

教育産業委員会資料
令和6年6月21日
市場管理室

秋田市卸売市場再整備基本計画 (案)



令和6年6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	
	(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.....	4
	(5) 各種法規制.....	7
3	導入機能・施設の検討	
	(1) 既存機能のあり方.....	8
	(2) 新たな機能の検討.....	9
	(3) 衛生管理・品質管理の考え方.....	10
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.....	11
	(2) 基本計画における規模設定.....	12
5	整備主体区分の考え方	13
6	施設配置計画およびローリング計画の検討	
	(1) 土地利用パターンの検討.....	14
	(2) 施設配置の基本的な考え方.....	15
	(3) 市場全体配置計画.....	16
	(4) ローリング計画.....	19
	(5) 部門別施設整備計画の検討.....	21
7	余剰地活用の検討	
	(1) 余剰地の概要.....	28
	(2) 基本構想における活用方針.....	28
	(3) 基本計画における活用方針.....	28
	(4) 検討経過.....	28
8	概算事業費および市場使用料の検討	
	(1) 概算事業費の試算.....	29
	(2) 市場使用料の試算.....	32
9	事業手法の検討	
	(1) 事業手法の整理.....	34
	(2) 想定事業計画.....	35
	(3) VFMの検討.....	36
	(4) 総合評価.....	37
10	再整備スケジュールの検討	38
11	事業収支シミュレーションの検討	39

12 協議・検討状況

(1) 市場内検討会議.....	41
(2) 部門別ワーキング部会.....	41
(3) 個別ヒアリング.....	42
(4) 市場運営協議会.....	43

13 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.....	44
(2) P F I方式等導入可能性調査の内容.....	45
(3) ヒアリングの実施.....	45
(4) ヒアリングによる各社の意見.....	45

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.....	47
(2) 先進事例.....	48

2. 市場内事業者アンケートのまとめ

(1) アンケート・ヒアリング調査の概要.....	52
(2) 意向調査結果のまとめ.....	58

3. 関連事業者アンケートのまとめ

(1) アンケート概要.....	59
(2) アンケート結果.....	59

4. 用語解説.....

5. 完成イメージ図.....

本文中*印の語句は、巻末の用語解説をご参照
ください。
本編で最初に登場した語句に*印があります。

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目指す。

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（青果部：昭和 57 年、水産物部：昭和 59 年、花き部：平成 14 年）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）
<p>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</p> <p>イ 市民（30 万人）および県民（90 万人）の需要に概ね対応</p> <p>ウ 県内の卸売市場（8 市場）の中で 6 割超のトップシェア</p> <p>エ 県産品の販路として一定の役割</p> <p>オ これまでの戦略的かつ効率的な市場経営</p>	<p>ア 取扱数量の継続的減少</p> <p>イ 市場内事業者の減少</p> <p>ウ 卸売業者・仲卸業者の役割の変化</p> <p>エ 市場利用者の継続的減少</p> <p>オ 市場施設の老朽化・ニーズへの対応の遅れ</p> <p>カ 卸売市場会計の悪化</p>
今後の機会（O）	今後の脅威（T）
<p>ア 国の政策による位置づけ（卸売市場法改正）</p> <p>イ 県の政策による後押し</p> <p>ウ 食などに対する社会的な関心やニーズの高まり</p> <p>エ DX*（ICT*や AI*、IoT*技術等）の進展に伴う市場業務の効率化</p>	<p>ア 人口減少により県内食料品の消費量が激減予想</p> <p>イ 食生活の変化により生鮮食料品の消費量が減少</p> <p>ウ 市場経由率が低下</p> <p>エ 地方都市での集荷が困難</p> <p>オ 国内・県内の農林水産業を取り巻く環境の変化</p> <p>カ 気候変動、大規模災害、感染症等のリスク</p> <p>キ フードアクセス*が困難</p>

(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必要があることから、全面的な建替えを基本とする。
- ・用地取得や造成、インフラ整備などに費用と期間を要さない手法として、現市場敷地内で各施設を段階的に建て替えるローリング方式*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 ^{さば} 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	・市場内の物流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	・市や指定管理者の事務所、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

現況施設リスト

(単位 : m²)

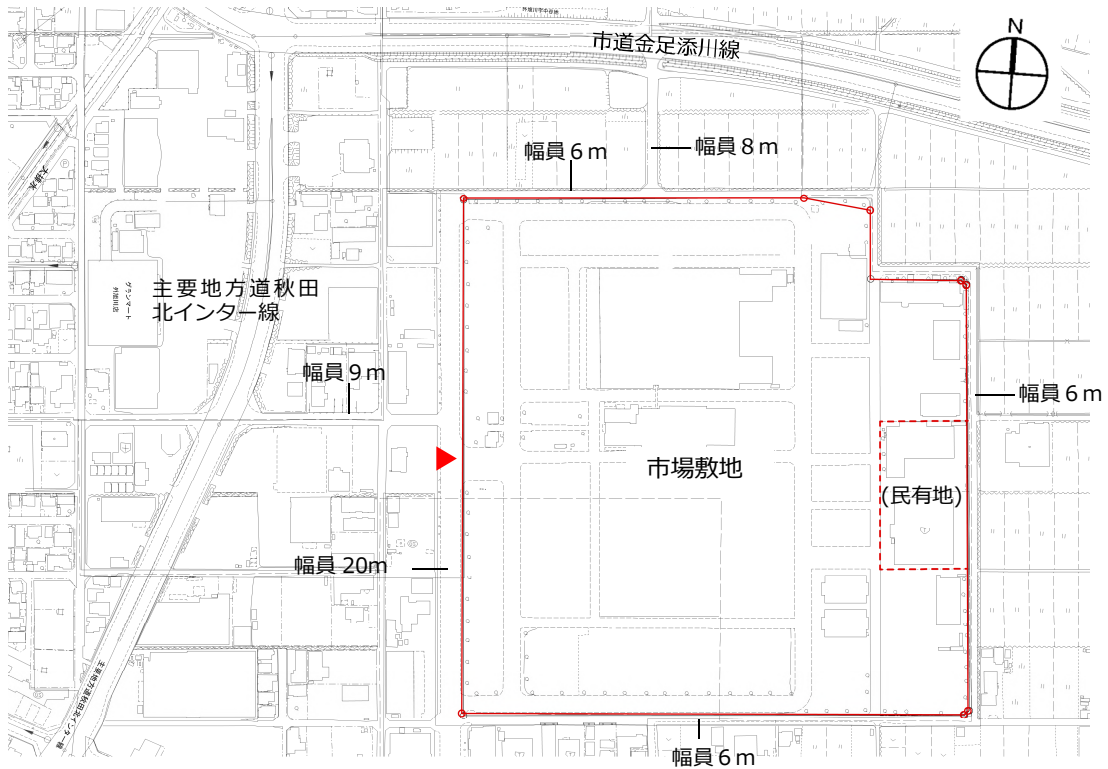
符号	名称	建築年	構造	階数	建築面積	延床面積
①	青果棟	昭和49年	R C ・ S	2階	10,153	13,304
②	水産棟	昭和49年	R C ・ S	2階	11,638	14,540
③	花き棟	平成4年	S	2階	2,584	3,537
④	管理棟	昭和49年	R C ・ S	5階	2,696	5,744
⑤	バナナ加工棟 (2棟合計)	昭和49年	R C	1階	1,341	1,341
⑥	冷蔵庫棟	昭和49年	R C ・ S	3階	1,444	1,866
⑦	青果買荷保管所A	平成5年	S	1階	286	286
⑧	青果買荷保管所B	平成5年	S	1階	286	286
⑨	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

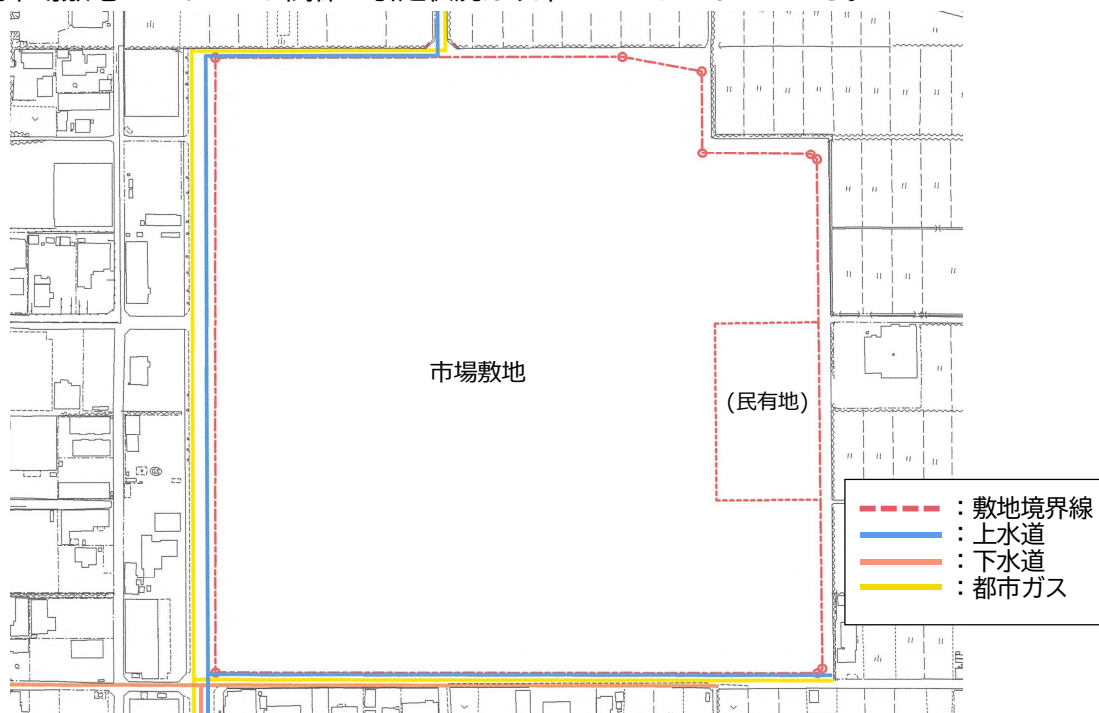
(周辺道路の状況)

- ・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 8 m、9 m 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 20 m 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 6 m であり、大型車両の対面通行に十分な幅員ではない。



(インフラの状況)

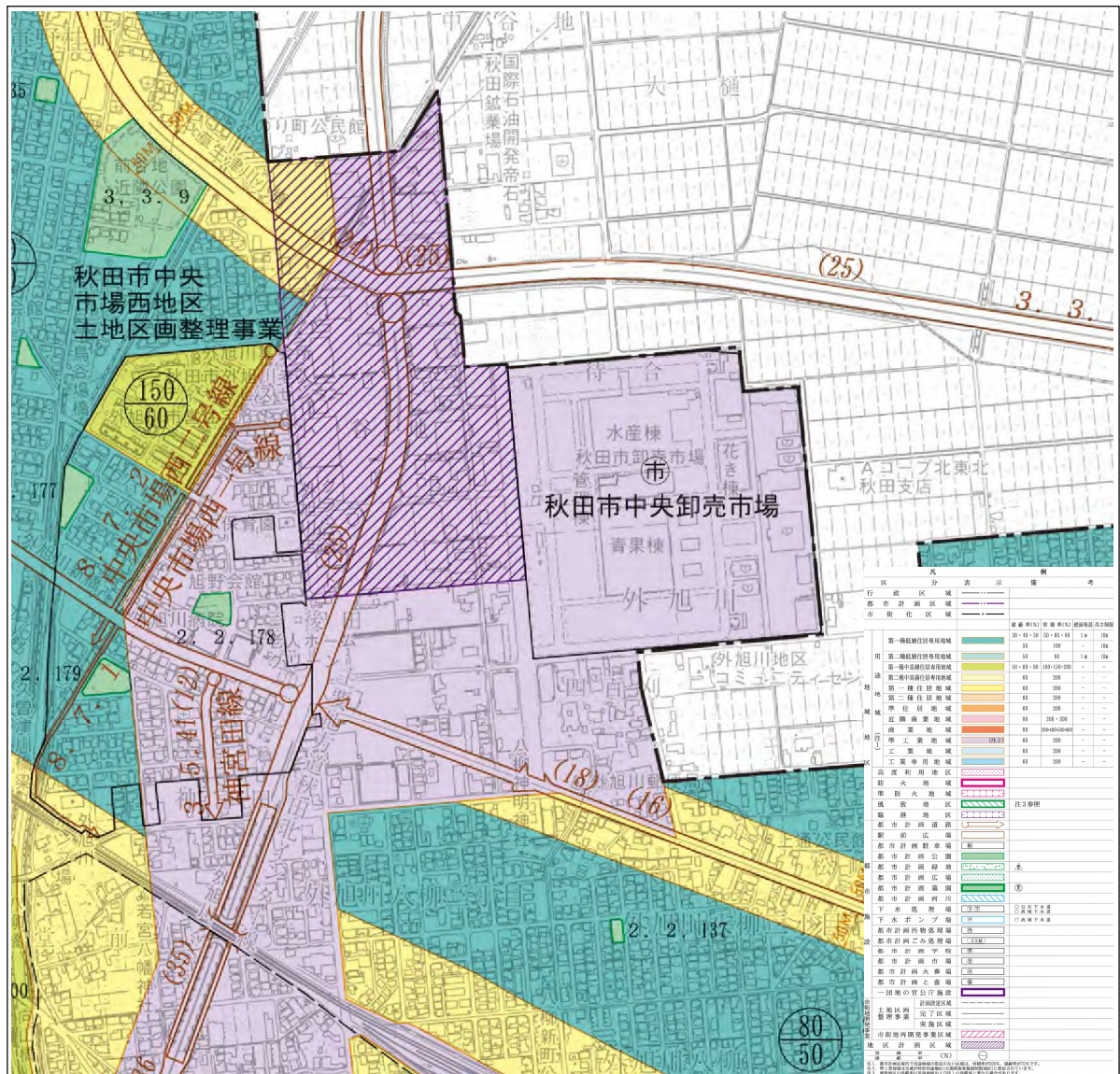
- ・現市場敷地へのインフラ関係の引込状況は以下のとおりとなっている。



(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*
建蔽率	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

※ 都市計画において、「秋田市中央卸売市場」で都市計画決定済み（平成元年 12 月 8 日）

3 導入機能・施設の検討

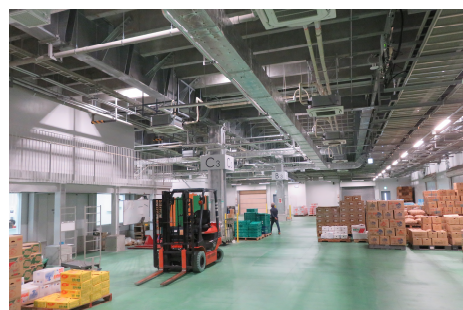
(1) 既存機能のあり方

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、量販店向けの大口ロット*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確保する。

イ 物流センター機能の強化

- ・市場内の物流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、物流事業者にも使いやすい市場を目指す。
- ・今後の物流事業の環境変化による、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を整備したいとの声もある。
- ・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、敷地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、長期にわたり使用する施設であるため、市場のあり方や流通の変化に対応しながら、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、市場の北側は水深 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旨とする「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旨としている。
- ・本市場においても、すでに一般化している照明設備のLED化を行うものとし、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。



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)

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

- ・青果棟および水産棟の卸・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。



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。

施設計画面積

面積単位:㎡

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	6,090	2,736	2,260	37.1
	仲卸売場（通路含む）	1,932	966	640	33.1
	卸買荷保管所	2,709	4,739	588	58.9
	仲卸買荷保管所（通路含む）				
	青果買荷保管所A・B・C	858		1,512	
	管理事務所	—	—	12	—
	積降場大屋根	—	—	1,175	—
	事務室（共用部含む）	2,573	2,650	2,231	86.7
青果棟計		14,162	11,091	8,418	59.4
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	4,627	3,047	2,260	48.8
	仲卸売場（通路含む）	2,982	895	640	21.5
	卸買荷保管所	2,474	2,128	588	39.6
	仲卸買荷保管所			392	
	管理事務所	—	—	12	—
	積降場大屋根	—	—	1,175	—
	事務室（共用部含む）	4,457	1,407	2,231	50.1
冷蔵庫棟		1,866	1,310	0	0.0
水産棟計		16,406	8,787	7,298	44.5
水産加工所棟		650	456	0	0.0
花き棟	卸売場	1,283	565	730	56.9
	仲卸売場（通路含む）	180	571	391	217.2
	買荷保管所	290	678	92	31.7
	管理事務所	—	—	8	—
	事務室（共用部含む）	1,784	1,633	491	27.5
	花き棟計		3,537	3,447	1,712
管理棟	関連店舗	2,996	2,103	1,002	33.4
	小売商組合棟	26	26	事務室に含む	—
	事務室関連	1,716	1,204	1,644	79.1
	会議室 倉庫等	362			
	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	1,065	79.8
青果運輸倉庫棟		734	734		
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	駐車場に含む	駐車場に含む	—
市場施設面積合計		45,940	31,663	22,133	48.2
青果低温センター		2,265	既存施設	既存施設	—

※ 各棟の底部分(積込みスペース)は含まない。

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
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。

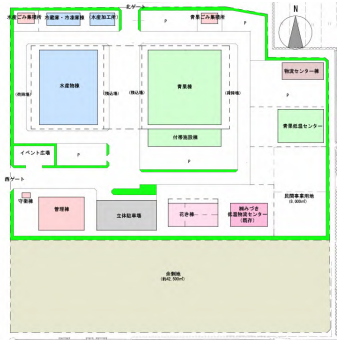
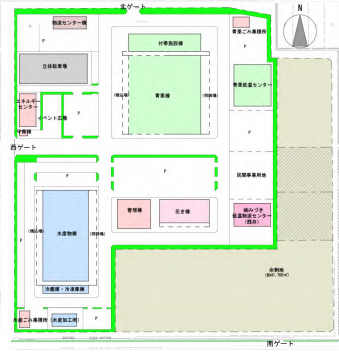
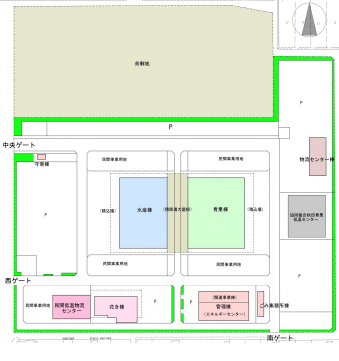
名称	整備主体	温度管理
青果棟	卸売場	A ○
	卸買荷保管所	B ×
	仲卸売場（通路含む）	A ○
	仲卸買荷保管所（通路含む）	B ×
	管理事務所	A 一般空調
	積降場大屋根	A ×
	事務室（共用部含む）	A 一般空調
	水産棟	卸売場
卸買荷保管所		B ×
仲卸売場（通路含む）		A ○
仲卸買荷保管所		B ×
管理事務所		A 一般空調
積降場大屋根		A ×
事務室（共用部含む）		A 一般空調
花き棟		卸売場
	仲卸売場（通路含む）	A ○
	買荷保管所	A ○
	管理事務所	A 一般空調
	事務室（共用部含む）	A 一般空調
	管理棟	関連店舗
事務室関連		A 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 施設配置計画および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。
- ・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。

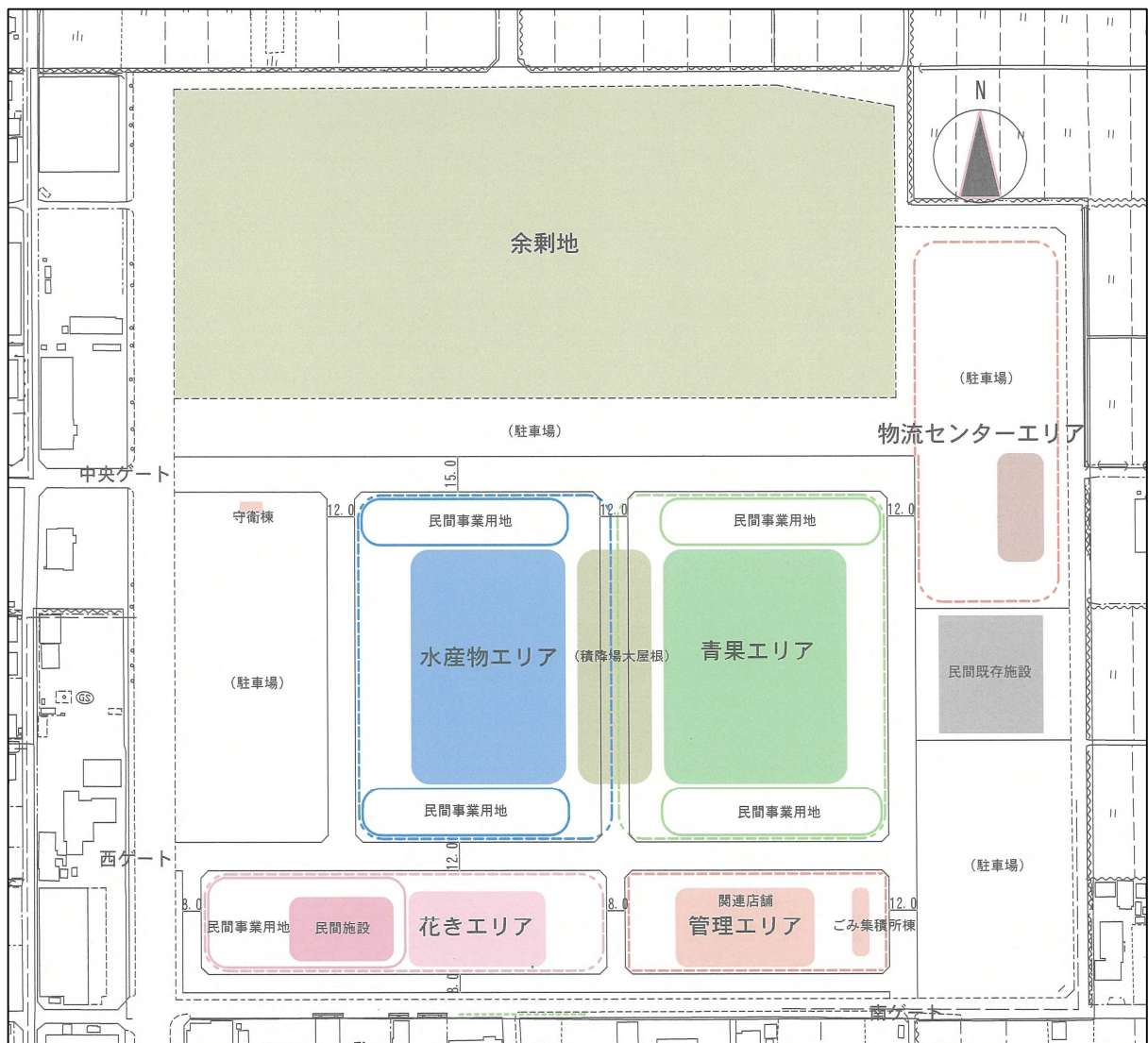
再整備パターン比較表

	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	○	施設の配置が分散する	△	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 1,020 台	○
場内民間事業用地	約 8,000 m ²	○	約 3,100 m ²	△	約 13,200 m ²	◎
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 m ²	◎	約 41,700 m ²	○	約 41,100 m ²	○
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。

- ・ 青果棟、水産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。
- ・ 花き棟は、青果棟、水産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。
- ・ 今後の物流の変化に対応できるように、現在、青果部と水産物部で別棟となっている運輸倉庫棟を集約した物流センターを整備する。
- ・ 将来、市場内事業者が事業を展開できる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。
- ・青果部、水産物部、花き部ともに、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 青果部、水産物部、花き部等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庇^{ひさし}を設け、気候条件に左右されない作業環境を確保する。
- ・庇^{ひさし}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物流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、物流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。
- ・将来的なトラックの大型化への対応も考慮する。
- ・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。

ウ パレット置場

- ・2024年4月からの働き方改革関連法の施行に伴い、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たことにより、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。

エ 駐車場等

- ・駐車場は、大型（10t以上）、業務用中型（2t、4t）、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付近に確保する。

オ 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。

カ 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。
- ・卸売市場は、広大な敷地に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ため、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。

キ 余剰地

- ・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。

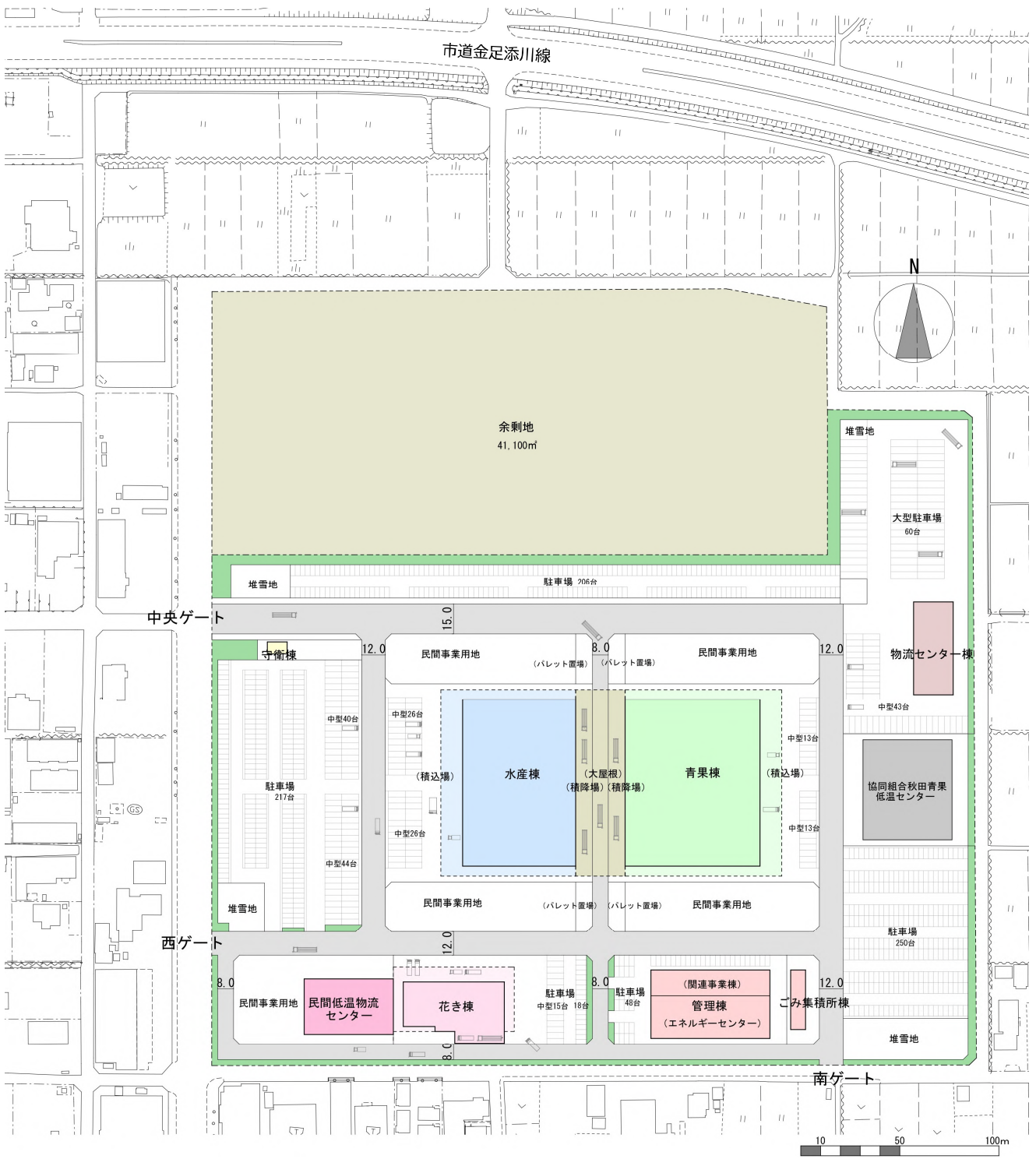
計画土地利用面積

単位:㎡

敷地面積	102,000		
施設用地	22,382		
青果棟		7,426	庇 1,779を含む
水産棟		6,392	庇 1,865を含む
青果・水産積降場大屋根		2,350	
花き棟		2,102	庇 743を含む
管理棟		2,070	エネルギーセンター・関連店舗含む
物流センター棟		930	
パレット置場		832	
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）	4,800	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	60,118	うち駐車場面積30,000㎡	
余剰地	41,100		

計画駐車台数

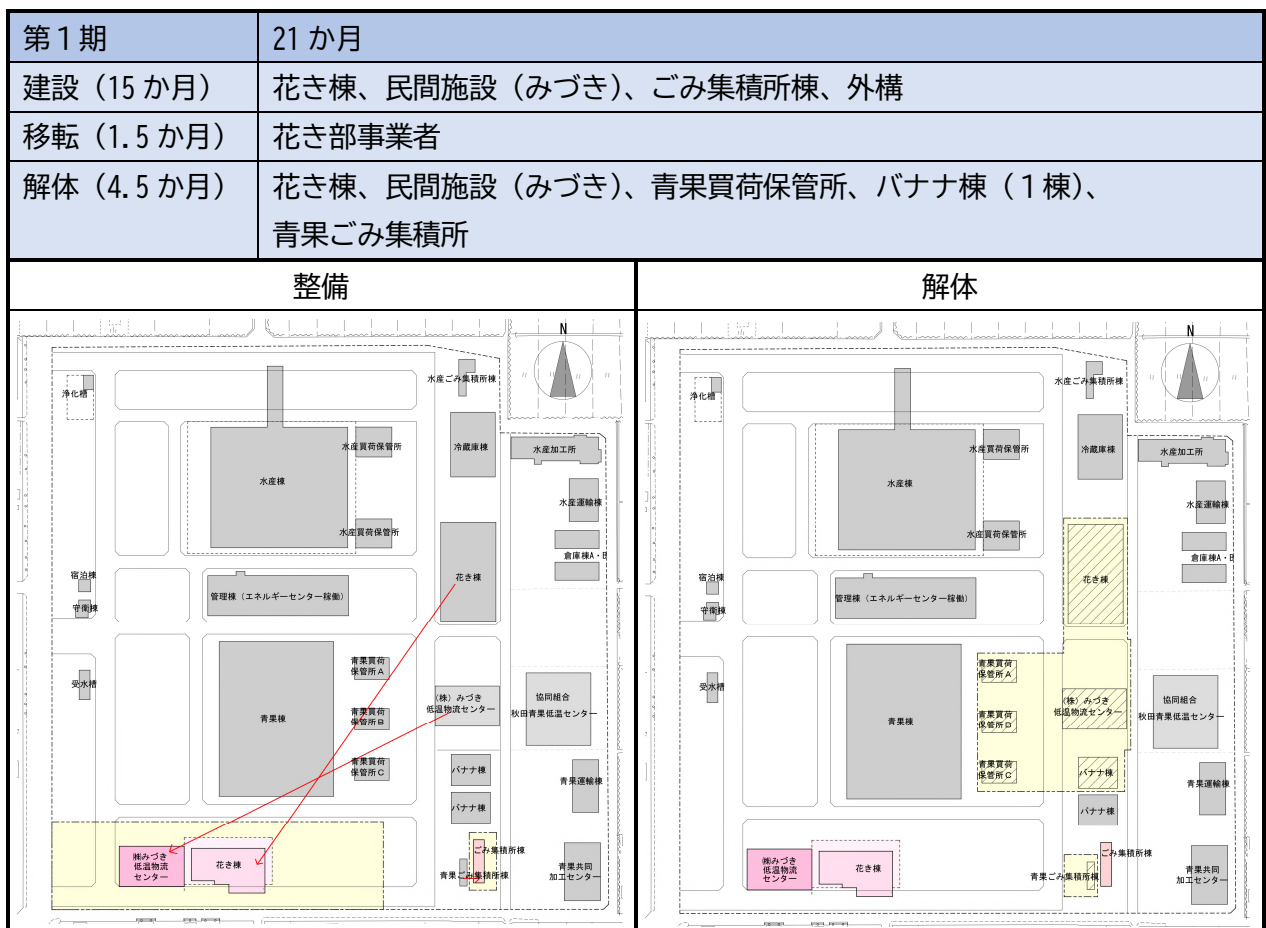
部門	中型	大型	自家用車	備考
青果部	96	0	259	
水産物部	42	0	149	
花き部	20	0	63	
物流	44	57	154	
関連店舗	9	0	70	
管理関係	0	0	18	
現況合計台数	211	57	713	
計画台数	220	60	739	



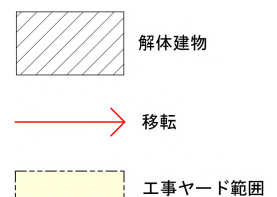
再整備全体配置図

(4) ローリング計画

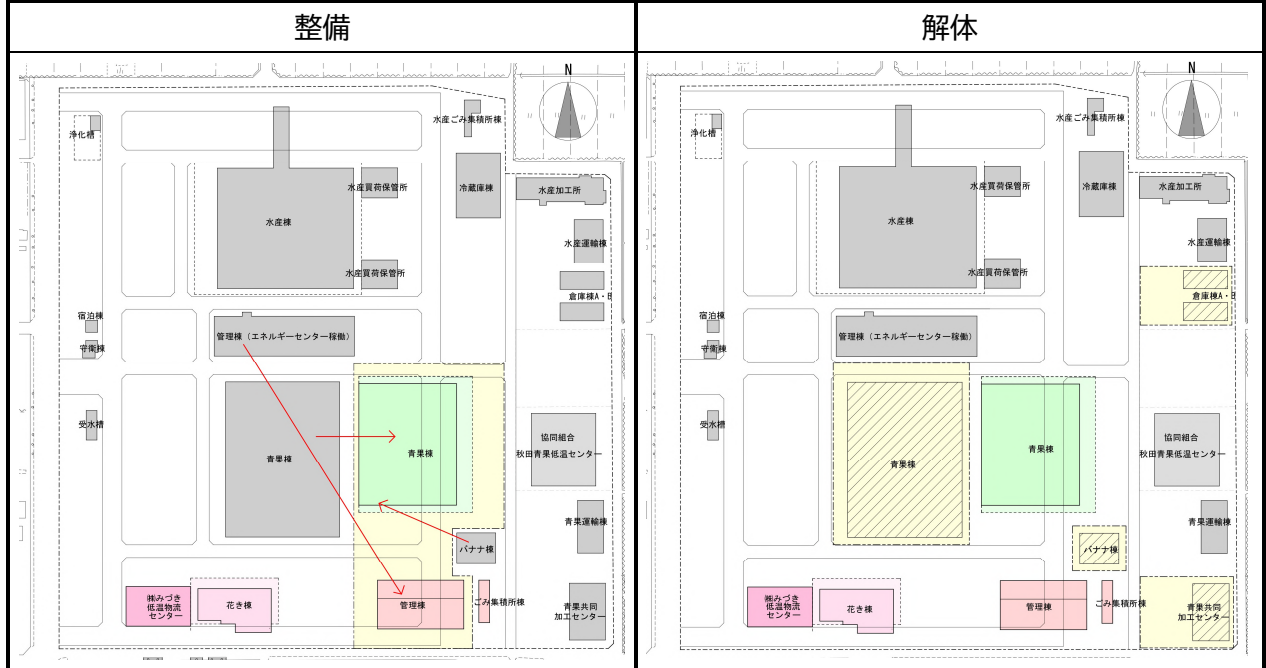
- ・本市場は、現地建替えとし、工期を分けて建設、既存解体を順次行うローリング方式により再整備を行う。
- ・工期短縮を図るため、花き棟および民間施設（みづき低温物流センター）の設計、建設、移転、解体工事を単独工事として従来型の発注方式で実施し、花き棟の工期中に青果棟および水産棟の事業者選定や設計業務を実施する。
- ・工事中も市場として稼働可能なローリング計画とする。
- ・既存管理棟には、既存施設に供給するエネルギーセンター機能があることから、管理棟新設後も既存管理棟は存置し、最終段階である第3期で解体撤去するものとする。
- ・協同組合秋田青果低温センターの敷地および建物を現況で残すこと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



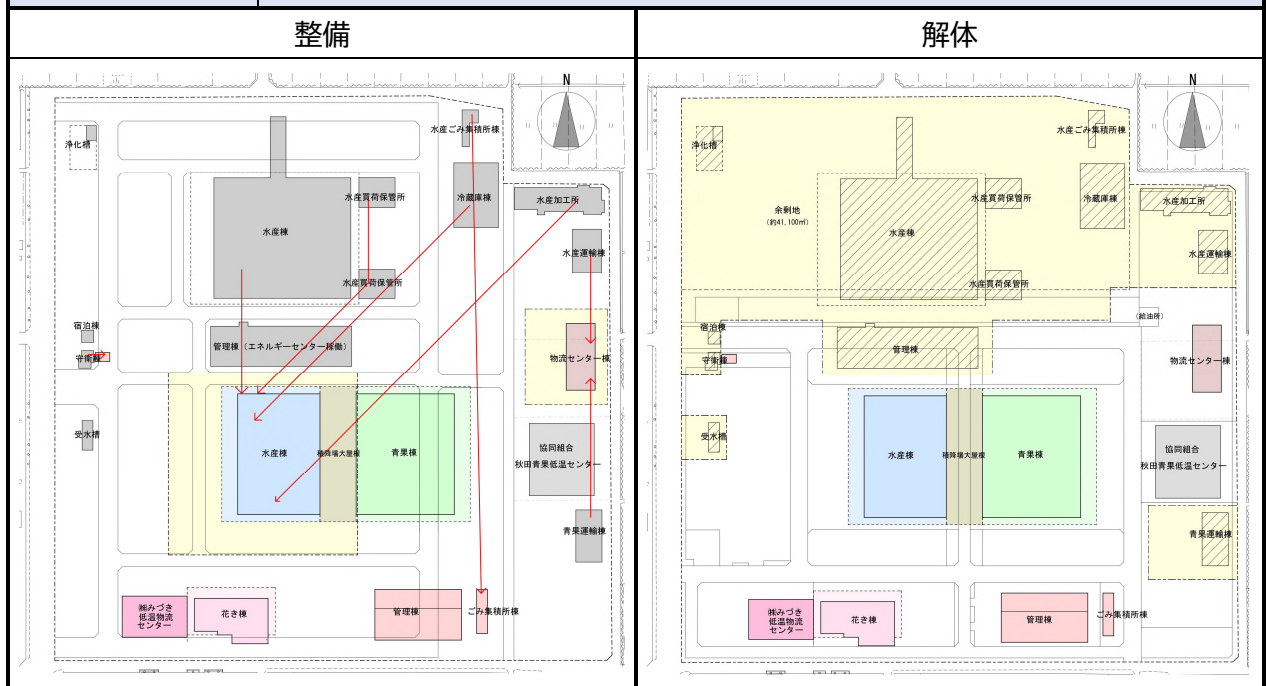
※ 民間施設 (みづき) については、本工事の対象外とする。



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)



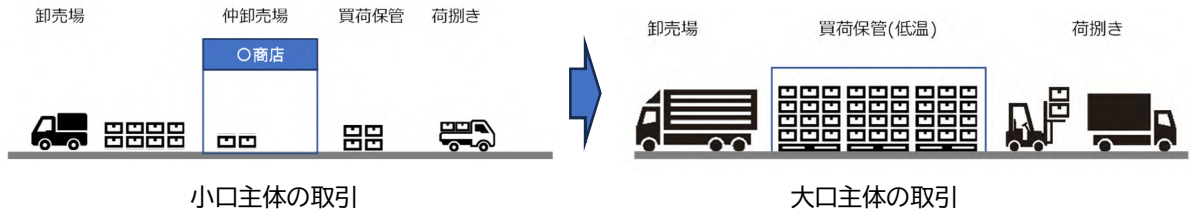
第3期	19か月
建設 (13か月)	水産棟、物流センター棟、守衛棟、外構
移転 (1.5か月)	水産物部事業者、物流関係事業者
解体 (4.5か月)	管理棟、水産棟、冷蔵庫棟、水産加工所、水産・青果運輸棟、水産ごみ集積所、守衛棟、宿泊棟、受水槽、浄化槽



(5) 部門別施設整備計画の検討

ア 市場内の荷の動きの整理

市場内取引の主流が、せり売り*から相対取引*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。

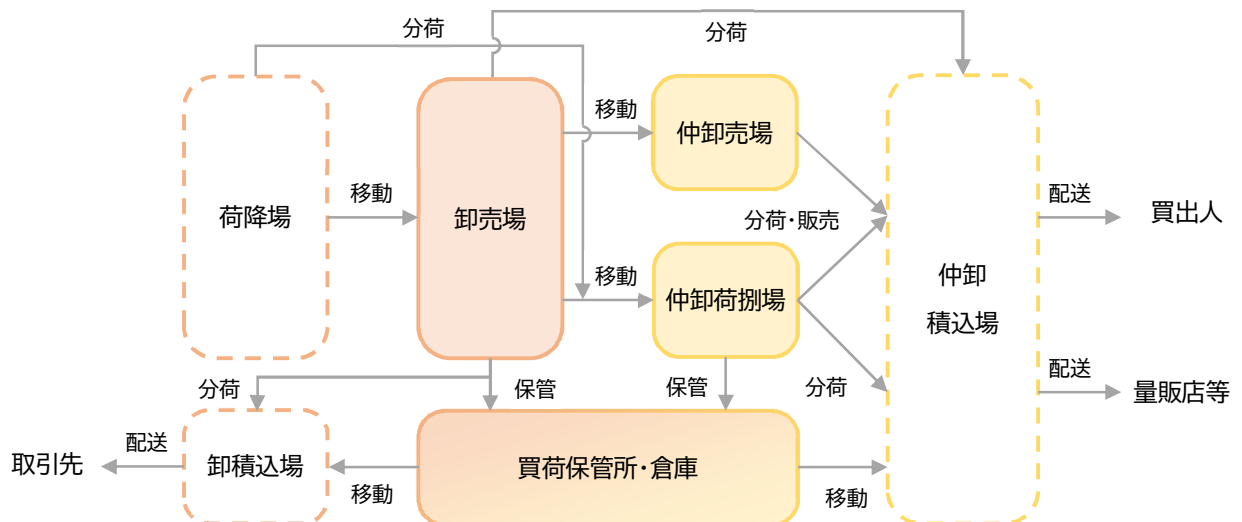


また、令和2年6月の卸売市場法改正により、第三者販売*や直荷引き*も従来に比べて増加する傾向にある。

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 青果棟・水産棟

- ・青果棟、水産棟は一体になるよう中央部に大屋根（幅 25m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、転送用の積み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み込みについては、市場内の物流事業者と十分協議を行い、内容を検討する。

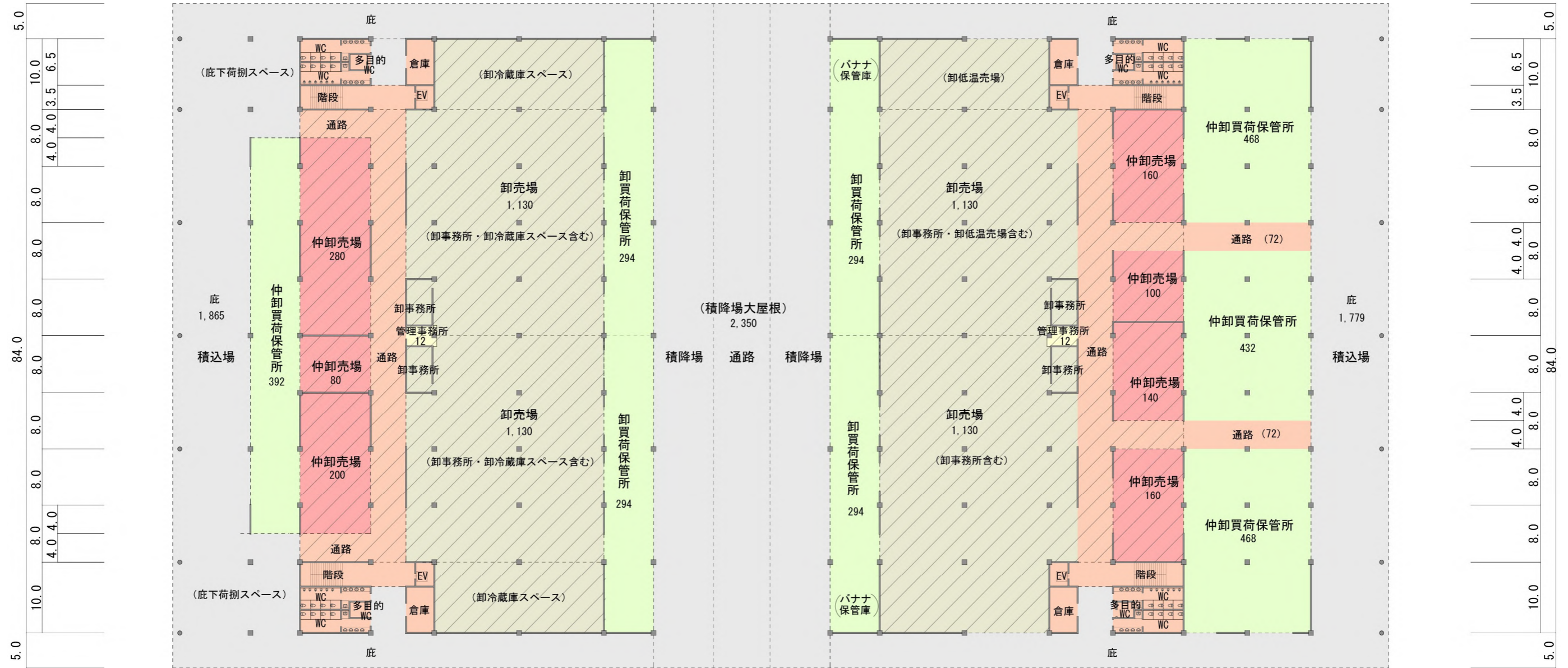
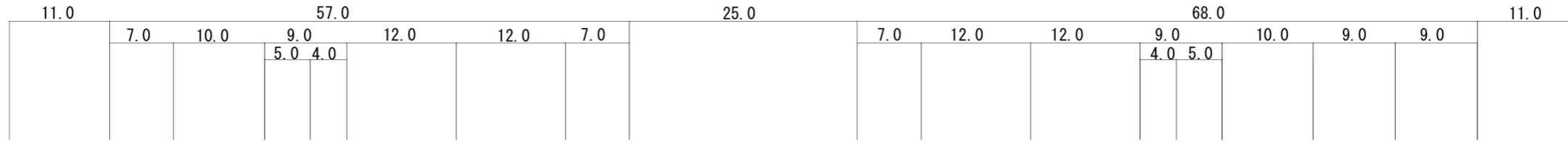
- ・大屋根部以外の建物三方には^{ひさし}庇を設ける。積込スペースの^{ひさし}庇の奥行きは青果、水産物それぞれの部門ごとに決定する。なお、南北の外壁沿いの^{ひさし}庇の奥行きは5.0m程度とする。
- ・青果、水産物のコールドチェーン化を図るため、青果棟、水産棟とも卸売場、仲卸売場全体を温度管理できるよう密閉型とする。
- ・空調効率を高めるため、天井高は4.0~4.5m程度を標準とする。
- ・卸、仲卸の買荷保管所は常温管理とし、全体としての温度管理は行わない。
- ・卸ゾーンと仲卸ゾーンの間に幅員5m程度の通路を設け、買受人や市場開放デー等の一般来場者の主動線とする。
- ・各棟トイレは衛生管理上、外部から使用するように入出口を設けることとする。

(7) 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^{やば}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、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、休憩のための共用スペースを設ける。

(1) 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^{やば}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。
- ・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、休憩のための共用スペースを設ける。



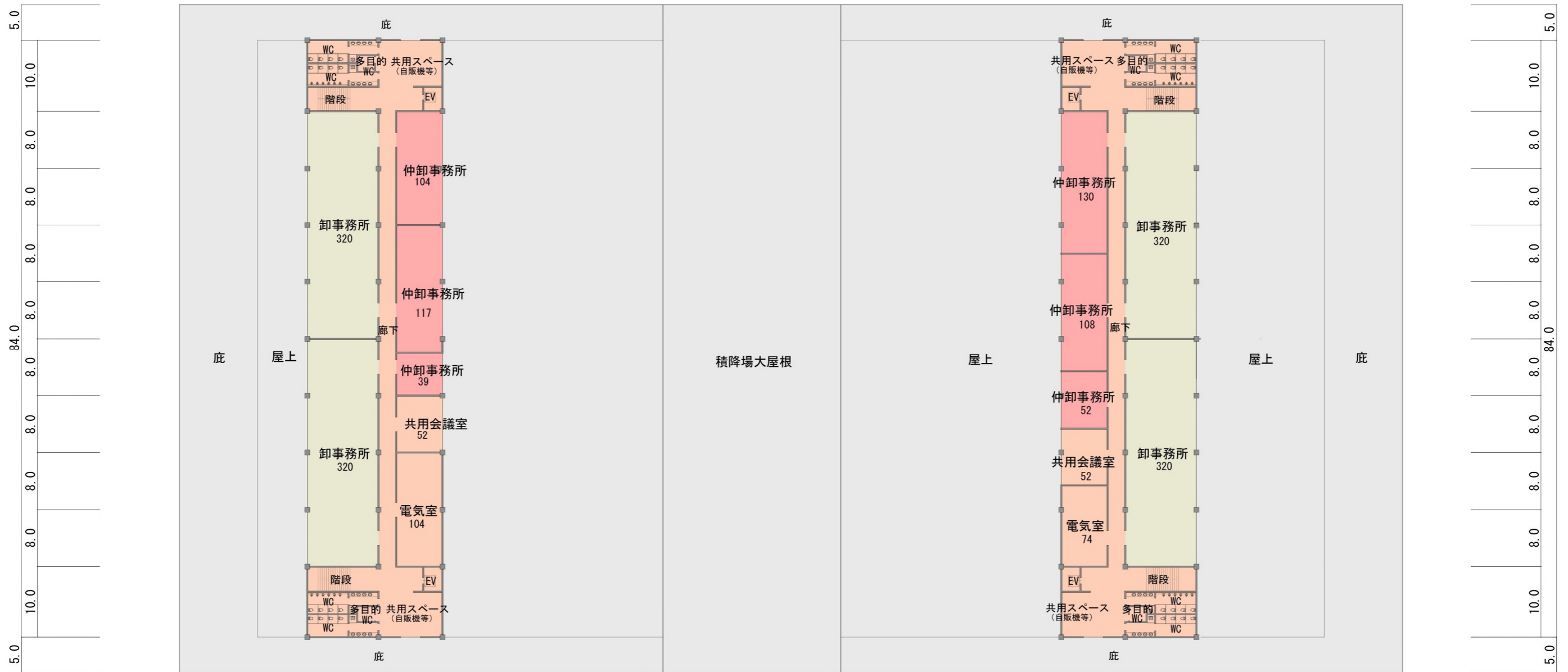
温度管理範囲を示す

水産棟 1階

青果棟 1階

寸法単位 : m
 図中面積単位 : m²

11.0	7.0	19.0	31.0	25.0	31.0	19.0	18.0	11.0
		10.0	9.0	12.0	12.0	7.0		
		2.5	6.5					
							9.0	10.0
							6.5	2.5



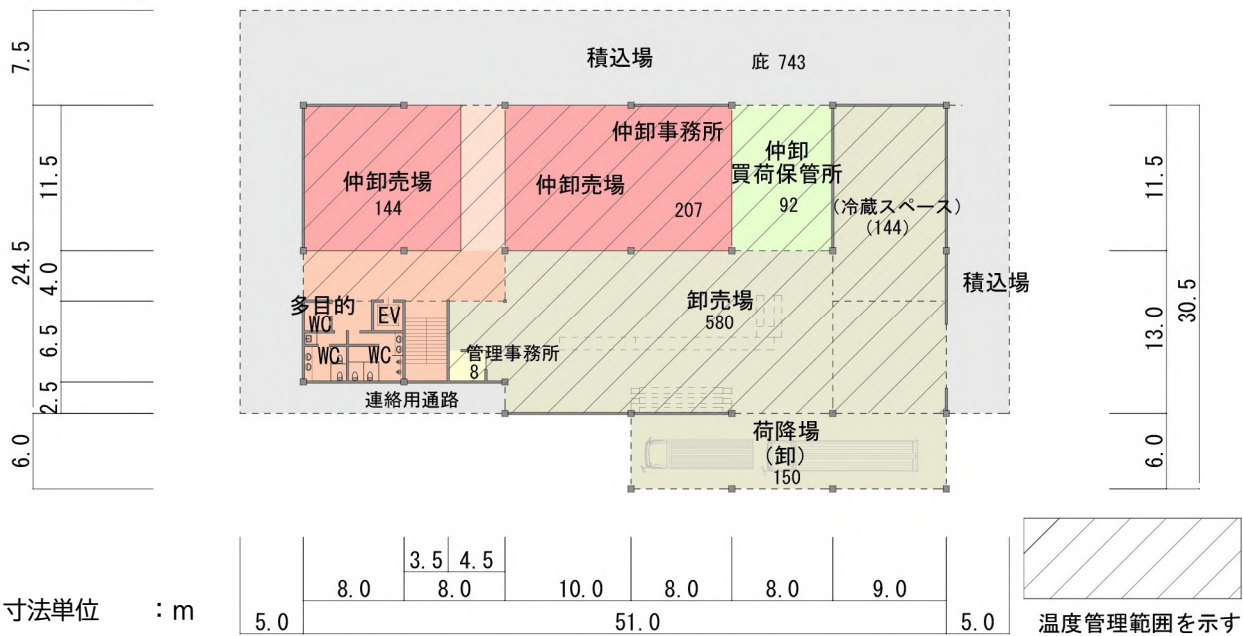
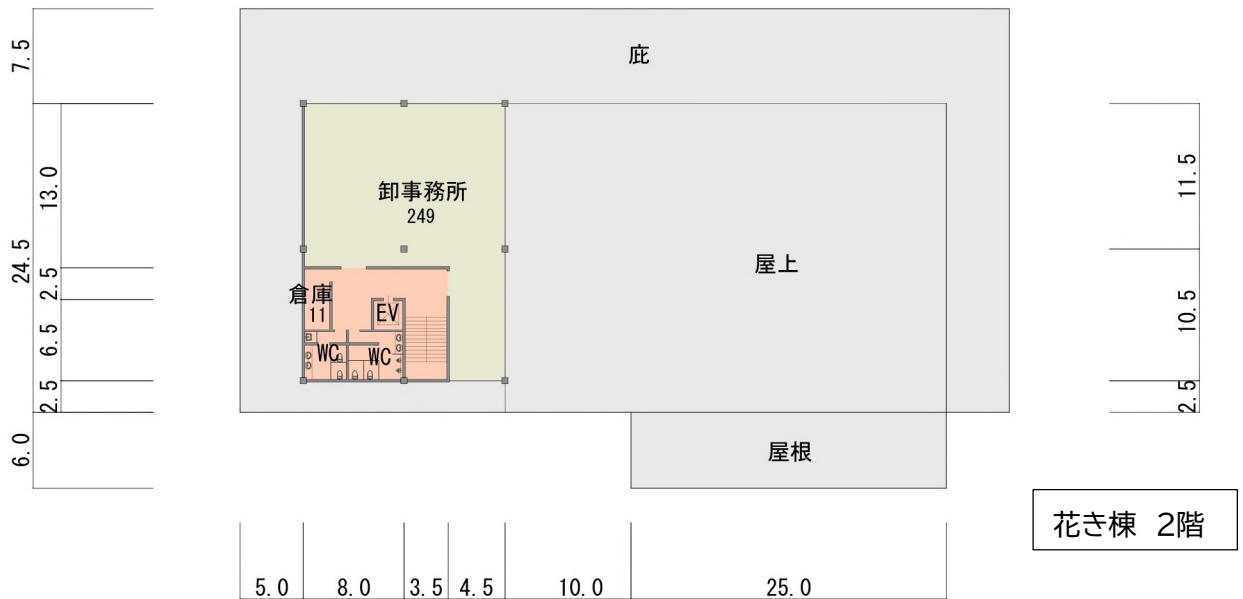
水産棟 2階

青果棟 2階

寸法単位 : m
 図中面積単位 : m²

ウ 花き棟

- ・花き棟は、棟全体を温度管理するために密閉型とする。
- ・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、事業者の事務所を設置する。
- ・隣接地に建設予定の「みづき低温物流センター」との動線に配慮する。

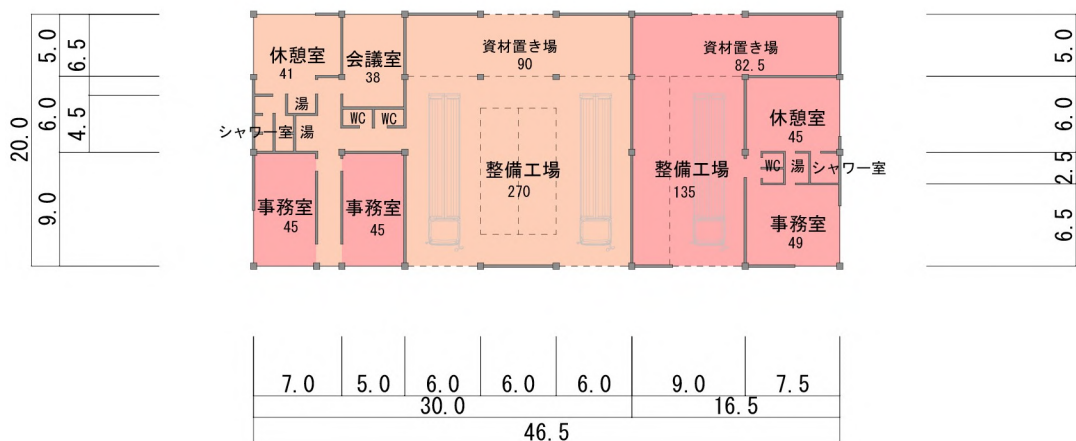
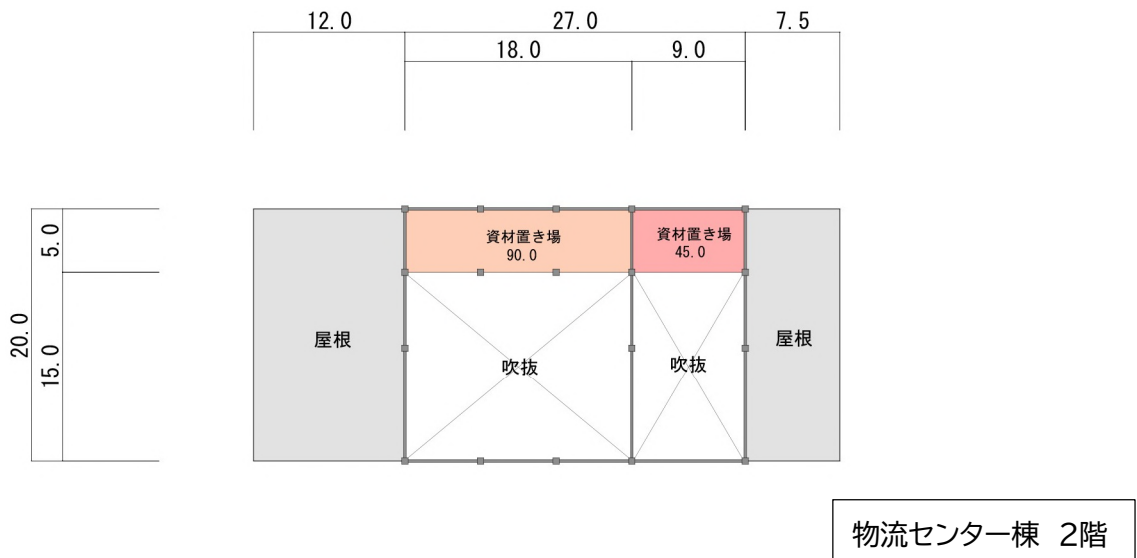


寸法単位 : m

図中面積単位 : m²

工 物流センター棟

- ・本市場内には3社の物流事業者が、主として卸業者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、物流機能の充実が重要な課題である。
- ・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を整備する。



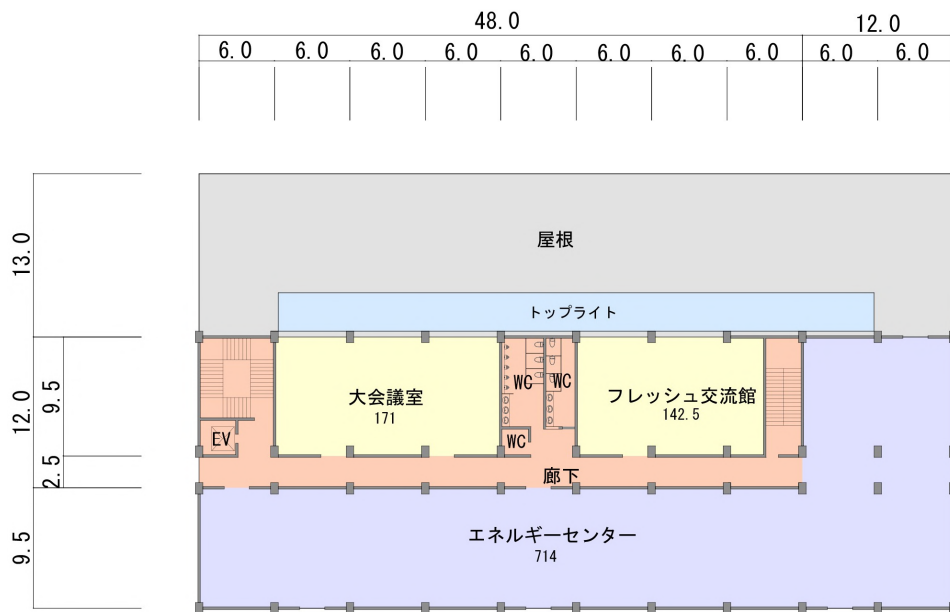
寸法単位 : m

図中面積単位 : m²

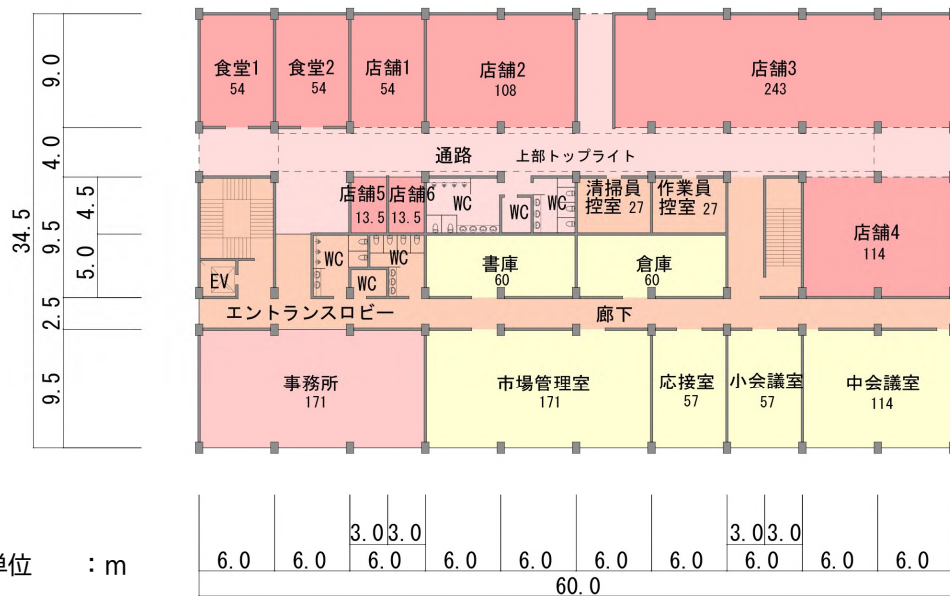
オ 管理棟

- ・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。

※ 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



管理棟 2階



寸法単位 : m

図中面積単位 : m²

管理棟 1階

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程度の余剰地が生じる見込みである。

(2) 基本構想における活用方針

- ・本市場敷地を含む外旭川地区では、まちづくりのモデル地区を整備する構想があり、そ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。
- ・そのため、今後、卸売市場の再整備基本計画で具体的な検討を予定している余剰地の位置や規模について、外旭川地区まちづくり構想と調整を図りながら、余剰地の活用方法を整理する。
- ・市場施設の再整備に当たっては、その整備やその後の運営に係る費用に、余剰地の売却や賃貸借による歳入を充当することで、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の負担の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

- ・余剰地（市有地）の賃貸借による歳入を活用して、市の財政負担や市場内事業者の市場使用料の軽減を図ることとし、現時点においては、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整備を想定している。

(4) 検討経過

ア プレヒアリングの概要

- ・ P F I *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 P 44 に記載。

イ P F I 方式等導入可能性調査の実施

- ・詳細は P 45 に記載。

8 概算事業費および市場使用料の検討

(1) 概算事業費の試算

ア 概算事業費の試算

- ・部門別施設整備計画を踏まえ、市場再整備に係る概算事業費を試算した。
- ・試算の結果、新設工事は約83億円、解体工事は約25.5億円、関連経費は約6.5億円であり、合計の概算事業費は、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。

概算事業費（税込）			11,496,461 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	178,090 千円	
	工事費	青果	2,530,068 千円	
		水産物	2,318,155 千円	
		花き	657,441 千円	
		関連	332,218 千円	
		物流センター	210,870 千円	
		管理棟	724,838 千円	
	共用	1,293,072 千円		
工事監理費		51,590 千円		
合計			8,296,342 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	64,790 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		19,910 千円	
合計			2,550,119 千円	
種別	項目	分類	金額（税込）	備考
関連経費	移転調査・建物事前調査・モニタリング費、移転補償費、土地購入費等		650,000 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	793,034 千円	低温売場含む
		卸買荷保管所	106,075 千円	
		仲卸売場	196,504 千円	
		仲卸買荷保管所	246,787 千円	
		事務所	308,937 千円	
		共用部（1階2階）	510,926 千円	
		管理事務所	4,090 千円	
		積降場大屋根	168,025 千円	
		庇	195,690 千円	
水産物	水産棟	卸売場	793,034 千円	冷蔵庫スペース含む
		卸買荷保管所	106,075 千円	
		仲卸売場	196,504 千円	
		仲卸買荷保管所	70,717 千円	
		事務所	299,499 千円	
		共用部（1階2階）	475,061 千円	
		管理事務所	4,090 千円	
		積降場大屋根	168,025 千円	
		庇	205,150 千円	
花き	花き棟	卸売場	203,522 千円	
		卸荷降場	34,815 千円	
		仲卸売場	123,166 千円	
		買荷保管所	32,283 千円	
		事務所	110,739 千円	
		共用部（1階2階）	68,669 千円	
		管理事務所	2,517 千円	
		庇	81,730 千円	
関連	管理棟	関連店舗	332,218 千円	
物流	物流センター棟	—	210,870 千円	
管理	管理棟	事務所・会議室・倉庫等	724,838 千円	
共用	守衛棟	—	18,876 千円	
	ごみ集積所棟	—	47,916 千円	
	舗装・雨水排水等	—	703,560 千円	駐車場含む
	インフラ整備	—	522,720 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ (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	
	積降場大屋根	143.0 千円/m ²	・ 類似実績より設定
	庇	110.0 千円/m ²	
	舗装・雨水排水等	7.1 千円/m ²	・ 舗装・雨水排水分の費用で設定
	インフラ整備費	7.3 千円/m ²	・ インフラ費用・緑化費用等で設定
整備単価 (スケルトン)	作業所	198.0 千円/m ²	<ul style="list-style-type: none"> ・ (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	<ul style="list-style-type: none"> ・ (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市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 229 百万円であり、現状（令和 4 年度実績）の使用料の約 1.51 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	95,121	64,025	1.49	
水産物	86,960	49,212	1.77	
花き	25,221	19,008	1.33	
関連	12,794	12,055	1.06	
物流	9,018	7,597	1.19	
全体	229,114	151,897	1.51	

【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	44,442	30,626	1.45	庇含む
	卸買荷保管所	5,945	426	13.96	庇含む
	仲卸売場	11,012	5,671	1.94	庇含む
	仲卸買荷保管所	13,830	1,939	7.13	庇含む
	積降場大屋根	4,313	0	—	
	事務所	15,579	11,241	1.39	
	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	45,811	23,124	1.98	庇・冷蔵庫スペース含む
	卸買荷保管所	6,128	2,057	2.98	庇含む
	仲卸売場	11,351	6,150	1.85	庇含む
	仲卸買荷保管所	4,085	820	4.98	庇含む
	積降場大屋根	4,313	0	—	
	事務所	15,272	12,443	1.23	
	冷蔵庫	0	3,003	—	
	その他	0	1,615	—	倉庫、設備等
花き	卸売場	10,531	8,348	1.26	庇含む
	卸荷降場	1,802	0	—	
	仲卸売場	6,373	1,962	3.25	庇含む
	買荷保管所	1,670	1,427	1.17	庇含む
	事務所	4,845	4,592	1.06	
	その他	0	2,679	—	倉庫、設備、関連売場等
関連	関連店舗	12,794	10,599	1.21	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	9,018	4,744	1.90	物流施設、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、花き棟の各売場を含める

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 <ul style="list-style-type: none"> ・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
市債償還	下記の費用について、償還期間30年、元金償還を5年据置きとした場合の金利1.5%を採用 <ul style="list-style-type: none"> ・調査設計 ・工事監理 ・建物（屋外を含む） ・設備（屋外インフラを含む） ・駐車場 	基本設計は市債対象外
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> <ul style="list-style-type: none"> ・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	195,823千円	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）	58,747千円	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㎡

9 事業手法の検討

(1) 事業手法の整理

卸売市場整備の事業手法については、下表の手法が候補となる。

<各手法の概要>

発注方式		従来方式	DB*方式	DBO*方式	リース方式	PFI方式			
						BT*	BTO*	BOT*	
概要		基本設計、実施設計、施工、維持管理・運営をそれぞれ個別に発注する方式	設計+施工	設計+施工 +維持管理(運営)	民間事業者が自ら資金調達を行い、施設を「設計・建設・維持管理」を行う。行政が施設を「賃借」して賃借料を支払う。	設計+施工	設計+施工+維持管理(運営)	設計+施工+維持管理(運営)	
建物の所有	運営期間中	市	市	市	民	市	市	民間	
	事業期間後	市	市	市	建物除却(原則)	市	市	市	
資金調達 (施設整備費)		市 (単費+市債+交付金)	市 (単費+市債+交付金)	市 (単費+市債+交付金)	民間資金 (交付金の対象外)	民間資金 (単費+市債+交付金)	民間資金 (市債、交付金と併用可)	民間資金 (市債、交付金と併用可)	
発注区分	基本設計	分離発注	包括発注(基本設計を包括するか選択可能)	包括発注(基本設計を包括するか選択可能)	包括発注	包括発注	包括発注 (運営は分離して直営又は指定管理の場合もある。)	包括発注 (運営は分離して直営又は指定管理の場合もある。)	
	実施設計	分離発注							
	施工	分離発注							
	施設維持管理	直営又は指定管理	直営又は指定管理	運営は分離して直営又は指定管理の場合もある。					直営又は指定管理
	運営								
発注形態		仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	性能発注	
(従来方式との比較) コスト縮減	整備	—	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	施工者のノウハウを設計に反映できるため、コスト縮減効果が大きい。	
	維持管理	—	従来方式と同等(維持管理事業者のノウハウを設計に反映することでコスト縮減効果が期待できる)	維持管理を見越した設計が可能となり、コスト縮減効果が大きい。	維持管理を見越した設計が可能となり、コスト縮減効果が大きい。	—	維持管理を見越した設計が可能となり、コスト縮減効果が大きい。	維持管理運営を見越した設計が可能となり、コスト縮減効果が大きい。	
	運営	—		—	—	—	包括発注によるコスト縮減効果が期待できる。	包括発注によるコスト縮減効果が期待できる。	
契約の種類		業務ごとに個別に契約	個別契約+基本協定 又は一括契約	個別契約+基本協定 又は一括契約	リース契約	特定事業契約	特定事業契約	特定事業契約	
	設計	委託契約	委託契約	委託契約	リース契約として一体契約	特定事業契約として一体契約	特定事業契約として一体契約 (運営は、別途の場合もある)	特定事業契約として一体契約 (運営は、別途の場合もある)	
	施工	請負契約	請負契約	請負契約					
	維持管理	委託契約	直営又は委託契約(別途)	委託契約					
	運営	直営又は委託契約	直営又は委託契約(別途)	委託契約(分離もあり)					直営又は委託契約(別途)
付帯事業		不可(別事業とする)	可能	可能	可能	可能	可能	可能	

(2) 想定事業計画

ア 事業手法の選定

(1)において整理した各事業手法について以下のとおり検討を行った。検討の結果を踏まえ、本事業では、事業手法として「DB方式」を選定した。

【PFI方式について】

- ・卸売市場の再整備は、交付金および市債で大部分の整備費用を調達可能な事業であることから、市債より金利が高い民間資金を財源とするBTOおよびBOTについては、本事業で採用した場合の財政的メリットが少ない。
- ・PFI方式のBTについては、同じ業務範囲の事業が、法的な手続きを要せずにDB方式において実施可能である。

【リース方式について】

- ・リース方式は、交付金の対象外となるため、市の財政負担等を考慮し、事業手法に選定しない。

【DB方式とDBO方式について】

- ・卸売市場は、他の公共施設と異なる特殊性があり、効率的な市場運営、円滑な場内調整に対してノウハウを持つ事業者は限定されると想定される。そのため、「O Operate（維持管理、運営）」を含むDBO方式とした場合には、事業者公募への参画者の確保が困難となる恐れがある。
- ・DBO方式では、維持管理事業者の意見を設計段階で反映することによるコスト削減のメリットがあるものの、DB方式においても、現指定管理者の意見を公募段階から反映すること等により一定程度のコスト削減が期待できる。

イ 事業期間

- ・DB方式における事業期間は、設計期間および施設の整備期間とする。

(3) VFMの検討

VFM* (Value For Money) は、支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方であり、同一の公共サービス水準で、DB方式で事業を実施した場合に総事業費をどれだけ削減できるか (従来型比) 比較を行った。

VFMの算定結果

算定の結果、4.26%のVFMの発生が見込まれる。

<VFM算定結果>

(単位:千円)

項目	従来型	DB方式	差額
整備費	9,836,834	9,344,992	-491,842
市債金利	2,297,344	2,190,886	-106,458
PPP*経費 (官民合計)	0	65,000	65,000
整備事業費計	12,134,178	11,600,878	-533,300
交付金収入	749,384	711,915	-37,469
期間中の財政負担額	11,384,793	10,888,963	-495,830
同現在価値	8,713,368	8,342,574	-370,794
VFM	-	4.26%	
VFM金額 (千円)	-	370,794	

※ 他市場の事例等を参考に将来の建設費の高騰を勘案し、コスト削減率を5%として算定

※ 上記算定には、従来型を想定している花き棟の整備費は含まない

VFMの算定条件

項目	市が直接実施する場合 (従来型)	DB方式で実施する場合
事業期間	整備期間 (7年)	
事業範囲	市場施設等の設計・建設および既存施設等の除却	
事業の方法	通常の公共事業	DB方式
財政支出の内容	・建設費用 ・設計監理費用 ・除却費用 ・市債の償還に要する費用 等	・整備費用 (設計・施工・監理) ・除却費用 ・PPP事務費 ・市債の償還に要する費用 等
財政収入の内容	交付金等を想定	同左
整備費用の想定	市が直接実施する場合の事業費を想定	市が直接実施する場合に比べて一定割合の縮減が実現するものとする。
資金調達条件	・交付金 ・市債 ・一般財源 (交付金、市債以外の部分)	・交付金 ・市債 ・一般財源 (交付金、市債以外の部分)
リスク調整	特に想定しない。	-
割引率	1.35% (20年物国債の過去20年間の平均応募者利回り等を参考に設定)	
インフレ率	0.0%	

また、下表のような定性的*なメリットが期待される。

分野	想定される定性的なメリット
市場施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者選定手続きに一定の期間を要するものの、設計、施工を一体的に実施することから、工期の短縮が期待できる。 ・民間事業者のノウハウを幅広く導入することにより、効率的な施設整備が期待できる。 ・現況施設の解体を事業範囲に含めることにより、合理的な範囲での解体が可能となる。
リスク分担	<ul style="list-style-type: none"> ・PPPを導入することで、事業の実施にあたって想定されるリスクの種類や内容の明確化、適切なリスク移転および官民の役割分担を行うことができる。 ・官民の適切な役割分担を行うことで、リスクの最適化が図られ、事業の効率化・合理化等により、安定した事業運営が期待できる。
応募手続き	<ul style="list-style-type: none"> ・「実施方針の公表」と「特定事業の選定」というPFI法に基づく手続きが不要となるため、PFIとして実施する場合に比べ、発注手続きの短縮および簡素化を図ることができる。

(4) 総合評価

事業方式として選定したDB方式についての導入効果を以下のとおり想定した。

- ・VFMの算定では、4.26%のVFMの発生が見込まれており、DB方式による事業の実施により一定水準の定量的*な効果が期待できる。
- ・定性的なメリットの検討では、設計、施工の一体発注による事業コストの削減や工期短縮の可能性、リスクの最適化等の効果が想定される。
- ・民間事業者へのヒアリングにおいても、DB方式が適当との意見があったことから、民間事業者の参画可能性は高いと考えられる。

10 再整備スケジュールの検討

項目		令和6年度 (2024)			令和7年度 (2025)			令和8年度 (2026)			令和9年度 (2027)			令和10年度 (2028)			令和11年度 (2029)			令和12年度 (2030)																																																														
		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																					
延べ月数		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81
第1期	設計・施工分離発注	業者選定		設計(7か月)			工事監理(15か月)																																																																											
	花き棟 基本・実施設計 工事監理																																																																																	
	花き棟 建設工事 (第1期工事)			入札・仮契約			建設工事(15か月)																																																																											
民間施設	花き部事業者 移転			議決			移転期間(1.5か月)																																																																											
	移転物件調査	入札		移転物件調査(6か月)			対象施設:(株)みづき低温物流センター、秋印(株)自家給油所																																																																											
	市場内事業者発注工事 (株)みづき低温物流センター			移転補償			設計・建設工事(17か月)															民間事業															移転															解体																														
発注者支援	要求水準書作成 (アドバイザー業務)	業者選定		要求水準書作成			審査・契約等に係る支援																																																																											
	要求水準適合等の確認 (モニタリング業務)						設計段階・工事段階における要求水準適合等の確認																																																																											
	事業者の選定			令和7年5月事業者公募、同年11月 事業者選定、仮契約			議決																																																																											
第2期・第3期 DB(設計・施工一括発注)	基本・実施設計						基本設計・実施設計(15か月)																																																																											
	工事監理																					工事監理(42.5か月)																																																												
	花き棟 解体工事																					解体工事(4.5か月)															解体範囲:花き棟、青果買荷保管所、バナナ棟(1棟)、青果ごみ集積所																																													
	青果棟 建設工事 (第2期工事)																					建設工事(13か月)															工事範囲:青果棟、管理棟、外構																																													
	青果部事業者等 移転																					移転期間(1.5か月)															移転対象:青果部事業者、関連事業者、市場運営関係者															青果棟供用開始(令和10年6月)																														
	青果棟 解体工事																					解体工事(4.5か月)															解体範囲:青果棟、青果共同加工センター、倉庫棟A・B、バナナ棟(1棟)																																													
	水産棟 建設工事 (第3期工事)																					建設工事(13か月)															工事範囲:水産棟、物流センター棟、守衛棟、外構																																													
	水産物部事業者等 移転																					移転期間(1.5か月)															移転対象:水産物部事業者、物流事業者															水産棟供用開始(令和12年1月)																														
	水産棟 解体工事																																				解体工事(4.5か月)															解体範囲: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																														
構内通路・駐車場整備																																				(4.5か月)															全面供用開始 (令和12年6月)																															
余剰地活用																																																			令和12年6月以降															余剰地の活用																

11 事業収支シミュレーションの検討

- ・ 現行施設が昭和 50 年の開場から 50 年近く使用していることを踏まえ、新たに整備する施設についても、同様に利用することとし、事業収支シミュレーションの検討を行った。
- ・ 花き棟の実施設業務を開始する令和 6 年度から、水産棟の再整備完了(令和 11 年度)後 50 年が経過した令和 61 年度までの事業収支シミュレーションは、下記のとおりである。

【事業収支シミュレーション（令和 6 年度～令和 61 年度までの合計）】

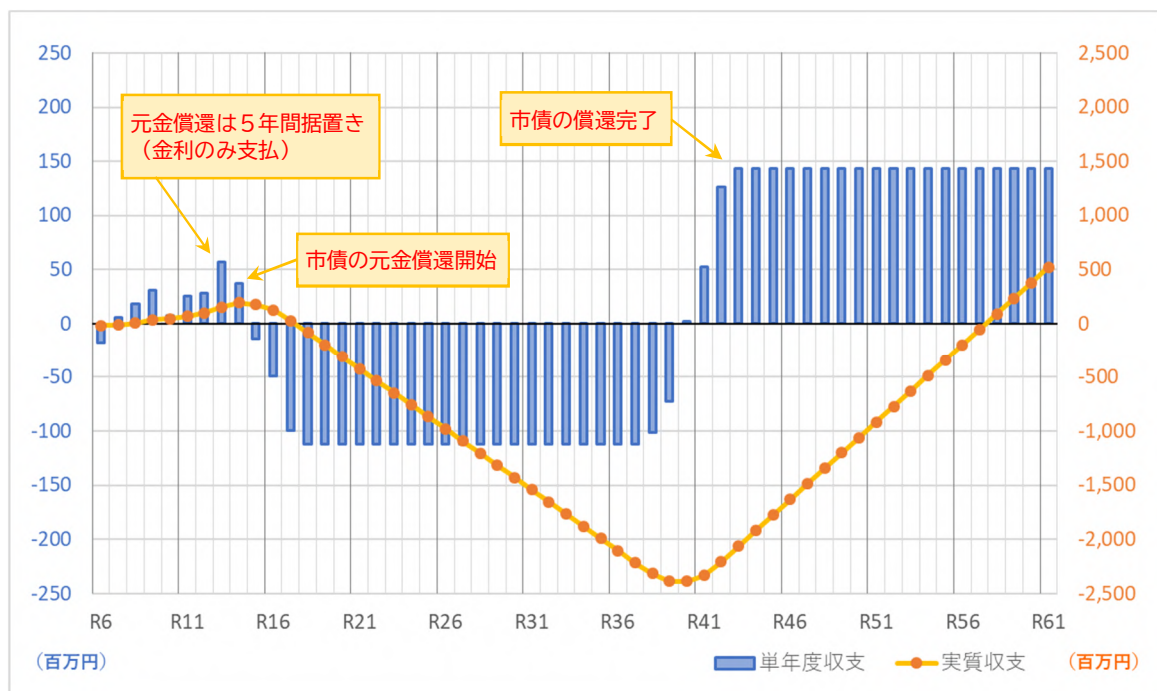
歳入	項目	金額(税込)	備考
	市場使用料収入（駐車場・民間事業用地収入含む）	13,762,904 千円	
	地方公営企業繰出金（基準内繰入）	10,029,338 千円	
	用地貸付料（余剰地貸付 41,100 m ² ）	1,219,416 千円	
	交付金（強い農業づくり総合支援交付金）	822,998 千円	
	市債	10,569,700 千円	
合計		36,404,356 千円	

歳出	項目	金額(税込)	備考
	管理事務費	10,854,489 千円	
	概算事業費（関連経費含む）	11,496,461 千円	
	市債元利償還金	13,545,983 千円	
合計		35,896,933 千円	

実質収支（税込）	507,423 千円
-----------------	-------------------

【事業収支シミュレーション（年度別推移）】

- ・ 元金償還により、市債の償還額が大幅に増加する令和 15 年度から令和 39 年度にかけて、単年度収支がマイナスとなるため、その期間は基準外繰入で対応する必要がある。
- ・ 再整備完了後 50 年（令和 61 年度）までの実質収支ではプラスとなるが、この費用は再整備完了後 30 年程度で必要となる大規模修繕等に充てることとし、長期的に安定した市場運営を目指すものとする。



【事業収支シミュレーションの試算条件】

分類	設定条件	備考
市場使用料収入	各年における施設使用料および駐車場使用料、民間事業用地賃借料の合計額	
地方公営企業繰出金 (基準内繰入)	各年における市債元利償還金の50%および管理事務費の30%の合計額	
用地賃借料 (余剰地貸付)	605.5 円/㎡・年	余剰地面積に乗じて算出 ※ 北側余剰地 41,100 ㎡
交付金	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	基本設計は対象外
市債	概算事業費から交付金相当額を除き、10万円未満を除いた額	基本設計、令和6年度関連経費は対象外
管理事務費	令和4年度実績額(一定)	
概算事業費	新設工事および解体工事にかかる調査設計費、工事費、工事監理費、関連経費の合計額	
市債元利償還金	下記の費用について、償還期間30年、元金償還を5年据置きとした場合の金利1.5%を採用 ・調査設計 ・工事監理 ・建物(屋外を含む) ・設備(屋外インフラを含む) ・駐車場 ・解体工事 ・関連経費	基本設計、令和6年度関連経費は対象外

12 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
令和5年度	第1回 令和5年 4月21日(金)	・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)	・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)	・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)	・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)	・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)	・秋田市卸売市場再整備基本計画(素案)について
令和6年度	第1回 令和6年 5月31日(金)	・秋田市卸売市場再整備基本計画(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
令和5年度	第1回 令和5年 5月29日(月) ～5月30日(火)	・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
令和6年度	第1回 令和6年 4月22日(月) ～4月23日(火)	<ul style="list-style-type: none"> ・市場使用料の方針について ・全体配置および各部門平面イメージ、面積の縮小案について ・概算事業費および市場使用料について ・整備主体の区分および温度管理の範囲の確認 ・土地利用面積および駐車場台数について

※ 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
令和5年度	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
令和5年度	第1回 令和5年 7月21日(金)	・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)	・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)	・秋田市卸売市場再整備基本計画(素案)について
令和6年度	第1回 令和6年 6月4日(火)	・秋田市卸売市場再整備基本計画(案)について

13 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。

(イ) 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。
- ・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。

(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、想定事業計画（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計画を基に、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 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の検討を行う。
- ・ 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評価等を総合的に検討し、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、ファイナンス企業*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に課題がある。

ウ P F I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。
- ・S P C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*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かが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計画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。

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 ㎡ → 新市場 69,420 ㎡ 延床面積：旧市場 45,648 ㎡ → 新市場 28,004 ㎡		
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 施設の老朽化と耐震性の不足 ⑤ 市場用地の約 70%が借地</p> <p>【狙い】</p> <p>○基本理念 (姫路市中央卸売市場経営戦略) 「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・顧客の二 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 の再整備も進める</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・買出人*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199億円 ※ うち国交付金約67億円		

概要

- 【背景】
- 施設の狭あい化（旧青果部3市場で取り扱われている青果物の約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）
- 【狙い】
- 九州地区における集散型拠点市場 → 集荷力・販売力の向上
- 【手法】
- 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
- 【特徴】
- 取引形態に併せて施設を区分
 - ・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
 - ・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> <ul style="list-style-type: none"> ○取扱数量減少による規模の適正化 ○市場施設の老朽化 ○コンパクト化により生じた余剰地の有効活用 <p>【狙い】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○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>【取組効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○財政負担軽減 ○民間施設誘致によるQOL*の向上 <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 新主体建物を核とした市場全体の再構築 ② 品質管理機能や配送センター機能などの確保・強化 ③ 適正な規模の施設の建設 <ul style="list-style-type: none"> ○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 ○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 ○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>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学べるとともに、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 <ol style="list-style-type: none"> 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 		
			施設全景 京都市 HP より
			
	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験	市場で使われているモトラ（小型運搬車）の運転が疑似体験できるモトラドライブツアー 京都市中央市場 HP より	

2. 市場内事業者アンケートのまとめ

※ 基本構想における卸売業者および仲卸売業者に対するアンケート調査結果を再掲。

(1) アンケート・ヒアリング調査の概要

ア アンケート調査の実施概要

本市場のあり方を検討するに当たり、市場内事業者の実態や意向等を把握するため、市場関係者を対象にアンケート調査を実施しており、調査内容については、令和2年度の実績や状況を基準としている。

区分	調査対象	回収数	実施時期
卸売業者	5（青果部2、水産物部2、花き部1）	5	令和3年10月
仲卸業者	12（青果部5、水産物部4、花き部3）	12	
関連事業者	18	15	
市場関係者	308 ・ 売買参加者*226 （青果部・水産物部 135、花き部 91） ・ 買出人*82 （青果部・水産物部 63、花き部 19）	152	令和3年11～12月

※ 調査結果は、暫定値であり、確定値は若干変動する場合がある。

※ 無回答については、計上していないため、各事業者数の合計と合致しない場合がある。

イ 卸売業者と仲卸業者の意向等

(ア) 5年前と比べた売上状況

回答内容	卸売業者 合計(5)	仲卸業者			
		青果(5)	水産物(4)	花き(3)	合計(12)
5年前と比べてよくなった	1	0	0	1	1
5年前と比べてややよくなった	0	2	0	0	2
5年前と比べてあまり変わらない	0	0	0	0	0
5年前と比べてやや悪くなった	2	1	0	2	3
5年前と比べてかなり悪くなった	1	2	4	0	6

(イ) 卸売業者への外部からのニーズ

回答内容	青果(2)	水産物(2)	花き(1)	合計(5)
安さ	0	0	1	1
スピード感を持った配送	1	1	1	3
十分な量の確保	2	0	1	3
多様な品ぞろえ	2	2	1	5
地元産へのニーズ	2	2	1	5
産地指定、ブランド指定へのニーズ	1	2	1	4
品質管理（コールドチェーン等）	1	2	0	3
衛生管理	1	2	0	3
安全・安心への対応（放射線、農薬等）	2	1	0	3
カットなどの加工やパック化	1	2	0	3
その他	0	0	1	1

(ウ) 仲卸業者への外部からのニーズ

回答内容	青果(5)	水産物(4)	花き(3)	合計(12)
安さ	1	2	1	4
スピード感を持った配送	2	2	1	5
十分な量の確保	2	2	2	6
多様な品ぞろえ	3	2	3	8
地元産へのニーズ	3	3	1	7
産地指定、ブランド指定へのニーズ	1	2	1	4
品質管理（コールドチェーン等）	1	3	3	7
衛生管理	1	1	0	2
安全・安心への対応（放射線、農薬等）	2	1	0	3
カットなどの加工やパック化	1	1	0	2
その他	1	0	0	1

(I) 卸売業者の長期的な経営方針

回答内容	合計(5)
本市場の中に卸売業者が複数あれば合併するなど経営強化する	2
本市場の中で同じ部類（青果等）で、卸売業者と仲卸業者等が合併して経営強化する	2
本市場の中で異なる部類（青果や水産物等）も含めて業者が合併し、経営強化する	2
県内の他の市場の卸売業者や仲卸業者との連携強化や合併等を行う	2
県外の他の市場（盛岡、仙台等）の卸売業者や仲卸業者との連携強化や合併等を行う	3
産地での事業展開（農業等）や川下への展開（食品加工、販売等）など業域を拡大する	1
基本的には現在の会社で現在の業域業態を維持する	1
将来的には廃業の予定である	0
その他の長期戦略	0

(オ) 仲卸業者の長期的な経営方針

回答内容	合計(12)
本市場の仲卸業者で合併するなど経営強化する	1
本市場の中で同じ部類（青果等）で、卸売業者と仲卸業者等が合併して経営強化する	2
本市場の中で異なる部類（青果や水産物等）も含めて業者が合併し、経営強化する	0
県内の他の市場の卸売業者や仲卸業者との連携強化や合併等を行う	1
県外の他の市場（盛岡や仙台等）の卸売業者や仲卸業者との連携強化や合併等を行う	3
産地での事業展開（農業等）や川下への展開（食品加工、販売等）など業域を拡大する	1
基本的には現在の会社で現在の業域業態を維持する	5
将来的には廃業の予定である	2
その他の長期戦略	0

(カ) 10年後の取扱金額の見通し

回答内容	卸売業者 (5)	仲卸業者			
		青果 (5)	水産物 (4)	花き (3)	合計 (12)
取扱金額は現状と変わらない	2	0	1	0	1
取扱金額は増えていると思う	1	2	0	1	3
取扱金額は減っていると思う	1	0	2	0	2
10年後は廃業しているか、他社等と合併しているだろう	0	1	0	0	1
わからない	0	2	1	2	5

(キ) 経営戦略（今後の力点）

回答内容	卸売業者				仲卸業者			
	青果 (2)	水産物 (2)	花き (1)	合計 (5)	青果 (5)	水産物 (4)	花き (3)	合計 (12)
集荷力アップ	2	2	1	5	2	2	1	5
衛生管理	0	2	0	2	1	3	0	4
低温化	1	2	0	3	2	2	1	5
加工機能強化	1	1	0	2	1	3	2	6
取扱品目の拡大・多様化	1	0	0	1	1	1	2	4
販路の拡大	2	2	1	5	4	2	2	8
D XやI C T導入による効率化	0	0	0	0	2	1	2	5
その他	0	0	0	0	2	0	0	2

(ク) 一般市民等を対象とした農水産物等の直売所や飲食、道の駅の併設に関する意向

回答内容	卸売業者				仲卸業者			
	青果 (2)	水産物 (2)	花き (1)	合計 (5)	青果 (5)	水産物 (4)	花き (3)	合計 (12)
卸売市場は、基本的に事業者向けの場であり、本市場ではない方がよい	1	0	1	2	2	0	2	4
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、事業者としても何らか関わりたい	1	1	0	2	0	4	1	5
市場の機能として希望はするが、事業者として関わる意向はない	0	1	0	1	1	0	0	1
その他	0	0	0	0	0	0	0	0

(ケ) 本市場の開設・運営のあり方に関する意向

回答内容	卸売業者				仲卸業者			
	青果 (2)	水産物 (2)	花き (1)	合計 (5)	青果 (5)	水産物 (4)	花き (3)	合計 (12)
公設公営	0	0	0	0	0	0	3	3
公設民営（市が開設し、運営は指定管理者制度等を活用して民間で行う。）	2	2	1	5	2	4	0	6
民設民営（民営化し、開設・運営を民間事業者で行う。）	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	0	0	0	0	0	0	0	0

(コ) ヒアリング調査

【主な意見】

- ・市場内に可能な限り在庫品を置かず、その日のうちに流通させることが大切である
- ・DXの推進や生鮮食料品等の加工、カット、パッケージ等の機能の充実を図り、地域の生鮮食料品等の拠点としての役割を果たしていくことが重要である。
- ・秋田と首都圏とのトラックの往復便両方の有効活用を図ることが重要である。
- ・卸売市場とその仕事の魅力を発信していく必要があるほか、市場内に保育施設や子ども食堂を設置するなど、労働環境を整備し、女性の雇用の増加等を図ることが重要である。

ウ 関連事業者の意向等

(ア) 市場内外での出店等の状況

回答内容	合計 (14)
市場内のみ	9
市場以外にも店があるが市場内の店舗が主（売上が多い）	2
市場以外にも店があり、そちらの店舗が主（売上が多い）	3

(イ) 将来（10年後）の本市場での事業継続の見通し

回答内容	合計 (13)
本市場で事業継続している	4
本市場から撤退している	5
わからない	7

エ 売買参加者・買出人の意向等

(7) 回答者の概要

登録場所	合計 (152)	取扱品目	件数	業態	件数
秋田市内	92	野菜・果実	59	スーパー	11
秋田市外	55	鮮魚・塩干・冷凍品	70	小売店	93
無回答	5	花き関係	79	飲食事業者	16
		その他	16	食品加工業者	7
		無回答	1	学校・病院・給食等	7
				その他	26
				無回答	4

(1) 買付の状況

a 本市場からの年間の買付金額の割合

区分	25%未満	25%以上 50%未満	50%以上 75%未満	75%以上 100%以下
野菜・果実	10	8	7	28
鮮魚・塩干・冷凍品	9	6	8	36
花き関係	18	2	6	40

b 本市場以外の取引先

回答内容	野菜・果実	鮮魚・塩干・冷凍品	花き関係
県内の他市場	18	17	—
東北地域の他市場	9	8	11
東北地域以外の他市場	4	4	14
県内の産地・JA等から直接	15	15	20
県外の産地・JA等から直接	8	5	10
直売所	15	—	—
商社・輸入業者	9	13	12
その他	18	13	—

(ウ) 本市場から買付する理由

回答内容	件数
昔から仕入れていてなじみがあるから	103
近くにあり、便利で、運送コストも安い	60
取扱数量が多く、好きな量を仕入れることができる	43
取扱品目の種類が豊富で、必要な商品を仕入れることができる	50
継続して安定的に仕入れることができる	68
手頃な値段で仕入れることができる	43
秋田県など地元産が手に入る	44
市場施設が機能的で使いやすい	8
市場および市場内事業者の信頼感が高い	46
食品に対する衛生管理体制が整っており、安全・安心を確保できる	9

(I) 将来（10年先）の買付の見通し

回答内容	減少	変わらない	増加
野菜・果実	35%	33%	17%
鮮魚・塩干・冷凍品	43%	31%	20%
花き関係	43%	63%	26%

(オ) 将来（5～10年後）の本市場の必要性

回答内容	件数
仕入れ先として本市場は非常に重要で、なくなると困る。必ず残してほしい	103
必ず残してほしいとまでは言わないが、本市場はあった方がよい	28
他の卸売市場や産直など仕入れ先はあるので、本市場の必要性は感じない	2
閉店・廃業を検討しており、特に意見はない	8
わからない	5

(カ) 本市場への期待や要望

回答内容	件数
産地や卸、仲卸等と連携し、魅力的な商品の提案をしてほしい	85
もっと品ぞろえをよくしてほしい	63
もっと安定した量の確保をお願いしたい	64
本市場に対して意見や提案を言う場を増やしてほしい	16
産地や出荷者と交流したり、意見や提案を言う場を増やしてほしい	19
市場施設の温度管理（コールドチェーン）や衛生水準を高いものにしてほしい	22
全天候型の積み込み作業場を整備するなど、市場をもっと使いやすくしてほしい	36
受発注作業等にICTをもっと活用するなど省力化できるようにしてほしい	10

(2) 意向調査結果のまとめ

ア 卸売業者・仲卸業者の意向等

- (ア) 5年前と比べた売上状況については、卸売業者では「やや悪くなった」、仲卸業者では「かなり悪くなった」との回答が最も多かった。
- (イ) 外部からのニーズについては、卸売業者、仲卸業者ともに「多様な品ぞろえ」、「地元産へのニーズ」との回答が上位を占めた。
- (ウ) 市場内事業者の長期的な経営方針については、卸売業者では「本市場内又は県内外の卸売業者・仲卸業者との連携強化や合併を望む」との回答が大部分を占める一方で、仲卸業者では「現状の業域業態を維持する」との回答が最も多かった。
- (エ) 10年後の取扱金額の見通しは、卸売業者では「現状と変わらない」、仲卸業者では「増えていると思う」との回答が最も多かった。
- (オ) 経営戦略（今後の力点）については、卸売業者では「集荷力アップ」、仲卸業者では「販路の拡大」との回答が最も多かった。
- (カ) 一般市民等を対象とした農水産物等の直売所や飲食、道の駅の併設に関する意向については、「併設ではない方が良い」と「何らかの形で関わりたい」との回答が約半数ずつとなった。
- (キ) 本市場の開設・運営のあり方に関する意向については、卸売業者、仲卸業者ともに「公設民営」との回答が最も多かった。

イ 関連事業者の意向等

市場内外での出店等の状況については、「市場内のみ」との回答が最も多く、将来（10年後）の本市場での事業継続の見通しについては、「わからない」との回答が最も多かった。

ウ 売買参加者・買出人の意向等

- (ア) 年間買付金額のうち、本市場が占める割合については、「75%以上」との回答が最も多く、その理由としては、「昔から仕入れていてなじみがあるから」、「継続して安定的に仕入れることができる」、「近くにあり、便利で、運送コストも安い」などの回答が上位を占めた。
- (イ) 10年先の仕入れの見通しは、いずれの部門も4割前後が「減少」と回答した。
- (ウ) 5～10年後の本市場の必要性については「必ず残してほしい」との回答が最も多く、その期待や要望については、「産地や卸売業者、仲卸業者等と連携した魅力的な商品の提案」や「安定した量の確保」、「品ぞろえの充実」との回答が多かった。

3. 関連事業者アンケートのまとめ

(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%

4. 用語解説

用語	解説
【あ行】	
相対取引	売り手が対象物品について、買い手側に競争させることもなく、売り手と買い手との協議によって卸売価格等の条件を決定する売買方法。
一次側設備	市場内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。
インフィル	建築における構造体以外のことで、内装や間仕切り、設備等のこと。
ウイング車	鳥の翼を広げるように、荷室部分の側面パネルが左右に跳ね上がるタイプのトラック。フォークリフトとパレットを利用した、高い作業効率で荷物の積降しが可能。
エネルギーセンター	受変電設備、給排水設備、非常用発電機設備等が設置される建物。
卸売業者	市長の許可を受けて、全国各地の出荷者から生産物の販売を委託され、これをせり売りや相対売りで仲卸売業者や売買参加者に販売する。
【か行】	
開設者	県知事の認可を受け、地方卸売市場の施設を設置し、市場施設の維持・管理を行い、取引が公正に行われるよう指導・監督する。
買出人	仲卸業者から物品を購入できる小売商、加工業者、飲食店など。
関連事業者	市長の承認を受けて、市場を利用する人々の利便を図るために業務を営む食品業者、飲食店、運送業者、金融機関などの事業者。
居住誘導区域	人口減少下にあっても、一定のエリアにおいて人口密度を維持することにより、生活サービスやコミュニティが持続的に確保されるように居住を誘導すべき区域。
クランク	直角の狭いカーブが二つ交互に繋がっている道路形状のこと。
コールドチェーン	冷蔵・冷凍といった所定の温度を維持したまま、生産から輸送、保管といった流通プロセスを鎖のようにつなげる仕組み。
【さ行】	
サブコン	サブ・コントラクター (Sub Contractor) の略語で、専門工事業者としてゼネコンの下請け工事を行う業者を行う。一般的には、電気設備、空調設備、衛生設備、消防設備の4つの種類がある。
直荷引き	仲卸業者が、産地やメーカー等から直接商品の集荷をすること。
準工業地域	主に軽工業の工場等、環境悪化のおそれのない工業の業務の利便を図る地域。
スケルトン	建築における構造体のことで、建物の壁・柱・天井の骨組みのこと。
ゼネコン	ゼネラル・コントラクター (General Contractor) の略語で、一般的には「総合建設業者」又は「総合請負業者」と呼ばれる。ゼネコンは元受業者として施工全体を管理し、下請け業者をまとめる役割を担っている。
せり売り	売り手が複数の買い手に値段を競い合わせ、最も高値を付けた買い手に売る売買方法。
ゼロカーボン	温室効果ガス（二酸化炭素）の排出量を実質ゼロとすること。
【た行】	
大規模集客施設	劇場、映画館、演芸場もしくは観覧場、ナイトクラブその他これに類する用途に供する建築物又は店舗、飲食店、展示場、遊技場、勝馬投票券発売所、場外車券売場その他これらに類する用途に供する建築物でその用途に供する部分（劇場、映画館、演芸場又は観覧場の用途に供する部分にあつては、客席の部分に限る。）の床面積の合計が 10,000 平方メートルを超えるもの。

第三者販売	卸売業者が市場内の仲卸業者、売買参加者、関連事業者、買出人以外の第三者に販売すること。
定性的	物事を数値化できない部分に着目し、とらえること。
定量的	物事を数値や数量に着目してとらえること。
デベロッパー	一般的には、不動産・建築業界で土地や街の開発事業者をさす。
特別用途地区	都市計画法に定められた地域地区の一つで、用途地域内の一定の地区において、当該地区の特性にふさわしい土地利用の増進、環境の保護等の特別の目的の実現を図るため、当該用途地域の指定を補完して定める地区。
都市機能誘導区域	医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点や生活拠点に誘導し集約することにより、これらの各種サービスの効率的な提供を図る区域。
【な行】	
仲卸業者	市長の許可を受けて、卸売業者から買受けた品物を市場内の店で売買参加者や買出人に細かく分けて販売する。
【は行】	
売買参加者	市長の承認を受けて、卸売業者が行う「せり売り」に参加したり、仲卸業者から物品を購入することができる小売商、加工業者など。
パレット	荷物を載せる荷役台。
ピッキング	発送先の伝票等を元に、出荷指示のあった物品を保管場所から集めてくる作業のこと。
ファイナンス企業	PFI 事業等において資金調達を担う企業。一般的には金融機関をさす。
ファニチャーセンター	家具やインテリア商品を扱う量販店。
フードアクセス	買物に行くこと。高齢化や単身世帯の増加、地元小売業の廃業、既存商店街の衰退等により、高齢者等を中心に食料品の購入や飲食に不便や苦勞を感じる方（いわゆる「買物難民」「買物弱者」「買物困難者」）が増えてきていることが問題となっている。
【ま行】	
マテハン	マテリアルハンドリングの略。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物流業務を効率化するための機器や機械の総称。
【や行】	
用途地域	都市計画法で規定される地域地区の一つ。将来のあるべき土地利用の姿を実現するため、都市の中を住居系、商業系、工業系に大別し、それぞれの地域にふさわしい建築物の用途と形態（容積率・建蔽率等）を定めるもの。
【ら行】	
ランニングコスト	施設などを維持管理していくための経費。
立地適正化計画	居住機能や福祉・医療・商業等の都市機能の立地、公共施設の充実に関する包括的なマスタープラン。 生活サービス機能の維持や、公共建築物・社会基盤施設に係る費用の抑制等による持続可能な都市経営を図るため、居住機能とともに、医療・福祉・商業・子育て支援等の都市機能の立地に関する方針や誘導する区域、誘導するための具体的な施策等を定める計画
ローリング方式	限られた敷地の中で、業務を行いながら建築や解体を繰り返し、施設を建て替えること。
ロット	製品の製造、販売、輸送、保管などをおこなう場合の単位、同一製品のまとまりのこと
【英数】	
AI	Artificial Intelligence の略。人工知能のこと。

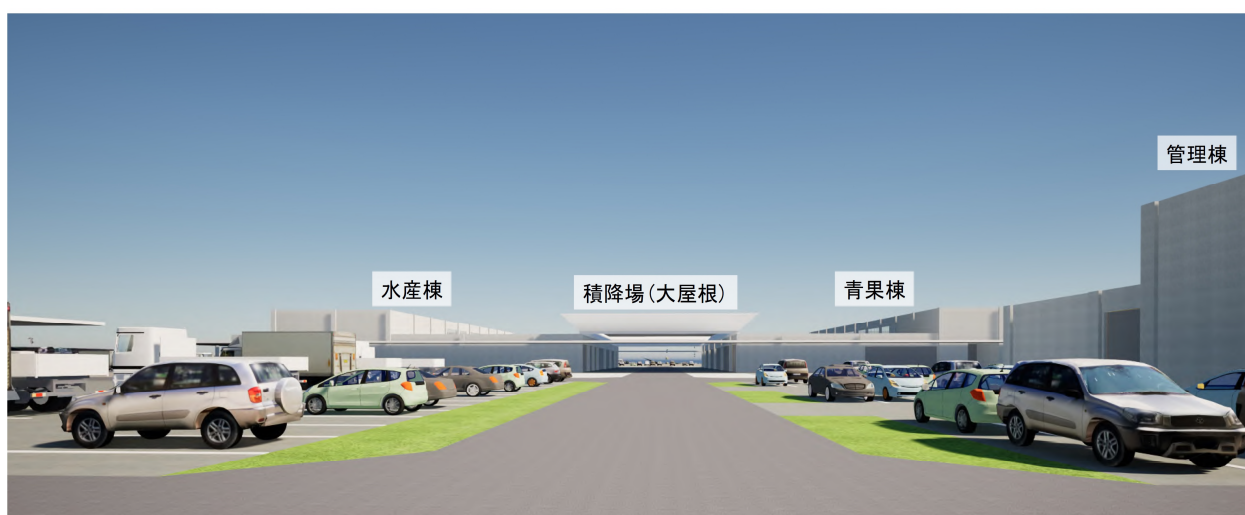
BOT	Build Operate Transfer の略。民間が施設を建設し、一定の事業期間にわたり維持管理・運営を行って資金回収を行い、事業期間終了後に公共に施設所有権を移転する方式。
BT	Build Transfer の略。民間が施設を建設し、施設完成後に公共に所有権を移転する方式。
BTO	Build Transfer Operate の略。民間が施設を建設し、施設完成後に公共に所有権を移転し、民間が施設の使用権を得て維持管理・運営を行う方式。
DB	Design Build の略。公共が資金調達し、民間事業者が設計・施工を一括して行う方式。これと別契約・別事業で、維持管理・運営を発注する。施設は公共が所有する。
DBO	Design Build-Operate の略。公共の資金によって民間が設計・施工・維持管理・運営を行う方式。施設は公共が所有する。
DX	Digital Transformation の略。デジタル技術の活用による新たな商品・サービスの提供、新たなビジネスモデルの開発を通じて、社会制度や組織文化なども変革していくような取組。
HACCP	Hazard Analysis and Critical Control Point の略。食品等事業者自らが食中毒菌汚染や異物混入等の危害要因（ハザード）を把握した上で、原材料の入荷から製品の出荷に至る全工程の中で、それらの危害要因を除去又は低減させるために特に重要な工程を管理し、製品の安全性を確保しようとする衛生管理の手法。
ICT	Information and Communication Technology(情報通信技術)の略。コンピュータなどの情報機器やデータ通信に関する技術を表す用語。
IoT	Internet of Things の略。「モノのインターネット」を意味し、家電製品・車・建物など、さまざまな「モノ」をインターネットと繋ぐ技術。
LCC	Life Cycle Cost の略。計画・設計・施工から、その建物の維持管理、最終的な解体・廃棄までに要する費用の総額。
PFI	Private Finance Initiative の略。公共施工等の設計、建設、維持管理および運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図るもの。
PPP	Public Private Partnership の略。公共サービスの提供に民間が参画する手法を幅広くとらえた概念で、民間資本や民間のノウハウを利用し、効率化や公共サービスの向上を目指すもの。
PSC	Public Sector Comparator の略。公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値のこと。
QOL	Quality Of Life の略。生活の質。「より良く」生きることを重視する考え方。
SPC	Special Purpose Company の略。特別目的会社。特定の事業のために設立された会社。
SWOT分析	自社の内部環境と外部環境を、強み (Strength)、弱み (Weakness)、機会 (Opportunity)、脅威 (Threat) として洗い出し、分析する手法。
VFM	Value for Money の略。支払い (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給する考え方。同一の公共サービス水準の下では、総事業費を従来型比どれだけ削減できるか示す割合。
ZEB	Net Zero Energy Building の略。快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと。ZEB Oriented とは、延べ面積 10,000 m ² 以上の建築物を対象とし、外皮の高性能化および高効率な省エネルギー設備に加え、更なる省エネルギーの実現に向けた措置を講じ、用途に応じて基準値から 30～40%削減した建築物。

5. 完成イメージ図



Googleより引用。©2024 Google

完成イメージ図1(南から北を望む)



完成イメージ図2(南から青果棟・水産棟を望む)

秋田市卸売市場再整備基本計画

発行：秋田市公設地方卸売市場市場管理室
〒010-0802 秋田市外旭川字待合 28 番地
TEL：018-869-5222 FAX：018-869-5050
E-mail：ro-agmk@city.akita.lg.jp