

金沢市中央卸売市場再整備基本計画

令和5年1月

金沢市

《目 次》

| | |
|----------------------------------|----|
| 1. 再整備基本計画策定にあたって | 1 |
| 1. 1 再整備基本計画策定の趣旨 | 1 |
| 1. 2 卸売市場を取り巻く環境 | 2 |
| 1. 3 再整備の検討経緯 | 4 |
| 2. 施設の現状と課題 | 5 |
| 2. 1 市場の立地環境 | 5 |
| 2. 2 市場敷地と地区計画等 | 5 |
| 2. 3 既存施設の状況 | 6 |
| 2. 4 その他の留意すべき関連法令及び条例上の与件 | 6 |
| 2. 5 市場関係者の現状・課題認識 | 7 |
| 3. 再整備基本計画 | 9 |
| 3. 1 本市卸売市場の将来像 | 9 |
| 3. 2 再整備の基本方針 | 12 |
| 3. 3 再整備における重点取組 | 18 |
| 3. 4 施設整備の内容 | 20 |
| 4. 施設規模と機能配置 | 28 |
| 4. 1 施設規模 | 28 |
| 4. 2 機能配置 | 28 |
| 5. 再整備の手法 | 35 |
| 5. 1 PPP/PFI 方式の検討 | 35 |
| 5. 2 多様な入札方式の検討 | 39 |
| 6. 再整備スケジュール | 41 |
| 7. 今後の検討課題 | 42 |
| 7. 1 工期の短縮 | 42 |
| 7. 2 整備費の圧縮 | 42 |
| 7. 3 使用料負担の軽減 | 43 |
| 8. まとめ | 45 |
| (巻末資料 1) 市場再整備に関する検討会開催状況 | 46 |
| (巻末資料 2) PFI 方式検討に係る他都市事例 | 48 |
| (巻末資料 3) 施工者選定方法 | 50 |

1. 再整備基本計画策定にあたって

1. 1 再整備基本計画策定の趣旨

金沢市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、昭和41年の開設から56年が経過し、市場施設全体の老朽化が進んでいる。

また、平成30年6月には、卸売市場法の改正により取引のルールが大幅に規制緩和されるとともに、食品衛生法の改正により卸売市場を含む全ての食品等事業者に対して高度な衛生管理が求められることとなった。

こうした状況を踏まえ、金沢市では、卸売市場のあり方を検討するとともに、市場再整備の方向性について検討を重ねてきた。

平成30年度に「卸売市場の今後のあり方検討会」を設置し、「公設の維持」や「現在地での建替え」などの基本方針を取りまとめた。

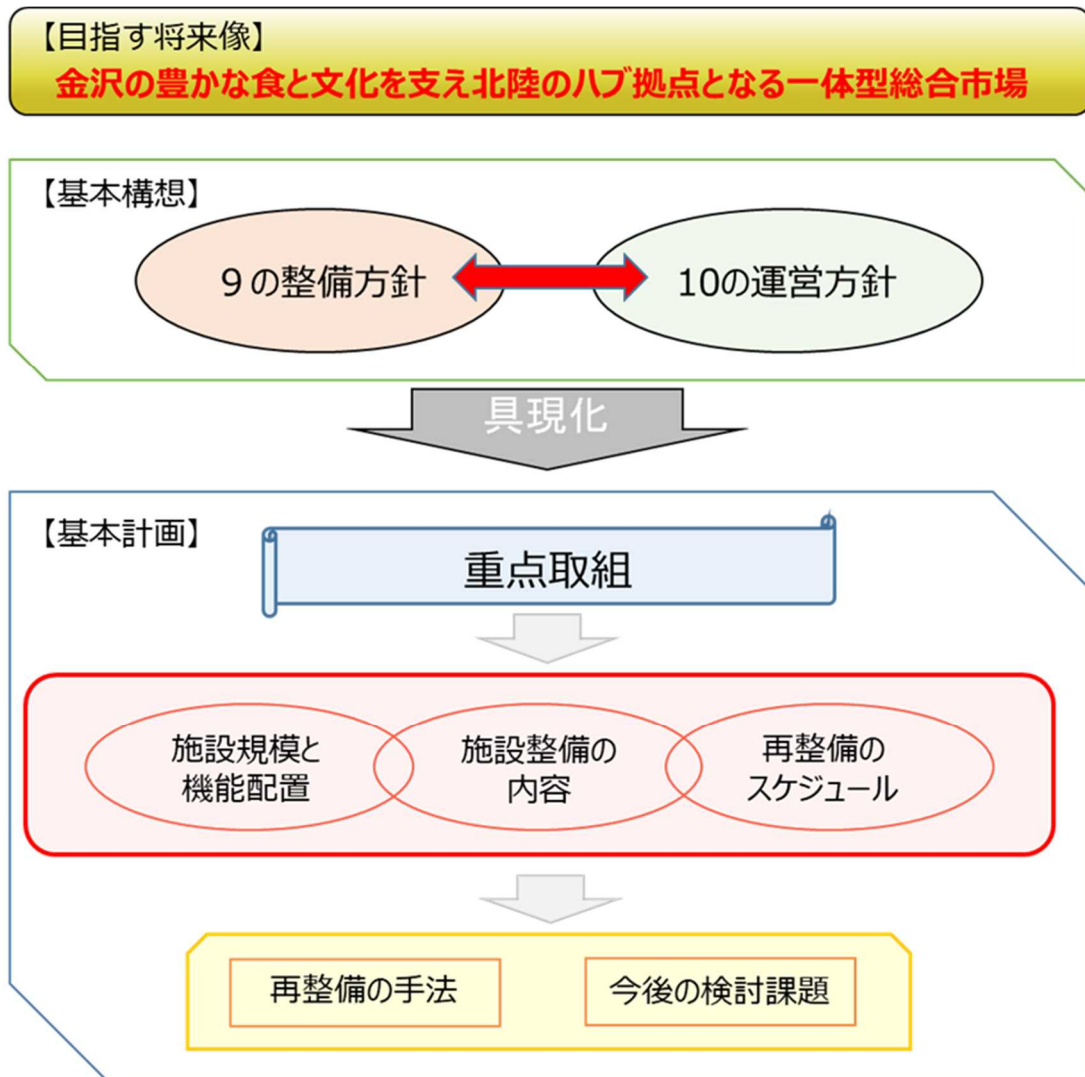
さらに、令和元年度には「金沢市中央卸売市場再整備の在り方検討会」において、「本市場が目指す将来像」や「将来の市場に必要な機能」などを議論し、報告書として取りまとめた。

その後、令和2～3年度にかけて市場関係者等も参画する「金沢市中央卸売市場再整備基本構想策定協議会」での議論を経て、「金沢市中央卸売市場再整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）を策定した。

今回策定した「金沢市中央卸売市場再整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）は、基本構想までの検討経緯や内容も踏まえ、再整備の方針を確定するとともに、施設整備の規模や配置、導入機能等について、具体的な整備段階に移行するために必要となる項目を市場内事業者が主体となって取りまとめたものである。

今後は、この基本計画の内容に基づき、本格的な市場再整備に着手する。

図表 1 将来像～基本計画の関連図



1. 2 卸売市場を取り巻く環境

近年、全国の卸売市場において市場再整備が進められ、低温流通（コールドチェーン）の確立や物流の効率化、加工・配送機能の充実などの市場施設・機能の強化が進められるとともに、環境・防災への配慮やICT機能の導入、さらには、市民や観光客を対象とした賑わい施設の併設等、付加価値の創出に向けた新たな機能の導入も行われている。

平成30年の卸売市場法の改正により、市場の経営は、各市場の特性や市場関係者の意向等を踏まえた独自の戦略が求められることとなった。

再整備においても低温管理や物流効率化等の生鮮食料品等の流通において必要不可欠な機能は充足させつつ、場内物流の合理化やデジタル技術の活用など、将来を見据えた新たな機能を追加することなどが進められている。

こうした動向を踏まえ、本市場においては、せりの運営や慣れ親しんできた商習慣な

どを尊重しつつも、新しい機能を積極的に導入するとともに、将来の市場環境の変化にも耐えうる柔軟性を確保した施設となるよう再整備を進めていくこととする。

図表 2 近年の卸売市場再整備動向

| 市場 | 対象部門 | | 開業年度 | 再整備概要 |
|-----|------|----|---------------------------------|---|
| | 青果 | 水産 | | |
| 福岡 | ● | | 平成28年度 | <ul style="list-style-type: none"> 市内3カ所の青果市場を1か所に集約・再編 事業規模や取引形態に応じた機能配置による作業及び物流の効率化を推進 |
| 豊洲 | ● | ● | 平成30年度 | <ul style="list-style-type: none"> 築地市場から移転・新築 水産物・青果ともに全面的な閉鎖型施設を整備 |
| 鹿児島 | | ● | 令和3年度 | <ul style="list-style-type: none"> 既存施設を活用した現地再整備 高床式と平床式を併用しながら高度衛生管理対応型施設への転換を推進 |
| 京都市 | ● | ● | 令和3年度 令和7年度 (青果棟 予定) | <ul style="list-style-type: none"> 水産棟の現地改修が完了。閉鎖型施設を整備するとともに独自の品質管理基準を策定 青果棟は現地建替方式にて再整備を推進中 |
| 姫路 | ● | ● | 令和4年度 (予定) | <ul style="list-style-type: none"> 市内中心部からの移転・新築を推進中 |
| 富山 | ● | ● | 令和6年度 (予定) | <ul style="list-style-type: none"> 定期借地権設定方式を活用し、市場施設と民間収益施設の一体的整備を推進中 |
| 和歌山 | ● | ● | 令和2年度 令和3年度 令和7年度 (予定) | <ul style="list-style-type: none"> 一般市民も利用可能な「わかやままるしえ」を開業 新水産棟を開業 青果棟含め全面開業を予定 |
| 奈良県 | ● | ● | 令和7年度 (予定) | <ul style="list-style-type: none"> PFI方式の活用も視野に入れながら、BtoB及びBtoC機能を有する市場再整備を推進 |

(出典) 各中央卸売市場公表資料より作成

1. 3 再整備の検討経緯

(1) 卸売市場の今後のあり方検討会（平成30年度）

本市場が開設後50年を経過し老朽化が進んできたことや、卸売市場を経由しない取引の増加等により取扱高が減少してきていることに加え、平成30年6月の卸売市場法改正により大幅に規制が緩和された状況を踏まえ、今後の市場運営や再整備のあり方などについて検討を行い、「公設の維持」や「現在地での建替え」などの基本方針を取りまとめた。

(2) 金沢市中央卸売市場再整備の在り方検討会（令和元年度）

今後の市場再整備に向けて、『本市場が目指す将来像』や『将来の市場に必要な機能・施設・規模の在り方』及び『市場エリアの賑わい創出機能など利活用策』について検討を行った。

(3) 金沢市中央卸売市場再整備基本構想（令和3年度）

平成30年度に開催した「卸売市場の今後のあり方検討会」及び令和元年度に開催した「金沢市中央卸売市場再整備の在り方検討会」の結果を踏まえ、令和2～3年度にかけて、市場関係者とさらなる協議を重ね、「金沢市中央卸売市場再整備基本構想策定協議会」での議論を経て、基本構想を策定した。

2. 施設の現状と課題

2. 1 市場の立地環境

現市場の位置関係について、図表 3に示すとおり、本市場は金沢駅と金沢港のほぼ中間に位置し、北陸自動車道や国道 8 号からのアクセスも良く、物流に適した立地である。

また、50m道路や金石街道には商業施設も点在し、本市場の周辺には市場内事業者の関連施設や食品関連企業、また公官庁やオフィス等が集積している。

図表 3 現市場の周辺状況



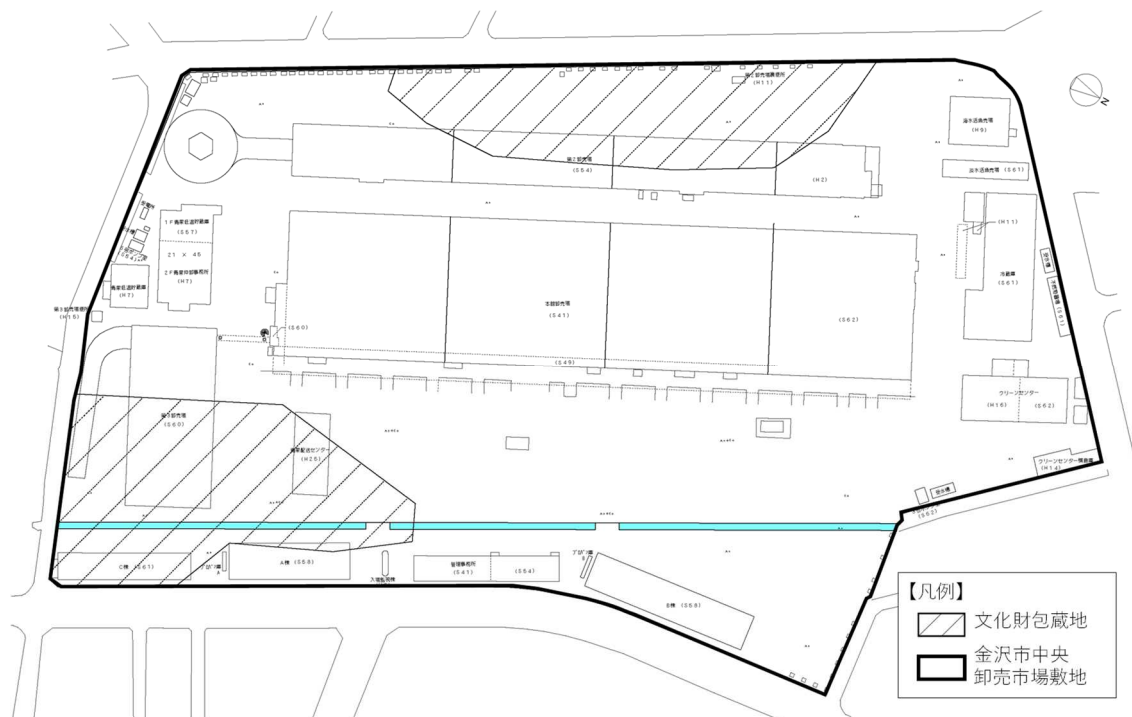
2. 2 市場敷地と地区計画等

現市場敷地の用途地域は商業地域であり、容積率400%、建蔽率80%となっている。

また、高さ制限として31m高度地区に指定されているほか、埋蔵文化財包蔵地としても指定されており、市場敷地においても、図表 4に示す位置で埋蔵文化財の存在が確認されている。

施設の配置にあたっては、これらへの留意が必要となる。

図表 4 埋蔵文化財包蔵地位置図



2. 3 既存施設の状況

中央卸売市場内では、本館卸売場が最も築年数が経過しており、築56年である。主要施設の中で法定耐用年数以内である施設は、平成以降に整備した3施設（青果低温貯蔵庫、活魚卸売場（海水）、青果配送センター）のみとなっており、多くの施設で老朽化が進むとともに、低温流通や物流効率化等近年の社会的要請への対応が難しくなりつつある。

なお、中央卸売市場の南方約600mに位置する公設花き地方卸売市場は、築年数は35年であり、耐震性も現行の建築基準法に適合した比較的新しい施設である。

2. 4 その他の留意すべき関連法令及び条例上の与件

本市場敷地は卸売市場として開発する以前は水田であり、液状化の危険度が高い。また、接道する道路は、北東側（正門側：3号門）が市場内道路（市場用地）である。このほか、上水道や消雪水として井水を利用していることから、敷地内に9か所の井戸が存在している。

2. 5 市場関係者の現状・課題認識

青果部・水産物部ともに、事業者は図表 5に示すとおり、将来の市場流通のあり方を念頭に、温度管理や衛生管理、物流効率化を実現する施設を求めている。また、市場施設の管理・運用の観点から、衛生面でのルールの設定が必要であるとの声も上がっている。

さらに、各部の部会による意見交換の結果、再整備の完了までには長期間を要することから、現在想定している施設・設備の機能が、完成時の時代にそぐわないものとならないよう、実施設計・施工のスケジュールに工夫が必要であること、市場を取り巻く状況の変化に柔軟に対応できるよう、設計段階においても一定の変更を可能とする工程が望ましいことが意見として得られた。

こうした市場関係者の意向を尊重しながら、本市場に必要な施設と規模、配置、導入機能等の具体化を進めていく。

図表 5 施設整備に関する事業者意向ヒアリング結果（青果部・水産物部）

| 施設・機能 | 青果部 | 水産物部 |
|-------|--|---|
| 施設全体 | <ul style="list-style-type: none"> 各社のスペースを管理するのではなく、商品の管理という観点から市場の再構築が必要である HACCP義務化に対応した具体的な基準やルールの設定が必要である 規模の拡大・縮小ありきではなく、動線を考慮した上で必要な規模を検討することが望ましい | <ul style="list-style-type: none"> 温度管理、衛生管理、耐震等の安全が確保された施設が必要である 現状、卸のせり場をせり終了後に仲卸が仕分けに使用しているが、再整備後も同様に仲卸がせり場を使うことができるのか整理が必要である 閉鎖型施設内で海水や血の処理を衛生的に行うための設備等も必要である 施設全体を温度管理できるような施設が望ましい ただし、温度管理ができるのであれば完全閉鎖型までは不要である 衛生面の管理が必要。また、害虫等の問題への対応が必要である |
| 卸売市場 | <ul style="list-style-type: none"> 現施設はコールドチェーンに応えられていないため、定温・低温管理が必要である 場内は狭く、屋根が不十分なため商品の風雨対策が必要である | <ul style="list-style-type: none"> 本館・新館を往来するトラックやターレについて雑然とした状況を改善していく必要がある 再整備後には物流動線を明確化するとともに合理的な施設配置が必要である 大型のウイング車が主流となってきたおり、大屋根を整備し荷下ろしを行った方が効率的である |

| 施設・機能 | 青果部 | 水産物部 |
|-----------|--|---|
| | | <ul style="list-style-type: none"> 荷下ろし専用の施設・スペースがあっても良い せり用の商品と相対取引用の商品の仕分けは温度管理可能なスペースで行われることが望ましい 仲卸業者が購入した商品を、直接仲卸業者の温度管理された設備に運べる動線の確立が望ましい |
| 仲卸店舗 | <ul style="list-style-type: none"> 小売店の店舗や買付量が減少する一方で分荷・小分け後に出荷する量が増加しておりピッキングスペースの充実が必要である 低温施設が不足しており適切な衛生・品質管理ができていない 使用料や電気料など負担の程度も鑑みながら、温度管理エリアの設定を検討する必要がある 積込場所に屋根が必要である 現状、通路が狭く台車やターレの事故などによる危険性が高いので改善が必要である | <ul style="list-style-type: none"> 場内の動線の効率化が必要である 動線上に屋根を掛け、風雨対策等を講じていく必要がある 現状では通路が狭いので改善が必要である 各社が自由度を持って利用できる柔軟性のある施設が望ましい 量販店との取引は物量が多いため、フォークリフトやパレットを考慮したスペース、動線の整備が必要である |
| 冷蔵庫 倉庫 | <ul style="list-style-type: none"> 冷蔵施設の充実を図り、一定の温度管理ができる施設が必要である | - |
| その他 | <ul style="list-style-type: none"> 工事は、可能な限り少ない工程で進めてほしい ハブ市場を目指すのであれば、配送施設の拡充が必要である | - |

図表 6 施設整備に関する事業者意向ヒアリング結果 (花き部)

| 施設・機能 | 花き部 |
|-------|---|
| 卸売市場 | <ul style="list-style-type: none"> ウイング車が室内で荷下ろしできる施設の整備が必要であるが、荷下ろし場に屋根があり商品が濡れなければ必須ではない コロナ対策の観点から、シャッターの設置により空気循環が悪くなる点が気になる 市場全体を低温化する必要はないが、保冷・保温など温度管理ができる設備が必要である。 保冷库は2層が望ましいが、台車に商品を載せ、そのまま入庫できるような天井高が必要である コロナ対策のため、せりスペースの客席は現状と同じ十分な広さが必要である |

3. 再整備基本計画

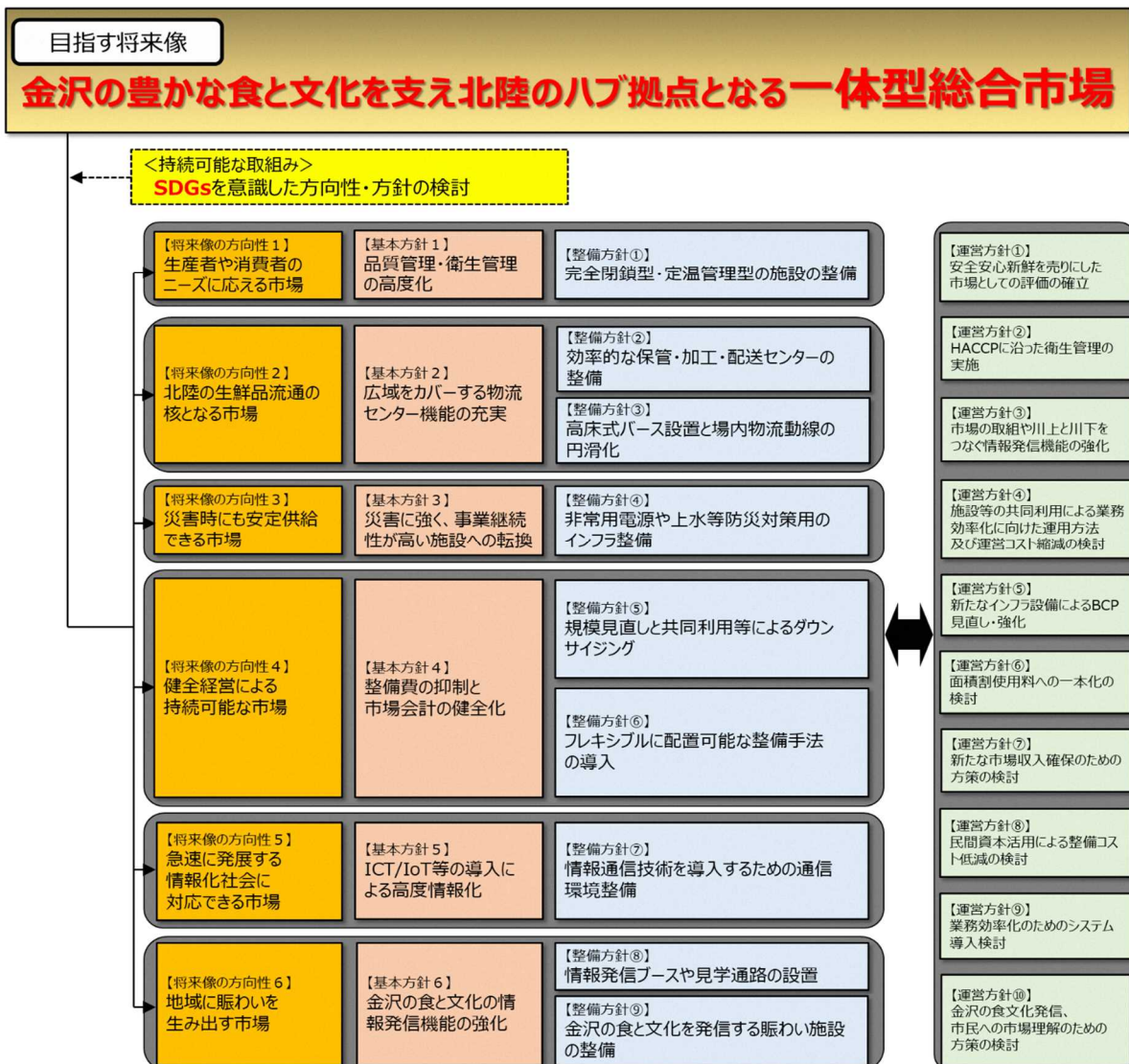
3. 1 本市卸売市場の将来像

(1) 目指す将来像と方向性等

基本構想では、令和元年度に開催した「金沢市中央卸市場再整備の在り方検討会」及び「市場内検討チーム会議」での検討結果を踏まえ、以下のとおり将来像等を取りまとめた。

基本計画では、この将来像の実現に向けて、更に具体的な方針や整備内容へと展開する。

図表 7 目指す将来像と再整備に向けた方向性等の体系図（※基本構想より抜粋）



(2) 取扱数量の設定

① 基本構想（令和3年6月）までの目標取扱数量

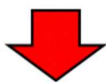
令和元年度、統計的手法により算出した取扱数量の将来予測を踏まえ、市場法改正等による影響や、再整備により機能強化した市場における取引量の拡大を考慮した取扱数量の将来目標について「市場内検討チーム会議」で協議を行った。その後、「金沢市中央卸売市場再整備の在り方検討会」における議論を経て、図表8に示すとおり青果部・水産物部・花き部それぞれ、100,000t、50,000t、25,000千本を将来の目指すべき取扱数量として設定した。

図表 8 基本構想（令和3年6月）までの取扱数量の推計と将来目標値

| | 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% | |

取扱数量単位（青果・水産）：トン
取扱数量単位（花き）：千本

※鉢物については1鉢あたり8本換算

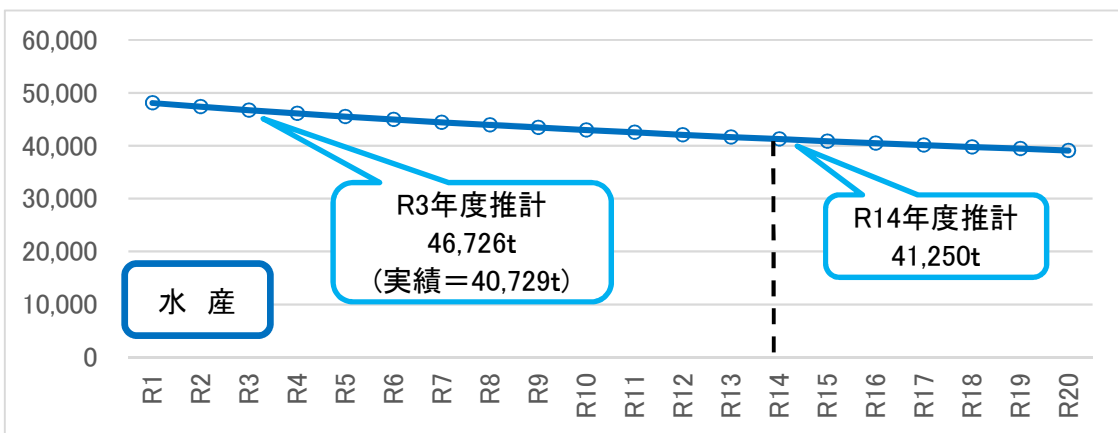
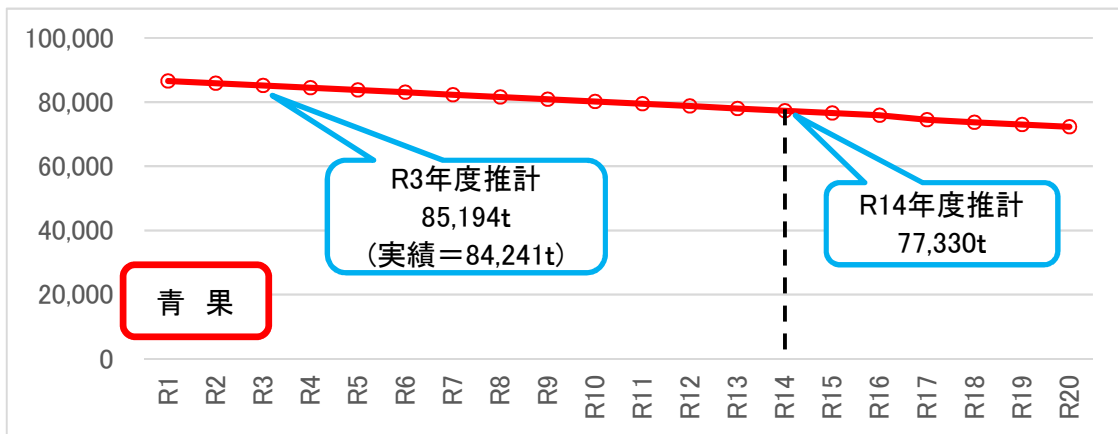


| | 青果 | 水産物 | 花き |
|---------------|------------------|-----------------|-----------------|
| 10年後 （目標値） | 100,000トン | 50,000トン | 25,000千本 |

② 本基本計画における変更（取扱数量予測の設定）

本基本計画では、再整備後の施設規模が過大なものとならないよう、改めて現在の取扱数量や人口推計による将来の人口減少などを踏まえた検証作業を行い、取扱数量予測の設定を行った。

図表 9 取扱数量の将来推計と取扱数量予測（見直し後）



| | | 青果部 | 水産物部 |
|--------|----|-----------|----------|
| 取扱数量予測 | 卸 | 85,000トン | 40,000トン |
| | 仲卸 | 100,000トン | 40,000トン |

将来像に掲げるハブ市場を目指すとともに、卸売業者等が健全経営を続けていくためには、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など、さらなる経営努力により取扱数量の増大に取り組む必要がある。一方で、再整備後の市場が過大な規模とならないように計画すべきである。このことから、経営上の取扱量目標と市場再整備における取扱数量予測を分けて設定した点が、これまでの検討会や構想と異なる点である。

3. 2 再整備の基本方針

本市場の再整備に係る基本方針について、立地場所は基本構想のとおり現地での建替えとする一方で、花き市場の編入については、見送ることが妥当と判断した。また、「5再整備の手法」に示すとおりPPP/PFI方式の採用は困難であることが判明したが、民間のノウハウを利用することは有益な手段であることを踏まえ、多様な入札方式等の採用を検討することとした。

本計画の基本方針については次のとおり整理される。

図表 10 再整備基本方針の比較

| 比較項目 | 基本構想 | 基本計画 |
|-----------|-----------------------------|----------------------------|
| 開設主体 | 公設 | 公設 |
| 立地場所 | 現地建替えを基本とする | 現地建替え |
| 花き市場の編入 | 花き市場の編入により 一体的な市場運営を検討する | 現施設で引き続き 公設地方卸売市場として運営 |
| 施設規模 | ダウンサイジング | 現機能は概ね80%を目指し 新機能の追加を検討 |
| 敷地内の用水路 | 取扱いについて慎重に 検討を行う | 現行水路の管理に支障を来さない 施設配置とする |
| PPP/PFI方式 | PPP/PFI方式の導入を検討する | PPP/PFI方式は導入しない |
| クリーンセンター | (特段の記載なし) | 現施設を引き続き活用 |

(1) 開設主体

■ 再整備後も市が主体

中央卸売市場は、今後も公正かつ安定的な業務運営のもと、安全安心な生鮮食料品を市民や県民に安定供給する公共インフラとして高い公共性を確保するとともに、本市が誇る豊かな食文化の継承・発展に大きく寄与していくことが必要であることから、引き続き『公設』とする。

(2) 立地場所

■ 現地建替えによる再整備

本市場の立地場所については、金沢駅から近く、金沢中央市場通り商店会があることなど、新たな賑わいの創出が可能なこと、集出荷及び買出人の利便性などの交通アクセスに優れていること、周辺に市場関係者の冷蔵・加工・配送等の施設が集積しているこ

と、早期の移転整備が可能な市所有の適地がないことなどから、『現地で建替え（現地再整備）』とする。

（3）花き地方卸売市場の編入

■ 現施設で引き続き運営

令和3年度に策定した基本構想においては、平成30年度の「卸売市場の今後のあり方検討会」での報告（図表 11）も踏まえ、花き市場を中央卸売市場へ編入し、一体化による効率的・効果的な市場運営の方向性としていた。

**図表 11 「卸売市場の今後のあり方検討会 報告書」(平成31年)における
花き市場にかかる方針**

| |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ・花き市場全体の規模が縮小する中、単独での運営が厳しくなると予想されるため、中央卸売市場の再整備に併せ、地方卸売市場を廃止し、中央卸売市場へ編入することにより、中央卸売市場との一体化による効率的・効果的な市場運営が可能となることから、引き続き、公設とすることとした。 ・現在の花き地方卸売市場の場所は、中央卸売市場の再整備期間中、仮設卸売場等で利用することとするが、再整備後の跡地利用については、さらに検討が必要である。 |
|---|

その後の検討状況及び足下の市場環境を踏まえ、花き市場の再整備について、改めて現地建替を選択する場合と移転再整備を選択する場合の比較検討を行ったところ、以下のとおりとなった。

図表 12 花き市場の再整備パターン別比較検討

| | メリット | デメリット |
|----------------------------|---|---|
| 現地建替 (中央卸売市場に 編入しない) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 幹線道路(北陸自動車道、国道8号線)や金沢貨物ターミナル駅へのアクセスが良好であり、集出荷の利便性が高い ○ 長寿命化を図れば、施設使用料の負担増なしに施設の継続利用が可能 | <ul style="list-style-type: none"> × 花き市場単独での運営となるため、運営経費などの無駄が多い △ 花き市場単独での再整備となるため、中央卸売市場と重複する機能がある場合、再整備コストが大きくなる |
| 移転再整備 (中央卸売市場に 編入する) | <ul style="list-style-type: none"> ○ 一体的運営により、人件費を含む管理コストが削減できる ○ 青果・水産物に加え、花きの購入も可能となり利便性が高まる | <ul style="list-style-type: none"> × 青果・水産物とは別の建物として整備する必要があり、大きなコスト削減効果は見込めない × 再整備地の場所によっては、集出荷や買出人の利便性が低下する × 中央卸売市場への編入に伴う施設使用料の増加や引越など、花き卸・仲卸事業者にとって負担となる |

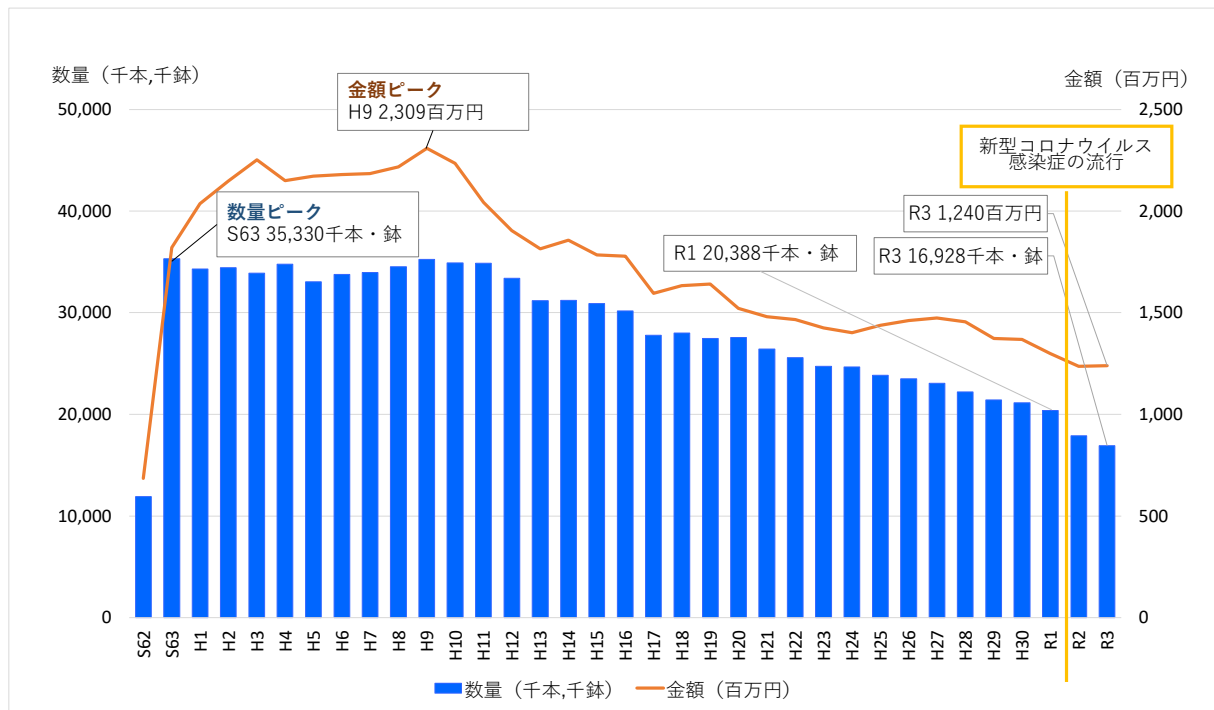
花き市場の令和3年度の取扱量は、ピークの昭和63年度と比較すると50%以上減少しており、新型コロナウイルスの感染拡大により、感染前（令和元年度）との比較でも17%もの大幅減となった。更にコロナ禍を契機に進んだ冠婚葬祭の規模の縮小やオンライン会議などの普及に伴う会場装飾の簡素化などの新しい傾向の定着により、花きの取扱量がコロナ禍以前に戻ることは期待できない状況にある。

今後も取扱量の回復が見込めず、卸・仲卸業者の経営状況が好転することは難しいものと推測される中、中央卸売市場への編入に伴う施設使用料の負担増は厳しいものとなる。また、その負担を市場価格に転嫁せざるを得ないこととなれば、市民の花への消費意欲がますます低下するといった負の連鎖に陥りかねない。

一方、昭和62年（1987年）開場の花き市場は、中央卸売市場の主要施設と比較して建物の築年数が浅く、長寿命化を図れば、施設の継続利用が可能である。

さらに、これまでの検討の中で、中央卸売市場の再整備にあたっては仮設店舗による営業期間が生じることから、その仮設店舗の設置場所（種地）として現在の花き市場の敷地を活用する案が挙がっていたが、中央市場関係者からは「600m離れた場所での仮設店舗は業務運営上、現実的ではない」との意見が示された。

図表 13 花き市場の取扱数量・取扱高の推移



※鉢物については1鉢あたり1本換算

これらの理由により、

- 取扱数量・金額が減少傾向にあり、急速な回復は見込みにくい
- 建物の築年数が30年強と中央卸売市場（約60年）と比較して浅く、長寿命化が

可能である

- 花き市場の事業者が求める機能は、現施設において充足している
- 移転再整備した場合、施設使用料の大幅増加により、卸・仲卸業者の経営状況を悪化させる懸念がある
- 花き市場の事業者は、現地にとどまることを望んでいる
- 中央卸売市場の再整備に伴う種地利用は行なわない

の6点を踏まえ、今回の再整備における「中央卸売市場への編入」は見送り、現施設で引き続き公設地方卸売市場として運営することが妥当と判断した。

(4) 施設規模

■ 現機能は概ね80%を目指し、新機能の追加を検討

本市場の取扱数量は減少傾向にあるが、小売量販店対応として加工機能の充実や配送機能の拡大などの新たな課題のほか、自動搬送やHACCP対応など高機能化のためのスペース確保の必要性も生じている。

具体的な施設規模は、今後、基本設計において確定する予定とするが、卸売場など従来機能部分については、取扱数量予測等を踏まえ現施設の延床面積の80%以下とすることを目標とする。一方、新たな高機能化部分については、適正な規模となるよう検討することとする。

(5) 敷地内の用水路について

■ 現行水路の管理に支障を来さない施設配置とする

基本構想では、市場内を横断している用水路について、推定の位置図を示すとともに、取り扱いについて慎重に検討を行う必要があることが示されていた。

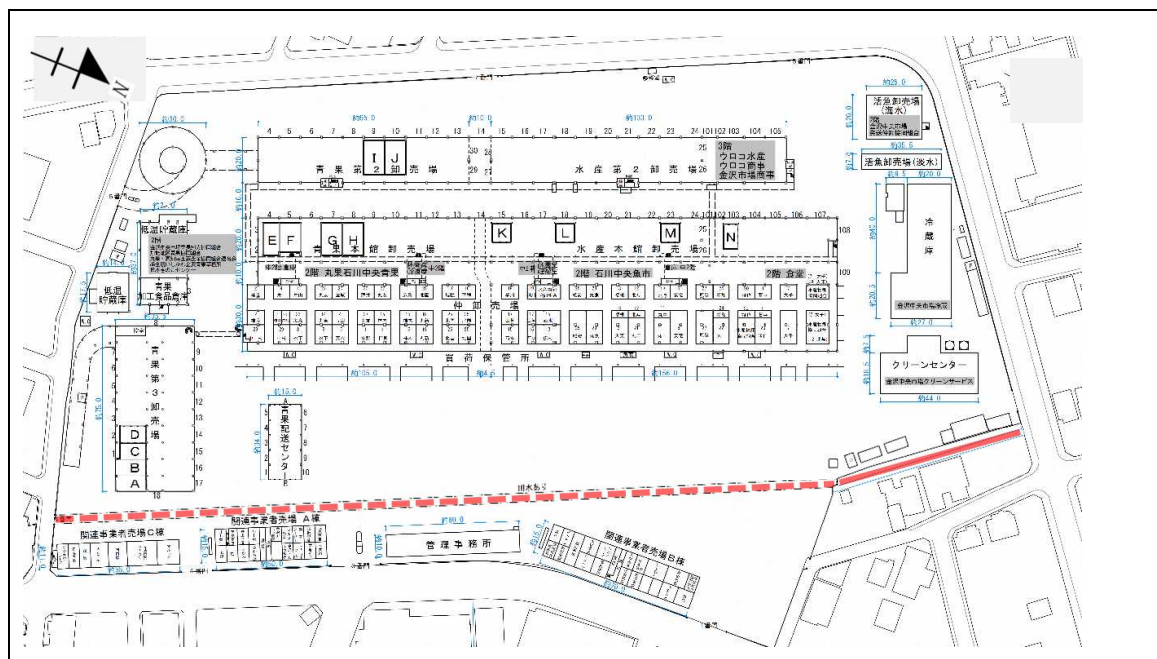
図表 14 基本構想「市場内の用水路について」(※基本構想より抜粋)

(第V章 施設整備の方向性 1 与件の整理)

(5) 市場内の用水路について

市場内には、用水路が横断しており、推定される位置を図 V-3 に赤破線で示す。上流側(南東側)及び市場内は暗渠となっており、下流側(北西側)は開渠(赤実線)となっている。なお、新しい施設の配置場所によっては、支障となる事態も想定されるため、その取り扱いについて慎重に検討を行う必要がある。

図表 15 現市場における用水路位置（赤線；推定）



この用水路の上流・下流の大部分は、公道下の暗渠となっていることから、これを場外に移設する場合は、市場敷地だけにとどまらず、周辺公道の工事が発生するとともに、用水路の移設費用のほか、公道に埋設されているインフラの支障移設費も見込まれる。また、移設工事期間中は周辺道路で片側交互や進入制限、迂回などの交通規制が見込まれ、周辺住民の生活や事務所等の営業活動に大きな影響を与える。加えて、各管理者の調整、詳細調査、設計及び工事までの期間に3年程度を要すると想定されることから、市場再整備のスケジュールも延期することとなる。

一方で、この用水は、比較的市場敷地の外周に近い場所に位置しており、この用水を避けて新たな施設を整備することは十分可能である。

これらを勘案し、用水路の移設はデメリットが大きいことから、再整備後の施設は用水路を現状のまま残して配置することが適切であると判断した。

(6) PPP/PFI方式の検討

■ PPP/PFI方式は導入しない

基本構想では、施設整備費を抑えて施設使用料の増加を極力抑制する方策としてPFI事業の導入を検討すること、また、新たな市場収入を確保する取り組み課題の一つとしてPPP事業の導入について検討することとしていた。

本計画においては、PPP/PFI手法採用の可能性について具体的な検討を行った。

- ① 1つの公共施設に多種多様な事業者が入居する卸売市場では、時間をかけた丁寧な意見調整が必要であること
- ② 社会的情勢の変化に対応するため、市場内事業者との調整を継続しながら、施工

期間中における一部設計の見直しも想定していること

- ③ PPP/PFI方式においては、公共用地を収益施設に活用できる点がディベロッパー等の大きなメリットとなるが、本市場では収益施設に活用できる十分な余剰地の創出が想定されないこと

これらのことから、本市場の再整備は、収益施設の運営を前提に、設計から施工・維持管理までを一体として行うことが基本となるPPP/PFI事業にはなじまない。

- ④ PPP/PFI方式による公共施設の整備・運営実績を有する民間事業者7社への聞き取り調査では、本市場でのPPP/PFI事業への参入に消極的な意向が示されたこと
- ⑤ 他都市の事例を見ても、導入事例はわずかとなっていること

以上のことから、PPP/PFI方式は導入せず従来方式を採用し、基本計画策定以降も設計段階、建設段階において、市場関係者の意向を十分に把握し、かつ、必要な協議・調整を重ねながら確実に再整備を推進することが妥当であると判断した。

(7) クリーンセンター

■ 現施設を引き続き活用

市場敷地内の北部に位置するクリーンセンターについて、基本構想では、再整備時の取り扱いが明記されていないことから、本基本計画で改めて取り扱いを検討した。

- ① 当該施設の建物は建築年次が昭和62年と比較的新しく、十分な耐震性を有していること
- ② 現在、使用済み発泡スチロール箱の一部を洗浄し販売しているが、販売額に対してコストが見合わず、慢性的な赤字状態となっており、将来的には当該洗浄ラインの廃止が見込まれること
- ③ 不要となる発泡スチロール箱の再生品販売在庫の保管スペース、廃棄物保管置場を移転させることで、余剰地を捻出できること

これらの理由から、クリーンセンターについては現在の施設を当面残置し、引き続き活用することが妥当であると判断した。

3. 3 再整備における重点取組

「目指す将来像」を達成するため、以下の5つを重点取組として位置付ける。

【目指す将来像】

金沢の豊かな食と文化を支え北陸のハブ拠点となる一体型総合市場

【5つの重点取組】

- (1) 品質の確保
- (2) 物流の効率化
- (3) 集荷量の拡大
- (4) 余剰地の創出と有効活用
- (5) SDGs達成に向けた取組の実践

(1) 品質の確保

生産者、流通業、小売業、消費者からの卸売市場における衛生管理の強化を求める声は、年々高まっている。特にスーパーマーケットを始めとする量販店には、商品（＝食料品）の保管状態の良し悪しで、仕入れる卸売市場を選別しているところもある。

このことから、本市場の再整備に当たっては、温度管理された閉鎖型施設を基本とする。ただし、青果と水産物では流通の形態が異なることから、施設の仕様にも異なる工夫が必要である。

さらに、品質確保のためには、ハード整備と併せてソフト面での運用も必要となる。食品衛生法の改正に伴い、卸売市場においてもHACCPに沿った衛生管理への対応が求められることとなったが、金沢市中央卸売市場としてのブランド化を進め、他市場との競争を優位なものとするための体制づくりを目指す。

(2) 物流の効率化

少子高齢化に伴う労働力不足や働き方改革などに伴い、卸売市場を取り巻く生産・物流・販売等の環境が大きく変化している。一方で、令和6年4月からのトラックドライバーの「自動車運転業務における時間外労働時間の上限規制」の適用等により、本市は、全てのモノの物流の中継地として新たなビジネスチャンスを手にする可能性があり、本市場も物流拠点としての機能を念頭に置いた再整備が必要となる。

入荷車両の滞留時間や荷下ろしに要する時間を縮減するための入場車両管理システムや荷下ろし場所のデジタル指示システム、仕分けされた商品の自動搬送や搬出先別に商品が一箇所に集められる商品アドレス管理などの導入を検討し、場内物流の効率化を推進する。

更に、現在は市場の敷地内に別棟で存在している冷蔵庫や加工場、配送センターなどを施設内に編入するとともに、市場内施設と敷地外に関係事業者が保有する冷蔵施設や加工センターなどとの移動が頻繁に行われる商品がある場合は、当該商品の冷蔵や加工を施設内で行えるよう、施設内への編入を併せて検討する。

また、後述するが、再整備により敷地内に余剰地を生み出し、市場関係者が市場外に有する冷蔵施設や加工施設などの施設内移転を進める。

(3) 集荷量の拡大

本市場の再整備を成功させるためには、ハード整備と同時に取扱量を確保し、拡大させることが肝要である。しかし、人口減少、少子高齢化、食生活の変容などに伴い、国内のほとんどの市場で取扱量が減少する中、市場間競争を勝ち抜き、安定的な集荷を確保していくためには、生産者や小売業者などとの強固な信頼関係を構築することが重要である。

農業者は自らが育てた農作物が、漁業者は自らが収穫した水産物が、市場関係者によって大切に扱われ、小売業者から消費者へ届けられることを望んでいる。出荷した商品が、その後どのように流通していくのかを直接確認できない生産者にとっては、市場関係者との信頼関係が拠りどころとなる。そのためには、卸売業者による出荷者への集荷営業活動はもちろん、消費地でのPR活動や消費拡大への取組等が、目に見える形で生産者に伝わるようにすることが大切である。

そのためには、市場開設者が卸売業者とともに生産地に出向いて、生産者に対して直接出荷要請を行うほか、消費地における消費拡大の取組を、仲卸・小売などの事業者と行政が一体となって推進することなどが考えられる。

市場開設者は、市場関係者と連携し、集荷を拡大するトップセールスに取り組むことが重要である。

(4) 余剰地の創出と有効活用

市場施設の規模適正化や機能の集約・再配置等を進めることにより、市場敷地内に余剰地を生みだし、市場関係者が市場周辺に有する冷蔵施設、加工施設、倉庫等の敷地内移転を推進する。このことにより、場内物流の効率化や食品鮮度の向上を図るとともに、定期借地による地代収入を使用料削減に充てることも検討する。

(5) SDGs達成に向けた取組の実践

平成27年9月に国連サミットで採択された「持続可能な開発目標 (SDGs)」は、令和12年までの15年間で、教育や衛生の他、環境汚染や災害への対応等の新たな課題に対し

て17の目標と169のターゲットからなる国際社会の新たな目標として掲げられている。

本市場においても、以下に例示する目標を念頭に再整備を進める。

【目標7】 エネルギーをみんなに。そしてクリーンに：低炭素モデル市場

- (例) ・再生可能エネルギーによる電力自給率の向上
- ・エネルギー効率の良い運搬、空調、冷蔵、照明などの導入

【目標9】 産業と技術革新の基盤を作ろう：脱プラスチックモデル市場

- (例) ・脱プラスチックモデル市場としての取組の実践
- ・発泡スチロール、プラスチック製梱包材に代わる素材の積極的な活用

【目標11】 住み続けられるまちづくりを：共生社会のモデル拠点

- (例) ・バリアフリー、ユニバーサルデザインの導入
- ・休場日及び昼間等の業務時間外にパラスポーツ練習場等として活用

【目標14】 海の豊かさを守ろう

【目標15】 陸の豊かさも守ろう

- (例) ・流通における食品ロスの削減
- ・脱プラスチックモデル市場としての取組の実践（再掲）
- ・食育の推進、市場が担う役割の情報発信
- ・持続可能性に配慮した調達を行っていることの国際認証等の取得

3. 4 施設整備の内容

(1) コールドチェーンの確立

3. 3 (1) で述べたとおり、新しい市場は、温度管理された閉鎖型施設を基本とするが、青果と水産物では商品の特性や流通の形態などが異なることから、施設の仕様にも異なる工夫が必要である。

青果部では、入荷時は段ボール箱に入った荷物がパレットに積載されてくることがほとんどであることから、施設の開口部はトラックバース式とし、バースと施設内部との間に前室を設けることで、温度変化を極力抑える完全閉鎖型が望ましい。

一方、水産物部では、せり開始直前の短時間で荷物を搬入する必要があり、ウイング付きのトラックが施設に横付けし、複数のフォークリフト等でせり場へ運ぶオペレーションが想定されることや、活魚を水槽に入れたまま施設内に搬入するケースもあることから、一定の広さの開口部が必要となる。加えて、鮮魚は発泡スチロール箱に氷を詰めた状態で搬入されるため、施設内の温度管理は青果ほど徹底する必要はない。

青果、水産物のいずれも、トラック等の排気ガスが施設に入らないよう、バースを高床化するとともに、施設内で稼働するフォークリフト等は100%電動化する。また、鳥や動物、昆虫などが施設内に侵入しないような構造とする。

図表 16 コールドチェーンを確立した市場（イメージ）

高床化したトラックバース
(豊洲市場 水産卸売場棟バース)



(資料) 東京都中央卸売市場Webページ

閉鎖型の市場の様子
(豊洲市場 青果棟仲卸売場)



(資料) 東京都中央卸売市場Webページ

(2) 品質管理基準の高度化

商品の鮮度保持や付加価値の向上により、生産者、小売業者、消費者から選ばれる市場を目指すため、新市場ではHACCPに沿った衛生管理を基本とする。

卸売業者や仲卸業者に義務付けられている「HACCPの考え方を取り入れた衛生管理」に加え、市場業務に対応する国際基準（PAS221）「FSSC」も取り入れた金沢市独自の衛生管理基準を策定し、市場関係者全体で確実な運用体制を確立する。

策定に当たっては、施設の規模や配置、設備の能力や仕様、場内物流や従業員の動線などを勘案する必要があることから、新市場の設計と並行して検討作業を行うこととする。

図表 17 金沢市中央卸売市場独自の衛生管理基準策定のイメージ



(資料) 「卸売市場 青果物卸売業 HACCPの考え方を取り入れた衛生管理のための手引書」(公益社団法人食品等流通合理化促進機構)、「令和3年9月22日OPEN 京都市中央卸売市場新水産棟Ⅰ期エリア(鮮魚部門)竣工」(京都市、令和3年)を基に作成

(3) 可変性の高い構造

市場を取り巻く環境は刻々と変化しており、市場に求められる機能も、将来、追加や変更が必要となる可能性が高いことから、新市場は可変性の高い構造とする。

施設内は空間割や用途を容易に変更できる構造とするとともに、立体倉庫や自動搬送設備の設置、冷蔵設備の増設などに耐えうる床面強度を確保する。

また、施設内には将来の機能追加に備えて一定の空きスペースを設け、当面の間は季節によって一時的に入荷量が増加した場合や、商品の保管量が増加した場合に、卸売業者や仲卸業者に時間貸しすることも可能とする。さらに、当該スペースは大規模災害が発生した際の生鮮食料品用の備蓄倉庫としても活用する。

図表 18 多目的空間の確保イメージ



(資料) 本市 今後の卸売市場の施設・機能等調査業務報告書より引用

図表 19 本市場における一時的な入荷量増加時の状況（みかんなど）

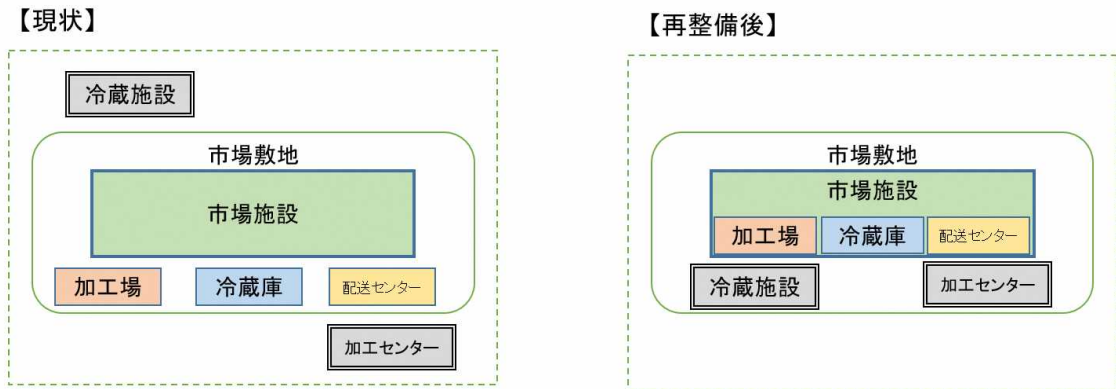


(4) 加工・配送機能の充実

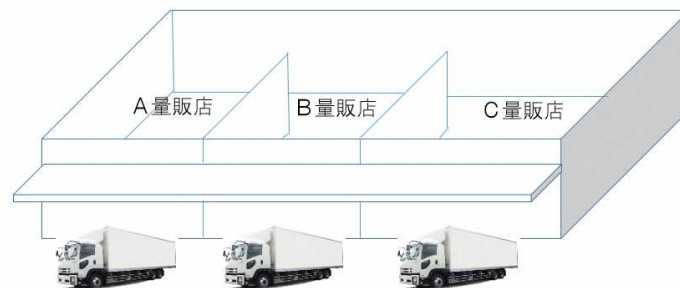
量販店による生鮮食料品の取扱量が拡大する中、食品のカット・小分け・パック化などの機能が、仲卸業者に求められるようになってきている。現在は、これらの作業を仲卸店舗内や市場内の関連店舗棟のほか、市場敷地外にある加工場等で行っているが、コールドチェーン化する新市場においては、これらの作業は温度管理された市場施設内で行うことが望ましいことから、市場施設内に加工スペースを設ける。

また、量販店へ出荷される商品は、配送先ごとにカゴ車（ロールボックスパレット）に積載されてトラックで輸送されるため、配送先ごとにトラックバースを設けてカゴ車を集積する方法が効率的である。この場合にあっても、コールドチェーンが途切れることのないよう、配送機能は市場施設内に設けることが望ましい。

図表 20 加工・配送機能の市場施設内での整備（イメージ）



図表 21 配送先ごとの出荷イメージ



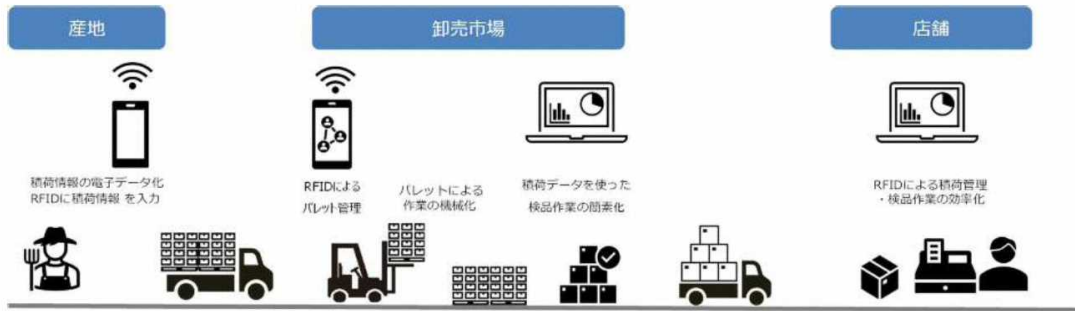
（5）ICT対応の充実

場内物流を効率的に行うためには、デジタル技術の活用が必須である。生産者による出荷の段階から消費者が購入するまでの間、標準化されたコード管理により商品が流通すれば、入荷時間、荷下ろし場所、場内物流、出荷場所と時間などを効率的に管理でき、省力化、省スペース、時間短縮などにつながり、コスト削減が可能となる。

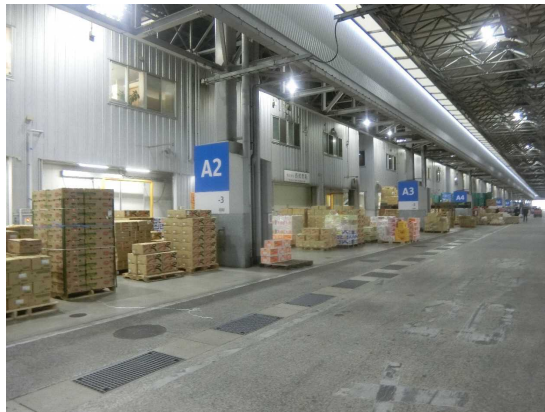
また、このコードを売上、販売などに活用すれば、納品書、請求書、発送票などの売上管理にも利用できる。さらに、小売店での在庫管理に利用すれば、生産者の出荷や卸・仲卸・小売業者の仕入れのタイミング管理にも応用できるなど、導入のメリットは極めて大きい。

現時点では、このようなデジタル技術の活用はまだ進んでいないが、近い将来に一般化することが十分に予測されることから、新市場の整備に当たっては、通信環境を整えるとともに、バーコードを読み取る可能性のある場所のスペース確保や、入荷・出荷場所を特定できる場内アドレスの付番などを行う。

図表 22 バーコードや柱番号による位置情報把握（イメージ）



※引用元注釈：食品等の流通合理化について（農林水産省食料産業局2019年（令和元年）10月）を基に作成（資料）浜松市中央卸売市場再整備基本構想

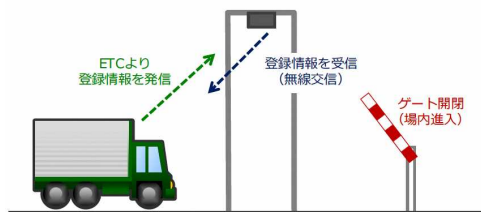


（資料）福岡市場視察時の撮影

また、食品の安全や物流効率化の観点から、新市場への入場はあらかじめ許可された車両のみとする。入出場口は1か所から2か所程度とし、車両ナンバー読取装置により許可の有無を判別して入場ゲートの開閉を行うことにより、許可の無い車両の進入をシャットアウトする。また入場時に前述のコード管理システムを活用して、入場ゲート通過時に入荷・出荷場所を指示することにより、荷捌きや保管の無駄を排除するとともに、運搬車両の滞留防止を図る。

図表 23 出退管理ゲート（イメージ）

（システム管理型管理ゲート）



（資料）「京都市中央卸売市場施設整備基本計画」（京都市、平成27年(2015年)3月）



（資料）東京都豊洲市場視察時の撮影

(6) 災害対応設備の導入

近年、全国的に大規模な地震や集中豪雨等の災害が発生しており、生鮮食料品等の流通拠点である卸売市場には災害対応機能の強化が必要と考えられる。

大規模災害が発生した場合でも市場機能を維持するため、市場全体を約72時間賄える非常用発電機の導入や太陽光発電、蓄電池システムの設置により、非常時の電源を確保する。

また、電力系統から供給される電源については、予備線とした2回線引き込みの導入や敷地内の電柱を無電柱化にするなど、電力供給の保持に努める。

さらに、集中豪雨等により敷地内の雨水排水を周辺の用水路等へ放出すると氾濫や浸水被害が想定されることから、建物や駐車場の地下に雨水を貯める雨水貯留槽を設置する。

この他、大規模災害発生時にも水の利用を可能とするため、井水の活用や雨水を飲料水へろ過する施設等の導入を進める。

これらの仕組みは災害発生時はもちろんのこと、平常時においても省エネルギー化や市場関係者が負担する使用料や光熱水費の縮減にも活用する。

(7) 環境負荷の軽減と脱炭素化

金沢市では令和4年3月に「金沢市市有施設低炭素化指針」を策定しており、「ゼロカーボンシティかなざわ」の実現に向けて、公共施設を新築、増改築及び改修等をする際に満たすべき環境性能を定めている。

同指針に基づき、次のような機能の導入を進めていく。

- 主要施設屋上への太陽光パネルの設置
- 地下水利用による天井・壁面・床面の自然空調の導入
- 外壁に高断熱材を利用
- 内壁の木材利用
- 雨水を活用した壁面や屋根の散水による温度上昇の抑制
- 空調・換気に係る高効率な熱交換システム
- LED灯や人感センサー

(8) 周辺道路の安全確保

本市場は金沢駅と石川県庁との中間点にあり、それぞれとの距離は約1.5kmと約1.2kmである。国道8号線に近接しており、市内中心部からも近距離に立地している。また、戸板小学校や西小学校、長田中学校の通学路にも面している。

さらに、平成27(2015)年の北陸新幹線金沢開業以降は駅西地区に集合住宅や住宅地の建設が進み、市場関係者だけでなくビジネスや通勤・通学による交通量が増加してい

る。

こうした環境の中で、大型車両の通行や市場に出入りする関係車両の運行に関して、交通の安全には万全を期する必要がある。

また、現在、市場通り商店街の飲食店に多くの利用客が訪れているが、市場道路の両端が利用客の駐車場と化しており、車両の出入りに際して安全が確保されているとは言い難い状況となっているほか、大型トラックやフォークリフト・ターレ等の通行の障害にもなっている。

将来的に賑わい施設を整備する場合には、さらに多くの来場が予想されることから、再整備を機に、安全な道路・歩行者空間、駐車エリアを配置する必要がある。

(9) 賑わい機能の導入

これまでの検討会や基本構想では、本市場の再整備に当たっては、地域に賑わいを生み出す市場として、金沢の食と文化の情報発信機能と物販や飲食施設の整備を検討することが掲げられている。

① 食文化・市場理解の醸成につながる情報発信スペース・交流スペース等

再整備を終えた東京都・豊洲市場や、現在再整備を行っている京都市・第一市場などにおいても、見学者通路や食の発信ブースを設け、一般見学者、観光客等はもちろん、学校での授業の一環としても多くの見学者が訪れており、本市卸売市場においても同様の機能を準備すべきである。

② 金沢の食を体験できる物販や飲食施設

本市の飲食店・物販店は、片町・香林坊・武蔵・金沢駅周辺に集中している。また食の拠点としては、近江町市場のほか、クルーズターミナルのオープンを機に賑わいが高まりつつある金沢港付近も集客力を増している。これらとの関係性を考慮したうえで、本市場の立地環境に相応しい賑わい機能を検討する必要がある。

言うまでもなく、卸売市場の最大の使命は生鮮食料品の流通である。そのための施設の規模と配置が最も重要な事項であり、限られた敷地の中で、物販や飲食のための施設にどれだけの面積が確保できるかについては、今後の基本設計において明らかになる。

以上より、物販や飲食等の施設については、本計画策定後も引き続き市場関係者との協議が必要である。

③ 本計画での新たな提案：市場の有効活用による、人が集まる空間の創出

市場の稼働時間帯は夜間から早朝にかけてであり、朝から夕方にかけては敷地全体を有効に利用できる余裕が生まれる。また、新しい市場では荷物の搬入出のための大屋根の懸架が想定されるため、屋根下の空間は年間を通して風雨にさらされない。これらの特徴を活かし、市場内に多種多様な人たちが活動できる場を提供する方法が考えられる。

(例)

- ・ 修学旅行生が大型バスからタクシーに乗り換えるターミナル
- ・ 部活動やクラブ・サークル等の練習会場
- ・ 練習施設の少ないスケートボードやBMXなどのアーバンスポーツパーク
- ・ 床面が整備された体育館やコートの使用が制限される車いすバスケットボールなどの練習会場
- ・ 従業員駐車場の時間貸し
- ・ 壁面や塀、路面などをキャンパスとする文化芸術活動や、プロジェクトマッピング投影など

上記のうち、物販・飲食については、民間事業者の自由な発想による店舗運営が求められることから、②に掲げたように市が店舗を用意することが適切かどうかについては、他市場の店舗エリアの賑わいの状況を調査・研究し、本市場の方向性を見定める必要がある。

それに対し、①及び③に掲げた方法で利用者の集客に成功すれば、民間事業者は自らが投資し、市場周辺で店舗を開くと考えられる。市場周辺には既に金沢中央市場通り商店会が組織されており、民間の力でエリアの商業的な賑わい創出が可能な環境にある。

これらを踏まえて、本計画策定後の基本設計において、市場関係者との協議を深めることとする。

4. 施設規模と機能配置

4. 1 施設規模

本市場も全国の卸売市場と同様に青果・水産物両部門の取扱数量は減少傾向にある。

一方、小売量販店に対する販売量が増加し、その需要に対応するため、カット・小分け・パックなどの加工機能の充実や、配送機能の拡大、納入希望日までの保管場所の確保など、新たな課題が生じている。また、自動搬送やHACCP対応の鮮魚加工など、これまでの市場とは異なる高機能化のためのスペース確保の必要性も生じている。

そこで、本計画策定に当たっては、従来機能については規模を縮小するものの、新たな機能については必要面積を確保するといった、二方面からの検討を行ってきた。

具体的な施設規模は、今後、基本設計においてさらに市場関係者と議論を重ねた上で確定する予定とするが、3. 1 (2) で示した取扱数量予測や整備費用への影響を踏まえるとともに、他市場の再整備においては新施設の延床面積が旧施設の80~90%となっていることから、卸売場や仲卸売場など従来機能部分については現在の施設の延床面積に対して80%以下とすることを目標とする。一方、新たな高機能化部分については、従来機能部分とは区分し、その必要性を十分に考慮した上で適正な規模となるよう検討することとする。

図表 24 市場内事業者協議の経緯

| 日付等 | 令和4年5月 | 令和4年8月 | | 令和4年夏~秋 | 令和4年11月 |
|-------|--------------------------|------------|----------------|---|-----------------------------------|
| | 基本計画説明会 | 基本計画変更等説明会 | | 市場内事業者希望 | 市との調整結果 |
| | | | 市場長の目標 | | |
| 取扱数量 | 青果 : 10万 t 水産物 : 5万 t | 同左 | 規模に応じた 取扱数量 | 青果(卸) : 8.5万 t 青果(仲卸) : 10万 t 水産物(卸) : 4万 t 水産物(仲卸) : 4万 t | 同左 |
| 面積・規模 | 72,600㎡ (144%) | 80%を目標 | 80%以内 | 従来機能は面積を80% 以下にして高機能部分を 新たに追加 | 従来機能 80%以下 高機能部分 追加 |
| その他 | 延床面積80%を 目標に検討を開始 | | | | 【条件】 今後も整備費削減や新た な収入源の確保を検討 |

4. 2 機能配置

(1) 機能配置案 (A案及びB案)

基本計画の策定にあたり、再整備案として青果・水産物の両部門における主要施設を1階に配置する「青果水産物別棟案 (A案)」と両部門における主要施設を1階・2階に分散して配置する「青果水産物合築案 (B案)」の2案を立案した。

① 青果水産物別棟案（A案）

青果水産物別棟案は、市場敷地を十分に活用し、青果部・水産物部両部門の主要施設を1階に配置する案である。

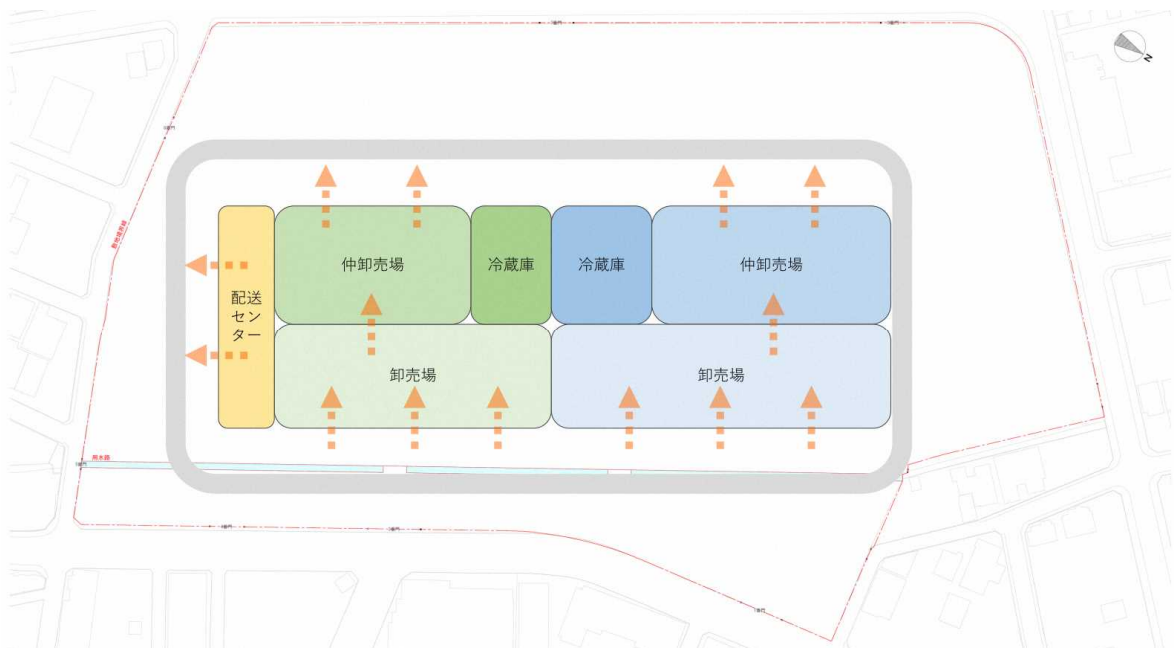
主要施設が1階に配置されることで、青果・水産物が共通して入荷から出荷に至る物流動線が明確であり、場内物流機能の合理化を実現することが可能となる。

また、建築計画上是2階を設けることが可能であり、将来の事業拡張や加工・物流機能等の拡充を実現するために有効活用することも可能である。

一方、両部門の主要施設が1階に配置されるため、再整備期間中における仮設店舗への移転は必ず発生する。

また、1階を大規模に活用するため、必要な機能を配置することが可能である反面、今後の物流環境や卸売市場に期待される役割等が変化した際に平面的に活用できる余剰地が限定的となる可能性が高い。

**図表 25 金沢市中央卸売市場再整備A案
（青果水産物別棟案）**

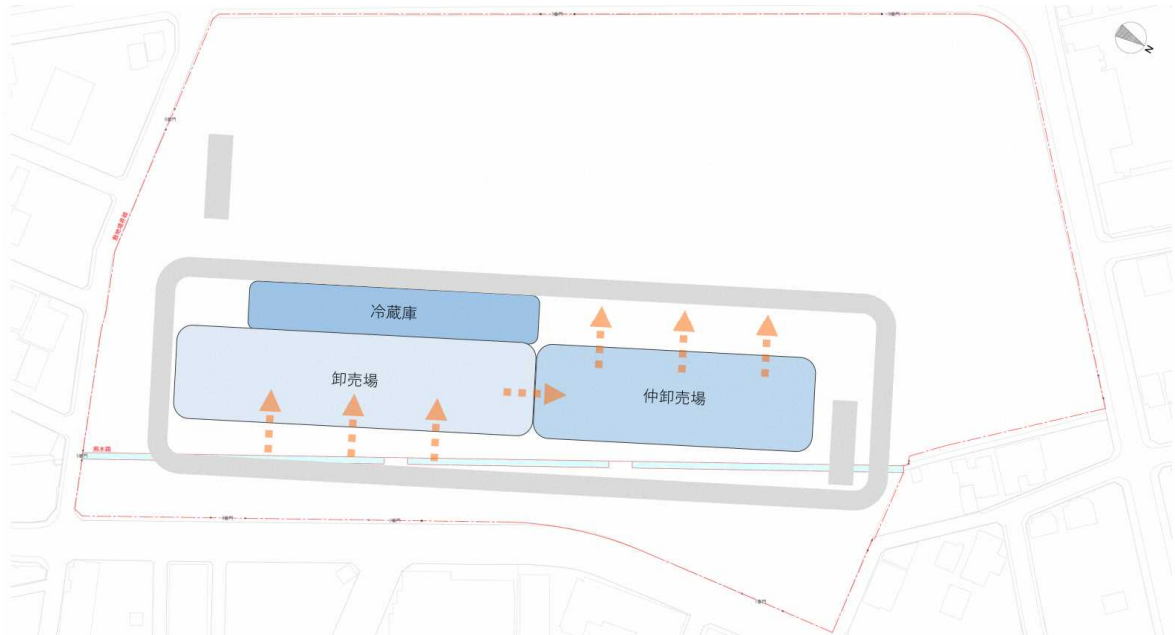


② 青果水産物合築案（B案）

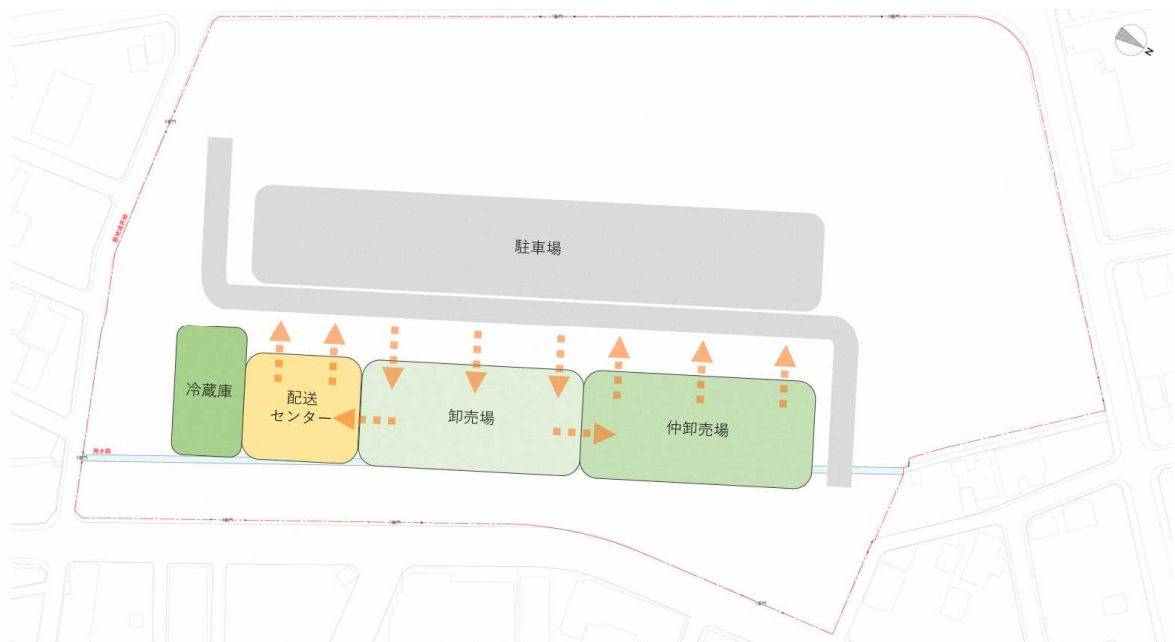
青果水産物合築案は、別棟案で整備を予定する青果・水産物両部門の主要施設を垂直的に配置する案である。

計画時点では、商品特性や垂直搬送の容易性、排水設備に係る整備費用等を踏まえ、水産物を1階、青果を2階に配置する案を立案している。

図表 26 金沢市中央卸売市場再整備B案
(青果水産物合築案：1階)



(青果水産物合築案：2階)



青果水産物合築案の場合は、別棟案が抱えるデメリットを解消することが可能である。具体的には、仮設店舗への移転を経ずに再整備を推進することが可能である他、主要施設を1階・2階に配置するため、主要施設の隣接地は駐車場や加工・物流施設等様々な用途での有効活用が可能となる。

一方、両部門の主要施設が1階と2階に分散されるほか、卸売場と仲卸売場が南北方向に延びる形状となることで物流効率の低下を招く可能性がある。

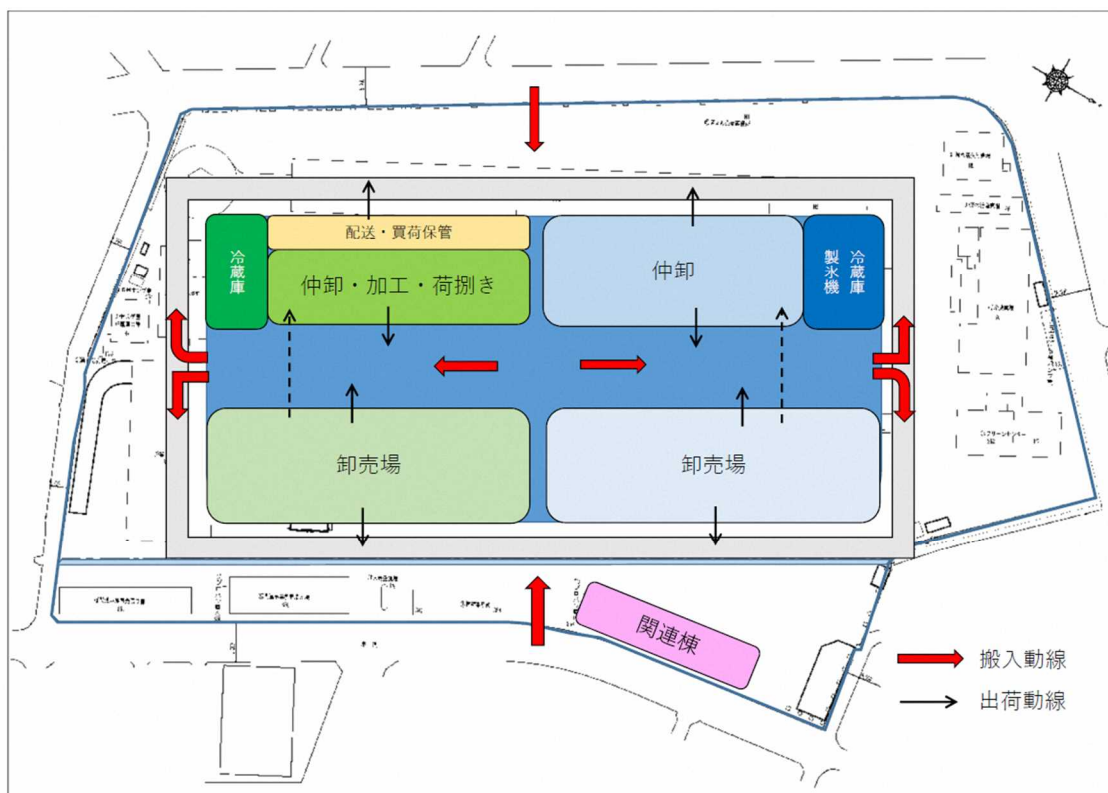
また、仮設移転を必要としない反面、再整備期間中は、既存の買荷保管・積込所や駐車場等の主要施設の使用が制限されるため、施設規模や動線の確保に課題が生じる可能

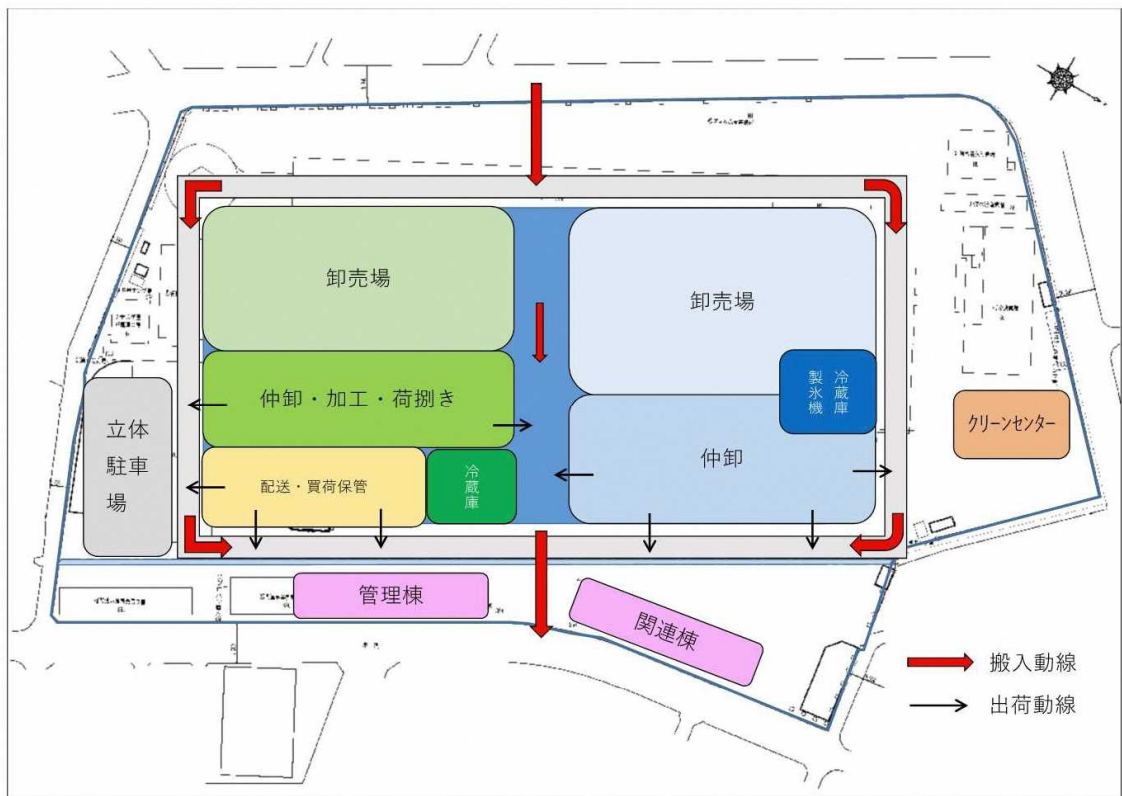
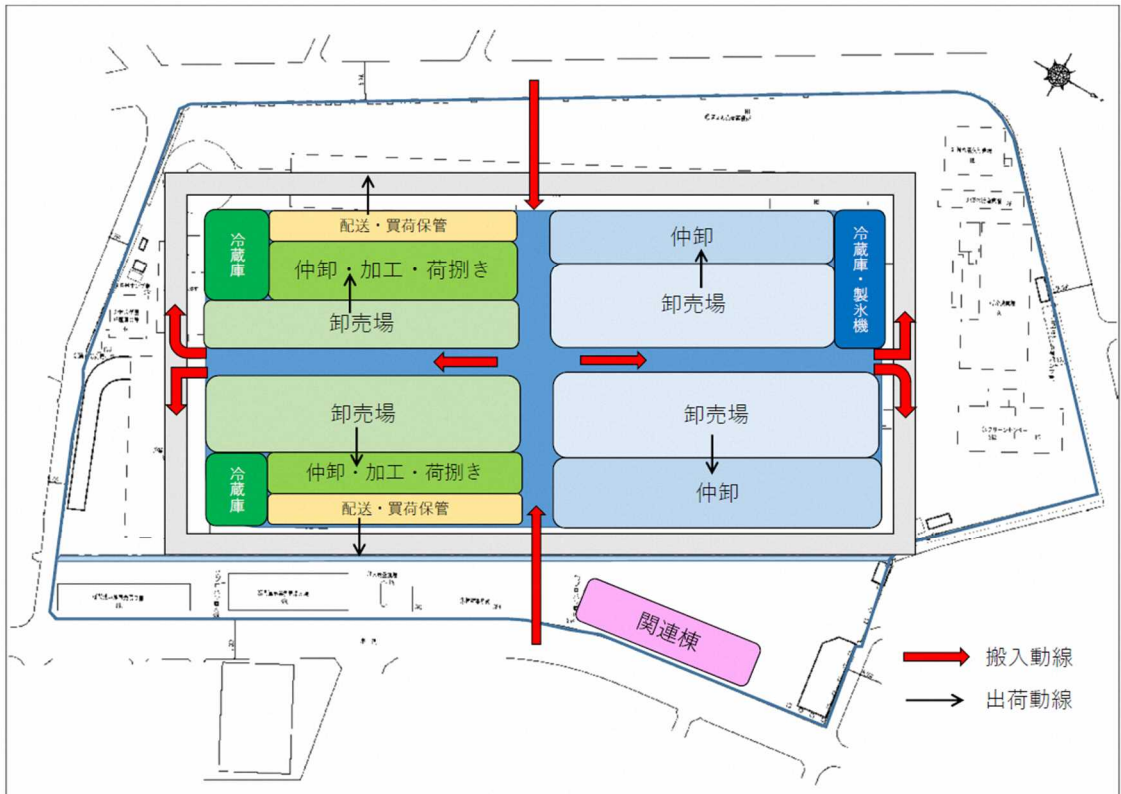
性が高い。

(2) その他の検討案

青果水産物別棟案（A案）と青果水産物合築案（B案）の2案について、市場関係者との間で協議を重ねながら検討を進めてきたが、その中で各案について様々な要望や改善点が示され、A案及びB案以外の配置案も検討した。今後の設計においては、これらの検討内容を基に、あらためて最適な施設配置を検討・確定する。

図表 27 金沢市中央卸売市場再整備 その他の配置検討イメージ



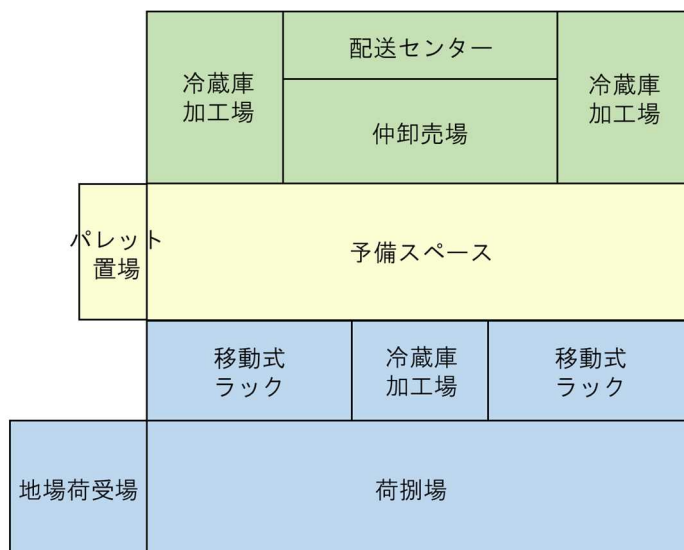


(3) プロジェクトチームが描いた検討案

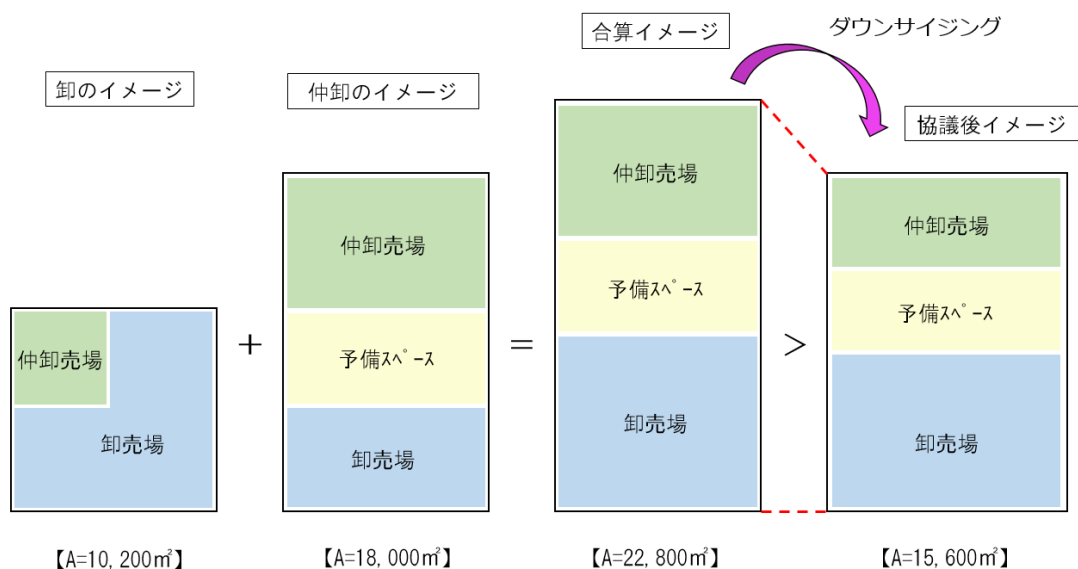
卸売業者・仲卸業者の若手実務者による市場再整備プロジェクトチームを令和4年5月に立ち上げ、部類ごとに施設の配置や規模などの具体的な検討を行ってきており、いずれも施設規模を最小限にする方策が議論されている。

青果部では、物流動線や保管場所などが検討の中心となったため、イメージで配置図までが示された。

図表 28 プロジェクトチーム青果部によるイメージ



【協議後の配置図案】



水産物部では、動線や保管などが比較的シンプルであることから、配置よりも品目ごとに必要となるスペース（規模）が検討の中心となった。

図表 29 整備面積（案）

| 分類 | 機能 | 諸室 | 種別 | 現状 | 整備面積 | 増減率 | 備考 |
|------|-------|-----------|-------|--------|---------|-------------|------------------------|
| 既存部分 | 卸 | 卸売場 | 鮮魚 | 2,943 | 2,208 | 75.03% | 鮮魚は水揚高の減少や加工品への移行もあり減少 |
| | | | 近海 | 659 | 494 | 74.96% | |
| | | | 特殊 | 903 | 903 | 100.00% | 現状維持 |
| | | | 太物 | 410 | 308 | 75.12% | 取引の減少傾向 |
| | | | 塩干 | 1,045 | 523 | 50.05% | 塩干・冷凍エリアの合理化 |
| | | | 冷凍 | 366 | 183 | 50.00% | |
| | 活魚売場 | 海水 | 458 | 687 | 150.00% | 養殖魚の普及により増加 | |
| | | 淡水 | 250 | 250 | 100.00% | | |
| | 仲卸 | 仲卸売場 | 売場 | 2,401 | 2,000 | 83.30% | |
| | | 買荷保管 | | 1,060 | 742 | 70.00% | |
| 冷蔵庫 | 冷蔵・製氷 | | 1,800 | 1,440 | 80.00% | | |
| 合計 | | | | 21,309 | 17,019 | 79.87% | |
| 新規部分 | 市場機能 | パレット・水槽置場 | | 0 | 200 | | レンタルパレット等の保管 |
| | | 加工機能 | | 0 | 900 | | 品質・衛生管理の向上 |
| 合計 | | | | 21,309 | 19,019 | 89.25% | |

(4) 留意点

再整備後の施設は、用水の管理に支障がない配置を基本とするが、地域の雨水対策上、用水の切回し・改修の必要性が生じた場合は、改めて検討することとする。

5. 再整備の手法

5. 1 PPP/PFI方式の検討

国の方針では、施設整備から管理運営までを一括で行うPFI事業を原則として活用するよう示されていることから、平成30年度に開催した「卸売市場の今後のあり方検討会」の報告では、「整備及び運営におけるPFI導入の可能性を調査すること」とされた。また、令和3年度に策定した基本構想では、コスト低減・収入増の方策の取組課題として、PPP/PFI方式の導入を具体例として掲げている。これらを踏まえ、本計画策定にあたり、その導入について具体的に検討した。

(1) 本市場の整備・運営の事業手法

卸売市場を含む公共施設の整備や管理・運営については、設計業務や建設業務、維持管理業務等個別の業務ごとに分割して発注する従来手法以外にも様々な手法がある。

代表的な手法としては、設計業務と建設業務を一体的に実施するデザインビルド方式（DB方式）や設計業務から建設業務、管理・運営業務までを一体的に実施するPFI方式等が挙げられ、民間事業者の経験・実績等に基づくノウハウの活用や創意工夫により、整備期間や費用の縮減を図ることが期待される。

一般に、卸売市場の施設整備・運営は、「公設公営」「公設民営」「民設民営」の3つの形態が挙げられるが、開設主体を公設とする基本方針を掲げる本市場では「公設公営」と「公設民営」が検討対象となる。

それぞれの手法とメリット・デメリットは図表 31のとおりである。

図表 30 本市場における整備・運営の手法

| |
|--|
| <p>■ 公設公営 (従来方式)</p> <p>市が開設者となり、市が施設整備及び施設運営を行う方式。現在、本市場はこの手法をとっている。</p> <p>(DB方式)</p> <p>市が開設者となり、市が施設整備及び施設運営を行う方式。設計と建設を一括で発注することにより効率的な整備を行う。</p> |
| <p>■ 公設民営 (PFI方式)</p> <p>市が開設者となり、市の施設整備に関して民間資金・ノウハウを導入するとともに、施設運営の一部を民間が運営する方式。</p> |

【本市場の再整備における留意事項】

- ① 本市場には、卸売業者・仲卸業者・関連事業者など多種多様な事業者が入居しており、再整備を進めるにあたっては、現地建替のためローリング工事方式で施設ごとに順に整備を行う予定であることから、その調整は時間をかけて丁寧に行う必要がある。
- ② 現地建替による再整備のため、工期の長期化が見込まれる中、当初の設計段階では予測が困難な環境変化が起こる可能性もあり、基本設計・実施設計時の施設が古いものとならないよう、事業の進捗に合わせて設計を見直すことも想定しておく必要がある。
- ③ 再整備後の施設規模について、4.1のとおり、従来機能部分は現行延床面積の80%以下を目標とする一方、新たな高機能化部分について追加することから、建物全体としては現行延床面積に比べ大幅な面積減とはならない予定であり、建物全体を含めた敷地全体としても、現時点では民間事業者が収益施設に活用するに十分な余剰地の創出は想定されない。

図表 31 本市場における整備・運営のパターンの比較・評価

| 事業方式 | 概要 | 官民の分担 | | | | | | 評価 | | | | | その他 | |
|-------|---|-------|------|----|------|------|----|---|---|---|--|---|---|--|
| | | 市場監督 | 資金調達 | 設計 | 施設整備 | 維持管理 | 運営 | 迅速な整備 | 将来像に沿った施設計画 | 効果的な運営 | 整備費・維持管理費の削減 | 市負担の軽減 | | 使用料増加の抑制 |
| 従来方式 | <ul style="list-style-type: none"> 市が開設者となり、施設整備及び管理運営を行う方式。 設計・建設等業務・段階ごとに分離分割して発注する。 | 公 | 公 | 公 | 公 | 公 | 公 | <p>△ 調整時間を確保しやすいが、各業務を年度ごとに分離発注するため整備期間が長期化しやすい。</p> | <p>○ 設計変更への対応が比較的容易であり、将来像を実現するための確実な施設整備が可能。</p> | <p>○ 民間事業者による運営と比較して効率性は低い、市や場内事業者の意向を踏まえた柔軟な運営が可能。</p> | <p>△ 整備費・維持管理費ともに民間事業者の創意工夫を活かす余地は少ない。</p> | <p>△ 従来通り。他の方式と比較した場合負担は大きい。</p> | <p>△ 再整備によって使用料は値上がりすることが予想される。</p> | <p>多くの卸売市場において採用されている。</p> |
| DB方式 | <ul style="list-style-type: none"> 市が開設者となり、施設整備及び管理運営を行う方式。 設計・建設を一体的に発注する。 | 公 | 公 | 民 | 民 | 公 | 公 | <p>○ 合意形成に掛けられる時間が限定されるが、比較的短期間での施設整備が可能。</p> | <p>× 設計・建設の緊密性を確保しやすいが、設計変更等への対応に柔軟性が低い。</p> | <p>△ 従来方式と同様に柔軟な運営が可能。一方で、民間事業者主導で設計・建設を行うため、効果的な運営に適した施設とならない可能性がある。</p> | <p>△ 維持管理は従来方式と同水準と考えられる。整備費は民間ノウハウが発揮できれば一定程度の削減が期待できるものの、可能性は低い。</p> | <p>△ 設計・建設の一括発注により、発注事務手続き等の負担軽減が期待できるが、運営時は大きく変わらない。</p> | <p>△ 整備費を従来手法と比べて低減できれば、一定程度使用料負担を抑えられるが、可能性は低い。</p> | <p>※管理(M)や運営(O)を含めたDBM方式やDBO方式も存在する。</p> |
| PFI方式 | <ul style="list-style-type: none"> 市の施設整備に関して民間資金・ノウハウを導入するとともに、施設運営の一部を民間に任せる方式。 設計・建設・維持管理等を一体的に発注する。 | 公 | 民 | 民 | 民 | 民 | 民 | <p>△ 合意形成に掛けられる時間が限定されるが、短期間での施設整備が可能。ただし、公募書類作成等に時間を要する。</p> | <p>× 設計・建設の緊密性を確保しやすいが、設計変更等への対応に柔軟性が低い。</p> | <p>△ 民間事業者の運営による効率化が可能であるが、調整を要する内容が多く、民間のノウハウが発揮しにくい。</p> | <p>△ 整備費・維持管理費ともに、民間ノウハウが発揮できれば、一定程度の削減が期待できるものの、可能性は低い。</p> | <p>○ 発注事務手続きの負担軽減が期待できる。VFMを発揮できれば市による維持管理・運営の負担軽減が見込まれる。</p> | <p>△ VFMを発揮することができれば、一定程度使用料負担を少なくすることができるが、可能性は低い。</p> | <p>財政負担の平準化を図ることができる。</p> |

(2) 定性的評価を踏まえた事業方式の選定

PPP/PFI方式の導入可能性について、他都市事例や定性的な観点で検討を行った結果を整理すると以下のとおりであった。

① 他都市事例

PFI方式導入事例は神戸市卸売市場本場のみ（対象施設は加工物流棟、南物流センター棟、関連棟に限定され、卸売場などの主要施設はPFI方式適用の対象外）である。

一方、東京都・福岡市・京都市等多くの自治体では、PFI方式を検討したが従来方式で進めている。その理由として、卸売市場は多数の事業者が使用している施設であり、関係者間の調整が長期化することが懸念されるなどの理由が上げられる。（詳細は巻末資料2参照）

② 定性的評価（民間事業者ヒアリング結果）

図表 32 場外民間事業者サウンディング調査実施概要

| |
|--|
| ■ 実施時期：令和4年2月 |
| ■ 調査対象： ○公共施設の整備・運営実績を持つ民間事業者7社 （ディベロッパー3社、建設業3社、金融業1社） |
| ■ 調査項目： ○本市場におけるPFIなどの官民連携手法導入の課題・留意事項等 ○PFI方式を導入した場合の参入意向 等 |

図表 33 事業スキームに関する回答

| | |
|--------------------------|---------------------|
| 従来型の公共発注工事として実施することが望ましい | 3社（ディベロッパー2社、金融業1社） |
| どちらとも言えない | 2社（ディベロッパー1社、建設業1社） |
| その他(DBが望ましい等) | 1社（建設業1社） |
| PFI事業として実施することが望ましい | 1社（建設業1社） |

まず、事業スキームについて、7社のうち3社が従来方式が望ましいと回答している。

次に、DB方式が望ましいとした1社は、PFI方式ではコストメリットはあまりないとした上で、市場内事業者調整を民間に全て任せるとすることは難しくリスク要因となる、一定規模以上の余剰地の活用が民間主導で可能ということでなければPFI方式での事業参画を検討する動機が薄れると回答した。

さらに、どちらとも言えないとした2社については、現時点で再整備への参画意向なしとしたのが1社、もう1社はDB方式が望ましいとした上で参画を前向きに検討するも

の、場内の調整が入るのであれば整備計画や設計自体の手戻りが大きくPFI方式に適しているとは思わない、とした。

一方、PFI方式が望ましいとした1社についても、十分な余剰地が生み出されないのではないかとの懸念を表している。

ローリング方式による現地建替においては、市場関係者との綿密な調整が必要であることに加え、事業期間が長期に渡ることが想定される。また、場外施設の場内誘致を目指す方針の下では、民間事業者が活用するに十分な余剰地の確保が想定できる状況にはない。

これらの理由から、本市ではPPP/PFI方式は導入せず、従来方式を採用し、市場関係者との協議・調整を重ねながら事業を進めていくこととする。

5. 2 多様な入札方式の検討

本市場では、設計業務や建設業務、維持管理業務等個別の業務ごとに分離分割して発注する従来手法を採用して再整備を進めていくこととするが、その過程において、多種多様な入札方式の導入などによる民間事業者の技術力の活用を検討していく。

(1) 設計者選定手法の検討

再整備後の市場には衛生管理など食の安全・安心が確保できる機能が求められると同時に建物の外観や構造、騒音対策など、周辺環境への配慮も必要であり、市場の設計にはこれらを実現できる技術力・デザイン力が求められる。

また、市場内の物流動線の効率化、機械化等の将来を見据えたフレキシブルな機能配置等の検討、市場内事業者の営業が継続できるローリング計画の立案等、設計段階での市場内事業者との調整が不可欠である。そのため、設計事業者には、市場内事業者の意見をくみ取り、柔軟に設計を行う対応力も求められる。

このため、設計者選定の方法としては、価格のみで決定する「価格競争方式」や設計案で決定する「コンペ方式（設計競技型）」ではなく、実績や技術力のある設計者を選定する「プロポーザル方式（技術提案型）」が望ましいと考えられる。

図表 34 設計者選定手法

| | プロポーザル方式 (技術提案型) | コンペ方式 (設計競技型) | 価格競争方式 |
|----|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 概要 | 最も「技術力」がある設計者を選定 | 最も優れた「設計案」の設計者を選定 | 設計料が最も「安価」な設計者を選定 |
| | 発注者が、複数の設計者から設計業務に対する | 発注者が、複数の設計者から設計案の提出を求 | 発注者が、複数の設計者から設計料の提案を受 |

| | | | |
|-----------|--|-------------------------------------|--|
| | 設計体制、実施方法やプロジェクトに対する考え方、展開の方向等について提案を求め、設計者を選ぶ方式 | め、その中から最も良い「設計案」を選び、その提案者を設計者を選ぶ方式 | けて、その価格で設計者を選ぶ方式 |
| 発注者の負担 | 基本構想・基本計画程度の設計条件の提示 | 詳細な設計条件等の提示 | 基本的な設計仕様の提示 |
| 設計者の負担 | 実施方針、設計体制、実績等の提示 | 設計条件に応じた設計案を含む提案書を提示 | 設計費用の積算 |
| 設計品質の確保 | 複数の設計者の中から最も優れた技術力を有する設計者を選ぶことができ、優れた設計が期待できる | 複数案の中から最も優れた案を選定でき、選定段階で建物の概要が確定できる | 設計料の安さで選定するため、設計者が必ずしも良質な建築を設計できない可能性がある |
| 関係者の意向の反映 | 「設計者」を決定するため、市と協働体制のもとで、関係者の意向等を反映した設計を実施できる | 「設計案」を決定するため、設計過程において、大幅な変更が困難になる | 当初の設計図書に市民意向反映を経費として盛り込む必要があるとともに、設計者が市民意向反映に対応できるとは限らない |

(2) 施工者選定手法等の検討

施工者の選定手法について、従来の一般競争入札方式・総合評価落札方式の他、設計段階から施工者が関与する方式（以下「ECI方式」という）等の手法も検討する。

ECI方式は、施工者独自の高度で専門的なノウハウや広報等を活用することを目的として、設計段階から施工者が参画する「技術提案・交渉方式」の一種で、施工方法・価格を交渉して施工の相手を決定する。（詳細は巻末資料3参照）

ECI方式では、設計の段階から建設業者の技術ノウハウを反映することが可能になるほか、建設業者と設備業者の連携を促すなどにより、設計段階から建設段階、及び各種工事について連続性と確実性を高め、効率的に推進していくことが期待される。

ただし、対象となる業務内容により、十分な効果が発揮されない可能性もあることから、再整備の各段階において、より効率的かつ効果的な入札方法を常に見極めながら進めていくこととする。

6. 再整備スケジュール

本市場は「現地建替」で再整備を進めることから、建設→解体→建設→解体→建設を繰り返すローリング方式による工程となり、長期間を要することが見込まれるため、市場内事業者からは「工期短縮」と「仮設営業の短期化」の要望が上がっている。その要望に応えるためには、施設の整備順番、施設の配置、仮設店舗の位置と規模、工事期間中の動線、駐車場や建設資機材の保管場所の確保等について、綿密に検討されたローリング計画が必要である。そのため、ローリング計画は基本設計と並行して検討し、確定することとなる。

スケジュールの目安としては、基本設計・実施設計に3年程度を費やし、その後に工事着手となる。仮設営業の短期化を図るため、青果棟・水産物棟・関連棟をそれぞれ別棟とし、整備が完了したのちから順次供用を開始する。整備順は、現時点では青果棟・水産物棟・関連棟の順が想定されるが、基本設計においてその順番や整備期間などが変更となる可能性がある。

また、工事が長期間にわたるため、当初の設計が各棟の着工時点で時代にそぐわないものとなる可能性があることから、各棟の着工前には設計の修正を行うものとする。

これらの理由から、本基本計画では確定したスケジュールを示すことはできないが、大まかなスケジュール（例）は次のとおりであり、遅くとも令和17年度末までの完成を目指す。

図表 35 再整備スケジュール（例）

| 年度 | 令和4年度 (2022年) | 令和5年度 (2023年) | 令和6年度 (2024年) | 令和7年度 (2025年) | 令和8年度 (2026年) | 令和9年度 (2027年) | 令和10年度 (2028年) | 令和11年度 (2029年) | 令和12年度 (2030年) | 令和13年度 (2031年) | 令和14年度 (2032年) | 令和15年度 (2033年) | 令和16年度 (2034年) | 令和17年度 (2035年) |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| 基本設計 | 準備 | | | | | | | | | | | | | |
| 実施設計 | | | | | | | | | 供用開始 | | | | | |
| 工事 【青果棟】 | | | | | | | | | | | | | | |
| 工事 【水産物棟】 | | | | | | | | 修正 | | | | | | |
| 工事 【関連棟・外構】 | | | | | | | | | | | | 修正 | | |

7. 今後の検討課題

7. 1 工期の短縮

本市場の再整備は建設に10年以上の期間を要することが想定されることから、市場関係者の負担軽減や再整備費用の圧縮に向けて、施設配置の検討を進めていくとともに、工期を短縮するローリング計画の立案等を進めていく。

また、多様な入札制度を活用し、民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした技術提案により工期短縮を図る。

7. 2 整備費の圧縮

再整備後、市場内事業者が負担する使用料は、機能の充実や建設費の高騰などによる整備費の増により現行に比べ増額となることが想定される。

今後、施設規模や内容、工法などの調整により整備費用の圧縮を検討していくこととなるが、この他にも、市場関係者による施設の効率的な利用や開設者による整備費用の圧縮、余剰地の創出と有効活用等、開設者と市場内事業者が双方に努力を重ね連携して様々な取組みを進めることにより再整備費用の圧縮を図る。

(1) 市場施設の簡素化

新たな市場に求められる機能等の確保を前提としつつ、経済性のある施設にするため、建物の構造や壁面の材質、意匠などについて必要最小限に簡素化する方向とする。

(2) 関連棟の規模及び仕様の見直し

現在の関連棟では、買い出し人等が利用する店舗以外に、加工を行う業者や、一般の方向けの飲食店などが主となっている。また、建物の構造上、ほとんどが1階と2階とを一体で貸付けしている中、2階部分を必要としない店舗があるほか、空き店舗も目立ってきている。さらに加工業者については、再整備後は市場施設内に入場を誘導する可能性も考えられる。

こうしたことを踏まえ、設計を行う前段階から入居者の意向を調査し、関連棟の規模及び仕様を検討する必要がある。

(3) 既存施設及び仮設店舗等の有効活用

現地建替方式による再整備となるため、再整備期間中は代替駐車場の確保や仮設店舗等への移転が必要となる可能性が高い。

その際、既存施設の一部を有効活用することにより仮設店舗の整備費用を圧縮すると

ともに、必要な仮設店舗を整備する際は仮設・本設一体型の施設を整備するなどにより、再整備後の解体費用も圧縮することとする。

併せて、仮設での営業期間を極力短縮し、市場関係者への負担を軽減するよう検討する必要がある。

(4) 市場施設の時間帯シェアや集約化

再整備後の市場施設について、1日の繁閑を踏まえ、時間帯により使用者や用途の調整を行う時間帯シェアを導入することにより、施設の稼働率を高め整備規模の縮減を図る必要がある。

また、会議室や福利厚生施設、駐車場等については、これまで個々の市場関係者や組合ごとに整備や使用が行われてきたが、これらの施設についても集約化及び共用化することで、整備規模の縮減を図るとともに、個々の市場関係者や組合が支払う使用料負担の軽減につなげる必要がある。

7. 3 使用料負担の軽減

(1) 冷蔵庫設備等の事業者側での整備

卸売市場における商品管理に必要な不可欠な冷蔵庫、倉庫、加工施設、配送施設等の附属設備について、市が施設一体となった整備を行うのではなく、それらを設置する場所を設けるのみとし、当該設備は実際に使用する事業者が設置する方法も協議する必要がある。これにより必要性に応じたものの導入が可能となり、過剰な経費を生じさせないとともに、迅速かつ効率的なメンテナンスが期待できる。

なお、この場合は、市場内事業者が行う整備に係る費用の支援について検討する必要がある。

(2) 新たな収入源の確保

効率的な施設配置を工夫することにより余剰地を創出し、定期借地権方式で市場事業者に貸し出すことや、市場関係者が利用しない時間を活用し一部駐車場を有料化することなどにより、新たな収入源を確保し、市場運営費に充てることで使用料の縮減を図ることを検討する。

(3) 開設者の一般管理費の削減

市場使用料の算定の基となるのは、大きく分けて整備費と一般管理費である。使用料縮減を図るには、一般管理費の削減も必要なことから、管理運営業務についてデジタル化などによる効率化を進めることで、人件費などの一般管理費の削減にも取り組む。

(4) 施設整備費の負担のあり方を検討

本市場が立地する場所は、本市都市計画マスタープランでは駅西新都心として、新たな都市機能の集積や賑わいの創出を図るまちづくりが必要な「重点地区」に位置付けられており、本市場の現地建替にあたっては、この方針に沿って当該地区のまちづくりの核として整備されることが求められている。

こういった本市のまちづくり施策に大きく寄与することとなる見学者通路や観光客用施設、災害用対応施設などの整備費や管理費等を市場内事業者には負担させないよう検討する必要がある。また、現地建替には仮設店舗費用や複次の引っ越し費用を要することから、これらを市が負担することを含め支援策を検討する必要がある。

8. まとめ

本市では平成30年度の「卸売市場の今後のあり方検討会」での検討以降、市場開設者として、今後の市場運営や再整備に関する検討を重ねてきた。

今年度はこれまでの検討や再整備基本構想を踏まえて更なる検討を行い、花き市場編入の見送り、従来方式での事業実施をはじめとした再整備の基本方針を決定した。また、市場内事業者による主体的な検討も進め、関係者が一体となって再整備後の施設規模・配置、導入する機能についても検討を進めた。

次年度以降はこの基本計画の内容に基づいて設計を行い、再整備後の市場施設の配置・導入機能等を具体化する。さらに、安全・安心な生鮮食料品を安定的かつ持続的に供給するため、再整備にかかるハード面の検討と平行して、再整備後の市場における衛生管理基準の策定等、運営・経営面の検討を進めていくこととなる。

本市場にとって再整備は、北陸の生鮮食料品流通の核としての機能を向上する重要な機会であり、ハード・ソフト両面での検討を推進し、「豊かな食と文化を支え北陸のハブ拠点となる一体型総合市場」の実現に向けて取り組んでいく。

(巻末資料 1) 市場再整備に関する検討会開催状況

■ 青果部門 (計 15 回)

| 開催日 | 内容 |
|------------|--------------------------------|
| 令和4年5月10日 | 顔合わせ・プロジェクトの進め方 |
| 令和4年5月16日 | 第1回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【親会】 |
| 令和4年5月23日 | 第1回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年6月7日 | 第2回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年6月13日 | 第3回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年6月20日 | 第4回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年6月21日 | 第2回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【親会】 |
| 令和4年7月11日 | 第5回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年7月26日 | 第6回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年8月1日 | 第7回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年8月8日 | 第8回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年10月3日 | 第9回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年10月13日 | 第10回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年10月17日 | 第11回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |
| 令和4年10月28日 | 第12回青果部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【部会】 |

■ 水産物部門 (計 11 回)

| 開催日 | 内容 |
|------------|---|
| 令和4年5月10日 | 顔合わせ・プロジェクト発足依頼 |
| 令和4年6月20日 | 第1回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【親会】 |
| 令和4年7月28日 | 第1回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト |
| 令和4年8月2日 | 第1回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【仲卸分科会】 |
| 令和4年8月23日 | 第2回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト |
| 令和4年8月30日 | 第2回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【仲卸分科会】 |
| 令和4年9月3日 | 第2回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【卸分科会】 |
| 令和4年9月6日 | 第3回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト |
| 令和4年9月20日 | 第3回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト【卸分科会】 |
| 令和4年10月4日 | 第4回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト |
| 令和4年10月13日 | 第5回水産部門 金沢中央卸売市場再整備プロジェクト 【横浜市事例勉強会】 |

■ 説明会（計3回）

| 開催日 | 内容 |
|----------|---------------------|
| 令和4年7月7日 | 再整備基本計画骨子（案）の報告 |
| 令和4年7月8日 | 〃 |
| 令和4年8月8日 | 再整備基本計画策定スケジュール等の変更 |

■ 運営協会 市場再整備委員会（計1回）

| 開催日 | 内容 |
|------------|-----------------------|
| 令和4年12月20日 | 再整備基本計画（案）の概要及び今後の予定等 |

■ 運営協会 正副会長会議（計2回）

| 開催日 | 内容 |
|------------|----------------------------|
| 令和4年4月16日 | 再整備に係る意見聴取 |
| 令和4年11月25日 | 再整備に向けた検討内容の共有及び基本計画の策定状況等 |

(巻末資料2) PFI方式検討に係る他都市事例

| 項目 | 東京（豊洲） | 福岡（新青果） | 京都 |
|-------------------------|--|--|--|
| PFI方式 検討経緯 | <ul style="list-style-type: none"> ●豊洲市場移転・整備に際して、PFI方式の活用を検討した。 ●「豊洲新市場実施計画のまとめ」（平成17年度策定）に「PFI導入の検討を進めていく」こと、「基本設計相当分については、PFI導入検討において行う」事が盛り込まれた。 ●平成18年10月に基本設計相当確定、12月に実施方針、要求水準書(案)を公表した。 | <ul style="list-style-type: none"> ●新青果市場整備に際して、平成21年度～平成22年度にPFI方式の活用を検討した。 ●平成22年2月の福岡市中央卸売市場開設運営協議会で、「23年度に市直営で基本設計を行う」こと、「国や関係局と協議を行ったうえで、実施設計以降について、PFI方式を導入するか直営方式での整備を進めるかの事業手法を決定する」ことを報告した。 | <ul style="list-style-type: none"> ●市場全体の再整備に際して、PFI方式の活用を検討した。 ●平成26年度策定の「京都市中央市場施設整備基本計画」において、水産棟単独実施、水産棟・青果棟一括実施、青果棟単独実施の3つの枠組みで検討した。 |
| PFI方式 検討結果 | <ul style="list-style-type: none"> ●平成19年3月に特定事業の選定の延期を発表、6月にPFIスケジュールについて改めて公表するとした。 ●平成22年2月にPFI方式による事業実施方針の取消を決定した。 | <ul style="list-style-type: none"> ●平成23年度に「市直営方式による実施設計・建設・管理運営の実施」の方針を決定した。 | <ul style="list-style-type: none"> ●「京都市中央市場施設整備基本計画」にて、水産棟は市直営方式による整備を決定した。 ●青果棟は、「PFI導入適性が見られることも踏まえ、整備に係る情勢を踏まえて総合的に判断」するとした。 |
| 事業方式 | 従来方式 | 従来方式 | 従来方式 |
| PFI方式を 活用しなかった 理由 | <ul style="list-style-type: none"> ●公表資料では実施方針の取消理由は記載されていない。 ●「豊洲新市場整備等事業に係るPFIスケジュールについて」（平成19年3月公表）では延期理由として以下の3点が挙げられている。（※以下抜粋） <ul style="list-style-type: none"> -施設計画について、現段階においても各業界団体からの新たな要望が出されており、これを検討し、業務要求水準書に反映させる必要がある。 -入札公告時に提示していた空調熱源設備の詳細内容につい | <ul style="list-style-type: none"> ●平成23年度第1回福岡市中央卸売市場開設運営協議会資料において以下の理由等が挙げられている。 <ul style="list-style-type: none"> -「施設配置や運営など実施設計以降も調整を要する事項を多く抱えており、PFIでは柔軟な対応が困難」であること -市場業界、市議会、市場開設運営協議会より、「市直営により実施すべき」との要望・意見があったこと -「東日本大震災を受けて、エネルギーに関する新たな国の方針への対応や新市場にお | <ul style="list-style-type: none"> ●「京都市中央市場施設整備基本計画」では以下の理由を挙げて、PFI導入適性がないとしている。（※以下抜粋） <ul style="list-style-type: none"> -水産棟単独実施の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・正確な状況把握に基づく施工の必要性 ・民間ノウハウの活用が限定的かつコスト削減が難しい -水産棟・青果棟一括実施の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・的確な計画策定が困難 ・事業内容の不確実性が高い |

| 項目 | 東京（豊洲） | 福岡（新青果） | 京都 |
|----|--|-----------------------------|----|
| | て、地域冷暖房方式の導入の可否を、自家熱源方式との比較において多角的かつ詳細に検討する必要がある。 -PFI事業の工事に先駆けて都が行う地盤改良工事などで、当初の想定よりも手厚い土壌対策を講じることとしたことから、改めてPFI事業との工程計画について精査する必要がある。 | ける防災対策について、市として取り組む必要がある」こと | |

| 項目 | 姫路 | 和歌山 |
|-----------------|--|--|
| PFI方式検討経緯 | ●市場の再整備に際して、平成27年度に公表した「姫路市中央卸売市場整備基本計画」の中でPFI方式の活用を検討した。 | ●平成27年度末に策定した「和歌山市中央卸売市場整備基本計画」において、「和歌山市中央卸売市場整備調査報告書」（平成26年2月）、「和歌山市中央卸売市場再整備基本方針検討委員会 報告書」（平成27年3月）で示された方針を踏まえ、検討・決定した。 |
| PFI方式検討結果 | ●「姫路市中央卸売市場整備基本計画」で、PFI方式の導入は困難と結論づけた。 | ●「和歌山市中央卸売市場整備基本計画」の中で、早期施設整備の実現に向け従来方式による整備を決定した。 |
| 事業方式 | 従来方式 | 従来方式 |
| PFI方式を活用しなかった理由 | ●「姫路市中央卸売市場整備基本計画」には、下記の理由が挙げられている。（※以下抜粋） -民間事業者ヒアリングの結果、PFI方式の導入については、建設・運営の両面において民間ノウハウ発揮の余地が少なく、VFMも出しにくいとの意見が聞かれた。 -これらを理由に、市場事業への積極的な参画意向が見られなかった。 | ●「和歌山市中央卸売市場整備基本計画」において以下の理由が挙げられている。（※以下抜粋） -耐震性の確保等早期の施設整備の必要性に照らし、PFI導入については、事前の可能性調査業務の実施による検討期間の確保や、現地建替による施設配置や運営方法など多くの調整事項を柔軟な対応により進めていく必要性等より、直営方式による施設整備が望ましい -PFI事業による実施事例が神戸市中央卸売市場の1例のみであり、当該用途へのPFI導入が進んでいない点も考慮する必要がある。 |

(出典) 東京都中央卸売市場Webページ（「豊洲市場年表」、「豊洲新市場整備等事業実施方針」の取消について）、「豊洲新市場実施計画のまとめ」（平成17年、東京都）、福岡市中央卸売市場開設運営協議会資料（平成22年度第1回、平成23年度第1回）、「福岡市新青果市場整備事業〈概要〉」（平成26年5月時点）、「京都市中央市場施設整備基本計画 安全・安心でおいしい生鮮食料品等の提供と京都市中央市場ブランドの確立のために ～開設100年目へ向けた市民への約束～」（平成27年、京都市）、「姫路市中央卸売市場整備基本計画」（平成27年、姫路市）、「和歌山市中央卸売市場整備基本計画」（平成28年、和歌山市）を元に作成

(巻末資料3) 施工者選定方法

| 名称 | 一般競争入札方式 | 総合評価落札方式 | ECI方式 |
|------------|--|--|--|
| 概要 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 資格要件を満たす者のうち、競争の参加申込を行った者で競争を行わせる方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 品質確保のために、工事価格と品質を総合的に評価して落札者を選定する方式 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計段階の技術協力実施期間中に施工の数量・仕様を確定した上で工事契約をする方式 |
| 適用できる事業効果等 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 機会均等の原則に則り、透明性、競争性、公正性及び経済性を確保することができる。 ・ 発注者の裁量の余地が少ないため、高い客観性を確保できる。 ・ 第三者による監視が容易であるため、高い透明性を確保できる。 ・ 入札に参加する可能性のある潜在的な競争参加者の数が多く、高い競争性を確保できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 総合的なコストの縮減、工事目的物の性能・機能の向上、社会的要請への対応に関する技術提案等が審査・評価の対象となることから、工事の品質の向上が期待できる。 ・ 企業の施工実績や配置予定技術者の能力も評価することが可能であることから、公共工事の品質の低下や工期の遅れ等の防止が期待できる。 ・ 入札の段階で、施工計画が現場条件を反映しているか等の審査を行うため、想定される問題を事前に把握することができる。 ・ 騒音の低減、周辺の環境や街並みと景観との調和などを評価対象にすることができるため、周辺住民や利用者の不便や不満の減少が期待できる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 設計段階で、発注者と設計者に加えて施工者も参画することから、施工者の知識、経験を踏まえた代替案の検討が可能となる。 ・ 地元及び関係行政機関との協議、近隣工事の進捗状況、作業用道路・ヤード等、事業のリスクに関する情報を施工者が設計段階から把握し、リスクへの対処方針を発注者と施工者が検討し、設計に反映することができる。 ・ 別途発注された設計業務の設計に対して、施工性等の観点から施工者の提案が行われることから、施工段階における施工性等の面からの設計変更発生リスクの減少が期待できる。 |
| 留意点 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 公募の手続を行うことなどにより、受発注者双方にとって、契約事務手続上の負 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 技術提案に関して、審査・評価を行う体制が必要である。 | <ul style="list-style-type: none"> ・ 発注者、設計者、施工者の三者からなる体制において、発注者が、施工者による提案の適用可否、 |

| | | | |
|--|---|---|---|
| | <p>担が大きくなる場合がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・競争参加資格の設定等の運用次第では、不良・不適格業者が参加する可能性が大きくなる。 | <ul style="list-style-type: none"> ・価格競争方式に比して、手続期間が長期にわたることを考慮した計画的な発注が必要になる。 ・競争参加者に高度な技術等を含む技術提案を求める場合、最も優れた提案に対応した予定価格とする必要がある。 ・落札者の決定に際し、評価の方法や内容を公表する必要がある。 | <p>追加調査や協議等の必要性の判断を行う必要がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・優先交渉権者との交渉によっては、交渉が不成立となる場合がある。 ・事業の緊急度に留意しつつも、施工者の知見の設計への反映や、リスクへの対応に当たり、必要な追加調査や協議を行うため、十分な技術協力期間、設計期間の確保に努めることが重要である。 ・発注者に技術提案の審査・評価、価格や施工方法等に関する交渉等を的確に行える体制を整備する必要がある。 |
|--|---|---|---|

(出典) 公共工事の入札契約方式の適用に関するガイドライン (国土交通省) を元に作成



金沢市中央卸売市場
Kanazawa City Central Wholesale Market

金沢市中央卸売市場再整備基本計画

令和5年（2023年）1月 発行

発行 金沢市
編集 金沢市中央卸売市場事務局
〒920-0024 金沢市西念4丁目7番1号
電話 076-220-2711 FAX 076-222-2903
E-mail ichiba@city.kanazawa.lg.jp
