

■令和元年度第5回（第298回）都市経営戦略会議結果概要

【日 時】 令和元年8月27日（火）午後2時00分～午後3時00分

【場 所】 政策会議室

【出席者】 市長、日野副市長、高橋副市長、阪口副市長、水道事業管理者、教育長、都市戦略本部長、財政局長、総務局長、総合政策監、経済局長

【議 題】 「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

< 提案説明 >

「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、経済局から次のような説明があった。

- ・平成29年度の都市経営戦略会議における審議結果を受けて、食肉中央卸売市場（以下、「食肉市場」という。）については、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及び保税・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することとし、また、地域経済活性化拠点（以下、「活性化拠点」という。）については、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」を想定した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の検討を行った。

【整備候補地について】

- ・候補地の選定にあたっては、各施設の特性に応じ、敷地規模やアクセス性等の観点から、食肉市場は5候補地を、活性化拠点については4候補地を抽出し、さらに、交通条件、敷地条件、施設コンセプトの実現性等のほか、民間事業者からの立地条件についてのヒアリングも加味し、優先整備地の評価を実施した。
- ・これらに加え、食肉市場と活性化拠点の一体整備による客単価の増や施設整備費用の削減等のメリットを勘案し、食肉市場の候補地については、宮ヶ谷塔2丁目を、地域経済活性化拠点については、宮ヶ谷塔4丁目を最有力地として、一体的整備を条件に事業地を決定し、整備に向けて進めることとする。

【食肉中央卸売市場・と畜場の整備方針について】

- ・施設概要については、敷地面積約49,000㎡、延床面積約23,000㎡とし、また、導入機能は、東日本の食肉輸出拠点となるように対米・対EUの輸出認定施設を目指す。また、多面的機能の拡充として、現状は枝肉までの加工だが、移転再整備後は一次加工である部分肉への加工と二次加工である精肉への加工が可能な施設を目指す。
- ・整備費については、用地取得費と施設整備費の合計で約220億円を見込む。

- ・ ワンストップ輸出入施設の設置ニーズについては、食品輸出入戦略研究会でヒアリングを実施した結果、現時点で明確なニーズは確認できず、食肉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ことから、食肉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が、移転再整備をしたのち、輸出事業者から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。
- ・ 事業手法としては、サウンディング調査で PFI-BT0 方式や DB0 方式の民間意向を受け、今後、公民連携手法の導入について検討を進めていく。
- ・ 事業期間としては、設計・建設で4年、維持管理で15年の19年で検討している。
- ・ 業務範囲の見直しとして、現状、市は食肉市場において開設者、と畜場において設置者、卸売業者は食肉市場において卸売業者、と畜場においてと畜業者となっているが、移転再整備後は、市の財政負担の軽減を図るため、食肉市場・と畜場を一貫して管理・運営できる体制とし、市は食肉市場において同じく開設者、と畜場においては設置者から所有者に変更、卸売業者は食肉市場においては同じく卸売業者、と畜場においては設置者でありと畜業者となるよう検討していく。
- ・ 収益的収支見通しについて、移転再整備後は、と畜場の統廃合による取扱頭数の増加や、受益者負担の見直し等により、約7,000万円の黒字を見込む。
- ・ 建設費約220億円の財源内訳としては、食肉市場跡地を売却した場合の試算として、土地売却費約72億円、国からの補助金約64億円、公営企業債約84億円を見込む。
- ・ 資本的収支見通しについては、起債を20年後に償還終了し、それ以降は黒字化を見込む。なお、総務省の地方公営企業繰出基準により、企業債償還のうち元利償還金の2分の1を一般会計が負担することを想定しており、再整備に係る一般会計負担額は合計約86.7億円となる見込み。

【地域経済活性化拠点の整備方針について】

- ・ 民間事業者の事業参画の意向確認のため、アンケート調査、ヒアリング調査を実施した結果、20社中5社が「関心がある」、9社が「条件次第では関心がある」と回答し、また、望ましい事業対象地は、敷地面積、アクセス性、前面交通量が挙げられ、事業手法はPFI-BT0方式が最も多い結果となった。
- ・ アンケートにおいて「関心がある」または「条件次第では関心がある」と回答した事業者に対しヒアリングを実施し、事業対象地のさらなる聞き取りや食肉市場、活性化拠点の連携の可能性、事業の課題について調査を実施した結果、食肉市場との一体整備については、「食」をテーマとしたブランド化・イメージ戦略など、一体的整備のメリットが多く挙げられた。また、民設での整備可能性については、「建設費を含めての整備は難しい」「地域振興を目的とした施設の運営は難しい」といった回答が多かった。
- ・ 民設民営の可能性をさらに検討するため、土地、建物の所有に前向きだった事業者2社及び道の駅運営事業者3社に対し、追加ヒアリングを実施した結果、利益率が自社の判断基準に達しないことや投資回収を考慮すると、用地取得から建設、維持管理運営までを民間事業として行うことは極めて困難との回答であり、また、農業振興地域農用地区域における土地取得等については、リスクをとってまで実施はで

きないとの回答であった。

- ・ これらアンケート調査、ヒアリング調査の結果から、開発許可、農地転用等の許認可リスクについて、民間事業者はリスクをとってまで実施をすることが困難であること、また、用地取得に伴う建設遅延リスク及びコスト負担増のリスクから用地取得も困難であり、土地取得及び許認可関係についての市による支援方法もないことから、民設民営での事業参画を望む民間事業者はおらず、事業化されない可能性が高いことがわかった。また、運営に関しては、独立採算での実施が可能という声もある一方、地域振興を目的とする非収益部分があることから、サービス対価が必要との回答もあり、場合によっては運営費の補助などの支援が想定される。
- ・ 以上のことから、「公設民営」等の公共投資を要する事業手法の検討を進めていくこととする。
- ・ 主な導入機能については、過年度で検討を行った導入機能を基に民間事業者へのヒアリングを行った結果、民間意向が多かった収益性の高い物販や飲食、集客力の高いキッズスペースやギャラリーに加え、民間事業者からの意向は少なかったものの、地元対策として必要性が高いと判断し、多目的交流スペースを導入機能とした。
- ・ 施設規模については、5,000 m²程度を想定し、他の同類施設の面積規模や面前交通量、民間事業者からのヒアリング結果をもとに、導入機能の規模を設定しているが、今年度実施予定の有識者協議会において意見を頂戴しながら、改めて精査を行う。
- ・ 事業手法については、民間事業者からの意向が多かった PFI-BT0 方式もしくは DB0 方式を想定し、事業期間については、開設後、大規模修繕前までの運営期間 15 年間と、設計・建設の 3 年で 18 年と設定する。
- ・ イニシャルコストについては、用地取得費と施設整備費の合計で約 55 億円を見込むが、現行の国の補助金等を活用する場合には、約 3.3 億円の負担軽減が見込まれる。
- ・ 年間利用者数については年間約 94 万 6,000 人、減価償却費を加味しないランニングコストについては、収入約 15 億 4,000 万円、支出約 13 億 9,800 万円、収支として年間約 1 億 4,200 万円の黒字と試算。
- ・ 市への納付額については、他事例も参考に売上高の 3～4%程度の割合を設定し、年間約 5,500 万円の納付との試算結果となった。
- ・ 活性化拠点の建設投資に係る経済波及効果として、生産誘発額 54 億 9,000 万円、雇用誘発数 424 人、市民税誘発額 8,600 万円、開設後の経済波及効果として、年間の生産誘発額 20 億 4,000 万円、雇用誘発額 132 人、市民税誘発額 3,200 万円程度が見込まれるほか、地域農業者の所得向上や、観光・産業振興、東日本地域の畜産事業者の所得向上なども見込んでいる。
- ・ 活性化拠点の道の駅への登録については、活性化拠点の本市の課題を解決するという目的と、道の駅の地域振興に寄与するという目的が一致することから、公設での実施の場合は道の駅登録を目指すこととする。

【今後のスケジュールについて】

- ・ 今後のスケジュールについては、これまで令和 5 年度（平成 35 年度）中に開設としていたが、農業振興地域整備計画の変更等の法令手続きに時間を要するため、スケ

ジュールを見直し、最短で令和10年度中の開設を見込む。なお、事業候補地が民地であることから、用地取得の状況によっては、後ろ倒しになることも想定される。

- ・ 今後は、9月定例会で報告の後、地元説明会の開催や、有識者協議会等を踏まえた基本計画の策定を進めていく。

< 意見等 >

- ・ 両施設の開設スケジュールについて、当初の想定から5年遅れの令和10年度開設となっているが、その要因は。
 - 地権者協議も含めた用地買収に要する期間の見直しや、当初のスケジュールに税務署協議の期間が反映されていなかったことによるもの。
- ・ 開設まで10年かかるとなると、既存の食肉市場・と畜場の維持・改修はどうなるのか。また、費用は。
 - 現在の5カ年計画の見直しが必要となってくるが、現時点で具体的な改修費用の積算はしていない。ただ、躯体等の維持管理に係る改修工事だけでなく、冷蔵庫や機器の入替えも必要であるため、今後は改修方法や金額を精査する。
- ・ 現時点ではこのスケジュールが最短か。
 - 最短のスケジュールとしてお示ししている。用地取得の状況によっては伸びる可能性がある。
- ・ 活性化拠点と食肉市場は同時期開設をイメージしているのか。
 - そのとおり。
- ・ 地権者協議の進捗によって遅れていくこともあるのか。
 - 一体的に整備は進めていくが、食肉市場は都市計画法に規定された都市施設であり、税控除の関係から、交渉が優位に進む可能性があり、食肉市場が先行して開設することはあり得る。いずれにしても、最終的には地権者との交渉次第となる。
- ・ 活性化拠点については、もう少し民間事業者等と話をしながら、収益を上げられる部分を増やすなど、多少の柔軟性を持った方がよい。
- ・ 10年後ともなると、今後の経済や市場の状況変化は読めないというところもある。事業の方向性や費用等については概ね了承するが、より早期に開設する事業手法等については、引き続き検討を行っていただきたい。
- ・ PFIの導入可能性調査にあたっては、細かい仕様書を作成していくと思うが、そこに記載する内容の細かい精査はどの段階で行うのか。
 - 今後策定する基本計画においては、今回の都市経営戦略会議で事業候補地を決定した上で、基本計画の素案から、より詳細な内容で策定をする予定。
- ・ 農振除外の手続き開始が地権者協議よりも前になっているが、市が用地を取得する前提で事前協議を進めていくということによいか。
 - そのとおり。最終的には埼玉県との同意が必要となるため、そのための準備を地権者協議に先行して進めていく。
- ・ スケジュールの下段にある道の駅の「基本構想」「基本計画」「整備計画」はどういった位置付けか。
 - これらについては、本市の事業決定を受けて、国土交通省と調整のうえで策定する

ものである。

- ・ と畜場の事業スキームについて、見直すことによりどのようなメリットがあるのか。
- 第一には市職員人件費の削減が挙げられる。
- ・ 今後 PFI-BTO 方式や DBO 方式の導入を検討することだが、その O (operate) には、卸売業務やと畜業務も入っているということによいか。
- 基本的には入っている。PFI の検討業務に関しては、建設の際に国に申請する「強い農業づくり交付金」の審査項目の中に、「PFI の検討」があることから、仮に従来方式で建設するとしても、PFI の導入検討を立証する必要がある。
- ・ PFI の想定する構成員の中に、と畜業者が入ることを想定しているということによいか。
- そのとおり。O (operate) の部分について、卸売業務やと畜業務は特定の業者しかできないが、中には冷蔵庫や駐車場の管理等といったところもあるため、そういったところは PFI の事業者でオペレートできると考えており、今後はどのような業務の切り分けが可能か検討していく。
- ・ 構成員に入らないことも可能なのか。
- 制度上は可能ではあるが、入れた方がわかりやすい。と畜業務をできる業者が少ないとなれば、競争性が働かなくなるため、そこを切り分けるかどうかは今後議論していきたい。
- ・ そういった事例はあるか。
- 事例はない。
- ・ 今回の都市経営戦略会議では、整備候補地、整備方針の大まかな方向性について概ね了承するが、基本計画の策定に当たっては、今回の会議で挙げたそれらの点を改めて精査していくという理解によいか。
- PFI の手法については、PFI 導入可能性調査を踏まえて決めていくため、基本計画においては、可能性の羅列に留まる。
- ・ 活性化拠点の機能については、道の駅としての機能、民間の参入意向のある機能、そして、地元への還元施設としての機能が求められるが、例えば「多目的交流スペース」については、必ずしも必要な機能とは言えないと思われるが、その点は今後改めて精査していくということによいか。
- そのとおり。機能及び規模については、収支とのバランスも見ながら精査していく。
- ・ 今回は候補地や整備方針について、概ね了承するが、基本計画の策定に向けて、整備手法や機能、規模については、採算性の観点から収益機能と非収益機能のバランスも考慮し、改めて精査してほしい。

< 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、原案のとおり了承とする。ただし、以下の2点について、引き続き精査に努めること。

- ・ 基本計画の策定に向けて、導入する収益事業・非収益事業の機能・規模を精査し、市の財政負担の軽減に努めること。

- ・ 両施設については、可能な限り早期に開設することが望ましいことから、事業スケジュールや整備手法等については、引き続き精査を行うこと。

< 会議資料 >

「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