

室蘭市公設地方卸売市場整備基本計画（概要版）

1 室蘭市公設地方卸売市場の現況と課題

室蘭市公設地方卸売市場は、昭和 43 年に室蘭市と室蘭市の周辺にある登別市や伊達市など西いぶり地域・白老町の 3 市 4 町に生鮮食料品を安定供給するために、室蘭市中央卸売市場として室蘭市日の出町 2 丁目 3-1 に設置された。

開設から半世紀が経過し、この間に数度の修繕・改修工事が行われているが、老朽化等が著しいことから移転建替に向けた整備計画は喫緊の課題である。

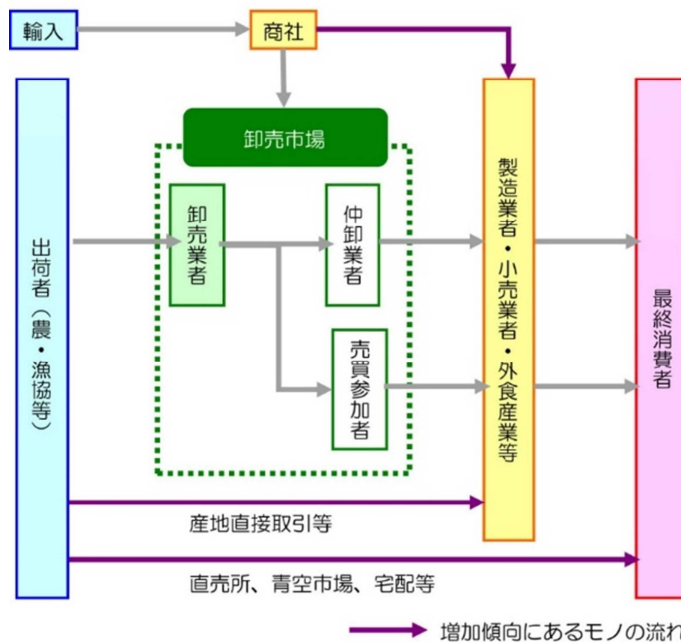
平成 24 年度耐震診断報告書より、青果棟・水産棟の耐震診断の実施や建替にかかる検討を行った結果、新耐震基準前の建物、老朽化した建物が多く、震度 6 以上で倒壊する危険性が高いと判明している。構造躯体である鉄骨は、錆による腐食が続いている。改修工事によって施設を継続利用していくことも可能だが、建物の基本的な性能を上げることには限界があり、補強工事を行うには売場の移設が必要となることから、内装の撤去、整備費なども事業者の経済負担が大きくなる。建物の密閉化等といった市場に大切な性能も確保しなくてはならないことを考慮すると、市場施設の全体的な見直しが必要な状況となっている。

一方、平成 21 年 10 月には、取扱量の減少から、取引規制の緩和（開設区域を撤廃）により、広域的な流通を可能にするため、中央卸売市場から地方卸売市場に転換している。市場取扱量は全国的に減少傾向であり、室蘭市公設地方卸売市場においても残念ながら若干減少の傾向にある。

この原因としては以下が挙げられる。

- ・日本の人口減少と消費量の減少／食糧消費支出における魚介類への支出減少
- ・輸入食品の増加により、国内産を取り扱う市場の取扱量の減少
- ・高齢者層の増加と核家族化による食品需要の減少
- ・外食産業の大型化、チェーン化が進み、量販店からの購入の増加

生鮮食料品の流通構造の変化



2 施設整備の基本方針

市場関係者等のニーズを集約し、消費者に安全・安心・安定的な生鮮食料品を効率的に供給できるよう、魅力と活力にあふれた機能的で持続可能な新しい市場を目指す。

(1) 基本方針1 市場機能の高度化

- ①食の安全・安心を確保するため、生産現場から店頭、食卓までのコールドチェーンシステムの確保に向け、卸売市場内のコールドチェーン化を図る。
- ②食の安全・安心を確保するため、HACCP（食品の衛生管理手法）やトレーサビリティ（商品の生産履歴）等の考え方を取り入れ、品質管理を目指す。
- ③外気からの遮断を図るため、可能な限り閉鎖式低温管理された建物として整備する。
- ④市場内物流の効率化を図るため、商品の搬入から搬出まで、合理的で利便性の高い動線計画とする。
- ⑤情報インフラの整備や各種報告の電子化を進める等、高度情報化社会に対応できる市場を目指す。

(2) 基本方針2 環境に配慮した施設の整備

- ①卸売市場は、運営に伴いエネルギーを多く消費し、廃容器等を多く排出する施設であることから、環境負荷の軽減を見据えた施設とする。
- ②省エネルギー対策について環境配慮機能の構築を検討する。
自然換気／屋上、外壁、ガラス、サッシの高断熱化／LED照明の導入／人感センサー／ハイブリッド外灯／集中管理方式によるエネルギー使用のコントロールなど
- ③自然エネルギーの活用を図る
太陽光発電等の新エネルギーの積極的な活用／滅菌海水利用など
- ④クリーンな市場づくりを目指すため、入場時の洗浄衛生管理、市場内の粉じん対策、鳥害獣対策、全面禁煙等の衛生管理の徹底を図る。
- ⑤多様多品種の商品に対応可能な設備を整備し、地魚の集荷体制の強化等、特色ある市場を目指す。

(3) 基本方針3 その他

- ①被災リスクも考慮に入れた防災機能への配慮（応急避難所機能等）や非常用発電機の設置など、災害時での物流を確保できる施設の検討を行う。

3 市場計画敷地における周辺環境

3-1 敷地の概要

- (1) 住所 : 北海道室蘭市東町3丁目1番23, 85, 89, 91
- (2) 敷地面積 : 約 31,016.59 m²
- (3) 用途地域 : 準工業地域
- (4) 敷地測量、高低測量、ボーリング調査は未実施のため、今後調査が必要。
- (5) 形質変更時要届出区域 (北海道告示第 472 号) 特定有害物質 : 自然由来のヒ素

3-2 周辺住宅等の立地状況

- (1) 敷地北西は、住宅地となっている。施設から騒音や臭いが発生するような機能は、なるべく住宅などから離して配置することが望ましい。
- (2) 敷地東角は、住宅があり、上記と同様の配慮が必要である。(交差点D)
- (3) 敷地北東側は、営業所が多く立地しており、大型車の出入りも多くある。
- (4) 敷地は海岸に面しており、建物の材料や設備は、塩害対策に十分配慮した製品を選定することが重要である。
- (5) 海岸に面した道路は、風で砂が多く運ばれてくる状況があり、海から飛来する砂を防ぐために、防砂ネットの設置や塀などの設置を検討する。
- (6) 海でレジャーを行う市民が多くみられ、交通安全対策が必要となる。路上駐車がない様に、駐車場への適切な誘導対策が必要となる。

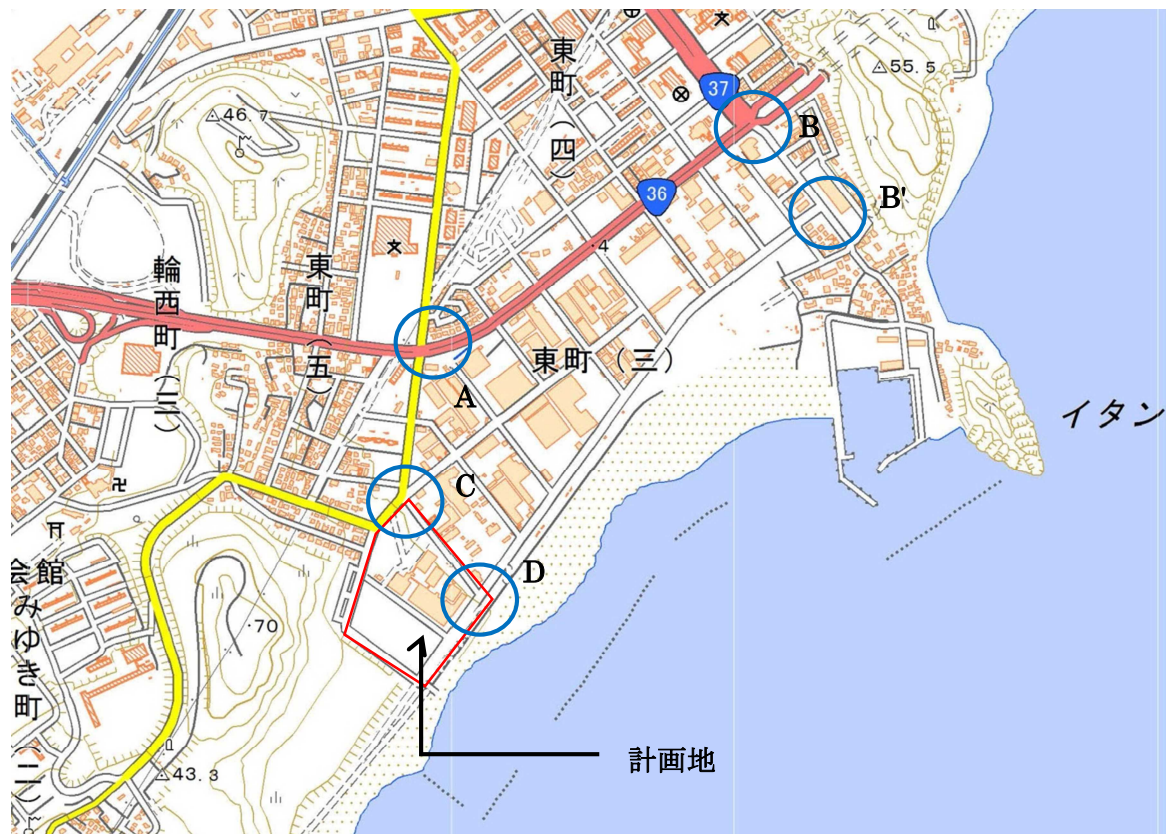


図2 敷地周辺の状況

出典 : 国土地理院 (地理院地図)

3-3 道路・交差点状況

(1) 道路や交差点の状況

- ①敷地の北側に国道 36 号線があり、一番交通量が多い。
- ②海岸線に沿って幅員 9mの道路がある。
- ③国道 36 号線から敷地にアクセスするルートは、交差点 A もしくは交差点 B・B' からなることが想定される。
- ④敷地の入口は交差点 C もしくは交差点 D を通過することになる。

(2) アクセスルートの考察

交差点 A からのルートと交差点 B・B' からのルートについて、それぞれのメリット・デメリットを表に示す。

	メリット	デメリット
A のルート	・国道からの距離が近い。	・敷地周囲の交差点が 5 差路となっている。
	・大型車の通行が現在も多い。	・セミトレーラーを想定すると停止線の位置の移動が必要。
	・交差点から右左折の必要がない。	・住宅地への振動、騒音影響の検討が必要。
B のルート	・交差点の幅員が広い。	・国道から距離が遠い。
	・日常の交通量が少ない。	・セミトレーラーを想定すると停止線の位置の移動が必要。
		・道路幅員や路上駐車対策について検討が必要。

表 1 ルートの考察

3-4 今後の課題

市場関係車両の搬入予定経路の交差点での交差点処理能力の検討結果は、交通処理が可能な状態であり、市場移転に伴う対象交差点及び周辺道路交通への影響は軽微であることが交通量調査から確認されている。しかし、搬入経路周辺の環境配慮として、騒音・振動対策等の検討、交差点停止線の移動、市場の入庫処理能力や出入口の安全対策として、出入口の数・誘導員の配置・駐車場の配置等の検討が必要になると考えられる。

4 新規施設の配置と施設規模

敷地近隣の状況や必要規模を考慮し、下図のような配置計画とする。

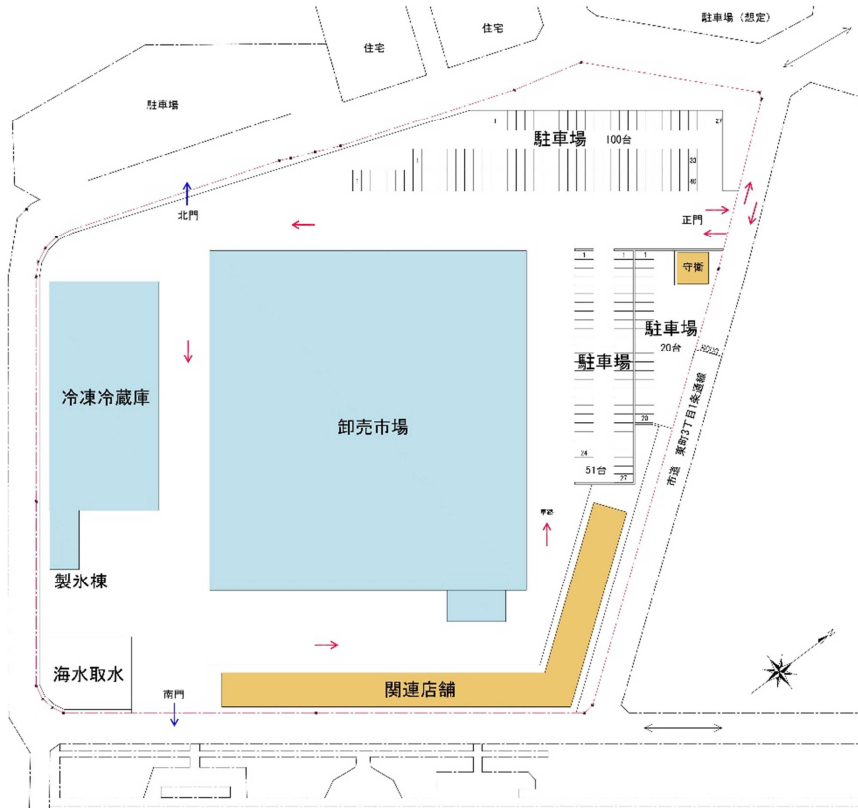


図3 配置計画

施設名称	(単位: m ²)		
	現状(A)	必要面積(B)	差(B-A)
卸売場	3,346	3,800	454
仲卸売場(*1)	2,661	2,700	39
買荷保管所	408	0	△ 408
買荷積込所	538	0	△ 538
冷蔵冷蔵庫(*2)	5,240	4,000	△ 1,240
事務所	1,262	1,000	△ 262
関連店舗	643	2,000	1,357
計	14,098	13,500	△ 598
公衆便所	94	0	△ 94
管理庁舎	560	0	△ 560
総計	14,752	13,500	△ 1,252

その他計画

施設名称	(単位: m ²)	
	現状(A)	必要面積(B)
荷捌場		1,130
トラックヤード		1,780
見学施設		940
計		3,850

*1 仲卸売場内訳

(単位: m²)

場所	現状(A)	備考
売場	1,052	
通路	902	
二階部分	707	過去に仲卸が整備したもの。
計	2,661	

*2 冷蔵冷蔵庫内訳

(単位: m²)

所有者	現状(A)
室蘭市	2,953
(株)室蘭低温流通センター	2,287
計	5,240

表2 面積表

5 施設整備事業費

5-1 施設整備費用

施設整備に係る費用は40億円と想定されている。ただし、費用については民間活力の導入や費用削減に向けた工夫も重ねながら今後精査していく。全体事業費は、施設整備に係る費用の他、土地取得費や既存施設解体費、調査費・設計費等の関連費用も精査していく必要がある。

5-2 施設整備に伴う市場会計の考え方

整備計画は、建設工事費とそれに伴う使用料や財政の裏付けなど様々な評価軸により評価する必要がある。整備後の市場運営にあたっては、経費削減の徹底と民間活力の導入による経営の効率性、維持管理を含む長期収支予測も踏まえた市場利用料の設定を行い、卸売市場としての事業継続性を確保する必要がある。

6 今後の展望

6-1 設計の対象範囲と事業化手法の検討

基本計画完了後、設備計画の骨子となるインフラの整備、各施設の機能、性能を維持するための施設設計を進めることになるが、2022年度の供用開始に向け、効果的なスケジュールの作成が必要となる。従来行われてきた設計・建設段階の事業手法は、一般的に従来型公共発注と呼ばれるもので、公共が基本・実施設計等を民間事業者（建設設計事務所等）に委託し、設計図書を作成した上で積算を行い、入札等によって民間事業者等（建設会社等）が落札することで建設を行うものである。しかし、本整備事業は、開設までの準備期間が限られていることから、全体スケジュールを短縮できる手法が望ましい。そこで、全体工期の短縮や工事費を低減する手法として、DB（Design Build）方式による実施設計と工事発注を視野に入れた検討が必要である。

その他、PFI方式を採用することにより、施設整備費に係る交付金の採択を目指す手法もあるが、条件として、全施設を対象とした基本設計相当案を作成し、民間事業者へのヒアリングやVFMの検証、市場使用料を含めた経営シミュレーションを行い、要求性能についてPFI事業応募者に提示する必要がある。



6-2 関係者との合意形成

基本計画から基本設計段階に移行するにあたって、業界の意向を確認し、合意形成を図っていく必要がある。業界には様々な意見要望があり、その中には利害相反も予想され、業界参加のもと一案に絞るにはかなりの調整時間が必要と思われる。このため、十分に検討した案を提示し、合意形成を図ると共に市場活性化のためのルール作りを協議していく必要がある。業界との合意形成をスムーズに行うためには、運営協議会等において、今後とも卸売業者、仲卸売業者、関連事業者、売買参加者などの個別の合意が必要となってくる。