

中央卸売市場賑わいエリア整備事業 優先交渉権者の決定について

経済部 中央卸売市場

市場用地の一部を事業用定期借地権により貸し付け、民間事業者が施設を提案、整備、運営する。

中央卸売市場賑わいエリア整備事業に係る優先交渉権者を「大和リース株式会社」に決定しました！

中央卸売市場の活性化に向け、人と食が集う賑わい交流拠点となる賑わいエリアについて、この度、当該エリアの整備・運営を担う優先交渉権者を「大和リース株式会社」に決定しました。

【イメージパース】

生活便利ゾーン
(スーパーマーケット、生活関連サービス等)

食の専門店ゾーン
(青果・水産等専門店、関連事業者、飲食店)

食の専門店ゾーン
(飲食店)

駐車場 (355台)

イベントゾーン
(カフェ、芝生広場)

【事業コンセプト】

Reborn the Market

歴史と未来、市場と街の結節点

令和8年3月 **OPEN** 予定

【 優先交渉権者 】

- 代表法人 : 大和リース(株)
- 協力法人 : (株)フケタ設計

【出店予定の主なテナント】

- スーパー：かましん
- 飲食店：せい兵衛（浜焼き）、みんな（餃子）、とちぎや（とんかつ・そば）、ISLAND STONE COFFEE ROASTERS（カフェ）など
- 専門店：あぜみち（農産物）、奴寿司（鮮魚）、苅込（まぐろ）、ビックミート山久（精肉）

【事業コンセプトを実現する3つのテーマ】

- 「再興」…市場の賑わい・活気
- 「共生」…持続可能な市場・まちづくり
- 「発信」…新たな地域ブランディング

中央卸売市場賑わいエリア整備事業 優先交渉権者の決定について

導入機能

市場の食を楽しみ体験できる機能

- 食の専門店ゾーンの専門店や関連事業者区画、飲食店などにおいて市場から仕入れた青果・水産物を気軽に購入・飲食可能
- 関連事業者区画や飲食店では、総菜や食品などのテイクアウトメニューを充実させ、食の広場での気軽な飲食や食べ歩きなど、市場ならではの臨場感を演出
- スーパーマーケット（以下、「SM」という。）においても市場から仕入れた商品を積極的に販売（SMの市場仕入れ予定割合：青果物 約80%，水産物 約20%）



食の専門店ゾーンイメージ

本市の食の魅力を発信できる機能

- 旅行者（えにしトラベル）と連携し、「うんめ〜べ朝市（既存）」やマルシェなどのイベント開催と合わせた、市内観光のツアーなどを企画
- 観光客などにも人気の餃子や、本市のブランドイチゴ等を使ったスイーツなどを提供
- 市場から仕入れた水産物等を用いた「のつけ丼」や「市場 de 朝めし」など、市場の食を発信し、賑わいを創出するイベントを多数計画

イチゴスイーツ → イメージ



← イベントイメージ

利便性の高い商業機能

- 食のプロにも対応可能な関連事業者区画を食の専門店ゾーンに配置し、食に関する商品等を充実させることで実需者のニーズに対応
- 複数の飲食店において早朝から飲食を提供することとし、市場関係者や実需者の休憩や朝食のニーズに対応
- 生活利便ゾーンにて、スーパーマーケットを始め、生活関連の各種店舗を配し、実需者はもちろん、地域住民等の暮らしをワンストップで支えるサービスを提供



↑ 関連棟事業者区画イメージ

導入機能ごとの提案概要

1 これまでの経過

- 令和5年 7月 4日 第1回事業者選考委員会（募集要項等の審議）
 ※ 外部有識者5名で構成
- 25日 募集要項等の公表（公募開始）
- 12月28日 事業提案書の提出締切（5グループ）
- 6年 2月 8日 第2回事業者選考委員会（資格審査結果等の報告，審査の進め方等の審議）
- 29日 第3回事業者選考委員会（プレゼンテーション審査，最優秀提案者の選定）
- 3月 8日 事業者選考委員会から「審査講評」の受理

2 事業者選考委員会における評価結果

評価項目（配点）	応募者A (大和リース株)	応募者B	応募者C	応募者D	応募者E
提案内容に対する評価（135点）	109.20	97.20	95.80	60.40	75.80
提案価格に対する評価（15点）	15.00	11.53	8.55	14.93	14.91
総合評価（150点満点）	124.20	108.73	104.35	75.33	90.71

3 事業者選考委員会における最優秀提案者の選定理由

(1) 最優秀提案者

大和リース株式会社

(2) 選定理由

- ・ 市場との積極的な取引（金額・数量等）の創出や取引を確保する具体的な仕組みが示されているほか、市場内の仲卸業者や関連事業者を始め、具体的な市内事業者の出店が数多く明示されており、地域経済循環の拡大が期待できる提案がされている。
- ・ 市場や本市の食に精通した市内事業者を中心に、青果や水産物の取扱いに特化した専門店や既存の関連事業者、飲食店などの出店者を選定、積極的に連携することで、市場から仕入れた新鮮な食材を、市民や観光客が気軽に楽しみ体験できる機能や地元の食を発信する機能が充実した提案がされている。
- ・ 市場内業者と連携した食に関するイベントやイベント開催と合わせた市内ツアーなど、観光客や市民などを想定した独自提案が充実しているほか、実需者や市場内業者も想定した早朝から利用可能な飲食店の出店など、多様なニーズに対応した提案がされている。
- ・ 他の卸売市場跡地における類似実績も含め、複合商業施設の整備・運営実績が豊富であるほか、日常的な利用見込みだけでなく、観光需要を含めた広域商圈も想定した需要予測を実施することで、幅広い来場ニーズに対応した提案がされている。

4 市による優先交渉権者の決定

大和リース株式会社の提案内容については、事業者選考委員会の審査において、最も高い評価を獲得するとともに、提案価格についても、最も高い評価となったほか、本市の目指すSSCの実現への貢献が期待できることから、**本事業の目的等を達成するにふさわしい最も優れた提案**である。

こうしたことから、最優秀提案者である「**大和リース株式会社**」を**優先交渉権者**とする。

なお、2位となった応募者Bについては、次点交渉権者とする。

5 今後のスケジュール

令和6年	3月28日	優先交渉権者の決定・公表
		審査講評の公表
～	5月	基本協定の締結
～	7月	定期借地権設定契約の締結
		着工
8年	3月	供用開始（施設オープン）予定

【提案にあったSSCの実現に向けた貢献策】

🏡 地域経済循環社会

- ① 市場の魅力向上
- ② ローカルファースト
地産地消の推進
- ③ 観光需要への対応

🌳 地域共生社会

- ① イベントゾーンの整備
- ② 子ども食堂の開催

♻️ 脱炭素社会

- ① 再生可能エネルギー
省エネの取組
- ② 環境と健康により暮らし

📶 ICTの活用

- ① 災害対応公衆Wi-Fi
- ② デジタルサイネージ
- ③ クラウド型巡回点検システム
- ④ スマートゴミ箱 SmaGO