

令和3年2月議会
経済振興委員会報告資料

- | | | |
|---|----------------------------------|----|
| 1 | 油山市民の森等リニューアル事業の検討状況について・・・・・・・・ | 1頁 |
| 2 | 鮮魚市場の機能更新・向上に向けた検討状況について・・・・・・・・ | 7頁 |

農林水産局

1 油山市民の森等リニューアル事業の検討状況について

1 報告の趣旨

- 油山市民の森と油山牧場は、気軽に自然や家畜とのふれあい体験ができる施設として、長年にわたり市民に親しまれてきた。一方で、時代とともに人々の生活スタイルが変化し、両施設に求められる市民ニーズも多様化している。
- 油山市民の森等リニューアル事業については、令和元年度に油山市民の森が開園 50 周年を迎えたことを契機とし、油山市民の森と油山牧場をさらに魅力ある施設としていくため、民間活力の導入により両施設の一体的な運営を含めた再整備に取り組むものである。
- リニューアルプランについては、令和 2 年 9 月議会で報告を行った「油山市民の森 & 油山牧場リニューアルプラン（素案）」を基に、公募型サウンディング調査の結果や議会の意見等を踏まえ、民間活力導入の考え方や市の整備方針等について整理を進めているところであり、その検討状況について報告するもの。

2 リニューアルプラン（素案）に対する主な意見

これまで実施した民間ヒアリングや公募型サウンディング調査の結果および施設利用者や議会からの意見は以下のとおり。

項目	主な意見
官民の役割分担に関すること	<ul style="list-style-type: none">・市と民間事業者の役割分担について、リニューアルプランの中で明確に示すべき・エリア区分については、民間事業者が幅広い提案ができるよう柔軟な設定が望ましい
市が実施する整備に関すること	<ul style="list-style-type: none">・既存トイレの全面改修（洋式化、高機能化）が必要・駐車場の拡充が必要・新たな魅力創出事業エリアまでの基盤・インフラ整備が必要・バンガローや炊飯所は、老朽化に加え、現代のニーズに合わせた整備が必要・キャンプ場周辺に宿泊者用駐車場を整備することが必要・市民の森のバンガローは、通年営業が可能となるような仕様とすることが望ましい（現在、夏季のみ 3 か月の季節営業）
スキームに関すること	<ul style="list-style-type: none">・指定管理期間は、民間事業者の投資意欲を損なわないよう柔軟に設定するべき
その他	<ul style="list-style-type: none">・新型コロナウイルス感染症の影響下ではあるが、三密を避けられるアウトドア施設への期待感が高く、早期のリニューアルが望ましい・公募前に、市、事業者が十分な検討期間を確保することが可能なスケジュールが望ましい・登山道（施設外）の案内標識がわかりにくい・展望台や山頂からの眺望が悪い

3 リニューアルプランの検討状況

油山市民の森および油山牧場のリニューアルにあたっては、両施設を一体運営することとし、先行して実施する既存施設等リニューアル事業と指定管理事業について、民間事業者の提案を求めるもの。

○既存施設等リニューアル事業

施設を運営する上で必要な基盤・インフラ施設の整備および既存施設の建替・改修

○指定管理事業

油山市民の森と油山牧場の管理運営について、民間事業者の能力を活用することにより、経費の節減のみならず、市民サービスの向上を図る

(1) 官民の役割分担の考え方

○既存施設等リニューアル事業

- ・基盤・インフラ施設の基本的な整備については、市が実施
- ・民間事業者の創意工夫が期待できる施設については、民間事業者が実施
- ・費用については、基本的な機能に係る整備は市が負担するが、グレードアップに係る整備については民間事業者が負担

○指定管理事業

- ・管理運営業務については、基本的に現在の機能を引き続き維持するものとして民間事業者が実施
- ・新たな魅力創出事業については、民間事業者が創意工夫により実施
- ・費用については、管理運営業務に関しては市が負担し、新たな魅力創出事業に関しては民間事業者が負担

	項目	考え方	主な実施内容	事業 分担	費用 負担
既存施設等 リニューアル事業	①基盤・インフラ施設整備	・施設を運営する上で、必要な機能の確保・回復	・一部のトイレの改修 ・駐車場整備 ・給排水、電気設備整備 等	市	市
		・上記のうち、事業者が提案する施設との一体的なデザイン等が期待できるトイレ	・トイレの新築・建替・改修	事業者	市
	②既存施設の建替・改修	・老朽化した施設等について、事業者の創意工夫による整備	・バンガロー、炊飯所の建替・改修 ・管理事務所、市民研修施設など既存建築物の改修 ・遊具、サインの更新 等	事業者	市
指定管理事業	③管理運営業務	・施設の管理運営に必要な業務内容を市が定め、事業者が実施	・施設の維持管理 ・イベントの運営 等	事業者	市
	④新たな魅力創出事業 (自主事業)	・事業者の創意工夫により、エリアの有効活用およびポテンシャルの発揮と魅力向上	【必須】 ・飲食、物販 ・自然体験（アクティビティ） ・自然体験（新たな宿泊施設） ・健康増進 ・「油山産」の活用 【任意】 ・回遊性向上（小型モビリティ等） ・ワークスペース ・地産地消の推進 等	事業者	事業者

(2) 既存施設等リニューアル事業と指定管理事業の実施内容について

<既存施設等リニューアル事業>

① 基盤・インフラ施設整備

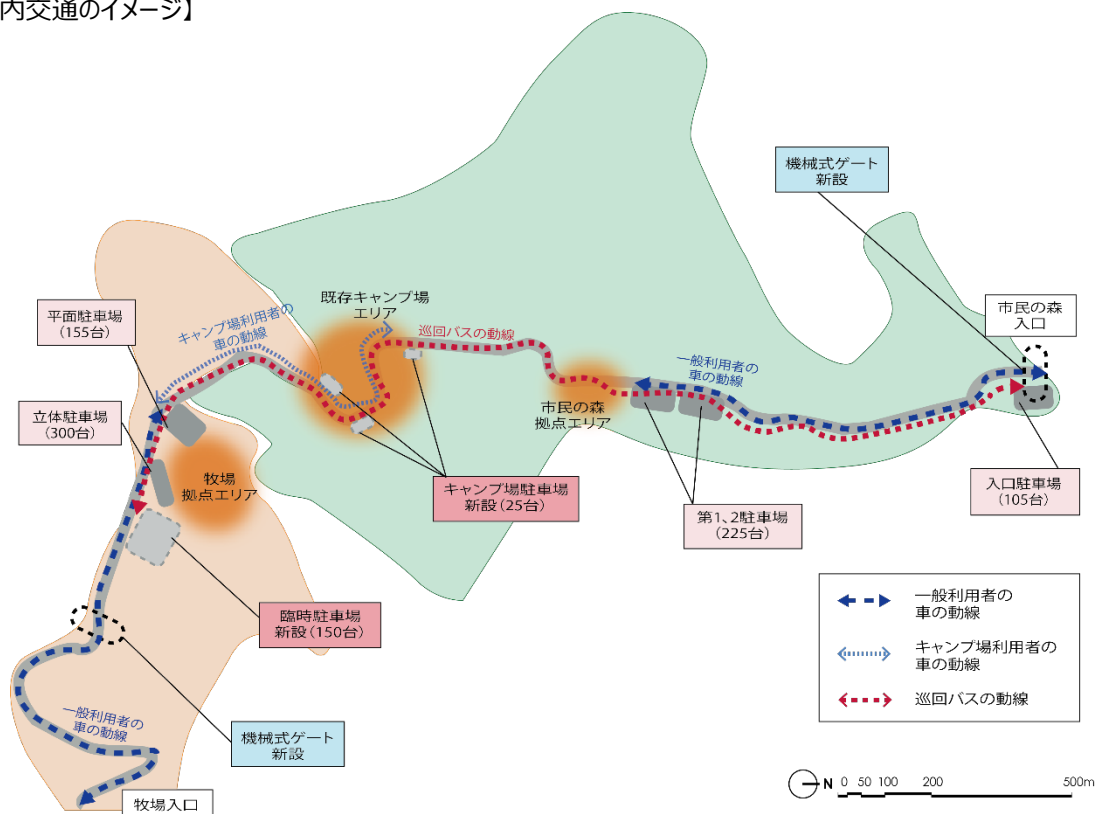
油山市民の森と油山牧場を一体運営する上で、必要な機能の確保・回復にかかる整備を実施。民間事業者の提案によるグレードアップ整備も可能。

項目	現状・課題	リニューアル後の規模・機能等
トイレ	○老朽化 〔市民の森：10棟 牧場：4棟〕	○市民の森：9棟（建替2棟、改修7棟） ※建替のうち、1棟は隣接トイレと統合の上で改築 ○牧場：6棟（改修4棟、新築2棟） ○洋式化、木造・木質化、バリアフリーへの対応
駐車場	○繁忙期は入口付近に渋滞発生 〔市民の森：330台分 （入口駐車場105台分はほぼ未稼働） 牧場：455台分〕	○市民の森：既存キャンプ場近辺に宿泊者優先駐車場を新設【25台分】 ○牧場：臨時駐車場として活用可能な平地を造成【150台分】 ○園内巡回バスの運行【繁忙期の土日祝日】 （市民の森入口駐車場の有効活用に加え、両施設の回遊性向上） ○駐車場ゲートの機械化 ○ホームページ等による駐車場混雑状況の情報提供
園路	○散策路の経年劣化 ○市民の森：車両乗り入れ困難	○散策路の段階的な改修 ○牧場から市民の森キャンプ場近辺までに車両離合場所を整備【4か所】
電気・給排水設備	○老朽化 ○容量不足	○電気・給排水設備の更新、新設

【トイレの建替・改修イメージ】



【園内交通のイメージ】



② 既存施設の建替・改修

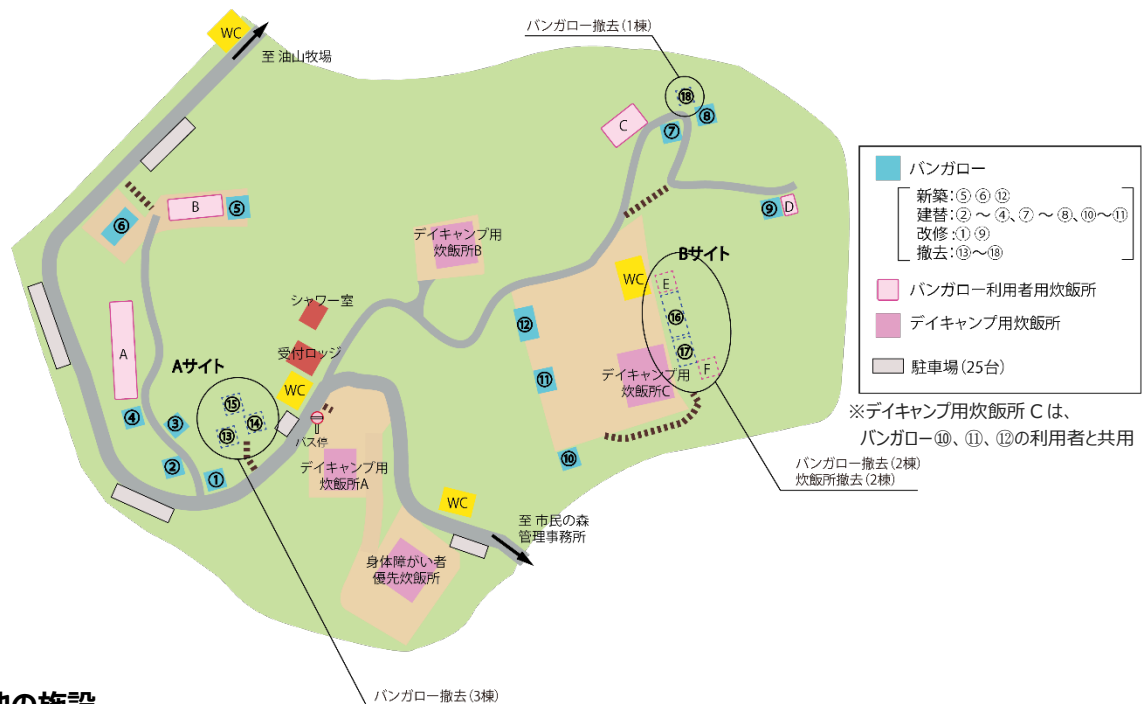
老朽化した施設や現在のニーズに合わない施設について建替、改修等を実施。民間事業者の提案によるグレードアップ整備も可能。

○キャンプ場

- ・バンガローの建替については、自然環境に配慮し、大幅な土地の造成や樹木の伐採が不要な規模とする
- ・園路に面していないバンガローについては撤去（平坦な箇所は除く）
- ・炊飯所については、カマドを撤去し、BBQ等のスペースとして有効活用できるよう改修

項目	現状・課題	リニューアル後の規模・機能等
バンガロー	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 ○夏期みの季節営業（3か月） 〔15棟【9㎡〜】 共同シャワー室〕 	<ul style="list-style-type: none"> ○12棟（新築3棟、建替7棟、改修2棟【14㎡〜】） ○空調機器設置 ○共同シャワー室建替 ○通年営業
炊飯所	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 〔炊飯所：9棟 身体障がい者優先炊飯所：1棟 炊飯所設備：洗い場、カマド〕 	<ul style="list-style-type: none"> ○デイキャンプ用炊飯所：3棟（改修） ○身体障がい者優先炊飯所：1棟（改修） ○バンガロー利用者炊飯所：4棟（改修） ※キャンプ用品は持ち込み又はレンタル品を充実

【キャンプ場改修イメージ】



○その他の施設

項目	現状・課題	リニューアル後の規模・機能等
管理事務所、市民研修施設など既存建築物	○老朽化	<ul style="list-style-type: none"> ○屋根、外壁の補修、内外装の補修又は木質化 ○設備の更新、厨房機器など内部機器の撤去
遊具	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 〔市民の森：木製アスレチック 牧場：ローラースライダー〕 	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の森：木製アスレチック更新 ○牧場：ローラースライダー更新
園内サイン	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化 ○現状との不整合 	<ul style="list-style-type: none"> ○配置を含めた案内板、誘導サインの更新 ○両施設のサインのデザイン統一
展望台	<ul style="list-style-type: none"> ○市民の森：展望台の老朽化 ○樹木の成長による眺望不良 	<ul style="list-style-type: none"> ○中央展望台の段階的な修繕、ぎんなん展望所（東屋）の建替 ○樹木剪定による眺望の確保

<指定管理事業>

③ 管理運営業務

油山市民の森と油山牧場の管理運営を実施。基本的に現在の機能を引き続き維持。

	共通の業務	各施設の業務
油山市民の森	<ul style="list-style-type: none"> 施設維持、保守管理 (建築物、設備、物品等) 環境維持 (清掃、環境保全、樹木管理、水質検査等) 	<ul style="list-style-type: none"> 自然観察センターの運営 既存キャンプ場の運営
油山牧場	<ul style="list-style-type: none"> 保安警備 イベントの運営 情報発信、広報業務 	<ul style="list-style-type: none"> 家畜の飼養管理 家畜とのふれあい体験の運営

④ 新たな魅力創出事業（自主事業）

民間事業者の創意工夫により、エリアの有効活用およびポテンシャルの発揮と魅力向上を図る

i) 民間事業者の提案を求める機能

○必須の機能

コンセプトの実現に向けた取り組みにおいて、市が両施設の設置目的の達成に特に資すると考える機能

- ・飲食、物販
- ・自然体験（アクティビティ）
- ・自然体験（新たな宿泊施設）
- ・健康増進
- ・「油山産」の活用

○任意の機能

コンセプトの実現に向けた取り組みにおいて、市が両施設の魅力を高める上で導入が望ましいと考える機能および民間事業者の自由な発想の元に提案するもの

- ・両施設の回遊（小型モビリティ等）
- ・ワークスペース
- ・地産地消の推進 など

ii) 民間事業者の提案を求めるエリア

油山市民の森と油山牧場については、基本的には現在の機能を引き続き維持するものである。

その上で、両施設全体について新たな魅力創出事業の提案を可能とし、下記のエリアについては、特に提案を求めるもの。ただし、一部の保安林やリニューアル後も公共育成を継続する育成牛舎、搾乳牛舎横の放牧地は、提案が可能なエリアから除外。

また、新たな魅力創出事業を実施しないエリアについては、管理運営業務の対象とする。

○有効活用できていないエリア

- ・利用頻度が低い研修施設
- ・アクセスが良い樹林地 など

○民間事業者の活用により、ポテンシャルの発揮と魅力向上が期待できるエリア

- ・眺望が良い場所
- ・平坦な土地

(3) 公募スキームの方向性

① 公募範囲

既存施設等リニューアル事業および指定管理事業について、一体的に事業者の公募を実施（市が実施する基盤・インフラ施設整備を除く）

② 事業期間

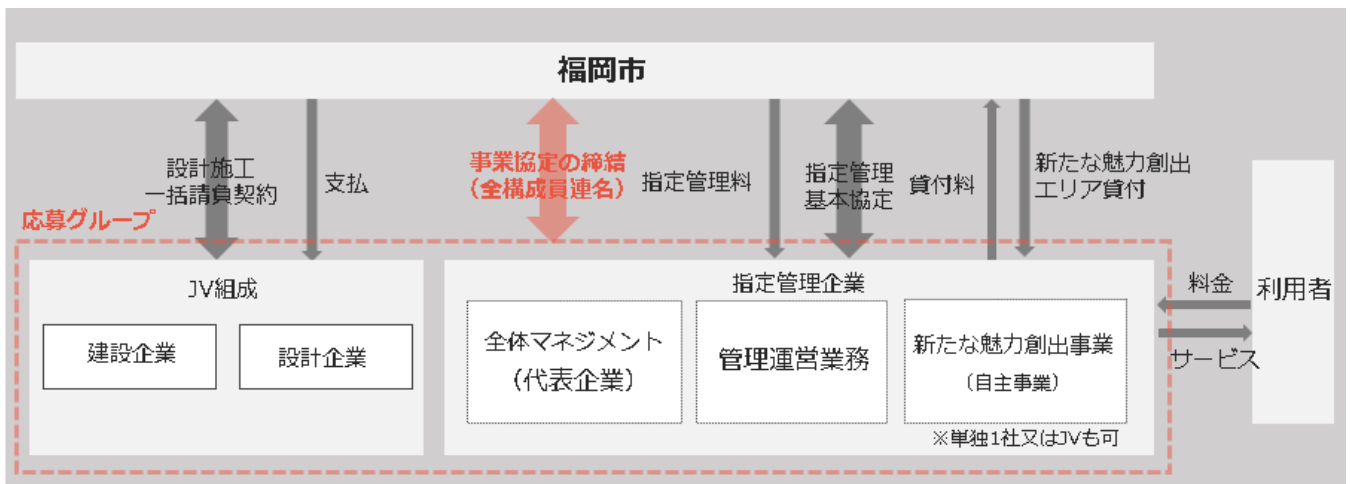
- 指定管理事業の事業期間は、指定管理開始日から10年～20年とすることを想定
- 既存施設等リニューアル事業については、全体の事業協定締結後、指定管理期間前に着手可能

③ 契約等の形態

市は公募型プロポーザル方式により決定した応募グループと事業協定を締結し、官民連携により事業を推進

- 基盤・インフラ施設整備および既存施設の建替・改修について、設計施工の一括請負契約
- 指定管理の基本協定、実施協定
- 新たな魅力創出事業（自主事業）エリアの賃貸借契約

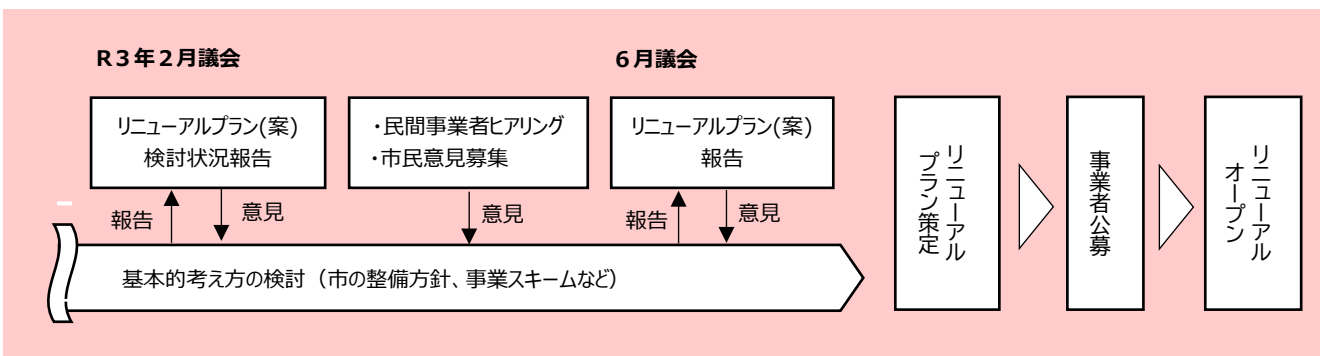
【契約等の形態のイメージ】



4 今後の進め方について

市が整備する内容や方針、事業スキーム等について、民間事業者、市民および議会の意見をうかがいながら引き続き検討を進め、市の基本的な考え方を示すリニューアルプラン（案）に反映していくもの。

<スケジュール案>



2 鮮魚市場の機能更新・向上に向けた検討状況について

1. 鮮魚市場の機能更新・向上の取組みについて

○鮮魚市場は、安全安心な生鮮食料品を安定的に市民に供給する役割を担っており、今後も市場機能を維持していくことを目的として、老朽化など課題のある市場施設の整備や都心に近接した立地特性を活かし、魚食普及を推進し水産物の消費拡大に向けた取組みを進め、市場の更なる活性化を目指す。



※令和2年9月委員会報告より抜粋

◆課題等

- ①関連店舗棟 S46・廃棄物処理施設 H7
・老朽化や景観面の課題
- ②東冷蔵庫 H9(※設備の更新期が到来)
・使い勝手や将来ニーズ等の課題
- ③食文化を演出できる市場の実現
・取扱高の減少や魚食離れの進行等



◆「福岡市中央卸売市場鮮魚市場の将来像に向けての要望について」

市場関係者の総意として R 元.9 市場関係者から市長へ提出

- ・老朽化施設の建て替えや魅力ある市場づくりのために、民有地の活用を含めた、用地の整理と有効活用方策の策定について

2. 市場関係者との協議状況等

令和2年9月 ○市場整備委員会【課題認識の共有、進め方等】

- ・各市場施設の利用者等との個別協議
- ・市場活性化の共有イメージの取りまとめ
(卸2者・仲卸2組合・開設者)

令和3年2月 ○市場整備委員会【ローリングや活性化の方向性(案)、進め方等】

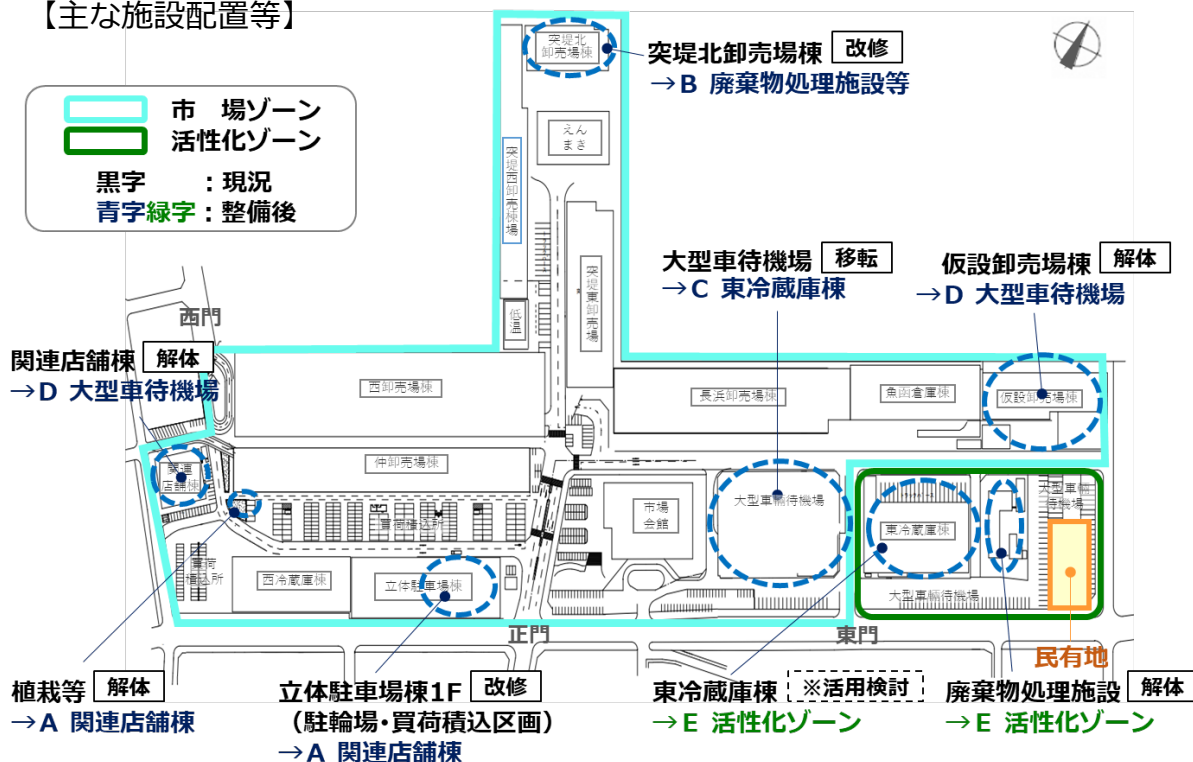
3. 事業推進の方向性

- 事業に際しては、市場運営への影響を最大限考慮する必要があり、市場施設を再配置（ローリング）しながら、市場運営を止めることなく進める。
- ローリングに際し、市場内の既存施設の改修等や大型配送車両などの駐車区画を再配置しながら、用地の集約等による効率的利用を進め、東冷蔵庫棟や活性化につながる施設用地を創出する。
- 東冷蔵庫棟については、運営上課題を抱えており、設備の更新期を捉え、今後の設備投資や市場ニーズ等を踏まえ市場関係者で協議し、業界主体での建替えに取り組む。
- また、市場としても魚食普及の推進の一翼を担い、市場活性化に寄与するため、市場関係者や民間事業者と連携し、魅力ある賑わいを創出する活性化施設の整備に向け取り組む。
- 事業推進にあたっては、市場関係者と協議・調整を図りながら、必要に応じ役割分担するなど、連携して取り組む。

4. ローリング計画（案）

- 事業推進の方向性を踏まえ、市場関係者と協議の上、各施設の配置等ローリング計画案を取りまとめた。
- 市場内の既存施設の改修、新設、用地集約等を一連の繋がりをもって進める。

【主な施設配置等】



移転先として、

- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> A 関連店舗棟 B 廃棄物処理施設等 C 東冷蔵庫棟 D 大型車待機場 E 活性化ゾーン | <ul style="list-style-type: none"> 立体駐車場棟 1F の一部を改修、及び植栽等の位置に新設整備 突堤北卸売場棟を改修整備 大型車待機場を移転後、新設整備 関連店舗棟や仮設卸売場棟を解体後、整備 廃棄物処理施設を解体後、活性化ゾーンを創出
(東冷蔵庫棟の建物は多目的に活用する可能性を含め検討する) |
|--|---|

5. 検討状況と今後の進め方

- 東冷蔵庫棟や活性化の取組みに関する検討状況は以下の通り。
- 引き続き、市場運営や市場関係者の負担などを踏まえ、各市場施設の利用者などと協議・調整を図りながら検討を進め、事業化につなげていく。

(1) 東冷蔵庫棟

市場関係者と意見交換しながら、現況や課題、今後の東冷蔵庫棟のあり方について検討した。

▼現況や課題

- ・東冷蔵庫は、鮮魚市場の基幹施設であり市場運営に必要不可欠である。
- ・小ロットで不揃いな魚の保管が多く、立体自動倉庫が有効に使えていない。
- ・保管温度から取り扱い品種が限られるなど、設備面で市場のニーズに合致していない。
- ・今後、設備更新等に多額のアセットマネジメント経費が生じるとともに、工事等に際しては、業務の一時停止など市場運営への影響が見込まれる。

◇今後の方向性

- ・市場ニーズを的確に捉え、集荷機能の強化につなげるため、**業界主体での建替え整備**を柱に、**市場関係者と連携・調整を図りながら検討を進める**。
- ・今後、国とも協議しながら建築計画や事業計画を定める中で、**市としても支援策を検討**していく。

(2) 市場活性化の取組み

市場関係者と意見交換しながら、市場活性化の共有イメージを取りまとめた。

▼鮮魚市場を取り巻く課題

- ・取扱高の減少、消費者ニーズの変化（家庭内での食事形態の変化等）、市場活力の低下 など

○鮮魚市場の強み

- ・市場直結（幅広い魚種、鮮度の高さ、目利きによる品揃え等）、日常にない市場の雰囲気、都心に近接した立地 など

◇活性化の方向性（案）

市場活性化の目標

市場直結の強みによる魚食普及を通じた **長浜ブランドの構築・市場活力の維持**

取組みの方向性

① 市場の魚の魅力をプロモーションする

エンドユーザーである消費者に対し、都心に近接した立地や市場直結の強みを生かし、魚の魅力を伝え、魚ファンを増やすため、食べて知ってもらう場となる【活性化施設】を整備する。

② 消費者ニーズをマーケティングする

直接、消費者の声や反応を得ることが出来る場所として【活性化施設】を活用する。

③ 活性化の取組み効果を市場関係者に波及させる

【活性化施設】での取組みを市場関係者に還元し市場全体の活性化につなげる。

具体的な方向性

- ・ローリングにより創出する**活性化ゾーン**は、市場東側約**1.6ha**(民有地を含む)とし、東冷蔵庫棟移転後の事業着手に向けて、**活性化ゾーンの活用方策等について検討を進める**。

※建物としての特性を活かした活用や、解体及びその後の新築期間の短縮化なども考慮し、東冷蔵庫棟を多目的に活用する可能性も含め検討していく。



長浜臨港線沿いの全景



1階荷捌き所 階高約8m

- ・市場関係者の気運が高まっており、**業界において民有地（市場関係者所有地）を中心に、先行して事業化の検討を進める**（2～3年内の開業を目標）。

(3) 事業スケジュール(予定)

- 鮮魚市場の機能更新・向上に向け、関連店舗の移転先の整備など市場施設の機能更新に着手し、**順次整備を進める**。
- 東冷蔵庫の建替えに向け、業界主体の整備を柱に、建築計画や国の補助制度の活用、並びに市としての支援策について、**国や市場関係者との協議・調整を進める**。
- 市場活性化に向け、**活性化ゾーンの活用方策について、東冷蔵庫棟を多目的に活用する可能性を含め、民間事業者の活用アイデア等意向把握を実施するとともに、先行する業界事業との調整など、市場関係者との協議・調整を進める**。

