

岐阜市中央卸売市場再整備事業
基本計画（案）

岐阜市

令和3年4月

目次

はじめに	1
1. 岐阜市中央卸売市場の沿革	1
2. 岐阜市場の役割	1
3. 基本計画の策定趣旨	1
I. 基本条件の整理	2
1. 敷地・施設の現況	2
2. 周辺環境	3
3. 卸売市場関連法制度の動向	4
(1) 卸売市場法（平成 30 年 6 月改正）	4
(2) 食品衛生法（平成 30 年 6 月改正）	5
II. 岐阜市場の現状と課題	6
1. 岐阜市場を取り巻く社会情勢	6
(1) 全国の状況	6
(2) 岐阜市場固有の状況	7
2. 課題と今後必要な機能	12
(1) 施設の老朽化	12
(2) 再整備に係る場内業者の意見	13
(3) 再整備に係る課題等	15
III. 整備基本計画の内容	17
1. 整備のコンセプト	17
(1) 将来ビジョン	17
(2) 整備の基本方針	17
2. 施設規模	18
(1) 施設規模の算定方法	18
(2) 各施設の想定規模	18
3. 付加する機能	21
(1) 低温流通（コールドチェーン）の確立	21
(2) 物流機能の高度化	21
(3) 高度な衛生管理	22
(4) 加工機能	23
(5) 防災機能	24
(6) 省エネルギーの推進	24
(7) 市民・従業員への配慮	25
4. 施設配置計画について	26
IV. 整備のあり方	26
1. 事業の主体者	26
2. 余剰スペースの活用	26
V. 事業スケジュール	27
VI. 今後の検討課題	27

はじめに

1. 市場の沿革

岐阜市ではかつて、市内長住町及び元町を中心に市場が広がっており、市内はもとより県内外から買出人が集まり、賑わいをみせていた。交通障害や衛生環境の改善等を図るために卸売市場建設の機運が高まり、岐阜市茜部新所を移転先に選定し、農林大臣から認可を受け、昭和 46 年 7 月 19 日に岐阜市中央卸売市場（以下「岐阜市場」という。）として業務を開始した。

その後、供給圏内の人口及び取扱数量の増加、輸送形態の変化等に対応するため、平成元年度から 3 年間にわたり卸売場の拡張、仲卸売店舗・低温売場・水産プレハブ冷蔵庫の設置等大規模増改築工事を実施し、現在に至っている。

2. 市場の役割

岐阜市場は、昭和 46 年 7 月 19 日に開場して以来およそ 50 年経過している。その間、岐阜市民をはじめとする消費者の食生活に欠かせない生鮮食料品を産地から集荷し、公正な取引により、適正な価格で、できるだけ早く消費者のもとに安定的に供給してきた。

平成 30 年に卸売市場法が改正され、全国一律であった取引に関する規制の大部分が、各市場の判断で緩和や撤廃できるようになり、食品流通構造の多様化に対応し各市場の実態に即して、創意工夫を凝らした取組等を促進することで卸売市場を活性化することが可能となった。岐阜市場においても、これまで果たしてきた役割を維持しつつ、独自性のある取組が求められている。

3. 基本計画の策定趣旨

平成 27 年 8 月に岐阜市長が岐阜市中央卸売市場のあり方検討委員会に対して市場の将来展望について諮問し、平成 29 年 7 月に「岐阜市中央卸売市場のあり方について」の答申が当該委員会から岐阜市長に提出された。答申では、市場が存続していくために「現在の施設を改修、再整備することが望まれる」との意見が挙げられている。その後、平成 31 年に策定された「岐阜市中央卸売市場経営展望」においても再整備についての戦略が位置付けられており、戦略において岐阜市場の将来ビジョンの実現のために再整備が重要であるとされている。

以上より、市場機能の維持・強化のため、市場再整備を図るものとし、再整備の全体像を基本計画として取りまとめることとした。

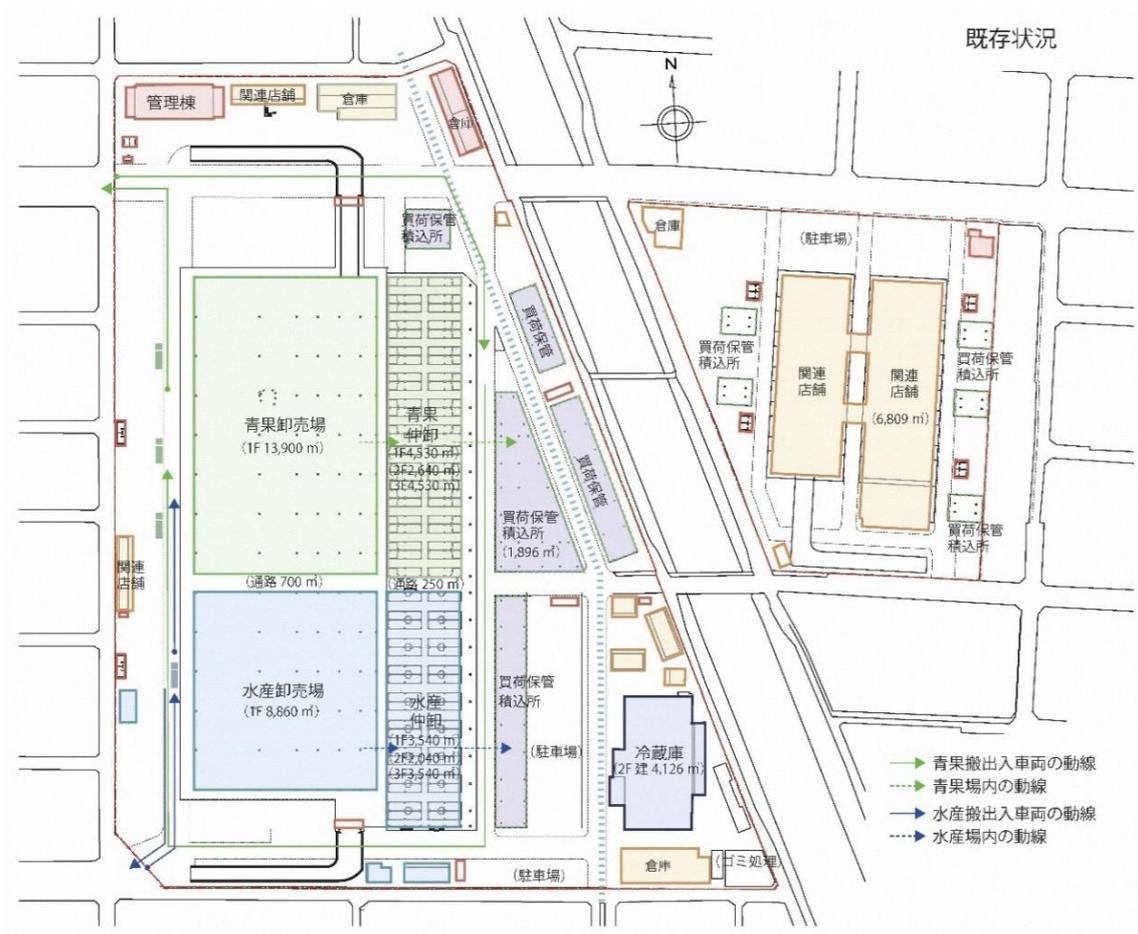
1. 基本条件の整理

1. 敷地・施設の現況

岐阜市場の概況及び現況配置図は次のとおりである。なお、市場敷地は都市計画決定において「その他の施設」として位置付けられており、異なる用途に利用する場合には、都市計画変更が必要となる。

位置	岐阜市西部新所 2 丁目 5 番地
敷地面積	123,952 m ² (新荒田川西側敷地 93,387 m ²) (新荒田川東側敷地 30,565 m ²) (岐阜市場内管理道路を含む)
建物	72,930 m ²
開場年月	昭和 46 年 7 月

図表 1 岐阜市場現況配置図



図表 2 岐阜市場主要施設概要

No.	施設名称	用途	面積(m ²)	構造	建築時期	耐用年数	経過年数	備考
1	卸売棟	荷扱所・魚市場	23,225	S	S44	31	52	耐震改修済
2	仲卸売棟	荷扱所・事務所	26,254	RC	H3	39	30	
3	No.1 関連店舗	店舗	6,809	RC	S45	39	51	
4	No.2 関連店舗	店舗	445	RC	S45	39	51	
5	No.3 関連店舗	店舗	323	RC	H3	39	30	
6	No.4 関連店舗	店舗	137	CB	H3	38	30	
7	No.5 関連店舗	店舗	323	S	H3	34	30	
8	No.6 関連店舗	店舗	60	S	H3	34	30	
9	水産売買参加者組合事務所	事務所	217	S	S46	38	50	
10	冷蔵庫棟	冷蔵倉庫	4,126	RC	S45	21	51	
11	No.1 倉庫	倉庫	406	S	H3	26	30	
12	No.3 倉庫	倉庫	615	CB	H3	20	30	
13	No.1 関連倉庫	倉庫	331	CB	H3	30	30	
14	活かし場	荷扱所	145	RC	H3	38	30	
15	水産加工施設	魚市場	154	S	H3	31	30	
16	管理庁舎	事務所	1,774	RC	S45	50	51	

凡例：S=鉄骨造、RC=鉄筋コンクリート造、CB=コンクリートブロック造

※耐用年数は、減価償却資産の耐用年数を記載

2. 周辺環境

岐阜市場は岐阜市の南部に位置し、名神高速道路一宮 IC より国道 22 号、国道 21 号經由で約 17km (約 28 分)、東海北陸自動車道岐阜各務原 IC より国道 21 号經由で約 6km (約 7 分) と交通利便性が高く、全国からの集荷や遠方への出荷に有利な立地特性を有する。

近隣には、名古屋市中心卸売市場北部市場が車で 30~40 分ほどの位置に立地している以外に大きな卸売市場は存在せず、岐阜市場は岐阜県内唯一の中央卸売市場として広い後背圏を有している。

図表3 岐阜市場位置図



出典：岐阜市場パンフレット

3. 卸売市場関連法制度の動向

(1) 卸売市場法（平成30年6月改正）

平成30年6月に卸売市場法が改正され、令和2年6月から施行されている。

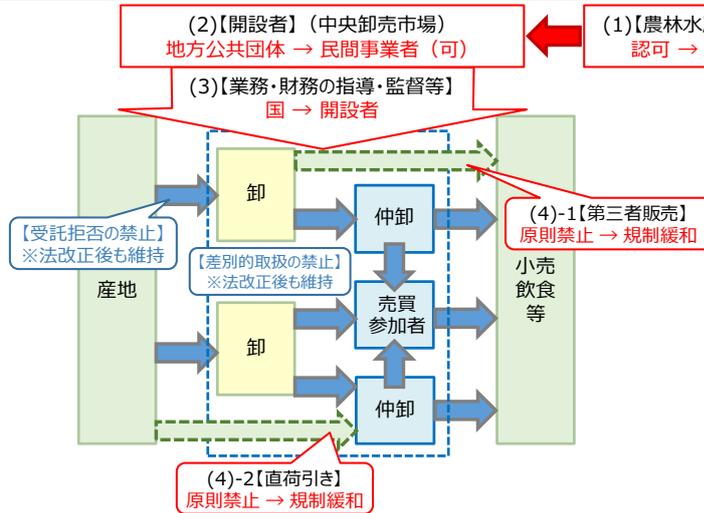
法改正により、卸売市場の許可制が認定制に改められた。また、全国一律であった市場取引に係る規制が廃止されたことにより、開設者の運営方針に基づき、各市場が独自性のある取組をすることによる新たなビジネスモデルの創出が期待されている。

そのため、各市場の特性や目指す方向性に即した規制緩和を進めていくことが想定されることから、今後の市場運営及び施設整備を行うために開設者としてどのような方針を策定するかがより一層重要となる。

方針の策定にあたり、産地と販売先の双方から選ばれ続ける卸売市場になるために、各市場における独自性や特色（他市場との違い）をより明確に、かつ、強く打ち出していくことが求められる。そのためには、開設者と市場関係者が一体となり、十分な検討と合意形成を図ることが必要となる。

図表4 改正卸売市場法に基づく主な変更点

- (1) 農林水産大臣が中央卸売市場を「許可」から「認定」する制度へ変更する
- (2) 地方公共団体に限定されていた中央卸売市場の開設者が、民間事業者でも可能となる
- (3) 国が担ってきた卸売業者への業務・財務の指導監督等を開設者が実施する
- (4) 取引ルールの一部について、開設者が各市場の特性に合わせて定めることができる

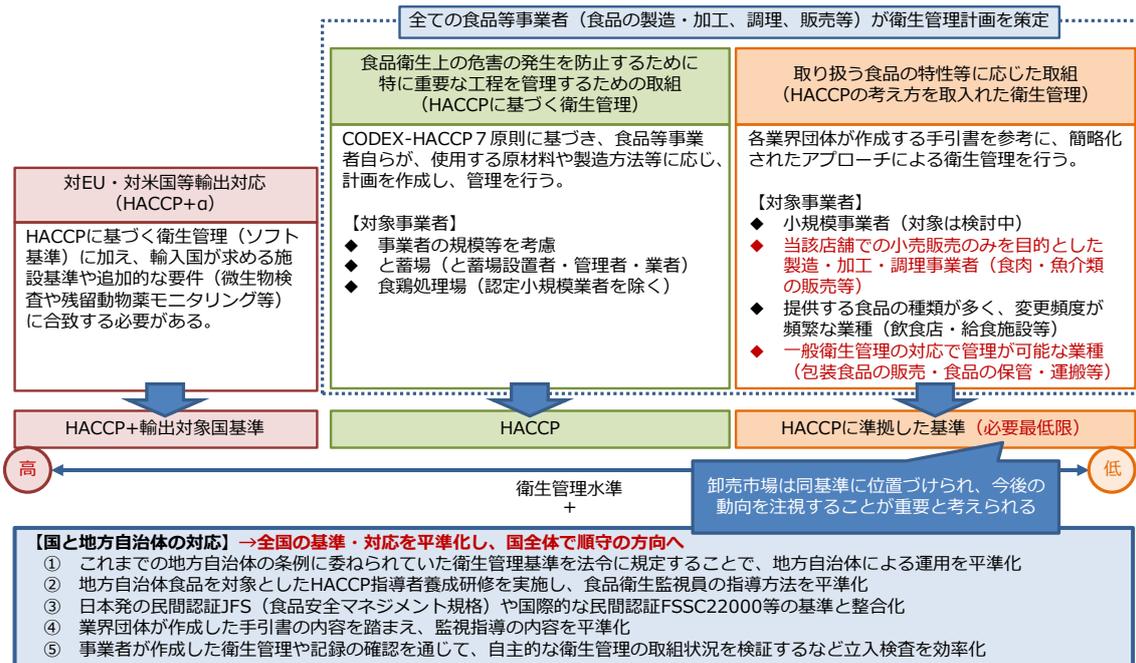


(2) 食品衛生法（平成30年6月改正）

卸売市場法改正と同時期に食品衛生法も約15年ぶりに改正され、令和3年6月から卸売市場の卸売業者・仲卸業者等を含めた全ての食品等事業者にはHACCP制度化への対応が必要となった。

そのため、品質及び衛生管理の高度化に対応できる施設整備が求められる。

図表5 HACCP制度化に関する方針概要



II. 市場の現状と課題

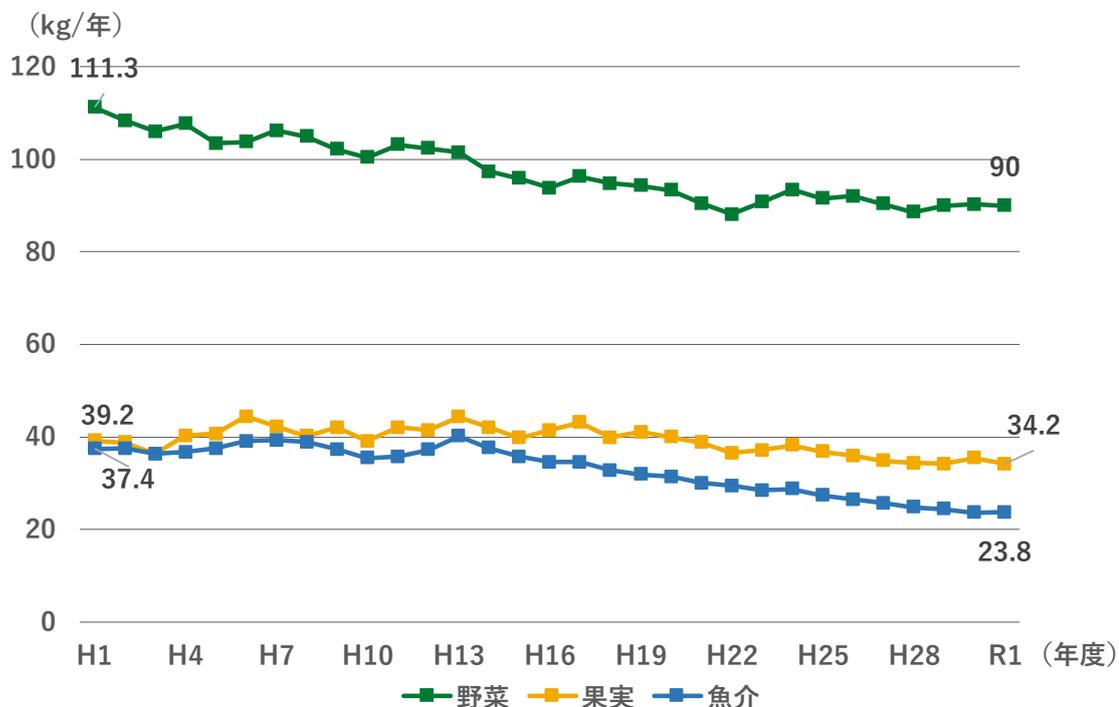
1. 岐阜市場を取り巻く社会情勢

(1) 全国の状況

① 食料消費量の動向

少子高齢化や食習慣の変化等により、1人当たりの野菜・果実・魚介の消費量は長期的にみると減少傾向にあり、今後の人口動態も踏まえると、消費量は全体として徐々に減少していくと想定される。

図表6 国民1人1年あたりの品目別消費量の推移

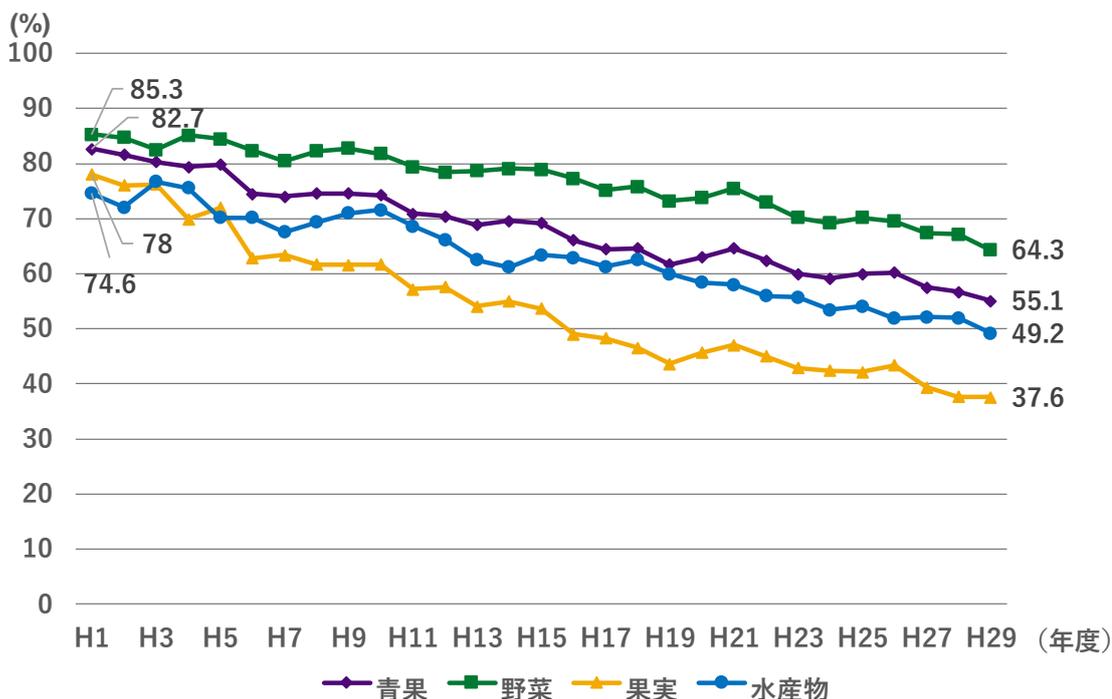


出典：農林水産省「食品需給表」

② 市場経由率の状況

食品流通において卸売市場を経由する割合を示す指標である「市場経由率」は、平成元年度に青果：82.7%、水産物：74.6%の水準にあったものの、青果・水産物とも減少傾向にあり、平成29年度では青果：55.1%、水産物：49.2%となり、過去30年を通じて約25%の下落となった。これは、先述の生鮮食料品に係る消費需要の減少に加え、量販店における産地からの直接仕入れ、加工食品需要の拡大に伴う中食・外食の増加、直売所の増加等により、市場外流通が増加したことを示しており、このような傾向は今後も継続すると考えられる。

図表7 卸売市場経由率の推移



出典：農林水産省「令和元年度卸売市場データ集」

(2) 岐阜市場の状況

① 全国との比較 (取扱金額)

部門別の取扱金額は、青果は全国9位(平成30年度)であり、近隣地域に立地する中央卸売市場と比べても大規模である。水産物は全国27位であるが、内陸県としては一定規模を有しているといえる。

図表8 開設都市別の全国の中央卸売市場の取扱金額(平成30年度)

都市	青果		水産物	
	金額(億円)	順位	金額(億円)	順位
岐阜	469	9	91	27
名古屋	1,309	3	1,198	3
福井	85	36	88	29
金沢	247	20	520	7
浜松	278	18	227	18
静岡	136	32	228	17
京都	668	5	364	11

※青果市場 50市場(38都市)、場内卸売業者数別市場数:1社29、2社20、3社以上1

※水産物市場 34市場(29都市)、場内卸売業者数別市場数:1社6、2社26、3社以上2

(市場数は令和2年6月21日現在)

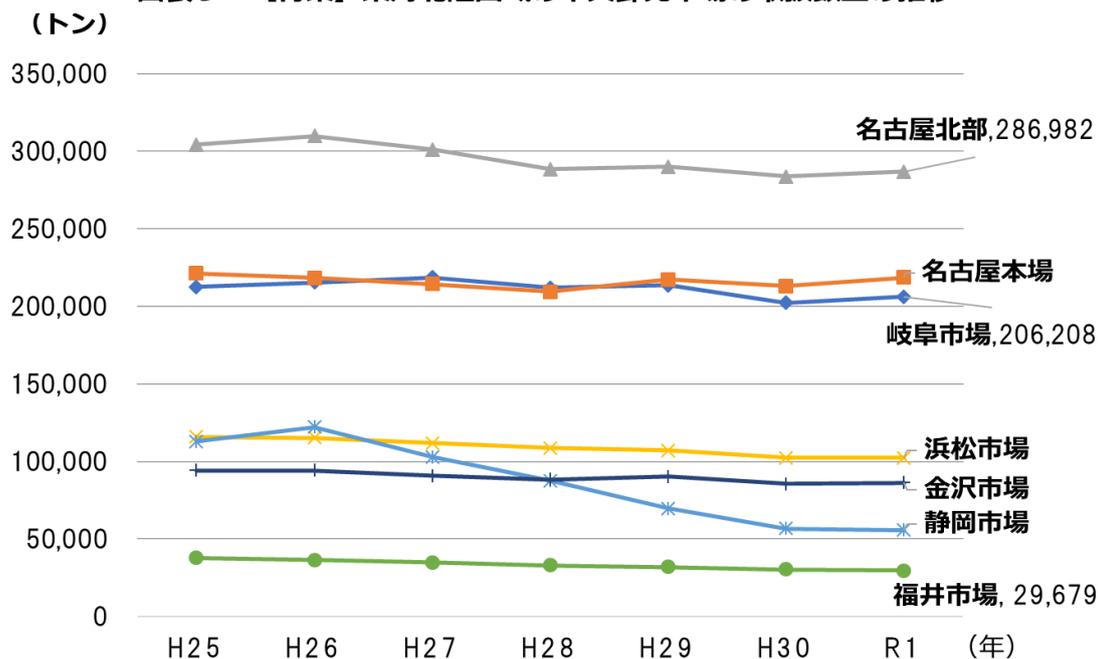
出典：農林水産省「令和元年度卸売市場データ集」

② 東海北陸圏域における取扱数量の推移

東海北陸圏域の市場の取扱数量は、青果の取扱数量について、全市場で減少傾向にあるものの、その中でも岐阜市場の減少率は名古屋本場に次いで低く、岐阜市場は安定的に集荷できている市場であるといえる。

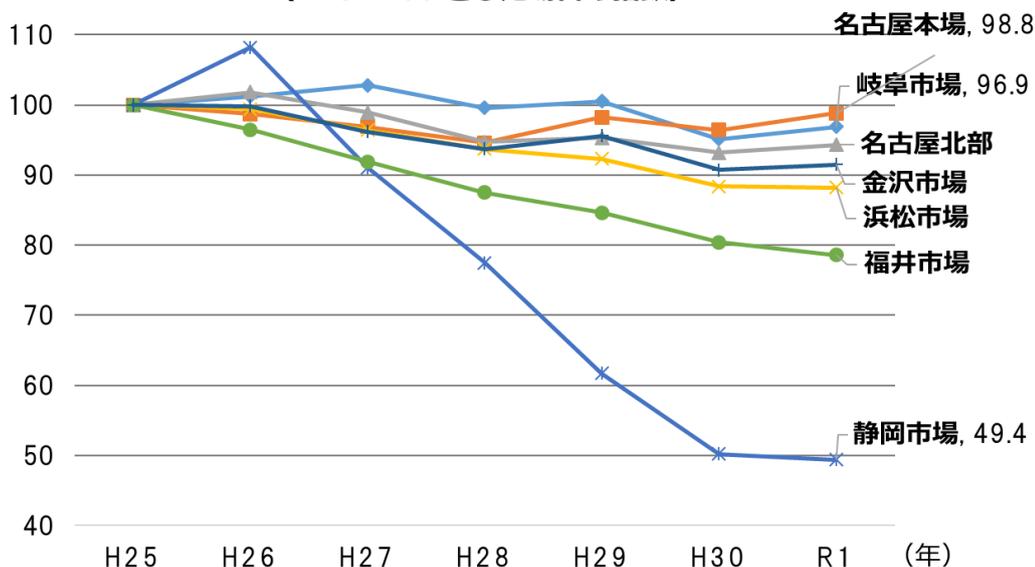
一方、水産物の取扱数量は、各市場とも直近 7 年間で 2 割を超え減少している市場が大多数であり、岐阜市場においても同様の状況である。

図表 9 【青果】東海北陸圏域の中央卸売市場の取扱数量の推移



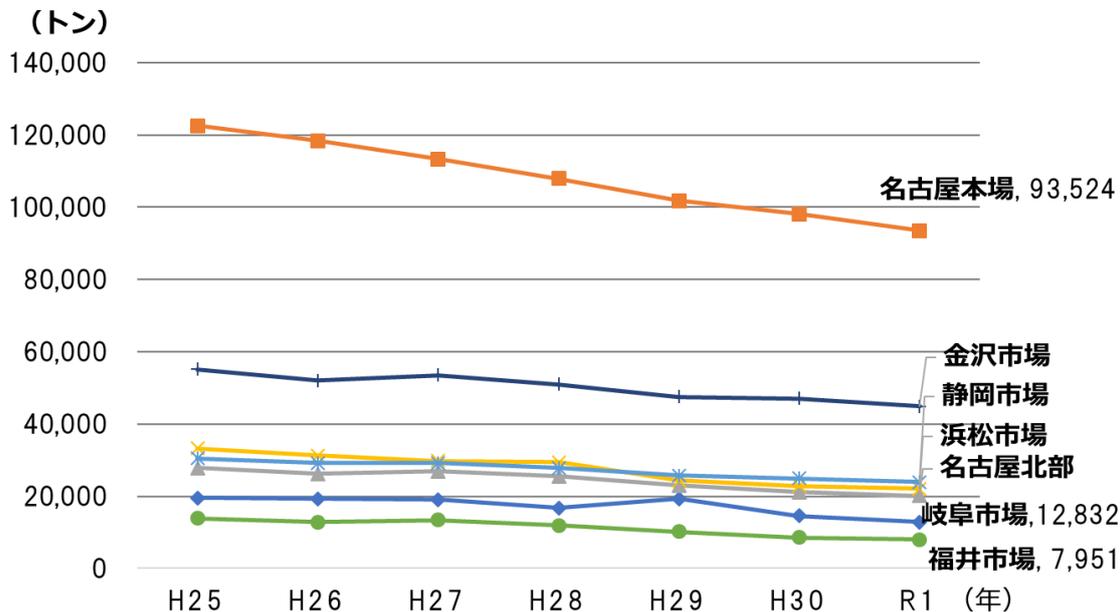
出典：全国中央卸売市場「全国中央卸売市場協会概要 令和 2 年度」

図表 10 【青果】東海北陸圏域の中央卸売市場の取扱数量の推移
(H25=100 とした場合の指数)



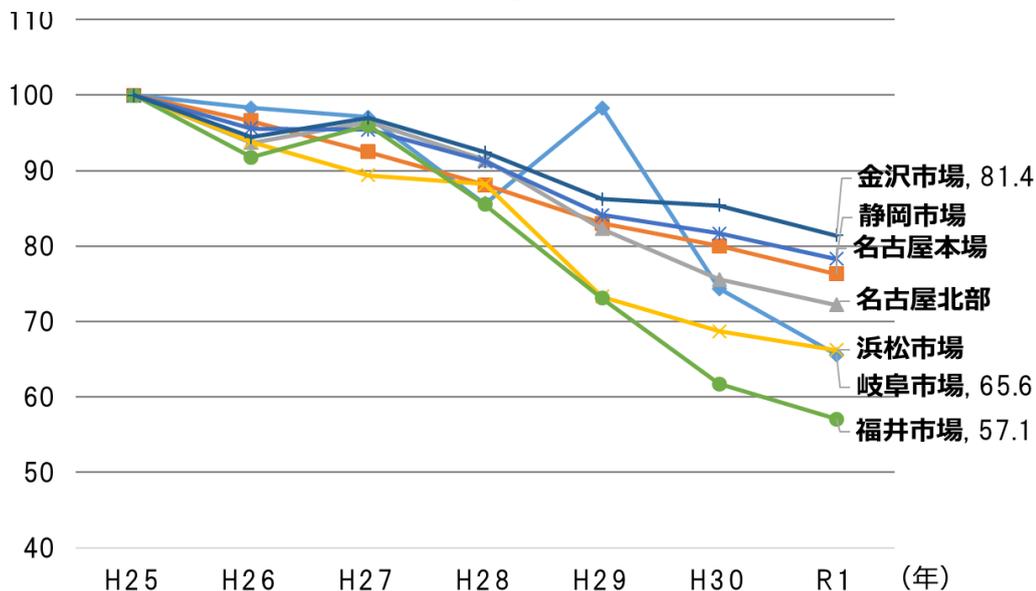
出典：全国中央卸売市場「全国中央卸売市場協会概要 令和 2 年度」

図表 11 【水産物】東海北陸圏域の中央卸売市場の取扱数量の推移



出典：全国中央卸売市場「全国中央卸売市場協会概要 令和2年度」

図表 12 【水産物】東海北陸圏域の中央卸売市場の取扱数量の推移
(H25=100とした場合の指数)



出典：全国中央卸売市場「全国中央卸売市場協会概要 令和2年度」

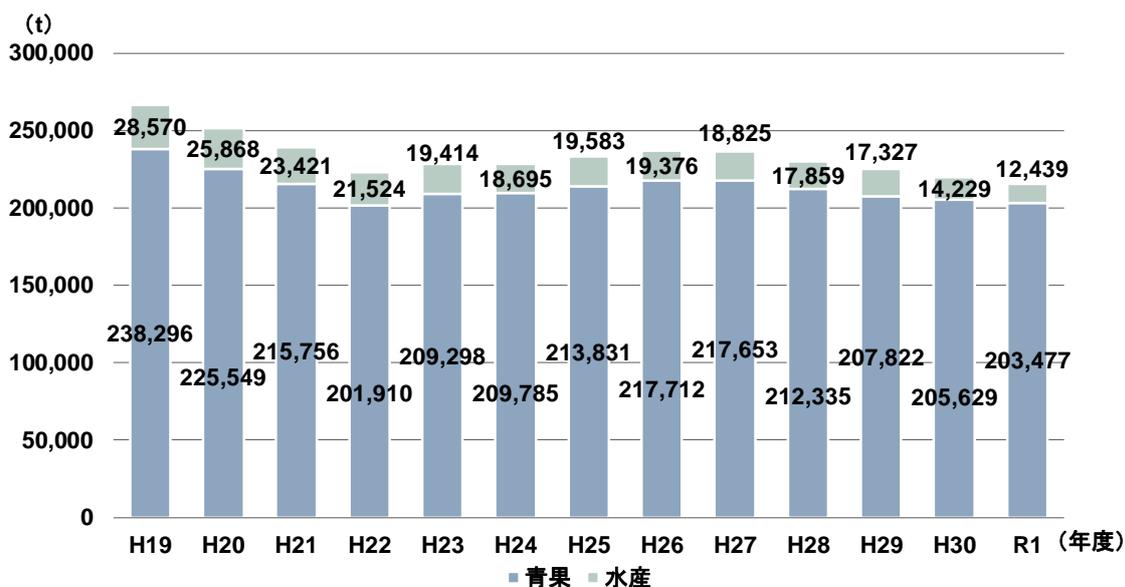
③ 市場流通及び場内業者の状況

取扱数量・金額は青果は横ばいに近い傾向であるが、水産物は減少率が高く、今後も同様の傾向となることが想定される。

一方、仲卸業者数はピーク時から大きく減少しており、今後も徐々に減少すると想定される。従って、開設当初の施設規模と実態が乖離しているため、店舗配置の最適化や余剰スペースの用途変更等、施設運用の見直しが必要となっている。

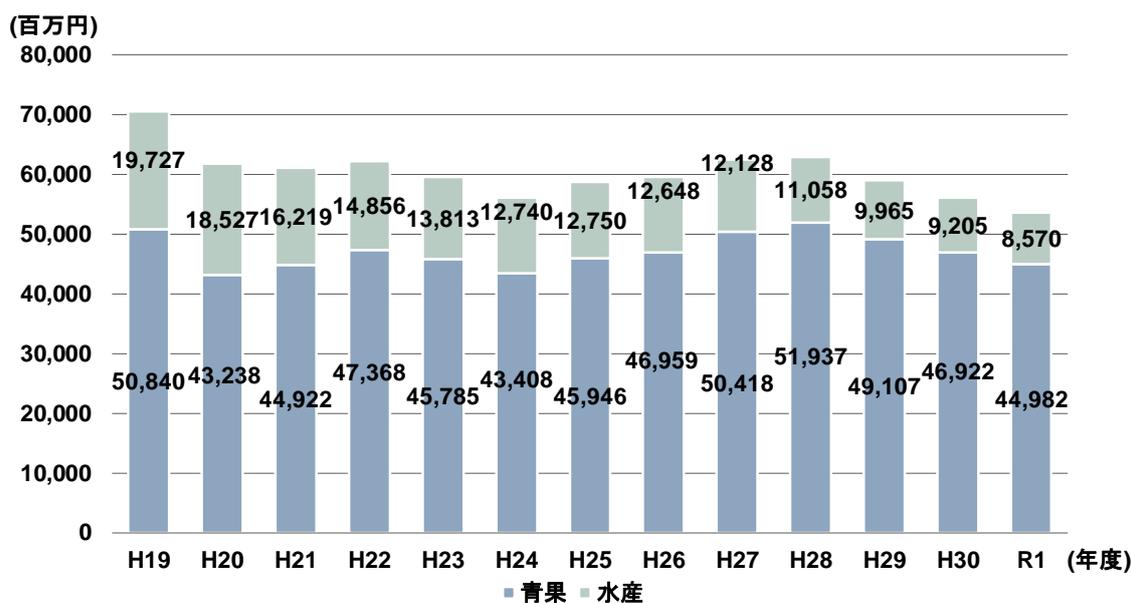
あわせて、関連店舗についても経営者の高齢化や商取引の変化等により、業者数が減少することが想定される。

図表 13 岐阜市場の取扱数量の推移



出典：市場資料

図表 14 岐阜市場の取扱金額の推移



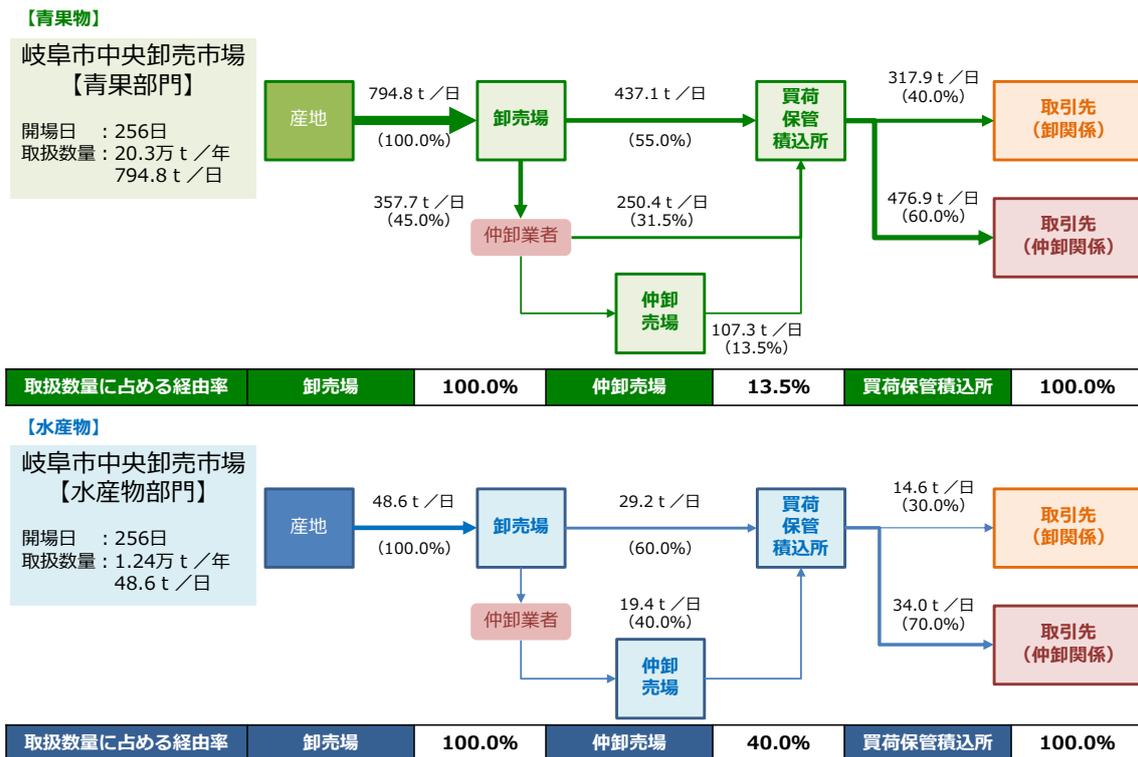
出典：市場資料

④ 流通工程の状況

市場内の流通工程について、市場関係者へのヒアリングをもとに推計した場合、卸売場へ運ばれた荷は青果・水産物とも5～6割が仲卸売場を経由せず、買荷保管積込所へ直接運ばれており、市場流通において卸売場の果たす役割が従前以上に多様化・拡大している。

特に青果では、大規模な売買参加者や仲卸業者が買い付けた商品を卸売場から直接搬送する取引が増えていることから、仲卸売場の経由割合が低くなっている。

図表 15 岐阜市中央卸売市場における市場内流通工程（青果・水産物）



(※) 記載される各割合は矢印の起点となるスペース（卸売場、買荷保管積込所）からの流通比率を示す。

出典：市場年報（令和元年度実績）及び市場関係者ヒアリング調査より作成

⑤ 特性と直面する課題

岐阜市場は県内唯一の中央卸売市場として、県内の食品流通において中心的な役割を果たしてきた。青果部の場合、全国の中央卸売市場の中で第9位（平成30年度）の取扱数量であり、他市場と比べると圏域内の人口規模に対する取扱数量が大きいことから、岐阜市場は周辺地域への物流センターとしての機能を果たし、広域的な観点で食品供給に大きく貢献しているといえる。一方、水産物部においては、産地市場でないことを踏まえた岐阜市場ならではの流通の在り方を模索していくことが必要である。

また、市場を取り巻く社会情勢は厳しさを増しており、近隣市場との競争は激化していくと考えられ、岐阜市場においても従前と同様の取扱数量を維持できない可能性がある。

今後、岐阜市場としての将来ビジョンを念頭に置き、再整備を含めた他市場との差別化を図る取組みを進めることが必要である。

2. 課題と今後必要な機能

(1) 施設の老朽化

岐阜市場では、昭和 46 年 7 月 19 日の業務開始以降、供給圏内の人口及び取扱数量の増加、輸送形態の変化等に対応するため、平成元年度から 3 年間にわたり大規模増改築工事を実施するなど、施設改善を図りながら現在に至っている。近年では、法令適合及び老朽化対策のため、平成 20 年度から平成 22 年度にかけて耐震補強工事等を実施した。

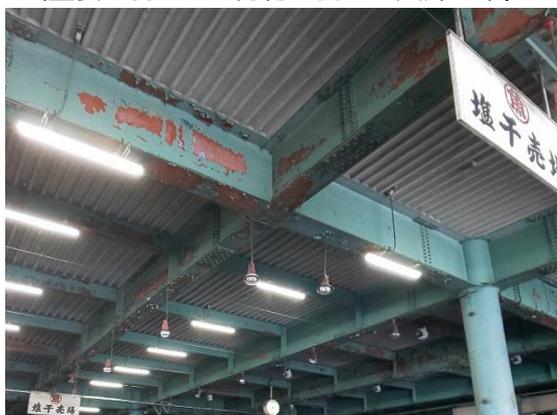
一方で、開設当初に建てられた卸売場や関連店舗等は 50 年程度経過しており、雨漏りするなど食品流通拠点としての機能性が大きく低下していることから、抜本的な老朽化対策が求められている。また、取扱数量や搬出入の時間帯等が開設当初から大きく変わっている一方で、全体的な施設構造は大きく見直されておらず、最新の食品流通に適したレイアウト（施設規模・動線の見直し含む）にすることが困難である。

図表 16 岐阜市場における主な整備等の沿革

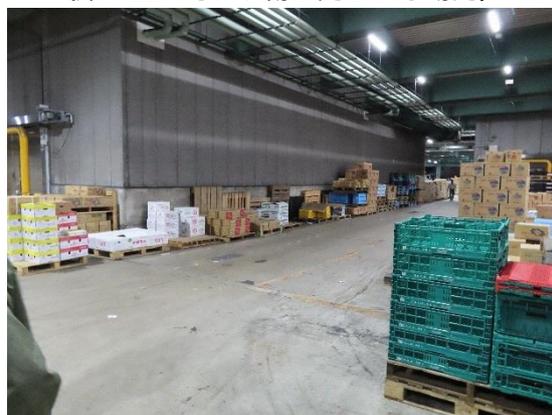
年度	事業内容
昭和 44～45	卸売棟、関連店舗、倉庫、管理棟等の建設
46	業務開始
50	淡水魚水槽設置工事等
60	受電設備増設等
61	業者事務所屋根改良工事等
62	関連店舗外壁改良工事等
平成元 ～ 3	卸売棟増改築工事ほか大規模改修事業
5	ゴミ分別回収所建築工事
12	低温売場設置工事
18	中央監視装置設備工事、冷蔵庫棟電気設備工事等
22	耐震補強工事等
27	省エネ改修工事等
28	卸売棟、仲卸売棟の照明改修工事等

図表 17 岐阜市場の施設現況

(塗装の剥がれ・劣化が目立つ天井・梁)



(床・壁の汚れや傷が見られる場内)



(2) 再整備に係る場内業者の意見

場内業者からの岐阜市場における施設の課題と再整備の意見は図表 18 のとおりである。

図表 18 再整備に係る場内事業者の意見（青果部・水産物部）

部門		青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）
主要施設	卸売場	<ul style="list-style-type: none"> ● 将来的に荷が減る可能性にも考慮が必要（仲） ● 売場内の荷の滞留が問題。ピーク時には場内が非常に混雑し、荷がはみ出している。（卸） ● 売場の四方を車両が円滑に通行できることが重要（卸） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 1/2 程度まで縮小させても許容可（卸） ● 売場内に荷はほぼ滞留しない（卸）
	仲卸店舗	<ul style="list-style-type: none"> ● 店舗利用ニーズの確認が必要（仲） ● 機能としては十分で、必ずしも再整備すべきとはいえない（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 集約・再配置が必要（卸） ● 最低限の施設整備で支障ない（仲）
	冷蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> ● 青果部としての利用状況を考えると、冷蔵庫棟は縮小して問題ない（卸） ● 必要な冷蔵庫は自社で整備する（卸） ● 場内冷蔵庫は不足との認識（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 場外冷蔵庫の事業継続動向により場内冷蔵庫の整備が必要（卸） ● 搬出入の際雨に濡れることがあり、卸売場付近にあると良い（卸） ● 大型車が転回できるスペースを確保し、南北の両面から出し入れできる施設になるとよい（卸） ● 一部の冷蔵庫は自社整備を考えたい（卸） ● 保管用・配送用の冷蔵庫や製氷機があると良い（仲）
付加機能	物流動線	<ul style="list-style-type: none"> ● 転送機能の充実が必要（卸） ● 雨に濡れない、車両混雑が発生しないことが必要。（卸） ● 荷の安全性確保のため、工事期間を含め、同一敷地内で物流動線が完結することが望ましい（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 今のところ不都合は無い（卸） ● 雨を避けるため屋根が整備されたほうが良い。直射日光もできるだけ避けたい。（仲卸）
	低温化	<ul style="list-style-type: none"> ● コールドチェーンの整備を意識する産地は多い（卸） ● 産地から出荷してもらうには、卸売場の低温化・保冷施設は必須（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ● コールドチェーン・売場の低温化は必須（卸） ● 再整備時は「閉鎖型」による低温化が良い（卸） ● 再整備にあたり、建物全体の低温化は必須（仲）
	加工機能	<ul style="list-style-type: none"> ● 対応すべきニーズが異なるため、専 	<ul style="list-style-type: none"> ● 共同加工場か専用加工場かで意見

部門		青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）
		用加工場が望ましい（卸） ● 加工が必須の販売先がある（仲） ● 場外より場内の方が安く加工できることが重要（仲）	が分かれる（卸） ● 共同加工場でなく、各店舗での加工場整備を考えたい（仲）
	衛生管理	● 衛生管理レベルの向上が必要（仲）	● 衛生管理レベルの向上、トイレの整備が必要（卸）
	その他	● 荷捌きゾーンの整備に当たっては、混雑を防ぐ運用が必要（卸）	● 見学スペースの確保、防災設備の整備等があると良い（卸） ● 災害時の拠点としての役割を担うことが必要（卸） ● 施設の利用方法・マナー向上が重要（仲）
再整備の考え方	全体の方向性	● 消費者に理解され必要とされる機能・役割を果たす必要がある（卸） ● 使用料を考慮すると、卸売場のみ（再整備はせず）そのままでも良いのではないかと（仲） ● 再整備に合わせて使用料設定の再検討が必要（卸）	● 市場として安定した利益を確保するための施設、機能を整えるべき（卸） ● 自社投資については、使用料負担の程度により検討する（卸） ● 良い施設になるのであれば、多少家賃が高くなるのはやむを得ない（仲）
	水産物部の移転	● 移転に伴う使用料の増加が最大の懸念事項（卸） ● 移転自体には支障を感じない（仲）	● 移転に伴う使用料の増加が最大の懸念事項（卸・仲卸） ● 取引先（買参人）から反対意見が一部ある（卸）
	余剰スペースの活用	● 卸売市場として機能向上したうえで、余剰スペースの活用を進めることが重要（卸）	● 飲食店の整備により、賑わい創出を図るのはどうか（卸） ● 安易な収益施設（フードコート系）の整備については反対（卸） ● チェーン店でない飲食店等があると面白い（仲）

図表 19 再整備に係る場内事業者の意見（関連）

再整備の考え方	関連事業者
全体の方向性	● 関連店舗は青果部・水産物部に近い方が良い。 ● 関連店舗の場合、建物の2階は実質的に事務所としての利用となり、店舗を構えることは厳しい。1階を広く利用したい。
余剰スペースの活用	● 市場に親和性のある施設を整備してほしい。 ● 関連店舗と機能が重複する可能性があり、参入業種の線引きをしてほしい。

(3) 再整備に係る課題等

場内業者の意見及び市場内物流の実態を踏まえ、再整備に係る課題等を以下のとおり整理する。

① 温度管理に係る施設能力の不足

現状の施設では冷蔵設備が部分的に整備されているものの、基本的には開放型であり搬入から搬出まで荷が外気にさらされる時間が長く、適切な温度管理が可能な施設となっていない。また、冷蔵設備が不足しており、老朽化の著しい冷蔵庫棟の建替えを含めた冷蔵設備の再編・最適化が課題である。

② 衛生関係設備の劣化・不足

施設内の衛生管理について、ひび割れや塗装の剥がれ等の施設躯体の劣化、衛生関係設備の劣化・不足が課題である。

また、屋内スペースの制約から庇の無い屋外での積込作業が頻繁に見られ、雨天時に荷が濡れる恐れがあるなど、適切な衛生管理ができる状況にあるとは言い難く、ハード・ソフト両面からの改善が必要である。

③ 流通実態と乖離した施設

青果部の卸売場をはじめとして場内で荷の滞留や車両が渋滞する時間帯が少なくない一方で、搬出入のピーク時でも十分に使いきれていないスペースが存在し、仲卸店舗の空き区画を含め、流通状況に適した施設となっていない。物流の実態に即して、施設の規模・配置とその利用に係る運用の見直しを同時に行うことで、衛生管理面を含めた総合的な最適化が求められる。

④ 付加価値の創出に向けた施設機能の不足

様々な取引先のニーズに応えるための加工設備や市民の市場への理解を深めるための見学者用スペース等、市場施設を通じた付加価値の創出が求められているが、現行の施設ではこうした機能が不足している。卸売市場として社会情勢に応じた付加価値を提供し続けていくためには、食品流通面以外にも施設の機能強化が必要である。

⑤ 多大な建設費用

場内業者から再整備の必要について一定の理解は得られているものの、再整備には多大な建設費用を要するため、経済的で効果的な再整備を行うことが求められる。

⑥ 災害時の事業継続

災害時に老朽化等による建物や設備の破損や電力の確保が懸念され、市場機能を維持するための建物や設備の整備が必要である。

図表 20 岐阜市場における物流状況

(混雑し、屋根の外側へはみ出す荷)



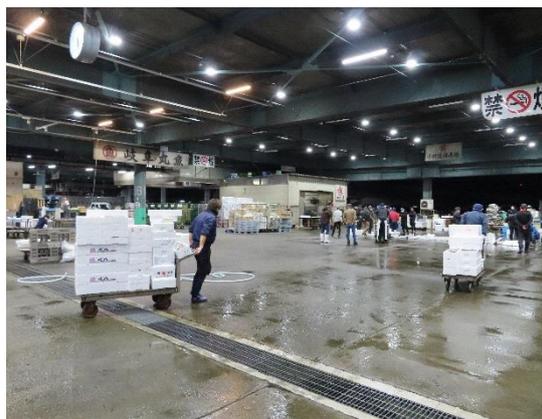
(屋根がない屋外での搬出入作業)



(搬出入・待機のための車両渋滞)



(余剰空間のある水産卸売場)



III. 整備基本計画の内容

1. 整備のコンセプト

(1) 将来ビジョン

岐阜市場の再整備にあたっては、平成 31 年に策定した経営展望に基づき、岐阜市場の将来ビジョンを達成するために必要な取組みを行い、再整備を通じて岐阜市場が果たすべき役割・機能を維持・強化していくものとする。

【岐阜市場の将来ビジョン】

岐阜市民を中心に広域への視野を持ち、
安全安心な食料を安定的に提供するハブ市場（拠点市場）
－産地と消費者と連携し、時代に合った「食」を提案する市場－

出典：「岐阜市中央卸売市場経営展望」（平成 31 年）

(2) 整備の基本方針

経営展望に記載した戦略と行動計画を踏まえつつ、再整備に係る課題や現状の社会情勢に応じて 6 つの基本方針を設定し、将来ビジョンの実現に向けた整備を進める。

また、東側敷地の関連店舗を西側敷地に移転・集約するなどにより、創出された余剰スペースの活用を検討する。

① 温度管理環境の確保

施設内の低温化（コールドチェーンの確立）、冷蔵庫棟の刷新により、川上（出荷者・生産者）・川下（小売店・消費者）から信頼される温度管理環境を確保する。

② 衛生管理環境の確保

荷捌場への屋根の設置により日光や風雨の影響を軽減するなど、HACCP の考え方を取り入れ品質管理を高度化する環境を整備する。

③ 場内物流の効率化・最適化

取扱数量の目標値に応じて施設規模を最適化し、市場敷地を有効に利用する。また、物流の実情を踏まえ、施設整備に合わせて物流動線の見直しとルール化を徹底し、効率的な市場流通が可能な環境を確保する。

④ 付加価値の創出

川下のニーズに応じた加工機能やピッキング用スペースを場内に確保し、選ばれる市場となるよう整備する。また、市民に市場の機能や役割を認識してもらうことや、消費拡大に向けた見学者対応が可能な施設を検討する。

⑤ 余剰スペース活用等を通じた市場経営への寄与

再整備に伴う施設規模及び配置の見直しにより、余剰スペースの創出が見込まれる。余剰スペースの有効活用により生まれた収益を運営費等へ充当することや、施設整備・運営において官民連携手法（PPP/PFI）の導入を検討することにより、建設費用の軽減に努める。

⑥ 災害・環境対策を通じた社会的な役割の発揮

災害発生時の業務継続体制や広域防災拠点としての機能の確保により、災害に強い市場を構築し、食品流通における社会インフラとしての機能を常に維持できるようにする。

環境面については、LED や太陽光発電、電動フォークリフトの導入等を通じ、環境負荷への配慮という観点から SDGs（持続可能な開発目標）の達成に資する取組みをする。

2. 施設規模

(1) 施設規模の算定方法

卸売市場の施設規模は、平成 30 年 6 月の卸売市場法改正に伴い、農林水産省の第 10 次卸売市場整備基本方針に定められる「卸売市場施設規模算定基準」の運用は廃止されたが、本計画では、施設規模の妥当性や適正規模を把握するための方法として従来の「卸売市場施設規模算定基準」を活用し、取扱数量の目標値や施設の使用状況、事業展望を踏まえて算定する。

ただし、将来的な使用方法からこの算定式がなじまない部分があることから、あくまでも参考値として考慮するものとする。

(2) 各施設の想定規模

卸売場については、岐阜市場の流通実態及び場内業者の今後の事業展望等を踏まえ、卸売場の規模設定には図表 21「卸売場の規模設定に必要な視点」の視点が必要と考えられる。

関連店舗については、取引形態の変化や今後の事業展望を勘案するとともに、冷蔵庫や加工場、駐車場施設については、場内業者との協議した結果に基づき必要規模を算定する。

以上を踏まえて図表 22 に主要施設の想定規模を示す。

図表 21 卸売場の規模設定に必要な視点

部門	規模設定に必要な視点
青果	<p>■風雨等の回避、適温管理</p> <ul style="list-style-type: none"> 卸売市場が取扱う多品目の積卸、陳列等を効率的に実施するためには、風雨等を避けることができ、適温管理が可能な平面空間が必要である。 <p>■作業時間の短縮化</p> <ul style="list-style-type: none"> 物流環境の制約が厳しさを増す中では、待機、積卸、搬送、保管等の作業時間を短縮することが求められ、効率的な作業により時間短縮を図るためには、相応な施設規模の確保と物流動線の見直しが必要となる。川下（小売店・消費者）が直接市場に買いに来る取引から、注文された商品を直接搬送する取引が増加したため、卸売場からの直接搬送が増加した。そのため、卸売場に買荷保管機能を付加するため卸売場の面積を拡大し、効率的に積荷、搬送する。 <p>■中継機能の維持・強化</p> <ul style="list-style-type: none"> 東日本／西日本からの物流の中継地点にあり、岐阜市場以外への転送や第三者販売等が多いことが特徴として挙げられる。今後、物流拠点としての機能を維持・強化するためには、機能別エリアの設定等が必要である。
水産物	<p>■分荷機能の重要性</p> <ul style="list-style-type: none"> 取扱数量が減少しているものの、品種・品目や取引先のニーズの多様化に伴い、卸売場における分荷機能の重要性が高まっており、取扱数量の規模以上の面積が必要である。 <p>■品質管理機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> HACCP 対応に伴い品質管理を強化していくためには、衛生管理区域を設定し、売場と通路を明確に分けるなどの対応が求められることから、算定基準以上の面積が必要である。

図表 22 主要施設の想定規模

区分	施設名称	現状面積 (㎡)	想定面積 (㎡)	想定-現状 (㎡)
青果	卸売場・ 買荷保管積込所	16,157	25,000	8,843
	仲卸売場	7,170	10,000	2,830
	卸売荷捌き屋根	0	9,000	9,000
水産物	卸売場・ 買荷保管積込所	9,927	4,000	-5,927
	仲卸売場	5,580	3,000	-2,580
	卸売荷捌き屋根	0	2,000	2,000
関連	関連店舗	8,097	2,000	-6,097
その他	管理棟	1,773	2,000	227
	冷蔵庫棟	4,126	3,000	-1,126
	倉庫 (給食)	406	1,000	594
合計		53,236	61,000	7,764

※仲卸売場は水産物部仲卸売場を青果部仲卸売場へ改修

※関連店舗の既存面積は、新荒田川東側敷地が 6,809 ㎡、新荒田川東側西側敷地が 965 ㎡

※卸売場内低温倉庫は卸売業者が設置 (上記表に記載はない)

3. 付加する機能

(1) 低温流通（コールドチェーン）の確立

① 売場施設等の低温化

今後の卸売市場及び生鮮食料品等の流通においては、商品の温度管理が必要不可欠であることから、商品特性に応じて最適な温度で管理するため、閉鎖型施設を整備し、低温管理を推進する。

図表 23 売場施設等の低温化整備例



出典：左：福岡市中央卸売市場新青果市場 右：八戸市中央卸売市場

② 冷蔵庫の機能強化

冷蔵庫棟は商品の特性と保管期間により、庫内の温度を柔軟に設定・変更できる構造へと転換する。

また、低温管理を徹底するにあたり、空調効率と運営費用を勘案し、庫内有効高の最適化を図る。

併せて、卸売場や仲卸売場から冷蔵庫棟への入出庫に際して、風雨等の影響を避けるため、通路等に屋根を設置する。

(2) 物流機能の高度化

① 物流動線の単純化・一方通行化

市場敷地内北西側を中心に、入荷車両と出荷・退場車両が交錯している状況を解消するため、青果部と水産物部で主要動線を区分するとともに、市場敷地内を一方通行化するなど部門間や入出荷工程における交錯を最小化し、動線の単純化・明確化を目指す。

また、入出荷に係る主要動線以外にも、必要に応じて一方通行化、搬送車両専用通路の設定、機能別エリアの明確化等、市場敷地内における運用・交通ルールを再設定し、ヒト・モノ・車両の交錯を最小化するとともに、最短・最速で入出荷が可能な卸売市場を目指す。

② 機能・用途別エリア設定

産地から卸売市場（卸売場・仲卸売場・買荷保管積込所）を経て消費地・取引先へと至る流通工程はもちろんであるが、岐阜市場は他市場や県内地方卸売市場への転送が多い点が特徴として挙げられる。

そのため、市場内流通と他市場転送を大別し、機能・用途別のエリアを設定し、商品搬送の効率化を図ることを目指す。

③ 屋根付荷捌場

市場敷地西側を中心に入出荷商品の積卸時には搬送車両が滞留し、特に夜間の19～21時、2～4時のピーク時においては、卸売場に近接した場所で積卸ができず、商品が風雨や直射日光による影響を大きく受け品質保持や衛生管理上問題であったことから、積卸を行うエリアについては屋根を整備する。

また、卸売場や仲卸売場等積卸場所と場内各エリアを結ぶ主要動線についても、同様に屋根を整備することにより、入荷・積卸・出荷のいずれの工程においても商品の品質低下を回避できるようにする。

図表 24 屋根付荷捌場と物流効率化例



出典：左：福岡市中央卸売市場新青果市場 右：東京都中央卸売市場豊洲市場

(3) 高度な衛生管理

HACCP への対応も念頭に施設整備を進める。

HACCP は、商品の温度・衛生管理、従業者の手洗、清掃、使用器具・資機材の衛生管理等取引現場における作業（ソフト）が中心となるが、これらの作業を容易に行うため、施設（ハード）で対応できる点について対策を講じる。

図表 25 HACCP 制度化に対応する施設整備例

項目	施設整備例
給排水	<ul style="list-style-type: none"> ・手洗の徹底に向けた温水供給 ・排水勾配や排水桝の適正配置、側溝清掃の負担を軽減できる設備の導入
外気・異物対策	<ul style="list-style-type: none"> ・出入口付近へのエアカーテン、忌避器設置等による異物侵入対策 ・高速シートシャッターの導入等による管理徹底
給排気	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖型（低温化）エリア内の結露・カビ対策 ・閉鎖型エリア内の空気循環に必要な換気能力・設備の導入

図表 26 衛生管理対応例

(棟内・棟外エリアの明確化)

(商品陳列時の高さ確保)



出典：左：東京都中央卸売市場豊洲市場・右：札幌市中央卸売市場

(4) 加工機能

量販店や飲食店、宿泊施設等様々な取引先に対してきめ細やかな対応を進めていくため、加工設備の充実を求める声在场内業者より挙げられている。

加工設備については、加工品の種類、加工方法、加工能力や加工設備の運営形態についても卸売市場により様々である。

将来の卸売市場における生鮮食料品流通のあり方を見据え、岐阜市場に必要な規模・機能を有する加工設備の整備について、场内業者の意向を踏まえて検討する。

図表 27 加工機能設備導入例



出典：東京都中央卸売市場豊洲市場

(5) 防災機能

① 垂直避難施設としての機能

岐阜市場は災害発生時における指定避難場所として指定されているが、木曽川が想定最大規模の氾濫を起こした場合には、床上浸水（3.0～5.0m未満）となる可能性があり、指定避難場所として活用することが困難とされている。

生鮮食料品流通の拠点として社会に貢献していくことはもちろんであるが、大規模災害（特に、洪水）が発生した場合には、浸水被害の状況に応じて垂直避難施設として活用を図り、地域社会に貢献する施設を目指す。

② 食糧・救援物資等の搬送拠点機能

中央卸売市場は、大規模災害発生時においても生鮮食料品や救援物資等の搬送拠点として業務を継続することが求められる。

そのため、災害発生時においても搬送車両や冷蔵庫等が部分的にでも稼働できるように自家発電装置や蓄電池・充電スタンド等の設置について検討する。

また、大規模災害発生時に水、エネルギー対策として、井水・雨水処理設備やコージェネレーションシステムの導入等についても検討する。

図表 28 防災機能導入例

<p>■ 自家発電装置・蓄電池・充電スタンド フォークリフトやターレ等の搬送車両、冷蔵庫等の設備について稼働を継続できるように必要な発電及び蓄電設備を整備する</p> <p>■ 井水・雨水処理設備 平常時の作業用水と非常時の飲料・作業用水を確保するため、用途に応じた水処理設備を整備する</p> <p>■ コージェネレーションシステム ガスを利用し電気と熱を生成することにより、平常時・災害時の双方において効率的なエネルギー生産・供給体制を構築する</p>

(6) 省エネルギーの推進

SDGs（持続可能な開発目標）の達成に資するよう、場内照明における LED の採用、太陽光発電、電動フォークリフトの導入等により、省エネルギー化を図る。

(7) 市民・従業員への配慮

① 出入口・車両管理

岐阜市場の主要出入口は北西（正面）と南西の2箇所であり、いずれも交通量が多い公道に接続している。このことを考慮し、歩行者や通行車両の安全を確保するため、入退場管理ゲートの設置等を検討する。

図表 29 入退場管理ゲート導入例



出典：左：福岡市中央卸売市場新青果市場 右：東京都中央卸売市場豊洲市場

② 見学者対応

近年、再整備にあたり、卸売市場の付加機能として集客・賑わい施設を整備し、あわせて見学者向け施設を整備する卸売市場が見られる。

卸売市場法の改正に伴い、中央卸売市場においても積極的に市民に市場を開放することにより活性化を進めていくことが可能となったことから、市場関係者と協議し整備を検討する。

図表 30 見学者対応例



出典：東京都中央卸売市場豊洲市場

③ 労働環境の改善

近年では卸売市場に限らず、人材確保、働き方改革、女性活躍推進、SDGs（持続可能な開発目標）等様々な観点から労働環境の改善が課題となっている。

老朽化したトイレの改修・美装化や施設のバリアフリー化等、市場内の従業員が働きやすい施設・機能の整備を検討する。

4. 施設配置計画について

整備のコンセプトや付加する機能を考慮し、施設配置については、図表 31 の「主要施設整備の考え方例」を参考に、図表 22「主要施設の想定規模」の想定面積をもとに施設配置を検討する。

図表 31 主要施設整備の考え方例

部門	施設名称	主要施設整備の考え方
青果	卸売場	<ul style="list-style-type: none"> ● 現卸売場棟の場所において施設を拡張し新設 ● 卸売場に隣接し屋根付き荷捌き施設を新設
	仲卸店舗	● 仲卸売棟内で店舗配置を見直し、店舗面積を適正化
水産物	卸売場	<ul style="list-style-type: none"> ● 仲卸売棟へ近接し、施設を縮小して新設 ● 卸売場に隣接し屋根付き荷捌き施設を新設
	仲卸店舗	● 仲卸売棟内で店舗配置を見直し、店舗面積を適正化（空き店舗を青果部仲卸又は関連店舗が利用）
その他	関連店舗	● 管理棟と一体的に新設
	冷蔵庫棟	● 新水産卸売場に隣接し、規模を縮小して新設
	買荷保管積込所	● 卸売場及び仲卸店舗に近接して新設

IV. 整備のあり方

1. 事業主体及び事業手法の選定

事業主体について、行政主体か官民連携（PPP）かを選定し、官民連携（PPP）で行う場合は財政負担が軽減される事業手法を選定する。

2. 余剰スペースの活用

本市が令和元年度に実施したサウンディング型市場調査では、余剰スペースの活用については駐車場を含めて一定以上の面積を確保できることや、市場関係者と一般客等の動線を整理できることを条件として求められていることが確認された。

用途については、場内業者から市場流通に関係のある施設を望む意見が挙げられ、事業方式については、サウンディング型市場調査では定期借地方式によるテナントリーシング（店舗にテナントを誘致すること）を望む意見が挙げられた。

施設規模及び配置の見直しにより余剰スペースが創出される場合には、市場流通に資する施設用途を条件とすることを念頭に、関心のある事業者の参画意向等を確認しながら、再整備に係る事業手法と合わせて活用方法について詳細調査を進めていく。

V. 事業スケジュール

事業者の選定プロセス及び基本設計・実施設計に3～4年間を要し、その後、工事着手から工事完了まで7～8年間を要することが想定される。

主な工事工程としては、関連店舗の解体・移転新築、水産物部卸売棟・冷蔵庫棟の建替え、青果部卸売棟の建替えという手順で行われることが想定される。

図表 32 事業スケジュール（予定）

スケジュール	令和（年度）											
	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
事業者選定、基本設計・実施設計	←————→											
工事（解体・建設）					←————→							

VI. 今後の検討課題

市場関係者との協議等を踏まえ、持続可能な運営方法や検討課題を整理し、民間事業者の提案を求めていくものとする。