

令和元年8月27日(火)  
都市経営戦略会議  
経済局資料

「食肉中央卸売市場・と畜場」及び  
「地域経済活性化拠点」の  
今後の方向性について  
～「(仮称)農業及び食の流通・観光産業拠点」～

経済局  
経済政策課  
食肉中央卸売市場・と畜場

- 1 「（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点」の事業候補地について
- 2 「食肉中央卸売市場・と畜場」の整備方針について
- 3 「地域経済活性化拠点」の整備方針について

# これまでの審議内容

## 【H29.6.28 第271回都市経営戦略会議】

### ■ 審議事項

「食肉中央卸売市場・と畜場」及び「地域経済活性化拠点」の今後の方向性について

#### ■ 食肉中央卸売市場・と畜場

- ・ **食肉中央卸売市場・と畜場の今後のあり方**として、機能停止できない現状や国の見解等から、「**現在地再整備**」及び「**廃止**」は困難であり、「**移転再整備**」が望ましい。

#### ■ 地域経済活性化拠点

- ・ 地域経済活性化拠点は、「休憩機能」「情報発信機能」「地域連携機能」「防災機能」に加え、「スポーツ」や「環境技術」、「東日本連携」をコンセプトとして設定する。

#### （仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点として一体的整備の検討

- ・ 市場、活性化拠点のコンセプトにおいて、食のアピールや地産地消等共通するものがある。
- ・ 流通の場と消費の場が一体的に整備されることにより相乗効果を上げることが期待できる。
- ・ 今後は、**食肉中央卸売市場・と畜場及び地域経済活性化拠点を一体的に整備する『（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点』として、H35年度開設・検討を進める。**

#### ■ 審議の結果

- ・ 両施設の今後の方向性について、原案とおりで了承する。ただし、財政的観点から検討を十分に行うこと。

# これまでの審議内容

【H29.11.28 第278回都市経営戦略会議】

## ■ 審議事項

（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点整備における整備・運営方針の調査・検討に関わるH30年度予算措置について

### ■ 食肉中央卸売市場・と畜場

- 海外輸出に向けた戦略として、検疫・通関のワンストップ化を検討
- 平成30年度は、卸売事業者や流通事業者等を加えた研究会を設置し、保税・通関・検疫等の機能集約、広域連携・輸出展開等について検討

### ■ 地域経済活性化拠点

- 用地取得から施設整備・管理運営までを民間が実施する「民設民営方式」を想定
- 平成30年度は、民間事業者へのサウンディング調査を実施し、民間事業者が参画する可能性が高い条件を検討



### ■ 審議の結果

- 「食肉中央卸売市場・と畜場」及び「地域経済活性化拠点」の今後の方向性については、原案のとおり了承する。

# 1 「（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点」の事業候補地について

# ①事業対象候補地について

各施設特性に応じ、以下の基準で候補地を選定

項目	食肉中央卸売市場・と畜場	地域経済活性化拠点
条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・おおむね 100 m以内に人が集まる施設等（人家密集エリア、公園、学校、病院等）がないこと</li> <li>・交通量の多い道路からおおむね 50 m以上離れ、搬入経路において市街地・住宅街を通らないこと</li> <li>・敷地規模 3 ha以上</li> <li>・アクセス性</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・主要幹線道路沿線で、15,000台/日以上交通量があること</li> <li>・見沼田圃エリア外</li> <li>・宅地化率が低い 2 ha以上の敷地規模</li> <li>・アクセス性</li> <li>・災害影響度</li> </ul>
候補地	<ul style="list-style-type: none"> <li>・見沼区宮ヶ谷塔 4 丁目</li> <li>・見沼区宮ヶ谷塔 2 丁目</li> <li>・岩槻区長宮</li> <li>・岩槻区加倉</li> <li>・岩槻区柏崎</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・西区宮前町</li> <li>・見沼区宮ヶ谷塔 4 丁目</li> <li>・見沼区宮ヶ谷塔 2 丁目</li> <li>・緑区大崎</li> </ul>

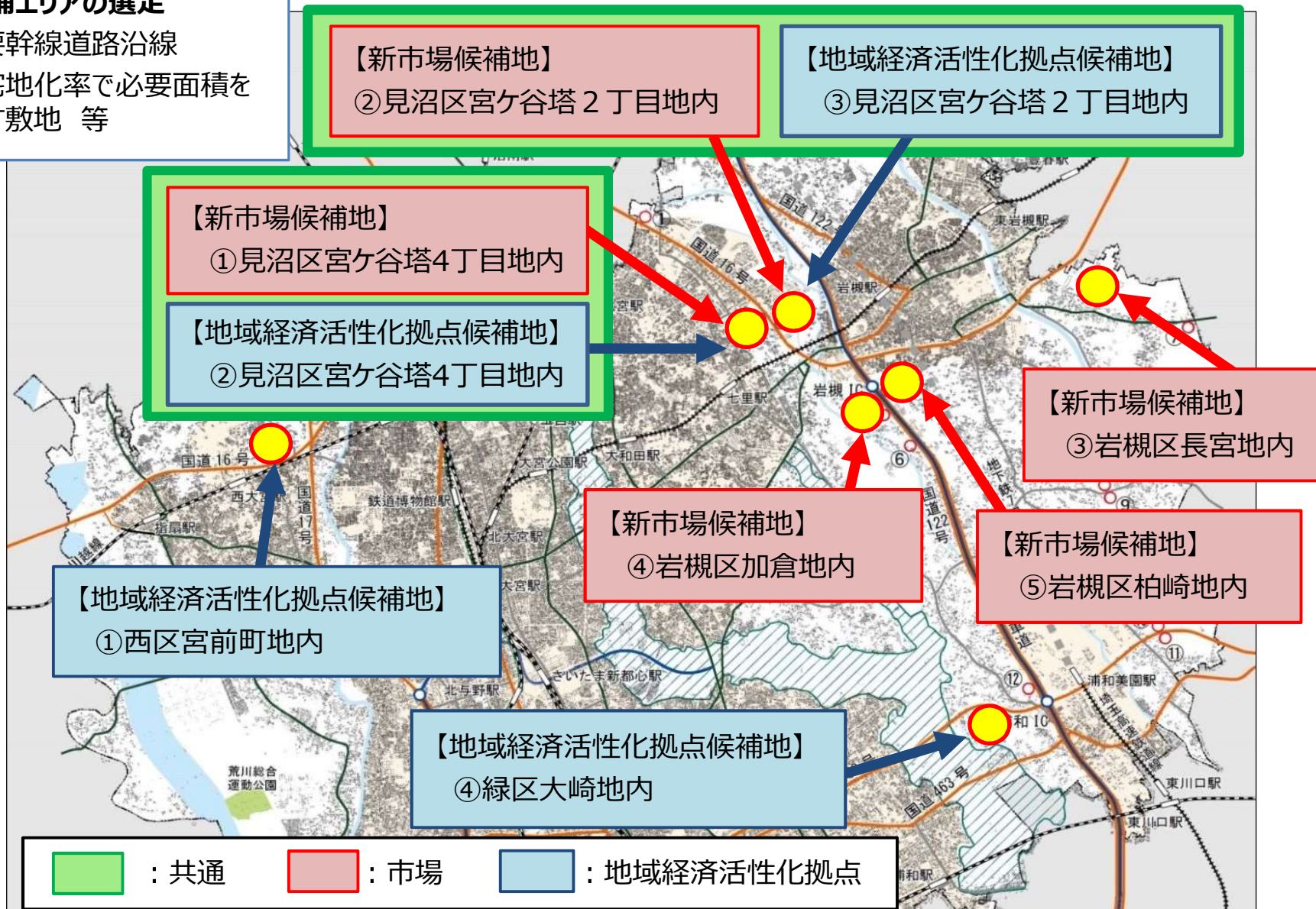
上記の候補地について、

- ・交通条件（ICからの距離、前面交通量）、敷地条件（面積、土地規制）、施設コンセプトの実現性等
- ・民間事業者ヒアリングによる設置場所の条件を踏まえ、候補地の評価を実施（次ページ以降）

# ① 事業対象候補地について

## ■ 候補エリアの選定

主要幹線道路沿線  
低宅地化率で必要面積を  
満たす敷地 等



## ②事業対象候補地について（食肉中央卸売市場・と畜場）

食肉中央卸売市場・と畜場においては**見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内**が最有力候補地

評価項目	①見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内	②見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内	③岩槻区長宮地内	④岩槻区加倉地内	⑤岩槻区柏崎地内（東側）
有力候補地順位	2	1	3	5	4
概算用地取得費	×	×	○	×	△
必要面積の有無（6ha）	○	○	○	× <sup>※</sup> （5.5ha）	× <sup>※</sup> （4.7ha）
主要幹線道路からのアクセス	○ 直接アクセス可能	○ 直接アクセス可能	×	×	△ 直接アクセス可能 ※一方通行
周辺状況	△ 4方面に住宅立地	○ 周辺の住宅数は少ない	△ 北・南に住宅が立地し、 近隣に中学校、老人福祉施設が立地	△ 北に工場・宿泊施設、 西に住宅、公民館が立地	△ 東に住宅が立地、周辺に小学校、神社、集会所が立地
法規制	農業振興地域 農用地区域	農業振興地域 農用地区域	市街化調整区域	市街化調整区域	市街化調整区域
民間意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ICからの距離</li> <li>・3ha以上の敷地規模</li> <li>・住宅密集地を通らないこと、周辺に民家がないこと</li> <li>・井水を含む給水設備があること、排水を流す河川が近くにあること</li> </ul>				

※想定湛水区域であり、遊水池を設けると敷地が足りない

※これまでの評価項目による検討結果とサウンディング調査結果より  
※評価項目については一部抜粋



### ③事業対象候補地について（地域経済活性化拠点）

地域経済活性化拠点においては見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内が最有力候補地

評価項目	①西区宮前町地内	②見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内	③見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内	④緑区大崎地内
有力候補地順位	4	1	2	3
概算用地取得費	×	○	○	△
必要面積の有無	○ (最大約6.6ha)	○ (11ha以上)	○ (11ha以上)	△ (最大約5.2ha)
前面道路交通量(H22)	○ 35,933台/日 (国道16号西大宮バイパス)	◎ 64,665台/日 (国道16号東大宮バイパス)	◎ 64,665台/日 (国道16号東大宮バイパス)	○ 27,201台/日 (国道463号バイパス)
交通アクセス	△ 他の候補地に比べ、最寄りICからのアクセス性は劣る	◎ 岩槻IC出口から直結であり、③よりアクセス性は高い	○ 岩槻ICから至近	△ 浦和ICから至近であるが、近くの新見沼大橋が有料道路
土地利用	△ 周辺が住宅のため、将来的な敷地拡張の可能性は低い	◎ 将来的な敷地拡張が可能であり、③より広く間口を確保可	○ 将来的な敷地拡張が可能	△ 道路のカーブ部分に位置し、視認性が低い
法規制	農業振興地域農用地区域	農業振興地域農用地区域	農業振興地域農用地区域	農業振興地域農用地区域
民間意向	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ICからのアクセス性、主要幹線道路に面していること、昼間交通量10,000台以上</li> <li>・敷地面積2ha～3.5ha程度、平置き駐車場で十分な台数が確保できること、拡張可能な場所</li> <li>・隣地が教育施設でないこと、競合施設の有無</li> <li>・食肉中央卸売市場との連携が期待できる場所</li> </ul>			

※これまでの評価項目による検討結果とサウンディング調査結果より  
 ※評価項目については一部抜粋

## ④ 食肉市場と地域経済活性化拠点の一体整備について

### ■ 事業対象地（食肉市場、地域経済活性化拠点）

- 各評価項目に基づく結果では、  
**食肉市場は「見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内」、  
地域経済活性化拠点は「見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内」が最有力候補地**
- 民間事業者へのサウンディング調査を踏まえても**、これまでの検討結果と**同様の結果**となった。

### ■ 一体整備（食肉市場、地域経済活性化拠点）

- これまで、共通機能の集約や食肉をキーコンテンツとした飲食等による売上の拡大等の相乗効果が期待できることから、食肉市場及び地域経済活性化拠点を一体的に整備する「（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点」として検討を進めてきた。
- 民間事業者へのサウンディング調査においても**、食肉市場及び地域経済活性化拠点の**一体整備を求める回答が多い**。



- 食肉市場は「見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内」、地域経済活性化拠点は「見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内」に整備する。**
- 両施設は、「**（仮称）農業及び食の流通・観光産業拠点**」として、相乗効果や共通機能の集約等による費用低減が期待できるため、**一体的に整備する**。

## 2 「食肉中央卸売市場・と畜場」 の整備方針について

# ① 施設概要

※今後、と畜場の再編に向けての検討や協議会等を実施し、施設概要を見直す可能性がある。

施設規模	敷地面積：約49,000㎡、延床面積：約23,000㎡	
導入機能	食肉輸出拠点化の推進	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 対米・対EU輸出認定施設を目指す（研究会より）</li> </ul>
	多面的機能の拡充	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 一次加工と二次加工※<sup>1</sup>が可能な施設とする（研究会・民間ヒアリングより）</li> <li>• 見学者通路・調理室の設置による食育活動※<sup>2</sup>の推進</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 汚水の堆肥化施設の設置によるランニングコストの低減</li> </ul>
整備費	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用地取得費（約49,000㎡）</li> <li>• 施設整備費（設計、建設等）</li> </ul> } 約220億円（税込）※ <sup>3</sup>	



※<sup>1</sup>：一次加工は枝肉→大分割肉→部分肉への加工、二次加工は部分肉→小割部分肉→精肉への加工、三次加工はハムやソーセージ等の加工肉の製造  
 ※<sup>2</sup>：第3次さいたま市食育推進計画  
 ※<sup>3</sup>：従来方式による施設整備費。PFI方式等により、低減する可能性はある。  
 ※<sup>4</sup>：施設概要については、今後の施設計画等の検討により、変更する可能性がある。

## ②ワンストップ輸出入施設に関する調査内容

- ワンストップ輸出入施設の設置ニーズは現時点で明確ではなく、市場の集荷量や輸出業者の物流体制等と合わせて検討する必要がある。
- 実現性については、動物検疫では前例がない大臣指定場所の指定に向けた調整、通関では大規模な輸出量の確保が課題である。
- 以上より、**設置ニーズおよび実現性は現時点で不透明**な部分が多いため、食肉中央卸売市場全体の施設整備工程への影響を考慮し、**ワンストップ輸出入施設は設置しない**こととする。ただし、再整備した後、設置ニーズの声が高まった場合は、再度検討する余地がある。

調査内容	<ul style="list-style-type: none"> <li>食肉中央卸売市場へのワンストップ輸出入施設設置ニーズ</li> <li>ワンストップ輸出入施設設置の実現性</li> </ul>	
ヒアリング対象	<ul style="list-style-type: none"> <li>さいたま市食品輸出入戦略研究会</li> <li>食肉等輸出手続き関係機関（農林水産省、税関）</li> </ul>	
ヒアリング結果	戦略研究会	<ul style="list-style-type: none"> <li>輸出業者は、出発地（港）ごとに貨物取扱事業者を使い分けている</li> <li>現状の流通体制では、ワンストップ輸出手続ができていてもメリットを感じない。</li> </ul>
	輸出証明書発給(農林水産省)	<ul style="list-style-type: none"> <li>国との業務契約締結により、さいたま市が発給可能</li> <li>人員や場所、総合行政ネットワークへの接続環境が必要</li> </ul>
	動物検疫(農林水産省)	<ul style="list-style-type: none"> <li>大臣指定検査場所の指定を受け、家畜防疫官に出張いただくことで、さいたま市でも可能</li> <li>全国で大臣指定検査場所の指定を受けた前例はない</li> </ul>
	通関(税関)	<ul style="list-style-type: none"> <li>保税地域の指定を受け税関職員を派遣いただく、またはAEO事業者※が実施することで、さいたま市でも可能</li> <li>保税地域の指定には年間数千件程度の輸出入申告件数が必要</li> </ul>

※AEO事業者とは、セキュリティの確保と円滑化の両立を図るAEO（Authorized Economic Operator）制度において、貨物のセキュリティ管理と法令遵守の体制が整備されていると税関が承認・認定した事業者のことをいい、税関手続の緩和・簡素化といった優遇が受けられる。

### ③事業スキーム

※詳細については今後検討する

事業手法		<ul style="list-style-type: none"> <li>従来方式</li> <li>PFI方式（BTO方式）</li> <li>DBO方式</li> </ul>		
事業期間		約19年（設計・建設：4年、維持管理：15年）		
業務範囲の見直し		現状	移転後	備考
	市	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場：開設者※1</li> <li>と畜場：設置者※2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場：開設者※1</li> <li>と畜場：所有者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>卸売業者等の市場関係事業者を市が選定する予定。※3</li> <li>と畜業者をと畜場の設置者とする<sup>こと</sup>で、<u>市場・と畜場を一貫して管理・運営できる体制とし、市財政負担の軽減を図る。</u>（他都市事例：福岡市中央卸売市場食肉市場）</li> </ul>
	卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場：卸売業者</li> <li>と畜場：と畜業者</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場：卸売業者</li> <li>と畜場：設置者※2、と畜業者※4</li> </ul>	
	民間事業者	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場：設計（造成除く※5）、建設（造成除く※5）、維持管理業務</li> <li>と畜場：設計（造成除く※5）、建設（造成除く※5）</li> </ul>	

※1：法律用語（卸売市場法第八条の認可を受けた地方公共団体）

※2：法律用語（と畜場法第四条第一項の規定により許可を受けた者）

※3：市場関係事業者の選定対象・方法等については、今後検討を行う。

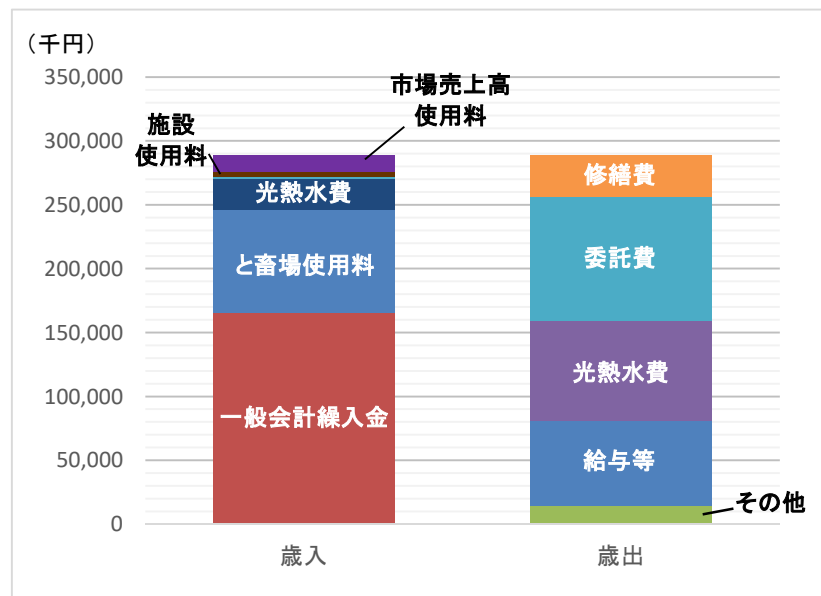
※4：卸売業者の業務範囲の詳細については、今後検討を行う。

※5：造成設計については、各種法令手続きに当たって排水計画等を明確にする必要があることから、PFI事業者の選定に先立って実施する必要があり、造成工事については、法令手続き完了後（用地取得後）に速やかに工事に着手できるため。

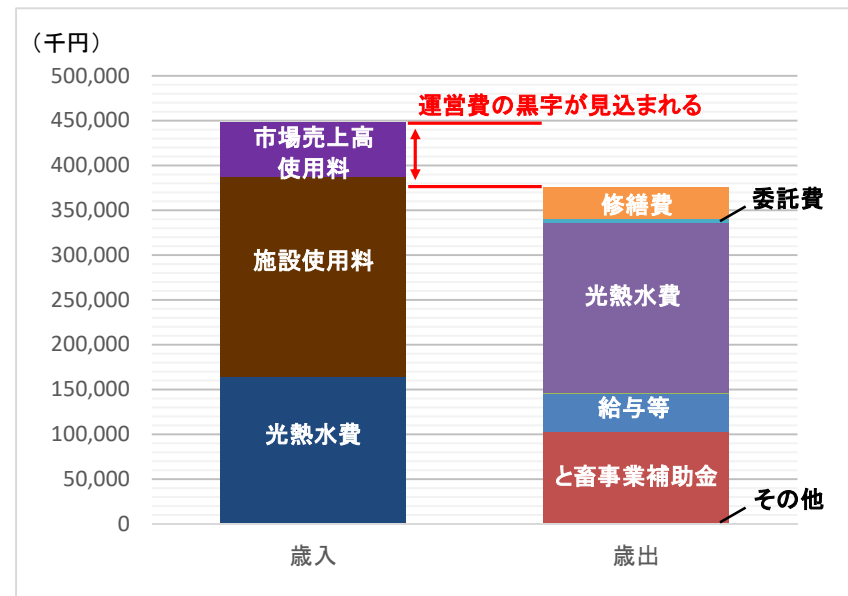
## ④と畜業者を設置者にした場合のメリット・デメリット

	メリット	デメリット
市	<ul style="list-style-type: none"> <li>と畜場管理業務に民間活力の導入を図れる (と畜業者が管理運営を行うことにより、市はと畜場に係る職員数が減り人件費が削減でき、と畜場に関する維持管理業務等の委託費も削減できる)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>と畜事業補助金の支出・と畜場使用料の減 (ただし、民間活力の導入による職員人件費の減や委託費の減によるメリットの方が大きい)</li> </ul>
と畜業者	<ul style="list-style-type: none"> <li>自ら管理運営することにより効率的となる (と畜業務を行う業者が管理運営を一貫することにより自由度が高まり、効率的な管理運営や人員配置等を行うことができる)</li> <li>収入の増 (と畜場使用料、と畜事業補助金)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>人件費の増 (と畜場の管理運営をすることにより人件費は増えるが、と畜場使用料やと畜事業補助金で補うことが可能であり、自ら効率的な管理運営ができるメリットの方が大きい)</li> </ul>

※一貫して管理・運営することで、人件費の削減や事務の効率化により、トータルでは市財政負担の軽減が図れる



H29年度決算



移転再整備後

## ⑤ 収支見通し

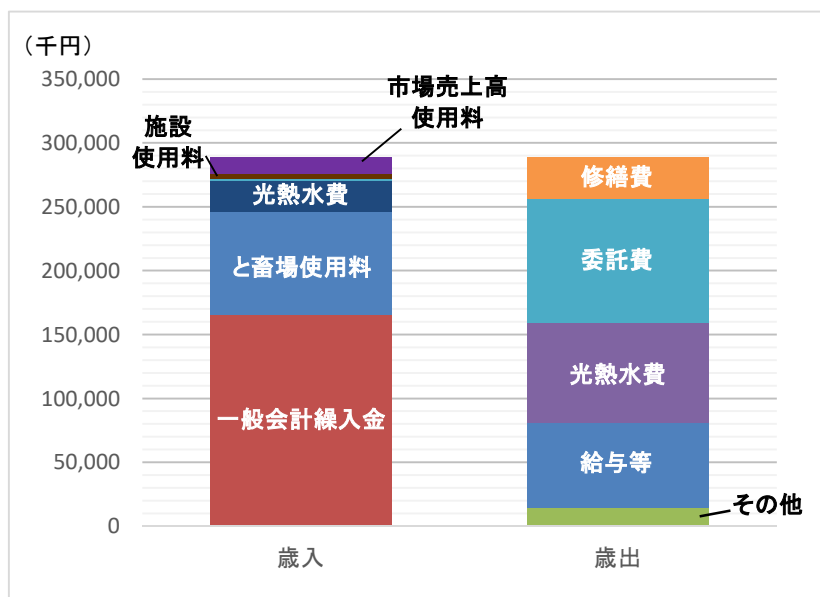
※現時点での機能・規模を想定した場合

【収益的収支見通し】

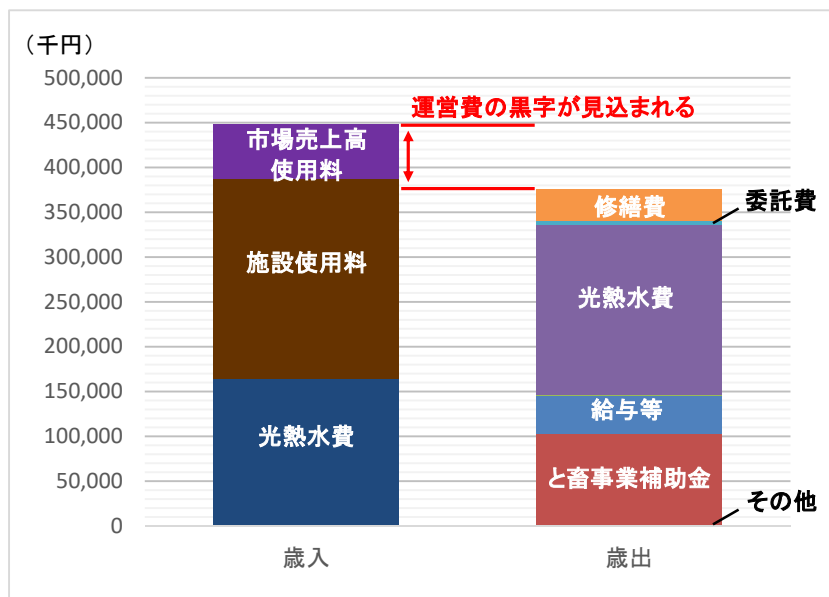
収益的収支⇒移転再整備後、黒字化が見込める

【増減要因】

	歳入	歳出
増	<ul style="list-style-type: none"> <li>・牛・豚の取扱頭数の増加 (と畜場の統廃合により増加)</li> <li>・受益者負担の見直し (施設利用料・土地利用料の増額)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・「と畜事業補助金」の支給 (と畜業者をと畜場の設置者にすることに伴うもの)</li> <li>・井水採取規制による光熱水費の増 (移転による既得権の喪失)</li> </ul>
減	—	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市職員人件費の減 ・委託費の減 (と畜業者をと畜場の設置者にすることに伴うもの)</li> </ul>



H29年度決算



移転再整備後



# ⑤ 収支見通し

※現時点での機能・規模を想定した場合

【建設費約220億円財源内訳】

土地売却益※1	約72億円
補助金※2	約64億円
公営企業債※3	約84億円

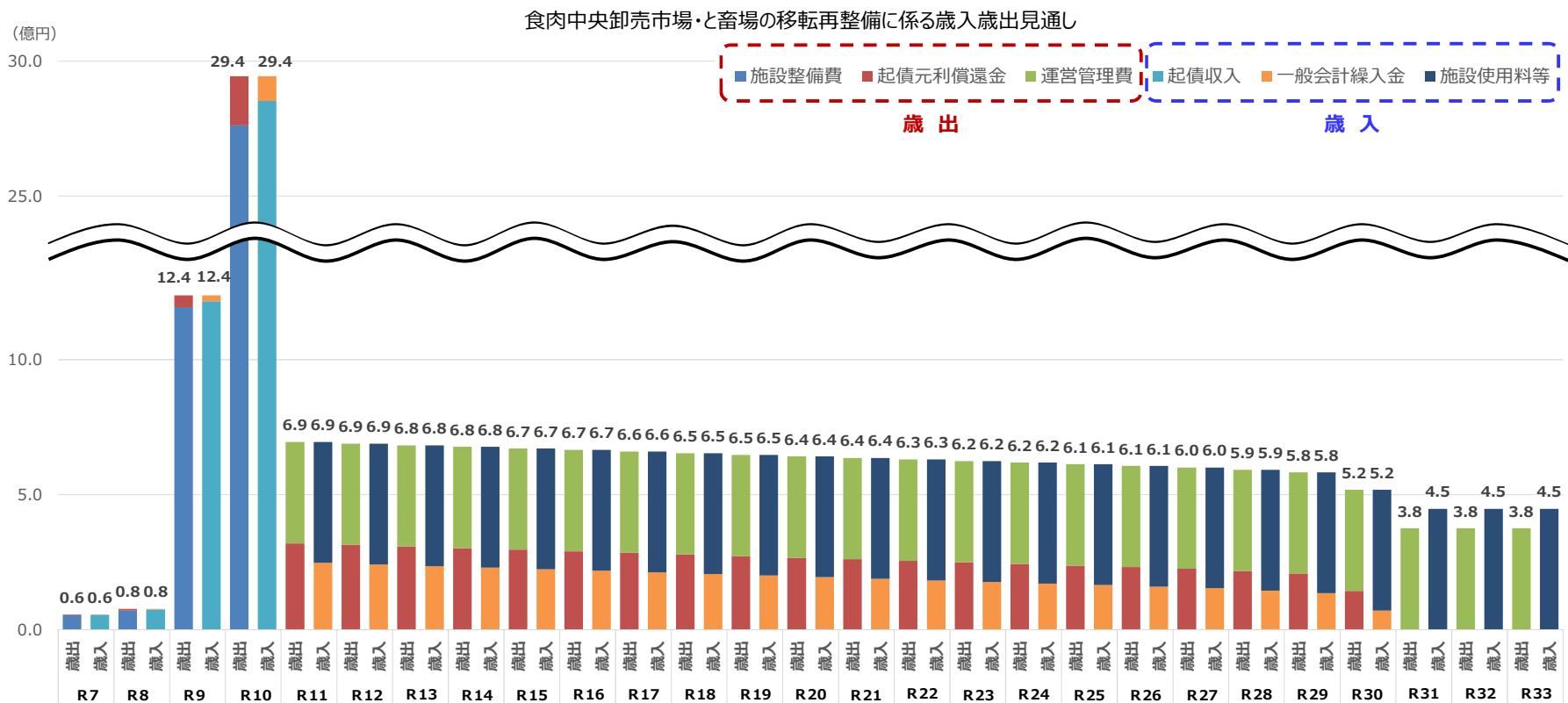
【資本的収支見通し】

- 起債を20年後に償還終了し、それ以降は黒字化が見込める。
- 総務省繰出基準により企業債償還のうち1/2を一般会計が負担。
- 再整備に係る一般会計負担額は合計約86.7億円（起債元金約41.9億円＋起債利子約6.2億円＋市場への繰入金約38.6億円）となる見込み。※3

※1：本収支見通しは市場跡地を売却した場合の試算である。なお、既存施設の解体に関する設計や調査を行っていないため、解体撤去費用等を差し引いていない。

※2：補助金対象業務費の1/3を想定。

※3：過年度資料との比較のために現市場の土地売却益を考慮した額としているが、実際には移転再整備後に土地売却が可能であることから、従来方式で事業を実施する場合の起債額は約160億円と想定される。詳細は、今後検討する予定。



# 3 「地域経済活性化拠点」 の整備方針について

## ①アンケート調査結果

項目	食肉中央卸売市場	地域経済活性化拠点
実施期間	平成30年8月23日～9月5日	
目的	民間事業者の本事業に対する関心や参画意向、参画する場合の条件等の把握	
調査対象 (回答/配付)	20社/28社	22社/30社
調査結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 20社中<u>8社が「関心がある」、10社が「条件次第※1では関心がある」と回答</u></li> <li>■ 望ましい事業対象地の条件は、「<u>アクセス※2</u>」「<u>インフラ整備状況</u>」に関する条件が挙げられた</li> <li>■ 望ましい事業手法は「<u>P F I 方式 (B T O方式)</u>」が最も多く、次いで「<u>DBO方式</u>」もしくは「<u>DB方式</u>」が多い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 20社中<u>5社が「関心がある」、9社が「条件次第では関心がある」と回答</u></li> <li>■ 望ましい事業対象地の条件は、「<u>敷地面積</u>」「<u>アクセス※2</u>」「<u>前面道路の交通量</u>」に関する条件が多く挙げられた</li> <li>■ 望ましい導入機能は「<u>物販施設</u>」「<u>飲食施設</u>」が最も多い</li> <li>■ 望ましい事業手法は「<u>P F I 方式 (B T O方式)</u>」が最も多い</li> </ul>

※1:食肉市場は運営業者や生産機械は特殊性が高いため、これらを考慮した事業スキームによる発注や民間事業者の業務範囲の設定が多くあげられた。

※2:高速道路のIC付近が最も多く回答された。

アンケート対象は、建設企業、デベロッパー、卸売企業、売買参加者、設備企業、道の駅運営企業

## ②第1回ヒアリング調査結果

項目	食肉中央卸売市場	地域経済活性化拠点
実施期間	平成30年9月27日～10月15日	
目的	事業対象地の市場性や、さいたま市食肉市場と地域経済活性化拠点の連携の可能性、事業化に向けた課題等の把握	
調査対象 (実施/依頼)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 先のアンケート調査で本事業に関心のある民間事業者を対象とした。</li> <li>• 20社/23社</li> </ul>	
調査結果	<p><b>1) 事業対象地 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 多くの民間事業者から「<b>敷地面積</b>」、「<b>アクセス性</b>」、「<b>近隣環境</b>」について挙げられた。</li> <li>• また、地域経済活性化拠点については、「<b>前面道路の交通量</b>」について挙げられた。</li> </ul> <p><b>2) 一体整備のメリット :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>食をテーマとしたブランド化・イメージ戦略の構築</b>など</li> </ul> <p><b>3) 地域経済活性化拠点の施設所有 :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>借地（転借地含む）もしくは取得による民間施設整備は難しい</b>との回答が最も多い</li> </ul>	

※アンケート対象は、建設企業、デベロッパー、卸売企業、売買参加者、設備企業、道の駅運営企業

### ③第2回ヒアリング調査結果

項目	地域経済活性化拠点
実施期間	平成31年1月10日～1月29日
目的	民間事業者による地域経済活性化拠点事業の実施可能性（民設民営による事業化の可能性）の把握
調査対象 (実施／依頼)	<ul style="list-style-type: none"><li>• 先のアンケート調査で土地・建物所有に肯定的な回答を示した民間事業者対象</li><li>• 建設企業（2社／2社）、道の駅運営経験企業（3社／3社）</li></ul>
調査結果	<p><b>1) 民設民営の可能性：</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 用地取得や施設建設、維持管理運営を全て民間が実施する場合、投資回収を考慮すると<u>事業参画は極めて難しい</u>。</li></ul> <p><b>2) 土地取得・許認可手続きの実施可能性：</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• <u>民間が地権者リスクや許認可リスクを取る可能性はない</u>。</li><li>• 土地所有者は市であることが大前提。</li></ul> <p><b>3) 市の支援内容：</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• 用地取得、施設整備、共用部分の維持管理に係る費用の市負担</li></ul>

## ④ 民設民営方式の検討結果について

### ■ 民設民営に向けた民間事業者の各リスクへの対応策について

項目	定義	民間事業者の声	検討結果	対応策
許認可リスク	開発許可・農地転用等の許認可の可能性	許認可が受けられない可能性があり、その <b>リスクを民間事業者が負担</b> することは <b>困難</b> 。	候補地が農業振興地域農用地区域のため、民設による農振除外・農地転用はほぼ不可能	公設として実施
地権者リスク	用地取得遅延の可能性	地権者からの用地取得が遅れるリスクが高く、その <b>リスクをとって事業実施するメリット</b> がない。		市による交渉・取得
運営リスク	運営にかかる収入不足等のリスク	地域振興を目的とする施設は収益性が低く、市からのサービス対価支払による下支えがないと厳しい。	今後の事業者選定時等に、サービス対価の支払いについて検討可能	サービス対価が必要とされる場合運営費補助

- 民設民営での事業参画を望む民間事業者はいない。
- 民設方式とした場合、許認可リスクに対する支援方法がなく、事業参入がされないおそれが非常に大きい。
- 候補地における地域経済活性化を目的とする民間施設については、許認可が下りないそのため、**公設民営等の公共投資を要する整備手法の検討**の必要がある。

## ⑤「地域経済活性化拠点」の導入機能（想定）について

導入機能	概要	民間意向調査（アンケート、ヒアリング）		導入是非※3
		民間意向※1	導入規模※2	
物販施設	・地元食材等の販売、アンテナショップ	◎	330㎡～5,050㎡	○
飲食施設	・ファストフードをメインとしたフードコートと肉をメインとしたレストラン	◎	300㎡～1,500㎡	○
防災拠点機能	・防災倉庫として活用	◎	50㎡～300㎡	○
キッズスペース	・幼児から小学校低学年までが遊べるスペース	○	50㎡～1,000㎡	○
展示・情報発信スペース	・東日本各地の地域資源（祭り等）を展示するスペース	○	15㎡～100㎡	○
ガレリア※4	・各種イベント等を実施する大屋根の半屋外スペース	○	300㎡～1,600㎡	○
多目的交流スペース	・外国人観光客や市民、市内企業等が交流できるスペース	△	200㎡～550㎡	○
体験農園	・周辺農家と連携した体験農園	△	50㎡～90,000㎡	×
スポーツ複合施設	・着替え、シャワー、荷物預かりスペース、スポーツに特化した複合施設	△	250㎡～400㎡	×

※1：×（選択率：25%未満）、△（選択率：25%以上、50%未満）、○（選択率：50%以上、75%未満）、◎（選択率：75%以上）

※2：民間事業者が回答した下限から上限を記載

※3：機能については、現時点での素案であり、今後精査

※4：屋外の屋根付きイベントスペース

## ⑤「地域経済活性化拠点」の導入機能（想定）について

区分	導入機能	導入規模	概要
屋内	休憩施設 (トイレ、ベビーコーナー)	262㎡	・ 24時間利用可能なトイレ及びベビーコーナーを設置
	展示・情報発信施設	250㎡	・ 市の観光情報や道路情報を発信する
	物販施設	2,060㎡	・ 市内及び県内の農産物の販売や食肉市場で取扱われた牛肉等を販売
	飲食施設	620㎡	・ 食肉をメインとしたレストラン及びフードコートを想定
	キッズスペース	300㎡	・ 子供が安心して遊べるスペース
	多目的交流スペース	350㎡	・ 地域住民が気軽に利用・集まることのできるスペース
	防災倉庫	50㎡	・ 災害時の拠点としての備蓄倉庫等を想定
	(共用部、付帯施設)	970㎡	—
屋外	駐車場	385台 (小型：280台、大型：105台)	・ 身障者用駐車スペースや妊婦向け屋根付き優先駐車スペースも整備
	ガレリア（屋根付き屋外イベントスペース）	700㎡	・ 天候に左右されずに年間通じ、様々なイベントを開催

- ・ 民間ヒアリングを踏まえた導入機能は上記のとおり
  - ・ 施設規模については、約 5, 0 0 0 m<sup>2</sup>を想定
- ➡協議会での意見聴取を踏まえ、機能等の精査を実施

※ 導入規模については、現時点での素案であり、今後精査が必要。



## ⑥ 公設民営における事業スキームと収支見通し

### ■ 事業スキーム

※現時点での機能・規模を想定した場合

事業手法	<ul style="list-style-type: none"> <li>• PFI方式（BTO方式）</li> <li>• DBO方式</li> </ul>
事業期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 約18年（設計・建設：3年、維持管理・運営：15年）</li> </ul>
民間事業者の業務範囲	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 設計（造成除く）、建設（造成除く）、維持管理、運営</li> </ul>

### ■ 収支見通し

整備費	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 用地取得費（約49,000㎡ 延床面積約5,000㎡）</li> <li>• 施設整備費（設計、建設等）</li> </ul> } 約55億円（税込）	
ランニング	収入	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 利用者数 約94.6万人／年 客単価 約1,600円／人（想定）</li> <li>• 約1,539,767千円：年間の売上</li> </ul>
	支出	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 約1,397,999千円：維持管理・運営に必要な年間費用（減価償却費を除く）</li> </ul>
	収支	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 約141,768千円（減価償却費を除く）</li> <li>• 市への納付想定額 約55,324千円（売上高の3～4%納付を想定）</li> </ul>
定性的効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 地域農業者の所得向上・雇用創出・観光、産業振興・防災機能の強化</li> <li>• 東日本地域の畜産事業者の所得向上</li> </ul>	
（参考） 経済波及効果 （市内事業者受注と仮定）	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 建設投資の経済波及効果：生産誘発額 約54.9億円、雇用誘発数 約424人、市民税誘発額 約86,000千円</li> <li>• 操業開始後の経済波及効果：生産誘発額 約20.4億円／年、雇用誘発数 約132人／年、市民税誘発額 約32,000千円</li> </ul>	

※客単価については、類似施設から設定

※「農山漁村振興交付金」を適用することで地域振興施設（物販）整備費の1/2（約3.3億円）を負担軽減することが可能

## ⑦「道の駅」登録について

### ■さいたま市の課題及び地域経済活性化拠点の目的

課題	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 将来的な人口減少及び高齢化社会の深刻化</li><li>・ 生産年齢人口の減少</li></ul>
目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 今後も経済成長を成し遂げていくため、地域自らが主体的に地域発展を目指す新たな事業展開として、<b>本市の課題解決を図る拠点</b>の検討を実施</li></ul>

### ■国土交通省における道の駅の目的と機能（参考：国土交通省HP）

目的	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 道路利用者への安全で快適な道路交通環境の提供</li><li>・ <b>地域の振興に寄与</b></li></ul>
コンセプト	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 休憩機能</li><li>・ 情報発信機能</li><li>・ 地域連携機能</li></ul>



- ・ 「地域経済活性化拠点」及び「道の駅」の目的は、「地域課題の解決を図る」という共通の目的を有するため、**地域経済活性化拠点の「道の駅」登録を目指す**

## 4. 結論

※現時点での機能・規模を想定した場合

項目	食肉中央卸売市場・と畜場	地域経済活性化拠点
整備場所	見沼区宮ヶ谷塔2丁目 (約49,000㎡)	見沼区宮ヶ谷塔4丁目 (約49,000㎡)
機能・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>一次加工と二次加工が可能</li> <li>見学者通路や調理室の設置</li> <li>汚水の堆肥化施設の設置</li> <li>HACCP等に対応した高度衛生管理</li> <li>延床面積：約23,000㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>物販、飲食、防災、キッズスペース、ギャラリー、多目的交流スペース、休憩施設、駐車場、情報発信機能 (今後、協議会等で機能を精査)</li> <li>延床面積：約5,000㎡</li> </ul>
整備費	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地取得費</li> <li>施設整備費</li> </ul> } 約220億円(税込)	<ul style="list-style-type: none"> <li>用地取得費</li> <li>施設整備費</li> </ul> } 約55億円(税込)
整備・運営手法	公設公営を前提に検討 (PFI (BTO)、DBO)	公設民営を前提に検討 (PFI (BTO)、DBO)
その他	対米・対EU輸出認定施設を目指す	道の駅登録を目指す
今後の検討方針	外部有識者や関係機関等の意見を聴取し、基本計画を策定する	

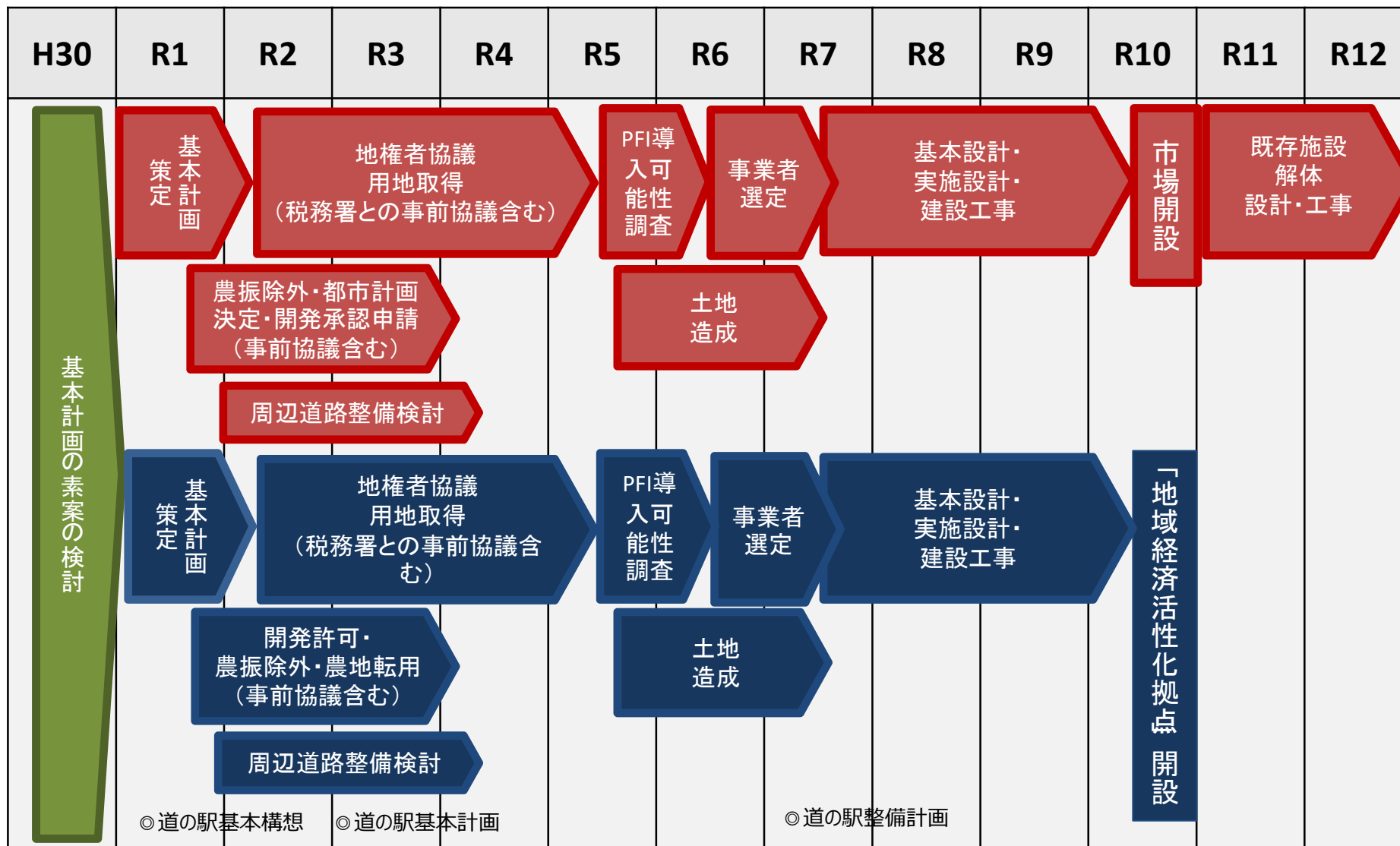


以上を踏まえ、『(仮称)農業及び食の流通・観光産業拠点』整備事業決定にあたり、事業対象地及び「地域経済活性化拠点」の整備方針について、審議いただきたい

# 5. 今後のスケジュール

※今後変更する可能性がある

## ■ (仮称) 農業及び食の流通・観光産業拠点の開設まで



※PFI等を想定。今後の事業スキーム等の検討により、変更する可能性がある。  
 ※大規模な用地取得が必要となり、関係各課と必要な法令手続き等の整理をした結果、スケジュールを変更した。