

1. 概算事業費及び想定使用料

n 7月以降の見直しに伴う再整備事業費・使用料算定結果

- 1 再整備計画案について、第7回分科会提示案（ヒアリング調査結果に基づく面積案）を基本としながら、市場施設規模の精査を進めており、一定規模を縮小した場合など、複数のパターンを設定するとともに使用料（参考値）の試算を行った。

想定内訳	7月	9月		備考欄 (令和5年9月案の考え方)
	第7回分科会案	意向確認案 【資料4-1】	20%縮減案※1 【資料4-3】	
民間施設面積 (㎡)	44,000	46,000	56,000	・ 見直しに伴い民間施設の面積も再整理
市場機能面積 (㎡)	251,830	211,219	200,493	・ 青果・水産・その他（駐車場等）の合計
青果・水産小計 (㎡)	105,449	95,816	84,090	
青果 (㎡)	65,639	59,941	51,755	・ 新青果棟（加工・冷蔵施設等含む）
水産 (㎡)	39,810	35,875	32,335	・ 新水産棟（加工・冷蔵施設等含む）
その他 (㎡)	146,381	115,403	116,403	・ 駐車場・車路・外構等付帯施設
新築工事費 (百万円)	53,881	43,556	39,322	・ 卸売場・仲卸売場等の施設区分別に面積・整備単価を積算し新築工事費を算出 ・ 整備単価は実績値に物価上昇分を考慮し設定
仮設工事費 (百万円)	3,620	3,596	3,596	・ 民間施設北側に配置する場合は、別途約55.9億円程度が必要
解体工事費 (百万円)	6,369	6,369	6,369	・ 各施設の撤去費用の積み上げにて試算 ・ アスベスト撤去費、杭引費用を含む ・ 対象施設（ランプ等含む）は約150,000㎡
調査設計費 (百万円)	2,000	2,000	2,000	・ 新築・仮設・解体・インフラに対して約3%にて算出
インフラ工事費 (百万円)	1,500	1,500	1,500	・ ガス、給排水（受水槽・ポンプを含む）、電気の配線・配管敷設の各負担金等を含む
予備費 (百万円)	2,021	5,702	5,279	・ 近年の事業費高騰等を踏まえ、事業推進の確実性を高めるため、総額の10%を計上
概算事業費 (百万円)	69,391	62,723	58,066	
使用料倍率 (倍) ※現時点想定	1.66	1.52	1.38	・ 事業費と将来の修繕費・運営費、交付金・民間施設活用収入等を加味したうえで試算

※1：新青果棟・新水産棟の主要機能を20%縮減し、機能拡張等に対応する為のバッファとして+10%を別途確保。これらにより、新青果棟・新水産棟を実質的に約10%縮減した案