

# **浜松市中央卸売市場 再整備基本構想(案)**

**2022年(令和4年)3月**

**浜 松 市**

# 目次

1 基本構想策定の趣旨.....	1
2 卸売市場とは .....	2
2.1 卸売市場の定義.....	2
2.2 卸売市場のしくみ.....	2
2.3 卸売市場法の改正の概要.....	3
2.4 国の卸売市場基本方針等の概要.....	4
3 食品流通を取り巻く社会環境の変化.....	6
3.1 人口動向.....	6
3.2 食料消費の伸び悩み .....	8
3.3 流通構造の変化.....	10
4 浜松市中央卸売市場の現状と動向 .....	11
4.1 豊かな農林・水産資源に恵まれた浜松 .....	11
4.2 取扱量等の推移 .....	13
5 浜松市中央卸売市場の概要 .....	17
5.1 立地環境.....	17
5.2 制約条件の整理 .....	18
5.3 浜松市中央卸売市場の利用の実態.....	19
6 浜松市中央卸売市場再整備に関する条件の整理 .....	21
6.1 サウンディング型市場調査の結果概要 .....	21
6.2 市場事業者の意向把握 .....	22
7 浜松市中央卸売市場の将来ビジョンと戦略.....	23
7.1 施設整備の将来ビジョンとコンセプト .....	23
7.2 将来ビジョンの実現に向けた戦略.....	24
8 市場再整備方針 .....	28
8.1 市場再整備の方針 .....	28
8.2 市場用地全体の土地利用計画.....	28
8.3 市場再整備の事業スキーム.....	31
9 市場再整備スケジュール.....	33
10 資料編 .....	34
10.1 検討会等の開催経緯 .....	34
10.2 語句説明.....	35

## 1 基本構想策定の趣旨

浜松市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、1979年（昭和54年）4月の開場以来43年にわたり、市民に対し生鮮食料品等を安定的かつ適正価格で供給する役割を担うとともに、生産者には、継続的で安定した販売ルートを確保するなど、生鮮食料品等の流通における公正かつ円滑な取引を確保する上で重要な役割を果たしてきた。

開場から40年以上が経過する中で、少子高齢化や人口減少といった社会構造の変化を受け、食料消費の減少とともに、食の簡便化志向や世帯構造の変化等による中食（調理食品、弁当等）の増加など食料消費・小売形態の変化や、消費者ニーズの多様化による、食の安全や環境問題をはじめとする社会的要請の高まり等の情勢変化が見られる。

また、量販店の産直取引、インターネット販売、農産物直売所等の市場外取引の拡大、市場経由率の低下や取扱数量の減少など、中央卸売市場を取り巻く環境は設立当初とは大きく変化していることに加え、施設や設備の老朽化も進んでいることから、市内食品流通や近年の食料消費傾向に対応した本市場の活性化が重要な課題となっている。

このような近年の食品流通等に関する状況の変化に対応して、2018年（平成30年）6月に卸売市場法（以下、「市場法」という。）が改正（2020年（令和2年）6月施行）され、卸売市場は公正・透明を旨とする共通ルール以外、全国一律であった取引に関する規制の大部分が、食品流通構造の多様化に対応し各市場の実態に応じて創意工夫を生かした取組を促進することで卸売市場を活性化することが可能となっている。

今後は、これまで本市場が果たしてきた生鮮食料品等の流通の役割の維持に加え、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、独自性のある新たな取組により活性化を図る必要がある。

この再整備基本構想は、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、本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。



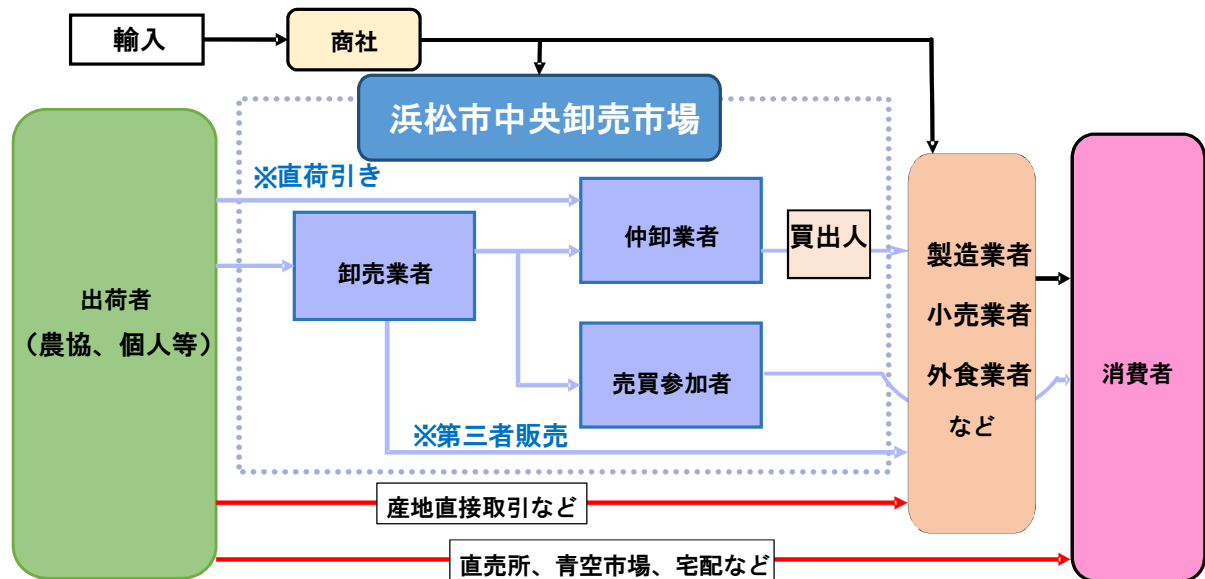
## 2 卸売市場とは

### 2.1 卸売市場の定義

卸売市場とは、野菜、果実、魚類、肉類、花き等の生鮮食料品等の卸売のために開設される市場であって、卸売場、自動車駐車場その他の生鮮食料品等の取引及び荷さばきに必要な施設を設けて継続して開場されるものをいう（市場法第2条第2項）。

### 2.2 卸売市場のしくみ

#### ▼浜松市中央卸売市場と生鮮食品流通



※【→】増加傾向にあるものの流れ

出典：農林水産省「卸売市場をめぐる情勢について（2018年（平成30年）7月）」を基に作成

- ・卸売業者（集荷販売）  
全国（生産者・出荷団体）から販売委託または買付けにより生鮮食料品等を集荷し、「せり売」等で仲卸業者及び売買参加者に卸売を行う
- ・仲卸業者（評価・分荷）  
卸売業者が集荷した生鮮食料品等をせり落とし、市場内店舗で売買参加者及び買出人に分荷販売する
- ・買出人（配給等）  
売買参加者以外の者で仲卸業者から物品を仕入れ、一般消費者に販売する小売・飲食店・加工等の業者
- ・売買参加者（評価・分荷・配給等）  
供給圏内の小売・加工・卸販売等の業者のうち、仲卸業者と同じように「せり売」にも参加できる業者等
- ・関連事業者（業務補完）  
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営んでいる業者等



せり売の様子

## 2.3 卸売市場法の改正の概要

### 1) 背景

- ・食品流通の中で卸売市場が果たしてきた集荷・分荷、価格形成、代金決済等の調整機能は重要であるため、今後も食品流通の核として堅持
- ・農林漁業者の所得向上や消費者ニーズに的確に応えていくためには、新たな需要開拓や付加価値の向上につながる食品流通構造の確立が重要
- ・このような観点から、卸売市場を含めた食品流通の合理化と生鮮食料品等の公正な取引環境の確保を促進

### 2) 内容

主な改正内容は、

- ① 卸売市場の開設手続きが国の認可制から認定制へ移行
- ② 開設区域の設定の廃止
- ③ 改正法で定めた共通ルールの規定
  - ・売買取引の方法の公表（せり売・入札取引または相対取引）
  - ・差別的取扱いの禁止（市場取引における差別的な行為の禁止）
  - ・受託拒否の禁止（生産者からの販売の委託は拒むことはできない）
  - ・代金決済の規則性の公表（公正透明な売買取引の決済方法を公表）

共通ルール以外の規定は、市場ごとに、取引状況を踏まえたルールの設定が可能となり、それまで取引規制されていた「第三者販売の原則禁止、商物一致の原則、直荷引きの原則禁止」などが緩和され、卸売市場が大手量販店である市場外物流に対抗するため、より自由度の増した卸売市場が期待されている。

#### ▼改正前後の国の関与

区分	改正前	改正後
市場の開設	国が中央卸売市場を認可（認可がなければ開設不可）	国が中央卸売市場を認定（一定の要件を満たす市場は認定を受けて中央卸売市場の名称を使用できる）
開設主体	都道府県又は人口 20 万人以上の市	民間事業者を含め卸売市場の業務の運営が適切に行えるもの
開設区域	国が指定	—
取引ルール	国により一律に規制	共通ルールを除き、市場ごとに取引ルールを設定できる
基本方針	卸売市場整備基本方針	卸売市場に関する基本方針（業務の運営、施設等）
国の支援	国の中央卸売市場整備計画に基づく施設整備に対し 4 / 10 以内を補助できる	国が認定する食品等流通合理化計画に基づく施設整備に対し 4 / 10 以内を補助できる
検査監督	卸売業者の許可	開設者の認定



## 2.4 国の卸売市場基本方針等の概要

### 2.4.1 卸売市場に関する基本方針（2018年（平成30年）農林水産省告示第2278号）

#### 1) 卸売市場の施設に関する基本的な事項

##### (1) 卸売市場の施設整備の在り方（市場法第4条第5項第8号、第13条第5項第8号及び第16条関係）

卸売市場は、都市計画との整合等を図りつつ取扱品目の特性、需要量等を踏まえ、売場施設、駐車施設、冷蔵・冷凍保管施設、輸送・搬送施設、加工処理施設、情報処理施設等、円滑な取引に必要な規模及び機能を確保する。

また、開設者の指定を受けて卸売業者、仲卸業者等が保有する卸売市場外の施設を一時的な保管施設として活用し、卸売市場の施設の機能を有効に補完する。

その上で、各卸売市場の取引実態に応じて、次のような創意工夫を活かした事業展開が期待される。

##### a) 流通の効率化

トラックの荷台と卸売場の荷受口との段差がなく円滑に搬出入を行うことができるトラックバースや、産地から無選別のまま搬入した上で一括して選果等を行う選別施設の整備、卸売市場内の物流動線を考慮した施設の配置等、卸売市場における流通の効率化に取り組む。

また、複数の卸売市場間のネットワークを構築し、一旦拠点となる卸売市場に集約して輸送した後他の卸売市場へと転送するハブ・アンド・スポーク等、他の卸売市場と連携した流通の効率化に取り組む。



ドックシェルター付きトラックバース

##### b) 品質管理及び衛生管理の高度化

トラックの荷台と低温卸売場の荷受口との隙間を埋めて密閉するドックシェルターや、低温卸売場、冷蔵保管施設、低温物流センターの整備等によるコールドチェーンの確保に取り組む。

また、輸出先国の HACCP（ハサップ）基準を満たす閉鎖型施設や、品質管理認証の取得に必要な衛生設備等、高度な衛生管理に資する施設の整備に取り組む。



閉鎖型の低温卸売場

##### c) 情報通信技術その他の技術の利用

IoTを始めとする情報通信技術の導入により、低温卸売場の温度管理状況、保管施設の在庫状況、物流センターの出荷・発注状況等を事務所にいながらリアルタイムで把握できるようにする等、情報通信技術等の利用による効率的な商品管理等に取り組む。



松山市中央卸売市場の受発注システム

引用：経済産業省「IT 経営成功事例集」

#### d) 国内外の需要への対応

加工食品の需要の増大に対応するための加工施設の整備、小口消費の需要の増大に対応するための小分け施設やパッケージ施設の整備等、国内の需要に的確に対応するための施設の整備に取り組む。

また、全国各地から多種多様な商品が集まる特性を活かし、加工や包装、保管、輸出手続等を一貫して行う輸出拠点施設の整備等、海外の需要に的確に対応するための施設の整備に取り組む。

#### e) 関連施設との有機的な連携

主として生鮮食料品等の卸売を行う卸売市場の役割を基本としつつ、関係者間の調整を行った上で、卸売市場外で取引される食品等を含めて効率的に輸送する、既に市場まつり等の取組もなされているが、卸売市場の役割に支障を及ぼさない範囲で施設を有効に活用する、卸売市場から原材料を供給して加工食品を製造する等、卸売市場の機能を一層有効に発揮できるよう、卸売市場の内外において関連施設の整備に取り組む。

## 2) その他卸売市場に関する重要事項

### (1) 災害時等の対応

開設者、卸売業者及び仲卸業者は、災害等の緊急事態であっても継続的に生鮮食料品等を供給できるよう、事業継続計画（BCP）の策定等に努めるとともに、開設者は、社会インフラとして迅速に生鮮食料品等を供給できるよう、地方公共団体と食料供給に関する連携協定の締結等に努める。

### (2) 食文化の維持及び発信

開設者、卸売業者及び仲卸業者は、多種多様な野菜及び果物、魚介類、肉類等の食材の供給や、小中学生や消費者との交流等を通じて、食文化の維持及び発展に努める。

## 3) 人材育成及び働き方改革

卸売業者及び仲卸業者は、人手不足の中で必要な人材を確保するため、労働負担を軽減する設備の導入、休業日の確保、女性が働きやすい職場づくり等、卸売市場の労働環境の改善に努める。

## 3 食品流通を取り巻く社会環境の変化

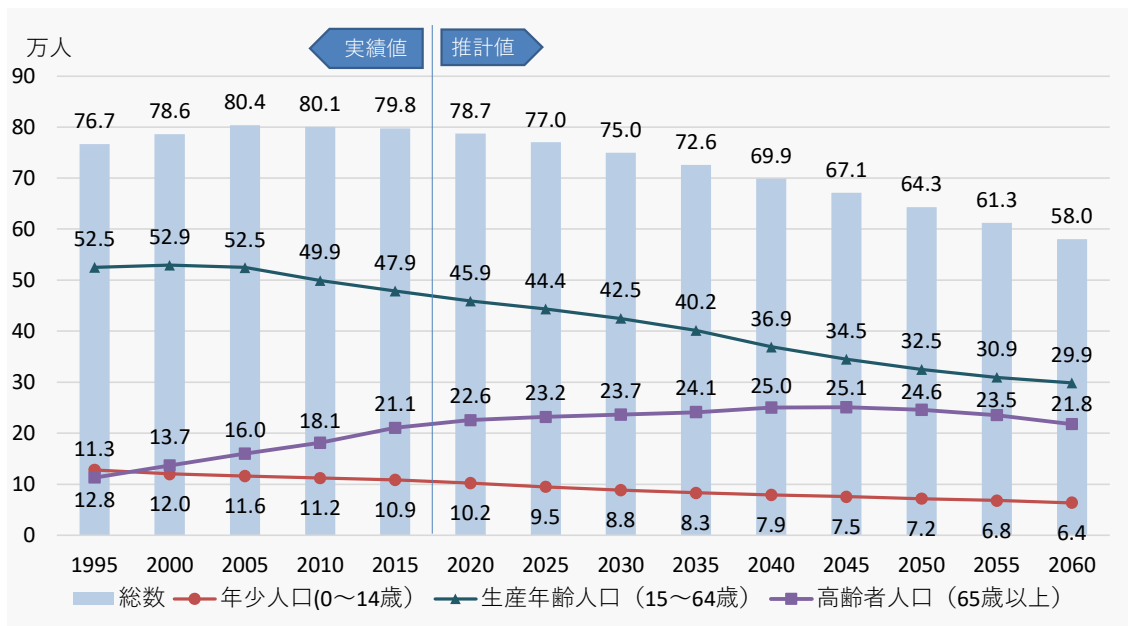
### 3.1 人口動向

#### 1) 人口減少・少子高齢化の進展

本市の人口は、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き、将来人口も減少に転じていくことが予測されている。

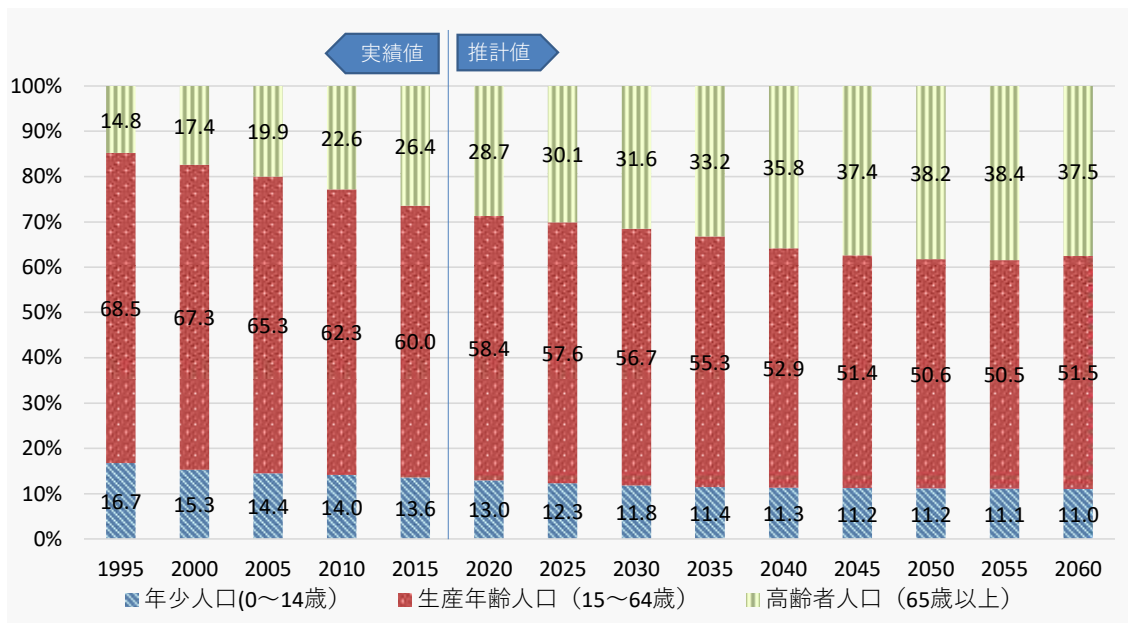
また、65歳以上の人口の割合は、2020年（令和2年）が28.7%と年々増加しており、2025年（令和7年）には30.1%と人口の約3割が65歳以上の高齢者となることが予測され、急速な人口減少・少子高齢化が進展している。

#### ▼浜松市の人口推移と将来人口



出典：浜松市“やらまいか”人口ビジョン（2020年（令和2年）改訂版）より作成

#### ▼年齢3区分別人口構成の推移



出典：浜松市“やらまいか”人口ビジョン（2020年（令和2年）改訂版）より作成

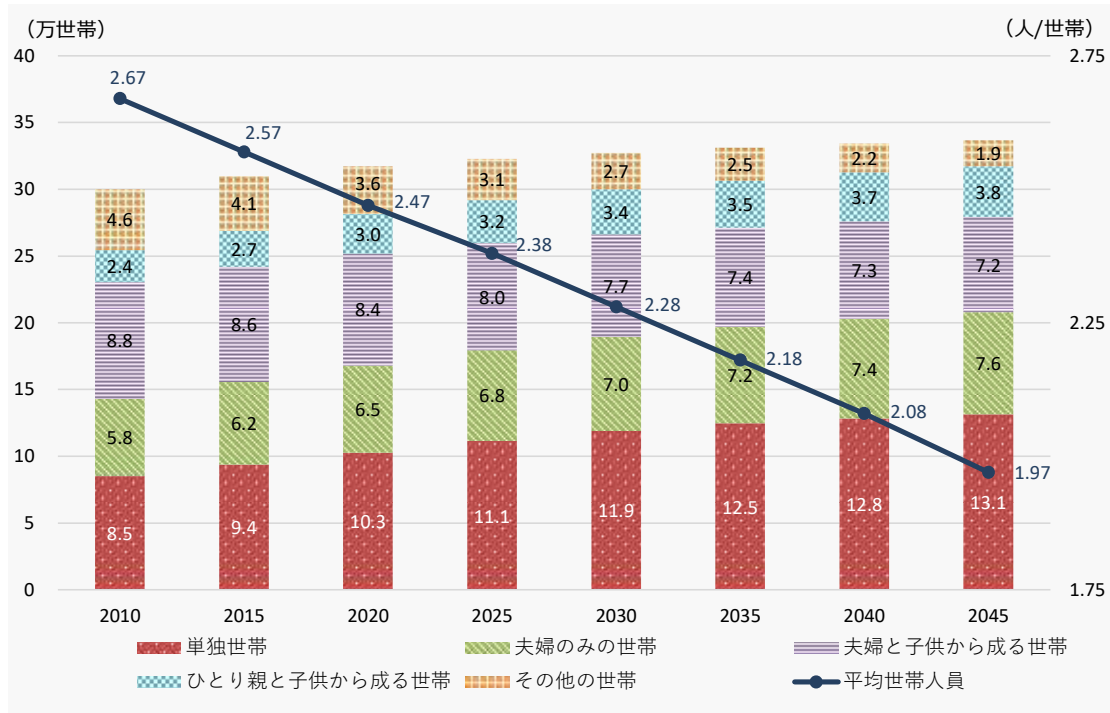


## 2) 世帯人員減少と世帯数の増加

世帯数の将来推計では、2010年（平成22年）以降、世帯数は増加すると予測されており、特に単身世帯が大幅に増加すると予測される。

一方で、1世帯当たりの平均人員は2010年（平成22年）の2.67人から減少傾向が続き、2045年（令和27年）には、1.97人まで減少すると予測される。

### ▼浜松市の世帯数と平均世帯人員

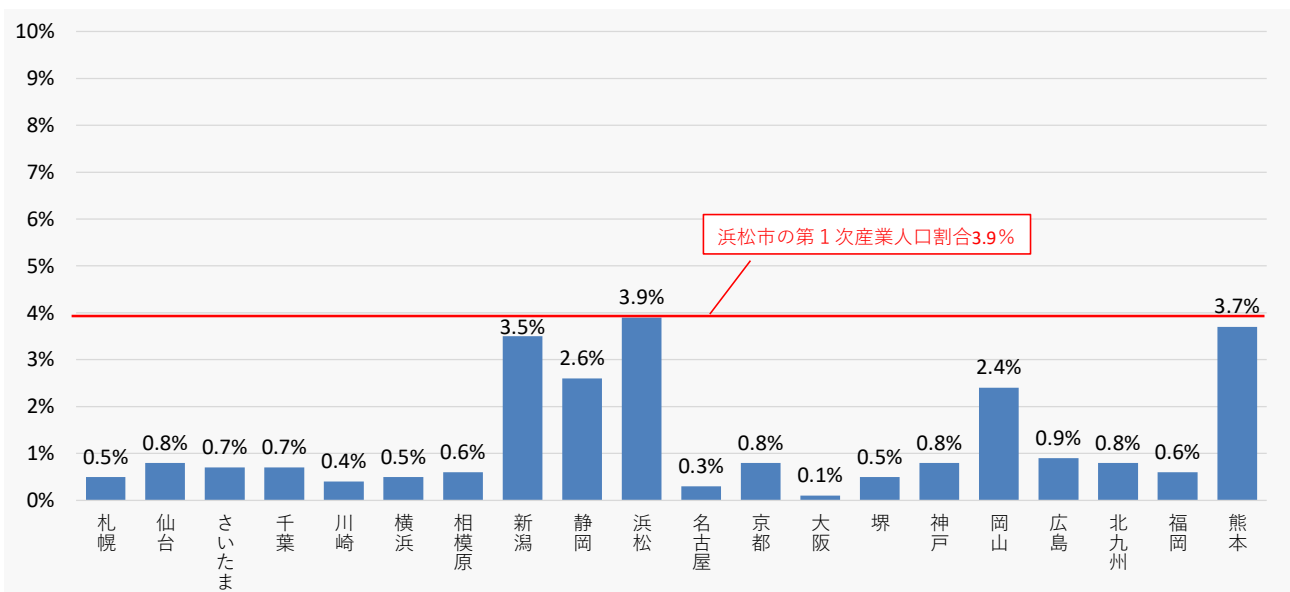


出典：浜松市の将来推計人口(2013年（平成25年）3月推計)

## 3) 浜松市の産業別就業者

本市の産業別就業率は、豊かな自然環境を背景に、第1次産業が全国の政令指定都市の中で最も高い。

### ▼産業別就業率 15歳以上 政令指定都市比較



資料：2015年（平成27年）国勢調査

## 3.2 食料消費の伸び悩み

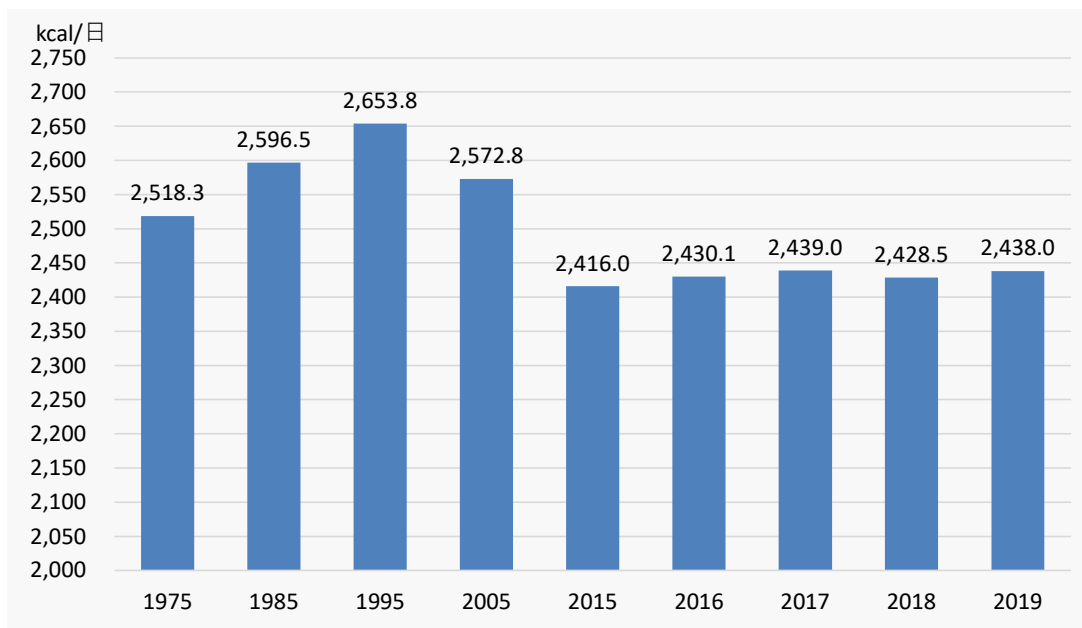
### 1) 食料需給量の減少

少子・高齢化を背景に国民1人1日当たりの食料消費（供給熱量）は、1995年（平成7年）をピークに減少し、2015年（平成27年）以降はほぼ横ばいの傾向となっており、今後も食料消費の量的な減少が進むことが見込まれる。

国民1人1年当たり品目別消費量は、野菜、果実、魚介類は減少傾向にある一方で、肉類は増加傾向にある。

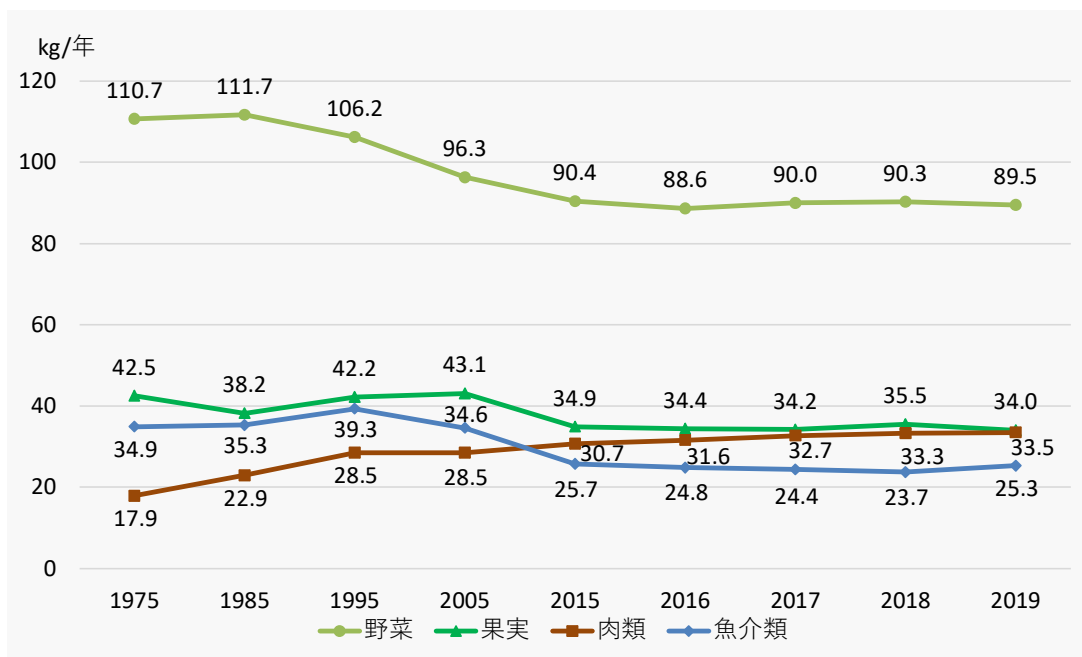
また、2015年（平成27年）以降、魚介類と肉類の消費量が逆転している。

#### ▼国民1人1日当たりの食料消費（供給熱量）の推移



出典：食料需給表 2020年度（令和2年度）（農林水産省）

#### ▼国民1人1年当たりの品目別消費量の推移



出典：食料需給表 2020年度（令和2年度）（農林水産省）

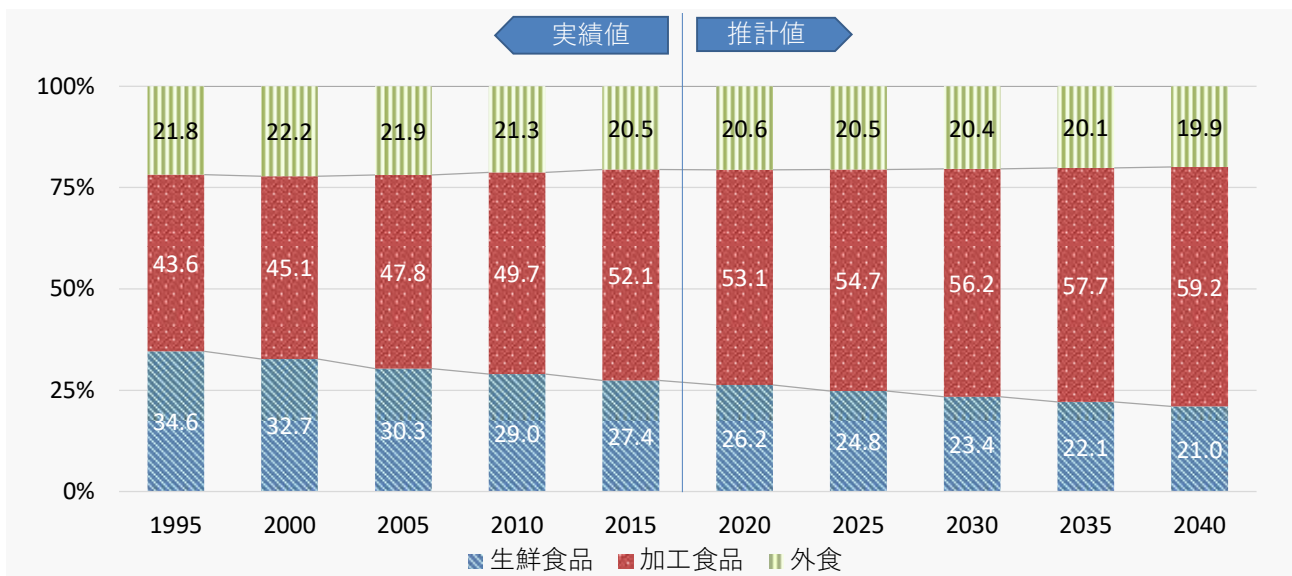
## 2) 家計における加工食品支出の増加

1人当たり食料支出割合の推移を生鮮食品、加工食品、外食別にみると、生鮮食品の比率は、2010年（平成22年）の約30%から、2030年（令和12年）には約23%と大幅に縮小する一方、加工食品への支出割合が2010年（平成22年）の約50%から2030年（令和12年）には約56%に伸びる見込みである。

特に、今後シェアが高まる単身世帯で、外食、生鮮食品からの転換により、加工食品の比率が拡大すると想定される。

浜松市内の家庭1世帯当たりの食料品支出の割合をみると、2009年（平成21年）から、2019年（令和元年）にかけて、生鮮食品の割合が約3ポイント減少しているのに対し、加工食品は約4ポイント増加している。

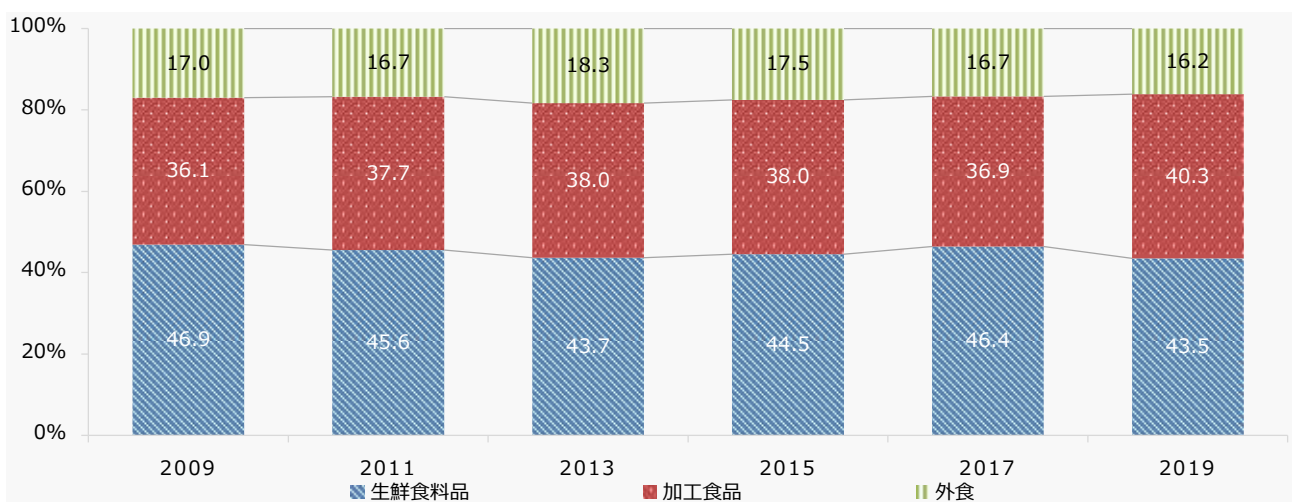
### ▼生鮮食品、加工食品、外食別の食料支出割合の変化



注) 生鮮食品は、米、生鮮肉、牛乳、卵、生鮮果物の合計。加工食品は、生鮮食品と外食以外の品目

出典：我が国の食料消費の将来推計(2019年（令和元年）版) 2019年（令和元年）8月 農林水産政策研究所

### ▼浜松市の1世帯当たりの生鮮食品、加工食品、外食別の食料支出割合の変化



注) 生鮮食品は、穀類、魚介類、肉類、乳卵類、野菜・海藻、果物の合計。加工食品は、生鮮食品と外食以外の品目

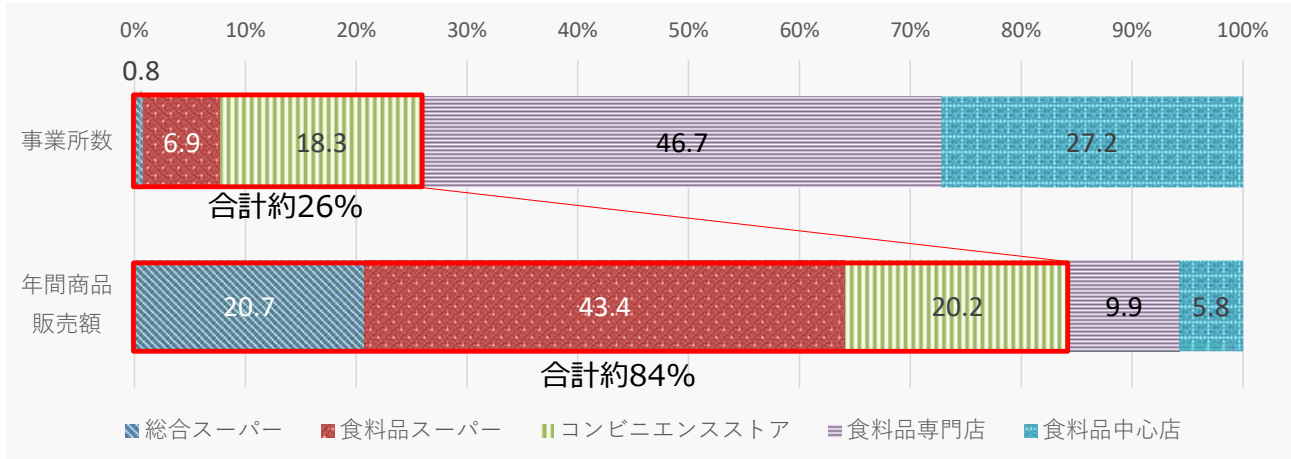
出典：家計調査1世帯当たり年間の品目別支出金額（二人以上の世帯）

### 3) 食品小売の現状

本市の食品小売業における 2014 年（平成 26 年）の年間商品販売額は 2,036 億円、事業所数は 1,228 店である。

このうち、店舗数で約 26%の総合スーパー、食料品スーパー、コンビニエンスストアの商品販売額が、全小売業の約 84%を占めている。

#### ▼浜松市内の食品小売業の事業所数と年間商品販売額の割合



出典：経済産業省「商業統計書」2014年（平成26年）

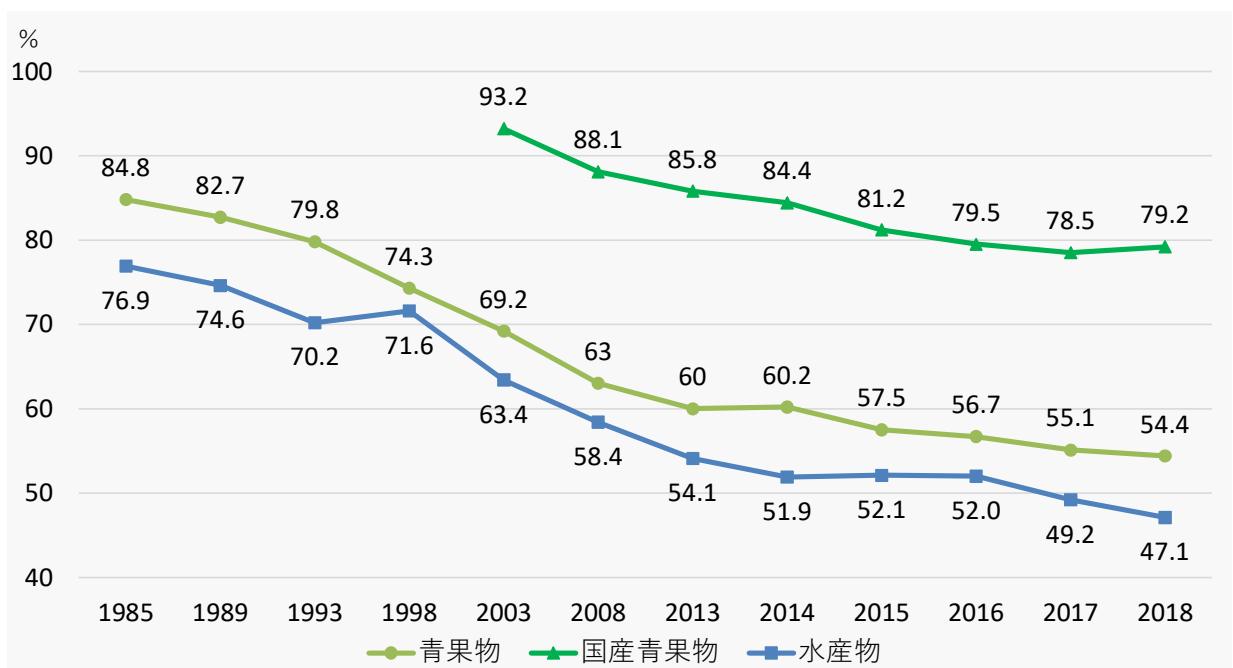
## 3.3 流通構造の変化

### 1) 市場経由率の推移

卸売市場経由率は、加工品など卸売市場を経由することが少ない物品の流通割合の増加等により、1989年（平成元年）から2018年（平成30年）の期間において、青果物が82.7%から54.4%、水産物が74.6%から47.1%となっている。

市場経由率は、総じて減少傾向で推移しているが、国産青果物の卸売市場経由率は約8割前後を維持している。

#### ▼卸売市場経由率の推移



出典：卸売市場をめぐる情勢について 2021年（令和3年）5月（農林水産省）



## 4 浜松市中央卸売市場の現状と動向

### 4.1 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ており、農業、水産業それぞれに特色がある。

#### ▼浜松市の産地位置図





## 1) 浜松市の農業の特色

本市の農業は、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り、穀物、野菜、果物等、170品目を超える農産物が年間を通じて生産されている。特に、浜名湖周辺は「三ヶ日みかん」や青島みかんなど、日本一の温州みかんの生産地である。野菜類では、「ばれいしょ」、「白たまねぎ」、「だいこん」などの産出量が多く全国の産出額の上位に位置しているほか、「セルリー」、「エシャレット」、「チンゲンサイ」なども生産されている。

### ▼浜松市の農業産出額

区分	産出額（億円）									
	産出額	2017 順位		産出額	2018 順位		産出額	2019 順位		
		県内	全国		県内	全国		県内	全国	
<b>農業産出額計</b>	<b>512.1</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>486.7</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	<b>470.2</b>	<b>1</b>	<b>7</b>	
いも類	いも類計	14.5	1	35	12.5	1	36	17.0	1	28
	ばれいしょ	10.3	1	31	7.3	1	33	x	1	21
野菜	かんしょ	4.2	1	37	5.2	1	34	x	1	38
	野菜計	150.5	1	17	134.8	1	14	125.8	1	18
	だいこん	7.4	1	27	3.6	1	46	4.3	1	35
	ほうれんそう	5.5	1	35	4.8	1	29	4.6	1	32
	ねぎ	19.3	1	9	14.8	1	10	14.7	1	10
	たまねぎ	16.6	1	10	13.5	1	13	11.1	1	12
	トマト	12.1	2	40	10.6	2	43	10.3	1	35
果実	メロン	12.1	3	16	10.6	3	17	10.3	3	17
	果実計	159.7	1	3	160.1	1	3	131.4	1	6
	みかん	146.0	1	1	147.7	1	1	118.8	1	1
	うめ	3.4	1	41	3.6	1	44	3.9	2	40
	かき	3.4	1	21	3.6	1	21	3.9	1	20
	キウイフルーツ	1.1	2	20	0.7	2	24	0.6	2	26

農林水産省の全国市町村別農業産出額（推計）によると2017年（平成29年）以降浜松市の順位は7位

出典：市町村別農業産出額（推計）データベース（詳細品目別） 浜松市の耕種全国順位40位以内の産品を抽出

## 2) 浜松市の水産業の特色

恵まれた漁場である遠州灘は、愛知県境から御前崎に至る東西70kmの沿岸域に位置する。

遠州灘で3月から翌1月にかけて行われるシラス漁は、4月から6月と9月から10月に最盛期を迎える。漁獲量は、日本有数の量を誇り、その品質は高い評価を得ている。

また、船曳網漁業によりタイ、イサキ、アジ、タチウオなど、刺網漁業によりコチ、ヒラメ、カニなどのほか、自由漁業によるカツオ一本釣漁業が行われているほか、遠州灘天然トラフグでブランド化した延縄漁業などが行われている。

幅200mの今切口で遠州灘に接続し、海水と淡水が混ざる汽水湖の浜名湖では、「アサリ」、「海苔」、「ドウマンガニ」や「クルマエビ」、「牡蠣」など多様な魚介類が獲れるほか、ウナギやスッポンなどの養殖が盛んである。種類の豊富さが特徴である。

### ▼浜松市の魚種別漁獲量

魚種	漁獲量（トン）				
	2014	2015	2016	2017	2018
漁獲量合計	4,601	4,601	5,470	2,336	2,987
かつお類	24	24	3	26	22
<b>いわし類（シラス）</b>	<b>2,465</b>	<b>2,465</b>	<b>2,310</b>	<b>1,335</b>	<b>1,742</b>
あじ類	7	7	47	25	17
さば類	1	1	14	8	2
ぶり類	3	3	2	8	3
ひらめ・かれい類	9	9	7	7	5
たちうお	1	1	13	1	0
たい類	59	59	59	102	71
いさぎ	1	1	1	0	0
さわら類	1	1	4	2	1
すずき類	40	40	22	10	17
あまだい類	8	8	9	6	7
<b>ふぐ類（トラフグ）</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>13</b>	<b>11</b>	<b>10</b>
その他の魚類	107	107	101	95	78
<b>えび類</b>	<b>25</b>	<b>25</b>	<b>19</b>	<b>6</b>	<b>12</b>
<b>かに類</b>	<b>30</b>	<b>30</b>	<b>16</b>	<b>9</b>	<b>9</b>
<b>貝類（アサリ）</b>	<b>1,794</b>	<b>1,794</b>	<b>2,807</b>	<b>663</b>	<b>978</b>
いか類	2	2	16	15	1
たこ類	2	2	3	3	2

シラスは日本有数の漁獲量と品質を誇る

国内屈指の漁場として、近年、トラフグが水揚げされている

浜名湖では、アサリや海苔、クルマエビ、牡蠣、ドウマンガニなど種類豊富な魚介類が獲れる

出典：海面漁業生産統計調査

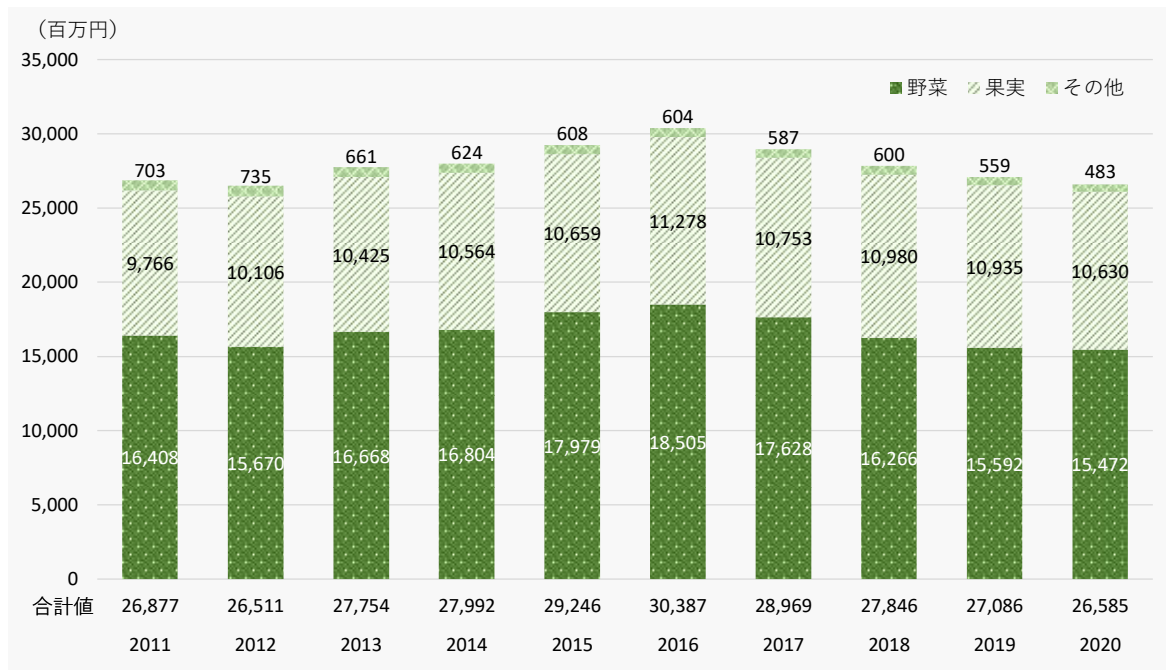
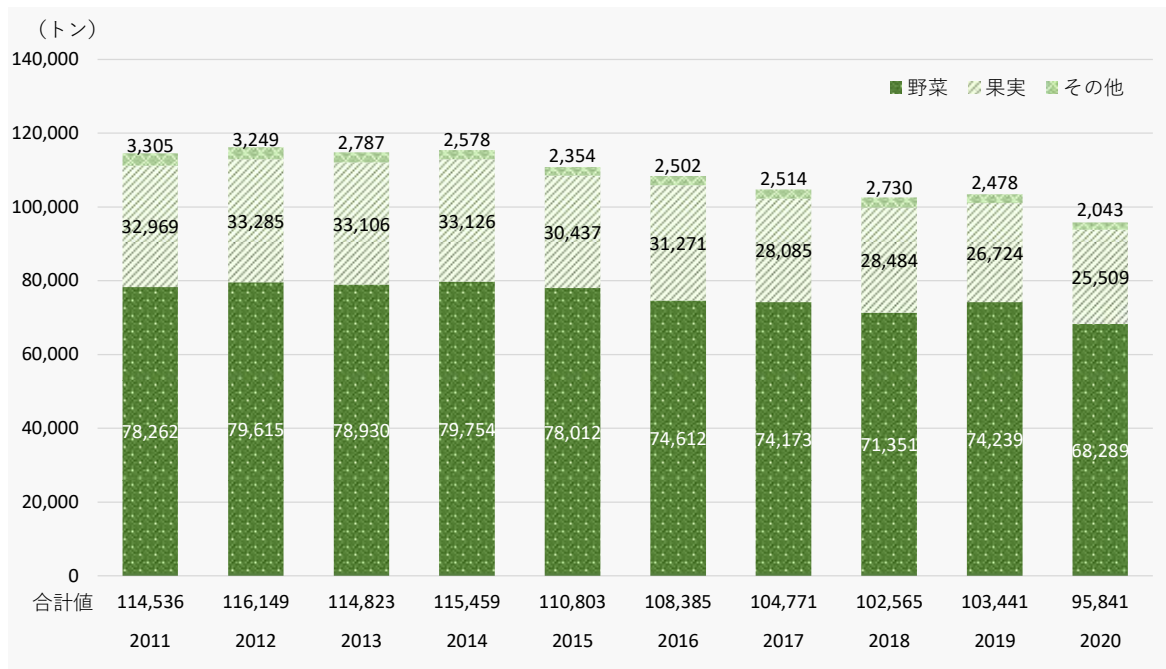
## 4.2 取扱量等の推移

## 1) 青果

本市場の2020年（令和2年）の青果物取扱量は、95,841トンで、取扱高は、26,585百万円である。これを、2011年（平成23年）と比較すると取扱量では16.3%の減少、取扱高で1.1%の減少となっている。

品目別では、野菜は、2011年（平成23年）に対して取扱量で12.7%、取扱高で5.7%の減少となっている。一方、果実は、2011年（平成23年）に対して取扱量で22.6%の減少、取扱高で8.8%の増加となっている。

## ▼青果物の取扱量・取扱高

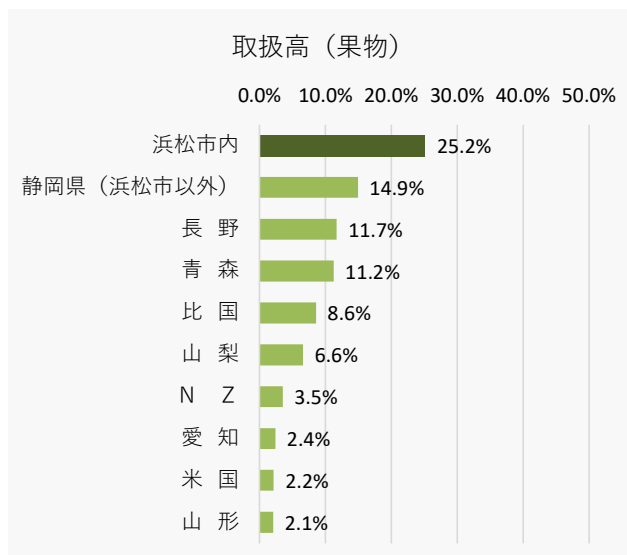
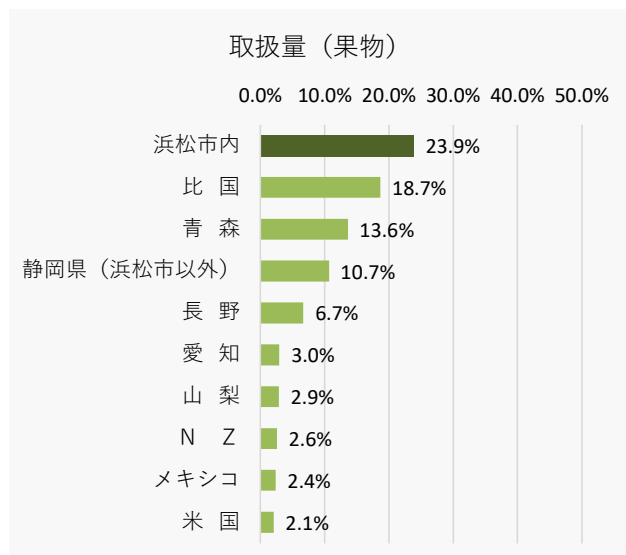
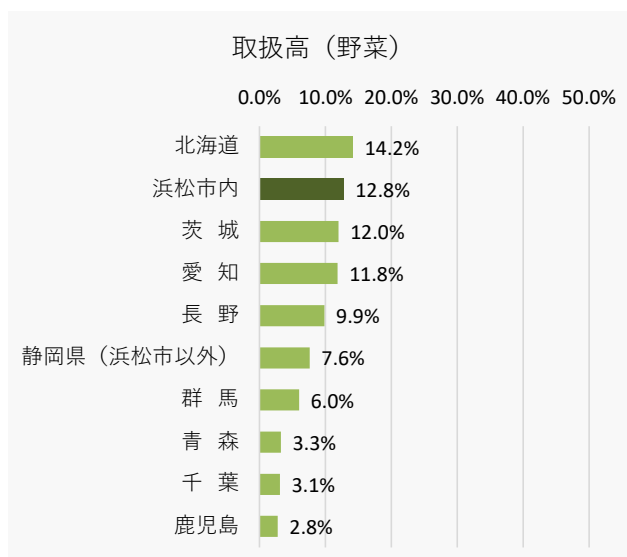
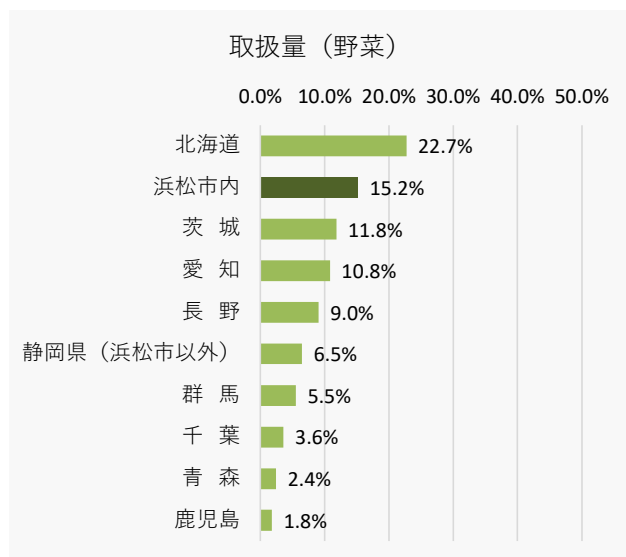


出典：市場年報 年度別取扱高表

#### 4 浜松市中央卸売市場の現状と動向

本市場への野菜の入荷を産地別に見ると、全国の産地の中で市内産の取扱量、取扱高の割合はともに2位であり、果実については、取扱量、取扱高ともにその割合は1位という状況になっており、本市場にとって市内産野菜・果実のウエイトは高い。

##### ▼野菜・果実の産地別の取扱量・取扱高順位



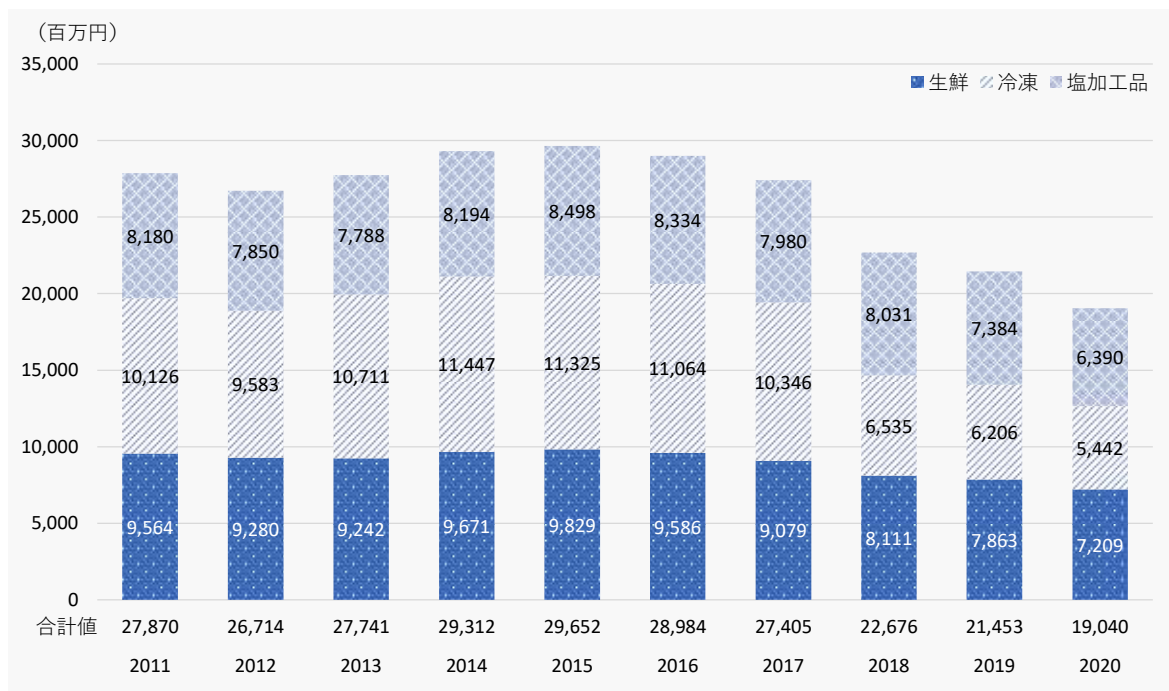
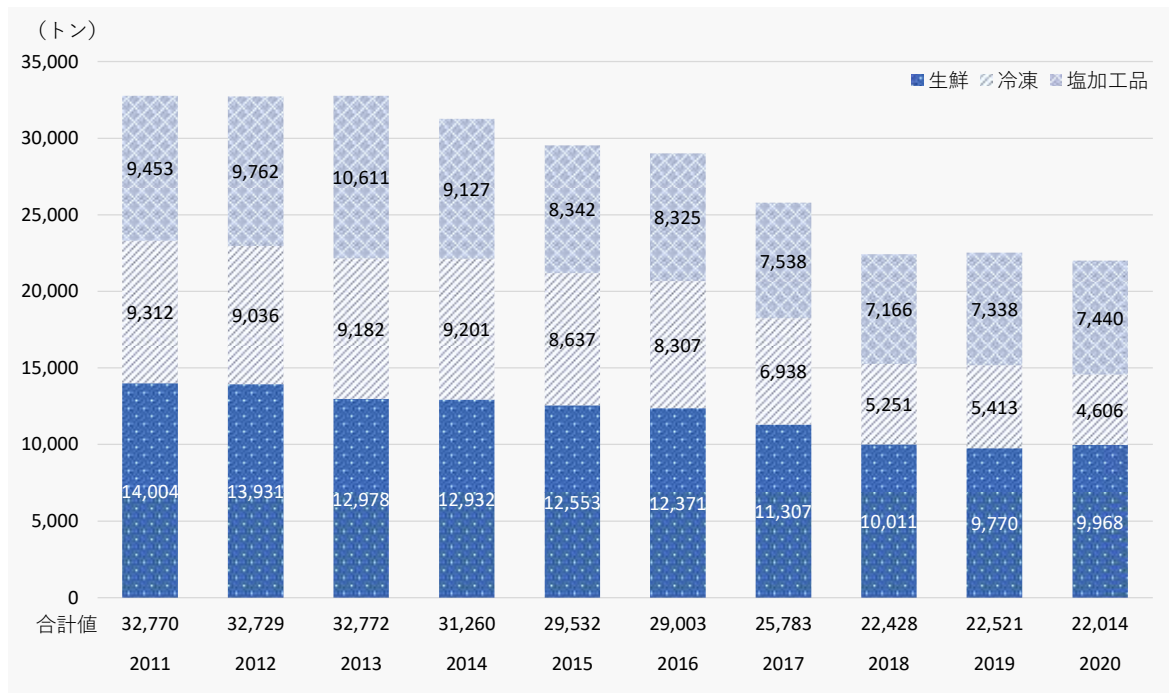
出典：市場年報 都道府県別種別取扱高（2020年度（令和2年度）分）

## 2) 水産

本市場の2020年（令和2年）の水産物取扱量は、22,014トンで、取扱高は、19,040百万円である。これを、2011年（平成23年）と比較すると取扱量で32.8%、取扱高で31.7%の減少となっている。

品目別では、生鮮は、2011年（平成23年）に対して取扱量で28.8%、取扱高で24.6%の減少となっている。

## ▼水産物の取扱量・取扱高

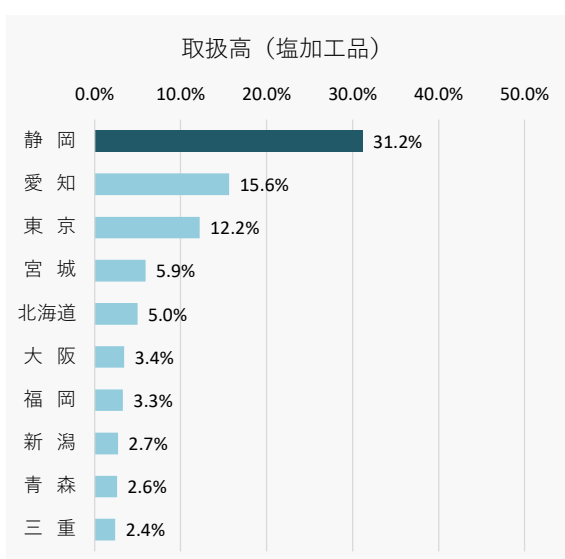
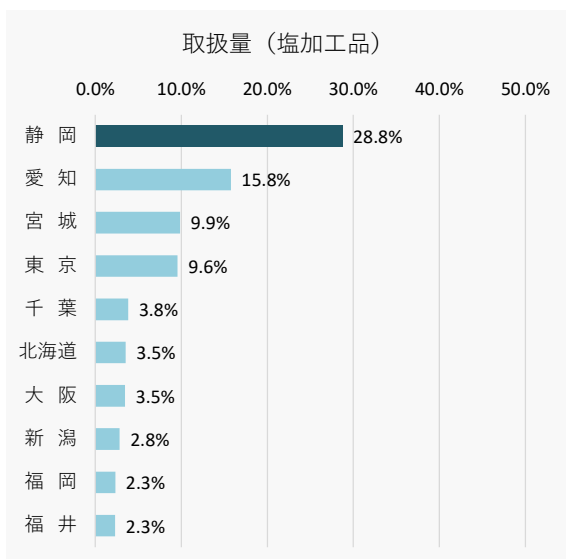
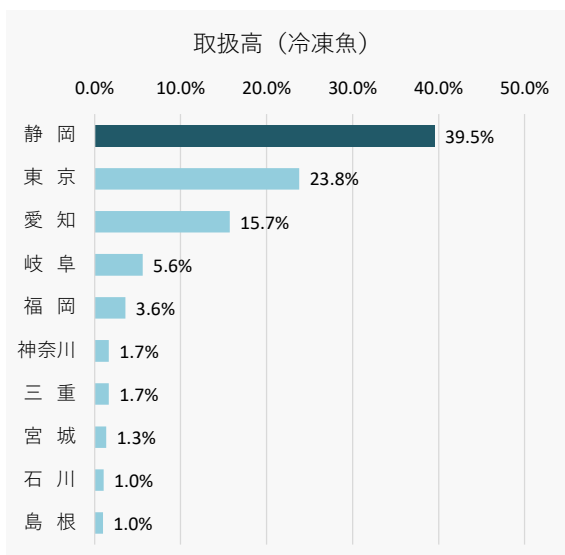
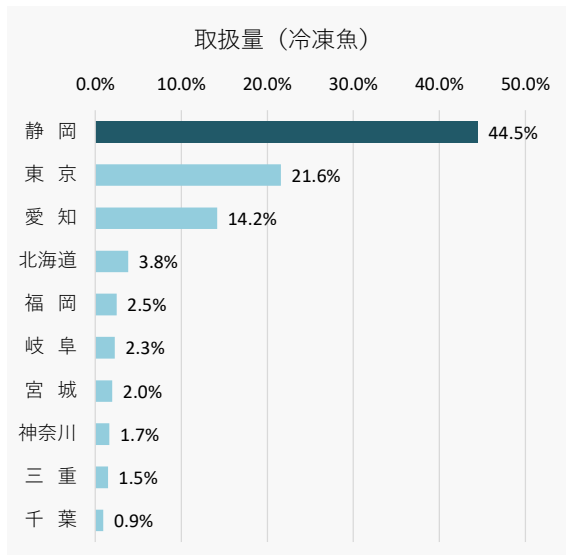
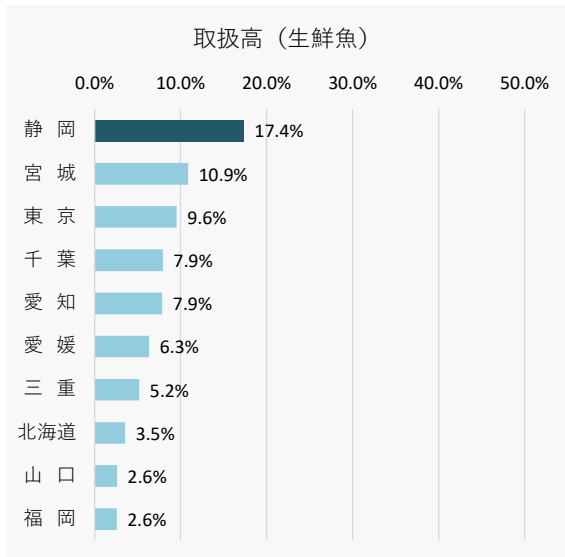
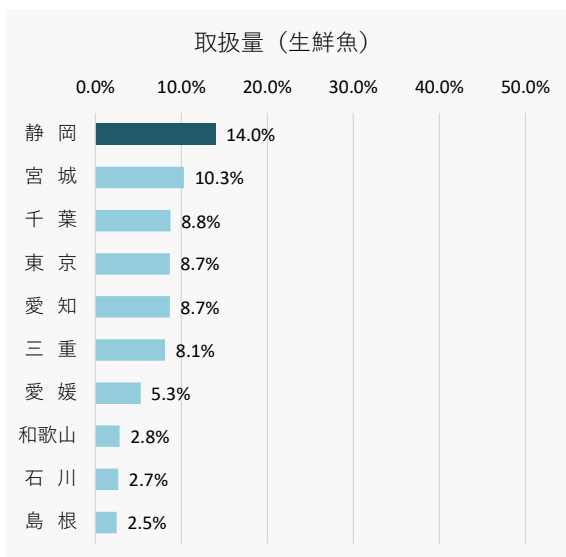


出典：市場年報 年度別取扱高表

#### 4 浜松市中央卸売市場の現状と動向

本市場への生鮮魚、冷凍魚、塩加工品の入荷を産地別に見ると、いずれも全国の産地の中で静岡県産の取扱量、取扱高の割合が1位であり、本市場にとって静岡県産のウエイトは高い。

##### ▼生鮮魚・冷凍魚・塩加工品の産地別の取扱量・取扱高順位



出典：市場年報 都道府県別種別取扱高（2020年度（令和2年度）分）



## 5 浜松市中央卸売市場の概要

### 5.1 立地環境

#### 1) 本市の位置

本市は、首都圏と近畿圏のほぼ真ん中、静岡県西部に位置し、東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路が通る我が国の交通の要衝にあり、近郊には富士山静岡空港や中部国際空港が立地している。

遠州地域の中心都市として、隣接する東三河地域や南信州地域との交流も盛んである。



#### 2) 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。



## 5.2 制約条件の整理

### 1) 法的規制の整理

法的規制について下表に整理した。

本市場敷地は、都市計画法上の「都市施設（市場）」敷地であり、市場法により市場施設と認められるもののみ設置が可能である。

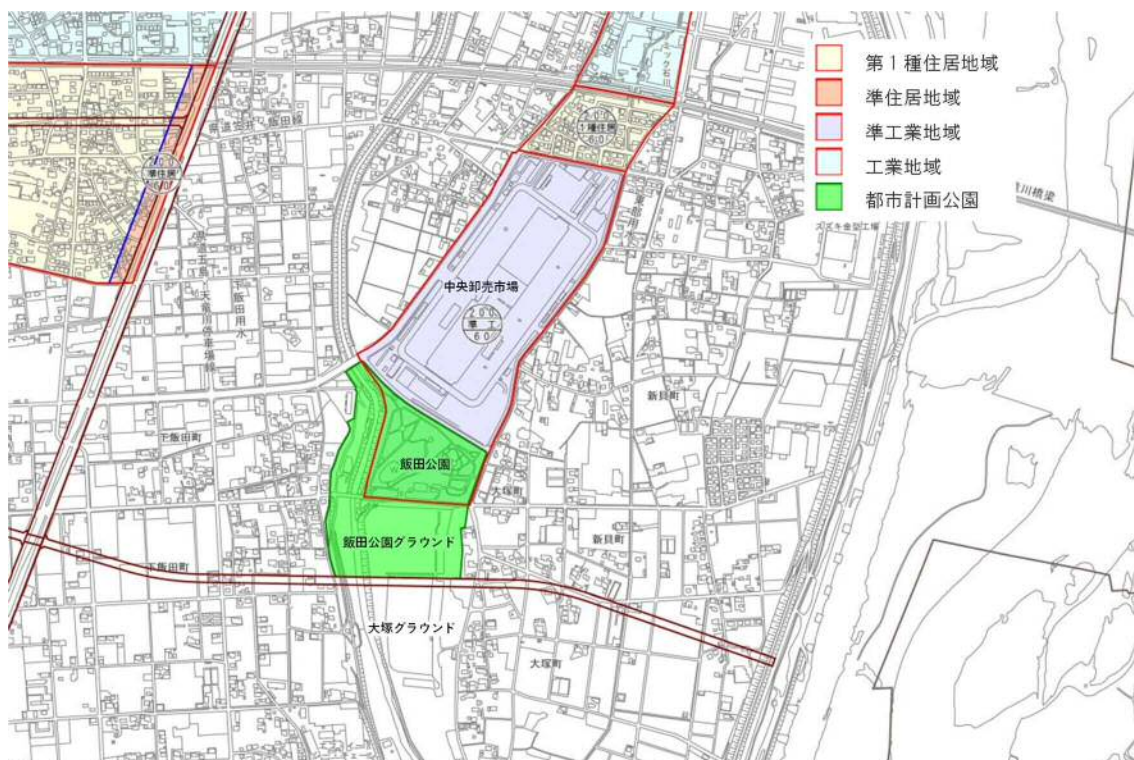
#### ▼法的規制の整理

所在地	静岡県浜松市南区新貝町239番地の1
用途地域	準工業地域
敷地面積	165,068㎡
建蔽率	60%
容積率	200%
防火・準防火	—
高さ制限	道路斜線：適用距離20m、斜線勾配1.5/1 隣地斜線：31m+斜線勾配2.5/1
景観規制	第2種特別規制地域・第1種普通規制地域
埋蔵文化財	—
開発規制	開発に該当する場合、地区計画の制定が必要（敷地5ha以上）
その他の都市計画条件	特別用途地区（大規模集客施設制限地区） ・集客施設であって、その用途に供する部分の床面積の合計が10,000㎡未満の建築物のみ建築可能 ・床面積の合計が10,000㎡を超える建築物や市場施設以外の用途として活用する場合は、都市計画変更が必要
施設用途	卸売市場
施設面積	68,184㎡（容積率41.3%）
消防法	15項

### 2) その他周辺地域の法的整理

飯田公園並びに飯田公園グラウンドは、都市計画公園に位置づけられている。

#### ▼都市計画図（用途地域・都市計画道路）

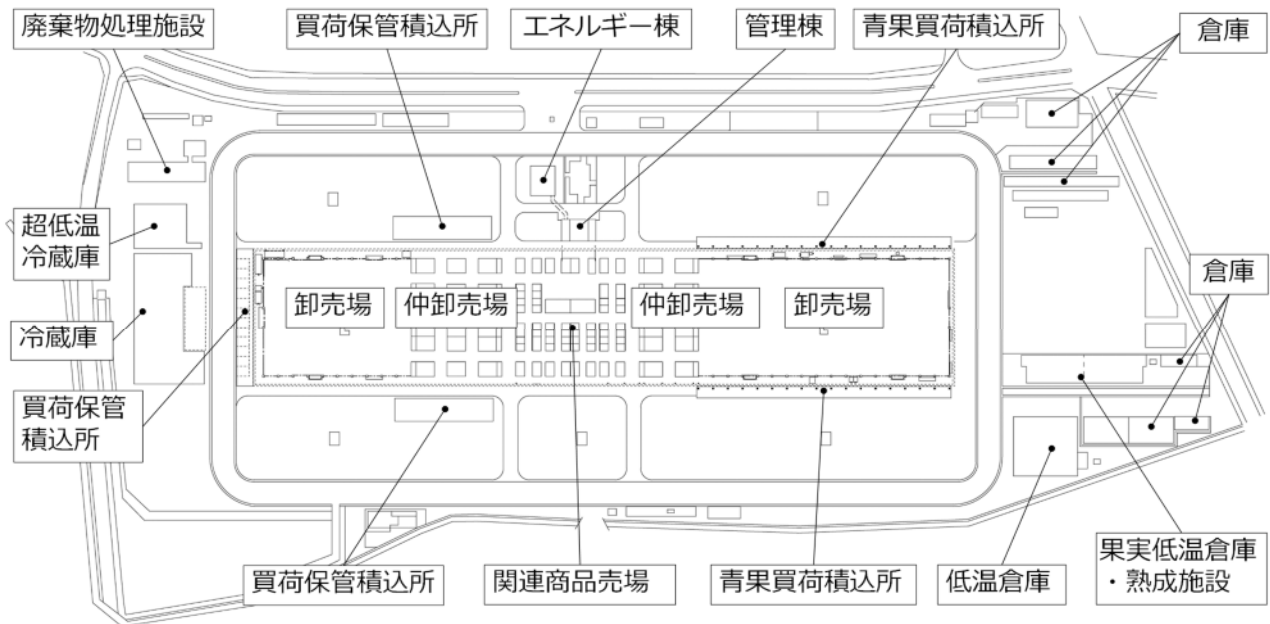




### 5.3 浜松市中央卸売市場の利用の実態

#### 1) 既存施設の整理

主な既存施設の配置、延床面積、建築年を以下に示す。



施設名称		建築年	築年数	延床面積(m <sup>2</sup> )	構造
卸売場	青果	1979年(昭和54年)	43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)	43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)	43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)	43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)	34年	945	鉄骨造2階建(1階部分)
	水産第2	1998年(平成10年)	24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)	43年	828	鉄骨造平屋建 2区画
	青果仲卸	1979年(昭和54年)	43年	292	鉄骨造平屋建 2棟 14区画
	関連事業者	1979年(昭和54年)	43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)	43年	306	鉄骨造
低温倉庫	青果	1979年(昭和54年)	43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)	43年	6,124	鉄筋コンクリート造地下1階地上3階建
管理棟		1979年(昭和54年)	43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)	43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)	43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)	34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)	43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)	27年	985	鉄骨造2階建
超低温冷蔵庫		1999年(平成11年)	23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)	12年	262	鉄骨造平屋建
青果買荷積込所		2019年(平成31年)	3年	2,170	鉄骨造平屋建 2棟

※ハッチは旧耐震基準の建物を示す

## 2) 課題の整理

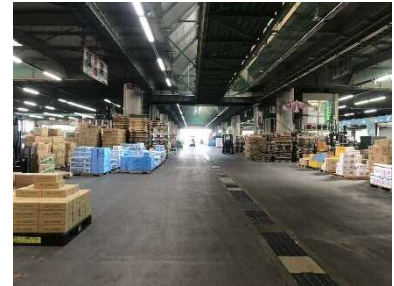
これまでの検討経過及び調査結果で把握された課題を以下に示す。

### (1) 既存施設と配置に関する主な課題

- ① 1979年（昭和54年）の開業時に整備された施設が多く、全体的に老朽化が進んでいる  
例）部分的な雨漏り、駐車場・道路の老朽化（地盤の緩さが原因）、排水管の詰まり、電気系統の不具合、鉄分腐食、冷蔵庫の老朽化 など
- ② 旧耐震基準（1980年（昭和55年）以前竣工）の施設が複数あり、県の判定基準のランクⅡ相当である
- ③ 施設がバリアフリーに対応できていない  
例）エレベーターの不備、2階中庭廊下に梁が出ていて段差が多い
- ④ 売場内に軒が低い場所があり、ウイング車が全開できない
- ⑤ 増築した買荷保管所と卸売場底との間に隙間があり、雨が入る（庇が短い）
- ⑥ 荷捌きに使用する駐車エリアに乗用車が止まっているので狭い
- ⑦ 事務所と加工施設が売場（仕分け場）から離れているのが非効率である
- ⑧ ごみ処理場が運用面・衛生面で課題である
- ⑨ 駐車場と売場間の通路や、冷蔵庫と売場の間の通路がフォークリフトの交通が激しく、危ない（トラックとフォークリフトの動線が交錯している）



老朽化した設備系統



ウイング車が全開できない売場



買荷保管積込所と卸売場底との間の隙間



トラックとフォークリフトの動線交錯



駐車場で行われる荷捌き

### (2) 需要者ニーズに関する主な課題

- ① コールドチェーンの立ち遅れ
- ② 冷蔵庫・冷凍庫の不足
- ③ 加工施設の不足
- ④ 仕分・配送センターの不足

### (3) その他場内事業者の要望

- ① 全天候型の荷捌き場を増やしてほしい
- ② 駐車場を増やしてほしい
- ③ 売場面積を増やしてほしい
- ④ 施設内の区画・区割りを明確にしてほしい
- ⑤ 施設内の照明を調整してほしい

### (4) 移転先、仮移転先の確保

市内に市場の移転、仮移転が可能な用地が確保できない（サウンディング型市場調査より）

## 6 浜松市中央卸売市場再整備に関する条件の整理

### 6.1 サウンディング型市場調査の結果概要

本市場の再整備について、事業の市場性の有無や実現可能性をはじめとしたアイデアや意見を伺い、事業化に向けた礎とするために民間事業者に対するサウンディング型市場調査を実施した。

サウンディング型市場調査では、市場再整備のパターンとして、「既存施設の長寿命化」、「市場施設のみの新築」、「市場施設の新築に併せた余剰地の活用」、「市場施設と民間活用施設の合築」の4パターンを示し、それぞれの可能性と課題を把握するとともに、市場再整備のあり方について提案を求めた。

#### ○ 既存施設の長寿命化

- ・ 民間活力を想定した場合、コストメリットが低く、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い
- ・ 施設の理想的な物流動線、機能配置が困難

#### ○ 市場施設のみの新築

- ・ 市単独またはPFI方式で実施可能という回答が得られたが、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

- ・ 市単独またはPFI方式で実施可能であり、余剰地は民間商業施設や複合施設の開発・誘致・運営等を提案可能という回答が得られた
- ・ 具体的な余剰地活用の方向性として次のような施設の提案があった
  - ⇒ 場内事業者と連携可能な賑わい機能、水産と親和性が高い商業施設
  - ⇒ 地場産品の物販施設や地場産品を活用した飲食施設
  - ⇒ 民間利便施設、地場産品に関する食育等の「学び」や「体験」のできる施設
- ・ 余剰地活用には、エリア全体のコンセプト設定が必要という指摘があった

#### ○ 市場施設と民間活用施設の合築

- ・ 中長期の柔軟な施設利用が難しいことや、各種リスクを考えると別棟がよいという半面、市場施設の上層階に食品関連物流事業者を誘致し、市場機能の強化を図り連携することで、取扱量の増加を目指す提案もあった

さらに、余剰地活用の条件や再整備後の市場運営への対応、事業推進上の課題として、次のような提案があった。

#### ○ 余剰地活用の条件

- ・ 敷地の南側あるいは北側とし、市場出入口とは別の出入口を確保が必要

#### ○ 市場運営への対応

- ・ 市場運営への参画は難しいという意見が多く、市場の維持管理・運営をどの程度まで担うかは調整が必要
- ・ 民間で担える業務を民間が担い、安全管理や指導監督は行政が担うべきという意見もある

#### ○ 事業推進上の課題、問題点等

- ・ 市場機能を稼働させながらの施設建替は、物流動線の確保、搬入搬出への対応や安全衛生・環境面を保持には行政、場内事業者の全面的な協力が必要
- ・ 予想される市場使用料増加に対する市場関係者の合意形成が必要
- ・ 市場内、市場外を含む仮移転先の確保が必要



## 6.2 市場事業者の意向把握

施設規模や施設の配置、市場運営方法など、市場の今後のあり方や、卸売業者の将来の取引形態と取引量、市場の衛生管理方法等に関する市場事業者への意向把握の結果を以下に示す。

### (1) 施設規模について

- ・市場施設の規模（特に卸売場）を全体的にコンパクト化すべき
- ・仲卸売場は、専門分野や取扱量の大小による柔軟な施設規模設定が必要
- ・青果では、現状のトンベースでの総取引量のうち、約8割が相対取引、水産では約9割が相対取引となっており、今後も相対取引の割合は拡大すると見込まれる

### (2) 施設の配置について

- ・仲卸売場の配置や規模などは、現状の物流と合っていない可能性が大きく、再検討が必要
- ・市場内各施設間に距離があり、移動に時間を要するうえ、雨天時には荷物が濡れる

### (3) 品質管理（温度・衛生管理）に対応した市場の機能向上について

- ・鮮度維持や品質管理に対する社会的要請に対応するため、「衛生管理に必要な完全閉鎖型施設の実現」と「売場・店舗のコールドチェーン化」の実現
- ・定温（低温）化の温度設定は、卸売場、仲卸売場、買荷保管所で20℃程度、冷蔵庫では、品目により異なり、10℃～-50℃の間できめ細かに設定

### (4) 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に関わる部分や、冷蔵庫など、物流センター機能を拡充すべき
- ・荷捌き、ピッキング等の配送機能の強化（特に現状では仲卸の場所が少ない）
- ・コールドチェーン化と一体的な商品の流れや全天候型の搬入場所の確保を可能にする「荷の搬出入のバース化」の実現
- ・仲卸が商品の小分けやパッキングを行う加工機能の強化や、加工、配送などの効率化を図るために共同化の必要な機能、施設整備

### (5) 市場運営のあり方について

- ・公設公営を希望している卸・仲卸が多い一方で、活性化やコスト削減のため公設民営への移行を望む意見もある
- ・一部の事業者は「市場内事業者による指定管理」と回答

### (6) 余剰地活用・B to C機能等の導入について

- ・余剰地へのB to C機能等の導入について、約半数が導入に賛成しており、複数の事業者が関わりたいという意向を示している
- ・余剰地活用の用地については、幹線道路に面した北側への設置を容認する意見がある一方、周辺住宅地への配慮や、飯田公園との連携を想定した南側への設置を示す意見もある
- ・余剰地活用については、動線の分離を条件に可能とする意見がある一方、市場関係者以外が出入することを懸念事項とする意見がある

## 7 浜松市中央卸売市場の将来ビジョンと戦略

本市場の再整備について、卸売市場を取り巻く動向・社会情勢の変化等を前提としつつ、施設の現状、市場関係者への意向調査、民間事業者へのサウンディング調査結果を踏まえた、本市場の将来ビジョンと実現に向けたコンセプトの設定を行う。

### 7.1 施設整備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

## 7.2 将来ビジョンの実現に向けた戦略

### 1) 新市場施設の機能

#### (1) 施設規模の適正化が図られた施設

##### a) 今後の取扱量を踏まえた施設規模の適正化

- ⇒ 卸売場・仲卸売場・荷捌き場等については、目標取扱量やせり取引から相対取引へ移行していることを踏まえ、必要規模を設定し、ダウンサイジングを図る。



大口取引に対応した荷下ろしスペース

##### b) 場内事業者と出荷者にとって利用しやすい動線計画

- ⇒ 市場内の取引が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、それぞれの取引先を維持し、両立可能な卸売場・仲卸売場・荷捌き場や加工施設等の配置と場内物流動線を確立する。
- ⇒ 具体的には、大型車両に対応した入荷スペース、量販店等への出荷に対応した加工場や荷捌きスペースを拡充するなど、入荷から出荷までの効率的な動線を確保する。



小口取引に対応した卸売場

#### (2) 商品の鮮度を維持し衛生管理が可能な施設

##### a) 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

- ⇒ 食の安全・安心を確保するため、産地から小売店に至るコールドチェーンシステムが本市場で途切れることの無いよう、卸売場・仲卸売場・保管庫等を対象に、商品特性に応じた温度管理が可能な定温（低温）施設を整備する。
- ⇒ 荷捌き場では日光や風雨の影響を軽減する屋根を設置するなどHACCP（ハサップ）等の考え方を取り入れた品質管理の高度化を図る。



低温化された仲卸売場

#### (3) 本市場の立地環境を活かした施設

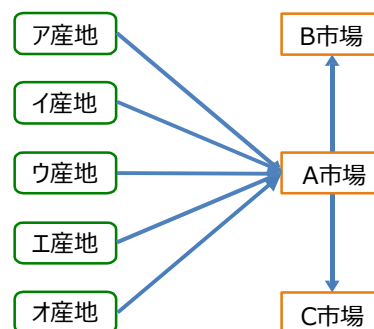
##### a) 豊かな農林・水産資源に恵まれた産物の集荷機能の強化

- ⇒ 魅力的で特色ある浜松市内の地場野菜や果物、静岡県産の水産物等の商品特性に対応した売場等を設け、集荷機能を高める。



## b) 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

- ⇒ 中京圏に近接し、首都圏、近畿圏といった大消費地の中間地点に位置する地理的特性を活かし、生鮮食料品流通の中継地点として各産地や市場間転送に対応した、物流センター機能を強化する。
- ⇒ 具体的には、遠距離物流や市場間転送に対応するため、スムーズな荷降ろしと積み込みが可能な空間を市場内物流と分離して配置する。



ハブ・アンド・スポークのイメージ

## (4) 安全・安心で働きやすい施設

## a) 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

- ⇒ 卸売市場に限らず課題となっている働き手の確保は、働き方改革や女性の活躍推進等様々な観点から労働環境の改善が必要とされている。
- ⇒ 具体的には、市場再整備にあわせた施設のバリアフリー化や労働負担の軽減など、市場内の従業員が働きやすい環境となるような施設や機能を整備する。

## b) 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

- ⇒ 災害発生時においても、生鮮食料品の安定供給機能を維持するため、耐震性を備えた施設整備等に加え、災害発生に備えた事業継続計画（BCP）を策定することにより、災害に強い市場を構築する。
- ⇒ 災害発生時に、避難・救助をはじめ、物資供給等の応急活動のため、緊急輸送道路に位置づけられている国道1号に近接している事を踏まえ、災害時の多面的な利用を可能にする。

## (5) 民間活力による余剰地活用と市場の活性化

## a) 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

- ⇒ 市場再整備に伴う施設規模及び配置を見直すことでまとまった余剰スペースを創出し、市場機能と連携して活性化につなげる。

## b) 市場と共存可能な民間収益事業の誘致

- ⇒ 余剰地の活用については、市場の活性化につながることを前提とした民間事業者による独立採算事業とすることを前提に、次のような施設の誘致を目指す。

- ・ 市場機能と親和性が高く、場内事業者と連携可能な賑わい施設
- ・ 地場産品を活用した物販、飲食施設、民間利便施設
- ・ 食品関連産業の加工・物流施設

(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

a) 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

- ⇒ 市場の運営に伴って消費されるエネルギーや周辺環境に与える影響について十分配慮するとともに、温室効果ガスや廃棄物の削減等、市場全体で環境負荷の低減に取り組む。
- ⇒ 具体的には、品質管理の高度化に必要な卸売場・仲卸売場・荷捌き場等の低温化に伴い増加が見込まれるエネルギー確保に、井水・雨水の活用や、自家発電装置や蓄電池の整備、コージェネレーションシステム、再生可能エネルギーの活用により、カーボンニュートラル実現に向けた施設計画を検討する。
- ⇒ 周辺地域の環境対策に取り組み、市場内外の環境に配慮した施設とする。

b) 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

- ⇒ 環境負荷への配慮という観点から、再生可能エネルギーの導入と合わせた、場内照明のLED化や電動フォークリフトの導入等を通じて、SDGs（持続可能な開発目標）の達成に資する取組をする。
- ⇒ 加えて、食品廃棄物の発生抑制（リデュース）、再使用（リユース）、再生利用（リサイクル）の視点を踏まえ、卸売市場内で発生する食品残渣をバイオマス発電に活用するなど、ごみリサイクルの推進や食品ロスの減量化に取り組む。

▼自家消費型の太陽光発電設備の導入例



引用：環境省資料

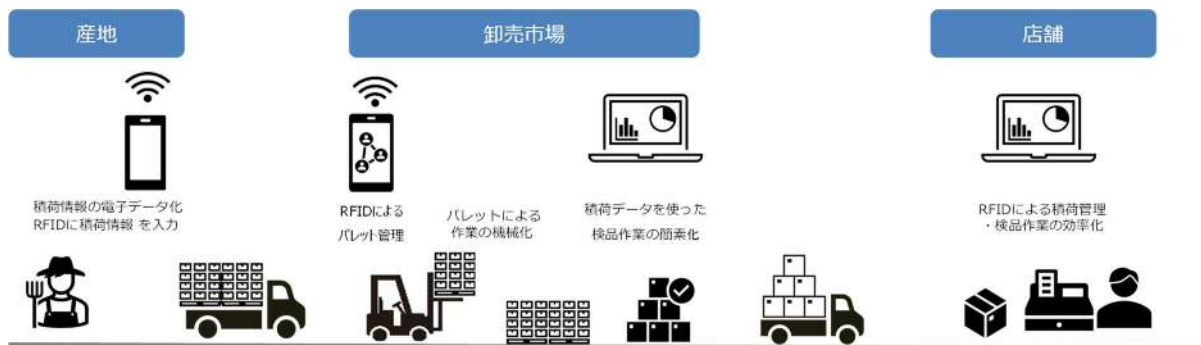


## (7) 社会環境に適応した市場機能の変革

## a) ICT 技術を用いた物流 DX 推進と市場流通の合理化

- ⇒ 生産者から、卸売・仲卸、小売りに至る食品流通の各段階におけるDX(デジタルトランスフォーメーション)の推進により、業務の効率化を図る。
- ⇒ 具体的には、入出荷管理・販売受発注管理システムの導入などにより、利益率の改善や、労働力不足の解消といった課題解決にもつなげる。

## ▼商品・物流情報のデータの連携と共有イメージ



出典：食品等の流通合理化について（農林水産省食料産業局 2019 年（令和元年）10 月）を基に作成

## b) 市場再整備を契機とした場内事業者の経営基盤の強化

- ⇒ 市場再整備を契機に、市場関係者が経営の健全化・安定化に取り組むとともに、本市場全体の取引を活性化し、売上の拡大・利益率の向上が求められる。
- ⇒ 具体的には、生鮮食料品流通の中継地点としてサプライチェーン上の企業との連携による集荷力や販売力の強化、生産者及び実需者のニーズを踏まえた新たなビジネスモデルの構築が求められる。
- ⇒ 加えて、施設整備費は市場使用料に反映され、事業者の経営に大きく影響することが想定されるため、過度な施設整備とならない計画とする。

## c) 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

- ⇒ 安全・安心な作物の生産と流通を実現するためトレーサビリティ及びGAP(ギャップ)等の普及を進めるとともに、多様な消費者ニーズに対応した、安定的な農産物の流通を確保する。
- ⇒ GI(地理的表示保護制度)や地域団体商標などを取得した市内、県内産の生鮮食料品(青果・水産物)の販路拡大を図るため、開設者、卸・仲卸業者と生産者が連携し、認知度向上に向けた取組展開や付加価値づくりなどの生鮮食料品のプロデュース機能を強化する必要がある。
- ⇒ 市場本体及び余剰地において民間事業者が実施する収益事業と連携し、消費者や市内外の観光客に向けて、市場と連携した浜松ブランドの販路を拡大する拠点化に取り組む必要がある。

## 8 市場再整備方針

### 8.1 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こととする。

また、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。さらに、既存施設の劣化度により工事内容が異なることや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こととする。

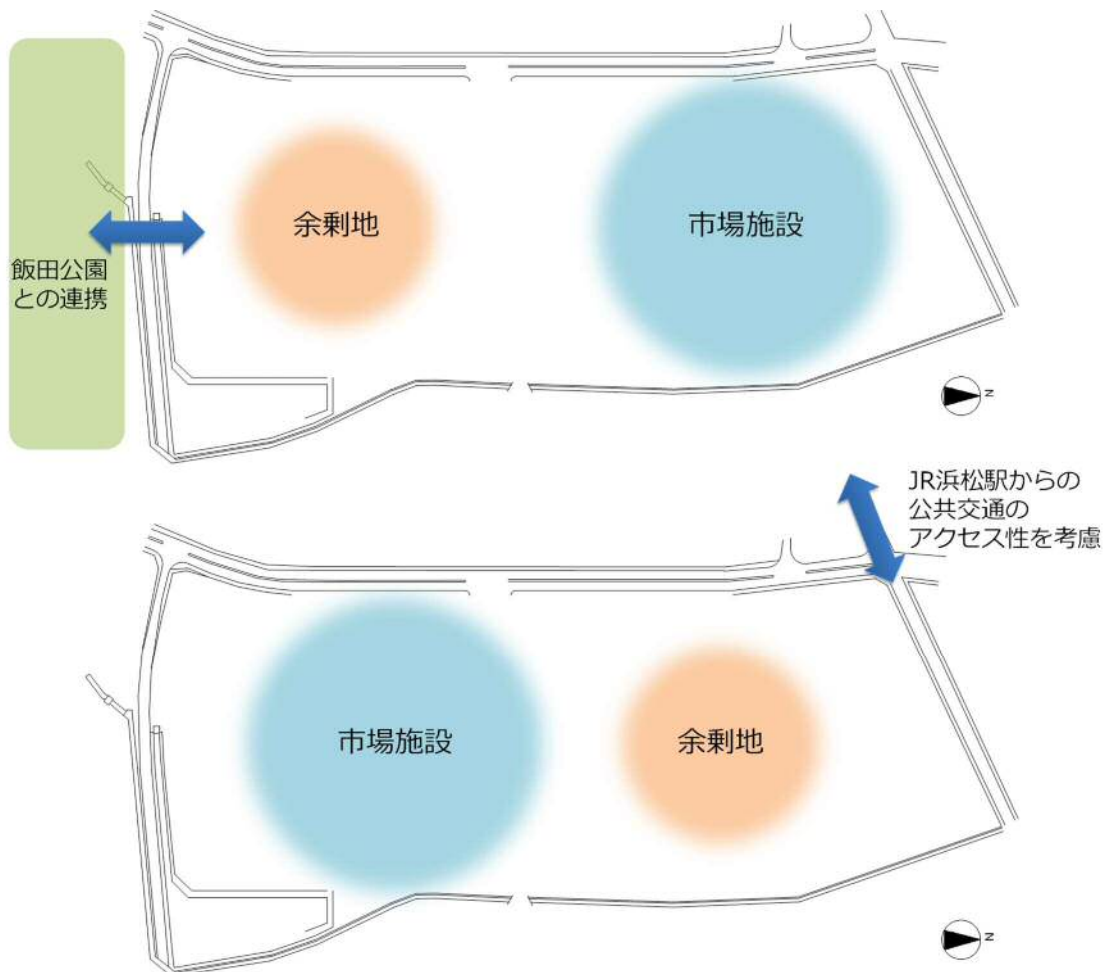
### 8.2 市場用地全体の土地利用計画

#### 1) 市場用地全体のゾーニングの考え方

市場エリアでは、現在の市場機能を維持するだけでなく、生鮮食品の物流構造等の変化に対応した施設間の各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を集約し、物流動線を整理する。

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。



## 2) 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て設定する。

ただし、施設規模の妥当性や適正規模を把握するため、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<sup>\*</sup>」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した。

※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

## 3) 機能配置と場内動線

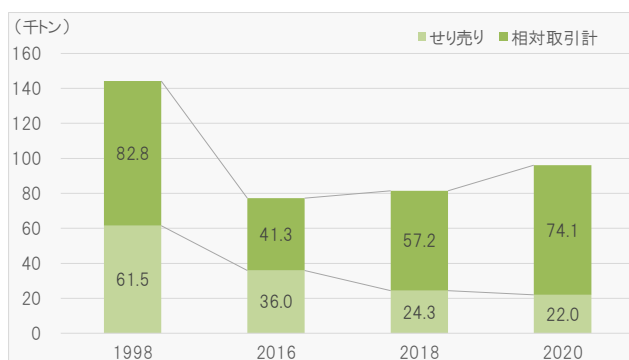
### (1) 市場機能の配置と場内動線の考え方

#### a) 市場施設のコンパクト化

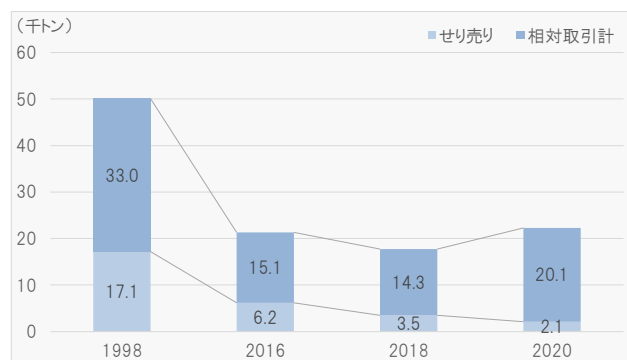
- ・市場内の取引が、せり売りから相対取引への移行により、量販店等中心の大口取引と、専門小売店や飲食店等の小口取引に大きく分かれていることを考慮し、卸売場、仲卸売場などの市場の基礎機能をコンパクト化
- ・大口取引においては、卸売場と買荷保管積込所を一体的な空間として運用することでコンパクト化につなげる

#### ▼せり売りと相対取引の取引量の変化

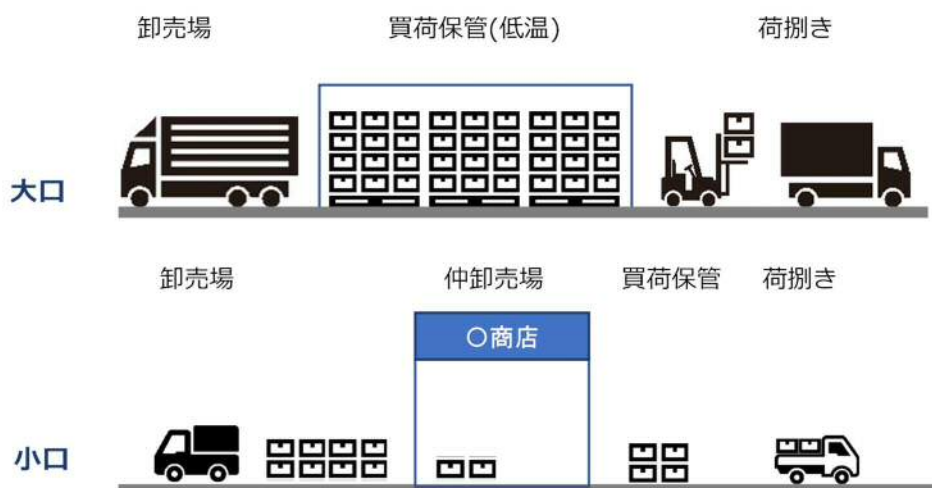
##### 青果



##### 水産



#### ▼市場内の物の流れイメージ



b) 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設定し、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

c) 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・搬出用トラックバースを別々に設け、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

(2) 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た配置イメージを次に示す。

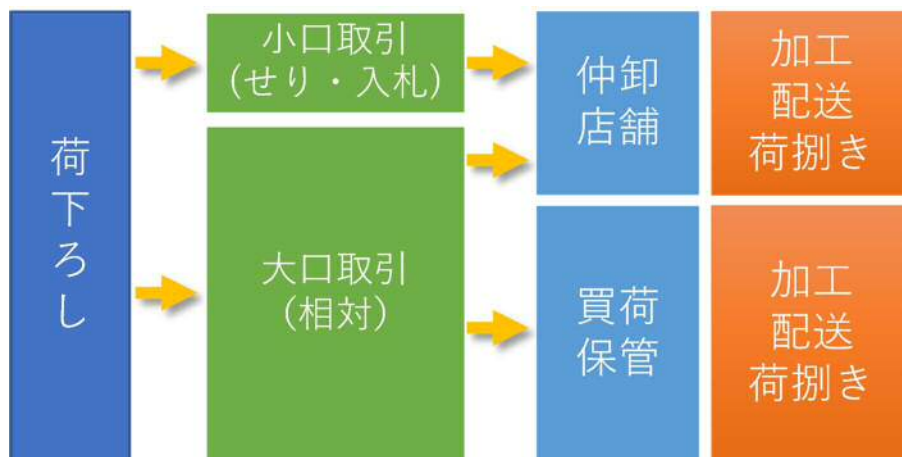
a) 青果

- ・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

b) 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





### 8.3 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する。

#### 1) 浜松市中央卸売市場で想定される市場の管理・運営方式

市場法改正の施行により、民間事業者が開設者になることが可能となったことから、法制度上、本市場の管理・運営方式として想定される運営方式は、公設公営、公設民営、民設民営の3パターンが想定される。

##### ▼民間活力を導入した事業手法と役割分担一覧表

運営方式	概要
公設公営	・ 浜松市が業務規程を制定し、市場を開設 ・ 浜松市が市場を管理・運営（市場の管理・運営業務の一部を民間事業者に委託する場合を含む）
公設民営	・ 浜松市が業務規程を制定し、市場を開設 ・ 市場運営について指定管理者を指定し、指定管理者が市場の管理・運営を実施（施設の整備等、施設に関する資本的支出は浜松市）
民設民営	・ 民間事業者が浜松市から現在の市場の施設（土地・建物）を購入、又は 賃借し、当該事業者が業務規程を定めて市場を管理・運営（浜松市は市場運営には参画しない）

#### 2) 浜松市中央卸売市場で想定される市場再整備の事業手法

卸売市場の施設整備、維持管理、運営において、民間事業者のノウハウを活用する手法には、DB方式と DBO 方式、PFI 方式があり、従来型と異なる主な特色としては、一括発注、性能発注、長期契約等が挙げられる。

市場の再整備にあたってはこれらの方式から、最適な手法を選択し実施していくことが求められる。

##### ▼民間活力を導入した事業手法と役割分担一覧表

		施設整備			運営	
		資金調達	設計	建設	維持管理	運営
従来型		公	公	公	公or民	公or民
DB方式		公	民	民	公or民	公or民
DBO方式		公	民	民	民	民
PFI方式	BTO方式	民	民	民	民	民
	BTM方式	民	民	民	民	公or民

(1) 従来型

- ・ 公共が施設整備費（交付金や起債等）の資金調達を行い、民間事業者に施設の設計・建設を個別に個別発注し、完成した施設の維持管理、運営を行う方式
- ・ 維持管理・運営は、指定管理や業務委託等の外部委託により実施する場合も想定される

(2) D B 方式

- ・ 公共が施設整備費（交付金や起債等）の資金調達を行い、民間事業者に施設の設計・建設を包括的に委託する方式
- ・ 維持管理・運営は、公共側が直接、または指定管理や業務委託等の外部委託により実施

(3) D B O 方式

- ・ 公共が施設整備費（交付金や起債等）の資金調達を行い、民間事業者に施設の設計・建設・維持管理・運営を包括的に委託する方式

(4) P F I 方式

- ・ 市の施設整備に関して民間資金・ノウハウを導入するとともに、施設運営を民間がする方式

a) B T O 方式

- ・ 民間が施設を設計・建設し、施設完成直後に市に所有権を移転し、民間が運営する方式

b) B T M 方式

- ・ 民間が施設を設計・建設し、施設完成直後に市に所有権を移転し、民間が維持管理する方式
- ・ 運営は、公共側が直接、または指定管理や業務委託等の外部委託により実施

なお、施設整備に係る交付金として、「食品流通拠点整備の推進（強い農業・担い手づくり総合支援交付金）」の活用を予定している。

これは、災害時においても国民への安定的な生鮮食料品等の供給体制を確保するとともに、農林水産物の輸出拡大を促進するため、品質・衛生管理の強化、物流業務の省力化、保管調整機能の強化等を図る卸売市場施設及び共同物流拠点施設の整備を支援するもので、売場施設や貯蔵・保管施設、衛生施設、加工処理高度化施設、共同集出荷施設などの施設整備に適用される。

強い農業・担い手づくり総合支援交付金実施要綱（最終改正 2021 年（令和3年）4月1日）において、地方公共団体が施設を整備する場合は、民間資金等の活用による公共施設等の整備

強い農業・担い手づくり総合支援交付金実施要綱（最終改正 2021 年（令和3年）4月1日）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の整備を実施する場合であって、以下の要件のすべてに該当するときは、原則として PFI 事業の活用を図るもの」と規定されている。

- 当該施設の整備に要する工事費が 10 億円以上であること。
- 当該施設の整備が既存の建造物に併設するものでないこと。

## 9 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、さらに、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を予定している。

### ▼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年度 (令和3年度)	2022年度 (令和4年度)	2023年度 (令和5年度)	2024年度 (令和6年度)	2025年度 (令和7年度)	2026年度以降 (令和8年度)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	実施方針等の作成				→		
	事業者公募・選定					→	
設計・建設							→
場内事業者との調整		→					

## 10 資料編

## 10.1 検討会等の開催経緯

## 1) 浜松市中央卸売市場再整備基本構想策定に関する庁内検討委員会

回数	開催日時	議 事
第1回	2021年（令和3年）6月22日 14時00分～	1 業務計画について 2 民間事業者へのプレヒアリングの実施について
第2回	2021年（令和3年）8月5日 10時00分～	1 民間事業者へのプレヒアリングの実施結果について 2 サウンディング調査の実施内容について 3 今後のスケジュールについて
第3回	2021年（令和3年）11月29日 10時00分～	1 民間事業者へのサウンディング調査の実施結果について 2 市場関係者の意向調査の実施結果について 3 再整備方針と施設整備コンセプトの設定及び再整備基本構想中間報告案について
第4回	2022年（令和4年）2月4日 10時00分～	1 再整備基本構想（骨子）目次構成案について 2 市場再整備方針について 3 市場の管理・運営方針について
第5回	2022年（令和4年）3月18日 14時00分～	再整備基本構想（構成案）について

## 2) 浜松市中央卸売市場の今後のあり方研究会・あり方協議会

回数	開催日時	議 事
第1回	2021年（令和3年）8月27日 10時00分～	1 中央卸売市場再整備基本構想の策定について 2 サウンディング型市場調査の実施について 3 事業者からの確認事項について
第2回	2021年（令和3年）12月21日 あり方研究会：10時00分～ あり方協議会：11時00分～	1 民間事業者へのサウンディング調査の実施結果 2 市場関係者の意向調査の実施結果 3 再整備方針と施設整備コンセプトの設定

## 3) 浜松市中央卸売市場開設運営協議会

回数	開催日時	議 事
第1回	2021年（令和3年）12月17日 10時00分～	1 民間事業者へのサウンディング調査の実施結果 2 市場関係者の意向調査の実施結果 3 再整備方針と施設整備コンセプトの設定
第2回	2022年（令和4年）3月25日 10時00分～	再整備基本構想（構成案）について



## 10.2 語句説明

### 【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

### 【インフラ】

生活や産業などの経済活動を営む上で不可欠な社会基盤と位置づけられ、公共の福祉のため整備・提供される施設の総称

### 【ウイング車】

トラックの荷室の側壁をはね上げ、側面を大きく開放することでフォークリフトによる荷役作業を容易に行えるようにした特装车

### 【温室効果ガス】

大気中に含まれる二酸化炭素やメタンなどのガスの総称  
太陽から放出される熱を地球に閉じ込め、地表を温める働きがある

### 【合築】

利用目的の異なる施設を複合化することで、土地を高度利用と多機能化を図り、施設間の相互の機能向上などの効果が期待できる

### 【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

### 【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

### 【コストメリット】

コスト削減により得られる効果

### 【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

### 【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などに関して、民間事業者との対話によりさまざまなアイデアや意見を把握する調査のこと

### 【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

### 【指定管理】

公の施設の管理・運営を、株式会社をはじめとした営利企業・財団法人・NPO 法人・市民グループなど法人その他の団体に包括的に代行させることができる制度

### 【食品ロス】

売れ残りや食べ残しなど、本来食べられるのに捨てられてしまう食品

### 【性能発注】

品質・性能面の確保、あるいは工程及びコストの早期確実性を高める方策として、受注者側の有する技術や管理能力などを積極的に活用する発注方式

### 【せり】

売り主が多くの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

### 【第一次産業】

産業を 3 部門に分類した場合の一区分。日本標準産業分類の大分類では農業、林業、漁業がこれに該当する

### 【ダウンサイジング】

コストダウンや効率化のために規模を縮小すること

### 【ドックシェルター】

トラックやコンテナが物流センター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

トラックやコンテナから荷物を施設内に入庫する際、搬入口と荷台の隙間を埋める装置のことで、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

### 【トレーサビリティ】

トレーサビリティとは、「その製品がいつ、どこで、だれによって作られたのか」を明らかにすべく、原材料の調達から生産、そして消費または廃棄まで追跡可能な状態にすること

**【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

**【パッキング】**

荷物の梱包のことを指す。注文された商品を倉庫の棚から持ってくるピッキング作業とセットで使われることが多い

**【パッケージ施設】**

加工施設のなかでも、包装に特化した施設。野菜を小分けにして包装する施設を指す

**【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

**【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

**【バリアフリー】**

高齢者・障害者等が生活していく上で障壁（バリア）となるものを除去（フリー）すること。物理的、社会的、制度的、心理的な障壁、情報面での障壁などすべての障壁を除去する考え方

**【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

**【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

**【物流センター】**

保管、輸送、荷役（入出庫・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

**【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在り方を変革すること

**【BCP】**

BCPとは事業継続計画（Business Continuity Plan）の頭文字をとった略称

自然災害、大火災、テロ攻撃などの緊急事態に遭遇した場合において、事業資産の損害を最小限にとどめつつ、中核となる事業の継続あるいは早期復旧を可能とするために、平常時に行うべき活動や緊急時における事業継続のための方法、手段などを取り決めておく計画のこと

**【BtoC】**

BtoCとはBusiness to Consumerの頭文字をとった略称

企業（Business）が一般の消費者（Consumer）を対象にサービスや商品を提供するビジネスのこと

**【GAP】**

GAPとはGood Agricultural Practicesの頭文字をとった略称

「農業生産工程管理」と呼ばれ、農業において、食品安全、環境保全、労働安全等の持続可能性を確保するための取組

**【HACCP】**

HACCPとは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

**【ICT】**

ICTとは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

**【IoT】**

IoTとはInternet of Thingsの頭文字をとった略称

モノのインターネットと言われ、従来インターネットに接続されていなかった様々なモノが、ネットワークを通じてサーバーやクラウドサービスに接続され、相互に情報交換をする仕組み

**【PFI】**

PFIとはPrivate Finance Initiative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

**【RFID】**

RFIDとは「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

**【SDGs】**

SDGsとは「Sustainable Development Goals（持続可能な開発目標）」の略称

2015年9月の国連サミットで加盟国の全会一致で採択された「持続可能な開発のための2030アジェンダ」に記載された。17のゴール・169のターゲットから構成され、2030年までに持続可能でよりよい世界を目指す国際目標