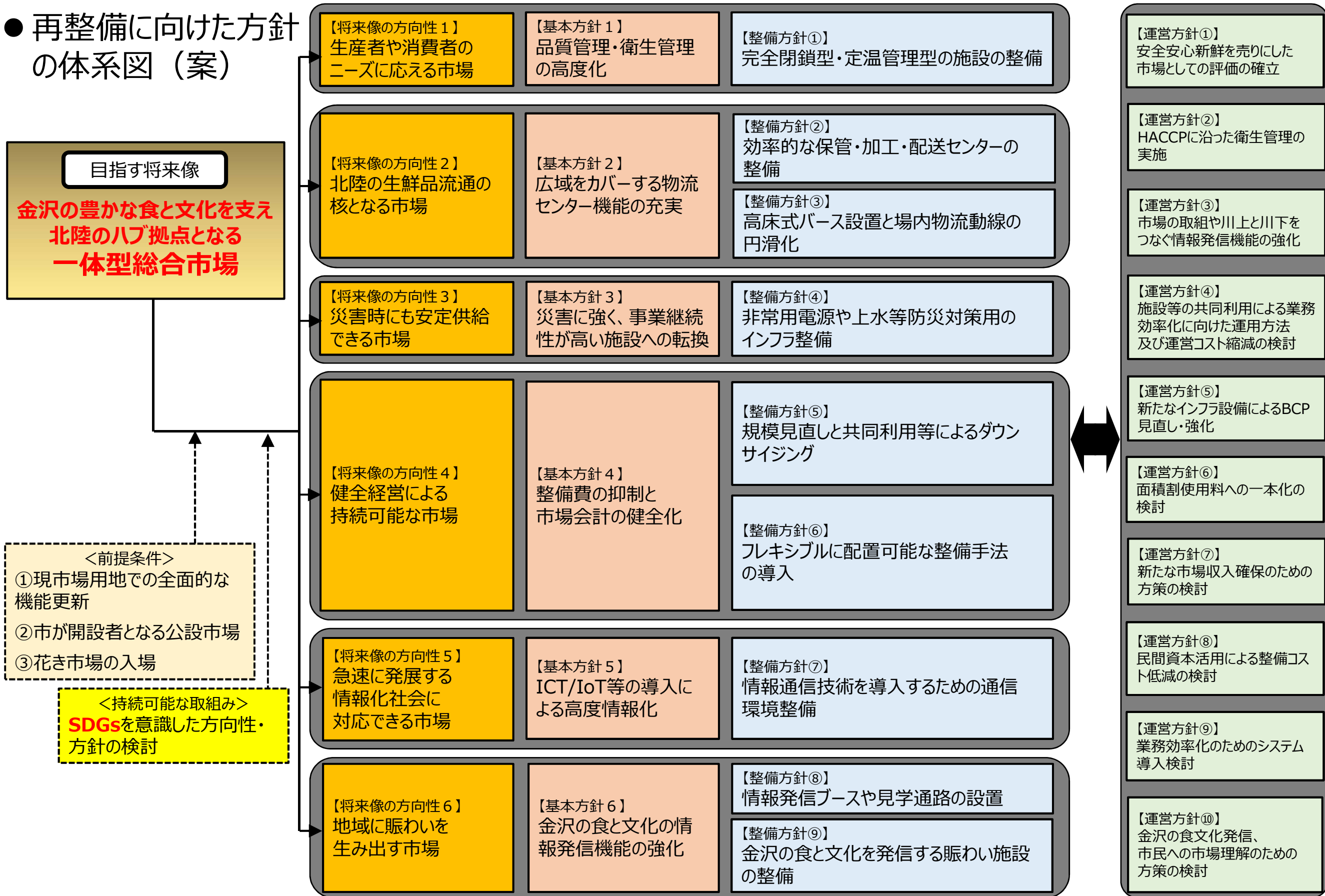


中央卸売市場再整備の在り方検討会 第3回 協議資料（R2.1.30）

- 1）金沢市中央卸売市場の目指す将来像（案）
- 2）再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

1) 金沢市中央卸売市場の目指す将来像 (案)

● 再整備に向けた方針の体系図 (案)



1) 金沢市中央卸売市場の目指す将来像 (案)

● 金沢市場におけるSDGsの考え方

金沢市中央卸売市場は、野菜、果物、魚介など日々の食卓に欠かすことができない生鮮食料品を、**市民・県民に円滑かつ安定的に供給するための基幹的インフラ**として大きな役割を果たしており、このことが**誰もが安心して生活していくことができる社会の維持**につながっている。今後も、市場運営を通してSDGsの取り組みを推進していく。

【具体的な取り組み事例】

■ 青果部では、加賀野菜や金沢そだち等のブランド認定野菜や能登産の個選品を取り扱い、**石川県産野菜の生産者支援や消費拡大策**に取り組んでいる。また、卸会社が農業法人を設立し、**地元農家の所得向上と遊休地の有効活用**に取り組んでいる。

■ 水産物部では、早朝に県内で水揚げされた鮮魚を取り扱う2番せりを実施し、**その日のうちに食卓に届く産地市場としての役割**を果たしている。

■ 災害時に早急に復旧し、事業活動が継続できるよう、**中央卸売市場BCP（事業継続計画）を策定**している。市場再整備時に太陽光発電や蓄電設備を導入するなど電源確保対策を図り、**災害に強い市場を構築**していく。

■ 市場ならではの廃棄物である**発泡スチロールや魚あらの資源化・減量化**に取り組んでいる。市場再整備時に衛生管理・品質管理強化を図ることにより、**廃棄物の発生抑制**につなげていく。



SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS

【金沢SDGsの「5つの方向性」】

1 自然、歴史、文化に立脚したまちづくりをすすめる

古くて新しく心地よいまち

2 環境への負荷を少なくし資源循環型社会をつくる

“もったいない”がないまち

3 次代を担う子供たちの可能性を引き出す環境をつくる

子供がゆめを描けるまち

4 誰もが生涯にわたって学び活躍できる社会風土をつくる

働きがいも、生きがいも得られるまち

5 文化や産業に革新的イノベーションが起きる仕組みをつくる

新しいもの、ことを生み出すまち

2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

● 市場関係者へのアンケート・ヒアリング調査結果を踏まえた具体的な設備機能（主な機能）

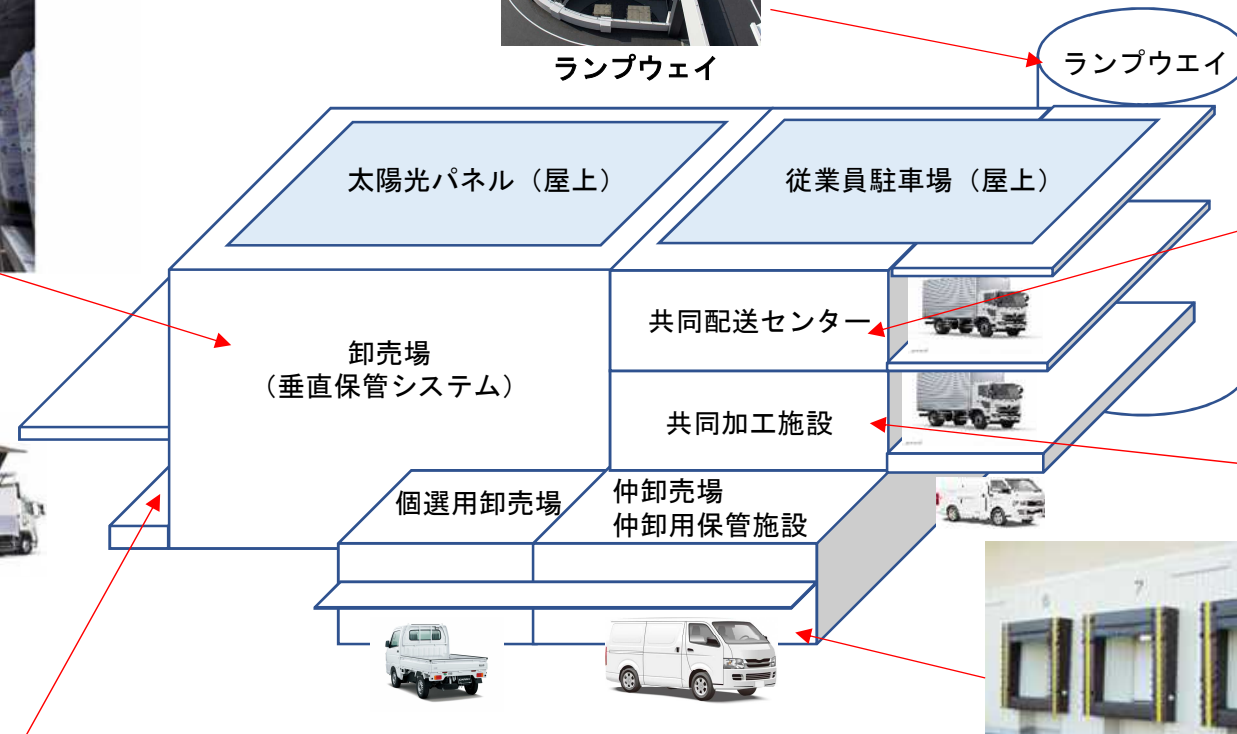
機能区分	青果	水産	花き
市場入場・荷受	<div><div>・ 車両の入場管理ができるゲート</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 屋根付き高床式の荷降しバース</div><div>【整備方針③】</div><div>・ 車両を場内に入れない設計</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 個選用の荷降しバース</div><div>【整備方針③】</div></div>	<div><div>・ 車両の入場管理ができるゲート</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 屋根付き高床式の荷降しバース</div><div>【整備方針③】</div><div>・ 車両を場内に入れない設計</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 活魚用の荷降しバース</div><div>【整備方針③】</div></div>	<div><div>・ 車両を場内に入れる設計</div><div>【整備方針①】</div><div>・ トラック用シャッター（又は施設区分）</div><div>【整備方針③】</div></div>
卸売場	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 垂直搬送システム（タワー式）の保管所</div><div>【整備方針②】</div><div>・ ICT/IoTを活用した保管機能</div><div>【整備方針②】</div><div>・ 個選用の専用売り場（別途設置）</div><div>【整備方針③】</div><div>・ 5℃温度帯に対応できる冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 自動ソーティング装置</div><div>【整備方針②】</div><div>・ 活魚専用の売場（活魚水槽併設）</div><div>【整備方針③】</div><div>・ 製氷施設</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 低費用での低温管理</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 共同利用できる倉庫</div><div>【整備方針②⑤】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div><div>・ パレット等の専用保管場所</div><div>【整備方針③】</div></div>
仲卸売場・保管施設	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 事業者ごとの店舗区割り</div><div>【整備方針⑥】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 事業者ごとの店舗区割り</div><div>【整備方針⑥】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 事業者ごとの店舗区割り</div><div>【整備方針⑥】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div></div>
加工施設	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 共同加工施設（業務委託方式）</div><div>【整備方針②⑤】</div><div>・ 袋詰め・カット・共同選果機能</div><div>【整備方針②⑤】</div></div>	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 共同加工施設（別途組合での運営方式）</div><div>【整備方針②⑤】</div><div>・ 一次処理機能</div><div>【整備方針③】</div><div>・ 冷蔵庫</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 花束づくり用の小分処理施設</div><div>【整備方針②】</div></div>
配送センター	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ ドッグシェルターによる完全閉鎖型施設</div><div>【整備方針①】</div><div>・ 共同利用できる配送センター</div><div>【整備方針②⑤】</div><div>・ 量販店ごとに区割りした配送センター</div><div>【整備方針②⑤⑥】</div></div>	<div><div>・ 定温管理機能</div><div>【整備方針①】</div><div>・ ドッグシェルターによる完全閉鎖型施設</div><div>【整備方針①】</div></div>	<div><div>・ 不要</div></div>
事務所	<div><div>・ 卸・仲卸事務所のワンフロア化</div><div>【整備方針⑤】</div><div>・ 会議室、商談室の共同利用化</div><div>【整備方針⑤】</div></div>	<div><div>・ 独立性・機密性が高い事務所</div><div>【整備方針⑤】</div><div>・ 仲卸の各店舗の中 2 階の事務所</div><div>【整備方針⑤】</div></div>	<div><div>・ 卸・仲卸事務所のワンフロア化</div><div>【整備方針⑤】</div><div>・ 会議室、商談室等の共同利用化</div><div>【整備方針⑤】</div></div>
駐車場	<div><div>・ 通勤車両駐車場の立体化（屋上含む）</div><div>【整備方針⑤】</div></div>	<div><div>・ 通勤車両駐車場の立体化（屋上含む）</div><div>【整備方針⑤】</div></div>	<div><div>・ 通勤車両駐車場の立体化</div><div>【整備方針⑤】</div><div>・ 長距離ドライバーの休憩施設</div></div>
その他	<div><div>・ 上水道の整備</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 非常用大型バッテリーの導入</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 電動ターレ、フォーク等の充電設備</div><div>【整備方針④】</div><div>・ Wi-fi環境の整備</div><div>【整備方針⑦】</div></div>	<div><div>・ 上水道の整備</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 井水坑の増設</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 発泡スチロール処理施設</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 電動ターレ、フォーク等の充電設備</div><div>【整備方針④】</div><div>・ Wi-fi環境の整備</div><div>【整備方針⑦】</div><div>・ ピッキングスペース</div><div>【整備方針③】</div></div>	<div><div>・ 休憩所を兼ねた社員食堂の設置</div><div>【整備方針④】</div><div>・ シャワールームの設置</div><div>【整備方針④】</div><div>・ 上水道の整備</div><div>【整備方針④】</div><div>・ Wi-fi環境の整備</div><div>【整備方針⑦】</div></div>
賑わい機能等	<div><div>・ 見学通路の設置</div><div>【整備方針⑧】</div></div>	<div><div>・ 見学通路の設置</div><div>【整備方針⑧】</div><div>・ 市場施設とは別途、物販・飲食店舗等の設置</div><div>【整備方針⑧】</div></div>	<div><div>・ 不要</div></div>

2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

● 青果棟の施設イメージ



ランプウェイ



共同配送センターのイメージ



共同加工施設のイメージ

市場施設から外気に触れさせず出荷が可能
雨風・埃・害虫の侵入も防げる



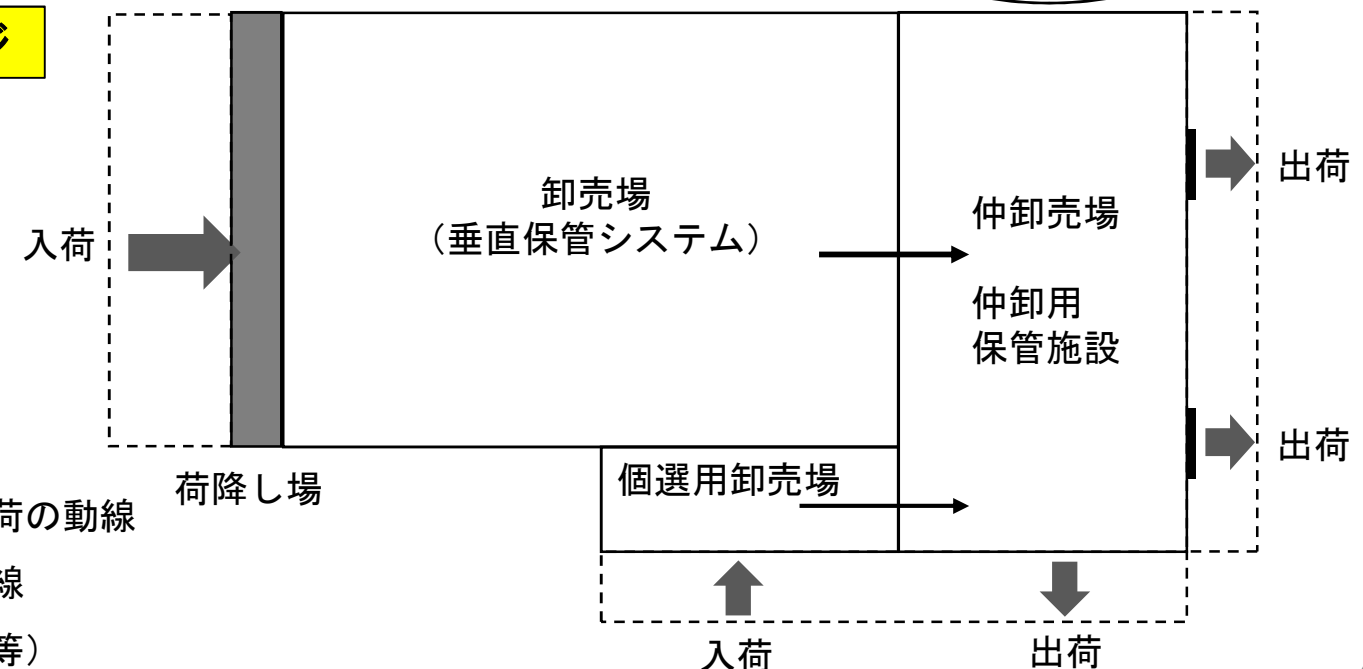
ドックシェルター



大型車両荷受けバス（高床式）

10tウイング車など大型車も横付けして荷降しが可能な構造
庇を大きく構え、直射日光や雨・雪の影響を排除

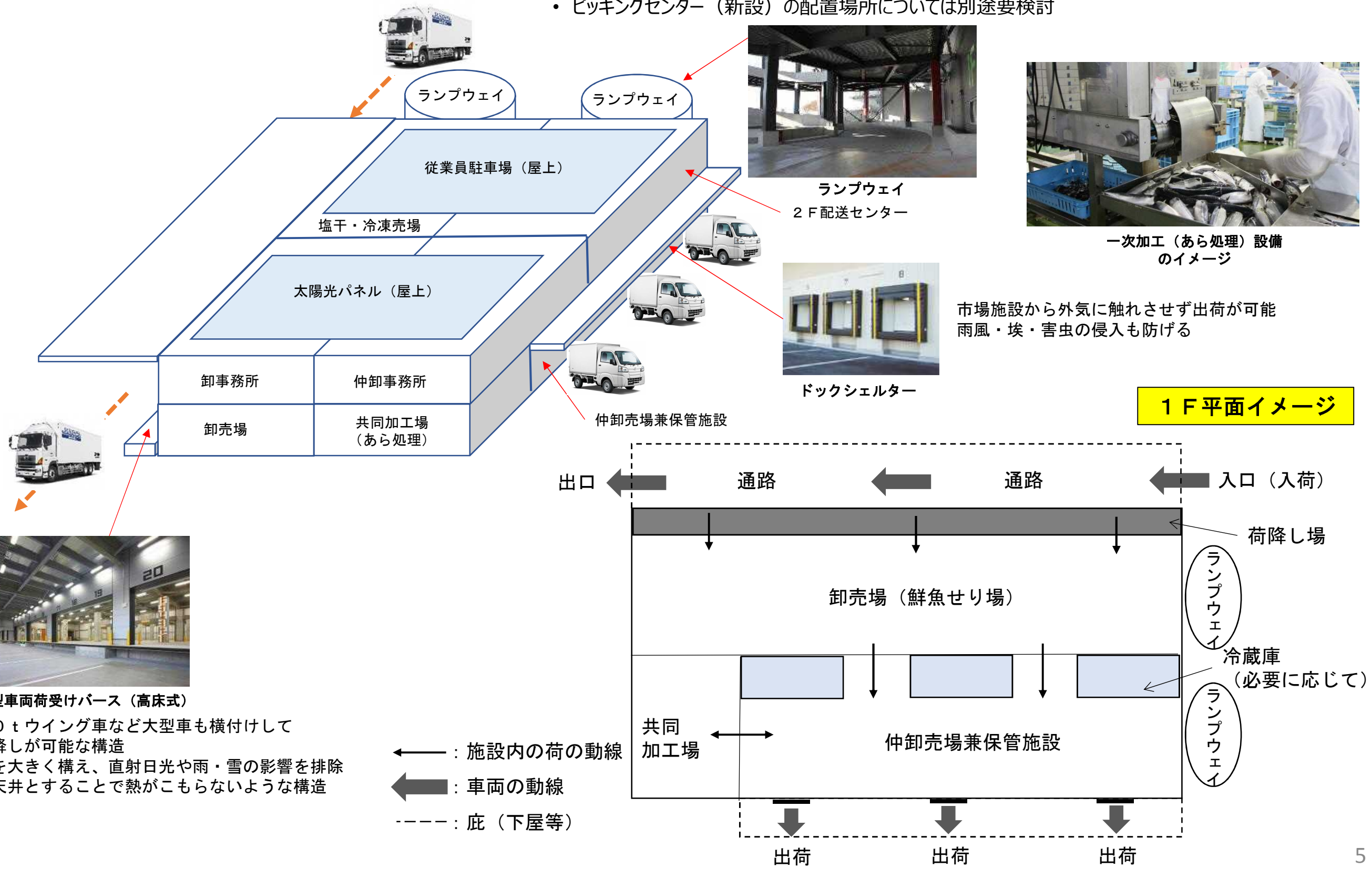
1 F平面イメージ



2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

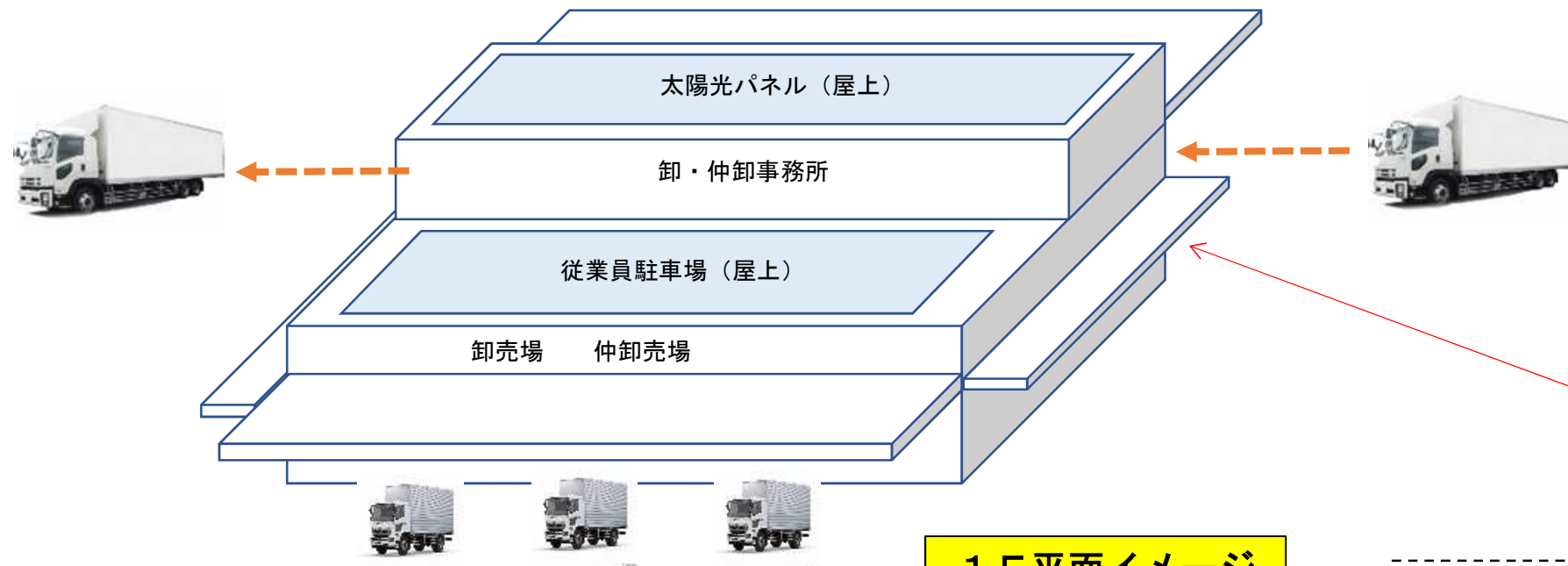
● 水産物棟の施設イメージ

- HACCPの対応も考え、**活魚卸売場は別棟**で設置
- 2Fに塩干・冷凍用の卸売場、卸・仲卸事務所、配送センターを設置
- 共同加工場は一次処理（あら処理）程度まで
- ピッキングセンター（新設）の配置場所については別途要検討



2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

● 花き棟の施設イメージ



大型車両荷受けバース（フラット）

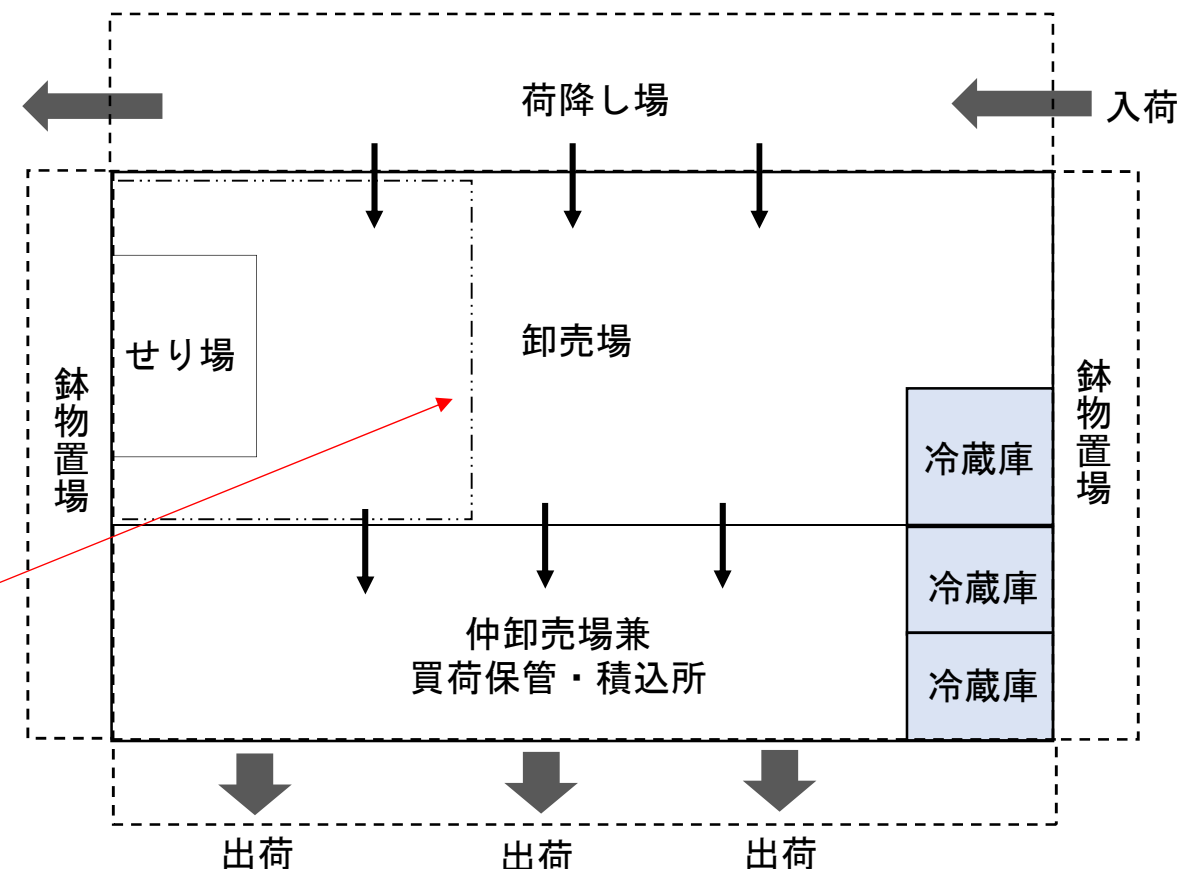
- ・ 入荷トラックを施設内に引き入れて荷降しすることができる構造
- ・ 荷卸し場の**通路と施設の高さはフラット**でよく、シャッター付きの構造が必要
- ・ 卸・仲卸売場は高天井にする必要なし
- ・ 花束づくり用の小分処理施設を市場施設内に設置
- ・ 荷卸し場側のバースには**大きな庇**が、出荷側にも積込時の風雨を防ぐ庇が必要
- ・ 荷の動線にない辺の外には鉢物置場を設置するため、**棚を置くスペース**と商品を守るための**下屋**が必要
- ・ 卸・仲卸売場の2Fにワンフロアで卸・仲卸事務所を整備

← : 施設内の荷の動線
 ← : 車両の動線
 ---- : 庇（下屋等）



定温管理のための簡易設備
（ビニールカーテンの例）

梅雨から夏時期にかけての一定期間でよいので、せり場を含む卸売場の一部を定温管理できる設備が必要



2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

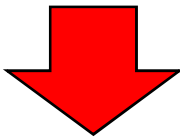
● 取扱数量の推計（10年後）

取扱数量単位（青果・水産）：トン
取扱数量単位（花き）：千本

	青果		水産物		花き	
	取扱数量	年度	取扱数量	年度	取扱数量	年度
ピーク	117,329	S53 (1978)	108,055	H4 (1992)	42,598	H9 (1997)
現在	85,440	H30 (2018)	46,797	H30 (2018)	24,785	H30 (2018)
10年後（推計）	80,190	R10 (2028)	42,954	R10 (2028)	18,761	R10 (2028)
10年後/現在比	93.9%		91.8%		75.7%	

【取扱数量の推計方法】
過去25年・15年・10年の取扱数量3期間分と回帰分析（指数・線形・対数・累乗）4種類の組合せで、最も相関のよい結果（相関係数Rが最も1に近い結果）を採用

※鉢物については1鉢あたり8本換算



	青果	水産物	花き
10年後（目標値）	100,000トン	50,000トン	25,000千本
理由	今後も増加が見込まれる業務用需要や加工品需要への対応を強化するほか、花き部入場に伴い産地との一層の連携強化を図るなど、商圏内の一層の需要拡大等に取り組むことで取扱量の増加を目指す		市場法改正による規制緩和や仲卸業者が導入したネット販売システム等を活用し、この環境の変化を好機と捉え、新規顧客の開拓を図るほか、青果部との効率的な連携により取扱量の増加を目指す

2）再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

● 主要な施設の概算規模と現施設との比較

区分	現在の施設区分	現在の延べ面積 (㎡)	ヒアリング等を踏まえた推定値			備考
			再整備時の施設区分	延べ面積 (㎡)	変化率 (推定値/現在)	
青果部	本館卸売場	2,997	卸売場 (うち個選用卸売場)	3,000 ~ 4,000 (750 ~ 750)	40% ~ 50%	床面積 (垂直保管システムの段数は別途検討)
	第2卸売場	2,029				
	青果第3卸売場	2,757				
	仲卸売場	4,033	仲卸売場・ 仲卸用保管施設 (貯蔵庫や倉庫含む)	4,200 ~ 4,700	70% ~ 80%	仲卸売場・保管所機能として必要な面積
	買荷保管所	707				
	青果専用低温貯蔵庫	860				
	青果加工食品倉庫	252	共同配送センター*	1,500 ~ 2,000	300% ~ 400%	
	青果配送センター	515				
			共同加工施設*	800 ~ 1,200	-	新設
青果部計		14,150		9,500 ~ 11,900	67% ~ 80%	
水産物部	本館卸売場	4,691	卸売場	5,000 ~ 5,500	65% ~ 75%	鮮魚70~80% 塩干・冷凍50%程度
	第2卸売場	2,819				
	仲卸売場	6,197	仲卸売場兼保管施設	4,500 ~ 5,000	60% ~ 70%	仲卸売場兼保管所
	買荷保管所	1,046				
			ピッキングセンター	800 ~ 1,000	-	新設
			共同加工場	400 ~ 500	-	新設、あら処理程度までの設備 仲卸があらかじめ使用者を定めて使用
	活魚卸売場	750	活魚卸売場	1,200 ~ 1,200	150% ~ 150%	
	冷蔵庫	1,800	冷蔵庫	1,500 ~ 1,800	80% ~ 100%	
	水産物部計	17,303		13,400 ~ 15,000	77% ~ 87%	
花き部	卸売場	1,446	卸売場	1,000 ~ 1,150	70% ~ 80%	
	仲卸売場	293	仲卸売場兼	700 ~ 800	70% ~ 80%	結束等加工場も含める
	買荷保管・積込所	708	買荷保管・積込所			
	花き部合計	2,447		1,700 ~ 1,950	70% ~ 80%	
施設合計（青果・水産・花き）		33,900		24,600 ~ 28,850	73% ~ 85%	
中央 駐車場	立体駐車場	10,732	駐車場*	37,500 ~ 42,500	70% ~ 80%	※詳細決定するためには、入場車両台数等の把握が必要
	平地駐車場	35,472				
	第3卸売場屋上駐車場	2,575				
花き 駐車場	駐車場	5,930				
駐車場合計		54,709		37,500 ~ 42,500	70% ~ 80%	

※管理施設や関連棟、賑わい施設、共用部分、市場内道路等、市場の主たる施設でない面積は除く

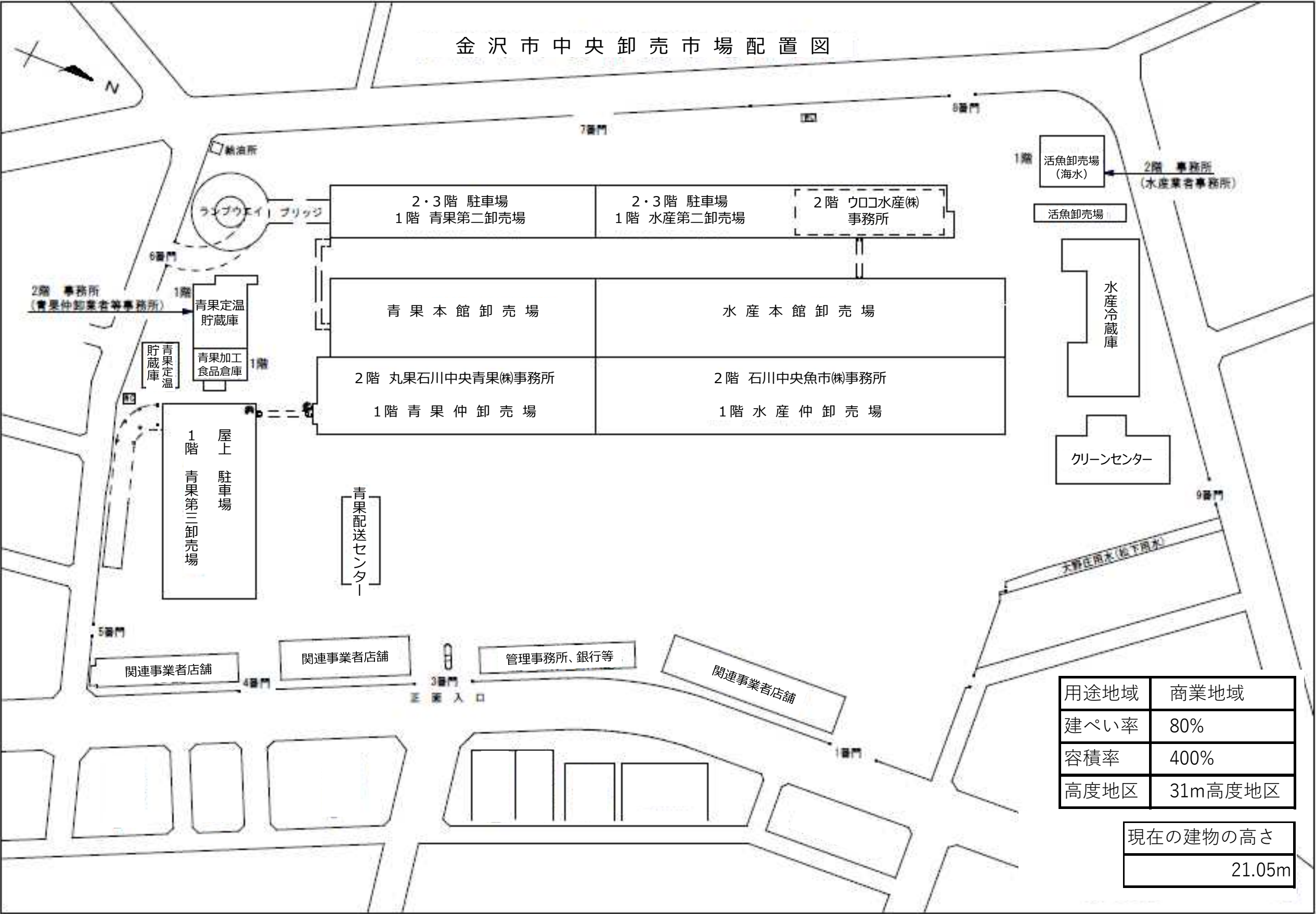
＜施設規模の算定方法＞

農水省の算定基準に基づき、予測した取扱数量から施設規模を計算したのち、その数値を参考としながら、場内事業者へのヒアリングにより、現在の施設使用状況や法改正に伴う影響、取扱数量の推計など、今後の動向を勘案して計算した推定値である。
今後、効率的な物流動線を確保するための建物配置計画（ゾーニング）や、今回対象外とした施設の規模の把握などにより、詳細な規模を算定していく。

再整備時の建築面積（*を除いたもの）

青果部	7,200 ~ 8,700
水産物部	13,400 ~ 15,000
花き部	1,700 ~ 1,950
合計	22,300 ~ 25,650

2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模【参考】



2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

～金沢市場再整備における賑わい創出機能について～

● 金沢市場における賑わい施設の考え方

【賑わい施設の定義】

市場施設は卸売業務を行う施設であり、それとは別に一般人向けに**金沢の食文化の発信・体験や市場の市民理解**につながることを目的とした賑わいを創出できる施設

【整備主体】

開設者である金沢市が整備する

【目指すべき賑わい施設のイメージ】

- ・情報発信ブース、交流スペース等による食文化・市場理解の醸成につながる施設
 - ・市場から仕入れた新鮮な食材を使った、金沢の食を体験できる物販・飲食ゾーン
- ※これまで小売店（一般消費者）が担っていた食料品の需給の調節機能の発揮も期待できる

【賑わい施設の規模】

市場施設本体部分の規模を検討したのち、現状の敷地内で検討

【留意事項】

- ・市民の台所である近江町市場との差別化を図ることが肝要
- ・関連事業者店舗の位置付けについても検討が必要



BRANCH横浜南部市場



川越市場・生鮮漁港川越



岡山市場・ふくふく通り

市場名	施設・イベント名	概要
横浜南部市場	BRANCH横浜南部市場	横浜市中心卸売市場南部市場の跡地に、旧市場施設の一部を定期借地方式で民間事業者が開発。従来の関連棟と連携しつつ、小売店やスーパー・交流スペース等が入居・整備されている。
埼玉川越総合地方卸売市場	生鮮漁港川越	卸売会社が定期借地方式で用地を借り、水産・青果・精肉・レジ会社の4社が入居した小売店。対面販売がコンセプトで、仕入れはできる限り市場経由にするよう店舗入居時に説明。市場全体の取扱量減少の歯止めになる。
岡山市中央卸売市場	ふくふく通り	関連事業者棟を一般向けに整備・開放し、小売や飲食店を展開している。東西約250mの通りを中心に店舗数は60店舗以上出店している。

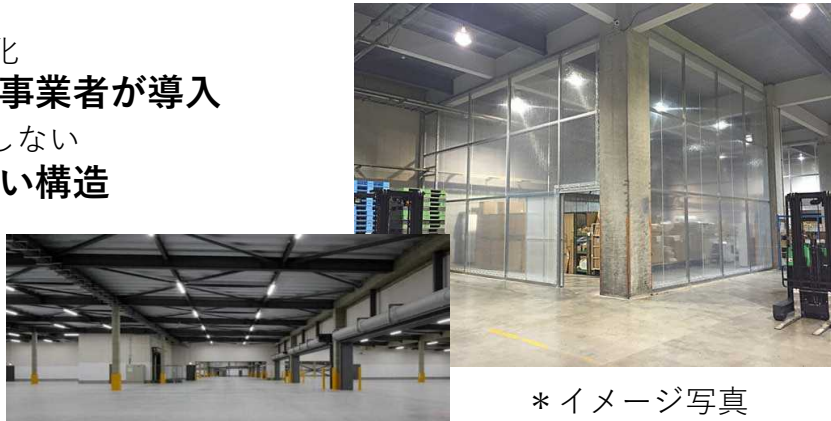
2) 再整備に向けた具体的な施設・設備・機能及び施設規模

～施設整備費・使用料低減に向けた具体的な手法について～

I 施設整備費を抑える

手法1 ダウンサイジング及び簡素な仕様の建築

- **ダウンサイジングにより建設費用を抑制**
 - ・適正な規模への見直し
 - ・施設の共同利用化・集約化
- **冷蔵庫等の設備は場内事業者が導入**
 - ・冷蔵庫等の使用料は発生しない
- **部屋や壁を極力設けない構造**
 - ・利用に応じて壁等で間仕切り



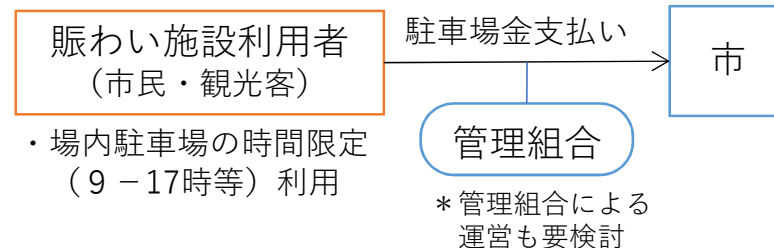
*イメージ写真

II 新たな市場収入を確保する

手法4 施設・用地の有効利用

- **施設の有効活用による新たな収入の確保**
 - ・関連棟等の利用者条件の緩和による出店者の拡大 等
- **用地の有効活用による新たな収入の確保**
 - ・時間とエリアを限定した有料駐車場の一般開放 等

【用地の有効活用のイメージ】



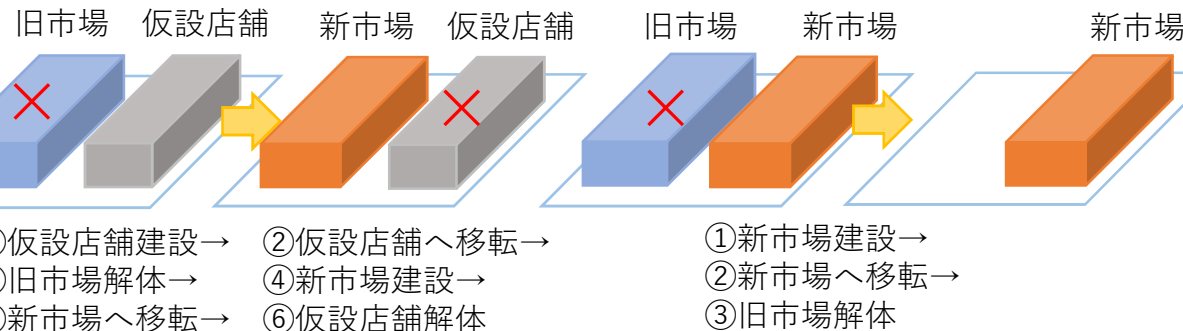
*イメージ写真

手法2 ローリング工事の合理化

- **仮設店舗の整備や複数回の事業所移転が発生しない工事手法の選択**
 - ・仮設店舗整備コストの縮減と工期の短縮

【仮設店舗建設方式のイメージ】

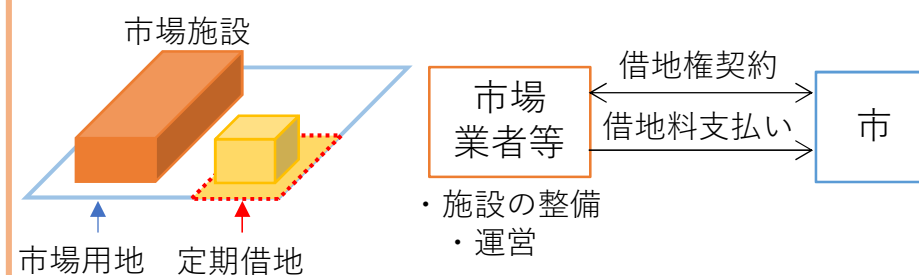
【新築移転方式のイメージ】



手法5 定期借地方式での事業者誘致

- **市場内用地の一部を市場業者等に長期にわたり貸付け**
 - ・対象用地に市場業者・民間事業者が施設を建設・運営
 - ・市場施設との相乗効果の発揮が前提条件

【定期借地方式のイメージ】



大田市場
北口立体荷捌場

手法3 PFI事業の導入

- **市ではなくPFI事業者が低コストで施設を整備**
 - ・民間事業者の設計・施工の一体化によるコスト縮減効果の発揮
 - ・性能発注による民間事業者の創意工夫によるコスト縮減効果の発揮
 - ・労務・資材等の効率的調達によるコスト縮減効果の発揮

【PFI (BTO方式) のスキームのイメージ】

民間が施設を建設し、施設完成直後に市に所有権を移転し、民間が維持管理・運営を行う方式



手法6 PPP事業の導入

- **PPP事業者が整備する施設の一部を市場施設として市が借受け**
 - ・民間事業者が市場全体の用地を市から定期借地方式で借受け
 - ・民間事業者が施設全体を整備し、施設全体を維持・管理
 - ・市は施設の一部を市場施設として低額で借受け、開設者として運営
 - ・民間事業者は、市場と相乗効果が期待できる事業者（テナント）を誘致

【PPPのスキームのイメージ】

