

千葉市地方卸売市場 経営戦略

令和 7(2025)年 3 月
千葉市地方卸売市場

目 次

はじめに	2
1 策定の背景と目的	2
2 計画の期間	2
3 計画の位置づけ	2
I 千葉市場の概要	3
1 千葉市場の基本情報	3
2 千葉市場の施設配置と規模	4
II 外部環境の動向	6
1 消費の動向	6
2 卸売市場流通の動向	9
3 産地の動向	10
III 千葉市場の現状	13
1 青果部の状況	13
2 水産物部の状況	14
3 関連事業者の状況	15
4 施設の状況と課題	15
IV 千葉市場の将来像	17
1 千葉市場に期待される役割	17
2 公設による千葉市場運営の必要性	18
3 課題解決に向けた施設整備	19
4 千葉市場の目指すビジョンと目標	20
5 将来の取扱量シミュレーション	21
V 目標実現に向けた行動指針	23
1 目標に応じた適正な施設規模の設定	23
2 時代変化に対応した柔軟性の確保	23
3 事業の継続性	23
4 余剰地(民間活用地)の利活用	23
5 食品流通の適切な温度・衛生管理への対応	24
6 施設・設備の適切な管理	24
7 立地条件を活かした集荷力の強化	24
8 取引拡大による販売競争力・出荷力の強化	24
9 「開かれた市場」の実現と新たな販路の開拓・拡大	25
VI 再整備の方向性	26
1 再整備の基本方針	26
2 再整備における施設規模と機能	27
3 再整備における施設配置の検討	29
4 再整備における事業手法の検討	30
5 再整備のスケジュール	33
6 再整備の推進に当たって	34

はじめに

1 策定の背景と目的

千葉市地方卸売市場(以下「千葉市場」という。)は、昭和36(1961)年7月に国の認可を受け、中央卸売市場として、現在の千葉市中央区問屋町にて業務を開始しました。その後、著しい人口増加と都市化の進展、市場取扱量の増加に伴い、昭和54(1979)年10月に現在位置(千葉市美浜区高浜)に移転し、45年が経過しました。

また、農林水産省の第9次卸売市場整備基本方針(平成22(2010)年10月策定)に示された再編基準に水産物部が該当したことから、青果部を含めた場内事業者や関係機関等と協議を重ねた結果、平成26(2014)年4月に「中央卸売市場」から「地方卸売市場」に転換することとなり、現在に至っています。

この間、卸売市場を取り巻く環境は大きく変化し、市場外流通の拡大、スーパー等の大型商業施設の増加、消費者のライフスタイルの変化等により、生鮮食料品の流通形態が多様化してきました。

こうした卸売市場を巡る大きな変化の中で、市民及び千葉経済圏の食を支えるインフラとして、千葉市場が生鮮食料品の安定供給という重要な役割を果たし、流通の円滑化を図るため、千葉市場の目指すべき目標や安定経営のための方向性を示すことで、将来にわたって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』(以下「本戦略」という。)を策定するものです。

2 計画の期間

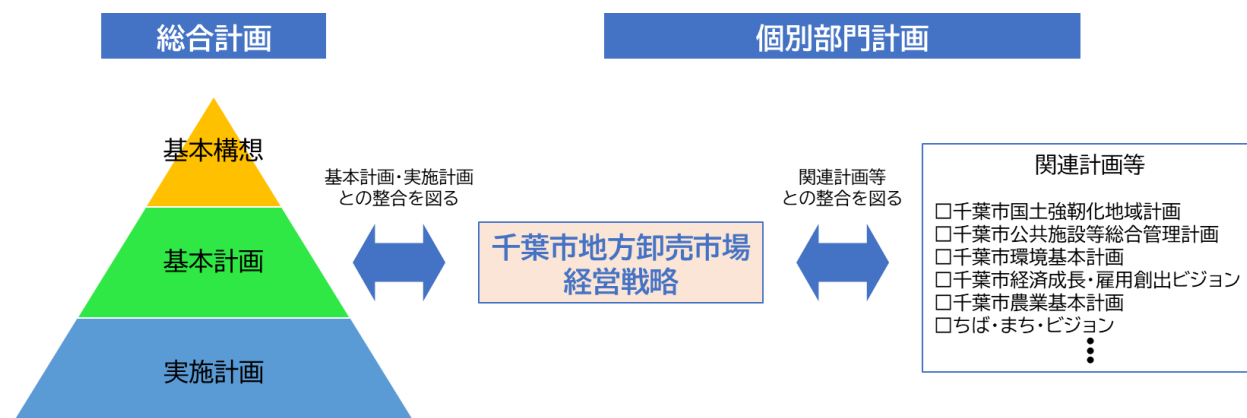
本戦略の計画期間は、令和7(2025)年度から令和16(2034)年度までの10か年とします。なお、今後の社会情勢の変化に柔軟に対応するため、状況に応じて内容を見直します。

3 計画の位置づけ

本戦略は、「千葉市基本計画」(計画期間：令和5～14(2023～2032)年度)のまちづくりの総合8分野のうち、地域経済分野の目標である「地域経済を支える産業や人材が育ち、新たな価値が生まれるまちを実現します」を踏まえた、個別部門計画とします。

また、関連する法律や本市の防災・資産経営・環境など各部門の関連計画等との整合を図るとともに、千葉市地方卸売市場経営展望(平成27(2015)年3月)を統合・発展させた計画とします。

基本計画等との関係



I 千葉市場の概要

1 千葉市場の基本情報

千葉市場は、昭和36(1961)年に全国18番目の中央卸売市場として、千葉市問屋町(現千葉市中央区問屋町)に開場(約35,028㎡)しました。その後、昭和51(1976)年に現在位置(千葉市美浜区高浜2丁目)への移転建設を始め、昭和54(1979)年10月に開場し(約190,350㎡)、同月から青果部、翌年11月から水産物部が業務を開始した、青果・水産を取り扱う公設地方卸売市場です。【図表 I -1】

開 場 年 月		昭和36(1961)年7月
所 在 地		美浜区高浜2-2-1 ※昭和54(1979)年に問屋町から移転
敷 地 面 積 / 延 床 面 積		190,350㎡ / 73,084㎡
取 扱 部 門		青果部、水産物部
場内事業者数	卸 売 業 者	2 社(青果 1 社、水産物 1 社)
	仲 卸 業 者	47 社(青果 12 社、水産物 35社)
	売 買 参 加 者	199 者(青果 196 者、水産物 3 者)
	関 連 事 業 者	36 社
用途地域／容積率／建ぺい率		準工業地域 / 200% / 60%
そ の 他		平成26(2014)年4月、中央卸売市場→地方卸売市場へ転換

<【図表 I -1】千葉市場の基本情報(令和6(2024)年4月1日現在)>

千葉市場の周辺約50kmの範囲には、【図表 I -2】のように、約20か所の卸売市場が立地しています。このうち13市場は、年間取扱高が100億円を超え、全国的にも比較的規模の大きい卸売市場が集中して立地しています。特に、水産部門で国内最大の豊洲市場、青果部門で国内最大の大田市場は、千葉市場から30km圏内に位置し、首都高速湾岸線利用で1時間程度の距離にあります。



<【図表 I -2】千葉市場の位置と、半径50km圏内の主な卸売市場>

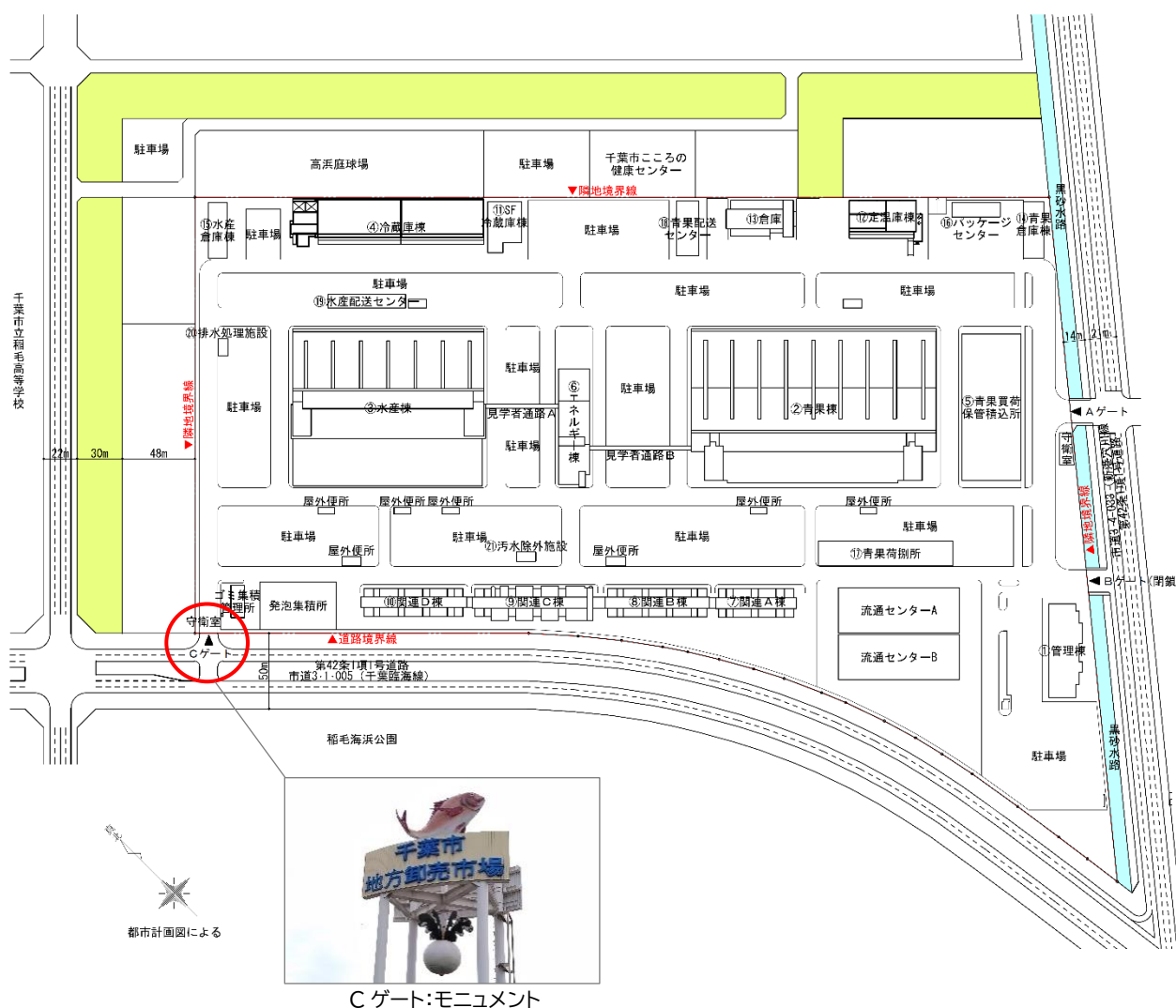
2 千葉市場の施設配置と規模

千葉市場は、本市の幹線道路である国道14号線から約2km、京葉道路「穴川 IC」から約5km、東関東自動車道「湾岸千葉 IC」から約6km、同「湾岸習志野 IC」から約8kmに位置しています。そのため、複数の幹線道路にもアクセスしやすく、広域配送などの物流・交通に優れた立地となっています。

さらに、敷地の南側に稲毛海浜公園、東側に新港清掃工場等が立地する新港経済振興地区が広がるなど、市場運営に適した周辺環境となっています。

市場敷地の出入口は、①市道新港穴川線から黒砂水路を跨いで出入りするAゲート(南東側)、②市道千葉臨海線から出入りするCゲート(南西側)の2通りとなっています。(現在Bゲートは閉鎖中)

なお、青果棟・水産棟のほか、場内の主要施設の配置と規模は、【図表 I -3】及び【図表 I -4】のとおりとなっています。



<【図表 I -3】千葉市場の施設配置>

施 設	延べ面積(㎡)	構造／階数	新築年	築年数
①管理棟	2,570	RC/3	1977	47
②青果棟	22,851	S・RC/3	1978	46
③水産棟	20,168	S・RC/3	1978	46
④冷蔵庫棟	4,600	RC/3	1977	47
⑤青果買荷保管積込所	3,972	S/2	1999	25
⑥エネルギー棟	3,046	RC/4	1977	47
⑦関連 A 棟	1,488	RC/2	1977	47
⑧関連 B 棟	1,979	RC/2	1977	47
⑨関連 C 棟	2,697	RC/2	1977	47
⑩関連 D 棟	1,979	RC/2	1977	47
⑪SF 冷蔵庫棟	1,201	RC/3	1990	34
⑫定温庫棟	1,163	RC/1	1977	47
⑬倉庫(旧バナナ発酵所)	1,120	RC/2	1977	47
⑭青果倉庫棟	489	RC/1	1977	47
⑮水産倉庫棟	489	RC/1	1977	47
⑯パッケージセンター	329	S/1	1990	34
⑰青果荷捌所	1,320	S/1	1989	35
⑱青果配送センター	545	S/1	1985	39
⑲水産配送センター	321	S/1	1985	39
⑳排水処理施設	56	RC/1	1999	25
㉑汚水除外施設	56	S/2	1987	37
その他、場内管理の小規模施設	—	—	—	—

<【図表 I -4】千葉市場の施設規模>
 注) 築年数は令和6(2024)年を基準年として計算



【青 果 棟】



【水 産 棟】



【関 連 棟】

Ⅱ 外部環境の動向

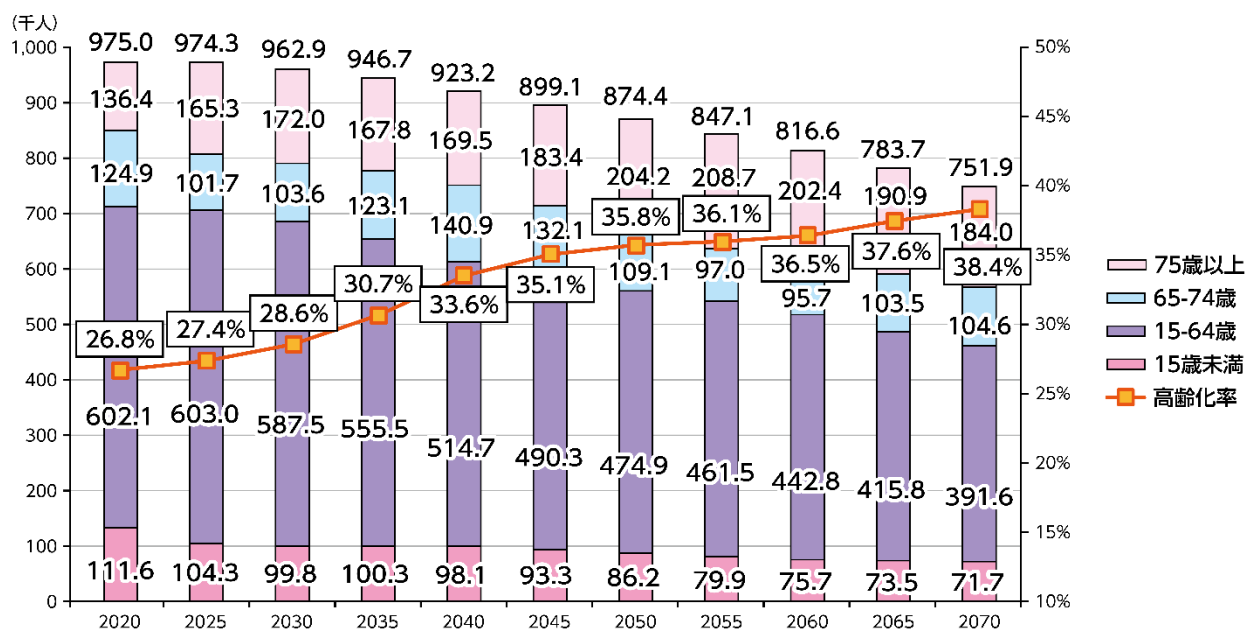
1 消費の動向

(1)人口の推移と将来推計

市総人口は、令和2(2020)年以降、横ばいから微減傾向であり、その後はさらに減少傾向が進み、令和52(2070)年には約752千人になると予測されています。

また、65歳以上の割合を示す「高齢化率」では、令和52(2070)年には38%を超える見通しです。

なお、市外を含む千葉市場周辺地域では、東京都寄りの地域では人口減少スピードが緩やかですが、本市以东では人口減少と高齢化率の上昇が進む見込みとなっています。



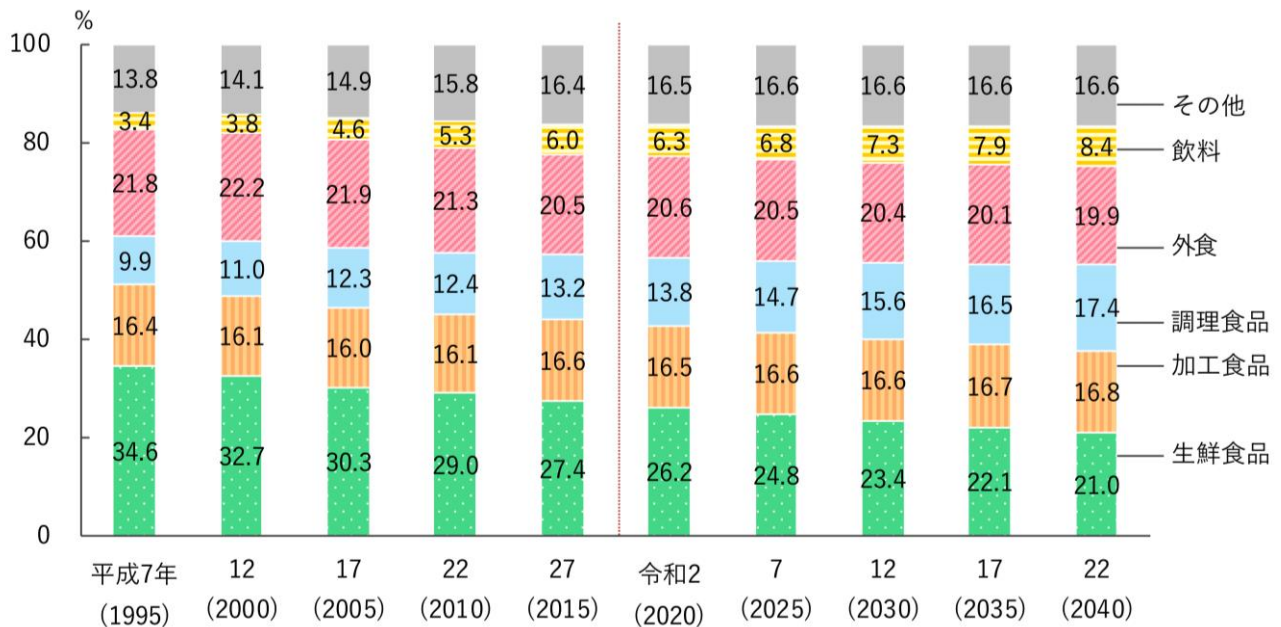
<【図表Ⅱ-1】千葉市将来人口推計(基本推計)>

(出典)千葉市「千葉市基本計画(令和5(2023)年から令和14(2032)年)」

(2)消費動向

国内の品目別食料支出割合の将来推計【図表Ⅱ-2】によると、生鮮食品(生鮮野菜・果物、生鮮魚介類)の支出割合は減少傾向にあり、令和22(2040)年には21.0%となり、現在と比較して約4%減少する予測となっています。

一方、加工食品及び調理食品の占める割合は増加傾向となる予測となっており、今後も生鮮食品の消費の減少傾向が見込まれます。

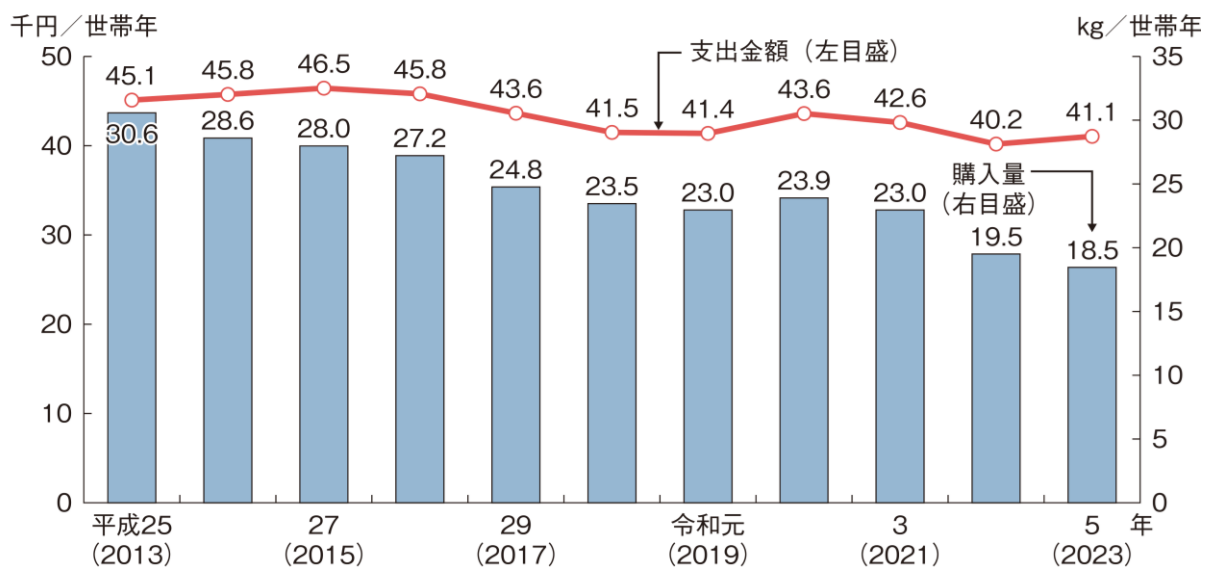


<【図表Ⅱ-2】品目別食料支出割合の将来推計>

(出典)農林水産省「令和2年度 食料・農業・農村白書」
注)最新「令和6年度 食料・農業・農村白書」には同図表の記載なし

また、生鮮魚介類では、国民消費では長期的な「魚離れ」が指摘されており、生鮮魚介類の1人当たりの購入量は、令和2(2020)年のコロナ禍を除き、減少傾向にあります【図表Ⅱ-3】。

一方で、平成27(2015)年以降、食料品全体の価格は上昇しています。とりわけ、令和4(2022)年以降の生鮮魚介類の消費者物価指数は大幅に上昇しており、令和5(2023)年の同指数は前年より9%上昇しました【図表Ⅱ-4】。これは、コロナ禍からの回復や、急速な円安等による水産物の輸入価格の上昇、国内生産の減少等の影響によるものと考えられます。

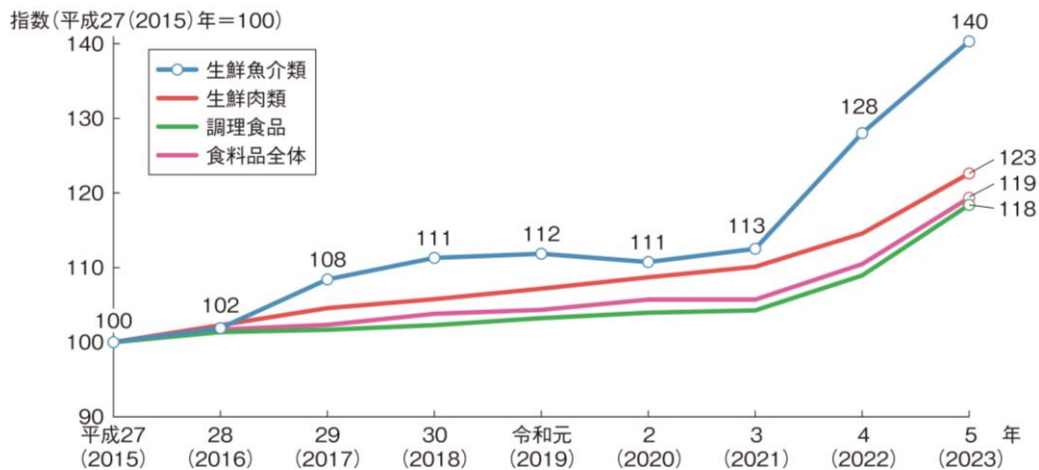


資料：総務省「家計調査」

注：1) 対象は二人以上の世帯。

<【図表Ⅱ-3】生鮮魚介類の1世帯当たり年間支出金額・購入量の推移>

(出典)水産庁「令和5年度 水産白書」



資料：総務省「消費者物価指数」に基づき水産庁で作成

<【図表Ⅱ-4】食料品の消費者物価指数の推移>

(出典)水産庁「令和5年度 水産白書」

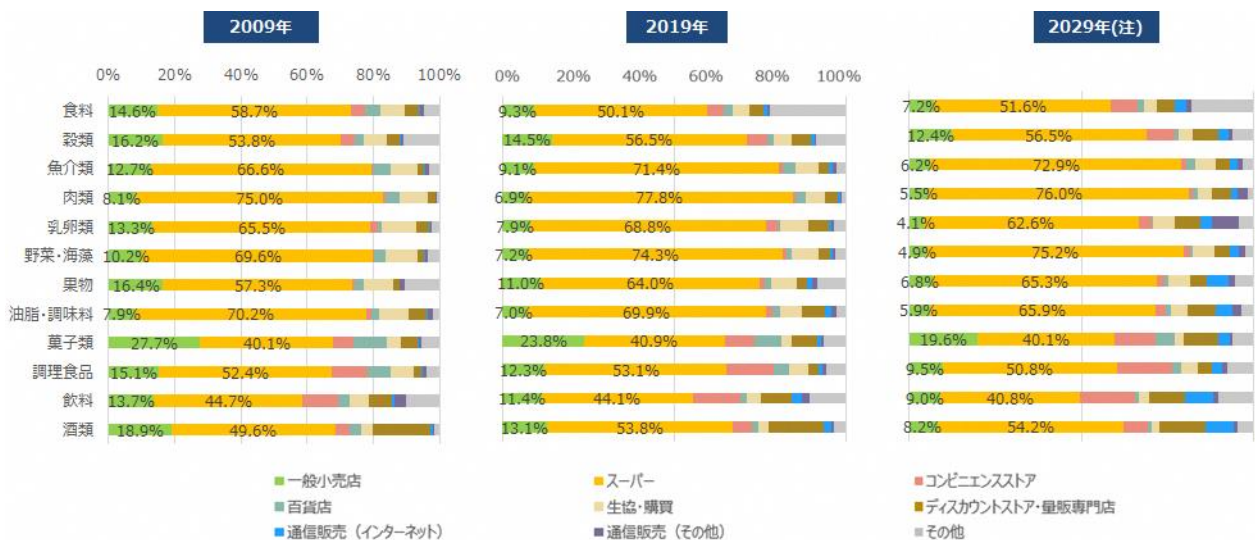
(3)食料品購入先の状況

食料品の購入場所の割合をみると、全体の約5割をスーパーが占めています。

一方、一般小売店は令和11(2029)年には7.2%と、平成21(2009)年の約半分まで減少することが見込まれます。

項目別にみると、野菜・海藻、果物、魚介類は、平成21(2009)年時点ではスーパーでの購入割合がそれぞれ69.6%、57.3%、66.6%でしたが、令和11(2029)年には75.2%、65.3%、72.9%まで増加すると予想されます。

また、すべての項目で通信販売(インターネット)の割合が増加していることから、今後、食料品の購入先が大きく移り変わっていくことが予想されます。



<【図表Ⅱ-5】食料品の購入先別1世帯当たり1か月間の支出割合推移(推計含む)>

注)2009・2014・2019年の実額をもとに、2029年の推計値を算出

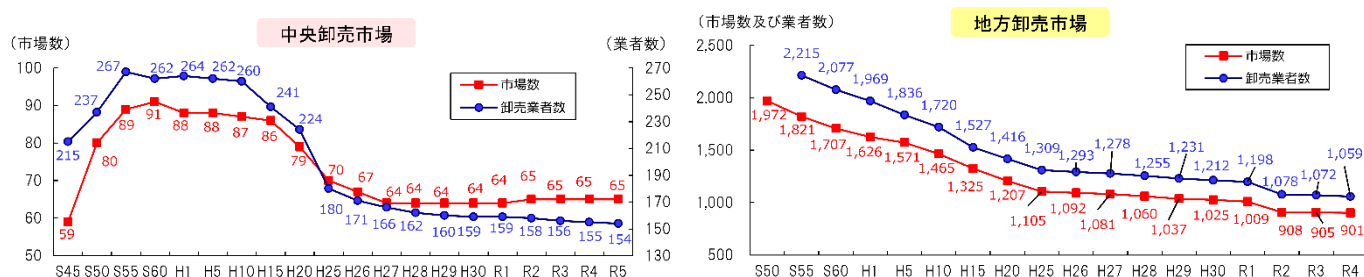
(出典)経済産業省「全国家計構造調査(旧全国消費実態調査)」

2 卸売市場流通の動向

(1) 流通ルートの傾向

国内の生鮮食料品は、生産者から卸売市場等の流通業者による集荷・配送・分荷を経て、小売店や食品製造業者による加工・販売を通じて消費者に供給されることから、卸売市場が重要な役割を担ってきました。

一方、近年では、スーパー等の大型店・フランチャイズ店の台頭等により、市場外流通の割合が拡大してきています。さらに、産地と小売の大規模化によって取引単位自体の大規模化などにより、中小規模の卸売市場を中心に経営悪化による市場閉鎖や吸収合併が進み、卸売市場数は減少しています。

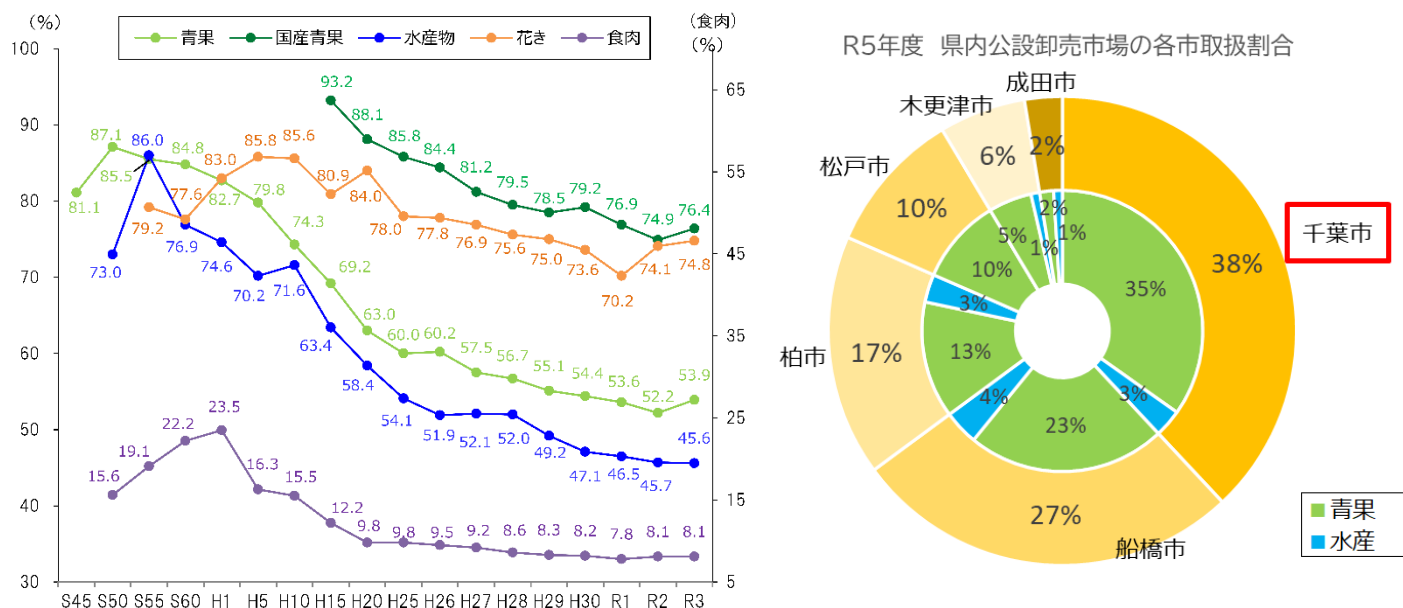


<【図表Ⅱ-6】卸売市場数、卸売業者数の推移>

(出典)農林水産省「卸売市場をめぐる情勢について(令和6年9月)」

しかし、生鮮食料品流通の卸売市場経由率は低下傾向にありましたが、近年ではその傾向が鈍化しつつあることや、令和3(2021)年時点の市場経由率【図表Ⅱ-7】によると、青果では約54%(国産青果では約76%)、水産物では約46%を占めていることから、引き続き、**卸売市場は重要な流通ルート**となっています。

また、令和5(2023)年度の千葉県内の公設卸売市場における取扱規模(数量)の内訳【図表Ⅱ-8】では、千葉市場が約38%を占めており、千葉県内の重要な流通拠点となっています。



<【図表Ⅱ-7】卸売市場経由率の推移(重量ベース、推計)>

(出典)農林水産省「卸売市場をめぐる情勢について(令和6年9月)」

<【図表Ⅱ-8】県内公設卸売市場の各市取扱割合>

(出典)千葉市作成(各市HP等より取扱数量を引用)

(2)卸売市場流通の課題

卸売市場内では、仲卸事業者等の高齢化・後継者不足による事業継承問題が指摘されています。

そこで国や市場開設者では、その対策として、市場施設の再整備のほか、市場の統合再編による大規模化、市場内事業者の経営力強化に向けた事業継承・事業統合の促進等にも取り組んでいます。

その中で、産地直送や産消直接取引、インターネット等の EC 化など、市場外流通となりそうな取引に対して、小売企業と連携して物流配送拠点の一体化を図るなど、市場利用を維持する取組みについて、強化を図っていく必要があります。

また、単に調達と配達だけでなく、場内事業者が流通加工（産物の袋詰めや、農産物の一次処理、水産物の切り身加工や刺身お造りなどのパッキング作業、各店舗への仕分け配送業務のピッキング作業など）を担うことも求められています。こうした要望に対応するためには、人員の確保、加工場や荷捌き場の確保などが必要であり、場内事業者にとって、対応が難しい状況となっています。

さらに、産地から卸売市場への物流は、消費期限があるため物流のリードタイム（輸送にかかる日数）が限られていることから、近年では、衛生管理の高度化と鮮度保持を徹底した HACCP（※1）対応を図っていく必要があります。

以上のように、市場再整備の検討に当たっては、単に産地からの荷物を集荷し配分荷するだけでなく、流通加工等の付加価値機能を備え、消費地側の物流拠点となりつつ、コールドチェーン（※2）を途切れさせない温度管理が可能な施設とすることが求められます。

（※1）HACCP（ハサップ）：食品等事業者自らが食中毒菌汚染や異物混入等の危害要因（ハザード）を把握した上で、原材料の入荷から製品の出荷に至る全工程の中で、それらの危害要因を除去又は低減させるために特に重要な工程を管理し、製品の安全性を確保しようとする衛生管理の手法

（※2）コールドチェーン：生産地から小売りまで所定の温度（冷蔵・冷凍）に保ったまま流通させる手法

3 産地の動向

(1)青果物の産地動向

国内の青果物は、南北に長い国土を活かし、季節に応じて最適な産地から出荷するリレー産地形式を採用してきました。一方で、大量の青果物を生産する主産地県もあります。北海道のほか、九州・四国の西南暖地は、冬場を中心に高いシェアを持つ大産地となっています。また関東近郊でも千葉県や茨城県は本州トップの農業県となっています。

現在、全国的に高齢化・後継者不足、耕作放棄地の増大など、農業生産基盤を支える、人材・農地等の経営資源の減少が挙げられるほか、様々な貿易自由化等により、国内産地の弱体化も指摘されているなど厳しい環境にあります。

また、千葉県内では、特に都市化や離農が続く地域においては少数農家が、共撰（農協などの共同施設で選別して出荷する）ではなく、個撰（個人で選別して個人で出荷する）を行うケースも少なくありません。

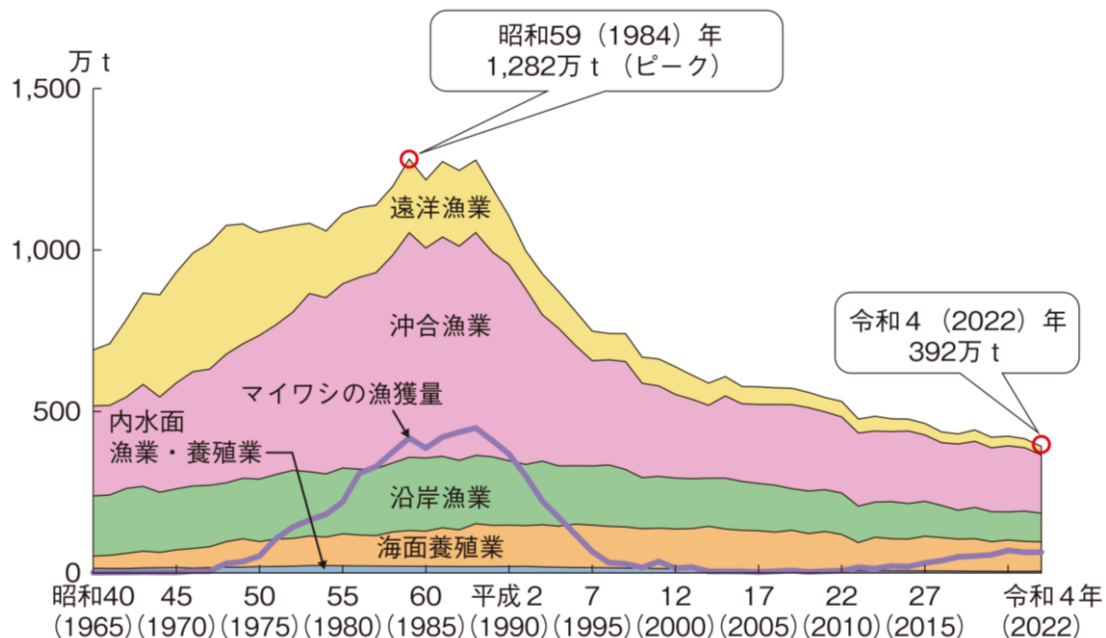
このような状況の中で、安定的に産地からの青果物を確保するには、産地が抱える課題に寄り添い、産地と連携していくことが重要となります。

(2)水産物の産地動向

国内の水産業は、沿岸から沖合、遠洋漁業へと拡大しながら、昭和59(1984)年に年間 1,282 万トンとなり、生産量のピークを迎えました。その後、1980年代後半からは、遠洋漁業の衰退、沖合漁業の低調などもあり、漁獲量は大幅に減少しました。近年も微減傾向にあり、令和4(2022)年には年間 392 万トンとなり、ピーク時の約30%にまで低下しています。

一方、海洋環境の変化等により水産資源の漁獲が不安定な中、計画的で安定的に生産できる養殖業への期待は高く、水産物の安定供給に重要な役割を果たしています。

なお、こうした中、千葉県においては、銚子漁港が平成23(2011)年から令和4(2022)年まで、12年連続で水揚げ量全国1位になるなど、全国トップクラスの産地となっています。



<【図表Ⅱ-9】漁業・養殖業の生産量の推移>

(出典)水産庁「令和5年度 水産白書」

(3)他市場の動向

全国の多くの卸売市場は、高度経済成長期を中心に整備されたため、老朽化対策として卸売市場の建替えによる「再整備計画」が進められています。

近年、多くの市場において取扱高が減少傾向にある中、再整備事業に取り組む多くの市場では、拡大する市場外流通の対策として、その代表格である大型スーパーマーケットの取り込みや、周辺他市場からの顧客獲得等による全体取扱量の拡大を目指す動きが見られます。

また、食品衛生の観点から、市場内の衛生管理・温度管理の機能強化を掲げるほか、取扱量の減少に対応した市場施設のコンパクト化などを目指す傾向があります。

そのほか、市場施設のコンパクト化に伴って創出された余剰地を活用して、近年ニーズが高まっている流通加工向け施設(いわゆる「プロセスセンター(※)」)を整備する事例や、地域経済活性化の拠点として、賑わい創出などの集客力向上を図る施設(いわゆる「賑わい施設」)を整備する事例が多く見られます。なお、整備手法として、多くの市場において PFI(※)を含む民間活力導入が検討されています。

(※) プロセスセンター : 各店舗で行われる生鮮食品の仕入・加工・配送を一括して行う拠点

(※) PFI(Private Finance Initiative:プライベート・ファイナンス・イニシアティブ) : 公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法

Ⅲ 千葉市場の現状

1 青果部の状況

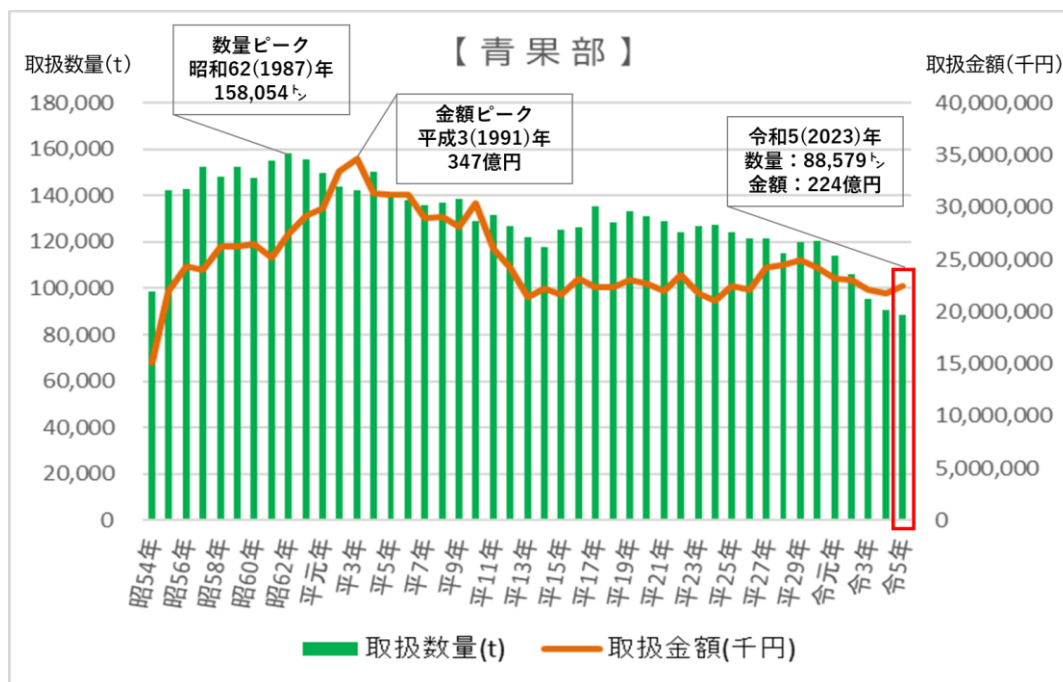
(1) 青果部の取扱状況

昭和54(1979)年の青果物取扱開始以降、取扱数量では昭和62(1987)年に158,054トン、取扱金額では平成3(1991)年に346億6,198万円でピークを迎えました。

その後、取扱金額では、景気低迷等の影響により平成13(2001)年まで急激に減少したのち、微増減が続き、平成24(2012)年に過去最低の210億6,191万円を記録(ピーク時の2/3弱まで減少)しましたが、現在まで概ね横ばいで推移し、直近3年間の平均では約221億円となっています。

■令和5(2023)年 取扱数量：88,579トン

■令和5(2023)年 取扱金額：224億2,547万円



<【図表Ⅲ-1】千葉市場における開場以来の取扱数量・金額の推移(青果部)>

(2) 青果部の場内事業者の状況

青果部は、現状、卸売会社が1社、仲卸業者が12社、売買参加者が196者となっています。

業種別	卸売業者	仲卸業者	売買参加者	取扱品目
青果部	1	12	196	野菜、果実及びこれらの加工品

<【図表Ⅲ-2】関係業者数(令和6(2024)年4月1日現在)>

2 水産物部の状況

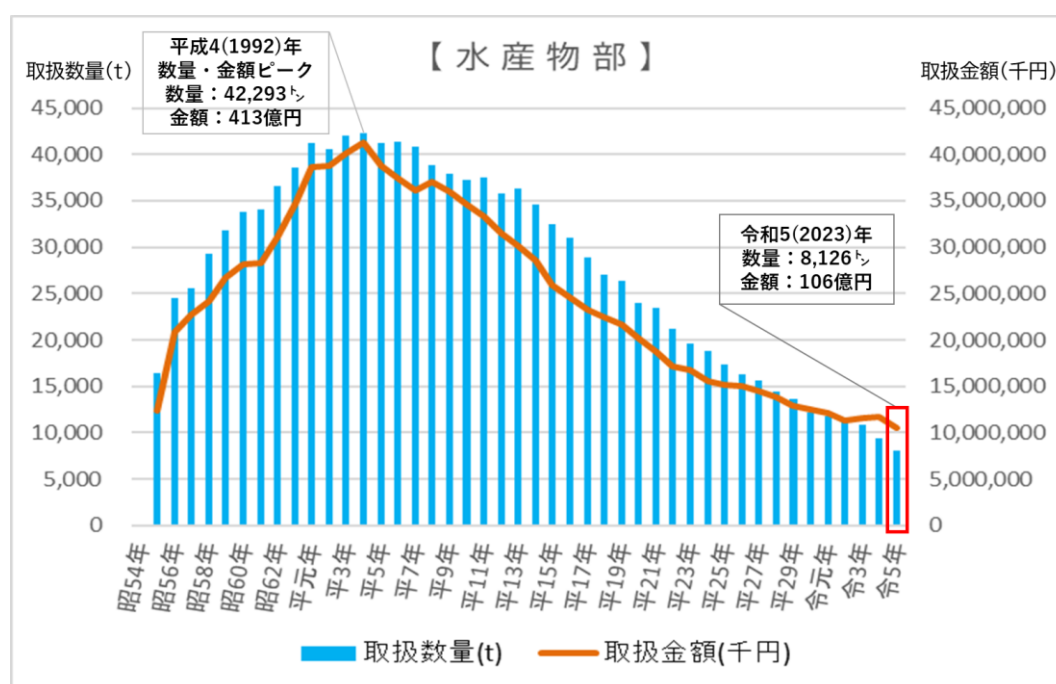
(1)水産物部の取扱状況

昭和55(1980)年の水産物取引開始以降、平成4(1992)年に、取扱数量 42,293 トン、取扱金額 412 億 8,031 万円まで拡大し、ピークを迎えました。

その後、取扱数量・金額ともに大きく減少し、現在では、ピーク時の 1/4 程度となり、直近3年間の取扱金額の平均では約 113 億円となっています。

■令和5(2023)年 取扱数量：8,126トン

■令和5(2023)年 取扱金額：105 億8,856万円



<【図表Ⅲ-3】千葉市場における開場以来の取扱数量・金額の推移(水産物部)>

(2)水産物部の場内事業者の状況

水産物部は、現状、卸売会社が1社、仲卸業者が35社、売買参加者が3者となっています。

また、取扱規模に対する仲卸事業者数は、県内他市場に比べても多くなっており、特に、一般小売店など、中小零細規模の買出し人(顧客)に対応してきた仲卸事業者が多く存在しています。

業種別	卸売業者	仲卸業者	売買参加者	取扱品目
水産物部	1	35	3	生鮮水産物及びその加工品

<【図表Ⅲ-4】関係業者数(令和6(2024)年4月1日現在)>

3 関連事業者の状況

青果部、水産物部以外に、場内には「市場機能の充実」及び「利用者の便益提供」を行う関連事業者が活動しています。関連事業者は令和6(2024)年4月1日現在、36事業者が活動しており、その内訳は、加工食品・花き等、飲食店等となっています。

なお、市場への買出し人向けの販売やサービスを行っている事業者が中心である一方、近年では、新型コロナウイルス蔓延をきっかけに、市場に買出しにくる事業者が減少傾向にあり、店頭販売よりも電話やメールによる注文受付と配達等を中心にする事業者も多くなっています。

また、現在、関連事業者が営業する関連棟は、青果棟・水産棟とやや離れた場所に立地しているため、今後は、他の場内事業者との連携が進められるよう、立地場所の工夫や取引先に関する事業者間連携などを強めていくことが求められます。

4 施設の状況と課題

千葉市場の主要棟である青果棟、水産棟、関連棟、管理棟、倉庫、冷蔵庫、エネルギー棟などは、昭和52(1977)年度竣工で、令和6(2024)年現在、築47年経過しています。

(1)主要棟・インフラ・設備の老朽化

主要棟は一定の耐震基準は満たしているものの、主要棟及び場内インフラ(上下水道、電気)は**築47年経過し老朽化**が著しく、また海に近い立地であることから塩害による劣化も著しいため、機能維持と長寿命化に向けた**抜本的な対策が求められます**。



<【図表Ⅲ-5】老朽箇所の例>

(2)設備の陳腐化、機能不足

場内施設の老朽化とともに、設備の陳腐化が挙げられます。

冷蔵・冷凍倉庫は築34～47年が経過し、既に冷凍機や断熱設備等の寿命を超えており、製造中止となっている冷媒ガスを使用していることから早急な機器更新等の対応が必須となっています。

また、冷蔵庫・冷凍庫は、近年技術の進歩等により、高性能化・小型化・省エネ化・高効率化が進み、多様な温度・衛生管理への対応が可能となりましたが、本施設はプラットフォームが開放されており、温度管理機能の脆弱性など、現在の食品管理に関する機能不足が懸念されます。

さらに、場内のトイレ設備を始め、女性や障がい者が利用できる施設数が圧倒的に少ないことや、設備の陳腐化など、衛生管理に関する機能が不足しているとともに、その他、電気・水道・下水・排水関連のインフラにおいても、老朽化や容量不足などの機能不足が懸念されます。



【冷蔵庫棟】



【定温庫棟】

(3)施設配置等の課題

現状の施設配置では、冷蔵庫棟や定温庫棟が水産棟や青果棟から離れているなど、場内主要棟の配置が、場内事業者の動線上不便な状況となっています。

併せて、取扱量の減少に伴い、場内事業者の事務所や店舗に空きが生じるなど、施設規模が過大となっていることから、場内事業者の利便性に配慮した敷地の有効活用や適正な維持管理に向けたレイアウト改善やゾーニングの見直しが求められます。

一方で千葉市場は、他市場と比較して敷地面積が広いことから、施設の改善や見直しなどの再整備を検討する上で、多様な可能性を合わせ持つ市場であると言えます。

IV 千葉市場の将来像

1 千葉市場に期待される役割

(1)生鮮食料品流通の基幹インフラ

卸売市場が生鮮品流通において果たしている役割は相対的に低下していますが、市場経由率は国産青果で約76%、水産物で約46%の割合を維持しており、**卸売市場は国内の生鮮品流通における重要な地位を占めています。**

また、卸売市場は、産地、流通・小売業者の規模等に関係なく、等しく生鮮品を出荷・調達することができる点が強みとなっており、今後も**生鮮食料品流通の基幹インフラとしての役割**が求められます。

ア 千葉県内農水産業振興に貢献する市場の実現

国内有数の農業・水産県である千葉県では、地元経済活性化と一次産業振興に向けて、千産千消（地産地消）の推進に取り組んでおり、千葉市でも積極的に「千産千消」に取り組んでいます。

卸売市場は、産地と実需者を結ぶ結節点であり、産地と接している卸売業者・仲卸業者が実需者（スーパーなどの小売店等）に情報を提供するほか、実需者のニーズを産地に提供して消費ニーズに応じた産地対応を促すことが可能です。そのため、単に取引・流通の「場」としてだけでなく、産地情報・消費ニーズ情報が相互に行き来する場となる仕組みづくりの実現を目指して、本市や県内の農水産業振興と地産消費促進を牽引することが重要と考えます。

(2)安全・安心な流通システム

食の安全・安心は、市民生活にとって重要な生活基盤です。そのため、特に、HACCP などの温度衛生管理システムへの対応を進めることが極めて重要となっており、卸売市場が率先して取り組むことで、誰もが安全・安心な食品を得られる環境を構築することが必要です。

ア 施設の老朽化等への対応による温度衛生管理の実現

千葉市場は「開放型施設」であることや施設の老朽化等のため、温度管理や衛生管理において、コールドチェーンが十分とは言えず、さらに、鳥獣害対策や海風の影響などもあることから、多くの取引業者等から温度衛生管理への改善要望が高まっています。

特に水産物に関しては、多様な温度帯での品質管理が求められており、「閉鎖型卸売市場」へのニーズが高まっていることから、コールドチェーン実現を考慮した温度衛生管理が可能となる施設整備が必要です。

イ 食品品質向上等による市内商業振興

卸売市場の温度衛生管理が充実することで、産地から消費者までのコールドチェーンが形成されることによって、食品の品質維持が容易になり、より高い品質の食品、あるいは高付加価値化が実現します。

こうした高い品質の農産物等が小売店や飲食店に供給されることで、市内商業の付加価値が高まり、市内商業の振興につながることを期待できます。

(3)時代に適応した柔軟な流通への対応

食品流通を巡る制度や技術革新は、急速かつ劇的に進展しています。そのため、時代の変化に適応した柔軟な流通を実現する仕組みをつくることが求められます。

ア 物流集約と流通加工機能充実による流通コスト削減

千葉市場は、産地からみると比較的広い敷地で大型トラックでの配送・荷捌きが便利であり、周囲にはスーパーの配送センター等が立地していることから、卸売市場だけでなく、スーパー向け配送にも対応した物流集約による効率化を実現する拠点として期待できます。

今後広い敷地を活かした流通加工機能の充実を図ることで、相互に連携して相乗効果を発揮することが可能となります。

イ 高度化、多様化する業界対応力強化

スーパー等の小売店の中には、商品納入時に、商品のカット・袋詰め・値札貼り等のパッキングを依頼するケースや、商品を店舗ごとに仕分けて納入させるピッキングを依頼するケースがあります。

このような流通加工の高度化・多様化に対応するため、仲卸事業者が市場内で加工や仕分け・配送等の業務を拡大するための場所の確保が必要となります。

2 公設による千葉市場運営の必要性

(1)多様な事業者による市民への安定した食品流通の確保

千葉市は政令指定都市であるとともに県内を牽引する都市として、多くの小売・飲食店を抱えるなど首都圏有数の生鮮品需要地となっています。さらに、千葉市場は、全国有数の取扱量・高となっており、千葉市地域の生鮮品需要を賄う重要な食品流通経路となっています。

そこで、今後も公設市場として、公平・公正・中立で安定した食品流通インフラとしての機能を市が維持することが必要です。

これにより市民・消費者が安心・安全で、安定的に食料品を購入できる環境を維持し、大規模から小規模まで多様な生産者、食品流通事業者、小売、飲食店が自由に食材の供給と調達を実現する環境を維持継続することができます。

(2)市民への安全・安心な食の提供と食の品質・付加価値向上

食品取扱における温度衛生管理は、国際的な品質管理制度が整い、国内においても世界標準への準拠が求められてきています。多様な温度帯による衛生管理は、消費者の安全確保だけでなく、食品の品質向上や付加価値向上にもつながります。

そのため、公設市場として求められる温度衛生管理が可能な施設整備を実施し、場内事業者の自主的運用による温度衛生管理体制を確立することで、市民である消費者や多様な事業者の要望に応じていくことを目指します。

(3)適正な価格での公正な取引の実現

取引において、生産者等から商品を仕入れる卸売業者や、商品を調達して実需者に販売する仲卸業者に対して、第三者である千葉市が開設者として取引状況や経営状況をチェックし、取引段階での不正や不公平を確認することで、特定の事業者等を利することなく、公平公正な取引を実現することができます。

また、需給バランスに応じて、急激な価格変動等を抑えながら適正な価格を維持しつつ、自由で公平公正な取引を実現するためにも、取引に直接関与しない公的な立場の千葉市が市場開設者として運営していく必要があります。

3 課題解決に向けた施設整備

外部環境の動向、千葉市場の現状と課題、及び期待される役割を踏まえた上で、今後も将来にわたり発展していくことを目指し、過大となっている施設規模やゾーニングを見直すとともに、適切な温度・衛生管理と機能強化を図り、大型顧客の取り込み、販売競争力の強化を図るという考え方を基本とした、千葉市場の再整備を推進します。

4 千葉市場の目指すビジョンと目標

(1) 千葉市場の目指すビジョン

市民生活の健康や安全を支える、また、市民生活に必須な生鮮品流通を支える「インフラ」として、今後も市が主体的に卸売市場の運営管理を行うに当たり、「千葉市場の目指すビジョン」を掲げます。

**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**

(2) ビジョン達成に向けた3つの目標

「千葉市場の目指すビジョン」を達成するため、3つの目標を掲げます。

目標1 取扱規模

■青果部： **250億円、115千トン** (221億円、92千トン) ※()内は直近3年平均値

【目標達成時期：令和20(2038)年度】

■水産物部： **118億円、9.6千トン** (113億円、9.5千トン)

【目標達成時期：令和14(2032)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

取扱量の推移を踏まえ、適切な規模と衛生管理による運営を実現するため、市場施設のコンパクト化を図るとともに、生鮮品流通に求められる適切な温度・衛生管理が可能な施設に再整備します。さらに、コンパクト化によって新たに生み出された余剰地の有効活用により、市場施設との相乗効果による市場全体の活性化を促進します。

また、再整備後の施設における維持管理費を縮減するため、施設管理については、長期包括的に民間委託を行う方向で、効果的な期間や手法を目指します。

目標3 販売競争力の強化及び販路の拡大

再整備に合わせて、立地条件を活かした集荷力・販売力を強化し、周辺市場とも連携した配送のハブ機能を果たすことで、食品流通の中核施設としての地位向上を目指します。

また、販路の拡大のため新たなニーズの掘り起こしに取り組むとともに、地域の様々な実需者と連携し、消費者の需要を喚起するための取組みを推進します。

5 将来の取扱量シミュレーション

(1)基本的な考え方

将来の取扱量シミュレーションにおける、基本的な考え方は、以下のとおりです。

【増加要因】

再整備における市場のコンパクト化や温度・衛生管理機能の向上、民間ノウハウ等の活用によって、新施設の稼働に伴い、適正規模での運営による運営管理経費の削減や、新規顧客の開拓等による取扱量の増加を見込みます。

さらに、再整備により生じた余剰地において、市場事業に資する施設等を誘致することで市場機能との相乗効果が生まれ、市場取扱量が増加することを見込みます。

【減少要因】

取扱量については、収穫量・漁獲量・経済状況など、外部要因による影響を大きく受けるものです。特に、直近5年程度の間には、コロナ禍や急激な物価高騰のみならず、千葉市場では、水産物部における卸業社の撤退があるなど、様々な特殊事情が混在する状況となりました。

しかし、このような特殊事情が絡み合う状況が長期的に続いていくことは考えにくいことから、この期間の減少率は考慮しないものとし、今後の人口推計の減少率に連動した傾向になると想定しています。なお、人口推計にあつては、千葉市場の主な商業圏域である「千葉県の人口推計^(注)」を採用しました。

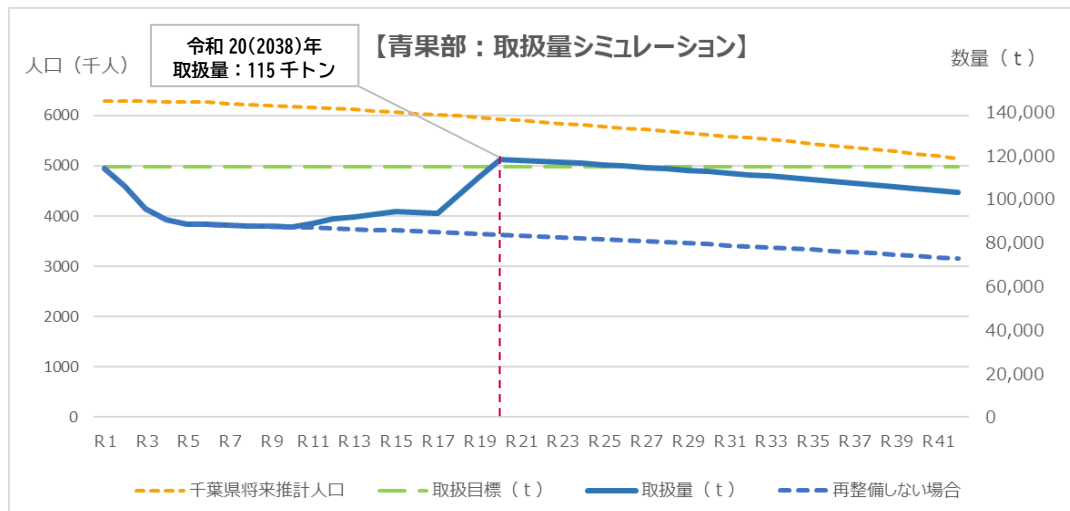
< (注) 「第3期千葉県地方創生総合戦略」を基に千葉市分析 >

(2)青果部のシミュレーション

青果部では、**取扱量の目標を 115 千t(トン)**としました。

取扱量は、人口減少に比例して減少していくことが見込まれますが、令和18(2036)年の青果棟の稼働(予定)に合わせて、既存取引先の取扱量の増加や、大型スーパーマーケット等の新規取引先の誘致により徐々に取扱量が増加し、令和20(2038)年に目標値に達するものと見込みます。

これに加え、再整備により生み出された余剰地の新施設との連携による取扱量の増加が見込まれますが、その後は再び、人口減少に比例して減少に転じるものと予測されます。

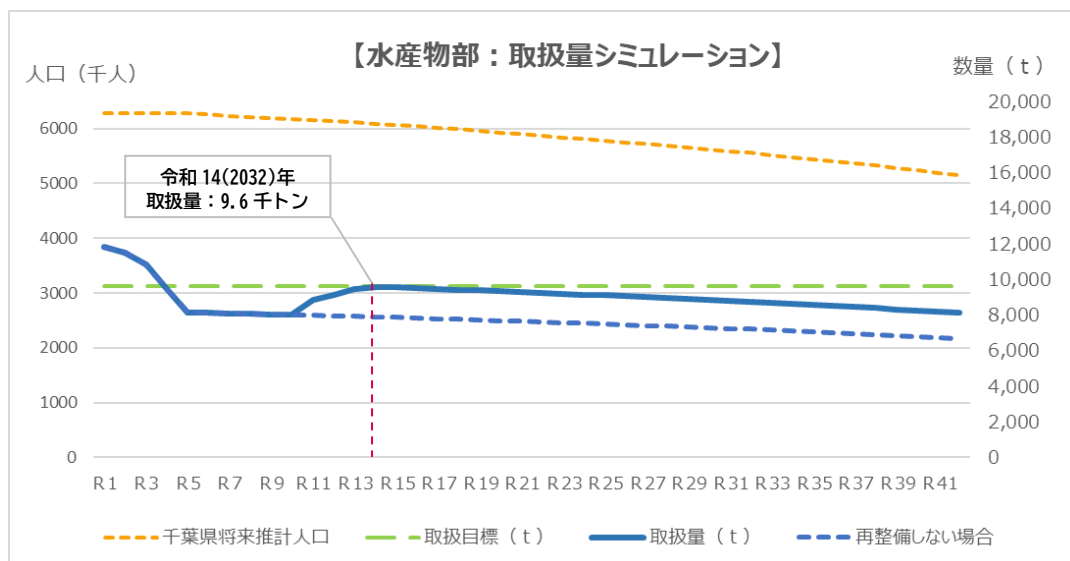


<【図表IV-1】青果部：取扱量シミュレーション>

(3)水産物部のシミュレーション

水産物部では、**取扱量の目標を 9.6 千t(トン)**としました。

取扱量は、青果部と同様に、人口減少に比例して減少していくことが見込まれますが、令和14(2032)年の水産棟の稼働(予定)に伴い、既存取引先の取扱量の増大によって令和 14(2032)年に目標値に達するものと見込みます。その後は再び、人口減少に比例して減少に転じるものと予測されます。



<【図表IV-2】水産物部：取扱量シミュレーション>

V 目標実現に向けた行動指針

「Ⅲ. 千葉市場の将来像」のとおり、千葉市場のビジョンと3つの目標を掲げました。

千葉市場のビジョンと3つの目標を実現するため、施設の適正化やコンパクト化を追求しつつ、温度・衛生管理の行き届いた卸売市場になることを目指し、**市場施設全体を再整備します。**

1 目標に応じた適正な施設規模の設定

取扱規模の目標実現に向けて、その取扱量に対応した適切な規模での市場整備を行います。

卸売場や仲卸売場、買荷保管積込所等の主要施設は、農林水産省の施設規模の算定基準(平成28(2016)年にて更新停止)や全国市場の事例等から、**取扱規模に応じた適正な施設規模を設定**します。

冷蔵庫や加工場、配送センター等は、近年の卸売市場の役割や求められる機能変化を考慮して、場内事業者への聞き取り調査による将来の利用意向などを参考に設定します。

市場内インフラ設備(電気・ガス・水道・排水等)は、現状必要となるインフラ容量を確保するだけでなく、時代変化の必要性に応じて、適切な容量確保ができるようにします。

2 時代変化に対応した柔軟性の確保

長期的視点に立つと、小売・飲食店の変化、消費者人口や消費形態の変化など、卸売市場に求められる量的・質的な環境変化には、不確定要素が多く存在します。

そこで、現在時点に照らして、いわゆる「作り込み」をし過ぎないように、必要最低限を確保しつつ、**時代変化に対応した柔軟性を確保**できるように再整備を進めます。

3 事業の継続性

卸売市場は年間開場しなければならず、その中で再整備を行うためには、市場流通を停滞させることなく、場内事業の継続性を維持しながら、再整備を進めることが必要です。

そこで、卸売市場全体の営業を停止して再整備を行うのではなく、部分的に工事を進め、場内地での**市場運営を継続しながら整備する**方法で進めます。なお、工事期間中は市場業務と再整備事業が並行して行われることになるため、安全管理は特に留意して、場内事業者及び工事事業者双方の安全を確保した上で、遅滞なく再整備を進めます。

4 余剰地(民間活用地)の利活用

コンパクト化を伴う再整備により、新たに創出された余剰地は、幅広く民間事業者が活用可能なエリアとします。具体的には、①場内事業者の柔軟な事業展開を可能とすることや、②外部事業者(小売事業者など)を千葉市場に呼び込んで、場内事業者と連携した事業展開を可能とするため、**新たな余剰地を民間活用地として活かす**ようにします。なお、民間活用地は、将来にわたって市場営業の妨げとなることがないよう、民間への売却ではなく、**定期借地などの長期間の借地による活用**とします。

5 食品流通の適切な温度・衛生管理への対応

食品流通の衛生管理のグローバルスタンダードとして国内でも導入が進んでいる HACCP の考え方を踏まえ、コールドチェーンを図るなど、場内の適正な温度・衛生管理が可能となる施設を目指して再整備します。

また、特に老朽化や機能の陳腐化が著しい状況である冷蔵・冷蔵倉庫は、全体の再整備事業に先行して早期に整備を進めることを目指します。なお、先行整備に当たっては、民間活力を導入することで、全体の再整備事業に係る歳入増加と歳出削減を図るとともに、状況に応じた適切な食品流通の温度・衛生管理に対応します。

6 施設・設備の適切な管理

長期的な視野にたって、計画的に維持管理を遂行する体制が必要であり、計画的に修理や保全を行うことのできる仕組みとして、場内施設・設備の維持管理に関する業務を複数年（長期間）一括して委託するなど、効率的かつ合理的に適切な維持管理業務を遂行できる体制の構築を目指します。

7 立地条件を活かした集荷力の強化

青果部では、わが国を代表する農産物の産出県である千葉県の特徴を活かし、あらゆる県産品の出荷を受け入れ、質量ともに多様で充実した入荷に対応できるよう、従来までの大取引となる共撰出荷だけでなく、個別農家による個撰出荷も積極的に受け入れるなど、場内事業者の集荷力の強化を図ります。

また、市場関係者が連携・協力して、千産千消（地産地消）の推進に取り組むなど、地元農産物の販売強化を図ります。

水産物部では、魅力的な漁港を幾つも抱えている千葉県に立地する特徴を活かして、県内漁港や水産業者との連携強化を図るとともに、市と場内事業者が協力して、多様な魚介類を積極的に受け入れるための環境整備に取り組みます。

8 取引拡大による販売競争力・出荷力の強化

市場取引の拡大と場内事業者の安定的な取引の実現に向け、需要者ニーズに対応できるよう、配送機能やパッキング機能等を充実させるなどにより、これまで以上に、量販店（スーパーマーケット）等との取引を拡大することで、販売競争力や出荷力を強化するとともに、顧客サービスの向上を図ります。

また、特に、水産物部では、魚介類販売で多くの割合をスーパーマーケット等が占めていることから、店頭ですぐに販売できる状態での出荷が望まれるため、鮮魚等の下処理、フィレ加工、刺身加工などの各種処理に対応できるようにすることが求められます。

9 「開かれた市場」の実現と新たな販路の開拓・拡大

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導入するなど、市場全体の活性化に取り組めます。併せて、関連事業者における一般消費者のニーズにあった販売の拡充を図るなど、「開かれた市場」の実現を目指します。

例えば、千葉県内では、道の駅や直売所などの人気が高く、県内観光客やゴルフ客などが多く訪れる立ち寄りスポットとなっていることから、稲毛海岸や幕張エリア等の観光客や来訪者、あるいは周辺住民などのレジャー利用者をターゲットにするなど、新たなニーズの掘り起こしと消費者需要の喚起による新たな販路の開拓と拡大に取り組めます。

VI 再整備の方向性

1 再整備の基本方針

千葉市場の目指すビジョン及び目標を実現するため、取扱量の推移を踏まえ適正規模への施設のコンパクト化を図るとともに、適切な温度管理・衛生管理が可能な施設への再整備を行います。

再整備の方法としては、大規模な敷地を必要とする卸売市場の代替用地を確保するのが困難なため、市場運営を継続しながら整備(ローリング整備(※))を行う現地建替えとします。

再整備の対象は、効率的な土地活用(ゾーニングの検討)や、工事中の市場運営への影響、既存施設の耐用年数を考慮し、部分的な建替えではなく、敷地全体での再整備を行います。なお、市場の基幹機能で、特に老朽化や機能の陳腐化が著しい一部の施設(主に冷蔵・冷凍倉庫など)は、全体での再整備事業に先行して早期に整備を進めることを目指します。

既存建物の活用については、主要施設が築47年を経過しており、市場を運営しながらの大規模改修の期間を考慮すると、改修後に間もなく建替えの時期を迎えることから、改修による既存施設の活用は非効率となります。

その他、機能の集約・再編や余剰地確保といった点からも、建替えに優位性があるため、施設全体を対象とした現地建替えによる再整備を進めます。【図表VI-1】

(※) 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手法

		既存施設改修		建替え	
概要		既存施設を大規模改修することで長寿命化を図り、築60年まで活用する。60年経過後は順次建替えを実施する。 ※法定耐用年数はRC造50年/S造38年だが、「千葉市公共施設等総合管理計画」をもとに目標使用年数を60年で設定。		敷地全体でローリングしながら棟単位で順次建替え・移転を繰り返す。	
工事期間中	市場運営の継続性確保	居ながら改修となるため施設利用が制限される	△	順次工事区域が設定されるため一部通行や駐車等が制限される	○
	場内スペースの確保	駐車場一部を資材置き場として使用可能性あがある	○	工事区画として、工事終了時まで一部利用制限(縮小)の可能性はある	△
	食品衛生面	市場運営と工事が同一建物になり埃・汚染等の可能性がある	△	市場運営と工事を区分けするため影響はない	○
再整備後	機能の集約・再編	建物配置が変わらないため再編は難しい	×	建物配置・ゾーニングの再編が可能	◎
	コールドチェーンの可能性	建物が分散しており出入りや区画等の管理が構造上・コスト上困難	×	コールドチェーン化・密閉化など要求水準に応じて実現可能	◎
	安全性の確保	構内通路の歩車分離及びセキュリティ区画の明確化困難	×	来場者用通路と車両通路を明確に分離し歩行者の安全性とセキュリティ区画の明確化が可能	○
	コンパクト化余剰地確保	既存建物を利用するため集約化による余剰地確保は不可能	×	建替えのため建物配置をコンパクトにすることで余剰地確保が可能	◎

<【図表VI-1】既存施設改修と建替えの比較検討>

2 再整備における施設規模と機能

(1)施設規模の考え方

施設の規模は、農林水産省の卸売市場の施設規模の算定基準に基づいて必要面積を推計し、今後、本市場の特徴や場内施設の利用状況、整備費とのバランスを考慮し、将来性などをもとに、場内事業者の意見も参考にしながら、適正規模を決定していきます。

(2)施設規模の目安

本市場における主要施設の施設規模の目安を【図表VI-2】のとおり設定しました。

	現 状 延床面積[m ²]	再整備 延床面積[m ²]	増減率[%]
青果部	31,789	26,883	85%
卸売場・事務所	18,257	13,019	71%
仲卸売場・事務所・組合	4,594	4,500	98%
分荷・加工・保管施設	7,775	8,201	105%
定温倉庫	1,163	1,163	100%
水産物部	26,779	14,459	54%
卸売場・事務所	11,161	4,454	40%
仲卸売場・事務所・組合	9,007	4,050	45%
分荷・加工・保管施設	810	1,714	212%
冷蔵庫・SF冷蔵庫	5,801	4,241	73%
関連商品売場	8,143	7,160	88%
管理運営施設	6,373	3,835	60%
管理棟	2,570	1,000	39%
エネルギー棟	3,046	2,400	79%
ごみ集積所・屋外便所・守衛室等	757	435	57%
合計	73,084	52,337	72%

<【図表VI-2】施設規模の目安>

(3)再整備に求める施設の付加機能

現在、卸売市場に求められている温度管理や、物流機能などの機能強化を図っていきます。

ア 適切な温度管理・衛生管理の実現

再整備に当たっては、事業者のニーズを考慮し、一部閉鎖型の施設を基本としながら、効率的なコールドチェーンや HACCP 等の品質管理の考え方を取り入れ、適切な温度管理・衛生管理を可能とする施設を目指します。

イ 物流機能・加工機能の向上

集荷力・出荷力の強化ため、物流動線の効率化や屋根付き荷捌きスペースの拡充等、物流機能の向上を図ります。

また、商品のカット加工やパッケージング等、需要者のニーズに対応した加工機能の強化を図ります。

ウ 維持管理を見据えた施設の最適化

現状の施設で不足している機能を強化するとともに、利用実態に合わない施設・機能については見直しを行うなど、維持管理費の削減と効率的な施設運営を目指した施設の最適化を図ります。

エ 将来的な需要変動に対応した施設の可変性

将来的な施設利用の変化に柔軟に対応できるよう、施設整備に当たっては、スケルトン・インフィル(※)など、可変性のある施設整備を目指します。

(※) スケルトン・インフィル：「スケルトン(構造躯体)」と「インフィル(内装・設備)」とを分離した工法

オ 余剰地の利活用(民間活用)

適正規模への施設のコンパクト化に伴い、新たに創出された余剰地は、民間事業者が活用可能なエリアとすることを基本とします。出荷力・販売力の強化に繋がる流通機能などのほか、開かれた市場の実現に向けた賑わい機能の導入なども含め、事業者との対話を通じて、具体的な活用方法を検討していきます。

3 再整備における施設配置の検討

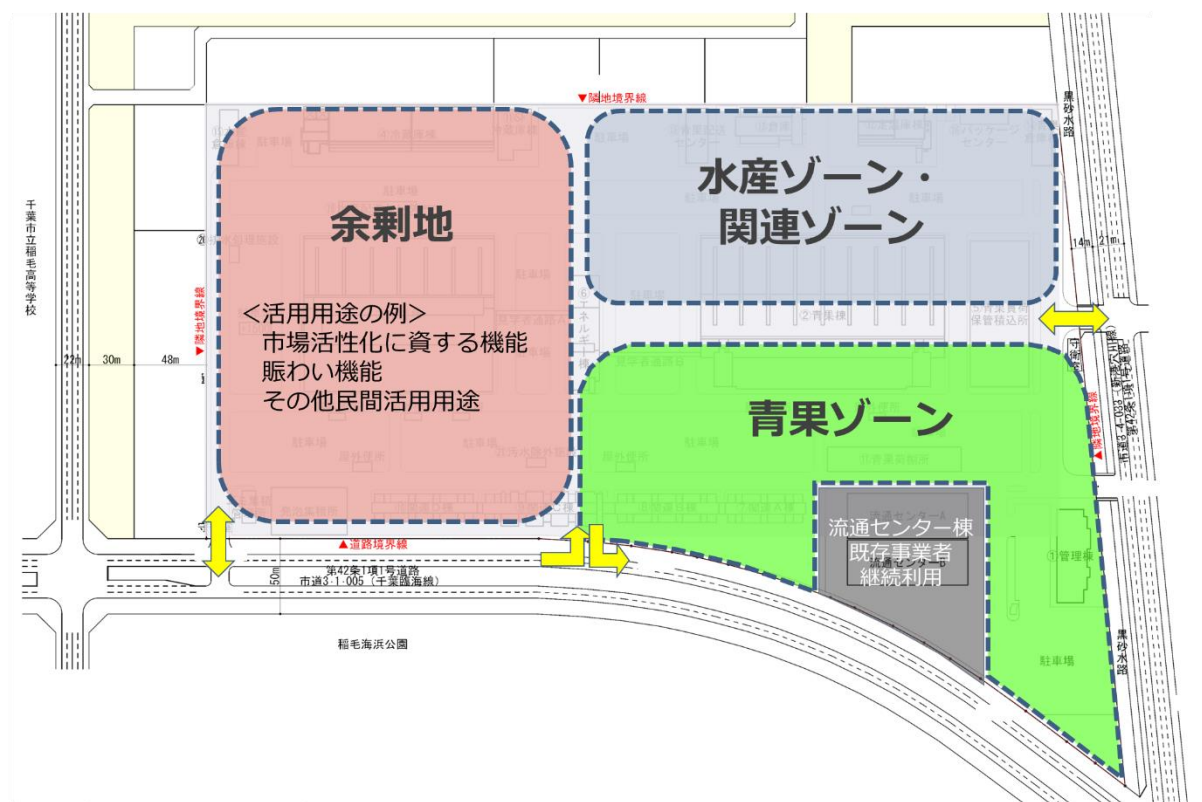
(1)ローリングによる現地建替え

再整備は現地建替えにて実施します。市場運営を継続しながらの整備になるため、敷地内の空地に新施設の一部を整備し、移転・解体の作業を繰り返すことで順次建替えを行う、ローリング整備を行います。ローリング整備の実施に当たっては、市場運営への影響を考慮するとともに、既存埋設管等の仮設・切り回しが最小限となるよう留意し、効率的な建替えをします。なお、検討に当たっては、全体の再整備事業に先行して早期に整備を進める冷蔵・冷凍倉庫等の建替えを考慮します。

(2)再整備のゾーニング

再整備のゾーニングは、ローリング整備の工事期間や実現性、市場敷地及び余剰地の利便性等について複数案を比較検討した結果、【図表VI-3】を基本とします。

青果ゾーン、水産・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。



<【図表VI-3】再整備のゾーニング案(イメージ)>

4 再整備における事業手法の検討

(1)敷地全体での一体整備

効率的な施設整備・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、一体的に整備を行います。これにより、相互連携による機能強化・活性化・コスト縮減等の相乗効果が期待できます。

また、民間活力を導入することにより、自由裁量の範囲が広がり自由度の高い提案が期待できます。さらに、余剰地活用の事業者を早期に決められるため、敷地全体の将来像を見据えた再整備が可能となります。

(2)民間活力の導入

ア 基本的な考え方

他の卸売市場のPFI方式を導入した事例や、多くの自治体で民間活力の導入を検討していることから、本市においても効率的・効果的な事業を目指し、千葉市PFI導入指針に基づき民間活力の導入を検討しました。

イ 民間事業者の参入意欲

民間事業者へのヒアリングを実施した結果、複数の事業者から事業参画にむけた意欲を確認できました。本市場は、大規模な民間活用地(余剰地)の創出が見込まれるため、民間事業者の参入意欲は高いと考えられます。

ウ 事業範囲

コスト縮減や工期短縮等が期待できるため、設計、建設及び維持管理を一体的に実施する手法を検討しました。再整備後の市場運営については、引き続き、開設者である千葉市が行うこととします。

エ 想定される事業手法

従来方式(従来どおり、市の財政資金を用いて設計・施工・維持管理業務を、分離分割して民間事業者へ発注する方式)を比較対象とし、民間活力の導入に当たっては、卸売市場の特性を鑑み、本市場の再整備に適する以下の手法について検討しました。

(ア) DBO方式(Design Build Operate)

民間事業者に施設の設計・建設の一括発注と、維持管理・運営等の一括発注を包括して発注する方式。公共側が資金調達を行うため、PFIとは区別される。

(イ) BTO方式(Build Transfer Operate)

民間事業者が資金調達し、設計、施工を行う方式。施工後、施設は公共側の所有となり、施設は民間事業者にリースされる。民間事業者はこれらを利用して、サービスの提供を行い、公共側及び

利用者からの対価の受取により、投資分を回収する。

(ウ) リース方式(PPP 手法(※)の1つだが、PFI 手法ではない)

民間事業者が資金調達し、設計、施工を行い、施設は民間側の所有となり、施設を公共側にリースする。公共側は施設の引き渡しは受けない。施設の管理運営は民間側となり、公共側からリース料を受取ることで投資分を回収する。

(※) PPP(パブリック・プライベート・パートナーシップ)： 公民が連携して公共サービスの提供を行う方式

	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

<【図表VI-4】各事業手法の公民役割分担>

(3)事業手法の比較

ア 定性評価(※)

【図表VI-5】のとおり、5つの項目について定性評価を行いました。

従来方式に比べ各事業方式とも、設計・建設・維持管理を一括発注とすることにより、設計段階から維持管理を視野に入れた事業計画を立てられ、施工や資材の工夫など、民間ノウハウを活かすことで、一定程度のコスト削減効果が期待でき、余剰地との連携についても、幅広い事業者提案も期待できます。

また、リース方式は、建物自体が民間所有となるため、公共施設としての制約は低く、民間のノウハウをより活かすことができるため、他の方式に比べ費用削減のメリットは大きいと考えられます。

各方式のリスクは設計・建設・維持管理を民間が行うことで、行政とのリスク分担が明確に分けることができ、従来に比べ行政のリスク負担は大幅に減ることになります。リース方式は建物が民間所有となるため、更なる行政リスクの減少となります。

事業期間については、設計・建設・運営委託と分割発注する従来方式に比べ、各方式とも一括発注により、民間で維持管理までのスケジュールを組めることなどにより、工期短縮が図れますが、BTO方式はPFI法に基づく手続きが必要なため、工期が他の方式に比べ伸びる傾向にあります。また、リース方式は、建物の所有が民間となるため、公共工事特有の行政の事務手続きなどの簡素化が見込まれ、より事業期間の短縮が期待できます。

(※) 定性評価： 数値化して表すことのできない対象について、評価を行うこと

項目	評価の視点	従来方式	DBO方式	PFI (BTO) 方式	リース方式
民間ノウハウの発揮	各業務で民間ノウハウの活用余地があるか	△ ・仕様発注のため限定的	○ ・性能発注による一括契約のため設計・整備・維持管理まで活用幅は広い	○	◎ ・リース契約のため活用幅は広い ・民間所有のため公共施設たる制約がない
リスク分担	適切な官民のリスク分担が可能か	△ ・従来通りリスク負担は市	○ ・適切な官民リスク分担が可能	○	○ ・適切な官民リスク分担が可能 ・民間施設のため市のリスクは軽減 ・民間施設特有のリスク検討が必要
余剰地との連携による付加価値向上	市場の活性化に資する機能などの余剰地との連携による効果が期待できるか	△ ・仕様発注となるため付加価値機能の工夫は限定的	○ ・公共施設の一部に余剰地との連携を意識した民間提案が可能	○	○ ・民間施設相互間の連携を前提とした幅広い民間提案が可能
事業スケジュール	ローリングも含め事業スケジュールの短縮が期待できるか	△ ・仕様発注、分離発注のためスケジュールの短縮は難しい	○ ・事業者ノウハウによるローリング期間の短縮が期待できる	△ ・事業者ノウハウによってローリング期間の短縮が期待できる ・PFIの手続き期間が必要	◎ ・事業者ノウハウによるローリング期間の短縮に加え、民間施設であることによる工期短縮が期待できる
契約の煩雑さ	契約事務手続きの簡素化が可能か	△ ・各段階で分離発注手続きが発生	◎ ・SPCや代表企業等との一体的な契約による手続きの簡素化が可能	◎	○ ・代表企業等と一体的な契約による手続きの簡素化が可能 ・リース方式特有のリスク検討が必要

<【図表VI-5】各事業手法の定性評価>

イ 定量評価(※)

各事業手法について条件を設定し、VFM(※)の比較による定量評価を行いました。【図表VI-6】

事業期間について市場施設部分を30年、民間活用地部分(余剰地)を50年とし、歳出として施設整備費、維持管理費及び市場運営費等を見込み、歳入として施設使用料、地代収入及び税収等を見込みます。従来方式及びDBO方式は市債の活用、BTO方式及びリース方式は民間事業者による資金調達を想定します。

各 PPP 手法による削減効果については、従来方式と比較して、施設整備費をDBO方式及びBTO方式で10%、リース方式で20%削減、また維持管理費を各方式ともに10%削減するとして設定しました。さらに、市場運営費上で各方式ともに、施設維持管理の民間委託による人件費の削減を見込みます。

(億円)

【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
整備費相当額	419	377	377	335
維持管理費相当額	107	139	139	197
その他(起債含む)	575	516	146	217
支出計[A]	1,101	1,032	662	749
事業収入(使用料等)	236	236	236	236
土地貸付料	55	55	55	154
税収(固定資産税等)	92	92	92	150
その他(起債含む)	419	377	0	0
収入計[B]	802	760	383	540
公共負担額[A-B]	299	272	279	209
(現在価値)	231	209	214	159
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。

<【図表VI-6】各事業方式の定量評価>

(※) 定量評価 : 数値化されたデータを材料とし客観的評価を行うこと

(※) VFM(Value for Money) : 「財政支出削減率」を言い、PFI 事業における概念の一つで、従来の方式と比べてPFIの総事業費をどれだけ削減できるかを示す数値。

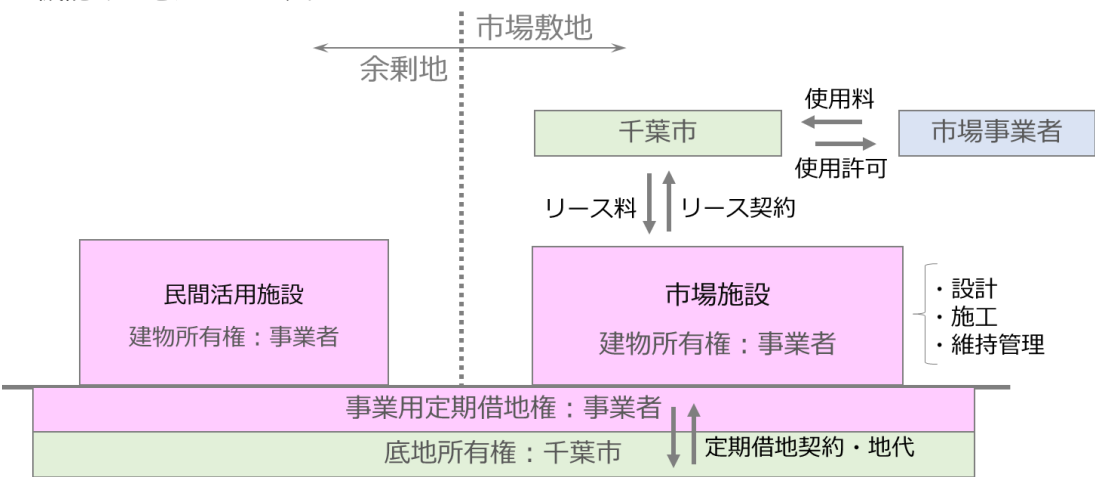
(4)再整備の事業手法及びスキーム

本市場の再整備事業では、施設整備、維持管理及び土地利用において効率的な実施を期待し、集約化によって生み出される余剰地の利活用も含め一体で考え、事業範囲を敷地全体とします。

市場施設の事業手法としては、定性評価及び定量評価の比較から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】とします。

事業全体のスキームとしては、敷地の所有権を持つ千葉市が、再整備事業者と事業用定期借地契約を結び、賃借を受けた再整備事業者が市場施設及び民間活用施設を整備し、維持管理を行います。市場の運営は引き続き市で行うため、本市と再整備事業者との間で市場施設に係るリース契約を結び、借り上げた施設を市場事業者へ提供します。

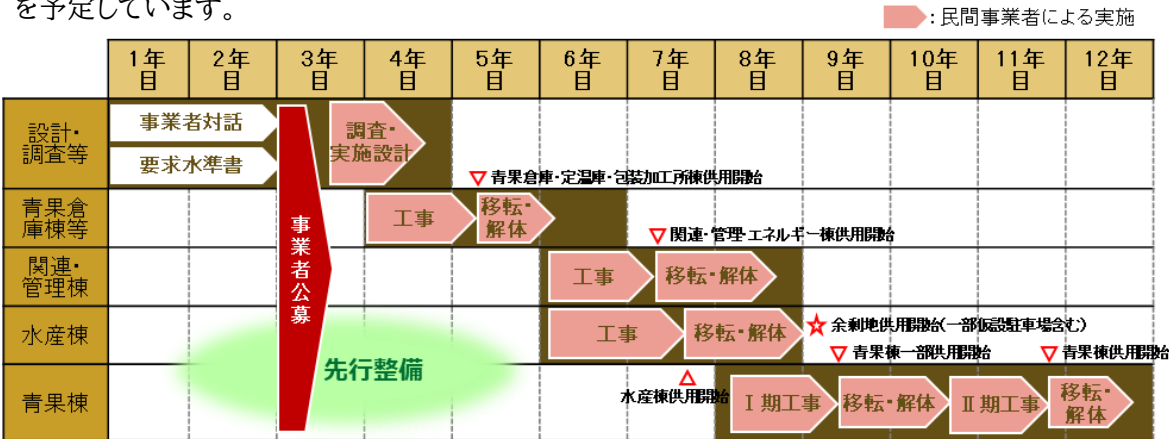
また、民間活用施設については、出荷力・販売力の強化に繋がる流通機能や、地域の活性化に資する賑わい機能等が想定されます。



<【図表VI-7】リース方式+余剰地活用一体型のスキーム>

5 再整備のスケジュール

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、整備期間の短縮を目指していきます。なお、現在は概ね12年の事業期間を予定しています。



<【図表VI-8】想定スケジュール>

(※) 要求水準書：委託・請負業務などで、事業者に要求する性能水準を示すもの

6 再整備の推進に当たって

(1)事業費の縮減について

世界的な原材料費等の品薄・価格高騰や円安の影響を受けて、資材価格が高騰しているほか、政府の賃上げの方針や、公共工事設計労務単価の引上げもあり、建設技能労働者の賃金が上昇しています。

このような状況のもと、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、本市財政負担及び場内事業者負担の軽減を図るため、積極的に民間活力を導入しながら、引き続き事業費の縮減を図ります。

(2)冷蔵・冷凍倉庫等の早期整備について

冷蔵・冷凍倉庫等は築34～47年が経過し、既に冷凍機や断熱設備等の寿命を超えており、早急な機器更新等の対応が必要となっています。また、場内事業者へのヒアリングの中でも、冷蔵・冷凍倉庫の早期整備を求められる等、長期間にわたる再整備事業の完了までの間、市場運営への影響等が懸念されています。

このため、リース方式による再整備事業とは別に更なる民間活力を導入し、冷蔵・冷凍倉庫等の早期整備をすることで、老朽化した施設のリスク回避、事業拡大需要への早期対応による市場活性化、税金を含めた更なる歳入増加・歳出削減を目指します。

(3)余剰地の利活用について

余剰地は、複数の幹線道路にアクセスしやすい広域配送などの物流・交通に優れた立地特性を活かし、出荷力・販売力の強化に繋がる流通機能の導入のほか、稲毛海浜公園に隣接する地理的特徴を活かした賑わい機能の導入による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。

(4)場内事業者等との協力・連携について

機能的な運用が可能となる新市場を目指し、場内事業者と協力・連携関係の構築に取り組むとともに、その他市場関係者からも幅広く意見を聴取するなど、新市場の利便性向上に向けた取組みに努めます。

千葉市地方卸売市場経営戦略

令和 7(2025)年 3 月 発行

千葉市経済農政局経済部地方卸売市場
〒261-0003 千葉市美浜区高浜2丁目2番1号
電話 043-284-3200