

岐阜市中央卸売市場の再整備に関する サウンディング型市場調査の結果概要

1. 対話日時

令和元年11月18日～11月25日

2. 対話参加者数

7社

3. 結果概要

対象項目	対話の概要
市場施設の 再整備	・DB（O）であれば設計から施工者が参加でき、コントロールしやすいことで財政負担の軽減につながる ・市場施設は特殊性があり、他に転用が難しいため、BTOになる ・コスト重視の民間活力導入手法より、従来型の整備手法が最も品質を確保できる
余剰地の 利活用	・食のテーマパークとして、市場の商品を利用して人を呼び込む ・市場は暗いイメージがあるので、川の東からアプローチして変えていくことが必要 ・一般客を呼び込むのであれば、十分な駐車場の確保が必須 ・余剰地の面積が小さければ活用は難しい ・テナントリーシングにより定期借地のリースを想定 ・交通事故を避けるため、市場関係者と一般客等の動線の整理が必要
費用に ついて	・維持管理の一括化、一括発注、庁内調整時間、一括設計施工による工期短縮によるコスト削減が考えられる。 ・従来手法では、設計業務受注者の思惑もあり、コスト意識が離れ、昨今の経済状況に即さない恐れ有 ・設計の段階から建設を考えて行なえば工期の短縮につながり、費用を5%程度下げることができる可能性有 ・昨今は人件費の高騰もあるため、長期の契約でも対応できるような配慮がほしい
維持管理に ついて	・管理者を複数にするのではなく、SPC（特別目的会社）などを利用して一括で管理することが効率的 ・昨今は人件費等、経費が変動しやすいため、契約内容を一定期間で見直すなど、配慮が必要 ・従来型の整備手法でも維持管理に指定管理者制度を導入することは可能 ・要求水準や維持管理の内容を明確にしておくことが必要

その他	・市場を運営しながらの整備のため、出入り業者の統制を図るために行政の全面的な協力が必要 ・再整備や維持管理には、周辺道路の利用が増えることが想定されるため、地域との連携が必須 ・P F Iを行うのであれば、市として民間事業者は何を求めるのか、利点が何かを明確にしておくことが必要 ・河川が近いため、自然災害によるリスクが想定される ・市場として必要な規模の提示など情報開示を早くしてほしい ・これまで卸売市場の整備でP P P/P F Iの事例が少ない理由は、要求水準が変わり易い事が原因と考えられる。普通の公共施設と違い多数の利害関係者（場内業者等）がいるため、要求水準がまとまりにくく変わり易い。要求水準の変動は民間事業者としてはリスクであるため敬遠されてしまう。
-----	---

【備考】

●P P P (Public Private Partnership)

官民が連携して公共サービスを提供する仕組み。指定管理者制度なども含まれる。従来の仕様発注ではなく、最低限の仕様に留める性能発注。

●P F I (Private Finance Initiative)

公共施設の設計、建設、維持管理、運営を民間の資金・経営能力・技術的能力を活用して行う社会資本整備。事業コストの削減、より質の高い公共サービスが期待できる。

●B T O (Build Transfer Operate)

P F I 事業者が建設し、所有を公共に譲渡したうえで、運営管理を行う手法（P F I の一つ）。建設に民間資金を活用する。

●D B O (Design Build Operate)

民間事業者が設計、建設及び維持管理運営を一括して行う手法（P P P の一つ）。建設に民間資金を活用しない。