

卸売市場再整備参考事例

第 1 回岡山市場再整備検討委員会

令和 8 年 6 月 25 日（木）

目次・参考事例一覧

- 近年、再整備を完了した卸売市場のうち、岡山市場と取扱規模や施設規模が近い事例や、参考となり得る再整備手法、再整備後の物流動線や機能を導入している事例を取り上げる。

(1) 富山市地方卸売市場 p.2,3	
再整備完了年度	2025年5月
施設規模	敷地面積…約 123,000㎡ 延床面積 新青果棟 …7,287㎡ 新水産棟 …4,190㎡
取扱数量・金額 (令和6年度)	青果部 27,442t / 95.4億円 水産物部 7,924t / 98.3億円 花き部 1,227万本鉢 / 10.2億円
再整備方式	現地建て替え
事業手法	建物賃貸借(リース)方式
事業費	約160億円(うち賃借料:約146億円)

(3) 姫路市中央卸売市場 p.6,7	
再整備完了年度	2023年3月
施設規模	敷地面積… 約 69,420㎡ 延床面積… 約 28,290㎡
取扱数量・金額 (令和6年度)	青果部 25,855t / 81.2億円 水産物部 18,191t / 152.3億円
再整備方式	移転新築
事業手法	従来手法
事業費	145.7億円 うち、用地取得費 19.9億円 新設工事費 110.8億円

(2) 高松市中央卸売市場 p.4,5	
再整備完了年度	2025年4月(青果棟)
施設規模	延床面積 新青果棟 …20,166㎡ 新水産棟 … 9,000㎡
取扱数量・金額 (令和6年度)	青果部 50,869t / 180.9億円 水産物部 9,605t / 108.1億円 花き部 1,534万本鉢 / 16.2億円
再整備方式	移転新築
事業手法	青果棟:従来手法 水産棟:PPP/PFIを前提に検討
事業費	青果棟:78.3億円 水産棟:約70億円

【参考・岡山市場】

●敷地面積…167,583㎡ ●延床面積…70,509㎡ ●取扱数量・金額(青果)…60,871t/238.6億円(水産)…17,351t/226.6億円(花き)…2,556万本・鉢/26.5億円

目次・参考事例一覧

- 近年、再整備基本計画を策定し、その後、基本設計や事業者公募・選定、再整備事業の実施段階に進んでいる直近の再整備実施事例を取り上げる。

(1) 川崎市中央卸売市場北部市場(PFI方式・契約協議中)	
再整備完了予定年度	2037年3月
施設規模	敷地面積…約 168,587㎡ 延床面積 新青果棟 …約23,700㎡ 新水産棟 …約10,100㎡ 新花き棟 … 約1,900㎡
取扱数量・金額 (令和7年度)	青果部 13.89万t / 486.8億円 水産物部 2.25万t / 332.5億円 花き部 4.98千万本束個 / 39.9億円
再整備方式	現地建て替え
事業手法	PFI方式(BTO方式)
事業費	約604億円→令和8年末に事業契約締結予定
(3) 仙台市中央卸売市場(従来方式・基本設計公募前)	
再整備完了予定年度	2040年
施設規模	敷地面積… 約180,000㎡ 延床面積 新青果部 …44,042㎡ 新水産部 …36,106㎡
取扱数量・金額 (令和7年度)	青果部 10.55万t / 345.7億円 水産物部 5.75万t / 732.3億円 花き部 8.46千万本束個 / 77.6億円
再整備方式	現地建て替え
事業手法	従来方式を前提に基本設計に着手予定
事業費	約688億円

(2) 奈良県中央卸売市場(PFI方式・事業者公募前)	
再整備完了予定年度	2035年度
施設規模	敷地面積…15.5ha(さらに3.8ha取得予定) 延床面積 新青果棟 …(卸売場) 7,595㎡ (仲卸売場)15,051㎡ 新水産棟 …(卸売場) 2,599㎡ (仲卸売場) 7,405㎡
取扱数量・金額 (令和6年度)	青果部 11.18万t / 299.2億円 水産物部 8,726t / 105.9億円
再整備方式	現地建て替え
事業手法	PFI手法(BT方式)・冷蔵庫施設は事業者整備
事業費	約350億円→約400億円に増額して再公募
(4) 浜松市中央卸売市場(PFI方式・計画の見直し検討)	
再整備完了予定年度	2034年度
施設規模	敷地面積… 165,068㎡ 延床面積 新青果部 …27,000～28,700㎡ 新水産部 …19,000㎡
取扱数量・金額 (令和6年度)	青果部 6.84万t / 248.2億円 水産物部 1.49万t / 73.0億円
再整備方式	現地建て替え
事業手法	PPP/PFI手法→PFI方式の見直し検討に着手
事業費	約260～270億円(令和6年3月計画策定時)

【参考・岡山市場】

●敷地面積…167,583㎡ ●延床面積…70,509㎡ ●取扱数量・金額(青果)…60,871t/238.6億円(水産)…17,351t/226.6億円(花き)…2,556万本・鉢/26.5億円

(1)富山市地方卸売市場

青果

水産

■市場再整備の特徴

(出典)富山市資料、大和ハウス工業㈱資料より

【特徴①】取扱高の減少傾向や人口予測を踏まえ、施設規模のコンパクト化を図り、余剰地を有効活用

【特徴②】民間事業者が市場施設と民間収益施設を一体的に整備、市場施設を市が賃借・運営するリース方式を採用

【特徴③】青果大手仲卸業者が中心となって、青果仲卸業者物流棟を民設・民営で整備し、市場全体の物流機能を強化

【施設概要】

- 敷地面積…約 123,000㎡
- 新青果棟…延床面積7,287㎡(鉄骨造2階建て)
- 新水産棟…延床面積4,190.2㎡(鉄骨造2階建て)
- 関連店舗・事務所棟…延床面積4,789.2㎡(鉄骨造3階建て)



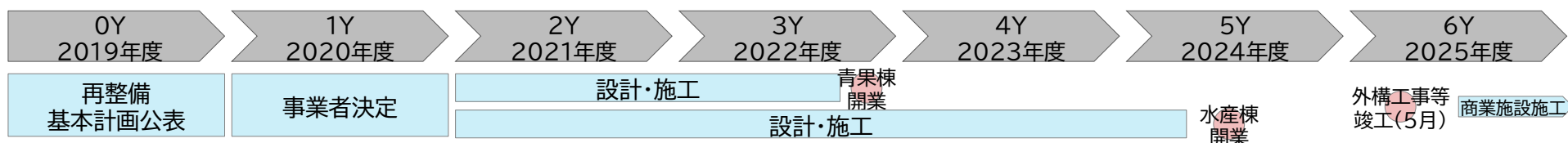
開場年月	青果棟・関連棟・事務所棟 2023年 3 月 水産棟 2024年 8 月
再整備方式	現地建て替え
事業手法	建物賃貸借（リース）方式
事業費	約160億円（うち賃借料:約146億円）

【再整備及び施設・経営に係る特徴】

- 「将来にわたり市民に安全・安心な『食』を安定的に供給する『コンパクトな流通拠点』」を施設整備の基本方針に掲げる
- 市場敷地に事業者用定期借地権を設定(32年間)し、民間事業者が市場施設・民間収益施設を整備
- 市場施設は市が賃借・運営を行う
- 民間事業者が余剰地の収益施設と一体的に管理することにより維持管理費を低減
- 青果部の卸売業者・仲卸業者が中心となって設立した組合が共同物流施設を独自に整備

【事業スケジュール】

- 計画決定から青果棟開業まで3年間、水産棟開業まで4年半、外構等含めた市場施設全体の再整備完了まで約5年を要した。



(1)富山市地方卸売市場

青果

水産

■施設イメージ

(出典)富山市資料、大和ハウス工業(株)資料より

<新青果棟>



<新水産棟>



<新関連店舗・事務所棟>



<新水産棟>



<新水産棟>



<にぎわい施設イメージ>



(2)高松市中央卸売市場

■市場再整備の特徴

(出典)高松市資料より

- 【特徴①】青果棟は移転新築、水産棟は同敷地内に移転新築として分離することで、効率的に再整備を実施
- 【特徴②】新青果棟：閉鎖型施設によるコールドチェーンの確立
- 【特徴③】旧水産棟跡地を周辺エリアの活性化に資する賑わい用途で活用する方針のもと、再整備事業を推進中

【施設概要】

- 青果棟…20,166㎡(売場・荷さばき場施設:14,669㎡、冷蔵庫・倉庫施設:1,870㎡)
- 水産物棟主要機能…9,000㎡(卸売場:4,700㎡ 仲卸売場:1,700㎡等)



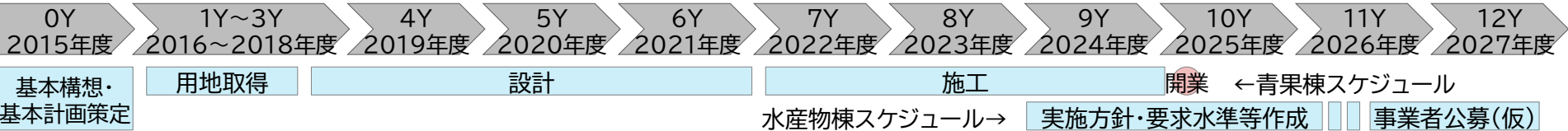
開場年月	青果棟:2025年4月/水産棟：不明
再整備方式	移転新築
事業手法	青果棟：従来手法 水産棟：PPP/PFIを前提に検討
事業費	青果棟：78.3億円 水産棟：約70億円

【再整備及び施設・経営に係る特徴】

- 「卸売市場と新たな賑わい創出の相乗効果の最大化によるマーケットイン型地域流通拠点」をコンセプトに設定
- 新青果棟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、内部は間仕切りの無いフレキシブルな構造で事業費を削減
- 青果棟跡地に水産物棟を移転し、周辺の余剰地活用と一体的な検討を実施
- 事業協力者制度により大和ハウス等が市場機能強化・余剰地活用等について提案・公募要項作成中

【事業スケジュール】

- 青果棟は用地取得に3年、基本計画策定から開業まで9年間を要した。水産物棟は計画段階で2024年度開業を見込んだが、現時点で不明。



(2)高松市中央卸売市場

青果

水産

■施設イメージ(新青果棟)

(出典)高松市資料より

<新青果棟 外観>



<新青果棟 通路・荷捌きスペース>



<新青果棟 卸売場>



<新青果棟 2階見学デッキ>



(3)姫路市中央卸売市場

青果

水産

■市場再整備の特徴

(出典)姫路市資料、農林水産省資料、(株)梓設計資料より

【特徴①】水産を中心に多くの食品・流通関連施設が集積する地域へ移転し、周辺一帯を「播磨地域の食の拠点エリア」へ

【特徴②】閉鎖型施設によるコールドチェーンの確立

【特徴③】使用料負担軽減のため、必要最小限の施設・設備を開設者が整備し、付帯機能等は場内事業者が整備・運用

【施設概要】

- 敷地面積…69,419.71㎡
- 延床面積…28,289㎡
 - ✓ 卸売場面積…(青果)2,855㎡ (水産)2,928㎡
 - ✓ 仲卸売場面積…(青果)2,870㎡(32区画) (水産)3,855㎡(31区画)



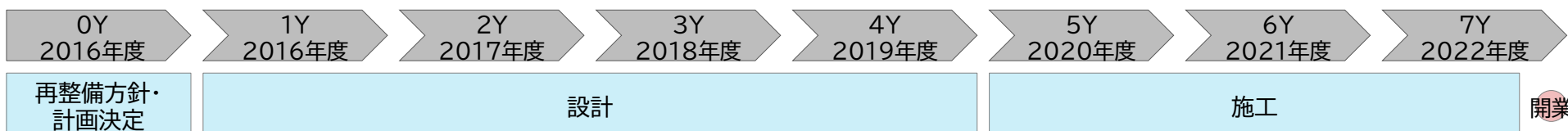
開場年月	2023年 3 月
再整備方式	移転新築
事業手法	従来手法
事業費	145.7億円 うち、 用地取得費 19.9億円 新設工事費 110.8億円

【再整備及び施設・経営に係る特徴】

- 再整備過程で場内事業者と協議を重ね、移転による事業継続について意向を確認
→仲卸約20社、関連約10社が移転せず廃業
- 品質衛生管理の強化・物流動線の効率化・安全性の向上を主眼に、コールドチェーンを確立
- 再整備後の使用料負担を軽減するため、開設者は必要最小限の投資を行い、一部を業界が整備
→水産冷蔵庫(場外)、水産加工場(場内)、場内事業者事務所(内装)

【事業スケジュール】

- 計画決定から開業まで7年間で要した。



(3)姫路市中央卸売市場

青果

水産

■施設イメージ

(出典)姫路市資料、農林水産省資料より

<青果卸売場>



<青果買荷保管所>



<出荷スペース・買出人等駐車場>



<新水産棟>



<新水産棟>



<にぎわい施設イメージ>

