

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、生鮮食料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

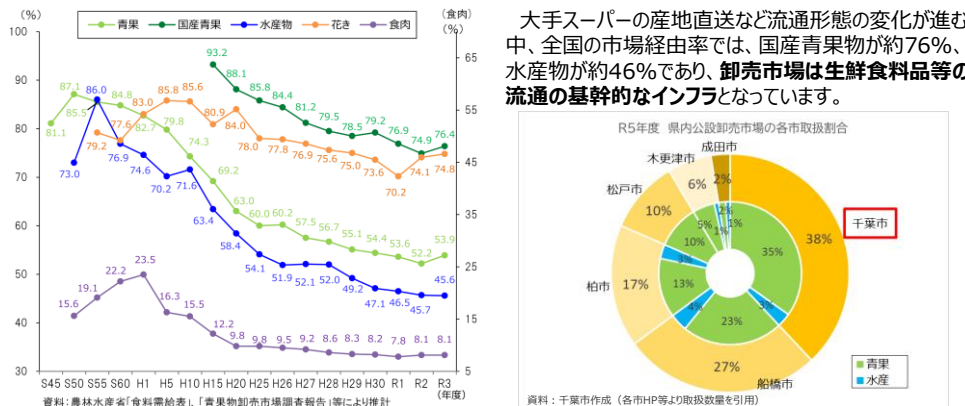
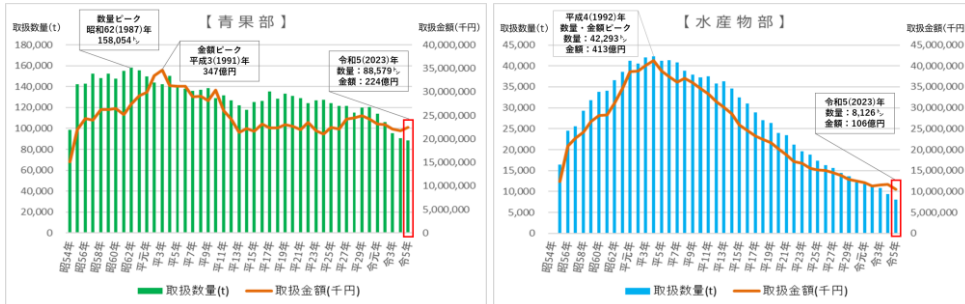
(1)基本情報

(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、多様に变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賑わいの創出などにより、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て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

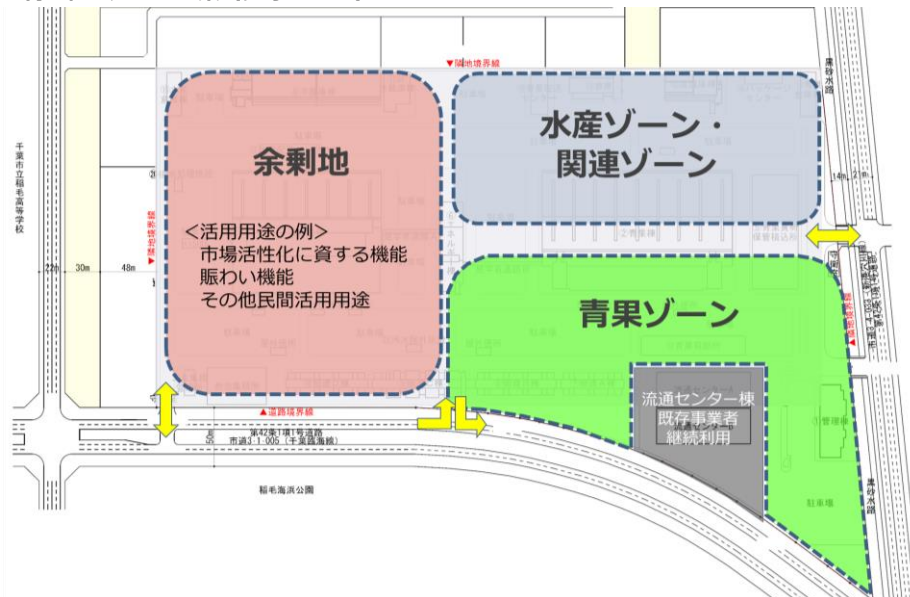
◆ 施設規模（延床面積）の目安

		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】

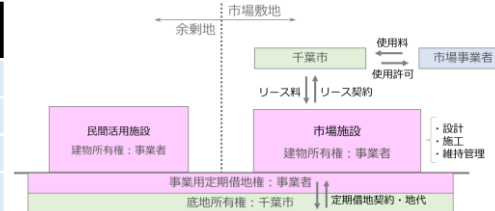
	従来方式	DBO方式	PFI(BTO)方式	リース方式
支出(整備費・運営費等) [A]	1,101 億円	1,032 億円	662 億円	749 億円
収入 [B]	802 億円	760 億円	383 億円	540 億円
公共負担額 [A-B]	299 億円	272 億円	279 億円	209 億円
(現在価値)	231 億円	209 億円	214 億円	159 億円
財政支出削減率 (VFM)		9.70%	7.50%	31.42%

※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

	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目	11年目	12年目
設計・調査等	事業者対話 要求水準書		調査・実施設計									
青果倉庫棟等				工事	移転・解体							
関連・管理棟						工事	移転・解体					
水産棟							工事	移転・解体				
青果棟								工事	移転・解体			

(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、民間活力の導入による具体的な活用方法を検討します。