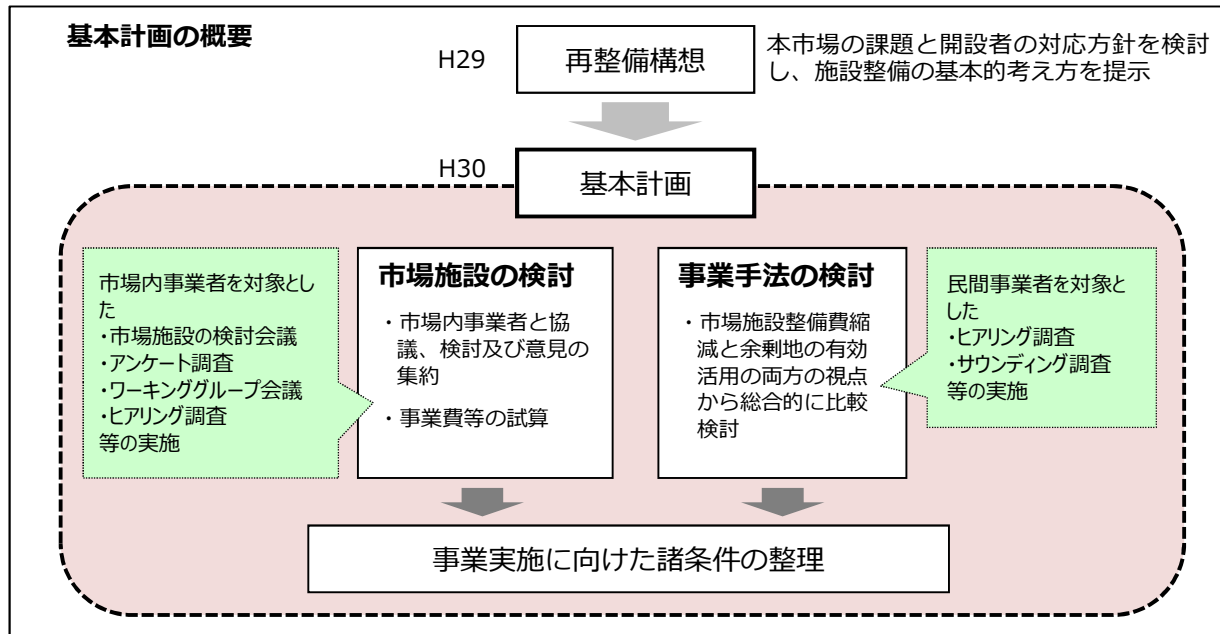


富山市公設地方卸売市場再整備基本計画【概要版】

1 再整備基本計画策定の目的

富山市公設地方卸売市場再整備構想（以下「再整備構想」）では、本市場における課題と、それに対する開設者の対応方針について検討を行い、「食の流通を支えるインフラとして必要な機能の確保」と「経営的視点に立った施設整備」という施設整備の基本的考え方を示しました。

富山市公設地方卸売市場再整備基本計画は、再整備構想で示された市場施設の整備に向けて、市場施設や事業手法等について検討を行い、市場施設の概要や発注方法等の決定に必要な諸条件を整理することにより、本市にとって最も有効な施設の在り方や事業手法を選択するための基礎資料とすることを策定の目的とします。



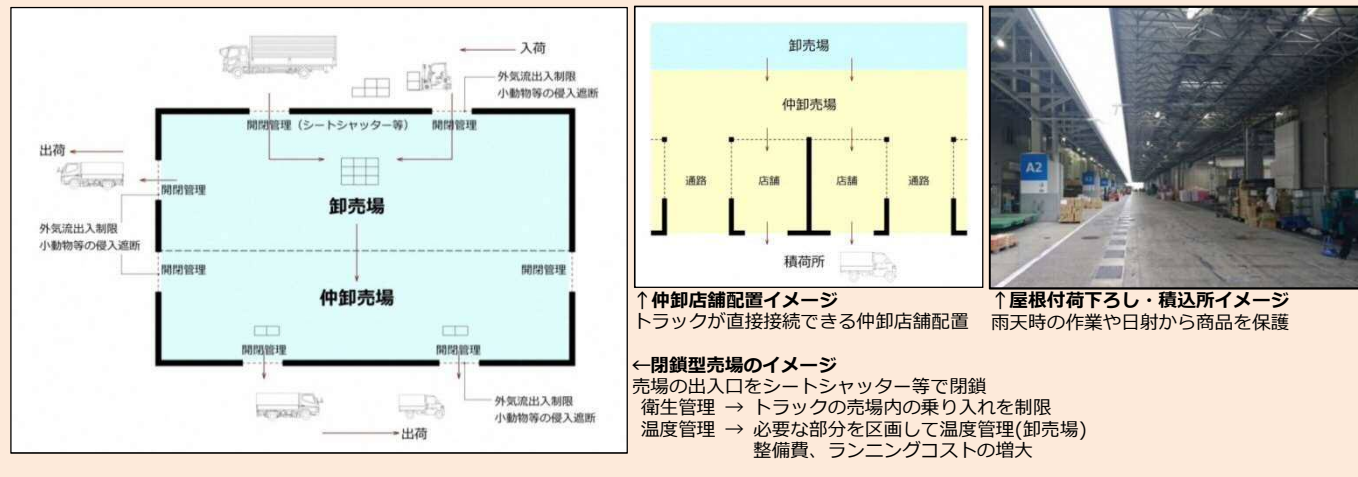
2 市場施設の検討

(1) 卸・仲卸業者が希望する施設の意見集約

再整備構想で出された、現在の本市場における施設の課題や施設整備の基本的な考え方等を踏まえ、市場関係者によるワーキンググループ会議等を開催し、現時点で卸・仲卸業者が新市場に求める施設や機能等についての考え方を整理した。

なお、新施設でのランニングコスト等が未定のため、業者間で意見の統一が図られないものも見られた。

市場事業者の意見から作成した施設のイメージ



〈項目別の新市場に対する市場内事業者の意見集約状況〉

項目	青果部	水産物部
温度管理	<ul style="list-style-type: none"> 複数の温度帯を設定した売場全体の温度管理(卸) 取扱品目に応じた鮮度保持を行うための低温卸売場や保冷库機能 夏季における品質保持や労働環境改善のため卸売場全体の温度管理 	<ul style="list-style-type: none"> 複数の温度帯を設定した部分的な売場内の温度管理(卸) 塩干や太物等、鮮度保持が必要な商品のため卸売場における部分的な温度管理
衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> 閉鎖型売場(青果、水産卸・仲卸共通) 鳥や昆虫、外気などの侵入を防ぐためのシートシャッター等の設置(外部との出入口等) 売場内のトラック乗入禁止(青果、水産卸・仲卸共通) 土やほこりなどの売場への侵入の防止(運用面) 商品を雨に濡らさずに、トラックからの荷下ろし、トラックへの積込等ができる施設(詳細は物流機能参照) 	
物流機能	<ul style="list-style-type: none"> 屋根付きの大型トラック用荷下ろし場所(青果、水産卸共通) 雨風等で商品を濡らさずに荷下ろしができる場所(有蓋通路等)の確保 屋根付きトラック用荷物積込所(青果、水産卸共通) 雨風等で商品を濡らさずに積荷ができ、また日射から商品を保護できる場所の確保 配送用トラックを直接店舗に接続できるレイアウト(青果、水産卸共通) 上記の「屋根付きトラック用荷物積込所」に、直接各店舗からアクセス可能な店舗配置 安全に作業や買出ができる通路の確保(青果、水産卸・仲卸共通) フォークリフトがすれ違い、かつ買出人等が歩ける通路幅 	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場内の配送センター機能(卸) 現在、卸売場において荷捌きを行い、配送している量販店等との取引に対応するための、温度管理が可能な配送センター機能(卸売場内に設置)

●新市場に対する青果、水産共通の意見

- 閉鎖型の売場で、屋根付きの屋外での荷の積み下ろし
- 荷の動線は、卸売場への入荷は1方向、卸売場からの出荷は、仲卸売場経由と卸売場から直接外部へ2方向

(2) 関連店舗出店意向に関する調査

関連店舗AからF棟を集約し、新しい関連店舗の整備を計画するため、新市場での出店意向を調査した。

- 調査内容：新関連店舗への出店意向(関連H棟を除く)
- 調査結果：出店したい 17社 条件が合えば出店したい 20社 出店しない 4社
- 現時点では、新市場の整備費等(使用料)が未定のため、約半数が出店の意向を明らかにしていない。

3 事業手法の検討

(1) サウンディング型市場調査による事業手法(整備手法・事業スキーム)の検討

事業手法の検討では、実際に収益施設の整備を希望する事業者から提案を受けるサウンディング型市場調査等により、①整備手法、②事業スキーム、③土地利用についての民間事業者の意向を基に、検討することとした。

注) ①整備手法：市場施設整備についての「従来手法」と「PFI手法」の比較検討

②事業スキーム：市場施設と収益施設の整備について、整備実施者を同一事業者(一体整備)とするか別事業者(分割整備)とするかの比較検討

〈調査結果〉 (9社参加)

①整備手法	<ul style="list-style-type: none"> 従来手法でもPFI手法等でも対応可能 PFIの事業範囲として、市場全体の管理運営を含めることは消極的
②事業スキーム	<ul style="list-style-type: none"> 9社中6社が一体整備の対応可能
③土地利用	<ul style="list-style-type: none"> 市内でこの規模の用地確保は困難で希少性がある 商業施設や宿泊施設、スポーツ施設などが提案された 一部事業者から「市場敷地全体の有効活用を図るため、市場施設と収益施設の配置も含めて一体整備を行いたい」との提案有

●整備手法、事業スキームの違いによる事業者の参加意向に大きな差は無い
 調査結果からは、①整備手法については、「従来手法でもPFI手法等でも対応可能」であり、②事業スキームについても、「9社中6社が一体整備の対応可能」としており、③土地の利用についても「市内でこの規模の用地確保は困難で希少性がある」との結果がでていることから、どの事業手法を用いても一定数の事業者の参加が見込まれる。

(2) 課題の整理

サウンディング型市場調査の結果からは、市としては、どの事業手法を用いることも可能と考えられるが、一方、サウンディングやヒアリング調査等では各手法についての事業者からの意見や課題が出されている。

①整備手法

従来手法	PFI手法等
<ul style="list-style-type: none"> 事業費負担の増大 事業費の縮減が見込めず、敷地の利用も民間の意向を反映させづらいことから、余剰地活用における収入も限定的になり、事業費負担の増大が想定される 	<ul style="list-style-type: none"> 市場内事業者の意見反映 市場の仕様については、要求水準書となるため市場関係者の詳細な希望が反映させづらい PFI事業に含める維持管理の内容 PFI等の事業範囲として、市場全体の管理運営を含めることには消極的な意見が多かったことから、事業への参入障壁とならない事業範囲や事業手法の検討が必要

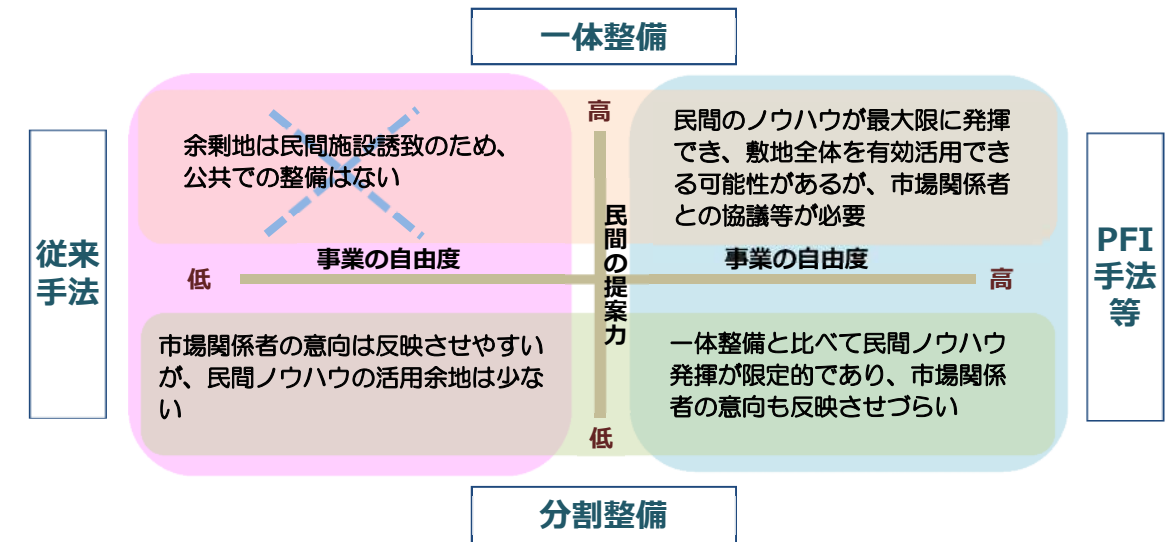
②事業スキーム

分割整備	一体整備
<ul style="list-style-type: none"> 敷地の有効活用 市がゾーニングを行うため、③土地利用と同様の課題が考えられる 	<ul style="list-style-type: none"> PFI手法等による課題 一体整備の場合、整備手法はPFI手法等になることから、同様の課題が考えられる 余剰地の活用用途に係る都市計画変更 市場整備事業者を募集する時点で、民間が利用する土地の用途地域を決定しておく必要があるため、用途変更を行う場合は、早期の都市計画決定が必要

③土地利用

市がゾーニング	民間がゾーニング
<ul style="list-style-type: none"> 敷地全体の有効活用 市場施設と収益施設の連携や敷地全体の有効活用といった視点からの事業展開が期待できない 	<ul style="list-style-type: none"> 市場関係者との調整 市場施設の配置を含め民間から提案を受けることになるため、事業者決定後に、市場関係者との調整を行うことから、調整に時間を要すれば事業全体のスケジュールが遅延する恐れがある

(図) 各事業手法におけるメリット及び検討課題のまとめ



(3) 今後の市場再整備に向けて

市場施設について

(本年度) 市場内事業者の意見を集約し、卸売場・仲卸売場についての施設整備の考え方を整理
 (来年度) 市場内事業者の意見調整や合意形成を図るため、引き続きワーキンググループ会議等で検討

事業手法について

(本年度) 整備手法や事業スキームについて、検討課題の整理
 (来年度) 本年度の調査結果を基に、必要な調査を踏まえ事業手法を決定

(※選択する事業手法は、「各事業手法におけるメリット及び検討課題」の、どの点を重視するかで決定することになるが、現時点では、敷地全体の有効活用に重点を置いた場合、PFI手法等により市場敷地全体の施設配置を含め民間から提案を受ける手法が優れていると考えている。)

(図) 民間から市場敷地全体の提案を受ける際の既存施設の扱い

