

教育産業委員会資料
令和5年12月13日
市場管理室

秋田市卸売市場再整備基本計画 (骨子案)

令和5年12月

目次

1 基本計画策定の目的	1
「秋田市卸売市場再整備基本計画」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	9
(3) 衛生管理・品質管理の考え方.....	10
4 施設規模の検討	11
(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、ローリング計画の検討	14
(1) 施設配置の基本的考え方	14
(2) 再整備パターンおよびローリング計画	14
(3) 再整備スケジュールの検討	18
(4) 部門別施設整備計画の検討	19
7 余剰地活用の検討	25
(1) 余剰地の概要	25
(2) 余剰地の活用	25
(3) 事業スケジュール（案）	25
8 概算工事費および市場使用料の検討	26
(1) 概算工事費の試算	26
(2) 市場使用料の試算	28
9 市場内事業者との協議・検討状況	30
(1) 市場内検討会議.....	30
(2) 個別ヒアリング.....	31
(3) 関連事業者アンケートのまとめ	32
他市場における再整備の取組事例（参考）	34
全国の卸売市場の整備動向.....	34

1 基本計画策定の目的

「秋田市卸売市場再整備基本計画」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もとに、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」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（93万人）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、社会ニーズに適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。

1) 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 ^{さば} 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	市や市場運営業務受託事業者の事務室、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。

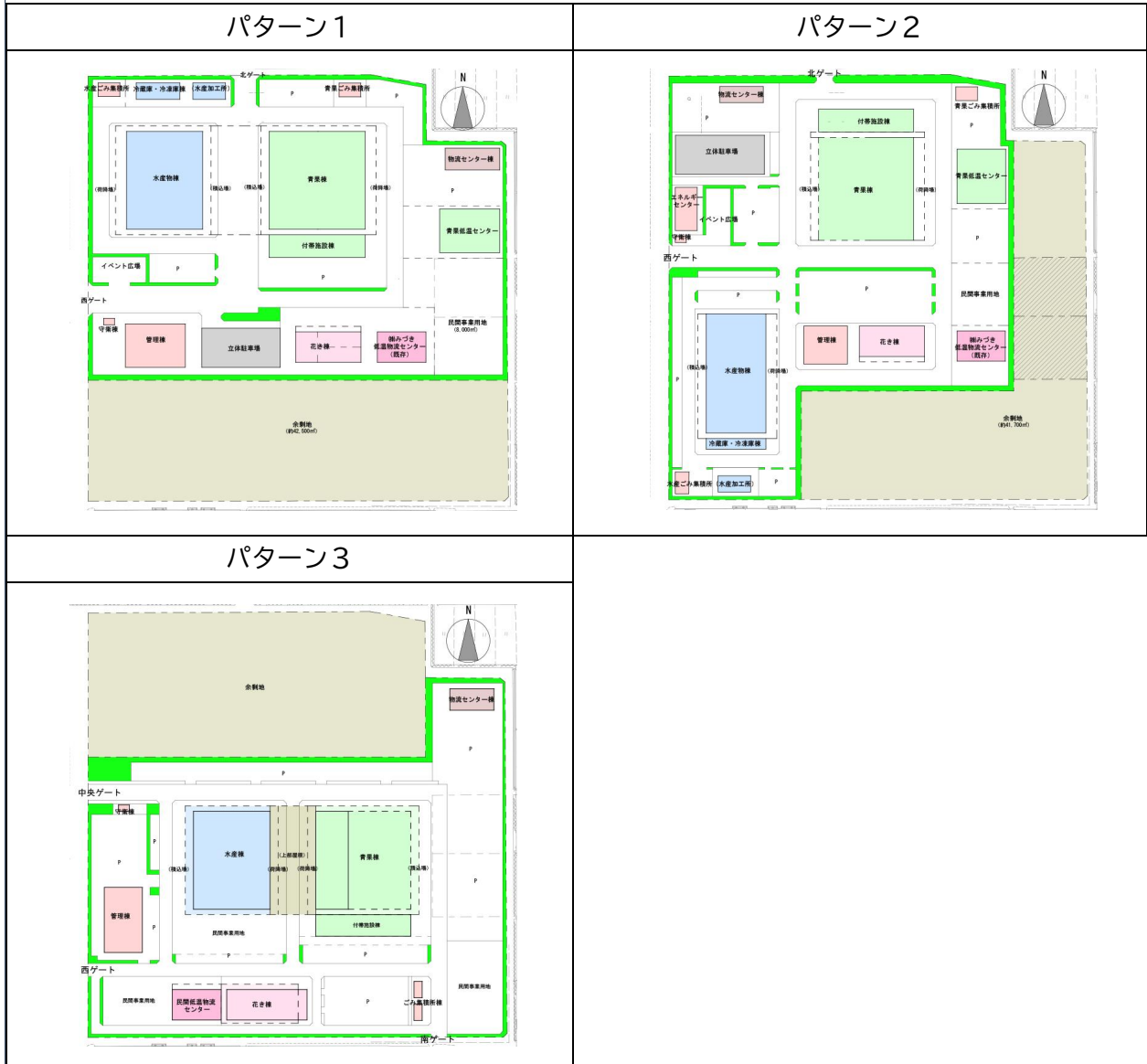
2) 適正な規模

- ・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

再整備後の市場施設の規模については、市場全体を現有施設の66～76%の規模とする。
そのために必要となる市場用地についても、市場施設の規模と同様の割合になると想定し、現市場用地の面積の66～76%とする。

3) 再整備パターンの検討

- ・市場用地は、現市場敷地（139,520 m²）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もと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、市場内の車両動線を明確に配置可能な、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）



4) 余剰地活用と手法

- ・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。
- ・また、再整備の費用等については、余剰地の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軽減を図ることが可能となる。

(単位：㎡)

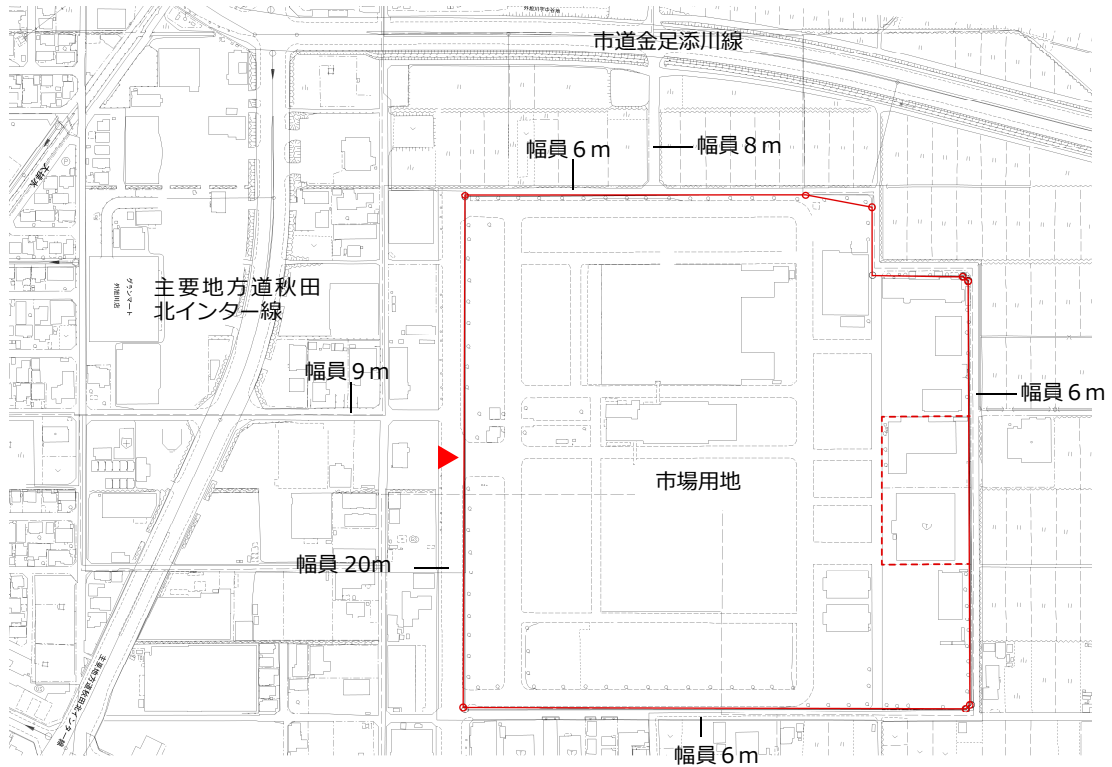
符号	名称	建築年	構造	階数	建築面積	延床面積
①	青果棟	昭和49年	R C・S	2階	10,153	13,304
②	水産棟	昭和49年	R C・S	2階	11,638	14,540
③	花き棟	平成4年	S	2階	2,584	3,537
④	管理棟	昭和49年	R C・S	5階	2,696	5,744
⑤	バナナ加工棟 (2棟合計)	昭和49年	R C	1階	1,341	1,341
⑥	冷蔵庫棟	昭和49年	R C・S	3階	1,444	1,866
⑦	青果買荷保管所A	平成5年	S	1階	286	286
⑧	青果買荷保管所B	平成5年	S	1階	286	286
⑨	青果買荷保管所C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

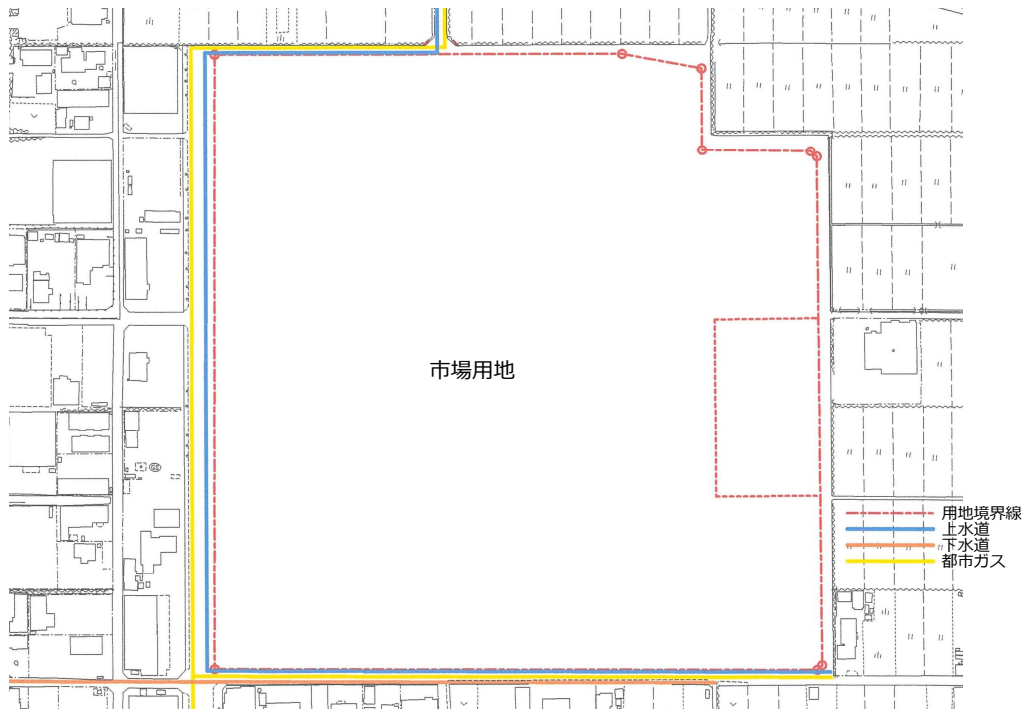
(周辺道路の状況)

- ・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。



(供給施設の状況)

- ・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

3 導入機能・施設の検討

(1) 既存機能のあり方

①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。

②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、買出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。

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

①加工機能

- ・検討中（青果加工センターのあり方）

②物流センター機能

- ・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。
- ・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。

③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。

④事業拡張用地の確保

- ・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、市場内に事業拡張用地を確保する。

(3) 衛生管理・品質管理の考え方

- ・水産棟全体および青果棟卸売場については密閉型とし、施設内の温度管理を可能にするコールドチェーンの確立を目指すとともに、粉塵や小動物等の侵入を防ぎ、品質管理の向上を図る。
- ・温度管理には大量のエネルギーが必要になるため、できるだけ天井を低くして、空間ボリュームをコンパクトにすることにより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。

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

- 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もとに、「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、算出した市場施設の規模をもとに、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：㎡）

区分		青果部	水産物部	花き部	計
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
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
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：％）

区分		青果部	水産物部	花き部	3部門平均
A (減少)	卸売場	34	55	34	
	仲卸売場	38	25	245	
	買荷保管所	132	71	125	
	部門別平均	59	50	71	56
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
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

- 部門別ワーキング部会や市場内検討会議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、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:m ²		
名称	a.現況面積	b.構想面積	c.計画面積	c/a【%】
青果棟 卸売場	6,090	2,736	2,700	45
仲卸売場	1,932	966	1,240	65
買荷保管所	2,709	4,739	3,570	101
青果買荷保管所A・B・C	858			
荷受上部屋根	0	0	2,100	
2階事務室	2,573	2,650	2,090	82
青果棟計	14,162	11,091	11,700	83
バナナ棟	1,341	941	630	47
倉庫棟A・B	710	598	500	71
青果共同加工センター棟	1,000	702	700	70
青果付帯施設棟計	3,051	2,241	1,830	60
水産棟 卸売場(買荷保管所含む)	4,627	3,047	4,320	94
仲卸売場	2,982	895	930	32
仲卸買荷保管所	2,474	2,128	920	38
水産荷受上部屋根	0	0	2,100	
2階事務室	4,457	1,407	1,840	42
冷蔵庫棟	1,866	1,310	0	0
水産棟計	16,406	8,787	10,110	62
水産加工所棟	650	456	0	0
花き棟 卸売場	1,283	565	710	56
仲卸売場	180	571	540	300
買荷保管所	290	678	400	138
2階事務室	1,784	1,633	1,200	68
花き棟計	3,537	3,447	2,850	81
管理棟 関連店舗	2,996	2,103	1,470	50
小売商組合棟	26	26	事務室に含む	0
管理棟 事務室関連	1,716	1,204	1,200	58
管理棟 会議室 倉庫等	362			
管理棟 エネルギーセンター	670	724	690	103
管理棟計	5,770	4,057	3,360	59
守衛棟	62	62	60	97
宿泊棟	58	0	0	0
浄化槽躯体	561	0	0	0
青果ごみ集積所棟	94	94	110	118
水産ごみ集積所棟	94	94	110	118
水産運輸倉庫棟	600	600		
青果運輸倉庫棟	734	734	1,070	81
物流センター棟計	1,334	1,334	1,070	81
その他	161	0	駐車場に含む	0
市場施設面積合計	45,940	31,663	31,200	68
青果低温センター	2,265	1,360	検討中	

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貸借し、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。

- 部門別ワーキング部会や市場内検討会議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	A	○
仲卸売場	B	×
買荷保管所	B	×
事務室	A	一般空調
バナナ棟	C	×
倉庫棟A・B	C	×
青果共同加工センター棟	C	×
青果低温センター	C	×
水産棟 卸売場(買荷保管所含む)	A	○
仲卸売場	A	○
仲卸買荷保管所	A	○
水産荷受上部屋根	A	×
事務室	A	一般空調
冷蔵庫棟	C	○
水産加工所棟	C	○
花き棟 卸売場	A	○
仲卸売場	A	○
買荷保管所	A	○
2階事務室	A	一般空調
管理棟 関連店舗	B	一般空調
管理棟 事務室関連	A	一般空調
管理棟 会議室 倉庫等	A	一般空調
管理棟 エネルギーセンター	A	一般空調
守衛棟	A	一般空調
青果ごみ集積所棟	A	×
水産ごみ集積所棟	A	×
水産運輸倉庫棟	B	×
青果運輸倉庫棟	B	×

6 施設配置計画、ローリング計画の検討

(1) 施設配置の基本的考え方

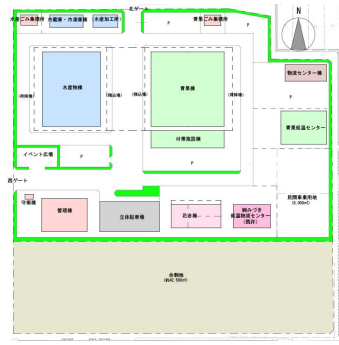
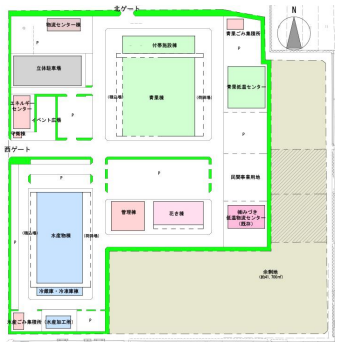
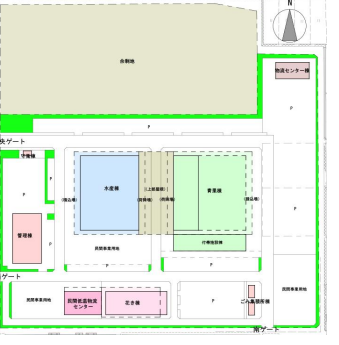
- ・水産棟、青果棟は一体性をもたせるため、卸売業者の荷降ろしスペースに大屋根を設けて、雪や雨、冬季の風に対する対策を行うと同時に、本市場が秋田県の拠点市場として中継や転送を合理的に行うことができるようなスペースとする。
- ・花き棟および関連棟は、水産物、青果物とは開場時間帯や管理温度帯が異なることから、別棟として配置する。
- ・卸売業者、仲卸業者に対して、買荷保管所や荷捌きのスペースを確保する。
- ・市場内の車両動線を明確にするために、場内一方通行を原則とする。
- ・今後の物流の変化に対応するため、市場内の運送事業者の共同体制を想定した物流センターとして整備する。
- ・市場内に、各事業者が将来事業展開できるよう「民間事業者用地」を確保する。

(2) 再整備パターンおよびローリング計画

①再整備パターンについて

- ・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、パターン1およびパターン2については、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、余剰地が東側や南側では視認性が低く、活用しにくいという意見が多かったことを踏まえ、基本構想の2つの再整備パターンに、新たにパターン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、市場内の車両動線が明確に配置可能である北側に余剰地を確保する配置パターン3とする。

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 67 か月	◎
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	◎
市場内動線の効率性	一部の付属施設が離れる	○	施設の配置が分散	△	施設の集約化による効率的な配置	◎
荷の積降ろし環境	全天候対応の大屋根設置が可能	◎	庇のみ	△	全天候対応の大屋根設置が可能	◎
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	700 台	△	1,060 台	◎	956 台	○
場内民間事業用地	約 8,000 ㎡	○	約 3,100 ㎡	△	約 13,200 ㎡	◎
メリット	<ul style="list-style-type: none"> 既存民間施設の移転不要 青果・水産棟に一体性をもたせることにより、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・水産棟に一体性をもたせることにより、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 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期にわかる（入荷保管スペース） 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、既存青果入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	○	着工 67 か月後	○
総合評価	○		○		◎	

②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（ローリング計画）。

1) 第一期

- ・管理棟、花き棟、民間低温物流センター、ゴミ集積所建設、外構および移転
- ・既存管理棟、花き棟、民間低温物流センター、青果・水産ゴミ集積所、青果買荷保管所、バナナ棟解体

2) 第二期

- ・青果棟、青果付帯施設建設、外構および移転
- ・既存青果棟、青果低温センター、青果共同加工センター、青果倉庫棟解体

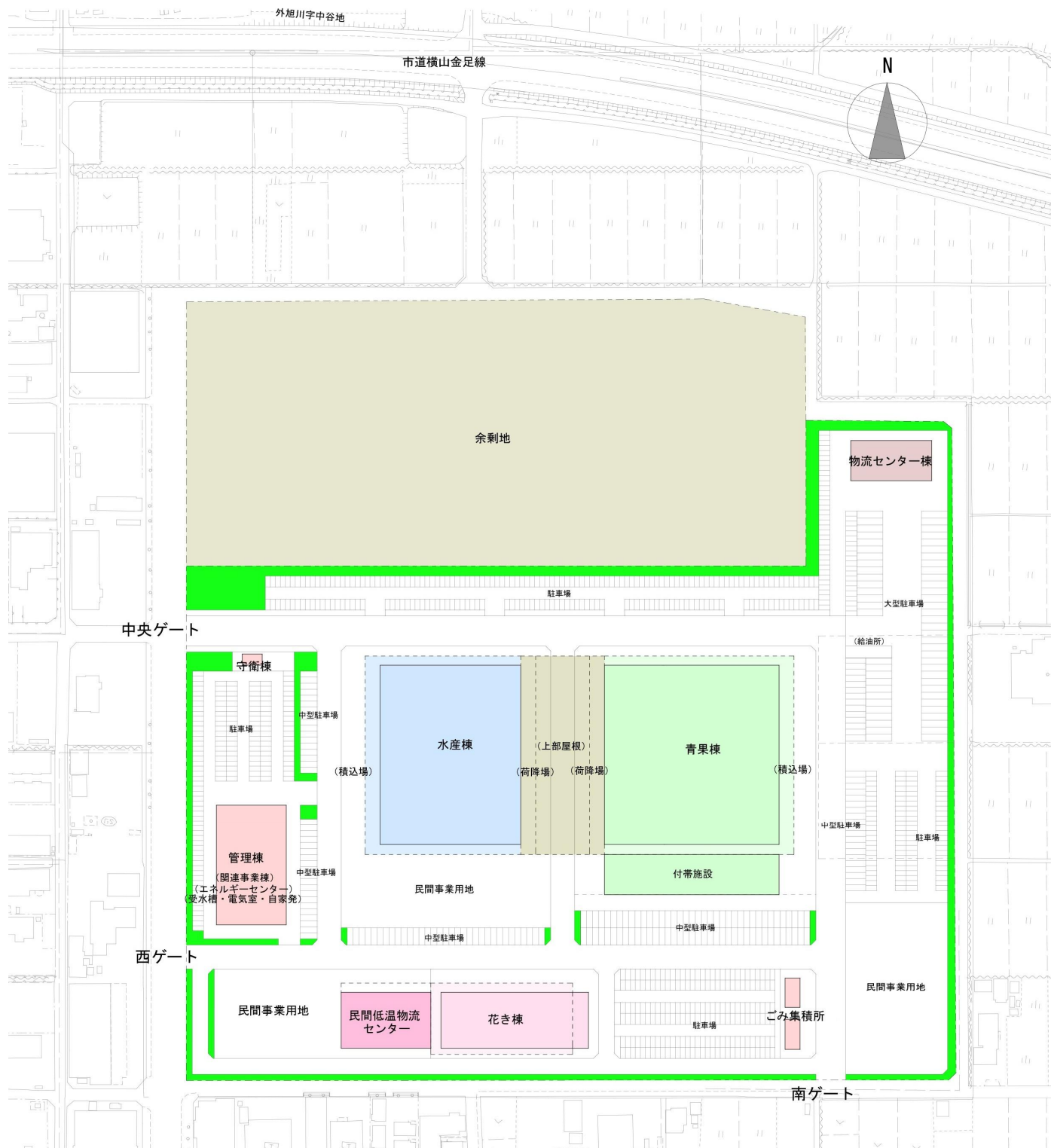
3) 第三期

- ・水産棟、物流センター棟、守衛棟建設、外構および移転
- ・既存水産棟、冷蔵庫棟、水産加工所、水産ゴミ集積所、水産・青果運輸棟、守衛棟、宿泊棟、浄化槽解体

土地利用面積（再整備後）

面積単位：㎡

敷地面積	105,500		
施設用地(建築面積)	28,530		
管理棟		2,100	
水産棟		7,800	うち庇 1450
水産物付属施設		0	
青果棟		9,500	うち庇 1,620
青果付属棟		0	
青果・水産積降場屋根		4,200	
花き棟		2,520	うち庇 670
物流センター棟		930	
ごみ集積所棟		220	
守衛棟		60	
花き民間施設		1,200	
緑地	6,500		
民間事業用地(賃貸)	4,400		青果民間施設用地
民間事業用地(賃貸)	3,800		水産民間施設用地
民間事業用地(賃貸)	5,000		花き民間施設用地
通路・駐車場等	57,270		うち駐車場面積30,700㎡
余剰地	41,100		



再整備パターン図 1/2,500

(4) 部門別施設整備計画の検討

①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 7.5m 程度、南北の外壁沿いの^{ひさし}庇の奥行きは 5.0m 程度とする。

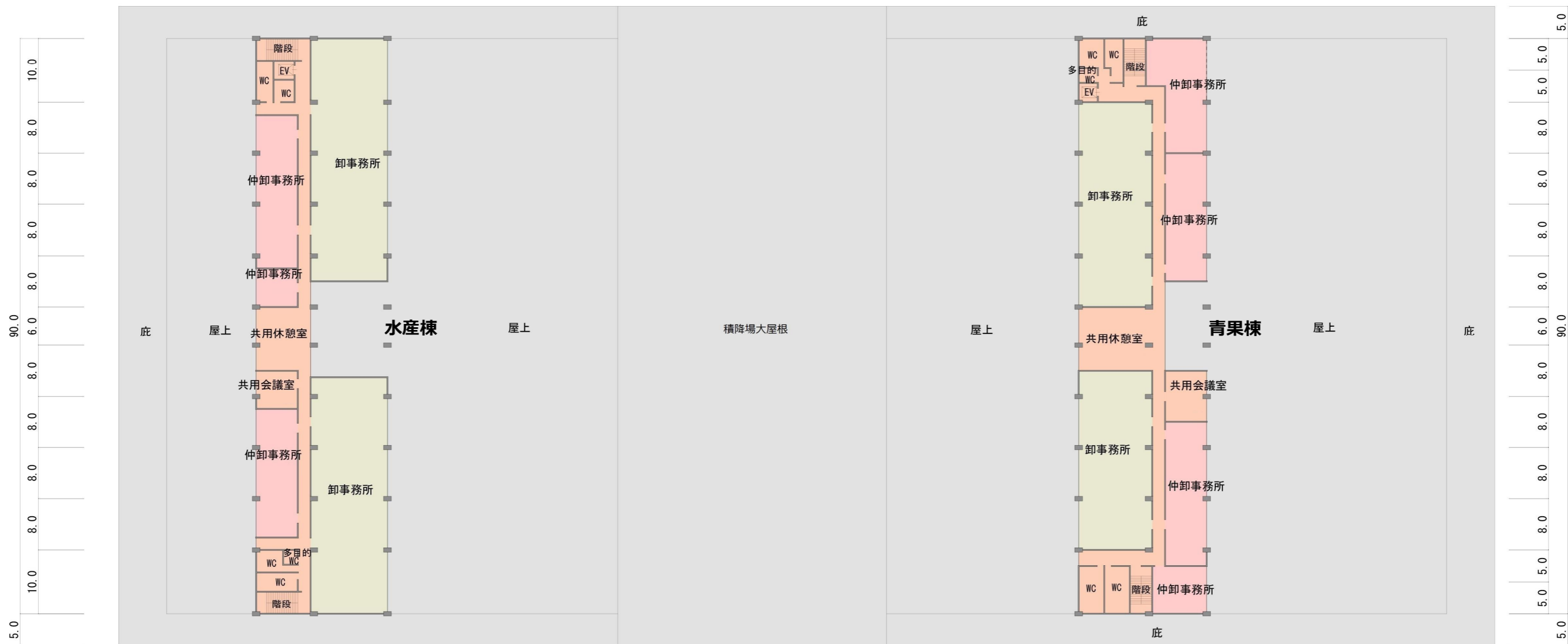
1)水産棟

- ・水産物のコールドチェーン化を図るため、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。
- ・卸売場と荷降ろし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）。
- ・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、共同の休憩室や会議室（打合せ室）を設ける。

2)青果棟

- ・青果棟の卸売場は、温度管理できるよう密閉型とする。
- ・卸売場内に、各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、買荷保管スペースは常温管理を原則とし、全体としての温度管理は行わない。
- ・仲卸売場の位置は、南北の外壁側に設ける案と、卸買荷保管スペースと仲卸買荷保管スペースの間に設置する案があるが、今後さらに検討することとする。
- ・仲卸売場、買荷保管スペースは基本施設（構造、屋根および外壁、床）を開設者が整備し、各売場や買荷保管スペースの設備や冷蔵施設等は、それぞれの事業者が整備する。
- ・天井高の考え方は水産同様とする。
- ・2階に卸売業者、仲卸業者の事務所を設置する。
- ・青果棟に隣接して付帯施設を設置する。
- ・付帯施設の内容は、今後検討する（青果低温センター、青果共同加工センター、バナナ棟等、既存施設の今後の利用と、各事業者の事業展開に伴う施設建設等を検討する）。

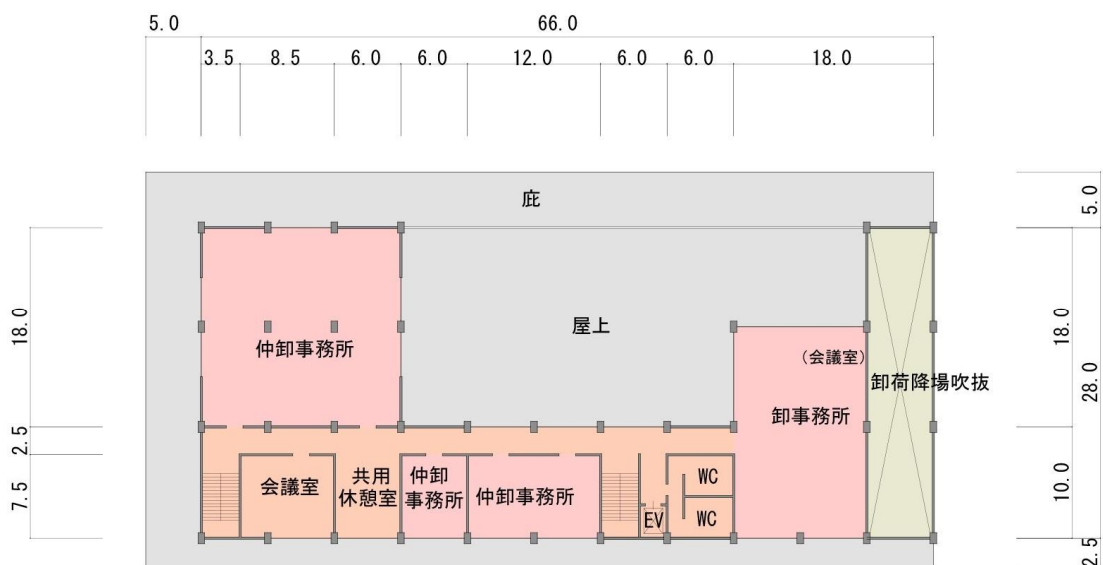
7.5	70.5				42.0	87.5				7.5
	14.0	8.5	12.0	36.0		30.0	11.5	8.5	37.5	



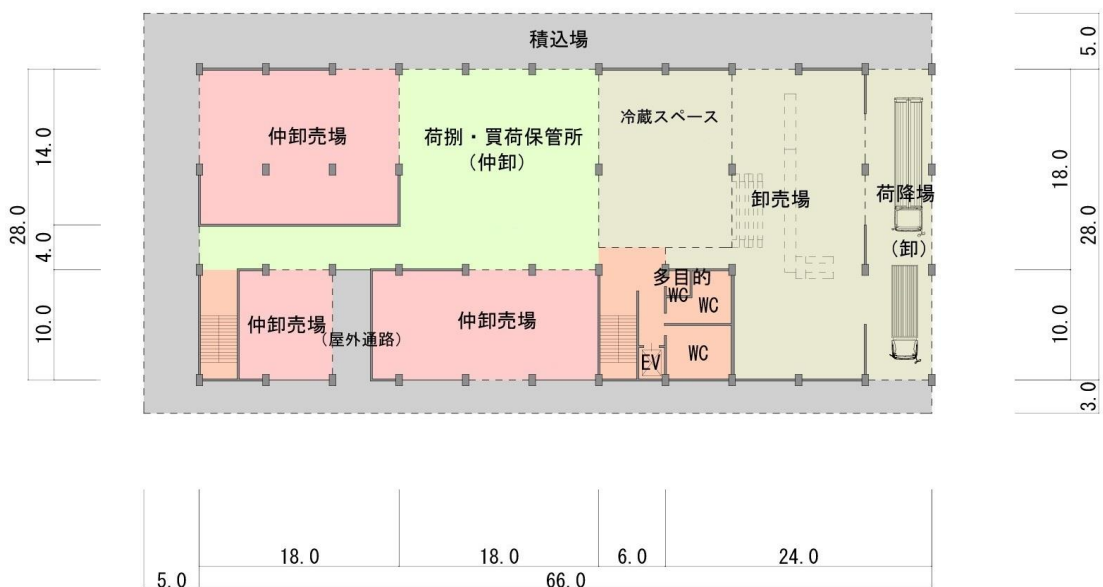
水産棟・青果棟 2階

②花き棟

- ・花き棟は、全体を温度管理するために密閉型とする。
- ・花きは、風や外気温の影響を受けやすいため、荷降場についても常温の屋内と同等の環境とするため、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。
- ・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、各事業者の事務所を設置する。
- ・2階に、共用の会議室（打合せ室）、休憩室を設置する。



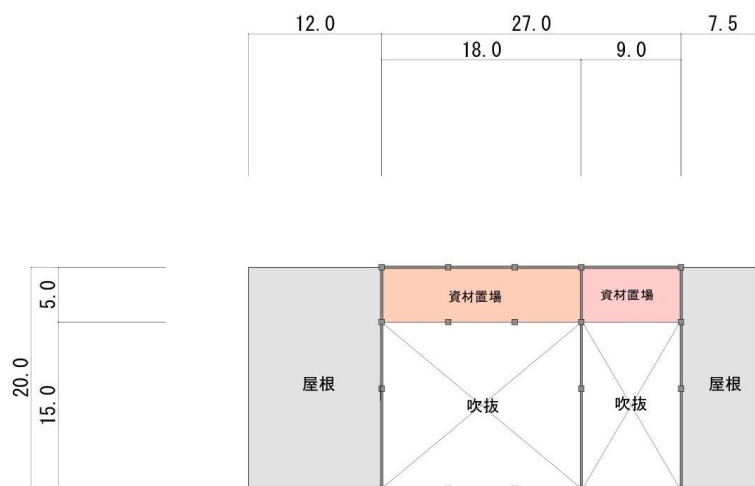
花き棟 2階



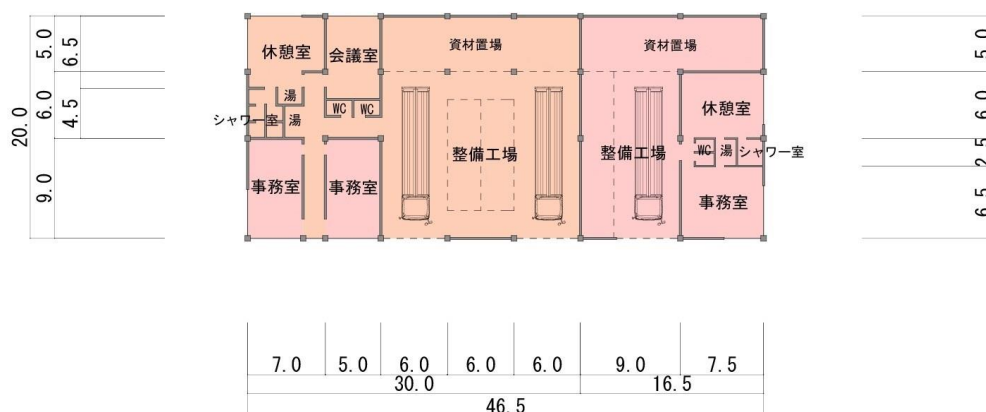
花き棟 1階

③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

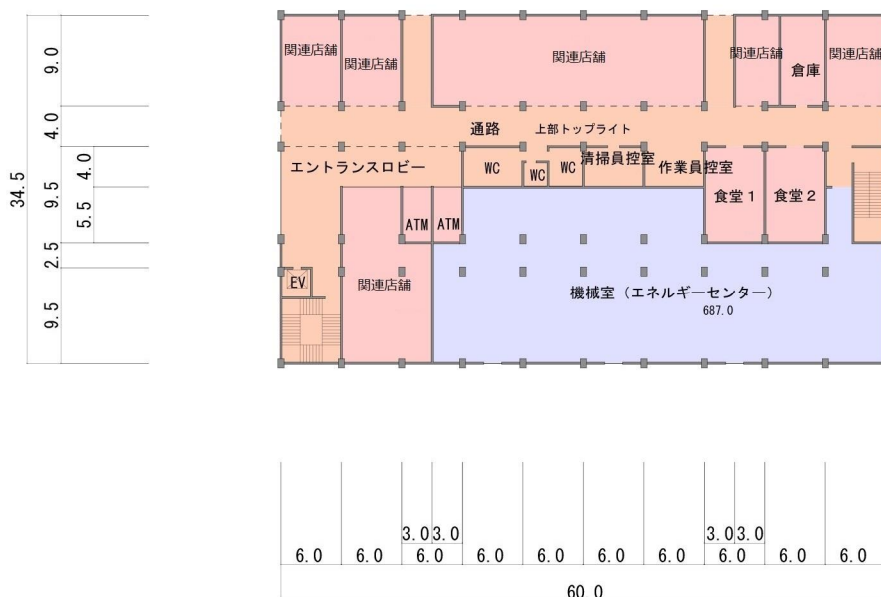
④管理棟

- ・管理棟1階には、市場関連事業者の店舗を配置する。
- ・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、そのあり方も含めて今後さらに検討する。
- ・エネルギーセンターは、防災機能のほか、電気、上水道、ガス等、市場全体の一次側（※）を担うものとする。
- ・2階には、市の管理室ほか市場運営の機能を配置する。
- ・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室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



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、北側に 41,100 m²の余剰地が生まれる予定である。

(2) 余剰地の活用

- ・余剰地の活用による市の歳入の確保

(3) 事業スケジュール (案)

未定

8 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

① 概算工事費の試算

総事業費（税込） 12,084,256千円

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	2,951,168千円	
		水産物	3,203,717千円	
		花き	1,010,009千円	
		関連	291,060千円	
		その他	829,884千円	
	計 9,406,914千円	共用	1,121,076千円	
工事監理費		68,090千円		
合計			9,692,144千円	

工種	項目	分類	金額（税込）	備考
解体	調査設計費	実施設計	68,673千円	
	工事費	建物解体撤去費	2,289,102千円	外構含む
	工事監理費		34,337千円	
合計			2,392,112千円	

※起債償還による金利、交付金は考慮していない

【工事費内訳】

工種	分類	施設名	細目	工事費（税込）	備考
新設	青果	青果棟	卸売場	947,430千円	
		青果棟	仲卸売場	223,696千円	
		青果棟	買荷保管所	644,028千円	
		青果棟	荷受部屋根	300,300千円	
		青果棟	庇	178,200千円	
		青果棟	事務室	657,514千円	
		バナナ棟	—	0千円	保留のため試算外
		倉庫	—	0千円	保留のため試算外
		青果共同加工センター	—	0千円	保留のため試算外
		青果低温センター	—	0千円	保留のため試算外
	水産物	水産棟	卸売場	1,515,888千円	冷蔵庫スペース&荷捌含む
		水産棟	仲卸売場	326,337千円	
		水産棟	買荷保管所	322,828千円	冷蔵庫スペース含む
		水産棟	荷受部屋根	300,300千円	
		水産棟	庇	159,500千円	
		水産棟	事務室	578,864千円	
		水産棟	冷蔵庫	0千円	卸売場、買荷保管にて試算
	水産加工所	—	0千円	保留のため試算外	
	花き	花き棟	卸売場	228,943千円	
		花き棟	仲卸売場	189,486千円	
		花き棟	買荷保管所	140,360千円	
花き棟		庇	73,700千円		
花き棟		事務所	377,520千円		
関連	管理棟	関連店舗売場	291,060千円		
その他	管理棟	事務室関連・会議室等・倉庫等	377,520千円		
	物流センター棟	—	211,860千円		
	駐車場	—	175,604千円		
	民間事業用地	—	64,900千円		
共用	管理棟	エネルギーセンター	217,074千円		
	守衛棟	—	18,876千円		
	ごみ集積所棟	—	47,916千円		
	屋外整備費	—	837,210千円		

②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	・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	392.7千円/m ²	
	低温加算	118.8千円/m ²	
	荷受部屋根	143.0千円/m ²	・類似実績より設定
	庇	110.0千円/m ²	
	屋外整備費	13.0千円/m ²	・舗装、雨水排水・緑化・インフラ設備で設定
	平面駐車場	5.7千円/m ²	・舗装・雨水排水分の費用で設定
	民間事業用地	7.3千円/m ²	・インフラ費用+借地代で設定
整備単価 (スケルトン)	作業所	198.0千円/m ²	・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	・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

①市場使用料の試算

■市場使用料の試算（部門別合計）

部門	施設	使用料（千円/年）		使用料増減率	備考
		新設後	現状 (R4年度実績)		
青果	合計	139,642	50,247	2.78	
水産物	合計	151,377	47,882	3.16	現状の使用料に関連分含む（※）
花き	合計	50,610	19,008	2.66	
関連	合計	17,749	11,522	1.54	
その他	合計	8,395	4,185	2.01	物流センター分
全体	合計	367,773	132,844	2.77	

※現状、冷蔵庫使用料は関連（南秋田市中央卸売市場冷蔵）が支払っており、現状の使用料にその分を含んでいる

■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
		新設後	現状 (R4年度実績)		
青果	卸売場	48,049	30,626	1.57	庇含む
青果	仲卸売場	11,569	5,671	2.04	庇含む
青果	買荷保管所	34,809	2,365	14.72	庇含む
青果	荷受部屋根	14,302	0	-	
青果	事務所	30,913	11,241	2.75	
青果	バナナ棟	-	-	-	保留のため試算外
青果	倉庫	-	-	-	保留のため試算外
青果	青果共同加工センター	-	-	-	保留のため試算外
青果	その他	0	344	-	設備、関連店舗、空地分
水産物	卸売場	57,953	23,124	2.51	冷蔵庫スペース・庇含む
水産物	買荷保管所・荷捌（卸）	19,318	2,057	9.39	庇含む
水産物	仲卸売場	16,160	6,150	2.63	庇含む
水産物	買荷保管所（仲卸）	16,429	820	20.04	冷蔵庫スペース・庇含む
水産物	荷受部屋根	14,302	0	-	
水産物	事務所	27,215	12,443	2.19	
水産物	冷蔵庫	-	3,003	-	現状の使用料は関連にて支払い
水産物	水産加工所	-	-	-	保留のため試算外
水産物	その他	-	287	-	倉庫、設備、空地分
花き	卸売場	15,771	8,348	1.89	庇含む
花き	仲卸売場	10,648	1,962	5.43	庇含む
花き	買荷保管所	20,685	1,427	14.49	庇含む
花き	事務所	3,506	4,592	0.76	
花き	その他	-	2,679	-	倉庫、設備、関連売場、空地分
関連	関連店舗売場	17,749	11,158	1.59	店舗、事務所、倉庫分
関連	その他	-	364	-	設備、空地分
その他	物流センター棟	8,395	4,185	2.01	運輸施設

※現状、冷蔵庫使用料は関連（南秋田市中央卸売市場冷蔵）が支払っており、現状の使用料にその分を含んでいる

※現状の売上高使用料（花き）は各売場を含める

※駐車場、民間事業用地賃借費用の試算は除く

②市場使用料試算条件

分類	設定条件	備考
交付金の適用	下記の工事費の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 ・新設の工事監理費 	下記は交付金対象外 <ul style="list-style-type: none"> ・基本設計
起債償還	<ul style="list-style-type: none"> ・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) <ul style="list-style-type: none"> ※屋外を含む ・設備(償還期間 15年、5年据え置き) <ul style="list-style-type: none"> ※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	<p>共用部分は各部門の工事費に応じて案分 <共用></p> <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	1.2%	施設整備費に乗じて算出
管理事務費	170,776 千円	R4 年度実績値
繰入金 (管理事務費)	51,233 千円	30%(基準内)
損害保険料	0.11%	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

9 市場内事業者との協議・検討状況

(1) 市場内検討会議

①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

②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

(2) 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	<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	<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)

(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%

他市場における再整備の取組事例（参考）

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 ・賑わい機能の導入、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 ・周辺施設と一体の賑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