

水戸市公設地方卸売市場再整備計画

目 次

第1章 計画策定の基本的事項	3
1 計画策定の趣旨	3
2 計画の位置付け	3
3 計画の期間	4
第2章 現況と課題	7
1 卸売市場の社会的な役割・機能	7
2 卸売市場を取り巻く環境	8
3 本市場の現況	11
4 施設等の状況	19
5 市場関係者の要望等の整理	22
6 課題の整理	24
第3章 再整備の基本的方向	27
1 目指す姿	27
2 基本方針	27
3 目標指標	28
4 施策の体系	29
第4章 施策の展開	33
1 具体的な再整備の方向性	33
2 再整備計画のイメージ図	41
第5章 整備スケジュール等	45
1 今後の管理運営等の整理	45
2 整備スケジュール等の整理	46
3 概算事業費	49
4 進行管理	50

第1章 計画策定の基本的事項

第1章 計画策定の基本的事項

1 計画策定の趣旨

水戸市公設地方卸売市場（以下「本市場」という。）は、1972（昭和47）年の開場以来、本市はもとより周辺地域にわたる生鮮食料品等の経済・流通拠点として、産地と消費者等をつなぐ重要な役割を担っており、地方卸売市場として取扱高日本一の実績を維持しています。

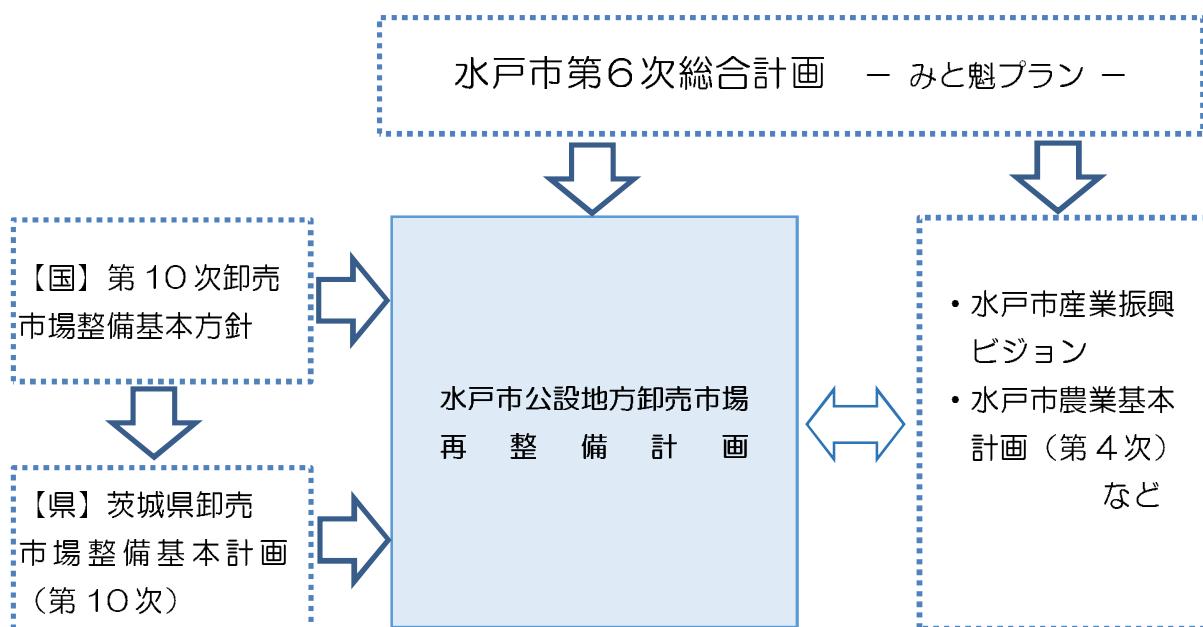
近年、日本の総人口の減少や超高齢社会の到来、流通形態の多様化など、卸売市場を取り巻く環境は厳しさを増す中で、本市場が生鮮食料品等を安定的に供給するための基幹的なインフラとして、選ばれる市場となるよう、環境問題や災害時への対応など、時代の要請にも的確に対応していくことが必要です。

そのため、本市場のを目指す姿を見据え、水戸市第6次総合計画（以下「総合計画」という。）に位置付けた機能強化・再整備に向けて、市場関係者との協働により、「水戸市公設地方卸売市場再整備計画」を策定するものです。

2 計画の位置付け

本計画は、国・県の動向を踏まえ、総合計画をはじめ、水戸市産業振興ビジョン等の関連計画と整合を図りながら、本市場の機能強化・再整備に当たっての基本的方向等について定めるものです。

図-1 計画の位置付け図



(1) 茨城県卸売市場整備計画（第10次）の位置付け

茨城県においては、国の「第10次卸売市場整備基本方針（2016年1月策定）」に基づき、県内の卸売市場の機能強化等を図る基本方針として、2017年1月に2020年度を目標年度とする「茨城県卸売市場整備計画（第10次）」を策定しました。

この計画においては、本市場について、県内で唯一、地域内の生鮮食料品等流通において重要な役割を担う地域拠点市場として位置付け、次のとおり配置方針を定めています。

- ア 地域拠点市場は、市場関係者等と相互に連携・協力しながら、経営展望¹を策定し、それに即して市場機能の強化等に努めるものとする。
- イ 本県の地域拠点市場である水戸市公設地方卸売市場については、流通実態からして中央卸売市場的な集散市場機能及び情報センター的機能を備えるものとし、産地や実需者、他の卸売市場との連携した集荷・販売活動に取り組むものとする。

(2) 総合計画における位置付け

総合計画の3か年実施計画（2019年度～2021年度）においては、活力あふれる産業の振興に向けて、「工業、流通の振興」を位置付け、本市場については、次のとおり計画を定めています。

○流通系拠点の機能強化

- 9 公設地方卸売市場及び水戸西流通センターについて、流通系拠点として、物流の高速化、広域化への対応を図ります。
- 10 日本有数の取扱高を誇る公設地方卸売市場について、計画的な機能強化・再整備に取り組むとともに、市場の活性化に向け、ホームページ等を活用した幅広い情報提供に努めながら、朝市やみとっぽわくわく感謝市など、様々なイベントを開催します。

3 計画の期間

本計画の期間は、2019年度から2028年度までの10か年間とします。

ただし、社会経済情勢の変化等を踏まえ、必要に応じて計画の見直しを行います。

¹ 国の第10次卸売市場整備基本方針に基づき、卸売市場を一つの経営体として捉え、将来を見据えた経営戦略的な視点から、当該卸売市場の将来方向とそのために必要な創意工夫ある取組を検討し、実行に移す体制を構築するために策定する計画。

第2章 現況と課題

第2章 現況と課題

1 卸売市場の社会的な役割・機能

卸売市場は、生鮮食料品等を安定的に供給するための基幹的なインフラであり、産地と消費者等を結ぶ架け橋として重要な役割を担っています。

卸売市場の機能としては、主に次の4つの機能があり、産地と消費者等の双方を保護する高い公共性を有しています。

① 集荷（品揃え）・分荷機能、需給調整機能

国内外から多種多様な生鮮食料品等を集め、一時保管等の需給調整を果たしながら、小売業者や量販店等のニーズに応じ、迅速・効率的に必要な量に分け、出荷する機能

② 価格形成機能

公正で透明性の高い市場取引を通じて、適正な価格を形成する機能

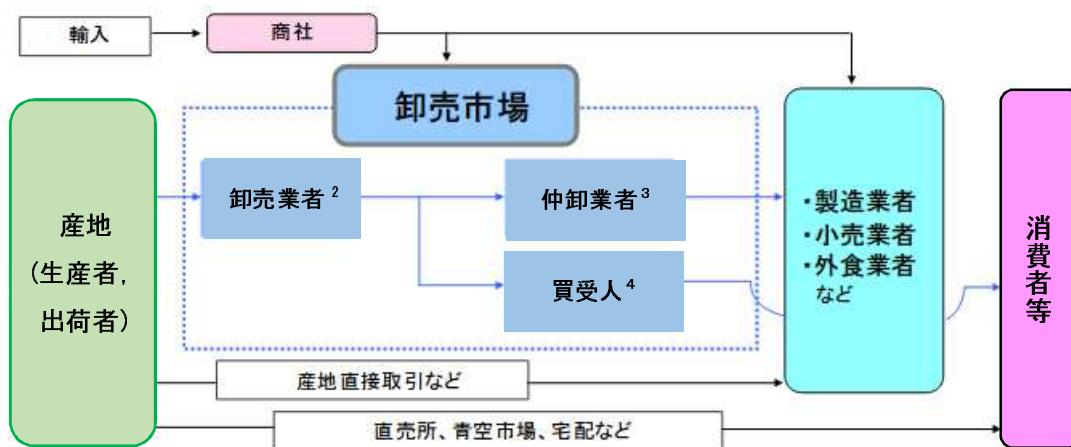
③ 代金決済機能

卸売業者が生産者に対し、販売代金を迅速かつ確実に決済する機能

④ 情報受発信機能

取引情報等を収集し、生産者や消費者に対して迅速に提供する機能

図-2 生鮮食料品等の主要な流通経路



² 知事の許可を受けて、市場において卸売の業務を行う者をいう。

³ 市長の許可を受けて、仲卸の業務を行う者をいう。

⁴ 市長の承認を受けて、市場において卸売業者から卸売を受ける者をいう。

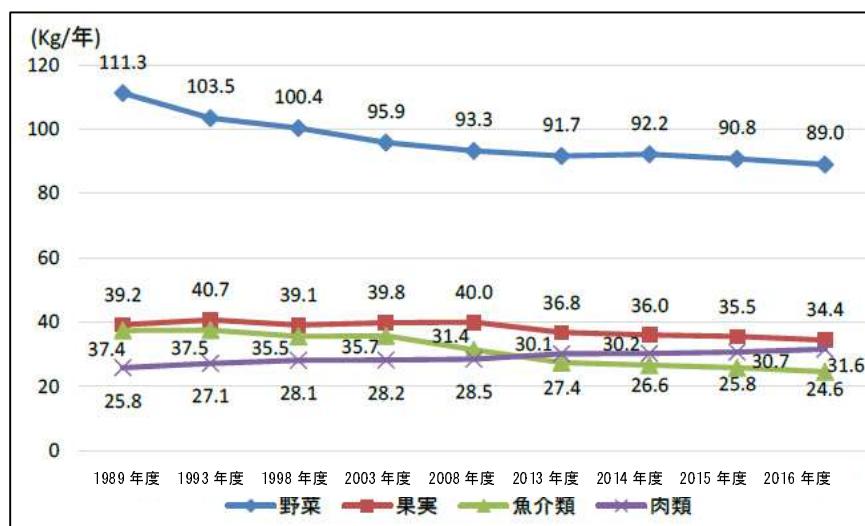
2 卸売市場を取り巻く環境

(1) 総人口の減少による消費量の変化

日本の人口は、少子高齢化の進展に伴い、今後長期的な人口減少過程に入るとされています。これを背景として、国民1人当たりの生鮮食料品の消費量は減少傾向にあり、この傾向は継続していくものと見込まれます。

また、国民1人1年当たりの品目別消費量については、野菜と魚介類は減少傾向にあり、果実は横ばい傾向となっています。

図-3 国民1人1年当たりの品目別消費量の推移

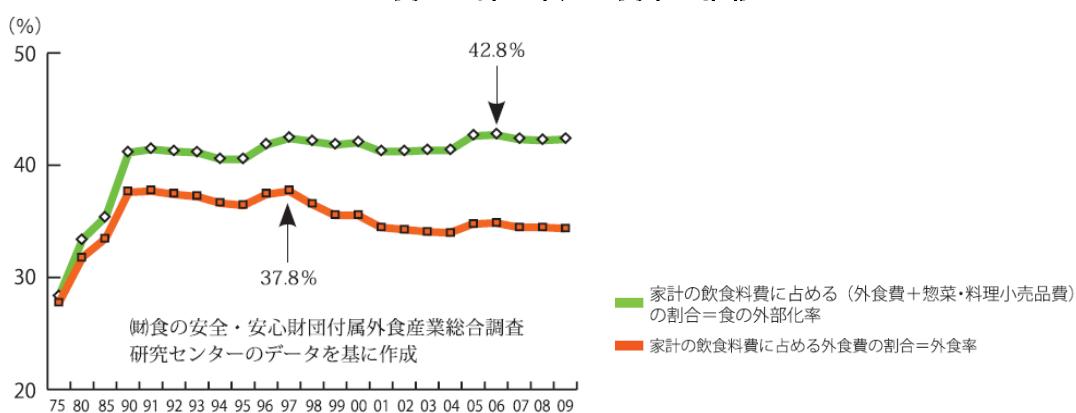


出典：「食糧需給表」農林水産省

(2) 社会構造の変化に伴う消費者等のニーズの多様化

単身世帯や共働き世帯の増加等を背景として、消費段階においては、食の外部化⁵が進展し、生鮮食料品に比べて、加工食品の消費割合が増加するほか、生鮮食料品の鮮度や安全性に対する消費者の意識が高まっています。

図-4 食の外部化率、外食率の推移

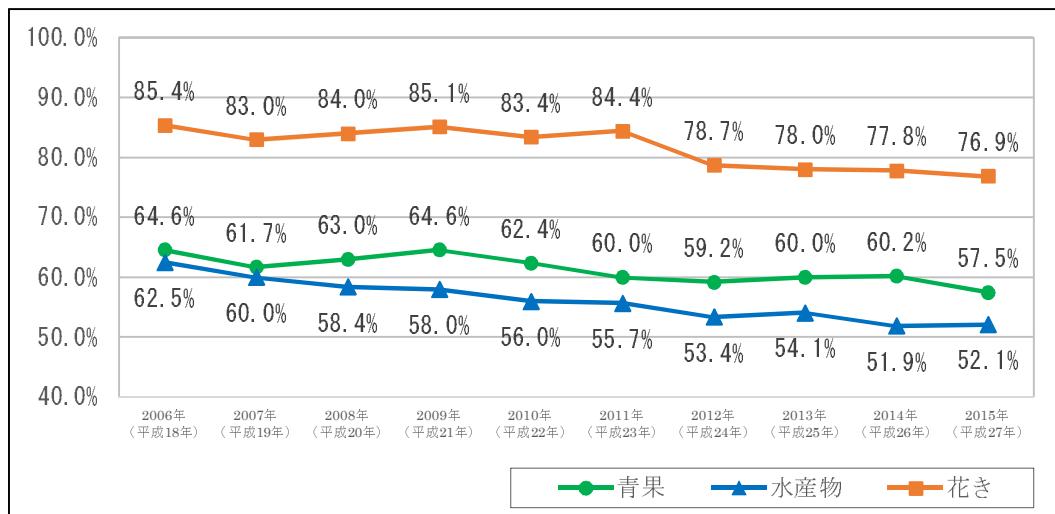


出典：一般社団法人日本フードサービス協会ホームページ

(3) 流通形態の多様化等に伴う卸売市場経由率の減少

产地直送等の流通形態の多様化等に伴い、青果、水産物及び花きの卸売市場経由率はいずれも減少傾向となっていますが、青果の約58%（国産青果物に限れば約81%）、水産物の約52%，花きの約77%が卸売市場を経由していることから、卸売市場は生鮮食料品等の流通の核として重要な役割を担っています。

図一5 卸売市場経由率の推移



出典：「卸売市場データ集」農林水産省

(4) 社会的な要請の高まり

生鮮食料品等の安定的な供給を担う重要なインフラとして、近年、取扱生鮮食料品等の安全・安心の確保や環境負荷の低減、災害時などの緊急事態への対応など、卸売市場の運営に対する社会的な要請が高まっています。



東日本大震災時の相馬総合地方卸売市場の様子

出典：「卸売市場に対する社会的要請への適切な対応（平成26年11月）」農林水産省

（前頁）⁵ 家庭内で行われていた食事や調理を家庭外に依存し、外食や惣菜・弁当などの中食（なかしょく）の消費が増加することをいう。

(6) 卸売市場法の改正

流通形態が多様化する中、卸売市場法が改正され（2020年6月21日施行）、卸売市場については、生鮮食料品等の流通の核としての役割に変わりはなく、取引実態に即した必要な規模・機能を確保し、公正かつ安定的な業務運営を行うことによって、高い公共性を果たしていくことが必要です。

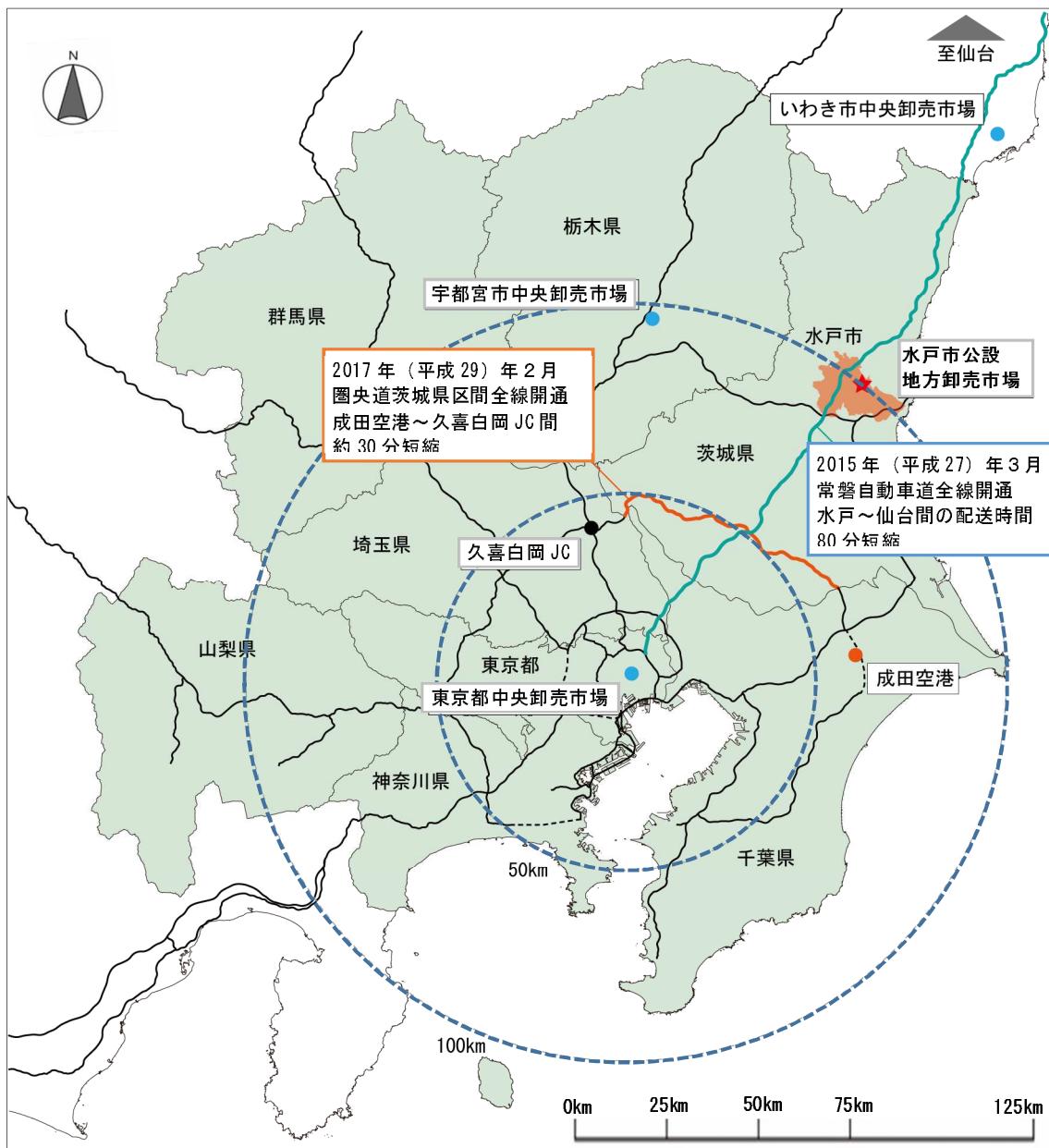
3 本市場の現況

(1) 本市場の位置

本市場は、首都東京から約 100 km の距離にあり、常磐自動車道の全線開通によって、東北方面との流通効率が向上しています。

また、首都圏中央連絡自動車道（圏央道）の茨城県区間の全線開通により、成田空港や隣接県との流通効率が向上するなど、本市場は、首都圏の台所も支えています。

図－6 広域圏における本市場の位置



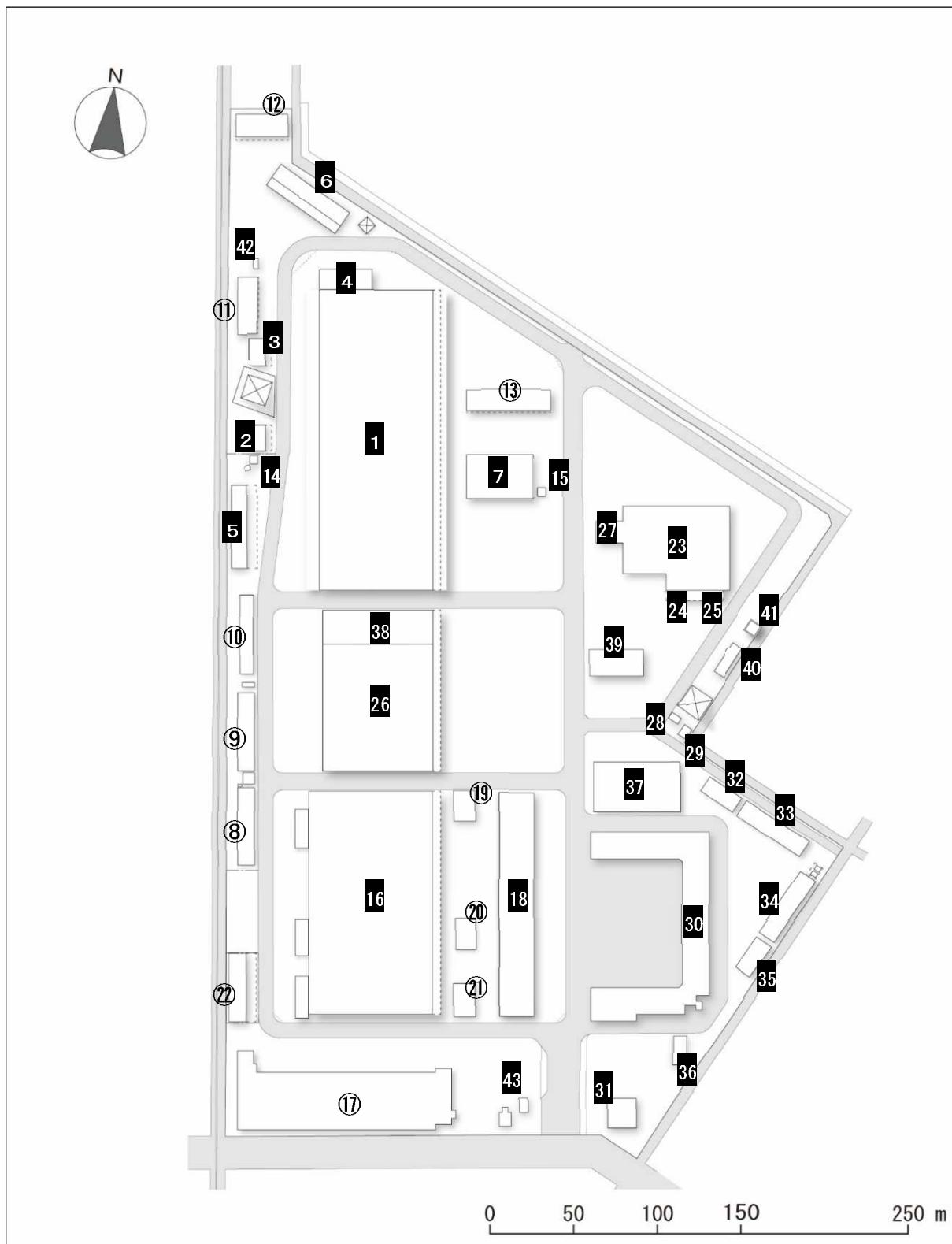
(2) 本市場の施設概要

表－1 本市場内の施設一覧

(平成30年4月1日現在)

区分	施設名	延床面積(m ²)	建築年	設置者
卸売業者 関係	1 青果棟	16,214.10	1986年	水戸市
	2 保冷庫（1・2）	189.00	1985年	水戸市
	3 保冷庫（3・4）	189.00	1985年	水戸市
	4 保冷庫（5）	379.20	2004年	水戸市
	5 青果部配達センター	760.00	1991年	水戸市
	6 青果部配達センター	760.00	1991年	水戸市
	7 青果買荷保管積込所	1,050.64	2006年	水戸市
	8 倉庫	468.00	1974年	事業者
	9 倉庫	468.00	1974年	事業者
	10 倉庫	379.20	1980年	事業者
	11 倉庫	414.00	2004年	事業者
	12 倉庫	421.20	2007年	事業者
	13 倉庫	619.94	2009年	事業者
	14 屋外便所	24.50	1986年	水戸市
	15 屋外便所	24.50	1986年	水戸市
水産物部門	16 水産棟	12,589.00	1971年 1976年 1988年	水戸市
	17 冷蔵庫（水戸中央水産協同組合）	3,648.93	1971年 1973年	事業者
	18 水産低温買荷保管積込所	2,760.40	2001年	水戸市
	19 マグロ衛生管理施設	235.80	2003年	事業者
	20 マグロ衛生管理施設	228.00	2003年	事業者
	21 マグロ衛生管理施設	293.96	2003年	事業者
	22 買荷積込所	640.00	2016年	事業者
	23 花き棟	2,519.92	1981年	水戸市
	24 第2買荷保管積込所	166.32	2005年	水戸市
	25 第2倉庫	166.32	2005年	水戸市
仲卸業者関係	26 仲卸棟（青果・水産物部門）	6,204.95	1971年 1976年 1989年	水戸市
	27 仲卸売場（花き部門）	250.00	2005年	水戸市
	28 事務所	26.50	1995年	水戸市
	29 碎氷所	35.36	1995年	水戸市
関連事業者関係	30 関連商品売場棟	4,623.74	1990年	水戸市
	31 銀行棟	410.40	1990年	水戸市
共通	32 倉庫	247.50	1973年	水戸市
	33 倉庫	495.00	1973年	水戸市
	34 倉庫	495.00	1973年	水戸市
	35 倉庫	198.00	1973年	水戸市
	36 福利厚生会館	259.20	1980年	水戸市
	37 旧（株）水戸食品問屋街第2店舗	2,532.00	1975年	水戸市
	38 中央棟	4,326.39	1986年	水戸市
	39 汚水処理施設	464.00	1986年	水戸市
	40 ごみ集積所	165.00	1986年	水戸市
	41 魚残渣置場	19.87	1996年	水戸市
	42 プロパン庫	18.14	1986年	水戸市
	43 警備室	45.54	2002年	水戸市

図-7 本市場内の施設位置図



(3) 本市場の年間取扱高

2017年度における本市場の卸売業者の年間取扱金額は約801億円であり、地方卸売市場（全国に1060市場）の中で第1位、中央卸売市場（全国に64市場）を加えても（花き部門を除く。）、2016年において第12位の実績です。

市場外流通の増加等によって、全国の卸売市場の年間取扱金額は、青果部門、水産物部門及び花き部門のいずれにおいても減少傾向であるのに対し、本市場においては、この10年間、東日本大震災の影響により減少した時期を除けば、800億円前後を維持しています。

図-8 卸売業者（5社）の年間取扱金額の推移

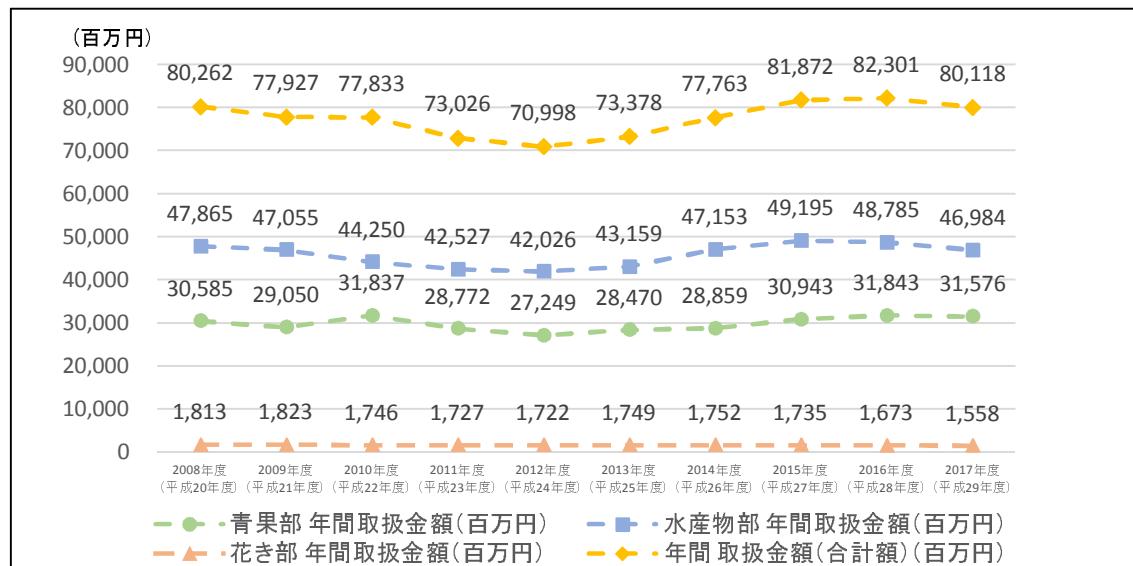


表-2 全国卸売市場の年間取扱金額（花き部門を除く。）（2016年）

区分	名称	金額(百万円)
1	東京都中央卸売市場（築地市場）	520,074
2	東京都中央卸売市場（大田市場）	361,335
3	大阪市中央卸売市場（本場）	270,391
4	名古屋市中央卸売市場（本場）	162,464
5	横浜市中央卸売市場（本場）	160,977
6	札幌市中央卸売市場	160,934
7	仙台市中央卸売市場（本場）	138,203
8	京都市中央卸売市場（第一市場）	113,455
9	大阪府中央卸売市場	101,782
10	名古屋市中央卸売市場（北部市場）	100,546
11	大阪市中央卸売市場（東部市場）	96,549
12	水戸市公設地方卸売市場	80,677
13	金沢市中央卸売市場	78,198
14	福岡市中央卸売市場（青果市場）	73,242
15	神戸市中央卸売市場（本場）	71,877
16	広島市中央卸売市場	69,079
	:	:
（参考）	千葉市地方卸売市場	38,352
（参考）	松本市公設地方卸売市場	37,485

図-9 青果部門卸売業者（2社）の年間取扱高の推移

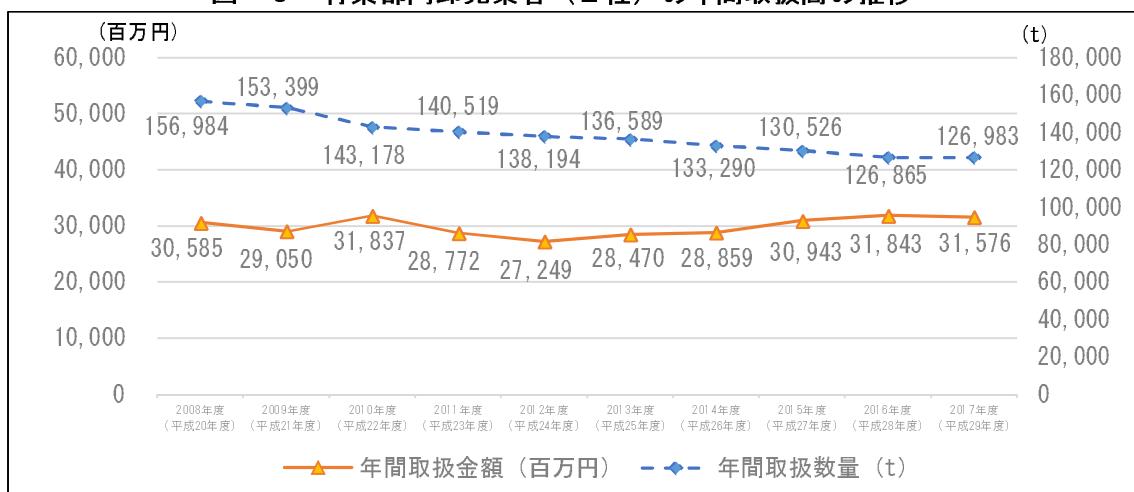


図-10 水産物部門卸売業者（2社）の年間取扱高の推移

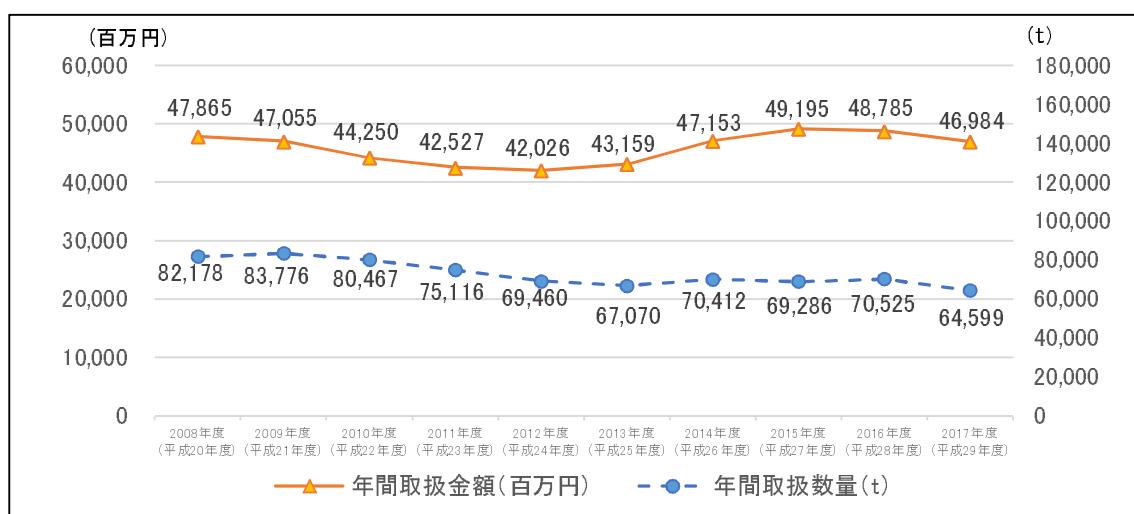
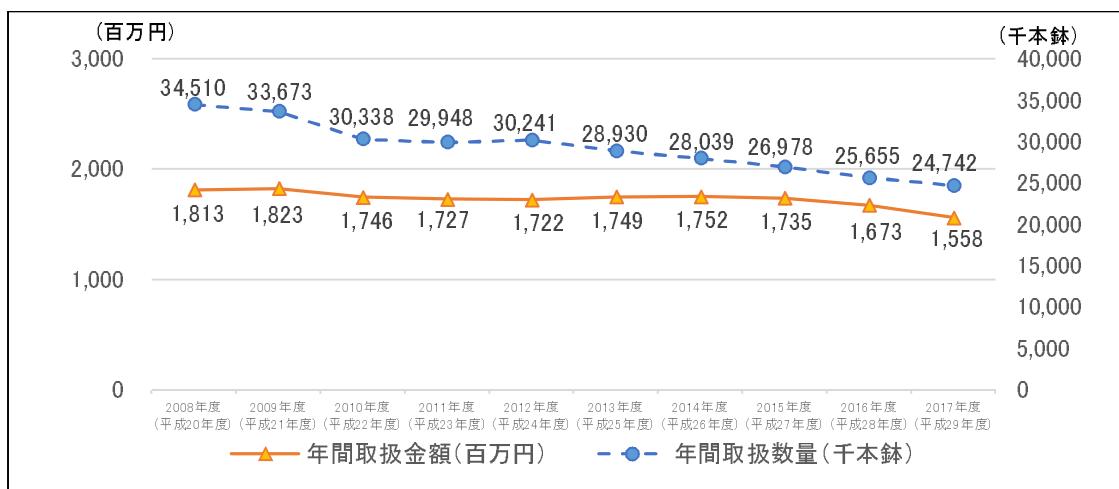


図-11 花き部門卸売業者（1社）の年間取扱高の推移

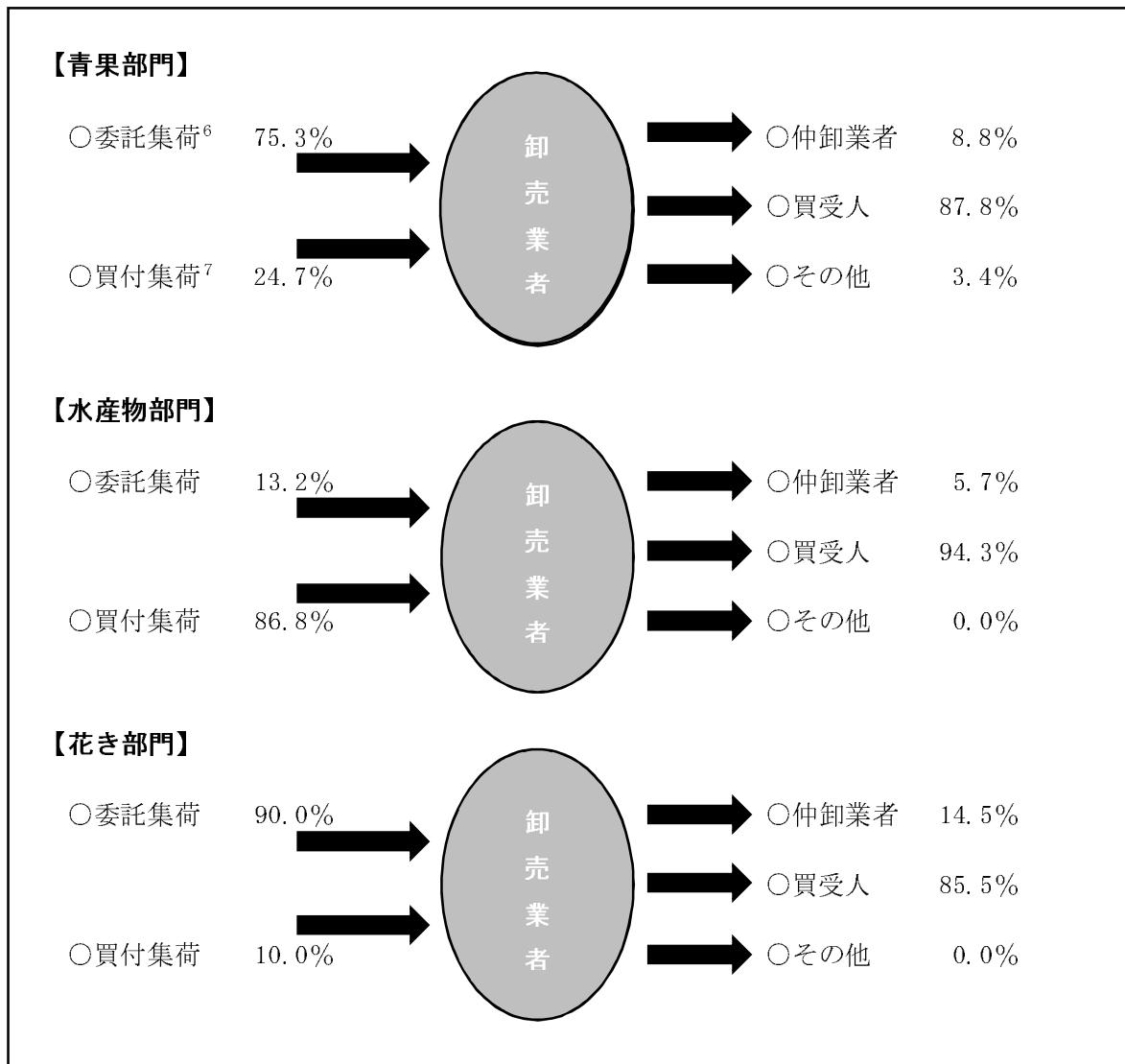


(4) 取引の状況

本市場の取引状況等は、青果部門と花き部門においては、委託集荷によるものが7割以上を占めるほか、水産物部門においては、買付集荷の割合が高い状況です。

また、卸売先としては、量販店などの買受人が3部門ともに9割前後を占めています。

図-12 本市場における生鮮食料品等の流れ



「平成29年度地方卸売市場実態調査」から作成

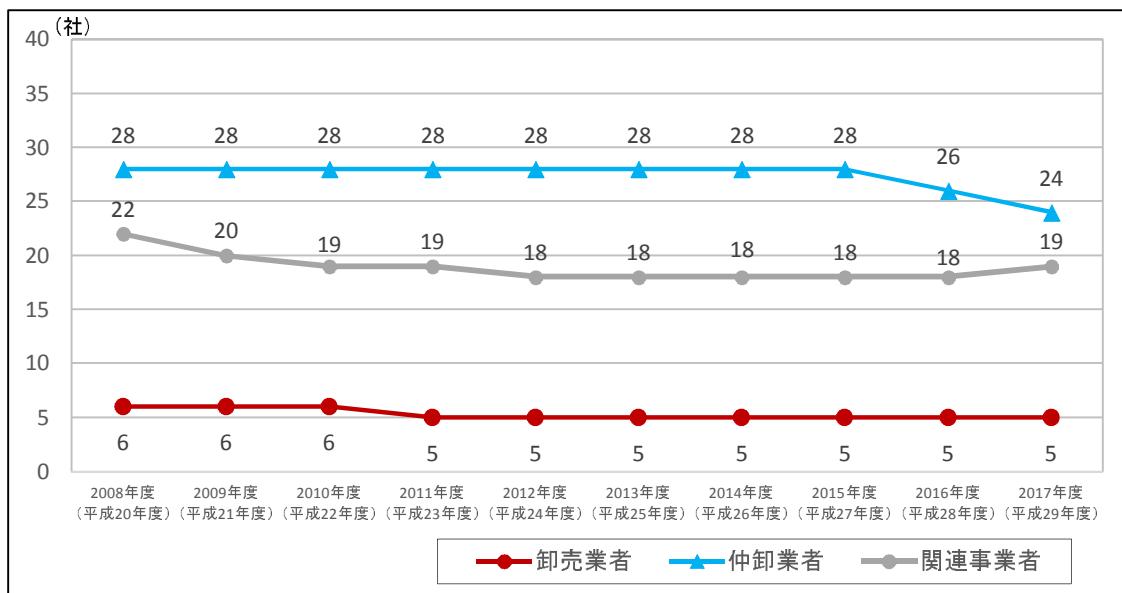
⁶ 卸売業者が、生産者、出荷者からの物品の販売委託（価格を卸売市場における決定に委ね、決定された価格に応じて卸売業者が委託手数料を徴収すること。）を受けて行う集荷方法のことをいいます。卸売業者は、販売委託の申込があった場合には、正当な理由がなければ、その引き受けを拒んではならないこととなっています。

⁷ 卸売業者が、生産者、出荷者から物品を買付けて行う集荷方法のことをいいます。かつては、例外的方法とされ、ある一定の条件のもとで許可されていましたが、2004年の中卸売市場法改正において、卸売業者の集荷力向上を目的として自由化され、現在では、委託集荷とともに卸売業者にとって主要な集荷方法の一形態として認めています。

(5) 事業者数の推移

本市場における卸売業者、仲卸業者及び関連事業者⁸の事業者数は、近年、おおむね横ばいに推移しています。

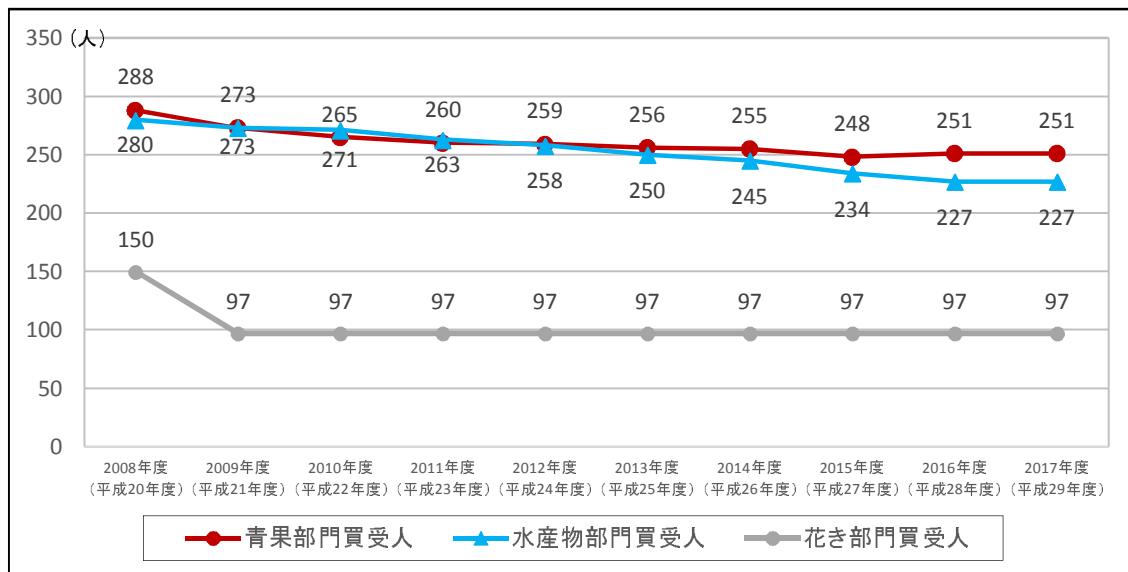
図-13 事業者数の推移



(6) 買受人の推移

本市場における買受人については、青果部門と花き部門においては横ばいに推移していますが、水産物部門においては減少傾向で推移しています。

図-14 買受人数の推移



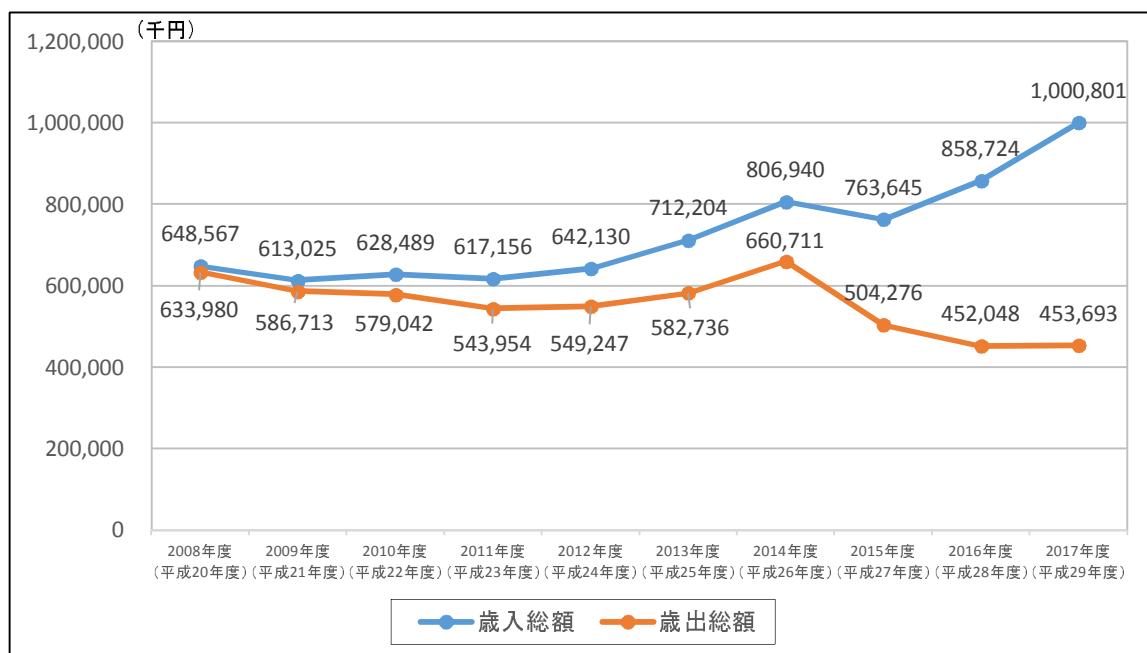
⁸ 市長の許可を受けて、市場の取扱品目以外の商品の卸売の業務その他市場機能の充実に資する業務及び市場の利用者に便宜を提供する業務を行う者をいう。

(7) 本市場の運営状況

本市場の管理運営は、開場以来、公設公営を基本とし、1989年からは、清掃・警備業務など一部の業務について、水戸市公設地方卸売市場協力会⁹（以下「市場協力会」という。）との連携協力のもと実施しています。

また、地方自治法第209条第2項の規定による特別会計として公設地方卸売市場事業会計を設置し、公営企業と同様に独立採算を原則としながら、健全運営に努めています。

図-15 歳入歳出決算状況



⁹ 市場の秩序の保持及び改善に協力し、市場内の施設において業務を営む者の適正な業務の運営と相互の親睦を図り、もつて市場の健全な発展を目的として、1988年12月に設立された任意の団体。

4 施設等の状況

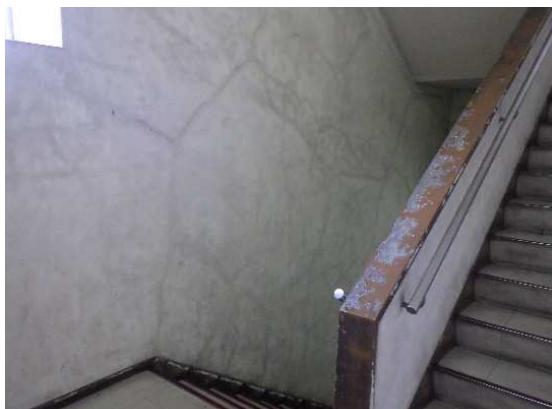
(1) 施設・設備

市場の施設については、旧（株）水戸食品問屋街第2店舗を除いて耐震性能が確保され、著しい躯体の劣化は見受けられず、今後とも、適切な維持管理を行なながら、継続して使用していくことが可能です。

しかし、内部の床や壁、施設の外壁や屋上の目地等については、経年劣化が見受けられる事から、計画的に補修していくことが必要です。

また、施設の付属設備については、仲卸棟や花き棟、関連商品売場棟において、シャッターの老朽化が見受けられることから、計画的に更新していくことが必要です。

さらに、ドックシェルター¹⁰やガードポール等の設備についても、経年劣化が見受けられることから、計画的に更新していくことが必要です。



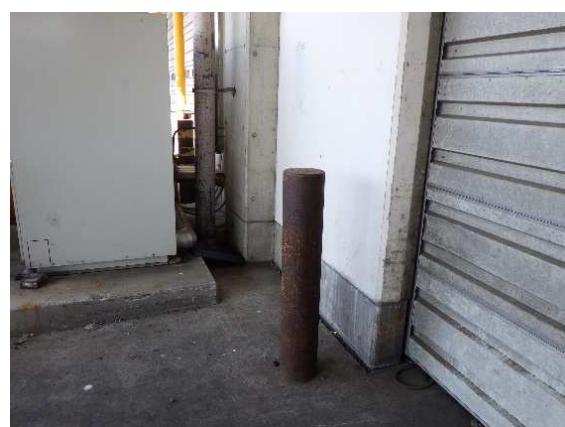
中央棟内部の状況



仲卸業者売場のシャッターの状況



水産低温買荷保管積込所のドックシェルターの状況



ガードポールの状況

¹⁰ ドックシェルターとは、商品を運ぶトラックの荷台と施設の隙間を埋め密着させる装置のこと。屋外の空気の流入や雨風、埃、害虫などの侵入を防ぎます。

電気設備については、各施設に設置している受変電設備や分電盤、非常用の照明や放送設備などの消防設備について経年劣化が見受けられることから、計画的に更新していくことが必要です。

また、電線管やガス管、給水管などの地中埋設管等については、法定耐用年数を経過していることから、計画的に更新していくことが必要です。

駐車場については、関連商品売場棟の前や汚水処理施設の周辺、花き棟の北側において、そのスペースが狭小で、舗装が劣化していることから、駐車場の再配置とともに、舗装の改修を進めていく必要があります。



狹小な駐車スペース及び舗装の状況

(2) サインの状況

案内板や看板等のサインについては、柱や板面の経年劣化が見受けられるとともに、本市場内の混雑時の動線や市場を訪れる一般客に対する誘導サインが不足している状況です。

そのため、統一感のあるサインによる誘導を進めていくことが必要です。



案内板等の状況

5 市場関係者の要望等の整理

本計画の策定に当たり、市場関係者に対してヒアリング等を実施し、要望等の把握に努めました。

表－3 市場関係者の主な要望内容

区分	内 容
品質・衛生管理	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫の改築（水戸中央水産協同組合） ・コールドチェーンシステム¹¹の確立（水産物部門卸売業者・青果部門卸売業者・青果部門仲卸業者・水産物部門仲卸業者） ・HACCP¹²を踏まえた最新設備への更新（関連事業者） ・防鳥ネットの未設置部分の整備（水産物部門卸売業者） ・洋式トイレへの改修（関連事業者） ・指定場所以外での商品陳列、物品管理の禁止（水産物部門仲卸業者） ・喫煙対策、喫煙マナーの徹底（青果部門卸売業者・花き部門卸売業者）
物流の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・庇¹³の設置（青果部門卸売業者、水産物部門卸売業者） ・水産棟東側と水産買荷保管積込所の間に屋根の設置（水産物部門卸売業者） ・青果配送センター、青果買荷保管積込所の雨天対策（青果部門卸売業者、青果部門買受人） ・加工施設の整備（花き部門卸売業者） ・温度管理されたパッケージセンターの整備（青果部門卸売業者） ・青果棟東側駐車場に照明の設置、屋根付きフォークリフト置場の設置（青果部門買受人） ・気付所¹³の整備（青果部門卸売業者） ・倉庫の整備（関連事業者） ・旧（株）水戸食品問屋街第2店舗の解体（水産物部門卸売業者） ・関連商品売場等のループ道路の拡幅（関連事業者） ・市場拡張（青果部門買受人）

¹¹ 生鮮食品や医薬品などを生産・輸送・消費の過程の間で途切れることなく低温に保つ物流方式。低温流通体系とも呼ぶ。

¹² Hazard Analysis and Critical Control Point の略。食品の製造・加工工程のあらゆる段階で発生するおそれのある微生物汚染等の危害をあらかじめ分析し、その結果に基づいて、製造工程のどの段階でどのような対策を講じればより安全な製品を得ることができるかという重要管理点を定め、連続的に監視することにより製品の安全を確保する衛生管理の手法。

¹³ 複数の卸売市場への出荷品を混載したトラックが一次的に出荷品を降ろす拠点。その後、各卸売市場に移送される。

区分	内 容
施設・設備	<ul style="list-style-type: none"> ・照明のLED化（水産物部門卸売業者・花き部門卸売業者） ・生ごみ処理施設の整備（青果部門卸売業者） ・木製パレット粉碎機の設置（青果部門卸売業者） ・監視カメラの増設（水産物部門卸売業者・関連事業者） ・市場出入口に横断歩道の整備（水産物部門卸売業者） ・駐車場の改修（水産物部門仲卸業者・関連事業者・水戸中央水産協同組合） ・市場出入口看板の改修（関連事業者） ・シャッターの更新（花き部門卸売業者・水産物部門仲卸業者・関連事業者） ・買荷保管積込所の床の改修（花き部門卸売業者） ・高齢者や身体障害者等が利用可能なエレベーター整備（水産物部門卸売業者）
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗の解消・有効活用（水産物部門卸売業者・水産物部門仲卸業者） ・関連商品売場棟と仲卸棟の複合化を含めた集客施設の整備・観光誘致（関連事業者） ・簡易ロッカーの設置（関連事業者） ・情報発信の強化（関連事業者）

6 課題の整理

(1) 安全・安心な生鮮食料品等の供給と消費者等の信頼確保

安全・安心な生鮮食料品等の供給は、市場関係者が果たすべき責務であり、集荷力・販売力の強化にもつながることから、品質・衛生管理や物流機能の充実を図り、安全・安心な生鮮食料品等の供給と消費者等の信頼確保に努めることが必要です。

(2) 産地や消費者等の多様化するニーズへの対応

産地との連携強化により、特色ある品揃えを充実するとともに、加工施設の整備や物流の効率化に取り組むほか、積極的な情報発信に努め、産地や消費者等の多様化するニーズへの対応が求められています。

(3) 卸売市場に対する市民理解の醸成

卸売市場は、産地と消費者等を結ぶ架け橋であり、生鮮食料品等に関する情報が集積することから、市場関係者との連携のもと、施設の有効活用と情報発信に取り組み、卸売市場に対する市民理解の醸成を図ることが必要です。

(4) 持続可能な卸売市場運営に向けた対応

卸売市場の運営による環境負荷の低減に努めるとともに、災害時への対応を充実するほか、経年劣化した施設・設備等を計画的に更新するなど、持続可能な卸売市場運営に向けた取組が求められています。

第3章 再整備の基本的方向

第3章 再整備の基本的方向

1 目指す姿

総合計画における本計画の位置付けや本市場における現況と課題等を踏まえ、本市場の再整備に当たっての目指す姿を次のとおり定めます。

目指す姿

— 取扱高日本一を誇る地方卸売市場として、
産地や消費者等に選ばれ、
にぎわいのある経済・流通拠点 —

流通形態の多様化が進む中、現行の機能配置を基本としながら、生鮮食料品等を安定的に供給するための基幹的なインフラとして、既存施設の適切な維持管理と有効利用を図るとともに、新たな施設・設備の導入により、安全で安心できる市場づくりを推進します。

また、将来的な施設の改築等も視野に入れながら、隣接地を確保し、市場としての機能強化・活性化を図っていくものとします。

2 基本方針

目指す姿を踏まえ、本計画における基本方針を次のとおり定めます。

基本方針(1) 生鮮食料品等の安全・安心を確保する市場づくり

荷受から配送に至るまでの各段階において品質・衛生管理の充実に向けた取組を推進するとともに、荷捌^{さばき}空間の整備をはじめとした物流機能の充実に努めながら、生鮮食料品等の安全・安心を確保する市場づくりを目指します。

基本方針(2) 産地や消費者等に選ばれる市場づくり

産地との連携強化や物流の効率化等により、集荷力・販売力を強化するとともに、地産地消を推進するなど、本市場全体としての魅力と競争力を高め、産地や消費者等に選ばれる市場づくりを目指します。

基本方針(3) 市民に親しまれる市場づくり

卸売市場の役割や本市場を経由する生鮮食料品等に関する市民理解の醸成を図るとともに、消費の促進に向けて、各種イベントの充実と積極的な情報発信に取り組み、市民に親しまれる市場づくりを目指します。

基本方針(4) 環境にやさしく、災害に強い、持続可能な市場づくり

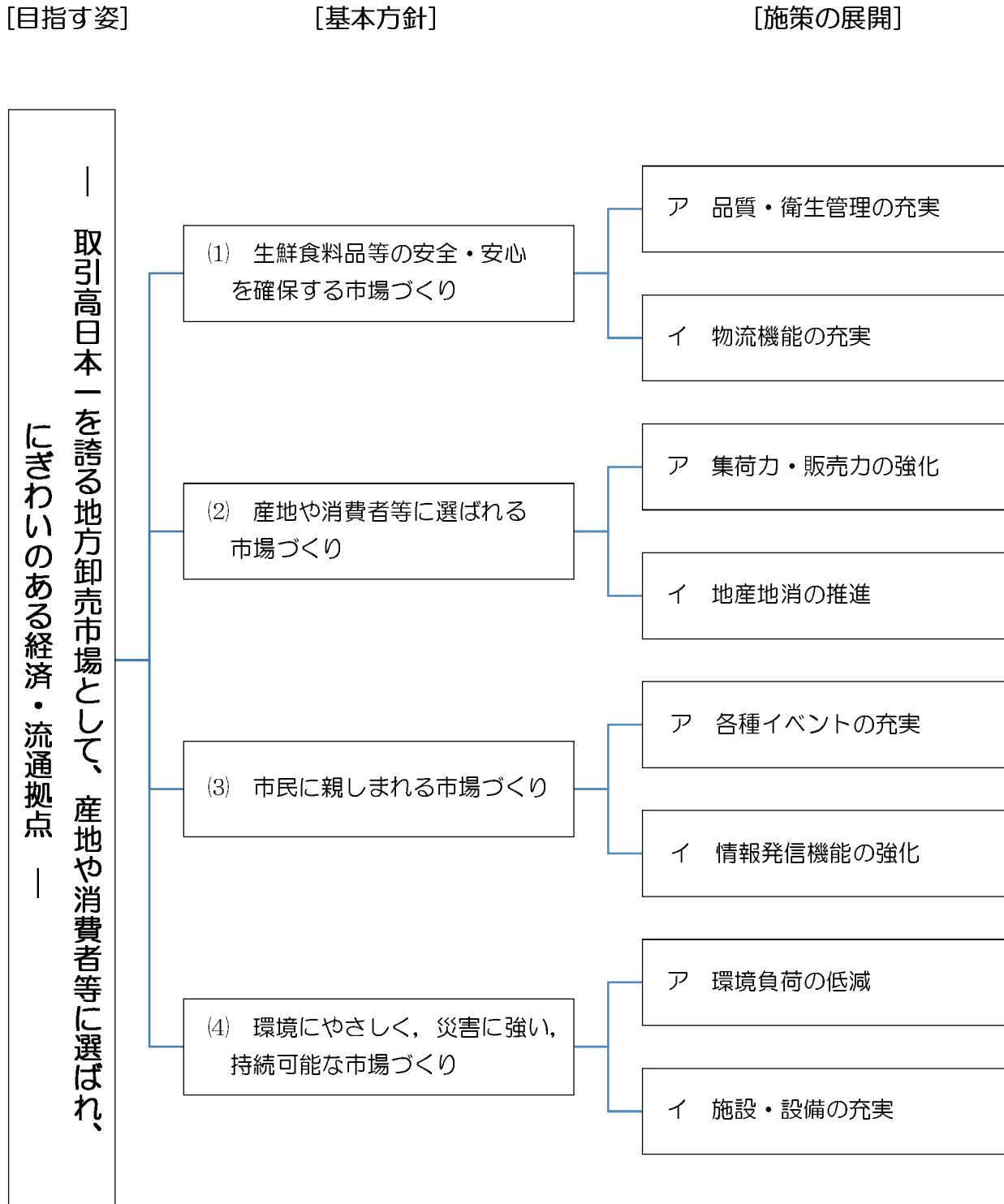
生鮮食料品等を安定的に供給するための基幹的なインフラとして、施設・設備の充実に取り組むことにより、災害時における機能維持を図るとともに、環境負荷の軽減に努め、環境にやさしく、災害に強い、持続可能な市場運営を目指します。

3 目標指標

人口減少による生鮮食料品等の消費量の減少が見込まれる中、目指す姿の実現に向か、本計画に位置付けた各種施策を展開し、市場としての機能強化を図ることによって、計画の目標年次（2028年度）における目標値を次のとおり定めます。

区分	現況（2017年度）	目標値（2028年度）
年間取扱金額	801億円	840億円

4 施策の体系



第4章 施策の展開

第4章 施策の展開

1 具体的な再整備の方向性

基本方針(1) 生鮮食料品等の安全・安心を確保する市場づくり

ア 品質・衛生管理の充実

① 冷蔵庫の改築促進

水戸中央水産協同組合の冷蔵庫の老朽化に伴い、コールドチェーンシステムの確保を視野に入れながら、冷蔵庫の改築を促進します。



水戸中央水産協同組合の冷蔵庫

② 売場の温度管理

商品の鮮度を維持するため、空調システムを導入し、水産棟売場の低温化と花き第2買荷保管積込所の保温化を進めます。

また、青果棟において卸売業者による売場の低温化を促進するほか、売場の効率的な温度管理のあり方について検討を進めます。

③ 水産低温買荷保管積込所付属設備の更新

経年劣化したドックシェルター やシートシャッター等の付属設備の更新を進めます。

④ 品質管理の高度化促進

関連商品売場棟の精肉店において、HACCPに沿った品質管理の高度化を促進します。

⑤ 売場天井の設置

温度管理の効率化等を図るため、仲卸業者売場に天井の設置を進めます。



仲卸業者売場の格子フェンス張りの状況

⑥ 防鳥ネットの設置

鳥類が売場に侵入するのを防止するため、青果棟、青果部配送センター、水産棟買荷保管所、仲卸棟及び中央棟において防鳥ネットの設置を進めます。

⑦ トイレの改修

青果棟、水産棟、水産低温買荷保管積込所、花き棟、関連商品売場棟、中央棟及び福利厚生会館のトイレについて、改修を進めます。

⑧ 品質・衛生管理に対する意識の向上

HACCP の考え方を取り入れた高度な品質・衛生管理に向け、自主管理点検記録票の作成を促進するとともに、喫煙ルールの徹底に努めるなど、本市場全体として品質・衛生管理に対する意識の向上を図ります。

イ 物流機能の充実

① 底の延長整備

雨などの天候の影響を軽減し、軒下での作業等を効率的に行うため、青果棟及び水産棟の庇の延長整備を進めます。



荷積みの状況（水産棟西側）



荷積みの状況（青果棟西側）



庇の延長箇所（水産棟）



庇の延長箇所（青果棟）

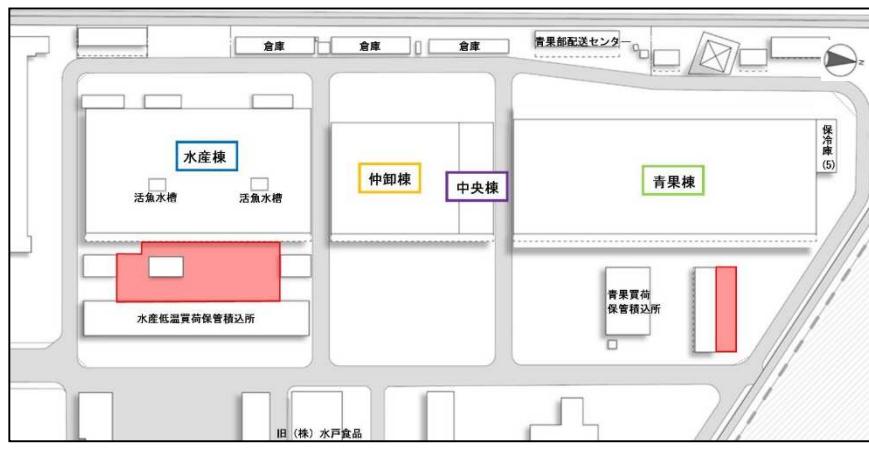
② 荷捌所・加工施設等の整備

雨などの天候の影響を軽減し、作業等を効率的に行うため、青果部門と水産物部門において、新たに屋根付きの荷捌所の整備を進めるとともに、青果部配送センターと青果買荷保管積込所の雨天対策を行います。

また、小口消費・加工需要の増大に対応するため、青果部門と花き部門において小分け・パッケージ機能を含めた加工施設の整備を進めるとともに、物流機能の効率化・高度化に向けて、倉庫の整備を行うほか、本市場が拠点市場として他の卸売市場へと転送するハブ・アンド・スローク¹⁴の導入について検討します。



荷捌の状況（水産棟東側）



③ 空き店舗・施設の有効活用

耐震性能が確保されていない旧（株）水戸食品問屋街第2店舗を解体し、具体的な跡地利用方策について検討を進めます。

また、市場関係者と協議しながら、空き店舗・施設の有効活用策を検討するとともに、施設利用者の公募を行うなど、空き店舗・施設の解消に努めるほか、会議室や調理実習室などの施設の活用を促進します。

④ ループ道路の整備

水戸中央水産協同組合による冷蔵庫の改築にあわせ、ループ道路の付替え整備を進めるとともに、関連商品売場棟周辺の狭いループ道路の拡幅整備を行います。

¹⁴ 一つの拠点（ハブ）に荷物を集中させ、各拠点（スローク）に分散させる方式。拠点間相互輸送に比べて輸送効率を向上させるメリットがある。また、物流拠点を一つの拠点に集中させることによって、効率的な設備投資も可能となる。

基本方針 (2) 産地や消費者等に選ばれる市場づくり

ア 集荷力・販売力の強化

① 売場の温度管理 ((1)ーাー②)の再掲)

商品の鮮度を維持するため、空調システムを導入し、水産棟売場の低温化と花き第2買荷保管積込所の保温化を進めます。

また、青果棟において卸売業者による売場の低温化を促進するほか、売場の効率的な温度管理のあり方について検討を進めます。



② 底の延長整備 ((1)ーীー①)の再掲)

雨などの天候の影響を軽減し、軒下での作業等を効率的に行うため、青果棟、水産棟の底の延長整備を進めます。

③ 荷捌所・加工施設等の整備 ((1)ーীー②)の再掲)

雨などの天候の影響を軽減し、作業等を効率的に行うため、青果部門と水産物部門において、新たに屋根付きの荷捌所の整備を進めるとともに、青果部配送センターと青果買荷保管積込所の雨天対策を行います。

また、小口消費・加工需要の増大に対応するため、青果部門と花き部門において小分け・パッケージ機能を含めた加工施設の整備を進めるとともに、物流機能の効率化・高度化に向けて、倉庫の整備を行うほか、本市場が拠点市場として他の卸売市場へと転送するハブ・アンド・スロークの導入について検討します。

④ 産地との連携強化

特色ある品揃えの充実と消費の促進に向け、産地との連携強化に努めます。

⑤ 他市場との連携強化

安定した集荷量の確保と物流の効率化を図るため、他市場との連携強化に努めるとともに、本市場が拠点市場として他の卸売市場へと転送するハブ・アンド・スロークの導入について検討します。

⑥ 本市場を経由する生鮮食料品等の産地や安全性に関するPRの強化

本市場を経由する生鮮食料品等の消費の促進に向け、産地や安全性に関するPRの強化に努めます。

⑦ 経営体質の強化

新規需要の創出に向け、生鮮食料品等の付加価値を高める取組を進めるとともに、コスト削減や若手職員等の人材の確保・育成、働き方改革を進めるなど、経営体質の強化に努めます。

イ 地産地消の推進

① 地場産品のPRの強化

地場産品の消費の促進に向け、各種教室等の内容の充実を図り、地場産品がおいしくて安全であることについてPRの強化に努めます。



市場見学会での野菜と果物の試食の様子

② 地場生産者の育成

集荷量の安定とフードマイレージ¹⁵の視点を踏まえ、消費者等のニーズのフィードバックによる新商品の開発や提案を行うなど、地場生産者の育成に努めます。



卸売業者と生産者との意見交換の様子

¹⁵ 食料の輸送距離。食品の重量に輸送距離をかけた指標を意識して、できるだけ生産地に近い地域で消費することで、環境負荷を減らそうというもの。

基本方針(3) 市民に親しまれる市場づくり

ア 各種イベントの充実

① 市民理解の醸成と消費の促進

朝市（毎月第2土曜日）やみとっぽわくわく感謝市等の各種イベントについては、小売業者等の経営に配慮しながら、市場関係者の連携のもと、その内容の充実を図り、卸売市場に対する市民理解の醸成と本市場を経由する生鮮食料品等の消費の促進に努めます。



みとっぽわくわく感謝市の様子

② 魚食文化¹⁶の普及、食育・花育の推進

親子を対象とした市場見学会やフラワーアレンジメント教室などの内容の充実を図り、魚食文化の普及と食育・花育の推進に努めます。



市場見学会での鮭の食べ比べの様子

③ 地場産品のPRの強化 ((2)ーイー①の再掲)

地場産品の消費の促進に向け、各種教室等の内容の充実を図り、地場産品がおいしくて安全であることについてPRの強化に努めます。

イ 情報発信機能の強化

① 情報システムの導入

卸売市場法の改正に伴い、卸売市場の見える化に対応するため、取引数量等の情報システムの導入を進めます。

② 本市場を経由する生鮮食料品等の産地や安全性に関するPRの強化

本市場を経由する生鮮食料品等の消費の促進に向け、産地や安全性に関するPRの強化に努めます。

③ 卸売市場の知見を生かした情報発信の強化

本市場で取り扱う生鮮食料品等について、旬の食材やレシピ、入荷情報など、卸売市場の知見を生かし、各種メディアを活用した幅広い情報発信に努めます。

基本方針(4) 環境にやさしく、災害に強い、持続可能な市場づくり

ア 環境負荷の低減

① フロンガス対策の推進

青果部門保冷庫の室内機や水産棟活魚水槽、水産低温買荷保管積込所の冷媒を代替の冷媒に更新し、フロンガス対策を推進します。

② LED化の推進

省電力と環境負荷の軽減に向け、売場や事務所等の照明のLED化を推進します。

③ フォークリフトの電動化促進

電動フォークリフトの充電設備を増設し、フォークリフトの電動化を促進します。



電動フォークリフト充電用コンセント

④ 管理型ごみ集積所等の整備

ごみ集積所の衛生的な管理を図るため、既存のごみ集積所を改修し、管理型のごみ集積所として整備を進めるとともに、発泡スチロール溶融機の更新を行い、リサイクルに努めます。

また、木製パレットや野菜くずなどの再資源化に向けたリサイクル施設の整備について検討を進めます。

イ 施設・設備の充実

① 非常用電源の拡充等

災害発生時においても、生鮮食料品等の安定供給に支障を来たすことのないよう、本市場としての業務継続計画（BCP）¹⁷を策定するとともに、非常用電源の拡充に努めるほか、非常用照明の更新を進めます。

② 電気設備等の更新

経年劣化した電気設備やガードポールをはじめ、電線管やガス管、給水管などの地中埋設管等の更新を進めます。

¹⁶ 魚を獲る技術や処理、品質を評価する目利き、加工・保存の方法、調理道具や方法など、魚を中心とした食生活の中で受け継がれ、蓄積されてきた知恵や知識を総称する概念。近年、日本では魚離れが進んでいるが、日本の魚食文化は欧米を中心に世界的に評価され、日本が誇る文化の一つとなっており、日本の魚食文化の良さを見つめ直し、後世に伝える活動が各分野で行われている。

¹⁷ Business Continuity Plan の略。大災害や事故などの被害を受けても重要業務が中断しないこと、又は中断したとしても可能な限り短い期間で再開することができるよう、事業の継続に主眼を置いた計画のこと。

③ 防犯・安全対策の充実

本市場の出入口へのゲートの設置や本市場内の監視カメラの更新・増設を進め、防犯対策の充実を図るとともに、本市場の出入口に横断歩道を設置し、歩行者の安全確保に努めます。



出入口の状況

④ 駐車場の改修

花き棟周辺や関連商品売場棟前の駐車場について、駐車場区画の再配置と舗装の改修を進めるとともに、身体障害者が利用可能な駐車場の区画を増設します。

⑤ 外壁等の改修

経年劣化した市場施設の内装や外壁等の改修を進めます。また、視認性が高く、統一感のある場内サインの整備を進めるとともに、外壁の改修にあわせ、カラーデザインを導入し、来場者のスムーズな誘導を図ります。

⑥ 空調設備の改修

水産棟や中央棟の老朽化した空調設備の改修を進めます。

⑦ シャッターの更新

仲卸棟、花き棟及び関連商品売場棟における経年劣化したシャッターの更新を進めます。

⑧ 買荷保管所の床の改修

商品の搬送の円滑化に向け、花き棟買荷保管所の床の改修を進めます。

⑨ エレベーターの整備

来場者の利便性向上と施設のバリアフリー化を図るため、中央棟におけるエレベーターの整備を進めます。

ウ 拡張用地の確保

① 拡張用地の確保

市場内の物流機能のより一層の高度化と市場の活性化を図るため、将来的な施設の改築等も視野に入れながら、隣接地の確保に努めます。

2 再整備計画のイメージ図

冷蔵庫の改築促進((1) - ア - ①)	庇の延長(西側)((1) - イ - ①, (2) - ア - ②に再掲)
売場の温度管理 ((1) - ア - ②, (2) - ア - ①に再掲)	荷捌所の整備 ((1) - イ - ②, (2) - ア - ③に再掲)
水産低温貯蔵保管積込所付属設備の更新 ((1) - ア - ③, (4) - ア - ①に再掲)	ループ道路の付替え整備((1) - イ - ④)
防鳥ネットの設置((1) - ア - ⑥)	活魚水槽の更新((4) - ア - ①)
トイレの改修((1) - ア - ⑦)	空調設備の改修((4) - イ - ⑥)

- 売場天井の設置((1) - ア - ⑤)
- 防鳥ネットの設置((1) - ア - ⑥)
- 倉庫の整備((1) - イ - ②)
- シャッターの更新((4) - イ - ⑦)

- 防鳥ネットの設置((1) - ア - ⑥)
- トイレの改修((1) - ア - ⑦)
- 空調設備の改修((4) - イ - ⑥)
- エレベーターの整備((4) - イ - ⑨)

売場の温度管理の促進
(1) - ア - ②, (2) - ア - ①に再掲)

防鳥ネットの設置(1) - ア - ⑥)

トイレの改修(1) - ア - ⑦)

庇の延長（東側・西側）
(1) - イ - ①, (2) - ア - ②に再掲)

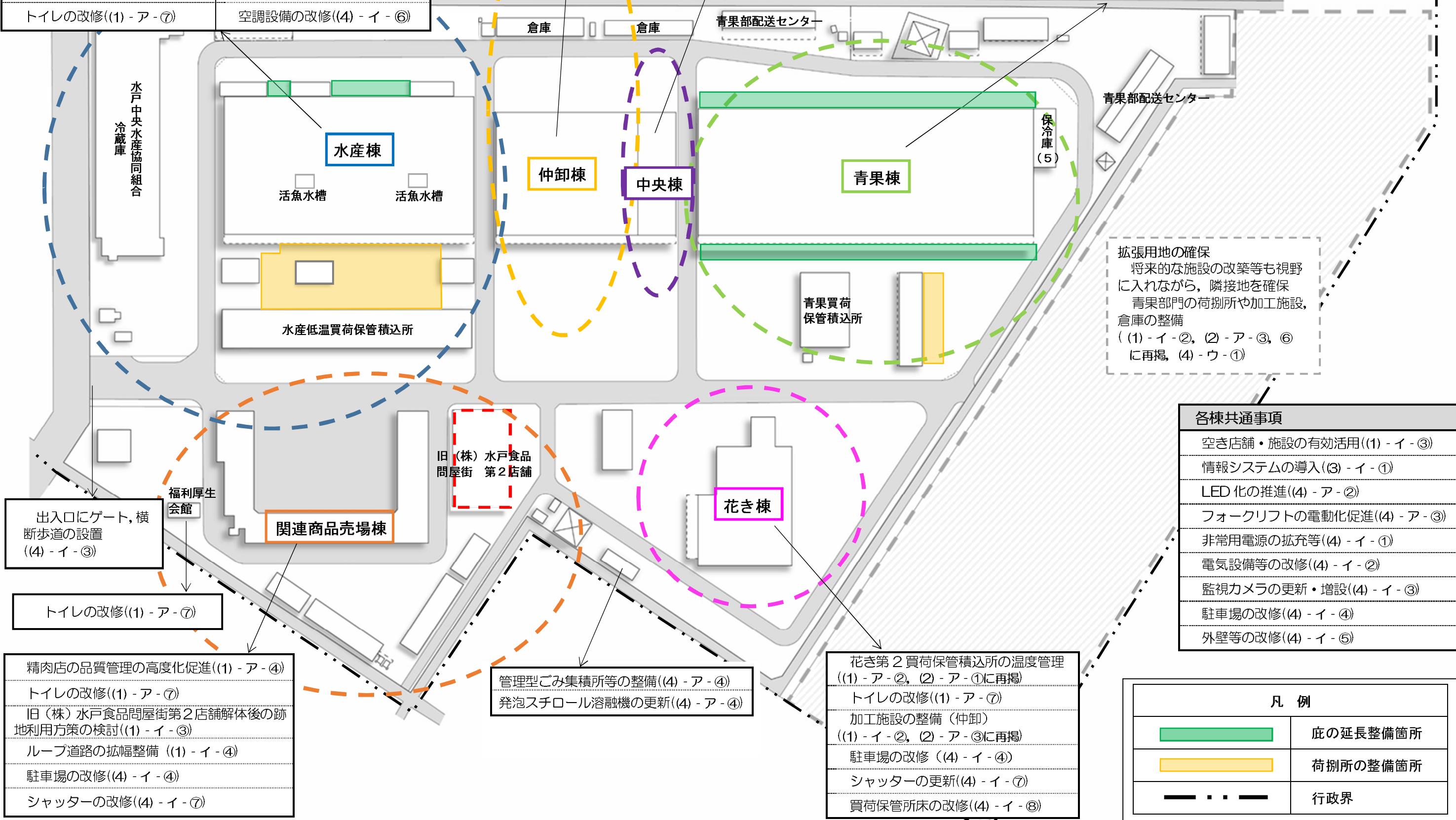
青果部配送センター、青果買
保管積込所の雨天対策の推進
① - イ - ②、② - ア - ③に再掲)

荷捌所の整備(① - イ - ②,
) - ア - ③に再掲)

保冷庫(5)の室内機の更新
(④ - ア - ①)



S : 1/2,000



第5章 整備スケジュール等

第5章 整備スケジュール等

1 今後の管理運営等の整理

(1) 今後の管理運営

水戸市行財政改革プラン 2016に基づき、本市場における管理運営のあり方について検討した結果、既に一部の事務事業について市場協力会との連携協力により実施していること及び市場関係者の信頼を確保しながら再整備を進めていく必要があることから、当面、直営を維持することとします。

なお、再整備後の効率的、効果的な管理運営のあり方については、市場関係者の意見を聞きながら、慎重に検討するものとします。

(2) 整備手法

再整備のうち、市が事業主体となるものについては、従来型の直接建設方式とするものとし、これまで以上のコスト意識を持って、再整備の早期実現に向けた取組を推進します。

(3) 執行体制

再整備を円滑かつ確実に進めるため、必要な人員の確保と効率的な執行体制のあり方について検討を進めます。

2 整備スケジュール等の整理

計画期間である 10 か年のうち、2019 年度から 2023 年度までの 5 か年を I 期、2024 年度から 2028 年度までの 5 か年を II 期に区分の上、公設地方卸売市場事業会計の健全化に留意しながら、次のハード事業を計画的に推進するものとします。

なお、整備の特徴として、既存の施設・設備の維持・更新を図るものを A、時代の要請等に応え機能強化を図るものを B として分類し、位置付けることとします。

B については、今後、整備主体を含めた事業内容等について、整理を進めることとします。

(1) 生鮮食料品等の安全・安心を確保する市場づくり

ア 品質・衛生管理の充実

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	冷蔵庫の改築促進	水戸中央水産協同組合による冷蔵庫の改築促進	○			○
②	売場の温度管理	水産棟売場の保温化、花き第 2 買荷保管積込所の保温化	○			○
		青果部門卸売業者による売場の低温化整備を促進	○			○
③	水産低温買荷保管積込所付属設備の更新	老朽化したドックシェルター やシートシャッター等の更新	○		○	
④	品質管理の高度化促進	精肉店の HACCP に沿った品質管理の高度化を促進		○		○
⑤	売場天井の設置	仲卸業者売場	○			○
⑥	防鳥ネットの設置	青果棟、青果部配送センター、水産棟買荷保管所、仲卸棟、中央棟	○		○	
⑦	トイレの改修	水産棟（1 階北側・南側）、水産低温買荷保管積込所（北側・南側）、関連商品売場棟（2 か所）、中央棟（1 階身障者用、2 階、3 階、4 階）	○		○	
		青果棟（1 階・屋外）、花き棟（1 階）、福利厚生会館		○	○	

イ 物流機能の充実

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	庇の延長整備	水産棟（西側），青果棟（東側・西側）	○			○
②	荷捌所・加工施設等の整備	荷捌所の整備（青果棟東側，水産棟東側）	○			○
		青果部配送センター，青果買荷保管積込所の雨天対策	○		○	
		荷捌所，加工施設の整備（青果部門・拡張用地）		○		○
		加工施設の整備（花き部門仲卸業者）	○			○
		倉庫の整備〔青果部門（拡張用地），仲卸業者〕		○		○
④	ループ道路の整備	水戸中央水産協同組合の冷蔵庫改築に伴う付替え整備，関連商品売場棟周辺の拡張整備	○		○	

(3) 市民に親しまれる市場づくり

ア 情報発信機能の強化

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	情報システムの導入	取引数量等情報システムの導入	○		○	

(4) 環境にやさしく，災害に強い，持続可能な市場づくり

ア 環境負荷の低減

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	フロンガス対策の推進	青果棟保冷庫（5），水産棟活魚水槽（4槽），水産低温買荷保管積込所の冷媒の更新	○		○	
②	LED化の推進	青果棟，水産棟	○		○	
		仲卸棟，花き棟，関連商品売場棟，中央棟，街路灯等		○	○	
③	フォークリフトの電動化促進	充電設備の増設	○		○	

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
④	管理型ごみ集積所等の整備	既存のごみ集積所の改修、発泡スチロール溶融機の更新	○		○	

イ 施設・設備の充実

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	非常用電源の拡充等	非常用電源の拡充	○		○	
		非常用照明の更新		○	○	
②	電気設備等の更新	地中埋設管等、青果部配送センター、水産低温買荷保管積込所、中央棟変電所	○		○	
		消防設備、青果棟、保冷庫（1・2、3・4）、水産棟、花き棟、仲卸棟、関連商品売場棟、中央棟		○	○	
③	防犯・安全対策の充実	出入口にゲート、横断歩道の設置	○		○	
		監視カメラの更新・増設		○	○	
④	駐車場の改修	花き棟周辺、関連商品売場棟前	○		○	
⑤	外壁等の改修	青果棟、水産棟、仲卸棟、花き棟、関連商品売場棟、中央棟、外構		○	○	
⑥	空調設備の改修	水産棟、中央棟		○	○	
⑦	シャッターの更新	仲卸棟、花き棟、関連商品売場棟	○		○	
⑧	買荷保管所床の改修	花き棟	○		○	
⑨	エレベーターの整備	中央棟		○	○	

ウ 拡張用地の確保

番号	事業名	事業概要	実施時期		整備の特徴	
			I期	II期	A	B
①	拡張用地の確保	隣接地の確保		○		○

3 概算事業費

再整備の概算事業費については、これまでの実績等を参考とし、市場関係者が事業主体となるものも含めて必要な事業費を積み上げ算出しました。また、当該事業費を担保する財政計画等については、次のとおりです。

(単位：百万円)

区分		概算事業費
施設再整備費	工事費	4,561
	① 市が事業主体となるもの	2,961
	② 市場関係者が事業主体となるもの（③）	1,600
	うち補助金（④）	400
	実施設計等委託費	206
	拡張用地関係事業費 (用地費・造成費)	1,033
	事業調整費	200
概算総事業費		6,000

(財政計画)

(単位：百万円)

区分	概算額
使用料	1,495
国庫支出金	737
地方債	1,981
その他市財源	587
その他（③-④）	1,200
合計	6,000

以上により、再整備の概算総事業費は、約60億円と想定し、市場関係者の経営面への影響や公設地方卸売市場事業会計の健全化に留意しながら、Ⅰ期、Ⅱ期ともに、5か年の実施計画を策定し、事業内容等を十分精査するとともに、経営戦略¹⁸の策定を進めます。

また、事業費の財源として強い農業づくり交付金などの国庫補助金の確保に努めるほか、適正な受益者負担のあり方について検討を進めます。

¹⁸ 各公営企業が将来にわたって安定的に事業を継続していくための中長期的な経営の基本計画のこと。総務省が各地方公共団体に対して、2020年度までに策定し、取組の毎年度の進捗管理と一定期間（3～5年ごと）の成果の検証・評価を要請している。

4 進行管理

本計画に位置付けた各種施策を確実に実行していくため、I期、II期ともに、5か年の実施計画を策定し、PDCAサイクルを基本とした適切な進行管理を行います。

図-16 本計画の進行管理（PDCAサイクル）

