

1. 委託事業名 : 21世紀型 新静岡流通センター構想

2. 委託事業者名

委託先団体 : 協同組合 静岡流通センター

連携大学 : 静岡県立大学経営情報部森田准教授

3. 研究成果概要

#### 1. はじめに

##### 1) 産学共同研究委託事業の概要―目的と要旨

製造業や小売業による卸の中抜き、および電子商取引の普及・拡大によって卸売業界の経営環境は大きく変化してきている。品揃えの強化、業務の効率化を意図した広域卸による中小卸の再編化の波も加速している。卸売業界の市場規模は、1991年の269兆円をピークに一貫して減少しており、2004年では180兆円を割り、ピーク時の65%程度にまで縮小し、その後も縮小傾向が続いている。

協同組合静岡流通センターは、静岡市のみならず他エリアを含む東西の地域流通の要衝として1975年に完成した。現在は、6万坪の事業用地に56企業体が集結した卸売団地を形成しており、継続して重要な役割を果たしてきた。しかしながら、流通センター完成後、35年といった年月の経過した今、多岐にわたる環境変化に直面し、かつての活力を失うこととなった。このような現状を踏まえ、卸売団地と静岡中央卸売市場、「流通センター」という地域ブランドをどう活性化し活用するのかといった観点から、静岡県立大学森田克徳准教授との共同により、流通センター地域の課題の明確化と活性化策の方向性と新規方策を見出すべく、調査研究することを本調査研究の中心的課題とした。

##### 2) 本調査研究を取組むまでの経緯

平成14年に食品卸が集結したAブロック、繊維、日雑が集結したBブロックに企業は40社あった。しかし、平成22年では32社となり、その32社のうち施設を所有して卸業を営むのは26社であり、残り5社は既に事業から撤退し、賃貸施設として他社に貸出しており、1社は現在、事業を閉鎖し、売却を予定している。

静岡流通センター組合は、平成14年以降、組織維持のために食品卸が集結したAブロックにおいて、約1000坪を5企業体から数億円を掛けて買い戻したが、「何のために、施設を取得するのか」、ただ取得するだけではなく、その利活用が今、問われている。昭和50年に卸団地を開設した当時、地場の中小卸の集団化事業を促進するために、その分譲用地面積は、100坪から300坪という施設面積が多数散在した。しかし、老朽化した細切れの施設及び連棟施設は、誰も買い手が付かないのが実情であり、組合が中心となって、地形等を再度整える必要が生じ、今、この地域をどのような地域にするのかが問われている。それ故に、本事業テーマである「21世紀型新流通センター構想」の研究に着手することとなったのである。

## 2. 大学等研究機関の果たした役割—ヒアリング調査・来場者アンケート・商業施設の視察

### 1) ヒアリング調査

ヒアリング調査に先立ち、森田准教授は8月28日に開催された静岡流通センター夏祭りに参加し、このとき用に設置された屋台での活動が来場者にどのように受け取られているか、長時間にわたって観察した。それとともに流通センター関係者から、いろいろと従来の状況や現況について聞き取り調査をした。

そうした聞き取り調査や夏祭りの雰囲気や直に感じたことを踏まえて、平成22年9月7日から28日にかけて、靴卸、食品卸、建設資材卸、雑貨卸他、さまざまな卸売業を営む会員企業A&Bブロック32社から12社を無作為に抽出し、創業から現況にいたる様々な業界事情・環境変化・問題等、多岐にわたって面談・聴き取りを集中的に行った。それとともに会員企業各社の状況を見て回った。その結果、事業に関する規模および内容、業績等、会員企業によって全く異なる、あるいは同業種においても相当な隔たりがあること、そしてその結果、流通センターの置かれている現状の認識に関しても様々な意見があることが分かった。また卸売業のみで今後行くべきというものと流通センター内に集客能力の高度なレベルの小売商業施設の誘致もしくは自前で展開すべきといった2つの方向性が明白に存在することが明らかとなった。

### 2) 来場者アンケート

検討委員会でのディスカッションに活用すべく、流通センターにどのような来場者があるのか、顧客としてどのような状況が想定できるのか、といったデータが望まれた。こうしたデータに関して、10月24日「市場まつり」および12月26日「年末大売出し」において、来場者のアンケート調査を実施し、分析の結果を基に検討会で討議することとした。データは森田准教授により分析され、その結果が示され1月13日の第3回検討会で、意見交換がなされ、最後の第4回検討会に至った。

### 3) 商業施設の視察

多数の組合員により、11月18日に羽田新国際空港を視察した。同空港内の「小江戸エリア」は江戸情緒の再現をコンセプトとし、外国人観光客をもてなすための食事および物販施設を集めたエリアであった。大変な賑わいであったが、ほとんどの客は日本人であり、コンセプトとの隔たりが感じられた。きちんとしたコンセプトを策定することの大切さとその難しさを改めて感じ取った。

## 3. 研究結果および成果—検討会を通じて

検討会は、組合および組合員企業および森田准教授のワーキンググループメンバーに静岡中央卸売市場、静岡市経済局、静岡市都市局、静岡県中小企業団体中央会等の担当者らが基本的な参加メンバーとなり、10月28日の第1回検討会を皮切りに、12月9日、1月13日、そして2月10日の第4回検討会まで、積極的な意見交換・ディスカッションを行った。

検討結果、卸売団地の活性化をどう位置付けするのか？

今回の事業では、活性化とは、人の流入を促進する。人の賑わいを創造することと定義し、その方策を考えた。第一に、小売ゾーンを想定し、トライアルする。そのゾーンを食品卸売業態中心のAブロック商業地区とし、小売イベント二回を実施し、来場者アンケート調査した。そのアンケート調査により流通センターの顧客は、男女とも高年齢・近隣に居住してい

るといった人が極めて多いことが判明した。アンケート調査等に基づき、検討委員会は下記の地域ビジョンを作成した。

#### マーケティング戦略

- ①平成 24 年の新東名の部分開通と山脇・大谷線の整備に伴い、静岡周辺にこれまでなかった自然環境と調和した商業集積
- ②少子高齢化社会を迎え、高齢者を中心にファミリー層にも幅広い支持を受けられる環境整備、自然環境とショッピングを楽しむ滞在時間を過ごす空間を演出する。

#### ビジョンコンセプト

- ①麻機遊水地一帯の自然環境と連動し、自然環境と商業施設が調和した「ガーデンシティ」のイメージ
- ②「卸売」のイメージを積極的に活かした E・L・P(エブリデイ・ロー・プライス)の展開
- ③付加価値の高い「癒し・もてなし」の提供で競合との差別化を図る
- ④高齢者・身障者等が安心して買い物できる人にやさしい施設

#### **4. 期待できる地域への波及効果**

今回の事業では、人の流入を促進すること、人の賑わいを如何に創造するかを検討した。小売店の減少が著しい中では、卸自らが消費者を呼び込む工夫が求められる。そのためには、この立地、自然環境と共生した環境を最大限に活用することが再生のへ鍵となると判断された。そのためには、上記に示したコンセプトを念頭に、我々は地域ビジョン、エリアマップを作成した。このエリアマップに基づき、消費者を呼び込む、あるいはそうした顧客を流通センター内に創り出す工夫を今後、ひとつひとつ具現化する。

麻機遊水地一帯の自然環境を利活用した商業施設、消費者を呼び込む工夫をすれば、必ず活気が戻ってくる。卸売団地と中央卸売市場が隣接するこの地の活性策とは、自然環境を利活用して卸団地と卸売市場が連携して販売強化を絶えずトライアルすることであると信じて止まない。

#### **まとめ**

「21 世紀型新静岡流通センター構想」本調査研究を通じて、地域ビジョン（エリア計画）を作成した。当組合は、この地域ビジョンをたたき台にその具現化に向け、その第一歩を踏み出す。また、既に踏み出した。

- (a)静岡市中央卸売市場関係者とのコラボレーション（物販の共同開催、テント村誘致）
- (b)自然環境と商業施設の調和、滞在時間を過ごす空間を演出する。

#### 本年度実施方策

- ④山の裏面 3000 坪の梅園計画を打ち出し、11 月に山の裏面 200 坪を整備し 120 本の梅を植栽した。

#### 新年度実施方策

- ④国による河川敷の規制緩和報道を受け、新年度 4 月より河川敷利活用プロジェクト委員会を立ち上げることを理事会決定した。

⑧急傾斜地及び環境整備対策として、新年度6月より急傾斜地の隣地の取得、整備を理事会決定した。

## 21世紀型 新静岡流通センター構想 地域ビジョン（エリア計画）内容

**エリア1** 食品卸売業態中心のAブロック商業地区は、高齢者等に優しいショッピングゾーンを促進するエリア

コストコのような流通版ホールセールクラブの設置が模索、提案された。地場の中小卸売業者を支援するためには、将来の市場開放（小売店、専門店等減少に伴う卸による小売）に対応する体制整備が急務と考えるエリア。

**エリア2** Aブロックのエリアの中に、ローコストオペレーションによる地場産品（水産物、野菜等）を扱うテント村等を設置し、集客を促進するエリア

静岡市中央卸売市場の関係者に呼びかけ、場外市場のような場所を確保する。

**エリア3** 麻畑川河川敷の商業利活用を計るエリア

**エリア4** Bブロック商業地区は、既存卸売業から加工業、製造及び小売業の業態を誘致するために商業地域から工業地域へ移行を計るエリア

**エリア5** 流通センター所有地背後地1万坪の山法面の利用 魅了あるガーデンシティ作り

a. 竹林フィールドアスレチック&レクリエーション利用を計るエリア

b. 桜園&自然観察、栽培を計るエリア

c. 梅園及び高齢者施設を誘致するエリア

11月27日組合の梅園整備（約3,000坪の梅園）計画に基づき、卸団地経営者、従業員等50名が参加し、約200坪の山斜面を整備し梅100本を植栽した。

**エリア6** 大規模物流&卸売業者等が集積するエリア(この地域は、地域用途が工業地域であり、団地完成当時からの企業群が多く、将来的に変動がなく、現状を維持するエリア  
エリアマップ

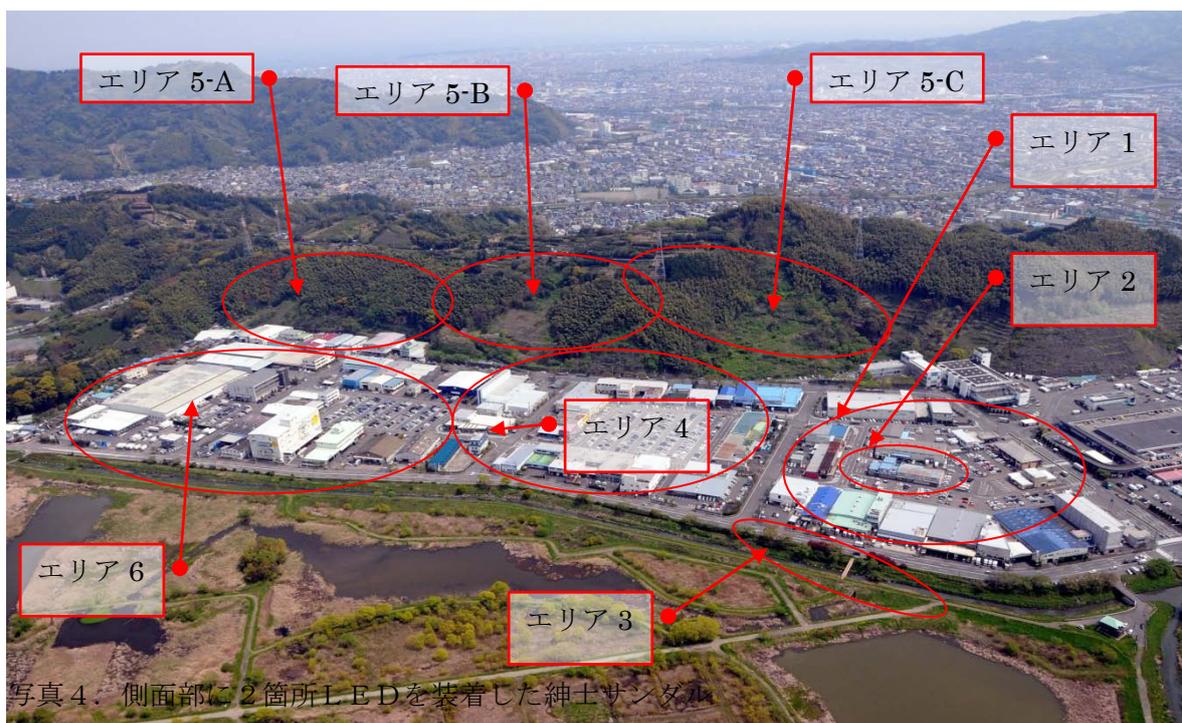


写真4. 側面部に2箇所LEDを装着した紳士サンダル