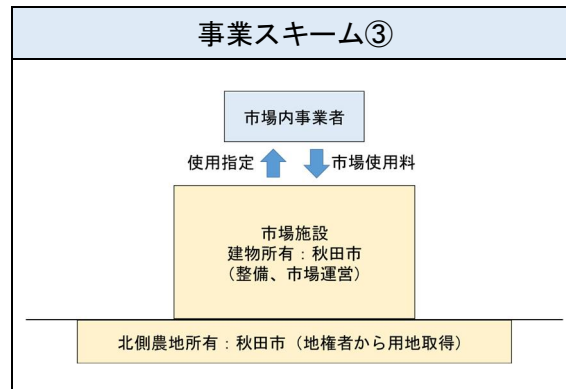


卸売市場の再整備について

事業パートナーからの提案が実現可能かどうか判断するため、提案の中で最も実現性が高いと判断した事業スキーム③のさらなる精査と、現敷地での再整備案（案４）との比較検討を行ってきたことから、その途中経過を報告するものである。



1 事業パートナー提案（事業スキーム③）のさらなる精査

(1) 建築工事費

事業パートナーに対して提案の建築工事費の算出根拠の提出を求め、根拠資料を基に新市場に必要な施設規模、機能が充足しているかどうか確認を行った。

単位：千円

項目	工事費	施設規模	配置する機能
青果棟	3,143,745	7,000㎡	卸売場、仲卸売場、青果部事務所
水産棟	2,245,320	5,000㎡	卸売場、仲卸売場、水産物部事務所
花き棟	1,122,660	2,500㎡	卸売場、仲卸売場、花き部事務所
管理棟	1,158,850	3,300㎡	関連店舗、市および指定管理者事務所
物流棟	561,990	1,300㎡	整備場、物流事業者事務所
荷捌き場	326,700	—	積降ろしスペース（庇下）
外構工事	750,000	—	駐車場、構内通路等
合計	9,309,265	19,100㎡	—

※案４検討時点（令和７年）と同時期の物価で算出したもの

【主な仕様（想定）】

鉄骨造／平屋建て（管理棟は２階建て）、杭基礎

- ・屋根：ガルバリウム鋼板ダブル折板屋根（断熱材充填）
- ・外壁：カラーガルバリウム鋼板
- ・設備：電気設備、給排水衛生設備、消防設備、空調（夏季25℃、冬季22℃）等
- ・冷凍、冷蔵庫：プレハブ式

(2) 建築工事費の算出方法

事業パートナーは、類似する民間商業施設の建築実績（面積単価）をベースとし、床荷重の割り増しや温度管理、衛生対応等の卸売市場の特性をコスト増として付加した面積単価により、建築工事費を算出している。

項目	北側農地移転案
市場棟（青果、水産、花き）	約1,485千円／坪
物流棟	約1,430千円／坪
管理棟 ※事務所と店舗の複合施設	約1,160千円／坪

令和6年度に基本設計を行った花き棟の面積単価は、約1,570千円／坪であったことから、実勢価格よりも著しく安い設定ではなく、一定程度の合理性があるものと捉えている。

なお、事業パートナーからは、今後の物価上昇リスク等を勘案すると、民間工事の発想を取り入れることが望ましいとの提言があった。

(3) 造成・インフラ工事費

提案の造成・インフラ工事費については、敷地内の盛土による造成と周辺道路の拡幅、エリア全体の雨水処理のための調整池整備のほか、建物に上水、ガス、電気、通信設備を引き込む費用などを積算したものである。

地盤改良に要する費用は、地質状況や選定工法によって大きく変動するため、地質調査や軟弱地盤解析を行った上で改めて算出する必要がある。

単位：千円

項目	工事費	工事範囲
造成工事	1,440,000	盛土造成
インフラ工事		周辺道路整備、雨水調整池整備、上水・ガス・電気・通信引込み

(4) その他の業務委託費

北側農地に移転整備する場合には、直接整備に必要な業務のほか、以下の業務を行う必要があるため、業務委託費の概算費用を積算した。

単位：千円

業務名	概算費用	概要
用地測量	45,000	用地取得に伴う測量業務
不動産鑑定	4,200	用地の取得価格を確定するための鑑定業務
地質調査	59,000	市場用地の地質を把握するための調査業務
軟弱地盤解析	28,000	軟弱地盤の対策工法の選定業務
造成設計	18,000	造成工事を発注するための設計業務
土壤汚染状況調査	17,000	土壤汚染対策法に基づく調査業務
周辺建物事前調査	5,600	近隣建物等への工事の影響を把握するための調査業務
合計	176,800	—

(5) 概算事業費の比較

事業パートナーが行った建築工事費の精査結果および本市の業務委託費の積算結果を踏まえ、概算事業費の比較を行った。

単位：千円

種別	北側農地移転案	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

(6) 活用可能な財源の比較

北側農地移転案と案4では、いずれの案も国の交付金を充当できるが、活用可能な市債が異なるため、取扱いを以下のとおり整理した。

項目	北側農地移転案	案4
用地取得費	卸売市場整備債	—
整備費	卸売市場整備債	卸売市場整備債
既存施設解体費	公営企業施設等整理債	卸売市場整備債

- ・卸売市場整備債：金利3.3%、償還期間30年
- ・公営企業施設等整理債：金利2.2%、償還期間10年 ※令和8年5月時点

(7) 長期の事業収支シミュレーション

再整備から30年後、案4で再整備を進めた場合は建設から80年が経過することになるため、建て替えが必要となり、北側農地に移転整備する場合には外壁や設備関係の大規模な改修が必要な時期を迎えることから、30年後も同規模の市場施設を維持することを前提とした長期（再整備から50年間）の事業収支シミュレーションを行った。

ア シミュレーションに当たっての諸条件

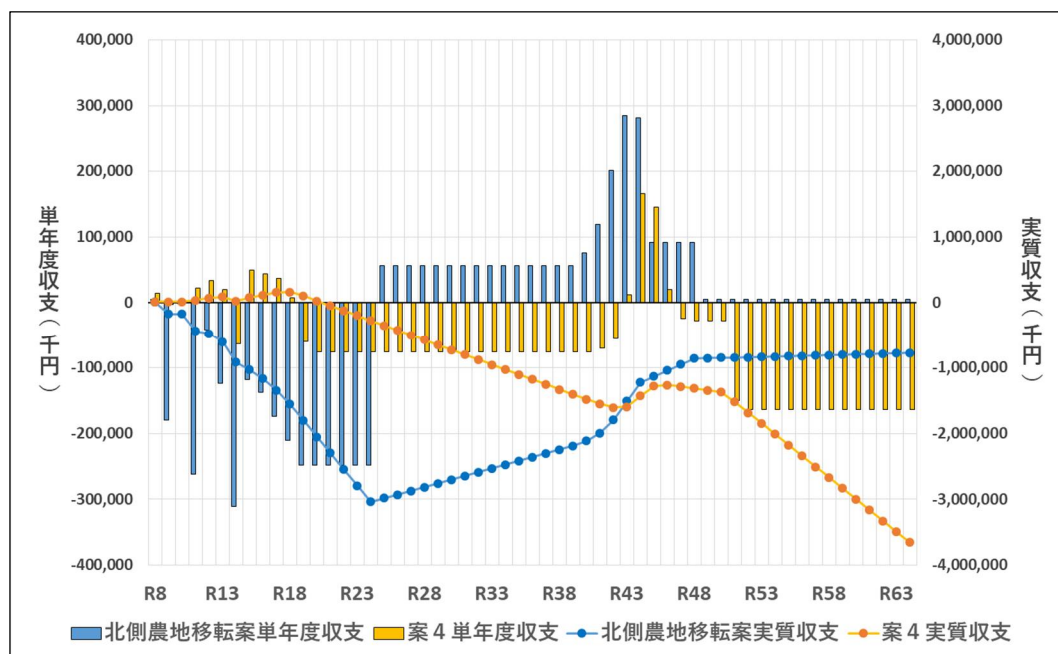
項目	北側農地移転案	案4
市場使用料	223,418千円/年（1.47倍）	
土地貸付料	再整備後30年 1,818円/㎡/年 30年経過後 605.5円/㎡/年	
基準内繰入	市債元利償還金の50%、管理事務費の30%	
交付金	新設工事費の10%	新設工事、改修工事費の10%
管理事務費	市場運営経費 157,260千円/年 修繕費 工事費の0.3%、損害保険料 工事費の0.0105%	
30年後の整備費	大規模改修工事費	建て替え工事費

イ 事業収支シミュレーション結果

令和8年度を起点とし、再整備事業完了年度から概ね50年が経過する令和64年度までの事業収支は以下のとおりとなった。

単位：千円

項目		北側農地移転案	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（①）	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（②）	59,903,779	56,621,749
収支（①－②）		▲774,605	▲3,658,035



（北側農地移転案）

- ・令和24年度に公営企業施設等整理債の償還が完了し、翌年度から単年度収支がプラスに転じる想定をしている。
- ・再整備後当初は市の財政負担が大きくなるが、令和44年度の大規模改修後には、案4よりも財政負担を抑制することが可能である。

（案4）

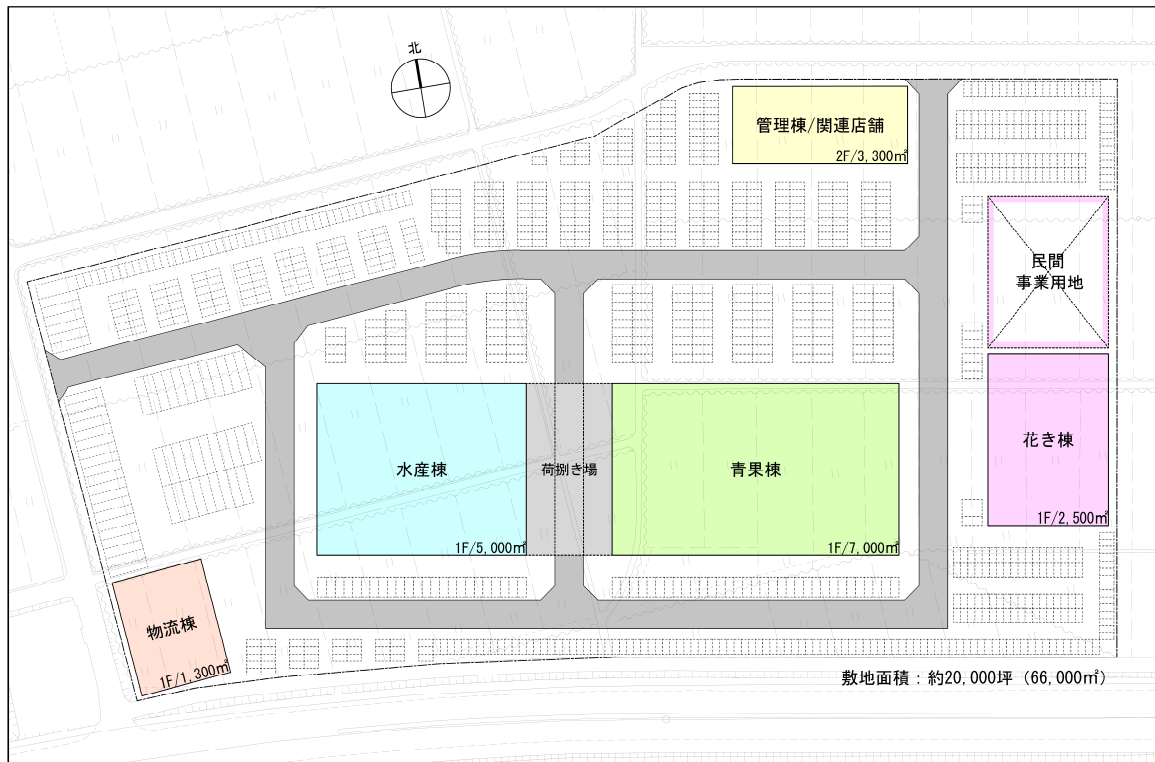
- ・市債の元金償還が始まる令和16年度以降の単年度収支が概ねマイナスである。
- ・令和45年度の建て替え工事後はさらに収支が悪化するため、市場使用料のさらなる増額などの検討が必要になる。

(8) 敷地規模と物流動線の検証

市場敷地は20,000坪の提案となっており、現敷地での再整備案と比較してコンパクト化が図られているため、駐車場台数やトラック動線などの観点から敷地規模の検証を行った。

北側および西側に出入口を設け、敷地内のメイン通路の幅員は大型トラックの通行を考慮して10mと想定して車両動線を整理し、駐車場については、現在市場内事業者が使用している台数以上の確保が可能である。

【配置イメージ】



※現時点でのイメージであるため、基本計画を改定する過程で整理する

想定駐車場台数

種別	想定台数	使用台数 (令和8年度)
普通車	702台	635台
中型車	206台	200台
大型車	58台	55台

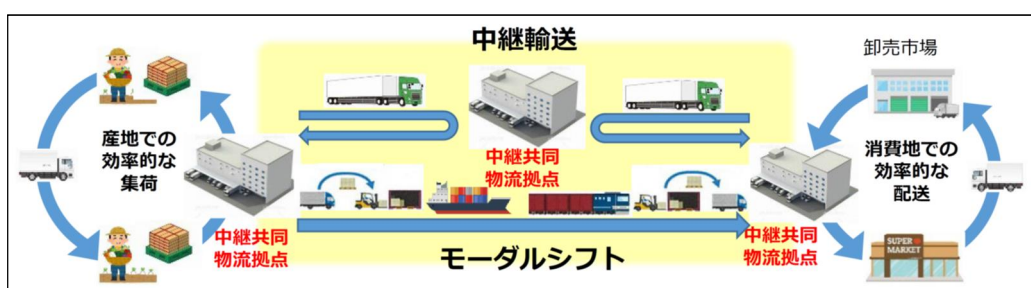
(9) 物流エリアとの連携

再整備の検討を進めるに当たっては、農林水産省から「今後の卸売市場再整備の方向性骨子（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項目については、物流エリアとの連携によって取り組むことにより、卸売市場の将来にとって有益なものになるよう検討を深めていきたい。

【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



今後の卸売市場整備に関する作業部会資料 令和7年2月農林水産省

(10) 再整備スケジュール（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

設計施工一括発注方式（DB方式）を想定

2 市場内事業者との協議状況

事業パートナーからの提案のうち、北側農地に移転整備することについては、これまで反対意見はなく、概ね理解が得られていると捉えている。

なお、市場内事業者から出された意見については、今後の基本計画改定の過程で計画に盛り込んでいく。

(協議状況)

令和8年3月12日 市場内検討会議

3月24日 市場運営協議会

随 時 個別協議

6月9日 市場内検討会議

(主な意見)

- ・ 軟弱地盤については、地盤沈下が生じないように対策を講じること
- ・ 冬季に予想される北西からの強風への対策を講じること
- ・ 移転に伴って生じる経費に対する補助を検討すること

3 現段階の精査結果のまとめ

(1) 北側農地への移転整備の実現性

北側農地への移転整備については、概算事業費（イニシャルコスト）が現市場敷地での再整備案（案4）よりも大きくなるものの、ランニングコストなどを考慮した長期事業収支では優位であることを確認したことから、一定程度の合理性があるものと捉えている。

今後は、新市場に必要な規模や機能について事業者と協議を行いながら、事業費の増減要素を整理することなどにより、事業の実現性、確実性をさらに高めていきたいと考えている。

(2) 再整備基本計画改定に当たって整理すべき事項

- ・ 精査した事業費は、民間施設の工事費を基に算出した事業費であるため、建築や設備の仕様、配置計画や平面計画を整理しながら事業費を改めて算出する。
- ・ 配置計画は、市場内事業者の意見を取り入れつつ、農林水産省が求める卸売市場の再整備のあり方と整合を取りながら物流の効率化を図るとともに、事業費上昇を抑制するため、施設規模の最適化を図る。
- ・ 基本計画で整理した市場使用料（現行の1.51倍）を目安として、算出した事業費を基に市場使用料を試算する。
- ・ 造成、インフラ工事および地質調査等の業務委託は、まちづくりエリア全体の計画と調整しつつ、スケールメリットを最大限に生かすため、事業パートナーと実施主体を協議し、役割分担を検討する。