

令和2年11月18日(水)
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

- 1-1 「食肉中央卸売市場・と畜場」の敷地配置計画について
- 1-2 「食肉中央卸売市場・と畜場」の収支見通しについて
- 2-1 「地域経済活性化拠点」の機能・規模について
- 2-2 「地域経済活性化拠点」の敷地配置計画について

これまでの審議内容

【R元.8.27 第298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」の事業候補地について

「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

- 食肉市場の事業地を見沼区宮ヶ谷塔2丁目地内に決定
- ワンストップ輸出入施設は、輸出事業者から設置ニーズの声が高まった場合、再度検討
- と畜業者をと畜場の設置者とする

■ 地域経済活性化拠点

- 地域経済活性化拠点の事業地を見沼区宮ヶ谷塔4丁目地内に決定
- 協議会での意見聴取を踏まえ、機能等の精査を行う
- 公設民営を前提に検討を進め、「道の駅」登録を目指す



■ 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。ただし、基本計画の策定に向けて、導入する機能・規模を精査すること。

1-1 「食肉中央卸売市場・と畜場」の 敷地配置計画について

①位置図



さいたま市地形図

②施設規模に係る条件整理（取扱い頭数）

【前提条件】

- 施設規模を算出する上で重要となる取扱い頭数を整理。
- 埼玉県食肉流通合理化計画に基づく県内食肉処理施設（6施設※1）の令和2年7月30日開催の協議会において、本市食肉処理施設との統合再編の意向の有無について確認。
- 和光市に所在する民営の食肉処理施設のみが統合の意向あり。
⇒ 平成29年11月時点では、加須市・和光市に所在する食肉処理施設が統合の意向があったが、加須市の施設が統合を待たずして廃止することとなったため、加須市分の頭数の増加が見込めなくなった。
- 直近5年間の平均値から取扱い頭数を整理。

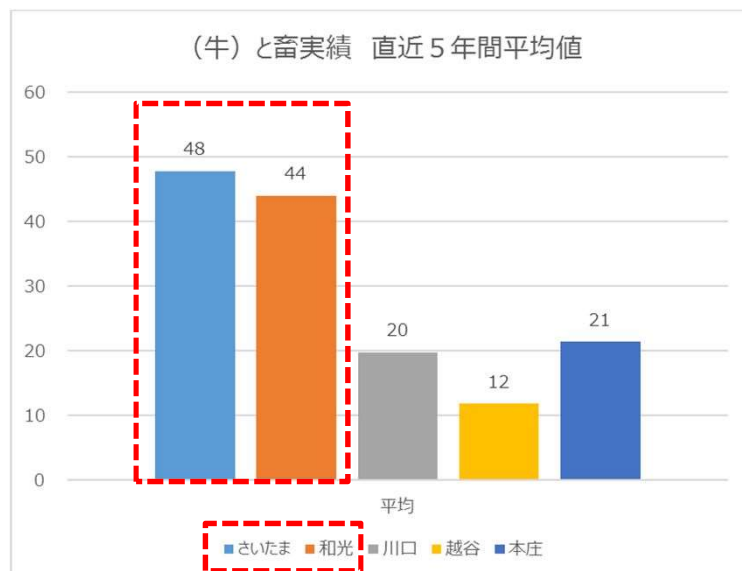
【今回戦略会議】

牛：取扱い頭数100頭（許可頭数125頭）
豚：取扱い頭数400頭（許可頭数500頭）

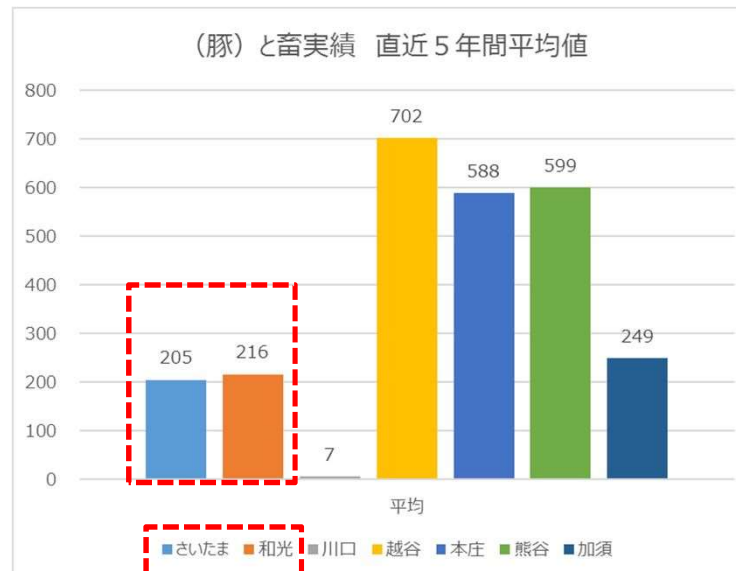
【平成29年11月時点】

牛：取扱い頭数90頭（許可頭数110頭）
豚：取扱い頭数800頭（許可頭数1,000頭）

※1：加須に所在する民営の食肉処理施設は、廃止手続き中



※熊谷と加須は豚のみ取り扱っている



埼玉県畜産関係資料 食肉処理施設の現状（H26年度～H30年度） 6

③施設概要

【整理した取扱い頭数及び新たな導入機能からの建物面積】

導入機能	食肉輸出拠点化の推進	・対米・対EU輸出認定施設を目指す（研究会より）
	多面的機能の拡充	・一次加工と二次加工※ ¹ が可能な施設とする（研究会・民間ヒアリングより）
		・見学者通路・調理室の設置による食育活動※ ² の推進
		・汚水の堆肥化施設の設置・井水利用によるランニングコストの低減

※¹：一次加工は枝肉→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

※²：第3次さいたま市食育推進計画

各機能	面積
市場部分（卸売場等）	約3,700m ² （下見室等の新たな機能含む）
と畜場部分（係留所等）	約5,300m ² （輸出対応の係留所等の新たな機能含む）
加工部分（加工室等）	約2,900m ² （二次加工等の新たな機能を含む）
事務所部分（卸売業者事務室等）	約3,000m ² （調理室等の新たな機能を含む）
共用部分（見学者通路等）	約4,200m ² （見学者通路等の新たな機能を含む）
別棟（変電室等）	約3,100m ² （堆肥化施設等の新たな機能を含む）
合計	約22,200m²

④ 敷地配置に係る条件整理（離隔距離）

【前提条件】

- ・ 「と畜場実務業務エリア」について、離隔距離が必要。
- ・ 住宅街から100mを超える離隔距離が必要。
- ・ 卸町公園の敷地境界から100mを超える離隔距離が必要。
- ・ 国道16号の歩道の端から50mを超える離隔距離が必要。
- ・ 調整池、緑地及び市場実務業務エリア（市場を利用する駐車場等）の離隔距離は不要。

【と畜場の設置を許可しない場所】

項目	内容
と畜場法第5条第1項	一. <u>人家が密集している場所</u> 二. 公衆の用に供する飲料水が汚染されるおそれがある場所 三. その他都道府県知事が公衆衛生上危害を生ずるおそれがあると認める場所
さいたま市と畜場法施行細則第2条	一. 公園、名所、社寺、学校等 <u>多数の人の集合する施設からおおむね100メートル以内の場所</u> 二. 国道又は都道府県道等公衆の交通ひん繁な <u>道路からおおむね50メートル以内の場所</u> 三. 排水が十分でない場所、伝染病院の附近その他公衆衛生上市長が不相当と認める場所

⑤ 敷地配置に係る条件整理（緑地の量的基準）

【前提条件】

- 公共施設緑化マニュアルによると、**緑地面積は敷地の25%以上必要**。
- 食肉処理施設への害虫の侵入を防止するため、植栽、緑地を設置する場合、食肉処理施設から離す必要がある。
- また、敷地内の植栽は防虫の観点から樹種を選定する必要がある。

【公共施設】

敷地面積	建築物の種別	敷地面積に対する緑化面積の割合
3,000平方メートル未満	中高層建築物※1	100分の20
	上記以外の建築物	100分の15
3,000平方メートル以上	全ての建築物	100分の25

※1：用途地域の指定のない地域の場合、高さが10メートルを超える建築物

公共施設緑化マニュアル抜粋

⑥敷地配置に係る条件整理（調整池、駐車場）

調整池

【水害対策】

- （雨水流出増加行為に対する必要対策量）+（湛水想定区域での盛土行為に対する必要対策量）※1
= 約39,000m³

【住民要望】

- 令和元年東日本台風（台風第19号）の大雨を想定して施設整備を検討して欲しい。
- さいたま市24時間雨量288mm※2

【将来コスト】

- オープン型にすることにより、メンテナンスが容易で、将来のメンテナンス費用を抑えることができる。

⇒ 必要対策量を算出した上で、オープン型の調整池を設置

駐車場

- 事業地が決定したことにより、ヒアリングを各事業者を実施した結果、約220台必要
- 133台（現施設利用者）+ 90台（和光利用者）= 223台

（現施設利用者）

項目	台数
開設者	4
さいたま食肉市場(株)	18
大宮臓器食品(株)	7
さいたま食肉市場(株)売買参加者	70
大宮臓器食品(株)売買参加者	33
関連事業者	1
合計	133

（和光利用者）

項目	台数
(株)アグリス・ワン	55
(株)ミート・コンパニオン	25
流通用車両（2 t 保冷車等）	10
合計	90

※1：埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例

※2：気象庁によるアメダスの数値

⑦敷地配置に係る条件整理（再整備の必要性）

【食肉中央卸売市場について】

- ・ 農林水産省としても全国に10ヶ所しかない食肉中央卸売市場については、廃止や縮小等の方針は示されていない。
- ・ よって、食肉中央卸売市場の廃止ができないため、将来、再整備の必要性がある。

【と畜場について】

- ・ 埼玉県は、畜産生産の振興と食肉処理施設の更なる機能強化を推進し、食肉の安定供給を継続させるため『埼玉県食肉流通合理化計画』を策定
 - ・ 本市と畜場は、県内の補完的施設との統合も視野に、基幹的施設として、埼玉県における中心的役割を期待されている。
 - ・ 令和2年7月30日開催の埼玉県食肉流通合理化協議会において、和光市に所在する民営の食肉処理施設のみが統合の意向あり。
 - ・ 越谷市に所在する施設は、令和10年度までは自社で建替えや大規模改修をする方針だが、それ以降は、本市と畜場との統合を検討する可能性があることを確認した。
 - ・ よって、本市と畜場を廃止できないため、将来、再整備の必要性がある。
 - ・ なお、県へは、引き続き統合の際の補助金※1の創設について要望していく。
- ⇒ 再整備の必要性があるため、緑地を活用して仮設棟建築が可能になるように敷地を計画する

項目	内容
基幹的施設	他の食肉処理施設との統合も視野に入れながら、部分肉処理への対応などの機能面、及びHACCP方式による衛生管理体制を強化するための施設整備を推進していく。
補完的施設	付加価値の高い食肉の供給体制やHACCP方式に対応した衛生管理体制を構築するための施設整備を推進する。併せて、今後は必要に応じて基幹的施設との統合も検討する。

※1：平成30年4月に現在地再整備をした京都市中央卸売市場第二市場の場合、京都府から「京都牛輸出促進1億円事業費補助金」の交付を受けている。

埼玉県食肉流通合理化計画抜粋

⑧敷地配置計画案



※将来、再整備を行う際は、緑地を活用して仮設棟建築が可能になるように敷地計画する。

1-2 「食肉中央卸売市場・と畜場」 の収支見通しについて

① 収支見通し（収益的収支）

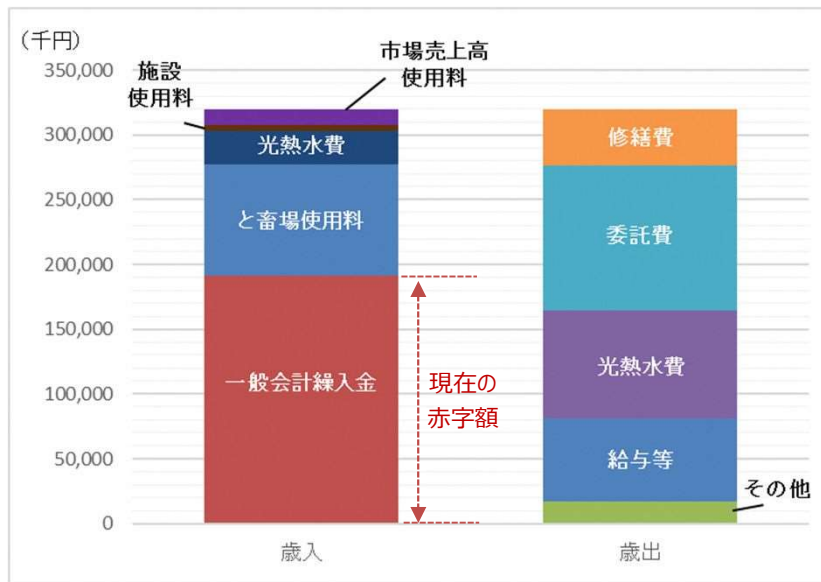
【収益的収支見通し】

約1億9千万円／年※1の一般会計からの繰入金が必要となり

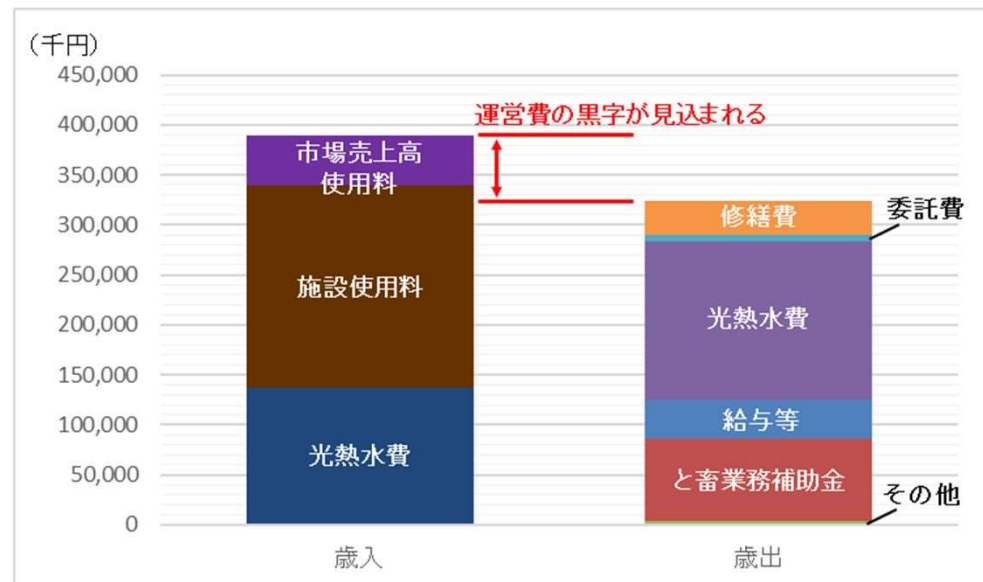
さらに6千万円以上／年の黒字が見込める

※1：H30年度決算値

	歳入	歳出
増	<ul style="list-style-type: none"> ・牛・豚の取扱頭数の増加 (と畜場の統合再編により増加) ・受益者負担の見直し (施設使用料・土地使用料の増額) 	<ul style="list-style-type: none"> ・「と畜業務補助金」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) ・井水採取規制と牛・豚の取扱い頭数の増加による光熱水費の増加 (移転による既得権の喪失)
減	<ul style="list-style-type: none"> ・と畜業者をと畜場の設置者にすることに伴う、と畜場施設使用料の減少（徴収せず） 	<ul style="list-style-type: none"> ・市職員人件費の減 ・委託費の減少 (と畜業者をと畜場の設置者にすることに伴うもの)



H30年度決算



移転再整備後

② 収支見通し（資本的収支）

【整備費約232億円※1財源内訳】

【資本的収支見通し】

土地売却費※2	約72億円
補助金※3	約62億円
公営企業債※4	約98億円

- 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。
- 公営企業債が約98億円の場合、再整備に係る一般会計負担額は合計約99.6億円（起債元金約49億円＋起債利子約7.2億円＋市場への繰出金約43.4億円）となる見込み。※4

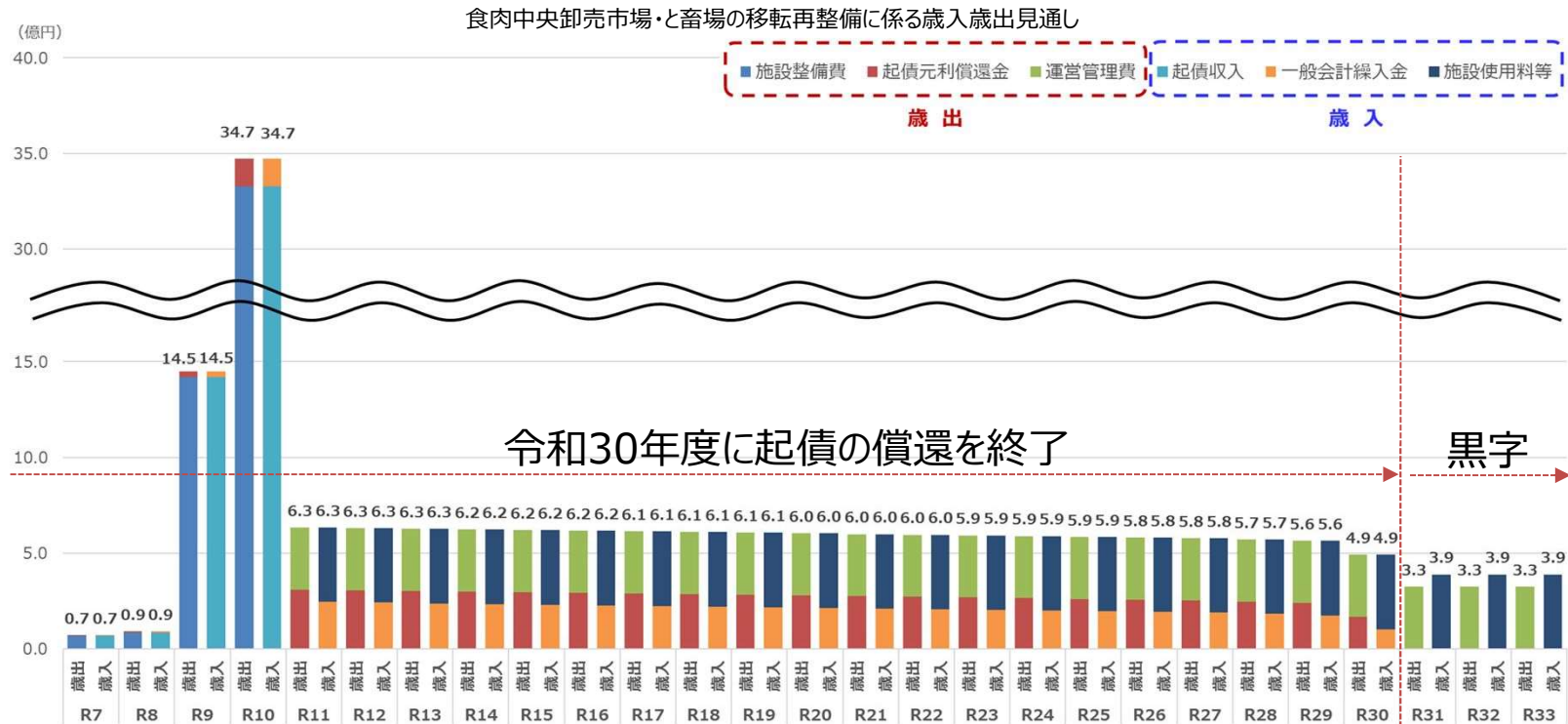
※1：用地確定に係る調査費（用地測量、補償調査等）、環境影響評価調査等を除く。

※2：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。

※3：補助金対象業務費の1/3を想定。

※4：過年度資料との比較のために現市場の土地売却費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170億円と想定される。詳細は、今後検討する予定。

【市場への繰出し金（公営企業債返済にあたり食肉中央卸売市場・と畜場の会計で不足する額）】
 $\{(起債元金) + (起債利子)\} - (収益的収支) \times 20年間 = 市場への繰出金$



③結論

【結論】

- 敷地面積の増加に伴う整備費の増額により、前回戦略会議の整備費約220億円（税込）から約232億円（税込）に増額となるが、収益的収支については、約1億9千万円／年※1の一般会計からの繰入金が必要となり、さらに6千万円以上／年の黒字が見込める。
- 公営企業債が約98億円の場合、再整備に係る一般会計負担額は合計約99.6億円（起債元金約49億円＋起債利子約7.2億円＋市場への繰出金約43.4億円）となる見込み。

※1：H30年度決算値

【財源内訳比較】

項目	前回戦略会議	今回戦略会議
土地売却費	約72億円	約72億円
補助金※1	約64億円	約62億円
公営企業債	約84億円	約98億円
合計（建設費）	約220億円	約232億円

※1：補助金は対象業務費の1/3を想定

【一般会計負担額比較】

項目	前回戦略会議	今回戦略会議
起債元金	約41.9億円	約49.0億円
起債利子	約6.2億円	約7.2億円
市場への繰出金	約38.6億円	約43.4億円
合計（市負担額）	約86.7億円	約99.6億円

2-1 「地域経済活性化拠点」の 機能・規模について

①位置図



さいたま市地形図

②「地域経済活性化拠点」の導入機能の検討について(その1)

■さいたま市地域経済活性化拠点整備協議会

地域経済活性化拠点の整備に向け、前回戦略会議までの検討結果等を踏まえて当該施設の導入機能や規模、整備・運営手法等についての意見交換並びに基本計画素案の取りまとめを行うもの。

・これまでの開催状況等

- ・第1回協議会：市民アンケートの設問内容について
- ・第2回協議会：地域経済活性化拠点の導入機能と規模について
- ・第3回協議会：市民アンケートの結果報告及び基本計画素案への反映の結果報告について

【機能・規模の検討における主な意見・機能強化等】

- ・ 駐車場内の安全に配慮した**歩道の設置**
- ・ 大型車・大型特殊車の**前進駐車・前進発車への修正及び駐車スペースの増加**
- ・ 便器数等を再検討し、**オストメイトや大型ブース、便器数の増加**
- ・ 物販施設内に食肉の**3次加工（ソーセージ・ベーコン等）**ができる場所を追加
- ・ 防災施設に**非常用電源装置や耐震性貯水槽、非常用屋外照明などを設置し、機能を強化**

②「地域経済活性化拠点」の導入機能の検討について(その2)

■さいたま市インターネット市民意識調査(令和元年度第4回／令和2年2月1日～5日)

市が事業を推進するにあたり、迅速に市民意識を把握することができるよう、インターネットを活用した市民意識調査を実施。

・アンケートの結果

設問	主な回答(複数回答)
「道の駅」に期待すること	・生鮮食品の買い物など市民の日常生活の向上(51.4%) ・商品開発や名物の創出(29.7%) ・市のPR・情報発信の場(24.9%)
導入してほしい施設	・飲食施設(64.2%) ・物販施設(60.3%) ・市の観光情報や道路情報の発信スペース(29.9%)
設置する物販施設で扱ってほしいもの	・農作物(55.2%) ・農作物を加工した商品(漬物、味噌、ジュースなど)(42.8%) ・ソーセージやベーコンなどの加工肉(41.9%)
設置する飲食施設の形態	・フードコート(63.6%) ・屋台など屋外で購入できる形態(48.5%) ・レストラン(33.4%)
販売してほしい食肉市場の肉を使った飲食	・メンチカツや肉まん、フランクフルトなどの軽食(61.5%) ・ハンバーガーや牛丼など気軽に楽しめるファストフード(54.9%) ・ハンバーグや生姜焼きなどの定食(39.4%)

③地域経済活性化拠点の必要面積

【検討結果】

- 協議会の意見に基づく安全に配慮した駐車場内への歩道設置 ①
- 安全に配慮し大型車を前進駐車・前進発車へ修正 ②
- 大型車のうち、6台をセミトレーラー対応にしたことによる前進駐車・前進発車対応に伴う、車路延長及び駐車スペースの増加 ③
- 建築面積（トイレ、防災施設）による増加 ④

【前回戦略会議時から加算される面積内訳】

項目	面積
駐車場内への歩道設置 ①	約 550㎡
大型車前進駐車、前進発信への修正 ②	約 2,500㎡
車路延長及び駐車スペースの増加 ③	約 350㎡
建築面積（トイレ、防災施設）による増加 ④	約 600㎡
合計	約 4,000㎡

【結論】

約49,000㎡（前回） + 約4,000㎡（面積増加分） = 約53,000㎡（今回）

④「地域経済活性化拠点」の機能・規模について

	施設区分	機能・その他	導入規模 (前回戦略会議)	導入規模 (今回戦略会議)
屋 内	休憩施設	トイレ	230㎡	500㎡
		ベビーコーナー	32㎡	32㎡
	地域振興施設	情報発信・休憩施設	250㎡	250㎡
		物販施設・アンテナショップ	2060㎡	2,060㎡
		飲食施設	620㎡	620㎡
		キッズスペース	300㎡	300㎡
		多目的交流スペース	350㎡	350㎡
		防災施設	50㎡	150㎡
		共用部分（トイレ250㎡を含む）	420㎡	670㎡
屋 外	駐車場	駐車場(385台：小型280台、大型105台)	23,100㎡	23,340㎡
	地域振興施設	ガレリア（屋根付き屋外イベントスペース）	700㎡	700㎡
そ の 他		付帯施設	550㎡	550㎡
		従業員駐車場（小型40台）	1,200㎡	1,200㎡
施設面積（①）			29,862㎡	30,722㎡
公 園（②）		5ha以上の開発行為に伴う設置義務	対象外	1,000㎡
緑 地（③）		規定による敷地全体（25%/29.5%）	12,252㎡	14,641㎡
調整池（④）※		水深（2m/2.16m）	2,328㎡	2,328㎡
外 構		⑤－（①＋②＋③＋④）	4,558㎡	4,329㎡
敷地面積（⑤）			49,000㎡	53,020㎡

※ 「埼玉県雨水流出抑制施設の設置等に関する条例」による算定

2-2 「地域経済活性化拠点」の 敷地配置計画について

①敷地配置計画

【検討結果】 区域内へのアクセス路の設置や、既存下水路等の関係性から南側敷地配置計画案としたい

項目	事業候補地(南側)／敷地面積:約53,000㎡	
位置図		
国道16号からの接続性	近接する卸町交差点と候補地が接しており、 <u>区域内にアクセス路の設置が可能</u> 。	
既存水路との関係性	候補地の北東端に西側の見沼代用水から流入している水路があるが、状況により、 <u>水路の切回し等も可能</u> 。	
事業候補地の敷地形状	候補地の南側が狭窄しており、 <u>土地利用効率の低下が懸念</u> 。	
事業候補地内の現況施設の有無	農業用の倉庫や資材などは <u>存在していない</u> 。	
周辺施設との関係性	食肉中央卸売市場	候補地と近接しているため、 <u>農業及び食の流通・観光産業拠点としての一体性がある</u> 。
	春おか広場	候補地の西側と近接しているため、 <u>連携が図りやすい</u> 。
	既存集落	候補地の南側に住宅地が点在しているが、住宅地の間に屋敷林があるため、騒音やプライバシー保護等の <u>問題は生じ難い</u> 。
事業候補内周辺の農地への影響	候補地の西側と北側に農地があり、市道を挟んで隣接しているため、 <u>一体的な営農環境が確保しやすい</u> 。	

②重ね図



③整備費と収支見通し

・公設民営を前提に検討

項目	前回戦略会議	今回戦略会議	備考
整備費	約55億円 ・用地取得 約49,000㎡ ・延床面積 約 5,000㎡	約61億円 ・用地取得 約53,000㎡ ・延床面積 約 5,500㎡	約5億円の増加 ・用地取得 約4,000㎡増加 ・延床面積 約 500㎡増加
利用者/客単価	約94.6万人/約1,600円	約100万人/約1,600円	約5.4万人の増/増減無
ランニング	収入/年	約1,539,767千円	約1,637,112千円 約97,345千円の増加 ※利用者数の増加により
	支出/年	約1,397,999千円 ※仕入原価を含む	約1,477,834千円 ※仕入原価を含む 約79,835千円の増加 ※維持管理・運営に必要な年間費用 (減価償却費を除く)
	収支/年	約141,768千円	約159,278千円 約17,510千円の増加 ※減価償却費を除く
	市納付想定額	約55,324千円	約62,157千円 約6,833千円の増加 ※売上高の3~4%を想定
建設投資の 経済波及効果 (市内受注と仮定)	・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	・生産誘発額 約58.1億円 ・雇用誘発数 約449人 ・市民税誘発額 約91,000千円	・生産誘発額 約3.2億円増 ・雇用誘発数 約25人増加 ・市民税誘発額 約5,000千円増加
操業開始後の 経済波及効果 (市内受注と仮定)	・生産誘発額 約20.4億円 ・雇用誘発数 約132人 ・市民税誘発額 約32,000千円	・生産誘発額 約24.2億円 ・雇用誘発数 約157人 ・市民税誘発額 約38,000千円	・生産誘発額 約3.8億円増加 ・雇用誘発数 約25人増加 ・市民税誘発額 約6,000千円増加

④ 結論

【前回の戦略会議以降の検討】

1. 「地域経済活性化拠点整備協議会」及び「市民アンケート」における意見等を踏まえ、導入機能及び規模を検討。
2. 事業地内（宮ヶ谷塔4丁目）における敷地配置計画を検討。
3. 導入機能・規模の検討結果を踏まえた整備費を再精査。
4. 整備費の増加を踏まえた収支の見直しを行うにあたり、物販の入込客数や売上を再精査。



【結論】

1. 導入機能・規模について、主にトイレ・駐車場及び防災施設の更なる機能強化を図る。
2. 区域内へのアクセス路の設置や、既存下水路等の関係性から南側敷地配置計画とする。
3. 用地取得面積や建築面積の増加により、前回戦略会議の整備費約55億円（税込）から、約61億円（税込み）への増額を見込む。
4. 敷地配置計画の立地特性等を勘案した類似施設のデータを参考に再精査を行った結果、年間利用者数が約94.6万人から、約100.1万人に増え、年間売上が増加することにより、市への納付想定額が年間約55,324千円から、約62,157千円への増加を見込む。

3. 結論

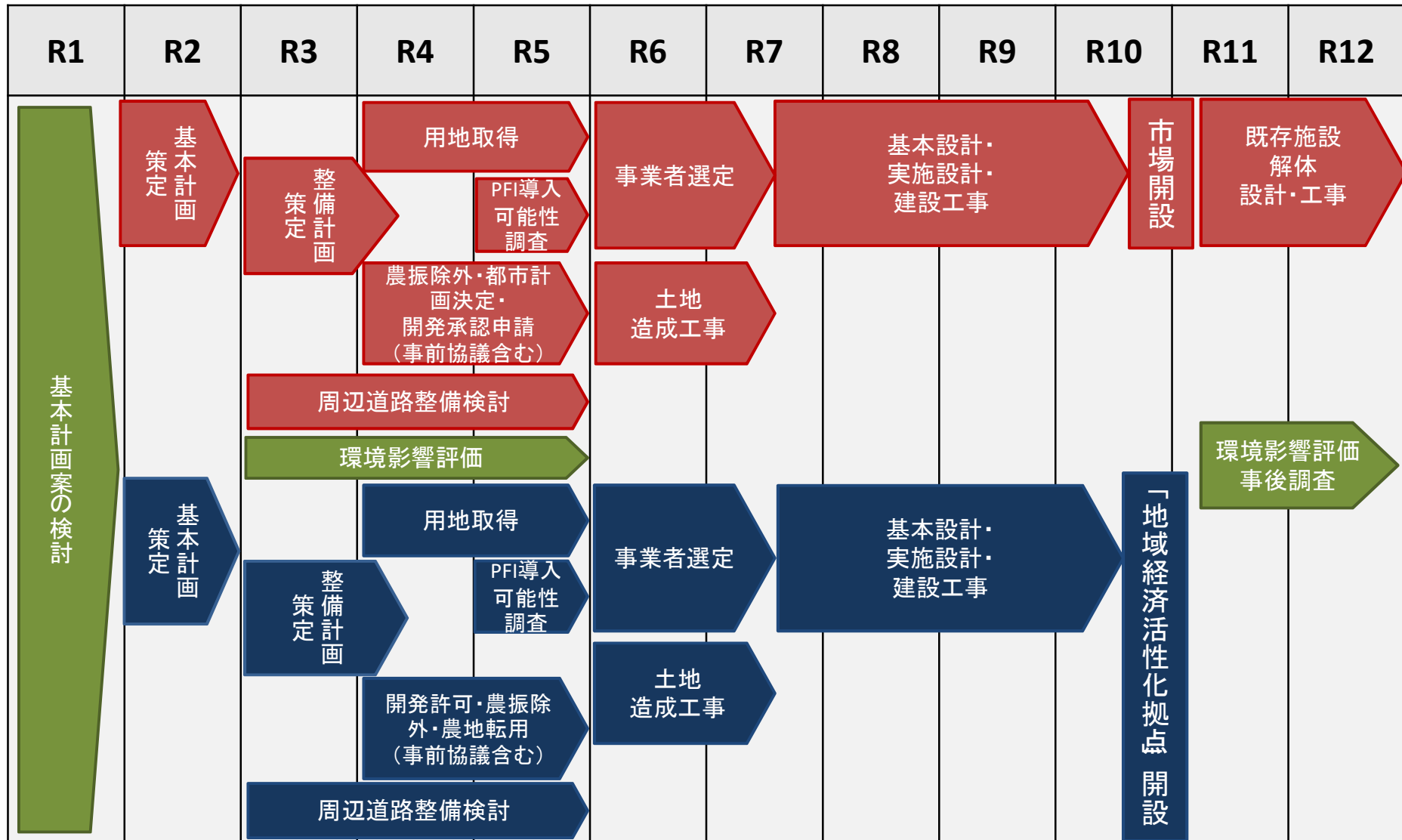
項目	食肉中央卸売市場・と畜場	地域経済活性化拠点
整備場所	見沼区宮ヶ谷塔2丁目 (約90,000㎡)	見沼区宮ヶ谷塔4丁目 (約53,000㎡)
機能・規模	<ul style="list-style-type: none"> 一次加工と二次加工が可能 見学者通路や調理室の設置 汚水の堆肥化施設の設置 HACCP等に対応した高度衛生管理 建物面積：約22,200㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 物販、飲食、防災、キッズスペース、ギャラリー、多目的交流スペース、休憩施設、駐車場、情報発信機能 建物面積：約5,500㎡
整備費	<ul style="list-style-type: none"> 用地取得費 施設整備費 } 約232億円 (税込)	<ul style="list-style-type: none"> 用地取得費 施設整備費 } 約61億円 (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)



以上を踏まえ、『食肉中央卸売市場・と畜場』及び『地域経済活性化拠点』の基本計画策定にあたり、敷地配置計画、機能・規模及び収支見通しについて、審議いただきたい

4. 今後のスケジュール

■ (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。
 ※敷地面積から環境影響評価を実施する必要があるため、スケジュールを変更した。