

# 金沢市中央卸売市場再整備基本計画の検証

## 1. 基本計画の概要（令和5年1月策定）

### （1）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

### （2）主な内容

基本方針、重点取組、施設規模と機能配置、施設整備の内容等を取りまとめ

## 2. 基本計画策定以降の課題や環境の変化

- ・基本設計を進める中で、場内完結方式における工期の更なる長期化
- ・資材価格の高騰や労務単価の上昇に伴う建設費の増加
- ・能登半島地震の影響等に伴う流通環境の変化

## 3. 再整備手法の協議・検討

### （1）協議・検討内容

場内完結方式のほか、他の用地を活用し工期短縮を図る手法（場外仮設方式、場外一部移転方式）について、市場事業者と協議・検討

### （2）再整備手法

「場外一部移転方式（青果棟移転整備、水産物棟現地建替え）」

⇒ 工期が短縮となり建設コストが低く、使用料の低減を図れるほか、市場敷地の活用により、市場の付加価値の向上や新たな収入の確保など、持続可能な市場運営の実現に寄与する。

【建設事業費(概算)】 約400億円

#### 【他の再整備手法の懸念点】

- ・場内完結方式 工期の長期化（18年以上）、工事中の営業動線や安全の確保
- ・場外仮設方式 建設費や複数回の移転費用など、市や市場事業者の負担増大（建設事業費全体が約600億円※（うち仮施設設費が約90億円※）の試算となり、建設コストが増大） ※R7.1月時点の試算

#### 【青果棟の移転整備】

青果の生鮮食料品は、出荷までの一定期間、市場内での貯蔵・保管を要し、品質保持のための低温管理機能を有する整備が早期に必要なため、基本計画どおり供用開始の早い整備は青果棟が望ましい。



令和7年7月末に、青果棟を現市場外の県有地に移転整備し、水産物棟を現在地で建て替える再整備の方向性を固め、市場事業者と合意。

## 4. 基本計画の検証

### （1）検証内容（別紙参照）

#### 【主な項目】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）
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	金沢の豊かな食と文化を支え 北陸のハブ拠点となる 未来共創型総合市場※
立地場所	現地建替え	移転整備（青果棟） 現地建替え（水産物棟）
再整備スケジュール	遅くとも令和17年度末までの 完成を目指す	同左

#### ※「未来共創型総合市場」のコンセプト

##### ①青果部・水産物部共に北陸の流通拠点を担う未来を見据えた市場を創る

- ・国内外の産地から豊富な生鮮食料品が集まる魅力ある市場を整備
- ・品質・衛生管理の高度化を図り、コールドチェーンを確立
- ・市場内の円滑な物流動線を確保し、広域的な流通機能を備える

##### ②青果部・水産物部共に付加価値を高める未来志向の市場を創る

- ・市場流通に資する事業用地を確保し、加工・配送等の流通機能を強化
- ・賑わい機能を有する施設の誘致等により、地域の賑わいを創出
- ・新たな収入源を確保し、持続可能な市場運営につなげる

##### ③市場関係者が共に連携し、金沢の食と文化を支える未来へつなぐ市場を創る

- ・引き続き、同一の会計と組織のもと、一体的な事業運営を実施
- ・開設者を含め市場関係者が連携し、販路開拓や魅力発信等の取組を推進
- ・将来にわたり金沢市民に新鮮な生鮮食料品を円滑かつ安定的に供給

### （2）検証結果

○立地場所については、一体的な現地建替による整備ではなく、青果棟は移転整備し、水産物棟のみ現地建替えすることとなったが、他の項目は、概ね基本計画に沿った内容である。

○青果棟を移転することで、工期短縮が図られるとともに、整備費の圧縮や使用料負担の軽減につながるなど、基本計画策定時の課題解決に寄与する項目も多い。

○市場敷地の賑わいに資する活用により、市場の付加価値が向上するなど、未来を見据えた持続可能な市場運営も可能となる。

○基本計画と相違なし

△基本計画と一部相違

## 【1. 再整備基本計画策定の趣旨】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）	検証
策定の趣旨	<ul style="list-style-type: none"> <li>・令和3年6月に策定した「金沢市中央卸売市場再整備基本構想」までの検討経緯や内容も踏まえ、再整備の方向性を確定</li> <li>・施設整備の規模や配置、導入機能等について方向性を検討し具体的な設計に移行するために必要となる項目を取りまとめ</li> </ul>	同左	○

## 【2. 基本方針】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）	検証
開設主体	公設（金沢市）	同左	○
立地場所	<b>現地建替え</b>	<del>移転整備（青果棟）</del> <b>現地建替え（水産物棟）</b>	△
花き市場	現施設で引き続き公設地方卸売市場として運営	同左	○
施設規模	現機能は概ね80%を目指す 新機能の追加を検討	同左	○
敷地内用水路	現行水路の管理に支障を来さない施設配置	同左	○
PPP/PFI方式の導入	民間事業者の創意工夫が活かせないため導入しない	同左	○
クリーンセンター	現施設を引き続き活用	同左	○

## 【3. 目指す将来像に向けた取組】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）	検証
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 <b>一体型総合市場</b>	金沢の豊かな食と文化を支え北陸のハブ拠点となる <b>未来共創型総合市場</b>	△

○基本計画と相違なし

△基本計画と一部相違

## 【4. 重点取組】

項目	基本計画 (R5.1月策定)	基本設計 (R8.2月現在)	検証
(1)品質の確保	温度管理された閉鎖型施設を基本とし、HACCPに沿った衛生管理への対応を推進	同左	○
(2)物流の効率化	入荷車両の荷下ろし時間縮減に向けたシステムの導入、市場敷地内に別棟で存在している冷蔵庫や配送センター等の施設内編入のほか、市場関係者が市場外に有する冷蔵施設や加工施設等の施設内移転を推進	同左	○
(3)集荷量の拡大	生産者との関係強化のため、開設者と市場関係者の連携による出荷要請と消費拡大への取組を推進	同左	○
(4)余剰地の創出と有効活用	市場関係者が市場周辺に有する関連施設を市場内に誘致し、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の確保を検討	同左	○
(5)SDGs達成に向けた取組の実践	再生可能エネルギーによる電力自給率の向上や発泡スチロール使用の削減、ユニバーサルデザインの導入、流通における食品ロスの削減などの取組を推進	同左	○

## 【5. 施設規模と機能配置】

項目	基本計画 (R5.1月策定)	基本設計 (R8.2月現在)	検証
施設規模検討の前提となる再整備後の取扱数量	過大な投資とならないよう取扱数量予測を見直し 【青果】卸：85,000トン 仲卸：100,000トン 【水産物】卸：40,000トン 仲卸：40,000トン	<u>次期中長期経営戦略との整合を図り、水産物の取扱数量予測を見直し（近年の実績等を踏まえ、見直し）</u> 【青果】卸：85,000トン 仲卸：100,000トン 【水産物】卸：35,000トン 仲卸：35,000トン	△
施設規模	【従来機能部分】 取扱数量の予測と再整備費用の抑制のため、 <u>現施設の80%以下に縮減すること</u> を目標 【高機能化部分】 場内物流の効率化や商品の品質向上に向けた <u>新たな施設</u> を付加	同左	○
施設配置	今後の設計において、最適な施設配置を確定	同左	○

○基本計画と相違なし

△基本計画と一部相違

## 【6. 施設整備の内容】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）	検証
(1) コールドチェーンの確立	品目ごとに必要な温度管理ができる施設とするほか、施設内で稼働するフォークリフト等を100%電動化する。	同左	○
(2) 品質管理基準の高度化	市場業務に対応する国際基準を取り入れた金沢市中央卸売市場版衛生管理基準を策定し、運用体制を確立する。	同左	○
(3) 可変性の高い構造	今後の環境変化に柔軟に対応するため、空間割や用途を容易に変更できる構造とする。	同左	○
(4) 加工・配送機能の充実	市場施設内に加工スペースを設けて市場敷地外の加工場等の移転・集約を図るほか、配送機能についても市場施設内に設置する。	同左	○
(5) ICT対応の充実	時代に応じた通信環境を整えるとともに、車両管理ゲートの設置等も推進する。	同左	○
(6) 災害対応設備の導入	災害発生時でも市場機能を継続していくため、蓄電システムの設置などにより非常時の電源や動力源を確保するほか、井水の活用や雨水貯留槽の導入等により水を確保を図る。	同左	○
(7) 環境負荷の軽減と脱炭素化	「ゼロカーボンシティかなざわ」の実現に向けて、太陽光パネルや効率的な熱交換システムの導入を進める。	同左	○
(8) 周辺道路の安全確保	車両通行の安全性確保に留意するとともに、安全な道路・歩行者空間を配置する。	左記に加え、青果棟を移転整備することで、大型車両やフォークリフト等の通行量を減少させ、通学・通勤路の安全性向上を目指す。	○
(9) 賑わい機能の導入	本市の食文化や市場理解の醸成につながる情報発信スペース等を整備するほか、空き時間を利用し人が集まる空間として活用することも検討する。	左記に加え、事業用地を活用した新たな賑わい機能を導入することも検討する。	○

## 【7. 再整備のスケジュール】

項目	基本計画（R5.1月策定）	基本設計（R8.2月現在）	検証
整備スケジュール	・基本設計、実施設計、施工と進め、青果棟、水産物棟、関連棟の棟ごとに分けて整備を行い、完成したもののから順次供用を開始 ・遅くとも令和17年度末までの完成を目指す	同左	○

○基本計画と相違なし

△基本計画と一部相違

## 【8. 再整備の手法】

項目	基本計画 (R5. 1月策定)	基本設計 (R8. 2月現在)	検証
再整備の手法	<p>設計・建設・維持管理等の個別の業務ごとに分離分割して発注することとするが、多種多様な入札方式などを検討する。</p> <p>【設計者の選定】 「プロポーザル方式（技術提案型）」が望ましい。</p> <p>【施工者の選定】 従来の一般競争入札方式・総合評価落札方式のほか、設計段階から施工者が関与する方式（ECI方式）等の手法も検討する。</p>	同左	○

## 【9. 今後の検討課題】

「場外一部移転方式」で進めることにより、基本計画策定時の今後の検討課題の解決に寄与する。

項目	基本計画 (R5. 1月策定)	基本設計 (R8. 2月現在)	検証
(1)工期の短縮	市場関係者の負担軽減や再整備費用の圧縮に向けて、施設配置の検討や、工期を短縮するローリング計画の立案等を進める。	場外一部移転方式により、仮設期間が不要となることで、工期の短縮を図る。（仮設営業がなくなり、引越は本施設への1回のみとなるなど、市場関係者の負担を軽減）引き続き、市場関係者の負担軽減や再整備費用の圧縮に向けて、施設配置等について検討する。	○
(2)整備費の圧縮	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場施設の簡素化</li> <li>関連棟の規模及び仕様の見直し</li> <li>既存施設及び仮設店舗の有効活用</li> <li>市場施設の時間帯シェアや集約化</li> </ul>	場外一部移転方式に伴う仮設施設建設費の縮減及び既設関連棟の長寿命化対応等により、整備費の圧縮を図る。引き続き、市場施設の簡素化など整備費の圧縮について検討する。	○
(3)使用料負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"> <li>冷蔵庫設備等の事業者側での整備</li> <li>新たな収入源の確保</li> <li>開設者の一般管理費の削減</li> <li>施設整備等の負担のあり方の検討</li> </ul>	場外一部移転方式により、定期借地による新たな収入源を確保することで、使用料負担の軽減を図る。引き続き、左記を含め、使用料負担の軽減について検討する。	○
(4)賑わいの創出	金沢の魅力ある食文化を発信・体験する機能を併せ持つ、賑わいのある施設を目指す	場外一部移転方式により、事業用地を活用した新たな賑わい機能の導入を検討し、賑わい創出を図る。引き続き、左記を含め、賑わい創出について検討する。	○

基本計画策定以降の課題や環境の変化 [追加]

- (1) 基本設計を進める中で、現地建替えにおける工期の更なる長期化
- (2) 資材価格の高騰や労務単価の上昇に伴う建設費の増加
- (3) 能登半島地震の影響等に伴う流通環境の変化

再整備基本計画策定の趣旨

令和3年6月に策定した「金沢市中央卸売市場再整備基本構想」までの検討経緯や内容も踏まえ、再整備の方向性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方向性を検討し、具体的な設計に移行するために必要となる項目を取りまとめた。今回、基本計画策定以降の課題や環境の変化を踏まえ、基本計画を検証する。

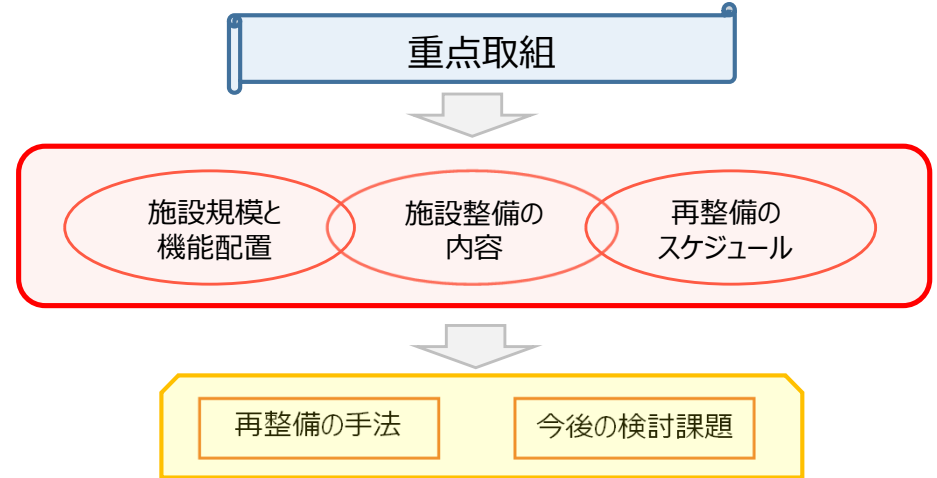
基本方針

市場関係者との協議を重ねながら、基本方針を以下のとおり整理した。

項目	基本計画（当初）	基本計画（検証後）
開設主体	公設	公設
立地場所	現地建替え	移転整備(青果棟) 現地建替え(水産物棟)
花き市場	現施設で引き続き公設 地方卸売市場として 運営	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	現機能は概ね80%を 目指す 新機能の追加を検討	現機能は概ね80%を 目指す 新機能の追加を検討
敷地内用水路	現行水路の管理に支障 を来さない施設配置と する	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 の導入	民間事業者の創意工夫 が活かせないため導入 しない	民間事業者の創意工夫 が活かせないため導入 しない
クリーンセンター	現施設を引き続き活用	現施設を引き続き活用

目指す将来像に向けた取組

【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**未来共創型総合市場**



重点取組

- (1) 品質の確保  
商品の温度・衛生管理の徹底
- (2) 物流の効率化  
市場内の車両・モノ・ヒトの動線の効率化
- (3) 集荷量の拡大  
開設者と市場関係者の連携による出荷要請と販売先確保
- (4) 余剰地の創出と有効活用  
市場外施設を市場内に誘致し、物流の効率化や食品鮮度の向上を図るとともに、定期借地による新たな収入源の確保
- (5) SDGs達成に向けた取組の実践  
再生可能エネルギーによる電力自給や発泡スチロール使用の削減、ユニバーサルデザインの導入等

## 施設規模と機能配置

### 施設規模検討の前提となる再整備後の取扱数量

次期中長期経営戦略との整合を図り、水産物の取扱数量を見直し

基本計画（当初）			基本計画（検証後）		
青果	卸	85,000トン	青果	卸	85,000トン
	仲卸	100,000トン		仲卸	100,000トン
水産物	卸	40,000トン	水産物	卸	35,000トン
	仲卸	40,000トン		仲卸	35,000トン

### 施設規模

#### 【従来機能部分】

取扱数量の予測と再整備費用の抑制のため、現施設の80%以下に縮減

#### 【高機能化部分】

場内物流の効率化や商品の品質向上に向けた新たな施設を付加  
 （例）自動搬送設備の導入、冷蔵・加工設備の場内移転など

### 施設配置

今後の設計において、最適な施設配置を確定する。

## 施設整備の内容

### (1) コールドチェーンの確立

品目ごとに必要な温度管理ができる施設とするほか、施設内で稼働するフォークリフト等を100%電動化する。

### (2) 品質管理基準の高度化

市場業務に対応する国際基準を取り入れた金沢市中央卸売市場版衛生管理基準を策定し、運用体制を確立する。

### (3) 可変性の高い構造

今後の環境変化に柔軟に対応するため、空間割や用途を容易に変更できる構造とする。

### (4) 加工・配送機能の充実

市場施設内に加工スペースを設けて市場敷地外の加工場等の移転・集約を図るほか、配送機能についても市場施設内に設置する。

### (5) ICT対応の充実

時代に応じた通信環境を整えるとともに、車両管理ゲートの設置等も推進する。

### (6) 災害対応設備の導入

災害発生時でも市場機能を継続していくため、蓄電システムの設置などにより非常時の電源や動力源を確保するほか、井水の活用や雨水貯留槽の導入等により水の確保を図る。

### (7) 環境負荷の軽減と脱炭素化

「ゼロカーボンシティかなざわ」の実現に向けて、太陽光パネルや効率的な熱交換システムの導入を進める。

### (8) 周辺道路の安全確保

車両通行の安全性確保に留意するとともに、安全な道路・歩行者空間を配置する。また、大型車両やフォークリフト等の通行量を減少させ、通学・通勤路の安全性向上を目指す。

### (9) 賑わい機能の導入

本市の食文化や市場理解の醸成につながる情報発信スペース等を整備するほか、空き時間を利用し人が集まる空間として活用することも検討する。また、事業用地を活用し新たな賑わい機能を導入することも検討する。

## 再整備のスケジュール

具体的なスケジュールは今後の基本設計において確定する予定であるが、基本設計、実施設計、施工と進め、青果棟、水産物棟、関連棟の棟ごとに分けて整備を行い、完成したのから順次供用を開始する。遅くとも令和17年度末までの完成を目指す。

整備スケジュール（予定）

項目	年度	R5 (2023)	R6 (2024)	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	R12 (2030)	R13 (2031)	R14 (2032)	R15 (2033)	R16 (2034)	R17 (2035)
基本設計		■												
実施設計					■			■						
工事 【青果棟】							■			供用 開始				
工事 【水産物棟】											■		供用 開始	
工事 【関連棟・その他】							■		関連棟	解体	関連棟		■	
													■	

## 再整備の手法

再整備に当たっては、設計・建設・維持管理等の個別の業務ごとに分離分割して発注することとするが、多種多様な入札方式などを検討する。

### 【設計者の選定】

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。

### 【施工者の選定】

従来の一般競争入札方式・総合評価落札方式のほか、設計段階から施工者が関与する方式（ECI方式）等の手法も検討する。

## 今後の検討課題

### (1) 工期の短縮

市場関係者の負担軽減や再整備費用の圧縮に向けて、施設配置の検討等を進める。

### (2) 整備費の圧縮

- 市場施設の簡素化  
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。
- 関連棟の規模及び仕様の見直し  
現状の利用状況や再整備後の使用者の用途などを精査し、規模及び仕様の見直しを行う。
- 市場施設の時間帯シェアや集約化  
時間帯による使用者の調整、会議室や駐車場等の集約化及び共用化などを行うことで、整備規模の縮小を図る。

### (3) 使用料負担の軽減

- 冷蔵庫設備等の事業者側での整備  
建物内に設置する冷蔵庫、倉庫、加工施設、配送施設等の附属施設について、実際に使用する事業者が設置することも可能とする。
- 新たな収入源の確保  
再整備後に創出した余剰地を市場事業者に貸し出すほか、一部を一般向け有料駐車場とするなど、新たな収入源の確保を図る。
- 開設者の一般管理費の削減  
市場使用料の算定基礎となる市場管理運営費について、デジタル化による業務効率化や人件費の削減に取り組む。
- 施設整備費等の負担のあり方を検討  
まちづくりに寄与する観光や災害対応施設などについて事業者の負担軽減策を検討する。

### (4) 賑わいの創出

金沢の魅力ある食文化を発信・体験する機能を併せ持つ、賑わいのある施設を目指す。また、事業用地を活用し新たな賑わい機能を導入することも検討する。