

姫路市中央卸売市場整備基本計画 〔概要版〕

1. 整備基本計画策定にあたって（整備基本計画策定の趣旨）

本市場の取扱数量・金額の減少及び施設の老朽化による品質管理や市場内流通等の脆弱性といった経営面・施設面双方の課題を解決するため、本市場のめざすべき方向性と具体的な施策を示した「姫路市中央卸売市場経営戦略」を策定している。その実現に必要な施設のあり方や施設整備の方針についての基本的な考え方を示すために「姫路市中央卸売市場整備基本計画」を策定することとした。

2. 姫路市中央卸売市場経営戦略

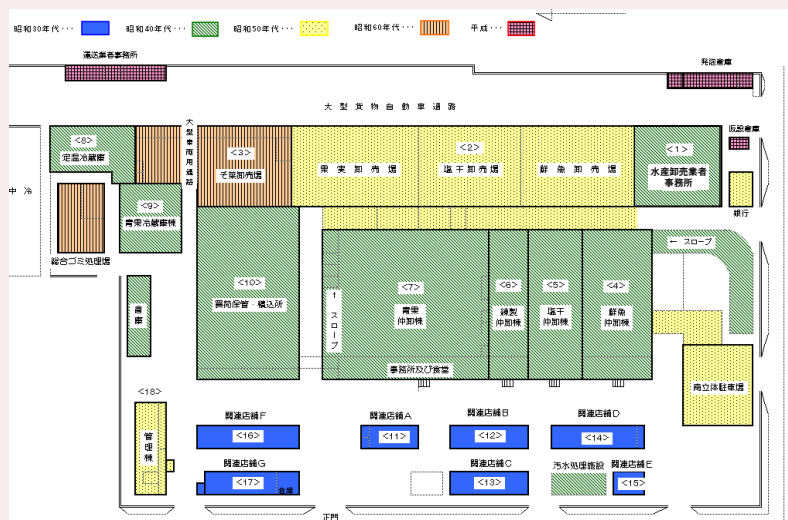
「姫路市中央卸売市場経営戦略」では、本市場の基本理念として「播磨地域の食文化の拠点～市場関係者が一体となり生産者・消費者・顧客のニーズに応え続ける卸売市場～」を掲げるとともに、取扱数量目標と実現に向けた基本戦略等を記載している。

3. 施設の現状と課題

（場内施設配置図と建築年次・施設概要）

（1）施設の老朽化と機能低下

- 本市場は、昭和40年代から60年代に仲卸棟、卸売場棟を改築して以降、市場施設の大規模改修を実施していない。
- 特に、関連店舗棟や仲卸棟については、昭和56年以前の旧耐震基準施設となっており、耐震化対策が喫緊の課題である。
- また、電気や給排水設備においても修繕頻度が高く、市場経営の観点から設備面の見直しも必要な状況である。



図中番号	名称	建築年月	構造	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)	図中番号	名称	建築年月	構造	建築面積 (㎡)	延べ面積 (㎡)
<1>	水産卸売業者事務所	昭和43.11	S造3階建	689	1,907	<10>	買荷保管・積込所	昭和41.12	RC造平屋造	2,497	2,480
<2>	卸売場棟	昭和57.03	S造2階建	6,775	11,458	<11>	関連店舗A	昭和31.06	S造2階建	230	459
<3>	野菜卸売場棟	昭和63.01	RC造2階建	2,997	5,095	<12>	関連店舗B	昭和31.06	S造2階建	459	918
<4>	鮮魚仲卸棟	昭和45.03	RC造4階建	2,416	3,214	<13>	関連店舗C	昭和35.01	B造2階建	292	584
<5>	塩干仲卸棟	昭和46.03	RC造4階建	2,386	2,787	<14>	関連店舗D	昭和31.06	S造2階建	439	878
<6>	練製仲卸棟	昭和49.03	RC造4階建	1,935	3,504	<15>	関連店舗E	昭和32.11	S造平屋造	71	71
<7>	青果仲卸棟	昭和48.03	RC造4階建	5,015	9,717	<16>	関連店舗F	昭和36.12	RC造2階建	443	885
<8>	定温冷蔵庫	昭和44.07	RC造平屋造	560	1,119	<17>	関連店舗G	昭和37.05	RC造2階建	352	676
<9>	青果冷蔵庫棟	昭和46.10	RC造5階建	789	3,114	<18>	管理棟	昭和59.11	RC造3階建	809	2,341

（2）社会的要請への対応

近年の卸売市場は、品質管理水準の高度化、場内物流の効率化、卸売市場における付加価値機能の創出・発揮等が求められているが、現在の市場施設は時代の要請に十分な対応ができていない。

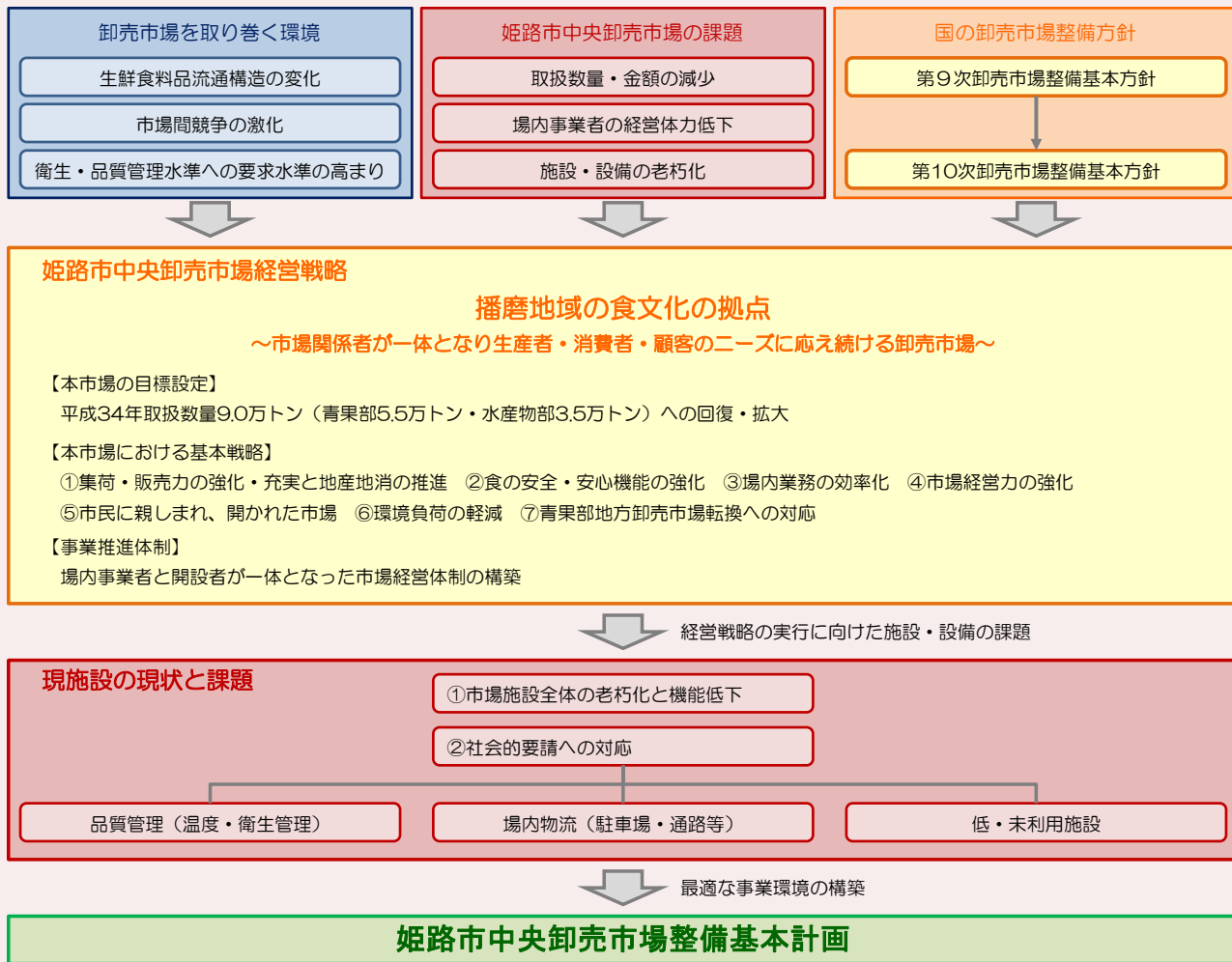
- ① 品質管理（温度・衛生管理）：鮮度保持による食の安全・安心の確保、低温管理の徹底 など
- ② 場内物流（駐車場・通路等）：物流動線の一方通行化、適正規模の駐車場・通路幅の確保 など
- ③ 低・未利用施設：空き店舗の有効活用、加工・パッキング施設整備等による付加価値創出 など

4. 整備基本計画

4. 1 整備基本計画の全体像

整備基本計画は、経営戦略の実現に向けた最適な事業環境を構築するため、施設整備のコンセプトと方向性、整備内容（機能・規模）や整備パターン等について検討を行い、方向性を明確化する。

（姫路市中央卸売市場整備基本計画の検討の背景と全体像）



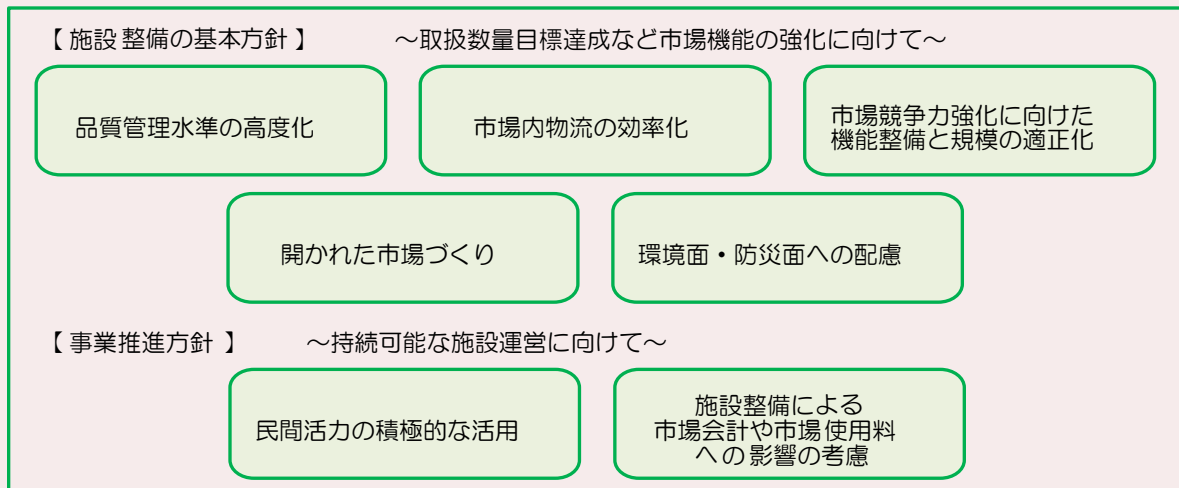
4. 2 施設整備のコンセプトと方向性

（1）施設整備のコンセプト

- 現在、本市場は取扱数量・金額の減少や施設・設備の老朽化等、経営面・施設面双方で大きな課題を抱えている一方、生鮮食料品等の流通拠点としての社会的使命を果すため、品質・温度管理等の高度化や物流機能の効率化等社会的要請への対応が必要となっている。
- 卸売市場が大きな変革のうねりの中にあることを踏まえつつ、本市場は施設整備を進めることを大きな機会と捉え、将来にわたって播磨地域の食文化に貢献しつづけられるような生鮮食料品等の流通拠点を再構築していくこととし、施設整備のコンセプトを以下のとおり設定する。

【コンセプト】『将来にわたって播磨地域に貢献しつづける生鮮食料品流通拠点の再構築』

(2) 施設整備の方向性



4. 3 施設整備内容（機能・規模）

(1) 施設整備の機能の検討

施設整備のコンセプトを実現するにあたり、作業効率の低下や品質管理面における課題等を解決し、生鮮食料品流通拠点に相応しい環境を整えるため、市場取引行程を最大限効率化する仕組みを構築する。

(2) 施設整備の規模の検討

① 卸売市場施設整備算定基準による適正規模の算出

- 施設整備にあたって設定する施設規模は、本市場の取扱数量をもとにした農林水産省が定める卸売市場施設規模算定基準による算出を基本とする。
- 経営戦略中に定める平成34年の取扱数量目標を基礎とし、農林水産省が定める算定基準により適正規模を算出したところ、結果は次のとおりとなる。（但し、通路面積は除く。）

【青果部】 卸売場：2,254㎡、仲卸売場：1,004㎡、買荷保管所・積込所：1,350㎡

【水産物部】 卸売場：1,874㎡、仲卸売場：1,085㎡、買荷保管所・積込所：1,068㎡

② 施設整備に関する事業者意向

市場全体	青果部	水産物部
<ul style="list-style-type: none"> ◆市場敷地隣接に場外施設用地を確保 ◆入荷動線は一方通行化し、搬出入車の出入口は各1箇所設定 	<ul style="list-style-type: none"> ◆閉鎖型施設を基本とし、常温部分と低温部分を設定 ◆卸売場・買荷保管所は常温・低温を設定 ◆卸・仲卸別に専用の冷蔵庫を計画 ◆仲卸は店舗・事務所一体型 ◆卸・仲卸の利便性の高い場所にバナナム口を設置 ◆学校給食用冷蔵庫用地を確保（民間整備を前提） 	<ul style="list-style-type: none"> ◆必要な部分のみ低温化 ◆せり場の一部を低温化 ◆十分な荷卸スペースを確保 ◆卸営業等冷蔵庫用地、加工施設用地を確保（民間整備を前提） ◆仲卸は店舗・事務所一体型（低温化は各自で対応）

③ 適正規模の検討結果

- 前述の農林水産省による卸売市場施設規模算定基準による算定結果や事業者意向ヒアリング結果をもとに、整備後の事業者数、現在の各施設の利用状況、取扱数量を踏まえた今後の利用見込み、民間による施設整備の有無等について整理した結果、市場施設整備規模は延床面積で74,200㎡となった。なお、計画面積は事業者（民間）整備分を除いた面積となっている。
- 施設規模に関しては今後も市場関係者で協議のもと、柔軟に見直しを行い、本市場にとって最適かつ効率的な経営が可能な市場施設の整備を進める。

(市場施設整備規模)

区分	現状面積 (㎡)	計画面積 (㎡)	用途・備考
卸売場	4,678	2,000	常温・低温2温度帯を整備
仲卸店舗・事務所	3,910	2,120	店舗・事務所一体型
買荷保管積込所	6,634	1,740	常温・低温2温度帯を整備
冷蔵庫	3,310	2,150	卸・仲卸事業者用冷蔵庫
加工場	889	540	加工施設・バナナム口等
その他	1,756	2,200	通路・バース・倉庫等
青果部計	21,177	10,750	現状比50.8%
卸売場	4,832	2,608	常温・低温2温度帯を整備
仲卸店舗	4,858	1,658	店舗・事務所一体型
冷蔵庫	-	720	開設者整備分
その他	1,208	2,500	通路・バース・荷捌き場等
水産物部	10,898	7,486	現状比68.7%
関連店舗	5,561	2,325	
業者事務所	4,675	4,750	卸売業者・組合事務所等
管理事務所	2,341	1,500	
駐車場	35,204	25,000	約1,000台分を整備
その他	3,348	22,389	外構等
関連店舗・事務所等計	51,129	55,964	
その他	996	-	衛生・受電・水道・排水設備等
市場施設面積総計	84,200	74,200	現状比88.1%

(注) 現状面積は、外構を含んでいない

4. 4 施設整備パターン（現地改修、現地建替、移転新築）

(1) 現地改修の検討

現地改修を選択した場合、短期的には最小限の投資で市場機能の維持が可能であるが、市場施設の耐用年数を考えると、数年後には管理棟を除く全ての主要施設が耐用年数を超えることとなり、遠くない将来、施設整備を再度検討する必要がある。また、現施設を活用するため、整備に制限がかかり、安全・衛生面、物流等に十分配慮した施設整備が困難になる。

したがって、現地改修は、現在の問題を先送りにする形となり、施設機能面・コスト面でメリットが薄いと考えられるため、現地建替か移転新築が選択肢となる。

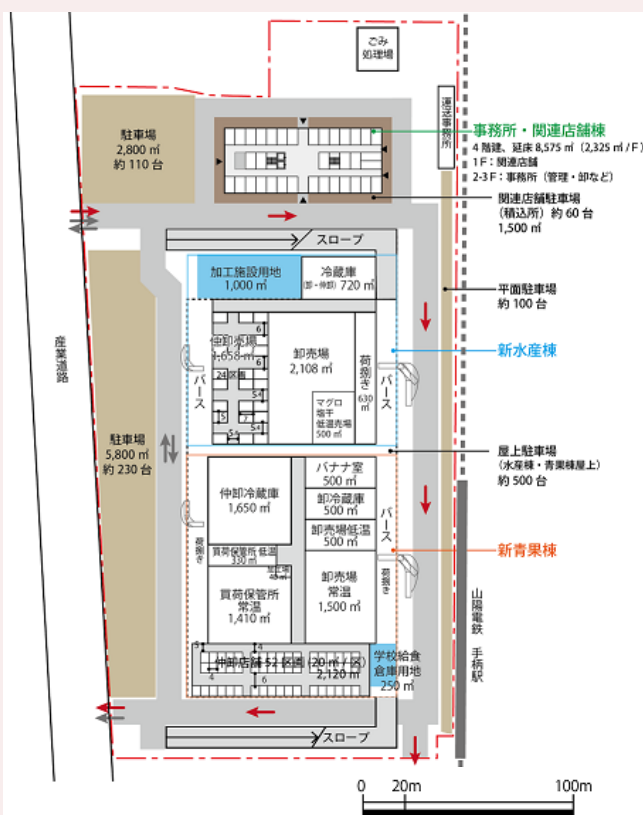
(2) 現地建替と移転新築の比較

項目	現地建替	移転新築
市場用地	借地（全体の約7割）	市有地（用地取得）
市場用地に係る費用負担	継続的に借地料1.5億円を負担	用地取得費28億円を想定
整備総事業費（概算）	約128.8億円 【内 訳】 ・ 施設整備費 94.2億円 ・ 用地取得費 0円 ・ 仮設店舗整備費 16.6億円 ・ 既存施設解体費 18.0億円	約123.7億円 【内 訳】 ・ 施設整備費 77.7億円 ・ 用地取得費 28.0億円 ・ 仮設店舗整備費 0円 ・ 既存施設解体費 18.0億円
整備スケジュール	約10年	約4年（全体稼働までは3年）
整備期間の特徴	仮設店舗への移転が必要	新市場への移転が必要（仮設不要）
立地条件による利便性	買出人利便性が高い	移転場所により買出人利便性が低下
市場施設規模	敷地面積の制約あり	敷地面積の制約無し
施工における安全面・衛生面の確保	市場取引と並行するため懸念あり	市場取引と分離するため懸念無し
場外施設の設置	敷地制約から困難	必要となる敷地の確保が可能

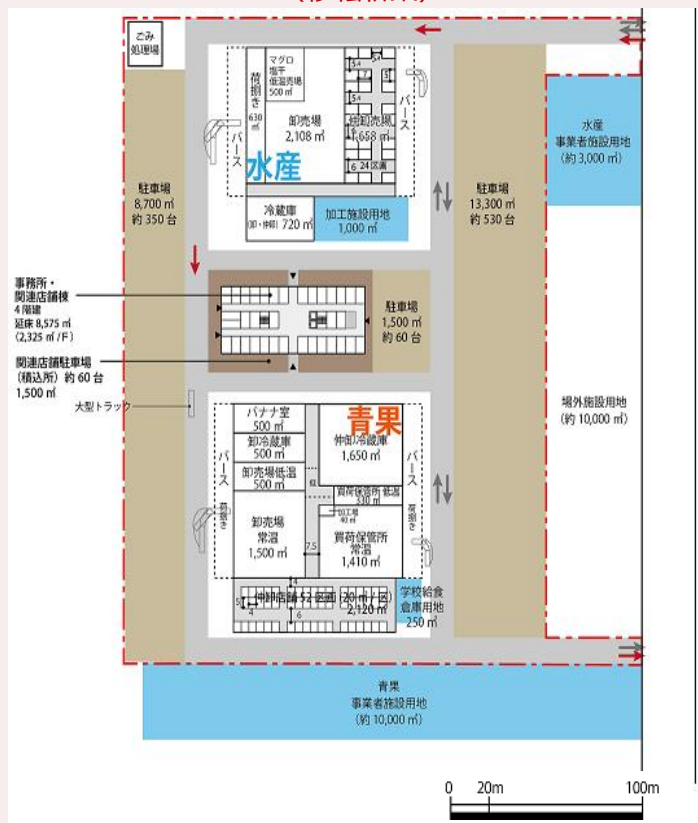
➡ 事業者の費用負担と市場機能の強化の双方の観点からいずれかの方式を決定する必要がある。

(3) 施設配置（案）

（現地建替）



（移転新築）



4. 5 移転新築時の移転候補地

(1) 移転候補地に関する検討

本市場運営協議会で、場内事業者の意向として「白浜地区（出光跡地）」を移転候補地とする決定がなされ、最終決定は市に委ねるものとしている。

(2) 移転候補地選定の前提条件と検討結果

- 移転候補地については、市場の移転先として必要不可欠な基本的な条件を満たすことが必要であると考え、4項目の前提条件を満たす候補地を抽出・評価する。
- 本市場運営協議会で抽出した9箇所のうち、移転不可能と判断した箇所を除く7箇所について、4つの前提条件に合致するか検討した結果、いずれも条件を満たしているため、開設者としては下記の7箇所を移転候補地として評価を行う。

(移転候補地選定に向けた前提条件と該当候補地)

【移転候補地の前提条件】

- ①土地面積 : 50,000㎡以上
- ②物流ルート : 高速道路ICや主要幹線道路と新市場の至近性の確保
- ③事業継続性 : 将来にわたり継続的な市場立地・経営が可能な場所
- ④土地利用 : 開発行為に制限が無い場所



【移転候補地】

- ①白浜地区（出光跡地）
- ②白浜地区（東部析水苑未利用地）
- ③別所地区
- ④播但連絡道花田IC周辺（花田町上原田）
- ⑤播但連絡道花田IC周辺（飾東町北山）
- ⑥山陽自動車道姫路東IC周辺
- ⑦山陽自動車道姫路西IC周辺

(3) 移転候補地に対する評価項目と評価結果

- 移転候補地に対する評価としては、「利便性・安全性」、「計画性（スケジュールの妥当性）」、「経済性（費用負担の効率性）」、「集客性（新市場の賑わいづくり）」の4つの観点から、合計13の評価項目を設定し、上記7箇所の移転候補地と現地建替を前提とした現市場について評価を行う。
- 評価の結果、「白浜地区（出光跡地）」が最も評価が高く、次いで現市場という結果となった。

4. 6 施設整備・運営手法

(1) PFI手法の検討

民間事業者へのヒアリングの結果、建設・運営両面において民間ノウハウを発揮する余地が少ない等の要因により、卸売市場の再整備へのPFI方式の導入について、民間事業者側から整備事業への積極的な参画意向は見られなかったため、本市場においてPFI事業を導入することは困難であると考えられる。

(2) 施設整備主体のあり方

- 本市場においても他市場の事例も参考としながら、品質管理の向上にかかる設備である冷蔵庫や加工施設等について場内事業者が独自に必要な規模・機能を整備することを検討している。

- 民間による施設整備により、施設整備費の低減、施設の柔軟な運用等による運営の効率化、ランニング・コスト削減が期待できるほか、それら施設が市場と相乗効果を持つことにより、市場の競争力向上が図られることも期待できる。
- 整備費以外では、管理費（維持、清掃、警備費等）も使用料の内訳において大きな比率を占めるため、この部分で指定管理者制度等の民間活力を導入することによるコスト軽減の可能性についても検討していく。

4. 7 施設整備における経営シミュレーション

(1) 市場使用料算定の前提条件と算定結果

- 農林水産省「市場使用料について」に基づき、新市場の面積割使用料を算定したところ、次のとおりとなり、平成25年度決算と比較すると、現地建替で約2.1倍、移転新築で約1.5倍であった。
- 新市場は、施設の使用許可面積が現地・移転を問わず現市場の約8割となり、使用許可面積が大幅に減少するにも関わらず、市場使用料負担が増加することとなる。
- 場内事業者の業況を踏まえれば、使用料負担は最小限度に抑える必要があるが、本市の財政状況を鑑みると、本市場の事業継続性を確保する必要もあるため、施設の維持管理費用の見直しや新しい市場使用料算定方式の導入等も十分かつ慎重に検討していくことが求められる。

(市場使用料算定結果)

整備方式	市場使用料によってまかなうべき経費（年額）				
	償却費	地代	修繕費	管理事務費	合計
現地建替	274,277千円	148,206千円	111,517千円	170,432千円	704,432千円
移転新築	215,861千円	28,000千円	91,763千円	181,751千円	517,375千円

(面積割使用料の平成25年度決算との比較)

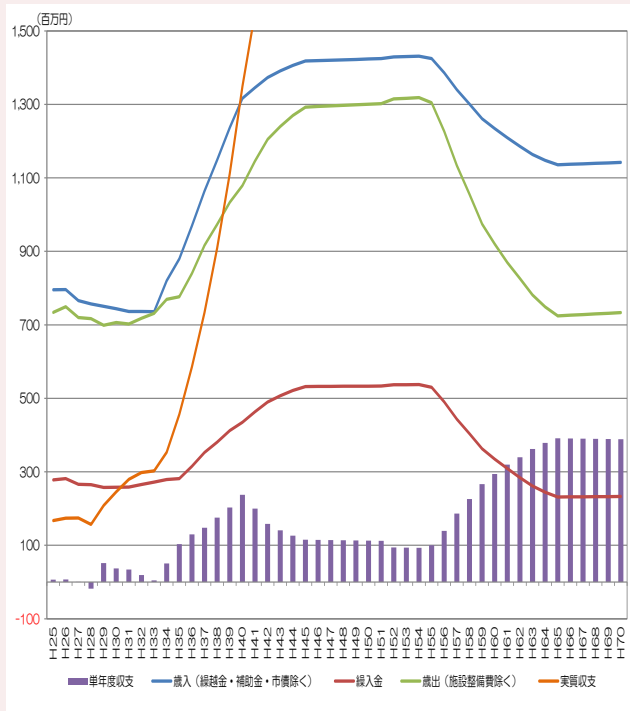
整備方式	算定された市場使用料		平成25年度使用料収入決算額		使用料倍率 (A) / (B)
		うち 面積割使用料(A)		うち 面積割使用料(B)	
現地建替	704,432千円	641,223千円	364,251千円	301,042千円	2.13倍
移転新築	517,375千円	454,166千円			1.51倍

(2) 長期財政収支予測

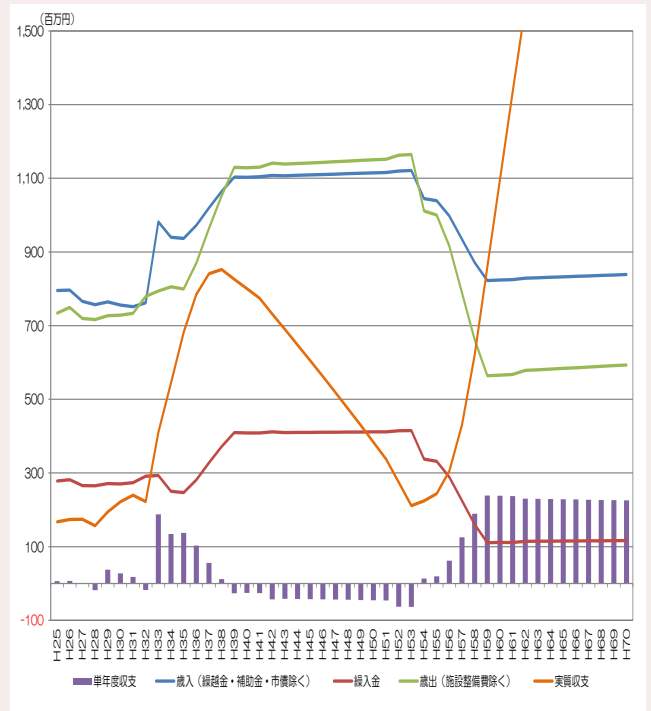
- 市場施設整備に伴う市場会計の動向を把握するため、長期財政収支予測を行った。なお、長期財政収支予測において、整備後の大規模改修費用は想定していない。
- 長期財政収支予測については、現地建替では単年度収支が平均年約1.7億円の黒字、移転新築では実質収支が黒字となっているため、現地建替・移転新築ともに対象期間内（平成25年度を基準年度として平成70年度まで）においては安定した市場経営を継続することが可能である。

- 繰入金は、現地建替で約5.4億円（平成54年度）、移転新築で約4.2億円（平成53年度）が最大値となるが、市債の償還が終わるにつれて減少傾向となり現状水準程度となる。

（長期財政収支予測＜現地建替・年度別推移＞）



（長期財政収支予測＜移転新築・年度別推移＞）



（3）経営シミュレーション結果からみた今後の検討課題（算定総括）

長期財政収支予測結果から、現地建替、移転新築双方において、市場会計上市場経営の持続性は確保されるものの、使用料負担の増加、一般会計繰入金の増加という側面は否定できないため、本市財政や場内事業者の負担を考えると、以下の視点でさらなる検討を講じる必要がある。

- ① 整備内容・運営手法のさらなる検討：開設者、場内事業者の費用負担の最小化
必要な市場機能は維持しつつ、整備事業費等の圧縮や維持・管理経費の削減を進める。
- ② 市場経営における繰入金のあり方の検討：繰入金が多寡に左右されない市場経営の安定化
市場の公益性の維持に向けた取組とともに、施設整備費の圧縮や指定管理者制度の導入等による管理運営費の削減と場内事業者の経営力強化による市場使用料増加策
- ③ 持続的な市場経営を可能とする市場使用料：市場経営及び場内事業者の事業継続性の確保
場内事業者の経営力に見合う市場使用料負担の必要性和市場事業の採算性・経済性の発揮

【さいごに】

- 「将来にわたって播磨地域に貢献しつづける生鮮食料品流通拠点の再構築」を本市場の施設整備コンセプトとして検討を重ねてきたが、これを踏まえ、適切な方針決定を行う必要がある。
- ただし、コンセプトの実現には、本計画に掲げた経営面・施設面双方の様々な要素が有機的に連携する必要があり、施設整備を本市場にとって絶好の機会として有効活用し、持続的で競争力を有する姫路市中央卸売市場が形成されることが期待される。