

木更津市公設地方卸売市場経営展望

平成 31 年 4 月

木更津市

目次

1. 経営展望策定の背景及び目的	2
2. 市場を取り巻く環境	3
2.1. 生鮮食料品需給の動向	3
2.2. 千葉県の動向	6
3. 木更津市の現状	9
3.1. 木更津市を取り巻く環境	9
3.2. 木更津市場を取り巻く環境	14
3.3. 木更津市場の現状	20
3.4. サウンディング調査結果	26
3.5. ヒアリング調査結果	28
3.6. 木更津市場が抱える問題とその背景	32
4. 基本方針	35
4.1. 木更津市公設地方卸売市場再整備に向けた基本方針	35
4.2. 木更津市場が目指す目標	36
4.3. 目標達成に向けての基本戦略	37
5. 行動計画	38
5.1. 市場の活性化に向けた取組み	38
5.1.1. 販売・集荷機能の強化～魅力ある市場の実現～	38
5.1.2. 加工・物流機能の強化～利便性の高い市場の実現～	41
5.1.3. 品質管理機能の強化～安心安全な市場の実現～	41
5.1.4. 食育による消費の喚起・拡大～食育拠点となる市場の実現～	42
5.1.5. 情報発信機能の強化～賑わいのある市場の実現～	42
5.2. 場内事業者の経営強化	42
5.2.1. 売上の拡大	42
5.2.2. 経費の削減	43
5.3. 場内施設、敷地の有効活用取組み	43
5.4. 施設修繕計画の見直し	43
5.5. 市場の管理運営体制	43
6. 事業スキーム	44
6.1. 民間活力を活用した事業スキーム	44
6.2. 想定される事業手法	44
7. モニタリングによる評価	46
8. 経営展望検討会議 委員名簿	47

1. 経営展望策定の背景及び目的

木更津市公設地方卸売市場（以下、「木更津市場」という。）は旧君津郡市を供給圏とする公設市場として昭和 44 年に青果部門、昭和 46 年に水産物部門を増設し、総合卸売市場として開場しました。以来、木更津市・君津市・袖ヶ浦市・富津市周辺の台所を預かる拠点市場として、地域住民に新鮮な食料品を適正価格で供給するとともに、生産出荷者の利益を守り市民生活の安定に寄与することを目的に、生鮮食料品の生産から消費に至る流通の要として基幹的な役割を担ってきました。

こうした中、開設後 45 年以上経過し、施設・設備の老朽化が進んできたこと、さらには耐震性能の不足、社会情勢の変化に起因した市場外流通の増加等による取扱高の減少傾向が続いています。

これまでの卸売市場が持つ、出荷・集荷した生鮮食料品をそのまま買受人へ販売するといった画一的なビジネスモデルから脱却し、本市場の立地条件や強み・弱みを踏まえ、将来目指すべき市場の活性化に向けた創意工夫ある取組みを計画的に実施していくことが不可欠です。

経営展望とは農林水産省から積極的に策定するよう指導されているもので、その内容は開設者及び市場関係者が一体となって、当該卸売市場が置かれている状況について客観的な評価を行った上で、卸売市場のあり方、位置付け、役割、機能強化等の方向、将来の需要・供給予測を踏まえた市場施設整備の考え方、コスト管理も含めた市場運営の経営戦略を策定するもので、それぞれの立場での行動計画等を明確にしていくものです。

経営展望は、木更津市を千葉県市場整備計画において「地域拠点市場」としての位置づけることを目指して策定します。

経営展望策定に際しては、開設者と市場関係者が参加する木更津市公設地方卸売市場経営展望策定に伴う検討会議を開催し、基本戦略及び行動計画等を検討いたしました。

2. 市場を取り巻く環境

市場で取扱う野菜・果物・鮮魚における国内需要量はいずれも減少傾向にあります。また、小売業態の多様化に伴い、販売主力が中小小売店から量販店へ移行するとともに、生産者の高齢化等による供給量の減少や輸送コスト削減等のため出荷先を集約化する動きも強まっている中で、卸売市場が担う機能は消費者ニーズへの柔軟な対応、取引の広域化、品質・衛生管理の強化等、これまでにない大きな変化が求められています。

このような中、全国の卸売市場の動向や卸売市場法をめぐる国の動きを整理しました。

2.1. 生鮮食料品需給の動向

(1) 国内需要の動向

食糧需給表（農林水産省）上の国内消費仕向量を国内需要量とみれば、平成 18～27 年度の 10 年間で野菜・果物で 180 万トン、鮮魚は 220 万トン以上の減少がみられます。人口減少が最も大きな要因だと考えられていることから、今後も人口動態と連動して推移することが予想されます。

表 2-1 国内需要量の推移

(単位：千トン)

	年度	国内消費に仕向けられた国内生産量			輸入量 D	在庫の増減量 E	国内消費仕向量 F (A+D-E)	国内需給量の変化 H18～27
		A (B-C)	国内生産量 B	輸出量 C				
野菜	H18	12,347	12,356	9	3,244	0	15,591	野菜
	H27	11,835	11,856	21	2,942	0	14,777	▲ 814
果物	H18	3,183	3,215	32	5,130	-60	8,253	果物
	H27	2,904	2,969	65	4,351	-8	7,247	▲ 1,006
鮮魚	H18	4,343	5,131	788	5,711	162	9,892	鮮魚
	H27	3,567	4,194	627	4,263	167	7,663	▲ 2,229

資料：農林水産省「食糧需給表」

(2) 民営化及び規制緩和の動き

a) 民営化への移行が進む地方卸売市場

平成 16 年 6 月の卸売市場法の一部改正により、中央卸売市場の地方転換を含めた再編が促進されました。

その後も流通網の変化や全国的な少子高齢化による生産者や市場関係者の減少・後継者問題等により卸売市場の取扱量は全国的に減少し、地方卸売市場においては公設から民営への移行が進んでいます。

なお、民営化された市場のほとんどが民営化以前から運営を行っていた卸売業者またはこれら卸売業者を中心に新規に設立された事業者へと移行されています。

表 2-2 地方卸売市場の民営化（例）

再編措置 実施年月	自治体名	市場名	再編措置実施部門			再編措置 内容	再編措置 実施年月日
			青果	水産	花き		
H23.4	栃木県	矢板市	●			民営化	H23.4.1
H24.4	神奈川県	藤沢市	●			民営化	H24.4.1
H28.3	千葉県	松戸市北	●			廃止（柏と統合）	H28.3.31
H28.3	栃木県	日光市	●	●		廃止	H28.3.31
H28.4	愛媛県	今治市	●		●	民営化	H28.4.1
H30.1	栃木県	足利市	●			民営化	H30.1.5
H30.4	千葉県	市川市	●		●	民営化	H30.4.1

出典：各市ウェブサイト

b) 卸売市場法の規制緩和

地方卸売市場の民営化が進む中、現在の卸売市場法で規制されているものを一部緩和し、農業の競争力強化に向けた流通等の抜本的な改革を目的に卸売市場法改正の動きが高まり、平成 29 年 12 月に卸売市場を含めた「農林水産業・地域の活力創造プラン」改訂が決定しました。平成 30 年 6 月に「卸売市場法及び食品流通構造改善促進法の一部を改正する法律」（以下、「卸売市場法改正案」という。）が成立しました。

卸売市場法改正に伴い、公正で安定した市場運営のため、国の基本方針に適合することが要件とされていますが、公設に限っていた中央卸売市場においても、民間企業の参入が認められることになります。

卸売市場法改正案により、取引の公正・透明性を確保するための最小限の規制（差別的取扱いの禁止、受託拒否の禁止等）以外は、国の関与を極力排除し、市場ごとに取引ルールを定めることとなりました。

表 2-3 卸売市場法改正のポイント（取引規制関連）

項 目	現行法	改正案
第三者販売	原則禁止	各市場の関係者で協議し、必要に応じて設定
直荷引き		
商物一致	原則適用	

＜用語の説明＞

- ・第三者販売の原則禁止：卸売業者は、当該市場の仲卸業者、売買参加者以外の者に卸売をしてはならない
- ・直荷引きの原則禁止：仲卸業者は、当該市場の卸売業者以外から買い入れて販売してはならない
- ・商物一致の原則：卸売業者は、市場内の生鮮食料品以外の生鮮食料品の卸売をしてはならない

c) 卸売市場法改正により期待される
国が示したビジネスモデル

「卸売市場を含めた食品流通の構造改革について 平成 30 年 3 月 7 日（水）（農林水産省 食料産業局）」に、卸売市場法改正により期待されるビジネスモデルとして、図 2-1 に記載する 3 つのビジネスモデルが示されています。

このうち、「輸出促進」タイプのビジネスモデルについては、成田市場で実施されていますが、本市市場においての実現は困難であると考えられ、本市市場の現状・立地特性を踏まえ、「産地直送」「市場間ネットワーク」の 2 つを参考としました。

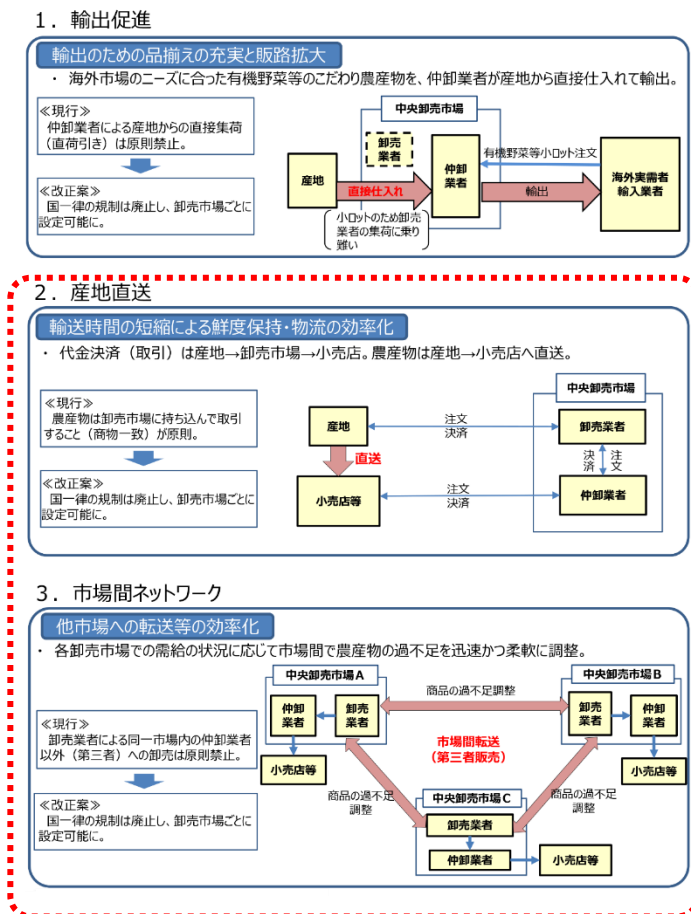


図 2-1 卸売市場法改正により期待されるビジネスモデル

■ 取扱量増加に向けた参考事例（他地域の取組み）

① 市場間ネットワーク

○小田原市場と大田市場（朝獲れ鮮魚の流通）

- ・相模湾で獲れた鮮魚を大田市場に運び「朝獲れ鮮魚」としてその日中に流通
- ・顧客ニーズに基づいた魚種やサイズを揃え、首都圏の消費者へ提供
- ・トラック帰り便に大田市場で活け締めした魚を積載し物流コストを低減化

○ひょうご卸売市場協働ネットワーク推進協議会（市場関係者による協議会）

- ・兵庫県内の中央・地方卸売市場の開設者、卸売業者、仲卸業者団体及び兵庫県によって協議会を設立、協働集荷を実施

② 集荷力強化

○丸仙青果(株)（茨城県・きゃべつの入荷における取組み）

次の取組みにより、年間を通じて安定した調達を実現

- ・出荷容器として通いコンテナの貸出し
- ・自社冷蔵庫での在庫保管
- ・生産コスト高の時期の買取価格の引上げ
- ・産地リレー
- ・他市場からの調達

○(株)エムスクエア・ラボ（やさいバスによる小規模物流）

- ・小規模生産者を対象に冷蔵バスが地域を巡回し集荷と配送を同時に実施
- ・農家が出荷した品物をすぐに集荷することができ、鮮度も向上

③生産力の向上

・福島県若狭町（農地集積と担い手確保）

高齢化と担い手不足により農地維持が困難となっていた集落において、町と機構が農家や地区外の担い手にヒアリングを行い、意見を集約した上で農地の集積・集約を誘導。地域に精通した集落内の農家を地域推進員として町が雇用することで話し合い等をスムーズ化し、担い手と地域の信頼関係を構築

④六次産業化

（株）ベジタコーポレーション

- ・青果物の生産・加工・流通に携わる 9 社の出資によりカット野菜の生産会社を設立
- ・青果卸売会社をはじめ、複数の企業の特性を活かし、産地リレーによる安定した材料調達と大口の出荷先確保を行っている
- ・出荷先は、西日本一帯のスーパー、ファストフード、ファミレス、コンビニ等

⑤情報通信技術等の活用

（株）仙台水産（仙台市中央卸売市場卸売業者）

- ・システムを独自に構築し、仕入、販売、在庫管理をペーパーレス化
- ・商品の受発注を電子化し、ペーパーレス化、受発注ミスの低減を実現
- ・リアルタイムで商品の入出庫履歴や在庫量、産地・賞味期限等の照会が必要な物流管理システムを導入し、徹底した品質管理を実現

⑥産地直送の販路開拓

JF しまね

- ・JF しまねは、自ら産地卸売市場（地方卸売市場）を開設。同卸売市場市場では卸売業者であるとともに、買参人として水産物を競り落とし、大手量販店等に販売
- ・卸売業者である JF しまねが自ら水産物を買受け、産地直送の販路の開拓に取り組むことにより、漁業者の所得向上に貢献

2.2. 千葉県の動向

千葉県内の公設・民営卸売市場は 29 市場あり、このうち、公設地方卸売市場は木更津市場を含め 6 市場あります（市川市場は H 30.4 に民営化）。第 10 次千葉県卸売市場整備計画（H28.8）において「地域拠点市場」に位置づけられている市場は、千葉市地方卸売市場・船橋市地方卸売市場・柏市公設総合地方卸売市場・成田市公設地方卸売市場の 4 市場です。木更津市場は「消費地市場」に位置付けられています。

同計画において、千葉県内卸売市場の青果物流通量の平成 32 年度の見通しは、平成 25 年度対比で野菜・果実合計で需要量は 91.8%、県内市場供給量は 83.2%、県内市場供給率は平成 25 年度の 33.5%から 30.3%へといずれも減少する見通しとなっています。

また、水産物流通量の平成 32 年度の見通しは、平成 25 年度対比で需要量は 79.2%、県内市場供給量は 34.7%、県内市場供給率は平成 25 年度の 18.1%から 7.9%へといずれも減少する見通しとなっています。

<地域拠点市場とは>

県の卸売市場整備計画において、地域における集荷力の強化を図る上での拠点となるなど、地域内の生鮮食料品等流通において重要な役割を担う特定の地方卸売市場

<消費地市場とは>

主に生産地に立地する産地市場に対して、消費地に立地している市場

表 2-4 千葉県内卸売市場流通量の見通し

1 青果物

(単位：t, %)

項目	野菜		果実		青果物合計	
	平成25年度 (基準年)	平成32年度 (基準年)	平成25年度 (基準年)	平成32年度 (基準年)	平成25年度 (基準年)	平成32年度 (基準年)
需要量 (A) (平成25年度対比)	622,170	580,803 (93.4%)	293,200	259,713 (88.6%)	915,370	840,516 (91.8%)
県内市場供給量 (B) (平成25年度対比)	241,476	216,334(89.6%) ※223,365(92.5%)	64,721	38,443(59.4%) ※46,405(71.7%)	306,197	254,777(83.2%) ※269,770(88.1%)
県内市場供給率 (B) / (A) × 100	38.8	37.2～※ 38.5	22.1	14.8～※ 17.9	33.5	30.3～※ 32.1

2 水産物

(単位：t, %)

項目	平成25年度 (基準年)	平成32年度 (基準年)	「※」は、「平成27年度卸売市場データ集（農林水産省）」の平成16年度から25年度までの動態を近似式で解析して推計。
需要量 (A) (平成25年度対比)	286,163	226,752 (79.2%)	
県内市場供給量 (B) (平成25年度対比)	51,850	17,991(34.7%) ※32,925(63.5%)	
県内市場供給率 (B) / (A) × 100	18.1	7.9～※ 14.5	

出典：第10次千葉県卸売市場整備計画

表 2-5 千葉県内の公設・民営卸売市場数（消費地市場）

卸売市場種別	市場数	卸売市場種別	市場数
中央卸売市場	0	小規模卸売市場（青果）	4
公設地方卸売市場	6	小規模卸売市場（水産物）	1
民営地方卸売市場（総合）	1	小規模卸売市場（花き）	1
民営地方卸売市場（青果）	15	計	29
民営地方卸売市場（花き）	1		

出典：千葉県／千葉県卸売市場概要（H30.10 現在）

（市川市場は平成 30 年 4 月に民営化され、民営地方卸売市場（総合）に分類されています。）

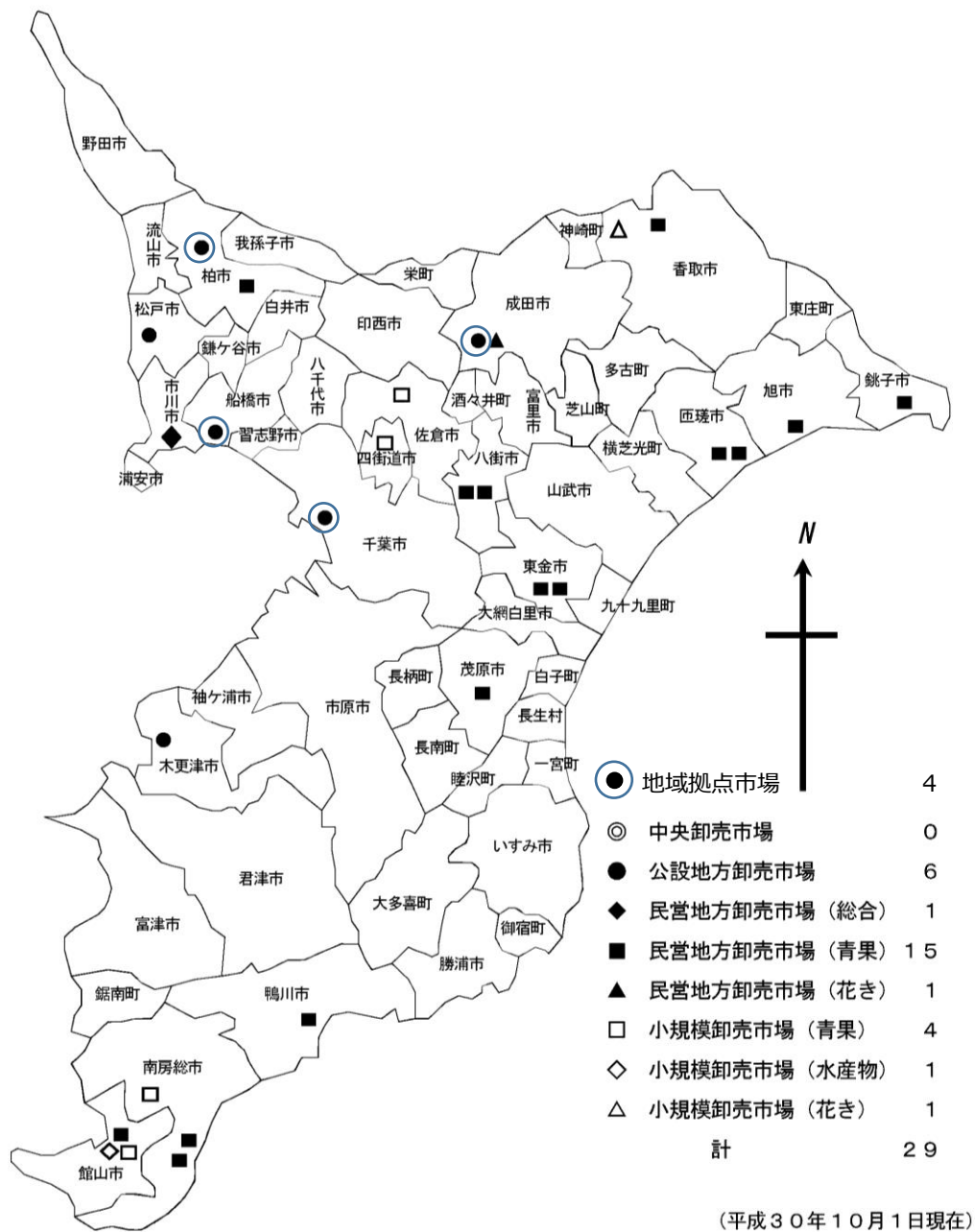


図 2-2 千葉県の卸売市場（消費地市場）分布図

3. 木更津市の現状

木更津市の現状について、下記の観点から確認を行いました。

- ・木更津市を取り巻く環境
- ・木更津市場を取り巻く環境
- ・木更津市場の現状

また、サウンディング調査にて、再整備に関心を示す事業者から意見聴取を行い、ヒアリング調査にて、卸売業者との連携が期待される業者等から木更津市及び木更津市場に係る意見聴取を行いました。

以上を踏まえ、木更津市場が抱える問題とその背景を整理しました。

3.1. 木更津市を取り巻く環境

(1) 上位関連計画

a) 第 10 次卸売市場整備基本方針

(農林水産省／平成 28 年 1 月 計画期間：平成 28～32 年度)

開設者及び市場関係業者が一体となり、各卸売市場が置かれている状況について客観的な評価を行った上で、それぞれの卸売市場のあり方・位置づけ・役割、機能強化等の方向性、将来の需要・供給予測を踏まえた市場の整備の考え方やコスト管理を含めた市場運営の方針等を明確にした経営展望の策定等により、卸売市場としての経営戦略を確立することとしています。

b) 第 10 次千葉県卸売市場整備計画

(千葉県／平成 28 年 8 月) 計画期間：平成 28～32 年度)

卸売市場の計画的な配置や機能強化等について、概ね 5 年毎に定めています。取り組むべき施策として(1) 県内卸売市場の適正な配置、(2) 各卸売市場の経営戦略の確立、(3) 卸売業者等の機能強化を挙げています。木更津市場は消費地市場(消費地に立地している市場)として位置づけられており、今後再整備を検討していくとしています。

c) 木更津市基本構想

(平成 26 年 3 月 目標年次：西暦 2030 年)

長期的な視点に立ち、目標実現のために必要な政策の大綱となっています。木更津市の将来都市像として、「魅力あふれる 創造都市 きさらづ～東京湾岸の人とまちを結ぶ 躍動するまち～」を掲げています。

木更津市場については、関係者との連携のもと、需要喚起や適正な維持・管理に努めるとしています。

d) きさらづ未来 活力創造プラン

(木更津市第 1 次基本計画／平成 27 年 3 月 計画期間：平成 27～30 年度)

基本構想の将来都市像の実現に向けて、第一歩を踏み出すプランとなっています。木更津市場については、適正な取引及び集荷拠点として維持管理に努めるとしています。

e) 木更津市都市計画マスタープラン

(平成 28 年 3 月 目標年次：西暦 2030 年)

今後の都市づくりの課題を挙げ、市街地ゾーン及び市街化調整ゾーンにおける土地利用の方針や、市内8地区それぞれの現状と各区の課題及びまちづくりの方針を掲げています。市内湾岸部の内港地区については、商業港的機能の充実や千葉県と連携した海上交通の利用を促進し、回遊性のある商業地の形成を掲げ、木更津市場については老朽化や耐震化に配慮し、適正な維持・更新による施設の有効活用を行うとしています。

f) 木更津市公共施設等総合管理計画

(平成 28 年 5 月 計画期間：平成 29～58 年度)

公共建築物やインフラ施設の現状整理を行い、これらの施設について今後の管理に関する基本的な考え方の整理を行っています。木更津市場については、施設運営のあり方について検討するとしています。

g) 木更津市公共施設再配置計画

(平成 29 年 2 月 計画期間：平成 29～58 年度)

公共施設等総合管理計画の方針に基づく、具体的な施設再配置の方向性及び実行プランとなっています。木更津市場については、効率的かつ効果的な運営を行い、民間活力の活用や民間による施設設置及び運営を検討するとしています。

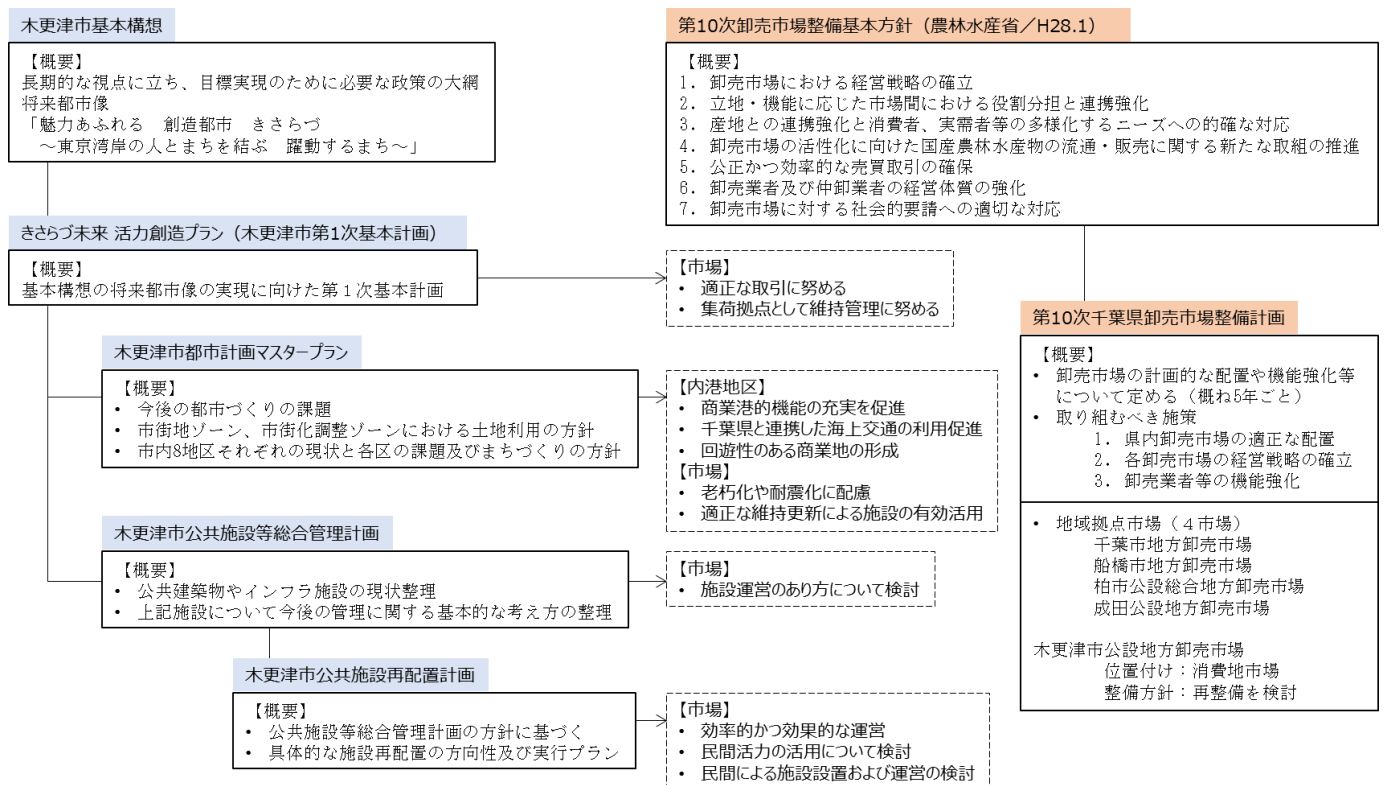


図 3-1 木更津市場の上位計画等の位置付け

(2) 立地特性

木更津市場の立地特性について、広域的な観点から整理しました。木更津市場は千葉県内の最南端に位置する公設市場として、東京湾アクアラインをはじめとする広域幹線道路の結節点に位置することから、南房総の生鮮食料品を首都圏の大消費地へ流通するハブ機能を有しています。

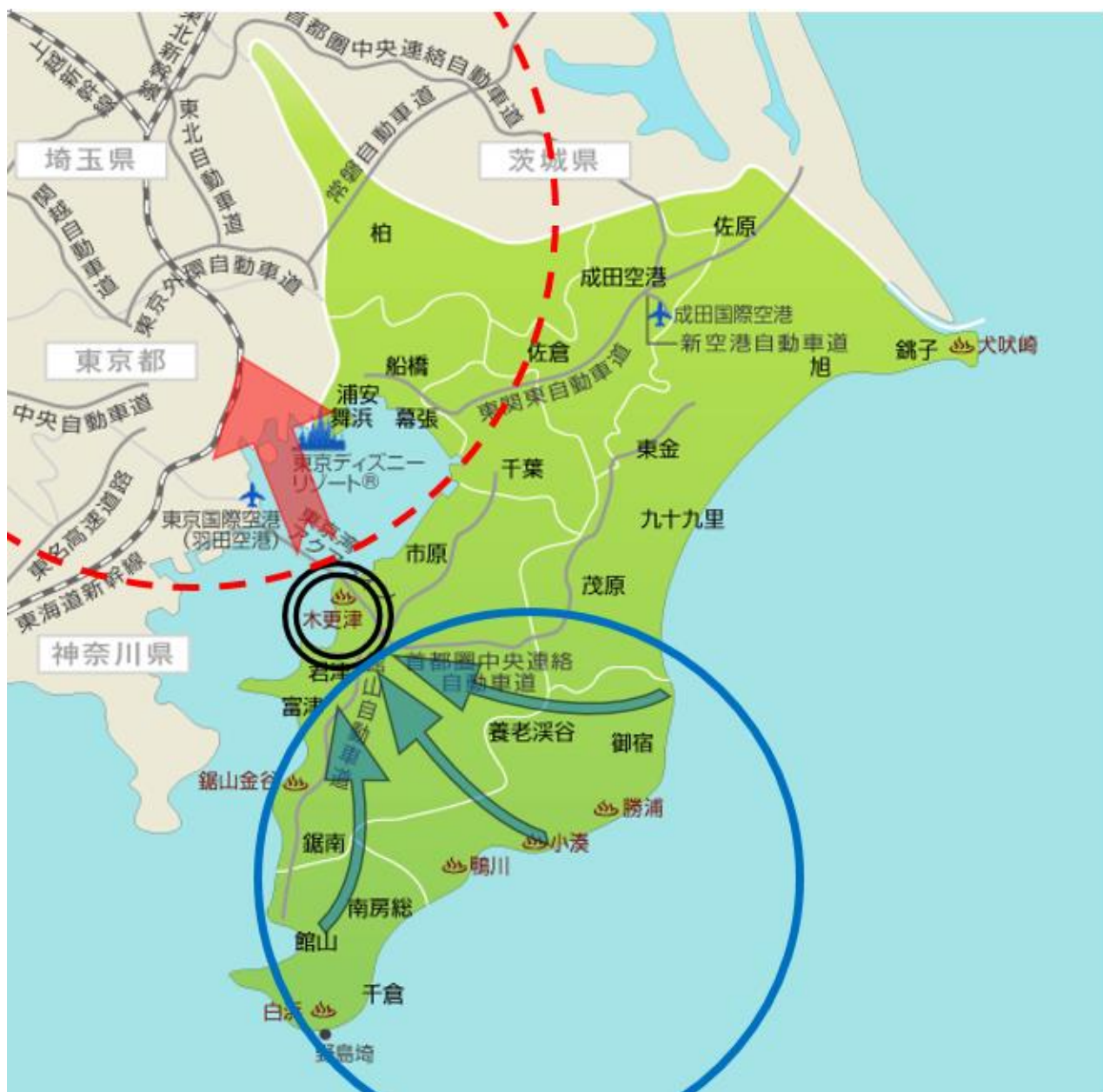


図 3-2 千葉県周辺

凡例

◎：木更津市場

.....：消費地

—：生産地

(3) 周辺事業の動向

a) 公共事業

ア) パークベイプロジェクト

木更津市の基本構想に位置付けた「みなとまち木更津再生プロジェクト」の実現に向け、内港周辺の都市公園等の公共用地に民間活力や公募設置管理制度（Park－PFI）を活用し、民間の集客施設等を誘致するとともに、富士見通りの整備を一体的に行い、新たなにぎわいの拠点づくりを図っていくものです。

①公園（鳥居崎公園他）

内港周辺の都市公園等公共空地において、民間による集客施設等の誘致とあわせて公園の一体的な整備を行います。

鳥居崎海浜公園については、参入事業者の選考基準等を「公募設置等指針」として平成 30 年度末にとりまとめ、平成 31 年度は選定委員会の設置、公募・選考を実施予定であり、平成 32 年度末の開業を目指しています。

②富士見通り

木更津駅みなと口から木更津港内港を結ぶシンボルロードの富士見通りの再整備を行います。

富士見通りの再整備については、平成 30 年度末に基本デザインの考え方を取りまとめ、平成 31 年度からは測量・設計等を実施予定です。

③木更津港港湾計画の整備

木更津港港湾計画については、平成 31 年度から県及び市で用地の埋立免許申請を行い、段階的な整備に取り組む予定です。

イ) 木更津市中心市街地活性化基本計画

木更津駅周辺では市街地の空洞化、これから迎える人口減少・超高齢社会に対応するため、木更津駅周辺を市の中心として様々な都市機能の集積とその連携を図り、高齢者をはじめ多くの人にとって暮らしやすい街となるよう、歩いて暮らせる街づくりの実現を目指し、「木更津市中心市街地活性化 基本計画」の策定に着手しています。この計画は国の認定を受けることによって、市の事業に限らず民間主体の計画事業に対しても国からの重点的な支援を受けることができます。

木更津市中心市街地活性化基本計画については認定の取得を平成 31 年度末、事業期間を平成 32 年度から平成 36 年度までの 5 年間を予定しています。

b) 民間事業

ア) 住宅の動向（定住者の増加）

木更津市の人口・世帯数は市街地開発事業等により整備された新たな市街地への住宅建設などの影響により、継続して増加傾向にあります。特に中心地区である木更津地区に人口が集中しており、請西東や請西南など面整備が行われた南東部での人口増加が著しくなっています。ＪＲ木更津駅周辺地区においても、商業・業務施設と共存し、交通利便性の高さを活かした都心住宅地の形成が進められており、街なかの定住を促進するためマンション等の建設が行われています。

（出典：木更津市都市計画マスタープラン）

イ) 小売店舗の出店動向

木更津市場との取引が想定される店舗として木更津市、君津市、富津市及び袖ヶ浦市（以下、「４市」といい、木更津市を除く３市を「近隣３市」という。）における大規模店舗の立地状況を表 3-1 に示します。

表 3-1 木更津市及び近隣３市の大規模小売店舗（市場との取引が想定される店舗）

平成29年12月末日現在

番号	店舗名称	所在地	届出面積(㎡)
1	イオンタウン木更津朝日	木更津市朝日3丁目232番地1	12,675
2	マックスバリュート田店	木更津市太田4-18ほか	3,001
3	アピタ木更津店	木更津市ほたる野4丁目2番地48ほか	15,300
4	ホームセンタータカヨシ清見台店 【上総の駅わくわく広場清見台店】	木更津市清見台東197区画【清見台東2-5】	1,900
5	鈴木ビル【いなげや木更津請西店】	木更津市請西2丁目9番地5ほか	2,357
6	Very Foods OWAR IYA 岩根店	木更津市高砂2-2229-1ほか	1,705
7	おどや羽鳥野店	木更津市羽鳥野6-21-1	2,549
8	イオンタウン木更津	木更津市請西南2丁目27番1ほか	12,407
9	せんだう木更津店	木更津市潮見5丁目3番1ほか	2,546
10	尾張屋木更津店	木更津市木更津三丁目8番地4ほか	1,203
11	バイシア木更津金田店	木更津市金田東5丁目2番地1	7,265
12	イオンモール木更津	木更津市築地1番4	53,000
木更津市 小計			115,908
1	アピタ君津店	君津市久保1丁目1番1号	10,407
2	大有君津ビル【いなげや君津店】	君津市外箕輪2丁目26番1	1,992
3	尾張屋君津店	君津市東坂田2丁目6番1ほか	1,544
4	ジョイフル本田君津店食品館	君津市外箕輪3丁目9番ほか	1,661
5	（仮称）おどや小櫃店【おどや小櫃店】	君津市末吉字八重成田1032番1ほか	1,748
6	（仮称）イオンタウン君津	君津市中野五丁目17番8ほか	5,600
君津市 小計			22,952
1	イオンモール富津	富津市青木一丁目5番地1	28,416
2	おどや富津店	富津市西大和田字根崎1316番地1ほか	1,672
富津市 小計			30,088
1	イオン長浦店	袖ヶ浦市長浦駅前1丁目7番地	9,811
2	ファミリーセンタータカヨシ福王台店 【上総の駅わくわく広場福王台店他】	袖ヶ浦市福王台2-3-4ほか	1,496
3	主婦の店福王台店	袖ヶ浦市神納1-1-3ほか	1,017
4	マルエツ長浦店【尾張屋長浦店】	袖ヶ浦市蔵波台4-23-13	1,742
5	尾張屋横田店	袖ヶ浦市横田字稲荷台1915ほか	1,980
袖ヶ浦市 小計			16,046
合計 25店舗			184,994

出典：千葉県／市町村別大規模小売店舗名簿

3.2. 木更津市場を取り巻く環境

以降に示す、(2) 農業・漁業の需給動向、(3) 消費者の動向及び(4) 農業漁業従事者の動向を踏まえ、木更津市場を取り巻く環境を(1) に総括しました。

(1) 木更津市場を取り巻く環境の総括

a) 農業・漁業の需給動向 ⇒ 南房総は農水産業の高いポテンシャルを有している

- ・千葉県は農業産出額は全国 4 位、海面漁業漁獲量全国 8 位の農水産業大県。
- ・南房総地域は豊かな漁場や豊富な農地に恵まれ、12 市の農業産出額は県の約 14%、海面漁業漁獲量は県の約 23%を占めている。

b) 消費者の動向 ⇒ 今後も木更津市及び近隣 3 市では一定の食料需要が見込まれる

- ・木更津市場の製品の主な販売先である周辺 4 市の合計人口は横ばい。
- ・平成 28 年度食糧需給表から、人口 1 人あたりの青果粗食料を 408.5g、魚介類粗食料を 124.9g とすると、周辺 4 市を合わせた青果需要は 1 日 133.5 トン、魚介類需要は 40.8 トンと推計される。

c) 農業漁業従事者 ⇒ 農水産業の担い手不足・高齢化が深刻化している

- ・木更津市と近隣 3 市における農業従事者数は、1995 年の約 2 万 3 千人から 2015 年には約 1 万 2 千人に半減した。
- ・木更津市と富津市における漁業従事者は 1993 年の約 3 千人から、2013 年には約 1 千 5 百人に半減した。

(2) 農業・漁業の需給動向

a) 国内需要量の動向

食糧需給表（農林水産省）上の国内消費仕向量を国内需要量とみれば、平成 18～27 年度の 10 年間で野菜・果物で 180 万トン、鮮魚は 220 万トン以上の減少がみられます。人口減少が最も大きな要因だと考えられていることから、今後も人口動態と連動して推移することが予想されます。

表 3-2 国内需要量の推移

(単位：千トン)

	年度	国内消費に仕向けられた国内生産量			輸入量 D	在庫の増減量 E	国内消費仕向量 F (A+D-E)	国内需給量の変化 H18～27
		A (B-C)	国内生産量 B	輸出量 C				
野菜	H18	12,347	12,356	9	3,244	0	15,591	野菜
	H27	11,835	11,856	21	2,942	0	14,777	▲ 814
果物	H18	3,183	3,215	32	5,130	-60	8,253	果物
	H27	2,904	2,969	65	4,351	-8	7,247	▲ 1,006
鮮魚	H18	4,343	5,131	788	5,711	162	9,892	鮮魚
	H27	3,567	4,194	627	4,263	167	7,663	▲ 2,229

資料：農林水産省「食糧需給表」

b) 県内産出額の動向

ア) 農業産出額

生産農業所得統計（農林水産省）によると、平成 29 年の千葉県のアgriculture産出額は全国第 4 位で、全国農業算出額の 5.0%を占めています。

また、千葉県には品目別全国産出額上位を占める農産物が数多くあります。2016 年に全国産出額が 1 位となった農産物は、ねぎ、だいこん、ほうれんそう、さやいんげん、えだまめ、かぶ、マッシュルーム、しゅんぎく、なばな、みつば、パセリ、落花生、日本なしです。

表 3-3 平成 29 年 農業産出額

順位	都道府県	農業算出額 (億円／年)
	全国	93,787
1	北海道	12,762
2	鹿児島	5,000
3	茨城	4,967
4	千葉	4,700
5	宮崎	3,524
6	熊本	3,423
7	愛知	3,232
8	青森	3,103
9	栃木	2,828
10	岩手	2,693

表 3-4 平成 28 年 12 市の農業産出額

	農業産出額 (千万円)
木更津市	479
君津市	925
袖ヶ浦市	901
富津市	406
木更津市 + 近隣 3 市	2,711
鋸南町	222
南房総市	1,299
館山市	539
鴨川市	391
勝浦市	94
大多喜町	152
御宿町	66
いすみ市	1,099
合計	6,573

表 3-5 千葉県内の品目別全国産出額上位

全国産出額 1 位	野菜：ねぎ、だいこん、ほうれんそう、さやいんげん、えだまめ、かぶ、マッシュルーム、しゅんぎく、なばな、みつば、パセリ、落花生 果実：日本なし
全国産出額 2 位	野菜：さつまいも、にんじん、すいか、さといも、とうもろこし、しょうが、ししとう、そらまめ、しろうり 果実：びわ 畜産：鶏卵
全国産出額 3 位	野菜：キャベツ 畜産：豚

1) 漁獲量

海面漁業生産統計調査（農林水産省）によると、平成 29 年の千葉県の海面漁業漁獲量は全国第 8 位で、全国農業算出額の 3.7%を占めています。

表 3-6 平成 29 年 海面漁業漁獲量

順位	都道府県	海面漁業漁獲量 (t/年)
	全国	3,258,020
1	北海道	738,957
2	長崎	317,069
3	茨城	295,345
4	静岡	202,227
5	宮城	158,328
6	三重	154,672
7	島根	132,871
8	千葉	120,101
9	青森	102,496
10	宮崎	96,540

表 3-7 平成 29 年 12 市の漁獲量

	漁獲量 (t)
木更津市	208
君津市	-
袖ヶ浦市	-
富津市	2,572
木更津市 + 近隣 3 市	2,780
鋸南町	3,156
南房総市	4,614
館山市	4,867
鴨川市	7,151
勝浦市	1,157
大多喜町	-
御宿町	280
いすみ市	3,138
合計	27,143

(3) 消費者の動向

a) 人口構造

わが国の人口は 2008 年頃をピークに減少に転じ、今後も長期的に減少が進むことが予測されています。2015 年の国勢調査による日本の総人口は 1 億 2,709 万人でしたが、出生中位推計の結果に基づけば、この総人口は 2030 年には 1 億 1,912 万人となり、2045 年には 1 億 642 万人となるものと推計されています。

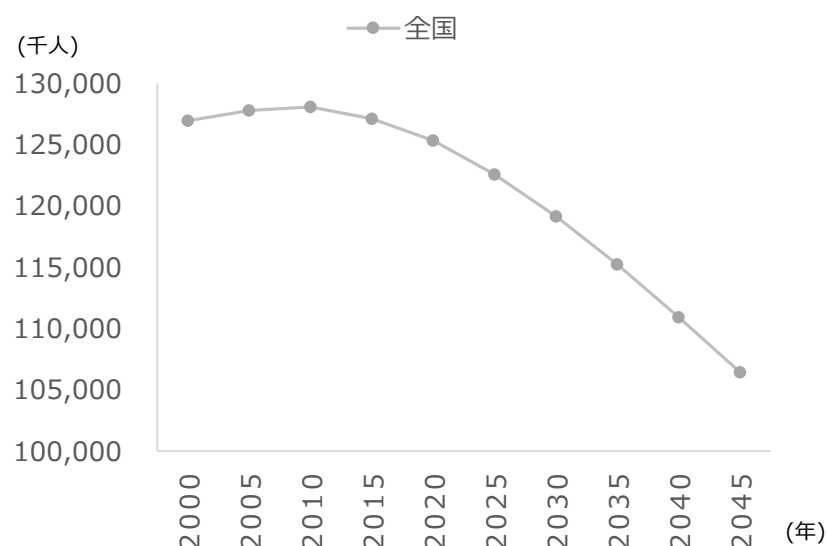


図 3-3 総人口の推移

千葉県人口は、出生中位推計の結果に基づけば、全国人口のピークよりも遅れて2015年の622万人をピークとした後減少に転じ、2030年には600万人を割り、2045年には546万人となるものと推計されています。

一方、千葉県に隣接した食料品の一大消費地である東京都の人口は2030年頃まで増加するものと推計されており、その後は緩やかな減少に転じ、2045年には1,360万人となるものと推計されています。このように、全国の人口動態と比較して、千葉県や東京都の人口ピークは遅れて訪れることが推計されています。

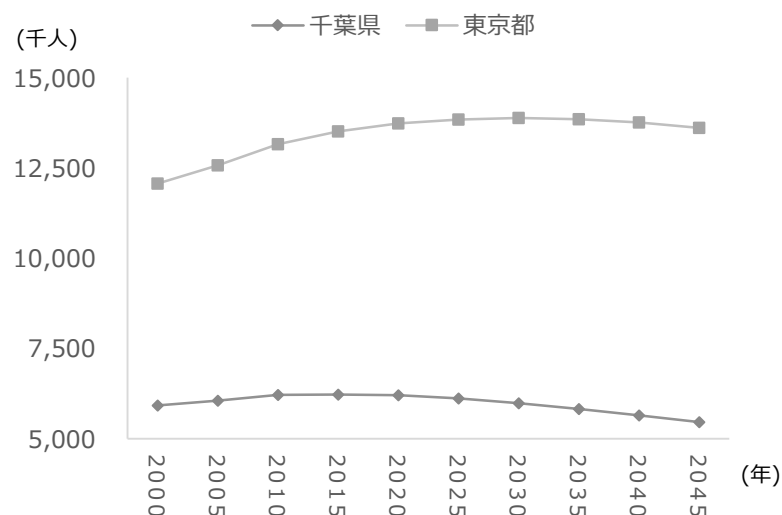


図 3-4 千葉県と東京都の人口の推移

b) 消費人口の動向

木更津市では2000年頃～2017年頃まで横ばいの傾向にありましたが、それ以降増加しています。今後2028年頃まで増加傾向が続き、それ以降は緩やかな減少傾向になると推測されています。

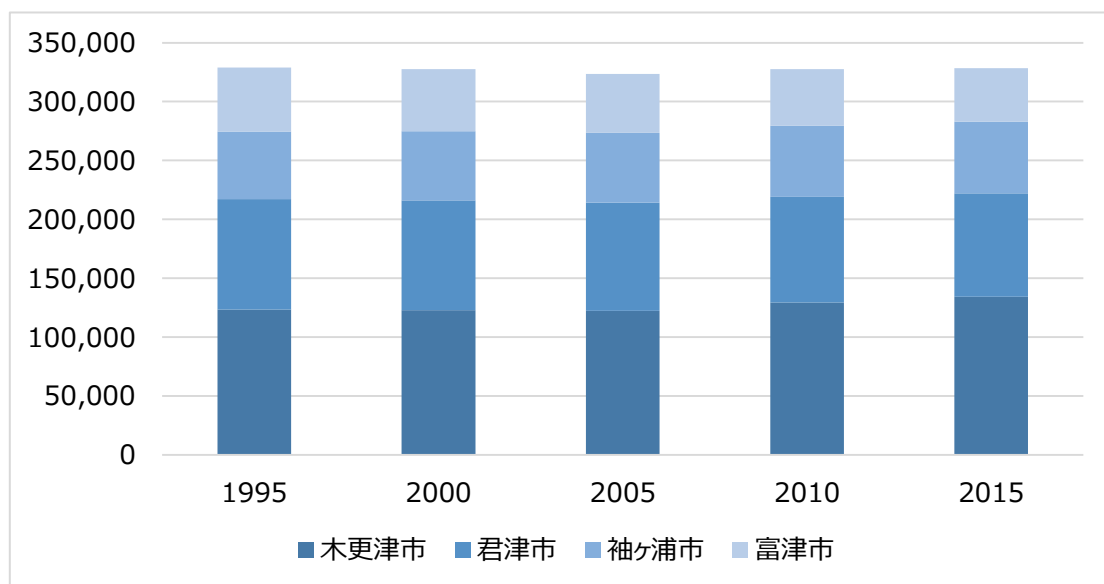


図 3-5 木更津市及び近隣 3 市の人口推移
出典：木更津市 HP、君津市 HP、富津市 HP、袖ヶ浦市 HP

平成 28 年度食糧需給表より、人口 1 人あたりの青果粗食料を 408.5g、魚介類粗食料を 124.9g とすると、周辺 4 市を合わせた青果需要は 1 日 133.5 トン、魚介類需要は 40.8 トンと推計されます。

表 3-8 木更津市及び近隣 3 市の食料需要

	総人口 (人)	青果需要 (トン/日)	魚介類需要 (トン/日)
木更津市	134,141	54.8	16.8
君津市	86,033	35.1	10.7
袖ヶ浦市	60,952	24.9	7.6
富津市	45,601	18.6	5.7
合計	326,727	133.5	40.8

出典：平成 28 年度食糧需給表より作成

(4) 農業漁業従事者の動向

a) 農業従事者数

木更津市と近隣 3 市における農業従事者数は、1995 年の約 2 万 3 千人から 2015 年には約 1 万 2 千人に半減しました。

表 3-9 農業従事者（農業センサス）

	1995	2000	2005	2010	2015
木更津市	6,601	6,375	4,009	3,246	2,580
君津市	9,794	9,240	6,023	5,114	3,722
袖ヶ浦市	-	-	-	3,612	3,029
富津市	6,610	6,000	3,769	2,985	2,209
合計	23,005	21,615	13,801	14,957	11,540

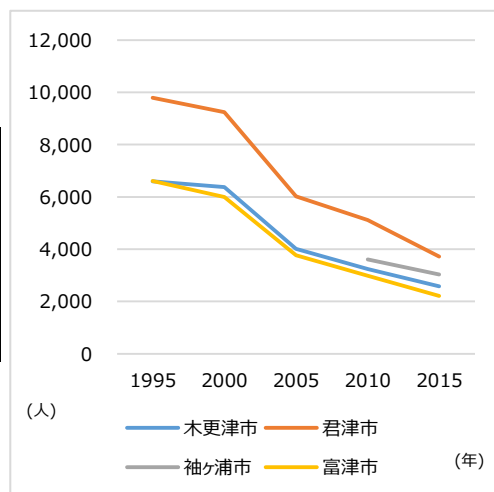


図 3-6 農業従事者の推移

b) 漁業従事者数

木更津市と富津市における漁業従事者は 1993 年の約 3 千人から、2013 年には約 1 千 5 百人に半減しました。

表 3-10 漁業従事者（漁業センサス）

	1993	1998	2003	2008	2013
木更津市	1,772	1,476	1,388	1,023	760
富津市	1,338	1,296	1,225	1,003	812
合計	3,110	2,772	2,613	2,026	1,572

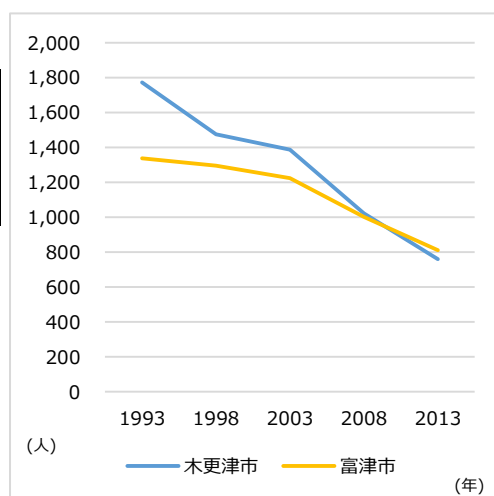


図 3-7 漁業従事者の推移

3.3. 木更津市場の現状

(1) 統計データからみた現状

a) 青果部門

ア) 青果部門の取扱高推移

木更津市場青果部門の取扱高については、2008 年度から 2017 年度の 10 年間で一貫して減少傾向にあります。また 10 年間で取扱高は 2008 年度を 100%とした場合、2017 年度は 60.3%と減少しています。

内訳として 2008 年度を 100%とした場合、2017 年度の野菜その他部門においては 63.6%と減少しており、果物部門においては 53.4%と減少しています。

千葉県内の卸売市場においても減少傾向にありますが、本市場と比較すると減少幅は小さく、2008 年度を 100%とした場合、2017 年度は 84.0%と減少しています。

表 3-11 木更津市場及び千葉県内の卸売市場の取扱高推移（青果）

	木更津市場						千葉県内卸売市場	
	青果全体		野菜その他		果物		青果	
		対比		対比		対比		対比
2008	6,434,089	100.0	4,337,819	100.0	2,096,270	100.0		
2009	5,844,679	90.8	4,059,828	93.6	1,784,851	85.1	98,140,053	100.0
2010	5,790,667	90.0	4,063,369	93.7	1,727,297	82.4	97,964,681	99.8
2011	5,232,253	81.3	3,662,917	84.4	1,569,336	74.9	89,947,359	91.7
2012	4,789,669	74.4	3,270,625	75.4	1,519,044	72.5	78,494,491	80.0
2013	4,606,069	71.6	3,218,691	74.2	1,387,379	66.2	87,872,751	89.5
2014	4,286,594	66.6	2,971,071	68.5	1,315,523	62.8	84,263,446	85.9
2015	4,370,709	67.9	3,089,378	71.2	1,281,331	61.1	86,972,562	88.6
2016	4,165,802	64.7	2,928,077	67.5	1,237,725	59.0	82,205,295	83.8
2017	3,879,623	60.3	2,760,939	63.6	1,118,684	53.4	82,444,048	84.0

資料 木更津市

イ) 青果部門の集荷状況

青果部門の 2017 年度の取引実績において、仕入先における 4 市が占める割合は約 2 割程度ですが、売上先における 4 市が占める割合は約 7 割となっており、本市場が 4 市へ生鮮食料品（青果）を提供する拠点となっていると考えられます。

表 3-12 2017 年度取引実績（木更津市場 青果部門）

	仕 入 先				売 上 先			
	人 数 (%)		金 額 (%)		人 数 (%)		金 額 (%)	
木更津市	278	27.7	194,125	5.3	73	31.6	1,166,525	30.1
君津市	79	7.9	102,675	2.8	32	13.9	766,610	19.8
富津市	88	8.8	73,963	2.0	23	10.0	349,001	9.0
袖ヶ浦市	228	22.7	351,898	9.5	21	9.1	466,291	12.0
4市計	673	67	722,661	20	149	65	2,748,427	71
県内他市町村	236	23.5	108,433	2.9	53	22.9	991,016	25.5
県外	96	9.6	2,864,553	77.5	29	12.6	140,180	3.6
海外	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
不明分	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
合計	1,005	100	3,695,647	100	231	100	3,879,623	100

b) 水産物部門

ア) 水産物部門の取扱高推移

木更津市場水産物部門の取扱高については、長期的には減少傾向にあり、2008 年度を 100% とした場合、2017 年度の 10 年間で取扱高は 70.7%と減少しています。しかしながら平成 25 年度から平成 28 年度の 4 年間においては連続して前年度と比較して増加しています。

卸売業者によると、この売上げ増加の実績については、これまでにない営業戦略及び営業努力と消費者ニーズに対応した商品管理への設備投資が要因であるとのこと。

千葉県内の卸売市場においても減少傾向にあり、2008 年度を 100%とした場合、2017 年は 68.2%と減少しています。

表 3-13 木更津市場及び千葉県内の卸売市場の取扱高推移（水産物）

金額：千円

	木更津市場								千葉県内卸売市場	
	水産物		生鮮		冷凍		加工その他		水産物	
	対比		対比		対比		対比		対比	
2008	2,581,240	100.0	1,541,384	100.0	276,158	100.0	763,698	100.0	－	
2009	2,223,560	86.1	1,331,131	86.4	239,193	86.6	653,236	85.5	69,742,264	100.0
2010	2,071,491	80.3	1,238,585	80.4	212,433	76.9	620,473	81.2	65,415,455	93.8
2011	1,841,695	71.3	1,092,066	70.8	192,069	69.6	557,560	73.0	51,902,841	74.4
2012	1,442,223	55.9	969,820	62.9	129,803	47.0	342,600	44.9	54,753,460	78.5
2013	1,502,836	58.2	1,039,452	67.4	120,621	43.7	342,763	44.9	53,260,760	76.4
2014	1,656,174	64.2	1,092,013	70.8	153,891	55.7	410,270	53.7	53,654,143	76.9
2015	1,758,381	68.1	1,140,442	74.0	159,420	57.7	458,519	60.0	52,795,522	75.7
2016	1,886,864	73.1	1,196,469	77.6	202,250	73.2	488,145	63.9	50,502,011	72.4
2017	1,825,497	70.7	1,065,241	69.1	317,634	115.0	442,622	58.0	47,594,749	68.2

イ) 水産物部門の集荷・販売状況

水産物部門の2017年度の取引実績においても、仕入先における木更津市及び近隣3市の4市が占める割合は7%ですが、売上先における木更津市、君津市、富津市及び袖ヶ浦市が占める割合は72%となっており、本市場が近隣3市へ生鮮食料品（水産物）を提供する拠点となっていると考えられます。

表 3-14 2017 年度取引実績（木更津市場 水産物部門）

金額：千円

	仕 入 先				売 上 先			
	人 数（％）		金 額（％）		人 数（％）		金 額（％）	
木更津市	46	21.0	37,682	2.3	104	29.1	621,046	34.0
君津市	1	0.5	675	0.0	26	7.3	298,827	16.4
富津市	25	11.4	81,331	5.0	49	13.7	291,812	16.0
袖ヶ浦市	0	0.0	0	0.0	9	2.5	103,101	5.6
4市計	72	33	119,688	7	188	53	1,314,786	72
県内他市町村	5	2.3	240,280	14.8	36	10.1	492,834	27.0
県外	142	64.8	1,264,096	77.8	11	3.1	13,996	0.8
海外	0	0.0	0	0.0	0	0.0	0	0.0
不明分	0	0.0	0	0.0	123	34.4	3,881	0.2
合計	219	100	1,624,064	100	358	100	1,825,497	100

(2) 市場関係者の意見

市場の再整備にあたっては、卸売業者・買受人・生産者等の市場関係者の理解のもと、それぞれの主体が消費者ニーズ等に対応した意欲的な取組等が不可欠となることから、市場関係者の意見及び再整備に向けた意向をアンケート調査及びヒアリング調査により把握しました。

ア) 卸売業者等

青果部門・水産物部門の卸売業者及び買受人組合代表者にヒアリング調査を行いました。その結果、卸売業者からは建物についての老朽化、耐震性不足、雨漏り、動線の交錯等の問題点が指摘され、再整備によりこれら指摘事項の改善とともに、温度管理機能が必要とされました。運営については従業員の高齢化が指摘されましたが、展望として物流機能の拡充により取扱量の増加を期待しており、取引先の信用面から「公設」の維持を希望することや現状施設のままで民営化の検討は困難との意見がありました。

買受人組合代表者からは老朽化した施設に対する同様の意見のほか、合理的に商品を捌けるシステムが必要であるとの意見がありました。

また、市場に求められる新たな機能については食堂や一般向け販売、物流機能等の意見があり、アウトレット等の周辺施設との連携に期待する意見もありました。

表 3-15 卸売業者等へのヒアリング結果

市場関係者				
質問事項			卸売業者	買受人
Q1	建物	現状の施設・設備で老朽化を特に感じるところ・不便に思うところ	・全体的な老朽化 ・耐震問題 ・雨漏り ・動線の交錯	・老朽化 ・雨、風が吹き曝し ・台車がスムーズに通れる動線 ・季節変化に対応した施設環境
Q2		再整備する際に施設・設備のことで期待すること	・屋根のある荷捌きスペース ・温度管理が可能な施設 ・耐震性の確保 ・雨漏りの解消	・組合事務所の再整備はタイミングが問題 ・新しい施設が市の PR に繋がると思う
Q3	運営	これまでの運営についての課題	・従業員の高齢化 ・取扱量は今後増加する計画	・取扱品物の変化 ・組合のあり方・高齢化
Q4		今後の運営について展望	・取扱量の増加・物流機能の拡充 ・商品を捌く力をつける ・「公設」は、取引先等からの信用面で大きな意味を持つので、継続を希望 ・現状施設のままでは民営化の検討は困難である	・市場を利用しなくなった人を戻す ・市場が合理的に商品を捌けるシステム ・市場の支払いシステムのあり方
Q5	新たな機能	新たな市場に求められる機能	・従来と異なる機能による活性化 ・物流拠点となる機能	・場外市場（一般向け販売） ・食堂 ・アウトレット等との連携 ・従業員利用だけでは集客に課題 ・観光による集客の可能性あり

イ) 買受人

木更津市場の買受人組合に加入している買受人及び現在市場を利用されていないが利用の可能性があると見込まれる事業者からアンケート調査を行いました。その結果、施設については耐震性や老朽化対策が必須であるとの意見が多く、取扱品目の増加、品質管理の向上、時代に合った新たな取組みとして商品の加工処理施設・少量パック詰め施設・食堂等の設置要望がありました。

また、市場は地産地消に必要不可欠な存在と考えられており、取扱品目を増やす等、組合員（買受人）が減少していく状況の中、新たな取組によって時代のニーズに応えていくべきという意見も見られました。

ロ) 生産者

木更津市場へ出荷している生産者（青果部門）からアンケート調査を行いました。その結果、立地面から木更津市場を利用している方は約 7 割、出荷の全てを木更津市場へ出荷している方は約 6 割、今後も木更津市場を利用する方は 9 割強であるとの回答でした。一方で施設については風雨時の対策と卸売場内の動線の確保、そして生産者と市場との情報共有が必要とのことでした。将来的には、移転することなく現場所での市場の存続と、一般利用者向け販売施設や食堂施設の設置要望がありました。

I) その他事業者

地元農業協同組合、漁業協同組合及び金融機関にヒアリング調査を行いました。

その結果、農業協同組合からは現在の取引に特に不便は感じていないが、地元生産者が減少し地元産の野菜が減少していること、卸売場の周囲に壁が無いこと（解放型であり温度管理ができていない）に課題があるとの意見があり、漁業協同組合からは現在は後継者の問題からほとんど市場との取引が出来ていないとのことでした。

また、地元金融機関からは木更津市のポテンシャルは低くないと感じており、融資対象事業として積極的な意見をいただいたが、過度な収益事業を計画すると融資のハードルが高くなるとの意見がありました。

表 3-16 経済関係者へのヒアリング結果

経済関係者				
質問事項			地元経済関係者	金融機関
Q1	現状	これまで市場と関わりがあったか	・生産量があったころは出荷していた ・現在も市場を利用して出荷と仕入を行っている	・木更津支店として関わりがある
Q2	運営	これまでの運営について	・市場の仕組みに不便はない	
Q3		今後の運営について展望	・今まで通り注文したものをきっちり揃えてもらえれば良い ・地元生産者を増やしたい	
Q4		地元経済団体として市場再整備や新たな運営等への興味	・出荷できる条件が揃うなら利用は検討できる ・時代に合った市場機能が確保されていれば問題ない	・整備、維持管理の PFI 事業ならハードルは高くない ・収益的要素が強くなるほど、ハードルが高くなる
Q5	新たな機能	新たな市場に求められる機能	・場外で売買が可能な環境 ・若い人が買い物をできる環境 ・周囲の壁があったほうが良い	・公共施設であればこれまでの PFI 事業と大きく変わりはないので、参入を検討する事業者も多いと思う ・収益事業への過度の期待は禁物 ・木更津市のポテンシャルは低くない

(3) 施設整備・運営事業者の意見

市場の再整備にあたり、民間企業の参入の可能性を探るため、官民連携による施設整備及び収益施設の整備運営実績を有する建設業者 4 社、リース・不動産業者 3 社、運営業者 1 社、維持管理業者 1 社へのヒアリング及びアンケート調査を実施し、以下の 3 項目について伺いました。

a) 民間活力による機能拡大について

民間活力による収益事業として導入が検討できる機能としては飲食販売、レストラン、おみやげセンター、料理教室、マルシェ、公共スポーツ施設等との意見がありました。

b) 本事業への参入意向について

本事業への関心・課題・提案等について伺ったところ、本事業及び立地にはポテンシャルを感じており、市側の条件等が整理されれば参画を検討したいという意見や、本市場の再整備を起点として地域活性化への寄与が期待できるなどの意見がありました。

参入意向について
・ 本事業及び立地にはポテンシャルを感じており、市側の検討が進めば、参画を検討したい。運営企業等へのヒアリングも今後検討する。
・ 運営を行いたい事業者がいれば施設整備は可能である。
・ 木更津市の官民連携事業に取り組んでおり、本事業についても事業の方向性が決まり次第検討したいと考えているため、情報提供を随時お願いしたい。
・ 卸売市場の整備事業には関心を持っているため、本事業についても引き続き検討したい。
・ 本市場の再整備を起点として、地域活性化への寄与が期待できると考える。

c) 本事業への提案

本事業への事業者側からの提案として、公募にあたっては補助金の活用や規制緩和等により、事業者が参入しやすい柔軟な条件設定として欲しいこと、また、施設が簡易でも直売所・飲食店舗が軒を連ねることで賑わいが生まれるのではないかなどの意見と、周辺幹線道路への交通アクセスの改善が課題であることや賑わいが定着した後に民間収益施設の整備を進めるなどの意見もありました。

本事業への提案
・ 公募にあたっては、その他の補助金や規制緩和等を活用し、事業者側の提案の幅が広がる条件としていただきたい。
・ 10～15 年程度で投資回収できる簡易な施設水準が望ましい。
・ 施設が簡易でも、直売所、飲食店舗が軒を連ねることで、賑わいが生まれると考える。
・ アクアラインとのアクセスや周辺幹線道路への交通アクセスの改善が課題である。
・ 市場整備及び余剰地のイベント企画業務を一体の事業として発注し、青空市場等を定期的を実施し、賑わいが定着した後に民間収益施設の整備を進めることが望ましい。
・ 独立採算事業での長期契約は難しいため、最長でも 5 年毎の更新と撤退可能であるという条件と建物は自治体負担で、事業者側は行政財政使用料等での対応を検討していただきたい。
・ 公共スポーツ施設（屋内プール＋トレーニングジム・スタジオ）等を整備し、整備は PFI 方式や指定管理者制度等を導入、施設運営は民間活力を生かすことが望ましいと考える。
・ 来客者用の駐車場を十分に確保する必要がある。

3.4. サウンディング調査結果

(1) 調査方法

事業への提案、実現可能性及び参画意欲等について確認するため、事前ヒアリングシートへ事前に記入いただいた上で対面式ヒアリングを実施しました。

調査方法	事前ヒアリングシートの記入＋対面式ヒアリング
調査時期	平成 30 年 9 月 21 日（金）～平成 30 年 10 月 11 日（木）
提示資料	実施要領、事業計画の概要、エントリーシート、事前ヒアリングシート

(2) 質問事項

a) 市場施設の整備について

ア) 新たな導入機能（閉鎖型施設への転換、コールドチェーンの形成、荷捌・積込の確保）
イ) 施設規模（想定 青果：2,800～3,800 m ² 、水産：900～1,200 m ² ）
ウ) 整備手法（PFI 方式、従来方式）
エ) 事業範囲（想定 市場施設の設計・建設・維持管理 運営は別途選定）
オ) 設計・建設期間、供用開始時期
カ) その他(上記項目によらず、自由な事業提案、ご意見等)

b) 民間提案事業について

ア) 立地特性等を踏まえた本事業で提案できる導入機能
イ) 事業範囲 ケース① 市場施設と一体的に定期借地により民間提案施設を整備し、維持管理・運営を実施する ケース② 市場施設内に民間提案施設を併設し賃貸借契約により、民間施設の維持管理・運営を実施する
ウ) 事業性（採算性等の観点 等）
エ) 行政に求める支援等（民間提案事業の実現のための支援等の観点 等）
オ) 市場、周辺施設及び地域団体等との連携
カ) 参入意欲
キ) その他(上記項目によらず、自由な事業提案、ご意見等)

(3) 結果概要

参入意欲の見られた事業者は6者でした。整備手法についての全体的な意見としてはPFI等の民間提案施設を含めた一体的な発注が望まれる結果となりました。

表 3-17 サウンディング調査結果の概要

対話の対象項目	対話の概要
新たに導入すべき機能	・コールドチェーン等の温度管理、衛生管理機能が必要 ・災害時等の活用を想定した物流センター機能
施設規模	・市場と民間収益施設を一体化することにさらにスケールメリットが見込める
整備手法	・PFIやDB等の一括発注が望ましい ・PFI等の一括発注では事務事業の簡素化と事業の運用の多様化を図ることができるが、事業期間が長くなる ・PFI事業の場合、ある程度の事業規模が必要である
事業範囲	・市場本体施設と民間提案施設を一体的に整備した方がよい
導入可能な民間提案施設	・実績のあるテナント ・市場の食品を生かした飲食店・加工品物販店・お土産屋と物流施設 ・福利厚生施設（飲食店等、来場者にも開放） ・今後、進出を希望する事業者と連携して検討したい ・加工処理、物流事業者等の誘致が必要
行政に求める支援等	・割安感のある借地料等 ・交通アクセスの向上と周辺の商業・観光施設との連携（橋や循環バス） ・6次産業化に対する支援
事業参入の意欲	・事業性が確保できれば前向きに検討したい（進出企業の意向調査が必要） ・業者選定時は単なる価格評価ではなく、事業性を評価してもらいたい ・加工処理事業者としては施設外の土地の確保も必要
その他	・ニーズの変化に対応可能な施設整備が必要 ・卸売市場法改正による動向に留意が必要

3.5. ヒアリング調査結果

(1) 調査目的

経営展望の策定にあたって、取扱量増加に向けた経営戦略の検討の基礎調査として、「出荷者、買受人、水産市場、青果市場、JA、近隣市、加工・倉庫業等」を調査対象とし、対面式ヒアリングにて、意見交換並びに新たな連携等を実施する条件・可能性を確認することを目的とし、ヒアリング調査を実施しました。

(2) 調査方法

調査方法は、対面式ヒアリングとしました。

表 3-18 ヒアリング調査概要

項目	内容
調査方法	対面式ヒアリング（経営展望概要版（案）を提示）
調査時期	平成 31 年 1 月 9 日（水）～ 平成 31 年 3 月 11 日
調査対象	出荷者、買受人、水産市場、青果市場、JA、近隣市、加工・倉庫業等

(3) ヒアリング対象者

ヒアリング対象者を、表 3-19 に示します。

表 3-19 ヒアリング対象者

対象者の分類	
出荷者	水産（3 者）
	青果（4 者）
買受人（3 者）	
青果市場（4 者）	
水産市場（7 者）	
JA（2 者）	
近隣市（君津市）（富津市）（袖ヶ浦市）	
加工・倉庫業等（8 者）	

(4) 質問事項

提示した設問を次に示します。業種に応じて 7 つに分類しました。

a) 出荷者

No	設問
1	主な生産品目及び生産量を教えてください
2	出荷先について教えてください
3	取引の多い出荷先の理由について教えてください
4	直売所への出荷についてお考えを教えてください
5	加工業者等と契約出荷について教えてください
6	今後、木更津市場へ出荷する予定及びその理由について教えてください
7	木更津市場の課題について教えてください
8	木更津市場に設置したら良いと考える施設（機能）について教えてください
9	現在抱えている課題があれば教えてください

b) 買受人

No	設問
1	主な仕入れ先について教えてください
2	木更津市場以外から仕入をしている理由について教えてください

3	木更津市場の課題について教えてください
4	今後も木更津市場を利用されますか
5	木更津市場に備えたら良いと考えられる施設（機能）について教えてください

c) 青果市場

No	設問
1	市場取扱高及びその推移を教えてください
2	主な地元産品について教えてください
3	仕入先の状況について教えてください
4	出荷者及び買受人の人数について教えてください
5	中央市場等からの仕入れ・出荷について教えてください
6	取扱高増加に向けた取組みについて教えてください
7	市場に備えてある設備・機能について教えてください
8	現在、抱えている課題について教えてください
9	現在、木更津市場との取引について教えてください
10	今後、木更津市場とどのような連携を期待しているかについて教えてください
11	木更津市場に設置したら良いと考えられる機能・設備等について教えてください

d) 水産市場

No	設問
1	市場取扱高及びその推移を教えてください
2	主な水揚げについて教えてください
3	仕入先の状況について教えてください
4	出荷者及び買受人の人数について教えてください
6	取扱高増加に向けた取組みについて教えてください
7	市場に備えてある設備・機能について教えてください
8	現在、抱えている課題について教えてください
9	今後、木更津市場とどのような連携を期待しているかについて教えてください
10	木更津市場に設置したら良いと考えられる機能・設備等について教えてください

e) JA

No	設問
1	主な共同出荷品目を教えてください
2	近年の出荷動向について教えてください
3	出荷先について教えてください
4	出荷先の選定理由について教えてください
6	現在行っている農業振興及び生産者支援について教えてください
7	現在、抱えている課題について教えてください
8	今後の木更津市場との取引について教えてください
9	今後、木更津市場とどのような連携を期待しているかについて教えてください
10	木更津市場に設置したら良いと考えられる機能・設備等について教えてください

f) 近隣市

No	設問
1	市内の農業生産動向について教えてください
2	農業振興の取組状況について教えてください
3	木更津市場へ求める機能（設備）等について教えてください

4	その他（市内動向等）
---	------------

g) 加工・倉庫業等

No	設問
1	主な仕入れ先について教えてください
2	主な仕入れ先を選んでいる理由について教えてください
3	木更津市場との取引の可能性について教えてください
4	木更津市場に設置したら良いと考えられる機能・設備等について教えてください

(5) 結果概要

ヒアリングにて挙げた主な意見を表 3-20 に示します。木更津市場について、衛生管理及び冷蔵・冷凍施設の不足を指摘するハード面の課題・要望、取引時間の短縮や、販売力の向上を求める声といったソフト面の課題・要望が挙げられました。

表 3-20 ヒアリング調査結果概要

分類部門		結 果（主な意見等）
出荷者	水産（3者）	・冷却水槽がないため、通常全体の3割ほど出荷しているが、夏場は減少傾向にあり他市場に出荷している ・高値が付くように、販売力の強化 ・近隣の同業者は、殆ど直接問屋等へ販売している（作業手間がかからず、氷の準備、現場の集荷のサービスがあるため） ・衛生面の充実を求める
	青果（4者）	・新鮮さを保つ設備が必要 ・衛生面の管理が必要 ・加工品が多用されている現状に対応できる品揃えが必要 ・搬入、搬出の作業効率の工夫 ・有機栽培野菜を取り扱っているため、自社で有機栽培としてのバック詰め作業を行っているが、こうした作業を請け負ってもらえると助かる ・有機野菜を一般の野菜と区別して販売（ブランド化等）
買受人（3者）		・小売業界では消費者ニーズを一番良く把握している小売業者が要望した商品でないと中々売れない ・水産については、小売のニーズに応じた加工（一次加工・フィレ加工）を木更津市場で実施してもらえるなら、地元企業にとって輸送費・入荷スピードを考慮すると、とても優位性があるため、取引の増加を検討できる ・市場に求めることは、商品の品揃え及びこの市場でしか手に入らない特産品があれば優位性がある ・大きな出荷先があれば、活気も出てくるし、産地にとっても魅力がある ・保冷設備、衛生管理は必要 ・本市場と競合する市場があるため、商品の品揃え、対応のスピード等が仕入れ先として選ぶ目線となる。結果として他の市場と取引をすることになった品物もある
青果市場（4者）		・物流の合理化は考えているより実現は難しいが、木更津市場との連携は、南部市場と中央市場の転送拠点等は検討できるのでは ・木更津市場からの仕入れは可能である。中央市場からの仕入において、県南部の市場が共同仕入を行うことにより、購買力を高め、中央市場での優位性を高めることが出来るのでは ・地元生産品が販売しきれない場合、他市場で捌くことは可能 ・商品をトラックに積み込む場所および屋根が無いため、建物から離れた場所に駐車し、フォークリフトで積み込むこととなり雨天時は濡れてしまい、夏場は荷造り中に傷んでしまう ・商品が前う時間（荷捌きの効率化等）を早くしてもらいたい
水産市場（7者）		・市場としては仲買人に販売して終了となる ・仲買人が行っているため詳細は不明だが、仲買人がそれぞれで輸送している。銚子へ運び、缶詰にしているという話も聞く ※＜補足＞漁協については、仲買人が入札した水産物を直接、他市場に出荷している。他市場へ直接販売したほうが、物流コストを踏まえてもメリットがあるためと考えられる。 ・仲買人としての登録は可能 ・売れ残りや、まとまった量が確保できない場合に近くの市場へ出荷することは検討できる

分類部門	結 果 （主な意見等）
	・水揚げ状況によるが、集荷に来てもらえるとありがたい
JA (2 者)	・木更津市場の販売先は地元スーパー等が主要取引先であることから、スーパーに出荷される品目を選択して出荷し、その他の品目は他市場に出荷している。<u>木更津市場の販売力を強化し販売先が明確であればその他品目の出荷検討は可能である</u> ・<u>荷造りの手間が大変なので、荷造りを簡素化して出荷できれば、ある程度の量を確保できる</u>（箱詰め、等級分別、サイズ分別等） ・規格外商品等を捌ける加工機能があれば、出荷は増加するのでは ・冷蔵庫が小さく、保管量・搬入搬出作業（パレットでは不可）に不便である ・販売先の確保が必要。販売力に限りがあるので、量が集まると価格が下落する傾向がある ・出荷についての相談は積極的に受けたい
近隣市 (君津市) (富津市) (袖ヶ浦市)	・市場に求める機能は<u>生産品の確実な出荷先</u> ・農業振興等の取組みは各市で実施している ・市場からの仕入れ等のニーズがあれば協力したい ・地元生産者への支援、木更津市場の PR 等であれば協力は可能
加工・倉庫業等 (8 者)	・少量でも、地産品で、行政のお墨付きがある（ブランド化されている）産品で、<u>看板になるものが必要</u>と考える ・卸売市場については、<u>生産者に対する交渉力、個人生産者を取りまとめる力がある</u>ことが優位性であると考え ・現在も千葉県内に集荷センターを保有し、袖ヶ浦の契約農家等、取引先はあるため<u>木更津市場について、取引の可能性はある</u>と考える ・商品または市場に<u>ブランド力</u>がつくことが望ましい ・配送していただけるのであれば、<u>価格次第で取引可能</u>である ・現状の物流のシステム改善、倉庫運営、配送の支援は検討できる ・近隣市町村、更には南房総の市町村との<u>広域連合のような形態で連携した取り組み</u>ができれば魅力がある ・と考える ・<u>行政の産品 PR、認定等の産品の付加価値</u>につながる支援も必要と考える ・自社は不動産業が主であるので、視点としては、周辺の土地利用の可能性や、用地規模・接道要件、用途地域等から物流機能を検討する ・事業自体より、新しいニーズの拡大がひとつの視点となる。<u>木更津の場合は地域の物流のニーズの拡大が期待できるのであれば検討</u>できるかもしれない ・加工業者の販売力という面では、<u>自社は仲卸業者が販売先を見つけた上で加工の依頼を受けることも多い</u>ため、同様に販売先の確保を市場側で実施する必要がある

3.6. 木更津市場が抱える問題とその背景

3.1～3.5 を踏まえ、市場が抱える問題、次にヒアリング調査の意見から取扱量増加に向けた課題の抽出を行いました。そして外部目線による現状認識として、課題及びポテンシャルを整理し、木更津市場が目指す目標の方向性を確認しました。

(1) 市場が抱える問題の抽出

a) 施設の耐震性能不足の解消

平成 24・25 年度に実施した耐震診断により、耐震基準を満たさない結果を得ています。このため施設の再整備が早急に求められます。

b) 施設等の老朽化等による商品管理機能不足への対応

開設後 45 年以上が経過したことによる施設・設備の老朽化及び陳腐化が見られます。このため売場の開放性が高く、季節変化等の影響を受けています。食の安全性の確保のため温度管理や密閉性等、商品管理機能の向上を図ることが求められます。

c) 取扱量減少への対応

社会情勢の変化等を要因とした市場外流通の増加等により、取扱量の減少が見られます。取扱量の増加に向けて、様々な観点から検討し、効果的な取組や新たな機能が不可欠です。

d) 民間活力による市場及び地域の活性化

卸売市場法の改正による各種規制緩和が予定されており、民間活力を活かした市場の活性化を図るとともに、市場を拠点とした新たな賑わいの創出により地域の活性化に資することが求められます。

(2) 取扱量増加に向けた課題の抽出

ヒアリング調査を踏まえた木更津市場の課題を次に整理します。

凡例：●○○○ 青果 ●○○○ 水産 ●○○○ 共通

a) 施設・設備の老朽化のため取扱量が減少

現在の食品流通に求められる冷蔵・冷凍機能の不足、衛生面の課題から木更津市場への出荷が減少している。

<関連する主な意見>

- 商品トラックに積み込む場所および屋根が無いため、建物から離れた場所に駐車し、フォークリフトで積み込むこととなり雨天時は濡れてしまうし、夏場は荷造り中に傷んでしまう。
- 冷却水槽がないため夏場はペットボトルの氷を持参している。夏以外は通常全体の3割ほど出荷しているが、夏場は減少傾向にあり他市場に出荷している。

b) 販売先が不明瞭であるため木更津市場が出荷先として選択されていない

木更津市場の販売先が不明瞭であることから、確実に販売できるか不安要素があり木更津市場への出荷が減少している。

<関連する主な意見>

- ・木更津市場の販売先は地元スーパー等が主要取引先であることから、スーパーに出荷される品目を選択して出荷し、その他の品目は他市場に出荷している。木更津市場の販売力を強化し販売先が明確であればその他品目の出荷検討は可能である。
- ・生産品の確実な出荷先。
- ・小売業界では消費者ニーズを一番良く把握している小売業者が要望した商品でないと中々売れない。

c) 物流機能が合理化されていないため木更津市場が選択されていない

生産者から中央市場までのルートに必要となる、荷造りや価格、物流機能等のトータルでの機能不足による木更津市場が選択されていない。

<関連する主な意見>

- ・荷造りの手間が大変なので、荷造りを簡素化して出荷できれば、ある程度の量を確保できる（箱詰め、等級分別、サイズ分別等）。
- ・物流の合理化は考えているより実現は難しいが、木更津市場との連携は、南部市場と中央市場の転送拠点等は検討できるのでは。
- ・仲買人が行っているため詳細は不明だが、それぞれで輸送している。銚子へ運び、缶詰にしているという話も聞く。＜補足＞漁協については、仲買人が入札した水産物を直接、他市場に出荷している。他市場へ直接販売したほうが、物流コストを踏まえてもメリットがあるためと考えられる。

(3) 外部目線による現状認識

a) 課題：出荷先及び集荷先として木更津市場が選択されていない

上述のヒアリングを踏まえた木更津市場利用拡大に係る問題点 3 点を総括すると、現状の木更津市場は、出荷先・集荷先として選択されていないことがわかります。

① 施設・設備の老朽化のため取扱量が減少

② 販売先が不明瞭であるため木更津市場が出荷先として選択されない

③ 物流機能が合理化されていないため木更津市場が選択されていない



出荷先・集荷先として木更津市場が選択されていない

b) 木更津市場のポテンシャル

木更津市場を取巻く環境として、生産者の高齢化の課題はあるものの、①地理的優位性及び交通インフラの充実、②人口増加による食用需要見込量の増加、③千葉県内の高い農業産出額・漁獲量、により高いポテンシャルを有していることがわかります。

① 地理的優位性及び交通インフラの充実

② 人口増加による食用需要見込量の増加

③ 千葉県内の高い農業産出額・漁獲量



交通利便性に優れており、かつ販売先及び集荷先のいずれも豊富

4. 基本方針

4.1. 木更津市公設地方卸売市場再整備に向けた基本方針

「木更津市公設地方卸売市場再整備に向けた基本方針 平成 30 年 9 月」において、下記 3 つの観点から、再整備に向けた基本方針を設定しました。

(1) 耐震性能の確保及び商品管理機能の向上（ハード）

施設の耐震性能の不足については、市場利用者の生命に関わる最も重大な課題であるとともに、老朽化及び陳腐化による食品管理機能不足については食の安全性を脅かす喫緊の課題であることから、早急に施設の再整備を進め、安全性の確保及び商品管理機能の向上を図ります。

(2) 取扱量の増加による市場及び地域活性化（ソフト）

市場取扱量の増加に向けた新たな取組や機能を導入することで市場及び地域の活性化を図ります。

(3) 民間活力導入による事業推進

市場の再整備（ハード及びソフト）にあたり民間の資金や経営及び技術に関するノウハウを積極的に活用することで、市の財政負担の軽減及び効率的な事業推進を図ります。

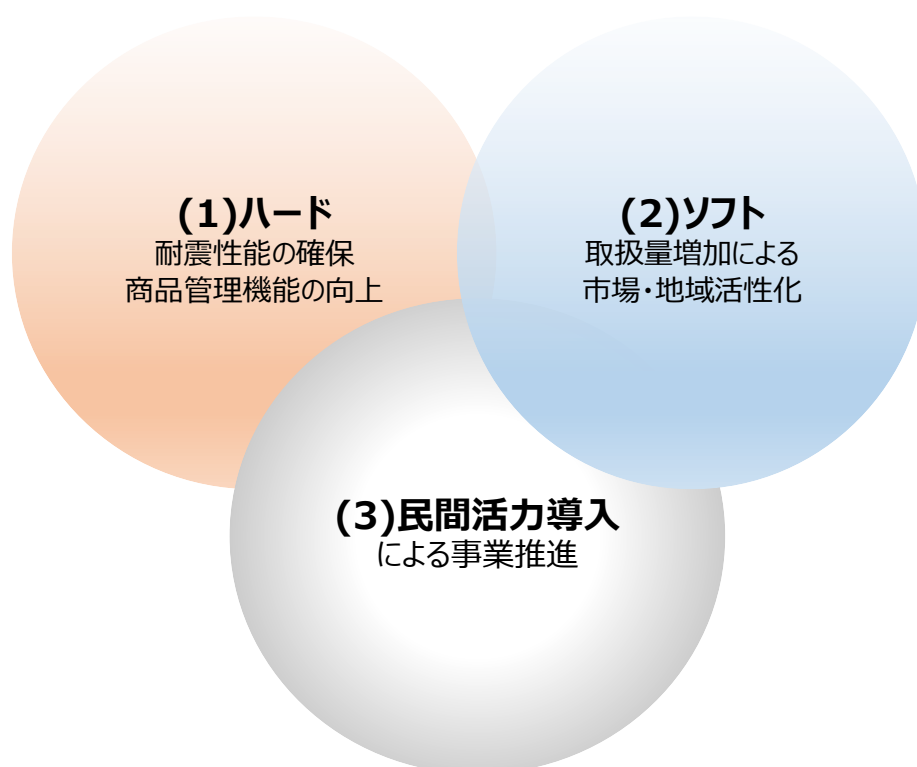


図 4-1 基本方針の基本的な考え方

4.2. 木更津市場が目指す目標

「木更津市公設地方卸売市場再整備に向けた基本方針」を踏まえ、木更津市場が目指す目標を次のとおりとしました。

販売力強化により消費者及び生産者にとって魅力ある市場として競争力を高める

東京湾アクアラインを通じて大消費地の首都圏に最も近接する地の利を活かし、市場としての**販売力強化**に重点的に取組む（**出口戦略**）とともに、物流機能を合理化し消費者及び生産者にとって魅力ある市場となることを目指します。また、出口戦略のひとつとして、加工工場や倉庫業と連携することで、新たな産品を集荷し、販売ルートに乗せにくい産品の活用を場を広げ、取扱量を増加させます。

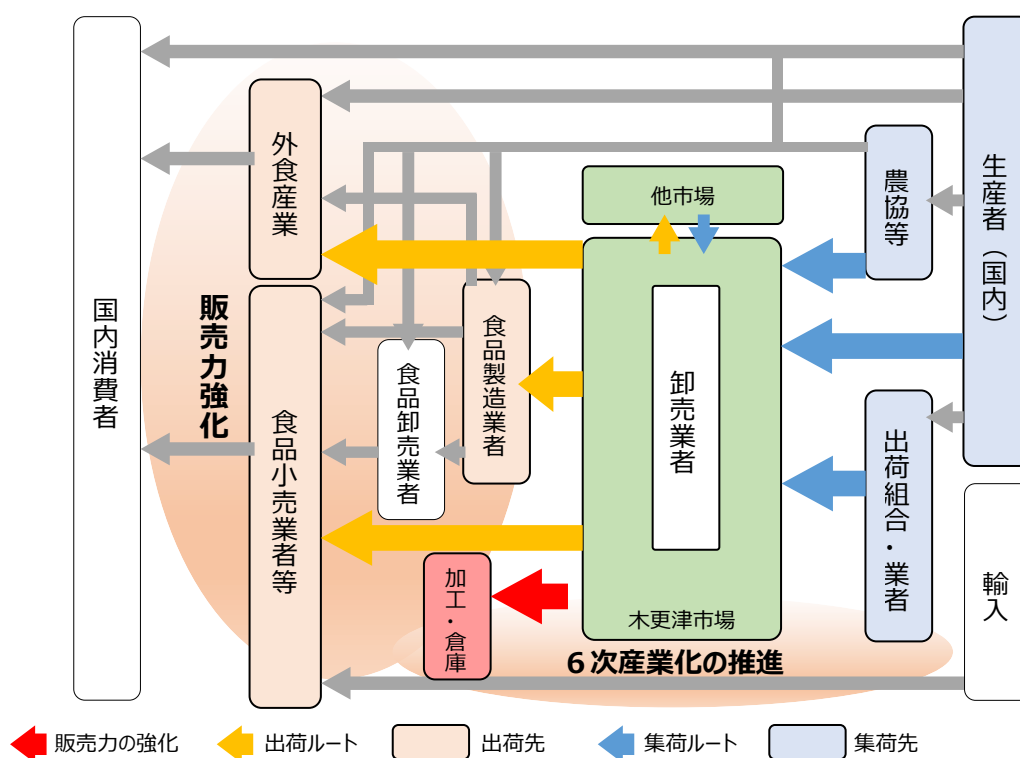


図 4-2 木更津市場の戦略イメージ

4.3. 目標達成に向けての基本戦略

目標達成に向けての基本戦略を次に示します。

(1) 新たな販路確保による販売力の向上

- ・加工業者等、多様な業種への販売先の新規開拓
- ・量販店や地元販売先のニーズの収集・対応

(2) 物流機能の強化（ソフト面）

- ・販売力のある買受人の導入
- ・集荷サービスの充実・合理化
- ・市場での荷造りの合理化や簡素な荷造りでの販売
- ・倉庫業との連携

(3) 物流拠点としての機能強化（ハード面）

- ・衛生管理の高度化
- ・保管能力の強化

5. 行動計画

行動計画として、大きな「市場活性化に向けた取り組み」、卸売業者及び買受人（以下「場内事業者」という。）の経営強化についての取り組みを整理しました。

短期としては、施設修繕計画の見直しを実施し、中期として、場内施設、敷地の有効活用の取り組みを実施します。また、長期として、市場の管理運営体制を検討し、民営化も視野に入れた検討を行います。

5.1. 市場の活性化に向けた取組み

5.1.1. 販売・集荷機能の強化～魅力ある市場の実現～

(1) 販売力の強化

a) 既存顧客の維持・確保

ア) 顧客ニーズの把握と対応

【卸売業者】	（短期）買受人との情報交換回数を増して実需者ニーズ及び実需者ニーズの変化の把握に努め、ニーズに対応した集荷や企画を行うことによって買受人等の販売活動を支援する。
【買受人】	（短期）顧客ニーズ（品揃え、品質、量、加工、取引条件、配送等）を積極的に入手・把握し、顧客ニーズの対応に努める。

イ) 顧客への積極的な情報提供と提案活動の展開

【卸売業者】	（短期）集荷先の産地・産品情報、出荷情報を買受人に情報提供し、買受人の販売活動を支援する。 （短期）買受人の提案活動を集荷面・企画面の両面からサポートする。 （中期）提案型ビジネスによる売上の拡大を図る。
【買受人】	（短期）顧客に対し取扱い産品の産地・産品情報、出荷情報を提供する。 （短期）顧客の状況把握に努め、卸売業者へ集荷面・企画面の両面から情報提供を促進する。

ウ) リテールサポート（経営支援）の強化

【卸売業者】	（短期）買受人と顧客情報を共有し、必要に応じ買受人と協働して顧客を支援し、顧客の存続・発展を図る。
【買受人】	（短期）顧客回り等により顧客との親密度を高め、顧客の状況をより深く把握する機会を増やす。

エ) 積極的な垂直協働・水平協働

【卸売業者】	（短期）買受人の要望に積極的に対応し、市場顧客の満足度の向上に努める。
【買受人】	（短期）自社単独での営業・提案活動あるいは顧客支援に限界がある場合は、積極的に垂直協働（卸売業者との協働）、水平協働（買受人間の協働、関連事業者との協働）を展開し、顧客の満足度の向上に努める。

b) 新規顧客の積極的開拓

【卸売業者】	(短期) 加工事業者等、多様な業種への販売先の新規開拓を行う。 (短期) 市場商圏内外を問わず、販売力のある顧客の新規取込活動を積極的に行う。 (短期) 従来の顧客業態にとらわれず、新規業態（コンビニ・ホームセンター・ドラッグストア等）に積極的に営業活動を行う。 (短期) 買受人の新規顧客の獲得活動を集荷面でバックアップするとともに、営業活動・提案活動においても積極的に支援する。
【買受人】	(短期) 潜在顧客に積極的に営業活動を行う。

(2) 集荷力の強化

a) 既存集荷先の維持・確保

ア) 産地ニーズの把握と対応

【卸売業者】	(短期) 積極的に産地に出向き、集荷先のニーズを入手・把握及び対応し、恒常的な出荷先としての地位の確立に努める。（長期的仕入計画の提示等） (中期) 集荷量の確保・拡大によって産地の生産意欲を高め、生産の維持・拡大を支援する。
【買受人】	(短期) 顧客との取引の安定化・計画化に努め、長期的な仕入計画等の提供により卸売業者の対産地集荷力の強化を側面支援する。 (中期) 販売量の確保・拡大に努め、卸売業者の対産地折衝力の強化を支援する。

イ) 産地への積極的な情報提供

【卸売業者】	(短期) マーケット情報、マーケットニーズを積極的に産地に提供することによって、マーケットに適応する生産を支援し、産地との信頼関係を強化する。
【買受人】	(短期) 顧客の状況、顧客ニーズ及び顧客ニーズの変化を積極的に入手し、卸売業者に提供し、卸売業者の対産地情報提供活動を側面支援する。

ウ) 産地に対する積極的な生産提案、指導

【卸売業者】	(短期) マーケットニーズを踏まえて産地に対して積極的に提案し（品種、量、品質、出荷時期、産地加工等々）、産地との信頼関係を強化する。 (中期) 契約的取引の推進を図る。
【買受人】	(短期) 顧客の状況、顧客ニーズ及び顧客ニーズの変化を積極的に入手し、卸売業者に提供し、卸売業者の対産地提案活動を側面支援する。

1) 共同集荷への取組み

【卸売業者】	(短期) 通いコンテナ等による集荷を強化し、出荷者のコスト削減と作業の効率化を図るとともに、集荷サービスの充実を検討する。 (中期) 中央市場からの転送については輸送コストを軽減し、中央市場での購買力を高めていくために、県南部市場との連携による共同転送等について検討していく。 (中期) 出荷者の出荷に係る負担を軽減するため集荷センター等の設置を検討する。
--------	---

b) 新規集荷先の獲得

ア) 新規集荷先を積極的に開拓

【卸売業者】	(短期) 日常的に新規の産地・産品を積極的に開拓して、品揃えの強化を図る。
【買受人】	(短期) 卸売業者の開拓した産地・産品を顧客に積極的に紹介し、取引の拡大に努める。

イ) 輸入商材の取扱の強化

【卸売業者】	(短期) 安全性に留意しつつ、輸入商材の積極的な取り込みを図る。
--------	----------------------------------

(3) 県産品の取扱力の強化

a) 県産品の県内流通拠点としての位置づけの強化

【卸売業者】	(短期) 千葉県内出荷者との関係並びに集荷力を強化し、県産品のより効率的な県内流通に寄与する。 (中期) 県南部の生鮮食料品を首都圏等へ販売していくための拠点機能を果たしていくため、県南部市場との連携体制を構築する。
【買受人】	(短期) 県産品の県内実需者への販売力を強化し、取扱量の増加によって卸売業者の県産品集荷力の強化を支援する。

b) 県内特産品の積極的な取上げとブランド化

【卸売業者】	(短期) 県内の特徴ある産品を積極的に開拓し、買受人と協働して地産地消による効率流通の促進に努めると共に、県内生産の維持を図る。 (短期) 県内産地と協働して産品の木更津ブランド化に努め、その供給拠点としての位置づけを確保する。
【買受人】	(短期) 卸売業者の開拓した地場産品・ブランド産品を県内顧客に積極的に紹介し、地産地消による効率流通の促進に努める。

c) 高齢化・小規模生産者を支援

【卸売業者】	(短期) 庭先集荷の実施による集荷量の確保を図るとともに、県内の高齢化・小規模出荷者のニーズを把握し支援する。
--------	---

5.1.2. 加工・物流機能の強化～利便性の高い市場の実現～

(1) 加工機能の強化

a) 低温小分け・加工・包装センターの検討

【卸売業者】	(中期) 市場への受入れ態勢を強化するため、商品の加工機能の強化を図る。
【買受人】	(中期) 素材提供から商品提供への転換を図る。
【開設者】	(短期) 市場の加工機能の強化を果たすため、(低温) 加工センターの設置について、その必要性や事業手法も含め関係者と検討する。

b) 物流機能の強化

【卸売業者】	(中期) 商品の物流を効率化するため、物流・倉庫業者等との連携を検討する。
【開設者】	(短期) 市場の物流機能の強化を果たすため、保冷倉庫等の設置について、その必要性や事業手法も含め、関係者と検討する。

5.1.3. 品質管理機能の強化～安心安全な市場の実現～

(1) 品質管理の高度化と徹底

a) 場内事業者の意識の向上

【卸売業者】 【買受人】	(短期) 商品の特性に適した温度管理を行い、品質管理の高度化を図る。 (短期) 全従業員の安全安心に対する意識醸成を図るため、教育・指導を徹底する。
【開設者】	(短期) 場内事業者が行う従業員の安全安心意識の向上を図るための講習会等の開催を支援する。

b) 品質管理の高度化

ア) ソフト面対応

【卸売業者】	(中期) HACCP の考え方を取り入れ、IT 技術を活用した品質管理システムの導入等も検討し、安全安心の向上に努める。
--------	--

イ) ハード面対応

【卸売業者】	(短期) 施設面（ハード）の日常点検を実施し、施設の衛生管理・品質保持機能の維持に努める。 (中期) 産地から実需者に至るコールドチェーンを確保するために、市場施設の低温化を推進する。
【開設者】	(短期) 施設の定期点検を実施し、施設の衛生管理・品質保持機能の維持に努める。 (短期) コールドチェーンを確保するため、必要な市場施設の低温化を積極的に検討する。

(2) トレーサビリティ（商品履歴）の確保

【卸売業者】	（中期）顧客ニーズを踏まえ、取扱商品の集荷・保管・売渡しに係る情報管理の徹底を図り、顧客に対し常に正確な流通履歴情報を提供できるシステムを構築する。
【開設者】	（中期）トレーサビリティシステムに係る情報の収集に努め、場内事業者提供及び共有する。

(3) 安全安心食品の提供

【卸売業者】	（短期）消費者の強いニーズである安全安心に対応するために、農薬や食品添加物を制限した商材の確保に努める。
【開設者】	（短期）食品に関する安全安心関連情報を迅速に場内事業者提供とする。

5.1.4. 食育による消費の喚起・拡大～食育拠点となる市場の実現～

【卸売業者】 【買受人】	（長期）場内事業者は連携して各種のイベント・食育活動等を行うことによって消費量の増加を目指す。 a. 市場祭りの開催 b. スーパー等と共同イベントを開催 c. 料理教室・食育教室の開催
【開設者】	（長期）各業態が行うイベント・行事などを、行政関係機関と連携しPRに努める。

5.1.5. 情報発信機能の強化～賑わいのある市場の実現～

【卸売業者】	（短期）メディア等の活用も含め、市場を積極的にPRする。
【開設者】	（短期）市場を様々なメディアを通じて積極的に発信する。

5.2. 場内事業者の経営強化

5.2.1. 売上の拡大

(1) 付加価値の上昇

【卸売業者】	（中期）買受人と協働し、顧客の顕在・潜在ニーズ（物流・各種加工ニーズ等）に積極的に対応し、商品の付加価値を高める。
【買受人】	（短期）顧客の顕在ニーズを再確認するとともに、潜在ニーズの掘り起こしを行う。

(2) 取扱量の増加

【卸売業者】	（短期）産地開発・顧客開発を積極的に進める。
【買受人】	（短期）顧客のニーズを把握する。 （中期）顧客ニーズに基づいた商品の集荷要請、商品開発により取扱量の増加を目指す。

5.2.2. 経費の削減

(1) 直接費の削減

【卸売業者】	(短期) 直接経費の詳細を把握し、可能な限りその削減に努める。
--------	---------------------------------

(2) 一般管理費の削減

【卸売業者】	(中期) 業務の実施実態を把握し、その効率化を図るとともに適正な人員配置を検討する等で一般管理費の削減に努める。
--------	--

(3) 業務の共同化、機器の共有化

【買受人】	(短期) 役務の共同化（業務の集約、大量処理化等）、機器の共有等により直接経費・一般管理費の削減に努める。
-------	---

5.3. 場内施設、敷地の有効活用のお組み

場内施設、駐車場等を市場活性化のために必要とする機能を整備するための場所として、有効に利活用していくこととする。

【場内事業者】	(中期) 市場が有する敷地及び施設を有効活用し、市場の活性化に資する施設整備等の検討を推進する。
【開設者】	(中期) 場内事業者が推進する市場活性化に資する施設整備等の検討及び整備事業を支援する。

5.4. 施設修繕計画の見直し

【開設者】	(短期) 施設の修繕を計画的かつ確実に実行できるよう、民活を含めた検討を行い、市場の施設機能の維持に努める。
-------	--

5.5. 市場の管理運営体制

【開設者】	(長期) 市場の管理運営体制の効率化を図り、市場会計の健全化及び市場活性化のため、市場運営の民営化等を検討する。
-------	--

6. 事業スキーム

再整備において想定する事業スキームについて次のとおり整理します。

6.1. 民間活力を活用した事業スキーム

本事業の実施に際しては、民間活力を活用し、市場本体施設と民間提案施設を一括発注するスキームを想定します。一括発注とすることで効率的な設計・建設・維持管理・運営が行えるほか、市場機能と連携した民間提案施設による相乗効果で、市場の取扱量の増加が期待できます。事業スキームの概念図は次のとおりです。

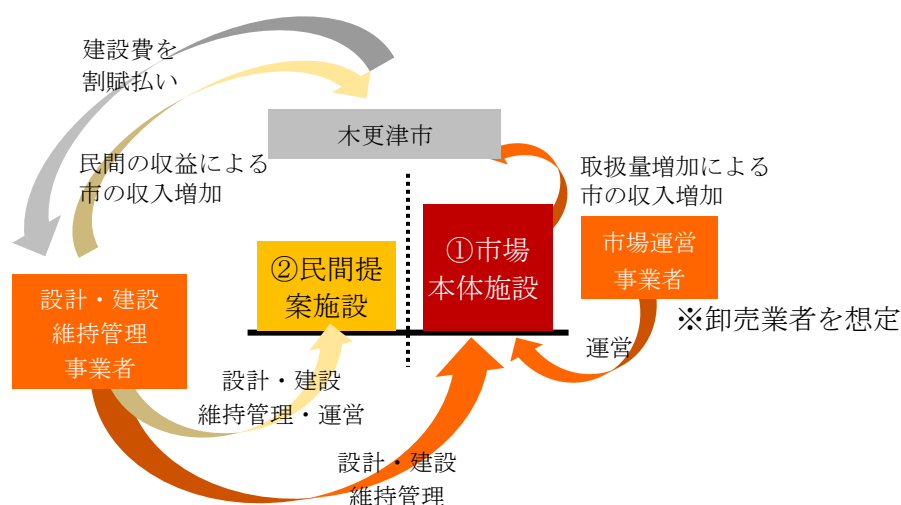


図 6-1 事業スキームのイメージ

6.2. 想定される事業手法

(1) 市場本体施設（卸売場・業者事務所・管理庁舎等）

市場本体施設整備の事業手法については、設計・施工一括発注（D B 方式）もしくは PFI 方式が考えられます。

表 6-1 市場本体施設整備の事業手法

区分	事業範囲					期待できる効果		
	設計	建設	維持管理	資金調達	自主事業	民間のノウハウ活用	支出の平準化	LCCの削減
設計・施工一括発注（D B 方式）	○	○			民間事業者の実施	○		△
PFI（BTO）方式	○	○	○	○		○	○	○

※運営については卸売業者の実施を想定し、事業範囲外とします。

※事業期間に応じ、維持管理業務を含めない場合も想定するため、今後検討が必要です。

a) 設計・施工一括発注（DB 方式）

DB 方式は、設計と施工を一括して発注する方式であり、設計者と施工者が互いにノウハウを活用することが可能で、施設品質の向上やコストの削減を期待することができます。

本事業では、事前に基本設計業務を実施し市場本体施設の整備条件を要求水準として示すことで、公募時の民間事業者の競争環境を確保する必要があります。また、事前に基本設計業務を実施することで、民間事業者の設計建設期間短縮を図ります。

b) PFI 方式（BTO 方式）

施設的设计・建設・維持管理を事業契約として一括発注し、その費用も民間事業者が調達します。設計・建設・維持管理を性能発注とすることで、設計者、施工者及び維持管理者が互いにノウハウを活用することが可能となります。また、長期契約であり、民間事業者は事業期間を通じた業務改善等を図ることができます。民間資金を活用するため、施設整備費用は事業期間を通じ公共から民間事業者 서비스에対価として支払われるため、公共支出の平準化も期待できます。

ただし、施設・設備の更新が発生しない事業期間であれば、維持管理業務を含めない場合（BT 方式）も想定するため、今後検討が必要です。

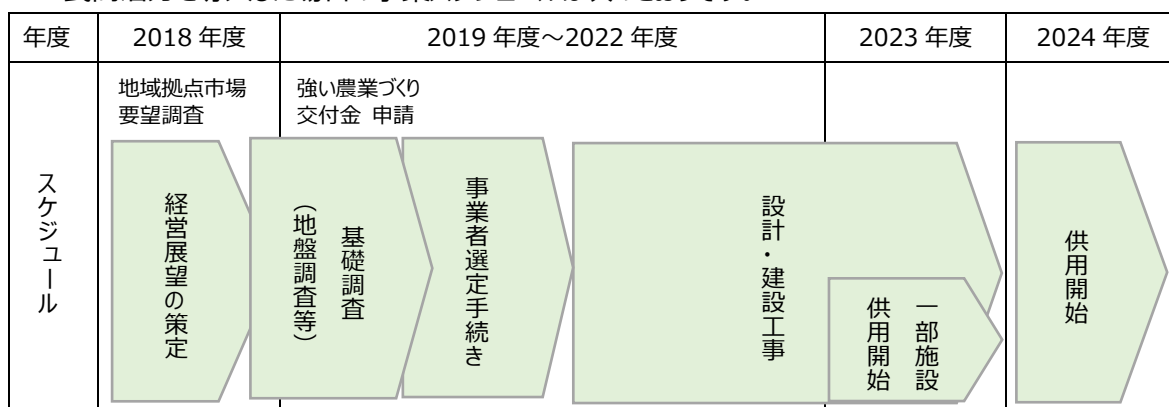
(2) 民間提案施設

市場本体施設に加え、市場機能と連携した民間提案施設の整備を想定します。市場機能を補完する機能として、飲食店、加工処理施設、厨房施設、多目的ホール、研修施設、展示・見学施設等を想定するほか、地域活性化に繋がる施設の提案を民間事業者 に期待できます。

民間提案施設の事業手法については、定期借地方式により、市から民間事業者 に市場本体施設の設計建設を行う事業者が独立採算で実施することを想定します。これにより、民間提案施設整備による、借地料が民間事業者 から市に支払われ、市の収入増が期待されます。

(3) 事業スケジュール

民間活力を導入した場合の事業スケジュールは次のとおりです。



7. モニタリングによる評価

経営展望で定めた目標を達成するため、KPI（Key Performance Indicator:重要業績評価指標）を定め、実施状況进行评估する。行動計画の成果を KPI から定期的にモニタリングし、社会情勢の変化や関係者のニーズをフィードバックすることで、適切な取り組みを維持します。



KPI 指標の例を次に示します。

関連する基本方針	指標	現状 平成 29 年度実績	数値目標		
			2020 年度 短期目標	2022 年度 中期目標	2025 年度 長期目標
(1)耐震性能の確保及び商品管理機能の向上 (ハード)	再整備事業による市場施設の耐震性の確保	—	—	—	100%
(2)取扱量の増加による市場及び地域活性化 (ソフト)	取扱量の維持、増加	青果 17,213 t 水産 2,324 t	—	現状以上	現状以上
(3)民間活力導入による事業推進	再整備事業実施による新たな民間施設の整備	—	—	—	100%

木更津市公設地方卸売市場経営展望策定に伴う検討会議委員名簿

No.	所属団体		役職名	氏名	備考
1	大一木更津青果(株)		取締役 顧問	大津 勝	
			取締役業務部長	松崎正男	
2	(株)木更津魚市場		代表取締役社長	荒井弘導	
			取締役総務部長	吉田一由紀	
3	木更津青果商協同組合		理事長	鈴木良次	
			専務	鈴木幸雄	
4	木更津綜合食品協同組合		代表理事	和田正美	
5	金港青果商協同組合		代表理事	東 守幸	
			会計理事	吉田正己	
6	木更津鮮魚商協同組合		理事長	渡辺 昇	
7	千葉県 農林水産部流通販売課	農業ビジネス 推進班	副主査	後藤修哉	
8	君津市経済部	経済振興課	課長	庄司 博	
9	富津市建設経済部	農林水産課	課長	棟方雅典	
10	袖ヶ浦市環境経済部	農林振興課	農業振興班長	吉末孝司	
11	木更津市経済部	経済部	部長	栗原由和	事務局
		経済部	次長	高橋祐美子	事務局
		地方卸売市場	市場長	嶋野光弘	事務局
			総括	板橋正浩	事務局