

【経済－1】再評価

横浜市中央卸売市場本場

青果部施設整備事業

(経済局)

(様式4)

公共事業再評価調書 (案)

番 号	経済-1	事業担当局課	経済局中央卸売市場本場運営調整課													
事業名	横浜市中心卸売市場本場青果部施設整備事業		採択年度 平成30年度													
施工場所	横浜市神奈川区山内町1番地		経過年数 5年													
目的及び 事業概要	<p>【目的】 本場青果部敷地内に屋内荷捌場や冷蔵保管庫等の整備を進め、狭あいな敷地の有効活用や商品の品質管理向上など、市場の機能強化を図ります。</p> <p>【事業概要】 既存の青果棟を中心に、周辺3か所に荷捌き機能や冷蔵機能をもった増築棟を整備します。増築棟は青果棟と接続し、一体的に使用します。(別紙1・別紙2) なお、本事業に関する設計及び工事については、開設者である本市が起債事業で実施し、その返済にあたっては場内事業者(卸売業者・仲卸業者等)が支払う施設使用料を充当していきますので、追加的市費の持ち出しはない予定です。</p>															
			当初(事業採択時)	変更(令和5年度)												
	事業期間		平成30年度～令和5年度	平成30年度～令和7年度												
	事業費	合計		工事費：4,999百万円	8,199百万円											
		県費(補助金)		—	1,167百万円											
		市債 (施設使用料にて償還)		4,999百万円	7,032百万円											
	変更内容		<p>【面積及び用途の変更】 当初のとおり、荷捌き機能や冷蔵機能をもった増築棟を整備する計画ですが、場内事業者や消防局との協議を踏まえ、下記のとおり面積及び用途を変更しています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>増設棟</th> <th>当初(事業採択時)</th> <th>変更(令和5年度)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>F1棟</td> <td>階数：3階建て 面積：約6,150㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場等</td> <td>3階建て 約5,270㎡ 屋内荷捌場、低温庫、仕分作業室、事務所</td> </tr> <tr> <td>F2棟</td> <td>階数：2階建て 面積：約3,050㎡ 用途：屋内荷捌場</td> <td>2階建て 約3,050㎡ 屋内荷捌場、低温庫、屋内積込所、防災センター</td> </tr> <tr> <td>F3棟</td> <td>階数：2階建て 面積：約6,500㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場(R階)</td> <td>2階建て 約7,300㎡ 屋内荷捌場、低温庫、冷蔵保管庫、駐車場(R階)</td> </tr> </tbody> </table>		増設棟	当初(事業採択時)	変更(令和5年度)	F1棟	階数：3階建て 面積：約6,150㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場等	3階建て 約5,270㎡ 屋内荷捌場、低温庫、仕分作業室、事務所	F2棟	階数：2階建て 面積：約3,050㎡ 用途：屋内荷捌場	2階建て 約3,050㎡ 屋内荷捌場、低温庫、屋内積込所、防災センター	F3棟	階数：2階建て 面積：約6,500㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場(R階)	2階建て 約7,300㎡ 屋内荷捌場、低温庫、冷蔵保管庫、駐車場(R階)
	増設棟	当初(事業採択時)	変更(令和5年度)													
	F1棟	階数：3階建て 面積：約6,150㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場等	3階建て 約5,270㎡ 屋内荷捌場、低温庫、仕分作業室、事務所													
	F2棟	階数：2階建て 面積：約3,050㎡ 用途：屋内荷捌場	2階建て 約3,050㎡ 屋内荷捌場、低温庫、屋内積込所、防災センター													
F3棟	階数：2階建て 面積：約6,500㎡ 用途：屋内荷捌場、冷蔵保管庫、駐車場(R階)	2階建て 約7,300㎡ 屋内荷捌場、低温庫、冷蔵保管庫、駐車場(R階)														

		<p>【工期の延伸】 場内事業者との協議を踏まえ、市場の運営に支障が生じないように、3棟を1棟ずつ整備することにしたことや、世界的な資材不足の影響により、最後に整備するF1棟の鉄骨納入に、発注から1年以上かかる状況となったため、工期を延伸しています。</p> <p>【事業費の増額】 資材価格や労務費の高騰、消防協議による工事追加、F1棟工期の延長、場内事業者との協議による工事追加により、事業費が増額しています。変更後の事業費については、場内事業者へ説明しています。</p> <table border="1" data-bbox="560 607 1485 1039"> <thead> <tr> <th>増額理由</th> <th>金額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>資材価格や労務費の高騰</td> <td>12.6億円</td> </tr> <tr> <td>消防協議による工事追加 (防災センターの増設等)</td> <td>4.0億円</td> </tr> <tr> <td>F1棟工期の延長</td> <td>2.2億円</td> </tr> <tr> <td>場内事業者との協議による工事追加 (仕分作業室・事務所・低温庫の増設及び将来的な電気需要増に対応する受変電設備等)</td> <td>13.2億円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>32.0億円</td> </tr> </tbody> </table> <p>【補助金の活用】 施設使用料で賄う市債の返済額を抑制するため、県の補助金（神奈川県強い農業づくり総合支援事業補助金）を活用しています（令和3～7年度：約11.7億円）。</p>	増額理由	金額	資材価格や労務費の高騰	12.6億円	消防協議による工事追加 (防災センターの増設等)	4.0億円	F1棟工期の延長	2.2億円	場内事業者との協議による工事追加 (仕分作業室・事務所・低温庫の増設及び将来的な電気需要増に対応する受変電設備等)	13.2億円	合計	32.0億円
増額理由	金額													
資材価格や労務費の高騰	12.6億円													
消防協議による工事追加 (防災センターの増設等)	4.0億円													
F1棟工期の延長	2.2億円													
場内事業者との協議による工事追加 (仕分作業室・事務所・低温庫の増設及び将来的な電気需要増に対応する受変電設備等)	13.2億円													
合計	32.0億円													
	上位計画等	<p>【横浜市中央卸売市場本場経営展望※】（別紙3） 『横浜地域の「食」生活・「食」文化を第一に支える食品流通拠点へ』 ー卸売市場としての更なる機能強化・役割拡大による地域社会への貢献ー</p> <p><戦略5> 市場流通環境高度化に向けた設備投資 ○ 本場として推進していく事項 ・ 青果部再整備の推進 青果部関係者と協議を進め、夏場や荒天時における商品劣化を防ぐために必要となる屋内荷捌場や冷蔵保管庫等を整備する。</p> <p>※ 「横浜市中央卸売市場開設運営協議会」において議論を行い、市民意見募集や市会報告を経て策定しました（計画期間：2020年度～2029年度）。</p> <p>【横浜市中期計画 2022～2025】 <政策20ー施策5> 市場の活性化 市民へ安全・安心な生鮮食料品を安定的に供給するため、市場全体の品質・衛生管理の向上や、場内物流の効率化などを推進し、市場の機能強化に取り組みます。</p>												

	関連事業	特になし											
事業の 必要性	事業を巡る 社会経済情 勢等の変化	<ul style="list-style-type: none"> ・トラック運転手に2024年度から時間外労働の上限規制が適用され、物流への影響が懸念されており（物流2024年問題）、トラック待機時間の削減など、より効率的な物流へのニーズが高まっています。 ・食品の衛生管理に対する社会の関心が、より高まっています。 ・豊洲市場の開場（平成30年）や大田市場の再整備（平成31年）など、近隣の市場でも、荷捌き機能や冷蔵機能が強化されています。 ・新型コロナウイルス感染症の蔓延やウクライナ情勢の影響もあり、事業採択時と比べて、資材価格や労務費が上昇しています。 											
	事業の 投資効果 ・ 事業効果等 (費用便益分析等)	<p>【荷捌き機能や冷蔵機能の強化】</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>整備前</th> <th>整備後</th> <th>増加率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>荷捌き機能（*1）</td> <td>12,405 m²</td> <td>20,017 m²</td> <td>161%</td> </tr> <tr> <td>冷蔵機能（*2）</td> <td>3,133 m²</td> <td>6,732 m²</td> <td>215%</td> </tr> </tbody> </table> <p>*1 屋内荷捌場・屋内積込場 *2 低温庫・冷蔵保管庫</p> <p>【損失の減少】 屋内荷捌場や低温庫等の整備により、夏場の商品劣化や荒天時の荷崩れを防止することができ、商品の損失が減少します。（損失額：年間約2,000万円（場内事業者へのヒアリング））</p> <p>【コールドチェーンへの対応】 産地から消費者までの温度管理が一定に保たれ、鮮度が維持されることで、より安全・安心な商品を市民の皆様に供給できます。</p> <p>【トラック待機時間の削減】 天候に左右されずに荷積み・荷下ろしができるスペースが増えることで、順番を待つトラックの待機時間が削減されます。</p> <p>【防災性の向上】 本事業には、消防法に基づく消防設備の更新等が含まれており、災害時の対応能力が向上します。（横浜中央卸売市場は、災害時に生鮮食料品等の供給拠点としての役割を担うことになっています。）</p> <p>【環境対応】 省エネ対策として、照明をLED化して人感・昼光センサーシステムを導入するほか、電源スタンドを増設しフォークリフトやターレットの全電動化を図ります。</p> <p>【物流の効率化】 施設整備と並行して、場内施設の適切な配置や時間帯別使用、施設利用のルールづくり等、物流の効率化による機能向上に取り組みます。</p>		整備前	整備後	増加率	荷捌き機能（*1）	12,405 m ²	20,017 m ²	161%	冷蔵機能（*2）	3,133 m ²	6,732 m ²
	整備前	整備後	増加率										
荷捌き機能（*1）	12,405 m ²	20,017 m ²	161%										
冷蔵機能（*2）	3,133 m ²	6,732 m ²	215%										

事業の進捗状況	事業進捗率%	<ul style="list-style-type: none"> ・事業費 8,199 百万円のうち、2,094 百万円が執行済です。 ・本事業で整備する 3 棟（F 1 棟・F 2 棟・F 3 棟）のうち、1 棟（F 2 棟）は令和 5 年 3 月に整備を完了し、供用を開始しています。現在（令和 5 年度）は、F 3 棟を整備中です。（別紙 4） ・事業に伴う用地取得はありません。
	約 26%	
	用地取得率%	
	—	
	供用等の状況	
一部供用開始		
事業の課題及び進捗見込み	<ul style="list-style-type: none"> ・工事は市場の運営を行いながら進めています。安全に工事を行うことに加えて、市場の運営に支障が生じないように、工事スケジュールや作業場所について、事前に場内事業者へ説明し、必要に応じて、代替場所の確保等の調整を行いながら工事を進める必要があります。 ・令和 7 年度には整備を完了させ、令和 8 年度から全面供用する予定で工事を進めています。 	
その他 (コスト削減項目等)	<ul style="list-style-type: none"> ・当初計画の冷蔵保管庫を低温庫へ変更するなど、整備後の使用料を負担することになる場内事業者のニーズに合った使いやすい施設とするとともに、エレベーターを円滑な市場運営に必要な最低限の基数とするなど、整備費用の削減につながる変更を行っています。 ・隣接する市有地に工事で排出された残土を一時仮置きして残土処分費を削減し、また、それを埋戻しに使用することで購入土を削減するなど、工事に係る経費の削減にも努めています。 	
添付資料	<ul style="list-style-type: none"> ・別紙 1 位置図 ・別紙 2 施設整備の概要・スケジュール ・別紙 3 横浜市中心卸売市場経営展望 ・別紙 4 施設整備の進捗状況 	
対応方針 (案)	継続	計画通り(上記計画を実施)※1
		一部見直し(上記計画を変更)※2
		【見直し内容】
中止		

対応方針 (案)とした理由	<p>市民の皆様へ安全・安心な生鮮食料品を安定的に供給することは、中央卸売市場の重要な役割です。現状の青果部では、風雨の影響なく作業ができる屋内荷捌場や商品の鮮度・品質を保つ冷蔵施設等が不足しているため、それらの整備が必要であり、物流効率化の観点からも、本事業については、「計画通り(上記計画を実施)」が妥当と考えます。</p>
------------------	--

※1：既に見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。前の再評価で「継続(一部見直し)」の事業についても、その見直し内容が確定している場合は、こちらを選択してください。

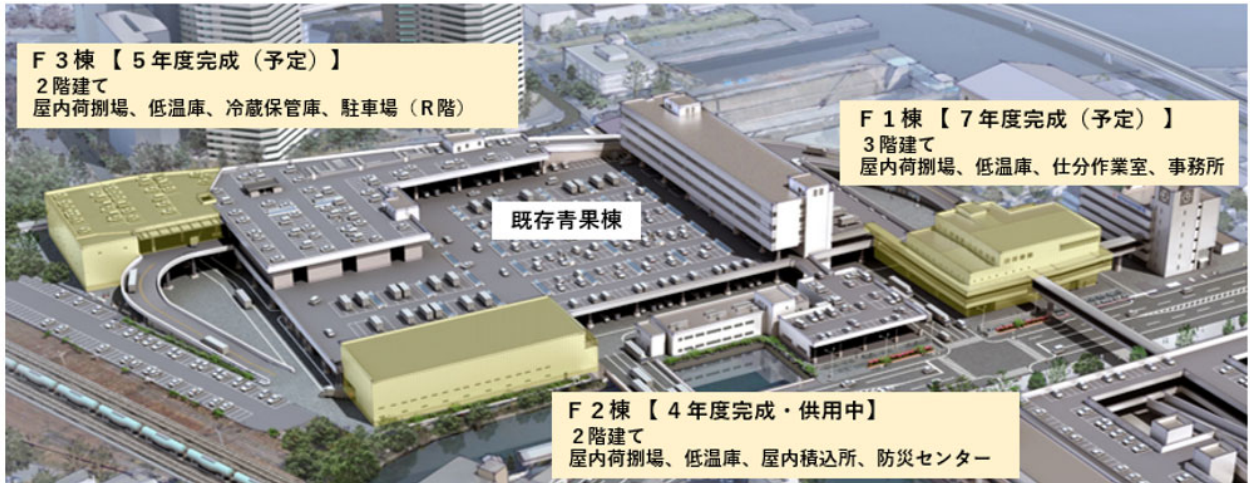
※2：今後、見直しを行うことが確定している事業は、こちらを選択し、見直し内容を記載してください。

位置図

所在地：横浜市神奈川区山内町1番地

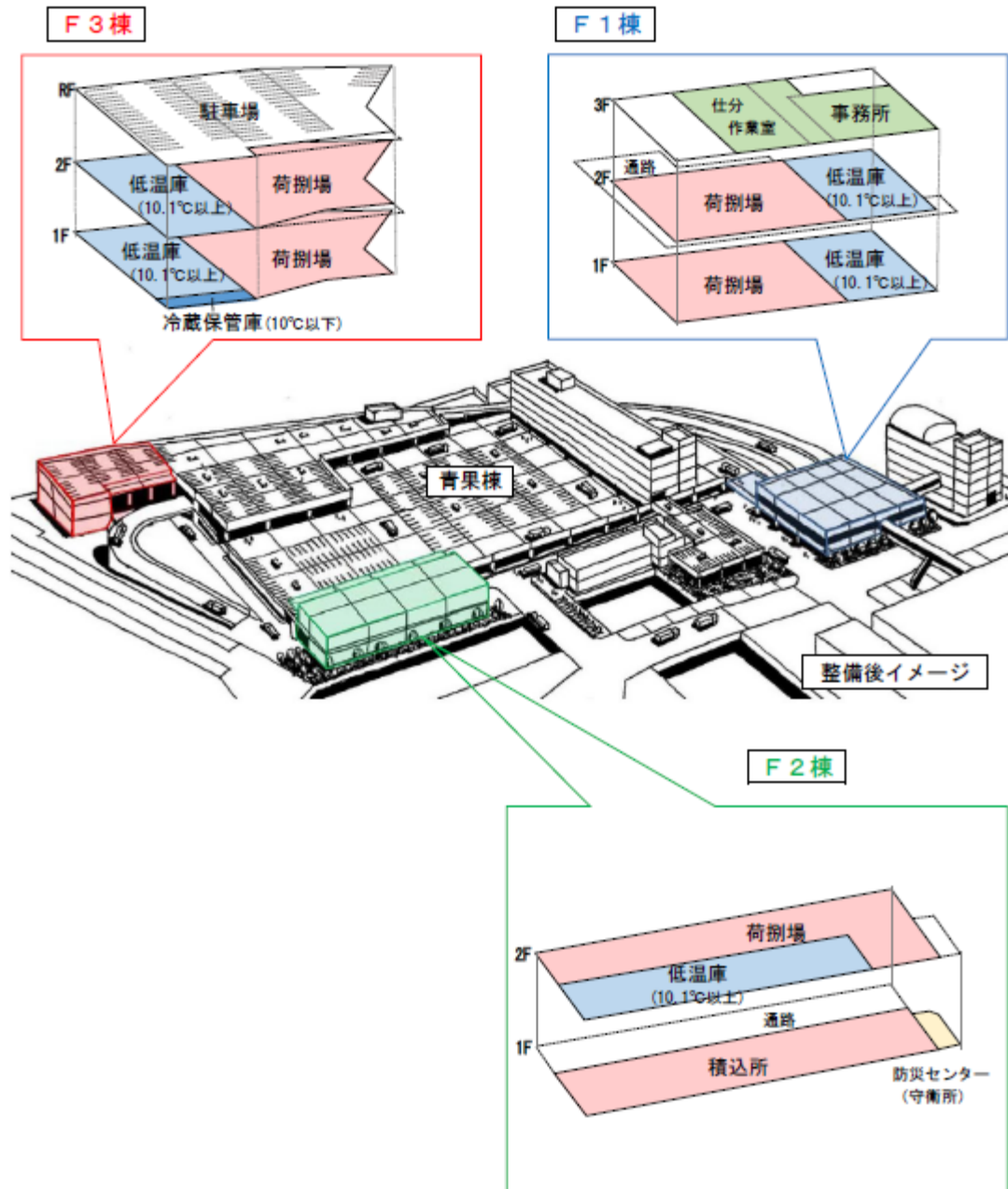


施設整備の概要・スケジュール



年度	2年度	3年度	4年度	5年度	6年度	7年度	8年度
整備工事			F2棟工事	供用			全面供用 開始
				F3棟工事	供用		
					F1棟工事		
既存改修	既存施設の改修						

各棟・各階の使用用途



横浜市中央卸売市場経営展望

令和2年（2020年）10月

《 目 次 》

2. 4	本場の経営展望個別計画	35
(1)	【戦略1】集荷・販売力の強化	35
(2)	【戦略2】県内・市内関係者との関係強化	37
(3)	【戦略3】品質管理水準高度化	39
(4)	【戦略4】流通構造の効率化・高度化・システム化	41
(5)	【戦略5】市場流通環境高度化に向けた設備投資	43
(6)	【戦略6】市場プロモーションと販わり創出	45
(7)	【戦略7】効率的かつ安定的な市場運営体制の整備	47
(8)	経営展望計画期間における実行体制	49
第3章 横浜市中央卸売市場食肉市場経営展望		51
3. 1	食肉市場における部門別流通構造と構造的課題	51
(1)	部門別流通構造と課題整理	51
(2)	経営展望策定に係る論点	52
3. 2	食肉市場の経営展望全体像	52
3. 3	食肉市場の取扱数量・金額目標	54
(1)	取扱数量・金額目標設定	54
3. 4	食肉市場の経営展望個別計画	55
(1)	【戦略1】市場関係者と連携した取組の強化	55
(2)	【戦略2】高品質で安全・安心な食肉を供給	57
(3)	【戦略3】食品流通の基幹的インフラとしての機能強化	59
(4)	【戦略4】食肉の消費拡大に向けた積極的なプロモーション	61
(5)	経営展望計画期間における実行体制	63
第4章 横浜市中央卸売市場と SDGs		65
4. 1	持続可能な開発目標 (SDGs)【再掲】	65
4. 2	横浜市中央卸売市場と SDGs の取組例	65
第5章 横浜市中央卸売市場の会計運営計画		67
5. 1	中央卸売市場費会計及び中央と畜場費会計の会計運営計画	67
(1)	会計運営計画とは	67
(2)	収支計画の考え方	67
(3)	計画期間中の収支計画	68
横浜市中央卸売市場経営展望策定に関する参考資料		69
1.	全国及び横浜市中央卸売市場を取り巻く環境等	69
(1)	食料品消費量の推移	69
(2)	卸売市場経由率の推移	69
(3)	青果物・水産物の輸出入動向	70
(4)	市内生鮮食料品等販売事業者数推移	71
(5)	食料購入先	72
(6)	人口構造の変化	75
(7)	観光入込客数と訪日外国人客数	75
(8)	食料消費形態	76
(9)	神奈川県内における買い物弱者等	77
2.	横浜市中央卸売市場経営展望策定経緯等	78
(1)	横浜市中央卸売市場経営展望の策定に至るまでの概要	78



(5) 【戦略5】市場流通環境高度化に向けた設備投資

今後、物流や加工等流通工程における付加価値付与や効率化等が一層強く求められると考えられることから、流通環境の高度化に向けて必要最小限の設備投資を推進する。

① 業界として推進していく取組

部門	行動計画
青果部	<ul style="list-style-type: none"> ○市場内各施設について、卸売業者・仲卸業者の使用状況や利用ルールの見直しを行い、適正利用と作業効率を改善する ○施設整備と並行して効率的な物流動線（積み下ろし場所の特定、時間の短縮・最速化）や運用ルールを検討・決定し、関係者全体で利用ルールを徹底する ○駐車場の確保・機能移転を通じて荷捌き・駐車スペースを拡充する
水産物部	<ul style="list-style-type: none"> ○取引先からの加工ニーズ（一次・二次・高度）を取込み、取扱数量・金額を増加させる ○共同配送の仕組みを構築し、物流効率化により販売エリアの拡大、物流コストの削減を推進する

② 本場として推進していく事項

● 青果部再整備の推進

青果部関係者と協議を進め、夏場や荒天時における商品劣化を防ぐために必要となる屋内荷捌場や冷蔵保管庫等を整備する。また、施設整備と併行した効率的な市場施設利用（適正使用・物流動線等）ルールを策定する。

図表 2-17 青果部再整備完成イメージ図



● 関連棟施設の整備等検討

鳥卵部・関連事業者が使用している関連棟施設について、関係事業者との協議等により整備・施設改修等について検討を進めていく。

● 本場として取引先ニーズを満たす加工・物流施設整備と対応力の向上

開設者・業界が協力し、物流事業者や物流業界業務経験者等も交えながら取引先に必要とされる加工・物流施設や冷蔵・冷凍施設の整備を検討する。

また、検討内容を踏まえ市場外民間事業者の参画も含む効率的な設備投資と経営方法を検討し、本場が他市場に遅れを取らない加工・物流機能を順次構築していく。

③ 取組概要及び実施主体、スケジュール等

図表 2-18 取組概要及び実施主体・実施スケジュール

取組項目	具体的内容	実施主体 (▲：協力)			スケジュール		
		開設者	青果	水産	短期	中期	長期
市場流通環境の高度化	施設整備と並行した効率的な市場施設利用（適正使用・物流動線等）ルールの策定	●	●	●			
	取引先ニーズを踏まえた最大限の加工・物流対応		●	●			
青果部再整備の推進	青果部再整備に向けた協議・合意形成	●	●				
	屋内荷捌場や冷蔵保管庫等の整備	●	▲				
関連棟施設の整備等検討	老朽化している鳥卵部・関連施設棟の整備・施設改修等の検討	●	● 鳥卵部 ● 関連事業者				
本場の加工・物流対応力向上	物流事業者や物流業界業務経験者も交えた横浜市場に必要な加工・物流のあり方検討	●	●	●			
	卸売市場に必要な冷蔵・冷凍施設及び経営のあり方の見直し	●	●	●			
	加工・物流施設や冷蔵・冷凍施設の整備検討	●	●	●			
	場外民間事業者の参画も含む効率的な設備投資、経営方法の検討	●	●	●			
	必要性の精査に基づく施設整備の推進	●	●	●			

※短期：1～3年 中期：3～5年 長期：5～10年を想定する。

施設整備の進捗状況

▼ F 2 棟 外観



▼ F 2 棟 1階 防災センター



▼ F 2棟 1階 屋内積込所



▼ F 2棟 2階 屋内荷捌場



▼ F 2棟 2階 低温庫



【F 3棟】 整備中 (令和6年1月)

