

新青果市場整備事業 実施計画（案）【概要版】

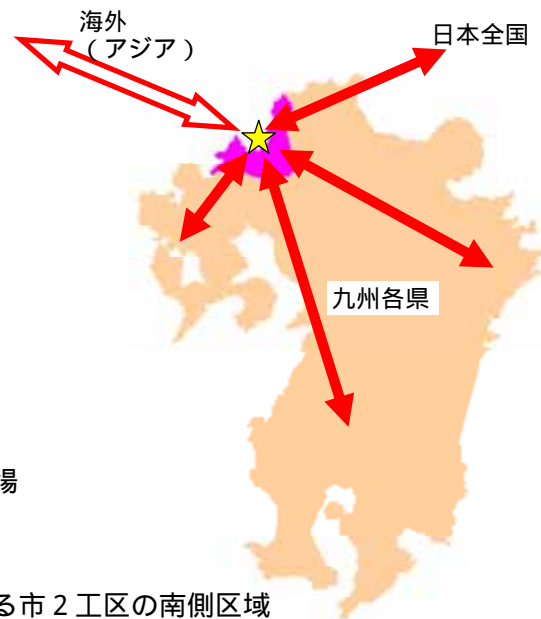
1. 新市場の基本的考え方

(1) 新市場のコンセプト

- ・九州地区における集散型拠点市場
- ・港湾機能に直結しアジアも視野に入れた拠点市場
- ・市場業務の改革による高度物流機能市場
- ・食の安全・安心を確保する市場
- ・環境に優しく地域に配慮した市場
- ・近郊産地の振興と小規模小売店の育成に資する市場
- ・市民に開かれた活気あふれる市場
- ・民間活力と業界主導により効率的に整備・運営する市場

(2) 新市場の位置及び規模

- ・ 位 置：臨港道路アイランドシティ1号線に接する市2工区の南側区域
・・・ 整形地での敷地の確保及び交通アクセスを考慮
- ・ 規模(仮定)：開場時(H26年度)の年間取扱量は33万tと推計されるが、新市場においては、24時間稼働化や市場内物流の効率化を目指していることから、施設の必要規模は現状の年間取扱量30万tで設定する。この場合、国基準では施設面積約11.7万㎡、敷地面積約14haと算出されるが、コンパクト化(施設相互間の連携による集約化)を行い、国基準面積以下となるように努める。



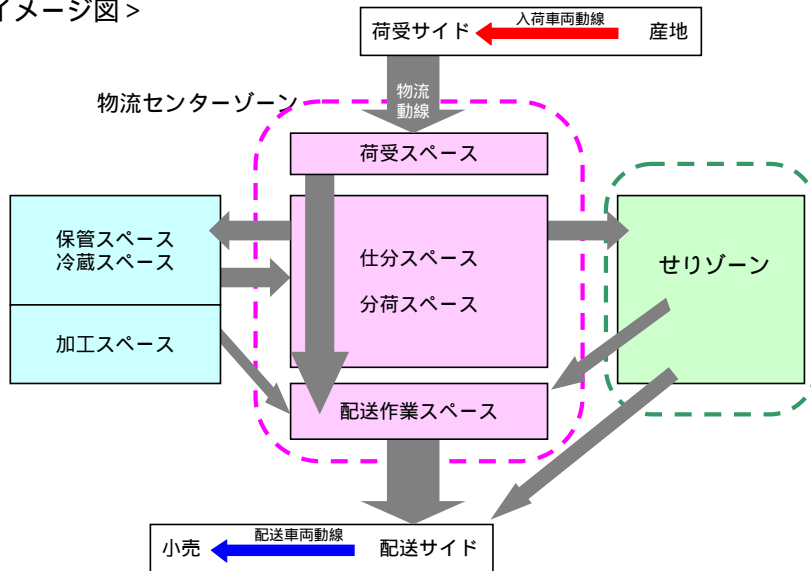
(3) 市場内業者数の設定

- ・ 卸売業者：1社(現行どおり)
- ・ 仲卸業者：36社(")

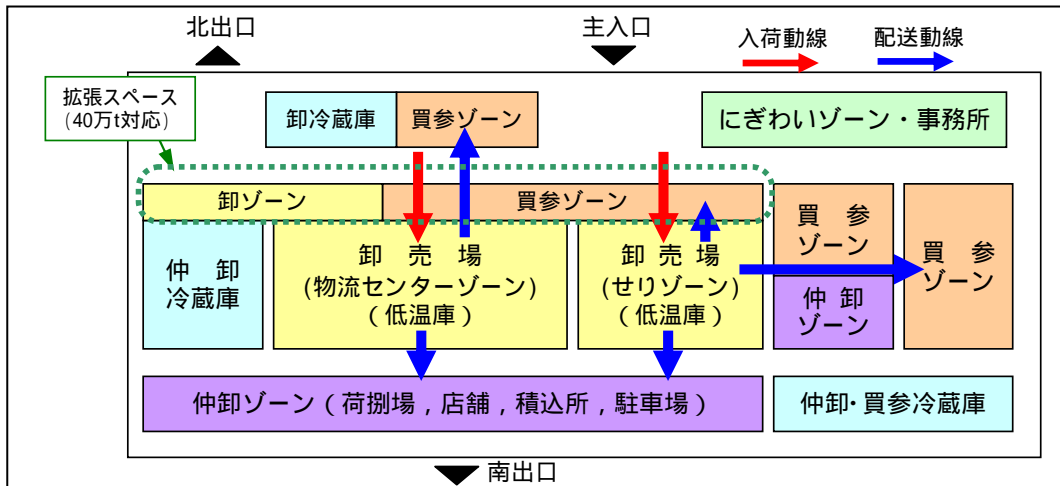
(4) ゾーニングの考え方

- ・ 市場内の物流については、卸売場での入荷から仲卸業者、売買参加者の配送までの物流動線が最短かつ効率的になるよう、卸売場と仲卸売場、冷蔵庫、買荷保管積込所を一つの建物(市場棟)に集約し、卸売場を中心に仲卸ゾーンと買参ゾーンをその周辺に配置する。
- ・ 市場内物流の効率化を図るため、卸売場は、取引形態によって相対取引を中心とする「物流センターゾーン」と、せり取引を中心とする「せりゾーン」に区分する。
- ・ 市場の出入りについては、アイランドシティ内及び新青果市場周辺の道路における交通の円滑化を図るため、主入口を北側の臨港道路に面して設け、北側及び南側に出口を設置する。
- ・ 市民に開放する「にぎわいゾーン」は、市民が利用しやすい位置とするため、アイランドシティ1号線側の敷地の北東角に配置する。
- ・ 集散型拠点市場による将来の市場取扱量の増加を見込み、40万t対応の拡張スペースを確保する。

< 市場内物流イメージ図 >



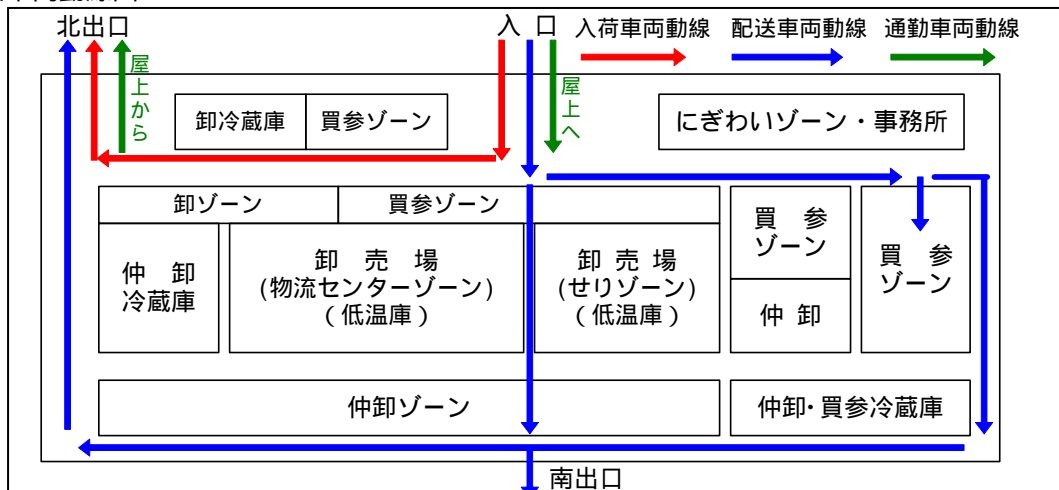
< ゾーニング図 >



(5) 車両動線の考え方

- ・ 市場の出入口は、利用目的毎に専用化し、市場内では簡素な車両動線を実現する。
- ・ 市場内の混雑解消や物流の円滑化を図るため、入荷車両と配送車両の動線を明確に区分する。
- ・ 市場内は効率的かつ安全に通行できるように、一方通行の設定などを行う。
- ・ 通勤車両は、専用スロープで市場棟の屋上駐車場に直接出入りし、市場エリア（1階部分）には出入りできないようにする。

< 営業車両動線図 >



(6) にぎわいゾーンの考え方

市場機能の一部として「にぎわいゾーン」を設置し、市民も利用できる関連事業者店舗や食堂、料理教室、PR施設等を設ける。

にぎわいゾーンのコンセプト

- ・ 市場の雰囲気を感じてもらう場 …… 市民開放デーの実施、市場見学など
- ・ 野菜や果物を中心とした食育を推進する場 …… 料理教室の実施、展示コーナーなど
- ・ 新鮮でおいしい青果物と出会える場 …… 旬の野菜や果実の販売イベントの実施など

(7) 整備・管理運営手法

整備・運営にかかるコストを軽減するため、民間の資金と経営ノウハウを活用するPFI手法の導入を図る。また、コスト削減、業務効率化の観点から業界が自ら施設整備や管理運営を行うことも検討する。

2. 計画概要

(1) 施設内容と規模の考え方

- ・ 現市場における業務や取引内容を踏まえ、市場活動に必要な施設を整備する。
(新設：加工場、機能拡充：冷蔵施設 など)
- ・ 各施設の規模は、年間取扱量30万tとした場合の国基準面積以下とするとともに、通路等の共有スペース以外については施設使用料の対象とするため、必要最小限の規模とする。

(2) 主な施設内容と規模

卸売場

- ・ 取引形態によって3つに区分する。
……セリゾーン：約4,200㎡、物流センターゾーン：約7,600㎡、荷受用：約1,000㎡
- ・ コールドチェーンを確保するため、低温庫4ヶ所(約3,600㎡)を設置する。
……セリゾーン：約900㎡(1ヶ所)、物流センターゾーン：約2,700㎡(約900㎡×3ヶ所)
- ・ 卸売場内では、物流に支障がないような柱の間隔とする。

仲卸売場

- ・ 仲卸業者の営業形態や規模に応じて、4パターンを設置する。
- ・ 荷捌場、店舗、積込所、事務所をセットにする。
……A：約560㎡×4店、B：約280㎡×14店、C：約250㎡×10店、D：約220㎡×8店

買荷保管積込所

- ・ 現市場における利用状況や売買参加者からのニーズを踏まえ、約600台分の駐車・積込スペースを確保する。
……積込所：約7,700㎡、無料積込所(入荷スペースの有効活用部分等)：約1,900㎡
- ・ 無料積込所については、利用時間に制限を設ける。(4:00~12:00)

冷蔵庫

- ・ 各市場業界の業態等に応じて必要な面積を確保する。
……卸売業者：約1,200㎡、仲卸業者：約2,700㎡、売買参加者：約1,400㎡、関連事業者：約400㎡

加工場

- ・ 業界からのニーズを踏まえ、一次加工(小分け、袋詰め)に対応するため、加工場(約1,300㎡)を確保する。

関連事業者店舗

- ・ 店舗，倉庫，事務所をセットにして約 70 m²とし，別途，駐車・積込スペースを確保する。
- ・ 関連売場・事務所棟の 1 階に 22 店舗，2 階に 14 店舗を配置し，加えて，金融機関，コンビニエンスストア等のためのスペースを確保する。

にぎわいゾーン

- ・ 市場業務への影響を最小限に抑えつつ，市民の利用のしやすさを図るため，関連売場・事務所棟の 2 階に食堂，青果物等販売所，P R スペース，料理教室等を配置し，1 階の来客入口からの動線をスムーズにする。
 … 食堂：約 300 m²×2 店舗，青果物等販売所：約 100 m²×4 店舗，P R スペース：約 250 m²
- ・ イベント等ができる屋外広場（約 450 m²）を確保する。

事務所

- ・ 関連売場・事務所棟の 3，4 階に各市場関係団体や開設者の事務室等（約 6,400 m²）を配置する。
 … 卸売業者事務所：約 3,300 m²，市管理事務室：約 200 m²，食品衛生検査所：約 400 m² など
- ・ 共用の会議室（約 300 m²）や多目的スペース（約 200 m²）を用意する。
- ・ 3 階から市場棟への上空通路を設置し，基幹施設（市場棟）での市場活動を市民が見学できる見学者用通路としても利用する。

駐車場

- ・ 現市場における利用状況や各業界からのニーズを踏まえ，必要な台数を確保する。
 …（営業車両）仲卸業者：約 200 台，売買参加者：約 600 台，関連事業者：約 60 台
 （通勤車両）市場棟の屋上に約 800 台
 （一般車両）にぎわいゾーンの入口付近に約 40 台

< 参考：国基準面積（30 万 t ベース）と新市場面積との比較 >

名 称	国基準による必要規模	新市場の計画面積	現青果市場の面積
卸売場 （うち，低温庫）	12,900 m ²	12,800 m ² （ 3,600 m ² ）	11,352 m ² （ 1,402 m ² ）
仲卸売場 （うち，店舗）	9,700 m ²	7,600 m ² （ 2,700 m ² ）	6,086 m ² （ 2,700 m ² ）
買荷保管積込所（有料）	8,400 m ²	7,700 m ²	4,976 m ²
冷蔵庫	9,900 m ²	5,700 m ²	5,882 m ²
加工場	1,500 m ²	1,300 m ²	-
関連事業者等店舗	3,800 m ²	2,700 m ²	3,735 m ²
駐車場	50,600 m ²	45,800 m ²	29,578 m ²

（3）計画概要

- ・ 敷地面積：約 133,000 m²，建築面積：約 46,100 m²，延床面積：約 106,000 m²
- ・ 主体構造 鉄骨鉄筋コンクリート造（S R C）または，鉄筋コンクリート造（R C）
- ・ 階 数 市場棟：地上 2 階（屋上駐車場），事務所棟：地上 4 階

< 施設別面積 >

名 称	建築面積	延床面積	階数，構造
1 市場棟	33,200 m ²	82,700 m ²	2 階建，S R C 造
2 加工場棟	7,400 m ²	7,400 m ²	平屋建，R C 造
3 関連売場・事務所棟	4,100 m ²	14,600 m ²	4 階建，R C 造
4 その他（自動車修理場など）	1,300 m ²	1,300 m ²	平屋建，R C 造
計	46,100 m ²	106,000 m ²	-

3. 管理運営業務

(1) 新市場における業務の内容

項目	業務内容	
現行業務	施設管理関係	施設・財産の修繕・工事等に関する業務
	業務指導関係	取引に関する指導・監督・許可・認可・報告等
新規業務	にぎわいゾーン関係	P R施設等の維持管理，イベント企画・実施等
	生ゴミリサイクル	ゴミの分別，機器のメンテナンス等

(2) 業務の実施方法及び分担の考え方（P F I方式を前提）

分担	分担の考え方
開設者の直接実施	開設者でなければならない業務
職員	ex) 施設使用許可，使用料徴収，市場関係者との調整，モニタリング 取引に係る指導・監視・処分，せり参加に係る承認・取り消し
嘱託	ex) 取引に係る巡回指導・監視・報告，販売原票の検印，場内秩序維持
業界へ委託 (自治協会)	業界調整を要する業務 ex) 市場内衛生，車両・防犯対策，塵芥処理，生ゴミ減量
P F I事業者へ委託	民間ノウハウを活用できる一般的な管理運営業務 ex) 警備，設備保守，施設修繕，場内清掃，樹木管理

開設者の直接実施する業務については，可能な限りP F I事業者へ委託する方向で今後も検討を行う。

(3) 管理運営コストの試算（年間）

（単位：千円）

	現在 (3市場分)	新市場 (PFI方式)	差し引き	内 訳
人件費	148,520	71,664	76,856	職員 10 3, 嘱託 14 6, PFI 事務員 0 3
物件費	169,715	110,843	58,872	警備・施設保守等委託，光熱水費，印消費等
補助金	31,994	23,415	8,579	集荷対策，自治協会
施設維持	40,820	27,928	12,892	補修工事等
PFI費用	-	7,486	7,486	PFI委託分の5%で設定
合計	391,049	241,336	149,713	

(4) 車両管理

現市場では駐車場が不足し，営業車両や通勤車両で市場内が大変混雑していることや，車両動線が輻輳していることから，新市場においては以下の考え方により車両管理を行う。

- ・ 営業車両，通勤車両及び入荷車両・配送車両の必要な駐車スペースを確保する。
- ・ 出入口は，営業車両，通勤車両毎に専用化し，市場内では簡素な車両動線を実現する。
- ・ 市場内車両はE T C装置着用を前提とし，出入口のゲートで入退場車両を管理する。
- ・ E T C装置により，利用目的別に車両を管理する。

(5) 情報システム

新市場においては，I T技術を駆使し，情報システムを利用した取引や物流の効率化だけでなく，市場内外への情報発信に積極的に取り組む。情報基盤として整備するものは以下のとおり。

- ・ 情報センター …卸売業者電算室に情報センター機能（サーバー等）を設置
- ・ 情報開示ディスプレイ …卸売場や事務所棟に大型ディスプレイを設置し，取引情報等を表示
- ・ 取引情報端末 …出荷者や買受業者が取引結果を閲覧できるタッチパネル等を卸売業者が設置
- ・ 市場内業者情報端末 …市場内業者の端末と卸売業者のシステムとを接続し，電子取引を実施

4. 新時代への対応

(1) 廃棄物処理

- ・ 循環型社会の構築に資するため、市場で発生する食品廃棄物等（主に野菜・果実の生ゴミ）は再資源化し、肥料などへ再生利用を図る。
- ・ 再資源化目標（生ゴミの約70%）…塵芥処理料：現市場 30,000 千円/年 新市場 17,000 千円/年

(2) 環境への配慮

- ・ 太陽光発電の導入 …市場用地の全部が森林とした場合のCO₂吸収量に相当するCO₂削減効果を有する太陽光発電システムの設置（発電能力約220kw，設置面積約1,700m²）
- ・ 車両排出ガスの抑制 …市場内の搬送車両の電動化，アイドリングストップ用の外部電源設備の設置 など
- ・ 敷地内緑化の推進 …可能な限り緑化に努める（道路境界，広場，駐車場，屋上等）

(3) 安全・安心への取り組み

- ・ 市場取扱量の増加に対応し，青果物の安全性を確保するために，食品検査機能の強化を図る。（食品衛生検査所スペース：約200m² 約400m²）
- ・ 青果物の品質管理を強化するため，低温庫や冷蔵庫等の温度管理施設を拡充する。
- ・ 防風，塩害等から青果物を守るため，防風壁や卸売場周囲への管理用シャッターの設置などを行う。
- ・ 市場の一体的な安全衛生管理を図るため，敷地周囲への塀の設置など害虫等の侵入防止を図る。

5. 事業費（直営方式）

- ・ 建設費：約200億円（国交付金：約70億円，地方債：約129億円，一般財源：0.3億円）
なお，PFIによる整備の場合は事業費の削減が見込まれる。
- ・ 用地費：約170億円（実際の取得価格は，不動産価格評定委員会で示される金額とする。）

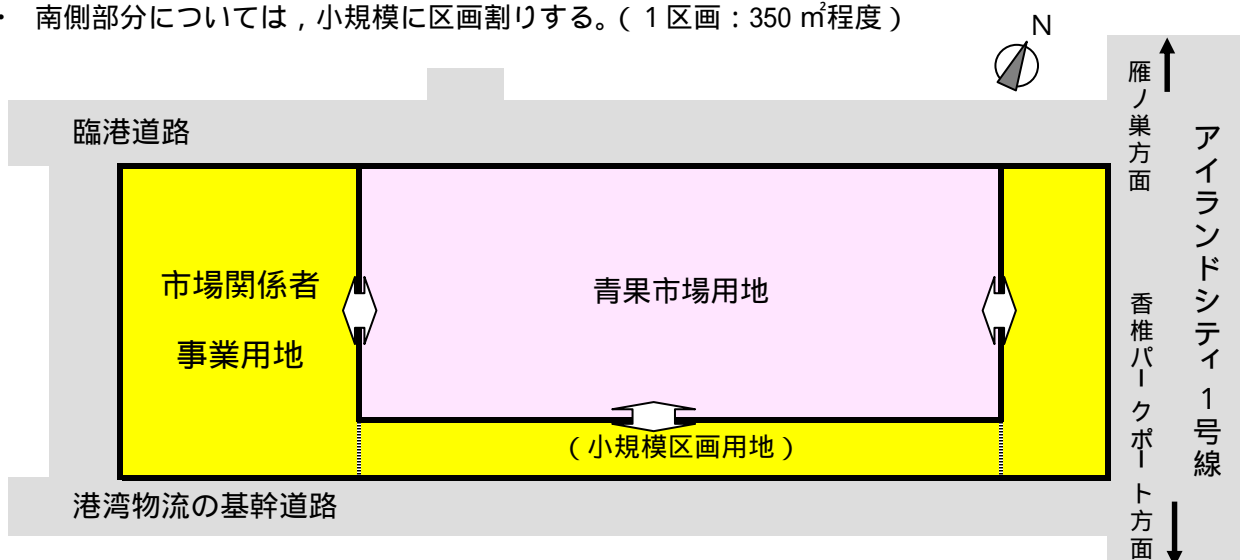
6. 施設整備の主体

新市場の整備にあたっては，基本的にPFI事業者によって行うが，業界が使用する設備については，自主整備を前提とする。

- ・ 業界整備 …冷蔵設備

7. 市場関係者事業用地

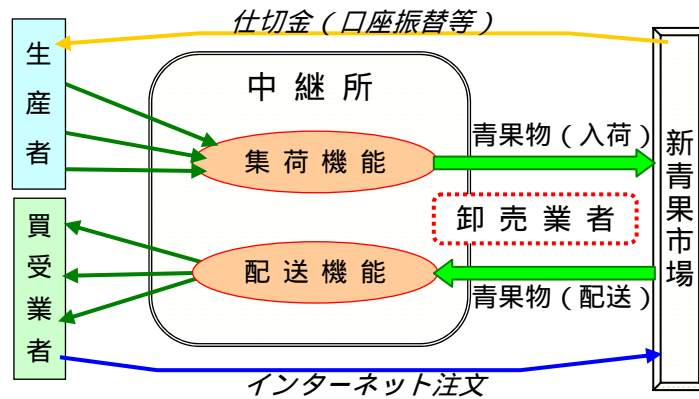
- ・ 市場機能の充実・強化を図るため，市場関係者事業用地（約6ha）を市場周辺に配置する。
- ・ 南側部分については，小規模に区画割りする。（1区画：350m²程度）



8. 市場付属施設（中継所）

生産者や買受業者の新市場への移転に伴う負担を軽減するとともに、アイランドシティにおける交通状況への影響を少なくするために、市場に来なくても取引に参加できる方策の一つとして中継所機能を持つ市場付属施設について検討する。

- ・ 現青果市場と西部市場へ出荷している生産者の利便性向上を図るための集荷機能と、買受業者の利便性向上を図るための配送機能を確保する。
- ・ 設置場所については、現市場用地の一部を中心に、利用可能な既存施設などについて検討する。



9. 事業スケジュール

20年度	21年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度
実施計画の策定	PFI導入可能性調査 事業手法決定	PFI実施準備 実施方針の公表 → 事業者公募 → 事業者選定 → 契約		設計	建設工事	開場