

議第 1 4 3 号 公の施設の指定管理者の指定について

1 趣旨

呉市地方卸売市場の指定管理者を地方自治法（昭和 2 2 年法律第 6 7 号）第 2 4 4 条の 2 第 6 項の規定により、あらかじめ呉市議会の議決を経て、指定しようとするものです。

2 公の施設の概要

施設名	呉市地方卸売市場
施設所在地	呉市光町 1 5 番 1 号
設置年月日	昭和 2 6 年 1 月 2 0 日（市場業務の開始日） 昭和 5 7 年 7 月 1 5 日（現在の市場設置認可日） 平成 2 0 年 4 月 1 日（中央卸売市場から地方卸売市場への転換日）
設置目的	生鮮食料品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図り、もって市民等の生活の安定に資するための施設として設置する。
設置条例	呉市地方卸売市場業務条例
施設規模等	敷地面積 5 0, 5 2 1 m ² （うち駐車場 1 2, 3 6 8 m ² （5 7 6 台）） 延べ面積 2 5, 9 9 1 m ² 主要施設 管理棟（鉄筋コンクリート造，3 階建て，延べ面積 1, 1 3 7 m ² ） 青果棟（鉄骨造，2 階建て，延べ面積 1 2, 3 5 5 m ² ） 水産棟（鉄骨造，2 階建て，延べ面積 3, 2 4 9 m ² ） 冷蔵庫棟（鉄筋コンクリート造，平屋建て，延べ面積 1, 6 6 5 m ² ） 関連商品売場棟（鉄骨造，2 階建て，延べ面積 3, 4 3 7 m ² ） 上記のほか，関係事業者事務所棟，加工所棟，倉庫棟，福利厚生施設棟，守衛所棟等
利用状況	【市場内事業者】※令和 3 年 1 0 月末現在 卸売業者 2 社，仲卸業者 6 社，関連事業者 1 2 社，関係組合等 5 団体 【買受人等】※令和 3 年 1 0 月末現在 売買参加者（青果部）9 4 人，（水産物部）1 5 4 人 買出人（青果部）3 4 人 【取扱数量及び金額】※令和 2 年度実績 青果物 1 3, 7 9 4 t 3 1 億 1, 9 1 9 万円 水産物 1, 0 7 8 t 1 0 億 1, 5 8 9 万円
指定管理業務に係る主要な決算の状況	令和 2 年度 【呉市分】 歳入 0 千円 歳出 5 4, 1 7 1 千円 指定管理料 5 4, 1 7 1 千円 【指定管理者分】 収入 8 4, 5 7 4 千円

	<p>支出 84,684千円</p> <p>※指定管理者の収支決算詳細については、別添「指定管理業務収支状況報告書」（参考資料1）を参照</p>
指定管理実績	<p>平成24年4月1日～平成29年3月31日 一般社団法人呉市地方卸売市場協会</p> <p>平成29年4月1日～令和4年3月31日 一般社団法人呉市地方卸売市場協会</p>

3 指定管理者の業務の範囲

- (1) 市場施設、設備等の維持及び管理に関する業務
- (2) 市場施設の使用（又は指定）許可等に関する業務
- (3) 市場関係事業者の許可等に関する業務
- (4) 売買取引に係る許可等に関する業務
- (5) 市場の設置目的を達成するために市長が必要と認める業務
- (6) 上記の業務に付随する業務

4 指定期間

令和4年4月1日から令和9年3月31日まで（5年間）

5 団体（候補者）の概要

団体名	一般社団法人呉市地方卸売市場協会
団体所在地	呉市光町15番7号
代表者氏名	代表理事 中下 壯平
設立年月日	平成23年6月1日
設立目的	市場の管理及び運営について、生鮮食品等の取引の適正化とその生産及び流通の円滑化を図り、もって市民等の生活の安定に資することを目的とする。
事業概要	地方公共団体からの指定に基づく指定管理者としての市場及び建物の管理及び運営受託業務
従業員数	5人
役員	<p>代表理事 中下 壯平</p> <p>理 事 大嶋 祥道 岩岡 和則 岡本 年博 大島 淳稔</p> <p>山下 秀重 立山 喜勝</p> <p>監 事 湯月 千秋 芦荊 剛</p>
決算	<p>令和2年度</p> <p>売上高 76,535千円</p> <p>営業損失 974千円</p> <p>純損失 662千円</p>

6 団体（候補者）から提出された事業計画書等の概要

管理運営上の基本方針	<p>(1) 市場関係者で構成する法人を生かし、効率的かつ的確な市場運営を行う。</p> <p>(2) 市場を取り巻く環境の変化に対応した迅速かつ柔軟な市場運営を行う。</p> <p>(3) サービスの向上や市場の活性化を図る市場運営を行う。</p>
管理運営体制	<p>総括責任者1名，総括責任者補佐1名，業務担当1名，施設担当1名及び総務担当1名の計5名の常勤職員で業務を行う。</p>
施設の維持管理	<p>(1) 緊急時対応マニュアルを整備するとともに，防災マニュアル及び消防計画に定めた対応ができるよう職員の教育を徹底する。</p> <p>(2) 日常点検の実施及び職員間の情報共有を徹底し，早期に不良箇所や危険箇所を把握し，速やかに対応する。</p> <p>(3) 専門的技術を要する業務については，過去の実績や信頼性を考慮し，委託業者を選定する。</p> <p>(4) 劣化等により損傷が拡大する前に計画的修繕を行い，予防保全を図る。</p>
利用促進の取組	<p>(1) 市場内の空き店舗については，弾力的な利用が可能となるよう，呉市と協議の上，施設の有効活用に努める。</p> <p>(2) 日常的に利用者とのコミュニケーションを図ることやアンケート調査を実施することで要望の把握に努める。</p>
自主事業その他サービス向上の取組	<p>(1) 市民に市場の機能や役割についての理解を深めてもらうことにより，市場の存在意義を高め，活性化を図るため，市場祭りを開催する。</p> <p>(2) 定期的に市場開放を実施するなどの市場の活性化を図る取組について，市場関係者と協議する。</p>
経費削減の取組	<p>(1) 施設の老朽化に伴い，施設修繕費が増加傾向にある中，職員による自己修繕の実施による経費の削減を図る。</p> <p>(2) 雨漏り修繕は，修繕範囲が広くなり費用が高額になることから，修繕方法を検討することや安価に対応できる業者を選定することにより，経費の削減に努める。</p> <p>(3) 消耗品や修繕部品について，インターネットを活用して安価なものを購入することにより経費削減に努める。</p> <p>(4) 日常メンテナンスを確実に実施することで，修繕費の抑制に努める。</p>

7 団体（候補者）から提出された期間中の収支計画

別添「指定管理業務収支計画書」（参考資料2）のとおり

8 選定委員会による審査結果の概要

(1) 応募者

団体名	団体所在地	代表者氏名
一般社団法人呉市地方卸売市場協会	呉市光町15番7号	中下 壯平

(2) 審査基準

応募者が、(1) に掲げる1者であったため、募集要項においてあらかじめ示したとおり、採点による審査を行わず、各基準ごとにその適否を審査したものです。

審 査 基 準	判 定
ア 事業計画書の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。 【主な評価の視点】 利用者の平等利用の確保	適・否
イ 事業計画書の内容が、施設の適切な維持及び管理を図られるものであること。 【主な評価の視点】 施設の設置目的や性格等についての理解 適正に管理を行える体制（人員配置等） 再委託の適切実施	適・否
ウ 事業計画書の内容が、利用促進が図られるものであること。 【主な評価の視点】 施設の利用促進に係る具体的な取組（サービス向上） 利用者の要望（ニーズ）把握，その反映等の取組 広報活動などの取組	適・否
エ 事業計画書及び収支予算書の内容が、適切かつ管理経費の削減が図られるものであること。 【主な評価の視点】 適切な収支計画の規模・内容 管理経費の削減の工夫	適・否
オ 施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。 【主な評価の視点】 経営状況 適切な人員配置体制 類似施設の管理実績及び管理に関する知識	適・否
カ 事業計画の内容が、施設の設置目的や特性に対応し、活性化が図られるものであること。 【主な評価の視点】 市場流通の維持，活性化のための提案 環境への配慮 市場内事業者との情報共有及び連携	適・否
総 合 判 定	適・否 ※否は失格

(3) 審査結果

応募者	一般社団法人呉市地方 卸売市場協会	【評価した点】 ・ 堅実な施設管理・運営を行い、適切に 維持管理するノウハウと実績を有して いること。 ・ アンケートの実施により、利用者の要 望に込えていること。 ・ 委託業者が修繕を行う際に職員が立ち 会い、技術を習得し、自己修繕を行う ことで経費の削減に努めていること。
総合判定	適	
審査基準 ア	適	
審査基準 イ	適	
審査基準 ウ	適	
審査基準 エ	適	
審査基準 オ	適	
審査基準 カ	適	

(4) 選定委員会委員名簿

	氏 名	所 属 等
委員長	松尾 俊彦	広島文化学園大学学長補佐
副委員長	細野 賢治	広島大学大学院統合生命科学研究科教授
委 員	中尾 友和	株式会社中尾経営 代表取締役
	柳曾 隆行	呉商工会議所専務理事
	清田 清美	呉市消費者協議会会長
	高橋 信治	呉市産業部参事

9 選定の理由

当該施設については、指定管理者の公募を行ったところ、応募者が1者であったため、当該者を指定管理者とすることの適否につき、呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成18年呉市規則第1号）第3条の規定に基づく選定委員会において審査を行いました。

その結果、応募者である一般社団法人呉市地方卸売市場協会が指定管理者として適当であると認められたため、当該団体を指定管理者の候補者として選定したものです。

参考資料1

指定管理業務収支状況報告書（令和2年度）

施設の名称 呉市地方卸売市場

団体名 一般社団法人呉市地方卸売市場協会

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
(1) 指定管理料	54,171,000	54,171,000	0	
(2) その他収入	33,969,000	30,402,763	-3,566,237	
電気使用料	28,926,000	24,832,856	-4,093,144	
上下水道使用料	4,278,000	4,684,242	406,242	
預金利子	2,000	57	-1,943	
不用品販売代金	723,000	499,950	-223,050	
その他	40,000	385,658	345,658	
計	88,140,000	84,573,763	-3,566,237	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
(1) 人件費	16,765,000	17,380,513	615,513	
職員人件費	16,765,000	14,903,335	-1,861,665	
法定福利費	0	1,812,724	1,812,724	
旅費交通費	0	664,454	664,454	
(2) 管理費	71,375,000	67,303,271	-4,071,729	
光熱水費	35,342,000	31,510,899	-3,831,101	
電気使用料	30,657,000	26,478,524	-4,178,476	
上下水道使用料	4,634,000	4,988,086	354,086	
ガス使用料	51,000	44,289	-6,711	
修繕料	8,114,000	7,853,416	-260,584	
施設修繕費	8,114,000	7,853,416	-260,584	
委託料	24,405,000	24,016,338	-388,662	
警備	15,848,000	16,104,000	256,000	
清掃	6,162,000	5,500,008	-661,992	
貯水槽清掃	209,000	205,700	-3,300	
緑地帯維持管理	244,000	344,000	100,000	
自家用電気工作物保安	382,000	408,980	26,980	
発泡スチロール処理機	132,000	132,000	0	
消防設備保守点検	336,000	352,000	16,000	
電算システム保守点検	611,000	552,750	-58,250	
フロン排出制御法に基づく点検	122,000	86,900	-35,100	
建築基準法第12条点検業務	359,000	330,000	-29,000	
建築物等点検	199,000	187,000	-12,000	
建築設備点検	160,000	143,000	-17,000	
その他支出	3,514,000	3,922,618	408,618	
旅費	0	0	0	
消耗品費	245,000	107,580	-137,420	
燃料費	0	0	0	
通信運搬費	275,000	287,050	12,050	
リース料	0	0	0	
指定管理者総合賠償保険料	163,000	160,700	-2,300	
備品費	0	0	0	
租税公課	1,813,000	2,416,814	603,814	
諸雑費	611,000	613,370	2,370	
部品等購入費	407,000	337,104	-69,896	
計	88,140,000	84,683,784	-3,456,216	

収支(a-b) ①	0	-110,021	-110,021	
-----------	---	----------	----------	--

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
計				

【支出(d)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
計				

収支 (c-d) ②				
------------	--	--	--	--

指定管理者収支計 (①+②)	0	-110,021	-110,021	
----------------	---	----------	----------	--

指定管理業務収支計画書

施設の名称 呉市地方卸売市場
 団体名 一般社団法人呉市地方卸売市場協会

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備考欄
(1) 指定管理料	56,376,000	56,576,000	56,376,000	56,376,000	56,576,000	
(2) その他収入	32,571,000	32,571,000	32,571,000	32,571,000	32,571,000	
電気使用料	27,300,000	27,300,000	27,300,000	27,300,000	27,300,000	
水道使用料	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	2,400,000	
下水道使用料	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	2,250,000	
不用品販売代金	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	
その他	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000	
計	88,947,000	89,147,000	88,947,000	88,947,000	89,147,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備考欄
(1) 人件費	16,765,000	16,765,000	16,765,000	16,765,000	16,765,000	
職員人件費	16,765,000	16,765,000	16,765,000	16,765,000	16,765,000	
福利厚生費	0	0	0	0	0	
(2) 管理費	72,182,000	72,382,000	72,182,000	72,182,000	72,382,000	
光熱水費	33,950,000	33,950,000	33,950,000	33,950,000	33,950,000	
電気使用料	29,000,000	29,000,000	29,000,000	29,000,000	29,000,000	
水道使用料	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	2,600,000	
下水道使用料	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	2,300,000	
ガス使用料	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	
修繕料	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	
施設修繕費	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	7,000,000	
委託料	27,568,000	27,768,000	27,568,000	27,568,000	27,768,000	
警備	19,000,000	19,000,000	19,000,000	19,000,000	19,000,000	
清掃	6,100,000	6,100,000	6,100,000	6,100,000	6,100,000	
貯水槽清掃	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000	
緑地帯維持管理	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	
自家用電気工作物保安	660,000	660,000	660,000	660,000	660,000	
発泡スチロール処理機	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	
消防設備保守点検	330,000	330,000	330,000	330,000	330,000	
電算システム保守点検	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000	
フロン排出制御法に基づく点検	120,000	120,000	120,000	120,000	120,000	
建築基準法第12条点検業務	150,000	350,000	150,000	150,000	350,000	
建築物等点検	0	200,000	0	0	200,000	
建築設備点検	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
その他支出	3,664,000	3,664,000	3,664,000	3,664,000	3,664,000	
旅費	0	0	0	0	0	
消耗品費	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	
燃料費	0	0	0	0	0	
通信運搬費	280,000	280,000	280,000	280,000	280,000	
リース料	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
指定管理者総合賠償保険料	163,000	163,000	163,000	163,000	163,000	
備品費	0	0	0	0	0	
租税公課	2,661,000	2,661,000	2,661,000	2,661,000	2,661,000	
部品等購入費	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	
計	88,947,000	89,147,000	88,947,000	88,947,000	89,147,000	

収支(a-b) ①	0	0	0	0	0	
-----------	---	---	---	---	---	--

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備考欄
計						

【支出(d)】

(単位：円)

項目	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	備考欄
計						

収支 (c-d) ②						
------------	--	--	--	--	--	--

指定管理者収支計 (①+②)	0	0	0	0	0	
----------------	---	---	---	---	---	--