

北勢地方卸売市場 市場再整備及び余剰地活用に係る サウンディング調査実施要領

1 北勢地方卸売市場の概要

(1) 北勢地方卸売市場の基礎情報

北勢地方卸売市場（以下、本市場という）の施設や用地、運営に係る基礎情報を以下の通り整理する。

開設者・施設管理者	北勢公設卸売市場株式会社
開設年月日	昭和 54 年 4 月 17 日
取扱品目	青果物、水産物 卸売業者 青果 1 社、水産 1 社
市場内業者	仲卸業者 青果 9 社、水産 10 社 買受人 290 人、買出人 92 人、関連事業者 7 社
土地・建物所有者	四日市市・桑名市・鈴鹿市（一部民間所有あり）
住所	三重県四日市市河原田町字伊倉 7 1 2
敷地面積	116,269 m ² （うち駐車場 34,828 m ² 、1,255 台）
建築面積	34,034 m ²
延床面積	42,594 m ²
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度利用地区	該当せず
防火・準防火地域	建築基準法 22 条区域
都市施設区域	市場（北勢公設地方卸売市場）

※いずれも、令和 6 年 10 月 1 日現在

(2) 沿革

昭和54年4月に桑名市、四日市市、鈴鹿市を構成市とする一部事務組合として開設された本市場は、当時、この3市に存在した民間の複数の市場を統合する形で開始した。

取扱品目は、青果物と水産物の2部門として供給対象区域は3市12町（四日市市、桑名市、鈴鹿市、川越町、朝日町、楠町、菰野町、木曾岬町、長島町、東員町、大安町、藤原町、北勢町、員弁町、多度町：いずれも当時）、対象人口は約65万人として発足した。

卸売市場を取巻く環境変化、取引規制の緩和などにより行政の役割も減少したことから公設公営制を見直して、平成19年に指定管理者制度に移行、さらに平成22年4月には、完全民営化に移行している。

開設者として、北勢公設卸売市場株式会社に運営権が譲渡され民営の地方卸売市場として、取扱量減少、施設老朽化等の課題がある中、今後のあり方等について検討を重ねた結果、各種の機能強化を図り、三重県内の市場流通拠点として再整備する方針となった。

(3) 位置

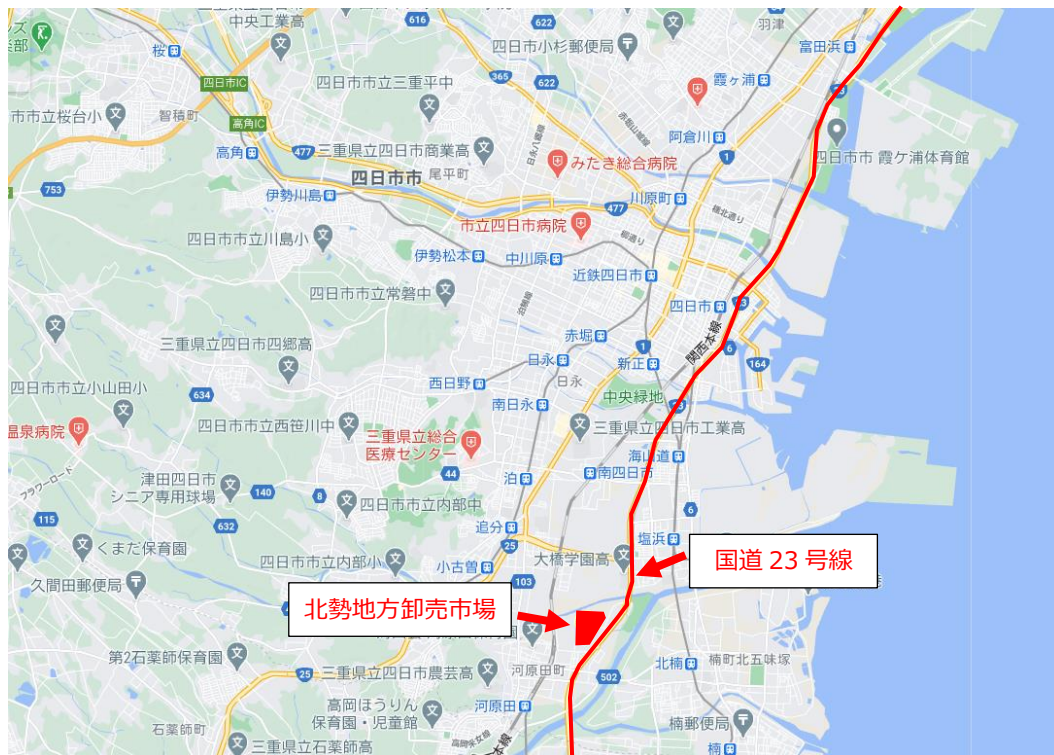
本市場は、三重県四日市市の南東部に存在する。名古屋方面から津・松阪方面へと向かう南北に走る国道23号線に接道しており、県内物流拠点となれる好立地に位置する。また、最寄りの「みえ川越 IC」、「四日市 IC」、「鈴鹿 IC」まで約30分であることから、中京圏及び関西圏内への物流配送にも利便性があり、さらに県内中南勢地域または伊勢方面にも物流に適した場所である。

<北勢地方卸売市場位置図>



出典：Google Map に加筆

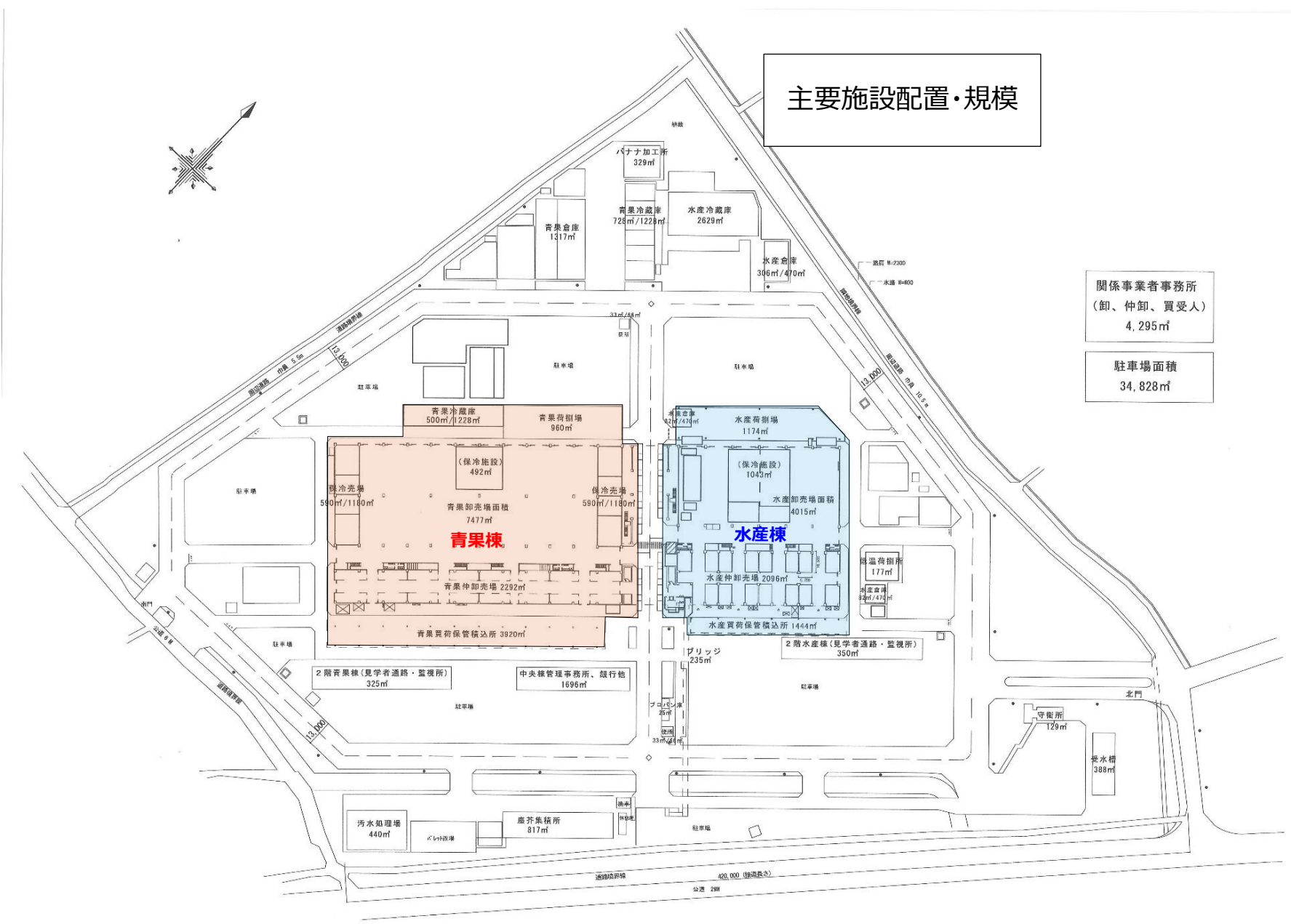
< 周辺見取図 >



出典：Google Map に加筆

(4) 施設配置・規模

本市場の主要施設の配置及び規模は次頁の通りである。



主要施設配置・規模

関係事業者事務所
(卸、仲卸、買受人)
4,295 m²

駐車場面積
34,828 m²

< 主要施設規模 >

施設名	規模 m ²	構造	能力	備考
卸売場 青果 (うち保冷施設) 保冷売場 水産 (うち保冷施設)	7,477 (492) 1,180 (590×2) 4,015 (1,043)	鉄筋コンクリート造 鉄骨造平屋 鉄筋コンクリート造 鉄骨造平屋	青果 1 社、水産 1 社 20℃ 0℃～5℃ 13℃～20℃	H20 新設 H21 1,043 m ² 新設 (低温セリ場)
仲卸売場 青果 水産	2,292 2,096	鉄筋コンクリート造 鉄筋コンクリート造	青果 9 社、水産 10 社	
買荷保管積込所 青果 水産	3,920 1,444	鉄筋コンクリート造、鉄骨造 鉄筋コンクリート造、鉄骨造		H7 2,240 m ² 増設 H8 300 m ² 増設 H9 712 m ² 増設
倉庫 青果 水産	1,317 470 (306+82×2)	鉄骨造平屋 鉄骨造 2 階、鉄骨造平屋		H20 321 m ² 増設 H19 164 m ² 増設
冷蔵庫 青果 水産	1,228 (728+500) 2,629	鉄筋コンクリート造平屋、鉄骨造 鉄筋コンクリート造 3 階	0℃～10℃ 5 室、0℃～5℃ 2 室 -15℃ 2 室、-25℃ 5 室 -40℃ 2 室、前室 0℃ 2 室 172 m ²	H8 500 m ² 増設 (低温保冷庫) H21 58 m ² 増設
荷捌所 青果 水産	960 1,174	鉄骨造平屋 鉄骨造平屋		H17 新設 H19 新設
低温荷捌所	177	鉄骨造平屋	保冷室 107 m ² 5℃、荷捌所 70 m ²	H20 新設
駐車場	34,828	アスファルト舗装	駐車台数 1,255 台	
排水ポンプ場	913	鉄筋コンクリート造 3 階	径 1,200 mm、排水ポンプ 2 基、6t/秒	
污水处理場	440	鉄筋コンクリート造一部鉄骨		
屋外便所	66 (33×2)	鉄筋コンクリート造平屋		
受水槽	388	鉄筋コンクリート造平屋	300t(150t×2 槽)	
塵芥集積所	817	鉄骨造平屋		H8 火災により復旧
プロパン庫	25	鉄筋コンクリート造平屋		
バナナ加工所	329	鉄筋コンクリート造平屋		
管理事務所 青果棟 水産棟 中央棟	325 350 1,696	鉄筋コンクリート造 2 階 鉄筋コンクリート造 2 階 鉄筋コンクリート造 4 階	見学者通路、監視所 見学者通路、監視所 管理事務所、銀行	
守衛所	129	鉄筋コンクリート造平屋	正門	
ブリッジ	235	鉄筋コンクリート		
関係事業者事務所	4,295	鉄筋コンクリート造 2 階	卸売、仲卸、買受人事務所他	

2 サウンディング調査の趣旨について

(1) 名称

北勢地方卸売市場 市場再整備及び余剰地活用に係るサウンディング調査

(2) 目的

四日市市をはじめ鈴鹿市、桑名市が所有している本市場については、老朽化が進み近年の急激な物流構造の変化に対応することが課題となっている。そこで、令和2年度に、本市場の役割、機能強化の方向性、将来の需要・供給予測を踏まえた本市場の方針等について検討するための基礎調査を実施し、機能強化するためには建替え再整備等によるハード面の対策はもとより、どのように集荷・販売力を上げていくのかソフト面の課題が再確認された。

その結果を受け、令和3～5年度は市場関係者等との検討体制を整備し、今後の方針・考え方を整理することを目的として「あり方検討連絡調整会議」を開催し、かつ市場関係者の意見交換会の場として「北勢地方卸売市場関係者 意見交換会」を設け、その意見を踏まえて、整備場所や方針、規模・機能、資金について検討を進め、本市場として再整備する方針を整理してきた。

そこで、開設者から示された経営展望書の内容を踏まえ、民間事業者の専門的な知見やアイデアから、土地・建物の所有権などどのような事業スキームが考えられるか、余剰地の活用方法などについて対話を行い、民間事業者の参画意欲やその条件等の確認を行うことを目的として市場調査を実施するものである。

(3) 参加資格

調査対象者は次の要件を満たすものとする。

- ① 法人等であること（個人での応募は認めない）。
- ② 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていること（自らが事業に関与しない想定での提案は認めない）。
- ③ 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ④ 四日市市建設工事等入札参加資格停止基準による指名停止期間中の者でないこと。
- ⑤ 破産法（平成16年法律第75号）の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法（平成14年法律第154号）規定による更正手続開始の申立て、又は民事再生法（平成11年法律第225号）の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑥ 銀行の取引停止又は差押えを受けていない者であること。
- ⑦ 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団でないこと。

(4) 対象範囲

対象用地：本市場の現用地すべてを対象範囲とする。

対象施設：本市場の現施設すべてを建替え対象の範囲とする。

対象業務：市場再整備に係る設計、建設、解体、維持管理及び余剰地に関する一切の業務を提案の対象とする。(市場の運営については開設者が引き続き実施予定)

対象面積 (再整備後の面積の想定)

卸売市場施設の想定延床面積 : 約 30,000 m²程度を想定

卸売市場施設の想定駐車場面積 : 約 17,000 m²程度を想定 (場内通路は含まない)

※面積を含む対象範囲については現在の検討状況であり、本サウンディング調査の結果等を踏まえ、今後事業を検討していく上ではこの限りではない。

3 提出書類・スケジュールについて

(1) 提出書類・対話等のスケジュール

提出書類・対話等のスケジュールは以下のとおりである。

内 容	日 時	備 考
事業者募集の公告	令和 6 年 10 月 30 日 (水)	実施要領等は市のホームページからダウンロード可能。
参加表明書等の提出	令和 6 年 11 月 18 日 (月) 17 時まで	様式第 1 号及び第 2 号を電子メールにて農水振興課に提出し、受信確認を電話にて行うこと。
ヒアリングシートの提出	令和 6 年 11 月 29 日 (金) 17 時まで	様式第 3 号を電子メールにて農水振興課に提出し、受信確認を電話にて行うこと。
対話の実施	令和 6 年 12 月 2 日 (月) ～12 月 5 日 (木)	オンラインで実施する。
調査結果概要公表	令和 7 年 2 月頃予定	

※参加表明書等の提出後に提案を辞退する場合はその旨、担当部局に電子メールおよび電話にて連絡すること。

(2) 参加表明書等の提出

提出期限までに次の書類を提出すること。提出後に 4 (1) に示す参考資料について配布する。

- ① 参加表明書兼誓約書 (様式第 1 号)
- ② 会社概要書 (様式第 2 号)

(3) ヒアリングシートの提出

様式第3号を参考に対話の基となるヒアリングシートを提出すること。なお、回答項目が網羅されていれば、様式は問わない。ヒアリングシートへの記載項目は以下のとおりである。

- ① 各者の概要、卸売市場など物流施設の開発や PPP/PFI の実績について
- ② 本市場において再整備を検討する際の土地・建物の所有権の考え方について
- ③ 本市場用地の価値、余剰地の活用方法に関するアイデアや意見について
- ④ 事業スキーム（資金調達等）に関してのアイデアや参画に関しての条件、要望・期待等について

(4) 対話の実施方法

対話の実施方法は以下のとおりである。

日 程	令和6年12月2日（月）～5日（木）の4日間を予定 ※希望日程は参加表明書に第1希望から第5希望まで記載すること。 希望に沿えない場合は個別に調整を行う。
所要時間	1参加者につき60分程度（最大90分）
実施方法	オンライン形式 オンライン：zoomを利用予定 ※本調査は参加事業者のアイデアやノウハウを保護するため、個別に実施する。
実施主体	四日市市が本調査を委託した株式会社流通研究所
連 絡	参加表明書提出後、日程調整の上、担当者に電話及びメールにて連絡する。

4 その他 留意事項等について

(1) 提出書類等に関する留意事項

① 結果の公表について

参加者から提出されたヒアリングシート及びこれに係り実施した対話の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、その結果については、参加者の数および業種のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しない。

② 結果の取扱いについて

本市は、本事業実施に係る協議を行うための庁内検討及び検討会議体（北勢市場地方

卸売市場 再整備検討会議)の資料の作成等で、本調査の内容を利用できるものとする。

また、外部(市場関係者、議会、報道機関等)に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を要約し概要版を作成し使用する場合があります。この場合、申込者や提案内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを開示・提供する予定である。一般化できない場合は、当該提案を行った申込者に対して、個別に許諾を求めることがある。

③ その他

その他、提出書類等に関する留意事項については以下の通りである。

- 参加申請は1法人等につき1件とし、複数の事業者で申請する場合も同様として、1法人等が複数の申請に参加することはできない。
- 参加表明した者には、ヒアリングシート回答のための参考資料として、以下に示す資料をデータにて提供する。

- **参考資料1 北勢地方卸売市場 経営展望書**
- **参考資料2 北勢地方卸売市場あり方検討連絡調整会議結果概要**
- **参考資料3 第1回 北勢市場地方卸売市場 再整備検討会議 議事要旨**

- 今回の対話は、事業の実現可能性等を検討するための調査であり、事業内容や事業者を決定するものではない。
- そのため、その後の事業者公募の内容が、サウンディングで提案された内容を強く反映された内容であっても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限らない。
- また、本調査への参加実績は、事業者公募の際の選定の際に優位性を持つものではない。
- 双方の発言は、あくまでも対話時点での想定のものとし、何らの約束をするものではない
- 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とする。
- 提出された書類は、返却しない。
- 本調査への参加を希望する際は、この募集要領に定める諸条件を同意した上で、対話への参加を表明すること。

(2) 書類提出先について

参加表明書等やヒアリングシートについては、以下の提出先に電子メールにて提出すること。なお、書類提出時には受信確認を電話にて提出先に行うこと。

提出先	三重県四日市市 商工農水部 農水振興課 TEL : 059-354-8180 / FAX : 059-354-8307 e-mail : nousuishinkou@city.yokkaichi.mie.jp
-----	--

(3) 調査の中止等

本市がやむを得ない理由等により本調査を実施することができないと認めるときは、本調査の実施を中止又は取り消すことがある。この場合において、参加表明者が損害を受けることがあっても、市長はその責を負わない。

(4) その他

本実施要領に規定のない事項については、市と参加者が協議調整を行い、互いに誠意を持って対処する。

(5) 本調査に関する問い合わせ先

本調査は、四日市市が「令和6年度北勢地方卸売市場基本構想策定支援業務委託」の一環として、株式会社流通研究所に委託している。

問い合わせ先；株式会社流通研究所

担当：マネジメント事業部 片瀬、松谷、小澤

電話：046-295-0831

Mail：info@ryutsu-kenkyusho.co.jp

以上