

福島市公設地方卸売市場公的不動産利活用（冷蔵庫棟PFI事業）等導入可能性調査
（調査対象箇所：福島市公設地方卸売市場） 【調査主体】福島市

調査対象事業の概要／施設の概要

- 福島市公設地方卸売市場の冷蔵庫棟は、安全面で耐震性、環境面においては脱フロン機器の導入が求められ、早急に整備が必要となっている。
- 本市場では施設整備のための市場内公有地を民間事業者に貸付けることで福島市並びに市場事業者の負担を抑え、市場用地を有効活用することを目的とし、規模の適正化・コスト縮減・財政負担の軽減等図ること並びにVFMシミュレーションの検証等から総合的に評価しPPP／PFI導入の可能性調査を行うものである。
- 施設名称：福島市公設地方卸売市場
- 規模：112,000㎡（うち冷蔵庫棟3,047㎡）

検討経緯等

- 卸売市場整備検討調査
（H28実施：事業費9,936千円）
- 本市場再整備の全体的な基本方針は現在の施設の「修繕・改修」とした。
- 冷蔵庫棟に関しては耐震性及び冷凍機器における脱フロンの問題があるため、再整備においては最優先とされた。

事業化に向けて解決すべき課題及び検討すべき内容

1. 現状分析、前提条件等の整理
2. 事業スキームの作成・整理（民間活用のメリット・課題・リスク抽出、事業スキーム案等）
3. 民間事業者への市場調査（マーケットサウンディングの実施）
4. 市と民間事業者の業務分担に関する調査（リスク分担の検討、民間活用時の体制検討）
5. VFM等の算出（冷蔵庫棟の適正規模算出、国県等補助、施設使用料算出）
6. 事業手法評価並びに事業手法の決定
7. 決定した事業手法に基づく、事業スケジュールの検討

平成30年度 民間資金等活用事業調査費補助事業

福島市公設地方卸売市場公的不動産利活用（冷蔵庫棟PFI事業）等導入可能性調査 （調査対象箇所：福島市公設地方卸売市場） 【調査主体】福島市

調査の流れ／調査内容

1. 調査内容

(1) 新冷蔵庫棟の整備運営について

- ①床面積：1,000m²
- ②温度管理：-30℃(F級) 8室、-45℃(SF級) 1室

(2) 既設冷蔵庫棟と倉庫棟(旧バナナ棟)の除却後の跡地の利活用について

- ①敷地面積：8,000m²程度

2. 調査方法

- (1)方法：サウンディング型市場調査による。
- (2)参加事業者：7者

3. 調査結果

- (1)新冷蔵庫棟の整備・運営については、予定している規模では、採算が見込めない。
- (2)同整備・運営における事業方式は「DB・DBO・BTO」方式が望ましい。
- (3)跡地利活用の整備は、事業スキームの複雑化・資金調達等のリスクがあるので、新冷蔵庫棟整備・運営との分離が望ましい。

今後の進め方

1. 新冷蔵庫棟整備・運営について

整備は性能発注方式による「DB方式」、運営は「長期包括運営委託方式」により行うことを検討する。

2. 既設冷蔵庫棟と倉庫棟の除却後の跡地の活用について

新冷蔵庫棟の整備が完了後除却し、跡地については民間へ貸し付ける方式による整備を検討する。

事業化検討

1. 新冷蔵庫棟整備・運営について

市場調査の結果を踏まえ、事業手法について実施が見込まれる、公設公営方式・性能発注方式(DB・DBO)・PFI方式(BTO)について、「VFM」により比較検討した。

(1) 比較

単位：(千円)

項目	(従来方式) 公設公営方式	(PFI方式) BTO方式	(性能発注方式)	
			DB方式	DBO方式
負担額	325,027	365,652	307,901	350,435
VFM	削減額	-40,625	17,126	-25,408
	削減率 %	-	5.3	-7.8

(2) 結果

性能発注方式による、「DB方式」が望ましい。

2. 既設冷蔵庫棟と倉庫棟の除却後の跡地の利活用について

(1)事業手法について、市場調査の結果を踏まえ、跡地の民間への売払いまたは貸し付ける方式について検討した。

(2) 結果

- ①整備は冷蔵庫棟と跡地を分離した方式で行うことが望ましい。
- ②跡地は民間に貸し付ける方式で行うことが望ましい。

想定される課題

1. 新冷蔵庫棟整備・運営について

- (1)DB方式のため、冷蔵庫棟建設時において、運営業者のノウハウが取り入れづらい。
- (2)コールドチェーンを構築するにあたり、既設水産棟との接続について高低差が大きいため、考慮する必要がある。

2. 除却後の跡地利活用について

市場内であること並びに場内奥に位置しているため、事業展開に制限がある。