

令和6年度第1回

千葉市地方卸売市場運営協議会

会 議 資 料

- 議 題
- (1) 会長・副会長の選出について
 - (2) 千葉市地方卸売市場経営戦略（案）について
 - (3) 臨時休開市日の設定について

はじめに

(1) 策定の背景と目的

県内最大規模の公設卸売市場である千葉市地方卸売市場は、現在の場所に移転開場してから45年が経過し、卸売市場を取り巻く環境が大きく変化の中で、今後も**市民及び千葉経済圏の「食のインフラ」**として、**生鮮食品の安定供給という重要な役割を果たし、将来にわたり発展していくことを目的に『千葉市地方卸売市場経営戦略』を策定する**ものです。

(2) 計画の期間

10年＜令和7(2025)年度～令和16(2034)年度＞

1. 現状と課題

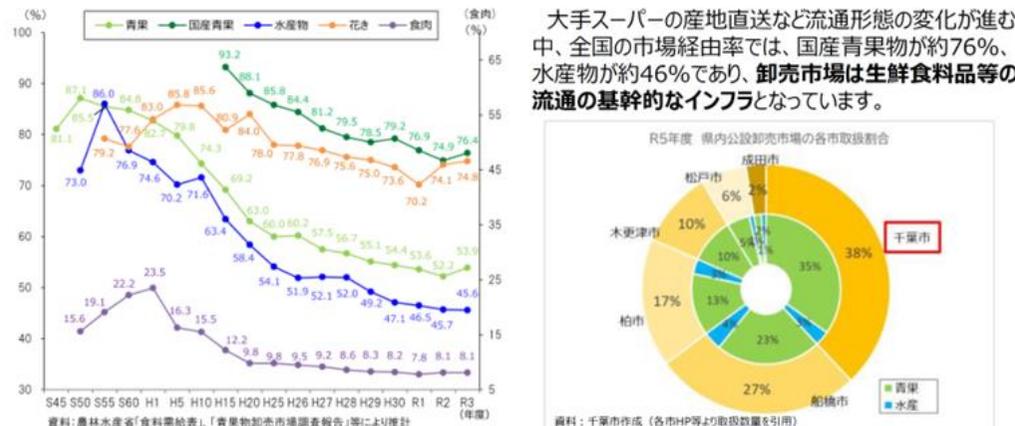
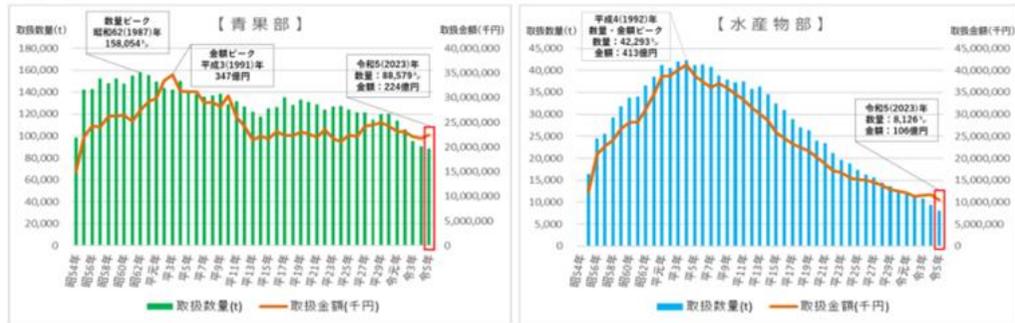
(1) 基本情報

(令和6年4月1日現在)

開場年月	昭和36年7月(中央区間屋町)	取扱部門	青果部、水産物部
所在地	美浜区高浜2-2-1(昭和54年移転)	卸売業者	2社(青果1社、水産物1社)
敷地面積/延床面積	190,350㎡ / 73,084㎡	仲卸業者	47社(青果12社、水産物35社)
用途地域/容積率/建ぺい率	準工業地域 / 200% / 60%	売買参加者	199者(青果196者、水産物3者)
その他	平成26年4月、地方卸売市場に転換	関連事業者	36社

(2) 取り扱いの状況

少子高齢化等による社会構造、食料消費、小売・流通形態などの変化や消費者ニーズの多様化等により、市場取扱数量の減少が続く厳しい状況であることから、市場機能や場内事業者の経営基盤を強化し、**安定した市場経営を図る**必要があります。



(3) 市場施設等の状況

◆ 施設の老朽化

場内の主要施設は築45年以上が経過し、老朽化が著しく、大規模改修による既存施設の活用は非効率なことから、**施設の建て替えなど抜本的な対策**が必要となっています。

◆ 設備の陳腐化・機能不足

陳腐化が進む冷蔵・冷凍倉庫等の各種設備、場内に張り巡らされたインフラ等、市場運営に必須となる設備の早急な更新等が必要となっています。
開放型市場であるため、空調などの温度管理機能が不足しており、**温度・衛生管理への対策**が必要となっています。

◆ 施設配置の課題

主要棟と冷蔵・冷凍倉庫等が離れて配置されているなど、流通動線上、不便な配置となっています。
併せて、取扱量の減少に伴い施設規模が過大となっていることから、市場敷地の有効活用や、適切な維持管理に向けた**レイアウト改善とゾーニングの見直し**が必要となっています。

2. 目指すビジョンと目標

◆ 目指すビジョン

市民の食の安全・安心・安定を確保し、多様に変化する流通にも柔軟に対応できる「食のインフラ」を実現

◆ 目標1 取扱規模 ※()内は直近3年平均値

【青果部】 取扱金額：250億円(221億円) 取扱数量：115千トン(92千トン)
＜目標達成時期：令和20年度＞

【水産物部】 取扱金額：118億円(113億円) 取扱数量：9.6千トン(9.5千トン)
＜目標達成時期：令和14年度＞

◆ 目標2 適切な温度・衛生管理による持続可能な市場運営

スーパー等顧客ニーズに対応した適切な温度・衛生管理による市場運営を実現するため、施設を再整備します。

◆ 目標3 販売競争力の強化及び販路の拡大

立地条件を活かした集荷力・販売力を強化、新たなニーズの掘り起こし、消費者需要の喚起による販路拡大に取り組みます。
場内事業者の事業拡大を支援するとともに、民間活力を積極的に取り込み、市場全体の活性化を図ります。

施設のコンパクト化と、適切な温度・衛生管理が可能となる施設を目指し、施設を再整備します。

3. 目標実現に向けた行動指針

➤ 施設規模の適正化

取扱数量の推移や人口動態をもとに、適切な規模での市場整備を行います。

➤ 適切な温度・衛生管理への対応

HACCPやコールドチェーンに基づく適正な温度・衛生管理に対応できるよう、「一部閉鎖型市場」の考え方を基本とした施設整備を行います。

➤ 余剰地の利活用

再整備により新たに余剰地を生み出し、民間活用を含めた効果的な土地の利活用を検討します。

➤ 出荷力の強化

場内事業者の出荷力強化のため、需要者ニーズに応じた加工施設の整備など、機能強化を図ります。

➤ 場内事業者の支援

場内事業者の事業拡大を支援するとともに、民間活力導入による販売の創出などにより、開かれた市場の実現を目指します。

4.再整備の方向性

(1)再整備の基本方針

- ◆ 施設をコンパクト化して適正規模に集約整備する
 - ▶ 取扱目標・利用状況・将来性・事業者の意向等を踏まえ、既存比72%程度に集約します。
- ◆ 取引拡大を見据え適切な温度管理・衛生管理に対応した施設を整備する
 - ▶ 事業者のニーズを考慮し、一部閉鎖型施設や効率的なコールドチェーン・HACCPに対応した施設を整備します。
- ◆ ローリング整備によって現敷地に市場運営を継続しながら建替える
 - ▶ 大規模な卸売市場の代替用地を確保するのが困難なため、現地建替えとします。
 - ▶ 市場運営を継続しながらの整備になるため、敷地全体でローリング整備を行います。
 - ※ローリング整備：空地に新施設の一部を整備・移転・解体の作業を繰り返すことで順次建替えを行う

◆ 施設規模（延床面積）の目安

		現在 (A)	再整備後 (B)	対比(B÷A)
市場施設	青果棟	約31,800㎡	約26,900㎡	84%
	水産棟	約26,800㎡	約14,500㎡	54%
	関連棟（管理事務所等含む）	約14,500㎡	約11,000㎡	75%
	計	約73,100㎡	約52,400㎡	72%

(2)再整備のゾーニング

青果ゾーン、水産ゾーン・関連ゾーン、余剰地（民間活用地）に明確なゾーニングを行い、効率的な土地利用を図ります。

◆ 再整備のゾーニング案（参考イメージ）



(3)事業手法

- ▶ 効率的な整備・維持管理・土地利用を目指し、市場施設の集約化によって生み出される余剰地の利活用も含め、敷地一体での整備を行います。
- ▶ 事業手法としては、財政支出削減率が最も高く、整備期間の短縮も期待できる【リース方式】を選定しました。

◆ 事業手法の比較検討

【40年間のシミュレーション】

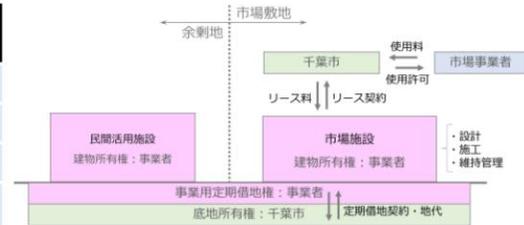
	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式	リース方式
支出(整備費・運営費等)[A]	1,101億円	1,032億円	662億円	749億円
収入[B]	802億円	760億円	383億円	540億円
公共負担額[A-B]	299億円	272億円	279億円	209億円
(現在価値)	231億円	209億円	214億円	159億円
財政支出削減率(VFM)		9.70%	7.50%	31.42%

※事業手法選定のための試算であり、実際の収支額とは異なることがあります。

◆ 各事業手法の公民役割分担

	調査・設計	施設整備	維持管理	資金調達	建物所有権	市場運営・監督
従来方式	公	公	公	公	公	公
DBO方式	民	民	民	公	公	公
BTO方式	民	民	民	民	公	公
リース方式	民	民	民	民	民	公

◆ リース方式+余剰地活用一体型スキーム



(4)再整備事業の想定スケジュール

事業スケジュールは、ローリング整備の工程が大きく影響するため、要求水準書の作成と並行して事業者対話の中で精査していきます。現在の想定では、概ね12年程度の事業期間を予定しています。

◆ 想定スケジュール



(5)再整備の推進に当たって

- ▶ 資材・労務単価の高騰等、公共施設整備を取り巻く環境は依然として厳しいことから、積極的に民間活力を導入しながら、引き続き事業費の削減を図ります。
- ▶ 市場の基幹機能である冷蔵倉庫などの一部の施設は、特に老朽化や機能の陳腐化が著しいため、再整備事業に先行して早期に整備を進め、民間活力を導入することで、更なる歳入増加・歳出削減を目指します。
- ▶ 余剰地については、出荷力・販売力の強化に繋がる流通機能などのほか、賑わい機能の導入により開かれた市場を目指すため、事業者との対話を通じて、具体的な活用方法を検討します。

<千葉市地方卸売市場>

令和7年 休開市日カレンダー

開場日数 青果部：248日 水産物部：253日

1月 (青果19日) (水産20日)						
日	月	火	水	木	金	土
			1	2	3	4
5	6	7	8 ×	9	10	11
12	13	14	15 青×	16	17	18
19	20	21	22 ×	23	24	25
26	27	28	29 ×	30	31	

2月 (青果19日) (水産20日)						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5 ×	6	7	8
9	10	11	12	13	14	15
16	17	18	19 ×	20	21	22
23	24	25	26 青×	27	28	

3月 (21日)						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5 ×	6	7	8
9	10	11	12 ×	13	14	15
16	17	18	19 ×	20	21	22
23	24	25	26 ×	27	28	29
30	31					

4月 (21日)						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2 ×	3	4	5
6	7	8	9 ×	10	11	12
13	14	15	16 ×	17	18	19
20	21	22	23 ×	24	25	26
27	28	29	30			

5月 (22日)						
日	月	火	水	木	金	土
				1	2	3 ○
4	5	6	7	8	9	10
11	12	13	14 ×	15	16	17
18	19	20	21 ×	22	23	24
25	26	27	28 ×	29	30	31

6月 (21日)						
日	月	火	水	木	金	土
1	2	3	4 ×	5	6	7
8	9	10	11 ×	12	13	14
15	16	17	18 ×	19	20	21
22	23	24	25 ×	26	27	28
29	30					

7月 (21日)						
日	月	火	水	木	金	土
		1	2 ×	3	4	5
6	7	8	9 ×	10	11	12
13	14	15	16 ×	17	18	19
20	21	22	23 ×	24	25	26
27	28	29	30 ×	31		

8月 (20日)						
日	月	火	水	木	金	土
					1	2
3	4	5	6 ×	7	8	9
10	11 ○	12	13 ×	14 ×	15 ×	16
17	18	19	20 ×	21	22	23
24	25	26	27 ×	28	29	30
31						

9月 (21日)						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3 ×	4	5	6
7	8	9	10 ×	11	12	13
14	15	16	17 ×	18	19	20
21	22	23	24	25	26	27
28	29	30				

10月 (青果21日) (水産22日)						
日	月	火	水	木	金	土
			1 ×	2	3	4
5	6	7	8 ×	9	10	11
12	13	14	15 青×	16	17	18
19	20	21	22 ×	23	24	25
26	27	28	29 ×	30	31	

11月 (青果20日) (水産21日)						
日	月	火	水	木	金	土
						1
2	3	4	5 青×	6	7	8
9	10	11	12 ×	13	14	15
16	17	18	19 ×	20	21	22
23	24	25	26	27	28	29
30						

12月 (青果22日) (水産23日)						
日	月	火	水	木	金	土
	1	2	3 ×	4	5	6
7	8	9	10 ×	11	12	13
14	15	16	17 ×	18	19	20
21	22	23	24 ×	25	26	27
28 ○	29	30 青×	31			

条例上の休市日
 × 臨時休市日
 ○ 臨時開市日

青× 青果部のみ休市日（全5日間）：1月15日、2月26日、10月15日、11月5日、12月30日