

「品質管理や衛生管理の高度化・施設整備費と維持管理費の抑制」及び「物流動線の効率化と場内の保安の確保」についての提案

■ 全体計画（たたき台）

施設投資によるメリットを最大化

- 品質管理高度化と物流効率化は相互に関連性が高く、施設計画においてはその2つの目的を統合的に実現します。
- 青果・水産・花きの各棟は、場内通路や立体駐車場などの共用施設を円滑かつ効率的に活用できるように計画します。
- 仮移転が生じないよう再整備の手順を組み、事業期間を短期化します。
- 民生活業導入の可能性を広げるよう、事業用地への車のアクセス、敷地規模、事業時期などについて好条件を確保します。



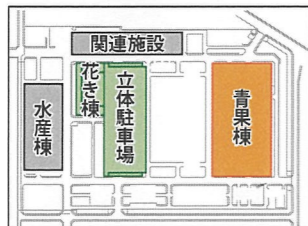
ステップ1：立体駐車場の整備

再整備の過程で不足する駐車場を最初に確保します。1～2階の一部は荷捌き場として使用し、再整備期間中の物流スペース不足を補います。スロープは安全で使いやすい直線とし、上り専用と下り専用をそれぞれ設けます。



ステップ2：花き棟の整備

花き部門は青果・水産部門に比べて量販店との取引比率がまだ低く、加工機能を強化することにより今後取扱いを拡大できる可能性があります。早期の施設整備はその可能性を広げます。



ステップ3：青果棟の整備+民生活業

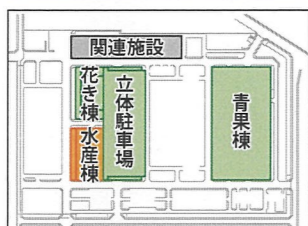
花き棟跡地と駐車場を活用することで、新青果棟を一期で整備します。この場合民生活業は「余剰地」ではなく「新青果棟の上部空間」が対象になります。売場は基本的に1階なので、その上部には大きな開発余地があります。

《施設再整備におけるメリット》

- 全体工期の大幅な短縮
- 施設計画の自由度を確保（段階的整備による制約がない）
- 売場が分かれることによる運営面でのロス（業務効率の低下、取引量の低下）を回避

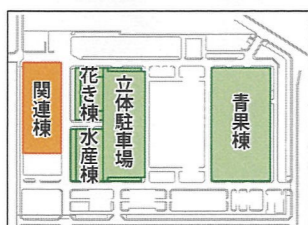
《民生活業導入におけるメリット》

- 余剰地だけの条件よりも1フロアの面積が大きくなり、近年大型化の傾向にある物流施設として高い競争力を持つ
- 東部市場跡地活用の早期化



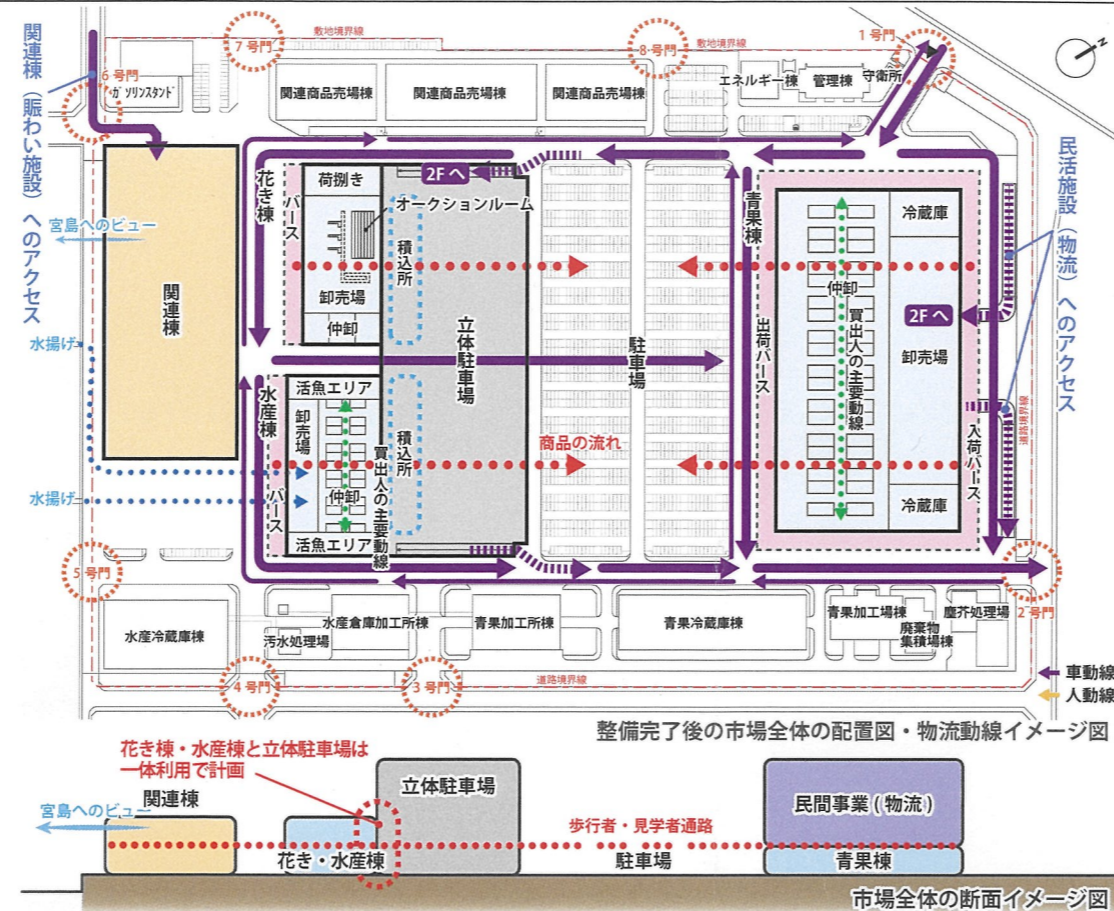
ステップ4：水産棟の整備

水産卸全般の課題として魚食離れや卸売市場経由率の低下が続いており、3部門の中で最も将来方針の見極めが難しい状況にあります。一方で賑わい施設との親和性が高いため、そこに着目した経営強化策も考えられます。



ステップ5：関連棟の整備

賑わい機能を中心とした民生活業を想定します。既存の関連棟には加工等の機能もあるため、先に3部門の新施設を整備してその機能を移転してから新関連棟の整備に着手します。



整備完了後の市場全体の配置図・物流動線イメージ図

■ テーマ1：品質管理や衛生管理の高度化・施設整備費と維持管理費の抑制

閉鎖エリアにおける空調効率の最大化《3部門共通》

- 各棟内は時間帯により稼働するエリアが異なり、また取り扱う商品によっても品質管理に適した温湿度が異なります。それにあわせて内部の空調エリアを区分し、空調ロスを最小化にします。
- 売場の温度管理を効率的に行う上で、施設の高断熱化により放熱ロスを低減することが重要です。トラックバスには高速シートシャッターまたはドックシェルターを採用し、商品の搬出入時における空気の流れを抑制します。
- 空調システムについては外気温が高い夏期の効率を考慮し、最大需要電力への影響を少なくしたガス+電気ベストミックス方式を検討します。運転費やライフサイクルコストを比較検証しながら最適解を導き出します。

時間帯に応じた柔軟な運用を可能にする卸売場の可変性《3部門共通》

- 今後物流の合理化が進んでいく中で中四国のハブ市場としての機能を高めるには、より早い時間帯からの商品の受け入れが求められます。取引の時間帯で商品の品質を保つためには、卸売場内に保冷スペース（低温売場、冷蔵庫等）が必要です。
- 日々変動する商品受け入れ量に対応できるように、卸売場をいくつかに分けるようにします。また仲卸や買参人への商品受け渡しをしやすいよう、商品が動く時間帯には区画を開放して円滑に運搬できるようにします。

《青果部門》

- JAS「青果市場の低温管理」への適合をめざし、施設の基本的な骨格として棟内へのトラックの入場を全面的に排除します。
- 入出荷バースにおいても、場内輸送用のフォークリフトの通行エリアをトラックと区分するなど、交差汚染を防ぎます。

《花き部門》

- 時期による取扱量の変動が大きく、ピークの「物日」に対応する必要があります。立体駐車場1階を可動式の予備保冷スペースとするなど空間を兼用して整備費を抑制します。
- 加工場・出荷側で冷蔵車面積が必要になるため、入出荷ヤードのある2階に設けます。

《水産部門》

- 求められる品質管理レベルが最も高く、温度管理だけでなく細菌の侵入等にも配慮する必要があります。売場に入場する際手や靴の殺菌を行うなど、外部との出入口においては特に十分な対策を行います。
- 活魚エリアは車両が氷槽の横まで入場するため完全な閉鎖型ではありませんが、排気ガスの強制排出などの対策を行います。



動画のイメージ

■ テーマ2：物流動線の効率化と場内の保安の確保

施設配置のコンパクト化に対応した市場内物流動線の再編《3部門共通》

- 再整備後の施設配置は各部門がやや近接するため、入出荷車両がお互い干渉しないよう計画します。特に入荷車両は荷下ろし待ちで滞留が発生するため、それを見越して場内交通を計画します。
- 場内通路での車両の交差を極力回避するため各棟へは左折で入場することを基本とし、環状通路は半時計回り方向を主とする車線構成とします。また特に交通負荷の大きい青果の入荷動線は専用通路を確保します。
- 青果、水産、花きの各棟はバースによる入出荷を基本とします。入荷バースは敷地の外周側に設け、中央の駐車場エリア（3部門で共用）に向けて商品の流れをつくります。
- 環状通路は市場交通専用の動線とし、賑わいエリアへの車両出入りはこれとは明確に区分します。
- 再整備の過程においても環状通路を骨格として維持することで、工事交通にも柔軟に対応します。

《青果部門》

- 東部市場との統合も視野に入れ、売場のゾーン分けが柔軟に行えるよう、卸売場と仲卸売場を平行に配置します。
- ハブ市場としての機能を確保するため、短辺側に転送用バースと保冷スペースを一体的に設けます。

《水産部門》

- 活魚売場は卸売業者各社の運用が異なるため、棟の両端に分離して配置します。ここに車両が直接入庫できます。
- 岸壁で水揚げする小鰯の入荷はフォークリフトでバースまで運ぶことを想定し、優先的に通行できる動線を確保します。

《花き部門》

- 花き部門はベルトコンベアにより商品運ぶため、建物の長辺方向を場内物流の軸とします。
- 買参人への荷物の受け渡しをより効率的に行えるよう、十分な規模の買荷保管所・積込所を確保します。

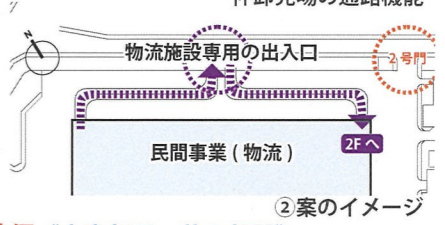
《青果・水産の仲卸売場》

- 店舗での直接販売は仲卸売場の中央通路に集約し、ここを買参人の主要動線とします。
- 一方で仲卸売場外周のスペースは荷捌き機能に特化し、卸売場側は商品引き取り（主に相対品）、積込所側は出荷のための仕分けに使用します。



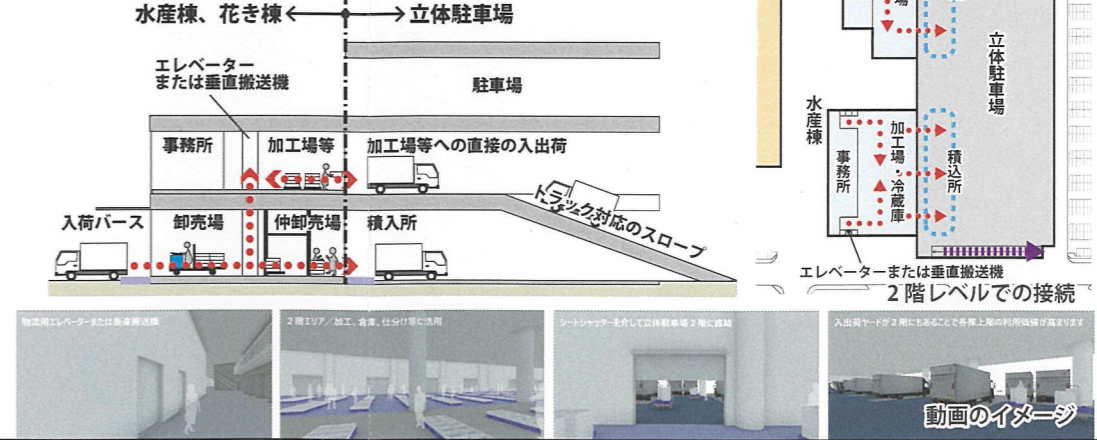
《青果棟上部の民生活業》

- 車両の出入りは市場交通と区分することを原則とします。
- ①専用車線の設置（市場ゲートを共用）、②専用ゲートの設置の2案があります。
- ただし民生活業が機能的に市場との関連性が強いのであれば、市場交通との接続も検討します。



立体駐車場との接続による2階エリアの物流機能の確保《水産部門、花き部門》

- 各棟とも現在よりも規模縮小が想定されており、それぞれ単独で2階への車両アクセスを確保するのは非効率です。立体駐車場は上下方向の車両動線を備えているため、これと接続することにより2階に入荷機能を持つことができます。
- 例えば、1階の売場に入荷した商品を垂直搬送機で2階に上げ、そこで加工してそのまま2階から出荷することもできます。棟内で機能を完結させることでコールドチェーンを実現できるなど品質管理面でもメリットがあります。



動画のイメージ

年度（西暦）	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32
立体駐車場	ステップ1										
新花き棟		ステップ2									
新青果棟			ステップ3								
新水産棟				ステップ4							
水産部門移転・既存建物解体											
新関連棟						ステップ5					
関連事業者移転・既存建物解体											
民生活業（物流）											
民生活業（賑わい）											
東部市場解体・跡地活用											