

中央卸売市場再整備に係る民間資本活用可能性調査業務 事業報告書（概要版）

令和7年3月21日

「中央卸売市場再整備に係る民間資本活用可能性調査業務」
みずほリサーチ&テクノロジーズ・流通研究所コンソーシアム

はじめに ： 本事業の概要

- 沖縄県中央卸売市場（以下、「沖縄市場」）は、施設の老朽化や機能強化の遅れが課題となっており、沖縄県は、民間資本を活用した再整備を検討している。
- 現在は再整備に係る事業方式等について検討しているが、令和7年度は選抜・交渉型サウンディングを実施し、民間事業者との対話の中で、実現可能な事業方式・整備内容を検討することを予定している。
- そこで令和6年度は、**令和7年度の選抜・交渉型サウンディングに参加する事業者（以下、「対話事業者」）の公募を行うべく、募集要項の作成や事業者選定を実施**することとした。
- 本業務は、上記の沖縄県の業務を支援することを目的に、下記業務を実施したものである。

項目	概要
募集要項の作成	● 市場内業者や民間事業者の意見を踏まえ、募集要項を作成した。 ● 募集要項は、令和6年11月15日に公表した
市場内業者との意見交換会の実施	● 市場内業者との意見交換会（以下、「意見交換会」）を計3回開催し、募集要項や応募者から受領した提案書の内容に関して、市場内業者から意見を募った。
提案内容に関する検討委員会の実施	● 沖縄市場再整備事業 対話事業者検討委員会（以下、「検討委員会」）を計3回開催し、有識者から専門的な意見を募集しながら、募集要項の検討、応募者から受領した提案書の検討、対話事業者の選定を実施した。

- 結果、**「沖縄県中央卸売市場未来創造コンソーシアム」と「清水建設(株)」を、対話事業者として選定した。**

事業者名	構成企業
沖縄県中央卸売市場 未来創造コンソーシアム	大和ハウス工業(株)※、(株)国建、(株)久米設計、(株)國場組、 三菱HCキャピタルエステートプラス(株)、シンバホールディングス(株)、(株)あんしん ※代表企業
清水建設(株)	清水建設(株)

(1) 募集要項の作成

- 初めに、本事業と同様に、対話事業者を募集し、卸売市場の再整備の検討を行った広島市中央卸売市場、高松市中央卸売市場、鳥取市公設地方卸売市場の募集要項等を収集した。また、沖縄市場の整備方式として想定するリース方式での事例となる、尼崎市公設地方卸売市場の募集要項等を収集した。
- これらの事例を参考に、募集要項の構成を組み立て、沖縄市場の課題やこれまでの沖縄市場再整備に向けた検討資料、離島に所在する沖縄市場ならではの施設用途となる「コンテナ荷役」について記載した募集要項（案）を作成した。

■ 事例概要

卸売市場名	募集内容	時期	備考
広島市中央卸売市場	対話事業者募集	令和元年	事業手法の提案を含め募集し3社/3社選定した。
高松市中央卸売市場	対話事業者募集	令和5年	PPP/PFI方式を前提に募集し4社/4社選定した。
鳥取市公設地方卸売市場	対話事業者募集	令和3年	DB方式を前提に募集し1社選定した。
尼崎市公設地方卸売市場	整備事業者募集	令和6年	再整備事業者を募集したが応募がなく、公募要件に関する意見徴収を実施している。

(1) 募集要項の作成

- 次に、作成した募集要項（案）について、対話事業者を募集した際に民間事業者が応募できる募集要件となっているか、提案に必要な情報が揃っているか等を確認・精査するため、応募の可能性のある民間事業者を抽出し、**プレサウンディング調査**を実施した。

■プレサウンディング調査概要

項目	内容
日 程	令和6年9月～10月
対 象	10社（不動産業、設計業、建設業、小売業、観光業等）
聞き取り内容	① 沖縄市場で想定する整備手法の可能性 ② 提案公募を求める下記内容の提案の可能性や課題について ・市場機能の向上や市場運営コストの低減に向けた提案 ・余剰地や市場敷地の活用に関する提案 ・民間が県に支払う借地料、県が民間に支払う卸売市場のリース料 ・施設配置図（民間収益施設と本市場の別棟又は合築の提案を含む） ・民間収益施設、本市場施設の管理・運営の収支計画

■募集要項（案）の構成

第1章 事業の概要について

- ① 沖縄市場の再整備事業についての説明
- ② 沖縄市場の再整備の方向性（課題・適正規模・施設配置・事業手法・整備の条件）

第2章 対話事業者の募集について

- ① 募集概要
- ② 提案者の参加資格
- ③ 対話事業者との対話内容
- ④ 対話事業者の募集方法（スケジュール・提案内容）

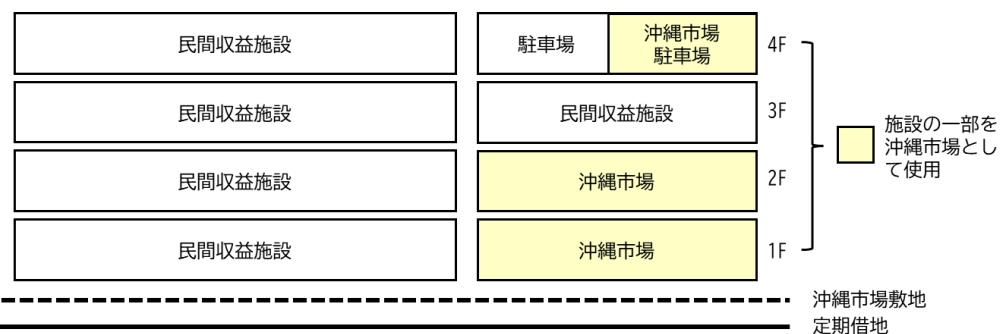
第3章 選考方法及び選考結果の通知について

- ① 選考方法
- ② 提案書の内容

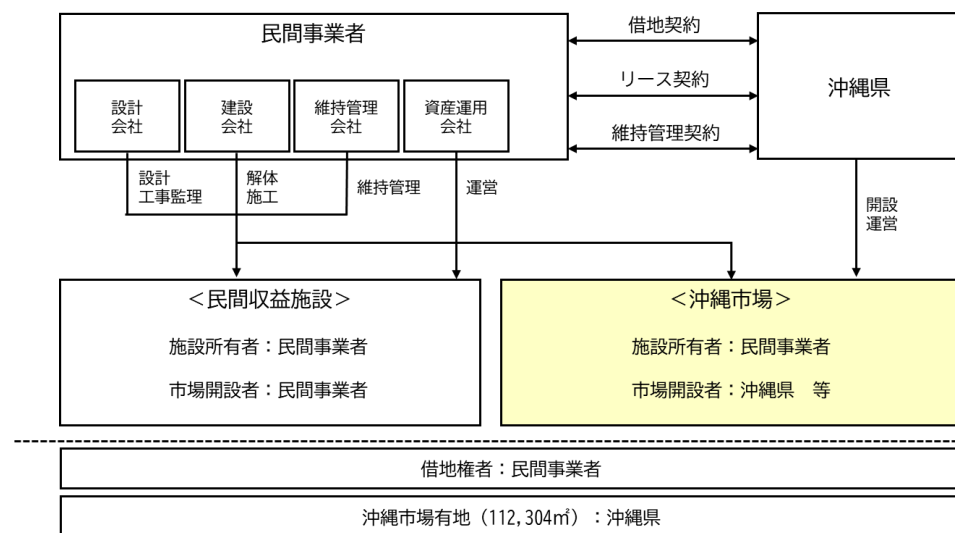
■沖縄市場整備の方向性（募集要項 4 ページ）

- 現代の商環境に対応した卸売市場として、コールドチェーン化の推進や衛生管理の向上等の機能強化を図り、沖縄県民へ持続的に生鮮食料品等を供給できる体制強化を図ることを目的に沖縄市場の再整備を実施する。
- なお、沖縄市場は、独立採算を原則とする特別会計で運営しており、再整備費用や卸売市場維持管理料等の市場運営等に必要な経費は、市場内業者から徴収する市場使用料で賄うことを基本としていることから、本事業に係る経費の圧縮を図る必要がある。
- よって、民間事業者のノウハウを活用し、持続可能な市場運営を目的に、**民間事業者が沖縄市場敷地全体を活用し、物流センター等の沖縄市場と相乗効果のある民間収益施設を整備し、その一部を沖縄市場が賃貸借（リース）する整備手法**を検討している。

<施設整備の方向性のイメージ>



<事業スキームのイメージ>



■対話事業者との対話内容（募集要項17ページ）

- 今年度の対話事業者の募集により対話事業者を選定する。※選定数は未定
- 来年度、対話事業者と対話をしながら、実現可能な整備方式や整備内容を調整していく。

<対話の内容>

回数	対話の内容
1 回目	● 沖縄市場敷地全体の配置図、動線計画 ● 卸売市場の整備内容 ● 余剰地の導入機能
2 回目	● 第 1 回目の追加検討（県からの要望事項の修正等） ● 整備手法およびその条件 ● 整備スケジュール・事業期間（借地期間） ● 概算事業費（施設整備費・維持管理費・借地料）
3 回目	● 第 2 回目の追加検討（県からの要望事項の修正等）

■提案書の内容（募集要項20ページ）

- 企画提案で求める内容は、ア～カである。

項目	内容
ア 市場機能の向上やコスト削減に資する提案	● 沖縄市場の抱える課題を踏まえ、市場機能の向上やコスト削減に資する提案をすること。 ● コールドチェーンや衛生管理機能の向上について、現代の商環境や整備費用を踏まえた上で、適切な対応となる提案をすること。
イ 余剰地や市場敷地の活用に資する提案	● 沖縄市場機能を設置した上で、沖縄市場の立地条件や周辺環境を踏まえ、余剰地や市場敷地の活用に資する提案をすること。 ● 余剰地や市場敷地の活用における課題を整理すること。
ウ 整備手法及び整備期間	● ア、イを踏まえ、施設使用料が2倍程度に収まる整備手法及び沖縄県中央卸売市場整備構想策定後から竣工までの整備期間及び内訳を提案すること。 ● なお、本提案による整備手法及び整備期間については、確実に実施できる保証を求めるものではなく、対話を通じて精度を向上させていくものとする。
エ 公費負担の最小化並びに卸売市場使用料の負担軽減を図る提案	● 沖縄市場の整備にあたり、公費負担の最小化並びに卸売市場使用料の負担軽減につながる提案をすること。
オ 施設配置図	● ア、イ、ウ、エの提案内容を踏まえ、沖縄市場敷地全体の施設配置図（平面図）及び立面図を提案すること。 ● 賃貸借を希望する敷地面積および位置を提案すること。
カ 収支計画	● ア、イ、ウ、エを踏まえ、事業化した場合の収支計画（施設整備費・維持管理費）を提案すること。 ● 現時点で想定される本県に支払う土地の賃貸借料および本県が民間事業者を支払う沖縄市場施設の賃貸借料（リース料）を提案すること。 ● なお、本収支計画は、確実に実施できる保証を求めるものではなく、対話を通じて精度を向上させていくものとする。

(2) 意見交換会の実施

- 対話事業者を選定するにあたり、市場内業者の意見を踏まえるため、市場内業者を招聘した**意見交換会**を開催した。
- 第1回は、募集要項（案）について説明し、同資料に盛り込むべき課題等について意見を収集した。
- 第2回は、民間事業者の企画提案内容を説明し、提案内容に対する意見や懸念事項等について意見を収集した。
- なお、意見交換会の参加については、青果部卸売業者および仲卸業者、花卉部卸売業者および仲卸業者、関連事業者、売買参加者に通知文を配布し自由に参加できる形式とした。

回	内容
第1回	令和6年9月5日（木）13：30～@沖縄県中央卸売市場 3階大会議室 議題：募集要項案に関する意見交換 資料：1 対話事業者を募集する経緯 ※配布資料なし 2 沖縄県中央卸売市場整備構想策定に係る対話事業者募集要項（案） 3 沖縄県中央卸売市場整備構想策定に係る対話事業者募集要項（案）抜粋版 4 （参考）尼崎市公設地方卸売市場再整備事業
第2回	令和7年2月27日（木）13：30～@沖縄県中央卸売市場 3階大会議室 議題：企画提案者の提案内容に関する意見交換 資料：1 対話事業者選定の流れと対話について 2 沖縄県中央卸売市場未来創造コンソーシアム 企画提案書 3 清水建設 企画提案書 4 市場内業者の検討体制（案）

(3) 検討委員会の実施

- 対話事業者を選定するにあたり、有識者から専門的な意見と募集するため、下記のとおり実施した。
- 第1回は募集要項（案）について説明し、募集要項（案）に盛り込むべき課題等について意見を収集するとともに、今後の提案審査の流れについて説明した。
- 第2回は、民間事業者の企画提案内容を説明し、提案内容に対する意見や懸念事項等について意見を収集した。
- 第3回は、企画提案内容に関するプレゼンテーション審査を実施し、「沖縄県中央卸売市場未来創造コンソーシアム」と「清水建設㈱」を対話事業者を選定した。

回	内容
第1回	令和6年11月5日（火）13:30～@沖縄県中央卸売市場 3階大会議室 議題：本事業の考え方、プレサウンディング結果概要、対話事業者の公募、今後の進め方に関する意見交換 資料：中央卸売市場再整備に関する調査事業経緯、プレサウンディング調査結果まとめ、対話事業者募集要項(案) 等
第2回	令和7年2月10日（月）13：30～@沖縄県中央卸売市場 3階大会議室 議題：企画提案者の提案内容に関する意見交換 資料：沖縄県中央卸売市場未来創造コンソーシアム 企画提案書、清水建設㈱ 企画提案書 等
第3回	令和7年3月13日（水）09:00～@沖縄県中央卸売市場 3階大会議室 議題：プレゼンテーション審査 資料：提案審査の流れ、プレゼンテーション留意事項、採点表等

- 委員・オブザーバーは下記の通り。
- なお、第3回は、内藤委員長、角倉委員、濱川委員、玉城委員、兼島委員、平良委員および沖縄県流通加工推進課の本永課長のみが参加した。

委員

氏 名	所 属 等
内藤 重之 ※委員長	琉球大学 農学部 教授
角倉 英明	広島大学 大学院先進理工系科学研究科 准教授
濱川 昌二	沖縄協同青果（株）代表取締役社長
玉城 進	沖縄県くみあい生花（株）代表取締役
兼島 學	（株）沖縄県花卉卸売市場 代表取締役社長
比嘉 昌平	沖縄県青果卸売協同組合 理事長
佐久本 敦志	沖縄県中央卸売市場花卉仲卸協同組合 代表
名嘉 重則	那覇青果物卸商事協同組合 理事長
吉田 達也	沖縄県中央卸売市場 売買参加者協同組合 理事長
平良 貴洋	沖縄振興開発金融公庫 調査部地域連携情報室 室長
神谷 敏之	沖縄銀行 法人事業部 部長代理
濱元 朝尚	琉球海運（株）営業部 執行役員部長
平安山 英克	沖縄県農業協同組合 常務理事
平田 尚	沖縄県花卉園芸農業協同組合 参事

オブザーバー

氏 名	所 属 等
二森 雅規	農林中央金庫 那覇支店 営業班 次長
菅野 淳	みずほ銀行 那覇支店渉外2課 課長
嵩原 義信	沖縄県農業協同組合中央会 代表理事専務

- 本事業の流れを時系列順にまとめると下記の通り。

年	月日	実施事項	概要
令和6年	8月	募集要項（案）作成	・ 類似事例を基に募集要項（案）を作成。
	9~10月	プレサウンディング調査	・ 募集要項（案）について、応募の可能性のある民間事業者に対して、プレサウンディング調査を実施。
	9/5	第1回意見交換会	・ 市場関係者に対して募集要項案等の内容について説明し、意見交換を実施。
	11/5	第1回検討委員会	・ 募集要項案、審査基準、提案審査の方法等について協議。
	11/15	募集要項等の公表	・ 第1回対話事業者検討委員会での意見を踏まえ、募集要項案を一部修正し、県HPにて公表。
令和7年	2/3	参加表明書・提案書の提出期限	・ 2グループ・事業者（沖縄県中央卸売市場未来創造コンソーシアム、清水建設(株)）から提案書を受領。
	2/10	第2回検討委員会	・ 提案書の内容について、検討委員から専門的な意見を募集。 ・ 委員会では提案書について意見交換を行い、審査は別途実施。
	2/27	第2回意見交換会	・ 市場関係者に対して提案書の内容について説明し、意見交換を実施。
	3/13	第3回検討委員会	・ 検討委員会・意見交換会で頂戴したご意見を踏まえて対話事業者選定委員が第2次選考（プレゼンテーション審査）を実施。
	3月下旬	優先交渉権者の決定・通知・県HPでの公表	・ 対話事業者の優先交渉権者を決定。 ・ 選定された提案者名の名称（構成員を含む）を県HPで公表。 ・ 決定後、委員に対して決定内容をメールにてご連絡。