているか審査しました。

そのうえで、この提案が価格面のみならず、サービス内容としてどれほど価値のあるものかを評価するため、審査委員会において、設計・工事、維持管理等の評価項目（20 項目）について審査し、価格点と内容点の両面から、総合的な評価を行いました。

なお、審査委員会では、入札してきた事業者が 1 グループであったため、事業者から提案内容についてヒアリングを実施するなど、より慎重に審査しました。

選定の経過は以下のとおりです。

平成 16 年
2 月 6 日　PFI 実施方針の公表
4 月 28 日　入札説明書（案）の公表
6 月 8 日　入札の公告
6 月 11～18 日　競争参加資格の確認等資料の受付
8 月 3 日　入札提出書類の受付及び開札
8 月 31 日　審査委員会
9 月 8 日　審査委員会
9 月 29 日　落札者決定

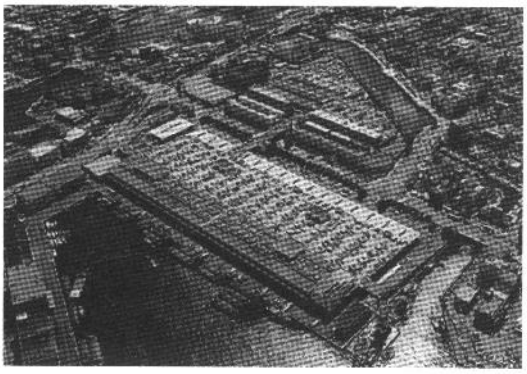
契約の相手先は、マーケットピア神戸株式会社（特別目的会社）で、代表は三菱 UFJ リース㈱、構成する企業（当時）は、建設は三菱重工業㈱、近畿菱重興産㈱、維持管理・運営は日本管財㈱でした。

契約期間は、平成 16 年 12 月 22 日から平成 46 年 3 月 31 日までの約 29 年間（設計・建設は 4 年、維持管理運営は 25 年)です。

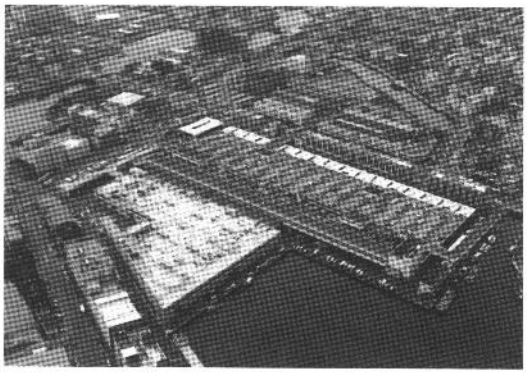
契約金額は、約 156 億円（設計・建設費、維持管理・運営費）です。

(3)　再整備事業の経過

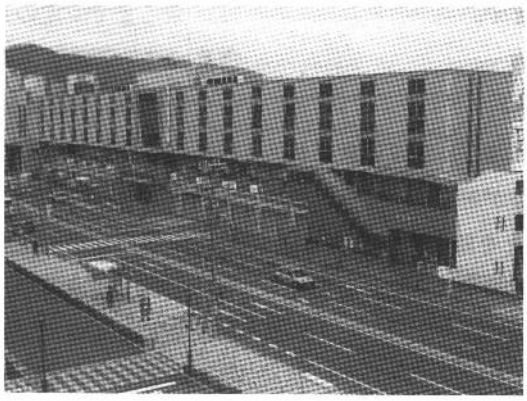
PFI 事業の契約後、施設の設計を行い、平成 18 年度より施設建設に着手しました。



整備前



整備後



関連事業棟（整備後）

平成 20 年度に加工物流棟・南物流センター棟の供用を開始しました。平成 21 年度に関連事業棟の供用を開始し、PFI 事業による施設整備が完了しました。

(4)　維持管理・運営

①　維持管理業務範囲（○：PFI 事業者、△：神戸市）

新設施設と既存施設の維持管理業務の範囲については、以下のとおりとしました。

業務	業務範囲	対象箇所	
		新設施設 ・加工物流棟 ・配送センター棟 ・関連棟（３棟）	既存施設 ・既存棟 （左以外の施設）
維持管理業務	建築物・外構保守管理業務	○	△
	建築設備保守管理業務	○	△
	清掃業務	○	○
	環境衛生管理業務	○	○
	修繕業務	○	△
	植栽維持管理業務	○	○

② 市場 PR 施設運営業務

市場 PR 業務については、市場の情報発信や料理教室・イベント等の募集、食育への取り組みとして開催予定のイベントの募集及び報告記事を掲載しています。また、ファンクラブを発足し、旬の食材情報やお薦めレシピのメール配信などを行っています。

料理教室運営業務については、「魚介や青果の教室」や「キッズキッチン」などの料理教室を行っています。

(5) モニタリング等の実施

① モニタリング

維持管理業務及び市場 PR 施設運営業務に関して、要求水準書が規定するサービスが提供されていることを確認するために、契約書に基づき月 1 回モニタリングを実施しています。

② 業務報告

毎月の業務報告書と年度総括書の提出を義務付け、維持管理業務の作業内容を確認しています。

③ 連絡会

開設者（市）と PFI 事業者で、業務の状況報告並びに意見交換を行うため、定期的に連絡会を開催しています。

また、苦情・点検・問題等が発生すればその都度必要に応じ打合せを行っています。

(6) 効果と課題

PFI 手法の導入によりコスト削減、開設者の業務軽減等の効果がありました。

① コストの削減

PFI 事業では、民間事業者の資金・ノウハウを活用し、「一括発注」「性能発注」により、設計・建設から維持管理・運営まで一体的、効率的に事業を実施することができるため、従来の建設コストより削減が可能になりました。本事業では、財政負担の削減効果について VFM は 15.8%期待することができると試算しました。

② 開設者（市）の業務軽減

運営会社（PFI 事業者）はビル等の管理業務が専門であることから、料理教室運営やホームページ更新　等については、軌道に乗るまで一定の立上支援が必要でした。

その反面、既存の事業者は行わないような領域（場内事業者との調整等）まで踏み込み柔軟に対応しており、開設者（市）としては業務の軽減につながっています。

③ 場内事業者からの評価

PFI 事業者が毎年実施している場内事業者に対する維持管理業務に関するアンケート調査で、約 80%良いと評価を受けています。一方、悪いとの評価も約 10%あり、指摘があった内容については、開設者（市）　と PFI 事業者で定期的に情報共有を行い、場内事業者の業務に支障が生じないよう、必要に応じた対応をとるなど、以後の業務の中で改善しています。

一方で、既存棟の建築物・設備の保守管理・修繕業務については、予測困難な将来の発生費用の負担を PFI 事業者に強いることになるため、事業範囲から外しました。そのため、同じ保守管理・修繕業務でも、開設者（市）が行っている範囲と PFI 事業者が行っている範囲があります。

3．おわりに

近年は、流通形態の変化、少子高齢化社会の進展、ライフスタイルの変化、食品の安全性に対する社会的関心の高まり等、卸売市場の取扱量が減少する中、産地や消費者の多様化するニーズへの対応が求められる等、卸売市場を取り巻く環境は厳しさを増しています。

また、消費者ニーズ等に的確に応えていくために新たな需要の開拓や付加価値向上につながる食品流通構造を確立するなど、食品流通の合理化を促進するために改正された卸売市場法への対応も求められています。

このような情勢の中、本場においては、現在も市道西側で運営している市場施設の移転集約に併せて、市道東側の市場施設についてコールドチェーンの推進や加工機能の拡充による高付加価値化、食品の品質管理や衛生管理の高度化等の課題に対応する必要があります。

今後も、卸売市場の機能を確保するための様々な課題等に対応し、生鮮食料品を安定的に供給する食品流通の基幹施設としての役割を果たしていきます。

