

高松市中央卸売市場水産物棟等整備事業

水産振興・観光交流拠点化を目指した 賑わい創出に向けた余剰地活用事業説明会

2024年3月22日（金）

高松市



- 1 はじめに
- 2 本整備事業の概要説明
- 3 事業協力者制度について
- 4 マッチングリストへの情報提供について
- 5 質疑応答

(1) 本説明会について

■ 余剰地での水産振興・観光交流拠点化にむけた事業説明会

本事業説明会では、これまでの市場再整備に係る検討経緯やこれからの事業推進の方向性について、市内を中心とした飲食・物販・観光業を始め、様々な生業を行っている事業者幅広く周知し、本事業に関心を持っていただき、余剰地における**開発事業者が実施する事業**での**テナントとしての入居**や**新たな観光コンテンツの開発**など、多様な形で参画の検討を行っていただくことを目的として実施するものです。

- ▶ 日時：2024年3月22日（金） 15：30～@管理棟5階 大会議室
- ▶ 参加業者数：30者程度
- ▶ 参加者業態：飲食業、小売業、サービス業、宿泊業、広告代理業、建設業 等
- ▶ 内容：事業概要の説明、事業協力者制度の説明、マッチングリスト※1の説明 等

※1 本事業への応募意欲のある開発事業者と本事業に関心のある市内を始めとする民間事業者のマッチングを図ることを目的に、事業に興味のある方をリストアップし、事業協力者に情報提供を行います

(1) これまでの検討経緯について

■ 事業の経緯

現在地での市場開設からこれまでの事業の経緯の概要は以下のとおりです。

<これまでの事業経緯>

時期	内容
昭和56年	現在地にて青果部・水産物部の営業開始
平成26年	中央卸売市場整備懇談会を設立し市場再整備について検討開始
平成27年	「再整備基本構想・基本計画」を策定し、 青果棟は移転新築、水産物棟は現地建替え の方針決定
平成30年	「高松市朝日町三丁目」を青果棟移転用地として取得し、青果棟基本設計に着手
令和4年	青果棟の新築工事開始
令和5年	「水産物棟等再整備の方向性」をとりまとめ、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 を目指す方針を整理
令和6年	水産物棟等再整備にむけて、民間のノウハウやアイデアを取り入れるため、 事業協力者を4者選定 し、対話を行いながら 開発事業者を公募するための要項を作成中 （令和7年度に開発事業者を公募予定）

(1) これまでの検討経緯について

■ 市場再整備のコンセプトについて

卸売市場と新たな賑わい創出の相乗効果の最大化による マーケットイン型地域流通拠点

「**市場**」と「**賑わい**」の相乗効果を発揮させ、顧客ニーズに的確に対応することで、本市の観光・交流の拠点や入口となるような整備を目指していく。

■ 具体的な賑わい創出の方向性について

- ✓ **水産市場を賑わいの中心**として、漁業や漁港・瀬戸内海の島々などのコンテンツを活かした商業・観光の拠点としての整備
- ✓ 漁業関係者が**漁業だけでなく観光業でも収益**が出ることで、持続可能な産業への貢献となるきっかけに
- ✓ 近隣観光地と相互に連携し、**観光客が市内・県内を周遊する拠点**となる施設
- ✓ 道の駅的な地域振興の拠点施設で、海の駅など**様々なモビリティや交流人口の結線**となるような施設
- ✓ 築地の場外のような、鮮魚などの生鮮品あるいは加工品が購入でき、昔ながらの**活気のある商店街による賑わい**のイメージ
- ✓ 営業冷蔵庫など、**水産物の流通と親和性**のある施設 等を検討している

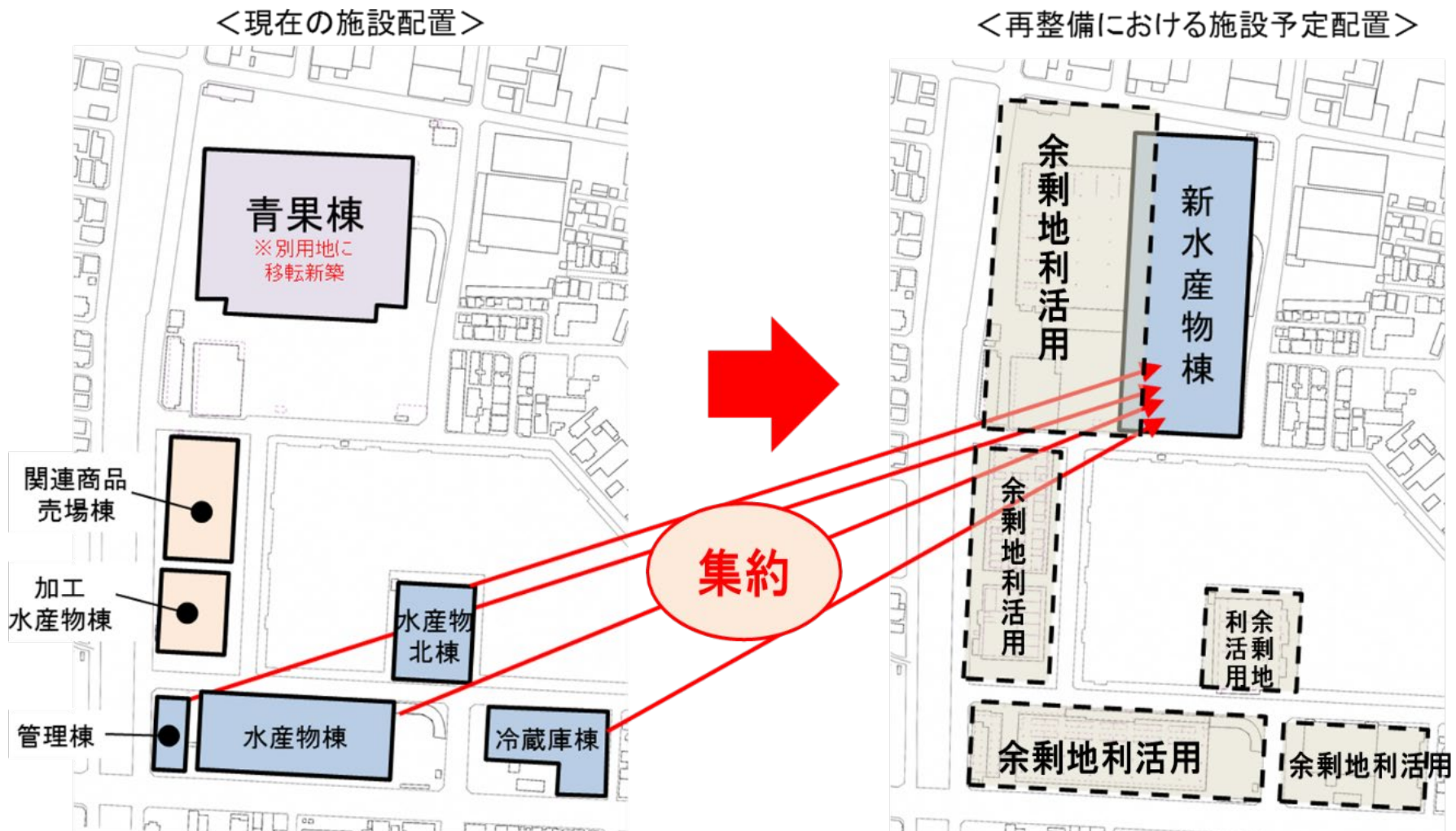
(1) これまでの検討経緯について

■ 余剰地に期待する機能

「水産物棟等再整備の方向性」で検討した内容を基として、現時点で市が余剰地の開発に期待する機能は以下のとおりです。なお、以下の施設・機能等については**現時点での想定**であり、最終的な開発事業者公募の際には**要件が変わる可能性があります**。

項目	具体的な施設・機能(案)
賑わい創出として期待する施設・機能 ※既存のうみまち商店街（本市場の関連店舗）の入居を確約するものではない	<ul style="list-style-type: none"> ・ 既存のうみまち商店街の店舗※ ・ 水産関連の物販や飲食店（商店街）機能 ・ 地域の特産品の販売機能 ・ 食・市場の体験機能 ・ コミュニティスペース、イベントスペース 等
余剰地の収益性によって必要に応じて盛り込むことを認める施設・機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 水産関連以外の飲食機能 ・ 水産関連以外の物販（食品・生活用品等）機能 ・ 瀬戸内海の島々を活用した観光機能 ・ 漁船等を活用した遊覧船・島めぐり ・ 物流施設 ・ EV・ドローン等次世代モビリティのステーション ・ 食品加工施設 ・ 水族館、体験型観光施設 ・ ホテル等宿泊施設、温浴施設 等
その他の機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 上記施設・機能以外については、コンセプトや卸売市場との親和性、周辺の土地利用状況等を勘案して必要に応じて認める

(2) 現況の利用状況と再整備後の用途区分のイメージ



※新水産物棟以外の用地は駐車場及び余剰地利活用エリア

※施設予定配置は現在の計画であり、今後の検討によっては変更になる可能性がある

(2) 現況の利用状況と再整備後の用途区分のイメージ



(3) 今後の事業スケジュール

■今年度から事業者選定までの概要スケジュール

項目	R5年度		R6年度		R7年度	
	上期	下期	上期	下期	上期	下期
開発事業者へのサウンディング調査	●			●		
余剰地活用事業説明会の実施		●				
水産物部整備検討部会の実施		●	●	●		
市場関係者との意見交換		随時	----->			
事業協力者との対話		—————>				
実施方針・要求水準書※1等作成		—————>				
募集要項・契約書案作成			—————>			
下水道切替工事				—————>		
事業者（設計・施工・維持管理業者）選定					—————>	
（参考）青果棟移転				●		

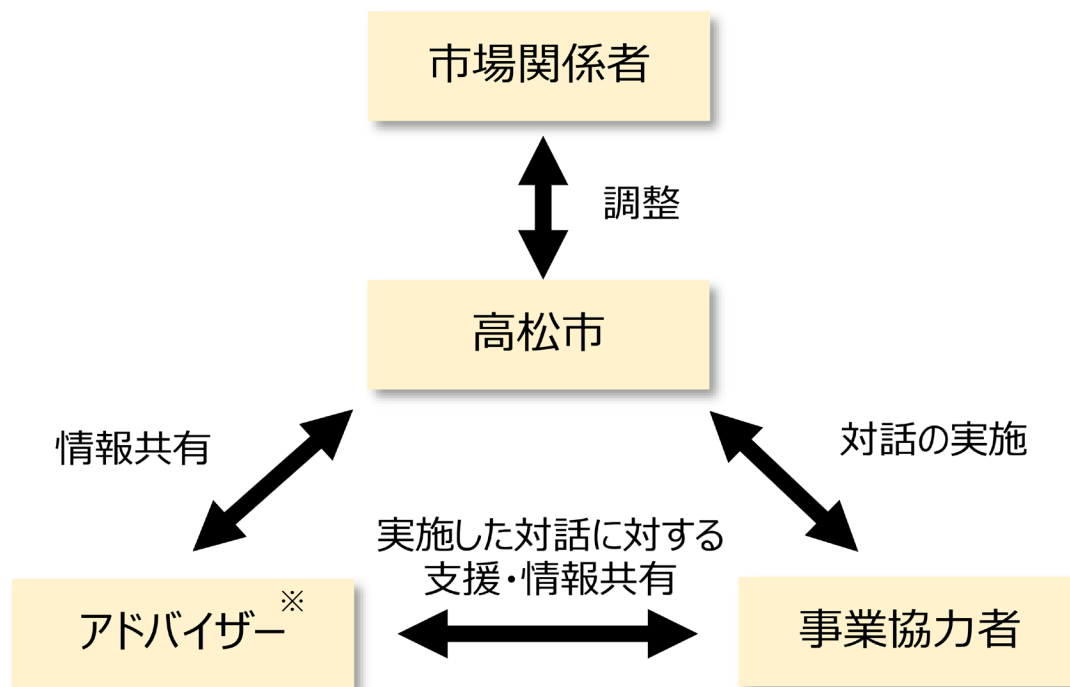
※1 要求水準書：卸売市場施設の必要機能・規模・性能について、**設計・施工・維持管理業者に求める要求事項を整理**する資料（工事発注の仕様書のようなイメージ）

(1) 事業協力者とは

■事業協力者制度について

事業協力者とは、市街地開発や大規模な施設整備などの公共事業を行う際に**計画の初期段階から参画**し、**助言・提案・情報提供**などを行う経験豊富な民間事業者のことで、法律や条例に基づく制度ではなく、個別に施行者（本事業の場合は本市）との契約（協定）の中で役割が定められています。

＜事業協力者制度における体制図＞



※流通研究所・三井共同建設コンサルタント共同企業体

(1) 事業協力者とは

■事業協力者制度について

事業者公募する際には改めて選定を行うため、この事業協力者に選定されたこと自体には**インセンティブ（公募の際に優位に働く加点等）は発生しません。**

今回の本制度利用の背景としては、市場施設の機能強化に関する提案だけでなく、余剰地をどう活用して、**卸売市場と連携を図りながら水産振興・観光交流拠点化を図っていく**かの部分でも提案を頂きながら対話を進めています。

<事業協力者との予定対話事項>

回数	項目	提案該当施設	
		市場施設	収益施設
第1回	提案事項の概要説明	○	○
	配置・動線計画	○	○
	設備・仕上計画	○	
	余剰地の導入機能		○
第2回	事業スキーム	○	○
	整備スケジュール	○	○
	概算事業費	○	
	事業期間	○	○
	借地料		○
第3回	維持管理計画	○	
	施設運営計画		○
	両施設の相乗効果について	○	○
	環境・防災への取組み	○	○
	エネルギーマネジメント	○	○
	リスク分担	○	○

(2) 事業協力者選定状況

■ 選定された事業協力者について

選定された事業協力者は4者で、それぞれの企業の概要は以下のとおりです。

<事業協力者一覧>

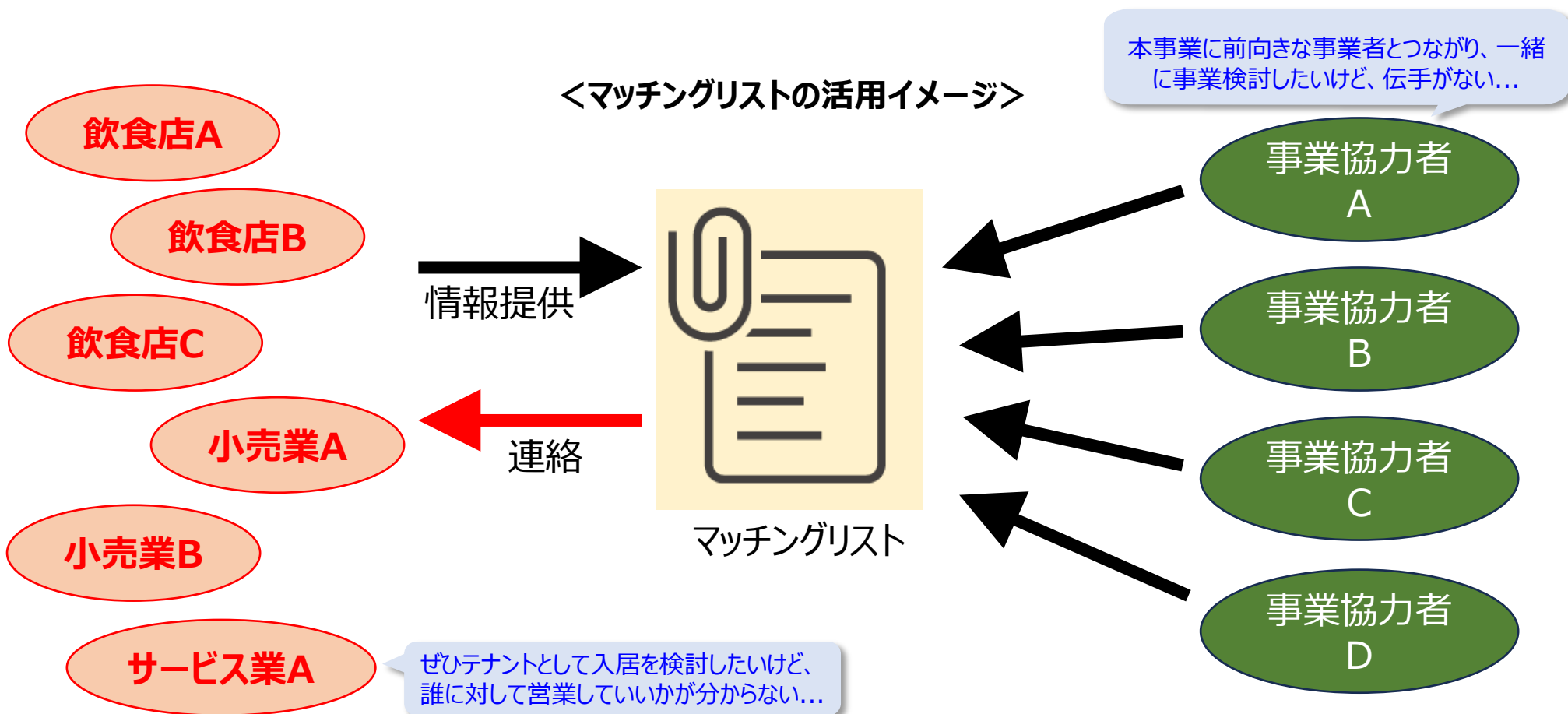
代表者	構成員
大和ハウス工業株式会社 四国支社	大和リース株式会社 高松支店
株式会社大林組 四国支店	株式会社梓設計 関西支社 双日商業開発株式会社 JR四国不動産開発株式会社
株式会社大建設計 大阪事務所	株式会社HYAKUSHO
いちごマルシェ株式会社	—

(順不同)

(1) マatchingリストについて

■ Matchingリストとは

本事業への応募意欲のある開発事業者と市内を始めとする**本事業に関心のある民間事業者のマッチング**を図ることを目的に、事業に興味のある方をリストアップし、**事業協力者に情報提供**を行います。



(2) 情報提供のメリット・デメリット

■ マッチングリスト掲載の注意点

マッチングリストに掲載して事業協力者に情報提供する場合のメリット・デメリットは以下のとおりで、趣旨をご理解いただき、賛同・承諾いただける事業者の方は、**積極的なマッチングリストへの登録**をぜひともお願いします。

<メリット・デメリットについて>

メリット	デメリット
<ul style="list-style-type: none">事前に事業協力者と協働できるため、その事業者が選定された場合に、テナント入居の可能性や、自社の事業が優先的に扱われる可能性がある開発事業者の本公募が始まるから前から準備期間を設けることが出来る	<ul style="list-style-type: none">自社で特定の取引したい業者がいる場合、それ以外の業者にも事業への参画意向が明らかになってしまう4者それぞれから連絡がくる可能性があり、対応の期間が増える

※参考情報：福岡県大川市・大川の駅（道の駅と川の駅の複合施設）におけるマッチングリスト

<https://www.city.okazaki.lg.jp/s084/070/20231206111114.html>

当該事業では市のホームページ上で公開しているが、高松市の本事業ではホームページ上では公開しない

(3) 情報提供の内容について

■ アンケート回答のご協力

マッチングリストへの登録について、本日の事業説明会の趣旨・内容をご理解いただき、登録をご希望される方は以下の内容について情報提供をお願いしたいと思います。

**【記載事項】 ※マッチングリスト掲載不可の方は、入力・提出不要です
企業名、住所、業態、担当者部署・氏名、連絡先（TEL/FAX/E-Mail）等**

アンケートの回答方法については、以下URLあるいはQRコードにて回答するか、会場参加の方は紙に記載して頂いても結構です。

URL : <https://forms.gle/kFE56aNUpJ69LUTU8>

QRコード :

