

# 資産の総合評価シート

施設名	地方卸売市場	施設所管課	経済農政局経済部地方卸売市場	評価番号	28-10
-----	--------	-------	----------------	------	-------

## 1 分析結果

### (1) データ評価結果

評価指標	①建物性能	②利用度	③運営コスト
対ベンチマーク	△	—	—

#### 【まとめ】

- ・①建物性能は、今年度、主要な建物のうち比較的規模の大きい水産棟が耐用年限を迎えることから、課題ありとなった。
- ・②利用度・③運営コストは、本施設と機能・用途が類似する施設がないことから、データ評価を行わず、総合評価を実施することとした。

### (2) 現用途の需要見通し

#### ①利用実績の検証

S36年、生鮮食料品等の卸売市場として中央区問屋町に中央卸売市場が開設。S54年に現在地（美浜区高浜）へ移転。「第9次卸売市場整備基本方針（農林水産省・H22年度策定）」を受け、H26年4月に地方卸売市場へ転換。

#### 1 H27年度の利用状況

(1) 取扱高： 青果物（野菜・果実）	241億円（前年度比 110%）
	121,783t（前年度比 100%）
水産物（鮮魚・冷凍・加工）	145億円（前年度比 97%）
	15,642t（前年度比 96%）

・市場棟（青果棟・水産棟）では、青果物及び水産物の取引が行われており、市内及び近隣地域（市原市・四街道市など）を対象に生鮮食料品等を供給している。

・市場関係者は、卸売業者3社、仲卸業者51社、売買参加者259人、場内で運送業や飲食店を営む関連事業者44社。

(2) 区画占有率： 青果棟	100%（29/29区画）（前年度実績 29区画）
（年度末時点） 水産棟	90%（53/59区画）（前年度実績 54区画）
関連棟	86%（62/72区画）（前年度実績 63区画）

・各棟には市場関係者が入居している。関連棟には、飲食店や加工食品などを扱う関連事業者が入居しており、一般来場者でも購入可能。

(3) 一般向けイベント実施状況： 市民感謝デー	47,290人（前年度比 103%）
歳末感謝デー	16,428人（前年度比 137%）

・市場活性化を図るため、H15年度より月1回、一般来場者が水産棟・関連棟での買い物を楽しむことができる市民感謝デーを開催。

・H26年度より月2回実施。各回平均 約2,000人来場。また、H25年度より歳末感謝デーを開催しており、各回平均 約4,000人来場。

#### 2 取扱高の推移（S37～H27年度）

・開設以降、市の人口増大に伴い増加傾向。S54年度に旧市場の約5倍の敷地面積を持つ新市場への移転により、翌年度の取扱高は前年度比で約168%となった。その後、H4年度をピークに減少に転じた。

・青果物は近年、横ばい。水産物については市場外を流通する輸入水産物の増加と近接する他の大型市場への顧客・集荷先の流出に伴い、一貫して減少傾向。

#### 3 運営コスト

・本施設は、地方卸売市場事業特別会計で運営する直営施設である。

・市の支出は約10億円/年。そのうち、約5割は市場事業収入（施設貸出及び取扱高に応じた使用料）を充当しており、約2割は一般会計繰入金により賄っている。

・千葉県地方卸売市場経営展望（H27年3月策定）では、将来的に指定管理者制度の導入などを検討することとしている。

#### 4 施設改修の状況

・市場内の建物の多くは現市場開設当時に整備されたものであり、建物性能に課題があるものの、市場の主要機能を担う建物については、計画的な改修を実施しており、当面の利用に支障はない。

②将来の人口動態などを踏まえた利用状況の変化	・長期的には、総人口の減少に伴い生鮮食料品等への需要は減少すると考えられるが、ニーズの変化など、人口増減以外の社会的要因による影響も併せて考慮する必要がある。
③将来における効率性の変化	・取扱高が減少した場合、施設運営の効率性が低下する。また、市場事業収支が悪化し、施設の老朽化に伴う改修費等を特別会計で賄うことが困難になる可能性がある。

**【まとめ】**

- ・生鮮食料品等の取扱高は、市の人口増大に伴い増加したものの、H4年度をピークに減少に転じた。
- ・青果物は近年、横ばい。水産物については市場外を流通する輸入水産物の増加と近接する他の大型市場への顧客・集荷先の流出に伴い、一貫して減少傾向。
- ・市場棟・関連棟には仲卸業者51社、関連事業者44社が入居しており、区画占有率は高く概ね横ばい。
- ・市場内の建物の多くは現市場開設当時に整備されたものであり、建物性能に課題があるものの、市場の主要機能を担う建物については、計画的な改修を実施しており、当面の利用に支障はない。
- ・長期的には、総人口の減少に伴い、取扱高は減少すると考えられる。

**(3) 公共施設再配置**

①検討すべき再配置パターン	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内に類似施設はない。</li> <li>・概ね1km圏内には、花の美術館（三陽が<sup>て</sup>イアラーミュージアム）、児童相談所、高浜公民館、小中学校など、多くの公共施設が立地している。</li> <li>・本施設の敷地面積は、入出荷に伴う大型車両等の作業・通行スペースを含めて約19万㎡である。</li> </ul>
②留意すべき制約条件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県が示す第10次千葉県卸売市場整備計画では、本施設を地域の生鮮食料品等流通の核となる地域拠点市場として位置づけており、整備方針を存置としている。</li> <li>・高浜公民館は、H25データ評価、花の美術館（三陽が<sup>て</sup>イアラーミュージアム）は、H27データ評価で課題がなく、計画的保全対象としている。</li> <li>・児童相談所は、H28総合評価(案)で計画的保全対象としている。</li> </ul>

**【まとめ】**

- ・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況、本施設では入出荷に伴う大型車両等の作業・通行スペースを確保する必要があること等を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。

**(4) 資産の立地特性**

①重視すべきエリア・資産の特性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市街化区域（準工業地域）である。</li> <li>・稲毛海岸沿いの通りに面しており、接道条件は良好。</li> <li>・駐車場2, 228台分。</li> <li>・JR稲毛駅又は稲毛海岸駅よりバス乗車、高浜車庫より徒歩で約5分。</li> </ul>
②公共としての活用ポテンシャル	・立地や交通アクセスを踏まえると、公共としての活用ポテンシャルは高い。
③外部転用のポテンシャル	・準工業地域であり、工業用地としての活用ポテンシャルは高い。

**【まとめ】**

- ・用途地域は準工業地域であり、立地・公共交通アクセスを踏まえると、公共としての活用、外部転用ともにポテンシャルは高い。

**2 総合評価**

評価結果	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市場内の建物の多くは建物性能に課題があるものの、市場の主要機能を担う建物については、計画的な改修を実施しており、当面の利用に支障はない。</li> </ul>
継続利用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・生鮮食料品等の取扱高は、市の人口増大に伴い増加したものの、H4年度をピークに減少に転じた。青果物は近年、横ばい。水産物については市場外を流通する輸入水産物の増加と近接する他の大型市場への顧客・集荷先の流出に伴い、一貫して減少傾向。</li> <li>・市場棟・関連棟には仲卸業者51社、関連事業者44社が入居しており、区画占有率は高く概ね横ばい。</li> </ul>
方向性	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市内に類似施設はない。また、周辺施設の状況、本施設では入出荷に伴う大型車両等の作業・通行スペースを確保する必要があること等を踏まえると、直ちに再配置を検討することは難しい。</li> </ul>
⑩当面継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>・以上のことから、当面は利用を継続し、利用状況等を注視する。</li> <li>・ただし、取扱高の減少が続いている水産棟については、大規模改修や建替えのタイミングに合わせて、必要規模等を精査する必要がある。</li> </ul>