

卸売市場の再整備について

1 事業パートナー提案への対応

(1) これまでの経緯

卸売市場の再整備については、事業費の縮減を図るため、再整備手法の見直しの検討を進めてきたところである。

本年1月に外旭川地区まちづくりの事業パートナーであるイオンタウン(株)から卸売市場を北側農地に移転整備する提案があり、「民間事業者が市場施設を整備して秋田市が賃借する」又は「秋田市が用地取得して市場施設を整備する」という内容であったため、同社の提案内容の精査、比較検討を行うこととした。

(2) 市場内事業者との調整

市場内事業者に対しては、1月23日に市場内検討会議を開催し、同月22日の総務委員会教育産業委員会連合審査会と同様の説明を行い、意見交換を行った。

(主な意見)

- ・スケジュール感や市場内事業者のメリットがわからない
- ・現地再整備よりも事業費が掛かり増しするのではないか

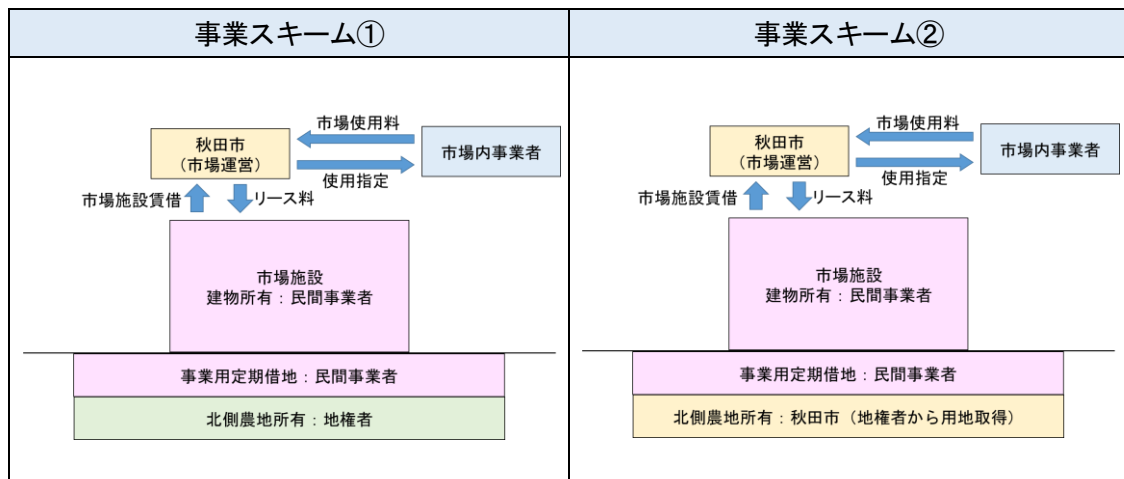
2 提案内容の精査、比較検討

(1) 提案内容

事業パートナーから提案があった卸売市場の北側農地移転整備案（イオン提案）について、同社と協議しながら、3つの事業スキームの精査および現敷地での整備（案4）も含めた比較検討を行った。

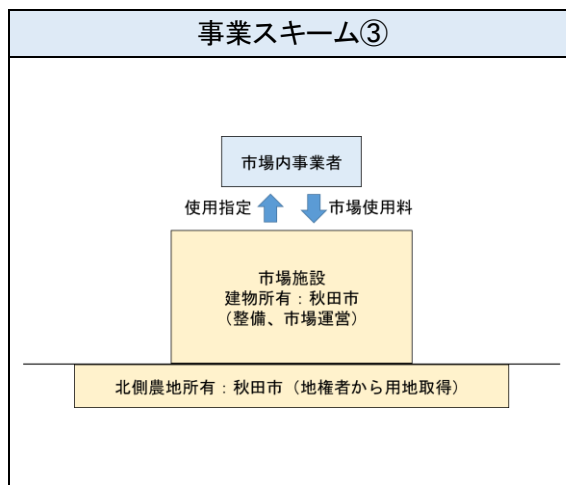
提案1 民間事業者が市場施設を整備して秋田市が賃借する場合

- ・事業スキーム① 北側農地を民間事業者が賃借して市場施設を整備し、秋田市が建物を賃借（リース）する
- ・事業スキーム② 秋田市が取得した北側農地を民間事業者が賃借して市場施設を整備し、秋田市が建物を賃借（リース）する



提案2 秋田市が用地取得して市場施設を整備する場合

- ・事業スキーム③ 北側農地を秋田市が取得し、市場施設を整備する



(2) 施設規模と市場使用料 (全スキーム共通)

ア 施設規模 (延べ面積) の比較

単位：m²

	青果棟	水産棟	花き棟	管理棟	物流棟	合計
イオン提案	7,000	5,000	2,500	3,300	1,300	19,100
案4	6,684	4,707	3,537	2,330	1,334	18,592

イ 市場使用料の比較

	使用料(年額)	倍率(R4年度比)
イオン提案	約223,400千円	1.47倍
案4	約223,400千円	1.47倍

(3) 市場敷地の比較

単位：坪

事業スキーム	①	②	③	案4
敷地面積	15,000※1	15,000※1	20,000	30,000

※1 ①・②は、20,000坪のうち5,000坪を民間活用用地としている

(4) 市の財政負担の比較 (30年間)

事業スキーム	①	②	③	案4
支出	395.5億円	381.3億円	278.3億円	209.7億円
収入	159.3億円	159.3億円	157.5億円	88.6億円
市負担額	236.2億円	222.0億円	120.8億円	121.1億円

(5) 活用可能な財源の比較

事業スキーム	①	②	③	案4
交付金	不可	不可	可	可
市債(卸売市場整備債)	不可	用地のみ可	可	可

(6) ライフサイクルコスト（LCC）の比較

- ・提案の移転整備は新築であり、建物自体の耐用年数は50～60年であるが、一般的には30年後に設備や外壁等の大規模な改修が必要となる。
- ・現敷地での整備（案4）は、主な施設を改修して継続使用するため、建設から80年以上が経過する30年後は、建て替えを行う必要がある。

(7) 想定スケジュール

- 令和8年6月 再整備手法の決定（予定）
- 令和9年3月 再整備基本計画改定版の策定（予定）
- 令和9年度 用地取得（事業スキーム②、③の場合）
要求水準書等作成業務
- 令和10年度 事業着手
- 令和13年度 新市場での営業開始

※現敷地での整備（案4）は令和14年度の全面供用開始を想定

3 令和4年度の課題への対応

令和4年度の「卸売市場再整備基本構想」を策定する段階において、北側農地移転整備には、「用地の取得」、「造成工事やインフラ工事が必要となることによる工事費の掛かり増しと工事の長期化」という課題があったほか、市場内事業者が現敷地での再整備を希望していたことを踏まえ、現市場敷地内でのローリング方式による再整備を選択しているため、当時の課題等への対応策とその実現性の精査を行った。

(1) 用地取得の事務手続

- ・地権者との調整は事業パートナーが対応する。（※用地取得に必要な用地測量や不動産鑑定業務の実施主体については要協議）
- ・用地を適正価格で取得できるよう、事業パートナーが合意形成を図る。

(2) 造成工事、インフラ工事のコスト・工期への影響

- ・造成工事費、インフラ工事費の掛かり増しは10～14億円と想定しているが、現市場敷地（約140,000㎡）を事業パートナーが255,600千円／年で賃借することにより、市の財政負担を軽減する。
- ・造成工事の想定工期12～18か月、建築工事の想定工期18～24か月としており、ローリングにより現敷地で整備する場合の想定工期43か月からの短縮が可能である。

(3) 市場内事業者のメリット

- ・現市場施設で営業を継続しながら整備が可能であり、工事動線と物流動線の干渉などの制約が生じない。
- ・観光集客商業エリアと連携したPR活動により、県産品の販路拡大が期待できる。
- ・マルシェ（場外市場）等において、卸売市場で取り扱う生鮮食料品を販売することにより、取引量の増加が見込まれる。
- ・隣接する物流施設との連携により、卸売市場の物流機能の強化が期待できる。

4 現時点でのまとめ

令和4年度に北側農地移転整備の課題とした項目については、概ね現実的な対応策が示されているが、事業スキーム①・②は30年間の市の財政負担額が大きく、実現性が低いと考えられるため、事業スキーム③と現敷地での整備（案4）に絞り込み、さらに詳細に内容の精査や比較検討を行いたいと考えている。

また、事業の実現には、市場内事業者や地権者との合意形成が必須であり、結論を出すまでには一定の調整期間を要する。

(1) 事業スキームの総合比較

事業スキーム	①	②	③	案4
財政負担額	大	中	小	小
財源の確保	×	△	○	○
工期短縮	○	○	○	×
ライフサイクルコスト (30年後以降)	△ 大規模改修が必要			×
長期安定利用	×	△ 土地の安定利用	○ 将来にわたる施設維持が可能	
民間ノウハウ	○ 自由度が高い提案が可能		△ 限定的(PFIにより補完が可能)	
総合評価	×	×	○	○

(2) 今後の検討課題

- ・整備費は、事業パートナーが設定した条件（鉄骨造平屋建て、延べ面積約19,000㎡、一部温度管理）により積算しているため、規模や仕様、機能向上のあり方など、市場内事業者と協議が必要である。
- ・整備費の積算精度については、現敷地での整備（案4）と異なり、市の要求する性能や仕様が明確になっていないことから、さらなる精査が必要である。
- ・現市場敷地での再整備よりも敷地面積が狭くなることから、物流動線や市場運営に支障がないか検討が必要である。
- ・造成工事については、軟弱地盤解析に基づいて工法の選定や周辺農地への影響を検証する必要があるため、造成工事費が増加する可能性がある。