

新中央市場建設基本計画の概要

第1章 基本計画策定の目的と経緯

1 基本計画策定の目的

この基本計画は、取引構造の変化等に伴う取扱高の低迷、今後さらに重要性が増してくる品質管理及び衛生管理の高度化の要請、さらには施設の老朽化などへの対応について、広島市中央卸売市場中央市場及び東部市場（以下「中央市場」、「東部市場」という。）の現状と課題を踏まえ、今後の市場の在り方、整備の方向性を整理した上で、新中央市場における必要な機能、施設規模等について示すことを目的とする。

2 基本計画策定の経緯

中央市場は、広島市及び近隣市町に対し、安全で安心な生鮮食品等を安定的に供給する基幹的な社会インフラとして、重要な役割を担ってきた。

しかしながら、近年、取扱高の低迷により場内事業者は厳しい経営状況にあること、築後37年が経過し施設が老朽化・陳腐化しており、取引構造の変化や品質管理及び衛生管理の高度化に十分対応できていないことなど様々な課題が顕在化してきた。加えて、平成27年度に実施した耐震診断では、卸売場棟全3棟（青果棟、水産棟、花き棟）の耐震強度不足が判明した。

これらの対応についての「中央市場整備検討会」（平成26年6月～平成29年3月）での取りまとめを受け、本市では、平成29年1月に「できるだけ早期に現地での全棟建替え」の方向性を示した。

この方向性の下、平成29年4月からは、学識経験者や場内関係事業者からなる「新中央市場建設検討会」（以下「検討会」という。）を設置し、今後の市場の在り方や整備の方向性等、新中央市場建設の基本計画について意見交換を重ねてきた。

また、青果を取り扱う東部市場は、中央市場の青果部より取扱高の減少割合が大きいことに加え、築後46年が経過し、中央市場と同様に施設の老朽化・陳腐化等の課題を抱えている。

こうした状況の中、平成30年3月の第4回検討会からは、東部市場の場内関係事業者も検討会に参画し、平成30年12月の第7回検討会において、「中央市場青果部と東部市場の今後の在り方については、新中央市場建設に合わせ、統合することが最善と考え、新中央市場建設の検討に当たっては、統合を前提に取り組む。」との方針が示された。

その後、平成31年2月の第8回検討会において、基本計画（案）についての意見交換を行い、この度「新中央市場建設基本計画」を策定するものである。

第2章 建設に当たっての基本的事項

1 現在の位置に整備された経緯

広島市中央卸売市場（食肉市場を除く。）は、昭和24年10月に、現在の中区加古町で業務を開始した。その後、取扱高の増加による施設の狭あい化や、市内各地に点在していた中央卸売市場以外の市場を整理統合する目的で、東部市場、中央市場を整備した。

2 現在の施設概要等

(1) 立地の特徴

大阪と福岡のほぼ中間、中四国地方の中心に位置していることから、物流の集散地としての優位性を有しており、広島広域都市圏のみならず、中四国地域をターゲットにできる立地にある。

ア 中央市場

- 大規模な物流の拠点として建設された広島市西部流通業務地区に位置しており、高速道路のインターチェンジ、物流施設が集積する西風新都、都心部からも近距離にある。
- 世界遺産である「原爆ドーム」と「厳島神社」の中間に位置し、草津漁港に面した宮島を望む風光明媚なロケーションを有している。
- 竣工後30年余りを経過した広島市西部流通業務地区を含む商工センター地区では、「商工センター地区活性化検討会」において、まちづくりの在り方について検討が進められている。

イ 東部市場

- 安芸区船越地区の国道2号沿いに位置しており、市東部地域の青果物供給の中核的拠点としての役割を果たしている。
- 近年、霞庚午線や広島南道路の整備が進むなど、市東西のアクセスが向上していることから、中央市場と東部市場の商圏が重複してきている。

(2) 施設概要

■中央市場の全景と施設概要



所在地	西区草津港一丁目8番1号
業務開始年月日	昭和24年（1949年）10月10日
現市場移転日	昭和56年（1981年）10月12日
取扱品目の部類	青果・水産物・花き
敷地面積	約24万2千㎡
延床面積	約11万2千㎡
取扱高（平成29年）	青果：約344億円、12万トン 水産：約256億円、2.5万トン 花き：約60億円、1.6億本 ^(注) <small>(注)鉢物1鉢を切り花8本に換算</small>

■東部市場の全景と施設概要



所在地	安芸区船越南五丁目1番1号
業務開始年月日	昭和49年（1974年）3月18日
取扱品目の部類	青果
敷地面積	約5万8千㎡
延床面積	約1万8千㎡
取扱高（平成29年）	青果：約123億円、5.6万トン

(3) 都市計画法等での位置付け

ア 中央市場

- 都市計画において流通業務地区の流通業務団地（「中央卸売市場」）として位置付けられており、余剰地活用など利用目的によっては、都市計画の変更が必要となる。
- 現在の水産棟が立地する場所は、漁港漁場整備法において漁港として位置付けられており、賑わい機能の導入など利用目的によっては、草津漁港施設用地等利用計画の変更が必要となる。

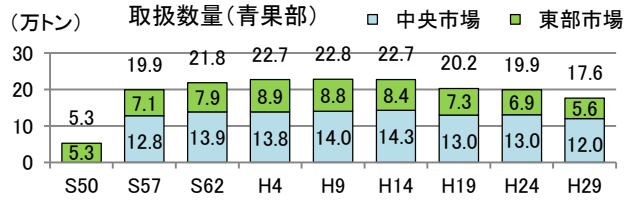
イ 東部市場

都市計画において「市場」として位置付けられており、市場以外の施設の建設等を行う場合には、都市計画の変更が必要となる。

3 中央市場・東部市場の現状と課題

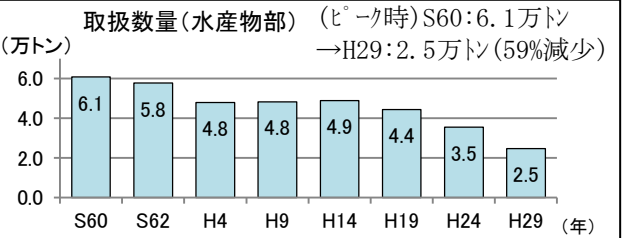
(1) 市場取扱高の低迷による厳しい経営状況

近年、取扱高の低迷が続き(下図)、場内事業者の多くが厳しい経営状況にあることから、集荷力の強化など、取扱高を維持、増加する取組が必要となっている。

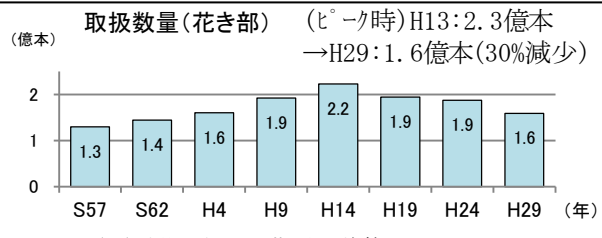


- 中央市場 (ピーク時) H14: 14.3万トン→H29: 12万トン(16%減少)
- 東部市場 (ピーク時) H4: 8.9万トン→H29: 5.6万トン(37%減少)
- 中央市場+東部市場 (ピーク時) H9: 22.8万トン→H29: 17.6万トン(23%減少)

- 中四国地方の市場では、トップの取扱数量を誇る。
- 近隣市場の大阪市(本場51.5万トン、東部市場18.8万トン)、福岡市(33.8万トン)には及ばない。



- 中四国地方の徳島市(3.1万トン)、岡山市(2.7万トン)と同程度の取扱数量だが、大阪市、福岡市の市場には及ばない。



- 中四国地方ではトップの取扱金額を誇るが、大阪府、姫路市、福岡市の市場には及ばない。

(2) 取引構造の変化への対応の遅れ

大規模小売店等の取引先割合が増加しており、せり中心から相対取引中心への取引方法の変化に対応した施設整備が必要となっている。

(3) 品質管理・衛生管理の高度化への対応の遅れ

温度管理を伴う物流方式であるコールドチェーンへの対応が不十分であり、また、今後対応が必要なHACCPに沿った衛生管理が困難な状況であることから、品質管理・衛生管理の高度化に対応できる施設整備が必要となっている。

(4) 施設の老朽化、耐震強度の不足

生鮮食料品等の安定的な供給を担う社会インフラとしての役割を担うため、老朽化への対応や耐震化が必要となっている。

(5) 関連事業者数の減少

関連事業者店舗の利用者の減少など経営環境の悪化に伴い、関連事業者数は減少しており、経営安定につながる取組が必要となっている。

(6) 保安上の問題

一般の来場者を含む部外者が卸売場棟等へ安易に立ち入ることができるといった実態があることから、荷の盗難防止への対策など場内の保安の確保が必要となっている。

(7) 人材確保が困難な状況

早朝勤務など場内事業者特有の労働環境を理由に人材確保が困難な状況にあり、労働環境の改善が必要となっている。

〈参考〉卸売市場法の改正(H30.6公布)

- H32.6より全国一律の取引ルールが緩和され、各市場独自に設定することになる。
- 法改正に伴い「卸売市場に関する基本方針」(H30.10公布)が示され、施設整備の在り方として次の事項が記載されている。
 - 品質管理及び衛生管理の高度化(コールドチェーン、HACCPへの対応等)
 - 流通の効率化(選果施設の整備、複数の卸売市場間とのネットワークの構築等)
 - 情報通信技術その他の技術の利用(情報通信技術の導入による商品管理等)
 - 国内外の需要への対応(加工・小分け施設の整備等)
 - 関連施設との有機的な連携(市場の役割に支障を及ぼさない範囲での施設の有効活用、加工業との連携等)

4 立地や課題等を踏まえた今後の市場の在り方

- 中四国地方の拠点市場を目指し、それにふさわしい機能を備え、生鮮食料品等の安定的な供給を担う社会インフラとしての役割を担う。
 - 品質管理及び衛生管理の高度化
 - 効率的な物流動線、施設配置
 - 物流拠点としての機能の充実(物流機能・加工機能の拡充、選果機能の誘致、情報通信技術の利用による商品管理の効率化)
 - 地震や高潮等、災害時における市場機能の継続性の確保
 - 車両の入退場管理等を行うことによる、場内の保安の確保
 - 食や花きに関する文化の維持及び発信
- 拠点市場としての機能を持続的に発揮できるように、場内事業者の経営安定を図る。
 - 出荷者や実需者が求める機能を備えることによる、売上高の増加
 - 取扱高に応じたコンパクトな施設規模とするなど、場内事業者負担の抑制
 - 市場整備に伴う余剰地の活用
 - 労働環境の改善
- (1)及び(2)の視点を踏まえ、中央市場と東部市場を統合する。
 - 拠点市場としての集荷力の強化による、場内事業者の経営安定
 - 新中央市場への投資の集中による、効率的かつ効果的な整備の実現
- 拠点市場の付加価値を高めるため、ロケーションを活かす。風光明媚なロケーションの活用、関係機関との連携による市場の活性化

第3章 施設計画の内容

1 コンセプト

安全・安心な生鮮食料品等の安定的な供給を担う、中四国の拠点市場

2 整備の方向性

- 品質管理及び衛生管理の高度化
コールドチェーンの確立、HACCPに沿った衛生管理
- 物流動線の効率化と場内の保安の確保
 - 広い入荷用通路の整備など、車両や荷のスムーズな動線の確保
 - 車両管理ゲートの設置等による場内の保安の確保
- 物流拠点としての機能の充実
 - 加工施設の整備、選果場・物流センターの誘致
 - 情報通信技術の導入に向けた環境整備
- 地震や高潮等、災害時における市場機能の継続性の確保
耐震性の確保、高潮対策の調整、非常用電源の確保、BCP(事業継続計画)の策定・運用
- 賑わい機能の導入等による食や花きに関する文化の維持及び発信等
市場の取り扱う生鮮食料品等を活用した賑い機能の導入、見学者コースの設定、商工センター地区を含む地域のまちづくりにも寄与
- 労働環境の改善
女性や高齢者をはじめとする誰もが働きやすい環境整備、労働負担を軽減する設備の導入
- 施設整備費と維持管理費の抑制
 - 場内事業者の経営展望を踏まえたコンパクトな施設規模
 - 平面駐車場のスペースを活用した効率的な整備
 - 既存施設の活用
 - ライフサイクルコストに優れた資材の活用、照明のLED化等による維持管理費の抑制

3 整備の実現に向けて

(1) 民間活力の積極的な活用

- 市場機能の充実、施設整備費の抑制等を効率的・効果的に推進するため、民間事業者の資金・ノウハウを活用(次ページ「民間活力導入可能性調査におけるヒアリング調査について」参照)
- 場内関係事業者との整備分担
冷蔵庫や加工施設などについては、場内関係事業者の経営判断に配慮しながら、市と場内関係事業者との整備分担を調整

(2) 場内関係事業者への支援策

新市場建設に伴う移転や新たな設備投資に係る場内関係事業者への対応については、補償以外の融資制度、補助、使用料軽減といった方法を中心に実施を検討

〈参考〉民間活力導入可能性調査におけるヒアリング調査について

1 ヒアリング調査の概要

場外民間事業者（建設、施設管理、物流、食品、商業開発等の業種（26社・法人））に対し、P F I方式、定期借地方式による事業参画等に関するヒアリング調査を実施した。（調査時期：平成30年12月～平成31年1月）

2 調査項目とヒアリング対象者からの主な意見

(1) 市場施設の整備・管理運営

〈想定事業方式〉P F I方式、定期借地方式

- ・ 関心がある。【多数】
- ・ 一般的な公共建築と異なり、多数の場内関係事業者との調整が必要なことから、難易度が高い。
- ・ 施設計画や事業スケジュールを明確にしてほしい。
- ・ 定期借地方式を活用し、1階を市場施設、2階以上を物流施設とした合築も考えられる。

(2) 余剰地の活用

〈想定事業方式〉定期借地方式

- ・ 関心がある。【多数】
- ・ 物流センターや加工施設を整備し、一部を場内関係事業者が使用することも考えられる。

(3) 賑わい施設の整備（草津漁港に面した賑わい施設を前提にヒアリング）

〈想定事業方式〉P F I方式、定期借地方式

- ・ 関心がある。【多数】
- ・ 賑わい施設としては、定期借地方式が一般的と考えられるが、漁港施設用地は市有地ではなく、土地所有者の意向が不明なため、事業方式の適否が判断できない。
- ・ 視認性や交通アクセス等に課題があり、賑わい施設に呼び込む仕掛けが必要と考える。

(4) 跡地活用（東部市場）

〈想定事業方式〉売却

- ・ 貴重な大規模敷地であり、購入を希望する。【多数】

⇒ 民間活力の活用については、今後、設計段階において、各施設の詳細な規模やコールドチェーン対応の程度などの施設計画を場内関係事業者と調整することとしており、それに併せて民間活力の導入を検討する。

4 施設計画案

(1) 施設整備規模案（右上表参照）

卸売場棟は、農林水産省が定める算定基準に基づいて、目標取扱数量（右下表参照）に対応した施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等）に、事務所、洗面所・機械室等共用部を加えた施設規模としている。

冷蔵庫・倉庫・加工所は、卸売場棟のコールドチェーン対応の程度等によりその規模が変動することから、現状と同程度の施設規模としている。一部の冷蔵庫・倉庫・加工所等については、施設整備上支障とならないことを前提に、施設整備費抑制の観点から、既存施設を使用する。

関連商品売場は、関連事業者の活性化や賑わい機能の導入に対応した施設規模としている。

駐車場は、中央市場敷地内における卸売場棟等の現地建替えの用地を確保するため、約1,600台分を立体化し、平面駐車場（屋外）と併用する。

各施設の詳細な規模については、今後、設計段階で場内関係事業者と調整を行う。

〈各施設の施設整備規模案〉

区 分		現状面積 (㎡)	計画面積(㎡)		
			新築施設	既存施設	計
青果部	卸売場棟	49,400	36,200	—	36,200
	冷蔵庫・倉庫・加工所	12,800	5,100	9,000	14,100
	計	62,200	41,300	9,000	50,300
水産物部	卸売場棟	23,600	12,100	—	12,100
	冷蔵庫・倉庫・加工所	9,700	9,300	1,800	11,100
	計	33,300	21,400	1,800	23,200
花き部	卸売場棟	12,600	8,800	—	8,800
	冷蔵庫・倉庫・加工所	3,500	3,600	—	3,600
	計	16,100	12,400	—	12,400
その他	関連商品売場	17,400	14,900	—	14,900
	管理棟、エネルギー棟、その他	6,500	—	5,900	5,900
	計	23,900	14,900	5,900	20,800
駐車場(立体)		—	40,000	—	40,000
施設面積 合計		135,500	130,000	16,700	146,700

（注）現状面積のうち、「青果部」及び「その他」の項目には、東部市場の面積を含む。

〈参考〉目標取扱数量

施設規模算定の基礎となる目標取扱数量は、近年の取扱数量の実績に基づく推計を基に、市場を取り巻く環境変化への対応や経営展望に関して各部門の事業者と協議を行い、設定した。

区 分	2007年 取扱数量	2017年 取扱数量	目標取扱数量 (2028年目標)
青果部	202,390トン	175,979トン	150,000トン
	中央市場	129,752トン	
	東部市場	72,638トン	
水産物部	44,271トン	24,730トン	25,000トン
花き部	19,469万本	15,909万本	13,000万本

（注）花き部の取扱数量は、鉢物1鉢を切り花8本に換算している。

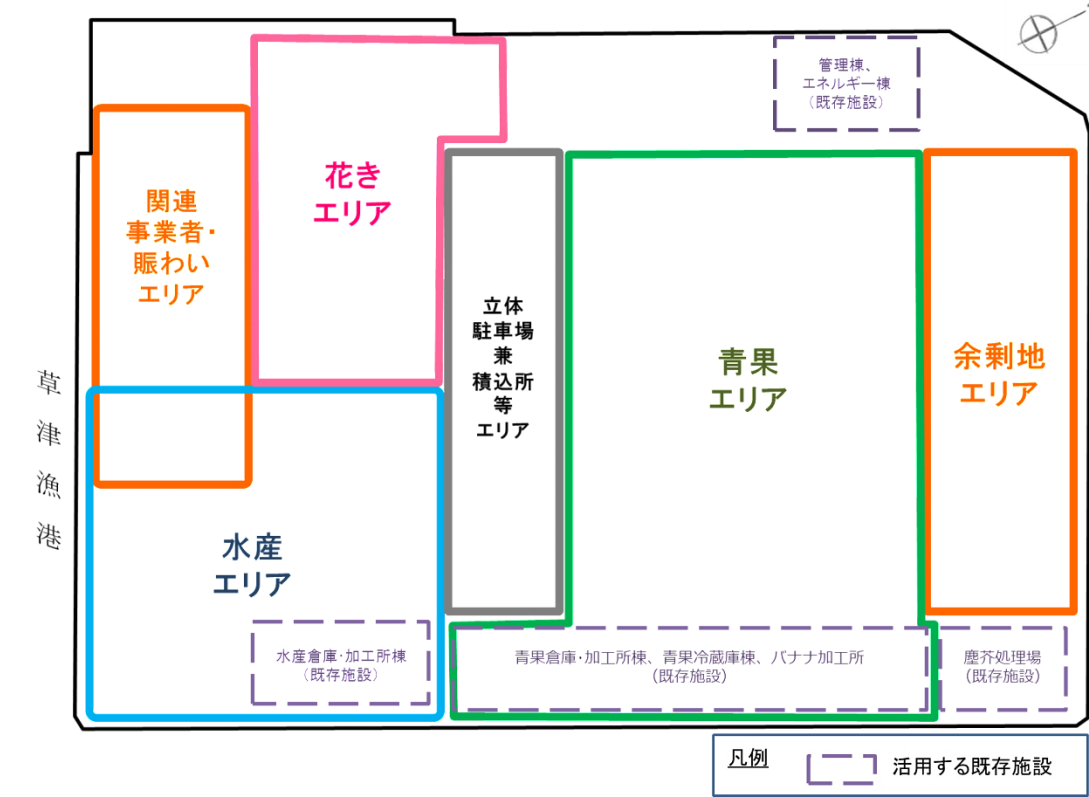
(2) 機能配置案

青果・水産・花きの各機能は、各部門の冷蔵庫（既設）及び倉庫・加工所（既設）と近接させ、物流動線の効率性を考慮した配置とする。

関連事業者・賑わいエリアは、宮島を望む風光明媚なロケーションを活かすとともに、一般の来場者が港の魅力を感じられるよう、草津漁港に面した配置とする。なお、このエリアを敷地の端に設けることになるが、例えば、新井口駅からの人を誘導し、港を経て観音マリーナへの導線確保することなどにより、一般の来場者を含む部外者の卸売場棟等への立ち入りを抑制しつつ、賑わいを発信するようにする。

今後、この機能配置案を基本として、設計段階で場内関係事業者と調整を行いながら、機能配置の具体化を図る。

〈機能配置案〉



(注) この機能配置案は、市自ら整備等を行う従来方式のものであり、民間活力の導入の際は見直す場合がある。

(3) 施設整備費等

施設整備に係る費用は、場内関係事業者との整備分担やコールドチェーン対応の程度（どの部分について温度管理を行う閉鎖型施設とするか）などにより変動することから、今後、場内関係事業者と協議を進めるとともに、民間活力の導入や仕様の工夫等により、施設整備費抑制に向けた検討を行う。

なお、整備後の市場経営に当たっては、民間活力の導入などにより運営経費の抑制を徹底するとともに、東部市場の敷地を含めた余剰地の活用等により、卸売市場としての事業継続性を確保する。

(4) 整備スケジュール案

整備に当たっては、現地建替えであることから、まず、平面駐車場を集約して立体駐車場を整備し、その後、各エリアの卸売場棟3棟（青果・水産・花き）及び関連棟1棟について、それぞれの機能を確保しつつ、順次、建物を整備する。

今後、設計段階で場内関係事業者と調整を行いながら、各棟の整備順序を具体化する。

〈整備スケジュール案〉

年度	2018	2019	2020	2021	2022～	2030年代初頭
実施項目						
基本計画	■					
基本設計 ※施設全体の設計を行う。		■				
立体駐車場建設				▶		
卸売場棟3棟（青果・水産・花き）及び関連棟1棟の建設 ※着手する棟ごとに、順次、実施設計及び工事を行う。					▶	▶

(注) この整備スケジュール案は、市自ら整備等を行う従来方式のものであり、民間活力の導入の際は見直す場合がある。

〈参考〉新中央市場に関連する施策展開イメージ

