

## 平成22年度 第1回 福岡市中央卸売市場開設運営協議会 議事録

1. 開催日時 平成23年2月4日（金）10：30～11：45
2. 場 所 福岡市中央卸売市場鮮魚市場会館2階 第1会議室
3. 出席者 福岡市中央卸売市場開設運営協議会委員 12名（別紙委員名簿参照）  
欠席：甲斐諭委員，谷健二委員，波積真理委員  
市側：農林水産局長 外28名
4. 傍聴人 なし
5. 議 題 （1）所属部会の決定について
6. 報 告 （1）新青果市場整備事業の進捗状況について  
（2）卸売市場整備基本方針について
7. 会議内容

農林水産局長あいさつの後，会長・副会長については一昨年，2年間の任期で選任していることから，本年度も会長は妹尾委員，副会長は甲斐委員として議事に入る。

### 【議題1 所属部会の決定について】

事務局より，これまでの慣例による所属部会案を説明。

会長が，事務局案のとおり決定。

### 【報告事項1 新青果市場整備事業の進捗状況について】

事務局より説明。

議 長： 「新青果市場整備事業の進捗状況について」の報告について，何か意見・質問はあるか。

委 員： 新青果市場の用地取得について，平成22年度から3ヶ年で取得するということだが，土地の平米単価はいくらか。

事 務 局： 平成22年11月末の福岡市不動産価格評定委員会で1平米当たり10万9千円となっている。

委 員： 昨年度の本協議会では，新市場用地の取得予定価格は2～3割高い1平米当たり13万円だったと思う。

新市場用地の取得予定価格は昨年の11月末の福岡市不動産価格評定委員会で1平米当たり10万9千円となっているということだが，現市場の売却予定価格の変更はあるのか。

また，昨年度の本協議会の報告よりは安く取得できるということなので，現市場の売却予定価格と新市場の取得予定価格の差額はいくらになるのか。

事 務 局： 現市場については，まだ営業をしており，実際の処分については，もう少し後半になる。現在の試算については，平成18年度時点の市場の中で自動販売機等を設置する場合に使う目的外使用に係る使用料算定のための評定額を基礎に算定している。

それによると，現市場の売却予定価格は，青果市場約110億円，西部市場

約40億円，東部市場20億円，合計約160億円から170億円である。

ただし，これは平成18年度時点での価格を算定しているもので，実際に処分するときには，売却する時点での福岡市不動産価格評定委員会において，価格が決定することになり，若干の減額が予想される。

委員： 現在の説明で，売却予定価格は160億円から170億円，ただし，もう少し下がるかもしれないということだが，新市場用地が163億円ということなので，思っていたほど差額が出ず，市場としてはよい結果である。

PFI事業に関しては，昨年と同協議会，当初議会の補足質疑で新市場の整備について，PFI（※注1）ですることのメリットがどの程度あるのかを尋ねた。

VFM（※注2）の更なる精査をすることとメリット，デメリットをもう少し明確に示して，メリットが確かにあるということでないといふこととPFIですることの納得が得られないということから，5点程指摘した。

1点目は，設計・建設については，一括発注，総合評価方式ですれば直営でもできるのではないかと。同じ効果が出るのではないかと。

市場の構造物，建築物は，それほど複雑なものではなく，また一方では，使用者に使いやすいような設計，仕様にしなければならない。建築関係の業界が言われるように，設計の自由度が大きくないとうまみがないということからすると，市場の整備については，建築業界からすると，うまみのない事業であるということがよりはっきりした。

2点目は，前回の同協議会では，VFMが1.2%から10.4%，管理運営期間が15年，20年，25年という幅を持たせていたが，今回，管理運営期間を15年間にするというので，VFMが3.2%，あまり削減効果が大きくはないということがはっきりした。

3点目は，軽微な建物の維持管理と警備，一般的な管理運営業務であれば，それほど特殊性はないので，PFI事業者にとってもあまり意味がない。

また，1社に15年委託するより，3年毎に委託した方が警備などは逆にコストが安くなるかもしれないし，地元事業者に仕事が行き渡るとということにもなる。

4点目には，大規模修繕を含まないということになると，PFI事業者が15年経った後は知らないということになりはしないのか。

5点目には，民間資金を活用するという効果は本当にあるのか。

民間事業者（SPC（※注3））というのは儲からないといけないので，リスク分担という面からも市のリスクの方が高いのではないかと。

また，PFI事業者にとってもそれほどうまみがある事業ではないのではないかと。

これからの農林水産省との協議については，東京の築地市場がスケジュールの関係での直営方式ということだが，福岡市はPFI方式ですることの効果がありませんといふことを明確に示し，農林水産省の理解を得る必要がある。

国としては，客観的な理由があるのであれば，直営ですることというやり方もあ

るということなので、PFIの削減効果はあまりないと説明したうえで協議を進めていくことが一番良いのではないかと思います。

農林水産省との協議については、平成23年度に基本設計をしながら、どの時点までに協議を調えるのか。

事務局： 農林水産省との協議の具体的な時期、目途については、現在のスケジュールではPFIの場合も直営の場合も平成24年度に実施設計の段階に入るわけだが、この実施設計の段階から農林水産省の交付金の対象になる。

そうすると、平成24年度の交付金の具体的な協議は、今年の7月から8月の概算要求、この時点から具体的な協議になるだろう。

可能ならば、平成24年度の予算編成の時期までに、どのような課題が出てくるかはわからないが、結論を出したい。

委員： 費用面でのスケジュールを教えてください。

用地取得については、平成22年度から3年間で有償所管換えという形で用地を取得するということだが、建設工事については、平成25年度からになっており、直営である場合、建設工事に係る費用というのは、いつまでに払っていくというスケジュールになるのか。

事務局： 具体的な建設費の年度別の負担だが、現在171億円を想定している。

これは平成25年度からの建設として考えているが、この具体的な規模、事業費、スケジュールは、平成23年度予定の基本設計の中で、具体的にになっていくものと考えている。

委員： 農林水産省との協議を進めていくにあたって、さらに精査するという課題があるのか。

昨年度まではさらにVFMを精査するということがあったが、直営の方が良いという根拠を今後の基本設計をする中で示せることがあるのか。

事務局： 今より具体的に農林水産省と協議をしていく。

事前協議の中では、一般論ではなく、それぞれの市場の特性に応じて、事実関係をもって協議してくださいということだった。

したがって、現在算出したVFM、業界意見、並びに本日の同協議会の意見をもって、農林水産省との協議をしたいと考えている。

その中で、どのような課題が出てくるのかは現時点では分からない。

そのまま認めてもらえるのか、新たな課題が出てきて検討する必要があるのかは、農林水産省との協議の結果をもって対応していきたい。

委員： 今回、更なる精査を行い、リーマンショック以降の今の社会経済情勢というものもちろんある中で、やはり市場という特性、それから福岡市の市場という特性ということを見ると、どうもPFIでするのはあまりコスト削減効果がない、福岡市の経済に与える影響などを考えると、あまり効果は高くないということが数値でも示された訳であり、市場を使われる市場業界の意向ということも十分理解できる意見だと思うので、後は農林水産省に対して、直営であることのメリット、福岡市の青果市場にとって、直営である方がよいということの説明して、できる限り、市場業界にとっても、また市民にとっても納得で

きる良い青果市場になるように協議を進めてほしい。

委員： 本協議会で新市場のPFI事業についてはやるべきではないという意見をこれまで述べてきた。

今回の報告で、市が、VFMが低いということとPFI方式の導入を進めていくには課題が残るという評価をされたということについては、是非評価をしたい。

今後のスケジュールを見てみると、業界の意向を聞きながら基本設計をすることは、当然のことであり、歓迎すべきことだと思う。

しかし、その後にPFIの手続きをもう一度検討するということと直営で実施設計をするという2つの選択肢があるが、このような評価をしたにもかかわらず、PFI手続きという選択肢を残した理由は何か。

事務局： PFIという選択肢を残したことについては、新青果市場整備事業については、国の強い農業づくり交付金を約3分の1、約60億円をいただいて実施することを前提としている。

そうすると、最終的には、国の見解にあるように、直営になってもPFIと同様に交付金の対象とするという言質がまだ取れておらず、それに要する時間もかかるので、現時点ではまだ最終的に切り替えができていない状況である。

委員： 国との関係があるので仕方がないというような趣旨の答弁かと受け止めている。

それで、PFIを導入する場合に施設の建設と管理運営というところでどれだけの効果があるのかということが基準になる訳だが、施設整備の部分について、基本設計は業界の意向を聞いて市がすることで決まったと思う。

業界の意見を汲むということになると、PFIの場合、全くフリーではなくて、仕様がいろいろ決まったうえでの設計、建設ということになる。

そういう仕様が固まった中での発注ということになれば、当然VFMは今よりも少なくなると考えるが、意見を伺いたい。

事務局： 委員ご指摘のとおり、VFMは、今回算定したのは3.2%ということで、低くなっている。

これについては、市場業界が使う施設であるため、その意向が、施設配置や建屋の構造に反映されるということなので、一般のものよりもかなり低くなると考えている。

委員： ということは、仮に、基本設計の後に、PFI手続きをする、試算を改めてVFMを算出することになった場合、管理運営というのは今もシビアに計算されており、そう大きな変動はないと思う。施設についても、どのような仕様が業界が求めてくるのかは今後の問題であるが、VFMが今回の3.2%から上がるということは考えられないと思う。その点について答弁を求める。

事務局： 現在の厳しい経済状況の中でコスト削減がそれぞれ行われている。

その中での試算なので、委員ご指摘のとおりだと考えている。

委員： ということは、国との協議の中で、PFIを検討するけれども、実質、新市場は、直営の方向で、舵を大きくきっているというふうに私としては認識した

いと思う。

私は、今回の報告は正しい選択だと思う。

民間に任せればうまくいくという触れ込みでPFI、指定管理者制度を導入しており、最近では福岡市はいろんな施設を指定管理者に任せている。

例えば、市民体育館も指定管理者になっているが、夜間の使用という市民のニーズに対して、指定管理者制度導入直後は民間のノウハウで融通の利く運営ができるという触れ込みだったが、実際にそういうニーズがなかなか通らない。なぜかと聞くと、指定管理者がそこまでするとは約束してない、経費の問題もあるということで、最初の触れ込みとは違うようになっている。

市場においても、今まで市と業界とあうんの呼吸でやってきたいろいろな約束事があると思う。

そこに参入してくるPFI事業者は、利益を出そうとするために、軋轢が当然生じる。

そうなると、業界にとっても大変であり、市民にとっても安全な食品を供給するという点についても支障が出てくるということが考えられるので、新市場については、直営でやるべきだということを改めてお願いをする。

委員： 土地価格の件で伺いたい。

10万9千円ということだが、これが妥当な金額かどうか分からない。感覚的にはまだまだ安くて良いのではないかと思う。港湾局との協議の中でこの価格になったと思うが、港湾局は他の用地もこの単価での価格設定で販売するのか。

事務局： この問題について農林水産局で回答するのは僭越だと考えるが、ただ、今回10万9千円となったのは、市場用地として15haという大規模用地の購入ということで、昨年まで12万8千円の金額だったのが、新青果市場用地については、大規模用地による減額補正と聞いている。

委員： 大規模用地の減額補正でここまで単価が下がったということであれば、一般的な価格はこれより高い。市場の重要性等を鑑みてという話ではなくて、たくさん買うから安くなるというのであれば、不本意だと思う。土地価格そのものは、その土地その土地の不動産価格によって左右されるものである。現在がどのような状況か皆さん知ってある訳であり、港湾局が設定している土地単価は原価主義で造成価格がマイナスにならないように価格が決められていると認識しているので、そういう部分を打ち破っていかないといけないと思う。今後3年間で購入して経費を平準化していくとのことだが、年度ごとに土地の単価がもっと下がったときも10万9千円で3年間買うことになるのか。

事務局： 土地の単価については、先ほど申し上げたとおり、港湾局との直接協議ではなく、農林水産局及び港湾局双方から財政局が所管する福岡市不動産価格評定委員会に価格評定をお願いし、そこで評定された価格をもって所管換えすることになっている。この評定は、基本的には一括15haで分譲してもらい、それを3年に分割することであるため、その価格自体は変わらない。

委員： 東京の不動産価格評定会社に頼むとこのような数字は出ない。買う側が値段

を決めている。福岡市も東京の会社に頼んで実際の価格を調査すべきである。

今後、市場の跡地売却の際は、民間の不動産価格に近づけないと売れない。そうするとその差額は、市場関係者の使用料や用地の購入価格に影響が出るので、この価格で良いのかもっと真剣に調査をすべきである。売却する段階で、土地価格が暴落していたら原資が出てこない。民間並のリスクを軽減するという意味で、もう少し港湾局と協議したらどうか。須崎埠頭の土地を民間会社が買っらしいが、その単価が10万9千円より安かったら最終年度はうんとは言えない。

意見として述べておく。

委員： 市場関係者事業用地については、市場関係者が購入する予定の敷地を確保してもらっている。

ご存じのように、どこの市場も関連用地を近くに持っている。

そのような中で、これ（1平米当たり10万9千円）が基準になった場合、今後、設備投資を市場内でしていかないといけないという部分が予算面で発生してくる訳だが、それ以外に用地を確保して自分達のいろんな業務を遂行する場所としていくには、非常に予算の厳しい中で安く用地を手に入れたいと、仲卸業者、小売業者、生産者、卸売業者、関連事業者、全てにそういう思いが強い。

予算のない中、非常に厳しい中で安く用地を手に入れたいというのが現状である。

そのためには、いろんな面で市場を活性化していくという使命は十分私どもも理解して、現在進めているので、特段の配慮をお願いしたい。

安く土地が買えるよう要求していかないと、買えない、利用できないという状況が出てくる。

それで、例えば、借地という形も考えられるが、それが使用料に直結してきた場合、非常に困難な部分が出てくる。

特に事業を展開していく上で、市場外用地は関係用地としてぜひ確保したいという思いがあるので、委員の皆様には十分にご理解をお願いしたい。

## 【報告事項2 卸売市場整備基本方針について】

事務局より説明。

議長： 「卸売市場整備基本方針について」の報告について、何か意見・質問はあるか。

委員： なし。

事務局： 各市場の取扱状況を説明。

議長： これで福岡市中央卸売市場開設運営協議会を閉会する。

※注1；PFI（Private Finance Initiative）とは…

民間セクターの資金調達能力、技術的能力、経営能力など多様なノウハウを活用

し、公共政策を実施する手法である。また、公共施設等の建設、維持管理、運営等をより包括的に民間に委ね、一般的に十年以上となる長期契約において発生するリスクを官民で適切に分担し、良質で低廉な公共サービスの提供を実現する官民の新たなパートナーシップの構築を前提とした手法である。

※注2 ; VFM (Value For Money) とは…

同一コストを前提とした場合、最も価値の高い公共サービスを提供することであり、または同一水準のサービス確保を前提とした場合、最も安価に公共サービスを提供することである。すなわち、公共サービスの調達において、税金等を原資とする財源の最も効率的な資源配分を意味し、特定の公共サービスの調達手段における「有効性」と「効率性」の相乗効果として表される。

※注3 ; SPC (Special Purpose Company) とは…

契約相手方として選定された民間事業者のグループによって設立される、事業目的などを限定した商法上の株式会社のことである。