

【別添１】本施設の管理運営に伴い指定管理者に生じる収支差の取扱いについて

1 これまでの経緯

川崎市地方卸売市場南部市場（以下「本施設」という。）では、平成２６年度から指定管理者制度を導入しています。指定管理者が施設利用料金等を自己の収入にできる利用料金制としたため、川崎市（以下「本市」という。）からの指定管理料なしに、指定管理者の経営努力により収支採算を確保した運営が達成されるとともに、本市としても、直営時代と比べて、人件費や軽易工事費用等が削減される効果が出ています。

近年、本施設は取扱高の増加に伴い売上高割利用料金収入も増加し、指定管理者はその収入をもとに、コロナ禍や電気料金高騰時の場内事業者支援のための利用料金減免や、軽易工事、活性化事業等の拡大により、場内事業者や市民等への還元に取り組んできましたが、なお、決算では収支差（利益）が拮がりつつある状況です（表１参照）。

現在、指定管理者が本施設の運営で得た収支差を、直接的に本市の収入として還元する仕組みは存在しませんが、本施設の大規模修繕工事等への市費負担は今も続いていることから、今後、指定管理者の収支差の一部を何らかの形で市に還元させる方法について検討が行われてきました。

その結果、本施設の第３期指定期間（令和８～１２年度）から、指定管理者が得る利用料金収入の一部を本市に納付させることができる納付金制度が導入される見込み（令和７年１２月の川崎市議会で条例改正予定）の下で、次期指定管理者の募集手続きが進められることとなったものです。

【表１】現指定管理者における事業収支の状況

（単位：千円 税抜）

	令和３年度実績	令和４年度実績	令和５年度実績	令和６年度実績	４か年の平均
収入	118,435	116,905	130,599	142,858	127,199
売上高割利用料金	33,327	36,481	49,498	64,906	46,053
面積割利用料金	83,955	79,082	79,790	77,000	79,957
その他収入	1,152	1,342	1,311	953	1,190
支出	106,832	112,480	123,961	135,443	119,679
人件費	21,195	21,172	22,884	24,369	22,405
企画提案事業費	1,574	3,003	5,849	6,713	4,285
委託費	46,237	48,211	53,012	54,771	50,558
光熱水費	4,148	4,563	4,431	3,678	4,205
修繕費	26,694	27,840	28,638	31,849	28,755
その他	6,985	7,664	9,147	14,063	9,465
収支差	11,602	4,425	6,638	7,415	7,520

2 対応方針

本市では、本施設における場内事業者の近年の取引状況を踏まえ、指定管理者の今後の業績については、相応な収支差を引き続き安定して計上できると見込んでおり、収支差が生じる理由や、本市と指定管理者での配分のあり方について考え方を整理した上、次期指定期間において指定管理者が計上

する収支差の還元・配分方法について、募集要項において一定の基準を設けるとともに、追加的な自由提案も求めることとしました。

3 収支差の還元・配分に対する本市の考え方

そもそも、指定管理者が本施設の運営によって得る収支差は、主に、次の3つの要因が複合して生み出されるものであると本市は考えています。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 卸売事業者等の業績に基づく利用料金収入② 運営経費削減等、指定管理者の経営努力③ 指定管理者制度により、本市への使用料を支払うことなく本施設を運営できること |
|--|

このように、指定管理者以外の貢献要因（①と③）があることや、大規模修繕工事等で現在も相応な公費が投入されていることに鑑み、本施設の運営にあたり今後生じうる相応な収支差の全てを指定管理者の利益として処理することは適切ではなく、市と指定管理者で適切な配分を行う必要があると考えています。

具体的には、本市は公設市場の開設者として、卸売市場事業特別会計の健全化や施設の老朽化対策・機能強化などの市場運営全般に影響する課題について対処する責任を負っています。その解決に向け、必要な取組を行うためにも、できる限り多くの財源が必要であり、指定管理者の事業運営意欲を削がない範囲で、本市が最大限の還元を受けることを望んでいます。

ただし、本市としては、単に納付金の増額だけを望んでいるわけではなく、市場利用者の増加を目的とした市場活性化事業や機動性の高い修繕工事の実施など、第2期指定期間中に行われてきたような、指定管理者が市場に還元する目的で実施する支出についても、還元手段として歓迎しています。

申請者は、こうした本市の考え方を踏まえ、本資料に基づき、積極的に提案を行ってください。

4 本公募で必須又は提案を求める収支差の還元・配分手段について

今回の募集において、想定される収支差（見込まれる収入から、募集要項、仕様書等で定めた水準の業務を行うのに必要な経費を差し引いた額）の還元・配分手段については、必須項目と申請者からの提案項目によるものを組み合わせる方式とします。

まず、必須項目として、指定管理者は毎年、5,000千円の定額納付金（Ⅰ）を支払うものとします。

次に、定額納付金（Ⅰ）を支払い、なお指定管理者に残った収支差額については、表2の3つのうち1つ以上の手段を選択して還元・配分することとします。具体的な還元・配分方法や金額については、申請者からの提案によるものとします。

【表2】収支差の還元・配分手段として提案対象となるもの

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">・本市への追加納付金の支払い（Ⅱ）・利益還元事業（Ⅲ）・指定管理者が獲得する適正利益 |
|--|

3で示した考え方に基づき、本市が想定する配分の提案例を5で示しますが、申請者はそれにとらわれることなく、本市の考え方を踏まえ、指定管理者として最善と考える提案を行ってください。指定管理者の提案審査における、本市への還元についての選定基準（配点）は、募集要項中、「15（3）審査基準」のとおりです。

< 3つの収支差還元手段についての補足説明 >

【定額納付金（Ⅰ）】（必須項目）

一事業年度あたり5,000千円を定額で本市に納めていただくものです。第2期指定期間の指定管理者の事業収支の状況（表1）に基づき、第3期指定期間において、指定管理者が適正な利益を確保しつつ、経営上特段の支障なく負担できる水準として設定しています。必須項目となりますので、収支予算書には必ず記載されることとなります。

なお、卸売業者の撤退など事業環境の変化に伴う利用料金収入の大幅な減少、想定を超える原材料費の高騰や災害等による大規模な損害等、指定管理者の責によらない事情により収支決算が予算と乖離し、定額納付金の支払いが困難となった場合には、本市と対応を協議するものとします。

【追加納付金（Ⅱ）】（提案項目）

一事業年度における指定管理者の総支出（定額納付金（Ⅰ）及び利益還元事業（Ⅲ）による利益還元を併せて提案する場合はそれらの額を含むが、経常利益に係る支払税等は除く。）を、年間総収入から差し引いた額（収支差額）がプラス（いわゆる黒字）である場合に限り、収支差額に対して、事業者が提案する計算方法により算出された額を、一事業年度ごとに本市に納めていただくものです。

【利益還元事業（Ⅲ）】（提案項目）

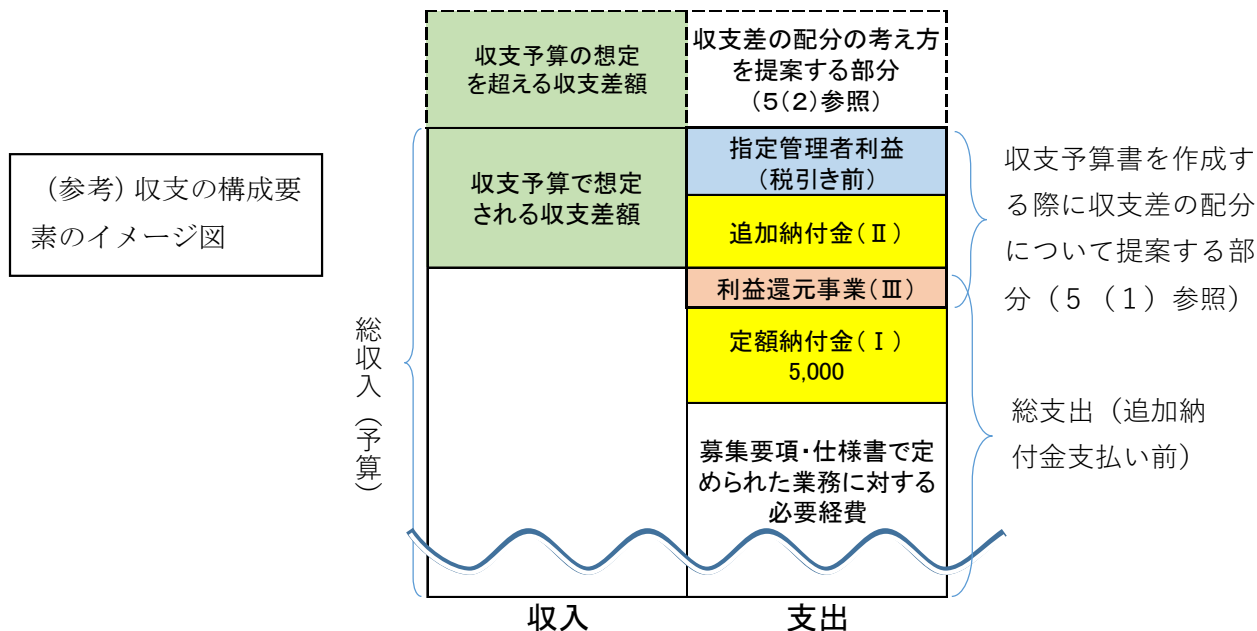
卸売市場取扱高の増大に資する取組など、本施設利用者（卸売・仲卸・関連事業者・買出人等）に還元することを目的として、本市があらかじめ募集要項、仕様書等で定めた水準を超えて実施する指定管理者負担による工事、活性化事業等（募集要項中、「8 提案事業と自主事業」における（1）提案事業）を実施するための支出をいいます。

5 収支差の配分に係る提案の検討方法（本市が示す提案例）

指定管理者の収支差をどのように配分するかについての提案は、（1）収支予算で想定される収支差、（2）収支予算の想定を超える収支差のそれぞれについて行ってください。

（1）収支予算で想定される収支差

配分の考え方・計算方法などの内容説明については事業計画書（様式5-3（2）①）に記載し、その計算方法に基づく具体的な金額については、次のア～ウに従って収支予算書（様式6-1及び6-2）で示してください。



ア 収入の部について

指定管理者の収入は、場内事業者の施設利用状況及び取扱金額に基づき場内事業者から徴収する利用料金が大部分を占めており、場内事業者の状況に大きな変動がない限りは、収入は安定すると考えられることから、「Ⅰ 収入の部」のうち、「売上高割利用料金」及び「面積割利用料金」については、本市が設定する表3の見通し額（※）に基づいて作成してください（様式では灰色表示されているので変更しないでください。）。なお、「提案事業収入」及び「その他収入」については申請者が自由に設定して構いません。提案事業収入は、仕様書に記載がなく、提案事業として実施されるイベントの参加者から徴収する料金などが想定されます。

【表3】第3期指定期間における利用料金収入見通し（単位：千円）

	令和8年度見通し	令和9年度見通し	令和10年度見通し	令和11年度見通し	令和12年度見通し
収入	135,800 +他の収入	135,800 +他の収入	135,800 +他の収入	135,800 +他の収入	135,800 +他の収入
売上高割利用料金	49,500	49,500	49,500	49,500	49,500
面積割利用料金	86,300	86,300	86,300	86,300	86,300
提案事業収入	自由設定	自由設定	自由設定	自由設定	自由設定
その他収入	自由設定	自由設定	自由設定	自由設定	自由設定

※この表の利用料金見通し額は、1で記載した減免がなかったとした場合の令和3～6年度の想定収入の平均値から算出しているため、表1で示された過去の収入実績の平均値とは異なります。

イ 支出の部について

「Ⅱ 支出の部」は、仕様書に掲げられた指定管理業務を行うのに必要な経費を計上するとともに、「定額納付金（Ⅰ）」の5,000千円は記載必須（様式では灰色表示されているので変更しないでください。）とし、提案項目となる「利益還元事業（Ⅲ）」については任意の金額（提案を行わない場合は0円）を計上してください。

なお、本施設の運営に必要な経費を積算するために表1を参考にする際は、次の点に御注意ください。

- ・事業計画書及び収支予算書の作成にあたり、表1に示された支出額はあくまで参考として取扱うものとし、申請者の責任で別途積算を行ってください。
- ・修繕費については、指定管理者が年度内に負担する累計限度額の標準額を年間25,000千円としていましたが、指定管理者の利益還元のため積極的に工事等を実施した結果の支出額となります（仕様書の1（3）ア（ア）参照）。

ウ 収支差及びその配分について

収支予算書（様式6-1）の「2 収支差」の「配分対象となる収支差額（A-B）」は、「指定管理業務総収入（A）」－「指定管理業務総支出（B）」の計算結果が表示されます。

この値は、その下の「うち追加納付金（Ⅱ）」及び「うち指定管理者利益」の合計と等しくなりますので、追加納付金（Ⅱ）と指定管理者利益をどのような計算方法で配分するかを、様式5-3（2）①の記述の中で自由に提案いただき、収支予算書にも記入することになります。

なお、「本市への納付額合計」は、「定額納付金（Ⅰ）」及び「うち追加納付金（Ⅱ）」の合計額が自動入力されます。

(参考) 収支予算書(様式6-1)の入力例

◎5年間の指定管理業務収支予算書

1 指定管理業務における収支予算書(単位: 千円)

科 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
I 収入の部						
1 売上高割利用料金	49,500	49,500	49,500	49,500	49,500	247,500
2 面積割利用料金	86,300	86,300	86,300	86,300	86,300	431,500
3 提案事業収入	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000	10,000
4 その他収入						0
合計 (A)	137,800	137,800	137,800	137,800	137,800	689,000

提案事業収入は、「様式6-3」「様式6-4」の数値と一致するように作成してください。
科目別の金額が、「様式6-2」の数値と一致するように作成してください。

科 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
II 支出の部						
1 人件費関係						
給料・諸手当	19,100	19,100	19,100	19,100	19,100	95,500
法定福利費	2,200	2,200	2,200	2,200	2,200	11,000
諸謝金	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
小計	22,300	22,300	22,300	22,300	22,300	111,500
2 管理運営経費						
業務委託料	57,000	57,000	57,000	57,000	57,000	285,000
水道光熱費	3,900	3,900	3,900	3,900	3,900	19,500
修繕費	25,000	25,000	25,000	25,000	25,000	125,000
教育研修費	500	500	500	500	500	2,500
通信費	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
旅費交通費	200	200	200	200	200	1,000
広告宣伝費	500	500	500	500	500	2,500
接待交際費	500	500	500	500	500	2,500
備品消耗品費	1,300	1,300	1,300	1,300	1,300	6,500
新聞図書費	50	50	50	50	50	250
印刷製本費	500	500	500	500	500	2,500
保険料	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	5,000
諸会費	150	150	150	150	150	750
会議費	200	200	200	200	200	1,000
賃借料	250	250	250	250	250	1,250
租税公課	150	150	150	150	150	750
支払手数料	300	300	300	300	300	1,500
その他	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	35,000
						0
小計	99,500	99,500	99,500	99,500	99,500	497,500
3 利益還元事業(Ⅲ)	4,000	4,000	4,000	4,000	4,000	20,000
4 定額納付金(Ⅰ)	5,000	5,000	5,000	5,000	5,000	25,000
小計	9,000	9,000	9,000	9,000	9,000	45,000
合計 (B)	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	654,000

2 収支差(単位: 千円)

科 目	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	合計
指定管理業務総収入 (A)	137,800	137,800	137,800	137,800	137,800	689,000
指定管理業務総支出 (B)	130,800	130,800	130,800	130,800	130,800	654,000
配分対象となる収支差額 (A-B)	7,000	7,000	7,000	7,000	7,000	35,000
うち追加納付金 (Ⅱ)	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	17,500
うち指定管理者利益	3,500	3,500	3,500	3,500	3,500	17,500
本市への納付額合計	8,500	8,500	8,500	8,500	8,500	42,500
収支差配分額整合確認→	○	○	○	○	○	

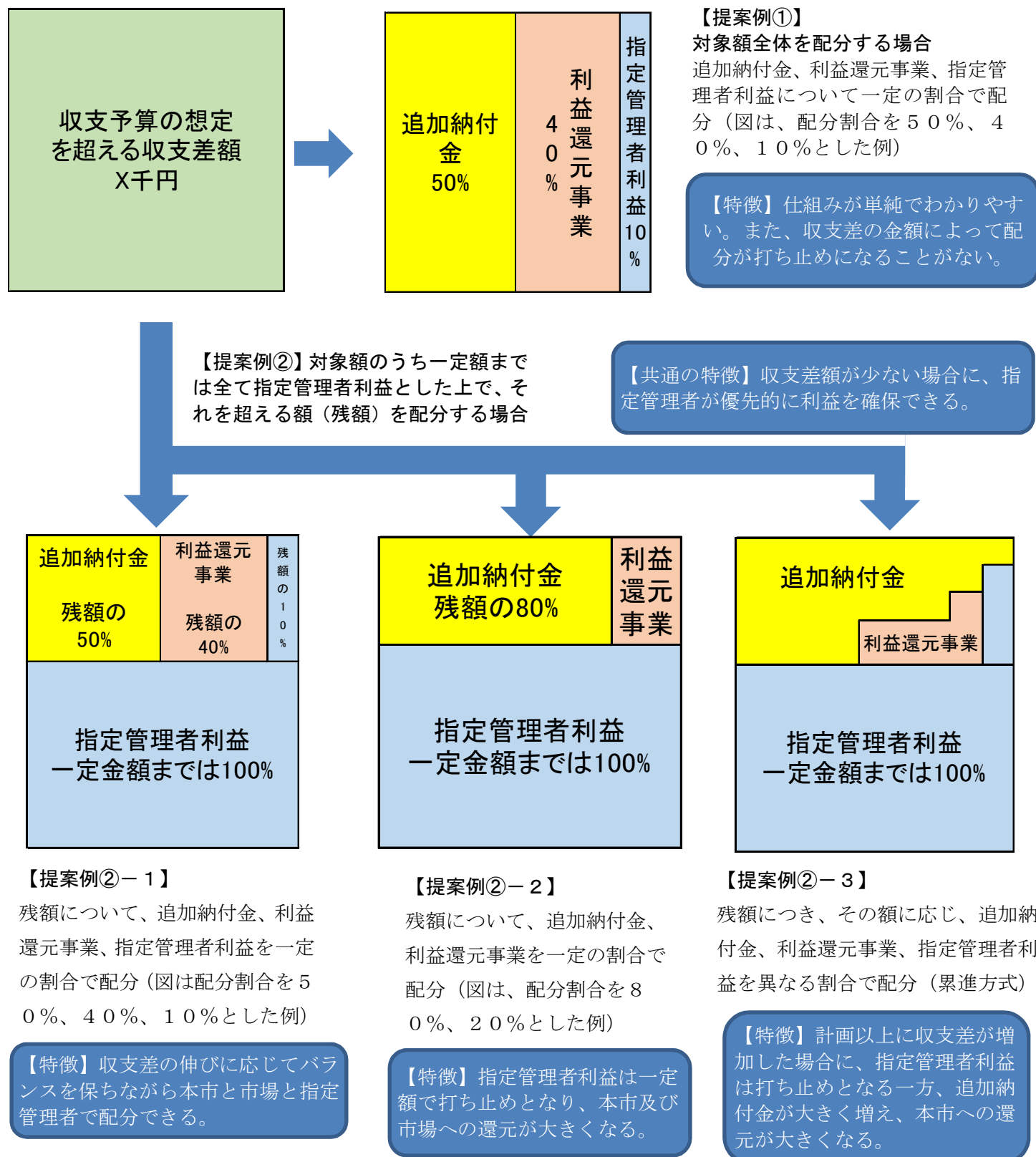
※ 支出の部の科目は適宜設定してください。
※ このシートで入力・修正を行うのは黄色の欄のみです。

応募団体名:

（２）収支予算の想定を超える収支差

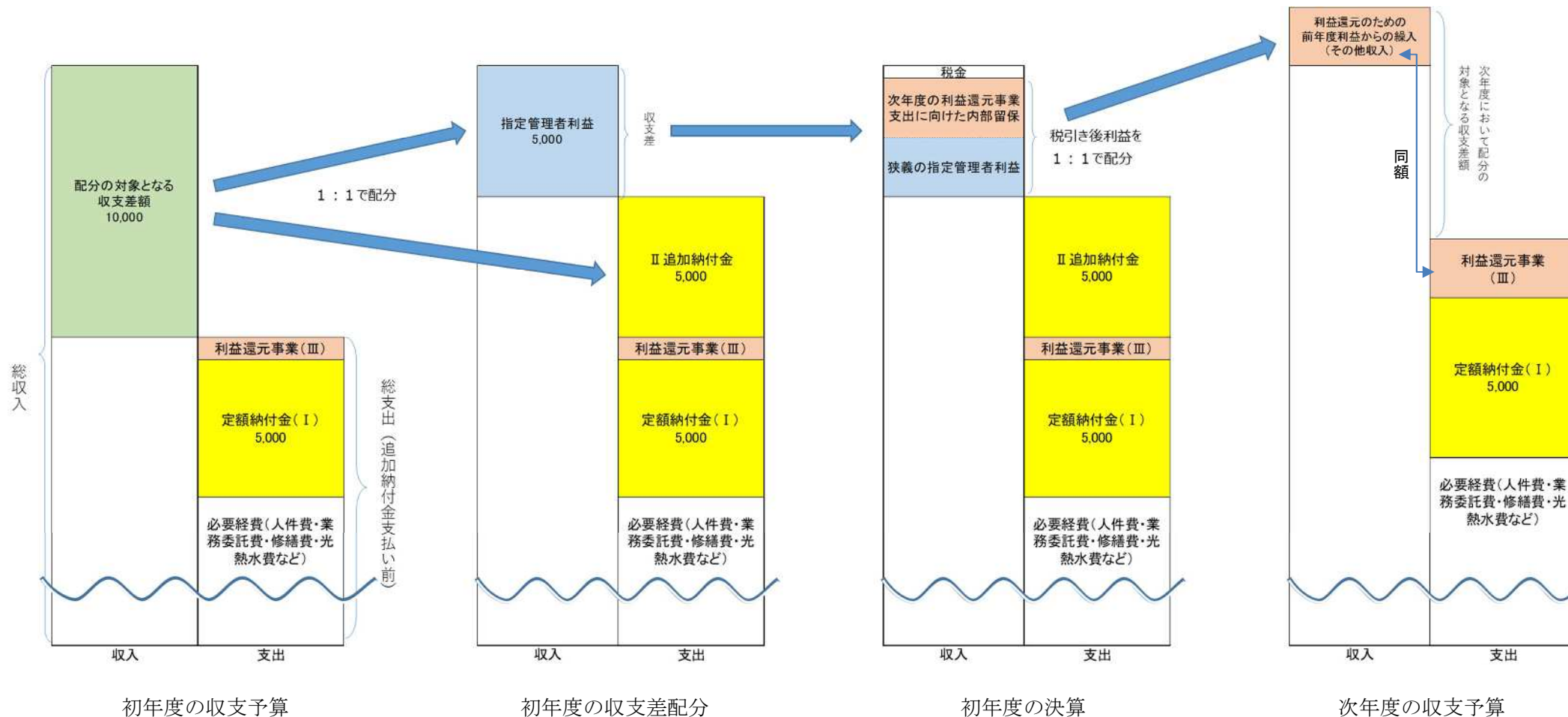
決算における収入差額が、予算を上回る見込みとなった場合の分配については、（１）と別に、様式５－３（２）②で、予算を上回った収支差額に対する分配の考え方を提案していただきます（申請時点で具体的な配分割合や計算方法を示す提案のほか、収支差額が予算を上回る見込みとなった際に、その額に応じて、あらためて配分方法について本市と協議する、という提案も可とします。）。

以下では、対象額が X 千円であった場合の、いくつかの提案例を示します。



(3) 利益還元事業の実施年度・金額について

(1) 及び (2) のいずれの提案においても、特定の年度に生じた収入（収支差）を基にした利益還元事業を同年度内に実施することが難しい場合、次例で示すように、当該年度では指定管理者利益として処理し、税引き後の内部留保額から次年度の「その他収入」に繰り入れ、次年度の利益還元事業として実施する提案も可能です。ただし、税務上問題ない処理であることを本市が保証するものではありませんので、申請者の責任で御判断ください。



利益配分に係る提案例

- ① 初年度の収支予算における収支差（総収入から必要経費、定額納付金（Ⅰ）及び利益還元事業（Ⅲ）の支出を差し引いた額）の配分方法については、指定管理者利益（税引き前）と本市への追加納付金（Ⅱ）を1：1の割合とする。
- ② 2年度目以降の収支予算においては、前年度の指定管理者利益（税引き後）のうち半分を、その他収入として収入に繰り入れ、その額を当該年度の利益還元事業に充てることとし、収支差の配分方法については前年度と同様とする。

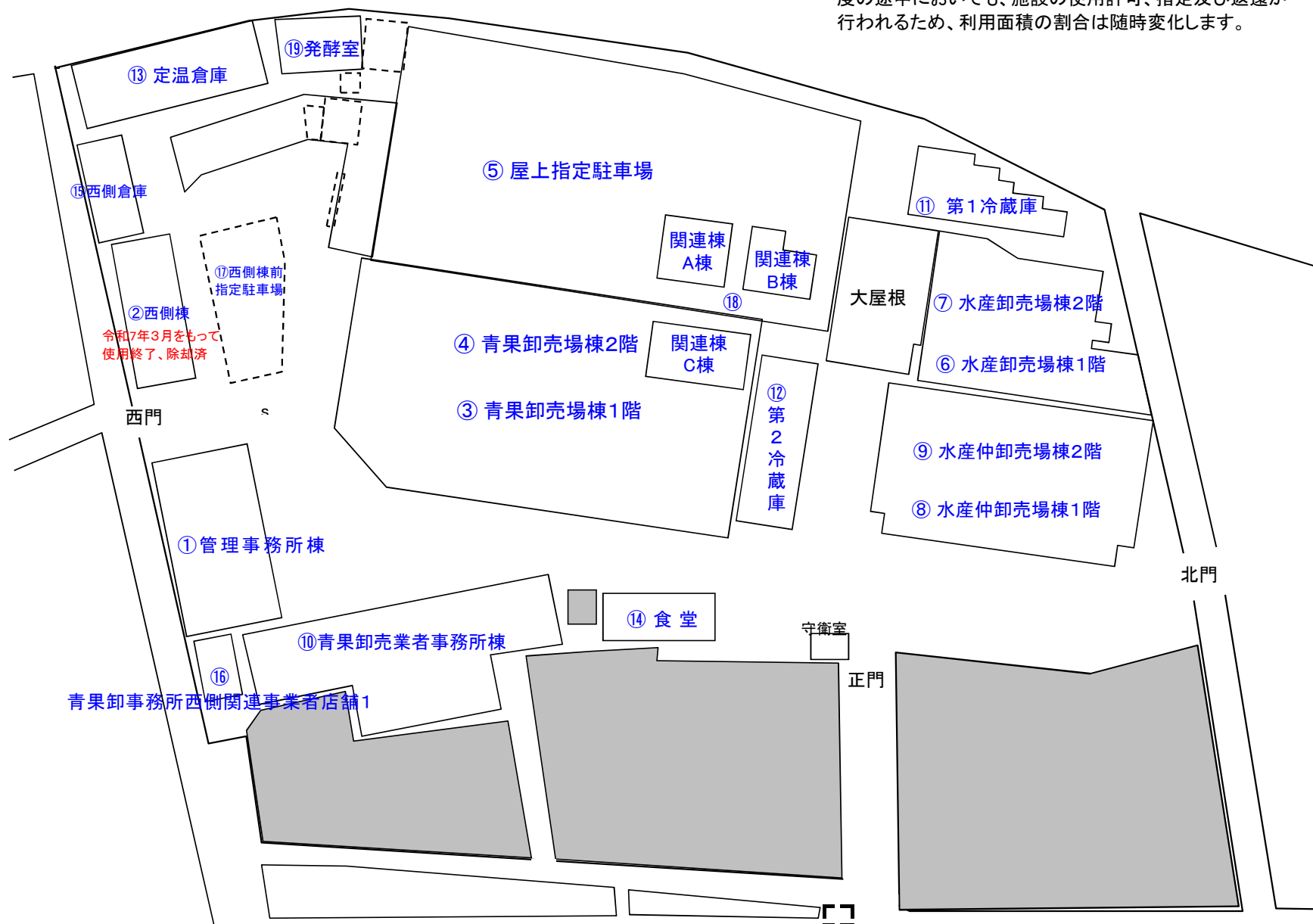
(4) 提案に基づく詳細事項の決定方法について

収支差の具体的な配分条件や、納付金の支払時期、諸般の事情により利益還元事業が計画どおり実施できなかった場合などに追加納付金を増額して精算する等の詳細事項については、申請者が指定管理者に指定された後、提案内容をベースとして本市と協議の上、基本協定書及び年度協定書で規定するとともに、その枠組みの下で、本市と指定管理者の協議により決定します。

【別添2】施設指定・許可状況配置図(R7.7.31現在)

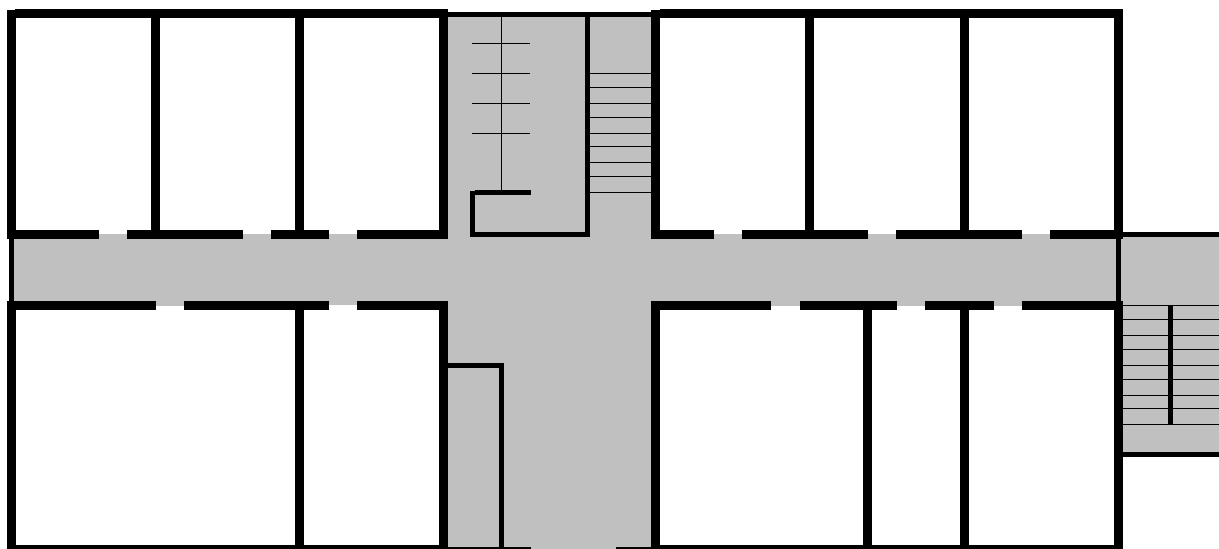
施設配置図面

面積割利用料金収入の根拠となる令和7年7月31日時点における施設の指定・許可状況を示した資料です。年度の途中においても、施設の使用許可、指定及び返還が行われるため、利用面積の割合は随時変化します。

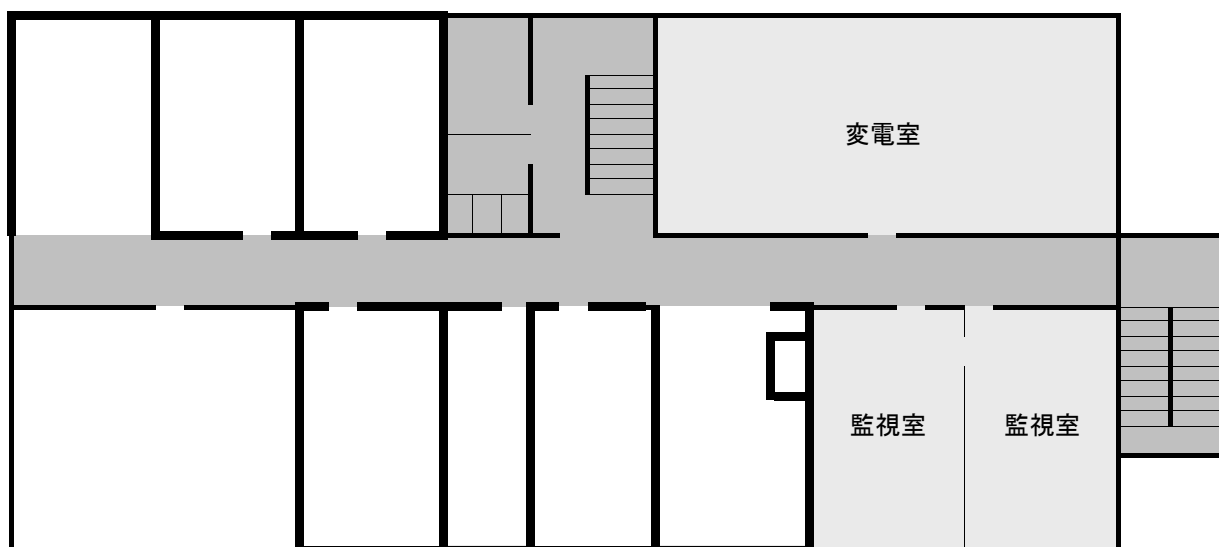


① 管理事務所棟

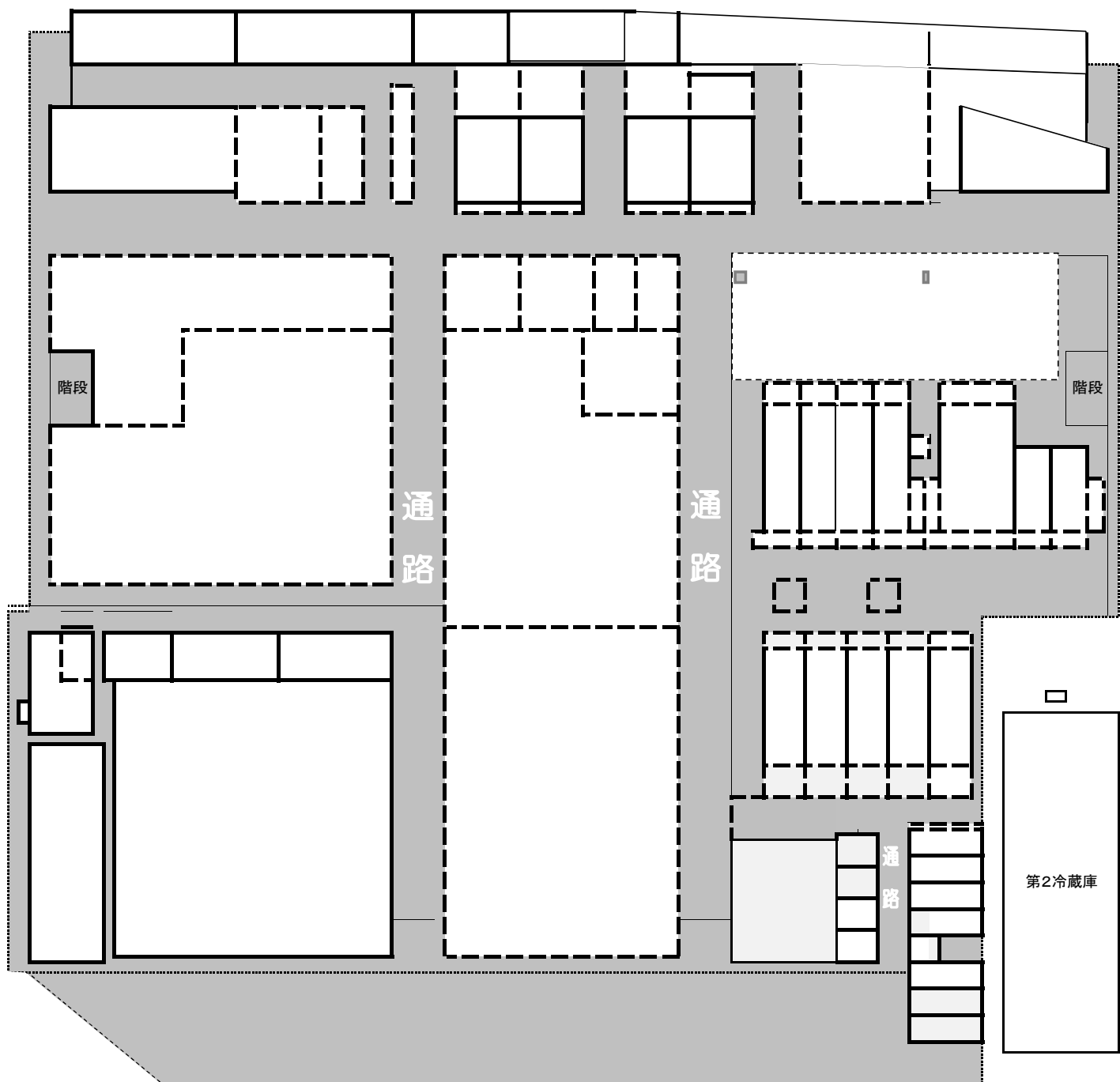
1階



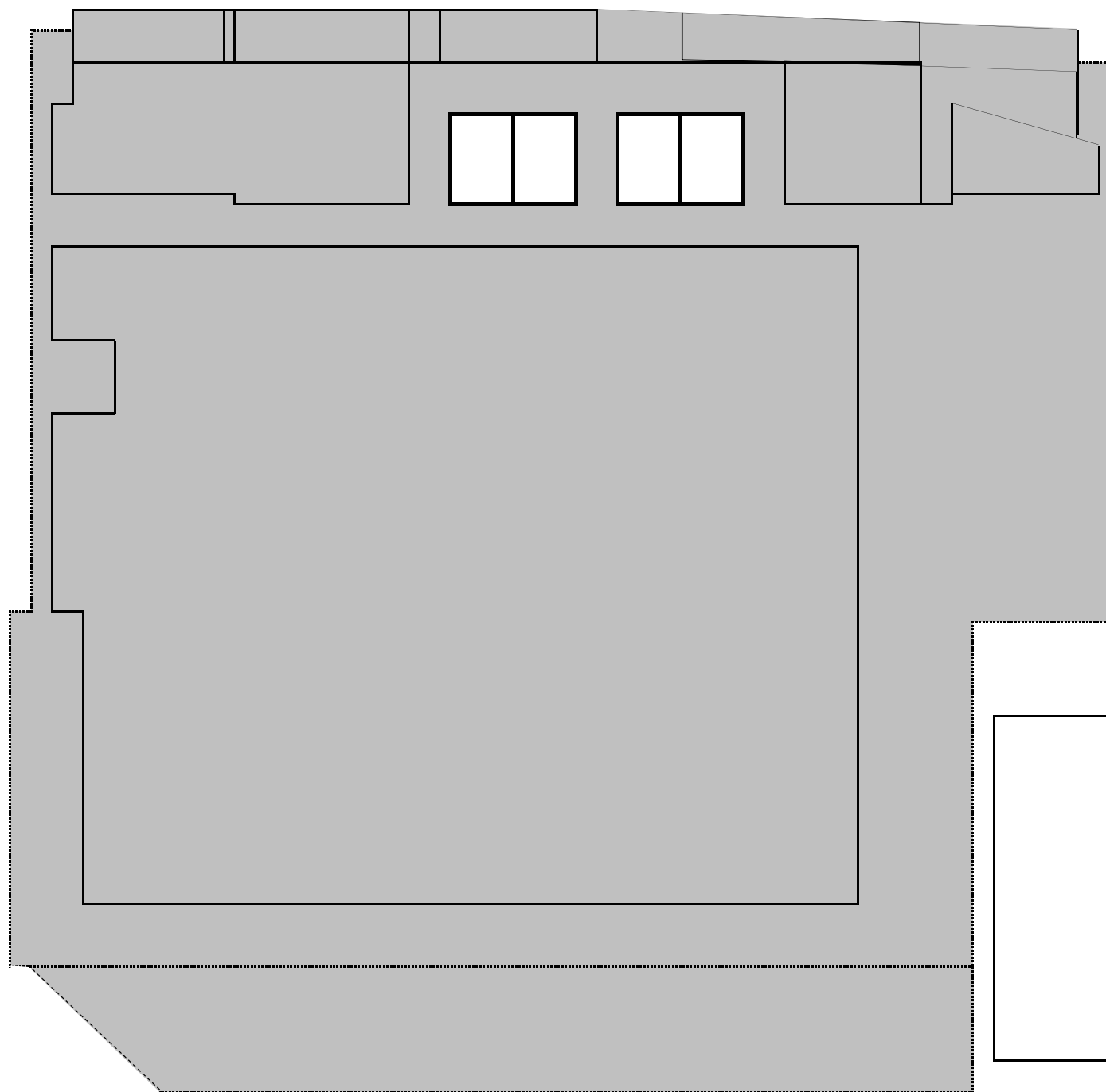
2階



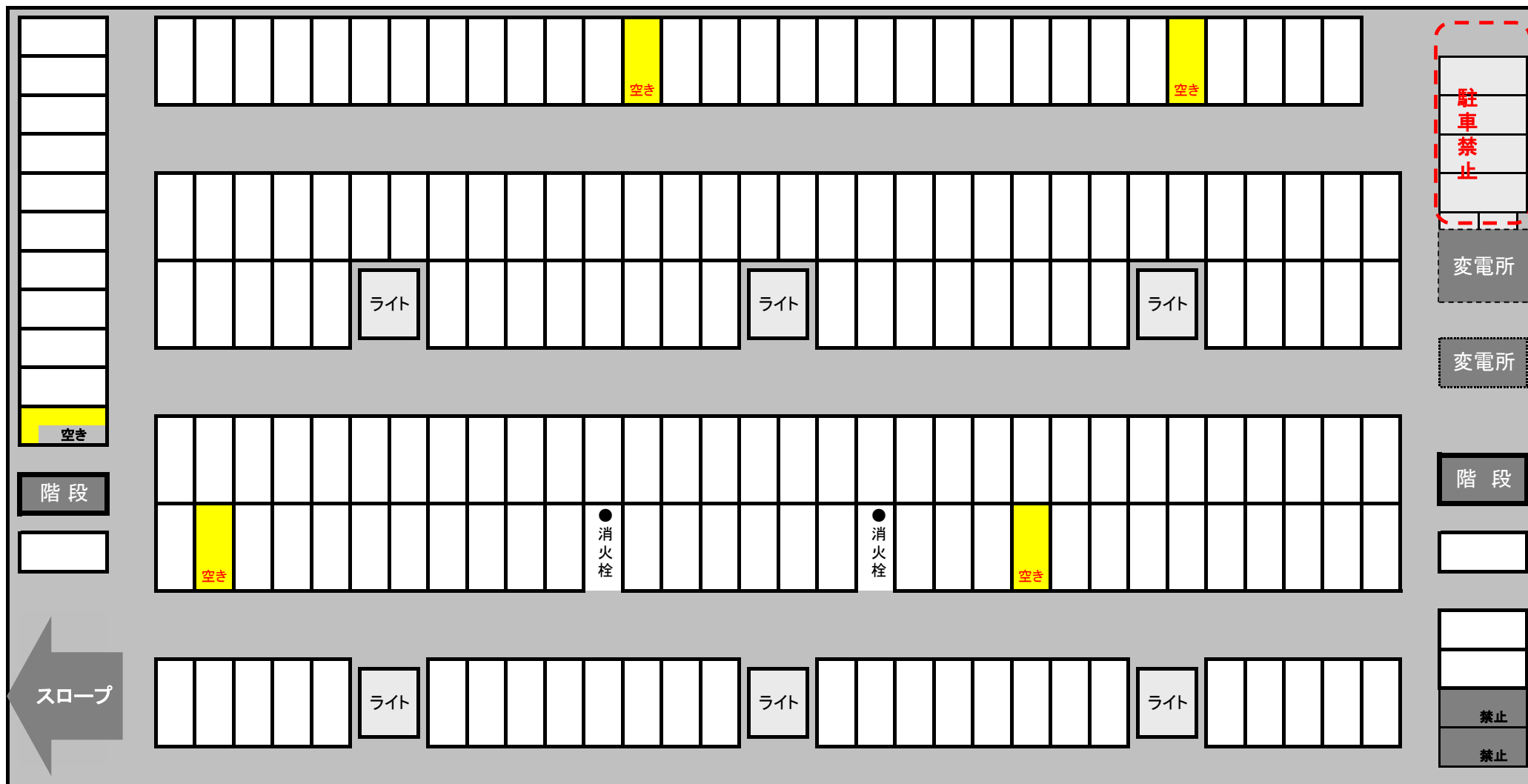
③ 青果卸売場棟 1階



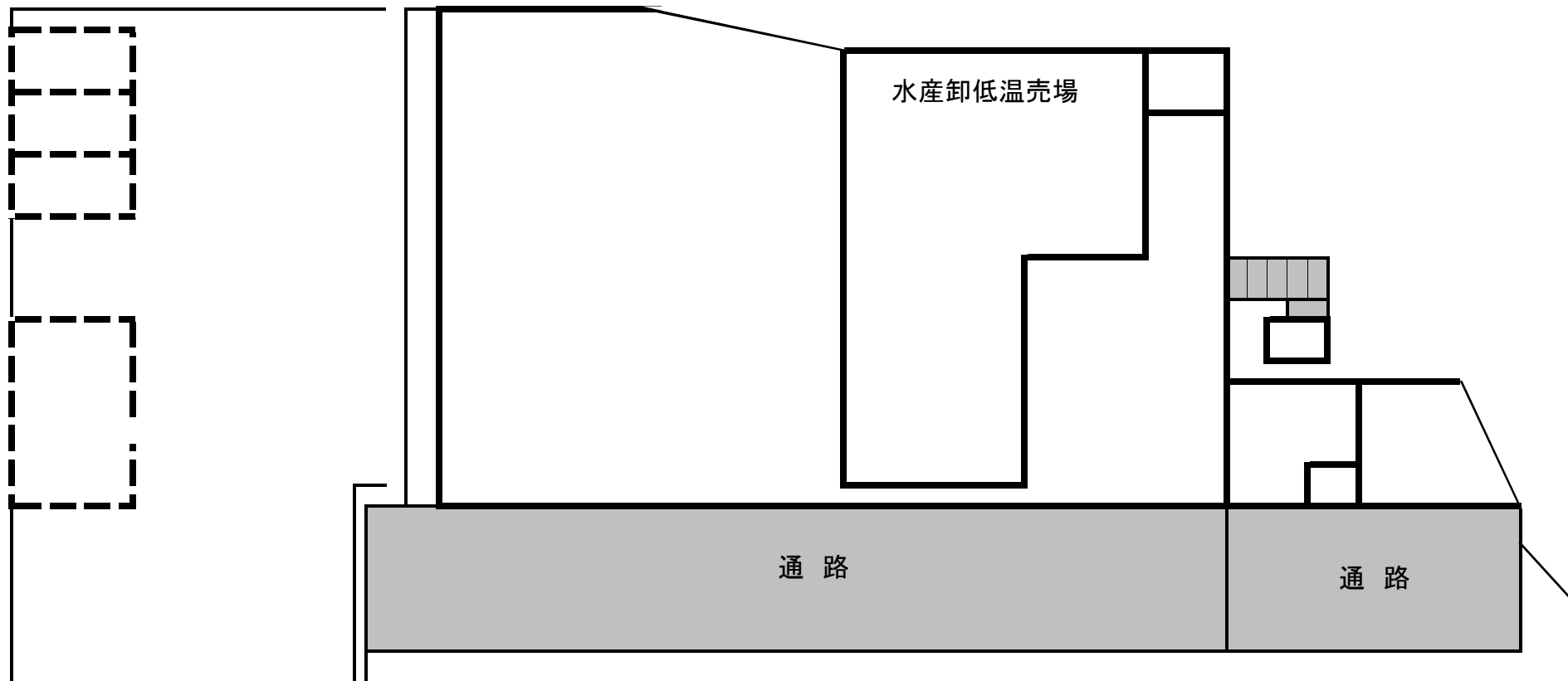
④ 青果卸売場棟 2階



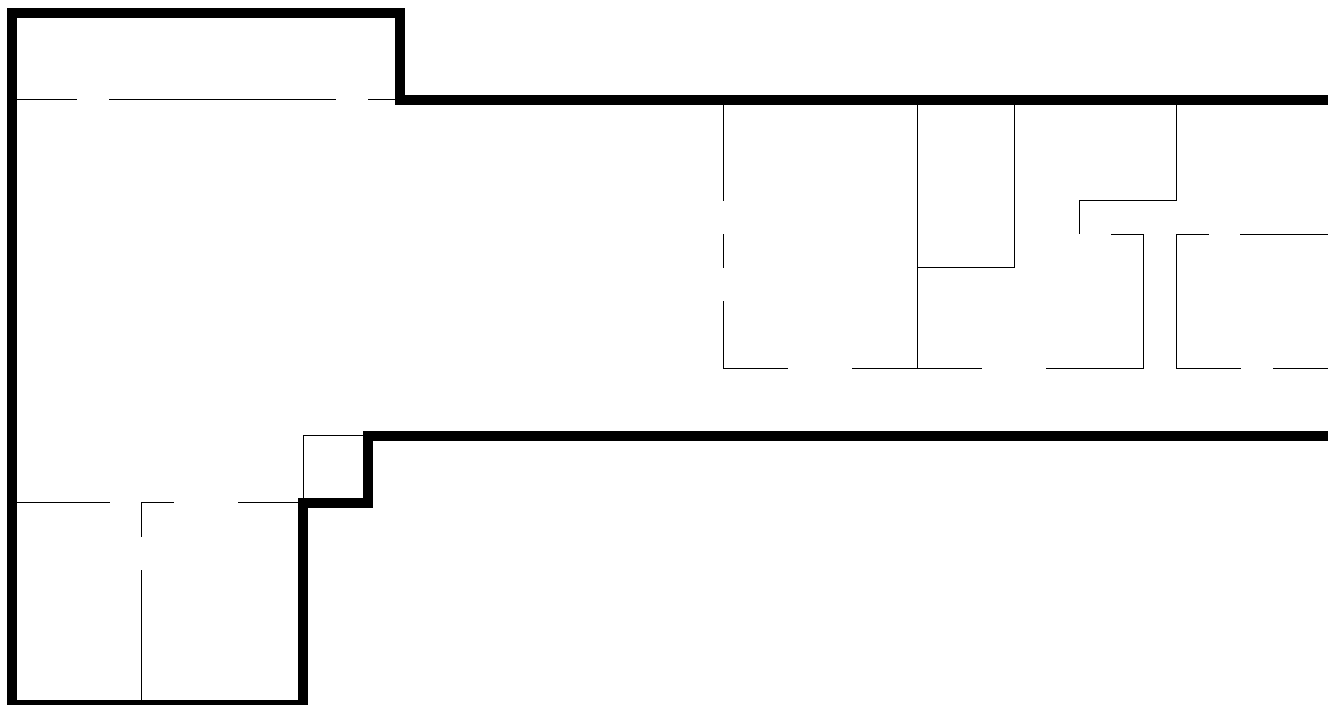
⑤ 南部市場屋上指定駐車場



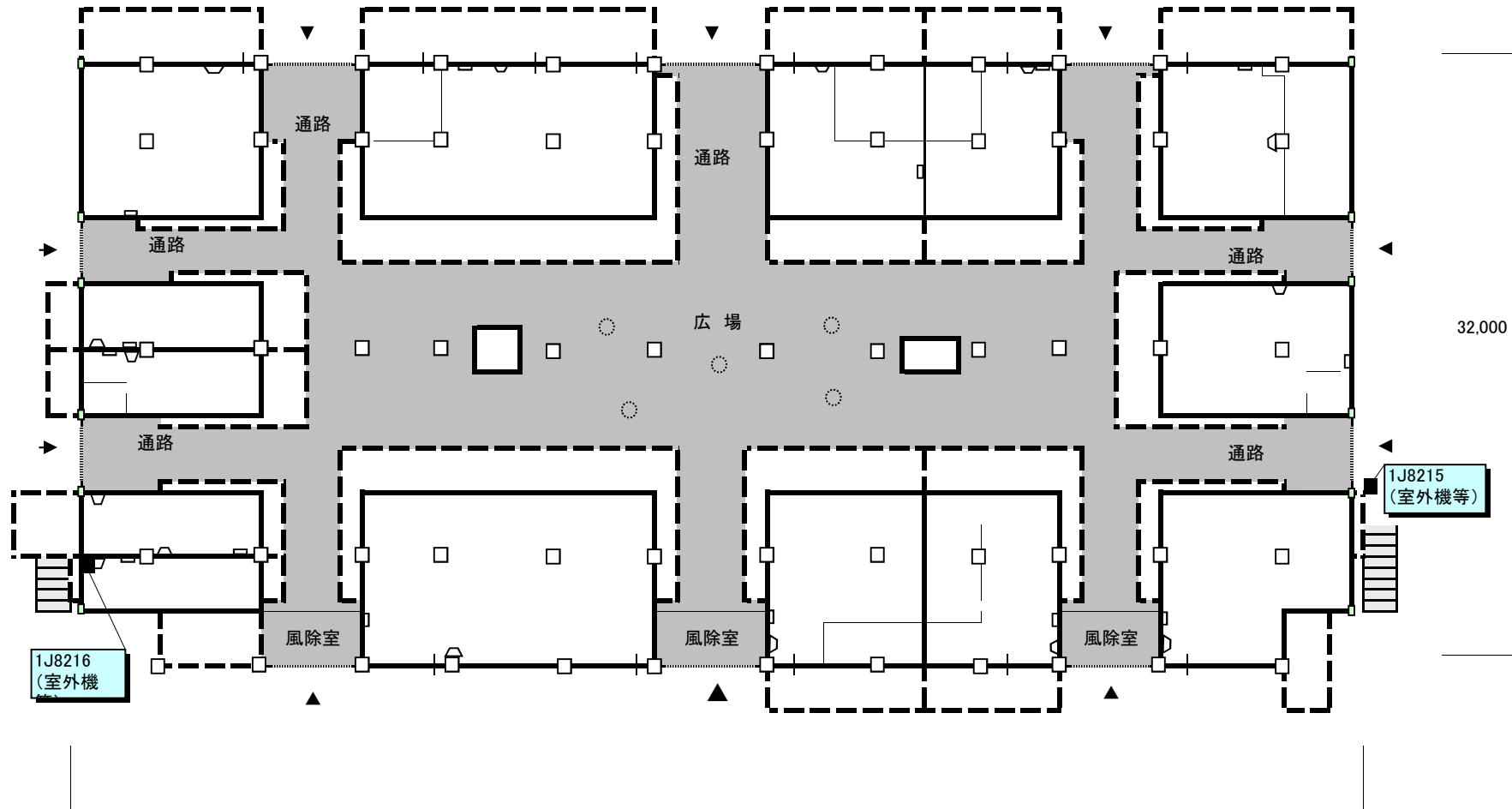
⑥ 水産卸売場棟 1階



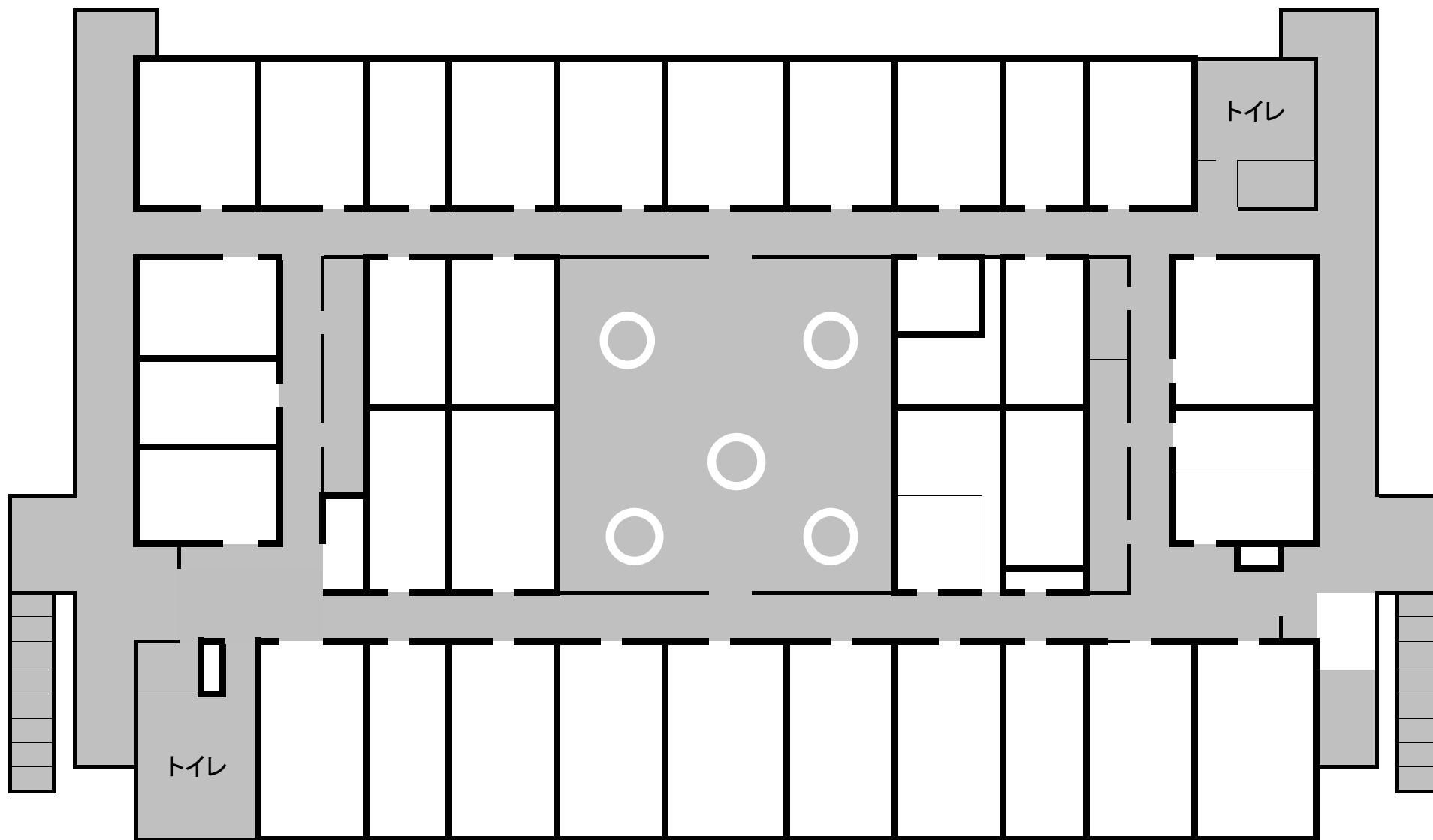
⑦ 水産卸売場棟 2階



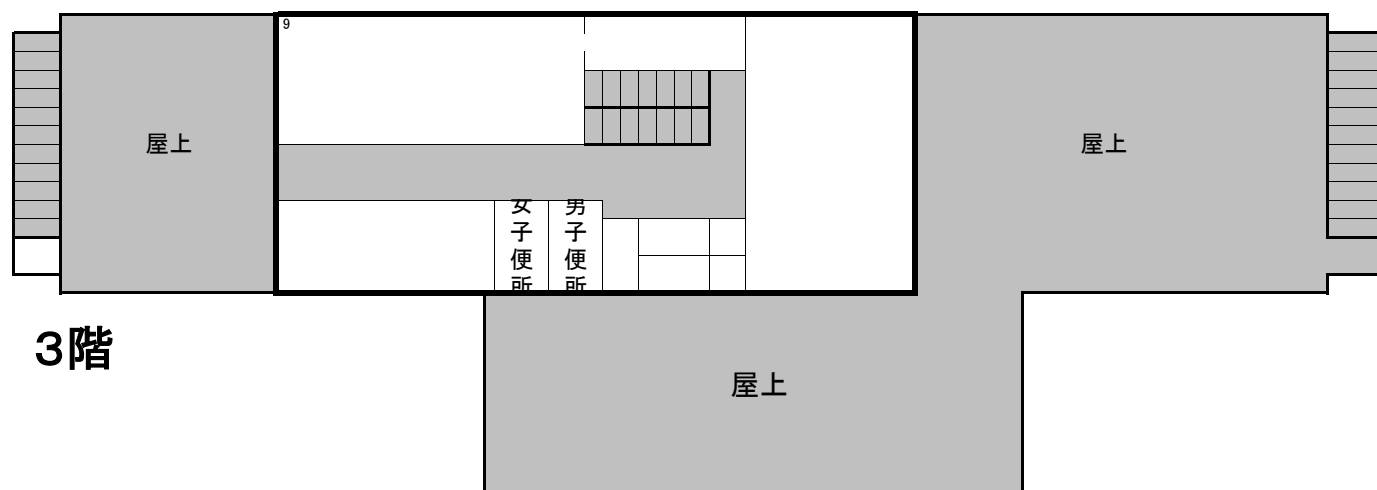
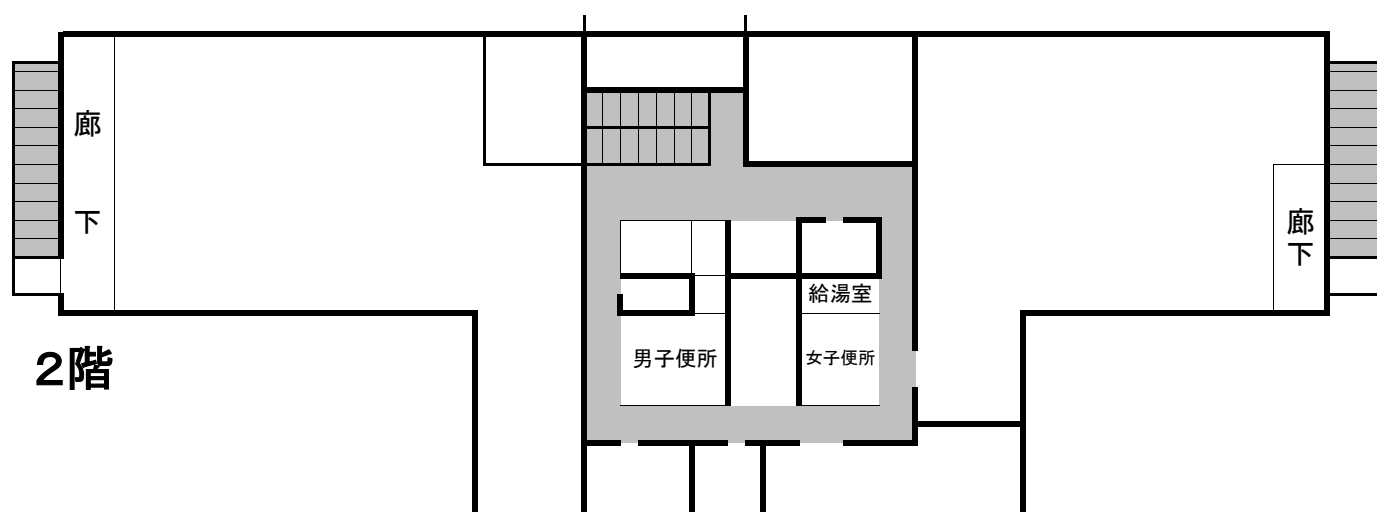
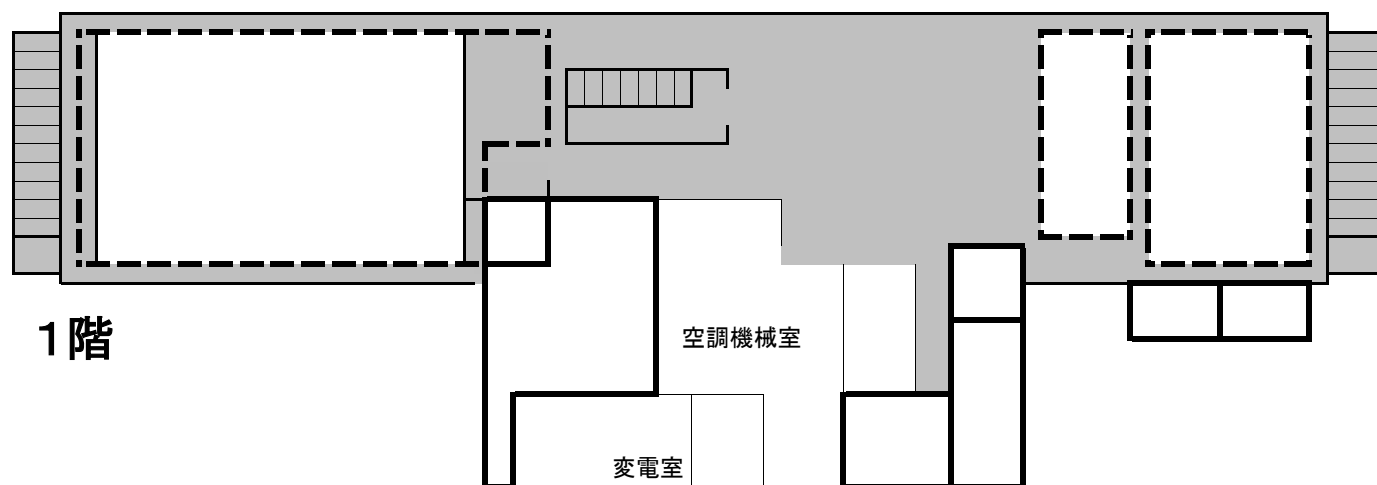
⑧ 水産仲卸売場棟 1階



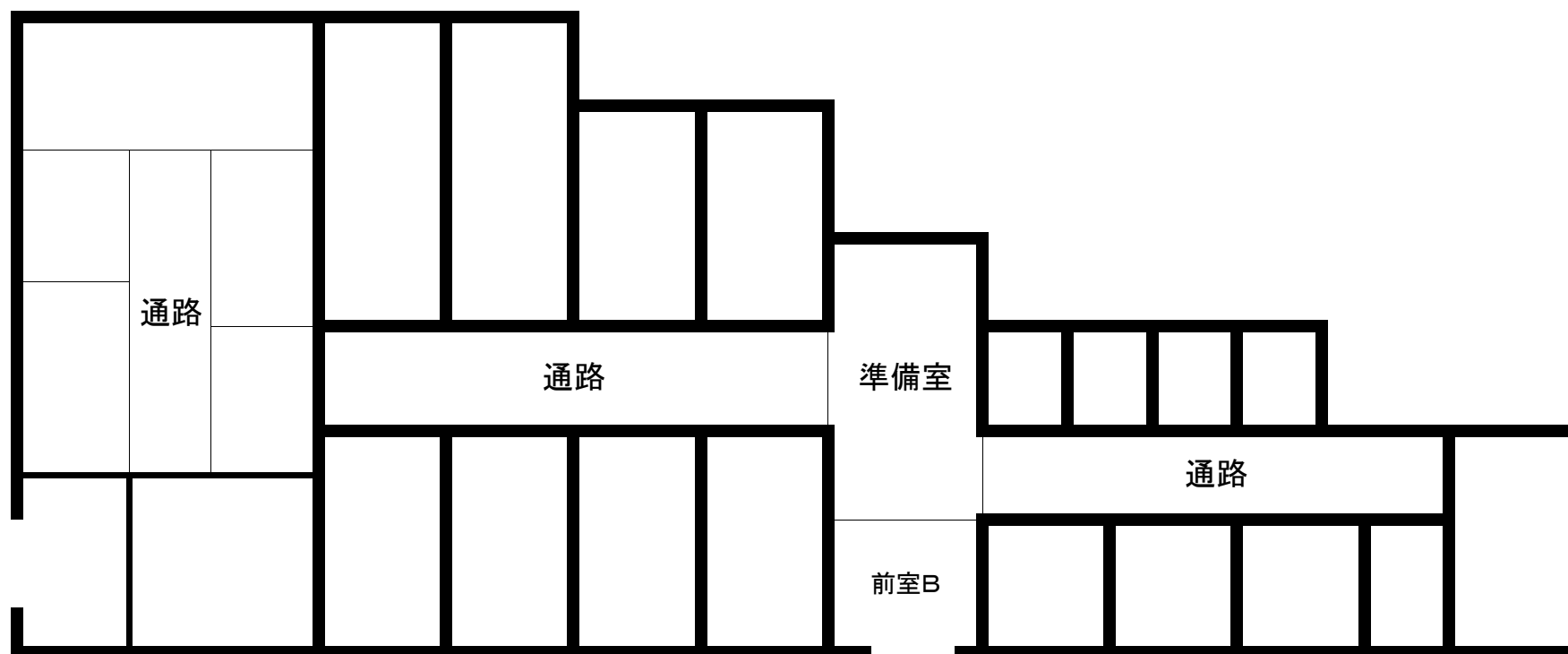
⑨ 水産仲卸売場棟 2階



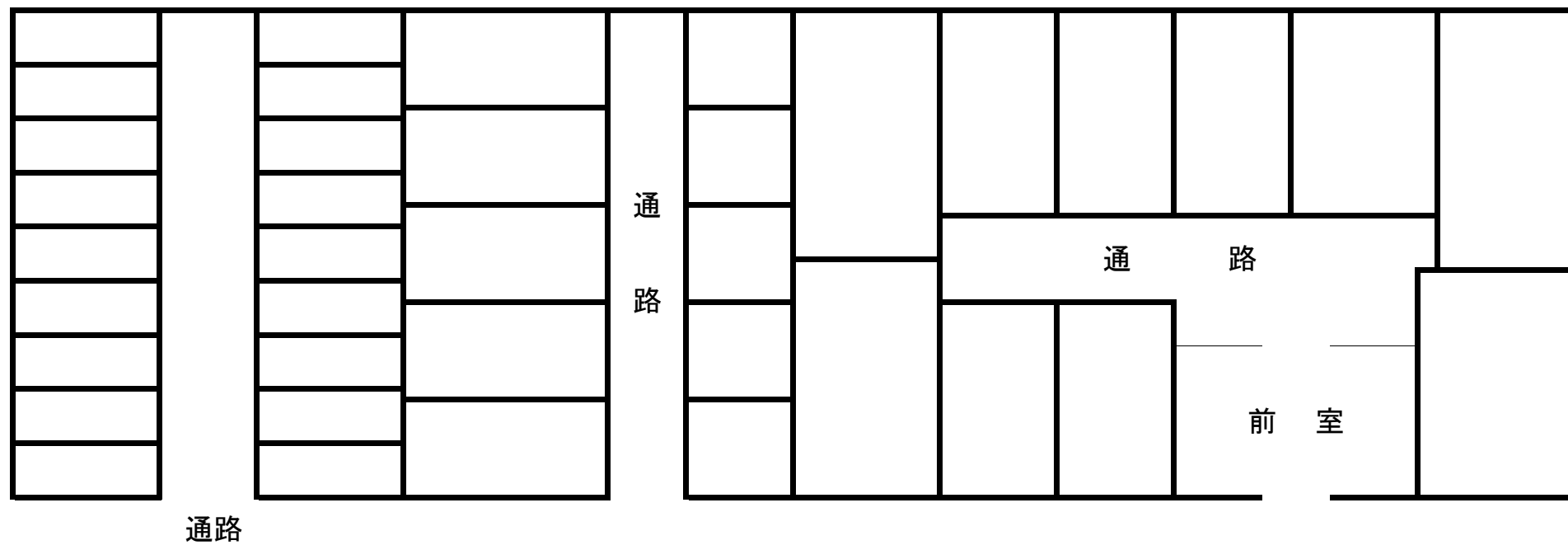
⑩ 青果卸売業者事務所棟 1階・2階・3階



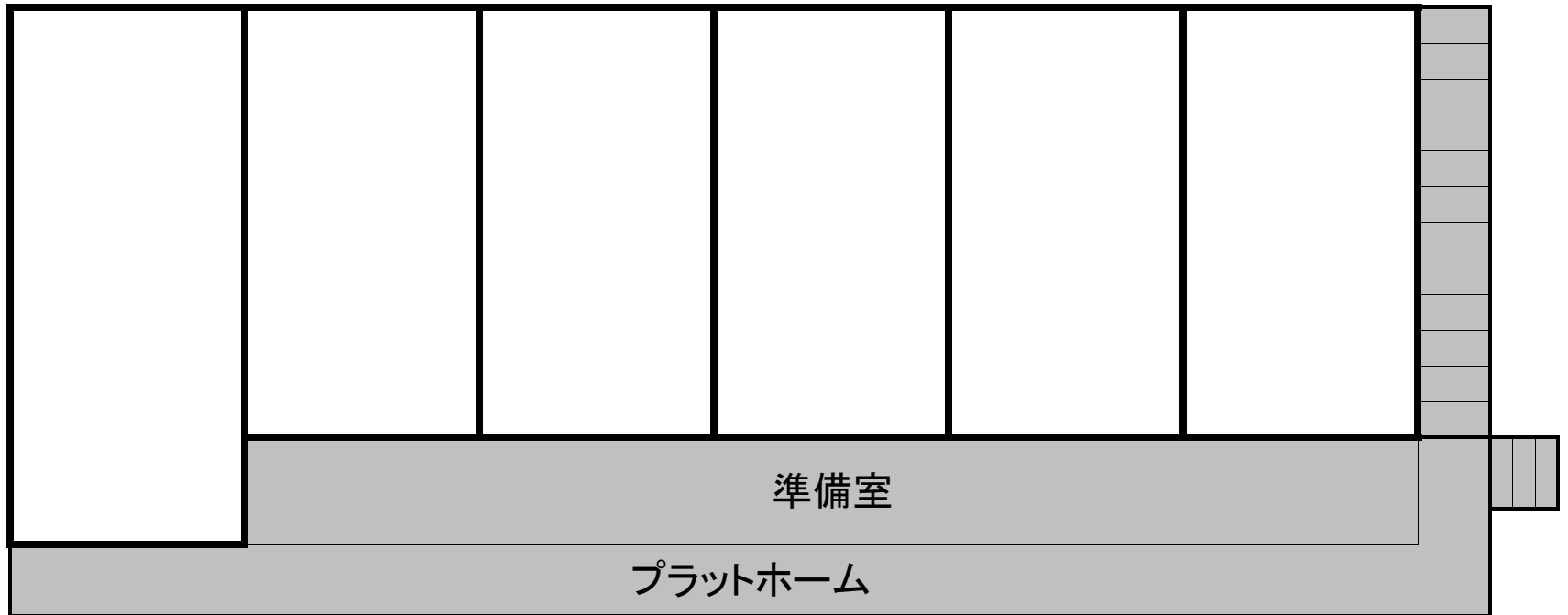
⑪ 第1冷蔵庫



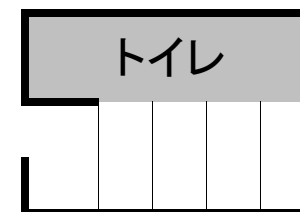
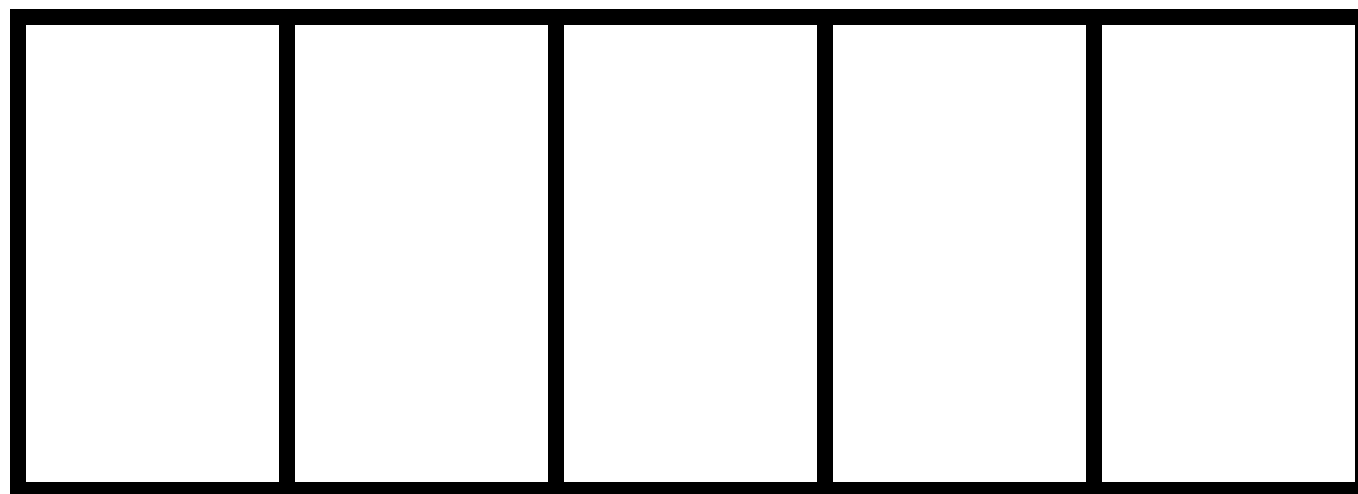
⑫ 第2冷蔵庫



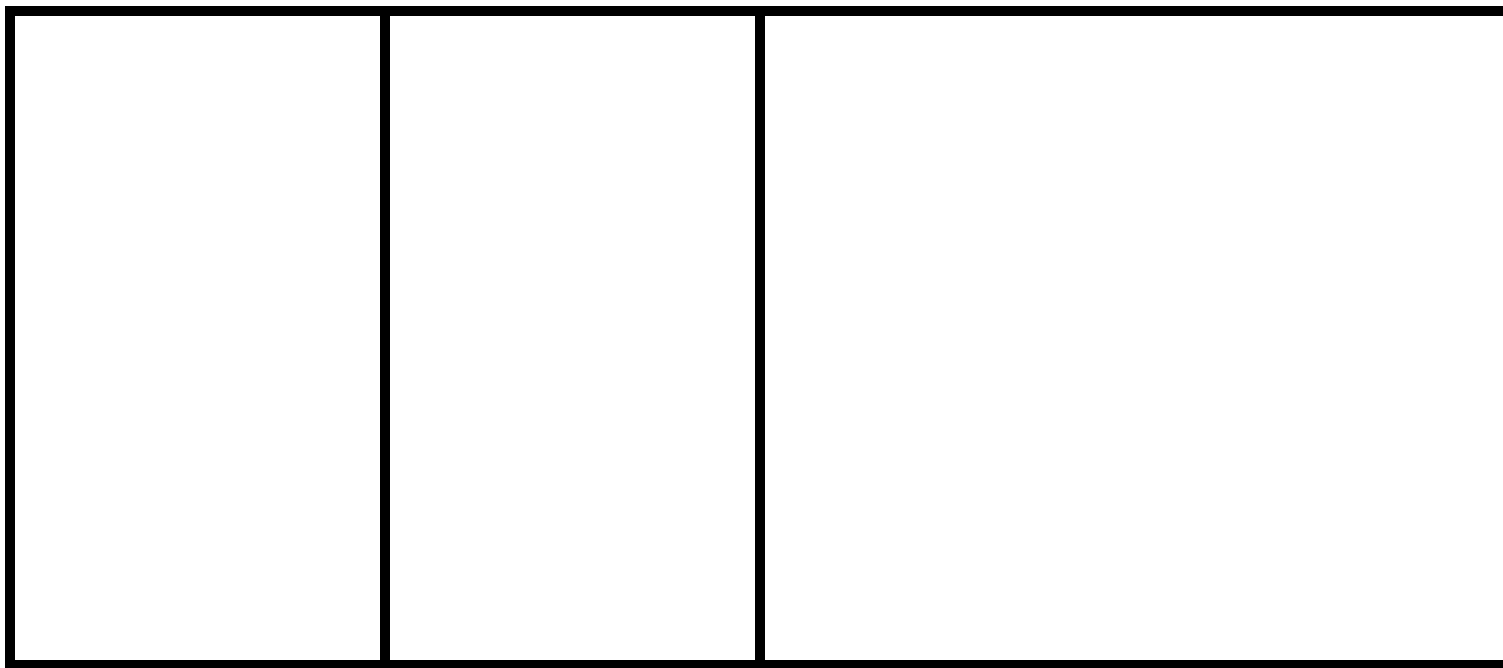
⑬ 定温倉庫



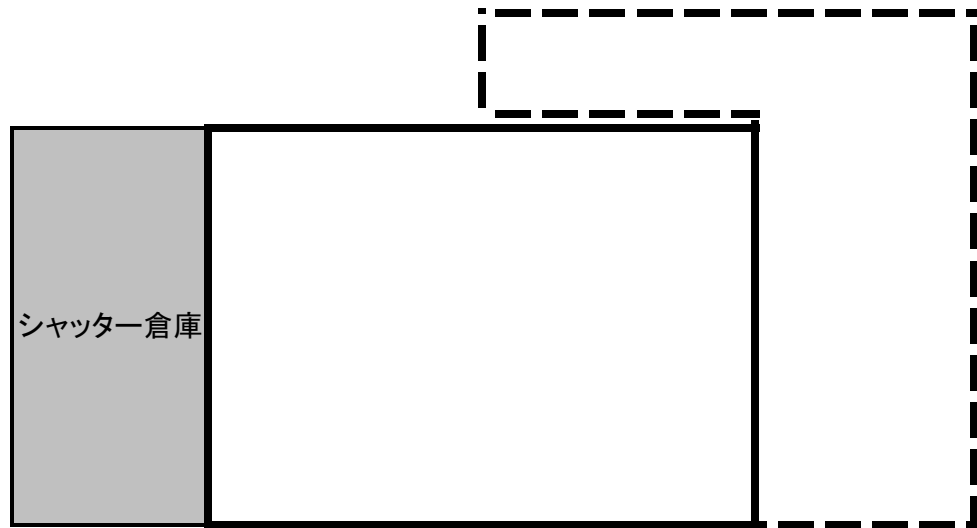
⑭ 食堂棟



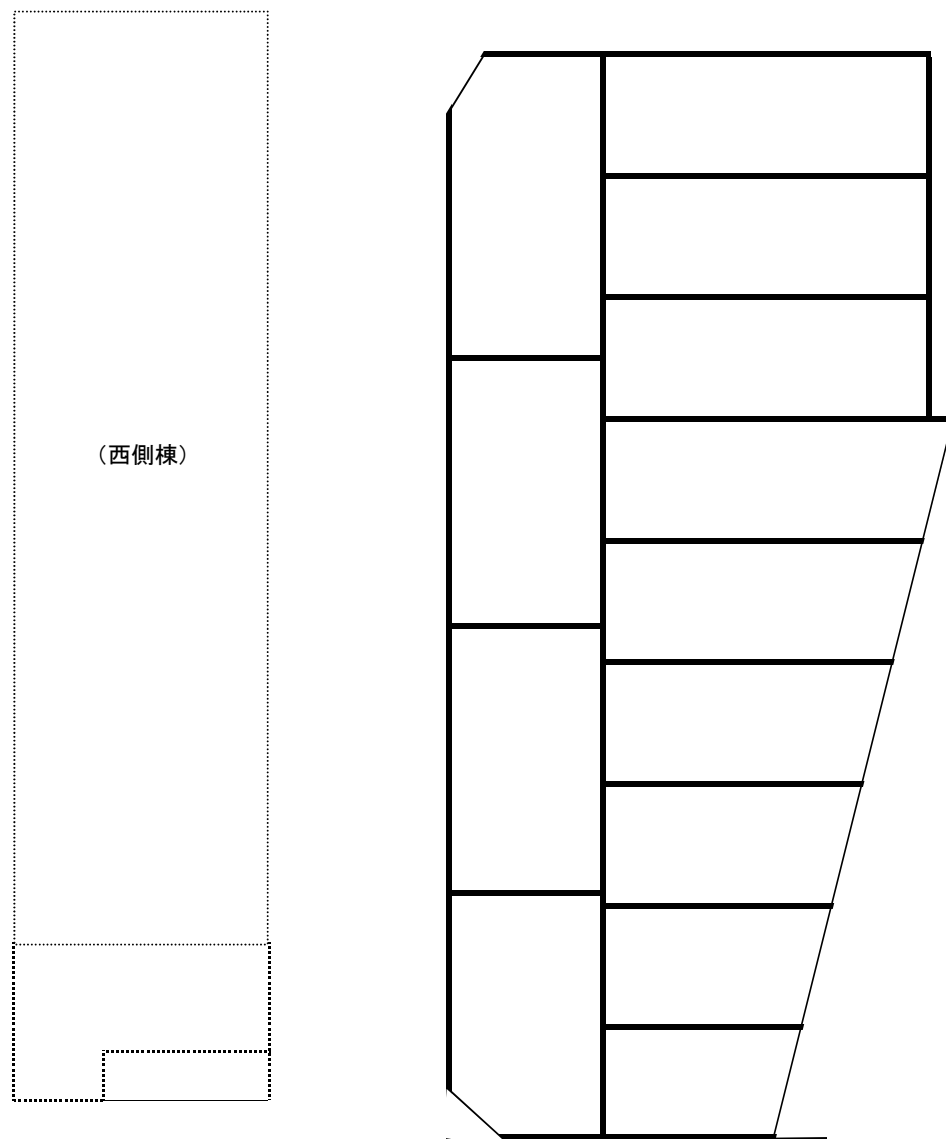
⑮ 西側倉庫



①⑥ 青果卸事務所西側関連事業者店舗1階



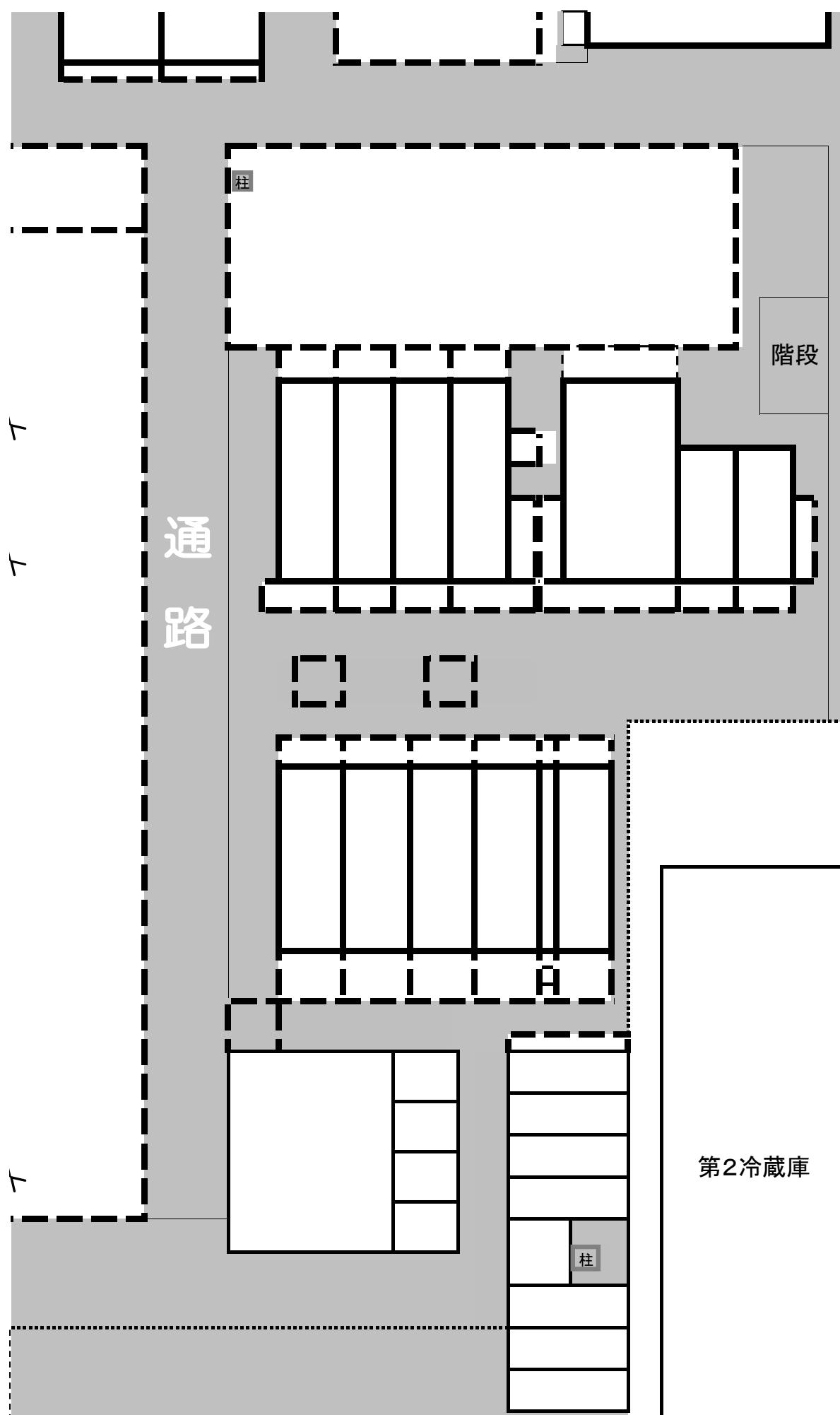
⑪ 西側棟前指定駐車場



(西門)

駐車場 略図

⑱ 関連事業者店舗周辺



⑪ 発酵室

