

卸売市場再整備手法の検討状況について

卸売市場再整備については、基本計画において全施設の建て替えを基本としていたが、資材価格や人件費の高騰により、概算事業費が大幅に増加したことを受け、基本計画の見直しが必要な状況となっている。

計画の見直しに当たっては、市場内事業者の意向を踏まえる必要があることから、これまでに部門別ワーキング部会を4回開催し、市場内事業者と協議を重ねているところである。

1 再整備手法の比較検討（資料3）

概算事業費の縮減を図るため、主要な施設の建て替えや既存施設の改修を組み合わせた以下の3案について、それぞれのメリット・デメリットを比較検討するとともに、施設規模や温度管理範囲の縮小についても検討を行っている。

市としては、事業費の縮減効果が比較的高く、余剰地の賃借料により市場使用料の負担軽減が図られるなど多くのメリットがある案2を効率的な手法と考えている。

案1 青果棟および水産棟の建て替え、花き棟の改修

案2 水産棟の建て替え、青果棟および花き棟の改修

案3 青果棟、水産棟および花き棟の改修

2 比較検討のための概算事業費と市場使用料の算出

概算事業費と市場使用料は、再整備手法の比較検討を行うために条件を仮設定しているため、計画が具体化する段階で増減するものである。

(1) 事業費算出の条件設定

ア 建て替え条件

- ・ 青果棟売場面積：基本計画面積（現施設の約47％に縮小）
- ・ 水産棟売場面積：農林水産省基準（現施設の約26％に縮小）
- ・ 温度管理面積：青果卸売場約50％、水産卸売場約40％、仲卸売場0％

イ 改修条件

- ・ 改修範囲：既存施設全体の改修（耐震改修を含む）
- ・ 温度管理面積：建て替えの場合と同じ面積

ウ その他棟の取扱い

- ・ 管理棟：解体
- ・ 花き棟、物流棟：改修内容未定

(2) 推定概算事業費

(単位：千円)

区 分	基本計画時点	R7.1時点	推定概算事業費	
	建て替え	建て替え	建て替え	改修
青果棟	2,530,068	6,171,990	4,924,000	2,747,000
水産棟	2,318,155	5,588,660	3,354,000	3,257,000
全 体	11,496,461	19,896,994	※	※

※花き棟、物流棟等の改修内容が未定であるため、全体概算事業費算出不可

(3) 推定市場使用料

市場使用料は、共用部分や外構等の工事費を含めた全体概算事業費等に対する各部門の応分の負担により算定されるものであり、現段階では諸条件が整っていないことから、基本計画および令和7年1月時点の概算事業費と市場使用料の相関性から推定した。

【令和4年度市場使用料との比較】

区 分	基本計画時点	R7.1時点	推定市場使用料	
	建て替え	建て替え	建て替え	改修
青 果 部	1.49倍	2.53倍	2.17倍	1.55倍
水産物部	1.77倍	2.98倍	2.15倍	2.12倍
全 体	1.51倍	2.40倍	—	—

※余剰地からの歳入等は同一条件とした

3 第3回部門別ワーキング部会（8月26日開催）における主な意見

- ・規格建築（システム建築）やテント倉庫などを導入することにより、事業費の縮減につながらないか検討するべきである。
- ・売場を移転する際の費用負担が大きいため、移転の回数は1回で済ませたい。
- ・建て替えが望ましいが、売場面積が26%に縮小されると営業に支障が出る。
- ・売場以外の冷蔵庫スペースや分荷スペース等の確保が重要である。

4 今後の進め方

部門別ワーキング部会において、部門ごとに建て替えと既存施設改修についての協議を重ね、市場内事業者の意向を踏まえた上で、再整備手法を決定したいと考えている。また、発注方式やスケジュール、余剰地の活用等については、再整備手法の決定後に具体的な検討を進めることとしている。

【市場内事業者との協議スケジュール】

- ・10月下旬（予定）第5回部門別ワーキング部会