

**福島市公設地方卸売市場再整備及び
余剰地利活用に関する
サウンディング型市場調査
実施要領**

**福 島 市
令和 3 年 11 月**

目 次

1. 調査の目的	3
2. 調査対象の情報	3
3. 新市場整備の想定	8
4. サウンディング型市場調査の参加資格	9
5. サウンディング型市場調査の内容	9
6. サウンディングの進め方	10
7. お問い合わせ・連絡先	12

※「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。

1. 調査の目的

本市場は、施設の多くが45年以上経過し、老朽化が進んでおり、人口減少や社会のニーズの変化による取扱量の減少や未利用施設の面積が増加しています。本市場の再整備において、安全で効率的な運営を行えるよう適正規模の施設配置のほか、物流機能における品質・衛生管理設備の整備により市場機能の拡充や市場の活性化が求められています。また、市場施設の規模縮小化に伴う民間収益事業（余剰地活用や市場施設との合築等）による市場との相乗効果も期待されています。

そこで、本市場の再整備に係る財政負担や市場使用料の負担軽減を図ることを目的とした、「適正規模による市場の施設整備・運営」と「施設のコンパクト化に伴う敷地」を活用した収益事業の実施を含め、民間活力導入を前提とした公募条件を整理することを目的として「サウンディング型市場調査」を実施します。

再整備において、市の財政負担を最大限軽減できるよう、適正規模の施設整備、余剰地活用等による民間収益事業の実施、市場と民間収益施設の効率的な維持管理・運営や相乗効果が図れる提案を期待します。

2. 調査対象の情報

(1) 事業予定地の概要

本市場は国道4号と13号の間に位置し、北側には県道387号が通っており、東北自動車道福島飯坂ICに近い距離に立地しています。さらに、今後は東北中央自動車道の福島大笹生ICの「道の駅」の整備が予定されており、米沢方面と南相馬等の浜通り地方とのアクセス性が向上されることが想定されます。また、最寄り駅は卸町駅（阿武隈急行線）であり、徒歩約10分の位置に立地しています。これらを踏まえると、本市場は交通便利の面で非常に優位性の高い立地条件が備わっているといえます。

また、本市場が位置する県北地域は全国有数の果樹産地であるとともに野菜・花きの産地でもあり、本市場への出荷数も多いことから青果部と花き部は産地市場として機能しています。



図 事業予定地の位置

表 事業予定地の敷地条件等

名称	福島市公設地方卸売市場
所在地	福島県福島市北矢野目字樋越 1 番地
開設許可年月日	平成 26 年 3 月 11 日 (令和 2 年 6 月 10 日再認定) ※中央卸売市場としては昭和 47 年 9 月 30 日認可
開設者	福島市
土地所有者	福島市
都市計画施設	市場
施設規模	敷地面積：約 112,000 m ² 建築面積：約 43,875 m ² 延床面積：69,842 m ²
地域地区	用途地域：商業地域 (容積率 400%、建ぺい率 80%) 防火地域・高度地区・景観形成：指定なし 浸水想定区域 (内水：八反田川)：敷地の一部で深さ 0~0.2m
接道状況	敷地南側：最小幅員約 11.5m (市道鎌田・笹谷線) 敷地東側：最小幅員約 18.7m (市道松川畑・段ノ腰線)
インフラ整備状況	上水：DIPΦ200 (市道鎌田・笹谷線) 下水：HPΦ700 (市道鎌田・笹谷線) 電力：東北電力 ガス：LPG



図 上：事業予定地周辺地図、下：施設配置図

(2) 施設の概要

本市場の規模は、卸売場が16,478㎡、仲卸売場が6,698㎡、買荷保管所が2,791㎡であり、全て青果棟、水産棟、花き棟の順で面積が大きい。また、業務事務所や倉庫等と合計した面積は69,842㎡となり、駐車場は約1,350台分のスペースが確保されています。

また、整備当時とは状況が異なり、事業者の撤退等により約2,440㎡の未利用施設が生じています。青果棟・水産棟の2階事務所部分、関連店舗棟に未使用スペースがみられます。

表 施設規模

施設	面積 (㎡)
卸売場	16,478
青果棟	10,508
水産棟	4,830
花き棟	1,140
仲卸売場	6,698
青果棟	4,672
水産棟	1,906
花き棟	120
買荷保管所	2,791
青果棟 (荷捌き所)	1,181
水産棟	1,102
花き棟	508
業務事務所	7,210
冷蔵庫棟	3,047
倉庫	3,502
関連事業所	2,027
管理事務所	1,030
アラ集積所	210
保冷库	450
その他	432
※駐車場 (台数)	約 1,350 台

表 未利用施設面積

区分	未使用施設面積 (㎡)	
青果棟	1階	0
	2階	1,520
	小計	1,520
水産棟	1階	0
	2階	388
	小計	388
冷蔵庫棟	0	
花き棟	0	
関連店舗棟	東棟 (1,2階合計 ※倉庫含む)	145
	西棟 (1,2階合計 ※倉庫含む)	261
	小計	406
倉庫棟 (旧バナナ棟)	128	
倉庫棟	0	
合計	2,440	

- (3) 現地写真
 現地の写真を以下に示します。

	
<p>青果棟</p>	<p>水産物棟</p>
	
<p>花き棟</p>	<p>冷蔵庫棟</p>
	
<p>倉庫棟</p>	<p>管理棟</p>
	
<p>関連店舗棟</p>	<p>駐車場</p>

図 現地写真

(4) 取扱数量

本市場の取扱数量は、令和2年において青果部門が48,612トン、水産部門が6,469トン、花き部門が16,714千本（千鉢、千個）である。取扱数量は全部門において減少傾向にあり、平成28年から令和2年の各部門の減少率は、青果部△8.2%、水産物部が△8.9%、花き部が△21.4%であり、特に花き部が大きく減少している。

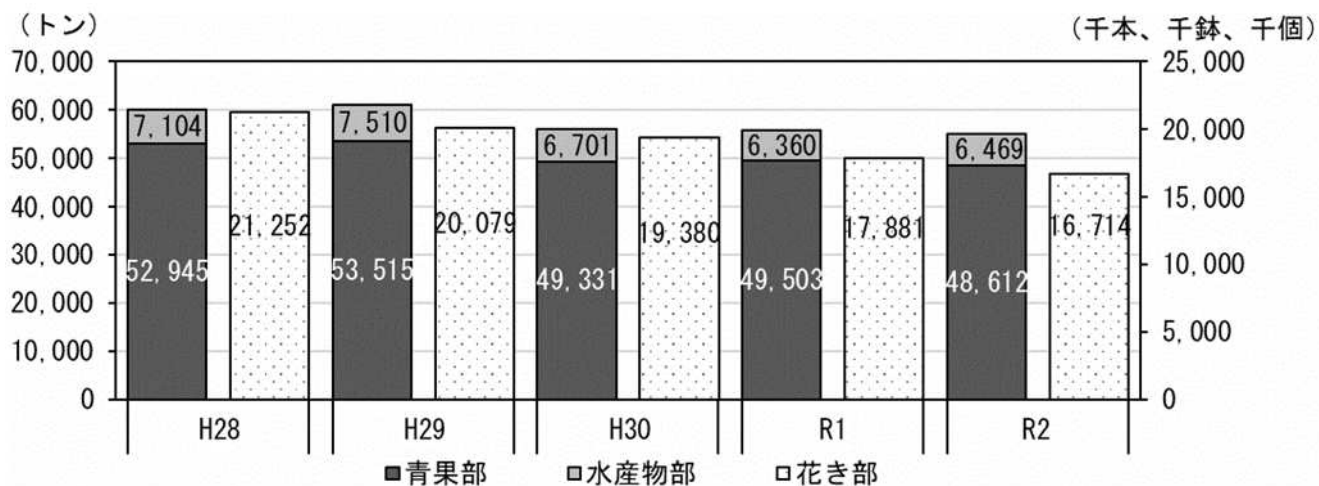


図 取扱数量の推移

3. 新市場整備の想定

新市場は、既存市場の機能を維持しながら、順次建て替えを行う想定です。

(1) 新市場の規模

既存施設の規模や利用状況等を踏まえ、新市場の規模の想定を以下に示します。

表 新市場の施設規模の想定

区分	施設	想定面積 (㎡)	うち売場面 (㎡)
新市場	青果棟	17,170	10,910
	水産棟	6,840	3,260
	冷蔵庫棟	上記に含む	1,200
	花き棟	2,730	1,920
	関連店舗棟	2,150	—
	倉庫棟	2,500	—
	管理棟	820	—
駐車場		950 (台)	—

(2) 余剰地の規模

施設のコンパクト化に伴う余剰地の規模は、約 32,000 ㎡を想定しています。

(3) 想定事業方式

本事業は、本市と契約を締結した事業者が施設等を建設し、施設完成後に本市に所有権を移転し、事業者が維持管理及び運営を行う BTO 方式（民間事業者が資金調達）もしくは DBO 方式（公共が資金調達）での実施を検討しています。

また、新市場の運営に支障のない範囲で、民間事業者による余剰地の活用や市場施設との合築による民間収益事業の実施を想定しています。

(4) 想定事業スケジュール

現時点で想定される事業スケジュールを以下に示します。

表 想定事業スケジュール

基本計画	令和4年度
実施方針の策定・公表、事業者募集	令和5年度～6年度
事業契約締結	令和6年度

4. サウンディング型市場調査の参加資格

本参加者は、本市場の再整備に関するサウンディング調査の内容・目的を理解し、本事業へ参画する意思を有する市内外の法人または法人グループとします。

ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

- | |
|---|
| (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、ご意見いただける範囲（一部の項目でも構いません）で、ご回答・ご提案ください。（事業者自らが事業に関わることを前提としています。）

対話は、事前に提出いただいたアンケート調査票と追加で提出いただく提案資料（配置イメージ、ローリング計画、余剰地活用、参考事例等）に沿って、実施いたします。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。

なお、本市場調査は対話を基本としていますが、アンケートのみご協力いただけることも可能としています。

【市場調査の主な内容】

- ・ 建設業務について
新市場の建設費
既存施設の解体費
什器・備品等購入費
設計・建設期間
- ・ 維持管理・運營業務について
新市場の維持管理費
新市場の運営費
- ・ 民間収益事業について
民間収益事業の成立可能性
導入可能性のある事業
具体的な事業内容・規模等
- ・ 事業全体について
事業方式
事業形態
事業期間
- ・ その他について
環境負荷低減に向けた取組み
他市場等における先進的な取組み
（例：ICT 技術の活用）
- ・ 本事業への参加意向について
組織形態
地元企業との協力体制

【主な対話内容（提案を期待する項目）】

- ・ 左記の質問について
- ・ 配置イメージ
- ・ ローリング計画
- ・ 余剰地活用
- ・ 参考事例
環境負荷低減に向けた取組み
他市場等における先進的な取組み
（例：ICT 技術の活用） 等

6. サウンディングの進め方

(1) 全体スケジュール

表 サウンディング型市場調査のスケジュール

①	サウンディング型市場調査実施要領の公表	令和3年11月12日(金)
②	現地見学会・事前説明会の開催	令和3年11月19日(金) ※申込期限：11月17日(水)
③	サウンディング型市場調査参加申込期限	令和3年11月24日(水)
④	アンケート調査の実施	令和3年11月24日(水)～ 令和3年12月3日(金)
⑤	対話実施日時及び場所等の通知	令和3年11月26日(金)
⑥	対話の実施	令和3年12月21日(火)～ 令和3年12月22日(水)
⑦	サウンディング型市場調査結果の公表	令和4年1月下旬

(2) 具体的な調査の進め方

- ① サウンディング型市場調査実施要領の公表（令和3年11月12日（金））
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・事前説明会の開催（令和3年11月19日（金））
調査の実施方法等について、現地見学会・事前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・事前説明会への参加は、調査への参加の条件ではありません。
(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	令和3年11月19日(金) 午後1時から(終了予定：午後3時)
申込期日	令和3年11月17日(水) 午後3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：八巻) shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・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、11月17日(水)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3年11月24日（水））

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。なお、本市場調査は対話を基本としていますが、アンケート調査のみのご協力となる方はその旨をご連絡ください。

申込期日	令和3年11月24日（水）午後5時必着
申込先	福島市農政部市場管理課（担当：八巻） shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> ・メール件名は【サウンディング型市場調査参加申込】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 アンケート調査の実施（令和3年11月24日（水）～12月3日（金））

サウンディング型市場調査への参加申込者に、Eメールにて本事業に関するアンケート調査票とアンケート用の事業概要資料を送付します。なお、アンケート調査票の送付・回収は、「福島市公設地方卸売市場再整備事業 PFI 導入可能性調査業務」の委託先である（株）建設技術研究所が行います。アンケート調査票に回答の上、期日までにEメールにて（株）建設技術研究所に返送してください。（返送先は、アンケート票に記載していません。）

⑤ 対話実施日時及び場所等の通知（令和3年11月26日（金））

対話への参加申込のあった方の担当者あてに、対話の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。

なお、対話へ参加される方に関しましても、アンケート調査票の提出は④の令和3年12月3日（金）午後5時必着でお願いいたします。

⑥ 対話の実施（令和3年12月21日（火）～12月22日（水））

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3年12月21日（火）～12月22日（水）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"> ・追加提案資料は、市事務局分として10部ご用意願います。 また、対話当日までに、追加提案資料のデータを、④アンケート調査の申込先（7. お問い合わせ・連絡先）宛てに、Eメールにて送信してください。 ・調査当日は、持参いただいた追加資料に沿ってご説明をお願いいたします。その後、市側からアンケート調査票と追加資料について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く場合がありますので、ご協力をお願いいたします。

⑦ サウンディング型市場調査結果の公表（令和4年1月下旬）

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にて公表します。公表にあたっては、あらかじめ参加された民間事業者にも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. お問い合わせ・連絡先

〒960-0013 福島県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：八巻
電話：024(553)1213（直通） F A X：024(553)1213
連絡先メールアドレス：shijou@mail.city.fukushima.fukushima.jp