

1 基本計画策定の背景と目的

秋田市公設地方卸売市場は、昭和50年の開場から50年近くが経過しており、施設や設備の老朽化の進行による改修・修繕費用が増加している。

また、施設の構造が開放型でコールドチェーンに対応した構造となっていないなどの課題を有している。

秋田県の拠点市場として、市民、県民に安全で新鮮な食を安定的に供給するため、長期的な視点で市場再整備の基本計画を策定するものである。

【長期的なあり方（将来イメージ）】

食と花であきたを支え続ける創造拠点市場

2 本市場の課題

(1) 市場取扱数量の減少

- 取扱量は、ピーク時と比べ大きく減少
(青果部：46%、水産物部：24%、花き部：78%)

(2) 市場内事業者の減少

- 青果・水産物の仲卸業者、関連事業者の数が大きく減少

(3) 卸売業者と仲卸業者の役割の変化

- 卸売業者と仲卸業者の役割が重複・類似し、市場流通の流れが変化

(4) 施設の老朽化、動線の不具合、機能の不足等

- 建物・設備等の老朽化、現代の流通形態や社会的ニーズへの対応に遅れ

3 本市場の整備方針

(1) 再整備の方法

- 耐久性の向上、新たな機能の導入、合理的な物流動線の確保など、社会的ニーズに対応するため、全面的な建替えを基本とする。
- 用地取得や造成等に費用と期間がかからないため、現市場敷地内で段階的に建て替えるローリング方式で行うことを基本とする。

(2) 衛生管理・品質管理の考え方

- 青果棟および水産棟の卸・仲卸売場、花き棟全体を密閉型とし、施設内の温度管理を可能にすることで、コールドチェーンへの対応および粉じんや小動物の侵入防止による品質管理の向上を図る。

(3) 規模とコストのバランス

- 市場内事業者の事業継続のために、再整備後の市場使用料が過度な負担とならないよう、規模とコストのバランスを勘案した計画とする。

4 導入機能・施設の検討

(1) 既存機能のあり方（基本機能）

〈売場機能〉

- ・卸売場
せり取引が減少し、相対取引の荷受場兼仕分け場としての使い方に移行
- ・荷受場
天候に左右されない屋内作業や、取扱品目に合った適切な温度管理が必要

・仲卸売場

- 飲食店や小売店への販売が減少し、量販店向けの大ロット販売が主流に変化
区画された店舗よりも荷捌(さば)きスペースとしての機能が必要

〈買荷保管機能〉

・買荷保管所

- 量販店向け配送が主な取引であり、一時保管だけではなく、分荷作業スペースとしての機能が必要
分荷・積込作業には、雨や風雪から商品を守り、衛生的な品質管理ができる屋根が必要

卸売市場の基本機能である**売場機能**と**買荷保管機能**は、取引形態の変化から同様の機能を持つようになってきているため、**一体の空間**として考えていく。

(2) 新たな機能の検討

〈物流センター機能の強化〉

- ・市場内の物流事業者のための機能（事務所、整備工場、トラック駐車場等）を整備
- ・今後の物流事業の環境変化に伴い、予想されるトラックの大型化に対応可能な駐車スペースや車両動線を確保
- ・標準化・共通化が必須となるパレット輸送に対応するため、パレット置場を確保

〈中継・転送機能の充実〉

- ・秋田県内の拠点市場として、中継・転送機能の充実を図る

〈民間事業用地の確保〉

- ・市場内事業者による今後の事業展開に対応できるよう敷地内に民間事業用地を確保

〈防災・危機管理機能の確保〉

- ・災害発生時の事業継続が可能となるよう、非常用電源設備の整備、浸水対策等を考慮した施設整備や機能配置を行う



密閉化された卸売場（京都市）



閉鎖型の仲卸売場（京都市）



大屋根がかかった作業場（姫路市）

5 施設規模

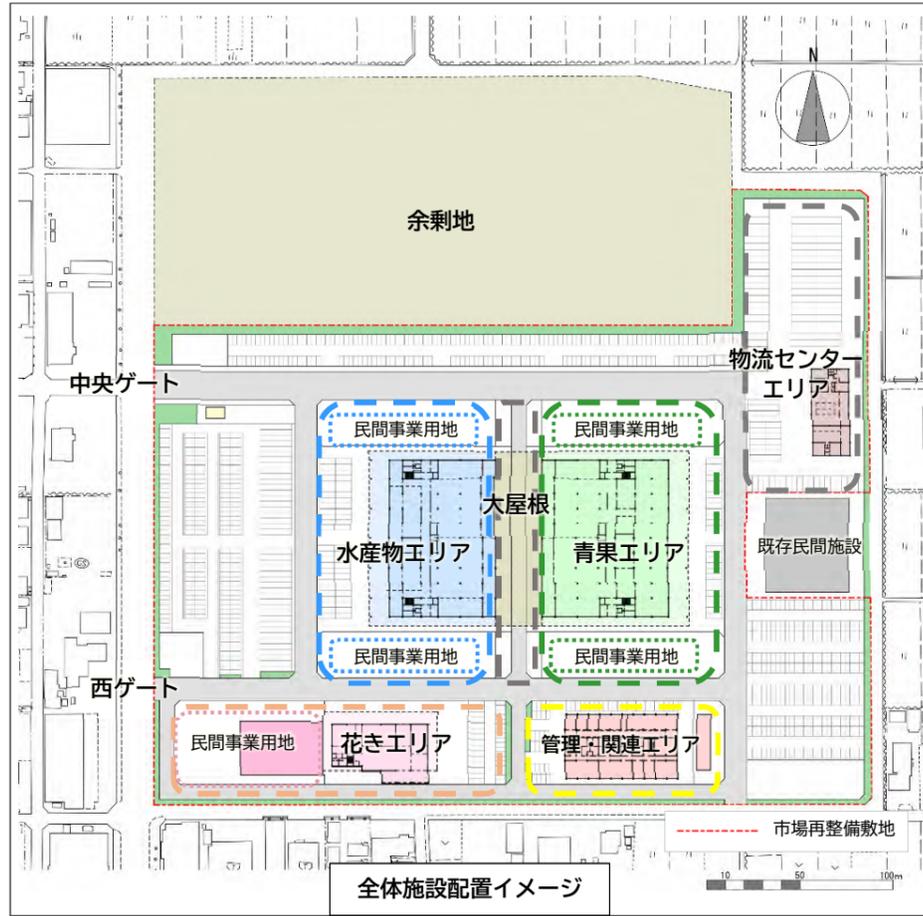
市場内検討会議、部門別ワーキング部会、個別ヒアリングでの検討を踏まえ、動線や空間利用の効率化を図りながら規模のコンパクト化を進め、右表のとおり規模を設定した。

施設計画面積（延床面積）

部門	青果	水産	花き	物流	管理	その他	計
計画面積（㎡）	8,418	7,298	1,712	1,065	3,360	280	22,133
現状比（％）	59.4	44.5	48.4	79.8	58.2	27.2	48.2

6 施設配置の基本的な考え方

- 青果棟、水産棟は一体性を持たせるため、卸売業者の荷降ろしスペースに大屋根を設けて、雪や雨、冬季の風に対する対策を行うと同時に、秋田県の拠点市場として中継や転送のための積込みを合理的に行うことができるようにする。
- 花き棟は、青果棟、水産棟と開場時間帯や管理温度帯が異なることから、別棟として配置する。
- 卸売業者、仲卸業者の買荷保管所や荷捌(さば)きのスペースを確保する。
- 今後の物流の変化に対応できるように、現在、別棟となっている運輸倉庫棟を集約し、物流センター棟として整備する。
- 将来、市場内事業者が事業を展開できるよう民間事業用地を確保する。
- パレット回収のためのパレット置場を各棟に近接して確保する。
- 駐車場は、大型、中型、普通車に区分して確保する。



7 各棟の主な機能

(1) 青果棟・水産棟

- 青果棟、水産棟は一体になるよう中央部に大屋根(幅25m程度)を設け、大型トラックから積み降ろしが行えるようにする。
- 大屋根は、ウイング車が作業できるよう天井高は5.5m以上とする。
- 卸売場、仲卸売場全体を密閉型とする。

(2) 花き棟

- 花き棟は、棟全体を温度管理するために密閉型とする。
- 卸売場と仲卸売場は一体性を持たせる。

(3) 物流センター棟

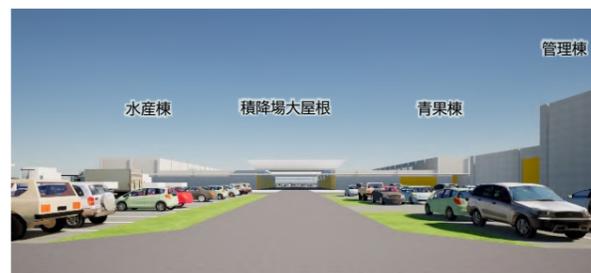
- 秋田県全域における拠点市場としての役割を担い、物流の変化に機敏に対応するため、将来的な共同利用も視野に入れた物流センターとする。

(4) 管理棟

- 管理棟には、関連事業者の店舗および事務所、市場管理室を配置する。
- 災害発生時の事業継続が可能となるよう、非常用電源設備の整備、浸水対策等を考慮したエネルギーセンターを整備する。



完成イメージ図(南から北を望む)



完成イメージ図(南から青果棟・水産棟を望む)

8 概算事業費・市場使用料の検討

(1) 概算事業費の試算

- 想定される概算事業費は約115億円であり、内訳は以下のとおりとなる。
〔内訳 新設工事：約83億円 解体工事：約25.5億円 関連経費：約6.5億円〕
- 建設費の上昇は今後も続くと予想されるため、資金調達の方法やコスト抑制の工夫等を行いながら、事業実施に向けて精査する。

(2) 市場使用料の試算

- 卸売市場では、市場内事業者から徴収する市場使用料により、施設建設費のための市債償還や施設維持管理費、修繕費などの経費をまかなうことを基本としている。
- 再整備後の使用料は、全体で年間約2.29億円となり、現状の使用料の約1.51倍である。

種別	新設工事						設計 監理	解体 工事	関連 経費	計
	青果	水産	花き	物流	関連	その他				
事業費(億円)	25.3	23.2	6.6	2.1	3.3	20.2	2.3	25.5	6.5	115.0
使用料倍率	1.49	1.77	1.33	1.19	1.06	-	-	-	-	1.51

9 事業手法の検討

本事業では、事業手法として「DB(設計・施工一括発注)方式」を選定した。

〈定量評価(VFMの検討)〉

- 従来型の発注方式と比較した場合、DB方式では約4.26%のコスト削減が期待できる。(PFI方式・リース方式は資金調達や交付金等に対するメリットが小さいため除外)

〈定性評価〉

- 民間事業者のノウハウを幅広く導入することにより、効率的な施設整備が期待できる。
- PFI法に基づく手続きが不要となるため、発注手続きの短縮・簡素化が可能となる。

10 再整備スケジュールの検討

工期短縮を図るため、花き棟の設計、建設を分離する従来型の発注方式で実施し、花き棟の工期中に青果棟および水産棟の事業者選定や設計業務を実施する。

また、工事中も市場として稼働可能なローリング計画とする。

項目	令和6年度 (2024)	令和7年度 (2025)	令和8年度 (2026)	令和9年度 (2027)	令和10年度 (2028)	令和11年度 (2029)	令和12年度 (2030)
第1期	設計	[Progress bar]					
	花き棟建設	[Progress bar]					
第2期 第3期	事業者選定	[Progress bar]					
	設計	[Progress bar]					
	花き棟解体	[Progress bar]					
	青果棟建設 水産棟建設	[Progress bar]					
余剰地	[Progress bar]						

凡例
 ■ 業務委託
 ■ 建設工事
 ■ 移転
 ■ 解体工事
 ■ 余剰地の活用