

**鳥取市公設地方卸売市場の再整備に向けて  
民間事業者の皆様のご意見を募集します！****市場調査の名称**

鳥取市公設地方卸売市場の再整備に係るサウンディング型市場調査

**意見交換（市場調査）の目的****鳥取市公設地方卸売市場の概要**

鳥取市公設地方卸売市場（以下「鳥取市場」という。）は、現在地に昭和48（1973）年に、青果部門・水産物部門・花き部門の3部門体制で開設し、以後、今日に至るまで鳥取県東部圏域の生鮮品物流拠点としての機能・役割を果たしてきました。

しかしながら、開設後50年近くが経過する中で、施設の老朽化が進行しており、平成27年度には、耐震診断の結果、青果棟・水産物棟・花き棟・管理事務所棟で強度不足を指摘されているほか、実需者に求められるコールドチェーン等の機能不足も顕著となってきています。

加えて、卸売市場法の改正に伴い、卸売市場の競争環境が厳しさを増す中、今後も求められる機能・役割を果たすため、機能更新や強化等について、スピード感をもって進めていくことが重要です。

**本市の基本的な考え方**

鳥取市場では、平成30年（2018年）に「鳥取市公設地方卸売市場の在り方検討報告書」の提出を受け、現在、「鳥取市公設地方卸売市場経営戦略」を提案しており、その経営戦略では、『地域経済の持続的発展をけん引する卸売市場』を将来像<sup>1</sup>とし、以下の方針を定めています。

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・HACCP取得の促進などの機能の強化
- 直荷引き（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用
- 施設整備等におけるPPP手法導入の推進

これらを踏まえ、民間事業者の皆さまの創意工夫により、市場内事業者、市民（圏域住民）にとっての利便性の向上及び賑わいの創出並びに市の財政負担軽減及び事業のスピードアップ等が図られることを期待し、PPP手法導入について検証しています。

なお、建替にあたっては、代替地が無いことから現在の敷地内で市場運営を継続しながらのローリング工事<sup>2</sup>を行うことが前提となります。

**市場調査（意見交換）で把握したいこと・お聞きしたいこと**

以下のテーマについて、ご回答いただける範囲（一部の項目でも構いません）で、ご意見・ご提案をお聞かせください。（事業者自らが事業に関わることを前提に対話を行います。）

併せて、今後の公募に関連する事項や、公募条件において市に配慮して欲しいこと等があれば、ご意見をお聞かせください。また、対話当日は、事前に提出いただいたエントリーシート・ヒアリングシートに沿ってご説明をお願いします。

**対話テーマ1 導入可能性のある「PPP手法」**

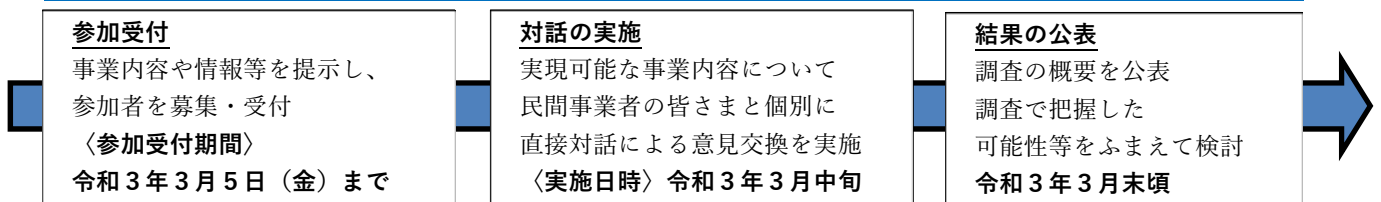
- ・ PPP手法による発注の市場性
  - ・ 施設整備（手順・施設配置）における課題
  - ・ 希望する事業期間
- など

<sup>1</sup> 経営戦略P34

<sup>2</sup> 敷地内にあるスペースや、先行した一部解体で生み出したスペースに建物を新築し、移転する方法。

- 対話テーマ2** 整備後の「効率的な管理運営の方法」
- ・市場の管理運営をより効率的に行う手法（流通合理化・ICT化等を含む）
  - ・現指定管理者による管理運営の必要性 など
- 対話テーマ3** （市場をコンパクト化した場合）発生した「余剰地の活用方法」
- ・実施可能性のある、もしくは市場と相乗効果を見込める事業と必要面積
  - ・市場運営を含めた一体活用の可能性
  - ・余剰地に限らず民間の自主事業（ソフト事業）の可能性 など
- 対話テーマ4** その他（発注に伴う公募条件）
- ・希望する公募期間
  - ・公募時に提示を希望する資料、その他要望及び留意事項 など

## 市場調査の流れ



### ■意見交換の実施（アイデア及びノウハウの保護のため、対話は個別に行います。）

#### (1) 日時・方法

（一事業者あたり 30～60 分間を想定）

令和3年3月中旬（申込みの都度、個別に30～60分程度の意見交換の場を設定させていただきます。）

WEB会議システムを用いてオンラインでの開催も可能とします。

WEB会議システムは、「webex（シスコシステム社）」を用います。

鳥取市がホスト（主催者）として開催し、招待しますので、参加者は対応可能なWEB会議環境を準備してください。※パソコン、スマートフォン（iPhone・android）で利用可能です。

意見交換では、特に資料を求めませんが、説明の補足に必要な場合は、事前に資料をメールで送付してください。

※その他参加条件等については、「留意事項」をご参照ください。

#### (2) 対象者

事業の実施主体となる意向を有する法人 若しくは 法人のグループ

※その他詳細については、「留意事項」をご参照ください。

### ■意見交換参加の申込み（事前申込み制）

参加を希望する場合は、別紙のエントリーシートに必要事項を記入し、期限内に電子メールにより問い合わせ先に提出してください。その際、メールの件名を【サウンディング参加申込】としてください。

〈参加受付期間〉 令和3年2月5日（金） から 3月5日（金）

### ■質問書の受け付け

市の考え方（事業内容）及び対話の実施内容について、質問がある事業者は、期限内に電子メールにて問い合わせ先に提出してください。

〈受付期間〉 令和3年2月5日（金） から 2月26日（金）

※質問に対する回答については、メールにて返信するとともに鳥取市公式ホームページに掲載します。ホームページ掲載に際しては事業者名を非公表とします。

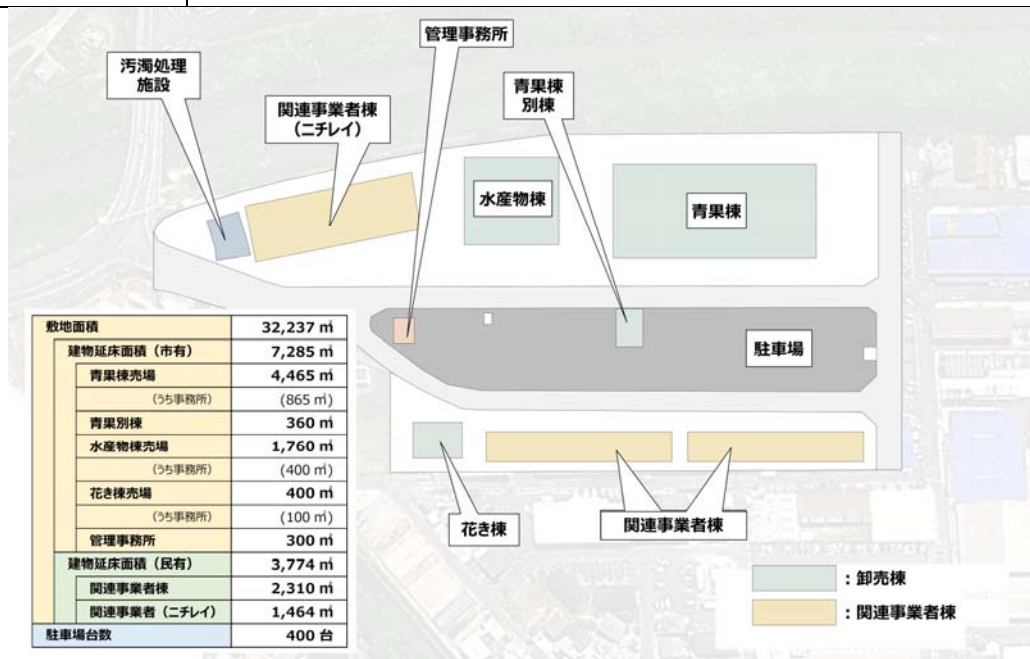
※企業秘密にあたるものについては、意見交換の中で質問してください。

## 鳥取市公設地方卸売市場経営戦略（案）

経営戦略（案）については、市公式ホームページで公開しておりますので、ご確認ください。

## 事業用地等の状況

項目	概要		
所在地	鳥取県鳥取市南安長2丁目 697-1、578-2、626-2 【関連事業者棟】 鳥取県鳥取市南安長2丁目 626-8~15、578-5~14、697-2		
用地面積	32,237 m <sup>2</sup>		
開設者	鳥取市		
場内事業者数	卸売業者：青果2社・水産物1社・花き1社、関連事業者：16社 計19社		
主要施設	施設名称	構造	施設面積 (m <sup>2</sup> )
	青果棟売場	鉄骨	4,465
	青果棟別棟	鉄骨	360
	水産物棟	鉄骨	1,760
	花き棟	鉄骨	400
	管理事務所棟	鉄骨	300
	関連事業者棟A (民有)	鉄骨	2,310
	関連事業者棟B (民有)	鉄骨	1,464
	駐車場		400台
土地利用規制	<p><b>用途地域</b> 準工業地域 (建蔽率：60%，容積率 200%)</p> <p><b>特別用途地区</b> 大規模集客施設制限地区<sup>3</sup></p> <p><b>開発許可</b> 建築物の建築の用に供する目的で区画形質の変更を行う場合は開発許可が必要である。</p> <p><b>建築基準法 51条</b> 都市計画区域内において、卸売市場等の用途に供する建築物は、特定行政庁が都市計画審議会の議を経て都市計画上支障がないと認めて許可した場合を除き、その敷地の位置が都市計画決定されているものでなければ、新築、増築することはできない。</p> <p><b>高さ規制</b> 中高層建築物の届出 (高さが15mを超えるもの)</p> <p><b>景観規制</b> 景観法による届出 (鳥取市景観形成条例による規模要件) 鳥取市景観計画及び鳥取市緑の基本計画に基づく事前協議が必要である。</p> <p><b>その他</b> 建設リサイクル法による届出</p>		



<sup>3</sup> 特別用途地区(大規模集客施設制限地区)では、全ての準工業地域を対象に「鳥取市特別用途地区建築条例」より、1万m<sup>2</sup>以上の大規模集客施設の建設が制限される。卸売市場は非該当(用途が大規模集客施設として判断される建築物は、制限される場合があります)。

大項目	項目	概要	関係機関
インフラ 施設概要	電力	北側 国道「古海晩稲線」より引込可能である。 東側 市道「南安長循環線」より引込可能である。 南側 市道「安長古海線」より引込可能である。	中国電力
	ガス	各社プロパンガス	各社
	水道	上水道からの給水	鳥取市水道局
	排水	現在、下水道未接続。整備に合わせて接続予定。 雨水：場内排水路より河川へ排除	鳥取市
	通信	電力に同じ	NTT 西日本

## 事業全体スケジュール（目標）

令和2年度：経営戦略の策定、本調査実施

※本調査の如何を、市場運営審議会等に報告し、方針を決定します。

令和3年度：事業者公募・選定、基本設計の策定

令和4年度～：実施設計・市場施設等建設

令和7年度～：供用全面開始

## 前提条件について

### 施設使用料等のイメージ

鳥取市場では、大分類として、「土地・建物使用料」と「取扱高使用料」を徴収し、管理運営経費に充てており、現時点で概ね、収入・支出とも3,400万円で均衡している状態です。

今回の再整備により、使用料の徴収方法については、新たな基準を設定することとなります。詳細は、経営戦略（案）を参照<sup>4</sup>してください。

なお、現在の関連店舗棟で参加している関連店舗事業者に関しては、市場機能への参画の方式によって、使用料徴収の方法は異なることとなりますので、ご注意ください。

また、外部（民間）事業者による市場機能エリアの整備を期待しており、余剰地活用（新施設整備）によって自身の収益性を担保させることで、市場内事業者が支払うべき市場機能エリアの施設使用料については、施設使用料の低減に資することを期待しております。

### 事業方式（手法）イメージ

※あくまで仮定で、参加事業者の創意工夫や新しい提案を縛るものではありません。

再整備に当たっては、PPP手法により民間の様々なノウハウや資金を活用することを方針とし、その実現・推進をめざしています。

現在、鳥取市場の敷地については、鳥取市（駐車場、各卸売棟、管理事務所棟、道路、公衆便所、排水路ほか）と関連店舗事業者等（関連店舗棟の土地・建物）が所有しています。関連店舗事業者等が所有する土地・建物については、再整備前に鳥取市へ譲渡されることが約されており、工事施工時点では、一体的な施行が可能となります。

これに伴い、関連店舗事業者は、再整備後の新鳥取市場に、何らかの形で参画されることとなります。整備後の施設に応じた使用料の徴収を確約していますが、施設使用料の低減を目的に、国の交付金を可能な範囲で活用したいと考えております。その点についても、交付金を受ける事業主体者等、事業方式や手法についてご意見があれば、お願いします。

<sup>4</sup>【参照】経営戦略P42

1. 再整備計画地に関しては、「市場機能エリア」、「外部事業者誘致エリア」、というかたちでその利用用途に基づき区分を行い、土地利用の整序を図る。
2. 整序に伴う土地利用の具体的な形態やその方法等については、現在、所有権を有している鳥取市と市場内事業者等で検討を進めていく。
3. 外部（民間）事業者の地代の支払は、市場機能エリアを整備することを前提に、「外部事業者誘致エリア」（自社収益施設の計画地）のみとする。
4. 市場機能エリアの施設と外部（民間）事業者誘致エリアで整備する自社収益施設双方について、整備可能な事業者が各施設の整備を実施し、施設を所有する。
5. 整備した施設の管理・運営については、鳥取市が行う（指定管理者制度）ことを想定しているが、本サウンディングによるPFI手法の提案を制約する物ではない。

## 施設整備の要点 ※あくまで仮定で、参加事業者の創意工夫や新しい提案を縛るものではありません。

### ・閉鎖型施設への移行

コールドチェーン化に併せて、市場全体を外気から遮断できる構造を可能な限り進めることにより、積下ろしや荷捌き、積込みなどの作業中も外気との接触を避けられる構造を目指します。

### ・市場内物流の機能強化

現市場の物流動線は、開設当初に目指したと考えられる配置が、その後の施設の増設等により、非常に効率の悪い動線となっています。このため、入荷から出荷に至るまで市場内物流工程について、合理的かつ利便性の高い動線を確保し、効率的な物流動線の構築を目指します。

### ・余剰地の活用

卸売市場法の改正に伴う市場流通に係る規制緩和に対応するため、敷地や施設の一部を付加価値機能の創出を目的として、他の用途で有効活用することを検討します。市場施設の高層化や、駐車場の立体化等により、新たな余剰地が生じる場合はその有効活用を目指します<sup>5</sup>。

### ・災害時における物資輸送拠点としての施設利用

現在、鳥取市と指定管理者である協同組合鳥取総合食品卸売市場は、その指定管理の仕様として、災害時における施設利用及び運営等の協力を定めています<sup>6</sup>。有事の際、卸売市場機能を最大限に発揮し、防災面における市民への貢献ができる施設を目指します。

## 市場機能エリア ※あくまで仮定で、参加事業者の創意工夫や新しい提案を縛るものではありません。

### (1) 鳥取市場「卸売棟」

- ・施設は平面レイアウトで、水産物部門を除き、間仕切り等は設けず各取扱量の変化に応じ、施設をフレキシブルに使用できるようにする。
- ・経営戦略で定めた方針のとおり、仲卸制度を導入する予定。参加事業者については、現在の関連店舗事業者の一部及び公募を想定している。
- ・青果部門、水産物部門、花き部門の卸売業務を一体的に行い（水産部の建物に関しては、分離が妥当）、関連商品を扱う施設（「関連事業者棟」）も近傍に配置することで、買参人や買出人等、市場に直接買い付けに来る事業者の”買い廻り”の向上を狙う。
- ・平面駐車場（買荷保管積込所）を一体的に配置することで、時間帯によって、このゾーンを一般

<sup>5</sup> 詳細のイメージについては、関連事業者との十分な協議が必要です。

<sup>6</sup> これを発展させ、協定を結ぶことも検討しています。

市民向けに開放し小売やイベント開催を可能とし、新たな「賑わい創出」を図ることを検討。

- ・他市事例を参考に、量販店向けの大口取引については、小規模小売や業務筋向けに取引を行う卸売機能を集約した施設（以下「(仮称)食品流通棟」という）を検討。

## (2) 鳥取市場「(仮称)食品流通棟」

- ・現在の鳥取市場の取引実態として、各部門の卸売業者はいずれも、買参権を持つ量販店と相対で直接取引を行っており、その取扱量が鳥取市場の大部分を担っているという現実への対応。
- ・量販店向けの大口取引については、仕分け、ピッキング、加工、配送業務を効率的に行えるセンター機能「食品流通棟」を整備し、業務を集約させることを検討。
- ・各部門の卸売業者が場外で行っている加工や配送業務について、当該施設との集約・連動をはかり、さらなる業務効率化を図る。
- ・『せりや小口取引が中心の卸売業務』と『相対での大口取引や量販向けセンター業務』を機能分離することで、施設面積の有効利用と物流効率化、省人化が図れるほか、市況が求めるコールドチェーンやHACCP等の品質対応も可能とする。

## (3) 鳥取市場「関連事業者棟」

- ・現在の関連店舗棟を中心とした、鳥取市場関連商品を集約した施設。
- ・施設レイアウトは2層を基本とし、関連商品を取扱う店舗や売場は1階に配置、組合事務所を2階へ配置する。
- ・卸売棟と同じゾーンに配置することで、買参人や買出人等、市場に直接買い付けに来る事業者への“買い廻り”の良さを演出することで、顧客を引込み、取扱量の増加を狙う。
- ・卸売棟と連携し、曜日や時間帯によって一般市民向けの「食」、「観光」、「交流」、「賑わい」等の機能提供ができる施設計画とする。
- ・組合事務所を配することで、組合員が利用する事務手続き等が近傍の1カ所で完結するとともに、組合員向けの懇談スペース等を設けることで、所属を超えた組合員同士の交流の場を創出。

## (4) 駐車場

### (市場場内事業者向け)

- ・新施設を整備する過程（ローリング工程）において、継続的に駐車場敷地を確保していくことが困難であることが予想されるため、市場場内事業者用の駐車場は立体化も検討。
- ・階数は、必要駐車場の台数により計画。
- ・市場内事業者は、この立体駐車以外での市場内駐車を止め、利用については、一定の料金徴収を行う予定。
- ・入退場を自動ゲート管理とし、外道路付（水路の側道）から可能にすれば、一般開放と併用することで空車時の稼働率を上げ、収益向上へ寄与させることも可能にする。

### (買参人／買出人向け)

- ・卸売棟、関連事業者棟を利用する買参人・買出人（一般市民）向け駐車場。
- ・平面駐車場とし、買荷保管積込所も兼ねる。
- ・不特定多数の利用があり、利用する顧客向けの駐車場であるため、利用については、無料を基本。  
（ゲート管理することで、長時間にわたる駐車については、料金徴収を図ることも検討。）
- ・不特定多数が利用する卸売棟のゾーンと、利用者が特定できる食品流通棟のゾーンを明確に分け、駐車場の利用ルールを徹底することで、セキュリティ管理や衛生管理の向上を図る。

## 外部（民間）事業者誘致エリア ※あくまで仮定で、参加事業者の創意工夫や新しい提案を縛るものではありません。

- ・老朽化更新と機能の強化を目的とした再整備により、市場機能のコンパクト化を実現させた場合に生まれる余剰地エリア
- ・法令に準拠した施設であれば、余剰地に整備する施設用途や仕様は問わない。
- ・外部（民間）事業者には、市場機能エリアの整備を行う事業者が主体となって、余剰地を活用することを期待する。
- ・市場機能エリアの整備における投資回収については、利用する市場内事業者からの施設使用料の徴収を基本と考えるが、余剰地活用（新施設整備）によって自身の収益性を確保することで、市場機能エリアの施設使用料については、市場内事業者へ過度な負担とならないようにしたい。

## 留意事項

### 1 参加事業者の扱い

本調査は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に行います。

なお、今後、参加事業者の公募が実施される場合、本調査への参加実績が事業者決定審査に優位性を持つものではありません。

### 2 調査に関する費用負担

本調査への参加に要する費用（書類作成、意見交換への参加経費等）は、参加事業者の負担とします。

### 3 追加協力をお願い

必要に応じて、追加の意見交換や文書照会などをお願いすることがあります。その際には、ご協力をお願いします。

### 4 実施結果の公表

本調査の実施結果については、事前に参加事業者に内容の確認後、概要を本市公式ウェブサイトで公表します。なお、参加事業者の名称は、公表しません。

### 5 参加除外要件

令和3年2月5日から参加申込み受け付け期限の3月5日までの間のいずれの日においても、次の要件に該当している場合は、本市場調査（対話）に参加することができません。

- (1) 地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第167条の4第1項の規定に該当する者
- (2) 会社更生法（平成14年法律第154号）に基づき更生手続開始の申立てをしている者又は民事再生法（平成11年法律第225号）に基づき再生手続開始の申立てをしている者。
- (3) 鳥取市暴力団排除条例（平成24年鳥取市条例第1号）第2条第3号に規定する暴力団員等に該当する者。
- (4) 鳥取市入札参加資格者指名停止措置要綱（平成25年4月1日制定）に基づく指名停止の措置（同要綱附則第2項による廃止前の鳥取市物品の売買等の契約に係る指名停止等の措置要綱（平成9年12月1日制定）に基づく指名停止の措置を含む。）を受けている者又は保留期間中の者。

## その他

鳥取市場の再整備後も、鳥取県東部圏域の食品流通拠点として、非常時ライフラインとして、今後もなくはならない重要な社会インフラを担い続けるために、今回のサウンディング調査を基に、基本設計を策定していくこととしております。

民間（外部）事業者から広く意見や要望、意見を募るものですので、再整備への参画の可否や係わり方の強弱、事業主体の大小に拘らず、様々な角度からの対話への参加を期待しております。

## 問い合わせ先

本件に係る事務局・問い合わせ先は下のとおりです。

郵便番号 680-8571  
住所 鳥取市幸町71番地 鳥取市役所本庁舎4階  
担当課 鳥取市経済観光部 経済・雇用戦略課  
電話 0857-30-8283  
FAX 0857-20-3947  
電子メール keizai@city.tottori.lg.jp

※本実施要領等に関するお知らせ、情報提供は、鳥取市公式ホームページ内にて公表します。