

令和 8 年 8 月

閉会中総務委員会
教育産業委員会
連合審査会資料

(企 画 政 策 部)

外旭川地区のまちづくりについて

1 提案内容に対する精査結果について

資料 1

提案内容に対する精査結果について

全体配置図

令和8年6月18日総務委員会資料

1) 卸売市場（移転）

現市場施設は、開場から50年が経過しており、改修や修繕に多額の費用を要しています。
又、低温物流に対応していない等、社会的ニーズに応えることが困難な状況となっている為、現代の流通形態に対応した規模の施設に再整備するものです。

敷地面積：約20,000坪

2) 物流施設

物流施設を建設する進出企業を誘致することで卸売市場の機能と、秋田県内の流通機能を備えた施設とし、市場再整備のモデルケースを目指します。

敷地面積：約13,000坪

3) ものづくり施設

地域の「ものづくり」を支える場として、第2次産業の多様な機能を集約した複合施設です。製造、加工、組立から研究開発までを一体的に展開し、効率的な生産活動と技術創出を実現します。

又、未利用資源からエネルギーを獲得し、排出される廃棄物を最小限にすることでエネルギーの地産地消と資源循環モデルを実現します。

敷地面積：約40,900坪

7) 商業・観光集客施設

従来のお買い物だけでなく、様々なアクティビティのコンテンツを提供し、多世代が心地よく滞在できる場とします。

敷地面積：約73,450坪
(4)、5)、7)の合計)

6) ウェルネスセンター

先進的検診機能を搭載したウェルネスセンターをはじめ、地域の福祉機関と連携した福祉施設を設置します。

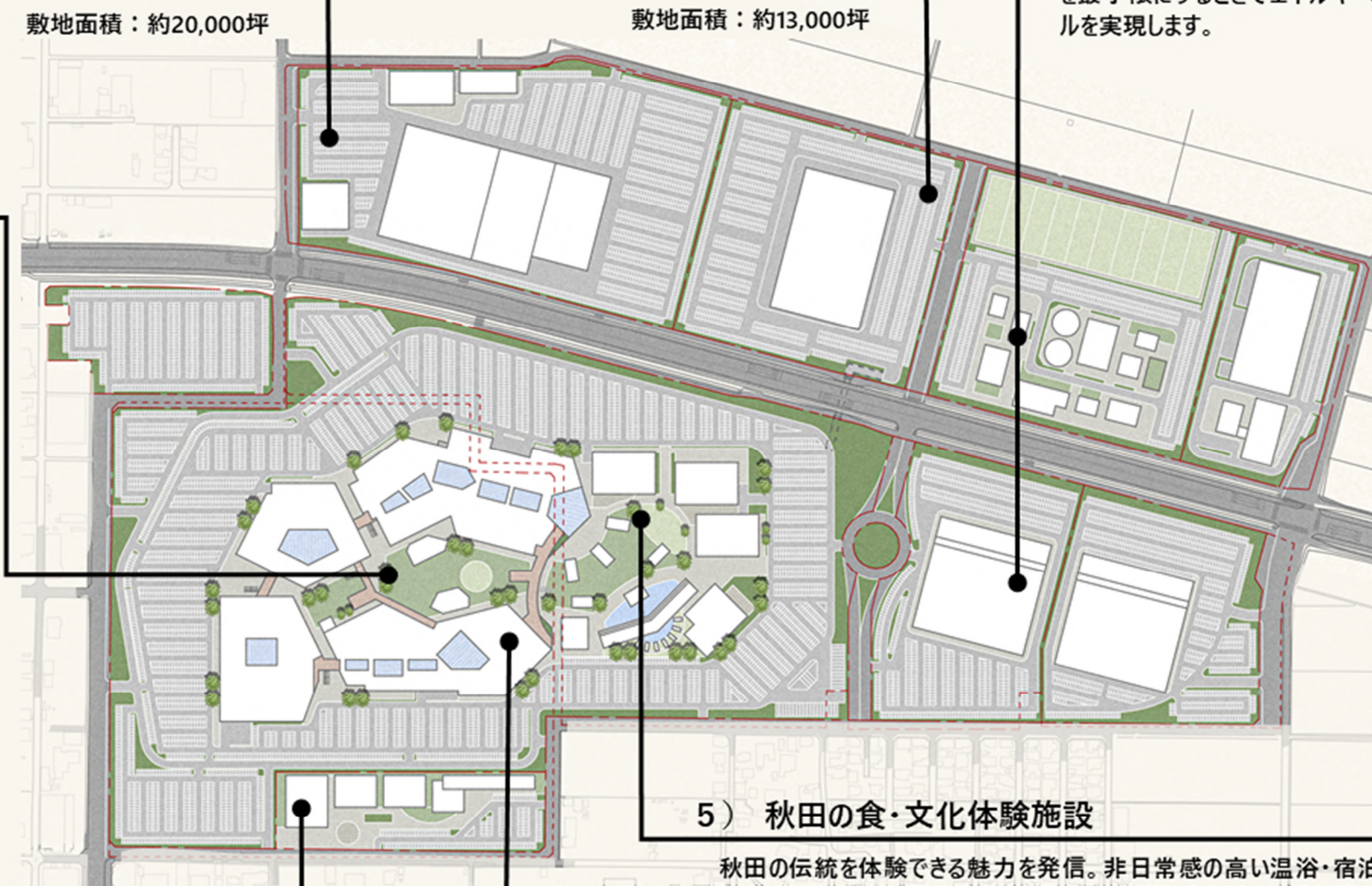
敷地面積：約4,850坪

5) 秋田の食・文化体験施設

秋田の伝統を体験できる魅力を発信。非日常感の高い温浴・宿泊やマルシェ等、地元の方から観光客まで楽しめる観光集客施設を目指します。

4) 子育て・体験型複合施設（遊ぶ・学ぶ・体験する）

外旭川から新たな魅力を発信する「体験（エクスペリエンス）価値を高める場（フィールド）」として整備します。
子育て世代を中心に、地域に新たな体験価値を提供します。



1 はじめに

(1) 経緯

- ・令和6年3月に策定した「秋田市外旭川地区まちづくり基本計画」は、その後、スタジアムの整備場所が八橋になり、その構成要素から外れたこと、卸売市場再整備についても事業費高騰に伴う再整備手法の見直しが必要となったことなどから、令和7年4月に同計画を白紙撤回し、ゼロベースで検討を進めることとした。
- ・令和8年1月に事業パートナーであるイオンタウン株式会社から、新たな事業提案「秋田外旭川地区まちづくり計画」（以下、「本提案」という。）が提出された。本提案には、新たな構成要素としてものづくり施設や物流施設の整備、子育て体験型複合施設の設置を含むほか、施設配置を見直し、市街化区域の現卸売市場敷地に子ども・観光集客・商業エリアを展開すること、卸売市場を北側農地に移転し、物流施設との連携を図るとの内容が示された。
- ・本提案に対し、市としてゼロベースで検討するに当たって示した要件や見込む効果、実現可能性、進める場合の課題等を精査していくこととし、これまで検証作業を行ってきたところである。

(2) 市が求めた要件

- ・市が事業パートナーに対しては、「民間からの新たな投資」「雇用を生み出すものづくり分野」「外から人や消費を呼び込める誘客機能」「地域未来投資促進法（地域経済牽引事業の促進による地域の成長発展の基盤強化に関する法律）の趣旨に適うもの」といった要件を提示し、本市の経済にとってプラスとなるオンリーワンの取組にすることを求めた。
- ・この要件を踏まえた検討のポイントとして、ものづくり分野を含む新たな取組に対応する「稼げる産業の創出」、ここに来たくなる特別な魅力の創出に対応する「多様な人が集まる仕組み」、人口減少下におけるサービスの維持に対応する「将来的課題への対応」の3つを設定し、事業パートナーと協議を行った。
- ・その結果、ものづくり分野を含む新たな機能の配置や地域に根ざした文化などを活用した取組を通じて、稼げる産業を見出していく必要性、従来とは異なる新たな人の流れをつくるとともに、若者をはじめ多くの市民が楽しめる場を提供する必要性、先端的技术導入を想定しながら様々なサービス等における効率化と省力化を図っていく必要性を共通認識として持つに至った。

2 精査の手法

(1) 個別施設の内容と効果

- ・本提案においては、卸売市場の再整備のほか、ものづくりエリア、物流施設、こども・観光集客・商業の民間施設および医療・福祉エリアといった施設配置（ゾーニング）がなされており、これらの各エリアについての具体的な内容の想定や、参考となる事例の有無などについて事業パートナーに聴き取りを行い、将来的にどのような効果が期待されているのかを検証した。
- ・なお、事業パートナーからは、「現時点で想定している具体的な内容を可能な限り提示しているが、これが完成形ではなく、今後、社会経済情勢の変化や技術革新などにより取組の内容が変わり得る」旨の説明を受けている。

(2) 事業効果

- ・本提案に基づき、他の事例の事業規模や効果等を参照した上で、事業パートナーから聴き取りした想定される建物整備費や来場者数を踏まえ、現段階の試算値として、秋田県調査統計課が公表している「秋田県産業連関表経済波及効果分析ツール」を用いて市が算出した。

(3) 市が求める要件との整合

- ・ゼロベースからの検討に当たって、市が事業パートナーに示した要件について、本提案がそれらに合う内容となっているか改めて確認し、その結果、本市の経済にとってプラスとなる内容か、オンリーワンの取組になっているかどうかを検証した。
- ・また、市議会に対しては、これまで「本市の未来に有益であるという見通しを市民の皆様と共有できること」が、この事業を進めるかどうかを見極めるポイントである」と説明してきていることから、この点についても事業の内容や効果を検証し、見通しが持てるかを判断した。

3 卸売市場の北側移転について

(1) 事業費と事業収支シミュレーションの比較

本提案で示された工事費などを基に概算事業費を算出するとともに、再整備完了年度から概ね50年が経過する令和64年度までの長期間の事業収支をシミュレーションし、現敷地での再整備（案４）との比較を行った。

ア 建築工事費の妥当性

他市場の再整備における建築工事費（外構工事費を含む）と施設規模（延べ面積）を調査した結果は下表のとおりであり、本提案の面積単価約487千円/㎡は、物価上昇率（建設物価調査会 建築費指数_仙台市_鉄骨造より算出）を考慮した３市の面積単価と比較して近似値であることを確認した。

	契約年度	延べ面積(㎡) ①	建築工事費(千円) ②	物価上昇率 ③	面積単価(千円/㎡) ②/①×③
秋田市(北側移転案)	-	19,100	9,309,265	1.0	487.4
A 市	R1,R2	29,163	11,897,380	1.29	526.3
B 市	R2	25,398	10,967,000	1.30	561.3
C 市()	R4	20,166	7,568,000	1.14	427.8

C市の建築工事費には、外構工事費が含まれていない。

イ 概算事業費の比較

単位：千円		
種別	北側移転案	案 4
建築工事費	9,309,265	8,182,306
解体工事費	2,721,600	1,568,076
造成工事費	1,440,000	0
設計・工事監理費	13,942	193,034
用地取得費	660,000	0
関連経費	916,988	178,300
合計	15,061,795	10,121,716

ウ 長期事業収支シミュレーションの比較

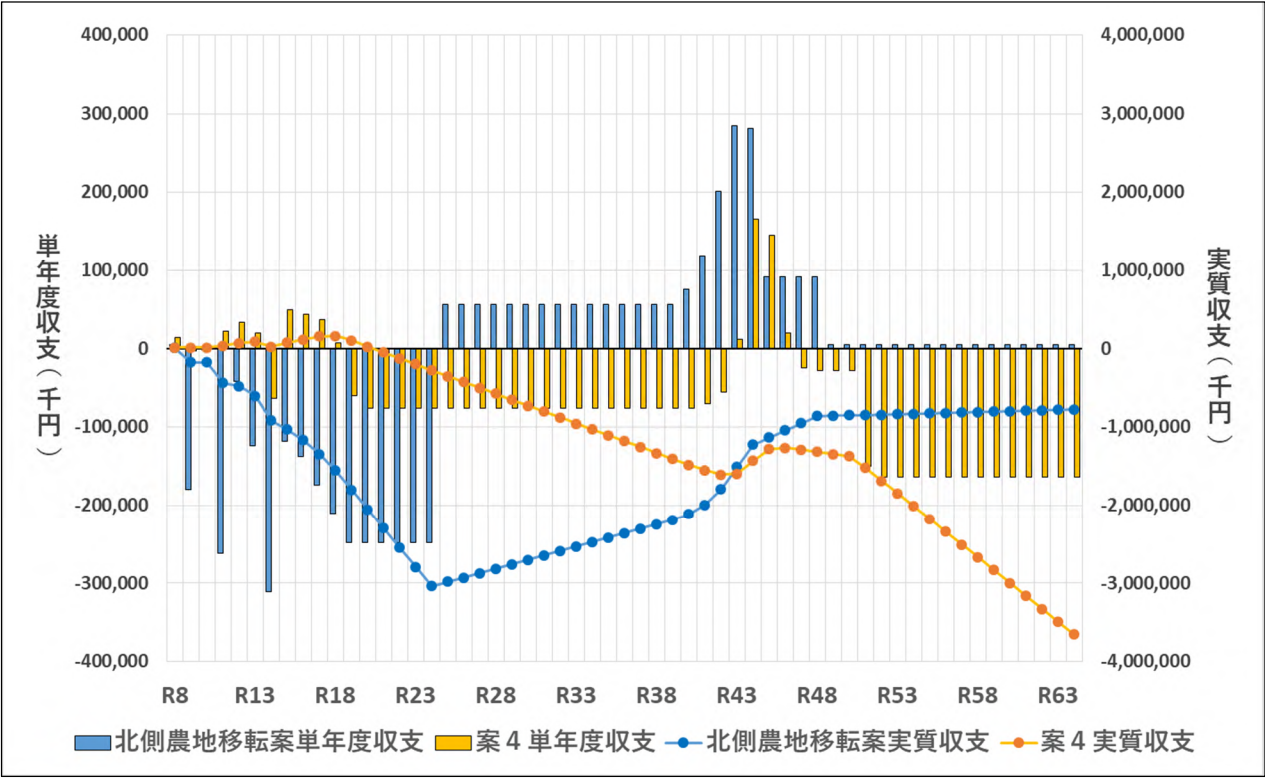
【シミュレーションの諸条件】

項目	北側移転案	案 4
市場使用料	223,418千円/年（1.47倍）	
土地貸付料	再整備後30年：1,818円/㎡/年 30年経過後：605.5円/㎡/年	
基準内繰入	市債元利償還金の50%、管理事務費の30%	
交付金	新設工事費の10%	新設工事、改修工事費の10%
管理事務費	市場運営経費：157,260千円/年 修繕費：工事費の0.3%、損害保険料：工事費の0.0105%	
30年後の整備費	大規模改修工事費	建て替え工事費

【シミュレーション結果】

単位：千円

項目		北側移転案	案 4
歳入	施設使用料（駐車場含む）	13,417,600	13,474,428
	土地貸付料	9,387,577	3,086,110
	基準内繰入	15,479,370	15,909,583
	交付金	930,927	658,493
	市債	19,913,700	19,835,100
	合計（ ）	59,129,174	52,963,714
歳出	管理事務費	10,590,969	10,451,990
	概算事業費	15,061,795	10,121,716
	30年後の整備費（想定）	6,600,000	10,500,000
	市債元利償還金	27,651,015	25,548,043
	合計（ ）	59,903,779	56,621,749
収支（ - ）		▲ 774,605	▲ 3,658,035



エ 比較結果のまとめ

- ・他市場との比較により、本提案の建築工事費は一定の妥当性が見られる。
- ・概算事業費は、北側移転案が案４よりも大きいものの、現市場敷地からの土地貸付料による歳入の増加が見込まれるほか、再整備から30年後の整備費を考慮すると長期的な事業収支は北側移転案が優位である。
- ・北側移転案は全面的な新築であり、既存施設を改修する案４と比較して平面計画や動線計画等の自由度が高いため、物流効率化や品質管理の向上などの機能強化が図られやすいと考えている。

(2) 施設配置

現敷地での再整備と比較してコンパクト化が図られている市場敷地は、駐車場台数やトラック動線の観点から敷地規模を検証したところ、現市場で使用している台数以上の駐車場が確保できる見込みであり、規模的には大きな問題がないことを確認した。

市道金足添川線（横山金足線）の渋滞などを考慮して敷地北側又は西側から車両が出入りすることを想定しており、場内通路の幅員は大型トラックの通行に支障がないよう10mとしている。

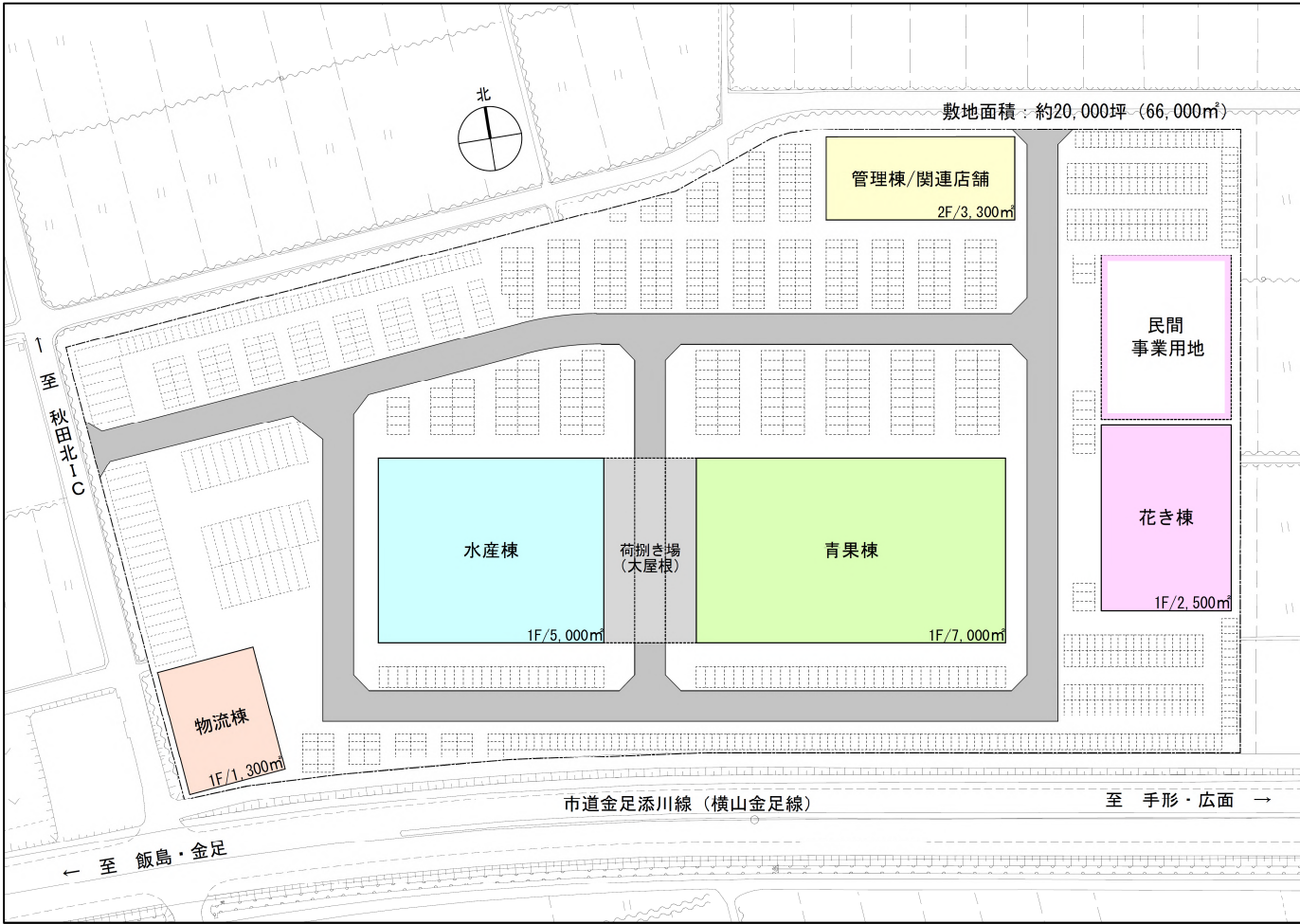
なお、施設配置については現時点でのイメージであり、物流の効率化や経営環境の向上を目指しつつ、財政負担の軽減が図られるよう、引き続き検討を進めていく。

【施設規模の比較】

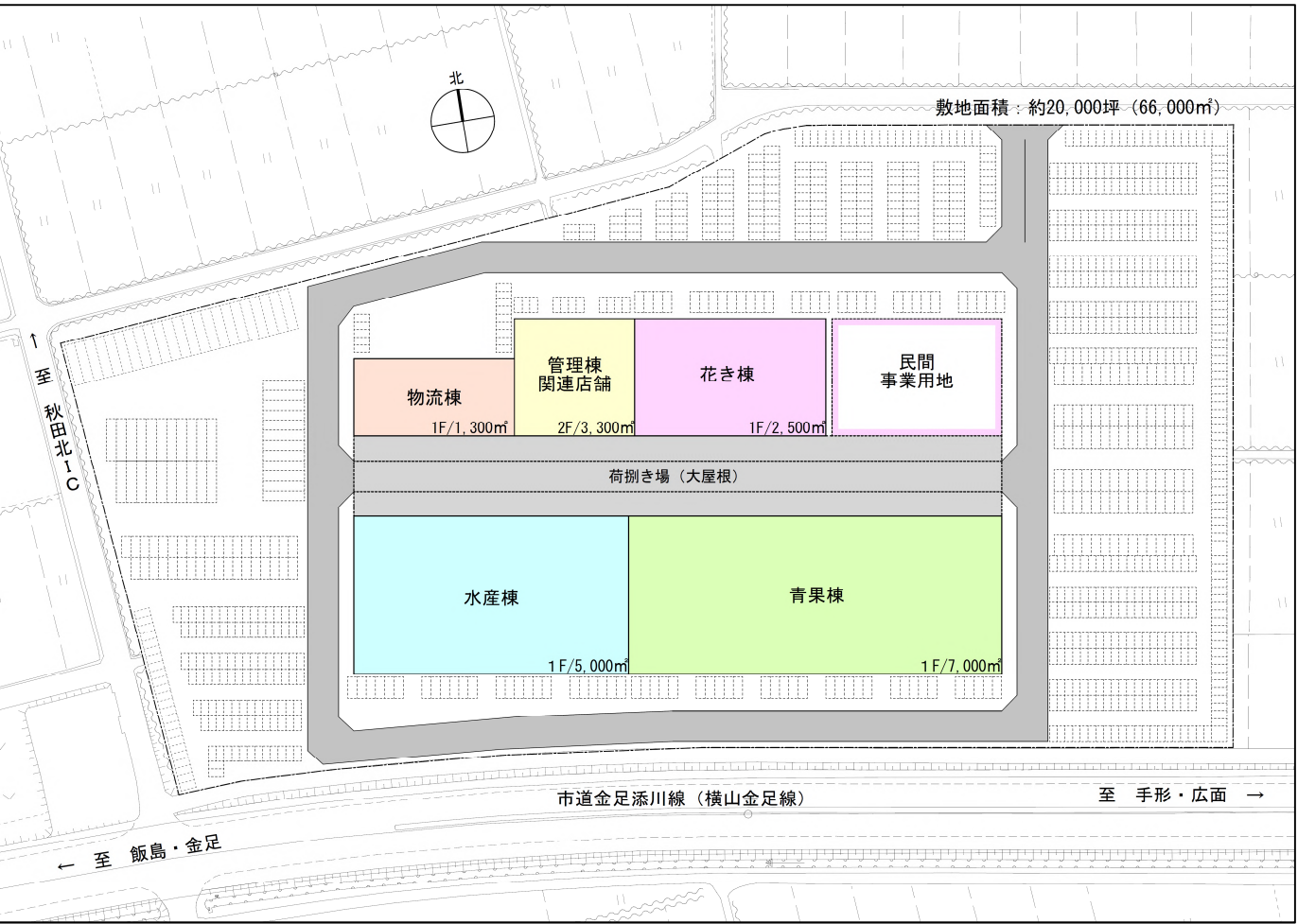
単位：㎡

	敷地面積	青果棟	水産棟	花き棟	管理棟	物流棟
北側移転案	66,000	7,000	5,000	2,500	3,300	1,300
案4	95,000	6,684	4,707	3,537	2,330	1,334

【配置イメージ図】



【配置イメージ図】



(3) 再整備スケジュール

設計施工一括発注方式（DB方式）を想定							
項目	令和 8 年度	令和 9 年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度
再整備基本計画改定							
アドバイザー業務		要求水準書	事業者選定				
造成工事		造成設計等	造成工事				
建設工事			設計	建築工事	供用開始		
解体工事							民間活用

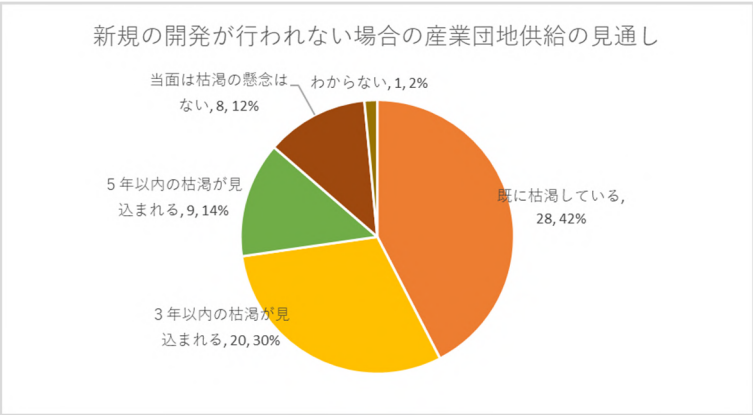
4 個別の施設内容

(1) ものづくりエリアについて

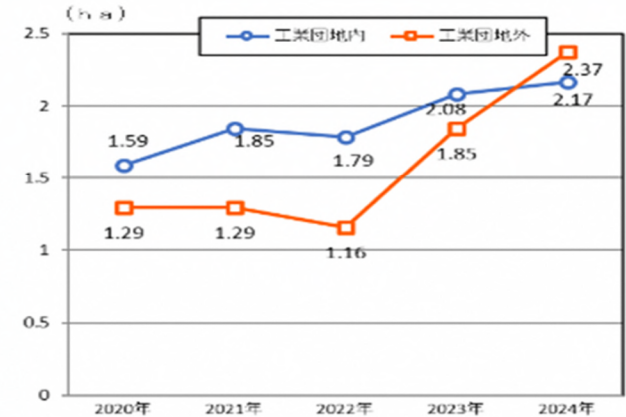
ア 想定している役割

- ・経済産業省のアンケート調査によれば、都道府県・政令市の約8割で今後5年以内に産業団地の枯渇が見込まれると回答されており、全国的に分譲可能な産業用地面積はこの10年で半減している。また、近年の立地状況の傾向として工業団地以外の立地が増えている傾向にあり、地域未来投資促進法の活用などによる手法が先進事例として挙げられている。
- ・他都市の例では、高速道路のインターチェンジから5キロメートル圏内に立地しやすいとの傾向があり、本提案のエリアは秋田北インターチェンジから約3キロメートルの距離にあるため、こうした要件に合致する。
- ・本提案に示された「産業・地域・人をつなぐハブ機能の構築」とは、官と民が連携した第二次産業の多様な機能を集約した複合施設を想定しており、研究開発から製造、加工、組立までを一体的に展開し、立地事業者や事業者同士の連携を促進することで、イノベーションの創出やコスト削減を可能にし、効率的な生産活動と新たな技術創出の実現を見込んでいる。

経済産業省 「各都道府県・政令市向けアンケート」(2023年)



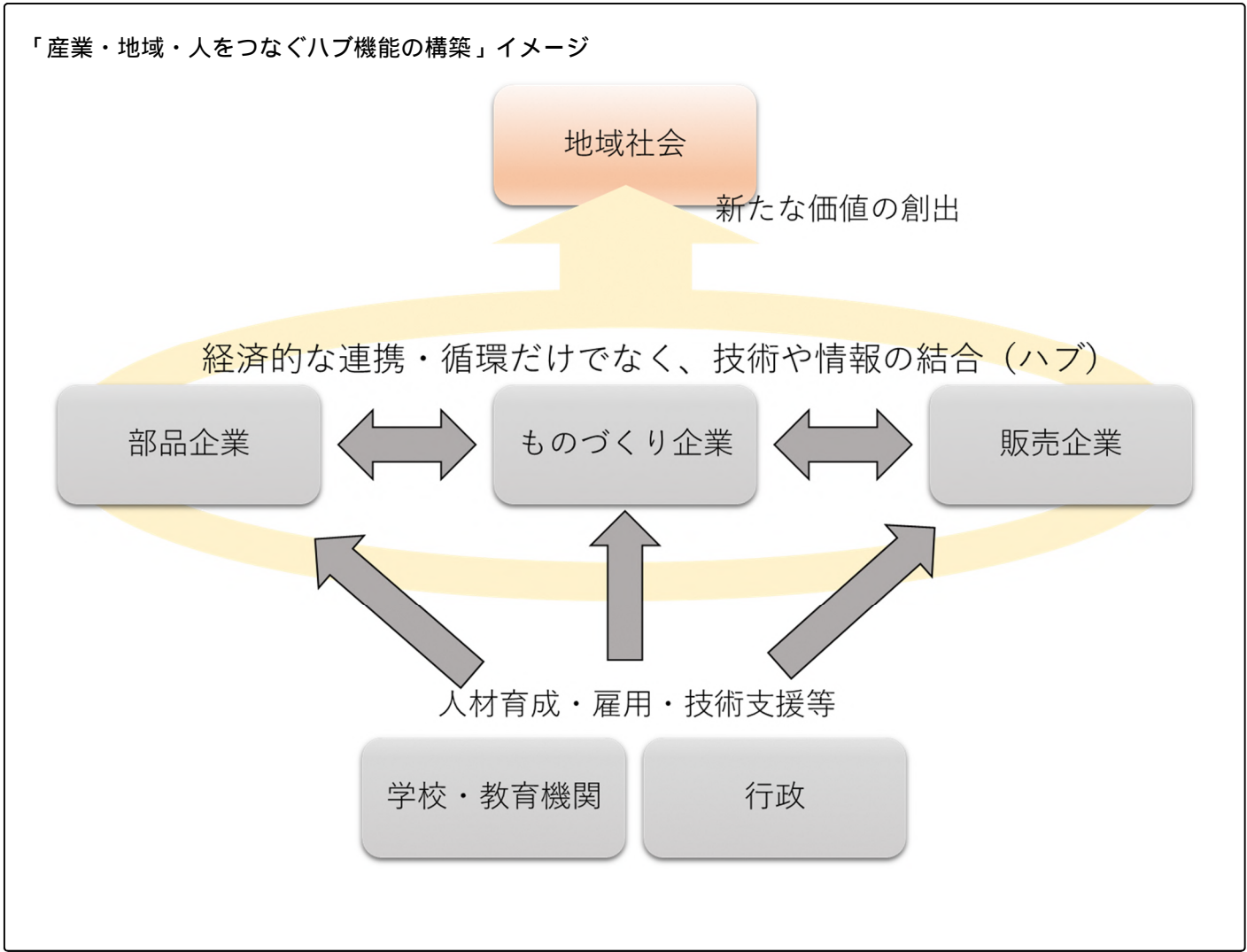
工業団地内外の平均立地面積の推移 [2020年～2024年]



2024年(1月～12月)工場立地動向調査の結果について(経済産業政策局地域産業基盤整備課)

イ 目指す効果

- 将来にわたって持続させていく質の高い雇用の創出
- 地域の人材育成による新たなビジネスチャンスの創出
- A Iやロボティクス技術の活用による作業の効率化・省力化
- 成長産業への進出や新事業の展開、新商品の開発、販路拡大などによる稼ぐ力の増加
- 若者や女性が活躍できる分野や成長が見込まれる事業の誘致による若者の地元定着やA ターンの増加
- 各種税収による公共サービスの持続性の確保や地域経済の安定化



(2) 物流施設について

ア 想定している役割

- ・日本海側に位置し、広大な面積を有する秋田県内においては、その地理的特性上、鉄道や船舶による輸送は選択されにくく、リードタイムや輸送頻度の面で、より優位性のあるトラックが輸送手段の中心となっている。
- ・東北運輸局による令和7年版運輸要覧によれば、以下のとおり県内の貨物自動車運送事業者数も車両数も減少傾向にあり、人手不足といった課題が顕在化してきている。こうした人手不足や非効率な業務体制は、サービスの質の低下や従業員のさらなる負担増加を招くおそれがある。
- ・また、トラック輸送において重要な役割を果たす倉庫や物流センターの現場では、倉庫作業員などの人手不足が問題となっているほか、他の都道府県に先んじて少子高齢化が進行し、物流従事者の不足に拍車をかけ労働力の確保が困難になっている。
- ・外旭川地区にはすでに物流企業が立地しており、このエリアに同種の企業が立地することで企業集積に起因するメリットを生かした事業展開が可能となる。
- ・このため、食料品だけではなく様々な分野のロジスティクスの最適化を図ることが必要であり、具体的には、I o T（Internet of Things）やA Iを活用した予測分析による需要変動の予測精度向上や配送ルートのお最適化、倉庫内のロボティクス技術を活用したピッキング作業の自動化、自動搬送システムの導入などにより、将来にわたって持続可能なサービスを提供する物流施設が求められている。

イ 目指す効果

人口減少社会において、物流拠点と倉庫は経済活動の維持やサプライチェーンの安定化に不可欠であり、人手不足や高齢化といった課題に対処するため、自動化技術、A I技術の活用が重要になる。これらの対策により、コスト削減、リードタイムの短縮、サービス品質の向上が実現でき、企業全体の生産性向上はもとより、将来的には新たな県内物流のベースを目指していく。

自動化・デジタル化の推進

- ・ロボットやA Iの活用により、配送ルートや積載効率の最適化、倉庫業務の自動化と効率化を加速させ、トラックの運行効率の最大化と配送スケジュールの最適化によるコスト削減、人手不足の影響を軽減する。

サプライチェーンの再構築

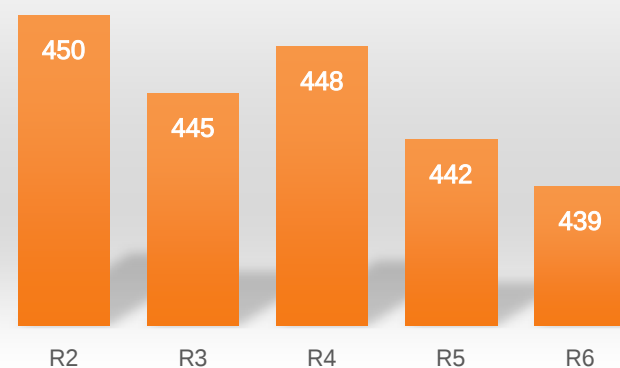
- ・企業間の連携を強化し、共同配送などを推進することで、物流全体の効率性を高め、持続可能な物流ネットワークの構築とコスト削減を実現する。

労働環境の改善と人材確保

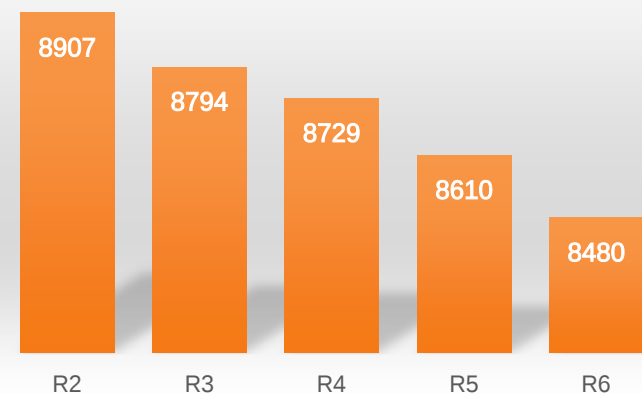
- ・若者向けの物流業界への就職支援や高齢者の活用など、柔軟に働けるような環境を構築し、採用対象を広げることで、物流業界全体の労働力不足の解消を図る。

令和7年版運輸要覧（東北運輸局）

貨物自動車運送事業者数の推移



貨物自動車運送事業車両数の推移



令和8年3月31日閣議決定「総合物流施策大綱（2026年度～2030年度）」

物流のデジタル化・自動化・機械化等を通じた業務効率化の推進



(3) 観光集客・商業エリア（秋田の食・文化体験施設含む）について

ア 想定している役割

- ・新たな魅力を発信する「体験（エクスペリエンス）価値を高める場（フィールド）」として整備する。
- ・地域の特性・資源（観光資源や特産品など）を活用し、他地域からの集客や経済波及効果をもたらす「観光集客・商業施設」などを整備することで、従来の買い物だけではなく、様々なアクティビティのコンテンツを提供し、子育て世代を中心に多世代が心地よく滞在できる場とする。
- ・体験型のアクティビティをはじめアミューズメント、体験型ショップやイベントスペースなど「楽しむ」「集う」「体験する」ことができる複合型の施設づくりを目指す。具体的には「イベント（催事）」「ホビー＆クラフト」「エンターテインメント」「ヒーリング」「ライフスタイル」などをテーマにした各種サービス提供を行うことで、その場所でしかできない体験や付加価値を高めていきたい。

イ 目指す効果

域内外から多様な来訪者が訪れることで交流人口の拡大による新たな人の流れの創出

強い誘客機能を備えることで、外から消費を呼び込み、秋田市の経済にプラスとなる循環の構築

長期滞在が可能な「トキ消費」の観光拠点化を図り、持続的な消費の拡大

※参考事例

秋田県・八峰町産「岩館サーモン（養殖）」の販売

～サーモンの販売を通して、県内水産業の振興と発展をサポート～

- ・「岩館サーモン（養殖）」は、2021年より岩館漁港にてスタートしたサーモン養殖試験で育てられた魚種。サーモン養殖試験とは、秋田県、八峰町、秋田県漁業協同組合、養殖を手掛ける地元水産会社、販売を担うイオン東北などが連携し、本格的な養殖事業の展開によって県内の水産業を振興することを目的に取り組む事例。



水揚げの様子



握り鮭や刺身でご提供

参考：イオン東北（株）2022年5月ニュースリリースより

ウ 概要

- ・「秋田の食・文化体験施設」では、きりたんぼ、比内地鶏、いぶりがっこ等の秋田の食材をテーマに地元食品加工メーカーと地元飲食店のコラボや、味噌、醤油、漬物、日本酒のほか、納豆やしょっつる等発酵食文化を学び楽しめるミュージアムを想定している。
- ・地域住民をはじめ、近隣エリア、国内外の観光客に向けた長期滞在でも楽しめる秋田の食と文化を体験できる新たな観光のエリア化を目指す。
- ・ここでは、秋田の味が一堂に集まるエリアをはじめ、秋田食材の6次産業のファクトリーを設置し、秋田の食の集約ゾーンを形成するとともに、地域ならではの食材が気軽に購入できる場や、国内観光客やインバウンドに向けて秋田ならではの生活・文化を見学・体験できるミュージアムも計画し、訪れる人たちが楽しみながら学べる場を目指す。

あきた発酵ミュージアム



秋田は、良質な食材が豊富で、古くから「食の宝庫」と呼ばれてきました。又、「発酵食品」が多いことが特徴で、麴を多用する味噌、醤油、漬物、日本酒のほか、納豆やしょっつる等、発酵食文化が息づいている為、地域の人から観光客まで発酵食の文化を学び楽しめる、秋田の発酵をテーマにした「あきた発酵ミュージアム」の実現を目指します。

参考・三重県多気町“VISON”

観光施設の新しい形を実践・・・VISON多気 共同事業（三重県）



VISON（ヴィソン）は、紀勢自動車道と伊勢自動車道のジャンクションに接する土地に「医食同源」のコンセプトの元、薬草温浴施設・世界の有名シェフによるグルメ、木造りのホテル、産直市場他多彩な施設が集結する「複合商業リゾート施設」です。

現在、VISONを拠点に地域に共通する課題を解決する為、周辺の6町と連携し自治体と企業が一体となり、地域医療・モビリティ・観光振興・エネルギー等地域の社会課題の解決を目指して取り組んでいます。

※6町（多気町・大台町・明和町・度会町・大紀町・紀北町）

【施設概要】

- ・所在地・・・三重県多気郡多気町
- ・敷地面積・・・約35万坪（約119ha）
- ・施設構成・・・ホテル・飲食・マルシェ・温浴等、約70店舗
- ・開店日・・・2021年7月



サンセバスチャン通り



マルシェヴィソン



和ワゴン

(4) こどもエリアについて

ア 想定している役割

- ・「秋田市こども計画（令和8年3月）」策定の基礎とした「子ども・子育て支援に関するニーズ調査(R5)」や「こども調査(R6)」における「遊び場」に関しては、天候に左右されない屋内で、のびのびと子どもが遊ぶことができる施設の充実を望む声が多かった。市内には現在、秋田拠点センタールヴェの子育て交流室や各市民サービスセンター内にある子育て交流ひろばなど、主に就学前の子どもを対象とした施設があるが、小学校高学年までも含めた年齢の子どもを対象とした屋内施設は限られ、近年の酷暑やクマの出没など、こどもの安全という観点からの今日的な課題も生じている。このことから、未来を担う一人ひとりのこどもの「遊び・学び・育ち」を総合的に支援し、こどもがのびのびと遊ぶことができる機能を有する施設の必要性が高まっている。

イ 目指す効果

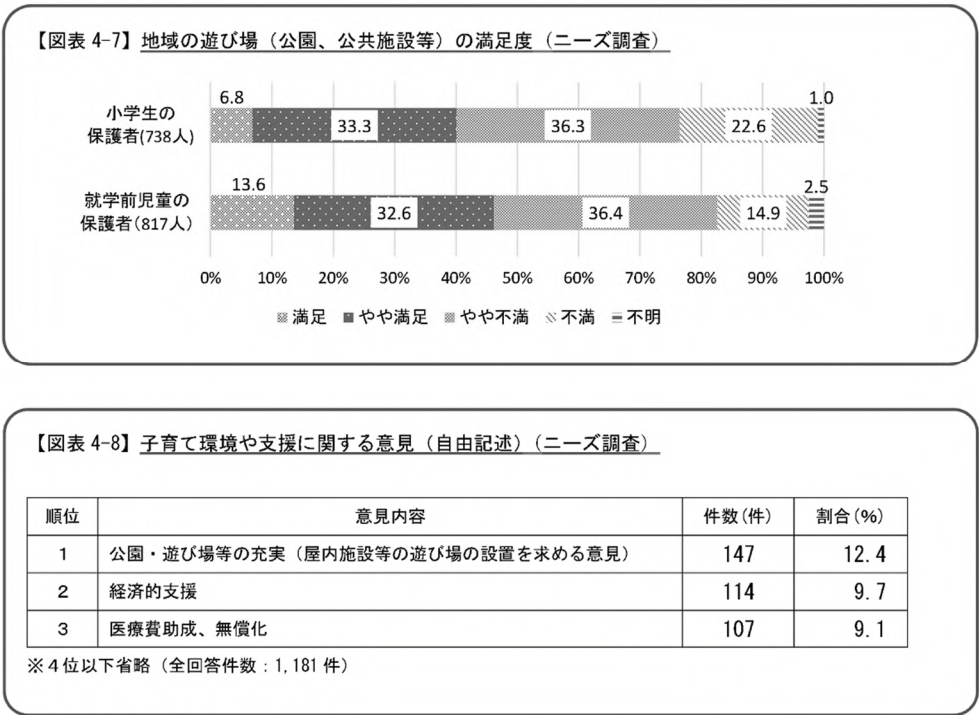
天候に左右されず、一年中、思い切り体を動かすことによる遊びや体験を通じた様々な能力の育成

子育てに関する相談にも対応する環境の充実

休日だけでなく、未就学児を連れた保護者の平日利用による周辺施設への人流の確保

商業機能等と併設することで、滞在時間が延長し、消費効果の向上と外出へのインセンティブ付与

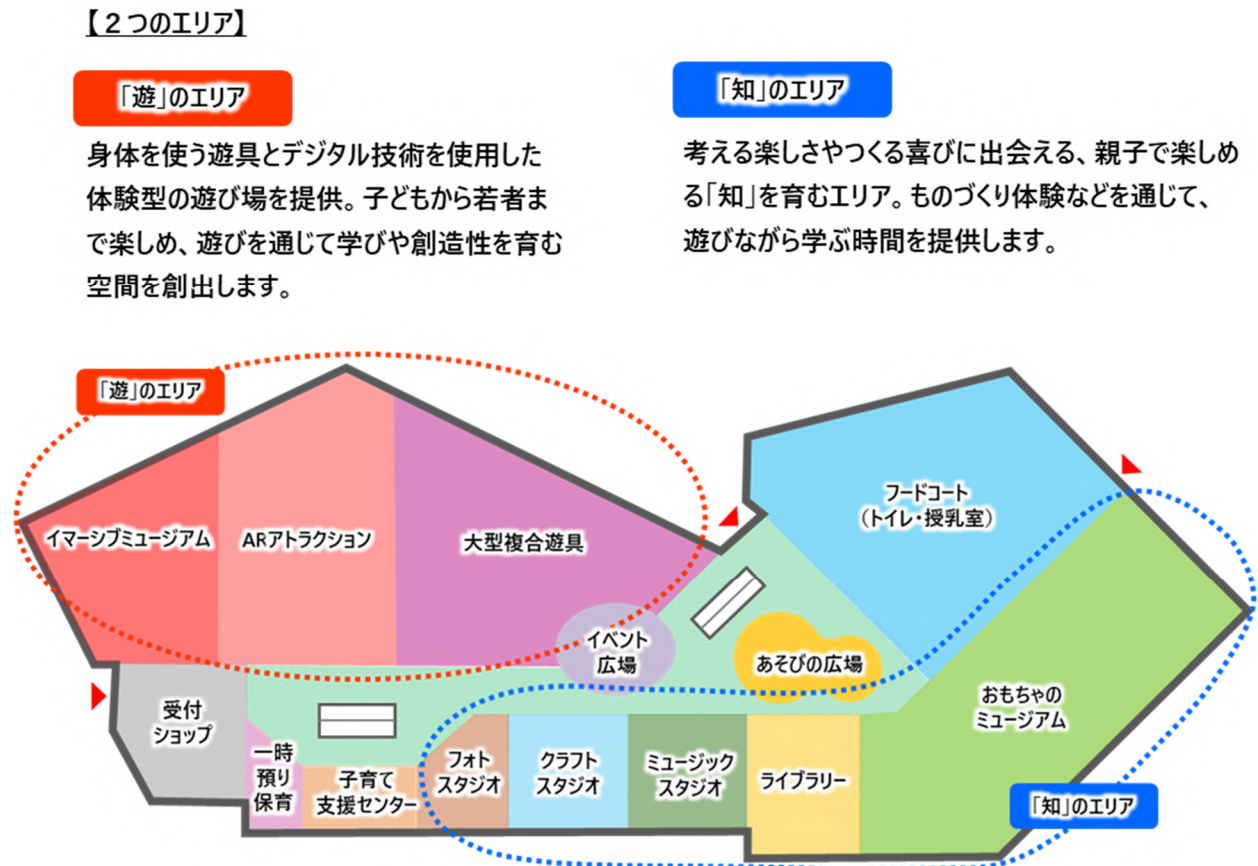
「遊ぶ・学ぶ・体験する」を軸としたエデュテイメント（教育×エンターテイメント）を通じたこどもの創造力や知的好奇心を育む教育的価値の創出



ウ 概要

- ・子育ての拠点・体験型複合施設（遊ぶ・学ぶ・体験する）は、「体験（エクスペリエンス）価値を高める場（フィールド）」として整備し、子育て世代を中心に、新たな体験価値を提供する。
- ・従来の買い物だけではなく、体験型ショップやイベントスペースを配置し、共通の趣味や体験を通じて、訪れる方々が「楽しむ」「集う」「体験する」ことを中心に据えた構成である。（施設規模…延床約 10,000 m²）
- ・“KIDS FOREST TOWN”では、「エデュテイメント（教育 × エンターテイメント）」を軸に学びと楽しさを融合させた体験型の空間・プログラムを展開する。
- ・体験・参加・交流を通じて自然に学びが深まる仕組みを構築することで、幅広い世代が主体的に関わることができる場を目指す。
- ・遊びや体験を入口に、段階的に創造力や思考力、地域への理解を育む多様なコンテンツを展開し、来訪者が楽しみながら学びを得られる環境を整えることで、継続的な来訪を促進し、にぎわいの創出につなげる。
- ・また、行政・民間・地域が連携し、教育・文化・地域資源等の分野横断的なプログラム運営を行うことで、地域課題の解決や人材育成にも寄与することを目指す。

“ KIDS FOREST TOWN ” イメージ



5 施設間の連携による相乗効果の例について

(1) 卸売市場と物流施設

<概要>

○農林水産省から「今後の卸売市場整備の方向性骨子（令和7年3月改訂）」が示されており、卸売市場の活性化を図るため、物流効率化を実現する施設整備などの機能強化が求められている。本骨子で示された方向性のうち、本市場が単独で達成することが困難と考えられる以下の項目については、物流エリアとの連携によって達成できないか検討を深める。

【連携を検討する項目】

- ・日本海側の中継共同物流拠点としての施設整備
- ・安定的な取引を確立するための貯蔵保管機能の強化
- ・産地と連携した選果、選別施設の充実
- ・輸出拡大に資する施設の整備

<想定される取組>

卸売市場における物流連携の主な取組

- ・物流生産性向上と中継拠点整備

市場外の企業と連携し、市場内事業者・物流業者が共同出資して新たな物流センター（中継拠点）を建設し、多品種を取り扱う取組

地方市場を中継物流拠点として活用し、長距離ドライバーの拘束時間を削減

DXを活用した情報連携の取組

- ・スマートフードチェーンの構築

産地・卸売・小売間で、出荷情報や配送情報をデータで共有するデジタルプラットフォームの活用

産地が入力した情報を利用し、卸売市場のセリ情報を電子化し、仲卸が Web 上で購入情報を確認・請求できるシステム

<期待される成果>

物流機能の強化により、将来にわたって生鮮食料品等の安定供給を確保しながら、先端技術を活用し、地域全体で物流拠点やルートの見直しなど効率化を図ることで、地方の物流ネットワークの持続可能性を高める。

- ・人手不足の解消や輸送コストの効率化や環境負荷軽減、輸送品質の向上
- ・食料品や加工品の輸出拡大に対応できる体制の構築

参考・農林水産省「今後の卸売市場整備の方向性骨子（令和7年3月改訂）」

- ・卸売市場流通の付加価値を高め、その活性化を図るためには、物流効率化を実現する施設整備や、品質向上を可能とするコールドチェーンの確保など卸売市場の機能強化が急務である。
- ・その際、将来の需要予測、費用負担も考慮しつつ、施設利用で合意形成を図り、物流効率化に必要な施設利用のルール設定やデジタル化を進めるとともに、施設利用者が行う施設整備との連携や事業協同組合等による共同利用施設の整備の促進等についても検討していく必要がある。
- ・また、市場内の事業者同士の連携・役割分担はもとより、運送事業者や他市場の事業者との連携・役割分担、さらには複数事業者間での事業再編も含めた検討を促進することが重要となる。
- ・さらに、昨今の建築資材価格高騰や労働力不足等に起因する建設コストの上昇傾向も踏まえ、シンプルでコンパクトな、コストパフォーマンスの高い施設の整備を目指すという選択肢についても検討する必要がある。

令和8年3月31日閣議決定「総合物流施策大綱（2026年度～2030年度）」

農林水産物・食品等の流通合理化



(2) 卸売市場とこども・観光集客・商業エリア（秋田の食・文化体験施設含む）

<概要>

- 両施設の連携により、市場特有の“熱気とにぎわい”にあふれた空間づくりを通じて、地域住民はもちろん、インバウンドを含む多くの来訪者に「秋田の食」を楽しんでもらえる場を目指す。

<想定される取組>

新たな「食のにぎわいイベント」の開催

- ・卸売市場の「鮮度」と観光集客・商業エリアの「にぎわい」の2つを掛け合わせ、地域住民をはじめ県内外の来訪者に向けた新たな食のにぎわいのイベントや買い物の場の創出
- ・卸売市場と連携し、秋田の食・文化体験施設にて秋田独自の食文化を学びながら楽しめる場の設定
- ・卸売市場開放デーと併せて南側の観光集客施設や商業エリアで一体的にイベントを開催し、施設間の回遊性の向上を図ることによるエリア全体のにぎわいの創出

秋田の食の魅力を発信

- ・秋田の食・文化体験施設において、新鮮な食材をその場で味わえるほか、食のプロから食材の話を聞いたり、試食を楽しんだり、市場ならではの臨場感や活気を気軽に体験できる秋田の食が一堂に集まる新たなマルシェの展開
- ・卸売市場と連携し、漁港直送の魚介類やあきた伝統野菜などを観光集客エリアで味わえるようにし、県内外へ秋田の食の魅力をPRする機会づくり
- ・卸売市場の機能を活用した魅力ある農業水産物を南側エリアのマルシェや商業施設と連携して直売や飲食サービスの提供

新たな地域学習のモデルケースや観光客向けのツアーの実現

- ・卸売市場の場内見学と商業エリアの仕事の仕組みを合わせて見学できる「食品が届くまでのバックヤードツアー」を検討し、こども達の食育を軸にした新たな地域学習のモデルケースや、観光客向けのツアーにも活用できる機会の創出

<期待される成果>

体験や地元産品をテーマにしたイベントなどを通じてエリア全体のにぎわいの創出を実現するとともに、将来的には「秋田の食」ブランドの強化や市外県外からの誘客の増加につなげていく。

- ・エリア全体の回遊性の向上や食による観光振興
- ・秋田の多彩な食のブランディング構築と県内外への秋田の魅力をPRする機会創出

<連携イメージ>



図：卸売市場とこども・観光集客・商業エリアの連携によるにぎわいや魅力創出イメージ

(3) 卸売市場とものづくりエリア（エネルギー循環施設）

<概要>

- 「捨てない・止めない」をテーマに、積雪寒冷地の秋田でも自立可能な拠点を目指すため、食品残渣をエネルギーに変え、熱を融雪・温室加温に、電力を周辺施設に供給し、GX（脱炭素）を外旭川で実現可能な循環経済として実装する。
- 卸売市場・ものづくり施設など各施設から生じる食品残渣を堆肥化や小規模バイオガス・熱やCO₂利用へ回す。積雪寒冷地の融雪コストや冬季ハウスの加温燃料費という課題に対し、地域内でのエネルギー循環を構築する。

<連携イメージ>



図：食品残渣から回すクローズドループ資源循環イメージ

【連携を検討する項目】

市場やものづくりの加工の過程から出る食品残渣を、「ごみ」ではなく「資源」として捉え直す。食品残渣・有機廃棄物を回収し、堆肥やエネルギーへ循環させ、高効率を実現していく。

- ・食品残渣・有機廃棄物の回収による、堆肥化・小規模バイオガス化
- ・排熱を農業ハウスの加温・融雪、陸上養殖へ、CO₂を農業ハウスへ供給

<想定される取組>

食品残渣を熱に変え、冬の農業ハウスや融雪に回す小さな循環からスタートさせる。卸売市場の出荷計画や低温物流とあわせて、無理なく回り続ける実現可能な循環経済の仕組みを段階的に積み上げる。

- ・低温・加工・共同配送機能の促進
- ・堆肥化・小規模バイオガス等の活用（発電規模の大小ではなく、融雪・温室加温・施設熱に接続する実利ある資源循環から段階的な拡大を想定する。）

<期待される成果>

廃棄を減らし、電力と熱を自らまかなうことで、雪や災害に対してレジリエント（食と暮らしを止めない）拠点としての機能を実現する。脱炭素の実装が、そのまま地域の防災力と農家の経営安定へとつながる。

- ・残渣排出の極小化と熱・電力の自給により、冬季や災害に強い自立拠点を形成
- ・エネルギーの地産地消（将来的課題への対応）
- ・国の実証事業・支援制度の活用により、実現性・持続性を向上

(4) ものづくり施設 / 観光集客・商業施設と物流施設

< 概要 >

- ものづくりと物流を隣接連動させ、温度・在庫・配送を見える化するとともに、農水産物の供給能力に対し食品加工の機能が手薄という秋田県が抱える課題構造を、規格外・少量多品目を商品化する加工と物流の連携で解決する。
- 冬季の物流安定化・鮮度維持のための低温保管や物流の省力化・効率化に寄与する共同配送を土台に、単なるにぎわいではなく、物流と連携した地元産品の魅力を発信するエリアとして構成する。
- 地元産の農水産物を運ぶだけでなく、加工して稼げる商品に変え、品質管理・販売・配送管理までを行う農商工連携を進め、将来的に地域に残る仕事をつくる。

< 連携イメージ >



図：ものづくり・商業と物流施設の一体提供（調達→加工→共同配送・販売）イメージ

【連携を検討する項目】

売る場所、作る場所と保管場所が離れていると、積み替え・保管・情報の分断によるロスと時間が生まれることから、物流施設（共同配送）の持つ機能を、南側のエリアに提供することにより、モノと情報を一つの流れでつなぐことを起点として、農商工連携による産業の集積化と加工から販売までの効率化を進める。

- ・ 配送・温度・在庫を見える化し、調達・出荷を効率化
- ・ 館内物流の共同化・共同配送（テナント搬入車両の集約）
- ・ 規格外・少量多品目の原料の高付加価値化（加工の小規模・中規模事業者の受け皿）

< 想定される取組 >

加工拠点を物流ハブに隣接して配置し、入荷から出荷までのデータを一元管理する。規格外や少量でも共同配送に組み込み、学校給食・病院・ホテル・EC へ、鮮度とコストを両立して届ける仕組みを構築する。

- ・ マルシェ・秋田の食・文化体験施設・商業施設などに、あきた伝統野菜や地元の水産物を安定供給
- ・ 小型プロセスセンターを整備することで、カット野菜・米飯・惣菜・比内地鶏・魚介の一次/冷凍加工を、学校給食・病院・ホテル・スーパー・EC 向けに共同出荷。
- ・ 共同冷蔵・共同配送（冬季の出荷変動・人手不足に対応）
- ・ 加工場・冷凍/乾燥・包装/ラベル・試験販売（あきたこまちを原料とした米粉をはじめとする、発酵・保存食、枝豆・ねぎ・アスパラ・山菜、規格外青果の冷凍/カット/惣菜化を軸に）

< 期待される成果 >

物流の下支えにより、商業エリアは「秋田の鮮度」を価値提供する裏付けが得られるとともに、作る・運ぶ・売るのが一体的に機能することで、リードタイムの短縮とコストの縮減が可能となる。規格外や少量の品目も無駄なく商品に変わり、その延長で加工・品質管理・配送といった地域に根づく雇用も生まれる。

- ・ 同一拠点内の直結により、調達・配送のリードタイム短縮と調達コスト削減（人手不足への対応含む）
- ・ 手薄な食品加工を物流との連携で補完し、商業の鮮度・独自性を向上
- ・ 「原料はある、加工がない」という課題を解決し、加工・品質管理・配送管理など地域に根付く雇用を創出するとともに、若い世代・女性の県外流出の抑制

※参考事例

J A佐渡・J A全農にいがた・青木フルーツ・イオンモールが協働 佐渡産「おけさ柿」の規格外品を活用したジュース販売開始！ ～地域資源を活かし、食品ロス削減と地域活性化を目指します～

J A佐渡、J A全農にいがた、青木フルーツ株式会社、イオンモール株式会社の4者は、佐渡産「おけさ柿」の規格外品を有効活用したジュースを期間限定で販売いたします。

■背景と目的

本プロジェクトは、新潟県佐渡市を代表する特産品の「おけさ柿」が、収穫時の傷等で、規格外品となり市場に出荷できず、廃棄されることが数多ある課題に対しジュースに加工することで、食品ロス削減・生産者の収益向上・地域ブランド価値の向上を目指すものです。

J A佐渡の生産者ネットワーク、全農の流通力、青木フルーツの加工・販売技術、イオンモールの販売チャネルを融合することで、地域と消費者をつなぐ新しい価値を創出してまいります。

■販売イメージ



■商品イメージ



参考：イオンモール（株）2026年1月ニュースリリースより

6 事業効果

他事例の事業規模や効果等を参照しながら、事業パートナーからの想定データを基に現段階の試算値として秋田県調査統計課が公表している「秋田県産業連関表経済波及効果分析ツール」を用いて市が算出したものである。

- 建物整備に係る投資額は、約800～900億円
- 来場者見込数は、年間約800～1,000万人

(1) 経済波及効果

- ・建物整備に伴う経済波及効果は、県内受注率を50%と仮定すると、約576～648億円の生産誘発額が経済波及効果として見込まれる。
- ・来場者見込数の3分の1を市外から訪れる観光目的の来場者と仮定し、約156～192億円を最終需要額と想定して試算すると、外からの新たな人の流れで生まれる経済波及効果は約212～260億円/年と見込まれる。

(2) 雇用創出効果

- ・(1)による経済波及効果の試算結果に基づけば、建設に伴って生じる雇用者誘発数は4,640～5,219人であり、来場者による消費効果に伴って生じる雇用者誘発数は2,145～2,608人となった。
- ・雇用創出効果には、市内における新たな雇用機会の創出とともに、企業の本社からの転勤等により本市で働く人が増えることで、人口の社会減の鈍化も想定される。

(3) 地元企業との連携について

- ・市場内事業者と物流施設の連携によるコスト削減や、地元事業者と商業者の連携による生産・加工・販売による新たな販路拡大、卸売市場と集客施設との連携による地元産食材の流通拡大などにより、市内消費活動が活性化することで経済の好循環が見込まれる。

7 市が求める要件との整合

(1) 市の経済にとってプラスかどうか

- ・建設に伴う投資額約 8 0 0 ～ 9 0 0 億円は民間企業の開発では、莫大な規模である。（同規模程度の事業としては、長崎スタジアムシティ（約 1 , 0 0 0 億円）、北広島市の北海道ボールパークF ビレッジ（約 8 0 0 億円）などであり、昨今の情勢を鑑みるとこうした民間投資はまれである。）
- ・事業運営に伴い、6 (2) のとおり約 2 , 5 0 0 人前後の雇用が生じることが見込まれるとともに、市外・県外から新たに観光客などを呼び込むことが可能となる。

(2) オンリーワンかどうか

- ・オンリーワンについては、外から人・消費・投資を呼び込める内容とするための条件であり、周辺他施設との差別化を求めたものである。
- ・本提案の内容では一地区における事業規模と構成内容から、少なくとも東日本では類を見ないものとなっており、オンリーワンと言える捉えている。

要素	評価
特別感	・ベンチマーク施設として、三重県の“VISON”を挙げており、同一の場所でトキ消費・コト消費をすべて体験できる体験型複合施設である。 ・近県の屋内児童遊戯施設の規模が 3 , 0 0 0 m ² のところ、全体で約 1 0 , 0 0 0 m ² の大規模な子育て・体験型複合施設である。
誘引力	・屋内児童遊戯施設やエンターテイメント施設、食、ホテル等からなる体験型複合施設の集客力は大きい。 ・年間 8 0 0 万人（見込）を呼び込める観光集客施設である。

(3) 市の未来に有益であるという見通しを市民と共有できるか

- ・本市の人口減少が避けられない中で、市外や県外から人や消費、投資を集められる集客力のある施設が整備されることは、地域経済の活性化に資するほか、経済活動が活発化することで、まちの魅力が高まり、知名度の向上や毎年度の税収などにもプラスの影響を及ぼす。
- ・「市民との共有」については、市として本事業を進められるという見通しを持てるかが明らかになった段階で、仮にやれるとなれば、基本計画を策定する過程の中で共有に向けた手法を検討する。

8 事業の確実性について

(1) 卸売市場の北側移転に向けた調整状況

本年 6 月から 7 月にかけて、新市場への入場意思を表明していた市場内事業者との個別面談を行い、入場意思を再確認したほか、新市場の規模や配置計画に対する要望・意見や再整備後の将来展望、再整備に当たっての懸案事項などを聴き取りしたところ、北側移転に対して反対意見はなかったものの、さまざまな意見が附されていることから、優先度を総合的に判断し、再整備基本計画改定版に盛り込んでいくものとする。

- ア 入場意思の再確認
- ・面談した事業者は概ね入場意思を表明した。

- イ 新市場の規模
- ・基本計画で設定した面積（又はそれ以下の面積）での検討には概ね賛成であった。

- ウ 配置計画
- ・市道金足添川線（横山金足線）からの出入口があった方が望ましいとの意見が多かった。
 - ・冬季の堆雪地の確保が可能となる配置の検討が必要である。

- エ 新市場に求める機能、将来ビジョン
- ・冷蔵庫等の施設の共同利用による運営経費の縮減に賛同する意見があったものの、運用面に課題がある。
 - ・荷捌き場を活用した共同輸配送は、既に取組を進めている事業者もあるが、連携拡大に向けて継続的に検討を行っていく必要がある。
 - ・再整備による市場機能の向上を契機とした販路拡大や顧客ニーズの変化への対応を見据えた展望が見られた。

- オ 懸案事項
- ・昨今の物価高騰を踏まえ、市場使用料のさらなる増額を不安視する意見が多かった。
 - ・移転に要する経費や既存施設の設備撤去費用などに対する支援を求める意見があった。
 - ・まちづくりにより民間施設が建設されることによる周辺道路の渋滞、交通量の増加に懸念がある。

(2) 事業パートナーによる関係者との調整状況

- ・卸売市場を北側農地に移転整備するという本提案の内容に対して、移転先となる土地の所有者から、土地を売却することに同意が得られている旨の報告を事業パートナーから受けている。
- ・ものづくりや物流施設エリアに関心を寄せている大手ゼネコンや大手ディベロッパー、エネルギー関連企業などと協議をしており、将来的に関係事業者とともに本事業を推進するため本市とともに連携を強化していきたいとしている。

9 総括

(1) 個別施設に対する概括

これまで示してきたとおり、1月に本提案を受けて以降、個別施設の内容について精査を進めてきた結果を以下のとおり整理する。

- ・卸売市場の再整備については、再整備から30年後の整備費を考慮した長期的な事業収支や、自由度の高い再整備計画が可能である点などから、北側移転の優位性を確認している。
- ・ものづくりエリアは、高速道路のインターチェンジから近い立地特性を生かすことが可能であり、将来にわたって持続させていける雇用が期待される。
- ・物流施設が有する保管機能や配送機能は、経済活動の維持やサプライチェーンの安定化に必要であり、物流全体の効率性を高め、持続可能な物流ネットワークの構築とコスト削減が期待される。
- ・観光集客・商業エリアは「楽しむ」「集う」「体験する」ことができる複合型の施設を目指すとしており、域内外から多様な来訪者が訪れる「トキ消費」型の観光拠点化が期待される。
- ・こどもエリアは、酷暑やクマの出没など、こどもの安全という観点からも施設の必要性は市としても認識しており、体験・参加・交流を通じて自然に学びが深まる仕組みの構築が可能となる。

(2) 精査の結果

ア 経済的なインパクト

- ・総額約800～900億円という投資額は、昨今の情勢下でこの規模の民間投資は希少であり、建設時の一過性の効果にとどまらず、来訪者消費による約200億円以上の継続的な波及効果が見込まれるため、地域経済における持続性が保たれる。

指 標	見 込
建物整備の投資額	約800～900億円
建物整備の生産誘発額（県内受注率50%想定）	約576～648億円
来場者見込数	約800～1,000万人
来訪者消費による経済波及効果	約212～260億円/年
建設に伴う雇用者誘発数	約4,640～5,219人
来場者消費に伴う雇用者誘発数	約2,145～2,608人

イ 人口減少への対応

- ・質の高い雇用の創出、成長産業への進出・新事業・新商品・販路拡大による稼ぐ力の増加が見込まれ、若者・女性活躍できる分野や成長事業の誘致で、若者の地元定着とAターンの増加が促される。
- ・「原料はあるが、加工がない」という秋田が抱える構造的課題を物流との連携で補完し、加工・品質管理・配送など地域に根付く雇用を生み、若い世代・女性の県外流出を抑制できるほか、本社からの転勤等により働く人が増えることで、人口の社会減の鈍化も期待される。
- ・本提案は単なる「ハコモノ」の整備ではなく、人口減少局面における雇用を定着させる目的で構想されている。

ウ 機能連携が生む相乗効果（「掛け算」の効果）

- ・各エリアは独立採算の「点」ではなく、相互に補完し合うネットワークとして機能することが可能となる。

機能連携による相乗効果（掛け算）の例

機 能	効 果
卸売市場×物流	コスト削減・リードタイム短縮・環境負荷軽減・輸送品質向上・物流ネットワークの維持
卸売市場×こども・観光・商業	エリア全体のにぎわいと回遊性の創出・「秋田の食」ブランド強化・県内外への誘客拡大
ものづくり・商業×物流	調達・配送のリードタイム短縮・コスト削減・規格外・少量品の活用体制の構築

エ 差別化（オンリーワン）

- ・オンリーワンは、外から人・消費・投資を呼び込むための条件であり、周辺施設との差別化を意味するが、本提案は、単独の地区における事業規模と構成内容から、少なくとも東日本では類を見ないものとなっており、オンリーワンと評価できる。

オ まとめ

- ・本提案は、卸売市場再整備をはじめ、ものづくり、物流、こども・観光集客・商業の各機能を集約し、「作る」「運ぶ」「売る」「食べる・遊ぶ」を一つの場所で成立させる複合開発であり、単独施設の足し算ではなく、様々な機能連携による相乗効果（掛け算）により、雇用・消費・まちの魅力を同時に高めていける内容となっていることに加え、他地域との差別化も図られている。
- ・事業パートナーと協議してきた結果、本市とともに事業を遂行していくことや長期間にわたる事業用定期借地権設定による市有地の借入れ、卸売市場整備予定地以外の民有地の活用に向けた実現性の確保や、引き続き各施設の実現性・具体性を高めていく方向性も確認できている。
- ・以上のことから、市として、本提案は、本市の将来に有益であり、民間からの新たな投資、雇用を生み出し、外から人や消費を呼び込める、本市の経済にとってプラスとなるものと判断でき、この事業を事業パートナーと連携して推進していけるものと受け止めている。

(3) 今後の調整事項

- ・今後、事業を進めるに当たっては、地域未来投資促進法の規制の特例措置を活用し、土地利用調整を行う必要がある。県の担当課である産業政策課からは、このエリアで実施する業種や分野などが明確になれば検討ができない旨の連絡を受けていることから、今後、検討の進捗に合わせて地域未来投資促進法に基づく基本計画の案について相談していく必要がある。
- ・また、本市が所管する総合計画や部門別の個別計画などにおける本事業の位置付けとの関係性などについても整理していく必要があり、それらとの整合を図るためにも、事業パートナーと官民連携で進めていく「（仮称）秋田市外旭川地区まちづくり基本計画」を策定していくことが必要となる。
- ・なお、本事業に対する市民の理解も欠かせないため、まちづくり基本計画策定の際には、市民の皆様から意見聴取を行う機会を設けるなど、市民との共有を図りながら検討を進めていく必要がある。
- ・市議会などの理解を得て、本事業を進めることとなった場合は、今年度内に市の「（仮称）秋田市外旭川地区まちづくり基本計画」の策定および「秋田市卸売市場再整備基本計画」の改定を行い、次年度、地域未来投資促進法に基づく基本計画（以下「地域未来基本計画」という。）の国同意を目指すこととなる。
- ・地域未来基本計画の同意後は、地域経済牽引事業計画を作成する段階で具体的な事業主体を明らかにする必要がある。同事業計画の県承認と同じ時期に市が作成する土地利用調整計画の県同意を得た後に、農業振興地域の整備に関する法律（農振法）の手續や都市計画法の手續などの土地利用調整に対応していくこととなる。
- ・今後、参画しようとする事業者への働きかけの際には、事業パートナーのネットワーク活用や行政の支援措置の活用など、より効果的な取組となるよう事業パートナーと市が連携を強化しながら進めていく必要がある。