

福岡市中央卸売市場
新青果市場整備事業
実施計画(案)

平成 2 1 年 月

福岡市

鳥瞰図（南東から市場全体を臨む）



目次

青果部3市場の再編・再整備の基本的な考え方.....	1
1 卸売市場を取り巻く環境変化.....	1
2 青果部市場の現状と課題.....	2
3 青果部3市場の再編・再整備の必要性.....	3
4 新市場のコンセプト.....	4
5 強化・高度化すべき機能.....	5
6 市場再整備場所の選定理由.....	8
施設整備計画.....	11
1 新市場整備の基本的な考え方.....	11
(1) 新市場の規模の設定.....	11
(2) 新市場用地の位置,面積.....	12
(3) 市場関係者事業用地の位置,規模.....	13
(4) 業者数等の設定.....	13
(5) 施設機能のイメージ.....	14
(6) ゾーニング.....	15
(7) 車両動線.....	16
(8) にぎわいゾーン.....	17
(9) 市場の整備・管理運営手法.....	17
2 施設内容.....	18
(1) 施設内容と規模の考え方.....	18
(2) 卸売場.....	18
(3) 仲卸売場.....	19
(4) 積込所.....	21
(5) 冷蔵庫,低温庫,冷凍庫.....	21
(6) 加工場.....	22
(7) 関連売場・事務所棟.....	23
(8) 営業車両用駐車場.....	24
(9) 通勤車両用駐車場.....	24
(10) 入荷車両待機所.....	25
(11) パレット,フォーク置場.....	25
3 計画概要.....	26
4 新青果市場施設配置図.....	27
5 事業費.....	34
6 施設整備.....	35
(1) 市と業界の整備分担.....	35
(2) 施設・設備ごとの整備主体.....	36
7 市場関係者事業用地.....	37

管理運営業務.....	39
1 管理運営業務の内容と分担.....	39
(1) 新市場における管理運営の検討.....	39
(2) 現行の管理運営業務の内容.....	39
(3) 新市場における管理運営業務の内容(新規業務).....	40
(4) 現行の業務分担.....	40
(5) 新市場における業務分担の考え方.....	41
(6) 新市場における業務分担.....	42
2 運営体制.....	43
3 管理運営コスト.....	43
4 車両管理.....	44
(1) 車両管理の基本的な考え方.....	44
(2) 駐車台数の設定.....	44
(3) 車両の管理方法.....	45
(4) 入退場管理.....	46
(5) 市場内通路の配置.....	47
5 情報システム.....	48
(1) 情報基盤整備.....	48
(2) ソフトウェア.....	49
(3) 情報公開.....	49
新時代への対応.....	50
1 廃棄物処理.....	50
2 環境への配慮.....	51
3 安全・安心の取り組み(衛生管理).....	52
4 防災対策(耐震性能).....	52
5 バリアフリー対応.....	52
市場付属施設(中継所).....	53
事業スケジュール.....	53

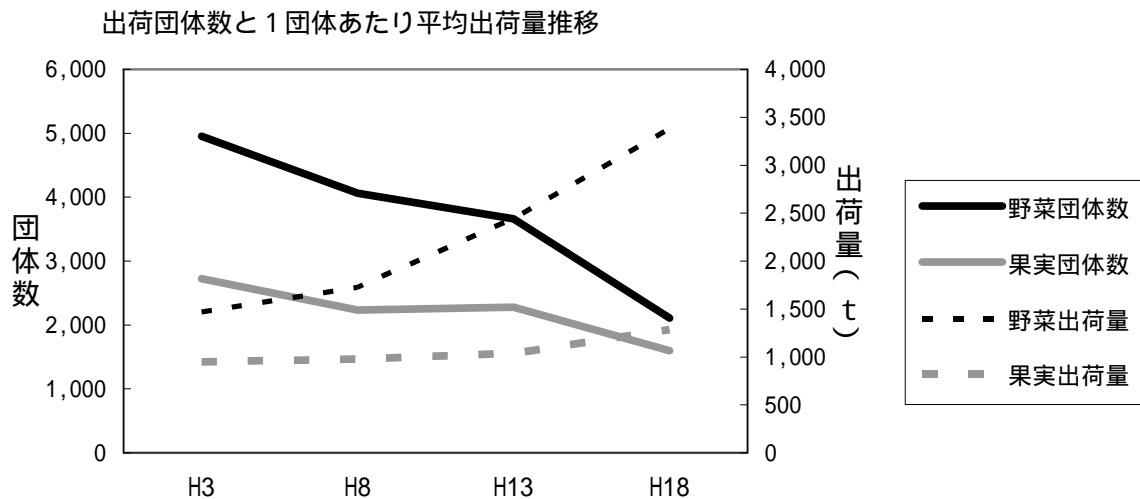
1 卸売市場を取り巻く環境変化

卸売市場を取り巻く社会・経済情勢，とりわけ流通環境は以下のとおり急速に変化しており，このような環境変化に卸売市場がいかに適切に対応していくかが喫緊の課題となっている。

(1) 生産サイドの動向（産地の大型化）

J A など生産サイドの統合大型化が急速に進展し，卸売市場に対する影響力を強めるとともに，より取引条件のよい市場に取引を集中させるなど，市場の選別を強化している。

生産サイドと量販店等の消費サイドとの直接取引や産地直売所での直接販売など，多角的な販路の開拓が進められている。



出典：「青果物出荷機構調査報告書」（農林水産省）

(2) 消費サイドの変化

量販店が消費者の青果物購入の中心となり，卸売市場には確実に安定的な取引に加え，配送機能の充実なども求められるようになっている。

量販店においては，栽培方法や品質管理にこだわった商品などブランド化への取組みを強化している。

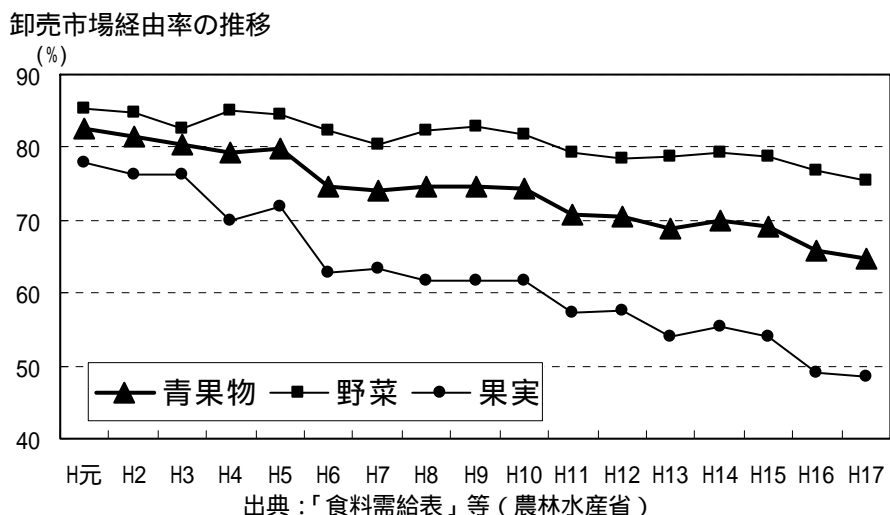
核家族化の進行等の社会生活の変化に伴い，中食・外食が増加するなど，食の外部化・簡便化の進展により，卸売市場は加工・配送など付加価値機能の充実を求められている。

食の安全・安心に対する消費者の関心が高まり，トレーサビリティへの対応，有機野菜等の品揃え，流通過程におけるコールドチェーンの確保及び食品検査体制の充実などが求められている。

(3) 流通チャネルの多元化

生産・消費サイドの市場選別強化により、産地出荷が拠点性の高い大規模卸売市場へ集中する一方、中小卸売市場では集荷力が低下し、集荷を他市場からの転送に依存する割合が高まっている。

商社等の参入や生産サイドと消費サイドとの直接取引、生産サイドの直接販売の増加など、市場を介さない流通（市場外流通）が増加傾向にあり、流通チャネルの多元化により卸売市場経由率が年々低下している。



(4) 卸売市場システムの転換

取引規制の緩和や適正な品質管理の推進などを内容とする卸売市場法の改正がなされた。

規制緩和に伴い、委託手数料の弾力化など卸売市場にも競争原理が導入され、生産・消費両サイドのニーズに対応できない市場は淘汰されていくものと考えられる。

2 青果部市場の現状と課題

本市においては、青果物を取り扱う中央卸売市場を3市場開設しているが、以下の問題が生じている。

(1) 3市場体制による課題

青果部3市場で取り扱われる青果物全体の約80%が青果市場に一極集中し、東部・西部市場は、集荷を青果市場からの転送に依存している。

福岡市青果部市場の取扱量実績

年 度	青果市場	東部市場	西部市場	合 計	
取 扱 量	H 9	2 1 3 千 t (78%)	1 9 千 t (7%)	4 1 千 t (15%)	2 7 3 千 t
	H 1 4	2 2 6 千 t (79%)	1 9 千 t (7%)	4 1 千 t (14%)	2 8 7 千 t
	H 1 9	2 4 7 千 t (82%)	1 5 千 t (5%)	3 8 千 t (13%)	3 0 0 千 t

卸売業者は、東部・西部市場を運営する各支社が赤字構造になっている。

市場特別会計においても、平成19年度では青果部3市場で約3億円を一般会計から繰り入れており、特に東部市場については取扱量に比べて過大な負担となっている。

(2) 青果市場の課題

青果市場は、築40年が経過し施設の老朽化が進むとともに、開設当時に比べて取扱量が倍増したことにより、施設が狭隘化している。

市場施設は温度管理が十分でなく、市場でコールドチェーンが途切れている。

仲卸業者の営業スタイルの変化により、加工及び荷捌・配送スペース等が不足している。

3 青果部3市場の再編・再整備の必要性

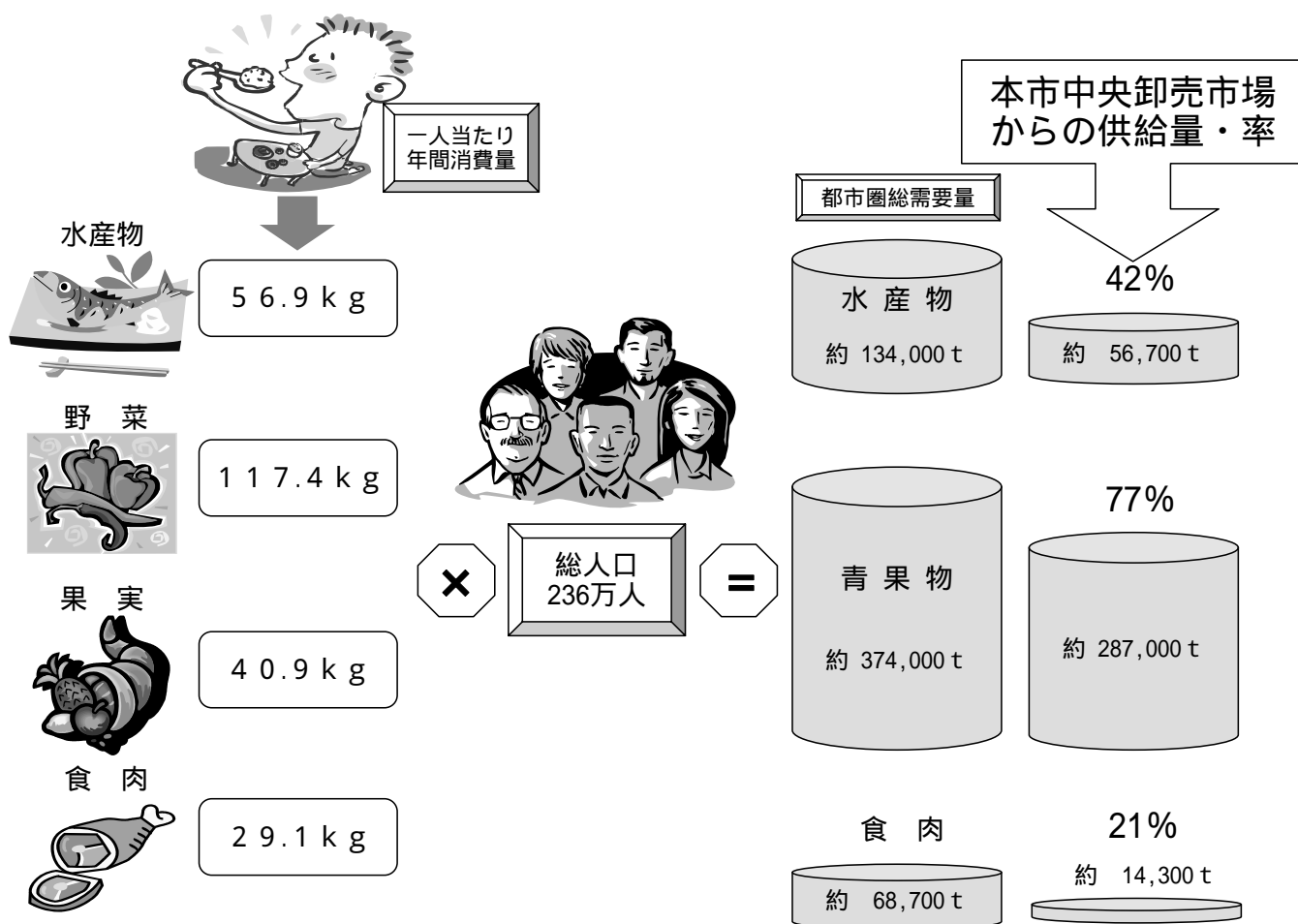
福岡都市圏で消費される青果物の7割以上が、本市青果部3市場から供給されており、本市場に代わりうる青果物流通の基幹システムがない。

市場間及び市場外流通との競争激化により、以前にも増して衛生的かつ効率的な市場づくりが必要となっている。

市場再編による経営資源の集中によって市場関係者の経営体質を強化する必要がある。

老朽化・狭隘化した青果市場を再整備し、集荷機能、分荷・配送機能、加工機能、情報受発信機能等の市場機能を高度化する必要がある。

都市圏への供給状況



「一人当たり年間消費量」は、第8次中央卸売市場整備計画における平成17年度需要量見通しから

4 新市場のコンセプト

環境変化に適切に対応し、効率的な物流システムへ転換していくため、以下の7つのコンセプトに基づき、青果部3市場の再編・再整備を実施する。

(1) 九州地区における集散型拠点市場

流通圏域の広域化に伴い、福岡都市圏に加えて、久留米・甘木朝倉・飯塚広域圏にも供給していくなど、供給圏の拡大を図る。

九州地区の他市場と連携し、共同集荷や市場間取引を推進するなど、九州地区の集散型拠点市場として他市場の需要にも対応する機能を強化していく。

(2) 港湾機能に直結しアジアも視野に入れた拠点市場 *基本計画に追加*

輸入青果物の安全・安心の確保、また、アジアにおける日本産青果物の需要拡大に対応するため、港湾機能と直結した青果物輸出入の拠点市場を目指す。

(3) 市場業務の改革による高度物流機能市場

物流コストの低減や市場経由時間の短縮を図るため、物流センター機能を充実・強化する。取引の電子化など、ITを活用した高度物流システムを構築し、市場業務の改革を推進する。

(4) 食の安全・安心を確保する市場

温度帯別管理施設の充実により、コールドチェーンを確立する。

トレーサビリティへの対応など、品質管理体制を充実・強化する。

残留農薬検査等の食品衛生検査や巡回監視を強化するとともに、検査設備を拡充するなど、食品衛生検査体制を充実する。

(5) 環境に優しく地域に配慮した市場

ごみの発生抑制、減量化、再資源化を推進するなど、市場活動に伴う環境への負荷を低減する。市場内の排気ガスや騒音の抑制及び省エネルギー技術の導入も促進する。

(6) 近郊産地の振興と小規模小売店の育成に資する市場

小規模生産者への巡回集荷や、小売店への共同配送を行うとともに、商品情報の提供、アドバイスを行うなど、小規模顧客への対応を強化する。

(7) 市民に開かれた活気あふれる市場

市場の一部を市民に開放し、青果物の消費を促す情報の発信拠点となるとともに、市民に親しまれる施設づくりを推進し、“にぎわい”を創出する。

(8) 民間活力と業界主導により効率的に整備・運営する市場

整備・管理運営コストの低減化を図るため、PFI手法等の民間活力の導入を推進する。

環境変化への柔軟な対応や、維持管理運営の効率化を図るため、業界自らの投資で整備・運営する範囲を拡大する。

5 強化・高度化すべき機能

(1) 取引の電子化

取引の電子化を推進することにより取引の拡大化と業務の迅速化を図るとともに、物流との連携を推進する。また、ネットオークション（予約ぜり）形式の導入についても検討する。

産地出荷前に販売先が決定する取引（予約相対取引）については特に電子化を進め、商物分離を推進する。

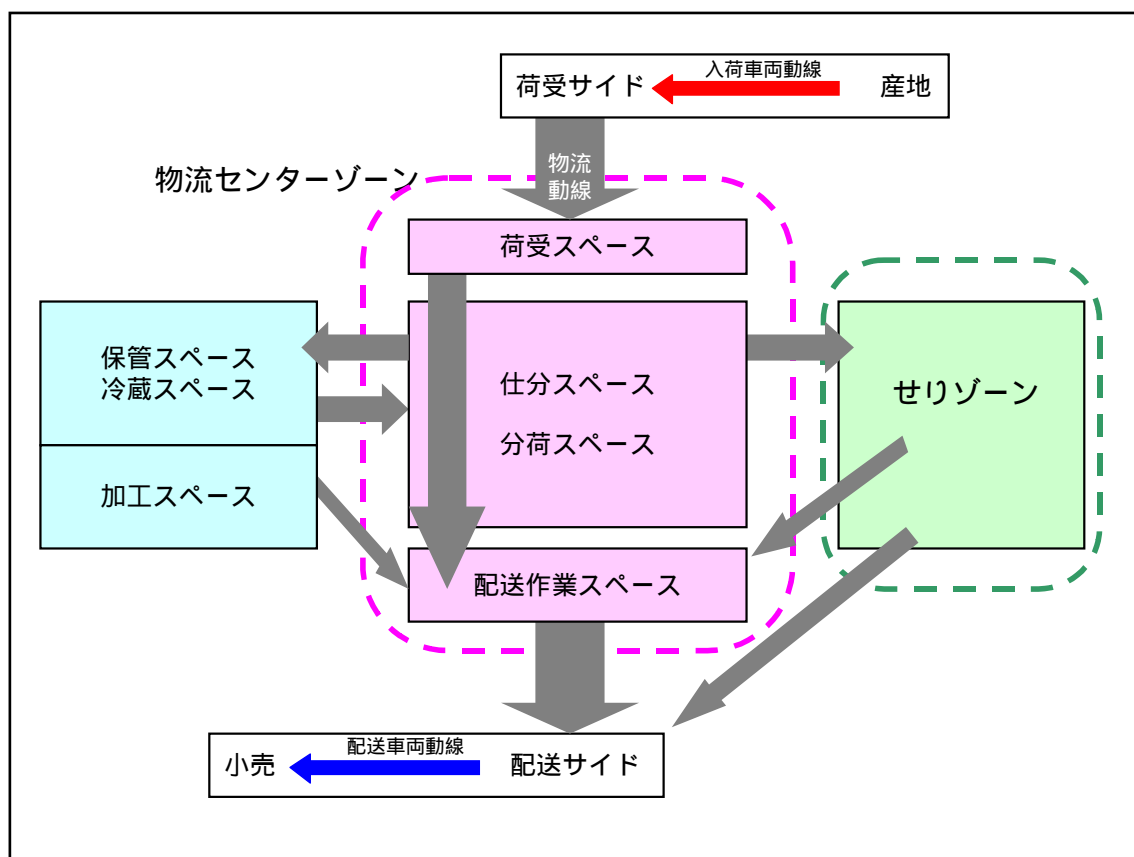
(2) 物流改革

卸売場を中心に各施設を一体的かつ機能的に配置することにより、効率的な物流を目指す。

市場内荷役業務の共同化・一元化を図る。

買受業者の配送業務の共同化を検討する。

市場内物流イメージ



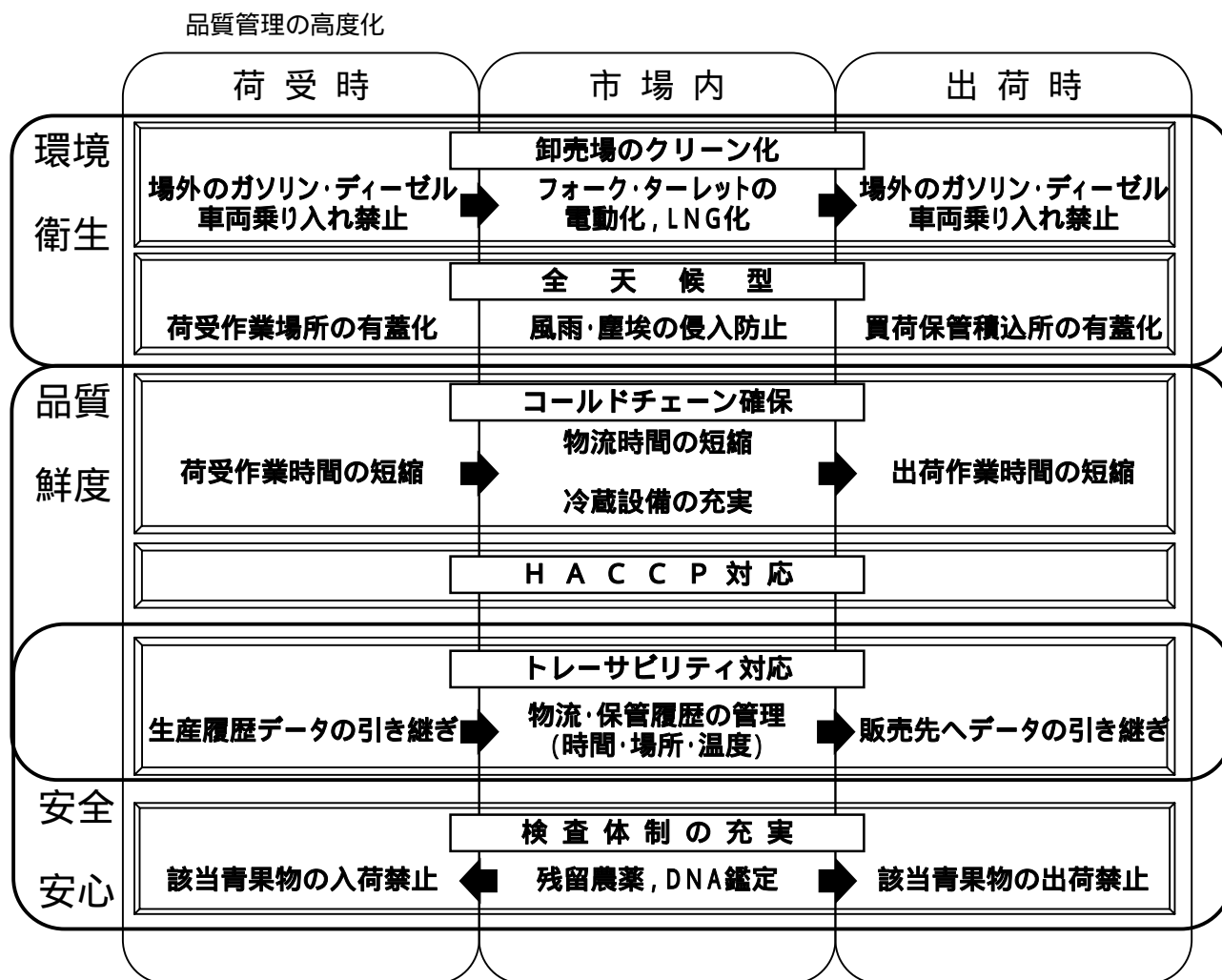
(3) 衛生管理

冷蔵庫及び低温庫等の温度管理施設の拡充や、仲卸、売買参加者などの市場関係者毎に専用の冷蔵庫等を設置することにより、コールドチェーンを確保する。

荷を扱うスペースをすべて有蓋化する。

H A C C P に対応した施設の整備を推進し、検査体制の充実を目指す。

市場内での流通・保管履歴管理の仕組みを整備するなど、トレーサビリティへの対応を検討する。



(4) 環境配慮

食品リサイクル法に対応し、生鮮ごみの減量・再資源化等を積極的に推進するとともに、パレット、段ボール、発泡スチロールの再生利用の推進と廃棄量削減を進める。

アイランドシティ周辺の豊かな自然環境との調和を図るため、敷地内緑化を推進する。

太陽光発電や節電システム等の導入、雨水利用などの省エネに積極的に取り組む。

市場内搬送車両（フォーク・ターレット）の電動化や、保冷車両のアイドリングストップを可能とする外部電源装置の設置など、車両排出ガスの抑制を図る。

(5) 顧客対応

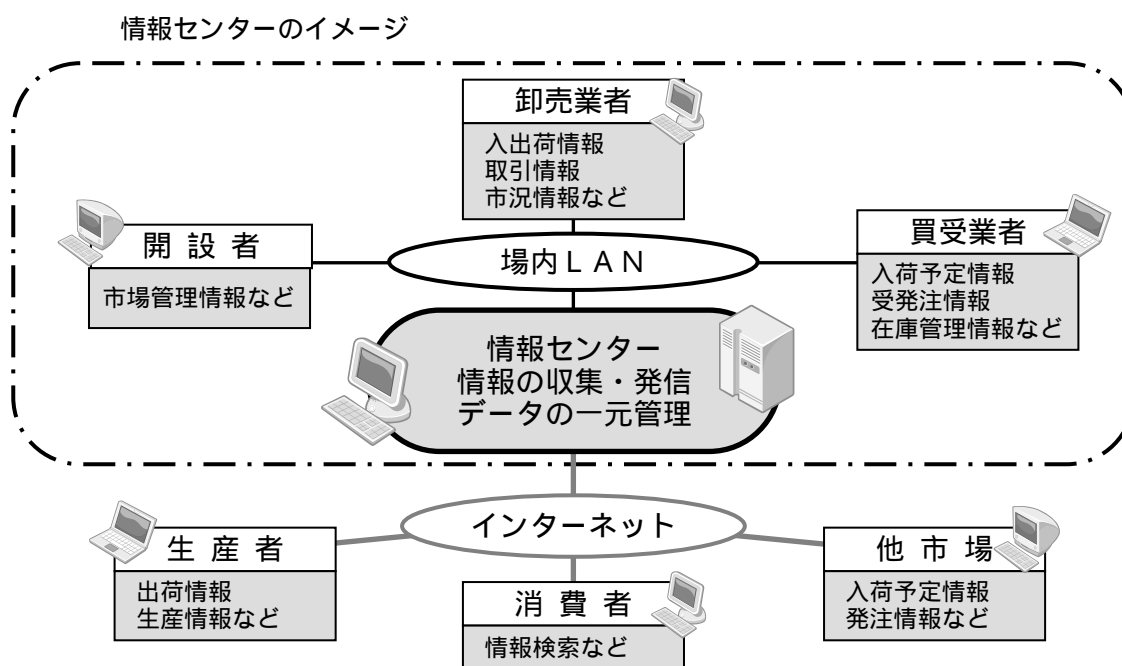
大規模顧客（量販店，外食，中食など）の多様化・高度化するニーズに対応するため，コールドチェーン化をはじめ，物流センター機能の強化と加工施設の充実を図る。

小規模顧客（生産者，小売店）への対応についても，巡回集荷や共同配送など，必要なサポートを検討する。

(6) 情報受発信機能

市場内の情報を一元管理する情報センターを業界の共同負担により設置・運営する。

青果物に関する情報を市民・消費者へ積極的に開示する。



(7) 市民開放

市民に市場を身近に感じてもらうための市場PRや食育活動を推進するとともに，青果物を中心とした一般市民も利用できる店舗を設けるなど，市民に開放するにぎわいゾーンを設置する，

(8) 市場運営・整備手法

PFIなど民間の資金と経営ノウハウを活用した手法等により，効率的に市場を整備・運営する。業界自らの投資による整備範囲及び自主運営の業務範囲を明確化し，拡大する。

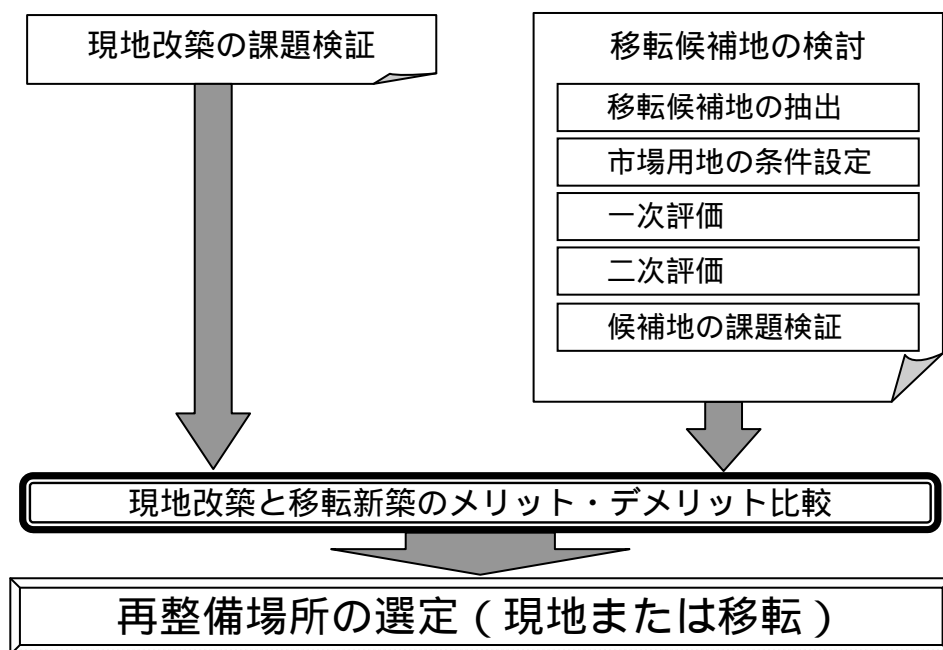
以上，基本計画より抜粋

6 市場再整備場所の選定理由

青果部市場再編・再整備事業検討報告書より抜粋

(1) 市場再整備場所の検討経緯

市場再整備の場所については、現地改築の課題検証と移転候補地（移転新築）の検討を行い、双方のメリット・デメリットを比較して選定を行った。検討の内容については、(2)～(4)のとおり。



(2) 現地改築の課題検証

ローリング工法の場合、敷地面積の3分の1を使えない期間が長く、さらなる狭隘化が懸念される。

また、現市場用地の拡張には、高額な取得費や取得までに相当な期間がかかるため困難である。

最短でも5年間の建設期間を要し、営業しながらの建設のためトラブル等によりさらに長期化するリスクがある。また、長期化した場合には、事業費が増加することになる。

高層化による物流の非効率化や、一定規模以上の施設が建設できず施設が分散するなど、建設上の制約から理想的な施設規模・配置ができず、物流などの面において十分な機能高度化が困難である。

建設期間長期化のリスクや市場関係者との調整などのため、PFIによる整備は困難である。

3市場の関係者が同時に営業活動をスタートすることが不可能である。

特に工事期間中において、近隣住宅地に騒音等の被害が発生する。

(3) 移転候補地の検討

移転候補地の抽出（10カ所）

九大跡地（六本松），九大跡地（箱崎），香椎操車場跡地，福岡空港周辺（月隈），
香椎パークポート，箱崎ふ頭，金武地域，福岡空港周辺（大井地区），
アイランドシティ（市2工区），アイランドシティ（市5工区）

市場用地の要件，優先順位

優先順位	条件	内 容
A	面積	10ha以上（市場用地としての必要面積）
B	取得費用	現地の売却単価を大幅に上回らないこと
	交通アクセス	広い周辺道路，高速道路からのアクセス
C	取得可能時期	早期に取得できること
	形状	自由な施設設計が可能な形状
	立地条件	住宅地に隣接していないこと

【一次評価】
優先順位Aの条件「面積」による絞り込み

一次評価の要件を満たす候補地（5カ所）

九大跡地（六本松），福岡空港周辺（月隈），金武地域，
アイランドシティ（市2工区），アイランドシティ（市5工区）

【二次評価】
優先順位B，Cの条件により，点数化して評価
Bの条件 = 5， = 3， x = 0
Cの条件 = 3， = 1， x = 0

二次評価の結果

候 補 地	Bの条件		Cの条件			計
	取得費用	交通アクセス	取得時期	形 状	立地条件	
九大跡地（箱崎）	x		x		x	8
福岡空港周辺（月隈）	x		x	x	x	5
金武地域		x	x	x		8
アイランドシティ（市2工区）						17
アイランドシティ（市5工区）					x	14

アイランドシティ（市2工区）が最も高得点であり，
最有力の移転候補地

(4) 市場再整備場所の選定

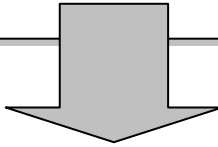
現地改築と移転新築のメリット・デメリット

(現地改築)

メリット	新たな用地取得が不要，既存施設の有効活用 交通アクセス良好
デメリット	長期の建設期間，さらなる長期化のおそれ，高い建設費 P F I 導入困難，市場活動・施設配置の制約，周辺への騒音

(移転新築)

メリット	短い建設期間，長期化リスクなし，安い建設費 P F I 導入可能，市場活動・施設配置の制約なし
デメリット	新たな用地取得が必要，跡地売却が必要，潮風等への配慮 配送時間・経費の増加

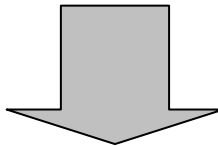


(総合評価)

現地改築の場合，メリット（交通の利便性，既存施設の活用など）もあるが，市場機能を制約する大きな課題（建設期間中の安定供給の支障，高い建設費，施設配置の制約など）がある。

移転新築の場合，懸案事項（現市場用地の処分，市場が遠くなること，潮風への影響など）はあるが，対応策の検討により回避または軽減が可能である。

移転新築による投資効果を高めるメリット（安定供給の継続，事業費の抑制，自由な施設設計など）は大きい。



アイランドシティ（市2工区）への移転新築が適当

施設整備計画

1 新市場整備の基本的な考え方

(1) 新市場の規模の設定

新市場の目標取扱量推計

青果物の目標取扱量について、直近5年間（平成15～19年度）の取扱量実績をベースに最小自乗法で推計すると、開場目標である平成26年度において33.4万tと推計される。

また、将来的には集散型拠点市場による供給圏の拡大により、40万tにも対応可能な市場として整備する必要がある。

青果部市場の取扱量将来推計（野菜・果実） [単位：千t]

年 度	野 菜	果 実	合 計	備 考
15年度	205.9	76.9	282.9	実 績
16年度	201.6	74.2	275.8	
17年度	208.8	75.7	284.5	
18年度	222.3	71.1	293.5	
19年度	231.2	68.6	299.8	
26年度	278.1	55.6	333.6	開場時
36年度	349.3	35.8	385.2	開場10年後

青果部市場の取扱量将来推計（市場別） [単位：千t]

年 度	青果市場	東部市場	西部市場	合 計
15年度	224.9	17.9	40.1	282.9
16年度	223.6	15.6	36.6	275.8
17年度	231.9	15.7	36.9	284.5
18年度	240.8	15.3	37.3	293.5
19年度	247.0	14.7	38.1	299.8
26年度	289.0	9.8	34.8	333.6

施設規模設定の考え方

推計から開業時の取扱量は約33.4万tとなるが、新市場においては24時間の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である30万tを基準に設定する。

年間取扱量30万tの場合、国基準に基づく市場施設の必要規模は、11.7万㎡（次頁の表参照、現青果市場の1.57倍）となるが、本計画では、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。

また、将来の取扱量増加を見越し、卸売場北側の通路を活用し、取扱量40万tに対応できる卸売場の拡張スペースを確保する。

取扱量 30 万 t の国基準による必要規模（通路を含む）

施設名	新市場の必要規模	現青果市場	備考
卸売場	12,900 m ²	11,352 m ²	
仲卸売場	9,700 m ²	6,086 m ²	
買荷保管積込所	8,400 m ²	4,976 m ²	
冷蔵庫	9,900 m ²	5,882 m ²	
駐車場	50,600 m ²	29,578 m ²	
市場管理センター	12,500 m ²	5,619 m ²	管理事務所，業者事務所等
加工施設	1,500 m ²	0 m ²	
関連事業者店舗	3,800 m ²	3,735 m ²	
その他施設	8,100 m ²	7,761 m ²	
合計	117,400 m ²	74,989 m ²	現青果市場の 1.57 倍

(2) 新市場用地の位置，面積

新市場用地（市場関係者事業用地を含む）の位置は，整形地での敷地の確保及び交通アクセスを考慮し，臨港道路アイランドシティ1号線に接するアイランドシティ市2工区の南側の区域とする。

市場用地の敷地面積については，年間取扱量が30万tの場合，約14ha（現青果市場の敷地面積約9.1haの1.57倍）となるが，コンパクトな市場整備を基本とするため，効率的な施設配置や施設の立体化など高度利用を図ることで，13ha程度で整備する。

新市場予定地 位置図



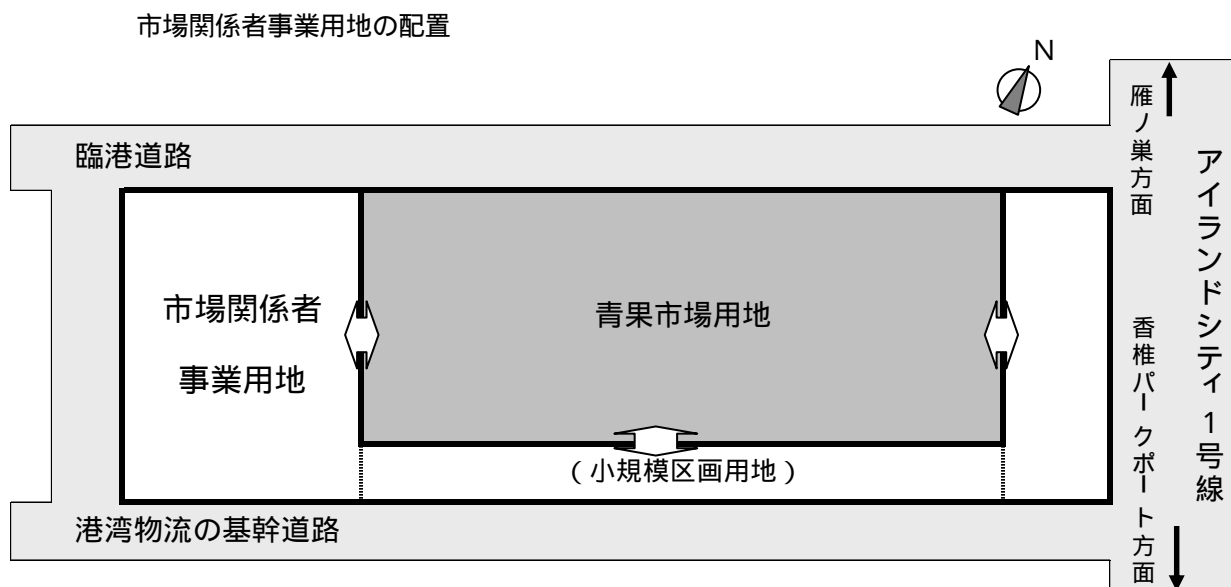
(3) 市場関係者事業用地の位置，規模

市場と一体的に連携し，市場機能をより一層充実・強化するため，新市場の周辺に市場関係者の事業用地を配置する。

面積については，市場関係者へのアンケート調査結果などをもとに約 6 ha とする。

南側部分については，小規模に区画割りする。(1 区画：350 m²程度)

市場に面している各事業用地から市場へは，直接出入りできるようにする。



(4) 業者数等の設定

卸売業者数については，現行どおりの 1 社とする。

仲卸業者数については，現行の 3 6 社を上限とする。

仲卸売場については，1 社 1 マスとし，事業規模や営業形態の違いに対応するため，売場の大きさを 4 パターン用意する。

関連事業者店舗については，新市場での出店が不確定のため現行並みの 3 6 マスを確保するが，詳細については今後検討していく。加えて，コンビニエンスストアや食堂，市民向けの物販施設のスペースを確保する。

駐車スペースについて，仲卸業者はインタビュー結果をもとに約 200 台，売買参加者は平成 1 8 年に行った車両台数調査結果をもとに推計し約 600 台，関連事業者は店舗数から推計して約 6 0 台とする。

また，従業員通勤用車両台数としては，前述の車両台数調査結果をもとに推計し，全体で約 800 台とする。

(5) 施設機能のイメージ

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青果物の流れ（物流動線）が最短かつ効率的になるよう、基幹施設である卸売場と仲卸売場に、付随施設である買荷保管積込所や冷蔵庫等を加えて、一つの建物（市場棟）に集約する。

卸売場は、取引形態に応じて、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」に分け、青果物のお荷から配送までを効率的に流れるようにする。

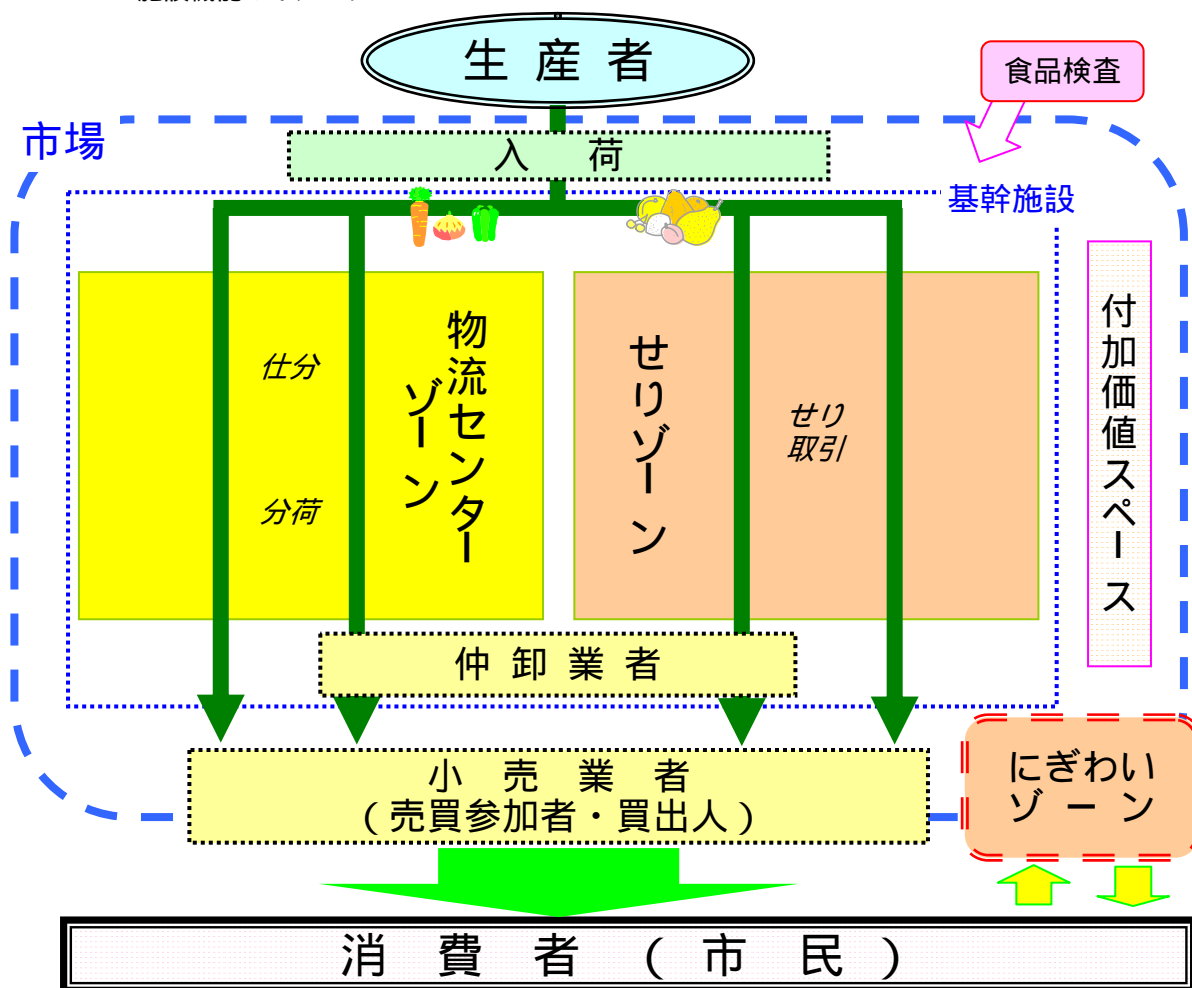
仲卸売場については、効率的な物流動線の確保のため、卸売場に近い方から荷捌場、店舗、積込所を順に配置する「3点セット」を原則とする。

売買参加者の積込所（買参積込所）については、青果物が雨に濡れることのないように有蓋化した積込所を設置する。また、卸売場北側の底のかかったお荷スペースを時間帯で区切り、積込所として有効活用する。

市場内に、市民への開放スペースとして「にぎわいゾーン」を設置する。

食品の安全・安心の確保のため、食品衛生検査機関を拡充し、市場内の食品衛生検査体制の充実を図る。

施設機能のイメージ



(6) ゾーニング

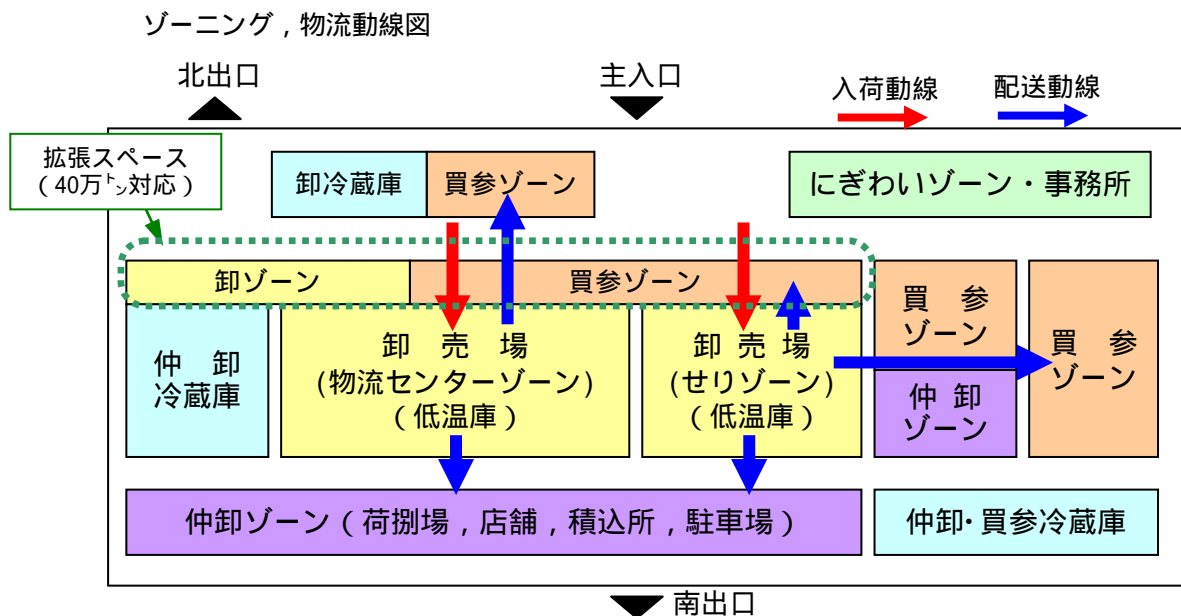
市場内物流の効率化を図るため、主要な物流動線は卸売場の北側からの入荷，南側・東側からの配送とし，卸売場を中心に，仲卸ゾーンと買参ゾーンをその周辺に配置する。

関連事業者店舗については，仲卸業者及び売買参加者，買出人の利用しやすい場所に設置する。

にぎわいゾーンは，市民が利用しやすい位置とするため，敷地の北東角に配置する。また，敷地の有効利用を図るため，関連事業者店舗，にぎわいゾーン，関係団体事務所等は一体の建物とし，立体化を図る。

卸冷蔵庫，買参積込所等については，効率的な物流動線を配慮しつつ，風害や塩害等への対応を図るため，一体の建物として敷地の北側に配置する。

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基幹施設の北側に確保する。



(7) 車両動線

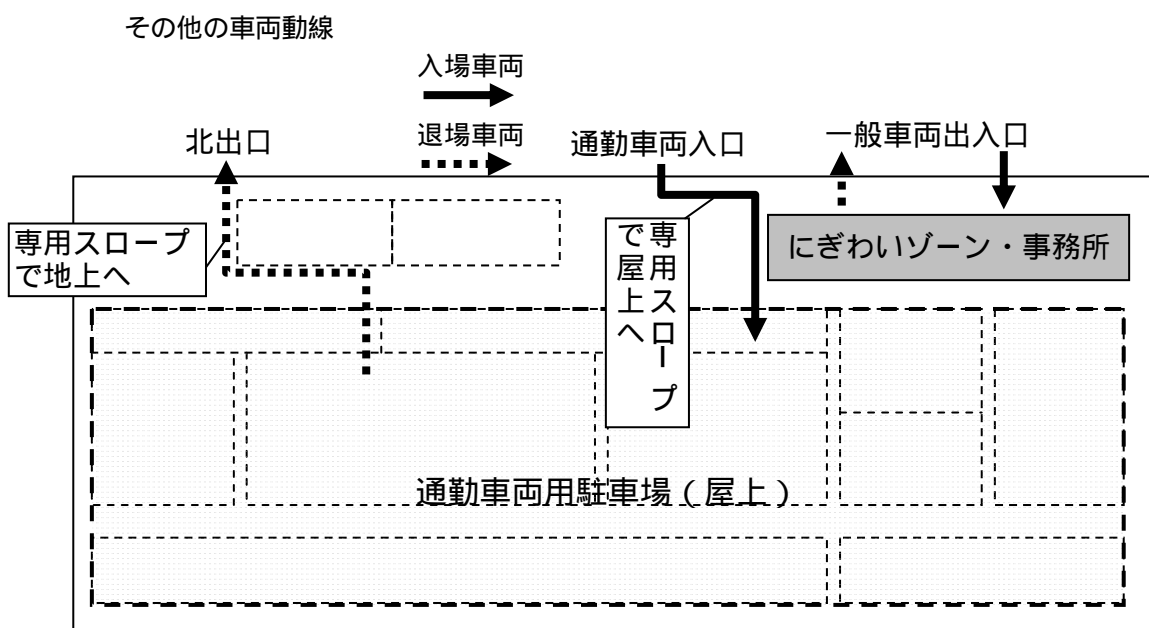
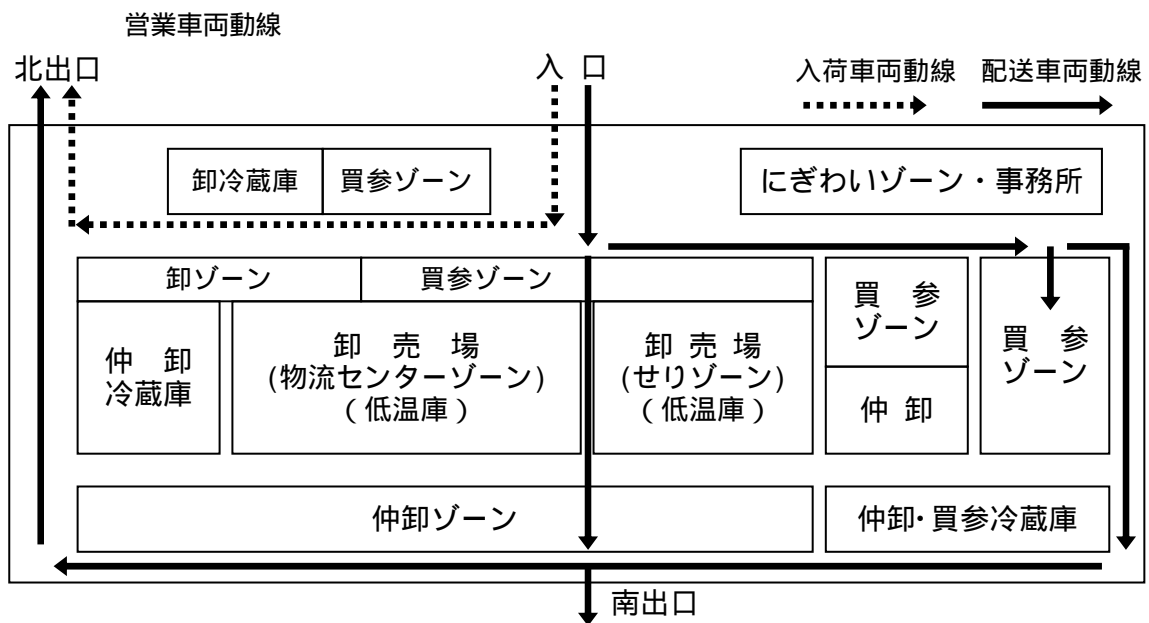
市場の出入口は、利用目的毎に専用化し、市場内では簡素な車両動線を実現する。

市場へ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、出口は市場内の交通混雑を緩和するため、北側及び南側に設ける。

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。

通勤車両は、営業車両の動線と明確に区分するため、専用スロープで市場棟の屋上駐車場へ直接出入りし、市場エリア（1階部分）には出入りできないようにする。

市場内は効率的かつ安全に通行できるよう、一方通行の設定などを行う。



(8) にぎわいゾーン

にぎわいゾーンのコンセプト

- ・ 市民にも利用可能な市場機能の一部
- ・ 市民にとっての市場・青果物への入口

市場の雰囲気を感じてもらう場 野菜や果物を中心とした食育を推進する場 新鮮でおいしい青果物と出会える場

にぎわいゾーンの機能

- ・ 市民に市場に来るきっかけをつくる機会の提供
(市民開放デーの実施 など)
- ・ 市民に市場のことを知ってもらうためのPR活動
(PRコーナーの運営, 一般市民の市場見学への対応 など)
- ・ 市民に野菜・果物のことを知ってもらう食育活動
(料理教室の実施, 展示コーナーの運営 など)
- ・ 新鮮な野菜・果物との出会い
(旬の野菜・果物の販売イベントの実施 など)

にぎわいゾーンの運営主体

- ・ 青果物等の市民への販売については, 市場業界(仲卸業者, 売買参加者, 関連事業者)が行う。
- ・ 販売以外の業務(イベント・PR活動等)については, 市場関係者による実行委員会形式や自治協会等が実施することを検討する。
- ・ 施設の整備, 維持管理については, 開設者が行う。(PFI手法を導入した場合には, 開設者からPFI事業者へ委託する。)

(9) 市場の整備・管理運営手法

新市場の整備・管理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。

本計画に記載する事業費等の金額については, 市が直営で行った場合で算出。

さらなるコスト削減, 業務効率化の観点から業界が自ら施設整備・管理運営を行うことも検討する。管理運営コストの削減のために, 業務の効率化を図り, 開設者の職員数の削減に努める。

2 施設内容

(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)

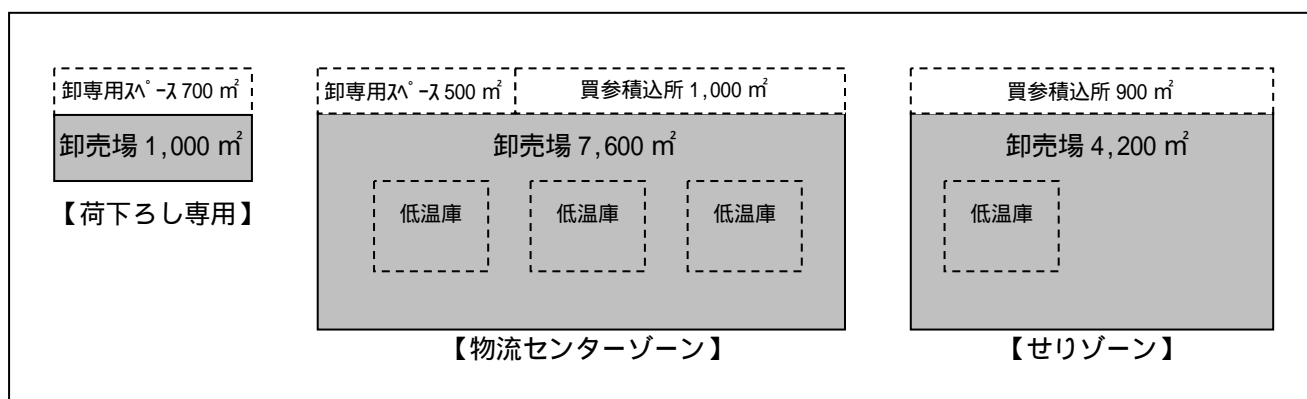
各施設の規模は、年間取扱量30万tとした場合の国基準面積以下とし、必要最小限の規模とする。

(2) 卸売場

配置と面積

- ・ 市場内の物流を効率的に行うため、卸売場を市場用地の中央に配置し、仲卸店舗や売買参加者積込所、冷蔵庫と一体的な運用ができるような施設とする。
- ・ 卸売場は3カ所に分割し、東側から「せりゾーン約4,200㎡」、「物流センターゾーン約7,600㎡」、「荷下ろし専用約1,000㎡」、計約12,800㎡とする。
- ・ 卸売場北側の荷受用スペースにおいては、19台以上の大型トラックが同時に荷下ろしできるスペースを確保する。

卸売場のイメージ



温度管理

- ・ 食の安全、安心や品質に対する市民ニーズに応えるため、コールドチェーンの確保を図るなど、衛生面や鮮度に配慮した温度帯別管理を行う。
- ・ 卸売場中央に、物流センター内3カ所(計約2,700㎡)、せり売場内1カ所(約900㎡)、計4カ所の低温庫を設置する。そのうち物流センター内中央の1カ所は固定的な低温庫とするが、その他の低温庫は全面開閉可能な簡易型の低温庫とする。低温庫以外のスペースは、基本的に常温品置場とする。

市場内環境

- ・ 市場内の良好な作業環境を保つため、大型通路にはトップライトを設置し、自然採光による一定の照度を確保する。
- ・ 換気・衛生面に配慮するため、天井高を確保して、良好な通風環境とする。

通路・柱の配置

- ・ 卸売場周辺の通路は、フォークリフトが対面して安全に通行できるように7m以上の通路幅を確保する。
- ・ 卸売場内の通路は、縦横の動線を確保できるように配置し、フォークリフトの対面通行が可能な通路幅を確保する。
- ・ 卸売場内の柱の位置は間隔を広くし、物流動線を阻害しないように配置する。また、安全管理の徹底のため、卸売場周囲の柱間はシャッター（防風・管理シャッター）を設置する。

現場事務所

- ・ 荷受作業の円滑化や取引の監視のために、せり売場側に現場事務所（1・2階計約420m²）を設置する。現場事務所から卸売場を見渡せるよう、現場事務所の床面は卸売場よりも高い位置にする。

物流

- ・ 産地からの大型車両は、物流センターゾーンの北側と卸専用スペース（仲卸冷蔵庫前）で荷下ろしし、近郊産地からの小型車両は、せりゾーンの北側で荷下ろしする。また、荷下ろし場所は、夏場と冬場に分けて品目別に特定する。
- ・ 荷下ろしされた商品は、その場で一次仕分け（買受業者別）を行い、仲卸店舗や買参積込所に運ばれる。温度管理が必要な商品は、卸売場内の低温庫で一時保管する。

(3) 仲卸売場

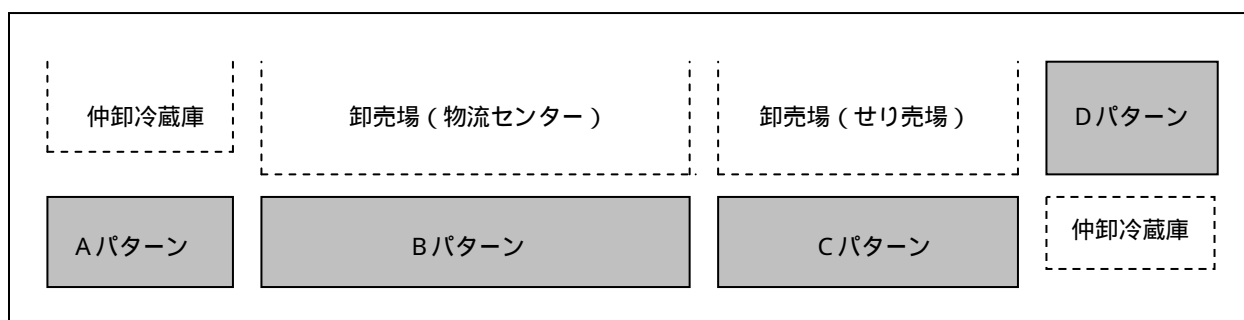
店舗タイプ

店舗の位置、規模、営業形態に関する仲卸業者からのニーズを考慮し、以下のとおり4パターンの仲卸売場を整備する。また、仲卸売場は、卸売場からの物流動線を重視し、全店舗が卸売場に隣接するように配置する。

仲卸売場のパターン分類

区分	規模	店舗数	配置
Aパターン	大型店	4店	東側仲卸冷蔵庫の南側
Bパターン	中型店1	14店	物流センター側卸売場の南側
Cパターン	中型店2	10店	せり売場側卸売場の南側
Dパターン	小型店	8店	せり売場側卸売場の東側

仲卸売場のイメージ



施設面積

パターン別の各施設面積は以下のとおり。荷捌場、店舗、積込所をセットにし一体的に使用する。また、事務所は2階（店舗上部）に配置する。

仲卸売場のパターン分類

区分	Aパターン	Bパターン	Cパターン	Dパターン
営業形態	大型量販店中心	量販店中心	納品中心	店舗販売中心
荷捌場	約 110 m ²	約 55 m ²	約 50 m ²	約 40 m ²
店舗	約 145 m ²	約 70 m ²	約 60 m ²	約 60 m ²
積込所	約 160 m ²	約 80 m ²	約 70 m ²	約 55 m ²
事務所	約 145 m ²	約 70 m ²	約 60 m ²	約 60 m ²
計	約 560 m ²	約 280 m ²	約 245 m ²	約 215 m ²
間口	16 m	8 m	7 m	10 m

パターン別のイメージ



通路・柱の配置

- ・ 荷捌場前にはフォークリフトが対面して安全に通行できるように7m幅の通路を確保する。また、仲卸業者2店ごとに約4m幅の店舗間通路を設け 積込所前は大型車両も通行可能な10m幅の場内道路を整備する。つまり、仲卸業者全店が3面を通路・道路に接するように配置する。
- ・ 柱の位置も効率的な物流動線を確保するため、極力柱の間隔を広げるように配慮する。
- ・ 2階事務所との往来は店舗間の通路に設置する外階段を利用し、2階事務所前には見学者用通路を兼ねた2.5m幅の通路を設置する。

物流

- ・ 相対品は、物流センター側で一次仕分け後、各店舗前の荷捌場に搬送される。温度管理が必要な商品は、仲卸業者からの指示に基づき指定の冷蔵庫に搬送される。
- ・ せり品は、せり場側から各店舗前の荷捌場に搬送する。
- ・ 小分け、袋詰め等の加工が必要な場合は、店舗内で行うか、市場内外の委託先等へ搬送する。
- ・ 商品は一旦各店舗に集約され、二次仕分け後、積込所から自社便または委託便により場外へ配送する。

(4) 積込所

配置と面積

- ・ 売買参加者が使用する積込所は、物流の効率化を図るため、卸売場に隣接または近接するように配置する。建物内部の積込所は、使用者の占用スペースとして有料とする。
- ・ 卸売場北側の底下は、入荷スペースの有効活用として無料積込所とし、入荷作業が行われない時間帯のみの利用とする。(4:00～12:00)
- ・ 施設毎の対象車両、面積、収容台数は以下のとおり。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。

主な諸元

区 分		場 所	対象車両	面積(m ²)	台数
積 込 所	(A) 小口・無料	物流センター側卸売場の北側	小型車	約1,000	80
	(B) 小口・無料	せり売場側卸売場の北側	小型車	約900	68
	(C) 小口・有料	入荷車両待機所の南側	小型車	約300	24
	(D) 小口・有料	せり売場側卸売場の東側(建物内)	小型車	約1,800	144
	(E) 大口・有料	市場入口西側(加工場棟内)	4t, 2tトラック	約1,600	40
	(F) 2階・有料	市場棟2階(西側仲卸冷蔵庫上部)	4tトラック	約4,000	26
駐 車 場	(G) 小口・有料	せり売場側卸売場の東側(底下)	小型車	約900	72
	(H) 小口・有料	せり売場側卸売場の東側(底下)	小型車	約700	48
	(I) 大口・有料	仲卸店舗の南側	4t, 2tトラック	約2,500	100
計				約13,700	602

2階積込所

- ・ 2階積込所については、積込・配送をスムーズに行えるよう、商品の移動用に業務用エレベータを配置し、また4tトラックに対応可能なスロープを設置する。

(5) 冷蔵庫，低温庫，冷凍庫

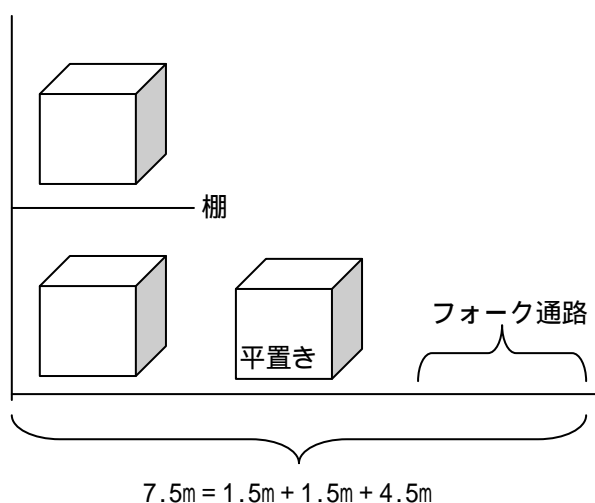
配置，動線

- ・ コールドチェーンの確保，衛生管理や鮮度保持といった消費者ニーズへ対応するため冷蔵庫，低温庫，冷凍庫の充実を図る。
- ・ 低温庫は，卸売場内に十分な面積を確保する。
- ・ 冷蔵庫は，コールドチェーンを途切れさせないように動線の短縮を図るため，卸売場の周辺に配置する。卸冷蔵庫(加工場横)は貯蔵品用に位置づけ，仲卸業者や売買参加者の冷蔵庫は，それぞれの店舗や積込所に近い場所に配置する。
- ・ 商品の長期間保管用として，関連事業者用の冷凍庫を整備する。

保管形態，温度帯

- ・ 温度帯については，冷蔵庫5～10℃，低温庫10℃～常温，冷凍庫-20℃以下とする。
- ・ 冷蔵庫，低温庫の保管形態は，次ページのとおりに棚を設け，2段式のラック型とする。パレットでの保管場所の奥行きとして1.5m，フォークが旋回可能な通路幅として4.5mを確保する。

冷蔵庫，低温庫内の基本配置パターン



面積，収容能力

- それぞれの冷蔵庫，低温庫，冷凍庫は，利用者を特定し，十分な面積を確保する。

主な諸元

区 分	場 所	面積(m ²)
(A) 仲卸冷蔵庫	卸売場の西側	約 2,000
(B) 仲卸冷蔵庫	卸売場の東側	約 700
(C) 買参冷蔵庫	卸売場の東側	約 700
(D) 買参冷蔵庫	卸売場の北側	約 700
(E) 卸冷蔵庫	卸売場の北側	約 1,200
(F) 関連冷凍庫	関連売場	約 400
(G) 卸固定低温庫	卸売場の内部	約 900
(H) 卸簡易低温庫	卸売場の内部	約 2,700
計		約 9,300

(6) 加工場

加工施設については，量販店からの要望の強いコールドチェーン確保のための温度管理・衛生管理を徹底する。また，必要に応じて，H A C C P対応やI S O対応を図るなど，量販店対応の強化のために加工施設や設備の機能を充実させる。

加工内容は，一次加工（小分け，袋詰め）のみで，二次加工（カット，洗浄）は行わない。

面積については，業界からのニーズを踏まえ約 1,300 m²を確保する。

使用主体は，(1)共同事業会社または卸子会社が単独で使用する，(2)希望する仲卸業者各店が区分けして使用する，の2パターンが想定されるため，間仕切りにより両パターンに対応できるようにする。

(7) 関連売場・事務所棟

配置・面積

- ・ 主に市場関係者が利用する関連事業者店舗，金融機関，コンビニエンスストア，売買参加者用休憩所は，市場関係者の利便性を考慮し，1階に配置する。また，金融機関，売買参加者用休憩所は市場の内側に向けて配置する。
- ・ 関連事業者店舗（倉庫含む）は約70㎡とし，1階に22店舗，2階に14店舗を配置する。また，通路は買い回りのしやすさを考慮した位置及び幅員とする。
- ・ 市場関係団体事務所，市管理事務所，食品衛生検査所等は3階及び4階に配置する。
- ・ にぎわいゾーン等を利用する市民が専ら市場業務の用に供するゾーンに自由に立ち入らないように，市民用と市場関係者用の出入口は別とし，扉やフェンス等を設置する。
- ・ 3階において市場棟の屋上駐車場と連絡するための上空通路を設ける。上空通路は屋内型とし，これを支える柱の位置は1階の車両往來に支障ないよう20m以上の間隔を開ける。また，見学者用の通路としても使用することを考慮し，ゆとりのある通路幅員を確保するとともに，階段やスロープなどにより2階からの利用しやすい動線を確保する。

主な諸元

階	室名	面積	数	合計面積	備考
1階	関連事業者店舗	約70㎡	22	約1,540㎡	・ 倉庫も兼用
	冷凍庫	約400㎡	1	約400㎡	・ 関連事業者用
	売買参加者用休憩所	約350㎡	1	約350㎡	・ 事務室も兼用
	金融機関事務室	約160㎡	1	約160㎡	
	コンビニエンスストア	約300㎡	1	約300㎡	
2階	関連事業者店舗	約70㎡	14	約980㎡	・ 倉庫も兼用
	青果物等販売所	約100㎡	4	約400㎡	
	食堂	約300㎡	2	約600㎡	
	料理教室	約150㎡	1	約150㎡	・ 調理用設備等を設ける。
	PRスペース	約250㎡	-	約250㎡	・ コーナーや通路を活用する。
3階	事務室A	約3,300㎡	1	約3,300㎡	・ 卸売業者事務所を想定 ・ 廊下を含むエリア貸しとする。
4階	事務室B	約1,000㎡	1	約1,000㎡	・ 小売業者事務所を想定
	事務室C	約50㎡	15	約750㎡	・ 生産者事務所等を想定
	事務室D	約400㎡	1	約400㎡	・ 食品衛生検査所を想定 ・ 検査室，ドラフトチャンバーを有する。
	事務室E	約200㎡	2	約400㎡	・ 市管理事務所を想定 ・ 仲卸組合事務所を想定
	共用会議室（小）	約25㎡	4	約100㎡	・ 商談にも使用できる。
	共用会議室（大）	約200㎡	1	約200㎡	・ パーテーションで間仕切りできる。
	多目的ルーム	約200㎡	1	約200㎡	

倉庫，給湯室，階段，便所等は適宜設ける。

にぎわいゾーン

- ・ 市場業務への影響を最小限に抑えつつ、市民も利用しやすい施設とするため、市民も利用できる関連事業者店舗、食堂、青果物等販売所、PRスペース、料理教室等は2階に配置し、1階の来客入口から見やすい位置に階段やエレベーターを設けるなどスムーズな動線に配慮する。
- ・ 主に市民が利用するエリアについては、見学や移動のしやすさに配慮して通路や休憩スペース等を整備する。
- ・ 市場利用者の休憩やイベント等の開催ができる場として、屋外広場（約500㎡）を敷地の北東角に配置する。
- ・ 来客者用のための無料駐車場（約40台分）を入口付近に設ける。

(8) 営業車両用駐車場

円滑な車両動線や利用者の利便性を考慮し、仲卸売場の南側に仲卸業者用（約200台）と売買参加者用（約100台）の駐車場を確保する。関連事業者用（約60台）は関連売場・事務所棟の南側及び北側に配置する。また、運送会社用の駐車場（約20台）を市場棟の西側に、来客者用の有料駐車場（約20台）を仲卸売場の南側に配置する。

仲卸売場の南側の駐車場は、乗用車または2tトラックを2台駐車し、さらに積込作業用のスペースを確保できるよう、1区画当たり約50㎡（5m×10m）とする。また、関連売場・事務所棟の南側と北側の駐車場は、乗用車または2tトラックが1台駐車できるスペースを確保するため、1区画当たり約15㎡（3m×5m）とする。

営業車両用駐車場の位置、寸法等

利用者	場所	台数	マス寸法	面積計	備考
仲卸業者	仲卸売場 南側	約200台	5m×10m	5,400㎡	2tトラック2台分 +積込スペース
売買参加者		約100台		2,500㎡	
関連事業者	関連売場 南側・北側	約60台	3m×5m	1,100㎡	2tトラック1台分 +積込スペース 1階店舗は2マス, 2階店舗は1マス
運送会社	仲卸冷蔵 庫西側	有料約6台	5m×10m	300㎡	2tトラック2台分 +積込スペース
		時間貸約5台		250㎡	
合計		約370台	-	9,550㎡	

(9) 通勤車両用駐車場

営業車両動線との分離や利用者の利便性を考慮し、市場棟の屋上に約800台の駐車スペースを確保し、専用スロープにより直接屋上または地上へ移動する構造とする。

車両入口は北側の臨港道路に1カ所（市場の主入口と兼用）とし、車両出口は北側の臨港道路に1カ所（市場の北出口と兼用）とする。

専用スロープを支える柱の位置は、1階の車両往来に支障がないようにする。

(10) 入荷車両待機所

市場に到着した入荷車両を速やかに誘導し、円滑な物流動線とするため、市場の主入口の東側に入荷車両待機所を配置する。

入荷車両が一定時間に集中することが想定されるため、待機所は10tトラックが6台待機できる規模(約1,700㎡以上)とする。

運転手が荷下ろし後の休憩時に車両を駐車できるスペースとして、バナナ加工場前に約450㎡を確保する。

(11) パレット、フォーク置場

新市場における物流はパレットとフォークリフトによる搬送が前提であり、大量のパレットの保管機能とフォークリフトの十分な収納場所が求められるため、パレット・フォーク置場については、卸売場北側に約550㎡、買参冷蔵庫・倉庫側に約370㎡を確保する。

パレット、フォーク置場は、卸売場や仲卸店舗、買参積込所から近い場所に配置し、また物流動線を阻害しないように配慮する。

3 計画概要

敷地の位置

アイランドシティ市2工区 地内（南側の区域）

面積，施設規模

- ・ 敷地面積 約 133,000 m²
- ・ 建築面積 約 46,100 m²
- ・ 延床面積 約 106,000 m²

構造

- ・ 主体構造 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC）一部，梁は鉄骨造（S）
または，鉄筋コンクリート造（RC）
- ・ 階数 基幹施設・・・地上2階（屋上駐車場）
事務所棟・・・地上4階

事業費（概算）

- ・ 用地取得費 約170億円
- ・ 整備費 約200億円（市の直営方式による整備）

施設内容，施設規模

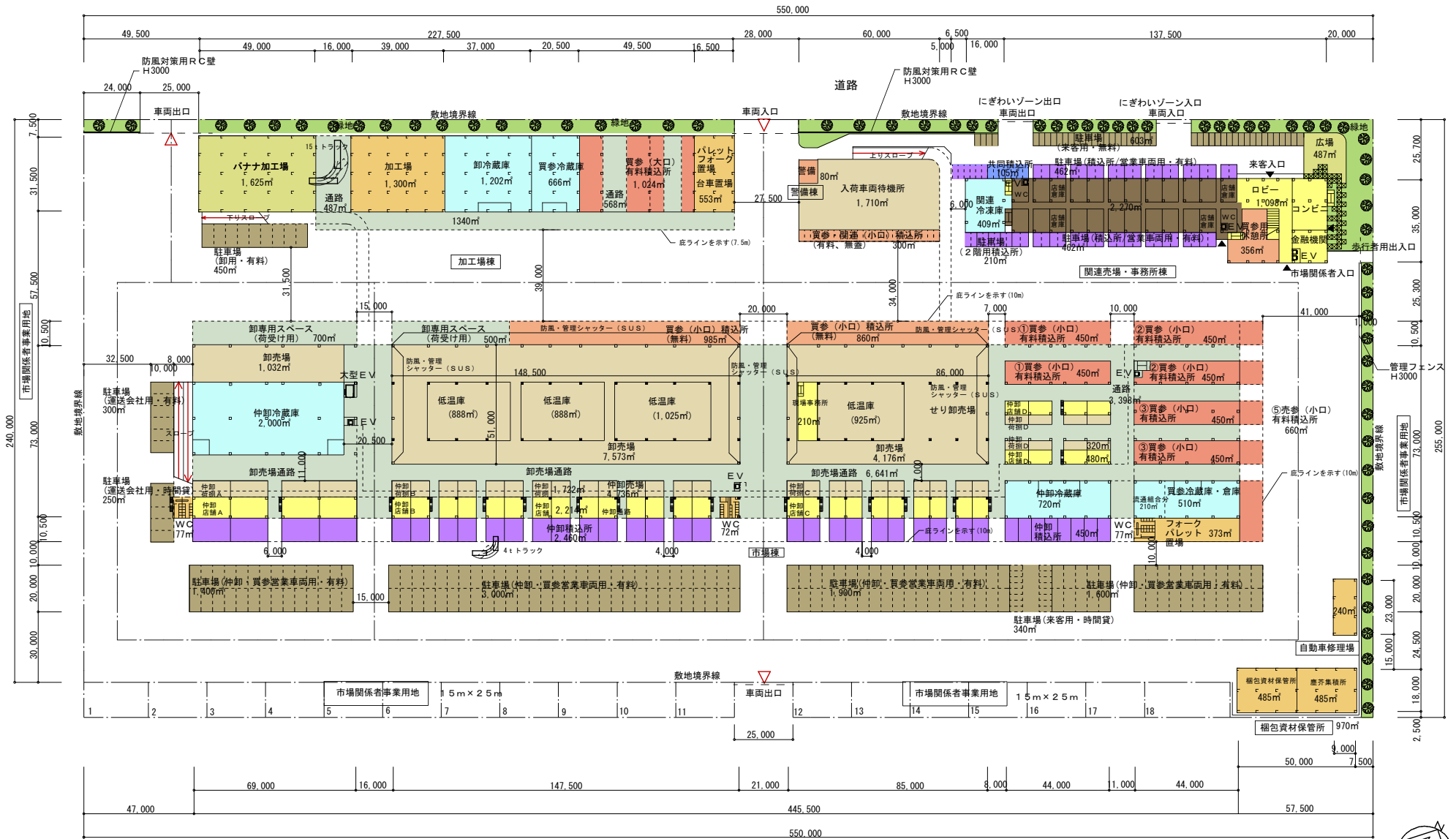
・ 施設毎の概要

名称	建築面積	延床面積	階数，構造
1 市場棟	約 33,200 m ²	約 82,700 m ²	2階建，SRC造
2 加工場棟	約 7,400 m ²	約 7,400 m ²	平屋建，RC造
3 関連売場・事務所棟	約 4,100 m ²	約 14,600 m ²	4階建，RC造
4 自動車修理場	約 200 m ²	約 200 m ²	平屋建，RC造
5 梱包資材保管所	約 1,000 m ²	約 1,000 m ²	平屋建，RC造
6 警備棟	約 100 m ²	約 100 m ²	平屋建，RC造
計	約 46,100 m ²	約 106,000 m ²	-

・ 主な施設内容

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）	約 12,900 m ²	約 12,800 m ² （約 3,600 m ² ）	11,352 m ² （ 1,402 m ² ）
仲卸売場 （うち，店舗）	約 9,700 m ²	約 7,600 m ² （約 2,700 m ² ）	6,086 m ² （ 2,700 m ² ）
買荷保管積込所（有料）	約 8,400 m ²	約 7,700 m ²	4,976 m ²
冷蔵庫	約 9,900 m ²	約 5,700 m ²	5,882 m ²
加工場	約 1,500 m ²	約 1,300 m ²	-
関連事業者等店舗	約 3,800 m ²	約 2,700 m ²	3,735 m ²
駐車場	約 50,600 m ²	約 45,800 m ²	29,578 m ²

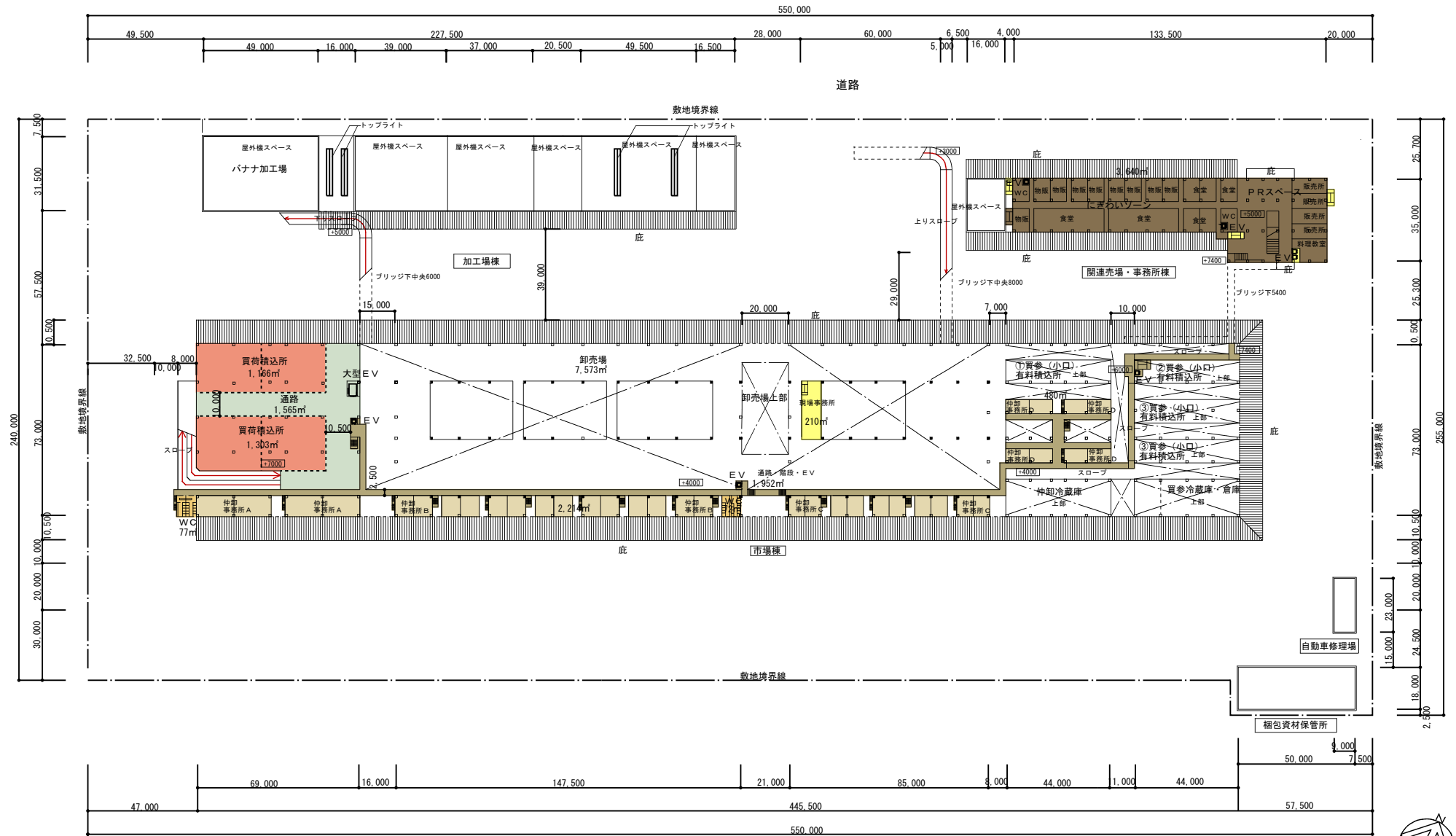
4. 新青果市場施設配置図



1階平面図

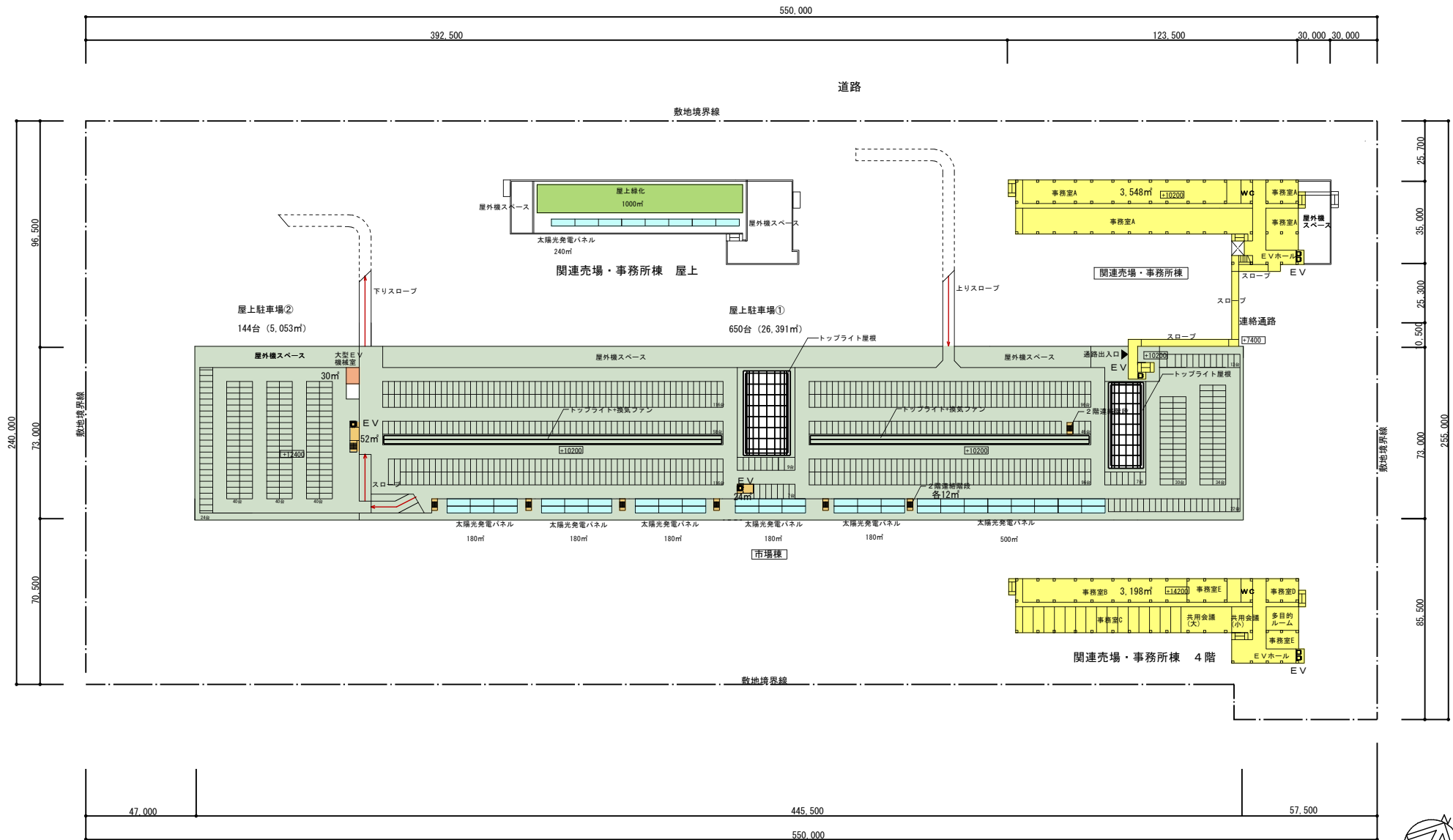


4. 新青果市場施設配置図



2階平面図

4. 新青果市場施設配置図



3階 / 4階 / 屋上平面図



鳥瞰図（北西から市場全体を臨む）



外觀圖 1 (卸壳場北側付近)



外觀圖 2 (仲卸店舖附近)



内観図（仲卸店舗付近）



5 事業費

本事業の施設整備費（設計・建設）は、市の直営方式で総額約200億円となる。（ETC等の一部設備や新市場用地取得費用は含まない。）

なお、本事業は、事業手法としてPFIの活用を検討することから、PFIによる整備の場合は、上記事業費の削減が見込める。

施設別の事業費

施設区分	整備面積 (㎡)	金額 (百万円)	財源内訳(百万円)		
			国交付金	地方債	一般財源
卸売場	約 12,800	20,000	7,069	12,904	各施設の建設費の端数部分(百万円未満)は、一般財源により賅う。
仲卸売場	約 7,600				
買荷保管積込所	約 7,700				
冷蔵庫	約 5,700				
駐車場	約 45,800				
市場管理センター	約 12,500				
加工処理施設	約 1,300				
関連事業者店舗	約 2,700				
その他の建物	約 4,400				
基盤整備等	約 74,000				
計	約 174,500	20,000	7,069	12,904	27

国からの交付金の金額は、「強い農業づくり交付金交付要綱」における交付率に基づき、施設別に積算したものである。

6 施設整備

(1) 市と業界の整備分担

新市場の整備にあたっては、基本的に市から委託を受けたPFI事業者によって行うが、冷蔵庫設備などの業界が整備した方がメリットのあるものについては、業界による自主整備を促進する。

整備主体による業界のメリット

項目	PFI事業者整備	業界自主整備
仕様設定・変更	事業者募集後の仕様変更は困難	躯体に影響がない範囲で、整備直前まで業界ニーズの反映が可能
環境変化への対応	契約にない事項は対応困難	環境変化に対し、柔軟に対応可能
運営・管理	使用者と管理者が異なるため、当事者意識が希薄	自らの利用しやすい施設整備が可能 使用者と管理者が同一のため、当事者意識が高い
施設使用料	最大限の仕様となれば、整備費が膨らみ、使用料は高額	必要最低限の仕様に絞り込み整備費を圧縮すれば、使用料は低額

整備主体の分担の考え方

PFI事業による整備	業界による自主整備
躯体部分（一括して効率的に整備） 投資額の大きい整備 長期的安定的に継続利用する設備	自由な仕様設定等が求められる設備 環境変化への柔軟な対応が求められる設備 コスト低減や維持管理運営の効率化が可能な整備

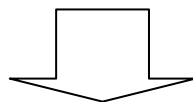
市が整備した場合と業界が整備した場合の市の事業費比較

施設名	全て市が整備	
	うち機械設備分(冷蔵設備機器)	
冷蔵庫	26.6億円	5.6億円

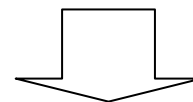
(2) 施設・設備ごとの整備主体

施設・設備ごとの整備主体

区 分	施設（躯体）	主 な 設 備	
		設 備 名	整備主体
卸売場	卸売場	固定低温庫	開設者
		簡易低温庫	開設者
		現場事務所	業界
仲卸売場	仲卸店舗		
	仲卸事務所		
買荷保管積込所	買参有料積込所（大口）		
	買参有料積込所（小口）		
	買荷積込所（2階）	大型エレベータ	開設者
冷蔵庫等	卸冷蔵庫	冷蔵設備	業界
	仲卸冷蔵庫	冷蔵設備	業界
	買参冷蔵庫	冷蔵設備	業界
	関連冷凍庫	冷凍設備	業界
事務所棟	開設者事務所		
	卸事務所		
	各業界団体事務所		
	情報センター	IT機器・ソフトウェア	業界
	関連事業者店舗		
その他の施設	加工場	加工設備等	業界
	パナ加工場	加工設備等	業界
	塵芥集積所		
	梱包資材保管所		
	自動車修理工場		
	入荷待機所	電光掲示設備	業界
上記以外の施設等	基盤整備・構内舗装		
	貯水スペース		
	L A N整備	L A N配線・機器	開設者
	出入口ゲート	E T C等	開設者



P F I手法による施設整備
（開設者・P F I事業者）



業界による自主整備
一部設備を除く

7 市場関係者事業用地

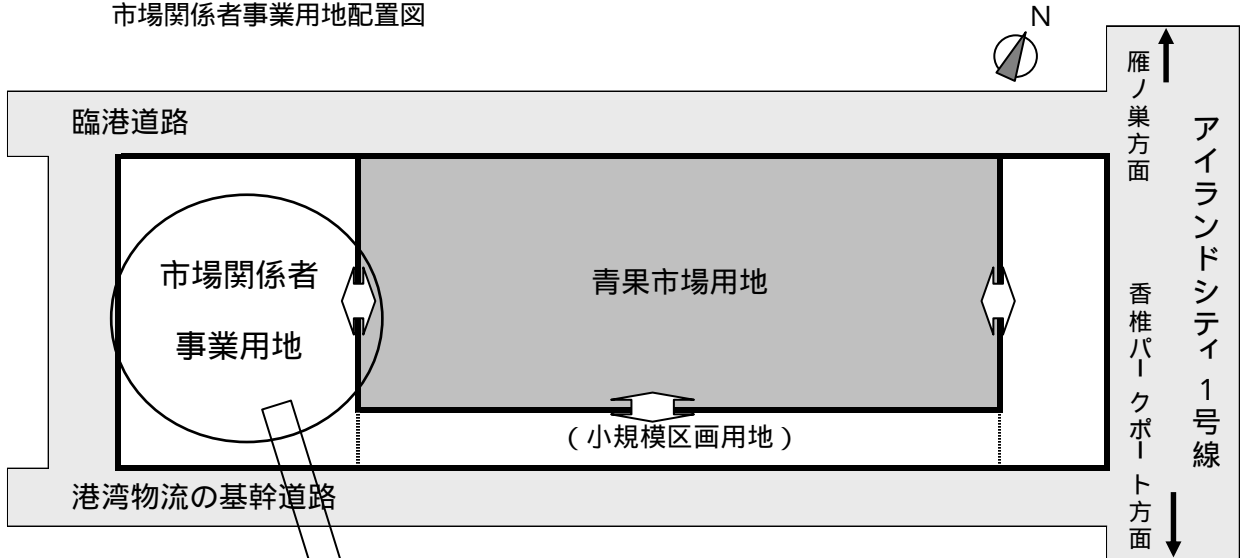
市場業界からの要望等により，市場関係者の事業用地を配置すると，以下ようになる。

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。

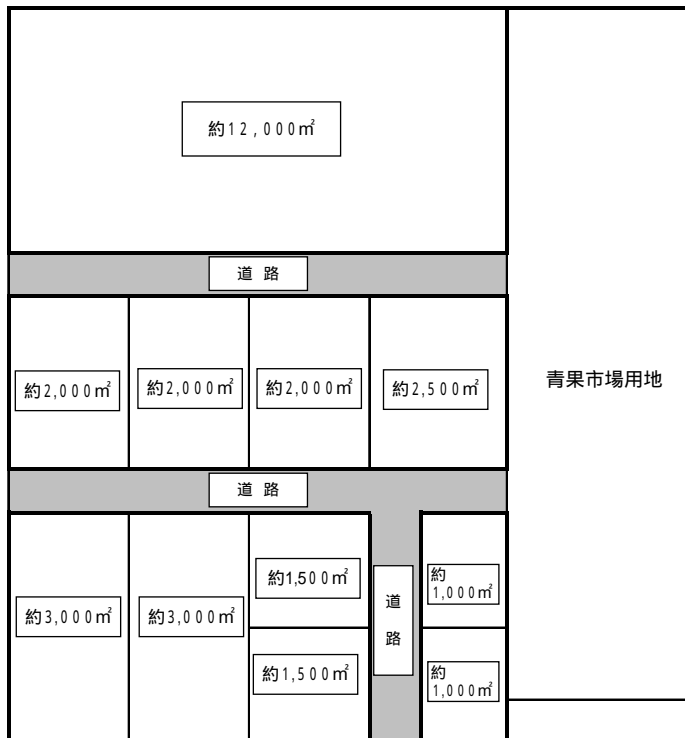
南側部分については，小規模に区画割りする。（約350㎡×18区画程度）

（南側の各区画用地からは，交通安全上の理由から，港湾物流の基幹道路への直接の出入りができない）

市場関係者事業用地配置図



西側事業用地配置イメージ（想定）



市場関係者用地の区画割案

位 置	区画面積	区画数	面 積
西 側	約 12,000 m ²	1 区画	12,000 m ²
	約 3,000 m ²	2 区画	6,000 m ²
	約 2,500 m ²	1 区画	2,500 m ²
	約 2,000 m ²	3 区画	6,000 m ²
	約 1,500 m ²	2 区画	3,000 m ²
	約 1,000 m ²	2 区画	2,000 m ²
	小 計	11 区画	31,500 m ²
南 側	約 350 m ²	18 区画	6,300 m ²
東 側	約 10,000 m ²	1 区画	10,000 m ²
合 計		30 区画	47,800 m ²

区画割，面積，区画数は，現時点での想定であり，今後の市場関係者ヒアリング等により確定する。

管理運営業務

1 管理運営業務の内容と分担

(1) 新市場における管理運営の検討

中央卸売市場の管理運営業務は、業務内容が多岐にわたっており、卸売市場法の規定により実施する業務も存在する。このような管理運営業務の特性を踏まえ、新市場の管理運営業務をPFI手法により実施する場合は、PFI事業者へ委託すべき業務の範囲を検討して整理する必要がある。

なお、一般的にPFI事業者が委託を受けられる業務の性格は、次のとおりである。

- ・ 安定した業務（リスクが無い業務）
- ・ 民間の経営ノウハウを活用できる業務（民間がリスクを取れる業務）
- ・ 事業の趣旨に沿って民間が提案した業務（民間がリスクを取ると宣言した業務）

(2) 現行の管理運営業務の内容

施設管理関係

- ・ 施設の使用許可等（施設の使用指定・許可，原状変更許可，目的外使用許可 等）
- ・ 施設の管理業務（警備，清掃，塵芥搬出）
- ・ 施設使用料の徴収等（施設使用料・営業保証金・市場金融資金等の徴収）
- ・ 施設の整備計画・修繕（施設及び財産の修繕・工事）
- ・ 関連事業者の営業許可等（営業許可，指導，監督）
- ・ 庶務，経理

業務指導関係

- ・ 市場関係業者の許可・認可・処分（仲卸営業許可，売買参加者の承認，せり参加人の承認）
- ・ 取引に係る指導・監督（販売原票の審査，業務検査，改善措置）
- ・ 取引に係る公表・統計業務（卸売予定数量・卸売結果の公表，市場統計）
- ・ 集荷対策に係る業務（産地の新規開拓，助成措置）

(3) 新市場における管理運営業務の内容（新規業務）

にぎわいゾーンに関する業務

- ・ P R施設関係 …… 展示物の管理（ポスター等の展示物の張り替え，展示施設の保守）
- ・ 料理教室関係 …… 料理教室の運営（利用受付，料理実習・実演等の実施）
- ・ 施設見学関係 …… 見学受付，誘導
- ・ イベント関係 …… イベントの企画，実施
- ・ にぎわいゾーンに設置する施設の管理，補修に係る業務

にぎわいゾーンに設置する食堂や物販施設については，関連事業者が当該施設の使用指定を受けて，運営（営業）するものである。開設者が関わるのは当該施設の管理部分のみであり，運営については関わるものではない。

生ゴミのリサイクル（堆肥化等）に関する業務

- ・ 対象ゴミの分別
- ・ 処理機への投入
- ・ 堆肥等生成物の保管・配送等
- ・ 処理機等設備の保守

モニタリング業務

開設者は，P F I事業者による市場の管理運営が契約内容どおりに適正，確実に実施されているかの確認を行う。

(4) 現行の業務分担

開設者（直営実施）

開設者（職員又は嘱託員）が直接行っているもの。

- ・ 主な業務 …… 施設使用許可，使用料徴収，取引の指導・監督 等

専門業者（委託による実施）

開設者が委託契約に基づき外部の専門業者に業務の実施を委託し，開設者はその実施状況を管理しているもの。

- ・ 主な業務 …… 警備，設備保守，維持補修，塵芥排出 等

自治協会（委託による実施）

業務の実施にあたり，市場関係者への指導や調整を要するもの。

- ・ 主な業務 …… 塵芥廃棄指導，防犯・場内衛生等の巡回指導 等

なお，自治協会においては，開設者からの委託業務以外に，市場関係者全体（開設者含む）に関わる業務を実施している。このような業務の中には，円滑な業務実施を支援するために開設者が補助金や負担金を支給しているものもある。（共用部分の清掃，生ゴミ減量処理 等）

(5) 新市場における業務分担の考え方

新市場における業務分担設定の基本的な考え方としては、業務効率化を図るために、法令等により開設者が実施しなければならない業務や業界との調整が必要な業務を除き、可能な限りPFI事業者が実施するものとする。

業務分担の設定

業務の分担先	業務分担の考え方	備考
開設者	開設者でなければならない業務	開設者の直営実施
青果市場	市場に常駐している開設者が担うべき業務	
市場課	市場に常駐しなくとも市場課で十分対応できる業務	
業界	業界調整を要する業務	開設者の委託による実施
PFI事業者	民間ノウハウを活用できる一般的な管理運営業務	

開設者が直接行う業務（青果市場，市場課）

許可・認可・処分等，開設者が行うべき業務は，開設者が直接実施する。

そのうち，日常的に発生する業務については，従来どおり開設者が市場に常駐して実施する。

ex) 取引に係る巡回指導・監視，販売原票の審査・検印

施設使用に係る補修命令や使用料の調定・請求

一方で，取引に係る処分や施設使用の許認可業務等，常駐せずとも実施可能な業務は，効率性を考慮のうえ市場課で実施する。

業界（自治協会等）へ委託する業務

- ・ 塵芥処理に伴う業界への指導等，業界調整を要する業務については，自治協会に委託して実施する。
- ・ 統計データの処理等，業界から提供されるデータを加工処理する業務は，データの供給元である業界に委託する。

PFI事業者へ委託する業務

- ・ 維持管理業務等，PFI事業者のノウハウを活用できる一般的な管理運営業務は，PFI事業者に委託する。

一方で，業界との関係から費用が増加するリスクの高い業務及び業界内の利害関係が伴う業務を，PFI事業者が受けることは難しい。

(6) 新市場における業務分担

上記(5)の業務分担の考え方により個々の業務を整理すると、次のとおりになる。

新青果市場における業務分担の設定(主要項目)

新市場での分担	現行の分担	
	管理係	業務係
開設者 (青果市場)	財産、施設の管理事務(補修命令等) 使用料・手数料等の徴収(歳入経理事務) 経常経費の執行に関する業務 市場内開設者の庶務に関する事務	売買取引に係る巡回指導・監視・行政指導 品質管理の高度化, J A S 表示, 衛生検査法違反等 事故処理関係 販売原票の審査, 検印 場内秩序維持関係 (事実確認, 警察通報・報告・事情聴取, 入場制限措置) 業界内連絡調整関係 市場施設見学関係
開設者 (市場課)	財産、施設の管理事務 (施設使用指定・許可, 施設の原状変更の許可, 行政財産目的外使用許可) 関連業者の施設の使用指定・許可業務 施設使用料等の徴収 (施設使用料, 営業保証金, 金融資金等) 青果市場の予算, 決算に関する事務 公有財産管理に関する業務 市議会, 委員会関連業務	卸業者関係業務 ・せり人の登録試験, 更新, 取消, 登録削除, 台帳整理 ・卸売業者事業報告書関係 ・転送申請・転送報告書 ・完納奨励金承認申請書 ・販売原票出納報告書並びに販売原票在庫状況報告書 ・卸売業者業務検査関係, 業務・会計改善措置事務 仲卸関係業務 ・仲卸業者の許可・取消・相続・名称変更 ・仲卸業者のせり参加人承認・更新・取消関係, 台帳整理 ・仲卸業者関係の営業譲渡・合併・分割関係 ・仲卸業者の事業報告書、検査事務, 改善措置 売買参加者関係業務 ・売買参加者の承認・名称変更・取消 ・売買参加者のせり参加人承認・更新・取消, 台帳整理 業務条例違反関係 市場取引委員会青果部会 統計情報関連業務
P F I 事業者	業務委託(警備, 電気水道設備保守管理)に関する業務 施設・財産の修繕, 工事に関する事務	
業界 (自治協会)	防犯, 車輛対策, 場内衛生, 公共部分の清掃, 塵芥廃棄指導, 生ゴミ減量事業等 車輛入場証交付	記章の交付 買出人申請受付, 登録簿整理
業界 (卸売業者)		取引改善委員会 集荷対策協議会 日毎報告(卸売予定数量・卸売結果報告書) 月例報告 (売上高報告書, 市況等に関する報告, 売上集計書, 買受人別売上高一覧表, 品目別販売区分別取扱高表等) 電算情報処理に関する業務

2 運営体制

役割分担に応じて業務を実施する場合の運営体制の考え方は、次のとおりである。

開設者の体制

開設者が直接実施する業務については、市場課及び青果市場の職員で対応する。

業界の体制

業界に委託する業務については、現在においても、開設者からの委託業務等を実施しており、市場業務に精通している自治協会を実施主体とする。

ただし、開設者からの業務は、PFI事業者を経由して委託することを想定としており、任意団体である自治協会の法人化を図るなど体制を強化する必要がある。

PFI事業者の体制

PFI事業者は、市から委託された業務を外部の専門会社又は自治協会等に対して、当該業務の実施を委託する。

業務を受託する外部の専門会社は、一般的にはPFI事業の入札に参加したコンソーシアムの構成企業であり、PFI事業者から実際の業務を受託し、実施することとなる。

開設者の体制の想定（PFI手法を前提）（単位：人）

現体制		新体制		
青果部3市場		市場課	青果市場	PFI
場長	1			
管理係	6	2		3
業務係	3	1		
嘱託（管理）	6		3	
嘱託（業務指導）	8		3	
合計	24	3	6	3

同表は、現青果部3市場又は新青果市場の管理運営業務に直接携わる人員である。（市場課における中央卸売市場全体の総括業務の人員は含めていない。）

3 管理運営コスト

PFI方式を前提とした管理運営コストの試算（H19年度決算額ベース）（単位：千円）

	現3市場	新市場 (PFI方式)	差し引き	内 訳
人件費	148,520	71,664	76,856	職員103,嘱託146,PFI事務員03
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	

新市場の管理運営を直営方式とした場合：合計267,356千円（現3市場との差123,693千円）

4 車両管理

(1) 車両管理の基本的な考え方

現市場においては駐車場が不足し、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、運送会社車両の必要な駐車スペースを十分に確保する。
- ・ 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。

(2) 駐車台数の設定

駐車スペースについては、現市場の駐車台数や業界関係者のヒアリング等を基に下記の台数を確保する。

利用者毎の駐車台数

区 分		台 数	駐 車 場 所
営 業 車 両	仲卸業者	約 200台	仲卸積込所 仲卸営業車両用駐車場
	売買参加者	約 600台	買参積込所 買参営業車両用駐車場
	関連事業者	約 60台	関連事業者駐車場
通勤車両		約 800台	屋上駐車場
入荷車両		約 10台	卸売業者用駐車場
運送会社車両		約 10台	運送会社用駐車場
一般車両		約 60台	にぎわいゾーン来客用駐車場 仲卸・買参営業車両用駐車場

(3) 車両の管理方法

市場内車両である卸車両，仲卸車両，買参車両，配送車両，通勤車両及び場外車両であるタクシー，運送会社車両，一般市民車両等をそれぞれの利用形態及び主な駐車場所に分類し，管理方法を設定する。

利用目的別管理方法

区分	利用区分	主な駐車場所	管理方法	使用料
営業車両 A	市場内に平面の駐車場を借りている車両	仲卸有料駐車場 買参有料積込所	「配送車両区分」で ETC 番号を登録	徴収
営業車両 B	市場内に駐車場を借りないが，限られた時間のみ利用	買参無料積込所	「入場許可区分」で ETC 番号を登録 4:00～12:00 のみ駐車	無し
通勤車両	青果物の配送でなく，通勤のために市場に来る車両	屋上駐車場 (1階市場エリアには入場不可)	「通勤車両区分」で ETC 番号を登録 複数台で共同利用時は 3台まで登録可	徴収
入荷車両	市場に入荷のために入場する車両	入荷車両待機所 卸売場北側スペース 卸用駐車場	「入荷車両区分」で ETC 番号を登録 (または「入場許可券」を発行)	無し
運送車両 A	市場内に駐車場・積込所を借りている運送会社の車両	運送会社有料駐車場	「運送会社車両区分」で ETC 番号を登録 共有利用も可	徴収
運送車両 B	委託された運送会社が配送のために入場する車両	運送会社用駐車場	「駐車券」を発券し，「運送会社用駐車場」に駐車 1時間は無料	時間制
関係者外車両 A	頻繁に配達で市場内に入る車両 (該当業者を限定)	駐車スペース無し	「入場許可区分」で ETC 番号を登録 時間制限は設けない	無し
関係者外車両 B	タクシーや配達で市場内に入る車両	駐車スペース無し (にぎわいゾーンには共同積込所を用意)	入場ゲートで「駐車券」を発券し，20分間は無料	時間制
関係者外車両 C	一般市民等，市場内とは無関係の車両	にぎわいゾーン専用駐車場	最初の1時間無料	時間制
関係者外車両 D	市場内業者の来客等で入場する車両	来客用駐車場	「駐車券」を発券し，「来客用駐車場」に駐車 1時間は無料	時間制

市場関係者事業用地を利用する車両については，「営業車両 A」と同じ管理方法とする。

(4) 入退場管理

入退場ゲート

- ・ 入退場時に車両の管理を行うため、各出入口にゲート、E T Cを設置する。
- ・ 各出入口のゲートは、後続の待ち車両が市場内や公道の交通流動に影響を及ぼさないよう適切な位置に、適切な基数を配置する。

最大処理能力

- ・ 新市場においては、ピーク時1時間に入退場で処理が必要な車両台数は、現青果部3市場の入退場車両台数の最大値である845台とする。ただし、当該車両台数には、新市場周辺の市場関係者事業用地分の台数も含めて設定している。

平成19年2月の車両台数調査結果は以下のとおり。

現青果部3市場でピーク時に各門を利用した台数

	青果市場	西部市場	東部市場	関係車両	計
入場 6:00～7:00	576	118	74	77	845
退場 9:00～10:00	434	149	47	63	693

青果市場は2月19日と2月23日の平均、西部市場・東部市場は2月18日の実績。

「関係車両」は市場周辺に市場関係者が所有する施設から発生する車両台数で、市場の車両台数の10%と推計している。

入場管理

- ・ 主入口においては、営業車両・運送会社車両等のゲート(通常ゲート)、入荷車両ゲート及び通勤車両ゲートに分類する。通常ゲートには、登録車両のE T C専用ゲートと未登録車のカード発券ゲートを設け、入荷車両ゲート及び通勤車両ゲートには、それぞれにE T C専用ゲートを設置することで、車両管理を行う。

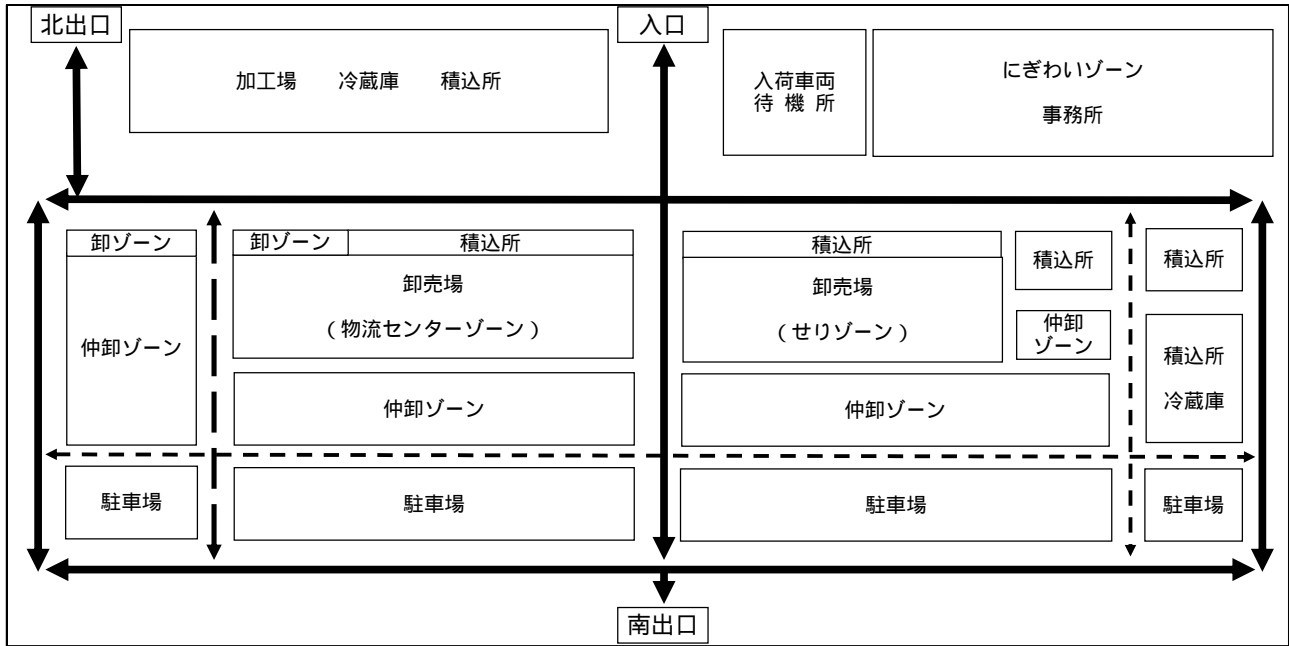
退場管理

- ・ 北出口には、E T C専用ゲート及び駐車券対応ゲート(未登録車)を設け、ゲートは公道及び市場内の交通流動に影響を及ぼさないよう適切な位置に設置する。
- ・ 南出口は、E T C専用ゲートのみを設置し、登録車両対応の出口とする。

(5) 市場内道路の配置

市場内の円滑な車両動線を確保するため、卸売場・仲卸ゾーン・駐車場の外周及び市場中心南北方向に幹線道路を配置し、幹線道路に接続する補助幹線道路を適切に配置する。

道路配置図



	幹線道路	幅員 20 m
	補助幹線道路	幅員 15 m
	補助幹線道路	幅員 10 m

5 情報システム

新市場においては、IT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。

(1) 情報基盤整備

情報センター

- ・ 開設者及び卸売業者が卸売業者電算室に情報センター機能（サーバー等）を設置
- ・ サーバー等の管理は、卸売業者電算室が行う

情報開示ディスプレイ

- ・ 卸売場（現場事務所）及び事務所棟に情報開示用の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ように、現場事務所横に卸売業者が情報端末（タッチパネル、プリンタ等）を設置

市場内業者情報端末

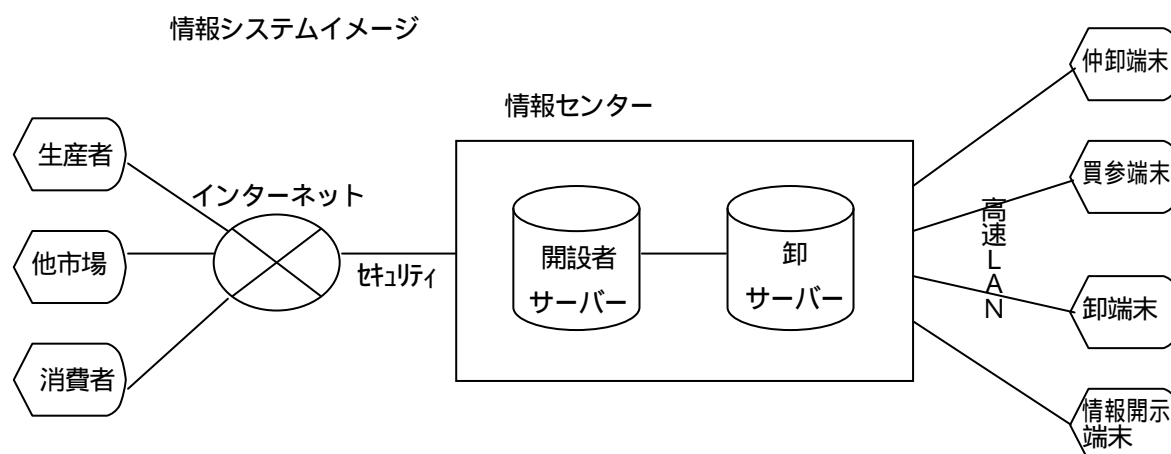
- ・ 市場内業者の端末と卸売業者のシステムを接続できる環境を整備し、電子取引を実施

にぎわいゾーン情報端末

- ・ 事務所棟内及びにぎわいゾーンに開設者が情報端末（パソコン）を設置
- ・ 市場内の情報を自由に閲覧できる環境を整備

市場内LAN，インターネット

- ・ 市場内のサーバーと端末とを結ぶ高速LANを敷設し、セキュリティを完備
- ・ 生産者、他市場、消費者等の外部とインターネット接続し、セキュリティを完備



(2) ソフトウェア

卸売業者システム

区 分	内 容
入荷情報システム	産地，出荷団体との入荷情報管理
市場内物流システム	一次仕分け，市場内配送指示
相対取引システム	仲卸業者，売買参加者との主に相対品の取引管理
買上情報システム	仲卸業者，売買参加者向けの買上データの開示
冷蔵庫管理システム	冷蔵庫の在庫管理
加工事業管理システム	仕向先別の小分け，袋詰め指示
量販店対応システム	量販店向けの二次仕分け指示
他市場間取引システム	他市場卸との取引管理
配送事業システム	場外への配送管理

業者間システム

区 分	関 係 者	内 容
代払システム	売買参加者・仲卸業者・ 関連事業者	代払データの管理
仲卸間取引システム	仲卸業者	仲卸業者間の付替データの管理
電子決済システム	関連事業者他	関連施設での電子マネーの利用

開設者情報システム

区 分	内 容
ホームページ	新青果市場についてのホームページ
情報公開システム	市況データ等の公開
車両管理システム	E T C を利用した車両管理
掲示板システム	市場関係者に対する情報提供
会議室予約システム	共有会議室の電子予約
各種申請システム	申請書類等のダウンロードサービス

(3) 情報公開

条例に基づき報告，公表が必要な情報は以下のとおり。市場内の大型ディスプレイに掲示できるようにする。

区 分	該当条例	内 容
卸売予定数量報告	第 59 条第 1 項	品目別，販売区分別，入荷予定数量・主要産地
卸売結果報告	第 59 条第 2 項	取引物品(2・3号)別，販売区分別，品目別，数量・主要産地， 価格(高値・中値・安値)
市況及び数量・金額	第 59 条第 3 項	市況及び種類別，受託・買付別，数量及び金額
売買仕切書提出	第 68 条	販売仕切書データ及び販売原票データ

上記以外で開設者が必要とするデータについては，主に卸売業者から電子データで提供を受ける。

新時代への対応

1 廃棄物処理

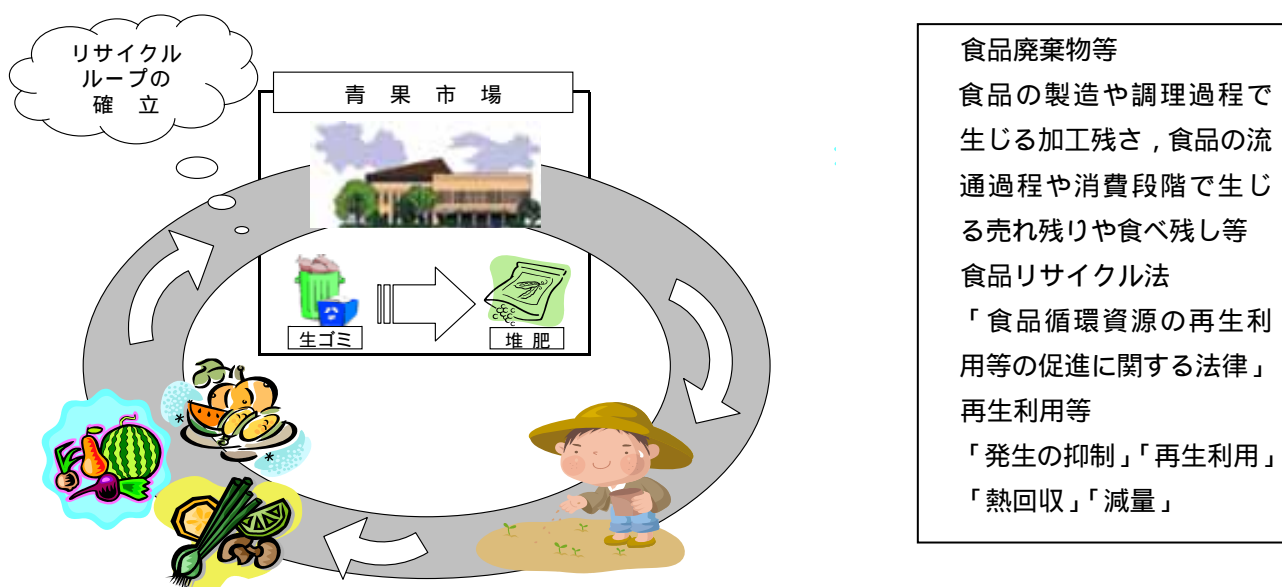
新市場における方向性

新市場においては、現在の処理方法を踏襲し、引き続きパレットや段ボール等のリサイクルに取り組むとともに、野菜類・果物類の食品廃棄物等については、食品リサイクル法の基本理念である「環境負荷の少ない循環を基調とする循環型社会の構築」に資するため、再生利用等に取り組むこととする。

青果市場で発生する食品廃棄物等については、主に野菜・果実の生ゴミであり、これらの食品廃棄物等を再資源化し、肥料などへ再生利用を図ることによって、循環型社会の構築に取り組む。

また、市場内から搬出する廃棄物（焼却処理）も減少することから、環境への負荷も少なくすることができる。

新市場でのリサイクル（イメージ）



参考：現青果市場における廃棄物及び現在の処理方法

区 分	処 理 方 法
野菜類，果物類，紙類など可燃物のゴミ	事業系一般廃棄物（可燃物）として焼却処理 野菜類，果物類の一部については，破碎脱水処理による減量を実施
発泡スチロール（産業廃棄物）	業者委託 インゴット化しリサイクル
廃棄パレット（産業廃棄物）	業者委託 チップ化しリサイクル
ダンボール	市場内の関連事業者（古紙回収業者）が引き取り，リサイクル
空き缶，一斗缶（不燃物）	業者委託 リサイクル

現在、青果市場で発生する野菜・果実の生ゴミは、「減量」の処理を行っており、市場内から搬出する廃棄物の削減を行っているが、再生利用（リサイクル）までは行っておらず、循環型の仕組みの構築には至っていない。

新市場における取り組み（目標）

現在青果市場においては、年間約 1,000 t の生ゴミが発生しており、そのうち約 500 t（50%）を破碎脱水処理している（残りの 500 t は焼却処理）。これは、各排出者（市場関係者）が生ゴミを分別し、処理可能な状態で塵芥庫に持ち込んでいるものである。生ゴミであっても、分別に手間を要すなど、各排出者が分別しないものについては焼却処分としている。

新市場においてはさらなる分別の推進を図り、生ゴミの 70% 程度を再資源化できるように取り組むとともに、現在約 30,000 千円（3 市場分、年額）の塵芥搬出処理料を新市場においては約 17,000 千円（13,000 千円）への削減に努める。

2 環境への配慮

アイランドシティにおいては、環境と共生した先進的なまちづくりを進めており、本施設の整備にあたっては良好な都市景観の形成や周辺環境との調和に十分配慮するため、以下の事項について積極的に取り組むこととする。

敷地内緑化の推進

- ・ 敷地内の空地等（道路境界、広場、駐車場等）については、可能な限り緑化に努める。
- ・ 関連売場・事務所棟は屋上緑化を行う。
- ・ 市場の安全衛生、潮風への耐性、良好な都市景観の形成の観点から、植栽場所及び樹種等を適切に選定する。

太陽光発電システムの導入

- ・ 市場における CO₂ 発生量の削減を目指し、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（発電能力 220kw 以上、設置面積約 1,700 m²）を導入し、施設の照明用等として発電電力を利用する。
- ・ 太陽光発電パネルや表示装置等は、可能な限り市民の目に触れやすい場所に設置するなど、高い P R 効果が得られるよう配慮する。

節電システム等の導入

- ・ 照明設備や空気調和設備、並びに昇降機設備等は節電型のものを導入するなど、エネルギーの効率的利用を図る。
- ・ 外壁、屋根、床、窓及び開口部は断熱性の高いものとするなど、建築物の外壁、窓等を通しての熱の損失防止を図る。
- ・ 庇の設置や屋上緑化の促進など、日射による熱負荷の低減を図る。

車両排出ガスの抑制

- ・ フォークリフト等の市場内搬送車両はガソリン車やディーゼル車を廃止し、電動化する。
- ・ 電動車等の無公害車が導入できる施設とするため、市場内に十分な電源設備を設置する。
- ・ 保冷を行う必要がある冷蔵車や冷凍車が行うアイドリングをストップできるよう、車両につなぐ外部電源設備を設置する。
- ・ 入荷車両の運転者が車内待機のためのアイドリングを行わないよう、入荷車両待機所に運転者用の休憩所を設置する。
- ・ 保冷を必要とする車両には外部電源装置を装着するよう、出荷者、卸売業者、運送会社、市場業者をはじめとする食品流通関係業者に働きかけを行う。

雨水又は下水再生水の雑用水利用

- ・ 水洗便所の使用に伴う洗浄または植栽への散水の用途に使用する水として雨水を利用するため、地下に雨水貯留槽を設置する。
- ・ 水洗便所の使用に伴う洗浄の用途に使用する水として下水再生水を利用する。
- ・ 水使用機器は節水型のものを使用する。

建築物の外部環境負荷の低減

- ・ 建築物の環境品質・性能の向上及び外部環境負荷の低減を図るため、福岡市建築物環境配慮に関する指導要綱に基づく建築物総合環境性能評価システム（CASBEE 福岡）による評価は「B + ランク（良い）」以上とする。

3 安全・安心の取り組み（衛生管理）

市民に対し市場を流通した食品を原因とする危害が発生しないよう、食品衛生検査所を関連売場・事務所棟に設置し、市場内の巡回監視等の強化や食品衛生検査体制の充実を図る。

青果物の品質管理を強化するため、市場内の低温庫や冷蔵庫などの温度管理施設の拡充を図る。

防風、塩害等から青果物を守るため、敷地の北側境界に防風壁を設置し、また、卸売場周囲に防風・管理シャッターを設ける。

害虫（外来種等）やネズミ等の進入防止など市場として一体的な安全衛生管理を図るため、敷地周囲に塀やフェンス等を設置するとともに、出入口や排水口などに害虫等の侵入防止設備を設ける。

衛生面に配慮して便所、手洗い設備等を適切に配置する。

施設の清潔さを維持するため、建築物の天井、内壁及び床は平滑で清掃しやすい構造、材質、仕上げ等とする。

塵芥集積所は衛生上支障のない位置に配置し、清掃しやすく、かつ、塵埃が空中に拡散しない構造とする。

4 防災対策（耐震性能）

市場棟及び関連売場・事務所棟は、市場関係者や市民など多数の人が利用する施設であり、地震発生による人命への重大な被害や市民生活への深刻な影響を抑止する必要があること、また、市場棟は、震災時に各地から送られる救援物資を一次集積して仕分けを行う調達救援物資集積場所として防災上の重要性が高いことから、構造体の耐震性能の割り増し（1.25倍）を行うとともに、建築非構造部材や建築設備についても、人命の安全確保に加えて十分な機能を発揮できる耐震安全性を確保する。

5 バリアフリー対応

施設利用上の利便性や安全性の確保を図るため、高齢者や障がい者等が道路、敷地内通路から市場の各施設まで安全に移動できるよう配慮する。

市場においては、原則として、福岡市福祉のまちづくり条例に基づく、「施設を安全かつ円滑に利用できるようにするための公共的利用部分の構造及び設備に関する基準（整備基準）」に適合するものとする。

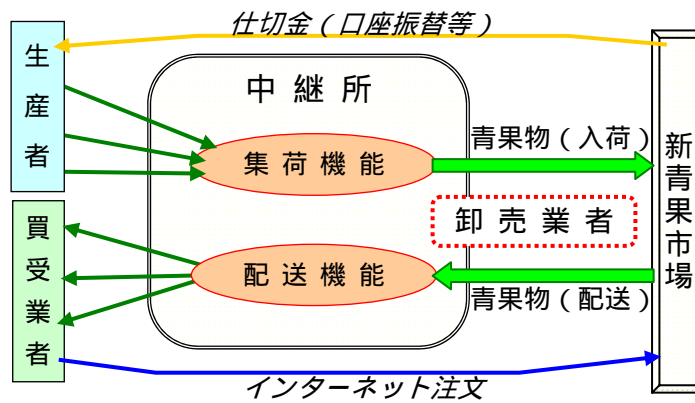
市民が利用できるゾーンにおいては、原則として、福岡市福祉のまちづくり条例に基づく、「高度な水準で対象施設を安全かつ円滑に利用できるようにするための公共的利用部分の構造及び設備に関する基準（誘導基準）」に適合するものとする。

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について検討する。



事業スケジュール

今後のスケジュールは以下のとおり。

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