

自由提案施設への提案について

再整備事業の公募時（令和4年4月）の要件

市場施設の配置計画の結果余剰地が生じる場合、受注者（代表：㈱八幡コーポレーション）から市に、余剰地を活用する事業を提案でき、市の承諾を得たうえ、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』の将来像の実現のため、市場運営をき損せず、相乗効果を期待できる「自由提案事業」を実施することも可能とし、公募時に下の要件を設定。

- <要件> 市と協議のうえ、事業用定期借地権設定契約等を締結し、独立採算により実施。整備・運営における一切の責任は事業者が負担。
- (1) 費用の設定 施設整備・維持管理運営費用等は全て事業者が負担 ※得られる収入は事業者の収入
 - (2) 公有財産の貸付（事業用定期借地権） 貸付期間：原則20年 ※協議で10年～30年未満の設定可。

受注者からの公募時の提案（令和4年8月） <自由提案事業に資するスペースの考え方（抜すい）>

1 余剰地の可能性調査（商圈調査）

調査結果1：生鮮食料品・雑貨の小売市場は飽和状態（競争過多）

調査結果2：本事業地で市場取引企業又は食品関連企業の事業拠点としてのニーズが高い

2 食品関連企業の工場・物流拠点等での活用

- にぎわい施設の検討 … 商圈調査ほか、規模感からも現実的ではないと判断
- 食品関連企業の誘致による活用 … 市場取引事業者など食品加工・食品流通関係者からは卸売市場直結の立地である事や営業時間の制約、住民苦情等の発生リスクの低い本事業地への拠点ニーズが高い。① 既存市場取引事業者との取引拡大・維持、② 新規直接的市場取引の機会創出、③ 食品系事業者の集中による業界の利便向上・活性化が期待できる。

市場関連施設の用地に関する受注者からの提案（令和5年9月）

受注者には、市場施設の整備工事のローテーション・営業をき損しないことを前提に提案するよう働きかけ、施設建設は、事業者がコスト負担し施工するスキームであり、令和7年度中（契約期間中）の施工開始であることを説明しました。その後、受注者での交渉が行われ、令和5年9月、㈱サンマートが運営する物流施設等の使用として、受注者から正式な提案を受けました。

【設計】全体配置のイメージ図（配置に変更はありません）



整備概要（予定）	2,259㎡・市場関連施設全面使用	2階建て（駐車スペースを含む）
物流施設内容（予定）	食料品配送拠点・セントラルキッチン	
施設整備時期（予定）	市場運営をき損しない時期。原則、駐車場施設の供用後の令和7年9月以降に施工開始。	

市場組合へ確認など（令和5年11月～）

市場組合へ本提案に関する意見聴取を行いました。

令和5年11月21日	市場組合理事会に出席し、提案内容を説明。
12月5日	市場組合主催の説明会にて、㈱サンマート：岩崎社長からの説明。
22日	市場組合員に対する市説明会開催し、参加者に説明。
令和6年1月22日	市場組合での意見確認。 ※組合員からの賛否を集約。組織決定。
23日	受注者に市場組合の意見確認結果を連絡。
2月29日	市議会文教・経済委員会で案件報告

提案内容について、上記のとおり、市場組合に意見を求めた結果、『賛成』の確認を得ました。これを受け、普通財産の使用として受注者及び㈱サンマートと事業用定期借地契約の締結に向けた協議を行い、これらの協議が整った後、受注者からの本提案を承諾し、詳細計画の策定に着手します。

鳥取市都市計画審議会での意見

卸売市場の再整備には、鳥取市都市計画審議会での位置と規模について審議を受ける必要がありますが、従前の審議会にてご報告しているとおり令和4年7月から複数回の事前審査を受け、自由提案施設（余剰地）の取扱いについて、前述している「市場関連施設の用地に関する受注者からの提案（令和5年9月）」の内容を説明した結果、現計画のとおりの内容で、令和5年6月に都市計画の決定告示が行われました。

ただし、この都市計画審議会の審査過程で、都市計画審議会委員から、自由提案施設（余剰地）の取扱いについて、下の内容のご指摘を受けています。

<議事録 抜すい>
 鳥取市場には、納入業者さんがトラックで来られる。大手物流会社では、すでに電気自動車のトラックを調達しているのだから、もう少し将来目線で、そういった設備を協議会として、提案すべき。
 余剰地の取り扱いということで、将来見据えて倉庫を建てられるという計画があるようだが、できればこういうところで、例えば3年後4年後が良いかわからないが、そういった将来のEV化を想定したような充電設備を設置するというような、将来を見据えたら目線が必要じゃないか。
 協議会で業者の方と、お話をもう一度された方がよいと思う。

受注者（代表：八幡コーポレーション）とは、本指摘について協議しておりますが、市場関連施設（自由提案施設）の提案内容（サンマートの物流施設等）には、「EV化を想定したような充電設備」には盛り込まれていない状況です。

本指摘の「EV化を想定した充電設備の設置」の具体化には、将来的な在り方を踏まえ、市場参画事業者と協議を重ねていくことが必要ではありますが、現段階で、どのようなお考えをお持ちなのか伺います。