

※変更部分（赤字）が意見募集の対象です。

神戸市中央卸売市場本場再整備基本計画

【変更案】

令和6年（2024年）●月

（令和元年（2019年）5月 策定）

神戸市経済観光局

<目次>

はじめに（再整備基本計画策定の趣旨）

第1章 卸売市場及び本場をめぐる情勢

1. 1 卸売市場を取り巻く状況
 - (1) 食料品消費量の推移
 - (2) 卸売市場経由率の推移
 - (3) 世帯人員別世帯数割合、共働き世帯の推移
 - (4) 卸売市場に関する基本方針（第10次卸売市場整備基本方針）
 - (5) 卸売市場法の改正
 - (6) 食品衛生法の改正
1. 2 神戸市中央卸売市場本場の現状
 - (1) 取扱数量・金額の推移
 - (2) 本場と国内主要他市場
 - (3) 近畿圏の卸売市場立地及び整備状況
 - (4) 市内人口推移及び将来展望
 - (5) 観光入込客数と訪日外国人客数

第2章 施設の現状及び課題

2. 1 西側施設の移転集約
 - (1) 再整備基本構想（H12年3月策定）に基づく再整備事業
 - (2) 第2期事業対象施設の現状と課題
2. 2 東側施設の現状と課題
 - (1) 東側施設の概要と課題
 - (2) 敷地の狭隘化
 - (3) 場内通路・施設での商品・車両の滞留
 - (4) 仲卸店舗の利用状況
 - (5) コールドチェーン化の状況
 - (6) 加工場の活用状況

第3章 場内事業者の課題認識と意向（検討部会の検討の経緯）

3. 1 平成27年度調査結果
3. 2 施設整備の方向性（平成28年度検討部会での意見）
3. 3 施設整備の方向性（平成29年度検討部会での確認事項）
3. 4 施設整備の方向性（平成30年度検討部会での整理事項）

第4章 再整備基本計画

4. 1 再整備の基本方針
4. 2 施設整備の方向性
4. 3 再整備基本計画
4. 4 事業手法の考え方
4. 5 概算事業費
4. 6 スケジュール

はじめに（再整備基本計画策定の趣旨）

神戸市中央卸売市場本場は、国内で5番目となる中央卸売市場として昭和7年に開場して以来、今日に至るまで80年以上にわたり、神戸市内を中心に、県内・阪神地区や近畿地区における生鮮食料品等の流通・情報に係る拠点として、安定的にその使命を果たすとともに、安全・安心な食生活と長い歴史の中で育まれてきた食文化を支えてきた。

開場後、今日に至るまでには、卸売市場経由率の低下や取扱額の減少に見られるように、生鮮食料品等の流通の多様化など卸売市場を取り巻く環境等が大きく変化してきている。

そのような中、本場では平成12年3月に再整備基本構想を策定し、高松線の西側敷地の老朽化した施設を東側敷地に移転集約する再整備事業を進めることとした。第1期事業として、平成16年度から平成21年度の間加工物流棟、南物流センター棟、関連棟の整備を実施し、卸売市場としての機能強化、付加価値の創出に向けた取り組みを進めた。現在、西側敷地では冷蔵庫を運用しており、第2期事業として移転集約を進めていく必要がある。

一方、近年では近畿地区の他市場においても施設整備に取り組みされており、今後さらに市場間競争が激しさを増すことが予想される。そのような中、東側敷地にある既存の卸売場棟、仲卸売場棟については、建設後30年以上が経過し施設・設備等の老朽化が進むなど、機能面においても、市場施設を活用した生鮮食料品の安定的な供給及び付加価値の創出による競争力・優位性の発揮が困難な状況となってきた。

また、国では平成30年6月に改正卸売市場法が公布され、令和2年6月に施行されることとなった。改正法に基づく「卸売市場に関する基本方針」では、取引ルールの設定など業務の運営に関する事項及び施設整備のあり方など施設に関する事項について基本的な事項が示されており、これらの基本方針を踏まえながら、本場も取り組みを進めていく必要がある。

このような状況の中、本場が将来にわたり生鮮食料品等の流通拠点としての機能を確保し、さらなる活性化を実現するため、西側施設の移転集約にかかる第2期事業及び東側既存施設の老朽化対応・機能強化にかかる方向性を「本場再整備基本計画」としてとりまとめた。

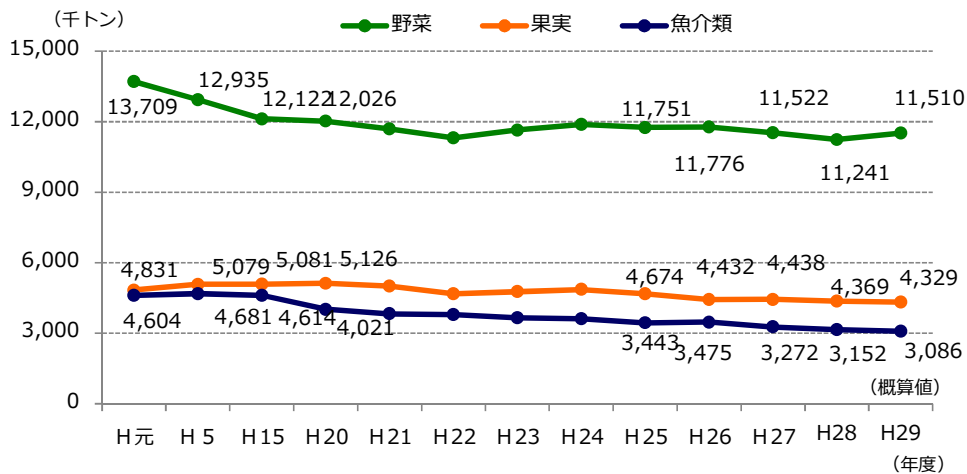
第1章 卸売市場及び本場をめぐる情勢

1. 1 卸売市場を取り巻く状況

(1) 食料品消費量の推移

平成元年以降、国民の食料消費量は減少傾向が続いている。直近2年では野菜の消費量が微増傾向にあるものの、今後も人口減少・少子高齢化の進展により、生鮮食料品をはじめとした食料消費量の減少傾向が続くことが予測される。

図表 1-1 国民の食料消費量の推移



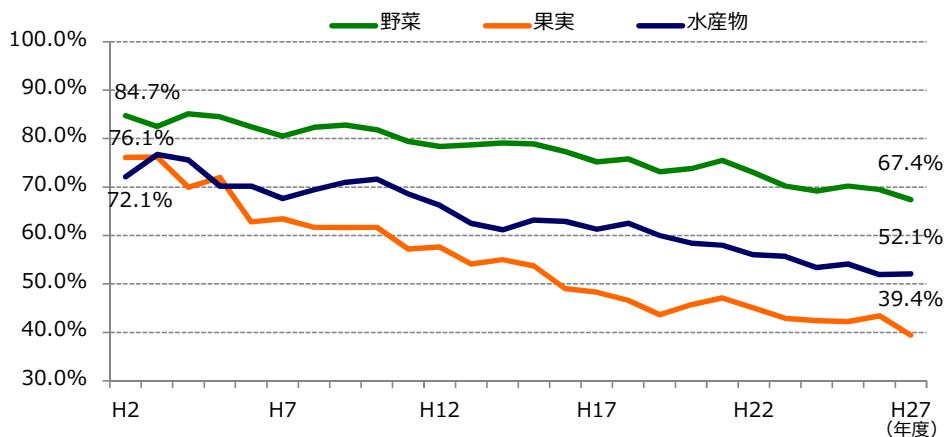
(出典) 農林水産省「食料需給表」

(2) 卸売市場経由率の推移

生鮮食料品等流通の総量に占める卸売市場経由率は減少が続いている。

国産青果物に限れば、平成27年度の経由率は81%を占めているほか、野菜と水産物についても総流通量の50%以上は卸売市場を経由しており、依然として卸売市場に対する期待・役割は高い状況にあるといえる。

図表 1-2 青果物・水産物の市場経由率の推移



(出典) 農林水産省「卸売市場データ集(平成29年度版)」

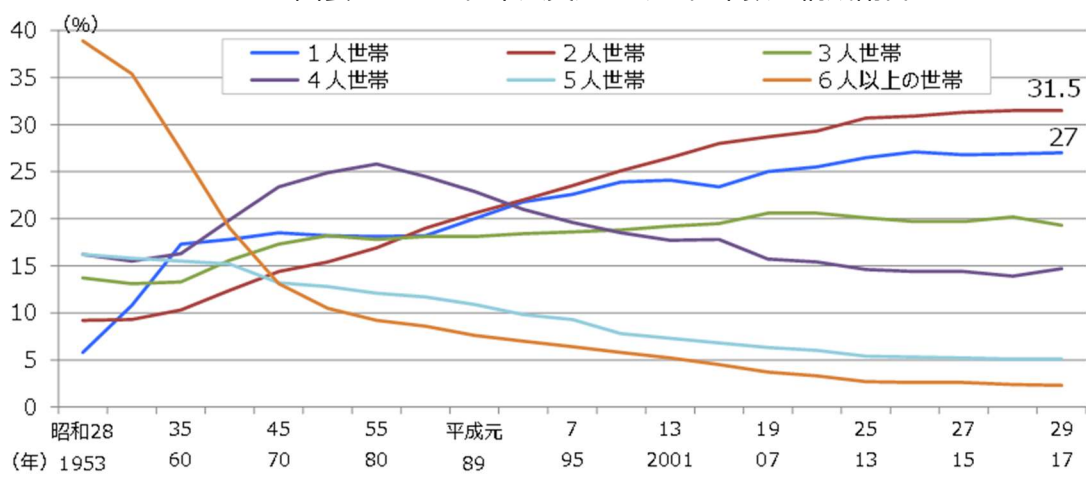
(3) 世帯人員別世帯数割合、共働き世帯の推移

核家族化や少子高齢化の進行等により、少人数世帯は増加し続けており、世帯人員が一人もしくは二人の世帯を合わせると全体の過半数となっている。

また、共働き世帯と専業主婦世帯の世帯数は逆転し、ここ 30 年の間に共働き世帯が大きく上回る状況となっている。

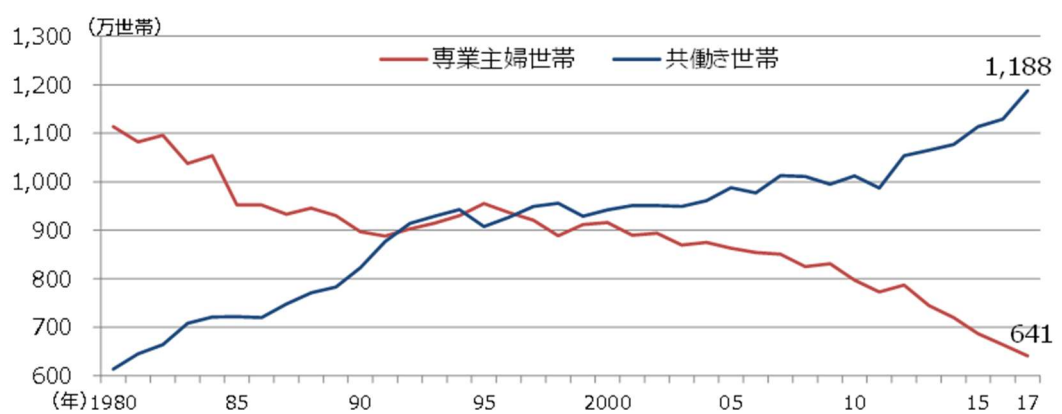
こうした状況により、弁当、惣菜などの中食や外食、加工食品等のニーズが高まるとともに、小分けや少量化など実需者のニーズへの対応も必要となっている。

図表 1 - 3 : 世帯人員別にみた世帯数の構成割合



出典) 厚生労働省「平成 29 年国民生活基礎調査」

図表 1 - 4 : 共働き世帯数の推移



(出典) 厚生労働省「厚生労働白書」、内閣府「男女共同参画白書」、総務省「労働力調査」

(4) 卸売市場に関する基本方針（第10次卸売市場整備基本方針）

卸売市場の整備・運営の基本方針となる卸売市場整備基本方針は、卸売市場法に基づき、概ね5年ごとに定められている。

平成28年3月に策定された「第10次卸売市場整備基本方針」においては、卸売市場の機能・役割の強化・高度化に向け、7つの基本的な考え方のもと、その整備及び運営を行うことが示されている。また、施設の整備・配置については、市場が有する機能の拡充・強化がなされるよう、選果・選別施設等の産地との連携強化に資する施設、加工処理施設等の実需者ニーズへの対応に資する施設、コールドチェーン確立のための低温管理施設等の取扱物品の品質管理の高度化に資する施設など、当該卸売市場の経営展望に即して計画的に推進することが示されている。

図表 1-5 第10次卸売市場整備基本方針の基本的な考え方

- ① 卸売市場における経営戦略の確立
- ② 立地・機能に応じた市場間における役割分担と連携強化
- ③ 産地との連携強化と消費者、実需者等の多様化するニーズへの的確な対応
- ④ 卸売市場の活性化に向けた国産農林水産物の流通・販売に関する新たな取組の推進
- ⑤ 公正かつ効率的な売買取引の確保
- ⑥ 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化
- ⑦ 卸売市場に対する社会的要請への適切な対応

（出典）農林水産省「第10次卸売市場整備基本方針（平成28年1月）」より抜粋

(5) 卸売市場法の改正

中央卸売市場及び地方卸売市場を食品流通の核としつつ、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することにより、生産者の所得の向上と消費者ニーズへの的確な対応を図ることを趣旨として、平成30年6月に卸売市場法が改正され、令和2年6月に施行される。

改正法に基づく「卸売市場に関する基本方針」では、業務の運営に関する基本的な事項として、「卸売市場は公正な取引の場として、差別的取扱いの禁止、共通の取引ルールの順守により、高い公共性を果たしていくことが期待される」とともに、「商物分離、第三者販売、直荷引き等の取引ルールは、取引参加者の意見を十分に聞いた上で、開設者において定めることができる」ことが示されている。

また、施設に関する基本的な事項として、「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」した上で、「市場ごとの取引実態に応じて、創意工夫をいかした事業展開が期待される」ことが施設整備の在り方として示されている。

図表 1-6 卸売市場の施設に関する基本的な事項（市場ごとの創意工夫の例）

①流通の効率化：トラックバースの整備、物流動線を考慮した施設の配置 など ②品質管理及び衛生管理の高度化：コールドチェーンの確保、閉鎖型施設の整備 など ③情報通信技術その他技術の活用：温度管理状況、在庫状況、出荷・発注状況等の把握 ④国内外の需要への対応：加工施設、小分け施設、パッケージ施設の整備 など ⑤関連施設との有機的な連携：市場外取引商品も含めた効率的な輸送

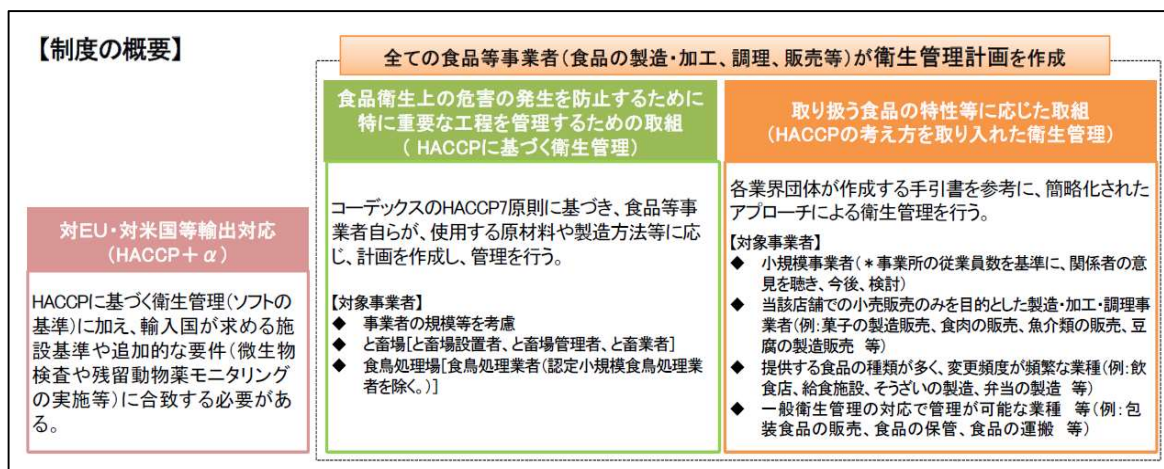
（出典）農林水産省「卸売市場に関する基本方針（平成 30 年 10 月）」より抜粋

(6) 食品衛生法の改正

食をとりまく環境変化や国際化等に対応し、食品の安全を確保するため、平成 30 年 6 月に食品衛生法等の一部が改正され、2 年以内に施行される。これにより「HACCP に沿った衛生管理の制度化」が進められ、原則として、全ての食品等事業者に一般衛生管理に加え HACCP に沿った衛生管理の実施が求められる。

現在、各業界団体において業態ごとの手引書が作成されており、今後は小規模事業者等についても HACCP の考え方を取り入れた食品の特性等に応じた衛生管理が求められる。

図表 1-7 HACCP に沿った衛生管理の制度化の概要



（出典）厚生労働省 HP「食品衛生法等の一部を改正する法律の概要」より抜粋

1. 2 神戸市中央卸売市場本場の現状

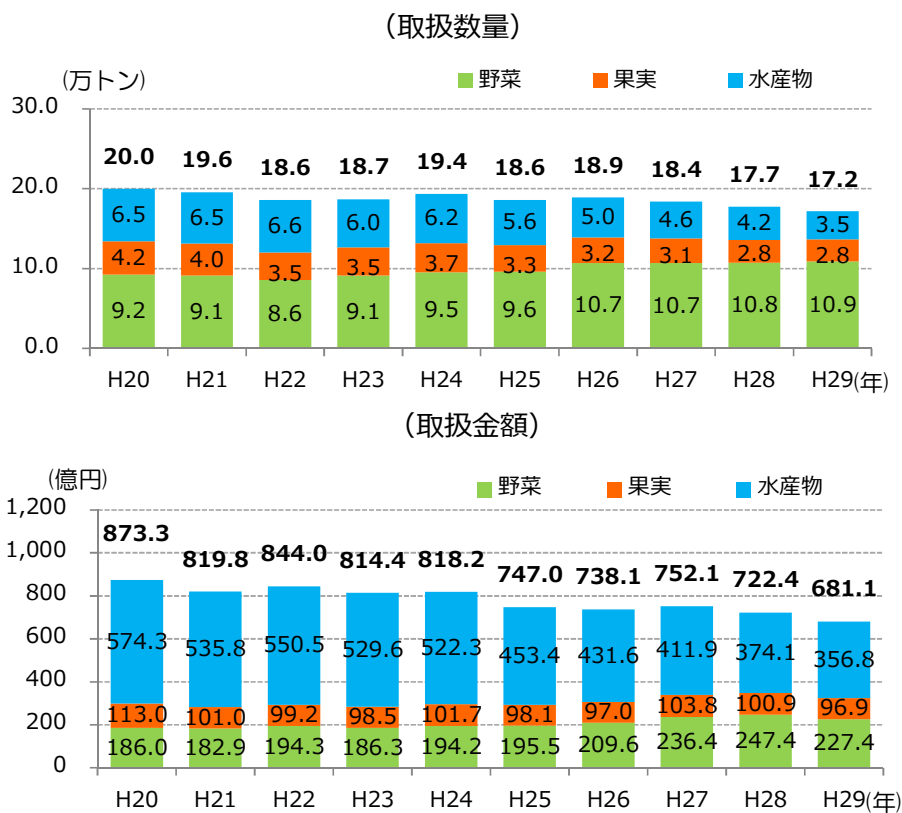
(1) 取扱数量・金額の推移

本場の取扱数量・金額は、全体として減少傾向にある。

青果物については、取扱数量が過去 10 年間で野菜は 1.7 万 t 増加しているのに対して、果実は 1.4 万 t の減少となっており、全体では横ばいとなっている。

一方、水産物は取扱数量が過去 10 年間で 3.1 万 t (46.7%)、取扱金額が 217.5 億円 (37.9%) 減少しており、厳しい経営状況がうかがえる。

図表 1-8 本場の取扱数量・金額の推移



部門	取扱数量 (万 t)		取扱金額 (億円)		増減量・金額		増減率 (%)	
	H20	H29	H20	H29	数量	金額	数量	金額
青果物	13.4	13.7	299.0	324.3	0.3	25.2	1.9	8.4
野菜	9.2	10.9	186.0	227.4	1.7	41.3	17.9	22.2
果実	4.2	2.8	113.0	96.9	▲ 1.4	▲ 16.1	▲ 33.5	▲ 14.2
水産物	6.5	3.5	574.3	356.8	▲ 3.1	▲ 217.5	▲ 46.7	▲ 37.9
合計	20.0	17.2	873.3	681.1	▲ 2.8	▲ 192.2	▲ 14.0	▲ 22.0

(出典) 神戸市中央卸売市場年報

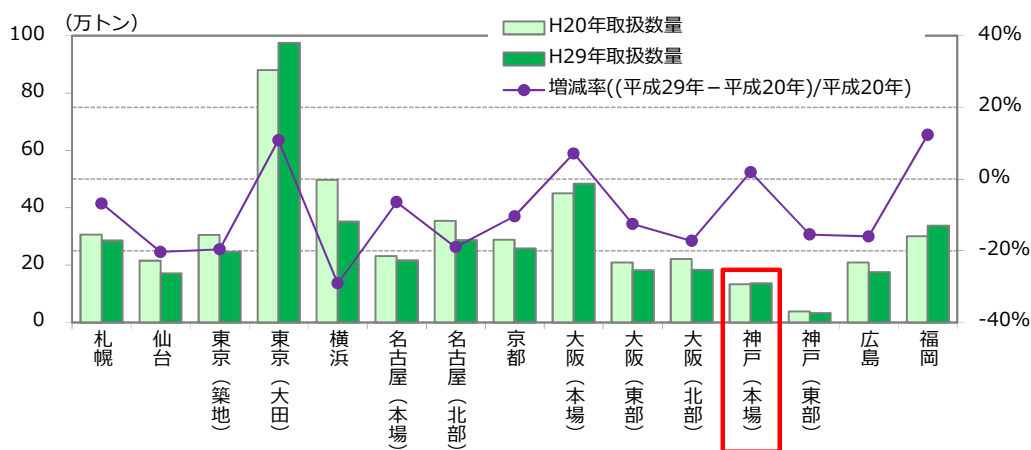
(2) 本場と国内主要他市場

卸売市場における取扱数量は過去 20 年以上にわたり減少傾向が続いている。

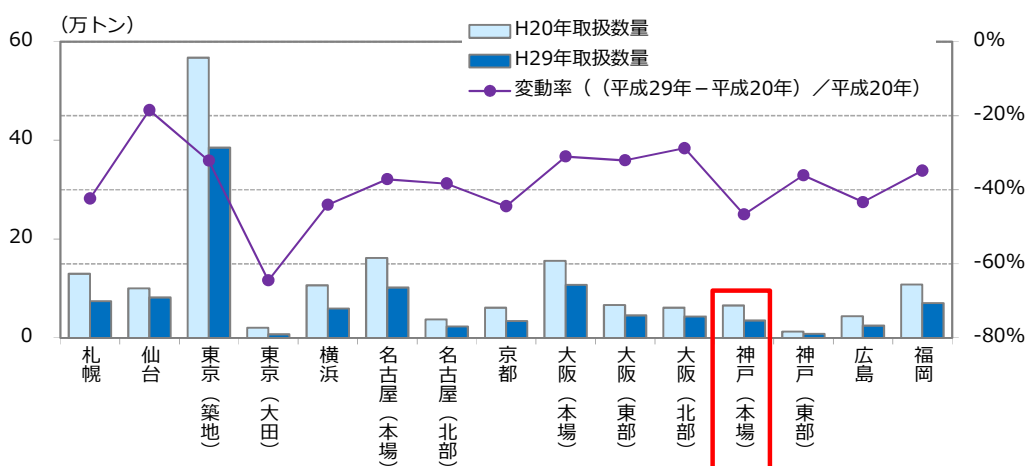
この間、食品流通環境は大きく変化し、産地直送や電子商取引等が大幅に増加し、卸売市場は市場間の競争のみならず、食品卸業者や量販店、コンビニエンスストアなど多種多様な流通網との競争環境のもとに晒されている。

一方、卸売市場の経由率は現在も 50%を超え、卸売市場に対する期待は大きいと考えられる。産地・消費地等を結ぶ生鮮食料品等の流通・情報拠点として、多種多様な流通工程への対応など双方より必要とされる取り組みを着実に進めていくことが求められている。

図表 1-9 本場と国内主要他市場の取扱数量比較
(青果物)



(水産物)



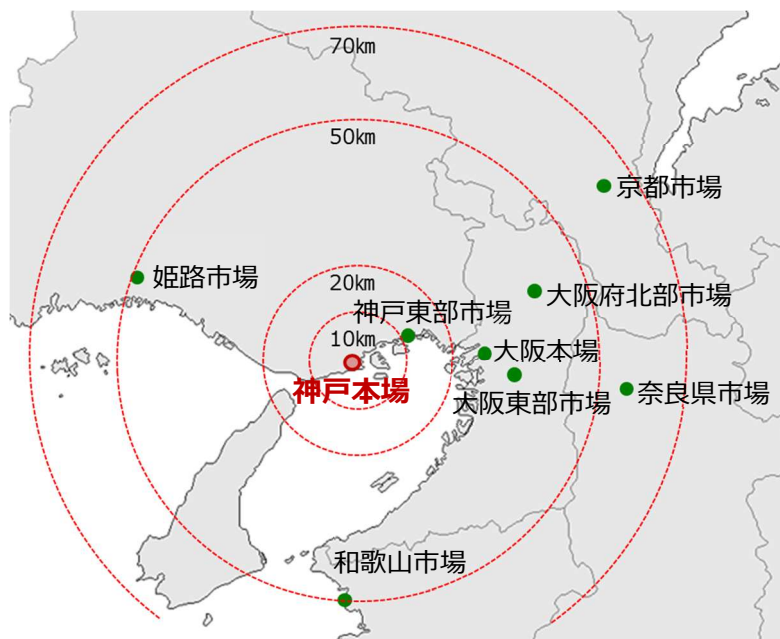
(出典) 農林水産省「青果物卸売市場調査」、各中央卸売市場年報

(3) 近畿圏の卸売市場立地及び整備状況

近畿圏には、本場から 50km 圏内に 6 つ、70 km 圏内に 8 つの中央卸売市場が立地している（本場を除く）。

現在、他市場においても、コールドチェーン化、加工ニーズへの対応など市場機能の強化のための施設整備が進められており、他市場に遅れを取らない取り組みが求められている。

図表 1-10 近畿圏における中央卸売市場の立地状況



(出典) 全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要（各年度）」等より作成

図表 1-11 近畿圏における中央卸売市場の整備動向

	神戸東部	姫路	大阪（東部）
完成時期	平成 29 年度	令和 3 年度	平成 23 年度
整備方法	現地増築	移転建替	現地改修／現地建替
整備の概要 ・方向性	<ul style="list-style-type: none"> 加工場・冷蔵庫の整備 コールドチェーンの推進 	<ul style="list-style-type: none"> 品質管理水準の高度化 市場内物流の効率化 競争力強化に向けた施設整備 	<ul style="list-style-type: none"> 低温卸売場の拡大 効率的な物流の創出 加工場の充実

	京都	奈良県	和歌山
完成時期	令和 10 年度	未定 (令和 2 年度より設計・建設)	令和 4 年度
整備方法	現地改修／現地建替	現地改修／現地建替	現地建替
整備の概要 ・方向性	<ul style="list-style-type: none"> 閉鎖型施設の整備 コールドチェーン・衛生管理への対応 物流動線の効率化 	<ul style="list-style-type: none"> 低温管理施設の整備 冷蔵施設の整備 効率的な物流動線の確保 	<ul style="list-style-type: none"> 機能的な売場の施設機能 効率的な物流・動線機能 コールドチェーン等の衛生対策機能

※現在、事業中、計画中若しくは概ね 10 年以内に事業を完了した市場の状況

(出典) 各市HP掲載資料より作成

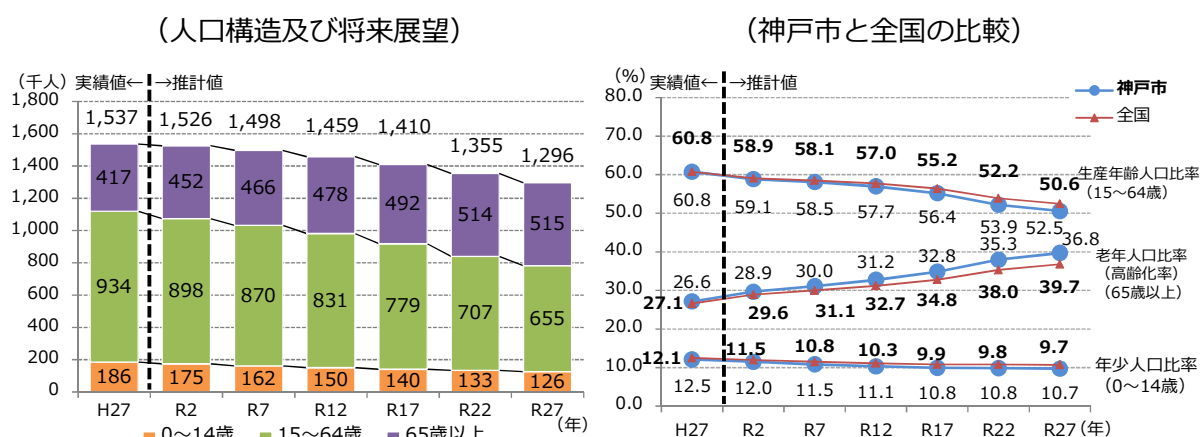
市内人口推移及び将来展望

平成 27 年国勢調査の結果、平成 27 年 10 月 1 日現在の神戸市の人口は約 153 万 7 千人で減少傾向に転じており、令和 7 年には 150 万人を割り込み、令和 17 年時点では現在よりも約 10 万人の減少が予測されている。

人口構造は、全国水準とほぼ同様であるが、高齢化率（65 歳以上の比率）は全国水準をやや上回った状態で推移していくことが予測される。

人口減少、高齢化比率の増加が予測されるものの、人口は今後 10 年間は大幅な減少はないことを鑑みれば、今後も引き続き神戸市内への安定的な供給を続けながら、立地特性を活かした商圏拡大を進めていくことが戦略上重要な視点であると言える。

図表 1-12 神戸市の人口構造及び将来展望



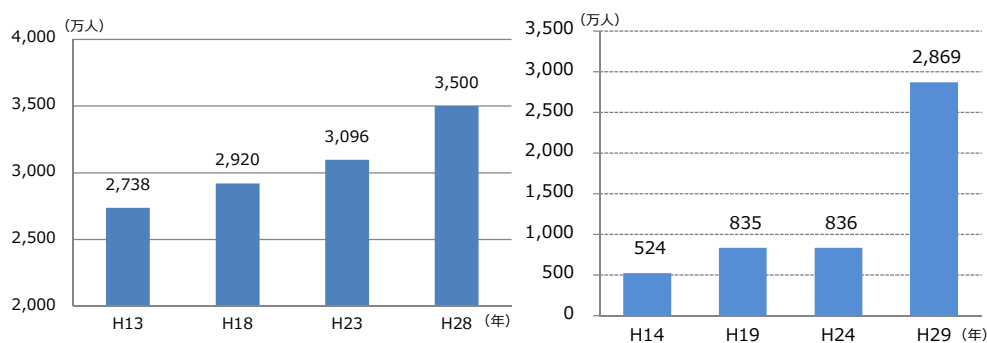
(出典) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成 30 年推計）」・「日本の将来推計人口（平成 29 年推計）」

(4) 観光入込客数と訪日外国人客数

過去 15 年間で、神戸市を訪れる観光客数は約 1.3 倍に、また、日本国内を訪れる外国人客数は約 5.5 倍に増加している。政府が掲げる訪日外国人客数 4,000 万人目標（2020 年）や東京五輪開催等も追い風となり、この傾向は今後も続くものと予測される。

今後は、市民に対する生鮮食料品流通の拠点としての機能・役割を充実させながら、観光客等に対しても、国産の青果物・水産物を提供し、食生活と食文化の双方を支え続けていくことが一層求められる。

図表 1-13 神戸市の観光入込客数（左）と訪日外国人客数（右）



(出典) 神戸市統計「観光に関する統計・調査」、日本政府観光局資料「年別訪日外客数推移」

第2章 施設の現状及び課題

2. 1 西側敷地の施設の移転集約

(1) 再整備基本構想（H12年3月策定）に基づく再整備事業

本場では、高松線西側敷地の昭和30～40年の間に建設された施設の老朽化、高松線が東西敷地を分断していることによる作業の非効率やそれに伴う商品の鮮度劣化、衛生面の問題等の課題を有していた。

そのため、平成12年3月に再整備基本構想を策定し、西側敷地の施設を東側敷地へ移転・集約し、市場の一体的な運営の確保と機能的・効率的な施設配置を行うことを基本方針として、再整備事業を進めている。

基本構想では、施設の移転・集約は二段階に分けて行うこととしており、第1期事業は平成16年度から21年度に実施し、加工物流棟（加工場、買荷保管所、保冷库、倉庫、物流センター、駐車場）、南物流センター棟（物流センター）、関連棟（物販店、飲食店、事務所）を整備した。

(2) 第2期事業対象施設の現状と課題

再整備基本構想に基づく第2期事業の移転施設は、冷蔵庫棟、第2加工場、土物倉庫、一般倉庫である。

冷蔵庫棟は、第1冷蔵庫棟が昭和52年、第2冷蔵庫棟が昭和40年の建設で老朽化が進んでいるが、現在も西側敷地に立地しており、高松線による敷地分断に伴う課題を有したまま、市場荷物の保管を行っている。冷蔵庫棟を利用する車両は600～700台/日あり、小型貨物車、モーターがそれぞれ3～4割程度を占めている。また、入出庫待ちの大型貨物等の待機車両もある。再整備にあたっては、市場荷物の保管需要を把握するとともに、場内動線の確保やバースの確保も行っていく必要がある。

第2加工場は、既に解体を行っている。第1期事業において、第2加工場分も含めた整備を完了しているが、小売店、量販店、外食チェーンなどからの加工サービスのニーズは年々増加しており、新たなニーズに対応していくための施設の整備を行っていく必要がある。

土物倉庫、一般倉庫は、西側敷地は解体のうえ、現在一時的に場外で倉庫を確保している。しかし、広幅員の道路で分断された場所であるため、西側敷地に立地していた際と同様に作業の非効率や交通安全面の課題を有しており、東側敷地への移転集約が必要である。

2. 2 東側敷地の既存施設の現状と課題

(1) 既存施設の概要と課題

東側敷地の卸売場棟、仲卸売場棟は平成7年の阪神淡路大震災後の復旧工事により機能回復が進められたが、供用開始から30年以上が経過し、施設・設備の老朽化が進行している。また、機能面でも、温度・衛生・品質管理等、卸売市場に求められる社会的要請に十分な対応が出来ていない。

これらの施設は耐震性が確保されており、経過年数から今後も活用可能であるため、老朽化改修により既存施設を最大限活用することを前提としながら、これからの卸売市場に求められる施設・機能を付加し、生鮮食料品等の流通拠点として施設機能の再構築が必要な状況である。

図表 2-1 東側敷地の主な施設

施設	構造	築年	経過年数	備考
青果卸売場棟	RC	S58.12	37	
水産卸売場棟	RC	S58.12	37	
仲卸売場棟	SRC	S60.12	35	
加工物流棟	SRC	H20.3	11	第1期事業により整備
関連棟	RC	H21.3	10	第1期事業により整備

※経過年数は平成31年3月時点

(2) 敷地の狭隘化

第1期事業として西側敷地の施設の移転集約を行うにあたり、不足する用地は必要最小限の埋立て等により確保したが、市場敷地全体では第1期事業による整備前の約12.7万㎡から整備後には約10.8万㎡へと減少しており、このうち東側敷地は約8.4万㎡となった。

第2期事業は、東側敷地内での増設余力が非常に乏しい状況の中で進める必要があり、近年の車両の大型化への対応なども考慮しながら、西側敷地の施設の移転集約を行うためのスペースを確保していく必要がある。

(3) 場内通路・施設での商品・車両の滞留

場内の至る所で商品・車両の滞留があり、商品・車両の移動効率の低下を招いている。

①入荷動線

本場は、7門から卸売場棟東側、卸売場棟北側、関連北棟東側、2門へと至る通路が主要な入出荷動線であるが、卸売場棟東側の青果部側通路は風雨避けとなる大屋根が設置され、商品保管の面では有効であることから、大量の商品が滞留している。また、卸売場棟東側及び北側の水産部側通路では、商品の積込作業のため、配送車両の長時間停車や商品の一

時保管が行われており、通路機能が損なわれているとともに、屋根がなく風雨に晒されるため衛生面での課題もある。

②仲卸売場棟周辺

青果部では、仲卸売場棟周辺で恒常的に商品の保管が行われている。

水産部では、卸売場棟東側通路に屋根がないことから、入荷の多くは仲卸売場棟東側通路で行っており、入荷時間帯は商品・車両の滞留が発生している。また、仲卸売場棟周辺で配達までの一時的な商品の保管及び積み込み作業が行われている。

③買出人駐車場

近年、小売業者等による買出しが減少する反面、仲卸業者による配達の需要が増加し、買出人駐車場では、買出人の利用以外に仲卸業者による積込作業が行われており、商品の一時保管や配達車両の長時間停車が発生している。

再整備にあたっては、円滑な物流の確保のため、車両動線の明確化、通路・売場周辺・駐車場等の利用ルールの徹底などに取り組んでいく必要がある。また、衛生的な荷卸・積込のためにも、風雨に晒されない入出荷バースの整備にも取り組んでいく必要がある。

図表 2-2 商品滞留及び車両混雑の状況



(4) 仲卸店舗の利用状況

仲卸店舗では、仕分け、販売といった従来からの仲卸業者の業務以外に、小売店、飲食店など取引先のニーズに変化に対応するため、加工、一時保管、冷蔵・冷凍保管等の目的で店舗を活用している。

また、事業者数の減少により、約1割が空区画となっている。

再整備にあたっては、店舗区画は必要規模に集約のうえ、現状の利用実態を踏まえた機能強化につながる使い方への転換を進めていくことが必要である。

図表 2-3 仲卸売場棟における各区画の利用実態

	使用区画		空区画	区画合計
	店舗利用	保管所利用		
青果部	63 (49.2%)	60 (46.9%)	5 (3.9%)	128 (100.0%)
水産部	62 (51.7%)	36 (30.0%)	22 (18.3%)	120 (100.0%)
市場全体	125 (50.4%)	96 (38.7%)	27 (10.9%)	248 (100.0%)

※平成 30 年 12 月時点

(5) コールドチェーン化の状況

近年、食の安全・安心に対する消費者の意識・関心が高まりを見せており、食品流通工程においては、温度・衛生・品質管理水準の高度化が必要不可欠となりつつある。

一方、卸売市場においては、これら管理水準が依然として充実していない状況である。

本場では、平成 28～30 年度に青果部で低温卸売場の拡張整備を行ったところであるが、他市場では、閉鎖型施設の整備等により市場全体の低温流通を構築する動きも見受けられることから、今後の取扱数量・金額の回復・拡大、新たな商圈拡大に向けては、温度管理水準を高めるための取り組みが必要不可欠である。

図表 2-4 本場における卸売場低温化率

	卸売場面積	低温化面積	低温化率	全国中央卸売市場の低温化率
青果部	8,085 m ²	1,816 m ²	22.5%	18.0%
水産部	8,223 m ²	1,087 m ²	13.2%	17.5%
市場全体	16,308 m ²	2,903 m ²	17.8%	

(出典) 内閣府規制改革推進会議水産ワーキンググループ資料 (平成 30 年 5 月)
本場資料 (平成 30 年 9 月時点)

(6) 加工場の活用状況

第1期事業により、加工場の整備は完了しているが、その後も量販店、外食チェーン等からの加工ニーズは年々増加している。現在の加工場は全て活用され、稀に空き区画が出た場合も数倍の応募倍率があり、アンケート結果からも場内事業者の使用ニーズの高い施設である。現在、加工場を確保できていない事業者は店舗や事務所等で作業を行っているが、高い水準の衛生管理が求められる中、新たに加工場を設けていく必要がある。

図表2-5 加工場の現在の利用状況と将来の利用意向

	水産部 (全 33 社)		青果部 (全 40 社)		全体 (全 73 社)	
	現状	将来	現状	将来	現状	将来
事業者数	16	21	14	15	30	36
区画数	45	53	44	67	89	120

※平成30年10月仲卸業者へのアンケート結果より

第3章 場内事業者の課題認識と意向（検討部会の検討経緯）

再整備の検討にあたり、一般社団法人神戸市中央卸売市場運営協議会において検討部会を設置し、平成29年1月より議論を進めた。

検討部会は、仲卸業者、卸売業者、関連事業者及び小売業者から選出した委員で構成し、総括部会、水産部会、青果部会の3部会を設置し、最終的な場内事業者の意見の決定は運営協議会理事会において行うこととした。

図表3-1 検討部会の役割

	役割
①総括部会	・本場を取り巻く状況、課題を踏まえた再整備計画の検討 ・水産、青果両部会の内容のすり合わせ ・動線計画など市場全体として整理すべき項目の検討
②水産部会	・水産・塩干の卸売場、仲卸売場及び冷蔵庫の再整備の検討
③青果部会	・青果の卸売場、仲卸売場及び冷蔵庫の再整備の検討

3.1 平成27年度調査結果

検討部会での検討に先立ち、平成27年度、場内事業者を対象にアンケート調査及びヒアリング調査を実施した。

その結果からは、近年の取扱数量・金額の状況を鑑み、取引の回復・拡大に向けて、売場における温度管理や商品保管・積込所、冷蔵庫、加工場の充実が求められ、特に、コールドチェーンの推進を求める傾向が強くみられた。

その他、通路、駐車場等の施設の運用・管理の適正化を図る必要性も指摘された。

図表3-2 主な調査結果（目指すもの、求めるもの）

- ①取扱数量・金額ともに厳しさを増す中、飲食店・ホテル等の販路拡大
（特に、鮮魚部門では飲食店・ホテル、果実部門では量販店）
- ②取引先（産地、飲食店、ホテル、量販店等）のニーズを満たす温度管理の推進
（卸売場・仲卸店舗の低温化、冷蔵庫の場内整備）
- ③商品保管所、倉庫、加工場の拡充
- ④空き店舗の解消と代替機能（商品積込所等）の充実
- ⑤駐車場等、場内運用ルールの徹底

※平成29年1月13日合同部会資料より

3. 2 施設整備の方向性（平成 28 年度検討部会での意見）

平成 28 年度開催の検討部会では、市場を取り巻く状況や施設の課題を認識のうえ、施設整備の方向性について、意見を出し合った。

全般の意見としては、「今後の重要な取引先である量販店のニーズへの対応が必要であること」、一方で「小売店などへの小回りの利く対応も考慮していくべきこと」が挙げられた。

市場機能の改善・向上に関する意見としては、「市場全体の低温化が必要」「荷物の流れに応じた要所要所の低温化が必要」など一定の低温化を推進していくべきこと、衛生的なピッキングスペース（荷捌保管所）が必要であること、配達需要に対応するため仲卸業者の積込スペースが必要であることなどが挙げられた。

移転集約の対象となっている冷蔵庫に関する意見としては、売場に近く使いやすい場所に整備すべきこと、整備にあたって温度帯の違いや動線整理のしやすさなども考慮すべきことが挙げられた。

また、車両の駐車など場内の利用ルールの徹底を求める意見も挙げられた。

3. 3 施設整備の方向性（平成 29 年度検討部会での確認事項）

平成 29 年度開催の検討部会では、「西側施設の移転集約」及び「各売場の機能の改善・向上」をどのように進めていくべきか、施設整備の方向性を踏まえながら検討を行った。

まずは、現状敷地の中で高度利用や既存施設の再配置によりスペースを生み出し、西側施設の移転集約を行うことから検討を始めたが、絶対的なスペースの不足がある状況で、大型車両の通行の安全性を確保しつつ、円滑な業務を行うことが出来る施設配置は困難であることが課題となった。

次に、周辺敷地の活用の可能性も検討したが、西側敷地にあった状態と同様に、商品移動の回数や距離が増え、品質管理や作業の効率性に問題があることが課題となった。

こうした検討の結果、「埋立てにより敷地を確保し、再整備を進めていくべき」ということが検討部会の意見としてまとめられた。

3. 4 施設整備の方向性（平成 30 年度検討部会での整理事項）

平成 30 年度開催の検討部会では、公有水面埋立により敷地を確保する場合の場内動線計画や施設計画、既存施設の機能強化について検討を進め、再整備基本計画について、次章のとおり整理を行った。

図表 3 - 3 : 施設整備の方向性 (水産部会・青果部会での意見)

	水産	青果
全般	<ul style="list-style-type: none"> ・市場の将来展望を含めた今後の方向性を共有することが重要。 ・量販店との取引は重要で、ニーズに対応する再整備が必要。 ・小回りの利く対応の需要もあり、小売対応も考慮していくべき。 ・取引先の違いで必要な機能が違うため、整備の優先順位付けが必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・今後は量販店対応を推進していくべき。一方で小売対応も必要。 ・将来、様々な状況に対応できるよう整備を進めるべき。
卸売場	<ul style="list-style-type: none"> ・現状と同程度のスペースが必要。 ・衛生管理面からは卸売場への車両の進入制限の検討が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・通路部分で対応しており、スペースの確保が必要。
仲卸店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗対策が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・配達も増えており、仲卸会社の積み込みスペースの確保が必要。 ・店舗の近くに保管所の整備が必要。
ピッキングスペース	<ul style="list-style-type: none"> ・雨の中やトイレ付近でピッキングを行っており、スペースが必要。 ・量販店からも求められており、優先的に整備が必要。 	<p>－</p>
駐車場	<ul style="list-style-type: none"> ・場内のルールを徹底していく必要がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・車両の駐車など、場内の利用ルールを決めるべき。
冷蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> ・できる限り場内での整備が望ましい。全てが難しければ、超低温冷蔵庫、専用庫、一時保管所を優先的に場内に整備すべき。 ・作業効率を考慮し、仲卸売場や荷捌きの近くに配置すべき。 ・一般庫は低温化されたピッキングスペースと一体的な整備が必要。 ・専用庫は温度帯の違いや動線整理のしやすさなどを考慮し、青果と水産で分けることも考えるべき。 ・もう少し容量に余裕があると取引も広がる。 	<ul style="list-style-type: none"> ・遠いと使いにくく、メリットがない。少しでも近くに設置すべき。 ・量販店対応には長期保存が必要であり、冷蔵庫の整備は不可欠。
その他の施設	<ul style="list-style-type: none"> ・搬出入スペースの確保は必要であるが、優先順位の整理が必要。 ・配達も増えており、仲卸店舗用の車両駐車スペースが必要。 ・市場見学会のことを考えると仲卸売場の通路の拡張が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・屋根付の配送センターや量販店に対応したトラックターミナルが必要。 ・見学者用通路を整備するなど対策が必要。
低温化	<ul style="list-style-type: none"> ・市場全体の低温化は必要。 ・全体ではなく、荷物の流れに応じた要所要所の低温化が必要。 	<ul style="list-style-type: none"> ・産地からの要請があり、信頼・安心を得るため早急に整備が必要。 ・買受後の商品保管場所の低温化が重要。
場内動線・配置	<ul style="list-style-type: none"> ・トラックがスムーズに搬出入できるように、一方通行にすべき 	<ul style="list-style-type: none"> ・青果物の取扱量は増加しており、施設配置は市場全体で検討すべき。 ・出荷の車両には一方通行は不便。出荷と入荷を分けて考えるべき。

※平成 29 年 2 月 7 日総括部会資料より

第4章 再整備基本計画

本場における施設の課題及びこれからの卸売市場に求められる役割を踏まえ、中長期的に生鮮食料品の流通拠点であり続ける卸売市場を形成していくため、以下の基本方針及び施設整備の方向性に基づき再整備を推進することとする。

4.1 再整備の基本方針

(1) 西側敷地の施設の移転集約の完遂及び新たなニーズへの対応

再整備基本構想（平成12年3月策定）に基づく西側敷地の施設の移転集約を完遂するとともに加工施設の拡充を図る。移転集約等にあたり、不足する用地は加工物流棟北側の公有水面埋立により確保にする予定であり、関係機関と協議調整を進めていく。

(2) 東側敷地の既存施設の老朽化改修及び機能強化

老朽化が進む既存施設は、電気設備、給排水設備、シャッター等の老朽化改修を進めると共に、売場施設の再配置による物流の効率化、積込スペースの確保、コールドチェーン化など機能強化を図る。

4.2 施設整備の方向性

(1) 場内物流の効率化

通路、入出荷バース、積込所など場内の車両動線の位置づけを明確化するとともに、通路及び各施設の利用ルールの適正化により、売場施設及び埋立地への円滑なルートを確保する。

売場施設の再配置に合わせ物流動線を再整理し、円滑な入荷・出荷の流れを確保する。

入出荷バース、積込所などは直射日光・風雨対策として屋根を整備し、品質・衛生管理の向上を図る。

これらにより、車両及び物流の効率化を図り、市場内・外事業者の誰もが利用しやすい市場施設を実現する。

(2) 冷蔵庫・買荷保管所の移転整備

第2期事業の対象施設である冷蔵庫及び買荷保管所（土物倉庫、一般倉庫）を移転整備し、作業の効率化、鮮度・品質の保持を実現する。

整備にあたっては、市場にとって必要な規模を充足するとともに、近年の車両の大型化等に対応する施設整備を行う。

(3) 加工施設の充実

年々増加する加工ニーズに対応するため加工場の増設を行う。

整備にあたっては、市場にとって必要な規模を充足するとともに、各事業者が実需者のニーズに対応した設備を導入しやすい施設整備を行う。

(4) 売場施設の老朽化改修と集約・再配置

卸売場棟、仲卸売場棟は、老朽化改修を進めるとともに、産地や消費者のニーズへの対応や現在の利用実態、中長期的な経営的負担も踏まえ、市場関係者にとって必要な規模・使い方に集約・再配置する。

(5) コールドチェーン・品質管理の推進

売場での温度管理施設の整備を進め、コールドチェーンの充実を図る。

また、各事業者がH A C C P等による衛生・品質管理を進めるための設備を導入しやすい施設整備を行う。

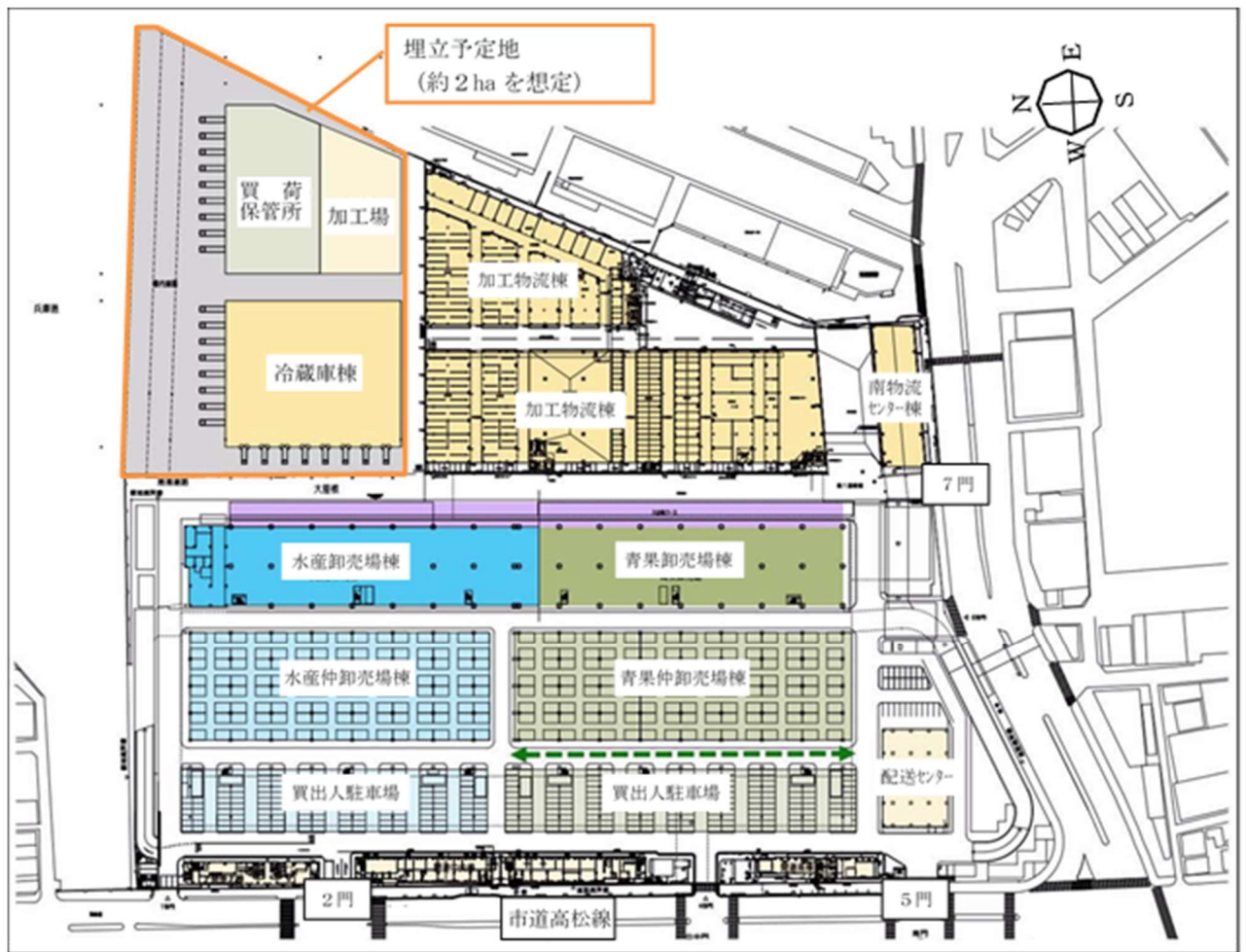
4. 3 再整備基本計画

(1) 新規施設の配置と施設規模

新規施設（冷蔵庫、買荷保管所、加工場）は、場内事業者の利用動線や利用車両及び既存施設の配置を考慮し、埋立予定地に配置する。また、場内事業者の現在の利用状況及び今後の利用意向を考慮し、必要規模を整備する。

整備にあたっては、冷蔵庫、買荷保管所には、大型車両に対応した入出荷バース、転回スペースを設けるとともに、冷蔵庫は、ドックシェルターなど実需者のニーズに対応した整備を検討する。

図表4-1 施設配置図（案）



図表4-2 施設規模

	現状(従前)面積	計画面積	備考
冷蔵庫	14,145 m ²	約 17,600 m ²	3階建て、保冷室容量約 9,400 t
買荷保管所	3,935 m ²	約 2,000 m ²	平屋建て
加工場	-	約 1,200 m ²	平屋建て

(注) 上表の計画面積は基本計画段階でのものであり、確定したものではない。

(2) 場内動線計画

場内通路を主要動線と補助動線、入出荷バースに区分し、現地で位置づけを視認できる路面表示等を行い、運用ルールを徹底する。

主要動線は2門、5門、7門の各門と各売場棟、埋立予定地を結ぶ通路とする。大型車両の通行を想定し、常時空間を確保する通路とし、一切の駐停車、作業、荷物の保管を行わないよう運用ルールを徹底する。

補助動線のうち、青果部、水産部で共用する通路は、主要動線と同様、常時空間を確保する通路とする。青果部、水産部のそれぞれが使用する通路は、実態に即した運用を行う。

入出荷バースは大型車両の利用を想定した入出荷のための停車、積み下ろしを行う空間とする。

また、買出人駐車場は、買出人の利用を第一に、近年の仲卸業者による配達需要も考慮した運用ルールを徹底する。

図表4-3 場内動線計画



(3) 既存施設の老朽化改修と機能強化

卸売場棟、仲卸売場棟は建設から 30 年以上が経過し、設備の大規模な改修・更新が必要となっており、電気設備、給排水設備、シャッター設備など設備の老朽化改修・更新を実施する。

老朽化改修・更新とあわせ、機能強化のための再配置・改修を実施する。各売場の具体的な機能強化の内容は、今後、図表 4-4 の視点により、引き続き場内事業者と開設者として検討を進め、市場に求められる役割と事業者の費用負担とのバランスも考慮し確定する。

図表 4-4 各売場の機能強化の検討の視点

	卸売場棟	仲卸売場棟
青果部	<ul style="list-style-type: none"> ・低温売場を拡張整備し、品質管理及び衛生管理の向上を図る。 (平成 28~30 年度に先行整備) 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗区画を活用し、買荷保管スペースを確保し、物流の効率化を図る。
水産部	<ul style="list-style-type: none"> ・卸売場棟、北端事務所棟、北端スロップ棟に分散している卸売機能（せり場、生け簀、メ場、ピッキングスペース等）を集約し、業務の効率化を図る。 ・卸売場棟の東側及び北側に屋根付きの入出荷バースを確保し、物流の効率化を図る。 ・低温売場を拡張整備し、品質管理及び衛生管理の向上を図る。 	<ul style="list-style-type: none"> ・空き店舗が増加している現状を踏まえ、店舗区画を必要規模に集約する。 ・集約により生み出されたスペースに荷捌保管所及び積込所を整備し、物流の効率化を図る。

※上記に限らず、コールドチェーン・品質管理の推進、場内物流の効率化など機能強化に繋がる取り組みについて継続して検討を進め、整備内容を確定する。

4. 4 事業手法の考え方

(1) 卸売市場施設整備における交付金制度

施設整備にあたっては、農林水産省の「強い農業づくり交付金」の活用を予定しており、一定条件（工事費が10億円以上、既存の建造物に併設するものでない）に該当する場合、その事業方式について「原則としてPFI事業の活用を図る」とされている。

(2) 第1期事業の事業手法

第1期事業では、埋立造成は市が発注する従来方式で、施設整備はPFI事業（BTO方式）で実施しており、整備後の維持管理については既存棟の一部の業務を含めPFI事業者へ委託している。

図表4-5 第1期事業でのPFI事業の概要

<p><事業方式></p> <ul style="list-style-type: none">・事業者が施設の設計・建設を行い、完成後、市に施設を引き渡し、事業期間を通して施設の維持管理業務を行うBTO方式を採用 <p><事業期間></p> <ul style="list-style-type: none">・平成17年1月から令和16年3月までの29年間 (設計・建設4年間、維持管理25年間) <p><業務範囲></p> <ul style="list-style-type: none">○新築施設（加工物流棟、南物流センター棟、関連棟）<ul style="list-style-type: none">・設計、建設、工事監理・維持管理（建物保守管理、修繕、清掃、廃棄物処理、環境衛生管理、植栽維持）○既存施設（卸売場棟、仲卸売場棟ほか）<ul style="list-style-type: none">・維持管理（清掃、廃棄物処理、環境衛生管理、植栽維持）○市場PR及び料理教室運営
--

(3) 事業手法の考え方

本計画に基づく事業実施にあたってのPFI事業の活用の可能性について、公有水面埋立により敷地を確保する場合の埋立造成、埋立予定地内の施設整備、既存棟の改修・機能強化のそれぞれの事業ごとにPFI事業活用による効果と問題点を整理し検討する。

事業手法としては、埋立造成及び既存棟の改修・機能強化は市が従来方式で発注することとし、埋立予定地内の施設整備については従来方式、PFI事業、他の手法も含め事業手法を検討する。

①埋立造成

◆市が従来方式で発注する

- ・埋立造成自体は免許申請の設計概要をもとに護岸の築造及び土砂の投入により埋立を行う仕様発注による工事となることから、民間のノウハウや創意工夫に基づく事業推進の余地は少なく、コスト削減効果は見込みにくい。

- ・また、PFI 事業を採用した場合、施設整備の具体的な内容について場内事業者と調整を終えた上での入札となるため、従来方式に比べ長い期間を要する。
- ・敷地の確保は再整備事業の基本であるため、PFI 事業の進捗に左右されることなく、公共が主体となり円滑に基盤整備を進めることは、事業推進上有益であり、市が従来方式で発注することが望ましい。

②埋立予定地内の施設整備

◆従来方式、PFI 事業、他の手法も含め、事業手法を検討する

- ・PFI 事業により実施した場合、PFI 事業者が新築施設の設計、建設、維持管理を一体的に行うことで、効率的・効果的な事業推進を図ることが可能となる。
- ・しかしながら、現在の市場施設は、第 1 期事業の PFI 事業者が、新築整備した施設以外の施設も含め、清掃や廃棄物処理等の維持管理業務を一体的に実施している。
- ・維持管理業務まで含めた PFI 事業（BTO 方式）を実施した場合、市場内で維持管理を行う事業者が複数存在することになるが、維持管理業務は、市や多数の場内事業者との日々の調整を要する業務であり、その責任分担を明確にしながら、効率的な業務を行うためには、現在の PFI 事業者が一体的に行うことが望ましい。
- ・設計、建設のみの PFI 事業（BT 方式）も考えられるが、維持管理業務がないため施設整備完了時点での施設の買取りとなり民間資金の活用による財政支出の平準化は見込めず、事業者にとっても設計、建設のみで特定目的会社（SPC）の設立が必要となる。
- ・一体的な設計、建設により民間ノウハウを活かす手法としてはデザインビルド方式もあり、今後、従来方式、PFI 事業、他の手法も含め、最適な事業手法を検討する必要がある。

③既存棟の改修・機能強化

◆市が従来方式で発注する

- ・場内事業者の意向を反映した設計、建設を行うため、限りなく仕様発注に近くなり、PFI 事業を導入したとしても民間ノウハウの活用は限定的になり、コスト削減効果も見込みにくい。
- ・また、既存施設の改修であり、不具合が発生した場合の責任分担を明確にしていくことが難しいと考えられる。
- ・機能強化の実現に向けた場内事業者との継続的な検討・調整に十分な時間を確保するためにも、市が場内事業者との調整を密に行いながら実施設計を行い、工事発注する従来方式が望ましい。

4. 5 概算事業費

施設整備に係る事業費は約 205 億円と想定する。

(うち、埋立：約 25 億円、新築施設整備：約 139 億円、既存施設改修：約 41 億円)

施設整備費は、引き続き検討を進める既存施設の機能強化に係る整備内容の確定や設計を進める中で、今後精査していく。

また、整備にあたっては、出来る限りの整備費の削減の工夫と交付金の確保を図り、使用料の抑制とともに、健全な市場会計の確保を図っていく。

4. 6 スケジュール

公有水面埋立については、関係機関と調整の上、港湾計画の変更や埋立免許取得など必要な手続きを進め、令和元年度の着工を目指す。

新規施設の整備は、令和 6 年度の着工、令和 9 年度の供用開始を目指す。

既存施設の改修は、隣接する海面の埋立てに伴う施設配置や動線計画により大きな影響を受ける水産部より順に進め、概ね下記のとおりを想定している。

図表 4-6 スケジュール

	令和元年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度	9年度
埋立て手続き	■								
埋立て工事		■	■	■					
施設建設工事 (埋立予定地)							■	■	■
既存施設改修工事				■	■	■	■	■	■