

サウンディング型市場調査実施要領

1 調査名称

別府市公設地方卸売市場の有効活用に関するサウンディング調査

2 調査対象

別府市公設地方卸売市場（別府市古市町 881 番地の 81 ほか）

3 調査概要

(1) 背景・経緯について

別府市公設地方卸売市場は、大分県東部振興局が所管する区域（別府市・杵築市・国東市・日出町・姫島村）を流通圏域として、昭和 58 年に別府市が開設した地方卸売市場で、これまで青果・水産物・花きを取扱う総合市場として重要な役割を果たしてきました。

開設以来、安全・安心な食の供給拠点としての役割を担ってきた本市場であります。近年、市場を取り巻く外部環境、内部環境はともに激しく変化してきており、売上高も平成 30 年度をピーク時と比較すると、青果で 76%、水産物で 55%、花きで 73%、それぞれ減少となっています。

流通圏域内の人口減少に加え、消費形態の変化に伴う市場経由率の低下により、今後も売上高は減少傾向が続くことが予想されます。

また、主体建物についても経年劣化による老朽化が進むとともに、高度化する品質管理、衛生管理への対応も遅れており、施設規模も売上高の減少に伴い過大なものとなっています。

このような状況のなか、令和 2 年 3 月に「別府市公設地方卸売市場のあり方検討委員会（以下、「あり方検討委員会」という。）」から、市場を取り巻く外部環境及び内部環境の分析評価、将来需要の予測、施設整備の方向性、再整備に向けた事業スキーム、活性化策などを取りまとめた報告書が提出されました。本市としては「あり方検討委員会」からの報告を踏まえたうえで、公設地方卸売市場の活性化につながる有効活用方法等について提案していただくため、サウンディング型市場調査を実施することとしました。

(2)検討委員会の報告書について

https://www.city.beppu.oita.jp/doc/sangyou/sangyousinkou/orosiuriichiba/arikatakentou/kekka_report.pdf

「あり方検討委員会報告書」の内容を踏まえた提案をお願いいたします。

4 調査対象施設の概要

(1) 施設名称	別府市公設地方卸売市場
(2) 所在地	大分県別府市古市町 881 番地の 81
(3) 取扱品目	青果・水産物・花き
(4) 流通圏域	3市1町1村（別府市、杵築市、国東市、日出町、姫島村） 約 211,000 人（27 年国勢調査人口）
(5) 組織	① 開設者 別府市 ② 卸売業者 別府青果(株)、(株)別府魚市、(株)別府花市場 ③ 買受人 別府市青果商業協同組合、別府市水産物小売商業協同組合、 別府市花市場花商組合
(6) 面積	敷地面積：69,946 m ² 建物面積：11,940 m ²
(7) 着工・竣工	（着工）昭和 54 年 10 月、（竣工）昭和 58 年 3 月
(8) 建設費	34 億 5,712 万 9 千円 （財源内訳） 国庫補助金： 5 億 6,044 万 9 千円 県補助金： 2 億 5,400 万円 地方債： 26 億 4,170 万円（H20.3 償還終了） 一般財源： 98 万円

都市計画の諸条件（現状）

本市場は敷地すべてが準工業地帯（建ぺい率 60%、容積率 200%）に指定されており、下表の建築物を建設することはできません。また、本市場は都市計画法第 11 条の規定に基づき都市計画決定された「都市施設」で、「特別用途地区（大規模集客施設規制地区）」にも指定されています。

都市計画の変更手続き等については、提案内容を踏まえ柔軟に対応する予定です。

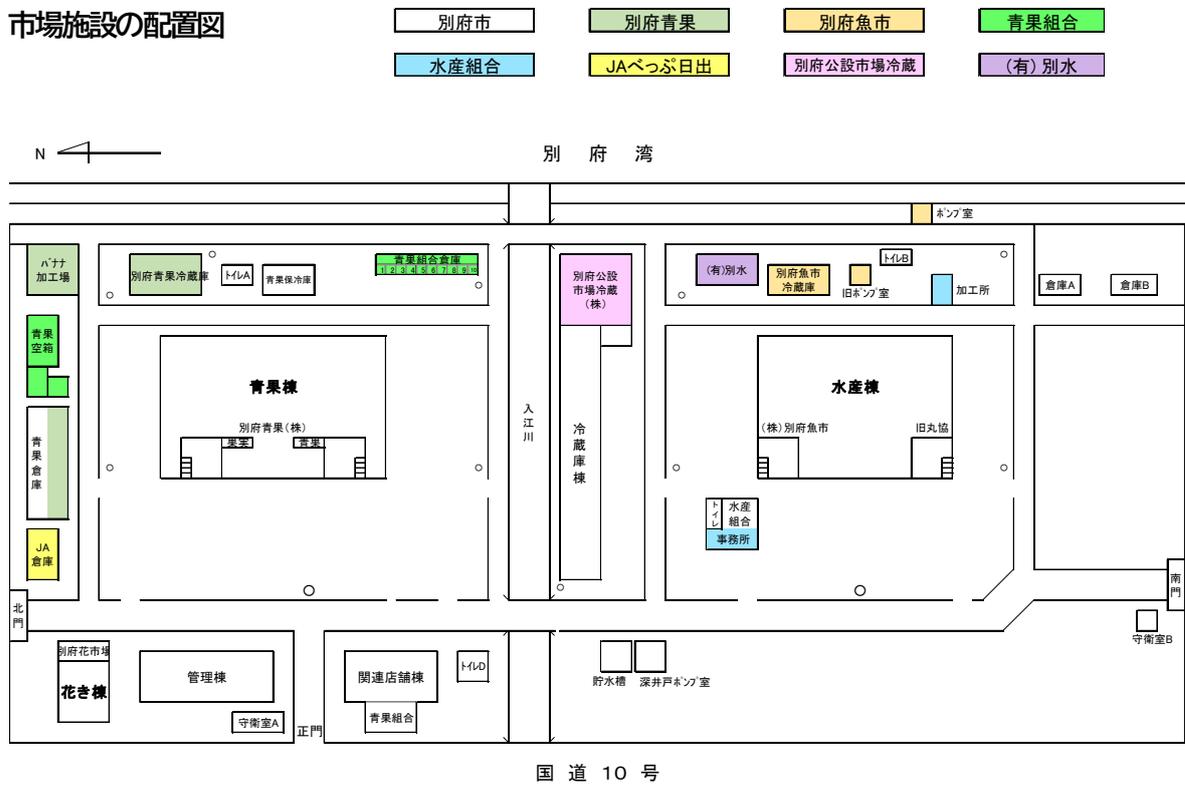
表 準工業地域では建築できない建築物

遊戯施設・風俗施設	個室付き浴場等
工場・倉庫等	危険性が大きいか又は著しく環境を悪化させる恐れがある工場
	火薬、石油類、ガスなどの危険物の貯蔵・処理が多い施設

市場内建築物の概要

No.	名称	用途	建築年月	構造	階数	建築面積	延床面積
						(㎡)	(㎡)
1	守衛室 A	守衛室	S57.3	鉄筋コンクリート	1	110.00	110.00
2	管理棟	事務所	S57.9	鉄筋コンクリート	2	628.76	853.79
3	花き棟	事務所・寄り場	S57.9	鉄骨造	1	688.44	688.44
4	青果棟	事務所・寄り場	S57.9	鉄筋コンクリート	2	3,476.00	4,717.00
5	青果倉庫	倉庫・物置	S57.9	鉄骨造	1	247.00	247.00
6	青果保冷库	保冷库	S57.9	鉄骨造	1	74.00	74.00
7	関連店舗棟	店舗・事務所	S57.9	鉄骨造	1	853.18	853.18
8	トイレ D	トイレ	S57.9	コンクリートブロック	1	20.00	20.00
9	深井戸ポンプ室	ポンプ室	S57.9	鉄骨造	1	12.00	12.00
10	冷蔵庫棟	その他	S57.9	鉄筋コンクリート	1	990.86	990.86
11	水産組合事務所	事務所・トイレ	S57.9	コンクリートブロック	1	61.00	61.00
12	水産棟	事務所・寄り場	S57.9	鉄筋コンクリート	2	1,380.00	2,156.00
13	水産倉庫 A	倉庫・物置	S57.9	鉄骨造	1	63.00	63.00
14	水産倉庫 B	倉庫・物置	S57.9	鉄骨造	1	56.00	56.00
15	守衛室 B	守衛室	S57.9	鉄骨造	1	4.00	4.00
16	トイレ A	トイレ	H21.3	鉄筋コンクリート	1	27.27	27.27
17	トイレ B	トイレ	H21.3	鉄筋コンクリート	1	24.84	24.84

市場施設の配置図



5 サウンディングの進め方

(1) 対象事業者

対象事業者は、別府市公設地方卸売市場の有効活用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法人、または法人のグループとします。

(2) 事前説明会・現地見学会の開催

① 事前説明会

(日 時) 令和3年4月14日(水) 13時30分 開始

(場 所) 別府市公設地方卸売市場管理棟2階大会議室

- ・ 事前説明会への参加は事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は令和3年4月13日(火) 13時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、連絡先メールアドレスあて提出願います。
- ・ 事前説明会への参加は任意です。

② 現地見学会

(日 時) 令和3年4月14日(水) 14時30分 開始(事前説明会終了後)

(場 所) 別府市公設地方卸売市場(青果棟・水産物棟・花き棟・関連店舗棟など)

- ・ 現地見学会への参加は事前申込制とします。
- ・ 参加を希望する場合は令和3年4月13日(火) 13時までに電子メールにて、別紙1「事前説明会・現地見学会参加申込書」に必要事項を記入の上、連絡先メールアドレスあて提出願います。
- ・ 現地見学会への参加は任意です。

(3) 対話参加の申し込み

別紙2「対話申込書」に必要事項を記入し、令和3年4月20日（火）17時までに連絡先メールアドレスあて提出願います。なお、件名は「対話申込（事業者名）」で願います。

(4) サウンディング型市場調査に関する質問

- ・ 別紙3「質問書」に記入のうえ、連絡先メールアドレスあてにお問い合わせください。なお、件名は「サウンディング型市場調査に関する質問（事業者名）」で願います。
- ・ お問い合わせの多い質問事項については、市ホームページ上での回答を予定しています。

(5) 提案概要書及び対話項目資料の提出

以下のものを令和3年5月18日（火）17時までに連絡先メールアドレスあて提出願います。

- ・ 別紙4-1「提案概要書」（必須）で業態やコンセプトなどの提案概要をご提示ください。
- ・ 別紙4-2「対話項目資料」に記載されている項目を説明する資料の提出を願います（任意様式、A4 若しくはA3）：1部（任意）

なお、件名は「提案概要書及び対話項目資料（事業者名）」で願います。

(6) 対話（ヒアリング）の実施

（日 時） 令和3年5月27日（木）～ 令和3年5月28日（金）

（場 所） 別途応募者に通知します。

- ・ アイデアやノウハウ等の知的財産保護のため、対話は個別に実施します。
- ・ 対話（ヒアリング）の実施方法、日程等については、別途応募者に通知させていただきます。

(7) 対話(ヒアリング)項目

当日の対話において、お聞きしたいと考えている内容です。

- ・ 事業の概要（事業方式、管理手法、事業実施体制等）
- ・ 整備イメージ（整備イメージ、施設イメージ等）
- ・ 対象土地の事業性（事業規模、事業契約期間、整備範囲等）
- ・ 民間活用の可能性（事業の業種・業態）
- ・ 想定事業収入及び支出（サービス提供等による事業収入、整備費、管理運営費等）
- ・ 想定するスケジュール（供用開始までのスケジュール）
- ・ その他自由提案（各事業者による提案等）

6 その他留意事項等

(1) スケジュール

- ① サウンディング型市場調査実施の公表：令和3年4月7日（水）
- ② 事前説明会・現地見学会の開催：令和3年4月14日（水）
- ③ 対話参加の申込み：令和3年4月20日（火）
- ④ 質問の受付：令和3年4月14日（水）～令和3年4月20日（火）
- ⑤ 提案資料（対話資料）の提出期限：令和3年5月18日（火）
- ⑥ 対話（ヒアリング）の実施：令和3年5月27日（木）～28日（金）
- ⑦ サウンディング型市場調査結果の公表：令和3年6月中旬に公表予定

(2) 参加及び提案の取扱いについて

今後、別府市公設地方卸売市場再整備に係る事業者の公募等を行う場合、今回提案いただく事業内容については応募条件等を整理するうえでの参考とさせていただきますが、必ず条件等に反映されるものでないこと、また、今回のサウンディング型市場調査への参加実績は、事業者公募おける優位性を持つものではないことにご留意ください。

(3) 参加に要する費用について

サウンディング型市場調査への参加費用は、参加事業者の負担となります。

(4) 追加対話及び第2回対話への協力について

必要に応じて、全部又は一部の参加者に対し、追加対話（文書照会を含む）を行うことがあります。

また、今回の対話結果を踏まえ、必要に応じて第2回の対話を行うことがあります。

(5) 実施結果の公表について

対話の実施結果については、事前に参加事業者にも内容の確認を行ったうえで、その概要を別府市ホームページで公表します。

参加事業者の名称は非公開とし、個々の内容については参加事業者のアイデアやノウハウの保護に配慮したうえでその概要を公表します。

(6) 参加除外条件について

次のいずれかに該当する場合は、対話の対象者として認めないこととします。

- ① 役員等（対話の対象者が個人である場合にはその者を、法人である場合にはその役員又はその支店若しくは対話の対象者となる事務所の代表者をいう。以下同じ。）が暴力団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。以下「暴力団対策法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であると認められるとき。
- ② 暴力団（暴力団対策法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員が経営に実質的に関与していると認められるとき。
- ③ 役員等が自己、自社若しくは第三者の不正な利益を図ることを目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしたと認められるとき。
- ④ 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的ある

いは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していると認められるとき。

- ⑤ 役員等が暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していると認められるとき。

10 お問合せ・連絡先

〒874-8511 別府市上野口町1-15 別府市観光・産業部 産業政策課 産業政策係 柏本

TEL 0977-21-1111 (ext.4468) DIRECT 0977-21-1132

FAX 0977-23-0552

E-mail : shijo.sounding @ city.beppu.lg.jp

■ 各種資料（ダウンロード）

- 実施要領
- 別紙1 事前説明会・現地見学会参加申込書
- 別紙2 対話申込書
- 別紙3 質問書
- 別紙4-1 提案概要書
- 別紙4-2 対話項目資料