

## 第3章 施設規模や施設配置について

### 1 施設規模

規模を算定するため、各部門で実施される WG による議論や各者へのアンケート・ヒアリング結果を踏まえ、取扱数量の目標から目標取扱金額を試算した。

また、目標取扱数量及び実際の利用状況に応じた必要機能から、適正な本市場の施設規模を算出した。検討方法としては、基本的に以下の手順で算定し、建築面積（1 階部分の面積）として検討結果を取りまとめる。

#### ■施設規模算定手順

- ① 農林水産省及び国土交通省の各種算定基準に則り、基準のある施設（卸売場、仲卸売場、買荷積込所、事務所）については適正な施設規模を試算する
- ② アンケート・ヒアリング結果から、場内事業者の要望による施設規模について、市場外施設を取り込んだ場合も含めて整理する
- ③ 上記①、②を勘案し、最終的な再整備後の施設規模を試算する

算定に際しては仲卸業者による直荷引き★等も考慮して試算を実施した。必要各部門の検討結果は以下のとおりである。

#### (1) 青果部

##### ア 目標取扱数量

全国の地方卸売市場（青果）の取扱量の推移について、平成 25 年度から令和 5 年度までの推移を図 3-1 に示す。令和 5 年度を基準として分析した結果、10 年前の平成 25 年度と比べると 73.8%という結果となった。



図 3-1 全国の地方卸売市場(青果)の取扱数量の推移

出典：農林水産省「卸売市場データ集」より作成

この分析結果より、再整備に向けた目標取扱数量について、全国の地方卸売市場の取扱数量の推移から推測した結果は **34,400 トン**（令和 5 年度取扱数量 46,625 トン × 73.8% = 約 34,400 トン）となり、この数値を目標の取扱数量として設定した。

統計的な手法（回帰分析）により算出した数値との比較を、図 3-2 に示す。

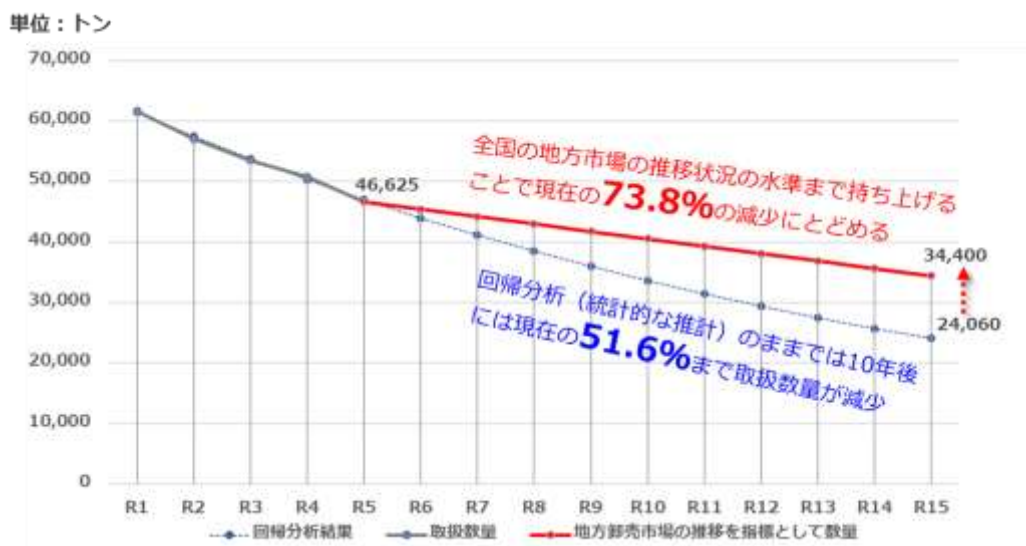


図 3-2 青果部における取扱数量の推計値と目標値の推移

### イ 目標取扱金額

日本銀行が公開している「経済・物価情勢の展望」(R6.4)によると、2026 年度の物価上昇指数が年 +1.9% 増加であることから、10 年後（令和 15 年度）については毎年その上昇率で増加していくと仮定して、本市場の青果の平均単価が 304 円/kg（令和 5 年度：252 円/kg）となると推測される。

この結果から、目標数量 34,400 トンに平均単価 304 円/kg を掛け合わせ、目標取扱金額を **105 億円**（税抜）と設定する（税込<sup>\*</sup>で 113 億円）。

※税率 8% で計算

## ウ 必要施設規模

青果部における必要な施設規模算定結果を表 3-1 に示す。卸売場や仲卸売場が現在より 1~2 割減とするが、買荷積込所や加工スペースは現状の使用規模を維持し、冷蔵庫は規模を拡大する。

表 3-1 青果部における必要な施設規模整理結果

| 部門                                 | 施設             | 現在の使用規模<br>① (㎡) | 将来の必要規模<br>② (㎡) | 変化率<br>③ = ②/① | 1階面積 (㎡)<br>(建築面積) |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 青果部                                | 卸売場            | 2,187            | 2,000            | 91.4%          | 2,000              |
|                                    | 仲卸売場           | 1,080            | 865              | 80.1%          | 865                |
|                                    | 買荷積込所          | 2,662            | 2,685            | 100.9%         | 2,685              |
|                                    | 冷蔵庫            | 1,423            | 1,796            | 126.2%         | 1,796              |
|                                    | 保管スペース (いもたま)  | 1,041            | 770              | 74.0%          | 770                |
|                                    | 保管スペース (パレット等) | 633              | 468              | 73.9%          | 468                |
|                                    | 加工スペース         | 830              | 830              | 100.0%         | 830                |
|                                    | 事務所            | 1,223            | 1,142            | 93.4%          | —                  |
|                                    | 計              | 11,079           | 10,556           | 95.3%          | 9,414              |
| (参考) 施設間通路を施設全体の10%と設定した場合の将来の建築面積 |                |                  |                  |                | 10,355             |
| (参考) 現在の青果関連施設の建築面積                |                |                  |                  |                | 12,630             |
| 変化率                                |                |                  |                  |                | 82.0%              |

また、立体駐車場 1 階にある、荷捌き・保管・加工機能やバナナ発酵室の保管機能などは既存活用することから、それらの面積 (3,559 ㎡) を通路含めた場合の将来の建築面積から差し引き、実際に新たに整備する施設の規模として表 3-2 に示すとおりに設定した。

表 3-2 青果部における整備する施設規模整理結果

| 部門                                 | 施設             | 現在の使用規模<br>① (㎡) | 将来の必要規模<br>② (㎡) | 変化率<br>③ = ②/① | 整備する施設規模<br>面積 (㎡) |
|------------------------------------|----------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 青果部                                | 卸売場            | 2,187            | 2,000            | 91.4%          | 1,850              |
|                                    | 仲卸売場           | 1,080            | 865              | 80.1%          | 865                |
|                                    | 買荷積込所          | 2,662            | 2,685            | 100.9%         | 1,824              |
|                                    | 冷蔵庫            | 1,423            | 1,796            | 126.2%         | 825                |
|                                    | 保管スペース (いもたま)  | 1,041            | 770              | 74.0%          | 602                |
|                                    | 保管スペース (パレット等) | 633              | 468              | 73.9%          | 150                |
|                                    | 加工スペース         | 830              | 830              | 100.0%         | 0                  |
|                                    | 事務所            | 1,223            | 1,142            | 93.4%          | —                  |
|                                    | 計              | 11,079           | 10,556           | 95.3%          | 6,116              |
| (参考) 施設間通路を施設全体の10%と設定した場合の将来の建築面積 |                |                  |                  |                | 6,796              |

## (2) 水産物部

### ア 目標取扱数量

全国の地方卸売市場（水産物）の取扱量の推移について、平成 25 年度から令和 5 年度までの推移を図 3-3 に示す。令和 5 年度を基準として分析した結果、10 年前の平成 25 年と比べると 75.0% という結果となった。

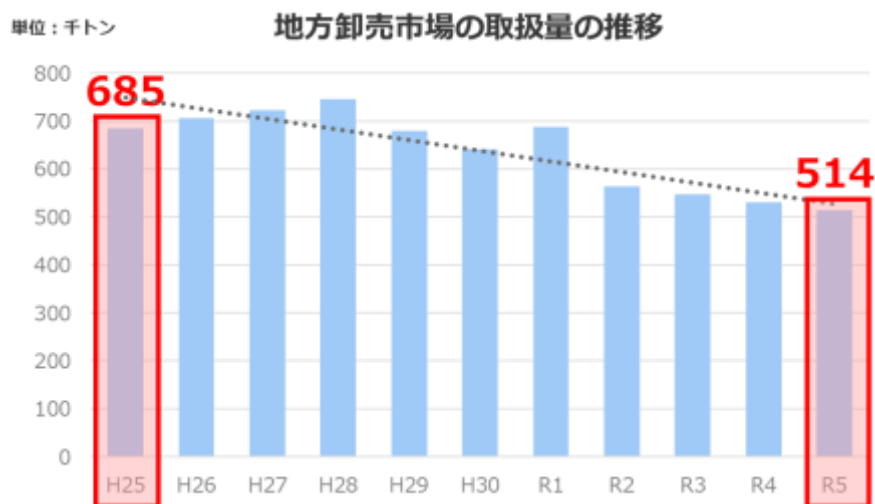


図 3-3 全国の地方卸売市場(水産物)の取扱数量の推移

出典：農林水産省「卸売市場データ集」より作成

この分析結果より、再整備に向けた目標取扱数量について、全国の地方卸売市場の取扱数量の推移から推測した結果は 6,100 トン（令和 5 年度取扱数量 8,190 トン×75.0%＝約 6,100 トン）となり、この数値を目標の取扱数量として設定した。

統計的な手法（回帰分析）により算出した数値との比較を、図 3-4 に示す。

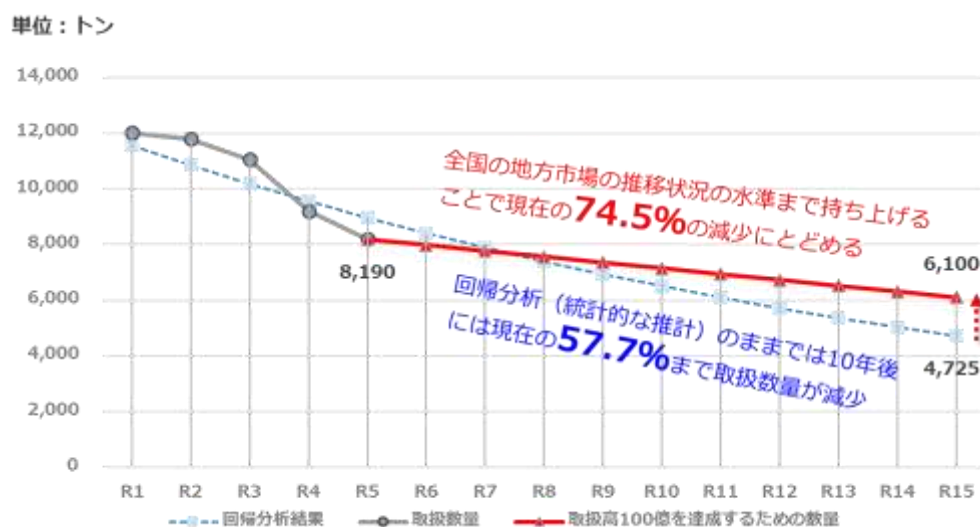


図 3-4 水産物部における取扱数量の推計値と目標値の推移

## イ 目標取扱金額

日本銀行が公開している「経済・物価情勢の展望」(R6.4)によると、2026年度の物価上昇指数が年+1.9%増加であることから、10年後(令和15年度)については毎年その上昇率で増加していくと仮定して、本市場の水産物の平均単価が1,540円/kg(令和5年度:1,304円/kg)となると推測される。

この結果から、目標数量6,100トンに平均単価1,540円/kgを掛け合わせ、目標取扱金額を**94億円**(税抜)と設定する(税込\*で102億円)。

※税率8%で計算

## ウ 必要施設規模

水産物部における必要な施設規模算定結果を表3-3に示す。卸売場や仲卸売場が現在より2割以上減とするが、現在不足していて課題となっている買荷積込所については1.2倍として必要な規模を確保する。

表 3-3 水産物部における施設規模整理結果

| 部門   | 施設         | 現在の使用規模<br>① (㎡) | 将来の必要規模<br>② (㎡) | 変化率<br>③ = ②/① | 1階面積 (㎡)<br>(建築面積) |
|------|------------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 水産物部 | 卸売場        | 2,084            | 1,596            | 76.6%          | 1,596              |
|      | 仲卸売場       | 3,005            | 2,340            | 77.9%          | 2,340              |
|      | 買荷積込所      | 1,698            | 2,061            | 121.4%         | 2,061              |
|      | 転配送        | 484              | 484              | 100.0%         | 484                |
|      | 保管スペース     | 398              | 297              | 74.6%          | -                  |
|      | 加工         | 364              | 364              | 100.0%         | 364                |
|      | 事務所        | 889              | 871              | 98.0%          | -                  |
|      | 計(冷蔵庫棟を除く) | 8,922            | 8,013            | 89.8%          | 6,845              |

(参考) 施設間通路を施設全体の10%と設定した場合の将来の建築面積 **7,530**

(参考) 現在の水産関連施設の建築面積 **9,977**

変化率 **75.5%**

### (3) 関連・サービス店舗

関連・サービス店舗における必要な施設規模算定結果を表 3-4 に示す。既存業者の継続意向などを考慮しつつ、新規で新たに店舗として出店があることも想定して、業者数から陳列サービス（関連店舗）及びサービス店舗の割り振りを実施した。

なお、新たに整備する施設では、陳列サービスを行い、業務用取引や作業場などで物流機能が必要な店舗のみを 1 階に配置し、それ以外の飲食や事務所、倉庫機能は上階に設置することで、施設を高度利用することを検討する。

表 3-4 関連・サービス店舗における施設規模整理結果

| 部門      | 施設     | 現在の使用規模<br>① (㎡) | 将来の必要規模<br>② (㎡) | 変化率<br>③ = ②/① | 1階面積 (㎡)<br>(建築面積) |
|---------|--------|------------------|------------------|----------------|--------------------|
| 関連・サービス | 陳列スペース | 2,165            | 1,370            | 63.3%          | 1,370              |
|         | 作業施設   | 321              | 448              | 139.6%         | —                  |
|         | 冷凍冷蔵施設 | 126              | 336              | 266.7%         | —                  |
|         | 倉庫     | 1,318            | 1,168            | 88.6%          | —                  |
|         | 事務所    | 846              | 805              | 95.2%          | —                  |
|         | サービス店舗 | 497              | 537              | 108.0%         | —                  |
|         | 計      | 5,273            | 4,664            | 88.5%          | 1,370              |

(参考) 施設間通路を施設全体の30%と設定した場合の将来の建築面積 **1,781**

(参考) 現在の関連棟食品の建築面積 **6,635**

変化率 **26.8%**

### (4) 各部門のまとめ

各部門の施設規模は表 3-5 のとおりで、施設を高度利用することで建築面積（1 階部分の面積）をコンパクト化し、効率の良い土地利用となるよう配慮して設定した。

これにより、創出したスペースを活用して企業誘致（民間冷蔵庫・企業誘致施設）を実施していく。

表 3-5 各部門の施設規模のまとめ

| 部門        | 現在の建築面積① | 将来必要な延床面積※1 | 再整備施設の建築面積 (1階面積) ② | 整備済施設の建築面積③                        | 現在の施設規模との建築面積比較 (変化率) (②+③)/① | 備考                                   |
|-----------|----------|-------------|---------------------|------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|
| 青果部       | 約12,630㎡ | 約11,600㎡    | 約6,800㎡             | 旧バナナ発酵室<br>立体駐車場1階部分※2<br>=約3,560㎡ | 約82%                          | 事務所約1,260㎡分は関連・事務所棟の上層階に整備予定         |
| 水産物部      | 約9,980㎡  | 約8,800㎡     | 約7,500㎡             | —                                  | 約76%                          | 事務所、保管スペースの約1,280㎡分は関連・事務所棟の上層階に整備予定 |
| 関連・サービス店舗 | 約6,640㎡  | 約6,100㎡     | 約1,800㎡             | —                                  | 約27%                          | 倉庫、事務所、サービス店舗などは上階に整備予定              |
| 計         | 約29,250㎡ | 約26,500㎡    | 約16,100㎡            | 約3,560㎡                            | 約67%                          |                                      |

※1 施設間通路を考慮した面積

※2 旧バナナ発酵室及び立体駐車場 1 階部分は場内事業者の自主整備による利用環境整備が進んでいるため、現状の機能配分を原則とし新青果棟の機能配分はその分を考慮したものとする。

- 施設の「集約化・高度化・複合化」
- 施設・用地・スペースの有効利用

## 2 施設配置

### (1) 施設配置の考え方の整理

現地建替えであることから、ローリング工事行うという点で施設配置に関して検討する際の与件として、「安全性」、「コスト・スピード感」、「使用実態」、「市場活性化」の4点で、表 3-6 に示す事項に留意した計画が必要となる。

また、開発事業者と連携した整備手法を考慮する上で、開発事業者の参入意欲確保及び土地の価値を最大限活用するため、企業誘致施設について一定規模の建築面積が必要で、その用地を確保できるような全体配置を検討していく必要がある。

表 3-6 施設配置に関する与件の整理

| 項目        | 内容  | 施設配置の与件                          |
|-----------|---|----------------------------------|
| 安全性       | ・老朽化の状況を踏まえ、水産棟・管理棟を優先整備する  | ・水産棟・管理棟優先                       |
| コスト・スピード感 | ・仮設置費用削減から排水処理対応が必要となるウエット関連施設は、仮移転になじまない<br>・建築基準法の制限を踏まえ、高度化が必要な企業誘致施設は現青果棟側に整備する | ・ドライ関連施設の仮移転を検討<br>・企業誘致施設は現青果棟側 |
| 使用実態      | ・水産棟・民間冷蔵庫は結びつきが強い  | ・水産棟・民間冷蔵庫は近接                    |
| 市場活性化     | ・関連棟の一般消費者にも開かれた業態化<br>・市民の来訪機会増加による市場活性化と地域価値向上                                    | ・関連棟は門付近<br>・広場機能の検討             |

上記の与件を考慮し、市場施設と企業誘致施設を分棟にする場合と、それらを合築する場合が考えられ、それぞれの整備事例を次頁の表 3-7 に整理する。

表 3-7 市場施設と企業誘致施設の分棟・合築のそれぞれの整備事例

| 項目       | 分棟  | 合築  |
|----------|---|---|
| 市場名      | 湘南藤沢地方卸売市場<br>(平成 24 年再整備)  | 川崎市中央卸売市場北部市場<br>(再整備計画中)   |
| 施設配置イメージ |    |   |
| 棟配置の特徴   | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 整備期間を短縮できる（1棟ごとの整備期間が短く済む）</li> <li>・ 市場施設と切り離せることで収益施設のリーシング*がしやすい（当該市場の場合は、配送棟に食品流通業者が入場）</li> <li>・ 市場施設のみ（平屋・低層利用）であれば簡素な構造にできるため、費用低減につながる</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 市場施設との相乗効果が図りやすい（当該市場の場合は、市場施設の上層階に食品流通施設が併設）</li> <li>・ 用地（容積率）を有効に活用できる</li> <li>・ 共用部の共同利用により、市場施設側の負担が軽減（分散）される</li> </ul> |

出典：JFE エンジニアリング株式会社 2012年9月20日プレスリリース

川崎市報道発表資料（R7.5）

分棟か合築かの方針については、第1章「3 再整備の検討経緯」におけるサウンディング調査の結果でも双方の可能性について意見がでているため、開発事業者の意向を踏まえながら、今後施設の配置計画はより詳細な検討が必要であり、本計画時点では分棟、合築について双方の現時点での想定を示す。

## (2) 分棟案

各棟の想定される市場施設、企業誘致施設の構成を表 3-8 に示す。

表 3-8 分棟案における各棟の想定される施設構成

| 棟名      | 市場施設   | 企業誘致施設  |
|---------|--|---|
| 青果棟     | 青果部 (1・2 階)<br>駐車場 (2 階)                             | —   |
| 水産棟     | 水産物部 (1 階)   | 水産関係のプロセスセンターや転配送センターなどの民間施設を想定 (2 階)   |
| 民間冷蔵庫   | 冷蔵庫 (1~4 階)<br>※場内事業者等民間での整備を想定                      | —   |
| 関連・事務所棟 | 関連・サービス店舗 (1、2 階)<br>倉庫 (4 階)<br>市場関係者・管理事務所 (4~5 階) | 市場関係者の福利厚生や市民への還元施設を想定 (3 階)  |
| 企業誘致施設  | —  | 市場機能と親和性のあるセントラルキッチン、食品加工・包装施設、量販店向け配送センター、食関連研究開発拠点、エネルギー関連企業等の複合産業施設を想定 (1~4 階) |

### (3) 合築案

各棟の想定される市場施設、企業誘致施設の構成を表 3-9 に示す。

表 3-9 合築案における各棟の想定される施設構成

| 棟名                 | 市場施設   | 企業誘致施設  |
|--------------------|--|---|
| 青果棟・<br>企業誘致<br>施設 | 青果部（1階）  | 市場機能と親和性のあるセントラルキッチン、食品加工・包装施設、量販店向け配送センター、食関連研究開発拠点、エネルギー関連企業等の複合産業施設を想定（1階の一部、2～4階） |
| 水産棟                | 水産物部（1階）                                       | 水産関係のプロセスセンターや転配送センターなどの民間施設を想定（2階）   |
| 民間冷蔵<br>庫          | 冷蔵庫（1～4階）<br>※場内事業者等民間での整備を想定                  | —   |
| 関連・<br>事務所棟        | 関連・サービス店舗（1～2階）<br>倉庫（4階）<br>市場関係者・管理事務所（4～5階） | 市場関係者の福利厚生や市民への還元施設を想定（3階）  |

網掛けは分棟案と合築案で異なる箇所

### 3 動線計画

各部門で実施される WG による議論や各者へのアンケート・ヒアリング結果を踏まえ、各部門・各棟内の理想とすべき動線計画やゾーニング案の作成を実施した。各部門の検討結果は以下のとおりである。

#### (1) 青果部

青果部の施設について、施設内の動線で考慮すべき事項は以下のとおりである。

- 温度管理帯によってエリアを分割する
- 転配送も含めて荷受け時間が短くなるよう、スムーズな出し入れができる動線とする
- 保管機能として、低温卸売場には冷蔵庫、定温卸売場には保管スペースを隣接させる
- 買荷積込所は、仲卸売場経由と卸売場から直接運搬する場合と 2 つの動線を考慮する

上記の条件を踏まえ、分棟の場合は 2 階利用を想定した動線計画案を図 3-5 に、合築の場合の動線計画案を次頁の図 3-6 にそれぞれ示す。

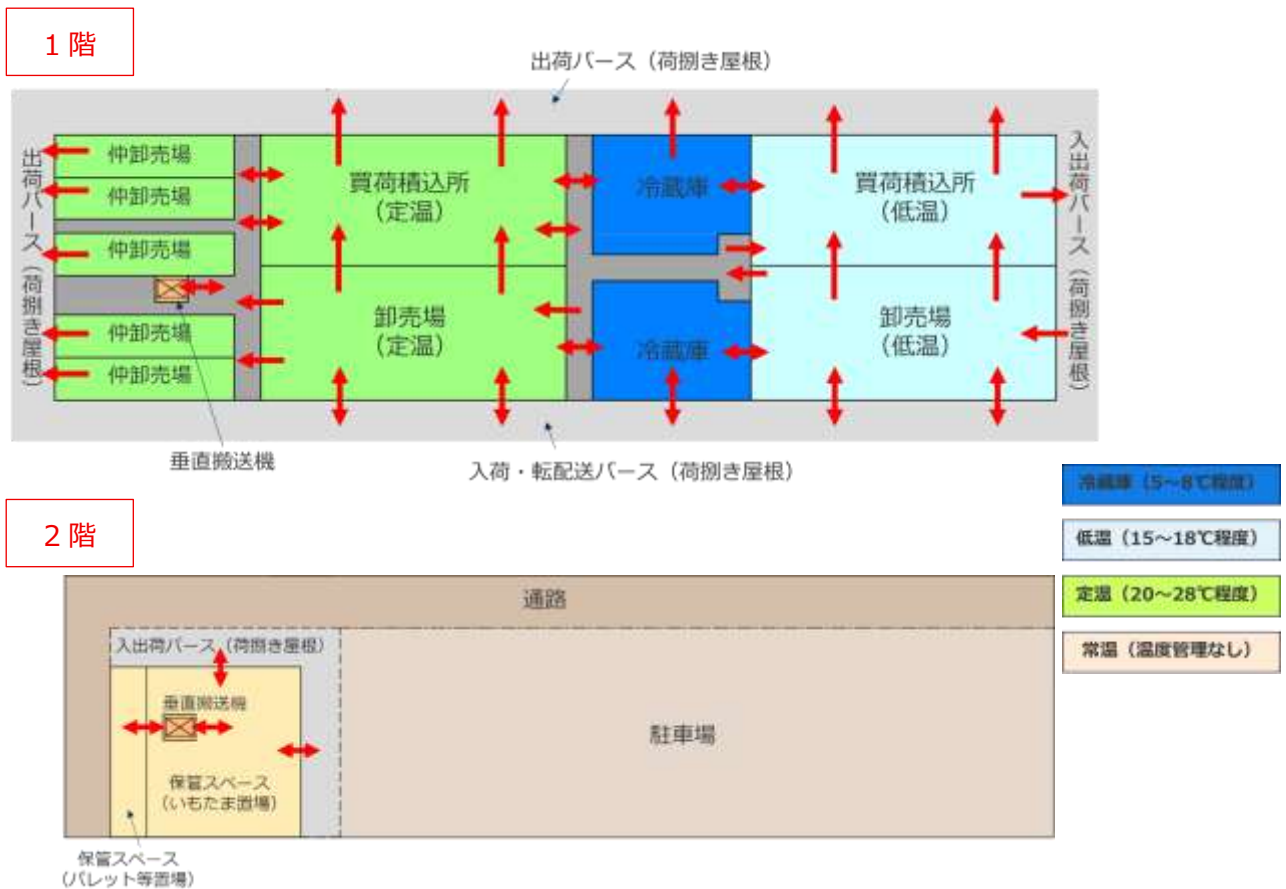


図 3-5 青果部における施設内動線計画案(分棟案)

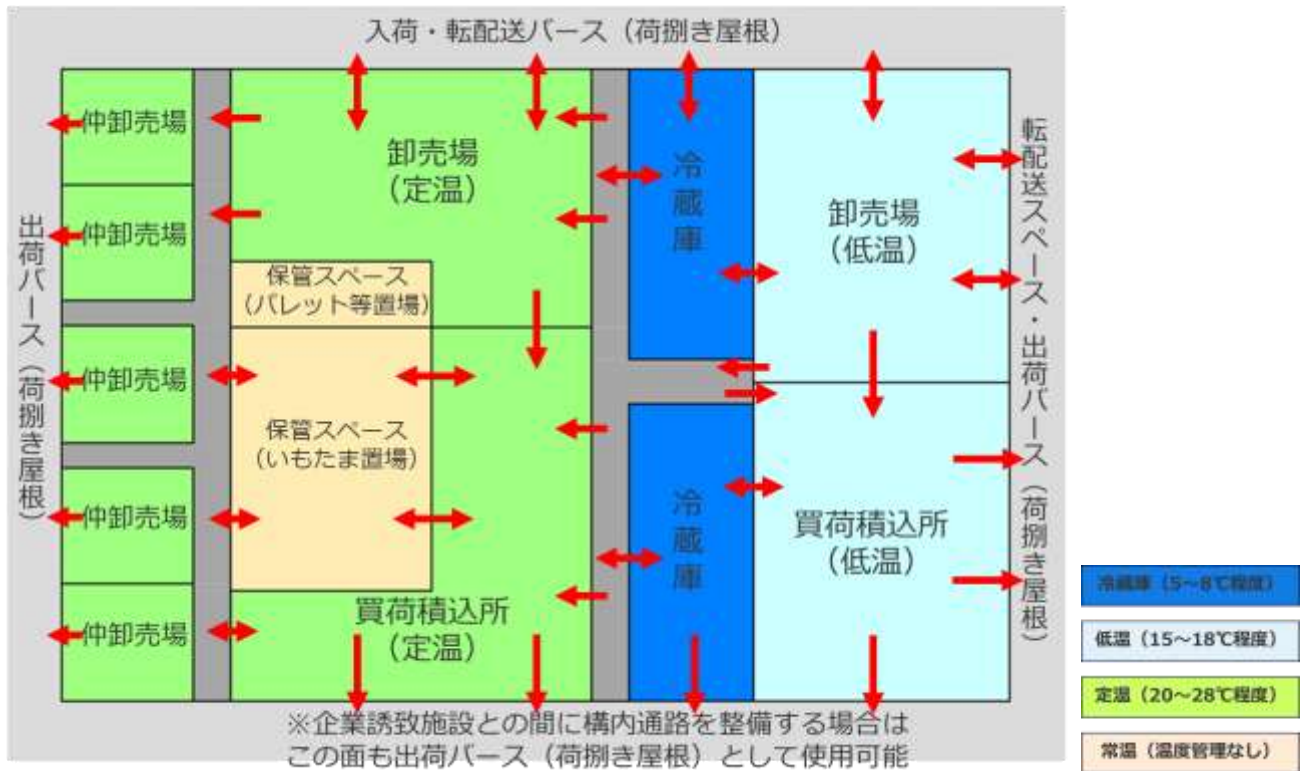


図 3-6 青果部における施設内動線計画案(合築案)

分棟案の場合、図上で下から上への同じ温度帯での動線と、右から左への卸売場から仲卸売場側への動線が主要な流れとなる。また、常温の保管スペースが 2 階に配置となるため、棟内の垂直搬送機かスロープを使った車両での上下移動が発生する。

合築の場合は平面にすべての機能が配置され、図上で上から下への同じ温度帯での動線と、右から左への卸売場から仲卸店舗側への動線が主要な流れとなる。また、常温の保管スペースは定温の卸売場に隣接するように設置し、卸売場や買荷積込所の一部としてもフレキシブルに機能できる配置となっている。

## (2) 水産物部

水産物部の施設について、施設内の動線で考慮すべき事項は以下のとおりである。

- 卸売場と冷蔵庫は隣接させ、一時保管した商品を速やかに売場に陳列できるようにする
- 仲卸売場と（大口対応も含め）買荷積込所は隣接させる
- 仲卸売場は一般開放することを前提として、消費者が安全に利用できる動線を考慮する

上記の条件を踏まえ、動線計画案を次頁の図 3-7 に示す。

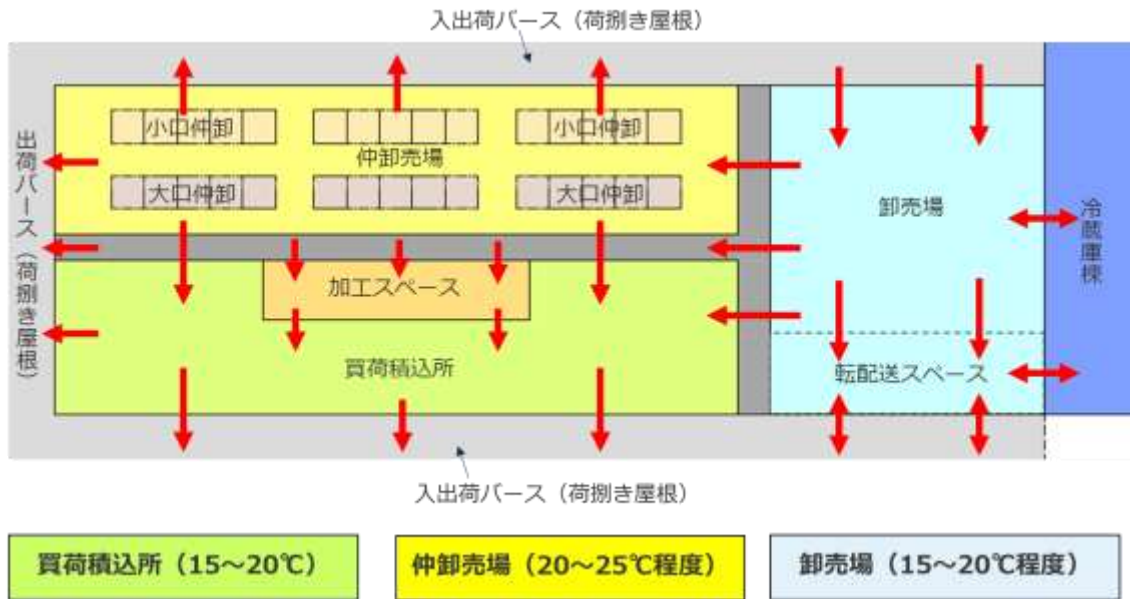


図 3-7 水産物部における施設内動線計画案

動線計画としては図上で卸売場側は上から下への動線と、右から左への卸売場から仲卸売場・買荷積込所側への動線が主要な流れとなる。また、大口仲卸は買荷積込所側への図上で上から下の荷の流れがあり、小口仲卸、大口仲卸と仲卸売場内で店舗配置をそろえることで、動線が混在しないよう配慮している。

### (3) 関連・サービス店舗

関連・サービス店舗については表 3-10 に示すとおり、現在の荷捌きエリア・駐車場が混在している状況を改善するため、エリアを分けて物流動線の改善を目指していく。

また、関連・サービス店舗は複層階での利用を想定しており、1 階に関連物販店舗、上階に飲食店舗や福利厚生機能、また同じ棟に事務所機能を集約させることで土地の有効活用を図っていく。

表 3-10 物流改善の施設配置イメージ

| 分棟の場合のイメージ | 合築の場合のイメージ | (参考) 横浜南部市場              |
|------------|------------|--------------------------|
|            |            | <p>荷捌きスペースを明示し動線を可視化</p> |