

令和3年10月25日(月)

第7回 鳥取市公共施設PPP勉強会 (資料)

鳥取市公設地方卸売市場 再整備事業の概要について



鳥取市経済観光部
経済・雇用戦略課
市場開拓係 岩崎 勝紀
メール keizai@city.tottori.lg.jp

公式ウェブサイトでの情報提供

再整備事業に係る一連の情報を、随時・適宜公開しています。

○鳥取市公式ウェブサイト

再整備に係る取組等の経過

<https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1613634651122/index.html>

トップページ > 暮らしの情報 > まちづくり・産業 > 商工業 > 商業

> **鳥取市公設地方卸売市場 再整備に係る取組等の経過**

鳥取市公設地方卸売市場 再整備に係る取組等の経過

更新日：0000年00月00日

鳥取市公設地方卸売市場(以下「鳥取市場」といいます。)は、現在地(鳥取市南安曇)に昭和48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食料品等の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、施設の老朽化が進行し、コールドチェーン等の機能不足も顕著になってきています。

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。

これに関連する取組みについては、下のとおりです。

経営戦略【鳥取市公設地方卸売市場経営戦略】

令和3年2月に策定

鳥取市公設地方卸売市場の課題

参照：P 2 2

施設の老朽化及び耐震強度の不足 I S 値：青果棟 (0.22)、水産物棟 (0.35)、花き棟 (0.14)、管理事務所 (0.14)

品質管理・衛生管理への対応 開放型施設から閉鎖型施設へ

適正規模化 機能強化のうえで取扱規模に見合った規模、災害等に影響を受けにくい構造

規制緩和への対応 経営の安定化のための新たなニーズの取り込み・制度の見直し

機能の強化（流通機能の効率化） 地元の生産者から選ばれる市場へ変化

現在の鳥取市場の課題を抽出・分析

戦略の柱（課題への対応方針）

参照：P 2 6

建替による閉鎖型施設への転換【食の安心・安全・災害への対応】 品質管理、衛生管理

流通合理化・H A C C P取得の促進などの機能の強化【食の安心・安全】 共同配送、加工を行う事業者のH A C C P認証

直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用【規制緩和】 新たなニーズの取り込み、販路の拡大、残品ロスの軽減

施設整備等におけるP P P手法導入の推進【民間手法】 経営水準の向上

その課題への対応方針を策定

- 対応方針に従って、今後の手法を定める

目指すべき将来像を定める

鳥取市公設地方卸売市場の将来像

参照：P 3 4

『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』

取扱量・取扱高の目標値

参照：P 3 5

令和12年度（計画最終年度）の取扱量・取扱高を維持（令和元年度と同等以上）

取扱高 …… 7,340,755千円

取扱量 …… 青果 21,792t 水産 1,089t 花き 4,626千本

経営戦略での目標値は、計画最終年度時点で、令和元年度と同程度の水準を維持すること。

設備投資に係る概算事業費

参照：P 4 0

施設整備の概算額	：	3,622 百万円	※他市事例から取扱量で按分し算出
（財源内訳）			
国庫補助金		711 百万円	強い農業・担い手づくり総合支援交付金
起債		2,828 百万円	公営企業債（市場）
一般会計繰入金		83 百万円	基本設計費ほか
計		3,622 百万円	

イニシャルから差し引かれる
国庫補助金（国交付金）を
計画で見込む。

目標を達成したうえでの、
施設整備に要する概算額から、
新施設における使用料総額を示す。

新施設における使用料

参照：P 4 4

施設を50年間使用する総コスト（管理運営費を含む）から、地方財政計画を踏まえた一般会計からの繰出金（起債元利償還金1/2、営業費用の30%）・国庫補助金を除いた額を使用料で賄う。

必要となる使用料収入（単年） 59 百万円 （令和元年度使用料実績：34 百万円）

サウンディング型市場調査

令和3年3月 経営戦略で定める「施設整備等におけるPPP手法導入の推進」の方針に基づき実施

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

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

5グループの参加いただき、そのご意見を踏まえ、下の内容を4月初めに公表しました。
参加された事業者からは、共通して、

- ・ 現指定管理者を排除する民間事業者の進出は困難。
- ・ 卸売業者および（予定される）仲卸業者のスペースに関しては、PFI事業は困難。
- ・ 設計施工の方法として、少なくともDB（デザインビルド）が適切。

との意見を受け、事業者の公募を行うために必要となる要求水準書の作成に関し、民間事業者とコンサルタント契約を行い、同水準書を作成し、令和4年度に設計・施工に関して予算要求を行う予定としました。

事業協力者

予定する「要求水準書」の作成について、市と鳥取市場関連事業者との間で、**新たな施設で必要となる各事業者の「面積」**の策定が必要。この前提を整理・提案。

令和3年4月末公募開始 ▶ 7月選定・基本協定 ▶ 2月末まで協力

- ☆ 『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』として、施設配置計画の提案による事業の促進
- ☆ 市場参画事業者の負担を増大させない市場性・採算性・経済性等を踏まえた提案による事業の促進
- ☆ 市場本来機能を棄損しない、相乗効果を期待できる賑わい機能の提案による事業の促進

事業協力者（パートナー）

鳥取市

指定管理者（市場組合）

事業協力者は、市・指定管理者と対等のパートナー
※対等のパートナーとして**無償**で参画。

市は、事業協力者の意見を参考に事業化を促進
※**事業計画への反映**・要求水準書作成業務の参考意見とし公表。

事業協力者は、今後発注する事業者公募に参画可能
※事業協力者は事業者公募に事業主体として参画可能とするが、**選定時において加点等の配慮はしない。**

アドバイザー契約

設計・施工の一括発注時に必要な書類（要求水準書など）作成、その前段となる諸条件の整理のため、8月募集・9月中旬の選考等委員会を経て委託。 受託者：(株)流通研究所

国交付金の決定水準に合致することを前提に、事業協力者からの中間提案をもとに、市場組合と議論を重ねている新施設の面積・配置案について検証・確認中。

項目	10月			11月			12月			1月			2月			3月		
	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下	上	中	下
(1) 要求水準書（案）の作成及び事業の前提条件の整理に係る支援																		
① 鳥取市場の施設規模及び動線の確認	施設規模・動線の確認																	
② 各施設の機能に関する要求水準の整理	機能に関する整理						要求水準の作成・修正											
③ 再整備事業に関する各種与件の整理	各種与件の整理																	
④ 要求水準及び想定されるリスクの抽出と適切な分担の検討	リスク分担の整理																	
⑤ 概算事業費の算定	概算事業費																	
(2) VFMについての評価及び検討	VFM算定						中間報告 ※定量・定性的な評価により特定事業選定を判断											
(3) 事業契約書（素案）及び基本協定書（素案）の作成													素案の作成・素案の修正					
(4) 事業者選定基準の作成の支援													素案の作成・素案の修正					
(5) 様式集の作成													素案の作成・素案の修正					
(6) その他の支援																		
① 交付金等申請書類作成支援	強い農業			流通合理化計画														
② その他	各種確認																	

その他の取り組み

土壌汚染調査

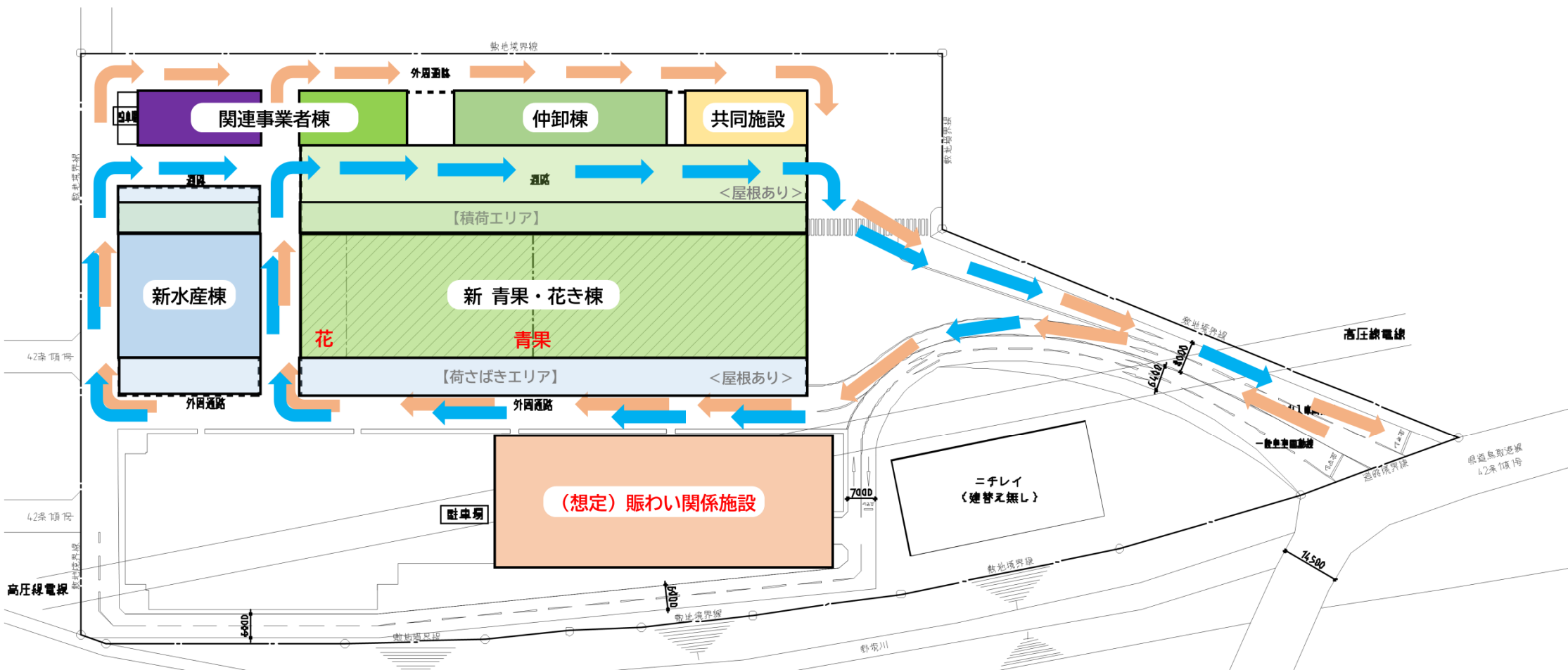
- 1 調査項目 土壌溶出量・含有量調査（ヒ素、フッ素、ホウ素、鉛）
※鳥取市市民体育館再整備事業での事例・指定調査機関の意見を参考。
- 2 調査手順 (1) 現地調査 2カ所で10mのボーリング掘削・試料採取。
(2) 分析調査 掘削深度3mまでを対象に分析。
- 3 スケジュール 10月 現地調査（終了）
11月～ 試料採取分析・結果をホームページ等で公表

アスベスト調査

- 1 調査手順
(1) 設計図書など書面による調査 (2) 目視による現地調査 (3) 試料採取分析
- 2 調査機関 (1)・(2) 建築物石綿含有建材調査者登録者がいる機関
(3) 石綿分析が可能となる機関
- 3 スケジュール 8月 市資産活用推進課による基礎調査（書面・現地）
10月 書面による調査・目視による調査（現地調査）
11月～ 試料採取分析・結果をホームページ等で公表

地質調査（予定）

市場機能部分の合意イメージ



市場機能以外の活用

事業協力者からの提案

市場機能部分で
必要となる面積を決定

市場機能部分
の配置決定

☆ 市場本来機能を棄損しない、相乗効果を期待できる賑わい機能の提案による事業の促進



鳥取市公設の卸売市場の特性を加味した、活用方法を検証。

➤ 全体コンセプトとの連動が必要。

参画している事業者（卸売業者・関連事業者）との合意形成が必要

費用対効果の適正な測定が必要

- 市場機能部分に活用する交付金の対象ではない。
- 別の交付金etc. も参考にしながら、事業化を検討。

12月にVFMの有無
の評価結果を公表予定

事業者の皆様へ

鳥取市公設地方卸売市場は、

地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場

を将来像として、再整備事業に取り組んでいます。

参画している事業者（卸売業者・関連事業者）の業務を毀損せず、限られたリソースを、有効活用していくことが必要です。

現在、リソースの活用するための前提となる「市場本来機能」の合意形成や国交付金の活用検討、各種調査を平行しておこなっています。

今後の鳥取市場の発展のために、市内の事業者の皆様のご協力が必要です！

これらの前提条件を踏まえた**設計・施工の一括発注を令和4年度**に行う予定です。
この際には、鳥取市場内の事業者のみならず、市内事業者の皆様との連携が必要です。