

秋田市卸売市場再整備基本計画策定に係るプレヒアリングの実施結果について

秋田市では、令和5年度より「秋田市卸売市場再整備基本計画」の作成に着手し、その中で工期の短縮や事業費の縮減、余剰地の活用などについて、PFI方式等導入可能性調査を実施する予定としております。

これに先立ち、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、次のとおり、民間事業者に対しプレヒアリングを実施しました。

1 実施概要

(1) 対象者

卸売市場再整備事業への参画の意思を有する民間事業者

(2) 実施内容

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。

2 回答事業者

| 業種 | 回答事業者 |
|------|---------------|
| 建設業 | 5社 |
| 小売業 | 1社 |
| 金融業 | 1社 |
| 不動産業 | 1社 |
| 合計 | 8社（市内3社・県外5社） |

3 アンケートや個別ヒアリングによる主な回答・意見

Q1 本市場の余剰地を活用される場合、どのような用途が想定されますか。

- ・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

Q2 本市場の余剰地の活用に関して、どのような意見をお持ちかお聞かせください。

- ・市場再整備より先行して余剰地の売却等を行うと、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。

- ・働き方改革関連法による2024年問題を見据えると、本市場が日本海側ルート
の物流ハブ機能を担うことも可能と考えるため、市場と一体となった余剰地
活用が望まれる。
- ・商業施設としての活用は、幹線道路に面していないので、立地的に不利になる。
- ・外旭川地区まちづくりの施設とスケジュールや用途について連携する必要が
ある。
- ・幹線道路には面してなくても、隣に外旭川地区まちづくりの施設があること
を前提としたエリア開発と捉えると、特に大きな問題ではない。
- ・大型ショッピングセンターとの競合は、他にも同様なエリアがあり、影響が
少ないことから問題ないと考えている。
- ・余剰地の活用時期が、多少前後したとしても、参加を希望する事業者の構成
に変化があるだけで、参加企業数に大きな影響はないと思う。
- ・現市場は、加工機能が不足していることから、余剰地を活用し、加工施設を
整備することが市場の活性化につながると考えられる。

**Q 3 秋田市卸売市場再整備基本構想で想定している再整備のスケジュールにつ
いて、工期短縮につながる提案や手法などがあればお聞かせください。**

- ・工期の短縮を考慮すると、設計・施工を一括で行うDB又はDBO方式、PFI-BTO
方式（※1）等が望ましい。
- ・PFI方式は事業者選定手続きに時間がかかるため、DB又はDBO方式が優れてい
ると考える。
- ・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。
- ・あらかじめ市場内事業者から新市場に求める設備・機能について、合意形成
を図った上で、要求水準を決めた方が工期短縮につながる。
- ・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。
- ・北側農地を取得し幹線道路まで拡大した上で、ローリングを計画することに
より、工期短縮が期待でき、余剰地活用の幅が広がる。

Q 4 本再整備事業へのPFI方式等の導入に関する意見があれば、お聞かせください。

- ・ PFI-BTO方式とする場合であっても、市場の運營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。
- ・ PFI事業を遂行するSPC（※2）に地元企業を入れ、地域貢献することは可能である。
- ・ 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。

Q 5 その他意見があれば、お聞かせください。

- ・ 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。
- ・ 基本設計まで行政側が行うと、仕様が固まってしまい、コストがかかってしまう設計となる場合もあるため、行政は要求水準までの整理を行う方が良い。
- ・ 建設費の高騰による影響や働き方改革による4週8休制度の導入等により、今後工期短縮およびコスト縮減が更に困難になると思う。
- ・ 再整備事業に当たっては、昨今の著しい物価上昇に対し、柔軟に対応してほしい。
- ・ 外旭川まちづくりの51万㎡全体が魅力を感じるまちづくりをできるかどうかが一番の問題であり、卸売市場の再整備の期間と余剰地活用時期は大きな問題ではない。
- ・ 市場との連携および外旭川のまちづくり全体のゾーニングを考えると、余剰地は南側に位置する方が望ましい。

※1 DB : Design-Build(設計・施工一括発注)

DBO : Design-Build-Operate(設計・建設・運営一括発注)

BTO : Build-Transfer-Operate(建設→所有権移転→運営)

DBOとBTOの違いは、民間資本の活用について、前者は「なし」、後者は「あり」となる。

※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。