

基本構想策定の趣旨

浜松市中央卸売市場は、開設から43年が経過し、施設・設備の老朽化が著しいことや卸売市場法の改正等を踏まえ、消費者が求める安全・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と、市場が担う新しい機能の導入のあり方を明確にし、社会環境の変化に対応した施設整備と持続可能な管理・運営体制の実現のため、将来ビジョンや再整備方針等を含めた基本構想を策定するものである。

□浜松市中央卸売市場の位置

本市場は浜松市南方の南区に位置し、天竜川(右岸)と安間川(左岸)の間に位置している。敷地の西側には、国道1号線が通っており、東名高速道路浜松ICから車で約10分の距離にある。敷地の南側には飯田公園があり、その他周辺には住宅地と田畑が広がる環境である。



浜松市中央卸売市場を取り巻く環境

■食品流通を取り巻く社会環境の変化

□人口減少・少子高齢化の進展

- ・浜松市の人口は、2005年(平成17年)の80.4万人をピークに、その後は減少傾向が続く
- ・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ことが予測され、少子高齢化が進展

□世帯人員減少と世帯数の増加

- ・世帯数は、2010年(平成22年)以降、増加が続くと予測されており、単身世帯の増加により、2045年(令和27年)には、1.97人(2010年は1世帯当たり2.67人)まで減少すると予測される

□家計における加工食品支出の増加

- ・1人当たりの食料支出割合の推移では、生鮮食品は、2010年(平成22年)の約30%から、2030年(令和12年)には約23%と比率が約7ポイント縮小する一方、加工食品は2010年(平成22年)の約50%から2030年(令和12年)には約56%と、約6ポイント伸びる見込み

■浜松市中央卸売市場の現状

□豊かな農林・水産資源に恵まれた浜松

- ・浜松市は、1,558平方キロメートルに及ぶ広大な市域で、東に天竜川、西に浜名湖、南には遠州灘、北には天竜美林など、豊かな自然環境に囲まれている。また、年間の日照時間が長く、温暖な気候に恵まれ、農業産出額全国7位、総農家数全国1位、農業就業人口全国3位と全国有数の規模を誇る

□取扱量等の推移

- ・野菜の産地別入荷量は、市内産の取扱量の割合が2位、果実が1位と、市内産のウエイトは高い
- ・生鮮魚、冷凍魚、塩加工品の産地別入荷量は、いずれも静岡県産の取扱量が1位と、県内産のウエイトが高い

■浜松市中央卸売市場再整備に関する条件の整理

□サウンディング型市場調査の結果概要

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

【市場施設のための新築】

- ・市単独またはPFI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・店舗のゴールドチェーン化」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や配送機能の向上と共同化、冷蔵庫などの物流センター機能の拡充

浜松市中央卸売市場の将来ビジョンとコンセプト

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

- ⇒ 今後の取扱量を踏まえた施設規模の適正化
- ⇒ 場内事業者と出荷者にとって利用しやすい動線計画

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

- ⇒ 適切な商品管理を可能にする定温(低温)施設・設備、冷蔵庫の整備

3) 本市場の立地環境を活かした施設づくりを目指す

- ⇒ 豊かな農林・水産資源に恵まれた産物の集荷機能の強化
- ⇒ 配送機能の強化と合わせた、卸売市場間のハブ・アンド・スポーク機能の強化

4) 安全・安心で働きやすい施設づくりを目指す

- ⇒ 円滑な市場運営と市場で働く人びとにとって安全・安心で働きやすい施設計画
- ⇒ 災害発生時などの緊急事態でも継続的に生鮮食料品等を供給可能な施設計画

5) 民間活力による余剰地活用とともに市場活性化を目指す

- ⇒ 市場施設規模の適正化に伴い発生する余剰地を活用した市場の活性化
- ⇒ 市場と共存可能な民間収益事業の誘致

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

- ⇒ 市場運営に伴い発生する環境負荷の影響に配慮した施設計画
- ⇒ SDGsなど持続可能な社会への関心の高まりを受けた市場機能の発揮

7) 社会環境に適応した市場機能の変革を目指す

- ⇒ ICT技術を用いた物流DX推進と市場流通の合理化
- ⇒ 市場再整備を契機とした場内事業者の経営基盤の強化
- ⇒ 浜松地場産品のブランド化による販売戦略の形成及び販売力の強化

市場再整備方針

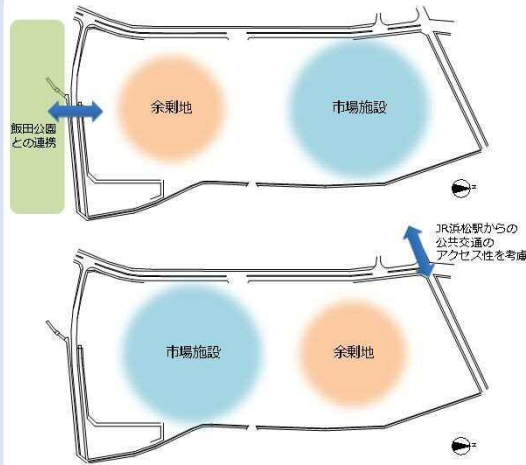
■市場再整備の方針

- 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いに加え、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

■市場用地全体のゾーニング

- 市場エリアでは、現在の中央卸売市場機能を維持し、生鮮食料品の物流構造等の変化に対応した動線の合理化を図るため、卸売場、仲卸売場、荷捌き場、買荷保管積込所、冷蔵庫、加工場などで構成される場内施設の集約と物流動線を整理
- 管理棟、関連棟などは、卸売棟周辺に配置し、買いまわりの利便性確保と運営効率化を図る
- 市場エリアを確保したうえで発生した余剰地には、市場機能と連携して活性化につながる民間収益施設の誘致を目指す

▼ゾーニングイメージ



■市場の施設規模と機能配置

□新市場施設の規模

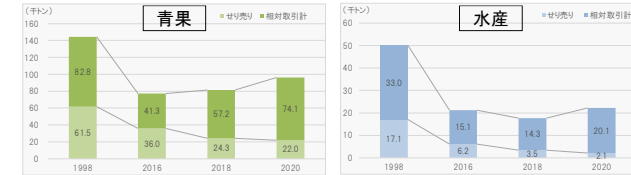
- 市場の施設規模については、市場内事業者への整備後希望面積に関する調査結果及び使用実態を踏まえ設定
- 市場の取扱数量の目標値等を用いて市場の規模を算定する「卸売市場施設規模算定基準」※を用いて算出した結果、市場の基礎機能（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所）は、現況と比較して80%程度の規模となる事を確認
※農林水産省の第10次卸売市場整備基本方針の「卸売市場施設規模算定基準」を使用

□機能配置と場内動線

【市場施設のコンパクト化】

- 市場内の取引が、せり売りから相対取引への移行により、量販店等中心の大口取引と、専門小売店や飲食店等の小口取引に大きく分かれていることを考慮し、卸売場、仲卸売場などの市場の基礎機能をコンパクト化

▼せり売りと相対取引の取引量の変化



【場内業者の取扱量の大小による柔軟な施設配置】

- 取扱量の大小や取引先の形態に応じた仲卸売場、買荷保管積込所等の機能配置や動線を決定し、それぞれの取引方法を維持・両立可能な機能配置、場内動線とする

【場内物流動線の整理】

- 商品の搬出入を効率化するため、搬入・搬出用トラックバスを別々に設け、商品の積降場所を特定し、動線の交錯を抑制
- 買受人が買いまわりやすいように青果と水産の仲卸売場と関連店舗をできるだけ近くに配置

▼大口・小口取引のイメージ



□売場機能の配置イメージ

市場のあり方検討における市場事業者の理想的な施設配置のイメージに、市場機能の配置と場内動線の考え方を踏まえ次に示す

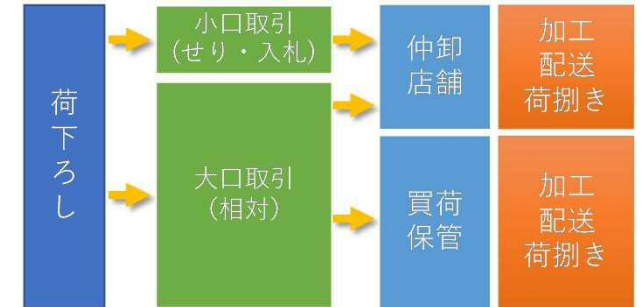
【青果】

- 屋根付きの荷下ろし場を設け、大口取引主体で仲卸店舗を介さない物流動線と、小口取引主体の動線に区分
- 小口取引主体の仲卸業者は各店舗と連続した加工・配送・荷捌き施設を整備
- 大口取引主体の仲卸業者は、店舗・事務所とは別の位置に加工・配送・荷捌き施設を整備

【水産】

- 屋根付きの荷下ろし場を設け、大口取引と小口取引の動線を荷下ろし段階で分離
- 仲卸業者は各スペースに適宜加工設備等を整備
- せり・入札取引、相対取引に対応した卸売場を設置
- 必要に応じて、卸売場内に買荷保管庫（冷蔵、冷凍）を設置

▼売場の機能配置イメージ



定温化された仲卸売場



小口取引に対応した卸売場

■市場再整備の事業スキーム

- 本市場の将来ビジョンの実現に向けた市場再整備事業の実施にあたっては、公共と民間が連携して公共施設等の建設、維持管理、運営等を行うことで、民間の創意工夫等を活用して財政資金の効率化等、行政の財政負担の軽減やサービス提供等を目的に導入されている官民連携手法の導入を検討

■市場再整備スケジュール

- 基本構想策定後、2023年度（令和5年度）にかけて、市場再整備基本計画策定と並行して民間活力導入可能性調査を実施
- 2024年度（令和6年度）から2025年度（令和7年度）にかけて、再整備事業を担う民間事業者を選定し、2026年度（令和8年度）以降設計・建設等の再整備事業の着手予定

▼市場再整備スケジュール（官民連携手法採用の場合）

項目	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年以降
基本構想	→					
基本計画	→					
民間活力導入可能性調査	→					
事業者選定	→					
	→					
設計・建設	→					
場内事業者との調整	→					