

福山地方卸売市場 再整備に向けたサウンディング型市場調査 (結果概要・今後の検討スケジュール)

1. サウンディング型市場調査実施概要

福山地方卸売市場の再整備について、施設の老朽化更新と市場機能の強化を目的とした再整備計画基本プラン策定に向け、現在、協議・検討を重ねている。その実現に向けては、PPPによる様々な民間活力導入手法を検討している他、合理的かつ効果的に市場機能をコンパクト化できた場合、これにより生まれる市場敷地内の余剰地を有効活用することも視野に入れている。

再整備推進に向け、この度、広く忌憚のない意見や提案、要望について取り入れるべく、サウンディング型市場調査を実施したところであり、その結果概要について報告する。

【図表】サウンディング型市場調査実施概要

<p>■ 参加申込期間 2020年（令和2年）3月16日～3月30日</p> <p>■ 対話期間（※新型コロナウイルスの影響により、当初予定を変更して実施） 2020年（令和2年）6月15日～6月23日</p> <p>■ 参加事業者 12社（不動産/建設：4社、物流：2社、小売：6社）</p>
--

2. サウンディング調査結果

サウンディング型市場調査における意見概要は次のとおりである。

【サウンディング型市場調査意見概要】

対象項目	意見概要
福山地方卸売市場の市況ニーズ	<ul style="list-style-type: none"> ● 山陽自動車道の福山東インターが至近であり、国道2号線にも近接し、物流を考えた場合、交通アクセスに優れているといえる。 ● 四国や山陰地区へのアクセスにおいても利便性が高く、広い商圏に対応できる環境といえる。 ● JR東福山駅から徒歩2分と至便であり、商業施設を考えた場合、恵まれた環境といえる。 ● 50年近く、この地で卸売市場として役割を担ってきたという知名度と貴重な認知性を有している。 ● 備後圏域の食の台所として長く支持されており、全国の卸売市場の取扱高が減少する中、非常に検討している市場である。
再整備に関する民間活力導入について	<p>(参画形態)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 今回の整備事業は、再開発の色が濃いので、デベロッパーとしてのノウハウや能力が生きる事業といえる。 ● 施設については、リース会社等の機能も必要となるのではないかと。 ● スキームの構築、テナント誘致、プロジェクトファイナンス等のカタチで参画したい。 ● 市場機能の整備については、ノウハウを持つパートナー企業と協業し、特別目的会社を組成したカタチで、参画したい。

対象項目	意見概要
	<p>(参画業種・業態)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誘致エリアには、量販店機能を核とした商業施設を整備し、卸売市場の生鮮流通機能を最大限生かした計画とする。 ● 量販店向けの配送センター機能を整備することで、量販店を取込み、取引強化とニーズへの対応が必要と考える。 ● 卸売市場と連携する物流機能を整備することで、市場の物流機能の補完と、市内における広域の物流拠点としての強化を図る。 ● 駅に近い立地のため、集合住宅として開発し、売却益または賃料収入による収益を市場機能の整備へ還元する。 ● 福山市民の生活や健康をサポートできるような、体験型施設、フィットネスクラブ、温浴施設、飲食や物販施設等、地域の人々に喜ばれる機能を整備することで、福山市や地域社会へ貢献する。 ● 市民向けの交流センターを設け、福山市や福山市民と、市場が連携できる賑わいを創出する。
<p>市場再整備素案 に対する見解</p>	<p>(整備エリア・施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 提示されている実施要領書の通り、市場機能エリアと外部事業者の誘致エリアについては、分割イメージが望ましい。 ● 機能によるエリア分割については、それぞれの特徴を発揮できることから、非常に効果的な開発が可能となる。 ● 誘致エリアについて、商業系の施設を整備する場合、数年おきにリニューアルや改修工事が発生するので、施設の独立性と自由度が欠かせない。 ● 土地の有効的活用の観点と、外部事業者からみた収益性を考えると、エリア分割ではなく、一体型の開発手法が望ましい。 ● 商業施設の場合、少しでも高い収益を上げるためには、視認性、アクセス性を考慮すると、外部事業者誘致エリアは、西側が望ましい。 ● 立体駐車場に関しては、水路を渡った西側敷地では、機能的な施設計画が困難であり、再考が必要である。 <p>(整備方向性)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 提示されているローリング計画では、外部事業者の収益施設の稼働開始時期が最後になっている。稼働時期が遅れば遅れる程、投資マインドの低下につながる。場内事業者にとっても、地代の収受が遅れ、家賃負担が大きくなる。 ● 事業を単に収益性だけで判断するのは、強い市場を創るといった観点においては、本末転倒になる可能性をはらんでいる。
<p>市場機能の更新・強化 に向けて必要と考えら れる機能</p>	<p>(市場機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 量販店との取引強化に向け、生鮮物流センター機能を市場内に設置する必要がある。 ● コールドチェーン、閉鎖型施設、HACCP、電子タグ等による商品管

対象項目	意見概要
	<p>理、再生可能エネルギーの活用を考えた計画が必要といえる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● B to C 機能、エンドユーザーへの直販や直送、ネット販売ニーズへの対応等、新しい商売のやり方も模索すべき。 ● 地産地消、地産全消の潜在ニーズを掘り起こすと共に、福山産商品のブランディング化と情報の発信基地とするべき。 <p>(地域貢献機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 大地震・非常時の食料品の供給拠点、避難場所等、福山市の防災拠点としての役割を担う機能を持つ必要がある。 ● 卸売市場の役割や仕組みを学習できる施設や、体験学習等が可能な多目的ホールまたは広場等の整備を検討すべき。 ● 地元食文化の伝承として、地元根付く食文化を卸売市場や店舗等から発信する機能があったほうが良い。 <p>(付帯機能)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 市場と連携できる飲食や小売りを含めた商業施設、地域密着型の量販店等、市場と一体化した賑わい機能を持つことで、新しいスタイルの卸売市場を創出できるのではないかな。 ● 一般市民向けの賑わい施設や道の駅のような集客機能、観光へ繋がるような潜在ニーズを感じることで、市民が集まるような仕掛けが必要だと考えている。
再整備事業方式 に対する見解	<p>(事業スキーム)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 同一事業者が2つの事業を行うことを条件として、市場機能からの施設使用料と自社の収益施設からの賃料収入をスライドさせることによる事業について、十分可能性のある事業スキームといえる。 ● 上記の場合、収益施設で設定する負担可能賃料（相場賃料等）について、事前検証のステップが重要といえる。 ● 市場機能と外部事業者の収益施設は、それぞれ事業性と投資の回収期間、償却年月も異なるので、事業計画の整理が肝となる。 ● 市場施設機能更新は、多額な投資をする上で、回収後譲渡するスキームは、民間事業者としては参画するハードルが高い。 ● 本来は、ファイナンスの問題さえ解決するのであれば、行政の支援も得ながら、市場が自前で整備するのが一番良いのではないかな。 <p>(条件)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地所有者が福山市と場内事業者が虫食い状態で所有しており、事業投資の判断材料として、土地の権利関係がシンプルで明確化していることが重要。早い段階で権利関係をまとめ、整理する必要がある。 ● 誘致エリアについて、仮に集合住宅を整備する場合、分譲等の供給方法であれば、土地の売却も視野に入れる必要がある。 ● 事業計画を立てる際、商業施設であれば、20年程度が一般的で、最長でも30年償却。50年となると、別物と考えなければいけない。

対象項目	意見概要
場内事業者の施設使用料負担軽減に向けた方策	<ul style="list-style-type: none"> ● 実施要領で提示されたスキームに沿えば、契約期間満了後に施設を譲渡する契約となっており、本体施設の解体費は見込まないことになる。 ● 総コストを低減するため、施設のコンパクト化、建設コストの低減、設備機器のリース契約、工期の短縮、構造を軽量化した経済設計等、検討する必要がある。 ● 共用部のように施設使用料が発生しないエリアの比率を下げ、レンタル比率を向上させる必要がある。 ● 内外装材にランニングコストが低廉になるものを採用する必要がある。 ● 容積率 300%を生かした高度利用を行い、収益面積を増やすことで、市場機能部分の使用料低減を図る。 ● ローリング計画において、既存施設をできる限り利用する他、完工後の本体施設を仮設利用することで、一時的な仮設物のコストを発生させない計画が必要。 ● 立体駐車場は採算が合わない。施設の屋上利用か、平面駐車場、誘致エリアの収益施設との共有等、再考するべき。
その他、市場再整備及び事業全体の推進に向けた意見等	<p>(市場向け)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 開場から 50 年近く経過し、施設の老朽化や耐震上の問題だけでなく、低温化や加工ニーズへの対応が遅れている。 ● 場内事業者の合意形成が事業進捗の肝になるのではないか。 <p>(公共機関向け)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 福山市や地域貢献、行政や公的機能の入居や連携を強化させることによって、福山市からの公的支援を受ける仕組みや大義を検討する必要がある。 ● 南側道路の一部拡張、敷地中央への道路新設により、回生陸橋周辺の渋滞緩和と交通利便性を高める方向で、福山市と協議する必要がある。 ● 市場機能部分は、公共性の高い施設のため、不動産取得税、固定資産税、都市計画税等の非課税を検討してもらいたい。 ● 30 年以上の長期間の事業のため、福山市の連帯保証の検討が必要。 ● JR 西日本と協力体制をつくり、アクセス歩道のような動線整備や小型燃料電池車などのモビリティを活用した東福山駅との接続性を確保する必要がある。 <p>(地元量販店)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 誘致するテナントについては、地元を熟知している地元企業を優先して欲しい。 ● 設計段階で、入居を検討している量販店との意見交換やヒアリング等調査をお願いしたい。 ● 誘致エリアに商業施設を整備する場合、特定の量販店が独占するような事業となると、今後、市場での各社の取引に影響を及ぼすことが危惧される。

3. 今後の検討スケジュール等

- ① 今回の結果を受けて、再整備計画基本プランの策定に着手します。
- ② 福山地方卸売市場がこれからも備後圏域の生鮮流通の拠点として、今後も役割を発揮し続けるために不可欠な市場機能について、改めて詳細スペックの検討と算出を行います。
- ③ その詳細スペックを再整備の与条件として整理し、この条件に沿って事業参画が可能なパートナー企業と具体的に協議・交渉を行う予定です。
- ④ この与条件提示、及び事業パートナー選定に向けた協議・交渉開始についてのお知らせについて、今回調査に応募頂いた事業者様には、一定のご連絡をさせて頂く予定です。
- ⑤ 事業者様の業種業態、参画スキームによっては、当市場が希望する参画内容に合致しない場合もあり、その旨をお伝えするご連絡になる可能性もあることを、ご了承下さい。
- ⑥ パートナー企業の選定に関わる内容については、福山市場内の協議にて決定します。上記の協議・交渉結果を優先するため、当初予定していた第2回目のサウンディング調査は、必ずしも実施するとは限らないことを、お知らせいたします。

以上