

岐阜市中央卸売市場再整備事業

基本計画

(修正版) (案)

岐阜市

令和4年(2022年)3月策定

令和6年(2024年)12月修正

目次

はじめに	1
1. 市場の沿革	1
2. 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. 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) 再整備に要する費用	16
(4) 再整備に係る課題等	16
III. 整備基本計画の内容	19
1. 整備のコンセプト	19
(1) 将来ビジョン	19
(2) 整備の基本方針	19
2. 再整備の方向性	20
3. 施設規模	20
4. 付加する機能	23
(1) 優先順位の整理	23
(2) 付加機能	23
5. 施設配置計画について	27
IV. 整備のあり方	27
1. 事業主体及び事業手法の選定	27
2. 余剰スペースの活用	27
V. 事業スケジュール	28

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形成されており、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。しかし、交通障害や衛生環境の改善等を図るために新卸売市場建設の機運が高まり、岐阜市西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50年が経過している。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、創意工夫した新たな取組みを行う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、「岐阜市場の存在意義は大きく、今後も引続き卸売市場としての責務を担っていく必要がある」という意見のもと、市場が存続していくためにも、「現在地で施設を改修、再整備することが望まれる」との施設整備の必要性についての意見も挙げられた。

そして、答申を踏まえ、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、再整備についての戦略が位置付けられ、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。

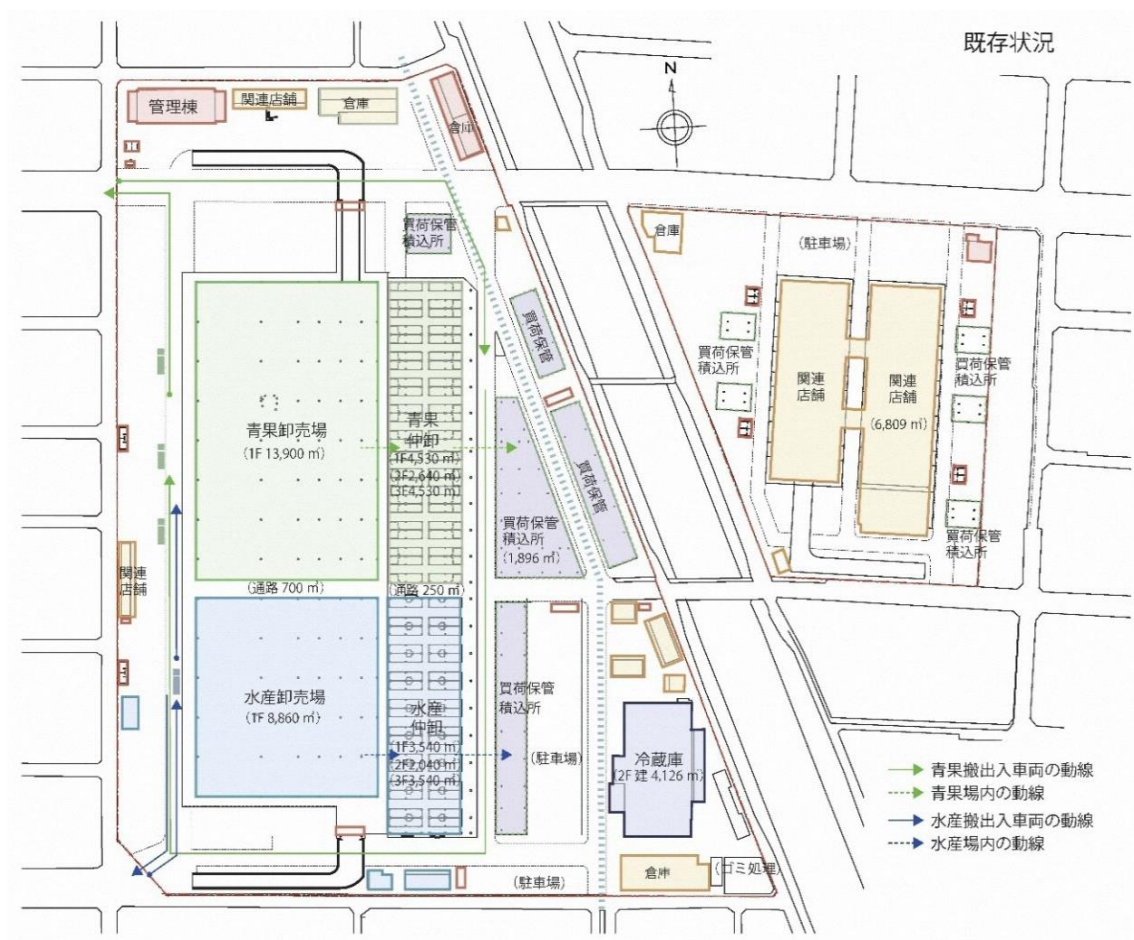
1. 基本条件の整理

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	岐阜市茜部新所 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(㎡)	構造	建築時期	経過年数	備考
1	卸売棟	荷扱所・魚市場	23,225	S	S44	54	耐震改修済
2	仲卸売棟	荷扱所・事務所	26,254	RC	H3	32	
3	No.1 関連店舗	店舗	6,809	RC	S45	53	
4	No.2 関連店舗	店舗	445	RC	S45	53	
5	No.3 関連店舗	店舗	323	RC	H3	32	
6	No.4 関連店舗	店舗	137	CB	H3	32	
7	No.5 関連店舗	店舗	323	S	H3	32	
8	No.6 関連店舗	店舗	60	S	H3	32	
9	水産売買参加者組合事務所	事務所	217	S	S46	52	
10	冷蔵庫棟	冷蔵倉庫	4,126	RC	S45	53	
11	No.1 倉庫	倉庫	406	S	H3	32	
12	No.3 倉庫	倉庫	615	CB	H3	32	
13	No.1 関連倉庫	倉庫	331	CB	H3	32	
14	活かし場	荷扱所	145	RC	S46	52	
15	水産加工施設	魚市場	154	S	S46	52	
16	管理庁舎	事務所	1,774	RC	S45	53	

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

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 号経由で約 17km (約 28 分)、東海北陸自動車道岐阜各務原 IC より国道 21 号経由で約 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、名古屋市中央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「岐阜市中央卸売市場のご案内」

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。

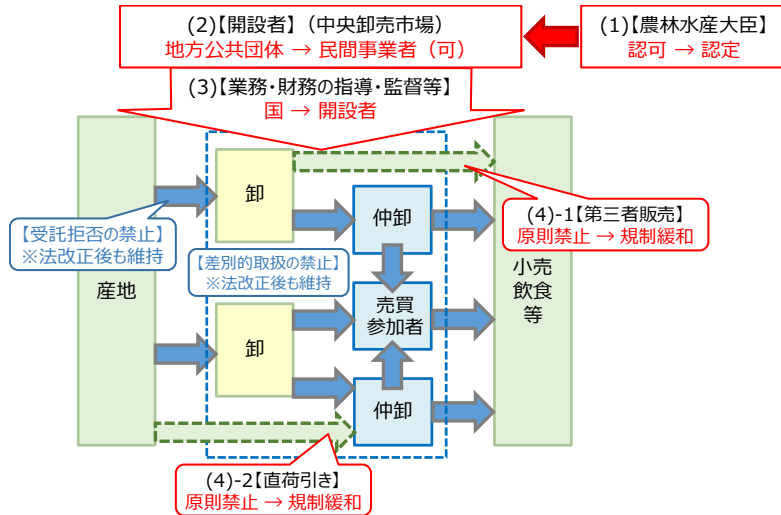
法改正により、卸売市場の認可制が認定制に改められた。また、全国一律であった市場取引に係る規制が廃止されたことにより、開設者の運営方針に基づき、各市場が独自性のある取組をすることによる新たなビジネスモデルの創出が期待されている。

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

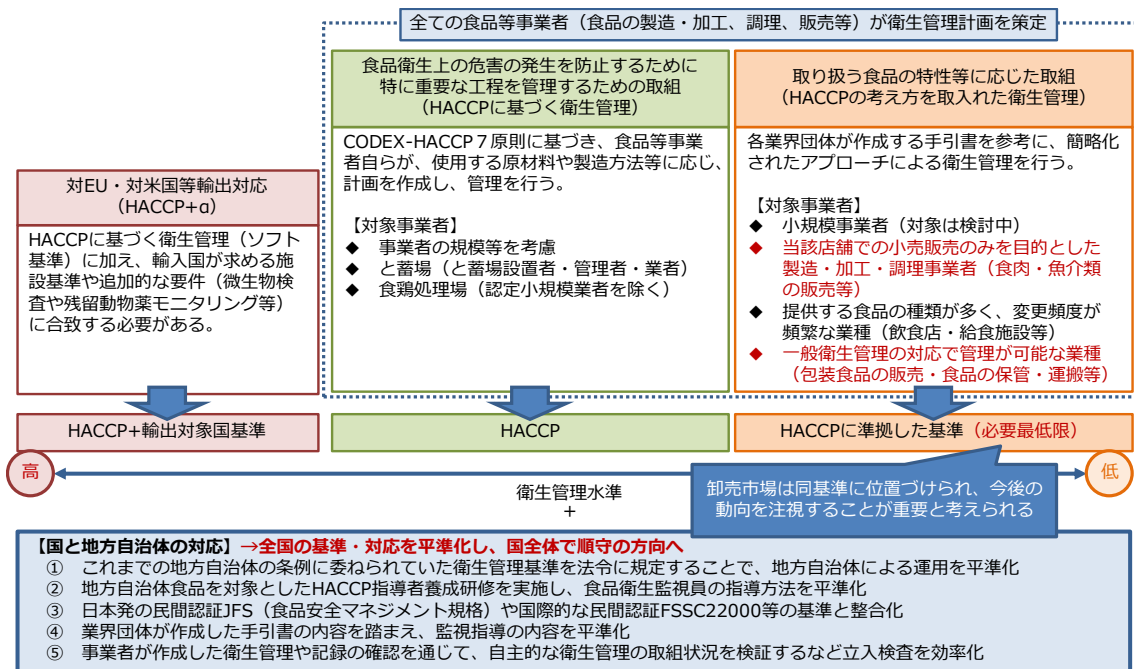
- (1) 農林水産大臣が中央卸売市場を「認可」から「認定」する制度へ変更
- (2) 地方公共団体に限定されていた中央卸売市場の開設者が、民間事業者でも可能
- (3) 国が担ってきた卸売業者への業務・財務の指導監督等を開設者が実施
- (4) 取引ルールの一部について、開設者が各市場の特性に合わせて定めることができる



(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 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 に関する方針概要



Ⅱ. 市場の現状と課題

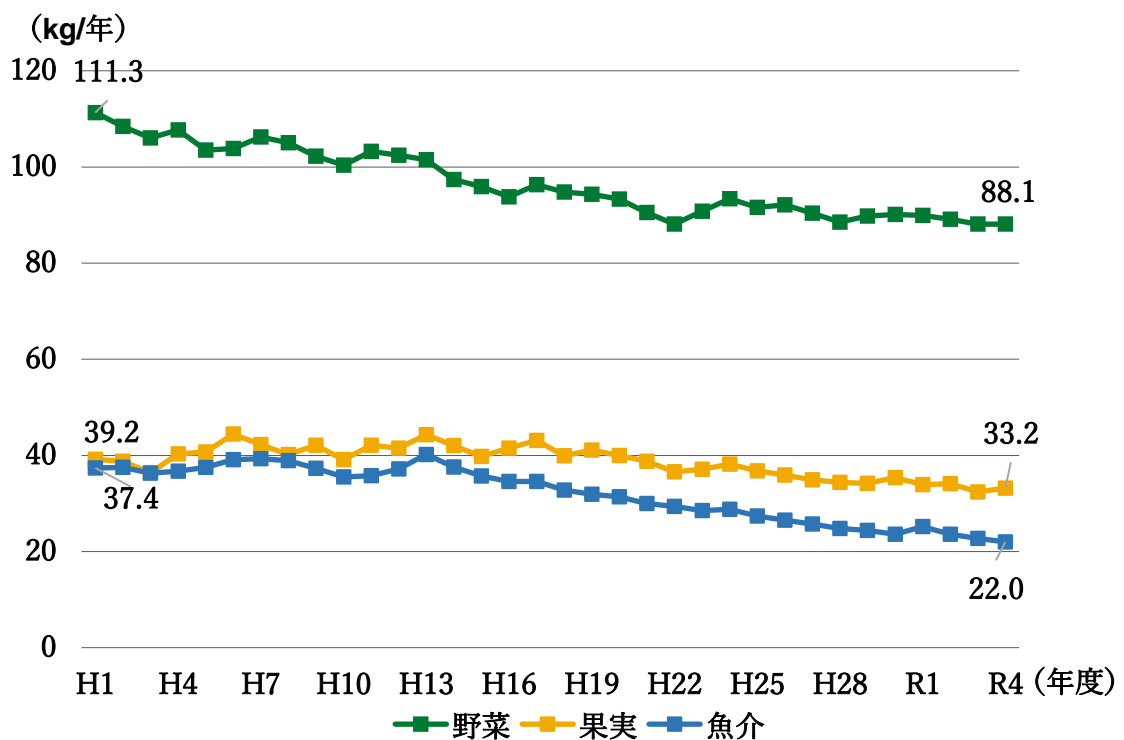
1. 岐阜市場を取り巻く社会情勢

(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

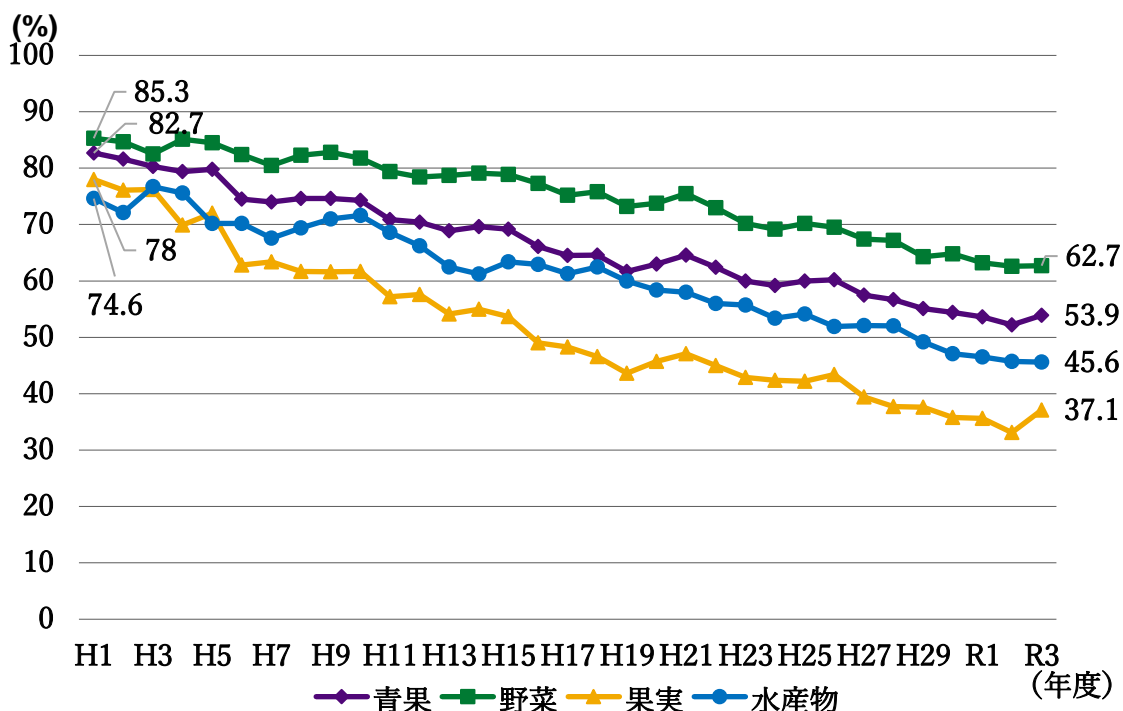


出典：農林水産省「食料需給表」

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、平成元年度には青果：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、R3年度では青果：53.9%、水産物：45.6%となり、平成元年度と比べ、約30%の下落となっている。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、加工食品の需要拡大に伴う中食・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5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8位(令和5年度)であり、近隣地域に立地する中央卸売市場と比べ、大規模である。一方、水産物は全国29位で、他中央卸売市場と比べても、非常に小規模となっている。

図表8 開設都市別の全国の中央卸売市場の取扱金額 (令和5年度)

都市	青果		水産物	
	金額 (億円)	順位	金額 (億円)	順位
岐阜	452	8	72	29
名古屋	1,422	3	1,155	3
福井	70	37	82	27
金沢	252	19	515	7
浜松	237	20	178	19
静岡	121	33	200	16
京都	656	6	320	12

※青果市場 50市場 (38都市)、場内卸売業者数別市場数：1社32、2社17、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5年度末現在)

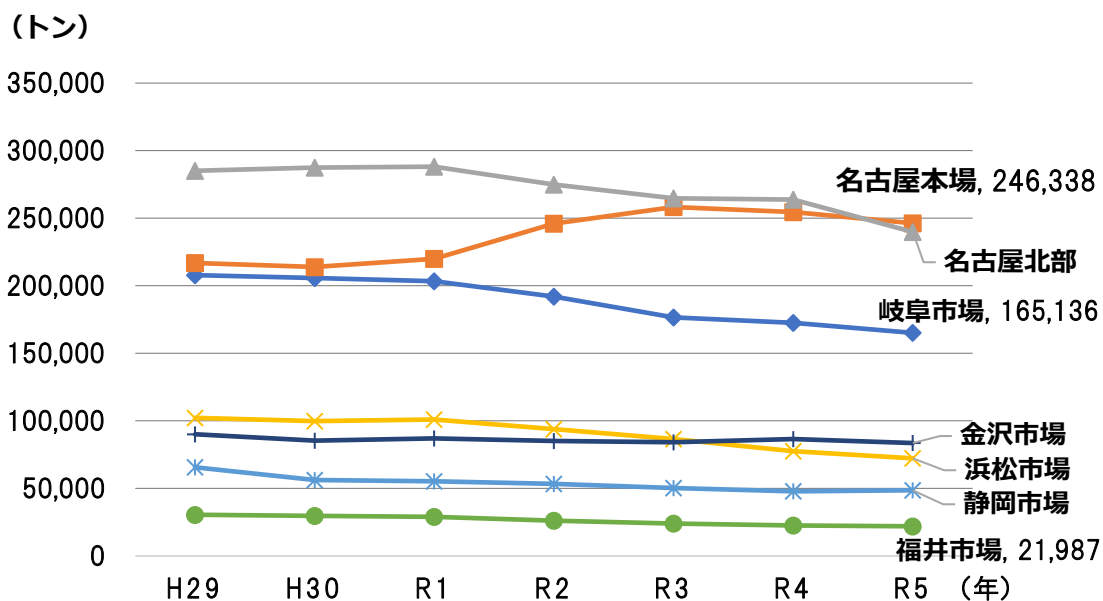
出典：農林水産省「令和5年度卸売市場データ集」

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について、青果の取扱数量は、名古屋本場を除く全市場で減少傾向にある中、岐阜市場の減少率は、名古屋北部市場に次ぐ 4 番目であり、一定の集荷ができてきている市場といえる。

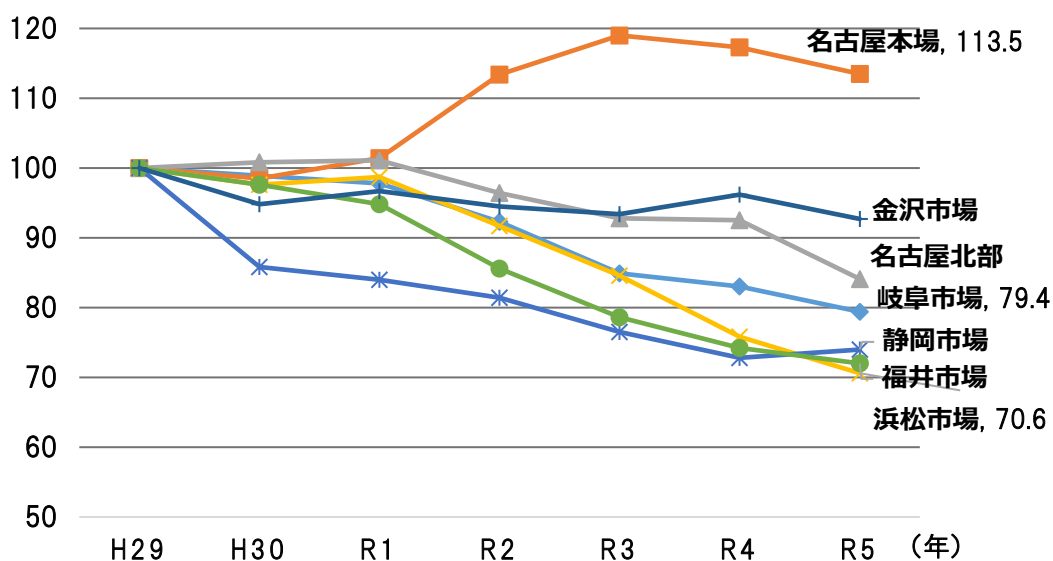
一方、水産物の取扱数量は、各市場とも直近 7 年間で 2 割を超え減少している中、岐阜市場は他市場と比べても、減少率が大きく、集荷が厳しくなっている。

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



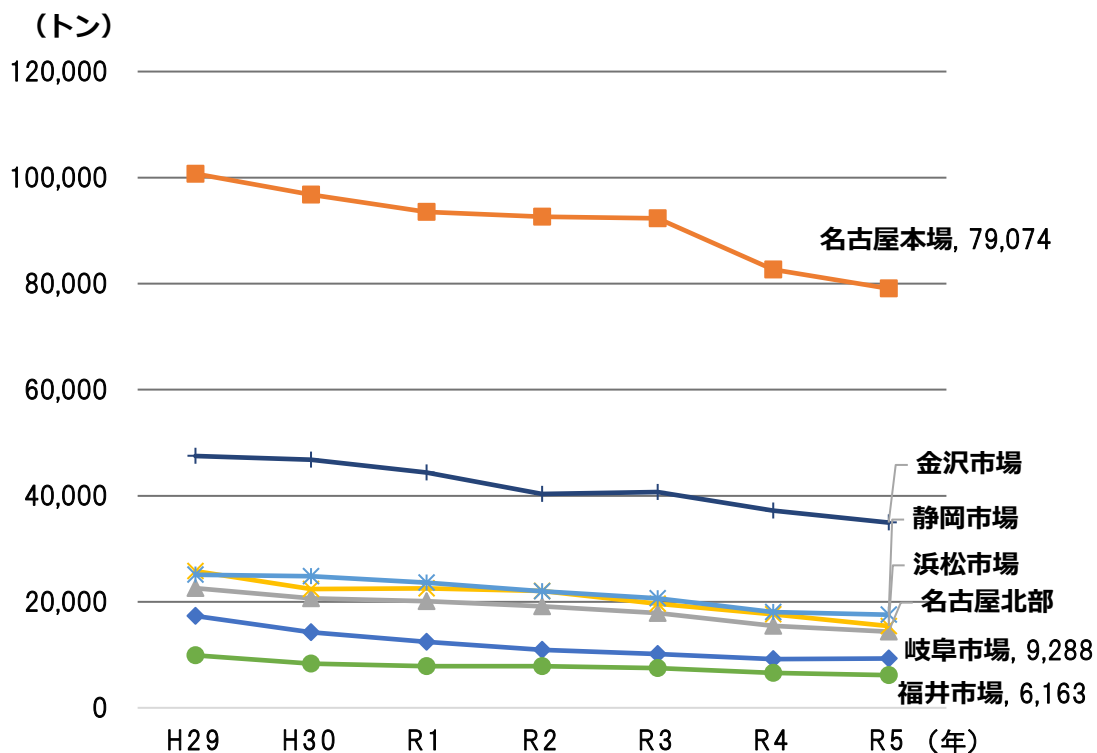
出典：「全国中央卸売市場協会調」、名古屋市「名古屋市中央卸売市場総取扱高」を参考

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
(H29=100 とした場合の指数)



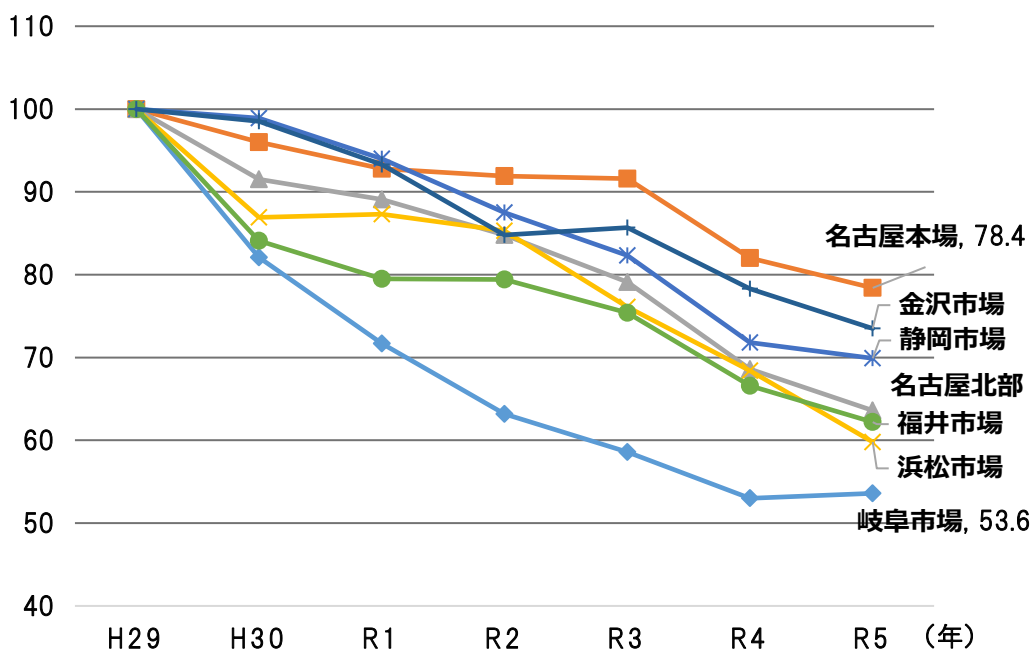
出典：「全国中央卸売市場協会調」、名古屋市「名古屋市中央卸売市場総取扱高」を参考

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：「全国中央卸売市場協会調」、名古屋市「名古屋市中央卸売市場総取扱高」を参考

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
(H29=100 とした場合の指数)



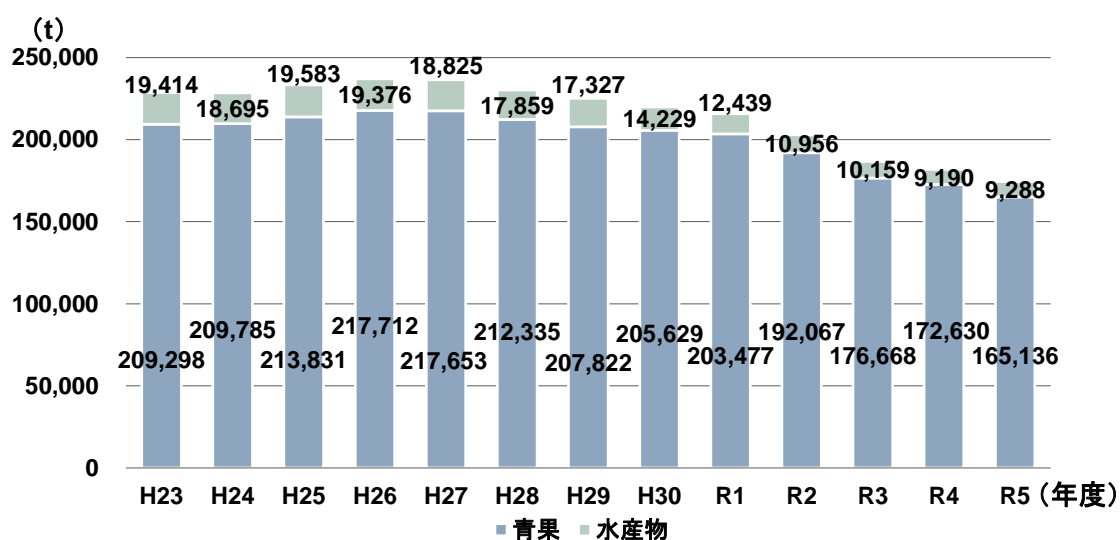
出典：「全国中央卸売市場協会調」、名古屋市「名古屋市中央卸売市場総取扱高」を参考

③ 市場流通及び場内業者の状況

取扱数量・金額は青果・水産ともに減少傾向が続く中、新型コロナウイルス感染症流行の影響を受けた令和2年度を境に、減少幅が一層大きくなり、今後も継続的な減少傾向が続くものと想定される。

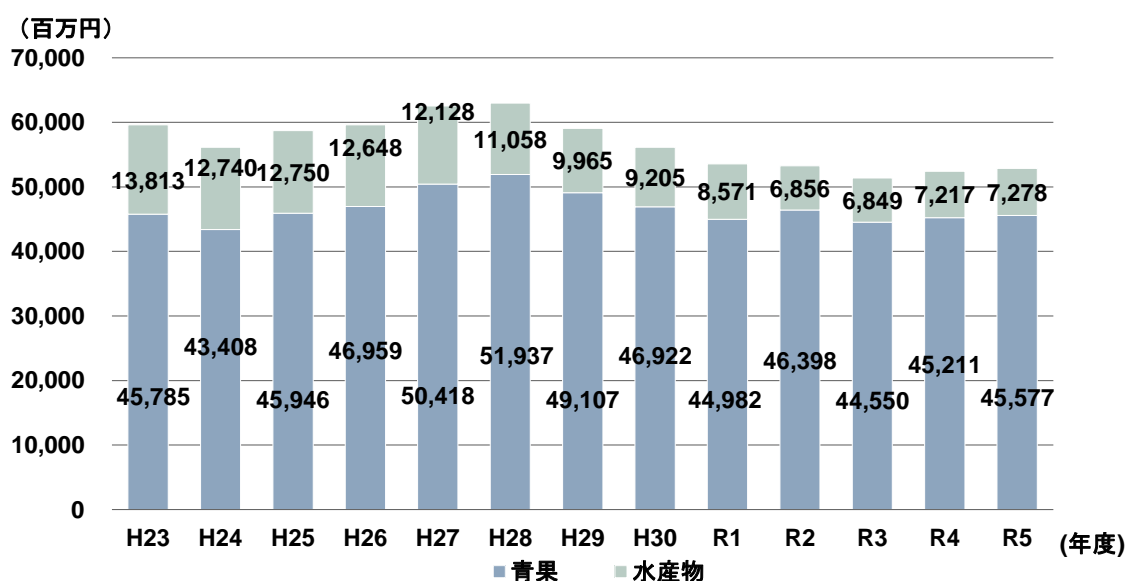
また、仲卸業者数・関連事業者数についても、ピーク時から大きく減少しており、今後も経営者の高齢化や商取引の変化等により、減少していくことが想定される。従って、開設当初の施設規模と実態が乖離しているため、店舗配置の最適化や余剰スペースの用途変更等、施設運用の見直しが必要となっている。

図表 13 岐阜市場の取扱数量の推移



出典：岐阜市「市場概要」

図表 14 岐阜市場の取扱金額の推移



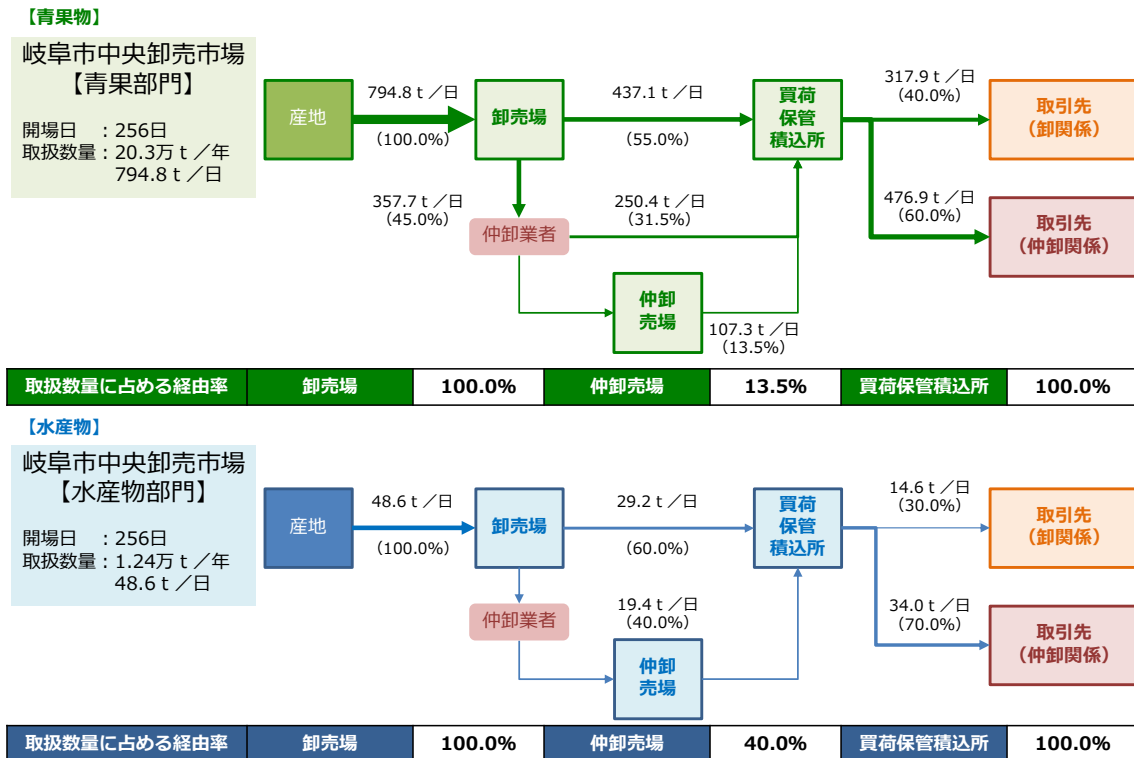
出典：岐阜市「市場概要」

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結果、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：岐阜市「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8位（令和5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あ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、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、雨漏りなど食品流通拠点としての機能が著しく低下していることから、老朽化対策とともに場内業者等の関係者ニーズに応じた機能付加が求められている。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中で、全体的な施設配置は大きく変化していないため、ハード面の整備とともに、場内ルールなどのソフト面の対応についても検討していく必要がある。

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
29	冷蔵庫棟昇降機改修工事等
30	搬入路街灯改修工事等
令和元	屋内・外便所改修工事等
2	中央監視設備更新工事等
3	冷蔵庫棟冷蔵設備更新工事（Ⅰ期工事）
4	冷蔵庫棟冷蔵設備更新工事（Ⅱ期工事）

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

岐阜市場における施設の課題と再整備に係る場内業者の意見は図表 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"> ● 売り場面積について、現在の 1/2 程度までの縮小は許容可 (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あり、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"> ● 冷蔵庫の運用については、従来通り岐阜中央冷蔵株式会社に担ってもらうことを希望 (卸) ● 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)

部門		青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）
			<ul style="list-style-type: none"> ●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"> ●転送機能の充実は必要（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） 	<ul style="list-style-type: none"> ●共同加工場か専用加工場かで意見が分かれる（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	<ul style="list-style-type: none"> ●衛生管理レベルの向上が必要（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ●衛生管理レベルの向上、トイレの整備が必要（卸）
	その他	<ul style="list-style-type: none"> ●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） 	<ul style="list-style-type: none"> ●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	<ul style="list-style-type: none"> ●消費者に理解され必要とされる機能・役割を果たす必要（卸） ●既存施設をあえて建て直す必要はない。物流などの課題は場内ルールへの遵守など、ソフト面で改善可能。最低限の対応が良い。（仲） ●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） 	<ul style="list-style-type: none"> ●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） ●再整備に伴う使用料の値上げは極力抑えてほしい（卸・仲） ●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） 	

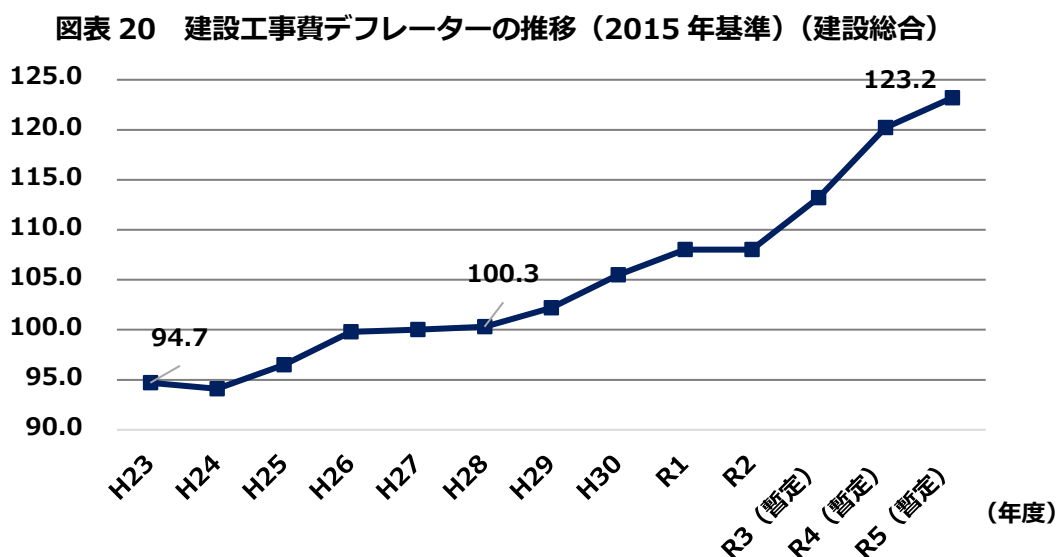
部門		青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）
		<ul style="list-style-type: none"> ● 再整備に伴う使用料の値上げは極力抑えてほしい（卸・仲） ● 再整備に合わせて使用料設定の再検討が必要（卸） ● 工事期間中は売場等の使用が制限されるため、代替地を検討してほしい。（卸） 	
	水産物部の移転	<ul style="list-style-type: none"> ● 移転に伴う使用料の増加が最大の懸念事項（卸） ● 移転自体には支障を感じない（仲） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 移転に伴う使用料の増加が最大の懸念事項（卸・仲） ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 転送の増加に伴い、現状の売場面積では手狭になっていることから、転送専用の荷置スペースなどの活用を検討してほしい（卸） ● 現状の仲卸売場が手狭となっているため、商品がストックできるような場所がほしい（仲） ● 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） 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 再整備に伴う使用料の値上げは極力抑えてほしい。 ● 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	<ul style="list-style-type: none"> ● 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) 再整備に要する費用

建設工事費用の相場を示す指標である「建設工事費デフレーター」は上昇基調で推移している。特に令和2年度以降は、円安や原油高を背景とした建設資材の価格高騰や人件費の上昇を背景に上昇幅が顕著となっている。



（出典：国土交通省「建設工事デフレーター（年次）」）

(4) 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 多大な建設費用

場内業者から再整備の必要性について一定の理解は得られているものの、近年の建設工事費の高騰による影響を受け、当初の想定より、多大な建設費用を要する状況が生じている。建設費が多くなった場合、市場経営の観点から、場内業者への使用料の大幅な値上げは避けられない。

しかし、場内業者からは、使用料の値上げを極力抑えて欲しいとの要望もあることから、実情に即した経済的で効果的な再整備が求められる。

② 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、適切な温度管理ができない。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。

③ 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、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。

④ 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、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、物流の実態に即した施設となっていない。施設の規模・配置とその利用方法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。

⑤ 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、付加価値の創出が求められているが、現状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、施設の機能強化が必要である。

⑥ 災害時の事業継続

災害時に老朽化等による建物及び設備の破損や停電が懸念され、市場運営を継続するための建物及び設備の再整備が必要である。

図表 21 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「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、本市場が抱える課題や社会情勢に応じて 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。

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

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

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、場内物流を効率化する。

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、選ばれる市場を目指す。また、市民に市場の機能や役割を認識してもらうことや、消費拡大を目指した見学者対応が可能な施設整備を検討する。

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・管理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・管理運営費の軽減に努める。

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、社会インフラとして食品流通機能を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など、環境への配慮という観点から SDGs（持続可能な開発目標）の達成に資するよう取り組む。

2. 再整備の方向性

再整備については、現状の課題、場内業者の意見を踏まえ、実情に即した経済的かつ効果的な内容とすることを最優先とし、現施設の「長寿命化」を前提としたハード整備を実施するため、取扱数量に応じて売場面積の見直しを図るなど、施設配置の最適化を進めていく。

付加機能については、先述の基本方針に優先順位を設定し、機能強化を進める。さらには、場内ルールの見直しなど、ソフト面の強化も合わせ、最小限の投資で最大限の効果をあげられるよう検討を進めていく。

3. 施設規模

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必要な視点を図表 22 に示す。

関連店舗については、取引形態の変化や今後の展望を勘案し、冷蔵庫や加工場、駐車場については、場内業者と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 23 に主要施設の想定規模を示す。

図表 22 卸売市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"> 卸売市場が取り扱う多品目の積卸、陳列等を効率的に実施するためには、風雨等を避け、適温管理が可能な空間が必要である。 <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、卸売場で効率的に積卸を行うため卸売場に隣接した荷捌き屋根を設置する。 <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、一定面積の確保が必要である。
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、一定の面積が必要である。 <p>■衛生管理機能の強化</p> <ul style="list-style-type: none"> HACCP 対応に伴い衛生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、場内業者と協議のうえ、閉鎖型卸売場の設置を検討する。

図表 23 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	13,900	13,900	0
	買荷保管積込所	3,246	3,300	54
	仲卸売場	7,170	7,200	30
	卸売荷捌き屋根	0	4,100	4,100
水産物	卸売場	9,325	1,500	-7,825
	買荷保管積込所	1,459	1,500	41
	仲卸売場	5,580	2,800	-2,780
	卸売荷捌き屋根	0	300	300
関連	関連店舗	8,097	4,000	-4,097
その他	管理棟	1,774	1,800	26
	冷蔵庫棟	4,126	4,200	74
合計		54,677	44,600	-10,077


4. 付加する機能

(1) 優先順位の整理

現状の課題、場内業者等の意見を踏まえ、整備内容が経済的かつ効果的な内容となるよう、先述した「基本方針」に優先順位を設定し、最小限の投資で最大限の効果をあげられるよう、今回の再整備において付加する機能を選別することとする。

公設市場固有の「市民等の食生活の安定に資する」という公益性を将来にわたり堅持していくという使命を念頭に置き、昨今の市場を取り巻く課題、消費者・場内業者等の関係者二一ズを勘案した結果、「取扱数量・金額の減少抑止」といった面での効果が高いもの、及び、喫緊の対応が求められるものから順に優先順位を設定することとした。

図表 24 基本方針の優先順位

優先順位	基本方針	観 点
高 	場内物流の効率化・最適化	・物流の2024年問題等による生鮮食料品の「輸送力低下」
	衛生管理環境の確保	・消費者の「食の安全・安心への意識の高まり」
	温度管理環境の確保	・消費者の「食の安全・安心への意識の高まり」 ・環境問題への配慮
	災害・環境対策を通じた社会的な役割の発揮	・災害発生時の広域防災拠点としての機能確保
低	余剰スペース活用等を通じた市場経営への寄与	・資産の有効活用による収益の運営費への寄与
	付加価値の創出	・加工機能等の導入による市場の価値向上

(2) 付加機能

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、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。

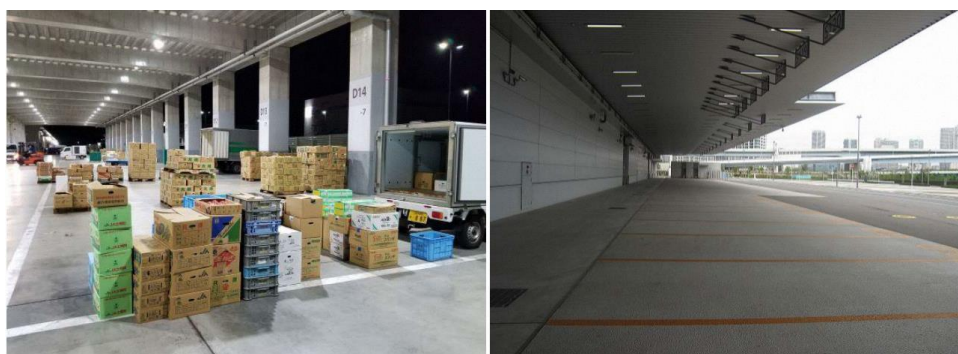
また、入出荷に係る主要動線以外にも、必要に応じて一方通行化、搬送車両専用通路の設定、機能別エリアの明確化等、市場敷地内における運用・交通ルールを見直し、ヒト・モノ・車両の交錯を最小化するとともに、最短・最速で入出荷が可能な市場を目指す。

② 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時のピーク時には、卸売場に近接した場所で積卸ができず、商品が風雨や日光の影響を受け品質上・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する。

図表 25 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 への対応として、商品の温度・衛生管理、従業員の手洗、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）への対策を講じる。

図表 26 HACCP 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 27 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 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、低温管理を推進する。

図表 28 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

⑤ 冷蔵庫の改修

近年更新した一部の設備を除き、老朽化が進んでおり、冷却機能の低下や故障のリスクを抱えていることや、「フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（フロン排出抑制法）」への対応を踏まえ、設備の改修を検討する。

⑥ 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、大規模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、大規模災害発生時の水、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 29 防災機能導入例

- **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
- **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
- **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

⑦ 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緊急避難場所として指定されているが、木曾川が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、緊急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。

5. 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 30 の「主要施設整備の考え方例」を参考に検討する。

図表 30 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	● 現卸売棟を長寿命化。 ● 卸売場に隣接して屋根付き荷捌き施設及び通路を確保。
	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	● 現卸売棟を長寿命化。 ● 取扱数量を勘案し、売場面積縮小・配置見直し
	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	● 仲卸売棟の空店舗へ配置。
	冷蔵庫棟	● 老朽化、及び法規制への対応のため、改修。

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、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、市場流通に資する用途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、活用方法について検討を継続する。

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2～3年を要し、その後、工事着手から工事完了まで6～7年を要することが想定される。

図表 31 事業スケジュール（予定）

スケジュール	令和（年度）											
	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
整備内容の検討	←→											
事業者選定・契約		←→										
設計・工事			←→									
リニューアルオープン												★