

浜松市中央卸売市場再整備基本計画



2024年（令和6年）3月

浜 松 市

目次

1	基本計画策定にあたって.....	1
	(1) 基本計画策定の趣旨.....	1
	(2) 基本構想の概要.....	1
	(3) 卸売市場を取り巻く状況.....	3
	(4) 本市の特色を踏まえた再整備のあり方.....	9
2	計画条件等の整理.....	10
	(1) 本市場の状況.....	10
	(2) 施設の現状と課題.....	12
	(3) 本市場の取扱数量の推移.....	15
	(4) 市場内事業者の意見.....	16
	(5) 課題への対応.....	17
3	再整備計画.....	18
	(1) 再整備の基本的な考え方.....	18
	(2) 必要機能の検討.....	19
	(3) 作業動線および機能配置の考え方.....	25
	(4) 施設規模の算定.....	28
	(5) 土地利用並びに施設配置計画.....	37
	(6) ローリング計画.....	41
	(7) 概算事業費の検討.....	43
	(8) 事業手法等の検討.....	44
4	事業スケジュール.....	47
	参考資料1 余剰地活用の考え方.....	48
	参考資料2 他都市における卸売市場再整備の状況.....	50
	参考資料3 研究会等の開催経緯.....	55
	参考資料4 語句説明.....	58

※本文中の年号は西暦と和暦を併記しているが、引用資料に関するものについては、出典に記載の年号で評している。

1 基本計画策定にあたって

(1) 基本計画策定の趣旨

浜松市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、1979年（昭和54年）の開場以来、静岡県西部地域の拠点市場として生鮮食料品等の流通における重要な役割を果たしてきたが、築40年を超え、施設の老朽化が進んでいる。

近年の食品流通を取り巻く状況変化に対応するため、2018年度（平成30年度）の卸売市場法改正に伴って策定された「卸売市場に関する基本方針」では、安全・安心で新鮮な生鮮食料品等を安定供給する基本的機能の強化や、取引実態に応じた流通の効率化、品質管理及び衛生管理の高度化、情報通信技術その他の技術の利用、国内外の需要への対応、関連施設との有機的な連携などの創意工夫を活かした事業展開が期待されている。

本市場においても、これまで果たしてきた生鮮食料品等の安定的な流通の役割に加え、豊かな自然環境に恵まれた地域内の農業や水産業を支え、生産意欲の向上につながる各種取組を展開するなど、流通形態が多様化する中においても特性を活かした独自性のある新たな取組により活性化を図るため、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」（以下、「基本構想」という。）を策定した。この中で「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*1を担う拠点市場」となることを将来ビジョンとして掲げ、再整備の方針等を設定した。

「浜松市中央卸売市場再整備基本計画」は、基本構想で示された将来ビジョンの実現に向けて、再整備の方針等を踏まえながら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ものである。

(2) 基本構想の概要

2022年（令和4年）9月に策定した基本構想で整理した食品流通を取り巻く社会環境及び本市場の現状は以下の通り。

○食品流通を取り巻く社会環境の変化

<人口動向>

- ・2005年（平成17年）の80.4万人をピークに、その後減少傾向
- ・2025年（令和7年）には人口の約3割が65歳以上の高齢者となる
- ・世帯数は2010年（平成22年）以降増加が続く
- ・世帯人員は2045年（令和27年）には1.97人まで減少

<食料消費動向>

- ・1人当たりの食料支出割合は、生鮮食品は減少し、加工食品は伸びる見込み

○浜松市中央卸売市場の現状

<環境資源>

- ・浜松市は豊かな自然環境に囲まれ、年間の日照時間が長く、温暖な気候に恵まれており、年間を通じて特色ある農水産物が産出されている

<取扱産地>

- ・野菜の産地別入荷量は市内産のウエイトが高く、生鮮魚、冷凍魚、塩加工品の産地別入荷量は県内産のウエイトが高い

また、サウンディング型市場調査*2及び市場事業者の意向把握を行い、再整備に関する条件を以下のように整理した。

○サウンディング型市場調査

市場再整備の4パターンに対する可能性と課題

【既存施設の長寿命化】

- ・市場施設を稼働させながらの改修工事は、安全衛生上の課題が大きく、理想的な物流動線、機能配置が困難

【市場施設のみの新築】

- ・市単独またはPFI*3方式で実施可能であるが、施設整備が使用料増加に直結することが懸念される

【市場施設の新築に併せた余剰地の活用】

- ・余剰地は民間商業施設や複合施設の開発・誘致・運営等の提案が可能

【市場施設と民間活用施設の合築】

- ・市場施設の上層階に食品関連物流事業者を誘致し、市場機能の強化と取扱量の増加を目指すことが可能

○市場事業者の意向

施設規模や施設の配置、市場の衛生管理方法等に関する市場事業者の意向

【施設規模と施設配置】

- ・市場施設の配置集約と規模のコンパクト化
- ・仲卸売場規模を分野や取扱量の大小に応じて柔軟に設定

【品質・衛生管理等に対応した市場の機能向上】

- ・鮮度維持や品質管理に対する社会要請に対応可能な、「閉鎖型施設の実現」と「売場・店舗のコールドチェーン*4化の実現」

【荷捌き、ピッキングなどの物流動線の効率化】

- ・荷受・荷捌き場、買荷保管積込所などピッキング*5や配送機能の向上と共同化、冷蔵庫などの物流センター*6機能の拡充

これらを踏まえ、施設整備の将来ビジョン及び市場再整備の方針を以下のように設定した。

○施設整備の将来ビジョン

「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」

本市場の持続的運営や地域との共存、市場が担うべき役割を踏まえ、安全で安心な生鮮食料品を安定供給する市場本来の機能を維持しつつ、広域的な食料品流通の拠点としても機能する市場を目指す。

○市場再整備の方針

- ・市場の再整備においては、市場機能を全面移転可能な規模の用地確保が困難であることから、**現地での再整備**を目指す
- ・市場を稼働させながら既存建物を改修することは安全衛生上の課題が大きいことに加え、既存建物の再整備は施設に大きな変更要素がなく、理想的な物流動線・機能配置が困難であることや既存施設の劣化度により工事内容が異なること、長寿命化と高機能化を同時に実施することは、コスト増につながる可能性があることから、**全面建替え**を目指す

(3) 卸売市場を取り巻く状況

① 国の関連施策

農林水産省

- ・改正卸売市場法に基づく「卸売市場に関する基本方針」の中で、市場施設に関する5つの基本的な事項および関連する重要事項として3つの点を挙げており、2023年（令和5年）3月にそれらを踏まえた「今後の卸売市場整備の方向性骨子」が示された。
- ・また、物流の2024年問題*7への対応や卸売市場の物流機能の強化等、食品流通をめぐる課題への対応を踏まえ、2024年（令和6年）1月に改訂された。

<基本的な事項と整備の方向性骨子>

① 流通の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・場内の一方通行化、入退場口の分離等、物流動線の整理 ・複数台の車両が同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等の整備 ・天候に左右されない荷捌きを行うため、庇、大屋根等の整備 ・パレチゼーション*8を前提とした施設整備（作業スペース、通路幅、デポスペース*9等） ・分荷機能の強化に着目した場内物流の効率化（バリアフリー、十分なピッキングスペース・共用部・動線の確保、フレキシブルな共用部分等） ・フォークリフト荷役作業スペースの確保、パレットデポスペースの確保等、パレット化を前提とした施設 ・ワンストップで荷下ろしができる共同荷受け体制への対応が可能な施設配置や共同荷下ろし場の整備 ・共同輸送による大口化を前提とした施設
② 品質管理及び衛生管理の高度化	<ul style="list-style-type: none"> ・搬入から搬出までの温度管理を適切に行える閉鎖型施設等の設置（必要に応じた限定的な施工も検討） ・中継共同輸送の際の荷の一時保管に必要なコールドチェーン確保のための冷凍・冷蔵施設等の整備
③ 情報通信技術その他の技術の利用	<ul style="list-style-type: none"> ・検品等を自動化・省力化する RFID*10 タグ付のパレット等を活用できる設備を整備 ・AGV*11等の自動搬送システムを活用できる施設設備、自動ラック等の整備（人手不足の解消・省力化） ・中継共同輸送を効果的に行うために必要な荷のコーディネート、効率的なトラックの配車、荷の管理等に必要なシステムの整備
④ 国内外の需要への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ロールボックスパレット*12やドリー*13での荷役が円滑に行える、段差のない施設構造 ・搬出バース*14のプラットフォーム化、ドックシェルター*15化 ・市場内にパレット、ロールボックスパレット、コンテナ等の搬送資材のデポスペースを確保 ・在庫管理機能の強化に必要な冷凍・冷蔵施設等の整備 ・量販店、加工事業者、有機農産物、輸出対応など国内外の需要の変化に応じた荷姿での出荷が可能となるよう、場内に小分け、パッケージング、プレクックへの対応が可能な施設・設備の導入 ・船舶、貨物列車との接続を考慮した拠点配置、バンニング（コンテナへの積み込み）に対応した施設
⑤ 関連施設との有機的な連携	<ul style="list-style-type: none"> ・共同作業スペース化や利用しない時間帯の多目的利用を前提とした汎用性の高い施設構造（施設の有効活用）

<その他卸売市場に関する重要事項とそれに関連する整備の方向性骨子>

① 災害時等の対応	防災	<ul style="list-style-type: none"> 想定される自然災害等に対して、施設の耐震化、耐水化、耐風化に取り組み、災害に強い施設整備 災害時においても食料の安定供給を維持するため、非常用電源設備を整備
	環境対応	<ul style="list-style-type: none"> EVトラック等が市場内で給電できるよう、市場内に給電設備を設置 市場内で発生する食品残渣等を原料としたバイオマス発電、肥料等への再利用等
② 食文化の維持及び発信		—
③ 人材育成及び働き方改革		—

参考：食品流通をめぐる課題への対応例

持続可能な食品流通総合対策事業

<対策のポイント>
喫緊の課題である「物流の2024年問題」に対処するとともに、今後の労働力不足や将来のフィジカルインターネット物流に対応しうる新たな食品流通網を構築するため、多様な関係者が一体となって取り組む①物流の標準化、デジタル化等に必要なソフト面の実装、②物流の自動化、省力化、品質管理に必要な設備・機器の導入、③中継共同物流拠点となるストックポイントの整備を総合的に支援し、将来にわたって持続可能な食品流通を実現します。

<事業目標>
物流の効率化に取り組む地域を拡大

<事業の内容>

1. 物流生産性向上推進事業 550 (-) 百万円
① 推進事業
関係事業者に対し、本事業を活用した物流改善の提案を行い、関係者による協議会の設置や事業実施に当たっての指導・助言を行うとともに、優良事例の発信を支援します。
② 物流生産性向上実装事業
物流の標準化（パレット、外装、コード等）、デジタル化・データ連携（伝票の電子システム、トラック予約システム、デジタルせり等）、モーダルシフト、ラストワンマイル配送等に必要なソフト面の実装を支援します。
③ 物流生産性向上設備・機器導入事業
物流の標準化、デジタル化・データ連携等の効果をより発現するため、物流の自動化・省力化・品質管理に必要な設備・機器の導入を支援します。

2. 中継共同物流拠点施設整備事業 2,500 (-) 百万円
新たな食品流通網の構築に必要な中継共同物流拠点の整備を支援します。

<事業の流れ>

<事業イメージ>

食品流通拠点整備の推進

<対策のポイント>
卸売市場の物流機能を強化し、将来にわたって生鮮食品等の安定供給を確保するため、物流の標準化やデジタル技術等の活用による業務の効率化・省力化、防災・減災への対応を図り、幹線輸送、有機農産物や小口需要対応、輸出拡大の拠点となり得る卸売市場施設等の整備を支援します。

<事業目標>

- 場内物流改善体制の構築に取り組んでいる卸売市場数（55市場 [令和6年度まで]）
- 共同物流拠点における入荷時のトラックの積載率と比較して、出荷時の積載率が10%以上向上

<事業の内容>

1. 卸売市場施設整備
生鮮食品等の流通の核としての機能の高度化、防災・減災への対応、農林水産物の輸出拡大、食料安全保障に対応した生鮮食品等の流通を実現するため、
① 品質・衛生管理の強化
② 物流業務の効率化、省力化
③ 保管調整機能の強化
④ 輸出先国までの一貫したコールドチェーンシステムの確保
⑤ 輸出先国が求める衛生基準の確保
等に資する卸売市場施設の整備を支援します。

2. 共同物流拠点施設整備
物流効率化やCO2排出削減に資する共同配送・モーダルシフトのためのストックポイント等の共同物流拠点施設の整備を支援します。

<事業の流れ>

<事業イメージ>

今後の卸売市場の整備について（第3回今後の卸売市場の整備に関する作業部会資料）より

・また、食品流通合理化検討会では、「食品流通の合理化に向けた取組について（検討項目と対応）」（令和3年）として以下の検討項目と、その対応について示し、取組を推進している。

① パレット化等による手荷役軽減	<ul style="list-style-type: none"> ・パレット、パレタイザー*16等の導入と管理回収体制の構築を支援（R2） ・政府広報シンポジウム等を通じた議論の深化と共有 ・今後、運用ルールや管理回収体制の検討を促進
② 集出荷拠点の集約等による効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・集約物流拠点の整備を支援（R3-） ・複数産地や異業種との連携による効率的な共同輸送を支援（R3-） ・政府広報シンポジウム等を通じた議論の深化と共有
③ モーダルシフト*17によるトラック以外の輸送手段への分散	<ul style="list-style-type: none"> ・物流総合効率化法に基づく総合効率化計画の策定促進 ・新たな鉄道・船舶輸送体系の構築、出荷の平準化に繋がる長期貯蔵体系の確立等を支援（R3-） ・新幹線等の新たな貨客混載に向けて鉄道貨物輸送業界等と意見交換
[小口・付加価値物流] ④ 小口ニーズへの対応 ⑤ 品質・付加価値・価格バランスの見直し	<ul style="list-style-type: none"> ・高速バス等による貨客混載の活用拡大に向けた取組を支援(国交省、R2-) ・過疎地域等におけるドローン物流の実用化を支援（国交省、R2-） ・セミナー等を通じた議論の深化と共有
⑥ ICT*18の活用	<ul style="list-style-type: none"> ・ICTを活用した業務の省力化・自動化等を支援（R2-）
⑦ 荷待ち時間の削減や附帯作業の適正化	<ul style="list-style-type: none"> ・ホワイト物流推進運動*19等への参加呼びかけ ・予約受付システム等の導入促進
⑧ 食品ロス削減	<ul style="list-style-type: none"> ・商習慣の見直しに向けて食品関連事業者への呼びかけ、セミナー等を実施 ・政府広報シンポジウムを通じた普及啓発
⑨ 効率的な輸出物流の構築	<ul style="list-style-type: none"> ・方策検討に向けて、有識者等との意見交換会を実施（R3、3-）
⑩ 食料品アクセス対策に繋がる物流	<ul style="list-style-type: none"> ・食料品アクセスの確保に向けた課題解決のための取組を支援（R3-）

参考：①パレット化等による手荷役軽減の例

パレット化等による積卸し作業の効率化（新潟）

○現在、トラックからの積卸しを手作業で行っているため、ドライバーは負担の大きい作業を長時間行う必要がある。
○このため、パレットに積載した荷物をフォークリフトで積卸しをすることで、ドライバーの作業負担軽減及び作業時間短縮を図る。さらに、パレットの回収をパレットレンタル会社を実施することにより、回収等に係る管理時間・費用の削減を図る。（全農物流、全農にいがた、新潟県農林水産部食品・流通課）

目標

- ドライバーの作業負担軽減
- ドライバーの作業時間短縮（現状（手作業）：約80分 ⇒ 実証（フォークリフト作業）：約30分）
- パレットの回収等に係る管理時間・費用の削減
- パレットの回収が不要となるため、帰り荷の選択肢拡大

第1次中間取りまとめのフォローアップ（第4回食品流通合理化検討会資料）より

国土交通省

・卸売市場の機能を発揮するうえで物流は切り離せないが、物流の2024年問題を控え、物流が直面する課題に対応した施策に重点的に取り組むべく、今後の物流が目指すべき方向性を3つの観点とし、関連する施策を位置付けている(以下、「総合物流施策大綱(2021年度~2025年度)」より)。

<p>(1) 物流DX*²⁰や物流標準化の推進によるサプライチェーン*²¹全体の徹底した最適化 (簡素で滑らかな物流の実現)</p>	<p>① 物流デジタル化の強力な推進 ② 労働力不足や非接触・非対面型の物流に資する自動化・機械化の取組の推進(倉庫等の物流施設へのロボット等の導入支援等) ③ 物流標準化の取組の加速 ④ 物流・商流データ基盤等 ⑤ 高度物流人材の育成・確保</p>
<p>(2) 労働力不足対策と物流構造改革の推進 (担い手にやさしい物流の実現)</p>	<p>① トラックドライバーの時間外労働の上限規制を遵守するために必要な労働環境の整備 ② 内航海運の安定的輸送の確保に向けた取組の推進 ③ 労働生産性の改善に向けた革新的な取組の推進 ④ 農林水産物・食品等の流通合理化 ⑤ 過疎地域におけるラストワンマイル配送*²²の持続可能性の確保 ⑥ 新たな労働力の確保に向けた対策 ⑦ 物流に関する広報の強化</p>
<p>(3) 強靱で持続可能な物流ネットワークの構築 (強くてしなやかな物流の実現)</p>	<p>① 感染症や大規模災害等有事においても機能する、強靱で持続可能な物流ネットワークの構築 ② 我が国産業の国際競争力や持続可能な成長に資する物流ネットワークの構築 ③ 地球環境の持続可能性を確保するための物流ネットワークの構築(カーボンニュートラル*²³の実現等)</p>

参考：(1) ②簡素で滑らかな物流の例



(2) ④担い手にやさしい物流の例



・また、経産省、国交省、農水省が事務局となって設置された「持続可能な物流の実現に向けた検討会」の最終取りまとめ（2023年8月）では、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、以下の3つの柱であげられている。

<p>(1) 荷主企業や消費者の意識改革</p>	<p>① 荷主企業・物流事業者の物流改善を評価する仕組みの創設 ② 経営者層の意識改革を促す措置 ③ 消費者の行動変容を促す方策の実施 ④ 物流に係る広報の強化</p>
<p>(2) 物流プロセスの課題の解決（非効率な商慣習・構造是正、取引の適正化、着荷主の協力）</p>	<p>① 待機時間、荷役時間等の労働時間削減に資する措置及び納品回数の減少、リードタイムの延長等、物流の合理化を図る措置の検討 ② 契約条件の明確化、多重下請構造の是正等の運賃の適正収受に資する措置の検討 ③ 物流コスト可視化の検討 ④ 貨物自動車運送事業法に基づく荷主への働きかけ等及び標準的な運賃の制度の継続的な運用等 ⑤ トラックドライバーの賃金水準向上に向けた環境整備の検討</p>
<p>(3) 物流標準化・効率化（省力化・省エネ化・脱炭素化）の推進に向けた環境整備</p>	<p>① デジタル技術を活用した共同輸配送・帰り荷確保等の検討 ② 官民連携による物流標準化の推進の検討 ③ 物流拠点ネットワークの形成等に対する支援の検討 ④ モーダルシフトの推進のための環境整備の検討 ⑤ 車両・施設等の省エネ化・脱炭素化の推進に向けた環境整備の検討 ⑥ その他生産性向上を図るための措置の検討</p>

参考：(3) ①物流プロセスの課題の解決の例

物流プラットフォームによる物流可視化の例（株式会社 traevo）

- 多様な事業者が関わる中で、物流に関する状況確認や情報伝達には現在アナログな手順により時間・コストを要している。物流の可視化にはトラック情報の活用が有効であるが、メーカーの異なる車載機器のデータ連携は容易ではない状況。
- こうした中、株式会社traevoでは、メーカーの異なる車載機器から車両情報を収集し、タイムスタンプ、車両位置情報、作業ステータス、庫内温度等のデータを対象として、複数の車載機器のデータを連携、集約、配信するサービスを提供。2022年4月から無料トライアルを開始し、2023年1月に正式にサービスインした。
- 例えば、荷主企業（大手メーカー）から運送を委託している物流事業者に対して「自社貨物を運送するトラックの動態情報をご提供ください」という依頼をし、数千台/日稼働する車両とドライバーの労働実態を網羅し、物流現場の改善とサプライチェーンの効率化につなげる取組が行われている。



持続可能な物流の実現に向けた検討会 最終取りまとめより

② 浜松市の関連施策

「浜松市農業振興ビジョン（2019年4月）」

- ・「チャレンジ・工夫で『もうかる農業』を実現する」を基本理念とし、小規模から大規模まですべての農業者が収益を上げ、農業を持続的に発展させるため、5つの基本方針を柱に、17の基本施策により農業の振興に取り組むとしている。
- ・「基本施策⑦ 安全・安心な作物の生産と流通」において、中央卸売市場は「多様な消費者ニーズに対応し、安定的な農産物の流通を確保」するとしており、生産者の受け皿としての役割と、多様な消費者ニーズに安定的に応える役割を担う機能として位置づけられている。

基本方針		基本施策
「営む力」 	<p>「経営者」の意識を醸成し、市場競争力の高いビジネス経営体を育成する</p> <p>多様な人材が働きやすい環境を整える</p>	<p>①ビジネス経営体の育成</p> <p>②「経営者」意識の醸成</p> <p>③多様な担い手の確保</p>
「売る力」 	<p>戦略を明確にし、販路拡大や付加価値の創出を目指す</p> <p>消費者とのつながりを強化し、相互利益を生み出す</p>	<p>④6次産業化やブランド化による付加価値づくり</p> <p>⑤輸出販売を含む販路拡大</p> <p>⑥マーケティング戦略を持った農業者の育成</p> <p>⑦安全・安心な作物の生産と流通</p>
「産む力」 	<p>農地の集積・集約により強い農業経営の実現を図る</p> <p>先端技術の活用や栽培技術の向上により生産性を高める</p>	<p>⑧安定した農地の確保</p> <p>⑨優良品種、気候変動に対応する作物の生産</p> <p>⑩ICT、省力化技術等の導入</p> <p>⑪栽培技術の継承と業務改善の実施</p>
「守る力」 	<p>農地の果たす多面的機能を理解し、農地を守り、農村環境を次代に伝えていく</p> <p>農業生産の基盤を整備し、良好な営農環境を確保する</p>	<p>⑫農地の保全、耕作放棄地の解消、農村環境の維持</p> <p>⑬農業生産基盤の整備、施設の耐震化・老朽化対策</p> <p>⑭鳥獣被害対策</p>
「地域の力」 	<p>浜松産農産物の豊富さ・美味しさを実感し、伝えていく</p> <p>自然豊かな農山村を地域資源として活用し、活気をもたらす</p>	<p>⑮食農教育、地産地消の推進</p> <p>⑯浜松農業の理解と情報発信</p> <p>⑰観光資源としての農山村の活用</p>

浜松市農業振興ビジョンより

(4) 本市の特色を踏まえた再整備のあり方

社会環境の変化により、卸売市場を取り巻く状況においても、卸売市場法の改正をはじめ、食品流通の合理化や品質・衛生管理の強化、物流問題への対応等に向けた様々な取り組みが行われている。

このような背景を踏まえ、本市場においても、引き続き生鮮食料品の安定供給に向けた食のインフラとしての機能を発揮するため、社会的ニーズに対応する機能強化と合わせた市場施設の再整備を行う。

市場再整備にあたっては、本市のもつ以下のような特色を活かした整備とし、独自性のある新たな取組により活性化を目指す。

① 産地から消費者へ安全・安心な食をつなぐ

本市は、令和4年の農業産出額が全国6位という、全国有数の農業産地であると同時に、79万人の市民さらには圏域に130万人の消費者を抱える一大消費地でもある。

「産地が近い」という特性を活かし、出荷者が安心して商品を納められる、使いやすい市場となること、また、実需者から求められる消費者ニーズへの対応に応えることのできる市場になること、これにより、産地の品物を消費者へ、安全・安心に供給する役割を担う。

② 「ものづくりのまち」の機能を活かす

本市は、日本有数のものづくり都市であり、様々な技術産業が集積している。こういった産業の集積により、部品の調達や製品の配送等、物流網が発達しており、物流ネットワークにおける強みを持っている。

また、本市は中京圏に隣接し、首都圏と近畿圏の中間地点にあるという地理的特性もある。

物流の強みと地理的特性を活かして、生鮮食料品の中継拠点としての機能を発揮することも、市場を活性化させる上で重要な役割と考えられる。



2 計画条件等の整理

(1) 本市場の状況

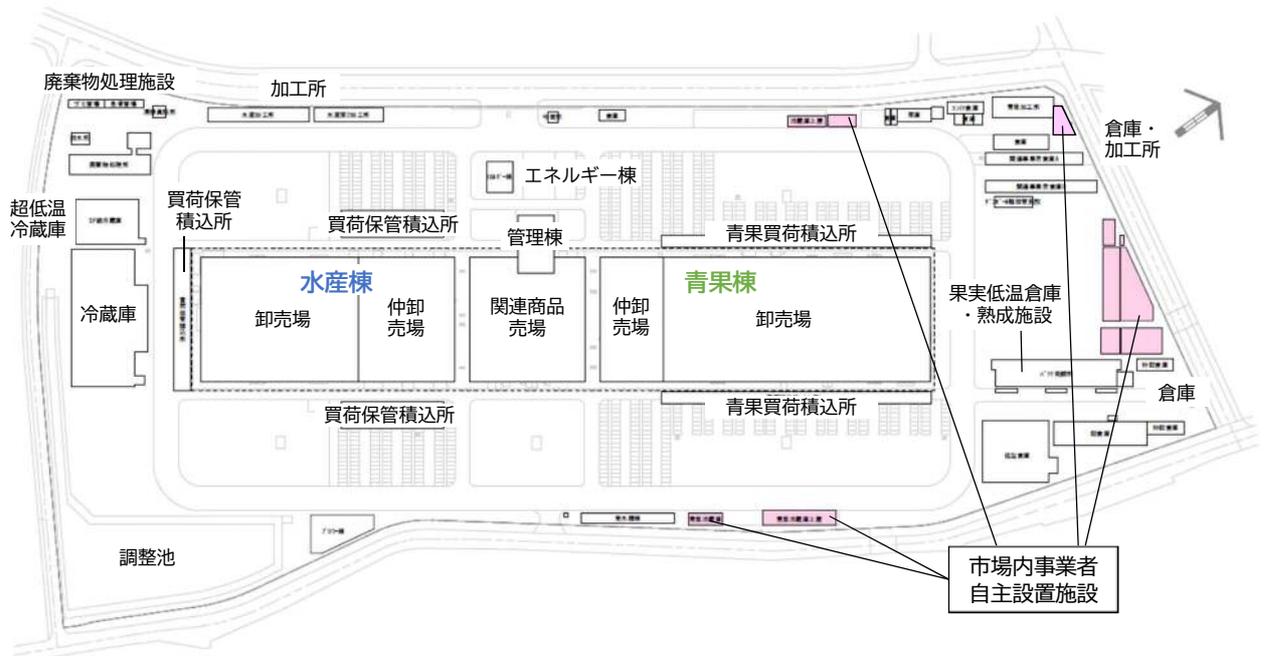
項目	内容
所在地	浜松市中央区新貝町 239 番地の 1
都市計画区域	都市計画区域
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
敷地面積	165,068 m ²
建蔽率	60% (角地緩和により 70%)
容積率	200%
その他	特別用途地区 (大規模集客施設制限地区)
施設用途	卸売市場

施設名称		建築年	築年数	延床面積 (m ²)	構造
卸売場	青果	1979年 (昭和54年)	44年	12,422	鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建
	水産	1979年 (昭和54年)	44年	7,418	鉄骨鉄筋コンクリート造平屋建
仲卸売場	青果	1979年 (昭和54年)	44年	3,980	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
	水産	1979年 (昭和54年)	44年	5,781	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
買荷保管積込所	水産第1	1988年 (昭和63年)	35年	945	鉄骨造2階建 (1階部分)
	水産第2	1998年 (平成10年)	25年	1,847	鉄骨造平屋建 2棟 12区画
倉庫	青果卸	1979年 (昭和54年)	44年	828	鉄骨造平屋建 2区画
	青果仲卸	1979年 (昭和54年)	44年	292	鉄骨造平屋建 2棟 14区画
	関連事業者	1979年 (昭和54年)	44年	1,990	鉄骨造2階建 2棟 37区画
	出荷用コンテナ	1979年 (昭和54年)	44年	306	鉄骨造
低温倉庫	青果	1979年 (昭和54年)	44年	1,520	鉄筋コンクリート造平屋建
冷蔵庫	水産	1979年 (昭和54年)	44年	6,124	鉄筋コンクリート造地下1階地上3階建
加工所	青果	1979年 (昭和54年)	44年	452	鉄骨造一部2階建
	水産	1979年 (昭和54年)	44年	415	鉄筋コンクリート造、一部鉄骨造平屋建
	水産第2	2000年 (平成12年)	23年	636	鉄骨造2階建
管理棟		1979年 (昭和54年)	44年	2,347	鉄筋コンクリート造地下1階地上4階建
関連商品売場		1979年 (昭和54年)	44年	4,790	鉄筋コンクリート造2階建 (1階部分)
関係業者事務所	中央棟	1979年 (昭和54年)	44年	6,797	鉄筋コンクリート造2階建 (2階部分)
	水産仲卸	1988年 (昭和63年)	35年	769	鉄骨造2階建 (2階部分)
果実低温倉庫 ・熟成施設		1979年 (昭和54年)	44年	1,223	鉄筋コンクリート造2階建、 一部鉄骨造平屋建16室
廃棄物処理施設		1995年 (平成7年)	28年	985	鉄骨造2階建
超低温冷蔵庫		1999年 (平成11年)	24年	1,057	鉄骨造平屋建一部2階建
エネルギー棟		2010年 (平成22年)	13年	262	鉄骨造平屋建
青果買荷積込所		2019年 (平成31年)	4年	2,170	鉄骨造平屋建 2棟

※ハッチは旧耐震基準 (1981年 (昭和56) 5月31日までの建築確認において適用されていた基準) の建物を示す

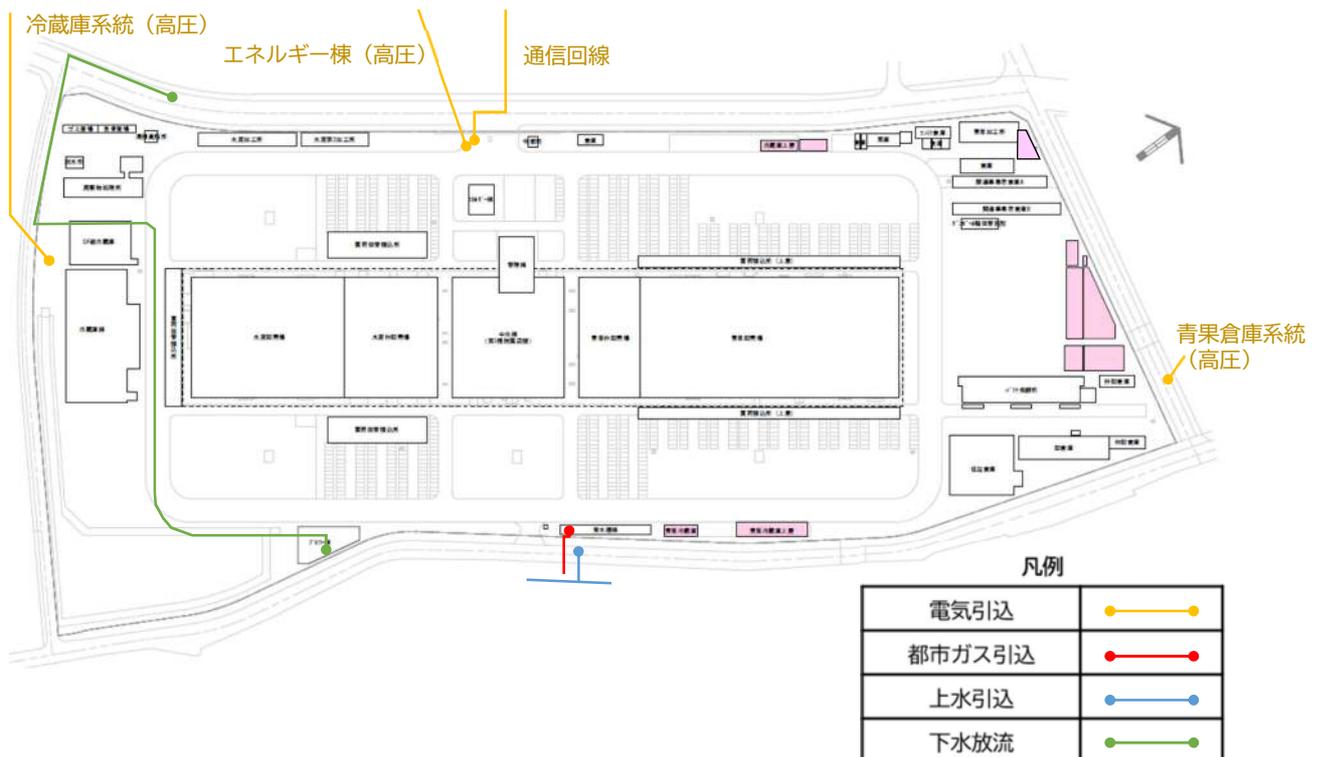
施設の所有区分について

- ・市場内には本市で整備した施設のほか、市場内事業者が土地を使用して自主設置した施設がある。
- ・市場内事業者の自主設置施設として、敷地北側に青果仲卸業者の加工施設、外周道路外側に青果卸・仲卸業者の冷蔵庫、青果棟・水産棟の軒下周囲に各部門の冷蔵庫や倉庫などがある。



公共供給施設の状況について

電気、ガス、上下水道の引込状況を以下に示す。



(2) 施設の現状と課題

本市場における施設の現状を以下に整理する。

	青果物	水産物
卸売場	 <ul style="list-style-type: none"> ・売場の一部を仲卸の買荷保管所として使用 ・一部をカーテン等で囲い、低温売場として使用 	 <ul style="list-style-type: none"> ・開放型で外部と直接つながっており、売場内に容易に進入可能 ・各業者が別々のレイアウトとなっている
仲卸売場	 <ul style="list-style-type: none"> ・商品を販売する店舗としての用途の他、事務所や冷蔵庫としても使用 ・通路に商品をはみ出して陳列 ・フォークリフトと買出人の動線が交錯 	 <ul style="list-style-type: none"> ・商品を販売する店舗としての用途の他、加工所、事務所、冷蔵庫としても使用 ・各事業者の事業形態により区画内の使用方法が異なる ・通路に商品をはみ出して陳列 ・フォークリフトと買出人の動線が交錯
買荷保管所	 <ul style="list-style-type: none"> ・庇が短く、雨を防ぐスペースが不足 ・卸売場の一部を仲卸の買荷保管所として使用 	 <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場（荷捌き・積込所）と隣接 ・仕分け、一時保管スペースが不足 ・売場と屋根で繋がっていない

その他施設	果実低温倉庫	冷蔵庫
	 <ul style="list-style-type: none"> 卸売業者がバナナ加工所、低温倉庫として使用 	 <ul style="list-style-type: none"> 12月の繁忙期は通路にも荷があふれる 仲卸業者は組合で借りている区画を使用
	関連事業者倉庫	事務所
	 <ul style="list-style-type: none"> 各事業者が必要な区画を借りて使用 	 <ul style="list-style-type: none"> 空き区画が発生
	ごみ処理場	駐車場
	 <ul style="list-style-type: none"> 施設面、運用面で衛生管理体制の改善が必要 	 <ul style="list-style-type: none"> 仲卸業者が荷捌きや積込所として使用 野ざらしのため日照対策や降雨時の作業場の確保が課題
その他	その他	
 <ul style="list-style-type: none"> 場内の土地を使用して事業者が加工所や冷蔵庫、倉庫などを自主設置 	 <ul style="list-style-type: none"> 設備系統が老朽化し、更新が必要 	

これまでの検討経過及び調査結果で把握された施設の現状及び課題を以下に整理する。

<老朽化・耐震性>

- ・施設全体の老朽化が進み、各所で不具合が発生
例) 部分的な雨漏り、駐車場・敷地内外周路の舗装劣化や凹凸(地盤の緩さによる要因)、排水管の詰まり、電気系統の不具合、鉄骨躯体や鉄製配管等の腐食・錆、冷蔵庫(冷却施設等)の部品耐用年数超過など
- ・1981年(昭和56年)5月31日以前の旧耐震基準の施設が多数あり、静岡県耐震判定基準によるランクⅡ(耐震性能がやや劣る建物、倒壊する危険性は低いが、かなりの被害を受けることも想定される)相当である

<品質・衛生管理>

- ・コールドチェーンに非対応
- ・建物が壁で囲われておらず、小動物の出入りがある
- ・ごみ処理場が運用面・衛生面で課題

<機能性>

- ・売場や事務所等に空き区画が発生しており、現在の利用実態に即していない
- ・各事業者の事業形態・需要者ニーズに対応する機能が不足
例) 倉庫、冷蔵庫、冷凍庫、加工施設、仕分・配送センターなどが不足している

<作業性>

- ・雨風にさらされない屋根のある荷捌スペースや買荷保管所の不足
- ・作業動線が非効率
例) 事務所と加工施設が売場(仕分け場)から離れている

<安全性>

- ・トラックやフォークリフトの車両動線が交錯していて危険
例) 駐車場と売場間の通路や冷蔵庫と売場の間の通路をフォークリフトが激しく移動している

<ユニバーサルデザイン^{*24}>

- ・施設がユニバーサルデザインに非対応
例) エレベーターの不備、多目的トイレが不足、2階中庭廊下に梁が出ていて段差が多いなど

(3) 本市場の取扱数量の推移

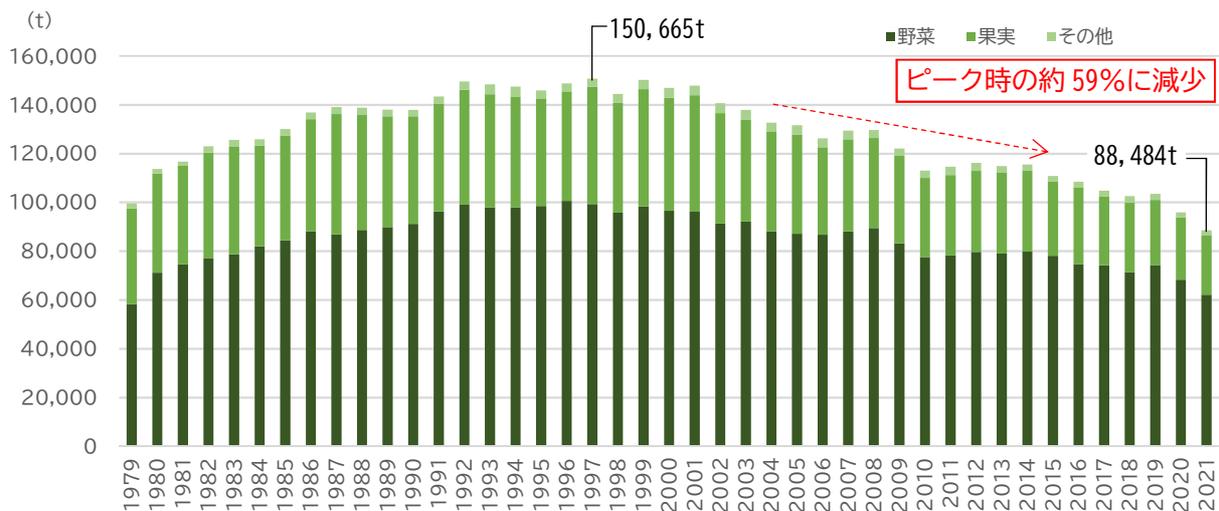
本市場が開場した1979年度（昭和54年度）から2021年度（令和3年度）までの部門別取扱数量の推移を以下に整理する。

【青果物】

○2021年度（令和3年度）の卸売業者の取扱数量は8.84万tである。

○過去最も取扱数量が多いのは1997年度（平成9年度）の15.06万tで、以降、取扱数量は減少傾向にあり、2021年度（令和3年度）はピーク時の約59%となっている。

【青果物の取扱数量の推移】



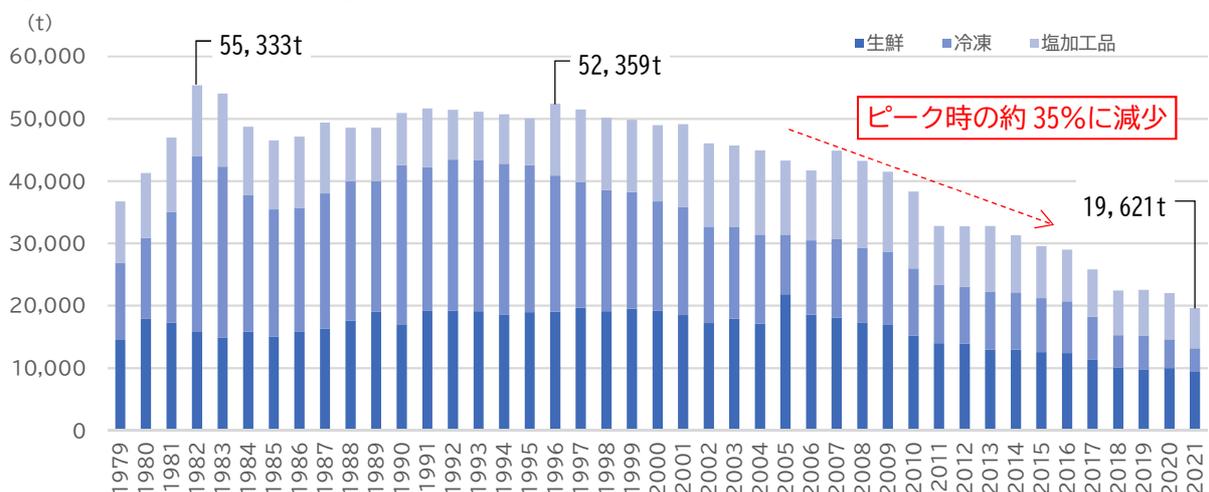
【水産物】

○2021年度（令和3年度）の卸売業者の取扱数量は1.96万tである。

○過去最も取扱数量が多いのは1982年度（昭和57年度）の5.53万tである。

○1996年度（平成8年度）の5.23万t以降、取扱数量は減少傾向にあり、2021年度（令和3年度）はピーク時の約35%となっている。

【水産物の取扱数量の推移】



※取扱数量には、仲卸の直荷引きは含まない

(4) 市場内事業者の意見

青果物・水産物の市場内事業者へのヒアリングによる主な意見は以下のとおりである。

○新しくできる施設に求めることについて

- ・施設規模については、取扱数量の減少や取引形態が変化している中で、売場や仲卸店舗の規模をコンパクトにすることは大きな異論はない。
- ・一方、ピッキングや荷捌を行うスペースが不足しているため、屋根のある荷捌スペースを求める声が多い。
- ・コールドチェーンについては、水産では密閉型の施設をイメージしているが、青果はそこまでの必要性を求めていない。
- ・再整備にコストがかかるのは理解するが、使用料が大きくなると事業が継続できないため、規模をコンパクト化するなど使用料を抑える工夫も必要という意見もある。

○直荷引きについて

- ・消費者のニーズに応えるため、一部の仲卸では直荷引きが行われているため、仲卸の取扱量にも留意して施設の規模を考える必要がある。

○共同配送について

- ・仲卸では一部の業者間で共同配送を行っているものの、全体としては共同配送には課題が多い。

○デジタル技術の活用について

- ・産地や量販店など取引先によりシステムが異なる場合があるため、再整備における一体的なデジタル技術の活用は困難と考えられる。

○余剰地活用について

- ・一般向けの店舗は、一部の業者では出店の意欲があるが、集客性や近隣店舗からの苦情を懸念する声がある。現状のように市場まつりや一般開放等のような関わり方が良いという意見が多い。

○企業再編について

- ・人口減少の中で卸・仲卸の機能強化のために企業再編は視野に入れるべきという意見が多い。
- ・10年後には、卸も仲卸も含めて浜松市場全体として1つの会社になっていくのが良いのではないかと、という意見もある。

○人材確保・職場環境について

- ・人材確保は厳しい状況。働きたいと思ってもらうには、清潔な職場づくりや禁煙化、拘束時間の工夫などが必要。
- ・保育施設などもあった方がより働き易くなるという意見もある。

(5) 課題への対応

① 社会動向の変化を踏まえた取扱数量の予測と、目標に基づいた適切な市場施設の規模設定が必要

- ・現在の取扱数量はピーク時と比較して青果物では約 59%、水産物では約 35%まで減少し、卸売場や冷蔵庫などの施設が過剰規模となっており、使用率が低下している。
- ・今後も人口減少や少子高齢化による食料消費の量的減少や、直販所や EC 販売など流通経路の多様化、生鮮食品から加工食品への需要転換に伴う市場経由率の低下などの社会動向の変化が予想される。
- ・一方、開設当初と比べて物価は上昇しており、特に近年の物価高騰を考えると、再整備による建設コストは当初よりも大きなものになることが想定される。
- ・市場内事業者が負担する市場使用料は、建設費の償還額を基本に算出されるため、建設コストの上昇による単位床面積当たりの市場使用料の増加は避けられない状況である。
- ・市場施設の規模は、目標とする取扱数量をベースに設定するが、高い目標を掲げすぎると、施設規模が過大となり、市場使用料が大きく増える可能性がある。
- ・そのため、事業継続に過度な負担とならない市場使用料となるよう、適正な目標設定と、動線や空間利用の効率化を図りながら規模のコンパクト化を図ることが必要となる。

② 衛生管理、品質管理、新たな商品展開、従業員の働き易さなど、これからの浜松市場の持続的運営に必要な機能の付加や、取扱形態に対応できる施設の形にしていくことが必要

- ・現在の施設には、加工や配送など、顧客ニーズに対応するための作業スペース不足、雨風に晒されない屋根のある荷捌スペースや買荷保管所の不足、コールドチェーンへの非対応などの機能的な課題がある。
- ・また、開設当初からの各事業者に一律な規模・配置という施設形状が、店舗売りの有無や量販店対応の荷捌きなど、せり^{*25}取引中心から相対取引^{*26}中心の取引実態に変わってきた現状において、それぞれの事業に応じた展開がしにくくなっている。
- ・小売店や量販店においては、卸売市場に対して一次加工やパッキング等商品加工を求める動きも高まってきており、事業者の中には取扱数量の拡大に向けて加工品への対応を事業の拡大や増強として検討する動きも見られる。
- ・そのため、取り扱う商品の種類や数量、販売方法の違いに応じて柔軟に対応できる施設の形とすることが求められている。

3 再整備計画

(1) 再整備の基本的な考え方

基本構想では、本市場の将来ビジョン並びに再整備の基本的な考え方として、以下のように設定している。これらの考え方をもとに、国の動向や市場内事業者等の意見を踏まえ、本市場の再整備における施設整備の考え方を示す。

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) 民間活力による余剰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

施設整備の考え方

適切な商品管理

- ・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（コンセプト2）

物流の強化

- ・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（コンセプト1）
- ・共同配送や拠点間物流への対応を図る（コンセプト3）

持続可能な市場

- ・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（コンセプト7）
- ・災害時の継続に稼働できる施設とする（コンセプト4）
- ・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（コンセプト5）

開かれた市場

- ・市民への市場の役割の認知向上を図る（コンセプト7）
- ・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（コンセプト5）

環境への配慮

- ・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（コンセプト6）
- ・物流DXやICT化等社会環境への適応を図る（コンセプト7）

(2) 必要機能の検討

施設整備の考え方をもとに、部門別ワーキング会議やあり方研究会等、市場内事業者の意見も踏まえ、本市場に今後必要と考えられる機能を以下のように設定し、考え方を整理する。

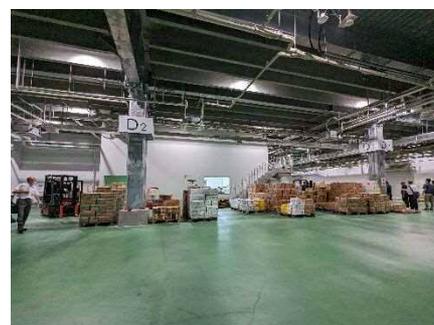
必要機能

①基本機能	i) 売場機能（卸売場、仲卸売場） ii) 買荷保管機能（買荷保管積込所、荷捌場）
②附属機能	i) 倉庫・冷蔵機能 ii) 加工機能 iii) 関連商品売場 iv) 管理部門
③新たな導入機能	i) 基本機能の強化（品質・衛生管理） ii) 物流関連機能の充実 iii) 将来事業拡張用地の確保 iv) ICT を用いた合理化への対応 v) 防災・危機管理機能の確保 vi) 環境保全への配慮 vii) 産業観光や一般市民への認知を高める機能

① 基本機能

i) 売場機能

- ・卸売場については、せり取引の減少により、相対取引の荷受場兼仕分け場としての使い方に移行してきている。
- ・荷受場については、天候に左右されない屋内での作業や、取扱品に合った適切な温度管理が求められている。
- ・仲卸売場については、飲食店や小売店からの買い付けが減少し、量販店向けの大ロット*²⁷販売を主とする事業者が増えており、店売りスペースだけでなく荷捌きスペースとしての機能が必要となっている。



密閉化し温度管理された売場

ii) 買荷保管機能

- ・買荷保管所については、飲食店や小売店からの買い付けが減少し、量販店向けの配送が主な取引となっており、買出人の一時保管場所となるだけでなく、大量の商品を分荷する作業スペースとしての機能が必要となっている。
- ・特に仲卸業者の分荷・積込作業については、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付きのスペースが求められている。



大屋根がかかった作業場

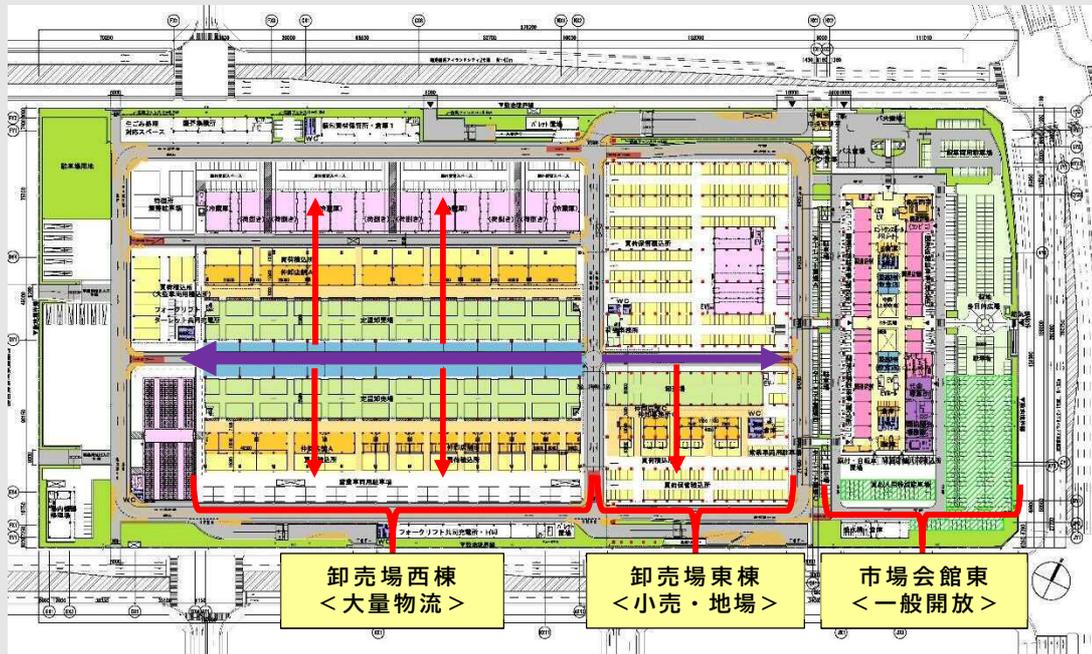
以上のことから、卸売市場の基本機能である売場機能と買荷保管機能については、取引形態の変化から同様の機能を持つようになってきているため、それぞれを一体の空間として整備することも考えられる。

これらを踏まえ、基本機能となる青果物、水産物における各部門の施設整備の基本的な考え方を以下のとおりとする。

	青果物	水産物
卸売場	・閉鎖型施設による品質・衛生管理	・閉鎖型施設による品質・衛生管理
仲卸売場 ・ 買荷保管 積込所、 荷捌場	<ul style="list-style-type: none"> ・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 ・仕分けや配送積込時に雨や日差しを遮ることのできる屋根付作業場や庇の確保 ・分散機能の集約化 ・将来の温度管理を見込んだ施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> ・量販店の配送店舗ごとの荷捌きに対応した施設整備 ・仕分けや配送積込時に雨に濡れない作業動線の確保

【事例】取引形態に応じた機能配置（福岡市中央卸売市場 青果市場）

- 仲卸は取扱量別に大量物流、小売業者用など3区分でゾーン分けして配置し、卸から仲卸への動線を効率化
 - [卸売場西棟] 相対取引を中心とした大量物流に対応
 - [卸売場東棟] せり取引を中心とした小売業者に対応
- 各店舗を営業形態や規模等に応じて3種類に分け、卸売場に面して配置



② 附属機能

i) 倉庫・冷蔵機能

- ・倉庫については、保管する荷に応じ、常温管理部分と適切に温度管理できる低温管理部分を区分して設ける。
- ・冷蔵機能については、青果物と水産物で管理温度が異なることから、それぞれに設けるものとする。
- ・青果物については、低温倉庫が冷蔵庫を兼ねるものとし、水産物は冷蔵庫および超低温冷蔵庫を設けるが、移動ラック等の導入により収容量を確保しつつ、コンパクト化できるよう検討する。



移動ラック

ii) 加工機能

- ・カットやパッケージング等、消費者ニーズ等に対応した加工機能については、各社の事業展開に応じて自主整備するものとする。
- ・作業内容により売場や荷捌場など施設の一角に設けるほか、場内の土地を使用して整備ができるようにする。

iii) 関連商品売場

- ・市場内において市場機能の充実及び市場利用者の利便性を図るための業務を行う場である。
- ・関連事業者の業態に応じた施設配置を行い、動線の合理化を図る。
- ・一般市民向けの販売が可能なエリアを設けることを検討し、「開かれた市場」のアピールによる市場の活性化を目指す。



一般市民でにぎわう関連店舗
(高松市中央卸売市場うみまち商店街)

iv) 管理部門

- ・市や維持管理事業者等の事務室、開設者や各種事業者の利用を想定した会議室、電気や通信、監視制御等、管理機能を集約し、市場運営の効率化を図る。

ii) 物流関連機能の充実

- ・首都圏・近畿圏の大消費地の中間地点に位置する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し、市場間のハブ・アンド・スポーク^{*29}機能の強化を図る。
- ・顧客からの共同配送^{*30}ニーズにスムーズに対応できる施設とする。
- ・トラックドライバーの休憩所や、トラック一時駐車場等の確保により、運輸事業者にとっても使いやすい市場を目指す。
- ・今後標準化・共通化が見込まれる農産物等のパレット輸送への対応を踏まえたパレット置場を確保する。



北九州市中央卸売市場内に完成した
ストックポイント施設
(福岡県 HP より)

iii) 将来事業拡張用地の確保

- ・市場内事業者の中には、加工施設や量販店対応の配送センターなど、自社で場内に施設の整備を希望する声もある。
- ・市場内事業者が今後の事業規模の拡大や新たな事業展開に対応できるようにするため、市場内に事業拡張用地を確保する。

iv) ICT を用いた合理化への対応

- ・卸売市場は長期間にわたり使用される施設のため、市場のあり方や流通の変化の見通しをたてながら、先行的に施設を整備していく観点が必要となる。特に技術開発のスピードが早い ICT や AI については、将来的な活用の拡大を想定したインフラ整備を検討する。

- RFID タグ付のパレットの循環管理や商品入出荷管理
- AI カメラ等を利用した場内物流管理
- 入場予約システムによる入退場管理
- 労働負担を軽減する販売管理システム
- デジタル技術を活用した共同配送 等



トラック予約システム (日本加工食品卸協会 H P より)

v) 防災・危機管理機能の確保

- ・卸売市場は、災害発生時においても生鮮食料品等の安定供給を維持することが必要であるとともに、緊急時の物資の集積・供給等の拠点としての役割も想定される。
- ・本市場が位置する区域は、天竜川洪水浸水想定区域として計画規模で百年に一度 2.0m 未満の浸水想定がハザードマップで示されている。災害発生時の事業継続が可能な市場施設となるよう、非常用電源設備の整備、電気・機械関係諸室の 2 階以上への配置、屋上や立体駐車場の避難所としての利用等、浸水対策を考慮した施設整備や機能配置を行う。

vi) 環境保全への配慮

環境負荷の低減

- ・場内で発生した廃発泡スチロールを熔融減容処理し、インゴット^{*31}化する処理施設が老朽化しており、機能更新が必要となっている。更新にあたっては、新たな技術や手法等の導入を検討する。
- ・運用面、衛生面で課題のあるごみ処理場の更新にあたっては、再生可能エネルギーの活用やエネルギー効率の最適化、有害物質排出削減等に配慮した施設を検討する。

- ・市場施設の低温化や食品加工により食品ロスの減量化を推進する。また、さらなる取組として、食品残渣や木製パレットのバイオマス発電^{*32}等、ごみリサイクルに対応した機能の導入についても検討を行う。
- ・「浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針」に基づき、木造・木質化が可能な施設においては、地域産 FSC 認証材等の活用を検討する。

カーボンニュートラルへの取組

- ・本市においては、2020年（令和2年）3月に「ゼロカーボンシティ」を宣言しており、2023年（令和5年）9月施行の「市有施設脱炭素化方針」に基づき、2050年（令和32年）カーボンニュートラルの実現に向けて市有施設の ZEB^{*33}化等、様々な取組を進めている。
- ・本市場においても、現在も利用している地下水の継続活用や、既に一般化している照明設備の LED 化は行うものとし、雨水利用、太陽光発電設備や蓄電池、コージェネレーションシステム^{*34}等の導入については、設備投資によるランニングコストの抑制と市場使用料とのバランスを図りながら、導入の検討を行う。



盛岡市中央卸売市場のメガソーラー
最大出力 1,580 キロワット
(盛岡市環境部 HP より)

vii) 産業観光や一般市民への認知を高める機能

- ・本市場における青果物・水産物の入荷について産地別にみると、いずれも市内産・県内産が上位である。
- ・地域の豊かな自然資源と、そこから生み出される生鮮食料品の流通を円滑に進めている卸売市場、および日々それを下支えしている役割の認知・理解を高めるよう、見学者通路や展示コーナーの整備を検討する。
- ・戦略的なブランド力向上や販売促進を見据え、地域の農水産物や卸売市場に対する信頼感・親近感を高める学びや体験の要素のほか、飲食や販売などを含めた、地域資源の魅力を繋ぐ産業観光機能の導入について、事業者等へのヒアリングを踏まえ検討する。

【事例】市民に開かれた市場（京都市中央卸売市場第一市場 水産棟）

- 見学エリアを設け、京都市中央市場の役割等を知ってもらうとともに、近隣エリアを含む地域活性化に貢献
- 見学エリアは全長約 260m の通路を卸売場に沿って新水産棟西側 2 階に設け、市場の営業・物流動線とは完全に分離し、見学者の安全と食の衛生管理基準を確保



大きく視界の広がる窓を設置して現場の音声をスピーカーから流し、臨場感あるせり取引の様子を体感



市場で使われているモートル（小型運搬車）の運転が疑似体験できるモートルライドツアー

(京都市中央市場 HP より)

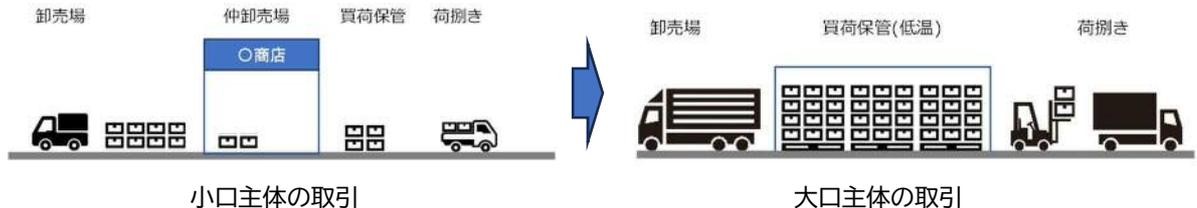


見学者通路には市場で働いている人にスポットを当てた展示も並んでおり、市場で働くことのやりがいを伝えている

(3) 作業動線および機能配置の考え方

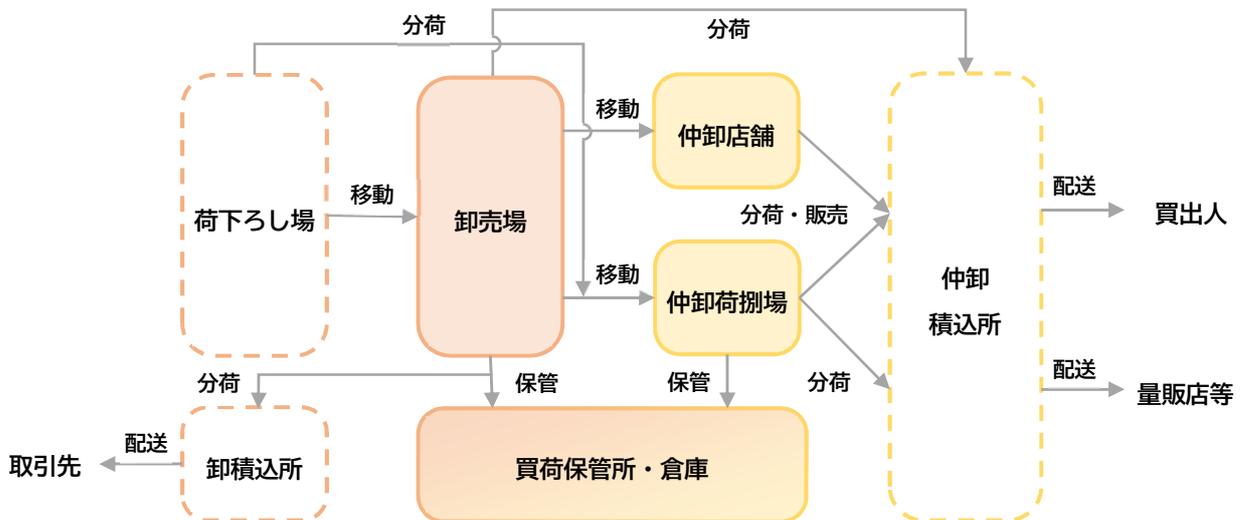
① 作業動線の整理

市場内の取引が、せりから相対中心の取引に移行してきたことで、専門小売店や飲食店等の小口取引が主体だったものが、量販店等中心の大口取引が場内物流の大部分を占めるなど、場内の荷の動きも開設当初と大きく変わってきた。



また、卸売市場法改正により、第三者販売や直荷引きも従来に比べて増加する傾向にある。これに伴い、市場内の作業動線や荷の動きは複雑化し、様々な動きが起こるようになっている。そのため、市場における作業動線及び荷の動きを以下のとおり整理し、効率的な動線計画及び機能配置とする。

場内の荷の動きのイメージ



※現状の場内の作業動線及び荷の動きは、大きく以下の6つのパターンに分類される。

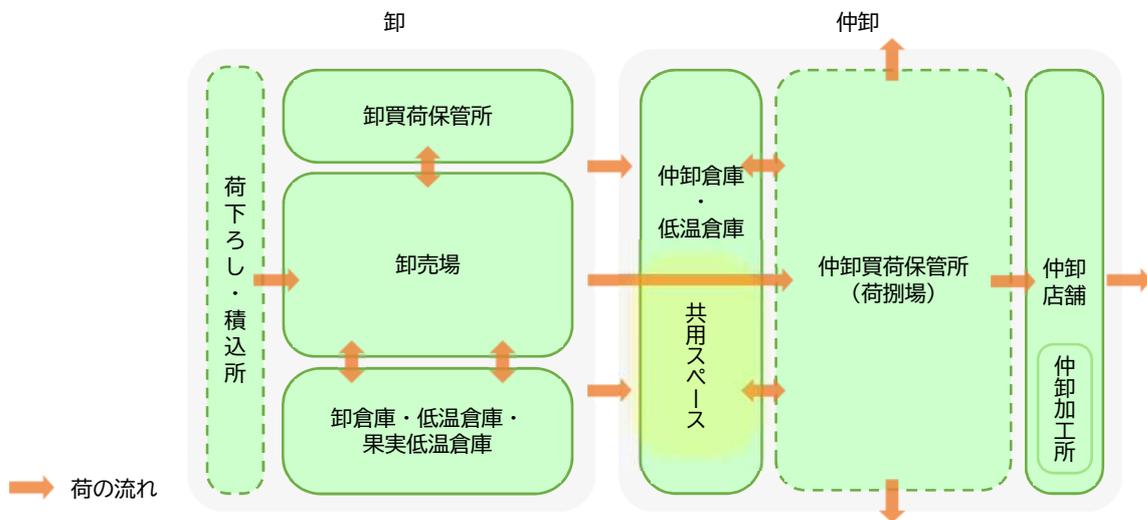
- パターン i) 卸売場から仲卸売場（店舗）に運び、分荷して買出し人に販売し、積込所から配送
- パターン ii) 卸売場から仲卸売場（荷捌場）に運び、分荷して買出し人に販売し、積込所から配送
（買荷や残荷の一部は買荷保管所等で保管）
- パターン iii) 卸売場から荷捌場に運び、取引先ごとに分荷し、積込所から配送する
（買荷や残荷の一部は買荷保管所等で保管）
- パターン iv) 卸売場から直接仲卸の積込所に分荷し、配送
- パターン v) 卸売場から買荷保管所または卸の積込所に分荷し、配送
- パターン vi) 仲卸荷捌場に直接運び、分荷して配送または保管

② 機能配置の考え方

各部門の機能配置は以下の構成を基本とする。

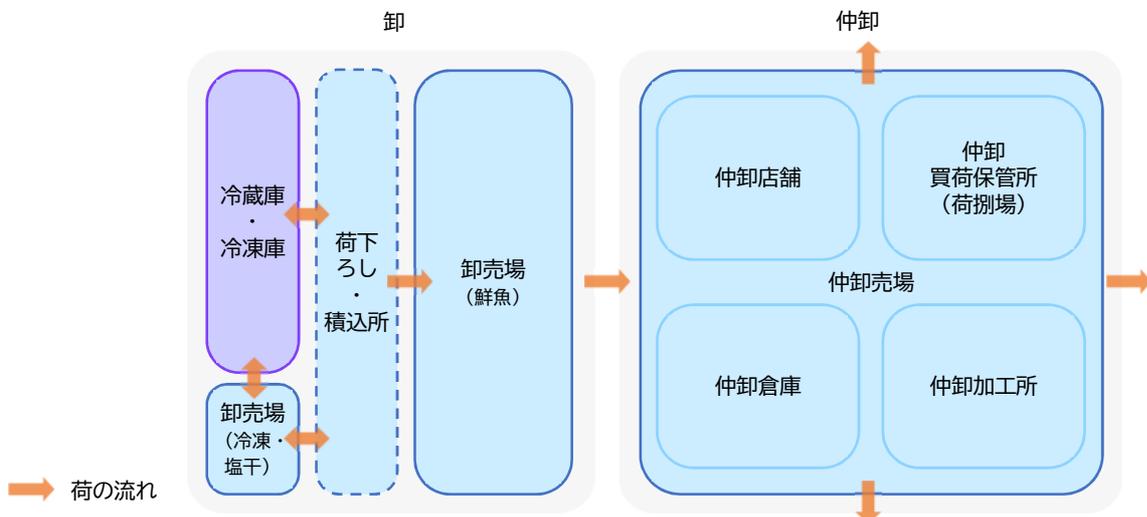
【青果物】

- ・荷下ろし・積込所は屋根付きとする
- ・卸売場と卸買荷保管所、倉庫類は行き来しやすい配置とする
- ・荷物の量に応じて卸と仲卸で共用できるスペースを設ける
- ・仲卸倉庫、低温倉庫は卸に近い配置とする
- ・仲卸買荷保管所（荷捌場）は屋根のみの開放的なものとし、内部の区画は事業者が必要なスペースを借りて使用する
- ・仲卸店舗はまとめて配置し、内部の区画は事業者が必要なスペースを借りて使用する（加工所も必要に応じて各社で整備する）



【水産物】

- ・荷下ろし・積込所は屋根付きとし、卸売場、冷蔵庫と接続する
- ・卸売場の冷凍・塩干部分は、冷蔵庫に近い配置とする（基本的に、卸売場の鮮魚と塩干双方は行き来しない）
- ・卸売場、仲卸売場は密閉化し、仲卸売場内の区画は事業者が必要なスペースを借りて整備する（冷蔵庫や加工所も必要に応じて各社で整備）



③ 整備区分・温度管理

施設整備にあたっては、市場内事業者各社の事業展開や経営状況を踏まえた整備内容を選択する等、柔軟に対応することとし、整備主体に応じて3つの区分で検討する。

区分A	施設の建築工事及び設備工事すべてを開設者で行うもの (個別の設備等は各事業者で整備する)
区分B	建築外皮及び一次側設備等は開設者で整備を行い、専用部の間仕切りや設備一式は各事業者で整備するもの(スケルトン方式)
区分C	各事業者が敷地内の市有地を賃貸借し、市場施設とは別に単独で整備を行うもの

また、各施設の温度管理については、原則として温度管理ができる施設として整備するものとし、部門別ワーキングやヒアリング等を踏まえ、以下の区分で整理する。

温度管理○	施設全体を一定の温度で管理する(開設者整備)。
温度管理△	施設全体を一定の温度で管理する(事業者整備)。
温度管理×	施設全体の温度管理は行わない。

整備区分・温度管理一覧

施設		整備区分	温度管理	※備考
青果物	卸	卸売場	B	△※ ※売場の50%を15~20℃にする(事業者)
		買荷保管所	B	×
		倉庫(常温)	B	×
		倉庫(低温)	B	△
		倉庫(果実低温)	B	△
		事務所	A	—
	仲卸	仲卸売場	B	△※ ※必要に応じて温度管理を行う
		買荷保管所(荷捌場)	B	△※ ※必要に応じて温度管理を行う
		倉庫(常温)	B	×
		倉庫(低温)	B	△
		加工所	C	—
		事務所	A	—
水産物	卸	卸売場	A	○※ ※売場全体を20℃前後にする
		冷蔵庫	A	○
		冷凍庫	A	○
		事務所	A	—
	仲卸	仲卸売場・買荷保管所(荷捌場)	B	△※ ※必要に応じて温度管理を行う
		倉庫	B※	△ ※売場区画内に事業者で整備する
		冷蔵庫	B※	△ ※売場区画内に事業者で整備する
		加工所	C	—
事務所	A	—		

(4) 施設規模の算定

① 施設規模算定の考え方

卸売市場の施設規模は、これまで市場の取扱数量をもとに農林水産省の算定基準^{*35}に基づき算定されてきた。

本整備においては、基本機能（卸売場、仲卸売場、買荷保管所）、附属機能（加工、倉庫、冷蔵庫等）、その他の機能（駐車場）について、それぞれ以下の考え方で規模を算定する。

なお、物流関連や防災、産業観光等の新たな導入機能に関する規模については、今後詳細検討の中で設定する。

i) 基本機能

取り扱う荷の量に応じた空間が必要となるという考え方を基本として、取扱数量の目標を設定し、算定基準を用いて目安となる規模を算出する。それをもとに現状の課題や将来の事業展望等について市場内事業者とワーキング会議や個別ヒアリング等を行い、再整備の将来ビジョン及び施設整備の考え方と照らし合わせて、必要とする施設規模の補正を行う。

ii) 附属機能

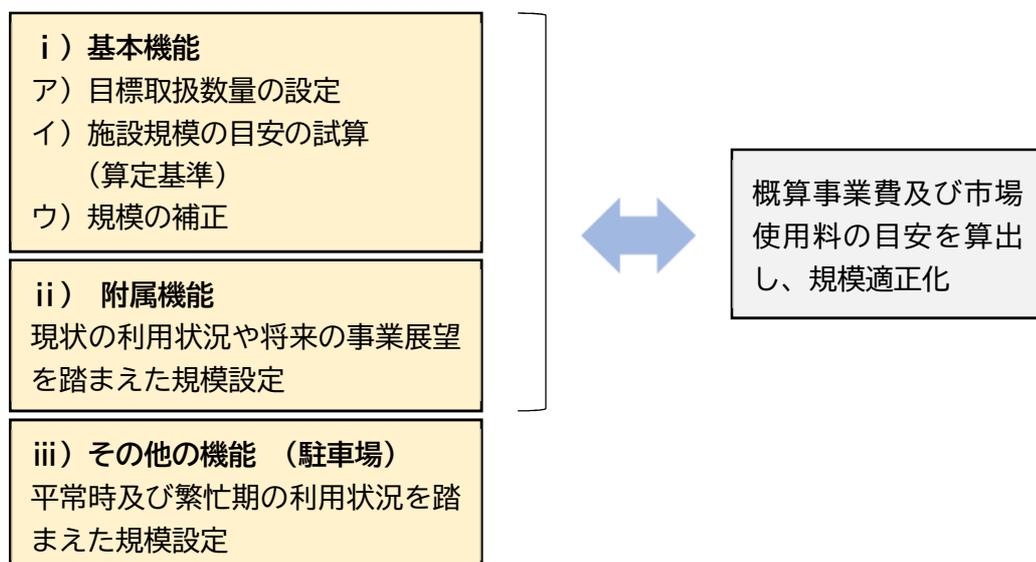
現状の利用状況や将来の取扱数量の見込み、事業展望について事業者とヒアリング等を行い、再整備の将来ビジョン実現に向けて必要な施設規模を設定する。

iii) その他の機能（駐車場）

算定基準をもとに、平常時及び繁忙期（12月）の車両台数や駐車場利用状況の調査結果、現状の利用状況等を考慮し、駐車場の必要台数を設定する。

市場内事業者の事業継続のためには、再整備による市場使用料の増加が過度な負担とならないよう、規模とコストのバランスを勘案して設定する必要がある。そのため、基本機能・附属機能については、規模設定に併せて使用料の目安を算出し、市場内事業者の意見を踏まえて動線や空間利用の効率化を図りながら規模のコンパクト化を図り、規模の適正化を行う。

施設規模の算定フロー



i) 基本機能

ア) 目標取扱数量の設定

施設規模算定の基準となる10年後、20年後の取扱数量について、以下の条件で推計を行い、目標取扱数量を設定した。

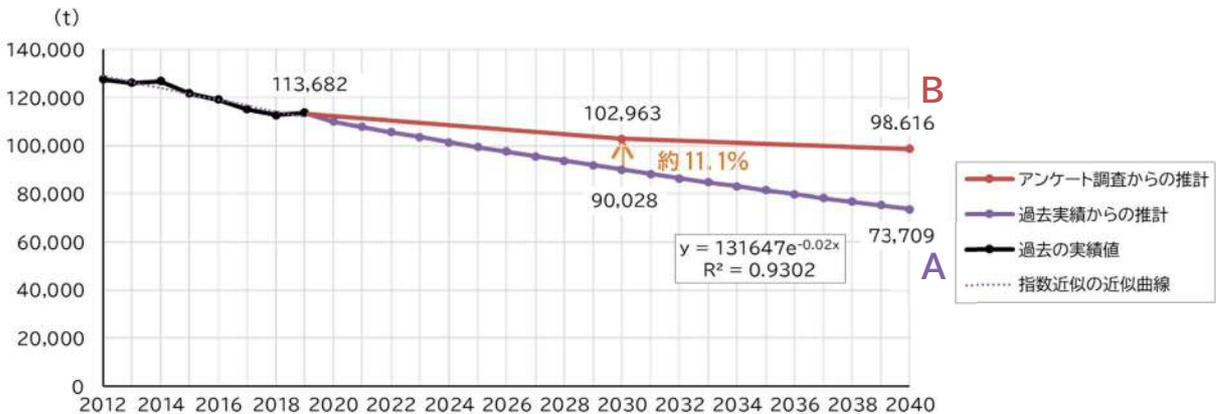
パターンA：過去実績からの推計
 パターンB：市場内事業者（青果物・水産物）の目標設定からの推計（アンケート調査）

なお、将来推計は、コロナ禍での取引への影響を考慮し、2019年を起点として算出するものとする。

【青果物】

- 2019年度（令和元年度）の卸売業者と仲卸業者直荷引きの総取扱数量（実績値）は11.3万tである。
- 過去実績からの推計では、2030年度（令和12年度）に9.00万t、2040年度（令和22年度）に7.37万tとなる。
- 市場内事業者の目標設定からの推計では、2030年度（令和12年度）に10.29万t、2040年度（令和22年度）に9.86万tとなる。
- 2030年度（令和12年度）における過去実績からの推計と市場内事業者の目標設定からの推計との差は約11.1%である。

[青果物の取扱数量の推移・将来推計]



		合計	2019年度 =100	卸売業者	2019年度 =100	仲卸業者 直荷	2019年度 =100
2019年度	実績値	113,682t	(100.0%)	103,441t	(100.0%)	10,241t	(100.0%)
約10年後 (2030年度)	A：過去実績からの推計	90,028t	(79.2%)	81,897t	(79.2%)	8,131t	(79.4%)
	B：市場内事業者の目標設定からの推計	102,963t	(90.6%)	83,749t	(81.0%)	19,214t	(187.6%)
約20年後 (2040年度)	A：過去実績からの推計	73,709t	(64.8%)	67,052t	(64.8%)	6,657t	(65.0%)
	B：市場内事業者の目標設定からの推計	98,616t	(86.7%)	78,399t	(75.8%)	20,217t	(197.4%)

※「A：過去実績からの推計」は指数近似による推計値

【水産物】

- 2019年度（令和元年度）の卸売業者と仲卸業者直荷引きの総取扱数量（実績値）は2.41万tである。
- 過去実績からの推計では、2030年度（令和12年度）に1.23万t、2040年度（令和22年度）に0.67万tとなる。
- 市場内事業者の目標設定からの推計では、2030年度（令和12年度）に2.22万t、2040年度（令和22年度）に2.08万tとなる。
- 2030年度（令和12年度）における過去実績からの推計と市場内事業者の目標からの推計との差は約41.2%である。

[水産物の取扱数量の推移・将来推計]



		合計	2019年度 =100		2019年度 =100		2019年度 =100	
			卸売業者	仲卸業者直荷				
2019年度	実績値	24,115t	(100.0%)	22,521t	(100.0%)	1,594t	(100.0%)	
約10年後 (2030年度)	A：過去実績からの推計	12,355t	(51.2%)	11,538t	(51.2%)	817t	(51.2%)	
	B：市場内事業者の目標設定からの推計	22,271t	(92.4%)	18,820t	(83.6%)	3,451t	(216.5%)	
約20年後 (2040年度)	A：過去実績からの推計	6,713t	(27.8%)	6,269t	(27.8%)	444t	(27.8%)	
	B：市場内事業者の目標設定からの推計	20,828t	(86.4%)	17,170t	(76.2%)	3,658t	(229.5%)	

※「A：過去実績からの推計」は指数近似による推計値

以上より、2030年度（令和12年度）における将来推計は下記の通りとなる。

目標取扱数量は、各事業者の事業展望を踏まえ、取扱数量の現状維持を図ること（パターンB）とする。

		青果物	水産物
2019年度（令和元年度）	実績値	113,682t	24,115t
A：過去実績からの推計 2030年度（令和12年度）	取扱数量	90,028t	12,355t
	2019年度の実績値との比較	約20.8%減少↓	約48.8%減少↓
B：市場内事業者の目標設定からの推計 (2030年度(令和12年度))	取扱数量	102,963t	22,271t
	2019年度の実績値との比較	約9.4%減少↓	約7.6%減少↓

イ) 施設規模の目安の試算（算定基準）

算定基準をもとに、以下の条件で目安となる施設規模の試算を行った。

a 規模設定に係る取扱数量

20年後の長期見通しは、社会情勢の変化等の要因から明確にできないことから、10年後の2030年度（令和12年度）の取扱数量の推計値で規模を算出する。

b 算定基準となる面積

算定基準では、次のとおり1㎡当たりの標準取扱数量が目安として定められており、本市場は、「その他の都市」に該当する。

卸売場の標準取扱数量

区分	青果 (kg/㎡)		水産 (kg/㎡)	花き (本/㎡)	食肉 (頭/㎡)
	野菜	果実			
大都市	125	160	80	350	大動物 0.5
その他の都市	85	120	55		小動物 1.5

仲卸売場の標準取扱数量

区分	青果 (kg/㎡)		水産 (kg/㎡)	花き (本/㎡)	食肉 (頭/㎡)
	野菜	果実			
大都市	85	105	65	360	大動物 0.5
その他の都市	70	85			小動物 1.5

買荷保管所又は積込所の標準取扱数量

区分	青果 (kg/㎡)		水産 (kg/㎡)	花き (本/㎡)	食肉 (頭/㎡)
	野菜	果実			
大都市	85	95	55	360	大動物 0.5
その他の都市	75	90			小動物 1.5

c 必要となる規模

卸売場等の必要となる規模の算定は、aの規模設定に係る取扱数量とbの算定基準となる面積をもとに、次の算式で算出する。

$$\text{必要な規模} = \text{目標取扱数量} \times \text{売場施設経由率}^{\ast 1} \div \text{標準取扱数量} + \text{売場施設通路面積}^{\ast 2}$$

※1 1日あたりの総入荷量に対する各施設における取扱数量の割合（卸売場、仲卸売場、買荷保管所ごとに算出）

※2 通路以外と通路との面積比率を考慮し、市場の構造等実情に応じて物品の円滑な搬入搬出が確保されるよう設定した値

これより、施設規模の目安は以下の通りとなる。

2030年度（令和12年度）の取扱数量から算出した市場施設規模（㎡）

		青果物	水産物	計
パターンB 市場内事業者 の目標設定か らの推計	卸売場	7,841	2,592	10,432
	仲卸売場	8,710	2,144	10,853
	買荷保管所	6,743	2,445	9,188
	計	23,293	7,181	30,474
現況	卸売場	12,422	7,418	19,840
	仲卸売場	3,980	5,781	9,761
	買荷保管所	2,170	2,792	4,962
	計	18,572	15,991	34,563

※各施設の面積に含まれる通路の割合は以下のとおり。

[青果物] 卸売場：約55%、仲卸売場：約55%、買荷保管所：約24%

[水産物] 卸売場：約49%、仲卸売場：約58%、買荷保管所：約36%

現状からみた増減比率

		青果物	水産物	2部門平均
パターンB 市場内事業者 の目標設定か らの推計	卸売場	63%	35%	
	仲卸売場	219%	37%	
	買荷保管所	311%	88%	
	部門全体	125%	45%	88%

ウ) 規模の補正

算定基準により算定した規模をもとに市場内事業者へのヒアリング等を行い、再整備のビジョン実現に向けて、以下の方針をもとに規模の補正を行った。

<規模補正の方針>

青果物

- ・卸売場については目標取扱数量に対して概ね適正である。
 - ・仲卸売場については、店舗販売よりも仕分け・積込といった作業が中心となることから、売場の規模は過剰となっている。使用料増大による経営圧迫を避けるため、売場の規模は抑えつつ、一部を買荷保管所に配分する。
 - ・買荷保管所については、現状仲卸業者の作業を屋外で行っており、屋内化して品質・衛生管理をする必要がある。卸売場の利用も加味すると算定規模では過少となるため、仲卸売場の一部を買荷保管所に充当する。
 - ・全体としては現状程度の規模を想定するが、特に仲卸業者の市場使用料増加が想定されるため、できるだけ効率的な空間利用により使えるスペースを確保する。
- (想定規模)
卸売場：現状の約 60%、仲卸売場：現状の約 60%、買荷保管所：現状の約 400%

水産物

- ・卸売場については、閉鎖型とするため屋内に荷を取り込んでおくスペースが必要となる。
 - ・仲卸売場については、店舗販売よりも仕分け・積込といった作業が中心となることから、仲卸売場と買荷保管所を一体として考えた場合、概ね適正な規模である。
 - ・全体としては現状の半分程度となるが、将来的に温度管理の対応を増やしたり、同一建屋内での加工への展開を想定して、1割程度の割増を見込む。
 - ・ただし、水産物においても特に仲卸業者の市場使用料増加が想定されるため、できるだけ効率的な空間利用により使えるスペースを確保する。
- (想定規模)
卸売場：現状の約 50%、仲卸売場・買荷保管所：現状の約 60%

物流動線の効率化や通路面積の抑制、卸売業者と仲卸業者が共用で使えるような機能配置といった平面計画上の工夫を行ったり、デジタル化による事務スペースの削減、あるいは量販店への配送の共同化による売場規模の抑制など、効率的な作業動線や空間利用により、施設の更なるコンパクト化を図るものとする。

また、倉庫や事務所等、機能の一部上階に設け、施設を積層化して空地を生み出すことで、将来の事業拡大用地を確保したり、余剰地を創出することも検討する。

ii) 附属機能

ア) 倉庫・冷蔵機能

倉庫・冷蔵機能については、一部の機能で規模が不足している現状であり、不足分は市場内事業者が土地を使用して自主設置している。

冷蔵技術の進歩により商品の品質管理が向上すると、必要な量をその日に仕入れる方法ではなく、一定量を仕入れてストックしておき、必要に応じて販売するという販売方法も可能となる。品質管理の厳格化は今後も求められると想定されることから、将来の取扱数量が減少しても、保冷・冷蔵する商品は大きく減少することはないと考えられる。

そのため、倉庫や冷蔵庫等のストック機能については、現状と同程度の規模や容量を確保するものとする。

青果物	
倉庫（常温・低温）	・卸売業者、仲卸業者ともに現状規模を確保する。
倉庫（果実低温）	・果実低温倉庫は卸売業者の利用を想定する。 ・現状バナナ加工として利用している分は現状規模を確保する。 ・バナナ加工ではなく低温倉庫として利用している部分については、同規模を果実低温倉庫から減じ、低温倉庫に加算する。

水産物	
冷蔵庫	・卸売業者については、移動ラック等によりコンパクト化を図ることで、容量を確保しつつ、面積は現状の60%を目安とする。 ・仲卸業者については、不足分の冷蔵庫を事業者が自主設置している状況を考慮し、現状規模を確保する。
超低温冷蔵庫	・繁忙期の荷を保管する規模を確保するため、現状の75%を目安とする（超低温冷蔵庫は維持管理上の課題が想定されるため、移動ラック等の導入を検討しないものとする）。

イ) 加工機能

カットやパッケージ等の加工ニーズは消費者の食生活の変化に伴い、今後増えていくものと予想されるが、加工を行う事業者が限定的であることから、事業者による自主設置用地を確保して、開設者での整備は行わないものとする。

ウ) 関連商品売場

関連商品売場等、関連事業者の施設については、現状の利用状況や今後の各事業者の事業継続等の見通しを踏まえ、さらに市民の利用も考慮した飲食エリアの導入等も検討することから、現状の7割を目安とする。

エ) 管理部門

管理部門については、現状施設における機能の見直しや、市民への認知向上にむけた展示エリアの導入、将来的な運営体制による規模削減等を踏まえ、現状の9割を目安とする。

iii) その他の機能（駐車場）

農水省の算定基準を用いて、1日あたりの取扱数量に基づき、以下の計算式により必要台数を算出する。取扱数量は、自動車による搬入及び搬出の状況、買出しの状況、市場内事業者の自家用車の状況等を考慮し、繁忙期における最高取扱数量で設定する。

駐車場の必要台数＝ $\frac{\text{（繁忙期の最高取扱数量）}}{\text{（1台あたりの積載量）}} + \frac{\text{（その他業務用及び通勤用自動車数）}}{\text{（1台あたりの積載量）}}$																		
ア) 中型貨物車用の駐車場		イ) 一般車用の駐車場																
<p>ア) 中型貨物車用駐車場</p> <p>実態調査より、買出しや配送用の車両は2～4tの中型貨物車が多くを占めているため、取扱数量をもとに台数算定する駐車場は、中型貨物車用のものとする。</p> <p>繁忙期の青果物、水産物それぞれの最高取扱数量をもとに、1台あたりの積載量を青果物2,000kg、水産物1,000kgと設定すると、中型貨物車用駐車場の必要台数は全体で322台となる。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>繁忙月の最高取扱数量</th> <th>1台あたりの積載量</th> <th>必要台数</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>青果物</td> <td>436,645 kg</td> <td>2,000 kg</td> <td>219台</td> <td rowspan="2">322台</td> </tr> <tr> <td>水産物</td> <td>102,745 kg</td> <td>1,000 kg</td> <td>103台</td> </tr> </tbody> </table>						繁忙月の最高取扱数量	1台あたりの積載量	必要台数		青果物	436,645 kg	2,000 kg	219台	322台	水産物	102,745 kg	1,000 kg	103台
	繁忙月の最高取扱数量	1台あたりの積載量	必要台数															
青果物	436,645 kg	2,000 kg	219台	322台														
水産物	102,745 kg	1,000 kg	103台															
<p>イ) 一般車用駐車場</p> <p>一般車用駐車場は、市場内事業者（卸売業者、仲卸業者、関連事業者、関連団体）の業務用及び通勤用と、売買参加者・買出人用があり、それぞれの必要台数は以下のとおりである。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場内事業者が利用する駐車場は、現状登録している車両台数を必要台数として設定する。 （現状の登録台数）青果物 538台、水産物 485台、関連事業者 121台、関係団体 88台 ・売買参加者・買出人が利用する駐車場は、現状の売買参加者・買出人用駐車場の約80%を必要台数として設定する。 （現状の売買参加者・買出人用の駐車場台数）326台 <p>以上より、再整備後の一般車用駐車場としては、現状の登録台数1,232台と、現状の売買参加者・買出人用駐車場の80%の261台、計1,493台が必要となる。</p>																		

以上より、駐車場の必要台数は全体で1,815台必要となる。

	中型貨物車 用駐車場	一般車用駐車場			計
		業務・通勤	関連事業者	関係団体	
青果物	219台	538台	121台	88台	1,815台
水産物	103台	485台			

② 施設規模のまとめ

機能ごとに算定した施設規模の一覧を以下に示す。

施設		再整備後 (㎡)	現状比	
青果物	卸	卸売場	5,800 ㎡	
		買荷保管所	1,300 ㎡	
		倉庫 (常温・低温・果実低温)	2,400~2,600 ㎡	
	仲卸	仲卸売場	1,200 ㎡	
		買荷保管所 (荷捌場)	5,700 ㎡	
		倉庫 (常温・低温)	3,100 ㎡	
その他	事務所、共用部、その他付属施設	7,300~9,300 ㎡	—	
小計		27,000~28,700 ㎡	約 100%	
水産物	卸	卸売場	3,000 ㎡	50%
	仲卸	仲卸売場・買荷保管所 (荷捌場)・倉庫	4,600 ㎡	95%
	その他	冷蔵庫・超低温冷蔵庫	2,800 ㎡	70%
		事務所、共用部、その他付属施設	8,600 ㎡	—
	小計		19,000 ㎡	約 60%
付属施設等	関連店舗・関連倉庫・関連事業者事務所		4,200 ㎡	70%
	管理事務所・エネルギー関連施設		3,100 ㎡	90%
	廃棄物処理施設		1,500 ㎡	100%
	その他		600 ㎡	—
	小計		9,400 ㎡	約 75%
全体		55,400~57,100 ㎡	約 80%	

※売場、買荷保管所、倉庫、冷蔵庫の面積は、共用通路等を含まない「専用面積」を示す。

駐車場規模

種別	現況	再整備後
一般	2,176 台	1,493 台
中型	—	322 台
合計	2,176 台	1,815 台

※現況は、上記以外に調整池に 200 台の一般用駐車場を有する。

(5) 土地利用並びに施設配置計画

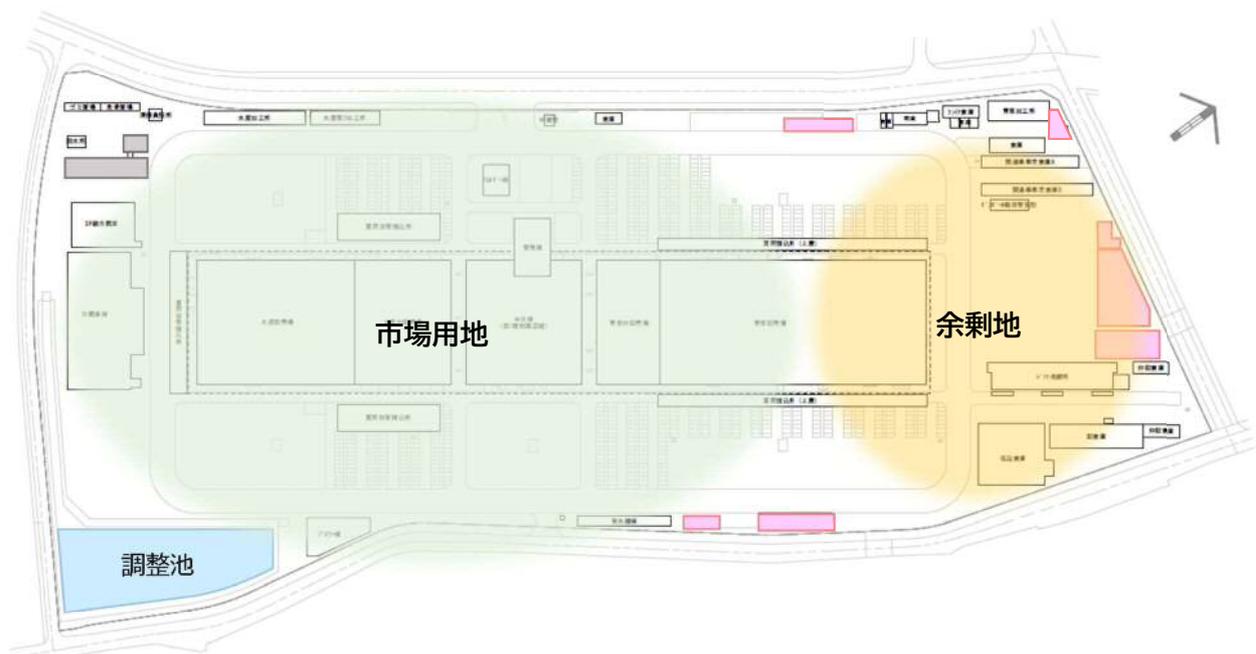
① 土地利用の考え方

施設規模の検討により、市場施設全体の規模を現状の約 80%に集約することから、市場施設の用地についても2割程度縮減するものとする。

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ものとする。現敷地内での配置の検討にあたり、前提となる土地利用の考え方を以下に整理する。

- ・ 移設等による事業費の増大を避けるため、調整池の位置は現位置とする。
- ・ 現状敷地南西にある廃棄物処理施設について、近隣への影響をできるだけ抑えるため、現位置に近い敷地南側に配置する。
- ・ 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。
- ・ 上記を踏まえ、余剰地は敷地北側に配置とすることとする。

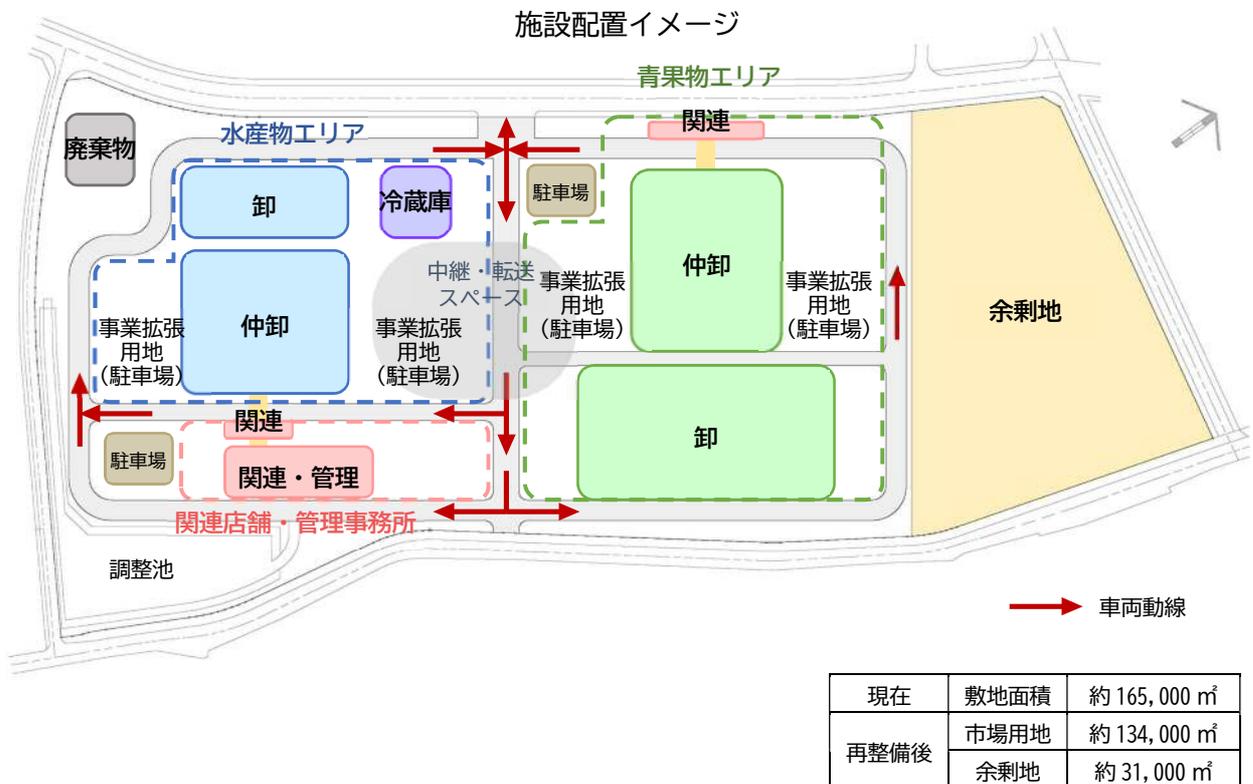
土地利用イメージ



② 施設配置計画の考え方

施設配置については、市場内事業者の意見を踏まえ、以下の考え方を基本とする。

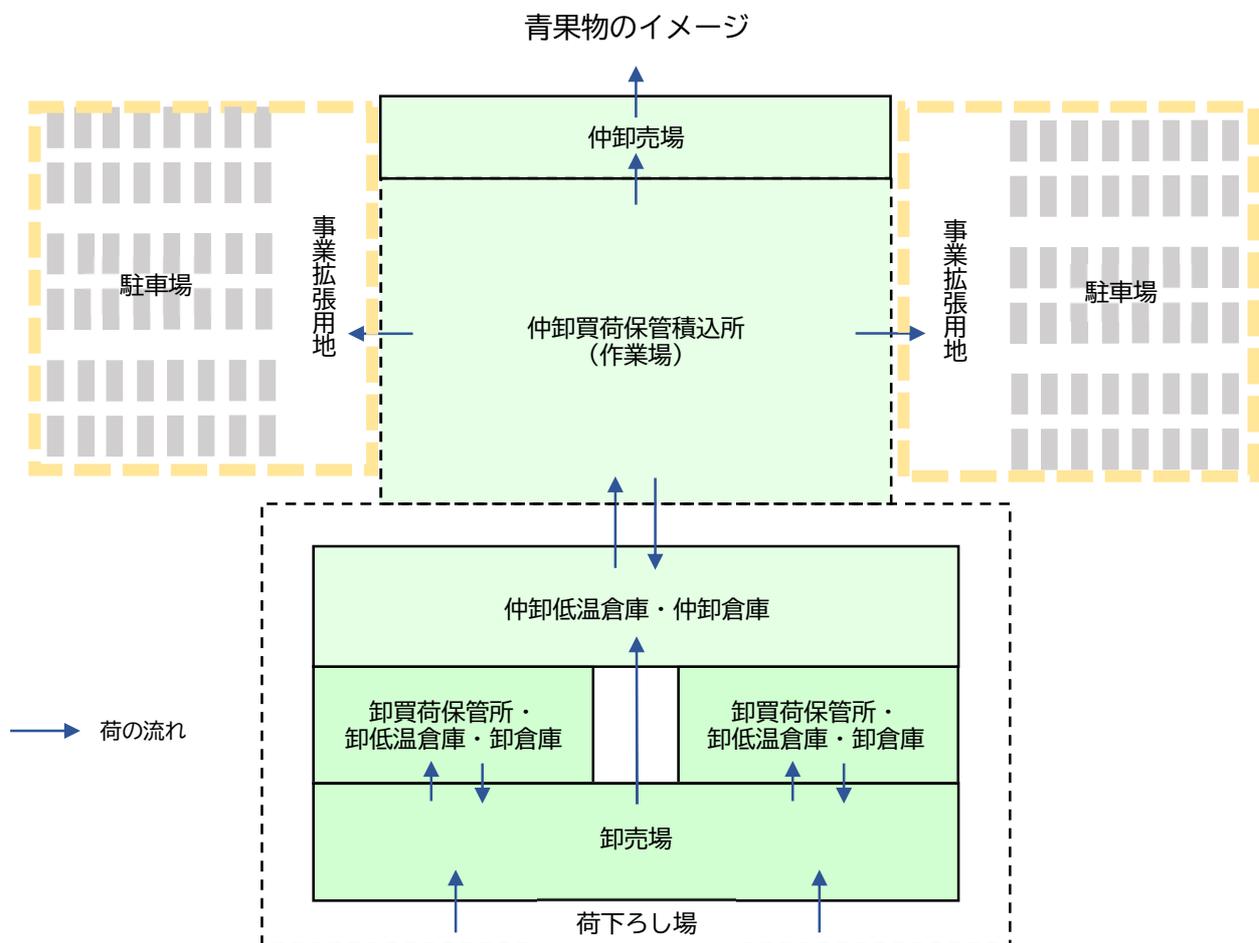
- ・大ロットの荷物を扱う仲卸業者の作業性を向上するため、青果棟と水産棟のゾーンを分けて配置し、それぞれの建物の周りにスペースを確保する。
- ・両棟に挟まれた部分は、中継・転送スペースとしても活用できるように、まとまった空地を確保する。
- ・青果物と余剰地の将来連携を考慮して、青果棟を北側に配置する。
- ・東側住宅地への騒音等に配慮し、冷蔵庫棟、青果仲卸売場を西側に配置する。
- ・各部門とも仲卸の周りにスペースを確保し、各社の将来事業拡張に対応可能な計画とする(当面は駐車場として利用可能)。
- ・青果物、水産物との結びつきが強い関連店舗を各棟に隣接して配置するとともに、一般市民向けの事業展開を想定する事業者を考慮し、関連店舗と管理事務所の合築を行う。
- ・青果・水産各棟に隣接する関連店舗は、買い回り客の利便性や関連事業者の作業性を考慮し、屋根付きの通路で接続する。
- ・場内は一方通行化し、動線が交錯しないよう安全性を確保するとともに、物流動線の効率化を図る。
- ・売買参加者など市場利用者の場内移動における安全な動線を確保する。
- ・市場を運営しながら工事が進められるよう、ローリング^{*36}を考慮した配置計画を検討する。



各施設については、機能配置での検討を踏まえ、以下のようなゾーニングを検討した。

【青果物】

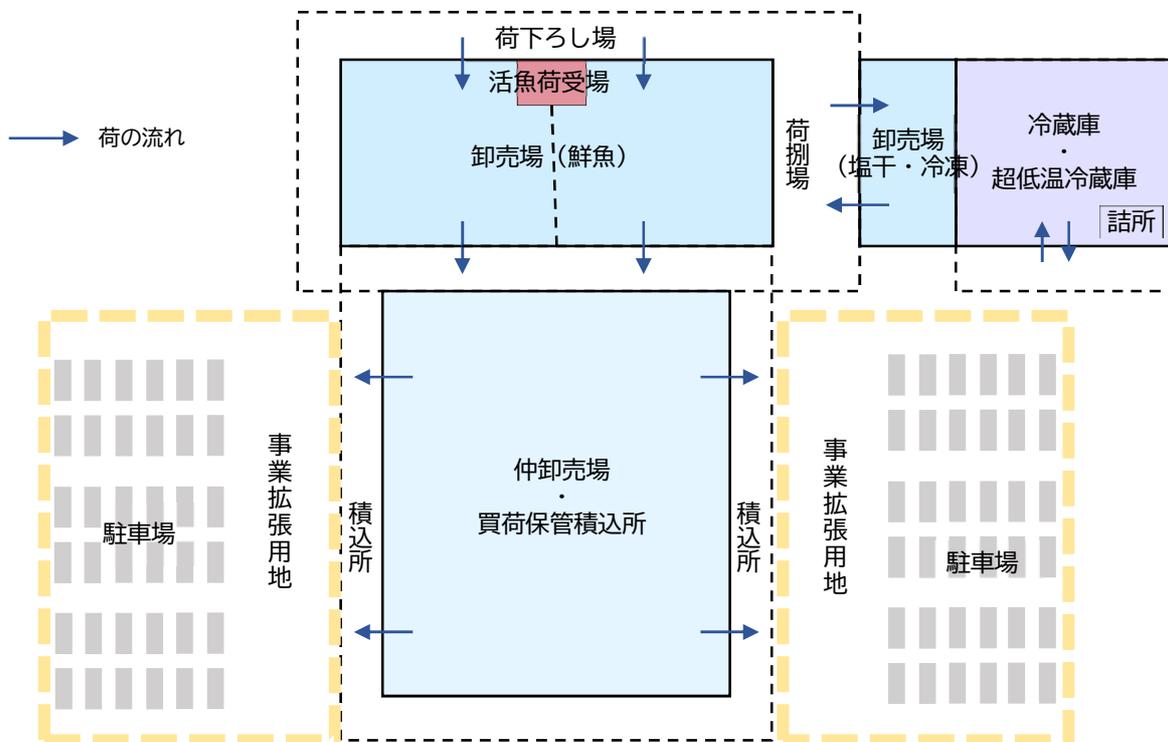
- ・卸売業者のストックヤードを卸売場に隣接して配置する（複層配置も含む）。
- ・荷下ろし、荷捌き、積込所には、雨に濡れない庇を設ける。
- ・仲卸買荷保管積込所（作業場）は、雨天時の仕分け・積込作業が行いやすいよう屋根のみの開放的なものにする。
- ・仲卸売場（店舗）の区画は、仲卸売場としてのまとまりを維持するため、集約して配置する。
- ・仲卸業者の事務所は、売場との動線を短くして作業効率をよくなるため、仲卸売場の2階に配置し、各事業者の売場区画から直接上がれるようにする。
- ・仲卸買荷保管積込所（荷捌場）は、各事業者の必要に応じて区画を区切って使用する。
- ・仲卸売場の近くに事業拡張用地を設ける。



【水産物】

- ・施設全体を閉鎖型とする。
- ・荷下ろし、荷捌き、積込所には、雨に濡れない庇を設ける。
- ・卸売場の一部を区画し、活魚荷受場を設ける。
- ・冷蔵庫にはトラックから直接荷を入れるプラットフォームを設ける。
- ・仲卸のエリアは、売場と買荷保管積込所（荷捌場）を一体的に設け、各事業者の必要に応じて区画を区切って使用する。
- ・仲卸業者の駐車場は、トラックの荷台同士を向き合わせて並べられる配置とする。
- ・仲卸売場の近くに事業拡張用地を設ける。

水産物のイメージ

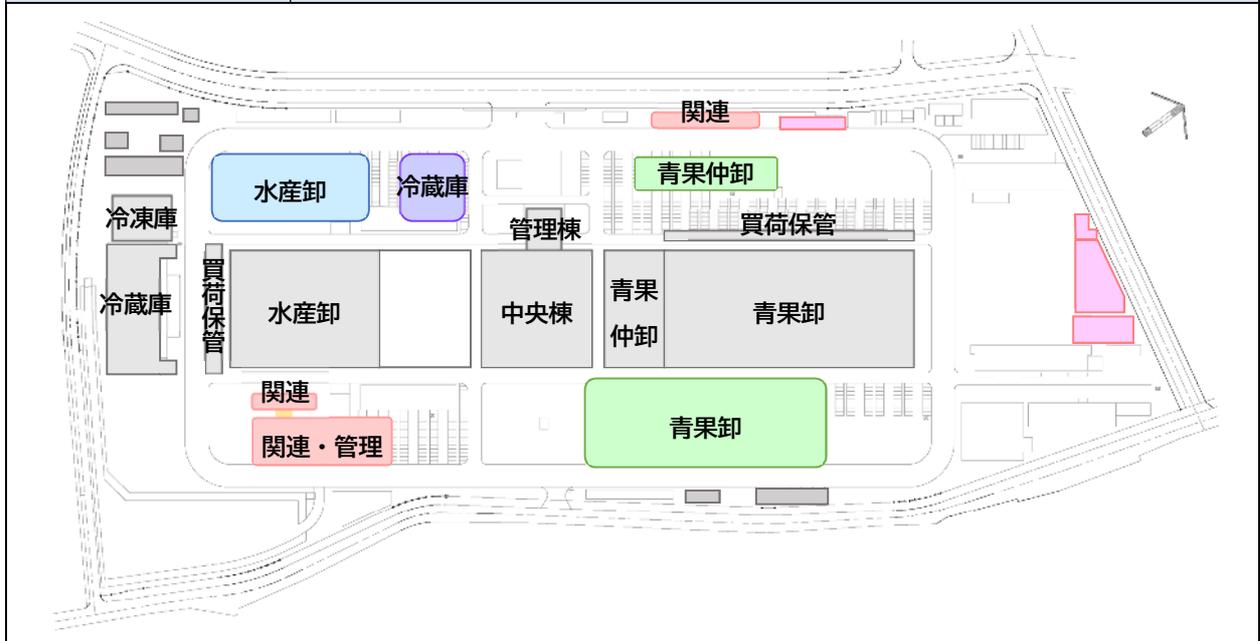


(6) ローリング計画

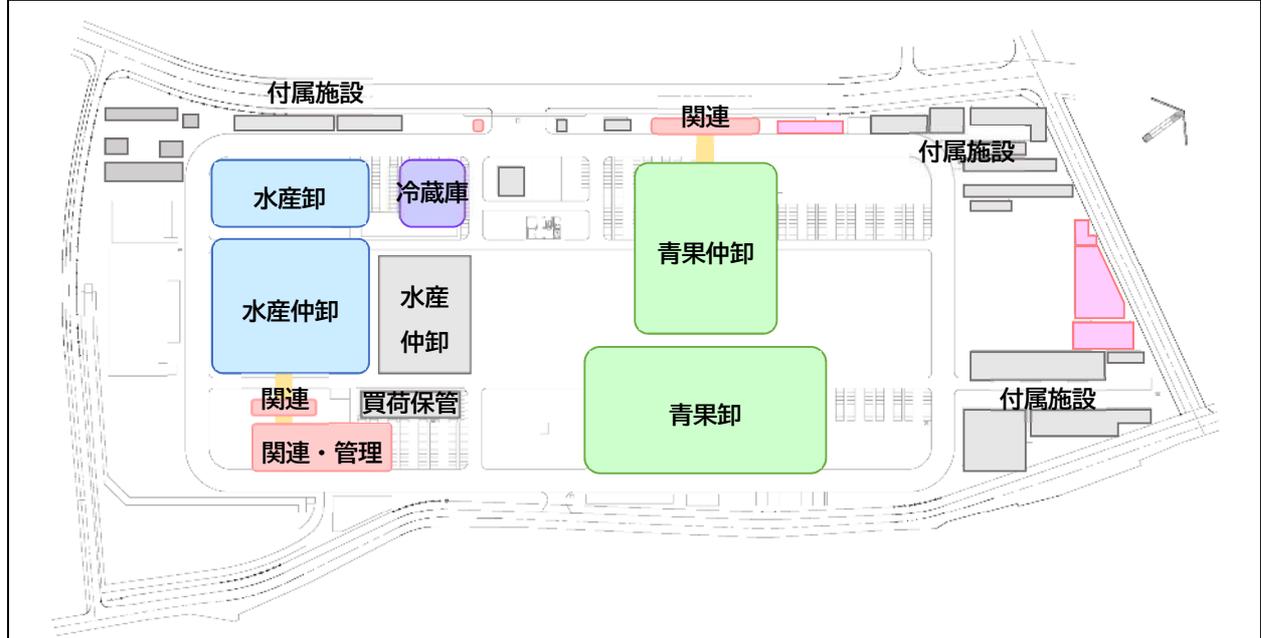
- ・各部門、2期に分けて新棟をローリングで整備する。
- ・青果と水産を同時に建設することで工期短縮を図る。
- ・工事中も稼働可能な計画とし、より影響の少ない方法となるよう継続検討する。

※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。

ステップ1	32ヶ月
解体 (2ヶ月)	水産買荷保管積込所(西)、青果買荷積込所(東)、青果冷蔵庫、青果冷蔵庫上屋
建設/移転 (20ヶ月)	青果卸売場・事務所・買荷保管所・低温倉庫、仲卸店舗・事務所、水産卸売場・事務所、冷蔵庫棟、管理事務所・関連店舗棟
解体 (10ヶ月)	管理棟、中央棟、水産卸売場・買荷保管積込所(南)、冷蔵庫棟、SF級冷蔵庫、青果卸売場・仲卸売場・買荷積込所(西)



ステップ2	20 カ月／計 52 ヶ月
建設／移転 (14 カ月)	青果卸倉庫、仲卸倉庫・低温倉庫・買荷保管所、水産仲卸売場・買荷保管所、守衛所
解体 (6 ヶ月)	水産仲卸売場・買荷保管積込所（東）、青果倉庫類、附属施設、守衛所



ステップ3	8 カ月／計 60 ヶ月
建設／解体／その他 (8 ヶ月)	立体駐車場（建設）、その他供給施設（解体）、屋外整備



(7) 概算事業費の検討

① 概算整備費

施設整備にかかる費用は、現在想定する規模で算定すると約 260～270 億円となる。

昨今の物価上昇や働き方改革による建設費の上昇は今後も続くと想定されるため、民間活力の導入やコスト抑制の工夫等を行いながら、今後精査するものとする。

項目		事業費	
総事業費（税込）		約 260～270 億円	
新設	調査設計・工事監理費	約 10 億円	
	工事費	青果物	約 90 億円
		水産物	約 60 億円
		関連	約 20 億円
		その他	約 10～20 億円
		共用	約 33 億円
合計	約 223～233 億円		
解体	調査設計・工事監理・工事費	約 37 億円	

※概算事業費は、近年の事例及び建設物価調査会「JBCI^{*37}（ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション）」により類似用途の単位面積当たりの単価をもとに、インフラ設備切りまわし、特殊基礎等の補正を加えて算定している。

なお、JBCI の単価については、2017～2022 年までの実績をもとに、2023 年 8 月時点での物価変動による時点修正をしたものを採用している。

② 市場使用料

卸売市場では、施設建設費の償還や維持管理運営費、修繕費等の経費をまかなうために、市場使用料を徴収して収支をバランスさせている。

市場使用料の徴収方式は、原則として、卸売業者は取扱高に応じた「売上高割使用料」と貸付面積に応じた「面積割使用料」の併用で、仲卸業者、関連事業者等については面積割使用料で負担している。

再整備後の市場使用料のうち面積割使用料は、概算整備費を踏まえた試算によると、全体で約 1.7 倍に増加する見込みとなる。これらの倍率は部門ごとに一律ではなく、使用する施設や規模により、現状に対する負担割合が大きくなる場合もある。特に、青果仲卸業者は作業に必要な屋内スペースを確保するため、施設整備に費用がかかり、使用料の負担割合も大きくなっている。

開設者は、施設の維持管理費用や長期収支予測等を踏まえた適切な使用料を設定する必要があるが、使用料の増加は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。

(8) 事業手法等の検討

本事業では、市場施設の再整備事業とあわせて、市場機能のコンパクト化により生み出された余剰地の活用という2つの事業を行うことを想定している。

本計画では、民間活力の導入による事業費の縮減に加え、余剰地への民間収益施設の誘致等により、財政負担抑制と市場活性化の効果を期待できる事業手法について検討を行う。

① 事業手法等の整理

本事業は、国の「強い農業づくり総合支援交付金」の活用を想定しており、実施要綱において「地方公共団体が事業実施主体となる中央卸売市場の施設整備を実施する場合は、原則として PFI 事業の活用を図るもの」とされている。

市場の再整備において想定される主な事業方式としては、以下のものが考えられる

方式	設計	整備	所有権	維持管理・運営	資金調達	内容	
従来	公	公	公	公	公	・自治体が設計、整備、維持管理・運営等の業務ごとに分離・分割して発注する方式	
PFI/ PPP *38	BT0 ・ BTM*39	民	民	公	民	民	・民間事業者が施設の整備を行い、竣工時に自治体へ施設の所有権を移行した上で、事業期間中に亘って民間事業者が維持管理・運営を行う方式（BTMは運営を含まない） ・整備費用は、民間資金の活用が可能
	BOT*40	民	民	民	民	民	・民間事業者が施設を整備し、事業期間中、民間事業者が施設を所有したまま維持管理・運営を行う方式 ・事業期間の終了時に自治体へ所有権を移行 ・整備費用は、民間資金の活用が可能
	リース	民	民	民	民	民	・民間事業者が施設の設計、整備、維持管理・運営を行い、市がそのサービスの対価として賃借料を事業者を支払う方式 ・市の初期投資を抑え、費用の平準化が可能
	DBO ・ DBM*41	民	民	公	民	公	・施設の設計、整備および維持管理・運営を一体的に民間事業者へ発注する（設計施工一括発注）方式（DBMは運営を含まない） ・事業に要する資金は、市が調達

また、市場再整備事業と余剰地活用事業を「同一事業者（一体整備）」とするか「別事業者（分割整備）」とするかについても検討を行う必要がある。一体整備を選択した場合、市場整備事業者が余剰地の活用を行うこととなり、スケールメリットを活かせる反面、事業規模が大きくなり参画事業者が限られる可能性がある。

このため、市場再整備の事業方式と併せて、余剰地活用を含めた事業スキームについて、民間事業者へのヒアリングによる市場調査を踏まえ検討する。

② 市場調査

市場再整備、維持管理ならびに余剰地との一体整備の可能性に関して、民間事業者ヒアリング等により市場調査を行った。

1次ヒアリングとして17社（建設会社、設計会社、維持管理業者、金融機関）から事業への関心等について意見を聴取し、関心の高かった13社に対して2次ヒアリングにより、民間活力導入における事業手法等について聞き取りを行った。主な意見は以下のとおりである。

事業期間	将来見込まれる大規模修繕にかかる費用を入札時点で判定することは困難であるため、事業期間中に大規模修繕業務を実施しない15～20年間程度が望ましい
事業範囲	適切な物価変動条項が必要であるが、設計施工一括によるコスト削減が見込めること、市場運營業務はノウハウ不足のため難しいが維持管理業務を含むことは問題ないことから、設計、建設、維持管理を一括で発注することに問題はない
事業手法	一括発注によるコストメリットを得られることから、PPP/PFIの手法が望ましい方式としては運營業務を含めないBTM方式もしくはDBM方式が考えられるが、民間資金の活用が不要であれば、SPC ^{*42} の組成が不要なDBM方式が検討しやすいリスク分担として、建築費の上昇が著しいため、適切な物価変動の方法が必要
余剰地との一体整備	市場再整備と余剰地活用を一体的に行うことについては、余剰地の引渡しまでの期間が長期化し、公募時点でのテナント確約が困難なことから、事業参画意欲が低下する懸念がある

③ 定量的評価

想定する財政負担額を従来方式とPPP/PFI手法の場合を比較し、定量的評価（VFM^{*43}算定）を行った。PPP/PFI手法の方式としては、市場調査で検討可能との意見のあったとおり、市場取引の指導・監視等を行う運營業務を担える民間事業者が現時点では少ないことから、運營業務を含まないBTM方式及びDBM方式とした。

結果としては、DBM方式とした場合に、最も高いVFMが得られた。

事業手法	VFM (%)
従来方式	-
DBM方式	4.32
BTM方式	3.50

※DBMではSPCを設立しないことを想定

④ 定性評価

市場調査の結果に財政の平準化などの定性的な視点も加えて評価を行った。

従来方式とPPP/PFI手法では、施設整備や維持管理の効率化によるコスト縮減効果が期待できることから、PPP/PFI手法が優位と考えられる。

また、PPP/PFI手法のうち、DBM方式とBTM方式を比較すると、民間資金活用の必要がある場合はBTM方式となるが、起債と交付金の活用により民間資金を調達しなくても事業ができる場合は、SPC経費が不要なDBM方式が優位となる。

⑤ 事業手法等について

以上より、事業方式については、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ことから、PPP/PFI手法を採用することとする。

卸売市場の場合、起債充当率が高く、交付金の活用と合わせることで、施設整備に民間資金の活用が不要となることも考えられる。その場合は、DBM方式や民間資金を活用しない前提でのBTM方式等の手法が有効である。

事業全体のスキームとしては、市場調査の結果にもあるように、市場整備が先行するため余剰地の引渡しまでの期間が長期化する可能性があり、公募時点での見通しが立たないことから参画事業者が得られない可能性があるため、市場再整備と余剰地活用については別の事業として進める。

なお、余剰地活用については、土地の売却や事業用定期借地等のスキームが考えられる。将来的な建替え用地として利用することも念頭におき、地代収入という財政的な視点と、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。

4 事業スケジュール

2023年度（令和5年度）に基本計画策定後、2024年度（令和6年度）から2026年度（令和8年度）まで再整備事業を担う事業者選定を行い、2027年度（令和9年度）から2028年度（令和10年度）に調査・設計し、以降、順次解体・建設を行う。

なお、施設計画等については、アドバイザー段階において引き続き検討し、精査を行う。

2030年度（令和12年度）以降、建替えたものから順次供用開始する。

内容		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		→								
	実施方針作成		→								
	公募・選定				→						
調査・設計						→					
解体・建設							→				
維持管理										R12年度以降順次供用開始 →	

※都市計画変更等に関する手続き、スケジュールについては、アドバイザー業務において詳細検討を行う。

参考資料1 余剰地活用の考え方

(1) 立地状況の分析

地域分析の項目	概要
地域の範囲の検討	周辺の土地利用を勘案すると市場敷地が一つの地域を形成していると考えられる。
人口及び世帯数の状況および推移の分析	浜松市の人口は、2005年（平成17年）以降減少しており、今後も人口減少が継続すると予想されている。 世帯数は、増加傾向にあり、世帯分離が進行していると考えられる。
交通の状況の分析	地域（市場敷地）は四方を比較的広幅員の道路に接しており、また東名高速浜松ICから車で約10分程度であり、自動車交通の利便性が高い状況にある。 その他の交通機関については、JR浜松駅から約20分となっている。
供給処理施設の整備状況	電気、ガス、上下水道
周辺施設の立地状況の分析	地域の北側は既存集落が点在している。 地域の東側及び西側は住宅と農地としての利用。 地域の南側は、都市緑化植物園となっている。
ハザードマップの状況	天竜川洪水浸水想定区域として計画規模で百年に一度2.0m未満の浸水想定がされている。 南海トラフによる震度分布は、震度7の予測。 南海トラフによる液状化は、地域の南側では発生する可能性が高く、北側では可能性がないとされている。

(2) 市場との連携・共存を踏まえた活用の考え方

基本構想策定時のサウンディング調査及び一次ヒアリングでの余剰地活用イメージとしてあがったものは、物流センターや大型商業施設等である。

本整備では、余剰地の活用を考える上で、市場と連携、共存し、市場の活性化につながることを前提としている。この視点を踏まえた活用イメージとしては、下記のような機能が考えられる。

中継・転送など広域物流網の拠点となる物流ターミナル
 大型量販のバックヤードとして市場で扱う品物を加工して商品化する食品加工センター
 市場内事業者が市場をPRし、一般市民等がせりや販売を体験できる施設
 浜松産品を集約し浜松市場から全国へ配送する配送センター

(3) 民間事業者ヒアリングによる余剰地活用の可能性

(2) のような活用イメージを踏まえつつ、全国企業の開発事業者4社と、実際に余剰地を活用する可能性のある企業として県内企業4社に対してヒアリングを行い、参画意欲や活用想定規模、活用用途等について意見聴取し、可能性を検討した。

(余剰地活用にかかる条件)

余剰地の位置、規模	敷地北側に約 31,000 m ²
法的な位置づけ	(検討中)
余剰地の活用形態	借地または売却
余剰地活用に係るリスク 分担の想定	公有地活用における一般的なりリスク分担

ヒアリングを行ったほとんどの県内企業が参画意欲はあるものの、具体的な活用想定がある事業者は少数である。また具体的なイメージを持つ事業者も地価が安価であることを前提とした考え方となっており、余剰地の活用により市場再整備の財政負担軽減を図るうえでの課題になる。

全国企業についても参画意欲はあり、商業施設もしくは物流施設を念頭に回答がされているが、何れの用途も需要については今後に精査したいとのレベルであった。

工場等の生産拠点の場合は、土地の引渡しの5年くらい前の公募を希望しており、物流施設、商業施設の場合は、工事費がある程度確定できる1~2年前くらいの公募を希望している。

全国企業については、全社が開発後にファンド^{*44}への売却を想定しており、公募条件の検討にあたっては、転売を阻害する条件を設定するかどうかについても検討が必要となる。

参考資料2 他都市における卸売市場再整備の状況

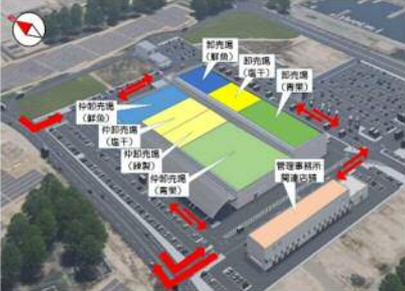
全国の卸売市場における近年の再整備の動向を以下に示す。

施設名	整備期間	特徴
金沢市中央卸売市場	～R17年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・温度管理によるコールドチェーン化 ・将来の機能追加に備えた可変性の高い構造
岐阜市中央卸売市場	～R15年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・温度管理によるコールドチェーン化、冷蔵庫棟の刷新 ・川下のニーズに応じた加工機能やピッキング用スペースの確保
広島市中央卸売市場	～R12年以降 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・現地建替えによる東部市場との統合 ・賑わい機能の導入、関連店舗（食料品等の販売や飲食等のサービスの提供）の活用を検討
京都市中央卸売市場 (先進事例③)	青果： ～R10年度 (予定) 水産： H30～R4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・青果棟現地建替えによる品質管理向上 ・既存水産棟の改修による密閉化 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・物流の高度化 ・見学エリアの整備による市民に開かれた市場
宇都宮市中央卸売市場	R1～8年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売棟の耐震化 ・一部施設等の解体・再配置による動線整理 ・定借付土地賃貸借によるにぎわいエリアを整備
富山市公設地方卸売市場 (先進事例④)	R3～7年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・リース方式（定期借地権設定方式）の活用 ・市場施設と民間収益施設を一体的整備
和歌山市中央卸売市場	R1～7年度 (予定)	<ul style="list-style-type: none"> ・市場施設と「道の駅」の連携 ・周辺施設と一体の賑わい観光市場の形成
姫路市中央卸売市場 (先進事例②)	H27～R4年度	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖型施設 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・物流動線の効率化 ・耐震化対策
鹿児島市中央卸売市場 魚類市場	H27～R3年度	<ul style="list-style-type: none"> ・既存施設を活用した密閉化 ・温度管理によるコールドチェーン化 ・市場内動線の効率化
福岡市中央卸売市場 青果市場 (先進事例①)	H25～27年度	<ul style="list-style-type: none"> ・取引形態に合わせた機能配置 ・物流動線の効率化（センターから両側へ） ・コールドチェーンの充実

先進事例① **取引形態に合わせた機能配置**

名称	福岡市中央卸売市場 青果市場	所在地	福岡市東区みなと香椎 3-1-1
規模	敷地面積：旧市場 90,720 m ² →新市場 149,691 m ² 延床面積：約 33,000 m ² (卸売市場 11,786 m ² 、仲卸売場 11,124 m ² 、冷蔵庫 6,910 m ² 、関連事業所 3,235 m ²)		
事業方式	移転新築 市場整備：従来方式	整備期間	整備済み 2013年度(平成25年度) ～2015年度(平成27年度)
事業費	○事業費 約199億円 ※うち国交付金約67億円		
概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設の狭あい化 (旧青果部3市場で取り扱われている青果物全体の約9割が1市場に集中) ○施設の老朽化 (40年以上経過) ○営業形態の変化 (加工・荷捌き、配送スペースの不足) <p>【ねらい】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○九州地区における集散型拠点市場 →集荷力・販売力の向上 <p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○将来の青果物取扱量を現状と同等の30万tと設定した施設規模を設定 ○効率性や安全性を考慮した施設配置 ○施設内部改変に対応可能な施設構造とし、将来の流通変化に対応する更新性をそなえる <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○取引形態に併せて施設を区分 <ul style="list-style-type: none"> ・卸売場西棟：相対取引を中心とした大量物流に対応 ・卸売場東棟：せり取引を中心とした小売業者に対応 ・各店舗を営業形態や規模等に応じて3種類に分け、卸売場に面して配置 ○効率性や安全性を考慮したコンパクトな施設計画 <ul style="list-style-type: none"> ・卸売場西棟の中央に10tトラック20台が同時に荷下ろし可能な入荷用通路を配置 ・入荷用通路の両側に手前から卸売場、仲卸売場・積込所、物流センターを配置し、建物中央から外側に物が流れるように物流動線を明確化。 ・仲卸は取扱量別に大量物流、小売業者用など3区分でゾーン分けして配置し、卸から仲卸への動線を効率化。 ・冷蔵庫 (物流センター：業界自主整備) を卸売場に隣接させ、3か所に分散して配置。 		
	卸売場西棟の入荷用通路	卸売場東棟の卸売場	卸売場東棟の仲卸売場

先進事例② **閉鎖型施設**

名称	姫路市中央卸売市場	所在地	姫路市白浜町甲 1920 番 54
規模	敷地面積：旧市場 58,296 m ² →新市場 69,420 m ² 延床面積：旧市場 45,648 m ² →新市場 28,004 m ²		
事業方式	移転新築 市場整備：従来方式	整備期間	整備済み 2015 年度（平成 27 年度） ～2022 年度（令和 4 年度） （移転場所決定～整備完了（R5.3.13 開場））
事業費・使用料	<p>○主要事業費 145.7 億円</p> <p>①用地取得費： 約 19.9 億円 ②土壌汚染対策費： 約 11.6 億円 ③基本設計費： 約 0.7 億円 ④実施設計費： 約 1.3 億円 ⑤整備事業費： 約 112.2 億円 ※主要事業費のうち、補助は約 27.8 億円、 地方債は約 116.7 億円。 ※現市場撤去工事費（約 18 億円）を除く。</p> <p>○使用料激変緩和措置</p> <p>・開場後 10 年の使用料を段階的に一部減額。 開場後 1～3 年目 本来額の 70%、4～6 年目 80%、7～10 年目 90%。 ・総額では、再整備により使用料は 1.51 倍に（基本計画策定時の試算）。</p>		
概要	<p>【背景】</p> <p>○施設の老朽化（60 年以上経過） →市場機能の低下、取扱数量の減少</p> <p>①品質・衛生管理が不十分 ②物流動線が非効率 ③施設の使用率低下 ④施設の老朽化と不適の耐震性 ⑤市場用地の約 70%が借地</p> <p>【ねらい】</p> <p>○基本理念（本市場経営戦略） 「播磨地域の食文化の拠点」 市場関係者が一体となり、生産者・消費者・顧客のニーズに応え続ける卸売市場を目指す</p> <p>○「白浜地区」へ移転し、施設を再整備</p> <p>○新市場へ接続するアクセス道路の整備と浜手緑地公園の再整備も進める</p> <p>○場外施設として、冷蔵施設、賑わい拠点施設、水産関連施設を整備予定</p> <p>【手法】</p> <p>○民間事業者へのヒアリングの結果、建設・運営両面において民間ノウハウを発揮する余地が少ない等の要因により、PFI 方式の導入について、民間事業者側から整備事業への積極的な参画意向は見られなかった（PFI 事業の導入は困難）。</p> <p>【特徴】</p> <p>①閉鎖型施設（品質・衛生管理体制） ②建屋内に温度管理施設（コールドチェーン） ③駐車場・通路・施設配置の見直し（物流動線の効率化） ④場外施設の整備や周辺関連施設との連携（付加価値的な機能） ⑤耐震化対策（災害時の物流拠点機能）</p> <p>【移転意向調査】 場内事業者への意向調査を随時行い、最終の調査では 96 社中 59 社が移転意向を示した（後継者がいない塩干、関連事業者を中心に移転しない意向があった）。また、移転を機に統合するケースもあった。</p>		
	 <p>姫路市 HP より</p>   <p>密閉化し、温度管理を徹底した売場</p>  <p>仲卸売場・買参人駐車場の大屋根</p>		

先進事例③ 見学エリアの整備による市民に開かれた市場

名称	京都市中央卸売市場第一市場（水産棟）	所在地	京都市下京区朱雀分木町 80
規模	敷地面積：水産棟約 29,374 m ² 延床面積：旧水産棟約 35,000 m ² →新水産棟約 42,284 m ²		
事業方式	既存改修 市場整備：従来方式	整備期間	整備済み 2018年度（平成30年度） ～2022年度（令和4年度） （R10年度青果とも全面整備完了予定）
事業費	○総事業費 約 170 億円 ※うち展示整備費 約 1.5 億円		
	○財源負担 国庫補助金等約 3 割、市負担約 1 割、場内事業者負担約 6 割		
概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○施設の老朽・狭あい化 ○衛生・品質管理への対応（コールドチェーンの確立） ○物流の高度化 <p>【ねらい】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○衛生管理の向上や物流の効率化等により市場機能を飛躍的に向上させる ○見学エリアを設け、京都市中央市場の役割等を知っていただくとともに、近隣エリアを含む地域活性化に貢献する <p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○既存の躯体を活用しながら内部構成を全面的に刷新し、飛躍的な機能向上を図る ○見学エリアは全長約 260m の通路を卸売場に沿って新水産棟西側 2 階に設け、市場の営業・物流動線とは完全に分離し、見学者の安全と食の衛生管理基準を確保 <p>【取組効果】</p> <ol style="list-style-type: none"> ①京都市中央市場の役割や機能，重要性を知ることにより，市場流通食材の消費拡大につなげる ②「京の食文化」の奥深さや素晴らしさに触れることにより，その更なる継承・発展につなげる ③産地や食材の大切さを学ぶことにより，食育の振興や食品ロスの削減につなげる <p>【特徴】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○6 つの展示の主要テーマ ①ガイダンスシアター ②時を超えて受け継ぐ役割 ③産地と消費者をつなぐ市場の流通 ④水産物と駆け抜けるプロの 1 日 ⑤進化を続ける京の食文化 ⑥情報発信！わくわく体験ゾーン 		
	 <p>京都市 HP より</p>		
	 <p>大きく視界の広がる窓を設置して現場の音声をスピーカーから流し、臨場感あるせり取引の様子を体感</p> <p>京都市中央市場 HP より</p>	 <p>市場で使われているモトラ（小型運搬車）の運転が疑似体験できるモトライドツアー</p>	

先進事例④ リース方式（定期借地権設定方式）の活用

名称	富山市公設地方卸売市場	所在地	富山市掛尾町 500 番地
規模	敷地面積：123,138 m ² 延床面積：現 39,585 m ² （民間施設除く）		
事業方式	現地整備 市場整備：PPP（リース方式）	整備期間	整備中 2021年度（令和3年度） ～2025年度（令和7年度） （2023年（令和5年）3月〔1期工事〕完了 青果棟、関連店舗・事務所棟供用開始）
事業費	<p>○事業費 146.5 億円</p> <p>①整備費相当額： 65 億円（※国交付金対象外）</p> <p>②地代相当額（市場部分）：27 億円</p> <p>③維持管理費相当額： 13 億円</p> <p>④その他（公租公課等）： 41 億円</p>		
概要	<p>【背景】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○取扱数量減少による規模の適正化 ○市場施設の老朽化 ○コンパクト化により生じた余剰地の有効活用 <p>【ねらい】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○市場施設と民間収益施設の配置を含めた一体的な提案による用地全体の有効活用を図る <p>【手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○事業用定期借地により民間事業者が市場施設を建設、所有、維持管理を行い、市は建物賃貸借契約により市場運営を行う <p>【取組効果】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○財政負担軽減 ○民間施設誘致による QOL（生活の質）の向上 <p>【特徴】</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 新主体建物を核とした市場全体の再構築 ② 品質管理機能や配送センター機能などの確保・強化 ③ 適正な規模の施設の建設 <ul style="list-style-type: none"> ○事業者の構成： 大手デベロッパーを代表とし、青果卸業者や地元企業等で構成 ○公共施設（市場）： 売場全体を「閉鎖型」とし、衛生・品質管理の向上を図る ○民間施設： スーパー、ホームセンター、ファニチャーセンター等を誘致し、「マーケットストリート」を中心に市場との連携により、「まちに開かれた生活市場」を実現する 		
	 <p>富山市 HP より</p>		
	 <p>新青果棟</p>		
	 <p>公共施設（市場） 富山市 HP より</p>		
	 <p>民間施設</p>		

参考資料3 研究会等の開催経緯

中央卸売市場再整備基本計画策定委員会

回	実施日	内容等
第1回	令和5年2月3日	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画策定委員会について 業務計画について
第2回	令和5年5月11日	<ul style="list-style-type: none"> 個別ヒアリングや第1回ワーキング会議について 現状と課題について 他市場の物流の動向について 民間事業者ヒアリング（1次ヒアリング）について
第3回	令和5年8月9日	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模や市場使用料の考え方について 公設市場及び公共施設としての役割について 民間事業者1時ヒアリングと今後の予定について
第4回	令和5年10月23日	<ul style="list-style-type: none"> 市場施設の機能及び規模について 基本計画骨子案について 民間事業者2次ヒアリングについて 事業スキームについて
第5回	令和5年12月26日	<ul style="list-style-type: none"> 整備計画案の検討経過について 民間事業者余剰地ヒアリングについて 長期財政収支試算について 基本計画（素案）について
第6回	令和6年1月26日	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画（案）について

浜松市中央卸売市場の今後のあり方研究会

回	実施日	内容等
令和4年度 第2回	令和5年1月16日	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画の進め方について
令和5年度 第1回	令和5年5月1日	<ul style="list-style-type: none"> 取扱数量について 市場施設規模について 市場に必要な機能について
第2回	令和5年6月15日	<ul style="list-style-type: none"> 施設規模と市場使用料の目安について コンパクトな市場とするための方策について
第3回	令和5年8月1日	<ul style="list-style-type: none"> 再整備の方向性について
第4回	令和5年10月13日	<ul style="list-style-type: none"> 姫路市中央卸売市場視察報告 配置・動線・整備パターンについて
第5回	令和5年11月20日	<ul style="list-style-type: none"> 施設配置の方針について ローリング計画及び工程イメージについて 施設規模及び平面・断面構成イメージについて 概算事業費及び施設使用料に試算について
第6回	令和6年1月16日	<ul style="list-style-type: none"> 基本計画（案）について

あり方研究会部門別ワーキング会議

回	実施日	内容等
青果物・水産物部門		
第1回	令和5年4月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・取扱数量について ・市場施設規模について ・必要機能について
第2回	令和5年6月6日	<ul style="list-style-type: none"> ・施設規模と市場使用料の目安について ・コンパクトな市場とするための方策について
第3回	令和5年7月24日	<ul style="list-style-type: none"> ・条件設定の考え方 ・使用料を目標に近づけるための方策 ・機能ゾーニングの検討
第4回	令和5年9月15日	<ul style="list-style-type: none"> ・整備パターン（案）について（その1）
第5回	令和5年9月22日	<ul style="list-style-type: none"> ・整備パターン（案）について（その2）
第6回	令和5年11月14日	<ul style="list-style-type: none"> ・整備計画案について（その1）
第7回	令和5年11月17日	<ul style="list-style-type: none"> ・整備計画案について（その2）
関連事業者部門		
第1回	令和5年11月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・使用料について ・関連施設について ・配置計画について

開設運営協議会

回	実施日	内容等
令和4年度 第3回	令和5年3月28日	<ul style="list-style-type: none"> ・京都市場への視察結果について ・再整備基本計画策定等の進捗状況について ・新年度の体制について
令和5年度 第1回	令和5年10月31日	<ul style="list-style-type: none"> ・中央卸売市場再整備基本計画の策定について
第2回	令和6年2月16日	<ul style="list-style-type: none"> ・基本計画（案）について

場内事業者個別ヒアリング

回	実施日	内容等
第1回	令和5年2月13日～28日	<ul style="list-style-type: none"> ・現状の取引状況や市場の利用状況等に関する事 ・社会情勢の変化に対する市場のあり方に関する事 ・貴社の将来展望と本市場での取組に関する事
第2回	令和5年6月19日 ～7月3日	<ul style="list-style-type: none"> ・市場使用料に関する事 ・コンパクトな市場とする方策について ・施設計画に関する事
第3回	令和6年1月15日～30日	<ul style="list-style-type: none"> ・個別の市場使用料について ・駐車台数について ・将来的な事業展開を踏まえた拡張用地の意向について

関連事業者ヒアリング

回	実施日	内容等
第1回	令和5年4月18日	<ul style="list-style-type: none"> ・市場の利用状況等に関する事
第2回	令和5年7月27日	<ul style="list-style-type: none"> ・本市場における関連事業の展望について ・事業推進のために施設整備に求めることについて ・市場使用料の増額に対する考えについて ・市民とのつながりについて ・余剰地の活用意向について
第3回	令和6年1月20日	<ul style="list-style-type: none"> ・再整備後の関連施設について

参考資料4 語句説明

語句	内容
*1 プラットフォーム	サービスやシステム、ソフトウェアを提供・カスタマイズ・運営するために必要な「共通の土台（基盤）となる標準環境」を指す
*2 サウンディング型市場調査	事業の発案段階や検討段階において、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者との対話により様々なアイデアや意見等を把握する調査のこと
*3 PFI	「Private Finance Initiative」の頭文字をとった略称 PFI法に基づき、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間の資金、経営能力、技術的能力を活用することで、国や地方公共団体等が直接実施するよりも効率的かつ効果的に公共サービスの提供を目指す事業手法のこと
*4 コールドチェーン	冷蔵・冷凍といった所定の温度を維持したまま、生産から輸送、保管といった流通プロセスを鎖のようにつなげる仕組み
*5 ピッキング	用意された発送先のリストや伝票を元に、指定された品物を保管場所から集めてくる作業のことを指す
*6 物流センター	保管、輸送、荷役（入在庫・ピッキング・配送仕分け等）、包装、流通加工、情報、の大きく分けて6つの機能を高度化した作業を行う倉庫
*7 2024年問題	2024年4月からトラックドライバーの時間外労働の960時間上限規制と改正改善基準告示が適用され、労働時間が短くなることで輸送能力が不足し、「モノが運べなくなる」可能性が懸念されていること
*8 パレチゼーション	貨物の仕分け、積み込み作業などを合理化、省力化するため、荷台（パレット）に多数の少量貨物を載せ、フォークリフトなどの荷役機械で扱う荷役作業方式
*9 デポスペース	倉庫・物置場などの小規模な物流拠点のこと 主に、製品の集荷や配送、商品の保管、在庫管理、商品の仕分けや加工など、物流プロセスの一部を担当する拠点
*10 RFID	「Radio Frequency Identification」の略称 電波を用いて専用タグの情報を非接触で読み書きする自動認識技術 商品や食品に電子情報を登録したRFタグ（RFIDタグ）を貼り、専用のリーダーで内容を読み取る
*11 AGV	無人搬送車または無人搬送機（Automated Guided Vehicle）の略称 製造現場などにおいて必要となる材料や工作物、部品、工具などを積んで、人の力を借りることなく所定の場所に運ぶ移動ロボットを指す
*12 ロールボックスパレット	一般的に3つの面が柵で構成されているキャスター付きのパレットのことで、「カゴ車」「カゴ台車」「カーゴテナー」などとも呼ばれる 台車とパレット両方の機能を持っており、人の手でも簡単に物品を移動できたり、ラックの代わりとしてそのまま商品を保管できる
*13 ドリー	荷台本体の下に車輪（キャスター）を取り付けた、手押し部分が無い台車・搬送機器のこと
*14 バース	トラックを駐車して荷物の積み下ろしをするスペース
*15 ドックシェルター	トラックやコンテナが倉庫や工場に入庫する際、搬入口と荷台の隙間を埋める装置のこと 屋外と屋内の空気の流出入を防ぎ、室温を一定に保つのに役立つ
*16 パレタイザー	パレットなどの上に荷物を積み上げる作業（パレタイジング）を自動で行う装置のこと

*17	モーダルシフト	トラック等の自動車で行われている貨物輸送を環境負荷の小さい鉄道や船舶の利用へと転換すること
*18	ICT	「Information and Communication Technology」の頭文字をとった略称 通信技術を活用したコミュニケーションを指し、情報処理だけではなく、インターネットのような通信技術を利用した産業やサービスなどの総称
*19	ホワイト物流推進運動	深刻化が続くトラック運転者不足に対応し、国民生活や産業活動に必要な物流を安定的に確保するとともに経済の成長に寄与することを目的に取り組む運動のこと
*20	物流DX	DXとはDigital Transformationの略称 機械化・デジタル化を通じて物流のこれまでのあり方を変革すること
*21	サプライチェーン	商品や製品が消費者の手元に届くまでの、調達、製造、在庫管理、配送、販売、消費といった一連の流れのこと
*22	ラストワンマイル配送	物流におけるラストワンマイルとは、最終拠点からエンドユーザーへの物流サービスのこと
*23	カーボンニュートラル	地球上の温室効果ガスの排出量と吸収量・除去量を均衡させること
*24	ユニバーサルデザイン	年齢、性別、文化、身体状況など、人々が持つさまざまな個性や違いにかかわらず、最初から誰もが利用しやすく、暮らしやすい社会となるよう、まちや建物、もの、しくみ、サービスなどを提供していくこととする考え方のこと
*25	せり	売り主が多く買い手に競争で値をつけさせ、最高の値を付けた人に売る取引方法
*26	相対取引	卸売業者と買い手が販売価格及び数量について交渉のうえ、販売する方法
*27	ロット	製品の製造、販売、輸送、保管などをおこなう場合の単位、同一製品のまとまりのこと
*28	HACCP	「Hazard Analysis and Critical Control Point」の頭文字をとった略称 各原料の受入から製造、製品の出荷までのすべての工程において、食中毒などの健康被害を引き起こす可能性のある危害要因（ハザード）を科学的根拠に基づき管理する方法
*29	ハブ・アンド・スポーク	中心拠点（ハブ）に貨物を集約させ、拠点（スポーク）毎に仕分けて運搬する輸送方式のこと
*30	共同配送	複数の荷主の商品を積み合わせて、同じ納品先へ配送する輸送方法
*31	インゴット	溶融機というマシンに発泡スチロールを投入し、180～200℃の熱を加えながらスクリュウで破碎し、ドロドロの状態に押し出して冷却することで、圧縮され運搬に適した状態に加工すること
*32	バイオマス発電	バイオマスとは、動植物などから生まれた生物資源の総称 バイオマス発電では、この生物資源を「直接燃焼」したり「ガス化」するなどして発電する
*33	ZEB	「Net Zero Energy Building（ネット・ゼロ・エネルギー・ビル）」の略称 快適な室内環境を実現しながら、建物で消費する年間の一次エネルギーの収支をゼロにすることを目指した建物のこと
*34	コージェネレーションシステム	エンジン、タービン、燃料電池等の方式により発電し、その際に生じる廃熱も同時に回収するシステム
*35	算定基準	農林水産省「卸売市場整備基本方針（H28.1）別記2 卸売市場施設規模算定基準」において、卸売市場の基幹的な施設及び市場用地の必要規模の算定について定めたもの

*36	ローリング	ローリング計画とは、敷地にゆとりがない場合に、部分的に解体・建設・移転を繰り返して工事を完了する計画
*37	JBCI	「Japan Building Cost Information (ジャパン・ビルディング・コスト・インフォメーション)」の略称で、建物の契約価格情報を対象に、一般財団法人建設物価調査会 総合研究所が 1999 年から毎年、独自に収集・調査したデータを基に、建物用途別の工事費単価の傾向を分かりやすく示したインターネット建物価格情報サービス
*38	PPP	「Public Private Partnership」の頭文字をとった略称 公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図る
*39	BTO・BTM	BTO とは「Build-Transfer-Operate」、BTM とは「Build-Transfer-Maintenance」の頭文字をとった略称 民間事業者が建設をし、完工後、所有権を公共へ移し、民間事業者が維持管理・運営を行う方式 (BTM は運営を含まない)
*40	BOT	「Build-Operate-Transfer」の頭文字をとった略称 民間事業者が施設を整備し、事業期間中、民間事業者が施設を所有したまま維持管理・運営を行う方式 事業期間の終了時に自治体へ所有権を移行する
*41	DBO・DBM	DBO とは「Design-Build-Operate」、DBM とは「Design-Build-Maintenance」の頭文字を取った略称 民間事業者に施設の設計、整備および維持管理・運営を一体的に発注する (設計施工一括発注) 方式 (DBM は運営を含まない) 事業に要する資金は公共が調達する
*42	SPC	SPC とは、「Special Purpose Company」の頭文字を取った略称 企業で運用する事業が特定されており、その特定された事業のために設立された法人のこと
*43	VFM	「Value for Money」の頭文字を取った略称 支払い(Money)に対して最も価値の高いサービス(Value)を供給するという考え方のこと 従来の方式と比べて PFI の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合
*44	ファンド	不特定多数の投資家から資金を募って大きな資金を作り、これを投資のプ 口が株式、債券や不動産などに分散して投資し、これによって得た運用益 を投資家に還元する仕組み

浜松市中央卸売市場再整備基本計画

2024年（令和6年）3月

浜松市産業部中央卸売市場

〒435-0023 静岡県浜松市中央区新貝町 239-1

TEL : 053-427-7403 FAX : 053-427-7404

E-mail : orosika@city.hamamatsu.shizuoka.jp
