

# 横浜市中央卸売市場のあり方に関する提言書

平成20年3月

横浜市中央卸売市場開設運営協議会  
横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会

## 〈 目 次 〉

### はじめに

1	委員会（横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会）設置の経緯と目的	1
2	委員会の開催日程と検討テーマ	2
3	委員会の構成	3

### I 提言の概要

1	提言の概要	4
2	横浜市中心卸売市場のあるべき姿・将来ビジョン（概要）	6

### II 横浜市中心卸売市場の現状と課題

1	横浜市中心卸売市場の現状	7
1.1	横浜市中心卸売市場の概要	7
1.1.1	横浜市中心卸売市場本場（本場）	7
1.1.2	横浜市中心卸売市場南部市場（南部市場）	7
1.1.3	横浜市中心卸売市場食肉市場（食肉市場）	8
1.2	取扱量の推移	9
1.2.1	青果	9
1.2.2	水産物	10
1.2.3	花き	11
1.2.4	食肉	11
1.2.5	鳥卵	12
1.3	経営の現状	13
1.3.1	卸売業者	13
1.3.2	仲卸業者	16
1.3.3	開設者（横浜市）	19
1.4	施設の現状	23
1.4.1	本場	23
1.4.2	南部市場	23
1.4.3	食肉市場	24
2	課題の整理	25
2.1	市場業者にとっての課題	25
2.1.1	取扱量・額の減少	25
2.1.2	経営状況の悪化	27
2.2	開設者にとっての課題	28
2.2.1	横浜市における生鮮品流通拠点としての機能の低下	28
2.2.2	市財政負担の増加	30
2.2.3	近い将来に更に財政負担が増加	30
2.3	施設の課題	30
2.3.1	施設機能の低下	30
2.3.2	老朽化	30
2.3.3	周辺地域との不調和（本場）	30

3	課題の背景	31
3.1	市場業者の課題の背景	31
3.1.1	利用者ニーズの大型化と質的变化	31
3.1.2	広域化した卸売市場商圏の中での大型市場間競争	36
3.1.3	市場関係事業者の過当競争	37
3.1.4	流通・物流の変化	37
3.2	開設者の課題の背景	38
3.2.1	使用料収入の減収	38
3.2.2	運営費負担	39
3.2.3	公債費負担	39

## Ⅲ 提言

1	横浜市中心卸売市場のあるべき姿・将来ビジョン	40
1.1	市民への生鮮食料品等の安定供給という使命の達成	40
1.2	食の安全・安心への対応 ～閉鎖型売場施設等の整備・コールドチェーンの確立等～	41
1.3	物流の効率化・低コスト化、高付加価値化	41
1.4	市場関係事業者の経営基盤強化	41
1.5	適正規模の市場づくり	42
1.6	市場の管理運営体制の合理化	42
1.7	環境にやさしい市場の実現	42
1.8	民間事業者との連携・市民に開かれた市場の実現	42
2	課題解決に向けた基本的枠組み	43
2.1	中央卸売市場運営の継続	43
2.1.1	公正・公平な取引、事業者の健全経営の確保	43
2.1.2	食の安全・安心の確保	44
2.1.3	首都圏の中核市場としての横浜市場への生産者・出荷者の期待	44
2.1.4	市内経済・雇用への貢献	44
2.1.5	災害時の食料品供給拠点機能	44
2.2	市場機能強化への取組み	44
2.3	市場関係事業者の経営基盤強化	45
2.4	市場の収支バランス改善と財政の透明性向上	45
2.5	3市場体制の見直し	46
3	開設者の課題解決への提言	49
3.1	市場運営コストの削減	49
3.2	使用料等の見直しによる収入の増加	49
3.3	施設の計画的修繕の実行	50
3.4	横浜市場の広報プロモーション・情報発信機能の拡充	50
3.5	市場関係事業者の経営支援	50

4	市場関係事業者の課題解決への提言	51
4.1	環境変化に対応した戦略経営の推進	51
4.2	売れるモノ、売れる仕組みの提供	52
4.3	需要者ニーズに対応したサービス提供	52
4.4	足腰の強い経営体制づくり	53
4.5	卸売市場トータルでのコストパフォーマンス向上	53
5	市場再整備の手法	54
5.1	市場再整備の手法	54
5.2	市場施設必要規模の推計	55
5.3	市場再整備コストの試算	56
5.3.1	建設費について	56
5.3.2	用地費について	56
5.4	施設整備における公民の役割分担の明確化	56
5.5	財政支出の抑制	57
5.5.1	P F I 事業者等の民間活力の導入	57
5.5.2	既存用地売却等による事業費の捻出	58
6	短期・中期・長期的課題への対応	59
6.1	食の安全・安心への対応、市場機能強化	59
6.2	施設の老朽化対応	59
6.3	開設者の経営改善	59

## 資料編

- 1 横浜市中心卸売市場の取扱高・経営状況等関連資料
- 2 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

## はじめに

### 1 委員会（横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会）設置の経緯と目的

卸売市場については、流通環境が変化する中で全国的にその取扱量が減少傾向にあり、また、消費者の食の安全・安心に対する関心が高まる中で品質管理の徹底も強く要請されてきているところである。

横浜市中央卸売市場においても同様な状況にあったことから、横浜市ではかねてから中央卸売市場の今後のあり方を内部で検討していたところであるが、平成 17 年度には「市民の食に関連する事業に係る財務事務の執行及び経営に係る事業の管理」を対象として包括外部監査が実施され、同監査の結果、中央卸売市場については以下に示すような「市場のあり方の検討」を求める意見が提出された（平成 18 年 1 月 20 日）。

- 市場の取扱高、卸売業者・仲卸業者の経営状況が悪化する中、横浜市として市民に対し市場の存在意義の説明責任を果たす一方で、市場のあり方について次のような事項を検討する必要がある。
  - ①今後のニーズの変化にどう対応するのか
  - ②施設の改修等、今後の設備投資負担に予算的に耐えられるのか
  - ③中長期的な経営計画を作成し、総合プランを作成
- 今後の市場のあり方について、上記の根本的な事項を検討するために、早急に専門家によるプロジェクトを立ち上げて議論し、市民への情報開示に努めるべきである。

本委員会は、平成 18 年 9 月に市長より「横浜市中央卸売市場のあり方検討」について諮問を受けた横浜市中央卸売市場開設運営協議会によって専門委員会として設置されたものであり、横浜市における内部検討経緯を踏まえつつ、上記意見に早急に対応することを目的として、平成 18 年 11 月の第 1 回開催以降、平成 20 年 2 月に至るまでに 8 回に渡り開催され、広範な分野にわたる専門家から成る検討委員（委員は後述）によって様々な事項についての検討を行った。

本提言書はそこでの検討の経緯・結果を取りまとめるとともに、その検討結果を踏まえて、横浜市中央卸売市場の今後のあり方についての提言を行うものである。

## 2 委員会の開催日程と検討テーマ

開催日	検討テーマ
第1回 平成18年11月9日	(1) 中央卸売市場制度とその役割 (2) 横浜市中央卸売市場の現状 (3) 横浜市中央卸売市場が直面する課題
第2回 平成19年1月11日	(1) 卸売市場設置の意義と役割 (2) これからの消費地卸売市場に求められる機能
第3回 平成19年5月10日	(1) これからの卸売市場が果たすべき役割・機能 ① 利用者の視点 ② 本来の市場機能の充実 ③ 公共施設・都市計画施設としての視点
第4回 平成19年7月6日	(1) 卸売市場の経営のあり方 ① 卸売業者・仲卸業者の経営課題と対応 ② 開設者の市場経営の課題と対応
第5回 平成19年9月5日	(1) 卸売市場の経営のあり方 (2) 横浜市における卸売市場の必要規模 (3) 中央卸売市場として望ましい立地条件
第6回 平成19年11月9日	(1) 提言に向けた課題の整理 ① 短・中・長期的課題への対応について ② 主要設備の更新等計画修繕の試算について ③ 計画取扱数量・農水省基準取扱量の達成状況について ④ 市場再整備手法の比較について ⑤ 市場再整備の必要性に関する基本的な考え方について ⑥ 市民・民間事業者とのコラボレーションについて ⑦ 市場施設の必要規模推計について (2) 提言書の構成について
第7回 平成20年1月17日	(1) 委員会提言書のとりまとめについて (2) 今後のスケジュールについて
第8回 平成20年2月20日	(1) 委員会提言について

### 3 委員会の構成

専門分野	氏名	職名	
会計学	若杉 明	横浜国立大学名誉教授 LEC会計大学院教授	委員長
経営戦略	岩島 光太郎	経営コンサルタント	副委員長
流通学	三村 優美子	青山学院大学経営学部教授	
都市計画	高見沢 実	横浜国立大学工学研究院准教授	
市場制度	樋口 久俊	元 農林水産省畜産局長 株式会社サタケ顧問	
生産者	福岡 喜輝	全国農業協同組合連合会 神奈川県本部農産部長	
消費者・市民	服部 孝子	横浜市消費者団体連絡会 事務局長	
市場関係者 (青果卸売業者)	鈴木 邦之	横浜丸中青果株式会社 代表取締役会長	
市場関係者 (水産卸売業者)	増田 稔	横浜丸魚株式会社 顧問	
市場関係者 (食肉卸売業者)	池田 正男	横浜食肉市場株式会社 代表取締役社長	

(敬称略・順不同)

# I 提言の概要

## 1 提言の概要

横浜市中心卸売市場は昭和6年、現在地である神奈川県山内町に本場が開場し、その後の人口増加や消費者ニーズの拡大に合わせ鶴見区大黒町に食肉市場（昭和34年）、金沢区鳥浜町に南部市場（昭和48年）の開設を経て、長年にわたり横浜市民の食を支える生鮮食料品等の流通拠点として、また、横浜の都市形成において歴史的にも文化的にも重要な役割を果たしてきた。

現在でも、360万市民の需要量に対する横浜市場取扱量の割合は平成18年度で青果部74.2%、水産物部56.6%、花き部13.9%、食肉部19.5%を占めており、横浜市中心卸売市場が市民の食生活にとって欠かすことのできない基幹的施設であることに変わりはない。

しかし、近年、産地・出荷者団体の大型化をはじめ、生鮮食料品流通ルートが多様化、食品小売業者の減少、大型量販店の台頭、輸入食料品、加工食料品の増加、外食・中食に見られるような消費スタイルの変化等卸売市場を取巻く厳しい流通環境を背景に全国の食料品流通に占める卸売市場経由率は減少を続けており、横浜市場においても青果部を除いて取扱高の減少が続いている。

取扱高の減少は市場関係事業者の経営に大きな影響を及ぼしており、特に仲卸業者の経営環境は非常に厳しい状況になっている。

他方、市場を開設している横浜市においても、売上高使用料収入の減少等により市場会計歳入に占める一般会計繰入額の割合が大きくなっているほか、市場施設の老朽化による管理コストの増大、物流ニーズへの対応の遅れ、食の安全・安心への消費者ニーズへの対応などの問題を抱えている。

当委員会では、横浜市中心卸売市場開設運営協議会からの付託を受け平成18年11月から1年3か月にわたり市場流通、都市計画、経営学、会計学、消費生活等様々な見地から市場の現状と課題について検討を重ねてきた。以下は提言の概要である。



- 横浜市は、安全・安心な生鮮食料品等の市民への安定供給という公的使命を果たすため、引き続き中央卸売市場を開設・運営していくべきである。
  
- 横浜市は市場関係事業者と連携して市場機能の強化、とりわけ食の安全・安心への対応、物流効率化・低コスト化、市場関係事業者の経営基盤強化、平成 21 年度からの卸売委託手数料弾力化への対応等の課題への取組を着実に進めるべきである。
  
- 当委員会では、以下の事項などから、横浜市が今後も中央卸売市場の開設・運営を継続するためには、主要な取扱品目が重複する本場と南部市場の統合は将来的に避けられないとの結論に達した。
  - ・過去の取扱量の推移、現在の取扱量の規模及び将来の人口の減少等から見て、本場・南部市場を適正規模とする必要性があること
  - ・現在の横浜市場の施設・機能の面で食の安全・安心に対する需要者ニーズに十分に答えられていないこと
  - ・開設者及び市場関係事業者がともに厳しい経営状況にあること
  - ・今後 10～15 年後に本場・南部市場の施設更新時期が到来すること
  - ・市場周辺地域の開発により操業環境が悪化していること

横浜市は、本場・南部市場を統合して多様な顧客ニーズ、市民の食の安全・安心への要請に応えることのできる新市場を整備することについて市場関係事業者との本格的な検討を進めるべきである。

本場・南部市場の具体的な再整備手法としては「本場への統合」、「南部市場への統合」、本場・南部市場以外の候補地への「移転新設」の 3 通りの手法を提言するものである。

なお、「本場への統合」については、南部市場用地を地方卸売市場又は物流センターとして活用する方法も検討すべきである。

また、食肉市場は施設も比較的新しく、立地上も現在地での事業継続が望ましい。

## 2 横浜市中心卸売市場のあるべき姿・将来ビジョン（概要）

生鮮食料品というモノを中心に多くの人と情報が行き交い、商品の付加価値を高めて流通させ、価格形成を図るといふ市場本来の機能を発揮するとともに、市場外流通・他市場との競争に打ち勝つための強みとなる特色づくり・独自性の深化を図る。

あらゆる顧客のニーズに対応できる卸売市場として商品力、顧客サービス、業務システムにおいて優位性・先進性を持つ。

市民への生鮮食料品等の安定供給という使命の達成

食の安全・安心への対応 ～閉鎖型売場施設等の整備・コールドチェーンの確立等～

物流の効率化・低コスト化、高付加価値化

市場関係事業者の経営基盤強化

適正規模の市場づくり

市場の管理運営体制の合理化

環境にやさしい市場の実現

民間事業者との連携・市民に開かれた市場の実現

## Ⅱ 横浜市中央卸売市場の現状と課題

### 1 横浜市中央卸売市場の現状

#### 1.1 横浜市中央卸売市場の概要

横浜市が開設運営する横浜市中央卸売市場本場（取扱品目：青果・水産物・鳥卵）、横浜市中央卸売市場南部市場（取扱品目：青果・水産物・花き）、横浜市中央卸売市場食肉市場（取扱品目：食肉）の3中央卸売市場の概要は以下である。

##### 1.1.1 横浜市中央卸売市場本場（以下、本場）

- ※ 住 所：横浜市神奈川区山内町 1
- ※ 業 務 開 始：昭和 6 年 2 月 11 日
- ※ 取 扱 品 目：青果、水産物、鳥卵
- ※ 敷 地 面 積：110,333 m<sup>2</sup>
- ※ 建物延べ面積：130,541 m<sup>2</sup>
- ※ 沿 革：中央卸売市場法の制定に伴い、市民の日常生活に欠くことのできない生鮮食料品等の安定供給と公正な取引の推進を目的として、昭和 6 年 2 月に全国で 3 番目、東日本では最初の中央卸売市場として、青果部・水産物部及び鳥卵部を有する総合市場として、現在の神奈川区山内町に開設された。

##### 1.1.2 横浜市中央卸売市場南部市場（以下、南部市場）

- ※ 住 所：横浜市金沢区鳥浜町 1-1
- ※ 業 務 開 始：昭和 48 年 11 月 8 日
- ※ 取 扱 品 目：青果、水産物、花き
- ※ 敷 地 面 積：168,227 m<sup>2</sup>
- ※ 建物延べ面積：99,957 m<sup>2</sup>
- ※ 沿 革：年々増加する人口と道路交通網の充実等による供給圏の広域化をはじめ、変化の著しい流通事情に対応していくためには本場のみでは困難な状況となったため、昭和 38 年 7 月に南部市場

建設計画が決定され、同 48 年 11 月に、青果部・水産物部及び花き部を有する総合市場として金沢区鳥浜町に開設された。

### 1.1.3 横浜市中心卸売市場食肉市場（以下、食肉市場）

- ※ 住 所：横浜市鶴見区大黒町 3-53
- ※ 業 務 開 始：昭和 34 年 11 月 5 日
- ※ 取 扱 品 目：食肉
- ※ 敷 地 面 積：38,924 m<sup>2</sup>
- ※ 建物延べ面積：22,530 m<sup>2</sup>
- ※ 沿 革：昭和 34 年 11 月に食肉専門の中央卸売市場として鶴見区大黒町に、中央と畜場を併設して開設された。

## 1.2 取扱量の推移

1.2.1 青果 : 取扱量は漸増傾向 (+ 4%) ※全国中央卸売市場合計は▲ 13%

1.2.2 水産物 : 取扱量は減少傾向 (▲ 26%) ※全国中央卸売市場合計は▲ 18%

1.2.3 花き : 取扱額は減少傾向 (▲ 32%) ※全国中央卸売市場合計は+ 4%

1.2.4 食肉 : 取扱量は減少傾向 (▲ 24%) ※全国中央卸売市場合計は+ 1%

(注) 増減率は平成 8 年から同 17 年にかけての推移

### 1.2.1 青果

- 全国中央卸売市場合計での青果の取扱量は減少傾向にあり、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱量は▲ 13%減少している。
- 横浜市中心卸売市場（本場・南部市場）においては青果の取扱量は漸増傾向にあり、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱量は 4%増加しており、全国的に中央卸売市場の取扱量が減少する中で数少ない事例となっている。また、平成 18 年においても取扱量は対前年比増となっている。
- 本場・南部市場別に見たとき、平成 17 年までは南部市場では取扱量が減少し続けたものの本場では取扱量が増加したことから全体として取扱量が増加してきたが、平成 18 年にはその関係が逆となり、南部市場での取扱量の増加分が本場での取扱量の減少分を上回り全体として取扱量が増加した。
- とは言え、取扱量の推移は漸増傾向にあるものの、その絶対量を見たとき、後述するように、横浜市の需要量に対する供給率は全国の主要都市の中でも低位に位置している。

【青果の取扱量推移の比較(全国中央卸売市場計—横浜市中央卸売市場(本場・南部市場))】

※上段:取扱数量(千トン)

※下段:平成8年を100とした指数

		H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
全国中央卸売市場合計		11,024	11,029	10,648	10,761	10,649	10,664	10,306	10,012	9,602	9,549
	指数	100	100	97	98	97	97	93	91	87	87

(H18)

横浜市中央卸売市場青果部合計		460	468	453	463	469	461	466	464	457	481	499
	指数	100	102	98	101	102	100	101	101	99	104	108
本場		358	369	359	368	370	364	372	372	372	393	382
	指数	100	103	100	103	103	102	104	104	104	110	107
南部市場		103	99	94	96	99	97	94	92	85	88	117
	指数	100	97	92	93	96	95	92	90	83	86	114

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

注)全国中央卸売市場合計の平成18年度数値は未発表(平成20年1月現在)

## 1.2.2 水産物

- 全国中央卸売市場合計での水産物の取扱量は減少傾向にあり、平成8年を起点としたとき、平成17年には取扱量は▲18%減少している。
- 横浜市中央卸売市場(本場・南部市場)においても水産物の取扱量は減少傾向にあるが、平成8年を起点としたときの平成17年の減少率は▲26%となっており、全国水準を上回っており、また、平成18年においても取扱量はさらに減少している。
- 本場・南部市場別に見たとき、本場における減少率は全国中央卸売市場合計での減少率とほぼ同水準であるが、南部市場における減少率が大きく、その結果、全体として全国水準を超える減少率となっている。

【水産物の取扱量推移の比較(全国中央卸売市場計—横浜市中央卸売市場(本場・南部市場))】

※上段:取扱数量(千トン)

※下段:平成8年を100とした指数

		H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17
全国中央卸売市場合計		3,660	3,665	3,602	3,587	3,513	3,438	3,330	3,238	3,120	2,989
	指数	100	100	98	98	96	94	91	88	85	82

(H18)

横浜市中央卸売市場水産部合計		180	173	169	158	157	153	150	146	140	133	122
	指数	100	96	94	88	87	85	83	81	78	74	68
本場		105	103	101	98	97	95	92	90	87	84	77
	指数	100	98	96	93	93	91	88	85	83	80	73
南部市場		75	70	67	60	59	57	58	56	53	49	45
	指数	100	93	90	80	79	76	77	75	70	66	60

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

注)全国中央卸売市場合計の平成18年度数値は未発表(平成20年1月現在)

### 1.2.3 花き

- 全国中央卸売市場合計での花きの取扱額は漸増傾向にあり、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱額は 4%増加している。
- 横浜市中心卸売市場（南部市場）における花きの取扱額は平成 9 年をピークにその後は減少傾向にあり、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱額は▲ 32%減少している。
- 全国的には中央卸売市場の花きの取扱額が漸増傾向にあるなかで、横浜市中心卸売市場（南部市場）の花きの取扱額は逆に大きく減少しており、平成 18 年においても取扱額はさらに減少する結果となっている。

#### 【花きの取扱額推移の比較(全国中央卸売市場計－横浜市中心卸売市場(南部市場))】

※上段:取扱額(億円)

※下段:平成8年を100とした指数

		H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	(H18)
全国 中央卸売市場 合計		1,476	1,525	1,562	1,474	1,392	1,556	1,555	1,581	1,553	1,537	
	指数	100	103	106	100	94	105	105	107	105	104	
横浜市 中央卸売市場 南部市場		40	41	40	36	35	33	33	31	31	27	26
	指数	100	101	100	90	87	83	82	79	76	68	65

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中心卸売市場の現状」(横浜市)

注)全国中央卸売市場合計の平成18年度数値は未発表(平成20年1月現在)

### 1.2.4 食肉

- 全国中央卸売市場合計での食肉の取扱量は横ばい傾向となっており、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱量は 1%増加している。
- 横浜市中心卸売市場（食肉市場）における食肉の取扱量は平成 8 年から同 12 年にかけて増加傾向にあったが、平成 13 年 9 月に発生した BSE 問題の影響も受け、平成 12 年をピークにその後は減少傾向となり、平成 8 年を起点としたとき、平成 17 年には取扱量は▲ 24%減少している。
- 全国的には中央卸売市場の食肉の取扱量が横ばい傾向にあるなかで、横浜市中心卸売市場（食肉市場）の取扱量は大きく減少しているが、平成 18 年度には取扱量を対前年比約 9%増加させている。

【食肉の取扱量推移の比較(全国中央卸売市場計—横浜市中央卸売市場(食肉市場))】

※上段:取扱数量(千トン)

※下段:平成8年を100とした指数

		H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	(H18)
全国 中央卸売市場 合計		2,457	2,569	2,394	2,289	2,339	1,841	2,164	2,243	2,477	2,490	
	指数	100	105	97	93	95	75	88	91	101	101	
横浜市 中央卸売市場 食肉市場		24	25	27	26	28	25	24	22	21	18	20
	指数	100	103	110	106	114	102	99	92	88	76	83

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

(注)全国中央卸売市場合計の平成18年度数値は未発表(平成20年1月現在)

### 1.2.5 鳥卵

○横浜市中央卸売市場(本場)における鳥卵の取扱量は減少傾向にあり、平成8年を起点としたとき、平成18年には取扱量は▲22%減少している。

【鳥卵の取扱量推移(横浜市中央卸売市場(本場))】

※上段:取扱数量(千トン)

※下段:平成8年を100とした指数

		H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18
横浜市 中央卸売市場 鳥卵部(本場)		2.90	2.85	2.60	2.53	2.54	2.35	2.11	2.03	2.16	2.31	2.26
	指数	100	98	89	87	87	81	73	70	74	80	78

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)



## 1.3 経営の現状

### 1.3.1 卸売業者

#### (1) 青果卸売業者

※青果の卸売業者は本場に 2 業者が入場しており、それぞれの業者の支社が南部市場に入場している。

※以下に示す経営状況数値はその青果卸売 2 業者の合計数値である。

- 青果卸売業者は、取扱量が漸増傾向であることから売上も横ばい状況となっている。
- 営業利益は平成 8 年度以降平成 18 年度に至るまで毎年プラス計上しているものの、平成 15 年度以降は営業利益率は 0.1%台で推移しており、全国の中央卸売市場の青果卸売業者の平均を下回っており、近年は厳しい経営状況となっている。
- ちなみに、平成 17 年度における我が国の卸売業全体の経常利益率は 0.8% (※)、また、飲食料品卸売業に限った経常利益率は 0.5% (※) であるが、横浜市中央卸売市場の青果卸売業者の経常利益率は 0.31%であり、卸売市場の青果卸売業者の経営は厳しい状況となっている。

※いずれも「卸売市場データ集」(農林水産省)より。

#### 【青果卸売業者の経営状況】

(単位:百万円)

	横浜市中央卸売市場の 青果卸売業者						全国中央卸売市場 青果卸売業者 平均
	売上		営業利益		経常利益		営業利益率
	A	指数	B	営業利益率 B/A	C	経常利益率 C/A	
H8	105,020	100	104	0.10%	371	0.35%	0.24%
H9	105,636	101	251	0.24%	494	0.47%	0.26%
H10	113,077	108	616	0.54%	842	0.74%	0.49%
H11	102,981	98	193	0.19%	448	0.44%	0.18%
H12	99,616	95	71	0.07%	374	0.38%	0.25%
H13	95,620	91	103	0.11%	354	0.37%	0.10%
H14	104,234	99	355	0.34%	531	0.51%	0.39%
H15	102,302	97	150	0.15%	412	0.40%	0.31%
H16	106,190	101	203	0.19%	456	0.43%	0.32%
H17	104,454	99	137	0.13%	322	0.31%	0.23%
H18	110,586	105	178	0.16%	260	0.24%	未発表

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

## (2) 水産物卸売業者

※水産物の卸売業者は本場に 2 業者が入場しており、それぞれの業者の支社が南部市場に入場している。

※以下に示す経営状況数値はその水産物卸売 2 業者の合計数値である。

- 水産物卸売業者は、取扱量の減少にともない売上も減少している。
- 営業利益率は平成 15 年度までは全国の中央卸売市場の水産物卸売業者平均を上回っていたが、平成 16 年度以降は売上の減少とともに採算性が低下し平成 18 年度まで 0.0%台を推移しており、平成 17 年には経常利益は黒字 (対売上 0.22%) を計上したものの営業利益は僅かとは言え赤字を計上し (営業利益率 ▲ 0.004%)、厳しい状況を迎えている。
- 平成 17 年度の経常利益率は 0.22%であり、前記した我が国の卸売業全体及び飲食料品卸売業の経常利益率と比べて低く、卸売市場の水産物卸売業者の経営は青果卸売業者にも増して厳しい状況となっている。

### 【水産物卸売業者の経営状況】

(単位:百万円)

	横浜市中央卸売市場の水産物卸売業者						全国中央卸売市場 水産物卸売業者 平均
	売上		営業利益		経常利益		営業利益率
	A	指数	B	営業利益率 B/A	C	経常利益率 C/A	
H8	147,021	100	636	0.43%	683	0.46%	0.30%
H9	139,447	95	448	0.32%	529	0.38%	0.22%
H10	132,755	90	390	0.29%	454	0.34%	0.29%
H11	127,971	87	388	0.30%	745	0.58%	0.31%
H12	121,430	83	276	0.23%	365	0.30%	0.19%
H13	118,133	80	358	0.30%	459	0.39%	0.22%
H14	118,910	81	304	0.26%	447	0.38%	0.24%
H15	111,903	76	378	0.34%	552	0.49%	0.19%
H16	104,485	71	31	0.03%	200	0.19%	0.22%
H17	100,052	68	▲ 4	0.00%	222	0.22%	0.23%
H18	98,240	67	84	0.09%	424	0.43%	未発表

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

### (3) その他の卸売業者

※本場に鳥卵卸売業者1社、南部市場に花き卸売業者2社が入場している。

※以下に示すその他の卸売業者の経営状況数値は上記3社に食肉卸売市場に入場している食肉卸売業者1社を加えた計4業者の合計数値である。

○その他の卸売業者（4社合計）は平成8年以降、毎年、▲1%を超える営業赤字を計上しており、青果・水産物の卸売業者にも増して厳しい経営状況におかれている。

#### 【その他の卸売業者の経営状況】

(単位:百万円)

	横浜市中央卸売市場の その他の卸売業者計						全国中央卸売市場	
	売上		営業利益		経常利益		花き卸売業者 平均	食肉卸売業者 平均
	A	指数	B	営業利益率 B/A	C	経常利益率 C/A	営業利益率	営業利益率
H8	19,679	100	▲ 350	-1.78%	▲ 319	-1.62%	0.78%	-0.30%
H9	21,397	109	▲ 345	-1.61%	▲ 313	-1.46%	0.71%	-0.20%
H10	20,951	106	▲ 384	-1.83%	▲ 350	-1.67%	0.89%	-0.33%
H11	19,522	99	▲ 317	-1.63%	▲ 300	-1.54%	0.60%	-0.41%
H12	20,529	104	▲ 243	-1.18%	34	0.17%	0.59%	-0.48%
H13	16,935	86	▲ 298	-1.76%	▲ 1	-0.01%	0.77%	-1.00%
H14	16,056	82	▲ 335	-2.09%	▲ 43	-0.27%	0.89%	-0.65%
H15	14,858	76	▲ 253	-1.70%	▲ 40	-0.27%	0.74%	-0.56%
H16	15,782	80	▲ 221	-1.40%	0	0.00%	0.58%	-0.42%
H17	15,083	77	▲ 295	-1.95%	▲ 64	-0.42%	0.51%	-0.52%
H18	17,266	88	▲ 249	-1.44%	▲ 33	-0.19%	未発表	未発表

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

### 1.3.2 仲卸業者

#### (1) 青果仲卸業者

(業者数)

- 全国の中央卸売市場における青果仲卸業者数は平成8年から17年にかけて▲19.7%減少(2,396 → 1,925 業者)している。
- 横浜市中心卸売市場(本場・南部市場)では青果仲卸業者数は平成8年から同18年にかけて▲24.6%(57 → 43 業者)と全国水準を上回って減少している。
- 本場・南部市場別に見ると、仲卸業者の減少率は本場では▲11.8%(34 → 30 業者)であるが、南部市場では▲43.5%(23 → 13 業者)とより高くなっている。

(売上)

- 横浜市中心卸売市場の青果仲卸業者の売上合計は平成8年から同18年にかけて▲14.8%減少(947 → 807 億円)している。
- 本場・南部市場別に見ると、総売上の減少率は本場の▲2.7%(710 → 691 億円)に比べ、南部市場において▲50.9%(237 → 116 億円)とより高くなっている。
- 1社あたり平均売上は、横浜市中心卸売市場全体では平成8年(57 業者)の16.6億円が業者数の減少に伴い徐々に増加し、平成13年(45 業者)には20.1億円となったが、その後は減少傾向にあり、平成18年(43 業者)には18.8億円(対平成8年比では+13.0%)となっている。なお、全国の中央卸売市場の青果仲卸業者の平均売上は10.8億円(平成17年度)であり、横浜市中心卸売市場の青果仲卸業者の平均売上は全国水準を大きく上回っている。
- 1社あたり平均売上を本場・南部市場別に見ると、本場では業者数の減少によって1社あたり平均売上は増加したが(但し、平成16年以降は漸減傾向)、南部市場においては業者数が減少し、同時に1社あたりの平均売上も減少する状況となっている。
- 平成18年度における仲卸業者別の売上の最高額は71.1億円、最低額は0.4億円であり、仲卸業者43業者中の上位数社で全体売上の過半を占めているものと思われる。

(経営状況)

- 横浜市中心卸売市場の青果仲卸業者総数に占める赤字会社の割合は平成8年以降、概ね3～5割程度で推移しているが、平成18年度では43社のうち13社(30.2%)が赤字会社となっている。また、赤字業者割合はほとんどの年

度において、本場より南部市場が高い。

- 1 業者あたり平均損益は、本場においては平成 14 年まではプラスであったが、平成 15 年以降は平成 18 年までの 4 年度の内、3 年度でマイナスとなっており、平成 18 年度では 1 業者平均の対売上損益率は▲ 0.18%となっている。南部市場では平成 8 年以降、平成 17 年に至るまで（平成 9 年度を除き）毎年マイナス計上となっていたが、平成 18 年度には 1 業者平均の対売上損益率はプラス（+ 0.01%）に転換している。

## (2) 水産物仲卸業者

(業者数)

- 全国の中央卸売市場における水産物仲卸業者数は平成 8 年から 17 年にかけて ▲ 19.0%減少（3,501 → 2,836 業者）している。
- 横浜市中央卸売市場（本場・南部市場）では水産物仲卸業者数は平成 8 年から同 18 年にかけて▲ 20.7%（150 → 119 業者）減少しており、全国水準とほぼ同様な減少率となっている。
- 本場・南部市場別に見ると、仲卸業者の減少率は本場では▲ 19.3%（109 → 88 業者）であるが、南部市場では▲ 24.4%（41 → 31 業者）とやや高くなっている。

(売上)

- 横浜市中央卸売市場の水産物仲卸業者の売上合計は平成 8 年から同 18 年にかけて▲ 35.1%減少（1,105 → 717 億円）している。
- 本場・南部市場別に見ると、総売上の減少率は本場の▲ 23.7%（608 → 464 億円）に比べ、南部市場では▲ 49.1%（497 → 253 億円）と高くなっている。
- 1 社あたり平均売上は、横浜市中央卸売市場全体では平成 8 年（150 業者）の 7.4 億円が業者数の減少にも関わらず減少を続けており、平成 18 年（119 業者）には 6.0 億円（対平成 8 年比▲ 18.2%）となっている。なお、全国の中央卸売市場の水産物仲卸業者の平均売上は 7.3 億円（平成 17 年度）であり、横浜市中央卸売市場の水産物仲卸業者の平均売上は全国水準を下回っている。
- 1 社あたり平均売上を本場・南部市場別に見ると、本場よりも南部市場の方が平均売上は大きいものの、その減少率は本場（▲ 5.5%）より南部市場（▲ 32.7%）の方が高い。
- 平成 18 年度における仲卸業者別の売上の最高額は 48.2 億円、最低額は 0.01 億円であり、仲卸業者 119 業者中の上位数社で全体売上の過半を占めているものと思われる。

(経営状況)

- 横浜市中心卸売市場の全水産物仲卸業者に占める赤字会社の割合は平成 8 年以降、平成 18 年に至るまで毎年度 50%を超えており、平成 18 年度では 119 社のうち 60 社 (50.4%) が赤字会社となっている。
- 1 業者あたり平均損益は、本場・南部市場のいずれにおいても平成 8 年以降、平成 18 年に至るまで (平成 9 年度の南部市場仲卸業者を除き) 毎年マイナス計上となっている。平成 18 年度の 1 業者平均の対売上損益率は、本場で▲ 0.06%、南部市場で▲ 0.18%となっている。

### (3) 花き仲卸業者

(業者数)

- 南部市場の花き仲卸業者の数は、平成 8 年以降 2 社であったものが平成 16 年には 1 社となったが、平成 17 年には再び 2 社となり、平成 18 年には 4 社となっている。

(売上)

- 南部市場の花き仲卸業者の全体売上は平成 8 年 (2 業者) の 8.1 億円が平成 17 年 (2 業者) には 4.8 億円へと減少 (▲ 40%) している。
- 1 社あたり平均売上は、平成 8 年 (2 業者) の 4.0 億円が、平成 17 年 (2 業者) には 2.4 億円へと減少 (▲ 40%) している。
- 平成 18 年度における仲卸業者別の売上の最高額は 3.0 億円、最低額は 2.5 億円となっている。

(経営状況)

- 赤字会社は平成 18 年度では発生していない。
- 1 業者あたり平均損益は平成 8 年以降、平成 11 年まではマイナスであることが多かったが、平成 12 年以降は毎年プラスとなっており、平成 18 年度では 1 業者平均の対売上損益率は 1.0%となっている。

### (4) 食肉仲卸業者

(業者数)

- 食肉市場の食肉仲卸業者の数は、平成 8 年の 5 業者が平成 13 年に一旦 4 業者となったが、平成 14 年以降は再び 5 業者となっている。

(売上)

- 食肉市場の食肉仲卸業者の全体売上は、平成 9 年 (5 業者) の 174.1 億円が平成 18 年 (5 業者) には 139.4 億円へと減少 (▲ 20%) している。
- 1 社あたり年間平均売上は、平成 9 年 (5 業者) の 34.8 億円が、平成 18 年 (5

業者)には27.9億円へと減少(▲19.8%)している。

○仲卸業者別の売上の最高額は47.0億円であり、最低額は18.7億円となっている。

(経営状況)

○赤字会社は平成8年以降、平成14年(赤字業者1社)と平成17年(赤字業者2社)に発生しているが、それ以外の年度では発生していない。

○1業者あたり平均損益は平成8年以降、平成14年度(▲0.08%)と平成17年度(▲0.08%)にマイナスとなったが、それ以外は毎年プラスとなっている。

### 1.3.3 開設者(横浜市)

#### (1)本場

○以下に全国の中央卸売市場の平成16年度における会計数値を合計した表と横浜市中心卸売市場本場の平成18年度の会計数値を比較した表を掲載する。

○市場会計は本来、独立的に採算収支バランスがとれていることが望ましいが、全国の中央卸売市場の数値を見ても理想型とはなっておらず、その収支バランスは多くの卸売市場において一般会計負担金、すなわち開設者(市)の一般会計からの繰入によって成り立っている。

○表中の全国の中央卸売市場の合計数値は理想型とは言えないが、その数値を中央卸売市場の平均的な市場会計数値として見れば、横浜市中央卸売市場本場の会計は以下のような特徴を持っている。

(収入)

- ・市場会計にとって主要な収入であるべき使用料収入の割合は全国の割合(33%)と比べて高く47%を占めている。
- ・一方、開設市の一般会計にとって負担となる一般会計繰入金割合も全国の割合(24%)と比べて高く38%を占めている。

(支出)

- ・運営費の割合が全国の割合(29%)に比べて高く40%を占めている。
- ・また、公債費の割合も全国の割合(28%)に比べて高く55%を占めている。
- ・一方、施設整備費の割合は全国の割合(27%)に比べて低く5%となっている。

【横浜市中央卸売市場本場の会計】

	全国中央卸売市場 合計 (平成16年度)		横浜市中央卸売市場 本場 (平成18年度)			
	(億円)	構成	(億円)	構成		
収入	計	1,427	100%	計	28.2	100%
	使用料	473	33%	使用料	13.3	47%
	売上高使用料	132	9%	売上高使用料	3.8	13%
	面積割使用料	330	23%	面積割使用料	9.5	34%
	地方債	152	11%	市債	0.0	0%
	補助金	51	4%	国庫・県支出金	0.0	0%
	一般会計負担金	349	24%	一般会計繰入金	10.7	38%
	その他	206	14%	諸収入	3.1	11%
	前年度からの繰越	16	1%	繰越金	1.0	4%
	内部留保取崩額	180	13%			
支出	計	1,497	100%	計	27.1	100%
	運営費	439	29%	運営費	10.8	40%
	人件費	195	13%	人件費	3.2	12%
	事務費	244	16%	その他管理費	7.6	28%
	施設費	410	27%	施設整備費	1.3	5%
	地方債償還費	421	28%	公債費	15.0	55%
	うち支払利息	134	9%	元金	11.3	42%
	その他	210	14%	利子	3.8	14%
	翌年度への繰越	19	1%	諸費	0.0	0%
				予備費	0.0	0%
損益(収入－支出)	▲71		1.1			

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

(2) 南部市場

○本場の項と同様に、以下に全国の中央卸売市場の平成16年度における会計数値を合計した表と横浜市中央卸売市場南部市場の平成18年度の会計数値を比較した表を掲載する。

○本場の項と同様に比較してみれば、横浜市中央卸売市場南部市場の会計は以下のような特徴を持っている。

(収入)

- ・市場会計にとって主要な収入であるべき使用料収入の割合は全国の割合(33%)と比べて高く48%を占めている。
- ・一方、開設市(一般会計)にとって負担となる一般会計繰入金の割合も全国の割合(24%)に比べて高く32%を占めている。



(支出)

- ・ 運営費の割合が全国の割合（29%）に比べて高く 67%を占めている。
- ・ 公債費の割合も全国の割合（28%）に比べて高く 33%を占めている。
- ・ 一方、施設整備費の割合は全国の割合（27%）に対して 0%となっている。

【横浜市中央卸売市場南部市場の会計】

	全国中央卸売市場 合計 (平成16年度)		横浜市中央卸売市場 南部市場 (平成18年度)			
	(億円)	構成	(億円)	構成		
収入	計	1,427	100%	計	11.2	100%
	使用料	473	33%	使用料	5.4	48%
	売上高使用料	132	9%	売上高使用料	1.5	13%
	面積割使用料	330	23%	面積割使用料	3.7	33%
	地方債	152	11%	市債	0.0	0%
	補助金	51	4%	国庫・県支出金	0.0	0%
	一般会計負担金	349	24%	一般会計繰入金	3.6	32%
	その他	206	14%	諸収入	1.8	16%
	前年度からの繰越	16	1%	繰越金	0.4	4%
	内部留保取崩額	180	13%			
支出	計	1,497	100%	計	10.5	100%
	運営費	439	29%	運営費	7.0	67%
	人件費	195	13%	人件費	2.7	26%
	事務費	244	16%	その他管理費	4.3	41%
	施設費	410	27%	施設整備費	0.0	0%
	地方債償還費	421	28%	公債費	3.5	33%
	うち支払利息	134	9%	元金	2.5	24%
	その他	210	14%	利子	1.0	10%
	翌年度への繰越	19	1%	諸費	0.0	0%
				予備費	0.0	0%
損益(収入－支出)	▲71		0.7			

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

### (3) 食肉市場

○以下に全国の中央卸売市場（食肉市場）の平成18年度における会計数値を合計した表と横浜市中央卸売市場食肉の平成18年度の会計数値を比較した表を掲載する。

○横浜市中央卸売市場食肉市場の会計は以下のような特徴を持っている。

(収入)

- ・ 市場会計にとって主要な収入であるべき使用料収入の割合は、全国の割合

(19%) に比べて低く、7%にとどまっている。

- ・しかしながら、開設市（一般会計）にとって負担となる一般会計繰入金の割合は、全国の割合（59%）とほぼ同じ62%である。

(支出)

- ・運営費の割合は、全国の割合（78%）とほぼ同様に80%を占めている。その内の人件費に関しては、全国の割合（22%）に比べて低く、7%にとどまっている。

【横浜市中央卸売市場食肉市場の会計】

	全国中央卸売市場 食肉市場合計 (平成18年度)		横浜市中央卸売市場 食肉市場 (平成18年度)			
	(億円)	構成	(億円)	構成		
収入	計	245.3	100%	計	36.3	100%
	使用料	47.4	19%	使用料	2.4	7%
	売上高使用料	5.4	2%	売上高使用料	0.2	1%
	面積割使用料	11.1	5%	面積割使用料	1.6	4%
	と畜場使用料	24.3	10%	と畜場使用料	0.6	2%
	冷蔵庫使用料	6.6	3%			
	公債費	5.2	2%	市債	0.0	0%
	国庫補助金	0.0	0%	国庫・県支出金	0.0	0%
	都道府県補助金	0.0	0%			
	一般会計繰入金	144.6	59%	一般会計繰入金	22.4	62%
	光熱水費	17.4	7%	諸収入	1.0	3%
	その他	9.7	4%	繰越金	2.8	8%
	貸付金元利収入	21.0	9%	貸付金元利収入	7.7	21%
支出	計	239.4	100%	計	33.3	100%
	運営費	186.6	78%	運営費	26.8	80%
	人件費	51.6	22%	人件費	2.4	7%
	その他管理費	94.0	39%	その他管理費	9.1	27%
	負担金、補助金、	18.7	8%	補助金	7.9	24%
	貸付金	22.3	9%	貸付金	7.4	22%
	施設費	2.3	1%	施設整備費	0.1	0%
	公債費	50.5	21%	公債費	6.4	19%
				元金	4.5	14%
				利子	1.9	6%
				諸費	0.0	0%
				予備費		0%
	損益(収入－支出)	5.9			3.0	

資料:「全国中央卸売市場協会食肉部会資料」(全国中央卸売市場協会)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

## 1.4 施設の現状

### 1.4.1 本場

- 本場は商業施設が集積する横浜駅周辺地域から徒歩圏内に位置し、みなとみらい地区やポートサイド地区と隣接するなど、生鮮食料品の供給拠点として非常に恵まれた立地にある。その反面、周辺地域の再開発が進んで居住人口が増え、夜間の騒音や交通量に関する問題が生じるなど、物流施設としての操業環境は悪化している。
- 市場用地の利用状況を見ると、土地（110,333 m<sup>2</sup>）に対する建物延床面積（130,541 m<sup>2</sup>）の割合（容積率）が 118.3%と 3 市場の中では最も高度利用が進んでいる。建ぺい率はほぼ建築制限の 60%に達しており、品質管理の高度化や物流効率化のための新たな施設の整備は極めて困難な状況となっている。
- 本場は用地が狭いにも関わらず取扱量が多いため、用地・建物 1 m<sup>2</sup>当たりの取扱数量が主要中央卸売市場の平均値の約 2 倍の過密状態となっており、物流動線も錯綜している。売場施設では青果部・水産物部ともに一部卸売場が定温化されているが、仲卸売場は定温化が十分に進んでおらず、品質管理の高度化が早急に対応すべき課題となっている。
- 本場の主要施設である卸売棟は昭和 57 ～ 61 年に整備されたもので、整備後 21 ～ 23 年が経過している。建物本体の更新予定年度には達していないものの、電気・機械設備などの老朽化が進んでおり、年間の修繕・維持管理コスト増大などの問題を抱えている。

### 1.4.2 南部市場

- 南部市場は金沢区の沿岸部にあり、周辺には工場施設が隣接し高速道路（首都高速道路）出口からも近い立地となっている。
- 南部市場の一番の特徴は広い市場用地（168,227 m<sup>2</sup>）であり、それに対し建物延床面積 99,957 m<sup>2</sup>、建ぺい率 39.9%、容積率 59.4%と高度利用もあまり進んでいないことから、新たな施設整備は比較的容易である。本場とは対照的に広い用地に対して取扱量が少ないため、用地・建物 1 m<sup>2</sup>当たりの取扱数量が主要中央卸売市場の平均値の約半分となっている。
- 南部市場の主要施設はほとんど開設時（昭和 48 年）に整備されたもので、3 市場の中では建物本体及び設備の老朽化が最も進んでおり、今後 10 ～ 15 年で更新予定年度（平成 31 年度～）に達し、建替えを含めた大規模再整備が必要な状況となっている。

○南部市場では、平成 19 年までに卸売会社の負担により卸売場の定温化、高床ホームやドックシェルター等の施設整備が実現した他、青果部卸売会社主体による「横浜フレッシュセンター」が整備され、量販店ニーズに対応した品目の取扱量が大幅に増加している。

#### 1.4.3 食肉市場

- 食肉市場は、鶴見区臨海部の工業地域にあり、高速神奈川 1 号横羽線生麦インター JCT 付近から至近の立地にある。
- 食肉市場は、他の市場と異なり、卸売業者は出荷者から牛・豚等の家畜解体の委託を受けることから、家畜を解体する施設である「横浜市中央と畜場」を併設している施設である。
- 市場用地の利用状況は、土地 38,924 m<sup>2</sup>に対する建物延床面積 (22,530 m<sup>2</sup>) の割合である容積率は 57.9%となっている。建ぺい率は 40.4%で建築制限の 60%に達していないが、施設の配置上、更なる品質管理の高度化、物流効率化などのための施設を整備するには用地が不足している状況にある。
- 食肉市場の主要施設は昭和 54 年から平成 7 年に整備されたものであり、施設的には比較的新しく更新予定年度には達していない。また、横浜市中央と畜場の豚の解体ラインは、安全・安心な食肉生産のため、平成 17 年度に更新し、牛の解体ラインについても平成 20 年度に更新を終了する予定であり、これで大規模な更新計画は終了することとなるが、今後は電気設備、汚水処理施設、圧送管などについての更新問題があり、環境に優しい施設に向けた取組みが求められている。

## 2 課題の整理

### 2.1 市場業者にとっての課題

○取扱量・売上の減少

↓

○卸売業者の採算性の低下

○仲卸業者の経営状況の悪化（4～6割を占める赤字会社）

### 2.2 開設者にとっての課題

○横浜市の生鮮品流通拠点としての機能の低下

○重い財政負担

○近い将来、更に財政負担が増加（市場施設の再整備）

### 2.3 施設の課題

○施設機能の低下

・利用者ニーズ対応機能の未整備（安全安心確保のための機能・システム）

・効率的市場物流施設の未整備（動線、流通加工施設、効率配送施設）

○老朽化

○開発が進行する周辺地域との不調和（本場）

前項で述べた現状から抽出した横浜市中心卸売市場の課題を以下に整理する。

### 2.1 市場業者にとっての課題

#### 2.1.1 取扱量・額の減少

##### (1) 卸売業者

○平成8年からの推移を見たとき、横浜市中心卸売市場の卸売業者の取扱量は、青果を除き、いずれの品目においても減少している。

○そしてその減少率（平成8年→18年）は、いずれも全国中央卸売市場の減少水準を大きく上回っている。

横浜市中央卸売市場			全国中央卸売市場合計		
取扱量推移			取扱量推移		
品目	(市場)	増減率	増減率	増減率	
		(H8→H18)			(H8→H17)
青果	(本場+南部市場)	増加	+8%	減少	▲13%
水産物	(本場+南部市場)	減少	▲32%	減少	▲18%
花き	(南部市場)	減少	▲35%	増加	+4%
食肉	(食肉市場)	減少	▲17%	増加	+1%
鳥卵	(本場)	減少	▲22%	—	—

## (2) 仲卸業者

- 平成8年からの推移を見たとき、横浜市中央卸売市場の品目別に見た各市場の仲卸業者の売上合計は、南部市場の花き仲卸業者を除き、いずれも減少しており、仲卸業者の販売規模は縮小傾向にある。
- 仲卸業者の1社あたり平均売上もまた、本場の青果仲卸業者を除き、減少してしまっている。

横浜市中央卸売市場				全国中央卸売市場	
仲卸業者の売上推移				仲卸業者の売上推移	
品目	市場	売上		売上	
		売上合計 の増減	1社平均	1社平均 の増減	1社平均 の増減
青果		▲14.8%	18.8億円	+13.0%	10.8億円
	本場	▲2.7%	23.0億円	+10.2%	
	南部市場	▲50.9%	8.9億円	▲13.1%	
水産物		▲35.1%	6.0億円	▲18.2%	7.3億円
	本場	▲23.7%	5.3億円	▲5.5%	
	南部市場	▲49.1%	8.2億円	▲32.7%	
花き	南部市場	+33.3%	2.7億円	▲33.3%	—
食肉	食肉市場	▲20.0%	27.9億円	▲13.3%	—
合計		▲23.7%	9.8億円	▲6.8%	—

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

注1) 横浜市中央卸売市場仲卸業者の推移は平成8年から同18年、  
全国中央卸売市場仲卸業者合計の推移は平成8年から同17年。

注2) 但し、横浜市中央卸売市場仲卸業者のうち、食肉仲卸業者及び合計の  
推移については平成9年から同18年。

## 2.1.2 経営状況の悪化

### (1) 卸売業者

○取扱量の減少は売上の減少を招き、横浜市中央卸売市場の卸売業者の経営状況は厳しさを増しており、その営業利益率はいずれの品目においても全国中央卸売市場の卸売業者の平均値を下回る状況となっている。

### (2) 仲卸業者

○仲卸業者も売上の減少によって経営は厳しい状況に追い込まれている。  
○青果、水産物の仲卸業者においては、損益がマイナス（赤字会社）の仲卸業者の割合は3～5割を占めており、また、損益の1社あたり平均はいずれもマイナス計上となっている。

横浜市中央卸売市場								全国中央卸売市場合計					
仲卸業者の業者数、売上等推移								仲卸業者の業者数、売上等推移					
品目	市場	業者数		売上		経営状況		増減 (H8→H17)	1社平均 (H17)	経営状況 平均			
		増減 (H8→H18)	減少率 (H8→H18)	売上合計 の増減 (H8→H18)	1社平均 の増減 (H18)	1社あたり 平均損益率 (H18)	赤字会社 割合 (H18)						
		増減 (H8→H18)	減少率 (H8→H18)	1社平均 の増減 (H8→H18)	平均損益率 (H18)	割合 (H18)							
青果		57→43	▲24.6%	▲14.8%	18.8億円	+13.0%	▲0.15%	30.2%	2,396→1,925	▲19.7%	10.8億円	+0.0%	+0.1%
	本場	34→30	▲11.8%	▲2.7%	23.0億円	+10.2%	▲0.18%	30.0%					
	南部市場	23→13	▲43.5%	▲50.9%	8.9億円	▲13.1%	+0.01%	30.8%					
水産物		150→119	▲20.7%	▲35.1%	6.0億円	▲18.2%	▲0.10%	50.4%	3,501→2,836	▲19.0%	7.3億円	▲15.1%	+0.1%
	本場	109→88	▲19.3%	▲23.7%	5.3億円	▲5.5%	▲0.06%	53.4%					
	南部市場	41→31	▲24.4%	▲49.1%	8.2億円	▲32.7%	▲0.18%	41.9%					
花き	南部市場	2→4	+100.0%	+33.3%	2.7億円	▲33.3%	+0.98%	0.0%	93→106	+14.0%	—	—	—
食肉	食肉市場	5→5	0%	▲20.0%	27.9億円	▲13.3%	+0.25%	0.0%	110→89	▲19.1%	—	—	—
	合計	214→171	▲20.1%	▲23.7%	9.8億円	▲6.8%	▲0.09%	42.7%	—	—	—	—	—

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)、「横浜市中央卸売市場の現状」(横浜市)

注1) 横浜市中央卸売市場仲卸業者の推移は平成8年から同18年、全国中央卸売市場仲卸業者合計の推移は平成8年から同17年。

注2) 但し、横浜市中央卸売市場仲卸業者のうち、食肉仲卸業者及び合計の推移については平成9年から同18年。

## 2.2 開設者にとっての課題

### 2.2.1 横浜市における生鮮品流通拠点としての機能の低下

○以下に全国の主要都市における中央卸売市場の生鮮品（青果・水産物）の取扱量と、各都市内の需要量に対する供給率を示す。

【主要都市の中央卸売市場の青果取扱量と地域内供給率(平成17年度)】

	各都市の 中央卸売市場 取扱量合計  A	各都市の			各都市の 中央卸売市場の 地域内供給率  A/B
		年間需要量  B(C×D)	人口  C	1人1年当たり 青果 (野菜+果 実) 供給粗食料  D	
10都市計	5,672 千トン	5,021 千トン	29,481,748	170.3 kg	113%
札幌	307 千トン	321 千トン	1,882,424	170.3 kg	96%
仙台	232 千トン	175 千トン	1,025,854	170.3 kg	133%
東京	2,135 千トン	2,144 千トン	12,590,215	170.3 kg	100%
横浜	461 千トン	610 千トン	3,579,628	170.3 kg	76%
名古屋	654 千トン	377 千トン	2,215,062	170.3 kg	173%
京都	297 千トン	251 千トン	1,474,938	170.3 kg	118%
大阪	908 千トン	448 千トン	2,630,291	170.3 kg	203%
神戸	186 千トン	260 千トン	1,526,685	170.3 kg	72%
広島	211 千トン	197 千トン	1,155,372	170.3 kg	107%
福岡	281 千トン	239 千トン	1,401,279	170.3 kg	118%

資料

- ・平成17年 青果物卸売市場調査報告(農林水産省)
- ・食料需給表(農林水産省)
- ・人口推計(各都市)



【主要都市の中央卸売市場の水産物取扱量と地域内供給率(平成17年度)】

	各都市の 中央卸売市場 取扱量合計  A	各都市の			各都市の 中央卸売市場の 地域内供給率  A/B
		年間需要量  B(C×D)	人口  C	1人1年当たり 魚介類 供給粗食料  D	
10都市計	1,895 千トン	1,804 千トン	29,481,748	61.2 kg	105%
札幌	148 千トン	115 千トン	1,882,424	61.2 kg	128%
仙台	114 千トン	63 千トン	1,025,854	61.2 kg	181%
東京	653 千トン	771 千トン	12,590,215	61.2 kg	85%
横浜	133 千トン	219 千トン	3,579,628	61.2 kg	61%
名古屋	232 千トン	136 千トン	2,215,062	61.2 kg	171%
京都	77 千トン	90 千トン	1,474,938	61.2 kg	85%
大阪	255 千トン	161 千トン	2,630,291	61.2 kg	159%
神戸	97 千トン	93 千トン	1,526,685	61.2 kg	104%
広島	46 千トン	71 千トン	1,155,372	61.2 kg	65%
福岡	141 千トン	86 千トン	1,401,279	61.2 kg	164%

資料

- ・平成17年 水産物流通統計年報(農林水産省)
- ・食料需給表(農林水産省)
- ・人口推計(各都市)

注) 中央卸売市場の取扱量は「生鮮品」「冷凍品」「鯨肉」「水産加工品」「海藻類」の合計

- 横浜市は人口は現段階では増加中であり、すなわち需要は毎年増加しているわけであるが、横浜中央卸売市場の取扱量はその需要増に見合う形で増加しておらず、むしろ減少しており(青果を除く)、従って、横浜中央卸売市場の横浜市需要に対する供給率は全国主要都市の中で低位に位置付けられている。
- 一般的に中央卸売市場は開設区域を超えた広域地域の生鮮品流通拠点として機能していることから、開設市需要に対する供給率は100%を超えることが通常である。しかしながら、横浜中央卸売市場の対市需要供給率は青果において76%、水産物において61%と低い数値となっている。

○横浜市中央卸売市場は、横浜市民に対する生鮮品供給拠点として最も重要な位置を占めてはいるものの、その位置づけは徐々に低下しつつある。

### 2.2.2 市財政負担の増加

○中央卸売市場を開設、運営していくためには一般会計からの適切な繰入金が必要とされるが、横浜市中央卸売3市場（本場、南部市場、食肉市場）のいずれにおいても、市場会計の収入における一般会計からの繰入金の割合が全国の中央卸売市場水準に比べて高く、市の財政負担を重くしている。

### 2.2.3 近い将来に更に財政負担が増加

○近い将来には次項で述べる施設の整備、とくに老朽化対応として必須である再整備に際して更に財政負担が増加することとなる。

## 2.3 施設の課題

### 2.3.1 施設機能の低下

#### (1) 利用者ニーズ対応機能の未整備

定温化施設、環境にやさしい施設等の整備が十分に進んでおらず、安全・安心確保等の利用者ニーズに対応するための施設整備が望まれる。

#### (2) 効率的市場物流施設の未整備

物流動線の錯綜、流通加工・配送等の一括処理施設の整備が進んでいない等により市場の物流は非効率化しており、物流効率化へ向けての施設整備が望まれる。

### 2.3.2 老朽化

各種設備の老朽化が進んでおり、また、建物本体についても更新予定年度には達していないものの概ね建設後20年以上が経過しており、今後10～15年後に全面的な再整備が必要となる。

### 2.3.3 周辺地域との不調和（本場）

本場においては、再開発の進行により周辺居住人口が増加する中で、夜間の騒音・光害、交通量増大による道路事情の悪化などの周辺地域との不調和が顕在化しつつある。

### 3 課題の背景

#### 3.1 市場業者の課題の背景

■横浜市中心卸売市場業者の取扱量・売上の減少 → 採算性低下・経営状況悪化



■消費者の意識・消費行動の変化

■利用者の大型化（ニーズの量的・質的变化）

↳ 利用者は大型市場を志向→さらに市場外流通へ移行

↳ 東京都の超大型市場が横浜市を広域商圈に組み込み影響力強化

↳ 再編が進まない仲卸業者の過当競争

↳ 仲卸業者の物流コストの上昇

↳ 卸売市場の物流拠点機能の相対的低下（利用者自身による物流網整備）

↳ 卸売市場の安全・安心機能、市場流通低コスト化施設の未整備

#### 3.2 開設者の課題の背景

■横浜市の生鮮食料品等の流通拠点としての機能の低下

■重い財政負担

■近い将来、更に財政負担が増加（市場施設の再整備）



■市場取扱量の減少にともなう市場使用料収入の減少

■管理運営体制の非効率性

■大きな初期投入資金に伴う大きな固定経費（公債償還費）

#### 3.1 市場業者の課題の背景

##### 3.1.1 利用者ニーズの量的変化と質的变化

###### (1) 多様化する流通ルートの中での市場間競争の激化

○生鮮品の流通ルートは「卸売市場ルート」と「市場外ルート」に分類できるが、

【卸売市場経由率の推移】

年度	青果 (単位:千トン)						水産物 (単位:千トン)						花き (単位:億円)						食肉 (単位:千トン)									
	流通			市場			流通			市場			流通			市場			流通			市場						
	総量	経由量	市場 経由率	指数	A	B	経由量	市場 経由率	指数	A	B	経由量	市場 経由率	指数	A	B	経由量	市場 経由率	指数	A	B	経由量	市場 経由率	指数	A	B	経由量	市場 経由率
H1	23,573	100	19,558	100	83.0%	4,015	100	83.0%	100	8,744	100	6,520	100	74.6%	2,224	100	5,247	100	83.0%	892	100	3,179	100	745	100	23.4%	2,434	100
H5	23,267	99	18,602	95	80.0%	4,665	116	80.0%	116	8,245	94	5,789	89	70.2%	2,456	110	6,465	123	85.8%	916	103	3,493	110	571	77	16.3%	2,922	120
H10	23,078	98	17,265	88	74.8%	5,813	145	74.8%	145	8,029	92	5,751	88	71.6%	2,278	102	6,796	130	85.6%	977	110	3,600	113	559	75	15.5%	3,041	125
H11	24,197	103	17,273	88	71.4%	6,924	172	71.4%	172	8,233	94	5,647	87	68.6%	2,586	116	6,488	124	83.7%	1,059	119	3,749	118	626	84	16.7%	3,123	128
H12	24,163	103	17,120	88	70.9%	7,043	175	70.9%	175	8,400	96	5,561	85	66.2%	2,839	128	6,345	121	79.1%	1,326	149	3,784	119	646	87	17.1%	3,138	129
H13	24,526	104	16,993	87	69.3%	7,533	188	69.3%	188	8,675	99	5,423	83	62.5%	3,252	146	6,140	117	79.6%	1,254	141	3,603	113	515	69	14.3%	3,088	127
H14	23,499	100	16,523	84	70.3%	6,976	174	70.3%	174	8,475	97	5,189	80	61.2%	3,286	148	6,151	117	79.7%	1,251	140	3,630	114	486	65	13.4%	3,144	129
H15	22,973	97	15,967	82	69.5%	7,006	174	69.5%	174	8,042	92	5,085	78	63.2%	2,957	133	5,925	113	80.9%	1,134	127	3,667	115	447	60	12.2%	3,220	132
H16	23,294	99	15,322	78	65.8%	7,972	199	65.8%	199	7,837	90	4,926	76	62.9%	2,911	131	5,686	108	82.6%	987	111	3,681	116	426	57	11.6%	3,255	134

資料:「卸売市場データ集」(農林水産省)

前頁に示すように、「卸売市場ルート」のボリュームを示す卸売市場経由量は年々減少しており、平成元年から16年にかけての減少率は青果で▲22%、水産物で▲24%、食肉で▲43%となっている。花きは平成元年から同10年にかけて34%増加したが、その後は減少傾向にあり、平成16年には対元年比8%増となっている。

- 青果・水産物については総流通量自体が漸減傾向にあるとは言え、その総流通量の減少率（平成元年から16年にかけて青果は▲1%、水産物は▲10%）を大きく超えて卸売市場経由量は減少しており、「卸売市場ルート」の生鮮品流通における位置づけは長期慢性的に低下し続けている。その結果として当然ながら、一方の「市場外ルート」（前頁表中の「A-B」をここでは市場外ルート流通量とする）は増加を続けており、平成16年には、平成元年対比で、青果は約2倍に、水産物では3割の増加をみている。
- 「卸売市場ルート」を概観すると、利用者は特定の大型市場に集中しつつあり、その結果、中小・零細市場の取扱量は減少を続けている。しかしながら、そのように市場間競争においては優位に立ち、その限りにおいては取扱量を増加させている大型市場であっても、顧客の市場離れ（市場外ルートへの流出）による取扱量の減少はその増加分を上回っており、トータルでは取扱量を減少させている。
- 見方を変えれば、大型市場は顧客の市場離れによるダメージ（取扱量の減少）を近隣の中小・零細市場からシェアを奪い取ることで軽減させているが、中小・零細市場は地域内の大型市場に奪われた取扱量を他の手段でカバーすることができていないことから、取扱量の減少率は大型市場に比べ大きなものとなっている。一定規模以下の市場（中央市場も含む）は現在、最も苦しい状況におかれている。

## (2) 需要者サイドの構造変化（大型化と仕入ニーズの高度化）

- 生鮮品流通にこのような変化を引き起こした直接的な背景としては第一に需要サイド、とくに小売業の構造変化（量販店の台頭と個人商店の減少）が挙げられる。
- 横浜市内においても、次頁の表に示すように、専門小売店の店舗数及び年間商品販売額は激減しており、その代わりに量販店の販売額は大きく増加している。しかもその量販店の多くは複数店舗が一企業によってチェーン展開されており、本部による一括仕入が一般的であることから、1回の仕入量は従来の専門小売店の仕入量に比べ桁違いに大きくなっている。
- 小売業の立場からすれば、大型化にともない仕入における量的ニーズは飛躍的に大型化し、また、複数展開する店舗に対して必要な品目、必要な量を均一な

【横浜市内の生鮮品関連小売業の事業所数・年間販売額の推移】

(年間商品販売額単位：億円)

	S60		S63		H3		H6		H9		H11		H14		H16		1店補売上 平均(億円)	
	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数	事業所数	指数		
百貨店・総合スーパー	事業所数	48	1%	53	1%	53	1%	56	1%	58	1%	53	1%	50	1%	50	1%	
	年間商品販売額	100	100	110	110	110	117	117	121	121	110	110	104	104	104	104	104	
各種食料品小売業	事業所数	4,695	48%	6,565	53%	8,367	56%	8,297	56%	8,376	59%	7,969	53%	6,866	49%	6,887	45%	1,33.7
	年間商品販売額	100	100	140	178	178	175	175	178	178	170	170	146	146	146	142	142	
野菜果実小売業	事業所数	980	18%	975	18%	802	16%	775	16%	741	16%	648	16%	411	9%	520	11%	
	年間商品販売額	100	100	99	82	82	79	79	76	76	66	66	42	42	53	53	53	
鮮魚小売業	事業所数	3,217	33%	3,897	31%	4,264	28%	4,045	28%	3,598	25%	4,485	30%	3,487	25%	4,530	30%	8.7
	年間商品販売額	100	100	121	133	133	126	126	112	112	139	139	108	108	141	141	141	
食肉小売業	事業所数	1,365	25%	1,283	23%	1,148	22%	1,008	21%	893	20%	815	20%	708	16%	617	13%	
	年間商品販売額	100	100	94	84	84	74	74	65	65	60	60	52	52	45	45	45	
コンビニエンスストア (飲食料品中心店舗)	事業所数	591	6%	618	5%	689	5%	618	4%	518	4%	503	3%	387	3%	362	2%	0.6
	年間商品販売額	100	100	105	117	117	104	104	88	88	85	85	65	65	61	61	61	
料理品小売業	事業所数	799	14%	710	13%	644	13%	564	12%	481	11%	445	11%	372	8%	347	8%	
	年間商品販売額	100	100	89	81	81	71	71	60	60	56	56	47	47	43	43	43	
花・植木小売業	事業所数	342	4%	348	3%	384	3%	355	2%	303	2%	281	2%	263	2%	212	1%	0.6
	年間商品販売額	100	100	102	112	112	104	104	89	89	82	82	77	77	62	62	62	
合計	事業所数	804	15%	741	13%	631	12%	509	11%	427	9%	—	—	—	—	—	—	
	年間商品販売額	100	100	92	78	78	63	63	53	53	—	—	—	—	—	—	—	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	372	4%	374	3%	350	2%	271	2%	240	2%	—	—	—	—	—	—	
	年間商品販売額	100	100	100	94	94	73	73	65	65	—	—	—	—	—	—	—	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
	年間商品販売額	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	986	18%	1,180	21%	1,246	24%	1,252	26%	1,284	28%	1,518	37%	1,177	26%	1,238	27%	
	年間商品販売額	100	100	120	126	126	127	127	130	130	154	154	119	119	126	126	126	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	367	4%	544	4%	813	5%	838	6%	925	7%	1,416	9%	632	5%	732	5%	0.6
	年間商品販売額	100	100	148	222	222	229	229	252	252	386	386	172	172	200	200	200	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	551	10%	562	10%	595	12%	609	13%	640	14%	678	16%	698	15%	674	15%	
	年間商品販売額	100	100	102	108	108	111	111	116	116	123	123	127	127	122	122	122	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	1,114	1%	1,34	1%	205	1%	236	2%	212	1%	257	2%	244	2%	244	2%	0.4
	年間商品販売額	100	100	118	181	181	208	208	187	187	226	226	215	215	215	215	215	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	5,533	100%	5,504	100%	5,119	100%	4,773	100%	4,524	100%	4,157	100%	4,536	100%	4,599	100%	
	年間商品販売額	100	100	99	93	93	86	86	82	82	75	75	82	82	83	83	83	
資料：商業統計(横浜市)	事業所数	9,698	100%	12,480	100%	15,073	100%	14,530	100%	14,174	100%	14,912	100%	13,962	100%	14,903	100%	3.2
	年間商品販売額	100	100	129	155	155	150	150	146	146	154	154	144	144	154	154	154	

品質で欠品無く供給しなければならないことから仕入における質的ニーズは高度化し（同一規格・品質、計画的販売を支える安定供給、定時納入・多頻度納入等々）、最寄りの中小/零細市場では満足できずに大型市場に移行することになる。

- そして、そこでも満足できなくなると、さらに産地との直接取引（市場外流通）に移行するというステップを踏むことになる。
- そのことと同様の変化は業務系需要、とくに外食業界にも発生している。現在では、個人営業の飲食店が減少し、複数店舗をチェーン展開する大型事業者が外食業界の主流をなすようになってきており、その食材の仕入も量販店と同様の変化が起きてきている。
- ちなみに、花きにおいては、小売業の変化が専門小売店の大型化傾向にとどまっており、大規模小売業態による集約大型化にまで至っていないことから、「大市場への集中」は進行しているものの、市場外流通の拡大は青果・水産物ほどの進展はみせていない。

### (3) 消費者の意識・消費行動の変化

- このような業界構造の変化、仕入ニーズの高度化の背景をさらにさかのぼれば、そこには消費者の意識・消費行動の変化がある。
- 小売業界を例に取れば、多くの消費者がワンストップショッピングの利便性を求めたことが小売業界の構造変化を促した。そして、ワンストップショッピングにとどまらず、消費者ニーズはその意識・消費行動の変化にともない常に多様化・高度化している。
- 近年の注目すべき消費者意識としては安全・安心への強い関心（徹底した品質管理・トレーサビリティ確保・適正表示徹底等への強い要求）あるいは特徴を持つ食品の希求（こだわり食品、伝統食品、特産食品 等）などがあり、長いスパンで見れば食品に対する全般的な嗜好の変化（肉類・乳製品・油脂類等の増加、穀類・いも類等の減少）がある。また、従来と比べての消費行動の変化としては、食の外部化の進展（外食・中食消費の拡大）、購入品目単位の少量化（販売単位の少量化）、週末一括購入傾向の拡大（郊外型大型店舗利用の増加）などがある。その背景には平均世帯人員数の減少（核家族化、少子高齢化、単身世帯数の増加）、共働き世帯の増加（女性の社会進出の進展）、モータリゼーションの普及、食品輸入率の上昇、食品添加物・農薬問題あるいは一部メーカーのずさんな品質管理などに端を発した食品に対する信頼性の喪失などがあると思われるが、いずれにせよ、それらの意識・消費行動の変化にともない消費者ニーズは様々に多様化あるいは高度化している。
- 多くの消費者を抱える量販店を始めとする需要者はそのニーズに的確にかつ素

早く対応していかなければ他店との競合の中で生き残っていくことができないことから、それらの消費者ニーズを敏感に察知し、自身の仕入ニーズに反映させていくことになる。

#### (4) 出荷者サイドの構造変化

- そのような生鮮品流通の変化を加速させたものとして、青果においては出荷サイドの大型化がある。出荷サイドは大型化にともない、大量の出荷品をより確実に、より安定価格でさばく必要があることから、それらのニーズを満たしてくれる、つまり量販店を顧客として抱え大きな販売力を持つ大型市場に重点的に出荷するようになる。また、分散していた出荷先を集約することによって物流コストを削減するためにも、各地域において分散していた出荷先市場の中から中小/零細市場を排除し、出荷先を優良大型市場に絞り込むようになっている。
- 水産物においては流通量に占める中・長期保管可能品目（冷凍品・塩干品等加工品目）の多さ、また、輸入品の増加も卸売市場への依存度を低下させる大きな背景要因となっている。

### 3.1.2 広域化した卸売市場商圏の中での大型市場間競争

#### (1) 大型卸売市場の商圏の広域化

- 生鮮品流通に変化をもたらした上記要因（需要サイド、出荷サイドの大型化等）は今後も進展することから、一部の大型市場を除き、中央卸売市場も含めて卸売市場の環境はますます厳しくなるとみざるを得ない。
- 従前、専門小売店は近距離にある最寄りの卸売市場に依存せざるを得ないことから、卸売市場はそれぞれが立地する地区において安定優良顧客である多くの専門小売店を抱え込み、それぞれの市場がそれぞれの地区において生鮮品の供給拠点としての地位を確立していた。しかしながら現在、専門小売店は減少を続けており、その量販店は最寄りの中小/零細市場を飛び越えて、たとえ遠隔地であっても特定大型市場を仕入先とするようになっている。そのことは、見方を変えれば、大型市場による中小/零細市場の商圏の浸食であり、卸売市場流通圏の広域化と言える。

#### (2) 広域商圏の中での大型市場間競争の激化

- 中小・零細市場は、特定の大型市場によって形成される広域流通圏の中に否応なく組み込まれ、その中で特定大型市場との直接的な競合を余儀なくされている。その最も顕著な例は首都圏にあり、そこでは東京都の超大型卸売市場は商圏を周辺の千葉・埼玉・神奈川県にまで広げており、それらの各県では中央卸売市場といえども東京都の超大型卸売市場の浸食を受けて苦戦を強いられる状



況となっている。

### 3.1.3 市場関係事業者の過当競争

#### (1) 需要サイドの数の減少と規模の大型化

- 既に述べてきたように、需要サイドは専門小売店が激減し、量販店が太宗を占めるようになった。仕入規模が大型化する一方、仕入者の数は大きく減少したことになる。
- その変化は業務系需要にも起きており、複数店舗を展開するファミリーレストラン等の大型外食事業者が主流をなすようになり、仕入規模の大型化と仕入者の数の減少は小売業を追いかける形で進展している。

#### (2) 市場仲卸業者の過当競争

- それらの需要者サイドの単位数が大幅に減少しつつある中で、横浜市中央卸売市場における仲卸業者の再編は十分に進展していない。
- 大型化を果たした需要者サイドに対して、仲卸業者の対応（集約・大型化）は遅れていることから、パワーバランスは一方的に需要者サイドに傾いており、過当競争の中で仲卸業者の採算性は低下し、厳しい経営状況に追い込まれている。
- 需要サイドの仕入ニーズの高度化、とくに物流ニーズは狭い時間帯での定時納入・少量多頻度納入等々と厳しさを増しており、それらに仲卸業者がそれぞれ個別に対応している現状ではコストを価格に反映させることができず、採算性を低下させ経営を圧迫する大きな要因となっている。

### 3.1.4 流通・物流の変化

#### (1) 物流ニーズへの対応の遅れ

- 生鮮品の流通は以前は「日持ちがしない」「流通量の変動が大きい」「生産出荷単位（農家、農協等）が小さく、且つ極めて多数」「需要単位（専門小売店等）が小さく、且つ極めて多数」など、他の商品の流通と異なる多くの特殊性を抱えており、その中で卸売市場は「分荷」「価格形成」等の本来的な機能を発揮し、自身の存在意義を主張してきた。
- しかしながら、川上・川下の大型化あるいは鮮度保持技術の進歩によって生鮮品流通の特殊性は減少しつつあり、その結果、卸売市場が介在しない産直流通が増加し、また、卸売市場以外の流通業者が介在する余地も増えてきている。
- 生鮮品流通は特殊な流通から一般的な流通に近づきつつあり、その今後の動向

を採る上では一般加工食品の流通が最も参考となる分野と言える。その一般加工食品分野では、小売業者（量販店）は大型化によってバイイングパワーを強化して問屋あるいはメーカーへの影響力を強化し、さらに、自ら物流センター網を構築することによって従来は問屋の機能であった保管・店舗配送力を自ら保有するに至り、中間流通業を排除したメーカーとの直接取引力の強化を図っている。従って、中間流通業たる問屋・商社の最大のテーマは「大型小売業者に対抗するための再編統合による大型化」と「小売業者（量販店）が依存するに足る高効率・低コスト物流力の保持」となっている。

- そのことは生鮮品の流通においても同様であり、量販店が大量仕入力を備え、かつ商品を直接的に受け入れて店舗へ配送できる物流拠点を自ら持つことは、産地との大量直接取引を可能にすることとなる。
- 需要サイドにとって、企業間の激しい販売競争の中で生き残るために物流コストの削減は最重要テーマとなっており、そのために自ら物流センターを構築し、物流網を拡充し、物流コストの削減に努めてきているが、そのことは結果として卸売市場への依存度を低下させることとなってきている。

## (2) 安全・安心ニーズの高度化

- 今や食品の安全・安心問題が新聞紙上に載らない日はなく、食品流通における最大のテーマとなっている。
- そのことは日持ちのしない生鮮品流通においてとくに重要なテーマであるが、従来、卸売市場は産地（予冷庫及び定温輸送による出荷輸送時の鮮度劣化防止）と需要者（定温配送、店舗での定温管理）を結ぶコールドチェーンをむしろ断ち切ってしまう流通段階として産地・需要者の双方より指摘されてきた。
- 近年、一部の卸売市場では定温管理への移行等を鋭意進めているが、そのことへの取組みは未だ利用者からは不十分と見られている。

## 3.2 開設者の課題の背景

### 3.2.1 使用料収入の減収

- 横浜市中央卸売市場の市場会計は、開設者である横浜市の一般会計からの繰入金によって収支バランスが保たれている。
- そのことは全国の他の中央卸売市場を見ても同様であり、中央卸売市場の開設・運営にあたっては一般会計からの適切な繰入金が必要とはなっているが、横浜市中央卸売市場においては、その一般会計からの繰入金が市場会計収入に占める割合が3市場（本場・南部市場・食肉市場）のいずれにおいても全国の中央卸売市

場の水準より高くなっている。

○市場会計において支出（運営費・施設整備費・公債費等）は長期的にはほぼ固定的な規模が必要とされることから、その支出に見合う十分な使用料が得られていないことが一般会計からの繰入を必要とする要因となっている。

○市場の使用料は「市場使用料」「施設使用料」（注1・2）からなるが、「市場使用料」は市場開設以来、増加している横浜市人口（即ち需要増）を背景に取扱量が増加し増収となることが見込まれていたわけであるが、現実には取扱量は既に述べてきたように減少傾向にあることから、その乖離は大きなものとなっている。

（注1）市場使用料：売上高使用料（売上高から定率で徴収）。毎年の売上高に応じて変動。

（注2）施設使用料：面積割使用料（使用面積に応じて定額で徴収）。毎年の売上高の変動に関係なく定額。

○また、条例改正時の激変緩和措置等として実際の使用料が規則で低く設定されてきたものが多く、条例の使用料金額と実際の金額との差が大きくなっていることも使用料収入が減少する大きな原因となっている。

### 3.2.2 運営費負担

○固定的に必要な支出とは言え、横浜市中心卸売市場において運営費（人件費・その他管理費等）が市場会計支出に占める割合は3市場のいずれにおいても全国中央卸売市場水準より高くなっている。

○支出において運営費が大きな割合を占めているので、より効率的な管理運営体制を早急に構築することによって運営費を削減することが望まれる。

### 3.2.3 公債費負担

○横浜市中心卸売市場においては支出に占める公債費の割合も全国中央卸売市場水準より高くなっており、収支バランスを均衡化させるにあたっての柔軟性を損なっている。

○現3市場についての公債費負担は軽減できるものではないが、今後必要とされる再整備にあたっては、コスト削減等を追求し、公債費負担を可能な限り軽減する措置が望まれる。



### Ⅲ 提言

#### 1 横浜市中央卸売市場のあるべき姿・将来ビジョン

横浜市中央卸売市場は、昭和 6 年の開設以来、長年にわたり横浜市民の食を支える生鮮食料品等の流通拠点として、また、横浜の都市形成において歴史的にも文化的にも重要な役割を果たしてきた。

本項では、横浜市場が重要な都市施設として引き続きその機能を発揮していくため、今後の市場のあるべき姿・将来ビジョンを 8 項目にわたって提言する。

横浜市は、今後、中央卸売市場のあるべき姿・将来ビジョンを具体化するにあたっては、詳細な情報収集を行い、市場関係事業者と十分協議を行ったうえで検討を進めていただきたい。

生鮮食料品というモノを中心に多くの人と情報が行き交い、商品の付加価値を高めて流通させ、価格形成を図るとい市場本来の機能を発揮するとともに、市場外流通・他市場との競争に打ち勝つための強みとなる特色づくり・独自性の深化を図る。

あらゆる顧客のニーズに対応できる卸売市場として商品力、顧客サービス、業務システムにおいて優位性・先進性を持つ。

##### 1.1 市民への生鮮食料品等の安定供給という使命の達成

- ・集荷力、販売力の強い市場（きめ細かな品揃えと必要量の確保）
- ・情報の集積、プロとしての専門性の発揮により、質・量ともに産地・生産者（販売）及び小売店・消費者（購入）双方の期待に応える市場
- ・価格形成力があり、代金決済に関する信頼度が高い市場
- ・神奈川県の中核市場として広域エリアに対応できる市場
- ・地元の中小小売店・商店街の活性化、業務用需要に応えられる市場
- ・地産地消に対応し地元産地の育成や足元商圈を固めることができる市場
- ・災害時の食料品供給拠点としての市場

## 1.2 食の安全・安心への対応 ～閉鎖型売場施設等の整備・コールドチェーンの確立等～

- ・ 外気遮断・温度管理（冷凍・チルド・冷蔵・常温）・入退場管理された閉鎖型の卸売場、仲卸売場
- ・ 食品安全マネジメントシステムに準拠した施設・システムの整備
- ・ トレーサビリティシステムの確立
- ・ 横浜市独自の品質・衛生管理基準の設定
- ・ 従業員の意識改革と安全品質管理行動基準の策定

## 1.3 物流の効率化・低コスト化、高付加価値化

- ・ 効率的な分荷機能を持ち、高度な商品回転ができる市場
- ・ 店頭販売（買出人向け売場）動線と配送販売（小口、大口）動線の分離
- ・ 荷受から検品、保管、荷渡しまで一貫した物流情報システムの導入と場内荷役業務の統合
- ・ 高床ホーム、ドッグシェルター、自動搬送設備等の物流効率化施設の導入
- ・ 受発注、販売業務、代金決済、統計報告業務等に関する情報システム化
- ・ 商物分離制度の積極的活用
- ・ 流通加工、配送等の付加サービスのための施設整備と運営体制の整備
- ・ ローコストでの運営が可能な市場

## 1.4 市場関係事業者の経営基盤強化

- ・ 卸売業者
  - 総合力の強化又は専門性の強化
  - 経営統合等による財務基盤の強化、経営規模の拡大
- ・ 仲卸業者
  - 顧客ターゲット・専門性・機能を明確にし、マーケティング・リテールサポートの強化
  - 業務運営システムの高度化・効率化
  - 合併等による企業規模の大型化
- ・ 卸売業者・仲卸業者の連携強化

## 1.5 適正規模の市場づくり

- ・ 流通機能・業務システムの変化を踏まえた物流施設の適正配置・効率化設備の導入
- ・ 投資回収計画に基づいた簡素効率的な市場施設の整備
- ・ 施設整備費の抑制・利用者負担の軽減

## 1.6 市場の管理運営体制の合理化

- ・ 一層の取引規制緩和と手続の効率化、取引指導監督体制の大幅縮小
- ・ 施設管理業務の更なる民間委託化
- ・ 民間活力手法の導入（指定管理者制度・PFI等）

## 1.7 環境にやさしい市場の実現

- ・ 場内リサイクルと省エネルギーの徹底
- ・ 場内運搬車両の電動化
- ・ 通い容器の利用促進
- ・ 場内緑化の推進
- ・ 商物分離取引等、物流効率化による入場車両の削減
- ・ 物流拠点としての都市計画・周辺環境との調和

## 1.8 民間事業者との連携・市民に開かれた市場の実現

- ・ 民間事業者とのコラボレーションによる施設の複合化
- ・ 場外市場の充実
- ・ 食に関する市民への情報発信機能の強化
- ・ 食育の場としての機能の強化（見学者コースの整備等）

## 2 課題解決に向けた基本的枠組み

- 2.1 中央卸売市場運営の継続
- 2.2 市場機能強化への取組み
- 2.3 市場関係事業者の経営基盤強化
- 2.4 市場の収支バランス改善と財政の透明性向上
- 2.5 3市場体制の見直し

### 2.1 中央卸売市場運営の継続

中央卸売市場は、卸売市場法に基づき都道府県、政令指定都市等の地方公共団体が農林水産大臣の認可を受けて開設する重要な都市施設であり、生産者・出荷者と消費者とを結ぶ生鮮食料品等流通の拠点として基盤をなすものである。

横浜市民の生鮮食料品等の需要量に対する横浜市場の取扱量の割合は、市場外流通が進展しているとはいえ、平成 18 年度に青果部で 74.2%、水産物部 56.6%、花き部 13.9%、食肉部 19.5%を占めており、今後とも安全・安心な生鮮食料品等の市民への安定供給という公的使命を果たすため、横浜市は引き続き中央卸売市場を開設・運営していくべきである。

#### 2.1.1 公正・公平な取引、事業者の健全経営の確保

卸売市場における公正・公平な取引、市場関係事業者の健全経営を確保するため、開設者である横浜市は卸売市場法及び市場業務条例に基づく検査・監督処分権限を有しており、日々の取引監視業務や市場関係事業者の業務検査・財務検査を行っている。このような公共性・公平性は市場外流通にはない中央卸売市場の公益的特性であり、生鮮食料品等の安定供給・安定価格という形で広く横浜市民に貢献している。



### 2.1.2 食の安全・安心の確保

横浜市場では、開設者と市場関係事業者が一体となって品質管理の高度化に向けた研修会の開催や売場の巡回指導などを行うとともに、各市場に設置された衛生検査所が食品衛生法等に基づく監視指導及び食品検査を行い、違反行為に対して行政処分や改善指導を行っている。

近年、食の安全・安心に関する消費者の関心は高まっており、卸売市場での食品の品質管理に公的機関が関与する意義がますます高まっている。

### 2.1.3 首都圏の中核市場としての横浜市場への生産者・出荷者の期待

当委員会が全国の出荷者に対して行ったアンケートでは、多くの出荷者から価格形成や情報提供、市場規模の面で首都圏の中核市場として横浜市場に対する期待が大きいことが示された。また、横浜市場は葉物野菜や豚を中心とした市内産農畜産物の出荷先としても重要な役割を担っている。

### 2.1.4 市内経済・雇用への貢献

横浜市場での経済活動は卸売会社の売上高だけで平成 18 年度に 2,300 億円にのぼり、仲卸業者、売買参加者、小売業者を含めるとさらに大きな経済効果を市内経済にもたらしている。また、横浜市場は約 4,800 人が働く雇用の場として大きな役割を担っている。

### 2.1.5 災害時の食料品供給拠点機能

卸売市場は広い敷地と物流施設・ノウハウを有していることから、災害時における市民への食料品等の供給拠点としての役割を期待されている。現在、横浜市は市場関係事業者との間で災害時食料品等供給協定を結んでおり、食料品供給能力は最大 146 万人・日となっている。また、市場内で必要な数量確保ができない場合には、他都市の中央卸売市場等に応援を求め市民に供給することになっている。

## 2.2 市場機能強化への取組み

Ⅱ-1 で述べたように、卸売市場を取り巻く経営環境は非常に厳しく、横浜市は引き続き中央卸売市場を運営していくにあたっては、市場関係事業者と連携して食の安全・安心への対応、物流効率化・低コスト化、平成 21 年度からの卸売手数料弾力化への対応、市場の環境対策等、喫緊の課題への取組みを着実に進めるべきである。短期・中期・長期的課題への対応についてはⅢ-6 で詳述する。

## 2.3 市場関係事業者の経営基盤強化

近年、卸売市場関係事業者は売上減少とコスト上昇の中で経営基盤は急速に弱体化している。

各事業者においては、従来の枠にとらわれずに、需要者と生産者のニーズを結びつける中間流通業者としての役割を積極的に果たしていくこと、前向きに新規顧客の開拓に取組み新たなマーケットを創造していくことが望まれる。同時に、各事業者の個別対応によって非効率化している業務（流通加工、配送等）の共同化、自社内各種業務・取引システム等にはIT技術の導入を図るなどで業務を効率化し、コストの削減を図っていくことが望まれる。

また、卸売業者・仲卸業者の再編統合は売上の拡大、合理化・効率化によるコストの削減を図る上で有効なことから、横浜市場の関係事業者においても前向きな検討・協議を進めるべきである。

## 2.4 市場の収支バランス改善と財政の透明性向上

中央卸売市場の経営は、その収支を明確化するために一般会計と区別された特別会計（中央卸売市場費会計及び中央と畜場費会計）で行われているが、先に述べたように卸売市場開設の利益は生鮮食料品等の安定供給という形で広く横浜市民に及んでおり、横浜市が自治体の公的役割として中央卸売市場を開設・運営するにあたり、その運営コストとしてある程度の一般会計からの繰入は必要である。

しかしながら、現在の収支状況を見ると、歳出に占める過去の施設整備による公債償還費の割合が高く（巻末資料3参照）、結果として総務省基準を超える額の繰入がなされている。

横浜市は、将来にわたり中央卸売市場を維持していくため、管理業務の外部委託等による経費削減、使用料見直し等による収入増加に努め、収支バランスの改善を図るべきである。

また、横浜市は市場の開設目的・意義の説明と併せて市場財政についても市民により分かり易く説明する必要がある。そのため、財政状況の一層の透明性向上を図るべきである。

## 2.5 3市場体制の見直し

当委員会では、現在の横浜市場が施設・機能の面で食の安全・安心に対する消費者ニーズに十分に答えられていないこと、開設者及び市場関係事業者がともに厳しい経営状況にあること、今後10～15年後に本場・南部市場の施設更新時期が到来すること、市場周辺地域の開発により操業環境が悪化していること等を受け、横浜市が今後も中央卸売市場の開設・運営を継続するうえで現在の3市場体制を維持すべきか、あるいは主要取扱品目が重複する本場と南部市場を統合して新市場を整備し、食肉市場と合わせた2市場体制に移行すべきかについて、本場・南部市場の現在地での建替え等、統合以外の方法も含めて広く検討を行った。

その結果、以下に述べる観点等から、委員会として、将来的に本場と南部市場の統合は避けられないとの結論に達したものである。

統合の時期については南部市場の施設が更新予定時期を迎える10年後が目安となるが、市場関係事業者との協議が進んだ場合には早期の実現を図るべきである。

- ①過去の取扱量の推移、現在の取扱量の規模及び将来の人口の減少等から見て、本場・南部市場を適正規模とする必要性がある。
- ②開設者として統合・合理化により市場財政を健全化する必要性がある。
- ③市場関係事業者も統合・合理化により経営基盤強化を図る必要性がある。

なお、食肉市場は施設も比較的新しく、立地上も現在地での事業継続が望ましいと考える。この場合、横浜市が所有する隣接地を活用し、市場活性化のために新たな機能を付加すべきである。（市場整備手法の具体的内容についてはⅢ-5.1「再整備手法の比較表」参照）

上述の①～③までの具体的内容は以下のとおりである。

### ①取扱量規模から見て本場・南部市場を適正規模とする必要性 について

- 最近10年間の横浜市場の取扱量推移を見ると、平成8年次を100とした場合の18年次の取扱量（花き部は取扱金額）は青果部：本場106.6（381,538 t）南部市場113.8（116,715 t）、水産物部：本場73.6（77,168 t）南部市場60.1（45,091 t）、鳥卵部：78.0（2,261 t）、花き部：64.8（2,594 百万円）、食肉部：82.0（19,811 t）となっており、特に水産物部及び花き部の取扱量が著しく減少している（巻末資料2参照）。
- 農林水産省は「卸売市場基本方針（平成16年）」において中央卸売市場の取扱量について2つの指標を示している。

- ・一つは「開設区域内需要量」の指標であり、取扱量が開設区域（横浜市）の

人口に1人当たりの年間需要量に乗じた数量を満たしていなければならないとするものである。

- ・もう一つは「品目別基準取扱量」の指標であり、中央卸売市場として満たしていなければならない全国一律の基準取扱量を示したものである。
- ・後者の「品目別基準取扱量」については平成18年度実績で南部市場花き部を除く横浜市場の全ての市場・取扱品目の部類で基準を満たしているが、前者の「開設区域内需要量」を満たしているのは本場青果部のみである。
- ・その結果、取扱量の指標を2つとも満たしているのは3市場の中で本場青果部のみとなっている。(巻末資料4参照)

○南部市場は横浜市の人口急増を背景に昭和48年に開設されたが、その後の取扱量は事業計画における計画取扱量に達しておらず、昭和55年度から平成18年度にかけて横浜市の人口は29.9%増加したにも関わらず、平成18年度の取扱量を昭和55年度の計画取扱量と比較すると青果物が80.4%、水産物部が50.3%と大幅に低い状況となっている。

○卸売市場経由率が全国的に減少傾向にあり、横浜市においても少子高齢化が進んでおり平成32年頃をピークに人口が減少に転じると予想されており、今後横浜市場の取扱量が大幅に増加する見込みは薄い。

○これら過去の取扱量の推移、現在の取扱量の規模、将来の人口の減少等から見て、本場・南部2市場を将来にわたり維持する必要性はなく、適正規模とする必要性がある。

## ②開設者として統合・合理化により市場財政を健全化する必要性 について

○平成18年度決算において市場会計の歳入に一般会計からの繰入金がある割合は中央卸売市場費会計(本場・南部市場)で約36.3%(14.4億円)、と畜場費会計(食肉市場)で約61.8%(22.4億円)に上っており、ともに総務省の繰入金基準を上回っている。

○また、順調に償還しているとはいえ過去の設備投資による起債の残高(元利合計)は中央卸売市場費会計で約116億円(平成40年償還終了予定)、と畜場費会計で約72億円(平成41年度償還終了予定)ある。

○このため、市場再整備にあたっては、市場の統合・管理運営体制の合理化によりイニシャルコスト(建設にかかる初期投資)及びランニングコスト(建設後の管理運営費)を大幅に抑制する必要がある。

## ③市場関係事業者も統合・合理化により経営基盤強化を図る必要性 について

○卸売会社は中央卸売市場での取引において中心的役割を果たしているが、取扱金

額の減少や委託販売割合の低下等により売上高経常利益率は低下傾向にあり、平成 21 年度の委託手数料弾力化を控えて他社との競争のために品質管理・物流システム整備等のための設備投資が必要となっている。

- 現在、南部市場の青果・水産物部の卸売会社計 4 社は全て本場の卸売会社の支社であり、両市場が統合された場合には各社とも経営合理化が進むものと期待できる。
- また、横浜市場の仲卸業者のうち、青果部で 32.6% (43 社中 14 社)、水産物部 56.3% (119 社中 67 社) が平成 18 年度に経常利益が赤字となっている (花き部 4 社及び食肉部 5 社は全て経常黒字)。
- 小売業界では量販店等で再編・大型化が急激に進んでおり、仲卸業者も経営統合・大型化等により経営基盤を強化する必要がある。

### 3 開設者の課題解決への提言

- 3.1 市場運営コストの削減
- 3.2 使用料等の見直しによる収入の増加
- 3.3 施設の計画的修繕の実行
- 3.4 横浜市場の広報プロモーション・情報発信機能の拡充
- 3.5 市場関係事業者の経営支援

#### 3.1 市場運営コストの削減

中央卸売市場は広大な用地及び大規模な建物を有しており、車両の出入りも多いことから、交通対策、警備、清掃等に掛かる管理コストは膨大である。

横浜市は既に警備・清掃業務の外部委託により管理運営コストの抑制を図っているが、今後は更なる外部委託の推進や管理業務における指定管理者制度導入の検討等、市場の管理運営コストの一層の削減に努めるべきである。

#### 3.2 使用料等の見直しによる収入の増加

卸・仲卸業者等の市場関係事業者が負担している市場使用料は取扱高の減少に伴い減少傾向にあり、市場財政悪化の一因となっている。

施設使用料の中には管理コストや地代等の物価水準の上昇にも関わらず長期間据え置かれているものや駐車場など近隣民間施設の料金水準と比べて低くなっているものも見受けられる。

また、条例改正時の激変緩和措置等として実際の使用料が規則で低く設定されてきたものが多く、条例の使用料金額と実際の金額との差が大きくなっている。

横浜市は市場関係事業者の経営状況や他市場との競争力等への影響を見極めつつ、受益者負担の適正化の観点からの見直しを検討すべきである。

### 3.3 施設の計画的修繕の実行

中央卸売市場は、市民の日々の消費生活に必要な生鮮食料品等を日々大量に取り扱っており、施設・設備の劣化による故障等によってその機能が停止した場合に市民生活に与える影響は計り知れない。

横浜市は当委員会で将来の市場再整備の方向性が示された後も、建物や施設の老朽化に応じて必要な修繕を計画的に進めるべきである。

### 3.4 横浜市場の広報プロモーション・情報発信機能の拡充

横浜市場は市民に安全・安心な生鮮食料品等を安定的に供給するための拠点として重要な役割を担っており、その公的役割を果たすために必要な運営費用の一部は市民の税金でまかなわれている。

しかしながら、これまで、卸売市場の存在意義、果たしている役割についての市民・消費者への説明・PRは必ずしも十分ではなかった。

食の安全・安心への意識の高まりを背景に「卸売市場に行ってみたい」「旬の食材についての知識を得たい」とする市民・消費者は確実に増えており、また、食育基本法の制定を受け、産地・出荷者と消費者を結ぶ卸売市場は「食育の場」としての新たな重要な役割を担ったと言える。

そこで、今後、横浜市は横浜市中心卸売市場の存在意義について市民への説明責任を果たすとともに、横浜市場の知名度向上、食育の普及促進を図るため、市内農家や学校給食などの担当部署をはじめとする市役所他部局との連携や市民・消費者、民間事業者とのコラボレーションにより、横浜市場の広報・プロモーションの促進、安全・安心な食生活の情報発信基地としての機能充実を進めるべきである。

### 3.5 市場関係事業者の経営支援

市場外流通の増加、市内小売業者数の減少、小売業界の再編・大型化、後継者不足等により、市場関係事業者、とりわけ仲卸業者の経営状況は非常に厳しくなっている。

横浜市場全体を活性化するには仲卸業者の財務健全化・経営基盤強化が欠かせないことから、横浜市は仲卸業者の財務検査・業務検査を通じた経営支援・再編大型化推進に加え、経営・財務会計、IT化、企業法務等の外部専門家による支援や他の中小企業振興施策と連動した経営支援の一層の充実を図るべきである。

## 4 市場関係事業者の課題解決への提言

～マーケット志向の強化と変化への対応～

- 4.1 環境変化に対応した戦略経営の推進
- 4.2 売れるモノ、売れる仕組みの提供
- 4.3 需要者ニーズに対応したサービス提供
- 4.4 足腰の強い経営体制づくり
- 4.5 卸売市場トータルでのコストパフォーマンス向上

市場関係業者については、その課題の解決へ向けて以下を提言する。

### 4.1 環境変化に対応した戦略経営の推進

～経営理念の明確化と経営管理体制の整備～

- ・以前は出荷サイド（農協、農家、出荷組合等）、需要サイド（小売業、外食業等）のいずれもが小規模で多数に分散しており、そのような環境下では、卸売市場は中間流通業として絶対的に必要とされる存在であった。
- ・しかしながら現在では、出荷サイド・需要サイドのいずれもが集約され大型化したことから、卸売市場の必要性は低下しつつあり、卸売市場に依存しない両者による直接取引が可能な環境が整えられつつある。
- ・大型化した出荷者・需要者の市場業者に対する取引ニーズは、以前の生業的な利用者とは比べ量的・質的に高度なものに進化しており、卸売市場がそのニーズに応えられなければ、利用者は他の卸売市場に移行し、あるいは卸売市場を排除した市場外流通を行うようになる。
- ・そのように流通環境が変わった現在、卸売市場は中間流通業者として自身が中間マージンを得て介在することによる利用者にとってのメリットを今まで以上に創造し、利用者に提供することによって新たに中間流通業者としての存在理由をつくりあげていく必要がある。



- ・そのためには自身を巡る環境の変化を十分に認識し、経営理念を明確にし、流通環境の変化に対応した戦略的な経営を推し進めていくことが市場関係事業者には求められている。

## 4.2 売れるモノ、売れる仕組みの提供

### ～商品力・企画提案力等営業力の強化～

- ・需要者（小売業、外食業 等々）は常に「消費者にアピールできる商品」「美味しい商品」「特徴のある商品」「安定的に販売できる商品」を求め、一方、生産者は「マーケットが何を求めているか」を探っている。
- ・流通環境が変わり、中間流通業としての卸売市場の役割が問い直されている今、市場業者は上述したような需要者と生産者のニーズを把握し、それぞれを結びつける役割を積極的に果たしていく必要がある。
- ・あるがままの商品では市場性がないのであれば、何をもって市場性のある商品へと変わるのかを知り、生産者に働きかけ、あるいは自身で加工を行い、商品に付加価値を付け、取引を積極的に創造していくことが求められる。また、積極的に顧客の開拓に励み、新たなマーケットを創造していくことが求められる。
- ・市場関係事業者には、従来の卸売市場の「待ちの商売」から脱却し、営業力を強化し、積極的に需要者・産地に働きかけ、自ら商品・マーケットを作り上げていくことが求められる。

## 4.3 需要者ニーズに対応したサービス提供

### ～流通コスト削減・付加価値の提供～

- ・需要者からの厳しい物流要請あるいは各種加工処理要請への対応は市場業者によってサービスの行われているケースも多く、また、そうでなくてもコストに見合った適正料金が徴収できているケースは少ないと思われ、市場業者の経営を圧迫する大きな要因となっている。
- ・これら要請には市場業者が個別に対応していることから、業務が非効率となっている可能性は高く、市場業者には積極的に共同化による一括大量処理等によって業務コストを低減化していくことが望まれる。
- ・そして、そのために必要であるならば、新たな大量高効率処理施設の設置、さらには優れたノウハウと資金を持つ外部の専門業者との連携も真剣に検討されるべきであろう。

#### 4.4 足腰の強い経営体制づくり

##### ～財務基盤の強化、経営規模の拡大～

- ・出荷者にとっては販売力が大きい市場ほど魅力であり、需要者にとっては集荷力が大きい市場ほど魅力である。従って、現在の市場間競争においては、より大型の卸売市場がより強力な吸引力を持って利用者（出荷者、需要者）を獲得していく流れとなっている。
- ・その意味では卸売市場としての規模の拡大が望まれるところであるが、今や卸売業者が単独の努力で販売力・売上を一気に拡大させ、また、同時に集荷力を一気に強化させることは極めて困難な状況となっている。
- ・であれば、青果物・水産物の各2卸売業者がそれぞれ本場と南部市場に本社・支社として分散している販売力・集荷力を一つにすることは勿論、それぞれの品目における2卸売業者が統合も視野に入れて連携を強化し、その規模を拡大することが望まれる。
- ・いずれの業者も既にコストの削減には最大限の努力を払っているものとは推測するが、統合による規模の拡大は業務のさらなる効率化を可能にし、コスト削減面でもさらなる大きな効果が期待できるものである。
- ・そのことは仲卸業者にとっては卸売業者にもまして重要な課題である。積極的な再編統合によって経営規模を拡大し、経営効率を高め、顧客に対する影響力を強化し、過当競争から脱却する必要がある。

#### 4.5 卸売市場トータルでのコストパフォーマンス向上

##### ～卸・仲卸業者の連携強化～

- ・卸売市場では、卸売業者は仲卸業者の販売力とマーケット情報を背景に集荷を行い、仲卸業者は卸売業者の集荷力と産地情報を背景に販売活動を行っている。その連携がうまくいってこそ始めて卸売市場はその総合力を最大限に発揮することができる。
- ・横浜市中央卸売市場においても、卸売業者と仲卸業者は、一方の強化は他方の強化につながり、逆に一方の弱体化は他方の弱体化につながるという運命共同体の関係にあることを互いに認識しあい、十分な情報交換を行い、常に卸売市場全体としての総合力を強化していくことを相互の共通目標として連携を強化していくことが望まれる。

## 5 市場再整備の手法

### 5.1 市場再整備の手法

### 5.2 市場施設必要規模の推計

### 5.3 市場再整備コストの試算

### 5.4 施設整備における公民の役割分担の明確化

### 5.5 財政支出の抑制 ～PFI事業者等の民間活力の導入・既存用地売却による事業費の捻出～

### 5.1 市場再整備の手法

本場・南部市場は周辺環境との調和や施設老朽化等により今後 10 ～ 15 年後には全面的な再整備が避けられないことから、再整備にあたって本場・南部市場の統合を検討すべきであることは既にⅢ-2「課題解決に向けた基本的枠組み」(2.5 項「3 市場体制の見直し」)で述べたとおりであり、当委員会は再整備手法として「本場への統合」「南部市場への統合」、本場・南部市場以外の候補地への「移転新設」の3通りの手法を提言するものである。

なお、「本場への統合」については、用地が狭いことや周辺環境との調和という課題があることから、南部市場用地を地方卸売市場又は物流センターとして活用する方法も検討すべきである。

再整備手法の概要及び主なメリット、デメリットは巻末資料5「再整備手法の比較」に記載したが、手法「本場への統合」「南部市場への統合」「移転新設」に共通するメリットとしては

- ・本場、南部市場を個別に整備する場合と比べて整備費を大幅に削減できること
- ・既存用地の売却資金等を市場整備に利用できること
- ・開設者である横浜市に管理運営面での合理化メリットがあり、市場運営コストの軽減が可能であること
- ・卸売会社など本場・南部両市場で事業展開している事業者にとって統合による

コスト削減が期待できること等があり、デメリットとしては新規の土地取得の必要があり、交通量増大による道路事情の悪化が懸念されること、立地によっては既存の顧客を失う可能性があること、特に「本場への統合」では周辺用地の取得が非常に困難であること等が挙げられる。

このように、各手法にはそれぞれにメリット、デメリットがあり、また、中央卸売市場の立地は市内外の生鮮食料品等の流通や長年にわたり市民の食生活を支えてきた市場関係事業者の今後の事業展開等に多大な影響を及ぼすことが指摘できる。当委員会は、市場のあり方・将来ビジョンについて専門家の立場から横浜市に提言することを目的としており、様々な手法を検討した結果、一つの手法に絞り込むことは委員会の役割を超えていると判断したため、これら3つの手法を提言するものである。

横浜市においては、中央卸売市場が将来にわたり市民に安全・安心な生鮮食料品等を安定的に供給するという機能を十全に発揮できるよう、来年度以降、将来の生鮮食料品等の消費動向、流通体系、市の財政状況等の条件について詳細に検討を加え最終的な判断をしていただきたい。

## 5.2 市場施設必要規模の推計

当委員会では、再整備手法を比較するため、本場・南部市場を統合した場合を含めた市場施設の必要規模を推計した。

本来、必要規模の推計には、施設整備の目標年度を定めた上で人口動態や消費の動向・流通環境の変化、地方市場への転送などの諸条件を勘案して目標年度の取扱数量を予測する必要がある。

しかしながら、取扱量予測に相当の時間とコストが掛かることから、綿密な必要規模推計は将来、市場再整備が決まった後に行うこととし、当委員会では必要規模を論じる前提として現在の各市場施設の充足率について農林水産省の基準による試算を行った。

試算結果は巻末資料6のとおりであるが、本場・南部市場を統合した場合は建物延床面積の必要規模が18.2万㎡、用地の必要規模が18.9万㎡となった。但し、この試算には「市場の付加価値機能の強化」に資する加工施設・配送施設や場外市場施設などは含まれていないため、将来それらの施設を設ける場合には用地の必要規模が相当分増えることが予想される。

### 5.3 市場再整備コストの試算

当委員会では、再整備手法のメリット・デメリットを建設コストの面から比較することを目的として大まかな建設コストの試算を行った。試算結果は巻末資料7のとおりであるが実際の再整備費用は施設規模や建設方法、将来の建設単価の変動等によりこの試算と大きく異なる可能性があることに注意する必要がある。

#### 5.3.1 建設費について

試算は、Ⅲ-5、2で行った建物延床面積18.2万㎡、用地面積18.9万㎡というモデルケースにおいて、東京都の豊洲新市場建設計画における建設単価を参考に試算したものである。

2市場を統合せず個別に整備する場合には卸売会社や開設者の事務所、廃棄物処理施設等をそれぞれに設ける必要があるため、建物・用地の必要規模は試算の面積よりも大きくなることが予想される。

また、試算には加工施設・配送施設や場外市場施設などは含まれていないため、これらの施設を設ける場合には、建設費及び用地取得費が相当分増えることが見込まれる。

建物延床面積・用地面積が同じでも、1市場に統合する場合と2市場を個別に整備する場合には建設費が大きく異なり、特に既存市場の営業を継続しながら敷地内で順次建設を進める方法では仮設費が大幅に増加する。そのため、試算では外部コンサルタント会社に依頼し、仮設費の多寡や駐車場立体化の程度、屋上緑化の必要性等に基づいて試算した指数を用いて計算を行った。

なお、既存の市場施設を撤去する場合には、撤去費の他に当該施設整備に係る起債の償還・国からの補助金の返還への対応も必要となる。

#### 5.3.2 用地費について

試算では用地の売却・取得差益を市場建設費に充てることを前提としており、用地取得・売却の有無、特に地価の高い本場用地を売却するか否かで総収支は大きく異なる結果となった。

### 5.4 施設整備における公民の役割分担の明確化

横浜市場では、これまでも低温卸売場の整備、南部市場の横浜フレッシュセンター、本場水産物部新配送センター等に代表されるように品質管理の高度化、物流効率化の

ために市場関係事業者による積極的な設備投資がなされているところである。将来の市場再整備においても、公民の適正な役割分担、受益者負担の原則、中央卸売市場運営を継続するための市場経営収支の改善等の観点から、卸売場・仲卸売場等の基幹施設は開設者である横浜市が、加工・配送センター等の付加価値施設は市場関係事業者が整備するという明確な役割分担のもとで整備を進めるべきである。

## 5.5 財政支出の抑制

今回、市場のあり方検討が始まった契機の一つは、横浜市の包括外部監査において「施設の改修等今後の設備投資負担に予算的に耐えられるのか」「中長期的な経営計画を作成し、総合プランを作成」すべきとの指摘がなされたことである。また、平成19年6月に「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」が成立したことを受け横浜市でも市場を含めた財政全体の状況を改善する必要がある。

その一方で市場取扱量の減少等に伴い市場関係事業者の経営状況も悪化しており、事業者による施設整備負担には限界がある。

そのため、将来の市場再整備にあたっては、以下に述べる民間活力の導入や既存用地売却による事業費の捻出等により総事業費の抑制に最大限努めるべきである。

### 5.5.1 PFI事業者等の民間活力の導入

従来、中央卸売市場の施設整備は国庫補助金や市債の発行を受けて市が施設を整備し、利用者からの施設使用料収入によって長期間かけて償還する手法により行われてきた。

この手法には、利用者である市場関係事業者にとって多額の初期投資負担を避けられるというメリットがある反面、①開設者の公債償還期間が長期化し、元本・利子を含めた支払額が増大しがちであること、②補助金適正化法により施設の撤去や用途変更等に制約があり流通環境の変化や小売業者等取引先のニーズに迅速に対応することができないこと、③補助金需給基準を満たすために建物の仕様等が民間主体の施設整備よりも高めになりがちであるというデメリットがある。

他方、PFI事業を活用した施設整備は、民間のPFI事業者が自ら資金調達・施設建設を行い、横浜市などの公共主体がPFI事業者との長期・一括の契約により公共サービスを購入して市民・利用者に提供する方式をとる。

PFI事業者等の民間資金・ノウハウの活用により施設整備費の抑制、利用者負担の軽減に加え、物流機能の強化、商業施設併設による小売機能強化、市民・消費者に開かれた市場の実現、さらには防災拠点施設の併設など、卸売市場としての機能強化

が可能になると期待できる。

#### 5.5.2 既存用地売却等による事業費の捻出

現在の卸売用地は中央卸売市場開設のために市民の負担で取得した貴重な財産である。将来の市場整備にあたっては、これら既存用地の売却等収入を有効活用し総事業費の抑制を図るべきである。

## 6 短期・中期・長期的課題への対応

### 6.1 食の安全・安心への対応、市場機能強化

### 6.2 施設の老朽化対応

### 6.3 開設者の経営改善

横浜市中央卸売市場の課題については 10 年後・15 年後の話だけでなく、手数料弾力化や食の安全・安心と言った目の前の課題についての対応も必要であることから、時間軸を短期（即時～5 年程度で対応）、中期（5 年～10 年程度）、長期（10 年以降）に分けて、以下のような対応が必要であると考えます。（次頁に対応スケジュール案を掲載）

### 6.1 食の安全・安心への対応、市場機能強化

- 「施設の一部低温化等による品質管理の高度化」「加工配送ニーズへの対応」について短期的課題として整備を進めていくべきである。
- 「衛生検査体制の強化」について短・中・長期的課題として取組みを進めていくべきである。
- 「外気を遮断する閉鎖型施設の整備」「一貫した物流システム（コールドチェーン、トレーサビリティ対応）の構築」について中・長期的課題として整備を進めていくべきである。

### 6.2 施設の老朽化対応

- 「計画的修繕」「施設の長寿命化」について短・中期的課題として整備を進めていくべきである。
- 市場の統合のための「建て替えを伴う大規模再整備」については長期的課題として取組みを進めていくべきである。

### 6.3 開設者の経営改善

- 「業務委託の拡大による管理コスト削減」「使用料等の適正化による歳入の確保」について短・中期的課題として取組みを進めていくべきである。
- 「指定管理者・PFI 事業者導入の検討」について短・中・長期的課題として取組みを進めていくべきである。



短期・中期・長期的課題への対応

課題	短期的課題への対応	中期的課題への対応	長期的課題への対応
	即時～5年程度 平成20(2008)～24(2012)年度	5年～10年程度 平成25(2013)～29(2017)年度	10年～ 平成30(2018)年度～
<b>食の安全・安心への対応・市場機能強化</b>			
・施設の一部低温化等による品質管理の高度化	↑		
・加工配送ニーズへの対応	↑		
・衛生検査体制の強化	↑	↑	↑
・外気を遮断する閉鎖型施設の整備		↑	↑
・一貫した物流システム(コールドチェーン・トレーサビリティ対応)の構築		↑	↑
<b>施設の老朽化対応</b>			
・計画的修繕		↑	
・施設の長寿命化		↑	
・建替えを伴う大規模再整備			↑
<b>開設者の経営改善</b>			
・業務委託の拡大による管理コスト削減		↑	
・使用料等の適正化による歳入の確保		↑	
・指定管理者・PFI事業者導入の検討		↑	↑

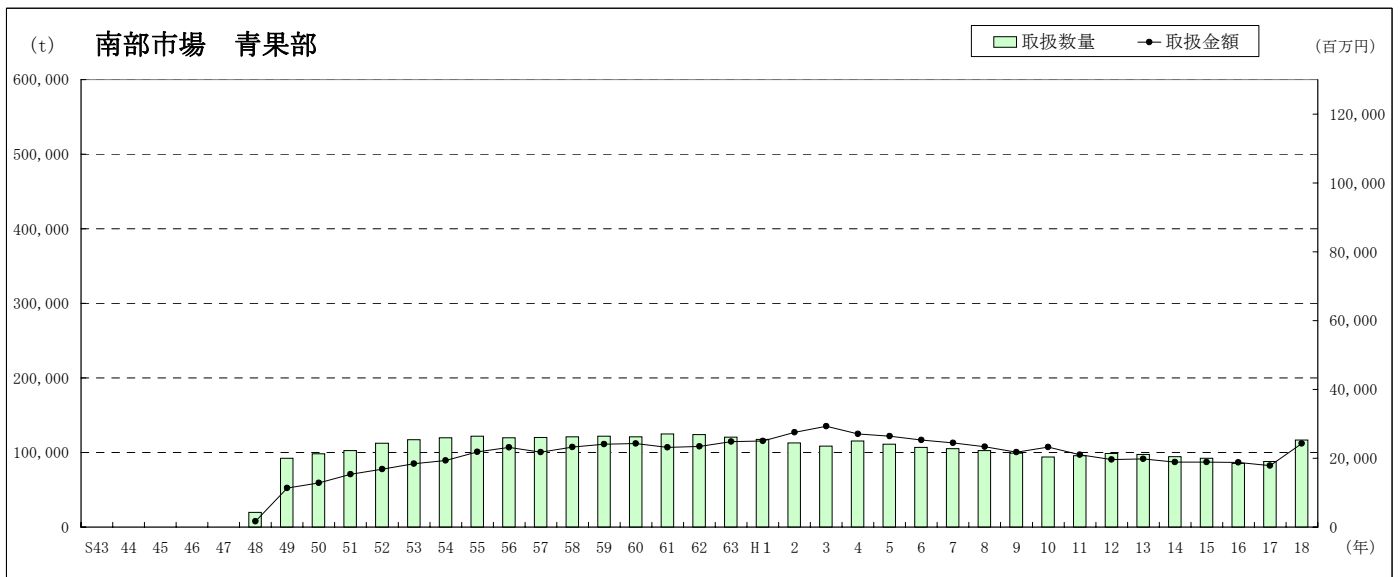
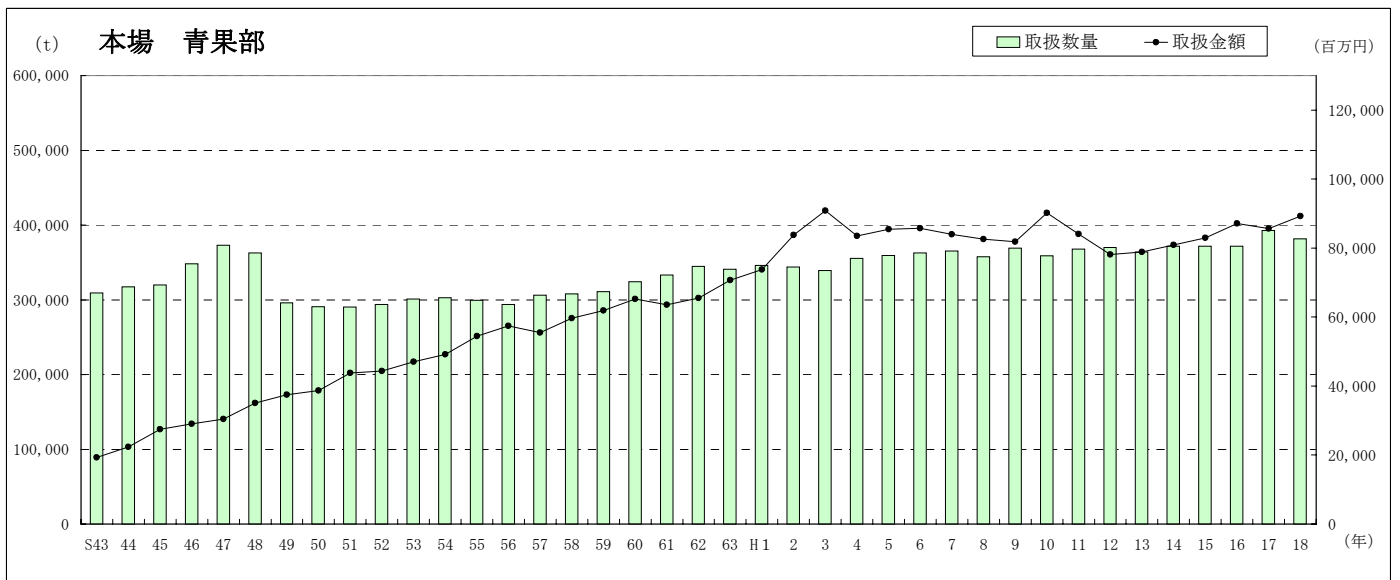
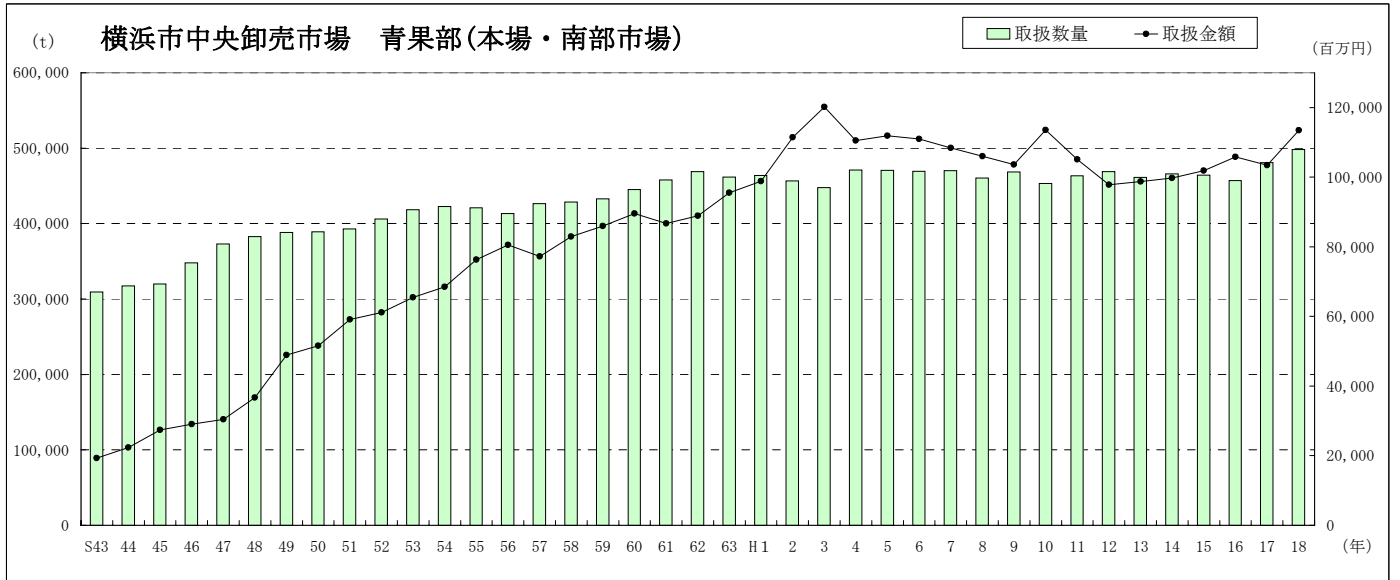
# 資料編

- 1 横浜市中心卸売市場の取扱高・経営状況等関連資料
- 2 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

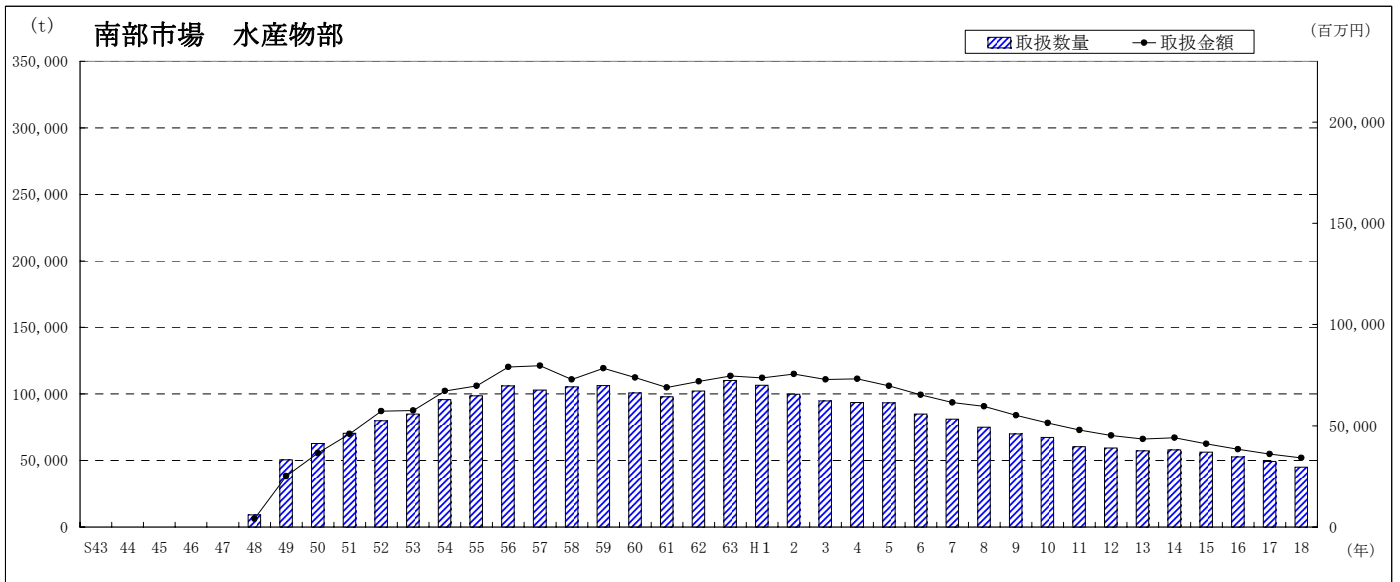
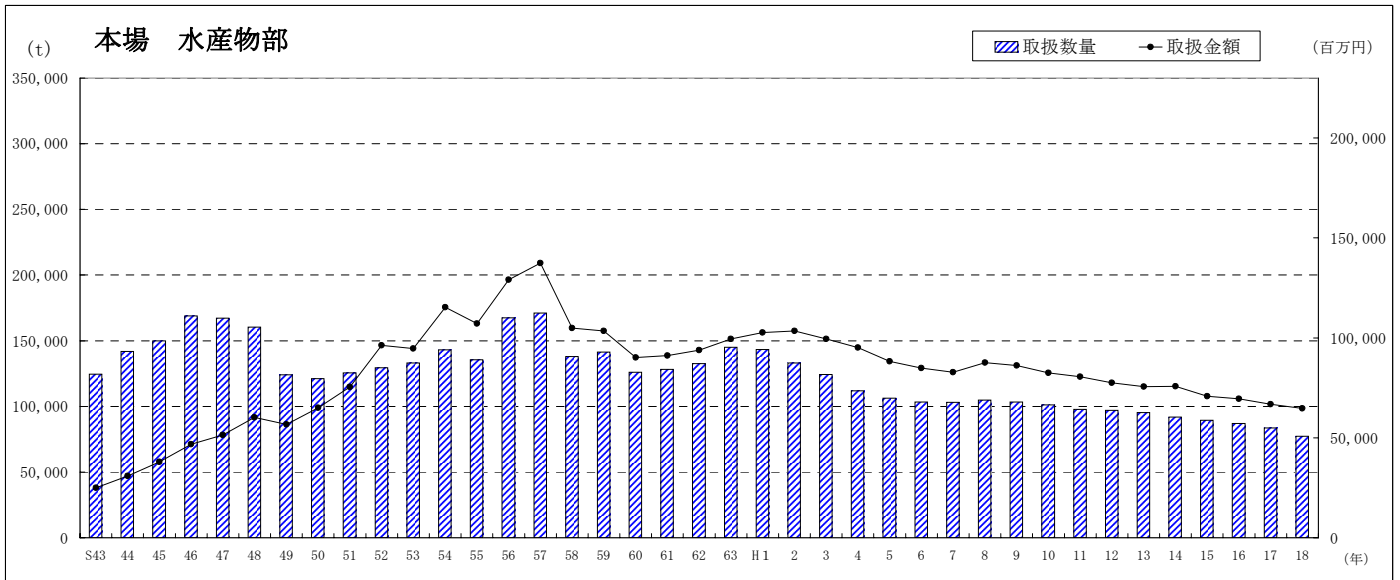
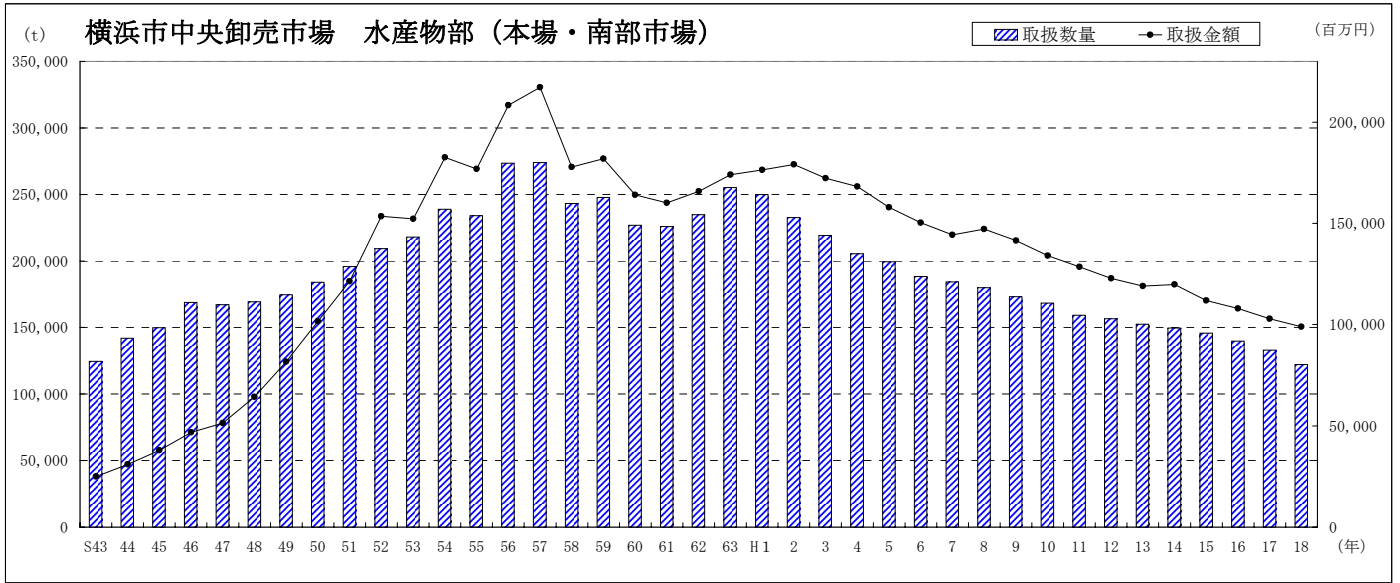
## 1 横浜市中央卸売市場の取扱高・経営状況等関連資料

横浜市中央卸売市場取扱高の推移 (昭和43年～平成18年)

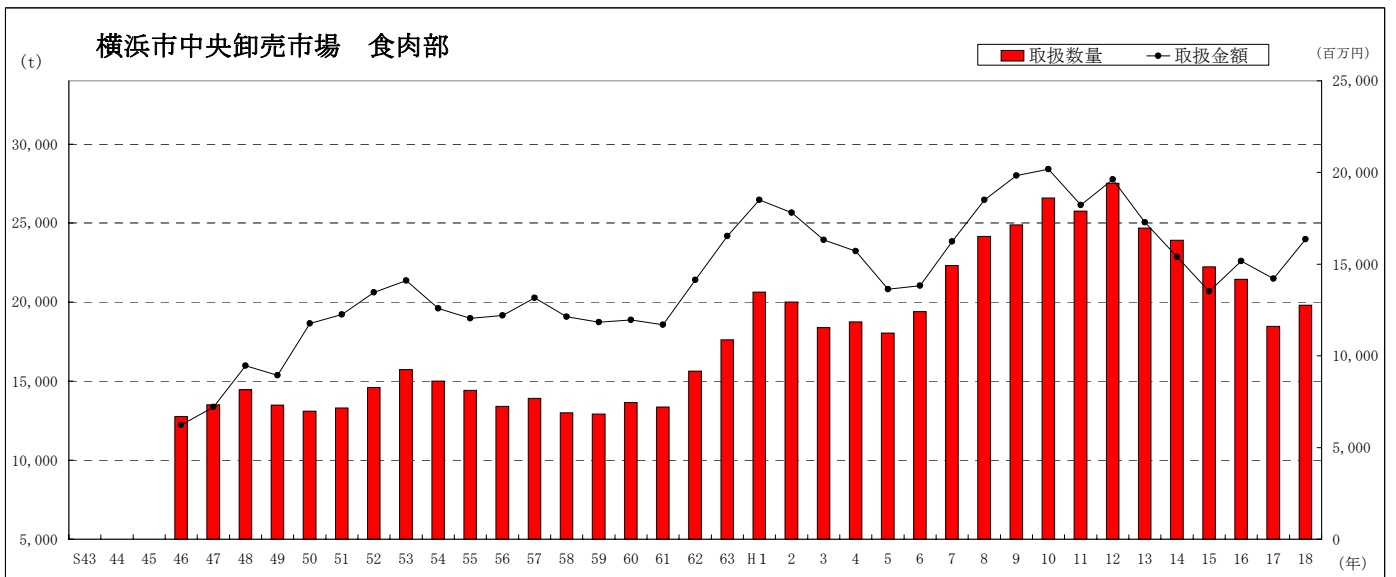
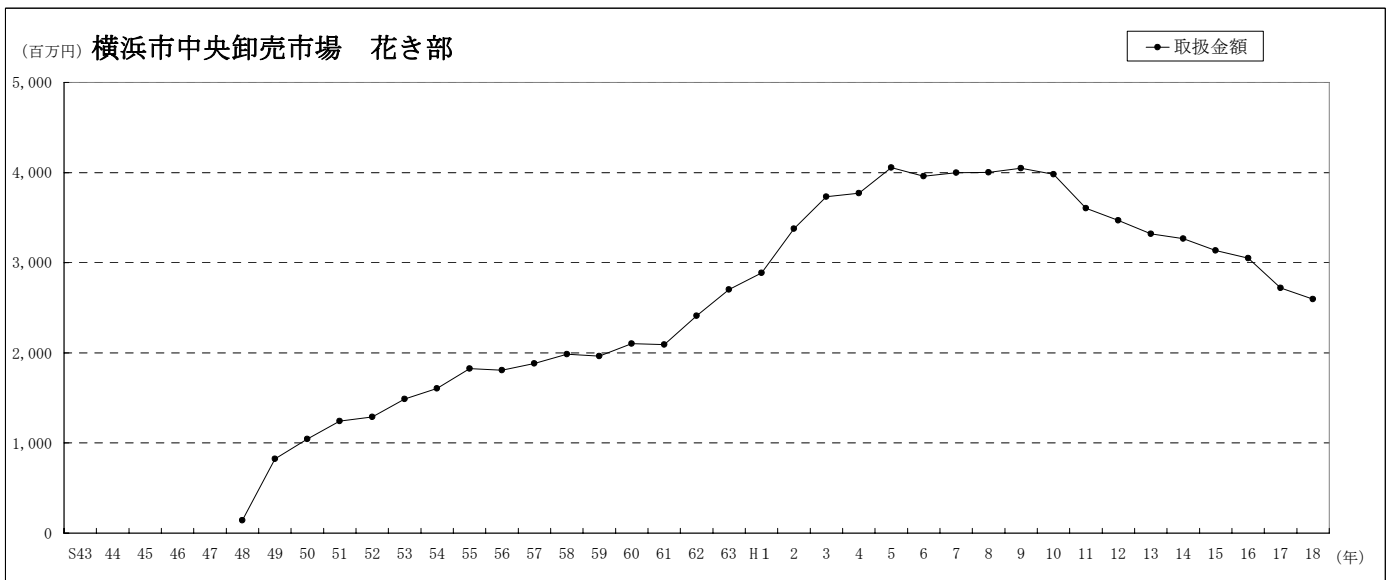
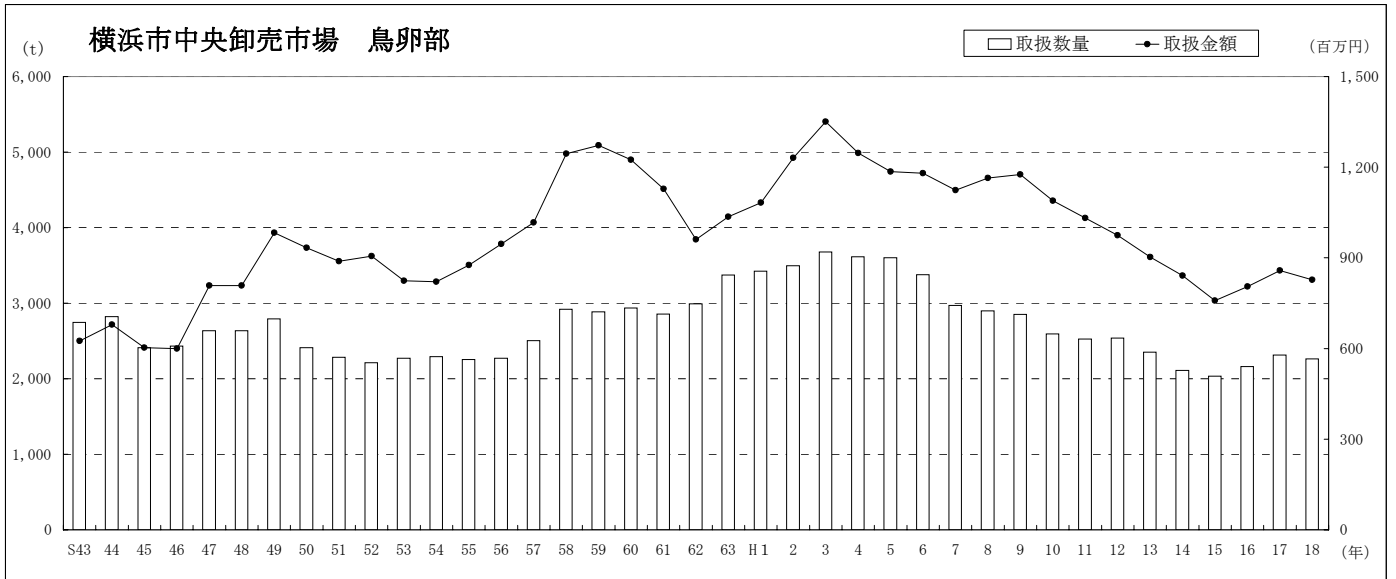
資料 1



横浜市中央卸売市場取扱高の推移（昭和43年～平成18年）



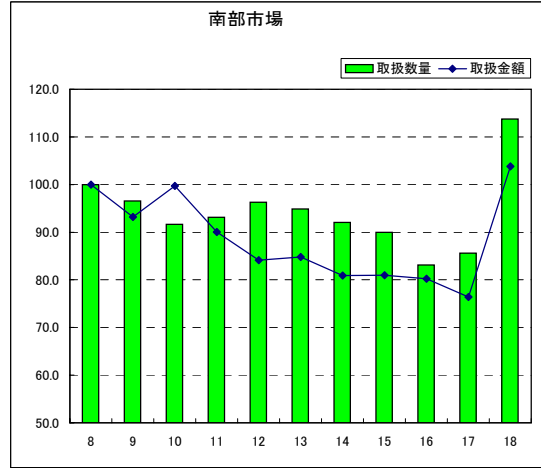
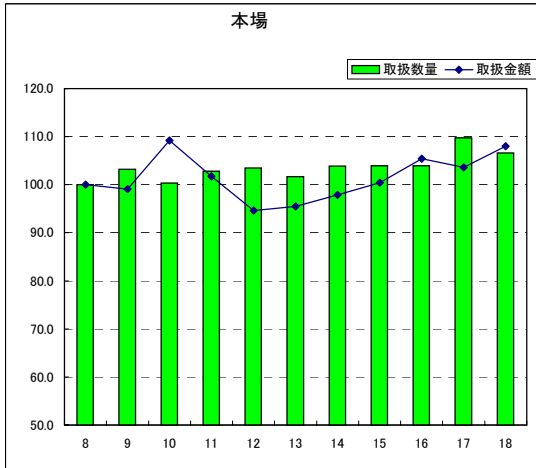
横浜市中央卸売市場取扱高の推移（昭和43年～平成18年）



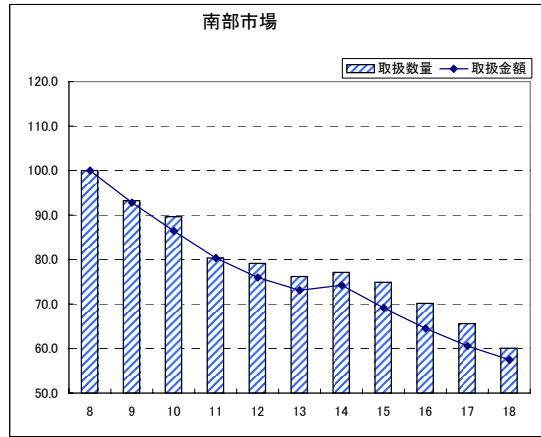
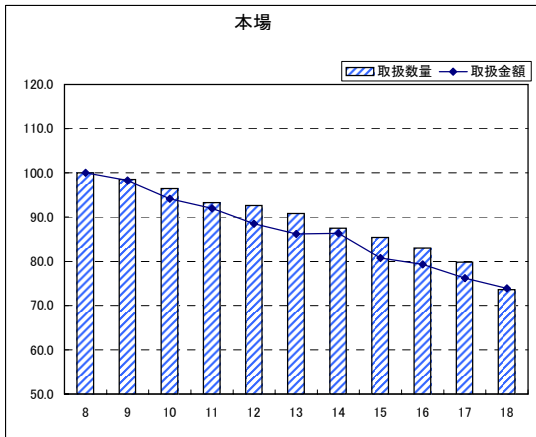
横浜市中央卸売市場取扱高の推移(平成8～18年次)

青果部

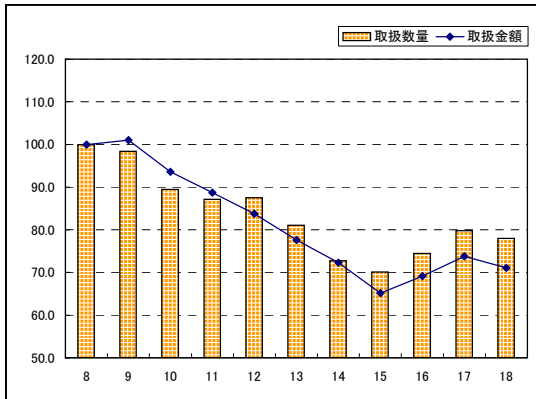
(グラフは平成8年を100とした指標)



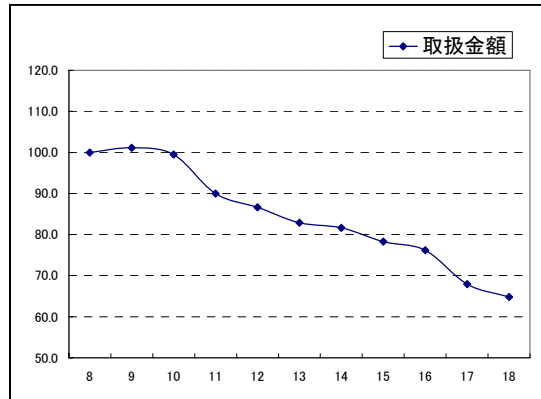
水産物部



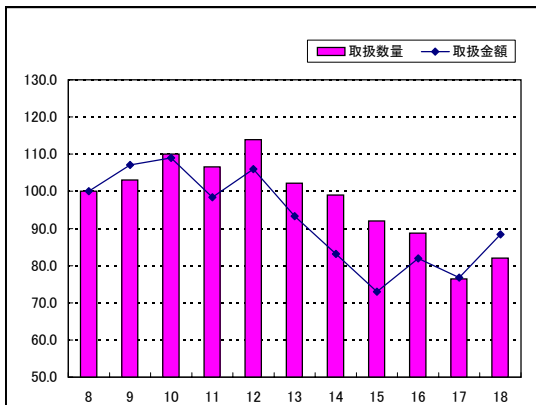
鳥卵部



花き部



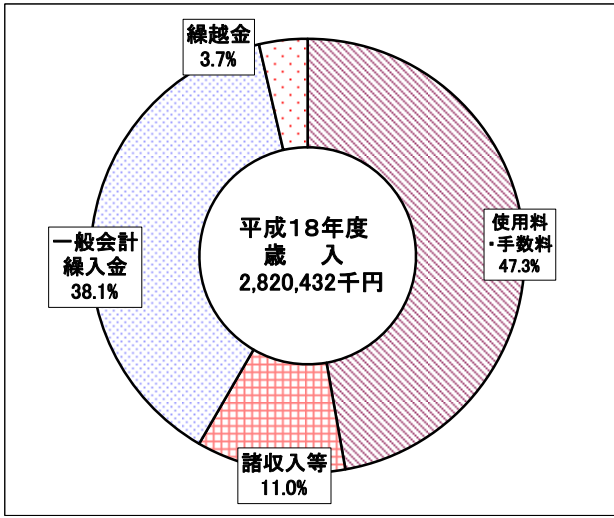
食肉部



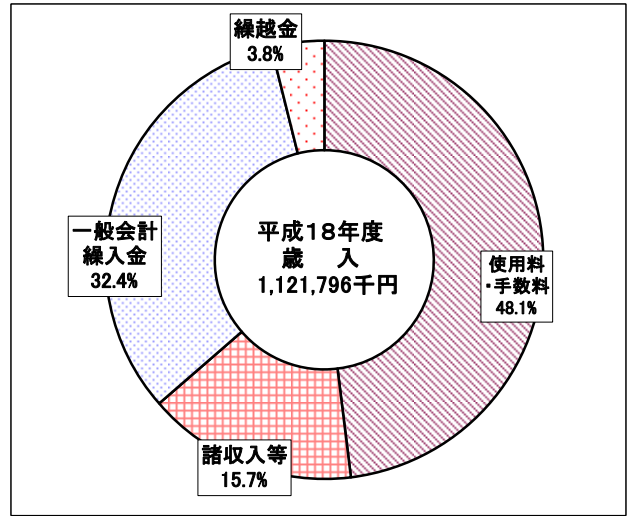
中央卸売市場会計(本場・南部市場)平成18年度決算

歳入構成

【本場】



【南部市場】

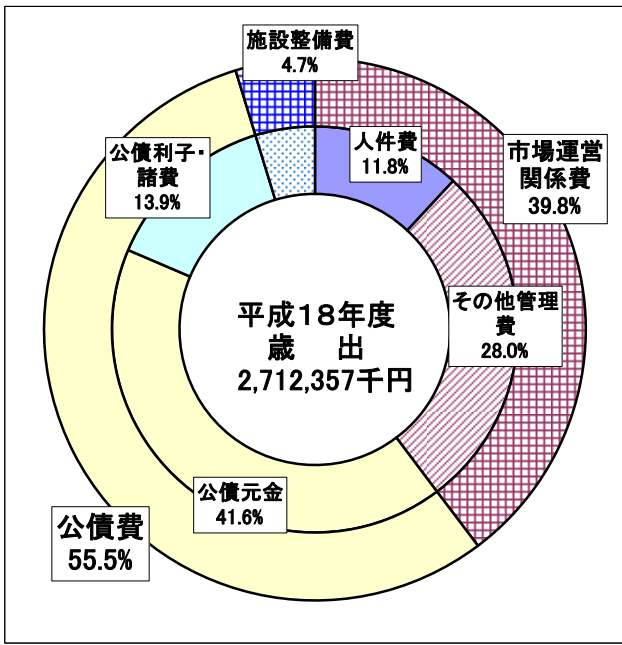


単位: 千円

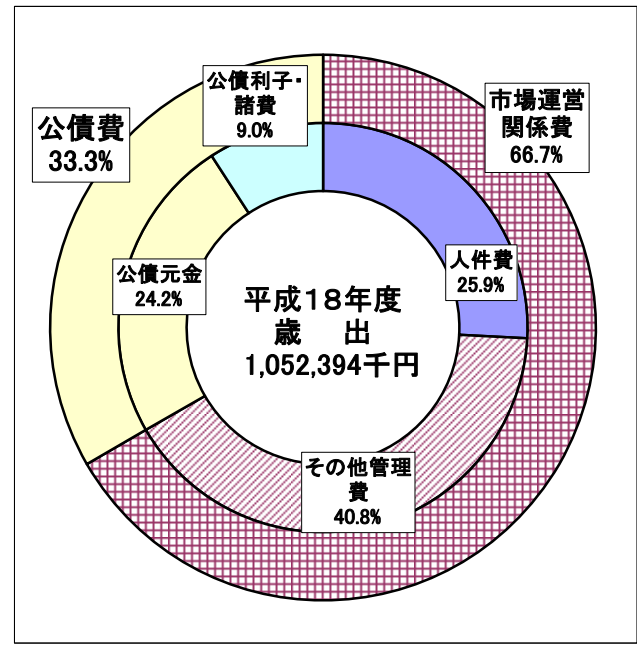
項目	本場	南部市場	計
使用料・手数料	1,333,551	539,293	1,872,844
諸収入等	310,098	175,816	485,914
一般会計繰入金	1,073,711	363,856	1,437,567
繰越金	103,072	42,831	145,903
小計	2,820,432	1,121,796	3,942,228

歳出構成

【本場】



【南部市場】



単位: 千円

項目	本場		南部市場		
人件費	320,398	1,079,971	272,743	702,357	市場運営関係費
その他管理費	759,573		429,614		公債費
公債元金	1,127,766	1,504,372	254,963	350,037	
公債利子・諸費	376,606		95,074		
施設整備費	128,014	128,014	0	0	
小計		2,712,357		1,052,394	

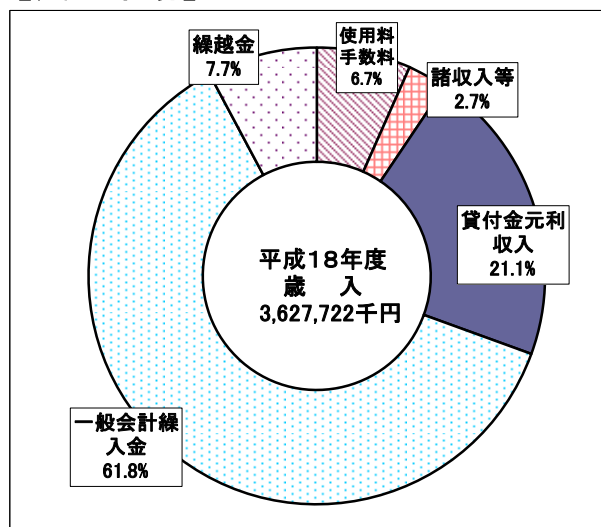
※単位未満は四捨五入したため、内訳の積算値は合計値と一致しない場合があります。



# 中央と畜場費会計(食肉市場)平成18年度決算

## 歳入構成

### 【食肉市場】

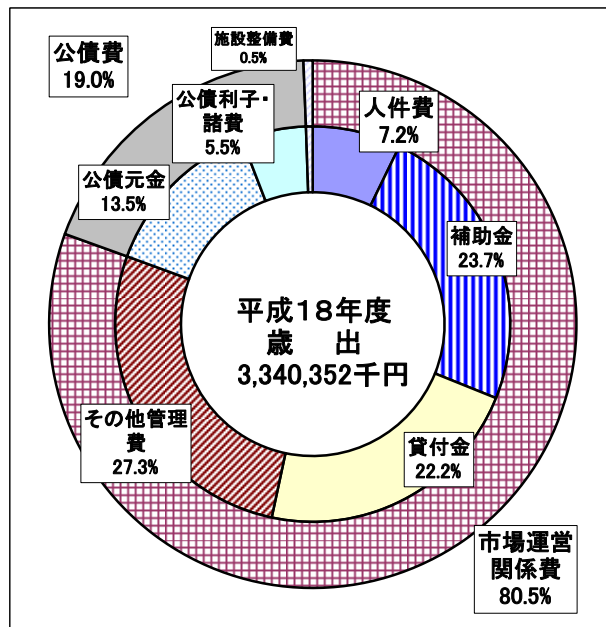


単位:千円

項目	食肉市場
使用料・手数料	241,789
諸収入等	98,887
貸付金元利収入	765,786
一般会計繰入金	2,241,834
繰越金	279,425
小計	3,627,722

## 歳出構成

### 【食肉市場】



単位:千円

項目	食肉市場	
人件費	242,137	2,690,377 市場運営関係費
補助金	793,200	
貸付金	742,786	
その他管理費	912,254	
公債元金	450,521	635,393 公債費
公債利子・諸費	184,872	
施設整備費	14,582	14,582 施設整備費
小計	3,340,352	

※単位未満は四捨五入したため、内訳の積算値は合計値と一致しない場合があります。

## 中央卸売市場の取扱数量基準の達成状況

農林水産省「第8次卸売市場整備基本方針(平成16年10月)」で示された再編基準のうち、取扱数量の指標(①開設区域内需要量②中央卸売市場としての基準取扱数量)の達成状況

横浜市場の取扱数量 (H18年度) (青果・水産物・食肉: t、花き:千本)			指標①		指標②	
			開設区域内 需要量(注1)	達成状況	中央卸売市場と しての基準取扱 数量	達成状況
本場	青果部	377,625	350,365	○	65,000	○
	水産物部	75,395	153,498	×	35,000	○
南部市場	青果部	127,982	159,277	×	65,000	○
	水産物部	44,477	69,781	×	35,000	○
本場・南部 市場合計	青果部	505,607	509,642	×	65,000	○
	水産物部	119,871	223,278	×	35,000	○
南部市場	花き部	54,647	381,346	×	60,000	×
食肉市場	食肉部	19,606	102,425	×	指標なし	

(注1)開設区域内需要量＝開設区域人口×1人あたり年間需要量

青果部・水産物部の開設区域需要量算定については、農林水産省指示に従い、本市人口を北部と南部の区に分け、それぞれの区人口を本場・南部市場の開設区域人口としている。

開設区域人口	本場	南部市場	合計
(H18.3.31住民基本台帳人口)	2,436,476	1,107,629	3,544,104

1人あたり年間需要量	青果	水産物	花き	食肉
(t、千本)	0.1438	0.063	0.1076	0.0289

(注2)花き部の取扱数量は鉢物1鉢＝切花8本換算

市場再整備手法の比較

	本場・南部市場の2市場体制を維持			本場・南部市場を統合		
	①本場・南部市場を現在地で再整備	②本場・南部市場の機能分化	③機能分化(本場を移転)	④本場への統合	⑤南部市場への統合	⑥移転新設
概要	現在の本場・南部市場の業務を継続しながら、建替え・増改築により機能強化を図る	本場を水産物、南部市場を青果専用(又はその反対)の市場として整備	南部市場を青果市場とし、本場を水産市場として他の候補地に移設(又はその反対)	本場の施設を順次建替え、高度利用を進めた上で南部市場の機能を移転する。移転後に南部市場の用地を売却又は他の用途に転換	南部市場の施設を順次建替え、高度利用を進めた上で本場機能を移転する。移転後に本場の用地を売却又は他の用途に転換	新たな市場用地を取得し、施設を建設。本場・南部市場の機能を移転し両市場用地を売却又は他の用途に転換
メリット	<input type="checkbox"/> 新規の土地取得は基本的に不要  現在の出荷者・販売先の維持が期待できる	<input type="checkbox"/> 新規の土地取得は基本的に不要  卸売会社など、本場・南部両市場で事業展開している事業者は統合によるコスト削減が期待できる	<input type="checkbox"/> 本場用地の売却資金を市場整備に利用できる  卸売会社など、本場・南部両市場で事業展開している事業者は統合によるコスト削減が期待できる  本場周辺環境との調和の問題は解決	<input type="checkbox"/> 南部市場用地の売却資金を市場整備に利用できる  <input type="checkbox"/> 本場・南部市場を個別に整備する場合と比べて整備費を大幅に削減できる  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットあり。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が可能  集荷力向上による販売増が期待できる	<input type="checkbox"/> 本場用地の売却資金を市場整備に利用できる  <input type="checkbox"/> 本場・南部市場を個別に整備する場合と比べて整備費を大幅に削減できる  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットあり。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が可能  集荷力向上による販売増が期待できる	<input type="checkbox"/> 本場・南部市場用地の売却資金を市場整備に利用できる  <input type="checkbox"/> 本場・南部市場を個別に整備する場合と比べて整備費を大幅に削減できる  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットあり。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が可能  集荷力向上による販売増が期待できる  施設のレイアウトが自由。建替えよりも工期の短縮、コスト削減が可能
	デメリット	<input type="checkbox"/> 既存用地の売却収入が無い場合、他からの資金調達が必要  <input type="checkbox"/> 統合の場合と比べて多額の整備費が必要  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットなし。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が困難  本場周辺環境との調和(騒音・交通障害など)の問題が解決されない  既存施設の一部を残す場合、施設レイアウトが制約される。市場を運営しながら整備するため、工期の長期化・コスト高につながる	<input type="checkbox"/> 既存用地の売却収入が無い場合、他からの資金調達が必要  <input type="checkbox"/> 統合の場合と比べて多額の整備費が必要  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットなし。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が困難  本場周辺環境との調和(騒音・交通障害など)の問題が解決されない  既存施設の一部を残す場合、施設レイアウトが制約される。市場を運営しながら整備するため、工期の長期化・コスト高につながる	<input type="checkbox"/> 新規の土地取得が必要。用地選定にあたり綿密な立地調査、周辺住民・周辺事業者等との調整が必要  <input type="checkbox"/> 統合の場合と比べて多額の整備費が必要  <input type="checkbox"/> 開設者に管理運営面での合理化メリットなし。市民にとっての市場運営コスト(一般会計からの繰入等)の軽減が困難	<input type="checkbox"/> 用地拡張(本場隣接地の取得)が非常に困難  <input type="checkbox"/> 高層化が必要なため、施設のレイアウト・車両動線が制約され、建設コストも割高となる  本場周辺環境との調和の問題が残り、交通量増大による道路事情の悪化が懸念される  南部市場の顧客(市内南部・湘南地域)を失う可能性がある	本場の顧客(市内北部地域)を失う可能性がある  南部市場周辺での交通量増大による道路事情の悪化が懸念される  既存施設の一部を残す場合、施設レイアウトが制約される  市域南部は人口が減少しており、横浜市全体の都市構造・バランスとの整合が取れなくなる懸念がある

## 農林水産省基準による現在の横浜市場の施設規模充足率

(農林水産省の施設規模算定基準(注)に横浜市中央卸売市場の平成14～18年度の平均取扱量をあてはめて試算)

	種別	取扱量から必要規模を算定する施設	施設の現状等から必要規模を算定する施設	駐車場施設	建物延床面積	市場内道路	緑地	用地
	主な施設	卸売場・仲卸売場・買荷保管所	倉庫・冷蔵庫・事務所・加工処理施設					
本場	必要規模	33,643㎡	44,871㎡	67,523㎡	121,928㎡	23,463㎡	23,463㎡	117,716㎡
	現有規模	38,297㎡	50,955㎡	56,137㎡	138,364㎡	-	-	110,333㎡
	充足率	114%	114%	83%	113%	-	-	94%
南部市場	必要規模	13,514㎡	31,022㎡	38,402㎡	59,925㎡	14,234㎡	14,234㎡	71,169㎡
	現有規模	45,978㎡	35,014㎡	38,402㎡	96,381㎡	-	-	168,227㎡
	充足率	340%	113%	100%	161%	-	-	236%
本場・南部市場合計	必要規模	47,157㎡	75,893㎡	105,925㎡	181,853㎡	37,697㎡	37,697㎡	188,884㎡
	現有規模	84,275㎡	85,969㎡	94,539㎡	234,745㎡	-	-	278,560㎡
	充足率	179%	113%	89%	129%	-	-	147%
食肉市場	必要規模	2,354㎡	11,093㎡	9,575㎡	15,247㎡	5,350㎡	5,350㎡	26,675㎡
	現有規模	2,977㎡	11,093㎡	4,566㎡	15,030㎡	-	-	38,924㎡
	充足率	126%	100%	48%	99%	-	-	146%

(注)「卸売市場の施設規模の算定基準について(平成17年3月31日付16総合第2013号総合食料局長通知)」及び「卸売市場整備基本方針(平成18年4月)」

## 市場再整備手法別の建設費等比較表

(単位:百万円)

項目		現状	本場・南部市場の2市場体制を維持			本場・南部市場を統合			備 考	
			①本場・南部市場を現在地で再整備	②本場・南部市場の機能分化	③機能分化(本場を移転)	④本場への統合	⑤南部市場への統合	⑥移転新設		
概要	用地面積(m <sup>2</sup> )	本場	110,333	110,333		94,481			各再整備手法の用地・建物延床面積は農林水産省基準に基づく必要規模推計値	
		南部	168,227	168,227			188,884			
		計	278,560	278,560		262,708	188,884			
	建物延床面積(m <sup>2</sup> )	本場	138,364	121,928	90,964		181,853			
		南部	96,381	59,925	90,889					
計	234,745	181,853								
工期			8~10年	8~10年	4~5年	10~12年	10~12年	3年		
建設費	指数		2.21	2.21	1.53	1.91	1.69	1.00		
	建設費 ※		130,616	130,616	90,426	112,885	99,883	59,102	建設費=建物延床面積 × 325千円/m <sup>2</sup> × 指数	
	手法①を100%とした場合の建設費(%)		100%	100%	69%	86%	77%	45%		
用地費	市場用地購入費	本場	0	0	14,645	20,895	0	29,277	用地単価: 本場 266千円/m <sup>2</sup> 、 南部 99千円/m <sup>2</sup> 、 新規候補地 155千円/m <sup>2</sup> (平成19年公示価格による)	
		南部	0	0	0	0	2,045			
	市場用地売却費	本場	0	0	29,349	0	29,349	46,003		
南部		0	0	0	16,654	0				
用地売却益			0	0	14,704	-4,240	27,304	16,726		
総収支			130,616	130,616	75,722	117,125	72,579	42,376		

※建設費単価は東京都豊洲新市場計画における建設費を参考に 325千円/m<sup>2</sup>と仮定した。  
 ※建設費には取壊し費用、仮設費、駐車場設置費、場内道路舗装費、緑化費を含む。  
 ※指数は移転新設を基準として各整備手法による仮設費、駐車場設置費、緑化費の相違を基に算定した。

## 2 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

## 第1回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会設置要領の制定について</li> <li>2 副委員長を選任について</li> <li>3 委員会のスケジュールと主な検討項目について</li> <li>4 横浜市中心卸売市場の現状について</li> <li>5 横浜市中心卸売市場が直面する課題について</li> </ol>
日 時	平成18年11月9日（木）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	横浜市中心卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、三村委員、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員（計8名）
欠席者	高見沢委員、池田委員（計2名）
開催形態	非公開
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会設置要領を制定しました。</li> <li>2 副委員長を選任しました。</li> <li>3 委員会のスケジュールと主な検討項目を決定しました。</li> </ol>
議 事	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 横浜市中心卸売市場の現状について事務局より説明を行いました。</li> <li>2 横浜市中心卸売市場が直面する課題について事務局より説明を行いました。</li> </ol>

## 第2回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録の公表について</li> <li>2 横浜市場のあり方に関する事業者アンケートについて</li> <li>3 卸売市場設置の意義と役割について</li> <li>4 これからの消費地卸売市場に求められる機能について</li> </ol>
日 時	平成19年1月11日（木）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	横浜市中心卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、三村委員、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計9名）
欠席者	高見沢委員（1名）
開催形態	非公開
決定事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委員会会議録を横浜市ホームページへ掲載することとしました。</li> <li>2 横浜市場のあり方に関する事業者アンケートを実施することとしました。</li> </ol>
議 事	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 卸売市場設置の意義と役割について審議を行いました。</li> <li>2 これからの消費地卸売市場に求められる機能について審議を行いました。</li> </ol>



### 第3回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	これからの卸売市場が果たすべき役割・機能について
日 時	平成19年5月10日（木）午後1時30分から午後4時まで
開催場所	横浜市中心卸売市場南部市場 2階会議室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、三村委員、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計9名）
欠席者	高見沢委員（1名）
開催形態	非公開
報告事項	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 委員会会議録の横浜市ホームページへの掲載について報告しました。</li> <li>2 実施中の出荷者・事業者アンケートの中間報告を行いました。</li> </ol>
議 事	<ol style="list-style-type: none"> <li>1 南部市場の卸売場・青果部加工配送センターの視察を行いました。</li> <li>2 これからの卸売市場が果たすべき役割・機能について審議を行いました。</li> </ol>

## 第4回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	卸売市場の経営のあり方について
日 時	平成19年7月6日（金）午後1時30分から午後3時30分まで
開催場所	横浜市中心卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、三村委員、高見沢委員、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計10名）
欠席者	なし
開催形態	非公開
報告事項	出荷者・事業者アンケートの結果概要報告を行いました。
議 事	卸売市場の経営のあり方について審議を行いました。

## 第5回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	卸売市場の経営のあり方について 横浜市における卸売市場の必要規模について 中央卸売市場として望ましい立地条件について
日 時	平成19年9月5日（水）午後1時30分から午後4時00分まで
開催場所	横浜市中心卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、高見沢委員、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計8名）
欠席者	岩島副委員長、三村委員（計2名）
開催形態	非公開
報告事項	第1回から第4回までのあり方検討委員会の中間報告書として、開催状況、審議状況、審議総括の報告、出荷者・事業者アンケートの集計結果報告を行いました。
議 事	卸売市場の経営のあり方、横浜市における卸売市場の必要規模、中央卸売市場として望ましい立地条件について審議を行いました。

## 第6回横浜市中心卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	提言に向けた課題の整理について 提言書の構成について
日 時	平成19年11月9日（金）午後1時27分から午後3時45分まで
開催場所	横浜市中心卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計8名）
欠席者	高見沢委員、三村委員（計2名）
開催形態	非公開
報告事項	なし
議 事	提言に向けた課題の整理、提言書の構成について審議を行いました。

第7回横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	委員会提言書の取りまとめについて 今後のスケジュールについて
日 時	平成20年1月17日（金）午後1時27分から午後4時10分まで
開催場所	横浜市中央卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、樋口委員、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員、高見沢委員、三村委員（計10名）
欠席者	なし
開催形態	非公開
報告事項	なし
議 事	横浜市中央卸売市場のあり方に関する提言書（素案）について審議を行いました。
事務局 説明項目	委員会提言書の取りまとめ及び今後のスケジュールについて説明をおこないました。

## 第8回横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会会議録

議 題	委員会提言について
日 時	平成20年2月20日（水）午後1時30分から午後3時40分まで
開催場所	横浜市中央卸売市場本場 3階研修室
出席者	若杉委員長、岩島副委員長、福岡委員、服部委員、鈴木委員、増田委員、池田委員（計7名）
欠席者	高見沢委員、三村委員、樋口委員（計3名）
開催形態	非公開
報告事項	なし
議 事	横浜市中央卸売市場のあり方に関する提言について審議を行い、提言書を確定しました。

# 横浜市中央卸売市場のあり方に関する提言書

平成20年3月発行

横浜市中央卸売市場開設運営協議会  
横浜市中央卸売市場のあり方検討委員会

発行 横浜市経済観光局 中央卸売市場本場  
運営調整課

横浜市神奈川区山内町1番地  
電話 (045) 459-3301  
FAX (045) 459-3307