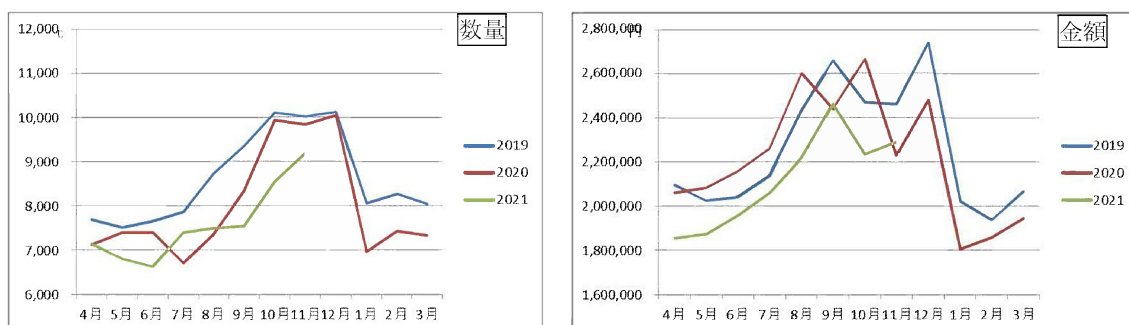


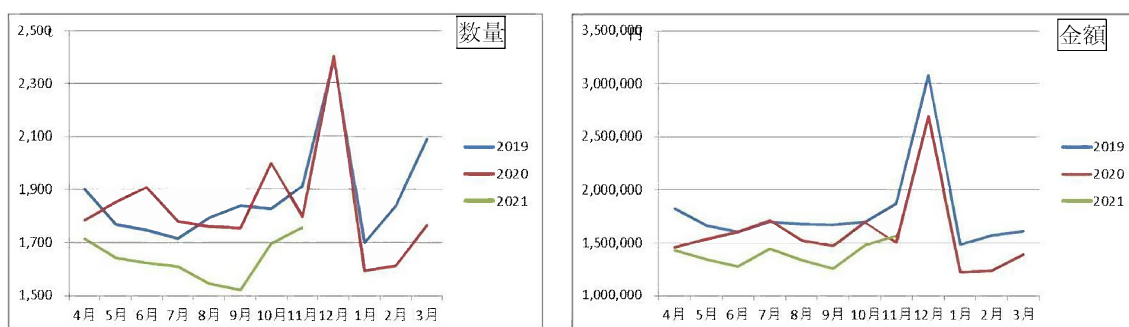
## 1. 市場取引状況について【令和3年11月末現在（実績）】

## ○青果物



4月から11月までの2020年度比較では、数量94.8%、金額91.6%、新型コロナ禍前の2019年度比較では、数量88.1%、金額92.5%で推移しています。また、新型コロナ禍の2020年度は、感染拡大による緊急事態宣言の発出から、市民の外出が制限され、自宅での食事が増えたことが「巣ごもり需要の増大」を生み、2019年度と2020年度比較では、数量92.9%、金額101.0%で推移し、金額が上回る結果となっています。近年、天候不順による長雨、夏の異常な高温化や低温化など気候変動は大きく、青果物の旬の収穫時期に生育不足による出荷の減少が、金額に大きく影響し、加えて新型コロナ禍における巣ごもり需要も2021年度は、東京オリンピックの家飲み需要もあり、加工食品需要が増加したことで青果物は、減少傾向で推移しています。

## ○水産物



4月から11月までの2020年度比較では、取扱数量89.6%、取扱金額89.0%、新型コロナ禍前の2019年度比較では、数量90.4%、金額81.1%で推移しています。水産物においては、新型コロナ禍の感染拡大による緊急事態宣言の発出により、ホテル、旅館、飲食店等の営業自粛が大きく影響しています。特に、今年度は、新型コロナウイルス感染症変異株の感染者急増から、浜松市独自の「感染拡大警戒宣言」が5月に発令され、8月下旬から9月末には、国が発出した緊急事態宣言下に該当し、市内飲食店等は、9月末まで営業自粛に追い込まれたことが大きな要因と考えます。また、近年、気候変動による回遊魚の漁場の変異、天候不順による海の時化などから、数量・金額の減少に影響しています。

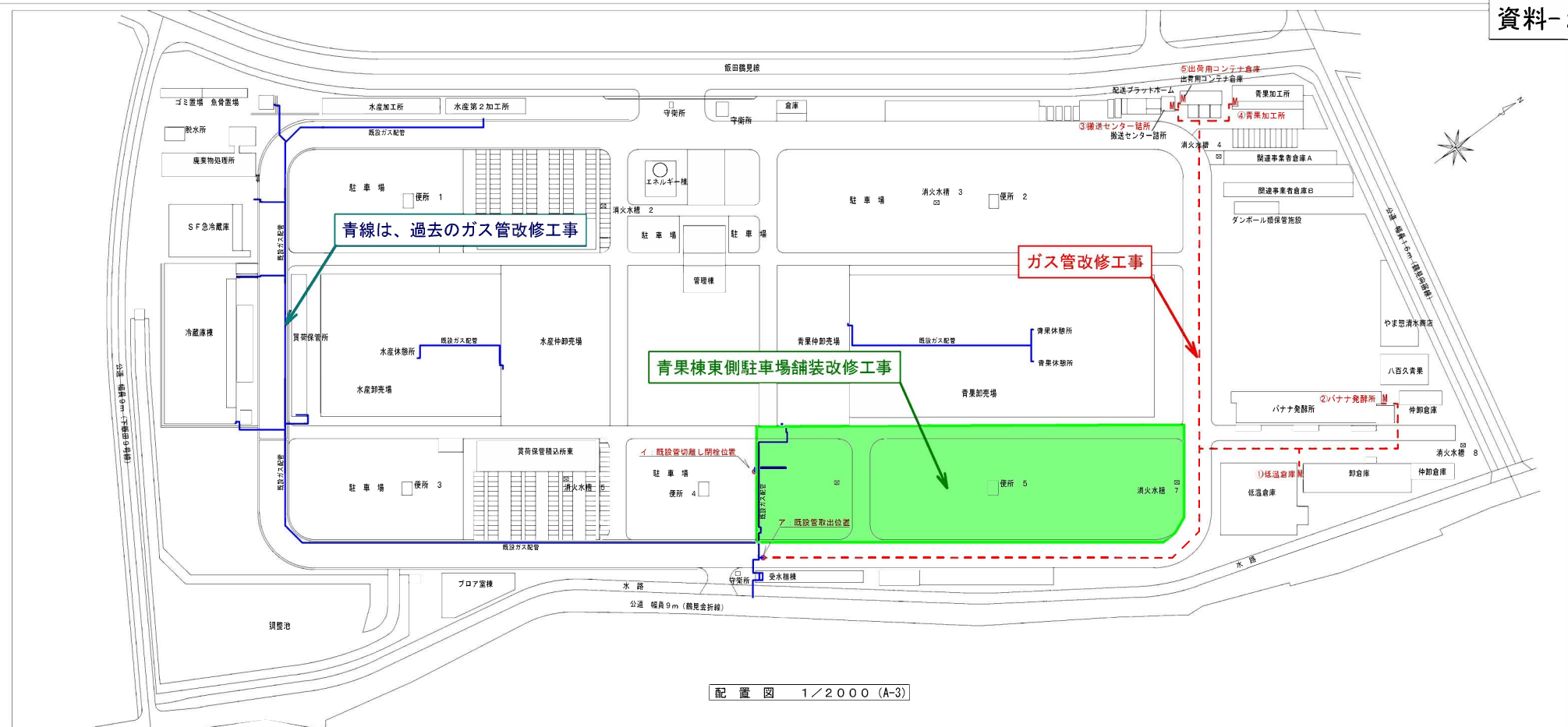
## 2. 開設者の検査・指導について

令和2年6月の卸売市場法の改正により、今まで国が主体的に行ってきた立入検査を開設者が取り組み、事業者の市場取引の公正性や、経営状況、財務状況などを確認し、助言、指導、監督を行っています。

【直近の実績】令和元年度：8社 令和2年度：6社 令和3年度：8社

### 3. 市場の活性化事業の状況について

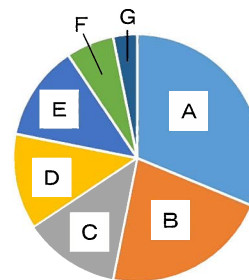
例年、実施しました市場まつり、市民感謝デー（年4回）や夏休み親子せり見学は、令和2年3月以降、新型コロナウイルス感染症拡大に伴い、令和2年度・3年度ともに中止となりました。最近では、ワクチンの2回接種が進み、感染症拡大の抑制が見られることから、関係団体と調整し、感染対策を施しながら活性化事業の再開を検討してまいります。



令和3年度の主な整備工事

- ① 青果棟東側駐車場舗装改修工事（緑色箇所）
  - ・令和元・2年度の水産棟駐車場舗装工事に続き、老朽化した舗装を改修するもの
- ② ガス管改修工事（赤点線箇所）
  - ・場内ガス管引込み部分から、ループ道路北回りの都市ガス管の入替えをするもの

令和3年度の主な修繕工事



- A ■ 建具・扉・シャッター（10件）
- B ■ 設備の劣化（水漏れ・ポンプ故障）（7件）
- C ■ 冷蔵庫や温度監視システムの不備（4件）
- D ■ 雨漏り（4件）
- E ■ 外構（舗装や側溝の劣化）（4件）
- F ■ 消防・防災設備（2件）
- G ■ 防鳥ネット貼り（防鳥対策）（1件）

## 浜松市中央卸売市場の再整備に関する サウンディング型市場調査の結果概要

### 1 サウンディング実施概要

- ・ 提案募集期間 令和3年8月10日～10月11日
- ・ 対話日時 令和3年10月27日、28日
- ・ 対話参加者数 5社（ゼネコン3社、商社1社、商業施設デベロッパー1社）

### 2 結果概要

#### 2.1 市場再整備の方向性

項目	実現可能性の有無	解消すべき課題
既存施設の長寿命化	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 民間活力を想定した場合、コストメリットが低い</li> <li>・ 市場施設を稼働させながらの工事は、安全衛生上の課題が大きい</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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</li> </ul>
市場施設のみの新築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体の解体及び新築は、市単独またはPFI（BT方式）で可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 使用料増加を補うため市場施設の活用を考える必要がある</li> </ul>
市場施設の新築に併せた余剰地の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全体の解体及び新築は、市単独またはPFI（BT方式、またはBTO方式）が可能</li> <li>・ 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ エリア全体のコンセプトや一体性、地域への波及効果（交通・環境等）を踏まえた余剰地の活用方針の設定が必要</li> <li>・ 敷地分割は、将来の土地利用価値を低くする可能性があるため、賃貸がよい</li> </ul>
市場施設と民間活用施設の合築	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 敷地の一体活用によるスケールメリットが生まれる</li> <li>・ 余剰地に地域貢献につながる施設間連携や、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 合築の場合、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</li> <li>・ 社会インフラである卸売市場を、将来にわたって継続していくというビジョンを持つ事業者の有無</li> </ul>
共通課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 場内場外を含む仮移転が可能であれば実現可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場機能を稼働させながらの施設建替には、物流動線の確保、搬入搬出への対応や安全衛生・環境面を保持するために行政や場内事業者の全面的な協力体制が必要</li> <li>・ 使用料の増加が予想されるため、市場関係者の合意形成が必要</li> <li>・ 工事費削減のためには性能発注による、民間提案の余地を残す必要がある</li> </ul>

## 2.2 提案結果のまとめ

項目	提案内容の要約
①事業スキーム	<p><b>【事業対象範囲】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場用地全体</li> </ul> <p><b>【工事期間】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 3年～10年（仮移転先が確保可能か否かにより変動）</li> </ul> <p><b>【市場運営への対応】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場運営への参画は難しいという意見が多い</li> <li>・ 民間で担えるところは民間で担い、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</li> <li>・ 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</li> </ul> <p><b>【費用削減イメージ】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 性能発注により、設計段階における VE 提案</li> <li>・ 民間事業者の類似施設の維持管理手法適用によるコスト削減</li> <li>・ 指定管理による維持管理コスト低減</li> <li>・ 地元協力業者との連携による費用削減 など</li> </ul>
②施設配置イメージ	<p><b>【余剰地の配置と条件】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 余剰地は、敷地の南あるいは北側とし、市場出入口とは別の出入口を確保</li> <li>・ 国道1号からのアクセス性や、浜松駅の南側からの車でのアクセスを主体に考えると北側への配置が好ましい</li> </ul>
③余剰地活用	<p><b>【利活用案】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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図る</li> <li>・ 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の誘致</li> <li>・ 地場産品の物販施設や地場産品を活用した飲食施設、民間利便施設の誘致</li> <li>・ 地場産品に関する食育等の「学び」や「体験」のできる施設</li> </ul> <p><b>【余剰地の面積】</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 余剰地面積に合わせた商業施設規模を設定可能</li> </ul>
④事業推進上の課題、問題点等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場関係者との協議・調整については行政の支援が必要</li> <li>・ 卸売市場の設計ノウハウが求められるため、県内外の事業者で共同企業体などを組成する必要がある</li> <li>・ 民間事業者による施設保有については、対象敷地が浸水想定区域内にあるため、リスクとなる可能性がある</li> <li>・ インフラの切り直し費用の算出、解体費用の算出が困難</li> </ul>

## 浜松市中央卸売市場 市場関係者意向調査結果概要

## 1. 意向調査の実施概要

調査対象	調査方法	調査時期
卸売業者 4 (青果 2、水産 2)	開設者から配布、 開設者へ提出	令和 3 年 10 月～11 月
仲卸業者 19 (青果 11、水産 8)		
関連事業者 29		

## 2. 場内業者への意向調査結果の概要

## 2.1 取引形態の多様化への対応について

平成 30（2018）年の卸売市場法の改正により、卸売市場に課されていた規制（第三者販売・直荷引きの原則禁止、商物一致の原則）が緩和され、市場取引の自由度が増した。

符号	取引形態	概要
A	第三者販売	・ 卸売業者の仲卸業者及び売買参加者以外の者への卸売
B	直荷引き	・ 仲卸業者の市場の卸売業者及び仲卸業者以外の者からの買入れ
C	商物分離	・ 卸売業者の卸売市場外（場外指定保管場所を含む）で行う卸売

- ・ 商物一致 … 卸売業者の卸売市場内で行う卸売

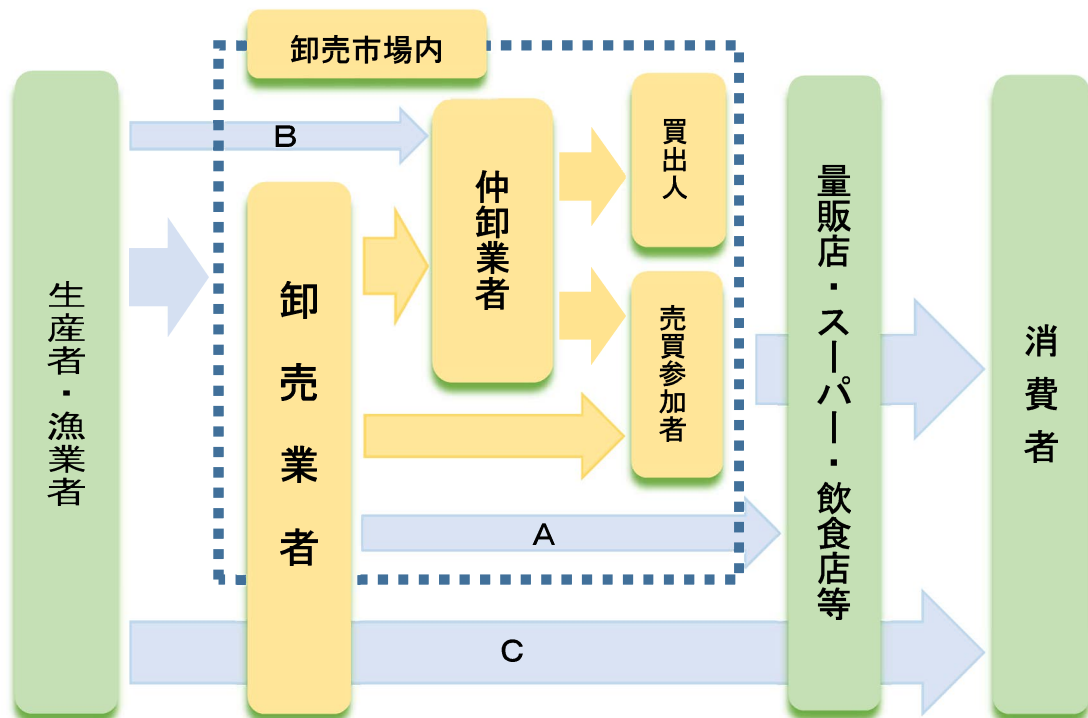


図 2.1 第三者販売・直荷引き・商物分離それぞれの商品流れ

## (1) 卸売業者の取引形態に関する展望

- ・ 市場開設時のせり・入札取引から、相対取引の割合が増加している事や、卸売市場法の改正による、商物分離取引の拡大の可能性を受け、今後の取引形態の展望を把握した。

### 1) 青果卸

青果では、現状のトンベースでの総取引量のうち、約 77%が相対取引となっている。将来的な総取引量に占める割合は約 83%まで上がると予測されるが、市場を経由しない商物分離取引の増加が見込まれる。

このため、市場を経由する取引量は、約 9.6 万トンから約 8.2 万トンとなり、せり・入札取引量は、約 2.2 万トンから 1.2 万トンとなると想定される。

### 2) 水産卸

水産では、現状のトンベースでの総取引量のうち、約 91%が相対取引となっている。将来的な総取引量に占める割合は約 50%まで減少するが、これは市場を経由しない商物分離取引の増加によるものである。

このため、市場を経由する取引量は、約 2.2 万トンから約 1.8 万トンとなり、せり・入札取引量は、約 2.1 千トンから 1.4 千トンとなると想定される。

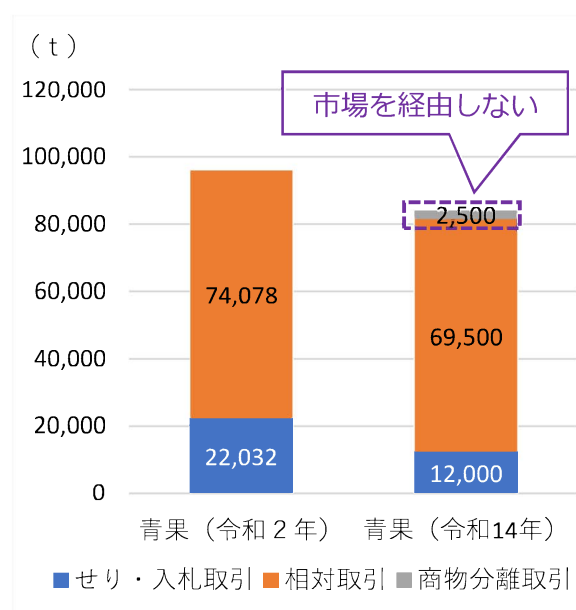


図 2.2 市場流通量の変化 (青果)

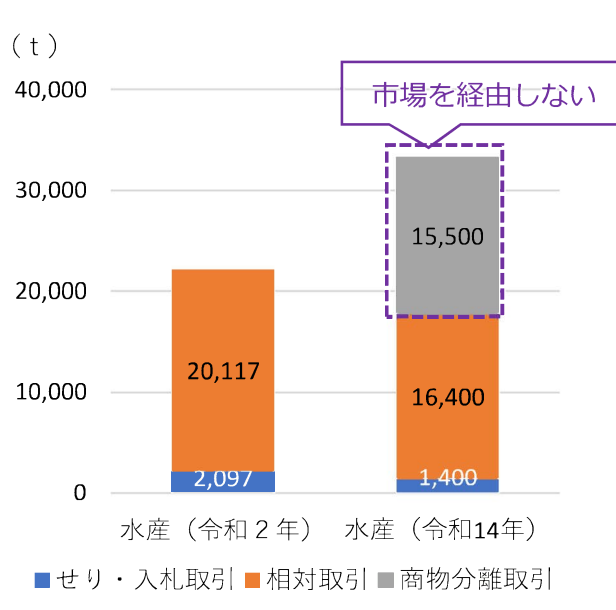


図 2.3 市場流通量の変化 (水産)

## (2) 仲卸売業者の取引形態に関する展望

- ・ 卸売市場法の改正により、市場内の仲卸業者の『直荷引き原則禁止』が廃止となったことを受け、今後の取引形態の展望を把握した。

水産では、7社の回答を得たが、回答にはばらつきがあり、1社が12億円、1社が4千万円、1社が0円、2社が未定、2社が無回答となっている。

青果では、7社の回答を得たが、1社が400万円と回答したほかは4社が「不明」、2社が無回答となっている。

## 2.2 市場の衛生管理の向上について

### (1) 市場の機能向上に必要と考える事項

#### 1) 品質管理（温度・衛生管理）に対応した市場の機能向上

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は、①～④の全ての項目で「可能なら実現すべき」が一番高い割合となっている。

「かならず実現すべき」と「可能なら実現すべき」の合計では「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」が約89%と同率となっている。

「かならず実現すべき」の割合では、「売場・店舗のコールドチェーン化」が約33%、次に「衛生管理に必要な完全閉鎖型施設の実現」が約28%と、実現に対する意向としては、「売場・店舗のコールドチェーン化」が高い傾向にある。

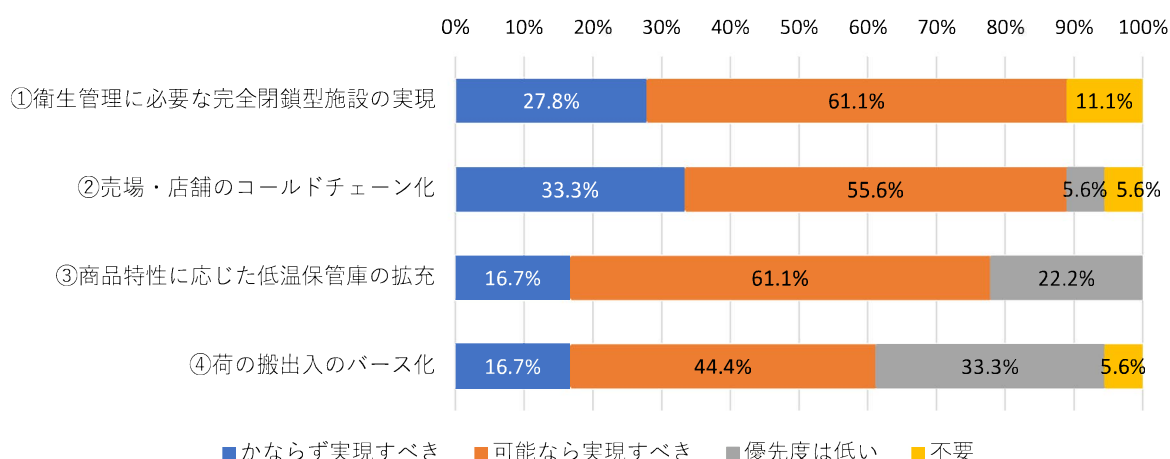


図 2.4 品質管理（温度・衛生管理）に対応した市場の機能向上

市場機能の向上に向けた衛生管理に必要な完全閉鎖型施設、売場・店舗のコールドチェーン化、商品特性に応じた低温保管庫の拡充については、品質管理に対する社会的要請への対応から実現すべきという意見が多く見受けられた。

また、荷の搬出入のバース化については、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が可能になるといった理由から実現すべきという意見もあった。市場機能向上を目指すその他の多くの意見は以下のとおりである。

#### 【①衛生管理に必要な完全閉鎖型施設の実現の具体的な理由】

回答	主な理由
かならず（可能なら） 実現すべき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状の低温売場では開閉での温度ロスが多すぎる</li> <li>・ 生鮮水産物の安心安全を守る為の最低必要条件</li> <li>・ 食品を取扱う施設として当然必要</li> <li>・ 商品特性や時期によっても対応は変わる、完全閉鎖までは必要ない</li> <li>・ 外気の影響による品質低下の防止、小動物等の侵入や糞害などの防止</li> </ul>
不要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品は回転が早ければ施設内に滞留しないためコストを考えると必須ではない</li> <li>・ 部分的でよい</li> </ul>



【②売場・店舗のクールドチェーン化の具体的な理由】

回答	主な理由
かならず（可能なら）実現すべき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 閉鎖型施設の規模によるが、温度管理を行う上でクールドチェーン化は必要</li> <li>・ 生鮮水産物の安心安全を守る為の最低必要条件</li> <li>・ 鮮度維持に直結するため温度管理は必要</li> <li>・ フードロスにも繋がるため、産地・卸・仲卸・消費者全てにとってメリットがある</li> <li>・ 川上川下からの要望が高まっている</li> <li>・ 品質の向上による消費者への安心感</li> <li>・ 仲卸売場には可能であれば冷蔵を完備したい</li> <li>・ 生鮮食料品が生産者から消費者に届くまでの過程で途切れることなく低温に保つ必要がある</li> </ul>
優先度は低い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 現状でも大丈夫</li> </ul>
不要	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ コールドチェーンが必要なのは夏場のみであり、他は冷蔵庫等で補完可能</li> </ul>

【③商品特性に応じた低温保管庫の拡充の具体的な理由】

回答	主な理由
かならず（可能なら）実現すべき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 商品特性に応じた低温保管が必要な商品全て</li> <li>・ 品質の向上による消費者への安心感</li> <li>・ 川上川下からの要望が高まっている</li> <li>・ 生鮮食料品のため長い保管は出来ないが、それぞれの商品に対応した保管庫の拡充は品質を長く保つことができる</li> <li>・ 必要であり、必要な事業者が個別に対応すればよい</li> <li>・ 現状では夏場の気温上昇で外気の影響を受けやすい</li> </ul>
優先度は低い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場はあくまでも物流の中継地点</li> <li>・ 現在の低温倉庫で対応できている</li> </ul>

【④荷の搬出入のバース化の具体的な理由】

回答	主な理由
かならず（可能なら）実現すべき	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 全天候型の搬入場所を確保（雨天時、物品が雨で濡れることが劣化を招く）</li> <li>・ 生鮮水産物の安心安全を守る為の最低必要条件</li> <li>・ 必要だが搬入搬出は別にすべき</li> <li>・ 適切な温度管理を維持することが消費者への安心安全な食の提供に繋がる</li> <li>・ コールドチェーン化と一体で考えることが必要</li> <li>・ 流通の円滑化に繋がる</li> <li>・ ドック数によって荷積待ち時間がある程度要することも予想されるが、作業が円滑になる</li> <li>・ 荷捌きの時間の短縮を図ることができる</li> </ul>
優先度は低い	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 作業効率や利便性が今よりも悪くなる可能性を感じる</li> <li>・ 現実にやってみないとわからないが、必ずしも必要とは思わない</li> <li>・ トラックの積載方法には横積みと後ろ積みがあり、作業スペースが不透明</li> <li>・ 現状でも可</li> <li>・ 必要性はあるが、デメリットが多い</li> <li>・ 全てのトラックが使用できるのか</li> </ul>

## 2) 市場内の施設の温度管理について、低温化すべき施設とその温度帯設定

低温化が必要と考える市場内の施設については、青果と水産合わせて「冷蔵庫」が83%と最も多く、次いで、「卸売場」が約78%と「仲卸業者売場（店舗）」が約72%となっている。

施設の希望温度帯は、卸売場では、青果15℃～20℃、水産10℃～20℃、また、仲卸業者売場は、青果10℃～20℃に対し、水産5℃～25℃と幅広い意見が出ている。買荷保管所については、青果10～20℃、水産5℃～20℃といった意見が出ている。

倉庫は、水産で10℃以下（上乾ちりめんは-12℃）、青果で10℃（土物は15～20℃）となっている。

冷蔵庫について、水産では品目によって、10℃以下、0℃、-20～-30℃、-50℃以下の4温度帯が求められている。青果では、品目によって、15℃、10℃、7℃、5℃、3℃と細かな設定が求められている。

加工処理施設、配送施設では概ね20℃以下の温度設定が求められている。

施 設 (品 目)			設定温度帯
青果・水産卸売場			10～20℃
青果・水産仲卸業者売場（店舗）			10～25℃
			10℃以下
青果・水産買荷保管所			10～20℃
			10℃以下
倉庫	水産	生鮮魚	10℃以下
		ちりめん	5℃
		上乾ちりめん	-12℃
		水産加工品・練製品	10℃以下
	青果	土物	15～20℃
		野菜・果実	10℃
冷蔵庫	水産	練製品	10℃
		鮮魚	5℃
		魚介類	5～-5℃
		生鮮	5～10℃
		塩干	0℃
		冷凍魚	-20℃
		冷凍類・冷凍品	-30℃
		冷鮭	-50℃
		太物（マグロ）	-60℃
	青果	青果	10℃
		大根	5℃
		野菜	3～5℃
		浅漬	10℃以下
		蒟蒻	7℃
		果実	7℃
ピーマン			10℃
しょうが			15℃
加工処理施設			10～20℃
配送施設			10～20℃
			10℃以下

## 2.3 市場再整備手法の想定イメージパターンそれぞれの可能性と課題について

### (1) サウンディング調査結果の概要

#### 1) 事業スキームについて

##### 【①事業スキームについての具体的内容】

市が引き続き担うべきとする意見が過半を占めているが、4件(卸売業者1社、仲卸売業者2社、関連事業者1社)が市場内事業者による指定管理と回答している。

回 答	卸売業者		仲卸業者		関連事業者	総計
	青果卸	水産卸	青果仲卸	水産仲卸		
市が引き続き担うべき	1	2	5	3	7	18
市場内事業者による指定管理	1		1	1	1	4
市場協力会				1		1
分からない					1	1
回答無し			1	2	5	8
その他					1	1
総 計	2	2	7	7	15	33

#### 2) 余剰地活用における施設配置について

##### 【②余剰地活用における施設配置についての具体的内容】

余剰地活用の用地については、北側とする意見が10件、南側とする意見が5件、どちらでもよいという意見が6件ある。具体的には、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で、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の可能性を示す意見もある。

##### ■卸・仲卸・関連事業者の意見

回 答	主 な 理 由
北側	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 青果棟・水産棟の再整備再配置にもよるが、現在の配置では北側がよい</li> <li>・ 幹線道路のある北側が便利</li> <li>・ 大きい道路に面した方がよい</li> </ul>
南側	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 今よりもっと南へ（将来的に南に拡張、新施設の建設など対応できるから）</li> <li>・ 幹線道路のある北側に市場を集約</li> <li>・ 南側に市場外向けの店舗などを構え、飯田公園とリンク</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 北側（の活用は）住宅がある為、騒音等問題の発生を懸念</li> </ul>

### 3) 余剰地活用の利活用案

#### 【③余剰地活用の利活用案及び期待する余剰地の面積確保の具体的内容】

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もあるが、市場関係者以外の出入に対する不安や、複層階化による機能性の確保に対する懸念がある。

#### ■卸・仲卸・関連事業者の主な意見

主 な 意 見	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 余剰地については、全国に先駆けて、太陽光発電等を設置してはどうか</li> <li>・ 市場機能と余剰地施設とでは、営業時間のズレが生じることの問題はどうか</li> <li>・ 安全確保の為、一般来場者と市場関係者の動線、駐車スペースを分けられれば問題はない</li> <li>・ 卸売市場自体の集客力と、民間施設による集客力が一体になるとは考えにくい</li> <li>・ 民間施設を入れるのであれば、青果・水産に関係する業者を確保した方がよい</li> <li>・ 市場機能と連携できる民間施設との共存共栄が必要</li> <li>・ 関連店舗は、お客周りの良い1階の配置を希望する</li> <li>・ あくまでも市場なので、民間施設の必要はない</li> <li>・ 複層階化もやむを得ないが、入出庫管理や市場機能的には心配がある</li> <li>・ 上下方向の移動は効率が悪いのではないか</li> </ul>

## 2.4 自由記載

その他、市場の再整備に関する意見

分 類	主 な 意 見
市場の再整備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 豊洲市場のような閉鎖型による品質管理や荷の搬出搬入を全天候型にした全面建替えが望ましい</li> <li>・ 市場整備に関する財源について市場内事業者への費用配分、家賃の上昇など、開示してほしい</li> <li>・ 立体駐車場を望む</li> <li>・ 仲卸の分荷スペースの確保</li> <li>・ 家賃を上げないでほしい</li> <li>・ 大まかな全体建屋を市が施し、細部を使用事業者が整備した方がよい</li> <li>・ 現状の建物を利用して、補強すればよい</li> <li>・ 先進地市場を参考に、良い取り組みを取り入れていただきたい</li> </ul>
検討の進め方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 10年先の場内事業者数が不明、もっと現実を探りながら進めてほしい</li> <li>・ 案ばかり先走っても、よい計画が立てれない</li> <li>・ 毎年アンケートがあるが、具体的に再整備が進んでいるのか疑問を感じる</li> <li>・ 関連事業者の再整備に係るアンケートは数回で、もっと、卸売業者、仲卸業者とともに、関連事業者への話し合いを重ねていただきたい</li> <li>・ 着工、完成予定日を含め、再整備のスケジュールを具体的に教えてほしい</li> <li>・ 市場再整備にあたり、関係当事者との入念な話し合いを持っていただきたい</li> </ul>
余剰地活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 中央市場としての機能を維持する事は大前提であるが、加えて民間施設を誘致し、テーマパーク化できるような再整備を望む</li> <li>・ 余剰地活用については、民による賑わい施設等があれば活性化も考えられるが、現状の青果としては取扱数量も多く時間帯にもよるが余剰地があるとの認識はない</li> <li>・ 一般客や観光客を市場に入れて、昔のように活気のある市場にしてほしい</li> <li>・ 浜松市中央卸売市場の目玉になるような、新鮮な食材を使っておいしい食事を提供する食堂を何件か入れてほしい</li> </ul>
環境負荷の低減	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ リフト、ターレーの完全電動化</li> <li>・ セリ場の屋根をソーラーパネルにする</li> </ul>

分類	主な意見
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 仲卸業者の配送トラック駐車スペースの確保</li> <li>・ 資格のない者の入場をシャットアウトできる入出庫管理</li> </ul>
施設の維持管理・運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 施設の補修、整備について、スピード感をもって対応してほしい</li> <li>・ 関連店舗の設置は、場内事業者と同じ棟へ</li> </ul>
衛生面・廃棄物処理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ トイレが不衛生</li> <li>・ 鳩の糞をどうにかしてほしい</li> <li>・ 発泡スチロールのリサイクル事業施設は、必要である</li> </ul>

# 1 浜松市中央卸売市場の再整備方針と施設整備コンセプトの設定

浜松市中央卸売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踏まえつつ、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再整備方針と施設整備コンセプトの設定を行う。

## ■卸売市場に関する基本方針

### ■卸売市場の施設に関する基本的な事項

- 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、円滑な取引に必要な規模及び機能を確保
- 開設者の指定を受け、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機能を有効に補完
- 各卸売市場ごとの取引実態に応じて、次のような創意工夫をいかにした事業展開を期待
  - 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

### ■その他卸売市場に関する重要事項

- 災害時等の対応
  - ・緊急事態でも継続的に生鮮食料品等を供給できるように、事業継続計画（BCP）の策定等に努める
- 食文化の維持及び発信
  - ・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
- 人材育成及び働き方改革
  - ・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

## ■浜松市中央卸売市場を取り巻く環境

### ■人口減少・少子高齢化の進展

- 本市の人口は、平成 17 年（2005 年）の 80.4 万人をピークに、その後は減少傾向が続く
- 65 歳以上の人口の割合は、令和 2 年（2020 年）が 28.7%と年々増加しており、令和 7 年には人口の 3 分の 1 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

### ■1人当たりの食料消費の伸び悩み

- 国民 1 人 1 年当たり品目別消費量は、野菜、果実、魚介類は減少傾向だが、肉類は増傾向にある。
- 魚介類と肉類の消費量を見ると、平成 27 年（2015 年）以降、魚介類と肉類の消費量が逆転している。

### ■家計における加工食品支出の増加

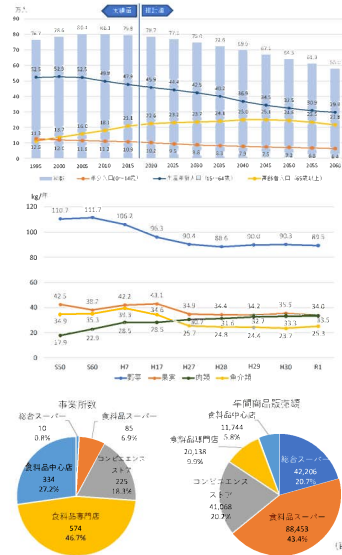
- 1 人当たり食料支出割合の推移を生鮮食品、加工食品、外食別にみると、生鮮食品の比率は、2010 年の約 30%から、2030 年には約 23%と大幅に縮小
- 加工食品への支出割合が 2010 年の約 50%から 2030 年には約 56%に伸びる見込みである。

### ■食品小売の現状

- 本市の食品小売業における平成 26 年の商品販売額は、2,036 億円、事業所数は 1,228 店である。
- 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 84%を占める

### ■豊かな農林・水産資源に恵まれた浜松

- 温暖な気候と豊かな自然環境に恵まれ、農業産出額全国 7 位にあるほか、水産業は、遠州灘、浜名湖、天竜川と資源豊かな漁場に恵まれて発展している
- 本市の産業別就業率は第 1 次・第 2 次産業が政令指定都市の中で最も高い
- 首都圏と近畿圏のほぼ真ん中にあり、東海道新幹線や東名高速道路、新東名高速道路が通る要衝に位置する



## ■浜松市中央卸売市場の現状と動向

### ■取扱量等の推移

#### ■青果

- 平成 23 年（2011 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
- 本市場の市内産の取扱量の割合は野菜が 2 位、果実は 1 位と市内産野菜・果実のウエイトは高い

#### ■水産

- 平成 23 年（2011 年）と比較すると取扱量で 32.8%、取扱高で 31.7%の減少
- 本市場の静岡県産の取扱量の割合は生鮮魚、冷凍魚、塩加工品のすべてで 1 位と静岡県産のウエイトは高い

### ■既存施設と配置に関する主な課題

#### ■構造的課題（施設の老朽化）

- 開業時に整備された施設の老朽化が進行
- 旧耐震基準の施設が複数あり、県の判定基準のランク II 相当である
- 軒が短く荷が濡れてしまう

#### ■設備面の課題

- 施設がバリアフリーに未対応
- 増築した貫荷保管所と卸売場底に隙間があり、雨が入る
- コールドチェーンの立ち遅れと冷蔵庫・冷凍庫の不足
- 給水管・排水管の腐食や詰まり・衛生面で課題

#### ■動線面の課題

- 事務所と加工施設が売場（仕分け場）から離れており非効率
- 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、危険

## ■サウンディング調査の結果

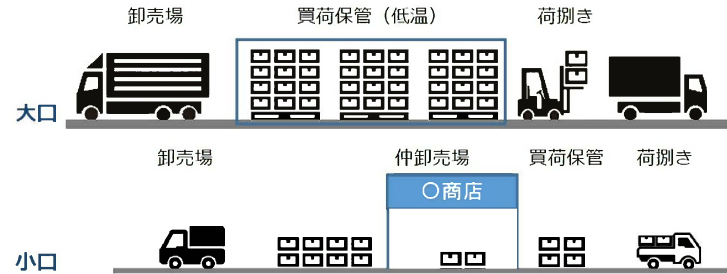
### 余剰地が確保された場合の民間収益施設の立地についても可能性があることを確認した

項目	実現可能性の有無	解消すべき課題
市場施設の 新築に併せた 余剰地の活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>全体の解体及び新築は、市単独または PFI (BT 方式、または BTO 方式) が可能</li> <li>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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>エリア全体のコンセプトや一体性、地域への波及効果(交通・環境等)を踏まえた余剰地の活用方針の設定が必要</li> <li>敷地分割は、将来の土地利用価値を低くする可能性があるため、賃貸がよい</li> </ul>
市場施設と 民間活用施設 の合築	<ul style="list-style-type: none"> <li>敷地の一体活用によるスケールメリットが生まれる</li> <li>余剰地に地域貢献につながる施設間連携や、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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>合築の場合、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</li> <li>社会インフラである卸売市場を、将来にわたって継続していくというビジョンを持つ事業者の有無</li> </ul>
共通課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>場内外を含み仮移転が可能であれば実現可能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場機能を稼働させながらの施設建替には、物流動線の確保、搬入搬出への対応や安全衛生・環境面を保持するために行政や場内事業者の全面的な協力体制が必要</li> <li>使用料の増加が予想されるため、市場関係者の合意形成が必要</li> <li>工事費削減には性能発注による、民間提案の余地を残す必要がある</li> </ul>

■市場事業者の意向把握の結果

■卸売業者の取引形態を踏まえた売場面積の設定

- ①市場施設のコンパクト化
- ②物流センター機能の拡充
- ③場内業者の取扱量の大小による柔軟な施設規模の設定
- ④将来の取引形態の変化に対応した売場動線（売場面積）の設定



■市場の衛生管理の向上

項目	重視すべき機能
①コールドチェーン化 (鮮度維持のため)	・衛生管理に必要な売場・店舗のコールドチェーン化 ・商品特性に応じた低温保管庫の拡充 ・荷の搬出入のバース化
②配送機能	・荷捌、ピッキング等の場所の確保
③加工機能	・仲卸業者が商品の小分けやパッキングを行う機能
④上記の共同機能・施設	・加工、配送などの効率化のため共同で外注する機能・施設の確保

■市場再整備手法の想定イメージパターンそれぞれの可能性と課題について

■市場運営への関与

・市が引き続き担うべきとする意見が過半を占めているが市場内事業者による指定管理を示す事業者もある

■余剰地活用における施設配置

・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大半を占めている  
・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の可能性を示す意見もある

■余剰地活用の利活用案

・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もある  
・市場関係者以外の出入に対する不安や、市場施設の複層階化による機能性の確保に対する懸念のほか、市場機能は1階とする意見がある

■施設整備の基本理念（案）

・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基本理念を以下の通り設定する

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

- ⇒ 今後の取扱量を踏まえた施設規模の適正化と物流動線の適正化
- ⇒ 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生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
- ⇒ 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

- ⇒ 物流 DX、ICT 技術を用いた市場流通の合理化
- ⇒ 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