

平成28年度  
福島市公設地方卸売市場整備検討調査業務委託  
報告書

平成29年2月



## 業務概要

### (1) 業務の目的

本市場の現況把握、市場の活性化・サービス向上にむけて求められる機能、施設計画、事業費(想定される使用料)等の検討を行うとともに場内事業者の意向調査を踏まえ、本市場の再整備の基本的な方向性を取りまとめたものである。

### (2) 業務概要

[業務名称] 公設地方卸売市場整備検討調査業務委託

[業務期間] 平成28年5月17日 から 平成29年3月31日 まで

[履行場所] 福島市北矢野目字樋越 外地内

[発注者名] 福島市

[受注者名] 株式会社オリエンタルコンサルタンツ

表 業務項目

項目
1 福島市公設地方卸売市場の有用性とその評価
2 福島市公設地方卸売市場の取扱量に応じた適正規模の算定
3 再整備に係る検討
4 検討結果のまとめ
5 施設整備・運営・将来の建替えの課題整理
6 今後の展望



# 目次

<b>第1章 福島市公設地方卸売市場の有用性とその評価</b>	
（1）卸売市場の現状分析	4
（2）生産地の現状把握	6
（3）消費者、実需者の現状把握	7
<b>第2章 福島市公設地方卸売市場の取扱量に応じた適正規模の算定</b>	
（1）主な外部環境の評価	9
（2）主な内部環境の評価	16
（3）基本戦略検討	18
（4）適正規模と将来像の検討	20
<b>第3章 再整備に係る検討</b>	
（1）本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係る場内事業者アンケート	23
（2）本市場に必要な機能の分析	31
（3）多機能化へ向けた検討	33
（4）導入機能と概略規模の検討	34
（5）施設整備に伴う施設使用料の分析	47
（6）施設使用料に係る場内事業者アンケート・説明会の実施	50
（7）検討経緯まとめ	57
<b>第4章 検討結果のまとめ</b>	
（1）修繕・改修の内容	60
（2）修繕・改修の優先順位	64
<b>第5章 施設整備・運営・将来の建替えの課題整理</b>	
（1）報告書に基づく本市場整備計画施策の検討	77
（2）運営	78
（3）将来の建替え	80
<b>第6章 今後の展望</b>	81

資料編

用語集



# 第 1 章 福島市公設地方卸売市場の有用性とその評価

## (1) 卸売市場の現状分析

### ①福島市公設地方卸売市場の概要

本市場は昭和 47 年に青果部・水産物部を有する「福島市中央卸売市場」として開場した。平成 15 年には、花き部が加わり、青果部・水産物部・花き部を有する総合市場となった。

平成 26 年には、効率的な運営ができる市場等を目指し、地方卸売市場へ転換した。

名称 : 福島市公設地方卸売市場

所在地 : 福島県福島市北矢野目字樋越 1 番地

敷地面積 : 112,000 m<sup>2</sup>

市場沿革

開設認可	平成 26 年 3 月 11 日
開場	平成 26 年 4 月 1 日
業務開始	平成 26 年 4 月 1 日

(参考)市場沿革(福島市中央卸売市場)

開設認可	昭和 47 年 9 月 30 日
開場	昭和 47 年 10 月 1 日
業務開始 (青果部・水産物部)	昭和 47 年 11 月 1 日
業務開始 (花き部)	平成 15 年 4 月 14 日

### ②立地条件

本市場は「国道 4 号」と「国道 13 号」の 2 つの国道に挟まれた位置に立地しており、東北自動車道福島飯坂 IC に近い距離にある。更に、今後は東北中央自動車道の福島大笹生 IC の「道の駅」施設整備計画があり、米沢方面と南相馬等の浜通り地方とのアクセスが飛躍的に高まることが想定される。これらを踏まえると、本市場は交通利便の面で非常に優位性の高い立地条件が備わっていると言える。

また、本市場が位置する県北地域は全国有数の果樹産地であるとともに野菜・花きの産地でもあり、本市場への出荷数も多いことから青果部と花き部は産地市場として機能している。

#### ■本市場位置図



### ③施設・設備の現況

- ・冷蔵庫棟の冷凍機設備には、冷媒としてR22というフロン類が使用されている。フロン類のうち、R22を含むHCFC（ハイドロクロロフルオロカーボン）は、オゾン層破壊物質に関する「モントリオール議定書（1987年採択）」等に基づき、2020年には既設機器への補充用も含めて全廃が義務付けられている。フロン類に代わる冷媒として、地球温暖化も含め環境にやさしい自然冷媒を中心としたノンフロン機器への転換に向けた対応が求められている。
- ・冷蔵庫棟及び倉庫棟（旧バナナ棟2号）は耐震基準に適合しておらず、市場機能を維持・確保するため、速やかに適切な対応を図ることが必須となっている。

#### ■施設概要

施設	面積
卸売場	16,478 m <sup>2</sup>
青果棟	10,508 m <sup>2</sup>
水産棟	4,830 m <sup>2</sup>
花き棟	1,140 m <sup>2</sup>
仲卸売場	6,698 m <sup>2</sup>
青果棟	4,672 m <sup>2</sup>
水産棟	1,906 m <sup>2</sup>
花き棟	120 m <sup>2</sup>
買荷保管所	2,791 m <sup>2</sup>
青果棟[荷捌き所]	1,181 m <sup>2</sup>
水産棟	1,102 m <sup>2</sup>
花き棟	508 m <sup>2</sup>
業者事務所	7,210 m <sup>2</sup>
冷蔵庫棟	3,047 m <sup>2</sup>
倉庫棟	3,502 m <sup>2</sup>
関連事業所	2,027 m <sup>2</sup>
管理事務所	1,030 m <sup>2</sup>
アラ集積所	210 m <sup>2</sup>
保冷库	450 m <sup>2</sup>
駐車場	約 1,350 台分

市場概要（平成28年度）に基づき作成

## ■耐震診断結果

施設名等	耐震診断結果
①青果棟	A
②水産棟	A
③関連店舗棟（東関連棟2階建）	A
④関連店舗棟（東関連棟平屋建）	A
⑤関連店舗棟（西関連棟2階建）	A
⑥関連店舗棟（西関連棟平屋建）	A
⑦冷蔵庫棟	C
⑧倉庫棟（旧バナナ1号棟）	A
⑨倉庫棟（旧バナナ2号棟）	B
⑩倉庫棟（バナナ発酵室）	A
⑪管理棟	A

## ■（参考）耐震診断結果ランク表

ランク	構造耐震指標（I <sub>s</sub> 値）	地震（震度6～7程度の規模）の振動及び衝撃に対する判定（耐震性能）
A	0.6以上	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が低いもの
B	0.3以上0.6未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性があるもの
C	0.3未満	地震の振動及び衝撃に対して倒壊し、または崩壊する危険性が高いもの

構造耐震指標（I<sub>s</sub>値）とは、耐震診断により、建物の耐震性能を示す指標のことをいい、地震力に対する建物の強度や変形能力、粘り強さを考慮し算出します。この指標が大きくなるほど耐震性能が高いといえる。

出典：福島市中央卸売市場中期経営プランに基づく福島市中央卸売市場施設整備計画（H26.2策定）

## ④未使用施設の状況

- ・事業者の撤退等により未使用施設が生じている。特に青果棟2階事務所、水産棟の卸売場が未使用施設の比率が高い。

区分		未使用施設面積
青果棟	1階	0 m <sup>2</sup>
	2階（事務所）	930 m <sup>2</sup>
	合計	930 m <sup>2</sup>
水産棟	1階（卸売場）	1,380 m <sup>2</sup>
	2階（事務所）	180 m <sup>2</sup>
	合計	1,560 m <sup>2</sup>
冷蔵庫棟		0 m <sup>2</sup>
花き棟		0 m <sup>2</sup>
関連店舗棟	東棟（1、2階合計 倉庫を含む）	120 m <sup>2</sup>
	西棟（1、2階合計 倉庫を含む）	300 m <sup>2</sup>
	合計	420 m <sup>2</sup>
倉庫棟（旧バナナ棟）		440 m <sup>2</sup>
倉庫棟		0 m <sup>2</sup>

未使用施設面積は図測により算定

⑤業者数

・本市場では、青果部 12 社、水産物部 4 社、花き部 3 社、関連事業者 16 社の合計 35 社が営業している。

■本市場の構成事業者数（平成 29 年 2 月 1 日現在）

青果部	卸売業者	1 社
	仲卸業者	11 社
水産物部	卸売業者	1 社
	仲卸業者	3 社
花き部	卸売業者	1 社
	仲卸業者	2 社
関連事業者		16 社
合計		35 社

⑥主要な取扱高の多い生鮮食料品等

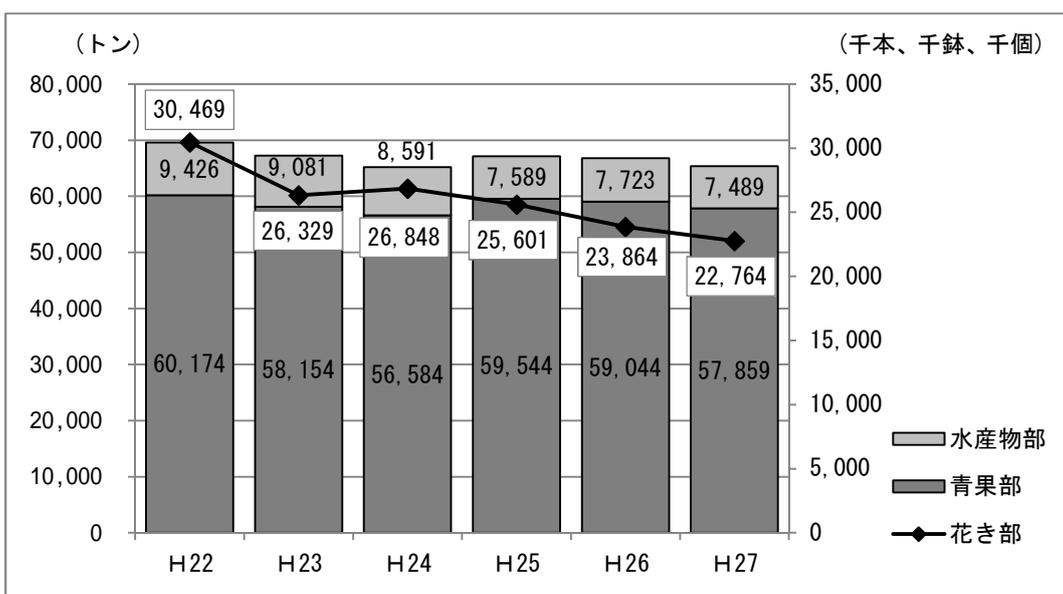
・各部門において、取扱高の多い生鮮食料品等は以下のとおりである。

青果部	野菜	たまねぎ、キャベツ、大根、人参、白菜、きゅうり 等
	果物	温州みかん、バナナ、その他中晩生柑橘、もも、りんご、日本なし 等
水産物部	切身加工品、練製品、めばち、かつお、食品(冷)、塩さけ 等	
花き部	白一輪菊、スプレー菊、黄一輪菊、黄小菊、赤小菊、カーネーション 等	

出典：平成 27 年 市場年報（本編）

⑦取扱数量

・取扱数量は全部門において減少傾向にある。平成 22 年から平成 23 年にかけての減少は東日本大震災の影響と想定される。青果部においては平成 25 年に増加が見られるが以降は再び減少傾向となっている。



出典：平成 27 年 市場年報（本編）

## ⑧イベント

- ・一般者向けの交流イベントが定期的に行われている。

施設見学

料理教室

フラワーアレンジメント&いけばな教室

市場まつり 等



「市場まつり」



「フラワーアレンジメント&いけばな教室」



「料理教室」



「市場パネル展」



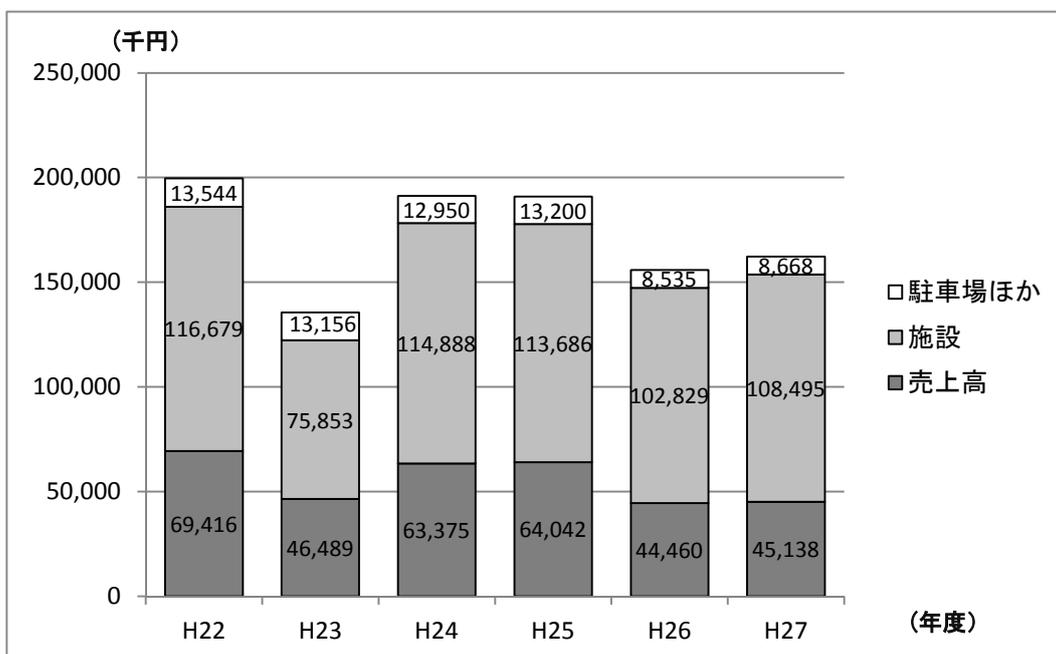
「市場見学会」



「親子見学会」

⑨使用料等の推移（売上高、施設、駐車場ほか）

- ・本市場の収入は、主に「売上高」、「施設」、「駐車場」の使用料で構成されている。東日本大震災の影響により平成 23 年度に売上高使用料や施設使用料が著しく減少したが、平成 24～25 年度には一時回復した。
- ・平成 26 年度には、中央卸売市場から地方卸売市場への転換に伴い、市場活性化及び業者支援のための施設使用料や売上高使用料の減免措置や、売買参加者、買出入の駐車場使用料の無料化を行ったことから使用料収入が減少した。
- ・平成 27 年度には、各使用料は若干の増加傾向が見られる。



(2) 生産地の現状把握

①生産地

- ・本市を中心に東京や千葉、新潟など福島近郊の生産地が多い。
- ・花きは、国内・国外の幅広い生産地域から集荷を行っている。

青果部	福島、北海道、千葉、青森、茨城、熊本 等
水産物部	宮城、福島、東京、千葉、北海道、青森、新潟 等
花き部	福島、愛知、沖縄、静岡、国外各国 等

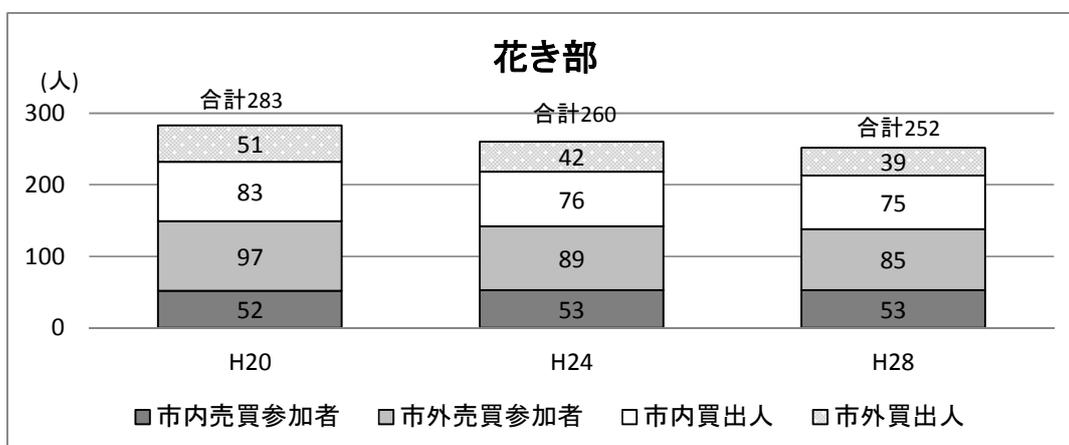
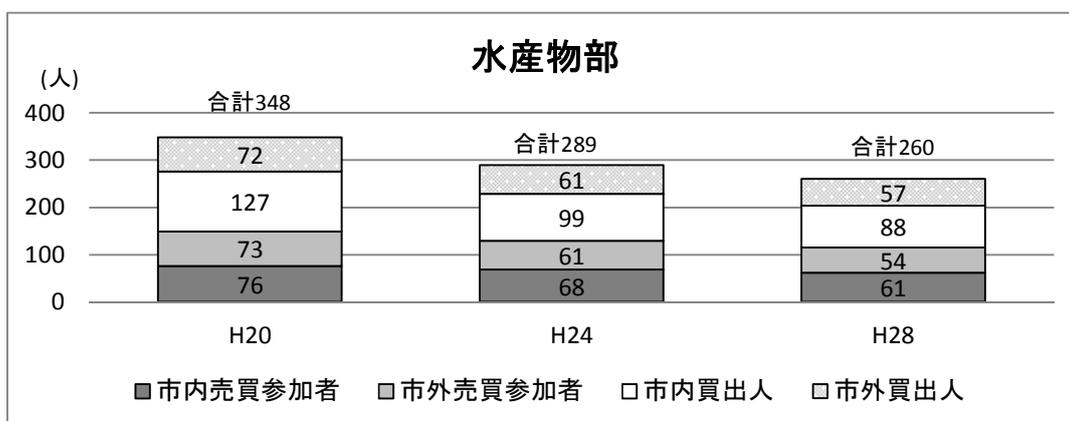
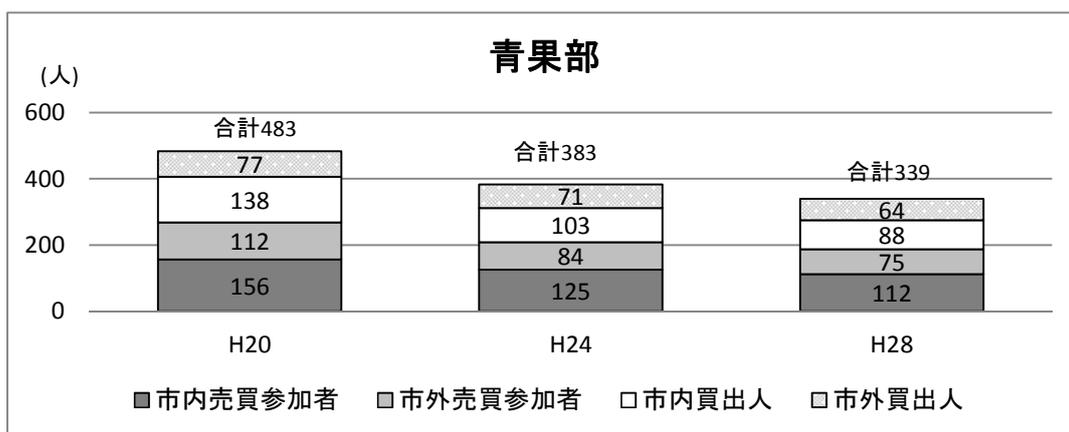
出典：平成 27 年 市場年報（本編）

### (3) 消費者、実需者の現状把握

消費者、実需者の現状を把握した。なお、「地域ごとの商圈及び店舗種別」、「実需者の地域ごとの業務従事者数」、「実需者の市場に対する要望」は平成 25 年度に実施した実需者を対象としたアンケート調査（資料編参照）をもとに作成した。

#### ①顧客の範囲

- ・ 売買参加者及び買出人は全部門減少傾向にある。
- ・ 特に青果部・水産物部では買出人の減少が目立つ。



出典：平成 28 年度市場概要

②地域ごとの商圈及び店舗種別（資料編 P.4 参照）

- ・販売先の約 6 割は福島市が占めている。
- ・各地域の販売先は専門店が最も多い。

③実需者の地域ごとの業務従事者数等（事業規模）（資料編 P.4 参照）

- ・各地域の実需者の事業規模は、2～5 人が 6 割以上となっている。

④実需者の市場に対する要望（資料編 P.5 参照）

- ・「品揃えの充実」、「卸・仲卸の知識・待遇の向上」の項目が半数以上を占めている。
- ・施設に関連する要望に着目すると、「駐車場料金の無料化」、「品質管理の向上」、「関連店舗の充実」の順に要望が多い。

「駐車場料金の無料化」は平成 26 年度から実施済

## 第2章 福島市公設地方卸売市場の取扱量に応じた適正規模の算定

本章においては、福島市公設地方卸売市場の取扱量に応じた適正規模を算定するにあたり、本市場の基本戦略を検討する。基本戦略の検討にあたっては、農林水産省が経営戦略検討において推奨する「SWOT分析」を活用する。

「SWOT分析」とは、外部環境（機会（Opportunities）、脅威（Threats））、内部環境（強み（Strengths）、弱み（Weaknesses））、の4つの要因を評価し、組合せ、整理し、分析することにより経営戦略を策定する方法である。

### (1) 外部環境（機会・脅威）の評価では、

- ・生産者や実需者が販売や購入している品目、価格、数量の調査や今後の予測
- ・生産者や実需者への商品・サービスの品質や品揃え等についてヒアリングやアンケート調査
- ・競合相手の品目、価格、数量、顧客、営業範囲
- ・産地からの距離、交通インフラ、地域の食品産業、地域人口・世帯構造等
- ・環境問題への対応等社会的要請

以上の評価から有益なニーズや要請があるものを機会（O）、利益を圧縮する要因があるものを脅威（T）として分類する。

### (2) 内部環境（強み・弱み）の評価では、

- ・競合相手と比較した資産（施設・設備等や商品ブランド等）や人的資源（従業員の能力、従業員数）等の経営資源
- ・競合相手と比較した業務能力（マーケティング力、品揃え、品質保持、情報発信、物流等）

以上の評価から競合相手と比較して優れているものを強み（S）、劣るものを弱み（W）として分類する。

## (1) 主な外部環境の評価

### ①本市場を取り巻く機会

#### ○IT技術の発達

IT技術の発展に伴い、インターネットを通じた情報発信、トレーサビリティシステム等の様々な技術革新が進んでいる。

#### ○農林漁業の6次産業化の推進

「地方創生」推進の流れをうけ、地域振興にむけて、地域特産物を活用した6次産業化が推進されている。

#### ○防災に対する関心の高まり及び本市場の災害時対応の必要性

東日本大震災以降、全国レベルで防災への関心が高まっている。また『福島市中央卸売市場中期経営プラン』（平成25年2月策定）においても東日本大震災の教訓を踏まえ、本市場に災害時対応（災害時に市民生活を支える役割）の必要性が求められた。

○広域道路の整備

福島県の浜通りと山形・秋田方面を結ぶ東北中央自動車道の整備が進められている。

本市においては、上名倉飯坂伊達線（通称：フルーツライン）との交差点において福島大笹生 IC が整備され、東北自動車道の福島 JCT に接続された。

今後、東北中央自動車道の整備によって、広域からの集客や取扱商品の輸送効率の向上が期待できる。

■東北中央自動車道道路網

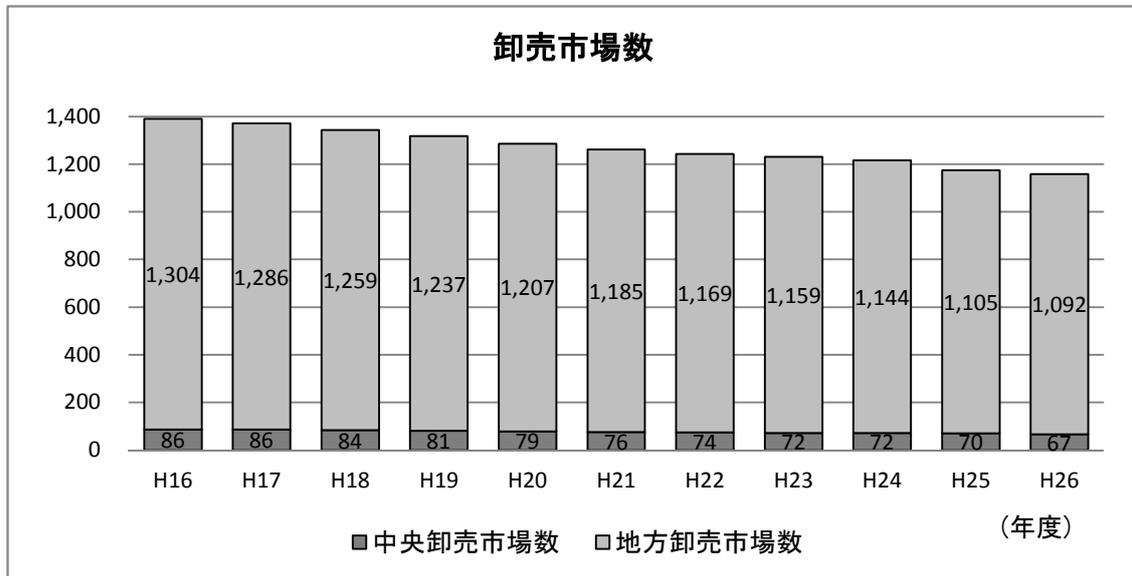


出典：福島河川国道事務所HP

②本市場を取り巻く脅威

○地方卸売市場数の推移（全国）

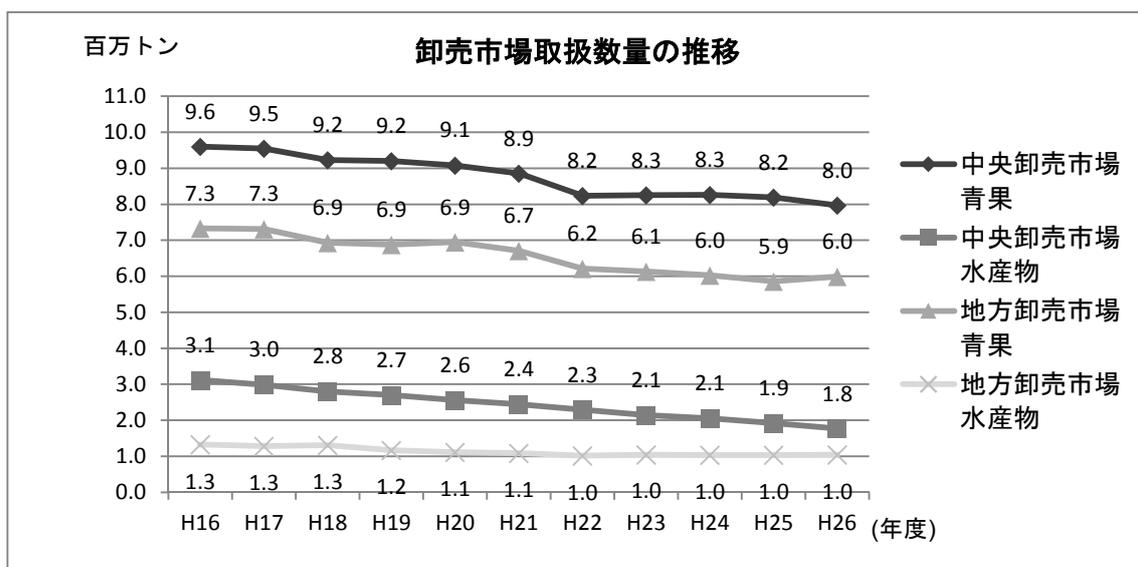
中央卸売市場数、地方卸売市場数はともに年々減少傾向にある。平成 26 年度における地方卸売市場数は平成 16 年度比で約 84%となっている。



出典：農林水産省「平成 27 年度 卸売市場データ集」(平成 28 年 6 月)

○地方卸売市場取扱数量の推移（全国）

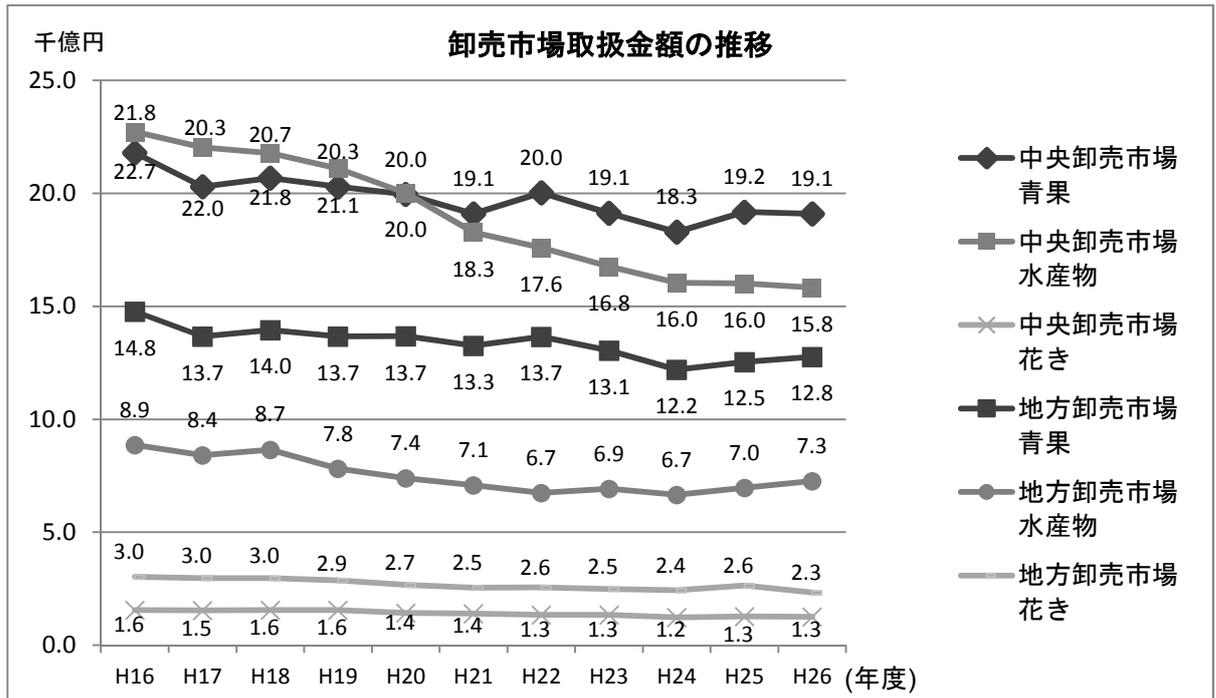
中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少傾向にある。地方卸売市場水産物については減少率が他と比べて少ない。



資料：農林水産省「平成 27 年度 卸売市場データ集」(平成 28 年 6 月)

○卸売市場取扱金額の推移（全国）

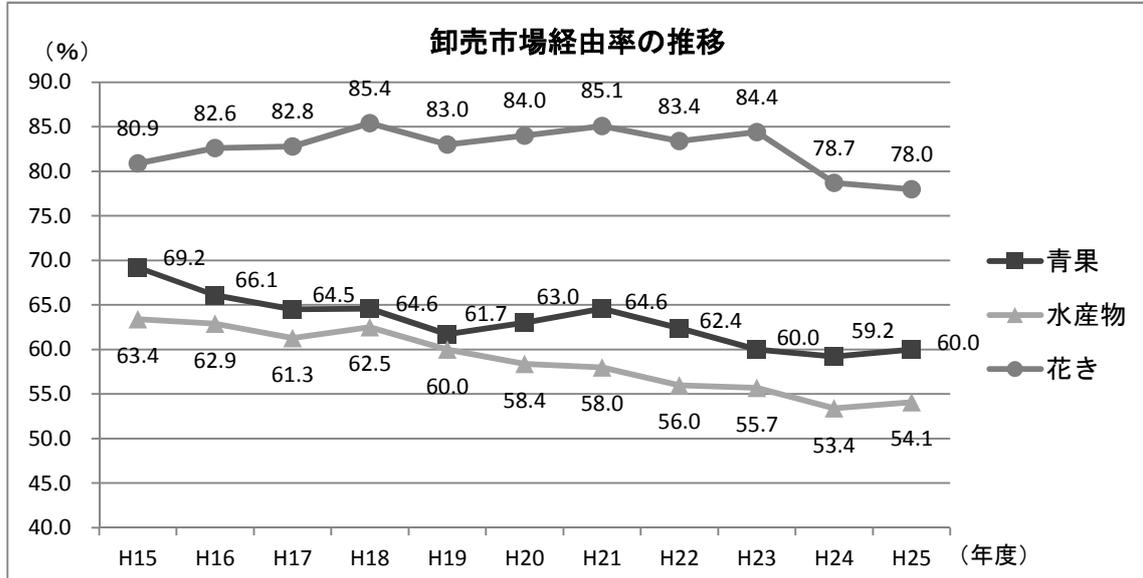
- ・中央卸売市場における青果の取扱金額は平成 24 年度まで減少傾向にあったが、平成 25 年度に増加し、平成 26 年度に若干減少している。
- ・一方、水産物の取扱金額は年々減少傾向にあるが、平成 24 年度以降は緩やかな減少となっている。
- ・地方卸売市場の青果及び水産物の取扱金額は、平成 24 年度以降増加傾向にある。
- ・花きの取扱金額は、地方卸売市場が中央卸売市場を上回っている。どちらも年々減少傾向にあるが、他分野に比べ増減が少なく安定している。



出典：農林水産省「平成 27 年度 卸売市場データ集」（平成 28 年 6 月）

○卸売市場経由率（全国）

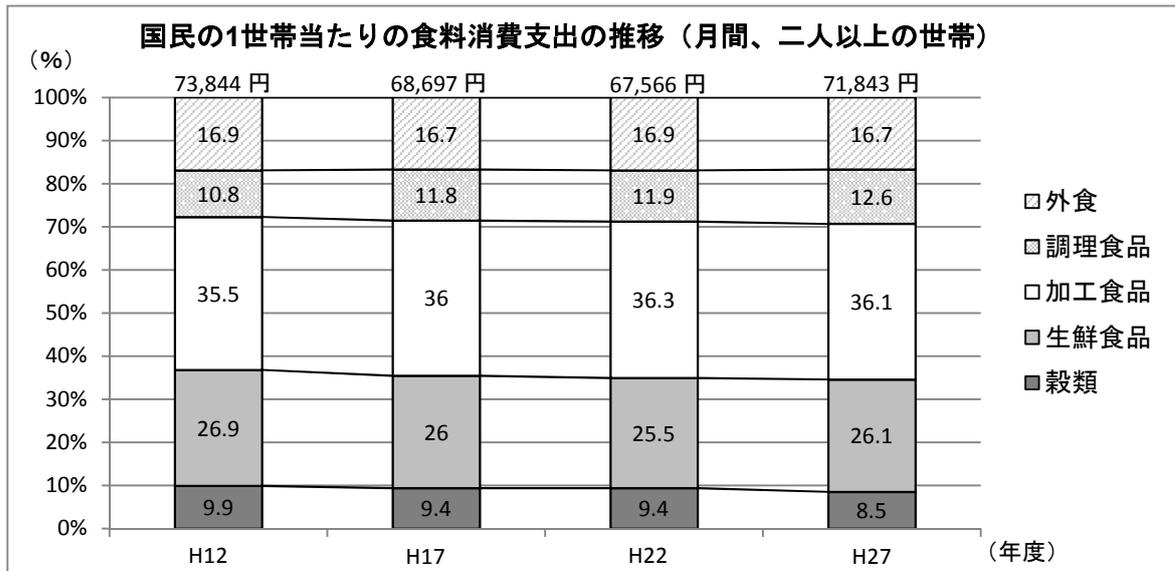
- ・平成 15 年度以降、各分野において総じて卸売市場経由率が減少傾向にある。インターネットの普及や農産物直売所等の多様な流通手段の拡大が、その理由と考えられる。
- ・花きは、各年度において約 8 割が卸売市場を經由している。一方、水産物の経由率は直近の傾向としては約 5 割程度に留まる。



出典：農林水産省「平成 27 年度 卸売市場データ集」(平成 28 年 6 月)

○国民 1 世帯あたりの食生活の動向（全国）

- ・消費総量は減少傾向にあったが、平成 27 年度においては増加した。
- ・調理食品や加工食品の消費額に増加が見られる一方、生鮮食品や穀類の消費額は総じて横ばい傾向にある。



出典：総務省「家計調査」

○県内の他卸売市場の再整備（福島県）

再整備により、平成 14 年度に開場された郡山市総合地方卸売市場は、コールドチェーンシステムを取り入れた施設である。本市場との比較において品質管理の面で優位性がある。

また、同市場が立地する郡山市は、県の中心に立地していることから、浜通り・会津地方への東西のアクセス性が優れており、県内の実需者が通いやすい立地である。

○人口減少・少子高齢化（福島県及び本市）

平成 22 年から平成 27 年にかけて、本市、いわき市及び相馬市を除く自治体全てに人口減少傾向が見られる。

本市は平成 22 年比では 101%の増加となっているが、福島市人口ビジョンによる推計では 2040 年には 226,623 人と 2015 年(平成 27 年)の約 77%となっている。

また、2040 年における高齢化率は約 40%である。

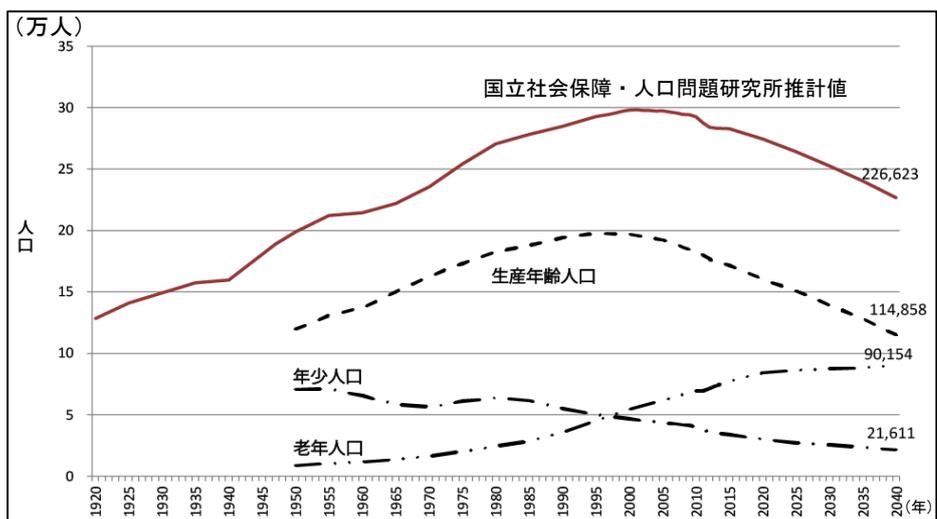
したがって、これらの人口減少・少子高齢化に伴い、将来において消費の減少が想定されている。

■本市及び県内主要都市の人口の推移

区分	人口		人口増減率 (H27/H22)
	平成22年	平成27年	
福島市	292,590	294,378	101%
会津若松市	126,220	124,085	98%
郡山市	338,712	335,608	99%
いわき市	342,249	349,344	102%
白河市	64,704	61,914	96%
須賀川市	79,267	77,458	98%
喜多方市	52,356	49,421	94%
相馬市	37,817	38,575	102%
二本松市	59,871	58,164	97%
田村市	40,422	38,500	95%
南相馬市	70,878	57,733	81%
伊達市	66,027	62,436	95%
本宮市	31,489	30,924	98%

出典：国勢調査（総務省統計局）

■本市の将来人口推計



出典：福島市人口ビジョン（平成 27 年策定）

○東日本大震災に伴う風評の影響（福島県及び本市）

平成 23 年 3 月に発生した東日本大震災に伴う原子力事故等の風評の影響が残っており、県内産青果物、水産物が市場取引で敬遠される厳しい状況が続いていると考えられる。

○生産者、耕作地の減少及び生産者の高齢化（本市）

- ・耕地面積及び総農家数が年々減少している。特に、販売農家については平成 22 年から平成 27 年にかけて 1,000 人以上の著しい減少が見られる。
- ・農業就業人口が年々減少するとともに高齢化が進んでいる。平成 22 年以降は農業従事者の 6 割以上が 65 歳以上となっている。

■本市の耕地面積、農業就業人口等の推移

区分	平成 12 年	平成 17 年	平成 22 年	平成 27 年
耕地面積 (ha)	7,510	7,649	7,360	7,160
耕作放棄地 (ha)	1,509	1,707	1,771	2,245
総農家数 (戸)	7,676	7,219	7,225	5,960
販売農家 (戸)	6,028	5,277	4,979	3,913
自給的農家 (戸)	1,648	1,942	2,246	2,047
農業就業人口(販売農家) (人)	11,147	9,827	8,992	6,701
65 歳以上 (%)	45.7%	58.7%	61.8%	62.8%

出典：農林水産省「農林業センサス」「耕地及び作付面積統計」

## (2) 主な内部環境の評価

### ①本市場の強み

県内他市場の特徴等を踏まえ、本市場の強みを整理する。

### ○福島県の県庁所在地に立地

本市場は、県内ではいわき市、郡山市に次ぐ第3位の人口約30万を有する福島市に立地しているため、今後とも一定の消費需要が確保できる。

### ○地方卸売市場への転換

平成26年4月における中央卸売市場からの公設地方卸売市場への転換により、以下のような柔軟な取引や市場運営が出来るようになった。

取引規制の緩和	<ul style="list-style-type: none"><li>① 商物一致規制の撤廃を行い、産地直送販売や他市場と連携した集荷・配送など、効率的で積極的な営業展開が可能</li><li>② 取扱品目の規制緩和により消費者や量販店等のニーズの変化に対応した事業展開が可能</li><li>③ 第三者販売、直荷引きの規制を撤廃し集荷や販売を強化することが可能</li><li>④ 委託料等を引き上げることで経営改善を図ることが可能</li></ul>
業者業務負担の軽減	<ul style="list-style-type: none"><li>① 販売原票等の廃止を行うことで、業務のスリム化とともに経費削減が可能</li><li>② 事務負担の軽減を行うことで、人員の有効活用や経費削減が可能</li></ul>
市場運営の効率化 や柔軟な運営	<ul style="list-style-type: none"><li>① 中央卸売市場においては国の全国一律指導監督であったが、地方卸売市場への転換により県の監督になることで、迅速な運用規程等の改定が容易になるなど、地域事情に応じた柔軟な市場運営を行うことが可能</li><li>② 市場運営費など、経費の削減により老朽化した施設の更新等を実施し、維持管理運営の効率を上げることが可能</li></ul>

### ○産地型の総合市場

本市を含む県北地域は、全国有数の果樹産地であるとともに野菜・花きの産地でもある。

また、本市場は、県北地域唯一の総合市場であり、県北地域における生鮮食品等の流通の拠点となっている。

## ②本市場の弱み

県内他市場の特徴等を踏まえ、本市場の弱みを整理する。

### ○コールドチェーンシステムへの対応の遅れ

コールドチェーンシステムへの社会的ニーズの要請が高まる一方、本市場はこれに十分には対応できておらず、温度管理が必要な商品が外気に触れた状態となっているものもある。

### ○衛生環境の悪化

本市場にはゴミ排出マナーの低下や場内での喫煙が見られ、衛生環境の悪化が懸念される。

### ○使用料と繰入金の状況

取扱数量の減少に伴い、年々、使用料収入が減少傾向にある。

一方、毎年、市の一般会計から繰入金として補填されている。

繰入金は、平成 22 年度は 1 億 3,632 万円であったのに対し、市場運営の効率化を図った結果、平成 27 年度では 1 億 869 万円と減少傾向にある。しかし、収入に対する繰入金の割合は、平成 27 年度で約 30%となっている。

## ■本市場における使用料と繰入金の状況

(単位:千円)

区 分		平成 22 年度	平成 23 年度	平成 24 年度	平成 25 年度	平成 26 年度	平成 27 年度	
収入 (歳入)	使用料	売上高	69,416	46,489	63,375	64,042	44,460	45,138
		施設	116,679	75,853	114,888	113,686	102,829	108,495
		駐車場ほか	13,544	13,156	12,950	13,200	8,535	8,668
		計	199,639	135,498	191,213	190,928	155,824	162,301
	繰入金	136,317	113,779	93,448	116,636	122,933	108,686	
	その他	183,490	179,699	165,325	156,077	82,802	88,232	
	歳入合計	515,655	479,808	449,986	463,641	361,559	359,219	
	使用料の割合	39%	28%	43%	41%	43%	45%	
	繰入金の割合	26%	24%	21%	25%	34%	30%	

### ○事業者の高齢化と後継者の不在

平成 25 年度に実施した売買参加者・買出人へのアンケート調査によると、各事業者の高齢化が進んでおり、後継者がいない事業所は 308 件と全体の 6 割を占めていることが分かった。

また、同調査による業務従事者別の後継者調査では、1 人、2 人の事業所において後継者無と回答している割合が突出して高く、後継者不在による事業所の減少等が将来懸念される。

さらに、本市場内事業者に対するヒアリングでは、場内事業者においても高齢化が進んでおり、若い人が働きたくなるような環境を形成していく必要がある等の意見があった。

### (3) 基本戦略検討

福島市公設地方卸売市場協会建設検討委員会(以下、「建設検討委員会」という)第2回協議において、本市場を取り巻く主な外部環境(機会(O)・脅威(T))及び主な内部環境(強み(S)・弱み(W))の評価に基づき、「クロスSWOT分析」を用いて本市場が目指す基本的な基本戦略を検討した。

#### ■クロスSWOT分析を活用した基本戦略検討の考え方

		外部環境		
		機会(O)	脅威(T)	
		有益なニーズや要請 ①生産者ニーズ ②実需者・消費者ニーズ ③競合相手の状況 ④地理的・経済的・社会的条件 ⑤社会的要請	利益を圧縮する要因 ①生産者ニーズ ②実需者・消費者ニーズ ③競合相手の状況 ④地理的・経済的・社会的条件 ⑤社会的要請	
内部環境	強み(S)	競合相手と比較して優れた ①資産 ②人的資源 ③業務能力	積極的	脅威の解消
	弱み(W)	競合相手と比較して劣る ①資産 ②人的資源 ③業務能力	弱みを強みに変える	縮小・撤退

**積極的** 機会と強みによる積極的戦略を打ち、強みを活かした更なる役割・機能強化が期待できるもの(S+O)

**脅威の解消** 強みを活かし、脅威の解消を行う戦略により、役割や機能の強化が見込まれるもの(S+T)

**弱みを強みに変える** 強みのある市場との連携や経営資源の投入により弱みを強みに変える戦略により、役割や機能の強化が見込まれるもの(W+O)

**縮小・撤退** 商品やサービス等を縮小・撤退する戦略により、マイナス効果を減らすことが期待できるもの(W+T)

出典：農林水産省「卸売市場の更なる機能・役割の強化に向けて」

■クロスSWOT分析に基づく基本戦略

		外部環境	
		機会(O)	脅威(T)
		<p><b>(社会情勢)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○食への関心の高まり(地産地消、安全・安心、食育)</li> <li>○IT技術の発達</li> <li>○農林漁業の6次産業化の推進</li> <li>○東日本大震災以降、防災への関心が高まるとともに、食料の安定供給や災害時対応が求められるようになった。</li> <li>○環境配慮・低炭素型社会への移行</li> <li>○コールドチェーンシステムの要請</li> </ul> <p><b>(交通環境)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○「東北中央自動車道」の整備による交通利便の向上</li> </ul>	<p><b>(社会情勢)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○人口減少・少子高齢化に伴う消費の減少</li> <li>○収束の見えない原子力災害による風評の影響</li> </ul> <p><b>(消費者の動向)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○生鮮食品の需要減少(加工食品・調理食品の需要増加)</li> <li>○多様な流通手段の拡大に伴う卸売市場経由率の減少</li> </ul> <p><b>(その他)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○専門小売店数及び販売額の減少</li> <li>○生産者の減少・高齢化</li> <li>○県内他市場の再整備</li> </ul>
内部環境	<b>強み(S)</b>	<p><b>S+O(積極的)</b></p> <p>内外の環境がプラス、積極的に攻める戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●産地型流通拠点機能の強化</li> <li>●災害時に強い市場づくり</li> <li>●県内・近接県における東北中央自動車道沿道地域の販路拡大</li> <li>●市民に身近な市場づくり(食育講座、市民利用可能な施設の整備(食堂等)、場外市場)</li> <li>●ITを活用した情報発信及び食品の衛生管理の推進</li> </ul>	<p><b>S+T(脅威の解消)</b></p> <p>強みを活かして脅威を解消する戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●消費者ニーズを踏まえた産地育成(品目の栽培提案等)</li> <li>●産地を活かした地域ブランド商品の開発</li> <li>●市民との触れ合い等の宣伝機会を活かした生鮮食品の消費拡大</li> <li>●安全・安心な市場経由食品等のPR推進</li> <li>●専門小売店等への支援(商品の品揃え・産地情報の提供、売場や商品の配列、POP広告の提案等)</li> </ul>
	<b>弱み(W)</b>	<p><b>W+O(弱みを強みに変える)</b></p> <p>弱みを強みに変える戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●コールドチェーンシステム構築による新鮮な食品の提供</li> <li>●消費者需要を踏まえた品揃えの強化</li> <li>●需要に応じた商品提供環境の整備(加工処理機能強化等)</li> <li>●再整備を機とした市場の多機能化(防災(非常用照明、備蓄倉庫、蓄電池等)、市民利用施設導入等)</li> <li>●省エネ設備・再生可能エネルギー利用設備等の導入</li> </ul>	<p><b>W+T(縮小・撤退)</b></p> <p>最悪の事態だけは避ける戦略</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>●需要に応じた施設規模等の適正化及び市場運営の効率化</li> <li>●持続可能な市場運営にむけた人材の勧誘・育成と労働環境の改善</li> <li>●マーケティング調査及び商品セールスの推進</li> <li>●市場の魅力向上とあわせた新規事業者の募集</li> </ul>
<p><b>(立地環境)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○県庁所在地であり県内有数の人口規模を有している</li> <li>○豊富な果樹や野菜等の産地に立地</li> <li>○東北自動車道福島飯坂ICに近く交通利便性が高い</li> </ul> <p><b>(市場の特性)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○青果・水産物・花きの3分野を取り扱う県北唯一の総合市場</li> <li>○平成26年4月の地方卸売市場への転換による柔軟な取引及び運営管理が出来るようになった</li> <li>○市場まつり等の多様な市民交流が行われている</li> </ul>			
<p><b>(市場環境)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○施設の老朽化や環境負荷が高い設備の使用</li> <li>○コールドチェーンシステム構築への対応の遅れ</li> <li>○顧客数減少に伴う取扱数量及び取扱金額の減少</li> <li>○未使用施設が存在する</li> <li>○「価格」、「鮮度・品質」、「品揃え」を理由とした販売機会の喪失</li> <li>○使用料の減収と繰入金による負担(補填)</li> <li>○卸・仲卸の知識・接遇の向上が求められている</li> <li>○ゴミの排出マナーの低下と喫煙による衛生環境の悪化</li> </ul> <p><b>(事業者)</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○実需者・場内事業者の高齢化</li> <li>○売買参加者・買出人の後継者不在</li> </ul>			

H28.7.15 第2回 建設検討委員会 協議事項

「 」は建設検討委員会及び事業者ヒアリングで挙げた主な意見

以上の基本戦略に基づいて、第3章で必要機能等を整理した。

#### (4) 適正規模と将来像の検討

##### ①適正規模

施設規模は、『福島市中央卸売市場中期経営プラン』(平成25年2月策定)における平成29年の取扱数量の目標数値を踏まえ、農林水産省第9次卸売市場整備基本方針に示された卸売市場施設規模算定基準に基づき算定した。

規模算定基準面積は施設の整理統合や大規模改修を行う場合の目安であり、施設整備等に係る農林水産省所管の「強い農業づくり交付金」の交付にあたっての上限面積となる。

##### ■目標数量に基づく施設規模算定基準面積(単位:m<sup>2</sup>)

施設名		現有面積(※1)	平成29年規模算定基準面積
建 物	卸売場	18,472	4,758
	仲卸売場	4,704	3,423
	買荷保管所	2,791	2,655
	倉庫(※2)	2,411	147
	冷蔵庫棟	3,047	384
	管理事務所	1,030	300
	業者事務所	7,210	1,584
	バナナ発酵室	1,091	729
	関連店舗	2,027	1,388
	その他	868	868
	小計	43,651	16,236
駐車場	駐車場	37,500	29,250
土地	用地	112,000	94,380

出典：福島市中央卸売市場中期経営プランに基づく福島市中央卸売市場施設整備計画  
(H26.2策定)

- 1 現有面積とは中期経営プラン策定時の市場面積
- 2 現有面積には関連店舗の倉庫は含まない

##### ■(参考)福島市中央卸売市場中期経営プランで示された

##### 取扱数量の数値目標(平成29年)

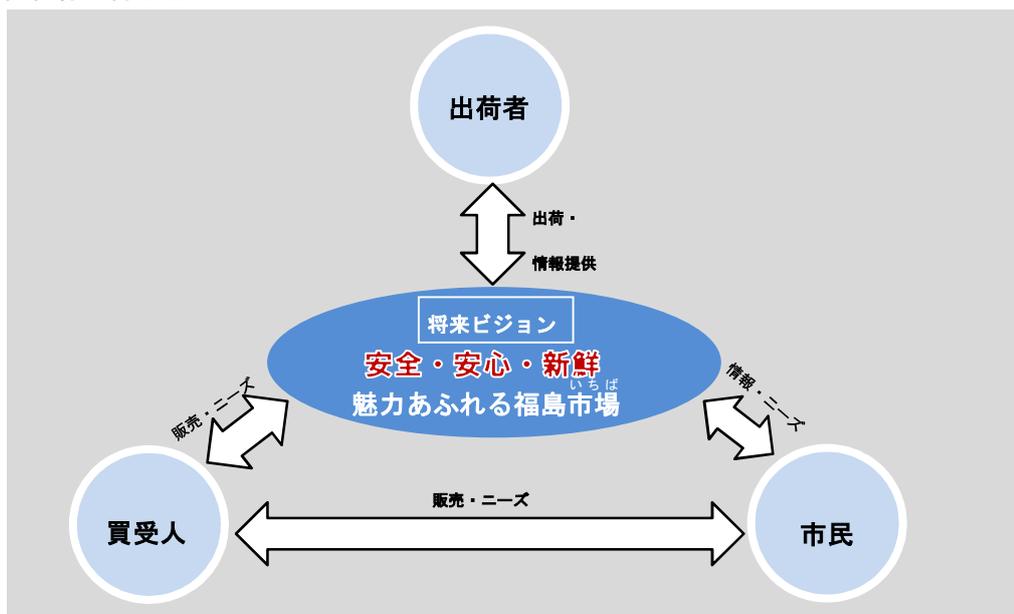
部門(単位)	平成29年(プラン目標値)
青果部(トン)	61,000
水産物部(トン)	10,000
花き部(千本、千鉢、千個)	31,000

出典：福島市中央卸売市場中期経営プラン

## ②将来像の検討

『福島中央卸売市場中期経営プラン』（平成 25 年 2 月策定）では、物流などを通じた情報交換をしながら、出荷者（産地等）・買受人（量販店、小売店等）・市民等、本市場を取巻く人々のニーズに的確に対応した安全・安心・新鮮・魅力あふれる福島市場の実現に向けて、以下の将来ビジョンを示している。

### ■本市場の将来ビジョン



同プランには、将来ビジョンを実現するため、本市場の課題を踏まえ、「3つの重点目標」と「17の基本施策」が示されている。

### ■本市場の課題と重点目標・基本施策

本市場の課題	重点目標	基本施策
①市場運営の効率化	①効率的な運営ができる市場	地方卸売市場への転換 指定管理者制度の導入 市場関係者の経営基盤強化・取引活性化 人材の育成 専門小売店等の支援 量販店等への対応
②施設の老朽化対応と機能的で環境にやさしい市場 ③災害等に強い市場づくり ④放射能対策	②安全・安心で機能的な市場	老朽化した施設の整備 品質管理及び物流の高度化 環境問題等への対応 災害に強い市場 卸売市場の除染 放射性物質検査体制の強化 風評被害の払拭 損害賠償請求への支援
⑤市民に開かれた市場	③市民に親しまれる市場	ホームページの活用 市場開放 市場見学等

一方、今回の整備検討調査業務における場内事業者ヒアリングでは、今後の本市場に求められる将来像として、新たに以下の要望が出ている。

■場内事業者が考える本市場の将来像

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・土地の有効利用による利便性・賑わいの創出</li><li>・市民開放型の市場</li><li>・安全・安心な市場の実現</li><li>・職員が働きやすい労働環境整備（休憩室・シャワールーム等）</li></ul> |
|--|

③本市場のターゲット

主な外部環境及び主な内部環境の評価を踏まえ、本市場で想定されるターゲットを示す。

本市場は、人口約 30 万の本市に立地するとともに、比較的人口の多い伊達市に近接している。

本市を含む県北地域は果樹・野菜、花きの産地であり、本市場に入荷している生産者が多く存在すると同時に、青果部・水産物部・花き部の商圏である。

今後は、既存の商圏を維持・拡大していくことを大前提とし、特に青果部・花き部においては、産地市場の強みを活かし、地産地消の推進や地域特産物を使ったブランド商品の開発等により、県北地域の顧客確保・拡大を図る。

また、現在整備中の東北中央自動車道が供用開始されることで、浜通り地方や山形県米沢市、置賜方面、白石蔵王方面へのアクセスが飛躍的に高まる。当該道路の整備を好機ととらえ、それぞれの地域の市場で不足している商品に対し、本市場の青果部・水産物部・花き部のそれぞれで補う体制を構築する。

以上により、本市場の取扱高の向上・実需者数の拡大を狙う。

■想定されるターゲット

県内	<ul style="list-style-type: none"><li>・県北地域</li><li>・相馬市、南相馬市、浜通り地方</li></ul>
県外	<ul style="list-style-type: none"><li>・山形県米沢方面、置賜方面、白石蔵王方面</li></ul>

### 第3章 再整備に係る検討

#### (1) 本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係る

##### 場内事業者アンケート(第1回アンケート)

##### 1) 実施概要等

場内事業者が考える本市場の課題把握や再整備の方向性検討のため、場内事業者の意向調査を以下のとおり実施した。

##### ①第1回アンケート実施概要(ヒアリング方式により実施)

調査期間	平成28年7月19日～8月2日	
調査対象	場内事業者及び組合の42事業者	
実施件数 回答結果	青果部	14/14 (100%)
	水産物部	7/7 (100%)
	花き部	4/4 (100%)
	関連事業者等	16/17 (94%)

##### ②対象事業者一覧

事業者区分	会社名	事業者区分	会社名	
青果部 卸・仲卸 事業者等	14 事業者	花き部 卸・仲卸 事業者等	株式会社 福島花き	
			株式会社 花みらい	
			有限会社 大谷花卉	
			福島花卉商業協同組合	
		関連事業者 等	17 事業者	株式会社 草野正也商店
				福島青果商業協同組合(売店)
				有限会社 一記
				福島県流通ネットワーク協同組合
				福島県北運輸 株式会社
				株式会社 コーリング
				有限会社 丸智コーポレーション
				有限会社 齋藤覚商店
				江戸川陶器製造 株式会社
				福島市中央卸売市場青果精算 株式会社
福島公設地方卸売市場水産物精算 株式会社				
株式会社 福島東海容器商会				
ヘアーサロンはらだ				
福島水産物商業協同組合 (食堂 大晃)				
むろうどん製麺所				
株式会社 東邦銀行北福島支店				
福島市場関連事業者組合				
水産物部 卸・仲卸 事業者等	7 事業者	株式会社 福島丸公		
		ヤマシヨウ水産 株式会社		
		株式会社 丸鮮		
		福島水産 株式会社		
		福島市水産物卸協同組合		
		福島水産物商業協同組合		
		福島公設地方市場冷蔵庫利用協同組合		

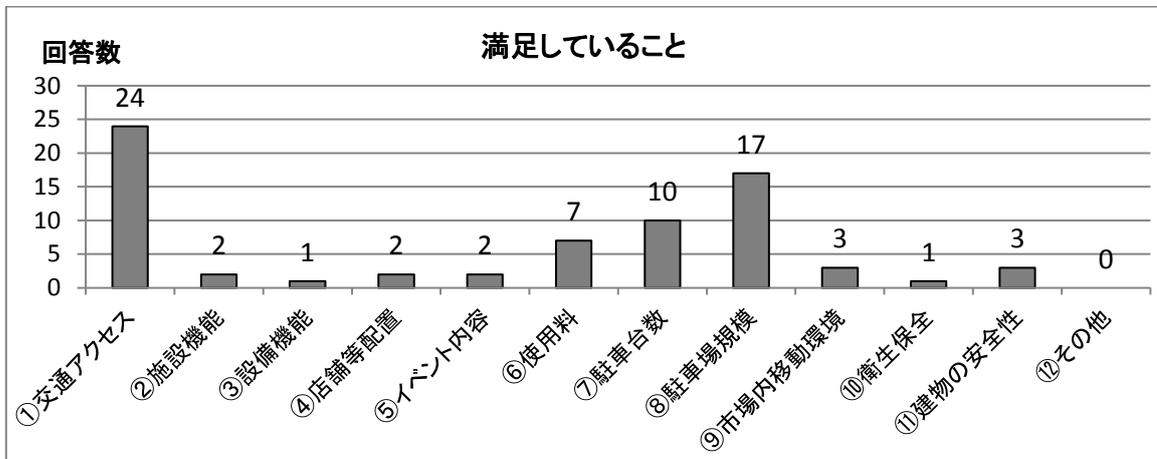
##### ③アンケート調査項目

質問NO.	項目
1	市場の現状で満足していることについて
2	市場の現状で不満なことについて
3	現在地での建替え等の希望について
4	建替えに伴う使用料負担の程度について
5	現在の市場の施設面積・倉庫等に対する満足度について
6	現在の市場の施設面積・倉庫等に対する満足度(要望面積)について
7	新設してほしい施設・設備等について
8	優先的に建替えを希望する施設・設備について
9	市場の新規移転について
10	新規に移転新築する場合の移動について
11	管理運営に関する意見について
12	その他意見について

## 2) 第1回アンケート結果

### ①市場の現状について満足していること ※複数回答

・交通アクセス、駐車場規模、駐車場台数の順に満足度が高い。

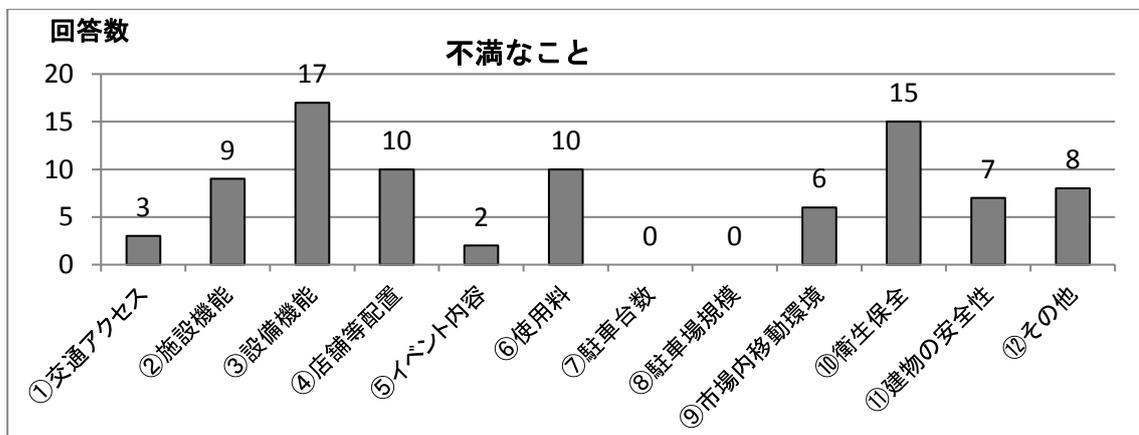


#### 【主な意見】

- 国道2本と東北自動車道福島飯坂IC近くに立地していることや、県北の生産地に近いため生産者の方々がアクセスしやすく、立地として好条件である
- 駐車場台数・規模は充実している
- 駐車場台数は多過ぎるような印象がある

### ②市場の現状について不満なこと ※複数回答

・設備機能、衛生保全、使用料・施設機能の順に不満度が高い傾向が見られる。

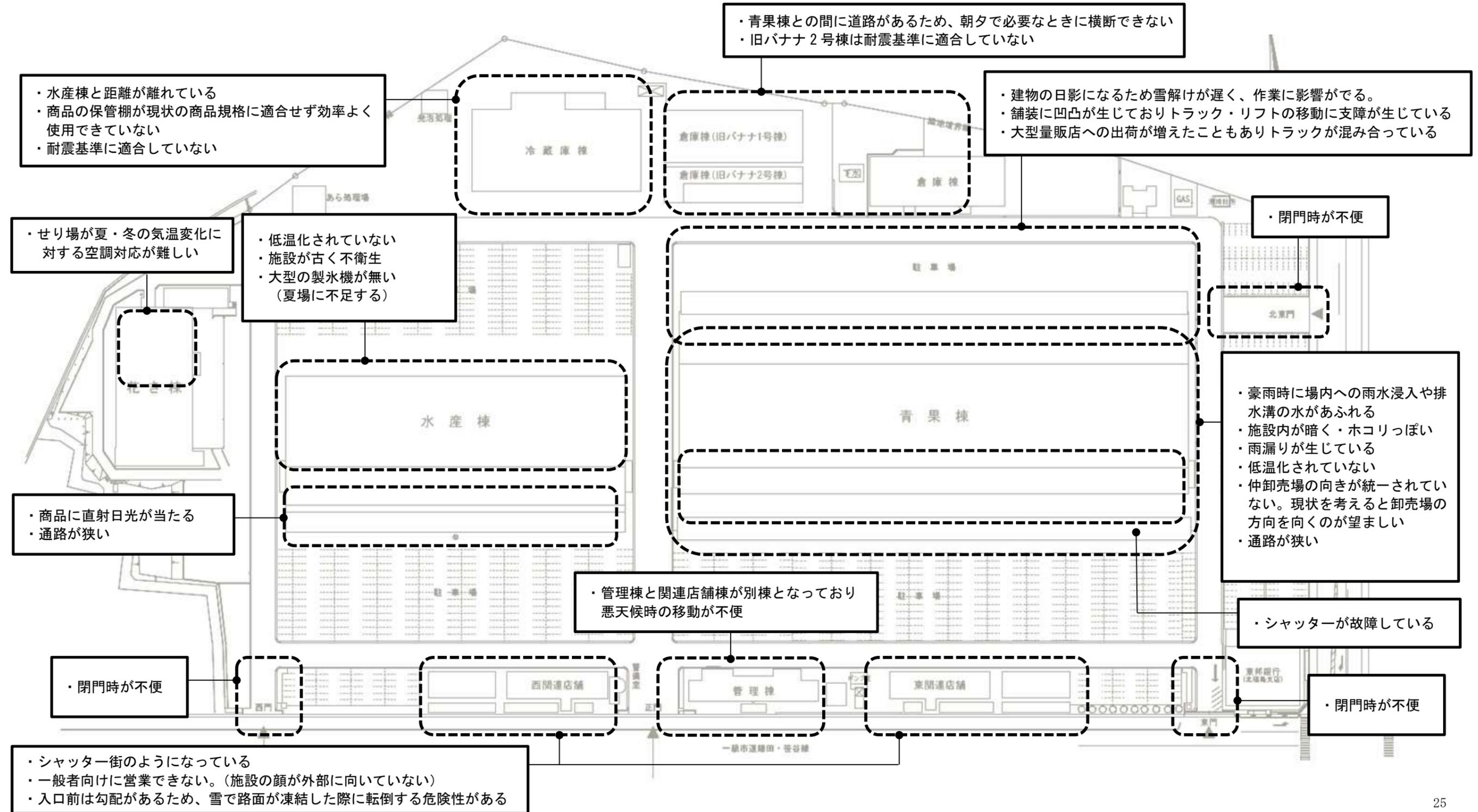


#### 【主な意見】

- 各施設が離れており、悪天候の日の移動が煩わしく、商品の出し入れの効率も悪い（水産物部では夏場の運送等において鮮度も下がる）
- 水産棟の仲卸売場は外部に面していることから直射日光が当たるため、商品の鮮度や衛生面において課題が生じている
- 売場が暗いため商品の良し悪しの確認が困難である。また売場内は埃が舞っている
- 花き棟のせり場は外気に面しているため寒暖の変化による身体への負担が大きい
- トイレが汚れており不衛生。洋式トイレの導入を進めてほしい
- 水産物部では夏場のピーク時に於いて製氷機が不足している
- 場外市場やイベント等による賑わいづくりや収益拡大が必要

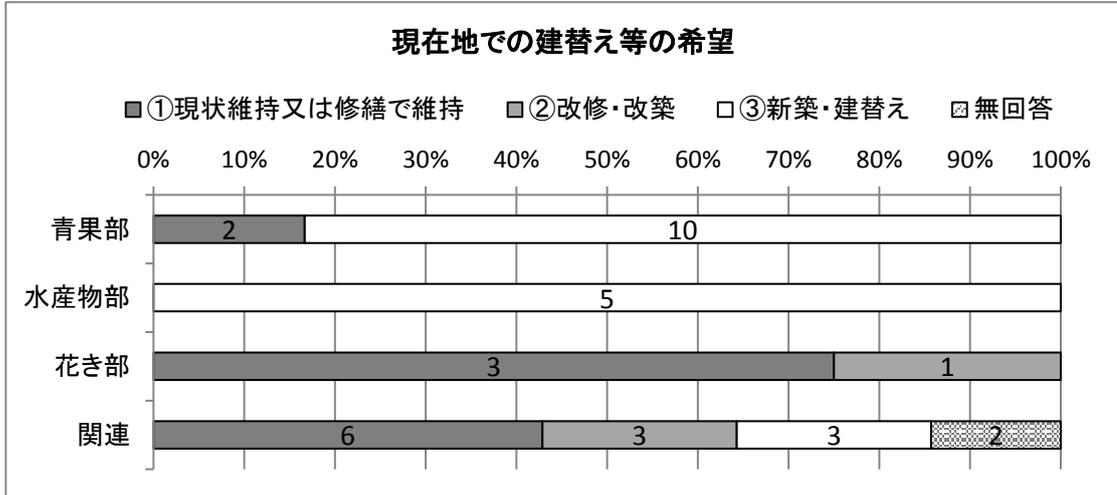
■アンケート・ヒアリングに基づく卸売市場場内課題図

- 【敷地・施設全体等に関わる事項】
- ・水産棟及び青果棟は老朽化に伴う建物の安全性の確認が必要である
  - ・排雪場所がないため、除雪が困難である。また雪が積もると電動リフトでの移動が困難となる
  - ・トイレが少なく汚れている
  - ・喫煙所も少なく路上喫煙も見受けられる
  - ・市道鎌田・笹谷線に信号機が欲しい。当該道路は交通量が多く出入りに時間を要する
  - ・野良猫やカラスが多い
  - ・防犯カメラが無く、守衛がいても侵入できてしまう
  - ・トイレや上下階の移動でバリアフリーがなされていない



### ③現在地での建替え等の希望について

- ・青果部及び水産物部では、全体の9割が「新築・建替え」が必要と考えている。
- ・一方、花き部・関連事業者においては「現状維持又は修繕で維持」・「改修・改築」を望む意見が6割を占めている。

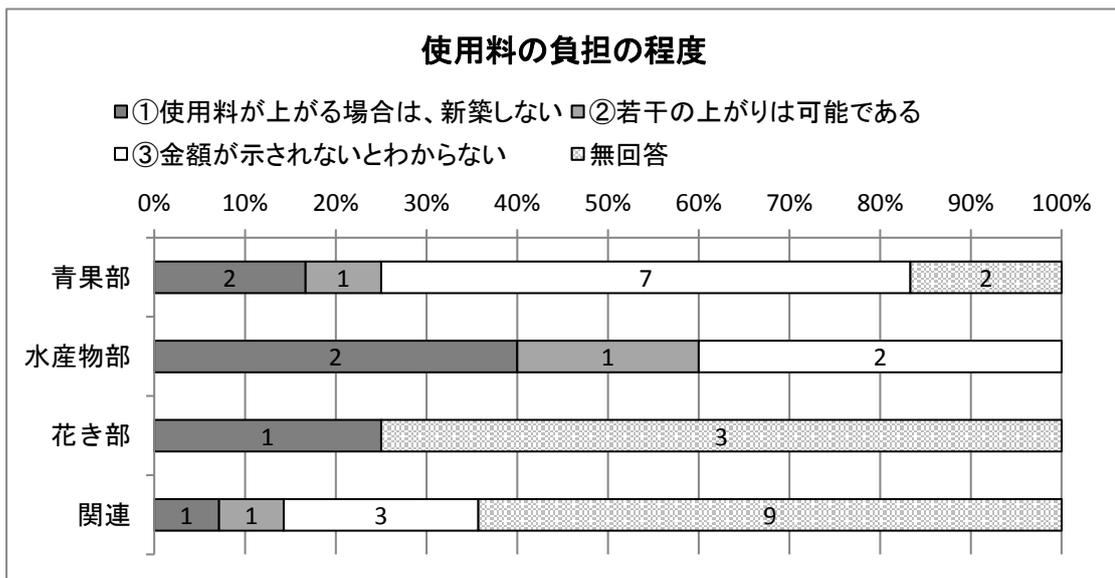


#### 【主な意見】

- 冷蔵庫棟のフロン類（HCFC）全廃への対応やコールドチェーンシステム構築に係る社会的要請、建物の老朽化を踏まえると、再整備は必要
- 花き棟は開設年（整備年）からの経過が浅く、深刻な建物の老朽化も見られないので現状維持もしくは一部改修程度で十分

### ④建替えに伴う使用料負担の程度について

- ・青果部及び水産物部において「金額が示されないとわからない」が大半を占める。

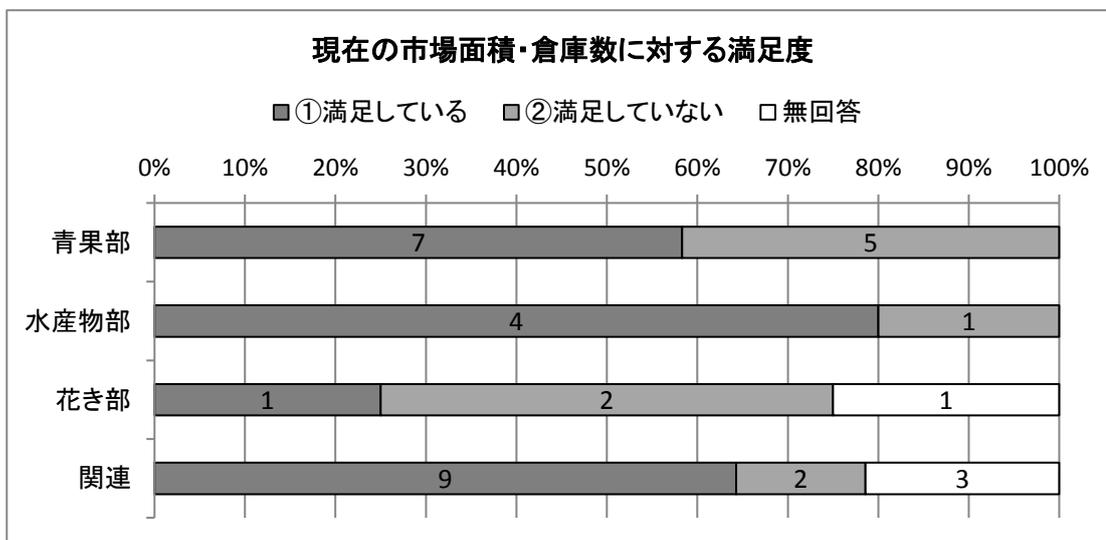


#### 【主な意見】

- 最終的には、今後算定予定の整備後の施設使用料を見た上で判断したい
- 出来る限り施設使用料が上がらないよう事業費低減策等を検討してほしい

⑤現在の市場の施設面積・倉庫数等に対する満足度について

- ・青果部、水産物部及び関連事業者においては6～8割が現在の市場面積等について満足している。



【主な意見】

- 伝票を保管する場所が少ない
- 冷蔵庫棟の床面積は足りていると思うが、荷置き棚の規格が現状の商品（小包装の商品が多い）に対して適切でないため、床を効率よく使用できていない
- この先の産地直送等の普及を考えると、花き棟のせり場雑壇は半分程度になっても良いと思う

⑥現在の市場の施設面積・倉庫数等に対する満足度（要望面積）について

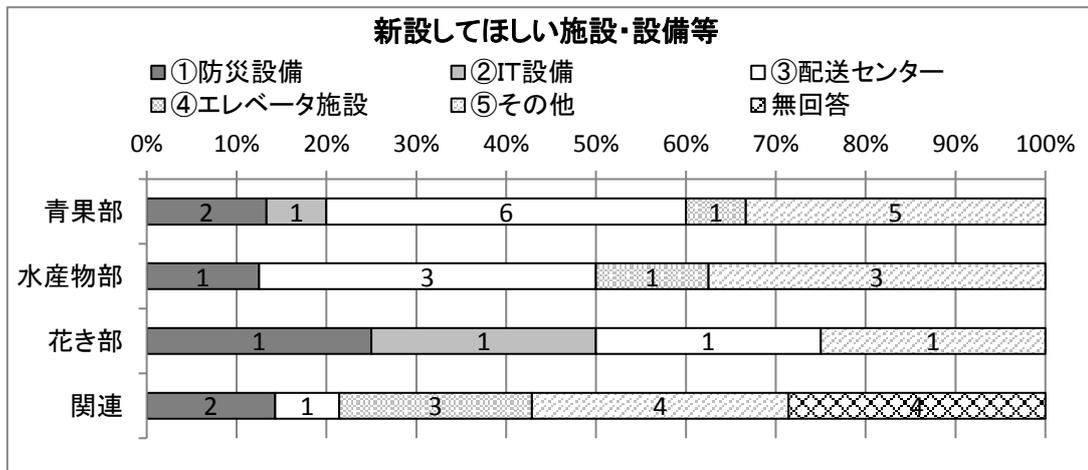
- ・現状で不足しており、再整備の際に追加で要望する諸室等・規模は各部門において以下のとおりである。

■要望面積

区分	要望する諸室等	増加要望面積(全体合計)
青果棟	冷蔵庫	390 m <sup>2</sup>
	仲卸売場面積	60 m <sup>2</sup>
	倉庫	70 m <sup>2</sup>
水産棟	書庫スペース	30 m <sup>2</sup>
花き棟	事務所面積	40 m <sup>2</sup>
	冷蔵庫	340 m <sup>2</sup>
	保温庫	165 m <sup>2</sup>
	書庫スペース	13 m <sup>2</sup>
関連店舗棟（西）	書庫スペース	5 m <sup>2</sup>
合計		1,113 m <sup>2</sup>

⑦新設してほしい施設・設備等について

- ・青果部・水産物部では「配送センター」を要望する回答が4割と高い傾向にある。
- ・IT設備については各部門において特に重要視されていない傾向が見られる。

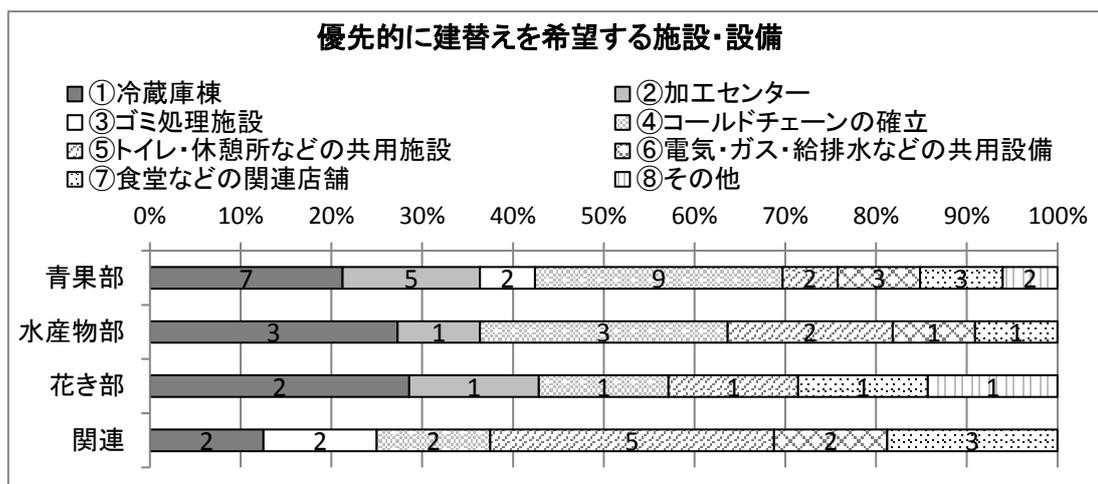


【主な意見】

- コンビニエンスストアや食堂を導入してほしい
- 職員のためのシャワー室、仮眠・休憩スペース、保育所があると良い
- 電気リフトの充電場所を新設してほしい
- 商談等に利用できるしっかりとした設えの共用室があると良い
- 無散水消雪設備を導入してほしい
- 加工センターやピッキング作業場が欲しい

⑧優先的に建替えを希望する施設・設備について（複数回答）

- ・青果部・水産物部・花き部の各部門において2～3割が「冷蔵庫棟」を優先的に建替えることを希望している。
- ・青果部・水産物部では「コールドチェーンの確立」の回答が多い。
- ・関連事業者においては、「トイレ・休憩所などの共用施設」の回答が最も多い。

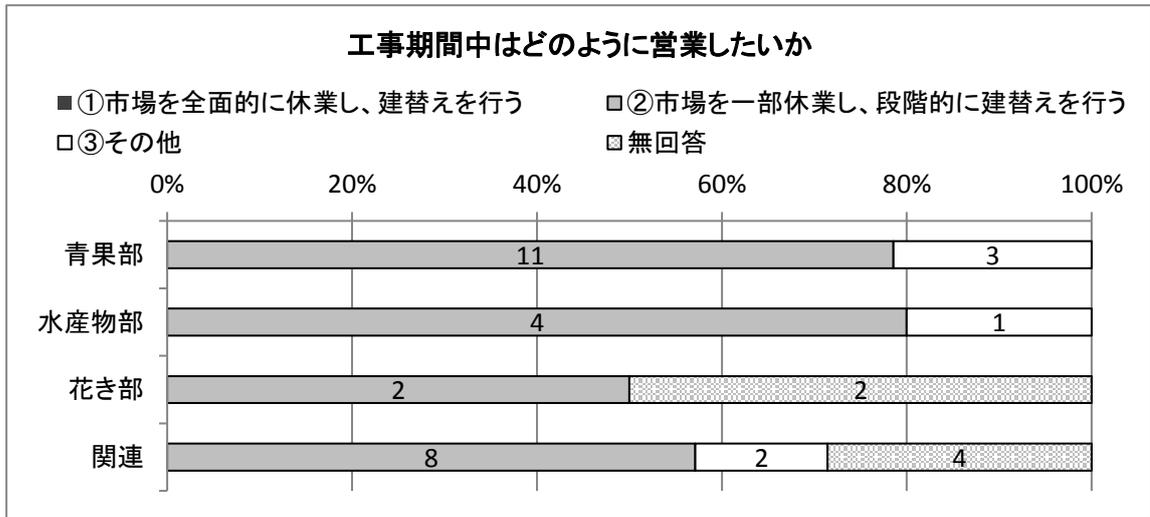


【主な意見】

- 量販店の取引条件が年々厳しくなっており、コールドチェーンの確立は必須になりつつある。現状の市場の低温売場は小さいため、ある程度の大きさになると良いという取引先の声をよく聞く

⑨現在地での市場の建替えについて

- ・各部門において、市場を一部休業し段階的に整備を行う(営業は継続する)ことを希望している回答が半数以上を占めている。

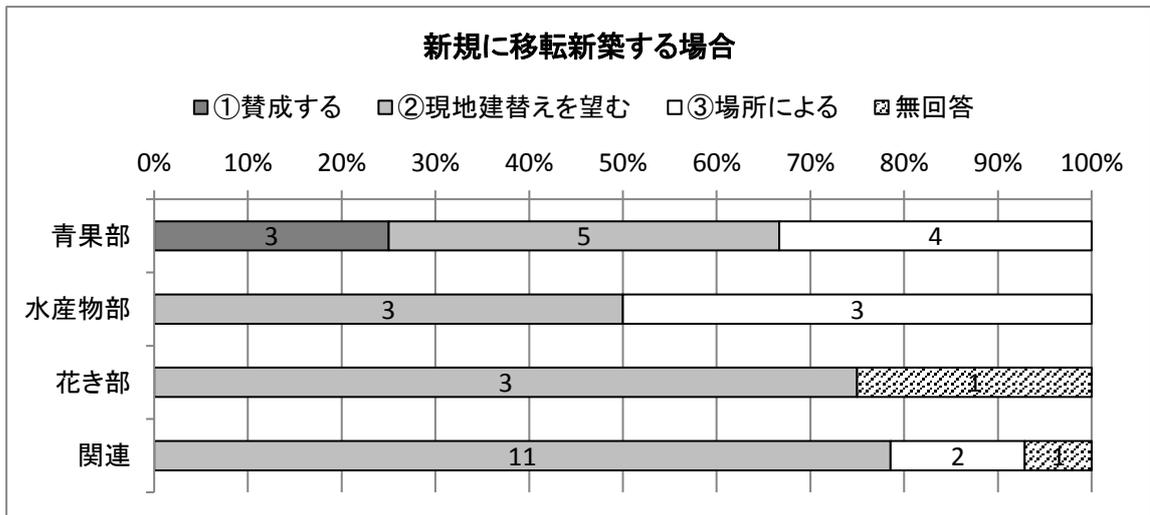


【主な意見】

- 卸売市場という市民の食の台所という位置付けを踏まえると休業は考えられない
- 仮店舗等を他に設けて営業することも1つの方法としては考えられるが、基本的には今の場所で営業を続けながら整備を進めることが望ましい

⑩市場の新規移転について

- ・「現地建替えを望む」は各部門で5割～8割を占めている。
- ・移転に「賛成する」は、青果部では約3割、他部門では回答が無く、移転を希望する事業者は総じて少ない。

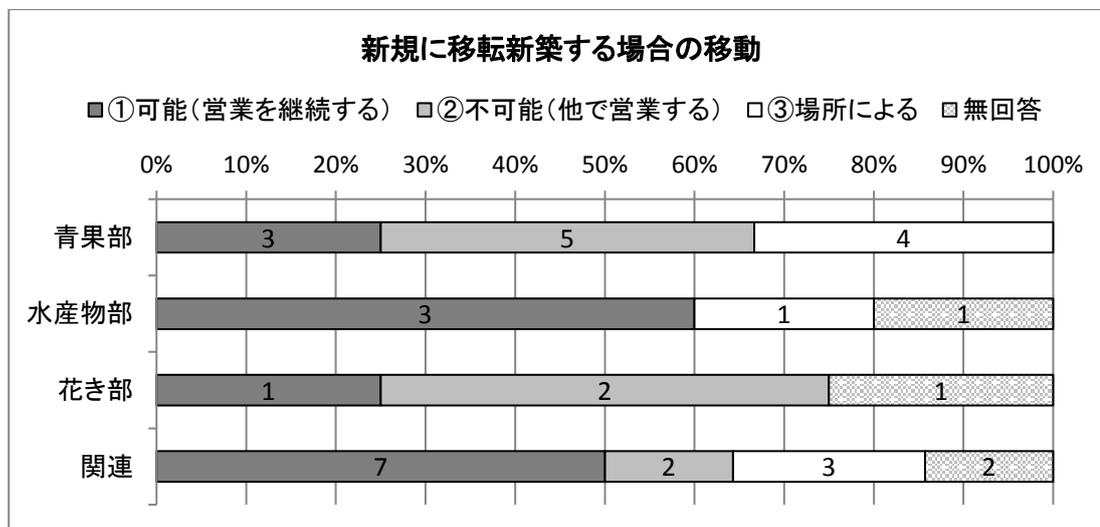


【主な意見】

- 現在の市場の周辺には関連会社等があり、本体のみの移転は困難と思う
- 現在の立地は産地に近接しており、生産者の方々が通いやすい。移転した場合に生産者が通いづらくなる。更に、国道・福島飯坂ICに近接していることから交通の利便性が高い  
現在の立地を考えると現地建替えが良い
- 移転先として話題にあがっている大笹生は積雪量が多く、営業が難しいと思う
- 豊富な補助金が得られ、現在よりも使用料が安くなる場合、移転に賛成する

⑪新規に移転新築する場合の移動について

- ・水産物部と関連事業者は5～6割が移転新築する場合でも営業継続可能としている。
- ・青果部と花き部は4～5割が営業不可能としている。



⑫管理運営に関する意見について

- 道路の段差を解消してほしい。また道路勾配の関係上、集中豪雨が発生すると青果棟の売場に雨水が進入してくるので改善してほしい
- ゴミの排出量が異なる場合でも支払料金が一律であり不公平感を感じる。計量システムの導入等により不公平を是正してほしい
- 防犯カメラ設置等によるゴミの不法投棄対策を行ってほしい
- 市場の認知度拡大にむけてイベントを充実してほしい
- 歩きタバコをしている方を見かけることがある
- 一定の規制はしつつも喫煙所を設ける等により歩きタバコ防止をしてほしい
- 青果棟にLED照明を導入してほしい
- 時間帯による門の開閉をやめてほしい

⑬その他意見について

- 場外市場の設置や市場直送の飲食店の充実等、市民に開かれた市場にしてほしい
- トラックの集荷スペースは、現状の規模でも繁忙期には足りない状況である。整備後、集荷スペースの規模が縮小すると対応できなくなる
- 青果、水産物、花きの3部門を取扱う市場の強みを活かすためにもそれぞれの部門が連携できる取組を検討・推進してほしい
- 鎌田・笹谷線は交通量が多く、円滑な市場への出入りが困難なため信号をつけてほしい
- 野良猫やカラス対策を行ってほしい

## (2) 本市場に必要な機能の分析

基本戦略検討及び場内事業者ヒアリングを踏まえ、本市場の活性化にむけた商品・サービスの提供に必要と考えられる機能は以下のとおりである。

### 1) 品質・衛生管理の高度化にむけた機能

- ・社会的ニーズの要請の高まりを受け、年々食品に係る品質・衛生管理に求められる水準は高まってきている。食の「安全・安心・新鮮」を確保しつつ、生産者・買受人・消費者等から信頼を得ていくためにも、施設の密閉化・コールドチェーンシステムの構築が必要である。
- ・商品の適切な温度管理や HACCP の考え方を取り入れた商品管理、トレーサビリティの充実が必要である。
- ・本市場では野良猫やカラス等の場内への侵入、場内での喫煙が見受けられる。更に、売場にはフォークリフト等の排煙による粉じんが発生している。これらを改善し、衛生環境の向上を図る必要がある。
- ・東日本大震災に伴う放射能事故による風評を払拭し、本市場で取り扱う生鮮食料品等の安全性を担保・宣伝していくため放射能・残留農薬測定室等の充実が必要である。

#### ■想定される導入機能等の詳細

- ・施設の密閉化・コールドチェーン化
- ・HACCP の考え方を取り入れた商品管理
- ・IT 等を活用したトレーサビリティの充実
- ・野良猫やカラス等への対策
- ・場内全面禁煙の徹底
- ・粉じん対策
- ・放射能・残留農薬測定室の充実 等

### 2) 高付加価値施設機能（強化）

- ・今後の市場活性化にむけて、大型量販店、専門店、小売店等の様々な実需者のニーズに応えられる環境を整備し、実需者に選択される魅力的な市場を目指す必要がある。
- ・近年増加傾向にある大型量販店は、大量出荷が可能な市場を選択する傾向がある。自前で倉庫を保有しない大型量販店もあり、市場で一時保管が求められる傾向がある。増加傾向にある大型量販店のニーズに応えるためにも商品を効率良く出荷できる共同配送センターや商品保管のための倉庫の整備が必要である。
- ・ライフスタイルの変化や加工食品の販売増加により、加工食品のニーズが高まっている。これらのニーズに応えるためにも加工処理場の整備が必要である。

#### ■想定される導入機能等の詳細

- ・共同配送センターの整備
- ・温度管理可能な倉庫・保冷库整備
- ・加工処理場の整備 等

### 3) 営業・労働環境支援機能

- ・本市場の比較的多くの事業者が十分な商談等のための応接スペースを有していない。そのため、事業者からは顧客をもてなすことができるような一定の設えのある共用応接室を望む意見が出ている。今後、各事業者の営業を支えていくためにも共用応接室の設置等が必要と考えられる。
- ・今後の若手の育成や、労働環境改善による現従業者の働きやすさの向上及び人材確保にむけて研修室の設置や休憩室・シャワー室の設置等を行っていく必要がある。

#### ■想定される導入機能等の詳細

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・共用応接室の設置</li><li>・研修室の設置</li><li>・休憩室・シャワー室の設置 等</li></ul> |
|---|

### 4) 生産者・実需者との連携機能

- ・本市場の取扱高、生産者数、実需者数は年々減少傾向にある。このような状況においても本市場が持続的に発展していくためには、本市場・生産者・実需者が連携し、共存・共栄の体制を構築していく必要がある。
- ・生産者との連携としては、事業者と生産者協同のブランド商品開発や消費者・実需者の需要を踏まえた営農指導等が考えられる。青果部・花き部は産地市場の強みを最大限に活かすためにも、特に生産者との連携を推進していくことが望ましい。
- ・実需者との連携として、新商品の提案や売場づくり等を行うリテイルサポート(小売支援活動)を積極的に取り組み、実需者の販売促進や店舗経営の安定化を図っていくことが重要である。

#### ■想定される導入機能等の詳細

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>・生産者とのブランド商品開発等</li><li>・消費者・実需者の需要を踏まえた営農指導</li><li>・リテイルサポート(小売支援活動) 等</li></ul> |
|--|

### (3) 多機能化へ向けた検討

#### 1) 災害時対策機能

- ・本市場は『福島市中央卸売市場中期経営プラン』（平成 25 年 2 月策定）において防災拠点として位置付けられている。
- ・本市場は本市の「食の流通拠点」であり災害時においても生鮮食料品の確保及び調達が求められている。そのため、災害時に備え支援物資の保管、防災備蓄倉庫の整備・地域連携協定の締結、災害時においても継続して機能維持ができるよう太陽光発電システム・蓄電池導入の検討が必要である。

#### ■想定される導入機能・取組

- ・防災備蓄倉庫の整備
- ・地域連携協定（災害時の食料の提供等）の締結
- ・太陽光発電システム・蓄電池の整備 等

#### 2) 市民交流機能

- ・市民が親しみを感じる市場を目指すためには、市民と場内事業者等の交流は必要不可欠である。市民と事業者の交流を促進するためには、市民が料理教室やフラワーアレンジメント教室等を行うための部屋や見学用通路が必要である。
- ・これらの取組を学校教育等のプログラムと連携することで食育や地産地消へとつながる効果も期待される。
- ・上記取組等を適宜ホームページ等で情報発信することにより、より市民に親しまれる市場を目指すことが重要である。

#### ■想定される導入機能・取組

- ・料理教室（食育）やフラワーアレンジメント教室用の施設整備
- ・見学用通路の整備
- ・土地の有効利用による地域及び市場が望む機能導入
- ・ホームページ等による情報発信の強化 等

#### (4) 導入機能と概略規模の検討

##### 1) 導入機能・施設計画の方針

これまでの検討を踏まえ、建替えを想定した場合の施設計画について、以下の条件設定のもと検討を行った。

敷地全体 (共通)	敷地内道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現在の出入り口の条件を維持する。</li> <li>・ 道路ネットワークの変更は行わない。</li> </ul>
	駐車場台数	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 工事期間中においても、整備前と同様の駐車場台数確保を原則とする。(駐車場が不足する場合は立体式駐車場の活用も含む)</li> </ul>
	連絡通路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 青果棟・水産棟・花き棟・管理棟をつなぐ連絡通路を整備する。</li> </ul>
	配送センターの導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な配送にむけ、配送センターの導入を図る。(原則として、青果棟、水産棟で分ける)</li> </ul>
	ポンプ室等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 上水の取り込み位置は変更しない。(※施設配置計画により埋設配管類(給排水、電気、ガス)については、更新が必要。)</li> </ul>

青果棟	整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コールドチェーンシステム構築や建物の老朽化等の理由から建替えを望む事業者が多いため再整備の方針とする。</li> </ul>
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な物流動線計画のため、建物は2階建を基本とする。2階部分は卸・仲卸の事務所とする。</li> <li>・ 青果棟への低温売場(加工施設・冷蔵庫を含む)整備を通じ一部コールドチェーンシステム(温度帯別管理)の構築を図る。</li> </ul>

水産棟	整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コールドチェーンシステム構築や建物の老朽化等の理由から建替えを望む事業者が多いため再整備の方針とする</li> <li>・ なお、2020年フロン類(HCFC)全廃を踏まえ、施設整備(更新)を優先的に進める。</li> </ul>
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 効率的な物流動線計画のため、建物は2階建を基本とする。2階部分は卸・仲卸の事務所とする。</li> <li>・ 冷蔵庫棟と水産棟は一体整備するとともに関連する加工施設・ピッキング場を隣接配置しコールドチェーンシステムの構築を図る。</li> </ul>

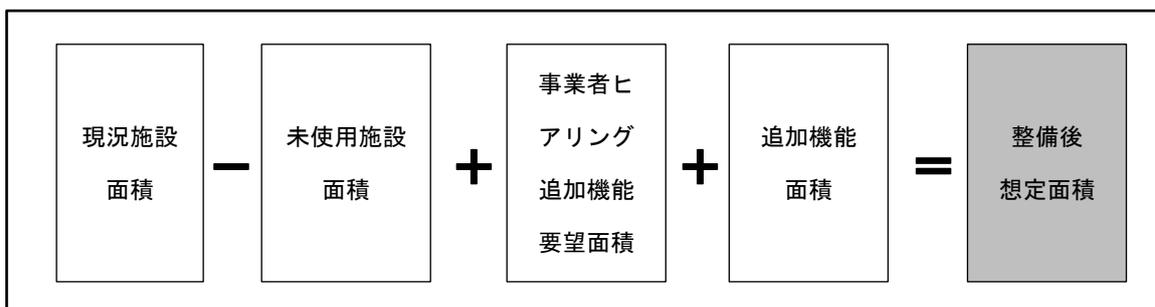
花き棟	整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状維持又は一部改修を希望する事業者が多いため、一部改修の方針とする。</li> </ul>
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 雑段部分の区画形成及び冷蔵庫・保温庫整備・書庫スペースの増築等の一部改修を行う。</li> <li>・ 建替えの意向は出ていないため、コールドチェーンシステム構築は見送るものとする。</li> </ul>

関連店舗棟	整備の有無	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 建物の老朽化、一般市民が利用できるつくりを望む声が卸・仲卸、関連事業者から多く挙がっていることを踏まえ再整備の方針とする。</li> </ul>
	施設計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場開放を見据え、一般市民が利用できる管理区分を計画し、配置は一般客の出入りの利便を考慮し道路沿いとす</li> <li>・ 店舗機能は1階に配置し、倉庫は2階に配置する方針とする。</li> <li>・ にぎわい形成や効率的な管理運営に向けて、関連店舗棟は1棟に集約配置する。</li> </ul>
	新たな関連店舗導入	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 場内事業者・周辺居住者の利便性向上、集客力向上にむけて200㎡程度の新たな店舗の導入を図る。</li> </ul>

## 2) 施設規模

今後の人口減少社会へ対応しつつ、コンパクトで効率の良い市場運営を目指すためにも現在使用されていない未使用施設の面積は削減する方針とした。また、場内事業者ヒアリング及び市場の活性化に必要と考えられる追加機能を計画に反映した。

### ■施設規模算定の基本的な方針



■施設規模算定

区 分		①現況面積	②未使用施設	③追加要望	④組合・精算 事務所⇒管 理棟へ移転	⑤増減面積 (④+③-②)	⑥追加機能	⑦整備後 想定面積 (①+⑤+⑥)	割合 (⑦/①)	備考1 【「③追加要望」内訳】	参考 【補足(「①現況面積」における 冷蔵庫等の面積)】	
青果部	青果棟	1階	16,620㎡	0	520㎡	0	520㎡	17,140㎡	103%	・冷蔵庫+390㎡ ・仲卸売場+60㎡ ・倉庫+70㎡	買荷保管所 1,181㎡ 低温売場(冷蔵庫)844㎡	
		2階	4,260㎡	930㎡	0	0	-930㎡	0	3,330㎡			78%
	倉庫棟(旧バナナ棟)		1,960㎡	440㎡	0	0	-440㎡	0	1,520㎡	78%		
	倉庫棟		1,090㎡	0	0	0	0	0	1,090㎡	100%		
			23,930㎡	1,370㎡	520㎡	㎡	-850㎡	0	23,080㎡	96%		
水産物部	水産棟	1階	8,280㎡	700㎡	0	0	-700㎡	0	7,580㎡	92%		買荷保管所 1,102㎡ 低温売場 371㎡ 分化場・加工施設 371㎡ 保冷库 156㎡
		2階	2,120㎡	180㎡	30㎡	0	-150㎡	0	1,970㎡	93%	・書庫スペース+30㎡	
	冷蔵庫棟		3,050㎡	0	0	0	0	0	3,050㎡	100%		
	あら処理場		210㎡	0	0	0	0	0	210㎡	100%		
	発砲スチロール処理場		80㎡	0	0	0	0	0	80㎡	100%		
			13,740㎡	880㎡	30㎡	0	-850㎡	0	12,890㎡	94%		
花き部	花き棟	3,100㎡	0	443㎡	0	443㎡	0	3,543㎡	114%	・仲卸事務所+40㎡ ・冷蔵庫+340㎡ ・保温庫+50㎡ ・書庫スペース+13㎡	買荷保管所 508㎡ 保冷库 112㎡ 保温庫 252㎡	
関連店舗	東棟(倉庫を含む)		1,130㎡	120㎡	0	-191㎡	-311㎡	200㎡	1,019㎡	90%		倉庫 226㎡
	西棟(倉庫を含む)		1,130㎡	300㎡	0	-165㎡	-465㎡	(新規店舗) 200㎡	665㎡	59%		倉庫 226㎡
		2,260㎡	420㎡	0	-356㎡	-776㎡	200㎡	1,684㎡	75%			
管理棟		1,030㎡	0	5㎡	356㎡	361㎡	30㎡ (キッチン)	1,421㎡	138%	・書庫スペース+5㎡ (※関連店舗棟業者要望。計画において管理棟へ組合・精算事務所移転することに伴い管理棟に算定)		
警備室棟	警備室棟		98㎡	0	0	0	0	98㎡	100%			
	守衛ボックス(東)		3㎡	0	0	0	0	0	3㎡	100%		
	守衛ボックス(西)		3㎡	0	0	0	0	0	3㎡	100%		
		104㎡	0	0	0	0	0	104㎡	100%			
共 通		0	0	0	0	0	2,000㎡ (配送センター)	2,000㎡	-	・青果1,200㎡ ・水産800㎡		
施設面積合計		44,164㎡	0	0	0	0	0	44,722㎡	101%			
敷地面積		112,000㎡	0	0	0	0	0	112,000㎡	100%			
駐車台数		約1,350台	0	0	0	0	0	約1,350台	100%			

※現況面積は施設面積表を参照。未使用施設面積は図測により算定。

### 3) 段階整備のパターン整理

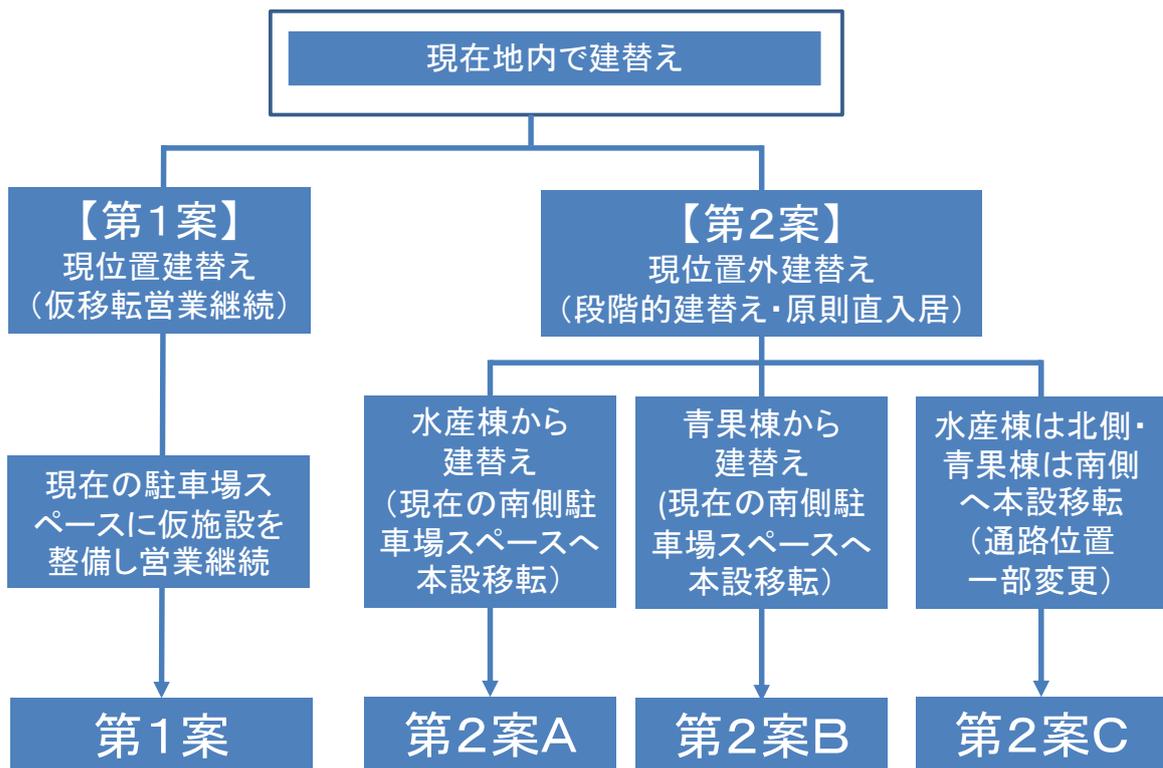
本市場の課題把握及び再整備の方向性に係る場内事業者アンケート（第1回事業者アンケート）において、現在地での建替えを希望する場内事業者が大半を占めたことを踏まえ、現在地内建替えを前提に、想定される段階整備のパターンを次のとおり整理した。

第1案については、仮移転を伴うが、現在の配置を重視する計画として検討を行った（現位置建替え）。

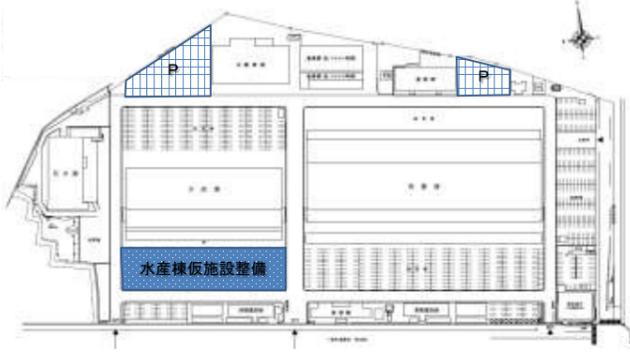
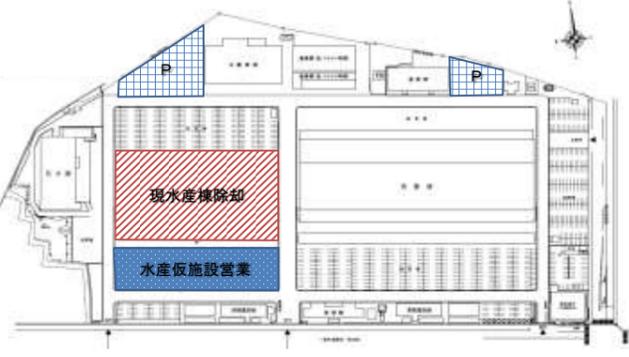
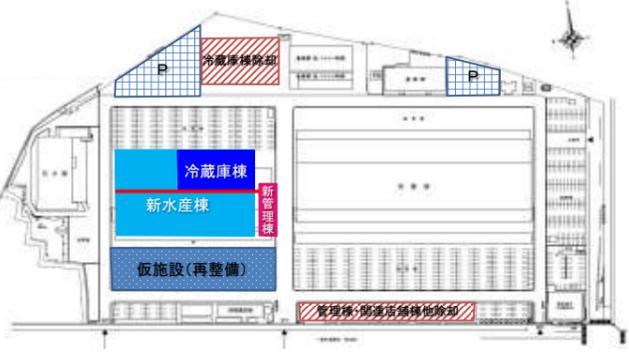
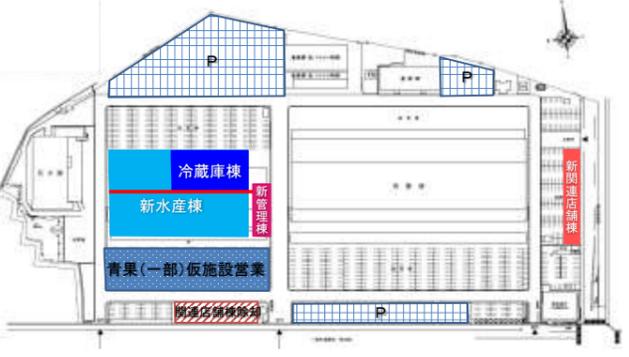
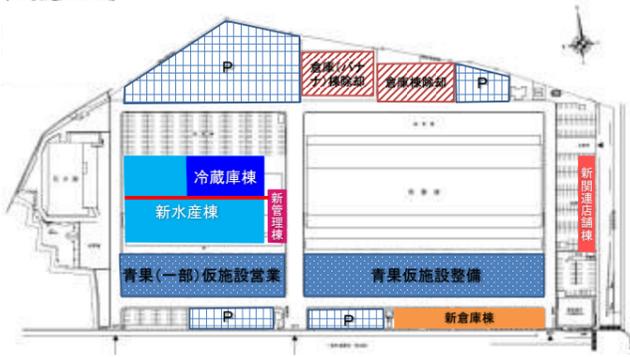
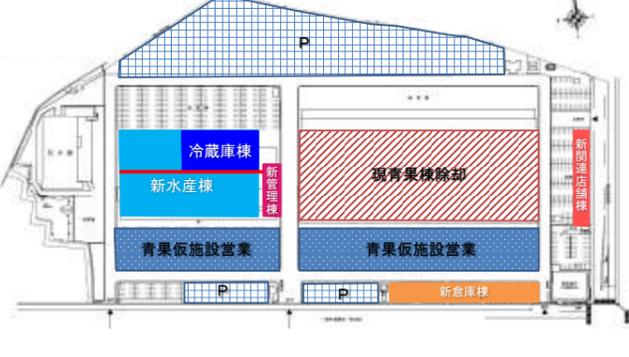
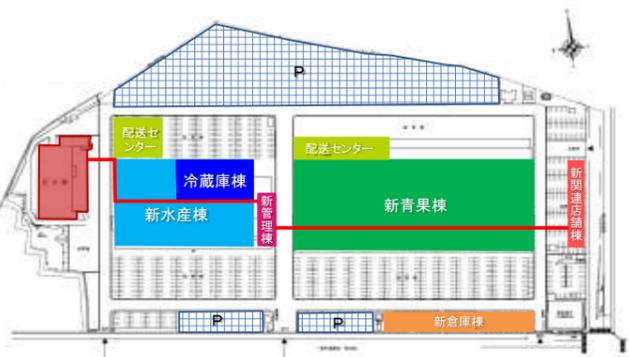
第2案A～Cについては、場内事業者アンケートや建設検討委員会において要望が多かった「直入居(1回の引っ越し)」を実現するため、現在地以外で建替えを行う計画とした（現位置外建替え）。第2案の場合は駐車場等の余った場所で整備するため、施設配置が偏ること、不整形な施設形状による使い勝手の悪さ等の課題が生じる。

なお、駐車場台数は各整備段階においても現在の駐車場設置台数分は確保することを前提としている。

#### ■段階整備パターンの考え方



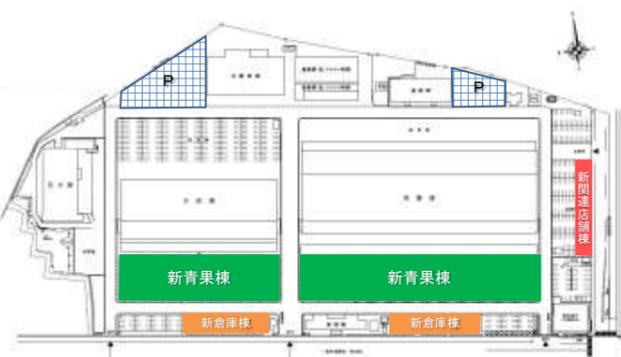
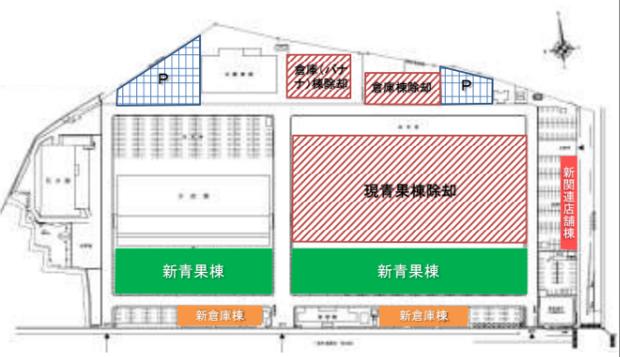
【第1案】

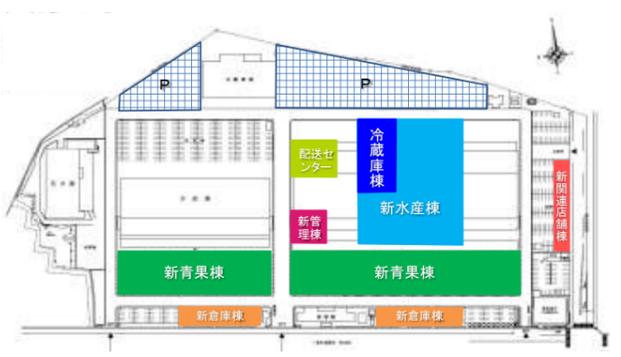
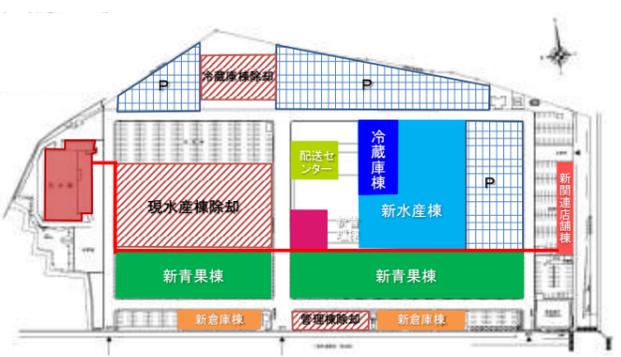
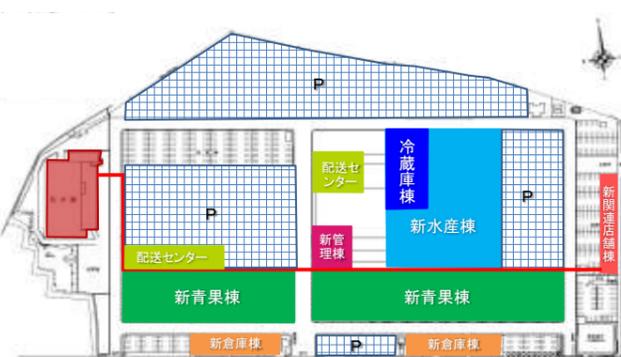
【STEP 1】	【STEP 2】	【STEP 3】	【STEP 4】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟西側、現倉庫棟東側に駐車場を整備</li> <li>・水産棟南側の駐車場部分に水産棟仮施設を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・水産棟南側の水産棟仮施設整備</li> <li>・水産市場は仮施設に移転して営業</li> <li>・現水産棟は除却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現水産棟の位置に新水産棟（冷蔵庫棟含む）を新設</li> <li>・水産棟仮施設、現冷蔵庫棟、管理棟他は除却</li> <li>・管理棟を新設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟、管理棟他に駐車場整備</li> <li>・新関連店舗棟を敷地東側道路沿いに整備</li> <li>・正門西側の関連店舗棟は除却</li> </ul>
【STEP 5】	【STEP 6】	【STEP 7】（整備完了）	
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・倉庫棟を敷地南東部に整備</li> <li>・倉庫棟（旧バナナ棟1・2号）、倉庫棟除却</li> <li>・青果棟仮施設を現青果棟南側駐車場に整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果市場は仮施設で営業</li> <li>・敷地北側倉庫棟跡地を含め駐車場等を整備</li> <li>・現青果棟は市場機能全面移転後に除却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・新青果棟整備（仮施設除却⇒駐車場等）</li> <li>・配送センター整備</li> <li>・花き棟の改修等（歩行者通路連結）</li> </ul>	

【第2案A】

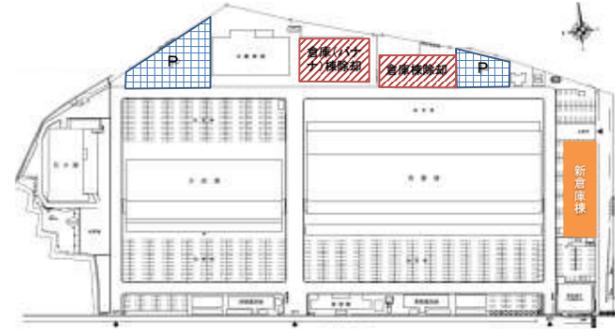
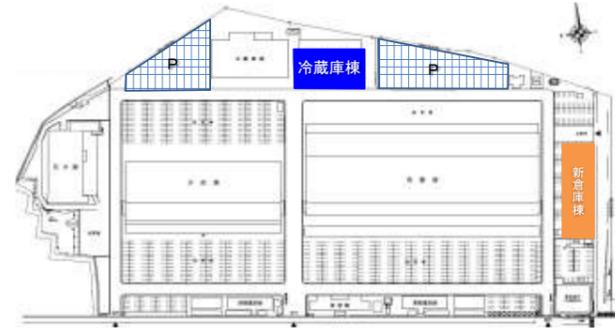
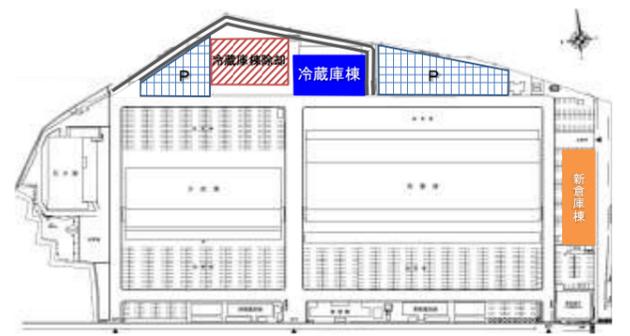
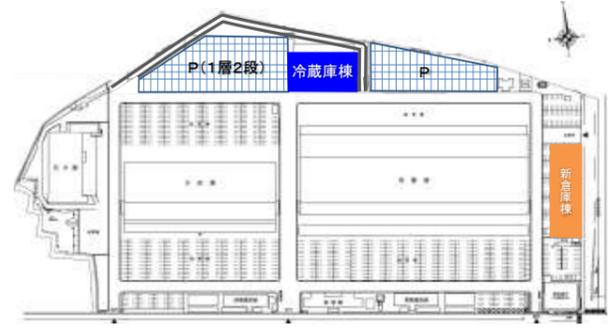
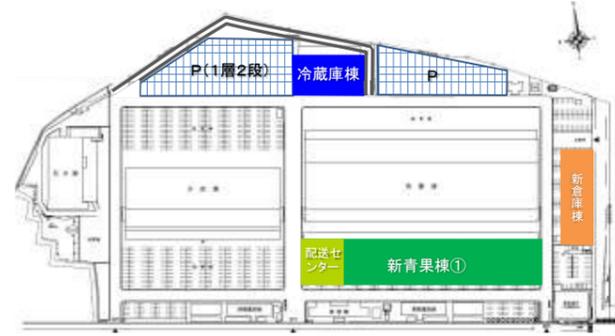
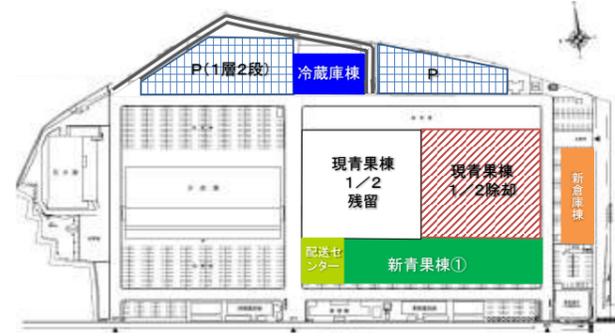
【STEP 1】	【STEP 2】	【STEP 3】	【STEP 4】
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟西側、現倉庫棟東側に駐車場を整備</li> <li>・管理棟機能は青果棟2階に仮移転</li> <li>・青果棟仲卸機能は青果棟に仮移転</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現青果棟南側の仲卸部分を除却</li> <li>・敷地東側に関連店舗棟を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現青果棟南側に水産棟新設</li> <li>・関連店舗棟跡地に駐車場を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現水産棟、冷蔵庫棟を除却</li> </ul>
【STEP 5】	【STEP 6】	【STEP 7】(整備完了)	
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現水産棟位置に新青果棟を整備</li> <li>・現冷蔵庫棟位置に倉庫棟を整備</li> <li>・敷地南側正門西側に管理棟を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現青果棟、倉庫棟（バナナ棟含む）を除却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・配送センターを整備</li> <li>・敷地北側倉庫棟除却跡地に駐車場他を整備</li> <li>・花き棟の改修等（歩行者通路連結）</li> </ul>	

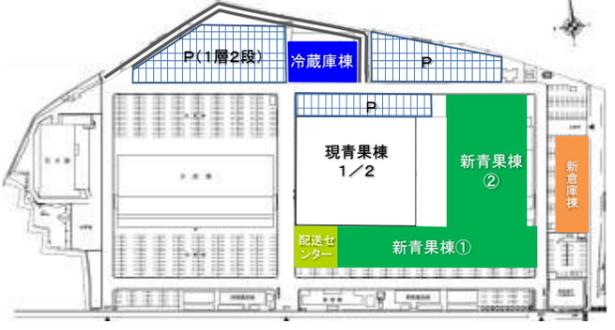
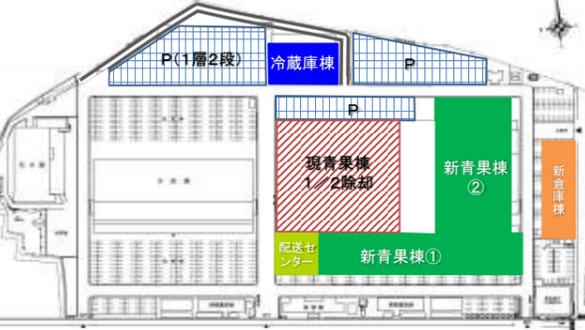
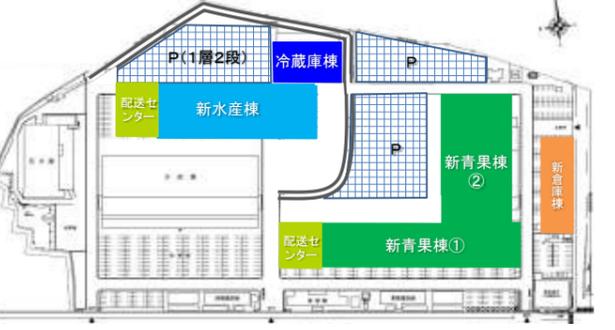
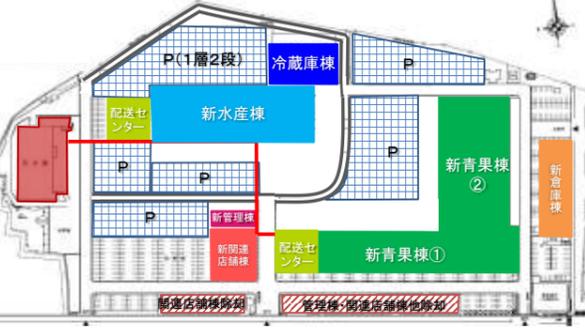
【第2案B】

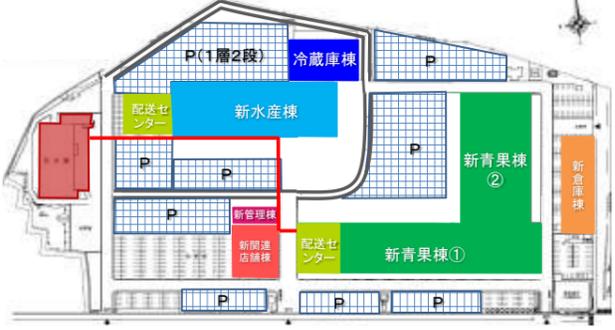
【STEP 1】	【STEP 2】	【STEP 3】	【STEP 4】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟西側、現倉庫棟東側に駐車場を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現関連店舗棟の除却</li> <li>・敷地東側に新関連店舗棟を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地南側の現駐車場に新青果棟を整備</li> <li>・関連店舗跡地に新倉庫棟を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現青果棟除却</li> <li>・倉庫棟（バナナ棟）除却</li> </ul>

【STEP 5】	【STEP 6】	【STEP 7】（整備完了）	
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現青果棟跡地に水産棟（冷蔵庫棟含む）整備</li> <li>・倉庫棟（バナナ棟含む）跡地は駐車場整備</li> <li>・管理棟及び配送センターを整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟、現水産棟、現管理棟を除却</li> <li>・花き棟の改修等（歩行者通路連結）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟及び現水産棟跡地を駐車場等として整備</li> </ul>	

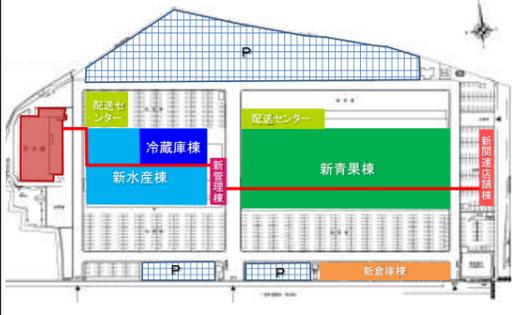
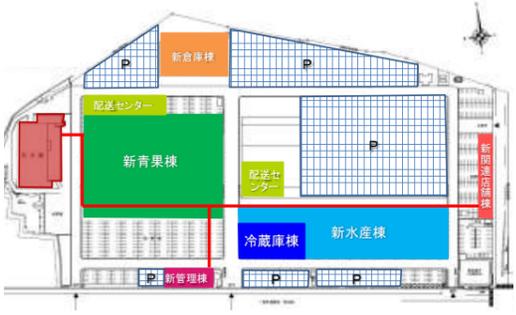
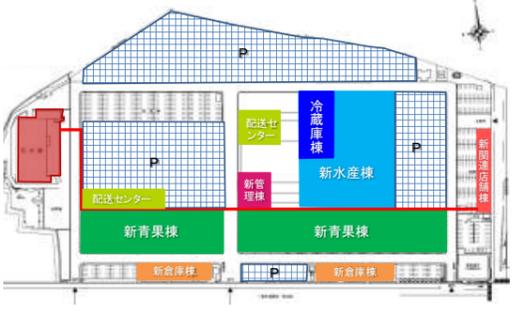
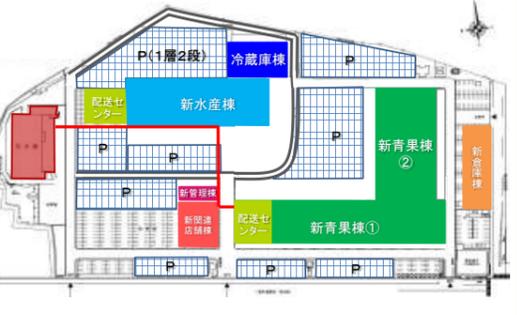
【第2案C】

【STEP 1】	【STEP 2】	【STEP 3】	【STEP 4】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟西側、現倉庫棟東側に駐車場を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・敷地東側道路沿いに倉庫棟を新設</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・倉庫棟（バナナ棟含む）を除却</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現倉庫棟（バナナ棟）位置に冷蔵庫棟整備</li> </ul>
【STEP 5】	【STEP 6】	【STEP 7】	【STEP 8】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫棟を除却</li> <li>・敷地北側に外周通路を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現冷蔵庫跡地及び隣接駐車場部分に1層2段式立体駐車場を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果棟南に新設青果棟①を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・青果棟東側約半分を先行除却</li> </ul>

【STEP 9】	【STEP 10】	【STEP 11】	【STEP 12】
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>青果棟東側約半分を先行除却した部分に新青果棟②を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>青果棟西側約半分を除却</li> <li>新青果棟②を整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現水産棟北側の駐車場に新水産棟及び配送センターを整備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現水産棟を除却</li> <li>管理棟、関連店舗棟を整備</li> <li>花き棟の改修等（歩行者通路連結）</li> </ul>

【STEP 13】			
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>現管理棟、関連店舗棟を除却した部分に駐車場を整備</li> </ul>			

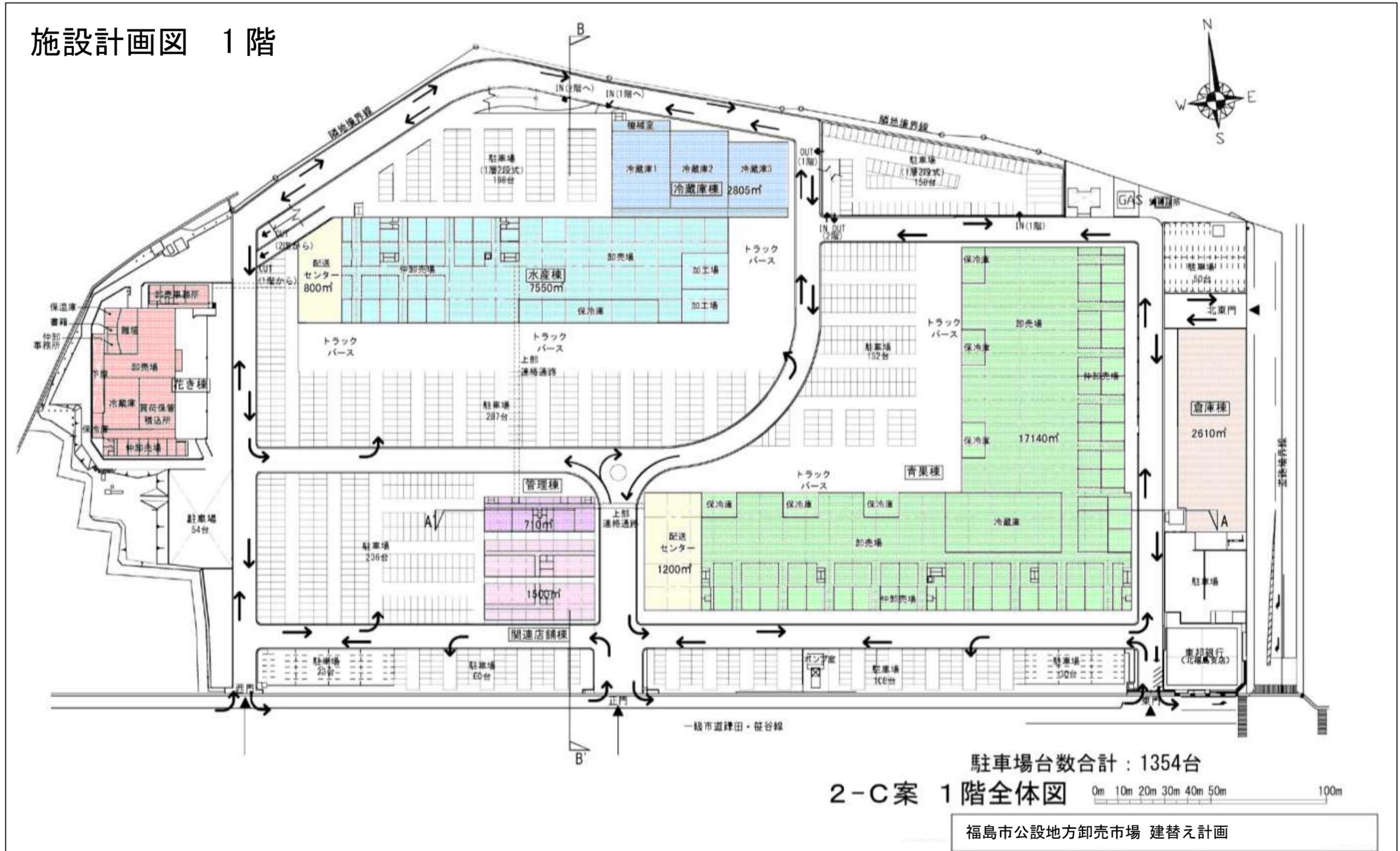
各段階整備に対し、指標を設け評価を行った。各段階整備パターンの中では「第2案C」が最も評価が高い。

		第1案	第2案A	第2案B	第2案C
配置イメージ					
案の概要		<ul style="list-style-type: none"> <li>仮施設を整備し、青果棟・水産棟を現在と同位置に整備する計画</li> <li>現在の駐車場スペースに仮施設を整備し営業継続</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在と配置が変わるが、直入居を実現するために段階整備を行う計画</li> <li>水産棟から建替え開始（現在の南側駐車場スペースへ本設移転）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在と配置が変わるが、直入居を実現するために段階整備を行う計画</li> <li>青果棟から建替え（現在の南側駐車場スペースへ本設移転）</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>現在と配置が変わるが、直入居を実現するために段階整備を行う計画</li> <li>水産棟は北側・青果棟は南側へ本設移転（通路位置一部変更）</li> </ul>
評価指標	評価の考え方	評価内容	評価内容	評価内容	評価内容
1. 直入居可能か否か	直入居可: ○ 直入居不可: ×	×	○	○	○
2. 冷蔵庫の更新リミット(フロン類(HCFC)全廃時期)に間に合うか。(工事遅延可能性の影響を含む)	冷蔵庫棟先行整備: ○ 冷蔵庫棟先行～中間整備: △ (遅延の可能性有り) 冷蔵庫棟後半整備: ×	△	○	×	△
3. 水産棟の物流動線に無理が無い。 (構内通路と施設側の搬出入ルート、荷置きスペースとの関係) (仮設時、完成時とも)	・無理は生じていない: ○ ・一部課題有り: △ ・無理が生じている: ×	△	×	△	△
4. 青果棟の物流動線に無理が無い。 (構内通路と施設側の搬出入ルート、荷置きスペースとの関係) (仮設時、完成時とも)	・無理は生じていない: ○ ・一部課題有り: △ ・無理が生じている: ×	○	△	△	△
5. 水産棟及び関連施設(冷蔵庫、配送センター、他)を含めた一体性	・一体的に配置可能: ○ ・一部一体性に欠ける: △ ・一体性に欠ける: ×	○	△	○	○
6. 青果棟及び関連施設(倉庫、配送センター、他)を含めた一体性	・一体的に配置可能: ○ ・一部一体性に欠ける: △ ・一体性に欠ける: ×	○	○	×	△
7. 水産棟と青果棟の良好な距離(近接しすぎると臭気の問題あり) (仮設時、完成時とも)	・整備前以上の離隔距離確保可: ○ ・整備前と同等に離隔確保可: △ ・整備前より近接している: ×	△	△	×	○
8. 一般開放ゾーン明確化と拡張性の有無	・明確及び拡張性がある: ○ ・明確であるが拡張性は乏しい: △ ・不明確であり拡張性も乏しい: ×	△	△	△	○
9. 事業費(インフラ移設費、入居営業所の移設経費含む)が抑えられるか	(他案との相対評価)	×	○	○	△
10. 仮設期間中における営業継続の円滑性	・円滑に継続可能: ○ ・若干の不便が生じる恐れ有り: △ (施設計画等の工夫により改善の余地が想定される。) ・不便が生じる恐れ有り: ×	△	△	△	△
総合評価	(他案との相対評価)	×	△	×	○

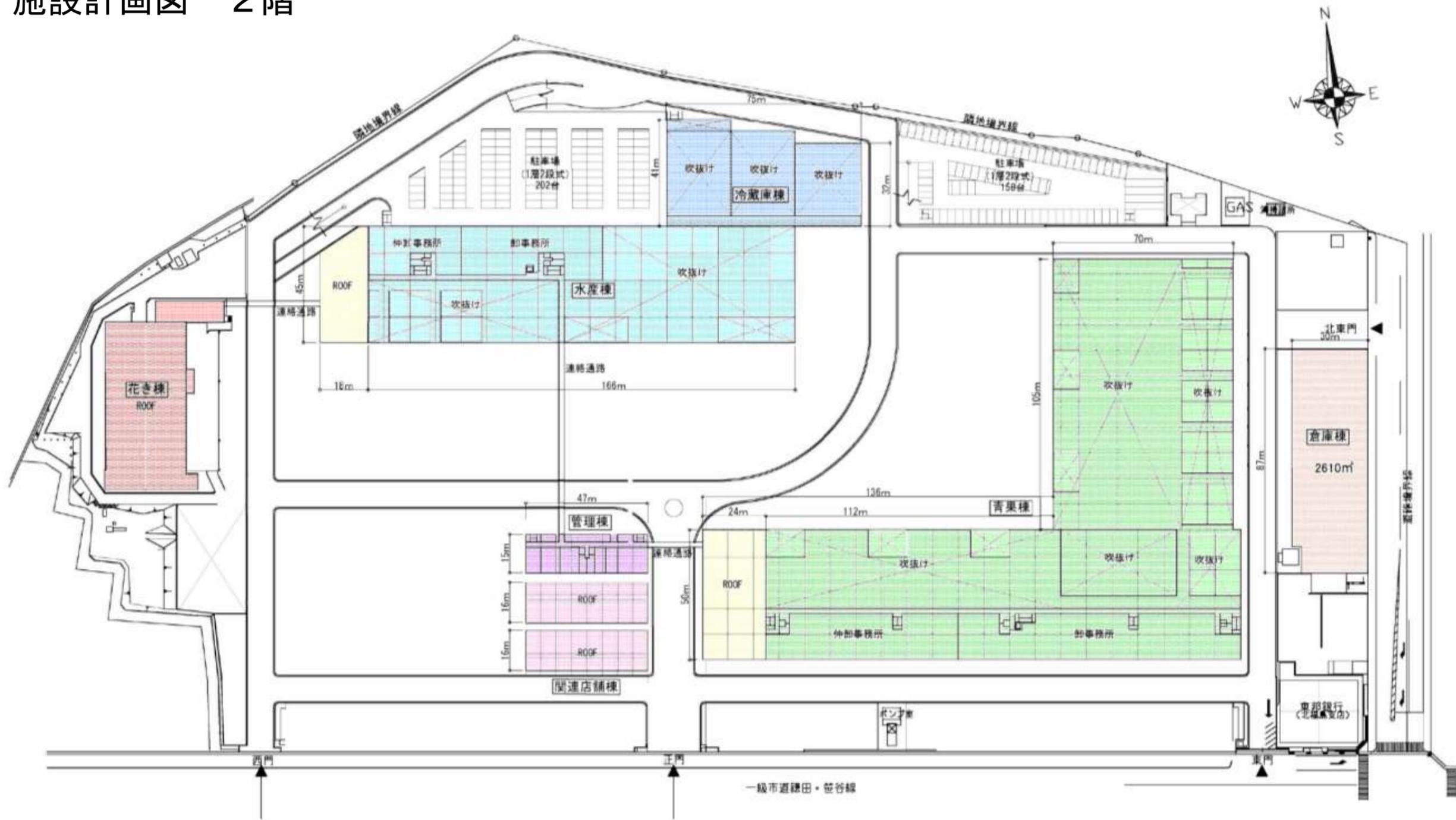
④施設計画図

各段階整備パターンの中で最も評価が高かった「第2案C」をもとに施設計画図を以下のとおり作成した。

施設計画図 1階



# 施設計画図 2階

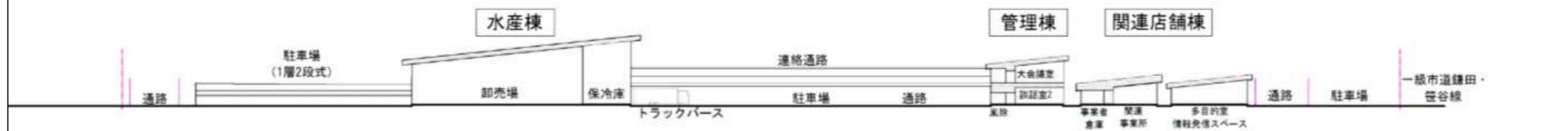


2-C案 2階全体図 0m 10m 20m 30m 40m 50m 100m

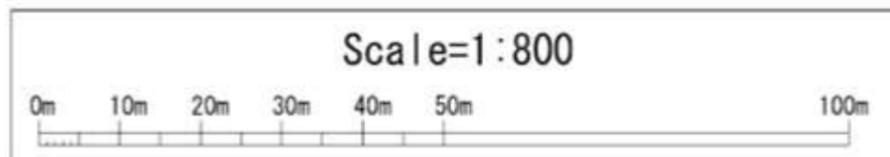
福島市公設地方卸売市場 建替え計画



A-A' 断面図



B-B' 断面図

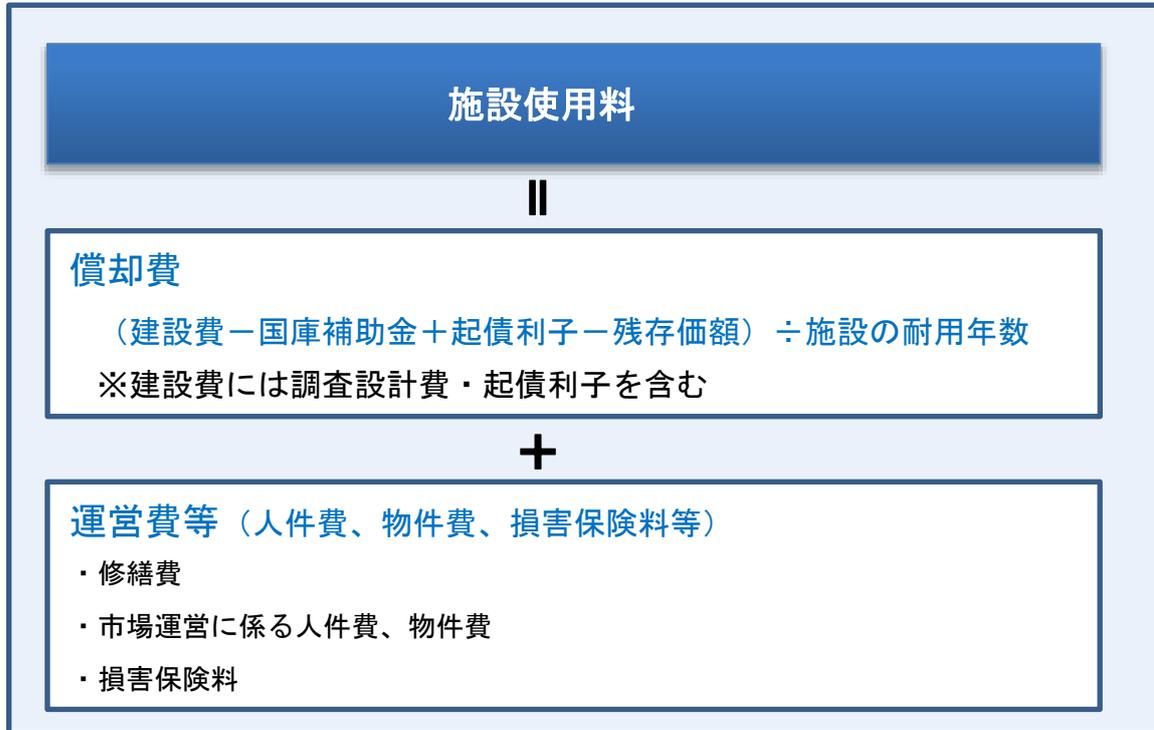


## (5) 施設整備に伴う施設使用料の分析

### 1) 施設使用料の算定の考え方

導入規模・施設規模の検討を踏まえ、農林水産省「市場使用料について(市場使用料算定式及び算定例)(昭和48年9月)」を参考に、整備後に想定される施設使用料を算定した。

#### ■施設使用料算定の考え方



※市場の土地は福島市所有のため施設使用料には反映しないことを想定

※「その性質上市場使用料収入をもって充てることが適当でない経費」等については建設費から控除する。

算定した施設使用料のパターンは以下のとおりである。パターンの考え方としては、場内事業者意向に基づく施設使用料及び国庫補助上限面積の2パターンと、国庫補助上限面積の施設計画をもとに公共単価を参考としたパターンの合計3パターンを算定した。

#### ■施設使用料算定パターン及び算定の考え方

	算定パターン	施設規模の考え方	工事費単価の考え方
I	場内事業者意向(第2案C)に基づく使用料(評価の高かったパターン)	場内事業者意向 (ヒアリングにより把握)	公共単価参考
II	国庫補助上限施設規模※1で整備した場合の使用料(福島市公設地方卸売市場再整備に係る調査報告書)	国庫補助上限面積	民間単価参考
III ※2	案2案C工事費単価及び国庫補助上限施設規模参照による使用料	国庫補助上限面積	公共単価参考

※1 国庫補助上限面積はP.20参照。

※2 当該パターンではPFI法に基づくPFI事業の場合とPFI事業以外の2パターンを検証した。

2) 国の補助金の考え方

再整備に係る補助金としては、農林水産省「強い農業づくり交付金」の活用を前提に検討を行う。当該補助メニューにおいては3つのタイプがあり、それぞれ要件が定められている。本市場で活用可能なメニューは「(3) 地方市場施設整備事業」のみであり、当該タイプの活用を想定して概算事業費及び施設使用料算定を行う。

【補助額算定の考え方】  
補助額＝上限面積×上限工事費単価×補助対象施設工事費 1/3

1. 支援制度

「強い農業づくり交付金」 食品流通の合理化を政策目的とする市場流通システムの確立や卸売市場の再編の促進の取組を支援する。

(1) 卸売市場再編促進施設整備事業

中央卸売市場から地方卸売市場に転換した卸売市場が実施する施設の整備や他の卸売市場との連携に係る共同集出荷施設の整備に対し支援。

※本整備メニューは中央卸売市場から地方卸売市場に転換してから3年以内に実施される整備に対して支援が行われる。本市の場合、平成26年度に転換したため、平成29年度末までに着工すれば可。

(2) 卸売市場活性化等事業 (PFI法適用)

PFI法の適用を受けて行う卸売市場の施設の整備や事業協同組合等が行う市場機能の強化等に資する施設の整備に対し支援。 ※事業協同組合等が行う施設整備の支援もあるが(一社)市場協会は対象とはならない。

(3) 地方市場施設整備事業 (連携)

福島県卸売市場整備計画に即して他の卸売市場との統合・連携や産地・実需者との連携に取り組む地域拠点市場に必要な施設(直接連携に関わる施設以外を含む)の整備に対し支援。

\* 連携とは⇒他の卸売市場と共同で集荷をする。または共同で販売活動を行うことをいう。(青果部、水産物部、花き部ごとに判断する)

(例) 青果部卸会社が、他市場の卸会社と連携し、大型産地から共同で集荷する場合や水産物卸会社が、他市場の卸会社と船一艘分の水揚げ品を共同で購入すること。

産地・実需者との連携については、集荷若しくは販売の共同化に係る契約が締結され又は締結されることが確実と見込まれ、取扱数量の増加の見込み等を含む事業計画を有する必要があるものなどの要件がある。

2. 支援内容(建替えを前提とした支援内容)

対象施設		交付率					
		(1) 卸売市場再編促進施設整備事業		(2) 卸売市場活性化等事業 (PFI法適用)		(3) 地方市場施設整備事業 (連携)	
		現在地	移転	現在地	移転	現在地	移転
1	売場施設 (大規模に温度管理機能を付与する整備) 売場施設 (上記以外の整備)	4/10以内 1/3以内	4/10以内 1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
2	貯蔵・保管施設 (高度化・強化を図るもの)	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
3	駐車施設	1/3以内 ※	1/3以内 ※				
4	構内舗装	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
5	搬送施設 (高度化・強化を図るもの)	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
6	衛生施設 (高度化・強化を図るもの)	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
7	情報処理施設	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
8	市場管理センター	1/3以内 ※	1/3以内 ※				
9	防災施設	1/3以内 ※	1/3以内 ※				
10	加工処理高度化施設	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内	1/3以内
11	総合食品センター機能付施設	1/3以内	1/3以内				
12	附帯施設	1/3以内 ※	1/3以内 ※				
備考		※の整備は新たに設置する卸売市場の施設の整備及び大規模増改築の場合のみ対象。 大規模増改築とは、売場施設、貯蔵・保管施設、駐車場及び構内舗装を主体とした増改築で、当該施設の建築延べ面積の1/2以上または20,000㎡以上					

※用語解説

- 貯蔵・保管施設(高度化・強化を図るもの) ..... 倉庫・冷蔵庫施設 (多温度管理、自動化機能等高度化を図るもの) 例: 低温倉庫、多温度管理型冷蔵庫、PCIによる入出庫管理機能付倉庫・冷蔵庫
- 搬送施設(高度化・強化を図るもの) ..... 輸送搬送のために必要な施設(自動荷捌き施設、自動搬送施設など)
- 衛生施設(高度化・強化を図るもの) ..... じんあい、汚水等の廃棄物処理施設(リサイクル処理施設、微生物処理施設など)
- 情報処理施設 ..... LAN幹線、サーバー、クライアント等情報ネットワーク通信基盤並びに同システムに接続されるせり機械設備や入荷量表示設備
- 市場管理センター ..... 管理業務、業者事務についていずれかの機能強化に資する施設 ア 場内LAN、危機管理システムの整備に対応 イ 料理教室、見学者コーナーなど一般市民開放型に対応 ウ 省エネシステム、食品品質管理システムなどの高機能化
- 防災施設 ..... 火災報知機、消火栓、スプリンクラー、消防署への連絡システム、避雷針など
- 加工処理高度化施設 ..... 小分け処理施設、包装処理施設等加工処理を高度に行う小売支援機能付施設
- 総合食品センター機能付施設 ..... 市場機能の充実、便益の提供が図られ、卸売市場として付加価値の向上、総合食品センター機能の強化に資する関連事業施設
- 附帯施設 ..... 電気通信設備、給排水設備、冷暖房設備及びガス設備

### 3) 概算事業費及び概算施設使用料の算定

施設使用料算定の考え方にに基づき、各パターンの概算事業費算定を踏まえ、概算施設使用料を算定した。各パターンにおいて概算施設使用料は現行と比較して約3倍近く上昇する結果となった。

なお、国庫補助上限施設規模に基づき算定した場合においても、施設使用料単価は変わらないため施設使用料単価上昇の抑制には至らない。従って、施設使用料(総額)を整備前と同等とするには、施設規模を約1/3に縮小することが必要である。

#### ■概算施設使用料

	算定パターン		概算事業費 (工事費・調査設計計画費・起債利子等)	概算施設 使用料 (年間)	施設全体の 使用料 上昇率
I	場内事業者意向(第2案C)に基づく使用料(評価の高かったパターン)		約127.8億円	約5.9億円/年	約3.3倍
II	国庫補助上限施設規模で整備した場合の使用料	PFI事業	約63.0億円	約3.2億円/年	約2.6倍
		PFI事業以外の民間事業者整備	約63.0億円	約3.4億円/年	約2.8倍
III	第2案C工事費単価及び国庫補助上限施設規模参照による使用料		約62.6億円	約2.9億円/年	約2.9倍

※国庫補助上限面積はP.20参照

## (6) 施設使用料に係る場内事業者アンケート(第2回アンケート)・説明会の実施

施設計画及び算出した施設使用料について、青果部・水産物部の卸・仲卸業者にアンケート調査を実施した。調査の概要及び内容は以下のとおりである。

アンケートの結果、建替え後に施設使用料単価が現行より約3倍近くまで高くなることを踏まえ、各部この時点において施設使用料の現状同等を望む声が約7割を占めた。

また、一部整備又は改修・大規模修繕を選択する場合に優先すべき事項を確認した。

### 1) 第2回アンケート実施概要

調査期間	平成28年11月1日～8日	
調査対象	青果部・水産物部の卸・仲卸業者	
実施件数	青果部	12/12 事業者 (100%)
回答結果	水産物部	4/4 事業者 (100%)

※花き部は建替えの予定がないためアンケート未実施

### 2) アンケート調査項目

質問NO.	項目
1	施設計画について
2	事務所配置について
3	施設使用料上昇の許容範囲について
4	施設整備にあたり重視する項目
5	一部整備又は改修・大規模修繕になった場合の整備等の優先度について

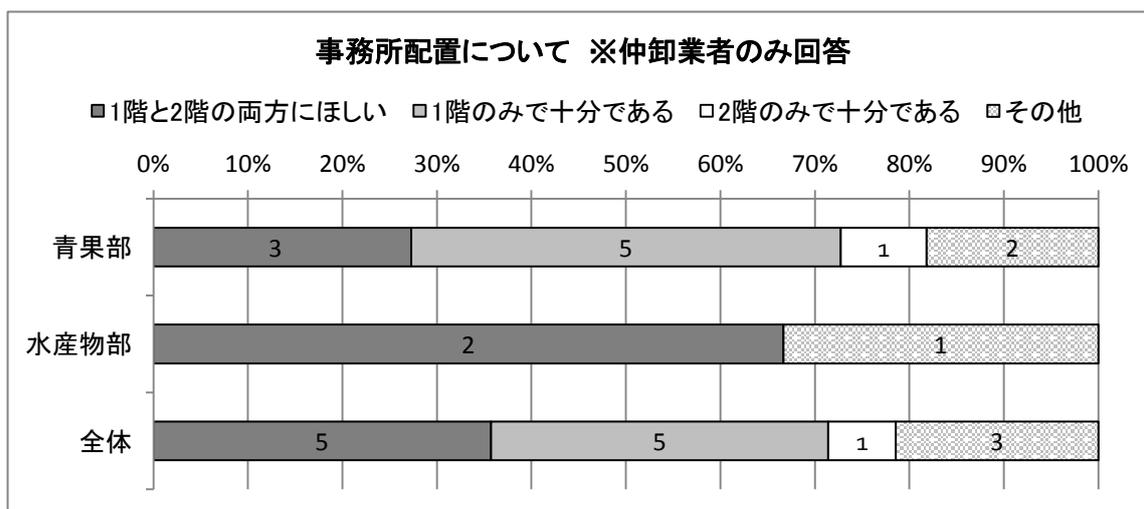
### 3) 第2回アンケート結果

#### ①施設計画について（自由記述）

改善要望等（主な内容抜粋）
<ul style="list-style-type: none"> <li>・各々の立場（卸会社、生産者、仲卸、買出人、運送業者 etc）に沿って、効率の良い動き方ができる施設計画にしてほしい。</li> <li>・売場の低温化を行ってほしい。</li> <li>・最終販売（引渡し・納品）前のピッキングストックに要するスペースの低温化の確保を希望する。</li> <li>・敷地内に仲卸のためのパッケージセンター・冷蔵庫等の場所が欲しい。</li> <li>・各社の業務内容も調べて、仲卸の売場・事務所を大中小に分けて欲しい。</li> <li>・水産棟において計画図は卸売場と仲卸売場が横並びであるが、現在のような縦並びを希望する。</li> </ul>

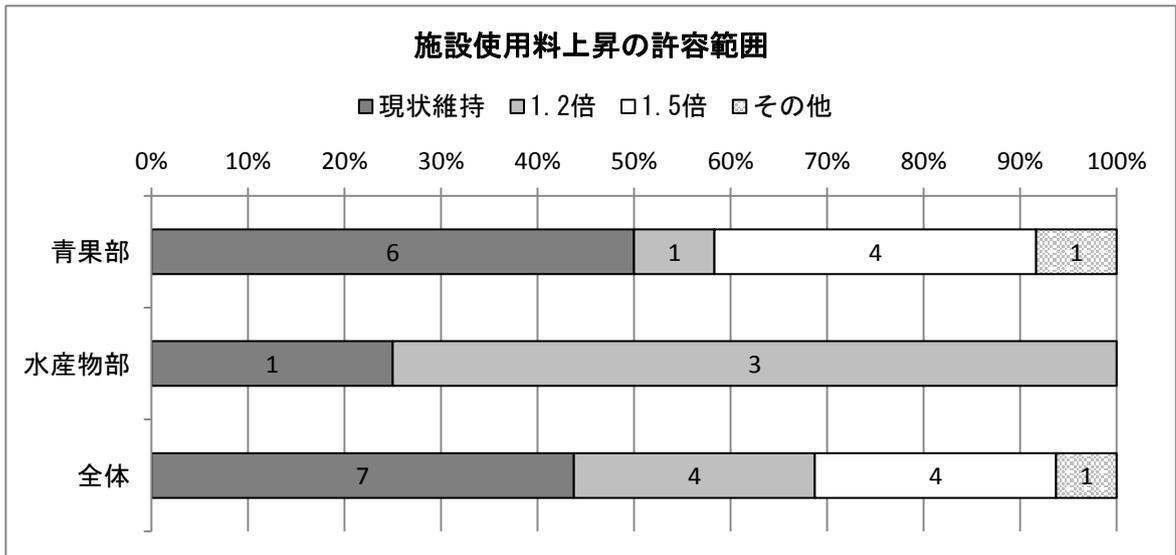
#### ②事務所配置について ※仲卸業者のみ回答

- ・青果部においては「1階部分のみで十分である」と考える回答が多い。
- ・水産物部においては「1階と2階の両方に欲しい」との回答が多い。



### ③施設使用料上昇の許容範囲について（自由記述）

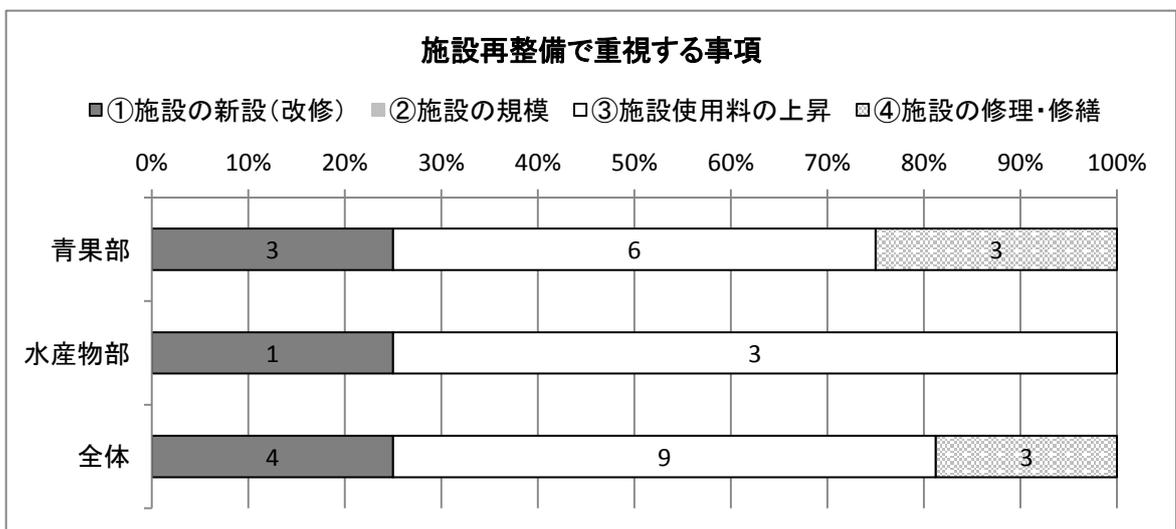
- ・施設使用料上昇の許容範囲は、最大でも「1.5倍」を上限とする傾向が見られた。
- ・全体の傾向としては、「現状維持（約4割）」「1.2倍（2割強）」「1.5倍（2割強）」となっている。
- ・青果部全体においては「現状維持」を望む事業者が5割と最も多い。一方、水産物部においては「1.2倍」とする回答が全体の7割強を占めている。



※その他・・・売場は1.5倍、事務所は現状維持

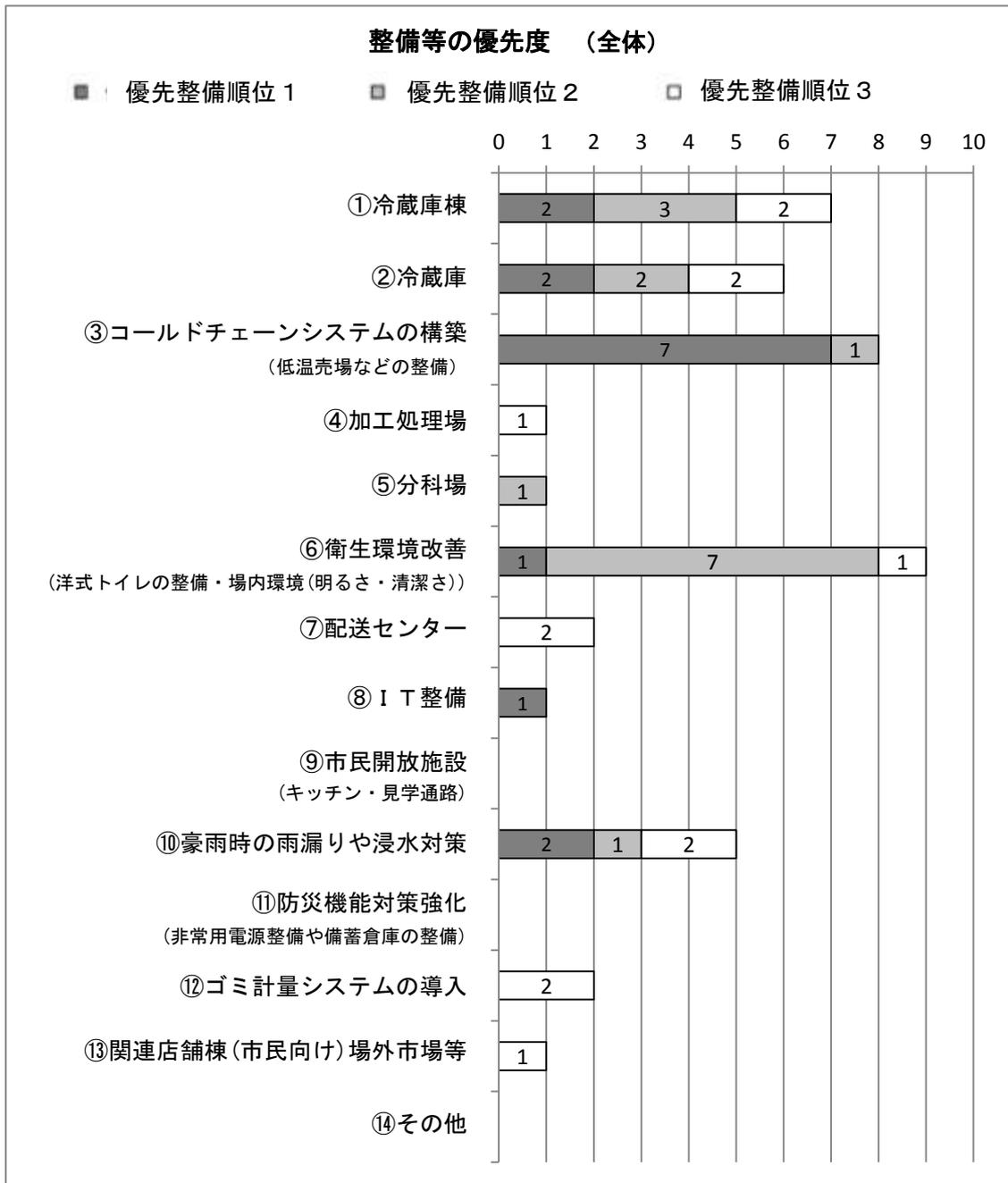
### ④施設整備にあたり重視する項目（選択）

- ・青果部、水産物部ともに、「施設使用料の上昇」を重視している。また、双方の部門において「施設の規模」を重要視する回答は無かった。施設規模以上に施設使用料の上昇を重視する傾向が見られた。



⑤一部整備又は改修・大規模修繕になった場合の整備等の優先度について

- ・全体では「コールドチェーンシステムの構築」が最も優先度が高く、優先的に整備を行うべきとする回答であった。また、優先順位2が多くを占めているものの「衛生環境改善」を望む回答も多かった。
- ・部門別においては、全体と同様に青果部、水産物部とも「コールドチェーンシステムの構築」を優先的に整備することが望まれている。青果部においては他に「衛生環境改善」、「冷蔵庫」、「冷蔵庫棟」及び「豪雨時の雨漏りや浸水対策」の順に多い。一方、水産物部においては、コールドチェーンシステムの他、「冷蔵庫棟」の整備を優先的に希望する傾向が見られた。

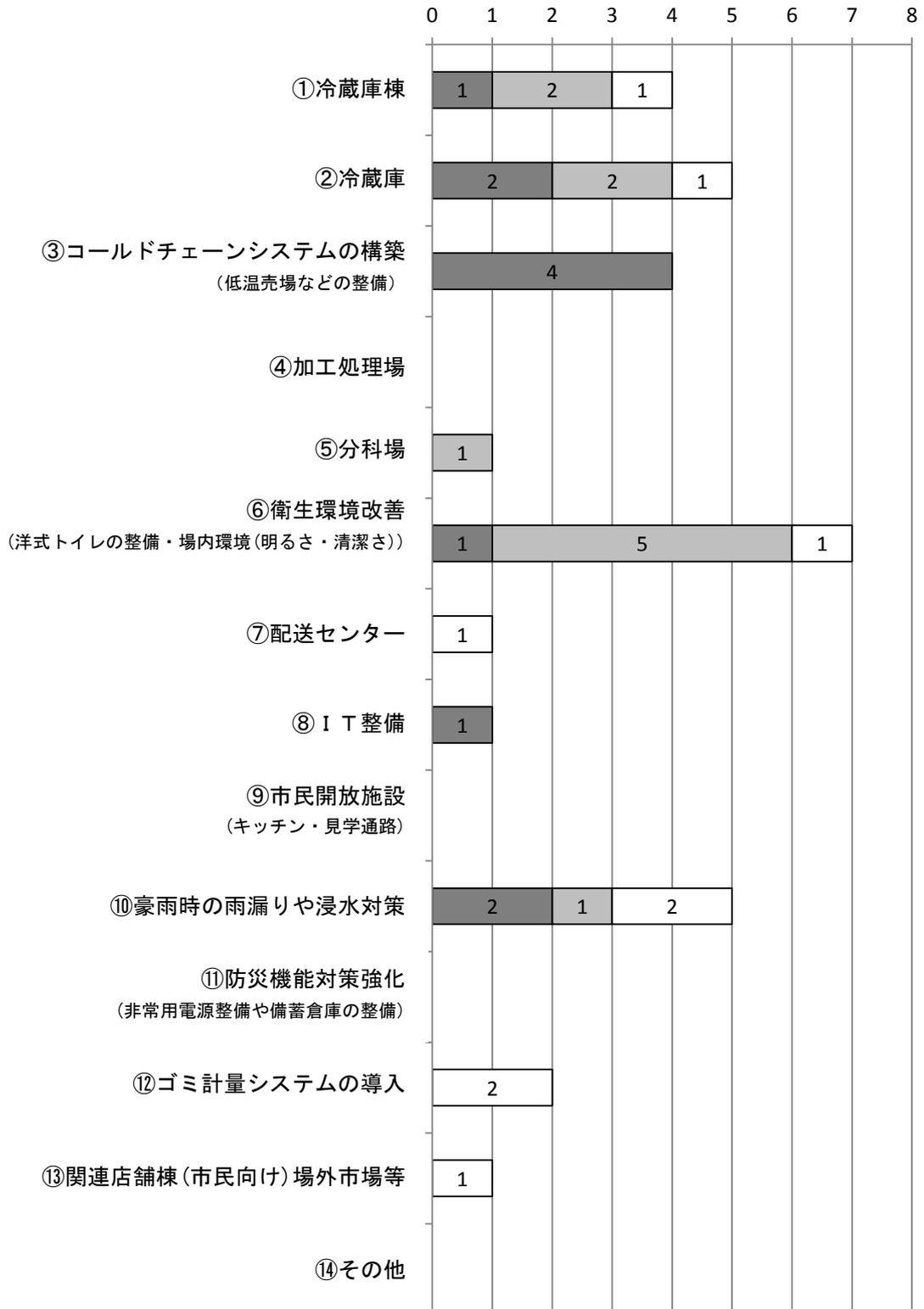


### 整備等の優先度 青果部

■ 優先整備順位 1

□ 優先整備順位 2

□ 優先整備順位 3

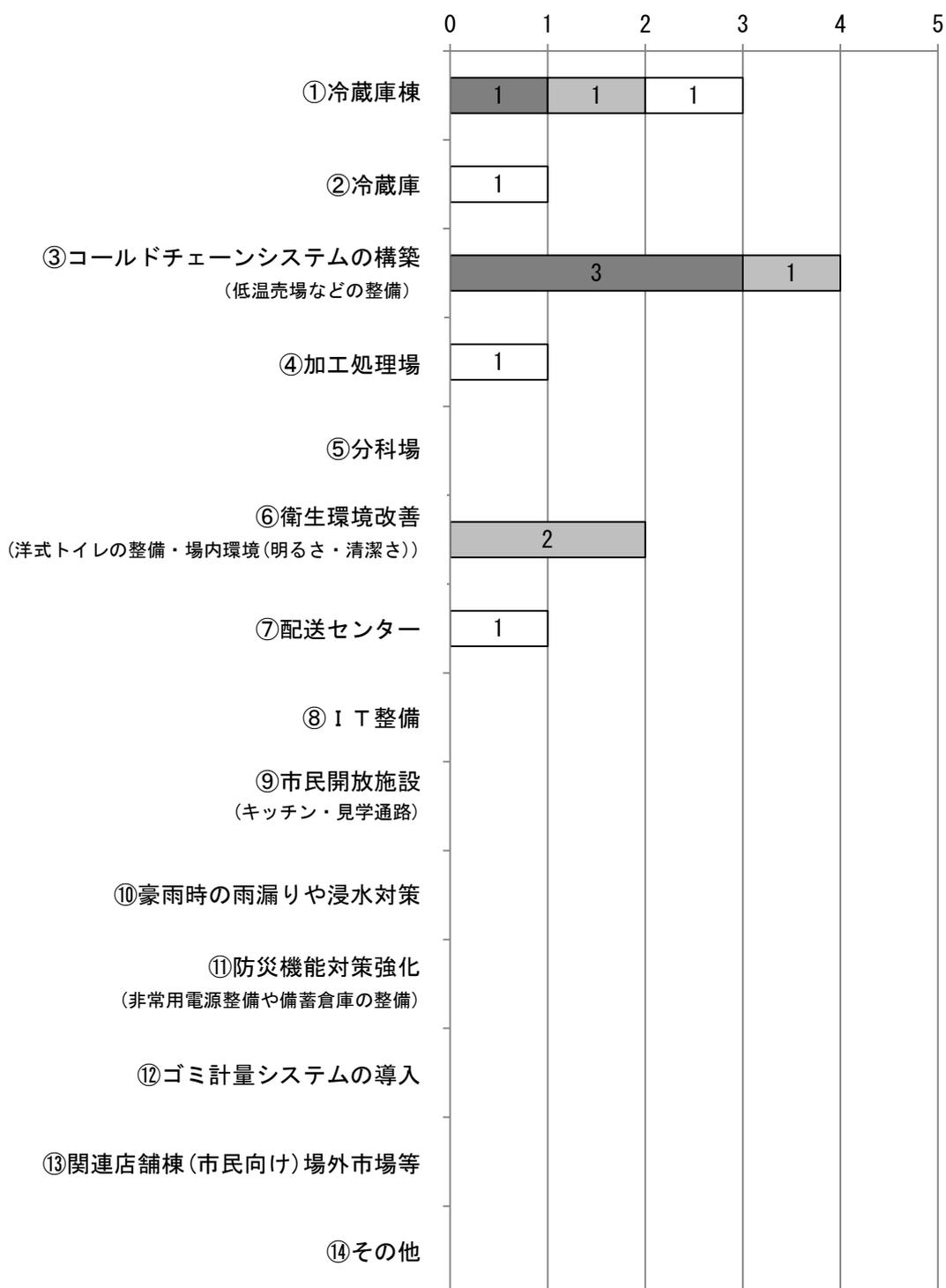


### 整備等の優先度 水産物部

■ 優先整備順位 1

□ 優先整備順位 2

□ 優先整備順位 3



### 3) 説明会の実施及び再整備の方向性に係る場内事業者アンケート(第3回アンケート)

第2回アンケート結果を踏まえ、場内事業者に対しこれまでの経過の説明及び整備後の使用料を踏まえた今後の再整備の方向性を確認するため、再整備の方向性に係る場内事業者アンケート調査(第3回アンケート)を実施した。

その結果、施設使用料が増えても必要な設備等がある場合を含め、「修繕」による再整備を望む事業者が全体の9割であった。本結果を第7回建設検討委員会にて報告し、再整備の方向性を委員に諮ったところ、本市場の再整備は「修繕・改修」の方針となった。

#### ①説明会・第3回アンケート実施概要

説明会開催日		平成28年11月26日	
アンケート調査対象		卸売業者・仲卸業者	
実施 件数	卸売業者	3社	計19社
	仲卸業者	16社	
回答 結果	卸売業者	2/3	計18社
	仲卸業者	16/16	

#### ②第3回アンケート結果

(i)	面積が少なくなっても新しくしてほしい	1社
(ii)	使用料が値上がりするのなら、新しくしなくてよい。 修繕でお願いしたい	13社
(iii)	使用料が増えても必要な設備等がある コールドチェーン、保冷倉庫、冷蔵庫、製氷機など	4社

#### ③その他意見

使用料が上昇しないことを前提に、以下のような意見があった。

<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場内敷地に冷蔵庫を建設したい。</li> <li>・コイン式のシャワールームがほしい。</li> <li>・休憩室がほしい。</li> <li>・青果棟南2階は日当たりが良いので食事をするスペースがほしい。</li> <li>・再整備検討の進め方に大いに疑問がある。基本コンセプト、方向性をしっかり決めてから進めるべき。透明性を確保してほしい。</li> </ul>
--

## (7) 検討経緯まとめ

### 1) 福島市公設地方卸売市場の主な現状・課題

- ・昭和 47 年の建設のため、建物が老朽化しており、施設の維持補修が必要である。
- ・冷蔵庫棟の冷凍機設備には、冷媒として R22 というフロン類が使用されている。フロン類のうち、R22 を含む HCFC (ハイドロクロロフルオロカーボン) は、オゾン層破壊物質に関する「モントリオール議定書 (1987 年採択)」等に基づき、2020 年には既設機器への補充も含めて全廃が義務付けられている。フロン類に代わる冷媒として、地球温暖化も含め環境にやさしい自然冷媒を中心としたノンフロン機器への転換に向けた対応が求められている。
- ・冷蔵庫棟及び倉庫棟 (旧バナナ棟 2 号) は耐震基準に適合しておらず、市場機能を維持・確保するため、速やかに適切な対応を図ることが必須となっている。
- ・場内事業者撤退等による未使用施設が存在する。
- ・取扱高が全部門において減少している。

### 2) 検討の目的

- ・効率的な運営が出来る市場、社会ニーズが求める安全・安心で機能的な市場、災害等に強い市場、市民に親しまれる市場の機能が求められている。
- ・平成 27 年 10 月に (一社) 福島市公設地方卸売市場協会による市場再整備の要望を受けた。
- ・場内事業者の意見を把握しながら市場の将来像を明確にし、今後の事業手法等を含めた市場再整備に向けた検討を行う。

### 3) 「建設検討委員会」の検討経緯

	開催日時	テーマ
第1回	平成28年 6月13日	<ul style="list-style-type: none"> <li>福島市公設地方卸売市場をとりまく現況 (卸売市場、生産地、消費者、実需者の現状)</li> <li>上記を踏まえた機能強化や将来像の方向性(意見交換)</li> </ul>
第2回	7月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>外部環境(機会・脅威)と内部環境(強み・弱み)の評価</li> <li>基本戦略について</li> <li>市場の適正規模と将来像について</li> </ul>
第3回	8月23日	<ul style="list-style-type: none"> <li>本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係る場内事業者アンケート(第1回アンケート)結果中間報告</li> <li>施設の規模・配置について</li> <li>事例紹介</li> </ul>
第4回	10月12日	<ul style="list-style-type: none"> <li>検討条件の整理及び段階整備を踏まえた施設配置計画案</li> <li>概算事業費</li> <li>本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係る場内事業者アンケート(第1回アンケート)結果報告(課題図)</li> <li>再整備構想目次構成案</li> <li>事例紹介(石巻青果花き地方卸売市場、福岡市中央卸売市場、神戸市中央卸売市場(本場))</li> </ul>
第5回	10月25日	<ul style="list-style-type: none"> <li>概算事業費及び施設使用料の算定について</li> </ul>
第6回	11月15日	<ul style="list-style-type: none"> <li>概算事業費及び施設使用料の修正案について</li> <li>施設計画及び施設使用料に関する場内事業者アンケート(第2回アンケート)結果について</li> </ul>
第7回	11月29日	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場再整備検討調査にかかる全体説明会・再整備の方向性に係る場内事業者アンケート(第3回アンケート)結果報告について</li> </ul>
第8回	平成29年 1月10日	<ul style="list-style-type: none"> <li>福島市公設地方卸売市場改修内容(案) (改修・修繕メニュー・優先順位の考え方)</li> </ul>
第9回	1月24日	<ul style="list-style-type: none"> <li>公設地方卸売市場整備検討調査業務報告書(素案)の検討</li> </ul>
第10回	2月7日	<ul style="list-style-type: none"> <li>公設地方卸売市場整備検討調査業務報告書(案)のとりまとめ</li> </ul>

### 4) 再整備検討の流れ

#### ①施設計画検討条件の整理

施設の現状や本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係るアンケート(第1回アンケート)に基づき検討条件を整理した。

施設	主な検討条件
青果棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>コールドチェーンシステム構築や建物の老朽化等の理由から建替えを望む事業者が多いため再整備(建替え)の方針</li> </ul>
水産物棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>コールドチェーンシステム構築や建物の老朽化等の理由から建替えを望む事業者が多いため再整備(建替え)の方針</li> <li>2020年フロン類(HCFC)全廃を踏まえ、施設整備(更新)を優先</li> </ul>
花き棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>現状維持又は一部改修を希望する事業者が多いため、建替えず一部改修等の方針</li> </ul>
関連店舗棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の老朽化、一般市民が利用できるつくりを望む声が卸・仲卸、関連事業者から多く挙がっていることを踏まえ再整備(建替え)の方針</li> </ul>
管理棟	<ul style="list-style-type: none"> <li>建物の老朽化、水産棟と青果棟との一体性の形成(連絡通路整備要望)、市場の市民開放の必要性を踏まえ再整備(建替え)の方針</li> </ul>

## ②施設規模・施設配置の検討

- ・現在の施設面積の使用状況や本市場の課題把握及び再整備の方向性検討に係る場内事業者アンケート(第1回アンケート)による使用面積の増加要望を踏まえ、施設別に整備後想定面積を算定した。
- ・検討条件に基づき、施設配置に関する事業者の意向も考慮して、現地建替えを前提として、複数の施設配置計画案について検討した。

## ③概算事業費及び施設使用料の算定

- ・施設計画案に基づき、施設整備(建替え)に要する概算事業費や整備後の施設運営費等を算定し、整備後の施設使用料(使用面積あたりの単価)を推計した。
- ・その結果、整備後の施設使用料(使用面積あたりの単価)が、整備前(現況)の施設使用料に対し、平均で約3倍となった。
- ・したがって、現在と同程度の使用料で事業継続する場合は施設面積を平均で1/3に縮小しなければならないことが確認できた。

## ④施設使用料に係る場内事業者アンケート(第2回アンケート)の実施

- ・施設使用料算定結果を踏まえ、青果部・水産物部の卸・仲卸業者に使用料に係る場内事業者アンケート調査(第2回)を実施した。アンケートの結果、建替えによる再整備は、使用料単価が約3倍近く高くなることから、各部門全体において使用料の現状同等を望む声が約7割を占めた。
- ・その結果、青果部・水産物部に関連する施設の建替えは困難との認識になった。

## ⑤再整備の方向性に係る場内事業者アンケート(第3回アンケート)の実施

- ・これまでの建設検討委員会での検討内容・経緯を場内事業者と共有するため説明会を行うとともに、使用料を踏まえた今後の再整備の方向性に係る場内事業者アンケート(第3回)調査を実施した。
- ・アンケート調査の結果、使用料が多少高くなっても必要な設備等の充実を望む意見を含め、「修繕」を希望する事業者が全体の約9割であった。



### 再整備の方針決定

再整備の方向性に係る場内事業者アンケート(第3回)結果を受け、第7回建設検討委員会に方針を諮ったところ、本市場の再整備は「修繕・改修」の方針となった。

## 第4章 検討結果のまとめ

使用料を踏まえた今後の再整備の方向性に係る場内事業者アンケート（第3回アンケート）調査の結果、使用料が多少高くなっても必要な設備等の充実を望む意見を含め、「修繕」を希望する事業者が全体の約9割であった。この結果を受け、第7回建設検討委員会にて、本市場の再整備は「修繕・改修」の方針となった。本章では、場内事業者が望む「修繕・改修」の内容をとりまとめる。

### （1）修繕・改修の内容

今後の本市場の「修繕・改修」に係る内容及び優先順位の考え方を以下のとおり示す。

#### ■青果棟改修案（図面 1-1、1-2 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	屋根及び樋工事	屋根葺き替え	劣化した屋根の葺き替えを行う。		20,152 m <sup>2</sup>	1-①
2	外壁改修工事	壁面塗替え	劣化した壁面の補修・塗替えを行う。		2,674 m <sup>2</sup>	1-②
3		躯体塗替え	劣化した躯体の補修・塗替えを行う。		20,876 m <sup>2</sup>	1-③
4	機械設備工事 電気設備工事 内装改修工事	コールドチェーン区画（空調設備設置）	低温売場を整備する。	○	510 m <sup>2</sup>	1-④
5	建具改修工事 内装改修工事	トイレの塗替え・一部洋式化	トイレの塗替え・一部洋式化を行う。		合計 223 m <sup>2</sup>	1-⑤
6	建具改修工事	シャッター取替	故障、破損したシャッターの取替を行う。		一式	1-⑥
7	電気設備工事	照明取替	照明の取替を行う（LED化等）。		—	1-⑦
8	内装改修工事	商品仮置き区画設定	床の着色やネットによる区画形成等により各事業者の利用部分を明確化した仮置き区画を設定する。	○	1,965 m <sup>2</sup>	1-⑧
9		床塗替え等	劣化した床仕上げ材の補修を行う。		8,661 m <sup>2</sup>	1-⑨
10		市施設の倉庫化	既存の市管理倉庫の改修を行う。	○	340 m <sup>2</sup>	1-⑩
11		共用休憩室の設置	空事務所部分を活用し、休憩室を整備する。		121 m <sup>2</sup>	1-⑪
12		多目的会議・応接室の設置	空事務所部分を活用し、共用の多目的会議室・応接室を整備する。	○	290 m <sup>2</sup>	1-⑫

■水産棟改修案（図面 2-1、2-2 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	屋根及び樋工事	屋根葺き替え	劣化した屋根の葺き替えを行う。		8,458 m <sup>2</sup>	2-①
2	外壁改修工事	壁面塗替え	劣化した壁面の補修・塗替えを行う。		2,202 m <sup>2</sup>	2-②
3		躯体塗替え	劣化した躯体の補修・塗替えを行う。		10,401 m <sup>2</sup>	2-③
4	機械設備工事 電気設備工事 内装改修工事	コールドチェーン区画（空調設備の設置）	低温売場を整備する。	○	2,600 m <sup>2</sup>	2-④
5	内装改修工事	冷蔵庫の設置	既存建物に冷蔵庫を設置する。	○	1,500 m <sup>2</sup>	2-⑤
6		加工処理場の設置	加工処理場を設置する。	○	800 m <sup>2</sup>	2-⑥
7	建具改修工事 内装改修工事	トイレの塗替え・洋式化	トイレの塗替え・洋式化を行う。 トイレの外入口を設置する。		合計 261 m <sup>2</sup>	2-⑦
8	内装改修工事	床塗替え等	劣化した床仕上げ材の補修を行う。		3,310 m <sup>2</sup>	2-⑧
9		卸売場の範囲変更及び仲卸売場の建物内部移動	卸売場の範囲変更（売場面積に変更は無し）を行い、空いたスペースに仲卸売場を移動する。	○	528 m <sup>2</sup>	2-⑨
10		リニューアル（事務所等）	2階西側の空事務所床をリニューアルする。		98 m <sup>2</sup>	2-⑩

■花き棟改修案（図面 3 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	新設工事	保冷库設置	保冷库（卸・仲卸用）を設置する。	○	60 m <sup>2</sup> (要望：185 m <sup>2</sup> ※1)	3-①
2	内装改修工事	トイレの塗替え・洋式化	トイレの塗替え・洋式化を行う。		合計 64 m <sup>2</sup>	3-②
3		雑壇の改修及び冷暖房の完備	せり場雑壇を改修し、空調を完備する。（一部切断等による改修も検討）	○	300 m <sup>2</sup>	3-③
4	屋根及び樋工事	屋根の改修	屋根の耐熱塗装等を行う。		300 m <sup>2</sup>	3-④
5	新設工事	保温庫設置	胡蝶蘭の保温庫を設置する。	○	※2	-
6	内装改修工事	書庫の設置	書庫を設置する。	○	※2	-
7		更衣室の設置	仲卸用の更衣室を設置する。（男女別）	○	※2	-

※1 協議の結果、保冷库の要望面積は 185 m<sup>2</sup>となった。内訳は卸売業者 20 m<sup>2</sup>、仲卸業者 165 m<sup>2</sup> (50 坪)

※2 改修場所・規模は今後の検討とする。

■旧バナナ棟改修案（図面 4 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
—	解体					—

■東関連店舗棟改修案（図面 5 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	屋根及び樋工事	屋根補修・防水	劣化した屋根の補修・防水工事を行う。		863 m <sup>2</sup>	5-①
2	外壁改修工事	外壁補修・塗替え	劣化した外壁の補修・塗替えを行う。		1,351 m <sup>2</sup>	5-②
3	内装改修工事	床仕上げ補修	劣化した床仕上げ材の補修を行う。		60 m <sup>2</sup>	5-③
4	建具改修工事 内装改修工事	トイレの塗替え・洋式化	トイレの塗替え・洋式化を行う。		合計 71 m <sup>2</sup>	5-④
5	内装改修工事	店舗床として賃貸できるように改装	2階部分を店舗等として改装（内装はテナント負担）。	○	365 m <sup>2</sup>	5-⑤
6	外壁改修工事	南側倉庫の塗替え	倉庫の塗替えを行う		合計 223 m <sup>2</sup>	5-⑥
7	建具改修工事	窓枠の改修	窓枠の改修を行う		一式	5-⑦

■西関連店舗棟改修案（図面 6 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	屋根及び樋工事	屋根補修・防水	劣化した屋根の補修・防水工事を行う。		863 m <sup>2</sup>	6-①
2	外壁改修工事	外壁補修・塗替え	劣化した外壁の補修・塗替えを行う。		1,351 m <sup>2</sup>	6-②
3	内装改修工事	床仕上げ補修	劣化した床仕上げ材の補修を行う。		67 m <sup>2</sup>	6-③
4	建具改修工事 内装改修工事	トイレの塗替え・洋式化	トイレの塗替え・洋式化を行う。		合計 71 m <sup>2</sup>	6-④
5	内装改修工事	店舗床として賃貸できるように改装	2階部分を店舗等として改装（内装はテナント負担）。キッチンコーナーの導入を行う。	○	365 m <sup>2</sup>	6-⑤
6	外壁改修工事	南側倉庫の塗替え	倉庫の塗替えを行う		合計 223 m <sup>2</sup>	6-⑥
7	内装改修工事	シャワールームの設置	2階部分にシャワー室を新設する。	○	64 m <sup>2</sup>	6-⑦
8	建具改修工事	窓枠改修	窓枠の改修を行う		一式	6-⑧

※シャワー室やキッチンルームの設置を検討する際は、西関連店舗棟を優先的に想定する

■倉庫棟改修案（図面 7 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
1	屋根及び樋工事 外壁改修工事 内装改修工事	屋根、壁面、床 面補修・塗替え	劣化した屋根、壁面、床面の補 修・塗替えを行う。		8,195 m <sup>2</sup>	7-①
2	外壁改修工事	躯体補修	躯体の補修を行う。		1,091 m <sup>2</sup>	7-②
3	内装改修工事	内部区画設置 (保温材等の設 置を含む)	温度帯の異なる保冷・常温区画を 形成する。	○	保冷①254 m <sup>2</sup> 保冷②353 m <sup>2</sup> 定温 353 m <sup>2</sup>	7-③
4	建具改修工事	シャッター設置	シャッターの設置を行う。		(1 か所)	7-④
5	外壁改修工事	シャッター取替	シャッターの取替を行う。		(2 か所)	7-⑤

■冷蔵庫棟改修案（図面 8 参照）

	改修区分	項目	内容	使用料発生	概略面積 (図測)	図面内 記号
—	解体					—

■その他

- ・『管理棟』、『警備室棟』は「屋根補修・防水」、「外壁補修・塗替え」、「床仕上げ補修」、「トイレの塗替え・洋式化」を行う。

## (2) 修繕・改修の優先順位

修繕・改修による再整備は以下の考え方にに基づき、計画的かつ段階的に整備を進める。

### ■改修優先順位の考え方

優先順位 1 ※1	市場機能を維持・確保するため、耐震基準に適合しない施設の解体・改修を最優先とする。
優先順位 2 ※2	2020年フロン類(HCFC)の全廃に備え、現在フロン類(HCFC)を使用している「冷蔵庫棟の解体」及び「新たな冷蔵庫の設置」を改修の優先順位2とする。
優先順位 3	アンケート結果(H28.11月実施(第2回、第3回))を踏まえ、青果棟においては『コールドチェーンシステムの構築』や『衛生環境』、水産棟においては『コールドチェーンシステムの構築』に関連する改修を優先順位3とする。 なお、花き棟については事業者より要望意見があった保冷库整備を優先順位3と同等とする。
優先順位 4	上記優先順位の他、事業者の営業に係る快適性・効率性の向上のための改修を優先順位4とする。

※1 冷蔵庫棟及び倉庫棟(旧バナナ棟2号)は耐震基準に適合しておらず、市場機能を維持・確保するため、速やかに適切な対応を図ることが必須となっている。

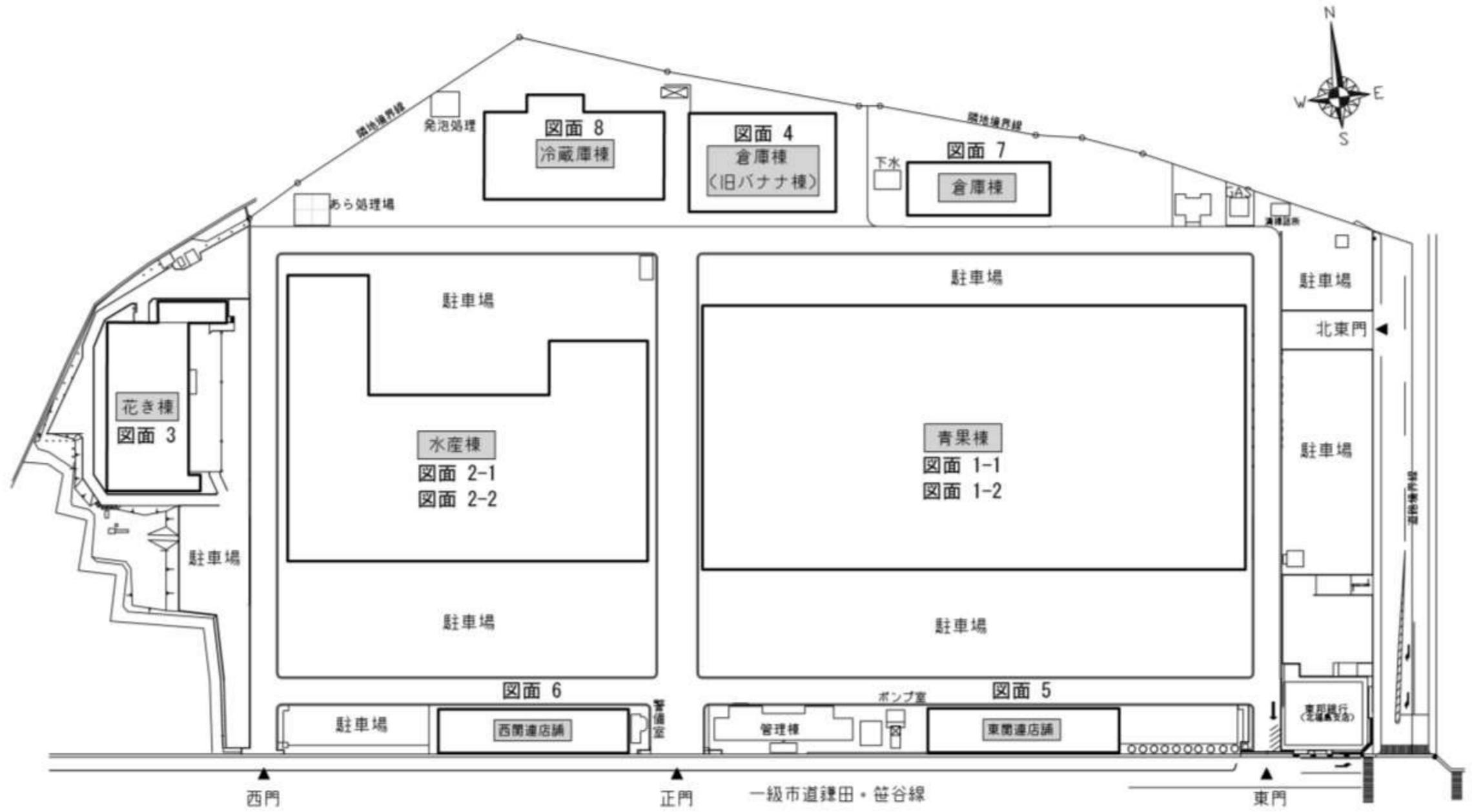
※2 冷蔵庫棟の冷凍機設備で使用されているR22を含むフロン類(HCFC)は、2020年には既設機器への補充用も含めて全廃が義務付けられている。

■修繕・改修の優先順位（案）

優先度	STEP 1				STEP 2				STEP 3			
	青果棟	水産棟	花き棟	関連店舗棟等	青果棟	水産棟	花き棟	関連店舗棟等	青果棟	水産棟	花き棟	関連店舗棟等
高 ↑	倉庫棟改修	← 冷蔵庫の新設 → 冷蔵庫棟の解体		旧バナナ棟解体								
	コールドチェーンシステム区画	コールドチェーンシステム区画	保冷库設置	西関連店舗棟本体改修等	本体改修②	本体改修②		東関連店舗棟本体改修等	本体改修③	本体改修③		
低 ↓	<b>本体改修①</b> ・シャッターの取替 ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・照明の取替 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・商品仮置き区画の設定	<b>本体改修①</b> ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・卸売場の範囲変更及び仲卸売場建物内部移動 ・加工処理場の設置	<b>本体改修①</b> ・トイレの塗替え、一部洋式化	・屋根補修、防水 ・外壁、躯体の補修等 ・2階部分を店舗床として賃貸できるよう改装 ・倉庫の塗替え 管理棟・警備室棟改修等	<b>本体改修②</b> ・シャッターの取替 ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・照明の取替 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・商品仮置き区画の設定	<b>本体改修②</b> ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・卸売場の範囲変更及び仲卸売場建物内部移動 ・加工処理場の設置		<b>本体改修③</b> ・シャッターの取替 ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・照明の取替 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・商品仮置き区画の設定	<b>本体改修③</b> ・屋根葺き替え ・壁面、躯体の補修等 ・トイレの塗替え、一部洋式化 ・卸売場の範囲変更及び仲卸売場建物内部移動 ・加工処理場の設置			

※工事費の平準化により、優先度が低いものについては、次のステップで改修を行うことも想定される

# 全体配置図



0m 10m 20m 30m 40m 50m 100m

縮尺 Scale=1:1,500	図面名称 (参考)福島市公設地方卸売市場 全体配置図
---------------------	-------------------------------

図面 1 - 1

改修工事の対象

- ①屋根葺き替え
- ②壁面塗替え
- ③躯体塗替え

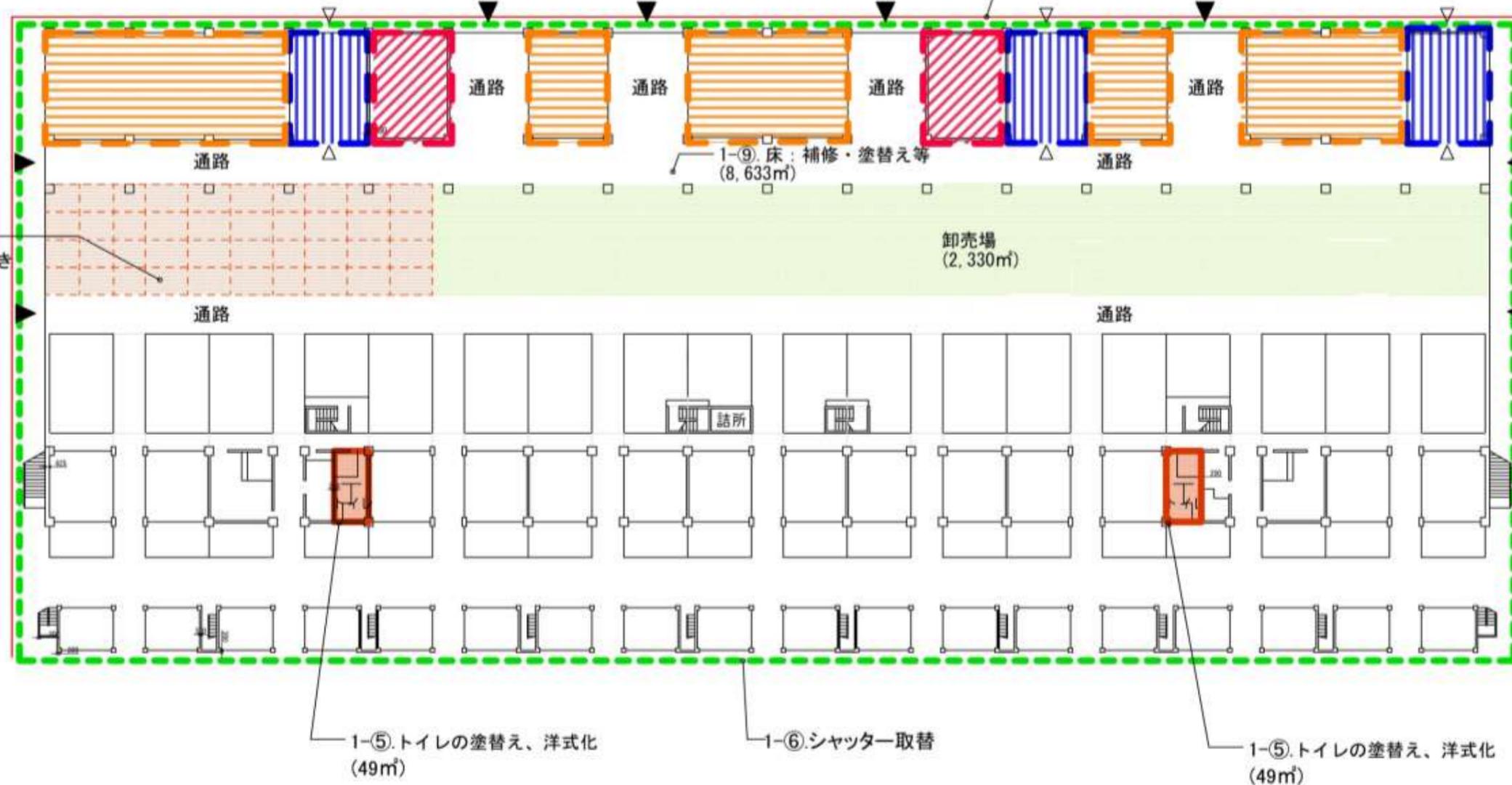
- ④コールドチェーン区画  
(空調設備設置)
- ⑤トイレの塗替、一部洋式化
- ⑥シャッター取替
- ⑦照明取替
- ⑧商品仮置き区画設定

- ⑨床：補修・塗替え等  
(商品仮置き区画・コールド  
チェーン対応区画含む)
- ⑩市施設の倉庫化

 : 既存保冷庫存置

 : 1-⑩. 市管理施設(340㎡)  
倉庫化(温度管理対応)

 : 1-④. コールドチェーン区画  
(510㎡)



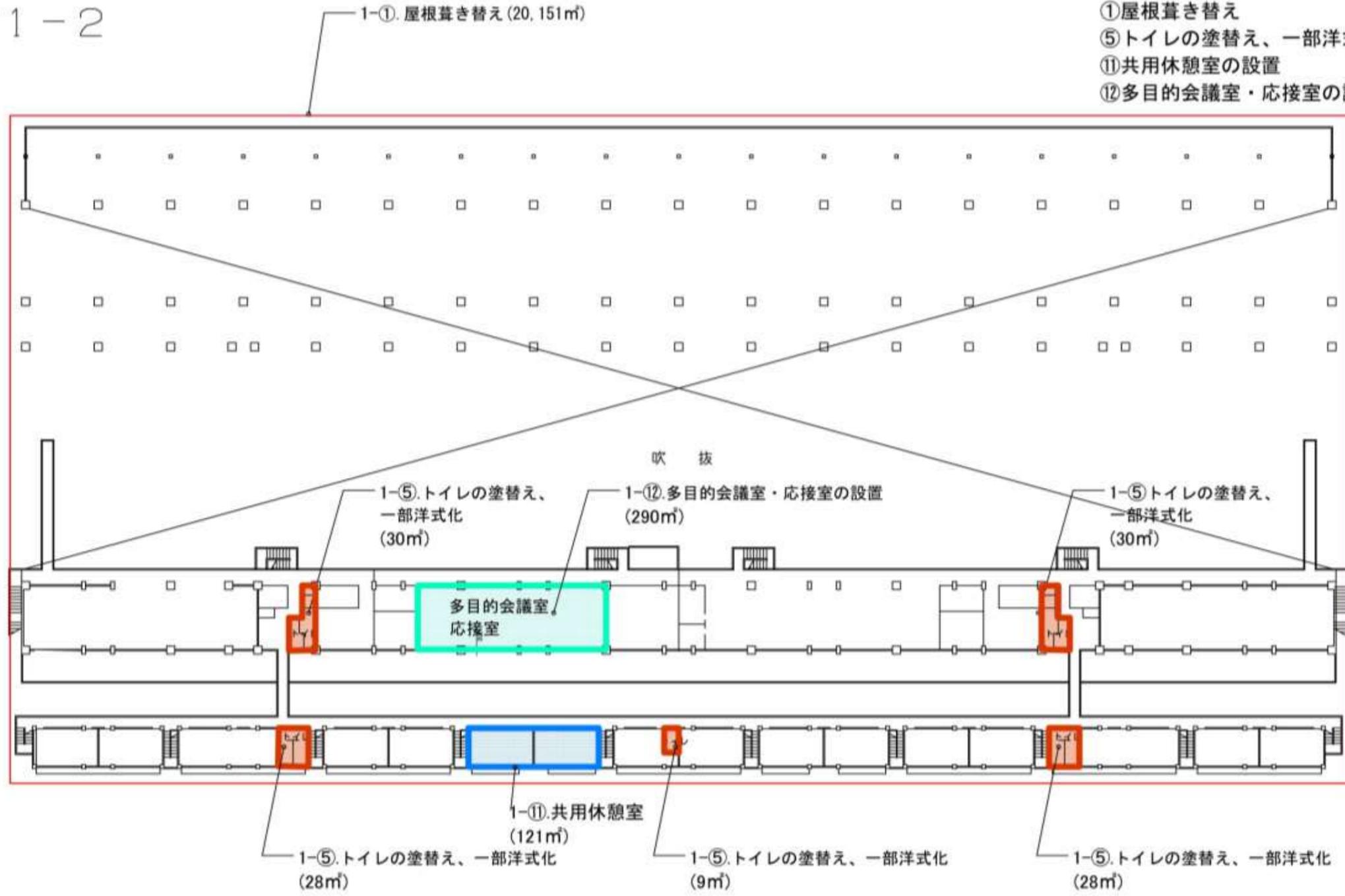
※▲：施設出入口  
△：商品搬出入場所

青果棟1階平面図



図面名称	図面番号
青果棟1階平面図	図面1-1

図面 1 - 2



- 改修工事の対象
- ①屋根葺き替え
  - ⑤トイレの塗替え、一部洋式化
  - ⑪共用休憩室の設置
  - ⑫多目的会議室・応接室の設置

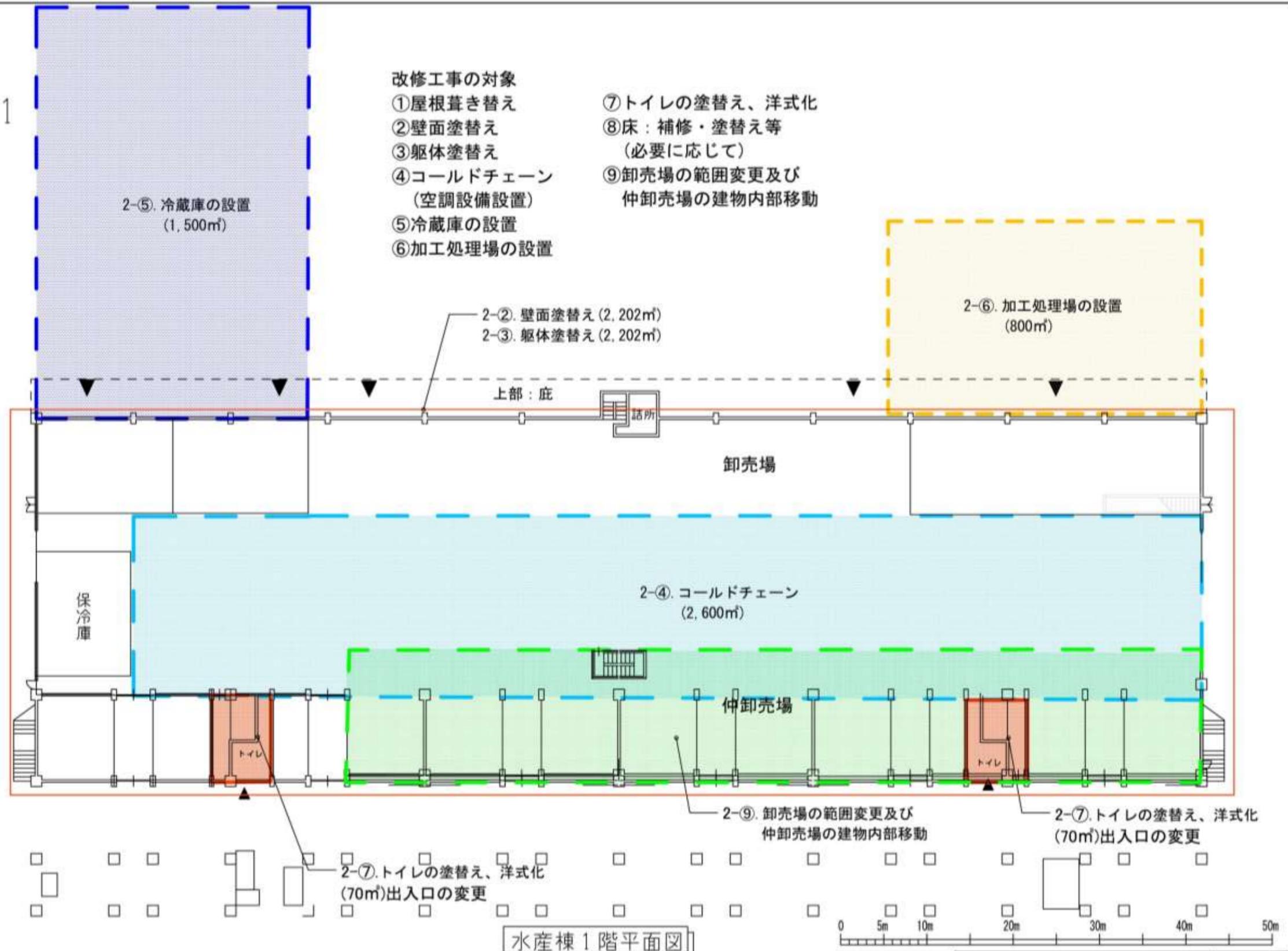
青果棟2階平面図

0 5m 10m 20m 30m 40m 50m	
図面名称	図面番号
青果棟2階平面図	図面1-2

図面  
2-1

改修工事の対象

- ①屋根葺き替え
- ②壁面塗替え
- ③躯体塗替え
- ④コールドチェーン  
(空調設備設置)
- ⑤冷蔵庫の設置
- ⑥加工処理場の設置
- ⑦トイレの塗替え、洋式化
- ⑧床：補修・塗替え等  
(必要に応じて)
- ⑨卸売場の範囲変更及び  
仲卸売場の建物内部移動



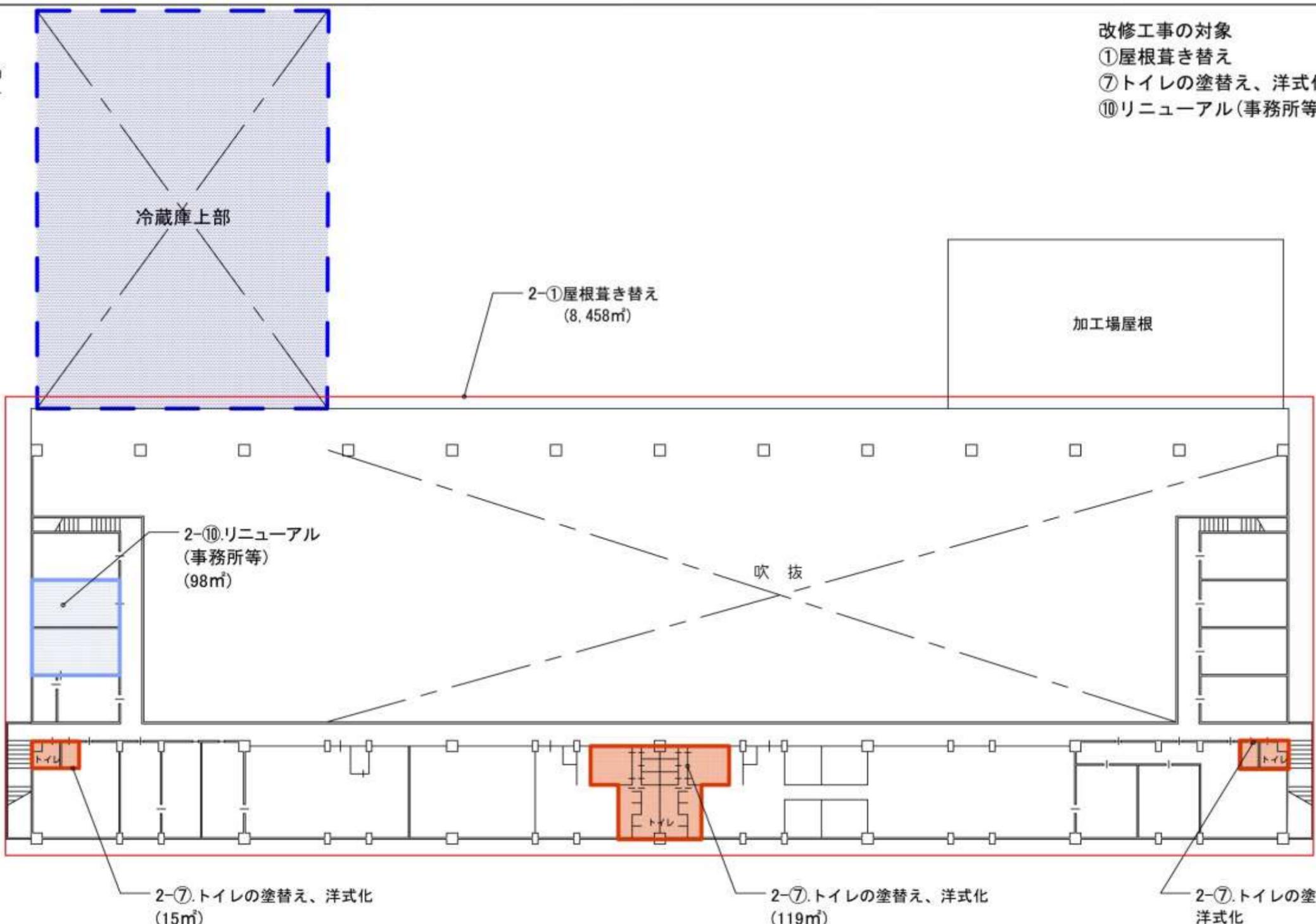
※2-4コールドチェーンの南北の幅は今後の検討

水産棟1階平面図

図面名称	図面番号
水産棟1階平面図	図面2-1

図面  
2-2

- 改修工事の対象
- ①屋根葺き替え
  - ⑦トイレの塗替え、洋式化
  - ⑩リニューアル(事務所等)

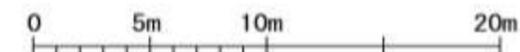
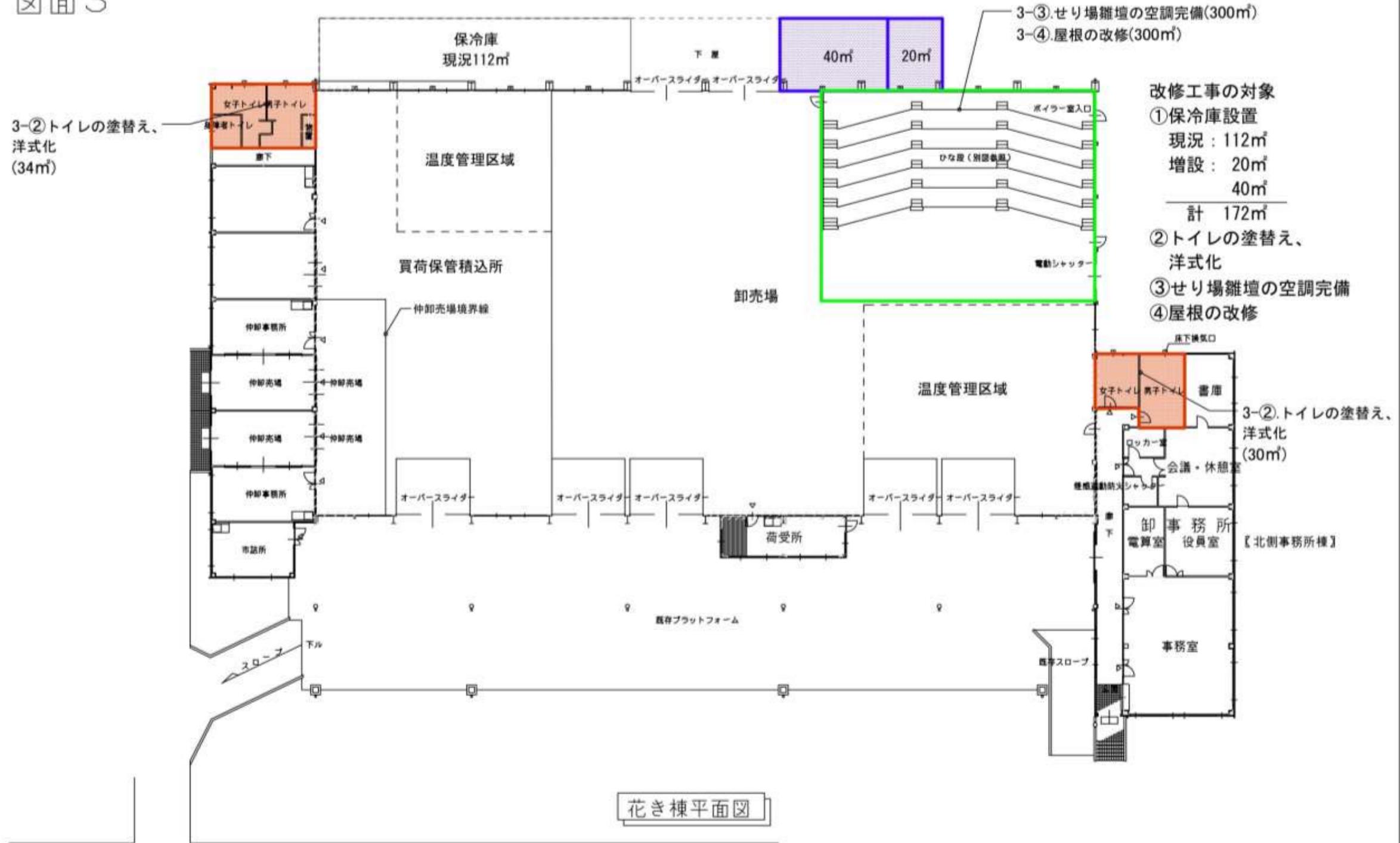


水産棟2階平面図



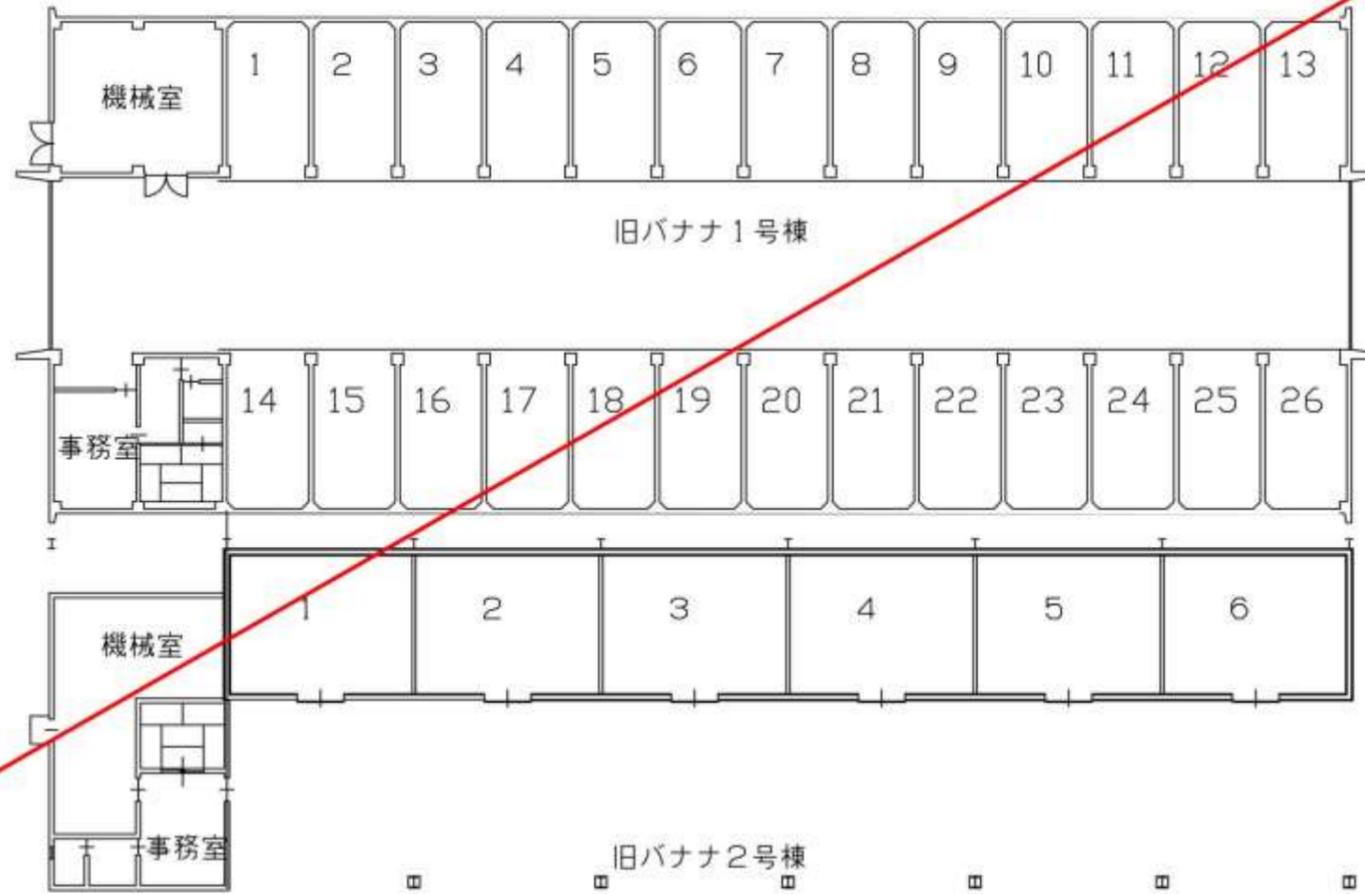
図面名称	図面番号
水産棟2階平面図	図面2-2

図面3



図面名称	図面番号
花き棟平面図	図面3

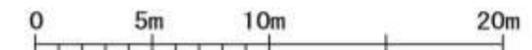
図面4



# 解体

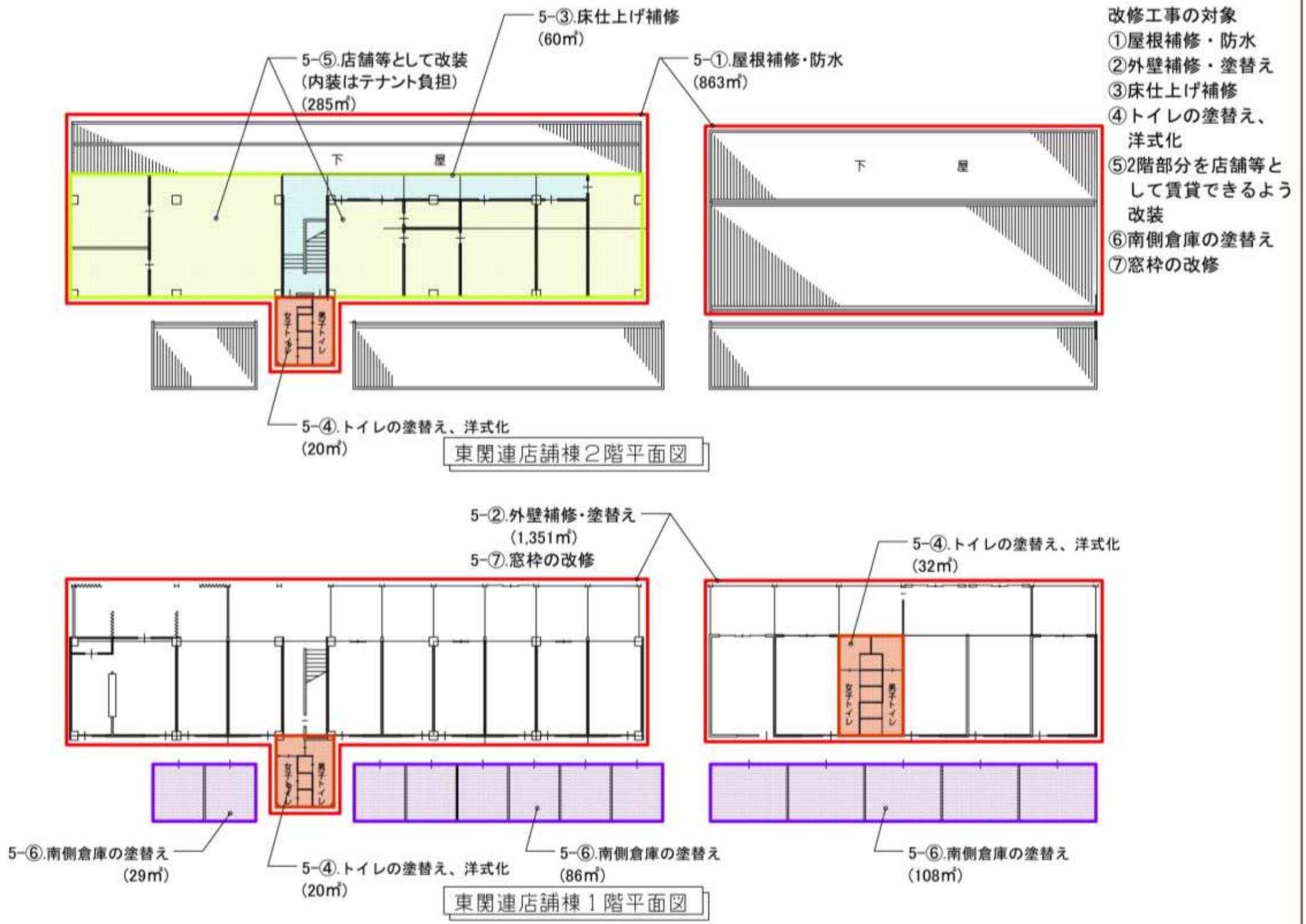
倉庫棟(旧バナナ棟)平面図

※跡地は保冷库等の敷地として利用

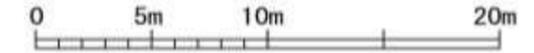


図面名称	図面番号
倉庫棟(旧バナナ棟)平面図	図面4

図面5

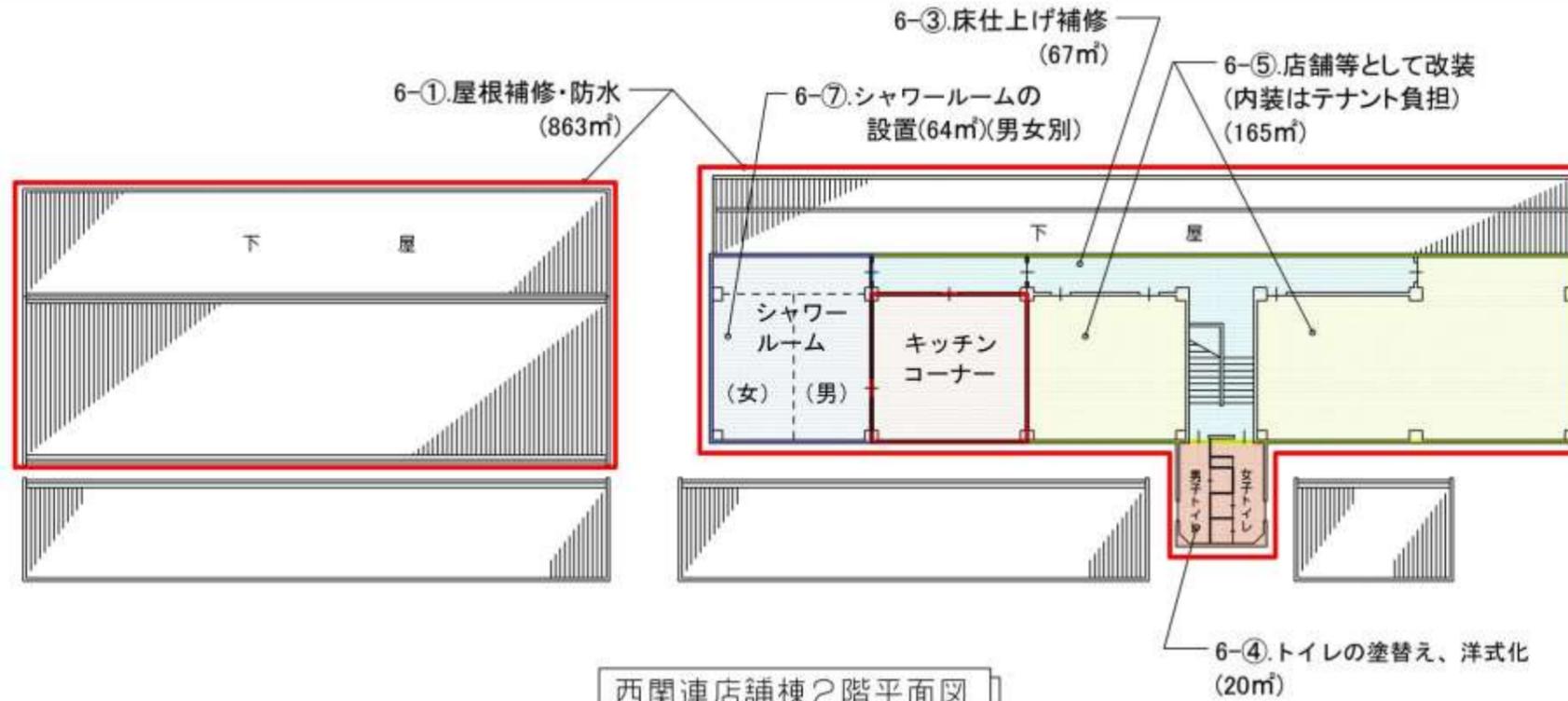


- 改修工事の対象
- ①屋根補修・防水
  - ②外壁補修・塗替え
  - ③床仕上げ補修
  - ④トイレの塗替え、洋式化
  - ⑤2階部分を店舗等として賃貸できるように改装
  - ⑥南側倉庫の塗替え
  - ⑦窓枠の改修



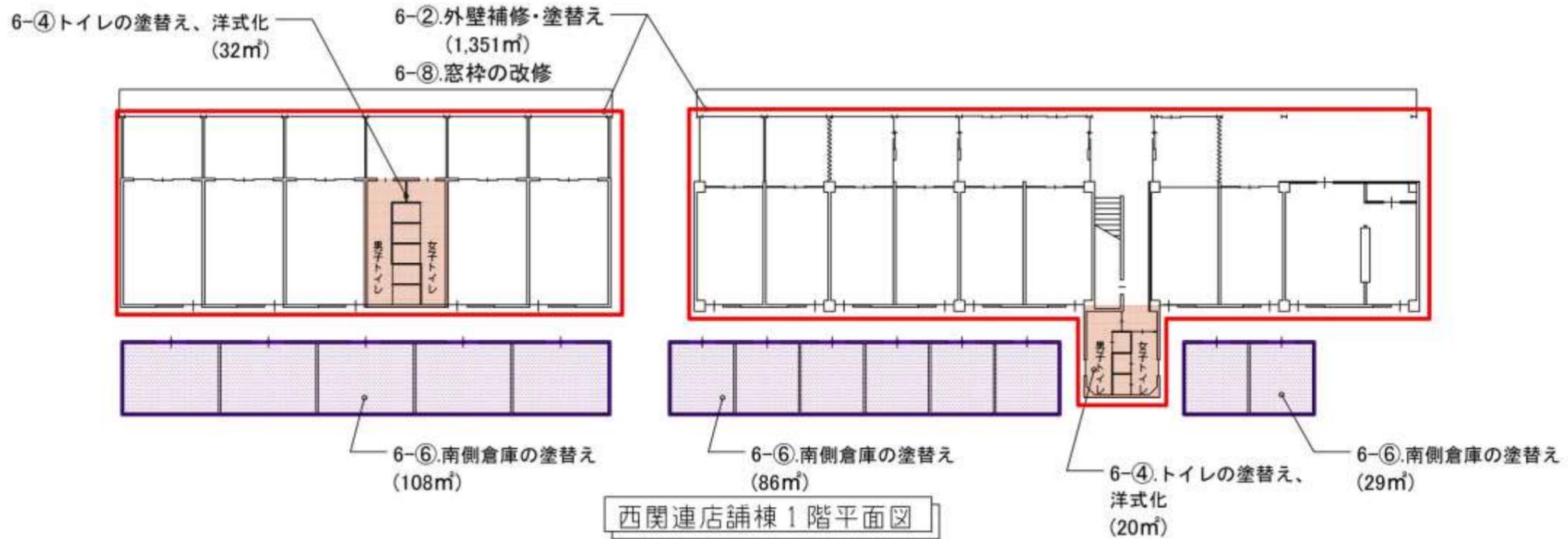
図面名称	図面番号
東関連店舗棟平面図	図面5

図面 6

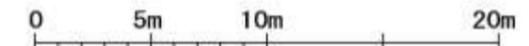


西関連店舗棟2階平面図

- 改修工事の対象
- ①屋根補修・防水
  - ②外壁補修・塗替え
  - ③床仕上げ補修
  - ④トイレの塗替え、洋式化
  - ⑤2階部分を店舗等として賃貸できるように改装
  - ⑥南側倉庫の塗替え
  - ⑦シャワールームの設置
  - ⑧窓枠の改修



西関連店舗棟1階平面図

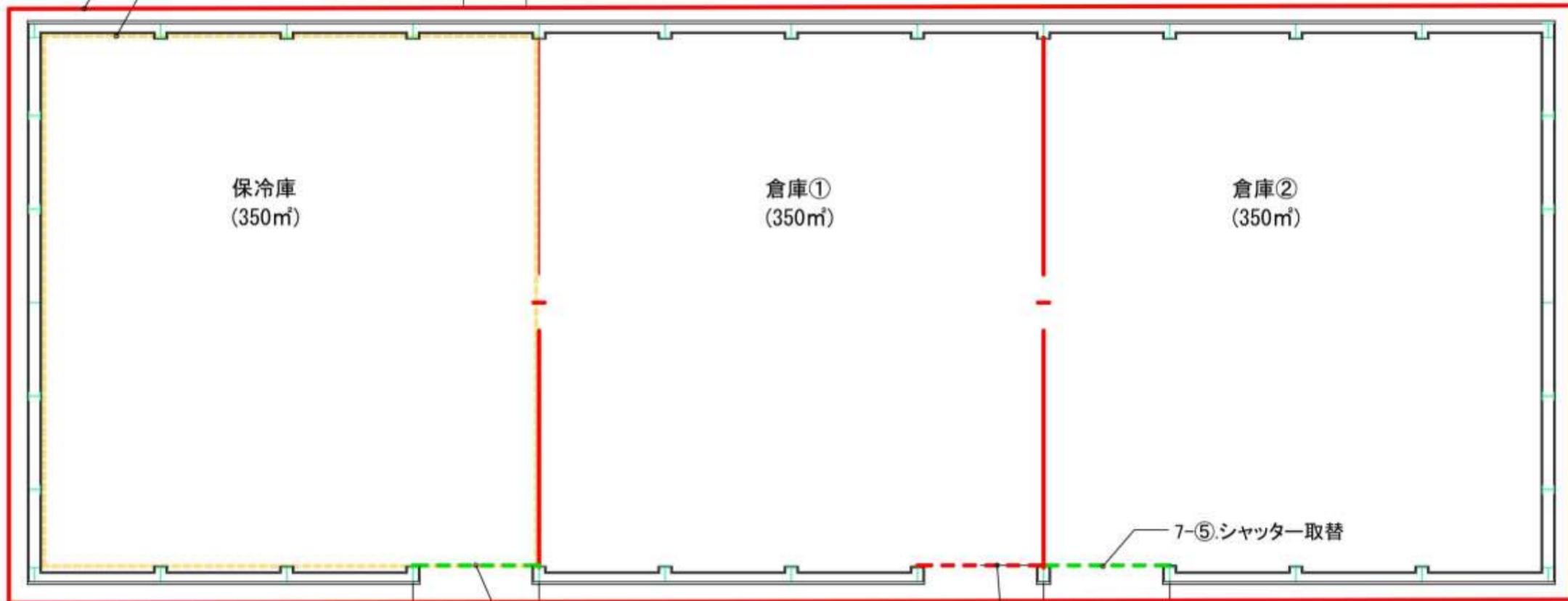


図面名称	図面番号
西関連店舗棟平面図	図面6

図面 7

7-①. 屋根・壁面・床面補修、塗替え  
7-②. 躯体補修

7-③. 内部区画設置  
(保温材設置・空調屋外機新設含む)



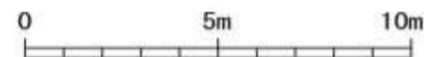
7-⑤. シャッター取替

7-④. シャッター設置

7-⑤. シャッター取替

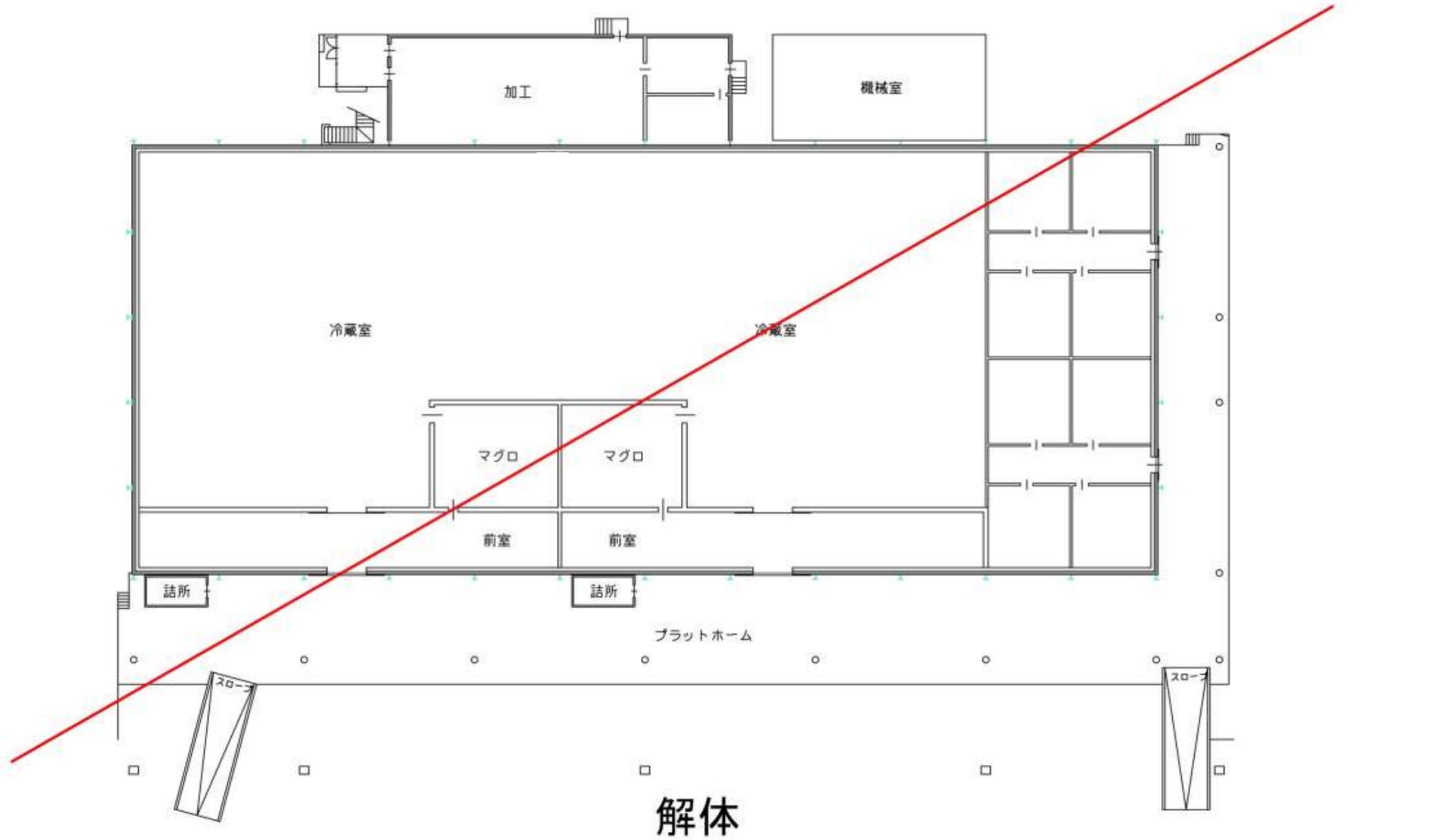
- 改修工事の内容
- ①屋根・壁面・床面補修、塗替え
  - ②躯体補修
  - ③内部区画設置(コールドチェーン対応)  
(保冷库、倉庫①②)
  - ④シャッター設置
  - ⑤シャッター2箇所取替

倉庫棟平面図



図面名称	図面番号
倉庫棟平面図	図面7

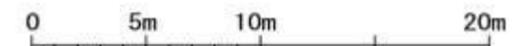
図面8



解体

冷蔵庫棟平面図

※跡地は保冷库等の敷地として利用



図面名称	図面番号
冷蔵庫棟平面図	図面8

## 第5章 施設整備・運営・将来の建替えの課題整理

### (1) 報告書に基づく本市場整備計画施策の検討

#### ① 施設整備の更なる具体化

- ・ 今後は、本報告書に基づき、冷蔵庫他、設備等の更新について、経済性はもとより、省エネルギーや環境配慮も視野にいれて具体的に比較検討を行う。
- ・ 既存施設の改修を前提とすることから、空間利用の柔軟性・融通性等への配慮方策を含めて新たに導入するコールドチェーンの内容を検討する。
- ・ 再整備の具体化にあたっては、中長期的な視点に立った各年度の工事費の平準化策等や、継続営業を前提とした工事工程の検討が必要となる。
- ・ 各施設・設備の一部には、場内事業者が整備することが想定されるものもあり、今後、検討を進める中で、市との役割分担や費用負担の明確化を進めていく。

#### ② 市場の市民開放及び賑わい・魅力の創出

- ・ 市民のための卸売市場の役割を重視し、卸売市場への理解を醸成して、食に関する市場の知見を消費者に提供する観点から、次のとおりこれまでの取り組みの場を拡充する。

##### ■市民開放及び賑わい・魅力の創出に向けた取組

- ・ 食のイベントや市場見学会等の市民と卸売市場の交流を深める機会の確保
- ・ 消費者を対象とした料理教室等の機会提供等の取組
- ・ 教育機関との多様な連携による食育や花育の推進

#### ③ 災害に強い地域社会への貢献

- ・ 本市場は災害時においても安定的な食料の供給を行う使命を有している。そのため、停電時にも食品の安定的保存機能を確保する等、市場復旧機能の導入を検討し、本市場が機能継続できるよう配慮する。
- ・ 具体的には新たな機能導入として太陽光等の再生可能エネルギー・蓄電池等の整備の検討が必要である。
- ・ 地域連携協定締結及び防災備蓄倉庫の確保を図り、災害時における食料・機材等の備えを充実するとともに、地域への食料提供が速やかに実施できる体制構築等も実施し、ハード・ソフトの両面から災害に強い市場を実現していく方策を検討する。

#### ④ 食の安全確保と情報発信

- ・ 本市場が取り扱う食品や花きの安全性を積極的に広く公開し情報発信することにより、消費者の信頼を獲得する場としての機能充実方策を検討する。

#### ⑤ 解体対象施設の跡地利用等敷地の有効活用

- ・ 「修繕・改修案」では、倉庫棟及び冷蔵庫棟の解体除去を提案している。これらの跡地について、市場機能拡充のため、長期計画に則った有効な活用方法を検討する。
- ・ 検討にあたっては効率的な市場運営の観点から市場施設のコンパクト化に配慮する。

## (2) 運営

### ① 収入源確保とその増加策の検討

- ・これまで、組織機構及び事務事業の見直しによる人件費の削減等や効率的な市場の管理運営に向けて指定管理者制度を導入し、財政健全化を図ってきた。
- ・今後とも市場経営の健全化への更なる対策を推進するため、収入を増やし、支出を減らす努力を進める必要がある。
- ・そのためには、市場施設の改修・修繕を市場経営健全化の機会ととらえ、次の事項について具体的検討を行う。

#### ■収入増及び支出減対策

収入増対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・未使用施設の有効活用</li> <li>・施設及び駐車場の管理徹底による使用料等の徴収</li> <li>・土地の貸借による地代等の徴収</li> <li>・関連店舗棟等における一般者利用可能区域（PRやイベント施設）の導入等</li> </ul>
支出減対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・再生可能エネルギー（電力、水（雨水利用等））</li> <li>・廃棄物リサイクル・再資源化等</li> </ul>

#### ■参考：本市場特別会計の推移（再載）

（単位：千円）

区 分		平成 22年度	平成 23年度	平成 24年度	平成 25年度	平成 26年度	平成 27年度	
収入 (歳入)	使用料	売上高	69,416	46,489	63,375	64,042	44,460	45,138
		施設	116,679	75,853	114,888	113,686	102,829	108,495
		駐車場ほか	13,544	13,156	12,950	13,200	8,535	8,668
		計	199,639	135,498	191,213	190,928	155,824	162,301
	繰入金	136,317	113,779	93,448	116,636	122,933	108,686	
	その他	183,490	179,699	165,325	156,077	82,802	88,232	
	歳入合計	515,655	479,808	449,986	463,641	361,559	359,219	
	使用料の割合	39%	28%	43%	41%	43%	45%	
	繰入金の割合	26%	24%	21%	25%	34%	30%	

② 商品の保管・管理の合理化と使用料負担の適正化

- ・本市場では、卸売業者の売場や冷蔵庫に仲卸業者の商品が保管のため一時留置され、卸売業者が売場を有効に使用できない状態となっている例が見受けられる。
- ・今後は、青果棟改修案に掲げる商品仮置き区画の設定等、床の着色・簡易的な区画等により、各使用者と費用負担者を明確にし、適切な商品管理を行っていく方策を検討する。

③ 排出ゴミに係る環境への配慮

- ・場内事業者自らが、ゴミの計量システムの導入等によりゴミ排出に係る経費削減への意識向上による具体的方策を検討する。
- ・環境配慮をより促進するため、発泡スチロール等の容器・包装廃棄物の減容化システムを継続しながら、生ごみ・木材パレットについてもリサイクルの仕組みの導入を検討する。

④ 生産者・実需者との連携や販路拡大

- ・人口減少や少子高齢化が進む将来においても、本市場の活性化・発展を進めるためには、生産者・実需者との連携が必要である。特に、青果部、花き部は産地の強みを活かしつつ、産地と実需者のニーズをつなぐ6次産業化の起点としての役割を果たす等、価値連鎖の拠点・発展を担う役割を果たすことが肝要である。
- ・生産者の効率的な営農を支えるためにもマーケティング調査の実施や実需者の需要を踏まえた生産者への営農指導が求められる。
- ・実需者に対しては、東北中央自動車道福島大笹生 IC 供用開始や道の駅整備計画等を活かした販路拡大を図りつつ、実需者の販売促進に必要なリテイルサポートの推進が必要である。

⑤ IT技術の活用

- ・東日本大震災の放射能事故に関する風評を払拭しつつ、本市場の魅力や安全・安心をPRするためにも、ホームページでの情報発信を絶えず行っていくことが必要である。
- ・商品管理(電子伝票等)やトレーサビリティの充実を図るためにも、積極的なIT技術の活用・検討やそれらの活用が可能な人材を確保するための研修・育成が求められる。

### (3) 将来の建替え

- ・施設使用料や売場面積の現状同等を望む意見が約7割を占めたことから、再整備の方向性は改修でまとめられた。
- ・将来、一層の建物の老朽化に伴い建替えの必要性が高まることが想定される。
- ・現時点から長期的視野に立った市場機能の更新・拡充を検討しつつ、改修工事と建替え時期の調整を図っていく必要がある。
- ・建替え検討にあって、具体的な課題は、次のとおりである。

#### ■建替え検討にあたっての課題

- ・建替えに伴う施設使用料の上昇により、場内事業者が本市場から撤退し市場機能や競争力が低下する。
- ・人口減少・少子高齢化への対応や効率的な市場運営を目指した本市場のコンパクト化が必須となる。

## 第6章 今後の展望

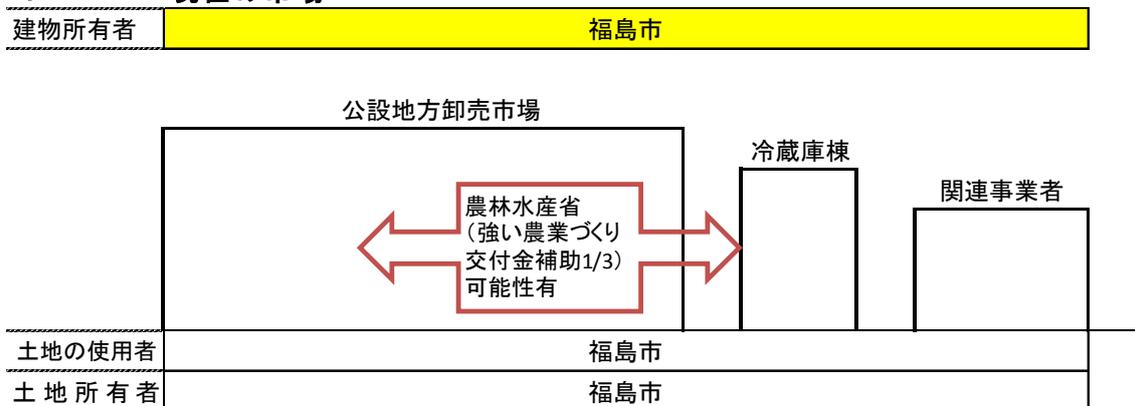
報告書に基づく施設整備計画内容を踏まえ、想定される事業手法を以下に示す。

なお、PFI 事業については現行の管理運営体制への対応や、管理主体が複数となることにより本市場の一元管理に支障をきたす等の課題も想定される。

したがって、民間活力の検討も含め今後の事業手法の検討を進めていく。

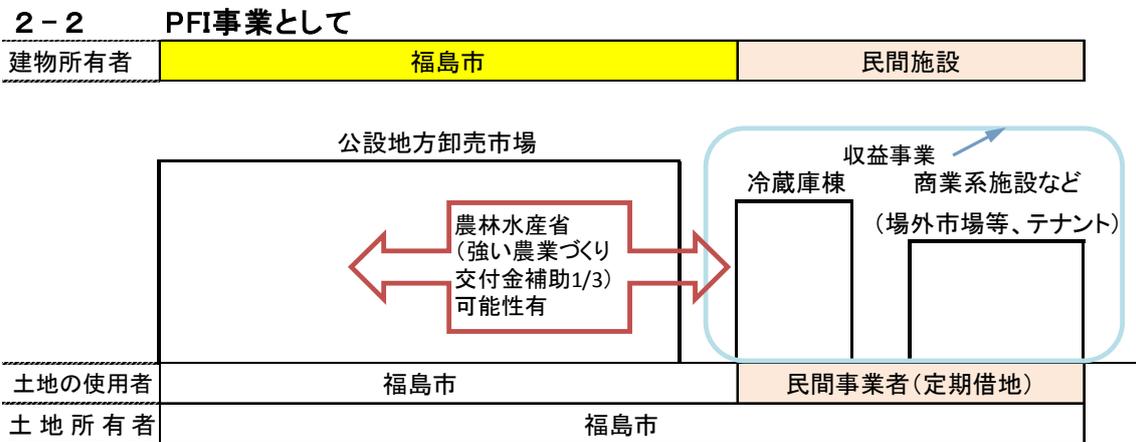
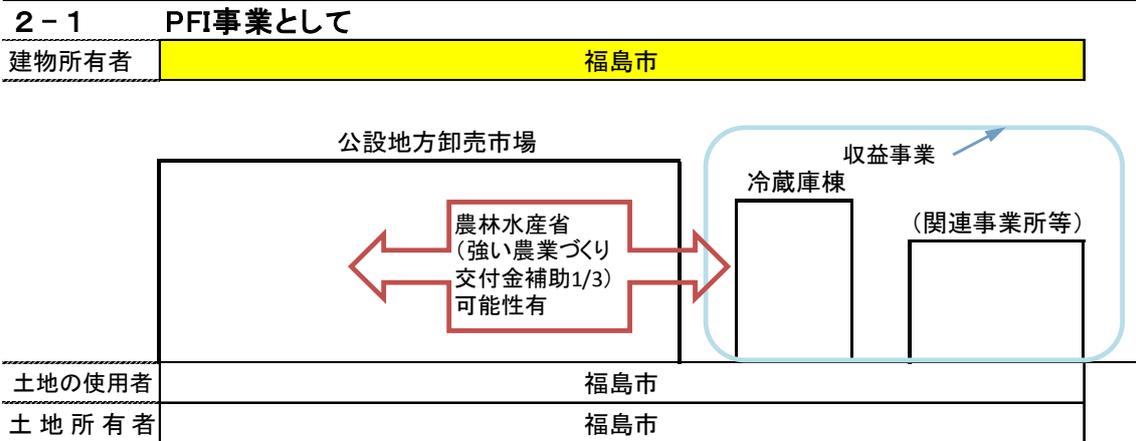
### ■事業手法 1（現在と同様の施設整備・管理運営）

#### 1 現在の市場



概要	市が施設・設備の整備を行い、市場利用事業者は、施設使用料を納付するもの。
整備主体	福島市
発生する費用	施設使用料
土地、施設所有者等	土地、施設とも福島市の所有
資金調達	福島市
メリット	・市場利用事業者は、整備に必要な資金調達をする必要がない。
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設設備整備を行う施工業者は、入札により選定されるため、必ずしも市場利用事業者が希望する設備とはならない。</li> <li>・整備するにあたって、基本構想、基本計画、実施計画と作成し、市民や市議会との情報共有と合意が必要であり、予算状況により時間を要する。</li> <li>・現在の市場と同じように新たに建設した場合は、市場管理センター、防災施設や総合食品センター機能の関連事業施設については、国庫補助の対象とならない。</li> <li>・新たに整備した施設については、施設使用料が発生し、現在の施設使用料よりも割高となる。</li> </ul>

■事業手法2 (PFI 事業として)



概要	民間事業者が施設・設備の設計・建設を行い又は維持管理運営を一括で担わせるもの
整備主体	事業提案をした民間事業者に市が工事を発注する。
発生する費用	工事費、維持管理運営費等（事業者は、サービス内容や利用料金を自ら設定でき、自由度が高い運営が可能。）
土地、施設所有者等	土地所有は福島市。施設所有は、福島市又は民間事業者
資金調達	提案した民間事業者が主体（独立採算、サービス購入、混合型）
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用し、効率的に整備・運営し、資金調達を福島市でなく、事業提案を採用された民間事業者が担う手法。事業コストの削減等、財政負担の軽減に寄与する。</li> <li>自由度が高く、民間の創意工夫でコストを低く抑えられ、収益やサービス水準の向上が図られる。</li> <li>既存施設に収益施設の併設・活用を行うことによって、施設の価値向上を図る。その際、施設が持つ収益ポテンシャルは様々であり、利用</li> </ul>

	<p>料金や収益事業で整備・運営費等の費用の一部のみしか回収できない場合であっても、公的負担の抑制になり、その上で民間の資金や創意工夫により収益の増がある。</p>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 事業の検討段階から工事着手となる施設整備までに時間を要する。</li> <li>・ 施設整備及び運営について、民間がどの程度関与することができるか、又は関与することに興味を示すかの判断は難しい。</li> <li>・ 従来 of 事業よりも事業実施における手続等が煩雑なため、準備に係る事務作業量が多い。</li> <li>・ 性能発注であることから、民間事業者の提案内容を施設整備内容に具体化するため、協議を十分にしなければ、使い勝手の良い施設に仕上げられない。</li> </ul>

参考：PFI 事業により市場整備を行った事例



市場名：神戸市中央卸売市場 本場

所在：神戸市兵庫区中之島

PFI 事業の概要：

関連事業者棟及び加工処理場の整備を実施

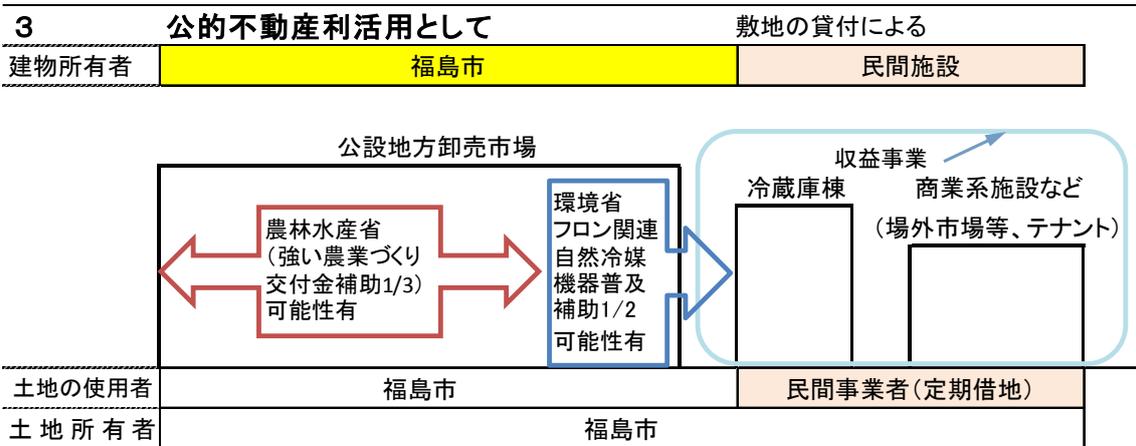
【PFI 事業実施のメリット(ヒアリングを基に作成)】

- ・ 事業費の圧縮
- ・ スピード感のある魅力的な情報発信や料理教室の集客向上につながった。

【PFI 事業実施のデメリット(ヒアリングを基に作成)】

- ・ 既存施設は公共側で管理、新たに PFI 事業で整備された施設については PFI 事業者が管理しており、管理主体が 2 者いることによる管理運営の難しさ。

■事業手法3（公的不動産利活用として）



概要	民間事業者自らが施設・設備の設計、建設、維持管理運営を行う。
整備主体	民間事業者
発生する費用	民間事業者が、地代を福島市へ支払う。
土地、施設所有者等	土地所有は福島市。民間事業者が土地を借り受ける。施設所有は民間事業者。
資金調達	民間事業者
メリット	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 自主整備のため速やかな整備が可能。施工会社は、事業者が自由に選定できる。</li> <li>・ 冷蔵関連の自然冷媒機器に関して、民間事業者に対しては国からの補助がある。</li> <li>・ 自由度が高く、民間事業者の創意工夫でコストを低く抑えられ、収益やサービス水準の向上が図られる。</li> <li>・ 民間事業者に土地の活用企画とともに施設等の設計・建設・管理運営を委ねることによる事業コストの削減が期待できる。これらにより、コストの削減、質の高い公共サービスの提供が期待される。</li> </ul>
課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間事業者がまとまった資金調達をする必要がある。</li> <li>・ 事業者は、施設使用料を負担するより地代は安価となるが、施設所有に伴う維持管理費が必要である。</li> </ul>

## 資料編

- ①一般社団法人福島市公設地方卸売市場協会  
建設検討委員会名簿
- ②一般社団法人福島市公設地方卸売市場協会  
建設検討委員会設置要綱
- ③福島市中央卸売市場アンケート調査報告書
- ④概算事業費及び概算使用料算定



①一般社団法人福島市公設地方卸売市場協会 建設検討委員会

No.	区分	事業所名	役職	氏名
1	委員長	福島中央青果卸売 株式会社	代表取締役社長	眞柴 三次
2	副委員長	株式会社 福島花き	代表取締役会長	橋本 稔
3	卸売業者	福島中央青果卸売 株式会社	常務取締役	池田 進二
4	卸売業者	株式会社 福島丸公	取締役社長	守山 幸志
5	卸売業者	株式会社 福島花き	代表取締役社長	橋本 栄市
6	仲卸業者代表	福島青果卸売協同組合	副理事長	菊田 次能
7	仲卸業者代表	福島市水産物卸協同組合	理事長	遠藤 淳弘
8	仲卸業者代表	有限会社 大谷花卉	代表取締役	大谷 泰男
9	売買参加者	福島青果商業協同組合	理事長	山川 恒治
10	売買参加者	福島水産物商業協同組合	理事長	長沢 明
11	売買参加者	福島花卉商業協同組合	副理事長	渡辺 時衛
12	場内団体代表	福島市場関連事業者組合	代表	朽木 智幸
13	場内団体代表	福島市中央卸売市場青果精算株式会社	事務長	水上 栄治郎
-	事務局	一般社団法人 福島市公設地方卸売市場協会	専務理事	鈴木 英司
-			理事事務局長	阿部 好信
-			参与・アドバイザー	阿蘇 保男
-			業務係長	香野 宏
-			業務係主任	半澤 洋一
-	福島市	福島市農政部市場管理課	課長	尾形 昌宏
-			主任	上原子 祐司
-			主査	本柳 裕之
-			技査	佐藤 栄志
-	業務受注者	株式会社 オリエンタルコンサルタンツ	担当主監	川原 伸朗
-			担当次長	山川 仙和
-			技師	高橋 勇也
-			技師	青木 秀史
-			福島事務所 所長代理	小野寺 智洋

## ②一般社団法人福島市公設地方卸売市場協会建設検討委員会設置要綱

### (目的)

第1条 この要綱は、福島市公設地方卸売市場の再整備に向けた具体的な方策等を検討するため、会長直属の建設検討委員会（以下「委員会」という。）を設置する。

### (所掌事項)

第2条 委員会は設置目的を達成するため、次の事項について協議を行い会長に報告する。

- (1) 開設者の再整備計画等に関する事。
- (2) 施設機能及び設備内容等に関する事。
- (3) 再整備による活性化施策等に関する事。
- (4) その他会長の特命に関する事。

### (組織)

第3条 委員会の委員は、会長が指名することとし、別表1に掲げる者により組織する。

### (委員長及び副委員長)

第4条 委員会に委員長及び副委員長を置き、副会長があたる。

- 2 委員長は委員会を代表し、会務を総理する。
- 3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代行する。

### (会議)

第5条 委員会は委員長が招集し、会議の議長となる。

- 2 議長は、必要があるときは、委員会に学識経験者または関係者の出席を求め、その意見を聞き、または説明を求めることができる。

### (庶務)

第7条 委員会の庶務は、市場協会で行う。

### (委任)

第8条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は会長が別に定める。

## 附 則

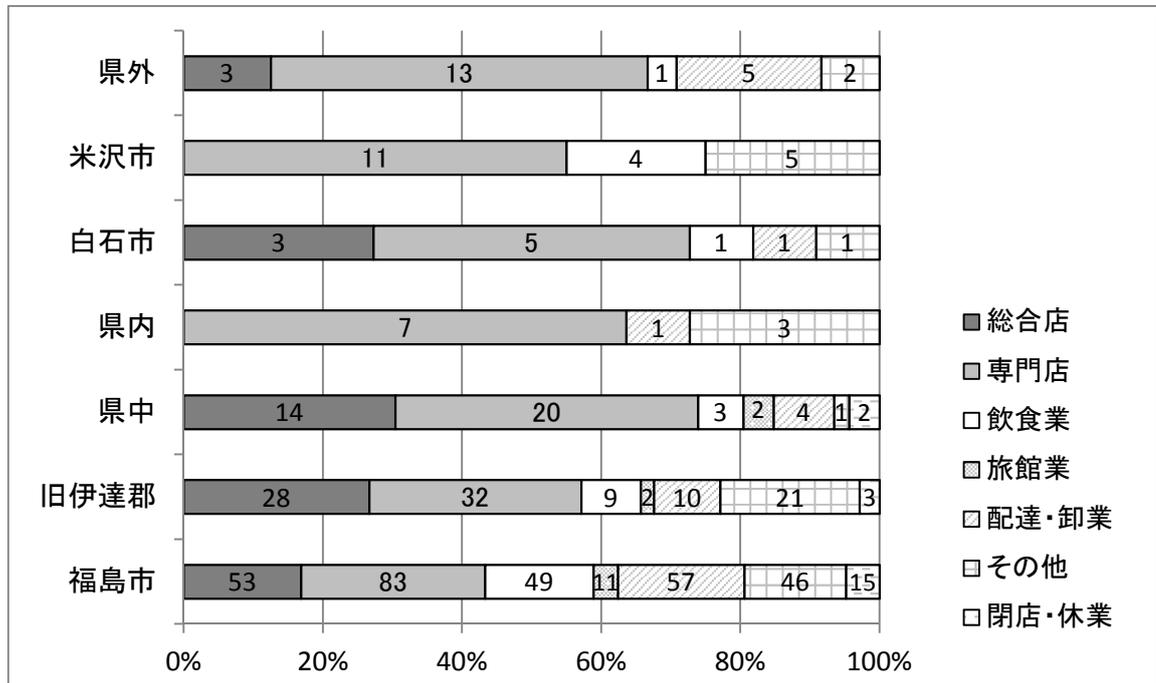
この要綱は、平成28年4月1日から施行する。

別表1（第3条関係）

区 分	氏 名	役 職 等
委員長	眞 柴 三 次	市場協会副会長・福島中央青果卸売株式会社代表取締役社長
副委員長	橋 本 稔	同 副会長・株式会社福島花き代表取締役会長
卸売業者	池 田 進 二	福島中央青果卸売株式会社常務取締役
"	守 山 幸 志	株式会社福島丸公取締役社長
"	橋 本 栄 市	株式会社福島花き代表取締役社長
仲卸業者代表	菊 田 次 能	福島青果卸売協同組合副理事長
"	遠 藤 淳 弘	福島市水産物卸協同組合理事長
"	大 谷 泰 男	有限会社大谷花卉代表取締役
売買参加者	山 川 恒 治	福島青果商業協同組合理事長
"	長 沢 明	福島水産物商業協同組合理事長
"	渡 辺 時 衛	福島花卉商業協同組合副理事長
場内団体代表	朽 木 智 幸	福島市場関連事業者組合代表
"	水 上 栄 治 郎	福島市中央卸売市場青果精算株式会社事務長

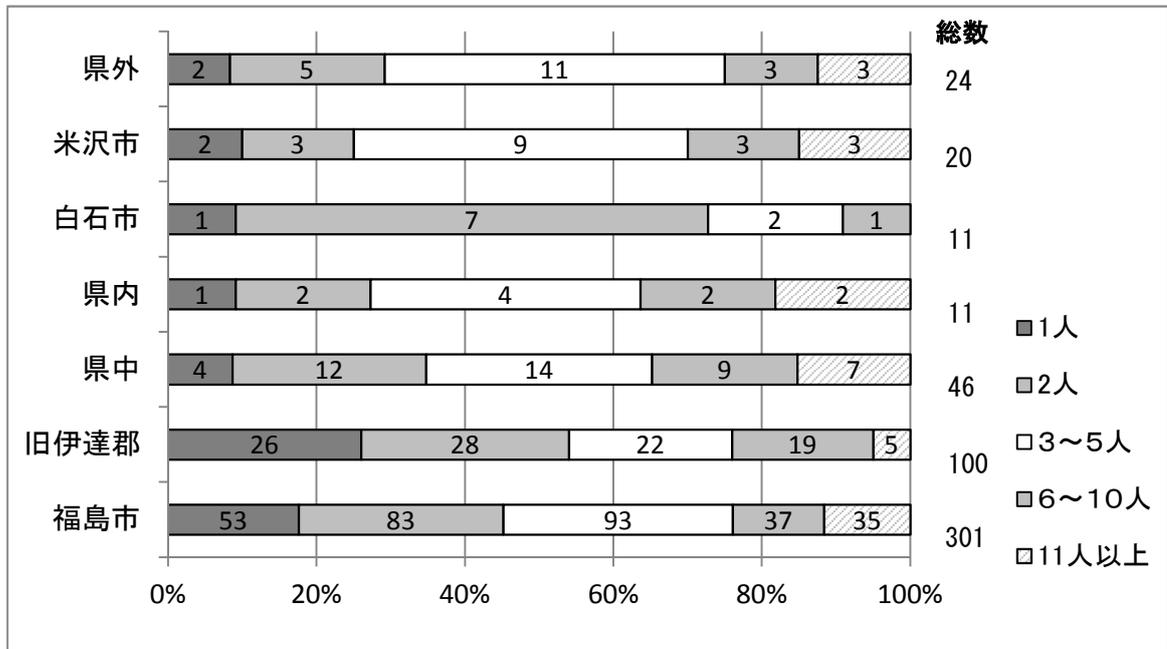
### ③福島市中央卸売市場アンケート調査報告書（H25年度）

#### ○地域ごとの商圈及び店舗種別



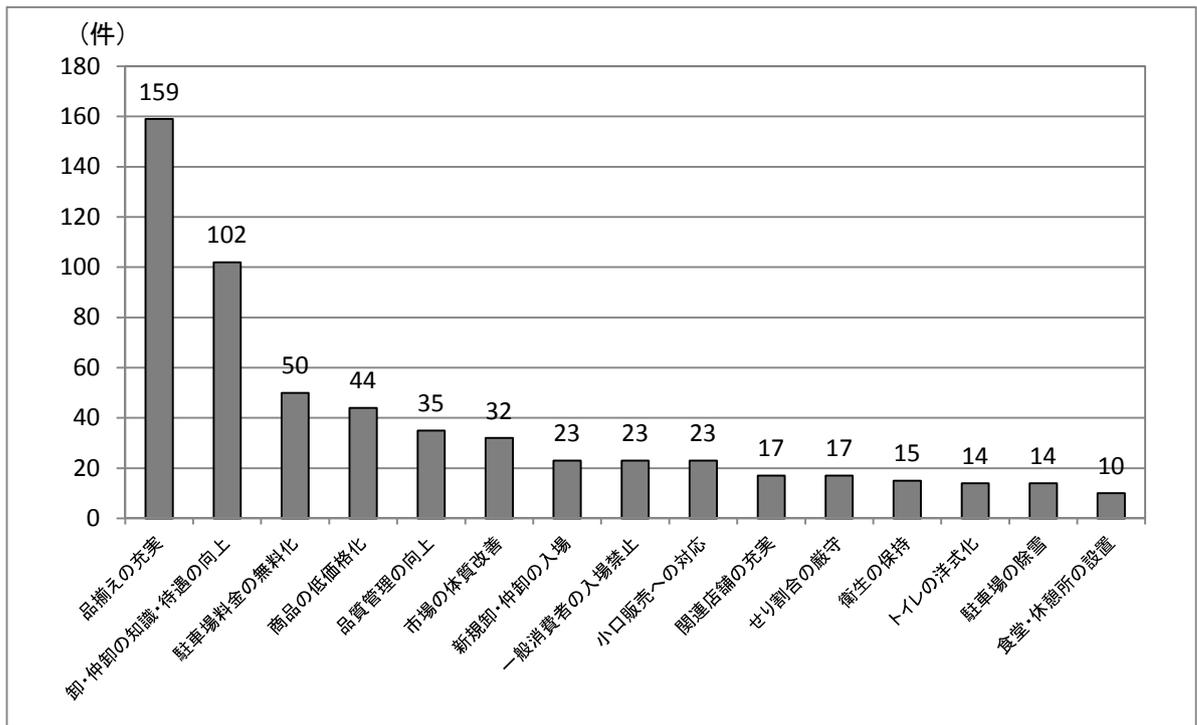
出典：福島市中央卸売市場アンケート調査報告(平成 26 年 3 月)

#### ○実需者の地域ごとの業務従事者数（事業規模）



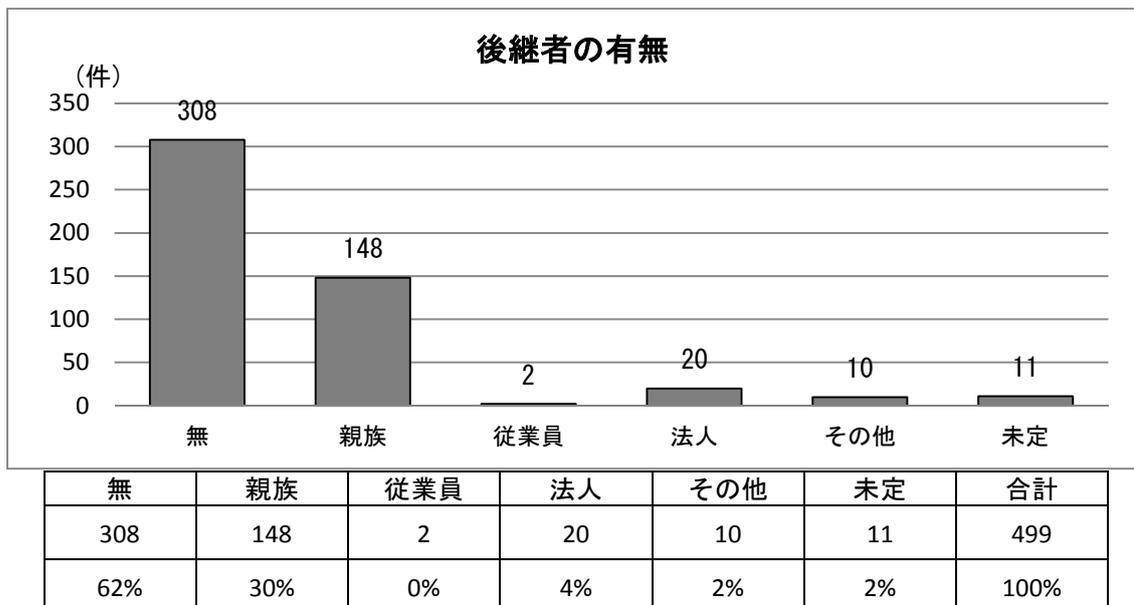
出典：福島市中央卸売市場アンケート調査報告(平成 26 年 3 月)

○実需者の市場に対する要望



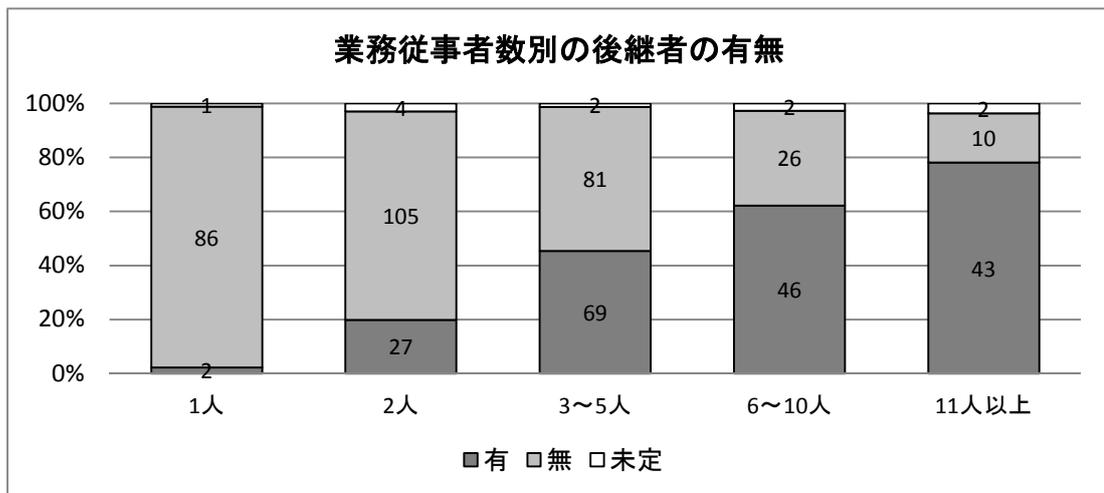
出典：福島市中央卸売市場アンケート調査報告(平成 26 年 3 月)

○実需者の後継者の有無



出典：福島市中央卸売市場アンケート調査報告(平成 26 年 3 月)

○業務従事者別の後継者の有無



	1人	2人	3~5人	6~10人	11人以上
有	2	27	69	46	43
無	86	105	81	26	10
未定	1	4	2	2	2
合計	89	136	152	74	55

出典：福島市中央卸売市場アンケート調査報告(平成26年3月)

④概算事業費及び概算使用料算定（※本市負担となる費用に係る事項は算定から予め償却費(施設整備費・国庫補助金・起債利子等)、運営費等から控除）

【I. 場内事業者意向（第2案C）に基づく種別使用料】

**【現況】**

使用料（税込） ※	338円/月・㎡
-----------	----------

※税抜：313円

種 別	①金額				
卸売業者売場 使用料	青果部	1㎡につき	月額	100円	
	水産物部	1㎡につき	月額	100円	
	花き部	1㎡につき	月額	130円	
仲卸業者売場 使用料	青果部第1売場	1㎡につき	月額	650円	
	青果部第2売場	1㎡につき	月額	440円	
	水産物部第1売場	1㎡につき	月額	650円	
	水産物部第2売場	1㎡につき	月額	440円	
	花き部	1㎡につき	月額	660円	
関連事業者 営業所使用料	昭和47年度建築のもの	1㎡につき	月額	700円	
	昭和54年度建築のもの	1㎡につき	月額	1,140円	
	昭和47年度建築のもの	1㎡につき	月額	700円	
	平成14年度建築のもの	1㎡につき	月額	830円	
業者事務所 使用料	青果棟	事務所（北）	1㎡につき	月額	500円
		事務所（南）	1㎡につき	月額	500円
	水産棟	事務所（南）	1㎡につき	月額	500円
		事務所（東）	1㎡につき	月額	400円
		事務所（西）	1㎡につき	月額	400円
	花き棟	事務所（北）	1㎡につき	月額	600円
		事務所（南）	1㎡につき	月額	830円
倉庫使用料	昭和47年度建築のもの（東）	1室につき	月額	70,500円	
冷蔵庫使用料		1棟につき	月額	1,349,136円	

**【整備後】事業者意向（第2案C）に基づく使用料**

使用料（税込）	1,106円/月・㎡
---------	------------

施設全体の使用料上昇率	3.27
-------------	------

種 別		②金額		使用料 上昇率（②/①）		
卸売業者売場使用料	青果部	1㎡につき	月額	610円	6.1	
	水産物部	1㎡につき	月額	317円	3.2	
	花き部	1㎡につき	月額	130円	1.0	
仲卸業者売場使用料	青果部	1㎡につき	月額	1,009円	1.6	
	水産物部	1㎡につき	月額	995円	1.5	
	花き部	1㎡につき	月額	660円	1.0	
関連事業者営業所使用料		1㎡につき	月額	1,140円	1.6	
		1㎡につき	月額	1,140円	1.0	
		1㎡につき	月額	1,140円	1.6	
		1㎡につき	月額	830円	1.0	
業者事務所 使用料	青果棟	卸事務所	1㎡につき	月額	1,012円	2.0
		仲卸事務所	1㎡につき	月額	1,009円	2.0
	水産棟	卸事務所	1㎡につき	月額	999円	2.0
		仲卸事務所	1㎡につき	月額	873円	2.2
	花き棟	卸事務所 （事務所（北））	1㎡につき	月額	600円	1.0
		仲卸事務所 （事務所（南））	1㎡につき	月額	1,492円 （追加使用料） （662円）	1.8
倉庫使用料		1棟につき	月額	2,716,417円	-	
冷蔵庫使用料（1棟）		1棟につき	月額	13,000,083円	9.6	

※金額及び使用料上昇率は端数調整

【参考：I. 場内事業者意向（第2案C）に基づく概算事業費等及び全体使用料】

**【ステップ1】償却費の算定**  
償却費は次のとおりである。

※1 起債利子を償還期間：30年（元利均等方式による返還）、年利：1.1%と想定した場合      ※2 国庫補助金「強い農業づくり交付金」（計算式 対象施設の整備費上限面積×上限単価×1/3）

償却費 373,100 千円/年	=	○建設費（税込） 12,787,700 千円 （うち工事費：約110億） （うち起債利子：約18億）※1	-	○国庫補助金※2 503,100 千円 『地方卸売市場施設整備の取組-他の卸売市場と連携した集荷・販売を行う地方卸売市場』の適用を想定。	-	○残存価額 1,091,800 千円 工事費の10%	÷	○施設の償還期間 30年

+

**【ステップ2】運営費（人件費、物件費、損害保険料等）**  
運営費は次のとおりである。

運営費等 219,100 千円/年	=	○修繕費 131,000 千円/年	+	○市場運営に係る人件費、物件費 80,000 千円/年	+	○損害保険料 8,100 千円/年
----------------------	---	----------------------	---	--------------------------------	---	----------------------

||

**【ステップ3】使用料算定**  
運営コストは次のとおりである。

使用料 592,200 千円/年	=	○償却費 373,100 千円/年	+	○運営費等 219,100 千円/年
---------------------	---	----------------------	---	-----------------------

※使用料は条件の変更及び国の判断により変更になる可能性があります。

【Ⅱ. 国庫補助上限施設規模で整備した場合の種別使用料】

<b>【現況】</b>
-------------

使用料（税込） ※	338円/月・㎡
-----------	----------

※税抜：313円

種別	①金額		
卸売業者売場 使用料	青果部	1㎡につき 月額 100円	
	水産物部	1㎡につき 月額 100円	
	花き部	1㎡につき 月額 130円	
仲卸業者売場 使用料	青果部第1売場	1㎡につき 月額 650円	
	青果部第2売場	1㎡につき 月額 440円	
	水産物部第1売場	1㎡につき 月額 650円	
	水産物部第2売場	1㎡につき 月額 440円	
	花き部	1㎡につき 月額 660円	
関連事業者 営業所使用料	昭和47年度建築のもの	1㎡につき 月額 700円	
	昭和54年度建築のもの	1㎡につき 月額 1,140円	
	昭和47年度建築のもの	1㎡につき 月額 700円	
	平成14年度建築のもの	1㎡につき 月額 830円	
業者事務所 使用料	青果棟	事務所（北）	1㎡につき 月額 500円
		事務所（南）	1㎡につき 月額 500円
	水産棟	事務所（南）	1㎡につき 月額 500円
		事務所（東）	1㎡につき 月額 400円
		事務所（西）	1㎡につき 月額 400円
	花き棟	事務所（北）	1㎡につき 月額 600円
事務所（南）		1㎡につき 月額 830円	
倉庫使用料	昭和47年度建築のもの（東）	1室につき 月額 70,500円	
冷蔵庫使用料		1棟につき 月額 1,349,136円	

【整備後】国庫補助上限施設規模で整備した場合の使用料

PFI事業（PFI法に基づく）による整備

使用料（税込）	887円/月・㎡
施設全体の使用料上昇率	2.62

種別	②金額		使用料 上昇率（②/①）
青果部施設 （卸売場・仲卸売場・買荷保管所、業者事務所を含む）	1㎡につき 月額	1,003円	※卸売場・仲卸売場等の整備費用及び設備費が不明なため個別施設の使用料算定ができません
水産物部施設 （卸売場・仲卸売場、業者事務所を含む）	1㎡につき 月額	1,401円	※卸売場・仲卸売場等の整備費用及び設備費が不明なため個別施設の使用料算定ができません
管理・関連棟	1㎡につき 月額	1,140円	1.0 ~ 1.6
倉庫・バナナ棟（1棟）	1棟につき 月額	2,487,583円	-
冷蔵庫使用料（1棟）	1棟につき 月額	-	※仕様等の面で不明のため算定・比較検討できず

PFI事業以外の民間事業者整備

※補助金なし

使用料（税込）	947円/月・㎡
施設全体の使用料上昇率	2.80

種別	③金額		使用料 上昇率（③/①）
青果部施設 （卸売場・仲卸売場・買荷保管所、業者事務所を含む）	1㎡につき 月額	1,065円	※卸売場・仲卸売場等の整備費用及び設備費が不明なため個別施設の使用料算定ができません
水産物部施設 （卸売場・仲卸売場、業者事務所を含む）	1㎡につき 月額	1,486円	※卸売場・仲卸売場等の整備費用及び設備費が不明なため個別施設の使用料算定ができません
管理・関連棟	1㎡につき 月額	1,140円	1.0 ~ 1.6
倉庫・バナナ棟（1棟）	1棟につき 月額	2,487,583円	-
冷蔵庫使用料（1棟）	1棟につき 月額	-	※仕様等の面で不明のため算定・比較検討できず

※金額及び使用料上昇率は端数調整

《参考：Ⅱ．国庫補助上限施設規模で整備した場合の概算事業費等及び全体使用料使用料 - PFI 法に基づく PFI 事業を想定》

**【ステップ1】償却費の算定**  
 償却費は次のとおりである。 ※1 起債利子を償還期間：30年（元利均等方式による返還）、年利：1.1%と想定した場合 ※2 国庫補助金「強い農業づくり交付金」（計算式 対象施設の整備費上限面積×上限単価×1/3）

償却費 174,300 千円/年	=	○建設費（税込） 6,307,800 千円 （うち工事費：約54億） （うち起債利子：約9億）※1	-	○国庫補助金※2 535,500 千円 『地方卸売市場施設整備の取組-他の卸売市場と連携した集荷・販売を行う地方卸売市場』の適用を想定。	-	○残存価額 542,900 千円 工事費の10%	÷	○施設の償還期間 30年
---------------------	---	--	---	--	---	--------------------------------	---	-----------------

+

**【ステップ2】運営費（人件費、物件費、損害保険料等）**  
 運営費は次のとおりである。

運営費等 149,200 千円/年	=	○修繕費 65,200 千円/年	+	○市場運営に係る人件費、物件費 80,000 千円/年	+	○損害保険料 4,000 千円/年
----------------------	---	---------------------	---	--------------------------------	---	----------------------

||

**【ステップ3】使用料算定**  
 運営コストは次のとおりである。

使用料 323,500 千円/年	=	○償却費 174,300 千円/年	+	○運営費等 149,200 千円/年
---------------------	---	----------------------	---	-----------------------

※使用料は条件の変更及び国の判断により変更になる可能性がある。

《参考：国庫補助上限施設規模で整備した場合の概算事業費等及び全体使用料使用料 - PFI 事業以外の民間整備を想定》

【ステップ1】償却費の算定

償却費は次のとおりである。※1 起債利子を償還期間：30年（元利均等方式による返還）、年利：1.1%と想定した場合 ※2 国庫補助金「強い農業づくり交付金」（計算式 対象施設の整備費上限面積×上限単価×1/3）

$$\begin{array}{l}
 \text{償却費} \\
 192,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \left(
 \begin{array}{l}
 \text{〇建設費（税込）} \\
 6,307,800 \text{ 千円} \\
 \text{（うち工事費：約54億）} \\
 \text{（うち起債利子：約9億）} \text{ ※1}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{l}
 \text{〇国庫補助金} \text{ ※2} \\
 0 \text{ 千円} \\
 \text{『地方卸売市場施設整備の取組-他の卸売市場と連携した集荷・販売を行う地方卸売市場』} \\
 \text{の適用を想定。}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{l}
 \text{〇残存価額} \\
 542,900 \text{ 千円} \\
 \text{工事費の10\%}
 \end{array}
 \right)
 \div
 \begin{array}{l}
 \text{〇施設の償還期間} \\
 30 \text{ 年}
 \end{array}$$

+

【ステップ2】運営費（人件費、物件費、損害保険料等）

運営費は次のとおりである。

$$\begin{array}{l}
 \text{運営費等} \\
 149,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{〇修繕費} \\
 65,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{〇市場運営に係る人件費、物件費} \\
 80,000 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{〇損害保険料} \\
 4,000 \text{ 千円/年}
 \end{array}$$

||

【ステップ3】使用料算定

運営コストは次のとおりである。

$$\begin{array}{l}
 \text{使用料} \\
 341,400 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{〇償却費} \\
 192,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{〇運営費等} \\
 149,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}$$

※使用料は条件の変更及び国の判断により変更になる可能性がある。

【Ⅲ. 案2案C工事費単価及び国庫補助上限施設規模参照による種別使用料】

【現況】

使用料（税込） ※	338円/月・㎡
-----------	----------

※税抜：313円

種 別	①金額		
卸売業者売場 使用料	青果部	1㎡につき	月額 100円
	水産物部	1㎡につき	月額 100円
	花き部	1㎡につき	月額 130円
仲卸業者売場 使用料	青果部第1売場	1㎡につき	月額 650円
	青果部第2売場	1㎡につき	月額 440円
	水産物部第1売場	1㎡につき	月額 650円
	水産物部第2売場	1㎡につき	月額 440円
	花き部	1㎡につき	月額 660円
関連事業者 営業所使用料	昭和47年度建築のもの	1㎡につき	月額 700円
	昭和54年度建築のもの	1㎡につき	月額 1,140円
	昭和47年度建築のもの	1㎡につき	月額 700円
	平成14年度建築のもの	1㎡につき	月額 830円
業者事務所 使用料	青果棟	事務所（北）	1㎡につき 月額 500円
		事務所（南）	1㎡につき 月額 500円
	水産棟	事務所（南）	1㎡につき 月額 500円
		事務所（東）	1㎡につき 月額 400円
		事務所（西）	1㎡につき 月額 400円
	花き棟	事務所（北）	1㎡につき 月額 600円
		事務所（南）	1㎡につき 月額 830円
	倉庫使用料	昭和47年度建築のもの（東）	1室につき
冷蔵庫使用料		1棟につき	月額 1,349,136円

【整備後】案2案C工事費単価及び国庫補助上限施設規模

使用料（税込）	971円/月・㎡
---------	----------

施設全体の使用料上昇率	2.87
-------------	------

種 別	②金額			使用料 上昇率（②/①）
卸売業者売場使用料	青果部	1㎡につき	月額 404円	4.0
	水産物部	1㎡につき	月額 209円	2.1
	花き部	1㎡につき	月額 130円	1.0
仲卸業者売場使用料	青果部	1㎡につき	月額 995円	1.5
	水産物部	1㎡につき	月額 990円	1.5
	花き部	1㎡につき	月額 660円	1.0
関連事業者営業所使用料		1㎡につき	月額 1,140円	1.6
		1㎡につき	月額 1,140円	1.0
		1㎡につき	月額 1,140円	1.6
		1㎡につき	月額 830円	1.0
業者事務所使用料	青果棟	卸事務所	1㎡につき 月額 1,008円	2.0
		仲卸事務所	1㎡につき 月額 1,008円	2.0
	水産棟	卸事務所	1㎡につき 月額 860円	1.7
		仲卸事務所	1㎡につき 月額 860円	2.2
	花き棟	卸事務所（事務所（北））	1㎡につき 月額 600円	1.0
		仲卸事務所（事務所（南））	1㎡につき 月額 1,492円 （追加使用料） （662円）	1.8
倉庫使用料		1棟につき	月額 1,123,000円	-
冷蔵庫使用料（1棟）		1棟につき	月額 1,891,167円	1.4

【参考：Ⅲ. 案2案C工事費単価及び国庫補助上限施設規模参照による概算事業費等及び全体の概算使用料】

【ステップ1】償却費の算定

償却費は次のとおりである。※1 起債利子を償還期間：30年（元利均等方式による返還）、年利：1.1%と想定した場合 ※2 国庫補助金「強い農業づくり交付金」（計算式 対象施設の整備費上限面積×上限単価×1/3）

$$\begin{array}{l}
 \text{償却費} \\
 174,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \left(
 \begin{array}{l}
 \text{○建設費（税込）} \\
 6,264,400 \text{ 千円} \\
 \text{（うち工事費：約54億）} \\
 \text{（うち起債利子：約9億）} \text{※1}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{l}
 \text{○国庫補助金} \text{※2} \\
 498,926 \text{ 千円} \\
 \text{『地方卸売市場施設整備の取組-他の卸売市場と連携した集荷・販売を行う地方卸売市場』} \\
 \text{の適用を想定。}
 \end{array}
 -
 \begin{array}{l}
 \text{○残存価額} \\
 538,700 \text{ 千円} \\
 \text{工事費の10\%}
 \end{array}
 \right)
 \div
 \begin{array}{l}
 \text{○施設の償還期間} \\
 30 \text{ 年}
 \end{array}$$

+

【ステップ2】運営費（人件費、物件費、損害保険料等）

運営費は次のとおりである。

$$\begin{array}{l}
 \text{運営費等} \\
 118,600 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{○修繕費} \\
 64,600 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{○市場運営に係る人件費、物件費} \\
 50,000 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{○損害保険料} \\
 4,000 \text{ 千円/年}
 \end{array}$$

||

【ステップ3】使用料算定

運営コストは次のとおりである。

$$\begin{array}{l}
 \text{使用料} \\
 292,900 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 =
 \begin{array}{l}
 \text{○償却費} \\
 174,200 \text{ 千円/年}
 \end{array}
 +
 \begin{array}{l}
 \text{○運営費等} \\
 118,600 \text{ 千円/年}
 \end{array}$$

※使用料は条件の変更及び国の判断により変更になる可能性がある。

# 用語集



## 【あ 行】

### ◆卸売市場

卸売市場法では、「生鮮食料品等の販売のために開設される市場であって、卸売場、自動車駐車場、その他の生鮮食料品等の取引及び荷捌きに必要な施設を設けて継続して開場されるもの」と定義されている。

中央卸売市場（農林水産大臣の認可を受けて開設された中核的拠点卸売市場）。

地方卸売市場（中央卸売市場以外の卸売市場であって、その施設が一定規模以上のもので、都道府県知事の開設の許可を受けたもの）。

卸売市場であって、  
以外のも（これについては、その開設又は業務に関し、都道府県条例で規制を行うことができるとされている）。

### ◆卸売業者

市場において、出荷者から物品の販売の委託を受け又は物品を買付けて、仲卸業者、売買参加者その他の買受人に対し卸売行為を行うことを業務とするものをいう。

## 【か 行】

### ◆開設者

（中央卸売市場）

農林水産大臣の認可を受けて中央卸売市場の施設を設置し、取引関係者などを収容して市場取引を行わせる者をいう。

（地方卸売市場）

都道府県知事の許可を受けて地方卸売市場の施設を設置し、取引関係者などを収容して市場取引を行わせる業務を行う者をいう。

### ◆買出人

市場の仲卸業者から市場の取扱物品を仕入れる者をいい、一般的には小売商、大口消費（需要）者、加工業者等である。

### ◆コールドチェーン

生鮮食料品を生産から消費までの間、低温又は冷蔵や冷凍のまま物流する方式のことをいい、低温流通体系ともいう。

### ◆関連事業者

開設者の許可を受けて、市場機能を補完するため又は市場を利用する人達の便益を図るため、市場内の店舗、その他の施設において営業をしている者で、関連商品、雑貨販売、冷蔵庫業、飲食業、薬局などを営む者をいう。

## 【さ 行】

### ◆産地市場

卸売市場のうち、生産地又は水揚港などにある市場であって、出荷者から出荷された物品を他市場、主として消費地市場に出荷することを目的としている業者に対し卸売をする市場をいう。

### ◆実需者

日常的に消費者と接しているスーパー、外食、生協、百貨店、食品加工業等があげられる。

### ◆せり

売り手が多数の買受希望者に互いに競争をさせ、売り手にとって最も有利となる価格で販売する方式であって、入札と異なり買受希望者が互いにその申し込み条件を知らず競争する公開的方法である。

### ◆総合市場

青果物、水産物、花き、食肉、その他の物品のいずれか二つ以上、主として青果物、水産物、その他を取り扱う卸売市場をいう。

## 【た 行】

### ◆トレーサビリティ

生鮮食料品が生産地から食卓に届くまでの生産、加工、流通を追跡できるもので、その商品に「誰が」「何処で」生産したのかという出荷証明や生産履歴を記録して、消費者に商品の安全性を証明するシステムをいう。

## 【な 行】

### ◆仲卸業者

中央卸売市場又は地方卸売市場等において、一定の店舗を設け、卸売業者から買受けた物品を仕分け、調整して分荷販売する者をいう。

## 【は 行】

### ◆HACCP

HACCPとは、食品の製造・加工工程のあらゆる段階で発生するおそれのある微生物汚染等の危害をあらかじめ分析（Hazard Analysis）し、その結果に基づいて、製造工程のどの段階でどのような対策を講じればより安全な製品を得ることができるかという重要管理点（Critical Control Point）を定め、これを連続的に監視することにより製品の安全を確保する衛生管理の手法。

### ◆売買参加者

中央卸売市場又は地方卸売市場等において、開設者の承認を受けて卸売業者からその取扱物品を買受ける資格のある者をいう。

#### ◆PFI事業

PFI（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）とは、公共施工等の設計、建設、維持管理及び運営に、民間の資金とノウハウを活用し、公共サービスの提供を民間主導で行うことで、効率的かつ効果的な公共サービスの提供を図る事業。  
当該事業を行うことで税制の優遇策措置などを受けられる。

#### ◆フロン類

正式にはフルオロカーボンといい、炭素とフッ素の化合物である。無毒性、不燃性、化学的安定性といった優れた性質をもっており、それによって空調機器や冷凍庫・冷蔵庫などの冷媒として広く一般的に使用されている。フロン類は、CFC（クロロフルオロカーボン）、HCFC（ハイドロクロロフルオロカーボン）、HFC（ハイドロフルオロカーボン）の3区分に分類される。フロン（CFC）が主流であったが、オゾン層を壊さない代替フロン（HFCやHCFC）に代わった。フロンとともに代替フロンもフロン類と総称される。代替フロンは温室効果（二酸化炭素の1千～1万倍）が問題にされており、中でもHFCは二酸化炭素やメタンとともに京都議定書（1997年採択）の規制物質に指定されている。

#### ◆フロン類・冷媒

「フロン類」とは、エアコンや冷蔵庫等の「冷媒」として多くの製品に使用されている物質（炭素やフッ素等の化合物）のことである。「冷媒」とは、エアコンや冷蔵庫等の内部を循環して熱を運ぶ不可欠な存在だが、『モントリオール議定書』と『京都議定書』によって、オゾン層破壊と地球温暖化につながる従来冷媒の使用が規制され、両方を同時に抑制する次世代冷媒が求められている。

先進国では、すでにオゾン層を破壊しないR410AなどのHFCに転換されているが、その高い温暖化影響が課題となっている。

### 【ら行】

#### ◆量販店

大量の物品を小売する百貨店、スーパーマーケット、セルフサービスストア、その他の大型小売店を総括している。

#### ◆リテイルサポート

取引先に対して経営的な支援活動を行うこと。小売店の業績を向上させることで、結果として自社の業績向上につなげようというのがねらい。