

飯塚市地方卸売市場施設整備 基本構想

2018年（平成30年）3月
飯塚市

目 次

はじめに	1
第1章 基本構想にあたって.....	2
1. 施設整備基本構想の趣旨.....	2
2. 本市卸売市場を取り巻く環境と課題.....	2
(1) 現卸売市場の概要.....	2
(2) 青果部の状況.....	3
(3) 水産物部の状況.....	6
(4) 花き部の状況.....	10
(5) 本市卸売市場の共通課題.....	13
3. 検討委員会の設置・市への答申.....	14
4. 水産物部の今後	15
第2章 本市卸売市場経営戦略.....	16
1. 第10次卸売市場整備基本方針.....	16
2. 本市卸売市場の今後の展望.....	16
3. 本市卸売市場の今後の方向性.....	17
(1) 地元需要の確保.....	17
(2) 新たな需要の確保・創出.....	17
(3) 他市場連携の取り組み.....	18
第3章 新卸売市場整備方針.....	19
1. 施設の現状と課題と社会要請への対応.....	19
2. 施設整備パターン.....	19
3. 移転新設における移転先.....	19
(1) 移転候補地選定の条件.....	19
(2) 移転先に関する検討.....	20
4. 施設整備内容	21
(1) 整備施設	21
(2) 施設整備の機能.....	21
(3) 施設整備の規模.....	22
5. 施設整備・運営手法.....	24
(1) 施設整備・運営パターン.....	24
(2) 民間活力導入手法の検討.....	25

(3) 本市の運営手法.....	26
(4) 事業方式	26
(5) 設計者選定手法.....	30
(6) 概算事業費.....	32
(7) 新施設における使用料の算定方法.....	33
第4章 新卸売市場開場に向けて.....	34
1. 市場関係者の市場開放への取組み.....	34
2. 2018年（平成30年）度以降の新卸売市場整備スケジュール	34
【巻末資料】	36
1. 卸売市場整備検討の経過.....	36
2. 飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会規則.....	39
3. 検討委員会委員（答申時）	41
4. 飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会からの答申骨子.....	42

はじめに

飯塚市地方卸売市場（以下「本市卸売市場」という。）は、主に筑豊地域の生鮮食料品や花き等の効率的かつ安定的な供給と適正な価格形成を確保する上で、中心的役割を担ってきました。

しかし、近年、卸売市場を取り巻く環境の急激な変化による影響を受け、卸売市場経由率の低下及び取扱数量の減少傾向が続いており、それに伴い市場関係業者の経営悪化が進むなど、卸売市場をめぐる状況は一段と厳しさを増しています。

今後、さらに厳しい環境を迎える中で、卸売市場は単なる流通拠点としての機能だけでなく、地域の食品関連産業や観光業などを中心とした経済活性化などの機能を付加することで、まちづくりに貢献すべき施設として、市場機能の向上が求められています。

そうした中、本市卸売市場は、建設から45年超を経過し、施設の更新・建て替え時期を迎えています。また農林水産省が示す安全・安心な生鮮品流通を目指すためには、コールドチェーンなどの整備が不可欠であり、施設の再整備が喫緊の課題となっています。

この「飯塚市地方卸売市場施設整備基本構想」（以下「基本構想」という。）は、こうした状況を踏まえ、飯塚市だけでなく、筑豊地域の食料供給基地として、市場が地域住民の食を支える機能を維持するため、建設から長期間が経過し、施設の老朽化や鮮度管理（コールドチェーン）の未整備等の課題を抱える本市卸売市場の移転・再整備に向けて、コールドチェーンの整備など今後の市場に求められる機能を整理し、将来に向けた施設整備の基本的方向性を定めるものです。

第1章 基本構想にあたって

1. 施設整備基本構想の趣旨

本市卸売市場は、飯塚市民だけでなく、筑豊地域の地域住民に欠かすことのできない生鮮食料品及び花き流通の基幹システムとして大きな役割を担っており、様々な環境変化に対応しながら、今後も流通の基幹としての機能を発揮することが求められています。

基本構想の策定に当たっては、農林水産省が示す「第10次卸売市場整備基本方針」（2016年（平成28年）1月14日策定）に基づき、卸売市場に必要とされる機能と設備等を考慮するとともに、附属機関として「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」（以下「検討委員会」という。）を設け、全7回の審議を経て提出された答申を参考にしており、新卸売市場では、安全・安心な生鮮品等の安定した供給を支える卸売市場機能の向上、取扱数量の確保、市民に開かれた卸売市場を目指していきます。

2. 本市卸売市場を取り巻く環境と課題

(1) 現卸売市場の概要

名 称	飯塚市地方卸売市場
所 在 地	飯塚市菰田西3丁目6番1号 他
敷地面積	64,231 m ²
取扱部類	青果部・水産物部・花き部
開 場	1970年(昭和45年)4月(水産物部)

図表1-1 現卸売市場航空写真



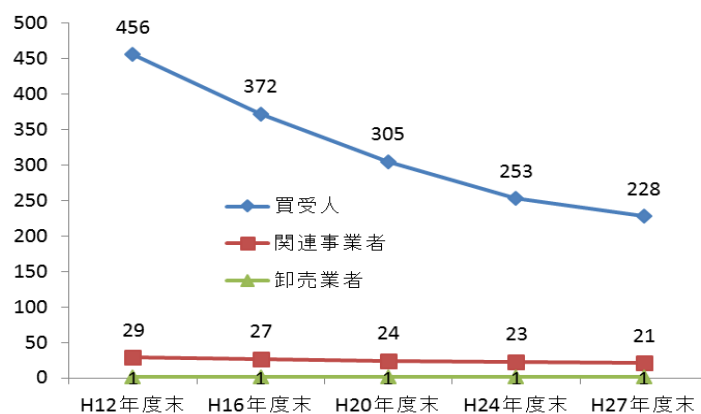
(2) 青果部の状況

①本市卸売市場青果部の動向

本市卸売市場青果部は、全国と同様買受人・関連事業者数ともに年々減少していて、卸売業者は1社体制が続いています（図表1-2）。

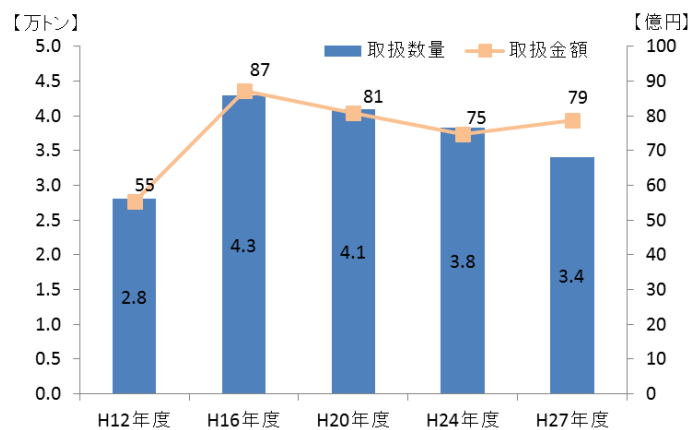
また、取扱数量と金額（青果部）は、一時増加し、その後減少傾向にありましたが、直近では取扱数量は下げ止まり、取扱金額については改善が見られます（図表1-3）。

図表1-2 本市卸売市場青果部の市場関係事業者数の推移



注) 関連事業者は青果部、水産物部、花き部ともに共通

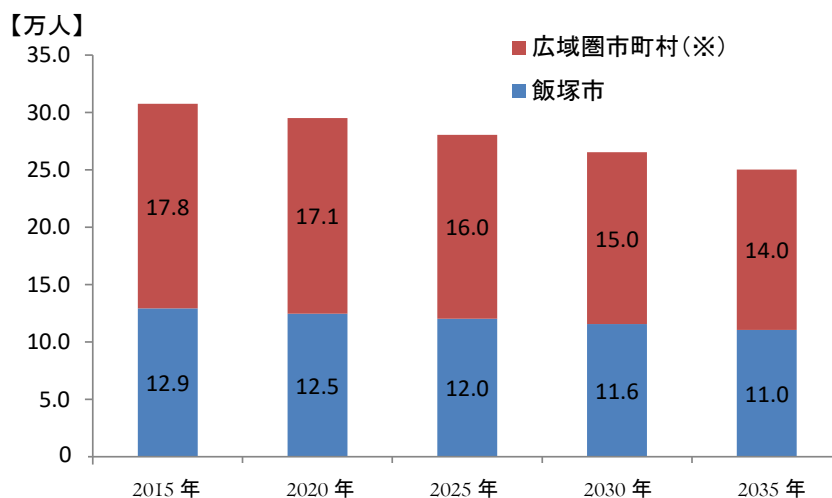
図表1-3 本市卸売市場青果部取扱数量と金額の推移



②消費の動向

今後、飯塚市及び広域圏市町村の将来推計人口は減少することが見込まれており（図表1-4）、飯塚市及び広域圏市町村の野菜消費量を今後20年間で推計すると、人口の減少に伴い、減少していく見込みです（図表1-5）。

図表 1-4 将来推計人口（飯塚市及び広域圏市町村）

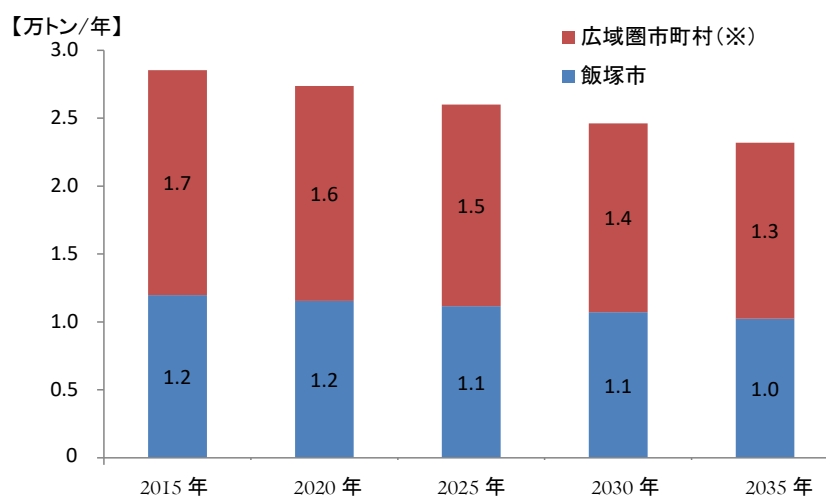


※嘉麻市、田川市、桂川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町の2市8町村。

注) H27年 は実績、H32年以降は推計。

資料) 総務省「国勢調査報告（平成27年実績）」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口（平成25年3月推計）」

図表 1-5 野菜消費量の推計（飯塚市及び広域圏市町村）



※嘉麻市、田川市、桂川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町の2市8町村。

注) 数値は、飯塚市及び広域圏市町村の人口推計（H27年 は実績）に、H26年の野菜1人当たり消費量（92.7kg）を乗じて算出。

資料) 総務省「国勢調査報告（平成27年実績）」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口（平成25年3月推計）」

③SWOT分析

青果市場の商圈について、調達面は、筑豊地域が約40～50%、福岡・北九州地域が約40～50%です。販売面は、本市を中心に嘉麻市や田川市、直方市等を含んでいます（図表1-6）。

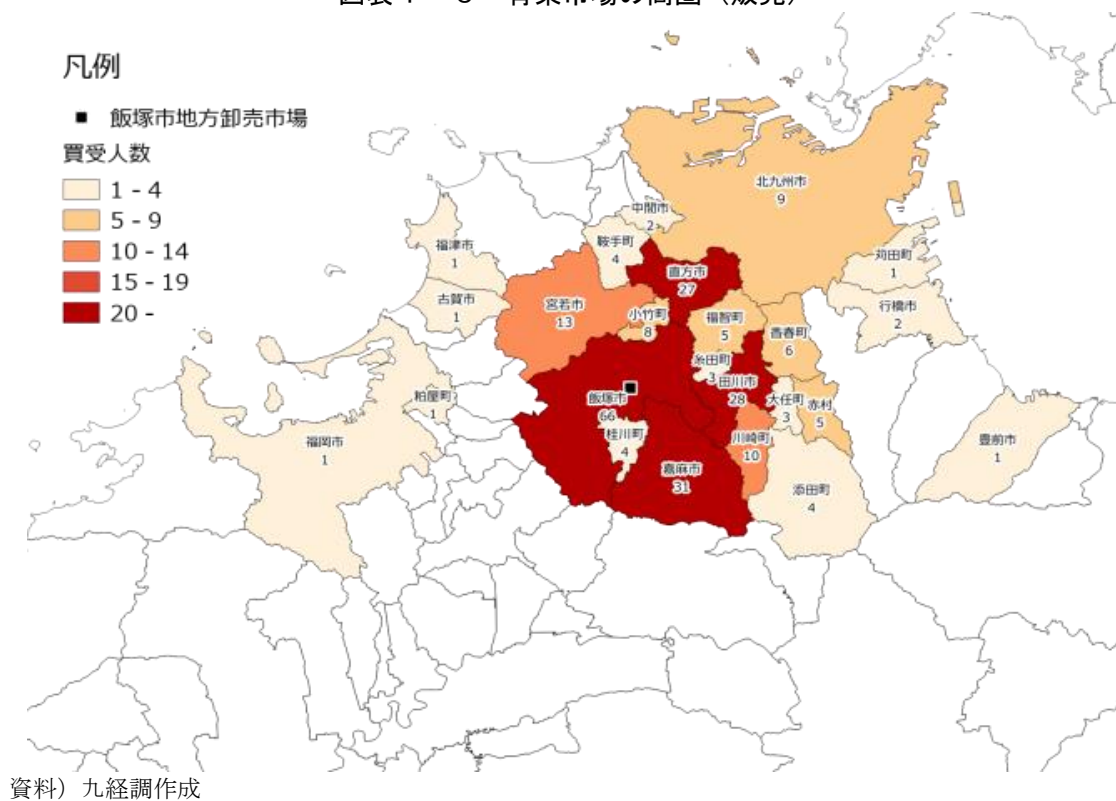
SWOT 分析を行った結果、強みについては、福岡県の中央に位置する立地や新しいことに取り組もうとする市場関係者の姿勢（イベント開催等）、卸売業者の努力による品揃え・数量確保、筑豊地域人口 40 万人強の市場性等が挙げられます。

弱みについては、施設の老朽化や温度管理・コールドチェーンの不足、施設の清潔さ、他市場からの調達増加等が挙げられます。

機会については、八木山バイパスの無料開放と烏尾トンネル 4 車線化による商圈拡大や、1 人当たりの年間野菜消費量の増加、伝統的な食文化（ミカンのサイズなど）、経営統合による経営強化、近隣地域内での調達・出荷先としての優位性等が挙げられます。

脅威については、福岡市場・北九州市場の存在や買受人（個店）の減少、大手スーパー進出による流通の変化、道の駅や直売所の増加、農協共選の低下、生産者の減少、市の財政縮小、人口減少による商圈人口の減少等が挙げられます（図表 1－7）。

図表 1－6 青果市場の商圈（販売）



図表 1-7 SWOT 分析（青果）

強み (S)	機会 (O)
<ul style="list-style-type: none"> • 好立地（福岡県の中央に位置） • イベント開催等、新しいことに取り組もうとする市場関係者の姿勢 • 卸売業者の努力による品揃え、数量確保 • 筑豊地域人口40万人強の市場性 	<ul style="list-style-type: none"> • 八木山バイパス無料開放と烏尾トンネル4車線化による商圈拡大 • 野菜1人あたり年間消費量の増加 • 伝統的な食文化（ミカンのサイズなど） • 経営統合による経営強化 • 近隣で調達・出荷できる場所は、飯塚のみ
弱み (W)	脅威 (T)
<ul style="list-style-type: none"> • 施設の老朽化 • 温度管理、コールドチェーン • 施設の清潔さ • 他市場からの調達増加 	<ul style="list-style-type: none"> • 福岡市場・北九州市場の存在 • 買受人（個店）の減少 • 大手スーパー進出による流通の変化 • 道の駅、直売所の増加 • 農協共選の低下 • 生産者の減少 • 市の財政縮小 • 人口減少による商圈人口の減少

資料) 九経調作成

（3）水産物部の状況

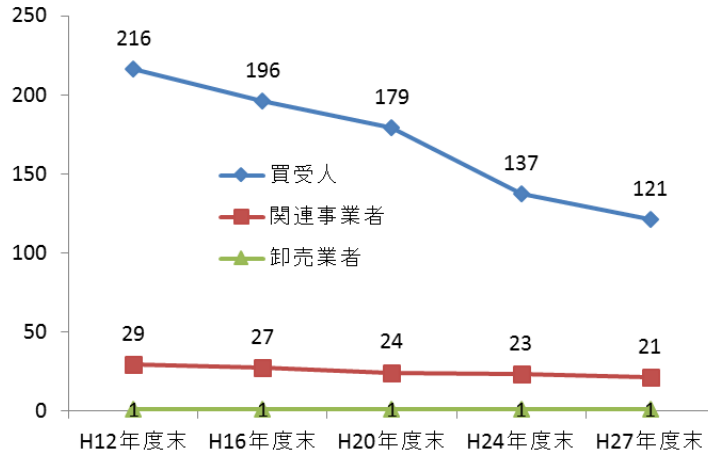
①本市卸売市場水産物部の動向

本市卸売市場水産物部は、全国の傾向と同様、買受人・関連事業者数ともに年々減少していて、卸売業者は1社体制が続いています（図表1-8）。

また、取扱数量と金額（水産物部）は、近年は取扱数量に下げ止まりの兆しがみられ、取扱金額は持ち直しています（図表1-9）。

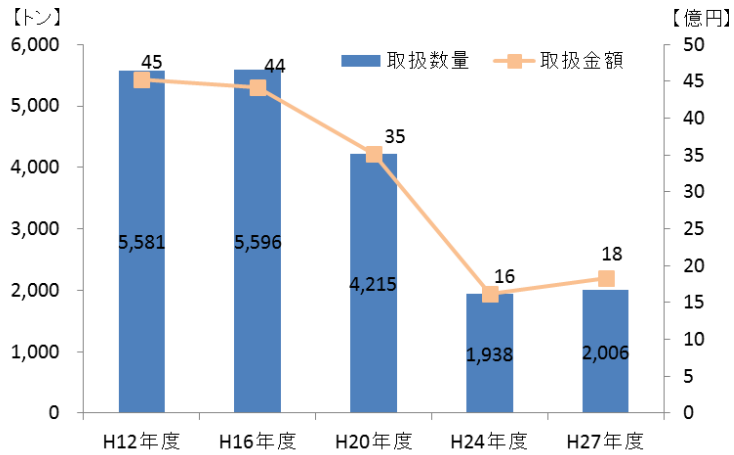
近年取扱数量に下げ止まりの兆しがみられる状況ですが、施設の老朽化、買受人の極度の減少、今後の設備投資費の見通し等から、卸売業者は本市卸売市場から退場したい意向を表明しており、水産物部の買受人組合も卸売業者の意向に同意しています。

図表 1－8 本市卸売市場水産物部の市場関係事業者数の推移



注) 関連事業者は青果部、水産物部、花き部ともに共通

図表 1－9 本市卸売市場水産物部取扱数量と金額の推移

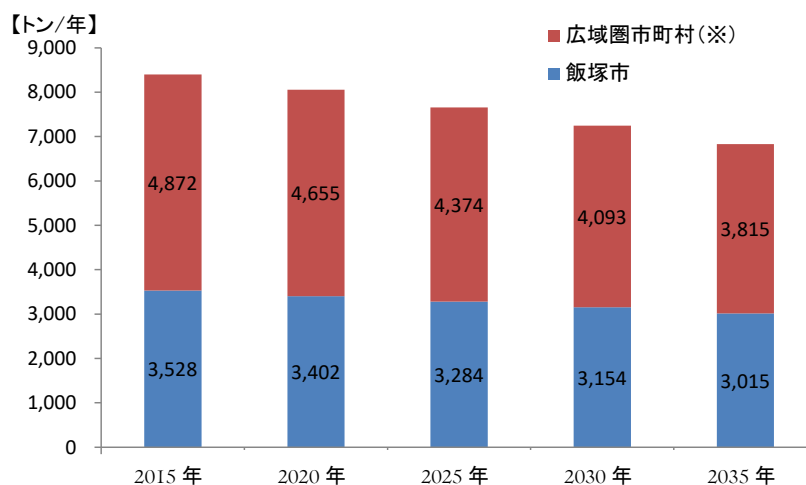


資料) 飯塚市

②消費の動向

将来推計人口を基に、飯塚市及び広域圏市町村の魚介類消費量を今後 20 年間で推計すると、人口の減少に伴い、魚介類消費量も減少していく見込みです (図表 1－10)。

図表 1-10 魚介類消費量の推計（飯塚市及び広域圏市町村）



※嘉麻市、田川市、桂川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町の2市8町村。

注) 数値は、飯塚市及び広域圏市町村の人口推計（H27年は実績）に、H26年の魚介類1人当たり消費量（27.3kg）を乗じて算出。

資料) 総務省「国勢調査報告（平成27年実績）」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口（平成25年3月推計）」

③SWOT分析

魚市場の商圏について、調達面は、福岡が40～50%、長崎が15%、小倉・北九州が15%、大分（豊前）が5%です。販売面は、本市を中心に隣接した嘉麻市等が含まれます（図表1-11）。

SWOT分析では、強みについては、福岡県の中央に位置する立地や、内陸（消費地）市場でありながら、魚種が豊富で新鮮である点、筑豊地域人口40万人強の市場性等が挙げられます。

弱みについては、施設の老朽化や温度管理・コールドチェーン、活魚いけすなどのキャパシティ、加工施設の不足、買受人の減少、調達場としての魅力（入荷量の減少）、他市場からの調達増加等が挙げられます。

機会については、八木山バイパスの無料開放と烏尾トンネル4車線化による商圏拡大が挙げられます。

脅威については、福岡市場・北九州市場に加えて比較的近接する場所に存在する筑豊魚市場や、漁業者の減少による水揚げ量の減少、廃業による買受人（個店）の減少、個店による他市場もしくは独自ルートによる調達量の増加、大手スーパー進出による流通の変化、市の財政縮小、人口減少による商圏人口の減少、1人当たりの年間魚介類消費量の減少等が挙げられます（図表1-12）。

図表 1-11 魚市場の商圈（販売）



図表 1-12 SWOT 分析（魚）

強み (S)	機会 (O)
<ul style="list-style-type: none"> 好立地（福岡県の中央に位置） 内陸（消費地）市場でありながら、魚種が豊富で新鮮 筑豊地域人口40万人強の市場性 	<ul style="list-style-type: none"> 八木山バイパスの無料開放と烏尾トンネル4車線化による商圈拡大
弱み (W)	脅威 (T)
<ul style="list-style-type: none"> 施設の老朽化 温度管理、コールドチェーン 活魚いけすなどのキャパシティ 加工施設 買受人の減少 調達場としての魅力（入荷量の減少） 他市場からの調達増加 	<ul style="list-style-type: none"> 近隣市場（福岡、北九州、筑豊魚市場）との競合 漁業者の減少による水揚げ量の減少 廃業による買受人（個店）の減少 個店による他市場もしくは独自ルートによる調達量の増加 大手スーパー進出による流通の変化 市の財政縮小 人口減少による商圈人口の減少 魚介類1人あたり年間消費量の減少

資料) 九経調作成

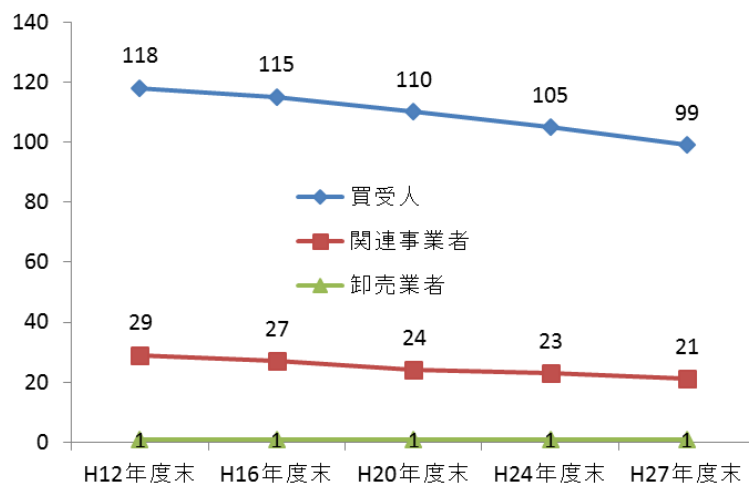
(4) 花き部の状況

①本市卸売市場花き部の動向

本市卸売市場花き部は、全国の傾向と同様、買受人・関連事業者数ともに年々減少している、卸売業者は1社体制が続いています（図表1-13）。

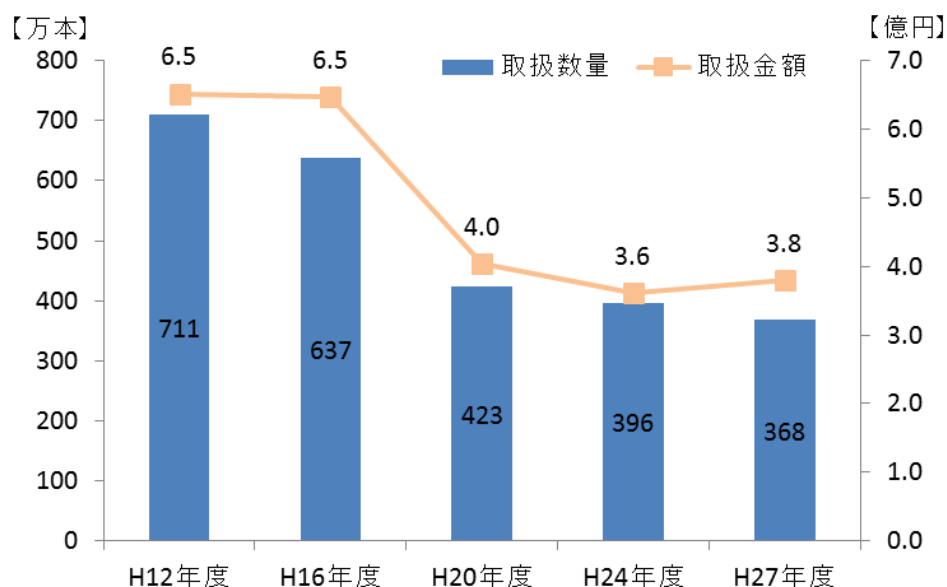
また、花きの取扱数量と金額もともに減少しています（図表1-14）。

図表1-13 本市卸売市場花き部の市場関係事業者数の推移



注) 関連事業者は青果部、水産物部、花き部ともに共通

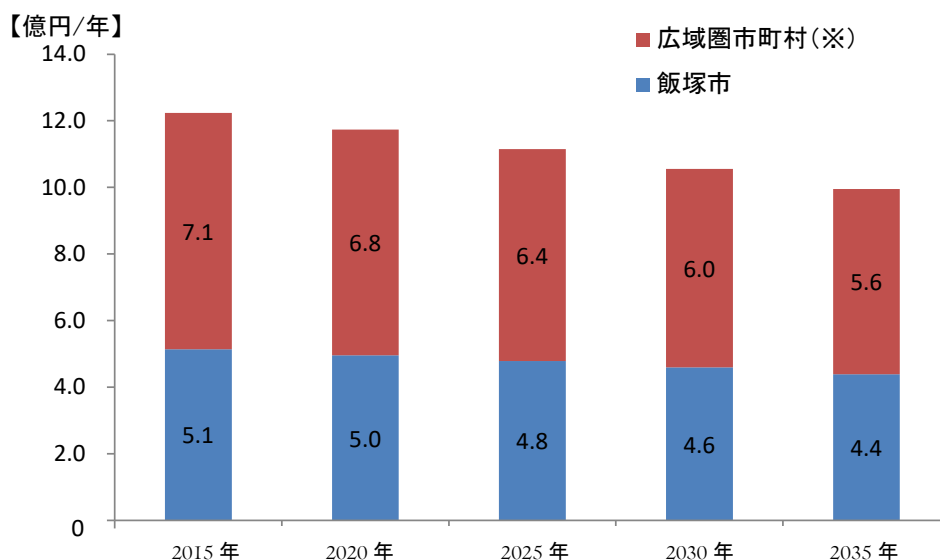
図表1-14 本市卸売市場花き部取扱数量と金額の推移



②消費の動向

将来推計人口を基に、飯塚市及び広域圏市町村における花き（切り花）の年間支出額を推計すると、人口の減少に伴い、切り花の支出額も減少していく見込みです（図表1-15）。

図表1-15 花き（切り花）の年間支出額の推計（飯塚市及び広域圏市町村）



※嘉麻市、田川市、桂川町、香春町、添田町、糸田町、川崎町、大任町、赤村、福智町の2市8町村。

注) H26年の全国、切り花1世帯当たり支出額(9,304円)をH26年の飯塚市平均世帯人員(2.34人)で除して、1人当たりの花き年間支出額(①3,976円)を算出。飯塚市及び広域圏市町村の人口推計(H27年は実績)に、①を乗じて数値を算出。

資料)総務省「国勢調査報告(平成27年実績)」、国立社会保障・人口問題研究所「将来推計人口(平成25年3月推計)」

③SWOT分析

商圏について、調達面は飯塚市内が少なく、田川や直方市、嘉麻市が中心となっており、販売面は、本市を中心に隣接した田川、直方市、嘉麻市等が含まれます(図表1-16)。

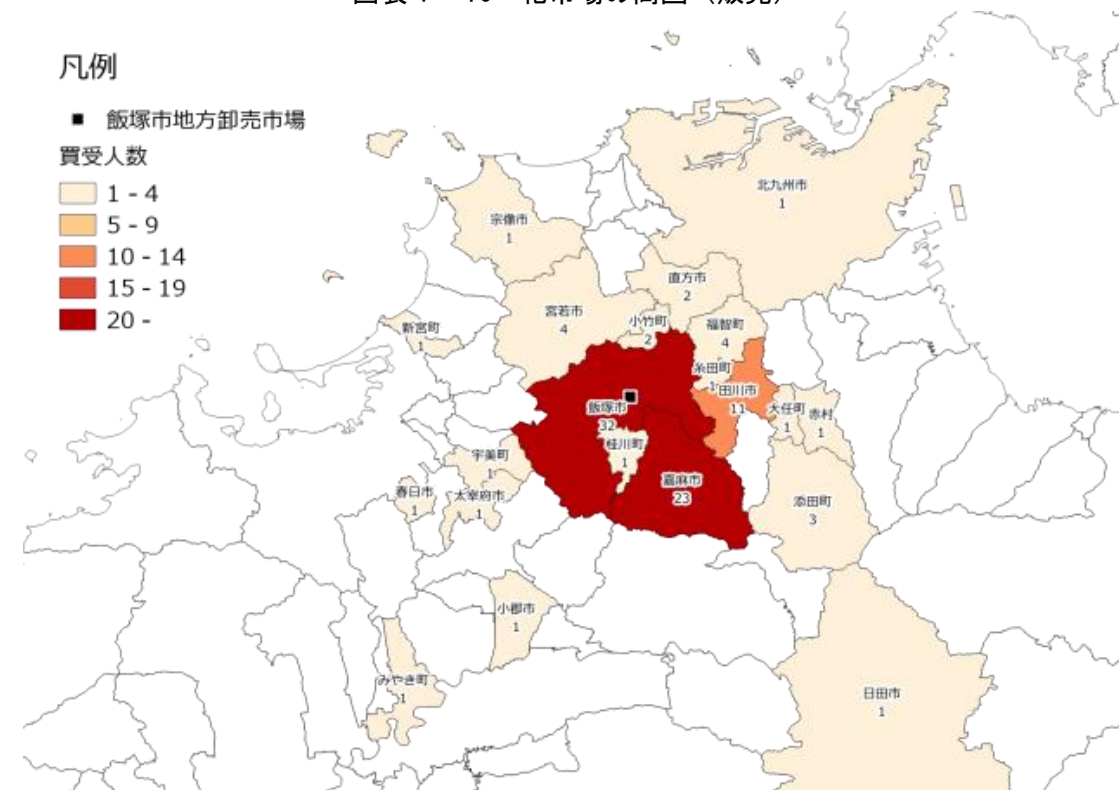
SWOT分析では、強みについては、福岡県の中央に位置する立地や、市場関係者の消費啓発活動、小ロットで購入可能、産地(田川地方)が近く集荷しやすい、商品を手にとってチェックできるセリ方式、高品質な花を生産する近隣農家、筑豊地域人口40万人強の市場性等が挙げられます。

弱みについては、施設園芸生産者は他市場出荷が多いことや、買受人の他市場からの調達、入荷量やアイテム数の減少、他市場と比べたブランド力の不足、大型市場に左右される卸売価格、低温保管庫などのキャパシティ等が挙げられます。

機会については、八木山バイパスの無料開放や烏尾トンネル4車線化による商圏拡大や、近隣地域内での調達・出荷先としての優位性、文化的な冠婚葬祭での花き類の使用量の多さ等が挙げられます。

脅威については、福岡市場・北九州市場の存在や、葬儀業をはじめとした業務用取引の変化、冠婚葬祭の簡素化、買受人の減少、露地生産者の減少、自治体の購入縮小、人口減少による商圏人口の減少、1世帯当たりの切り花の年間支出額の減少、大手スーパー進出による流通の変化、直売所や道の駅の増加等が挙げられます（図表1-17）。

図表1-16 花市場の商圏（販売）



資料) 九経調作成

図表 1-17 SWOT 分析（花き）

強み（S）	機会（O）
<ul style="list-style-type: none"> • 好立地（福岡県の中央に位置） • 市場関係者の消費啓発活動 • 小ロットで購入可能 • 産地(田川地方)が近く集荷しやすい • セリの際、商品を手にとってチェックできる • 高品質な花を生産する近隣農家 • 筑豊地域人口40万人強の市場性 	<ul style="list-style-type: none"> • 八木山バイパス無料開放による商圈拡大 • 烏尾トンネル4車線化 • 近隣で調達・出荷できる場所は、飯塚のみ • 文化的な冠婚葬祭での花使用量の多さ
弱み（W）	脅威（T）
<ul style="list-style-type: none"> • 施設園芸生産者は増加するも、他市場出荷 • 買受人の他市場からの調達 • 入荷量の減少、アイテム数の減少 • 他市場と比べたブランド力 • 大型市場に左右される卸売価格 • 低温保管庫などのキャパシティ 	<ul style="list-style-type: none"> • 福岡市場・北九州市場の存在 • 葬儀業などの業務用取引の変化、冠婚葬祭の簡素化 • 買受人の減少 • 露地生産者の減少 • 市の財政縮小 • 人口減少による商圈人口の減少 • 切り花1世帯あたり年間支出額の減少 • 大手スーパー進出による流通の変化 • 直売所、道の駅の増加

資料) 九経調作成

（5）本市卸売市場の共通課題

本市卸売市場は、施設の老朽化が激しく、また取扱数量の減少により、調達先としての魅力が減退しており、その一因として、福岡市場や北九州市場等の競合の存在が挙げられます。

さらに、人口減少により商圈人口が減少しており、今後も商圈人口の減少は見込まれるため、このままでは取扱量の減少は続くことが予想されます。加えて、卸売市場を支える人材である生産者や買受人は減少傾向と高齢化が深刻化しています。

卸売市場を取り巻く社会情勢や本市の現状を踏まえて、SWOT 分析では、本市卸売市場は強みや機会よりも弱みや脅威が大きい状況にあります。しかし、地元農家や買受人などからすると、貴重な出荷・調達の場となっており、筑豊地域の食料供給基地としての側面もあります。今後は、厳しい事業環境の中で、地方に密着した卸売市場としての独自性を打ち出す必要性があります（図表 1-18）。

図表 1-18 SWOT 分析（共通）

強み（S）	機会（O）
<ul style="list-style-type: none"> • 好立地（福岡県の中央に位置） • 筑豊地域人口40万人強の市場性 	<ul style="list-style-type: none"> • 八木山バイパス無料開放と烏尾トンネル4車線化による商圈拡大 • 出荷先・調達先の限定性
弱み（W）	脅威（T）
<ul style="list-style-type: none"> • 施設の老朽化（青果、魚） • 取扱数量の減少による調達先としての魅力（魚、青果） 	<ul style="list-style-type: none"> • 生産者の減少 • 買受人の減少 • 人口減少による商圈人口の減少 • 直売所、道の駅の増加 • 大手スーパー進出による流通の変化 • 競合他市場の存在

資料）九経調作成

3. 検討委員会の設置・市への答申

本市卸売市場の整備については、その基本構想を検討する機関として、飯塚市地方卸売市場運営審議会委員等で構成する飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会（以下「検討委員会」という。）を設置しました。

検討委員会では、2016年（平成28年）9月5日から計7回にわたる検討がなされ、2017年（平成29年）9月26日に「飯塚市地方卸売市場等施設整備に係る基本構想答申骨子」及び「飯塚市地方卸売市場等施設整備基本構想答申書」が検討委員会委員長より市長へ提出されました。



4. 水産物部の今後

現卸売市場敷地で最初に開場し、一番古い歴史を持つ水産物部ですが、水産物部の卸売業者が、売上げの低迷や施設老朽化などを総合的に判断し、本市卸売市場から2019年（平成31年）3月末をもって退場する意向で、水産物部の買受人組合も卸売業者の意向に同意しています。

本市卸売市場水産物部の卸売業者は、長年1社体制になっており、水産物流通を取り巻く状況と卸売業者の退場意向の理由から考えると、新たに卸売業者を入場させることは困難な状況です。そのような状況から、現卸売業者退場後は、水産物部は閉鎖することとします。

第2章 本市卸売市場経営戦略

1. 第10次卸売市場整備基本方針

卸売市場の整備・運営の基本となる卸売市場整備基本方針については、卸売市場法（昭和46年法律第35号）第4条に基づき、農林水産大臣が概ね5年ごとに定めることとされており、農林水産省において「卸売市場流通の再構築に関する検討会」が設置され、2016年（平成28年）1月に「第10次卸売市場整備基本方針」が策定されました（図表2-1）。その方針の中で、今後の卸売市場については、生産者・実需者との共存・共栄を図るという視点の下、卸売市場の有する目利き、コーディネート力等を一層発揮し、川上・川下をつなぐ架け橋として、その求められる機能・役割を強化・高度化していくこととし、以下の7つの項目を基本に、その整備及び運営を行うものとされています。

図表2-1 卸売市場流通の再構築に向けた取り組み

[卸売市場としてのあり方や運営方法等に係る課題への対応]

- ・各卸売市場における経営戦略を確立する。
- ・立地、機能に応じた市場間での役割分担と連携強化を図る。
- ・卸売市場における公正かつ効率的な売買取引を確保する。

[市場関係業者及び開設者の取り組みに係る課題への対応]

- ・消費者、実需者、生産者等の多様化するニーズへの的確に対応する。
- ・卸売業者及び仲卸業者の経営体質を強化する。
- ・市場の活性化に向けた新たな取り組みを推進する。
- ・卸売市場に対する社会的要請へ適切に対応する。

資料）農林水産省「第10次卸売市場整備基本方針」

2. 本市卸売市場の今後の展望

本市卸売市場は、福岡県の中心に立地し、周辺には40万人強の人口が存在していますが、筑豊地域全体の人口は減少基調であり、加えて筑豊地域の小売店・レストランの経営者の高齢化、後継者不在の店舗も多数あり、商圈市場は縮小傾向にあります。

八木山バイパスの無料開放や烏尾トンネル4車線化により商圈は拡大しているものの、福岡市中央卸売市場の商圈も拡大していることから、他市場での調達が増える可能性もあり、より一層の市場間競争にさらされる可能性もあります。

近隣市場である福岡市中央卸売市場は、既にコールドチェーン化しており、北九州市卸売市場も大規模集配拠点として一定の魅力があることから、今後の施設整備によっては、本市卸売市場の調達先としてのポテンシャルは低下することになります。

加えて本市卸売市場の買受人については、商圈市場の縮小による事業環境の悪化や事業者

の高齢化によって、組合員数のさらなる減少も予想されます。

このような状況下で、長年筑豊地域の食を支えてきた本市卸売市場は、大きな転換点を迎えようとしています。本市卸売市場の商圈人口の減少に対して、本市卸売市場の取扱数量・金額ともに減少幅は大きく、これは生鮮品を巡る流通変化や他の流通チャネルとの激しい競争によるものであり、他の流通チャネルにシェアを奪われたと見られます。

本市卸売市場は、飯塚市並びに嘉麻市等を中心とした買受人によって支えられており、これら買受人の事業は、顧客層、購入規模、店舗の有無など様々です。今後は、商圈内の需要を見直し、改めて需要に合わせた取り組みを進めていかなければいけません。

3. 本市卸売市場の今後の方向性

(1) 地元需要の確保

本市卸売市場の商圈人口は減少傾向にあるとは言え、本市や嘉麻市等を中心とした生産者や買受人にとって、重要な物流拠点として機能しており、地元企業の事業継続の生命線として機能しています。また、本市卸売市場の優位性は、その使い勝手にあり、例えば他市場と差別化し、優位性を保つ源泉になっているセリ方法や小口対応等の運用方法については、新施設移行後も継続していく必要があります。

本市卸売市場の商圈市場は縮小が予想されますが、引き続き生鮮品流通を担う公共機能を発揮するためには、取扱量の拡大を目指す必要があります。そのためにはコールドチェーン化等社会や市場関係者のニーズに対応した施設を整備していくとともに、市場関係者の努力により他市場連携を一層進め、福岡県の中心部に位置する地方卸売市場としての地位を再構築していくことが必要となります。

これら対応を行うことで、本市卸売市場の生鮮品などの調達チャネルとしての品質を高め、既存顧客離れを抑制するとともに、一度離れてしまった、もしくは本市卸売市場での調達割合を少なくしている顧客を呼び戻すことに繋がり、結果的に本市卸売市場の取扱数量の回復に繋がることとなります。

(2) 新たな需要の確保・創出

本市では、大型店出店や直売所の立地等で本市卸売市場の買受人の事業環境悪化が続いており、連動して本市卸売市場の取扱数量も年々減少する傾向です。店舗を持たなくなった買受人も多く、配送などで生計を立てている買受人も多くいますが、事業主の高齢化などにより今後、大きな成長性は見込めない状況です。

一方で本市を含めた筑豊地域は、依然として 40 万人近い商圈人口を有し、年間に約 100 万人弱の観光客が訪れるなど、その市場性は決して小さくはなく、今後はこれまでの事業の中から取りこぼしてきた顧客の獲得が出来れば、本市卸売市場の取扱数量の回復が期待できます。

(3) 他市場連携の取り組み

第10次卸売市場整備基本方針でもうたわれているように、効率的な生鮮品物流のためには、中央卸売市場並びに地方卸売市場との連携が不可欠です。

周辺が農業生産の盛んな地域である本市卸売市場は、地元JAなどとも協力しながら、地元集荷力を高め、他市場への販売を強化することで、取扱数量を伸ばしていくことが求められるとともに、地元ブランドなどの育成にも取り組み、販売交渉力の強化にも努める必要があります。また、青果部については、グループ企業であり他市場を運営する卸売業者と連携しながら、他市場連携を進めるとともに、他市場からの調達が多い花きについては、より他市場との連携を深めることで、取扱数量やアイテム数を強化し、地元買受人の調達先としての魅力を高めていくことが求められます。このような取り組みを進めることによって、地元農産物などの販売チャンネルを構築し、生鮮品流通における本市卸売市場のポジションを明確にすることが出来れば、これまで以上に卸売市場を通して地元経済を活性化させることができると考えられます。

第3章 新卸売市場整備方針

1. 施設の現状と課題と社会要請への対応

本市卸売市場は施設の老朽化が喫緊の問題となっています。現在、食の安全・安心や環境・防災対策等、社会的要請が高まりを見せており、多様化する生産者や消費者等のニーズへ柔軟に対応するためには、市場施設の全体的な見直しが必要になっています。

また、近年の卸売市場には、品質管理水準の高度化、場内物流の効率化、卸売市場における付加価値的機能の創出・発揮等が求められていますが、現在の市場施設は時代の要請に応じた機能が十分備えられていないため、これらに対応できていません。具体的には、全体にわたり、コールドチェーンが未整備もしくは限定的であり、鮮度維持が課題となっているためにその解消や、壁を設け、閉鎖型施設を整備して衛生面の改善も図らなければなりません。また効率的な場内物流の動線を確保することにより、商品輸送に係る労力、時間を削減する必要があります。

2. 施設整備パターン

施設整備のパターンとしては、現地改修、現地建替、移転新築の3パターンが考えられます。現地改修については、短期的には最小限の投資で市場機能の維持が可能ですが、市場施設の耐用年数を考えると、近い将来、施設整備を再度検討する必要があります。また、現施設を活用するため、整備に制限がかかり、安全、衛生面、物流等に十分配慮した施設整備が困難と考えられます。現地建替の場合においては、一時的に各部門が仮施設に移動し運営するため、ローテーションで市場を建て替えることとなり、時間と仮施設の費用が余計に必要となります。また現地での仮施設建設と市場運営を並行して行うことは、敷地面積の面から困難です。加えて、現在地は市の中心拠点として位置づけられている菰田地区の活性化を図る上で重要な土地となります。

以上の理由から、本市の新卸売市場は移転新築で整備します。

3. 移転新設における移転先

(1) 移転候補地選定の条件

検討委員会では、移転候補地について、市場の移転先として必要不可欠な基本的な条件を満たすことが必要であると考え、以下の5項目(図表3-1)を前提条件に設定されました。

図表 3-1 移転候補地に向けた検討委員会での選定条件

- ①一定の面積が確保できること (25,000 m²以上必要)
 ※25,000 m²は一部重層化を想定したもの
- ②主要幹線沿いであり、交通アクセスが良いこと
- ③大型車両の通行に支障がないよう、一定の道路幅員が整備できること
- ④周辺部 (100m 以内) に住宅地がないこと (都市計画標準)
- ⑤浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い区域でないこと

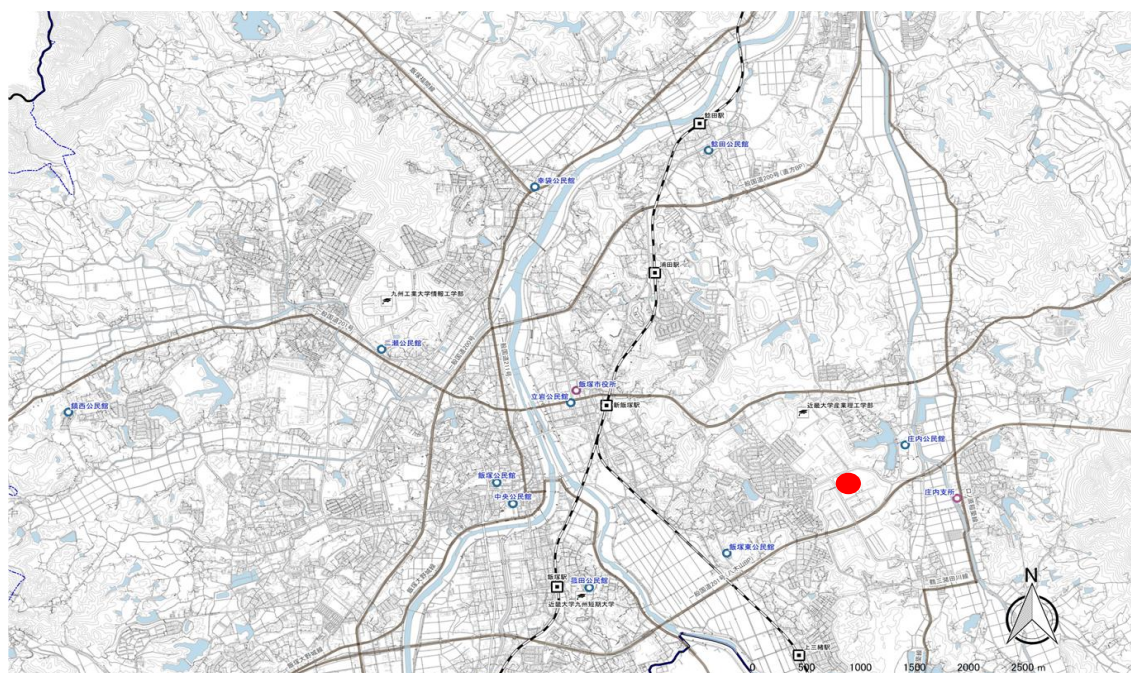
資料) 九経調作成

(2) 移転先に関する検討

検討委員会では、「庄内工業団地グラウンド」、「健康の森公園」、「鯉田工業団地第1区画」「庄内体育館及び野球場」、「鶴三緒八木山バイパス沿い」、「庄内工業団地四つ角付近八木山バイパス沿い」の6案で比較検討が進められましたが、「それぞれにメリット、デメリットがあり、現時点で候補地を選定することは難しく、候補地の決定は、検討した6箇所だけにとらわれず、今後市と市場関係者とのより詳細な協議により、最適な場所を選定することが望ましい。」という答申結果となりました。

そのため、本市と市場関係者との後協議を重ねた結果、合意が得られた「庄内工業団地グラウンド」(所在地：飯塚市有安 958 番地 18 面積：28,835 m²) を移転先とします (図表 3-2、図表 3-3)。

図表 3-2 庄内工業団地グラウンド位置図



図表 3-3 庄内工業団地グラウンド航空写真



4. 施設整備内容

(1) 整備施設

本市卸売市場の青果部と水産物部は1970年（昭和45年）開場、花き部は1980年（昭和55年）開場で、老朽化が喫緊の問題であり、早急に整備を進めなければなりません。効率的で効果的な整備をするため、一体的に整備を図る必要があります。

水産物部は閉鎖するため、施設としては、青果部、花き部及びその他それに付随する施設整備をします。

(2) 施設整備の機能

将来にわたり筑豊地域に貢献し続ける生鮮食料品流通拠点を再構築するにあたり、入荷から出荷に至る市場取引行程での作業効率の悪さや長時間化、温度・衛生水準の低さ等品質管理面における課題を解決し、生鮮食料品流通拠点到に相応しい環境を整えるため、市場取引行程を最大限効率化する仕組みを構築します。

①閉鎖型施設・コールドチェーン

閉鎖型施設とすることで、外気や風雨、小動物等食品衛生上相応しくない要因を排除し、建物内の衛生環境の向上を図ることとします。

生鮮品の品質低下を防止するため、常温・定温・低温のブロックを設けることにより市場全体でコールドチェーンを整備し、温度管理の改善を図ることとします。

②場内事業者による施設整備

卸売場や仲卸店舗、買荷保管所等、卸売市場の本来的機能施設に加え、卸売市場の付加価値的機能、新機能を創出するために資する冷蔵施設などの整備を進めます。これらの施設は、場内事業者が有するノウハウを最大限活用するとともに、整備内容や市と市場関係者の費用負担の最適化を図り、効率的な施設とすることでその能力を発揮することを目指し、生産から搬送、販売まで一貫して完結できる施設の整備をします。

③防災機能

卸売市場には生鮮食料品等の安定供給に関して継続性が求められ、その継続性は、平時はもちろんのこと、大規模災害等が発生した非常時においては、より一層重要なものとなります。災害発生時に卸売市場の機能低下を最小限とするとともに、生鮮食料品等の流通拠点という根幹的な機能を支えていくために必要な設備を導入し、防災拠点として災害時における公的役割も担う施設とします。

(3) 施設整備の規模

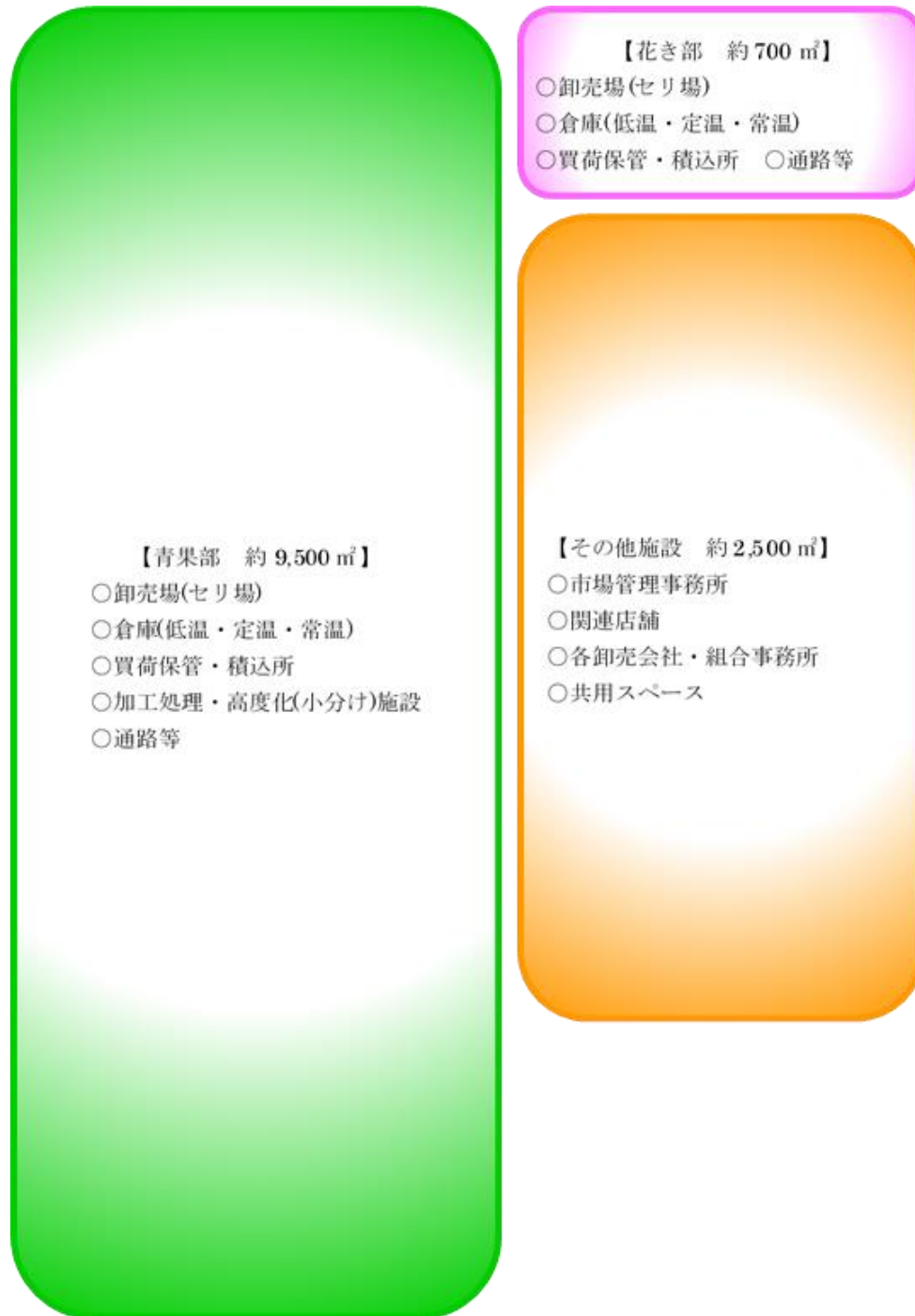
市場整備にあたっては、今後の利用状況等を踏まえて、適正な規模の市場施設を整備する必要があります。市場施設の規模については、まず農林水産省が定める卸売市場施設規模算定基準をもとに算出を行い、これを基本に現施設の課題や将来展望、事業者の意向等を踏まえた規模の算出を行いました。

また延床面積は、事業者意向や検討委員会での意見を参考に、青果部が9,500 m²程度、花き部が700 m²程度としました(図表3-4、図表3-5)。ただし、この面積は今後、基本設計等の段階で詳細検討をすることとします。

図表3-4 新卸売市場施設整備規模

青果部：	約 9,500 m ²
(主な施設)	卸売場(セリ場)、倉庫(低温・定温・常温)、 買荷保管・積込所、加工処理・高度化(小分け)施設、通路等
花き部：	約 700 m ²
(主な施設)	卸売場(セリ場)、倉庫(低温・定温・常温)、 買荷保管・積込所、通路等
その他施設：	約 2,500 m ²
(主な施設)	市場管理事務所、関連店舗、 各卸売会社・組合事務所、共用スペース
備考)	駐車場は400台程度確保することとする。

図表 3-5 新市場施設規模イメージ



5. 施設整備・運営手法

(1) 施設整備・運営パターン

卸売市場の施設整備・運営については、「公設公営」、「公設民営」、「民設民営」の3つの形態に分けられ、それぞれの特徴は以下のとおり整理されます。

公設公営は、市が開設者となり、市が土地の取得、施設整備及び施設運営の全てを行う形態です。公設民営については、「指定管理方式」と「PFI方式」があり、両者とも開設者が市で、施設運営の一部を民間が運営することは共通していますが、指定管理方式は、市が土地の取得、施設整備を行うのに対して、PFI方式は市の施設整備に関して民間資金を導入します。民設民営は、開設者が民間で、施設運営も民間とする方式であって、その手法として、施設整備を市が行う「市整備・保有方式（民間賃借方式）」、「市整備・譲渡方式（民間譲渡方式）」と、施設整備を民間が行う「民間整備・保有・市助成方式」、「完全民間整備方式」があります（図表3-6）。

またPFI方式については、施設の設計、建設、運用までを一括発注できることから、コスト削減に繋がり、本市の財政負担が軽減されるなどの効果が見込まれる一方で、これまで他の自治体で卸売場や仲卸場などを含む卸売市場全体に導入された事例はありません。

図表3-6 卸売市場の事業パターン

事業パターン	特徴	開設	運営			土地取得・施設整備
			監督業務	施設維持管理	運営	
公設公営	市が開設者となり、市が土地の取得、施設整備及び施設運営を行う現在と同様の方式。	公	公	公	公	公
公設民営	指定管理 市が開設者となり、市が土地の取得、施設整備を行い、施設運営の一部について指定管理者へ委託する方式。	公	公	民	民	公
	PFI方式 市が開設者となり、市の施設整備に関して民間資金・ノウハウを導入するとともに、施設運営の一部を民間が運営する方式。	公	公	民	民	公/民
民設民営	市整備・保有方式 民間賃借方式：民間が開設者となり、市が土地の取得、施設整備を行い民間へ賃借し、民間が施設運営する方式。	民	民	公/民	民	公
	市整備・譲渡方式 民間譲渡方式（有償又は無償）：民間が開設者となり、市が土地の取得、施設整備を行い、民間へ有償または無償で譲渡し、民間が施設運営する方式。	民	民	民	民	公
	民間整備・保有・市助成方式 民間が開設者となり、民間が土地の取得、施設整備及び施設運営を行い、費用の一部について市が助成する方式。	民	民	民	民	民
	完全民間整備方式 民間が開設者となり、民間が土地の取得、施設整備及び施設運営の全てを完全に行う方式。	民	民	民	民	民

資料) 九経調作成

(2) 民間活力導入手法の検討

①民間活力導入の方向性

農林水産省が策定した第10次卸売市場整備基本方針では、PFI導入を含めた民間活力導入に関する方針が示されていて、その中で、民間活力の導入に関しては、2つの方向性が示されています。

1つは、指定管理方式であり、ある卸売市場では、卸売・仲卸業務に係る許可・検査・指導・施設管理等を指定管理委託した結果、管理業務の品質を維持しつつ、経費を大幅に削減し、利用料収入で管理運営経費が賄えるようになったほか、指定管理者も高い純利益を計上し、低下傾向にあった仲卸売場や駐車場の利用率が向上して、冷蔵庫棟使用料や冷凍物保管料引き下げのニーズにも応え、結果として施設の誘致や荷の増加に寄与しています。

もう1つは、PFI導入で、神戸市中央卸売市場の青果市場の一部にて導入されています。老朽化が激しい市場の一部を移転・新設するにあたり、市の財政負担の縮減と質の高い公共サービスの提供を図るため、施設の設計・建設、工事管理、維持管理及び運営をPFI事業として実施しており、事業期間：2005年（平成17年）1月～2034年3月（移設・建設4年、維持管理・運営25年）のうち、維持管理コストはPFI導入前に比べ約18%削減されています。

②開設者における合意形成における課題

PFI導入等に関しては、VFM（バリューフォーマネー）と呼ばれる従来の方式と比べてPFIの方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す指標が重要であり、一般的に12～13%が必要とされています。PFI導入に積極的な自治体の場合には、実際に導入するかどうかの検討に関して、VFMに対する一定の数値基準を設定している場合もありますが、本市には、現時点で数値基準はありません。また本市においては、PFI導入による施設整備を行った実績がないため、本市内部の合意形成に時間を要する可能性が高いことが予想されます。

③市場関係者における合意形成の課題

一般的に卸売市場には開設者をはじめ、卸売業者、仲卸業者、仲買人、買受人、出荷者などが様々な目的を持って入場し、事業活動を行っています。それぞれが卸売場や仲卸場、倉庫等の使い勝手などに対して持つニーズは多岐に亘っており、このようなニーズに1つ1つ対応するためには、時間を掛けて意見集約を図る必要があります。

これまでPFIを導入しているのは、国内では神戸市中央卸売市場のみであり、またその適用範囲は、青果市場のみで、かつ対象施設も定温冷蔵庫等の倉庫、駐車場等の付帯施設で限定的です。また水産市場が対象であった東京都中央卸売市場（築地）や、青果市場が対象であった福岡市中央卸売市場も、検討後にPFI導入を断念しています。

PFI導入に関して、1市場だけでも意見集約が困難な状況であることが窺えますが、本市卸売市場は、2021年度の開場を目標としている上、青果部と花き部の2市場が対象となり、これから各業者の意見を聞いて意見調整を図りつつ設計業務を進めていくのと同時に、民間

事業者が PFI を実施するための検討を行うことは実質困難です。

④十分な VFM の設定が困難

卸売市場の場合には、机上の算定上、10 数パーセントの建設費・維持費削減効果が算出されることがありますが、実施設計等の段階で考慮すべきリスク等を考慮した結果、VFM が 2～3%程度に落ち着くことが多く、事業者選定に至らないケースが多いようです。

さらに本市卸売市場の現在の管理・運用は、必要最低限の人員によって、最低限の公設としての卸売市場の機能維持を行っている状況にあります。PFI 事業者は、建設費用に加え、運用後のメンテナンスや委託業務によって利益を得る仕組みを取りますが、現在の本市卸売市場においては、そのような委託ができる業務は多くありません。

さらに PFI 導入を断念した東京都中央卸売市場（築地）の事業費は数千億円規模、福岡市中央卸売市場においても約 200 億円であるのに対し、本市卸売市場の概算事業費は約 30 億円程度であることを考慮すると、事業費規模の視点から、民間事業者が利益を得る仕組みを PFI によって描くことが極めて難しい状況にあります。従って、本市卸売市場における PFI 導入、もしくは導入を検討した他市場との先行事例を調査した結果、本市卸売市場に PFI を導入することは、建設費・維持費の面で一定のコスト削減効果が見込まれるものの、その実施に当たっては本市内部の合意形成に時間を要する可能性が高いこと、市場関係者による合意形成が難しいこと、また民間事業者が実施するための十分な VFM が確保できない可能性が高いこと、さらには新市場の開設目標年度（2021 年度）を考慮すると、新市場において PFI を導入することは現実的ではないとの結論に達しました。

（３）本市の運営手法

現在の本市卸売市場においては、公設公営による運用が行われており、他市場を集約して今日に至った経緯があることから、新施設においても公設公営で運用していきます。

ただし、今後、運営費の削減等を図るため、指定管理方式の導入を検討するとともに、将来的な民営化の可能性も検討していきます。

（４）事業方式

①設計手法の検討

手法については、スケジュールや効率的な設計等を重視します。そのため、従来の土木の設計、建設の基本設計・実施設計などを個別に発注する手法には拘らず、一括発注を視野に入れます。さらにはより使いやすい施設を目指すため、VR（バーチャルリアリティ）などの最新設計手法を導入していくことも検討します。

また設計発注においては、自治体が運営する病院等に適用されるように、自治体が設計業務などを発注し、実際の設計には医療従事者や患者などのユーザビリティを考慮して、施設利用者が窓口となる方式もあります。

しかし、卸売市場において、実際の設計に施設利用者が窓口となる方式を適用しようとすると、卸売業者、仲買人、組合等の関係主体が多く、各主体のユーザビリティを市が調整する必要があります。そのため基本的には、設計等の業務を従来通り、市が発注し、市が施設利用者の意見を随時参考にしながら、設計業者等と協議していくこととします。一方で、倉庫や冷蔵庫など、卸売市場内において使われる特殊な設備について、国等の交付金の対象となる場合には、補助率や予算上限などを示した上で、各施設利用者と設計業者と協議し、より使い勝手の良い市場を設計していくこととします。

②事業方式の種類

公共施設の整備、運営の事業発注については、大きく設計、施工、維持管理に分けられます。

また、市で設計、施工、維持管理を直接発注する場合、PFI方式を除けば次（図表3-7）のように分類されます。

図表3-7 事業方式の種類

事業方式	概要
(ア) 設計・施工分離 +維持管理分離発注方式	設計者、施工者、維持管理業者を各々別々に選定・発注する最も一般的な方式。 設計者は委託契約により、基本設計および実施設計を行い、完成した設計図書を仕様として施工者への発注を行う。また、維持管理業務は、基本的に単年度・仕様発注とする。
(イ) 設計・施工分離 (施工技術提案) +維持管理分離発注方式	設計者、施工者、維持管理業者を各々別々に選定・発注するが、基本設計後の施工者選定に当たって、施工技術提案を求め、施工者の参画のもとで精度の高い実施設計を行い、施工者発注する方式。維持管理業務は、基本的に単年度・仕様発注とする。
(ウ) 設計・施工分離 (施工技術提案) +維持管理包括発注方式	設計者は別に選定・発注するが、施工者および維持管理業者は同時に選定・発注する方式。 基本設計後の施工者および維持管理業者の選定に当たって、施工技術および維持管理業務の提案を求め、施工者および維持管理業者の参画のもとで精度の高い実施設計を行い、施工者に発注するとともに、基本的な維持管理仕様は提案に基づいて発注する方式。
(エ) 設計・施工一括 +維持管理分離発注方式	設計者および施工者を同時に選定・発注し、維持管理業者は別に選定・発注する方式。 設計者および施工者の選定に当たっては、建設工事費を含め

	た技術提案を求めることになる。また、維持管理業務は、基本的に単年度・仕様発注とする。
(オ) 設計・施工・維持管理一括発注方式	<p>設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定・発注する方式。</p> <p>PFI方式と異なり、建設資金の調達は市が行うとともに、契約も各々別々に締結することになる。</p>

③事業方式の比較

各事業方式のメリット、デメリットについては、次のとおり(図表3-8)整理されます。

図表3-8 事業方式比較表

事業方式	メリット	デメリット
(ア) 設計・施工分離＋ 維持管理分離発注 方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の内容に発注者の意向を反映しやすい。 ・従来同様の発注手続きで済むため、発注から業者選定まであまり時間がかからない。 ・受注に要する業者の負担が少ない。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の各段階でのマネジメントは発注者が行うことになる。 ・金額重視で品質が担保されない可能性がある。
(イ) 設計・施工分離 (施工技術提案) ＋維持管理分離発 注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の内容に発注者の意向を反映しやすい。 ・施工者の早期の参画、施工技術の実施設計への反映により建設コストや維持管理コストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に評価することにより、設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の各段階でのマネジメントは発注者が行うことになる。 ・施工者の選定時に技術提案を求める必要があることから、選定期間が若干長期化する可能性がある。
(ウ) 設計・施工分離 (施工技術提案) ＋維持管理包括発 注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の内容に発注者の意向を反映しやすい。 ・施工者の早期の参画、施工や維持管理技術の実施設計への反映により、建設コストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に 	<ul style="list-style-type: none"> ・設計、施工、維持管理の各段階でのマネジメントは発注者が行うことになる。 ・施工者と維持管理業者が、あらかじめ異業種共同事業体を形成する必要がある。 ・施工者の選定時に技術提案を求

	<p>評価することにより、設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施工者と維持管理業者を同時に選定することから、維持管理段階において、提案内容や施工者責任が担保される可能性がある。 	<p>める必要があることから、選定期間が若干長期化する可能性がある。</p>
(エ) 設計・施工一括 +維持管理分離発注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者および施工者を同時に選定することにより、建設コストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に評価することにより、設計の質の保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> ・施工者と維持管理業者が、あらかじめ異業種共同事業体を形成する必要がある。 ・設計内容と施工方法に関する技術提案を求める必要があることから、選定期間が長期化する可能性がある。 ・発注後の意向反映が難しい。
(オ) 設計・施工・維持管理一括発注方式	<ul style="list-style-type: none"> ・設計者、施工者および維持管理業者をすべて同時に選定することにより民間のノウハウが発揮され、建設コストおよび維持管理コストを含めたライフサイクルコストの縮減が図られる可能性がある。 ・設計内容と建設コストを総合的に評価することにより、設計の質の担保と建設コスト縮減を両立させる可能性がある。 ・PFIのように資金調達やSPC設立にかかるコストが不要である。 	<ul style="list-style-type: none"> ・提案時に設計者、施工者および維持管理業者が異業種共同企業体を形成する必要がある。 ・設計・施工・維持管理の要素を提案に盛り込む必要があることから、受注に要する業者の負担が大きく、選定期間が長期化する。 ・発注後の意向反映が難しい。

④新卸売市場の事業方式

近年の事業方式は、設計・施工分離方式（従来型）に加え、設計・施工一括方式や前出のPFI方式等がありますが、新卸売市場でのPFI方式の導入は現実的ではないとの検討結果になったこともあり、本市の新卸売市場については次の理由から（ア）直営の設計施工分離発注方式によることとします。

- I 設計、施工、維持管理の内容に発注者の意向を反映しやすいこと
- II 発注から業者選定まであまり時間がかからないこと
- III 地元経済効果が図られること

(5) 設計者選定手法

① 設計者選定手法の種類と比較

設計者の選定手法とメリット、デメリットについては、次（図表3-9）のように整理されます。

図表3-9 設計者選定手法比較

設計者選定方式	特 徴	○メリット ●デメリット
(ア) 特命方式	発注者が、設計者の能力・実績・作風・評判等を調査し、自らの見識と責任において「特定の設計者」を指名する方式。	○発注者が求める作風を持つ特定の建築家や建築設計事務所を指名することが可能である。 ●透明性や公平性が求められる近年の公共発注において、一切競争をせずに特定の者を指名する選定方式では、市民や議会の理解が得られない。
(イ) 設計競技方式（コンペ）	発注者が、複数の設計者から対象プロジェクトについての「設計案」の提出を求め、その中から最も良い「設計案」を選び、その提案者を設計者として指名する方式。	○具体的な設計案を提出させることにより、設計者選定時にデザインやプランニングを概ね確定させることができる。 ●設計案作成に必要かつ十分な要件や条件を発注段階であらかじめ提示する必要がある。 ●提案書作成に時間がかかるとともに応分の費用負担が必要であるなど、提案者の負担が大きく、参加のハードルが高い。 ●設計案を評価して選定することから、提案に拘束され、大きな設計変更を行うことは難しい。

<p>(ウ) 技術提案方式（プロポーザル）</p>	<p>発注者が、複数の設計者から対象プロジェクトの設計業務に対する設計体制、実施方式、プロジェクトに対する考え方等についての技術提案（具体的な設計案を求めることはせず図形表現はイラスト、イメージ図程度まで）を求め、必要に応じてヒアリングを行い、「設計委託にふさわしい考え方を有する組織と人」を選ぶ方式。</p>	<p>○具体的な設計内容について、設計者選定後に協議しながら決定していくことができるため、発注者の意向を設計内容に反映しやすい。</p> <p>○提案書作成に大きな手間がかからないため、提案者の負担は比較的小さく、多くの設計者からの提案が得られる可能性が高い。</p> <p>●業務の実施方針やプロジェクトに対する考え方など文章表現が中心の提案内容を評価するため、実現可能性や優劣の判断が難しい。</p>
<p>(エ) 資質評価方式（QBS）</p>	<p>発注者が、複数の設計者に、資質・人格・実績評価の資料となる「資質表明書」やヒアリング、代表作の現地視察、その建築主・管理者の意見聴取等により、設計委託にふさわしい設計者を「資質」で選ぶ方式。</p>	<p>○具体的な設計内容について、設計者選定後に協議しながら決定していくことができるため、発注者の意向を設計内容に反映しやすい。</p> <p>○提案書作成の手間がほとんどないため、提案者の負担が小さい。</p> <p>●具体的な提案がない中で評価を行わなければならないため、透明性や公平性を確保した上で設計者を選定することが難しい。</p>
<p>(オ) 競争入札方式</p>	<p>発注者が、複数の設計者から設計料の提案を受けて、「一番安い設計料」を提示した設計者を選定する方式。</p>	<p>○最も安い設計料を提示した設計者を選定することができる。</p> <p>●事業コストの大部分を占める建築工事費を低減させる効果はない。</p> <p>●設計者としての資質が至らない者が安値で落札する場合も想定されるため、安かろう悪かろうの設計内容となることが懸念される。</p>

②新卸売市場の設計者選定手法

1991年（平成3年）3月の建築審議会答申「官公庁施設の設計業務委託方式のあり方について」では、設計料の多寡による選定方法のみではなく、設計者の独創性、技術力、経験等を適正に審査した上で設計競技方式、プロポーザル方式、書類審査方式を目的に応じて適切に活用することが謳われ、1994年（平成6年）には、「公共事業の入札・契約手続の改善に

関する行動計画」が閣議了解され、国の公共工事に係る設計・コンサルティング事業等で一定規模以上のものは公募型プロポーザル方式又は公募型競争入札方式を採用するとされています。

2005年（平成17年）に制定された「公共工事の品質確保の促進に関する法律」（平成17年法律第18号）及びそれを受けての「公共工事の品質確保の促進に関する施策を総合的に推進するための基本方針」では、公共工事の品質は、経済性に配慮しつつ価格以外の多様な要素を考慮し、価格及び品質が総合的に優れた内容の契約が求められ、その調査・設計についても建設段階及び維持管理段階を通じた総合的なコスト縮減と品質向上のため技術提案を求め、その品質を確保することが求められています。

本市では新庁舎建設の設計者や幸袋中学校区小中一貫校建設の設計者においてもプロポーザル方式を採用しており、新卸売市場建設の設計者においてもプロポーザル方式を採用し、複数の設計者から技術提案を受け新卸売市場建設に最もふさわしい考え方を有する設計者を選考することとします。

（6）概算事業費

現時点の施設規模イメージを参考にした概算事業費は、下記の通りです。

移転先の庄内工業団地グラウンドは市有地のために土地取得費は不要ですが、設計費や造成費が必要であり、建物については、設計委託料、建設工事費や役務費等が必要になります。これに交付金試算と起債償還利息を加味した 26.66 億円が概算事業費となります(図表 3-10)。

ただし、この概算事業費は、他市の事業費を参考に算出したもので、設計時には大きく変わることが予想されますが、できるだけ事業費を抑え、かつ使い勝手のよい施設整備を図っていきます。

図表 3-10 概算事業費

整備費	土地	取得費	0 億円
		測量・設計費等	0.45 億円
		造成費	2.84 億円
	建物	地盤調査・設計費等	1.05 億円
		建築費	23.12 億円
合計 [A]		27.46 億円	
交付金試算 [B]		3.32 億円	
起債元金 (A-B) [C]		24.14 億円	
起債利息 (20 年) [D]		2.52 億円	
交付金除く経費 (A-B+D)		26.66 億円	
後年度の単年負担額		1.33 億円	

注 1) 造成費には外構、駐車場等整備含む 注 2) 起債は償還期間 20 年、年 2 回払、年利 2% で試算

(7) 新施設における使用料の算定方法

本市卸売市場の使用料は、売上使用料と施設使用料によって構成されています。

現行の飯塚市卸売市場条例における売上使用料は、各卸売業者がその取扱金額に応じて青果は3/1000、花きは2/1000を使用料として支払う仕組みになっています。

使用料は、卸売市場の土地取得から、設計、建設、運用、保守等に至るまでに掛かった費用から交付金などを除いた経費から算出されます(図表3-11)。具体的に算定に試用される費用は、償却費、修繕費、管理事務費、損害保険料、地代であり、その算定内訳は、他市例を参考に、事業費から交付金を除いた費用の1/2を飯塚市が負担すると仮定した場合、下記のようになります(図表3-12)。

新卸売市場移転の際の各卸売業者が支払う施設使用料は、厳しい事業環境の中で、施設使用料の負担増加が難しいケースも想定され、設計等と連動しながら、市場関係者と協議していきます。

図表3-11 市場使用料算出構成

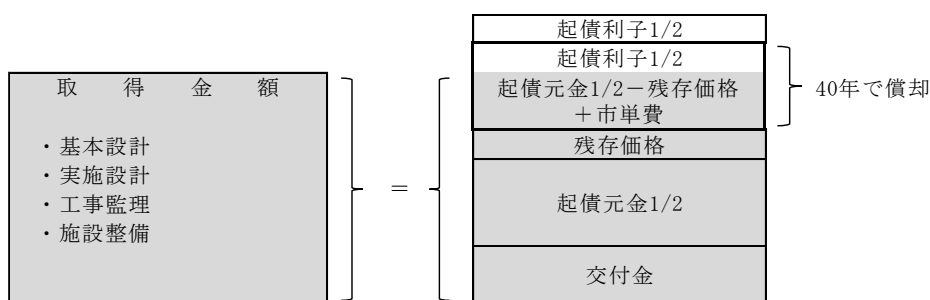
市場使用料＝

償却費〔(取得価格－残存価格) × 償却率〕＋修繕費＋管理事務費＋損害保険料＋地代－使用料収入で充てることが客観的に困難と認められる経費

※取得価格は造成または取得に要した費用から交付金などを除いた経費、地代は取得価格 × 係数(借入金の借入条件等) または借地料＋借地権取得に要した経費 × 0.2

※償却費については、残存価格を考慮せずに算出する場合もある

図表3-12 使用料算出方法イメージ<他市例参考>



- ・ 償却費＝償却基礎額×償却率〔(償却基礎額＋起債利子の1/2) / (償却基礎額×平均耐用年数)〕
償却基礎額＝取得価格－(交付金＋残存価格(取得価格の10/100)＋起債元金の1/2)
- ・ 修繕費＝取得価格(建設＋設備)×直近2年の整備費における修繕比率(0.2%)
- ・ 管理事務費＝人件費＋報償費＋旅費＋需用費＋役務費＋委託料＋使用料及び賃借料＋備品購入費＋負担金補助及び交付金
- ・ 損害保険料＝取得金額×保険料率(0.0044%)
- ・ 地代＝(用地取得費－現市場売却見込額)×年地代相当額率(2.5/100 20年若しくは40年で完済)

資料) 飯塚市作成

第4章 新卸売市場開場に向けて

1. 市場関係者の市場開放への取組み

場外市場の取組みについて、検討委員会から、「場外市場の整備・運営については、市と市場関係者との協議により具体的な方法を選定することが望ましい。」という答申を受け、市場関係者と協議を行いました。その協議では、将来的に場外市場を実施したいとの意見はありましたが、実現となると具体的な提案はなく、多くの意見が場外市場は実施困難という事でした。その中で代替案として市民に開放して小売を行う市場開放を行う方向に意見がまとまりました。

市場開放は、農林水産省が第10次卸売市場基本方針において掲げる市民に開かれた市場を構築する上でも有効であり、本市卸売市場経由商材のPR拠点として機能することが望まれます。

本市卸売市場の商圈は今後縮小していく見込みで、今後、従来どおりでは卸売市場の経営が厳しくなっていくことが予想されます。そのため、卸売市場全体で、顧客を新たに獲得していくことや本市卸売市場経由商材を広く紹介していくことが求められ、顧客獲得への商品品質のアピールに市場開放が有効と考えられます。市場開放では、市場開放で販売もしくは消費される商材の多くを本市卸売市場から仕入れたものを使うことで、本市卸売市場経由の商材は、新しい施設で衛生面も安心して新鮮な商材であることを来場者にアピールすることができ、結果、本市卸売市場を経由した商材全体の販売促進に繋がることが期待されます。

また、市場開放においては、卸売市場を利用する方以外の市民や商圈一般客、観光客、市内業者等に卸売市場の存在することをアピールしていくことが重要になります。その結果、市民から、これまで疎遠だった卸売市場への理解が進み、市民に開かれた市場形成に一役買うことが期待できます。

2. 2018年（平成30年）度以降の新卸売市場整備スケジュール

卸売市場のスケジュールは下記のスケジュールを予定し、2021年4月の新卸売市場の運営開始を目指すこととします。

土地の整備については、2018年（平成30年）度に測量と設計、2019年度に造成工事を行う計画とします。

また、建築物の整備については、地盤調査を2018（平成30年）度に、設計を2018年（平成30年）度から2019年度にかけて行い、2020年度に建築工事を行う計画とします。

このような整備により、新卸売市場は2021年4月の運営開始を目指します。

これまで、開場から長年経過し、老朽化とともに社会から求められる品質管理や流通機能を満たすことが困難となっていた本市卸売市場ですが、コールドチェーンの整備などで現在の食品流通に求められる安全で安心な生鮮品を飯塚市民だけでなく、筑豊圏域住民に安定して供給できるよう、新卸売市場の整備を図っていきます。

図表4-1 新卸売市場整備スケジュール案

年度		2018年度	2019年度	2020年度	2021年度
項目					
設計・工事等	設計者選定				
	調査・測量・設計（基本・実施）				
	造成工事発注・工事				
	建築工事発注・工事				
各種手続・運営開始	都市計画用途変更				
	建築確認申請				
	運営開始				

【巻末資料】

1. 卸売市場整備検討の経過

日付	主な内容・議事等
2016年 (平成28年) 6月29日	飯塚市議会で「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」の設置が議決される
2016年 (平成28年) 9月5日	第1回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・委嘱状交付 ・委員長及び副委員長選任 ・市の基本方針について ・飯塚市地方卸売市場等の概要・取り巻く状況等について ・今後のスケジュール案等について
2016年 (平成28年) 10月5日	第2回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・飯塚市地方卸売市場の状況分析について ・他市場における場外市場の事例紹介について ・移転候補地について ・先進地視察について
2016年 (平成28年) 11月1日	第3回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される (視察：午前) ・下関市唐戸市場視察 (会議) ・移転候補地の検討について ・市場規模及び機能等について ・場外市場の方向性・特色等について
2016年 (平成28年) 11月21日	第4回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・講演 演題：卸売市場を巡る動向 講師：九州大学 福田 晋 教授 ・市場関係者が考える地方卸売市場の今後について ・全体討議
2016年 (平成28年) 12月19日	第5回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・飯塚市地方卸売市場等施設整備基本構想答申書【素案】について
2017年 (平成29年) 1月23日	第6回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・飯塚市地方卸売市場等施設整備基本構想答申書【案】について
2017年 (平成29年) 6月29日	飯塚市議会で「経済・体育施設に関する調査特別委員会」の設置が議決される（委員11人）

2017年 (平成29年) 7月12日	第1回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 8月7日	第2回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 8月28日	第3回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 9月8日	第7回「飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会」が開催される ・委員変更 ・飯塚市地方卸売市場等施設整備基本構想答申書【案】について
2017年 (平成29年) 9月26日	飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会委員長から市長に「飯塚市地方卸売市場等施設整備に係る基本構想について（答申）」がなされる
2017年 (平成29年) 10月11日	第4回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 10月12日	第1回「新卸売市場等整備方針検討会議」（市場関係者との全体協議）開催 ・会議開催主旨説明 ・会議構成員紹介 ・座長、副座長選出 ・候補地比較 ・場外市場について ・今後のスケジュール等
2017年 (平成29年) 10月16日	第5回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 10月27日	第2回「新卸売市場等整備方針検討会議」開催 ・場外市場について ・移転候補地について
2017年 (平成29年) 11月7日	第6回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 11月16日	第3回「新卸売市場等整備方針検討会議」開催 ・移転候補地について ・場外市場について ・市場開放意見調書結果について

2017年 (平成29年) 11月27日	第4回「新卸売市場等整備方針検討会議」開催 ・移転候補地について ・場外市場について ・合意書案について ・市場開放意見調書結果について
2017年 (平成29年) 11月30日	第7回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2017年 (平成29年) 12月21日	第8回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2018年 (平成30年) 2月8日	第9回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2018年 (平成30年) 2月15日	第5回「新卸売市場等整備方針検討会議」開催 ・新卸売市場での関連店舗の販売方法について ・市場開放意見調書集計表について ・新卸売市場について
2018年 (平成30年) 3月12日	第10回「経済・体育施設に関する調査特別委員会」が開催される
2018年 (平成30年) 3月16日	第6回「新卸売市場等整備方針検討会議」開催 ・新卸売市場の施設規模について
2018年 (平成30年) 3月26日	庁議開催 ・「飯塚市地方卸売市場施設整備基本構想」決定

2. 飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会規則

飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会規則

(趣旨)

第1条 この規則は、飯塚市附属機関の設置に関する条例(平成18年飯塚市条例第21号)第3条の規定に基づき、飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会(以下「委員会」という。)の組織及び運営に関し必要な事項を定めるものとする。

(所掌事務)

第2条 委員会は、市長の諮問に応じ、次に掲げる事項について調査及び審議する。

- (1) 飯塚市地方卸売市場等(以下「卸売市場等」という。)の整備に係る基本構想に関すること。
- (2) 前号に基づく報告書の作成に関すること。
- (3) その他卸売市場等の整備に関して、市長が特に必要と認める事項に関すること。

(組織)

第3条 委員会は、次に掲げる者のうちから市長が委嘱し、又は任命した委員14人以内をもって組織する。

- (1) 飯塚市地方卸売市場運営審議会の委員
- (2) 専門的知識を有する者
- (3) 前2号に掲げる者のほか、市長が必要と認める者

(任期)

第4条 委員は、第2条に規定する所掌事務が終了したときは、解職されるものとする。

2 委員が委嘱されたときにおける当該身分又は要件を欠くに至ったときは、その委員は解職されるものとする。

3 委員が欠けた場合の補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第5条 委員会に委員長及び副委員長各1人を置き、委員の互選により定める。

2 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

3 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故あるときは、その職務を代行する。

(会議)

第6条 会議は、委員長が招集し、その議長となる。

2 会議は、委員の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会議の議事は、出席委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(意見の聴取等)

第7条 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外のものを会議に出席させて意見を聴き、又は資料の提出を求めることができる。

(会議の公開)

第8条 会議は公開とする。ただし、飯塚市情報公開条例(平成18年飯塚市条例第10号)第8条各号の規定に該当する場合は、当該会議の全部又は一部を公開しないことができる。

(専門的協議機関の設置)

第9条 委員会は、第2条に掲げる事項について専門的な協議及び検討を行う機関を置くことができる。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、行政経営部都市施設整備推進室において処理する。

(委任)

第11条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に関し必要な事項は、委員長が委員会に諮って定める。

附 則

この規則は、公布の日から施行する。

附 則(平成29年3月31日 規則第15号)

この規則は、平成29年4月1日から施行する。

3. 検討委員会委員（答申時）

No.	役 職	氏 名	所 属
1	委員長	日 高 健	近畿大学産業理工学部 学部長補佐
2	副委員長	諸 藤 幸 充	飯塚市経済部長
3	委 員	安 藤 俊 浩	ファーマインド新筑豊青果(株)
4	委 員	谷 本 旭	福岡県魚市場(株)飯塚魚市場
5	委 員	永 井 潤 子	(株)飯塚花市場
6	委 員	田 代 裕	新筑豊青果商業協同組合
7	委 員	永 水 米 蔵	飯塚水産物商業協同組合
8	委 員	古 賀 勲	飯塚花商組合
9	委 員	水 間 良 雄	飯塚花き園芸組合
10	委 員	濱 崎 安 司	飯塚商工会議所
11	委 員	吉 田 秀 樹	吉田秀樹公認会計士事務所
12	委 員	檜 崎 美 徳	福岡市農林水産局中央卸売市場青果市場
13	委 員	溝 口 一 彦	福岡県飯塚農林事務所農林振興課
14	委 員	永 松 仁	飯塚総合卸売センター関連組合

4. 飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会からの答申骨子

平成 29 年 9 月 26 日

飯塚市長 片 峯 誠 様

飯塚市地方卸売市場等施設整備検討委員会
委員長 日 高 健

飯塚市地方卸売市場等施設整備に係る基本構想について（答申）

平成 28 年 9 月 5 日付け 28 飯経対第 20 号で諮問のありました飯塚市地方卸売市場等施設整備に係る基本構想について、慎重に審議を重ねた結果、下記の答申骨子及び別添答申本文のとおり答申します。

基本構想の策定にあたっては、この答申内容が十分反映されるように強く要望します。

答申骨子

1. 基本構想答申にあたって

飯塚市地方卸売市場は建設から長期間が経過し、施設の老朽化やコールドチェーンの未整備等の課題に加え、競合する他市場との競合や商圈人口の減少、人材不足や深刻な高齢化もあり、取扱数量が減少している。飯塚市地方卸売市場は筑豊地域の住民や関連事業者に欠かすことのできない生鮮食料品及び花き流通の基幹システムとして大きな役割を担っているのだが、時代に合わせて機能を変化あるいは強化することが必要となっている。

そのため、本委員会では、卸売市場に必要とされる機能と設備等を考慮するとともに、飯塚市の地域活性化及びまちづくりに寄与するような卸売市場機能の向上と取扱数量の確保を図るため、市民に開かれた市場として場外市場の整備等を含めて検討し、さらに、本整備の効率性と効果を担保とする手法として、民間企業の資金やノウハウを活用する事業手法についても整理した。

2. 本市卸売市場の経営戦略

前出の課題を解消し、今後も筑豊地域の生鮮食料品及び花き流通の基幹システムの役割を担うためには、本市卸売市場は、地元需要の確保、場外市場と連携した新たな需要の確保・創出、他市場連携の取り組みをすることが重要である。その方向性として次の四つの柱を建ててを提案する。

- ・本市卸売市場の優位性であるセリ方法や小口対応等の運用方法は、引き続き継続することで、買受人が利用しやすい市場を目指す。
- ・安全、かつ、安心の食料提供基地の機能としてコールドチェーンや加工施設等を整備する。
- ・既存事業では獲得できなかった商圏市場を場外市場を介することで獲得し、公設市場を通した生鮮品や花きを提供する。
- ・地元集荷の強化から他市場への販売を図り、他市場からの調達は取扱数量やアイテム数を強化するなど他市場連携を推進する。

3. 新市場整備方針

本市卸売市場は開場して 45 年以上経過しており、施設の老朽化が著しい。また多様化するニーズや時代の要請に応じた機能に対応するためにも、コールドチェーン整備等の機能強化や、場内の衛生面や物流面の改善が必要であり、市場施設を全体的に見直さなければならない。

施設については、閉鎖型施設・コールドチェーン、場内事業者による施設整備、防災機能が挙げられるが、その規模は今後、基本設計等の段階で詳細検討を行う必要がある。

施設整備パターンとしては、現地改修、現地建替、移転新築が考えられる。現地改修は、耐用年数を考えると近い将来施設整備を再度検討する必要がある。また、現施設を活用するため、整備に制限がかかり、安全、衛生面、物流等に十分配慮した施設整備が困難と考えられる。現地建替においては、ローテーションで市場を建て替えることとなり、時間と仮施設の費用が余計に見込まれ、また現地での仮施設建設と市場運営を並行して行うことは、敷地面積の面から困難である。以上の理由から、施設整備としては移転新築が最も適していると考えられる。

また、移転候補地及び施設整備・運営手法の検討について、移転候補地は下記(1)の条件で(2)の場所を検討したが、候補地それぞれにメリット、デメリットがあり、候補地の決定は、検討した6箇所だけにとらわれず、今後市と市場関係者とのより詳細な協議により最適な場所を選定することが望ましい。なお、施設整備・運営手法はPFIを導入せず、現状では公設公営で運営すべきである。

(1) 新市場の移転候補地については、選定条件として以下の5項目を設定

- ①土地面積が 25,000 m²以上確保できること
- ②主要幹線沿いであり、交通アクセスが良いこと
- ③大型車両の支障のない通行のため、一定の道路幅員が整備できること
- ④騒音や周辺道路の渋滞が予想されるため、周辺部に住宅地がないこと
- ⑤防災拠点としての役割も担う施設とするため、浸水想定区域、土砂災害警戒区域等の災害リスクの高い区域でないこと

(2) 市が提案したA、B、C 3案と委員が提案したD、E、F 3案の計6候補地を比較検討した。

A：庄内工業団地グラウンド

B：健康の森公園

C：鯉田工業団地第1区画

D：庄内体育館及び野球場

E：鶴三緒八木山バイパス沿い

F：庄内工業団地四つ角付近八木山バイパス沿い

4. 場外市場の整備

場外市場は、市民に開かれた市場を構築する上で重要な存在である。本市卸売市場の商圈は、今後縮小する見込みであるため、顧客獲得の大きな手段として、公設市場に併設して場外市場を整備することが重要である。公設市場と場外市場がセットになった卸売市場は、地域経済を活性化しうる拠点となり得ると考えられる。

場外市場の運営組織については、市場関係者以外にも、その他民間企業などからも出資が得られることが考えられるため、一般社団法人による運営を第一候補としたが、整備・運営の方法については、今後市と市場関係者とのより詳細な協議により具体的な方法を選定することが望ましい。

5. 次年度以降のロードマップ

公設市場は、平成29年度に基本計画を決定し、平成30年度から平成31年度にかけて、予算措置、基本設計及び実施設計を行う。そして、平成32年度に市場の建築着工に入り、最終的には平成33年度からの運用開始を目指すこととした。

場外市場は、推進母体設立から運営開始まで3年程度は必要と考えられるが、運営開始を公設市場と合わせる場合は、公設市場と場外市場間の調整が必要である。

