

# 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

木更津市

## 目 次

<b>1. 策定の趣旨</b> .....	1
<b>2. 上位計画等の位置付け</b> .....	1
<b>3. 市場を取り巻く状況</b> .....	4
3.1. 全国.....	4
3.2. 千葉県.....	5
3.3. 木更津市.....	7
(1) 立地特性.....	7
(2) 人口の推移.....	8
(3) 取扱量の推移.....	8
(4) 大規模店舗の出店状況.....	10
<b>4. 市場関係者の意見等</b> .....	11
(1) 卸売業者等.....	11
(2) 買受人.....	12
(3) 生産者.....	12
(4) その他事業者.....	12
<b>5. 民間企業参入の可能性</b> .....	13
<b>6. 課題及びその対応策</b> .....	15
<b>7. 基本方針</b> .....	16
7.1. 基本的な考え方.....	16
(1) 耐震性能の確保及び商品管理機能の向上（ハード）.....	16
(2) 取扱量の増加による市場及び地域活性化（ソフト）.....	16
(3) 民間活力導入による事業推進.....	16
7.2. 整備に向けた方向性.....	17
(1) 運営主体（開設者）.....	17
(2) 整備工法.....	17
(3) 商品管理機能.....	18
(4) 施設規模.....	18
(5) 機能拡大.....	18
(6) 整備・運営手法.....	18
<b>8. スケジュール</b> .....	20
<b>9. その他</b> .....	20

## 1 策定の趣旨

---

木更津市公設地方卸売市場（以下、木更津市場）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く中で、市場機能を維持するとともに、将来にわたり市場及び市場を拠点とした地域の活性化が図られるよう調査・検討を行い、市場再整備に向けた基本方針を策定することを目的とします。

## 2 上位計画等の位置付け

---

木更津市場の再整備に向けた基本方針の策定にあたり、上位計画等の位置付けについて整理しました。

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 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。

### (4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

(7) 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。

木更津市基本構想

【概要】  
 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  
 将来都市像  
 「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～」

きさらづ未来 活力創造プラン（木更津市第1次基本計画）

【概要】  
 基本構想の将来都市像の実現に向けた第1次基本計画

木更津市都市計画マスタープラン

【概要】  
 ・ 今後の都市づくりの課題  
 ・ 市街地ゾーン、市街化調整ゾーンにおける土地利用の方針  
 ・ 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

木更津市公共施設等総合管理計画

【概要】  
 ・ 公共建築物やインフラ施設の現状整理  
 ・ 上記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

木更津市公共施設再配置計画

【概要】  
 ・ 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

第10次卸売市場整備基本方針（農林水産省／H28.1）

【概要】  
 1. 卸売市場における経営戦略の確立  
 2. 立地・機能に応じた市場間における役割分担と連携強化  
 3. 産地との連携強化と消費者、実需者等の多様化するニーズへの的確な対応  
 4. 卸売市場の活性化に向けた国産農林水産物の流通・販売に関する新たな取組の推進  
 5. 公正かつ効率的な売買取引の確保  
 6. 卸売業者及び仲卸業者の経営体質の強化  
 7. 卸売市場に対する社会的要請への適切な対応

【市場】  
 ・ 適正な取引に努める  
 ・ 集荷拠点として維持管理に努める

【内港地区】  
 ・ 商業港的機能の充実を促進  
 ・ 千葉県と連携した海上交通の利用促進  
 ・ 回遊性のある商業地の形成  
 【市場】  
 ・ 老朽化や耐震化に配慮  
 ・ 適正な維持更新による施設の有効活用

【市場】  
 ・ 施設運営のあり方について検討

【市場】  
 ・ 効率的かつ効果的な運営  
 ・ 民間活力の活用について検討  
 ・ 民間による施設設置および運営の検討

第10次千葉県卸売市場整備計画

【概要】  
 ・ 卸売市場の計画的な配置や機能強化等について定める（概ね5年ごと）  
 ・ 取り組むべき施策  
 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

・ 地域拠点市場（4市場）  
 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  
 成田公設地方卸売市場

木更津市公設地方卸売市場  
 位置付け：消費地市場  
 整備方針：再整備を検討

2.1.1 木更津市場の上位計画等の位置付け

### 3 市場を取り巻く状況

#### 3.1 全国

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力、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。

#### (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、今後の人口減少に伴い引き続き減少することが予想されます。

表 3.1.1 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)	B	C				
野菜	H18	12,347	12,356	9	3,244	0	15,591	野菜 ▲ 814
	H27	11,835	11,856	21	2,942	0	14,777	
果物	H18	3,183	3,215	32	5,130	-60	8,253	果物 ▲ 1,006
	H27	2,904	2,969	65	4,351	-8	7,247	
鮮魚	H18	4,343	5,131	788	5,711	162	9,892	鮮魚 ▲ 2,229
	H27	3,567	4,194	627	4,263	167	7,663	

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

##### ① 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 3.1.2 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

## ② 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」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となります。

## 3.2 千葉県

千葉県内の公設・民営卸売市場は 30 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 H30.4 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おります。

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おります。

### <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 3.2.1 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)
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

「※」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。

出典：第 10 次千葉県卸売市場整備計画

表 3.2.2 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	7	小規模卸売市場（水産物）	1
民営地方卸売市場（青果）	15	小規模卸売市場（花き）	1
民営地方卸売市場（花き）	2	計	30

出典：千葉県／千葉県卸売市場概要（H29.10 現在）

（市川市場は平成 30 年 4 月に民営化されました。）



図 3.2.1 千葉県の卸売市場（消費地市場）分布図

### 3.3 木更津市

木更津市場を取り巻く状況を立地特性、人口推計、取扱量の推移、取引実績等から整理しました。また、これらを再整備の今後の方向性の検討にあたっての前提条件とします。

#### (1)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。

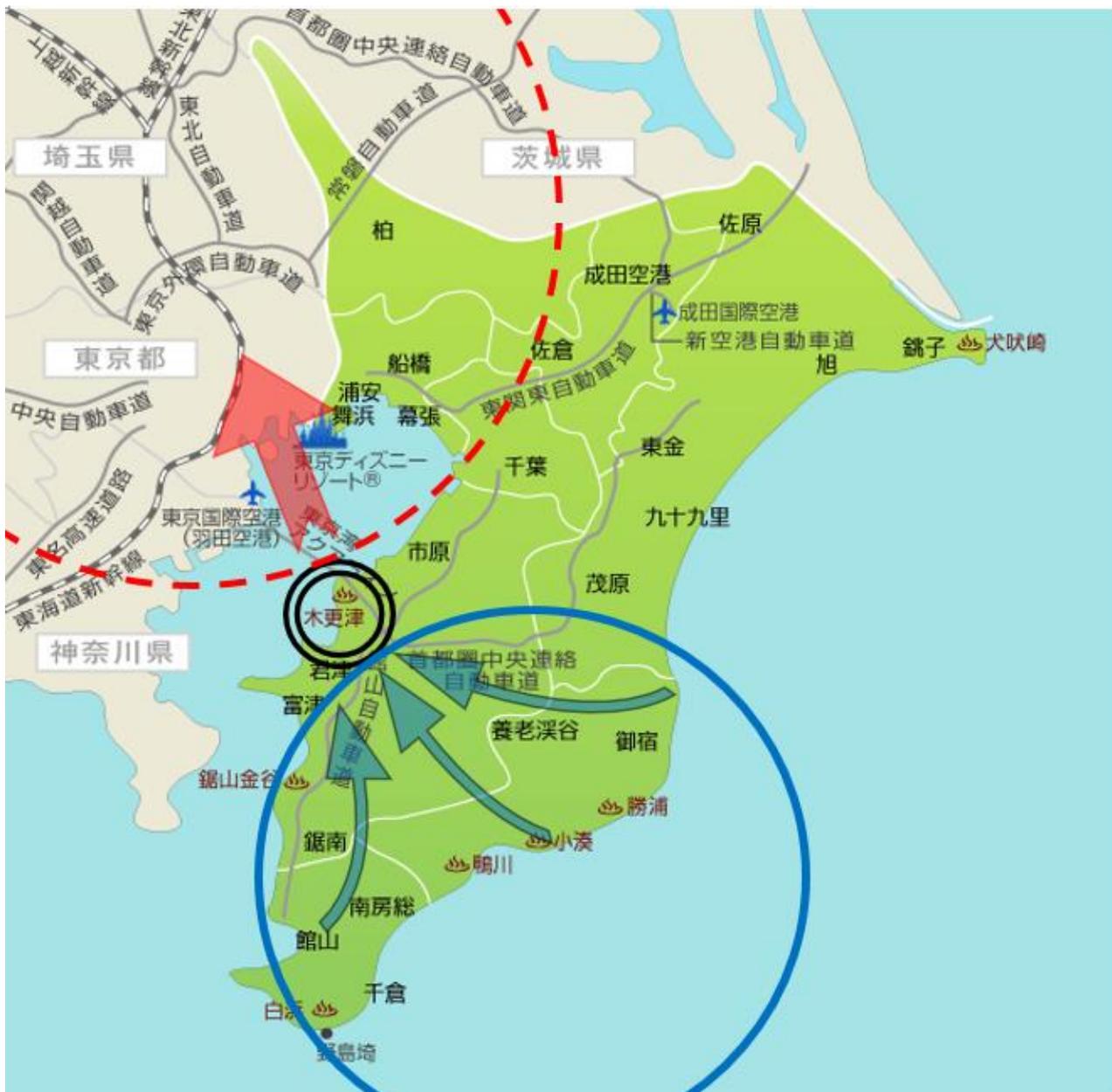


図 3.3.1 千葉県周辺

凡例

◎：木更津市場

……：消費地

—：生産地

## (2) 人口の推移

木更津市では平成元年頃～17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。今後平成40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ます。周辺3市においても減少傾向が推測されています。

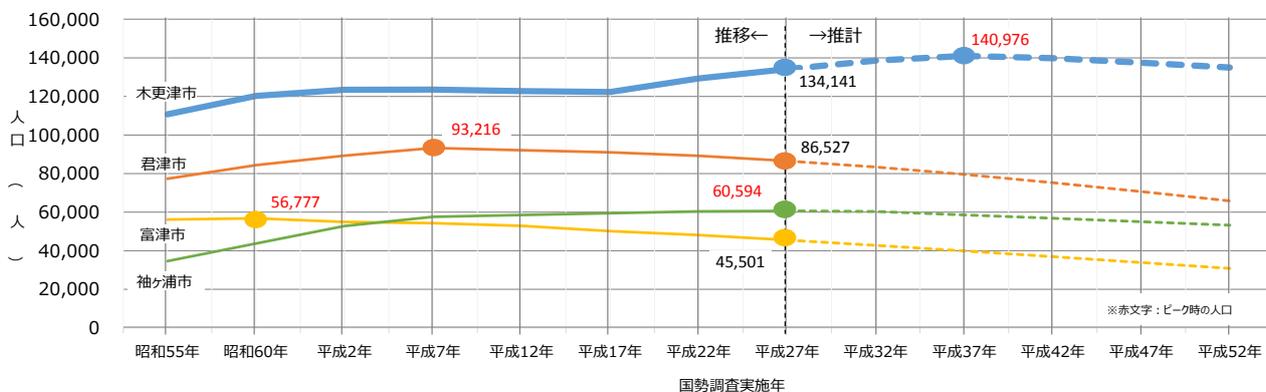


図 3.3.2 木更津市及び周辺3市の人口推移

出典：木更津市人口ビジョン、君津市人口ビジョン、富津市人口ビジョン、袖ヶ浦市人口ビジョン

## (3) 取扱量の推移

次に、木更津市場及び千葉県内の市場の取扱量の推移を整理しました。

### ① 青果部門

木更津市場青果部門の取扱量については、平成19年度から平成28年度の10年間で、前年度から増加した年は平成20年度の1度のみで減少傾向にあります。また10年間で取扱量は約34%減少しています。

内訳として平成19年度を100%とした場合、平成28年度の野菜その他部門においては70.5%と約3割減となっており、果物部門においては57.8%と4割強の減となっています。

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、平成21年度を100%とした場合、平成27年度は88.6%と約1割強の減少となっています。

表 3.3.1 木更津市場及び千葉県内の卸売市場の取扱量推移 (青果)

青果 (単位: 千円)

	木更津市場						千葉県内卸売市場	
	青果	野菜その他		果物		青果	対比	
		対比	対比	対比	対比			
H19	6,292,474	100.0	4,151,846	100.0	2,140,628	100.0	-	
H20	6,434,089	102.3	4,337,819	104.5	2,096,270	97.9	-	
H21	5,844,679	92.9	4,059,828	97.8	1,784,851	83.4	98,140,053	
H22	5,790,667	92.0	4,063,369	97.9	1,727,298	80.7	97,964,681	
H23	5,232,253	83.2	3,662,917	88.2	1,569,336	73.3	89,947,359	
H24	4,789,669	76.1	3,270,625	78.8	1,519,044	71.0	78,494,491	
H25	4,606,069	73.2	3,218,690	77.5	1,387,379	64.8	87,872,751	
H26	4,286,594	68.1	2,971,071	71.6	1,315,523	61.5	84,263,446	
H27	4,370,709	69.5	3,089,378	74.4	1,281,331	59.9	86,972,562	
H28	4,165,802	66.2	2,928,077	70.5	1,237,725	57.8	-	

資料：千葉県卸売市場概要「H27事業年度」、木更津市

また、青果部門の平成 28 年度の取引実績において、仕入先における木更津市及び周辺 3 市の近隣 4 市が占める割合は約 2 割程度であります。売上先における近隣 4 市が占める割合は約 7 割となっており、本市場が近隣 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 3.3.2 H28 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	
	人	%	千円	%	人	%	千円	%
木更津市	350	31.4	170,742	5.0	72	34.6	1,132,042	27.2
君津市	121	10.9	136,093	4.0	32	15.4	849,865	20.4
富津市	105	9.4	69,022	2.0	25	12.0	440,383	10.6
袖ヶ浦市	294	26.4	296,426	8.7	21	10.1	532,932	12.8
県内他市町村	113	10.1	118,903	3.5	55	26.4	865,556	20.8
県外	95	8.5	2,252,557	66.4	3	1.4	80,850	1.9
海外	36	3.2	348,679	10.3	0	0.0	0	0.0
不明分	0	0.0	0	0.0	0	0.0	264,174	6.3
合計	1,114	100.0	3,392,422	100.0	208	100.0	4,165,802	100.0

② 水産物部門

木更津市場水産物部門の取扱量については、長期的には減少傾向にあり、平成 19 年度から平成 28 年度の 10 年間で取扱量は約 32%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ますが、本市場と比較すると減少幅は小さく、平成 21 年度を 100%とした場合、平成 27 年度は 75.7%と約 24%の減少となっています。

表 3.3.3 木更津市場及び千葉県内の卸売市場の取扱量推移（水産物）

水産物

（単位：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	対比				
H19	2,781,528	100.0	1,583,419	100.0	330,271	100.0	867,838	100.0	—	
H20	2,581,240	92.8	1,541,384	97.3	276,158	83.6	763,698	88.0	—	
H21	2,223,560	79.9	1,331,131	84.1	239,193	72.4	653,236	75.3	69,742,264	100.0
H22	2,071,491	74.5	1,238,585	78.2	212,433	64.3	620,473	71.5	65,415,455	93.8
H23	1,841,695	66.2	1,092,066	69.0	192,069	58.2	557,560	64.2	61,902,841	88.8
H24	1,442,223	51.9	969,820	61.2	129,803	39.3	342,600	39.5	54,753,460	78.5
H25	1,502,836	54.0	1,039,452	65.6	120,621	36.5	342,763	39.5	53,260,760	76.4
H26	1,656,174	59.5	1,092,013	69.0	153,891	46.6	410,270	47.3	53,654,143	76.9
H27	1,758,381	63.2	1,140,442	72.0	159,420	48.3	458,519	52.8	52,795,522	75.7
H28	1,886,864	67.8	1,196,469	75.6	202,250	61.2	488,145	56.2	—	

資料：千葉県卸売市場概要「H27事業年度」、木更津市

また、水産物部門の平成 28 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周辺 3 市の近隣 4 市が占める割合は約 1 割弱であります。売上先における近隣 4 市が占める割合は約 7 割となっており、本市場が近隣 4 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 3.3.4 H28 取引実績（木更津市場 水産物部門）

	仕入先				売上先			
	人数		金額		人数		金額	
	人	%	千円	%	人	%	千円	%
木更津市	53	23.6	39,133	2.3	68	32.5	493,564	26.2
君津市	1	0.4	794	0.0	38	18.2	332,025	17.6
富津市	31	13.8	89,018	5.2	37	17.7	241,971	12.8
袖ヶ浦市	0	0.0	0	0.0	21	10.0	239,974	12.7
県内他市町村	5	2.2	262,188	15.4	37	17.7	440,270	23.3
県外	135	60.0	1,307,637	77.0	8	3.8	16,939	0.9
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	122,121	6.5
合計	225	100.0	1,698,770	100.0	209	100.0	1,886,864	100.0

#### (4)大規模店舗の出店状況

木更津市場との取引が想定される店舗として 4 市における大規模店舗の立地状況を整理しました。

表 3.3.5 4 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(m <sup>2</sup> )
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	せんどう木更津店	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	ハイシア木更津金田店	木更津市金田東五丁目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
<b>木更津市 小計</b>			<b>115,908</b>
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
<b>君津市 小計</b>			<b>22,952</b>
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
<b>富津市 小計</b>			<b>30,088</b>
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4-23-13	1,742
5	尾張屋横田店	袖ヶ浦市横田字稻荷台1915ほか	1,980
<b>袖ヶ浦市 小計</b>			<b>16,046</b>
<b>合計</b>			<b>25店舗 184,994</b>

出典：千葉県／市町村別大規模小売店舗名簿

## 4 市場関係者の意見等

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。

### (1)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 4.1.1 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>・全体的な老朽化</li> <li>・耐震問題</li> <li>・雨漏り</li> <li>・動線の交錯</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・老朽化</li> <li>・雨、風が吹き曝し</li> <li>・台車がスムーズに通れる動線</li> <li>・季節変化に対応した施設環境</li> </ul>
		再整備する際に施設・設備のことで期待すること	<ul style="list-style-type: none"> <li>・屋根のある荷捌きスペース</li> <li>・温度管理が可能な施設</li> <li>・耐震性の確保</li> <li>・雨漏りの解消</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・組合事務所の再整備はタイミングが問題</li> <li>・新しい施設が市の PR に繋がると思う</li> </ul>
Q3	運営	これまでの運営についての課題	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従業員の高齢化</li> <li>・取扱量は今後増加する計画</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱品物の変化</li> <li>・組合のあり方 ・高齢化</li> </ul>
Q4		今後の運営について展望	<ul style="list-style-type: none"> <li>・取扱量の増加 ・物流機能の拡充</li> <li>・商品を捌く力をつける</li> <li>・「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</li> <li>・現状施設のままで民営化の検討は困難である</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場を利用しなくなった人を戻す</li> <li>・市場が合理的に商品を捌けるシステム</li> <li>・市場の支払いシステムのあり方</li> </ul>
Q5	新たな機能	新たな市場に求められる機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>・従来と異なる機能による活性化</li> <li>・物流拠点となる機能</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・場外市場（一般向け販売）</li> <li>・食堂</li> <li>・アウトレット等との連携</li> <li>・従業員利用だけでは集客に課題</li> <li>・観光による集客の可能性あり</li> </ul>

## (2)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。

## (3)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。

## (4)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 4.1.2 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>生産量があったころは出荷していた</li> <li>現在も市場を利用して出荷と仕入を行っている</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>木更津支店として関わりがある</li> </ul>
Q2	運営	これまでの運営について	<ul style="list-style-type: none"> <li>市場の仕組みに不便はない</li> </ul>	
Q3		今後の運営について展望	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>地元生産者を増やしたい</li> </ul>	
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	<ul style="list-style-type: none"> <li>出荷できる条件が揃うなら利用は検討できる</li> <li>時代に合った市場機能が確保されていれば問題ない</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>整備、維持管理の PFI 事業ならハードルは高くない</li> <li>収益的要素が強くなるほど、ハードルが高くなる</li> </ul>
Q5	新たな機能	新たな市場に求められる機能	<ul style="list-style-type: none"> <li>場外で売買が可能な環境</li> <li>若い人が買い物のできる環境</li> <li>周囲の壁が合ったほうが良い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>収益事業への過度の期待は禁物</li> <li>木更津市のポテンシャルは低くない</li> </ul>

## 5 民間企業参入の可能性

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、運營業者 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。

### (1) 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。

### (2) 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居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。

### (3) 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に実施し、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。

## 6 課題及びその対応策

---

前項までの結果により、木更津市場が抱える課題及びその対応策については次のとおりです。

### (1) 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。

### (2) 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。

### (3) 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。

### (4) 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。

## 7 基本方針

### 7.1 基本的な考え方

#### (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。

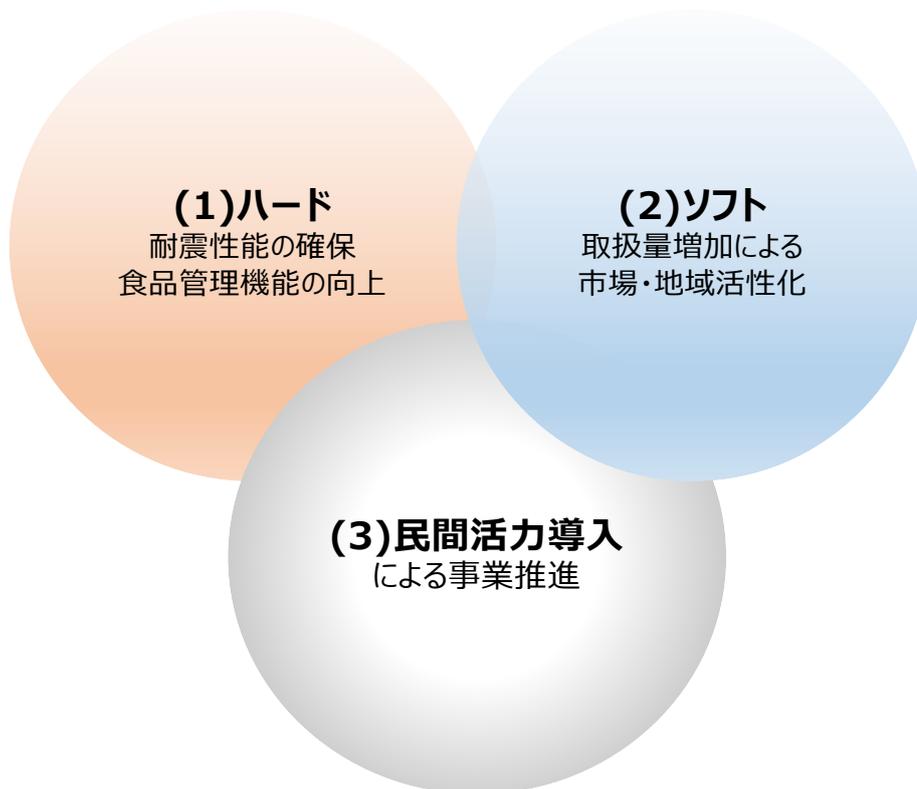


図 7.1.1 基本方針の基本的な考え方

## 7.2 整備に向けた方向性

基本方針の基本的な考え方を踏まえ、再整備に向けた運営主体、整備工法、商品管理機能、施設規模、整備・運営手法の方向性について、それぞれ整理しました。

なお、この方向性を踏まえ、事業の実施に必要な経営展望（戦略等）の策定を進めていきますが、整備工法・施設規模等につきましては、その結果を反映したものとします。

※経営展望とは、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するものです。国の第10次卸売市場整備基本方針に位置づけられており、国の交付金を受けるための条件となっています。

### (1) 運営主体（開設者）

木更津市公共施設再配置計画において木更津市場の運営については「民間による運営を軸に検討を進めます」とされており。また、民営化された先進事例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卸売業者を中心として新規に設立された事業者へと移行が行われており、移行の前準備とした施設整備等を実施している市場が多く見られます。

木更津市場においても民営化を想定した場合、現在の卸売業者が移行先となることが考えられますが、卸売業者へのヒアリング調査において「現状施設のままでは民営化は検討できない。」等の意見を伺っており、民営化を検討する以前に、施設整備等の準備が必要であると考えられます。

さらに、木更津市場は消費者、生産者、流通・小売業者に対して以下に示すとおり公益性の高い役割を果たしており、また市場の取扱高増加のためには、産地とのこれまで以上の関係性強化による集荷機能の向上、消費者や実需者への対応強化による分荷機能の向上が求められることから、運営主体については、信用力を引き続き担保するためにも当面の間、「公設」を維持することとします。

市場運営の民営化については今後検討すべき事項ではあるものの、現在の施設状況から判断すると、現状施設のままでは民営化への移行は困難であると考えられることから、施設整備後の状況により改めて民営化に向けた検討を行うこととします。

#### <市場の公益性について>

- ・消費者に対する迅速かつ安定的な生鮮食料品の提供
- ・生産者に対する迅速かつ確実な販路の提供
- ・流通・小売業者に対する取引の場の提供

### (2) 整備工法

耐震補強を行う場合、一般的に経費を削減することが可能となるメリットがあるものの、仮施設等が必要となり、工事期間中の営業が困難となる点や補強後も設備修繕が必要となる可能性が高い点等の課題があります。

一方、建替えを行う場合、経費が膨らむ可能性や順次建設・取壊し等を行う関係で事業期間が長引く等の課題は残るものの、施設が一新することにより耐用年数が飛躍的に延長される点や民間活力を導入しやすい点から、木更津市場においては建替えを基本として整備を進めます。

ただし、施設の再整備後に、市場使用料（売場使用料）の見直しが必要となりますが、急激な使用料の上昇

は卸売業者等の経営を圧迫することが懸念されるため、再整備後の市場運営の継続性の観点からも卸売事業者等との十分な協議が必要です。

### (3)商品管理機能

売場施設の開放性及び老朽化等により商品が風雨等の影響を受けていること、また、商品の温度管理機能の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、再整備にあたっては商品管理機能向上のため、外気の影響を遮断する密閉型の施設とすることを基本とします。

### (4)施設規模

再整備を行う場合について規模の考察を行いました。農林水産省が通知する「卸売市場の施設規模の算定基準について」では、過去 5～10 年間の取扱量を基に必要規模を算定する式が示されており、これに基づいて適正な施設規模が確保されるように配慮します。

本方針では、過去 10 年間の取扱量を基準とし、今後の再整備及びそれに伴う新たな取り組みを考慮して、必要規模を算定しました。なお、今後の検討により必要最小限の規模となるよう設定していきます。

表 7.1.1 卸売場の必要規模【算定結果】

	現在の規模	必要規模
青果	3,681 m <sup>2</sup>	2,800~3,800 m <sup>2</sup>
水産物	1,201 m <sup>2</sup>	900~1,200 m <sup>2</sup>

### (5)機能拡大

市場取扱量の増加に向けた加工処理施設、一般向け販売施設、物流施設、飲食施設等の新たな機能について、消費者ニーズや事業参入の可能性等の検討を進め、積極的に導入していくことを基本とします。

### (6)整備・運営手法

#### ① 市場本体施設（卸売場・業者事務所・管理庁舎等）

事業手法については従来型のほか、指定管理者制度、PFI が考えられます。

表 7.1.2 整備・運営等の事業手法比較

手法	建設資金	設計・建設	施設所有	維持管理	卸売業務
ア 従来型	公	公	公	公	卸売業者
イ 指定管理者制度	公	公	公	民	卸売業者
ウ PFI	民	民	公	民 公	卸売業者

#### ア 従来型

整備事業（設計・建設）については、市が発注し民間事業者が請け負う。維持管理業務については、市が実施する方式。

#### イ 指定管理者制度

地方自治体が所管する公の施設の管理・運営事業を、民間事業者を含む法人等に委託する制度。維持管理業務について適用が可能。

#### ウ PFI

公共施設等の建設・維持管理等を民間の資金や、経営及び技術に関するノウハウを活用して行う手法。整備事業のみを行う場合、建設を民間事業者の資金で行い、市から返済を受ける方式（BT 方式）、整備・維持管理業務の場合、建設を民間事業者の資金で行った後、所有権を市へ移転し民間事業者が維持管理業務を行う方式（BTO 方式）等が適応可能となる。

施設整備については国の補助金（強い農業づくり交付金）を想定しており、交付金実施要領の実施基準に工事費 10 億円以上の新設する施設については「原則として PFI 事業の活用を図るものとする」との記載があるため、PFI 手法を基本とします。また、PFI 手法を採用することで施設の設計、建設、維持管理、運営等を民間の資金や経営及び技術に関するノウハウの活用を図ります。

ただし、今後の事業費見込みや事業スケジュールの検討または事業実施可能性調査等の検討をしていく中において、PFI 手法に限らず最も適すると判断された事業手法を採用することとします。

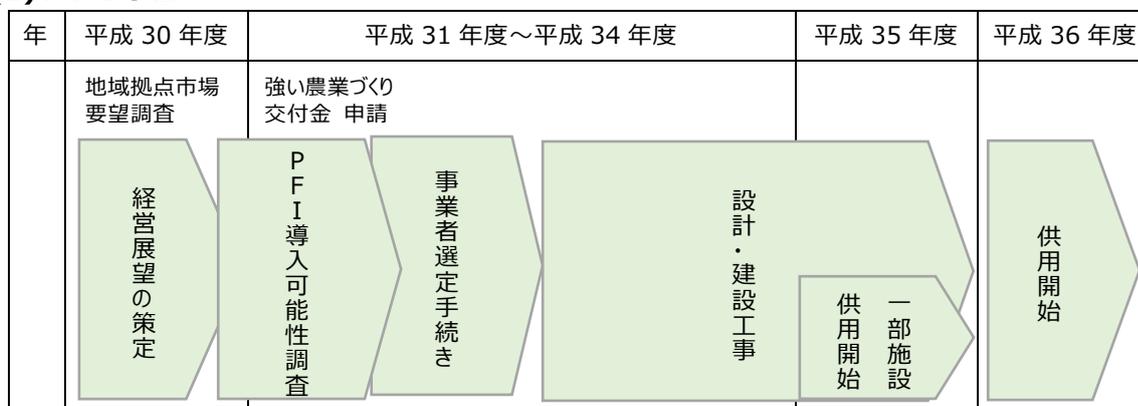
#### ② 市場付帯施設（倉庫、冷凍倉庫、保冷設備、民間収益施設等）

倉庫（冷凍倉庫）については現在も卸売業者による整備を行っていること、市場敷地内に設置する新たな機能としての民間収益施設については収益施設であること、収益性の見込み等については参入事業者が判断すべきであることから、これらの施設については民間による整備を基本とします。

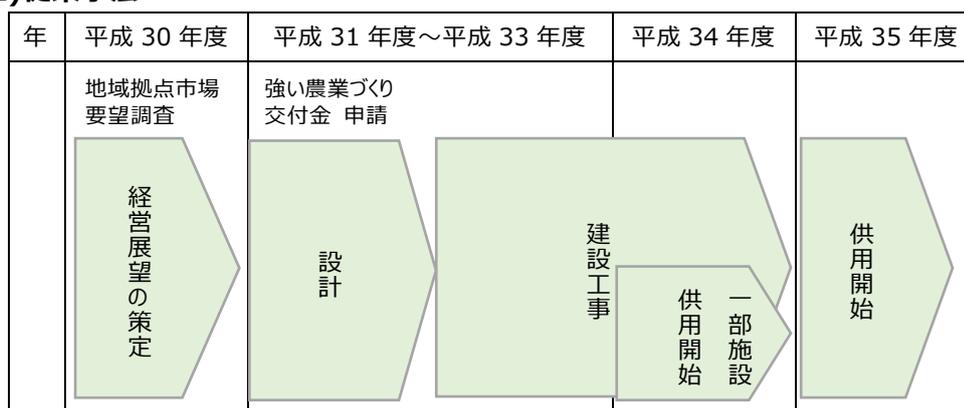
## 8 スケジュール（予定）

再整備に向けたスケジュールについては次のとおりとします（予定）。ただし、事業実施に向けた財源確保等の状況によっては実施時期が変更となる場合があります。

### (1) P F I 手法



### (2) 従来手法



## 9 その他

市場の再整備に伴い、市場における取扱量の増加や民間収益施設等による集客規模の拡大などが見込まれる場合については、中心市街地やみなと周辺における新たな賑わい創出の観点からも交通アクセスも含めた環境整備について検討していく必要があります。