

令和2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再整備事業PFI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

1. 福島市公設地方卸売市場は、開設以来48年が経過し、建物・設備等施設の老朽化が進み、また物流機能における品質・衛生管理設備の整備が不十分な状況である。
2. 今後も持続的に卸売市場を運営していくためには、施設の再整備に要する財政負担や市場使用料の増大に配慮した事業を進めることが求められ、適正規模と設備機能強化による整備や敷地の利活用について民間活力を導入した整備の検討が必要である。
民間活力を導入した事業手法について詳細な検討が必要であることから、民間活力導入(PFI導入)の可能性調査を行うものである。

○名称：福島市公設地方卸売市場

・面積：112,000㎡(主要施設面積:青果部16,361㎡・水産物部7,838㎡・花き部 1,768㎡)

検討経緯等

- H28年度：卸売市場整備検討調査
再整備の基本方針を「修繕・改修」とした。
- H29年度：経営展望策定(H30～R4)
更新を行う場合には、「民間ノウハウを活用した事業手法を検討」する。
- R元年度：冷蔵庫棟整備等民間活力導入可能性調査
DB方式が望ましいが、PFIの導入は困難。
⇒市場全体の再整備(現地建替え)をPPP/PFI優先的検討により進めていくこととした。

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
 - (1) 関連上位計画、関連法令・各種支援・施設整備補助金の活用等を整理
 - (2) 施設の適正規模、配置、設備機能の確認
2. 事業スキームの検討(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(サウンディング型市場調査の実施)
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(整備・運営事業費算出)
6. 市場運営協議会への意見聴取(今後の市場運営等)
7. 市場内建設検討委員会への意見聴取・調整(施設規模・設備機能等)
8. 総合評価

令和2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再整備事業PFI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. 調査概要

(1) 市場再整備(整備・運営)及び敷地(余剰地)の利活用

①新市場施設の想定規模(現在の約70%)

・施設規模:32,210㎡・駐車場:950台

②余剰地利活用の想定規模

・市場施設のコンパクト化に伴う余剰地の利活用

・約32,000㎡

(2) 調査内容

・事業への参画意向、事業手法、事業期間、事業スキーム、業務範囲、余剰地の利活用、施設整備(ローリング計画)等

2. 調査方法

(1) サウンディング型市場調査(アンケート及び対話による調査)

(2) 参加事業者:11者

3. 調査結果

(1) 事業について多くの事業者から参画意向があった。

(2) 事業手法については、PFI手法(BTO方式)またはPFI的手法(DBO方式)が望ましい。

(3) 事業期間は15年程度が望ましい。20年程度とした場合は、大規模修繕の予算確保が必要。

(4) 余剰地の利活用は、民間収益事業として成立可能性は高い。

(5) 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。

事業化検討

1. 市場施設整備・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(従来手法)・PFI手法(BTO方式)・PFI的手法(DBO方式)について「VFM(現在価値による)」により比較検討した。

(1) 比較(事業期間20年と設定)

項目	従来手法	BTO方式	DBO方式
VFM	-	1.6%	6.1%

(2) 結果

PFI的手法(DBO方式)が優位であり、財政負担削減効果を重視し、本事業ではPFI的手法(DBO方式)を基本とする。

2. 敷地(余剰地)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、事業方式及び事業スキームを検討した。

(2) 検討結果

①民間収益事業の成立可能性が高く、将来のまちづくりへの市の関わりの観点から、事業用定期借地権方式とする。

②市場施設整備運営と一体的に事業を行うが契約は別々とする。

今後の進め方

1. サウンディング型市場調査と事業化検討結果をもとに、事業者募集するための前段である、整備内容の整理とその諸元を検討・策定していくため、基本計画を策定する。

2. 基本計画策定後、実施方針の策定・公表を経て、事業者募集を行う。

想定される課題

1. 業務範囲の検討
2. 市場内事業者意向の調整
3. 余剰地利活用の事業スキーム・募集方法の検討
4. 維持管理・運営業務開始時期の検討
5. 施設計画及び工事手順の検討
6. 事業費の精査
7. 交付金活用条件の確認
8. 都市計画の変更手続き