

福島市公設地方卸売市場整備検討調査結果概要

○ 調査の目的

本市場は、消費者への生鮮食料品等の安定供給の拠点施設として、また基幹産業である農水産物の出荷先として、公設卸売市場がもつ重要な役割を担ってきた。しかし現在は、流通形態の変化などから全国の卸売市場と同じく取扱高は減少、建設後44年の経過による施設や設備の老朽化、社会ニーズが求める機能への対応不足に加えて、東日本大震災に伴う風評の影響も残るといった大きな課題を抱えている。

本調査では、市場再整備の基本的な方向性を取りまとめたものである。

1 福島市公設地方卸売市場の現状と主な課題

- (1) 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。
- (2) 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。R22を含むHCFC（ハイドロクロロフルオロカーボン）は、2020年（平成32年）に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必要である。
- (3) 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。
- (4) 青果部、水産物部、花き部の全部門において取扱高が減少しており、市場活性化を図ることが急務となっている。

2 市場再整備の検討の必要性

- (1) 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。
- (2) 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、今後の事業手法等などを含めた市場再整備に向けた検討を行うことが必要となった。

3 市場再整備検討の経過 ⇒ 再整備の方針の決定

- (1) 場内事業者の意向調査
 - ①本市場における施設の現状を踏まえ、課題と再整備の方向性について、場内事業者の考え方をアンケート調査（第1回）及びヒアリングにより把握し、施設計画案に反映させた。
 - ②場内事業者の主な意見は、コールドチェーンシステム構築や老朽化等の理由から建築年度の比較的新しい花き棟を除き、現在地での建替えの意見が多数を占めた。

(2) 意向調査に基づく概算事業費及び施設使用料の算定

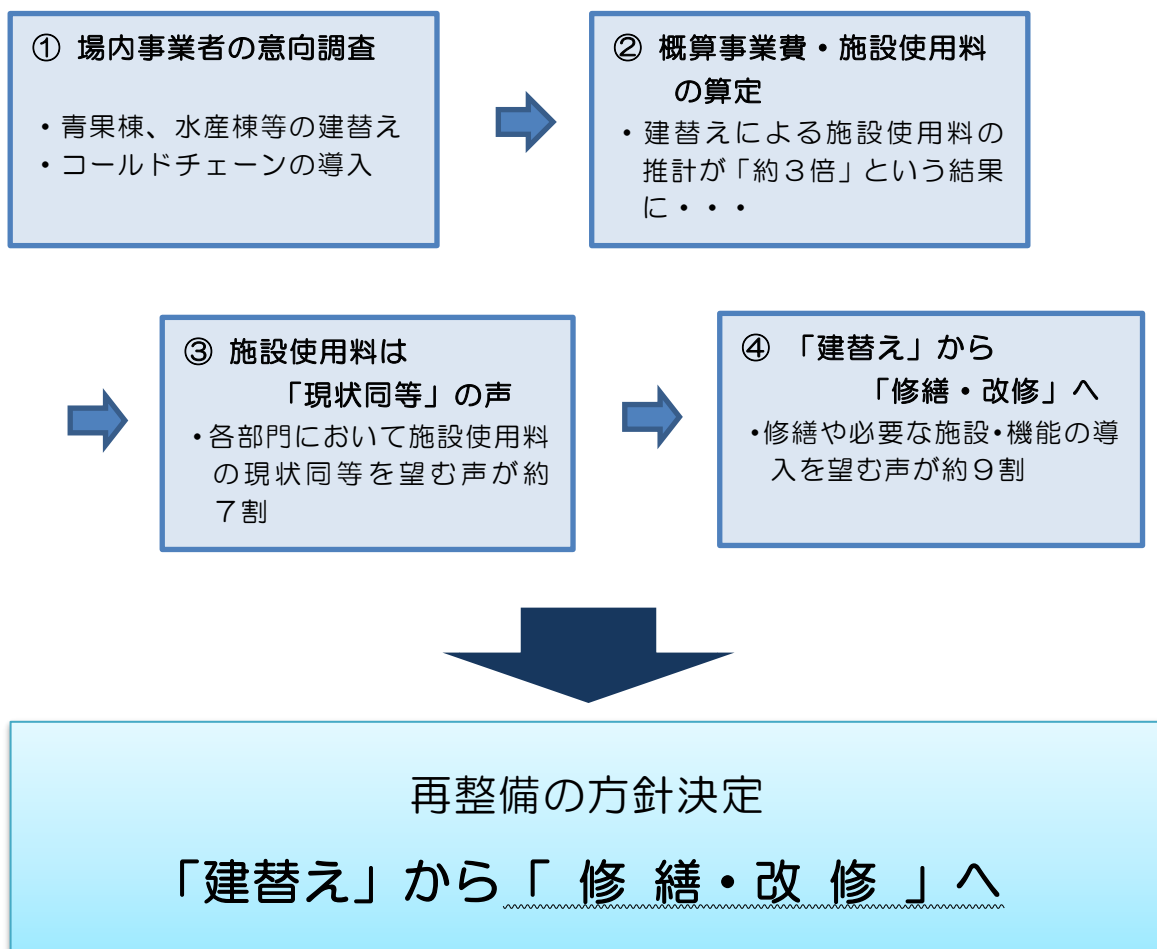
- ①現在地での建替えを前提とした施設計画案に基づき、施設整備に要する概算事業費や施設運営費等を算定し、施設使用料（使用面積あたりの単価）を推計した結果、整備後の施設使用料（使用面積あたりの単価）が、現況の施設使用料に対し約3倍と算定された。

(3) 施設使用料に係る意向調査 ～施設使用料の値上げ許容範囲

- ①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。
- ②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。

(4) 再整備の方向性に係る場内事業者の意向調査 ～建替えから修繕・改修へ

- ①使用料を踏まえた今後の方向性に係る場内事業者アンケート調査（第3回）の結果、多少使用料が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。



4 修繕・改修の優先順位

修繕・改修による再整備については場内事業者の考えを反映し、計画的かつ段階的に整備を進める。
※優先順位に基づく改修スケジュール（案） [別図1](#)参照

■改修優先順位の考え方

優先順位 1 (※1) 「耐震基準の重視」	・市場機能を維持・確保するためにも、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) 「冷蔵庫棟の改修」	・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」
優先順位 3 「市場機能の強化」	事業者の要望意見を反映 ・青果棟 『コールドチェーンシステムの構築』『衛生環境』 ・水産棟 『コールドチェーンシステムの構築』 ・花き棟 『保冷库整備』
優先順位 4 「職場環境の整備」	・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職場環境の整備改修をする

(※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(平成32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。

5 施設整備・運営の方針

(1) 既存施設の改修

- ・既存施設の改修を前提としたコールドチェーン施設の導入
- ・場内事業者の継続営業を前提とした工事工程
- ・市場機能向上における市と場内事業者との役割・費用分担の明確化

(2) 市場の市民開放及び賑わい・魅力の創出

- ・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) 災害に強い市場機能の導入～地域社会への貢献

- ・災害時に対応できる太陽光等の再生可能エネルギー・蓄電池等の整備の検討
- ・地域連携協定締結及び防災備蓄倉庫の確保

(4) 食の安全確保と情報発信

- ・放射性物質簡易測定結果の迅速な公表
- ・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

(5) 効率的な市場運営の検討～収入増及び支出減対策

収入増対策	<ul style="list-style-type: none">・未使用施設の有効活用・施設及び駐車場の管理徹底による使用料等の徴収・土地の貸借による地代等の徴収・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
支出減対策	<ul style="list-style-type: none">・再生可能エネルギー（電力、水（雨水利用等））・廃棄物リサイクル・再資源化等・指定管理者制度の導入（平成26年度より）

(6) 生産者・実需者との連携や販路拡大

- ・産地と実需者（スーパー、小売店等）との連携機能
- ・東北中央自動車道福島大笹生 IC 供用開始や道の駅整備を活用した販路拡大

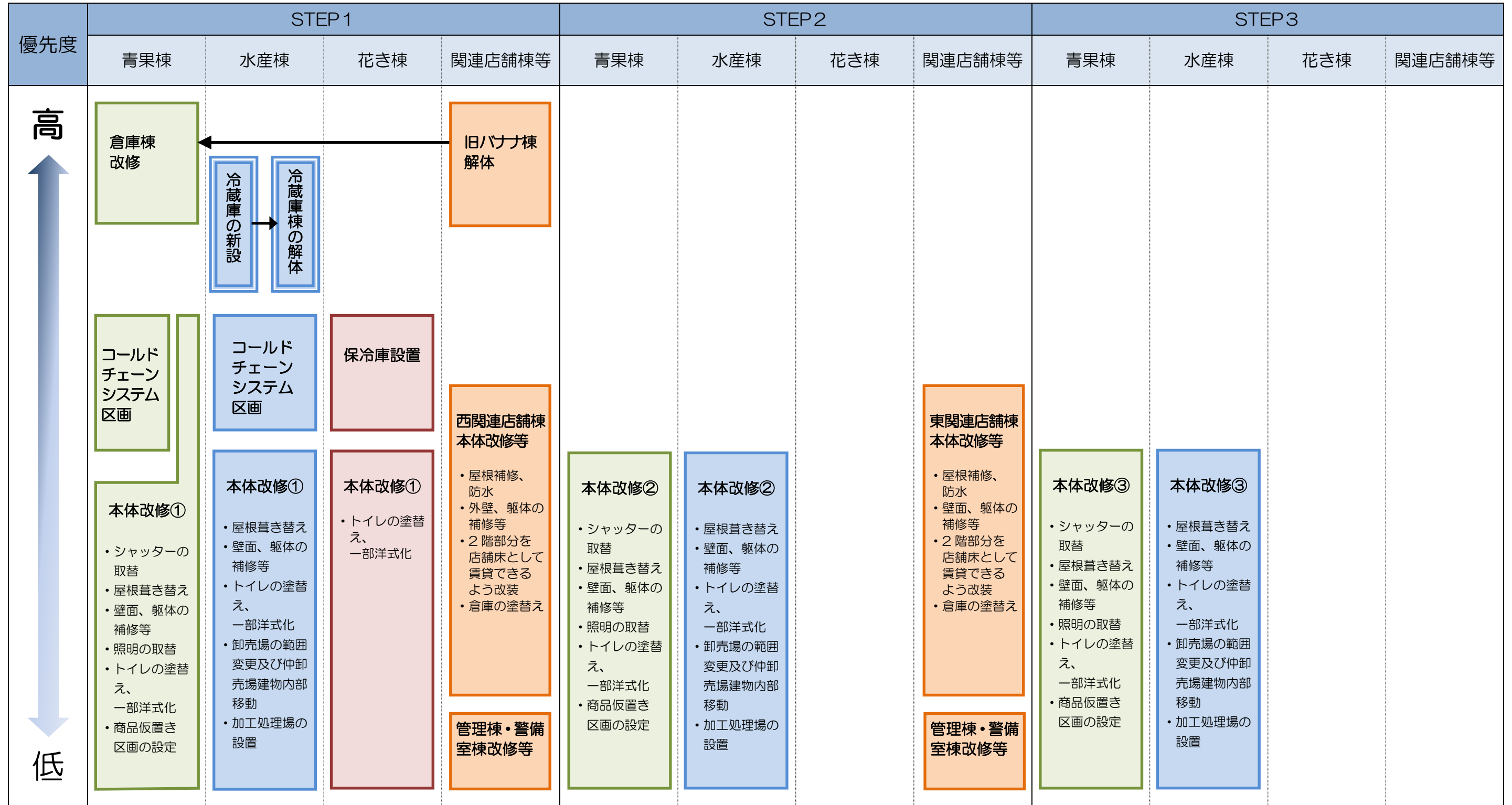
(7) IT技術の活用

- ・ホームページ活用による本市場の魅力や安全・安心をPR
- ・商品管理（電子伝票等）やトレーサビリティの充実によるIT技術の活用の検討

6 将来の建替えの方針

- (1) 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、再整備の方向性は建替えではなく修繕・改修でまとめられたが、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。
- (2) 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。

■優先順位に基づく改修スケジュール（案）



※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