

大阪府中央卸売市場再整備基本計画策定経過報告書

令和6年3月

山下PMC・三菱UFJリサーチ&コンサルティング共同企業体

大阪府中央卸売市場再整備基本計画策定経過報告書	1
第 1 章 現状の整理	1
1-1 市場を取り巻く現状	1
(1) 社会環境の変化	1
(2) 食品流通構造の変化	3
1-2 大阪府中央市場の現状と課題	6
(1) 大阪府中央市場の概要	6
(2) 大阪府中央卸売市場の現状と課題	10
1-3 全国の卸売市場の課題	18
(1) 生産者と消費者の動向	18
(2) 食に対する安心安全志向の高まりや食品衛生法への対応	20
(3) 自然災害の頻発化・甚大化への対応	22
(4) 情報通信技術の急速な発展取扱状況	23
(5) 運送業界の人手不足に伴う物流確保への対応	25
(6) 持続可能な市場運営に向けて	26
(7) 改正市場法の影響	27
第 2 章 再整備の計画コンセプト	31
(1) 大阪府中央卸売市場の目指すべき姿	31
第 3 章 必要な機能と施設規模	33
3-1 方針検討の為の会議体の構築	33
3-2 市場再整備方針に課する意見集約	34
(1) 広域中継拠点化と導入機能	34
(2) 品質管理・衛生管理の高度化	44
(3) 適正規模の整理	49
第 4 章 施設配置計画（ゾーニング）	57
(1) 茨木市建築基準法施行細則 第7条（建ぺい率の緩和）の適用可否の検討	57
(2) 配棟計画の比較検討	59
(3) 民間施設南側案と民間施設北側案の比較検討に関する意見概要	61
(4) 民間施設南側案に対して出された意見を基に考察したもの	62
第 5 章 概算整備費と概算使用料	63
(1) たたき台からの検討の変遷について	63
(2) 概算使用料の低減：余剰地活用の検討	67
(3) 補助金・交付金	71
(4) 再整備事業手法について	75
(5) その他合築案検討	77
第 6 章 ローリング工事計画・整備スケジュール	78
(1) 工事期間中の運用継続	78
第 7 章 計画レイアウト（案）	85
(1) たたき台案（1）（2）（2023年1月）	85
(2) ヒアリング案/ヒアリング案（積層案）（2023年7月）	90
(3) 意向確認案（2023年10月）	96
(4) 再整備計画案（2023年10月）	102
第 8 章 今後の検討課題	110
(1) 広域中継拠点化（ハブ市場化）に向けた整備方針	110
(2) 品質管理・衛生管理の高度化	111
(3) 適正規模の整理	112

(4) 環境への配慮.....	113
(5) その他 機能拡充 情報通信技術 (ICT) の導入.....	113
(6) 施設配置計画について.....	113
(7) 概算整備費と概算使用料について.....	115
参考 再整備検討会議等の開催状況.....	116
(1) 再整備検討会議の開催状況.....	116
(2) 分科会の開催状況.....	116
(3) 再整備検討会議 委員名簿.....	116

本報告書の位置づけ

当市場においては、再整備基本計画（案）の策定に向け、場内事業者の皆様と検討を重ねてきたが、令和6年3月19日に開催した再整備検討会議（場内事業者（4卸2組合）及び学識等で構成）において、「コロナ禍における場内事業者の経営状況が依然改善されていないことに加え、昨今の建設資材や人件費高騰などの状況を受け、一般会計からの繰り出しが無い前提では、将来のリスク負担などに不安がある」ため、再整備に向けた検討スケジュールを見直し、令和9年度当初に府から場内事業者の皆様に対し、再整備に関する意向を改めて確認のうえ、再整備に向けた検討を再開するかどうかを判断することとなった。

そのため、「府市場の将来のあり方検討調査（令和2年度）」及び「再整備に関するサウンディング型市場調査（令和3年度）」における調査結果等を踏まえて、再整備基本計画（案）の策定に向け、令和4年度から2年間、場内で検討協議を行ってきた経過を、本報告書として取りまとめるものである。

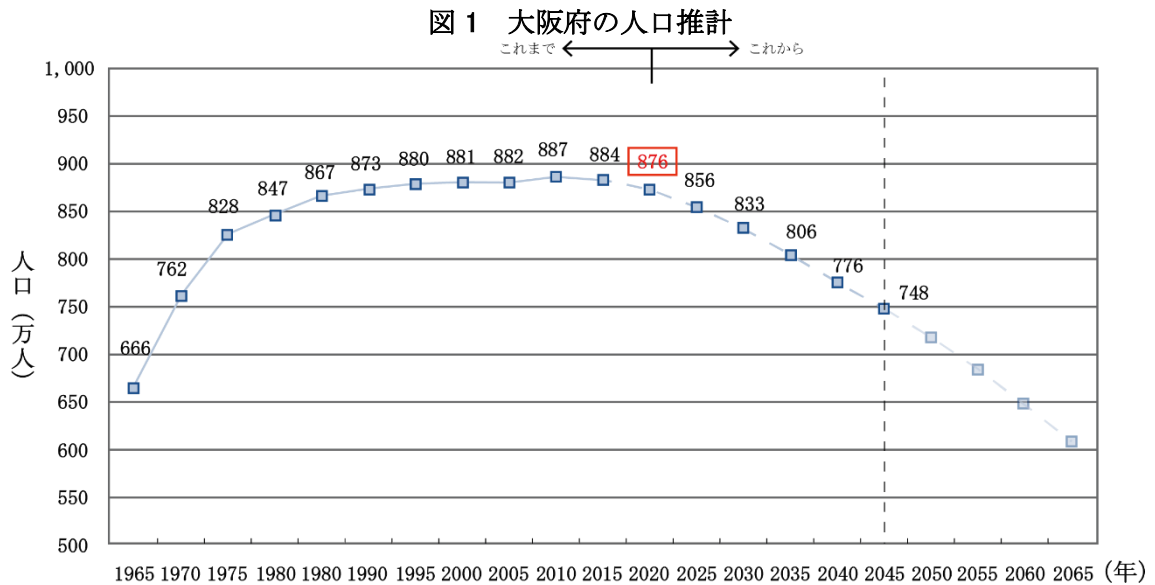
第 1 章 現状の整理

1-1 市場を取り巻く現状

(1) 社会環境の変化

1) 大阪府における人口推計について

大阪府における今後の将来予測を含めた人口推計を図 1に示す。大阪府の人口は2010年をピークとして減少期に突入しており、2015年からは30年間で136万人の急激な減少（-15.4%）が見込まれ、2065年には600万人程度まで減少すると推計されている。そのため、人口推計からみると、食料品全体の消費量が伸びていく可能性は低いと考えられる。



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3. 2）

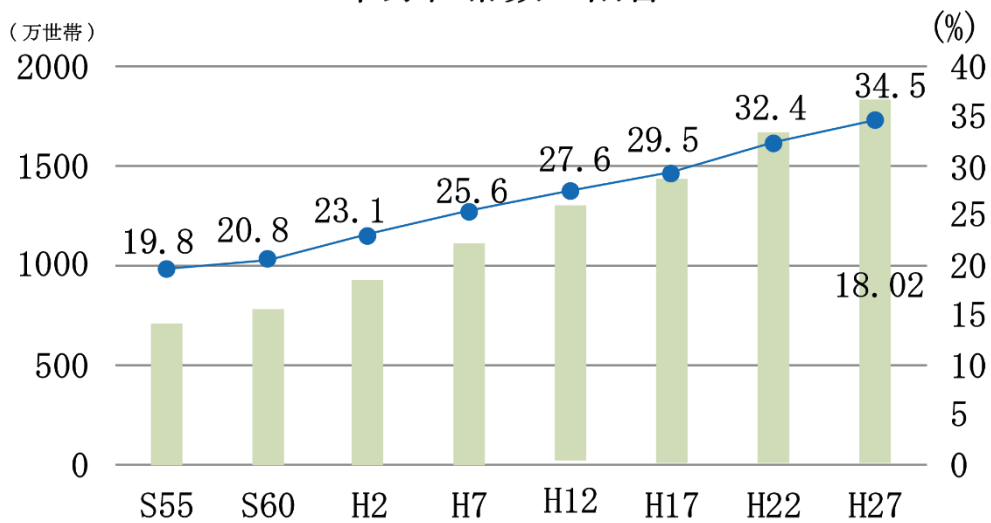
2) 全国の世帯構造と食品支出割合の変化について

単身世帯数及び総世帯数に占める単身世帯数の割合の推移と世帯別の食料支出割合を図 2 に示す。単身世帯数は増加傾向で、総世帯数に占める割合も増加しその3分の1を占める程度まで増えてきている。

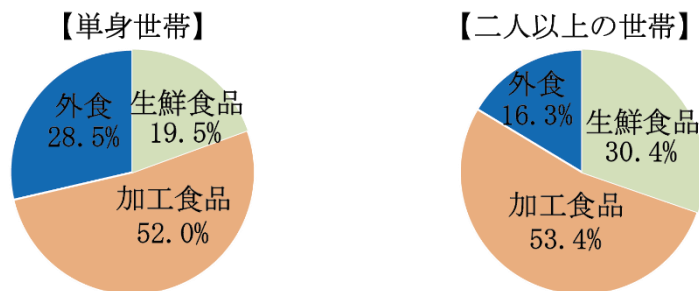
さらに、世帯別の食料支出割合をみると、加工食品の支出割合に大きな差はないが、生鮮食品と外食の支出に差が生じており、単身世帯では生鮮食品が19.5%と外食よりも割合が低くなっている。単身世帯が増加していることから、今後は生鮮食品より外食の食料支出割合が増加していくことが推察される。

図 2 (上) 単身世帯数及び総世帯数に占める単身世帯数の割合の推移
(下) 世帯別の食料支出割合

【単身世帯数及び総世帯数に占める単身世帯数の割合の推移】
単身世帯数の割合



【世帯別の食料支出割合】



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

注：生鮮食品は、米、生鮮魚介、生鮮肉、牛乳、卵、生鮮野菜、生鮮果物の合計で加工食品は、それ以外を示す

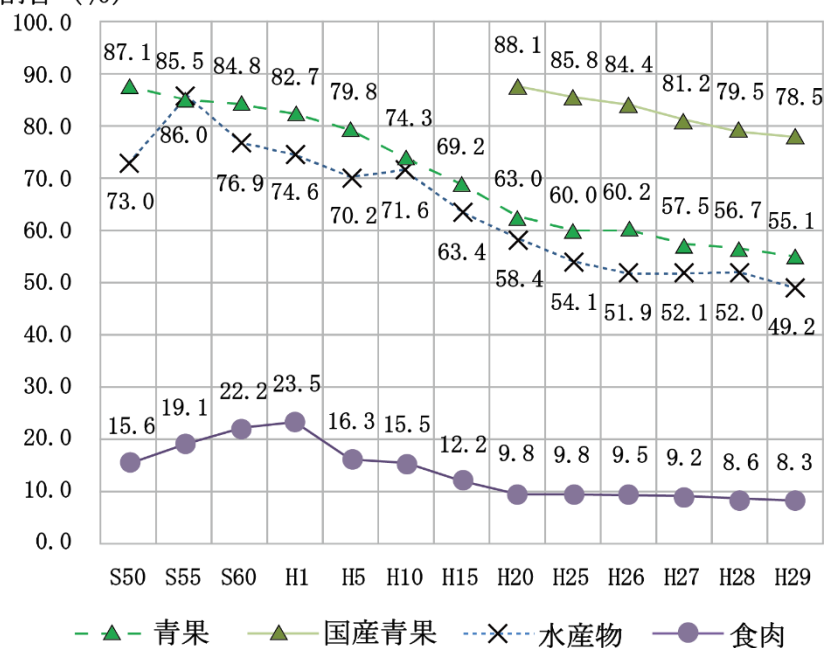
(2) 食品流通構造の変化

1) 卸売市場経由率について

市場取引の現状として、国内の卸売市場経由率の推移を図3に示す。ピーク時と直近（平成29年）を比較すると、青果が昭和50年の87.1%から55.1%（-32.0%）、昭和55年の水産物が86.0%から49.2%（-36.8%）と減少傾向にある。

一方、業務用の契約取引などで市場外流通の伸長が見られる中、国産青果については平成20年の88.1%から78.5%（-9.6%）と、いまだ80%近い製品が市場取引によって流通しており、国内産地にとって卸売市場は、産品を販売する上で必要不可欠な存在となっている。

図3 国内の卸売市場経由率の推移（重量ベース、推計）
割合（%）



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

注：卸売市場経由率は、国内で流通した加工品を含む国産及び輸入の青果、水産物等のうち、卸売市場（水産物についてはいわゆる産地市場の取扱量は除く。）を経由したものの数量割合の推計値。

2) 購入先別食料支出割合の推移について

一般消費者の食料支出割合（外食は含まない）について、購入先別の生鮮野菜・果物・魚介類の割合の推移を表 1に示す。

生鮮野菜や魚介類の購入割合は、スーパーで7割を超えており、果物でも6割近くと、消費者にとってスーパーが圧倒的な購買チャネルになっているといえる。また、どの分類についても、2009年と比較してスーパーでの購入割合が増えており、市場関係者の見解によれば、この傾向は近年さらに加速しているという。

一方、インターネットを含む通信販売はいずれの分類でも数%と限定的で、直売所での購入を含むその他の割合については、果物で10%程度あるものの、生鮮野菜や魚介類は3%程度にとどまっています。今後も消費者の購入先はスーパーが中心になるものと推察される。

表 1 購入先別食料支出割合の推移

二人以上世帯の購入先別 食料支出割合	生鮮野菜		果物		魚介類	
	2009年	2014年	2009年	2014年	2009年	2014年
一般小売店	9.0%	7.6%	15.6%	13.6%	12.2%	9.9%
スーパー	72.8%	75.3%	57.7%	59.8%	67.4%	71.0%
コンビニエンスストア	0.4%	0.7%	0.6%	1.0%	0.5%	0.7%
百貨店	2.0%	1.5%	2.7%	2.7%	4.9%	4.4%
生協・購買	9.8%	7.3%	8.9%	7.0%	8.4%	6.1%
ディスカウントストア	1.9%	2.0%	2.0%	2.3%	2.1%	2.2%
通信販売（インターネット等）	0.6%	2.3%	1.8%	3.6%	1.6%	3.0%
その他	3.4%	3.4%	10.7%	10.1%	2.9%	2.7%

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

3) 小売業の仕入先別仕入金額割合について

スーパーや専門小売店など小売業の仕入先別の仕入金額割合の推移を表 2に示す。

青果物、水産物ともに小売業で扱う調査対象品の80%以上を卸売市場から仕入れており、その割合も過去と比較して数%増加している。これは、小売業では商品調達先として、いまだ卸売市場が必要不可欠な存在になっていることを示している。

表 2 小売業の仕入先別仕入金額割合の推移

単位：%

区分	計	卸売市場			生産者 集出荷団体	その他	
		小計	卸売市場の 仲卸業者	卸売市場の 卸売業者			
青果物	2017年	100.0	84.3	68.5	15.8	10.2	5.5
	2006年	100.0	82.6	42.5	40.1	11.7	5.7
水産物	2017年	100.0	86.2	52.4	33.8	4.4	9.4
	2004年	100.0	81.1	60.0	21.1	7.3	11.8

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

注：青果物について、2017年の対象品目は16品目、2006年は24品目

水産物について、2017年の対象品目は10品目、2004年は17品目

小数点以下の繰り上げ等により合計が100にならない場合がある

1-2 大阪府中央市場の現状と課題

(1) 大阪府中央市場の概要

1) 施設概要

ア) 施設

名称：大阪府中央卸売市場

所在地：大阪府茨木市宮島一丁目1番1号

開設者：大阪府

主たる供給区域人口：418万人（令和2年国勢調査から算出）

施設規模：敷地面積 201,351㎡、建築面積 90,822㎡、延床面積 134,982㎡

イ) 事業者（令和5年7月1日現在）

場内事業者

卸売業者：青果部 2社

水産物部 2社

仲卸業者：青果部 46社（野菜26社・果実20社）

水産物部 44社（鮮魚34社・塩干10社）

売買参加者：56者（近郊野菜）

関連事業者：場内運搬、飲食、物品販売店等31業者

場内就労者数：約2,500人/1日

入出場車両台数：約8,000台/1日

ウ) 取扱高（令和4年度）

取扱品目：野菜・果実、生鮮水産物・冷凍水産物・加工水産物

取扱数量：青果部 187,326トン

水産物部 30,909トン 合計 218,235トン

取扱金額：青果部 55,669百万円

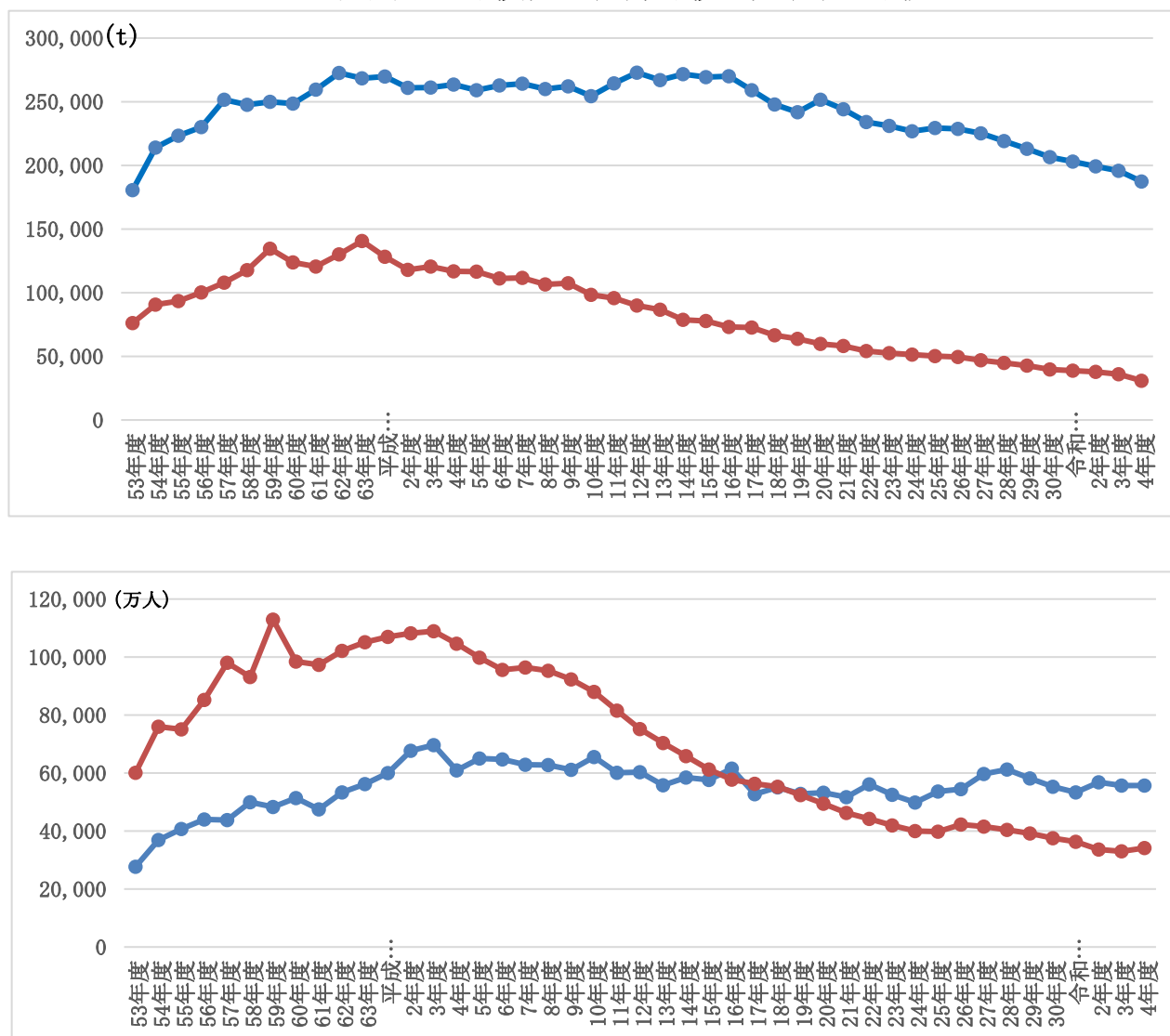
水産物部 34,170百万円 合計 89,839百万円

取扱金額及び取扱数量の推移は図4に示すとおり、青果・水産物部それぞれで10年前と比較した場合、取扱数量で79.8%及び65.8%、取扱金額でそれぞれ100.5%、77.8%となっている

青果部については、図5に示すとおり全国の中央卸売市場の中で14番目の卸売数量を誇る（37都市49市場中）

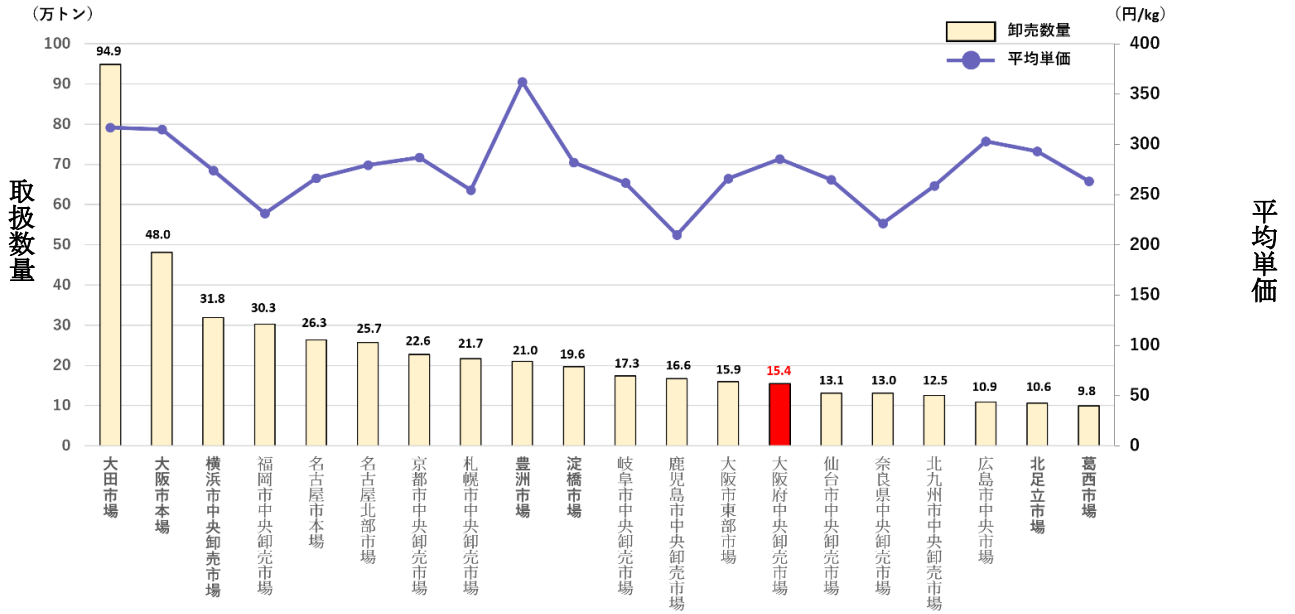
水産物部については、図6に示すとおり全国の中央卸売市場の中で11番目の卸売数量を誇る（29都市34市場中）

図4 開設以来の取扱数量（上）、取扱金額（下）の推移



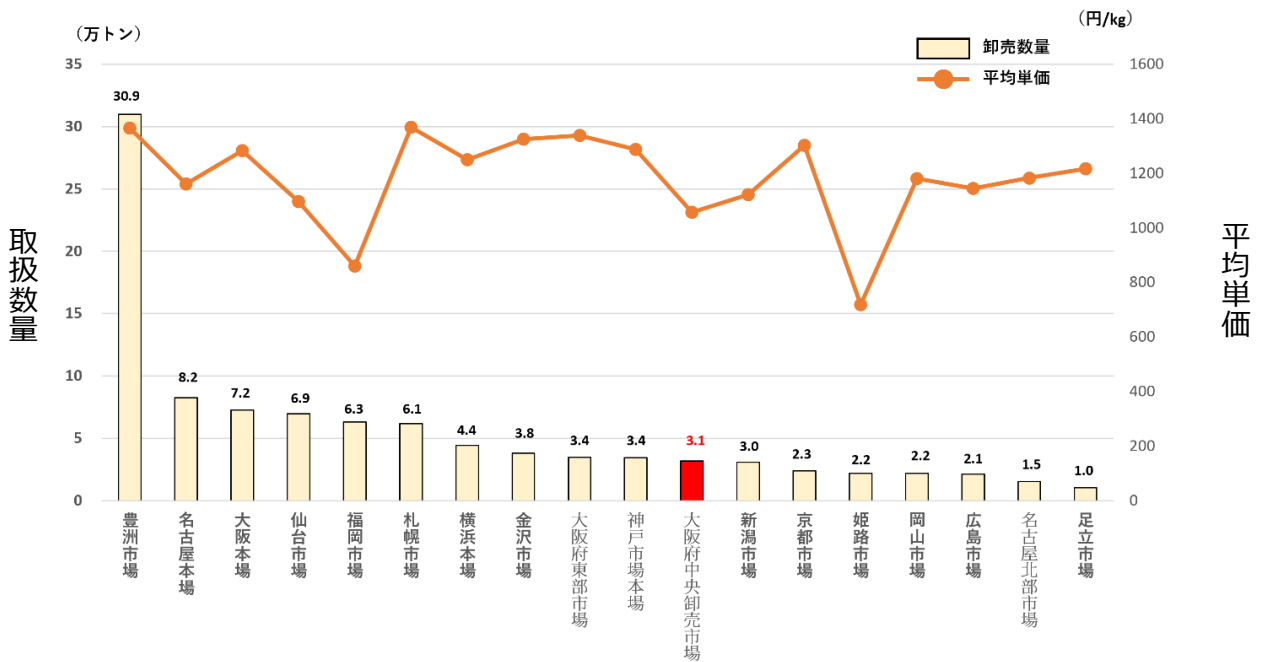
出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

図5 各市場の取扱数量と平均単価（青果部）



出典：農林水産省青果物市場調査結果（R4）より作成

図6 各市場の取扱数量と平均単価（水産物部）



出典：各市場年報より作成

2) 主たる供給区域

本市場の主たる供給区域は、大阪府中央卸売市場業務規程施行規則により以下のとおり定められている。(図 7)

大阪市(東淀川区、旭区、城東区、淀川区及び鶴見区に限る。)、豊中市、池田市、吹田市、高槻市、守口市、枚方市、茨木市、寝屋川市、大東市、箕面市、門真市、摂津市、東大阪市、四條畷市、交野市、三島郡島本町、豊能郡豊能町及び豊能郡能勢町。

主たる供給区域人口：418万人／大阪府人口884万人
(令和2年国勢調査より)

図 7 供給区域図



出典：大阪府中央卸売市場 市場概要より抜粋

(2) 大阪府中央卸売市場の現状と課題

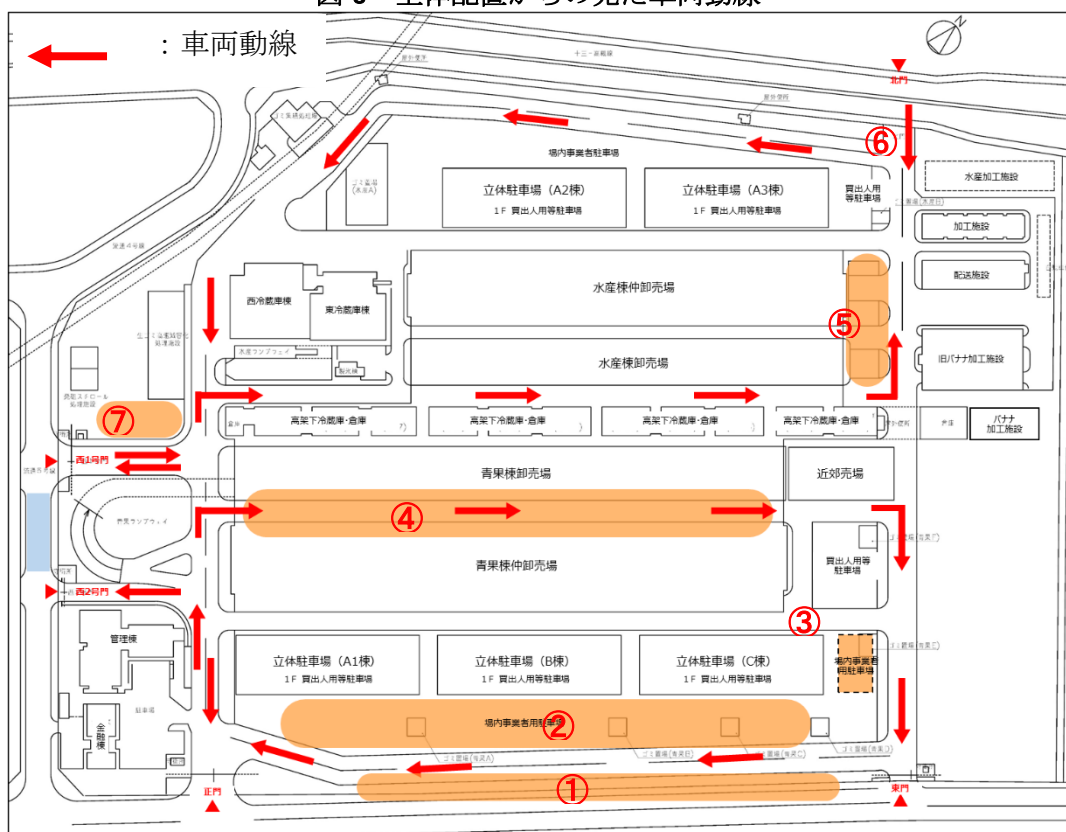
1) 施設の現状分析と課題

本市場では、開設から45年経過し、食品流通構造や取引形態の変化に対応できておらず、さまざまな課題が顕在化している。

そこで、本市場における現状・課題を整理するため、取扱数量の現状を踏まえつつ、主に全体配置、1階施設、2階施設の三つに分けて本市場の施設の現状を分析し、具体的な課題を整理する。

ア) 全体配置からみた現状・課題の分析

図 8 全体配置からの見た車両動線



大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3.2)

①南東側の外周通路・駐車帯

- ・2車線1方通行の通路の両脇に駐車帯が設けられている。
- ・場内事業者駐車場側の駐車帯では、大型、小型貨物車が駐車し、積込作業を行っている状況が見られる。
- ・緑地側の駐車帯では、大型貨物車、中小型貨物車が駐車し、積込作業を行っているほか、一部一般車両の駐車も見られる。
- ・通路側に車両を駐車して積込作業を行うなど、通行の妨げとなっている。



②青果棟 | 場内事業者用駐車場 (立体駐車場南東側)

- ・本来、仲卸業者、買出人のための駐車スペースであるが、場内で勤務する従業員の車両が止められている状況が見られる。
- ・業務用車両と一般車両が混在して、駐車している状況が見られる。



③青果棟 | 場内事業者用駐車場 (立体駐車場北東側)

- ・本来、仲卸業者、買出人のための駐車スペースであるが、特定の業者の占有スペースとなっている。
- ・特定の仲卸業者が仕分・積込作業を行っている状況が見られる。



④青果棟 | 大通り (荷降し場)

- ・卸売場、仲卸売場の間で荷降しを行っている。
- ・荷降しした商品は一旦卸売場に置かれ、その後荷降し場を横断して仲卸売場に移送される状況にあり、動線の交錯が生じている。



⑤北東側の外周通路・駐車帯

- ・配送施設周辺で大型貨物車への積込作業を行っている状況が見られる。

⑥北門周辺

- ・本来、北門から進入した場合、直進がルールであり、交差部にガードのための縁石等を設置しているが、ルールを守らない車両が発生している。
- ・北門北西側外周通路に向かうため右折する進入車両と場内の周回車両の交錯が生じ、北門からの進入車両の公道での渋滞が発生している状況が見られる。



⑦南西側の外周通路・駐車帯

- ・本来用途が決められていないスペースであるが、既定の場所ではないところで積込作業が行われている。
- ・仲卸業者の積込作業が常態的に行われている状況が見られる。



⑧その他

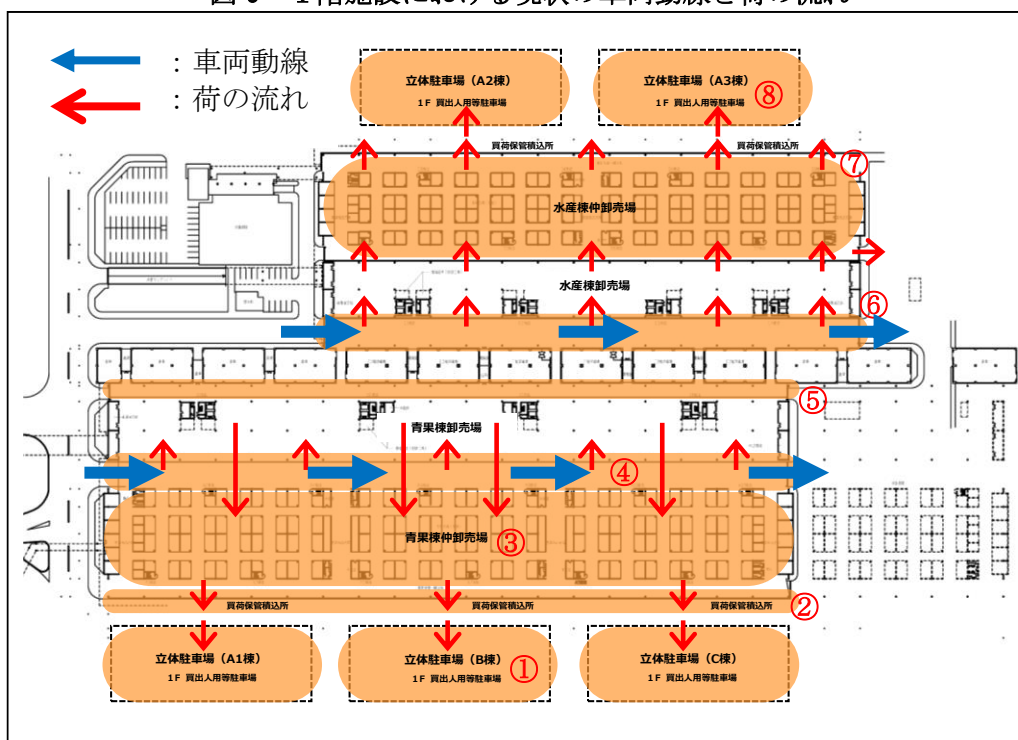
- ・青果棟仲卸売場外部壁面や買出人用駐車場（立体駐車場1階）の脇の部分に、仲卸業者の倉庫が設置されている。
- ・外周通路の路肩やゼブラゾーンに荷物を仮置きしている状況が見られる。



イ) 1階施設における現状・課題の分析

1階における現状の車両動線、物の流れを図 9に示す。

図 9 1階施設における現状の車両動線と荷の流れ



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

①青果棟 | 立体駐車場 (1F 買出人用等駐車場)

- ・ 仲卸売りと買出人用等駐車場の間の屋外スペースをターレット、フォークリフトが激しく往来している。
- ・ 仲卸業者と買出人の仕分・積込作業が混在している。
- ・ これまで、仲卸業者は各店舗で買出人に向けて商品販売を行っていたが、顧客層や取引形態の変化に伴い、仲卸業者が顧客ごとに仕分けし、各社の配送車に積み届けるといった形態に移行したため、仲卸業者の仕分・積込作業のスペースが不足しており、立体駐車場下にて仕分けや積込作業を行っている。



②青果棟 | 買荷保管積込所

- ・ 小売商店との取引から量販店との取引の増加といった顧客層や取引形態の変化に伴い、仲卸業者が買荷保管積込所に低温保管庫などを設置しているため、立体駐車場下を買出人の積込場所として利用している。

③青果棟 | 仲卸売場

- ・仲卸売場を販売・仕分け場所として使用している以外に、冷蔵庫を設置し保管場所として使用しているケースや事務所として使用しているケースなど、店舗ごとに使用形態が異なっている。
- ・加工場所や保管場所、冷蔵庫、荷捌き場所のスペースが不足している。
- ・仲卸売場と買荷保管積込所の間の外壁部分の開口部は常開の状態であり、そ族（鳥やネズミなど）への対策が必要となっている。



④青果棟 | 大通り（荷降し場）、卸売場

- ・大型貨物車（ウィング車）から荷降し作業が行われているが、天井高が3.8mであるため、ウィングのハッチを全開にして荷下ろしすることができない。
- ・商品は卸売場に配置された後、仲卸売場に移送される際に大通りを跨ぐ為、動線の交錯が生じている。
- ・仲卸業者によっては、大通りの一部で加工作業（小分け、包装、リパックなど）や商品の保管、荷捌きを行っており、仲卸売場本来の使い方とは異なる使用形態が存在する。



⑤青果棟 | 小通り（高架下冷蔵庫脇）

- ・高架下冷蔵庫と卸売場間の通路幅は狭く、商品やパレット等の置場として使用されている状況が常態化している。
- ・商品搬送の動線として、荷降し場→卸売場→仲卸売場と一方向に流れる形が理想的であるが、建物の構造上通路幅を拡幅することは難しく、搬入のための動線として利用することは難しい。



⑥水産棟 | 大通り（荷降し場）、卸売場

- ・大型貨物車（ウィング車）から荷降し作業が行われており、天井高が3.8mであるためウィングのハッチを全開にして荷下ろしすることができない。
- ・荷降し場→卸売場→仲卸売場と一方向で商品が移送されている。



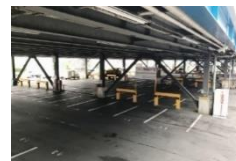
⑦水産棟 | 仲卸売場

- ・店舗前通路に加工のための作業台や冷蔵ショーケースを常態的に設置している店舗が多く存在しており、店舗の面積が足りていない状況が見られる。
- ・卸売場を含め、常時床面が濡れていることから湿度も高く、海産物の海水（塩害）により施設の老朽化も著しい。夏場は室温が非常に高くなることもある。
- ・店舗によっては天井上に冷蔵庫等の室外機を設置する実態があり、室温上昇の原因となっている。
- ・仲卸売場と買荷保管積込所間の外壁部分の開口部は常開の状態であり、そ族（鳥やネズミなど）への対策が必要となっている。



⑧水産棟 | 立体駐車場（1F 買出人用等駐車場）

- ・仲卸業者と買出人の仕分・積込作業が混在している。
- ・本来、仲卸業者は各店舗で買出人に向けて商品販売を行っていたが、顧客層の変化、取引形態の変化に伴い、仲卸業者が顧客ごとに仕分けし、各社の配送車に積込み、顧客に届けるという形態に移行しており、仲卸業者の仕分・積込作業のスペースが不足している。



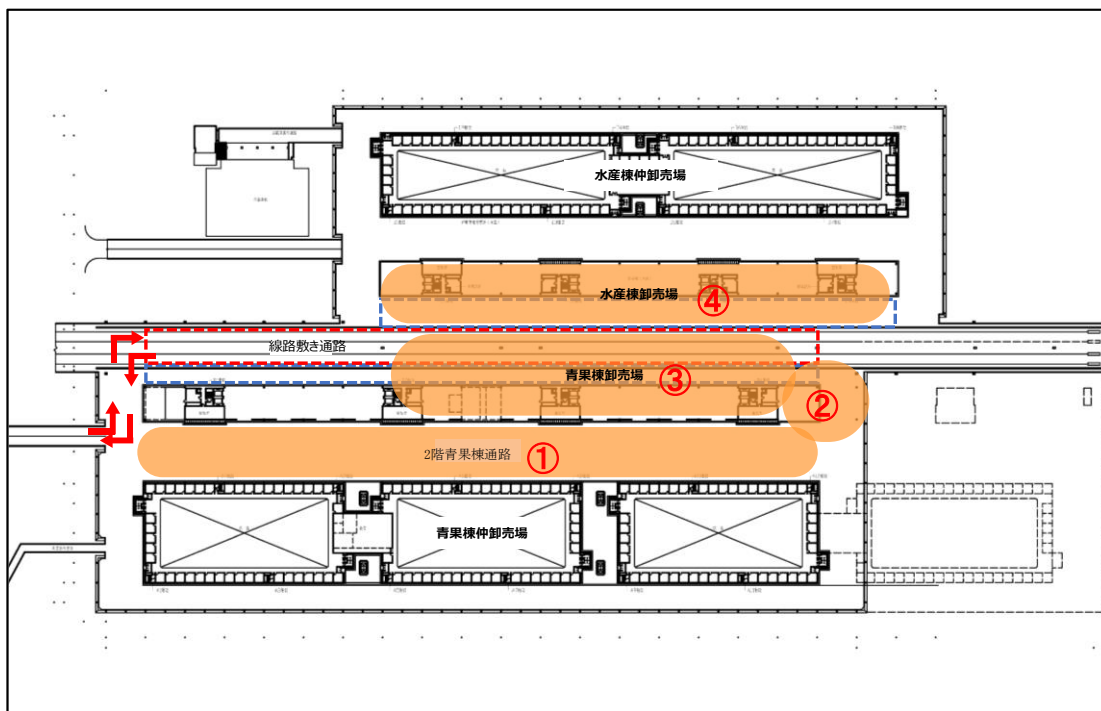
⑨水産棟 | 買荷保管積込所

- ・仲卸業者において高架下冷蔵庫にて荷の保管をするよりも店舗近くに冷蔵庫を設置することにより、買出人の要望を迅速に対応するため、仲卸業者が買荷保管積込所に低温保管庫などを設置していることから、買出人は立体駐車場下を仕分、積込場所として利用している。

ウ) 2階施設における現状・課題の分析

2階における現状の車両動線、物の流れを図 10に示す。

図 10 2階施設における現状の車両動線と荷の流れ



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

① 青果棟 | 2階青果棟通路

- ・2階にも卸売場があるため、商品の搬入出時に大型貨物車が駐車する場合がある。
- ・通路幅が狭く、大型貨物車が切り返す状況がある。



② 青果棟 | 卸売場

- ・建物部分、屋根部分、および線路敷き通路（テント屋根部分）が卸売場として位置づけられている。
- ・土もの、果実を取り扱っている。
- ・夏季はスイカ、冬季にみかんなどが大量入荷した場合、水産棟卸売場を一時的に使用する場合がある。



③ 水産棟 | 卸売場

- ・建物部分、屋根部分および線路敷き通路（テナント屋根部分）が卸売場として位置づけられている。
- ・建物部分はほとんど使われていない。
- ・屋根部分および線路敷き通路（テナント屋根部分）は仲業者が量販向けの仕分けスペースとして使用している。

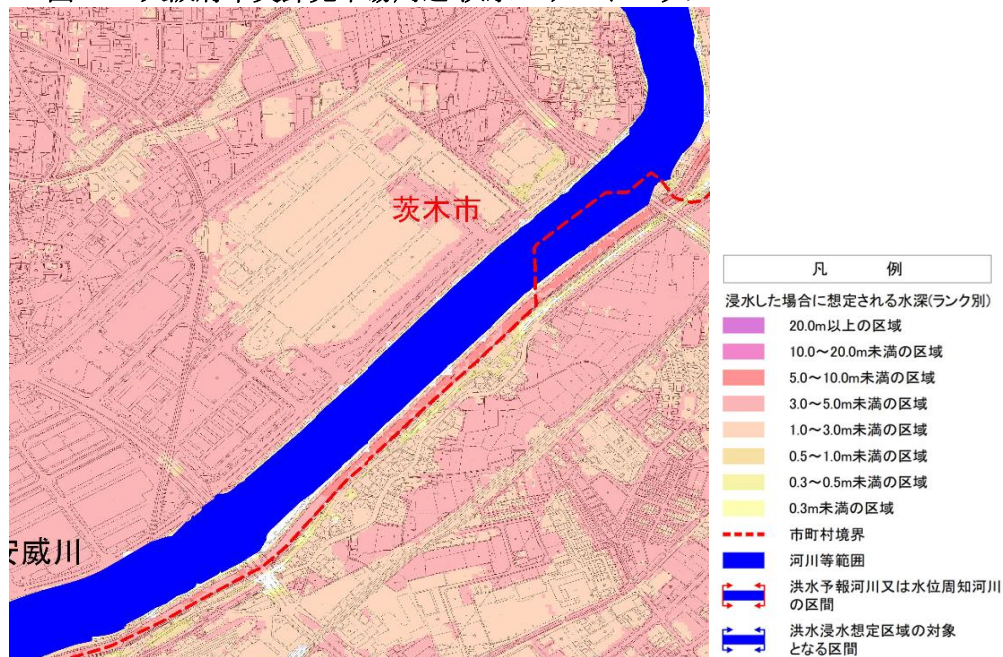


2) 大阪府中央卸売市場の災害リスク

当市場が位置する茨木市のハザードマップについて、洪水ハザードマップを図 11に、地震揺れやすさマップを図 12にそれぞれ示す。

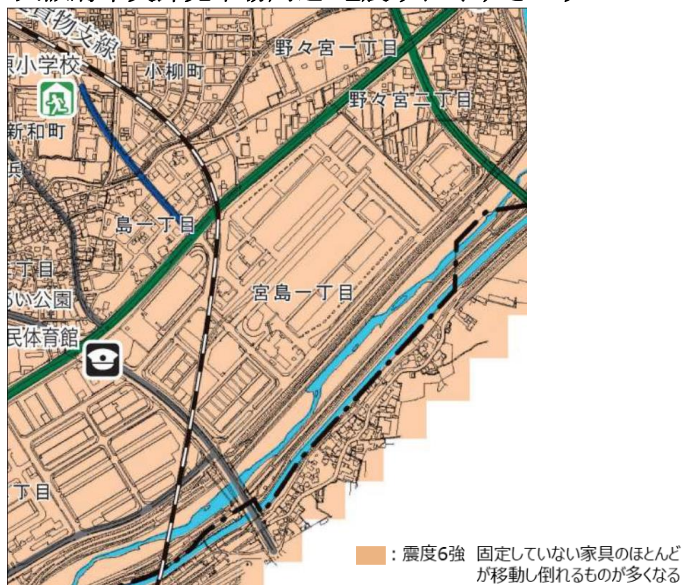
洪水に関するリスクとしては安威川等の氾濫で0.5～3.0m 未満の浸水リスクがあり、地震についても震度6 強が襲来する可能性がある。特に、洪水リスクについては、近年台風の大型化やゲリラ豪雨の頻度増加など、地球温暖化による影響によりこれまで想定していない災害が起こる可能性も考慮する必要が出始めている。

図 11 大阪府中央卸売市場周辺 洪水ハザードマップ



出典：茨木市「洪水・内水ハザードマップ」(R5.12)

図 12 大阪府中央卸売市場周辺 地震揺れやすさマップ



出典：茨木市「地震防災マップ」(R5.3)

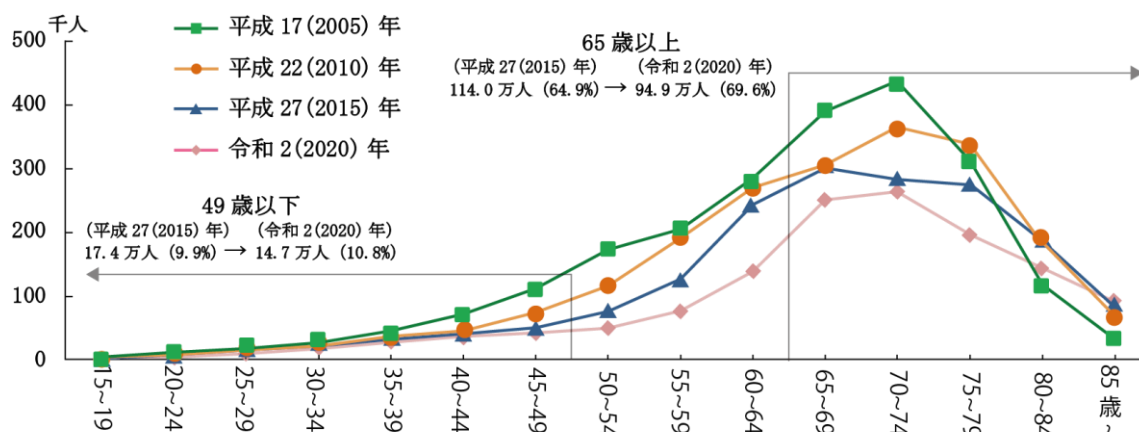
1-3 全国の卸売市場の課題

(1) 生産者と消費者の動向

1) 基幹的農業従事者の高齢化及び後継者不足

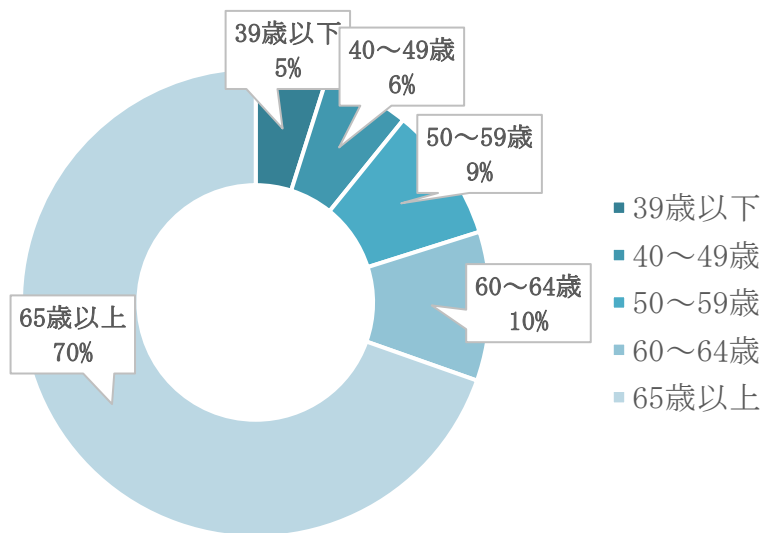
基幹的農業従事者（農業就業人口のうち、ふだんの主な状態が「主に自営農業」の者）の年齢層は60～79歳が主で、50歳以下の後継者となりうる年代は従事者全体の10%程度である。令和2年における、基幹的農業従事者は136.3万人でこの10年間で39.4万人減っており、平均年齢は67.8歳とこの10年間で1.6歳上昇している。年齢別基幹的農業従事者数の推移を図13に、その割合を図14にそれぞれ示す。

図13 年齢別基幹的農業従事者数の推移



出典：農林水産省「農林業センサス」(R2)

図14 年齢別基幹的農業従事者の割合

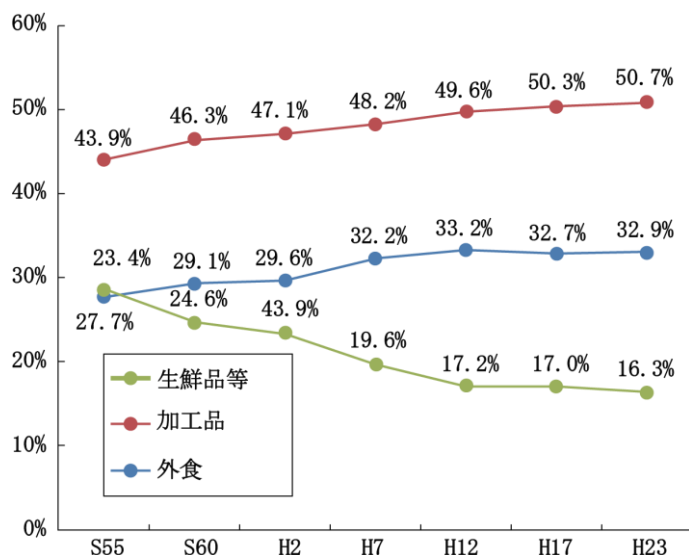


引用：農林水産省「農林業センサス」を基に作成

2) 消費者人口動態の変改に伴う食の需要の変化

国内消費に占める生鮮・加工・外食の割合について、生鮮品は減少傾向である一方、加工品や外食の割合は増加傾向である。その割合の推移を図 15に示す。

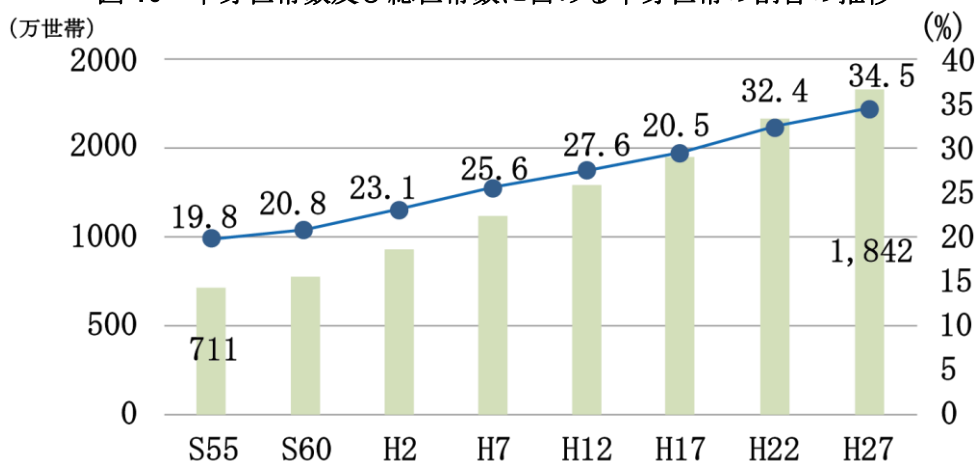
図 15 国内消費に占める生鮮・加工・外食の割合



出典：大阪府中央卸売市場将来ビジョン策定に向けた基礎調査業務（R2.3）より抜粋

図 16に示す単身世帯の増加傾向や外食化傾向も踏まえ、今後、外食・中食の割合がさらに増え、より合理的な食のあり方が求められる時代となる。また、卸売市場法の改正に伴い、食品流通の合理化や取扱品目の自由化等も考慮して、卸売市場のあり方もそれらに合わせていく必要がある。

図 16 単身世帯数及び総世帯数に占める単身世帯の割合の推移



出典：大阪府中央卸売市場将来ビジョン策定に向けた基礎調査業務（R2.3）より抜粋

(2) 食に対する安心安全志向の高まりや食品衛生法への対応

1) 食品衛生法の改正

令和2年6月1日に施行された改正食品衛生法により、原則としてすべての食品事業者は一般衛生管理に加え、HACCPに沿った衛生管理の実施が求められている。

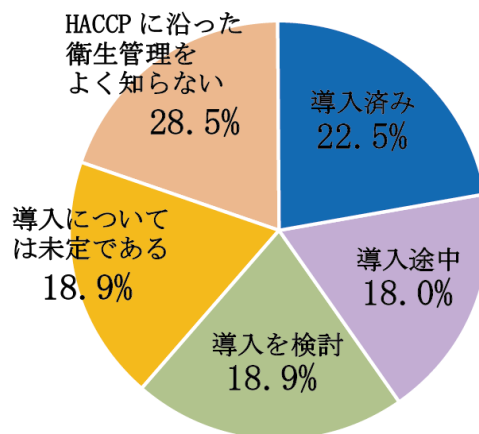
このため、青果・水産物を扱う卸売市場の関係事業者は、部類ごとに公開されている手順書に則って、遅くとも令和3年6月までに取り扱う商品の特性に応じた「HACCPの考え方を取り入れた衛生管理」に対応する必要がある。

厚生労働省によると、HACCP導入において新たな設備投資は原則不要で、危害要因を明確にした重要な管理項目の記録化を求めている。しかしながら、図 17に示すとおり食品製造業では22.5%しか導入が進んでいない状況である。

また、食品衛生法の改正には、安全・安心な食への社会的な要請が背景にあり、HACCPへの対応と合わせて、閉鎖型施設による高温・多湿への対応や防虫・防塵・防鳥対策、コールドチェーンによる品質管理などへの対応が課題として挙げられる。

なお、HACCPへの対応については必ずしも施設整備が必要なわけではないが、高度な衛生管理をするためには閉鎖型施設や仲卸店舗の間仕切りなどの整備が必要となる。

図 17 食品製造業における HACCP 導入状況 (回答全業種)

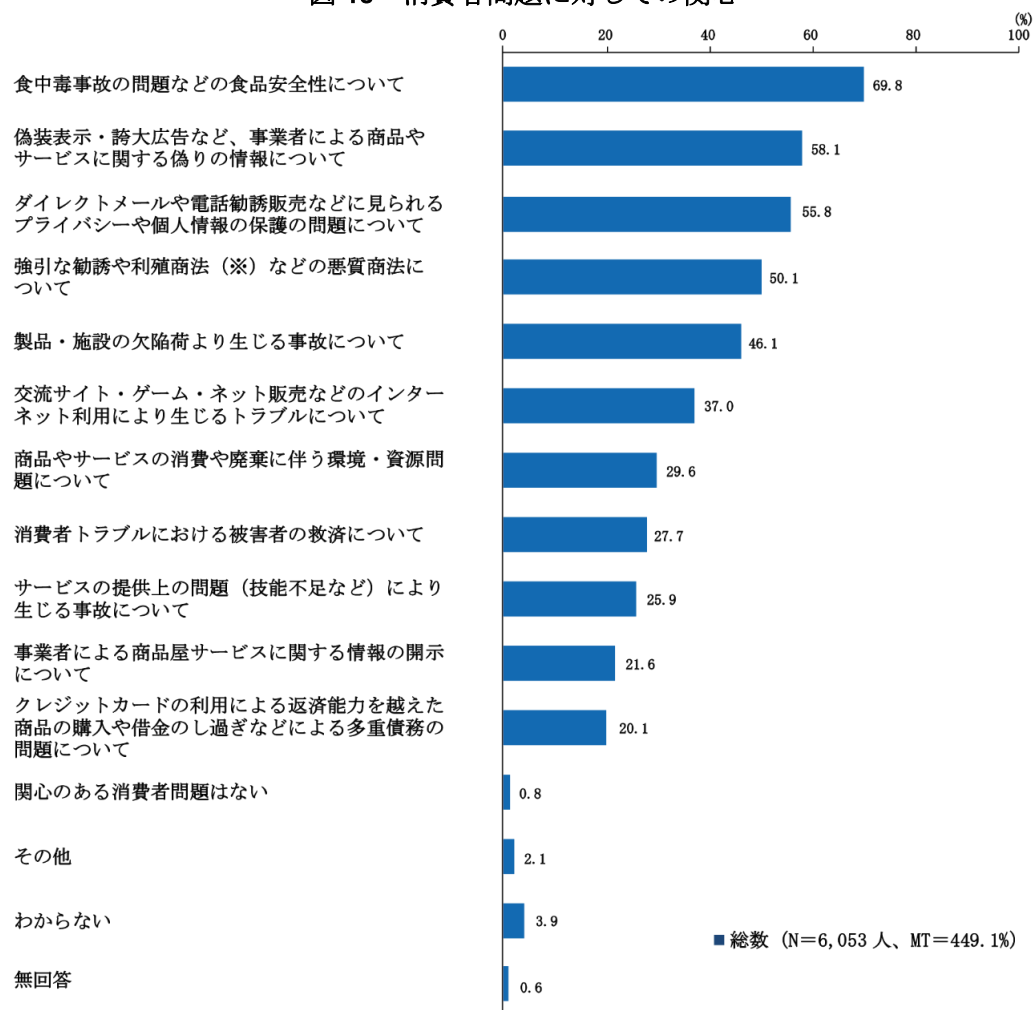


出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3.2)

2) 食に対する安心安全志向の高まり

消費者からは商品の生産から消費までの過程を追跡（トレーサビリティ）ができることで生産者情報や生産履歴が安全・安心につながるという意識が高まっており、図 18に示すとおり、消費者の生活全般や消費生活における意識や行動の中で、食品の安全性への関心が約7割と最も高い状況である。直売や産地直送による販売は中間流通がないため、情報提供も容易で生産者情報や生産履歴を掲示している場合も多いが、中央卸売市場の場合は、産地からの情報が卸売業者・仲卸業者と断絶しやすい状況であるため、それらを結ぶ情報のプラットフォームが必要となる。

図 18 消費者問題に対する関心



出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

※利殖商法とは、「高利回り」、「値上がり確実」など利殖（利子や配当金などによって財産を増やすこと）になることを強調して不当な勧誘をする商法のことを示す。

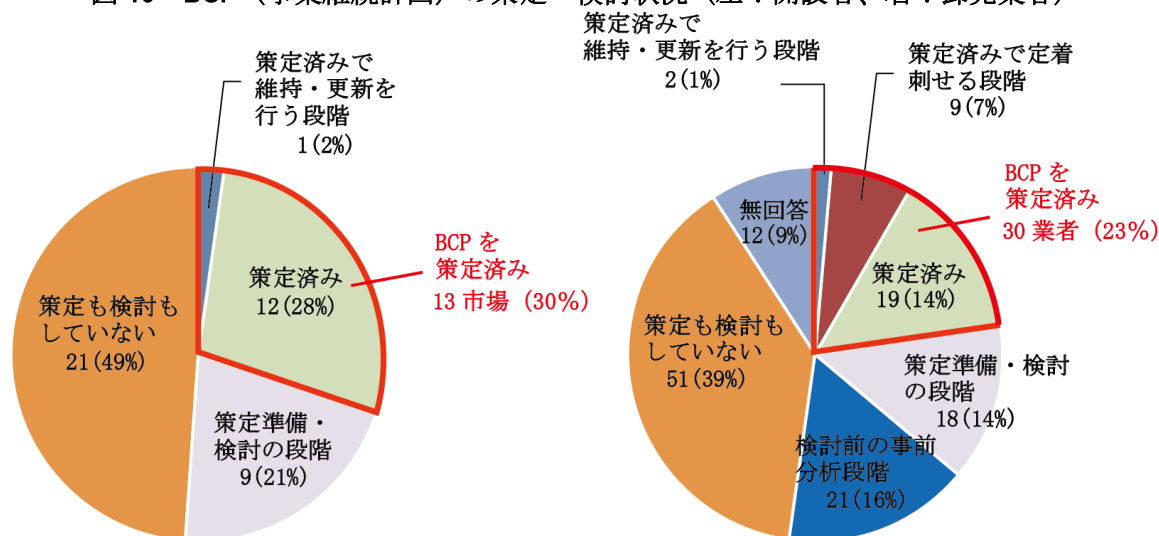
(3) 自然災害の頻発化・甚大化への対応

自然災害時の迅速な対応のため、事業継続計画、いわゆるBCP (Business Continuity Plan) を策定することが、頻発・甚大化する自然災害等のリスク回避策として、持続可能な事業活動のため行政や企業に求められてきている。当市場では業務継続計画を平成27年2月に策定済みであり、継続した運営が必要となってくる。

なお、現在の取り組みは南海トラフ地震発生（震度6以上）による被害対応を想定しているが、食品産業事業者等のBCPでは災害への対応だけでなく、ノロウイルスやインフルエンザ等感染症への対応等も盛り込むべき事項（事例：仙台市中央卸売市場BCP）である。

新型コロナウイルス（COVID-19）についても、都内初の感染者が出たおよそ半月後の2020年3月上旬に、東京都水産物卸売業者協会では新型インフルエンザ感染症対策のBCPを改良して、新型コロナウイルス感染症に伴うBCPを策定している。

図 19 BCP（事業継続計画）の策定・検討状況（左：開設者、右：卸売業者）



出典：大阪府中央卸売市場将来ビジョン策定に向けた基礎調査業務（R2.3）より抜粋

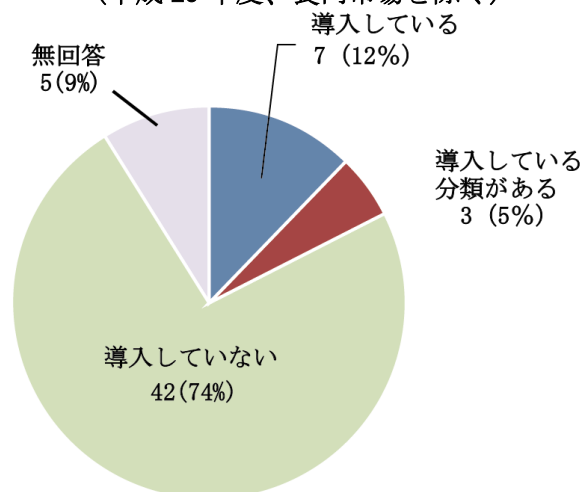
(4) 情報通信技術の急速な発展取扱状況

1) 中央卸売市場の情報通信技術導入状況

卸売市場では情報通信技術導入の遅れが課題となっており、生鮮EDI や電子タグといったICT (Information and Communication Technology ; 情報通信技術) やIoT (Internet of Things ; モノのインターネット) 技術の導入割合が低い状況である。図 20に中央卸売市場の生鮮EDI や電子タグ等導入状況を示す。導入されていない理由として、「関係者の意思統一ができない」、「導入コストが高い」、「物流業務の効率化が図られるかが不明」といった意見が上位を占めた。

先進的な取組事例としては、仙台市中央卸売市場の卸売業者である株式会社仙台水産での電子タブレットを使用したシステム導入、花木市場での市場間転送の取組み等が挙げられる。

図 20 中央卸売市場における生鮮EDI 標準や電子タグの導入状況
(平成 25 年度、食肉市場を除く)



出典：大阪府中央卸売市場将来ビジョン策定に向けた基礎調査業務 (R2.3) より抜粋

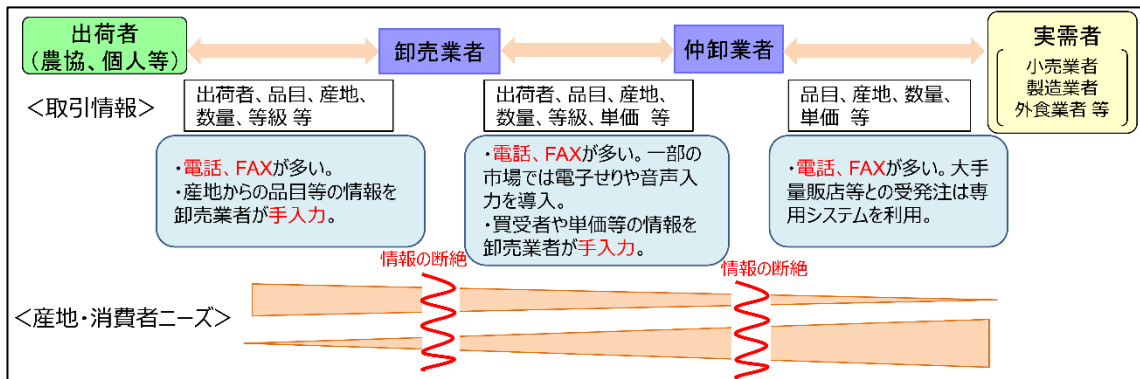
2) 非効率な場内物流・取引システム

再整備が完了していない中央卸売市場の多くは開設から40～50年経過しており、開設当初と求められている機能や規模が異なってきたことから、市場全体の機能が陳腐化している、あるいは後付けで卸売棟の周辺に配送センターや加工場、冷蔵庫・保管庫等を設置しているため、動線が錯綜している市場が多いのが現状である。

現在の市場に求められる場内物流動線は荷降り→卸売場→仲卸売場（分荷）→加工→保管→出荷という流れであるが、再整備前の市場ではこの流れのとおり荷が一方行に流れることが難しく、フォークリフトやターレットが錯綜している状況が顕在化している。この場内物流の改善という課題に対して、施設を再整備して現在の物流動線に則した施設配置が求められているほか、最新のICT/IoT技術を活用した自動運搬装置や立体倉庫、自動ロボットによる効率的な場内物流の導入が求められている。

また、取引についても図 21に示すとおり卸売市場では電話・FAXによる取引が通例で、アナログ的な作業により、事務作業の効率化が図れていない課題を抱えている。

図 21 卸売市場を取り巻く情報環境の現状



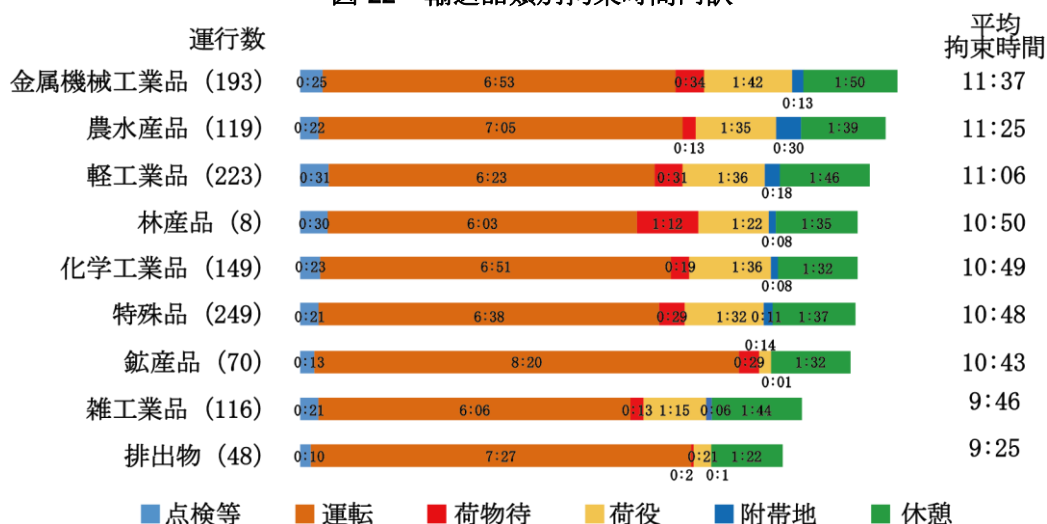
出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

(5) 運送業界の人手不足に伴う物流確保への対応

働き方改革関連法が平成31年4月より施行され、全日本トラック協会からトラック運送業界の働き方改革実現に向けたアクションプランが策定されるなど、労働生産性の向上を目的として、手待時間、荷役時間の削減や効率的な運送など、長時間労働への対策がなされている。

農水産品の物流は主にトラックによる輸送が大半を占めており、図 22に示すとおり、他の品目と比較しても拘束時間が長いのが特徴である。卸売市場では、品目ごとに荷を降ろす場所が異なるなど、場内での横持ちでも荷役に時間がとられるようなケースもあり、農水産品の輸送において、物流業者の労働時間の負担改善が課題となっている。

図 22 輸送品類別拘束時間内訳



出典：国土交通省「トラック輸送状況の実態調査」（令和3年）

(6) 持続可能な市場運営に向けて

SDGs とは、2015 年9月の国連サミットで採択され、「我々の世界を変革する：持続可能な開発のための2030アジェンダ」と題する具体的行動指針である。17 の目標と169 個のターゲットが定められており、SDGsは社会に課せられた、企業・行政・市民等、それぞれがそれぞれの立場で取り組むべき行動指針である。新しい取組みが必ずしも必要なものではなく、持続可能な社会の実現を意識して取り組むことで社会的責任を果たすものである。卸売市場は青果や水産物など日々の食卓に欠かすことができない生鮮食料品を、市民に円滑かつ安定的に供給するための基幹的インフラとして大きな役割を果たしており、このことが誰もが安心して生活していくことができる持続可能な社会の維持につながっている。大阪府環境農林水産部でも図 23 に示すとおり取組み課題を設定しており、これらを意識した今後の市場のあり方が求められる。

図 23 大阪府の SDGs への取組み例

基本目標	主な取組み	SDGsのゴール
大阪を食べよう	府内産農産物のブランド化と地産地消の推進	2 気候変動に具体的な対策を 3 持続可能な消費と生産 8 働きがいも、経済成長も 9 産業と地域経済の循環 성장을推進しよう 12 つくって、使って、廃棄物のない持続可能な消費を推進しよう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	食品産業の振興	2 気候変動に具体的な対策を 8 働きがいも、経済成長も 9 産業と地域経済の循環 성장을推進しよう 12 つくって、使って、廃棄物のない持続可能な消費を推進しよう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	競争力のある総合食料物流基地に向けた取組み	2 気候変動に具体的な対策を 8 働きがいも、経済成長も 9 産業と地域経済の循環 성장을推進しよう 11 持続可能な都市と地域づくりを推進しよう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	府内水産物のブランド化と地産地消の推進	2 気候変動に具体的な対策を 3 持続可能な消費と生産 8 働きがいも、経済成長も 9 産業と地域経済の循環 성장을推進しよう 12 つくって、使って、廃棄物のない持続可能な消費を推進しよう 14 海の豊かさを守ろう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
大阪の資源を活かそう	資源循環型農業の推進	8 働きがいも、経済成長も 9 産業と地域経済の循環 성장을推進しよう 12 つくって、使って、廃棄物のない持続可能な消費を推進しよう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
大阪の食とみどりを学ぼう	食とみどりの体験学習機会の充実	4 質の高い教育をみんなに 11 持続可能な都市と地域づくりを推進しよう 17 パートナーシップで目標を達成しよう
	食育の推進	2 気候変動に具体的な対策を 4 質の高い教育をみんなに 17 パートナーシップで目標を達成しよう

出典：大阪府中央卸売市場将来ビジョン策定に向けた基礎調査業務（R2.3）より抜粋

(7) 改正市場法の影響

1) 改正市場法の概要について

令和2年6月21日に施行された改正市場法について、改正のポイント、取引ルールの各市場の状況、遵守すべき取引ルールについて、表 3, 次項表 4, 表 5に整理する。

表 3 改正市場法のポイント

改正市場法の項目		項目別の内容
開設に関する規制緩和	食品流通拠点への転換	卸売市場を食品流通という大枠の視点で捉え、市場外流通など他の流通チャネルに対し優位性を発揮すべき拠点と位置づけた
	開設者の民間事業への開放	中央卸売市場は都道府県や政令都市が開設者になることが前提であったが、民間事業者でも開設者になることができるようになった
	開設区域の廃止	農水大臣が指定する開設区域が廃止されたことで、より広い商圏を対象とした生鮮品の供給ビジネスが公認された
	国の関与の減少	中央卸売市場の開設は、農水大臣の認可制から認定制へ変更され、卸売業者が国から営業許可や指導・監督を受ける規定は削除された
取引ルールに関する規制緩和	第三者販売の自由化	卸売業者は、その市場の仲卸業者や売買参加者以外への販売は原則として禁止されていたが、小売店等と直接取引ができるようになった
	商物分離の自由化	取引される産品は市場を経由して物流する商物一致が原則だったが、卸売業者等が産地から小売店等へ直送することが可能となった
	直荷引きの自由化	仲卸業者は、その市場の卸売業者以外からの調達は原則として禁止されていたが、全国の産地から直接仕入れることが可能になった
	自己買受けの自由化	卸売業者は、産地の産品を委託販売することを原則としてきたが、自ら買受け在庫を自社保有することができるようになった
	取引ルールは各市場で決定	第三者販売、商物分離、直荷引き、自己買受け等の取引ルールは、市場の特徴や実態に併せ、各市場で決めることができるようになった

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋 (R3. 2)

表 4 取引ルールに関する各市場の状況

主な開設者	第三者販売	商物分離	直荷引き
東京都、金沢市、大阪市、広島市、高松市、福岡市	原則自由化 事後報告制	原則自由化 事後報告制	原則自由化 事後報告制
青森市、福井市、京都市、奈良県	原則禁止・例外規定を 基本維持	原則自由化	原則禁止・例外規定を 基本維持
札幌市	原則禁止・例外規定を 基本維持	原則禁止・例外規定を 基本維持	原則禁止・例外規定を 基本維持
岐阜市、岡山市	完全自由化	完全自由化	原則自由化 事後報告制
横浜市	原則禁止 相対取引事業者新設	事後報告制 市場外保管所設置届出制	事後報告制
仙台市	条例から削除し施行規則で規定（原則禁止・例外規定を拡充）	自由化 指定保管場所のみ事前届出制	条例から削除し施行規則で規定（原則禁止・例外規定を拡充）
名古屋市	条例から削除し施行規則で規定（事後報告制）	条例から削除し施行規則で規定（事後報告制）	条例から削除し施行規則で規定（事後報告制）
大阪府	原則自由化 事後届出制	原則自由化 事後報告制	原則自由化 事後届出制

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

表 5 遵守すべき取引ルール

ア) 差別的取り扱いの禁止 イ) 受託拒否の禁止 ウ) 売買の取引方法の公表 エ) 取引条件の公表 オ) 取引結果の公表 カ) 代金決済ルールの策定・公表

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

2) 改正市場法による流通の変化と市場の対応策について

市場法が改正されて間もないことから、現在のところ、生鮮品の取引形態や全国の卸売市場の取組みには大きな変化は見られない。

その上で、改正市場法により、今後短期的（おおむね3年以内）／中長期的（おおむね4年～10年後）に、変化する可能性があると考えられる生鮮品流通等の変化と、それに対応するための卸売市場の方策について表 6に整理する。

表 6 流通の変化と卸売市場の対応策

改正市場法の項目		区分	生鮮品流通等の変化	卸売市場の対応策
開設に関する規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・食品流通拠点への転換 ・開設者の民間事業への開放 ・開設区域の廃止 ・国の関与の減少 	短期	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 他市場、市場外流通事業者、一般食料品卸等との競合激化 ➤ 販売エリアの段階的な広域化の進展 ➤ 取扱品目の段階的拡大（生鮮品＋加工品、青果＋花き・米等） 	<ul style="list-style-type: none"> →流通の効率化、品質・衛生管理の高度化、情報通信技術の導入、国内外の需要への対応等の強化 →広域での販売機能（大量荷受け、保管、加工、配送等）の強化 →取扱品目拡大のためのハード・ソフト（保管・配送／仕入・販売先拡大等）の充実
		中長期	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 農水基準にとらわれない施設機能・規模の設定が可能 ➤ 開設者の財政的・事務的負担増の懸念拡大 ➤ 開設者裁量による整備・運営方針の決定が可能 	<ul style="list-style-type: none"> →開設者基準による施設整備の設計（独自の再整備計画の策定） →市場会計ルールの見直し →指定管理者制度等の導入 →市場の統廃合の推進 →民間資本活用型の整備・運営方式の導入
取引ルールに関する規制緩和	<ul style="list-style-type: none"> ・第三者販売の自由化 ・商物分離の自由化 ・直荷引きの自由化 ・自己買受けの自由化 ・取引ルールは各市場で決定 	短期	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 卸売業者による場外小売店等への直接販売の段階的拡大 ➤ 産地から小売店等への直送配送の段階的拡大 ➤ 仲卸による産地からの直接仕入の段階的拡大 ➤ 卸売業者の自己買受け、大量保管の段階的な拡大 ➤ せり取引はさらに縮小し、相対取引が拡大 ➤ 各市場で定めたルールに基づく取引の推進 	<ul style="list-style-type: none"> →広域化するスーパーへの納品対応力の強化 →産直品等高鮮度流通システムの構築 →これまで扱っていなかった小口注文（国内産地、輸入品）の仕入・販売の対応の強化 →契約的取引の拡大と保管機能の強化 →電子取引による業務のペーパーレス化を推進 →取引ルールの遵守と情報公開の徹底

	<ul style="list-style-type: none"> ・ 第三者販売の自由化 ・ 商物分離の自由化 ・ 直荷引きの自由化 ・ 自己買受けの自由化 ・ 取引ルールは各市場で決定 	<p>中長期</p>	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 卸・仲卸業者が市場外での流通業務を拡大 ➤ 卸・仲卸の役割分担がなくなり垣根が崩壊 ➤ 卸・仲卸間の競合激化、仲卸業者の淘汰が加速 ➤ 機能・サービスに見合った委託手数料の自由化が加速 ➤ 業界外も視野に入れた多品目化が進展 ➤ 出荷奨励金・完納奨励金等商慣習の撤廃 ➤ 「中抜き」による中間マージン圧縮で販売価格は段階的に低下 ➤ 市場ごとの取引等の特色が顕著化 ➤ 他市場等の競合が激化、産地・小売店の取引市場の絞り込み 	<ul style="list-style-type: none"> →取引ルールに基づく場内取引の活性化 →卸・仲卸の役割分担の再構築と連携強化 →各社の経営基盤を強化 →共同体組織への改組（経営統合含む） →保管・加工・配送機能の強化と手数料の弾力化 →市場間・他業種連携による品揃えの強化 →新たな取引慣習の再構築 →流通・業務の効率化、機械化・情報化による運営コストの縮減 →産地・消費地の情報入手や需給調整のための情報化を推進 →顧客に対するマーケティング活動の（販売代行から商社への転換）強化 →場内でのデータ標準化や情報連携基盤の構築、共通情報通信技術の導入拡大
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

第 2 章 再整備の計画コンセプト

(1) 大阪府中央卸売市場の目指すべき姿

機能強化の方向性と戦略として本市場の目指すべき姿は、「強みである物流面での好立地と全国屈指の広大な敷地、大消費地を背景とした販売網などを活かし、市場間競争に打ち勝つ新たな機能強化を実現した市場」を目指していく必要があると考える。

その目指すべき姿に必要な役割・機能を具体化するためには、競合相手及び本市場が果たす役割を明確にする必要があるため、機能強化を行う方向性と戦略について以下に示す。

1) 競合の明確化と役割分担

最大の競合は、特に販売面で商圏が重複している大阪本場及び大阪東部市場と捉えることができる。表 7 に本市場における競合分析を整理する。

表 7 本市場における競合分析

項目	競合名	理由
集荷面での競合	<u>大阪本場</u>	<u>産地は荷を大量に捌ける市場に集約し始めている</u>
〃	東京市場（大田・豊洲）	〃
販売面での競合	<u>大阪本場</u>	<u>商圏が本市場と重複してきている</u>
〃	<u>大阪東部市場</u>	<u>〃</u>
再整備による脅威	<u>大阪東部市場</u>	<u>水産物部のコールドチェーンへの機能強化により平均単価上昇</u>
〃	神戸東部市場	青果部の保管・加工機能の充実により平均単価上昇
他チャネルの脅威	商社経由の輸入・冷凍・養殖品	安定・定量供給が可能な品目は市場外取引が伸長
〃	契約取引による業務用需要	単一品目のカット野菜等の加工品原料は市場外取引が伸長

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

ただし、本市場の立地優位性、大阪本場の圧倒的な取扱数量や価格形成力、大阪東部市場の保管・加工などの対応力・サービス力といったそれぞれの市場に特色があるため、改正市場法を契機として、商物分離を活かしそれらの特色を活かした機能分化による相乗効果により、競合でありながら共栄できる関係を目指していくべきと考える。本市場は集荷・分荷の中心として府内3市場の物流拠点となり、大ロットで広域転送及び府内市場への転送や量販店等への配送対応を担うとともに、南海トラフ大地震へのリスクヘッジとして、最も内陸にあり交通網のよい立地を活かしていく。

また、場内事業者からも物流機能に特化する機能強化の要望もあり、卸売業者が大阪本場の支社・資本関係にあるという特色も活かして、このような機能分担を実現していく必要がある。

2) 再整備手法における戦略と強化すべき機能

前述した府内3市場の役割分担を踏まえ、公共的な機能から独自性発揮のための戦略的な機能まで、将来にわたり必要とされる機能を備えた新市場を実現するためには、食品流通の一大拠点として、ニーズに応え強みを活かした新たな市場を目指していく必要があり、そのための本市場の再整備における戦略として以下の3つの戦略を掲げる。

表 8 再整備におけるコンセプト

食品流通の一大拠点として、ニーズに応え強みを活かした新たな市場をめざす	
【戦略Ⅰ】 ～西日本の食品流通の 核となるために～	府市場が持つ広大な敷地や交通の要衝に立地する等の強みを活かした、産地から選ばれる広域中継拠点市場（ハブ市場）化をめざす。 > 大量・多品目の集荷・荷捌き機能 > ICT・IoT活用物流機能等
【戦略Ⅱ】 ～時代のニーズに 応え続けるために～	川上（生産者）や川下（実需者）、ひいては消費者から求められるよう、行き届いた品質管理や衛生管理が施された生鮮食料品等を、顧客ニーズに沿って供給できる競争力を持つ市場をめざす。 > コールドチェーン機能 > HACCP等高度な衛生管理機能 > 冷蔵・保管・加工機能等
【戦略Ⅲ】 ～常に必要な存在で あり続けるために～	地域の公共インフラとして、いかなる場合においても市場機能が滞ることなく安定的な事業の継続性を確保するとともに、CO2の削減など環境にも配慮した市場をめざす。 > 再生可能エネルギー活用 > 自家発電能力強化

出典：大阪府中央卸売市場の将来のあり方検討受託調査報告書より抜粋（R3.2）

第 3 章 必要な機能と施設規模

3-1 方針検討の為の会議体の構築

1章・2章で示した課題の検討を進める為、表 9に記載する会議体を構築した。

表 9 会議体の構築

会議体名称	内容	出席者○（主宰者◎ 記録者●）					備考
		大阪府 中央卸売 市場	山下 PMC/ 三菱リサーチ & コンサルテ ィング	指定管理者	市場関 係者	その他	
検討会	市場関係者への説明	◎	○ ●	(○)	○	(○)	開催頻度は適宜決定する。
分科会	上記会議体での議題以外の詳細内容についての打ち合わせを行う	(○)	(○)	(○)	(○)	(○)	開催頻度、主宰者、記録者は適宜決定する。
勉強会	市場関係者に関連する議題について打ち合わせを行う	○	◎ ●	(○)	○	(○)	開催頻度は適宜決定する。
事務局定例会議	プロジェクト参画者全員に関連する議題について打ち合わせを行う	○	◎ ●	(○)			隔週金曜日 13:30~

3-2 市場再整備方針に課する意見集約

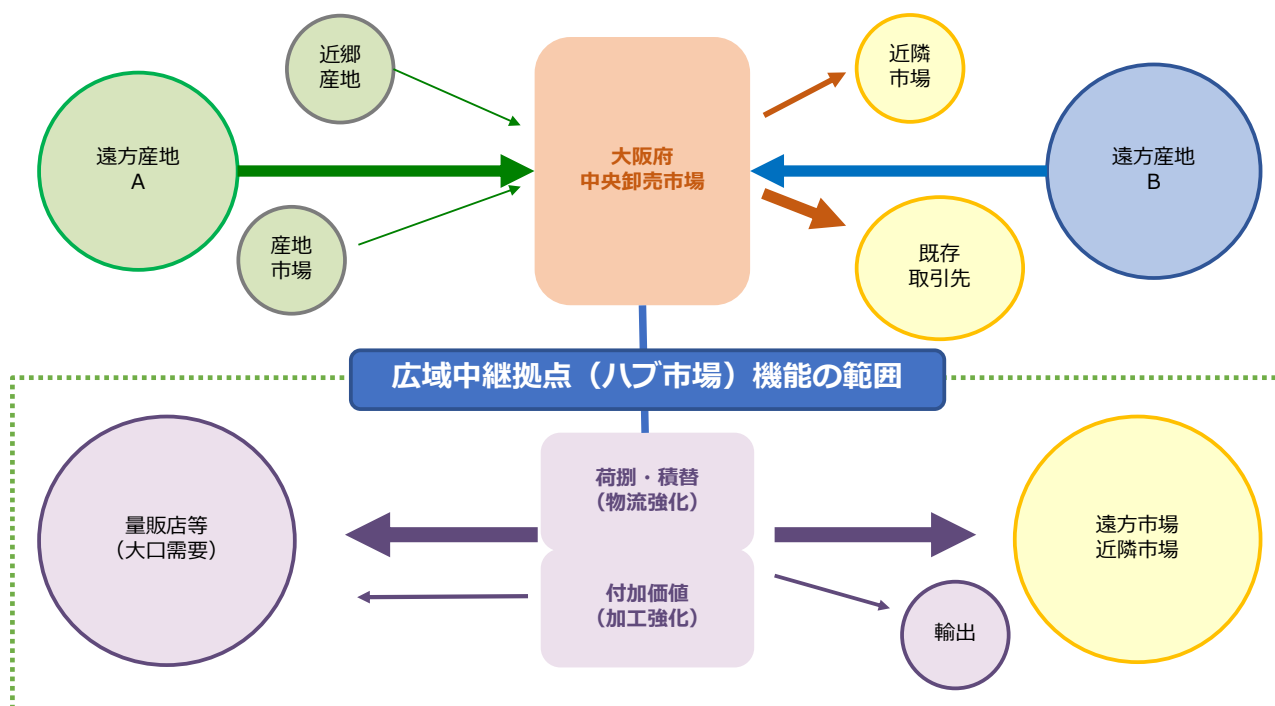
(1) 広域中継拠点化と導入機能

1) 広域中継拠点市場化の考え方

大阪府中央卸売市場では「将来のあり方検討（令和2年度）」において戦略の1つに「広域中継拠点市場化（ハブ市場化）」を掲げた。

この検討を踏まえて、「大阪府中央卸売市場再整備基本計画（たたき台）」（令和5年1月）では、大量・多品目の集荷、荷捌き、情報通信技術等を活用した物流機能の強化を目指すとともに、特に、「荷捌・積替（物流）」機能の強化により量販店等の大口需要や輸出に十分な対応が可能となる施設の整備を検討することを方針として打ち出した。

図 24 大阪府中央卸売市場ハブ化のイメージ



資料：大阪府中央卸売市場再整備基本計画（たたき台）（R5.1）より抜粋

2) ヒアリングによる広域中継拠点化の条件整理

ア) 場内事業者の要望・意見

①卸売事業者へのヒアリング結果

ハブ市場化にあたり各卸売事業者に対し広域中継拠点化（ハブ市場化）の事業イメージ、必要な機能に関するヒアリングを行った。ヒアリング結果を表 10に示す。

表 10 卸売事業者へのヒアリング結果

項目		青果部		水産物部	
		青果卸売業者		水産卸売業者	
物流機能強化（ハブ市場化）の方向性	「ハブ市場化」事業イメージ	<ul style="list-style-type: none"> ・広域物流の設置場所や大阪市本場・東部市場への物流拠点となる可能性もある。物量は増えるのではないかと ・ワンストップ輸出拠点としたい 	<ul style="list-style-type: none"> ・商流は本場、物流が北部（府）の流れとなるのではないかと ・仲卸業者を通じた量販店などへの配送機能ニーズは増加すると思われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・青果と同様のハブ市場のイメージは持っていない ・本社方針もあり、本場から転送を受ける形（青果とは逆）を想定している 	<ul style="list-style-type: none"> ・単なる中間拠点ではなく、収入が増える仕組みを考える必要がある ・大口量販対応を見据えた施設・機能の設備が必要になってくるだろう
	「ハブ市場化」に向けて必要な機能	<ul style="list-style-type: none"> ・保育所の確保が必要ではないかと ・災害対応の為、自家発電設備等の充実も必要ではないかと 	<ul style="list-style-type: none"> ・量販店のセンター機能が必要となる ・トラックやトレーラーの待機場所や電源供給設備等も必要ではないかと 	<ul style="list-style-type: none"> ・上記の考えから特には無い ※水産のハブ市場形成に向けては、今後、協議が必要と思われる 	<ul style="list-style-type: none"> ・温度管理対応の遅れは致命的となりつつあり急ぎの対応が必要である ・冷蔵庫機能の充実も必要ではないかと

②分科会での意見概要

上記のヒアリング結果を元に分科会の中で考え方・方向性について議論を行った。分科会の中で出た主な意見を下記に示す。

表 11 分科会におけるハブ機能の考え方と方向性に係る主な意見

	青果部	水産物
卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> ・ハブ機能として次の2点を念頭に検討する必要がある ①卸売業者が集荷し、仲卸業者へ引き渡したうえで、仲卸業者が地方転送や量販店出荷等を行うもの→市場施設として確保 ②物流事業者等が参入し、大型産地からの商品を他市場や量販店等へ出荷・輸出等を行うもの→別施設又は余剰地に確保 	<ul style="list-style-type: none"> ・物流機能の中継拠点として選ばれる場所にもなると良い
仲卸業者	<ul style="list-style-type: none"> ・選ばれる市場になるためにはいかに早く荷が引けるかが重要である 	<ul style="list-style-type: none"> ・ハブ機能の定義の明確化が必要 ・転送機能や地方発送であれば卸売業者中心の機能であるが、配送施設として、別棟で整備できるのであれば確保してほしい

イ) 広域中継拠点化（ハブ市場化）に向けた整備方針

広域中継拠点化に向けた必要な施設機能を表 12に示す。整備の方向性として①市場機能（高付加価値型商品供給）せり・相対→保管・加工が可能な市場、②物流機能（選ばれる市場）の高効率化が必要となる。

表 12 広域中継拠点化に必要な施設機能と施策

	必要な施設機能	具体的な施策
ハブ化	転配送機能の効率化	物流機能の効率化
		24 時間受入れ
競争力のある市場	品質管理、衛生管理	HACCP 対応
		コールドチェーン対応
	物流の効率化	ICT 対応
		保管機能の拡充
	業務効率化	労働力の削減
		物流支援技術の導入

3) 物流の効率化に向けた動線計画

ア) 既存敷地内物流動線の課題点の整理

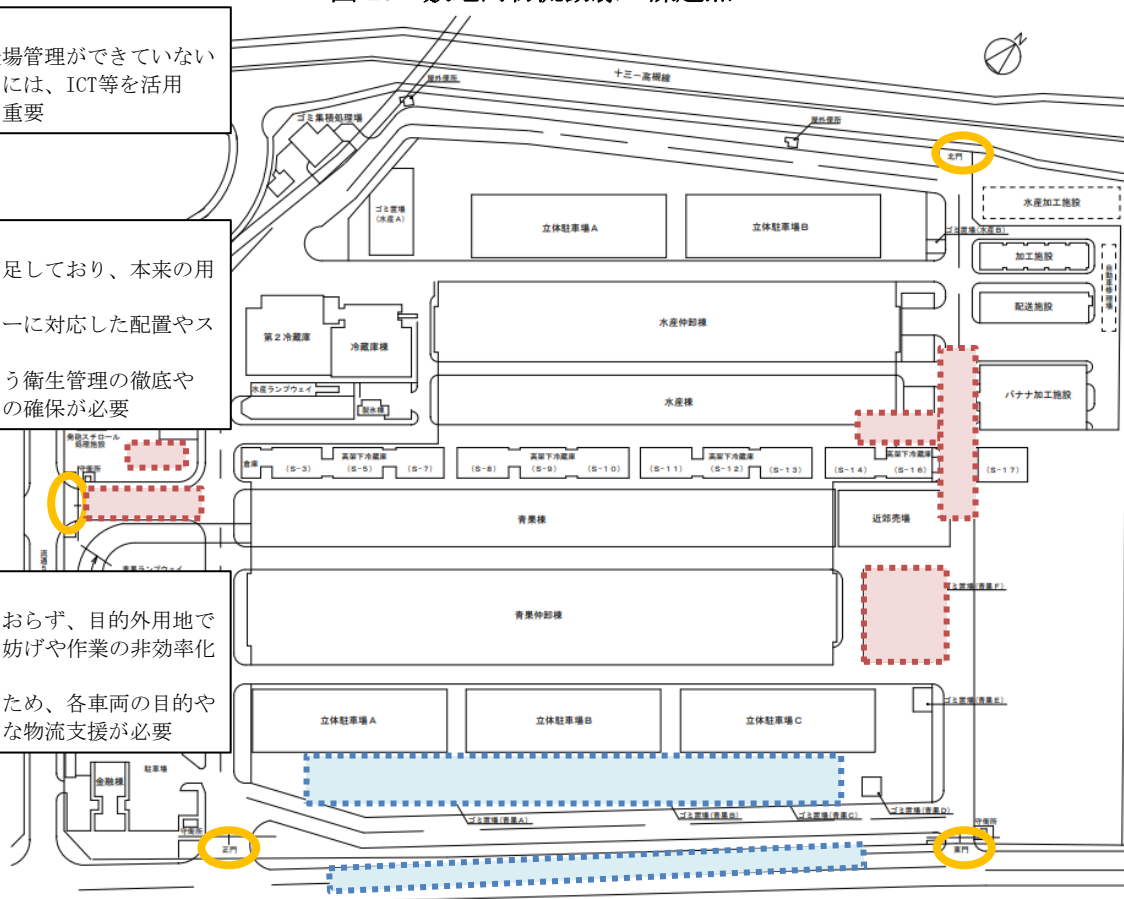
敷地内物流動線の課題点を整理する。食品流通構造や取引形態、ニーズの変化に対して改修等を繰り返して行ってきたが、各機能、各エリアの役割が対応できておらず、現状の物流フローと施設に大きなギャップが生じており、令和2年度のあり方検討等で示されたとおり課題が顕在化している。

図 25 敷地内物流動線の課題点

○場内への出入管理
 ・出入りがフリーとなっており、入退場管理ができていない
 →より効率的な物流機能を確保するためには、ICT等を活用した入出場管理、搬出入車両の把握が重要

■仕分け、積込スペースの不足
 ・仲卸業者の加工、積込スペースが不足しており、本来の用途ではないエリアでの作業を実施
 ・転配送機能等の現在の主な物流フローに対応した配置やスペース確保ができていない。
 →量販店対応など、需要に対応できるよう衛生管理の徹底や転配送に特化した荷捌、積込スペースの確保が必要

■駐車場、待機エリアの管理
 ・駐車場や駐車帯の車両管理ができておらず、目的外用地での荷捌・積込作業が発生し、通行の妨げや作業の非効率化に繋がっている
 →作業効率、スペースの有効活用を行うため、各車両の目的や行き先、滞在時間等を管理し、効率的な物流支援が必要



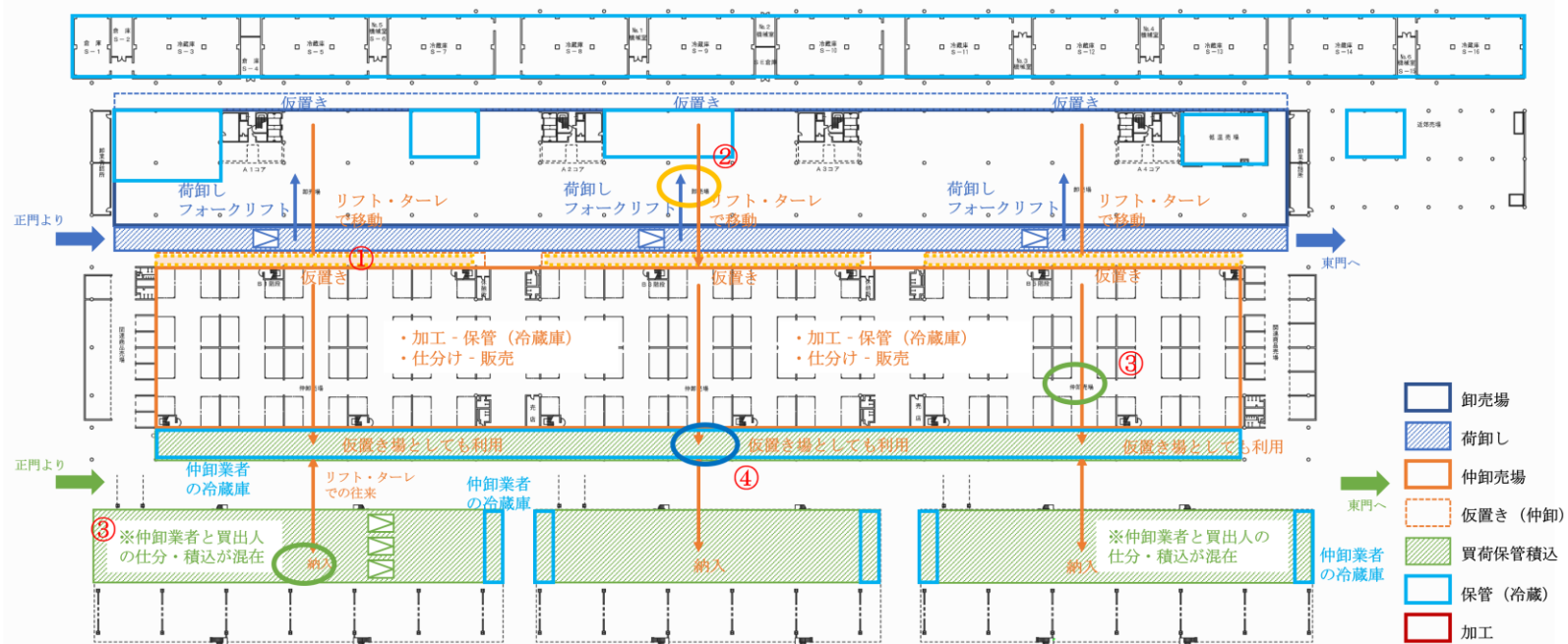
イ) 既存場内物流動線の課題点の整理

既存場内物流の課題点を整理する。

青果棟の課題点を図 26 既存青果棟場内物流動線の課題点に示す。

- ①荷下し場 : 量販対応等の取引形態の変化により仲卸の一次保管スペースが不足しており、荷下し場（大通り）、卸売場の一部スペースを使用している。
- ②動線の交錯：卸売場（搬入エリア）と買荷保管場所が離れており、仲卸の動線が荷下ろし（大通り）を跨いでいることから、動線が交錯し、非効率な物流動線となっていることや交差汚染のリスクがある。
- ③商品仕分、積込スペースが不十分
: 量販対応等の取引形態の変化により仲卸の仕分、買荷積込スペースが不足しており、買出人スペースと混在している。
: 通路等で仕分作業を行っているため、温度・衛生管理や効率的な作業ができていない。
- ④商品保管スペースが不十分
: 商品保管スペースが不足しており、買荷保管積込所や店舗の一部を商品保管庫として各業者にて整備している。

図 26 既存青果棟場内物流動線の課題点



水産棟の課題点を図 27に示す

①場内の衛生管理が不十分

: 場内の温度・衛生管理が不十分であり、施設内への車両進入等による交差汚染リスクがある。

②作業エリアの温度管理が不十分

: 店舗通路部分で加工作業を行っており、温度管理ができておらず、商品の鮮度を保つ機能が整備されていない。

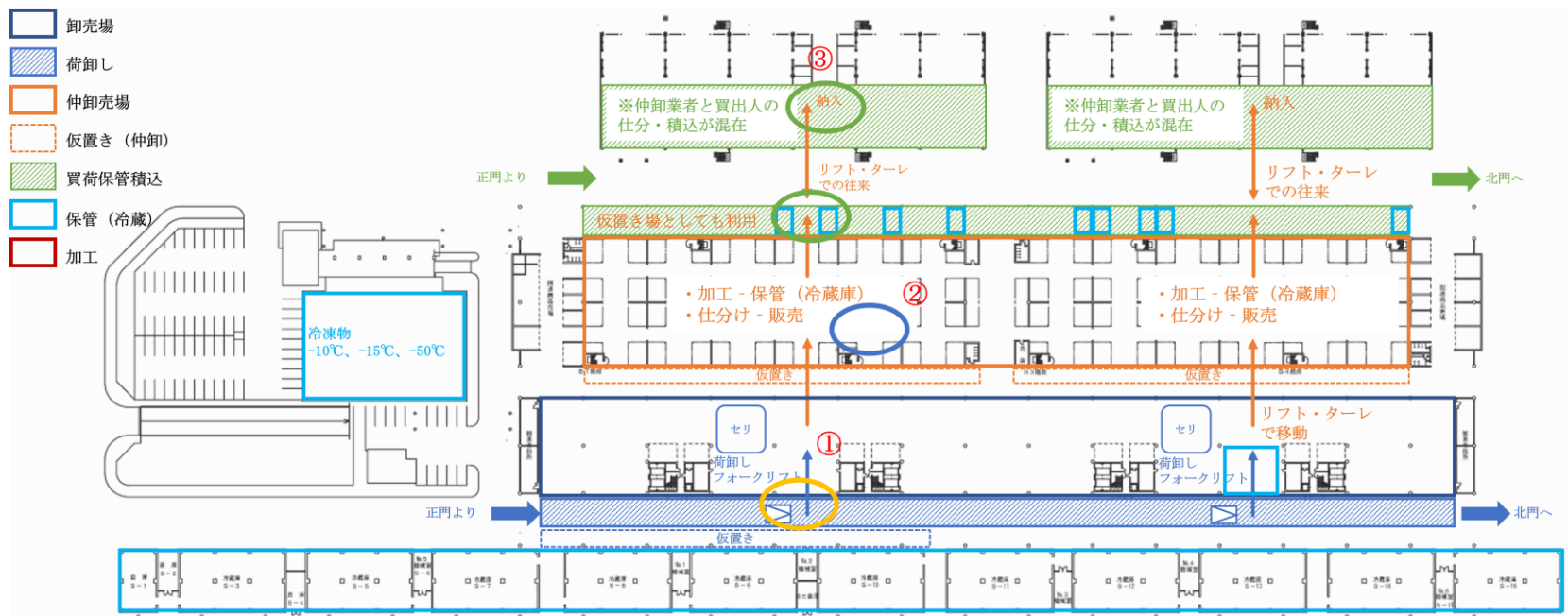
: 産地等からの低温管理に係る要望に対応できていない。

③商品の加工、積込スペースが不十分

: 量販対応等の取引形態の変化により仲卸の加工、買荷積込スペースが不足しており、買出人スペースと混在している。

: 通路等で加工作業を行っているため、温度・衛生管理や効率的な作業ができていない。

図 27 既存水産棟場内物流動線の課題点



ウ) 敷地内配置計画検討項目の整理

前項の既存敷地内物流動線の課題点(図 25)に対する対応への検討項目を示す。

①場内動線の確保

: 場内動線に限られる為、運用ルールの徹底と効率的な場内動線の設定による物流機能の検討が必要。

②駐車場、待機エリアの確保

: 駐車台数(面積)や待機スペースの検討が必要。

: 敷地面積(待機スペース)に限られる為、駐車場における車両管理やトラックバース予約システム等の物流支援技術(ICT対応等)の検討が必要。

③場内への出入管理

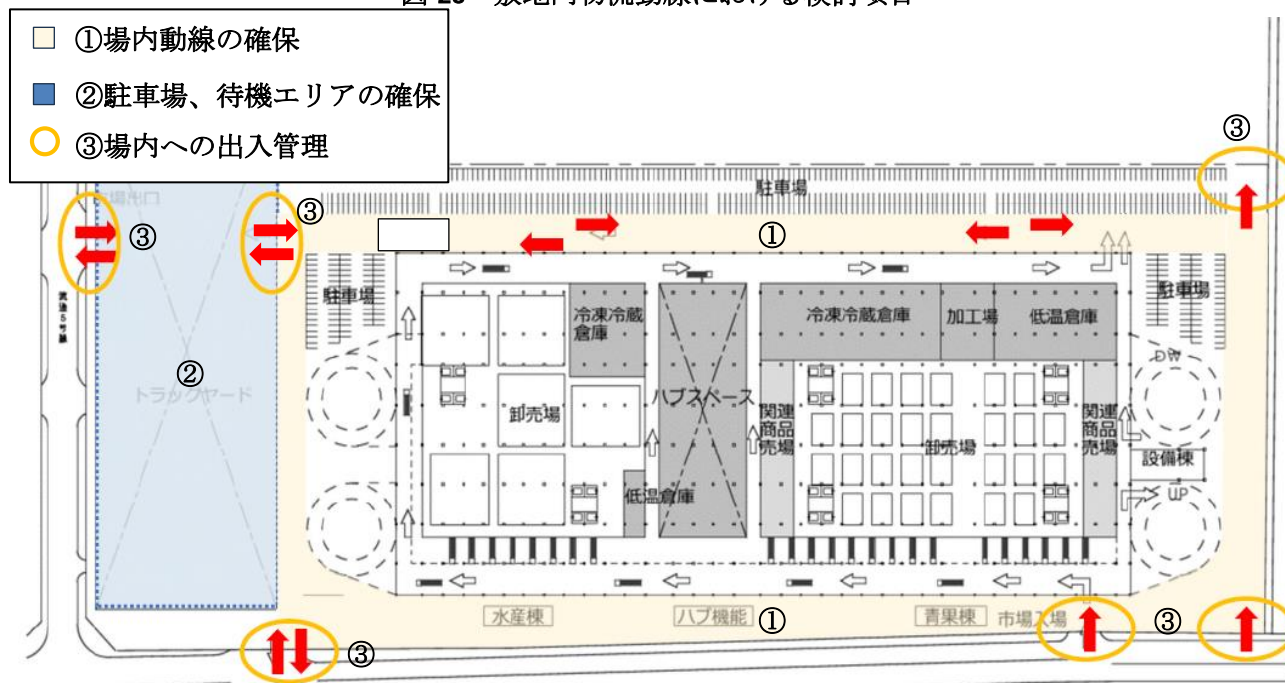
: 転配送機能の高効率化等を踏まえた受入時間(24時間受入等)の設定が必要。

: 運営管理機能の検討も必要。

: 民間収益施設との連携、動線検討も必要。

: 工事期間中の運営動線と工事車両動線等を考慮したローリング計画の精査が必要。

図 28 敷地内物流動線における検討項目



エ) 既存水産棟・青果棟の計画検討項目の整理

前項の既存青果棟・水産棟の場内物流動線の課題点（図 26, 図 27）に対する対応への検討項目を示す。

①荷下ろし、保管スペースの確保（図 29）

：取引形態に応じた荷下ろしエリアの設定と必要面積の検討が必要。

：卸売市場に隣接している低温保管スペース及び各機能の効率的な適正面積の検討が必要。

②衛生管理（図 29、図 30）

：効率的な配置計画の検討が必要。

：各エリアの建具仕様や入出荷バースの整備方法等の品質管理基準の検討が必要。

③市場の温度管理の徹底（図 29、図 30）

：低温管理範囲や温度帯の設定、整備区分の検討が必要。

④保管、積込スペースの確保（図 29、図 30）

：積込エリアの搬出入機能（設備水準、シャッター、ドッグシェルターなど）の検討が必要。

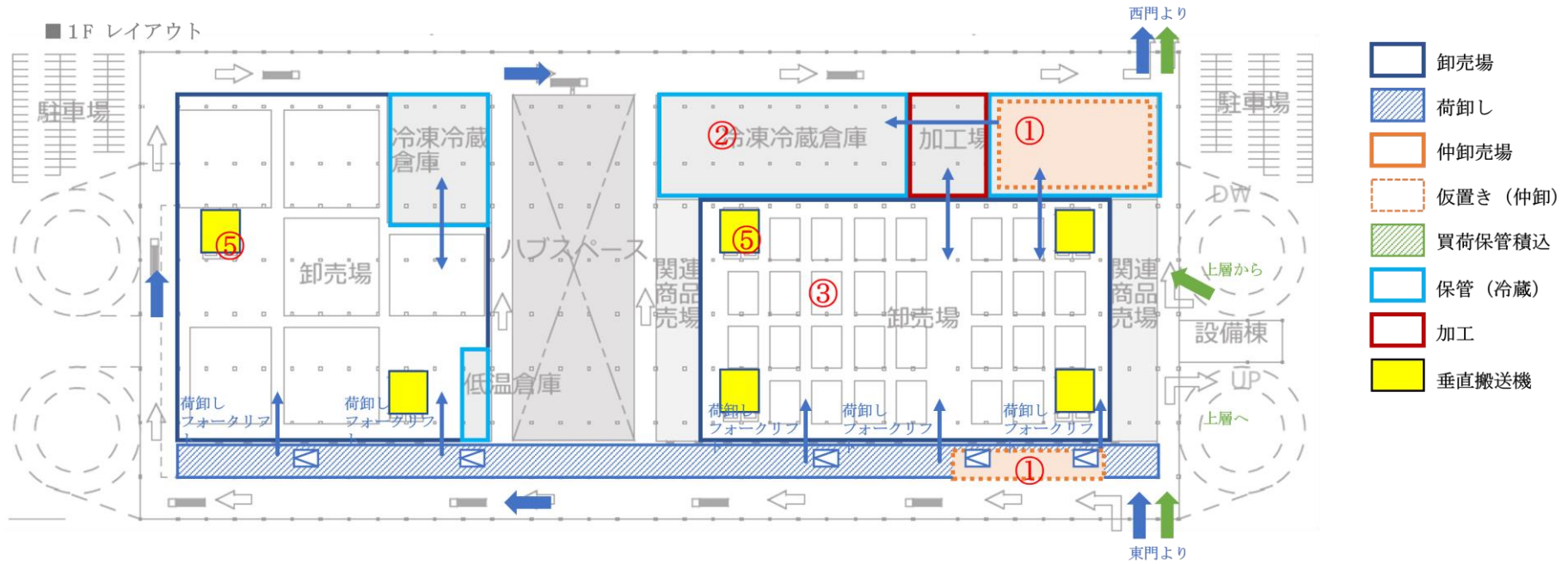
：取引形態を踏まえた卸売市場、保管スペースとの効率的な物流動線の検討が必要。

⑤物流動線の利便性の確保（図 29、図 30）

：垂直搬送に関する利便性、縦動線の効率化の検討が必要。

：各機能の効率的な配置検討が必要。

図 29 1F 場内物流動線における検討項目



(2) 品質管理・衛生管理の高度化

1) 低温管理の導入方針

ア) 常温・低温比率卸売業者ヒアリング調査結果

①卸売業者へのヒアリング結果

低温管理の導入にあたり各卸売事業者に対し施設規模に対する常温・低温比率に関するヒアリングを行った。ヒアリング結果を表 13に示す。

表 13 卸売事業者 低温管理に関するヒアリング結果

項目		青果部		水産物部	
		青果卸売業者		水産卸売業者	
施設規模 及び配置 について	常温・低 温比率	<ul style="list-style-type: none"> ・常温・定温・低温の3つのスペースが必要である ・開放型施設に必要な閉鎖型の定・低温スペースを設ける方が良い 	<ul style="list-style-type: none"> ・20℃・10℃・5℃帯が必要であり、それぞれ3:2:5の割合が理想 ・豊洲市場よりも福岡市場の方が参考になる（理想に近い）のではないかと 	<ul style="list-style-type: none"> ・閉鎖型施設で全面的に低温管理が必要である ・コールドチェーンを確保するためC級冷蔵庫の整備・運用が必要である 	<ul style="list-style-type: none"> ・全面的に温度管理が必要である ・必ずしも閉鎖型である必要はない

②分科会での意見概要

分科会の議論の中で品質管理・衛生管理に関連して下記のような意見があった。

表 14 分科会における品質管理・定温管理の考え方と方向性に係る主な意見

施設構造 (閉鎖/開放型)	卸売業者	青果部		水産物部	
		卸売業者	仲卸業者	卸売業者	仲卸業者
低温保管施設、共有冷蔵庫 (※「公共/場内事業者整備区分」の項目から抜粋)	卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> ・品質・衛生管理面からは「閉鎖型」が理想であるが1階のみを全面閉鎖型とする方法もあり得る ・一方で、物流動線や整備・維持管理コスト等を踏まえると「開放型」として低温スペースを充実させる形が現実的である(例：福岡市場) 	<ul style="list-style-type: none"> ・青果の場合、「閉鎖型」のメリットは大きくない 	<ul style="list-style-type: none"> ・市場全体の定温化は必要である。卸売場、仲卸売場とも完全閉鎖型を望む ・ハブ機能として転送を行う場合、衛生面から完全閉鎖型が必要になる ・全体を定温化する中で、一部品目について個別に温度管理できるとよい 	<ul style="list-style-type: none"> ・取引先によっても、コールドチェーンの充実と買出し時の利便性のどちらかを重要視するか異なる
	卸売業者	<ul style="list-style-type: none"> ・低温保管施設(卸売場内)は自社整備でよい 	<ul style="list-style-type: none"> ・冷蔵庫は自社整備もあり得る。 <ul style="list-style-type: none"> - 一部共用冷蔵庫(公共整備)を確保したうえで、その他必要分を各社が自社整備することも考えられる - 府/組合/自社のいずれが整備するのが最も安いかにによる 	<ul style="list-style-type: none"> ・「水産共用冷蔵庫」を卸売業者が運営管理することは困難である ・共有冷蔵庫の整備主体については、府の対応可否、修理時の許諾等の運用面の柔軟性による ・現在の冷蔵冷凍庫と同様の機能の確保が望ましい 	

イ) 低（定）温化整備イメージ

ア) で示したヒアリングの内容からゾーニング計画を行う上で必要な検討項目を以下に示す。

- ①品目ごとの取扱い区分と場内経路の確立
 - ・今後の取り扱い方法を考慮し、適切な低（定）温化エリアの配置を行う
- ②閉鎖型に伴う搬送の電動化
 - ・低（定）温化、閉鎖化エリア内の搬送電動化と充電等付帯設備の整備
- ③低温化・閉鎖型に伴う流通方法の整備
 - ・場内搬送方法や扉仕様の決定
- ④配置計画に沿った低（定）温化仕様の標準化
 - ・屋外機置き場配置
 - ・プレハブ化、モジュール化検討

上記項目を考慮した青果市場・水産市場の整備の方向性を以下に示す。また、方向性を加味した整備イメージ①・整備イメージ②を図 31、図 32に示す。

- ①エリア毎の温度帯区分整理
 - 取扱品種別や取扱方法により温度帯、低温化形式を整理する
- ②整備主体区分の整理による市場変化への柔軟な対応
 - 店舗・事業者ごとの対応が必要な部分と市場としての整備範囲を整理する
- ③現状運用を考慮した選択肢の用意
 - 現状の次のステップとして、可能な低（定）温化・衛生管理を用意する
- ④低（定）温化・衛生管理を低（定）温化仕様の標準化
 - 将来計画に沿ったルール・標準仕様を設け、計画的な整備の効率的な実現を図る

図 31 青果市場の整備のイメージ

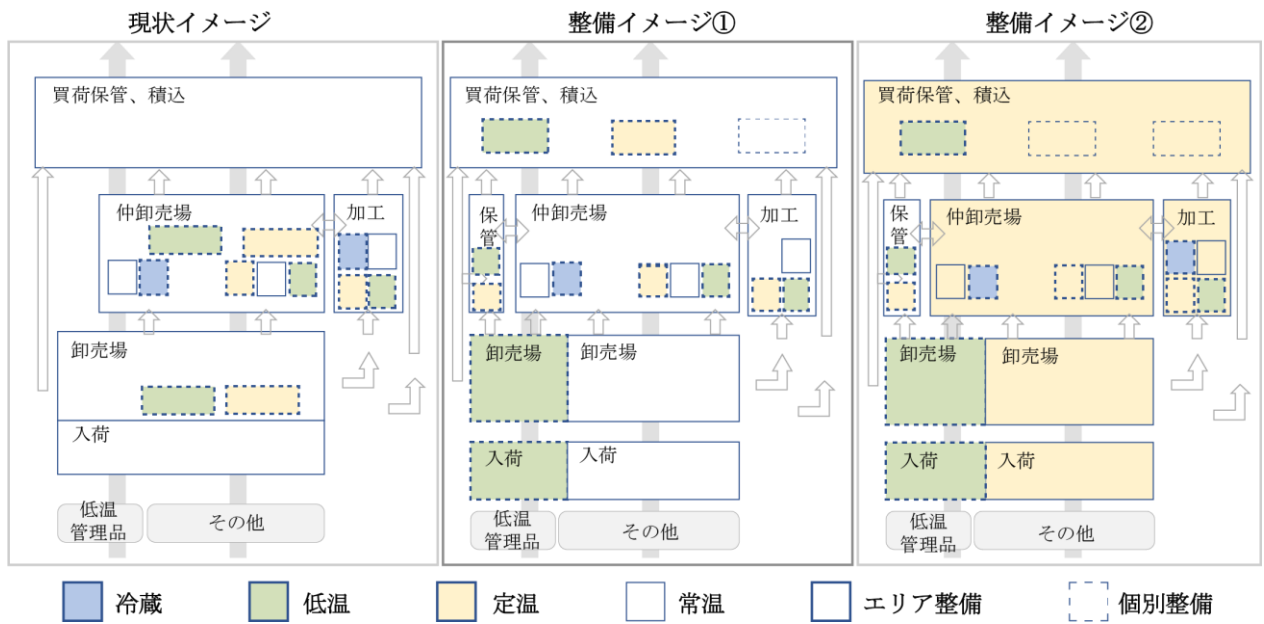
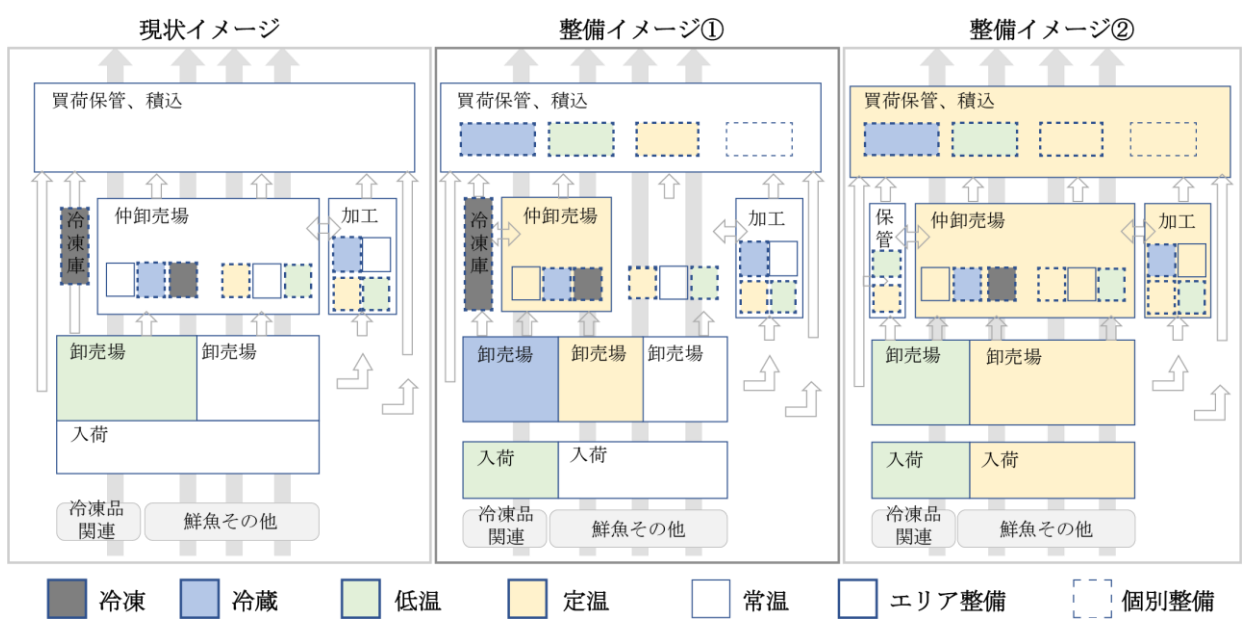


図 32 水産市場の整備のイメージ



ウ) 青果の各エリア配置・温度管理エリア計画

各エリアの配置・温度管理エリアに対し意向確認を行った。計画の整備方針イメージを図 33に示す。また、各エリアの方針として以下の項目を考慮する。

①入荷エリア計画の方針

物流効率化タイプ（低温管理）：入出荷エリアと卸売市場はシャッターで区画すること。

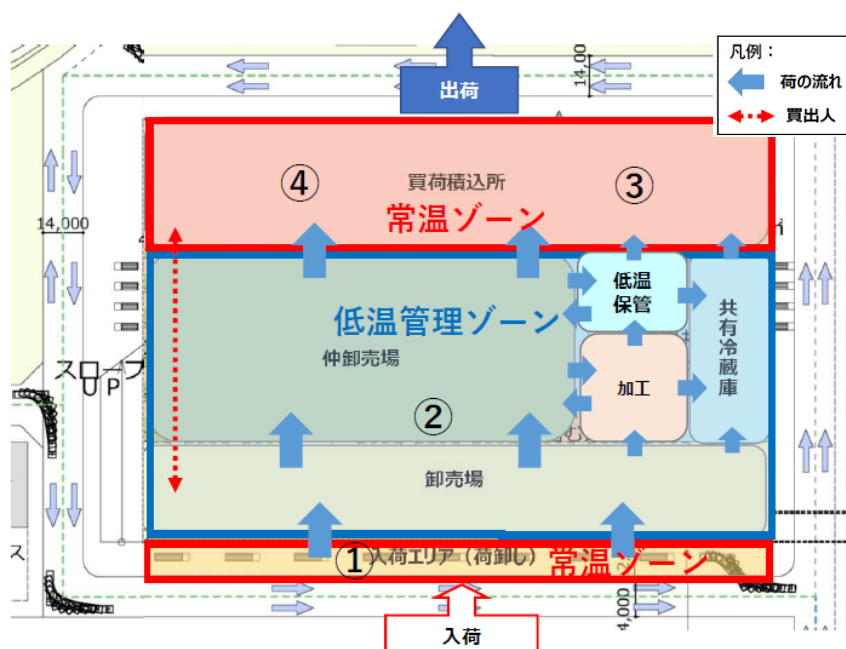
②卸⇄仲卸の間仕切計画方針

物流効率化衛生管理折衷タイプ：ビニールカーテンで区画すること。

③/④出荷エリア計画の方針

- ・ドックシェルター、もしくは将来のドックシェルター設置対応のため、プラットフォームの整備（床プラットフォーム）を行うこと。
- ・量販店対応の為、低床プラットフォーム、買出人駐車場スペースの整備を行うこと。

図 33 青果の配置・温度管理エリアの整備方針イメージ



エ) 水産の各エリア配置・温度管理エリア計画

水産の各エリアの配置・温度管理エリアの計画の整備方針イメージを図 34に示す。
また、各エリアの方針として以下の項目を考慮する。

①入荷エリア計画の方針

衛生温度管理（低温管理）：入荷エリアと卸売市場は高速シートシャッターで区画すること。

②卸⇄仲卸の間仕切計画方針

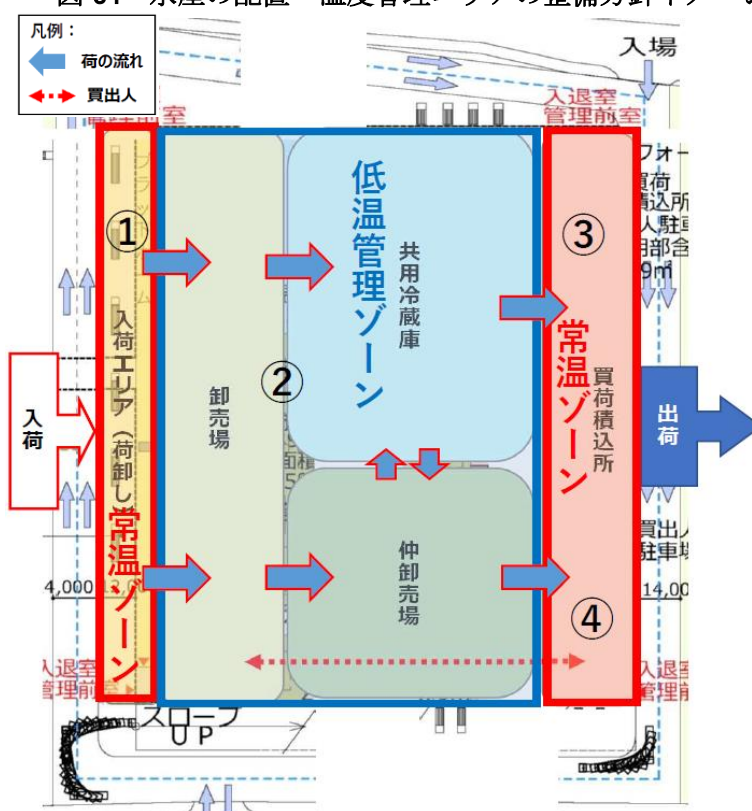
物流効率化衛生管理折衷タイプ：ビニールカーテンで区画すること。

③/④出荷エリア計画の方針

ドックシェルター又は、将来ドックシェルター設置対応の為、プラットフォームの整備（床プラットフォーム）すること。

量販店対応型：低床プラットフォーム、買出人駐車場スペースの整備すること。

図 34 水産の配置・温度管理エリアの整備方針イメージ



(3) 適正規模の整理

1) 場内関係者の要望規模

ア) 取扱量から予測する面積規模

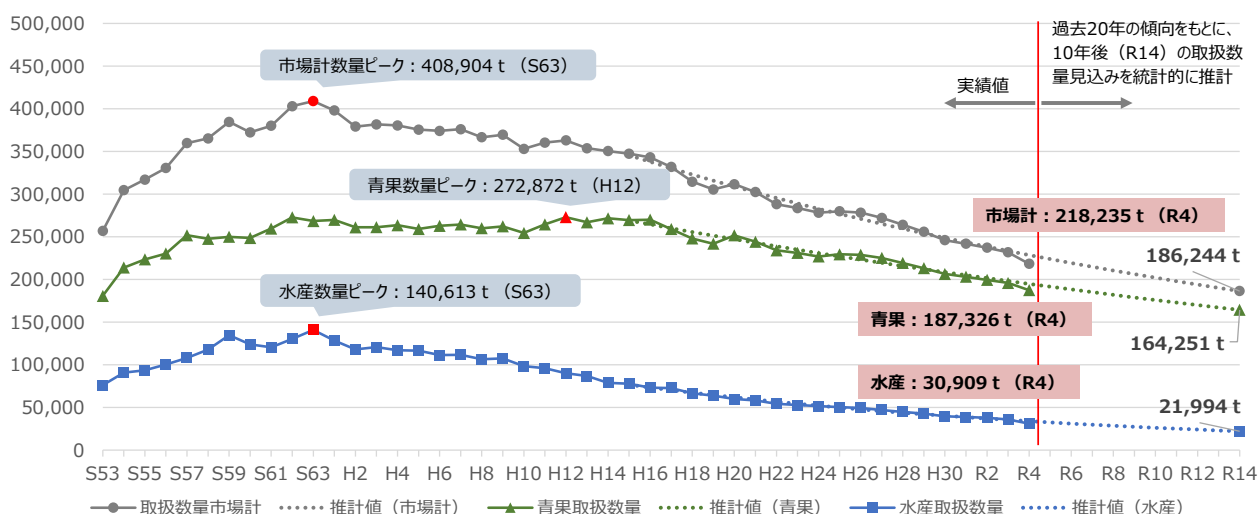
大阪府中央卸売市場の取扱数量は減少傾向にあるため、将来の取扱数量に見合った適正な施設規模の設定が求められる。

過去の取扱数量傾向から、再整備後（令和14年度時点）の取扱数量を統計的に推計するとともに、農林水産省の「卸売市場施設規模算定基準」に基づき、適正な施設規模を試算することで、再整備後の必要面積を検討するうえでの参考とした。

①取扱数量の将来推計

過去20年の傾向を基に将来取扱数量推計値（令和14年度時点）を推計すると、市場計で186,244t（令和4年度比：85.3%）、青果164,251t（令和4年度比：87.7%）、水産21,994t（令和4年度比：71.2%）である。

図 35 取扱数量の将来推計値（令和14年度時点）



②農林水産省の「卸売市場施設規模算定基準」に基づく適正規模

農林水産省の「卸売市場施設規模算定基準」に基づき、大阪府中央卸売市場の取扱数量から適正な施設規模を試算した。

試算のための条件について、取扱数量は下記の2パターンについて想定した。

- | |
|-----------------------------|
| ①現状維持：令和4年度の取扱数量 |
| ②将来推計：①で推計した令和14年度の取扱数量の推計値 |

その他の前提条件は下記のとおり設定した。

表 15 「卸売市場施設規模算定基準」に基づく施設規模試算の前提条件

項目		青果部		水産物部		摘要
		野菜	果実	生鮮	冷凍・加工	
取扱数量 目標値	①現状維持	187,326t		30,909t		令和4年度の取扱数量
	②将来推計	164,251t		21,994t		令和14年度の取扱数量推計値
年間開場日数		254日		253日		令和3年と同じ日数で設定
売場施設 経由率	卸売場	100%	100%	100%	100%	流通状況調査の調査結果（仲卸業者非経由率・令和2～4年平均）をふまえて設定 ※仲卸売場の荷物はすべて買荷保管所積込所を経由するものと想定
	仲卸売場	87.6%	81.7%	85.6%	75.8%	
買荷保管積込所		87.6%	81.7%	85.6%	75.8%	
卸売場		115kg/m ²	170kg/m ²	90kg/m ²	90kg/m ²	農林水産省基準に基づき設定
仲卸売場		75kg/m ²	105kg/m ²	65kg/m ²	65kg/m ²	
買荷保管積込所		75kg/m ²	115kg/m ²	60kg/m ²	60kg/m ²	
卸売場		45%				基本計画の施設計画における想定通路面積割合で設定
仲卸売場		45%				
買荷保管積込所		45%				

試算結果は下表のとおりであった。

表 16 「卸売市場施設規模算定基準」に基づく施設規模試算結果

部門	対象施設	①現状維持	②将来推計
青果	卸売場	8,468 m ²	7,425 m ²
	仲卸売場	11,338 m ²	9,941 m ²
	買荷保管積込所	11,129 m ²	9,758 m ²
	青果計	30,935 m ²	27,124 m ²
水産	卸売場	1,960 m ²	1,395 m ²
	仲卸売場	2,189 m ²	1,558 m ²
	買荷保管積込所	2,372 m ²	1,688 m ²
	水産計	6,522 m ²	4,641 m ²
合計		37,457 m ²	31,765 m ²

イ) 場内関係者の要望

①場内関係者への要望調査実施状況

基本計画案の検討にあたり、場内関係者に対して、施設規模に関連する個別ヒアリング等を行い、各社の要望面積を調査した。主な調査内容を下表に示す。

表 17 場内関係者への要望面積調査 実施状況

区分	実施時期	調査対象	主な調査内容
第3回分科会 (個別ヒアリング)	青果部： 令和5年3月7日 水産物部： 令和5年3月10日	青果部・水産物部の卸売業者・仲卸業者	・現在の使用面積及び用途内訳 ・再整備後の要望面積及び用途内訳
第5回分科会 およびその後の追加調査	令和5年4月21～ 27日	青果部・水産物部の大口仲卸業者 (※第3回分科会の個別ヒアリング結果を踏まえて抽出)	・大口仲卸業者の一部機能を上層階に配置することを検討するため、上層階配置可能な面積について調査
	令和5年4月21～ 6月13日	第3回分科会欠席者 (仲卸業者)	・第3回分科会と同様

②場内関係者への要望調査結果

表 17に示す調査から、表 18に示す施設区分ごとに卸売業者・仲卸業者各社からの要望面積を整理した。要望面積の集計結果は表 19～表 22に示すとおりであった。

なお、これらの面積は個別の事業者が専有する面積であるため、別途共有面積として通路等の確保が必要である。

表 18 要望調査における施設区分と定義

施設区分	定義
仲卸店舗 (仲卸棟)	店売の他、小分け・保管等のために使用する店舗区画及び周辺部 (自社で店舗内や店舗裏等に整備するプレハブ冷蔵庫を含む)
事務所	仲卸店舗以外で受発注や財務会計等の事務作業を行うための場所
共有冷蔵庫	冷蔵冷凍庫や高架下冷蔵庫等、仲卸店舗以外で利用する冷蔵保管施設のうち、共同で整備・使用するもの
低温保管施設	仲卸店舗以外で利用する低温保管施設 (ただし、高架下冷蔵庫・冷蔵冷凍庫などの共有冷蔵庫部分は除く)
低温加工施設	店舗以外で小分け・ピッキング・パッキング等を行う場所 (例：バナナ加工施設・低温加工施設)
買荷保管積込所	・仲卸店舗以外で一時的な商品保管や積込作業等に使用する場所 ・買出人が車両を駐車し、自ら、または仲卸業者が積込を行う場所 (買出人駐車場と機能を兼ねる)

表 19 青果卸売業者の要望面積

卸売場内訳	現状面積	要望面積	(現状面積比)
野菜・果実・近郷	9,139.7 m ²	7,876.3 m ²	86.2%
2階	2,495.9 m ²	2,754.8 m ²	110.4%
2階プラットフォーム	2,800.7 m ²	1,473.7 m ²	52.6%
合計	14,436.3 m ²	12,104.8 m ²	83.8%

表 20 青果仲卸業者の要望面積 (単位：㎡)

施設区分	現状使用実態(a)	必要面積(b)	うち大口 ※1 必要面積(b')	大口上層階配置可能		1階面積	
				条件無(c)	条件※2次第含む(d)	(b-c)	(b-d)
仲卸店舗(仲卸棟)	7,494	5,111	3,030	120	485	4,991	4,626
事務所	1,488	1,910	1,381	737	878	1,173	1,032
低温保管施設	2,110	4,114	3,202	30	390	4,084	3,724
低温加工施設	917	2,049	1,755	438	688	1,611	1,361
買荷保管積込所	11,159	14,831	13,474	250	2,582	14,581	12,250
合計	23,167	28,015	22,842	1,575	5,022	26,440	22,992

注 要望面積を調査できなかった事業者・機能は、現状同等として整理した。
 注 高架下冷蔵庫、冷蔵庫棟・西冷蔵庫棟は、別途現状同等面積を確保することとした。
 ※1 1事業者あたり300㎡以上要望したものを大口と整理。
 ※2 条件次第(1階よりも使用料を低廉にするなど)で上層階に配置可能。

表 21 水産卸売業者の要望面積

卸売場内訳	現状面積	要望面積	(現状面積比)
卸売場(1階)	4,805.9㎡	5,039.9㎡	67.7%
卸売場(2階)	2,640.9㎡	-	

表 22 水産仲卸業者の要望面積 (単位：㎡)

施設区分	現状使用実態(a)	必要面積(b)	うち大口 ※1 必要面積(b')	大口上層階配置可能		1階面積	
				条件無(c)	条件※2次第含む(d)	(b-c)	(b-d)
仲卸店舗(仲卸棟)	4,515	3,251	994	0	240	3,251	3,011
事務所	1,120	2,343	1,511	394	394	1,949	1,949
低温保管施設	0	15	0	0	0	15	15
低温加工施設	3,023	3,437	3,343	369	1,946	3,068	1,491
買荷保管積込所	2,079	3,504	2,263	550	1,528	2,954	1,976
合計	10,736	12,550	8,112	1,313	4,108	11,237	8,442

注 要望面積を調査できなかった事業者・機能は、現状同等として整理した。
 注 高架下冷蔵庫、冷蔵庫棟・西冷蔵庫棟は、別途現状同等面積を確保することとした。
 ※1 1事業者あたり250㎡以上要望したものを大口と整理。
 ※2 条件次第(1階よりも使用料を低廉にするなど)で上層階に配置可能。

2) 面積の変遷

ア) 面積変遷のヒアリング根拠まとめ

基本計画案検討の中で、複数回のプラン案の更新・精査を行った。
面積案の位置付け・考え方及び主な更新内容を下表に示す。

表 23 要望調査における面積設定の考え方

面積案	面積設定の考え方
2023年1月 たたき台	<ul style="list-style-type: none"> ・主要施設に事務所等の関連施設及び駐車場を加えた現状規模約18.3万㎡から、利用実態に即した約16.8万㎡を計画床面積と設定 ・なお、上記面積にハブ機能施設約1.2万㎡、車路・ランプウェイ約5.6万㎡を加えた約23.6万㎡をベースに今後適正規模を精査することとした
2023年7月 ヒアリング案	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回分科会（個別ヒアリング調査）及び、第5回分科会（大口仲卸業者ヒアリング）を基に整理した要望面積を反映
2023年10月 意向確認案	<ul style="list-style-type: none"> ・第3回分科会を欠席した仲卸業者を対象とした要望面積の調査結果を反映 ・個別事業者の要望面積に係る追加意見を反映 ・第3回分科会（個別ヒアリング調査）・第5回分科会（大口仲卸業者ヒアリング）調査結果を元に必要面積を精査
2023年10月 面積縮減案	<ul style="list-style-type: none"> ・「2023年10月意向確認案」を基に、新青果棟・新水産棟の主要機能を一律20%縮減し、機能拡張等に対応する為のバッファとして+10%を別途確保することで、新青果棟・新水産棟を実質的に約10%縮減するよう設定（府から提案）

イ) 2023年1月に提示のたたき台案からの面積の変遷を表24に示す

表 24 たたき台からの面積の変遷

	2023年1月 たたき台	2023年7月 ヒアリング案	2023年10月 意向確認案	2023年10月 面積縮減案
市場機能面積 (㎡)				
卸売場	23,400	18,053	18,383	14,706
青果	12,900	13,063	13,063	10,450
水産	10,500	4,990	5,320	4,256
仲卸売場	12,000	12,748	19,204	15,363
青果	7,200	7,996	12,238	9,790
水産	4,800	4,752	6,966	5,573
買荷保管積込所	22,000	26,483	19,618	15,694
青果	14,000	19,556	15,571	12,457
水産	8,000	6,927	4,047	3,238
共有冷蔵庫	—	12,811	12,811	10,249
青果	—	4,010	4,010	3,208
水産	—	8,801	8,801	7,041
低温保管施設	15,700	7,024	3,807	1,055
青果	10,200	6,994	3,777	1,031
水産	5,500	30	30	24
加工施設	5,450	5,994	2,755	2,204
青果	2,450	2,539	1,514	1,211
水産	3,000	3,455	1,241	993
関連商品売場	2,400	1,406	1,406	1,125
青果	1,200	848	848	678
水産	1,200	558	558	446
事務所	19,850	19,691	14,654	11,723
青果	10,000	9,972	6,790	5,432
水産	9,850	9,719	7,864	6,291
福利厚生	1,150	1,239	1,239	991
青果	1,000	661	661	529
水産	150	578	578	462
近郷売場	—	—	1,000	800
青果	—	—	1,000	800
水産	—	—	—	—
関連棟 (別棟)	—	—	939	939
青果	—	—	469	469
水産	—	—	469	469
将来対応エリア	—	—	—	9,239
青果	—	—	—	5,698
水産	—	—	—	3,541
合計	101,950	105,449	95,816	84,090
部門別				
青果部門	58,950	65,639	59,941	51,755
水産部門	43,000	39,810	35,875	32,335
余剰地面積	70,900	44,000	46,000	56,000

※端数処理の関係上、合計と内訳が一致しない場合がある。

※付帯施設の面積を含んでいない。

3) 駐車場面積の整理

ア) 既存施設における駐車台数の整理

既存施設における駐車台数を図 36に整理する。通勤・業務・配送・買出人用駐車場含め青果：1,609区画、水産：1,201区画ある。既存駐車場の内、現状契約されている駐車場の台数を表 25に示す。下図より今回計画に必要な駐車台数を1,788台に設定した。

図 36 既存施設における駐車台数の整理

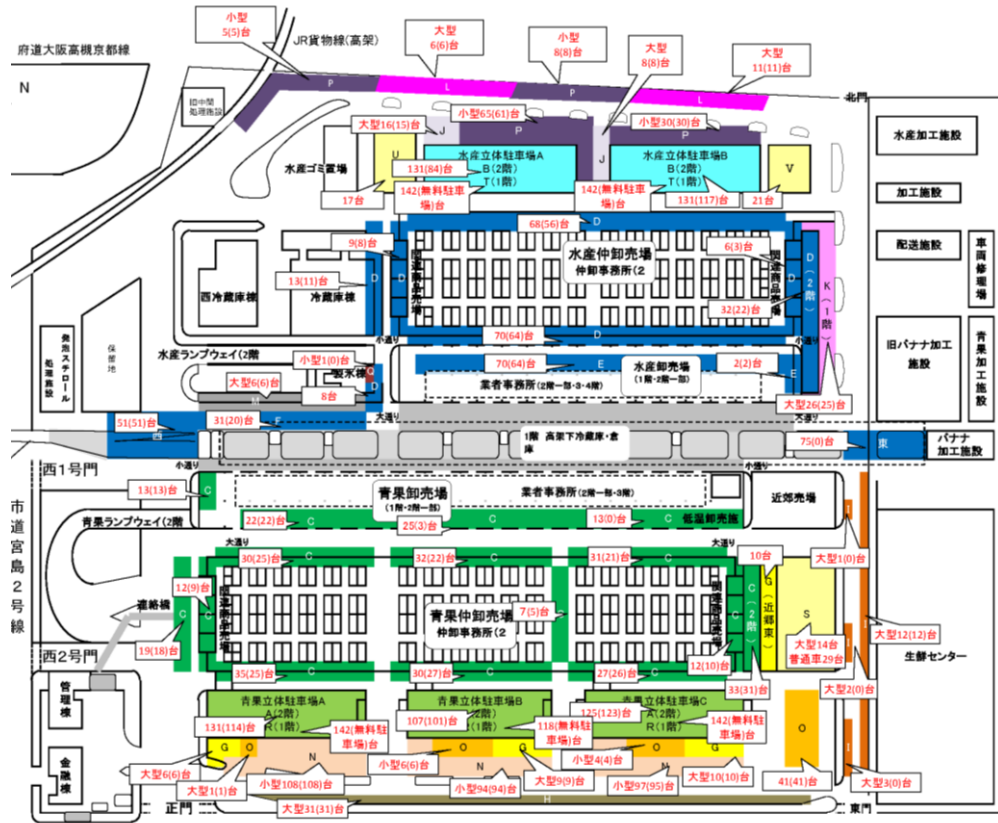


表 25 現状の駐車台数内訳

	青果駐車場内訳	水産駐車場内訳
現状区画数	1,609 台	1,201 台
現状契約台数	1,065 台	723 台
空区画	14 台	194 台
無料分	284 台	
計画台数	1,788 台	

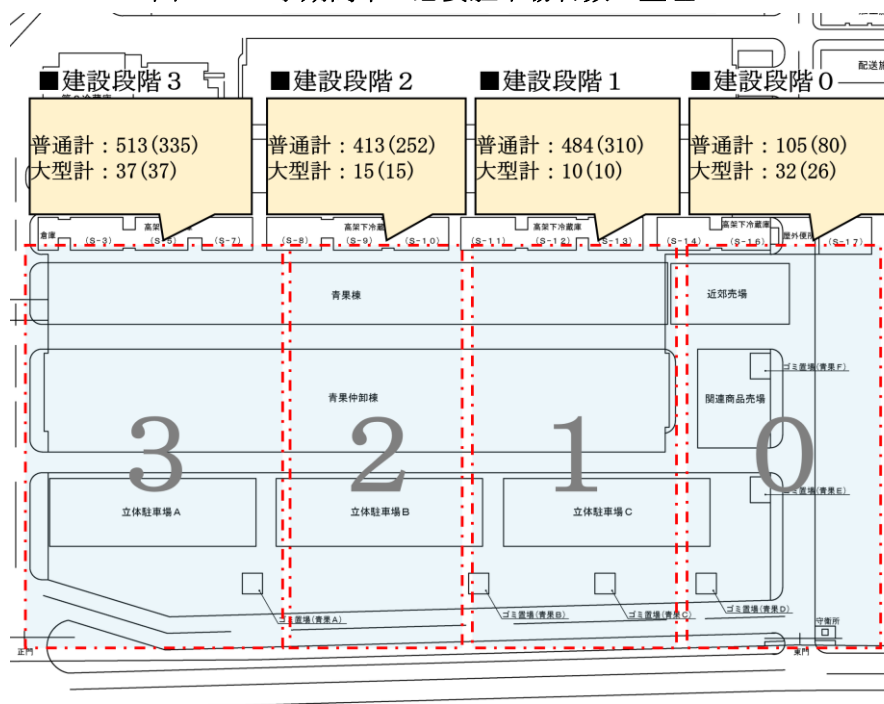
令和4年12月1日時点

イ) 工事期間中の駐車場台数の検討

市場運営しながらの再整備では工事段階における駐車場台数の減少の解消が不可欠になる為、たたき台案（青果/水産別棟）を元に最低限必要な駐車台数規模の検討を行った。図 37に各工事段階で不足する駐車場台数を示す。工事期間中でも水産の空き区画は使用可能な為、今回の計画で整備が必要な台数は1,594台となる。駐車場スペースは1台当たり25㎡必要となると想定すると約40,000㎡の駐車場が必要となる。

再整備後の敷地の有効活用を考慮すると駐車場の立体化などの検討も必要となる。

図 37 工事期間中の必要駐車場台数の整理



第 4 章 施設配置計画 (ゾーニング)

(1) 茨木市建築基準法施行細則 第7条 (建ぺい率の緩和) の適用可否の検討

1) 建ぺい率の緩和

建築基準法第53条に基づく建ぺい率の緩和については、特定行政庁である茨木市の茨木市建築基準法施行細則第7条に基づく条件を満たせば、現行の建ぺい率に対して10%の緩和を受けることができる。

表 26 建ぺい率緩和適用可否に関するパターン検討

現在の敷地状況		南北分割敷地案		東西分割敷地案	
<p>【凡例】○：想定角地</p> <p>■敷地周辺の道路幅員 南側道路：約 22.5m、 北側道路：約 30.0m 東側道路：約 4.5m、 西側道路：約 20.0m</p> <p>■敷地の全周長：約 1,750m ■敷地の接道長：約 1,450m</p>					
	茨木市建築基準法施行細則 第7条	南側敷地	北側敷地	西側敷地	東側敷地
(1)	内角が 120 度以下の 2 つの道路によってできた角敷地	○ 西側と南側道路の内角は 120 度以下	○ 西側と北側道路の内角は 120 度以下	○ 西側と南側道路の内角は 120 度以下	○ 東側と南側道路の内角は 120 度以下
	敷地の 1/3 以上がそれらの道路に接している	○ 西側、南側道路 1/2.1 以上 接道	○ 西側、北側道路 1/2.2 以上 接道	○ 西側、南側道路 1/2.2 以上 接道	○ 東側、南側道路 1/2 以上 接道
	(ア)それぞれの道路幅員が 6m 以上で合計 15m 以上	○西側：20.0m 南側：22.5m 合計 42.5m	○西側：20.0m 北側：30.0m 合計 50.0m	○西側：20.0m 南側：22.5m 合計 42.5m	× 東側：4.5m 南側：22.5m 合計 27.0m
	(イ)それぞれの道路幅員が 4 m 以上で敷地面積 200 m ² 以下	× 敷地 200 m ² 超のため、適用不可			
	判定	(ア)○	(イ)○	(イ)○	×
(2)	間隔 25m 以下の 2 つの道路の間にある敷地	× 2 つの道路の間隔が 25m 超 (300m) のため、適用不可			
	敷地の 1/4 以上がそれらの道路に接している				
	(ア)それぞれの道路幅員が 6m 以上で合計 15m 以上				
(イ)それぞれの道路幅員が 4 m 以上で敷地面積 200 m ² 以下	× 敷地 200 m ² 超のため、適用不可				
(3)	公園、広場、水面その他これらに類するものに接する敷地	× 敷地は公園、広場、水面に接していないため、適用不可			

2) 建ぺい率緩和の検討結果

1) で示した表の条件から東西分割敷地案の場合は、東側敷地の角地道路幅員が要件を満たさない為、建ぺい率の緩和適用外となるが、南北分割案の場合は南側・北側の両敷地に条件を満たす角地の道路があるので緩和適応を受けることができる。

(2) 配棟条件の設定

ヒアリング結果と民間施設北側配置案のローリング計画の比較検討を元に、配棟計画の中で優先的に検討する必要があると判断される以下の4つの条件に基づき配棟条件の優先度を図 38 に示す。

- ①市場運営の継続性
- ②仮設工事費の縮減
- ③工事中運営支障の縮減
- ④工期短縮

図 38 配棟条件の優先度

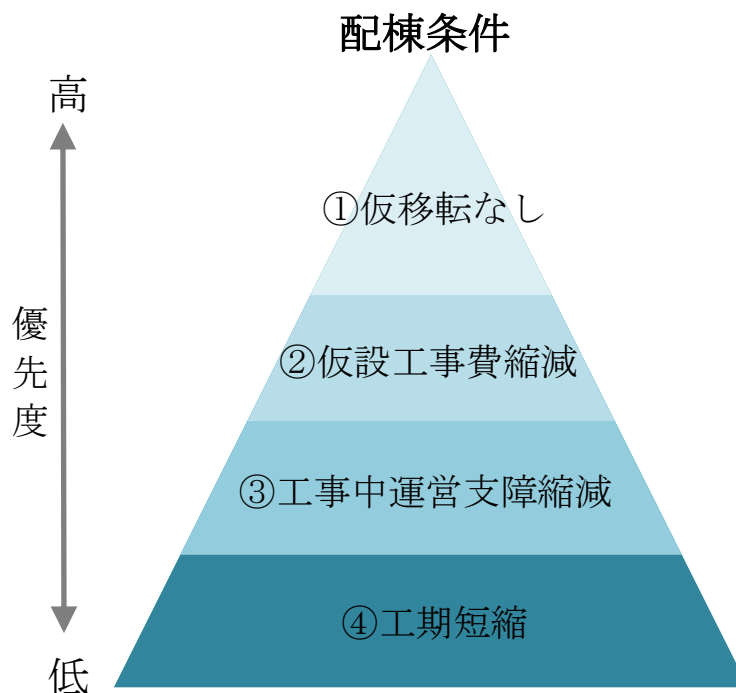


図 38に示す配棟条件から外れた際に想定される支障や工事へ影響を与える要因となる項目を下記に整理する。

①仮移転による支障

- ・青果棟や冷蔵施設・加工施設の移転作業に要する期間。
- ・仮設での運営に必要な店舗内装、機材の購入費などの費用負担。

②仮設工事費の増加による支障

- ・青果棟や冷蔵施設・加工施設の仮設建築費増加による再整備後の使用料の上昇。

③工事中の運営支障の要因

- ・仮設建築物での仮運営期間の発生、移転作業の発生による市場運営の継続性の懸念。

④工期延伸の要因

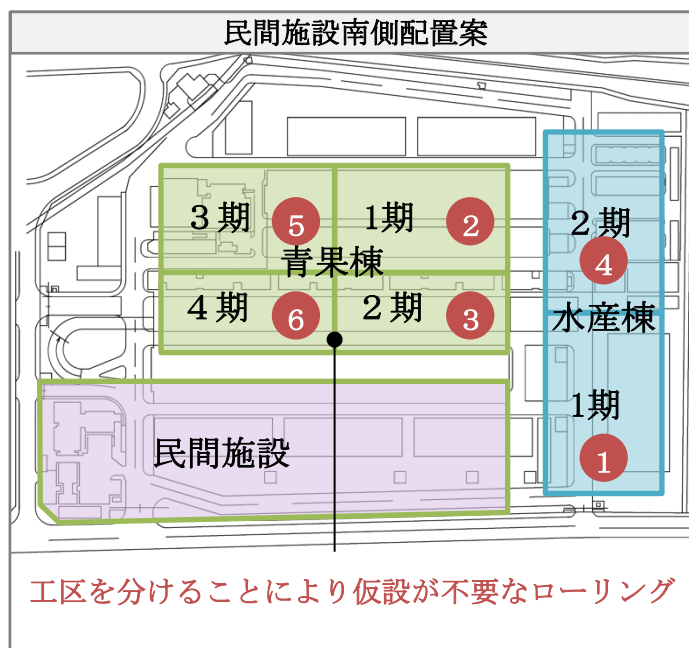
- ・仮設建築物の建設・解体に要する期間。
- ・青果棟の仮移転に要する期間。

(2) 配棟計画の比較検討

1) 民間施設南側配置案

場内事業者へのヒアリング結果を基に、市場機能の大部分を1階に確保しつつ、青果・水産の仮設が不要なローリング計画により再整備費抑制、市場運営の継続性に配慮した案。

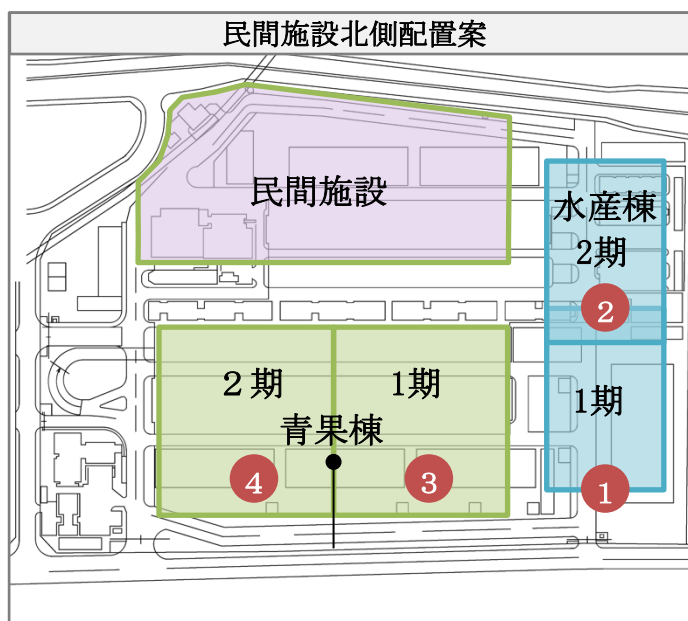
図 39 民間施設南側案のイメージ



2) 民間施設北側配置案

民間施設南側配置案に対し、民間施設を北側に配置した案。

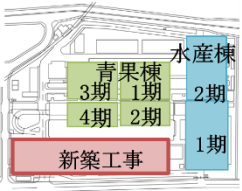
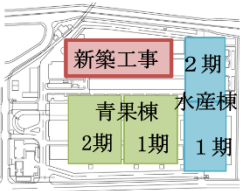
図 40 民間施設北側案のイメージ



3) 民間施設南側案と民間施設北側案の比較

配棟条件に基づき民間施設南側案と民間施設北側案の比較検討を行った。
比較検討内容を表 27に示す。

表 27 民間施設南側案と民間施設北側案の比較

		仮移転の有無	仮設期間中の市場運営業務（日常業務）への影響	仮設建築物に係る工事費用の負担	再整備全体工期
意向調査把握： 再整備手順の最優先項目（%）		(青果) 仲卸34.2% (水産) 仲卸48.6%	(青果)仲卸34.2%+卸2社 (水産) 仲卸21.6%	(青果) 仲卸10.5% (水産) 仲卸18.9% +卸2社	(青果) 仲卸10.5% (水産) 仲卸 8.1%
民間施設南側案		○	○	○	○
		• 仮移転は不要	• 仮移転は生じないため、仮設での運営期間は生じない	• 仮設費は不要である。	• 仮設建築の整備、仮移転等が不要であるため、民間施設北側配置案に比べ、早期の全面開業が可能（工期：11年程度）
民間施設北側案		×	×	×	△
		• 低温加工施設等、青果棟について仮移転が必要	• 仮移転に伴う、仮設建築での仮移転運営の長期化によって運営上の支障が生じる可能性が大きい →低温加工施設：約9年～ →青果棟：約5年～ ※2期に分けて順に仮設に移転	• 民間施設北側案に比べ、仮設費（合計：約55.9億円）が余分に生じる	• 先行する水産棟は早期開業が可能 • ただし、仮設建築の整備、仮設建築への仮移転、新建築物への再移転が生じることで、青果棟の全面開業は民間施設南側案より遅れるため、全体の工期が長期化する。

(* 現在検討している施設規模等を基に検討比較)

(3) 民間施設南側案と民間施設北側案の比較検討に関する意見概要

場内事業者が出席する分科会において、民間施設南側案と民間施設北側案の比較検討結果を提示し、意見交換を行った。

場内事業者からは、民間施設の配置について、次のような意見が示されている。

表 28 民間施設配置に関する意見概要

- 眺望や視認性等を鑑みても市場施設を南側に配置した方が良い。
- 市場敷地南側に青果棟の流通機能、北側に民間施設を配置した方が良い。
- 市場敷地南側に市場施設を配置することで、トラック等の物流動線や市場内の一方通行化による動線確保を考えた場合、運用しやすいのではないかと。
- 民間施設を南側に配置することで再整備に伴う事業費や工期を圧縮することができることは理解できたが、では、北側に配置する場合、事業費や工期がどの程度となる見込みであるか提示してほしい。
- 民間施設を南側に配置する場合、現状と同じ動線で正門から市場関係者が出入できるようにすれば良いのではないかと。
- 民間施設を北側に配置する場合、市場敷地の北側に位置する十三高槻線に民間施設の出入口を設ければ、場内事業者の動線と民間事業者の動線が交錯することを回避できる。このような視点も含めて施設配置について検討する必要があるのではないかと。
- 民間施設を南側に配置する場合、既存の金融棟や管理棟を残したうえで物流動線を確保することはできないのか。既存施設をできるだけ活用することも考え、余剰地が減る場合には、青果棟を更に北側に配置するなど、工夫することが考えられないのか。
- 民間施設の配置位置も重要であるが、現在の正門と正門から続く場内の主要動線が活用できなくなることはあり得ない。正門を活用し、物流動線に影響が出ないことを前提に市場施設や民間施設の配置を検討するべきではないかと。
- 民間施設の用地を確保する必要があるが、面積が減少するというのであれば、青果棟・水産棟の配置を見直すことも考えられる。各施設の配置を総合的に検討すべきではないかと。

場内事業者の中には市場施設を南側、民間施設を北側に配置することを望む意見もある。

特に、大型車両が市場の西側から来場することが多いため、現在の市場敷地南側に位置する正門及び正門から続く場内動線を今後も使用できることを希望しており、そのために、市場敷地南側から市場施設へのアクセスが容易となる施設配置が希望されている。

これらの場内事業者意向も踏まえ、民間施設を南側に配置した場合の施設配置案と再整備を推進する際の課題等について検討・整理を行った。

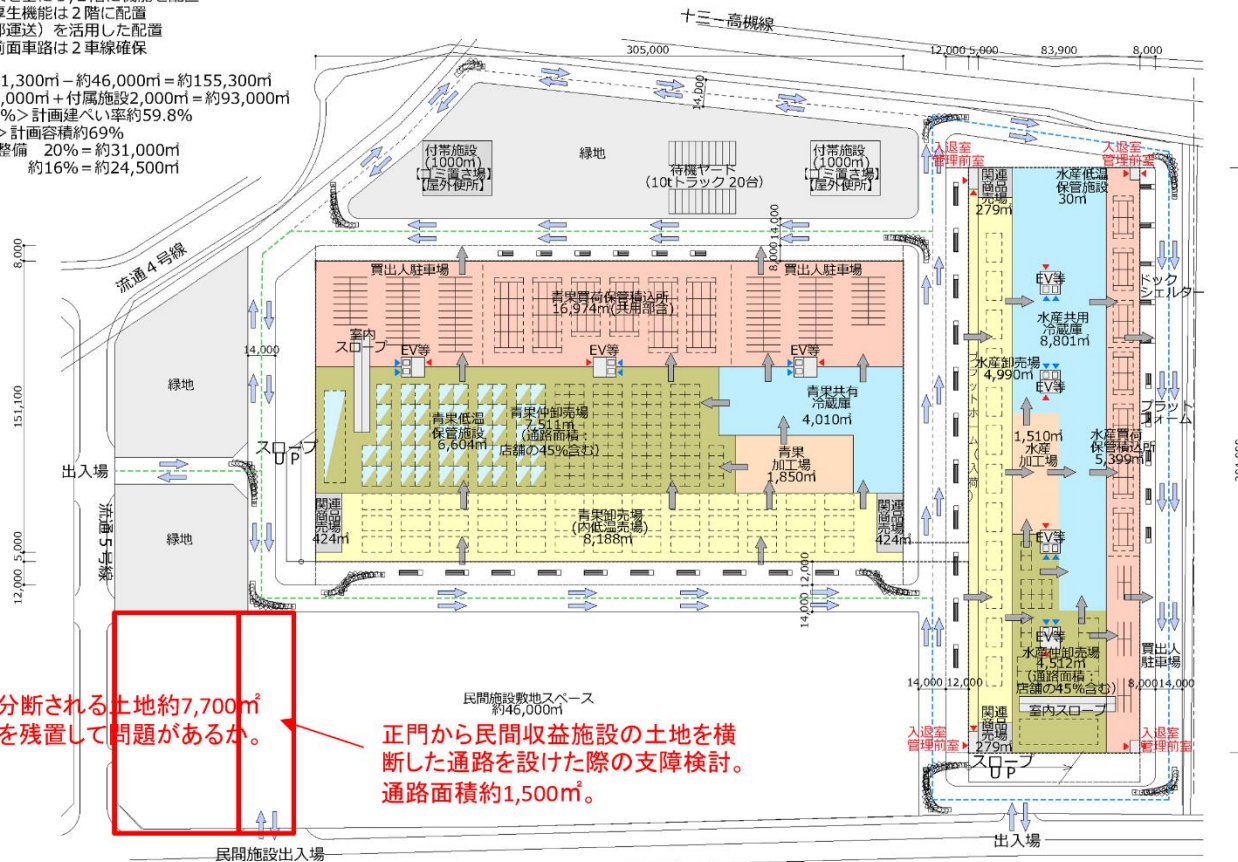
(4) 民間施設南側案に対して出された意見を基に考察したもの

民間施設南側配置案にヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置、事務所・福利厚生機能を上階に配置、1階トラックバースの前面斜路を2車線確保するように計画した。

南側配置案で計画した場合、通路で分断される土地が約7,700㎡となり正面から民間収益施設の土地を横断した通路を設けた際に通路面積が約1,500㎡となる為、面積効率が悪くなる。また管理棟を残置する場合、今後課題となる可能性がある。

図 41 民間施設南側案の課題

- ポイント
 - ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
 - ・事務所・福利厚生機能は2階に配置
 - ・タナ地(現北部運送)を活用した配置
 - ・1階バースの前面車路は2車線確保
- 敷地面積：約201,300㎡ - 約46,000㎡ = 約155,300㎡
 建築面積：約91,000㎡ + 付属施設2,000㎡ = 約93,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約59.8%
 法定容積200% > 計画容積約69%
 緑地面積：公共整備 20% = 約31,000㎡
 計画 約16% = 約24,500㎡



通路で分断される土地約7,700㎡
 管理棟を残置して問題があるか。
 正門から民間収益施設の土地を横断した通路を設けた際の支障検討。
 通路面積約1,500㎡。

第 5 章 概算整備費と概算使用料

(1) たたき台からの検討の変遷について

1) 取扱数量の傾向を踏まえた施設規模縮減の可能性

ア) 取扱数量に基づく適正規模

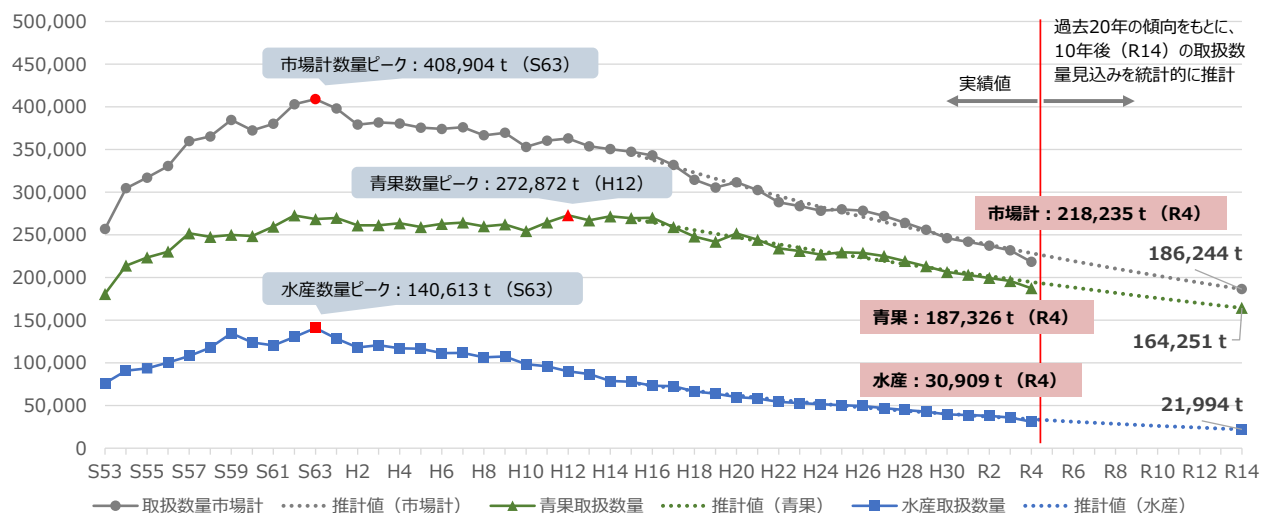
大阪府中央卸売市場の取扱数量は減少傾向にあるため、再整備基本計画の策定にあっても、将来の取扱数量見込みを踏まえた適正な施設規模の設定が求められる。

過去の取扱数量の傾向から、再整備後（概ね10年後）の取扱数量を統計的に推計するとともに、農林水産省の卸売市場施設規模算定基準に基づき適正な施設規模を試算することで、再整備後の必要面積を検討するうえでの参考とすることとした。

過去20年の傾向を元にした、将来の取扱数量の推計値（令和14年度時点）は、下図のとおりとなる。

市場全体では186,244t（令和4年度比：85.3%）、青果部は164,251t（同比：87.7%）、水産物部は21,994t（同比：71.2%）と見込まれる。

図 42 取扱数量推計結果



取扱数量を、①現状維持（令和4年度）と②将来推計（令和14年度）の2パターンと仮定し、卸売市場法改正前の卸売市場施設規模算定基準を参考に算定した適正な施設規模は下表のとおりである。

ヒアリング結果を基にした計画面積（ヒアリング案）と比較して、農水省算定基準に基づく試算面積は小さく、取扱数量等を踏まえた施設規模縮減の可能性が示唆される。（青果：66.8%～76.2%、水産：27.8%～39.1%）

なお、「仲卸売場」「買荷保管積込所」に含まれるスペース利用方法が、再整備案と施設規模算定基準では異なるため、「仲卸売場」の試算面積が大きくなっている。

また、施設規模算定基準による試算は、「卸売場」「仲卸売場」「買荷保管積込所」のみを対象としており、冷蔵庫、加工施設、駐車場等は含まれていない。

表 29 取扱数量に基づく適正規模

部門	対象施設	ヒアリング案	①現状維持		②将来推計	
			実数	対ヒアリング案比率	実数	対ヒアリング案比率
青果	卸売場	13,063	8,468	64.8%	7,425	56.8%
	仲卸売場	7,996	11,338	141.8%	9,941	124.3%
	買荷保管積込所	19,556	11,129	56.9%	9,758	49.9%
	青果計	40,615	30,935	76.2%	27,124	66.8%
水産	卸売場	4,990	1,960	39.3%	1,395	28.0%
	仲卸売場	4,752	2,189	46.1%	1,558	32.8%
	買荷保管積込所	6,927	2,327	34.2%	1,688	24.4%
	水産計	16,669	6,522	39.1%	4,641	27.8%
	合計	57,284	37,457	65.4%	31,765	55.5%

なお、卸売市場施設規模算定基準は卸売市場法改正により廃止されていること、各市場には卸売市場の特性を踏まえた独自の取組みが求められていることから、施設規模算定基準どおりの規模を設定する必要は無いが、取扱数量の将来見込と使用料負担の関係性から、施設規模を一定規模縮小（適正化）することが必要と考え、検討を進めることとした。

2) 再整備基本計画における施設規模

ア) 市場施設規模の変遷

市場施設規模は、再整備基本計画（たたき台）策定時点以降、市場関係者との意見交換を重ねながら精査を進め、市場機能全体について、再整備案（計画案①）では約96,000㎡、再整備案（計画案②）では約84,000㎡と設定した。

市場施設規模を設定したうえで、市場敷地について余剰が発生する部分については、民間事業者が活用する余剰地と設定し、余剰地は、再整備案（計画案①）では約46,000㎡、再整備案（計画案②）では約56,000㎡と設定した。

表 30 施設規模の変遷

	現状 (㎡)	たたき台 (㎡)	再整備案 (㎡)		
			中間案	計画案①*	計画案②*
卸売場計	35,302	23,400	18,053	18,383	14,706
青果卸売場	19,764	12,900	13,063	13,063	10,450
水産卸売場	15,538	10,500	4,990	5,320	4,256
仲卸売場	17,800	12,000	12,748	19,204	15,363
青果仲卸売場	10,874	7,200	7,996	12,238	9,790
水産仲卸売場	6,926	4,800	4,752	6,966	5,573
買荷保管積込所	5,984	22,000	26,483	19,618	15,694
青果買荷保管積込所	3,344	14,000	19,556	15,571	12,457
水産買荷保管積込所	2,640	8,000	6,927	4,047	3,238
その他機能	53,854	44,550	48,165	38,611	38,325
市場機能合計	112,940	101,950	105,449	95,816	84,090
卸売場・仲卸売場・ 買荷保管積込所 青果計	33,982	34,100	40,615	40,872	32,698
卸売場・仲卸売場・ 買荷保管積込所 水産計	25,104	23,300	16,669	16,333	13,066
その他機能 青果・水産計	53,854	44,550	48,165	38,611	38,325
余剰地	0	70,900	44,000	46,000	56,000

※計画案①：市場関係者との意見交換等を踏まえた希望面積

※計画案②：取扱数量の推移や使用料倍率等を鑑み、計画案①より主要機能を20%程度縮減した場合の面積

※付帯施設の面積を含んでいない。

※端数処理の関係上、合計と内訳が一致しない場合がある。

イ) 施設規模に基づく概算事業費と使用料

市場施設規模の設定を踏まえ、再整備に係る概算事業費を算出する。

概算事業費は、新築工事費、仮設工事費、解体工事費、調査設計費、インフラ工事費、予備費別に下記の条件で設定を行った。

近年、物価高騰等の影響に伴い、建設費も高騰が続いている。概算工事費のうち、新築工事費については、卸売場・仲卸売場等の施設区分別に面積・整備単価を積算し算出しているが、その際、整備単価については、他市場における整備実績等を踏まえた実績値を採用したうえで、物価上昇分を考慮し設定している。

建設費の高騰については、現時点で可能な内容を十分に考慮しているものの、それでもなお、更なる建設費の高騰や今後、再整備事業を進めていく過程で、施設計画の見直しなどにより追加投資が必要となる可能性もある。

そのため、概算事業費の算出に際しては、予備費を計上することとした。

当初段階では予備費を事業費総額の5%と設定していたが、建設費の更なる高騰が今なお懸念されることから、再整備基本計画策定段階では10%と設定することとした。

表 31 概算工事費積算に関する前提条件

費目	前提条件
新築工事費	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場・仲卸売場等の施設区別に面積・整備単価を積算し新築工事費を算出 整備単価は実績値に物価上昇分を考慮し設定
仮設工事費	<ul style="list-style-type: none"> 民間施設北側に配置する場合は、別途約 55.9 億円程度が必要
解体工事費	<ul style="list-style-type: none"> 各施設の撤去費用の積み上げにて試算 アスベスト撤去費、杭引費用を含む 対象施設（ランプ等含む）は約 150,000 m²
調査設計費	<ul style="list-style-type: none"> 新築・仮設・解体・インフラに対して約 3%にて算出
インフラ工事費	<ul style="list-style-type: none"> ガス、給排水（受水槽・ポンプを含む）、電気の配線・配管敷設の各負担金等を含む
予備費	<ul style="list-style-type: none"> 再整備案中間案までは、事業費に対する 5%を計上 計画案①②については、近年の事業費高騰等を踏まえ、事業推進の確実性を高めるため、総額の 10%を計上

これらの前提条件に基づき、概算事業費と使用料を試算すると、再整備案（計画案①）では事業費が約627億円、使用料倍率が約1.52倍と試算される。また、再整備案（計画案②）では、施設規模が一部縮減されることに伴い、事業費も縮減され、事業費が約581億円、使用料倍率が約1.38倍と試算される。

図 43 使用料倍率算定に関する前提条件

<ul style="list-style-type: none"> 前提条件に基づき、再整備に係る事業費（A）を積算する 現在の市場運営実態を鑑み、再整備後の市場管理・運営費（B）を計上する 卸売市場再整備において活用可能な「強い農業づくり支援総合交付金」を活用する。活用の際して、大阪府中央卸売市場では主要施設において、交付率の上限が 4/10 となるが、他市場の交付実態等を鑑み、交付率を 3/10 と設定する（C）。 再整備に伴い、現状の市場敷地において、必要な市場施設規模を確保したうえで、余剰となる敷地を民間活用エリア（余剰地）とし、余剰地活用に係る貸付料収入（D）を再整備費用に充当する。

表 32 概算工事費及び使用料（百万円）

	現状	たたき台	再整備案		
			中間案	計画案①※	計画案②※
新築工事費	—	58,625	53,881	43,556	39,322
仮設工事費	—		3,620	3,596	3,596
解体工事費	—	7,869	6,369	6,369	6,369
インフラ工事費	—		1,500	1,500	1,500
調査設計費	—	4,055	2,000	2,000	2,000
予備費	—		2,021	5,702	5,279
概算事業費	—	70,549	69,391	62,723	58,066
使用料倍率（倍）	—	1.40～1.50	1.66	1.52	1.38

(2) 概算使用料の低減：余剰地活用の検討

1) 余剰地活用による民間事業者意向把握

市場敷地内に市場施設規模を必要な規模で確保した上で拋出される余剰地を民間活用地として有効活用し、民間事業者からの貸付料収入を再整備事業費に充当することで、再整備後の市場使用料を抑制することを検討している。

そのため、再整備基本計画（たたき台）作成以降、令和3年度に実施したサウンディング型市場調査にて高い投資意欲を示した物流事業者等を主な対象として、民間事業者意向把握を重ね、検討を行っている。

ア) 本市場における土地利用規制等

本市場における都市計画等土地利用規制は下表のとおりである。

なお、高度地区については、第五種高度地区（22m）の規制対象であるが、本市場敷地については、同規制の適用対象外であることが確認されている。

表 33 都市計画等土地利用規制

用途地域	準工業地域
容積率	200%
建ぺい率	60%
高度地区	第五種高度地区（22m） ※適用対象外
防火地域等	準防火地域
流通業務地区	（流通業務市街地の整備に関する法律）
都市施設	流通業務団地（卸売市場法に規定する卸売市場）
景観計画区域	まちなみ計画地区（茨木市景観条例）
緑地率	府有施設部分は20%・府外施設部分は25% （大阪府自然環境保全条例施行規則）

イ) 本市場余剰地に対する民間活用意向

【余剰地に対する評価】

本市場の立地環境については、周辺の活用状況等を踏まえ、物流用地として適地であるとの評価があり、多くの民間事業者から物流用途としての活用に積極的な投資を行う意向が示されている。

一方、集客・賑わい機能については、流通業務地区であり、都市計画変更等を要するなどの条件があることに加え、交通アクセス等を鑑みた場合、導入機能としては不適であるとの意向が示されている。

【余剰地活用規模】

事業条件等にもよるが、物流施設を整備運営するために必要な敷地規模が確保されておれば、多くの民間事業者において参入する意向が示されている。

【土地利用における容積率】

現在の市場敷地の容積率は200%であるが、300%に緩和できるのであれば適切な規模の物流施設を整備することができるかと民間から示されている。また、その場合、容積率200%の時に比べて借地料収入が1.5倍程度になることが確認できている。しかしながら、容積率300%を超えると、効率性や建設費などの関係から借地料収入が引きあがるものではないと民間から示されており、容積率緩和の適用範囲については、留意する必要がある。

【土地利用における事業期間】

再整備基本計画策定段階においては、事業対象地を事業用定期借地とし、借地借家法で規定される借地期間上限となる50年未満を事業期間として設定することを検討している。一方、民間事業者への意向確認において、物流施設は超長期で土地・建物を使用することが一般的であることから、土地の使用形態については、売却または可能な限り超長期での使用を希望する意向が示されている。そのため土地の権利・使用形態については、今後も民間事業者と対話を重ねていく必要がある。

【土地利用と貸付料】

大阪府では、公有地（普通財産）の活用にあたっては、公有財産規則により、年間の貸付料が、当該土地価格の7.4%と設定されている。

一方、民間事業者からは、貸付料において、国税庁が公表する路線価に基づく金額や周辺相場等を鑑みた金額が提示されており、貸付料の相場には差が生じている。

再整備基本計画策定段階の検討においては、これら複数の民間業者から提示される貸付料単価について、平均値と上限値を参考値として用いて貸付料収入や使用料倍率等を積算することとしているが、今後の周辺環境や社会・経済環境の変化等を踏まえ、貸付料単価について、引き続き、対話を進めていくことが必要となる。

2) 余剰地活用に伴う使用料倍率の低減

余剰地活用は、市場関係者が必要とする市場施設規模を確保した上で抛出される余剰地を民間事業者等に貸付け、貸付料収入を再整備事業費に充当することにより、再整備後に市場関係者が負担する使用料倍率を最小限に抑えることを目的としている。

使用料倍率については、市場施設規模に基づく概算事業費と余剰地の規模を連動させながら、民間事業者の意向も反映し、試算を行っている。

再整備基本計画中間案の時点では、使用料倍率が現行と比較して約1.66倍であることが試算されている。

この1.66倍を可能な限り最小化することを目的として、民間事業者意向把握を重ね、使用料倍率を低減する方法について検討を進めてきた。

その結果、先ず、市場施設規模を精査した計画案①では、容積率と貸付料単価について従前どおりの試算条件において、使用料倍率が1.52倍となることが確認された。施設規模をさらに20%程度縮減した場合、同1.38倍となる。

市場施設規模の精査と併せて、容積率の緩和や余剰地活用に係る設定条件も精査することにより、使用料倍率がさらに低減する可能性が見込まれる。

ただし、余剰地活用については、市場施設の再整備事業が完了する10年から15年先に開発が開始される見込みであり、現在と周辺環境や社会・経済環境が大きく変化する可能性がある。

民間事業者との対話より、当該事業地については、周辺の状況から、物流適地としての可能性は大きく変わらないと見込まれるものの、物流施設を整備した際に入居するテナントの動向は大きく変化している可能性が示されている。

そのため、余剰地活用については、引き続き、市場施設規模の精査や概算事業費の縮減、民間事業者との対話を継続的に重ねていくこととし、常に最新条件による使用料倍率の提示を進めていくこととする。

表 34 使用料倍率試算結果の推移

前提条件	再整備計画案		
	中間案	計画案①	計画案②
市場機能 (青果・水産各部門の卸売場・仲卸売場等面積)	105,449 m ²	95,816 m ²	84,090 m ²
付帯施設 (車路・外構・屋上駐車場・その他付帯施設)	146,381 m ²	115,403 m ²	116,403 m ²
市場全体 (市場機能+付帯施設の合計面積)	251,830 m ²	211,219 m ²	200,493 m ²
民間施設面積 ※必要な市場施設を整備した後の残地	44,000 m ²	46,000 m ²	56,000 m ²
容積率	貸付料単価		
200% (現行どおり)	意向把握に基づく 平均単価		
	1.66 倍	1.52 倍	1.38 倍

※上記の表34 使用料倍率は、令和5年度時点で試算したものであり、今後の社会情勢等により変更する。

※容積率の緩和などにより更なる使用料倍率の低減も見込まれる。

3) 余剰地活用に係る検討課題

【余剰地の位置・動線】

民間事業者にヒアリングしたところ本市場の敷地及び前面道路との位置関係から、余剰地の位置については、特段の課題は示されておらず、いずれの場所においても活用が見込まれる。

ただし、より望ましい条件としては、大型車両が入庫する物流施設について、左折による入庫が望ましく、市場関係者車両との交錯を回避できる場所を希望する意向が示されている。

【余剰地活用と事業条件】

余剰地活用は、市場施設の再整備が完了する10年から15年先となるため、周辺環境や社会・経済環境が大きく変化している可能性がある。

そのため、余剰地活用に係る意向や用途、貸付料等については、民間事業者との継続的な対話を重ねていく必要がある。

また、民間事業者からは土地の使用形態や使用期間についても要望が示されている。

本市場敷地が公有地であることから、公有財産規則に基づく手続きを進めていく必要があり、これらの行政手続と民間意向の双方に関する合意を図る必要がある。

【事業スキーム】

余剰地活用が10年から15年先となるため、市場再整備（設計・建設等）と余剰地活用を一体的な事業として取扱うことには消極的な事業者が多い。

そのため、市場施設と民間施設については、別事業として事業者を公募・選定し、円滑に再整備事業を推進していくことが望ましいと考えられ、今後、最終的な事業スキームの検討・決定に際して留意する必要がある。

(3) 補助金・交付金

卸売市場の再整備にあたっては、農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金」を活用することが可能である。

令和5年3月31日改正の令和5年度版支援制度の主たる内容は下表のとおりとなる。

市場再整備における交付金の活用可能性を検討するにあたり、交付対象施設区分と整合する形で施設区分及び規模（㎡）を設定し、建築単価（円／㎡）を用いて事業費総額を算出する。

この事業費総額に対して、表35に示す支援タイプ別交付率を掛け、交付金活用額を算出することとなる。

なお、整備総額を算出する際、建築単価（円／㎡）が上限建築単価を超過することが想定されるため、超過分の取扱いは別途検討が必要となる。

表 35 交付金算定プロセス

- | |
|----------------------------------|
| • 施設規模（㎡）×建築単価（円／㎡）＝事業費総額（A） |
| • 施設規模（㎡）×上限建築単価（円／㎡）＝交付対象事業費（B） |
| • 交付対象事業費（B）×支援タイプ別交付率（％）＝交付額（C） |

現在の再整備案（計画案①）では、再整備に係る概算事業費総額が約627億円と見込まれ、このうち、新築工事費は約436億円と見込まれる。

本市場の再整備は、交付対象の区分について「品質・衛生管理高度化施設整備の取組」「物流効率化に向けた施設整備の取組」に該当する大規模施設整備となり、その場合、交付対象施設別の交付率は、1／3から4／10となる。

再整備基本計画の策定段階においては、他市場における交付金活用状況や近年の予算措置状況等を鑑み、交付率を一律3／10と見込んだうえで、交付金を活用することとした。

今後、強い農業づくり支援総合交付金の動向や物流2024年問題に対応する新たな補助制度等の動向も注視しながら、引き続き活用可能な補助金・交付金の活用可能性について検討を進めていく予定である。

表 36 交付対象施設区分

交付対象施設	施設内容
売場施設	卸売場施設、仲卸売場施設、買荷保管・積込所施設及び荷捌き場施設
貯蔵・保管施設	低温倉庫施設、多温度管理型の冷蔵庫施設、高度な鮮度保持機能等を有する冷蔵庫施設、コンピューターによる入出庫管理機能等を有する倉庫施設又は冷蔵庫施設及び他の施設（売場施設、駐車施設、搬送施設、衛生施設、食肉関連施設、情報処理施設、市場管理センター、防災施設、加工処理高度化施設、選果・選別施設、総合食品センター機能付加施設又は上記施設の施設内容に準ずる施設）と複合的な構造となっている倉庫施設又は冷蔵庫施設
駐車施設	駐車場
構内舗装	駐車施設等（駐車施設のほか、売場施設、貯蔵・保管施設、搬送施設、衛生施設、食肉関連施設、情報処理施設、市場管理センター、防災施設、加工処理高度化施設、選果・選別施設、総合食品センター機能付加施設又は上記施設の施設内容に準ずる施設）と一体的に行う舗装
搬送施設	輸送、搬送のために必要な施設（場内物流効率化システム（自動荷捌き施設、自動搬送施設その他搬送機能の高度化に資する施設）を含む。）及び搬送資材
衛生施設	じんあい、汚水等の廃棄物の処理等に必要な施設であり、リサイクル処理施設、微生物処理施設その他の環境保全・衛生管理についての機能強化に資する
情報処理施設	LAN幹線、サーバ、クライアント、アダプタ等情報ネットワーク通信基盤システム並びに同システムに接続されるせり機械設備及び入荷量等表示設備

交付対象施設		施設内容
	うち交付の対象外のもの	ネットワーク通信システムに接続されないせり機械設備及び入荷量等表示設備
	市場管理センター	管理事務、業者事務について、次のアからウに掲げるいずれかの機能強化に資する施設 ア 場内LAN、危機管理システムの整備等インテリジェント化に対応していること イ 料理教室、見学者コーナー等一般市民に開放するための展示・見学施設、研修施設等利用高度化に対応していること ウ 省エネルギーシステム、食品品質管理システム、省力システム、労働環境の改善等高機能化されていること
	うち交付の対象外のもの	保健医療関係以外の福利厚生施設
	防災施設	防火、消火等災害を防止するための火災報知器、感知器、消火栓、スプリンクラー、消防署への直接連絡システム、避雷針及び非常用電源等防災機能に資するための施設（卸売市場防災対応 施設整備により卸売市場施設の災害等に対する防災対策と一体的に整備する場合に限り、非常 用照明装置等の設置ができることとし、地震以外の災害に対応するための補強等（老朽化した施設の壁面補強も含む。）、災害等に起因して発生する二次災害（火災等）に対応するための整備及び前記以外の物品等購入費用は交付の対象外とする。）
	加工処理高度化施設	小分け処理施設、包装処理施設等加工処理を高度に行うことによって小売支援等機能が付与される施設
	選果・選別施設	産地と連携した取扱物品の選果・選別等の集荷機能の高度化・強化を図るために必要な施設
	総合食品センター機能付加施設	その存在により卸売市場並びに開設者、卸売業者及び仲卸業者等の卸売市場関係者に対して便益の提供等が図られ、卸売市場としての機能及び付加価値の向上、総合食品センター機能の強化 に資することとなる関連事業施設
	附帯施設	他の施設（売場施設、貯蔵・保管施設、駐車施設、搬送施設、衛生施設、食肉関連施設、情報処理施設、市場管理センター、防災施設、加工処理高度化施設、選果・選別施設、総合食品センター機能付加施設又は上記施設の施設内容に準ずる施設）と一体整備する電気通信設備、給排水設備、冷暖房設備及びガス設備（電気通信設備、給排水設備、冷暖房設備及びガス設備に係る工作物を独立して整備する場合を含む。）
	上記施設の施設内容に準ずる施設	交付対象施設の欄の上記の施設に掲げる施設内容に準ずる施設であって、市場機能の向上を図る上で特に必要であると都道府県知事が認める施設
	共同集出荷施設	卸売市場の用地外に整備する共同で集出荷を行うための施設

出典：農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金（交付等要綱【令和5年3月31日改正】）」

表 37 上限建築単価

施設区分	構造	上限建築単価	
		一般地	
		円/m ² (税込)	円/m ² (税抜)
売場施設	鉄骨構造(平屋)	113,000	102,727
貯蔵・保管施設(倉庫施設) 駐車施設	鉄骨構造(重層)	132,000	120,000
市場管理センター	鉄筋コンクリート構造	125,000	113,636
加工処理高度化施設	(平屋) 鉄筋コンクリート構造(重層)	202,000	183,636
選果・選別施設			
総合食品センター機能付加施設			
上記施設の施設内容に準ずる施設			
共同集出荷施設			
貯蔵・保管施設(冷蔵庫施設)	鉄骨構造	159,000	144,545
	鉄筋コンクリート構造	189,000	171,818

出典：農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金（交付等要綱【令和5年3月31日改正】）」

注) 上限建築単価には、消費税を含む。

表 38 交付対象施設別交付率

交付対象施設	交付率					
	中央卸売市場					
	ア 品質・衛生管理高度化施設整備の取組※		イ 物流効率化に向けた施設整備の取組※		エ 輸出促進対応卸売市場施設整備の取組	
	(a) ※	(b) ※	(c) ※	(d) ※	(e) ※	(f) ※
売場施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
貯蔵・保管施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
駐車施設	4 / 10 以内	—	4 / 10 以内	—	4 / 10 以内	—
構内舗装	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内
搬送施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
衛生施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
食肉関連施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
情報処理施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
市場管理センター	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—
防災施設	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内
加工処理高度化施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
選果・選別施設	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内	4 / 10 以内	1 / 3 以内
総合食品センター機能付加施設	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—
附帯施設	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—	1 / 3 以内	—
上記施設の施設内容に準ずる施設	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内	1 / 3 以内

出典：農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金（交付等要綱【令和5年3月31日改正】

※ア品質・衛生管理高度化に直接資する施設のみを交付の対象とすることを基本とし、移転又は現在地再整備を実施する場合に限り、その他の施設も本取組による交付の対象とする。

※イ物流効率化に直接資する施設のみを交付の対象とすることを基本とし、移転又は現在地再整備を実施する場合に限り、その他の施設も本取組による交付の対象とする。

※ (a) 品質・衛生管理の高度化に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち以下に係るもの

(1) 新たに設置する卸売市場において実施する施設の整備に要する経費（移転再整備を含む。）

(2) 既に設置している卸売市場において実施する施設の整備であって、次に掲げるすべての条件に該当するもの（以下「大規模整備」という。）に要する経費

ア 売場施設等を主体とした整備であること。

イ 当該整備によって売場施設等の機能が向上する部分の建築延べ面積（売場施設等が2階部分以上にわたるものであるときは、当該2階部分以上についての延べ床面積を加えるものとする。）が、当該整備を着手した日の属する年度の前年度末における売場施設等の建築延べ面積の2分の1以上又は20,000平方メートル以上に相当するものとなるものであること。

ウ 当該整備を着手した日の属する年度以降、事業実施計画に即した事業内容につき継続的に実施するものであること。

※ (b) 品質・衛生管理の高度化に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち左記以外に要する経費

※ (c) 物流効率化に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち以下に係るもの

(1) 新たに設置する卸売市場において実施する施設の整備に要する経費（移転再整備を含む。）

(2) 大規模整備に要する経費

※ (d) 物流効率化に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち左記以外に要する経費

※ (e) 輸出促進に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち以下に係るもの

(1) 新たに設置する卸売市場において実施する施設の整備に要する経費（移転再整備を含む。）

(2) 大規模整備に要する経費

※ (f) 輸出促進に資する中央卸売市場の施設の整備に要する経費のうち左記以外に要する経費

(4) 再整備事業手法について

近年、卸売市場の再整備が検討・推進される中で、民間資本・ノウハウの活用が検討されている。大阪府中央卸売市場は全国で唯一、指定管理者制度を導入している中央卸売市場であり、こうした特徴も勘案した上で、市場施設の整備及び管理・運営等について、最適な事業手法の検討が必要となる。

表 39 大阪府中央卸売市場再編整備に係る事業手法

事業手法	イメージ	導入事例	概要
従来手法	<p>大阪府（発注者）</p> <p>設計業務 建設業務 管理業務</p> <p>設計会社 建設会社 管理会社（指定管理者）</p> <p>市場関係者</p> <p>使用料</p> <p>発注 請負</p>	京都・姫路 福岡等多数	<ul style="list-style-type: none"> 全国の多くの卸売市場で採用されている 設計・建設・維持管理をそれぞれ分割して発注する 整備各段階で市場関係者の意向を反映しやすい 現行の指定管理者制度を継続しやすい
デザインビルド (DB)	<p>大阪府（発注者）</p> <p>設計業務 建設業務 管理業務</p> <p>設計会社 建設会社 管理会社（指定管理者）</p> <p>市場関係者</p> <p>使用料</p> <p>一括発注 請負 発注</p>	広島 ※採用予定	<ul style="list-style-type: none"> 設計と建設を一括して発注する 事業期間の短縮や費用縮減が期待できる 従来方式に近く、整備段階で市場関係者の意向を反映しやすい 現行の指定管理者制度を継続しやすい
PFI	<p>大阪府（発注者）</p> <p>設計業務 建設業務 管理業務</p> <p>受託者（SPC）</p> <p>設計会社 建設会社 管理会社</p> <p>市場関係者</p> <p>使用料</p> <p>一括発注 サービス提供</p>	神戸本場 ※関連棟 事務所棟のみ対象	<ul style="list-style-type: none"> 設計と建設、維持管理を一括して発注する 事業期間の短縮や費用縮減、管理面での提案が期待できる 効率的な進め方を指すため市場関係者の意向は従来方式やDB方式より反映しにくい
マスターリース	<p>大阪府（発注者）</p> <p>設計業務 建設業務 管理業務</p> <p>受託者（コンソーシアム）</p> <p>設計会社 建設会社 管理会社</p> <p>市場関係者</p> <p>使用料</p> <p>一括発注 施設所有・貸与</p>	富山	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者が施設を整備・所有し、市場関係者に貸与する 民間整備となり、事業期間の短縮や費用縮減が期待される 民間事業者が施設を所有するため、条例はあるものの、使用料は民間事業者の裁量で決定される

再整備事業手法については、近年の他市場における動向や大規模公共施設の整備事業等も参考に検討を進めてきた。

この間、物流事業者や建設者を対象に民間事業者意向把握等も実施してきた。民間事業者からは、DB方式や維持管理のみを対象とするDBM方式等の適用可能性が示されている。

ただし、市場再整備が大規模かつ長期間に渡る整備事業となるため、将来における事業リスクを考慮した場合、市場施設と民間施設の整備は分離とすることが望ましく、また、市場施設について、施設計画や再整備手順、事業スケジュールが明確化されるとともに、市場関係者との間で十分に協議を重ね、合意形成が進められた段階で、最新の事業環境に基づき、最適な手法を検討することが望ましいとの見解が得られている。

近年、建設物価も高騰を続けており、また、建設に係る人員確保にも課題が生じている。また、関西圏においては、2025年に大阪・関西万博の開催が予定されるなど、大規模事業が計画的に予定されており、本事業への参画を検討するにあたっては、実際の建設時期よりも早い段階で整備予定等に関する情報提供を求める意向も示されている。

今後、施設計画や事業費等に関する検討熟度を高めながら、引き続き、民間事業者との対話を重ねることにより、財政縮減の効果等も見定めながら、最適な事業手法を検討・決定していくことが必要となる。

(5) その他合築案検討

大阪府中央卸売市場の敷地全体を民間事業者に貸し付け、民間事業者が施設規模を満たす市場施設を整備する合築案の検討を行った。合築案のイメージを図 44に示す。又、市場施設の上層階及び余剰地は民間事業者が物流施設等として最大限活用する（大阪府として、土地利用に制限は設けない）、民間事業者は大阪府に土地の土地貸付料を支払い、大阪府は民間事業者から市場施設の建物賃借料を支払う。場内事業者は大阪府に使用料を支払うといった権利・収支関係の整理も考えられる。（図 44, 図 45）

図 44 市場施設・民間施設の合築イメージ

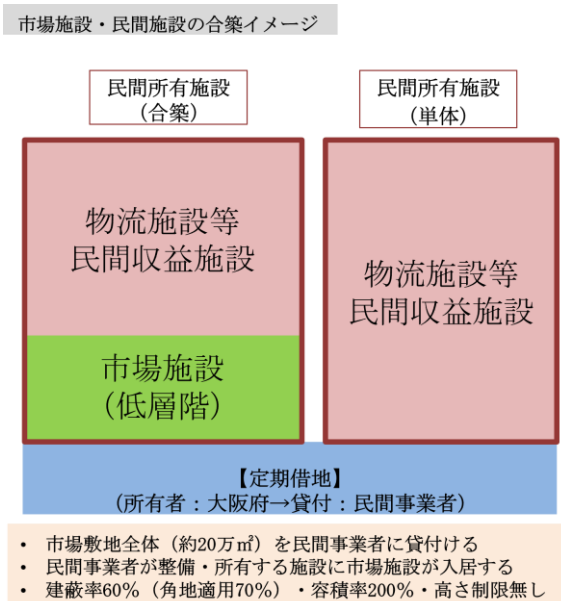
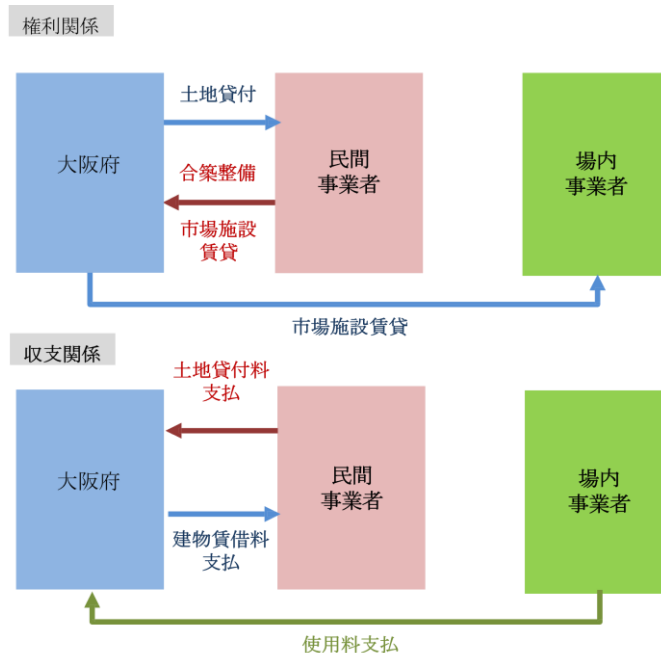


図 45 市場施設・民間施設合築の際の権利・収支関係イメージ



第 6 章 ローリング工事計画・整備スケジュール

(1) 工事期間中の運用継続

1) 意向確認結果

再整備手順（ローリング計画）の優先項目（表 40）について、卸売業者・仲卸業者へ意向確認を実施し、その調査結果概要を表 41、表 42に示す。青果部門の卸売業者からは仮設期間中の市場運營業務、水産部門からは仮設建築物に係る工事費用の負担の優先度が高い結果が得られた。又、仲卸業者の青果・水産両部門から仮移転の有無・仮設期間中の市場運營業務の優先度が高い結果が得られた。

表 40 再整備手順（ローリング計画）に関する意向調査項目（令和 5 年 8 月）

再整備手順（ローリング計画）の優先項目について（卸売業者・仲卸業者共有）	
再整備手順（ローリング計画）については、「①仮移転の有無」「②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）」「③仮設建築物に係る工事費用の負担」「④再整備全体工期」などの観点を重視し、検討を進めています。	
「①仮移転の有無」「②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）」「③仮設建築物に係る工事費用の負担」「④再整備全体工期」のうち、優先すべき項目（最優先項目・次の優先項目）について、ご意見をお聞かせください（①～④の番号で回答をお願いします）。	

表 41 大阪府中央卸売市場意向調査（令和 5 年 8 月） 青果部門

設問	卸売業者	仲卸業者（38社／全46社）
再整備手順（ローリング計画）の優先項目（※1）	最優先	②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）【卸①】 ②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）【卸②】
	優先順位 1・2位の合計（※2）	①仮移転の有無（34.2%） ②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）（34.2%）
	—	①仮移転の有無（31.6%） ②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）（28.9%）

※1：各設問上位2位までについて記載

※2：最優先、次優先の回答を合計して集計

表 42 大阪府中央卸売市場意向調査（令和 5 年 8 月） 水産部門

設問	卸売業者	仲卸業者（29社／全44社）
再整備手順（ローリング計画）の優先項目（※1）	最優先	③仮設建築物に係る工事費用の負担【卸①】 ③仮設建築物に係る工事費用の負担【卸②】
	優先順位 1・2位合計（※2）	②仮移転の有無（48.6%） ②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）（22.9%）
	—	②仮設期間中の市場運營業務（日常業務）（32.9%） ①仮移転の有無（31.4%）

※1：各設問上位2位までについて記載

※2：最優先、次優先の回答を合計して集計

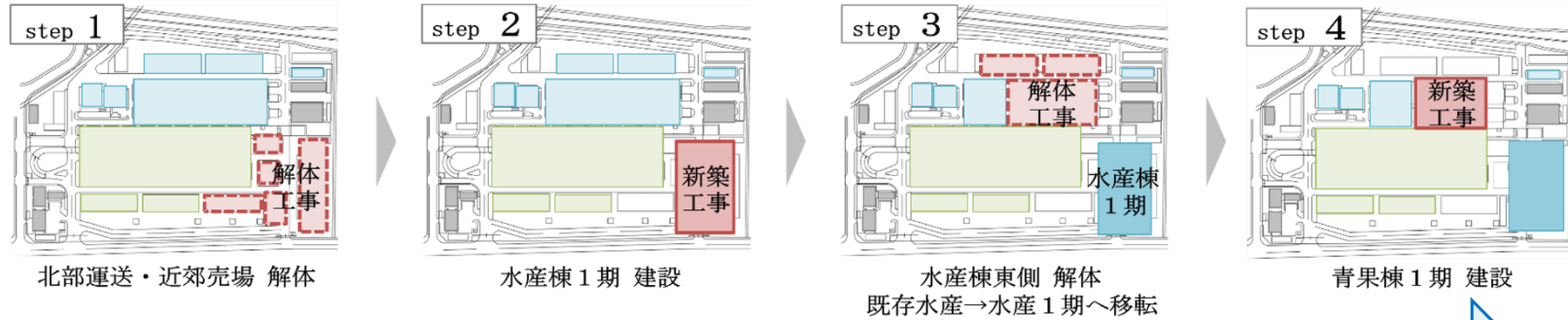
2) 民間施設北・南側案 ローリング計画の比較

民間施設南側案ローリング計画・民間施設北側案ローリング計画の比較を図 46～図 49に示す。民間施設北側配置案の場合以下のような支障が生じる。

- ①低温管理施設、青果棟の仮移転の発生
- ②ローリング計画によるが工事中の仮設運営期間が、低温管理施設約9年、青果棟約5年間となる可能性があるため、工事期間中に運営支障が出る可能性が高い。
- ③仮設費が約55.9億円必要となる。
- ④再整備工期の長期化。
- ⑤動線の交錯や複雑化。

図 46 ローリング計画比較 1

民間施設南側配置案



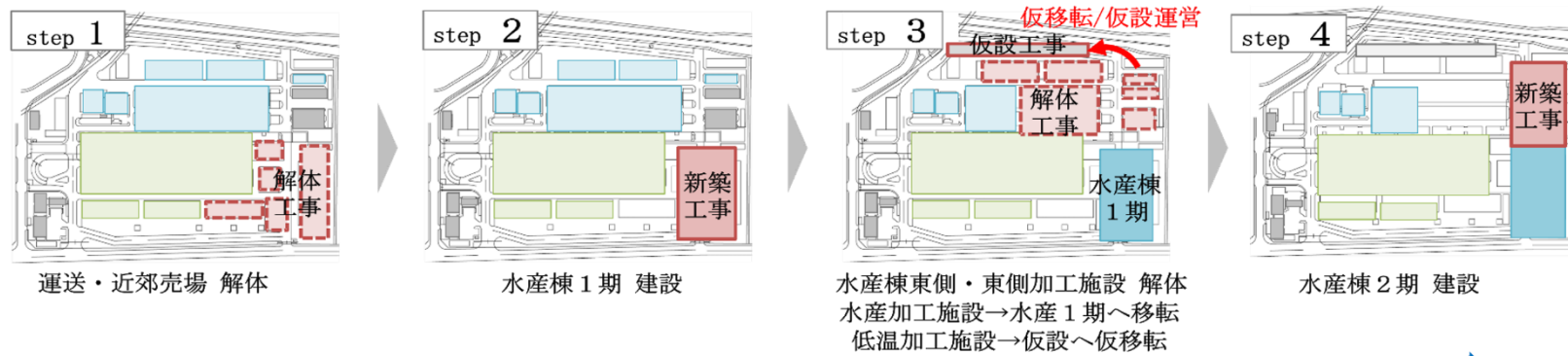
計画条件

(共通) 現在定期借地で貸している市場南東の敷地を活用

- ・低温加工施設の仮設及び仮移転不要
- ・仮設工事費が発生せず

p.80

民間施設北側配置案



計画条件

(共通) 現在定期借地で貸している市場南東の敷地を活用

- ・低温加工施設の仮設工事 (約14.2億円) が発生
- ・仮設場所 (低温加工施設) への仮移転が発生 (仮設場所での運営期間 約9年 ※step13まで)

図 47 ローリング計画比較 2

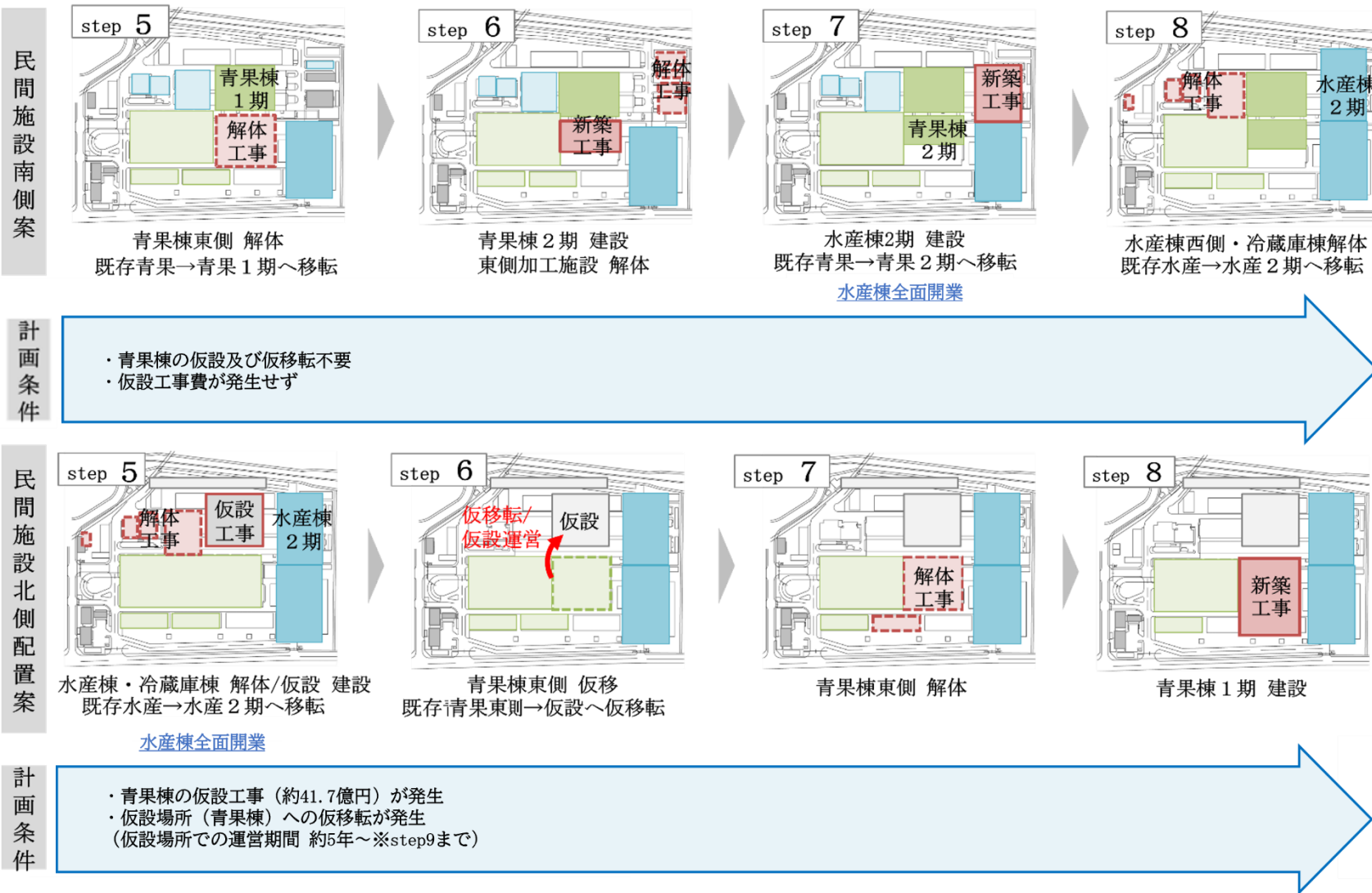


図 48 ローリング計画比較 3

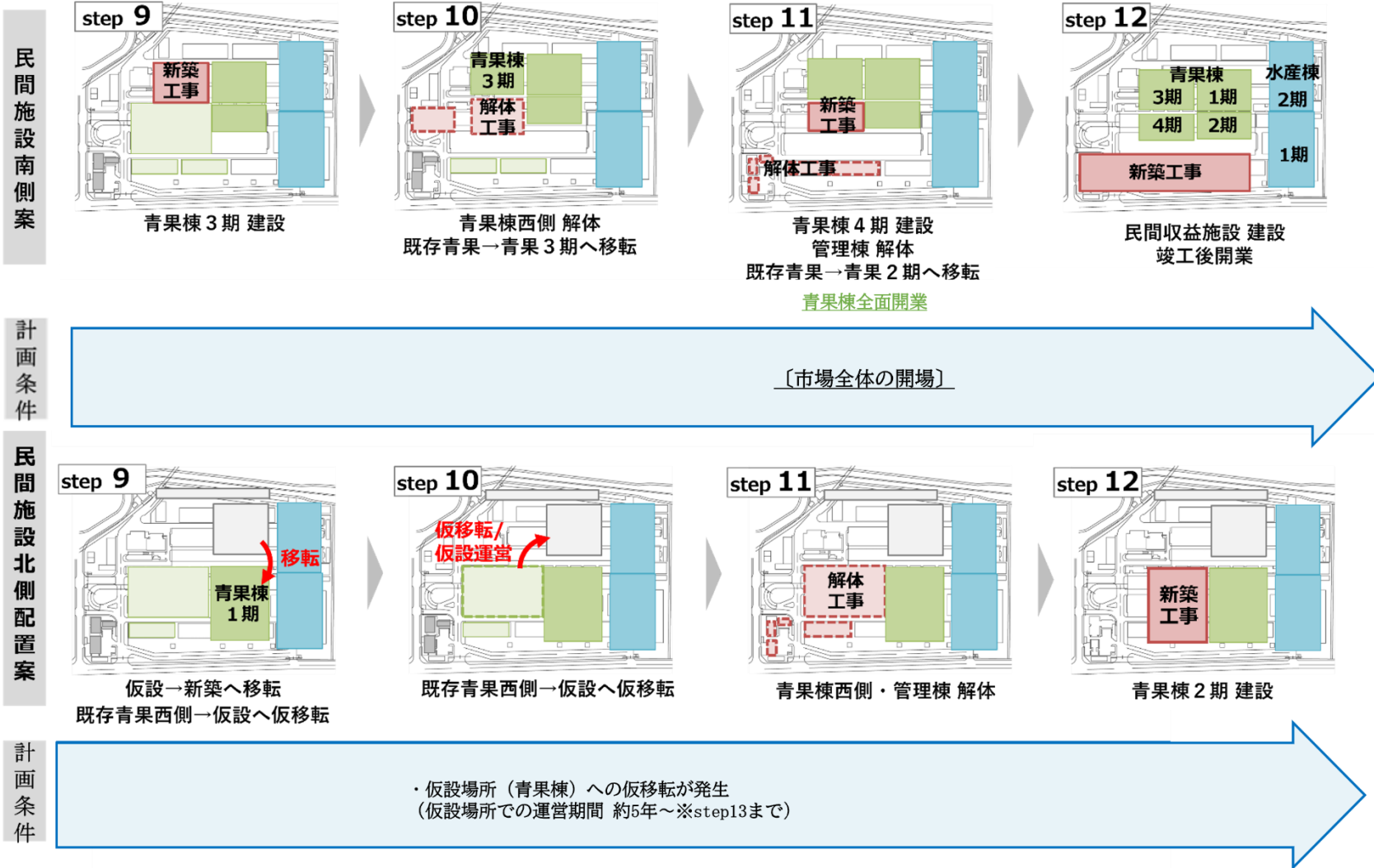
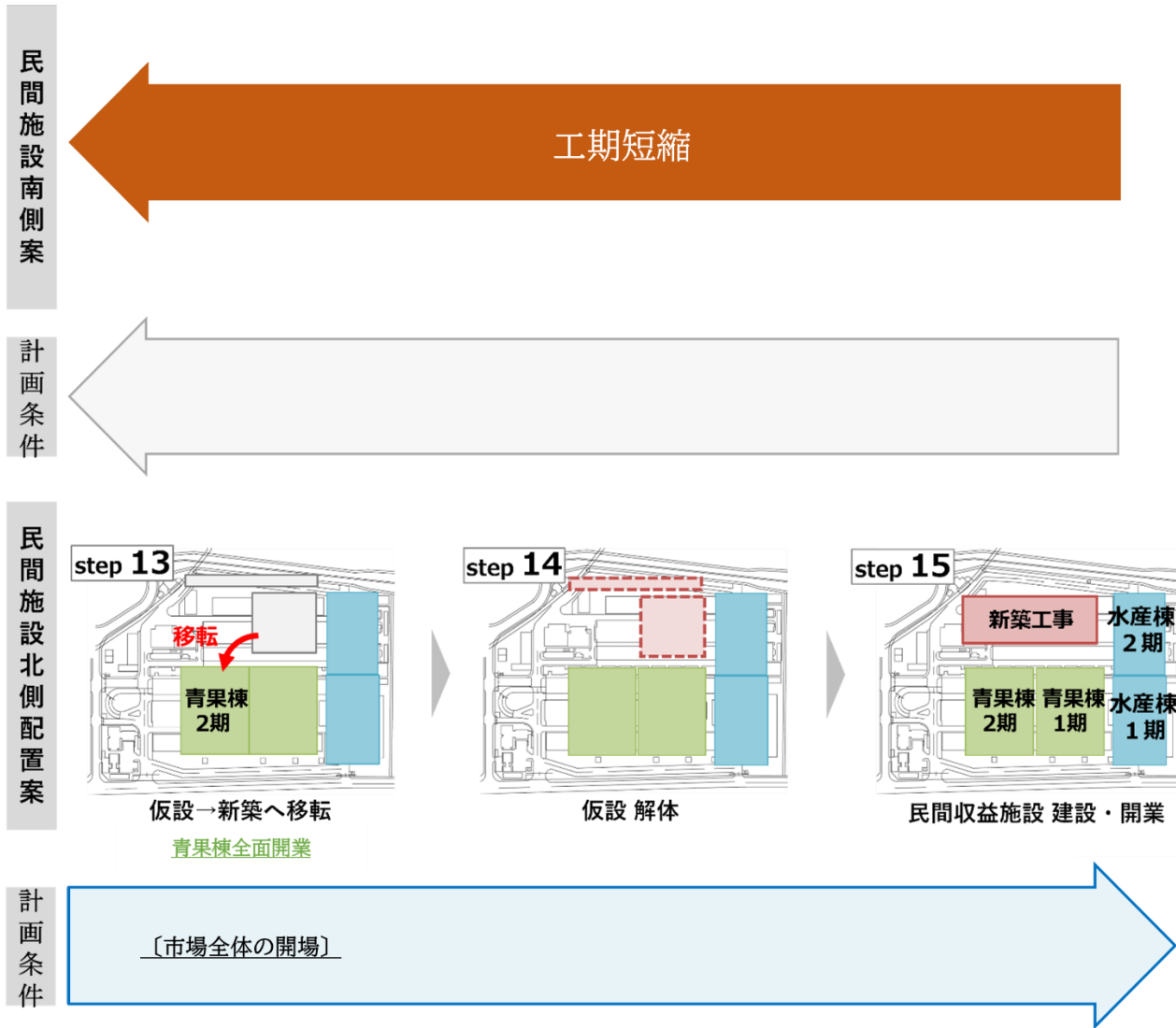


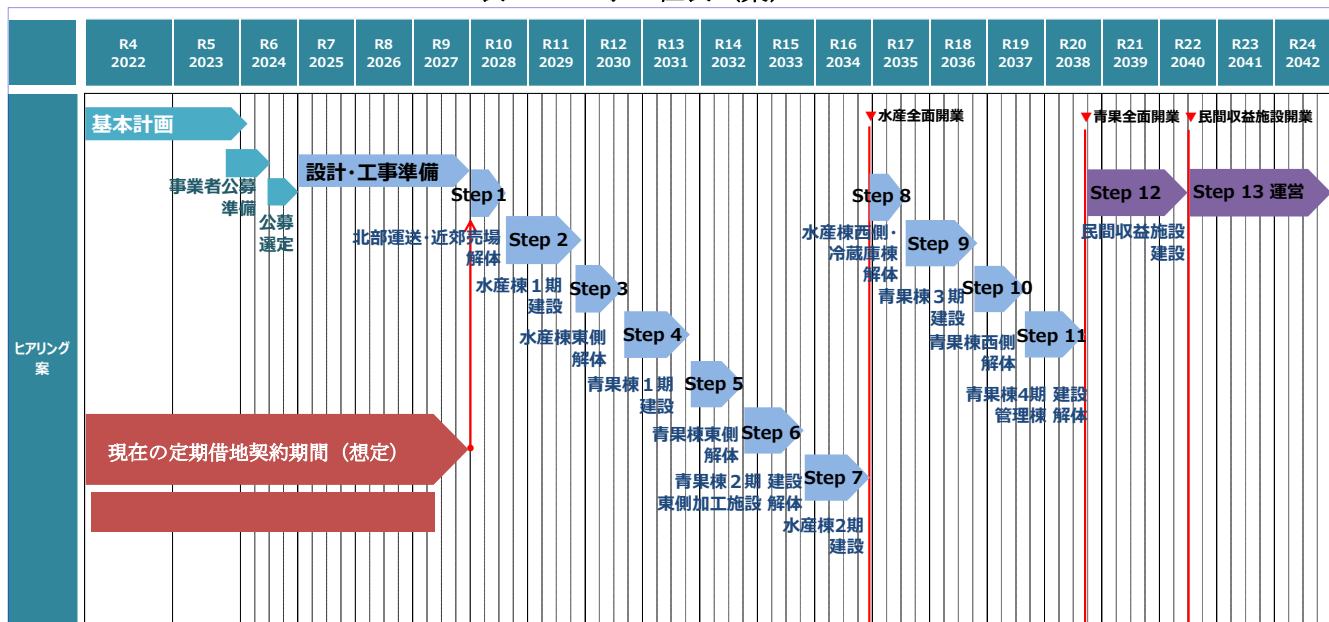
図 49 ローリング計画比較 4



3) 工事工程表 (案)

市場を稼働しながらのローリング計画を踏まえた整備スケジュールの検討を行った。今後、機能配置や施設規模、再整備後の運営や動線計画等も考慮したローリング計画と整備スケジュールの検討が必要となる。

表 43 工事工程表 (案)



第7章 計画レイアウト (案)

(1) たたき台案 (1) (2) (2023年1月)

市場機能と余剰地に立地する民間施設が相互に連携・補完することによる市場機能（ハブ市場化等）の強化を図るために、たたき台案(1) (2)を検討した。

1) たたき台案 (1)

青果棟と水産棟をそれぞれ複層階の別棟とし、2棟の間にハブ機能を配置した案。場内物流動線に「垂直移動・搬送」が発生するが、大型EVや自動搬入・保管設備の導入等で一定の解消が可能と考えられる。

図 50 たたき台案 (1) 1F 平面図

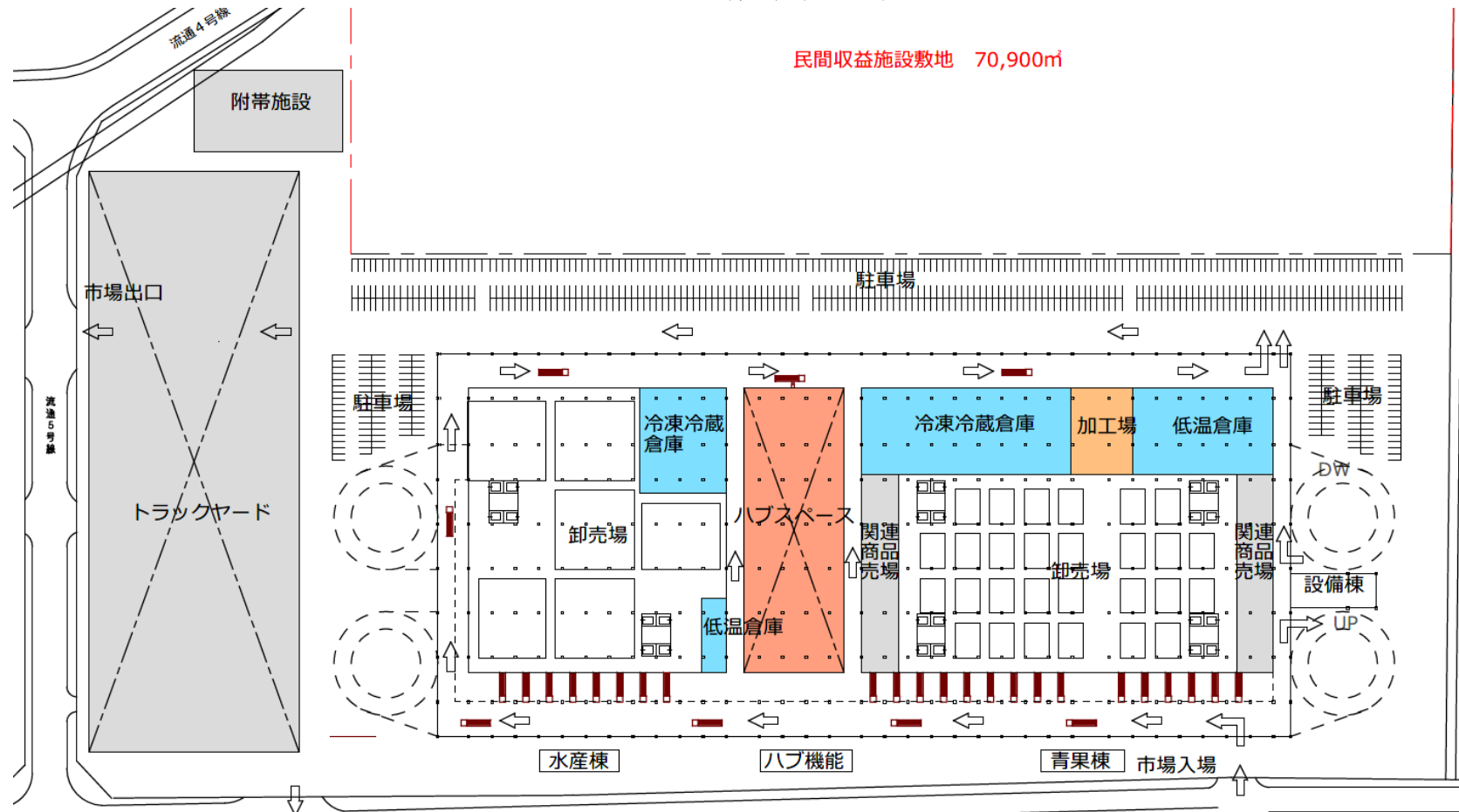
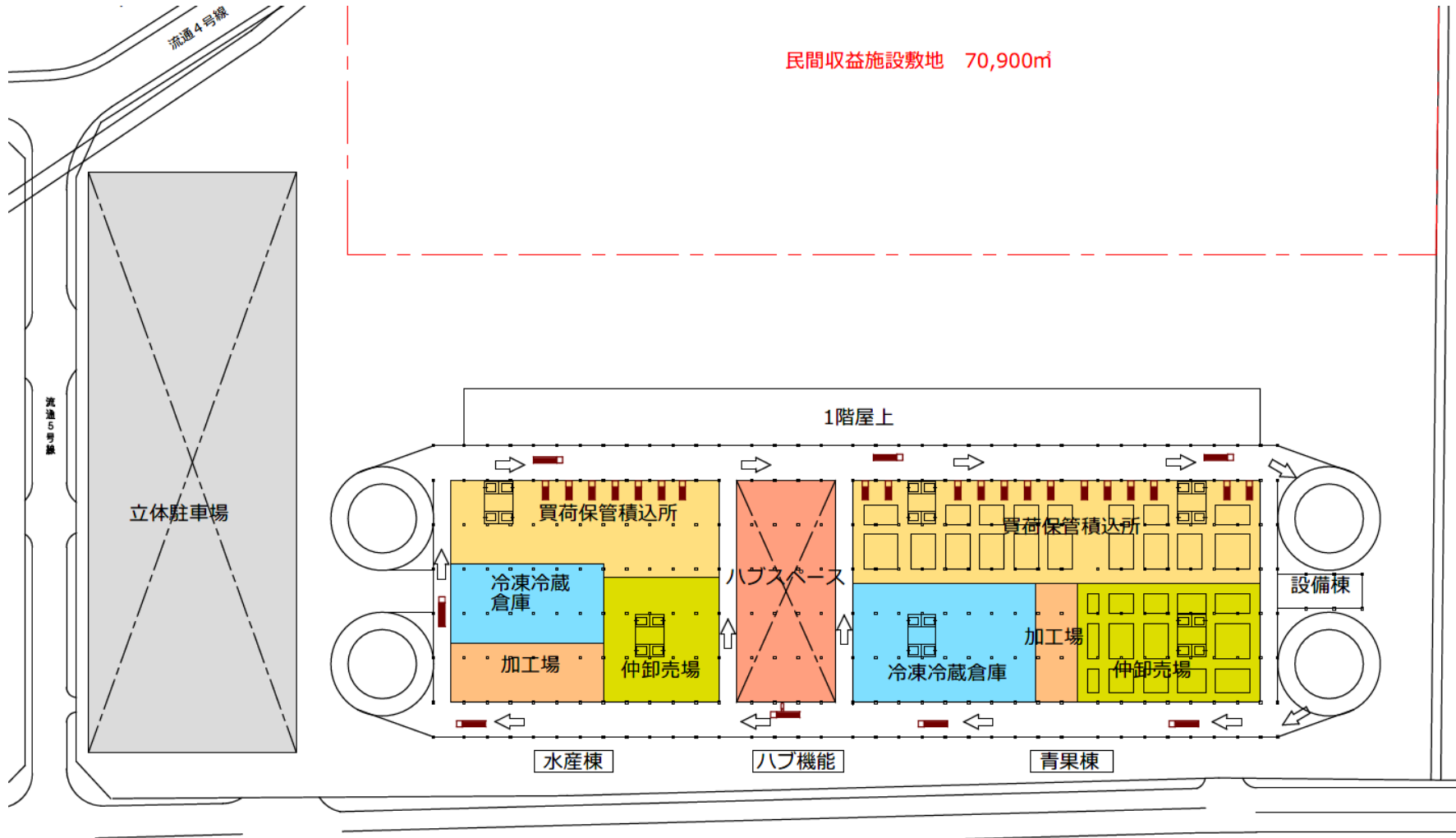


図 51 たたき台案（1）2F-3F 平面図

民間収益施設敷地 70,900㎡



2) たたき台案 (2)

たたき台案 (2) は、青果棟と水産棟に加えてハブ機能を一棟で計画し、場内物流動線に「垂直移動・搬送」が発生することを極力抑制し、利便性に配慮した案。

図 53 たたき台案 (2) 1F 平面図

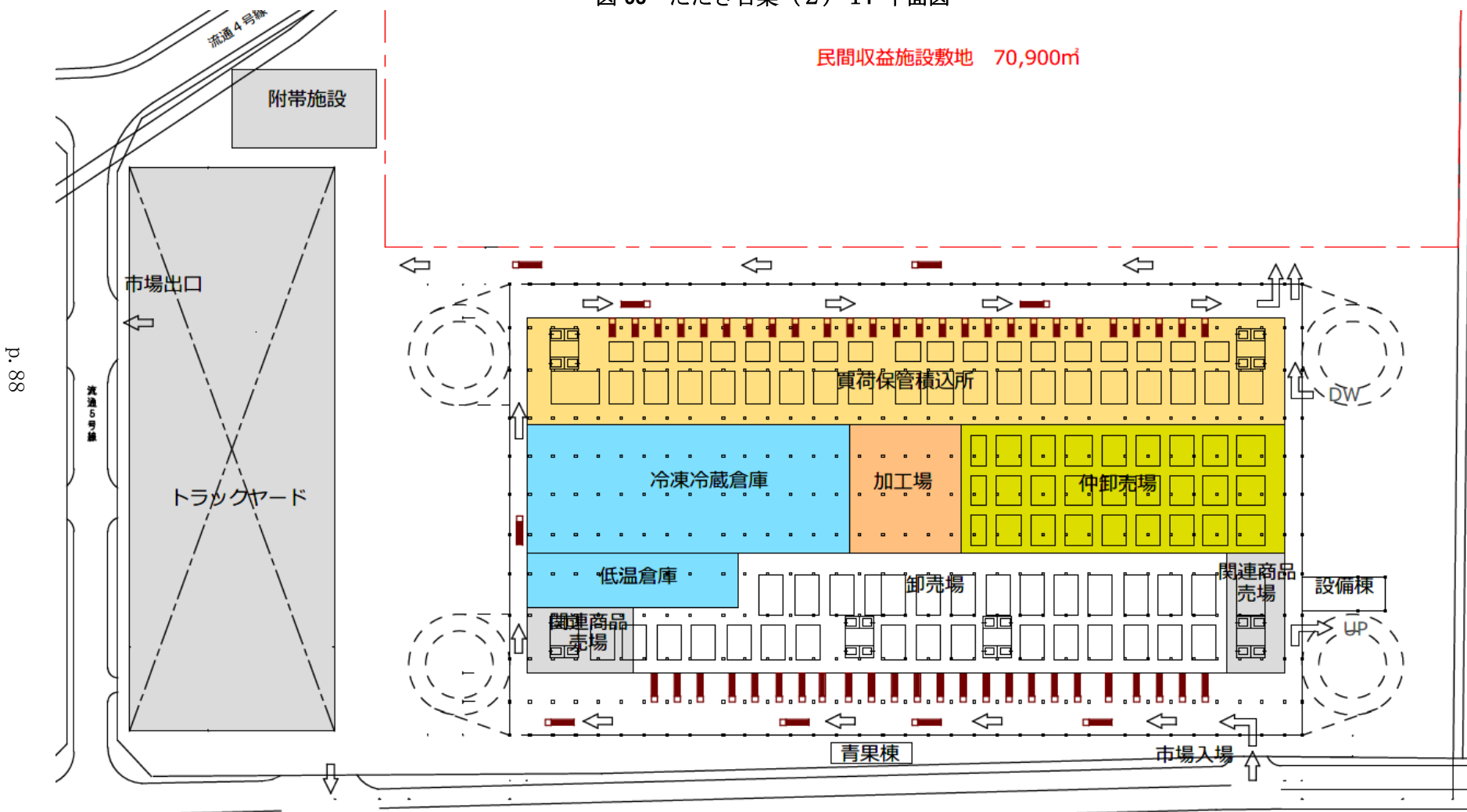
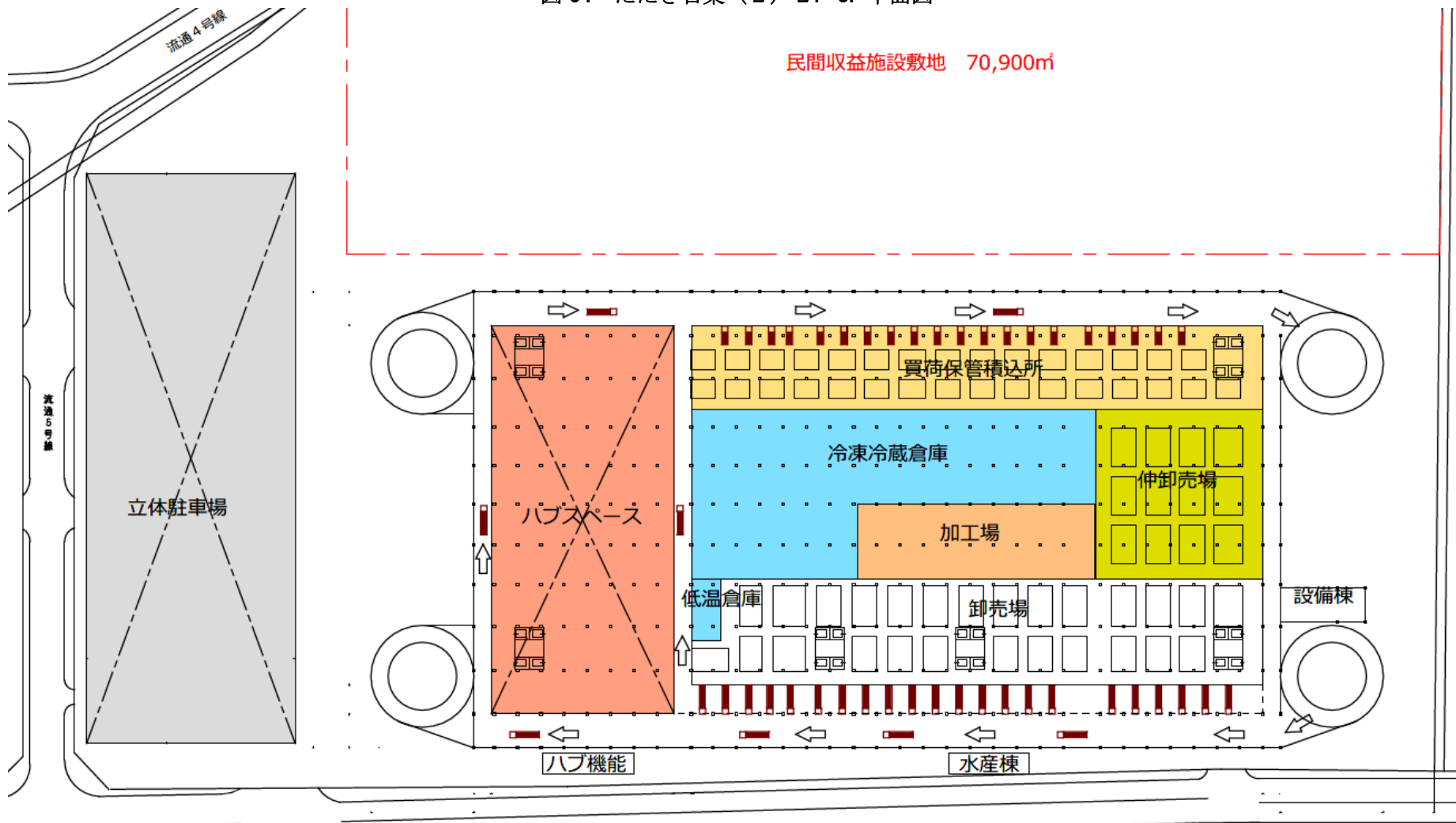


図 54 たたき台案（2） 2F-3F 平面図

民間収益施設敷地 70,900㎡



※2F/3Fは同一平面、4Fはたたき台案（1）と同様

(2) ヒアリング案/ヒアリング案（積層案）（2023年7月）

1) ヒアリング案

場内事業者へのヒアリング結果を基に、市場機能及び事務所・福利厚生機能を1～2階の低層階に配置し、3階は駐車場のみとした計画。青果棟と水産棟を別棟とし、現北部市場運送敷地を活用した配置計画。民間施設は南側に集約することで敷地を有効に利用。市場敷地内には2車線以上の周回車路を設け、物流動線に配慮した。

図 55 ヒアリング案 1F 平面図

■ポイント

- ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
- ・事務所・福利厚生機能は2階に配置
- ・タネ地（現北部運送）を活用した配置
- ・1階トラックヤード前の車路は3車線確保

敷地面積：約201,000㎡ - 約44,000㎡ = 約157,000㎡
 建築面積：約91,000㎡ + 付属施設2,000㎡ = 約93,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約59.3%
 法定容積200% > 計画容積約69%
 緑化面積（府整備敷地20%）約31,400㎡の内、計画面積17,000㎡

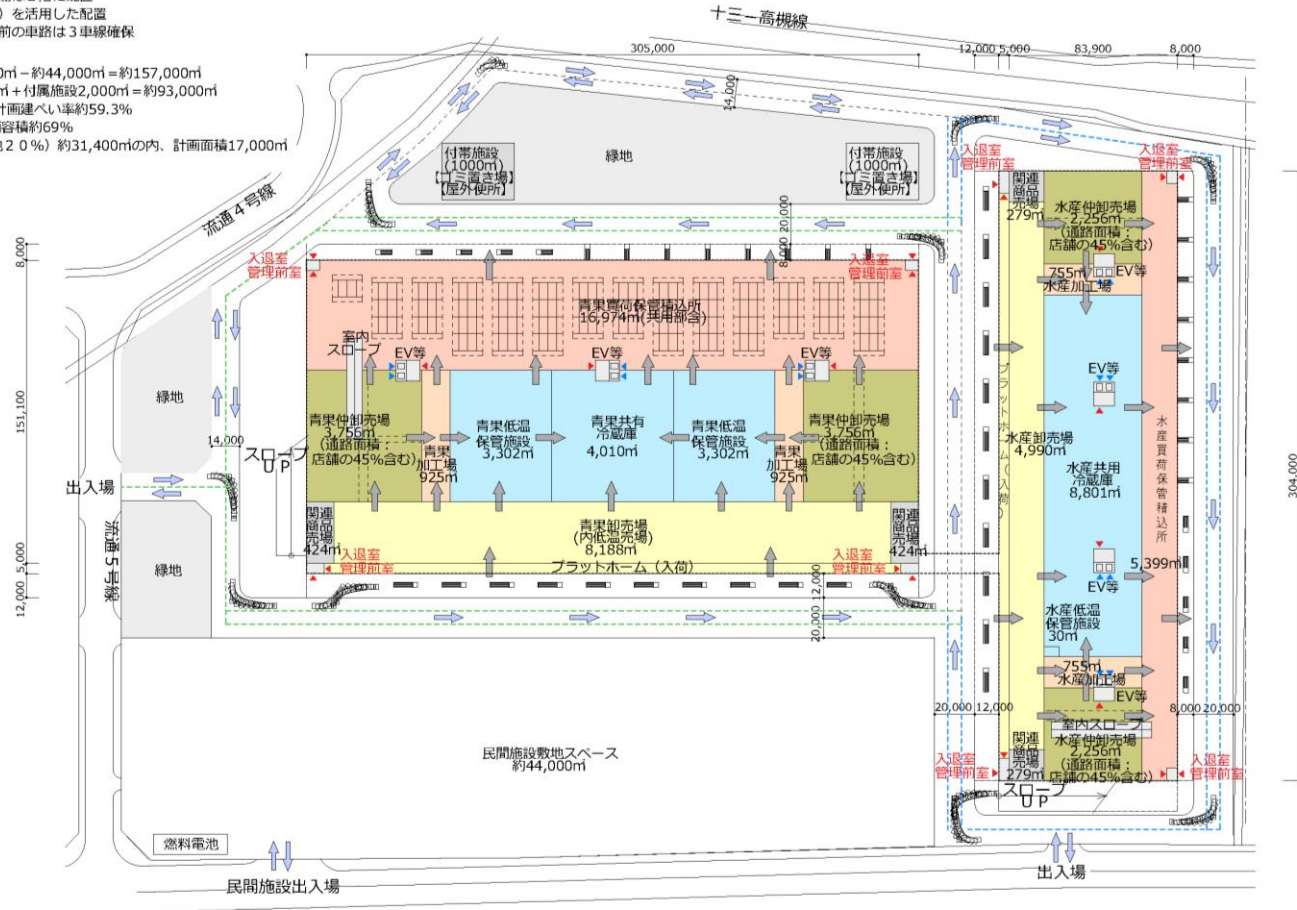


図 56 ヒアリング案 2F 平面図

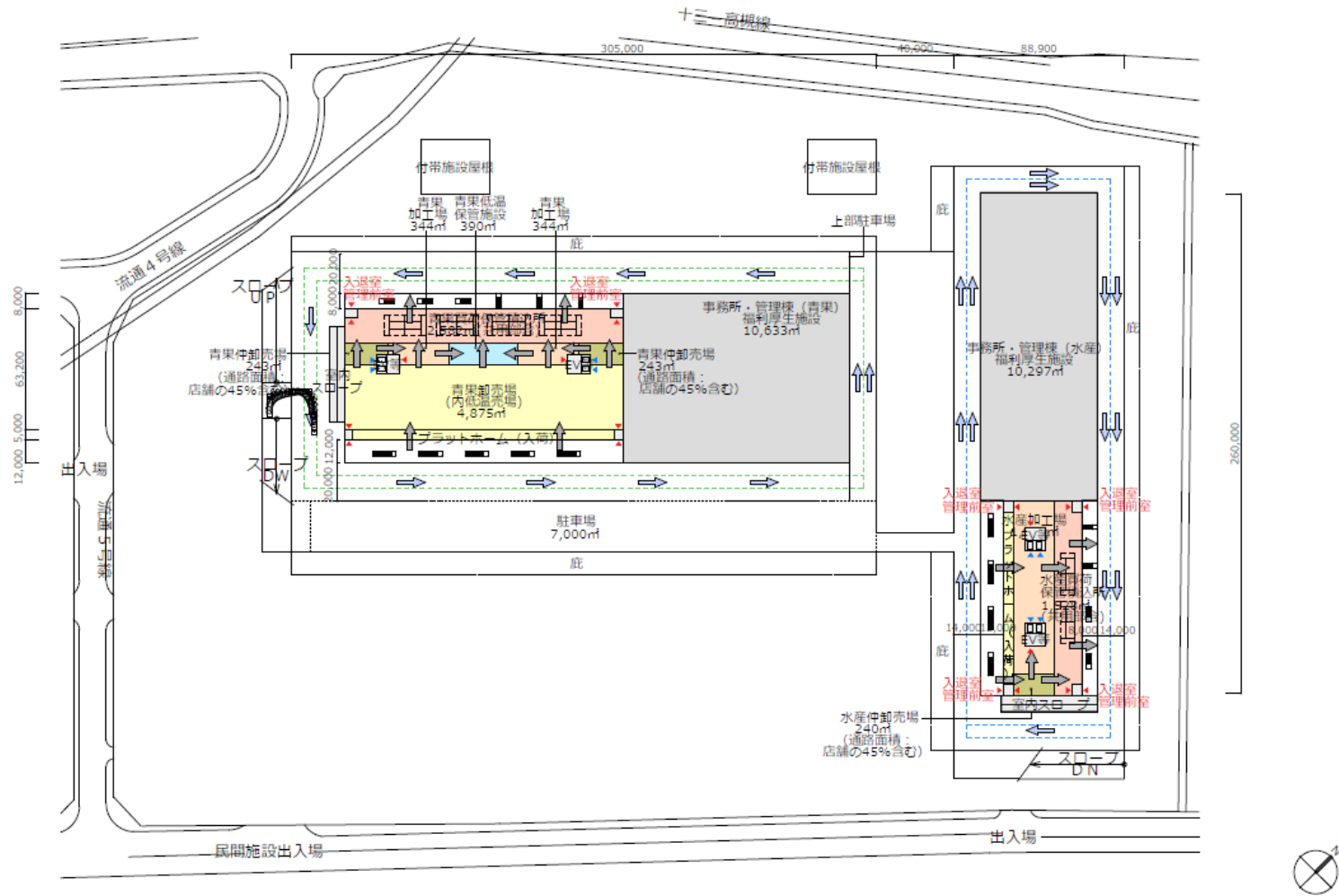
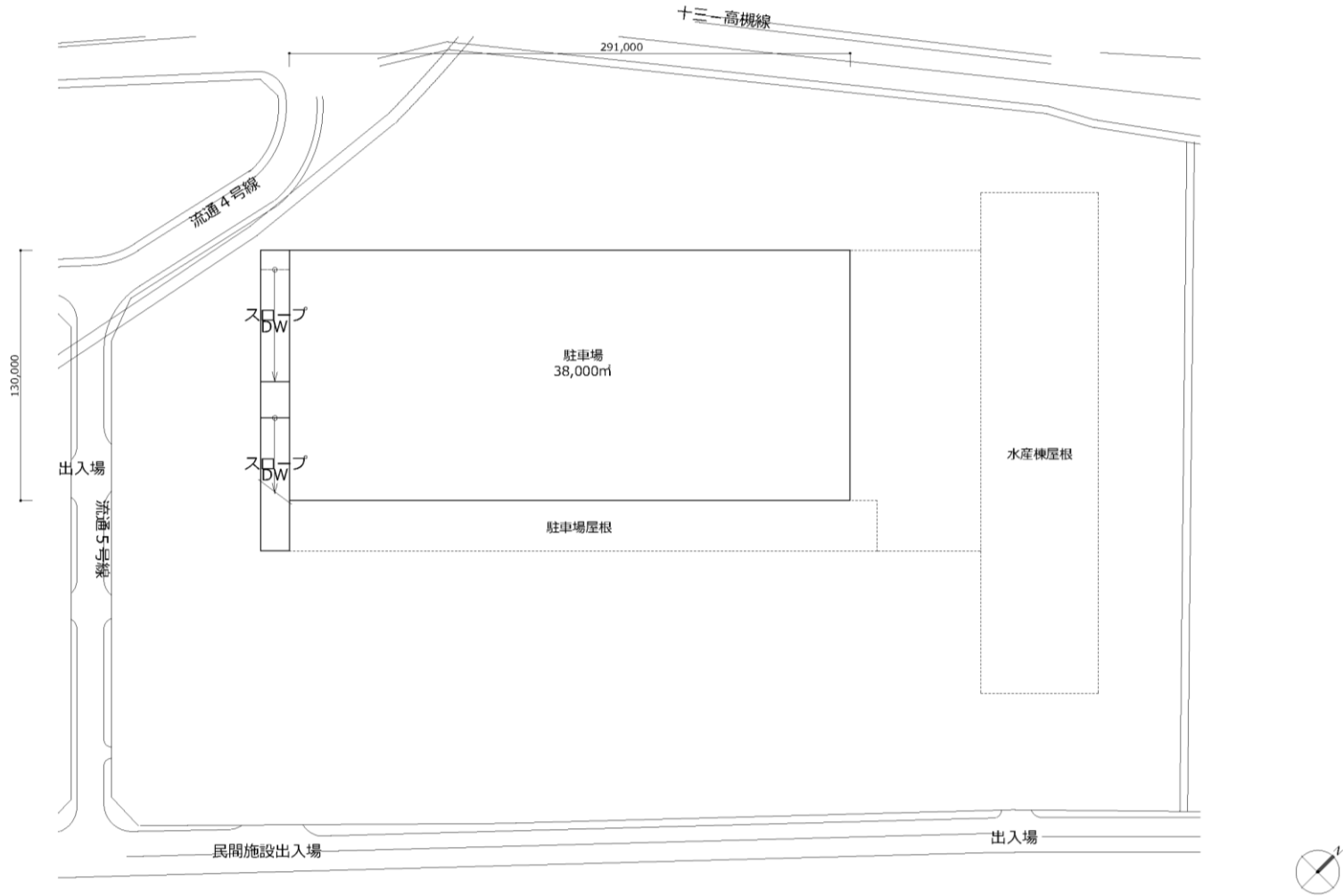


図 57 ヒアリング案 3F 平面図



2) ヒアリング案 (積層案)

建物の平面規模の縮小化検討のため、ヒアリング案で1階に配置していた青果共用冷蔵庫約4,000㎡、水産共用冷蔵庫約5,500㎡を2階へ配置した案。共用冷蔵庫の移動に伴い、事務所・管理棟、福利厚生施設は3階へ配置した。

図 58 ヒアリング案 (積層案) 1F 平面図

■ポイント

- ・ヒアリング結果に加え、青果・水産共用冷蔵庫を2階に配置
- ・事務所・福利厚生機能は3階に配置
- ・タネ地(現北部運送)を活用した配置
- ・1階トラックヤード前の車路は3車線確保

敷地面積：約201,000㎡ - 約52,000㎡ = 約149,000㎡
 建築面積：約78,000㎡ + 付属施設2,000㎡ = 約80,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約54%
 法定容積200% > 計画容積約73%
 緑化面積(府整備敷地2.0%) 約29,800㎡の内、計画面積17,500㎡

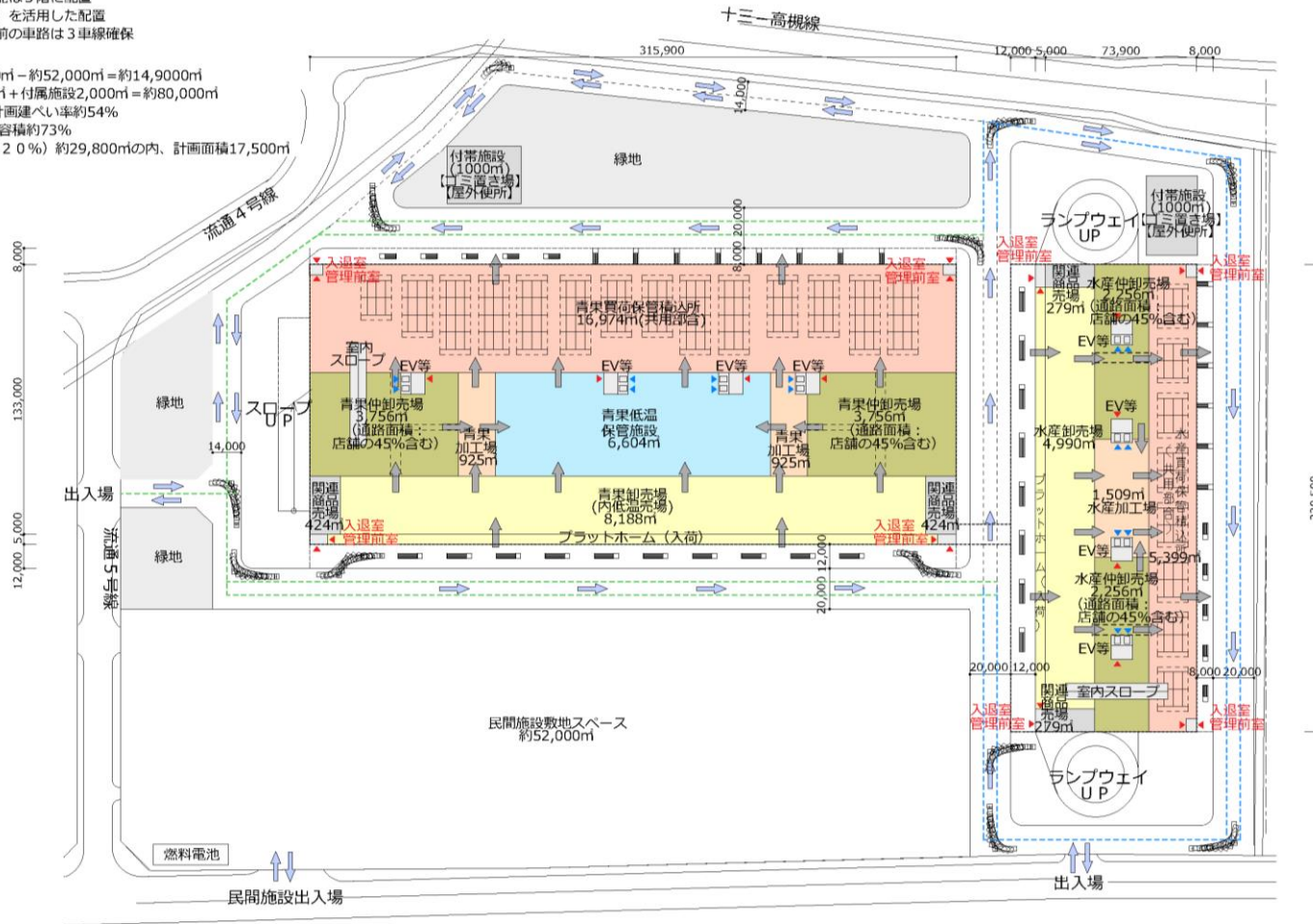


図 59 ヒアリング案 (積層案) 2F 平面図

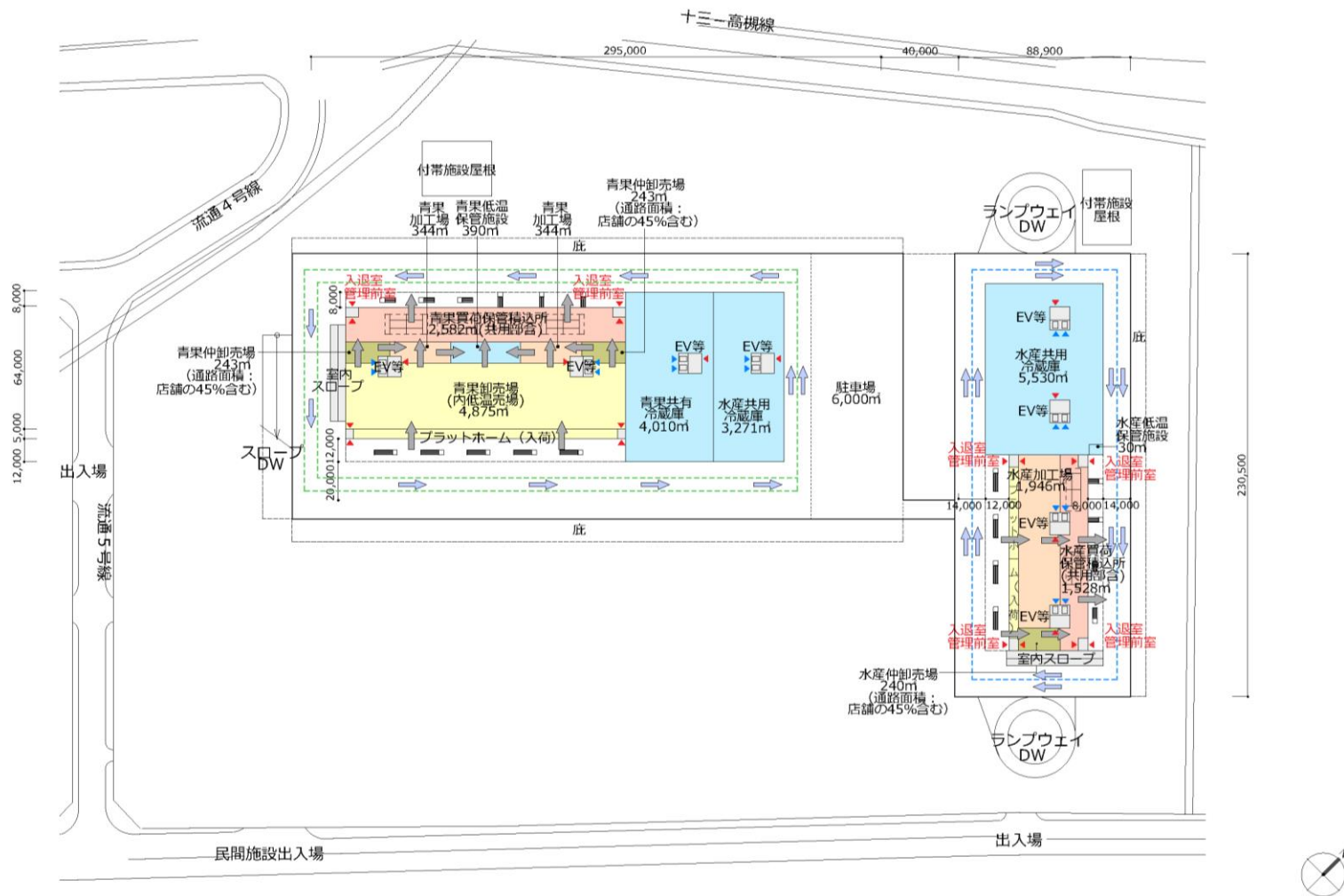
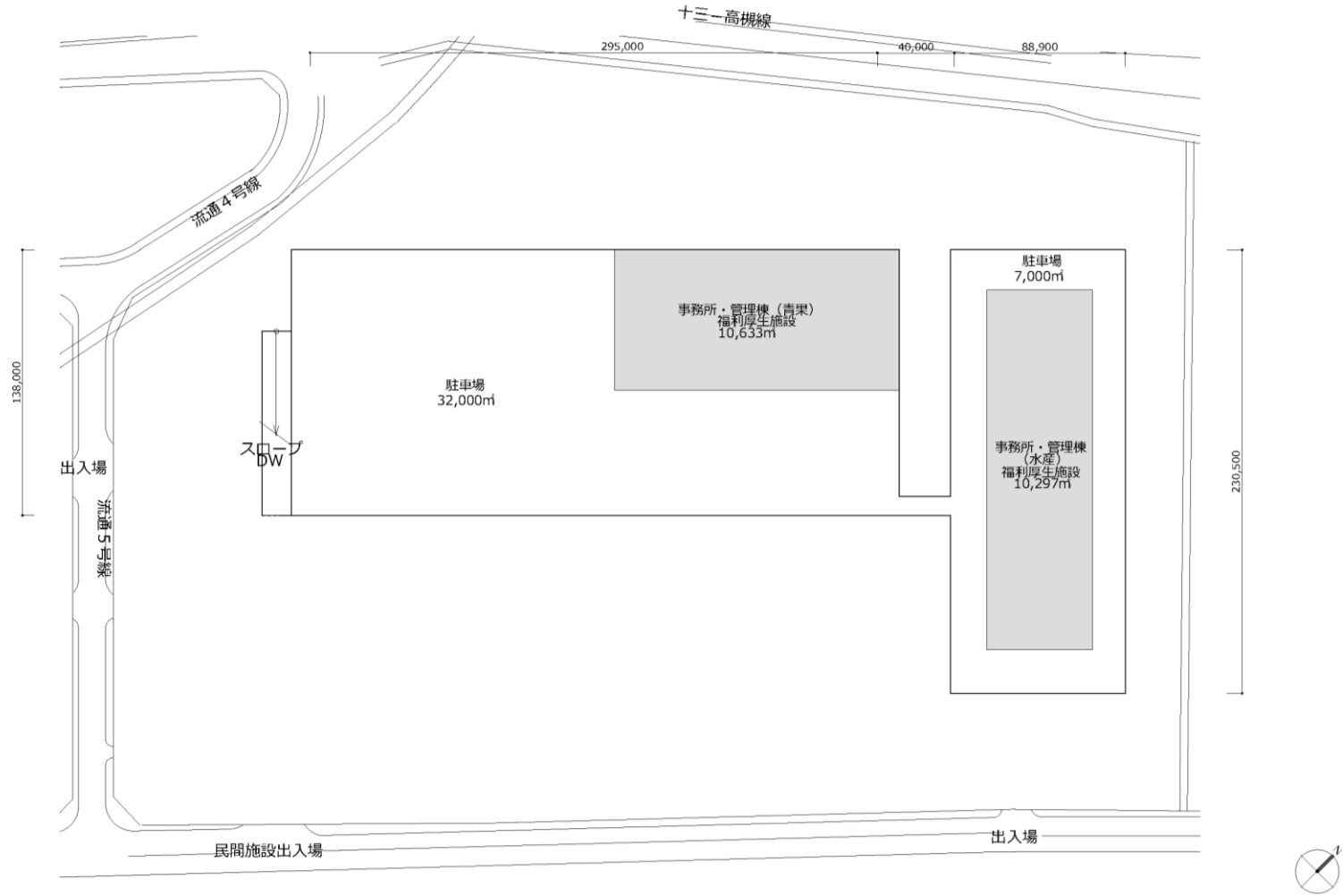


図 60 ヒアリング案 (積層案) 3F 平面図



(3) 意向確認案 (2023年10月)

1) 意向確認案 (南側民間案)

ヒアリング案から各機能の面積を精査し、さらに市場敷地内の場内車路を効率性と安全性に配慮して2車線整備した案。意向確認結果を基に、仲卸店舗横に低温保管施設の併設を検討した。

図 61 意向確認案(南側民間) 1F 平面図

■ポイント

- ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
- ・事務所・福利厚生機能は2階に配置
- ・タネ地(現北部運送)を活用した配置
- ・1階パースの前面車路は2車線確保

敷地面積：約201,300㎡ - 約46,000㎡ = 約155,300㎡
 建築面積：約91,000㎡ + 付属施設2,000㎡ = 約93,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約59.8%
 法定容積200% > 計画容積約69%
 緑地面積：公共整備 20% = 約31,000㎡
 計画 約16% = 約24,500㎡

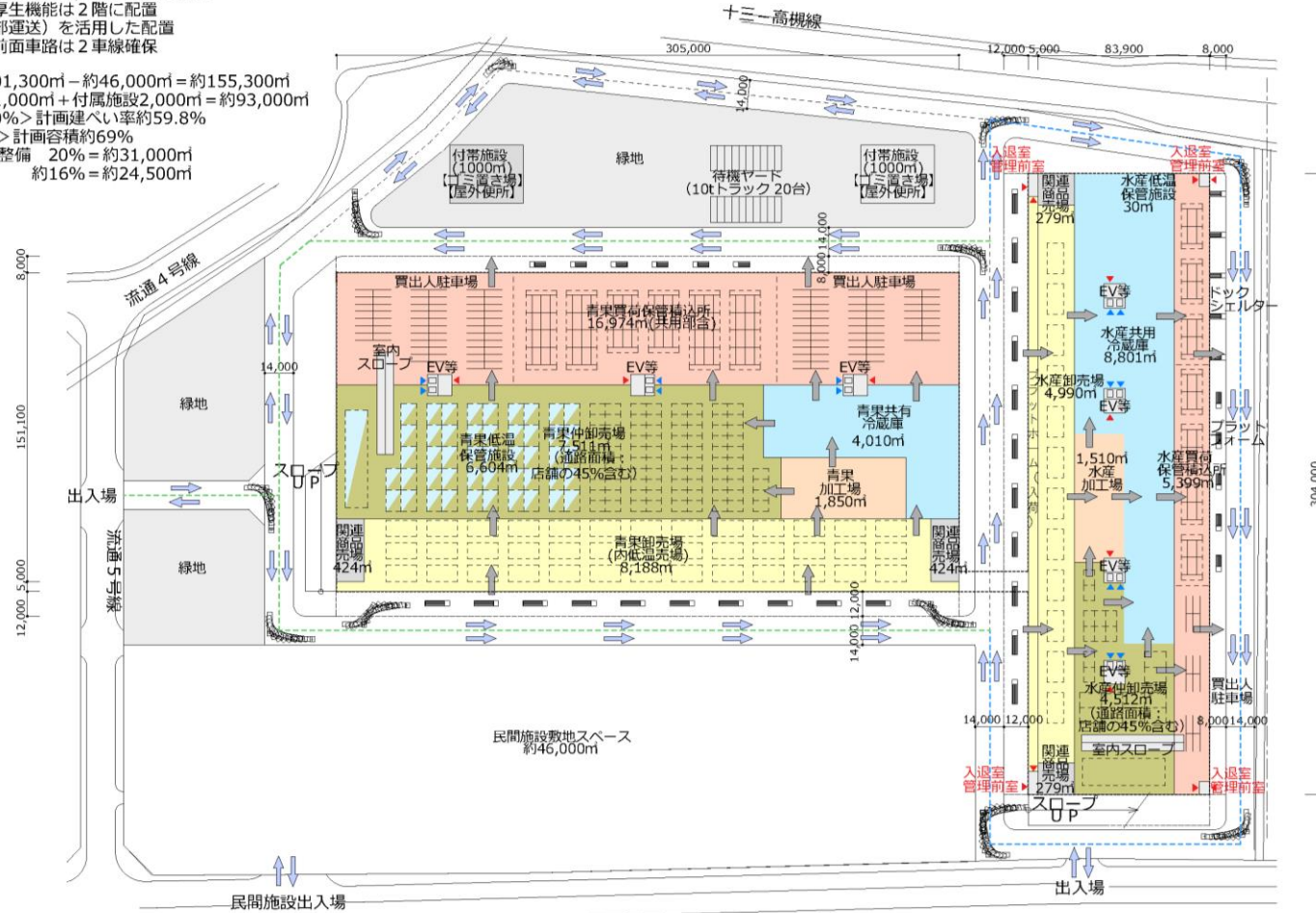


図 62 意向確認案(南側民間) 2F 平面図

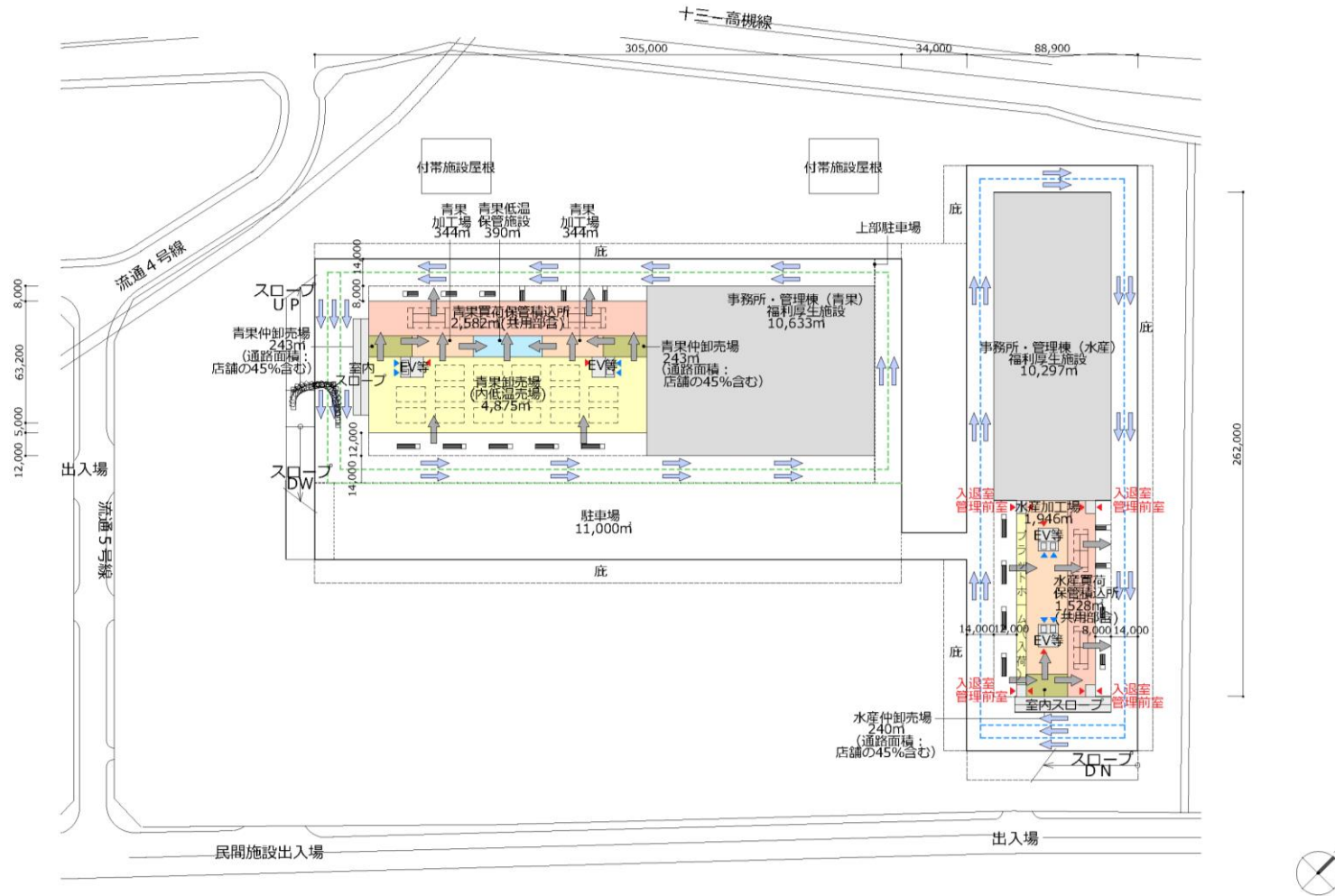


図 63 意向確認案(南側民間) 3F 平面図

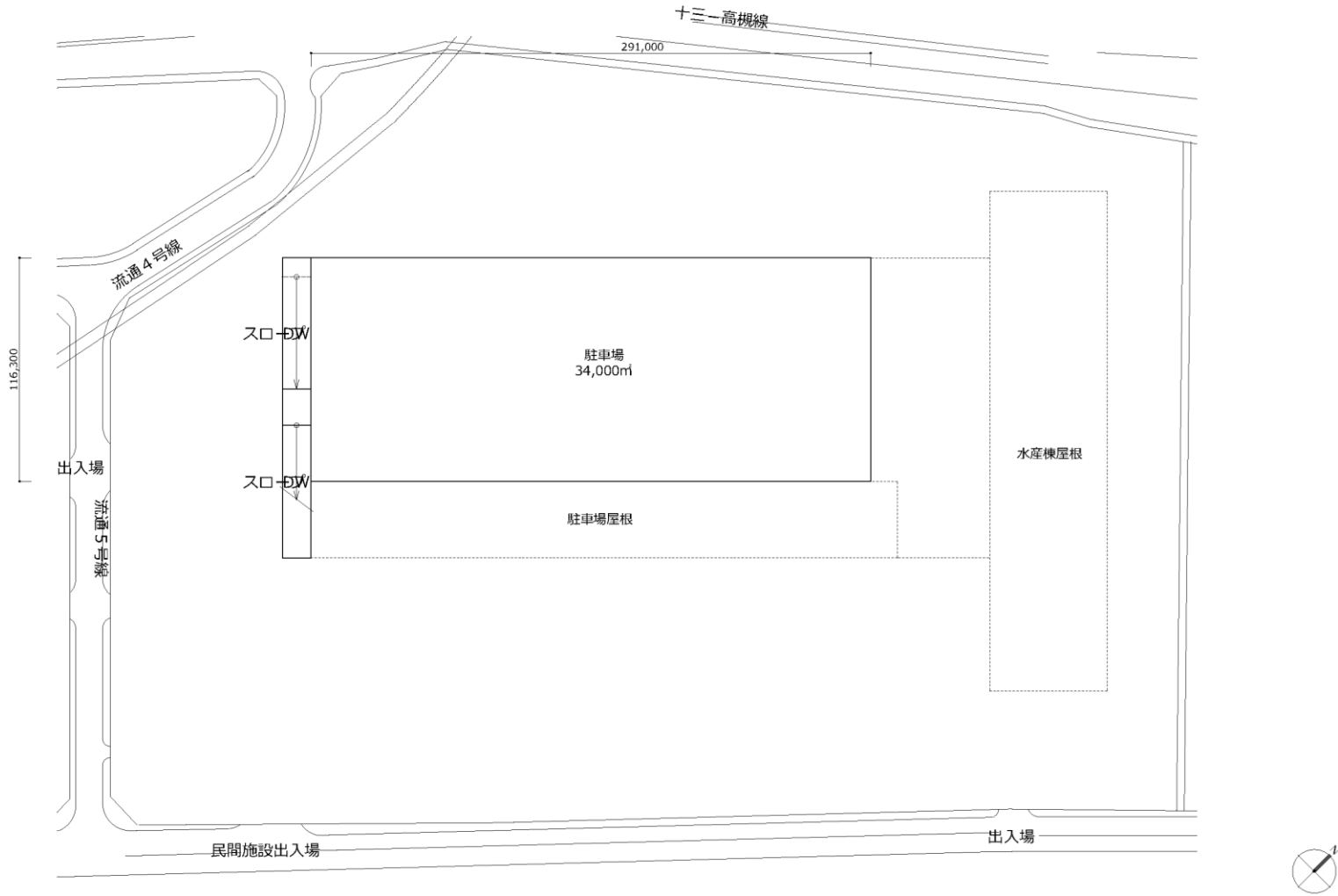
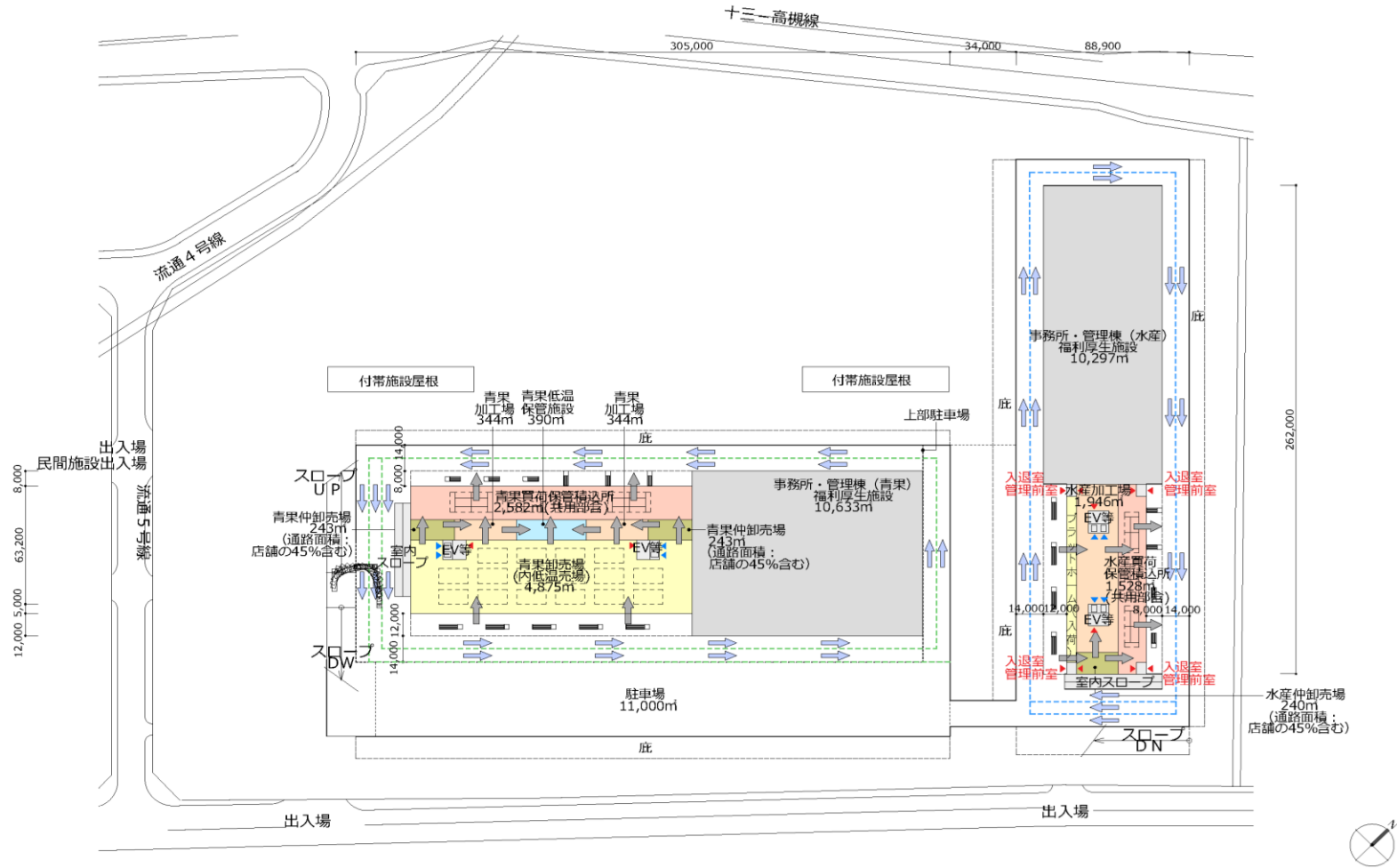


図 65 意向確認案(北側民間) 2F 平面図



p.100

図 66 意向確認案(北側民間) 3F 平面図



(4) 再整備計画案 (2023年10月)

意向確認案に対し、各エリアの機能に必要な面積を精査し更新。既存管理棟に配置される一部機能を関連棟として別棟で計画した。

1) 再整備計画案 (南側民間案)

図 67 再整備計画案 (南側民間案) 1F 平面図

- ポイント
- ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
 - ・事務所・福利厚生機能は上階に配置
 - ・タナ地(現北部運送)を活用した配置
 - ・1階バスの前面車路は2車線確保

敷地面積：約201,300㎡-約46,000㎡=約155,300㎡
 建築面積：約82,000㎡+付属施設2,000㎡
 +関連棟約1,000㎡=約84,000㎡
 法定建ぺい率60%>計画建ぺい率約54.0%
 法定容積200%>計画容積約61.6%
 緑地面積：公共整備 20%=約31,000㎡
 計画 約21%=約33,000㎡

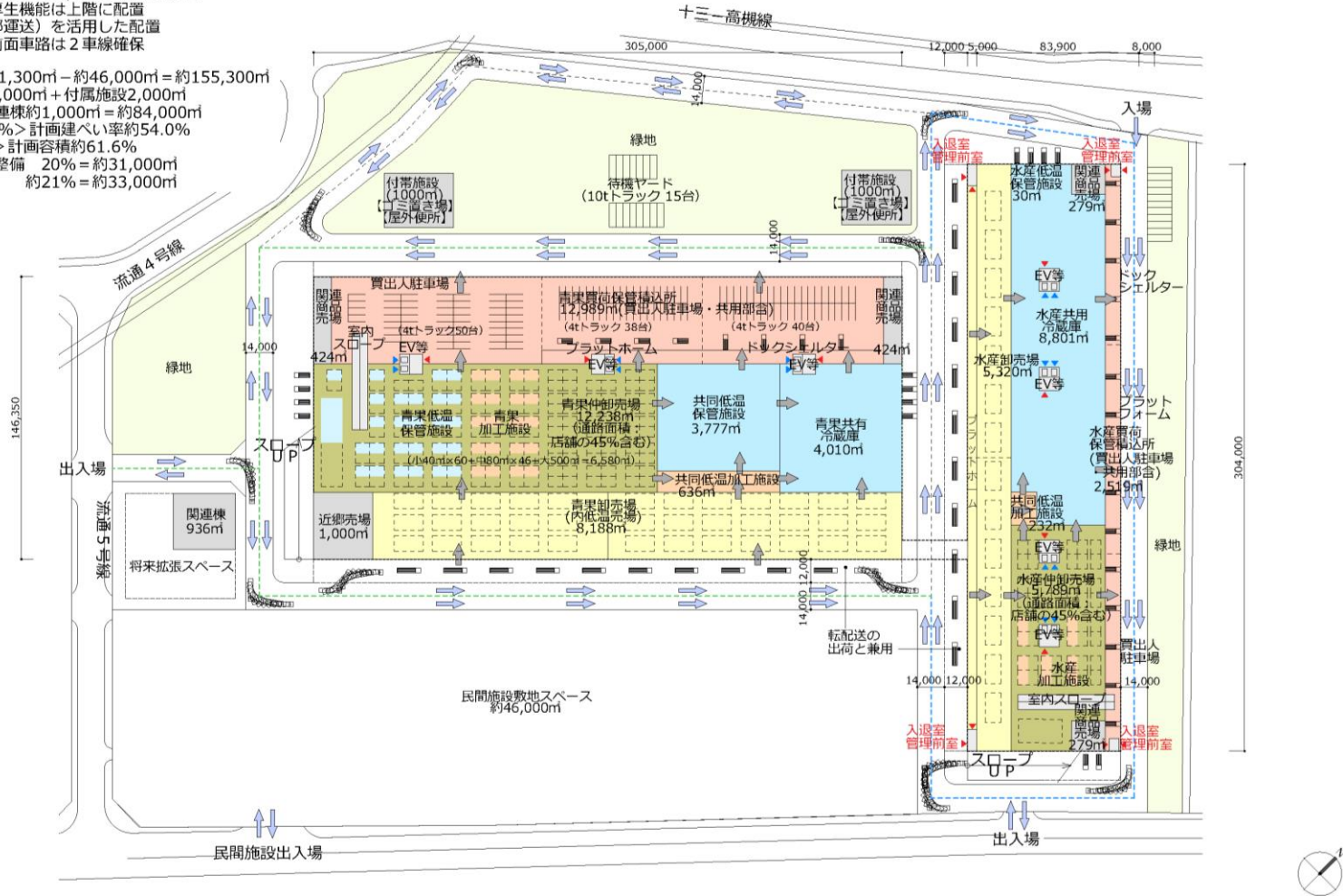


図 68 再生整備計画案（南側民間案） 2F 平面図

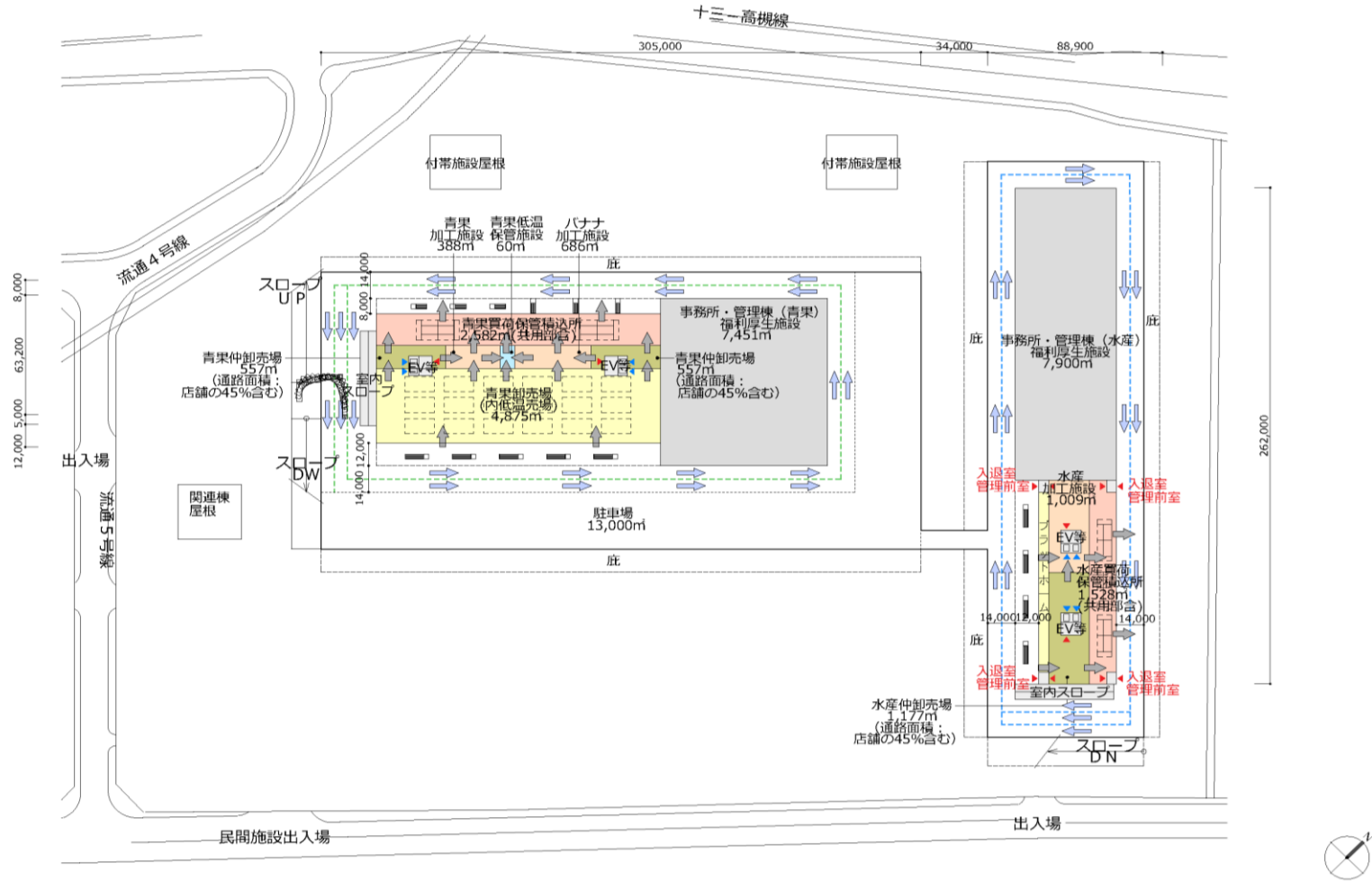
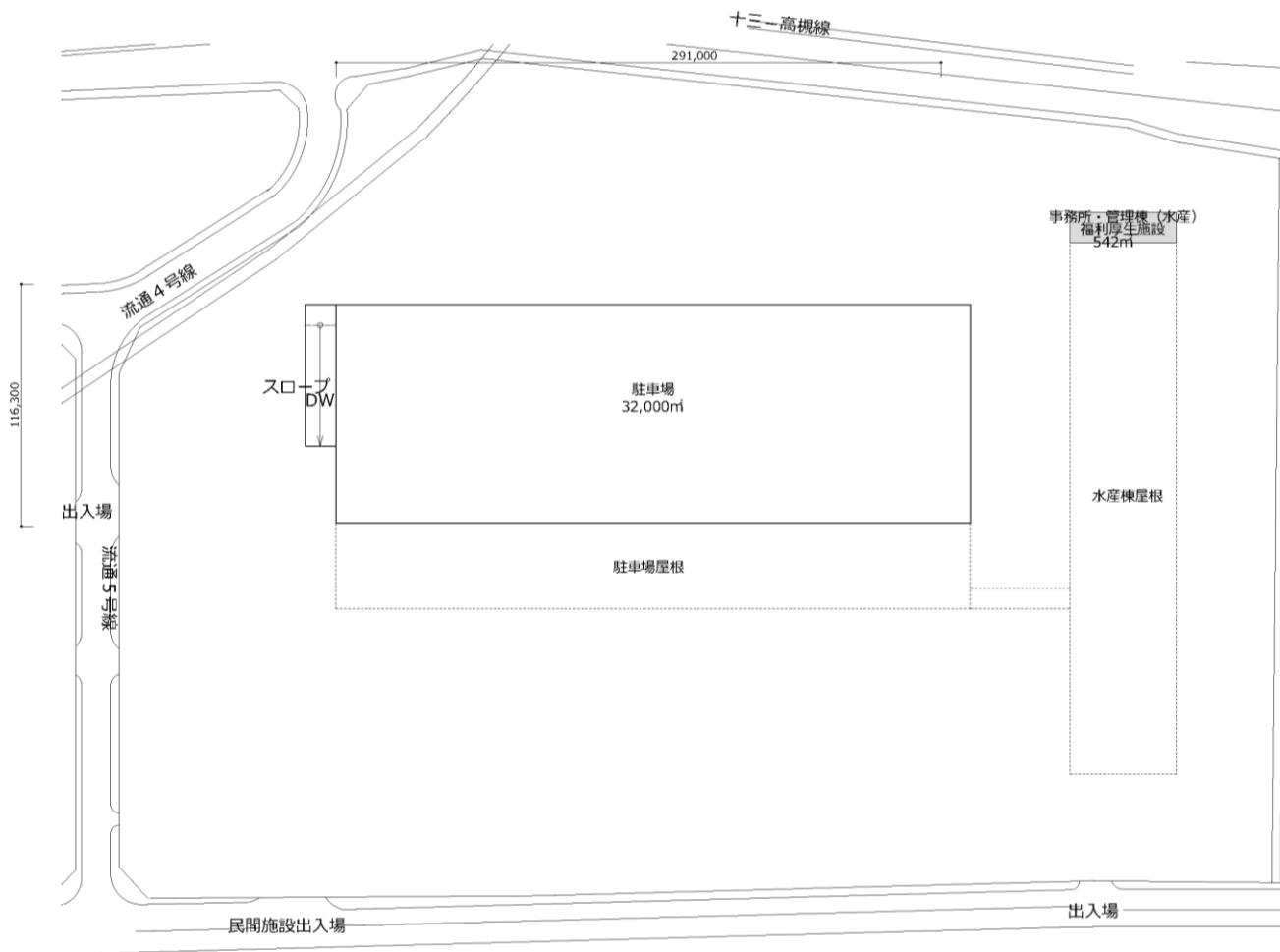


図 69 再整備計画案(南側民間案) 3F 平面図



2) 再整備計画案 (北側民間案)

再整備計画案(意向確認案)で南側に配置していた民間施設を北側に移動した計画した。

図 70 再整備計画案 (北側民間案) 1F 平面図

■ポイント

- ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
- ・事務所・福利厚生機能は上階に配置
- ・タネ地(現北部運送)を活用した配置
- ・1階パースの前面車路は2車線確保

敷地面積：約201,300㎡ - 約46,000㎡ = 約155,300㎡

建築面積：約82,000㎡ + 付属施設2,000㎡

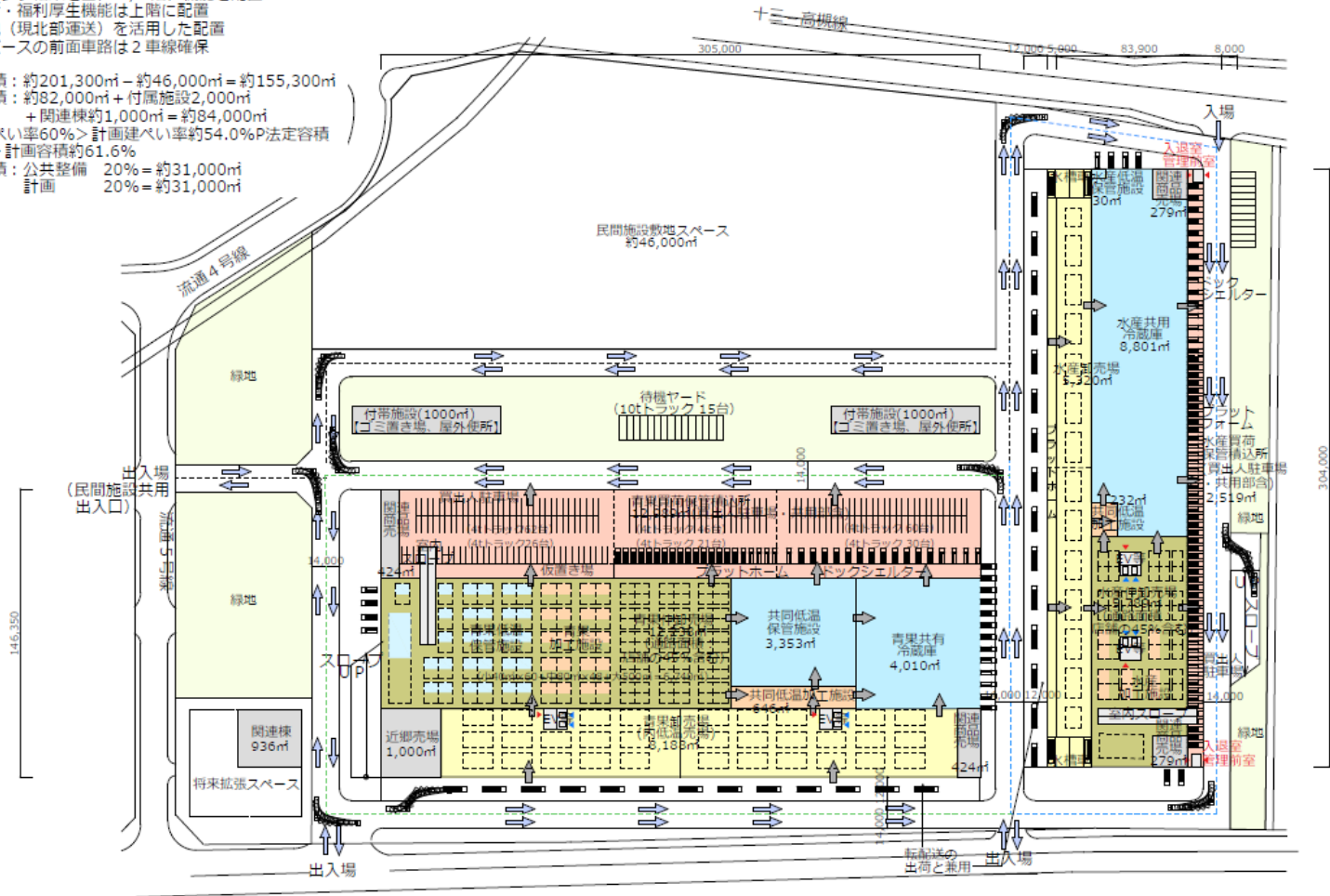
+ 関連棟約1,000㎡ = 約84,000㎡

法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約54.0% P法定容積

200% > 計画容積約61.6%

緑地面積：公共整備 20% = 約31,000㎡

計画 20% = 約31,000㎡



3) 再整備計画案 (面積削減案)

再整備計画案(意向確認案)の各機能面積を20%縮減、且つ10%を将来対応エリアとして2階へ配置した案。

図 71 再整備計画案 (面積削減案) 1F 平面図

■ポイント

- 再整備計画案 (意向確認案) の各機能面積を20%を縮減、且つ10%を将来対応エリアとして2階へ配置した案。

敷地面積：約201,300㎡ - 約56,000㎡ = 約145,300㎡
 建築面積：約68,000㎡ + 付属施設2,000㎡
 + 関連棟約2,000㎡ = 約72,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約49.5%
 法定容積200% > 計画容積約57.9%
 緑地面積：公共整備 20% = 約29,000㎡
 計画 約23% = 約34,000㎡

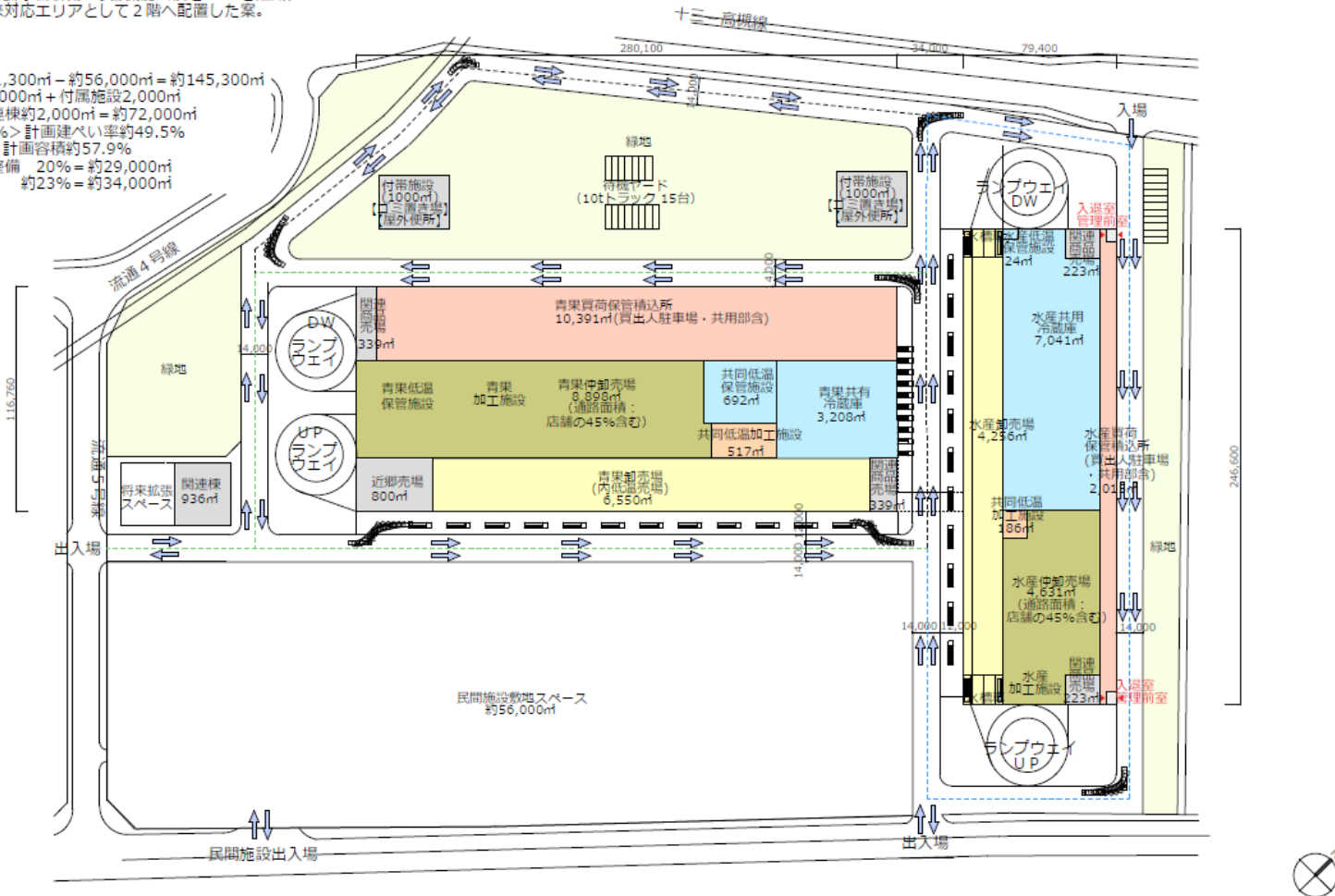


図 72 再整備計画案 (面積削減案) 2F 平面図

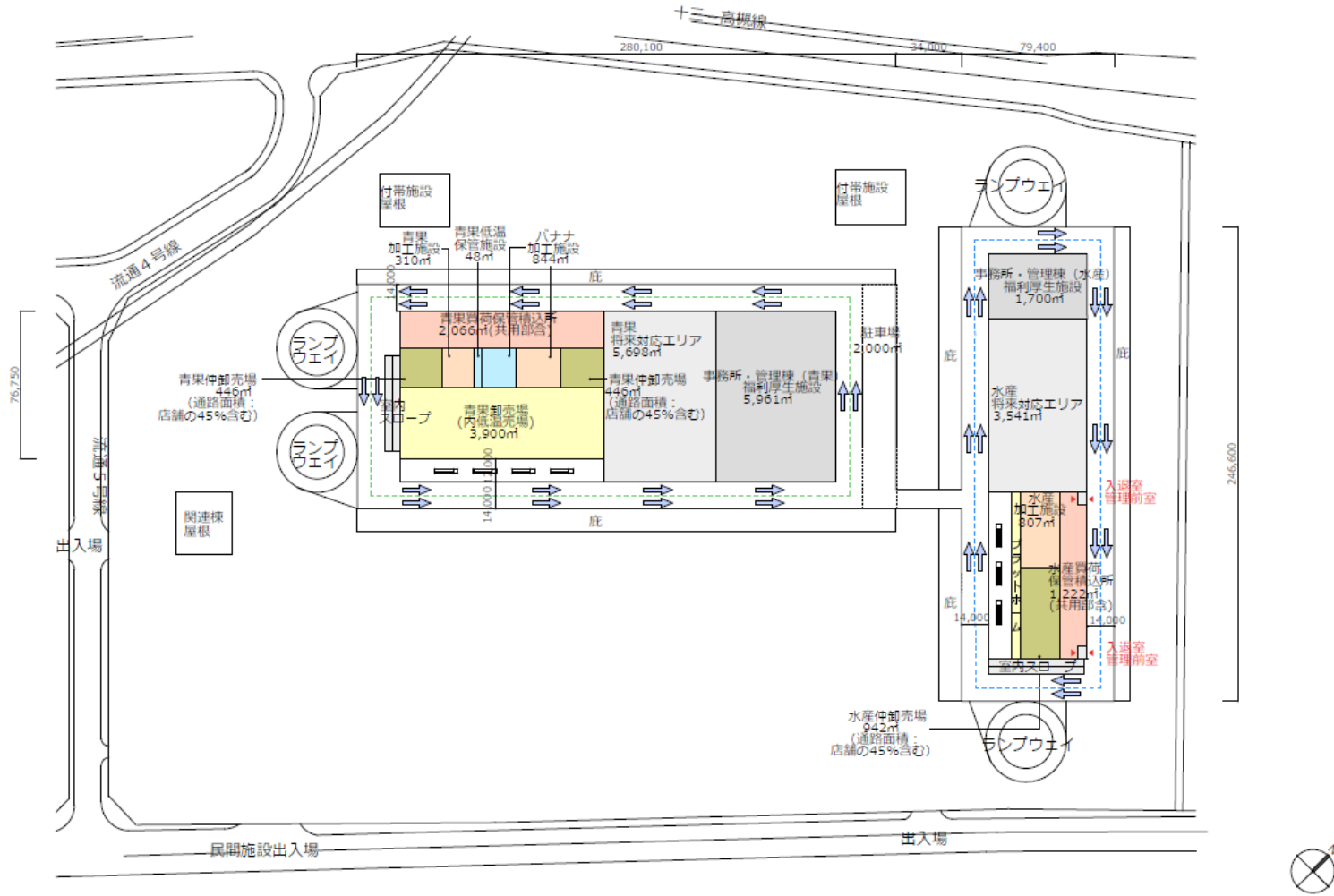
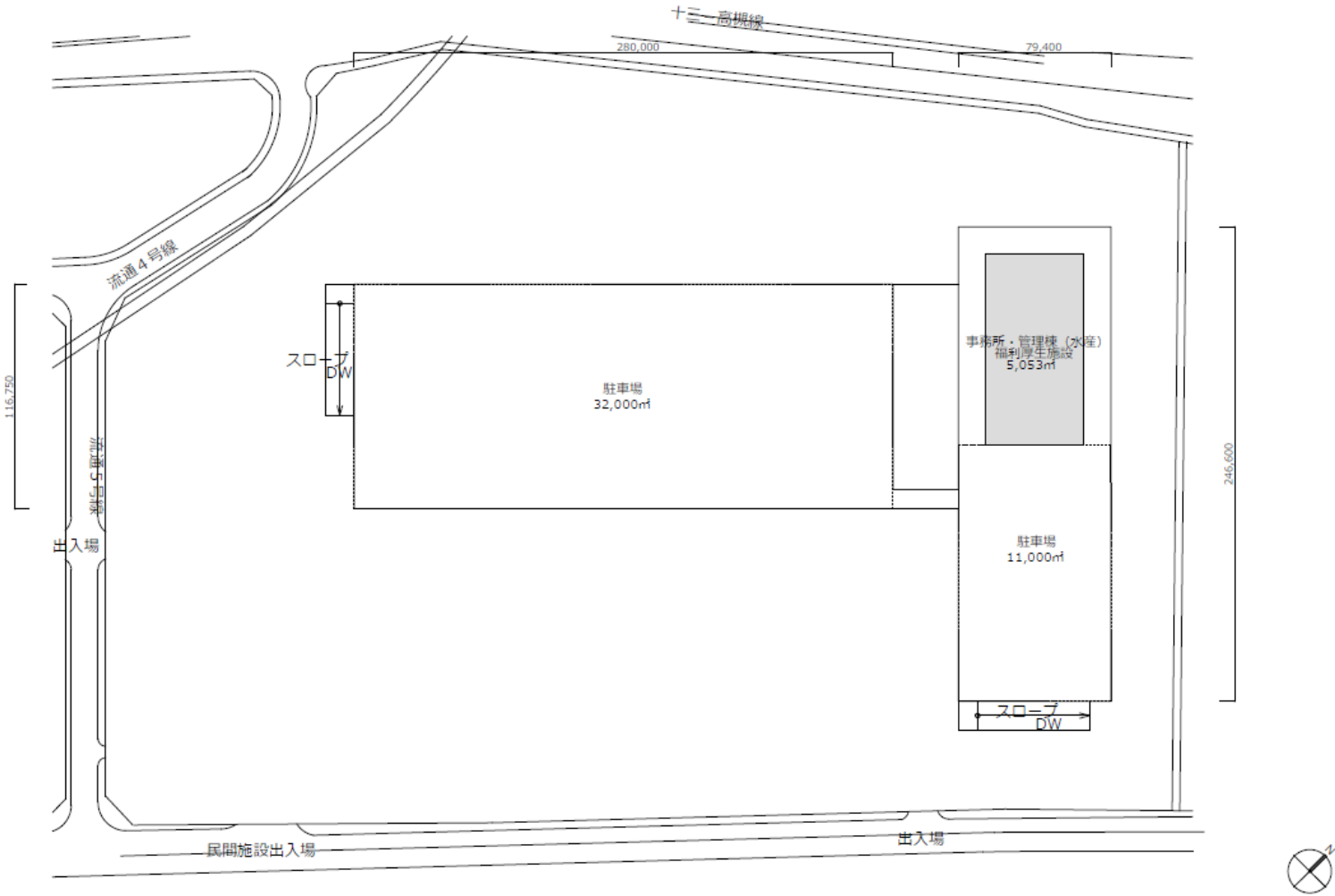


図 73 再整備計画案 面積圧縮案 3F 平面図



4) 再整備計画案 (既存管理棟残置案)

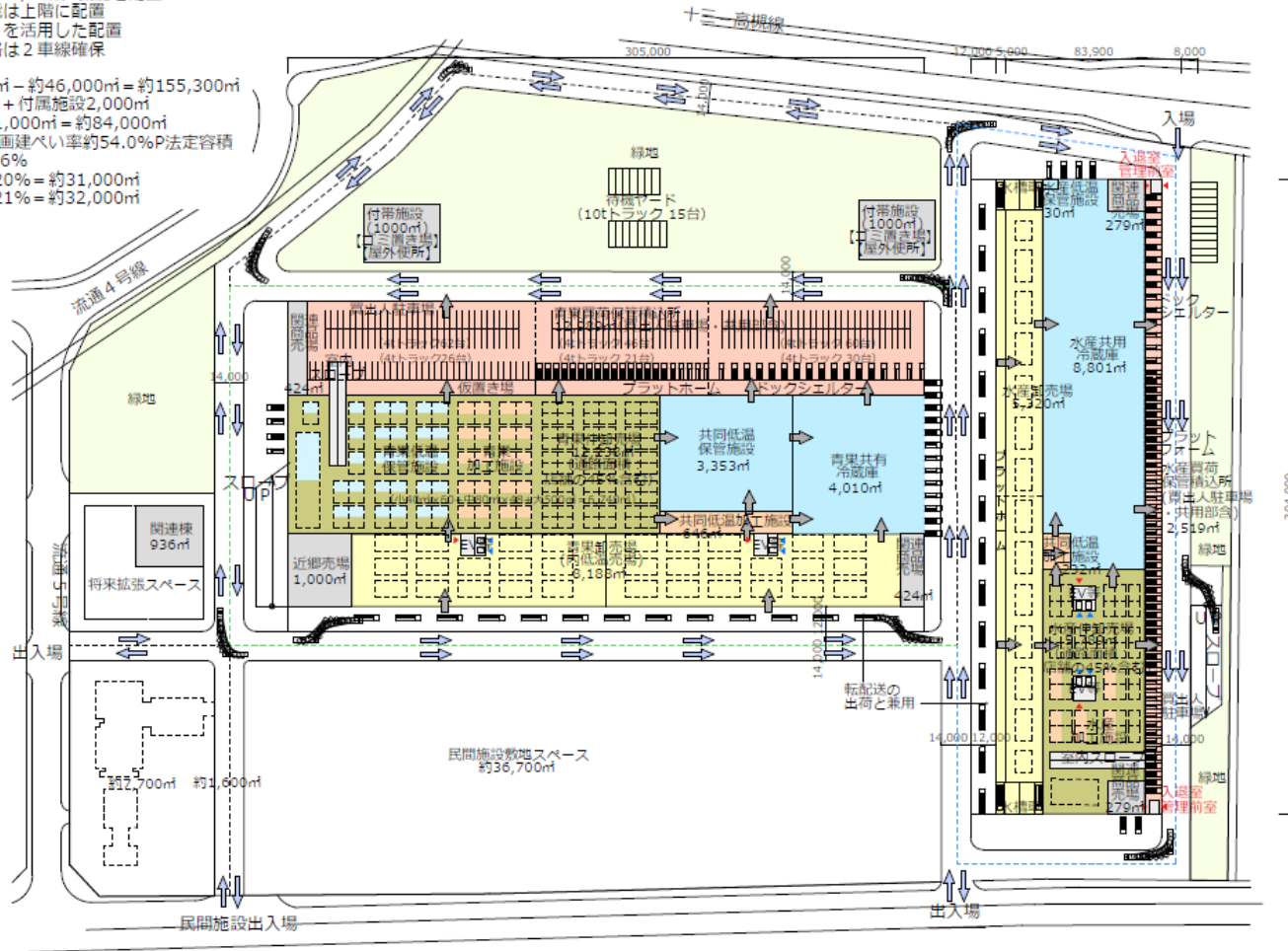
再整備計画案(意向確認案)をベースとして、既存の管理棟を残置した案。管理等の残置により、民間施設の敷地面積は再整備計画案中で最小となる。

図 74 再整備計画案 既存棟残置案 1F 平面図

■ポイント

- ・ヒアリング結果を基に1,2階に機能を配置
- ・事務所・福利厚生機能は上階に配置
- ・タネ地(現北部運送)を活用した配置
- ・1階パースの前面車路は2車線確保

敷地面積: 約201,300㎡ - 約46,000㎡ = 約155,300㎡
 建築面積: 約82,000㎡ + 付属施設2,000㎡
 + 関連棟約1,000㎡ = 約84,000㎡
 法定建ぺい率60% > 計画建ぺい率約54.0%P法定容積
 200% > 計画容積約61.6%
 緑地面積: 公共整備 20% = 約31,000㎡
 計画 約21% = 約32,000㎡



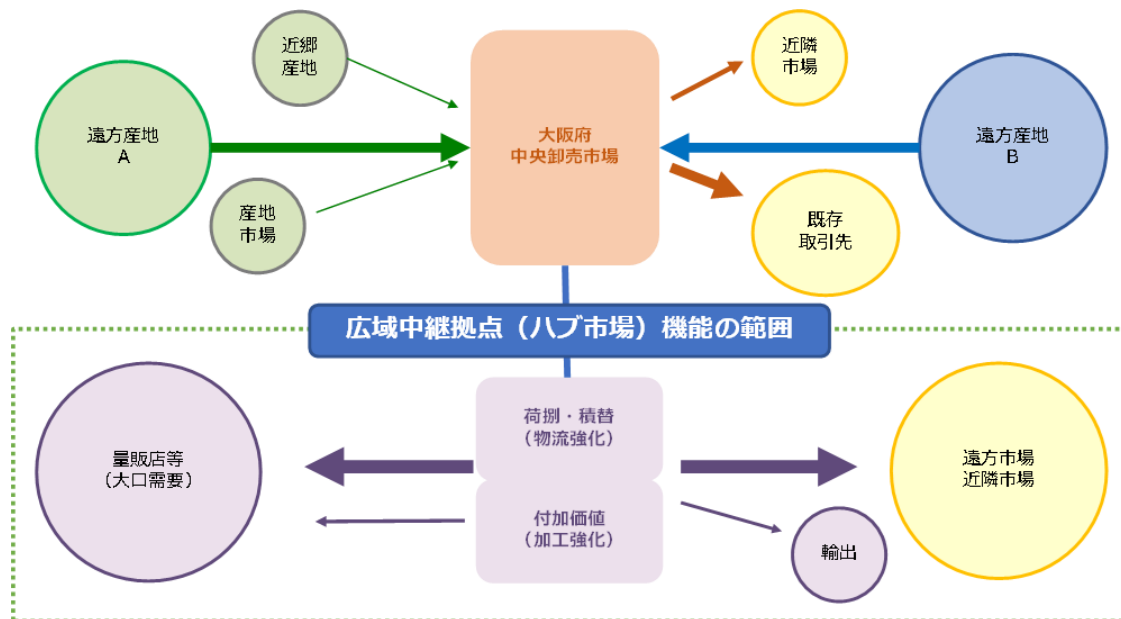
第 8 章 今後の検討課題

(1) 広域中継拠点化（ハブ市場化）に向けた整備方針

【たたき台での考え方】

- ・大量・多品目の集荷、荷捌き、情報通信技術等を活用した物流機能の強化を目指すとともに、特に、「荷捌・積替（物流）」機能の強化により量販店等の大口需要や輸出に十分な対応が可能となる施設の整備を検討することを方針として打ち出した。

図24 大阪府中央卸売市場ハブ化のイメージ（再掲）



【場内事業者へのヒアリング結果】

○青果部 卸業者

- ・広域物流の設置場所や大阪市本場・東部市場への物流拠点となる可能性もある。
- ・仲卸業者を通じた量販店などへの配送機能ニーズは増加すると思われる。

○青果部 仲卸業者

- ・選ばれる市場になるためにはいかに早く荷が引けるかが重要。

○水産物部 卸業者

- ・本場から転送を受ける形（青果とは逆）を想定。
- ・大口量販対応を見据えた施設・機能の設備が必要。

○水産物部 仲卸業者

- ・ハブ機能の定義の明確化が必要。

【今後の検討課題】

- ・今後、大阪府下の本場・東部・北部3市場における棲み分け・連携を意識した広域中継拠点化に向け必要な施設機能として①高付加価値型商品を生産する市場機能（セリ・相対→保管・加工が可能な市場）、②選ばれる市場となるよう物流機能面の強化や効率化などが挙げられ、それに関して更なる検討が必要となることや、整備計画にあわせた運営計画の検討が必要となる。また、ハブ市場化については卸・仲卸の経営戦略とも密接に関係することから、事業者としてそれぞれ考え方を整理することが重要となる。

(2) 品質管理・衛生管理の高度化

【場内事業者へのヒアリング結果】

○青果部 卸業者

- ・物流動線や整備・維持管理コスト等をふまえると「開放型」として低温スペースを充実させる形が現実的。

○青果部 仲卸業者

- ・「閉鎖型」のメリットは大きくない。

○水産物部 卸業者

- ・閉鎖型施設で全面的に低温管理が必要。
- ・全体を定温化するなかで、一部品目について個別に温度管理できるとよい。

○水産物部 仲卸業者

- ・取引先によっても、コールドチェーンの充実と買出し時の利便性のどちらを重要視するか異なる。

【今後の検討課題】

- ・青果部・水産物部のエリア方針については、下記のとおり案を示した。

① 入荷エリア計画の方針

青果：入出荷エリアと卸売市場はシャッターで区画する物流効率化タイプ

水産：入出荷エリアと卸売市場はシャッターで区画する衛生温度管理タイプ

② 卸⇄仲卸の間仕切計画方針

青果・水産：ビニールカーテンで区画する物流効率化衛生管理折衷タイプ

③ 出荷エリア計画の方針

青果・水産：プラットフォームを整備するドックシェルター、将来ドックシェルター設置対応タイプと低床プラットフォーム、買出人駐車場スペースの整備した量販店対応型タイプを併用。

図34 青果の配置・温度管理エリアの整備方針イメージ（再掲）

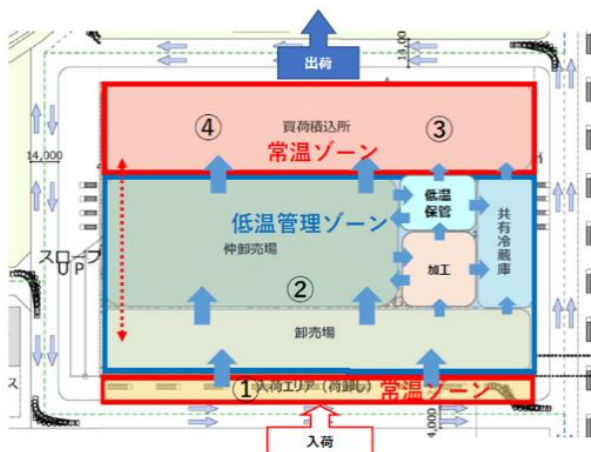
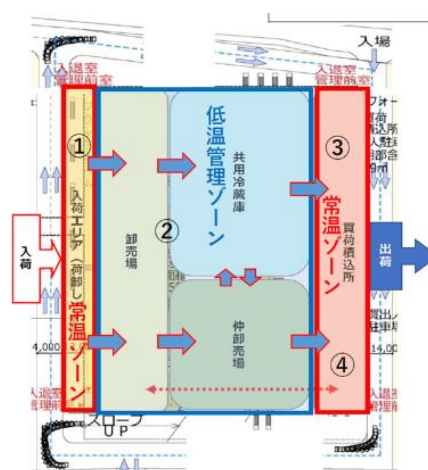


図35 水産の配置・温度管理エリアの整備方針イメージ（再掲）



- ・今後、各エリア配置・温度管理エリア計画の整備方針にあわせた場内事業者との具体的な運営計画の検討が必要となる。

(3) 適正規模の整理

1) 場内関係者の要望規模の整理

【たたき台での考え方】

- ・ 主要施設に事務所等の関連施設及び駐車場を加えた現状規模約18.3万㎡から、利用実態に即した約16.8万㎡を計画床面積と設定。
- ・ なお、上記面積にハブ機能施設約1.2万㎡、車路・ランプウェイ約5.6万㎡を加えた約23.6万㎡をベースに適正規模を精査することとした。

【場内事業者へのヒアリング結果】

- ・ 第3回分科会（個別ヒアリング調査）及び第5回分科会（大口仲卸業者ヒアリング）等で青果部・水産物部の卸売業者・仲卸業者に対して各施設の要望面積を調査した。

【今後の検討課題】

- ・ ヒアリング結果を基に必要面積を精査し、再度適正規模を提示した。また、当市場の取引数量が減少傾向にあるため、将来の取扱数量に見合った適正な施設規模の設定が求められることや使用料削減を図るために青果棟・新水産棟の主要機能を20%縮減し、機能拡張等に対応する為のバッファとして+10%を別途確保することで、新青果棟・新水産棟を実質的に約10%縮減するよう設定し、併せて提示した。

表24 たたき台からの面積の変遷より抜粋

市場機能面積	2023年1月 たたき台	2023年7月 ヒアリング案	2023年10月 意向確認案	2023年10月 面積縮減案
市場機能面積 (㎡) 部門別				
青果部門	58,950	65,639	59,941	51,755
水産部門	43,000	39,810	35,875	32,335
合計	101,950	105,449	95,816	84,090
余剰地面積	70,900	44,000	46,000	56,000

※付帯施設の面積を含んでいない

- ・ 再整備後の施設へ移転し事業を継続するかどうかの意向確認の実施や将来の取扱数量に見合った施設規模に関し、継続協議と更新が必要となる。

2) 工事期間中の駐車場台数の整理

【今後の検討課題】

- ・ 既存施設における駐車台数の整理を行い、今回計画に必要な駐車台数の設定を行ったが、場内関係者の要望規模にあわせて再整備後並びに工事期間中の必要規模に関する継続協議と更新が必要となる。

(4) 環境への配慮

【今後の検討課題】

- ・環境性能に配慮した建物として、今回導入できる項目としては①建物の外皮性能の向上、②パッシブ利用、③設備の高効率化などが挙げられる。これに加え④太陽光発電の導入、⑤その他先端技術のより具体的な導入についても検討が必要となる一方で、府の方針やランニングコストの観点からも整理する必要がある。

(5) その他 機能拡充 情報通信技術 (ICT) の導入

【今後の検討課題】

- ・大阪府中央市場の目指すべき姿にあげた、広域中継拠点市場（ハブ市場）化を実現するために、再整備後の運営計画の検討を進度化させ、具体的な導入可能性の検討が必要となる。

(6) 施設配置計画について

【たたき台での考え方】

- ・現在地での建替え再整備を行う前提として、余剰地（民間収益施設）を確保した上で、営業しながらの再整備工事（ローリング計画）の実現可能性を検討。
- ・ローリング計画における重点検討項目に対して、実現可能性の確認、効率性や制約条件等の観点から方向性を検討。

【市場機能の配置に関する場内事業者へのヒアリング結果】

○青果部 卸業者

- ・卸売場、仲卸売場、買荷保管所については垂直移動ではなく同じフロアに配置することが必須。

○青果部 仲卸業者

- ・水産・青果ともに卸売場、仲卸売場、買荷保管所は1階ワンフロアが良い。
- ・平面での施設配置を検討していただきたい。

○水産物部 卸業者

- ・現在の配置を基本にしながら余剰地の確保を考慮した計画が扱いやすい。

○水産物部 仲卸業者

- ・「たたき台」にあるように、水産を2階に配置することは水漏れや使用効率の観点から課題がある。

【民間施設配置について】

- ・たたき台においては、建築面積などの関係から民間施設を北側に配置する案を提示。その後の場内事業者へのヒアリングにおいて、卸売場・仲卸売場といった市場機能については1階に確保することが求められたことから、青果・水産の仮設が不要な民間施設を南側に配置する案を提示。

【民間施設配置に関する場内事業者へのヒアリング結果】

- ・市場敷地南側に青果棟の流通機能、北側に民間施設を配置した方が良い。
- ・トラック等の物流動線や市場内の一方通行化による動線確保を考えた場合、市場敷地南側に市場施設を配置する方が運用しやすいのではないか。
- ・民間施設を南側に配置する場合、既存の金融棟や管理棟を残したうえで物流動線を確保することはできないのか。既存施設をできるだけ活用することも考え、余剰地が減る場合には、青果棟を更に北側に配置するなど、工夫することが考えられないのか。
- ・民間施設の配置位置も重要であるが、現在の正門と正門から続く場内の主要動線が活用できなくなることはあり得ない。正門を活用し、物流動線に影響が出ないことを前提に市場施設や民間施設の配置を検討するべきではないか。

図 68 再整備計画案（南側民間案）
1F平面図（再掲）

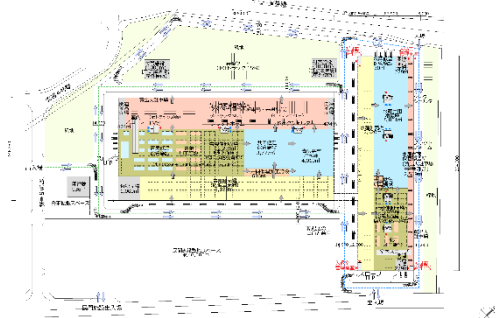
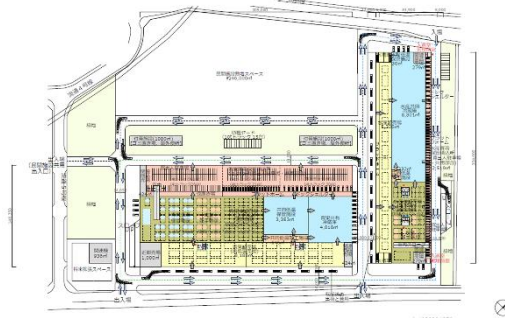


図 71 再整備計画案（北側民間案）
1F平面図（再掲）



【今後の検討課題】

①民間施設配置案について

検討にあたっては、技術的な面を踏まえながら民間施設南側配置案と併せて民間施設北側配置案も提示。民案施設南側配置案においては仮移転が不要、仮設建築物の費用削減、全体工期の短縮などのメリットがあるものの、既存市場のメイン動線が通路で分断される事に関する意見もあった。また、既存管理棟を撤去せずに再整備後も活用すれば良いのではないかとといった意見もあった。今後、各案の比較検討や対策を継続検討しながら、最終的な配棟計画の決定に関する協議が必要となる。

②民間施設南側配置案の課題について

南側配置案に対する意見に基づき、場内通路を確保した場合には、既存市場のメイン動線からの通路で分断される土地が約7,700㎡発生する為、分断された土地の有効利用方策や既存管理棟の残置に関する意見に対しては、技術面や運用面でそれぞれ課題が生じる。

③既存管理棟を残置する可能性について

既存棟を残すことによる影響に関する比較検討を行った。エネルギーなどを供給する設備（ポンプ、変電所、水槽など）を有する既存棟から新施設までの距離が延びるため、エネルギー供給が重なる時期では既設設備の能力が不足する恐れがある。その他にも日常の設備管理、将来の設備更新、合理的な設備計画、設備更新コストと共に新設案の方が、メリットが大きい可能性が高い。今後、管理棟の既存利用を行うか、新設するかを絞り込む必要がある。

(7) 概算整備費と概算使用料について

【たたき台での考え方】

- ・現在の使用実態に即した床面積と同規模に設定し、他市場事例や現地調査を踏まえた施設種別ごとの事業費を積算。
- ・市場施設の再整備後の投資回収・運営収支シミュレーションの結果、整備費や市場管理費等をまかなうために必要となる再整備後の使用料総額は、現行の使用料総額の約1.4倍～1.5倍程度になると試算。

【場内事業者へのヒアリング結果】

○青果部 卸業者

- ・使用料の増加は容認できない。

○青果部 仲卸業者

- ・余剰地をできる限り確保し、施設使用料を抑えるように検討してもらいたい。

○水産物部 卸業者

- ・使用料が1.4～1.5倍とあるが、これによって仲卸業者が減ってしまつては意味がない。

○水産物部 仲卸業者

- ・使用料に関して、現行の1.4～1.5倍とあるがこの点に懸念が大きい。

【今後の検討課題】

①施設規模に基づく概算事業費と使用料

- ・市場施設規模は、再整備基本計画（たたき台）策定時点以降、再整備基本計画中間案を踏まえ、市場関係者との意見交換を重ねながら精査を進め、市場関係者との意見交換等を踏まえた希望面積とした計画案①と、取扱数量の推移や使用料倍率等を鑑み、計画案①より主要機能を20%程度縮減し、機能拡張等に対応する為のバッファとして+10%を別途確保することで、実質的に約10%縮減する面積とした計画案②を設定した。これらに基づき、概算事業費と使用料を試算した結果が表31のとおりになる。

表30 施設規模の変遷及び
表32 概算工事費及び使用料より抜粋

	たたき台	再整備案 (㎡)		
		中間案	計画案①	計画案②
市場機能合計 (㎡)	101,950	105,449	95,816	84,090
余剰地 (㎡)	70,900	44,000	46,000	56,000
概算事業費 (百万円)	70,549	69,391	62,723	58,066
使用料倍率 (倍)	1.40～1.50	1.66	1.52	1.38

※上記の表31 使用料倍率は、令和5年度時点で試算したものであり、今後の社会情勢等により変更する。

※容積率の緩和などにより更なる使用料倍率の低減も見込まれる。

建設費の高騰については、現時点で可能な内容を十分に考慮しているものの、それでもなお、更なる建設費の高騰や今後、再整備事業を進めていく過程で、施設計画の見直しなどにより追加投資が必要となる可能性もある。そのため、再整備後の施設へ移転し事業を継続するかどうかの意向確認の実施や将来の取扱数量に見合った施設規模に関し、継続協議と更新が必要となる。

②概算使用料の低減：余剰地活用の検討

余剰地活用に伴う使用料倍率の低減の可能性について民間事業者意向把握により一定の効果が見込めるものの、余剰地については市場再整備事業が完成する10年から15年先に開発が開始される見込みであり、一定の参考値として取扱いながら、引き続き、市場施設規模の精査や概算事業費の縮減、民間事業者との対話を継続的に重ねていくこととし、常に最新条件による使用料倍率の提示を進めていくことが必要となる。

参考 再整備検討会議等の開催状況

(1) 再整備検討会議の開催状況

回数	開催時期	議事
第1回	令和4年6月18日	・大阪府中央卸売市場再整備基本計画の策定について
第2回	令和5年1月31日	・大阪府中央卸売市場再整備基本計画（たたき台）について
第3回	令和5年7月7日	・大阪府中央卸売市場再整備基本計画の検討状況について ・今後の検討について
第4回	令和5年10月23日	・大阪府中央卸売市場再整備基本計画の検討状況について
第5回	令和5年12月16日	・府市場再整備検討に係る報告及び主な論点等について
第6回	令和6年3月19日	・大阪府中央卸売市場再整備に向けた検討方針について

(2) 分科会の開催状況

回数	開催時期	主要議題・開催内容
第1回	令和4年6月18日	・大阪府中央卸売市場再整備基本計画（たたき台）の説明・共有と意向把握
第2回 ～ 第8回	令和5年2月下旬 ～ 令和5年10月上旬	・卸売場・仲卸売場等を平面配置するプランを再検討するとともに、場内事業者に対して施設の使用実態や必要規模等について個別ヒアリングを実施

(3) 再整備検討会議 委員名簿

(敬称略)

氏名	職名	分野	備考
小野 雅之	摂南大学 農学部 食農ビジネス学科 教授	学識経験者	座長
藤田 武弘	追手門学院大学 地域創造学部 地域創造学科 教授	学識経験者	副座長
橋爪 康至	大阪府中央卸売市場管理センター株式会社 代表取締役社長	場内事業者	委員
宮前 茂	大阪府中央卸売市場管理センター株式会社 専務取締役	場内事業者	委員
三木 博司	大阪北部中央青果株式会社 代表取締役社長	場内事業者	委員
酒井 孝博	大果大阪青果株式会社北部支社 専務取締役支社長	場内事業者	委員
川邊 浩一	株式会社うおいち 執行役員北部支社長	場内事業者	委員
花木 章男	株式会社大水北部支社 執行役員北部支社長	場内事業者	委員
西田 景典	大阪府青果卸売協同組合 理事長	場内事業者	委員
榎本 昭弘	大阪府水産物卸協同組合 理事長	場内事業者	委員
金丸 忠司	大阪府環境農林水産部流通対策室 室長	行政	委員

