

豊田市公設地方卸売市場経営戦略

令和2年3月

豊田市

目次

はじめに

1	経営戦略策定の趣旨	1
2	計画期間	1
第1章 本市場の概要		
1	市場の沿革	2
2	市場の概要	4
3	市場施設の配置	6
4	市場における食料品流通の概要	7
5	市場内事業者の状況	8
6	周辺の卸売市場の状況	9
7	市場の経営状況	11
第2章 「豊田市公設地方卸売市場経営展望」の概要		
1	本市場の現状と課題	12
2	将来ビジョンと取扱い目標	14
3	ビジョン実現に向けた戦略と行動計画	15
第3章 再整備計画		
1	市場施設の現状と課題	17
2	再整備の基本的考え方	28
3	計画条件等の整理	29
4	整備パターンの検討	35
5	事業手法の整理	45
第4章 運営パターンの整理		
1	卸売市場の運営に関わる一般動向	47
2	本市場の運営の現状と課題	50
第5章 市場活性化に向けた展開		
1	「経営展望」に描かれた市場活性化に向けた展開	54
2	市場の基本機能強化による展開イメージ	55
3	余剰地等活用による展開イメージ	56
4	各整備パターンにおける市場活性化の可能性評価	58
5	活性化に向けた取組	59
第6章 投資・財政計画（収支計画）		
		60

はじめに

1 経営戦略策定の趣旨

豊田市公設地方卸売市場は、昭和 57 年に開場後 37 年にわたり、消費者のもとに生鮮食料品の供給を行ってきましたが、近年の消費動向の変化や生産・流通構造等の変化、さらには卸売市場法の改正により、卸売市場の変革が求められています。

農林水産省では、平成 28 年 1 月に策定した「第 10 次卸売市場整備方針」において、食品流通を取り巻く情勢変化に対応し、川上と川下をつなぐ架け橋として求められる卸売市場の機能、役割の強化・高度化に向けた整備及び運営を行う「基本的考え方」の 1 つとして「卸売市場における経営戦略の確立」を位置付けました。さらに平成 30 年 6 月には卸売市場法が改正され、食品流通における加工食品や外食の拡大、流通の多様化等の状況変化に対して、生産者・消費者双方のメリット向上のため、各卸売市場の実態に応じた創意工夫を活かした取組により、食品流通の合理化と取引の適正化を図ることの必要性が示されています。

これらの背景を踏まえ、安全・安心な生鮮食料品の円滑な流通拠点として、その中心的な役割を担い、市民や周辺住民の期待に応えられるような活力ある市場をめざすため、本市場の今後の進むべき方向を示す「豊田市公設地方卸売市場経営展望」（以下「経営展望」という。）を平成 29 年度に策定しました。

経営展望では、本市場の可能性と課題を分析し、それを踏まえた将来ビジョン「豊田市民に安全な食を提供し、元気を生み出す地域拠点市場」を掲げ、ビジョン実現に向けた戦略と行動計画、さらには先導的に取り組むプロジェクトを重点プロジェクトとして位置付けました。

この経営展望を踏まえ、本市場の課題を解決し、ビジョン実現に向けたプロジェクト推進のための施設整備の考え方や整備方針を示すとともに、卸売市場の活性化による経営健全化を図るため、「豊田市公設地方卸売市場経営戦略」を策定します。

2 計画期間

計画期間は令和 2 年度から令和 11 年度までの 10 年間とします。

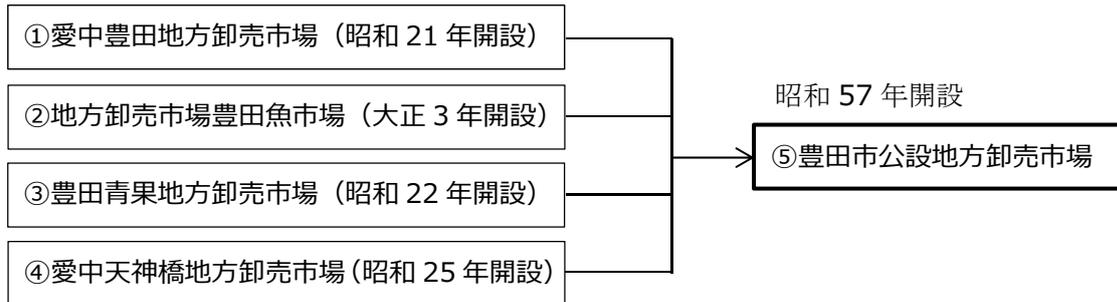
なお、経営展望の計画期間が平成 30 年度から令和 7 年度までとなっており、目標取扱量の達成年度は令和 7 年度と設定しています。経営展望との整合性を図るため、経営戦略においても目標取扱量の目標年度を令和 7 年度とし、令和 11 年度までは令和 7 年度取扱量を維持することとします。

第1章 本市場の概要

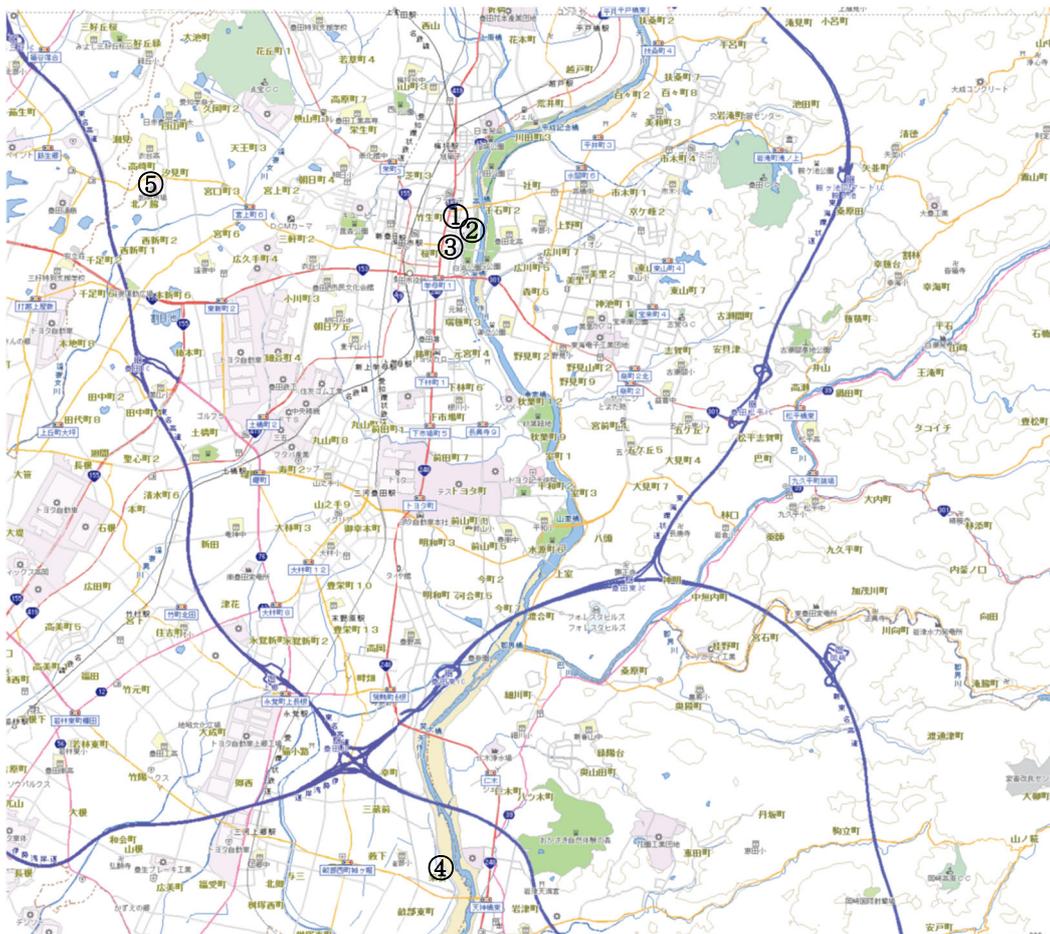
1 市場の沿革

豊田市公設地方卸売市場は、青果と水産物を扱う愛知県で唯一の公設の地方卸売市場として昭和57年に開設され、豊田市及びみよし市（計約48万人）の台所となっています。

(開設時の経緯)



(各市場の位置)



出典：とよたiマップをもとに作成

(市場の沿革)

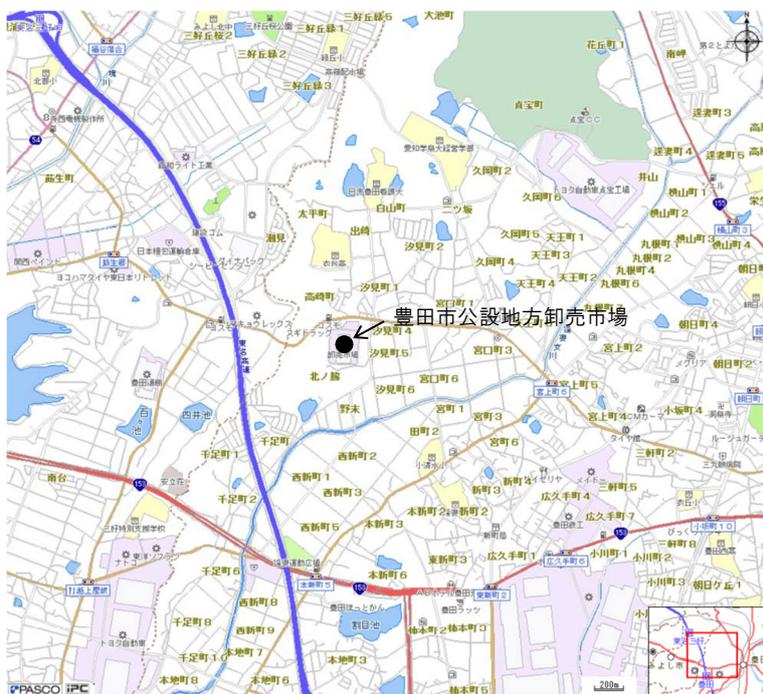
昭和	51年	2月27日	青果・水産関係者、市場早期設置について市長に陳情書が提出される。
	51年	5月17日	市議会に流通対策特別委員会設置
	51年	9月18日	公設市場の早期建設の陳情書が提出される。
	51年	11月26日	愛知県卸売市場整備計画を策定
	52年	3月4日	豊田市卸売市場整備計画推進研究会の設置
	52年	4月1日	卸売市場建設事務局設置
	53年	11月9日	市場建設位置を高崎町に決定
	54年	3月28日	豊田市公設地方卸売市場開設計画書について農林水産省ヒアリング
	54年	9月26日	市場の都市計画決定の承認
	54年	12月22日	市場用地買収完了
	55年	1月12日	造成工事着手
	55年	10月6日	市場建築設備工事着手
	55年	12月24日	豊田市公設地方卸売市場運営審議会を設置
	56年	3月24日	豊田市公設地方卸売市場条例及び規則制定
	56年	5月1日	市場入場業者の公募
	56年	10月26日	市場入場業者の決定
	57年	3月27日	市場建物完成・竣工式
	57年	4月1日	開設許可
	57年	4月20日	業務開始
	60年	4月1日	コンテナ流通業務開始
平成	元年	11月1日	包装加工業務開始
	2年	10月1日	活魚流通業務開始
	4年	10月31日	開設10周年記念式典
	4年	11月8日	開設10周年記念市場まつり
	7年	3月30日	交通安全広報塔設置(寄贈)
	9年	11月16日	開設15周年記念市場まつり
	14年	11月10日	開設20周年記念市場まつり
	19年	9月	豊田市公設地方卸売市場ホームページ開設
	19年	11月11日	開設25周年記念市場まつり
	22年	3月	卸売予定数量表示ディスプレイ設置工事
	23年	12月	市場開放試行
	24年	5月	市場開放本格実施(5月・11月・12月・2月)
	30年	3月	豊田市公設地方卸売市場経営展望策定

※施設整備に関するものはP.17参照

2 市場の概要

(1) 立地・交通条件

本市場は、豊田市の西部に位置しており、幹線道路（国道153号）に近く、東名高速道路豊田ICや東名三好ICから車で10分程度となっています。



出典：とよたiマップ

(2) 施設概要

本市場の施設の概要は、以下のとおりです。

市場の概要

名 称	豊田市公設地方卸売市場
所 在 地	豊田市高崎町兼近 70 番地
開設許可年月	昭和57年4月1日
開 設 者	豊田市
市場内事業者	卸売業者：青果 2 社、水産 1 社 仲卸業者：青果 6 社、水産 2 社 関連店舗：19店舗 (事業者数は、令和元年12月末現在。以降全て同じ。)
施 設 規 模	敷地面積：93,400㎡ 建物延床面積：15,963㎡

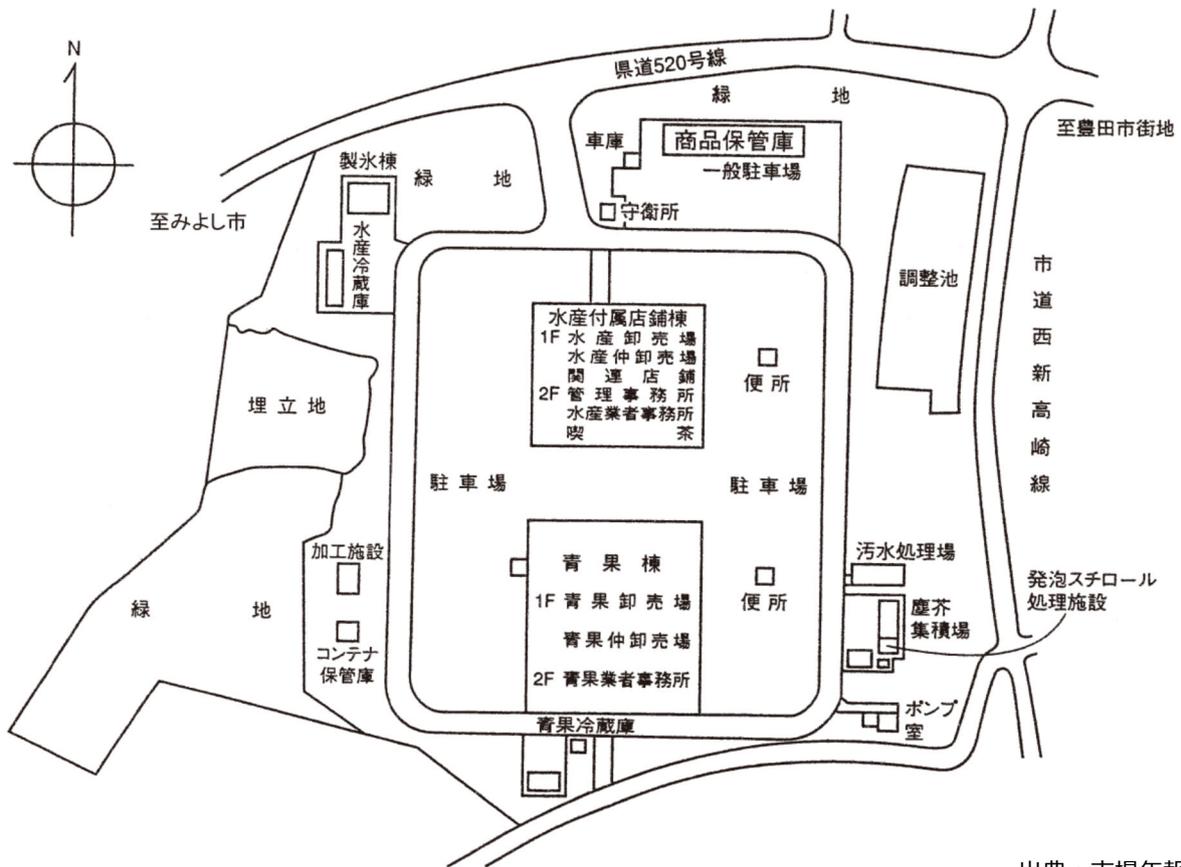
施設の概要

	施設の種類	建設年	構造・階数	規模 (㎡)	備 考
1	青果卸売棟	S57 H11 増築	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2 階	6,930.77	卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、青果卸売業者事務所、仲卸業者組合事務所、小売業者事務所、生産者団体組合事務所 等
2	水産卸売棟	S57	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階	5,308.06	卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、水産卸売業者事務所、市場協会事務所、買受人組合事務所、関連店舗、管理事務所 等
3	青果冷蔵庫棟	S57	鉄骨造 平屋	120	
4	水産冷蔵庫棟	S57 H25 改修	鉄筋コンクリート造 平屋	231	約 35 ㎡増築
5	製氷棟	S57	鉄筋コンクリート造 平屋	176	
6	コンテナ保管庫	H12	鉄骨造 平屋	517	
7	加工施設	H1	鉄骨造 2 階	551.79	
8	商品保管庫	H3	鉄骨造 平屋	512.49	
9	守衛所	S57	鉄筋コンクリート造 平屋	33	
10	ゴミ集積所	S57	コンクリートブロック造 平屋	200	
11	発泡スチロール処理施設	H12	鉄骨造 平屋	324	
12	屋外便所	S57	鉄筋コンクリート造 平屋	50	25 ㎡×2 棟
13	その他	S57	車庫棟 (鉄骨造平屋 26 ㎡) ブロー室 (コンクリートブロック造平屋 40 ㎡) プロパン庫 (コンクリートブロック造平屋 12 ㎡) ポンプ室 (コンクリートブロック造平屋、22.5 ㎡)		
	駐車場			23,384	駐車台数 約 900 台
	敷地合計			93,400	緑地、調整池、増設余力地を含む

3 市場施設の配置

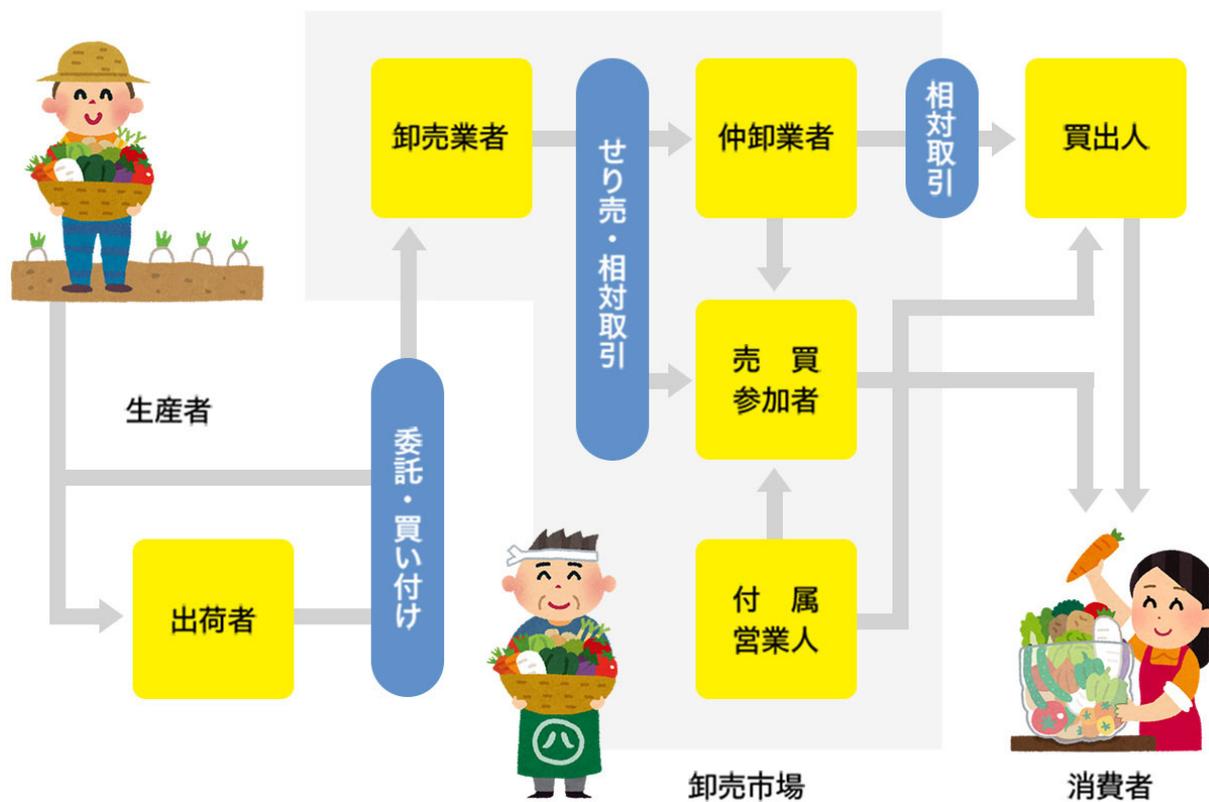
本市場は、敷地中央に青果棟及び水産棟が独立して位置し、周囲を取り囲むように駐車場が配置され、周囲を外周通路が回っています。

外周通路の外側には、青果・水産冷蔵庫棟や製氷棟、加工棟、商品保管庫、コンテナ保管庫、ゴミ処理施設や汚水処理施設等が配置されています。



4 市場における食料品流通の概要

食料品流通は、卸売市場を通じて生産者から消費者まで、以下のような流れで行われます。

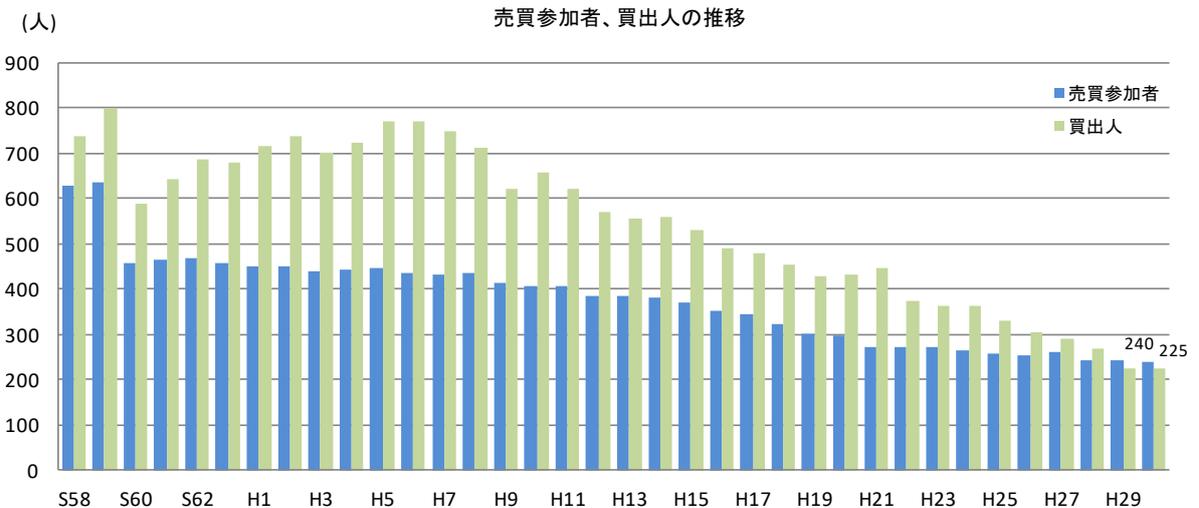


出典：豊田市公設地方卸売市場ホームページ

5 市場内事業者の状況

卸売業者は、青果（2社）、水産（1社）、仲卸業者は青果（6社）、水産（2社）があります。売買参加者、買出人はともに減少傾向にあります。

卸売業者	県知事の許可を受け、生産者又は出荷者から生鮮食料品の委託を受け、せり売り又は相対売りで仲卸業者、売買参加者に卸売する業者					
	青果部	2社（愛知県中央青果(株)・豊一豊田青果(株)）				
	水産物部	1社（豊田魚市場(株)）				
仲卸業者	開設者の許可を受け、卸売業者の行うせりに参加し、市場内の仲卸売場で売買参加者、買出人等に相対売りで販売する業者 8社					
	青果部	6社				
	水産物部	2社				
売買参加者	開設者に登録をして、卸売業者、仲卸店舗及び関連店舗から物品を仕入れ、消費者に販売する小売商、飲食店等大口需要者 240名（共通215名、青果19名、水産6名）					
買出人	開設者に登録をして、仲卸店舗及び関連店舗から物品を仕入れ、消費者に販売する小売商、飲食店等大口需要者 225名（供給圏196名、供給圏外29名）					
関連店舗	開設者の許可を受けて、市場利用者に利便を提供するために、一般食料品、包装資材等を販売する業者や食堂等 19店舗					
	業種	店舗数	業種	店舗数	業種	店舗数
	佃煮・惣菜・漬物	3	割烹材料	1	喫茶店	2
	一般食料品	3	菓子・玩具	1	代金精算機関	1
	包装資材・荒物雑貨	2	精肉・鶏卵	3	包装加工	1
	花き・観葉植物	1	鮮魚・水産物加工	1		



出典：市場年報

6 周辺の卸売市場の状況

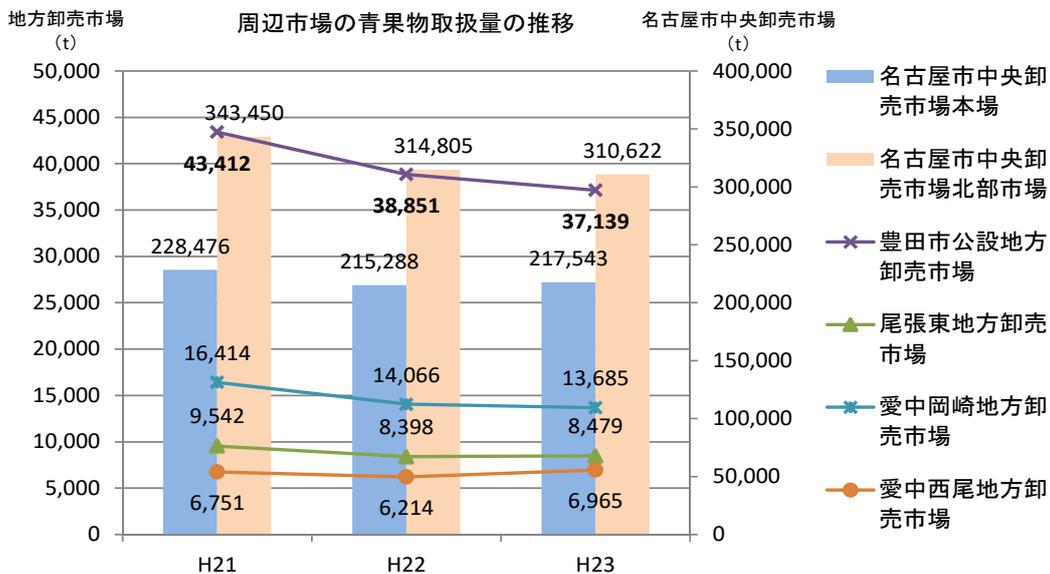
本市場は、平成 28 年 8 月に策定された愛知県卸売市場整備計画（第 10 次）において、県内 3 つの流通圏の 1 つである西三河地域の「拠点市場（地域拠点市場）」として位置付けられており、隣接市場との集荷・販売の連携を図りながら地域の拠点的な役割を担うとされています。

周辺には名古屋市中央卸売市場（本場・北部市場）と、瀬戸市、岡崎市、西尾市の 3 地区に総合型の拠点市場が立地しています。



出典：愛知県卸売市場整備計画（第 10 次）

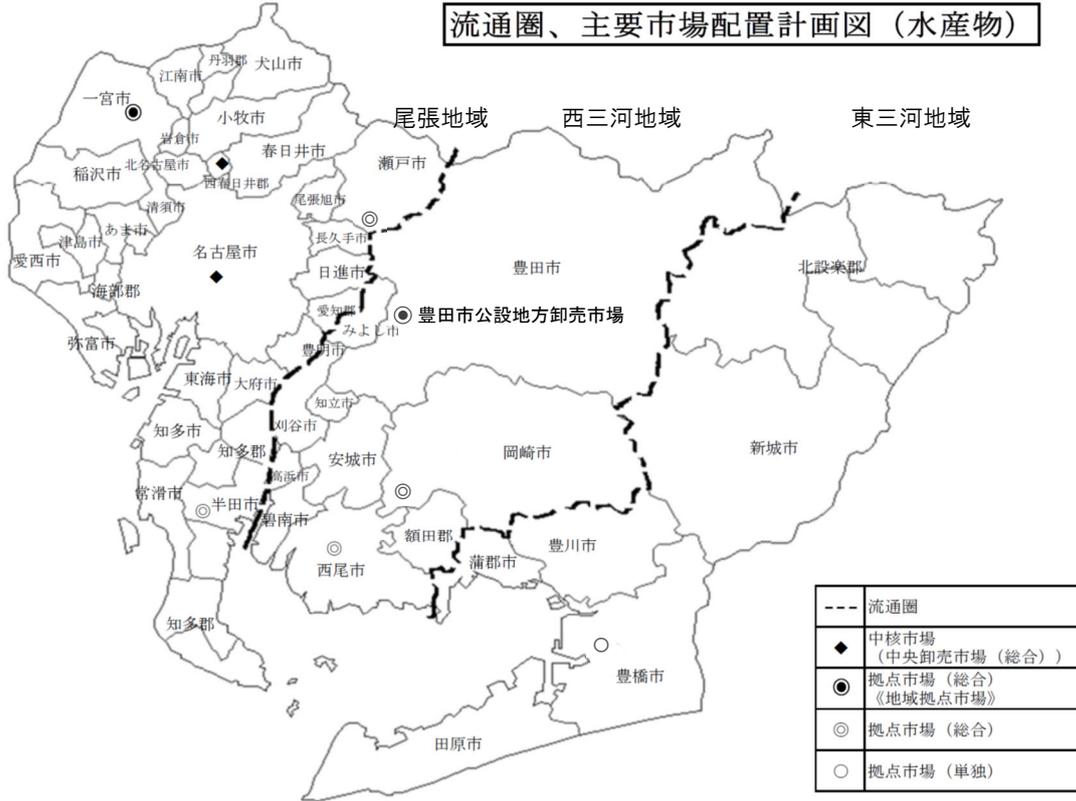
(参考) 周辺市場の取扱量の推移（平成 21 年～23 年）



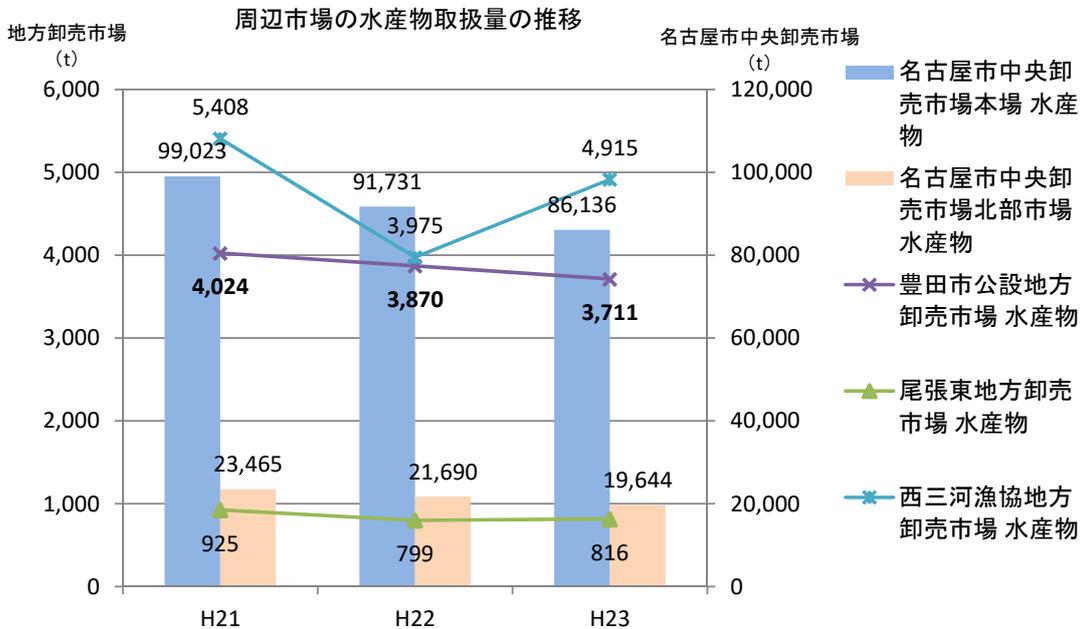
※公表されているうちで最新のデータ 3 年を掲載。H24 年以後は非公表。

出典：愛知県地方卸売市場年報

流通圏、主要市場配置計画図（水産物）



出典：愛知県卸売市場整備計画（第10次）



※公表されているうちで最新のデータ3か年を掲載。H24年以後は非公表。

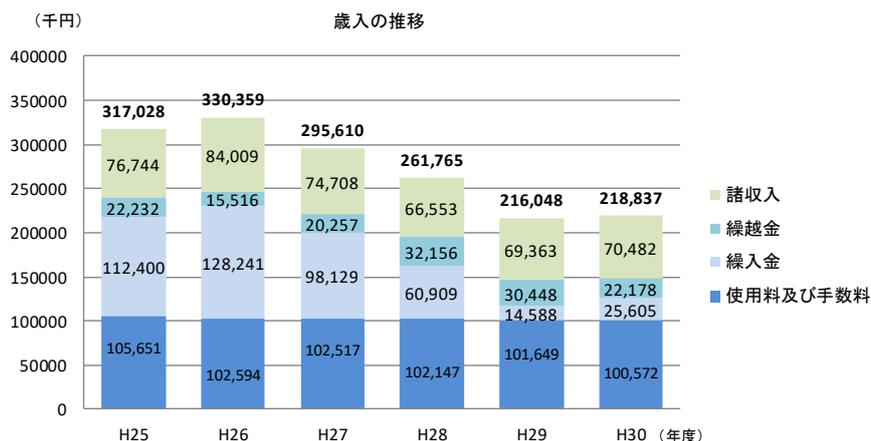
出典：愛知県地方卸売市場年報

7 市場の経営状況

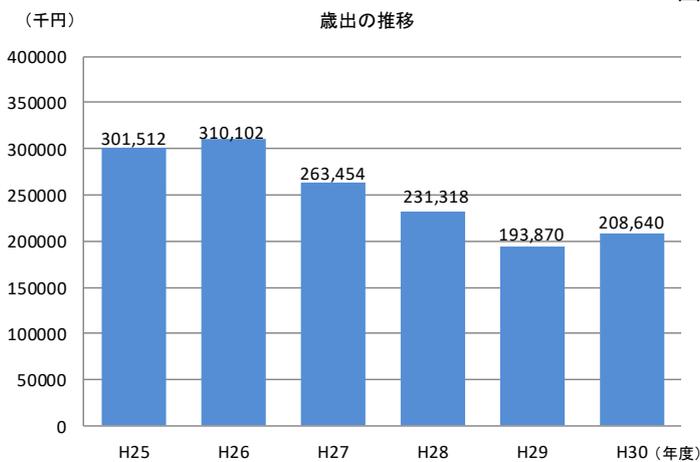
平成 30 年度の豊田市卸売市場特別会計による歳入は、使用料及び手数料が約 1 億円、繰入金
が約 2 千 6 百万円、諸収入が約 7 千万円であり、平成 26 年度以降減少傾向にあります。

歳出に占める主な執行経費については、市場修繕費が約 1 千 6 百万円、市場光熱水費が約 5 千
万円、コンテナ還付金が約 2 千 4 百万円となっています。

また、一般会計繰入金のうち一般職給与などに約 2 千 6 百万円（特定収入以外）を充当してい
ます。

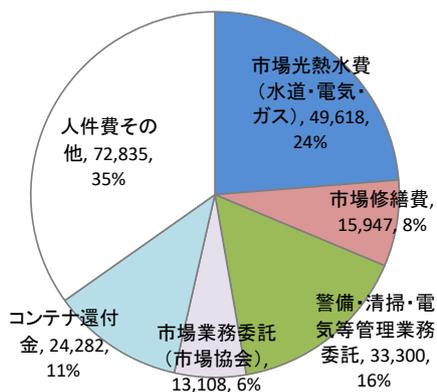


出典：豊田市予算執行実績報告書



出典：豊田市予算執行実績報告書

歳出に占める主な執行経費内訳



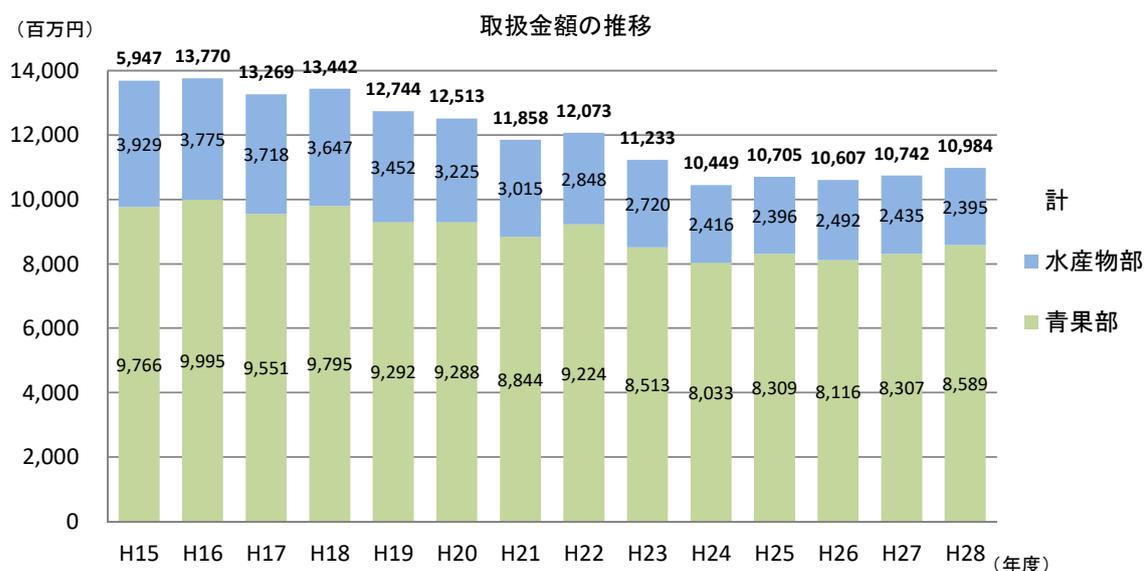
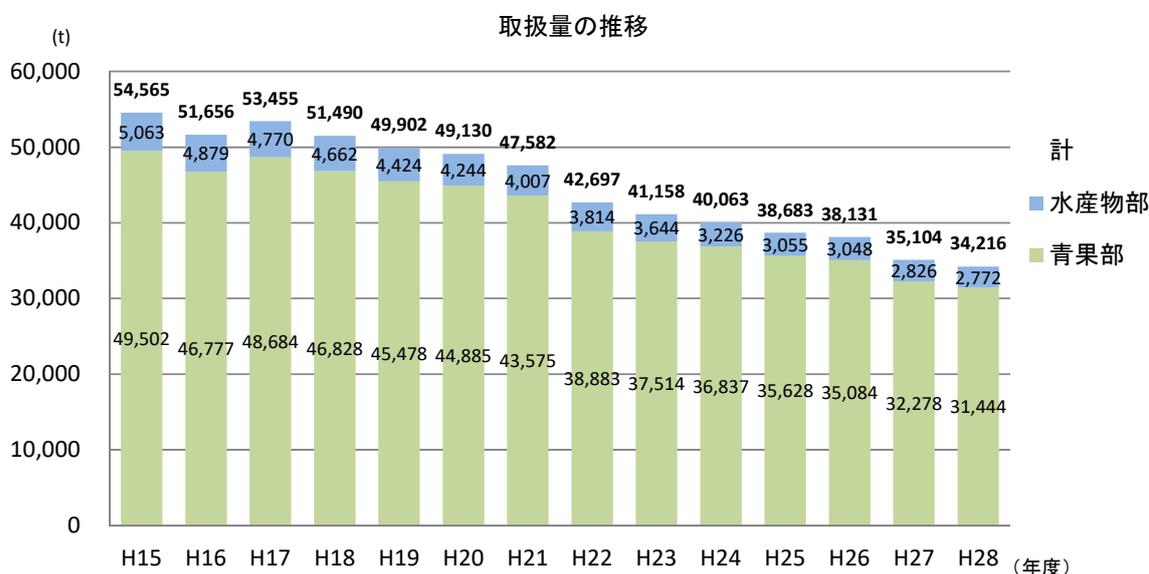
出典：開設者事業報告書 (H30)

第2章 「豊田市公設地方卸売市場経営展望」の概要

1 本市場の現状と課題

(1) 取扱量等の推移

- ・平成28年度の取扱量は、青果物で31,444t、水産物で2,772tとなっています。取扱金額は青果物で8,589百万円、水産物で2,395百万円となっており、合計100億円を超えています。
- ・経年でみると、取扱量は、全国の卸売市場の傾向と同様に全体として減少傾向で、10年前（平成18年度）と比較すると青果物は32.9%、水産物は40.5%の減少となっています。
- ・一方で取扱金額は、平成24年度までは減少傾向にあったものの、平成25年度以降は、青果物については微増、水産物については横ばい傾向にあります。



出典：市場年報、事業報告

(2) 本市場の課題

SWOT 分析による本市場の課題は以下のとおりです。

本市場の外部環境及び内部環境の評価 (SWOT 分析)

		本市場の内部的要因	
		強み分析 (S)	弱み分析 (W)
		① 豊田市とみよし市 (人口約48万人)の食を支える重要な市場 (第10次愛知県卸売市場整備計画で「地域拠点市場」と位置付け) ② 供給圏の実需者にきめ細かく供給 (売買参加者259名、買出人291名) ③ 世界企業であるトヨタ自動車 が立地 ④ 利便性の高い立地条件 (高速ICや幹線道路にも近い) ⑤ 県内産地等との連携による特徴的な品揃え (青果、水産) ⑥ コンテナシステムによる地産地食促進の取組 ⑦ 市場内にユニークな事業者 (パッケージセンター、学校給食関係)	① 開設後37年経過による建物・設備の老朽化 ② 食流通に求められる機能が未整備 (コールドチェーン、HACCP等) ③ 取扱額 (量) の継続的減少 ④ 入場業者の減少・経営悪化傾向 (大型産地と大型量販店、名古屋市場からの圧迫、人材不足等) ⑤ 名古屋市場からの集荷の構造的依存 ⑥ 空き店舗増加 (特に関連事業者) ⑦ 市場会計赤字 (一般会計からの繰入年約6,000万円)。 ⑧ 市場利用のマナーが問題 (駐車場、喫煙等)
本市場を取り巻く外的要因	今後の機会 (O) ① ICTやAI、IoT技術の進展・活用 (アグリーチ; 見える化webシステム等) ② 安全・安心、健康・食育、地元産 (地産地食) への関心高まる ③ 地方創生 (観光、産業・雇用創出等) への活用期待 ④ 卸売市場法改正の動き (さらなる規制緩和、民活推進 (PPP、PFI、指定管理者制度、民営化等))	1 強みを活かして勝機を掴む ① 豊田市をはじめとする供給圏の食のニーズに対して、きめ細かく対応し、販売 (さらなる深掘り) ② 供給圏のニーズに即応し、県内産地や全国のなじみのある産地からの集荷力の強化 ③ パッケージセンターや学校給食事業など強みを活かした、事業の拡大・横展開	2 弱みに起因する損失を回避 ① コールドチェーン化による品質保持・管理機能の強化 ② 共同配送、共同加工等による業務の効率化の推進 ③ 市場全体としてのリクルート、スキル向上研修等による人材の育成確保 ④ 市場利用のマナー向上への対応
	今後の脅威 (T) ① 市場経由率低下 (全国の市場経由率; 青果60%、水産54%; ネット、直売所、大型店直接取引等) ② 食料消費量の減少 (人口減少 (供給圏人口R2; 60万人予測)・少子高齢化) ③ 生鮮食料品の消費量の減少 (外食、中食等の伸張) ④ 一般小売店の減少 ⑤ 卸売市場法改正の動きによる影響の可能性 ⑥ 環境問題、大規模災害や感染症などリスクへの対応	3 差別化による勝ち残り ① 「安全・安心/地産地消」のブランディング等による活性化 ② トヨタ自動車関連の需要への対応や連携した取組による差別化 ③ 一次加工、調理加工等の実需者の手間を代替する機能を強化して、利便性の高い市場に ④ 社会貢献 (広域防災拠点、環境エネルギー拠点等)	4 最悪の事態を回避する危機管理 ① 経営戦略・事業計画の策定 ② B C P (事業継続計画) の推進 ③ 経営体質の強化 (連携・合併・統合等) ④ 市民等への食のPRなどによる市場の重要性認識の向上 ⑤ 民間活力導入による打開策の検討

※太字はハード整備に関する事項を示す。

2 将来ビジョンと取扱目標

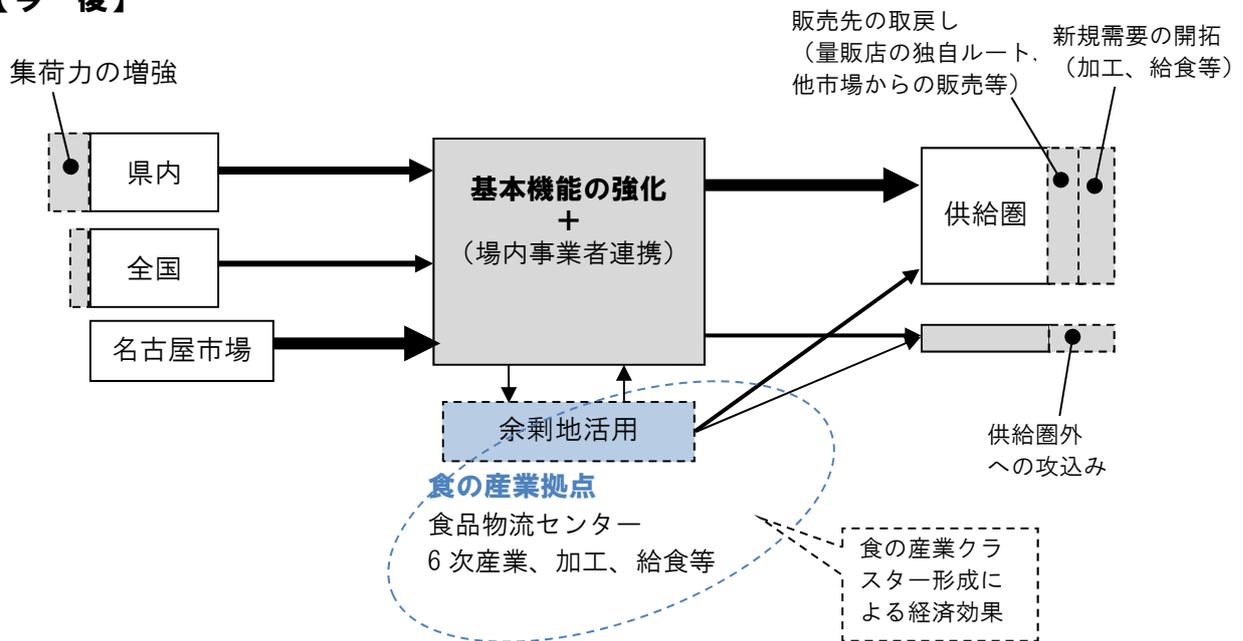
(1) 将来ビジョン

本市場の可能性と課題を踏まえ、本市場の10年後の将来ビジョンを以下のように示します。

豊田市民に安全な食を提供し、元気を生み出す地域拠点市場

- 豊田市等の実需者や市民に確実に、安全安心な食が供給されている。
- 名古屋市場との強力な連携により食材が確実に調達されている。
- 県内及び全国産地との結びつきが強化されている。
- 供給・販売先が、加工や給食需要などに対応し供給圏内外で充実・拡大している。
- 余剰地を活用して、市場機能と連携した食の産業立地が進み、産業振興に寄与している。

【今 後】



(2) 年間取扱量の目標設定

- ・青果物は、豊田市や県内など地元産地からの集荷を強化するとともに、大型産地から大口ロットの集荷にもチャレンジし、開設区域にとどまらず、区域外にも販売展開を広げていくことにより、現状（平成28年度）の111%となる35,000tの取扱量を目標とします。
- ・水産物は、冷蔵庫や水槽など本市場の充実した設備を武器に、開設区域にとどまらず、区域外にも販売展開を広げていくことにより、現状（平成28年度）の126%となる3,500tの取扱量を目標とします。

項目	実績値			目標値		
	平成17年度	平成22年度	平成28年度	令和7年度	平成28年度比	備考
青果物取扱量 (t)	48,684	38,883	31,444	35,000	111%	加工物・その他含む
水産物取扱量 (t)	4,770	3,814	2,771	3,500	126%	

3 ビジョン実現に向けた戦略と行動計画

(1) ビジョン実現に向けた戦略

本市場の将来ビジョンを実現するための戦略を、以下のように設定します。

1 市場の基本機能の強化

戦略1：供給圏内外に向けた販売力の強化

交通アクセスなど本市場の強みを活かし、取扱量増加に向けて、主軸となる量販店等への対応、新しい需要等への対応、さらに供給圏外への販路拡大も含め販売力を強化します。

戦略2：県内及び全国からの集荷力の維持・強化

取扱量増加に向けて、量販店対応を中心とした集荷力の強化と安定化を基本に、市場主導による地元産地の育成、全国の新しい産地の発掘型集荷や水産物の集荷力の強化を行います。

戦略3：強い市場づくり

本市場の経営面及び人材面の強化のため、市場内事業者の経営基盤強化、共同化等による業務の効率化、未来の市場を担う人材の確保・育成、さらには働き方改革及び労働環境の改善、そして本市場の強みであるパッケージセンターの有効活用を図ります。

戦略4：安全・安心対策の強化

卸売市場の信頼の基本である安全・安心を強化するために、コールドチェーン等の推進、HACCP等を意識した安全・安心の仕組みの導入、老朽化及び効率化のための施設整備、さらには快適かつ清潔な市場づくりを行います。

戦略5：市場経営の合理化と民間活力の導入

より効率的かつ効果的な市場経営をめざし、市場会計改善も含めた市場経営の合理化、指定管理者導入も見据えた民間活力の導入について検討します。

2 市場の社会的役割の発揮

戦略6：食の情報発信機能の強化

社会に開かれた役立つ市場をめざし、市民への情報発信・食育等の推進、川上・川下の事業者と交流推進、さらに市場開放の検討・推進を行います。

戦略7：環境と災害対策の強化

卸売市場の社会的責務として、環境への配慮及び災害に強い市場づくりを行います。

3 市場施設の新たな活用の検討

戦略8：余剰地を活用した食の産業振興

本市場の敷地を活用し、市場機能と連携した食の産業機能の立地や企業誘致について検討し、豊田市の新たな産業振興をめざします。

(2) 重点プロジェクト

将来ビジョンの実現に向けて、先導的に行う取組を4つの重点プロジェクトとして進めます。

趣旨	取組	主体・体制
①使いやすい市場に改造プロジェクト【使いやすさアップ】		
<ul style="list-style-type: none"> 取扱量をアップするため、また快適な労働環境にするためには、市場を使いやすくする必要があります。 そのため、特に優先度が高いと想定される施設整備について、先行的に取り組みます。 	<ul style="list-style-type: none"> 青果棟・水産棟の間の集荷・配荷・積込所への屋根の整備 青果冷蔵庫の荷さばき空間への屋根の整備 青果棟及び水産棟の軒空間の照明強化 パッケージセンター、配荷所等のコールドチェーンへの対応 	<ul style="list-style-type: none"> 卸会社と仲卸会社と連携し開設者に対応
②大ロット集荷・販売プロジェクト【取扱量アップ】		
<ul style="list-style-type: none"> 今後、本市場が名古屋大都市圏の中で生き残り、存在感を出し続けるためには、取扱量を一段階上げる取組が必要です。 そのため、本市場の交通アクセス等の強みを活かして、大ロットの集荷と、圏域外への販売展開も含めた取組にチャレンジします。 	<ul style="list-style-type: none"> 10tトラック2台分の集荷とその販売への挑戦 近隣市場との共同集荷 量販店等と連携した販路開拓、仲卸どりの共同配送 冷蔵庫や水槽等を強みにした集荷と販売 	<ul style="list-style-type: none"> 卸会社と仲卸会社が連携（青果、水産それぞれでチームを設置）
③本市場が独自に育て、目利きする、産地・商品育成プロジェクト【質と注目度アップ】		
<ul style="list-style-type: none"> 中間流通である卸売市場は単にモノを流すだけではなく、川上である産地と、川下である実需者の両方のニーズを知っていることが強みです。 幸い、本市場は市内や県内あるいは全国の優秀な産地とのつながりがあるとともに、トヨタ自動車関連をはじめとする高品質・高価格商品を求める良質な実需者とつながっています。 それらを活かして、本市場が独自に産地を育て、商品化し、販売する一気通貫の取組を行います。 	<ul style="list-style-type: none"> 地元及び全国等の連携できる産地の発掘・特定 産地及び商品の育成支援、ブランド化（話題性のあるギフト商品等を想定） 商品の独自販売（特定の販路でプレミアムな方法で販売） 	<ul style="list-style-type: none"> 卸会社と仲卸会社が連携（青果、水産それぞれでチームを設置）
④豊田市の食産業を活性化する余剰地活用プロジェクト【地域経済アップ】		
<ul style="list-style-type: none"> 比較的広く余裕のある本市場の敷地を活用し、市場機能と連携した産業機能を配置することにより市場の活性化や豊田市全体の食産業の活性化を図ります。 	<ul style="list-style-type: none"> 基礎調査の実施（立地条件や空間面、インフラ面、都市計画等の基礎的な条件） 可能性調査の実施（市場側からのニーズ、立地ニーズの両方からの可能性についての調査） 実現に向けた条件整備（上記調査を受けたハード及びソフトの条件の整備） 	<ul style="list-style-type: none"> 開設者が中心となり、市場内事業者と連携しつつ推進

※太字はハード整備に関する事項を示す。

第3章 再整備計画

1 市場施設の現状と課題

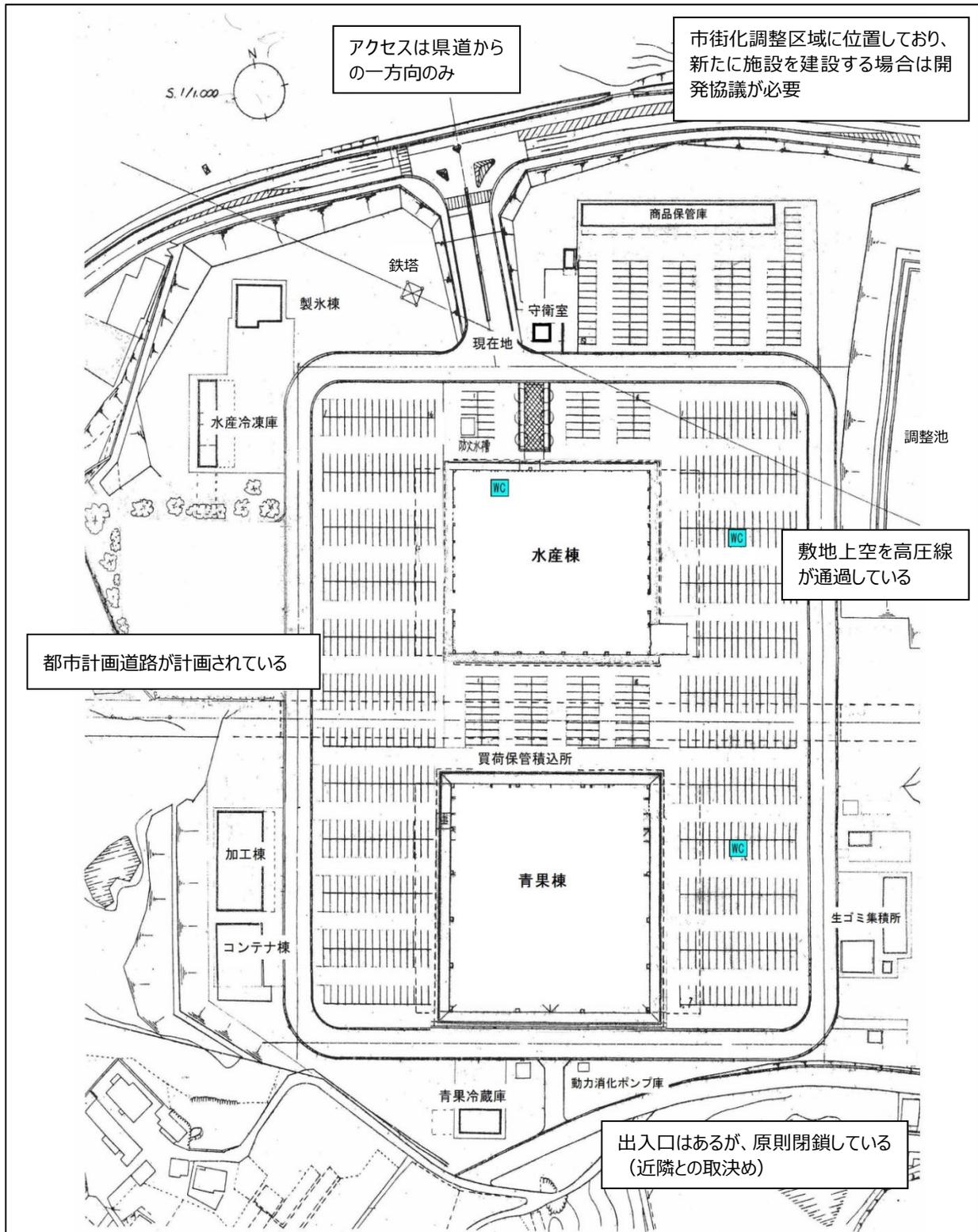
(1) 施設整備の沿革

本市場は、昭和 57 年に建設されて以来、以下のような増築や改修、設備更新等を行っています。

整備年	整備の状況
昭和 57 年 3 月 27 日	市場建物完成・竣工式
平成 3 年 3 月 1 日	商品保管庫完成
平成 3 年 6 月	青果棟塗装工事
平成 4 年 7 月	水産棟及び付属店舗塗装工事
平成 11 年 3 月	買荷保管積込所増設工事
平成 11 年 3 月	活魚水槽移設工事
平成 12 年 4 月	生ゴミ処理棟建設工事
平成 12 年 12 月	コンテナ保管庫増築工事
平成 15 年 3 月	マグロ解体室設置工事
平成 16 年 3 月	青果棟休憩室設置工事
平成 17 年 2 月	製氷給食事業協同組合事務所増築工事
平成 17 年 10 月	コンテナ洗浄機購入
平成 18 年 10 月	低温売場改修工事
平成 21 年 3 月	コンテナ棟屋根増築工事
平成 23 年 11 月	青果棟照明設備改修工事
平成 23 年 12 月	水産棟・青果棟修繕 外壁塗装及び屋根防水工事
平成 25 年 3 月	水産冷蔵庫棟改修工事
平成 26 年 2 月	受電設備等改修工事
平成 27 年 3 月	製氷設備改修工事
平成 28 年 1 月	発泡スチロール減容機更新工事
平成 29 年 3 月	青果棟低温保冷库修繕工事
平成 29 年 3 月	汚水処理場浄化槽修繕工事
平成 30 年 3 月	製氷棟屋根修繕工事
平成 30 年 11 月	コンテナ棟排水管修繕工事
平成 30 年 11 月	青果棟卸事務所窓枠修繕工事
平成 31 年 2 月	青果棟屋根修繕工事

(2) 敷地の状況

- ・本市場は、県道豊田東郷線からのアクセスのみとなっており、敷地と県道にはレベル差があります。
- ・市街化調整区域に位置しており、敷地内北東には調整池があります。
- ・周辺には住宅は点在しますが、概ね農地に囲まれた立地となっています。



(現況施設の状況)



青果卸売場



青果卸売場



青果仲卸売場



水産卸売場



水産卸売場



水産仲卸売場



青果冷蔵庫



水産冷蔵庫



加工施設



商品保管庫



コンテナ保管庫



発泡スチロール処理施設



ゴミ集積所

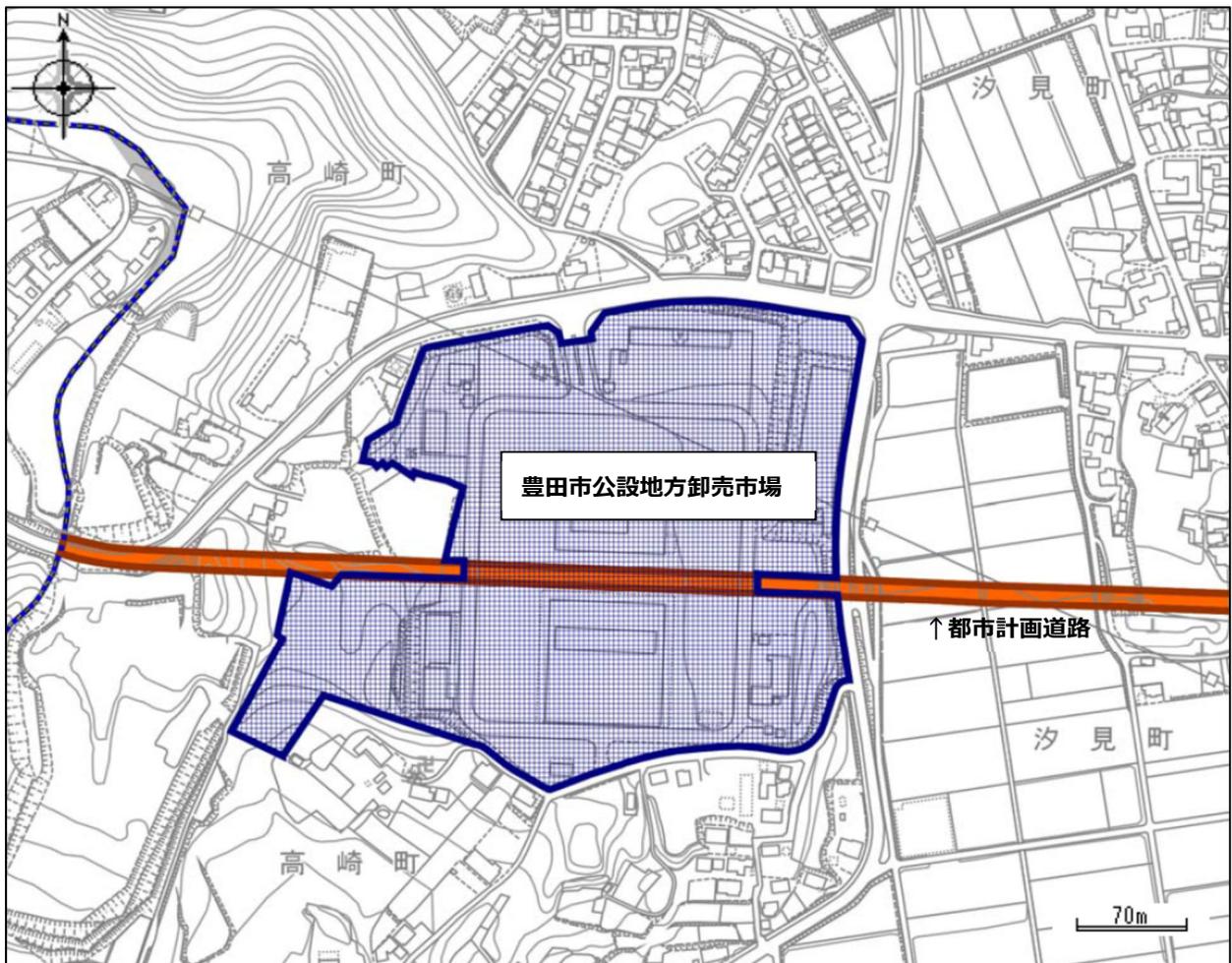


駐車場

(3) 敷地の法規制概要

敷地にかかる法規制は、以下のとおりです。

- 用途地域：市街化調整区域（容積率200%、建ぺい率60%）
- 防火・準防火地域：法第22条区域
- 都市施設：市場
- 景観計画区域：都市近郊自然共生ゾーン
- 都市計画道路



(都市計画道路の位置)

(4) 法規制条件の整理

本市場の再整備において、法規制に関係して計画段階で特に留意が必要と考えられる事項は、以下のとおりです。

① 市場区域内における増築等再整備について

- ・本市場は市街化調整区域に位置していますが、都市計画法第 29 条第 1 項ただし書きによる適用除外のため、増改築等による都市計画法上の開発許可は不要です（下記参照）。

(都市計画法第 29 条第 1 項)

都市計画区域又は準都市計画区域内において開発行為をしようとする者は、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、都道府県知事（中略）の許可を受けなければならない。ただし、次に掲げる開発行為については、この限りでない。

(中略)

三 駅舎その他の鉄道の施設、図書館、公民館、変電所その他これらに類する公益上必要な建築物のうち開発区域及びその周辺の地域における適正かつ合理的な土地利用及び環境の保全を図る上で支障がないものとして政令で定める建築物の建築の用に供する目的で行う開発行為

↓

(都市計画法施行令第 21 条)

法第 29 条第 1 項第 3 号の政令で定める建築物は、次に掲げるものとする。

(中略)

二十三 卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）第 2 条第 3 項に規定する中央卸売市場若しくは同条第 4 項に規定する地方卸売市場の用に供する施設である建築物又は地方公共団体が設置する市場の用に供する施設である建築物

- ・用途が適用除外を受けられるもの以外（卸売市場の用途として認められない）の場合は、開発許可が必要となる可能性もあるので、具体的な計画段階で開発部局との協議が必要です。

② 民間活力の導入に係る法規制との関係について

- ・都市計画法の適用除外規定は、公的主体による設置が基本と考えられ、PFI 等民間事業者による市場整備や余剰地活用を検討する場合は、どのような形で整備や運営を行うのかを含めての判断が必要となるため、構想検討段階で開発部局との協議が必要です。

③ 余剰地活用に伴う法規制について

- ・市場施設をコンパクト化して再整備することにより余剰地を設けて活用する場合は、卸売市場法に基づく用途で適用除外対象であれば、同敷地内に整備することは可能です。
- ・余剰地を卸売市場以外の用途で活用する場合は、都市施設の区域を変更する必要があります。また都市計画法第 29 条の開発許可を受ける必要があります。

④ 都市計画道路上の構造物設置について

- ・都市計画道路の未整備区間については、毎年、次年度の整備予定について確認を行っており、現在のところ、令和2年度の事業化は予定されていません。
- ・都市計画道路上への建築については、都市計画法第53条の許可が必要です（下記参照）。

許可基準は、都市計画法第54条の規定のとおり。

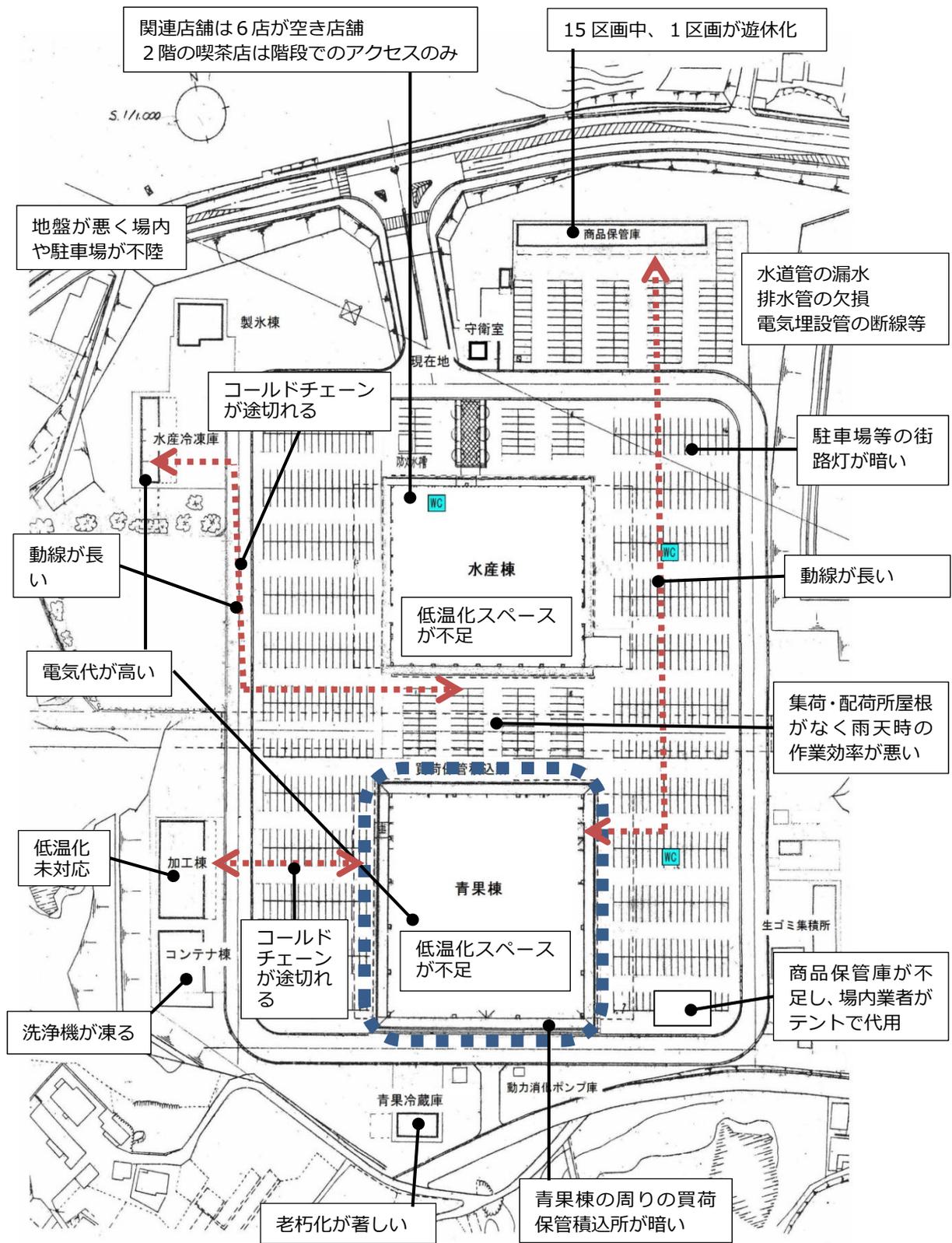
次の要件に全て適合する行為は、許可されます。

- ・階数が2以下で地階がないこと。
- ・主要構造部が木造、鉄骨造、コンクリートブロック造、その他これらに類する構造であること。
- ・容易に移転し、または除却することができるものであること。

(愛知県 HP より抜粋)

(5) 現況施設の問題点

本市場における施設の問題点は、以下のとおりです。



(6) 市場内事業者の主な意見

経営展望策定時に行われた市場内事業者へのヒアリングでは、本市場における施設の課題として以下の意見がありました。

	課題・ニーズ	本市場のあり方
卸売業者 (青果)	<ul style="list-style-type: none"> ●施設・設備の充実化 a)冷蔵施設（コールドチェーン）の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・他市場に比べて冷蔵設備面が弱い。 ・加工施設（パッケージ施設）に冷房設備がなく、そこでコールドチェーンが途切れる。 ・大型冷蔵庫を作り、賃料を徴収すればよい。 b)雨天対応型荷捌き・保管施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・トラックが軒下につけられない（軒下が低くウイングが入らない）ことから、荷捌きは雨天でも外部での作業となり、作業効率が低下している。 ・商品のストック場所が必要（仲卸が購入した商品が外部に出たり、卸のスペースに積まれる状態が生じている）。 	<ul style="list-style-type: none"> ●市場機能の充実・強化 <ul style="list-style-type: none"> ・魅力のある商品を扱い、取引先を増やしていく。 ・需要の6～7割を占める食品加工業への供給を強化し、青果取扱金額 120億円をめざしていきたい。 ●余剰地への食品加工業の誘致 <ul style="list-style-type: none"> ・スーパー等の物流拠点を誘致する等、食関連産業と一体となり、食の加工拠点として再生 ・コールドチェーン化の推進、余剰地への食品加工業誘致 ●民営化の促進 <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理制度の導入や余剰地を活用した食品加工業の誘致など、時代の変化に対応した新たな市場へと改革
卸売業者 (水産)	/	<ul style="list-style-type: none"> ●公設市場としての存続 <ul style="list-style-type: none"> ・市場は公設であってほしい。 ・売上高が減少する中で、投資やメンテナンスの費用を捻出するためには、販売価格を高くするしかなく、一層厳しい立場になる。
仲卸業者 (青果)	<ul style="list-style-type: none"> ●冷蔵施設（コールドチェーン）の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・集荷の産地主導に対応した物量を確保するには、生鮮野菜保管のための冷蔵施設が必要 ・鮮度を保つためのコールドチェーン化 	/
仲卸業者 (水産)	<ul style="list-style-type: none"> ●冷蔵施設の整備 <ul style="list-style-type: none"> ・品質管理上、必要となる冷房設備は、個人での設備投資は難しい。 ●市場の一般開放 <ul style="list-style-type: none"> ・土日に朝市を開催すると活性化が図れるのではないか。 ・早朝から準備し対応しても、イベントとしての一般消費者の来場であり、客単価が低く、10万円程度の売上に過ぎないため、回数を減らしてほしい。 	/

<p>関連事業者</p>	<p>●市場の一般開放</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場関係者からは「余力がないし、面倒くさいことはやりたくない」、「従業員を使って、小遣い程度の売上げでは、意味がない」といった意見を聞く。 ・売上の一環となるように、本腰を入れて行っていくことが必要 	<p>●賑わいのある市場形成</p> <ul style="list-style-type: none"> ・関連店舗は、売買参加者や買出人へのサービスであるが、一般消費者へのサービスも取り込めるようになれば良い。
--------------	---	--

また、施設整備についての卸売業者並びに青果仲卸業者とのヒアリングで挙げられた意見は、以下のとおりです。

<p>卸売業者 (青果)</p>	<p>(卸売場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・卸の荷下ろしスペースとなる売場の東西面も駐車場の半分くらいまで屋根を延長してほしい。その際はウイングが開くよう、もう一段高くする必要がある。 ・卸売場のスペースは十分 <p>(コールドチェーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・コールドチェーンは必須。特に加工施設には必要 ・売場全面を低温化する必要はない。保冷庫は今の倍は欲しい。 ・東西の軒下スペースは、主に仲卸の加工後の買荷置場となっている。夏場は、加工施設も低温ではなく、軒下も暑いいため、コールドチェーン的には問題である。 <p>(青果冷蔵庫)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現況の2～3倍の大きさでの建替えが望ましい(温度帯は5℃)。 ・冷蔵庫自体の間口が狭い。 <p>(加工施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・売場の近くに建て替えて、低温化するのが望ましい。 <p>(商品保管庫)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・距離が遠くて荷物は置けない。売場の近くにあると良い。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・電気のバックアップがない。災害時の食の拠点として、最低限のバックアップは必要 ・駐車場が暗い。 ・コンテナシステムは、現状では時間外に生産者がコンテナを受け取れないが、出荷時に受け取りたいというニーズもあり、利用促進のためにも時間外対応を考える必要がある。 ・卸売棟にエレベーターがあればありがたい。 <p>(余剰地活用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・本市場の立地は良いので、量販の物流センターや、大型産地のJAの中央市場向けの物流拠点としての活用はどうか。
----------------------	--

<p>卸売業者 (水産)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・仲卸が今後どのような見通しであるのかを踏まえた上で、水産市場のあり方を考える方が現実的である。今後、水産の加工業者に入場してもらい、育成していくことも考えられる。 ・基本的には、冷蔵庫と売場は一体にするべき。その中で、売場兼配送センター化したい。 ・冷蔵庫は今の規模が良いが、高さが高すぎる。また予備庫が必要
<p>仲卸業者 (青果)</p>	<p>(卸売場)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・産地から大口ロットで受入れできるだけのストックスペースが必要 ・卸売場両サイドの軒をテントでもよいので張り出したい。 ・駐車場は空いているので、常設の荷置場を設けても駐車スペースとしては問題ないのではないか。 ・物流センター機能としては、屋根だけあればよい。 <p>(コールドチェーン)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・仲卸売場の全面低温化は必要ない。個々の店は各自で対応する。 <p>(青果冷蔵庫)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵設備は今の倍あってよい。 ・冷蔵庫の屋根の恩恵を受けるのは学校給食組合のみ。卸はここでは荷捌きをしない。 <p>(加工施設)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・加工施設は売場に近接すべき。 ・天井が高いのは、作業で舞った埃を取り出し・排出するため。 ・規模は現況で問題ない。 ・低温状態で加工するものはそれほど多くない。葉物は産地でパッケージされてくる。 <p>(余剰地活用)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・小牧の配送センターや半田の空港に近い立地を生かした機内食の加工等、特色を生かした方向性で活用することは考えられる。 <p>(その他)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・駐車場を有料化することも考えてほしい。

(7) 市場施設の課題

施設の現状や市場内事業者の意見を踏まえると、本市場施設には以下の課題があり、これらへの対応が求められます。

●市場機能の強化・充実

- ・ コールドチェーン化【青果棟配荷所・水産棟配荷所・水産冷蔵庫・加工施設】
- ・ 雨天時に荷が濡れないよう、集荷・配荷所への屋根の設置【青果棟・水産棟・青果冷蔵庫】

●物流動線の効率化

- ・ 水産冷蔵庫から水産棟（集荷場所）への移動が遠いため、効率のよい動線への施設再配置検討【水産棟】
- ・ コールドチェーン対応も考慮した加工施設の配置検討【加工施設】
- ・ 効率的に荷を出入れできる商品保管庫の配置検討【商品保管庫】
- ・ 2階へのバリアフリー動線の確保（エレベーター設置）【関連店舗】

●安全安心な施設・設備の確保

- ・ 建物廻りが暗いため、軒下や駐車場に照明を増強（LED化）【青果棟・水産棟・駐車場】
- ・ 洗浄機に凍結対応の給湯ボイラー設置【コンテナ保管庫】
- ・ 電気代を補うために太陽光発電を検討【青果棟・水産棟】
- ・ 非常時におけるバックアップ電源の確保

●老朽化した施設・設備の補修、更新

- ・ 不陸の解消【青果棟・水産棟・駐車場】
- ・ 建物及び冷蔵機器の老朽化解消【青果冷蔵庫】
- ・ 水道管の漏水解消
- ・ 排水管の欠損解消
- ・ 電気埋設管の断線解消

●効率的な施設の運用

- ・ 空き店舗があることから、関連店舗の区画数を見直し【関連店舗】
- ・ 市場の発展に寄与する新機能の導入を図るための余剰地確保

2 再整備の基本的考え方

前項で整理したように、本市場は築 37 年が経過し、施設や設備の老朽化が進むとともに、社会情勢の変化等にあわせて取扱量を確保するために必要な機能に、十分対応できていないという課題があります。

将来ビジョンである「豊田市民に安全な食を提供し、元気を生み出す地域拠点市場」の実現をめざし、豊田市等の実需者や市民のニーズに対応できる施設にするとともに、余剰地を活用して市場機能と連携した食の産業立地を進め、産業振興に寄与する市場とするため、再整備においては、以下の 3 つについて、基本的考え方に基づき、計画条件を設定します。

●新規機能導入による市場機能向上

品質管理や衛生管理の強化により、市場機能の強化・充実を図り、安全安心な食の供給を行うとともに、他市場との連携により取扱量を確保し、競争力のある市場をめざします。

●適切な施設規模

取扱量に見合ったコンパクトな施設とすることにより、敷地内に余剰地を生み出し、市場機能と連携した食の産業拠点の誘致を図ることで、産業振興に寄与する市場をめざします。

●効率的な場内動線の構築

場内動線の再構築により作業効率の向上を図り、効率的な運営により市場内事業者の経営安定化につながる市場とします。

3 計画条件等の整理

(1) 導入機能の考え方

① 集荷・配荷所の全天候化

市場内事業者へのヒアリングでは、雨天時に荷が濡れないよう、屋根のある集荷・配荷所が望まれています。

商品の品質管理は、出荷者や量販店等からの必須のニーズであり、コールドチェーンと併せて対応すべき課題となっています。また、雨天時の作業効率性の向上は、市場内事業者の経営の効率化にもつながり、市場の安定運営に資するものです。

これらを考慮して、屋根付きの荷捌場を設けます。荷捌場は、集荷時における卸売場との動線、並びに配荷時における仲卸売場との動線を考慮した位置に、適切な規模で設けることとします。



屋根付き荷捌き場のイメージ
(東京都大田市場)

② コールドチェーン対応市場

消費者の食の安全安心への関心の高まりから、量販店等からは、鮮度保持や品質管理のニーズへの対応が求められています。市場内事業者にも、コールドチェーン対応が今後の市場運営では必須との認識があり、本整備において求められる大きな要素となっています。

切れ目のない温度管理を行うためには、売場を閉鎖型とし、売場内の温度環境をコントロールできる施設とすることが望まれます。一方、大空間の卸売場全体を空調により温度管理することは、設備投資と併せて電気代等のランニングコストもかかるため、市場内事業者の負担につながります。

従って、コールドチェーンへの対応については、通年温度管理が必要となる品目をメインとしながら、ピーク時の物量を捌くのに必要なスペースを確保できるよう、柔軟性を持った施設整備とします。

また、加工施設への温度管理や冷蔵庫の充実等を図ります。



コールドチェーンのイメージ
(福岡市青果市場)

③ 余剰地創出と民間利用の可能性

市場内事業者からは、食品加工業等の誘致を求める声がありました。

再整備により効率的な施設配置を行い、余剰地を生み出すことで、食の加工拠点としての機能導入を図るスペースを確保することができます。

これらの機能を民間事業者の活力を用いて導入することにより、市場機能の充実・強化をめざします。

(2) 整備規模の考え方

再整備を行う市場の各施設の適正規模について、以下のとおり設定します。

① 主体建物（卸売場・仲卸売場・買荷保管積込所）

国が示す「卸売市場施設規模算定基準」をもとに、「豊田市公設地方卸売市場経営展望」の取扱目標を目標値とした場合の施設規模を算定し、規模の目安とします。

取扱目標 青果：35,000 t（H28年度比 111%）

※H28年度 野菜：21,980 t、果実：8,771 t、加工品・その他：752 t

水産：3,500 t（H28年度比 126%）

※H28年度 2,771 t

目標値 青果 野菜：21,980 t × 111.3% = 24,464 t → 25,000 t

果実：8,771 t × 111.3% = 9,762 t → 10,000 t

水産物 : 2,771 t × 126% = 3,491 t → 3,500

	卸売場			仲卸売場			買荷保管所・積込所		
	青果		水産物	青果		水産物	青果		水産物
	野菜	果実		野菜	果実		野菜	果実	
目標年度における市場流通の規模 [t]	25,000	10,000	3,500	25,000	10,000	3,500	25,000	10,000	3,500
年間開場日数 [日]	255	255	255	255	255	255	255	255	255
目標年度における1日当たり市場流通の規模 [kg]	98,039	39,216	13,725	98,039	39,216	13,725	98,039	39,216	13,725
売場施設経由率 [%]	100.0	100.0	100.0	64.0	64.0	13.7	93.3	93.3	93.3
目標年度における売場施設単位面積当たり標準取扱数量[kg/m ²]	80	130	65	65	95	65	70	105	60
目標年度における売場施設の必要規模 [m ²] (通路を除く)	1,226	302	211	965	264	29	1,307	348	213
売り場面積に対する通路面積の割合	65.8%	65.8%	58.3%	58.7%	58.7%	27.7%	24.0%	24.0%	47.3%
売場施設通路面積 [m ²]	806	198	123	567	155	8	313	84	101
目標年度における売場施設の必要規模 [m ²]	2,032	500		1,532	419		1,620	432	
(合計)	2,532		334	1,951		37	2,052		314

	卸売場		仲卸売場		買荷保管所・積込所		合計		総計
	青果部	水産物部	青果部	水産物部	青果部	水産物部	青果部	水産物部	
(a)現行	3,880	618	952	308	1,812	178	6,644	1,104	7,748
(b)国の基準による適正規模(試算)	2,532	334	1,951	37	2,052	314	6,535	685	7,220
(c)比率(b/a)	65%	54%	205%	12%	113%	177%	98%	62%	93%

以上より、青果部は現況の約 98%、水産物部は現況の約 62%となります。

青果部においては、卸売場と仲卸売場の配分は違うものの、ほぼ現況と同規模の施設が必要と考えられます。卸売場、仲卸売場や買荷保管所の配分については、現状で特に問題がないため、概ね現況の規模を踏襲します。

また、水産物部においては、トータルでは現況の約 6 割となっておりますが、卸売場、仲卸売場とも現況の規模が小さく、市場機能を満たすためには、卸売場で現況の 8 割程度、仲卸売場で現況の 5 割程度は必要と考えられるため、卸売場を 500 m²、仲卸売場を 160 m²程度確保し、買荷保管積込所とあわせて 900 m²とします。

また、それぞれにおける事業者用事務所スペースは、現況同程度で確保します。

② 屋根付き荷捌場

屋根付き荷捌場は、施設配置に応じて効率的な位置に設置するものとします。規模の目安は、概ね卸売場の半分程度とします。

③ 冷凍冷蔵施設

水産冷凍冷蔵庫は、現況規模で概ね機能的に満たされているため、現況同規模程度とします。

青果冷蔵庫は、現況規模では概ね卸売業者 1 社分程度の荷しか収蔵できないため、現況の 2 倍程度の規模とします。

④ 関連店舗

関連店舗は、現状 30 区画のうち店舗として使われているのは 17 区画で、倉庫での利用や空き店舗となっている区画が 4 割近くを占めています。

場内には、関連店舗登録事業者ではなく、短期的に販売事業を行っている事業者が複数あり、これらの事業者向けに臨時店舗の区画を一定見込みます。

よって、今後の出店希望の可能性も考慮して、現況の 8 割に相当する 24 区画を設けることとします。

⑤ 商品保管庫

商品保管庫は、青果・水産仲卸・関連店舗が利用しており、現況規模で機能的に満たされていることから、現況同規模とします。

⑥ 管理事務所

現況同規模とします。

⑦ その他付属施設（パッケージ施設、コンテナ保管庫、塵芥集積所等）

現況同規模とします。

(3) 施設配置 (ゾーニング) の考え方

本市場の現況は、敷地中央に青果棟及び水産棟が位置し、周囲に駐車場が配置され、それを取り囲むように外周通路が周っており、その外側に冷蔵庫棟や加工棟、商品保管庫、コンテナ保管庫等が配置されています。

日常の市場運営において、特に水産卸売場（配荷所）と水産冷蔵庫、製氷棟との移動距離が長いこと、また、青果仲卸売場から商品保管庫への動線が長いことが課題となっています。

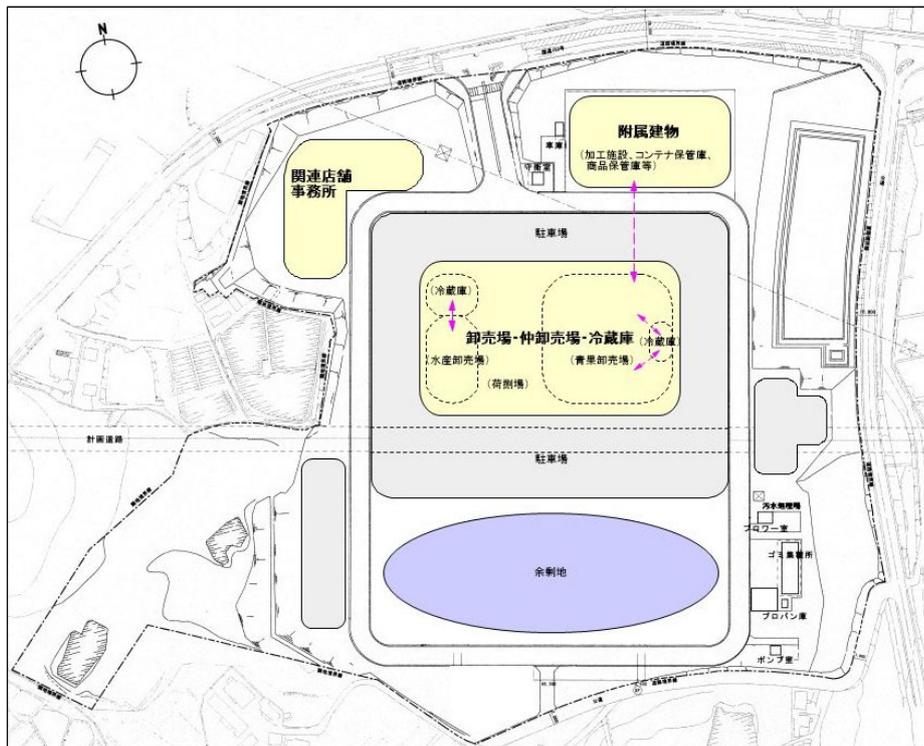
動線が長いことは、運営上の非効率だけでなく、夏場のコールドチェーンの問題や雨天時の商品保護の面からも問題となるため、速やかな解消が望まれています。

従って、再整備に当たっては、こうした動線をできる限り短くし、品質の確保や運営の効率化につながる施設配置を検討します。

全面建替えを行う場合における施設配置の考え方については、現況の施設配置上の課題を解消し、かつ既存機能をコンパクトにすることにより、新規機能の導入のための余剰地を設けるため、以下の点に考慮します。

(ゾーニングの考え方)

- ・雨天時の作業の効率性を考え、荷捌場には屋根を設けます。
- ・コールドチェーン対応や動線の短縮による運営効率化のため、各卸売場棟と冷蔵庫を合築若しくは隣接させます。
- ・青果卸売棟と加工施設（パッケージ）及びコンテナ保管庫の動線に配慮します。
- ・各卸売棟と商品保管庫との動線に配慮します。
- ・関連店舗は、管理事務所や事業者関係事務所と一体の施設とします。
- ・仮設建物をつくらず、ローリングで整備を行うことを前提とします。



ゾーニングのイメージ

(4) 他市場における卸売市場再整備の状況

卸売市場法改正に合わせて、他都市でも以下のように卸売市場の再整備の取組が行われています。

他市場における卸内市場再整備の事例

市場名	京都市中央卸売市場	神戸市中央卸売市場本場(1期)	広島市中央卸売市場	福岡市中央卸売市場 青果市場	盛岡市中央卸売市場	宇都宮市中央卸売市場	奈良県中央卸売市場	和歌山市中央卸売市場	姫路市中央卸売市場	水戸市公設地方卸売市場	富山市公設地方卸売市場	加古川市公設地方卸売市場	木更津市公設地方卸売市場	
概要	青果・水産物	青果・水産物	青果・水産物・花き	青果	青果・水産物	青果・水産物	青果・水産物	青果・水産物	中央/水産物地方/青果	青果・水産物・花き	青果・水産物・花き	青果・水産	青果・水産	
規模 (㎡)	敷地	約 105,000	107,867	約 242,000	149,691	234,865	152,937	151,258	132,237	58,296 (現況)	160,552	123,138	43,628	35,000
	延床	約 178,200 (計画)	161,156	約 146,700 (計画)	109,511	87,216	58,722 (現況)	58.267 (現況)	44,098 (現況)	76,334 (現況)	58,521 (現況)	38,554	16,665	青果施設:3,681 水産施設:1,201
再整備を要する理由	耐震化、物流機能の高度化、動線の混雑解消、コールドチェーン等への対応	老朽化した西側市場施設の建替え、場内物流動線の効率化、安全衛生機能の向上、食品の高付加価値化等	施設の老朽化・陳腐化、耐震強度不足、品質管理・衛生管理の高度化等への対応	市内3か所に分散する市場の統合 老朽化対応	交通量の増大と売場棟の狭隘化、施設設備の老朽化・機能不足	施設設備の老朽化や耐震化、動線の交錯解消への対応	施設設備の老朽化、耐震化、非効率動線の解消、衛生及び品質管理の向上等への対応	施設設備の老朽化、耐震化、効率的な物流動線構築、コールドチェーン等への対応	施設設備の老朽化、耐震化、駐車不足、温度・衛生管理等への対応	施設の老朽化、取扱量減少傾向で、市場間競争が激化。安全に品質管理できる「選ばれる市場」をめざす	市場施設を再配置してコンパクトに建て替え、余剰地に収益施設を整備する	流通環境の変化及び場内施設の老朽化への対応、卸売市場の機能維持・向上	市場の老朽化、取扱量の減少等の課題の解決	
再整備期間	水産：～R3年度 青果：R4～10年度 (10年間)	H17～20年度 (4年間)	～2030年代初頭 (直営の場合)	H25-27年度	H7年：基本計画策定、H13年開場		R2～10年度(事業者選定含む)	H30～R4年度 (5年間、設計期間含む)	H30～R4年度 (5年間、設計期間含む)	2019～2028年頃 (5年ずつ2期に分けて整備)	R2年度～	R5～7年度	R3頃～5年度	
再整備上の課題	費用削減、民間活力の導入、ローリングでの整備工程		余剰地活用に伴う都市計画変更施設整備費、維持管理費の抑制				民間活力の導入 エリア間連携		移転地の土壌汚染対策		市場施設整備費縮減と余剰地の有効活用	卸売市場内の余剰地 8,300㎡の効果的な活用、賑わいの創出	市場施設整備と余剰地を活用した民間施設による地域活性化	
事業方式	水産：直営 青果：直営・PFI (検討中)	PFI (BTO)	PFI	直営	直営	直営 (関連棟は集客施設と合わせて民活を検討)	市場エリア：PFI 賑わいエリア：PFI、PPP	直営	直営	直営	PFI	PPP	PFI	
	水産：全面改修 青果：現地建替え	移転集約 (西側→東側)	現地建替え (東部市場との統合)	移転再整備	移転再整備	現地整備	現地建替え	現地建替え	移転再整備	現地整備	現地建替え (市場施設・収益施設整備を一体とするか分割とするか)	既存施設撤去後、市場の賑わいを創出できる施設を誘致	現地建替え (借地上で民間提案事業)	
新機能導入	トラックバス、ピッキングスペース、立体低温倉庫 京都・日本の食文化の魅力を発信する機能 賑わいゾーンへのホテル誘致	加工物流棟	賑わい機能の導入と関連店舗 (食料品等の販売や飲食等のサービスの提供) の活用	取引形態に合わせた機能配置 (仲卸3区分) 物流動線の効率化 (センターから両側へ) コールドチェーン充実 (市場内業者が整備・市が支援)	付加価値機能施設 (食品卸売センター 15,095㎡、買参人配送センター 6,432㎡) 仲卸売場に加工所と配送センター整備	屋根付き荷捌き場 余剰地活用による商業施設誘致	賑わい創出エリアにフードホール、エンターテイメントのための多目的ホール、宿泊施設等の機能を導入	総合食品センター (食料品、雑貨等の販売、飲食、各種サービス事業を営む市場関連事業者による施設) 道の駅	閉鎖型施設・コールドチェーン加工・冷蔵施設 (市場内業者による整備)	水産棟の定温化、花き買荷保管所の保温化、荷捌場・加工施設の整備、拡張用地の確保	市場施設と収益施設は同じ事業者が一体的に整備し、維持管理運営業務を行う収益施設の配置は余剰地に限らず市場施設との複合も検討可能	市場内事業者の事業展開に相乗効果を創出 多くの来場者 (市民等) が期待できる活用	市場機能を補完する機能 (福利厚生機能、市民への理解醸成、社会インフラとしての活用) 地域活性化に繋がる民間施設	
備考	賑わいゾーンを設け、新たな賑わい創出に向けた取組を検討	民間事業者による維持管理運営は相当の苦勞が伴っている模様	民間事業者からの具体的提案を募集し、実施イメージの組立てを検討予定	市場内事業者の整備を市が支援 引越費用の支援 市場使用料の段階的改定	メガソーラーによる売電による収入	青果棟卸売場耐震改修工事完成 (H30年度)	敷地北側の土地を駐車場や進入路等の整備を想定して買収	H31/4より総合食品センター棟の整備着手、R2春供用開始予定	移転先の土壌汚染対策の検討中	概算事業費約 60億円	R1.12にサウンディング型市場調査を実施 (R2.3に結果公表)	R1.6にサウンディング型市場調査を実施 (R1.9に結果公表)	H30.9にサウンディング型市場調査を実施 (H31.1に結果公表)	

(5) 機能・規模等の整理

基本的考え方をもとに全面建替を行う場合の導入機能及び施設規模について、以下のように整理を行います。

必要機能及び規模

機能		規模	備考
青果卸売場 (うち低温管理部)		4,000 m ² (1,000 m ²)	
水産卸売場 (うち低温管理部)		500 m ² (500 m ²)	
青果仲卸売場		1,000 m ²	各店舗の低温化は各事業者による
水産仲卸売場		160 m ²	各店舗の低温化は各事業者による
荷捌場（屋根付き）※新機能		2,500 m ²	レイアウトにより調整
買荷保管積込所	常温	1,400 m ²	
	低温	600 m ²	約 3 割を低温化
冷蔵施設	青果冷蔵庫	340 m ²	現況の 2 倍を想定
	水産冷蔵庫	400 m ²	現況同規模（冷蔵庫+製氷庫）
加工施設（パッケージ施設）		550 m ²	現況同等
コンテナ保管庫		500 m ²	現況同等
商品保管庫	常温	250 m ²	現況同規模
	低温	250 m ²	現況同規模
関連店舗		2,500 m ²	24 区画、現況の約 8 割
管理事務所		630 m ²	現況同規模
ゴミ集積所		350 m ²	現況同規模
駐車場		約 900 台	

4 整備パターンの検討

(1) 想定する整備パターン

市場再整備に当たり想定される整備方法について、下記の3つのパターンを検討し、現段階における施設整備の方向性を示します。

パターン A 既存施設を改修して活用する

- ・基本は既存施設の改修や修繕での対応とし、市場内事業者からのニーズが最も高い集荷・配荷への雨よけ屋根の設置を行うパターン

(主な整備内容)

- ・集荷・配荷所に雨よけ屋根等の設置、不具合箇所の修繕

パターン B 既存施設を活用しつつ、一部増改築（建替え）を行う

- ・卸売場は既存施設を活用しながら、品質管理を高めるための低温化設備の改修・増設や、市場内事業者からのニーズの高い集荷・配荷への雨よけ屋根の設置を行うパターン
- ・一部施設を移転建替えし、物流動線の効率を高めると同時に、余剰地活用ができる空地を生み出します。

(主な整備内容)

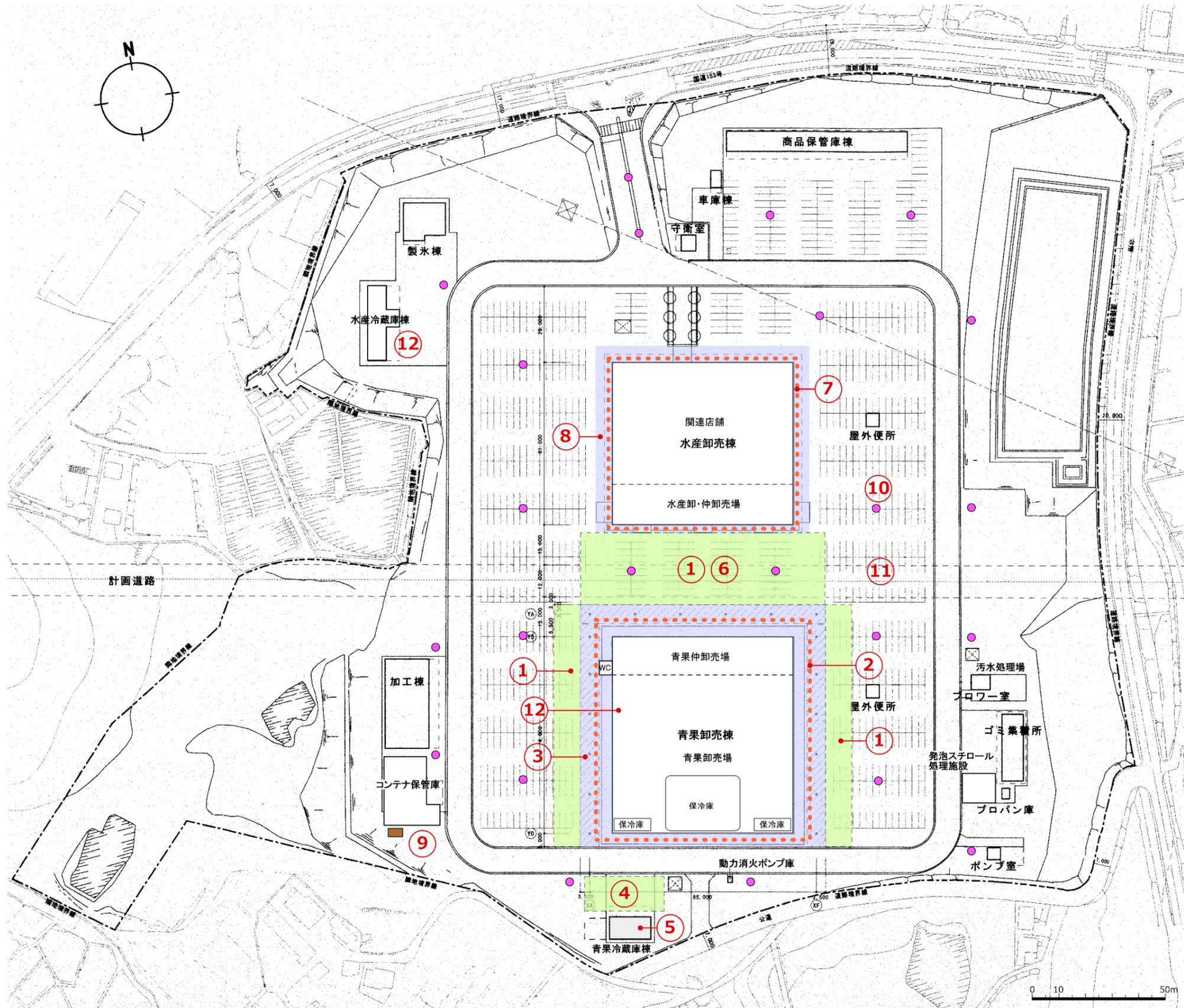
- ・コールドチェーン化、集荷・配荷所に雨よけ屋根等の設置、老朽施設の建替え（再配置を含む）、不具合箇所の修繕

パターン C 現況敷地において、全面建替えを行う

- ・将来ビジョンの実現に向けて、施設を全面的に建て替えるパターン
- ・規模についても適正化し、機能配置も集約化して物流動線を効率化するとともに、新規機能を導入するための余剰地を生み出します。

(主な整備内容)

- ・市場施設の集約建替え、余剰地の民間活用



パターン A

既存施設を改修して活用する

現在の市場施設を修繕等によりできる限り活用するとともに、屋根付き荷捌場を設けて作業効率化を図ります。

(施設ごとの整備方針)

	施設	整備方針
1	青果棟	新規機能 集荷・配荷所への屋根の設置
2		修繕 建物廻りの照明の増強 (LED化)
3		修繕 床不陸の解消
4	青果冷蔵庫	新規機能 集荷・配荷所への屋根の設置
5		修繕 冷蔵設備の更新
6	水産棟	新規機能 集荷・配荷所への屋根の設置
7		修繕 建物廻りの照明の増強 (LED化)
8		修繕 床不陸の解消
9	コンテナ保管庫	修繕 洗浄機の凍結対応の給湯ボイラー設置
10	駐車場	修繕 照明の増強 (LED化)
11		修繕 不陸の解消
12	インフラ	新規機能 太陽光発電の検討 (青果棟、水産冷蔵庫棟)
13		修繕 水道管の漏水解消
14		修繕 排水管の欠損解消
15	インフラ	修繕 電気埋設管の断線解消

※12 の太陽光発電設備設置は、設備荷重による建物の構造体力の確認を行う必要があります。

※13～15 のインフラ修繕については、不具合部分の調査を行い修繕箇所を把握する必要があります。

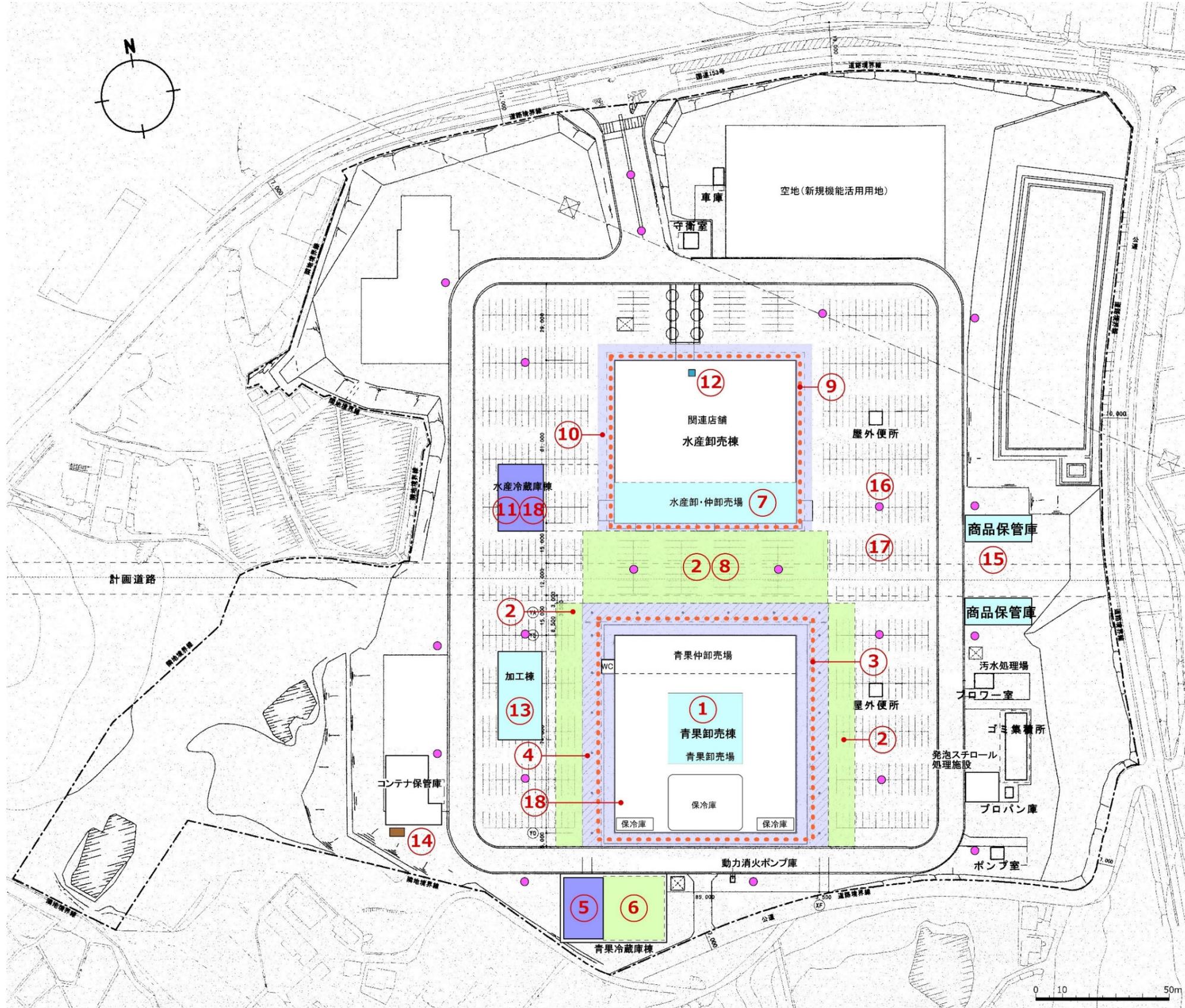
(概算工事費)

	工事区分	概算工事費	備 考
I	建築工事	約 3.2 億円	青果卸売棟、青果冷蔵庫棟、水産卸売棟、コンテナ保管庫に係る工事
II	その他工事	約 5.3 億円	集荷・配荷所屋根、駐車場照明、駐車場舗装、太陽光発電、屋外インフラ等に係る工事
総計		約 8.5 億円	

※消費税を除きます。

(整備工程案)

	1 年目	2 年目	3 年目
①④⑥集荷・配荷所への屋根設置			
②⑦⑩照明の増強(LED化)			
③⑧⑪不陸解消			
⑨ボイラー設置(コンテナ保管庫)			
⑤冷蔵設備更新(青果冷蔵庫棟)			
⑫太陽光発電設備設置			



パターン B
既存施設を活用しつつ、一部増改築(建替)を行う

現在の主体建物を修繕等により活用するとともに、老朽化の進んでいる附属施設については、主体建物との動線も考慮した位置に建て替えます。また、コールドチェーンや屋根付き荷捌場等、必要な機能について改修や増設を行います。

(施設ごとの整備方針)

施設	整備方針	
1	新規機能 配荷所のコールドチェーン化	
2	青果棟 修繕	集荷・配荷所への屋根の設置
3		建物廻りの照明の増強(LED化)
4		床不陸の解消
5	青果冷蔵庫 建替	施設及び設備の全面更新
6		集荷・配荷所への屋根の設置
7	水産棟 修繕	配荷所のコールドチェーン化
8		集荷・配荷所への屋根の設置
9		建物廻りの照明の増強(LED化)
10	床不陸の解消	
11	水産冷蔵庫 建替	水産棟との効率のよい動線を考慮して再配置
12	関連店舗 新規機能	エレベーター設置
13	加工施設 建替	全面更新並びにコールドチェーン化
14	コンテナ保管庫 修繕	洗浄機の凍結対応の給湯ボイラー設置
15	商品保管庫 建替	青果棟との効率のよい動線を考慮して再配置
16	駐車場 修繕	照明の増強(LED化)
17		不陸の解消
18	インフラ 修繕	太陽光発電の検討(青果棟、水産冷蔵庫棟)
19		水道管の漏水解消
20		排水管の欠損解消
21	電気埋設管の断線解消	

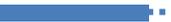
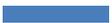
※18 の太陽光発電設備設置は、設備荷重による建物の構造体力の確認を行う必要があります。
 ※19～21 のインフラ修繕については、不具合部分の調査を行い修繕個所の把握をする必要があります。

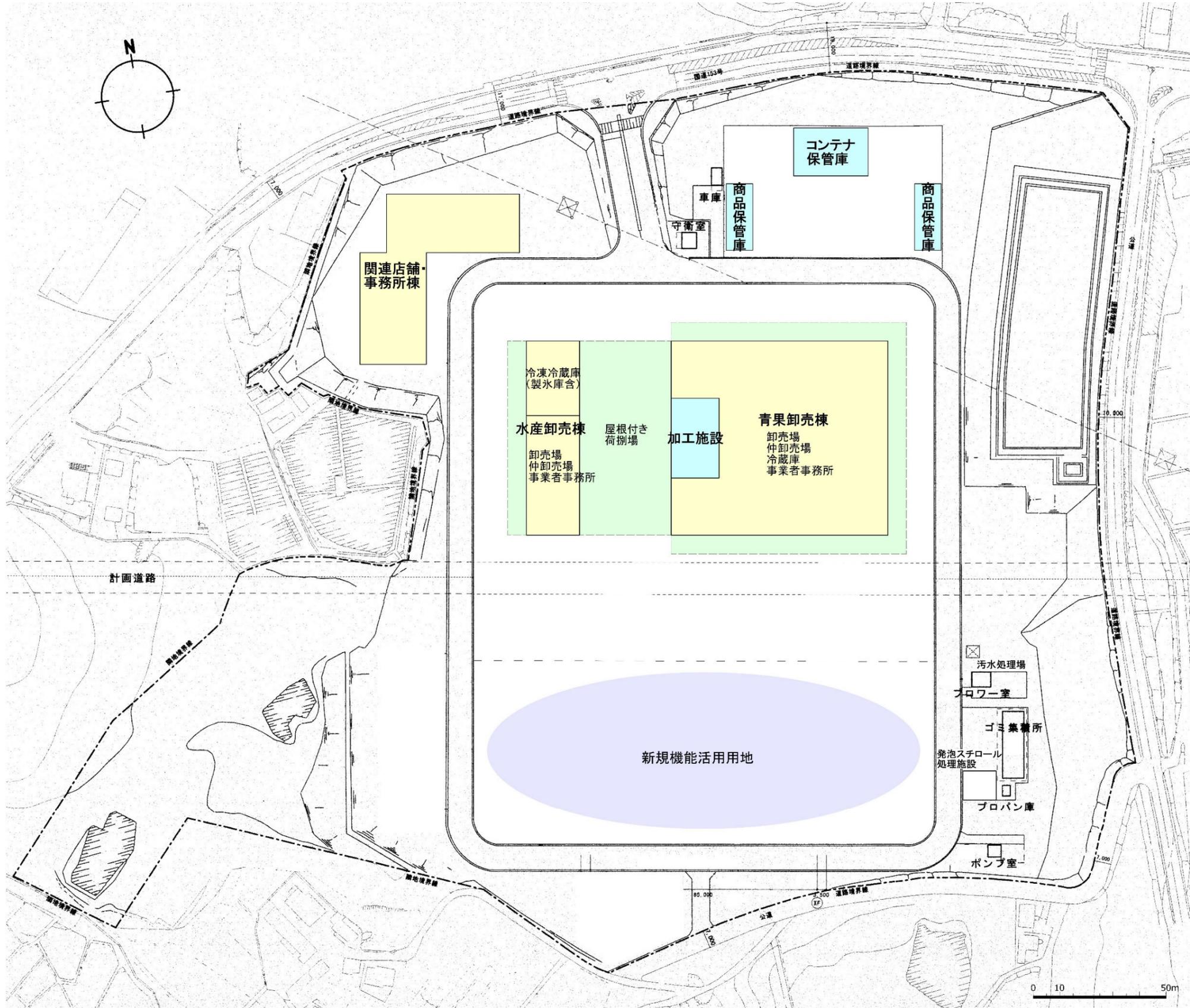
(概算工事費)

	工事区分	概算工事費	備 考
I	建築工事	約 10.4 億円	青果卸売棟、青果冷蔵庫棟、水産卸売棟、水産冷蔵庫棟、関連店舗、加工施設、コンテナ保管庫、商品保管庫に係る工事
II	解体撤去工事	約 0.4 億円	青果冷蔵庫棟、水産冷蔵庫棟、製氷棟、商品保管庫等に係る工事
III	その他工事	約 5.3 億円	集荷・配荷所屋根、駐車場照明、駐車場舗装、太陽光発電、屋外インフラ等に係る工事
	総計	16.1 億円	

※消費税を除きます。

(整備工程案)

	1 年目	2 年目	3 年目	4 年目	5 年目
①⑦コールドチェーン化 (配荷所)					
②⑧集荷・配荷所への屋根設置 (青果・水産卸売棟)					
⑤青果冷蔵庫再整備 ⑥集荷・配荷所への屋根設置			建設 移転 解体 	屋根 	
⑪水産冷凍冷蔵庫再整備			建設 移転 	解体 	
③ ⑨ ⑯ 照明の増強 (LED化)					
④⑩⑰不陸解消					
⑫エレベーター設置					
⑬加工施設再整備		建設 移転 解体 			
⑭ボイラー設置 (コンテナ保管庫)					
⑮商品保管庫移転整備				建設 	移転 解体 
⑰太陽光発電設備設置					



パターンC
現況敷地において、全面建替えを行う

基本的考え方に基づき設定した規模や機能、動線をもとに、施設の全面建替えを行います。
 建替えに当たっては、余剰地を生み出し、民間活用等による一般利用食品関係機能の誘致により、「元気を生み出す地域拠点市場」の実現をめざします。

(施設ごとの整備方針)

	施設	整備方針
1	青果棟	配荷所のコールドチェーン化
2		屋根付き荷捌場の整備
3		冷蔵庫との合築
4		太陽光発電の設置
5	水産棟	配荷所のコールドチェーン化
6		屋根付き荷捌場の整備
7		冷蔵冷蔵庫との合築
8	関連店舗・事務所棟	合築して建替え
9	加工施設	場所を移動して再整備 コールドチェーン化
10	コンテナ保管庫	場所を移動して再整備 洗浄機の凍結対応の給湯ボイラー設置
11	インフラ	再整備に伴いやり替え

(概算工事費)

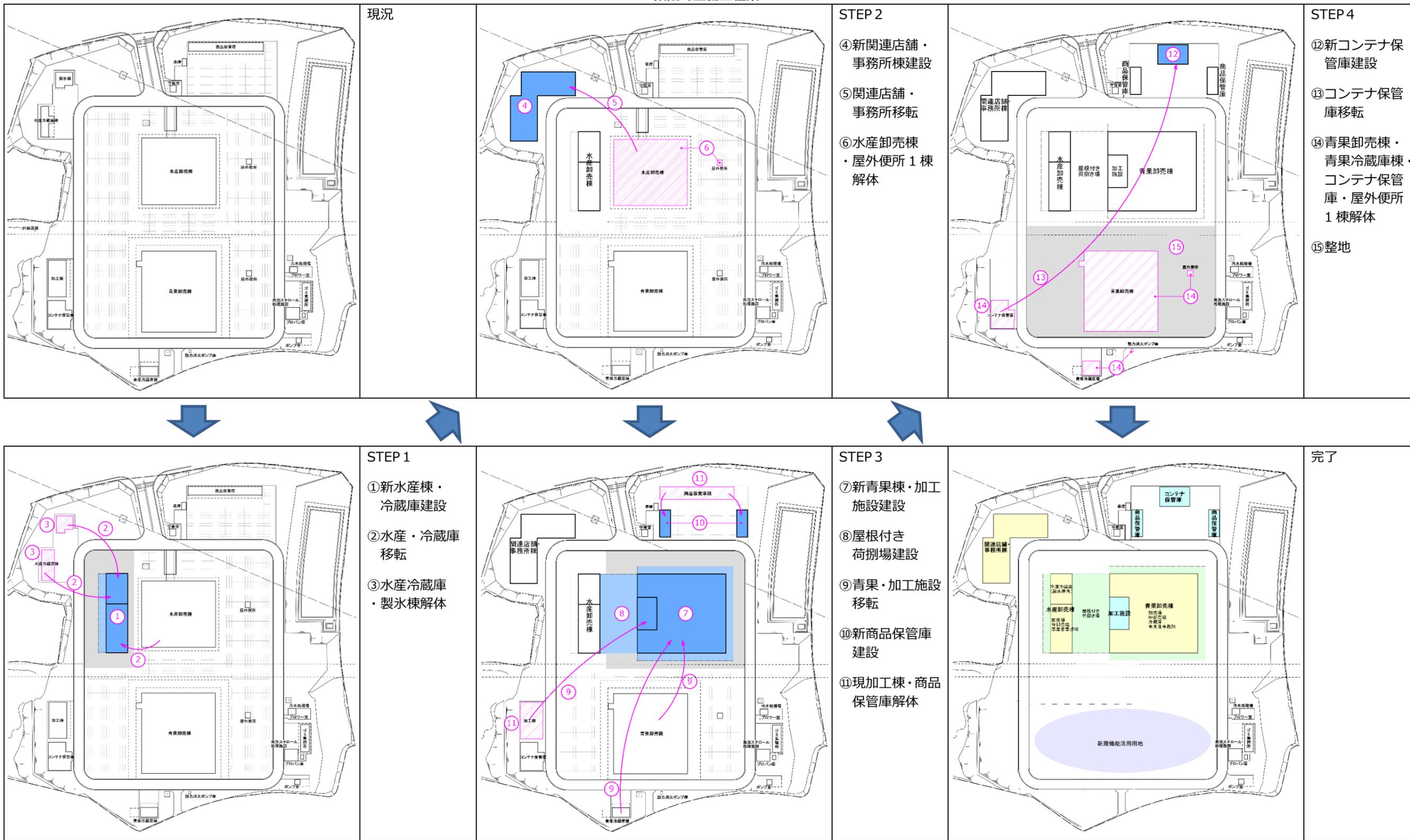
	工事区分	概算工事費	備 考
I	建築工事	約 30.5 億円	青果卸売棟、水産卸売棟、買荷保管積込所、加工施設、コンテナ保管庫、商品保管庫、関連店舗・事務所棟に係る工事
II	解体撤去工事	約 4.1 億円	青果卸売棟、水産卸売棟、青果冷蔵庫棟、水産冷蔵庫棟、製氷棟、加工施設、コンテナ保管庫、商品保管庫、便所等に係る工事
III	その他工事	約 3.1 億円	敷地整備、屋外照明、屋外インフラ等に係る工事
	総計	約 37.7 億円	

※消費税を除きます。

(整備工程案)

- ・全面建替えにおいては、市場の稼働を継続しながら施設整備を行う必要があるため、段階的整備による工程を検討する必要があります。
- ・本整備では、仮設建築物を用いずに整備を行うこととするため、現況の駐車場等のスペースに新たに施設を建設しながら、順次ローリングで整備を進める工程とします（次頁の「段階的整備工程案」参照）。

段階的整備工程案



現状

STEP 2

STEP 4

STEP 1

STEP 3

完了

- ①新水産棟・冷蔵庫建設
- ②水産・冷蔵庫移転
- ③水産冷蔵庫・製氷棟解体

- ⑦新青果棟・加工施設建設
- ⑧屋根付き荷捌場建設
- ⑨青果・加工施設移転
- ⑩新商品保管庫建設
- ⑪現加工棟・商品保管庫解体

- ⑫新コンテナ保管庫建設
- ⑬コンテナ保管庫移転
- ⑭青果卸売棟・青果冷蔵庫棟・コンテナ保管庫・屋外便所1棟解体
- ⑮整地

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目
①新水産棟・冷蔵庫建設	■							
②水産・冷蔵庫移転		■						
③水産冷蔵庫・製氷棟解体		■						
④新関連店舗・事務所棟建設		■	■					
⑤関連店舗・事務所移転			■					
⑥水産卸売棟・屋外便所1棟解体				■				
⑦新青果棟・加工施設建設					■	■		
⑧屋根付き荷捌場建設					■			
⑨青果・加工施設移転						■		
⑩新商品保管庫建設						■		
⑪加工棟・商品保管庫解体						■		
⑫新コンテナ保管庫建設							■	
⑬コンテナ保管庫移転							■	
⑭青果卸売棟・青果冷蔵庫棟・コンテナ保管庫・屋外便所1棟解体							■	■
⑮整地								■

(2) 整備パターンの比較検討

3つの整備パターンについて比較すると、将来ビジョンの実現及び取扱目標量の達成にはパターンCが最も望ましいものの、工事中の影響や課題解消の緊急性、高い整備コストによる市場内事業者への負担増等、調整を要する多くの課題があります。

一方、パターンBは、既存施設活用のため余剰地活用に一定の制約はありますが、動線の合理性、ニーズに合った機能強化等、ビジョンの実現及び取扱目標量の達成に一定の効果を得ることができます。

整備パターンの比較

	パターンA	パターンB	パターンC
将来ビジョン及び取扱目標量への対応	△配置上も機能上も現況とあまり変わらないため、将来ビジョン及び取扱目標量の達成が難しい。	○既存施設はそのままのため、余剰地活用に制約はあるが、概ねビジョン実現及び取扱目標量の達成に向けた対応が可能	◎余剰地活用による産業振興も含めて、ビジョン実現及び取扱目標量を上回る達成が可能
場内動線の合理性	△既存の施設配置とほぼ変わらないため、動線の効率化が見込みにくい。	○水産冷蔵庫や加工棟、商品保管庫の移転により、課題であった長距離移動が解消され物流の効率化が見込める。	○建替えにより売場と冷蔵庫、加工施設の合築等、物流の大幅な効率化が見込める。
物流機能の強化	△荷捌場への屋根設置により、集・配荷時の作業効率は向上するが、コールドチェーン対応が不十分。	○荷捌場への屋根設置により、集・配荷時の作業効率が向上。またコールドチェーン対応により品質管理の強化が図れる。	◎集約建替えにより、荷の流れの効率化や品質管理を強みとした幅広い展開が可能
整備中の市場内事業者への影響	◎集荷所・配荷所への屋根設置時以外は、工事中の影響は少ない。	○低温化設備の工事中は、売場に影響が出る可能性はある。	△工事中は動線の制約が発生し、物流動線が非効率になる恐れがあり、影響は大きい。
整備コスト	◎現況施設の改修のため、コストは抑えられる。	○現況施設への機能付加のため、全面建替えに比べてコストは抑えられる。	△全面的な建替えのため、建設費、移転費とも最も高コストとなる。
	総事業費 約 8.5 億円	総事業費 約 16.1 億円	総事業費 約 37.7 億円
市場使用料等への反映	○屋根付き荷捌場の使用料等を見込める可能性がある。	○屋根付き荷捌場や低温設備の使用料等を見込める可能性がある。	△全面建替えにより使用料等の増加が見込める可能性があるが、市場内事業者への影響が大きい。
スケジュール	◎工事エリアが限定されるため、工期は短くて済む。	○稼働しながらの改修となるため、整備期間を一定見込む必要がある。	△稼働しながらの建替えとなるため、整備期間は長くなる。
	約 3 年	約 5 年	約 8 年

5 事業手法の整理

卸売市場の施設整備の事業手法及び管理運営体制については、様々なものがあります。従来の手法に加え、民間活力導入の視点も踏まえた検討を行い、本市場にとって適切な事業手法を選択していくことが求められます。

本事業について想定される主な事業スキームについては、以下のものが考えられます。ただし、「民設民営」については、本市場では開設者が市であることと、現時点では、民間に開設者を移譲する方向性は想定されていないため、検討対象から除外します。

主な事業スキーム

方式	設計	整備	所有権 ※1	維持管理 運営	資金 調達	内容
公設公営	公	公	公	公	公	市が設計、建築、維持管理等の業務ごとに分離・分割して発注する従来型公共事業方式
PFI/ PPP	BTO	民	民	公	民	民間事業者が施設の整備を行い、竣工時に市へ施設の所有権を移転した上で、事業期間中にわたって民間事業者が維持管理運営を行う PFI 事業。整備コストについて民間資金の活用が可能（※1）
	BOT	民	民	民	民	民間事業者が施設の整備を行い、事業期間中にわたって民間事業者が施設を所有したまま維持管理運営を行う PFI 事業。事業期間終了時に市へ所有権を移転する。整備コストについて民間資金の活用が可能（※2）
	DBO	民	民	公	民	施設の設計と建築及び維持管理運営を一体的に民間事業者へ発注する。事業実施に要する資金の調達は市が行う。
	DB	民	民	公	公	施設の設計と建築を一体的に民間事業者へ発注する。事業実施に要する資金の調達は市が行う。

※1 事業期間内の施設の所有権

※2 「地方公共団体における PFI 事業について」（平成 12 年 3 月 29 日 自治事務次官通達）において「PFI 法に基づいて公共施設等の整備を行うために設定される債務負担行為は、効率的かつ効果的な公共施設等の整備のために設定されるものであり、「もっぱら財源調達的手段として設定する債務負担行為」（「債務負担行為の運用について」（昭和 47 年 9 月 30 日付け自治導第 139 号））に該当するものではないと解されること。」とされていることから、PFI 法に基づく PFI 事業として実施する場合には、民間資金を活用した財政負担の平準化が可能になります。

また、PFI 事業の事業形態は、民間事業者の収入の源泉によって下記の 3 つに分類されます。

PFI の事業形態

形態	独立採算型	サービス購入型	ジョイントベンチャー型
内容	施設の整備や維持管理運営の全てのコストを利用者からの利用料収入で賄う。	施設の整備や維持管理運営の全てのコストを行政からのサービス購入費により賄う。	左記の二つの中間型で、施設の整備や維持管理運営のコストを利用者からの利用料収入と行政からのサービス購入費で賄う。

なお、本市場は市街化調整区域内に位置しており、一般的には都市計画法第 29 条の開発許可を受ける必要がありますが、市場施設の整備に当たっては都市計画法の適用除外規定を受けて整備をされています。

この規定は、公益上必要な施設に対する除外規定となっており、卸売市場においては卸売市場法に基づく公的主体による設置が基本と考えられます。

PFI 等民間事業者による市場整備が法的に想定されていないため、民間活力導入も含めた事業手法を検討する場合には、どのような形で整備や運営を行うのかを含めて、事前に開発上の取扱いを整理して進めます。

第4章 運営パターンの整理

1 卸売市場の運営に関わる一般動向

(1) 開設・運営主体について

- ・平成29年度末時点で、全国に地方卸売市場は1,037あり、そのうち公設が151、第三セクターが36、民設が850となっており、民設が圧倒的に多い状況です。
- ・平成30年6月の卸売市場法改正により、市場流通の活性化や効率化をさらに図っていくという観点から、中央卸売市場の開設者が民間事業者にも解禁される中で、開設者が誰になるかは今後次第ですが、少なくとも現状では、政令市や県庁所在地に開設された卸売市場のほとんどが公設の中央卸売市場又は地方卸売市場となっています。

卸売市場の類型

	要件	開設者の許可など	市場数
中央卸売市場	都道府県、人口20万人以上の市、又はこれらが加入する一部事務組合若しくは広域連合が、農林水産大臣の許可を受けて開設する卸売市場(卸売市場法第2条第3項)	①開設者：地方公共団体（農林水産大臣認可） ②卸売業者：株式会社等（農林水産大臣許可） ③仲卸業者：株式会社、個人等（開設者許可） ④関連事業者：株式会社、個人等（開設者許可） ⑤売買参加者：株式会社、個人等（開設者承認）	64
地方卸売市場	中央卸売市場以外の市場であって、卸売場の面積が一定規模以上のもので、都道府県の許可を受けて開設されるもの(卸売市場法第2条第4項) ○政令規模： ・青果市場330㎡ ・水産市場200㎡ （産地市場は330㎡） ・食肉150㎡ ・花き200㎡	①開設者： 地方公共団体、株式会社、農協、漁協 （都道府県知事許可） ②卸売業者： 株式会社、農協、漁協 （都道府県知事許可） ③仲卸業者・売買参加者： 株式会社、個人等 （一般的に開設者の承認、知事への届出）	1,037 （うち 公設 151）
その他市場	中央及び地方卸売市場以外の卸売市場	卸売市場法に規定はない。ただし、条例で必要な規制をすることができる。	

※市場数；中央卸売市場は平成30年度末、地方卸売市場は平成29年度末の数

(2) 指定管理者制度について

- ・公設でありながら、民間活力を利用して市場運営の効率化や活性化等を図るため、指定管理者制度を導入している市場も増えてきています。
- ・全国の統計的な数字はありませんが、参考として、全国公設地方卸売市場協議会の会員数が 72 市場あり、そのうち青果と水産の両方を扱っている市場が 40 市場あります。平成 29 年度時点でそのうちの 12 市場が指定管理者制度を導入している状況です（次ページの表を参照）。

(3) 公設市場を民営化した事例について

- ・全国に民設の市場は多いですが、公営から民営に切り替えた市場は少ない状況です。
- ・事例としては、新潟県の長岡中央青果市場があり、ここは市が所有していた土地建物の資産を事業者が購入した例であり、極めて珍しい例です。
- ・そのほか、神奈川県湘南藤沢卸売市場、静岡県岳南富士卸売市場などがあります。

全国の公設地方卸売市場の状況(平成29年度)

※全国の72市場中、青果と水産の両方を扱う40市場を対象

No.	市場名	指定管理*	敷地・施設面積				市場取扱高(青果・水産)					市場会計決算							
			卸売場面積				数量(t)		金額(千円)			歳入		歳出					
			敷地面積	青果	水産	花き	青果	水産	青果	水産	合計	合計(千円)	市場使用料	繰入金	合計(千円)	人件費			
			m ²	m ²	m ²	m ²	青果	水産	青果	水産	合計	(千円)	金額(千円)	割合	金額(千円)	割合	金額(千円)	割合	
1	千歳市公設地方卸売市場		49,461	904	578		6,467	154	1,467,829	304,982	1,772,811	45,933	17,616	38.4%	11,513	25.1%	45,774	18,080	39.5%
2	苫小牧市公設地方卸売市場		42,557	2,539	1,638	674	11,177	10,507	2,992,604	7,472,334	10,464,938	167,211	105,169	62.9%	27,857	16.7%	169,115	26,044	15.4%
3	花巻市公設地方卸売市場		35,788	2,256	1,859		6,617	1,644	2,019,812	2,924,538	4,944,350	65,250	21,170	32.4%	28,700	44.0%	63,816		0.0%
4	秋田市公設地方卸売市場	○	136,376	6,090	4,627		44,655	12,732	12,700,715	10,257,830	22,958,545	402,680	148,055	36.8%	87,811	21.8%	400,680	16,501	4.1%
5	山形市公設地方卸売市場		115,635	8,314	3,519		30,968	4,851	8,255,972	5,538,994	13,794,966	241,898	114,898	47.5%	38,141	15.8%	231,226	58,007	25.1%
6	会津若松市公設地方卸売市場	○	122,000	3,324	1,800	606	18,021	11,243	5,047,306	2,916,051	7,963,357	125,361	81,689	65.2%	36,274	28.9%	119,569		0.0%
7	郡山市総合地方卸売市場		196,442	6,880	5,124	915	37,484	12,030	8,994,842	8,968,357	17,963,199	1,063,714	234,227	22.0%	721,526	67.8%	1,063,714	62,130	5.8%
8	福島市公設地方卸売市場	○	112,000	10,508	4,830	1,140	51,686	7,222	12,078,522	6,647,010	18,725,532	286,706	159,789	55.7%	77,162	26.9%	237,058	33,811	14.3%
9	水戸市公設地方卸売市場		160,552	6,600	4,889	1,400	126,983	64,599	31,576,114	46,983,656	78,559,770	1,000,801	447,665	44.7%	0	0.0%	453,693	64,750	14.3%
10	黒磯那須公設地方卸売市場		13,704	804	298		2,910	84	811,543	81,282	892,825	15,359	4,443	28.9%	9,270	60.4%	13,155		0.0%
11	鹿沼市公設地方卸売市場		31,955	3,300	1,100		2,282	123	569,490	111,946	681,436	15,403	3,190	20.7%	6,071	39.4%	14,674	51	0.3%
12	秩父市公設地方卸売市場		33,705	3,394			1,035	133	311,837	118,678	430,515	32,757	5,199	15.9%		0.0%	32,757		0.0%
13	柏市公設総合地方卸売市場		80,058	3,021	2,248	745	59,136	12,923	14,803,586	14,405,388	29,208,974	1,107,358	360,782	32.6%	56,000	5.1%	965,278	70,369	7.3%
14	成田市公設地方卸売市場		29,424	3,705	2,233		4,885	4,404	936,569	4,639,934	5,576,503	801,562	83,266	10.4%	184,338	23.0%	791,484	95,669	12.1%
15	千葉市地方卸売市場		190,350	12,798	5,956		120,114	13,664	24,992,168	12,926,285	37,918,453	1,484,429	484,524	32.6%	98,643	6.6%	1,484,429	119,463	8.0%
16	船橋市地方卸売市場		121,534	10,083	4,443		49,599	13,213	12,082,889	13,620,385	25,703,274	1,079,089	454,350	42.1%	345,000	32.0%	1,364,132	137,165	10.1%
17	川崎市地方卸売市場南部市場	○	32,224	6,562	1,533	702	8,560	2,730	1,672,113	2,206,000	3,878,113	67,352		-	29,322	43.5%	250,899	3,141	1.3%
18	松本市公設地方卸売市場	○	120,152	7,728	4,032	291	80,472	32,116	20,073,108	15,664,477	35,737,585	454,109	374,025	82.4%	78,970	17.4%	454,109	6,755	1.5%
19	諏訪市公設地方卸売市場		52,742	4,571	3,316		15,375	1,113	4,516,503	1,199,038	5,715,541	50,663	31,363	61.9%	10,225	20.2%	40,952	19,146	46.8%
20	飯田市地方卸売市場		22,187	3,996	4,422		13,565	6,083	4,008,630	4,518,258	8,526,888	16,782	5,856	34.9%	10,363	61.8%	15,933	10,363	65.0%
21	甲府市地方卸売市場	○	106,389	7,265	4,346		31,614	10,796	9,431,212	8,526,064	17,957,276	328,451	231,058	70.3%	77,310	23.5%	365,263	42,066	11.5%
22	南加賀公設地方卸売市場		89,106	3,894	1,228		12,709	1,928	3,344,413	2,044,505	5,388,918	89,989	66,391	73.8%	0	0.0%	89,771	13,101	14.6%
23	七尾市公設地方卸売市場	○	25,874	1,239	1,422		4,268	11,413	1,357,836	2,876,173	4,234,009	80,981	36,064	44.5%	28,343	35.0%	79,500		0.0%
24	高山市公設地方卸売市場	○	19,795	3,096			10,092	2,526	3,726,217	2,821,753	6,547,970	32,088	28,125	87.6%		0.0%	26,159		0.0%
25	大垣市公設地方卸売市場		55,996	5,914			3,533	746	1,166,690	937,868	2,104,558	94,724	39,198	41.4%	37,775	39.9%	94,724	30,496	32.2%
26	豊田市公設地方卸売市場		93,400	3,880	618		31,538	2,792	8,318,722	2,405,965	10,724,687	216,048	101,650	47.0%	14,588	6.8%	193,870	40,688	21.0%
27	富山市公設地方卸売市場		123,138	5,946	4,423	1,025	45,672	11,824	12,822,382	11,221,214	24,043,596	274,124	182,066	66.4%	62,765	22.9%	274,124	79,400	29.0%
28	東近江市八日市公設地方卸売市場		23,123	1,036	841		1,327	1,183	490,646	939,039	1,429,685	37,312	26,837	71.9%	0	0.0%	34,248	9,336	27.3%
29	大津市公設地方卸売市場		61,760	3,929	2,094		26,776	4,226	6,067,825	4,388,222	10,456,047	376,095	192,027	51.1%	37,200	9.9%	369,607	69,643	18.8%
30	新宮広域圏公設地方卸売市場		16,286	1,344	672		2,700	238	944,643	474,239	1,418,882	77,248	4,966	6.4%	46,824	60.6%	69,152	18,997	27.5%
31	明石市公設地方卸売市場	○	57,395	3,089	1,648		24,071	6,987	5,998,031	6,649,098	12,647,129	86,416	10	0.0%	37,870	43.8%	86,416		0.0%
32	加古川市公設地方卸売市場		43,630	2,252	1,126		7,207	1,543	1,264,655	1,391,521	2,656,176	121,354	67,618	55.7%	22,358	18.4%	121,354	29,704	24.5%
33	尼崎市公設地方卸売市場		63,202	6,420	2,994		34,676	1,743	6,670,743	2,759,410	9,430,153	436,332	197,848	45.3%	37,329	8.6%	327,509	69,023	21.1%
34	鳥取市公設地方卸売市場	○	32,237	3,960	1,360	300	23,500	1,320	6,688,656	1,276,443	7,965,099	39,035	35,694	91.4%		0.0%	33,515	91	0.3%
35	岩国市地方卸売市場		97,014	2,842	990		12,552	1,992	2,962,908	2,168,135	5,131,043	423,197	90,196	21.3%	29,441	7.0%	423,197	16,342	3.9%
36	幡多公設地方卸売市場	○	12,562	1,559	1,414		2,753	629	925,338	517,037	1,442,375	1,537		0.0%	169	11.0%	1,537		0.0%
37	飯塚市地方卸売市場		65,027	6,030	1,654	1,054	37,910	1,610	8,278,453	1,626,075	9,904,528	69,148	64,083	92.7%		0.0%	67,883	12,800	18.9%
38	大分市公設地方卸売市場		90,285	9,319	3,701		57,477	9,127	14,929,444	7,985,012	22,914,456	372,688	244,368	65.6%		0.0%	292,298	45,107	15.4%
39	別府市公設地方卸売市場		69,909	3,726	1,644	679	9,704	1,907	1,701,428	1,785,215	3,486,643	36,260	26,989	74.4%		0.0%	35,138	6,594	18.8%
40	都城市公設地方卸売市場	○	91,882	5,467	1,715	1,297	20,594	1,076	4,463,151	756,954	5,220,105	79,636	201	0.3%	79,252	99.5%	79,636	6,315	7.9%

出典: 全国公設地方卸売市場概要(平成30年度)(全国公設地方卸売市場協議会)

*: 指定管理者制度導入

2 本市場の運営の現状と課題

(1) 現状の運営状況

- ・本市場の現状の運営パターンは、昭和 57 年の開設以来、豊田市が開設し、運営を行う「公設公営」です。
- ・市場施設の維持管理や使用料徴収、市場関係データの収集・整理・公開等の業務を行っています。
- ・特徴的な取組としては、年間 5 回の一般開放を行い、市民等が集うことにより大いににぎわっています。さらに SNS を活用し、毎日、開設者自らが市場内事業者等取材し、市場情報を発信しています。
- ・本市場は、使用料等の収入を原資とした特別会計による経営を行っています。前ページの表より、平成 29 年度の収入は 216 百万円で、そのうち 101 百万円が市場使用料からの収入です。この収入では支出の不足となるため、一般会計から約 15 百万円の繰入れを行っています。他の市場と比較すると必ずしも金額も比率も多いわけではありませんが、先にも示したように繰入れは恒常的となっています (P.11 グラフ参照)。

(2) 運営に関わる課題

- ・運営に関わる一番大きな課題としては、特に外部環境の影響により取扱金額が継続的に減少し、売上高割使用料の部分が連動して減少していること、入場業者が減少傾向であり、面積割使用料が減少していることです。いわゆる市場経営に関わる問題であり、コスト削減をしつつ、売上等を上げることが必要です。
- ・その他に、開設者と市場内事業者の間で考えに相違が生じる場合があります。例えば、施設の必要性に対する認識や、整備や修繕のスピード感などです。また、職員が専門的人材ではなく、また人事異動があるためノウハウが蓄積されず業務効率化が進みづらい面や、市場内事業者との意思疎通が円滑になりづらい面もあります。こうした、行政が開設者である場合に避けにくい構造的な問題があります。

(3) 今後の運営パターンの検討

- ・本市場の現状の運営パターンは「公設公営」ですが、現状の運営状況や課題等も勘案し、今後想定される運営パターンとそのメリット、デメリットなどについて次ページに整理しました。
- ・なお、この3パターン以外に、開設運営主体が、第3セクターや一部事務組合なども考えられ、実際に卸売市場の運営主体としても例がありますが、大きな性格付けとしては、公設公営に近いと考えられますので、ここではパターンからは除外しました。以下に、整備パターンごとに想定される運営パターンを検討、整理しました。
- ・パターンAでは、基本的に施設は現状の機能と大きく変わらないので、現行通りの公設公営が適当と考えられます。ただし、運営効率化の点から公設民営（指定管理者制度）を採用することが考えられます。一方、民営化は受ける事業者はほぼあり得ないと考えられるため不適当としました。
- ・パターンBは、Aに加えて、コールドチェーンの導入により、努力次第では市場を活用してさらに取扱量を増やすことが可能となります。その視点では公設公営は可能ですが、経営的視点が弱いので、公設民営がより適当と考えられます。一方、民営化については、パターンAと同様に民間事業者が参入するメリットまではなさそうです。
- ・パターンCは、全面建替えに加え、新機能活用用地を創出するので、民間的発想で市場経営や余剰地活用を行い、よりパフォーマンスを上げられる可能性もあり、民営化が適当としました。ただし、受ける事業者がない場合は公設民営にならざるを得ません。
- ・なお、ここでの評価は定性的な概略評価のため、今後、整備内容や整備手法等を詰めていく中で、さらに詳細にかつ総合的に運営パターンについて検討していく必要があります。

各整備パターンで想定される運営パターンのイメージ

運営パターン 整備パターン	①公設公営	②公設民営 (指定管理者制度)	③民設民営 (民営化)
パターンA 既存施設を改修して 活用	◎	○	△
パターンB 既存施設を活用しつ つ一部増改築	○	◎	△
パターンC 全面建替え(新規機能 活用用地創出)	△	○	◎

凡例：◎適当、○可能、△不適当

本市場における運営パターンの比較表

タイプ名	①公設公営	②公設民営	③民設民営（民営化）
概要	行政が施設整備し開設者となって、運営	行政が施設整備し開設者となって、運営は民間事業者へ委託（指定管理者制度等）	民間事業者が施設整備し、開設者となって運営（公共施設の賃貸、委譲取得等を含む）
メリット・効果	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○公設公営のため、出荷者、入場業者、買出人や消費者からの安心と信頼がある。 ○監視、指導による適正な市場取引の実施 	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○業務を指定管理者に移管することによる各種手続きや対応の迅速化 ○民間の発想と活力を生かした市場の活性化が期待できる。 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ○人件費等の一般管理費や事務費等の低減が期待できる（その経費削減分を施設改修費用などに充てることができる。）。 	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○人件費や維持管理など運営経費の低減が期待できる（市場使用料が下がる可能性もある。）。 ○各種手続きの簡素化等による対応の迅速化 ○新たな施設整備、空き店舗の活用や新たな収入源の確保など、民間の発想と活力を生かした市場の活性化が期待できる。 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ○運営経費、施設整備等の負担がなくなる。 ○市場機能の維持
デメリット・課題	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○予算面、手続面から迅速性、効率性等が低い。 ○開設者が行政のため、専門的人材の育成が難しい。経営的感覚が弱い傾向がある。 ○入場業者の開設者に対する依存感がある。 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ○市場運営の責任と実務、施設改修は開設者が担うため、費用負担が継続する。 ○開設者が行政のため、経費節減等の意識が弱い傾向がある。 	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者が撤退した場合、市場運営、市場流通に支障をきたす可能性がある。 ○開設者と市場関係者の間に指定管理者が入るため、開設者と市場関係者との意思疎通や手続面で逆に時間がかかる場合もある。 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ○市場運営の責任と施設改修は、開設者が担うため費用負担が継続する。 ○市場運営を担える指定管理者を探す必要がある。 	<p><市場及び市場関係者></p> <ul style="list-style-type: none"> ○公設でないことから信頼低下の可能性（特に初動期） ○民営会社が撤退した場合、市場運営、市場流通に支障をきたす可能性がある。 ○今後の運営費や施設改修費等が全て民間負担となるため、使用料等に転嫁される可能性がある。 <p><市></p> <ul style="list-style-type: none"> ○民設民営の市場を担える民間事業者を探せるか、また、その条件が合うかが課題（土地・施設等の貸借、委譲など）。
本市場で想定される運営主体	<ul style="list-style-type: none"> ○市町村等地方公共団体 ・豊田市 ・供給圏2市（豊田市、みよし市）、愛知県 ※一部事務組合／単独市で費用負担は複数市等も含む。 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者 ・卸会社等特定の入場業者 ・市場内事業者の団体（組合等） ・入場業者が設立した新規の運営会社 ・ビル管理会社、警備会社等 	<ul style="list-style-type: none"> ○民間事業者 ・卸会社等流通業者（例：湘南藤沢市場） ・入場業者で設立した運営会社（例：北勢市場、岳南富士市場）
本市場で適用していく場合の方向性と展開イメージ例（効果向上、収支改善等）	<ul style="list-style-type: none"> ○公設公営という立場から、公平な市場機能を安定的に継続させる方向性をアピール ○取扱高増加や空き店舗対策による使用料収入増 ○徹底した経費節減、供給圏2市等との調整による豊田市の負担の軽減検討などによる支出低減 	<ul style="list-style-type: none"> ○基本的に現行の市場施設を活用し、民間による効率的な運営と、にぎわいや収入増に結びつく市場の再生 ○民間事業者による運営経費の徹底削減 ○取扱高増加（例：地産地消促進）、空き店舗対策や直売イベントの継続等（例：一般開放）による使用料収入増 	<ul style="list-style-type: none"> ○現行の市場機能を維持した上で、現行の市場施設も含む土地・空間を活用（整備も含む）した市場連携活用事業 ○現行の市場機能の維持ないしは向上（施設更新＋運営向上）。 ○市場の土地・空間を活用した事業展開による経済活性化（例：流通センター、加工センター、観光市場など）

第5章 市場活性化に向けた展開

整備パターンの検討を踏まえた、今後の市場活性化に向けた展開について検討します。

1 「経営展望」に描かれた市場活性化に向けた展開

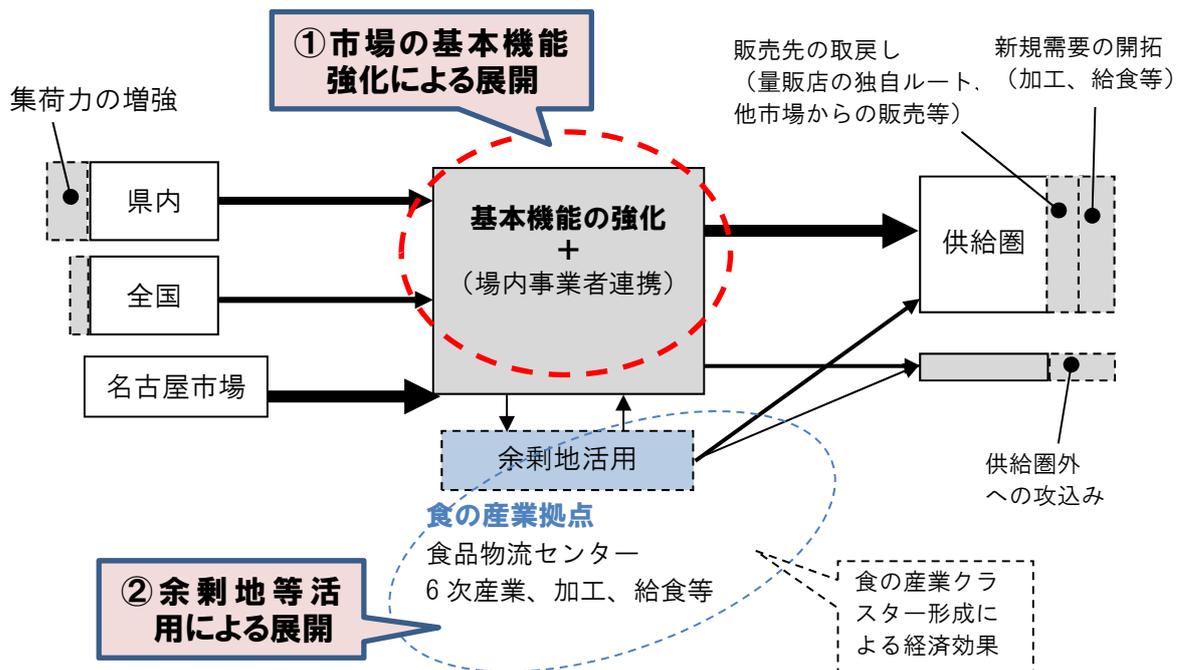
平成30年3月に策定された「豊田市公設地方卸売市場経営展望」における市場活性化について確認、整理します。

経営展望の目標年次は令和7年度です。経営展望に描かれた市場活性化に向けた展開の方向性は、大別すると、①市場の基本機能強化による展開と、②余剰地等活用による展開です。

■将来ビジョン（再掲）

豊田市民に安全な食を提供し、元気を生み出す地域拠点市場

- 豊田市等の実需者や市民に確実に、安全安心な食が供給されている。
- 名古屋市場との強力な連携により食材が確実に調達されている。
- 県内及び全国産地との結びつきが強化されている。
- 供給・販売先が、加工や給食需要などに対応し供給圏内外で充実・拡大している。
- 余剰地を活用して、市場機能と連携した食の産業立地が進み、産業振興に寄与している。



■目標年次の年間取扱量の目標

項目	実績値			目標値		備考
	平成17年度	平成22年度	平成28年度	令和7年度	平成28年度比	
青果物取扱量 (t)	48,684	38,883	31,444	35,000	111%	加工物・その他含む
水産物取扱量 (t)	4,770	3,814	2,771	3,500	126%	

2 市場の基本機能強化による展開イメージ

(1) 市場の基本機能強化による展開に関する各整備パターンの整備内容

各整備パターンにおいて、市場の基本機能強化による展開に関する整備内容は以下のとおりです。

整備パターン	市場の基本機能強化による展開に関する整備内容
パターンA 既存施設を改修して活用	①配送機能の強化(水産棟と青果棟との間の空間に大屋根の設置等)
パターンB 既存施設を活用しつつ一部増改築	①配送機能の強化(水産棟と青果棟との間の空間に大屋根の設置等) ②青果、水産、加工棟等へのコールドチェーン導入
パターンC 全面建替え(新規機能活用用地創出)	①配送機能の強化(水産棟と青果棟との間の空間に大屋根の設置等) ②青果、水産、加工棟等へのコールドチェーン導入 ③卸売場と冷蔵庫、加工場、倉庫等への動線強化(各機能が近づき、便利になる) ④施設規模のコンパクト化・スマート化(省力化及び省電力化)

(2) 各整備パターンにおける市場の基本機能強化により想定される効果

上記の整理を踏まえて、各整備パターンにおける市場の基本機能強化により想定される効果は以下のとおりです。

整備パターン	市場活性化で想定される効果
パターンA 既存施設を改修して活用	○配送機能が改善・強化されることにより、取扱量の減少が抑制される可能性がある。
パターンB 既存施設を活用しつつ一部増改築	○取扱量が増える可能性がある。 ・配送機能の改善・強化及びコールドチェーンが整備されると、現時点では他の卸売市場より優位になるため、産地側から本市場に出荷したい、需要側からも本市場から購入したいというニーズが高まる可能性がある。 ・特に、愛知県東部及び近隣県への供給が想定される。 ○中央市場である名古屋市場の役割の一部を本市場が担う。 ・現状の名古屋市場は、需要はあるものの、手狭でコールドチェーンも整っていないため、産地・需要サイドからは課題がある。 ・その名古屋市場の役割の一部を、交通利便性が高く、機能向上した本市場が担える可能性がある。 ・県内や近隣県の産地を中心に、名古屋市場に納める荷物も含めて、本市場に集まる可能性がある。
パターンC 全面建替え(新規機能活用用地創出)	上記パターンBの効果がさらに増強されるイメージ(取扱量の大幅な増加が見込める)

3 余剰地等活用による展開イメージ

(1) 各整備パターンにおける余剰地創出の想定

各整備パターンにおいて、余剰地創出の想定は以下のとおりです。

整備パターン	余剰地創出の想定
パターンA 既存施設を改修して活用	余剰地は生み出せず
パターンB 既存施設を活用しつつ一部増改築	余剰地は 4,000～5,000 m ² 程度創出 (現商品保管庫と駐車場活用を想定)
パターンC 全面建替え(新規機能活用用地創出)	余剰地は 10,000～20,000 m ² 程度創出 (都市計画道路の南側を想定)

(2) 余剰地活用の想定イメージ

余剰地活用の想定イメージについて整理します。ただしここでは、都市計画上の「市場施設」としての指定をはずさない前提とします。すなわち、卸売市場の機能と全く異なる機能の誘致・活用は除外します。

全国の卸売市場での事例等を参考に、大都市圏など立地条件等も勘案し、本市場で想定される機能を整理することとします。

タイプ	概要	事例
A 市場物流機能の強化・拡充	<ul style="list-style-type: none"> 主として市場内事業者が現況(共通)の市場施設の配送スペースでは足りない場合に、別途、物流センター(パック加工を含む場合あり)などを市場施設の周辺に設置 利用者は、卸売業者や大口を扱う仲卸業者又は仲卸組合 	盛岡市中央卸売市場 川崎市中央卸売市場
B 食品加工場(一次加工、二次加工含む)	<ul style="list-style-type: none"> 主として卸売市場に集まる青果物・水産物を利用し、カット野菜や加工品、総菜、弁当などを製造する工場を整備 市場内事業者による直営や関連会社での経営、さらには外部事業者と連携する場合も想定される。 	倉敷青果荷受組合 (カット野菜工場; 延床 1,325 m ²)
C 生鮮食料品以外の物流センター	<ul style="list-style-type: none"> 市場で扱う生鮮食料品以外の日販品や飲料などの食品を扱う物流センターを誘致 市場で扱う生鮮食料品との同梱配送などの効率化が可能な場合や、市場利用者にとって仕入れが効率化する場合もある。 	湘南藤沢卸売市場 (国分の物流センターを誘致)
D 生鮮食料品の直売所等(BtoC)	<ul style="list-style-type: none"> 市場で扱う生鮮食料品を市民や来訪者に向けて販売する、集客が見込める直売所を設置 道の駅的な情報発信や飲食、加工品販売などと地域活性化や農業振興などと関係付けることも考えられる。 現在開催している卸売市場一般開放などを常設型にするイメージ 	和歌山市中央卸売市場など多くの市場で 現在検討中

(3) 各整備パターンにおける余剰地等の活用の可能性と想定される効果

上記の整理を踏まえて、各整備パターンにおける余剰地等の活用の可能性と想定される効果は以下のとおりです。

整備パターン	A 市場物流機能の強化・拡充	B 食品加工場（一次加工、二次加工含む）	C 生鮮食料品以外の物流センター	D 生鮮食料品の直売所等（BtoC）	評価
パターンA 既存施設を改修して活用	×	×	×	×	余剰地を生み出せず可能性なし
パターンB 既存施設を活用しつつ一部増改築	○	○	△ 小規模のみ	△ 小規模のみ	余剰地は4,000㎡～5,000㎡程度創出なので、中規模程度までは可能
パターンC 全面建替え（新規機能活用用地創出）	○	○	○	○	余剰地は10,000㎡～20,000㎡程度創出なので、中規模程度までは可能

凡例：○可能性あり、△条件付きで可能性あり、×可能性なし

4 各整備パターンにおける市場活性化の可能性評価

上記の検討を踏まえて、各整備パターンにおける市場活性化の方向の可能性について、以下に整理します。

○パターンAについては、配送機能が少し改善・強化されるため、市場の基本機能が少し強化されますが、余剰地活用はできないため、総合評価として、市場活性化の効果は限定的です。

○パターンBについては、配送機能の強化に加えてコールドチェーンも導入されるため、市場の基本機能が強化されます。さらに余剰地も小規模であれば活用可能であるため、総合評価として、市場活性化に一定の効果が期待できます。

○パターンCについては、全面建替えであるため、パターンBをさらに強力にするイメージであり、総合評価として、市場活性化の効果は高いです。

各整備パターンにおける市場活性化の可能性評価

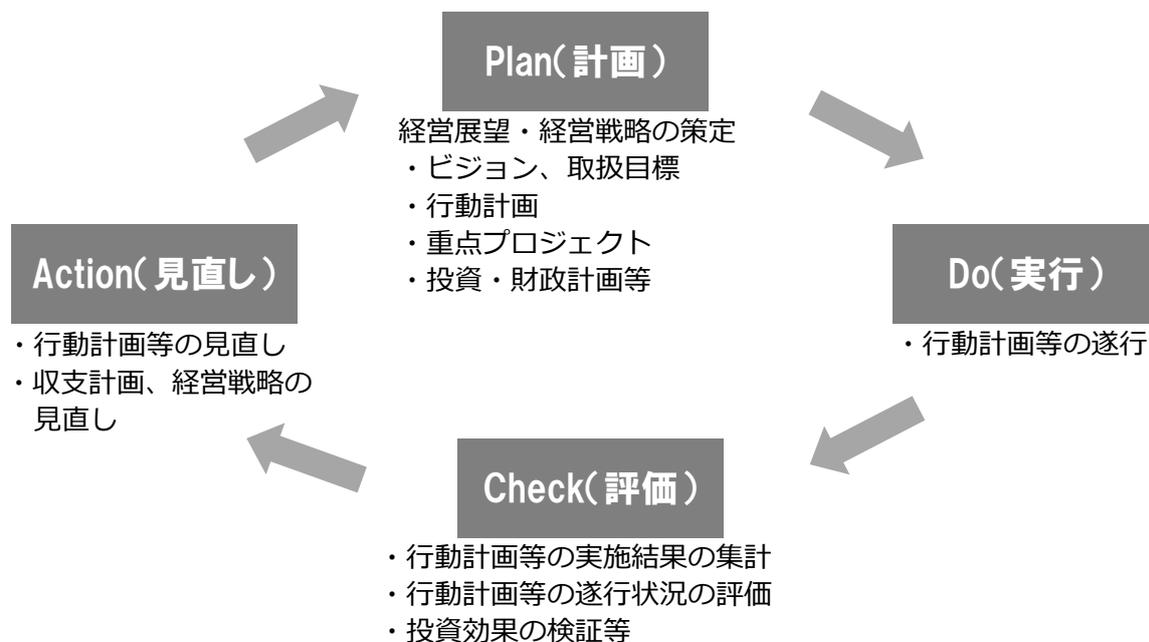
市場活性化の方向性 整備パターン	①市場の基本機能 強化による展開	②余剰地等活用による展開	総合評価
パターンA 既存施設を改修して活用	△	—	△
パターンB 既存施設を活用しつつ一部増改築	○	○	○
パターンC 全面建替え（新規機能活用用地創出）	◎	◎	◎

凡例：◎可能性高く効果も高い、○可能性あり効果もある、△可能性あるが効果は限定的

なお、ここでは主として、各整備パターンの可能性や効果について整理しており、今後、コストや実現可能性、そして市場内事業者の経営の方向性なども含めて総合的に評価検討し、整備パターンを決定していく必要があります。

5 活性化に向けた取組

経営展望では、将来ビジョンを実現するための具体的な方策を実施するための行動計画を定めています。行動計画を着実に実施することとあわせて、投資・財政計画を策定し、その成果を評価し、次なる行動に活かしていくために、以下のとおり、PDCAの考え方で推進するものとします。



経営展望においては、ビジョンの推進体制として、経営展望策定時に設置した豊田市公設地方卸売市場経営展望策定検討会議をベースとした「豊田市公設地方卸売市場経営展望推進会議」を設置し、さらに、経営展望推進の報告機関として、豊田市公設地方卸売市場運営協議会を位置付けることとしています。

経営戦略の検証は、経営展望のビジョン推進とあわせて行うことになるため、上記における検証を踏まえて、見直し、更新等を行います。

第6章 投資・財政計画（収支計画）

経営展望では、本市場の将来の目標取扱量を3つのケースで推計し、それを踏まえて市場内事業者と開設者として年間取扱目標量を設定しました。なお、本市場の取扱量を左右する要因は多様に考えられますが、供給圏である豊田市とみよし市の人口と市民1人当たりの市場取扱量（見かけ上の1人当たりの供給量）から、将来取扱量を推計しています。

＜推計結果（3つのケース）＞

ケース	概要	令和7年度の推計値	
推計A	平成17年度以降の取扱量の傾向がその延長上で継続した場合	青果物	15,101t
		水産物	703t
推計B	平成28年度（ほぼ現状）における市民1人当たりの市場取扱量を維持する場合	青果物	31,628t
		水産物	2,787t
推計C	平成17年度（約10年前）における市民1人当たりの市場取扱量に、努力して回復する場合	青果物	50,920t
		水産物	4,990t

年間取扱目標量

青果物 **35,000t**
(H28年度比 111%)

水産物 **3,500t**
(H28年度比 126%)

（計算式）

推計A = 令和7年度の市民1人当たりの取扱量 × 令和7年の豊田市・みよし市の将来推計人口

推計B = 平成28年度の市民1人当たりの取扱量 × 令和7年の豊田市・みよし市の将来推計人口

推計C = 平成17年度の市民1人当たりの取扱量 × 令和7年の豊田市・みよし市の将来推計人口

取扱目標値を達成し、売上高割使用料の増収を図るためには、経営展望で設定した戦略と行動計画を具体化していく必要があります。

再整備計画で検討した施設整備を行い、実需者や消費者のニーズに対応できる市場施設とし、さらに動線の再構築や空きスペースの活用により市場内事業者の経営の効率化や市場の活性化を促し、市場経営の安定化を図ります。

(参考) 整備パターン別投資・財政計画

パターン A による整備の場合

区 分		年 度												
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算 見込み)	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
収益的 収入	1 総 収 益 (A)	185,601	196,659	235,057	217,088	817,043	234,021	484,032	215,078	215,670	215,670	215,670	215,670	215,670
	(1) 営 業 収 益 (B)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	ア 料 金 収 入	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ その他													
	(2) 営 業 外 収 益	83,951	96,087	131,832	111,991	711,000	127,000	376,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000	106,000
	ア 他 会 計 繰 入 金	14,588	25,605	58,832	35,991	635,000	51,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	イ その他	69,363	70,482	73,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000
	2 総 費 用 (D)	193,674	208,580	211,082	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100
	(1) 営 業 費 用	193,674	205,946	210,582	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600
	ア 職 員 給 与 費	40,688	40,511	40,582	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600
	イ 退 職 手 当													
	ウ その他	152,986	165,435	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000
	(2) 営 業 外 費 用	2,634	500	500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
	ア 支 払 利 息													
イ 一 時 借 入 利 息														
ウ その他	2,634	500	500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
3 収 支 差 引 (E)	△ 8,073	△ 11,921	23,975	4,988	604,943	21,921	271,932	2,978	3,570	3,570	3,570	3,570	3,570	
資本的 収入	1 資 本 的 収 入 (F)													
	(1) 地 方 債 借 入 金													
	ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(3) 他 会 計 借 入 金													
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金													
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) その他													
	2 資 本 的 支 出 (G)	196	60	200	200	602,615	21,045	262,759	200	200	200	200	200	200
	(1) 建 設 改 良 費	196	60	200	200	602,615	21,045	262,759	200	200	200	200	200	200
	ウ ち 職 員 給 与 費													
	(2) 地 方 債 借 入 金 返 還 金 (H)													
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
	(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金													
(5) その他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 196	△ 60	△ 200	△ 200	△ 602,615	△ 21,045	△ 262,759	△ 200	△ 200	△ 200	△ 200	△ 200	△ 200	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 8,269	△ 11,981	23,775	4,788	2,328	876	9,173	2,778	3,370	3,370	3,370	3,370	3,370	
積 立 金 (K)														
前 年 度 からの 繰 越 金 (L)	30,447	22,178	10,197	33,972	38,760	41,088	41,964	51,137	53,915	57,285	60,655	64,025	67,395	
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	22,178	10,197	33,972	38,760	41,088	41,964	51,137	53,915	57,285	60,655	64,025	67,395	70,765	
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べき 財 源 (O)														
実 質 収 支 黒 字 (P)	22,178	10,197	33,972	38,760	41,088	41,964	51,137	53,915	57,285	60,655	64,025	67,395	70,765	
赤 字 比 率 ($\frac{(O)}{(B)-(C)} \times 100$)														
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)														
地 方 財 政 法 施 行 令 第 16 条 第 1 項 により 算 定 した 資 金 不 足 額 (R)														
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670	
地 方 財 政 法 による 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)														
健 全 化 法 施 行 令 第 16 条 により 算 定 した 資 金 不 足 額 (T)														
健 全 化 法 施 行 規 則 第 6 条 に 規 定 する 解 消 可 能 資 金 不 足 額 (U)														
健 全 化 法 施 行 令 第 17 条 により 算 定 した 事 業 の 規 模 (V)														
健 全 化 法 第 22 条 により 算 定 した 資 金 不 足 比 率 ((T)/(V) × 100)														
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)														
地 方 債 残 高 (X)														

○他会計繰入金 (単位:千円)

区 分		年 度												
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算 見込み)	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
収益的 収支	うち 基準内繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	635,000	51,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	うち 基準外繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	635,000	51,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
資本的 収支	うち 基準内繰入金													
	うち 基準外繰入金													
合 計		14,588	25,605	58,832	35,991	635,000	51,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	

(単位:千円, %)

パターン B による整備の場合

年 度		前々年度	前年度	本年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分		(決算)	(決算)	(決算見込み)										
収益的収入	1 総 収 益 (A)	185,601	196,659	235,057	217,088	772,043	723,021	484,032	385,078	485,670	215,670	215,670	215,670	215,670
	(1) 営 業 収 益 (B)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	ア 料 金 収 入 (C)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他													
	(2) 営 業 外 収 益	83,951	96,087	131,832	111,991	666,000	616,000	376,000	276,000	376,000	106,000	106,000	106,000	106,000
	ア 他 会 計 繰 入 金	14,588	25,605	58,832	35,991	590,000	540,000	300,000	200,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	イ そ の 他	69,363	70,482	73,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000
	2 総 費 用 (D)	193,674	208,580	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100	212,100
	(1) 営 業 費 用	193,674	205,946	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600	210,600
ア 職 員 給 与 費	40,688	40,511	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	
イ そ の 他	152,986	165,435	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	170,000	
(2) 営 業 外 費 用	2,634	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
ア 支 払 利 息														
イ そ の 他		2,634	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
3 収 支 差 引 (E)	△ 8,073	△ 11,921	22,957	4,988	559,943	510,921	271,932	172,978	273,570	3,570	3,570	3,570	3,570	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)													
	(1) 地 方 債 償 還 金													
	イ ち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(3) 他 会 計 借 入 金													
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金													
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) そ の 他													
	2 資 本 的 支 出 (G)	196	60	200	200	553,995	503,604	268,380	170,005	271,163	200	200	200	200
(1) 建 設 改 良 費	196	60	200	200	553,995	503,604	268,380	170,005	271,163	200	200	200	200	
イ ち 職 員 給 与 費														
(2) 地 方 債 償 還 金 (H)														
(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金														
(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金														
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 196	△ 60	△ 200	△ 200	△ 553,995	△ 503,604	△ 268,380	△ 170,005	△ 271,163	△ 200	△ 200	△ 200	△ 200	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 8,269	△ 11,981	22,757	4,788	5,948	7,317	3,552	2,973	2,407	3,370	3,370	3,370	3,370	
積 立 金 (K)														
前年度からの繰越金 (L)	30,447	22,178	10,197	32,954	37,742	43,690	51,007	54,559	57,532	59,939	63,309	66,679	70,049	
前年度繰上充入金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	22,178	10,197	32,954	37,742	43,690	51,007	54,559	57,532	59,939	63,309	66,679	70,049	73,419	
翌年度へ繰り越すべき財源 (O)														
実 質 収 支 差 引 (N)-(O) (P)	22,178	10,197	32,954	37,742	43,690	51,007	54,559	57,532	59,939	63,309	66,679	70,049	73,419	
赤 字 比 率 ($\frac{(P)}{(B)-(C)} \times 100$)														
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)														
地 方 財 政 施 行 令 第 16 条 第 1 項 により 算 定 し た 資 金 不 足 額 (R)														
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670	
地 方 財 政 法 による 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)														
健 全 化 法 施 行 令 第 16 条 により 算 定 し た 資 金 不 足 額 (T)														
健 全 化 法 施 行 規 則 第 6 条 に 規 定 す る 解 消 可 能 資 金 不 足 額 (U)														
健 全 化 法 施 行 令 第 17 条 により 算 定 し た 事 業 の 規 模 (V)														
健 全 化 法 第 22 条 により 算 定 し た 資 金 不 足 比 率 ((T)/(V) × 100)														
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)														
地 方 債 残 高 (X)														

○他会計繰入金 (単位:千円)

年 度		前々年度	前年度	本年度	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
区 分		(決算)	(決算)	(決算見込み)										
収益的収支分	うち基準内繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	590,000	540,000	300,000	200,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	うち基準外繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	590,000	540,000	300,000	200,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000
資本的収支分	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
合 計		14,588	25,605	58,832	35,991	590,000	540,000	300,000	200,000	300,000	30,000	30,000	30,000	30,000

(単位:千円, %)

パターンCによる整備の場合

区 分		年 度												
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算 見込み)	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
収益的収入	1 総 収 益 (A)	185,601	196,659	235,057	217,088	622,043	243,021	754,032	395,078	1,885,670	965,670	305,670	805,670	225,670
	(1) 営 業 収 益 (B)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	ア 料 金 収 入	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670
	イ 受 託 工 事 収 益 (C)													
	ウ そ の 他													
	(2) 営 業 外 収 益	83,951	96,087	131,832	111,991	516,000	136,000	646,000	286,000	1,776,000	856,000	196,000	696,000	116,000
	ア 他 会 計 繰 入 金	14,588	25,605	58,832	35,991	440,000	60,000	570,000	210,000	1,700,000	780,000	120,000	620,000	40,000
	イ そ の 他	69,363	70,482	73,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000	76,000
	2 総 費 用 (D)	193,674	208,580	220,641	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100	222,100
	(1) 営 業 費 用	193,674	205,946	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600	220,600
	ア 職 員 給 与 費	40,688	40,511	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600	40,600
	イ 退 職 手 当													
	ウ そ の 他	152,986	165,435	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000	180,000
	(2) 営 業 外 費 用	2,634		41	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500
	ア 支 払 利 息													
イ そ の 他		2,634	41	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	1,500	
3 収 支 差 引 (E)	△ 8,073	△ 11,921	14,416	△ 5,012	399,943	20,921	531,932	172,978	1,663,570	743,570	83,570	583,570	3,570	
資本的収入	1 資 本 的 収 入 (F)													
	(1) 地 方 債 借 入 金													
	ウ ち 資 本 費 平 準 化 債													
	(2) 他 会 計 補 助 金													
	(3) 他 会 計 借 入 金													
	(4) 固 定 資 産 売 却 代 金													
	(5) 国 (都 道 府 県) 補 助 金													
	(6) 工 事 負 担 金													
	(7) そ の 他													
	2 資 本 的 支 出 (G)	196	60	200	200	392,570	13,103	530,070	169,182	1,652,180	734,318	79,730	580,388	200
	(1) 建 設 改 良 費	196	60	200	200	392,570	13,103	530,070	169,182	1,652,180	734,318	79,730	580,388	200
	ウ ち 職 員 給 与 費													
	(2) 地 方 債 借 入 金 返 還 金 (H)													
	(3) 他 会 計 長 期 借 入 金 返 還 金													
	(4) 他 会 計 へ の 繰 出 金													
(5) そ の 他														
3 収 支 差 引 (F)-(G) (I)	△ 196	△ 60	△ 200	△ 200	△ 392,570	△ 13,103	△ 530,070	△ 169,182	△ 1,652,180	△ 734,318	△ 79,730	△ 580,388	△ 200	
収 支 再 差 引 (E)+(I) (J)	△ 8,269	△ 11,981	14,216	△ 5,212	7,373	7,818	1,862	3,796	11,390	9,252	3,840	3,182	3,370	
積 立 金 (K)														
前 年 度 繰 上 充 用 金 (L)	30,447	22,178	10,197	24,413	19,201	26,574	34,392	36,254	40,050	51,440	60,692	64,532	67,714	
前 年 度 繰 上 充 用 金 (M)														
形 式 収 支 (J)-(K)+(L)-(M) (N)	22,178	10,197	24,413	19,201	26,574	34,392	36,254	40,050	51,440	60,692	64,532	67,714	71,084	
翌 年 度 へ 繰 り 越 す べ き 財 源 (O)														
実 質 収 支 差 (P)	22,178	10,197	24,413	19,201	26,574	34,392	36,254	40,050	51,440	60,692	64,532	67,714	71,084	
赤 字 比 率 ($\frac{(O)}{(B)-(C)} \times 100$)														
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)														
地 方 財 政 法 施 行 令 第 16 条 第 1 項 に よ り 算 定 し た 資 金 不 足 額 (R)														
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益 (B)-(C) (S)	101,650	100,572	103,225	105,097	106,043	107,021	108,032	109,078	109,670	109,670	109,670	109,670	109,670	
地 方 財 政 法 に よ り 算 定 し た 資 金 不 足 の 比 率 ((R)/(S) × 100)														
健 全 化 法 施 行 令 第 16 条 に よ り 算 定 し た 資 金 不 足 額 (T)														
健 全 化 法 施 行 規 則 第 6 条 に 規 定 す る 解 消 可 能 資 金 不 足 額 (U)														
健 全 化 法 施 行 令 第 17 条 に よ り 算 定 し た 事 業 の 規 模 (V)														
健 全 化 法 第 22 条 に よ り 算 定 し た 資 金 不 足 比 率 ((T)/(V) × 100)														
他 会 計 借 入 金 残 高 (W)														
地 方 債 借 入 金 残 高 (X)														

○他会計繰入金 (単位:千円)

区 分		年 度												
		前々年度 (決算)	前年度 (決算)	本年度 (決算 見込み)	R2年度	R3年度	R4年度	R5年度	R6年度	R7年度	R8年度	R9年度	R10年度	R11年度
収益的収支分	うち基準内繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	440,000	60,000	570,000	210,000	1,700,000	780,000	120,000	620,000	40,000
	うち基準外繰入金	14,588	25,605	58,832	35,991	440,000	60,000	570,000	210,000	1,700,000	780,000	120,000	620,000	40,000
資本的収支分	うち基準内繰入金													
	うち基準外繰入金													
合 計		14,588	25,605	58,832	35,991	440,000	60,000	570,000	210,000	1,700,000	780,000	120,000	620,000	40,000

(単位:千円, %)

豊田市公設地方卸売市場

発行：豊田市 発行年月：令和2年3月

問合せ先：豊田市 産業部 卸売市場

〒471-0048 豊田市高崎町兼近 70 番地

TEL：(0565) 33-3421 FAX：(0565) 34-2156