

**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**

実施要領

令和5年9月

高松市

目次

第1章	事業の概要について	1
1	本市場の概要.....	1
2	水産物棟等の再整備の経緯.....	6
3	事業対象範囲.....	6
4	想定している事業スキーム.....	8
5	事業協力者とは.....	8
6	事業協力者に期待する役割.....	9
7	事業全体スケジュール.....	9
第2章	余剰地の活用について	10
1	余剰地における賑わい創出のコンセプトについて.....	10
2	賑わい創出に係る機能について.....	12
第3章	プレサウンディング調査について	13
1	調査概要.....	13
2	参加資格.....	14
第4章	提出書類・スケジュールについて	15
1	提出書類・対話等のスケジュール.....	15
2	参加表明書等の提出.....	15
3	ヒアリングシートの提出.....	16
4	対話の実施方法.....	16
第5章	その他 留意事項等について	17
1	提出書類等に関する留意事項.....	17
2	書類提出先について.....	18
3	調査の中止等.....	18
4	その他.....	18

用語の定義

用語	定義
本市場	高松市中央卸売市場を指す
本事業	高松市中央卸売市場水産物棟等整備事業を指す
水産物棟等	移転が決定している青果棟以外の既存の本市場の施設
余剰地	事業対象範囲のうち、水産物棟の整備に供する用地以外の用地
整備計画	高松市中央卸売市場再整備基本構想・基本計画（H27.12）を指す
詳細検討業務	令和3・4年度に実施した「高松市中央卸売市場水産物棟等基本計画詳細検討業務」を指す
事業者公募	設計・施工など本事業を実施する事業者の募集を指す
市場施設	本市場の取引・管理運営・福利厚生に関する施設
収益施設	再整備の際に発生する余剰地（床）を活用した施設

別添資料

別添資料1 高松市中央卸売市場再整備基本構想・基本計画

別添資料2 市場概要 令和5年度版

別添資料3 高松市中央卸売市場 インフラ現況図

別添資料4 水産物棟等再整備の方向性

別添資料5 高松市中央卸売市場水産物棟等再整備基本プラン

※参加表明時に担当部局から電子メールにて交付する

別添資料6 高松市中央卸売市場水産物棟等整備事業 市場再整備及び余剰地活用の検討

推進に係る事業協力者募集要領（案）

※参加表明時に担当部局から電子メールにて交付する

第1章 事業の概要について

1 本市場の概要

(1) 沿革

本市場は、昭和 42 年 3 月、市民生活に密着した生鮮食料品等の適正な価格形成と、安定的供給を図るため、青果物・水産物及びこれらの加工品など生鮮食料品の流通拠点として、全国で 25 番目の中央卸売市場として業務を開始した。

その後、都市化の進展に伴う消費人口の増加、嗜好の多様化による取扱量の増大に対応して市場の拡張整備を行い、昭和 56 年 3 月に現在の青果棟及び水産物棟などの施設が完工し、供用を開始した。

近年生鮮食料品等の流通をめぐる環境は大きく変化しており、また、外壁のはく離や鉄筋の腐食、給排水・電気設備の不具合も顕著に見受けられるなど老朽化が進行し、平成 23 年度より実施した耐震診断の結果、青果棟は緊急に改修等の措置を講じる必要がある A 評価、水産物棟は可及的速やかに改修等の措置を講じる必要がある B 評価となった。既存建築物はほとんどの部分が旧耐震構造の建築物で、柱と柱の間隔が長いことなどから、耐震改修は非常に困難と判断し、整備計画により青果棟は別敷地に移転新築、水産物棟等は青果棟の跡地に移転する方針を示した。

青果棟については、移転先として高松市朝日町三丁目用地を選定し、令和 3 年 8 月に実施設計が完了、令和 4 年 9 月に新青果棟施設整備工事が着手され、令和 6 年度末の移転を予定している。

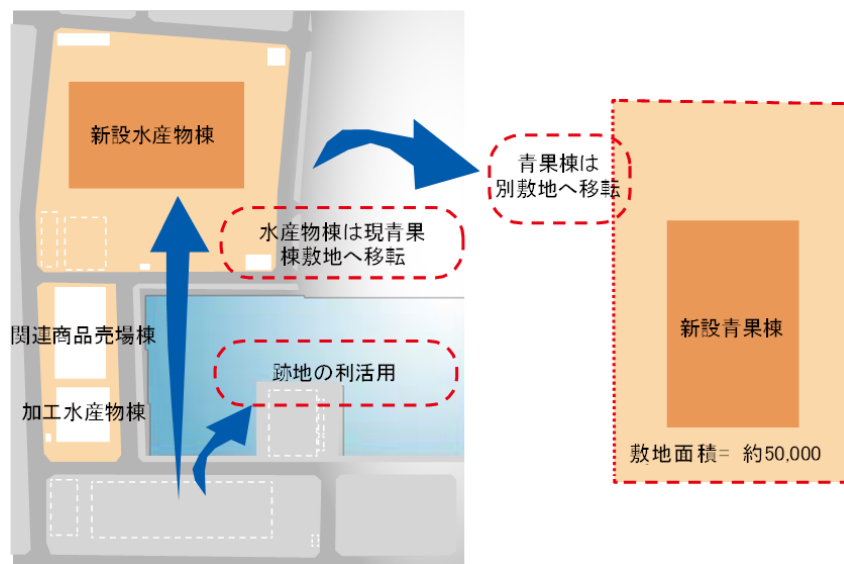


図 1-1 移転計画概要図

出典：高松市「高松市中央卸売市場再整備 基本構想・基本計画」(H27.12)

(2) 位置

本市場は中心市街地に隣接する臨海部の高松市瀬戸内町に位置する施設である。JR高松駅や中央商店街など商業地域に近接しており、市中心部へ迅速に生鮮食料品を供給できる位置にある。

また、市場施設はさぬき浜街道（県道16号線、市道高松海岸線等）に隣接しているため一般道・高速道路網による集出荷にも適した場所でもあり、高松漁港に面しているため、漁船からの直接の入荷が可能な市場でもある。

表 1-1 本市場の主要施設の位置

棟名	住所
管理棟	高松市瀬戸内町 30 番 5 号
青果棟	高松市瀬戸内町 40 番 12 号
水産物棟	高松市瀬戸内町 30 番 5 号
加工水産物棟	高松市瀬戸内町 30 番 75 号
関連商品売場棟	高松市瀬戸内町 30 番 73 号



図 1-2 本市場位置図

(3) 施設配置・施設規模

本事業に関係する主要な施設の配置は以下の通りである。



※図中の番号は下表の施設面積一覧の番号を示す

図 1-3 施設配置図

表 1-2 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		11,731 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	香川県魚市場所有冷蔵庫
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	

(4) 主な法規制・インフラ状況について

都市計画等に関する主な法規制やインフラの状況については以下のとおりである。

表 1-3 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（汚水）
		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	

表 1-4 インフラ整備状況

種別	現況
電気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各敷地の主要接道道路に架空配電線あり。 ・ 現況は、各敷地へ高圧引込線（6600V）にて引き込んでおり、将来的にも高圧引込可能。 ・ ただし、水産物北棟（敷地 A）は敷地単独での引込はなく、水産物棟（敷地 C）からの配電となっている。
上水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各敷地の主要接道内に埋設給水本管あり。 ・ 水産物棟（敷地 C）の側近の南側：高松海岸線に埋設本管はあるが、大口径であるため引込み工事が不可。 ・ 現在は、同道路更に南側の本管から引込み。
下水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各敷地の主要接道内に埋設下水本管あり。 ・ 特に、青果棟（敷地 G）及び水産物棟（敷地 C）は、敷地中央にも埋設下水管あり。※敷地 G の敷地中央にある埋設下水管については、敷地外への据替を予定している。 ・ 当該エリアは、汚水雨水合流地域であり、各敷地雨水排水溝・管は側近の下水本管へ接続、汚水も同様に接続して排水している。
ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当該エリア西側は摺鉢谷川沿いの道路に埋設ガス本管あり。 ・ 現在は、各敷地への引込管はなし。（以前は都市ガスを使用していたが切り替えを行い、現在引込管は撤去済み） ・ 水産物北棟（敷地 A）、市有冷蔵庫棟＋業者冷蔵庫棟（敷地 B）は、直近に埋設本管はなし、各敷地への引込管もなし。 ・ 加工水産物棟敷地内に周辺地域へガス供給するためのガバナールームがあり、移設先等についてガス事業者と調整中である。

※表内の敷地番号 A～G は別添資料 3 「高松市中央卸売市場 インフラ現況図」に記されている敷地を示す。

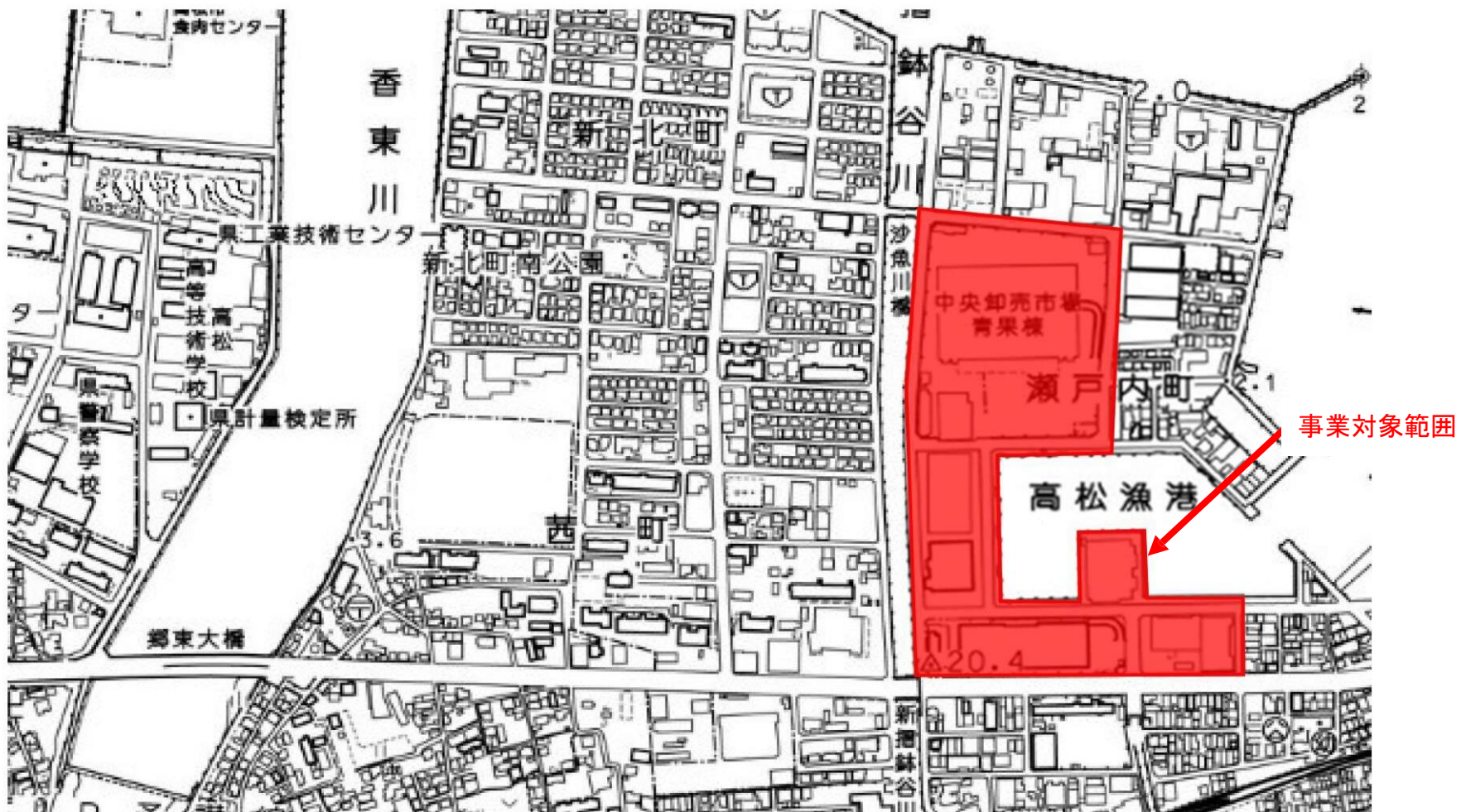


图 1-5 事業対象範囲

4 想定している事業スキーム

過年度に実施した詳細検討業務における PFI 可能性調査において、整備手法や管理運営手法などを検討し、定量的・定性的検討から以下に示す方法が現時点の検討状況では最適な事業スキームであるという結果を導き出している。

- 市場施設:DBM 方式 (Design Build Maintenance)
 - 市で資金調達し、設計・施工・施設維持管理を民間事業者で実施
(既存施設の解体含む)
 - 市場の運営に係る業務は引き続き市で実施する
- 収益施設:事業用定期借地権設定(余剰地のみに権利設定)
- 市場施設と収益施設の事業は相乗効果を持たせるため一体の事業として公募

表 1-5 想定事業スキームにおける各項目の役割分担表

項目	市場施設	収益施設	備考
資金調達	高松市	民間事業者	
土地所有者	高松市	高松市	
土地利用者	高松市	民間事業者	民間事業者に事業用定期借地権を設定
建物所有者	高松市	民間事業者	
設計・施工	民間事業者	民間事業者	
施設運営	高松市	民間事業者	市場施設の利用料徴収や取引の指導監督等の業務は引き続き高松市で実施する
施設維持管理	民間事業者	民間事業者	

5 事業協力者とは

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るものである。

本事業においては、開設者である本市と事業協力者が協定書のもと対等な立場で対話を行いながら、再整備事業を推進していく。

6 事業協力者に期待する役割

本募集においては、2者以上の事業協力者を選定して、一定期間において市と対話を行っていく。事業協力者に期待する役割としては以下の通りである。

- 市場施設の設計・施工に係るノウハウの提供
- 余剰地の活用方法の提案
- 市場施設と収益施設との相乗効果による水産物取引の活性化に関する提案
例)収益施設での水産物の一般消費者向け小売
市場内業者と連携したイベントの実施、魚食普及への取組み
水産物の加工・流通に関する機能の付加
- 漁港に隣接している稀有な立地性を活用した賑わいづくりの提案
- 施設使用料やVFMの検討に必要な概算事業費等の情報提供
- その他、本事業推進に関する提案

7 事業全体スケジュール

事業全体のスケジュールとしては、現時点で以下の通り想定している。

令和5年9～10月	事業協力者募集に向けたプレサウンディング調査実施
令和5年10～11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

※事業協力者との対話期間中に余剰地での収益事業に関するテナント募集者向け現地説明会及びサウンディング調査を実施予定

第2章 余剰地の活用について

1 余剰地における賑わい創出のコンセプトについて

本事業においては、収益施設を整備するための余剰地が 40,000～50,000 m²程度になることが現時点では想定され、水産物棟の再整備が主たる事業であるが、余剰地での収益事業による賑わいが本市場の活性化もけん引するような、民間事業者による事業対象範囲全体での賑わいを期待している。

また、当該地に留まらず、サンポート高松や高松丸亀町商店街、屋島、瀬戸内海の島々など市内外の観光地とも連携し、水産物棟を核として、地方水産都市の新たな海業モデルとなるような観光・交流拠点を目指すことで、市場活性化や漁業振興にも貢献し“高松市場のファン”が増えるような開発を官民一体となり実現することを目指していく。

具体的な賑わい創出の方向性としては以下のとおりである。

- 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
- 生鮮食料品を含む多様な商品等の物流拠点となる施設
- 地域の住民や漁協等関係事業者との連携・協働を推進するコミュニティセンター等の施設



図 2-1 余剰地活用のイメージ

2 賑わい創出に係る機能について

余剰地を活用した収益施設による事業は民間事業者が主体的に担うことを想定しており、市場機能との相乗効果を盛り込みつつ、収益性のある取り組みを求めていく。賑わい創出として期待する施設・機能や必要に応じて盛り込むことを認める施設・機能等については、以下のとおりである。

表 2-1 賑わい創出期待する施設・機能

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	<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

第3章 プレサウンディング調査について

1 調査概要

(1) 調査名称

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

(2) 期間

参加表明：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）を予定

(3) 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するものである。

(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

TEL：087-862-3411

FAX：087-862-3417

e-mail：gyoumuka@city.takamatsu.lg.jp

※本調査に関しては、本事業のアドバイザーとして契約している委託業者から連絡する場合があります。また、本調査の対話時に同席し、本市の支援を行うとともに、その内容についても開示する。

委託業者連絡窓口

高松市場水産物棟等整備事業流通研究所・三井共同建設コンサルタント共同企業体

連絡担当：株式会社 流通研究所 マネジメント事業部

TEL：046-295-0831

2 参加資格

事業協力者募集に参加する者は、次の要件を満たさなければならない。

- ① 法人等であること(個人での応募は認めない)。
- ② 事業を行う上で主体的な役割を担う者が含まれていること(自らが事業に関与しない想定での提案は認めない)。
- ③ 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しない者であること。
- ④ 高松市指名停止等措置要綱(平成24年高松市告示第403号)による指名停止期間中の者でないこと。
- ⑤ 破産法(平成16年法律第75号)の規定による破産手続開始の申立て、会社更生法(平成14年法律第154号)規定による更正手続開始の申立て、又は民事再生法(平成11年法律第225号)の規定による再生手続開始の申立てがなされていないこと。
- ⑥ 銀行の取引停止又は差押えを受けていない者であること。
- ⑦ 「暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律」(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団でないこと。

第4章 提出書類・スケジュールについて

1 提出書類・対話等のスケジュール

提出書類・対話等のスケジュールは以下のとおりである。

表 4-1 提出書類・対話調査等のスケジュール

内容	日時	備考
本事業協力者募集の公告	令和5年9月22日(金)	実施要領等は市場管理課施設整備室ホームページ上からダウンロード可能である。
参加表明書兼誓約書等の提出	令和5年10月6日(金) 17時まで	様式第1号、第2号を電子メールにて市場管理課に提出し、受信確認を電話にて行うこと。
ヒアリングシートの提出	令和5年10月19日(木) 正午まで	様式第3号を電子メールにて市場管理課に提出し、受信確認を電話にて行うこと。
対話の実施	令和5年10月23日(月) ～10月25日(水)	対面及びオンライン(あるいは併用)で実施する。
調査結果概要の公表	令和5年10月末予定	

※参加表明書等の提出後に提案を辞退する場合は辞退の旨、担当部局に電子メールおよび電話にて連絡すること。

2 参加表明書等の提出

提出期限までに次の書類を提出すること。

- ① 参加表明書兼誓約書(様式第1号)
- ② 会社概要書(様式第2号)

※複数の事業者で参加者を構成する場合は、各者の会社概要書を提出すること。

3 ヒアリングシートの提出

様式第3号を参考に対話の基となるヒアリングシートを提出すること。なお、回答項目が網羅されていれば、様式は問わない。ヒアリングシートへの記載項目は以下のとおりである。

- 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

4 対話の実施方法

(1) 日程

対話の日程は令和5年10月23日(月)から10月25日(水)までの3日間として、1参加者に対し60分程度(最大90分)を予定している。

希望日程については、参加表明書に第1希望から第5希望まで記載すること。なお、出来る限り希望日程内で調整するが、希望に沿えない場合もあるため、その場合は個別にて調整を行う。

参加表明書等の提出後に、日程を調整したのち、参加者の担当者に電話及びメールにて連絡する。

(2) 対話方法

対面及びオンラインで実施する。オンラインについてはzoomの利用を想定していて、参加者の希望に合わせて実施し、併用も可とする。なお、参加者の独自のアイデアやノウハウを保護するため、対話は個別に実施する。

対面の場合、本市場の市場管理棟4階(香川県高松市瀬戸内町30番5号)での実施を予定しており、詳細は日程決定時に通知する。

第5章 その他 留意事項等について

1 提出書類等に関する留意事項

(1) 結果の公表について

参加者から提出されたヒアリングシート及びこれに係り実施した対話の内容については、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、その結果については、参加者の数および業種のみを公表し、個別の法人等の名称や提案内容は公表しない。

(2) 結果の取扱いについて

本市は、本事業実施に係る意思決定を行うための庁内検討用の資料の作成及び今後の事業協力者募集にあたり、本調査の内容を利用できるものとする。

また、外部（市場関係者、議会、報道機関等）に対する情報提供のために、上記庁内検討用の資料を要約し概要版を作成し使用する場合があります。この場合、申込者や提案内容が特定できない範囲で一般化した情報のみを開示・提供する予定で、必要が生じた場合、当該提案を行った申込者に対して、個別に許諾を求めることがある。

(3) その他

その他、提出書類等に関する留意事項については以下の通りである。

- 参加申請は1法人等につき1件とし、複数の事業者で申請する場合も同様として、1法人等が複数の申請に参加することはできない
- 今回の対話は、事業の実現可能性等を検討するための調査であり、事業内容や事業者を決定するものではない
- そのため、その後の事業協力者の募集及び事業者公募の内容が、サウンディングで提案された内容を強く反映された内容であっても、当該提案を行った事業者が選定されるとは限らない
- また、本調査への参加実績は、事業協力者の選定及び事業者公募の際の選定の際に優位性を持つものではない
- 双方の発言は、あくまでも対話時点での想定のものとし、何らの約束をするものではない
- 本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とする
- 提出された書類は、返却しない
- 本調査への参加を希望する際は、この募集要領に定める諸条件を同意した上で、対話への参加を表明すること

2 書類提出先について

参加表明書等やヒアリングシートについては、以下の提出先に電子メールにて提出すること。なお、書類提出時には受信確認を電話にて提出先に行くこと。

提出先

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

TEL : 087-862-3411

FAX : 087-862-3417

e-mail : gyoumuka@city.takamatsu.lg.jp

3 調査の中止等

本市がやむを得ない理由等により本調査を実施することができないと認めるときは、本調査の実施を中止又は取り消すことがある。この場合において、参加表明者が損害を受けることがあっても、市長はその責を負わない。

4 その他

本実施要領に規定のない事項については、市と参加者が協議調整を行い、互いに誠意を持って対処する。

以上