

1 はじめに

■基本計画の策定趣旨

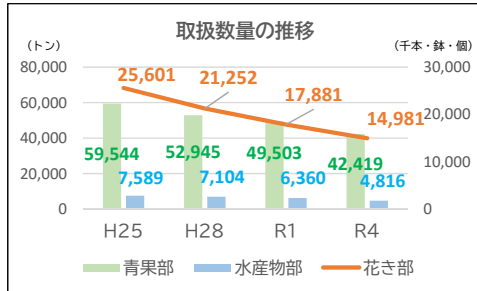
福島市公設地方卸売市場は、開場後50年を経過したことに伴い、建物及び設備の老朽化が進行し、物流機能における品質管理・衛生管理設備の整備対応が必要な状況である。今後も生鮮食品等の安定供給を支えるための流通拠点としての機能と役割を發揮するため、市場再整備の基本計画を策定することとした。

2-1 本市場の課題 ①（市場取扱数量の減少）

■市場取扱数量の推移

人口減少や加工需要の増加、流通形態の多様化などによる市場経由率の低下とマーケットの縮小により市場取扱数量が減少している状況である。

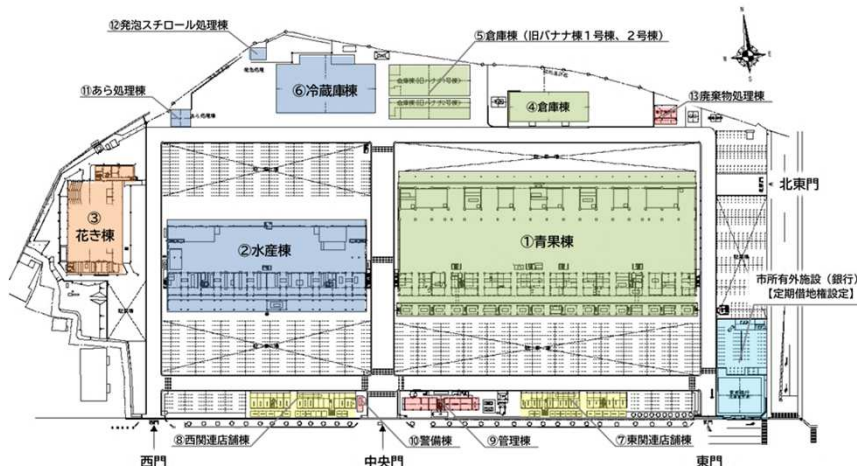
場内事業者の経営基盤強化と卸売市場の安定的な経営を図る必要がある。



2-2 本市場の課題 ②（施設の老朽化・設備の不足）

■施設の現状

開場後、50年が経過したことに伴い施設の老朽化が進んでいるほか、品質管理・衛生管理設備の整備が遅れている。



青果棟、水産棟共に開放型のため、品質管理（温度管理環境）及び衛生管理の確保が課題となっている。

3 持続可能な市場を目指して

■本市場の目指す姿

- ①高機能な施設により、さらなる品質向上と取引事業者、消費者からの信頼に応える市場。
- ②自然災害など非常時においても、供給を止めず、社会活動を維持する市場。
- ③産地市場ならではの集荷力や商品開発などにより「市場ブランド力」の高い市場。
- ④環境に配慮した機能の積極的な導入や市場のDX化、物流面の機能強化などによる次世代においても持続可能な社会インフラとしての市場。
- ⑤民間事業者のノウハウを活用した再整備や余剰地の利活用により、市場活性化や市場機能が強化された市場。

■再整備の方向性

●民間活力の導入

維持管理・運営を考慮した効率的な市場施設の整備、施設の維持管理水準の向上、商品の販路拡大・流通経路の開拓等による競争力の強化などについて民間事業者のノウハウの活用を図る。また、整備後の余剰地を活用した民間収益事業を実施することにより市場の活性化を図る。

●時代のニーズに合わせた必要な機能の導入

取引事業者や消費者からの信頼に応えられる、持続可能な市場として運営していくため、品質管理の高度化、衛生管理の強化、災害時の業務継続等を踏まえた機能の導入を検討する。

●施設規模の適正化

将来の人口動態や取扱数量、現状及び今後の施設利用状況に応じた適正な施設規模を検討する。

4 再整備コンセプト・基本方針

■コンセプト

ずっと安全・安心な生鮮食品等の流通拠点！！機能的で災害に強い福島市場

■基本方針

①施設規模の適正化

将来の人口動態と取扱数量の推移等をもとに、適正な施設規模による施設整備を行う。

②物流の効率化

場内・出荷事業者にとって入荷から出荷まで利用しやすく、効率的な動線を確認する。

③品質管理の高度化

温度管理設備の導入によるコールドチェーンを確立し、商品の温度管理環境を整備する。

④衛生管理機能の強化

閉鎖型施設の導入により、衛生管理機能を高度化する環境を整備する。

⑤災害時における生鮮食品流通拠点としての市場機能の確保

災害時に、生鮮食品等の流通を継続できるよう、浸水対策や非常用電源等を導入する。

⑥余剰地の効果的な利活用

余剰地の効果的な活用により、「活力ある新市場」を市民に身近に感じてもらうとともに市場と余剰地の連携による場内事業者の経営基盤強化を図る。

⑦民間活力の導入

市場施設事業と余剰地を活用した収益事業の民間活力導入による手法を検討する。

⑧ゼロカーボン化に向けた市場

環境負荷軽減するため、長寿命化に配慮した計画と再生可能エネルギーの活用を推進する。

⑨消費拡大と人材育成・確保

見学や教育機関と連携を図り、市場への知識と理解を深めてもらい人材の育成に繋げる。



③品質管理の高度化
コールドチェーンの確立



④衛生管理機能の強化
閉鎖型施設の導入



⑧ゼロカーボン化
太陽光発電設備の導入

5 導入機能の検討

物流の効率化

●商品入出荷の効率化

物流の2024年問題による輸送能力不足の解消に向け物流の効率化を図る。

物流効率化のための検討	
大型車両に配慮した計画	大型車両からの商品の入出荷が効率的にできるよう場内動線の検討を行う。
屋根付き荷捌きスペースの確保	天候に左右されない荷捌き作業を実施するためのスペースを確保する。
商品の流れを考慮した機能の配置	量販店等の大口向けの商品流通も考慮に入れた施設内の機能配置を検討する。
ICTの活用	トラック予約システムの導入などにより荷待ち時間の短縮など、場内の混雑緩和に関する取り組みを検討する。



屋根付き荷捌きスペース【京都市】



青果用冷蔵設備【姫路市】



シートシャッターによる外部との区画【京都市】

品質管理の高度化

●コールドチェーンシステムの確立

それぞれの取扱品目に応じた温度管理設備の導入を検討する。

各売場の温度設定		
青果	卸売スペース	常温(定温)20℃、定温10~15℃、冷蔵5℃
	仲卸売スペース	通常の空調温度帯
水産物	卸売スペース	低温8~10℃
	仲卸売スペース	低温8~10℃
	冷凍スペース	冷凍-20℃、超低温-50℃

衛生管理機能の強化

●閉鎖型施設としての整備

HACCPの考え方を取り入れた閉鎖型施設として整備する。

●場内事業者を含めたHACCPへの取り組みの推進

ふくしまHACCPの導入など食品衛生管理の取り組みを進める。

災害時における生鮮食料品流通拠点としての市場機能の確保

●非常用発電機等の設置

災害時の市場機能低下を最小限に抑えるため、非常用発電機や蓄電池の導入を検討する。

●洪水ハザードマップ等への対応

浸水エリア等を考慮した施設計画を検討する。

●事業継続計画(BCP)の新たな策定、見直しと運用

開設者として施設の再整備に合わせて現行のBCPの見直しを図ると共に、場内事業者のBCP策定の取り組みを進める。

ゼロカーボン化に向けた市場

●太陽光発電設備の導入

初期投資を抑制するため、PPA方式などの「第三者所有」による導入を検討する。

●省エネ設備や機器の導入とZEB化の検討

LED照明や省エネ性能・節水性能等の高い設備・機器の導入、断熱性能向上等の環境性能に優れた構造やZEB化を検討する。

消費拡大と人材育成・確保

●見学通路等の整備

市民に卸売市場への理解を深めてもらうため、見学用通路の整備や料理教室、フラワーアレンジメント教室等が開催できる調理実習室等の整備を検討する。

●市場活性化に向けた市民開放スペースの導入検討

市民に卸売市場ならではの買い物や食事を楽しめる環境として市場施設の開放や活用等を検討する。

●ICT導入による業務効率化

場内事業者の受発注業務や梱包業務等で効率化を図るため、ICTを活用した設備の導入を検討する。



非常用発電機【高山市】



市場施設内の調理実習室【姫路市】

6 想定施設規模(施設規模の適正化)

整備対象施設

再整備対象とする主要施設を以下に示す。花き棟については平成14年に大規模改修を実施しており、耐震性も確保されているため再整備の対象外とする。

想定施設規模(主要施設 共用部除く)

将来の人口減少や取扱数量の推移等を踏まえて、施設をコンパクト化することを前提に、現状及び今後の使用状況、場内事業者の意見、品質管理や作業の効率化に必要な機能を考慮し算定する。

機能種別	概要	現状(㎡)	再整備後(㎡)	現状比
青果	卸売スペース	8,100	5,400程度	67%
	仲卸売スペース	5,700	4,600程度	81%
	荷捌きスペース	3,000	4,200程度	140%
	オフィスパes	2,400	1,700程度	71%
水産物	卸売スペース	4,500	2,200程度	49%
	仲卸売スペース	1,800	1,200程度	67%
	荷捌きスペース	1,200	800程度	67%
	冷凍スペース	2,600	1,200程度	46%
オフィスパes	1,600	1,100程度	69%	
倉庫	-	1,900	1,700程度	89%
関連店舗・警備	-	2,000	1,300程度	65%
合計	-	34,800	25,400程度	73%

7 施設配置の検討

施設配置の主な考え方

●整備手法

整備中においても場内事業者の営業が継続できるよう、順次建替えによるローリング整備とする。

●場内事業者の移転回数

整備時における各場内事業者の移転は建替え完了時の1回とする。

●洪水ハザードマップ等への対応

建物の配置及び建物の床高については、浸水エリア等を考慮し検討する。

●場内動線

場内動線は入荷から出荷までの効率的な動線と安全性を確保する。

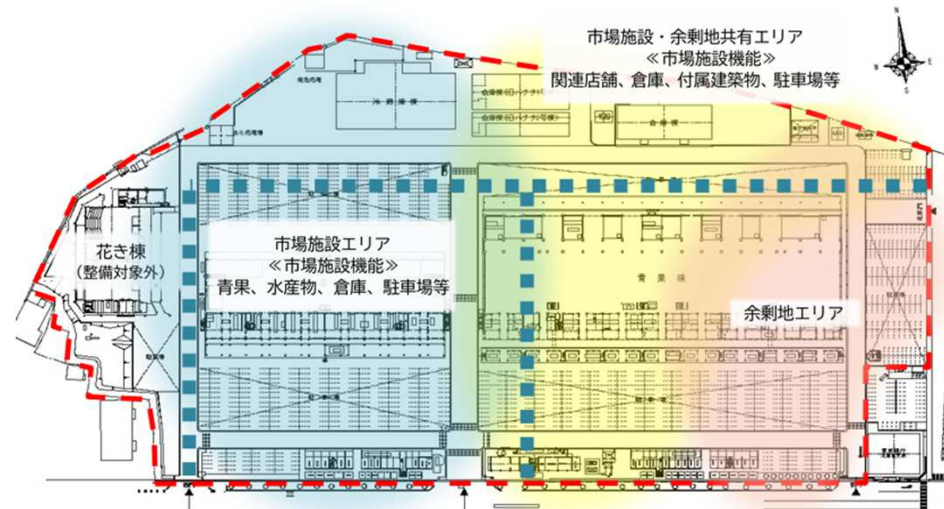
●物流効率化への対応

場内通路は大型車両(セミトレーラー車クラス)の対面通行に支障がないようにする。

●市場施設と余剰地エリアの関連

市場施設と余剰地エリアの駐車場共有や市民開放スペースと余剰地の近接など市場施設と余剰地エリアの連携を考慮した配置とする。

想定される敷地内ゾーニングのイメージ



※市場施設の配置、余剰地の規模等については事業者公募時の提案に基づき決定する。

凡例
 再整備予定敷地
 搬入・搬出動線

8 想定事業スキーム

■市場施設及び民間収益事業の想定事業手法

- 市場施設の事業手法
「DBO方式」または「BTO方式」による市場施設の整備・運営
- 民間収益事業の事業手法
「定期借地権方式(事業用定期借地権方式)」による民間事業者への土地貸付
- 事業スキーム
事業募集:市場施設事業と民間収益事業を一体で公募
事業契約:市場施設事業と民間収益事業を分離して契約

市場施設の事業手法の概要	
従来方式	・行政が「資金調達」(交付金、地方債等) ・行政が施設の「設計」、「建設」、「維持管理」、「運営」を個別に行う
【PFI的手法】 DBO方式	・行政が「資金調達」(地方債等) ※1 ・民間が施設の「設計」、「建設」、「維持管理」、「運営」を一体的に行う
【PFI手法】 BTO方式	・民間(行政)が「資金調達」(交付金、地方債等) ※2 ・民間が施設の「設計」、「建設」 ・施設の所有権を「行政」に「移転」 ・民間が契約期間中、「管理・運営」

※1 PFI法に準じた手続きを実施する場合、公募から事業(建設)実施まで2~3年かかる見通しであるため、交付金の対象にならない。
 ※2 民間資金より低利率と考えられる地方債(行政で調達)の活用を想定

10 市場施設の事業スキームに関する総合評価

■総合評価

「**BTO方式**」を選択することが望ましい。

■評価項目

●定性評価(PFI等の手法)

民間事業者独自の創意工夫やノウハウが発揮され、効率的かつ効果的な施設整備・維持管理・運営が期待できる。
 従来方式に比べて事前の手続きに要する業務が増える一方で、一括発注・長期契約であることから供用開始後の事務手続きは軽減される。

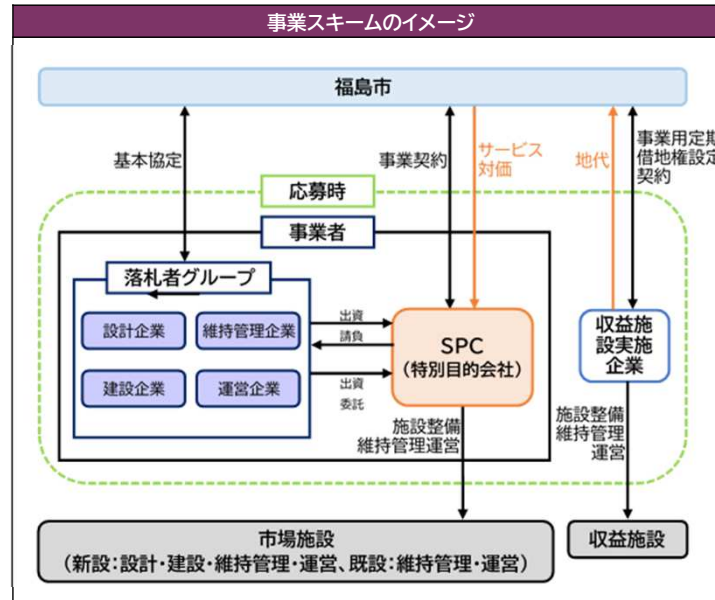
●定量評価(VFMの算定結果)

「従来方式」に比べ「BTO方式(地方債)」では、本市の財政負担を軽減する可能性を有していることを確認した。
 「DBO方式」では、交付金の活用ができないことから、初期投資費に対する地方債の借入が増加するため、財政負担削減効果が見込めない。

		従来方式に対する費用比較	
		DBO方式	BTO方式
VFM	現在価値化前(FV)	4%程度 増	5%程度 減
	現在価値化後(NPV)	4%程度 増	5%程度 減

■事業期間

- 市場施設の想定事業期間 20年間想定(令和8年度~令和27年度)
- 民間収益事業の想定事業期間 30年間想定(令和14年度~令和43年度)



11 想定市場使用料

■想定市場使用料

方式	想定市場使用料(税込)
BTO方式	4.7億円程度/年

●使用料算出の考え方

単年度収支によるものではなく、市場施設の想定使用期間60年間における長期収支計画により収支均衡が図られるよう設定。

●使用料の区分

市場会計の安定的な運営のため、売上高割使用料は廃止し、面積割使用料に一本化する方針とする。

●新市場使用料の適用

新市場使用料は新市場施設への入居開始から適用を予定。

■想定市場使用料算出のイメージ

支出	収入
<ul style="list-style-type: none"> 工事費返済(地方債償還費) 建設費 既存解体費 その他整備費 償還利息 	<ul style="list-style-type: none"> 【市負担】一般会計からの繰出金①(指導監督等・新規整備)
<ul style="list-style-type: none"> 維持管理運営費 保守点検費 運営費 SPC運営費等 修繕費 	<ul style="list-style-type: none"> 【市負担】一般会計からの繰出金②(改修更新)
<ul style="list-style-type: none"> 改修更新費返済(地方債償還費) 長期修繕計画に基づく保全に要する費用 償還利息 	<ul style="list-style-type: none"> 余剰土地貸付料
	<ul style="list-style-type: none"> 【場内事業者負担】 想定市場使用料
	<ul style="list-style-type: none"> 【繰越金】翌年度以降の財源

9 事業収支の検討

■事業収支

市場施設の想定事業期間内(20年間)における初期投資費及び維持管理費、運営費、修繕費、改修更新費等の支出は、交付金及び、地方債、一般会計繰入金、市場使用料、地代収入にて調達することを想定する。

事業収入概要 ※1	
項目	概要
交付金	農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金」
地方債(初期投資費)	元利均等償還 償還期間:30年
地方債(改修更新費)	元利均等償還 償還期間:10年
一般会計繰入金	総務省通知による繰出基準内での繰入
市場使用料	場内事業者からの施設使用料
地代(土地貸付料)	卸売市場の再整備に伴う余剰地の地代を想定

事業支出(億円 税込) ※1			
項目	従来方式	削減率	PFI手法等
初期投資費 ※2	186	5%程度	176
維持管理費 ※3	16	7%程度	15
運営費 ※3	5	—	5
修繕費 ※3	4	7%程度	3
改修更新費 ※2,3	12	7%程度	11

※1 現時点で想定される項目及び金額であり、今後の検討により変動する。
 ※2 初期投資費、改修更新費については、地方債による資金調達を想定するため、別途利息負担を考慮する。
 ※3 事業期間を20年間として算出。

12 想定事業スケジュール

以下のスケジュール案は基本計画策定時点のものであり、今後の事業の進捗に応じて、適宜見直しを図る。また詳細な事業スケジュールについては公募により選定された事業実施者の提案及び協議による。

- 令和6年度 事業者公募に向けた資料作成・公表
- 令和7年度 事業者公募、事業契約締結
- 令和8年度~令和13年度(予定) 市場施設整備(設計・建設・解体工事)
※順次建替えによるローリング整備
※整備完了した施設から順次供用開始(維持管理運営業務開始)
- 令和14年度~令和27年度 市場施設の想定事業期間
- 令和14年度~令和43年度 民間収益事業の想定事業期間