

# 民設民営による大津市地方卸売市場継続事業

## 優先交渉権者との交渉打ち切りと地位喪失、 今後の卸売市場の運営について (報告)

令和2年5月22日  
産業観光部 公設地方卸売市場管理課

# 1 大津市公募提案型 地方卸売市場開設者選定委員会

## 大津市公募提案型地方卸売市場開設者選定委員会の開催経緯

	開催日	議題等
第1回	平成30年8月8日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 委員長及び副委員長の選出</li><li>・ 全体スケジュール</li><li>・ 基本スキームの検討</li></ul>
第2回	平成30年11月21日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後のスケジュールについて</li><li>・ 民営化基本スキームについて</li><li>・ プロポーザル実施要領(案)他について</li><li>・ プロポーザル審査要領について</li><li>・ 議事録又は会議概要</li></ul>
第3回	平成31年3月12日(火)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後のスケジュールについて</li><li>・ 民営化基本スキーム</li><li>・ プロポーザル実施要領(案)及びプロポーザル審査要領他について</li></ul>
第4回	令和元年11月18日(月)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 提案内容に関する審査等について</li></ul>
第5回	令和元年12月11日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ プレゼンテーション審査</li><li>・ 最優秀提案者の選定について</li><li>・ 審査講評について</li></ul>
答申日	令和元年12月18日(水)	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 答申書及び審査講評を赤井委員長から大津市長が受理</li></ul>

※なお、令和元年10月1日付けで変更した公募型プロポーザル実施要領については、委員長了承のもと、全委員とメールにより協議し、変更の了承を得た。

## 2 審査結果と提案概要

### (1) 審査結果

- ①最優秀提案者 「D-Market 大津市場プロジェクト」  
代表企業：大和ハウス工業株式会社  
構成員：大和ハウスプロパティマネジメント株式会社
- ②得点 55.68点／100点

### (2) 提案概要

- ①事業期間 50年
- ②主な提案内容
- ・ローリングにより市場施設は建て替えを行う。
  - ・市場の運営については、マスターリース方式により行う。
  - ・市場の収支を補填するために、市場に関連した物流施設を設ける。
- ③土地賃借料 12円／年
- ④建物・備品等譲渡対価 1円

### 3 審査講評に付された意見

◎選定委員会から「本事業をよりよいものとするため、以下の項目について十分に配慮し、事業を推進していただきたい。」として、意見が付された。

- ・民営化の主旨を十分に再確認した上で協議すること。
- ・マスターリース契約方式は、検討熟度が十分ではないと判断されるため、開設者の果たすべき役割を果たし得るかについても十分協議すること。
- ・リスク分担等について市と提案者の双方に認識の齟齬が生じないように注意すること。
- ・設備改修等について費用負担のあり方を定めること。
- ・民営化移行後は確実にモニタリングを実施し、市は適切に指導・助言を行うこと。
- ・本事業は、市の財産を活用して実施されるものであるため、本市場のみならず、大津市全体の発展に資する施設となるよう、あらかじめ十分に協議を行うこと。

# 4 答申書受理以降の経緯

令和元年12月18日	選定委員会から答申書及び審査講評の受理
令和元年12月27日	優先交渉権者との協議(第1回) ・答申書及び審査講評についての内容説明
令和2年1月10日	優先交渉権者との協議(第2回) ・マスターリース方式に関する確認
令和2年1月23日	優先交渉権者との協議(第3回) ・市場の経営戦略策定の必要性を確認
令和2年2月6日	優先交渉権者との協議(第4回) ・マスターリース方式や費用負担についての考え方を確認
令和2年2月13日	優先交渉権者との協議(第5回) ・覚書(案)やマスターリースの内容について確認
令和2年3月9日	優先交渉権者との協議(第6回) ・提案内容に関する最終的な確認
令和2年4月2日	優先交渉権者との協議(第7回) ・現時点で覚書締結ができていない。 ・提案内容の考え方では当初の目的達成が困難であり、地位を取り消す意向を伝える。
令和2年5月20日	交渉打ち切りと優先交渉権者の地位喪失 ・相手方に通知し、後日HP上で交渉打ち切りと優先交渉権者の地位喪失を公表

# 5 交渉打ち切りと 優先交渉権者地位喪失の理由

## 理 由

本市は、令和元年12月27日以降、7回にわたり優先交渉権者と大津市地方卸売市場継続事業の契約締結に向けて、大津市公募提案型地方卸売市場開設者選定委員会の意見に従い、審査講評に記載された課題を優先交渉権者と共有しながら、提出された提案書内容の詳細について慎重に確認し、交渉を進めてきた。

本市と優先交渉権者がこれまで進めてきた確認の結果、建物・備品等の修繕・改修等に関する費用負担について、市と優先交渉権者の意向との間に大きな乖離が認められた。加えて、これまでの交渉経緯及び現時点で覚書が締結できていないことを踏まえると、提案書の内容は実施要領等の条件を満たさず、公募の際に想定していた事業スキームによる事業実施が困難であると判断したため。

## 6 判明した課題と反省点

### (1) 提案内容の詳細確認により判明した課題

#### ① リスク及び費用負担の考え方

大津市が、当初想定していた費用負担やリスク負担の考え方では提案の実現が困難である。

#### ② 覚書の締結に至らなかった

市は、協議開始当初から、優先交渉権者に対して覚書の締結を求めてきたが、最終的に覚書の締結に至ることができなかった。

# 6 判明した課題と反省点

## (2) 反省点

### ①公募条件の設定について

事業により生じる経済的な負担は、提案者負担を前提としていたが、収益性が市の想定以上に低かった。

### ②民間の参画意欲の把握方法について

過去のサウンディング調査では、民間事業者の意向をある程度把握していたが、卸売市場の開設者の役割や業務、施設の現状等の認識に齟齬があった。

# 7 今後の進め方について

## (1) 市場運営にかかる経費の確保（6月補正）

### ◎6月補正予算の考え方

- ・卸売市場事業特別会計に、7月以降の運営経費や管理経費等の必要経費を計上
- ・特別会計予算 補正額 270,017千円  
(一般会計からの繰入金は補正なし)

### 主な要求項目

人件費・光熱水費・需要費(修繕費を含む)・委託料  
市場関係団体補助金・集荷奨励貸付金 等

※当初予算は、骨格予算として6月までの3ヶ月間の運営経費を措置

# 7 今後の進め方について

## (2) 改正卸売市場法の施行（令和2年6月21日）

### ① 大津市公設地方卸売市場条例の改正

- ・ 条例改正議案を6月通常会議に上程（冒頭）
- ・ 法改正に伴い、卸売業者の許可手続き等を規定。
- ・ 取引ルール等に関する考え方に大きな変更はなし。

### ② 開設者認定申請を滋賀県に提出（法改正手続き）

- ・ 認定申請時には、卸売市場条例を改正法に合わせて改正し、業務規程として添付する必要がある。
- ・ 滋賀県への申請手続きの期日は6月21日まで

# 7 今後の進め方について

## (3) 今後の卸売市場の運営方針の検討

- ① コロナウイルス感染症拡大による影響の把握
  - 入場業者の経営実態を継続的に把握
  - 経営に大きな必要な支援の検討(関係機関との連携)
  - 今後の国内経済の情勢にも留意

# 7 今後の進め方について

## (3) 今後の卸売市場の運営方針の検討

- ②今後の運営に関する入場業者からの意見聴取
  - 入場業者の意見を十分に聴取し、合意の上、進める。
  - 特に入場業者の視点から、卸売市場の実態把握と市場入場業者の経営・取引の実情
  - 本市場の役割とこれからのあり方に関する調査
  - 運営に関する課題等の整理

# 7 今後の進め方について

## (3) 今後の卸売市場の運営方針の検討

- ③これまでの民営化事業で得られた課題の整理
- 市場施設に関する課題（施設の老朽化・流通の変化）
  - 卸売市場の役割等の変化に関する課題
  - 生産者を取り巻く課題
  - 小売や消費者を取り巻く課題