

明石市公設地方卸売市場のあり方検討に向けた基礎資料（概要版）

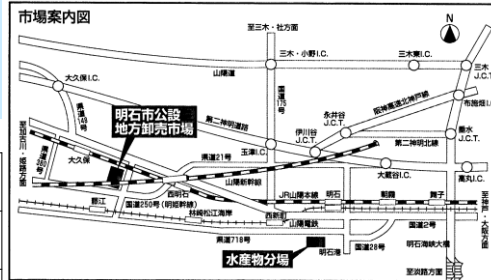
I. 明石市場の概要と施設の状況

1. 明石市公設地方卸売市場の位置

- ① 明石市公設地方卸売市場
(明石市藤江2029番地の1)
- ② 水産物分場
(明石市本町1丁目20番10号)

【基本情報】

開設年月日	①1977年（昭和52年）6月29日 ②1985年（昭和60年）3月完成
開設者	明石市長
運営者	2015年（平成27年）4月～ (指定管理者制度導入) 株式会社明石卸売市場管理センター



2. 施設の課題

施設の老朽化や構造を原因とする次のような問題点があり、市場業務の一部に支障をきたしている。

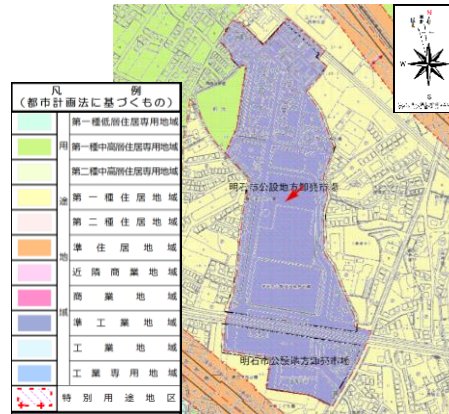
- ① 明石市公設地方卸売市場
 - ・駐車場の路面におけるひび割れの発生
 - ・開放型であるため、鳥獣の侵入や気候（風雨、気温等）の影響を受けやすい
 - ・冷蔵施設などの設備の老朽化
 - ・天井の不燃材等の老朽化による剥離（落下）発生
- ② 水産物分場
 - ・老朽化により、サビ・腐食が進んでいる。
 - ・分場では昼市を実施していたが、新型コロナウイルス感染症の影響により中止して以降、現在においても再開していない。
 - ・現在は、イカナゴ漁の時期にのみ使用している。



3. 都市計画の概要

- ・明石市場は、都市計画法に定める都市施設であるため、敷地範囲の変更や建築物の新築・改築を行う場合、都市計画法に定める許可申請を行う必要がある。
- ・明石市場を含む、準工業地域を対象に特別用途地区が指定され、都市構造に大きな影響を与える、店舗床面積10,000㎡を超える大規模集客施設の立地が規制されている。

用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%
高度地区	第4種高度地区
特別用途地区	大規模集客施設 (床面積10,000㎡超) 立地規制



4. 災害危険度（明石市ハザードマップより）

(1) 風水害

明石市場を含むエリアは、洪水・高潮による浸水想定区域に含まれていない。

(2) 地震・津波

■地震

- ・六甲・淡路島断層帯を震源とする地震が発生した時に想定される震度は7で液状化の危険度は低いと想定される。
- ・南海トラフを震源とする巨大地震が発生した時に想定される震度は6弱程度で、液状化の危険度はきわめて低いと想定される。

■津波

明石市場を含むエリアは、南海トラフ巨大地震による津波浸水想定区域に含まれていない。

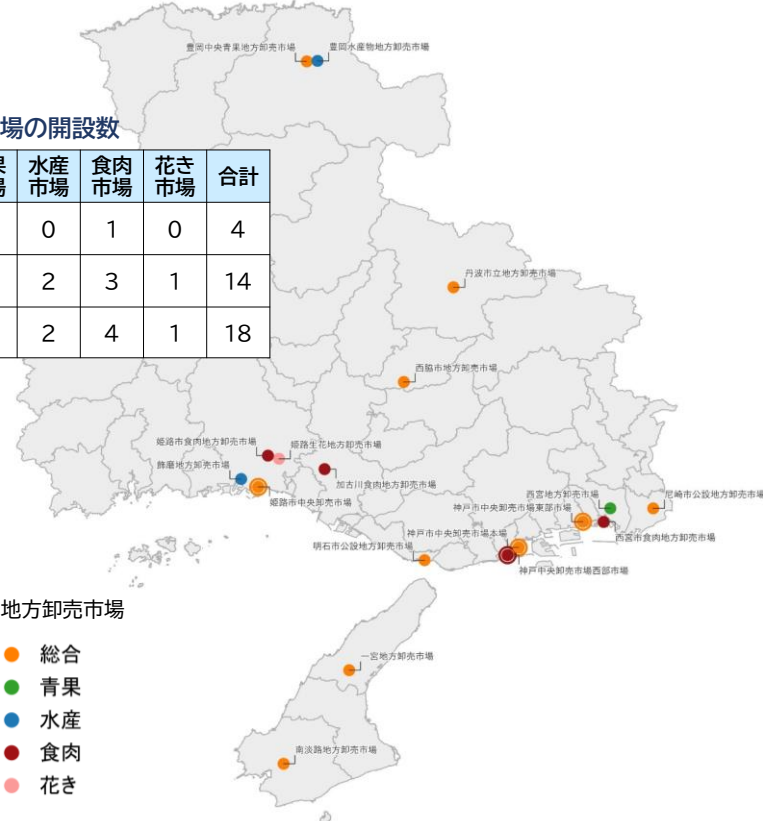
5. 兵庫県内に立地する卸売市場

■兵庫県内の卸売市場の開設数

区分	総合市場	青果市場	水産市場	食肉市場	花き市場	合計
中央卸売市場	3	0	0	1	0	4
地方卸売市場	7	1	2	3	1	14
合計	10	1	2	4	1	18

凡例
中央卸売市場 地方卸売市場

- 総合
- 食肉
- 総合
- 青果
- 水産
- 食肉
- 花き



Ⅱ. 卸売市場を取り巻く環境の分析（外部環境の評価）

1. 食品流通を取り巻く社会環境の変化

- 人口動向
 - ・明石市の人口は1990年（平成2年）以降増加し、2020年（令和2年）には30万人を超えた。
 - ・生産年齢人口は減少し、老年人口が増加、年少人口は増加に転じている。
- 生鮮食料品の生産動向
 - ・農業：全国の基幹的農業従業者の高齢化が進行しており、兵庫県内の農家戸数も減少
 - ・漁業：漁業従業者の高齢化が進み、漁業産出額も減少
- 物流動向
 - ・流通構造が多様化し、青果物や水産物の卸売市場経由率は低下傾向にある。
 - ・トラック輸送が主流であるが、ドライバー不足や労働環境の問題が深刻化
- 食品小売業動向
 - ・大手量販店やコンビニエンスストアの販売額が増加しており、通販や宅配などの多様な流通形態が伸長している。
 - ・県内の飲食料点小売業の事業所数は減少しており、量販店が大きなシェアを占めている。

2. 生産者・消費者のニーズ

- 生産者ニーズ
 - ・関心の高い農業施策：労働力の確保や農地の集積、生産資材価格の引下げが重要視されている。
 - ・出荷・販売先：消費者への直接販売が最も高く、食品製造業者や外食・中食業者への販売も増加傾向にある。
- 消費者ニーズ
 - ・鮮度保持等の品質・衛生管理：消費者の要求は多様化しており、コールドチェーンの整備が求められている。
 - ・食料消費量の減少と食料消費構造の変化：野菜、果実、魚介類の消費量は減少し、肉類の消費量が増加している。
 - ・加工食品に対する需要の増大：生鮮食品の支出割合は減少し、加工食品の支出割合が増加している。

3. 明石市公設地方卸売市場（青果物、水産物）の状況

- ・近隣市場との比較では、青果物の減少率が高く、水産物の取扱金額の減少率は低いものの、全体的に取扱量が減少している。
- 青果物の取扱数量
 - ・明石市場における青果物の取扱数量は、2005年度（平成17年度）には約3.8万トンあったが、2022年度（令和4年度）には約1.6万トンまで落ち込んでいる。
 - ・2005年度（平成17年度）から2022年度（令和4年度）までに、野菜は約3.1万トンから約1.4万トン、果実は約0.7万トンから約0.2万トンとなっており、いずれも大きく減少している。
- 水産物の取扱数量
 - ・明石市場における水産物の取扱数量は、2005年度（平成17年度）には約1.6万トンあったが、2023年度（令和5年度）には約0.5万トンと約1/3に落ち込んでいる。
 - ・2005年度（平成17年度）から2023年度（令和5年度）までに、鮮魚は約0.79万トンから約0.25万トン、冷凍魚は約0.29万トンから約0.03万トン、塩干魚は約0.54万トンから約0.25万トンとなっており、いずれも大きく減少している。
- 関連事業の取扱金額
 - ・関連事業の取扱金額は、約118.2億円を達成した2006年（平成18年）以降、減少傾向をたどり、近年は34～39億円程度で推移している。
- 仲卸業者・売買参加者の推移
 - ・明石市場の卸売業者は、2023年（令和5年）7月から2事業者（水産・青果各1）となっている。
 - ・仲卸業者は、2015年（平成27年）は32事業者で、1～2事業者の増減を繰り返し、2023年（令和5年）現在で29事業者となっている。

4. 法制度の変化

- ・卸売市場と食品流通全体の合理化と取引の適正化が進められ、効率的で公正な取引環境が整備されることが期待されている。
- ・開設者及び市場関係業者が一体となって市場の戦略を策定することが可能（画一的なビジネスモデルからの脱却を狙うことが可能）
- ・農業競争力強化プログラム・農業競争力強化支援法により生産者に有利な流通・加工構造を確立するための国の様々な支援が制度化

5. 卸売市場の動向

- ・各地で卸売市場の再整備が進められており、効率的で安全な食品流通を確保するための取組が行われている。 5 ページ「地方卸売市場の再整備事例」参照

Ⅲ. 明石市公設地方卸売市場の現状分析（内部環境の評価）

1. 事業者アンケートの概要

- (1) 事業概要
 - 従業員数
 - ・明石市場の従業員数は、常時雇用で642人、臨時雇用を含めると664人になっている。
 - ・10人未満が約60％と小規模な事業者が過半数を占める。
 - 売上高の内外割合
 - ・市場内売上高は、全体平均で67％、卸業者は約80％、仲卸事業者は約70％、関連事業者は60％となっている。
- (2) 現在と今後の展望
 - 経営状況の変化
 - ・売上高・取扱高・利益は、5年前と比較して減少した事業者が過半数となっている。
 - ・5年後の展望については、増加・不変・減少がそれぞれ約20％で拮抗している。ただし、約40％が分からないと回答しており、将来展望は不透明である。
 - 事業の継続
 - ・事業の継続については、後継者への事業承継を含めて、10年後で約80％、20年後で約70％となっている。
 - ・事業承継については、10年後で18％、20年後で39％となっている。
 - ・一方で、廃業と答えた割合は、10年後で6％、20年後で12％となっている。
 - 販路とニーズ
 - ・中小スーパーが廃業するなかで、飲食事業者、学校・病院・事業所給食等が主要な販路であり、今後も拡大が必要
- (3) 市場のあり方
 - 果たすべき役割
 - ・市民の食を支える市場本来の機能のほかに、加工・保管機能やまちの賑わい創出機能など多様な役割を果たすべきとの回答が多かった。
 - 市場の運営やルール
 - ・全体的・地元産品の品ぞろえの充実が必要との回答が多かった。
 - 再整備の方法
 - ・再整備を求める声が51％を占める一方で、「修繕を加えながら延命」「現状のまま」との回答も合計で37％あった。
 - ・再整備の方法については、現地での再整備が約40％で最も高く、現施設の改修長寿命化が約30％
 - ・再整備後の施設規模については、「縮小はやむを得ない」が約60％を占めており、その理由としては、流通業界が変化し業態縮小していることや、既に空き店舗多く存在することなどがあげられた。
 - ・将来的な明石市場の開設者については、「明石市」が64％となった一方で、第3セクターを含む民間との回答についても26％あった。

Ⅲ. 明石市公設地方卸売市場の現状分析（内部環境の評価）

2. 事業者ヒアリングの概要

(1) 明石市場・場内事業者が直面する課題

- 物流環境の変化
 - ・農協の合併やトラック2024年問題などの影響で小規模市場には荷物が下りないため、市場間の転送で商品を仕入れることとなり、転送料の転嫁により商品の価格が高くなり、競争力が低下
- 施設の老朽化
 - ・建物の老朽化と安全性の確保
- 衛生環境の確保
 - ・HACCP対策など、衛生環境確保が困難
- 人材確保
 - ・業界全体で人手不足が深刻（特に若い世代の労働力確保が課題）
- 操業環境の維持
 - ・市街地内に立地しており、周辺からの騒音や異臭の苦情が入る
- 産地の生産量・漁獲量減少
 - ・イカナゴを含めた瀬戸内の漁獲量が大きく減っている
 - ・農家の担い手減少による、農業生産量の減少

(2) 明石市場の取扱量・取扱高の維持・拡大に必要な取組

- 定期的なイベント開催等による集客
 - ・市場祭などのイベントの継続的な開催による市民や観光客を引き付けることが重要
- 加工・保管施設の整備
 - ・塩干や冷凍品の取扱量を増やすためには、冷蔵庫や冷凍庫などの保冷設備を拡充
 - ・売場閉鎖化によるコールドチェーンの確保とHACCP認定
- 入荷量の安定化
 - ・農業法人化による、農業生産量確保と農業従事者の収入安定化
 - ・漁獲高の減る冬季の和歌山や日本海側も含めた仕入れ先確保
- 新たな販路の確保
 - ・明石ブランドを活かしたパッケージ商品の直接販売等、新たな販路拡大
- 配送コストの削減
 - ・共同配送を導入による配送の効率化
- 市場立地の改善
 - ・高速道路ICまで距離があり不便
 - ・いけす用の海水のくみ上げに不便

(3) 明石市場が担う役割

- 地域産業の維持
 - ・市民向けの直売機能の開設や定期的なイベント開催による地産地消の促進
- 安全安心な食品の提供
 - ・食の安心安全の担保や安定供給、価格の安定
 - ・市民に新鮮な商品を提供する役割を担う
- 食育の推進
 - ・次世代を担う小学生の見学受け入れなど食育の推進
- 防災拠点機能の確保
 - ・防災備蓄倉庫の設置など、災害に備えた防災拠点機能の確保

■機能の複合化による市場の活性化

- ・現地建て替えの場合、中高層化して物流施設を併設
- ・道の駅や温浴施設などの機能併設しにぎわいを形成
- ・市のまちづくりに貢献するため、西明石駅に近接した立地を生かした新たな市街地形成

(4) 明石市場の強み・弱み

①強み

- 明石産のブランド力
 - ・ブランド力のある「明石」を活かした野菜づくり
 - ・「明石」ブランドが確立している、産地型市場
- 入荷
 - ・近郊産地からの新鮮な野菜の入荷
 - ・地域の消費者や事業者と密接に連携しており、生産者とコミュニケーションをとりながらニーズに応じた品ぞろえの確保が可能
 - ・5月から11月は、近郊漁港で水揚げされた魚が活けの状態で入荷
- 交通便利性
 - ・街の中心に位置しているため、交通の便が良い
 - ・国道2号・250号に近接している立地は説明しやすく、配達にも便利
- 総合市場であることが強み
 - ・青果、水産、関連ですべてそろえることは買い回りしやすく売参人にとってメリット
 - ・青果、水産で異なる休市日の設定が可能

②弱み

- 入荷
 - ・明石ブランドの近海の鮮魚の漁獲高が落ちている
 - ・近郊農家が減っており、産地からの入荷量も減っている
 - ・旬の食材の入荷時期が遅れる
- 販売
 - ・施設が老朽化しており、市場を訪れたバイヤーが仕入れの判断が鈍る可能性がある
 - ・仲卸の指向が明石産の魚に集中しており、他の産地から仕入れた魚に向いてくれない
 - ・仲卸組合への加入ハードルが高い

(5) その他

- ・市場規模を縮小して再整備し、一部をマンション用地としてはどうか
- ・水産の視点からは、青果とは別の場所での再整備も想定されるが、水産青果が一緒にあるほうが、取り組みやすい
- ・市場規模を縮小する場合は、加工施設の用地を提供（売却・使用許可）してほしい

IV. 明石市公設地方卸売市場のSWOT分析

		外部環境	
内部環境	S 強み	○ 機会 強み × 機会 ■ 卸売市場機能を活用した流通機能の向上 （積極的な卸売市場機能を活用するためにすべき事項） 加工・保管施設の整備 （卸売市場機能 × 食の安全性に関する意識の高まり） ・ 鮮魚の取扱量減少に備えた、保冷設備の拡充 ・ 売場の閉鎖化によるコールドチェーン確立 ・ 加工対応に必要な衛生環境の向上（HACCP認定の取得） 入荷量の安定化 （豊かな農水産業資源 × 法改正に伴う流通の緩和） ・ 漁獲高の減る冬季の和歌山や日本海側も含めた仕入れ先確保 新たな販路の確保 （明石産のブランド力 × ICTなどの情報化の進展） ・ 明石ブランドを活かしたパッケージ商品の消費者への直接販売や販売チャンネル（新幹線の貨客混載）等による販路拡大	⚡ 脅威 強み × 脅威 ■ 卸売市場のスリム・コンパクト化と新機能の導入 （脅威を解消し、新たな流通を促進するためにすべき事項） 機能の複合化による市場の活性化 （広大な敷地 × 取扱量の伸び悩み） ・ 敷地の高度利用化（中高層化）による物流施設の併設 ・ 道の駅や温浴施設などの機能を併設したにぎわいの形成 ・ 西明石駅に近接した立地を生かした新たな市街地形成 防災拠点機能の確保 （交通利便性 × 災害リスクの増大） ・ 防災備蓄倉庫の設置など、災害に備えた防災拠点機能の確保
	W 弱み	○ 機会 弱み × 機会 ■ 市場流通・運営に必要な市場の立地環境の改善 （弱みを強みに変え取扱量を確保するためにすべき事項） 市場立地の改善 （施設の老朽化 × 流通の多様化） ・ 利便性の高い場所に移転 ・ 水産を沿岸部に移転	⚡ 脅威 弱み × 脅威 ■ 卸売市場機能を生かした地域活性化と流通コスト低減 （卸売市場の機能を維持するうえで最低限すべき事項） 定期的なイベント開催等による集客 （取扱金額・取扱量の減少 × 生鮮食料品を購入しない層の増加） ・ 市場祭などのイベントの継続的な開催 販路拡大と配送コストの削減 （関係者の高齢化 × 食品小売業動向） ・ 共同配送を導入し、時間、ルートによる配送の効率化 ・ 飲食事業者、学校・病院・事業所給食等への販路拡大

地方卸売市場の再整備事例

市場名称	事業期間	事業手法
鳥取市公設地方卸売市場	募集要項等の修正版公表 R4年4月 優先交渉権者決定 R4年8月 整備中	【市場施設の施設整備】 ・施設の基本設計を含む設計業務及び建設工事業を一括して発注する 設計・施工一括発注方式（DB方式） で行う 【余剰地活用】 ・事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、余剰地を有効活用し、鳥取市場と相乗効果の期待できる民間施設を整備・運営できる
富山市 公設地方卸売市場	募集要項等の修正版公表 R2年11月 優先交渉権者決定 R3年3月 供用開始 R5年3月	【市場施設の整備】 ・市と事業者が、事業用地全体について、事業用定期借地権設定契約を締結 ・事業者は、本施設の設計及び建設等の業務を行うとともに、本施設を所有したまま、事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する ・市は市場施設部分について 建物賃貸借契約を締結した後、市場運営を行う（リース形式） 【余剰地活用】 ・事業者（民間施設実施企業）は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲で施設を除く余剰地を有効活用し、民間施設を整備・運営する
飯塚市 公設地方卸売市場 （公設民営）	募集開始の公告 R元年9月 供用開始 R4年5月	【市場施設の整備】 ・ 設計・施工一括発注方式（DB方式） を採用し、また参加者からのコスト削減や機能・品質向上を図るVE提案を可能とした
佐伯青果市場 再整備を機に民設化	H28年～H29年	・防災備蓄倉庫や卸売市場を中心とした 「救援物資の集積・輸送拠点」 として 市の防災対策 の一端を担う。
湘南藤沢 地方卸売市場 再整備を機に民設化	供用開始 H24年3月	【市場施設の施設整備】 ・市場機能を残したい藤沢市の考えを支援するため、横浜丸中青果㈱が市場整備事業を推進し予算を協力負担（卸売棟コンパクト化、青果棟解体） ・新たに 配送棟を造成し、そこに国分㈱を誘致 し（同社が運営する藤沢流通センターが平成24年7月から稼働）
西宮地方卸売市場 整備前：公設・民設 整備後：公設市場を廃止し、民設市場へ統合	H25年3月 基本方針策定 R5年10月 新施設竣工 R5年12月 新卸売市場開場	【市場施設の施設整備】 ・地権者で構成される市街地再開発組合が施行する 第一種市街地再開発事業によって、新卸売市場施設を整備 ・市街地再開発組合が整備する新卸売市場施設を、 西宮市及び西宮市場株式会社がそれぞれ権利変換 による権利床及び増床して取得
尼崎市公設 地方卸売市場	公募要件等の公表 R6年7月8日 優先交渉権者決定 R7年3月中 （予定）	【市場施設の施設整備】 ・現敷地にて原則、市場の営業を継続しながら市場施設を適正規模に再整備し、機能を強化する ・事業者が、 市場敷地全体を市から借地し、事業者が提案する施設を建設し、事業期間終了まで維持管理 する ・市が事業者が建設する施設のうち、卸売市場施設部分について賃借（マスターリース）し、市場の開設、運営を行う
北勢地方卸売市場 （三重県）	サウンディング調査の実施 R6年10月	・サウンディング調査の実施結果を踏まえて事業手法を決定
岳南富士地方卸売市場 （静岡県） 市場管理棟を無償譲渡し、土地の減免貸付をしたが、厳しい経営状態をうけ、市が建物を買い受け運営事業者を公募	サウンディング調査の実施 R6年12月	今後も市場機能を維持するため、令和7年3月に富士中央青果㈱の所有する建物を買い取った上で、 新たに当市場の運営に対して意欲と能力のある事業者 に 土地と建物を貸付し、運営の継続 を図る。 【想定されている管理運営方法】 ・市所有の土地及び建物を有料で貸付け、長期継続的に青果卸売市場を運営し、建物の管理・修繕は事業者が実施 ・現在テナントとして入っている仲卸業者5社と代払組合、運送業者、付属店舗5社を継続する