

# 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 結果の公表について

令和3年4月2日

鳥取市経済観光部 経済・雇用戦略課

このことについて、「意見交換（サウンディング型市場調査）」（以下、「意見交換」という。）の結果について、下記のとおり公表します。

## 記

### 1 意見交換実施の経緯

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、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・役割を果たしています。

しかしながら、開設後50年近くが経過し、施設の老朽化・耐震強度不足の指摘、コールドチェーン等の機能不足が顕著なうえ、卸売市場そのもの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、機能更新や強化等を進めることが重要となっています。

この状況を踏まえ、鳥取市は、『地域経済の持続的発展をけん引する卸売市場』を将来像とした「鳥取市公設地方卸売市場経営戦略」を令和3年2月に策定し、その戦略において、以下の方針を定めました。

- 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

意見交換は、この方針に従い、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するため実施しました。

### 2 意見交換の実施スケジュール

内容	時期
実施要領の公表	令和3年2月5日
参加受付	令和3年2月5日 ～ 令和3年3月5日
意見交換の実施	令和3年3月9日 ～ 令和3年3月19日

### 3 意見交換の参加者

業種	参加事業者数
設計業・建設業	3
金融業	1
業界団体	1
計	5

### 4 意見交換結果の概要

対話テーマ	対話概要
<b>1 導入可能性のある「PPP手法」</b>	
・PPP手法による発注の市場性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計・施工の一括発注が望ましい。</li> <li>・卸売市場は多数の事業者が参画しており、市場の本来機能である卸売、仲卸業務の運営を含む一括発注は現実的でない。</li> <li>・運営を含めての一括発注は現実的ではないが、維持管理のみのDBM (Design Build Maintenance) であれば実施できなくもない。賑わい部分と合わせ維持管理できるのであれば、メリットもある。</li> <li>・市場の本来機能とは違う、新たな賑わいを創出する機能を設置するならば、その部分については外部での運営も、条件次第では可能。</li> <li>・設計業者と施工業者が一体であるほうが、市場の本来機能に参画する事業者の意見を柔軟に対応できる可能性が高く、個々に分離して発注するよりも、金銭面・機能面で有利。</li> <li>・卸売市場は特殊性が高く、PFIでは先駆的であり難しい。</li> </ul>
・施設整備(手順・施設配置)における課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・設計施工を一括で発注するDB (デザインビルド) の場合、要求水準書を受けての受注となるが、変更が生じた場合は柔軟に対応していただきたい。</li> <li>・市場の本来機能の営業を継続しながら工事する必要があり、新たに賑わいスペースを作る場合、運営時に来場者の安全性を考慮し、本来機能との動線を含めた分離が必要となり、市場本来機能の事業者との調整が必要。</li> <li>・安全性を考慮し、賑わい部分と市場部分の車両が交わらないように工夫した方がよい。その際、出入り口をどこにするのか検討が必要。</li> </ul>
・希望する事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>・発注方式・要求水準に依存する。</li> <li>・賑わいを含めて一括発注を行うなら、採算性を考慮し20年は必要。</li> </ul>
・その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・DBにおける要求水準の作成に関しては、工事部門に強い第三者のコンサルとアドバイザー契約を結んではどうか。</li> <li>・災害等に備えるためにも、出来るだけ早期の整備が必要。</li> </ul>

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）	・特殊性の高い卸売市場の場合、市場に参画する事業者と、運営に携わる事業者は、同一が望ましく、その上でICT化を行うべき。
・現指定管理者による管理運営の必要性	・卸売市場という特殊業務を考えると、現指定管理者以外が運営するのは難しく、使用者である事業者との摩擦が生じかねない。 ・現指定管理者のもとで、事業者の一体化が図られており、そのメリットが大きい。
・その他	・市が許認可した事業者の集合体で成り立つ市場運営の中に、外部の民間が切り込めるか不安。 ・太陽光、雨水及び地下水の利用等も検討すべき。
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	・面積は過剰にはない。 ・相乗効果を見込める事業として、たまにしか来ない高付加価値の施設より、常に訪れる生活必要施設が望ましいが差別化が難しい。また、単なる食品販売店では市場が飽和しており困難である。 ・現関連店舗棟の既存の事業者のためにも、何らかの施設は必要。 ・市場本来の機能を優先した後、賑わい部分を考えるべき。
・市場運営を含めた一体活用の可能性	・賑わい創出部分の魅せ方の検討段階はもちろん、整備においても、現指定管理者との協働が必要となる。
・余剰地に限らず民間の自主事業（ソフト事業）の可能性	・賑わい創出部分について可能性があるが、市場本来の機能部分との一体整備でないと、一体性やインセンティブを出せない。 ・賑わい部分を別途発注する場合でも、市場運営者と連携できるように市側で配慮していただきたい。
・その他	・賑わい部分に関して、借地契約をするのならば10年では短い。 ・現状においても、業種に拘らないテナント貸出であれば、使用者は見付かるが、市場との関連性を持たせることが重要。
4 その他（発注に伴う公募条件）	
・公募時に提示を希望する資料、その他要望及び留意事項	・各種公募時に、運営面を条件に入れば、公募参加事業者間で、市場関係事業者の取り合いとなることが懸念。 ・地元に根差した施設であるがゆえに、地元で完結させた方が、ランニング時に有利となる。 ・既存市場関係者だけでは、議論が展開しないことが懸念されることから、アドバイザー立場からの意見を受け、議論を進捗させることが必要。 ・全国的にも先駆的な事業となるため、各種公募の際、「過去事例・類似事例」を条件とすると、参加事業者のハードルが上がる。

## 5 意見交換結果を踏まえた今後の方針

共通して、下のご意見をいただきました。

- (1) 現指定管理者（協同組合鳥取総合食品卸売市場）を排除する民間事業者の進出は困難。
- (2) 卸売業者・仲卸業者のスペースに関しては、P F I 事業は困難。
- (3) 事業手法として、賑わい部分の方向性にもよるが、D B（デザインビルド）が適切。

この意見に関しましては、複数の卸売業者、多数の市場関連事業者が存する鳥取市場の特性に合わせた施設施工・管理運営が必要であることが、鳥取市場の再整備に関する前提条件として存することの指摘によります。

今後は、その他の意見を含めた意見交換結果を踏まえ、最も適切と思われる事業方法、その公募条件の整理・検討を進めます。

また、鳥取市場関係事業者への確認、鳥取市公設地方卸売市場運営審議会への報告を経て、方針を確定し、事業を推進します。