

秋田市卸売市場再整備基本計画策定に係る
P F I 方式等導入可能性調査の実施結果について

秋田市では、本年6月の秋田市卸売市場再整備基本計画の策定にあたり、P F I 方式等の導入の可能性および同基本計画骨子案からの工期の短縮や事業費の縮減等について、検討を進めております。

本調査では、卸売市場や他の公共施設におけるP F I 方式等の参入実績のある民間事業者に対し意見を募集し、その内容についてヒアリングを実施しました。

1 実施概要

(1) 実施期間

令和5年12月25日（月）から令和6年2月6日（火）まで

(2) 対象者

卸売市場や他の公共施設におけるP F I 等の参入実績のある民間事業者

(3) 実施内容

市ホームページ等で周知し、卸売市場や他の公共施設におけるP F I 方式等の参入実績のある民間事業者からの意見を募集する。

意見のあった民間事業者に対し、P F I 方式等の導入の可能性および工期短縮や事業費の縮減、余剰地の活用などの具体的な提案について、対面又はオンラインで聞き取りを行う。

2 回答事業者

業 種	回答事業者
建設業	2 社
金融業	1 社
不動産業	1 社
合 計	4 社（市内1社・県外3社）

3 ヒアリングによる主な回答・意見

Q 1 P F I 事業等の参入実績はありますか。

- ・各社共に実績多数あり

Q 2 再整備事業への参加について、意見があればお聞かせください。

- ・ファイナンス企業では、民間資金調達が伴わない場合は参加しにくい。
- ・ゼネコンとしては、発注時期等のタイミングで社員配置やサブコン（設備施工会社）、維持管理会社等の協力体制の構築の課題がある。

Q 3 PFI方式等の導入可能性について、意見があればお聞かせください。

- ・基本構想では、民間資金を活用するメリットが少ないとしているが、そうした場合はDB（※1）が有効と思われる。
- ・民間資金を活用するメリットが少ない中でも、民設が可能であるならば、他市場の例からリース方式も考えられる。
- ・SPC（※2）経費削減の観点からもDBが望ましいのではないかと。
- ・オペレーション（市場運營業務）については、市場の特殊性があるため、施設の維持管理業務に限定することが望ましい。

Q 4 骨子案に示す想定スケジュールからの工期短縮について、意見があればお聞かせください。

- ・解体を除く新設部分については、建設期間の短縮は可能と考える。
- ・資材の確保が困難なことが予想されるため、工期が変動する可能性が否めない。
- ・解体については、アスベストの有無により工期が変動することがある。
- ・市場を稼働させながらの工事であり、市場運営への影響を考慮したスケジュールとすることが重要である。
- ・降雪、働き方改革を考慮したスケジュールが求められている。

Q 5 事業費の縮減について、意見があればお聞かせください。

- ・一般的に、工期の短縮や仮設の少ないローリング計画が重要である。
- ・動線の工夫、マテハン（※3）等の機器の導入などにより、面積の縮小や柱間の縮小が有効と考えられる。
- ・建設資材を中心とした物価変動が激しいため、将来的な建設コストについては現時点で想定が難しい。

Q 6 余剰地の活用について、意見があればお聞かせください。

（※外旭川地区まちづくり基本計画成案で余剰地へのスタジアム整備の方針が示される以前の質問である。）

- ・周辺地の開発の状況とマーケット次第だが、物流施設、商業施設のどちらが適するのかが判断が分かれるところである。
- ・余剰地活用時期が市場再整備後となるため、その活用方法は、市場再整備の後半に、別途検討することが望ましい。
- ・事業用定期借地権設定契約により30年から50年の契約期間を設け、施設の流動化のための施設売却スキームの検討も考えられるのではないかと。

Q 7 その他意見があれば、お聞かせください。

- ・契約条件として、物価変動に対応できる形とし、契約金額の変更ができる条項を盛り込んでほしい。

※1 DB：Design-Build（設計・施工一括発注）

※2 SPC（Special Purpose Company：特別目的会社）：特定の事業のために設立された会社。

※3 マテハン：「マテリアルハンドリング」の略称で、物流業務を効率化するための機器や機械の総称。フォークリフトやコンベア、搬送ロボット、ピッキングシステム等多岐にわたる。