岡山市卸売市場再整備事業に係るサウンディング型市場調査

実施要領

令和8年 11 月

岡山市市場事業部

1 調査の目的

岡山市中央卸売市場・岡山市花き地方卸売市場（以下、「岡山市場」という。）は、現在地に移転開設後 43 年経過し、物流構造の多様化や老朽化等の課題に対応するため、「岡山市卸売市場再整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）の策定を進めています。岡山市場の再整備事業を推進するにあたり、民間活力を活かした整備・運営手法や余剰地活用の可能性を幅広く検討し、必要な視点を基本計画に反映するために、サウンディング型市場調査（以下、「本調査」という。）を実施するものです。

2 対象施設の概要

名　　称	岡山市中央卸売市場	岡山市花き地方卸売市場
所　在　地	岡山市南区市場一丁目 1 番地	岡山市南区市場二丁目 1 番地
開設認可／設置認可	昭和 36 年 12 月 27 日(岡山市青江 270 番地) 昭和 57 年 9 月 20 日※1(新中央卸売市場)	平成 23 年 8 月 17 日※2
取扱品目	青果物、水産物	花き等
敷地面積	167,583 ㎡	26,271 ㎡
建築延床面積	70,509 ㎡	8,309 ㎡

※1 新中央卸売市場にて青果部、水産物部、花き部が昭和 58 年 2 月 14 日に業務開始。
※2 花き部は平成 24 年 4 月 1 日から、岡山市花き地方卸売市場に転換。

3 再整備事業の概要（令和8年 11 月時点）

(1) 再整備事業コンセプト

『つなぐ市場、つづく未来へ。　～岡山市場再整備～』

- 【機能】岡山の豊かなくらしをつなぐ施設・機能の整備
  - 「産地・販売先」に選ばれる食料流通拠点機能の強化（品質管理、コールドチェーン、加工、転配送等）
  - 「市場関係者」の働きやすさを高める施設の整備・運用（動線、DX、ユニバーサルデザイン等）
  - 「市民」に開かれたまちづくり機能の整備（食をテーマとした賑わい・教育、防災等）
  - 各機能を実現するための基盤・インフラの整備
- 【手法】未来へつづく持続性の追求
  - 施設の効率性・柔軟性を高める“スマート化”
  - 将来取扱数量に即した適正化・コンパクト化
  - 余剰地活用を含む様々な事業手法・民間活力導入の可能性を検討
  - 将来の社会環境変化に対応できる、可変性・拡張性のある施設整備

- 【プロセス】最短距離での再整備の実現
  - 目標となる事業費・使用料水準を関係者間で共有し、実現可能な再整備計画を検討
  - 事業全体の工期の短縮を重視し、再整備事業の早期完了を実現
  - 開設者と市場関係者間の密な対話・合意形成

（2）導入機能のポイント

- 温度管理機能の強化
- 屋根付き荷捌き場の拡充
- 流通構造やニーズの変化に対応した機能の拡充
- 産地や出荷団体、運送会社からも選ばれるための施設・機能の新規整備
- 施設集約や施設配置の適正化による効率的な作業環境の確保
- 共同施設・共同事業の積極的な導入による施設利用・業務の効率化
- 自動化・デジタル化による付加価値向上・業務効率化
- 「若い世代が働きたくなる」市場づくり

（3）施設規模の考え方

使用実態や将来の見通しを踏まえて施設規模を適正化・コンパクト化する一方で、機能強化に向けて、必要なスペースを拡充します。

（4）その他、本調査における前提条件

① 再整備に伴う余剰地活用について

市場施設の再整備の結果として発生する余剰地について、民間事業者に売却または賃貸借し、その収益を再整備事業費に充当することを想定しています。

余剰地の位置・規模は、基本計画において検討予定であり現時点では未定ですが、本調査においては、以下の４パターンを前提条件として設定します。

	位置	規模
パターン A	岡山市花き地方卸売市場敷地全体	約 20,000 ㎡
パターン B	岡山市中央卸売市場敷地の一部	約 40,000～60,000 ㎡
パターン C	場外駐車場	約 7,500 ㎡
パターン D	岡山市花き地方卸売市場敷地全体+場外駐車場	約 27,500 ㎡

② 岡山市が想定する事業手法について

	事業の内容	想定する事業手法
a.	市場施設の整備・運営	PPP・PFI 手法の導入を検討
b.	余剰地活用	敷地の売却または賃貸借（期間未定）

4 本調査について

(1) 参加要件

岡山市場の再整備事業、市場施設の整備・運営、余剰地活用等に関心を有する法人または法人グループのうち、次に掲げる条件を全て満たす者とします。

① 法人格を有すること。

② 地方自治法施行令（昭和２２年政令第１６号）第１６７条の４及び岡山市市場事業部契約規程（平成２１年市市場事業部管理規程第１６号。以下「契約規程」という。）第２条第１項に掲げる者でないこと。

③ 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）及び民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく更生・再生手続きをおこなっていないこと。

④ 暴力団員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）第 2 条第 2 号に規定する暴力団もしくは暴力団の構成員でないこと。また、その統制のもとにないこと。

(2) 調査事項

主に以下の項目について、事前ヒアリングシートに沿って、サウンディング（以下、「個別対話」という。）を実施します。

① 共通事項	
	• 本事業への関心・参画意向、関心のある内容について a. 市場施設の整備・運営　b. 余剰地活用　c. a・b の両方
② 市場施設の整備・運営について	
	• 再整備コンセプトや導入機能・施設規模の考え方を踏まえた、望ましい整備方法（建替・改修等)、施設配置、市場敷地全体の活用イメージ • 望ましい整備・運営手法、効果的な官民の役割分担 • 整備費及び維持管理費の縮減・合理化の工夫・アイデア • 工期を含む事業期間全体の短縮の工夫・アイデア • 将来の変化に対する柔軟性・可変性を高める工夫・アイデア • 「『産地・販売先』に選ばれる食料流通拠点機能の強化」に関する取組アイデア • 「『市場関係者』の働きやすさを高める施設の整備・運用」に関する取組アイデア • 「『市民』に開かれたまちづくり機能の整備（食をテーマとした賑わい・教育、防災等)」に関する取組アイデア • 参画にあたっての条件、課題、懸念事項
③ 余剰地活用について	
	• 岡山市場敷地のポテンシャルの評価、活用上の課題

	• 余剰地の活用イメージ、想定される整備施設の種別・規模 • 望ましい事業手法（売却／事業用定期借地権設定等） • 余剰地の活用ポテンシャルを高める工夫・アイデア、市場との連携 • 参画にあたっての条件、課題、懸念事項

5 スケジュール

内容	日程・期限
実施要領の公表	令和 8 年 11 月 18 日（水）
現地説明会の参加申込期限	令和 8 年 11 月 27 日（金）17 時まで
現地説明会の開催日	令和 8 年 12 月 2 日（水）10 時から
質問の受付期限	令和 8 年 12 月 3 日（木）17 時まで
質問の回答	令和 8 年 12 月 7 日（月）
個別対話の参加申込期限	令和 8 年 12 月 9 日（水）17 時まで
事前ヒアリングシートの提出期限	令和 8 年 12 月 14 日（月）17 時まで
個別対話の実施期間	令和 8 年 12 月 17 日（木）～12 月 18 日（金） （(予備日）令和 8 年 12 月 23 日（水)）
結果概要の公表	令和 9 年 1 月下旬予定

6 各種手続き

(1) 現地説明会の開催

岡山市場の概要等について、本調査への参加を希望する事業者向けの現地説明会を実施します。なお、個別対話への参加にあたって、現地説明会への参加は必須ではありません。参加人数は、１法人（法人グループ）につき２名までとします。

参加を希望する場合は、別紙１「参加申込書（現地説明会)」に必要事項を記入し、件名を【現地説明会参加申込】として、下記申込先へ電子メールにて提出してください。

① 参加申込期限
令和 8 年 11 月 27 日（金）17 時まで

② 申込先
「９．問い合わせ先」に記載のメールアドレス

③ 開催日時
令和 8 年 12 月 2 日（水）10 時から 2 時間程度

④ 会場
岡山市中央卸売市場　管理棟 1 階ピーチボーイプラザ

（2）質問の受付及び質問に対する回答

本調査に関する質問がある場合には、別紙２「質問書」に必要事項を明記の上、件名を【質問書提出】として、下記提出先へ電子メールにて提出してください。

① 質問受付期限

令和８年 12 月３日（木）17 時まで

② 提出先

「９．問い合わせ先」に記載のメールアドレス

③ 質問に対する回答

質問者を匿名にした上で、令和８年 12 月７日（月）までに岡山市市場事業部ホームページにて公表する予定です。

④ その他

質問内容によっては、回答できない場合もありますのであらかじめご了承ください。

（3）個別対話の参加申込

個別対話の参加を希望する場合は、別紙３「参加申込書（個別対話）」に必要事項を記入し、件名を【個別対話参加申込】として、下記申込先へ電子メールにて提出してください。

① 参加申込期限

令和８年 12 月９日（水）17 時まで

② 申込先

「９．問い合わせ先」に記載のメールアドレス

③ その他

参加人数は、１法人（法人グループ）につき３名までとします。

（4）参考資料の送付

現地説明会または個別対話への参加申込をいただいた法人の担当者あてに、参考資料（岡山市場の現状図及び敷地図）を電子メールにてお送りします。参考資料については、本調査の目的のみに使用することとし、第三者への提供を禁止します。

（5）事前ヒアリングシートの提出

調査事項についての意見・アイデア等を別紙４「事前ヒアリングシート」に記載し、件名を【事前ヒアリングシート提出】として、下記提出先へ電子メールにて提出してください。なお、個別対話参加希望者の事前ヒアリングシートの提出は必須とします。

① 提出期限

令和８年 12 月 14 日（月）17 時まで

② 提出先

「9．問い合わせ先」に記載のメールアドレス

（6）個別対話の実施

① 実施期間

令和 8 年 12 月 17 日（木）～12 月 18 日（金）の 9 時から 17 時までを予定

※参加日時の詳細については、個別に連絡予定

※参加申込が多い場合は、12 月 23 日（水）に実施することがあります。

② 所要時間

30 分～ 1 時間程度

③ 会場

岡山市中央卸売市場　管理棟 3 階会議室

④ その他

・個別対話は、参加事業者のアイデア及びノウハウの保護のため個別に実施します。

・個別対話の実施に際して、提出した「事前ヒアリングシート」を計 15 部持参してください。また、その他会社説明資料等の補足資料があれば、適宜持参してください。

・説明方法は、紙による説明またはモニター等を用いた説明を想定しています。

（7）調査結果の公表

調査結果について、参加事業者の名称は公表しない形で、概要の公表を予定しています。また、参加事業者のノウハウに配慮し、公表にあたっては、事前に参加事業者へ内容の確認を行います。

7 留意事項

（1）参加事業者の取り扱い

本調査への参加実績は、今後の事業者公募等における評価の対象にはなりません。

（2）費用負担

本調査への参加に要する費用は、参加事業者の負担とします。

（3）追加対話への協力

本調査終了後も、必要に応じて追加の対話（文書照会含む）やアンケート等を実施させていただくことがあります。その際にはご協力をお願いいたします。

8 別紙

別紙１　参加申込書（現地説明会）
別紙２　質問書
別紙３　参加申込書（個別対話）
別紙４　事前ヒアリングシート

9 問い合わせ先

各種資料等の提出や質問等がある場合は、下記の連絡先までお問い合わせください。

＜調査受託事業者＞
三菱 UFJ リサーチ＆コンサルティング株式会社　サウンディング型市場調査担当
（門田・窪田）
メール：okayama-shijo@murc.jp

10 本事業担当

岡山市市場事業部　豊福、小川
住所：〒７０２－８０５２　岡山県岡山市南区市場一丁目１番地
電話：（０８６）２６５－８００１（直通）
メール：okaichisaiseibi@city.okayama.jp