

和歌山市中央卸売市場整備基本計画

概要版

平成28年3月

和歌山市

－概要版目次－

1章	和歌山市中央卸売市場整備基本計画の策定にあたって	1
1.	基本計画策定にあたり	1
2.	和歌山市中央卸売市場の現況・基本的な対応方針	2
2章	計画条件等の整理	3
1.	整備計画の経緯・要望・課題の整理	3
2.	場内事業者へのヒアリング	8
3章	施設整備コンセプトの検討	9
1.	計画条件等を踏まえた施設整備のコンセプトの整理	9
2.	想定される中央卸売市場の計画方針・導入機能	9
4章	施設計画の検討	12
1.	卸売場等の規模算定	12
2.	駐車場の必要規模	14
3.	ゾーニング計画及び動線計画についての比較検討	15
4.	概算事業費	17
5.	P F I 導入の検討について	17
5章	管理運営計画の検討	18
1.	施設の管理運営体制	18
2.	整備後の管理運営体制の検討	19
6章	余剰地における賑わい創出・活用方法について	20
1.	道の駅に関する動向等の整理	21
2.	道の駅整備計画の検討	23
3.	PPP/PFI等の民活方式について	25
4.	施設整備コンセプト（連携による相乗効果）	28
5.	施設配置による連携イメージ	29
7章	施設整備スケジュール	30
1.	施設整備スケジュールについて	30

1章 和歌山市中央卸売市場整備基本計画の策定にあたって

1. 基本計画策定にあたり

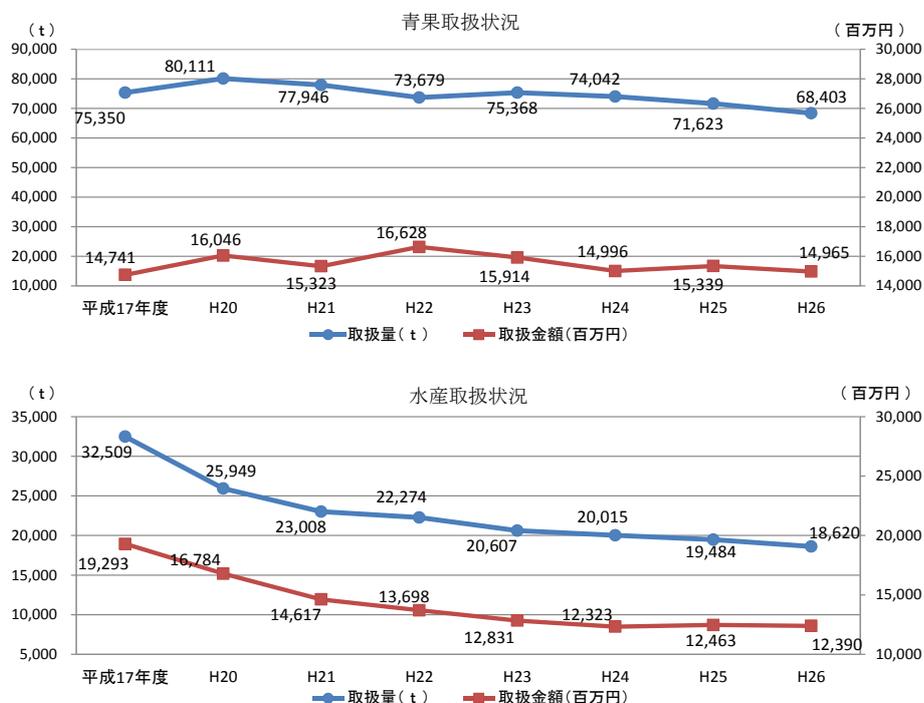
和歌山市中央卸売市場は、昭和49年4月19日に開場され、多種多様な生鮮食料品等を安定的かつ適正価格で供給し、市民生活の安定と向上に寄与している。また生産者には、継続的で安定的な販売ルートを確保するという重要な役割を果たしている。開場から今日まで40年以上が経過した中、少子高齢化による社会構造の変化、食料消費・小売形態の変化や消費者ニーズの多様化、食の安全や環境問題をはじめとする社会的要請の高まり等の情勢変化が見られるとともに、市場経由率の低下や取扱数量の減少など、卸売市場を取り巻く状況は非常に厳しいものとなっている。こうした情勢の変化に的確に対応できる機能を備え、さらに、近い将来に発生するとされている南海トラフの巨大地震・3連動地震なども視野に入れた市場施設の整備が喫緊の課題となっている。これら本市場を取り巻く情勢を見極め、今後の和歌山市中央卸売市場が進むべき方向を定めるため、再整備にかかる基本計画を策定する。

なお、本市場が立地する和歌山本港を中心とした沿岸地域は、「みなとオアシス和歌山」（平成27年12月17日登録）の「水軒ゾーン」に位置づけられ、元来からの港湾物流の拠点としてだけでなく、近年、増加傾向にある大型クルーズ船の着岸による経済効果など、今後は「にぎわい創生エリア」として期待されている。本基本計画の策定にあたっては、近年の情勢に配慮したコンパクトな卸売市場を整備することにより生み出される余剰地において、「道の駅」を整備するなど、にぎわいを創出し周辺地域の活性化につなげるための余剰地活用方法も合わせて検討するものとする。

2. 和歌山市中央卸売市場の現況・基本的な対応方針

(1) 青果・水産の取扱状況

青果における近年の取扱規模は、概ねほぼ横ばいの状況となっている。一方、水産の取扱規模に関しては、平成17年からの減少傾向に対して直近数年の取扱量等は横ばいの状況に推移してきている。



(2) 国の方針（第9次～第10次）を踏まえた対応

第9次卸売市場整備基本方針と、今般策定された第10次の基本的な考え方等を以下に示す。

(第9次) 卸売市場整備基本方針	(第10次) 卸売市場整備基本方針 ※H28年1月策定
<p>＜基本的な考え方＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ コールドチェーンシステムの確立をはじめとした生産者及び実需者のニーズへの的確な対応 ◆ 公正かつ効率的な取引の確保 ◆ 食の安全や環境問題等の社会的要請への適切な対応 ◆ 卸売市場間の機能・役割分担の明確化による効率的な流通の確保 ◆ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化 ◆ 経営戦略的な視点を持った市場運営の確保 	<p>＜基本的な考え方＞</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆ 卸売市場における経営戦略の確立 ◆ 立地、機能に応じた市場間における役割分担と連携強化 ◆ 産地との連携強化と消費者、実需者等の多様化するニーズへの的確な対応 ◆ 卸売市場の活性化に向けた国産農林水産物の流通・販売に関する新たな取組の推進 ◆ 公正かつ効率的な売買取引の確保 ◆ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化 ◆ 卸売市場に対する社会的要請への適切な対応

本市では、第9次方針で示されている施設の基本的な性能として求められるコールドチェーンによる品質管理の実現と、今後の取扱量等を見据えた適正な施設規模による建替整備の推進に重点を置き、併せて経営戦略の視点を強化しつつ、施設利用者及び消費者、並びに地域や社会ニーズに対応した施設づくりに努めていく方針とする。

2章 計画条件等の整理

1. 整備計画の経緯・要望・課題の整理

(1) 整備計画の経緯

和歌山市中央卸売市場（以下「市場」という。）は、昭和49年の開場以降、市民等への生鮮食料品の供給拠点として大きな役割を担ってきている。築40年を経過し施設の老朽化や耐震性の不足が問題となっているとともに、近年の食品流通形態の変化、消費者ニーズの多様化などに対応した施設のあり方が求められている。

これらの課題や動向へに対応するため、近年の動きとして以下の検討が行われてきている。

近年の検討の動き	内容
平成24年3月	和歌山市中央卸売市場経営展望策定書
平成25年3月	和歌山市中央卸売市場戦略的行動計画
平成26年2月	和歌山市中央卸売市場整備調査報告書

本計画書の検討の前提	<ul style="list-style-type: none"> ○中央卸売市場だけでなく、付加価値のある和歌山市活性化の起爆剤となるレストランや野菜、果実、鮮魚等の産直品を扱う観光市場や交流スペース、道の駅などの機能をもった施設づくり ○道の駅：県と市が協働で整備を進める「一体型」としての施設
現地建替について	○平成26年8月に新冷蔵庫棟が竣工していることと、市場の再整備には約10万㎡程度のまとまった土地が必要であることから、用地費などのコスト抑制の観点や夜間の騒音等、市場に適正な用地確保が困難なことから現地建替とする。

(2) 現況課題の整理

市場関係者のヒアリング、過年度実施したアンケートの結果及び現地調査等より、問題点の抽出を行った。以下の各分類項目について、現状の市場の問題点・課題を整理する。

分類項目	問題点・課題	写真
配置	<ol style="list-style-type: none"> 1. 関連商品売場が離れている。買出人が利用しにくい配置となっている。 2. 倉庫・加工場が各売場から離れており、利便性に欠ける。 3. 荷物保管スペースが少ない。 	 <p>1. (関連商品売場(奥)と卸売場(手前))が離れている。買出人が利用しにくい配置となっている。</p>
		 <p>2. (倉庫(左)と卸売場(右))倉庫・加工場が各売場から離れており、利便性に欠ける。</p>

分類項目	問題点・課題	写真
建物	<ol style="list-style-type: none"> 1. 防犯面に劣る。 2. 津波襲来時に高台への避難場所がない。 3. 階下への雨漏りが発生している。 4. 耐震性に劣る。（H24年耐震診断結果） 5. 耐震改修工事は困難。 6. 旧冷蔵庫棟は、コンクリートがはがれ落ち、錆びた鉄筋が露出している箇所が多数ある。 	 <p>1.（青果仲卸棟）店舗の外の通路まで荷があふれている。店舗を閉めて施錠できるような状態ではない。</p>  <p>6.（既設旧冷蔵庫棟）コンクリートがはがれ落ち、錆びた鉄筋が露出している箇所が多数ある。</p>
駐車場	<ol style="list-style-type: none"> 1. 屋上は卸売・仲卸業者の従業員用の駐車場、地上は売買参加者・買出人用の駐車場としているが、地上にも業者従業員が駐車可能なほど区画数に余裕がある。 2. 大型量販店専用（大型車専用）の駐車場がない。 3. 買出人用駐車場に屋根がなく、雨天時の買出しに支障がある。 	 <p>1.（屋上駐車場）</p>  <p>1.3.（地上駐車場）</p>

分類項目	問題点・課題	写真
設備	<ol style="list-style-type: none"> 1. 管理棟と旧冷蔵庫棟の屋上に、高架水槽を設置しており、交互運転で場内に給水している。そのため旧冷蔵庫棟を撤去できない。 2. 西側の受水槽はFRP製でなく、コンクリート躯体を利用しているため、衛生面で劣る。 3. 汚水処理施設の劣化が激しく、躯体が露筋し、ブロー・ポンプの腐食が激しい。 	<div style="text-align: center;">  </div> <p>1. (旧冷蔵庫棟) 現在は使用されていないが、高架水槽があるために撤去できない状態である。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>2. (受水槽[西側]) コンクリート躯体を利用した受水槽。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>3. (汚水処理施設) 汚水層の躯体が露筋している。</p> <div style="text-align: center;">  </div> <p>3. (汚水処理施設のポンプ) 腐食が激しい。</p>

分類項目	問題点・課題	写真
衛生	1. せり場踏面は、アスファルト舗装になっており、パレットを置いてせりを行っている。	
	2. 雨天時などトラックがせり場内に入ることがあり、衛生的でない。	2. (水産卸売場[せり場]) 外部と段差がなく、トラック等が自由に入出りできる状態である。せりのない時間帯には数台の自動車が駐車している。
	3. 水産仲卸は、シャッターを使用しているが、青果仲卸は使用していない。	
	4. フォークリフト等の電化が進んでおらず、場内の空気汚染が著しい。	4. (フォークリフト) 電化されていないフォークリフトがせり場内を走行している。
	5. 夏場の室外機からの排気熱が、品質管理上よくない。	
	6. 風よけ設備がないため、夏場の南風により商品が傷みやすい。	7. (関連商品売場内部) 内部の通路にバイクが駐車されている。
	7. 関連商品売場棟の中を車両が走行しており、排ガスなど衛生面で問題がある。	
	8. 手洗いが自動水栓になっていない箇所があり、手を触れなければならない。	8. (仲卸売場便所) 手洗いが自動水栓になっていない箇所がある

分類項目	問題点・課題	写真
衛生	<p>9. 塵芥集積所は閉鎖型でないため、施設管理ができず、風の強い日などはごみが散乱してしまうことがある。また、カラス、トビの飛来による糞害や臭害などの公害が発生している。</p>	 <p>9. (塵芥集積所) 常にカラスやトビが電柱等に留まっている。</p> <p>9. (塵芥集積所) 開放型であり、風の強い日には、ごみが散乱したり、カラスやトビによって荒らされている。</p>
運用	<p>1. 仲卸業者は買荷保管所に独自に冷蔵庫を設置したり、卸売業者の冷蔵庫を借りたりして、冷蔵庫を確保している。</p> <p>2. 店舗に近いところに冷蔵庫・荷捌所・製氷機・加工場が確保できない。</p>	 <p>1. (買荷保管所の冷蔵庫) 仲卸業者が独自に設置している。</p>

2. 場内事業者へのヒアリング

整備計画の検討にあたり、市場を利用する場内事業者へのヒアリングを行い、意見や要望等を把握する。対象事業者及び主な意見・要望等を以下に示す。

(1) 対象事業者

青果卸売業者・水産卸売業者・市場協会	
青果仲卸業者	(青果仲卸業協同組合)
水産仲卸業者	(水産物仲卸業協同組合)
水産加工仲卸業者	(加工水産物卸協同組合)
関連事業者	(関連事業者連合会)

(2) 主な意見・要望等

【機能性・利便性・防災など】

- 屋根のある荷捌きスペースやプールのスペースが必要。買荷保管所がなく動線も悪い。
- 製氷機、冷蔵庫のスペースを確保してほしい。
- ピッキングやリパックなどの作業スペースが店舗の近くにあればよい。
- お客さんや従業員用の駐車場、大型量販店トラック用の適切な駐車スペースが必要である。
- 集荷トラックや買出人のトラックでは荷台の高さが違うので工夫が必要。
- コールドチェーンへの対応が必要。ただし、使用料などの負担が上がることを懸念。
- 物流拠点として効率のよい市場が第一。メンテナンス効率化、運用コスト低減の検討も必要。
- 売場と関連商品棟の位置関係に配慮、既にある冷蔵庫を有効に利用できるよう計画すること。
- 客の動線が重要。買出人の駐車場が利用しやすいこと。従業員用の駐車場は端の方でもよい。
- 大型トラックの駐車による死角や、バイク走行による排ガスなどの問題もある。
- 店舗の形は平等にしてほしい。長屋形式だと利用しづらい。
- 現在の店舗面積以上の広さの確保。店舗2階を事務所として利用できること。事務所が狭い。
- 2階建てとして2階が事務所、1階が店舗のような形もある。
- 衛生的な施設であること（温度管理、雨風の影響、海風を受けないなど）
- リサイクル・廃棄物の減量への配慮、密閉型保管ができる塵芥集積所が必要。

【道の駅】

- 道の駅の先行建設はよくない。市場全体計画を踏まえて再整備を行うべき。
- 市場で扱う商品を道の駅で販売できるのか、産直が進んで市場がどうなるかの見極めが必要。
- 道の駅が隣接してできるのであれば、物産販売所があるとよい。
- 道の駅は併設（市場とは別）とし、市場の動線に交わってこないよう配慮が必要。
- 市場にマイナスの影響が無いよう望む。
- 市場と道の駅では流通の考え方が全く違うので、慎重な検討が必要。
- 仲卸業者が道の駅で直接営業するのは、小売業者との関係などもあり不可能。
- 道の駅の併設はよいが、関連事業者の参画希望があれば優先して欲しい。

【防災・環境】

- 津波発生時に、逃げ遅れた人のために屋上に避難できるものとする。
- 施設の屋根全面を太陽光発電にして使用料の抑制に取り組む。
- 地震、液状化対策をしっかりとしてほしい。

【その他】

- 施設使用料を抑えることが最も重要。業者数減少でその分の負担増が心配。
- 再整備工事期間が心配。不便が生じる。市場関係者で意見も異なることが予想される。
- 市場前面道路への信号機設置、道路灯の増設を希望。
- 緑化環境整備や多くの市民がイベント参加できるよう他の交通機関の整備も必要。
- 後継者問題や客の減少の問題がある。

3章. 施設整備コンセプトの検討

1. 計画条件等を踏まえた施設整備のコンセプトの整理

これまでの検討経緯や現市場の施設的な課題、利用者の要望、道の駅の設置といった方針を踏まえ、基本計画の具体的な検討に向けた施設整備コンセプトを以下のように設定する。



2. 想定される中央卸売市場の計画方針・導入機能

コンセプト・方針	導入機能
<p>1. 機能的な市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・効率的に集分荷できる物流機能の充実化 ・利便性に配慮した施設配置、動線計画の実現 	<p>機能的な売場等の施設機能</p> <p>効率的な物流・動線機能</p> <p>コールドチェーン等の衛生対策機能</p> <p>見学対応・情報発信機能</p> <p>環境配慮・省エネ機能</p> <p>災害時の防災拠点機能</p>
<p>2. コンパクトな市場</p> <ul style="list-style-type: none"> ・取扱量等を踏まえた施設規模のコンパクト化 ・事業費及び運営経費の抑制 ・将来の変化に柔軟に対応できる施設 	
<p>3. 食の安全・安心の提供</p> <ul style="list-style-type: none"> ・風雨対策や温度管理(コールドチェーン)などの適切な取り組み ・生鮮食料品を安心して供給できる衛生管理 	
<p>4. 開かれた市場づくり</p> <ul style="list-style-type: none"> ・明るく快適な市場空間の整備 ・市場の見学・開放などの積極的な取り組み 	
<p>5. 環境配慮・防災拠点</p> <ul style="list-style-type: none"> ・自然エネルギーの活用、省エネ等の取り組み ・災害時の一時避難、食料供給拠点 	

(1) 機能的な売場等の施設機能

今後の取扱数量を見据えるとともに、市場関係業者等の数や仕事のしやすさに配慮した売場等スペースの整備を行う方針とする。

基本的には、取扱数量に見合った施設規模を確保する方針とし、売場や事務所、通路など、無駄のない効率的なスペースとなるよう計画し、荷卸しや積み込みなどの作業効率を踏まえるとともに、冷蔵庫スペースやピッキング、加工スペースについても、設置場所や広さ等を調整しながら、より効率的で機能的な卸売市場を目指す。

(2) 効率的な物流・動線機能

より効率的な場内車両動線を実現するため、入出荷時の動線ができるだけ輻輳、交錯しない計画とする。産地等からのトラックの入荷時動線は、卸売場へ寄り付きやすい施設配置とし、屋根のある一時的な荷捌き・保管スペースを設置することで、建物内にスムーズに商品を搬送できるよう配慮する。

また、仲卸を経由した商品を調達する買出人の車両動線は、上記の産地等からの入荷トラック動線とは別の出入口、ルートとし、商品の一方通行の流れに沿って買出しのための建物への寄り付き、積み込みが可能となる計画とする。

なお、売場施設の配置及び動線計画は、既存の冷蔵庫棟が利用しやすい位置となるよう配慮する。

(3) コールドチェーン等の衛生対策機能

食の安全・安心を提供できる衛生的な環境を実現するため、市場内のコールドチェーンを確立する。閉鎖型施設の整備により、風雨や鳥類・小動物の進入を防ぐとともに、空調による一定温度の保持や、建物内への入出荷車両のコントロールなど、品質管理のさらなる向上を推進する。

また、流通過程における品質管理を徹底するため、開設者や市場関係者が一体となった運用に取り組む方針とする。

(4) 見学対応・情報発信機能

開かれた市場の実現に向けて、一般の見学者対応を適切に実施できる計画とする。安全で見やすい見学ルートや案内サインを設置するなど、卸売市場で取り扱う各種食材や市場で働く人の動き、せりの様子などを間近で見学し、学ぶことのできる環境づくりを目指す。

また、料理教室の開催等による食育の推進や展示などによる市場の紹介について、隣接する道の駅と連携した取り組みを推進するとともに、市場の親しみやすさ、楽しさなど様々な魅力をホームページやパンフレット等で積極的に発信できる仕組みづくりを進める。

(5) 環境配慮・省エネ機能

自然エネルギーの積極的な活用や省エネルギー促進のため、太陽光発電パネルの設置やLED照明の採用、建物の断熱性の確保など、環境配慮技術の積極的な導入を検討する。

また、生ごみや発泡スチロールなど、様々な塵芥を適切に分別、廃棄・処理できる機能を確保するとともに、再資源化を推進するなど、環境負荷の低減に寄与する。

(6) 災害時の防災拠点機能

中央卸売市場は、大規模地震など災害時においても、市内及び周辺の広域の地域に対して生鮮食料品を供給する拠点としての機能を備える必要があり、施設の耐震性の確保や非常用電源等の導入など、必要な対策を推進する。

また、大地震発生による万一の津波等浸水時において、市場関係者や周辺住民などが市場の建物に一時的に避難できるよう、防災拠点としての機能を確保する。

さらに、災害時における流通機能を途絶えさせないよう、BCP（事業継続計画）の構築の検討を進め、開設者や市場関係者が一体となって市場機能の維持に向けた取組みを進めていく。

BCP（事業継続計画）：大規模な災害、事故等で職員、庁舎、設備等に相当の被害を受けても、優先実施業務を中断させず、また、例え中断しても許容される時間内に復旧できるようにするための業務継続計画のこと。

4章 施設計画の検討

1. 卸売場等の規模算定

卸売市場等以下に示す施設の規模は、農林水産省総合食料局長から中央卸売市場開設者あてに発行されている「卸売市場の施設規模の算定基準について」に基づいて、算定することとなっており、各施設の算定式は以下のとおりである。

◆目標年度における1日当たり市場流通の規模（目標取扱数量） 目標取扱数量 = 過去の取扱数量を基にした推計値 × 調整率 ÷ 年間開場日数
◆卸売場の必要規模 必要規模 = 目標取扱数量 × 卸売場経由率 ÷ 標準取扱数量 + 通路面積
◆仲卸売場の必要規模 必要規模 = 目標取扱数量 × 仲卸売場経由率 ÷ 標準取扱数量 + 通路面積
◆買荷保管所又は積込所の必要規模 必要規模 = 目標取扱数量 × 買荷保管所又は積込所経由率 ÷ 標準取扱数量 + 通路面積
◆その他の施設の必要規模 市場流通の規模に基づき、施設の利用状況等市場の実情に応じて合理的に算定する。
◆駐車場の必要規模 目標取扱数量に基づいて、搬入、搬出車両、従業員の自家用車等の時間帯別入場車両台数から退場車両台数を差し引いて得られる場内滞留車両台数のうち、最大滞留車両台数の収容に必要な規模を勘案し、建物の構造、市場用地の形状等市場の実情に応じて算定する。

(1) 卸売場・仲卸売場・買荷保管積込所の規模算定

それぞれ前頁の算定式によるが、以下にその数量の設定を行う。

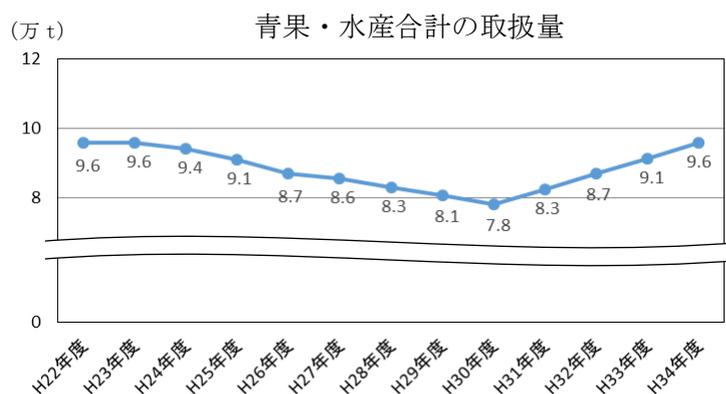
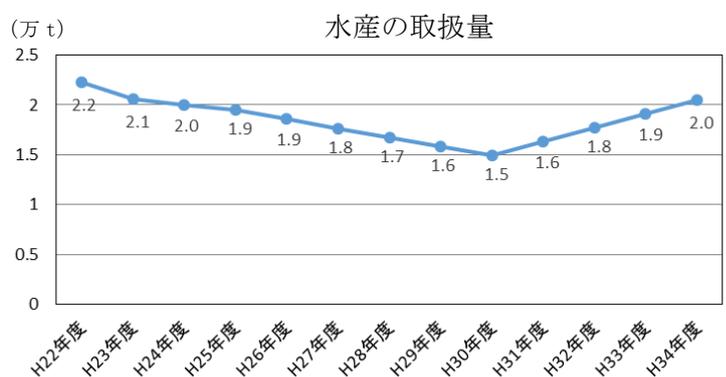
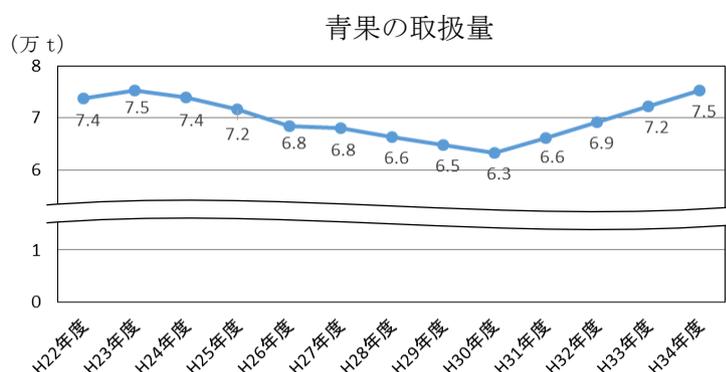
① 標準取扱数量

標準取扱数量は、以下による。算定には平成34年度の推定値を採用する。

	青果 (kg/m ²)		水産物
	野菜	果実	(kg/m ²)
卸売場標準取扱数量	80	130	60
仲卸売場標準取扱数量	65	90	65
買荷保管所又は積込所 標準取扱数量	70	95	55

② 目標取扱数量

卸売施設の平成 22 年度～平成 26 年度の実績値および平成 27 年度～平成 34 年度の推計値は以下のとおりである。整備することにより取扱量の上昇を見込む。算定には平成 34 年度の推定値を採用する。



③ 経由率

実情を加味して、以下のとおりとする。

卸売場の経由率は、80～85%とする。

仲卸売場の経由率は、仲卸取扱高／卸業者取扱高とする。

買荷保管積込所の経由率は、仲卸売場の経由率と同等とする。

④ 通路面積

実情を加味して設定するものとする。

(2) その他施設の必要規模

① 倉庫施設、加工処理高度化施設の規模

取扱量の推計及び利便性の向上、現状の使用頻度をもとに規模設定を行う。

② 市場管理センターの規模

規模設定は、現状面積との比較を行い、職員数に応じた規模とする。

③ 総合食品センター機能付加施設の規模

現状の関連商品売場は空き店舗もあることから、規模設定にあたっては、現状面積との比較を行い事業者数に応じた規模とする。

(3) 各施設のまとめ

下表に主な施設の計画規模を示す。

なお、表記面積は売场面積に通路等の共用部分を加えた面積である。

単位 (m²)

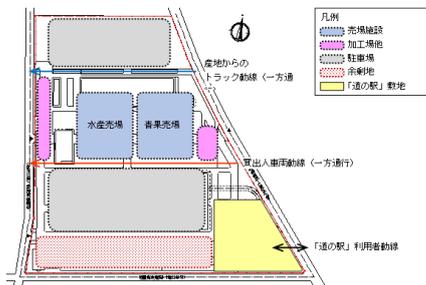
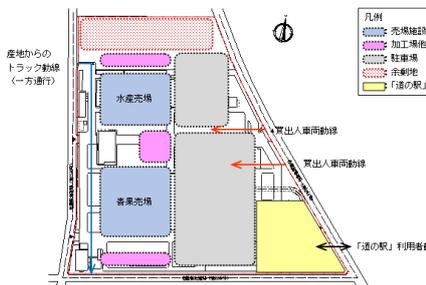
施設		現有規模	再整備後の 計画規模	国基準による 必要規模
売場施設	卸売場	8,130	5,900	6,039
	仲卸売場	8,910	7,200	7,292
	買荷保管積込所	1,520	4,800	4,988
倉庫施設 (倉庫棟)		1,756	2,100	施設内に通路や衛生 管理に考慮した手洗 いの整備を検討
加工処理高度化施設 (加工場)		1,295	1,295	
総合食品センター機能付加施設 (関連商品売場)		5,700	3,000	
業者事務所		4,107	1,700	
市場管理センター (管理棟)		1,203	1,000	
敷地面積		132,237	約 100,000	

2. 駐車場の必要規模

計画駐車台数は、従業員用 500 台、買出人及び売買参加者用 200 台、来客用 60 台、ピーク時の滞留台数 300 台とし、その合計の 1060 台が必要となる。よって約 1100 台を確保するものとする。

3. ゾーニング計画及び動線計画についての比較検討

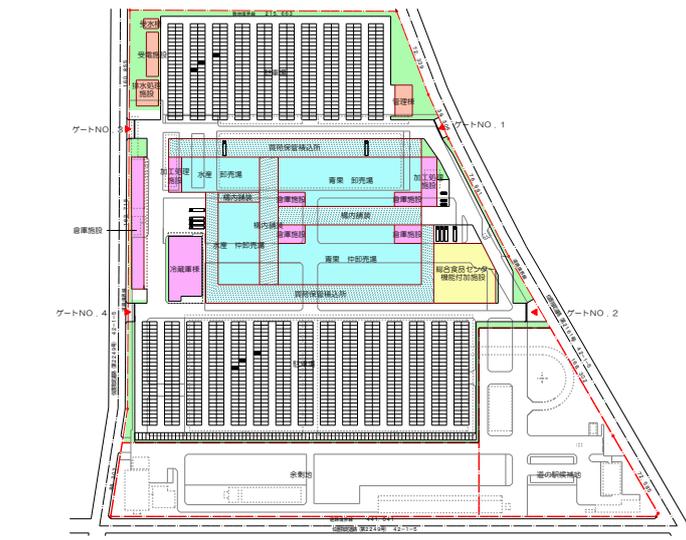
ゾーニング計画の比較を以下に示す。

	CASE : A-1	CASE : B-1
ゾーニング図		
敷地内の車両動線	曲りがなく、最短距離で敷地外に出て行くため、場内の安全を確保できる。	場内の経路は端部に集中し、他との動線の交わりが少ないため、場内の安全を確保できる。
買出人用駐車場と仲卸店舗との位置関係	仲卸売場に隣接して十分な台数を配置できる。	仲卸売場に隣接して十分な台数を配置できる。
買出人用駐車場と市場関係者用駐車場の関係	卸棟により明確に区別できる。 (北側：市場関係用、南側：買出人用)	市場関係車両用と買出人用との区別ができない。
市場構内出入口管理	現状と変わらない。(4か所)	現状より多くなり、管理の手間が増える。(4~6か所)
余剰地	ひとまとまりで道路に面して確保でき、フレキシブルな利用が可能。	分散しての確保となり、使い方には制限ができる。
道の駅の位置	道路2面に接するため視認性がよい。余剰地と合わせての計画も可能。	道路2面に接するため視認性がよい。
道の駅の工事	市場の整備がある程度進まないと着手できない。	市場の整備がある程度進まないと着手できない。
その他	市場の敷地形状にまとまりがある。	既存冷蔵庫が利用しやすい。
総合評価	詳細検討を行う。	詳細検討を行う。

【配置計画図】

ゾーニング計画に基づき、CASE：A-1の配置計画図以下に示す。特に配慮した事項は以下のとおりである。

- ・ メイン動線はゆとりのある15m程度確保し、安全性の向上を図る。
- ・ 買荷保管所に面する卸売場、仲卸売場の間口をできるだけ長く確保し、商品の搬出入の効率化に配慮。
- ・ 場内に滞留する車両の多い時間帯は、東側から西側へ一方通行とする運用を想定。



ゾーニング計画に基づき、CASE：B-1の配置計画図以下に示す。特に配慮した事項は以下のとおりである。

- ・ メイン動線はゆとりのある15m程度確保し、安全性の向上を図る。
- ・ 買荷保管所に面する卸売場、仲卸売場の長さをできるだけ長く確保し、商品の搬出入の効率化に配慮。
- ・ 産地からの大型車両動線と買出人の車両動線を分離し、場内の安全性の向上を図る。



4. 概算事業費

整備に係る概算事業費について、以下に示す。

各費用は、現時点で想定できる範囲の概算であり、今後の検討により変わる可能性がある。

各CASEとも費用は変わらない。

<概算事業費の内訳>

費目	金額	備考
設計関連費	約 2. 8 億円	
建物新築工事費	約 7 8. 8 億円	
屋外附帯工事費	約 2. 7 億円	
既設解体・撤去工事費	約 1 3. 3 億円	
合 計	約 9 7. 6 億円	※消費税等 10%含む。(仮定)

5. P F I 導入の検討について

国の方針では、施設整備から管理運営までを一括で行う P F I 事業を原則として活用する方針が示されているところであるが、P F I 事業の導入においては、事前の可能性調査実施による V F M の確認や、事業に参画が見込まれる建設会社、維持管理・運営会社等の民間企業の事業への参加意欲や事業スキーム等への具体的な意見、リスク等の把握などが必要で、実現に向けた課題がなく、事業実施の可能性が確認できることが前提となる。

施設整備等においては、国庫交付金の活用を前提とし、中央卸売市場として担うべき必要な機能や対策等がある程度条件として決まっており、民間ノウハウや発想の活用など、提案の自由度が限定的である施設用途といえる。

また、本市の「和歌山市中央卸売市場整備調査報告書 平成 26 年 2 月」、「和歌山市中央卸売市場再整備基本方針検討委員会 報告書 平成 27 年 3 月」においても、耐震性の確保等早期の施設整備の必要性に照らし、P F I 導入については、事前の可能性調査業務の実施による検討期間の確保や、現地建替による施設配置や運営方法など多くの調整事項を柔軟な対応により進めていく必要性等より、直営方式による施設整備が望ましいとの方針が示されている。さらに、P F I 事業による実施事例が神戸市中央卸売市場の 1 例のみであり、当該用途への P F I 導入が進んでいない点も考慮する必要がある。

以上を踏まえ、本施設の整備等事業にあたっては P F I 方式の導入は行わず、従来型の発注方式とすることで、早期施設整備の実現に向けた取り組みを推進していくものとする。

P F I : Private-Finance-Initiative (プライベート・ファイナンス・イニシアチブ) の略。民間の資金と経営能力・技術力を活用し、設計・建設・維持管理・運営等を一括して民間事業者が行う公共事業の手法の一つ。
V F M : Value-For-Money (バリュー・フォー・マネー) の略。PFIにおける最も重要な概念の一つで、支払 (Money) に対して最も価値の高いサービス (Value) を供給するという考え方のこと。地方公共団体が事業手法を選択する際の判断基準となるもので、PFIで事業を実施した方が低廉で (VFMが出る)、良質なサービスの提供が可能であると見込まれた場合、PFIが適切であると判断される。

5章 管理運営計画の検討

1. 施設の管理運営体制

(1) 現状の管理運営体制

中央卸売市場 (平成26年度)	専門監	1名	管理班	6名 (うち再任用非常勤職員 1名)
	市場長	1名	業務班	3名
	副市場長	1名	企画建設班	3名

(2) 現在の収支状況

近年の市場会計としては、年間約5億円の支出があり、その内3億3千万円が修繕費や光熱水費、約1億2千万円が管理運営のための人件費となっている。さらに、これまでの建設改良にともなう地方債償還金として5千万円あまりが支出されている。

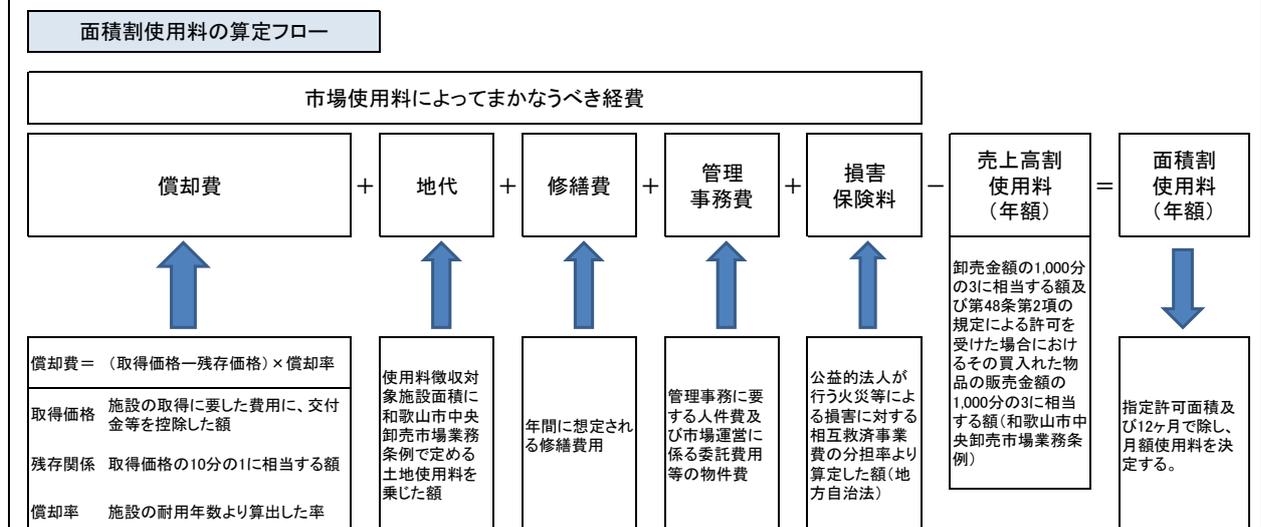
一方、収入としては、使用料収入のうち市場使用料と施設使用料が約2億5千万円、電気使用料等が約1億2千万円で、合計収入約3億7千万円となる。加えて、一般会計からの繰入金として約1億3千万円が拠出されており、収支を均衡させている。

(3) 施設整備後の収支計画の考え方

施設整備後の収支については、整備事業により地方債の償還額が大幅に増加することが予想され、収入となる使用料の増額を検討することとなり、卸売業者、仲卸業者、関連事業者等市場関係者の経営を圧迫することが懸念される。このため、市場関連業者の経営面にも配慮しつつ、適正なコストのバランスを見極めるなど、整備に係る事業費の精査を行うと同時に、管理運営費のさらなる効率化等を検討し、使用料への影響を極力抑制していくことが重要である。

【参考 市場使用料について】

市場使用料の徴収方式と算定方式について、昭和48年9月に農林省食品流通局市場課から基本的な考え方が示されている。この考え方に沿った使用料算定フローを参考として以下に示す。



2. 整備後の管理運営体制の検討

(1) 管理運営手法

施設管理については、民間委託の推進や地方自治法（昭和 22 年法律第 67 号）に基づく指定管理者制度の活用により、市場使用料の抑制等に努めるよう検討を行う方針が国により示されている。

(2) 指定管理者制度の導入状況と課題

平成 27 年 4 月現在、全国の中央卸売市場の中で指定管理者制度を導入しているのは大阪府中央卸売市場の 1 場のみである。中央卸売市場から地方卸売市場に転換した後に指定管理者制度を導入した事例はいくつかあるが、その大半は、市場業務に精通した既存の場内業者の関与で設立した会社が指定管理者となっている。また、国への申請事務などの業務は開設者である市での対応が必要であり、指定管理者がすべき業務と区別している。このように指定管理者の選定やその業務裁量において課題が考えられるが、指定管理者による管理運営体制は、民間のノウハウを活用した運営によるサービスの向上が図られ、市場管理運営コストの削減にも繋がると考えられる。本市場への指定管理者制度の導入においては、場内事業者及び場内事業者からなる団体と協議を重ね、指定管理者としての担い手となる可能性について検討していく。

6章 余剰地における賑わい創出・活用方法について

市場周辺の状況として、大型クルーズ船が入港可能な西浜岸壁や中央卸売市場等を含む【水軒ゾーン】及び片男波海水浴場や浜の宮海水浴場、和歌山マリーナシティ等を含む【和歌浦湾ゾーン】について、平成27年12月に和歌山県下の第1号「みなとオアシス和歌山」として国により登録されたところである。

「みなとオアシス」は、自然と歴史、文化など、多くの魅力的な刺激を与える「みなと」が元来有する資源について、住民の参加を通じた地域振興に係る取り組みを提供できる施設や地区を「近畿みなとオアシス」として登録、広く案内することにより、地域の賑わい創出を図ることを目的とするものである。近年急速に増加傾向をみせるインバウンド需要をはじめとする観光客の取込み、地域活性化が期待されている。



これらの状況を踏まえ、中央卸売市場を含む周辺地域の活性化や賑わい創出に向けた取り組みの一環として、道路利用者のための休憩施設をベースとした地域の魅力を発信、享受できる魅力ある道の駅の整備について、検討を行うものである。

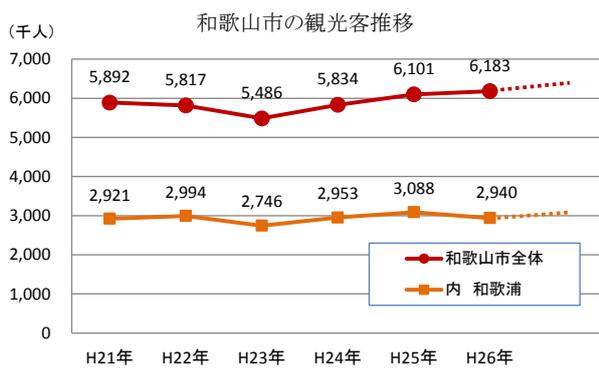


【観光客数の推移】

本市を訪れる観光客数と、外国人宿泊客数の推移状況は以下のとおりである。

市全体の観光客数について、ここ数年は年間600万人強で推移しており、そのうち半数程度が和歌浦地区を訪れていることが分かる。

また、外国人観光客（宿泊客数）が近年急速な増加傾向にあり、平成26年では和歌山県で30万人強、市全体で約6万人となっており、和歌浦地区においては中心に中国（約38%）や台湾（約21%）、香港（約16%）からの観光客が多いことが分かる。



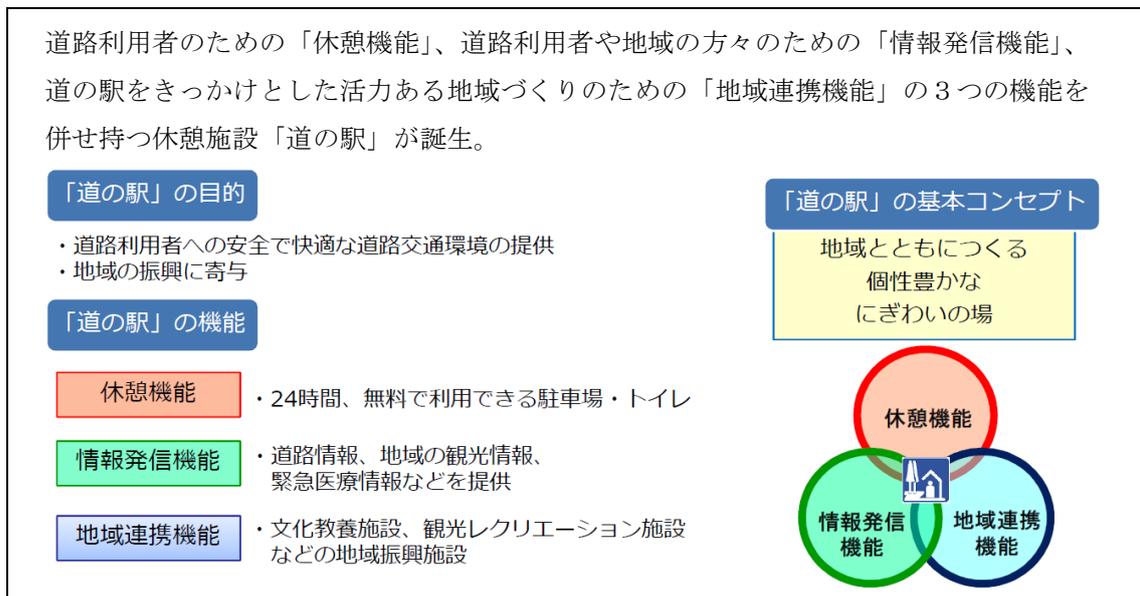
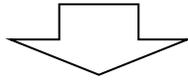
国別の外国人宿泊客数

平成26年 国別観光客数・ 割合	アジア										北米		ヨーロッパ					その他		計
	中国	韓国	台湾	香港	シンガポール	タイ	マレーシア	インドネシア	インド	その他	米国	カナダ	イギリス	フランス	ドイツ	スペイン	その他	オーストラリア・ニュージーランド	その他	
和歌山県	37,373	9,692	69,262	77,621	4,814	5,028	1,414	761	617	13,665	11,695	3,241	5,317	13,534	4,119	4,584	16,507	10,558	13,772	303,574
	12.31%	3.19%	22.82%	25.57%	1.59%	1.66%	0.47%	0.25%	0.20%	4.50%	3.85%	1.07%	1.75%	4.46%	1.36%	1.51%	5.44%	3.48%	4.54%	100.0%
和歌山市	22,990	1,570	12,663	9,627	489	1,272	420	592	204	1,163	2,281	521	597	362	330	115	1,124	696	3,064	60,080
	38.27%	2.61%	21.08%	16.02%	0.81%	2.12%	0.70%	0.99%	0.34%	1.94%	3.80%	0.87%	0.99%	0.60%	0.55%	0.19%	1.87%	1.16%	5.10%	100.0%

1. 道の駅に関する動向等の整理

(1) 道の駅の概要（背景・目的）

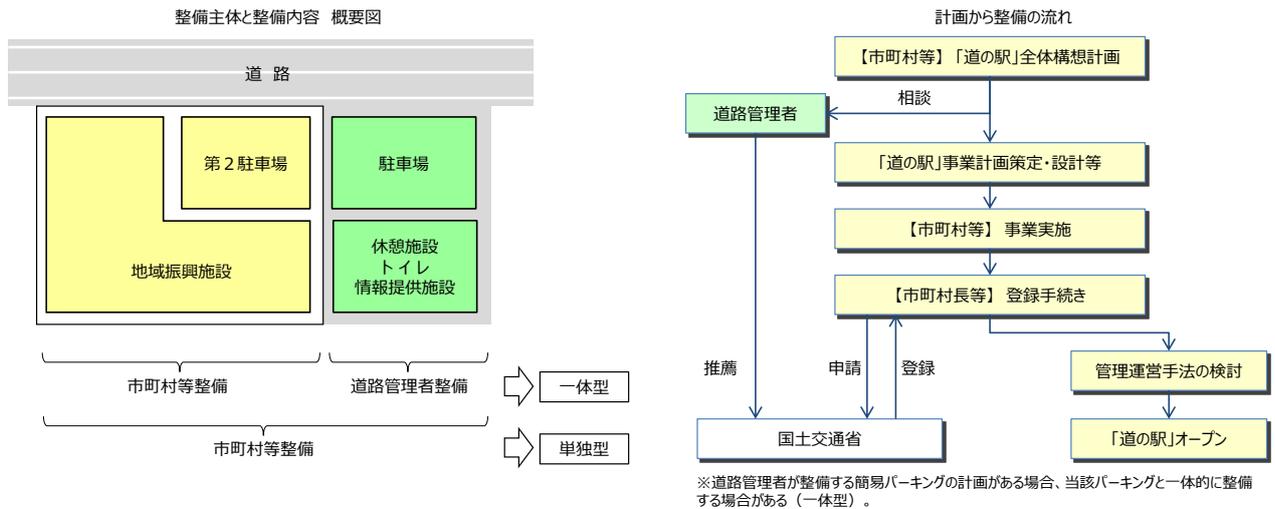
- ・道路交通の円滑な「ながれ」を支えるため、一般道路にも安心して自由に立ち寄り、利用できる快適な休憩のための「たまり」空間が求められている。
- ・人々の価値観の多様化により個性的で魅力ある空間が望まれ、休憩施設では沿道地域の文化、歴史、名所、特産物などの情報を活用した多様で個性豊かなサービスの提供が可能となる。
- ・個性豊かなにぎわいのある空間となることにより、地域の核が形成され、活力ある地域づくりや道を介した地域連携が促進されるなどの効果も期待される。



(2) 道の駅の基本事項

施設位置		・休憩施設としての利用のしやすさ、「道の駅」相互の機能分担の観点から、適切な位置にあること。	
提供サービス		<ul style="list-style-type: none"> ・駐車場、トイレ、電話は24時間利用可能であること。 ・案内員を配置し、親切な情報提供がなされること。 	
道の駅の機能構成	休憩機能	・駐車場	・利用者が無料で24時間利用できる十分な容量を持った駐車場。
		・トイレ	<ul style="list-style-type: none"> ・利用者が無料で24時間利用できる清潔なトイレ。 ・多目的トイレ。
	情報発信機能	・道路や地域の情報を提供する施設	・道路情報、地域の観光情報、緊急医療情報など。
	地域連携機能	・地域振興施設	・文化教養施設、観光レクリエーション施設など。
その他の配慮事項		<ul style="list-style-type: none"> ・施設及び施設間を結ぶ主要経路のバリアフリー化が図られていること。 ・年少者、高齢者、身障者等様々な人の使いやすさに配慮されていること。 ・景観に十分配慮し、地域の優れた景観を損なうことのないよう計画されていること。 	

(3) 道の駅の整備方法・計画から供用開始までの流れ



道の駅は、市町村又はそれに代わり得る公的な団体によって設置され、登録は、市町村長等からの登録申請により国土交通省で登録される。また道の駅の整備方法には、道路管理者と市町村等で整備する「一体型」と市町村等で全ての整備を行う「単独型」の2種類がある。本市では、道路管理者に駐車場、休憩施設、トイレ、情報提供施設の整備を働きかけ、道路管理者とともに整備する「一体型」として道の駅整備を検討する。なお、敷地に対する各施設の規模については、道路管理者及び関係機関等との協議を行い適切な規模を算出する必要がある。

2. 道の駅整備計画の検討

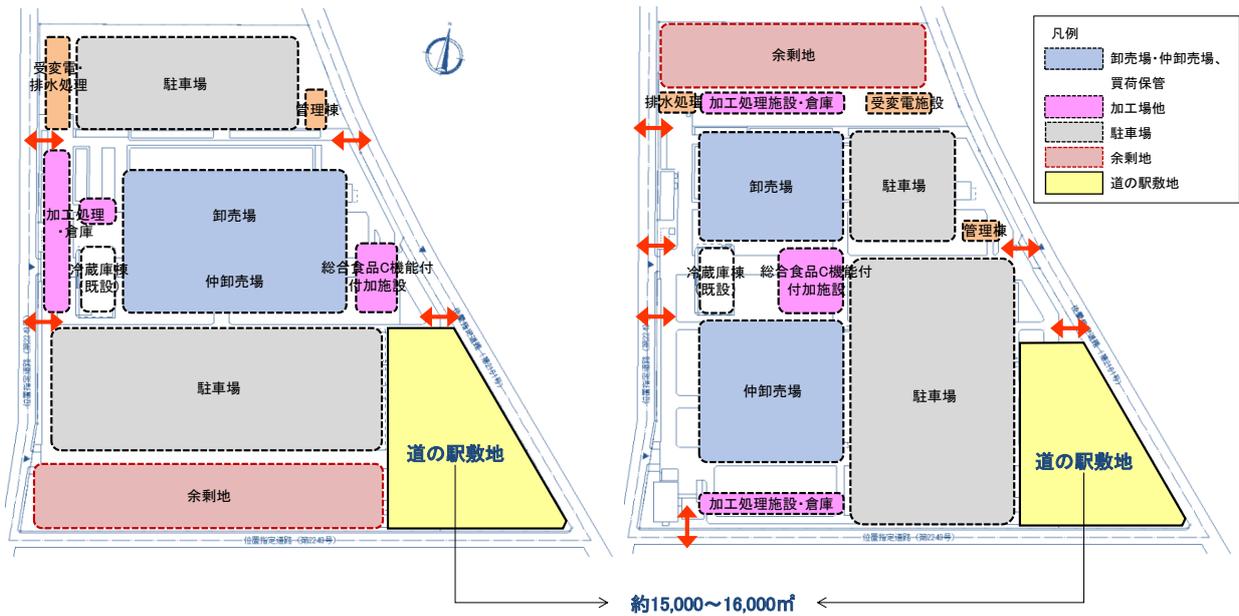
(1) 敷地条件

道の駅の整備位置については、「4章. 施設計画の検討」のゾーニング計画を踏まえた次図のパターンとなっており、南東角部分の台形状の敷地が想定される。

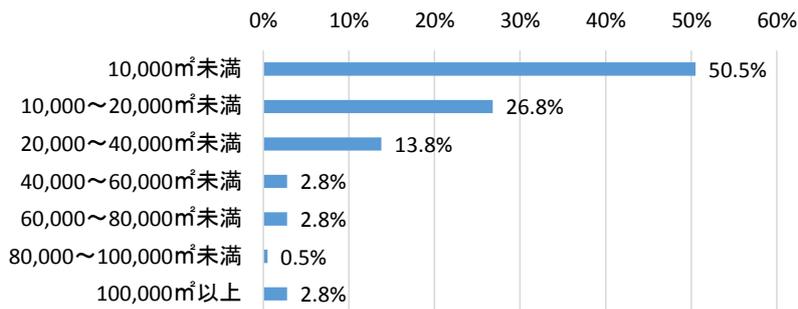
敷地規模は、約 15,000~16,000 m²となっており、「道の駅を拠点とした地域活性化調査研究報告書/地域活性化センター」によると、全国の道の駅の敷地面積は 10,000 m²未満が約半数、10,000 m²~20,000 m²未満が約 27%を占めており、先例からも妥当な敷地規模であるといえる。

■CASE:A-1の市場配置による敷地

■CASE:B-1の市場配置による敷地



道の駅の敷地条件（位置・面積）



全国の道の駅の敷地面積

(2) 施設整備コンセプト

本市では、基本計画の策定に先立ち、卸売市場の再整備と同時に設置を検討している道の駅にかかる整備の基本方針について「和歌山市中央卸売市場再整備基本方針検討委員会」を組織し、関係部局の参加による横断的な協議を行なった。また、「和歌山市中央卸売市場の再整備における「道の駅」設置に係る基本計画に関する懇談会」においては、行政機関のみならず、民間企業や近隣地域からも代表者の参加をいただき、道の駅設置について、それぞれの立場から多くの意見をいただいた。

これらの経緯を踏まえ、道の駅施設整備コンセプトを以下のように設定する。



(3) 想定される道の駅（地域振興施設）の計画方針・導入機能

計画方針	導入機能・スペース
1. ゲートウェイ拠点 ・クルーズ船誘致等を見据えた観光需要の取り込み ・市外、県外からの観光客が集まる拠点スペース	<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">事務室・観光案内・情報カウンター</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">物販スペース</div>
2. アンテナショップ ・市場に集まる豊富な産品を揃えた物販スペース ・地域の特産品や土産物の展示販売など	<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">倉庫・搬入口</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">レストラン・厨房スペース</div>
3. フーズマルシェ ・来訪者や周辺労働者のための食堂スペース ・市場直結を活かした新鮮な食事・メニューの提供	<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">調理室等</div>
4. 情報・交流拠点 ・食や観光スポット、防災などの情報提供拠点 ・市場見学や料理教室など、食の魅力の提供	<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">サイクルステーション (案内・修理・パーツ販売等)</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">温浴施設(日帰り入浴施設)</div>
5. 憩いと癒しの拠点 ・サイクリングロード構想との連携による中継拠点 ・温浴施設等の健康増進施設の併設	<div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">休憩スペース・トイレ</div> <div style="border: 1px solid black; background-color: #e0f2f1; padding: 2px;">駐車場・イベントスペース</div>

3. PPP／PFI等の民活方式について

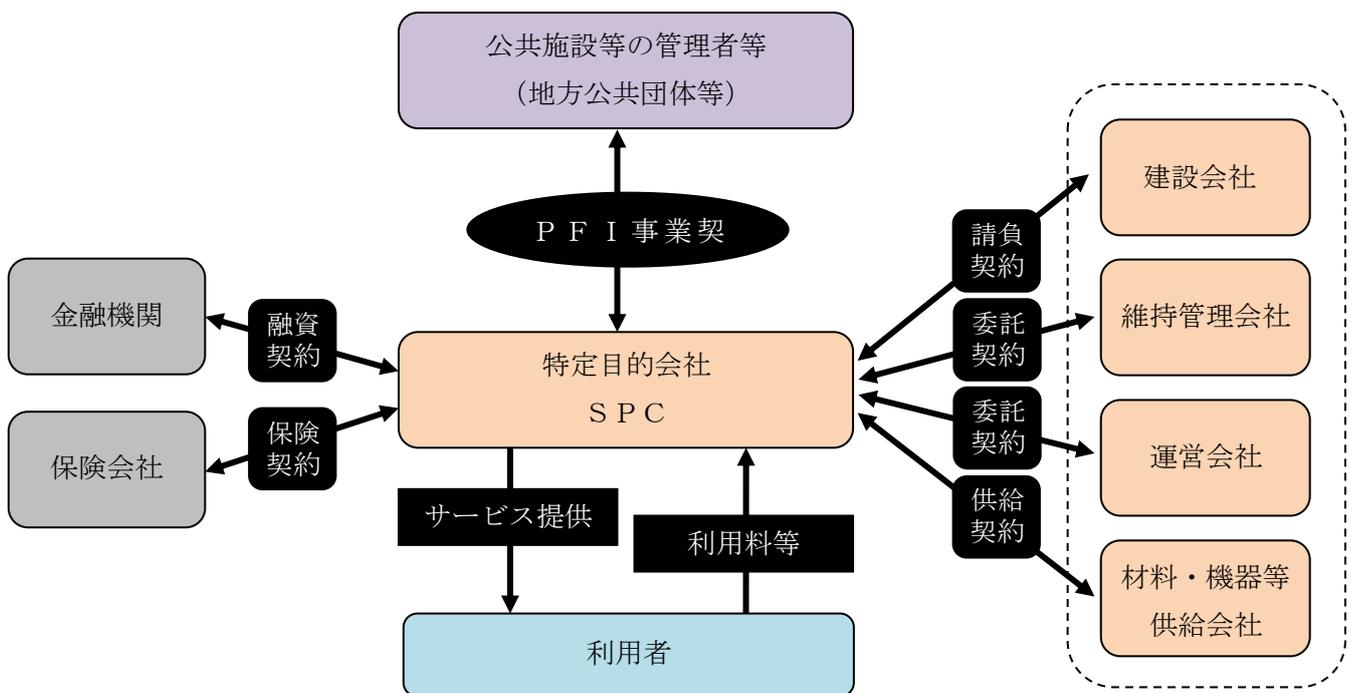
道の駅の地域振興施設においては、民間活力を導入することで民間が有する各種のノウハウや良質なサービスが提供される可能性が高いため、PPP／PFI等の民活方式についての導入を検討していく。

(1) PPPの概念

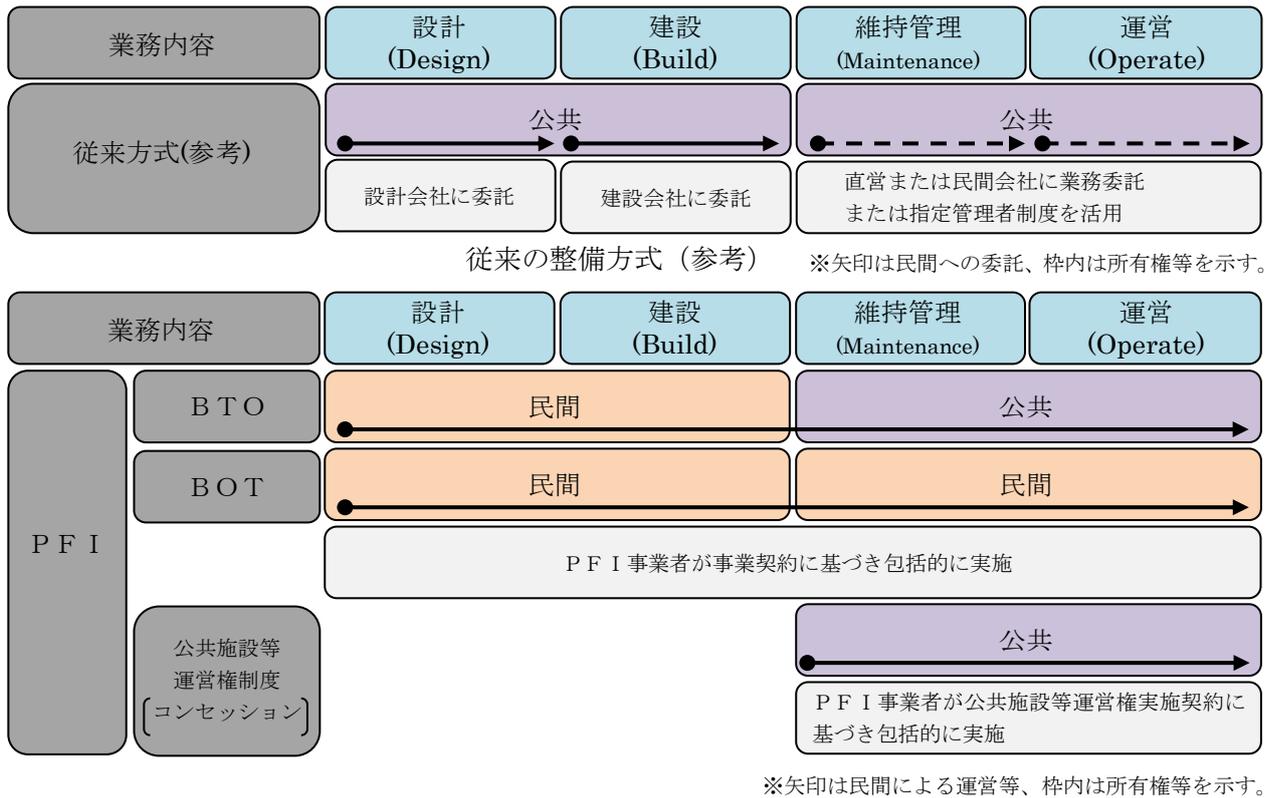
近年、公共施設の整備等の効率的な実施の必要性や地方分権・公民協働を通じた自治体改革の必要性の高まり等を背景に、PPP（Public Private Partnership: 官民連携）と呼ばれる民活手法を導入する自治体が全国的に拡がりつつある。公共施設の整備等において、公共の果たすべき役割やサービス水準を確保しつつ、民間の資金・ノウハウを活用する手法を幅広くとらえた概念で、PFI、包括的民間委託、指定管理者制度等の手法が含まれる。

(2) PFIとは

PFIとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法であり、全国で導入事例が増えてきており、道の駅の地域振興施設部分の整備・運営事業においても導入事例がみられる。民間による視点やノウハウの積極的な活用により、維持管理や運営、経営面を見据えた機能的で利便性の高い施設整備が期待でき、ライフサイクルコストの低減を実現できる効果的な事業手法であることがメリットである。一方で、施設整備から維持管理、運営までを長期間にわたり行わせることから、事業者の募集等に一定の期間を要することや、適正な競争環境の確保、適正なリスク分担による事業の安定性の確保といった様々な課題を克服していく必要がある。下記よりPFIの一般的な事業スキーム図及び主なPFI方式について示す。



PFIの一般的な事業スキーム図（国土交通省資料より整理）



① BTO方式 (Build - Transfer - Operate:建設—移転—運営)

PFI事業者が資金を調達し、施設を設計・建設し、完成直後に公共に施設所有権を移転し、維持管理・運営する。

② BOT方式 (Build - Operate - Transfer:建設—運営—移転)

PFI事業者が資金を調達し、施設を設計・建設。完成した施設も民間が所有し維持管理・運営する。事業終了後に公共に施設所有権を移転する。

③ コンセッション方式

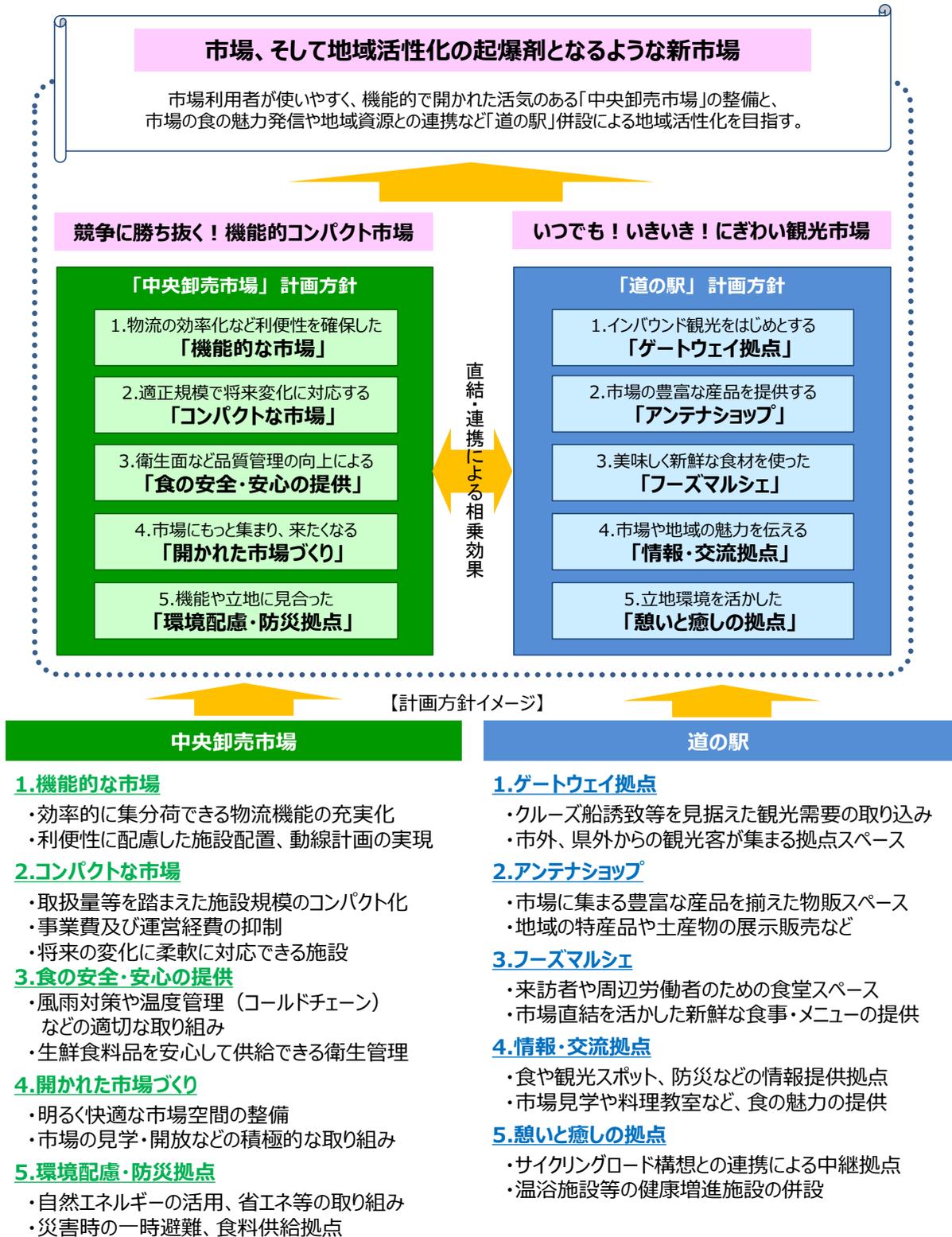
民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（PFI法）が2011年(平成23年6月)改正され、「公共施設等運営権」という権利が新たに創設されたことでコンセッション方式を実施するための制度が導入された。独立採算型事業の既存施設であり地方公共団体等が所有し続けることを限定として、公共施設等運営権（コンセッション）という権利を民間事業者に付与する方式である。その権利を付与された民間事業者は、自らの収入として料金の徴収、みなし抵当権の設定等や施設の保全、償却対象資産として契約期間での減価償却が可能となっている。また公物管理権の民間への部分開放により、公共施設等の運営に新たな事業機会も得られることから、比較的自由度の高い事業運営が可能となっている。この方式による地方公共団体等にとって最大のメリットは、契約初期の段階でコンセッション設定の対価として収入が期待できることである。

(3) 民間活用の導入計画

「6章 2. 道の駅整備計画の検討」において示した道の駅の地域振興施設の導入機能・スペースにおいて、想定される民間活用方式はBOT方式やコンセッション方式、事業用定期借地など様々な民活方式が考えられる。また、地域振興施設内に公共・福祉要素がある場合には公共事業部分と民間事業部分の線引きを明確に行い、それぞれに最適な手法による管理運営の検討を行う必要がある。

4. 施設整備コンセプト（連携による相乗効果）

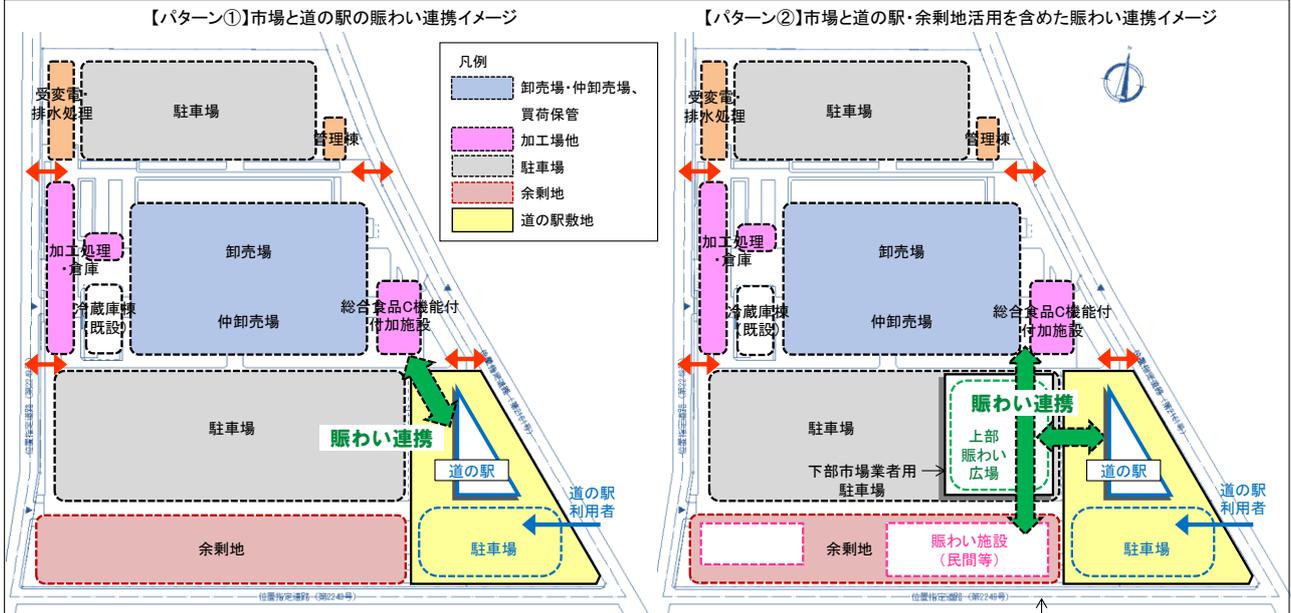
中央卸売市場と道の駅について、各整備に係るコンセプトをまとめると以下ようになる。両施設の整備実現により、賑わい創出や地域活性化に向けた相乗効果が期待される。



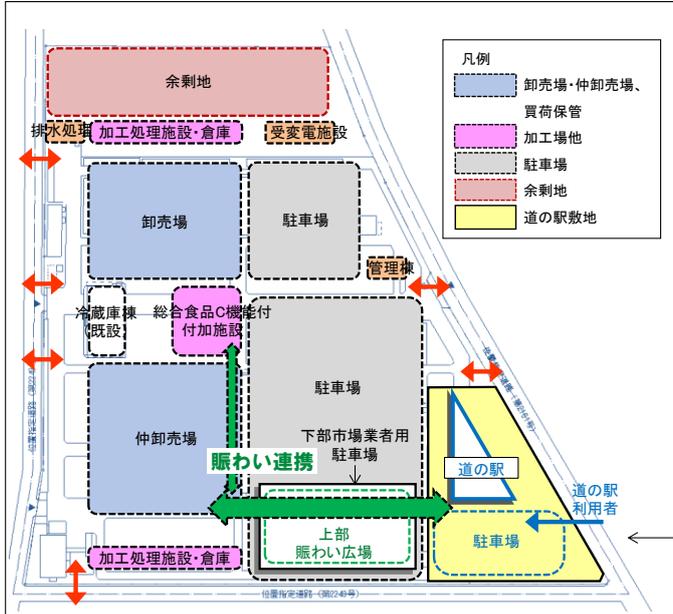
5. 施設配置による連携イメージ

「4章. 施設計画の検討」による中央卸売市場の配置計画パターンと、本章で示した検討内容より、両施設の連携による賑わい創出として、以下のイメージが考えられる。

■CASE:A-1の配置ゾーニング案の場合



■CASE:B-1の配置ゾーニング案の場合



道の駅と余剰地が隣接し、中央卸売市場の主要施設と近接する配置であることから、これらをつなげる賑わい広場の整備、効果的な活用が実現することで、賑わい創出の可能性が考えられる。

道の駅と中央卸売市場は隣接するが、余剰地が北側となる。市場の主要施設と道の駅が、駐車場を間に挟む配置となるため、これらをつなげる施設の整備、賑わい方策の展開に工夫が必要となる。

なお、これらは現時点の想定であるため、具体的な施設整備の内容や展開に向けた方策など、実現性を含めた検証が今後必要である。

7章 施設整備スケジュール

1. 施設整備スケジュールについて

施設整備スケジュールは、概ね以下を想定している。

	施設名	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
			基本・実施設計		建設工事		
卸売市場	基本設計	■					
	実施設計		■				
	総合食品センター 水産売場			■			
	青果売場				■		
	構内施設				■		
	供用開始						■ ■ ■ ■

	施設名	平成29年度	平成30年度	平成31年度	平成32年度	平成33年度	平成34年度
	余剰地活用	余剰地 地域振興施設 (道の駅)	※				

※ 余剰地活用の整備スケジュールについては、「道の駅」を含め今後も官民連携により最良の賑わい創出が実現できるように検討を行うと共に、平成34年度の供用開始を目指す。

和歌山市中央卸売市場整備基本計画 概要版

発行年：平成28年3月

発行：和歌山市 産業まちづくり局 農林水産部 中央卸売市場

住所：〒641-0036 和歌山市西浜1660番地の401

電話：073-431-3161

FAX：073-431-3164

<http://www.city.wakayama.wakayama.jp>
