

高松市中央卸売市場水産物棟等整備事業
事業協力者を活用した市場再整備及び余剰地活用の検討推進に係るプレサウンディング調査
調査結果について

1. 調査概要

(1) 水産物棟等の再整備の経緯

本市では、本市場の水産物棟等の再整備に当たり、平成 27 年度に策定した整備計画を具体化するため、令和 3 年度より、高松市中央卸売市場水産物棟等基本計画詳細検討に着手し、「水産物棟等再整備の方向性」を取りまとめた。

新水産物棟及び現市場エリアについては、PPP/PFI による整備手法の導入を前提として、民間のノウハウやアイデアを取り入れながら、新たな水産物棟を中核に据え、市場や食、漁業、瀬戸内海などを生かした本市の観光・交流の拠点・入口として整備することを目指している。

これらの状況を踏まえ、更なる民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫や余剰地活用のアイデアを積極的に取り入れ、計画から設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進すべく、事業協力者制度を採用して事業の推進を図っていく方針である。

事業協力者との対話を通じて、余剰地の活用を含めた事業スキームを検討し、水産物棟の規模・機能・整備費等の更なる精査と業務発注に向けた要求水準書や契約関係書類の作成を行い、事業者公募の準備を推進していく予定である。

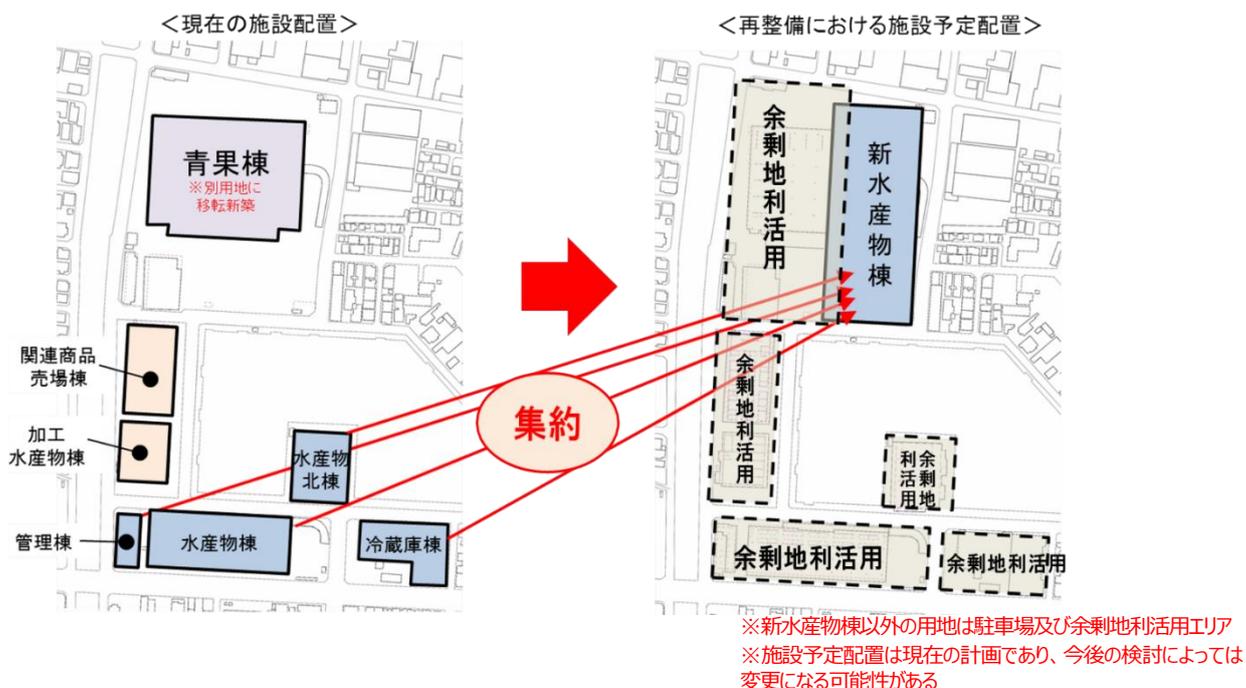


図 現況の利用状況と再整備後の用途区分のイメージ

(2) 調査の目的

過年度に実施した詳細検討結果を踏まえ、水産物棟等の必要機能や配置・動線計画に関して、民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫やアイデア、本事業で想定している事業スキームへの意見、余剰地の活用方法などについて対話を行うと共に、事業協力者の募集に先立ち、その募集内容や要件等について、民間事業者の意向や参加意欲等の確認をあらかじめ行うことを目的として市場調査を実施した。

(3) 期間

参加表明：令和5年9月22日（金）から令和5年10月6日（金）まで

調査期間：令和5年10月23日（月）から令和5年10月25日（水）

(4) 担当部局

〒760-0012 香川県高松市瀬戸内町30番5号 市場管理棟
高松市 創造都市推進局 産業経済部 市場管理課 施設整備室

(5) 調査項目

本調査の実施要領や市ホームページ等に公開した別添資料等を参考として、本事業に関する以下の項目について対話を実施した。

- ① 事業用地全体の施設配置や余剰地の活用方法についてアイデアや意見について
- ② 想定している事業スキームに関してのアイデアや意見について
- ③ 事業協力者の募集内容や要件への意見、要望等について
- ④ 事業協力者及び事業者公募への参加意向とその条件について
- ⑤ その他、事業推進に関するアイデアや意見や要望について

(6) 事業対象範囲

高松市瀬戸内町地内として、次頁に示す範囲を本事業の対象範囲とする。また次頁以降に本事業に関係する主要な施設の配置と都市計画に関する主な法規制等の情報を整理する。

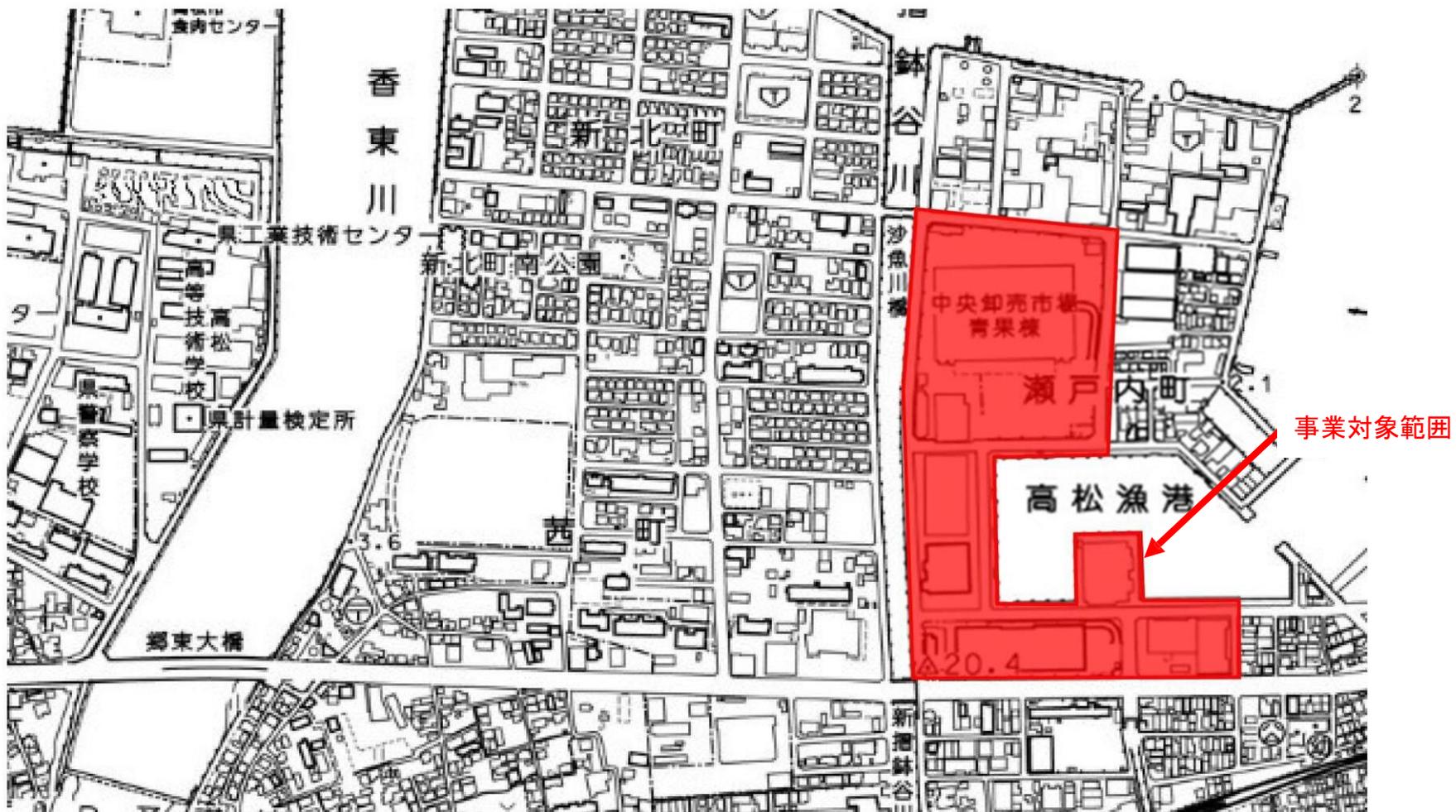


図 事業対象範囲



※図中の番号は下表の施設
面積一覧の番号を示す

図 施設配置図

表 主要な敷地・施設の面積

番号	棟名	構造	敷地面積	延床面積	備考
①	青果棟	SRC造	38,136 m ²	19,085 m ²	一部RC造、敷地内周辺施設含む
②	関連商品売場棟	SRC造	10,762 m ²	2,854 m ²	
③	加工水産物棟	SRC造		3,519 m ²	
④	水産物棟	SRC造	11,710 m ²	11,731 m ²	
⑤	管理棟	RC造		2,455 m ²	
⑥	業者冷蔵庫棟	—		5,627 m ²	— m ²
⑦	市有冷蔵庫棟	RC造		1,625 m ²	
⑧	水産物北棟	S造	3,359 m ²	3,128 m ²	

表 現市場敷地の地域地区や関連法規等の概要

都市計画区域	都市計画区域内	
用途地域	準工業地域	
防火地域	指定なし、22条地域（高松市都市計画区域内全域）	
その他の地域地区	高度地区	指定なし
	駐車場整備地区	指定なし
	特別用途地区	大規模集客施設制限地区
	立地適正化計画	居住誘導区域
		広域都市機能誘導区域
景観計画	一般区域（市街地景観ゾーン）	
指定建蔽率	60%	
指定容積率	200%	
高さ制限（道路斜線）	1：1.5	
敷地面積	69,594 m ²	
延床面積	44,641 m ²	
前面道路	すべて市道、建築基準法42条1項道路（道路法による道路）	
	水産物部南側	高松海岸線
	水産物部東側	瀬戸内町104号線
	水産物部北側～護岸沿い	瀬戸内町14号線
	西側（摺鉢谷川沿い）	瀬戸内町15号線
	管理棟北側	瀬戸内町102号線
	関連商品売場棟北側	瀬戸内町101号線
	青果部南側護岸沿い	瀬戸内町36号線
	青果部東側	瀬戸内町26号線・瀬戸内町28号線
	青果部北側	瀬戸内町27号線
	都市施設	市場（都市計画法11条1項7号）
下水道 ※合流式		高松市公共下水道（污水）
		高松市公共下水道（雨水）
その他、留意すべき主な法規制	漁港漁場整備法、水質汚濁防止法、瀬戸内海環境保全特別措置法、卸売市場法、下水道法、水道法、消防法等	

2. 調査結果

(1) 参加者

13 者からの参加表明があり、調査についても同じく 13 者と対話を実施した。参加者の各業種については以下のとおりである。なお、参加者によっては複数の事業を行っているため、業種の事業者合計数と参加者数は一致しない。

表 プレサウンディング調査 調査参加者業種一覧

業種	事業者数
設計・建設業	8 者
不動産業	6 者
金融・リース業	1 者
運輸・物流業	1 者
商社・販売・飲食業	1 者
旅行業	1 者
システム開発及びオペレーション請負	1 者

(2) 調査結果

事業用地全体の施設配置や余剰地の活用方法、事業スキームについて対話を行い、市でこれまで検討してきた内容を具現化するような提案や、新たな視点での対案など、様々なご意見を頂戴した。

また、事業協力者の募集内容についても、期待する役割や配置人員の要件、実績の考え方などについてのご意見を頂いており、多様な事業者が事業協力者に応募でき、様々な角度から対話を行えるような事業となるよう、募集要領の反映等に活かしていきたいと考えている。

3. 今後について

(1) 本調査結果の取扱いについて

本調査で頂いたご意見を踏まえて施設配置や余剰地の活用方法、事業スキーム等の検討や事業協力者募集要件の精査を行い、引き続き事業を推進してまいります。なお、対話で出た意見については、個別の知見・ノウハウが含まれているため個別の法人等の名称や対話内容の公表は行わない。

(2) スケジュールについて

今後のスケジュールについては以下を予定しており、速やかに事業協力者の募集を開始して事業を推進していく予定である。

令和5年11月頃	事業協力者募集開始
令和6年1月頃	事業協力者選定、対話開始
令和6年9月頃	事業協力者との対話終了
令和6年11月頃	事業者公募に向けたサウンディング調査実施
令和7年以降	事業者公募開始

以上