

平成20年度 第1回

福岡市中央卸売市場開設運営協議会

【日時】 平成20年8月7日（木）

15時00分～

【場所】 福岡市中央区長浜3丁目11-3

福岡市中央卸売市場鮮魚市場会館 2階 第1会議室

会 議 次 第

1. 開 会

2. 開設者挨拶

3. 委員紹介

(資 料) 福岡市中央卸売市場開設運営協議会委員名簿 …………… 1

4. 議 題

議 題 1 所属部会の決定について …………… 2

5. 報 告

報告事項1 委託手数料等の弾力化について …………… 3 ～ 8

報告事項2 新青果市場の整備について …………… 9 ～ 17

報告事項3 鮮魚市場活性化事業について …………… 18 ～ 21

報告事項4 食肉市場機能高度化事業について …………… 22

6. そ の 他

(参考資料) 市場取扱状況 …………… 23

7. 閉 会

(別冊資料)

1. 市場概要(平成20年度版)

福岡市中央卸売市場開設運営協議会 委員名簿

(敬称略・順不同)

氏 名	選 出 区 分
笠 康雄	福岡市議会議員
津田 たかし	福岡市議会議員
妹尾 俊見	福岡市議会議員
久保 浩	福岡市議会議員
倉元 達朗	福岡市議会議員
外井 京子	福岡市議会議員
野村 泰夫	福岡県農林水産部長
甲 斐 諭	中村学園大学 流通科学部教授
波積 真理	熊本学園大学 商学部教授
井出 龍子	消費生活相談員
中村 孝子	福岡市農業協同組合理事
平川 眞臣	(株)福岡魚市場 代表取締役社長
金丸 直之	福岡中央魚市場(株) 代表取締役社長
大野 憲俊	福岡大同青果(株) 代表取締役社長
花田 眞也	福岡食肉市場(株) 代表取締役社長

議題1 所属部会の決定について

水産物部会（16名）

（敬称略・順不同）

氏名	選出区分	役職
津田 たかし	福岡市議会議員	委員
妹尾 俊見	福岡市議会議員	委員
波積 真理	熊本学園大学商学部教授	委員
井出 龍子	消費生活相談員	委員
平川 眞臣	福岡魚市場代表取締役社長	委員
金丸 直之	福岡中央魚市場代表取締役社長	委員
小林 信	福岡県農林水産部水産局長	専門委員
緒方 健二郎	福岡魚市場専務取締役	専門委員
宝代 勉	福岡中央魚市場常務取締役	専門委員
安部 泰宏	福岡市鮮魚仲卸協同組合理事長	専門委員
松田達之輔	福岡魚類出荷仲卸組合組合長	専門委員
江口 史生	福岡市中央卸売市場第一種関連事業組合組合長	専門委員
梶原 幸一	福岡水産物商業協同組合理事長	専門委員
梅原 稔	福岡水産物取引精算代表取締役社長	専門委員
伊藤 和義	福岡市漁業協同組合副組合長	専門委員
岡本 健二	日本遠洋旋網漁業協同組合専務理事	専門委員

青果部会（12名）

氏名	選出区分	役職
笠 康雄	福岡市議会議員	委員
倉元 達朗	福岡市議会議員	委員
野村 泰夫	福岡県農林水産部長	委員
中村 孝子	福岡市農業協同組合理事	委員
大野 憲俊	福岡大同青果代表取締役社長	委員
大塚 和昭	福岡大同青果取締役副社長	専門委員
中尾 透	福岡市青果卸売商業協同組合理事長	専門委員
内田 算人	福岡市青果商業協同組合理事長	専門委員
松下 廣基	福岡西部青果商業協同組合理事長	専門委員
菰田 幸弘	福岡市園芸振興協会会長	専門委員
倉光 一雄	福岡市農業協同組合代表理事組合長	専門委員
石川 直茂	福岡市東部農業協同組合代表理事組合長	専門委員

食肉部会（7名）

氏名	選出区分	役職
久保 浩	福岡市議会議員	委員
外井 京子	福岡市議会議員	委員
甲斐 諭	中村学園大学流通科学部教授	委員
花田 眞也	福岡食肉市場代表取締役社長	委員
宮本 政晴	福岡県農政部畜産課長	専門委員
原田 高志	福岡食肉市場専務取締役	専門委員
喜多 和彦	福岡食肉買参事業協同組合理事長	専門委員

※新委員及び新専門委員は網掛けで表示

報告事項 1 委託手数料等の弾力化について

平成16年度の卸売市場法の改正により、卸売業者は、平成21年4月から、従来国において画一的に定められていた卸売委託手数料を卸売業者のサービス機能に見合うものとして弾力的に徴収することが可能となりました。また、卸売委託手数料と関係の深い出荷奨励金及び完納奨励金についても、国の関与が廃止となり、弾力的な取り扱いが可能となりました。

これら3つの制度は、出荷者・卸売業者・買受人への影響が大きいものであるため、関係者との協議を十分に行い、円滑な施行に向けた準備を進めてきました。

1. 国が示している卸売委託手数料弾力化の方法

- ①卸売業者が手数料を決定する「完全自由化」
- ②開設者が手数料の上限を定め、その範囲内で卸売業者が決定する「部分自由化」
- ③開設者が手数料の上限を定め、その範囲内で卸売業者が決定し開設者の承認を得る「承認制」
- ④開設者が手数料を規定で定める「公定制」

2. 本市の方針

(1) 卸売委託手数料制度

「上限のない承認制」

…①卸売業者が機能・サービス等取引実態に応じて、自らの経営判断で料率を設定できる制度とすることで、より一層の創意工夫を可能とし、市場の活性化を図る。

②卸売業者の健全な経営を確保する。

③委託者保護及び公設市場という性格を踏まえて、委託者への不当な差別的取扱いの禁止は、今後も維持する。

※東京都は、届出制であるが、事前協議・審査を必要とする点は本市と同じである。

(2) 出荷奨励金制度

「承認制」

…市場への安定出荷という重要な市場機能を今後も維持する。

※東京都も、「承認制」である。

(3) 完納奨励金制度

「承認制」

…早期かつ確実な代金決済制度を今後も維持する。

※東京都も、「承認制」である。

3. 協議

平成19年	8月20日	福岡市漁業協同組合意見交換会
	8月23日	福岡市農業協同組合意見交換会
	9月20日	福岡中央魚市場株式会社意見交換会
	9月21日	福岡大同青果株式会社意見交換会
	9月28日	株式会社福岡魚市場意見交換会
	10月 1日	全国中央卸売市場協会九州支部会議（第1回）
	10月 5日	福岡食肉市場株式会社意見交換会
	12月17日	全国中央卸売市場協会九州支部会議（第2回）
	12月18日	九州山口地区中央市場青果卸売会社連絡協議会意見交換会
	平成20年	1月29日
1月30日		開設運営協議会青果部会（状況説明）
2月 4日		開設運営協議会水産物部会（状況説明）
2月15日		卸売業者全体協議（第1回）
3月24日		卸売業者全体協議（第2回）
4月14日		水産物部市場取引委員会
4月21日		食肉部市場取引委員会
4月25日		青果部市場取引委員会
5月15日		全国中央卸売市場協会九州支部市場長会議
6月 4日		市場取引委員会

4. 意見

- ・現在の委託手数料率や出荷奨励金・完納奨励金の制度で、順調に市場運営できているので、変える必要はない。
- ・市場運営の重要な要素である卸売業者の健全な経営を考えると、開設者の関与が比較的強い承認制が望ましい。
- ・集荷の競合激化等により卸売委託手数料を下げると市場運営が困難となるので、一定の歯止めとして開設者に関与して欲しい。

5. 今後のスケジュール

	内 容
平成20年 9月	9月議会：条例改正案提出
10月	農林水産省へ条例改正の認可申請
平成21年 4月	条例等改正施行

福岡市中央卸売市場業務条例改正案

改正

現行

■ 福岡市中央卸売市場業務条例(昭和46年福岡市条例第59号)

(委託手数料以外の報償の收受の禁止)

第50条 卸売業者は、市場における卸売のための販売の委託の引受けについて、その委託者から第64条の規定により承認された委託手数料以外の報償を受けてはならない。

(受託契約約款)

第51条 (現行のとおり)

2 (現行のとおり)

3 (現行のとおり)

(1)から(8)まで (現行のとおり)

(9) 委託手数料に関する事項

(10) 委託者の負担すべき費用に関する事項

(11) 仕切に関する事項

(12) 第45条第1項ただし書、第54条第3項又は第92条の規定による場合に関する事項

(13) 食肉販売の委託を受けた家畜の保管、とさつ及び解体の引受け並びにこれらの

料金に関する事項

(14) 原皮及び内臓その他副産物の販売方法並びに販売予定価格に関する事項

(15) 量目、計量に関する事項

(16) 前各号のほか重要な事項

4 (現行のとおり)

(仕切り及び送金)

第62条 卸売業者は、受託物品の卸売をしたときは、委託者に対して、その卸売をした日の翌日(売買仕切書又は売買仕切金の送付について委託者との特約がある場合には、その特約の期日)までに、当該卸売をした物品の品名、等級、単価(せり売若しくは入札又は相対取引に係る価格をいう。以下この条及びび次条において同じ。)、数量、単価に数量を乗じて得た額の合計額及び当該合計額に100分の5を乗じて得た額(当該委託者の責めに帰すべき理由により第68条ただし書の規定による卸売代金の変更をした物品については、当該変更に係る品名、等級、単価、数量、単価に数量を乗じて得た額の合計額及び当該合計額に100分の5を乗じて得た額)、控除すべき委託手数料並びに当該卸売に係る費用のうち委託者の負担となる費用の項目及び金額(消費税法(昭和63年法律第108号)の規定により課税される消費税に相当する額をいう。以下同じ。))及び地方消費税法(昭和25年法律第226号)の規定により課税される消費税に相当する額をいう。以下同じ。))並びに差引仕切金額(以下「売買仕切金」という。)を記載した売買仕切書及び売買仕切金を送付しなければならない。

2 (現行のとおり)

(委託手数料以外の報償の收受の禁止)

第50条 卸売業者は、市場における卸売のための販売の委託の引受けについて、その委託者から第64条の規定する委託手数料以外の報償を受けてはならない。

(受託契約約款)

第51条 (略)

2 (略)

3 (略)

(1)から(8)まで (略)

(9) 委託者の負担すべき費用に関する事項

(10) 仕切に関する事項

(11) 第45条第1項ただし書、第54条第3項又は第92条の規定による場合に関する事項

(12) 食肉販売の委託を受けた家畜の保管、とさつ及び解体の引受け並びにこれらの

料金に関する事項

(13) 原皮及び内臓その他副産物の販売方法並びに販売予定価格に関する事項

(14) 量目、計量に関する事項

(15) 前各号のほか重要な事項

4 (略)

(仕切り及び送金)

第62条 卸売業者は、受託物品の卸売をしたときは、委託者に対して、その卸売をした日の翌日(売買仕切書又は売買仕切金の送付について委託者との特約がある場合には、その特約の期日)までに、当該卸売をした物品の品名、等級、単価(せり売若しくは入札又は相対取引に係る価格をいう。以下この条及びび次条において同じ。)、数量、単価に数量を乗じて得た額の合計額及び当該合計額に100分の5を乗じて得た額(当該委託者の責めに帰すべき理由により第68条ただし書の規定による卸売代金の変更をした物品については、当該変更に係る品名、等級、単価、数量、単価に数量を乗じて得た額の合計額及び当該合計額に100分の5を乗じて得た額)、控除すべき第64条に規定する委託手数料並びに当該卸売に係る費用のうち委託者の負担となる費用の項目及び金額(消費税法(昭和63年法律第108号)の規定により課税される消費税に相当する額をいう。以下同じ。))及び地方消費税法(昭和25年法律第226号)の規定により課税される消費税に相当する額をいう。以下同じ。))並びに差引仕切金額(以下「売買仕切金」という。)を記載した売買仕切書及び売買仕切金を送付しなければならない。

2 (略)

(委託手数料の率の承認)

第64条 卸売業者は、卸売のための販売の委託の引受けについてその委託者から收受する委託手数料(卸売金額に料率を乗じて得た額。)の率について、あらかじめ定め市長の承認を得なければならぬ。当該委託手数料の率を変更しようとする場合も同様とする。

2 前項の規定による承認を受けようとする卸売業者は、規則で定めるところにより、市長に申請しなければならない。

3 市長は、第1項の承認の申請が次の各号のいずれかに該当するときは、その同項の承認をしてはならない。

- (1) 委託手数料の率により、委託者に対して不当に差別的な取扱いが生じること、公正かつ適正な取引がそなわれないこと又は卸売業者の財務の健全性がそなわれないこと等により生鮮食品等の円滑な供給に支障が生じると認めるとき。
- (2) その他不適切と認めるとき。

4 卸売業者は、承認を受けた委託手数料の率を卸売場又は主たる事務所の見やすい場所に掲示する等により、委託者に周知しなければならない。

(委託手数料の率の変更命令)

第64条の2 市長は、第64条第3項第1号又は第2号の規定に該当することとなつたときは、卸売業者に委託手数料の率の変更その他必要な改善措置をとるべき旨を命ずることができる。

(出荷奨励金の交付)

第66条 (現行のとおり)

(完納奨励金の交付)

第69条 (現行のとおり)

附 則(平成20年 月 日条例 号)

(施行期日)

1 この条例は、規則で定める日から施行する。ただし、次項の規定は、規則の公布の日から施行する。

(施行のために必要な準備)

2 卸売業者は、この条例の施行の日前においても、第51条及び第64条の規定の例により、市長の承認を受けることができる。この場合において、当該承認の効力は、この条例の施行の日から生ずるものとする。

(委託手数料の率)

第64条 卸売業者が、卸売のための販売の委託の引受けについてその委託者から收受する委託手数料は、卸売金額に取扱品目ごとに次に掲げる率以内において規則で定める率を乗じて得た金額とする。

野菜及びその加工品	100分の8.5
果実及びその加工品	100分の7.0
生鮮水産物及びその加工品	100分の5.5
肉類及びその加工品	100分の3.5
鳥卵	100分の3.0

(出荷奨励金の交付)

第66条 (略)

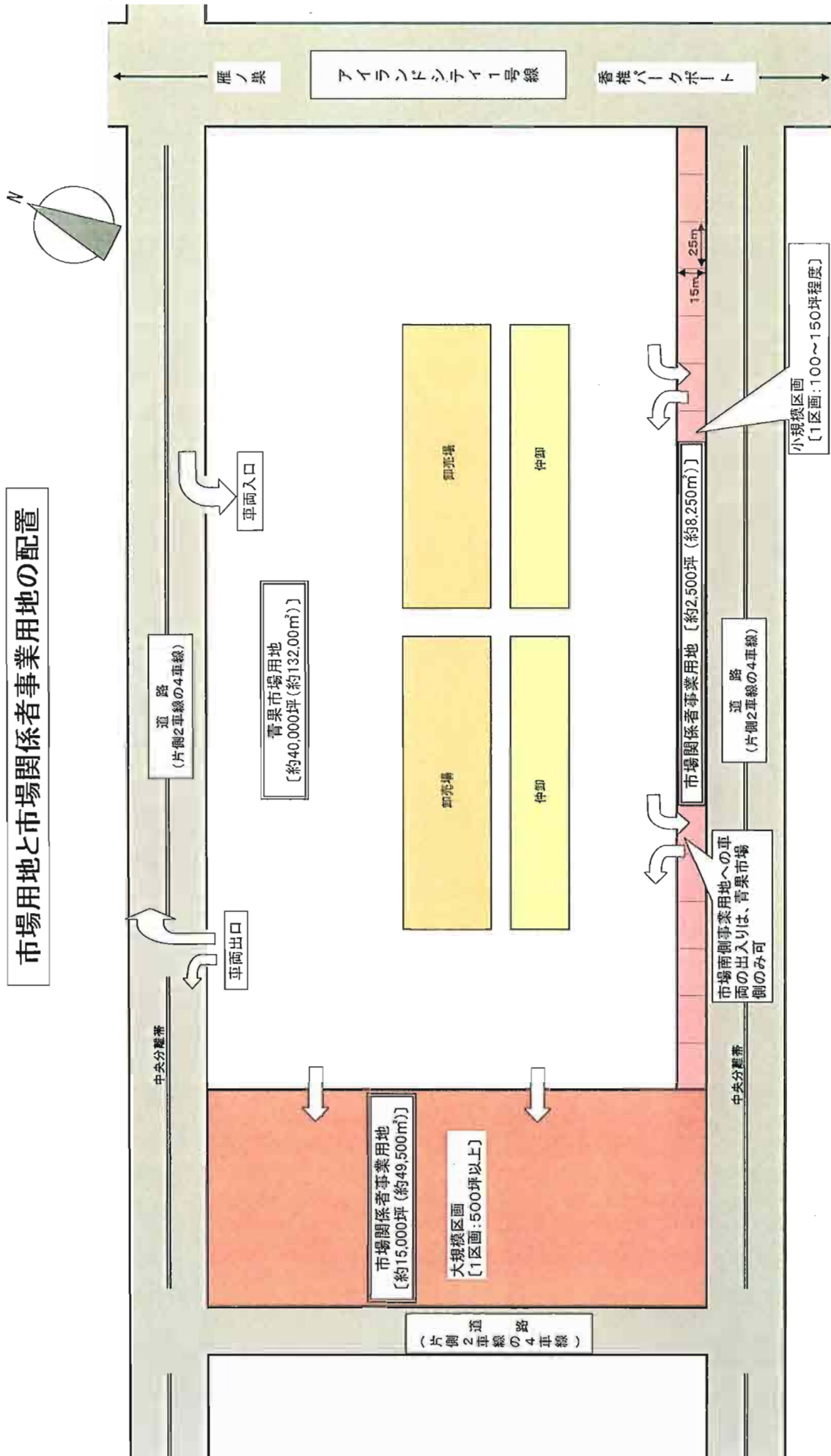
(完納奨励金の交付)

第69条 (略)

福岡市中央卸売市場業務条例施行規則改正案

改正	現行
<p>■ 福岡市中央卸売市場業務条例施行規則(昭和46年福岡市規則第94号)</p> <p>(委託手数料の率の承認)</p> <p>第69条 条例第64条第1項の承認を受けようとする卸売業者は、同条第2項の規定による申請の書面を作成し、市長に提出しなければならない。</p> <p>2 前項の書面には、次に掲げる事項を記載しなければならない。</p> <p>(1)申請者の名称</p> <p>(2)当該委託手数料の率</p> <p>(3)当該委託手数料の率とする理由</p> <p>(4)前各号に掲げるもののほか、市長が指示する事項</p> <p>(委託手数料の率の対象)</p> <p>第69条の2 条例第64条第1項の承認を受けようとする卸売業者が、卸売のため の販売の委託の引受けについてその受託者から收受する委託手数料の率を定め るときは、次に掲げる取扱品目の区分によるものとする。</p> <p>(1)野菜及びその加工品</p> <p>(2)果実及びその加工品</p> <p>(3)生鮮水産物及びその加工品</p> <p>(4)肉類及びその加工品</p> <p>(5)鳥卵</p> <p>2 (削除)</p> <p>3 (削除)</p> <p>(承認申請時の説明等)</p> <p>第69条の3 市長は、条例第64条第1項の承認を受けようとする卸売業者から、 必要な事項について説明を求めることができる。 卸売業者からの説明の聴取方法等については、別に定める。</p> <p>附 則 (施行期日)</p> <p>1 この規則は、平成21年4月1日から施行する。ただし、次項の規定は、公布 の日から施行する。</p> <p>(施行のために必要な準備)</p> <p>2 卸売業者は、この規則の施行の前においても、第58条及び第69条の規定 の例により、申請書を市長に提出することができる。</p>	<p>(委託手数料の率)</p> <p>第69条 条例第64条に規定する委託手数料の率は、取扱品目の種類ごとに次に掲 げるとおりとする。</p> <p>野菜及びその加工品 100分の8.5</p> <p>果実及びその加工品 100分の7.0</p> <p>生鮮水産物及びその加工品 100分の4.95</p> <p>肉類及びその加工品 100分の3.5</p> <p>鳥卵 100分の3.0</p> <p>2 前項の規定にかかわらず、畜産物の価格安定等に関する法律(昭和36年法律第 183号)第9条及び第10条の規定により独立行政法人農畜産業振興機構が売り渡す 指定食肉(輸入牛肉を除く。)についての委託手数料の率は、100分の2とする。</p> <p>3 第1項に規定する肉類及びその加工品の委託手数料の率は、食肉部の卸売業者が 条例第47条の規定により家畜を解体し、枝肉として販売することの委託を受けた 場合における原皮、内臓及び副産物の委託手数料について準用する。</p>

市場用地と市場関係者事業用地の配置



■ 新青果市場（08-02 案）計画概要

敷地の位置	アイランドシティ市 2 工区 地内 (臨港道路アイランドシティ 1 号線に接する市 2 工区の南側の区域)
敷地面積	132, 910 m ²
建築面積	47, 493 m ²
延床面積	106, 611 m ² (うち、駐車場 37, 834 m ²)
主体構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC) 一部、梁は鉄骨造 (S) 又は鉄筋コンクリート造 (RC)
階数	地上 4 階
概算整備費	約 200 億円

(施設毎の概要)

	名 称	建築面積	延床面積	階数、構造
1	市場棟	31,679 m ²	78,785 m ²	3 階建、SRC 造
2	加工場棟	9,120 m ²	9,120 m ²	平屋建、RC 造
3	関連売場・事務所棟	4,504 m ²	16,516 m ²	4 階建、RC 造
4	共同配送センター	900 m ²	900 m ²	平屋建、RC 造
5	自動車修理場	240 m ²	240 m ²	平屋建、RC 造
6	梱包資材保管所	970 m ²	970 m ²	平屋建、RC 造
7	警備棟	80 m ²	80 m ²	平屋建、RC 造
	計	47,493 m ²	106,611 m ²	—

(主な施設内容)

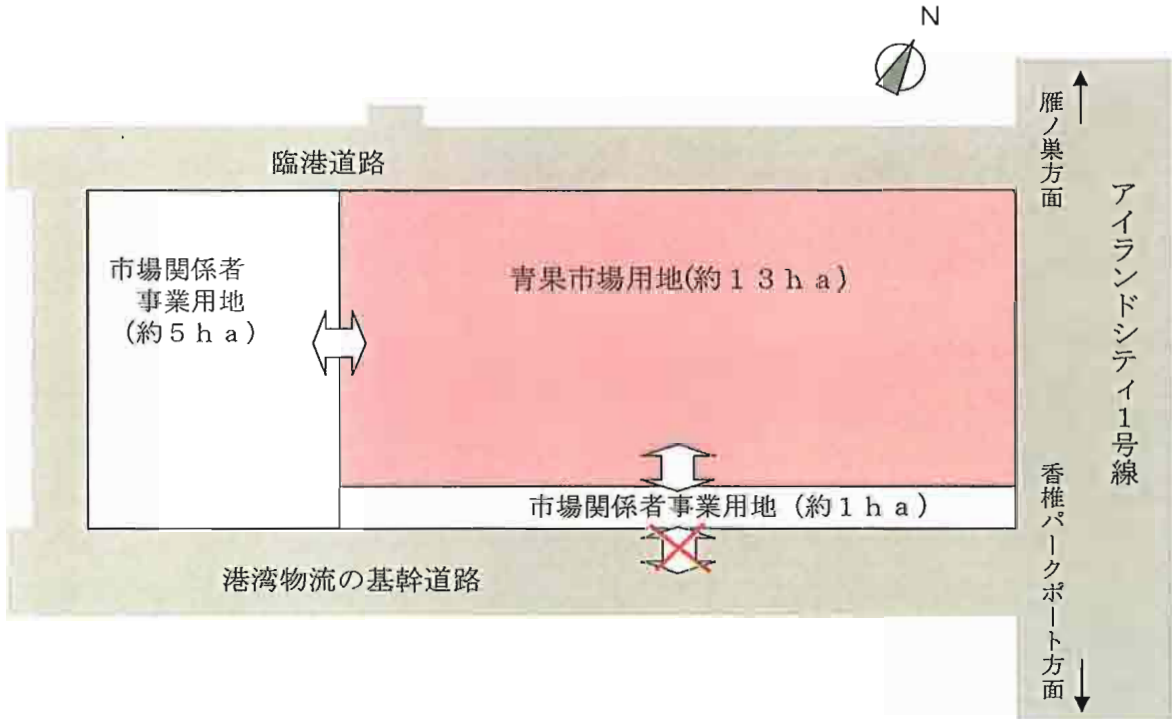
名 称	新市場の計画面積	現青果市場の面積
卸売場	12,271 m ²	11,352 m ²
(うち、低温庫)	3,852 m ²	1,402 m ²
仲卸売場	7,600 m ²	6,086 m ²
(うち、店舗)	2,848 m ²	2,700 m ²
(うち、事務所)	2,448 m ²	
(うち、荷捌場)	2,304 m ²	1,360 m ²
買荷保管積込所 (有料)	8,072 m ²	3,375 m ²
冷蔵庫	4,905 m ²	6,622 m ²
関連事業者等店舗	7,091 m ² (PR 施設を含む)	3,735 m ²

■ 新市場の施設配置に関する基本的考え方

1) 新市場用地の位置、規模

- ・ 新市場用地の位置は、臨港道路アイランドシティ 1 号線に接するアイランドシティ 市 2 工区の南側の区域とする。(資料 1:「新青果市場予定地 位置図」を参照)
- ・ 市場用地の規模は、概ね 13ha 程度とする。
- ・ 市場関係者の事業用地として、市場に隣接して西側に大規模区画用地を約 5ha、南側に小規模区画用地を約 1ha 確保する。なお、南側の区画用地は、交通安全上、各区画から南側に接する港湾物流の基幹道路への直接の出入りができず、市場を経由しないと利用できないなど、市場用地との一体性が非常に高いことから、市が所有して市場関係者へ賃貸することも検討する必要がある。

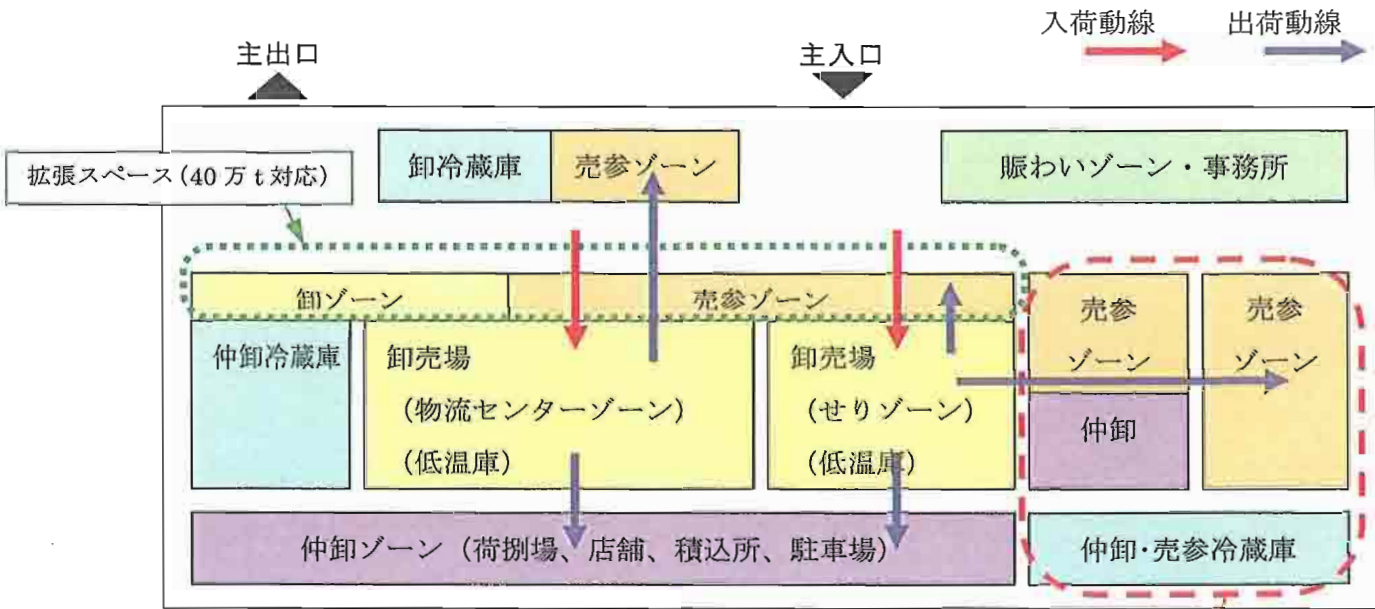
【区域図】



2) ゾーニングの考え方

- ・ 物流動線は、卸売場での入荷から仲卸、売参の出荷までの一連の流れが最短、かつ、効率的に流れるよう計画する。
- ・ 市場の主出入口は、南側に接する港湾物流の基幹道路への出入りを極力避けるため、北側の道路に面して設ける。
- ・ 卸売場、仲卸売場、冷蔵庫等は、最適な物流動線を確保するため一体の建物とし、卸ゾーンを中心に、仲卸ゾーンと売参ゾーンをその周辺に配置する。
- ・ 卸売場面積は、現在の年間取扱量 30 万 t に対応するため、約 12,000 m²とする。また、将来目標 40 万 t に対応できる拡張スペース (約 5,000 m²) を確保する。
- ・ 卸売場は、取引の形態によって、相対取引を中心とする「物流センターゾーン」とせり取引を中心とする「せりゾーン」に区分し、卸売場中央に広い通路を設けて分離する。
- ・ 賑わいゾーンは、市民利用の観点から、アイランドシティ 1 号線に面した敷地の北東角に配置する。
- ・ 賑わいゾーン、関係団体事務所等は一体の建物とし、立体化を図る。
- ・ その他施設 (卸冷蔵庫、売参有料積込所等) は、防風や塩害等への対応を図るため、一体の建物として敷地の北側に配置する。

【ゾーニング図】



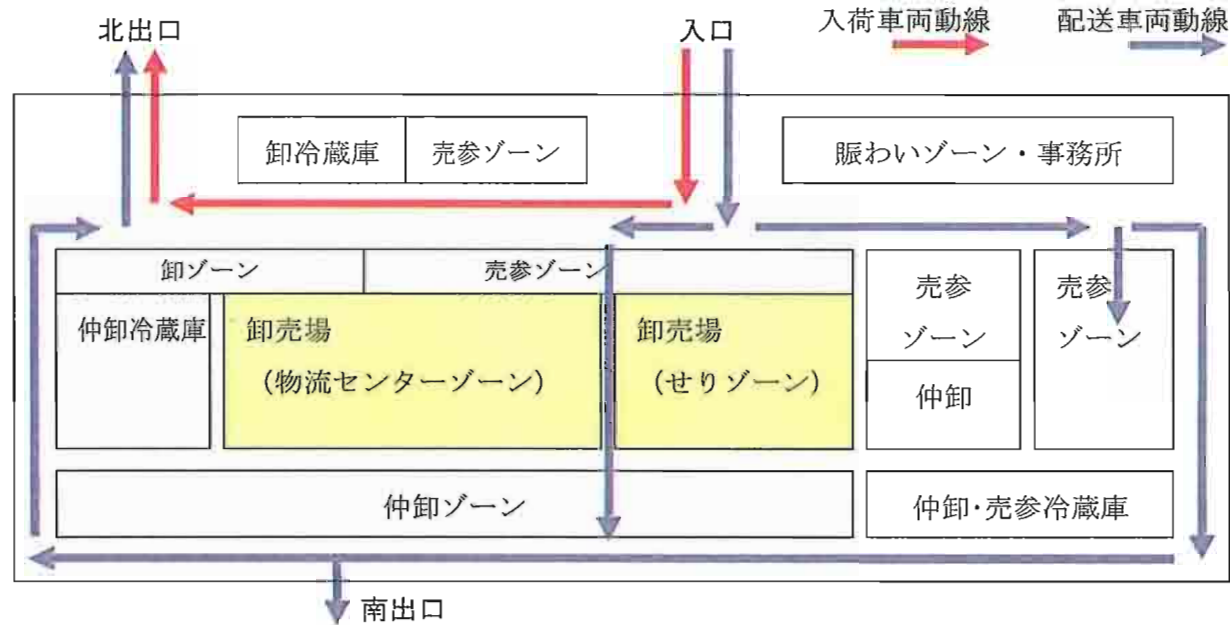
関係業界と協議・調整しながら、引き続き、配置を検討していく。

3) 車両動線の考え方

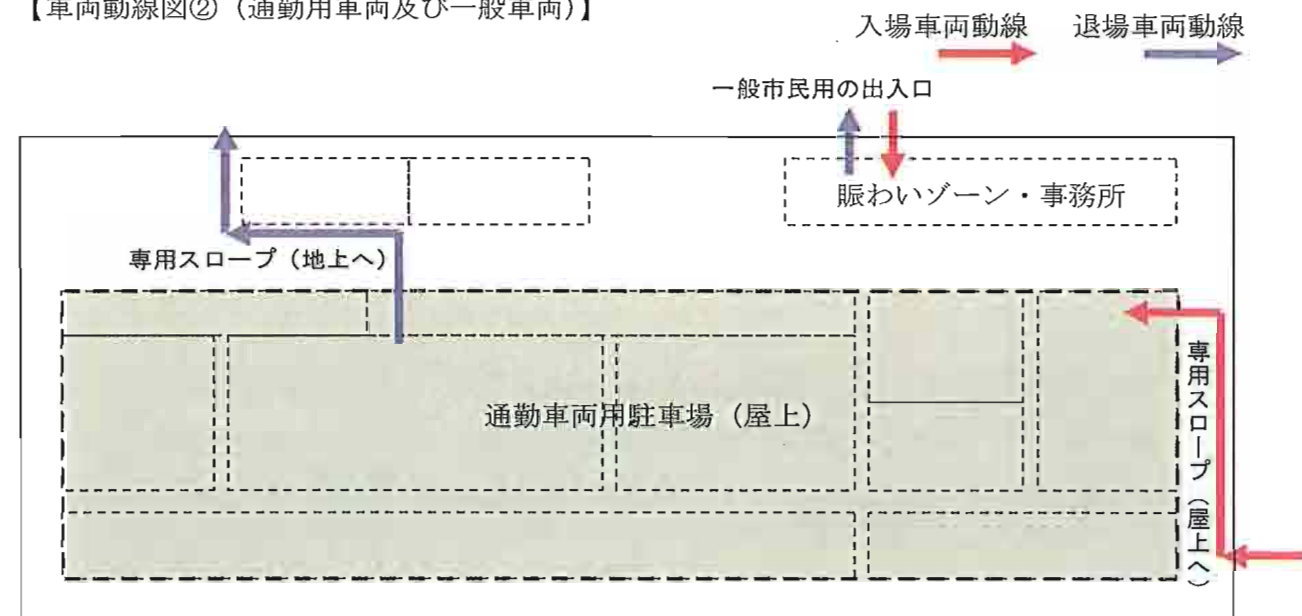
- ・ 市場の出入口は、利用者や利用目的毎に専用化し、簡素な物流動線を実現する。
- ・ 市場内への入口は北側に1カ所、出口は北側と南側にそれぞれ1カ所を設け、入荷車両と配送車両の動線を明確に区分する。(下図、車両動線図①を参照)
- ・ 通勤用車両は、入口を敷地東側に1カ所、出口を敷地北側に1カ所設け、卸売場の屋上に十分な面積を確保する。また、営業用車両の動線と明確に区分する。

(下図、車両動線図②を参照)

【車両動線図① (入出荷車両)】



【車両動線図② (通勤用車両及び一般車両)】



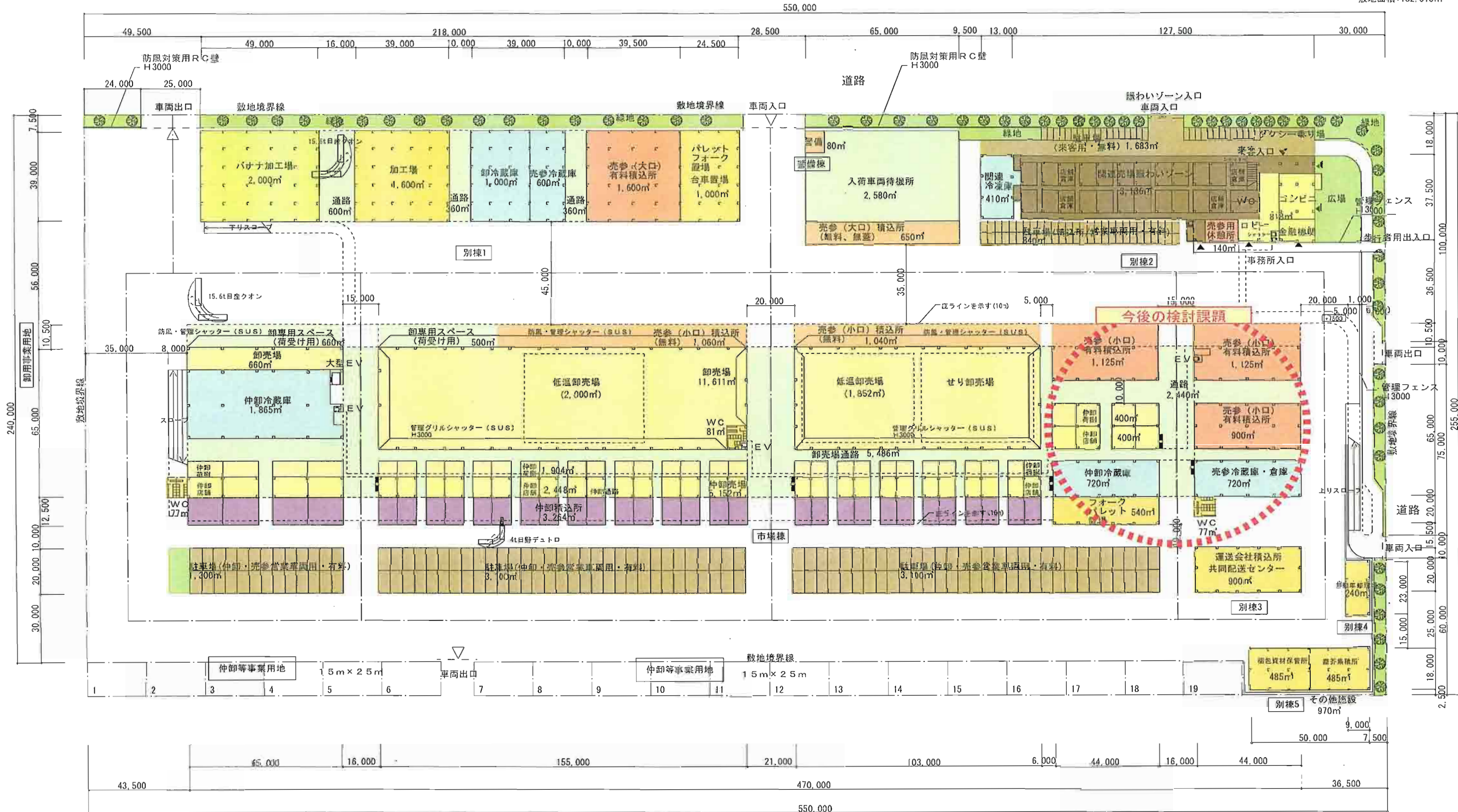
4) 施設設計上の留意点

- ・ 温度管理を徹底するため、卸売場内に大規模な低温庫を設け、さらに利用者(卸、仲卸、売参)それぞれが利用しやすい位置に冷蔵庫を配置する。
- ・ 売参積込所は、現市場の利用状況をふまえ、約600台以上の積込みスペースを確保する。
- ・ 入出荷スペースは、雨天時に対応するため、有蓋部分(屋根、庇等)の拡充を図る。
- ・ 梱包資材保管所や塵芥集積所は、市場関係者の利便を図るとともに、風による影響を考慮し、敷地の南東角に配置する。
- ・ 防風や塩害への対応を図るため、敷地の北側境界に防風壁を設置する。
- ・ 安全衛生管理への対応を図るため、敷地周囲の植栽・塀の設置や地盤の嵩上げなど、害虫の侵入防止や敷地内の排水対策を十分に行う。

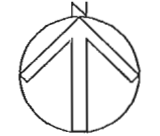
● 今後の検討課題

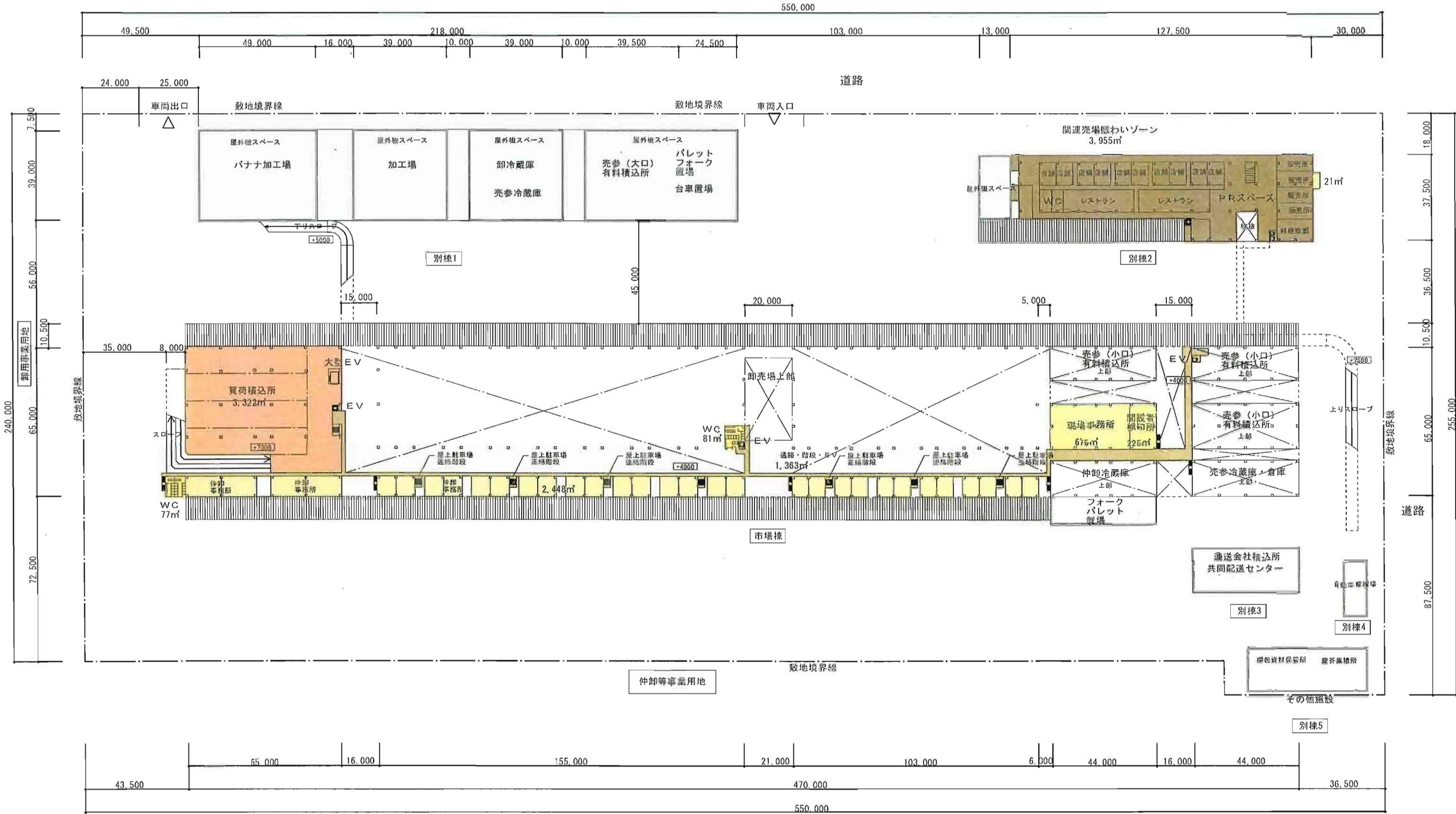
今後、以下の事項について、関係業界との協議・調整を図りながら、施設配置の検討を行っていく。

分類	今後の検討課題
卸売場	・ 卸売場内の低温庫、通路の配置 (商品群別の物流動線を考慮)
仲卸売場	・ 店舗の間口や通路 (店舗間、店舗前) の寸法 ・ 各パターンの面積及び店舗数 ・ 2階事務所の整備主体
売参積込所	・ 積込所 (有料、無料) の配置及び面積 (通路の取り方も含む) ・ 無料積込所の有蓋化の範囲
冷蔵庫	・ 業界毎 (卸、仲卸、売参、関連) の面積及び整備主体 ・ 運用形態 (2段ラック、多層化、温度帯等)
販わいゾーン	・ 関連売場やレストランの区画数及び面積 ・ 販わいゾーンとして必要な機能及び面積
全般	・ 市場内への出入口の位置 ・ 市場関係者事業用地の区割り及び配置 ・ 階段やエレベータの配置 (バリアフリー対応) ・ 環境配慮の対策 (太陽光発電、卸売場内の排ガス車排除、緑化等)



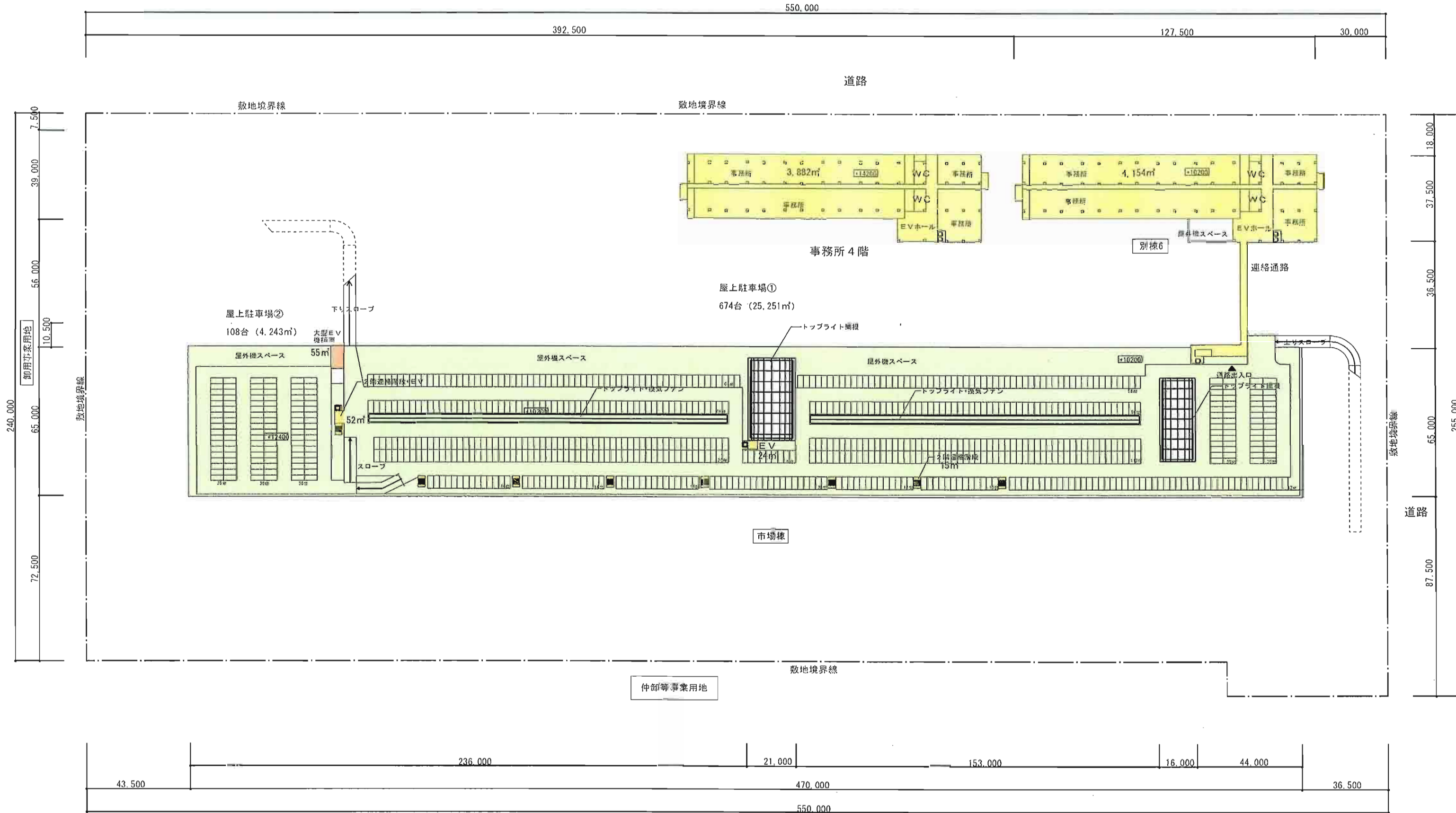
1階平面図





2階平面図





3階平面図



1. 事業スキームパターン

業務	パターン	A	B	C	D	E
設計・建設		市	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
管理・運営		市	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者	PFI事業者
新市場用地取得		市	市	PFI事業者	PFI事業者	市
現市場用地処分		市	市	市	PFI事業者	PFI事業者

2. シミュレーションの前提条件

■前提条件

- 建設費：200億円（A）、180億円（BCDE）
- 交付金：70億円（A）、63億円（BCDE）
- 新市場用地：土地価格160億円、23年度取得
- 現市場用地：売却益155億円、27年度売却（ABC）
- 売却益140億円、23年度売却（DE）
- 起債：金利2.1%、償還期間20年
- 割賦：金利2.8%、返還期間20年
- PFI事業方式：BTO方式、サービス購入型
- PFI事業期間：設計・建設3年、管理運営20年

- 現市場用地売却益の使用：運用しながら用地取得に係る起債償還等に充当する（ABC）※運用金利2.1%
- 売却時に一括して用地取得費に充当する（DE）

■整備・償還スケジュール

年度	22年度	23年度	24年度	25年度	26年度	27年度	28～42年度	43年度	44年度	45年度
スケジュール	契約	設計	建設		開場					
パターン					新市場稼働（PFI事業期間：20年）					
A		●用地取得 建物 起債 土地 起債	●起債償還			★用地売却				
B	※117億円	●用地取得 土地 起債	●起債償還		建物 割賦返済		★用地売却			
C	※277億円	●用地取得			建物 割賦返済		★用地売却			
D	※277億円	●用地取得 ★用地売却			建物 割賦返済					
E	※257億円	●用地取得 ★用地売却	土地代の一部 起債償還		建物 割賦返済					

※PFI事業者の調達資金

3. シミュレーション結果

（単位：百万円）

項目	パターン	A	B	C	D	E	備考
建物取得		15,888	15,594	15,594	15,594	15,594	建設費-交付金+利子 ※B~EはPFI経費を加算
管理運営		6,364	5,290	5,290	5,290	5,290	H26~45（20年間）の管理運営費
土地取得	土地取得費①	19,760	19,760	23,476	16,928	16,456	土地価格+利子 ※C,DはPFI経費を加算
	賃借料②	-	-	-	297	297	現市場用地の売却後、市場として使用する期間（H24, H25）の賃借料（PFI事業者に課税される固定資産税、都市計画税相当）
	売却益等③	19,018	19,018	18,346	14,060	14,060	A,B,Cでは運用益も含む
	経費（①+②）-③	742	742	5,130	3,165	2,693	
総経費	22,994	21,626	26,014	24,049	23,577		

※PFI経費とは、PFI事業者が資金調達する際に必要となる経費（金融団への手数料、つなぎ融資を受ける場合の金利負担）

4. メリット・デメリット等

	A	B	C	D	E
メリット		・総経費は最少			
	・建設、用地売却等を分けて発注するため、それぞれ多くの公募参加が見込まれ、競争状態を創出できる。				
		・建設費、管理運営費の削減が見込める。			
			・市債発行が不要		
				・現市場用地を新市場用地取得時に確実に売却できる。	
				・現市場用地売却益を有効活用できる。（割賦・起債の額を抑制できる。）	
デメリット		・建設費等の経費削減余地が少ない。			
	・市債発行が必要 （土地160億円、建物130億円）	（土地160億円）			・市債発行が必要 （土地代の一部 20億円）
	・現市場用地売却の遅延リスクあり。				
			・PFI事業者の調達資金が増えるため、市の負担が増大する。		
				・現市場用地処分の業務が加わることから、事業へ参画できる企業が制約される。	
今後の検討課題	・建設費、管理運営費の削減手法として、DBO方式*の採用を検討		・新市場用地を定期借地するなど、支払いを大きく繰り延べる手法の検討が必要		・市債発行が必要
	・市債発行が必要				
	・現市場用地売却の遅延リスク回避のため、確実な売却計画の策定とその進行管理が必要				
				・「新市場の整備」と「跡地の開発」という異なる業務を組み合わせることから、事業者選定における評価の視点・基準等の整理が必要	
				・参加企業の組み合わせ、リスク分担が複雑であり、参入ハードルが高い。	
				・PFI事業者の現市場用地取得から開発までに長期間を要するため、土地価値の変動リスクの軽減策の検討が必要	
				・PFI事業者公募（平成22年度）までに跡地開発の方針が必要	
				・前例のない事業スキームであることから、今後検討を進める中で実施が困難になることも想定されるため、その点も踏まえた検討が必要	

※DBO方式：設計・施工、管理運営を一括して発注し、資金はすべて公共が調達し支払う事業化手法

報告事項3 鮮魚市場活性化事業について

I 長浜鮮魚市場 **市民感謝デー** (鮮魚市場 市場開放事業)

○ 目 的

鮮魚市場の活性化の一環として、市場関係業界と行政が共働し、**鮮魚市場の魅力を高める「市場開放」に取り組み、鮮魚市場の魅力を内外に情報発信**することによって、魚食普及を推進し、水産物の消費拡大を図る。

市民へ市場の一部を開放し、**鮮魚市場を身近に感じてもらい魚食への関心を高めるもの。**

○ 事業主体 福岡魚食普及推進協議会

○ 第1回目の開催結果

1 開催日時 **平成20年7月12日(土)午前8時～正午**

2 開催内容

(1)オープニングセレモニー(仲卸売場棟東側入口前)

開会宣言・テープカット・市場会館内での太鼓の演奏(二丈絆太鼓)

(2)販売関係

①**販売コーナー**(仲卸売場棟内)：活魚・鮮魚、冷凍品、塩干加工品の販売

(地元仲卸 35 社全社、出荷仲卸組合、第1関連5社全社)

②**フードコーナー**(市場会館西側広場)：魚食普及バザー、揚げ蒲鉾の実演販売など

(小売業者3組合、蒲鉾組合、加工組合)

③**市場会館内**：飲食店8店舗、「鮮座」、「魚っちんぐプラザ」、「展望プラザ」など

※正午で販売コーナー及びフードコーナーは終了。市場会館内は引き続き営業する。

3 来場者数

1万1千人

4 アンケート結果(主な項目)

Q4：来場したきっかけはなんですか？

A：1位 市場を見てみたかった 2位 魚介類を買うため

Q5 市場に来てどうでしたか？

A：1位 たくさんの魚介類が取引され驚いた 2位 店舗数の多さに驚いた

Q6：仲卸売場棟内で購入してどうでしたか？

A：1位 鮮度・品質が良い 2位 価格が安い

(少数意見として価格がわかりにくい、小単位売りが少ない、調理してほしい)

Q9：今後の市民感謝デーに期待することはなんですか？

A：1位 魚をさばいてほしい 2位 魚介類を食べるところを増やしてほしい

3位 魚の見分けかた・食べ方を教えてほしい

長浜鮮魚市場 市民感謝デー (開催写真)



オープニングセレモニーのテープカット



次々に仲卸売場棟内に入場する来場者



仲卸売場棟内を一直線に入場する来場者



お魚展示コーナー



大勢の来場者で賑わう



出荷仲卸組合



品定めする来場者



塩干店舗



バザー前の人だかり



福水協魚食普及バザー



海鮮バーベキュー



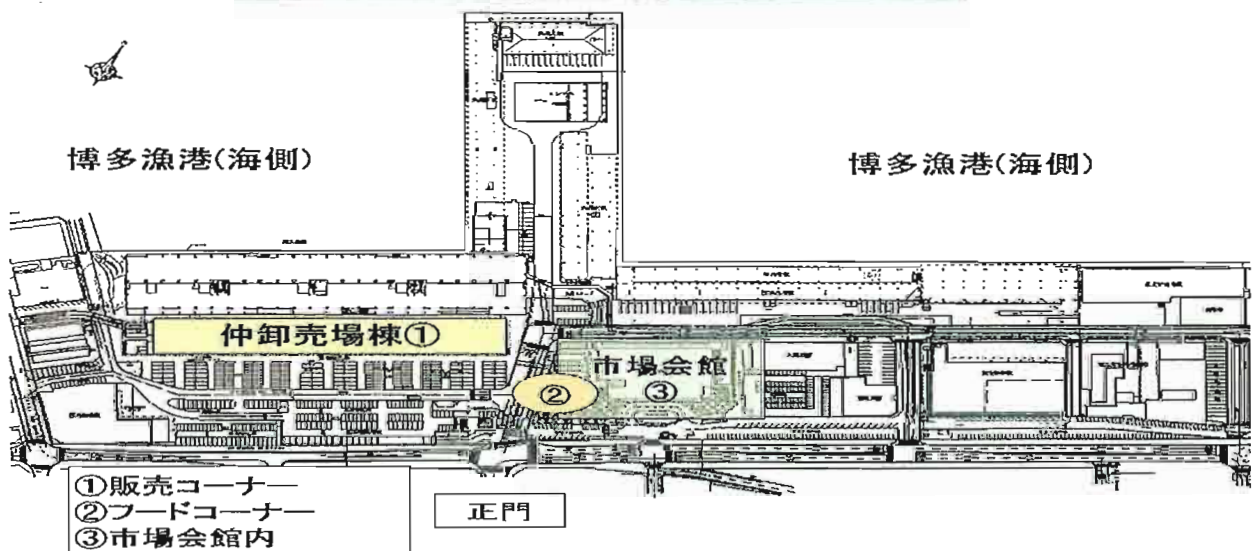
寛ぐ来場者



小学・中学・高校生による力強い太鼓の演奏(二丈絆太鼓)



福岡市中央卸売市場鮮魚市場



Ⅱ 市場会館13階展望飲食フロアの公募及び開設者事務所の移転

○事業の目的及び概要

福岡市鮮魚市場会館の最上階である13階の展望フロアは、市民に開かれた新しい鮮魚市場づくりの一環として、「市民が気軽に魚文化に出会える場」、あるいは「鮮魚市場が有する観光資源としての魅力を内外に発信する場」とするため、展望飲食フロアとして設置したものであるが、平成10年3月の竣工時及び以降の社会経済状況等のため、入居飲食事業者が決定せず、事務所スペースとして暫定活用してきたものです。

本年度、周辺地区の整備進捗及び社会経済状況等の変化により、本来の設置目的である「展望飲食フロア」として使用することとし、福岡市鮮魚市場活性化事業の一環として、鮮魚市場会館展望レストランの事業者の募集を実施したものです。

○事業者決定の状況

①事業者募集

募集期間 : 平成20年5月1日(木)から6月30日(月)まで
事業説明会 : 5月15日実施 3社(者)出席
応募者 : 1社

②事業者選考

第1回事業者選考委員会 : 7月14日(月)

(予定)

事業者の決定 : 8月中に選考の予定
(現応募者に決定しない場合は、再度公募の予定)

③13階フロアの工事等

開設者事務所の移転 : 8月16日(土)
(13階から12階へ移転)

(現応募者に決定した場合の今後の予定)

開設者負担工事 : 10月初旬から11月末まで
事業者負担工事 : 12月初旬から2月末まで
オープン : 平成21年3月初旬

報告事項 4 食肉市場機能高度化事業について

1. これまでの経緯

食肉市場では、市場を取り巻く状況が大きく変化する中で、厳しい市場間競争を勝ち抜き、食肉市場を継続的に維持するため、直接業務をになう卸売業者の競争力強化と経営基盤強化を図る目的で、現在不足している保管調整施設の整備及び加工施設の増設を、卸売業者等が国の補助事業を受けて行うこととしていた。

しかしながら、平成19年6月の建築基準法の改正に伴う構造計算の解釈基準をめぐる混乱により、建築確認申請が受け付けられない状況となったことから、平成19年7月に交付決定を受けていた国庫交付金を取り下げ、平成20年の2月議会において減額補正を行った。

2. 今後の方向性

卸売業者としては、保管調整施設への入居予定者から早期建設が要望されていることから、加工施設の増設については諸条件が整うまでの間着工を延期し、保管調整施設の整備を先行して行うこととし、年度内着工に向けて作業を進めている。

3. 施設整備の概要

保管調整施設の整備（事務所、冷蔵庫） 1,700㎡

4. 施設整備スケジュール（予定）

平成20年8月	基本設計、業者選定
9月	契約締結 実施設計、建築確認期間
平成21年2月	着工
5月	竣工

(参考資料) 市場取扱状況

区分	取扱数量(t)						取扱金額(千円)						単価(円/kg)						
	18年度 (全期)	19年度 (全期)	前年度 比	19年度 (4月~6月) (B)	20年度 (4月~6月) (B)	(B)/(A)	18年度 (全期)	19年度 (全期)	前年度 比	19年度 (4月~6月) (B)	20年度 (4月~6月) (B)	(B)/(A)	18年度 (全期)	19年度 (全期)	前年度 比	19年度 (4月~6月) (B)	20年度 (4月~6月) (B)	(B)/(A)	
水産物部	生鮮	110,313	99,951	90.6%	25,215	22,381	88.8%	56,130,401	52,524,761	93.6%	13,432,113	12,287,485	91.5%	509	526	103.3%	533	549	103.1%
	冷凍	13,197	10,807	81.9%	2,783	2,585	92.9%	11,789,658	10,641,716	90.3%	2,575,709	2,699,886	104.8%	893	985	110.3%	925	1,045	112.9%
	塩干	7,092	5,647	79.6%	1,316	985	74.8%	4,322,636	3,587,705	83.0%	839,649	738,043	87.9%	610	635	104.1%	638	750	117.4%
	計	130,602	116,404	89.1%	29,314	25,950	88.5%	72,242,695	66,754,182	92.4%	16,847,472	15,725,413	93.3%	553	573	103.6%	575	606	105.4%
青果部	野菜	222,326	231,161	104.0%	55,075	57,857	105.1%	37,016,322	38,170,215	103.1%	8,700,528	9,530,553	109.5%	166	165	99.4%	158	165	104.4%
	果実	71,134	68,623	96.5%	14,370	13,747	95.7%	18,240,132	17,887,024	98.1%	4,012,394	3,734,927	93.1%	256	261	102.0%	279	272	97.5%
	鳥卵	1,174	1,222	104.1%	303	320	105.6%	268,405	276,626	103.1%	64,990	79,851	122.9%	229	226	98.7%	215	250	116.3%
	計	294,633	301,005	102.2%	69,748	71,924	103.1%	55,524,859	56,333,865	101.5%	12,777,912	13,345,331	104.4%	188	187	99.5%	183	186	101.6%
食肉部	成牛	6,651	7,229	108.7%	1,783	1,763	98.8%	10,423,379	10,547,943	101.2%	2,668,562	2,351,378	88.1%	1,567	1,459	93.1%	1,496	1,334	89.2%
	子牛等	3	3	122.3%	1	2	204.1%	1,211	1,239	102.3%	316	869	274.7%	453	379	83.7%	383	515	134.5%
	豚	5,621	5,715	101.7%	1,406	1,241	88.3%	2,508,389	2,713,362	108.2%	645,506	666,534	103.9%	446	475	106.5%	459	537	117.0%
	輸入肉	487	400	82.1%	107	63	58.4%	268,568	230,533	85.8%	61,004	42,438	69.6%	551	576	104.5%	569	678	119.2%
部分肉	部分肉	1,401	1,021	72.9%	270	108	40.1%	1,444,536	1,078,899	74.7%	316,000	127,528	40.4%	1,031	1,057	102.5%	1,170	1,176	100.5%
	副生物	2,332	2,442	104.7%	600	564	93.9%	740,275	762,209	103.0%	195,916	132,501	67.6%	317	312	98.4%	326	235	72.1%
	計	16,496	16,811	101.9%	4,168	3,740	89.7%	15,386,358	15,334,184	99.7%	3,887,304	3,321,248	85.4%	933	912	97.7%	933	888	95.2%