

岳南富士地方卸売市場の運営事業者の公募に係る サウンディング型市場調査（対話）実施要領

1 目的

岳南富士地方卸売市場は、昭和 51 年に開場して以降、市民への生鮮食料品等の安定供給を担う重要な役割を担っています。

富士市では、当市場の市場機能を維持するとともに、強みを生かし、時代のニーズに合った競争力のある市場とするため、当市場の建物と土地を有効活用できる運営事業者の公募を予定しております。

つきましては、来年度に運営事業者の公募を行うにあたり、民間事業者の参加意向の調査や、公募条件を整理することを目的として、サウンディング型市場調査を実施します。

2 経緯

岳南富士地方卸売市場は、昭和 51 年に「富士市直営」でオープンしましたが、平成 20 年に「指定管理者」制度を導入し、平成 27 年度に「完全民営化」に移行して現在に至っております。

市場の民営化を契機に、本市は、開設者の「富士中央青果(株)」（公設時からの卸売会社）に市場管理棟を無償譲渡し、土地の減免貸付を開始しました。

同社は、市場管理棟を事務所等に使用するとともに、市の補助金及び金融機関からの融資を受け、その隣に荷捌き場や冷蔵庫等を新設して市場を運営しておりましたが、近年、経営状況は厳しさを増しておりました。このため本市は、今後も市場機能を維持するため、令和 7 年 3 月に同社の所有する建物を買取った上で、新たに当市場の運営に対して意欲と能力のある事業者土地と建物を貸付し、運営の継続を図ることといたしました。

昭和 51 年	富士市公設地方卸売市場がオープン（富士市直営）
平成 16 年	「富士市行政改革推進本部会議」で公設市場のあり方について検討開始
平成 18 年	「富士市行政改革推進本部会議」で「公設民営化」を決定
平成 20 年	指定管理制度開始（民営化を前提） 指定管理者：富士市公設地方卸売市場(株) 指定管理料 0 円
平成 22 年	公設市場を廃止し、民営化を決定 市は、「市場再整備計画」を公表したが、事業費が約 30 億円になることから、再度検討したところ、再整備を行わず、公設市場を廃止する方針とした。その後、市場関係者と協議を重ねた結果「民営化」が決定した。
平成 27 年	完全民営化 開設者：富士中央青果(株)

3 調査のスケジュール（予定）

内 容	時 期
調査実施の公表	令和6年12月6日（金）
事業概要説明（希望者のみ個別）	公表日から令和7年1月17日（金）まで
対象施設現地見学会（希望者のみ個別）	公表日から令和7年1月17日（金）まで
サウンディング（対話）調査参加受付	公表日から令和7年1月17日（金）まで
サウンディング（対話）の実施	令和7年1月中旬～2月上旬
サウンディング（対話）調査結果概要の公表	令和7年3月

4 調査の実施

（1）調査の参加資格

民間企業等。ただし、次の（ア）から（カ）までのいずれかに該当する者は、調査に参加することができません。

（ア）地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4の規定に該当する者

（イ）会社更生法（平成14年法律第154号）に基づく更生手続開始、民事再生法（平成11年法律第225号）に基づく再生手続開始又は破産法（平成16年法律第75号）に基づく破産手続開始の申立てをしている者

（ウ）役員等（業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者又は相談役、顧問その他いかなる名称を有する者であるかを問わず、法人に対し業務を執行する社員、取締役、執行役若しくはこれらに準ずる者と同等以上の支配力を有するものと認められる者をいう。以下同じ。）が暴力団員等（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6号に規定する暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者をいう。以下同じ。）であると認められる者

（エ）暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる者

（オ）役員等が自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員等を利用したと認められる者

（カ）役員等が直接的又は積極的に暴力団の維持及び運営に協力し、若しくは関与していると認められる者

（2）事業概要説明

説明を希望する者を対象に概要説明を実施します。

事前申込制としますので説明を希望する者は、Web 申請フォーム（以下ロゴフォームという。）により商業労政課まで申込みください。なお、説明を受けなくてもサウンディングに参加することはできます。

※実施日程については、個別で日程を調整いたします。

○実施期間：令和6年12月6日（金）～令和7年1月17日（金）（年末年始、土日祝日は除く）

（3）対象施設現地見学会

施設見学を希望する者を対象に現地見学会を開催します。

事前申込制としますので見学を希望する前日までにロゴフォームにより商業労政課まで申込みください。なお、説明を受けなくてもサウンディングに参加することはできます。

※実施日程については、個別で日程を調整いたします。

また、時間は1時間程度を予定しております

○実施期間：令和6年12月6日（金）～令和7年1月17日（金）（年末年始、土日祝日は除く）

（4）サウンディング（対話）調査参加の申込

調査の参加を希望する者は、ロゴフォームにより商業労政課まで申込みください。

○募集期間：令和6年12月6日（金）～令和7年1月17日（金）午後5時まで

（5）サウンディング（対話）調査の実施

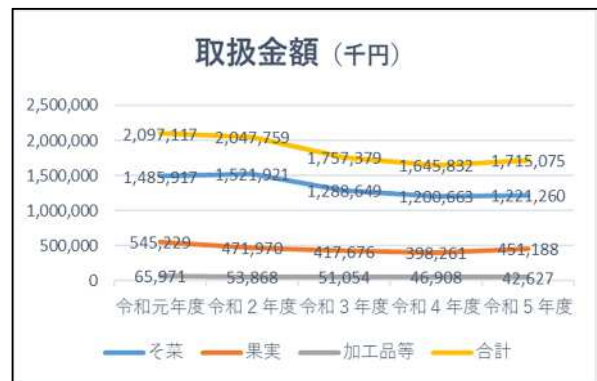
公募条件等に関するサウンディング（対話）を実施します。（オンラインを含む会場及び実施日時は、調整の上、後日連絡します。）

○実施期間：令和7年1月中旬～2月上旬 ○所要時間：1者当たり1時間程度

Web 申請フォーム（ロゴフォーム）のURL：<https://logoform.jp/f/UEKib>

5 取扱高状況

【取扱数量】 (t)						【取扱金額】 (千円)					
項目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	項目	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
そ菜	7,997	7,430	6,368	5,712	5,503	そ菜	1,485,917	1,521,921	1,288,649	1,200,663	1,221,260
果実	1,306	1,182	1,116	1,078	1,079	果実	545,229	471,970	417,676	398,261	451,188
加工品等	236	203	184	165	150	加工品等	65,971	53,868	51,054	46,908	42,627
合計	9,539	8,815	7,668	6,955	6,732	合計	2,097,117	2,047,759	1,757,379	1,645,832	1,715,075



6 管理運営に関する前提条件

現在想定している管理運営方法は以下のとおりです。

項 目	前提条件
建物の管理・修繕	建物の管理・修繕は事業者が実施する
活用用途	青果卸売市場を継続する
仲卸業者・代払組合等のテナントの扱い	現在テナントとして入っている仲卸業者5社と代払組合、運送業者、付属店舗5社を継続する
市所有の土地及び建物貸付	有料で貸付を行う
事業期間	長期継続運営を行う



7 サウンディング（対話）調査での確認事項

当市場の運営事業者の公募に向けて、公募要項の内容を整理すべく、主に以下の項目についてお伺いします。

- （１）当市場の運営に関心はありますか。
- （２）どのような条件ならば、来年度に実施する運営事業者の公募に申込みされますか。
- （３）土地及び建物賃貸料の設定に関する考え方を教えてください。
- （４）前提条件での運営は可能ですか。
- （５）前提条件での運営を行うにあたり、懸念事項はありませんか。
- （６）前提条件を踏まえての独自提案できる内容がありますか。
- （７）前提条件を踏まえた運営方法について、どのような方策がありますか。
- （８）公募までにどのような資料が公開されているとよいですか。
- （９）運営事業を行うにあたり、どのくらいの事業期間（賃貸期間）が適切と考えますか。
- （１０）時代のニーズに合った競争力のある市場とするために、どのような方策がありますか。

8 調査結果の公表

調査結果は、令和7年3月中に富士市ウェブサイトで公表します。

公表に当たっては、あらかじめ参加された民間事業者に内容の確認を行います。なお、参加事業者の名称やノウハウに係る内容は、公表することはありません。

9 その他

（１）調査参加費用

調査の参加に要する費用は、参加者の負担となります。

（２）追加調査の可能性

必要に応じ、追加でヒアリング、アンケート等を実施する場合があります。

【問合せ先】

富士市 産業交流部 商業労政課 商業・サービス担当
 電話：0545-55-2907
 Fax：0545-55-2971
 Mail：sy-syougyou@div.city.fuji.shizuoka.jp

対象施設の詳細

1 対象施設の位置図



2 対象施設の詳細図



①卸売・荷捌棟



②冷蔵倉庫



③機械室



④市場管理棟



3 対象施設の概要

基本 事項	施設名	岳南富士地方卸売市場
	所在地	富士市田島 10-1 ほか 12 筆
	所有者(土地・建物)	富士市(建物は、令和 7 年 3 月 31 日に現所有者の富士中央青果(株)から購入予定)
	土地面積	25,679.85 m ²
	建物	①卸売・荷捌棟 平成 26 年建築、鉄骨造 1 階建、延床面積 3,143.2 m ² ②冷蔵倉庫 平成 26 年建築、鉄骨造 1 階建、延床面積 720.0 m ² ③機械室 平成 26 年建築、軽量鉄骨造 1 階建、延床面積 8.02 m ² ④市場管理棟 昭和 51 年建築、鉄筋コンクリート造 3 階建、延床面積 5,079.6 m ²
都市 計画	用途地域	市街化区域(工業専用地域)
	建ぺい率／容積率	60％／200％
供給 施設 等	上水道	富士市上水道
	下水道	富士市下水道
	電力	東京電力
	ガス	都市ガス
交通 施設	道路	東名富士 IC 約 5.5 km(車で 14 分)
		新東名富士 IC 約 8.0 km(車で 20 分)
	鉄道	JR 富士駅 約 5.4 km(車で 16 分)
		JR 新富士駅 約 5.0 km(車で 13 分)
	港	田子の浦港 約 2.3 km(車で 6 分)

※償却資産は、富士中央青果(株)が所有

4 現在の市場内事業者の状況

- (1) 卸売業者：富士中央青果株式会社(青果卸 市場運営事業者)
- (2) 仲卸業者：5 社
- (3) 付属店舗：5 社
- (4) 一般買受人：103 人

5 スケジュール(予定)

年 月	実施内容
令和 7 年 8 月頃	運営事業者公募開始
令和 7 年 10 月頃	プロポーザル
令和 8 年 3 月まで	運営事業者選定
令和 9 年 4 月	公募選定事業者による運営開始

6 参考資料 建物平面図