

豊田市公設地方卸売市場再整備基本計画

2026 年（令和 8 年）3 月

豊 田 市

目次

1	基本計画策定に当たって	1
	(1) 基本計画策定の趣旨	1
	(2) 卸売市場を取り巻く状況	2
	(3) 本市場の在り方	7
2	計画条件等の整理	9
	(1) 本市場の概要	9
	(2) 現状施設の整理	11
	(3) 本市場の取扱数量及び取扱高の推移	14
	(4) 場内事業者の意見	15
	(5) 本市場における課題	17
3	再整備計画	19
	(1) 再整備の基本的な考え方	19
	(2) 導入機能の検討	21
	(3) 作業動線及び機能配置の考え方	23
	(4) 施設規模の算定	25
	(5) 土地利用及び施設配置計画	26
	(6) ローリング計画	27
	(7) 余剰地活用の考え方	28
	(8) 事業手法等の検討	30
	(9) 市場の管理運営体制	37
4	想定事業スケジュール	38

1 基本計画策定に当たって

(1) 基本計画策定の趣旨

豊田市公設地方卸売市場（以下「本市場」という。）は、昭和 57 年（1982 年）の開場以来、愛知県西三河地区の拠点市場として生鮮食料品等の流通における重要な役割を果たしてきたが、主たる施設は昭和 57 年竣工であり、施設の老朽化が進んでいる。

近年の食品流通を取り巻く状況変化に対応するため、平成 30 年度（2018 年度）の卸売市場法改正に伴って農林水産省が策定した「卸売市場に関する基本方針」では、安全・安心で新鮮な生鮮食料品等を安定供給する基本的機能の強化や取引実態に応じた流通の効率化、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などの創意工夫を生かした事業展開が期待されている。

そのような中で、本市場は安全・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活力ある市場を目指すため、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ている。

また、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」を令和元年度に策定した。

これらの背景を踏まえ、「豊田市公設地方卸売市場再整備基本計画」では、市場施設としての具体的な機能、施設の規模や配置、事業手法等の検討を行い、市場再整備の全体像を取りまとめるものである。

(2) 卸売市場を取り巻く状況

「卸売市場に関する基本方針」（令和7年農林水産省告示第1416号）【抜粋】

・改正卸売市場法に基づき、卸売市場に関する3つの基本的な事項として整理されている。

第1 卸売市場の業務の運営に関する基本的な事項

1 卸売市場の位置付け

中央卸売市場及び地方卸売市場（以下単に「卸売市場」という。）が有する集荷及び分荷、価格形成、代金決済等の調整機能は重要であり、卸売業者の集荷機能、仲卸業者の目利き機能等が果たされることにより、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすことが期待される。

他方、生産者の所得の向上と消費者ニーズへの的確な対応のためには、卸売市場を含めて新たな需要の開拓や付加価値の向上を実現することが求められる。

流通が多様化する中で、卸売市場は、生鮮食料品等の公正な取引の場として、特定の取引参加者を優遇する差別的取扱いの禁止のほか、取引条件や取引結果の公表等公正かつ透明を旨とする共通の取引ルールを遵守し、公正かつ安定的に業務運営を行うことにより、高い公共性を果たしていくことが期待される。

また、地方公共団体を始めとする開設者は、地域住民からの生鮮食料品等の安定供給に対するニーズへの対応、食品等持続的供給法に係る公表等により高い公共性を果たす必要がある。

第2 卸売市場の施設に関する基本的な事項

1 卸売市場の施設整備の在り方

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

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

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

(1) 流通の効率化

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

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

(2) 品質管理及び衛生管理の高度化

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

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

(3) 情報通信技術その他の技術の利用

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

(4) 国内外の需要への対応

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

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

(5) 関連施設との有機的な連携

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

2 国による支援

卸売市場の施設の整備には、予算措置により国が助成し、特に中央卸売市場の開設者が流通合理化事業活動計画に従って施設の整備を行う場合には、法に基づき、予算の範囲内において、その費用の10分の4以内を補助することができる

第3 その他卸売市場に関する基本的な事項

1 災害時等の対応

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

2 食文化の維持及び発信

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

3 人材育成及び働き方改革

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

「今後の卸売市場の再整備の方向性骨子」（令和7年3月改訂）

- ・物流の2024年問題への対応や卸売市場流通の付加価値を高め、その活性化を図るためには、卸売市場の機能強化が急務であることから、整備の方向性と整備と一体的に取り組む推奨事項として、以下の6つが示されている。

1 物流効率化

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○物流導線の効率化 ・場内の一方通行化、入退場口の分離など物流動線の整理により、スムーズな入退場が可能となる施設構造の整備 ○荷下ろし場所の確保 ・必要な台数の車両が同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等を整備 ・大型車が天候に左右されず荷役を行える庇、大屋根等を整備	・一方通行化、入退場口の分離等のルールの明確化・取締り強化 ・共有部における駐停車、荷下ろし、荷捌き、荷積み等のルールの明確化・取締り強化 ・必要なフォークリフト台数の確保 ・トラック予約システムの導入、荷待ち混雑度や受付・荷下ろし場所等の可視化、オフピーク誘導による荷待ち時間の短縮、計画的な搬出入
○パレチゼーション ・フォークリフトの荷役に必要な作業スペース、通路幅、パレット等の搬送資材のデポスペースの確保などパレット荷役等を前提とした施設整備	・場内の関係者でパレット荷役、循環体制等の検討体制を構築 ・パレット管理ルールの明確化・取締り強化
○分荷の効率化 ・バリアフリーで円滑な物流動線・施設構造、十分なピッキングスペースの確保、作業環境に配慮した施設 ・人手不足の解消・省力化のための自動搬送システムの活用を前提とした施設 ・体への負担の少ないピッキング・運搬が可能な設備の導入	・ロールボックスパレットやドリー、コンテナ等の運搬機器の導入 ・自動搬送機（AGV）の導入
○施設の共同利用化 ・卸売業者と仲卸業者による売場及び、荷捌き場の共同利用を前提としたフレキシブルな利用が可能な施設整備 ・共同冷蔵施設、共同加工施設、共同配送センターの整備 ・関連店舗施設、駐車場等の共同利用を前提とした施設整備 ・場内事業者の事業協同組合等による共同の施設整備 ・開設者と施設利用者が役割分担して行う施設整備	・デジタル技術を活用した商品管理により同一の売り場を時間帯別に卸・仲卸が共同利用することを可能とする等、作業スペースの共有化 ・事業協同組合等による処理・加工施設の共同利用、利用ルールの明確化 ・施設利用者全体で将来的な事業の経営継承・統合、費用負担を含めた利用計画の作成・合意形成
○中継共同輸送 ・中継共同輸送に対応した複数台同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等を整備 ・中継共同輸送の荷の一時保管に必要な冷凍・冷蔵施設（ストックポイント） ・ワンストップで荷下ろしができる共同荷受けが可能な施設配置や共同荷下ろし場の整備 ・効率的なトラックの配車、荷の管理システムの整備を前提とした施設	・中継共同輸送の管理運営体制の構築 ・配送に携わる運送事業者や市場便の把握・連携による共同輸配送（共配率や積載率の向上）の推進 ・他市場の開設者や事業者との適切な役割分担・業務提携 ・共同荷受け体制の構築
○モーダルシフトに対応した拠点 ・船舶、貨物列車との接続を踏まえた荷捌き、バンニング（コンテナの積み込み）に必要な施設	・効率的な配車システム、荷の管理システムの導入 ・卸売市場としての業務に支障を与えない範囲で荷役、荷捌きスペース、冷凍・冷蔵施設の有効利用

2 品質・衛生管理の高度化

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○コールドチェーンの確保 ・搬入から搬出までの温度管理を適切に行える閉鎖型施設等の設置（必要に応じた限定的な施工も検討） ・荷の一時保管に必要なコールドチェーン確保のための冷凍・冷蔵施設等の整備 ○在庫管理機能の強化 ・在庫管理機能の強化に必要な冷凍・冷蔵施設等の整備 ・適切な在庫管理が可能な WMS（倉庫管理システム）等の導入を前提とした施設整備 ○HACCP 等への対応 ・HACCP 等の衛生管理基準に対応した処理・加工施設等の整備	・在庫管理システムの導入による鮮度維持・ロス削減 ・HACCP に沿った衛生管理の実施

3 付加価値向上・新需要への対応

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○加工施設等の充実 ・量販店、加工事業者、有機農産物など国内外の需要の変化に応じた荷姿での出荷が可能となるよう、場内に小分け、パッケージング、プレクックへの対応が可能な施設・設備の導入 ○輸出拡大 ・輸出先国までコールドチェーンを繋げるための搬入から搬出まで温度管理できる閉鎖型施設の整備 ・輸出先国等の規制・条件（食品衛生等）に対応した処理・加工施設等の整備 ○選果・選別施設の充実 ・産地との連携に必要な選果・選別施設等の整備 ○貯蔵保管機能の強化 ・長期間の貯蔵保管・鮮度維持が可能な冷凍・冷蔵施設等の整備	・産地との連携強化や安定的な取引関係の確立、加工食品の開発・販売の推進 ・事業協同組合等による処理・加工施設の共同利用、利用ルールの明確化 ・食品加工による食品ロスの削減の推進 ・輸出先国等から求められる国際認証等の取得 ・産地との連携強化や安定的な取引関係の確立 ・長期保管機能を活用した安定的な取引の確立

4 新技術の活用

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○検品・荷役作業の自動化・省力化 ・検品等を自動化・省力化する RFID タグ付のパレット等を活用できる設備を整備 ・人手不足の解消・省力化を図るための AGV 等の自動搬送システムを活用できる施設設備、自動ラック等の整備 ・インターネット取引システム、オンライン受発注システムの導入による施設利用の変化を想定したフレキシブルな施設整備 ○物流 DX ・必要な荷のコーディネート、効率的なトラックの配車、荷の管理等に必要なシステムの整備	・納品伝票の電子化・データ連携等、荷役作業における検品等の省力化 ・AGV や自動フォークリフト等の導入 ・インターネット取引システム、オンライン受発注システム、AI を活用した新たなシステムの導入などのデジタル化による省力化、働き方改革の推進 ・荷の発着情報、トラックの配車、荷の管理等を効果的に行うためのシステム導入、産地とのデータ連携を推進

5 防災・環境対応

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○防災減災 ・想定される自然災害等に対応した、施設の耐震化、耐水化、耐風化など災害に強い施設整備 ・災害時においても食料の安定供給を維持するため、非常用電源設備を整備 ○環境対応 ・EVトラック等が市場内で給電できるよう、市場内に給電設備を設置 ・市場内で発生する食品残渣等を原料としたバイオマス発電、肥料等への再利用施設の整備	・災害時における事業継続計画（BCP）の策定 ・地方公共団体等との連携協定等の締結 ・電動フォークリフト、電動ターレの導入 ・再生可能エネルギーの活用、環境負荷低減の取組推進

6 コストパフォーマンスの向上

整備の方向性	整備と一体的に取り組む推奨事項
○既存施設の改修・増築 ・耐震基準に適合した既存施設の改修・増築による閉鎖型低温化、荷捌き・加工・配送等の機能強化 ○設計、施工、発注方法の工夫 ・安価な施設構造（鉄骨造、低層、平面化、システム建築）による施設整備 ・施設の天井の高さ、仕切り、柱の本数を必要最小限にした簡素な構造の施設整備 ・一括発注と分離発注のメリット・デメリットを踏まえた最適な設計、施工、発注方法を選択することによる工期短縮、費用低減 ○事業者による施設整備 ・事業者による実需者のニーズを踏まえた的確で機動的な施設整備 ○将来の利用の変化を見通した施設整備 ・将来的な事業の経営継承・統合を見通した過大とならない間仕切りのないフレキシブルな構造の施設整備 ・関連店舗施設、事務所、駐車場等の共同利用を前提とした施設のコンパクト化	・PFI等民間資金、ノウハウの活用 ・施設整備の費用対効果を考慮した開設者との効率的な役割分担 ・施設利用者全体で20～30年先の将来的な事業の経営継承・統合、費用負担を含めた利用計画の作成・合意形成 ・共有部分のコストや維持管理のためのコストも含めた適切な使用料の設定

(3) 本市場の在り方

1) 豊田市公設地方卸売市場に期待する公共的な役割

① 市民の食生活の「安定」を担保

本市はもとより、みよし市など西三河を中心とした「生鮮食料品供給の基幹インフラ(流通の中核)」としての機能を担っており、「愛知県の拠点市場」として位置付けられている。

また、供給が不安定で劣化が早い生鮮食料品等について、愛知県をはじめ、全国各地から多種多様な品目を大量に集荷し、少量多品目への迅速・確実な集荷・分荷を行うなど、生産者と実需者ニーズの調整を図っている。

■豊田市公設地方卸売市場の主要機能

①集荷(品揃え)・分荷機能

全国各地から多種・大量の物品を集荷するとともに、実需者のニーズに応じて、迅速かつ効率的に必要な品目、量へ分荷

②価格形成機能

需給を反映した公正で透明性の高い価格形成

③代金決済機能

販売代金の出荷者への迅速・確実な決済

④情報受発信機能

需給に係る情報を収集し、川上(生産者)・川下(小売店、消費者)それぞれに伝達

② 市民の食の「安全・安心」を確保

市民の食生活において、食の安全・安心の確保は必要不可欠である。

今後も本市場は、法令等の適切な運用や必要な施設整備等を行うことで、市民に対して「食の安全・安心」を提供する役割を果たしていくことが求められている。

さらに、こどもたちをはじめ市民が、食の大切さや本市・愛知県で生産される農産物のすばらしさを認識することは大切であり、食育活動、見学や体験などを通して、食に関する情報発信拠点としての役割を果たしていくことが期待されている。

③ 地場農業の維持(農業者等の所得向上、耕作放棄地の増加抑制)

小規模な生産者は、直接契約するための生産量を十分に確保することが難しく、物流経費負担も大きいため、自ら出荷できる直売所で販売する、あるいは近隣の農協等に出荷し、市場流通に乗せる販路が一般的である。

また、「受託拒否の禁止(出荷されたものは全て受け入れる)」は、改正卸売市場法においても継続して残されており、このことは小規模生産者や産地を守り、食料自給率の維持・拡大につながるものとして、意義あるものである。

実際に、本市内はもとより西三河地域の農業従事者にとって、本市場は生鮮食料品の重要な出荷先の1つであり、本市場としてもコンテナの貸出し等による出荷促進に取り組んできた。

また、近年、全国的に地産地消の機運がますます高まっており、今後も地元の農業従事者の生鮮食料品出荷拠点としての役割を果たしていくことが期待されている。

2) 多面的な役割

① 本市及び周辺地域における重要な雇用・産業基盤

本市場には約 300 名の関係者が業務に従事しており、加えて取引先事業者も含めた多くの雇用にもつながっている。

また、本市場の年間取引額は、卸売業者だけでも約 100 億円に上る。

これらの市場関係者により、様々な分野(例:小売業、食品加工業、飲食業等)に生鮮食料品が流通しており、市民の食生活に大いに貢献している。

本市場での営業活動は、本市内や周辺地域に多くの経済波及効果をもたらしており、今後も本市及び周辺地域における重要な雇用・産業基盤としての役割を果たしていくことが期待されている。

② 多様化する市民ニーズへのきめ細かな対応

本市場の存在により、生鮮食料品の鮮度や安全性などの質を重視する消費者の傾向や利便性の追求、倫理的消費(エシカル消費)[※]、市場の特性を踏まえた特色のある品揃え、健康長寿等への貢献など、個々のライフスタイルや多様な価値観等に基づく様々なニーズに対応しやすくなる。

また、将来的に市街地を含む買い物不便地域が増加することも想定され、中小事業者や山間地域の商店等が担う食料供給としての役割は今後、より重要になってくると想定される。

※倫理的消費(エシカル消費):消費者それぞれが各自にとっての社会的課題の解決を考慮したり、そうした課題に取り組む事業者を応援しながら消費活動を行うこと。

③ 非常時における食料供給等の拠点

卸売市場は、安定的に生鮮食料品等を供給する必要不可欠なライフラインであることから、公設地方卸売市場が加盟する「全国公設地方卸売市場協議会」では、大規模災害等が発生した際に備え、災害時相互応援に関する協定を締結している(平成 29 年9月に協定締結。当時本市は、会長市として事務局を担っていた。)

本市場においても、被災時をはじめ災害時における食料供給拠点としての役割を果たしていくことが求められている。

2 計画条件等の整理

(1) 本市場の概要

項目	内容
所在地	豊田市高崎町兼近 70 番地
区域区分	市街化調整区域（建ぺい率 60%、容積率 200%）
防火・準防地域	法第 22 条区域
敷地面積	165,068 m ²
景観計画区域	都市近郊自然共生ゾーン
宅地造成規制区域	宅地造成規制区域
都市計画道路	敷地中央部を東西に横断する都市計画道路がある。 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しているが、令和 7 年度時点では、令和 8 年度以降の事業化は予定されていない。 ※都市計画道路上への建築については、都市計画法第 53 条の許可が必要であり、「階数が 2 以下で地階がないこと」や「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」であり、「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」が求められる。
供給圏及び人口 ※令和 8 年 2 月 1 日時点	豊 田 市：413, 221人 みよし市： 62, 005人 合 計：475, 226人



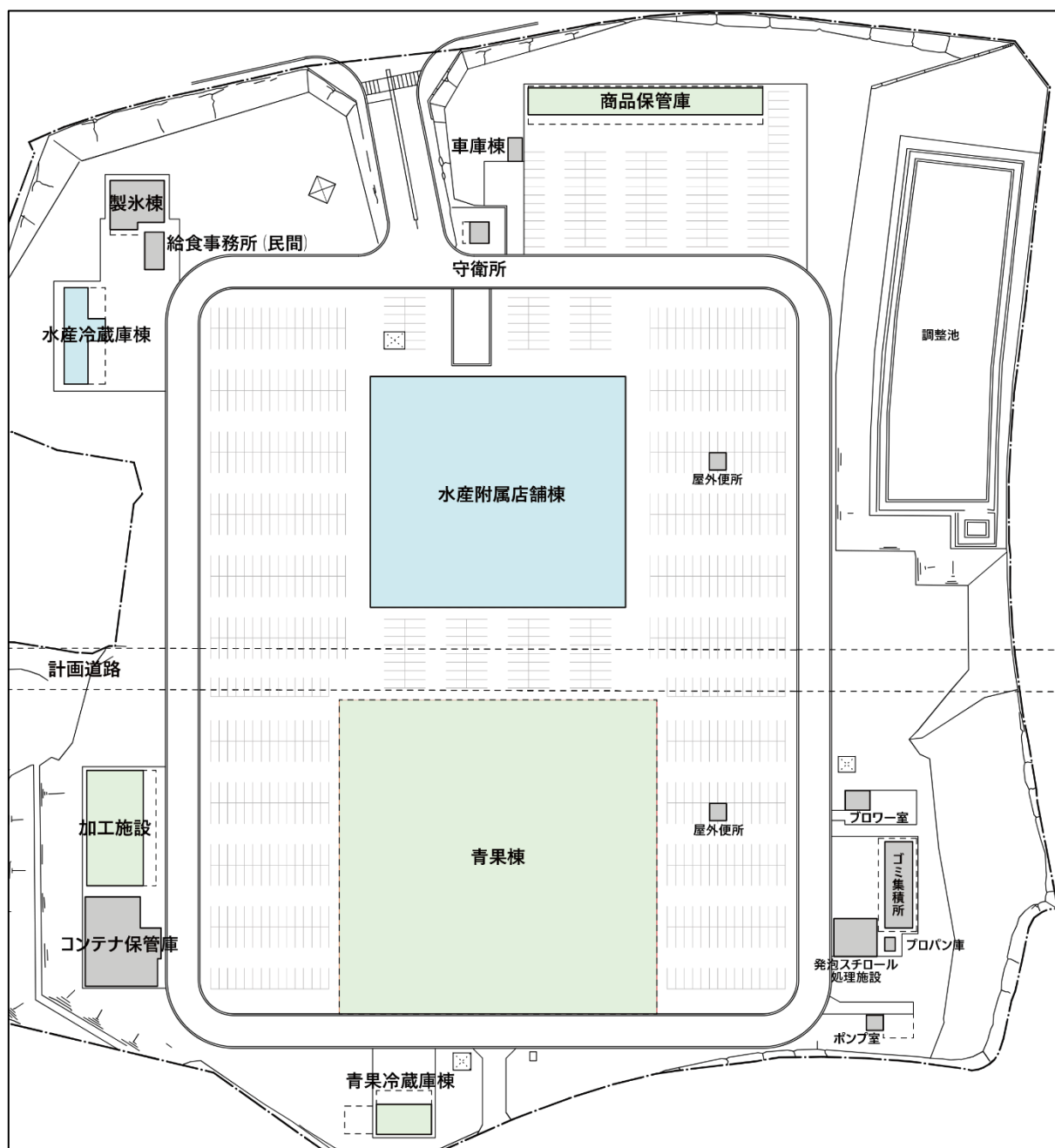
位置図



都市計画道路の位置

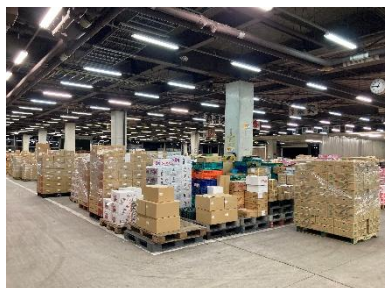
(2) 現状施設の整理

	施設の種類	建設年	構造・階数	規模 (㎡)	備 考
1	青果棟	S57 H11 増築	鉄骨鉄筋コンクリート造一部鉄骨造 2 階	6,931	卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、青果卸売業者事務所 等
2	水産附属店舗棟	S57	鉄骨鉄筋コンクリート造 2 階	5,308	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	552	
8	商品保管庫	H3	鉄骨造 平屋	512	
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 ㎡） ブロワー室（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



施設配置図

主な施設の状況



青果卸売場



青果卸売場（低温）



青果仲卸売場



水産卸売場



水産卸売場（活魚水槽）



水産仲卸売場



関連店舗



青果冷蔵庫棟



水産冷蔵庫棟



商品保管庫



加工施設



コンテナ保管庫



屋外便所



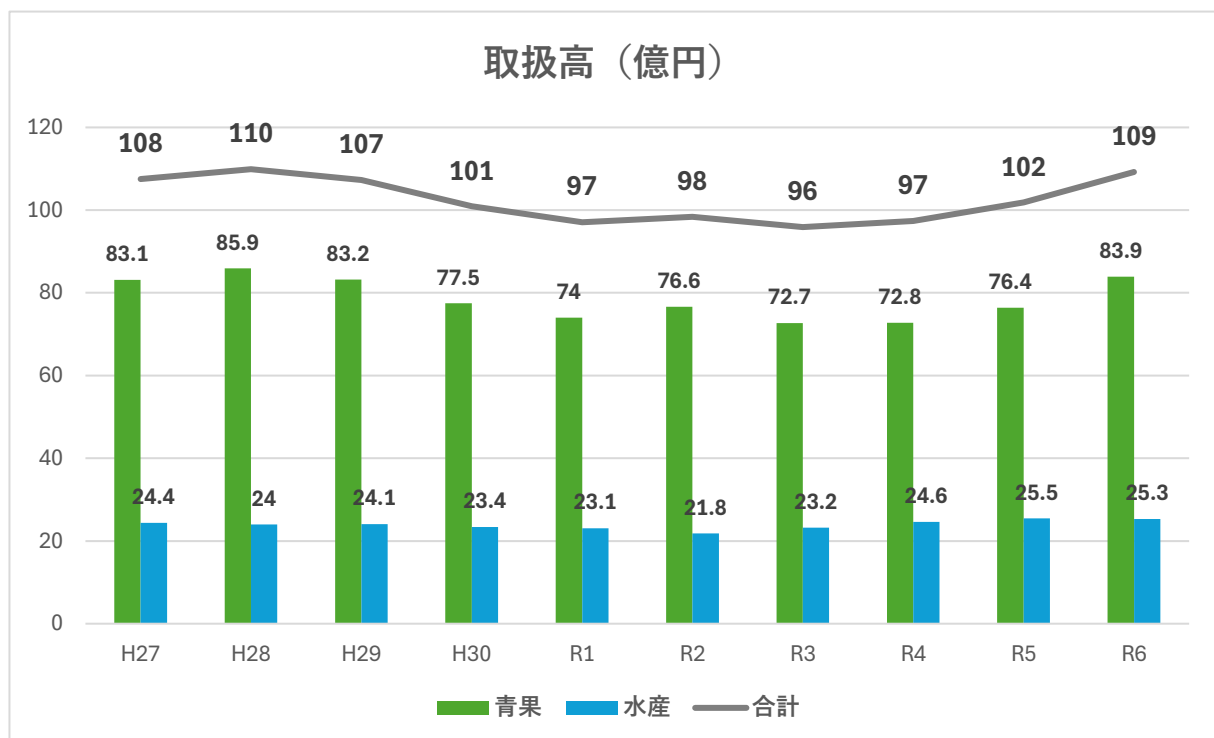
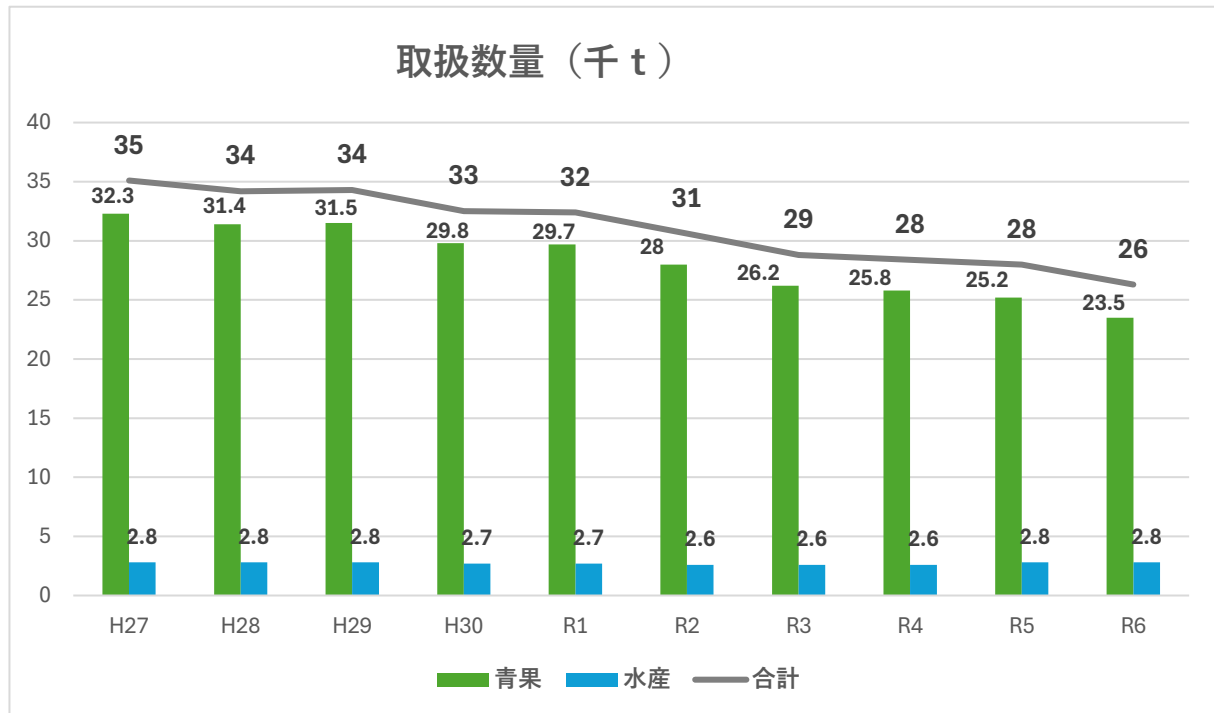
駐車場



調整池

(3) 本市場の取扱数量及び取扱高の推移

平成 27 年以降の取扱数量は、年々減少傾向であるが、取扱高は約 100 億円前後で推移している。



(4) 場内事業者の意見

場内事業者へのアンケートやヒアリングによる主な意見は、以下のとおりである。

1) 再整備で目指すべき市場の在り方

青果部	【市場全体の在り方】 ・産地市場、消費市場として展開できるとよい。 ・市場＋スーパーの機能による地産地食を実現する市場。 【動線の効率化】 ・管理、保管、荷受、ピッキング、加工の市場機能を一体で整備する。 ・荷受から販売・配送までスムーズな動線を作り、動線の改善を図る。 【品質管理（温度管理・衛生管理）】 ・衛生管理対応により、食の安全・安心を提供する。 ・低温施設の重点整備が必要。卸から仲卸の動線上も温度管理されるべきである。 ・異なる温度設定（10℃以上、10℃以下の2～3℃）の区画を設ける。 ・低温売場は13～15℃、コールドチェーン動線は20～23℃の温度帯が考えられる。 ・非常時対応を見越したBCPに対応（自家発電など）した市場。 【市民へのアプローチ・食文化の発信】 ・本市は、食文化がないと言われているため、市場開放や余剰地の展開等により、市場から生鮮食料品について発信できるような市場を目指す。 ・市民が喜んでもらえる施設になれるとよい。 ・出荷者による、野菜や果物の情報提供やおいしいタイミングの見極め方のレクチャーなど、安心してもらえる食の情報提供を実現していく。 【その他】 ・デジタル化、ペーパーレス化の促進。
水産物部	【市場全体の在り方】 ・集荷及び販売がしっかりできる市場であればよい。 【品質管理（温度管理・衛生管理）】 ・施設の温度管理（15℃程度）が必要と感じる。
関連店舗	【市場全体の在り方】 ・活気ある明るいイメージであればと思う。場外市場を併設し、市の事業と民間の事業のどちらも行える施設に。 ・人が常時集まる多目的な市場になることが大事。 ・利用者が増えない施設では意味がない。道の駅やスーパーなど一般市民が利用できる施設の併設や冷凍設備など共同利用施設があればよい。

2) 再整備後の使用面積について

青果部	・現状以上の面積を希望する事業者が4社 ・現状同等の面積を希望する事業者が1社 ・現状以下の面積を希望する事業者が1社
水産物部	・現状同等の面積を希望する事業者が2社
関連店舗	・現状以上の面積を希望する事業者が2社 ・現状同等の面積を希望する事業者が7社 ・現状以下の面積を希望する事業者が1社 ※未回答4社

3) 再整備後の使用料について

青果部	・使用料増を許容できる事業者が2社 ・現状維持が2社 ・使用料減を希望する事業者が1社 ※未回答が1社
水産物部	・現状維持が1社 ・使用料増を許容できる事業者が1社
関連店舗	・使用料増を許容できる事業者が4社 ・現状維持が5社 ※未回答が5社

4) 使用料を低減させるアイデアについて

共通	・倉庫、冷蔵庫、加工所などを共用施設として整備する。 ・施設自体は簡素な建物として、工事費を全体的に下げる。 ・倉庫、冷蔵庫を売場と一体型で整備する。 ・場所だけ借りて、施設は各社で整備する。 ・効率的な物流動線等や人の動き方を考慮した施設配置により、施設を小さくする。 ・余剰地の活用、民間企業施設等を誘致することにより、場内事業者の使用料を下げる。 ・駐車場使用料を導入する。
----	--

5) 現施施設の課題・再整備の際の要望

青果部	・市場設備について、産地からの着荷を荷降しするとき、現状の売場の高さでは、大型トラックが入れない。 ・トラックの荷捌き場が雨天でも可能な屋根が欲しい。
水産物部	・冷蔵庫、冷凍庫のランニングコストが高い。 ・売場に近接して調理場（加工場）が欲しい。
関連店舗	・Wi-Fiが利用できる施設整備として欲しい。 ・空調設備や砂塵排除機能は最新であるべき。 ・再生可能エネルギーなどの利用により、健全なイメージの形成と経費削減を図る。 ・テーマパークやスケートボードパークなどが併設されていたらおもしろい。

(5) 本市場における課題

これまでの検討経過及び調査結果で把握した本市場における課題を、以下に整理した。

●市場機能の強化・充実

- ・冷蔵環境など食品衛生上の設備が脆弱であり、コールドチェーンへの対応が求められている【青果棟配荷所・水産棟配荷所・水産冷蔵庫・加工施設】
- ・開放的な建物のため、鳥獣害が発生する【青果棟・水産棟・関連店舗】
- ・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）が遠いため、動線効率の良い施設への再配置を検討【水産棟】
- ・コールドチェーンを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の解消【青果冷蔵庫】
- ・水道管の漏水の解消
- ・排水管の欠損解消
- ・電気埋設管の断線解消
- ・ユニバーサルデザインへの対応

●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地確保

全体的な施設の老朽化
コールドチェーンではない
店舗や商品保管庫の空き

- ・繁忙期は商品保管庫が不足
- ・青果卸売業者2社、青果仲卸業者1社が
テントを設置

製氷設備の電気代が高い
作業スペースが不足（自前整備）

商品保管庫と青果
棟の動線が悪い

荷降場、集荷、配荷の屋根スペース
が少なく、雨天時の作業効率が悪い

冷蔵庫の電気代が高い
空調効率が悪い

冷蔵庫棟と水産
棟の動線が悪い

敷地中央に都市計画道

空調設備がない

加工棟と青果棟
の動線が悪い

低温化スペースの
空調効率が悪い

冷蔵庫棟と青果棟の動線が悪い
冷蔵庫前の作業スペース（屋根）
が小さい

【凡例】

青果部に関する事項

関連部門に関する事項

水産物部に関する事項

共通する事項

3 再整備計画

(1) 再整備の基本的な考え方

卸売市場の目指す姿（将来像）

現状	ハードの対応策	ソフトの対応策
1 地域の「食」と「農」を支える公共インフラとしての卸売市場		
施設老朽化による設備等の著しい不良	・施設等の全面刷新 ・大規模災害に耐えうる食料供給拠点化	・計画的な点検及び修繕 ・LCC を踏まえた維持管理
冷蔵環境等の食品衛生・品質管理の機能が脆弱	・コールドチェーンや HACCP に対応した施設、設備等の整備 ・閉鎖型施設により衛生管理を強化	・HACCP 等に基づく運用の徹底 ・品質管理に関するマニュアルやルールづくり
荷捌場の狭隘化、作業スペース不足	・トラックバースや屋根付き荷捌場の整備 ・施設レイアウトの見直し(卸売場、冷蔵・冷凍庫等)	・使用方法等の見直し(パレット二段積等) ・AI 等による繁閑期を考慮した運用(荷捌きの効率化等)
施設の分散や動線の交錯等による作業効率の低下	・部門間動線、駐車場の交錯の改善 ・施設レイアウトの見直し(卸売場、冷蔵・冷凍庫等)	・使用方法等の見直し ・事業者の区画設定等の適正化
出荷者にとって分かりやすい受入れ体制や安心できる出荷場所等の整備不足	・中小農家を含めたあらゆる農業者が出荷しやすい動線や荷降場等への改修(案内表示やサインの充実や活用等) ・コールドチェーン化などにより適正価格化等を促して収益力を向上	・ワンストップ受付等の中小農家も出荷しやすい仕組みの検討(出荷手続の簡素化、出荷者向け案内の充実等) ・小規模農家等への集荷方法の検討
2 相乗効果を生む新たな価値創出の場としての卸売市場		
近年求められている需要や新たな取組に向けた対応力が不足	・名古屋中央市場のハブ機能としての強化 ・輸送の中継拠点化 ・加工やパッケージ商品の需要増に対応 ・ICT 等に対応した通信環境整備 ・余剰地の活用による市場機能の強化	・PR や情報発信の強化 ・入居障壁の低減の検討 ・新たな管理運営体制等の確立 ・販路拡大や農産物ブランド化等の促進 ・多様な取引形態や新しい流通への対応(直取引や少量多品目の取扱い拡大等)
3 環境・経済の両面で持続可能な施設		
老朽化による環境負荷やランニングコストの増加	・省エネ、省資源設備の導入 ・ZEB 化やコンパクト化 ・維持管理しやすい設備・構造への転換	・自動運転パレットの導入による省力化等の検討 ・計画的な設備更新・保全による LCC の低減
非常時の対応力不足	・耐震性能の向上や老朽施設の更新 ・備蓄倉庫、避難スペース、非常用電源等の整備	・関係者との連携体制の構築 ・定期的な防災訓練 ・災害時対応マニュアルや各事業者の BCP 等の見直し
空き店舗の増加や一時保管場所不足などによる収益力の低下等	・施設の再配置、コンパクト化 ・動線の効率化 ・余剰地の有効活用 ・将来事業用地による事業拡大余地の確保	・新たな管理運営体制による対策強化 ・使用方法の見直しや ICT の導入による在庫管理等の適正化 ・空き店舗の流動的な活用方法の検討 ・利用条件、施設使用料の見直し
空き店舗の増加等による収益性の低下	・余剰地の有効活用 ・将来事業用地による事業拡大余地の確保	・店舗等の流動的な活用方法の検討

4 市民に開かれた、にぎわいと交流の場としての卸売市場

市民の来場機会や直接的還元施策が不足	・買い物や食事等の環境整備 ・イベントスペース等の創出 ・余剰地の有効活用	・こどもたちの食育等の学習や体験、市場見学などの充実 ・地産地食の拠点化 ・PR や情報発信の強化 ・新たな管理運営手法による迅速かつ的確な活用
--------------------	---	---

【市場施設の整備方針】

人口減少及び食料自給率低下等の社会状況の変化、社会インフラとしての機能維持等の観点から、現状(令和6年度)の取扱量の維持を目標とし、年間取扱量 26,300t(取扱高 100 億円)を目指して、現地建替えによる市場施設の再整備を行う。

また、昨今の建設工事費の高騰や社会情勢への対応、及び国の指針等をもとに、供用年数 30 年程度を想定し、時代のニーズに応じた柔軟な活用が可能な簡素な施設整備とするとともに、鉄骨造とするなどできるだけコストを抑えた施設整備とする。

市場施設の整備方針

① 品質保持及び衛生管理機能の強化	閉鎖型施設や温度管理等により、時代に沿った安全安心な商品の安定供給を図り、 他市場との差別化により本市場の価値を高める
② 適正配置による運用効率の向上	分散施設を集約再配置し、市場内動線の改善や安全確保を図り、 市場運用の効率化 を図る
③ 生鮮食料品及び地産地食の流通拠点化	産地からの大量荷受や雨天時の荷捌場として利用できる広い屋根を整備し、 物流機能の強化 を図る



目標取扱数量

目標取扱量	年間取扱量 26,300t（100 億円） 以上を目指す
-------	------------------------------

(2) 導入機能の検討

施設の整備方針をもとに、部門別部会や場内調整会議等、場内事業者の意見も踏まえ、本市場に今後必要と考えられる基本的な導入機能を以下のように設定し、考え方を整理した。

導入機能	整備の考え方
卸スペース 仲卸スペース	・閉鎖型施設として、荷捌場、売場、セリ場、一時保管、低温売場、活魚水槽などのスペースを整備 ・温度管理の効率性を考慮した比較的低い天井高で整備
冷蔵・冷凍庫	・冷蔵庫、冷凍庫を卸・仲卸スペースに近接させて整備
加工施設	・パッケージ加工施設として、卸・仲卸スペースに近接させて整備
庇・軒下	・荷降、積込、配送スペースとして、雨風をしのげる広いスペースとして長い庇及び軒を整備 ・トラックが入り、ウイングを広げられる天井高で整備
事務機能	・卸業者の事務室として、各棟に隣接又は近接させて整備
関連商品売場	・関連事業者の業態に応じた施設を整備 ・一般市民向けの展開も考慮した施設配置とする
管理部門	・管理機能の集約により市場運営の効率化を図る
将来事業用地	・将来的な需要に応じて、市場施設の周辺に事業者が施設整備することができるスペース(暫定駐車場利用)を設ける

導入機能のイメージ



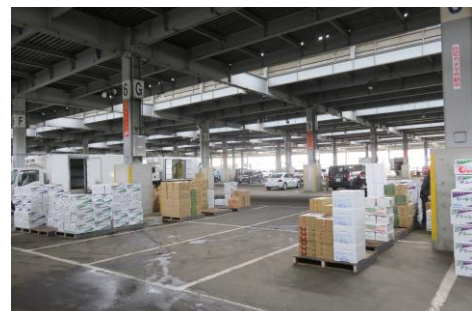
密閉化し温度管理された売場
(京都市中央卸売市場 水産卸売場)



密閉化し温度管理された売場
(姫路市中央卸売市場 青果卸売場)



大屋根がかかった作業場
(姫路市中央卸売市場)



大屋根がかかった作業場
(札幌市中央卸売市場)

また、昨今の時代の変化に対応するべく、2024 年問題を踏まえた物流の機能強化、新技術への対応や公設市場としての防災性の確保、環境保全への配慮及び一般市民の認知度を高める機能を検討し、再整備に向けて導入を図ることとする。

2024 年問題を踏まえた物流拠点としての機能強化

- ・働き方改革関連法によるトラックドライバーの時間外労働規制強化（いわゆる 2024 年問題）に対応した効率的な物流動線の確保
- ・荷待ち時間の短縮を図るための予約システムや待機スペースの整備
- ・積替え・共同配送に対応可能な中継拠点機能の導入
- ・コールドチェーンを維持するための低温物流機能の高度化
- ・広域流通に対応した集配送機能の強化

AI 等の新技術の導入

- ・需要予測や入荷量予測への AI 活用による需給調整の高度化
- ・価格動向分析や在庫管理の自動化による業務効率化
- ・IoT センサーによる温度・衛生管理のリアルタイム監視
- ・デジタル取引・電子決済の導入による取引の迅速化
- ・施設管理のスマート化（エネルギー管理、防犯監視等）

防災・危機管理機能の確保

- ・地震・風水害に対応した耐震・耐水性の高い施設整備
- ・非常用電源や非常用井戸等のバックアップ機能の確保
- ・災害時における食料供給拠点としての機能強化
- ・BCP（事業継続計画）に基づく危機管理体制の構築
- ・感染症流行時に対応可能な衛生管理・動線分離計画

環境保全への配慮

- ・省エネルギー設備の導入及び ZEB 化の検討
- ・太陽光発電等の再生可能エネルギー活用
- ・食品ロス削減や廃棄物リサイクルの推進
- ・雨水利用や緑化による環境負荷低減
- ・CO₂排出量の削減に向けた物流効率化

一般市民への認知を高める機能

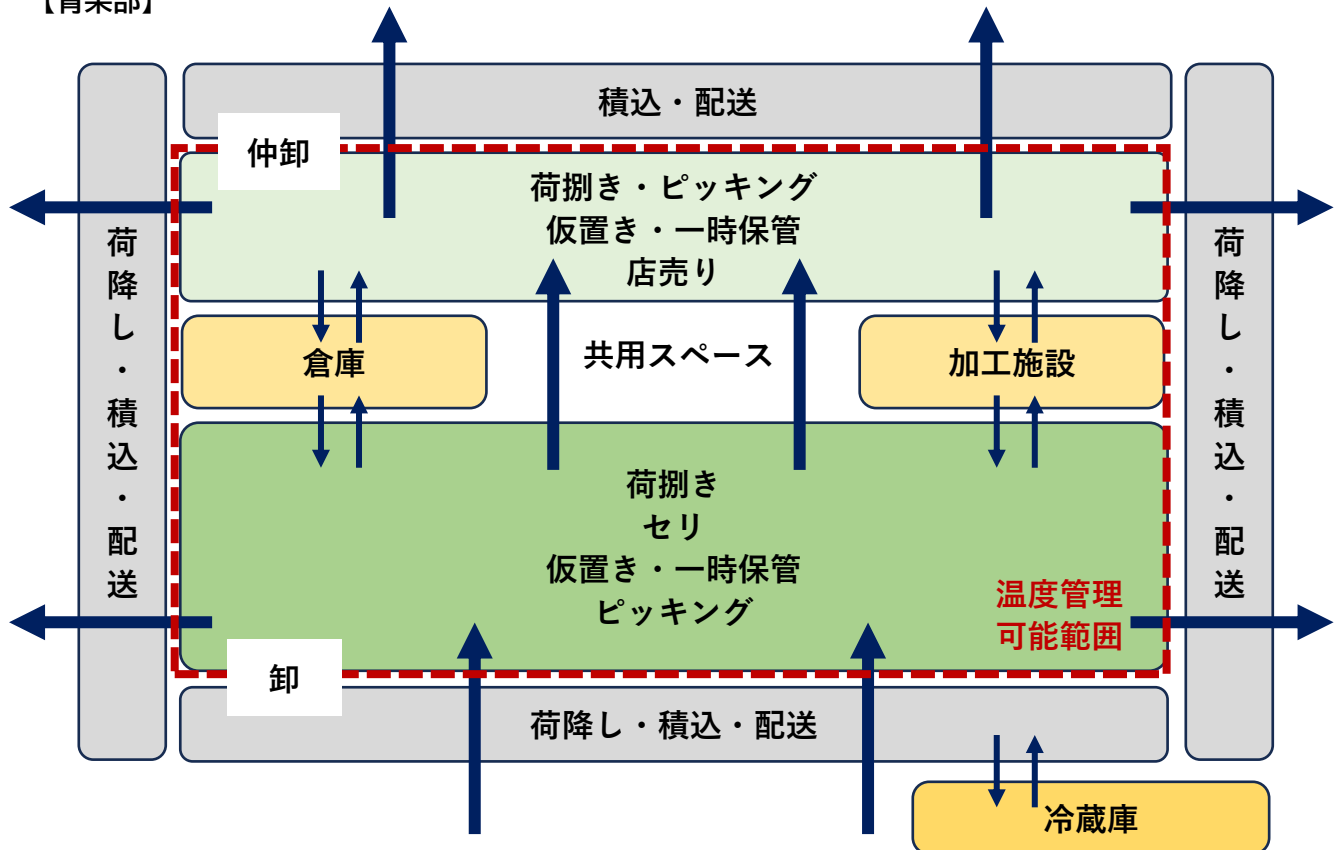
- ・市場見学スペースや体験型学習機能の整備
- ・地元農産物・水産物の PR イベント開催機能
- ・飲食・物販機能の導入によるにぎわい創出
- ・食育・地産地食を推進する情報発信拠点の整備
- ・デジタル媒体を活用した広報・情報発信の強化

(3) 作業動線及び機能配置の考え方

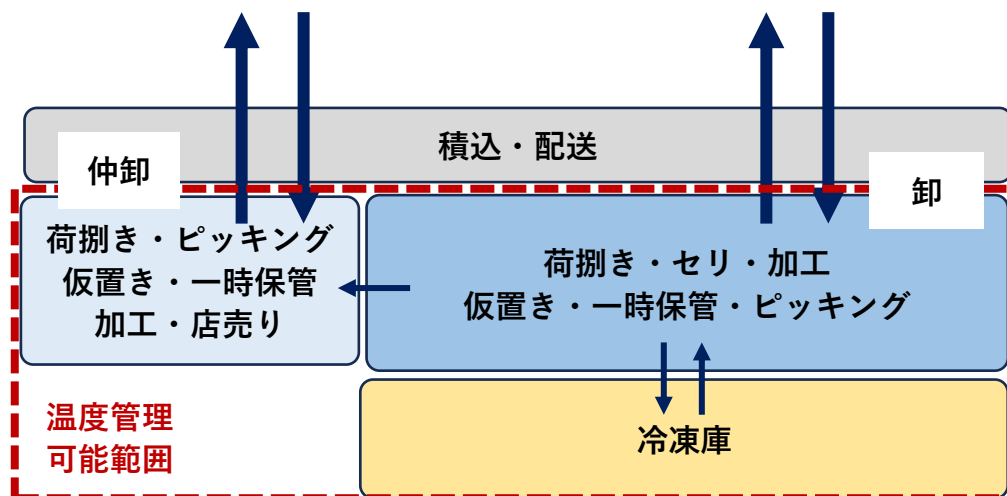
① 作業動線の整理

市場内における作業動線及び荷の動きを以下のとおり整理し、効率的な動線計画及び機能配置とする。なお、青果部及び水産物部ともに閉鎖型施設として、温度管理が可能な施設とする。

【青果部】



【水産物部】



② 整備区分・温度管理

施設整備に当たっては、場内事業者各社の事業展開や経営状況を踏まえた整備内容を選択する等、柔軟に対応することとし、整備主体に応じて3つの区分で検討する。

整備区分A	施設の建築工事及び設備工事全てを開設者で整備するもの (個別の設備等は各事業者で整備する)
整備区分B	建築外皮及び一次側設備等は開設者で整備を行い、専用部の間仕切りや設備一式は各事業者で整備するもの(スケルトン方式)
整備区分C	各事業者が敷地内の市有地を賃借し、市場施設とは別に単独で整備するもの

また、各施設の温度管理については、原則として温度管理ができる施設として整備するものとし、場内調整会議やヒアリング等を踏まえ、以下の区分で整理する。

温度管理○	施設全体を一定の温度で管理する(開設者整備)。
温度管理△	施設全体を一定の温度で管理する(事業者整備)。
温度管理×	施設全体の温度管理は行わない。

整備区分・温度管理一覧

導入機能	整備区分	温度管理
卸スペース、仲卸スペース	B	△
冷蔵・冷凍庫	A	○
加工施設	B	△
庇・軒下	A	×
事務機能	B	△
関連商品売場	B	△
管理部門	A	○
将来事業用地	C	×

(4) 施設規模の算定

目標数値や国基準の適正規模を参考に、場内事業者と調整した結果、再整備後の施設規模は、現状の約 72%とした。

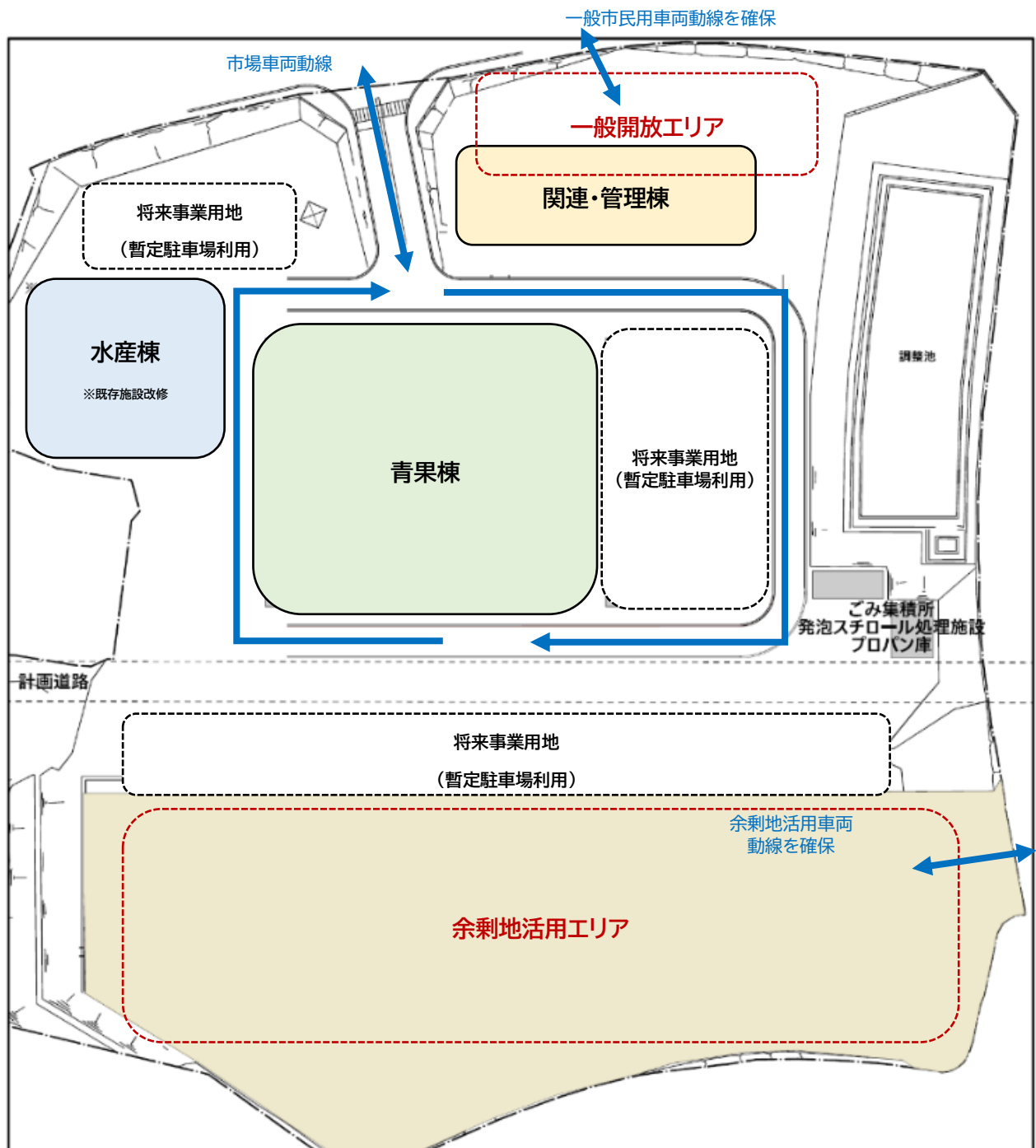
なお、近年の急激な工事費高騰や施設使用料の抑制を考慮し、基本設計段階において、I C Tを活用した場内物流動線の合理化等の検討など、さらなる施設規模の縮小を目指すこととする。

施設等		整備面積 (施工面積)	現状面積 (施工面積)	現状との比較 (整備面積/現状面積)
青果 部門	卸スペース 仲卸スペース 加工施設 冷蔵庫 事務室 庇・軒下	約 8,000 m ²	約 10,300 m ²	約 78%
水産 部門	卸スペース(活魚水槽含む) 仲卸スペース 加工施設 冷蔵庫 事務室 庇・軒下	約 1,600 m ²	約 2,000 m ²	約 80%
関連 部門	関連商品売場 事務室 コンテナ保管庫 庇・軒下	約 2,500 m ²	約 4,500 m ²	約 56%
管理 部門	管理事務所 守衛所 塵芥集積所 受水槽等	約 900 m ²	約 1,200 m ²	約 75%
合計		約 13,000 m ²	約 18,000 m ²	約 72%

(5) 土地利用及び施設配置計画

以下の視点に基づいた市場の再整備における土地利用及び施設配置計画とする。

- ・場内事業者の負担減及び事業費を抑制するため、仮設等による仮移転が生じないローリング工事が可能な土地利用とする。
- ・関連する機能及び施設を集約し、市場全体で動線のコンパクト化を図る。
- ・各棟周辺には、必要に応じて場内事業者が施設整備できる空間として、将来事業用地（暫定駐車場利用）を確保する。
- ・関連・管理棟を一般開放エリアと隣接した配置とし、一般市民向けの事業展開に配慮する。
- ・場内の車両動線は一方通行とし、効率化を図る。
- ・施設規模の縮小と施設配置のコンパクト化により生じる余剰地の活用を検討する。



(6) ローリング計画

現地建替えとなることから、場内事業者の負担減及び事業費を抑制するため、仮設等による仮移転が生じないローリング計画とする。水産棟、関連・管理棟の供用開始により第1期オープン、青果棟の供用開始による第2期オープンとなる。

STEP 0 (現況) 	
STEP 1 	【工程】 ①水産棟の増築 関連・管理棟の新設 ②移転 ⇒水産棟、関連・管理棟の供用開始 【第1期オープン】 ③水産棟及び関連・管理棟の解体
STEP 2 	【工程】 ①青果棟の新設 ②移転 ⇒青果棟の供用開始 【第2期オープン】 ③青果棟及び附属施設の解体
STEP 3 (整備完了) 	【工程】 (余剰地活用に着手)

(7) 余剰地活用の考え方

1) 立地状況の分析

市場施設の再整備に伴い、約2万㎡の余剰地面積が創出される想定である。

余剰地にかかる法規制としては、敷地全体が都市計画法の都市施設として位置付けられているため、市場関連施設であれば整備可能となっている。仮に、余剰地を都市施設の位置付けから外してしまうと、本来が市街化調整区域であることから活用のハードルが上がり、民間事業者の参画が得られにくくなる。

地域分析の項目	概要
人口及び世帯数の状況及び推移	人口は、2020年までは増加傾向であったが、2030年をピークに減少に転じると推計されている。一方で、近年、本市場周辺においては宅地開発が進んでおり、世帯数の増加が見込まれる。
交通状況の分析	東名高速道路豊田ICや東名三好IC、愛知環状鉄道新豊田駅及び名古屋鉄道豊田市駅から車で10分程度であり、自動車交通の利便性が高い。 また、令和8年度の国道155号豊田南バイパスの開通に加え、国道153号豊田北バイパスも近い将来開通予定のため、自動車交通の利便性がさらに高まる見込みである。
周辺施設の立地状況	敷地北側に低層住宅、東・南側も既存集落が残るが、多くは田畑である。 敷地西側に物流センターが複数立地している。
法規制	市街化調整区域(建ぺい率60%、容積率200%)、法第22条区域 都市施設:市場、敷地中央部に都市計画道路あり 都市近郊自然共生ゾーン、宅地造成規制区域

2) 余剰地活用についての考え方・視点

再整備で新築する建物の耐用年数経過後の将来的な再整備用地としての活用可能性を考慮し、市場としての都市施設の位置付けを維持しつつ、以下の視点に基づいて余剰地の活用を検討することとする。

視点	概要
卸売市場の特性を生かす	公共性や地域農業との関係といった、卸売市場の特性に合った機能を想定する
民間の創意・柔軟性を生かす	民間の自由な発想による新たな価値の創造を図る
卸売市場機能との相乗効果	飲食・直売など来場者の滞在・消費を促し市場本体のさらなる活性化を図る
経済性と継続性	単発的な収益だけではなく、継続的な賃料収入や地域貢献に資する事業展開を検討する
需要への的確な対応	余剰地活用施設の整備段階における社会状況等を踏まえ、最も市場に寄与できる事業等を検討する

3) 余剰地の想定用途

民間事業者（開発事業者4社、地元小売店3社）へのヒアリングの結果、余剰地活用における規模感や活用方法等に差異はあるが、余剰地活用への参画意向は一定あると言える。

しかしながら、いずれの事業者からも、余剰地での事業開始予定見込みが長期となるため、募集段階での具体的な提案は困難であるとの回答を得ていることから、本計画としては、以下のような想定用途に留めておき、現時点では具体的な活用用途を限定せず、後年に時代に応じた用途の余剰地活用を検討することとする。

分類	想定用途（市場関連施設）
市場施設の機能強化を図る機能	食品加工(カット、パッキング)施設、配送施設、冷蔵・冷凍施設 等 (場内事業者や場外事業者の組合等による市場施設の拡張を想定)
市場との連携を図る機能	「物流 2024 年問題」に対応する施設(トラックヤード、休憩所、ランドリー) 等 (市場施設と親和性・関連性のある食品流通関連施設を想定)
開かれた市場として 周辺地域の活性化を図る機能	市民が利用可能なスーパー、食品販売、飲食ゾーン

【余剰地活用の事例】

●「食」を中心としたにぎわいエリアとしての活用事例

横浜中央卸売市場南部市場 ブランチ横浜南部市場

廃止された横浜中央卸売市場南部市場の一部をにぎわいエリアとして民間事業者に貸付け。「食のライブマーケット～地域と人が食でつながる交流拠点～」をコンセプトとして、「食」を中心としたにぎわいエリアを創出。



●大型商業施設としての活用事例【2023年3月に閉館】

大阪鶴見花き地方卸売市場 鶴見はなぽ～と Blossam

中央卸売市場から地方卸売市場への転換時、「市場の利便性を向上し、周辺地域の活性化に資する」関連施設（市場附帯施設）として、商業施設「三井アウトレットパーク大阪鶴見」を併設して開設。



●物流センターや加工物流としての活用事例

湘南藤沢地方卸売市場 食品流通センター

余剰地に新たに配送棟を建設し、食品卸会社を誘致。神奈川県を中心に埼玉県や東京都をカバーする、三温度帯を有する大型流通センターで、市場で取り扱う青果以外に、加工食品、酒類を扱う。



(8) 事業手法等の検討

1) 事業の枠組み

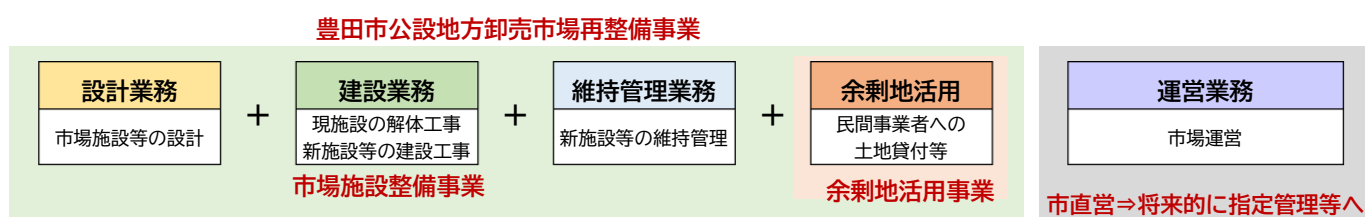
① 事業内容

市場の再整備事業は、施設の再整備と維持管理、再整備に伴い創出される余剰地の活用を一つの事業として捉え、再整備事業の実施に当たっては、公民連携手法（PPP/PFI 手法）の活用について検討を行うものとする。なお、市場施設の運営業務に関しては、当面の間は市の直営を維持する方針であり、再整備事業に含めないが、将来的には指定管理者制度等を活用し、民間事業者に委ねることを検討していく。

実施業務		実施内容
施設整備	設計	建替対象施設の新築工事、既存施設の解体工事、屋外施設整備工事等の設計・建設工事・工事監理を実施
	建設	
	工事監理	
維持管理		市場施設全体の維持管理（保守、清掃、警備、修繕等）を実施
余剰地活用		余剰地を活用し、民間企業による市場に関連する施設の設置及び運営を実施

② 事業の枠組み

再整備事業の発注方法は、施設の再整備と維持管理を一括発注とし、余剰地活用については土地の使用可能時期に一定の目途がついた時点で別途発注することとする。これは、先行する施設整備が市場の営業を継続しながらの整備と移転を繰り返す整備（ローリング工事）となることから、余剰地の利用が可能となる時期が設計開始から概ね 5～6 年後になるためである。加えて、利用開始時期が遅れる可能性もあり、活用を検討する民間事業者が、事業への参画が難しいと判断するケースがほとんどである。



2) 事業手法の整理

① 事業手法の分類

施設整備業務及び維持管理業務における公民連携手法（PPP/PFI 手法）として分類される一般的な事業手法としては、「DBO 方式」、「PFI 方式」、「リース方式」がある。その他の事業手法としては、従来方式と同様に分離発注でありながら、建設事業者が設計段階から関与する「ECI 方式」、基本設計を従来方式で発注し、実施設計以降を一括発注する「基本設計先行型方式」がある。

事業手法一覧

方式	業務種別			所有	資金調達	概要
	設計	建設	維持管理			
(従来方式)	(公)	(公)	(公)	公	公	・各業務を分離して民間へ発注する方式【分離発注】 ・民間へ発注する場合、詳細に仕様を規定【仕様発注】
PPP 手法	DBO		民	公	公	・施設の設計、建設、維持管理を一括して民間へ発注する方式【一括発注】 ・仕様発注とは異なり、施設整備等の要求水準を示す【性能発注】※DB+O、PFI、リース共通
	PFI	BT0	民	民	民	・施設の設計、建設、維持管理を民間に一体事業（法定事業）として発注する方式【一括発注】 ・契約は、業務委託契約・工事請負契約ではなく事業契約を締結※PFI 共通
		BOT	民	民	民	・BT0 は施設の所有権を竣工時に市へ移転 ・BOT は民間が事業期間中は施設を所有（市は施設の利用者）し、事業終了時に所有権を市へ移転
	リース		民			・民間が施設を整備、所有権を保持しながら維持管理を行い、市が施設の利用者となり、事業終了時に施設等を譲渡、再リース、解体除却を行う方式【一括発注】 ※施設の所有権を市に移転しない場合、補助金（交付金）の対象とならない。
	基本設計先行型		※基本設計を除き各方式に準じる			・上記の各方式において、基本設計のみ従来方式で発注し、その設計内容を要求水準性能に含め性能発注を行う方式。
ECI+0	(公)	(公)	(公)	公	公	・従来方式と同様に各業務を分離して民間へ発注する方式【分離発注】 ・実施設計段階に別途選定された建設企業が技術支援、積算支援を行う。
PPP【Public Private Partnership】（公民連携・官民連携） DB【Design-Build】（設計及び建設を一括発注） DBO【Design-Build-Operate】（設計、建設及び維持管理・運営を一括発注）※運営を含まず維持管理業務のみを一括発注に加える場合は DBM（Design-Build-Maintenance）と表記する場合がある。 PFI【Private Finance Initiative】（整備、維持管理・運営を事業契約に基づき一括発注する法定事業※3） ↳ BT0【Build-Transfer-Operate】（建設→所有権移転→維持管理・運営） ↳ BOT【Build-Operate-Transfer】（建設→維持管理・運営→所有権移転） ECI【Early Contractor Involvement】						

② 他市場の再整備等における採用事業手法

多くの卸売市場がほぼ同時期に整備されていることから、他の卸売市場も老朽化への対応、品質管理に適した市場施設への機能更新を行う再整備事業に取り組んでいる。

他市場の再整備事業では、従来方式を採用している事例が多いが、PPP/PFI 手法を採用している場合については、DB 方式又は PFI 方式を採用している事例が見られる。

施設の維持管理業務を含める場合は、PFI 方式又はリース方式が採用され、DBO 方式は採用されていない。また、余剰地活用を含めている場合は、DB 方式及び PFI 方式を採用している事例が多い。

多くの卸売市場で従来方式を採用している理由としては、場内事業者との調整が必須となる再整備事業において、不確定要素を多く残すことになる性能発注方式では十分な調整が行い難いためと考えられる。

卸売市場再整備（建替・移転）において採用された事業方式（計画中を含む）

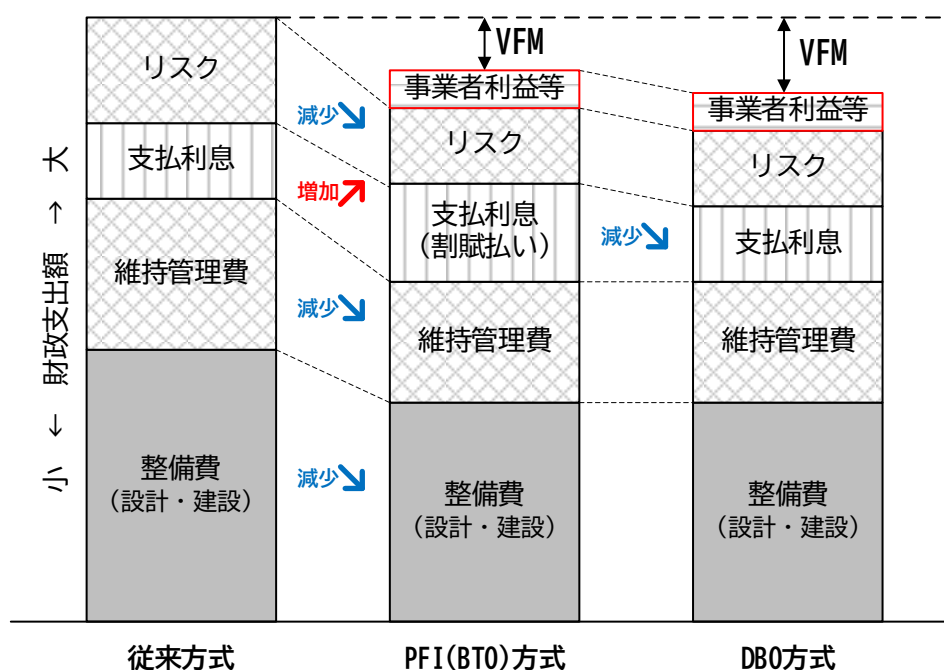
事業方式		市場名称等	余剰地活用	契約形態	備考
従来方式		姫路市中央卸売市場 (移転再整備)	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備完了(H28 年)
		京都市中央卸売市場 第一市場	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	水産棟：整備完了(R5 年) 青果棟：整備実施中
		高松市中央卸売市場 青果棟移転整備	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備完了(R7 年)
		高山地方卸売市場	別途実施	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備完了(R7 年)
		和歌山市中央卸売場 再整備	別途実施	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備中
		金沢市中央卸売市場 再整備	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	設計実施中
		仙台市中央卸売市場 再整備	別途実施予定	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	R8 年基本設計開始予定
PPP/ PFI 手法	DB 方式	飯塚市新地方卸売市場 整備事業	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備完了(R3 年)
		鳥取市公設地方卸売市場 再整備事業	有・定借	任意の事業契約	水産棟、花き棟(R6)、青 果棟(R7)整備完了
		広島市中央卸売市場 新中央市場整備事業	有・定借	任意の事業契約	事業中 R5 年事業者選定
	PFI 方式 (BT0)	神戸市中央卸売市場 本場再整備事業(第 1 期)	別途実施	P F I 法に基づく 事業契約	整備完了(H21 年)
		川崎市中央卸売市場 北部市場機能更新事業	有・定借	P F I 法に基づく 事業契約	事業者選定(R7 年)
	PFI 方式 (BT)	奈良県中央卸売市場 再整備推進事業	別途実施	P F I 法に基づく 事業契約	R7 年公募(不調)
	リース方式 (賃貸借)	富山市公設地方卸売市場 再整備事業	有・定借	定期建物賃貸借契約	整備完了(R7 年)
		尼崎市公設地方卸売市場 再整備事業	有・定借	定期建物賃貸借契約	R6 年公募(不調) ※R7 年再公募準備中
ECI 方式		女川町地方卸売市場 整備(震災復興)	無	設計：業務委託契約 建設：工事請負契約	整備完了(H29 年)

③ 維持管理業務の期間設定

本事業では、維持管理業務を一体的に発注することを前提としているが、一方で運營業務については、指定管理者制度等を活用することを想定している。指定管理者制度等を活用する場合、維持管理業務を含めた形とすることが効率的と考えられるため、本事業における維持管理業務期間の設定に当たっては、この点を考慮する必要がある。

また、PFI方式とリース方式では、5年を超える期間を設定することが可能となるが、その他の方式においては長期継続契約の枠組みでの運用が前提となるため、本市のこれまでの実績を踏まえると、指定管理者制度において運用している5年間の期間が上限となる。

④ 財政負担の軽減効果（VFM）の傾向



- 従来方式では、公共がほとんどのリスクを負っている。
- 整備を一体発注方式とすることで、整備コストの削減が期待できる。
- 維持管理を長期継続契約方式とすることで、維持管理コストの削減が期待できる。
(従来方式においても長期継続契約方式とするとコスト削減が期待できる。)
- 整備と維持管理を一体発注方式とすることで、さらにコストの削減が期待できる。
- PFI(BT0)方式において、民間資金を活用した割賦払いを採用すると、支払利息が大きくなる。
(割賦払いを採用しない場合は、DB0方式と同等のVFMとなる。)

一般的にVFMは、

従来方式 < PFI(BT0)方式 < DB0方式

の順に大きくなる傾向にある。

3) 事業手法の選定

① 事業手法の抽出

ア 場内事業者の意向の反映が可能な手法

卸売市場は、市が整備する一般的な公共施設とは異なり、施設内で使用者（民間事業者）が卸売業務を行う施設であり、卸売業務の実態に応じた施設整備が必要となる。そのため、設計段階において、場内事業者の意向を反映させていくことが求められる。

性能発注方式の DB0 方式、PFI 方式及びリース方式では、発注段階で工事金額を含めた契約を行うため、設計段階において場内事業者の意向を柔軟に反映し難くなる。なお、DB0 方式、DB+0 方式及び PFI 方式については、基本設計先行型とすることでこのデメリットを一定解消することができる。

従来方式及び ECI 方式は、設計を建設と分離するため、場内事業者の意向を反映した設計内容とすることが可能である。

イ 建設コストの高騰に適宜対応可能な手法

近年、建設コストの高騰等により、大型の公共施設整備の入札等において不調・不落となる事例が多く発生している。これは、事業費の積算から入札等の手続に至るまでに時間を要し、予定価格と請負価格にその間のコスト増による乖離が生じることが要因と考えられている。

特に性能発注方式の DB0 方式、PFI 方式及びリース方式は、その傾向が強いとされ、物価補正の考え方を見直すなどの対策が行われている。また、性能発注方式の特性から、予定価格が詳細な設計に基づいたものとはならないため、乖離が生じやすくなっている。さらに、維持管理業務を含める場合、10 年を超える事業期間となり、将来的な事業費の振れ幅が大きくなるため、民間事業者のリスクが増大する傾向がある。

従来方式においても、設計完了から工事入札までに時間を要すると、同様に乖離が生じる可能性があるが、性能発注方式に比較すると小さくなる傾向がある。また、ECI 方式では、建設企業が工事費積算に関与するため、従来方式に比較するとコストコントロールが働き、乖離の発生を抑えることが期待できる。

ウ 円滑な事業推進が期待できる手法

PPP/PFI 方式（一括発注方式）のメリットの一つとして、従来方式に比較し設計から建設完了までの整備期間を短縮できる点がある。従来方式では各業務を分離発注するため、それぞれの発注に係る期間が必要になるが、一括発注方式では当初段階の発注に係る期間が長くなるものの、全体的には期間を短縮することが期待できる。

また、ECI 方式は、当初の設計業務の発注に係る期間は短く、実施設計段階から建設企業が関与するため、設計完了から工事発注までの期間及び建設期間についても大きく短縮することが期待できる。

エ 財政支出の平準化が可能な手法

割賦払いによる平準化が可能となる、民間資金を活用する PFI 方式（基本設計先行型を含む）及びリース方式が優位な事業手法となる。

ただし、地方債を十分に財源に充てることが可能な場合は、金利負担が大きい民間資金を活用する割賦払いによる平準化のメリットは小さくなる。また、自治省財政局長通知(自治調第 25 号平成 12 年 3 月 29 日)に基づく割賦払い等への地方交付税措置についても、地方交付税不交付団体である本市ではメリットとならない。

オ 民間事業者の参画可能な手法

建設事業者に対するヒアリング結果の概要は、以下のとおり（5 社から回答）。

- ・ 望ましい事業手法（複数社）：DB 方式、DBO 方式、従来方式、ECI 方式、リース方式
 - ※ECI 方式、リース方式は望ましくない事業手法として挙げる事業者も複数社見られる
 - ※基本設計先行型は、「望ましい」「望ましくない」の両回答に複数社見られる
 - ※DB 方式より DBO 方式の方が、コスト削減効果が高まり、民間ノウハウを活用しやすい
 - ・ 余剰地の活用は、市場再整備事業とは切り離した発注が望ましい意見が多く見られる
- 【理由】コンソーシアム組成の困難性から、競争性が低下する
余剰地引渡時期が数年先となるので、需要や物価の変動がリスクとなる

② 事業手法の選定

市場再整備における、「現地建替え」、「24 時間 365 日稼働する物流」、「居ながら施工に伴うローリングによる工事の長期化」等の特殊性を踏まえ、「場内事業者等との調整」が最も重視すべきものと捉えており、「建設コストの高騰への対応」、「民間事業者の参画」を次に重視すべきものとして考慮し、総合評価した結果、『基本設計先行型 DB0 方式』若しくは『従来方式』が有力な事業スキームであると考えられる。

本事業においては、定量評価において優位性が期待できる DB0 方式が相応しい事業方式と考えられる一方で、DB0 方式では発注段階で工事金額を含めた契約を行うため、設計に場内事業者の意向を柔軟に反映し難くなるデメリットがある。そのため、基本設計を従来方式にて先行実施し、その後、実施設計、建設工事、工事監理、運営管理を一括で性能発注する DB0 方式とすることで、場内事業者の意向を柔軟に対応できる手法とすることが有効である。

また、従来方式については、他市場整備での採用実績を踏まえると優位な手法となるが、定量評価としては、DB0 方式に劣るものと考えられる。

なお、PFI 方式については、民間資金を活用した財政支出の平準化を図るメリットが少なく、優位な手法とは考え難い。リース方式については、補助金（交付金）の活用ができないことと PFI 方式と同様に財政支出の平準化を図るメリットが少なく、優位な手法とは考え難い。

	従来方式	DB0 方式	PFI 方式	リース方式	ECI 方式
ア 場内事業者等との調整	○	△	△	×	×
イ 建設コストの高騰への対応	○	×	×	×	○
ウ 円滑な事業推進	△	○	○	○	△
エ 財政支出の平準化	×	×	△※1	△※1	×
オ 民間事業者の参画	○	○	×	△	△
カ 他市場整備での採用実績	○	×	△	△	△
キ 民間ノウハウの活用	×	○	○	○	△
ク 補助金（交付金）の活用	○	○	○	×	○
ケ 事業実施に係る手続の難易度	○	○	△	△	△
総合評価	○	○	△	×	×
※1…本事業の場合、起債による調達が可能となるため、民間資金の活用による財政支出の平準化が可能になる点を高く評価できない。					

(9) 市場の管理運営体制

市場の管理運営は、豊田市公設地方卸売市場協会（本市から受託事業の運営と市場内で働いている人の福利厚生を担当）を主体として法人化など組織基盤の強化を図った上で、指定管理等への移行を視野に検討する。なお、全国の卸売市場で指定管理者制度を導入している事例があるが、運営の担い手としては、場内事業者からなる団体で組織されていることがもっとも多く、これにより市場の実情に沿った運営が可能となっていると考えられる。一方で、維持管理業務については、市場の運営業務とは切り分けて発注することが可能であり、長期契約により長期雇用を前提として安定的に人材を確保できること等から、均一なサービスの提供と経年によるサービスの改善が図られる効果が期待でき、PPP/PFI 手法との親和性も高い。

以上のことから、PPP/PFI 手法における管理運営部分（『0』）は、維持管理を担わせるものとし、『基本設計先行型 DBM 方式』を念頭に市場再整備事業を推進していく。

仮に、本市場の管理運営の民営化した際における、現時点の整理は下表のとおりである。

事務名	業務量	現状	民営化後	
			市	民
条例・規則の制定・改廃、内規等の承認	5	市	●	
基本協定・年度協定の作成・変更等	5	市	●	
施設等の整備・改修計画の策定	10	市	●	
運営審議会の設置・開催	5	市	●	
市場運営方針等の策定	10	市	●	
施設運営管理業務の総括(予算決算、モニタリング等)	40	市	●	
施設の使用許可及び保証金の預託、保管	10	市	●	
消費税の申告・納税	10	市	●	
市場協会業務	60	市・協会		●
年度事業計画の作成	20	市・協会		●
条例・規則への対応、内規(要綱・様式)等の改正等	10	市		●
取引調整会議・協会役員会等業務、運営審議会開催支援	10	市		●
場内事業者との協議・調整	10	市		●
仲卸、附属店舗等の新規許可申請	10	市		●
売買参加者、買出人、せり人等の登録ほか	10	市		●
使用料等の徴収事務委託業務	50	市・協会		●
愛知県(豊田加茂農林水産事務所)との連絡、調整	10	市		●
PRイベント(一般開放等)の実施	20	市・協会		●
売買参加者等の登録促進	10	市		●
取引業務に係る各種届出、申請、報告書	10	市		●
車両入場許可、車庫証明	10	市		●
統計	40	市・協会		●
市場見学	5	市		●
市場ネットワーク等のシステム管理	20	市・協会		●
各種調査回答、報告	20	市		●
コンテナ事業	80	協会		●
広報とよた等の情報発信、年報作成	5	市		●
市場内の環境保全	40	市・協会		●
施設の維持管理・修繕・各種調整等業務	60	市		●
再委託・簡易修繕業務の契約及び進捗管理	20	市		●
その他施設の維持管理・運営に係る業務	50	市・協会		●

4 想定事業スケジュール

有力な事業手法であると考えられる『基本設計先行型 DBM 方式』若しくは『従来方式』における想定事業スケジュールは、以下のとおりであり、両者とも令和 16 年度に新市場としての全面供用開始となる見込みである。

なお、余剰地活用の事業については、本計画では具体的な用途を限定せず、後年に時代に応じた用途での余剰地活用を検討することし、令和 15 年度頃から設計に着手し、令和 18 年度頃に活用が開始される見込みである。

想定事業スケジュール

	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15	R16	R17
基本設計 先行型 DBM 方式	基本設計 DBM 事業者選定		実施 設計	●第1期オープン 施設整備					●第2期オープン 新市場全面供用 ※一部解体含む	
従来方式	基本設計	実施設計	●第1期オープン 施設整備 ※工事分割方法によっては長期化の可能性がある					●第2期オープン 新市場全面供用 ※一部解体含む		
余剰地 活用	条件整理・活用用途・事業手法の検討				発注 準備	事業者 選定	設計 着手		工事 着手～	

※いずれの事業手法においても、各棟が完成次第、順次供用開始する

