

別府市公設地方卸売市場のあり方検討委員会 報告書概要

1. 本市場の現状

卸売市場は5つの機能を有していますが、年々、産直など市場外流通が拡大しています。平成20年代の全国の卸売市場の取扱金額は6.7兆円であり、青果・水産の約4割が市場外を経由しています。このため、本市場においても流通圏域の人口減もあるなか、年々売上高が減少しています。あわせて買受人も減少し、平成30年度で275人が登録されています。

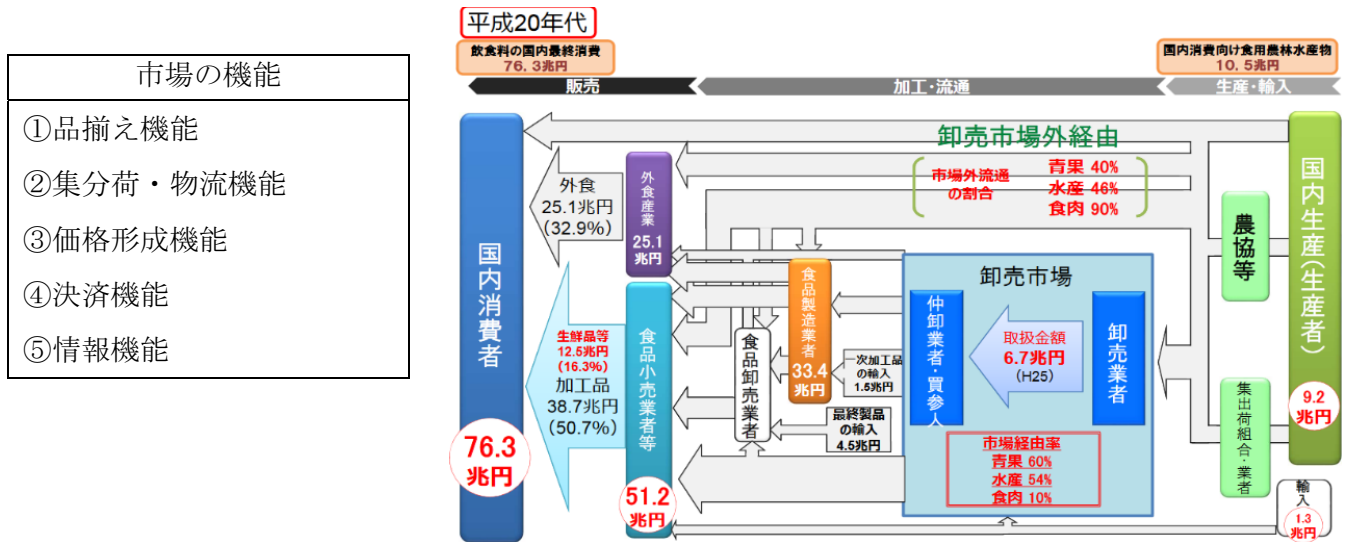
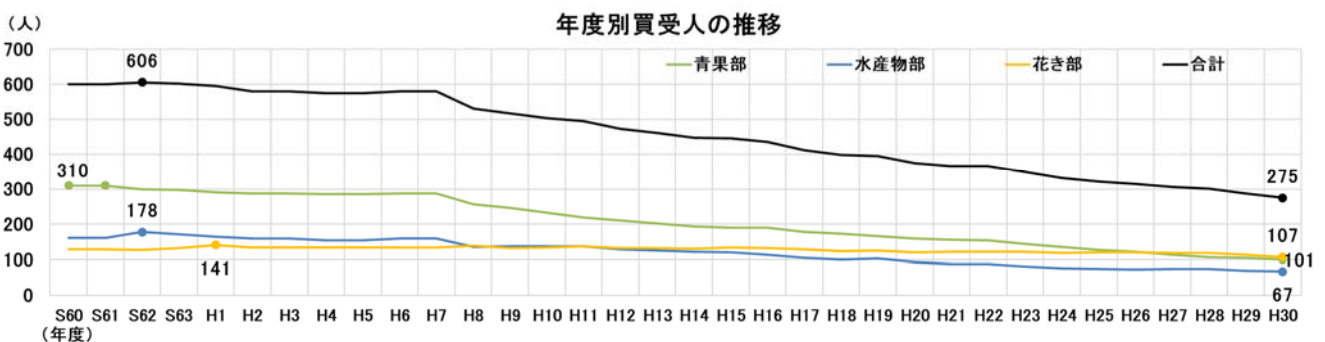
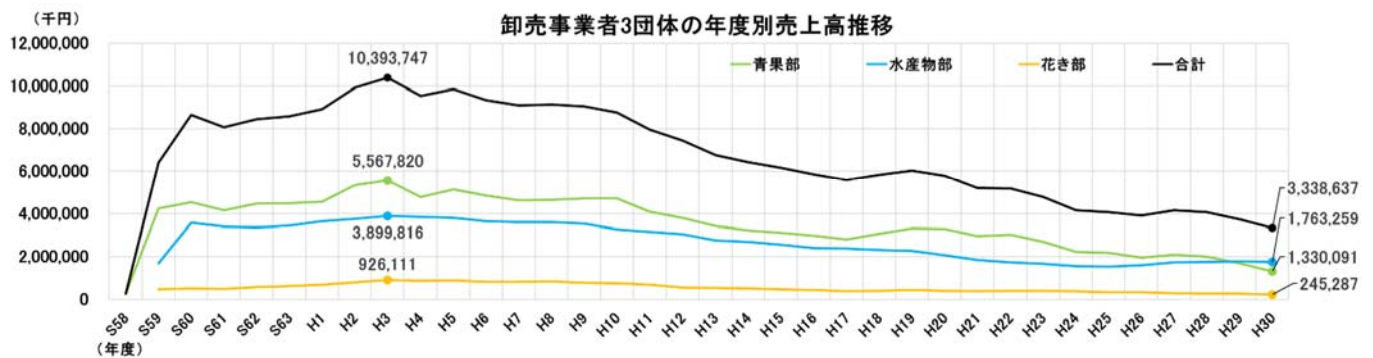
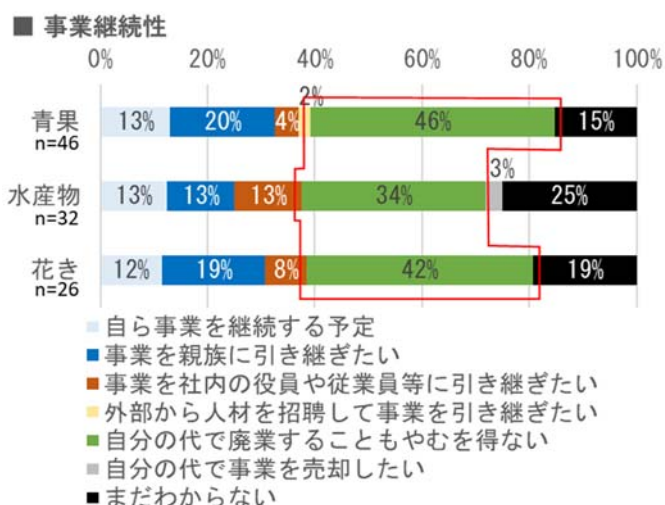
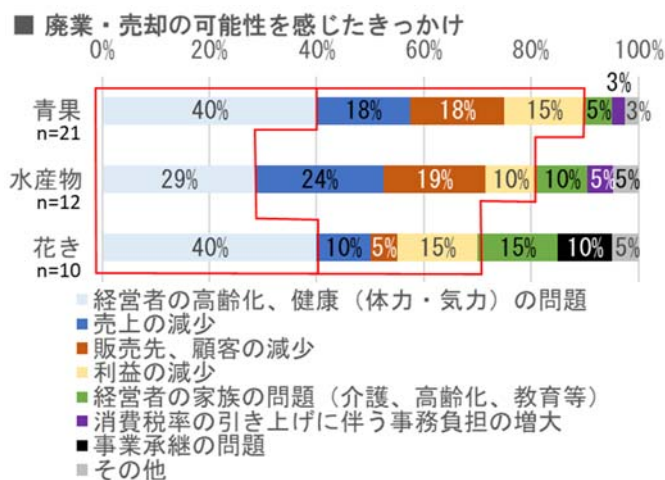
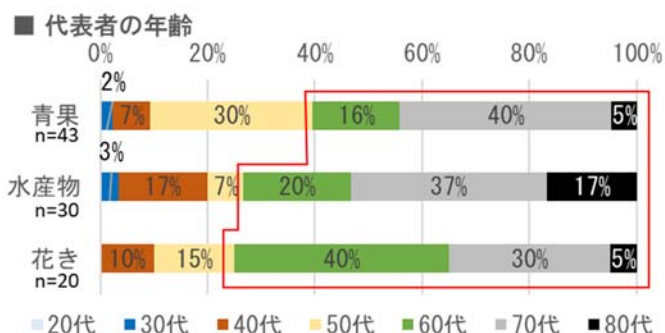


図 食品の流通構造(平成20年代)

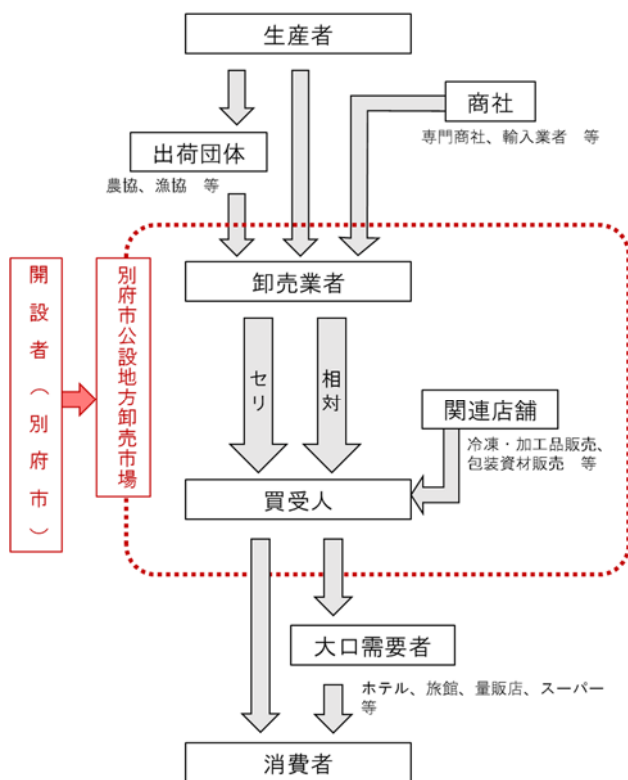


買受人アンケート調査結果でも、青果の回答者の46%、水産物の回答者の34%、花きの回答者の42%が「自分の代で廃業することもやむを得ない」と考えており、その要因として、高齢化や体力・気力の減退、厳しい経営状況（販売先や顧客、売上、利益などの減少）などがあげられています。



市場関係者ヒアリングのポイント

卸) 青果	相対取引が中心で、自社車両の活用や運送会社との連携による迅速な配送・納品が強み
卸) 水産物	経営効率化を進め、近年黒字で推移するが、最新の市場として改修費用を自社負担する体力はない
卸) 花き	利益がほとんど出ない経営状態
生産) 青果	産直の販路はあるものの、市場に出荷するメリットは強く、必要な存在と認識
生産) 水産物	隣接し、強い取引関係があるが、リスク分散として大分等他の市場へも出荷
生産) 花き	海外との競争が激しく価格が上がらない
関連 店舗	買受人の減少に伴い、厳しい経営状況にあり、一般顧客への市場開放を希望している



本市場の関係者と流通の仕組み

2. 取扱量等の変化要因

(1)生産者・買受人双方の高齢化：生産・流通の小規模化が進んでいます。

(2)他市場との競争：買受人側、消費者側からみると、大規模市場との取引が増加する傾向にあると思われます。

(3)生産環境の変化：水産物における魚種の変化、漁獲量の低下がみられます。

(4)需要の変化（一般消費者）：総合食品スーパーが好まれています。また、カット野菜等の加工品の需要が高まっています。

(5)需要の変化（宿泊業）：近年の観光客、特にインバウンド需要の増加は、市場の取扱量には影響を与えていない模様です。

3. 本市場の問題点

本市場の施設としての主要な問題点は、国の基本指針にある、新たな事業展開に求められる機能（コールドチェーン対応等）がないことにあります。しかし、本市が施設を整備する場合は使用料の高額化、卸売事業者等が整備する場合は著しい経費の増加とバランスシートの悪化を招くことが明らかです。投資に見合う売上高がないと、どちらが整備主体であっても市場の運営が厳しくなると予想されます。

- コールドチェーン化、HACCP 等の非対応
- 買受人が小規模で高齢化・後継者難
- せりの減少による価格形成機能の低下
- 本市の財政的制約による設備投資の減少
- 人材定着難（卸売事業者等）
- 一般消費者向けの販売（場外市場）がないため、市民との親しみに欠ける
- 卸売事業者の成立経緯、資本関係が異なり、総合市場としての一体的な運営が難しい

4. 将来需要予測（令和12年度売上高）

令和12年度時点における、本市場の年間売上高を推計しました。推計にあたっては、過年度の年間売上高、及び流通圏域人口（別府市、杵築市、国東市、日出町、姫島村の総人口）の推移を基に算出される1人当たりの売上高（見かけ上の1人当たりの売上高）をベースとして、3パターンの推計を行いました。

		年間売上高（単位：百万円）		
		青果	水産物	花き
平成30年度実績		1,330	1,763	245
推計パターンA	ピーク時期以降の売上高の傾向が今後も継続する場合	779	1,294	132
推計パターンB	1人当たりの取扱量を平成30年度（現状）程度で維持させる場合	1,256	1,666	232
推計パターンC	1人当たりの取扱量を平成20年度（約10年前）程度まで回復させる場合	1,987	1,788	324
対平成30年度実績値				
	推計パターンA	58.6%	73.4%	53.9%
	推計パターンB	94.4%	94.5%	94.7%
	推計パターンC	149.4%	101.4%	132.2%

5. 施設規模の検討

	平成30年度 (実績)		令和12年度 (推計パターンA)		令和12年度 (推計パターンB)		現行 面積 (㎡)			
	面積 (㎡)		面積 (㎡)		面積 (㎡)					
建築	青果部	売場	480.5	1,317.6	273.0	894.7	440.6	1,236.0	4,964.0	
		買荷保管積込所	499.0	26.5%	283.6	18.0%	457.3	24.9%	100.0%	
		卸売業者事務所	338.1		338.1		338.1			
	水産物部	売場	222.5	732.2	174.8	638.1	224.8	736.7	2,287.0	
		買荷保管積込所	215.7	32.0%	169.3	27.9%	217.9	32.2%	100.0%	
		卸売業者事務所	294.0		294.0		294.0			
	花き部	売場	95.0	268.2	50.4	183.7	88.2	255.3	688.4	
		買荷保管積込所	85.0	39.0%	45.1	26.7%	78.9	37.1%	100.0%	
		卸売業者事務所	88.2		88.2		88.2			
	組合事務所		287.1		287.1		287.1		61.0	
	市場棟		2,605.1		2,003.6		2,515.1		8,000.4	
				32.6%		25.0%		31.4%		100.0%
	冷蔵庫棟		1,000.0		1,000.0		1,000.0		1,064.9	
倉庫・ 店舗 ・管理棟	管理事務所他		853.8		853.8		853.8		853.8	
	関連店舗棟		277.8		213.7		268.2		853.2	
	倉庫等		879.2		676.2		848.8		0.0	
			2,010.8		1,743.7		1,970.8		1,707.0	
その他	守衛室		114.0		114.0		114.0		114.0	
	トイレ		72.1		72.1		72.1		72.1	
計		5,802.0		4,933.4		5,672.0		10,958.4		
			52.9%		45.0%		51.8%		100.0%	
外構 駐車場		4,230.0		4,230.0		4,230.0				
市場必要敷地面積		10,032.0		9,163.4		9,902.0				
通路等	設定比率		60.0%		65.0%		60.0%			
	面積 (㎡)		5,884.3		5,956.2		5,941.2			

倉庫等は現行では使用許可による民間建築物なので、現行面積には参入しない。

総整備面積 (㎡)	15,916.3	15,119.6	15,843.2	69,946.0
対敷地面積	22.8%	21.6%	22.7%	

余剰地面積 (㎡)	54,029.7	54,826.4	54,102.8	
対敷地面積	77.2%	78.4%	77.3%	

改修時必要面積	青果+水産物	2,050	1,533	1,973
---------	--------	-------	-------	-------

6. 施設配置の考え方

推計パターンBに基づく市場及び余剰地の面積規模は以下のとおりです(施設の位置を確定するものではありません)。



7. 概算事業費と施設使用料

推計パターンBの施設規模で建て替えの場合、約17.0～22.3億円、改修は約3.9～9.1億円です。本市場の運営は特別会計ですが、建て替え・改修に関する事業費の一部について、元利償還金の1/2を上限として、一般会計からの繰り入れが可能です。この場合、使用料等により年間約38～94百万円の収入が必要です。これは、現行の使用料収入の約1.4～3.6倍となります。

	コールド チェーン		事業費	使用料総額	
			百万円	百万円/年	対現行比
建替え RC造		非対応	1,978	64.6	244.4%
		対応	2,226	93.8	355.1%
建替え S造		非対応	1,701	60.0	226.9%
		対応	2,031	90.6	342.7%
青果棟改修+南側解体	十分な改修	非対応	611	41.8	158.2%
		対応	905	71.8	271.8%
	簡易な改修	非対応	389	38.1	144.2%
		対応	536	65.7	248.4%
水産物棟改修+北側解体	十分な改修	非対応	540	40.6	153.7%
		対応	675	68.0	257.2%
	簡易な改修	非対応	437	38.9	147.2%
		対応	505	65.1	246.5%
最大値：建替え・RC造・対応			2,226	93.8	355.1%
最小値：青果棟改修+南側解体・簡易な改修・非対応			389	38.1	144.2%

8. 余剰地の活用可能性

- 都市計画上、「特別用途地区（大規模集客施設規制地区）」の制限があります。
- 賑わいをつくるような施設は生産者や買受人との競合、市内の観光拠点との連携の弱さが課題となります。
- 流通・生産施設の立地も考えられます。

9. 再整備に向けた事業スキーム

- 公共施設を前提とする場合と、民間施設を前提とする場合の2つに大別されます。
- 公共施設の場合でも民間の活力を活かす手法として「指定管理者制度」があります。
- 余剰地の活用による収益を再整備の事業費に活用するスキームも想定されますが、会計上の問題や、私法上の契約と行政処分という2つの性質の違う取り決めが民間事業者と本市の間で必要なので、メリットやリスクを十分に検討する必要があります。

10. 今後の課題

- 卸売市場の機能、役割の強化・高度化に向けては、施設整備等のハード施策だけではなく、国や県の基本方針に即したソフト的支援や市場関係者による活性化策の検討が重要となります。特に、日本政策金融公庫の食品流通改善資金や厚生労働省の人材育成支援制度の活用が考えられます。
- 活性化施策として1)集荷力の強化、2)販売力の強化、3)市場開放・PR戦略、4)地域ブランド力・地産地消の強化、5)市場施設や余剰地等の有効活用、6)市場経営の合理化・効率化があげられます。
- 近年の卸売市場を取り巻く環境変化に対して、周辺市場やJA、JFとの連携による販路拡大・集荷力強化などといった新たな経営戦略についても今後検討が必要と考えられます。

11. まとめ

本市場を取り巻く環境や、取引の現状や今後の見通し、本委員会における各委員からの意見を踏まえ、以下のとおり今後の別府市公設地方卸売市場のあり方として取り組むべき方向性を取りまとめました。併せて、主な意見についても掲載します。

1 取引状況等に応じた適切な施設規模に向け、既存施設の必要最低限の改修等により、施設の集約化と効率化を図る

- 理想は RC 造コールドチェーン対応だが、卸売業者各社が使用料の値上げに対応できるか、会社経営上疑問である。
- 施設整備（コールドチェーン・HACCP 対応）による使用料値上げにより、入場事業者が撤退するといった事態なるようなことは避けたほうが良い。今後も関係者で継続議論すべき。
- 市場を取り巻く状況を考えると、今は大規模投資する時期ではない。改修にとどめるべき。青果棟（水産物棟）に耐震補強など最低限の改修を加えたうえで、水産物（青果）部、花き部の機能を移転させ、施設を集約化することも考えられる。
- 青果と水産物を一つの建物とすべき。現状の施設稼働状況や冷蔵庫棟の位置から考えると水産物棟の改修が望ましい。
- 花きは全国的にも価格が低迷し、経営的にも厳しい状況なので、可能な限り現状の施設を維持して利用したい。使用料の値上げに対応することは難しい。

2 施設の集約化等を図ることにより生まれる余剰地の有効活用の方法について検討する

- 市場は眠っている資産、十分に活用されていない資産である。
- 市場が縮小していくことを踏まえ、PPP/PFI 事業を活用し、余剰地の有効活用を検討すべき。
- 本市場のロケーションは大変素晴らしく用地も広大である。臨海というメリットを活かし、色々なことができるのではないかな。
- 余剰地を活用して得た収益を市場の活性化に利用できないかな。

3 現行の仕組みを維持しつつ、市場の活性化に向けた取組みにより市場の魅力等を高め、民間のノウハウを活用するなど、今後の運営方法等について検討する

- 市場開放等により活性化を進めることができれば、民間の業者がそこに関心を示すという姿が想像できるのではないかな。
- 民設民営に移行することにより、使用料を上げなくてもよい方策があるのではないかな。
- この場所が持っている卸売市場という中核的な機能を活かしながら、それを核としてその周りに色々なビジネス、つまり人が集まれるようなビジネスができるのではないかな。
- この場所がより開放されて多くの人が集まって、ここにビジネスチャンスがどんどん生まれていくという状況になった時は、民間の人で手をあげてくる人がいるのではないかな。
- 公設ではなく民設も今後議論すべきではないかな。入場事業者の負担を軽減する方策として有効ではないかな。
- 民営化というのは市場の自由な運営とあわせて議論すべきではないかな。

4 市場の魅力・価値等を再認識し、市場活性化に向けた一般消費者への開放や、関係機関と連携した新たな取組みを着実に進める

- 市場開放といってもただちに卸売業者が一般顧客に販売することを意味するものではない。市場として「新鮮なものが集まる場所」という広い捉え方で、別の事業者が市場のなかで一般顧客に販売するような、できることから始めればよいのではないか。
- 市場開放が卸売市場そのものの開放なのか、市場の土地（場所）の開放なのか、議論を整理すべき。特に競売中は卸売業者と買受人のプロの時間なので、一般消費者が入ってきては困る。豊洲市場でも卸売市場自体はクローズで、一般消費者は入場できない。
- 何をやるにしてもマーケティングとターゲティングが重要。また、従来どおりの市場として確保する部分と一般開放する部分との区分、それぞれのプレーヤー、全体を統括する役割などの検討が必要。
- 土地、区域の利用効率の向上が必要。食と花を軸に、市場のなかでイベントや交流が発生すれば、卸売市場そのものも活性化するのではないか。
- 本市場の立地は魅力がある。別府市以北からもアクセスが非常に良い。県内でみれば中心になるところ。また、海へのロケーションも非常に良い。
- 今後の協議となるが、県が市場を認定する際に、一部区域を認定から外し、その区域を開放する、といった手法も考えられる。
- 国道 10 号沿いには中津から道の駅がない。市場には新鮮な食材がたくさんあるので、直売ができないか。また、併設して直接飲食ができる場所もあると良い。
- 市民の台所として、気軽に新鮮食材を調達できるような場所として活用できないか。
- 別府国際観光港に早朝入港するフェリー利用者の腹を満たす、新鮮な魚や野菜などの食材を使った「市場飯（いちばめし）」を提供してはどうか。
- 朝の競売中の時間帯を除けば駐車場の稼働率は低いので、一般顧客や観光客向けに活用するのは良いと思う。土地を有効活用しない手はない。
- 観光客を対象にするのではなく、そこに住んでいる人が楽しめる場所をつくりあげるべき。そういう場所には自然と観光客も集まってくる。
- 商品開発の切り口はたくさんある。例えば、JF のネットワークを取り入れながら商品を開発していけば良いのではないか。
- 関連店舗部分は周辺に競合もないので、時間など一定の条件をつけるのではなく、無条件に一般消費者への販売を認めて良いのではないか。
- 6 次産業化を目指して HACCP がとれるような工場が設立できれば良いのではないか。
- APU をはじめとする別府にある大学の学生などが、別府で起業、創業したいというときに、使える場所とするのが良いのではないか。多国籍の料理などが食べられる場所など。