

今後の卸売市場の整備について



令和 7 年 1 月

農林水産省

大臣官房新事業・食品産業部 食品流通課 卸売市場室

本日の議題

1 情報提供

- (1) 建設コスト上昇の現状（別紙資料 1、2）

2 討議事項

- (1) 事業費低減に向けた取組

- ① 既存施設の改修
- ② 設計や施工、発注方式の工夫
- ③ 事業者による施設整備・共同利用
- ④ 駐車場の平面化・共同利用
- ⑤ PFI 等民間資金の活用

- (2) 施設利用ルールの明確化

- (3) その他

- ① 市場のデジタル化
- ② 価格形成

- (4) 予算関係

今後の卸売市場整備の方向性

- 卸売市場の付加価値を高め、その活性化を図るためには、物流効率化を実現する施設整備、品質向上を可能とするコールドチェーンの確保などの卸売市場の機能強化が急務。
- その際、施設利用者の合意形成を図り、物流効率化等に必要な施設利用のルール設定を行うとともに、施設利用者が行う施設整備との連携や事業協同組合等による共同利用施設の整備の促進等も検討する必要。
- 国は、開設者等による物流効率化、輸出拡大、中継共同輸送、防災減災等の機能強化を図る市場整備を重点的に支援。

卸売市場整備の方向性

【物流効率化】

- 場内の一方通行化や入退場口の分離
- パレット荷役を前提にフォークリフトに必要な通路幅の確保
- バリアフリー対応や十分なピッキングスペースの確保
- 人手不足の解消・省力化のための、AGV等の自動搬送システムの活用

【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
- 輸出先国が求める衛生基準等を満たす処理・加工施設

【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
- 中継共同輸送の荷の一時保管に必要な冷凍・冷蔵施設
- 効率的なトラックの配車、荷の管理システムの整備

【防災減災】

- 自然災害等に対応した、施設の耐震化、耐水化、耐風化

一体的に取り組む事項

- トラック予約システムの導入
- 共有部における駐停車、荷下ろし、荷捌き、荷積みルールの明確化
- パレット管理ルールの明確化
- 納品伝票の電子化
- 売り場、加工施設等の共同利用
- 共同輸配送の推進

① 既存施設の改修

既存施設の増改築による効果的な低温施設の整備

- 長野市場の水産卸売業者の(株)丸水長野県水は、既存の卸売場を高床化し、ドッグシェルターを整備するとともに、パーティションで定温エリアを設置、既存施設を改修することで投資額の抑制。
- (株)マルイチ産商は、卸売市場に低温流通センターを増築し、名古屋、甲府、北関東、長野県内の転配送を実施、卸売市場の集荷機能をベースに保管、仕分け、配送の業務を効率化。

○低温荷捌き場



既存の卸売場を改修して、高床化、ドッグシェルター整備により低温化。

○低温流通センター



配送先毎の専用バースを備える。

② 設計や施工、発注方式の工夫

安価な施設構造への転換（RC造→S造）

	S造 (鉄骨造)	RC造 (鉄筋コンクリート造)	SRC造 (鉄骨鉄筋コンクリート造)
コスト	比較的安い (重量鉄骨 > 軽量鉄骨)	比較的高い	RC造より高い
工事工期	比較的短い	比較的長い	RC造より長い
基礎	自重が軽く、基礎に要するコストは低い	自重が重く、基礎に要するコストは高い	自重が重く、基礎に要するコストは高い
維持管理コスト	防錆処理や塗装のメンテナンス費用が定期的に発生	メンテナンス費用は比較的少なく、長期的には安定	メンテナンス費用は比較的少なく、長期的には安定
耐用年数	31年	38年	38年
強度	強くしなやか、大スパン建築に有利	コンクリートに鉄筋を加えて強度を高めている	S造とRC造を兼ね備えた非常に丈夫な構造
耐震性	地震では大きく揺れやすい	地震の揺れは比較的小さい	丈夫で地震にも強い

各種資料を参考に卸売市場室においてとりまとめ

② 設計や施工、発注方式の工夫

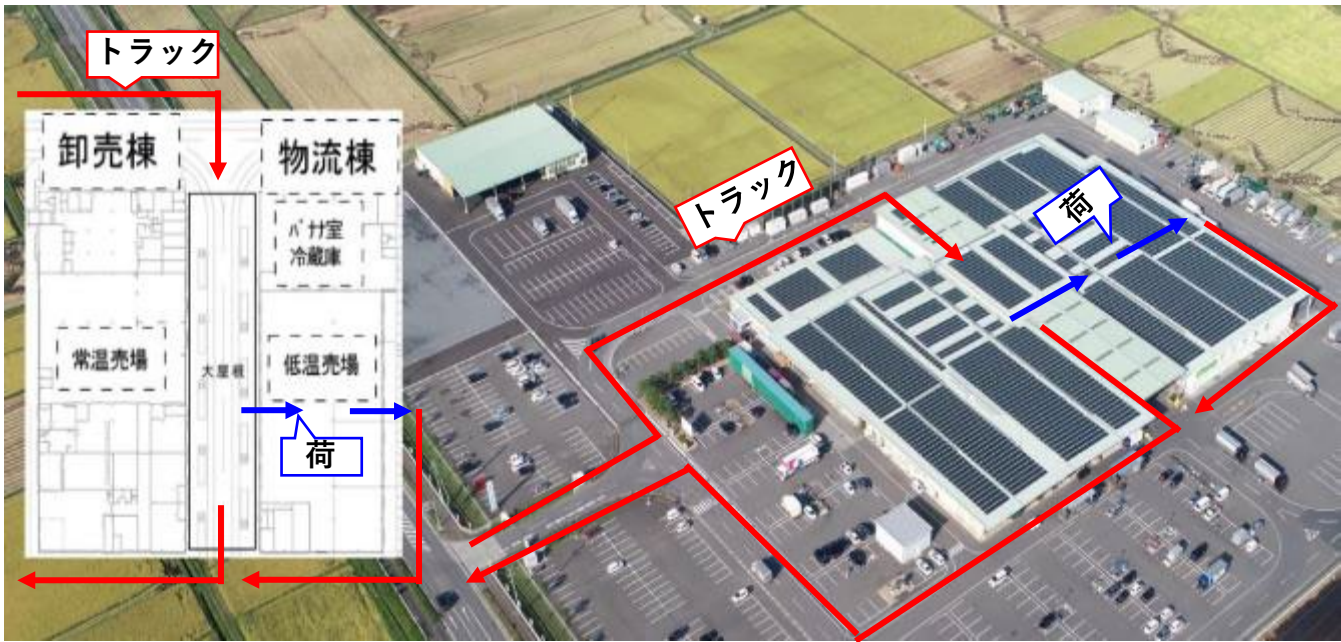
発注・施工方法の検討

	一括発注・施工	分離発注・施工
メリット	【効率的な設計・施工】 設計と施工を一括で発注することで、施工者のノウハウを設計に反映させることができ、合理的な設計が可能になる。 【工期短縮】 設計段階から施工の準備が可能となり、工期の短縮が期待できる。 【工事品質の一層の向上】 設計時から施工を見据えた品質管理が可能となり施工者の得意とする技術の活用により、より良い品質が確保される技術の導入が促進される。	【競争性の向上】 分割発注により、複数の業者が入札に参加しやすくなり、競争が促進され、コストが抑えられる可能性がある。 【専門性の活用】 各工事を専門業者に発注することで、質の高い施工が期待でき、結果としてコスト削減につながることがある。 【地元経済の活性化】 地元の中小企業が受注しやすくなるため、地域経済の活性化にも寄与する。
デメリット	【責任の所在の不明確さ】 設計と施工を一括で発注するため、問題が発生した場合の責任の所在が不明確になることがある。 【発注者のチェック機能の低下】 施工者側に偏った設計となりやすく、発注者や設計者のチェック機能が働きにくくなる可能性がある。	【調整の複雑化】 複数の業者が関与するため、調整が複雑になり、管理コストが増加する可能性がある。 【責任の分散】 問題が発生した場合、責任の所在が不明確になることがある。

② 設計や施工、発注方式の工夫 石巻青果花き地方卸売市場の市場整備【石巻青果（株）】

- 石巻青果（株）は、安価な鉄骨造で、外壁を断熱材で覆いながら屋根の高さを最小限にし、費用を抑えた市場整備を実施。
- 荷を保管するに置き場も、卸売業者と仲卸業者の場所をライン引きのみで区分けするフレキシブルな造り。
- 場内は、（株）宮城物流サポートが荷受け・荷捌きを担当。
- 施設構造：鉄骨造 建築費：13億円 施設面積：12,000㎡ 整備単価：108千円／㎡

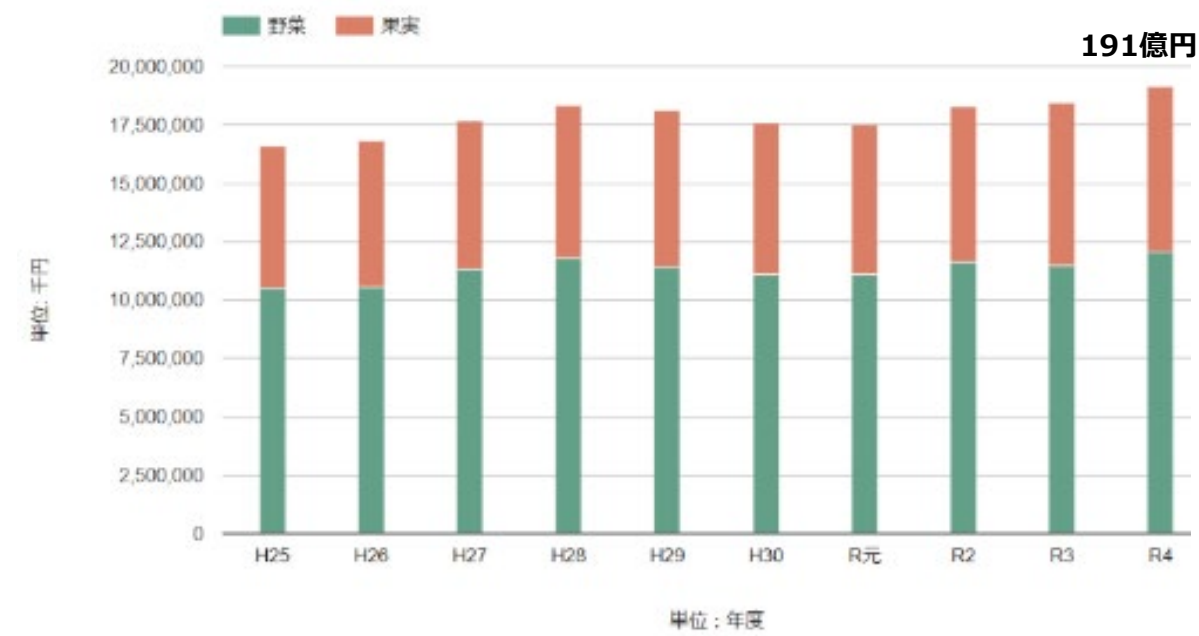
○場内の施設配置図



○場内の荷受け・荷捌き - （株）宮城物流サポート-



○直近10年度分の取扱高



大屋根

卸売棟と物流棟間の通路
全域に架けた屋根

ターミナル

品質に配慮し分荷場に
直結で設置

常温売場

常温で商品を保管する
エリア

低温売場

高温期(春～秋)に約18℃
で商品を保管するエリア

② 設計や施工、発注方式の工夫

コンパクトでフレキシブルな構造の中継共同物流拠点施設の整備 【高松市中央卸売市場青果棟】

- ・ 四国の玄関口として、遠隔産地から共同輸送された農産物を中国四国地方の各市場へ分荷・配送する**中継共同物流拠点**。
- ・ **施設は鉄骨造**のコンパクトな閉鎖型施設でコールドチェーンを確保。**内部は柱のみ**で間仕切りのない**フレキシブルな構造**で、**事業費を大幅に低減**。
- ・ 建物と一体的な**大屋根**を整備、悪天候時の荷捌きでも**品質保持が可能**。

整備の概要

総事業費 : 78.3億円（うち国費20.3億円）

施設面積 : 20,166㎡

売場・荷捌き場施設（14,669㎡）、
冷蔵庫・倉庫施設（1,870㎡）、加工処理施設（263㎡）、
市場管理センター（3,364㎡）

整備単価 : 388千円／㎡（総事業費／施設面積）

工事期間 : H30～R6年度



フレキシブルな構造



大屋根下の荷卸し場



コンパクトな閉鎖型施設



平面の共同利用駐車場