

# 福島市公設地方卸売市場再整備及び余剰地利活用に関する サウンディング型市場調査の結果概要

福島市公設地方卸売市場再整備及び余剰地利活用について、整備手法・公募条件等を検討するため提案や条件、意見をお聞きする「対話」(事前にアンケート調査を実施)によるサウンディング型市場調査を実施しましたので、結果の概要を公表します。

## 1. 調査の経過

内容		日程
1	実施要領の公表	令和3年11月12日(金)
2	現地見学会・説明会の開催	令和3年11月19日(金)
3	アンケート調査の実施	令和3年11月24日(水)～12月3日(金)
4	対話の実施	令和3年12月22日(水)・令和4年1月7日(金)

## 2. 参加事業者

11者

## 3. サウンディング型市場調査の結果概要

対象項目	結果概要
事業手法	<ul style="list-style-type: none"><li>・ PFI手法(BTO方式)またはDBO方式が望ましいが、維持管理運営業務内容によっては、維持管理運営を事業範囲に含まないDB方式を望む意見もあった。</li><li>・ 初期投資額を抑える観点から、財政負担の平準化が図れるBTO方式が望ましい。</li></ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市場再整備事業は、事業期間15年程度が望ましい(大規模修繕は含まない)。また、事業期間20年程度として、大規模修繕を含む場合は予算の確保が必要。</li><li>・ 民間収益事業は、投資資金を回収するため、事業期間30年程度が望ましい。</li></ul>
事業費の削減	<ul style="list-style-type: none"><li>・ PFI事業の場合、建設・維持管理運営を見据えた設計による事業の効率化、長期契約のスケールメリット等により、コストの削減が見込まれる。</li><li>・ 維持管理運営費の事業費は、最低限の事後保全管理もしくは予防保全に対する考え方や求める管理品質基準によるため、要求水準とそれに応じた事業費の検討が必要。</li><li>・ 労務費の上昇により維持管理費の上昇が懸念される。</li></ul>
事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 市場施設整備運営と民間収益事業は一体で募集し、契約は別々で行うことが望ましい。</li><li>・ 施設整備運営と民間収益事業は事業リスクに相違があるため、契約を区分した方が望ましい。</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ P F Iで行った場合、S P Cの事業をより安定的に行うため、収益事業はS P Cの事業範囲と区分した方が望ましい。</li> </ul>
業務範囲 (維持管理・運営業務)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備期間中における維持管理業務は停電作業・電気設備の点検作業や中央監視・警備関係の区分が難しいため、既存施設も含めた、効率化と安全性の観点から全施設の維持管理を一体的に行うことが望ましい。</li> <li>・ 冷蔵庫・冷凍設備にリース方式を採用する場合、メーカーが部品を保有している間は維持管理業務の実施が可能である。</li> <li>・ 冷蔵庫・冷凍設備の維持管理業務は、設備メーカーが行うことが多いことから、業務範囲には含めない方が望ましい。</li> <li>・ 運営業務は、市場取引の監視・集計や使用料等の徴収業務、運営協議会に関する業務等、市場に関する特定の経験を要する業務を業務範囲に含めることは難しい。含める場合は、詳細なマニュアル等の作成が必要。</li> </ul>
民間収益事業・ 余剰地利活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間収益事業の成立可能性は高い。</li> <li>・ 導入可能性のある事業は、物流施設（通販・直販事業者の倉庫、物流センター等）、飲食店・カフェ、商業施設等。</li> <li>・ 時代や地域の特性にあったテナントの誘致が必要。</li> <li>・ 余剰地利活用は賑わい創出が重要。広場を活用したイベント開催等により、施設全体の価値向上に寄与できる。</li> <li>・ 市場と余剰地利活用を一体で実施するより、別途募集することが望ましく、各々の分野で複数の企業（市場を得意とする企業、収益施設を得意とする企業等）が参画しやすい。但し、一体での整備も可能である。</li> <li>・ 余剰地は、都市計画を変更し、市場エリアとは分けた方が参画しやすい。</li> </ul>
施設整備・ ローリング計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場機能を維持しながらの現地建替えであるため工程の複雑化、長期化、コストの増加等が懸念される。</li> <li>・ 新設・解体を順次行うための敷地確保が必須であり、建築面積を確保するだけでなく、現市場機能を維持するための駐車台数の確保、物流動線を確保することが必要。</li> <li>・ 市場施設と余剰地利活用を区分けして計画し、一部仮設等により市場機能を継続しながらローリング整備を行うことは可能であるが、ある程度の整備期間が必要になることが想定される。</li> </ul>
環境性能の向上・ 新技術の導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 広い敷地や屋根を活かした太陽光発電。</li> <li>・ 人・物・機械が一体となった物流管理のI C T化</li> <li>・ 建物管理におけるB I MやD XなどのI C T化</li> </ul>
参画条件に対する 要望・意見	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 地元の維持管理企業との連携（J V）が必要。</li> <li>・ 市場の運営業務を事業に含めるのであれば、市場の運営ノウハウを有する企業（例：指定管理者）とのコンソーシアム組成が重要となる。</li> </ul>

今後、本調査の結果を踏まえ、事業手法や条件の整理・検討等を進めていきます。