

沖縄県中央卸売市場再整備事業

沖縄県中央卸売市場再整備構想策定に係る対話事業者募集要項

令和6年11月15日

沖縄県

用語の定義（案）

用語	定義
沖縄市場	沖縄県中央卸売市場をいう。
事業手法	事業スキームや整備の条件等、沖縄市場の再整備が可能になるを方法をいう。
生鮮食料品等	青果物、果物、花きをいう。
本業務	沖縄県中央卸売市場整備計画策定に係る対話事業者募集をいう。
本県	沖縄県をいう。
本事業	沖縄県中央卸売市場整備事業をいう。
市場再整備方針検討委員会	令和4年度～5年度に実施した、沖縄県が実施する中央卸売市場再整備に関する調査研究事業において、コールドチェーン化の推進、衛生管理の高度化を含め、近年の流通環境の変化に対応した機能強化に取り組むとともに、再整備を含めた老朽化に伴う各種対策についての検討を促すことを目的として設置した委員会をいう。

注. 50音順

目次

第1章 事業の概要について.....	1
1 本事業の概要	1
2 本事業のスケジュール.....	1
3 現在の沖縄市場の概要.....	2
4 沖縄市場の整備の方向性.....	4
(1) 沖縄市場の抱える課題.....	5
(2) 整備後の適正規模.....	9
(3) 整備後の施設配置.....	11
(4) 事業手法	13
(5) 整備の条件.....	13
(6) 参考資料	14
第2章 対話事業者の募集について.....	15
1 目的	15
2 募集概要	15
3 提案者の参加資格.....	16
(1) 基本的要件.....	16
(2) 提案者の構成.....	16
(3) 配置人員及び実績要件.....	16
4 対話事業者との対話内容.....	17
(1) 対話を依頼する内容.....	17
(2) 提出書類	19
5 本業務の募集方法.....	19
(1) スケジュール.....	19
(2) 現地説明会.....	20
(3) 質問書の提出.....	20
(4) 質問書への回答.....	20
(5) 参加表明書等の提出.....	20
(6) 参加資格の確認.....	21
(7) 提案書の提出.....	21
第3章 選考方法及び選考結果の通知について.....	24
第4章 その他	25

第1章 事業の概要について

1 本事業の概要

沖縄県民への生鮮食料品等の供給について、県内量販店や青果物流通事業者等をはじめ、沖縄市場はその安定供給を実現してきた。沖縄市場は、県内の青果物流通の約3割を占めているが、生産者及び実需者から近年の商環境に対応した施設整備、動線の改善等の機能強化が求められていることや、開場から40年以上経過していることから、今後、建物・設備等の補修及び更新が増加していくことが見込まれている。

このような中、県民への生鮮食料品等の円滑な流通を確保するとともに、本県の農業生産者の出荷先として役割を果たし、園芸振興に寄与するためには、品質管理のためのコールドチェーン化の推進や衛生管理の向上を含め、生鮮食品等の出荷者、市場業者、供給先となる事業者といった市場内外の関係者のニーズに対応した機能の確保にソフト・ハードの両面から取り組んでいく必要がある。

上記を踏まえ、本事業では、沖縄市場の機能強化を実現するとともに、沖縄市場敷地の有効活用を実現し、県民へ生鮮食料品等を安定的に供給できる新しい沖縄市場を整備するものである。

2 本事業のスケジュール

本事業は、下表のスケジュールを予定している。

年度	内容
令和6年度	対話事業者の募集・選定
令和7年度	対話事業者との対話 / 沖縄市場再整備構想の策定
令和8年度	整備事業者の募集開始
令和9年度	整備事業者の決定・整備事業開始

3 現在の沖縄市場の概要

(1)市場の概要

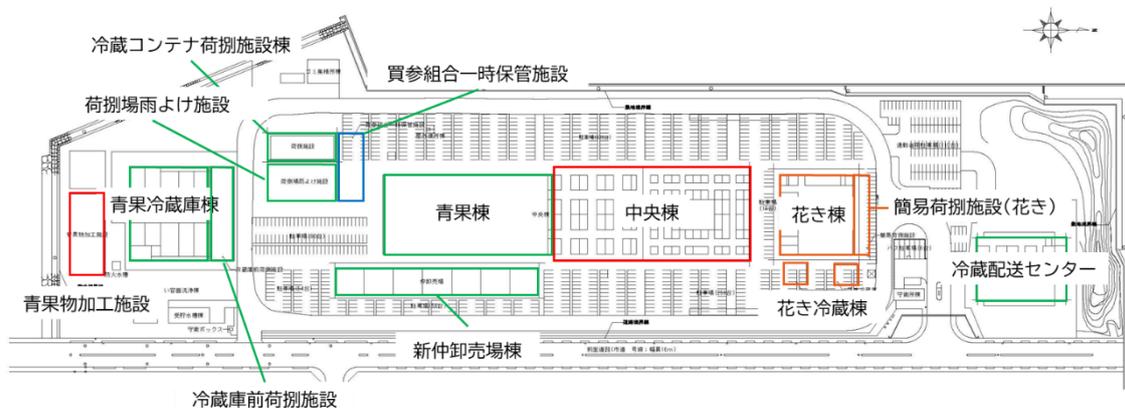
名称	沖縄県中央卸売市場	
開設者	沖縄県	
所在地	沖縄県浦添市伊奈武瀬1-11-1	
敷地面積	那覇市	33,645 m ²
	浦添市	78,659 m ²
	計	112,304 m ²
開設認可	昭和59年3月28日	
業務開始	青果部	昭和59年4月17日
	花卉部	平成9年9月22日
取扱品目	青果部	野菜、果実及びこれらの加工品並びに規則で定める其他食料品
	花卉部	花き（切花・鉢物）
取扱高	青果部	令和5年 12,344,103千円（前年比 104%）
	花卉部	令和5年 2,782,233千円（前年比 107%）
	総計	令和5年 15,126,337千円（前年比 103%）

位置図



①施設の概要

<施設の位置図>



<主な施設 ※開設者整備施設>

施設	延べ床面積	備考
青果棟	6,768 m ²	卸売業者1社
中央棟	13,876 m ²	3階建て
新仲卸売場棟	2,749 m ²	
青果冷蔵庫棟	3,242 m ²	
冷蔵配送センター	2,356 m ²	
花き棟	3,694 m ²	卸売業者2社
花き冷蔵庫棟 (A棟・B棟)	236 m ²	

<関係者整備施設>

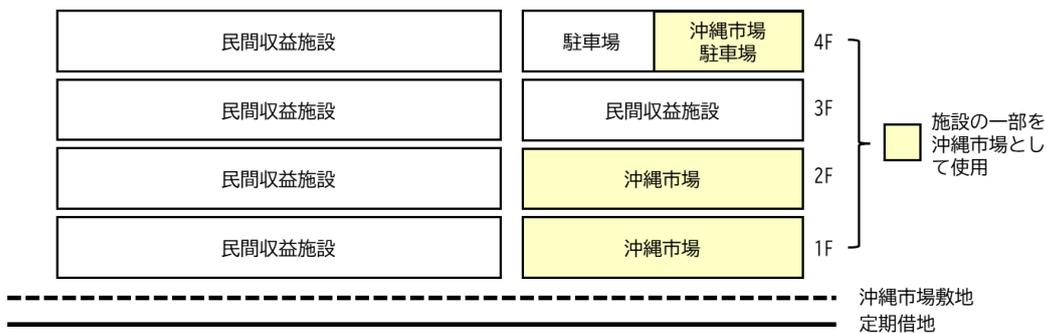
施設名	延べ床面積	備考
青果物加工施設	1,691 m ²	カット野菜・パッケージサラダ製造
青果棟 低温管理施設	402 m ²	青果棟内の設備
通い容器洗浄棟	120 m ²	
冷蔵庫前荷捌施設	992 m ²	
荷捌場雨よけ施設	1,097 m ²	
買参組合一時保管施設	655 m ²	
簡易荷捌施設 (花き)	965 m ²	

4 沖縄市場の整備の方向性

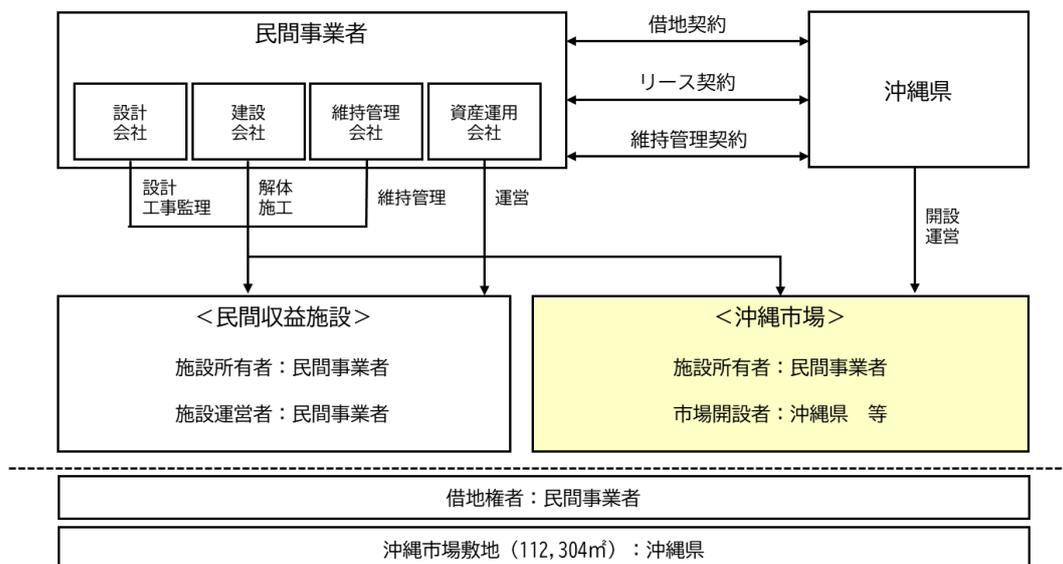
市場内外の関係者のニーズに対応した卸売市場として、コールドチェーン化の推進や衛生管理の向上等の機能強化を図り、沖縄県民へ持続的に生鮮食料品等を供給できる体制強化を図ることを目的に沖縄市場の再整備を実施する。

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（マスターリース）する事業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>



(1) 沖縄市場の抱える課題

① 現代の商環境への対応

コールドチェーンや衛生管理、作業動線の効率化が不十分である。市場内外の関係者のニーズに対応していくことで、量販店等小売業者との取引を活発化させ、沖縄県民への生鮮食料品等の持続的な安定供給を図る。

< 青果部 >

昭和 59 年に開場にしており、その後、開設者や市場内業者により低温卸売場区画の設定や冷蔵配送センターの整備により低温で管理できる区画を増やしてきたが、低温管理できるスペースは不十分となっており、コールドチェーンや衛生管理が可能な機能の増強が求められている。

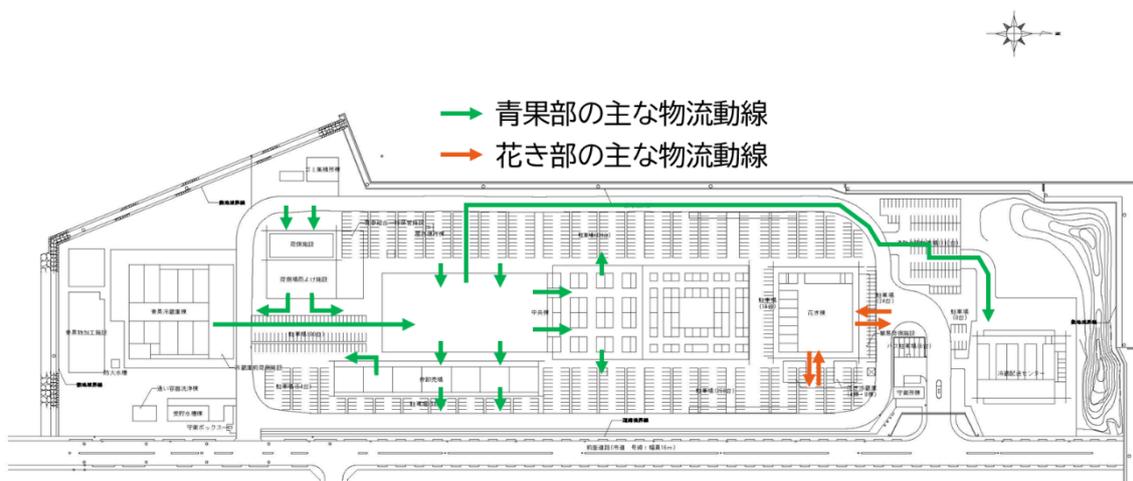
< 花き部 >

平成 9 年に開場しており、沖縄市場の中では新しい施設となっているが、温度管理ができる施設となっていない。花きの品質維持のためにも温度管理できる施設であることが望ましい。

② 動線改善による作業効率の改善

これまで必要に応じて施設整備を行ってきたため、物流動線が交差し、安全性や作業効率の低下をまねいている。特に、青果部において、冷蔵庫棟や冷蔵コンテナ荷捌施設棟、冷蔵配送センターの位置により、物流動線が交差しており、動線改善による安全性の確保及び作業効率の改善が必要になっている。

< 沖縄市場の主な物流動線 >



③コンテナ品の荷役・空コンテナの保管場所の確保

本県は島しょ部にあり、農産物等の輸送は航空便や船便でのコンテナ輸送が大半を占めるため、コンテナ荷役への効率的な対応が必要になっている。

<青果部>

コンテナ内部はパレット積みではなく、ベタ積みで入荷されることから、コンテナ品の荷役作業が間に合わない状況があり、一部、電源を繋ぎコンテナで荷を保管している。また、荷役場所の温度管理ができないためコールドチェーンが途切れている。

多くのコンテナを取り扱っているため、空コンテナの一時保管場所が必要である。コンテナの取扱状況は、季節によって異なり、6月～10月は、40Fコンテナの取扱数が多くなる傾向がある。

<青果卸売業者の年度別コンテナ取扱数（台）>

年度	40F	20F	12F	10F	10F/H	パレタイズ
R4	90	2,504	1,429	264	296	2,546
R5	66	2,460	1,595	288	281	2,920

※ 令和4年：開市日数 青果部 253日 / 花き部 209日

※ 令和5年：開市日数 青果部 252日 / 花き部 206日

<花き部>

コンテナの荷役作業はスムーズに行えているが、荷役後の空コンテナを一時的に保管しておくスペースが必要である。普段は、各卸売業者2コンテナ分程度のスペースがあれば保管できるが、物日はコンテナ数が増加する。

④品質管理ができる保管機能の確保

本県は島しょ部にあり、台風等により船便や航空便が運航休止となるため、災害等時に生鮮食料品等を保管しておき、県外からの物流が運航休止した際に沖縄県民へ生鮮食料品等を供給できる保管機能が必要になる。現在は、台風情報等に合わせて、生鮮食料品等を保管しておき、県民への生鮮食料品等の安定供給に取り組んでいる。

⑤労働力不足社会を見据えた省人化と労働環境の改善

社会的な労働力不足が影響し沖縄市場においても労働力の確保が難しくなっているため省人化に取り組んでいく必要がある。また、夏場は高温の中での荷役作業を強いられており、労働環境を改善していく必要がある。

⑥卸売市場施設の効率的な使用

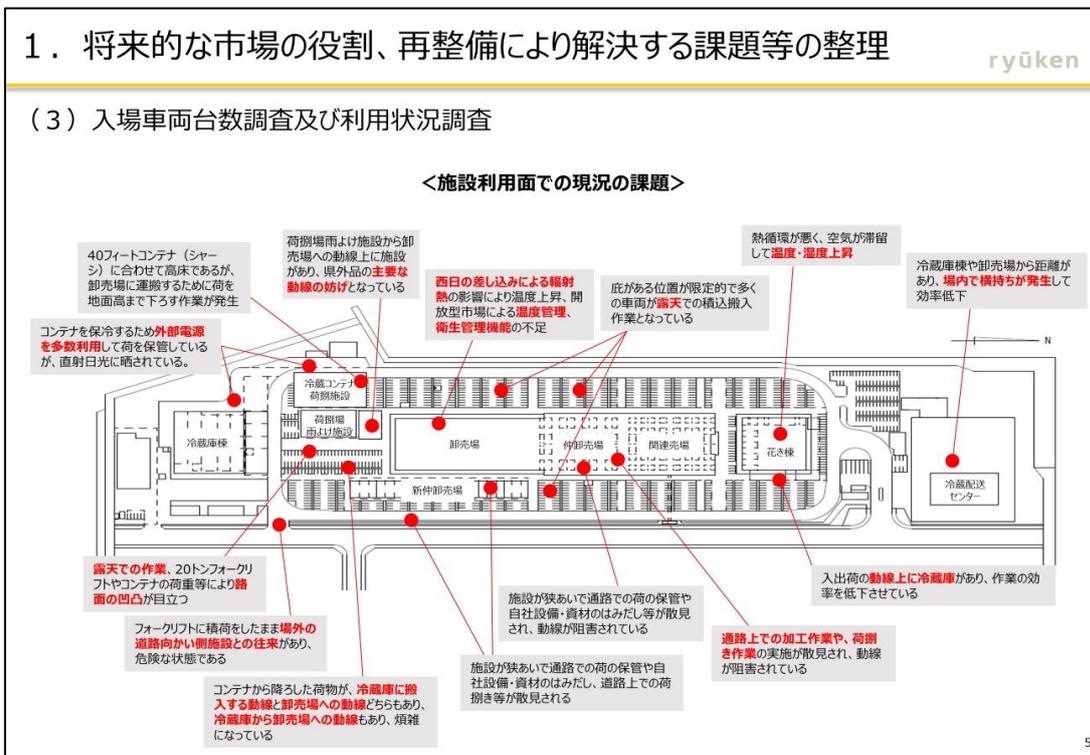
季節や曜日、時間帯により、施設の使用状況が異なるため、例えば、卸売場を使用していない時間帯は、仲卸業者が使用する等、施設の使用状況を踏まえ、効率的な施設使用方法を検討し、施設面積の削減を図る必要がある。

⑦環境への配慮

地球温暖化による自然災害の甚大化など、沖縄市場においても環境に配慮した取組が期待されている。また、市場内業者においては、生鮮食料品等の定温・低温管理のための電気料金などが経営を圧迫する要因にもなる。環境負荷の少ない整備の導入やエネルギーロスの低減、再生可能エネルギーの導入を図るなど、温室効果ガスの排出量抑制を図るとともに、省エネルギー化を実現していく必要がある。

⑧令和4年度及び令和5年度の沖縄市場の再整備に向けた検討

令和4年度、令和5年度に沖縄市場の整備に関する調査事業を実施し、課題の整理や施設整備の方向性を検討した。以下に、その抜粋資料を掲載する。詳細は、参考資料2_令和4年度沖縄県「中央卸売市場再整備に関する調査研究事業」報告書概要版、参考資料3_令和5年度沖縄県「中央卸売市場再整備方針策定に向けた調査事業」報告書概要版)を参照すること。



※ 令和4年度沖縄県「中央卸売市場再整備に関する調査研究事業」報告書概要版

1. 将来的な市場の役割、再整備により解決する課題等の整理

(4) 市場活性化の方向性

これまでの調査結果等を踏まえ、集荷や販路、市場運営などソフト面での課題及び施設や設備などハード面での課題を整理したうえで、本市場の市場活性化の方向性を考えるうえで必要となる要素を以下のとおり整理する。

<各書類・業態ごとの課題の整理>

課題事項	青果卸	青果仲卸	花き卸	花き仲卸
① コンテナ品の品質・荷受・保管場所の確保	○		○	
② 保管・貯蔵場所の不足	○	○	○	○
③ 産地側の労働力不足への対応	○		○	
④ バックヤードの規模不足（加工、荷捌き等）		○		○
⑤ 市場外施設との横持ち		○	○	
⑥ 施設が狭あい		○	○	○
⑦ 販路が県内に限定的	○	○		○
⑧ 産地振興のための県産品の付加価値向上	○	○	○	○
⑨ コールドチェーンの確立	○	○	○	○
⑩ 動線の輻輳による品質低下、非効率作業	○	○		

<市場活性化の方向性>

活性化の方向性	内容
県外への新たな販路の構築	生産者から出荷したくなる、取り扱ってほしいと求められる市場を目指すという視点で端境期の県外出荷や輸出の強化を行っていく
量販店の需要の取り込み	コンテナ荷役に最適な荷捌機能を持たせ、保管機能を強化し、量販店のニーズに応えていく
部類に合わせた商品化機能による付加価値化	産地や量販店の課題解決につながる商品化や市場外で対応している加工場などを取り込んでいく
物流動線や低温施設の拡充など効率性・経済性に考慮した機能強化	動線改善による人件費削減や電気代の最適化を図り、経営の安定化につなげていく
市場取引と相乗効果のある民間資本を活用した再整備	カット野菜工場や物流事業者、量販店の配送センターなどの参入により市場取引の拡大や使用料を低減させる

6

※ 令和4年度沖縄県「中央卸売市場再整備に関する調査研究事業」報告書概要版

2. 再整備の内容についての検討

(3) 再整備で必要とされる施設の機能について

再整備で必要とされる機能について、アンケートやヒアリング調査、市場関係者中心で実施した作業部会等の結果を踏まえ、主な必要機能を以下のとおり整理する。

<再整備で必要とされる主な施設の機能>

分類	主な必要機能
本市場に既存の機能で今後も必要な機能	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場、仲卸売場 荷捌きパース（荷受商品荷捌き場所） 買荷保管積込所（出荷商品荷捌き・一時保管場所） 冷蔵庫 等
現在の本市場にはないが将来必要となる機能	<ul style="list-style-type: none"> 県外出荷のための選果・パッケージ機能 量販店対応用の配送センター機能 大規模なカット野菜・冷凍加工機能 青果が定期的にご利用する冷蔵コンテナ用の電源ヤード 花きが物日等に利用する冷蔵コンテナ用の電源ヤード 保育園や食堂など、市場関係者の利便性向上機能 災害対応機能（太陽光発電、蓄電池、備蓄食料） 等

<各機能のイメージ>

■ 選果・パッケージ機能



■ 配送センター機能



■ カット野菜加工機能



■ 冷蔵コンテナヤード



9

※ 令和4年度沖縄県「中央卸売市場再整備に関する調査研究事業」報告書概要版

(2)整備後の適正規模

市場再整備方針検討委員会で設定した沖縄市場の目標取扱数量は、青果部 87,702 トン、花き部 4,621 万本となっており、目標取扱数量に対して、農林水産省の卸売市場施設規模算定基準や現状の使用状況を勘案して、適正な施設規模を算定した結果は下表の通りである。

<整備後の適正規模>

施設区分	面積 (㎡)		計	備考
	1F	2F		
青果部	21,434	0	21,434	a~eの合計
a 卸売場	5,613		5,613	卸売業者1社、売場内通路含む
b 冷蔵庫 (卸売業者用)	2,923		2,923	3段積みラックを想定
c 仲卸売場 (買荷保管積込所含む)	5,613		5,613	売場内通路含む
d 冷蔵庫 (仲卸業者用)	2,339		2,339	
e その他	4,946		4,946	$e=(a+b+c+d) \times 30\%$ 荷捌屋根等を考慮し便宜的に設定
花き部	4,484	0	4,484	f~kの合計
f 卸売場	1,617		1,617	卸売業者2社、売場内通路含む
g 冷蔵庫 (卸売業者用)	416		416	卸売業者2社、3段積みラックを想定
h 仲卸売場 (買荷保管積込所含む)	412		412	売場内通路含む
i 冷蔵庫 (仲卸業者用)	104		104	3段積みラックを想定
j 買荷保管積込所	900		900	
k その他	1,035		1,035	$e=(a+b+c+d) \times 30\%$ 荷捌屋根等を考慮し便宜的に設定
関連店舗	3,867	4,374	8,241	l~oの合計
l 関連店舗	2,867		2,867	現在の利用状況より33コマを想定
m 加工施設①		3,600	3,600	カット野菜・パッケージサラダ製造業者
n 加工施設②		237	237	畜肉・水産・農産物の加工業者
o 保管・冷蔵庫施設	1,000	537	1,537	1F:買参組合施設1,000㎡
その他	452	1,276	1,728	p~vの合計
p 市場内業者事務所		927	927	卸売業者3社、沖縄県青果卸売協同組合1組合
q 管理事務所		175	175	
r 会議室		174	174	
s 通い容器洗浄棟	64		64	
t その他建物	388		388	
小計			35,887	a~tの合計、
駐車場	17,358	16,410	33,768	u~vの合計
u 駐車場①		16,410	16,410	職員通勤車両用 (小型貨物50台、小型乗用470台)
v 駐車場②	17,358		17,358	大型貨物20台、小型貨物94台、電源有りコンテナ置き場50台、電源無しコンテナ置き場20台 (2段積み想定)
合計			69,655	a~vの合計

※ 2022年度、2023年度に検討した適正規模であり、確定した施設区分及び面積ではない。

< 駐車場①②の適正規模算定根拠 >

部門	機能	車種	台数 (台)	単位面積 (㎡)	面積 (㎡)	備考
駐車場①	計	—	520	76	16,410	a+b
2階屋上駐車場	(a)	小型貨物	50	46	2,310	アンケート調査より設定（配送機能対応）
	(b)	小型乗用	470	30	14,100	通勤者用
駐車場②	計	—	—	—	17,358	c+d+e+f+g+h
青果部	荷降し積み込みバース	大型貨物	12	86	1,030	
		小型貨物	19	46	878	
		コンテナ	10	86	858	トラックシエルター10台分
	買荷保管積込所	大型貨物	13	86	1,115	
		小型貨物	11	46	508	
	計(c)	大型貨物	25	—	2,145	
		小型貨物	30	—	1,386	
コンテナ		10	—	858		
花き部	荷降し積み込みバース	大型貨物	3	86	257	
		小型貨物	14	46	647	
	計(d)	大型貨物	3	—	257	
		小型貨物	14	—	647	
平面駐車場	(e)	大型貨物	20	86	1,716	
	(f)	小型貨物	94	46	4,343	
	(g)	コンテナ	50	86	4,290	電源コンセントあり、平置き
	(h)	コンテナ	20	86	1,716	空のコンテナ置き場（40台分、2段積みで想定）
合計					33,768	a+b+c+d+e+f+g+h

※ 9pの「u 駐車場①」「v 駐車場②」の算定根拠

(3)整備後の施設配置

整備後の施設配置については、沖縄市場敷地全体を有効活用できる配置を期待する。下記に想定される施設配置を示すが、あくまでイメージを示すものであり、(2)整備後の適正規模をもとに配置したイメージではない。

本施設配置は、あくまで検討過程のイメージを示すものであり、提案内容を縛るものではない。

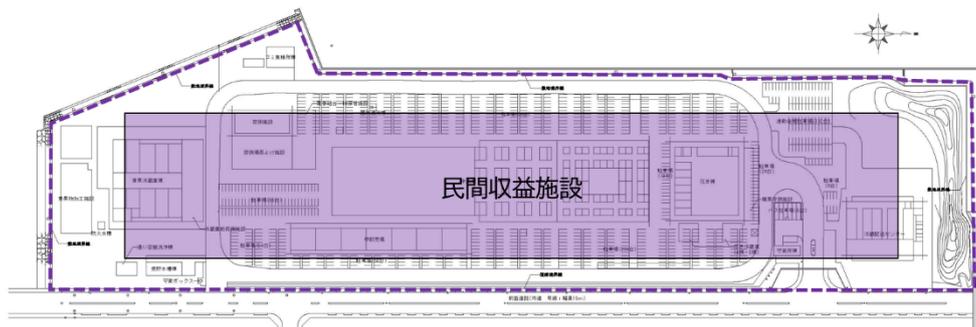
<整備後の施設配置（案①沖縄市場全体を取り壊すパターン①）>



民間収益施設	}	民間収益施設	沖縄市場（駐車場）	}	
民間収益施設		3 F	民間収益施設		3 F
民間収益施設		2 F	沖縄市場（事務室・加工施設①②等）		2 F
民間収益施設		1 F	沖縄市場（青果棟・関連棟・花き棟）		1 F

※ 沖縄市場敷地全体を再整備することを想定し、卸売市場施設と民間収益施設を別棟で配置するパターンであり、沖縄市場敷地全体の有効活用を目指し、卸売市場施設の上階に民間収益施設を設置することを想定した案である。

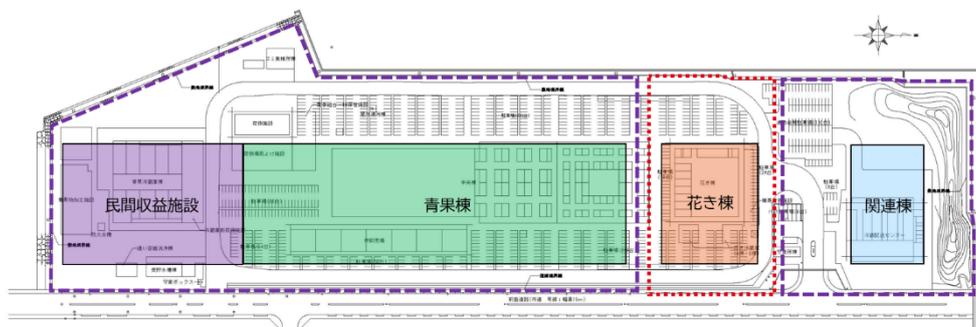
<整備後の施設配置（案②沖縄市場全体を取り壊すパターン②）>



民間収益施設	1
民間収益施設	3 F
民間収益施設	2 F
沖縄市場（青果棟・花き棟・関連棟・事務室・加工施設・駐車場 等）	1 F

※ 沖縄市場敷地全体を再整備することを想定し、民間収益施設の一部を卸売市場施設として使用することを想定したパターンを示す案である。

<整備後の施設配置（案③花き棟を残すパターン）>



民間収益施設	沖縄市場（駐車場）	民間収益施設	1
民間収益施設		民間収益施設	3 F
民間収益施設		関連棟	2 F
青果棟・事務室・加工施設 等	花き棟	関連棟	1 F

※ 現在の花き棟を残し、その他の施設を再整備するパターンを示す案である。

(4)事業手法

(5)の整備条件を満たす事業手法を検討しており、行政、市場内業者、整備事業者の役割分担を含め、実現可能な事業手法を本企画提案及び本業務(対話)を通じて、検討していくこととする。

(5)整備の条件

①市場内業者の施設使用料

本県の方針として、現在、市場内業者が支払っている各施設使用料(面積割+売上高割)の原則2倍以内とする。施設使用料が2倍以内になるように対話を通じて施設面積や事業手法等を調整していくことを想定している。なお、借地料の一部を財源として補てんし、施設使用料を低減することを想定している。

施設使用料の算定方法については、参考資料7_現在の施設使用料と市場会計、参考資料8_使用料の算定方法を参照すること。

②現地での建て替えローリング工事

基本的には、現地での建て替え工事を想定している。種地を必要とする場合は、対話の過程で、種地候補について、県も確保に向けて協力する。

しかし、現地での建て替え工事が難しい場合は、移転を前提とした提案も可能とする。なお、その際には、移転候補地案や、現地での建て替えと比べた場合の沖縄市場関係者におけるメリットや留意点等についての整理を求める。

③施設面積

本県が求める沖縄市場に必要な施設面積をマスターリースできること。なお、(2)整備後の適正規模で示した面積は、本企画提案段階で本県が求める施設面積(延べ床面積)であり、確定した面積ではない。実現可能な事業手法を検討する中で調整していくものとする。

④余剰地の活用条件

余剰地の活用方法については、カジノやパチンコホール等のギャンブルに供される施設は禁止とする。本県としては、県内の生鮮食料品等の円滑な流通を確保する拠点及び生産者の出荷先として園芸振興を支える拠点である沖縄市場と相乗効果のある活用方法を期待する。

⑤沖繩市場敷地の借地料

一般定期借地権又は事業用定期借地権を設定し、沖繩市場敷地全体を民間事業者が借地することを想定する。

借地料は、本提案にあたっては、沖繩県普通財産貸付規定に準じて計算し、年額225,880,776円（沖繩市場敷地全体）以上とする。

<基準貸付料年額>

敷地所在地	面積 (㎡)	路線価 (円/㎡)	基準貸付料年額 (円)
浦添市	78,659 ㎡	140,000	148,665,504
那覇市	33,645 ㎡	170,000	77,215,272
合計	112,304	—	225,880,776

(6)参考資料

これまでの検討結果や沖繩市場の整備に向けて参考となる資料を、参考資料1_参考資料一覧表に整理してあるため参照すること。

第2章 対話事業者の募集について

1 目的

沖縄県中央卸売市場再整備構想を策定するにあたり、民間事業者から沖縄市場敷地の有効活用方法について提案を募集し、優秀な提案を行った提案事業者を対話事業者として決定する。対話事業者には、企画提案内容及び第1章4(5)整備の条件を踏まえ、本県との対話を通じて、実現可能な事業手法を検討し提案することを望んでいる。

実現可能な事業手法が明確となった場合、本県は、沖縄県中央卸売市場再整備構想を策定し、沖縄市場の機能強化に向けた再整備を実施する。

本業務は、民間事業者のノウハウを活用し、実現可能な事業手法を明らかにすることを目的とするものであり、沖縄市場の再整備を実施する場合は、改めて整備事業者を公募する予定である。

2 募集概要

① 募集の名称

沖縄県中央卸売市場再整備構想策定に係る対話事業者募集

② 業務期間

4に定める協定書締結日から令和7年12月26日(金)

③ 契約形態

本県が対話事業者として選定した民間事業者とは、参考資料10_沖縄県中央卸売市場整備構想策定に係る協定書(案)にて協定を締結する。

④ 費用負担

本業務に関して対話事業者に発生する費用については、対話事業者の負担とする。

⑤ 担当課

- | | |
|---------|---------------------------------|
| (1) 名称 | 沖縄県農林水産部 流通・加工推進課 流通政策班 |
| (2) 所在地 | 〒900-0021 沖縄県那覇市泉崎1-2-2 |
| (3) 連絡先 | 電話 (098) 866-2255 |
| | FAX (098) 862-7519 |
| | メール aa048600@pref.okinawa.lg.jp |

3 提案者の参加資格

(1) 基本的要件

次に掲げる要件をすべて満たす企業又は団体であること。

- ① 地方自治法施行令（昭和 22 年政令第 16 号）第 167 条の 4 第 1 項の規定に該当しないこと。コンソーシアムの場合は、構成員の全てがこの要件を満たすこと。

地方自治法施行令第 167 条の 4 第 1 項

普通地方公共団体は、特別の理由がある場合を除くほか、一般競争入札に次の各号のいずれかに該当する者を参加させることができない。

- 一 当該入札に係る契約を締結する能力を有しない者
- 二 破産手続き開始の決定を受けて復権を得ない者
- 三 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成三年法律第七十七号）第三十二条第一項各号に掲げる者

- ② 暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第 2 条第 6 号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）に該当する者でないこと及び暴力団又は暴力団員と密接な関係を有する者でないこと

- ③ 1 提案者（共同事業体で事業を実施する場合は 1 共同企業体）につき、提案は 1 件であること。

(2) 提案者の構成

コンソーシアムで対話事業者を構成する場合は以下の条件とする。

- ① 代表企業を定めること。
- ② 参加表明書提出及び対話事業者を選定後、対話の内容に応じて構成員を追加する場合は、事前に本県へ連絡・協議の上、対話事業者構成員追加届出書（様式第 6 号）を提出すること。また、追加する場合は、その追加した構成員も本募集要項の記載事項及び対話事業者と締結する協定書の内容を遵守すること。

(3) 配置人員及び実績要件

① 配置人員

- ・ 対話事業者として対話の統括を行う責任者及び連絡担当者を 1 名ずつ配置（兼務可）すること。
- ・ 対話の統括を行う責任者は、参加申込企業と直接雇用関係（コンソーシアムの場合は、代表企業と直接雇用関係）にあり、対話事業者として要求事項を適切に把握し、最適な提案ができるよう PPP/PFI 事業に精通した人員であること。

②実績要件

以下のいずれかの実績要件を有していること。コンソーシアムの場合は、代表企業だけでなく、構成員を含めて満たしていればよい。なお、実績については、完了している業務・事業だけでなく、現在実施中の業務・事業についても実績として認める。

- ・ 平成 25 年 4 月 1 日以降に卸売市場などの物流施設、食品関連施設や商業施設、観光施設等の設計、施工、維持管理あるいは運営・事業マネジメント（事業企画、リーシング、プロデュース等を含む）業務のいずれかの実績を有していること。
- ・ 平成 25 年 4 月 1 日以降に、1 万平米以上の公有地活用事業の設計、施工、維持管理あるいは運営・事業マネジメント（事業企画、リーシング、プロデュース等を含む）業務のいずれかの実績を有していること。

4 対話事業者との対話内容

(1)対話を依頼する内容

協定を締結した対話事業者とは3回程度の対話を予定しており、対話を通じて、企画提案内容について、より具体的な検討を行い、実現可能な事業手法を明らかにすることを想定している。以下に①～⑧に想定する具体的な検討内容を示す。

対話の内容、スケジュールについては、対話事業者選定後に、企画提案内容を考慮し相談の上決定する。

<対話事業者に検討を依頼する内容>

①沖縄市場敷地全体の計画

市場内業者が、沖縄市場敷地全体がどう活用されるのかイメージしやすいよう沖縄市場敷地全体の施設配置図、建築概要（構造、階数、高さ、面積等）、施設用途、動線計画（出入口、敷地内の主要動線等）を作成する。

②沖縄市場施設の計画

市場内業者がイメージしやすいよう沖縄市場施設の配置図（卸売場、仲卸売場、冷蔵庫、事務室等）、動線計画を作成する。なお、沖縄市場施設については、企画提案時は、スケルトン工事を前提として提案を募集するが、対話を通じて、沖縄市場施設部分の施設配置や設備配置を沖縄市場施設の配置図として作成する。なお、市場内業者の要望のとりまとめは県が行うが、必要に応じて、協力を依頼する場合がある。

③余剰地(民間収益施設)の計画

想定する民間収益施設の施設用途が明確になるよう民間収益施設の施設配置図を作成する。なお、対話期間中での、民間収益施設を使用するテナント事業者候補の提案は、実現可能性に資するため期待する。

④整備スケジュール

沖縄市場敷地全体の整備スケジュールを作成する。なお、ローリング工事の工程ごとに整理し、整備期間中の市場内業者が使用できる場所や面積を整理する。

⑤沖縄市場施設の概算整備費

②で検討した沖縄市場施設の整備内容(内装工事)について、概算整備費を算出する。なお、沖縄市場施設部分の内装工事の役割分担については、対話を通じて、適切な役割分担者を検討する。

⑥沖縄市場施設のマスターリース料

対話での具体的な検討を踏まえ、沖縄市場施設部分のマスターリース料(共益費含む)を算出する。

⑦沖縄市場敷地の借地面積、借地料、借地期間

原則、沖縄市場敷地の借地については、沖縄県普通財産貸付規定に準じるが、借地面積、借地期間、借地料について、対話での具体的な検討を踏まえ算出する。

⑧実現可能な事業手法の整理

県は、対話を通じて借地期間や沖縄市場施設のマスターリース料、借地料等を踏まえ、市場内業者の施設使用料を算出するため、対話事業者は必要な情報を整理する。

(2)提出書類

対話事業者は、(1)対話を依頼する内容に記載した事項について整理した報告書を作成する。なお、報告書は、各回の対話で使用した資料について、検討過程で変更のあった部分の修正を行う程度を想定する。

【報告書に含める内容】

- ① 沖縄市場敷地全体の計画
- ② 沖縄市場施設の計画
- ③ 余剰地（民間収益施設）の計画
- ④ 整備スケジュール
- ⑤ 沖縄市場施設の概算整備費
- ⑥ 沖縄市場施設のマスターリース料
- ⑦ 沖縄市場敷地の借地面積、借地料、借地期間
- ⑧ 実現可能な事業手法の整理
- ⑨ 概算事業費（現沖縄市場施設解体費、施設整備費、維持管理費）
※ 概算事業費の施設整備費、維持管理費は、民間収益施設含む

5 本業務の募集方法

(1)スケジュール

内容	日程（予定）
募集要項の公告	令和6年11月15日（金）
現地説明会	令和6年12月16・17日（月・火）
募集に対する質問期限	令和7年1月20日（月）
募集に対する質問回答期限	令和7年1月27日（月）
参加表明書提出期限	令和7年2月3日（月）
提案書等の提出期限	令和7年2月3日（月）
第1次選考の結果通知	令和7年2月17日（月）
第2次選考（プレゼンテーション）	令和7年3月中旬
対話事業者の選定結果の通知	令和7年3月中旬
協定書締結	選定結果の通知後1か月以内

(2)現地説明会

本募集要項及び沖縄市場を案内する現地説明会を開催する。参加を希望する者は、Eメールにより現地説明会参加申込書（様式第11号）を令和6年12月6日17時までに提出する。

① 現地説明会 開催概要

日時：令和6年12月16・17日（月・火）14時から16時まで

場所：沖縄県中央卸売市場 中央棟3階 大会議室

備考：当日、募集要項等は配布しないため、各自、印刷して持参すること

(3)質問書の提出

質問書の提出期限は、令和7年1月20日（月）17時までとし、提出方法は、Eメールにより質問書（様式第7号）を提出する。質問書が提出されたものから順次回答するため、質問書の提出期限までの質問書の提出回数に制限はない。

(4)質問書への回答

質問書への回答は、提出され次第、適時、ホームページに回答書を掲載する。なお、質問書の回答期限は、令和7年1月27日（月）17時までに回答する。

(5)参加表明書等の提出

① 申込期間

令和6年11月15日（金）～令和7年2月3日（月）17時まで

② 提出書類

参加表明書（様式第1号）

会社概要書（様式第2号）

配置人員の概要（様式第3号）

業務実績書（様式第4号）

誓約書（様式第5号）

③ 提出方法

持参または郵送とする。郵送で提出する場合は、担当課宛で、到着確認が可能な手段をとるものとし、提出期限内の必着とする。なお、提出する場合は、到着確認を行うこと。

④留意事項

- ・ コンソーシアムの場合は、会社概要書（様式第2号）を各社提出すること。
- ・ 参加表明書の提出後に辞退する場合は、辞退届（様式第8号）を提出すること。なお、到着確認を行うこと。

(6)参加資格の確認

参加資格の確認結果を文書で各社に通知する。なお、参加資格の確認期限は、令和7年2月10日（月）とするが、参加表明書等の提出があった者から随時、確認し通知する。

(7)提案書の提出

①提出期間

令和7年1月27日（月）～令和7年2月3日（月）17時まで

②提出書類

応募申請書（様式第9号） 1部
提案書 正本1部 副本9部
提案書を格納した電子データ 1部（CD-R等）

③提出方法

持参または郵送とする。郵送で提出する場合は、担当課宛で、到着確認が可能な手段をとるものとし、提出期限内の必着とする。なお、提出する場合は、到着確認を行うこと。

④留意事項

コンソーシアムの場合は、コンソーシアム協定書（様式第10号）を1部提出すること。

⑤提案書の体裁

- ・ 原則としてA4サイズ用の紙で作成し、文字サイズは10.5ポイント以上とする。
- ・ A3サイズを使用する場合は、A4サイズ2枚分としてカウントする。
- ・ 印刷の色は、カラー、白黒を問わない。
- ・ 提案書に表紙及び目次をつけること。

⑥提案書の内容

提案書の作成にあたっては、基本的には現地での建て替えローリング工事を前提とする。しかし、その実現が難しい場合は、移転を前提とした提案も可能とする。なお、その際には、移転候補地案や、現地での建て替えと比べた場合の沖縄市場関係者におけるメリットや留意点等についても記載すること。

ア 実施方針
本事業の検討状況や本事業の現状理解を踏まえ、対話事業者としての本業務に協力する実施方針を記載する。 ※ A4サイズ：2枚以内
イ 実施体制
対話事業者としての実施体制を記載する。提案者のこれまでの実績や対話事業者となる場合の強みや優位性、PR等を記載する。 ※ A4サイズ：3枚以内
ウ 沖縄市場敷地全体の計画
沖縄市場敷地全体の活用の考え方や方向性、施設配置を記載する。提案書の段階で詳細な配置図等の図面は求めておらず、提案書段階における沖縄市場敷地全体の施設配置のイメージがわかるもので問題ない。なお、沖縄市場施設の位置がわかるようにすること。 ※ A4サイズ：4枚以内
エ 沖縄市場施設の計画
沖縄市場の抱える課題を踏まえた沖縄市場の機能向上やコスト削減に資する提案、沖縄市場の再整備にあたり公費負担を最小化する方法等を記載する。 ※ A4サイズ：4枚以内
オ 余剰地（民間収益施設）の計画
余剰地（民間収益施設）の活用の考え方や方向性を記載する。 ※ A4サイズ：4枚以内
カ 事業概要
以下を記載する。 <ul style="list-style-type: none">・ウを踏まえた沖縄市場敷地全体の整備スケジュール・民間収益施設及び沖縄市場施設の概算整備費（解体費、施設整備費）・想定する借地面積、借地料、借地期間・沖縄市場施設のマスターリース料（年額） ※ A4サイズ：4枚以内 ※ 概算事業費及びマスターリース料の算定については、平米単価を用いた計算で可とする。なお、試算で使用した平米単価は記載すること。

- | | |
|---|--|
| ※ | 金額、面積、期間等については、その数字に保証を求めるものではなく、対話の中で具体的な検討を進め、精度を向上させていく。 |
| キ | その他 |
| | <ul style="list-style-type: none"> ・ 沖縄市場の再整備に向けて想定される課題や懸念事項を記載する。 ・ その他自由提案を記載することも可とする。
 例) 整備の条件で記載した項目の中で、この条件を緩和すれば、他の条件が達成しやすくなる等、実現可能な事業手法を検討していくための提案 |
| ※ | A4サイズ：4枚以内 |
- ※ 本提案書で記載した内容は実現性の保証を求めるものではなく、あくまで提案書段階での提案と認識し、詳細は、対話を通じて検討し、実現可能な事業手法を検討していくことを前提とする。

第3章 選考方法及び選考結果の通知について

1 第1次選考

参加者が多い場合は、選考員が、選考基準（第2次選考と同じ。）に定めた項目及び配点に基づき評価を行い、評価点の上位から4者程度を選定する予定である。なお、令和7年2月5日（水）までに第1次選考の実施有無を提案書提出者に通知する。

2 第2次選考

①選考方法

プレゼンテーション審査を行う。1者あたり6名以内の出席とし、所要時間は1者当たり1時間程度（提案書の説明30分、質疑応答30分）とする。

なお、提案書に基づいたプレゼンテーション資料を用意する場合は、別途県が示す日時までにデータを担当課に提出し、当日、必要部数を印刷して持参すること。

②選考基準

参考資料9_選考基準に基づき審査し、1社以上を優先交渉権者として選出する。

3 選考結果の通知

①第1次選考結果の通知

第1次選考結果通知書を応募者（コンソーシアムの場合は代表企業）に郵送にて書面で通知する。第1次選考通過者に対しては、第2次選考の実施時間・場所等の詳細を併せて通知する。なお、第1次選考がない場合は、第2次選考の実施時間・場所等の詳細のみ通知する。

②第2次選考結果の通知

第2次選考結果は、第2次選考を行った提案者に郵送にて書面で通知する。なお、対話事業者の優先交渉権者に選定された提案者名の名称（構成員含む）をホームページで公表する。

第4章 その他

1 対話事業者の募集及び本業務の中止等

本事業において、整備の条件について、到底満たすことができないと判断した場合は、対話事業者の募集及び本業務の中止又は取り消すことがある。この場合において、提案者及び対話事業者が損害を受けることがあっても、本県はその責を負わない。

2 規定のない事項の取扱い

本募集要項に規定のない事項については、協定書に定めがあるもののほか、本県と対話事業者が協議調整を行い、互いに誠意を持って対処する。