

令和7年9月定例会

教育産業委員会資料

(産業振興部)

卸売市場再整備手法の検討状況について

1 再整備手法の比較検討（資料1）

再整備事業の事業費縮減を図るため、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、メリット・デメリットの比較検討を行ってきたところ、市場内事業者から、市場使用料についても比較する必要があるとの意見があったことから、青果棟および水産棟の概算事業費と市場使用料を算出し、協議を重ねているところである。

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

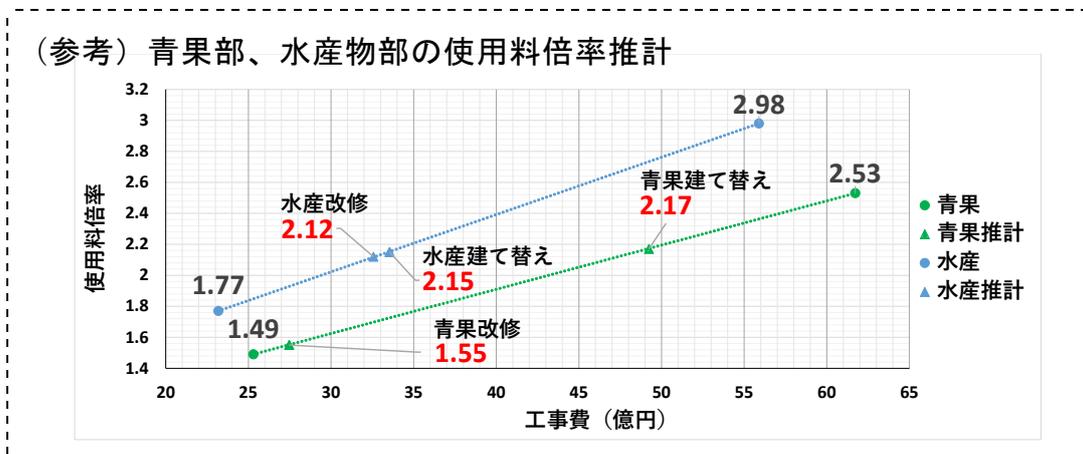
(3) 推定市場使用料

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

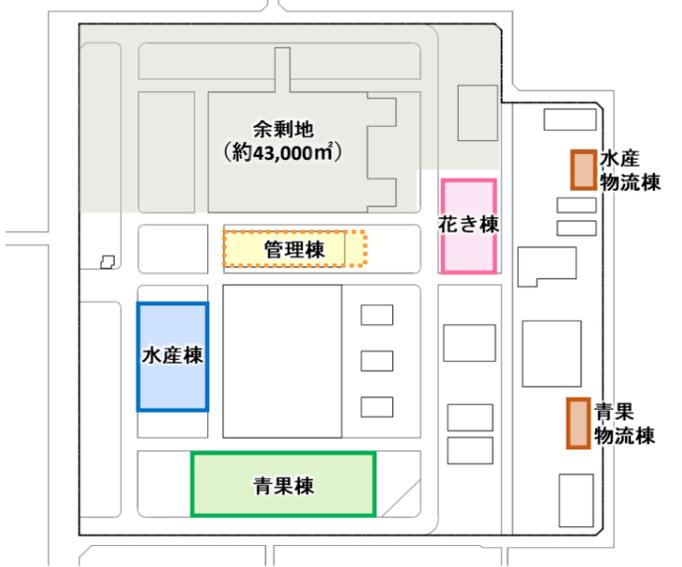
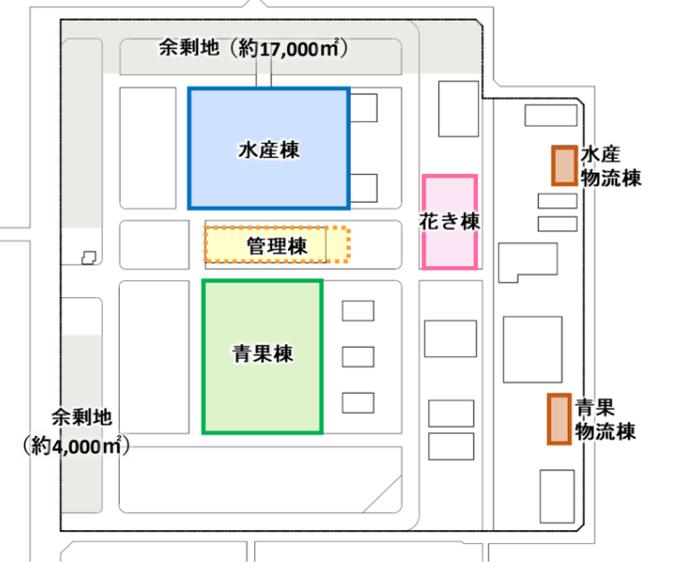
- ・規格建築（システム建築）やテント倉庫などを導入することにより、事業費の縮減につながらないか検討するべきである。
- ・売場を移転する際の費用負担が大きいため、移転の回数は1回で済ませたい。
- ・建て替えが望ましいが、売場面積が26%に縮小されると営業に支障が出る。
- ・売場以外の冷蔵庫スペースや分荷スペース等の確保が重要である。

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】

- ・9月30日（予定）第4回部門別ワーキング部会
- ・10月下旬（予定）第5回部門別ワーキング部会

比較案	案 1 青果棟および水産棟建て替え、花き棟改修等	案 2 水産棟建て替え、青果棟および花き棟改修等	案 3 青果棟、水産棟、花き棟改修等
配置イメージ図			
青果棟	建て替え	改修（30年の延命化）※	改修（30年の延命化）※
水産棟	建て替え	建て替え	改修（30年の延命化）※
花き棟	改修（内容未定）	改修（内容未定）	改修（内容未定）
物流棟	改修（内容未定）	改修（内容未定）	改修（内容未定）
管理棟	解体	解体	解体
概算事業費 （耐震改修費含む）	大		小
推定市場使用料	青果部：2.17倍 水産物部：2.15倍	青果部：1.55倍 水産物部：2.15倍	青果部：1.55倍 水産物部：2.12倍
余剰地	○（北側）	○（北側）	△（北側、西側）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ○将来のコストリスクが小さい ○工事を同時に進めることにより、工期の短縮が可能である 	<ul style="list-style-type: none"> ○青果部が必要とする売場面積の確保が可能である ○青果棟の余剰スペースを活用し、加工所や保管施設などを整備することが可能であり、機能強化が図られる 	<ul style="list-style-type: none"> ○事業費の縮減効果が大きい
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ○事業費の縮減効果が小さい ○規模縮小により、繁忙期に青果部の保管施設が不足するおそれがある 	<ul style="list-style-type: none"> ○青果棟の改修に伴い、青果部は複数回の移転が必要となる 	<ul style="list-style-type: none"> ○全棟を営業しながらの改修となるため、運営面・衛生面で多くの課題がある ○営業を継続するための仮移転費用や工期延長による工事費の増加など、不確定な要素が多い ○過大な施設を維持し続けることから、維持管理費や設備更新費用など、将来のコストリスクが大きい

※旧耐震基準の建物であるため、耐震診断・耐震改修工事を含む