

**基本計画策定の趣旨** 施設の老朽化や近年の食品流通を取り巻く状況の変化を踏まえ、2022年度（令和4年度）には「浜松市中央卸売市場再整備基本構想」を策定し、将来ビジョンや再整備方針を設定した。基本構想で示された将来ビジョンの実現に向けて、具体的な機能や必要規模、機能配置、事業手法等の検討を行い、再整備の全体像を取りまとめる「浜松市中央卸売市場再整備基本計画」を策定する。

**将来ビジョン**  
安全・安心な生鮮食料品の安定供給と流通のプラットフォームを担う拠点市場

- 市場再整備の考え方（コンセプト）
- 1) 施設規模の適正化が図られた施設づくりを目指す
  - 2) 商品の鮮度を維持し衛生管理が可能な施設づくりを目指す
  - 3) 本市場の立地環境を活かした施設づくりを目指す
  - 4) 安全・安心で働きやすい施設づくりを目指す
  - 5) 民間活力による余地活用と市場の活性化を目指す
  - 6) 地域まちづくりと地球環境への影響に配慮した市場設備の導入を目指す
  - 7) 社会環境に適応した市場機能の変革を目指す

**国の動向および本市場の現状と課題**

- 国の関連施策**
- 食品流通をめぐる課題への対応として、中継共同物流拠点施設整備、卸売市場施設整備、共同物流拠点施設整備等を検討
  - 食品流通の合理化に向けた取組として、パレット化、集出荷拠点の集約、ICTの活用等の取組を推進
  - 物流の2024年問題への対応として、物流DXや物流標準化、労働力不足対策と物流構造改革、物流ネットワークの構築等に関する施策を位置づけ
  - 持続可能な物流の実現のために取り組むべき政策として、荷主企業や消費者の意識改革、物流プロセスの課題の解決、物流標準化・効率化を推進

- 施設の現状と課題**
- 施設全体の老朽化が進み、各所で不具合が発生
  - 旧耐震基準の施設が多数
  - コールドチェーンの非対応や小動物の出入りなど品質・衛生管理面で課題
  - 施設が各事業者の事業形態、需要者ニーズに非対応
  - 雨風にさらされない荷捌場や買荷保管所が不足
  - 作業動線が非効率
  - 車両動線が交差し危険
  - エレベーターや多機能トイレなどが不足

- 市場内事業者の意見**
- 【規模・機能に求めること】**
- 売場規模のコンパクト化
  - 屋根のある荷捌場の必要性
  - 主に水産物でコールドチェーン対応
  - 仲卸業者の直荷引きを考慮した規模設定
- 【物流の効率化について】**
- 共同配送は全体としては課題が多い
  - デジタル技術の活用は取引先によりシステムが異なるため一体整備は困難

**再整備計画**

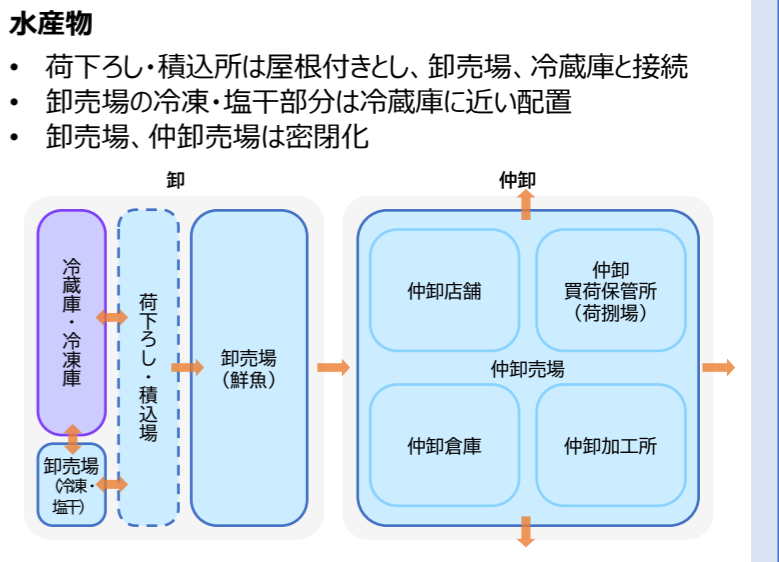
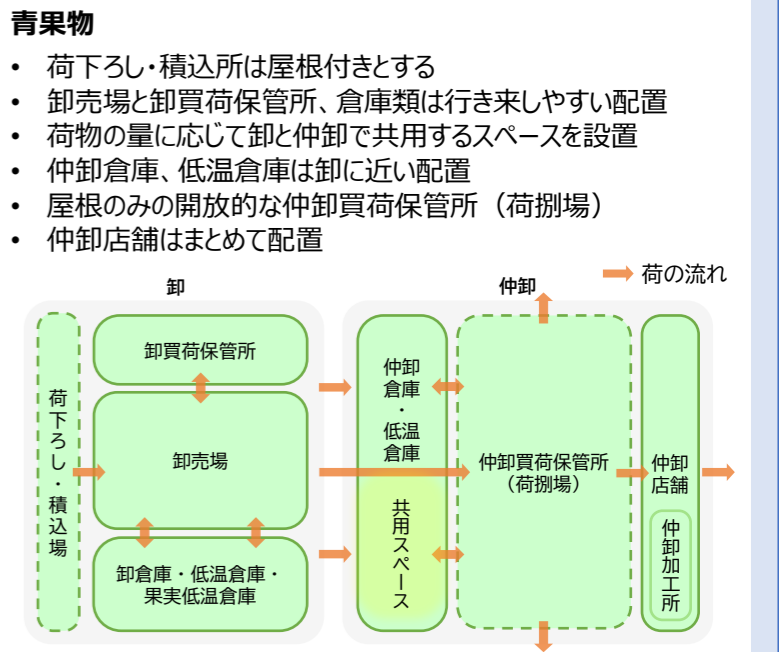
**■ 施設整備の考え方**

<b>適切な商品管理</b>	・作業の屋内化や温度管理等により品質・衛生管理を強化し、産地からの信頼を得て商品の安定供給を図る
<b>物流の強化</b>	・取引形態に応じた機能配置により、効率的な商品の搬出入動線の構築と施設規模の適正化を図る ・共同配送や拠点間物流への対応を図る
<b>持続可能な市場</b>	・適正な規模での再整備により市場内事業者の経営継続を図る ・災害時の継続に稼働できる施設とする ・民間事業との連携により浜松ブランドの販路拡大拠点を構築する
<b>開かれた市場</b>	・市民への市場の役割の認知向上を図る ・産業観光機能の導入等により地域資源の魅力の周知に繋げる
<b>環境への配慮</b>	・環境負荷の抑制やカーボンニュートラルへの取組を推進する ・物流DXやICT化等社会環境への適応を図る

**■ 必要機能**

機能	考え方	イメージ
売場機能	・卸売場は閉鎖型施設により品質・衛生管理 ・仲卸売場は相対取引による量販店向けの大ロット取引を中心とした業務実態を踏まえた施設整備	
買荷保管機能	・荷の一時保管場所のほか、大量の商品を分荷する作業スペースとしての機能 ・日射や雨風から商品を守り、衛生的な品質管理ができる屋根を確保	
倉庫・冷蔵機能	・保管する荷に応じた常温部分と低温管理部分を区分して整備 ・移動ラックなどの導入によるコンパクト化を検討	
加工機能	・各社の事業展開に応じて売場や荷捌場、場内の借地で自主整備	
関連商品売場	・関連事業者の業態に応じた施設配置 ・一般市民向け販売エリアを検討	
管理部門	・管理機能の集約による市場運営の効率化	
基本機能の強化（品質・衛生管理）	・水産棟全体および青果棟卸売場を閉鎖型施設としてコールドチェーンを確立し、品質・衛生管理を向上	
物流関連機能の充実	・地理的特性を活かした遠距離物流や市場間転送に対応可能な空間を確保 ・顧客からの共同配送ニーズに対応 ・パレット置場を確保	
将来事業拡張用地の確保	・場内事業者の事業拡大や新たな事業展開に対応できる事業拡張用地を確保	
ICTを用いた合理化への対応	・将来的なICTやAIの活用拡大を想定したインフラ整備	
防災・危機管理機能の確保	・災害発生時の事業継続が可能となるよう浸水対策を考慮した整備	
環境保全への配慮	・新たな技術や手法の導入やごみリサイクルへの対応等により環境負荷を低減 ・カーボンニュートラルに対応する設備の導入を検討	
産業観光や一般市民への認知を高める機能	・見学者通路や展示コーナーを整備 ・地域の農水産物や卸売市場に関する学びや体験、飲食、販売など産業観光機能の導入を検討	

**■ 機能配置**



**■ 施設規模**

	施設	再整備後（㎡）	現状比
青果物	卸（卸売場、買荷保管所、倉庫）	9,500～9,700㎡	75%
	仲卸（仲卸売場、買荷保管所、倉庫）	10,000㎡	155%
	その他（事務所、その他付属施設）	7,300～9,300㎡	—
	<b>小計</b>	<b>27,000～28,700㎡</b>	<b>約100%</b>
水産物	卸（卸売場）	3,000㎡	50%
	仲卸（仲卸売場・買荷保管所・倉庫）	4,600㎡	95%
	その他（冷蔵庫、事務所等）	11,400㎡	70%
	<b>小計</b>	<b>19,000㎡</b>	<b>約60%</b>
その他	関連事業者施設	4,200㎡	70%
	管理事務所・エネルギー関連施設	3,100㎡	90%
	その他（廃棄物処理施設等）	2,100㎡	—
	<b>小計</b>	<b>9,400㎡</b>	<b>約75%</b>
	<b>全体</b>	<b>55,400～57,100㎡</b>	<b>約80%</b>
駐車場 一般 1,493台、中型 322台、合計 1,815台（現況 2,176台）			

## ■ 土地利用

- 市場施設全体の規模を現状の約80%に集約することから、**市場施設の用地も2割程度縮減**
- 生み出された用地（以下、『余剰地』という。）は**、市場の活性化や財政負担の縮減等への貢献を目的として、**市場との連携や共存を踏まえた民間施設の誘致等により有効活用を図る**

### 主な考え方

- 移設等による事業費の増大を避けるため調整池は現位置とする
- 廃棄物処理施設は近隣への影響を抑えるため敷地南側に配置
- 整備期間中に市場内事業者の自主設置施設の機能を失わないよう、できるだけ整備の最終段階まで残す

→ 余剰地は敷地北側に配置

## ■ 配置計画

- 市場を運営しながら工事が進められるよう、**ローリングを考慮した配置を検討**

### 主な考え方

- 大ロットの荷物を扱う仲卸業者の効率向上のため、青果棟と水産棟のゾーンを分けて各棟の周りにスペースを確保
- 各棟に挟まれた部分はまとまった空地を確保し、中継・転送スペースとしても活用
- 青果棟は北側に配置し、余剰地との連携を考慮
- 冷蔵庫棟や青果仲卸売場は東側住宅地への騒音対策として西側に配置
- 各部門とも仲卸の周りにスペースを確保し、各社の将来事業拡張に対応
- 各部門との結びつきが強い関連店舗を各棟に隣接して配置し、屋根付きの通路で接続
- 関連店舗と管理部門を合築し、一般市民向けの事業展開に配慮
- 場内は一方通行化し、安全確保と物流動線の効率化を図る

## ■ ローリング計画

複数の検討案から、場内事業者との協議の上、仮施設を作らず、かつ工期短縮を図ることで全体コストを抑える案を採用した

- 各部門、2期に分けて新棟をローリングで整備
- 青果と水産を同時に建設することで工期短縮を図る**
- 工事中も稼働可能な計画とし、より影響の少ない方法となるよう継続検討

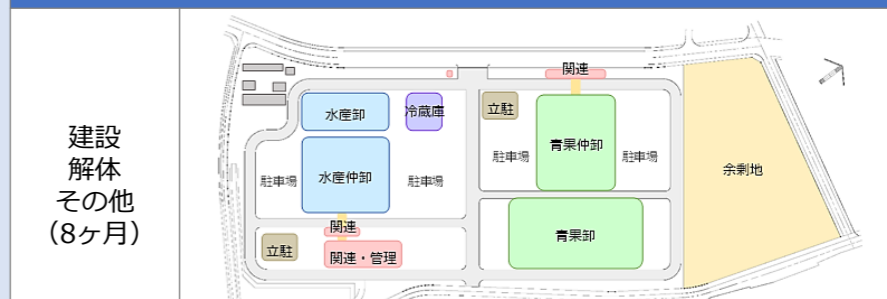
### ステップ1 32か月



### ステップ2 20か月/計52か月

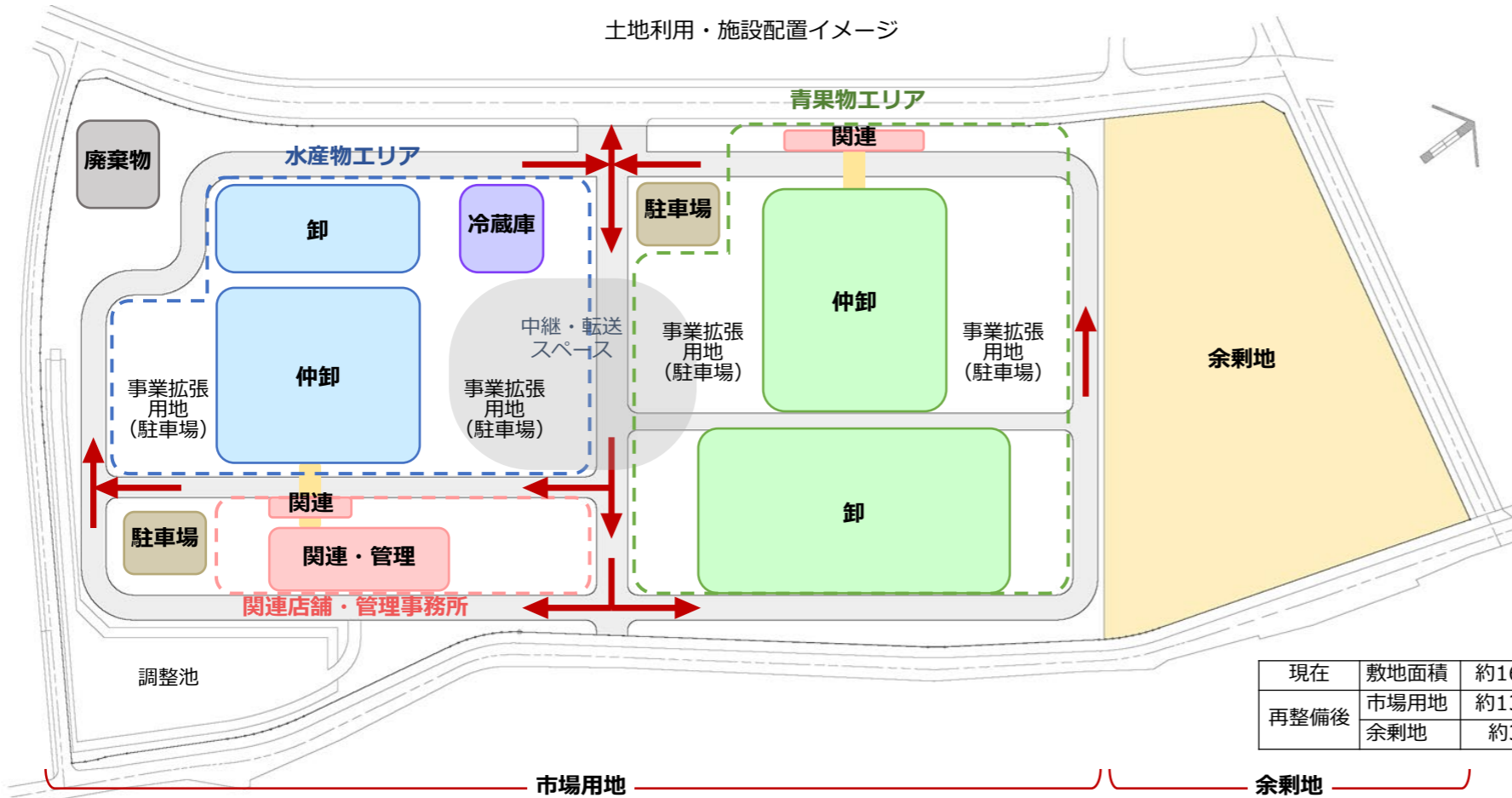


### ステップ3 8か月/計60か月



※実施の工事にあたっては、工事車両と市場関係車両の安全対策が重要であり、ここに示す整備期間は参考である

土地利用・施設配置イメージ



現在	敷地面積	約165,000㎡
再整備後	市場用地	約134,000㎡
	余剰地	約31,000㎡

## ■ 概算事業費

- 施設整備にかかる費用は、想定規模で**約260～270億円**程度
- 開設者は長期収支予測等を踏まえた適切な市場使用料を設定し施設建設費の償還や維持管理費等の経費を賄う必要がある
- 一方、使用料の増加は場内事業者の経営に大きく影響する
- 持続可能な市場運営を行うため、場内事業者と引き続き協議を行い、市場会計や事業者の事業継続に十分配慮した施設整備を計画する

## ■ 事業手法

- 事業方式は一括発注によるコスト縮減効果や施設整備・維持管理の効率化が見込まれるため、PPP/PFI手法を採用
- 事業全体のスキームは市場整備と余剰地の引渡しまでの期間を考慮し、市場再整備と余剰地活用は別の事業として進める
- 余剰地活用は事業用定期借地等のスキームが考えられる
- 地代収入や市場との連携・共存による市場の活性化という視点から、余剰地の効果的な活用について引き続き検討を行う

## ■ 事業スケジュール

項目	R5	R6	R7	R8	R9	R10	R11	...	R15	R16~
基本計画	→									
導入可能性調査	→									
事業者選定	アドバイザー業務	→								
	実施方針等作成	→								
	公募・選定	→								
調査・設計	→									
解体・建設	→									
維持管理	→									