

福島市公設地方卸売市場
冷蔵庫棟整備及び跡地利活用に関する
サウンディング型市場調査
実施要領

令和元年 12月

福島市

福島市公設地方卸売市場 冷蔵庫棟整備及び跡地利活用に関するサウンディング型市場調査

1. 調査の目的

本市場では、建物の多くが45年以上経過し老朽化が進んでおりますが、その中でも耐震性等の安全面と脱フロン化等の環境面から冷蔵庫棟について、早急な整備が必要となっております。

また、既設冷蔵庫棟と倉庫棟（旧バナナ棟）を除却した跡地についても、市場活性化及び市場機能拡充のための利活用を予定しています。

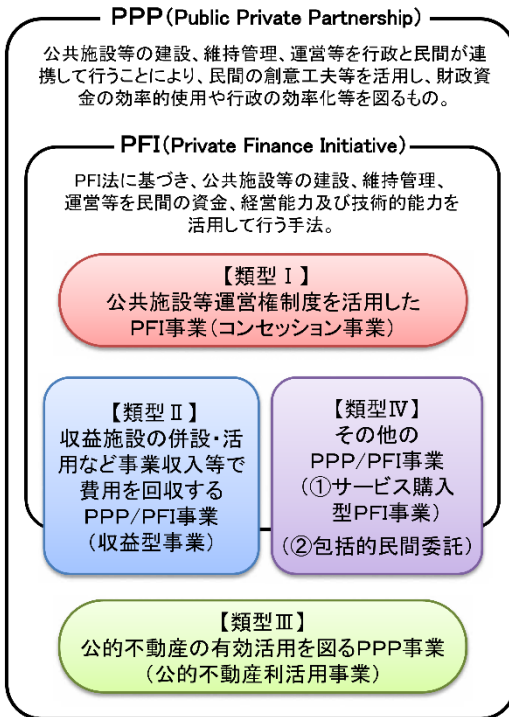
事業実施にあたりましては、施設整備から管理、運営までを民間活力（資金やノウハウ）を導入し、実施してまいりたいと考えており、官民連携事業として公的不動産利活用事業等の手法及びその複合的活用を含めた整備手法・公募条件等を検討するにあたり、民間事業者の皆様から様々な提案や条件、意見をお聞きする「サウンディング型市場調査」を実施します。

また、併せて、市場全体の活性化や市場機能の拡充に関する提案についても募集します。

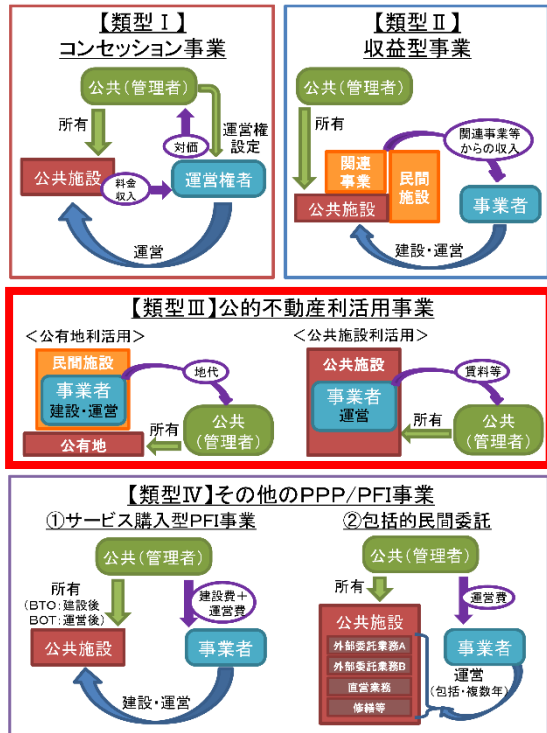
「サウンディング型市場調査」とは
民間事業者から広く意見、提案を求める市場調査で、事業を検討するにあたり、検討の早い段階での民間事業者との対話を通じ、利活用の方向性、市場性の有無、市場性の確保に向けたアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするものです。

PPP/PFI推進アクションプランの各類型

PPP/PFIの概念図



各類型のスキーム図（※以下は、各類型の一例）



出典：内閣府ホームページ (https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/jigyou/jireisyu/pdf/jireisyu.pdf)

2. 調査の対象

(1) 新冷蔵庫棟の整備

①新冷蔵庫棟の概要

| | |
|-------|---|
| 想定諸室 | -30℃(F級) 600㎡程度： 1室 -30℃(F級) 30㎡程度： 7室 -45℃(SF級) 70㎡程度： 1室 |
| 配 置 | 既存水産棟と連携した配置計画（水産棟北西側） |
| 温度管理 | -30℃(F級)、-45℃(SF級) |
| 用 途 | 冷凍魚や冷凍加工食品の保管 |
| そ の 他 | <ul style="list-style-type: none">・管理、運営も事業の対象とします。・既存水産棟の低温売場との接続等も考慮し、コールドチェーン体制を確立できるものを想定してください。・冷媒については、今後の社会情勢を踏まえ、安定的に運営を継続できるものを想定してください。・本市場の水産物部卸売業者、仲卸業者及び関連事業者を優先的な取引先としますが、冷蔵庫の余剰状況により、市場外業者の利用を想定しても構いません。 |

(2) 既設冷蔵庫棟と倉庫棟（旧バナナ棟）を除却した跡地の活用

| | |
|------|--------------------------|
| 敷地面積 | 8,000 ㎡程度 |
| 位 置 | 既設冷蔵庫棟と倉庫棟（旧バナナ棟）の除却後の跡地 |

①配送センター

| | |
|-------|--|
| 想定諸室 | 200㎡程度： 6室 50㎡程度： 4室 |
| 用 途 | 主に青果物の低温管理、商品の一時保管・荷捌き |
| そ の 他 | <ul style="list-style-type: none">・維持管理・運営も事業の対象とします。・本市場の卸売業者、仲卸業者及び関連事業者を優先的な取引先としますが、保管スペースの余剰状況により、市場外業者の利用を想定しても構いません。 |

②市場活性化及び市場機能を拡充する施設

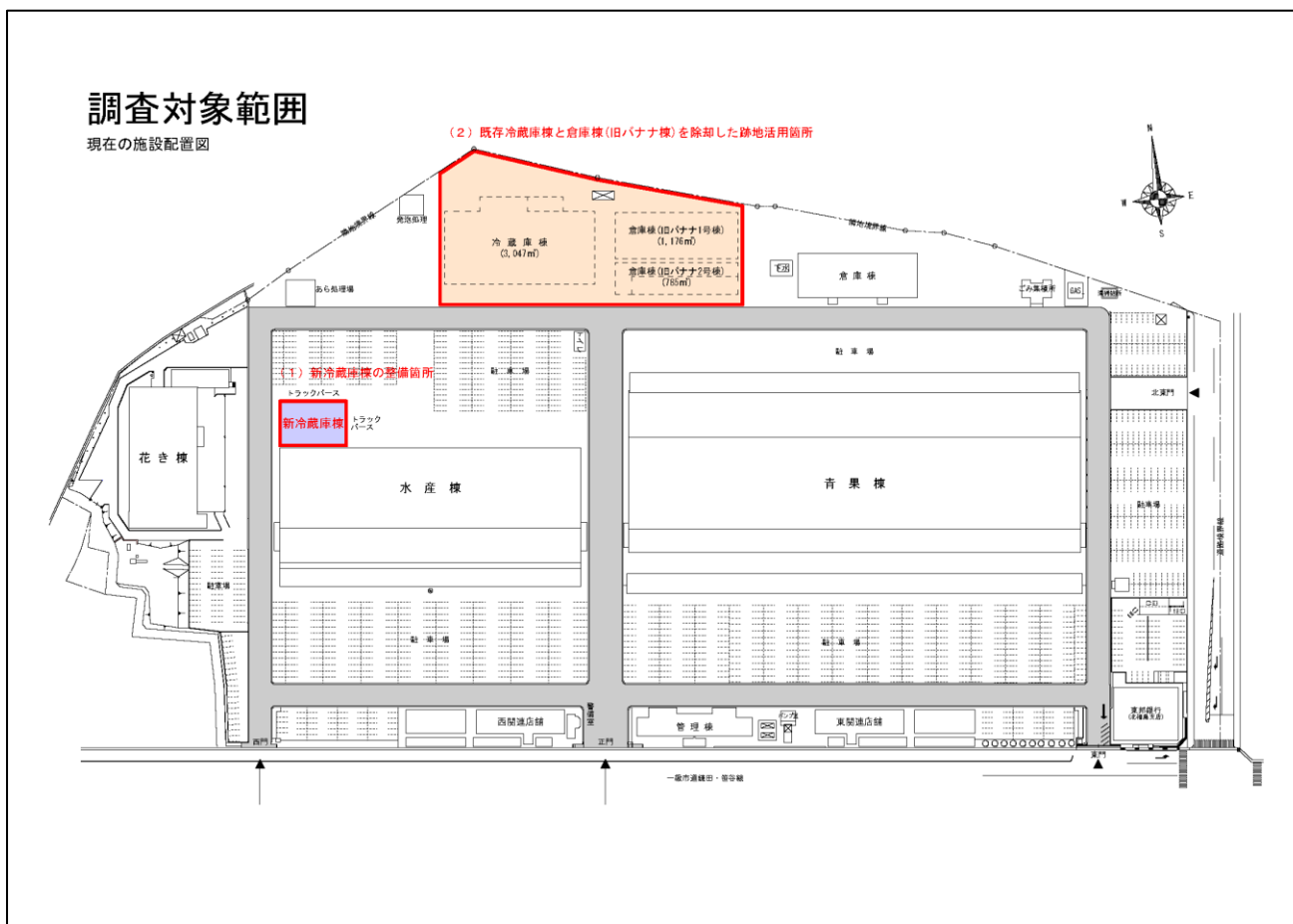
| | |
|-------|----------------------------------|
| 活用用途 | ①配送センター以外の市場活性化及び市場機能を拡充する施設 |
| そ の 他 | 既設冷蔵庫棟及び倉庫棟（旧バナナ棟）の除却も事業の対象とします。 |

(3) 市場全体の活性化や市場機能の拡充

その他、市場全体の活性化や市場機能の拡充に関する提案を求めます。頂きましたご意見は、市場全体の再整備計画の検討の際に参考とさせていただきます。

【調査の対象と提案や条件・意見を求める事項（まとめ）】

| 調査の対象 | | 提案や条件・意見を求める事項 |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|
| (1) 新冷蔵庫棟の整備 | | 施設整備及び管理・運営への民間活力導入に関する提案や条件・意見 |
| (2) 跡地の利活用 | ①配送センター | |
| | ②市場活性化及び市場機能を拡充する施設 | |
| (3) 市場全体の活性化や市場機能の拡充 | | 市場全体の活性化や市場機能の拡充に関する提案 |



3. 整備における留意事項

- ・ 整備する施設については、場内事業者が優先的に使用できるように運営してください。
- ・ 新冷蔵庫棟や配送センター施設の余剰部分については、場外の事業者の利用を想定して構いません。
- ・ 除却跡地の利活用については、場外の事業者が利用する施設も可能としますが、一般消費者が立ち入る施設は、セキュリティーの都合上想定していません。

4. サウンディング型市場調査の参加資格

参加者は、対象施設の利活用にあたり、「事業主体」として、事業に関心を有する市内外の法人または法人グループとし、複数の対象施設への参加も可能とします。

ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- (1) 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 の規定により、一般競争入札の参加を制限されている者
- (2) 福島市暴力団排除条例（平成 24 年福島市条例第 10 号）に規定する暴力団若しくは暴力団員等又は暴力団若しくは暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有する者

5. サウンディング型市場調査の内容

主に以下の項目について、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、当該事業の市場性や施設運営上の課題等、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、調査当日は、事前に提出いただいたエントリーシートに沿ってご説明をお願いします。

【ヒアリング時の主な内容】

- (1) 新冷蔵庫棟の整備、運営について
 - ・ 公的不動産の有効活用を図る P P P 事業等として望ましい事業方式について教えてください
 - ・ 想定される利用料金の体系について教えてください
- (2) 既設冷蔵庫棟と倉庫棟（旧バナナ棟）の除却後の跡地の活用について
 - ・ 配送センターの整備、運営についてご提案ください
 - ・ 配送センター以外の市場活性化及び市場機能を拡充する施設について整備する施設の内容や運営についてご提案ください
 - ・ 施設の配置、規模などの想定について教えてください
- (3) 実施体制について
 - ・ 実施体制（単独、コンソーシアム（S P C：特別目的会社等）の設立等）の想定について教えてください
- (4) 事業スケジュールについて
 - ・ 各施設の整備スケジュールの想定について教えてください
 - ・ 望ましい事業期間とその理由について教えてください
- (5) 資金計画等について
 - ・ 概算全体事業費の想定についてお聞かせください
 - ・ 資金計画についてお聞かせください
 - ・ 活用が想定される補助金についてお聞かせください
- (6) 場内事業者の意向の反映について
 - ・ 整備する施設について、場内事業者の意向を反映させる工夫についてお聞かせください
- (7) 地域貢献について
 - ・ 周辺地域との連携、雇用の創出など地域貢献に対する考え方や提案可能な取組み内容をお聞かせください

- (8) 事業の実現化にあたっての課題について
 - ・事業の実現化にむけて、想定される課題をお聞かせください
- (9) 事業の実現化のための要望について
 - ・事業を進めるにあたり、本市に求める支援や配慮して欲しい点などがありましたら、お聞かせください
- (10) 市場全体の活性化や市場機能の拡充に関する提案
 - ・市場全体の活性化や市場機能の拡充に関する提案がありましたらお聞かせください。

6. 調査スケジュールと進め方

(1) スケジュール

| | | |
|----------|--------------------------------------|---|
| 1 | 実施要領の公表 | 令和元年12月9日(月) |
| ↓ | | |
| 2 | 現地見学会・説明会の開催 | 第1回：令和元年12月20日(金) ※申込期限：12月18日(水) 第2回：令和2年1月10日(金) ※申込期限：1月8日(水) |
| ↓ | | |
| 3 | サウンディング型市場調査 参加申込期限 | 令和2年1月17日(金) |
| ↓ | | |
| 4 | サウンディング型市場調査 実施日時及び場所等の通知 | 令和2年1月22日(水) |
| ↓ | | |
| 5 | サウンディング型市場調査の実施 | 令和2年1月27日(月) ～1月28日(火) |
| ↓ | | |
| 6 | 調査結果概要の公表 | 令和2年2月14日(金) |

(2) 調査の進め方

1 実施要領の公表

令和元年12月 9日(月)

実施要領等を市のホームページ等にて公表し、サウンディング型市場調査への参加事業者を募集します。

2 現地見学会・説明会の開催

第1回：令和元年12月20日(金)
第2回：令和2年 1月10日(金)

調査の実施方法等について、現地見学会・説明会を次のとおり開催します。参加を希望される方は、期日までに様式1「事前説明会参加申込書」に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。

※現地見学会・説明会への参加は、調査への参加の条件ではありません。

※希望する回をどちらか選択してください。

(現地見学会・説明会に参加されない場合でも、調査への参加申込は可能です。)

| | | |
|-------|---|--|
| 日 時 | 第1回：令和元年12月20日(金) 午後1時から(終了予定：午後3時) | 第2回：令和2年 1月10日(金) 午後1時から(終了予定：午後3時) |
| 申込期日 | 令和元年12月18日(水)午後5時必着 | 令和2年 1月 8日(水)午後5時必着 |
| 場 所 | 福島市公設地方卸売市場 管理棟2階 会議室 (福島市北矢野目字樋越1番地) | |
| 申 込 先 | 福島市農政部市場管理課(担当：佐藤) shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp | |
| 留意事項 | ・メール件名は【事前説明会参加申込】としてください。 ・質問がある場合は、様式2「調査に関する質問書」に必要事項を記入の上、12月19日(木)までに上記アドレスへ提出してください。 | |

3 サウンディング型市場調査参加申込期限

令和2年 1月17日(金)

調査参加を希望される方は、期日までに様式3「対話参加申込書(エントリーシート)」に必要事項を記入の上、Eメールにてお申込みください。

| | |
|-------|---|
| 申込期日 | 令和2年1月17日(金)午後5時必着 |
| 申 込 先 | 福島市農政部市場管理課(担当：佐藤) shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp |
| 留意事項 | ・メール件名は【調査参加申込】としてください。 ・調査参加の申込みが多数の場合、調査実施日や調査時間について調整させていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。 |

4

サウンディング型市場調査実施日時及び場所等の通知

令和2年1月22日（水）

サウンディング型市場調査への参加申込のあったグループの担当者あてに、実施日時及び場所等をEメールにて通知します。希望に沿えない場合もありますので、予めご了承ください。

5

サウンディング型市場調査の実施

令和2年 1月27日（月）
～1月28日（火）

アイデア及びノウハウの保護のため、調査は個別に実施いたします。

| | |
|-------------------|---|
| 日 時 | 令和2年1月27日（月）から1月28日（火）までの期間 各事業者30分から1時間程度 |
| 場 所 | 福島市公設地方卸売市場 管理棟2階 会議室 |
| 実施方法 ・ 対話内容 | <ul style="list-style-type: none"> ・資料を用いる場合は、市提出分として10部をご用意いたします。資料は事前に申込先（8. 問い合わせ先）へ提出または電子データを送信してください。 ・調査当日は、ご提出いただいた資料に沿ってご説明をお願いいたします。その後、市側から質問をさせていただき形式で対話を実施いたします。 ・必要に応じて、対話実施後に追加対話（書面による対話を含む。）等を実施させていただき場合がありますので、ご協力をお願いいたします。 |

6

実施結果概要の公表

令和2年 2月14日（金）

サウンディング型市場調査の実施結果について、概要を市のホームページで公表します。公表にあたっては、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。

7. 留意事項

(1) 調査及び調査内容の取扱いについて

- ・調査の参加実績は、事業者公募等に係る評価の対象となりません。
- ・調査内容は、今後の検討の参考とさせていただきます。但し、双方の発言とも、あくまでも調査時点での想定のものとし、何ら約束をするものではないことをご理解ください。

(2) 提出資料の取扱いについて

- ・ご提出いただいた資料の著作権はそれぞれの参加者に帰属しますが、返却はしません。
- ・ご提出いただいた資料を公表することはありません。また、本事業の検討目的以外では使用することはありません。

(3) 調査に関する費用の負担について

- ・調査参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

8. 問い合わせ先

本調査について、ご不明な点等ありましたら、下記までお問い合わせください。

〒 960-0113 福島市北矢野目字樋越1番地 福島市公設地方卸売市場
福島市農政部市場管理課 担当：佐藤
TEL：024(553)1213(直通)
mail：shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp