

秋田市卸売市場再整備基本計画

素案



令和6年3月

秋田市

目次

1	基本計画策定の目的	1
2	計画条件の整理	2
	(1) 本市場の現状	2
	(2) 本市場の長期的なあり方	2
	(3) 再整備の方法	3
	(4) 市場施設の現況	5
	(5) 各種法規制	8
3	導入機能・施設の検討	9
	(1) 既存機能のあり方	9
	(2) 新たな機能の検討	10
	(3) 衛生管理・品質管理の考え方	11
4	施設規模の検討	12
	(1) 基本構想における施設規模の考え方	12
	(2) 基本計画における規模設定	13
5	整備主体区分の考え方	14
6	施設配置計画、ローリング計画の検討	15
	(1) 土地利用パターンの検討	15
	(2) 施設配置の基本的な考え方	16
	(3) 市場全体配置計画	17
	(4) ローリング計画	20
	(5) 再整備スケジュールの検討	22
	(6) 部門別施設整備計画の検討	23
7	余剰地活用の検討	30
	(1) 余剰地の概要	30
	(2) 基本構想における活用方針	30
	(3) 基本計画における活用方針	30
	(4) 検討経過	30
8	事業手法の検討	31
9	概算工事費および市場使用料の検討	32
	(1) 概算工事費の試算	32
	(2) 市場使用料の試算	35
10	事業収支シミュレーションの検討	37
11	協議・検討状況	38
	(1) 市場内検討会議	38
	(2) 部門別ワーキング部会	38
	(3) 個別ヒアリング	39
	(4) 市場運営協議会	39

12 P F I方式等導入可能性調査の検討状況	40
(1) プレヒアリングの実施.....	40
(2) P F I方式等導入可能性調査の内容.....	41
(3) ヒアリングの実施.....	41
(4) ヒアリングによる各社の意見.....	41
参考資料	43
1. 他市場における再整備の取組事例	43
(1) 全国の卸売市場の整備動向.....	43
(2) 先進事例.....	44
2. 関連事業者アンケートのまとめ	48
(1) アンケート概要.....	48
(2) アンケート結果.....	48

1 基本計画策定の目的

秋田市卸売市場は、昭和 50 年の開場から 50 年近くが経過しており、経年劣化による施設や設備の老朽化が進行し、改修や修繕に多額の費用を要している。また、施設の構造が開放型でコールドチェーン等に対応した構造となっていないなど、現代の流通形態や社会的ニーズへの対応が困難な状況となっており、人口減少、少子高齢化等の社会動向と相まって、取扱数量は、年々、減少傾向にある。

そのため、本市では、令和 3 年 6 月に策定した「秋田市卸売市場再整備基本方針」の本市場の再整備に関する基本的な方向性を基に、令和 5 年 3 月に「秋田市卸売市場再整備基本構想」（以下「基本構想」という。）を策定し、本市場のあり方や経営戦略、再整備の方法、スケジュールなどの検討を実施した。

「秋田市卸売市場再整備基本計画」（以下「基本計画」という。）は、基本構想で示された内容を基に、市場施設の規模や機能、配置計画等について市場内事業者の意見を取り入れながら、より具体的に検討し、数十年の長期にわたり使用することを前提とした長期的な視点で市場再整備を実施するために策定するものである。

長期的なあり方（将来イメージ）

【重視する考え方】

- ア 市民・県民に安全で新鮮な食を安定的に供給する市場
- イ 市場と地域の両方の活性化をめざす市場
- ウ 市民・県民に愛され、社会に貢献する市場
- エ 誇りを持って働くことができる市場
- オ 新しい連携で支える市場

【長期的なあり方（将来イメージ）】

食と花であきたを支え続ける創造拠点市場

卸売市場の本務である生鮮食料品等の安定的な流通を基本としつつ、従来の考え方にとらわれない新しい発想で、食と花の切り口から社会経済や生活に必要なとされる機能や事業を先導し、今後も市民・県民の暮らしに寄与していくことをミッションとした創造拠点市場をめざす。

2 計画条件の整理

(1) 本市場の現状

取扱数量の変化

- ・ピーク時と比べ、青果部では 46%、水産物部では 24%、花き部では 78%に減少

市場内事業者の減少

- ・青果部および水産物部の仲卸業者ならびに関連事業者の数が大きく減少

卸売業者と仲卸業者の役割の変化

- ・卸売業者と仲卸業者の役割が重複・類似し、市場流通の流れが変化

施設の老朽化、動線の不具合、機能の不足等

- ・建物・設備等の老朽化、現代の流通形態や社会的ニーズへの対応に遅れ

(具体的な課題)

- ・量販店など少数の大規模な物流中心型への変容に、空間構成、配置などへの対応
- ・多様な品目の荷降ろし、荷捌き等に係る作業スペースや所要時間などの変化への対応
- ・冷蔵庫・冷凍庫以外の卸売場、仲卸売場等における定温（低温）物流への対応

(2) 本市場の長期的なあり方

SWOT分析（内部環境（強み、弱み）、外部環境（機会、脅威））

強み（S）	弱み（W）
ア 県の中心部に位置し、県内全域をカバーする県内唯一の総合的な地域拠点市場 イ 市民（30万人）および県民（91万人）の需要に概ね対応 ウ 県内の卸売市場（8市場）の中で6割超のトップシェア エ 県産品の販路として一定の役割 オ これまで戦略的かつ効率的な市場経営	ア 取扱数量の継続的減少 イ 市場内事業者の減少 ウ 卸売業者・仲卸業者の役割の変化 エ 市場利用者の継続的減少 オ 市場施設の老朽化・ニーズへの対応の遅れ カ 卸売市場会計の悪化
今後の機会（O）	今後の脅威（T）
ア 国の政策による位置づけ（卸売市場法改正） イ 県の政策による後押し ウ 食などに対する社会的な関心やニーズの高まり エ DX（ICTやAI、IoT技術等）の進展に伴う市場業務の効率化	ア 人口減少により県内食料品の消費量が激減予想 イ 食生活の変化により生鮮食料品の消費量が減少 ウ 市場経由率が低下 エ 地方都市での集荷が困難 オ 国内・県内の農林水産業を取り巻く環境の変化 カ 気候変動、大規模災害、感染症等のリスク キ フードアクセスが困難

(3) 再整備の方法

- ・長期的な施設の耐久性の向上、新たな機能の導入、合理的な物流動線の確保など、社会的ニーズに対応した施設に更新していくことが必要であることから、全面的な建替えを基本とする。
- ・用地取得・造成、インフラ整備などに費用と期間を要さない手法として、現市場用地内での各施設のスクラップアンドビルドによるローリングで行うことを基本とする。

ア 必要となる機能

1	売場機能	・基本機能となる卸売場や仲卸売場を整備するとともに、コールドチェーンにも対応した定温（低温）設備を整備することで、適切な鮮度・品質管理を可能とする。
2	買荷保管機能	・一時保管場所となるだけでなく、分荷作業等の機能をもつスペースとして充実させる。
3	荷捌機能	・卸売業者の荷捌きについては、天候に左右されない施設内で行うことを可能とするほか、取扱品ごとに適切な温度帯で管理できるものとする。
4	事務所機能等	・事務所、倉庫等のほか、低温・常温倉庫および冷蔵・冷凍庫を必要に応じて整備する。 ・DXを活用するなど、作業の効率化を検討する。
5	加工機能	・消費者ニーズ等に対応した加工機能の充実を図る。
6	物流機能	・市場内の運輸事業者のための機能（事務所、整備工場、トラック駐車場等）を整備する。
7	管理機能	・市や市場運營業務受託事業者の事務所、会議室、多目的室等を整備する。
8	関連事業機能	・市場機能として必要となる関連事業について検討する。
9	その他	・HACCPの考え方を取り入れた衛生管理について検討する。 ・人材確保のため、市場施設内の労働環境の整備について検討する。

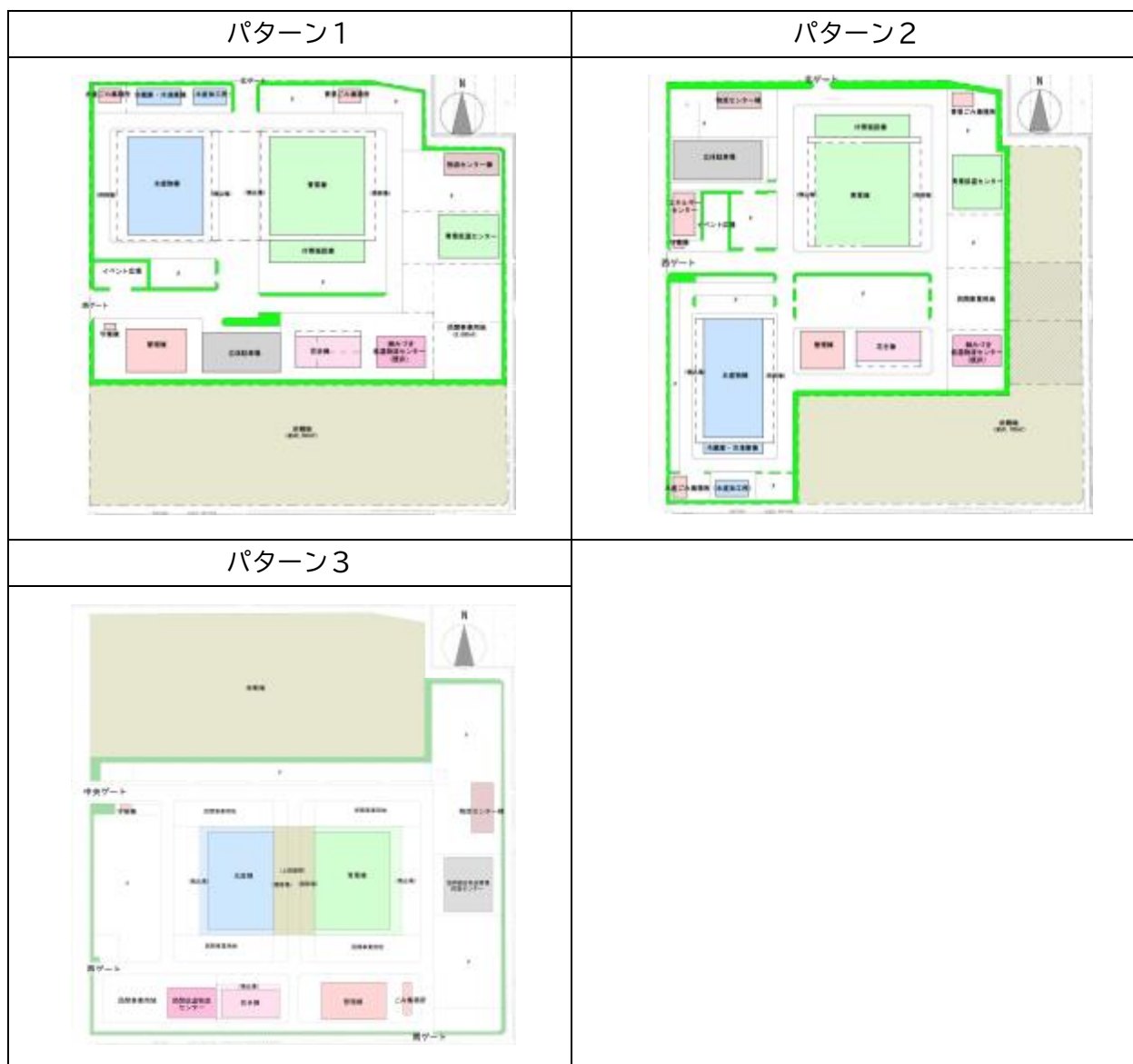
イ 適正な規模

- ・過去のトレンドや市場内事業者へのアンケート調査から取扱数量の将来推計を算出
- ・農林水産省の卸売市場の施設規模の算定基準により施設規模の目安を算出
- ・部門別ワーキング部会等での検討を踏まえ、本市場の実情を勘案して調整

基本構想では、再整備後の市場施設規模および市場用地面積について、いずれも現有の66～76%の規模と想定していたが、市場内事業者との協議を進める中で、施設の配置や規模、物流動線等について検討・精査した結果、基本計画では再整備後の市場施設規模を現状の約54%に、市場用地を現状の約73%とする。

ウ 再整備パターンの検討

- ・市場用地は、現市場敷地（139,520㎡）に東側の民有地を加えた範囲を想定
- ・再整備後の施設配置は、市場内検討会議・部門別ワーキング部会の検討内容等を基に、今後の検討案として、3つの配置案を想定した。
- ・比較検討の結果、再整備パターンは、工期が最も短く、市場内の車両動線がシンプルである北側に余剰地を確保する配置パターン3とする。
（比較検討の詳細については、P15 参照）

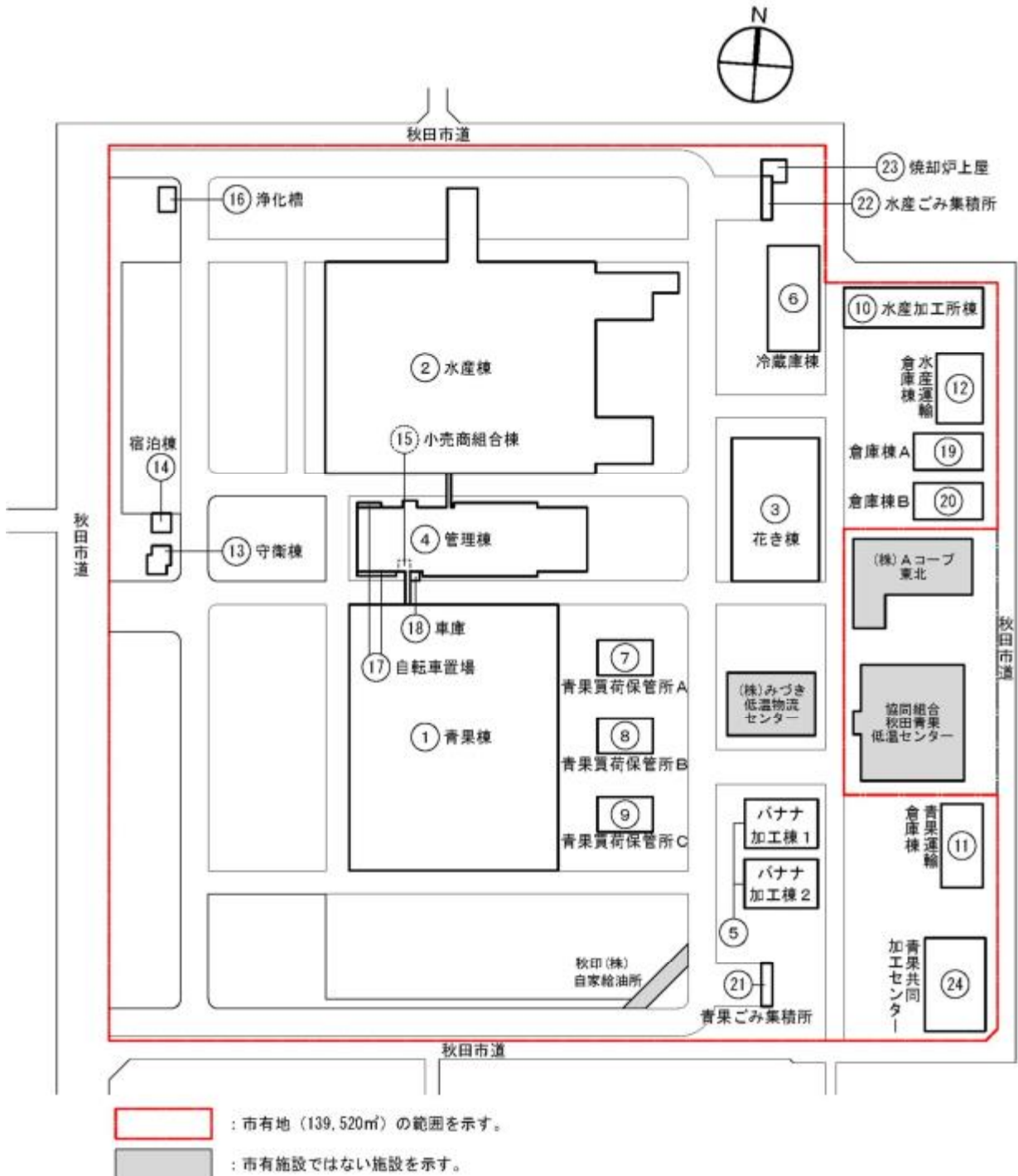


エ 余剰地の活用と手法

- ・余剰地の活用については、卸売市場との機能連携を前提とする。その検討に当たっては、外旭川地区のまちづくりと連携した余剰地の活用が選択肢の一つとして考えられることから、調整を図りながら整理する。
- ・また、余剰地の賃貸借による歳入を市場の運営管理費に充てることにより、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の負担軽減を図ることが可能となる。

(4) 市場施設の現況

- ・本市場は、主な施設が昭和 49 年の竣工で、昭和 50 年の開場から 50 年近くが経過し、市場施設やインフラ設備の老朽化が進んでいる状況にある。
- ・敷地内には、市場内事業者が土地を賃借して設置している施設もある。



現況施設配置図

(単位：㎡)

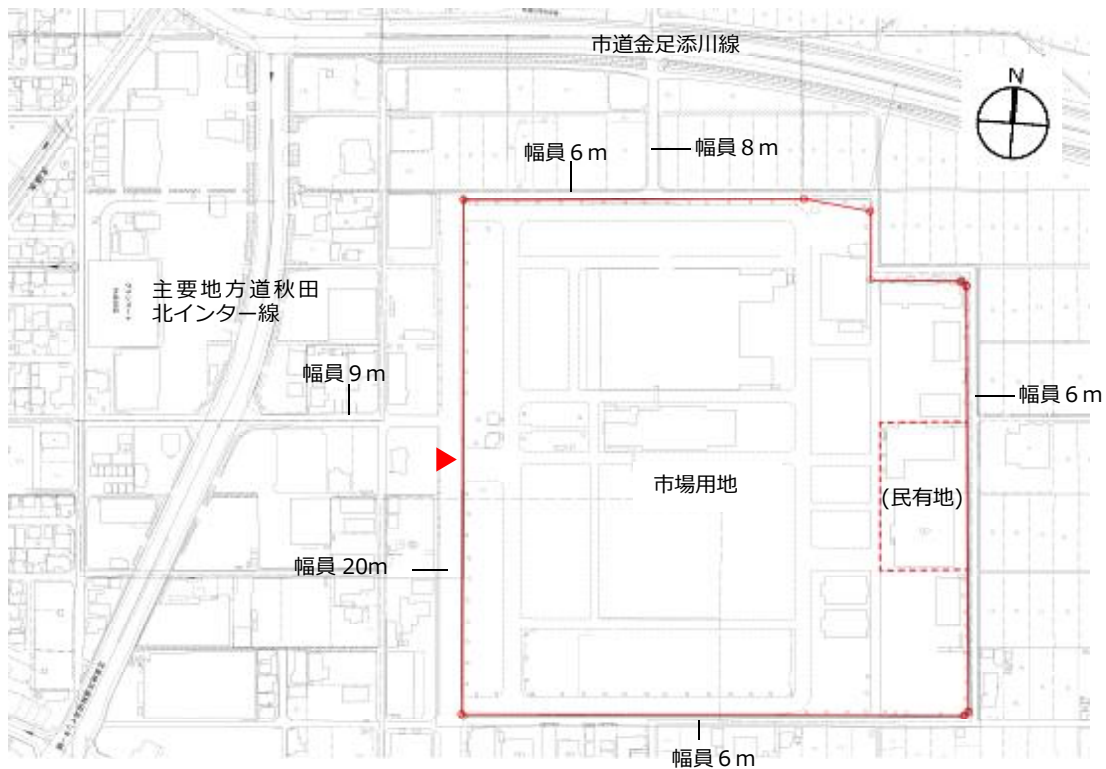
符号	名称	建築年	構造	階数	建築面積	延床面積
①	青果棟	昭和49年	R C・S	2階	10,153	13,304
②	水産棟	昭和49年	R C・S	2階	11,638	14,540
③	花き棟	平成4年	S	2階	2,584	3,537
④	管理棟	昭和49年	R C・S	5階	2,696	5,744
⑤	バナナ加工棟 (2棟合計)	昭和49年	R C	1階	1,341	1,341
⑥	冷蔵庫棟	昭和49年	R C・S	3階	1,444	1,866
⑦	青果買荷保管所A	平成5年	S	1階	286	286
⑧	青果買荷保管所B	平成5年	S	1階	286	286
⑨	青果買荷保管所C	平成5年	S	1階	286	286
⑩	水産加工所棟	平成3年	S	1階	650	650
⑪	青果運輸倉庫棟	平成3年	S	2階	648	734
⑫	水産運輸倉庫棟	平成3年	S	1階	600	600
⑬	守衛棟	昭和49年	R C・S	1階	62	62
⑭	宿泊棟	昭和49年	R C	1階	58	58
⑮	小売商組合棟	昭和50年	S	1階	26	26
⑯	浄化槽	昭和49年	R C	1階	561	561
⑰	自転車置場(2棟合計)	昭和54年	S	1階	56	56
⑱	車庫	昭和56年	S	1階	18	18
⑲	倉庫棟A	平成3年	S	1階	355	355
⑳	倉庫棟B	平成3年	S	1階	355	355
㉑	青果ごみ集積所	平成4年	S	1階	94	94
㉒	水産ごみ集積所	平成4年	S	1階	94	94
㉓	焼却炉上屋	平成5年	S	1階	87	87
㉔	青果共同加工センター	平成7年	S	1階	1,000	1,000
合計					35,378	45,940

R C : 鉄筋コンクリート造

S : 鉄骨造

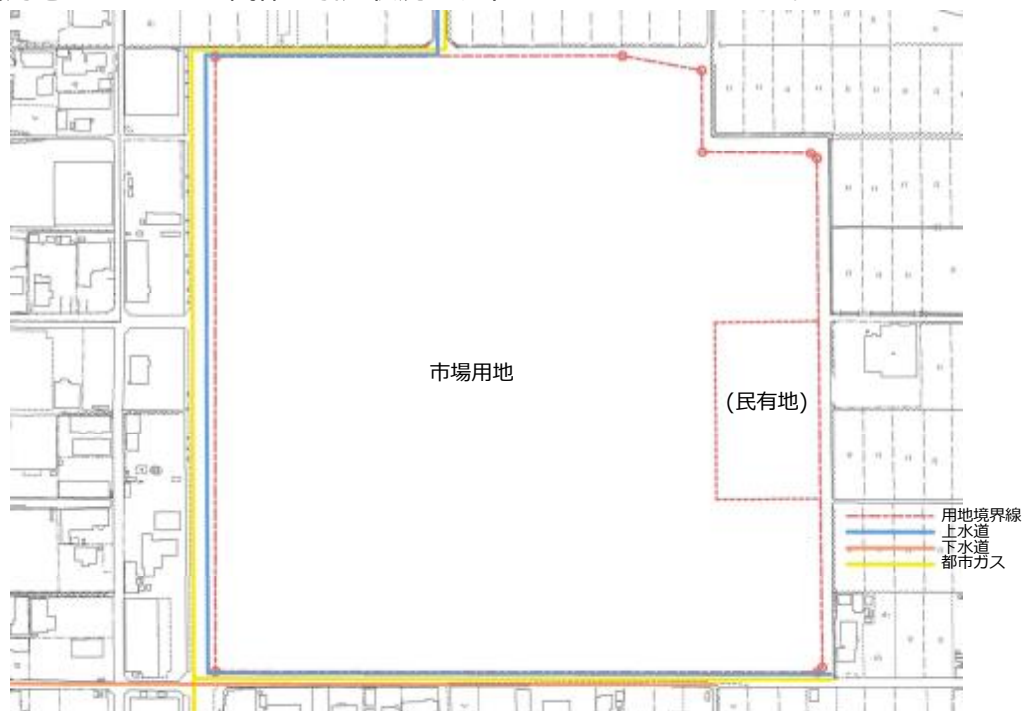
(周辺道路の状況)

- ・市場の北側に市道金足添川線、西側に主要地方道秋田北インター線があり、それぞれから幅員8m、9mの道路で市場の周回道路に接続している。
- ・市場の周回道路は、西側道路が幅員20mでメインのアクセス道路となっている。
- ・北側、東側、南側はそれぞれ幅員6mであり、大型車両の対面通行に十分な幅員となっていない。



(インフラの状況)

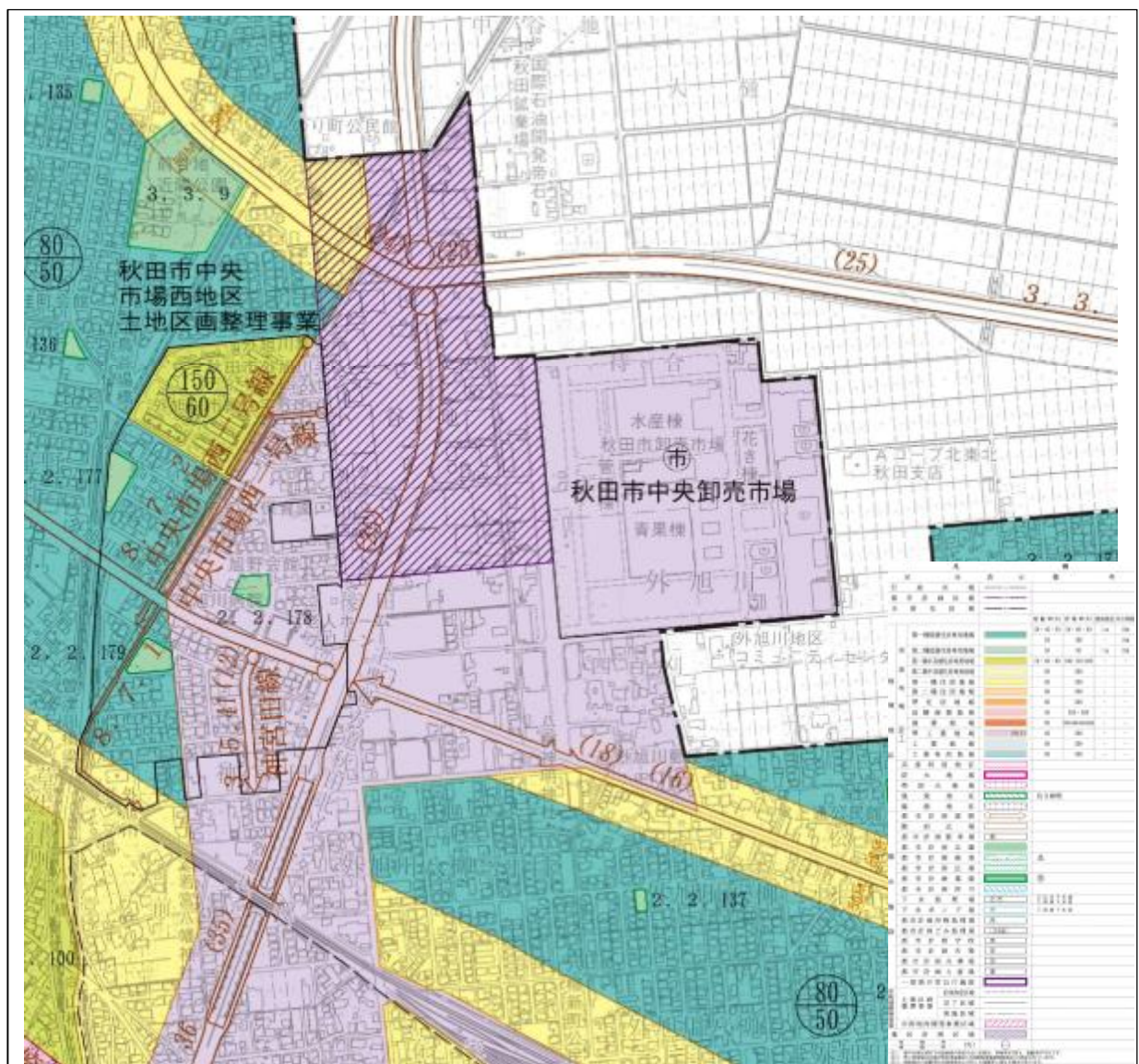
- ・現市場用地へのインフラ関係の引込状況は以下のとおりとなっている。



(5) 各種法規制

・敷地および周辺の法規制は以下のとおりである。

所在地	秋田市外旭川字待合 28 番地
敷地面積	139,520 m ²
都市計画区域	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
特別用途地区	大規模集客施設制限地区
立地適正化計画区域	都市機能誘導区域外 居住誘導区域外



都市計画図

3 導入機能・施設の検討

(1) 既存機能のあり方

ア 売場機能

- ・卸売場については、せり取引の減少により、相対取引の荷受場兼仕分け場としての使い方に移行してきている。
- ・荷受場については、天候に左右されない屋内での作業や、取扱品目に合った適切な温度管理が求められている。
- ・仲卸売場については、飲食店や小売店からの買い付けが減少し、量販店向けの大ロット販売が主となっており、区画された店舗よりも荷捌きスペースとしての機能が必要となっている。



密閉化し温度管理された売場
(京都市中央卸売市場 水産卸売場)



密閉化し温度管理された売場
(姫路市中央卸売市場 青果卸売場)

イ 買荷保管機能

- ・買荷保管所については、飲食店や小売店からの買い付けが減少し、量販店向けの配送が主な取引となっており、買受人の一時保管場所となるだけでなく、大量の商品を分荷する作業スペースとしての機能が必要となっている。
- ・特に仲卸業者の分荷・積込作業については、雨や風雪から商品を守り、衛生的な品質管理ができる屋根付きのスペースが求められている。



大屋根がかかった作業場
(姫路市中央卸売市場)



大屋根がかかった作業場
(札幌市中央卸売市場)

以上のことから、卸売市場の基本機能である売場機能と買荷保管機能については、取引形態の変化から同様の機能を持つようになってきているため、それぞれを区別せず、一体の空間として考えていくことが必要となっている。

(2) 新たな機能の検討

ア 加工機能

- ・カットやパッケージング等、消費者ニーズに対応した加工機能については、売場や買荷保管所などの一角に設けるなど、各社の事業展開に応じて自主整備するものとする。
- ・また、将来的な拡張ができるよう敷地内に民間事業用地を設ける。

イ 物流センター機能の強化

- ・市場内の運輸事業者のための機能（事務所、整備工場、トラック駐車場等）を整備する。
- ・トラックドライバーの休憩所や、トラック一時駐車場等の確保により、運輸事業者にも使いやすい市場を目指す。
- ・今後の運輸事業環境の変化による、トラックの大型化に対応できる駐車スペースや車両動線に対応する。
- ・今後、標準化・共通化が見込まれる農産物等のパレット輸送への対応を踏まえたパレット置場を確保する。
- ・今後、市場における物流の合理化が重要な課題となるため、整備工場や会議室、休憩所等の共同利用を行う等、物流センターとしての機能を確保する。

ウ 中継・転送機能の充実

- ・本市場は、今後、秋田県内の拠点市場としての位置づけがより重要となることから、中継・転送機能の充実を図る。

エ 民間事業用地の確保

- ・市場内事業者の中には、加工施設や量販店対応の配送センター、冷蔵・冷凍施設など、自社で市場内に施設の整備を希望する声もある。
- ・市場内事業者による今後の事業規模の拡大や新たな事業展開に対応できるようにするため、市場内に民間事業用地を確保する。

オ ICTを用いた合理化への対応

- ・卸売市場は、長期間にわたり使用される施設のため、市場のあり方や流通の変化の見通しをたてながら、先行的に施設を整備していく観点が必要となる。
- ・特に技術開発のスピードが速いICTやAIについては、将来的な活用の拡大を想定したインフラ整備を検討する。

カ 防災・危機管理機能の確保

- ・卸売市場は、災害発生時においても生鮮食料品等の安定供給を維持することが必要であるとともに、緊急時の物資の集積・供給等の拠点としての役割も想定される。
- ・本市場は浸水区域に該当していないが、市場に隣接する北側区域は水深0.5mの浸水が想定される区域として秋田市ハザードマップで示されている。災害発生時の事業継続が可能な市場施設となるよう、非常用電源設備の整備、電気・機械関係諸室の2階以上への配置等、浸水対策を考慮した施設整備や機能配置を行う。

キ 環境への配慮

- ・本市においては、令和5年2月に2050年までに市内の二酸化炭素排出量を実質ゼロにすることを目指す「ゼロカーボンシティ」を宣言し、そのための具体的な取組を盛り込んだ「秋田市地球温暖化対策実行計画」に基づき、本市が主体となって最大限取り組むこととしている。
- ・また、令和5年3月策定の「秋田市役所環境配慮行動計画（エコあきた行動計画）」において、市所有施設を対象として環境負荷低減のための施設管理を行うこととしており、建築物の環境性能向上として、新築事業については原則 ZEB Oriented 相当以上とすることを目指している。

※ZEB：Net Zero Energy Building の略で ZEB Oriented とは、建築物の大小によらず、再生可能エネルギーを除いたエネルギー消費量について、用途に応じて基準値から 30～40%削減した建築物。

- ・本市場においても、すでに一般化している照明設備のLED化は行うものとし、雨水利用、太陽光発電設備や蓄電池等の導入については、初期費用とランニングコストおよび市場使用料のバランスを図りながら導入の検討を行う。

ク パレット標準化の推進

- ・2024年にドライバーへの罰則付き時間外労働規制適用が開始され、労働力不足の深刻化から物流機能の維持が困難になる恐れが生じている。
- ・こうした中、国土交通省ではパレット標準化推進に向けた取組が進んでいる。
- ・また、農林水産省においては、青果、水産、花きにおける物流標準化ガイドラインを策定していることから、パレットの標準化、パレット循環体制の確立を念頭に置いたパレット回収のためのパレット置場等の検討を行う。

(3) 衛生管理・品質管理の考え方

- ・水産棟および青果棟の卸・仲卸売場、花き棟全体については密閉型とし、施設内の温度管理を可能にすることで、コールドチェーンへの対応を目指すとともに、粉塵や小動物等の侵入を防ぎ、品質管理の向上を図る。
- ・温度管理には多くのエネルギーが必要となることから、可能な限り天井を低くし、空間ボリュームを小さくすることでランニングコストの抑制を図る。
- ・施設内への入出荷用トラックの進入を制限し、売場の衛生管理の徹底を図る。
- ・荷を扱う場所は、日射や風雨から商品を守る屋根を設置するなどHACCP等の考え方を取り入れた品質管理を行う。



盛岡市中央卸売市場のメガソーラー
最大出力 1,580 キロワット
(盛岡市環境部 HP より)



閉鎖型の仲卸売場（京都市中央市場）

4 施設規模の検討

(1) 基本構想における施設規模の考え方

- ・令和5年3月策定の基本構想では、令和12年度の目標取扱数量として「A：過去実績からの推計値」、「B：令和3年度の実績値」「C：アンケート調査（各社の目標設定）からの推計値」の3パターンの取扱数量を基に、「卸売市場の施設規模の算定基準について」（農林水産省第10次卸売市場整備基本方針。以下「算定基準」という。）を用いて施設規模の算定を行った。
- ・さらに、算出した施設規模を基に、市場内事業者で構成する「部門別ワーキング部会」等での検討を踏まえ、適正な規模となるよう調整を行い、以下の数値を導いた。

基本構想における市場施設規模（単位：㎡）

		青果部	水産物部	花き部	計
パターンA (減少)	卸売場	2,054	2,522	439	5,015
	仲卸売場	733	746	442	1,921
	買荷保管所	3,582	1,765	363	5,710
	計	6,369	5,033	1,244	12,646
パターンB (現状維持)	卸売場	2,736	3,047	565	6,348
	仲卸売場	966	895	571	2,432
	買荷保管所	4,739	2,128	469	7,336
	計	8,441	6,070	1,605	16,116
パターンC (増加)	卸売場	4,204	3,578	530	8,312
	仲卸売場	956	972	579	2,507
	買荷保管所	7,900	2,516	558	10,974
	計	13,060	7,066	1,667	21,793
現況	卸売場	6,090	4,627	1,283	12,000
	仲卸売場	1,932	2,982	180	5,094
	買荷保管所	2,709	2,474	290	5,473
	計	10,731	10,083	1,753	22,567

現有施設の面積との比較（増減率）（単位：%）

		青果部	水産物部	花き部	3部門平均
パターンA (減少)	卸売場	34	55	34	
	仲卸売場	38	25	246	
	買荷保管所	132	71	125	
	部門別平均	59	50	71	56
パターンB (現状維持)	卸売場	45	66	44	
	仲卸売場	50	30	317	
	買荷保管所	175	86	162	
	部門別平均	79	60	92	71
パターンC (増加)	卸売場	69	77	41	
	仲卸売場	49	33	322	
	買荷保管所	292	102	192	
	部門別平均	122	70	95	97

- ・市場内検討会議や部門別ワーキング部会における検討等を踏まえ、再整備後の市場施設の規模については、将来の取扱数量を現状維持と想定したパターンB（青果部・水産物部・花き部の卸売場・仲卸売場・買荷保管所の現有面積の71%）を基本として、他の施設の面積も同様の割合になると想定し、市場全体を現有施設の66～76%の規模とした。

(2) 基本計画における規模設定

- ・基本構想における施設規模を基準として、施設規模を設定する。
- ・なお、市場内事業者の事業継続のためには、再整備による市場使用料の増加が過度な負担とならないよう、規模とコストのバランスを勘案する必要がある。そのため、基本機能・付属機能については、規模設定に合わせて使用料の目安を算出し、市場内事業者の意見を踏まえて動線や空間利用の効率化を図りながら規模のコンパクト化を図り、規模の適正化を行う。
- ・基本計画においては、市場内検討会議、部門別ワーキング部会、個別ヒアリングでの検討を踏まえ、以下のとおりの規模を設定した。

(現在調整中)

施設計画面積

面積単位:m²

名称	a.現況面積	b.基本構想	c.基本計画	c/a(%)
青果棟 卸売場(通路含む)	6,090	2,736	2,496	41.0
仲卸売場(通路含む)	1,932	966	682	35.3
卸買荷保管所(通路含む)			630	
仲卸買荷保管所(通路含む)	2,709	4,739	1,620	63.1
青果買荷保管所A・B・C	858			
管理事務所	-	-	12	-
積降場上部屋根	-	-	1,900	-
2階事務室(1階共用部含む)	2,573	2,650	2,342	91.0
青果棟計	14,162	11,091	9,682	68.4
バナナ棟	1,341	941	0	0.0
倉庫棟A・B	710	598	0	0.0
青果共同加工センター棟	1,000	702	0	0.0
青果付帯施設棟計	3,051	2,241	0	0.0
水産棟 卸売場(通路含む)	4,627	3,047	2,496	53.9
仲卸売場(通路含む)	2,982	895	620	20.8
卸買荷保管所(通路含む)			630	
仲卸買荷保管所(通路含む)	2,474	2,128	490	45.3
管理事務所	-	-	12	-
積降場上部屋根	-	-	1,900	-
2階事務室(1階共用部含む)	4,457	1,407	2,224	49.9
冷蔵庫棟	1,866	1,310	0	0.0
水産棟計	16,406	8,787	8,372	51.0
水産加工所棟	650	456	0	0.0
花き棟 卸売場	1,283	565	720	56.1
仲卸売場(通路含む)	180	571	368	204.4
買荷保管所	290	678	92	31.7
管理事務所	-	-	8	-
2階事務室(1階共用部含む)	1,784	1,633	626	35.1
花き棟計	3,537	3,447	1,814	51.3
管理棟 関連店舗	2,996	2,103	1,056	35.2
小売商組合棟	26	26	事務室に含む	-
管理棟 事務室関連	1,716	1,204	1,590	76.5
管理棟 会議室 倉庫等	362			
管理棟 エネルギーセンター	670	724	714	106.6
管理棟計	5,770	4,057	3,360	58.2
守衛棟	62	62	60	96.8
宿泊棟	58	0	0	0.0
浄化槽躯体	561	0	0	0.0
青果・水産ごみ集積所	188	188	220	117.0
水産運輸倉庫棟	600	600		
青果運輸倉庫棟	734	734	1,065	79.8
物流センター棟計	1,334	1,334	1,065	79.8
その他(自転車置場・車庫等)	161	0	0	0.0
市場施設面積合計	45,940	31,663	24,573	53.5
青果低温センター	2,265	既存施設	既存施設	-

5 整備主体区分の考え方

- 施設整備に当たっては、市場内事業者各社の事業展開や経営状況を踏まえた整備内容を選択する等、柔軟に対応することとし、整備主体に応じて3つの区分で検討する。

区分A	施設の建築工事および設備工事すべてを開設者で行うもの (個別の設備等は各事業者で整備する)
区分B	建築外皮および一次側設備等は開設者で整備を行い、専用部の間仕切りや設備一式は各事業者で整備するもの(スケルトン方式)
区分C	各事業者が敷地内の市有地を賃借し、市場施設とは別に単独で整備を行うもの

- 併せて、各施設の温度管理の必要性について検討する。

温度管理○	施設全体を一定の温度で管理する。
温度管理×	施設全体の温度管理は行わない。
一般空調	一般的な各室の空調を行う。

- 市場内検討会議や部門別ワーキング部会における検討等を踏まえ、各施設の整備区分および温度管理は下表のように設定する。(現在調整中)

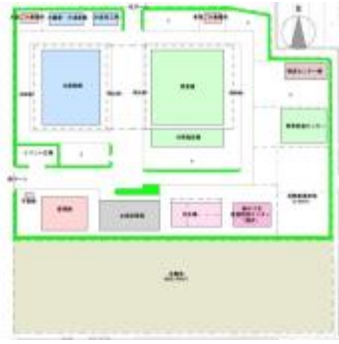

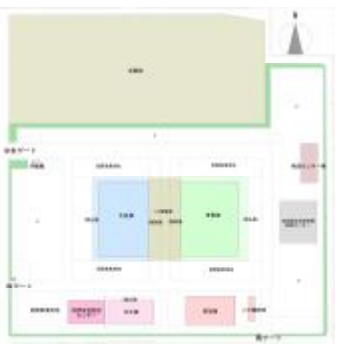
名称	整備主体	温度管理
青果棟 卸売場(通路含む)	A	○
卸買荷保管所(通路含む)	B	×
仲卸売場(通路含む)	A	○
仲卸買荷保管所(通路含む)	B	×
管理事務所	A	一般空調
積降場上部屋根	A	×
2階事務室(1階共有部含む)	A	一般空調
水産棟 卸売場(通路含む)	A	○
卸買荷保管所(通路含む)	B	×
仲卸売場(通路含む)	A	○
仲卸買荷保管所(通路含む)	B	×
管理事務所	A	一般空調
積降場上部屋根	A	×
2階事務室(1階共有部含む)	A	一般空調
花き棟 卸売場	A	○
仲卸売場(通路含む)	A	○
買荷保管所(通路含む)	A	○
管理事務所	A	一般空調
2階事務室(1階共有部含む)	A	一般空調
管理棟 関連店舗	A	一般空調
事務室関連	A	一般空調
会議室 倉庫等	A	一般空調
エネルギーセンター	A	一般空調
守衛棟	A	一般空調
青果・水産ごみ集積所	A	×
物流センター棟	B	×

6 施設配置計画、ローリング計画の検討

(1) 土地利用パターンの検討

- ・基本構想で示した2つの再整備パターンを基に検討を進める中で、工期が長い・物流動線が効率的ではない・施設が分散し使いづらい等の意見が多く出された。
- ・それに加え、余剰地活用について、民間事業者にプレヒアリングを行った結果、基本構想の2つのパターンについては、視認性が低く、活用しにくいという意見が多かったことを踏まえ、新たに余剰地を北側に配置するパターン3を加えて検討を行った。
- ・比較検討の結果、再整備パターンは、工期が最も短く、施設の集約化による効率的な配置に加え、市場内の車両動線の明確化が可能なパターン3を採用する。
- ・民間施設である協同組合秋田青果低温センターは、敷地、建物とも既存のまま残して活用する。

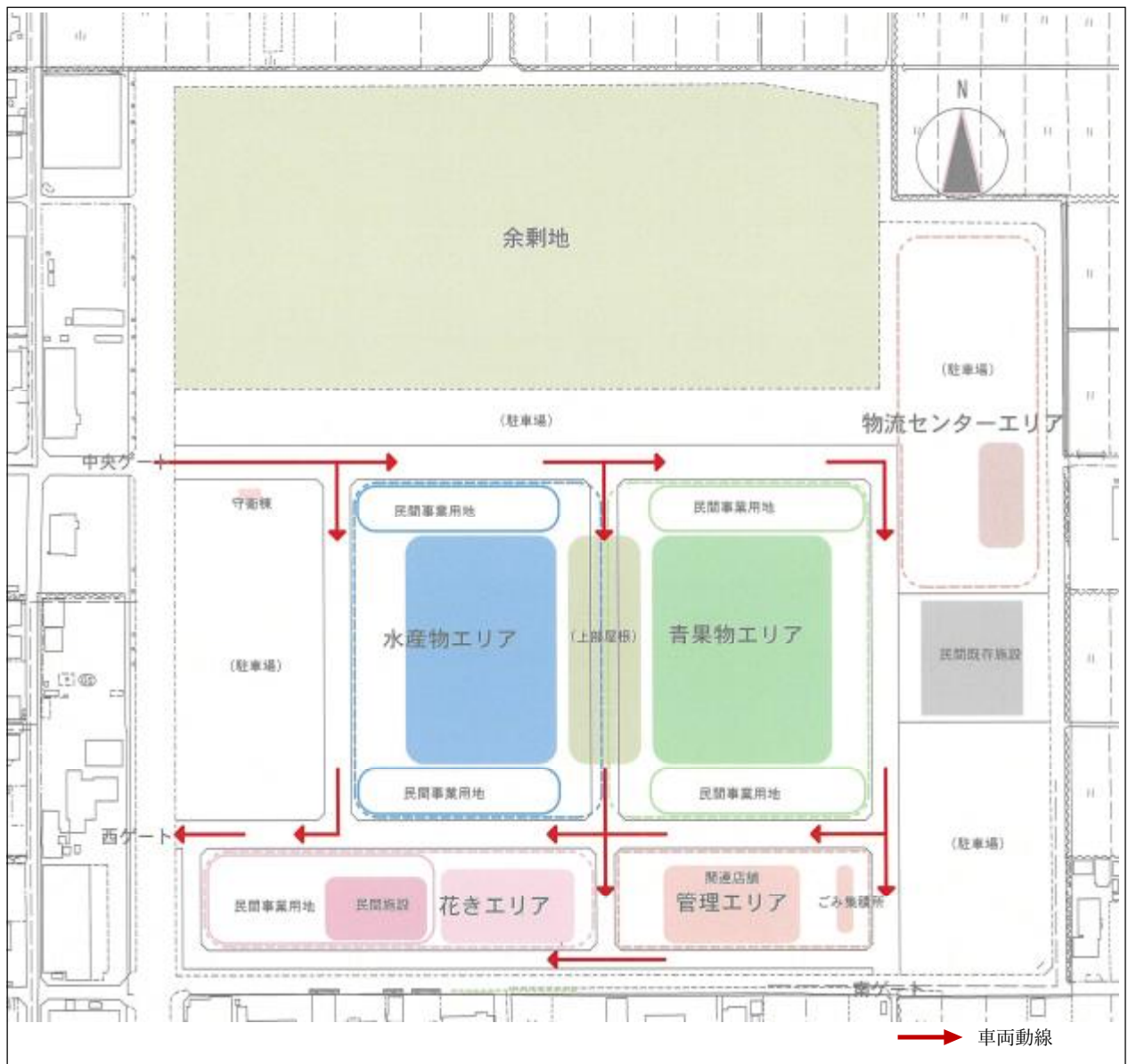
再整備パターン比較表

	パターン1		パターン2		パターン3	
配置パターン						
計画の特徴	青果・水産棟一体配置		青果・水産・花き分棟配置		青果・水産棟一体配置	
全体工期（概算）	5期 82か月	△	4期 72か月	○	3期 71か月（本体事業）	◎
品質・衛生管理	密閉型による温度管理	◎	密閉型による温度管理	◎	密閉型による温度管理	◎
場内動線の効率性	一部の付属施設が離れる	○	施設の配置が分散	△	施設集約による効率的配置	◎
荷の積降ろし環境	全天候対応大屋根設置可能	◎	庇のみ	△	全天候対応大屋根設置可能	◎
防災機能の強化	エネルギーセンターの設置	◎	エネルギーセンターの設置	◎	エネルギーセンターの設置	◎
駐車台数	約700台	△	約1,060台	◎	約990台	○
場内民間事業用地	約8,000㎡	○	約3,100㎡	△	約14,100㎡	◎
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・既存民間施設の移転不要 ・青果・水産棟に一体性を持たせることにより、物流の明確な動線や、コールドチェーンの実現性を高める 		<ul style="list-style-type: none"> ・既存民間施設の移転不要 ・余剰地が外旭川まちづくりとの連携可能性高い ・各部門が独立して構成できる 		<ul style="list-style-type: none"> ・工期が最も短い ・青果・水産棟が一体化され、物流動線の明確化や、コールドチェーンの実現性を高める ・場内車両動線がシンプル 	
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・第1期水産棟工事が2期にわかれる（買荷保管スペース） ・工期が最も長い ・幹線道路からの余剰地の視認性が悪い 		<ul style="list-style-type: none"> ・余剰地の形態がL字型となり、活用に制約がある可能性有 ・分棟配置のため、市場としてのまとまりに欠ける ・幹線道路からの余剰地の視認性が悪い ・場内車両動線がやや複雑 		<ul style="list-style-type: none"> ・既存民間施設移転の必要性有 ・青果棟建設時に、既存青果買荷保管所が使用できない 	
余剰地位置	南側	○	東-南側	△	北側	◎
余剰地面積	約45,500㎡	◎	約41,700㎡	○	約41,100㎡	○
余剰地活用開始	着工71か月後	○	着工66か月後	○	青果棟着工から38か月後	○
総合評価	○		○		◎	

(2) 施設配置の基本的な考え方

施設配置については、市場内事業者との協議を踏まえ、以下の考え方を基本とする。

- ・水産棟、青果棟は一体性を持たせるため、卸売業者の荷降ろしスペースに大屋根を設けて、雪や雨、冬季の風に対する対策を行うと同時に、本市場が秋田県の拠点市場として中継や転送のための積込を合理的に行うことができるようなスペースとする。
- ・花き棟および関連棟は、水産棟、青果棟とは開場時間帯や管理温度帯が異なることから、別棟として配置する。
- ・卸売業者、仲卸業者の買荷保管所や荷捌きのスペースを確保する。
- ・市場内の車両動線を明確にするために、市場内道路は一方通行を原則とする。
- ・今後の物流の変化に対応するため、市場内の運送事業者の共同体制を想定した物流センターとして整備する。
- ・市場内に、各事業者が将来事業展開できるよう「民間事業用地」を確保する。



土地利用イメージ図

(3) 市場全体配置計画

新市場全体の施設配置については、以下の方針に基づいて計画する。

ア 市場内道路の構成

- ・市場内へのメインのアクセス（入場）は、市場西側市道からとし、中央ゲートを設け守衛棟を配置する。
- ・西側市道から直線的に入場できる動線とする（現況は南側にクランクしている）。
- ・市場内道路の幅員は12mを基本とする。
- ・西側市道からのメインのアクセス道路の幅員は、車両数が多いことから15mを確保する。
- ・花きエリア内の道路は幅員8mとする。
- ・市場内は一方通行を原則とし、市場南西部に西ゲートを設けて全体をループする動線を構成する。
- ・通常時以外（非常時を含む）の入退場のために南ゲートを設置する。
- ・青果、水産物、花きともに、卸の搬入積降ろし動線と仲卸の配送積込動線を分離する。

イ 余剰地の位置

- ・本計画においては、市場のコンパクト化を図り、余剰地の賃貸借による歳入を市場の運営管理費に充てることにより、市場再整備に係る秋田市の財政負担の軽減と市場内事業者の市場使用料の軽減を目指すこととしている。
- ・余剰地の位置については、再整備パターンの比較検討により、敷地北側に設けることを前提とする。
- ・余剰地の大きさは、南北約133m、東西約310m、面積約41,100㎡程度とする。

ウ 青果部、水産物部、花き部、運輸部、管理部の特性に応じた施設配置計画

- ・積雪や冬の季節風等、本市の気候条件や本市場のあり方を反映した施設配置とする。
- ・青果棟、水産棟は卸のための積降場を両棟の間に設け、上部に大屋根を設置することで冬季の気候条件に左右されずに作業ができるようにする。
- ・仲卸の配送等のための積込場にも^{ひさし}庇を設け、気候条件に左右されない作業環境を確保する。
- ・^{ひさし}庇の奥行きについては、それぞれの作業性に配慮した寸法を検討する。
- ・卸のための積降場、卸売場、卸買荷保管所、仲卸売場、仲卸買荷保管所、仲卸の配送等のための積込場等の荷の流れに配慮した施設配置とする。
- ・花き部は、青果部、水産物部とは時間帯などが異なることから、青果・水産棟とは別棟として配置する。
- ・本市場の物流の多くを担う運輸事業者を物流センター棟として一体性を持たせた配置とする。
- ・物流センター棟は、運輸資材や整備資材の出し入れが容易にできるよう、建物周囲に空間を確保する。
- ・今後、トラックの大型化への対応も考慮する。
- ・管理棟は、青果棟、水産棟、花き棟のいずれからもアクセスしやすい位置に配置する。
- ・管理棟には、関連店舗を併設する。
- ・関連店舗内に新たに飲食機能を検討し、市場外からの利用も想定した配置と動線計画とする。

エ パレット置場

- ・2024年にトラックドライバーへの罰則付き時間外労働規制が適用されることに伴い、パレットの標準化とパレット循環体制の確立が進行することが想定されるため、パレット回収のためのパレット置場を、青果棟、水産棟に近接して確保する。

オ 駐車場等

- ・駐車場は、大型（10t以上）、業務用中型（2t車、4t車）、普通車（軽トラ、乗用車等）の区分に応じて、現状台数を基本として確保する（平面駐車場）。
- ・冬季の除雪に配慮した堆雪地を駐車場近くに確保する。

カ 民間事業用地の確保

- ・市場内事業者が、将来事業展開するための民間事業用地を、青果棟、水産棟、花き棟に隣接して確保する。

キ 緑地の確保

- ・本市場の周囲には、低層の住宅地や農地が広がっている。
- ・広大な敷地と大きな建築物が立地し、大型トラックなどの出入りが深夜に発生する市場は、周囲に緑地を確保し、周辺地域との調和を図る必要がある。

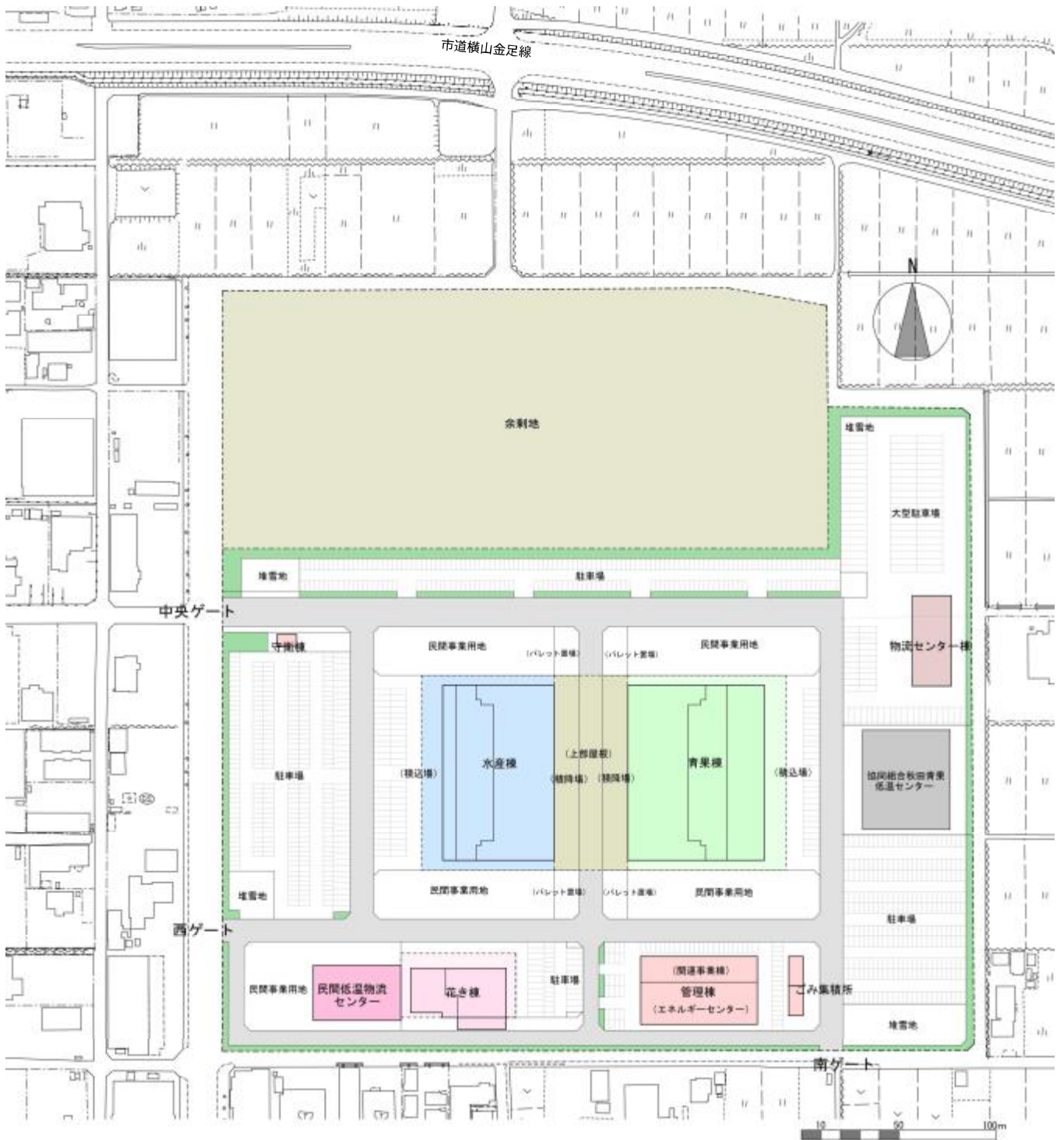
計画土地利用面積

面積単位:m²

敷地面積	102,000		
施設用地(建築面積)	25,348		
管理棟		2,070	エネルギー棟含む
水産棟		6,800	庇 1,810を含む
水産物付属施設		0	
青果棟		8,000	庇 1,790を含む
青果付属棟		0	
青果・水産積降場屋根		3,800	
花き棟		2,068	庇 733を含む
物流センター棟		930	
パレット置場		1,400	
ごみ集積所棟		220	
守衛棟		60	
緑地	6,300		
民間事業用地(賃貸)	4,800	青果民間施設用地	
民間事業用地(賃貸)	4,600	水産民間施設用地	
民間事業用地(賃貸)	3,600	花き民間施設用地	
通路・駐車場等	57,352	うち駐車場面積30,000m ²	
余剰地	41,100		

計画駐車台数

部門	中型	大型	自家用車	備考
青果部	96	0	259	
水産物部	42	0	149	
花き部	20	0	63	
運輸部(物流)	44	57	154	
関連店舗	9	0	70	
管理関係	0	0	18	
現況合計台数	211	57	713	
計画台数	182	60	750	

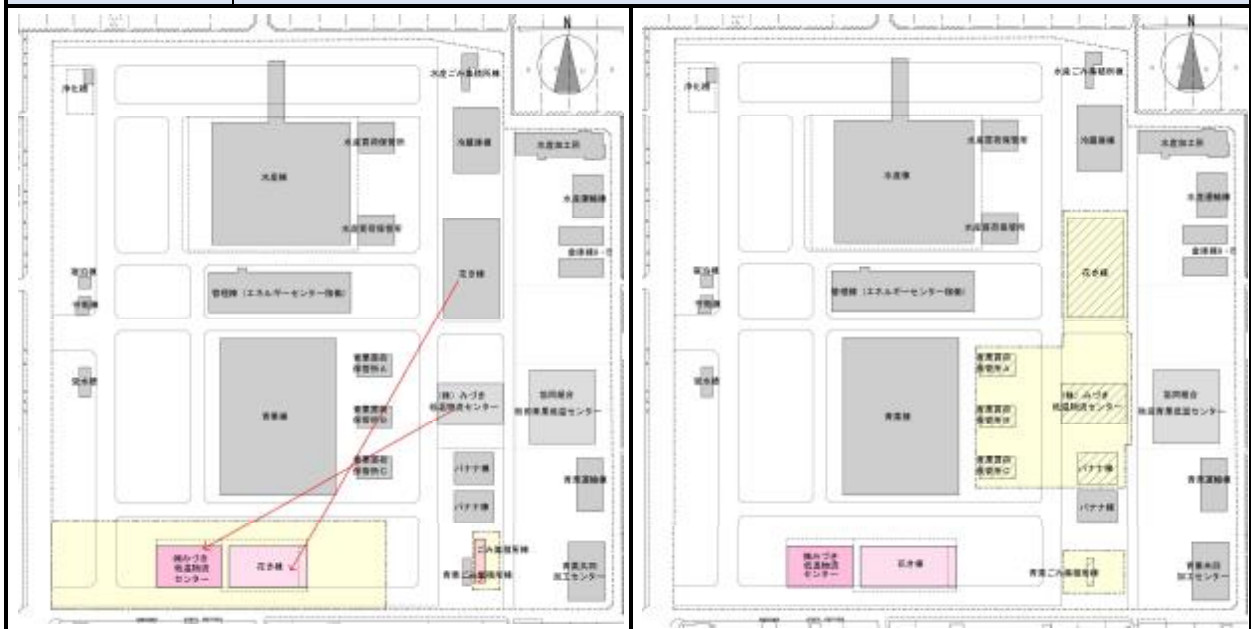


再整備全体配置図

(4) ローリング計画

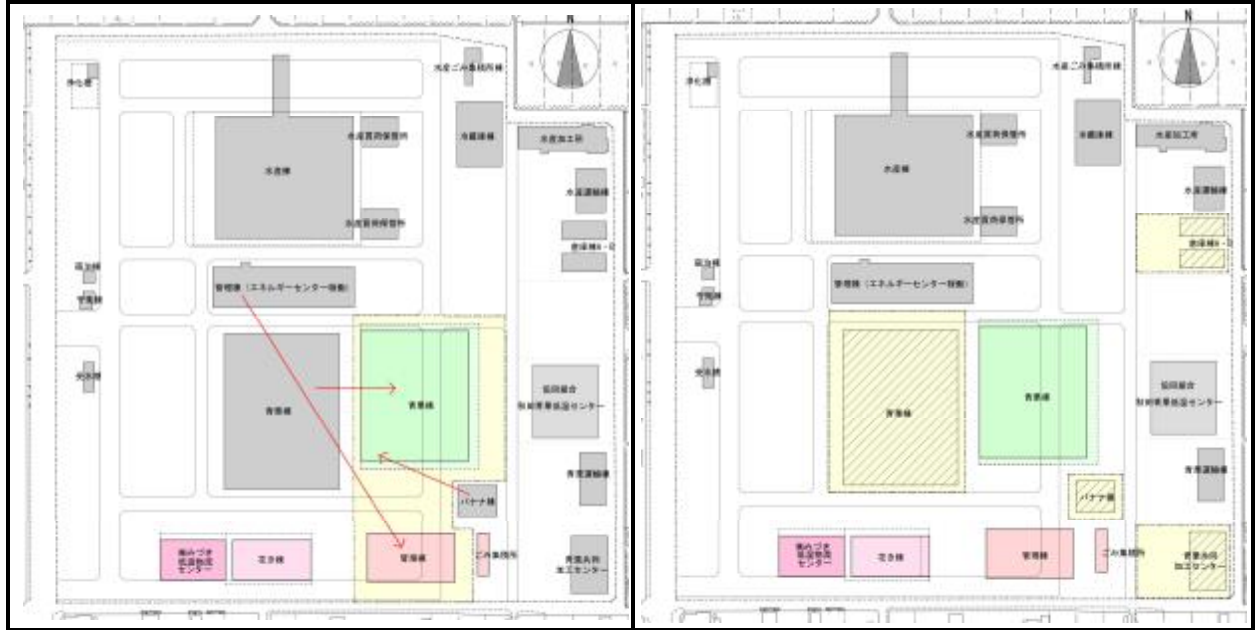
- ・本市場は、現地建替えのため、工期を分けて建設、既存解体を行うローリング方式により再整備を行う。
- ・工期短縮を図るため、市場再整備全体事業を行う事業者選定期間中に、民間施設（みづき低温物流センター）および花き棟の設計、建設、移転、解体工事を単独工事として従来型で実施する。
- ・工事中も市場として稼働可能なローリング計画とする。
- ・既存管理棟には、既存施設に供給するエネルギーセンター機能があることから、管理棟新設後も既存管理棟は存置し、最終段階である第3期で解体撤去するものとする。
- ・協同組合秋田青果低温センターの敷地および建物を現況で残すことを前提としたローリング計画とする。
- ・事業者選定期間および全体基本設計、実施設計約 33 か月（この期間中に第1期事業を実施）、第2期事業 19 か月（建設、移転、解体）、第3期事業 19 か月（建設、移転、解体）の合計 71 か月を想定する。

第1期	21 か月
建設 (15 か月)	花き棟、民間施設 (みづき)、ごみ集積所、外構
移転 (1.5 か月)	花き部事業者
解体 (4.5 か月)	花き棟、民間施設 (みづき)、青果買荷保管所、バナナ棟 (1 棟)、 青果ごみ集積所

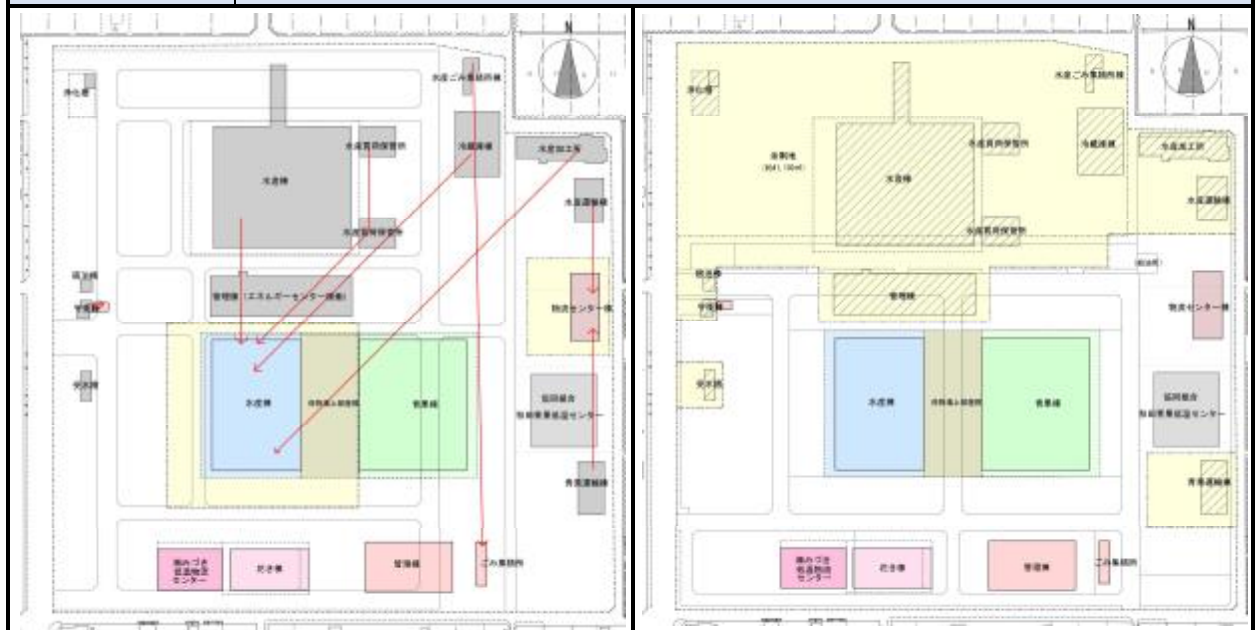


※ 民間施設 (みづき) については、本工事の対象外とする。

第2期	19 か月
建設 (13 か月)	青果棟、管理棟、外構
移転 (1.5 か月)	青果部事業者、関連事業者、市場運営関係者
解体 (4.5 か月)	青果棟、青果共同加工センター、倉庫棟A・B、バナナ棟 (1棟)



第3期	19 か月
建設 (13 か月)	水産棟、物流センター棟、守衛棟、外構
移転 (1.5 か月)	水産物部事業者、物流関係事業者
解体 (4.5 か月)	管理棟、水産棟、冷蔵庫棟、水産加工所、水産・青果運輸棟、水産ごみ集積所、守衛棟、宿泊棟、受水槽、浄化槽



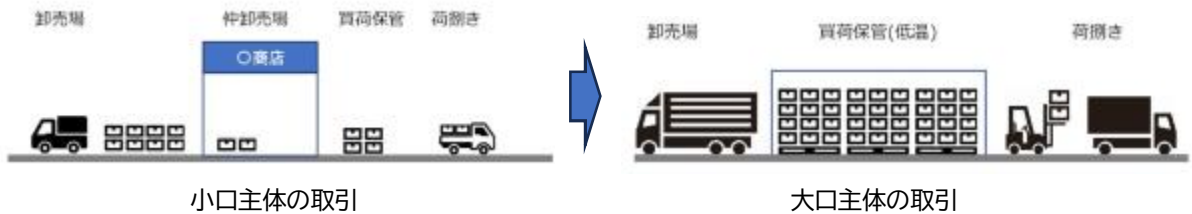
(5) 再整備スケジュールの検討 (最終調整中)

事業項目	対象	令和6年度 (2024年度)			令和7年度 (2025年度)			令和8年度 (2026年度)			令和9年度 (2027年度)			令和10年度 (2028年度)			令和11年度 (2029年度)			令和12年度 (2030年度)																																																			
		4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1
第1期 (単独工事)	実施設計	実施設計+申請手続等		入札・契約			7か月																																																																
	工事監理	第1期		入札・契約			21か月																																																																
	建設工事	花き棟・民間施設(みづき)・ ごみ集積所・外構		入札・仮契約			議決			15か月																																																													
	移転	花き部事業者								1.5か月																																																													
	既存 解体工事	花き棟・青果買荷保管所・バナナ棟 (1棟)・青果ごみ集積所								4.5か月																																																													
工事着手前	事業者選定	事業者公募・選定・契約		18か月																																																																			
	基本設計 実施設計	基本設計・実施設計 +申請手続等		入札・仮契約			議決			15か月																																																													
工事中	工事監理	第2期～第3期		38か月																																																																			
第2期	建設工事	管理棟・青果棟・外構		13か月																																																																			
	移転	青果部事業者・関連事業者・ 市場運営関係者								1.5か月																																																													
	既存 解体工事	青果棟・青果共同加工センター・ 倉庫棟A・B・バナナ棟(1棟)								4.5か月																																																													
第3期	建設工事	水産棟・物流センター棟・守衛棟・ 外構		13か月												整地																																																							
	移転	水産物部事業者・物流関係事業者											1.5か月																																																										
	既存 解体工事	管理棟・水産棟・冷蔵庫棟・水産加 工所・運輸棟・水産ごみ集積所・守 衛棟・宿泊棟・受水槽・浄化槽											4.5か月																																																										
余剰地		余剰地の活用 →																																																																					

(6) 部門別施設整備計画の検討

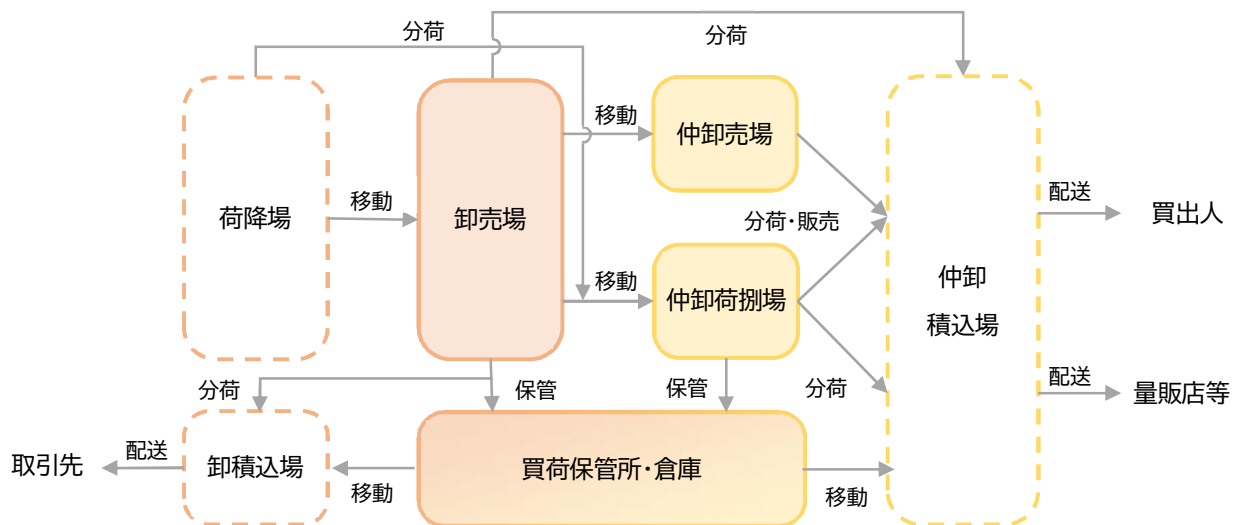
ア 市場内の荷の動きの整理

市場内の取引が、せり売りから相対中心の取引に移行してきたことで、専門小売店や飲食店等の小口取引が主体だったものが、量販店等中心の大口取引が場内物流の大部分を占めるなど、場内の荷の動きも開設当初と大きく変わってきた。



また、卸売市場法改正により、第三者販売や直荷引きも従来に比べて増加する傾向にある。これに伴い、市場内の作業動線や荷の動きは複雑化し、多様な動きが起こるようになっている。そのため、市場における作業動線および荷の動きを以下のとおり整理し、効率的な動線計画および機能配置を目指した施設整備計画とする。

市場内の荷の動きのイメージ



イ 水産棟・青果棟

- ・水産棟、青果棟は一体になるよう中央部に大屋根（幅 38m程度）を設け、大型トラックを停車して商品の荷降ろしや中継、転送用の積込みが行えるようにする（温度管理外）。
- ・大屋根は、大型（10 t 以上）のウイング車が作業できるよう天井高は 5.5m 以上とする。
- ・大屋根での荷降ろしや積込みについては、市場内の運輸事業者と十分協議を行い、内容を検討する。
- ・大屋根部以外の建物三方には^{ひさし}庇を設ける。積込スペースの^{ひさし}庇の奥行きは青果物、水産物それぞれの部門ごとに決定する。なお、南北の外壁沿いの^{ひさし}庇の奥行きは 5.0m 程度とする。

- ・水産物、青果物のコールドチェーン化を図るため、水産棟、青果棟とも卸売場、仲卸売場全体を温度管理できるよう密閉型とする。
- ・空調効率を高めるため、天井高は4.0m程度を標準とする。
- ・卸、仲卸の買荷保管所は常温管理とし、全体としての温度管理は行わない。
- ・卸ゾーンと仲卸ゾーンの間に幅員5m程度の通路を設け、買受人や市場開放デー等の一般来場者の主動線とする。

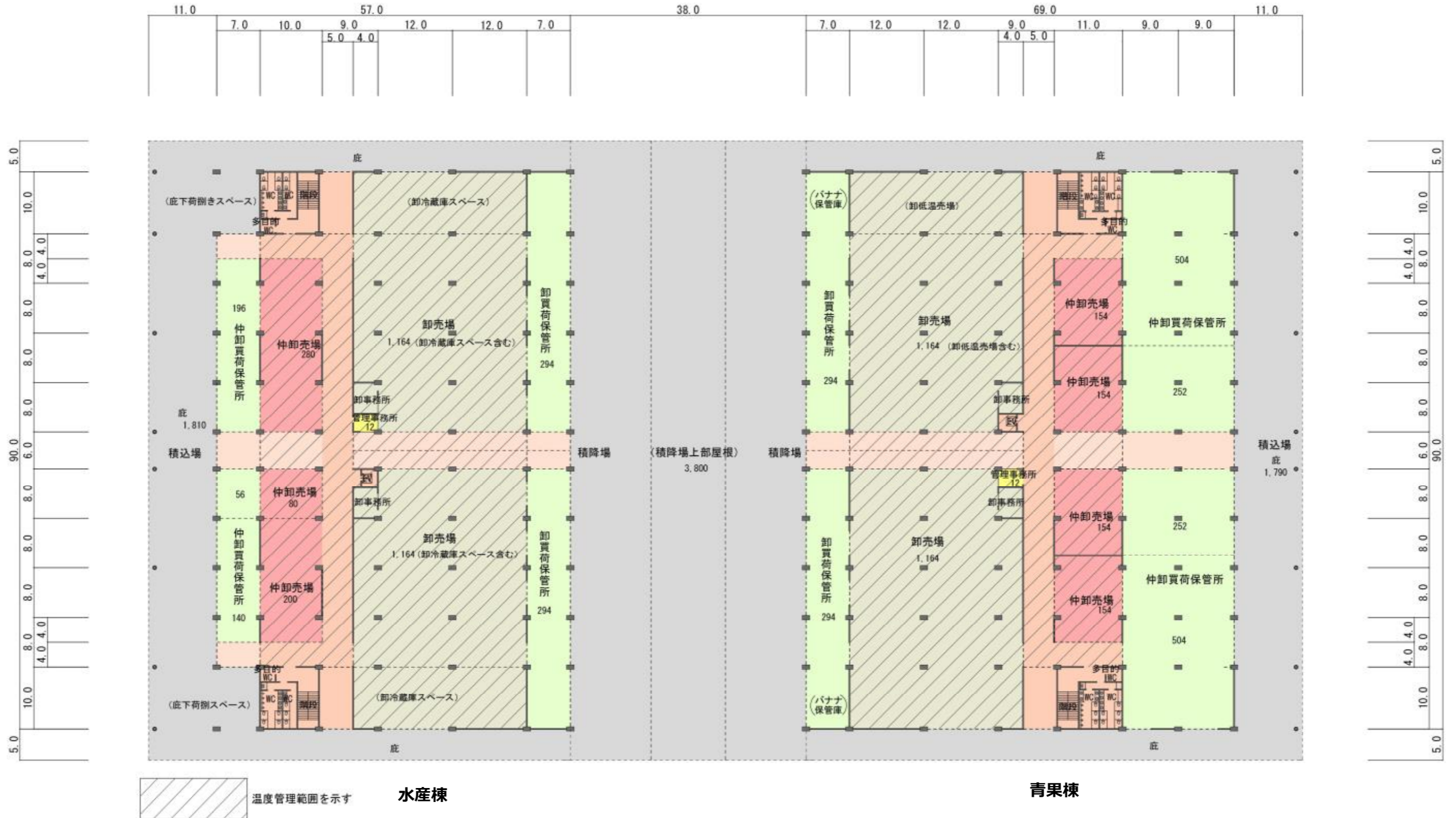
(ア) 水産棟

- ・卸売場と積降場スペースの間に買荷保管スペースを設け、中継や転送、第三者販売等の荷捌きに対応する。
- ・卸売場内に、各卸売業者が冷蔵庫・冷凍庫を整備する。
- ・仲卸売場とそれぞれの買荷保管所は1つのゾーンを形成し、^{ひさし}庇下の配送用の積込スペースに連続した配置とする（^{ひさし}庇下は屋外）。
- ・仲卸売場内に、仲卸業者が冷蔵庫、冷凍庫を整備する。また、買荷保管所スペースに共同の冷蔵庫、冷凍庫の設置ができるように考慮する。
- ・仲卸の積込場の^{ひさし}庇下の奥行きは11m程度とする。
- ・2階に卸売業者、仲卸業者の事務所を設置する。
- ・全体をコンパクトにするため、共用の休憩室や会議室（打合せ室）を設ける。

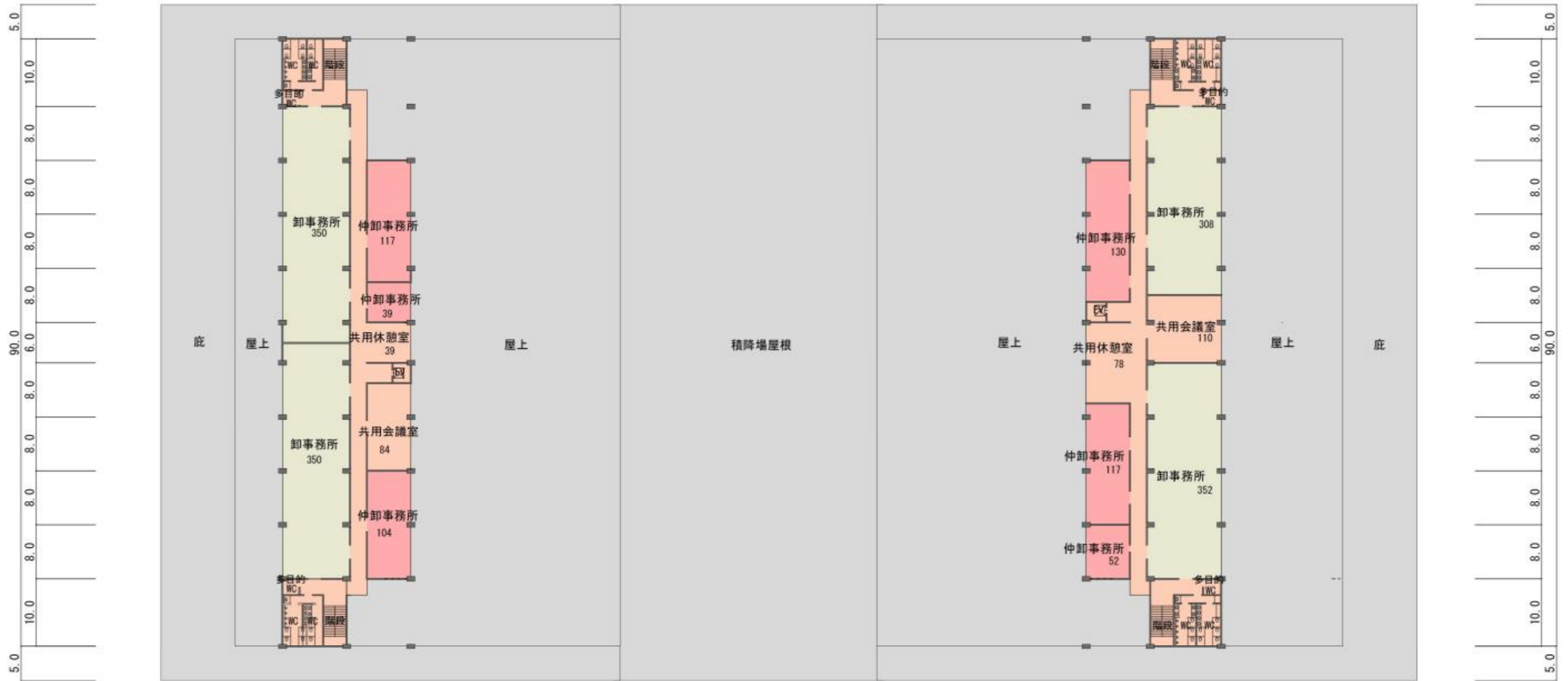
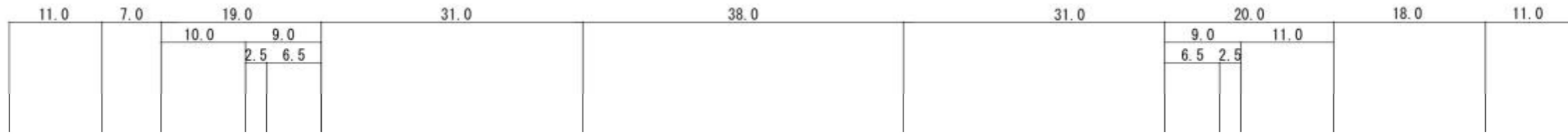
(イ) 青果棟

- ・卸売場と積降場スペースの間に買荷保管スペースを設け、中継や転送、第三者販売等の荷捌きに対応する。
- ・卸売場内に、卸売業者が低温売場を設置するスペースを設ける。
- ・卸売場に隣接して、仲卸業者と一体となった卸売業者の買荷保管スペースを設ける。
- ・仲卸売場とそれぞれの買荷保管所は1つのゾーンを形成し、^{ひさし}庇下の配送用の積込スペースに連続した配置とする（^{ひさし}庇下は屋外）。
- ・仲卸の積込場の^{ひさし}庇下の奥行きは11m程度とする。
- ・2階に卸売業者、仲卸業者の事務所を設置する。
- ・全体をコンパクトにするため、共用の休憩室や会議室（打合せ室）を設ける。

(現在調整中)



水産棟・青果棟 1階



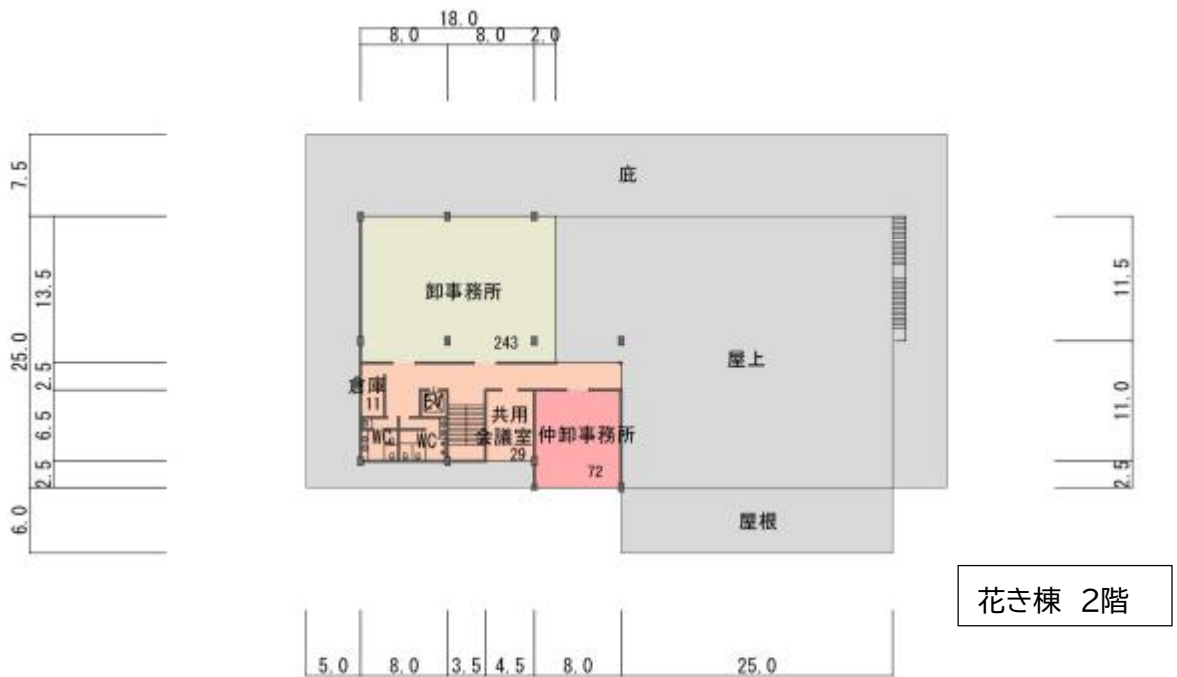
水産棟

水産棟・青果棟 2階

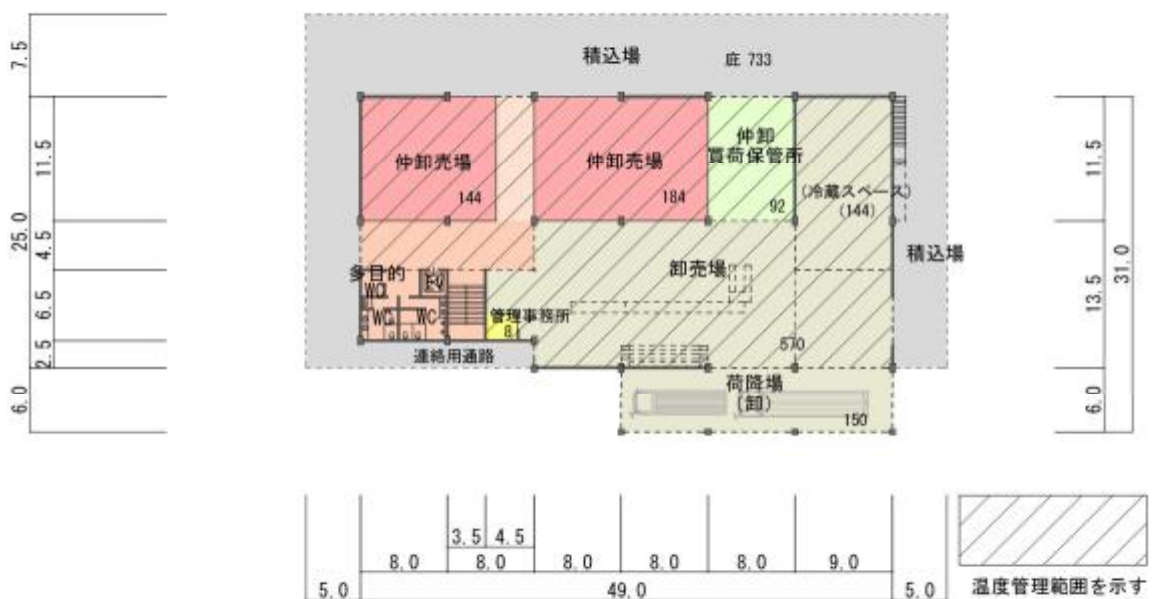
青果棟

ウ 花き棟

- ・花き棟は、全体を温度管理するために棟全体を密閉型とする。
- ・荷降場については常温管理ではあるが、周囲をシャッターなどで囲う。
- ・卸売業者の荷降場は、荷降ろし時以外は卸売業者の買荷保管スペースとして使用する。
- ・卸売場内には、せり場の他、冷蔵スペースを確保する。
- ・卸売場と仲卸売場は一体性を持たせる。
- ・仲卸売場は、作業スペースとしての売場（店）と荷捌き、買荷保管スペースで構成する。
- ・2階に、各事業者の事務所および共用の会議室（打合せ室）を設置する。
- ・隣接して建設予定の民間のみづき低温物流センターとの動線への配慮を行う。



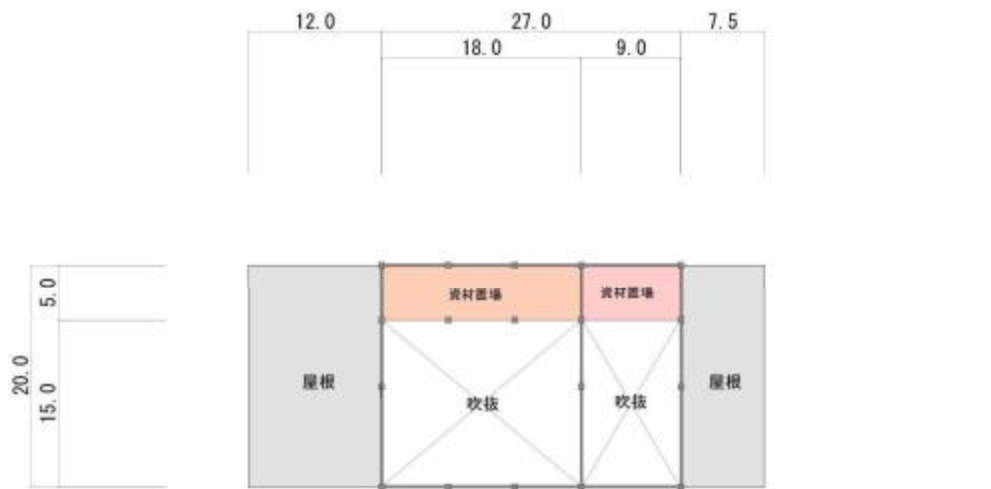
花き棟 2階



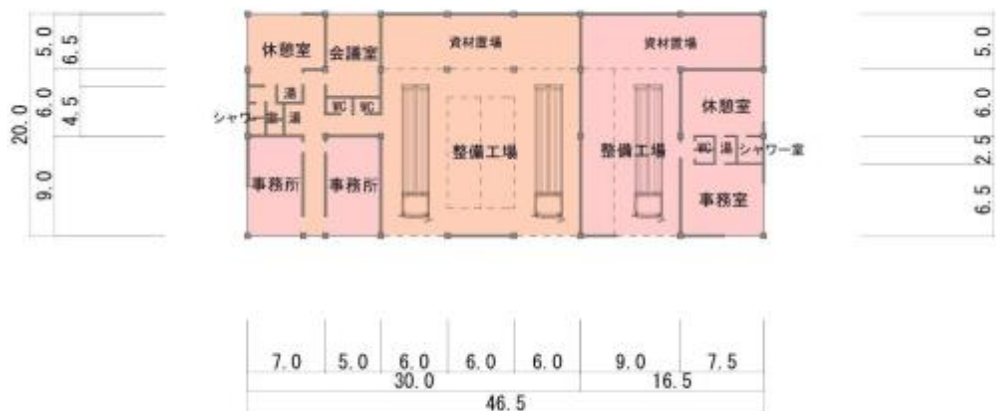
花き棟 1階

エ 物流センター棟

- ・本市場内には3社の運輸事業者が、主として荷受の物流を担っている。
- ・本市場は、秋田市のみならず秋田県全域における拠点市場としての役割を担っていることから、物流機能の充実は重要な課題である。
- ・今後3社が物流の変化へ機敏に対応するため、将来的に共同利用を可能とする物流センターの考え方を基本とする。
- ・また、将来にわたって人材を確保するためには、女性ドライバーを含む新たな人材への配慮が求められることから、休憩室やシャワー室等働きやすい環境の整備が必要である。



物流センター棟 2階

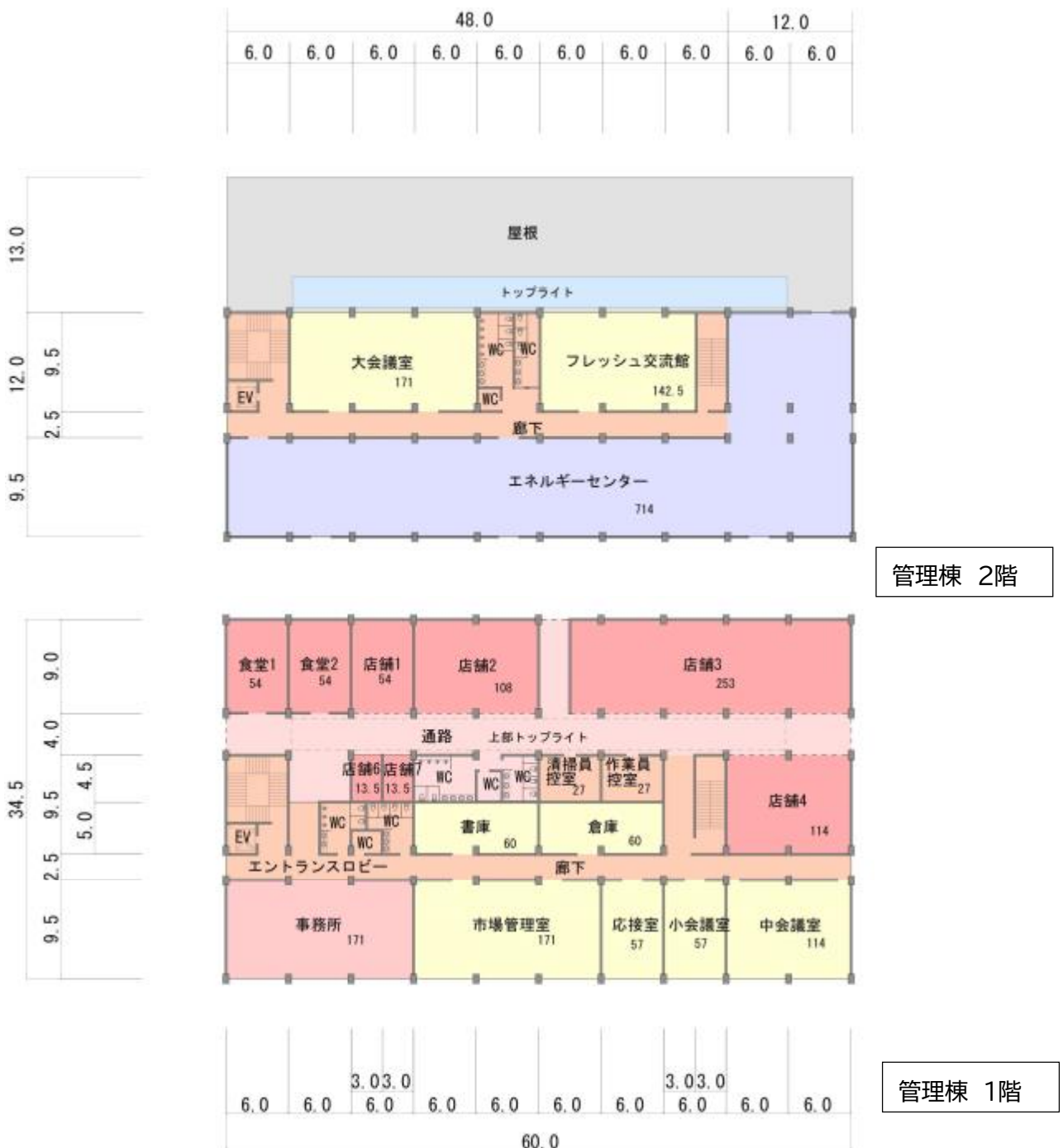


物流センター棟 1階

オ 管理棟

- ・管理棟1階には、関連事業者の店舗および事務所、市場管理室を配置する。
- ・関連事業者店舗は、内部通路側、外部側両側に開くことができるように設置する。
- ・関連事業者店舗の配置は、各事業者の事業展開に適した配置を検討する。
- ・エネルギーセンター（給水設備、受変電設備、非常用電源設備等）は、防災機能のほか、電気、上水道、ガス等、市場全体のインフラの一次側（※）を担うことから、浸水などの災害発生時にも事業継続が可能となるよう、2階に配置する。
- ・2階には、大会議室等を配置する。
- ・市場運営については、引き続き指定管理者が担うことを前提として事務所を設置するが、施設の維持管理については検討を行うものとする。

※ 一次側：各事業者の売場や事務所等に設置するメーターまでの配管・配線設備のこと



7 余剰地活用の検討

(1) 余剰地の概要

- ・現状では、現市場敷地の北側に約 41,100 m²程度の余剰地が生まれる予定である。

(2) 基本構想における活用方針

- ・余剰地の活用については、卸売市場との機能連携を前提とする。その検討に当たっては、外旭川地区まちづくり構想と連携した余剰地の活用が選択肢の一つとして考えられることから、調整を図りながら整理する。
- ・再整備の費用等については、余剰地の売却や賃貸借による歳入を市場の運営管理費に充てることで、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の負担軽減を図ることが可能となる。

(3) 基本計画における活用方針

- ・サッカーJ2リーグに所属するブラウブリッツ秋田の本拠地となる新スタジアムの建設地として活用する。
- ・新スタジアムは官民連携による事業手法で整備することとしており、県と市が支援し、民間事業者が施設を整備、運営する想定であることから、余剰地（市有地）の賃貸借による歳入の確保により、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の負担軽減を図るものとする。

(4) 検討経過

ア プレヒアリングの概要

- ・PFI方式等導入可能性調査の実施に先立ち、工期短縮につながる提案や余剰地活用のニーズなどを把握するため、令和5年4月から6月にかけて民間事業者に対しプレヒアリングを実施した。
- ・市ホームページ等により、アンケートの募集を周知し、回答のあった8社の民間事業者から、対面又はオンラインで聞き取りを実施した。
- ・詳細はP40に記載。

イ PFI方式等導入可能性調査の実施

- ・詳細はP41に記載。

8 事業手法の検討

検討中

- ・事業手法については、P F I方式等導入可能性調査を実施し（詳細はP41）、民間事業者4社にヒアリングを行った。
- ・その結果を基に、想定事業スキーム（事業手法、事業範囲、事業期間）、官民リスク分担案を策定する。
- ・策定した想定事業スキームを、従来手法で事業を実施した場合の行政負担額（P S C）とP F I等のP P P手法を導入して事業を実施した場合の行政負担額（P P P - L C C）を算定し、両者の現在価値額を比較することによって定量的V F Mの算定を行う。
- ・P F I等のP P P手法を導入して事業を実施した場合の定性的な効果を検討して定性的V F Mの分析を行う。
- ・P P P手法を導入して事業を実施する場合の想定事業スケジュールを策定する。
- ・民間事業者の参画可能性、定量的および定性的V F Mの状況等を総合的に検討して最適と考えられる事業手法についての評価を行う。

9 概算工事費および市場使用料の検討

(1) 概算工事費の試算

ア 概算工事費の試算

- ・部門別施設整備計画を踏まえ、市場再整備に係る概算工事費を試算した。
- ・試算の結果、新設工事は約 89 億円、解体工事は約 26 億円であり、合計の概算工事費は、約 115 億円となる。
- ・昨今の物価上昇や働き方改革による建設費の上昇は今後も続くと想定されるため、資金調達の方法やコスト抑制の工夫等を行いながら、事業実施に向けて精査するものとする。

概算工事費(税込)			11,459,229 千円	
工種	項目	分類	金額(税込)	備考
新設	調査設計費	基本設計・実施設計	217,140 千円	
	工事費	青果	2,773,396 千円	
		水産物	2,521,732 千円	
		花き	741,510 千円	
		関連	332,218 千円	
		その他	951,720 千円	
		共用	1,277,060 千円	
	工事監理費		68,090 千円	
合計			8,882,866 千円	
工種	項目	分類	金額(税込)	備考
解体	調査設計費	実施設計	73,963 千円	
	工事費	建物解体撤去費	2,465,419 千円	外構含む
	工事監理費		36,981 千円	
合計			2,576,363 千円	

【新設工事費の内訳】

分類	施設名	細目	金額(税込)	備考
青果	青果棟	卸売場	875,846 千円	低温売場含む
		卸買荷保管所	123,033 千円	
		仲卸売場	221,067 千円	
		仲卸買荷保管所	292,248 千円	
		事務所	301,701 千円	
		共用部(1階2階)	487,126 千円	
		管理事務所	3,775 千円	
		積降場上部屋根	271,700 千円	
		庇	196,900 千円	
		水産物	水産棟	卸売場
卸買荷保管所	113,652 千円			
仲卸売場	217,558 千円			
仲卸買荷保管所	88,396 千円			
事務所	302,016 千円			
共用部(1階2階)	449,689 千円			
管理事務所	3,775 千円			
積降場上部屋根	271,700 千円			
庇	199,100 千円			
花き	花き棟			卸売場
		卸荷降場	34,815 千円	
		仲卸売場	129,131 千円	
		買荷保管所	32,283 千円	
		事務所	99,099 千円	
		共用部(1階2階)	163,022 千円	
		管理事務所	2,517 千円	
		庇	80,630 千円	
		関連	管理棟	関連店舗
その他	管理棟	事務所・会議室・倉庫等	500,214 千円	
	物流センター棟	—	210,870 千円	
	駐車場	—	214,500 千円	
	民間事業用地	—	26,136 千円	
共用	管理棟	エネルギーセンター	224,624 千円	
	守衛棟	—	18,876 千円	
	ごみ集積所棟	—	47,916 千円	
	屋外整備費	—	985,644 千円	

イ 概算工事費試算条件

項目		単価(税込)	備考
整備単価	作業所	232.1千円/m ²	・(一財)建設物価調査会による直近5年間の「東北・北陸」の類似用途実績単価を参考に設定 ・ローリングに係る費用を加算
	倉庫	217.8千円/m ²	
	冷蔵倉庫	336.6千円/m ²	
	工場	333.3千円/m ²	
	事務所	314.6千円/m ²	
	低温加算	118.8千円/m ²	・類似実績より設定
	積降場上部屋根	143.0千円/m ²	
	庇	110.0千円/m ²	・舗装、雨水排水・緑化・インフラ設備で設定
	屋外整備費	14.4千円/m ²	
	平面駐車場	7.1千円/m ²	
	民間事業用地	7.3千円/m ²	
整備単価 (スケルトン)	作業所	198.0千円/m ²	・(一財)建設物価調査会による直近5年間の「東北・北陸」の類似用途実績単価からインフィル分(内装仕上・設備)の費用を減じて設定 ・ローリングに係る費用を加算
	倉庫	180.4千円/m ²	
	冷蔵倉庫	284.9千円/m ²	
	工場	245.3千円/m ²	
	事務所	245.3千円/m ²	
解体	建物	45.1千円/m ²	・(一財)建設物価調査会による「全国」の解体実績単価で設定 ・アスベスト撤去費含む
	舗装撤去費	2.8千円/m ²	・敷地全体のアスファルトや緑地等の撤去処分費として設定

(2) 市場使用料の試算

ア 市場使用料の試算

- ・卸売市場では、市場内事業者から徴収する市場使用料により、施設建設費のための起債償還や施設維持管理費、修繕費などの経費をまかなうことを基本としている。
- ・市場使用料は、再整備の概算工事費を基に試算した。
- ・試算の結果、市場全体における再整備後の使用料は、約 239 百万円であり、現状（令和4年度実績）の使用料の約 1.57 倍となる。

【市場使用料の試算（部門別合計）】

部門	使用料(千円/年)		使用料増減率	備考
	再整備後	現状 (R4年度実績)		
青果	99,230	64,025	1.55	
水産物	89,868	49,212	1.83	
花き	27,321	19,008	1.44	
関連	13,703	12,055	1.14	
物流	8,770	7,597	1.15	
全体	238,892	151,897	1.57	

【市場使用料の試算（部門別詳細）】

部門	施設	使用料(千円/年)		使用料増減率	備考
		再整備後	現状 (R4年度実績)		
青果	卸売場	45,318	30,626	1.48	庇含む
	卸買荷保管所	6,412	426	15.05	庇含む
	仲卸売場	11,438	5,671	2.02	庇含む
	仲卸買荷保管所	15,230	1,939	7.85	庇含む
	積降場上部屋根	6,782	0	—	
	事務所	14,050	11,241	1.25	
	その他	0	14,122	—	バナナ棟、倉庫、共同加工センター、関連店舗、設備等
水産物	卸売場	46,515	23,124	2.01	庇・冷蔵庫スペース含む
	卸買荷保管所	6,079	2,057	2.96	庇含む
	仲卸売場	11,554	6,150	1.88	庇含む
	仲卸買荷保管所	4,728	820	5.77	庇含む
	積降場上部屋根	6,782	0	—	
	事務所	14,210	12,443	1.14	
	冷蔵庫	0	3,003	—	
	その他	0	1,615	—	倉庫、設備等
花き	卸売場	11,348	8,348	1.36	庇含む
	卸荷降場	1,979	0	—	
	仲卸売場	7,326	1,962	3.73	庇含む
	買荷保管所	1,832	1,427	1.28	庇含む
	事務所	4,836	4,592	1.05	
	その他	0	2,679	—	倉庫、設備、関連売場等
関連	関連店舗	13,703	10,599	1.29	店舗、事務所、倉庫
	その他	0	1,456	—	水産加工所、設備等
物流	物流センター棟	8,770	4,744	1.85	運輸施設、事務所
	その他	0	2,853	—	水産加工所、設備等

※花き部の売上高使用料は、花き棟の各売場に含める

イ 市場使用料試算条件

分類	設定条件	備考
交付金の適用	下記の費用の10%を見込む ・実施設計 ・新設の建築工事 ・新設の設備工事 ・新設の工事監理	基本設計は交付金対象外
起債償還	・調査設計(償還期間30年、5年据え置き) ・工事監理(償還期間30年、5年据え置き) ・建物(償還期間30年、5年据え置き) ※屋外を含む ・設備(償還期間15年、5年据え置き) ※屋外インフラを含む ・駐車場(償還期間30年、5年据え置き)	
部門別への配分	共用部分は各部門の工事費に応じて案分 <共用> ・調査設計費 ・工事監理費 ・管理棟など共用部分工事費(設備含む) ・屋外整備費(設備含む)	
償却率	0.033	S造耐用年数31年で設定
繰入金(償却費)	50%	償却費に乗じた額(基準内)
修繕費率	0.3%	施設整備費(設計・工事監理費を除く額)に乗じて算出
管理事務費	197,691千円	R4年度実績値に再整備後の修繕費と損害保険料を含めた額
繰入金 (管理事務費)	59,307千円	管理事務費(修繕費・損害保険料を含む)の30%分
損害保険料	0.0105%	設計監理、解体は除く
余剰地賃借料	605.5円/㎡・年	余剰地面積に乗じて算出 ※北側余剰地 41,100㎡ ※みづき低温物流センター 3,600㎡

10 事業収支シミュレーションの検討

検討中

11 協議・検討状況

(1) 市場内検討会議

【開催概要および議題】

日時	議題
第1回 令和5年 4月21日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画の策定に係るスケジュールについて ・プレヒアリングの実施について
第2回 令和5年 9月11日(月)	<ul style="list-style-type: none"> ・第1～2回部門別ワーキングのまとめ ・市場施設全体配置パターンについて
第3回 令和5年 11月2日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体配置および各部門のレイアウトについて ・各部門別計画面積と整備主体の区分について ・概算事業費および市場使用料の算出について
第4回 令和5年 12月5日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画(骨子案)について
第5回 令和6年 2月2日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体配置および整備スケジュールについて ・各部門のレイアウトについて ・施設区分と整備主体について ・概算事業費および市場使用料の算出について
第6回 令和6年 3月1日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画(素案)について

(2) 部門別ワーキング部会

【開催概要および議題】

日時	議題
第1回 令和5年 5月29日(月) ～5月30日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・基本構想のおさらい(部門別全体規模について) ・個別調査票・個別ヒアリング・部門別ワーキングの実施について ・部門別売場・買荷保管所・荷捌き場などの動線および面積構成 ・付帯施設(冷蔵庫・冷凍庫・倉庫・加工施設等)の要望と規模 ・温度管理・衛生管理の考え方 ・駐車台数(業務車両・従業員車両・一般車両)の考え方 ・存置施設の確認 ・民間事業用地の考え方
第2回 令和5年 8月7日(月) ～8月8日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・施設配置パターンについて ・全体施設配置および動線について ・余剰地の位置について ・施設規模について(各部門別) ・施設の構成について(卸・仲卸売場、買荷保管所、付属関連施設等)

第3回 令和5年 10月11日(水) ～10月12日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体配置および各部門平面イメージ、面積について ・全体配置および整備主体の区分について ・概算事業費および市場使用料の算出について
--	--

※青果部、水産物部、花き部でそれぞれ開催

(3) 個別ヒアリング

【開催概要および議題】

日時	議題
第1回 令和5年 7月3日(月) ～7月6日(木)	<ul style="list-style-type: none"> ・各売場や買荷保管所等の動線と空間の結びつきについて (市場をコンパクトにするためのアイデア) ・個別付帯施設の要望について ・個別施設で共同化可能な施設について ・温度管理の範囲と設定温度について ・独自で事業展開や機能強化のために必要な用地について ・その他(事務所面積や倉庫面積等)
第2回 令和5年 11月20日(月) ～11月22日(水)	<ul style="list-style-type: none"> ・全体配置および各部門のレイアウトについて ・各部門別計画面積と整備主体の区分について ・概算事業費および市場使用料の算出について ・温度管理の範囲と設定温度について ・個別付帯施設の要望について ・個別施設で共同化可能な施設について ・独自で事業展開や機能強化のために必要な用地について ・その他(事務所面積や倉庫面積等)
第3回 令和6年 1月22日(月) ～1月23日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・関連店舗事業者ヒアリング ・全体配置および各部門のレイアウトについて ・各部門別計画面積と整備主体の区分について ・概算事業費および市場使用料の算出について

(4) 市場運営協議会

日時	議題
第1回 令和5年 7月21日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画の策定について
第2回 令和5年 12月8日(金)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画(骨子案)について
第3回 令和6年 3月5日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・秋田市卸売市場再整備基本計画(素案)について

12 P F I方式等導入可能性調査の検討状況

(1) プレヒアリングの実施

ア 民間事業者へのヒアリング

- ・令和5年4月27日から同年5月16日まで、市ホームページ等により、アンケートの募集を行った結果、8社から応募があった。
- ・令和5年5月25日から同年6月6日にかけて、回答のあった民間事業者に対し、工期短縮の手法や余剰地の活用方法などの具体的な提案について、対面又はオンラインで聞き取りを実施した。

イ プレヒアリングの主な意見

(ア) 想定される余剰地の活用用途

- ・食品加工センター、物流センター
- ・食品関連物流施設、食品工場
- ・複合商業施設
- ・スマートハウス、住宅展示場、商業施設の駐車場

(イ) 余剰地の活用について

- ・市場再整備より先行して余剰地の売却等をする、整備地が狭くなり工事がしにくくなるため、余剰地の活用は再整備完了後が一般的である。
- ・余剰地の活用できる時期が5年～10年先と遅くなるほど、民間事業者にとって事業の計画が立てづらくなるため、余剰地の活用は市場再整備と切り離してほしい。
- ・幹線道路からの視認性を考えると、商業地としては北側の余剰地が望ましい。

(ウ) 再整備の工期短縮につながる手法について

- ・設計・施工を一括で行うことにより、工期短縮が図られ建設費も抑えられる。
- ・立体駐車場の建設により、工事で使える敷地を広く確保できるため、工事車両の円滑な往来や、工事ヤードの確保が可能となり、工期の短縮につながると考える。

(I) 本再整備事業へのP F I方式等の導入について

- ・P F I－B T O方式とする場合であっても、市場の運営業務に関するノウハウを有する企業が少ないため、オペレートは施設の維持管理までにして運営を含めないでほしい。
- ・P F I事業を遂行するS P C (※)に地元企業を入れ、地域貢献することは可能である。
※ S P C (Special Purpose Company:特別目的会社) …特定の事業のために設立された会社。

(オ) その他意見

- ・コストパフォーマンスを考えると、新市場は2階建てにした方が優れていると思われる。
- ・市場再整備事業は、市場内事業者の合意形成に相応の時間を要するため、基本設計段階から参加し、市場関係者とコミュニケーションを図りたい。
- ・これまでの施工実績から、市場使用料を抑えるための設備仕様に関するノウハウを持っている。

(2) P F I 方式等導入可能性調査の内容

ア 民間事業者へのヒアリング

- ・ P F I 方式等の導入の可能性および秋田市卸売市場再整備基本計画骨子案からの工期の短縮や事業費の縮減、余剰地の活用等について、市ホームページにて公募し、民間事業者に対しヒアリングを行う。
- ・ ヒアリング対象業種は、建設、維持管理運営、金融機関を想定する。
- ・ ヒアリング事項は、参画意欲、参画に支障となる条件、事業手法、事業範囲、事業期間、リスク分担等を想定する。
- ・ ヒアリング結果は、業種別、事業者毎に整理し、設問毎に回答の傾向を分析する。

イ 結果のとりまとめ

- ・ 調査結果を基に、想定事業スキーム（事業手法、事業範囲、事業期間）、官民リスク分担案を策定する。
- ・ 上記で策定した想定事業スキームを基に、従来手法で事業を実施した場合の行政負担額（P S C）と P F I 等の P P P 手法を導入して事業を実施した場合の行政負担額（P P P - L C C）を算定し、両者の現在価値額を比較することによって定量的 V F M の算定を行う。
- ・ P F I 等の P P P 手法を導入して事業を実施した場合の定性的な効果を検討して定性的 V F M の分析を行う。
- ・ P P P 手法を導入して事業を実施する場合の想定事業スケジュールを策定する。
- ・ 民間事業者の参画可能性、定量的および定性的 V F M の状況等を総合的に検討して最適と考えられる事業手法についての評価を行う。

(3) ヒアリングの実施

- ・ 令和5年12月25日から令和6年1月15日まで、市ホームページにてヒアリング参加者の募集を行った結果、4社から応募があった。
- ・ 応募者の内訳は、ファイナンス1社、デベロッパー1社、ゼネコン2社の計4社であった。
- ・ 令和6年1月23日から同年2月6日にかけて、対面とオンラインを併用してヒアリングを実施した。余剰地の活用により市の歳入を確保し、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の負担軽減を図るものとする。

(4) ヒアリングによる各社の意見

主な意見は以下のとおりである。

ア P F I 事業等参入実績について

- ・ 各社共に実績多数あり

イ 事業の参加意欲について

- ・ 各社とも本事業への参加意欲あり。
- ・ ただし、以下の点が指摘された。
 - ・ ファイナンス企業では、民間資金調達が伴わない場合は参加しにくい。
 - ・ ゼネコンとしては、発注時期等のタイミングで社員配置やサブコン（設備施工会社）、維持管理会社等の協力体制の構築の課題がある。

ウ PFI方式等の導入可能性について

- ・基本構想では、民間資金を活用するメリットが少ないとしているが、そうした場合はDB（※1）が有効と思われる。
- ・民間資金を活用するメリットが少ない中でも、民設が可能であるならば、他市場の例からリース方式も考えられる。
- ・SPC（※2）経費削減の観点からもDBが望ましいのではないか。
- ・オペレーション（市場運營業務）については、市場の特殊性があるため、施設の維持管理業務に限定することが望ましい。

エ 骨子案に示す想定スケジュールからの工期短縮について

- ・解体を除く新設部分については、建設期間の短縮は可能と考える。
- ・資材の確保が困難なことが予想されるため、工期が変動する可能性が否めない。
- ・解体については、アスベストの有無により工期が変動することがある。
- ・市場を稼働させながらの工事であり、市場運営への影響を考慮したスケジュールとすることが重要である。
- ・降雪、働き方改革を考慮したスケジュールが求められている。

オ 事業費の縮減について

- ・一般的に、工期の短縮や仮設の少ないローリング計画が重要である。
- ・動線の工夫、マテハン（※3）等の機器の導入などにより、面積の縮小や柱間の縮小が有効と考えられる。
- ・建設資材を中心とした物価変動が激しいため、将来的な建設コストについては現時点で想定が難しい。

カ 余剰地の活用について

- ・周辺地の開発の状況とマーケット次第だが、物流施設、商業施設のどちらが適するの判断が分かれるところである。
- ・余剰地活用時期が市場再整備後となるため、その活用方法は、市場再整備の後半に、別途検討することが望ましい
- ・事業用定期借地権設定契約により30年から50年の契約期間を設け、施設の流動化のための施設売却スキームの検討も考えられるのではないか。

キ その他の意見

- ・契約条件として、物価変動に対応できる形とし、契約金額の変更ができる条項を盛り込んでほしい。

※1 DB：Design-Build(設計・施工一括発注)

※2 SPC (Special Purpose Company:特別目的会社)：特定の事業のために設立された会社。

※3 マテハン：「マテリアルハンドリング」の略称で、物流業務を効率化するための機器や機械の総称。
フォークリフトやコンベア、搬送ロボット、ピッキングシステム等多岐にわたる。

参考資料

1. 他市場における再整備の取組事例

(1) 全国の卸売市場の整備動向

・全国の卸売市場における近年の再整備の動向を以下に示す。

施設名	整備状況	整備期間	特徴
金沢市中央卸売市場	計画中	～R17年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・温度管理によるコールドチェーン化 ・将来の機能追加に備えた可変性の高い構造
岐阜市中央卸売市場	計画中	～R15年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・温度管理によるコールドチェーン化、冷蔵庫棟の刷新 ・川下のニーズに応じた加工機能やピッキング用スペースの確保
広島市中央卸売市場	事業着手	～R12年以降 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・現地建替えによる東部市場との統合 ・にぎわい機能の導入、関連店舗（食料品等の販売や飲食等のサービスの提供）の活用を検討
京都市中央卸売市場	整備中	青果： ～R10年度 (予定) 水産： H30～R4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・青果棟現地建替えによる品質管理向上 ・既存水産棟の改修による密閉化 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・物流の高度化 ・見学エリア等による市場機能・食文化発信
宇都宮市中央卸売市場	整備中	R1～8年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売棟の耐震化 ・一部施設等の解体・再配置による動線整理 ・定借付土地賃貸借によるにぎわいエリアを整備
富山市公設地方卸売市場	整備中	R3～7年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・定期借地権設定方式を活用した市場施設と民間収益施設の一体的整備
和歌山市中央卸売市場	整備中	R1～7年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・市場施設と「道の駅」の連携 ・周辺施設と一体のにぎわい観光市場の形成
姫路市中央卸売市場	整備完了	H27～R4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖型施設 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・物流動線の効率化 ・耐震化対策
鹿児島市中央卸売市場魚類市場	整備完了	H27～R3年度	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を活用した密閉化 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・市場内動線の効率化
福岡市中央卸売市場青果市場	整備完了	H25～27年度	<ul style="list-style-type: none"> ・取引形態に合わせた機能配置（仲卸3区分） ・物流動線の効率化（センターから両側へ） ・コールドチェーンの充実

(2) 先進事例

ア 閉鎖型施設事例

名称	姫路市中央卸売市場	所在地	姫路市白浜町甲 1920 番地 54
規模	敷地面積：旧市場 58,296 m ² → 新市場 69,420 m ² 延床面積：旧市場 45,648 m ² → 新市場 28,004 m ²		
事業方式	移転新築 市場整備：従来手法	整備期間	整備済み H27～R4 年度 (移転場所決定～整備完了 (R5.3.13 開場))
事業費・使用料	<p>○主要事業費 145.7 億円</p> <p>①用地取得費： 約 19.9 億円 ②土壌汚染対策費： 約 11.6 億円 ③基本設計費： 約 0.7 億円 ④実施設計費： 約 1.3 億円 ⑤整備事業費： 約 112.2 億円 ※主要事業費のうち、補助は約 27.8 億円、 地方債は約 116.7 億円 ※現市場撤去工事費 (約 18 億円) を除く</p> <p>○使用料激変緩和措置</p> <p>・開場後 10 年の使用料を段階的に一部減額。 開場後 1～3 年目 本来額の 70%、 4～6 年目 80%、7～10 年目 90% ・市場使用料の総額は、再整備後には 1.51 倍 になると試算 (基本計画策定時)</p>		
概要	<p>【背景】</p> <p>○施設の老朽化 (60 年以上経過) →市場機能の低下、取扱数量の減少</p> <p>①品質・衛生管理が不十分 ②物流動線が非効率 ③施設の使用率低下 ④施設の老朽化と不適の耐震性 ⑤市場用地の約 70%が借地</p> <p>【狙い】</p> <p>○基本理念 (本市場経営戦略) 「播磨地域の食文化の拠点」 市場関係者が一体となり、生産者・消費者・顧客のニーズに応え続ける卸売市場を目指す</p> <p>○「白浜地区」へ移転し、施設を再整備</p> <p>○新市場へ接続するアクセス道路の整備と浜手緑地公園の再整備を進める</p> <p>○場外施設として、冷蔵施設、にぎわい拠点施設、水産関連施設を整備予定</p> <p>【手法】</p> <p>○民間事業者へのヒアリングの結果、建設・運営両面において民間ノウハウを発揮する余地が少ない等の要因により、PFI 方式の導入について、民間事業者側から整備事業への積極的な参画意向は見られなかった (PFI 事業の導入は困難)</p> <p>【特徴】</p> <p>①閉鎖型施設 (品質・衛生管理体制) ②建屋内に温度管理施設 (コールドチェーン) ③駐車場・通路・施設配置の見直し (物流動線の効率化) ④場外施設の整備や周辺関連施設との連携 (付加価値的な機能) ⑤耐震化対策 (災害時の物流拠点機能)</p> <p>【移転意向調査】</p> <p>場内事業者への意向調査を随時行い、最終の調査では 96 社中 59 社が移転意向を示した (後継者がいない関連事業者を中心に移転しない意向があった)。また、移転を機に統合するケースもあった。</p>		
	 <p>場内配置図 姫路市 HP より</p>   <p>閉鎖化し、温度管理を徹底した売場</p>  <p>仲卸売場・買参人駐車場の大屋根</p>		




イ 取引形態に合わせた機能配置事例

名称	福岡市中央卸売市場 青果市場	所在地	福岡市東区みなと香椎 3 丁目 1 番 1 号
規模	敷地面積：旧市場 90,720 m ² → 新市場 149,691 m ² 延床面積：約 33,000 m ² (卸売市場 11,786 m ² 、仲卸売場 11,124 m ² 、冷蔵庫 6,910 m ² 、関連事業所 3,235 m ²)		
事業方式	移転新築 市場整備：従来手法	整備期間	整備済み H25～27 年度
事業費	○事業費 約 164 億円 ※うち国交付金約 67 億円		
概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設の狭隘化(旧青果部 3 市場で取り扱われている青果物全体の約 9 割が 1 市場に集中) ○施設の老朽化(40 年以上経過) ○営業形態の変化(加工・荷捌き、配送スペースの不足) <p>【狙い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○九州地区における集散型拠点市場 → 集荷力・販売力の向上 <p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○将来の青果物取扱量を現状と同等の 30 万 t と設定した施設規模を設定 ○効率性や安全性を考慮した施設配置 ○施設内部改変に対応可能な施設構造とし、将来の流通変化に対応する更新性をそなえる <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○取引形態に併せて施設を区分 <ul style="list-style-type: none"> ・卸売場西棟：相対取引を中心とした大量物流に対応 ・卸売場東棟：せりを中心とした小売業者に対応 ・各店舗を営業形態や規模等に応じて 3 種類に分け、卸売場に面して配置 ○効率性や安全性を考慮したコンパクトな施設計画 <ul style="list-style-type: none"> ・卸売場西棟の中央に 10t トラック 20 台が同時に荷下ろし可能な入荷用通路を配置 ・入荷用通路の両側に手前から卸売場、仲卸売場・積込所、物流センターを配置し、建物中央から外側に物が流れるように物流動線を明確化 ・仲卸は取扱量別に大量物流、小売業者用など 3 区分でゾーン分けして配置し、卸から仲卸への動線を効率化 ・冷蔵庫(物流センター：業界自主整備)を卸売場に隣接させ、3 か所に分散して配置 		
	卸売場西棟の入荷用通路	卸売場東棟の卸売場	卸売場東棟の仲卸売場

ウ リース方式による市場整備事例

名称	富山市公設地方卸売市場	所在地	富山市掛尾町 500 番地
規模	敷地面積：123,138 m ² 延床面積：現 39,585 m ² （民間施設除く）		
事業方式	現地整備 市場整備：PPP（リース方式）	整備期間	整備中 R3～7 年度 （R5 年 3 月〔1 期工事〕完了 青果棟、関連店舗・事務所棟供用開始）
事業費	<p>○事業費 146.5 億円</p> <p>①整備費相当額： 65 億円（※国交付金対象外）</p> <p>②地代相当額（市場部分）：27 億円</p> <p>③維持管理費相当額： 13 億円</p> <p>④その他（公租公課等）： 41 億円</p>		
概要	<p>【背景】</p> <p>○取扱数量減少による規模の適正化</p> <p>○市場施設の老朽化</p> <p>○コンパクト化により生じた余剰地の有効活用</p> <p>【狙い】</p> <p>○市場施設と民間収益施設の配置を含めた一体的な提案による用地全体の有効活用を図る</p> <p>【手法】</p> <p>○事業用定期借地により民間事業者が市場施設を建設、所有、維持管理を行い、市は建物賃貸借契約により市場運営を行う</p> <p>【取組効果】</p> <p>○財政負担軽減</p> <p>○民間施設誘致による QOL の向上（※）</p> <p>※ QOL (Quality of life) …生活の質</p> <p>【特徴】</p> <p>① 新主体建物を核とした市場全体の再構築</p> <p>② 品質管理機能や配送センター機能などの確保・強化</p> <p>③ 適正な規模の施設の建設</p> <p>○事業者の構成： 大手デベロッパーを代表とし、青果卸業者や地元企業等で構成</p> <p>○公共施設（市場）： 売場全体を「閉鎖型」とし、衛生・品質管理の向上を図る</p> <p>○民間施設： スーパー、ホームセンター、ファニチャーセンター等を誘致し、「マーケットストリート」を中心に市場との連携により、「まちに開かれた生活市場」を実現する</p>		
	 <p>施設全景 富山市 HP より</p>		
	 <p>新青果棟</p>		
	 <p>公共施設（市場）</p>		
	 <p>民間施設 富山市 HP より</p>		

工 市民に開かれた市場（見学エリアの整備）事例

名称	京都市中央卸売市場第一市場（水産棟）	所在地	京都市下京区朱雀分木町 80 番地
規模	敷地面積：水産棟 約 29,374 m ² 延床面積：旧水産棟約 35,000 m ² → 新水産棟約 42,284 m ²		
事業方式	既存改修 市場整備：従来手法	整備期間	整備済み H30～R4 年度 (R10 年度青果とも全面整備完了予定)
事業費	○総事業費 約 170 億円 ※うち展示整備費 約 1.5 億円		○財源負担 国庫補助金等約 3 割、市負担約 1 割、場内事業者負担約 6 割
概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設の老朽・狭あい化 ○衛生・品質管理への対応（コールドチェーンの確立） ○物流の高度化 <p>【狙い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○衛生管理の向上や物流の効率化等により市場機能を飛躍的に向上させる ○見学エリアを設け、京都市中央市場の役割等を知っていただくとともに、近隣エリアを含む地域活性化に貢献する <p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存の躯体を活用しながら内部構成を全面的に刷新し、飛躍的な機能向上を図る ○見学エリアは全長約 260m の通路を卸売場に沿って新水産棟西側 2 階に設け、市場の営業・物流動線とは完全に分離し、見学者の安全と食の衛生管理基準を確保 <p>【取組効果（ねらい）】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①京都市中央市場の役割や機能，重要性を知ることにより，市場流通食材の消費拡大につなげる ②「京の食文化」の奥深さや素晴らしさに触れることにより，その更なる継承・発展につなげる ③産地や食材の大切さを学ぶことにより，食育の振興や食品ロスの削減につなげる <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○6つの展示の主要テーマ ①ガイダンスシアター ②時を超えて受け継ぐ役割 ③産地と消費者をつなぐ市場の流通 ④水産物と駆け抜けるプロの1日 ⑤進化を続ける京の食文化 ⑥情報発信！わくわく体験ゾーン 		
	 <p style="text-align: right;">施設全景 京都市 HP より</p>		
	 <p>大きく視界の広がる窓を設置して現場の音声をスピーカーから流し、臨場感あるせりの様子を体感</p>	 <p>市場で使われているモートラ（小型運搬車）の運転が疑似体験できるモトライドツアー</p>	<p style="text-align: right;">京都市中央市場 HP より</p>

2. 関連事業者アンケートのまとめ

※ 卸売業者および仲卸業者へのアンケートは、基本構想作成時に実施済み

(1) アンケート概要

【実施時期】

・令和5年7月

【アンケート対象・配布・回収数】

・関連事業者23社に対してアンケート票を配布し、16社の回答があった（回収率：約70%）。

(2) アンケート結果

問1. 将来（10年後）の本市場での事業継続の見通しについて

・「（現在と同じ事業で）本市場で事業継続している」が6社、「本市場から撤退している」が3社、「わからない」が7社である。

選択肢	回答数	回答率
1 本市場で事業継続している	6	37.5%
現在と同じ事業	(6)	
現在と異なる事業	(0)	
2 本市場から撤退している	3	18.7%
3 わからない	7	43.8%
無回答	0	0.0%
合計	16	100.0%

問2. 事業継続の理由（複数回答）

・事業継続の理由として、「市場内の事業者（卸売業者、仲卸業者等）を相手に商売しているから」が最も多く、次いで、「これまで市場内で事業をしてきたから」「市場に来る売買参加者や買出人などを相手に商売しているから」が多い。

選択肢	回答数	回答率
1 市場内の事業者（卸売業者、仲卸業者等）を相手に商売しているから	6	37.5%
2 市場に来る売買参加者や買出人などを相手に商売しているから	2	12.5%
3 使用料金が他と比べて安いから	1	6.3%
4 これまで市場内で事業をしてきたから	3	18.8%
5 その他	1	6.3%

問3. 市場使用料と必要面積について

- ・「その他」の回答が最も多く、次いで「現在の使用条件（面積、使用料）が大幅に変更されるなら、市場からの撤退を考える」の回答が多い。その他の回答では、「使用料等の使用条件次第である」との意見が多い。

選択肢	回答数	回答率
1 使用料が上がっても、必要な面積を確保したい	2	12.5% ■
2 使用料の負担増は困難なため、面積の減少はやむを得ない	3	18.7% ■■
3 現在の使用条件（面積、使用料）が大幅に変更されるなら、市場からの撤退を考える	4	25.0% ■■■
4 その他	5	31.3% ■■■■
無回答	2	12.5% ■
合計	16	100.0%

問4. 一般市民等を対象とした農産物等の直売所や飲食店の設置、道の駅の併設などについて

- ・「市場の機能として希望はするが、自社として関わる意向はない」が最も多く、次いで「卸売市場は基本的に事業者向けの場であり、上記の機能は本市場ではない方がよい」が多い。

選択肢	回答数	回答率
1 卸売市場は基本的に事業者向けの場であり、上記の機能は本市場ではない方がよい	5	31.3% ■■■■
2 市場を盛り上げるためには一般市民向けの機能も必要であり、自社としても何らかに関わりたい	2	12.5% ■
3 市場の機能として希望はするが、自社として関わる意向はない	7	43.8% ■■■■■■
4 その他	1	6.2% ■
無回答	1	6.2% ■
合計	16	100.0%