

# 富山市公設地方卸売市場再整備構想【概要版】

## 1 再整備構想策定の目的

昭和 47 年度に建築された本市場の主体建物（青果水産の卸、仲卸売場等）については老朽化に加え、耐震性もないことから、平成 28 年度に実施した「富山市公設地方卸売市場主体建物に関する検討調査業務」の調査の結果、コンパクト化を図り建替えることとしました。

本再整備構想は、本市場が社会情勢等の変化に対応し、引き続き、新鮮で安全な食を提供する拠点インフラとしての役割を果たすために必要な施設の規模や機能等について検討し、主体建物などの基本的なレイアウトや施設整備を実施する際の方向性を示すことを目的として策定するものです。

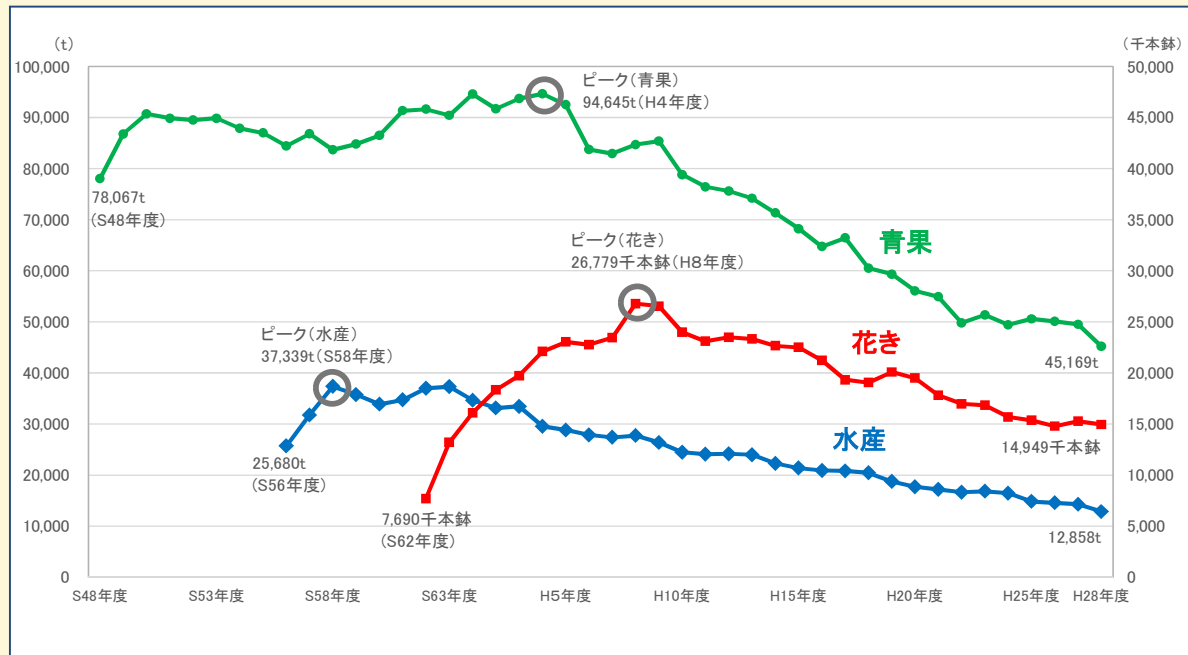
## 2 本市場の現状と課題

### (1) 取扱量の推移

#### ○ 取扱量が継続的に減少し、将来も減少傾向が予測される

- 富山県の東部流通圏に供給する地域拠点市場として、県内の大手量販店等にも供給。
- しかし、取扱量は、青果はピーク時の約 1/2、水産は約 1/3 に減少。
- 圏域内の人口減少等により、将来的にも、全体としては大きな回復は見込めない。

取扱量の推移



### (2) 施設の現状

#### ○ 時代のニーズに対応できない老朽化した過大な施設

- 平成 28 年度の「富山市公設地方卸売市場主体建物に関する検討調査業務」での分析結果
  - 安全性、災害時の対応力が不足している。（経年劣化による老朽化、耐震性の低い施設）
  - 多様化する消費者ニーズ等への対応ができていない。（コールドチェーン、配送センター等）
  - 取扱量の減少により施設規模が過大となっている。
- 本調査での分析結果（上記以外の点）
  - 施設が分散配置されており、維持費や土地の利用状況に無駄がある。
  - 関連店舗では、顧客である売買参加者等の減少に伴い、空店舗が増え、新規入居も見込めない。

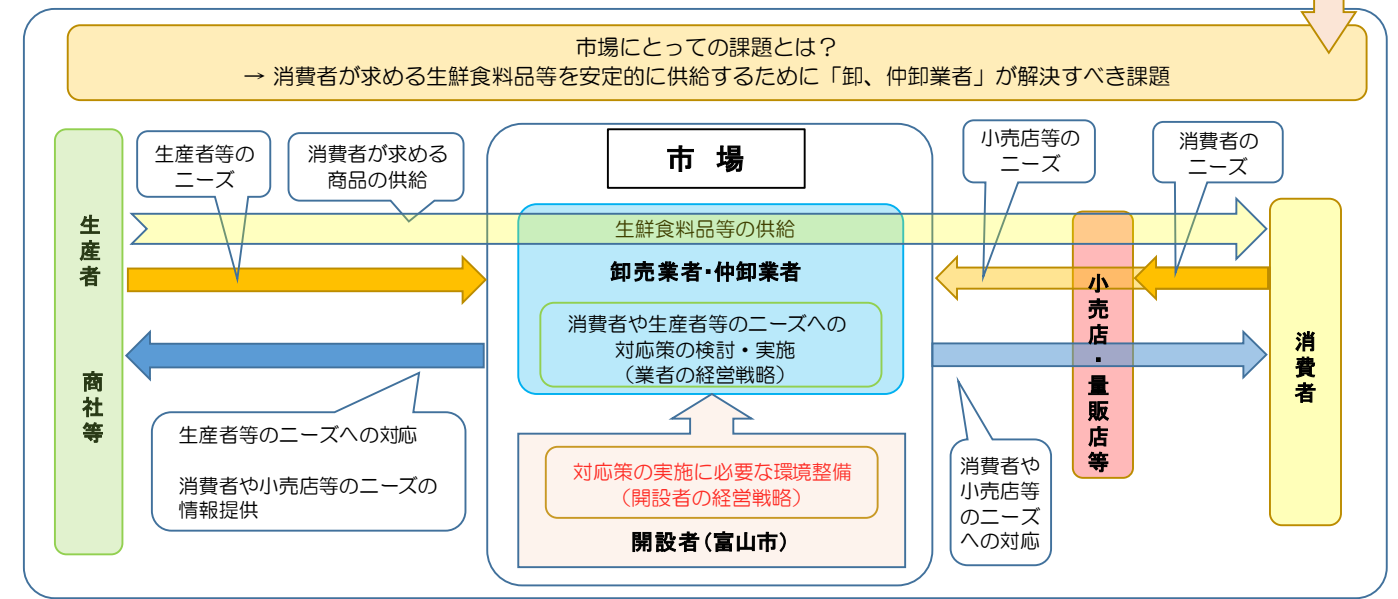
### (3) 今後、本市場が対応を求められる課題（SWOT分析）

- 社会情勢や消費者ニーズの変化により、市場に求められる役割や機能が変化
- 市場を取り巻く要因を卸、仲卸業者の視点から分析し、上記の変化に対応するための課題を抽出
- 業者の課題を解決するために必要な施設整備等を開設者の課題として、解決策を検討

## 課題抽出へのアプローチ方法

行政が市場を開設する目的は？  
→ 市民（消費者）への食品等の安定供給や生産者の出荷先の確保

市場で実際にそれを行っているのは？  
→ 卸・仲卸業者



## SWOT分析による業者の課題と開設者の対応策



### 本市場（卸、仲卸）の内的要因

#### 強み（S）

- 富山県の人口の約6割を抱える東部流通圏の拠点市場
- 大手量販店への供給
- 県内の生産者（農産物）にとっての重要な出荷先の一つ
- 利便性の高い立地に広い敷地（郊外型商業地、高速ICに近い）
- 県内卸売市場との連携
- 多様な温度帯を持つ冷蔵庫棟

#### 弱み（W）

- 施設全体の老朽化
- 現在の消費者や量販店等のニーズに対応できない施設（温度管理や配送機能）
- 分散した施設配置、動線の長さ
- 取扱数量（金額）の継続的減少
- 入場業者（仲卸、関連店舗）の減少
- 県産水産物の取引は産地（漁港）市場が中心
- 入荷のほとんどを県外に依存（青果、水産、花きとも県産は約1割）

#### 機会（O）

- 施設再整備の計画
- 当市場を利用している地元量販店の存在
- 県の米以外の農産物への取り組みの強化
- 食の安全への関心の高まり
- 卸売市場法の改正（予定）

#### 脅威（T）

- 食料（特に生鮮食品）消費量の減少（人口減少・少子高齢化、ライフスタイルの変化など）
- 顧客（一般小売店等）の減少
- ネット、直売所、県外資本の大型店の増加（市場経由率低下）
- 産地との物流コストの増加
- 米中心の県内農業
- 行政コストの削減（限られた財源での施設整備）

### 1 機能向上を図る整備

- ア.量販店の大型需要への対応  
【配送能力（物流センター機能）や加工、小分け等への対応力の強化】  
イ.県内産地との連携強化  
【鮮度管理が可能な一時保管施設機能の強化】

### 2 施設に起因する障壁の解消

- ウ.事務や業務の効率化  
【施設配置の集約化、場内の物流効率を高める施設配置】  
エ.食の安全・安心への対応  
【温度管理等、品質・衛生管理機能に対応した施設の整備】  
オ.卸売市場法への対応  
【法が求める水準での施設整備：基本計画・基本設計への反映】

### 3 市場資産の有効活用

- カ.長期的に市場の売上を減少させている外部要因（少子高齢化、ライフスタイルの変化、小売店の減少など）を抑えることは、市場ではできないため、市場全体として大きな売上の回復は見込めない  
【市場使用料以外の収入の確保。施設のコンパクト化による市場敷地の一部転用、有効活用】

### 4 整備・維持コストの削減

- キ.経営の支障とならない市場使用料  
【建設費、管理費を抑えるための施設のコンパクト化、整備手法の検討、導入する設備等の精査】  
ク.輸送コスト削減に向けた大ロットの仕入れへの対応  
【保管機能の強化、冷蔵庫棟などの活用】

本市場（卸、仲卸）を取り巻く外的要因

（業者の視点から、現在使用中の施設は内的要因、開設者の施設整備計画等は外的要因として分析）

注）分析結果の表中のア、イ… については業者の課題、【 】については開設者の対応策



### 3 再整備構想で取り組む課題

SWOT分析等による現在の施設が抱える課題とその対応方針

#### ■ 施設が抱える課題

- 1 施設全体の老朽化・分散した配置
- 2 現在のニーズに対応できない施設・設備
- 3 売上減少による整備原資の不足

#### ■ 施設整備での対応方針(整備対応方針)

- ① 新主体建物を核とした市場全体の再構築
- ② 品質管理機能や配送センター機能等の確保・強化
- ③ 適正な規模の施設の建設  
上記①、②について経営的視点からの検討

### 4 将来ビジョンと施設整備の基本的考え方

#### ■ 将来ビジョン(市場の目指す姿)

将来にわたり市民に安全・安心な「食」を安定的に供給する  
「コンパクトな流通拠点」

#### ■ 施設整備の基本的考え方

##### (1) 食の流通を支えるインフラとして必要な機能の確保

社会情勢や消費者ニーズ等の変化に対応し、食の流通を支えるインフラとして必要な機能を確保するため、次の点に留意して整備を行います。

- ① 鮮度保持機能等の確保 (消費者意識の変化) [整備対応方針②]
  - ・消費者の食の安全・安心への意識の高まりに対応した、鮮度保持や衛生管理などに必要な機能を備えた施設とします。
- ② 卸「売場」から物流基地へ (市場の取引形態の変化: せり売りから予約・相対取引へ) [整備対応方針①]
  - ・市場全体を1つの物流基地として捉え、その視点から、全体のレイアウトや必要な機能、施設等を検討します。
- ③ 改正卸売市場法への対応 [整備対応方針①、②、③]
  - ・卸売市場法の改正に伴い、必要となる施設や機能を、今後の整備基本計画や基本設計等に反映させます。
- ④ 災害時における生鮮食品の流通拠点としての役割 (耐震性の確保) [整備対応方針①]

##### (2) 経営的視点に立った施設整備

市場の売上高については、今後も大きな回復が見込めないことから、開設者、入居事業者ともに経営的に厳しい状況が続くと予想され、将来の負担を減らすためにも整備費は出来るだけ抑える必要があります。

一方、卸売業者等の経営改善につながる施設整備(設備投資)については、必要性や費用対効果等を精査した上で、実施することとします。

- ① 施設整備費及び維持管理・運営費の低減 [整備対応方針①、③]
  - ・整備費を抑制するために施設全体をコンパクト化します。
  - ・維持費等の削減を図るために施設を集約化します。
  - ・PFI手法など整備費や管理費等の低減につながる事業手法を調査・検討します。
- ② 卸売業者等の経営改善につなげる施設整備 [整備対応方針①、②、③]
  - ・市場内の物流コスト削減(卸売業者等の動線の改善)につなげる施設配置とします。
  - ・量販店との取引に対応するための、配送センター機能について検討します。
  - ・加工施設等、付加価値を高めるために、必要な施設等について検討します。
- ③ コンパクト化により生じた土地(余剰地)の有効活用 [整備対応方針③]
  - ・再整備の原資として余剰地を活用します。
  - ・活用方法は土地代等の収入だけでなく、市場の活性化や税収や雇用などの視点から総合的に判断します。

### 5 再整備に向けた今後のスケジュール

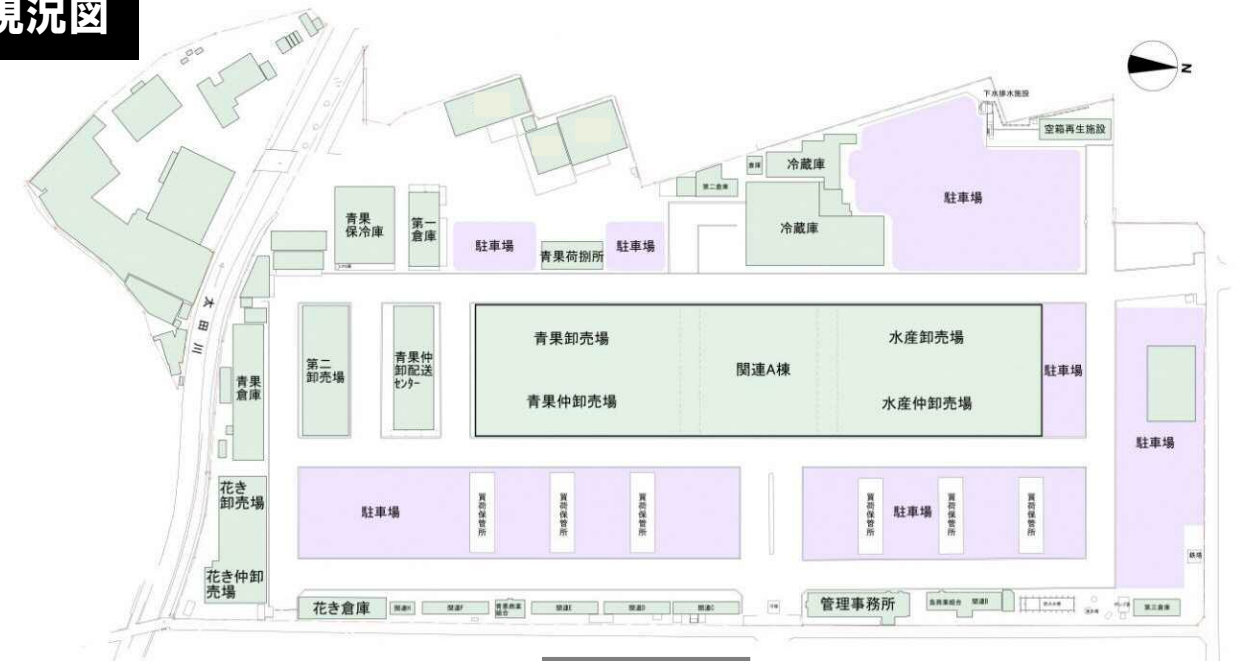
再整備に向けたスケジュールは以下のとおりとし、今後、検討を進めていきます。

- 平成30年度 : 基本計画の策定、PFI導入可能性調査、事業手法の決定
- 平成31年度 : 事業の審査、事業者公募、または基本設計
- 平成32年度~ : 実施設計、建設

#### ■ 施設整備の基本的考え方を踏まえた整備方針と施設レイアウト(案)

施設名	青果部 卸・仲卸売場	水産物部 卸・仲卸売場	第二卸売場 青果保冷库	管理事務所 業者事務所	関連店舗 A~F棟	花き部 関係施設	冷蔵庫
整備方針	建替え	建替え	集約して 建替え	集約して 建替え	集約して 建替え	現状維持	現状維持

#### 現況図



#### 再整備構想図

