

公設鹿島地方卸売市場経営戦略

令和4年3月策定



鹿島地方事務組合

鹿島地方事務組合市場事業経営戦略

団体名:鹿島地方事務組合

事業名:市場事業

策定日:令和4年3月

計画期間:令和4年度～ 令和13年度

1. 事業概要

(1) 事業形態等

法適(全部適用・一部適用) 非 適 の 区 分	非適用		事業開始年度	昭和54年度
職 員 数	市場長:1人(兼任) 職員:1人(兼任) 嘱託職員:1人 兼任2人,専任1人		市場種別区分	地方卸売市場
前回の移転又は 再整備年度	平成27年4月1日		次回再整備予定年度	—
年間取扱高(t) ※過去3年度分を記載	年度	野菜	果実	その他
	H30	13,942	1,924	236
	H31/R1	13,297	1,872	234
	R2	13,068	1,738	218
年間税込売上高(百万円) ※過去3年度分を記載	年度	野菜	果実	その他
	H30	2,858	665	97
	H31/R1	2,789	649	97
	R2	2,931	663	101
経常収支比率 (又は収益的収支比率) ※過去3年度分を記載	H30	52.9%	H31/R1	46.7%
			R2	45.9%
経 費 回 収 率 * ※過去3年度分を記載	H30	34.3%	H31/R1	34.9%
			R2	37.3%
広域化実施状況	実施していない。			
民間活用の状況	ア 民間委託	施設の維持管理業務の一部を業務委託している。		
	イ 指定管理者制度	実施していない。		

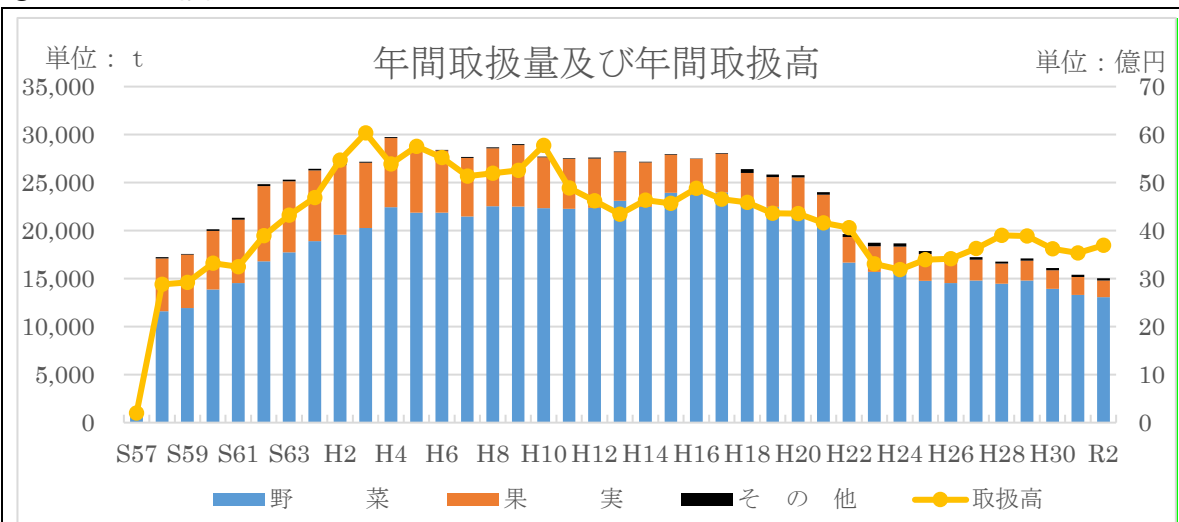
(2) 使用料形態

売上高割使用料の 概要・考え方	本市場の使用料は、営業費用(人件費、修繕費、減価償却費等)と使用料収入が等しくなるよう設定し、売上高使用料については、施設使用料との割合が50%程度になるよう設定すべきではあるが、他市場の状況等を勘案し、売上高の0.4%(消費税分を控除)に設定している。
施設使用料の概 要・考え方	公設鹿島地方卸売市場条例及び規則に基づき、用途ごとに単価を設定し、各事業者の占有面積に応じて使用料金を設定している。

(2) 市場を取り巻く環境等

- ・当該地は鹿島臨海都市計画区域内に位置し、鹿島臨海工業地帯に隣接している。また、事務組合を構成する鹿嶋・神栖両市の中間に位置しており、北側は県道粟生木崎線に面し、西側及び南側は鹿島臨海鉄道臨港線に接している。
- ・周辺には、鉄鋼業を中心に様々な企業の工場、事務所等があり、また、ホテル、遊戯施設など商業施設も多数立地している。
- ・旧卸売市場の老朽化に伴い平成 27 年 4 月に当地に移転した。
- ・敷地面積 19,502 m²、施設の延べ床面積は 5,317 m²である。

①年間取扱量の推移



《取扱量》

・平成 4 年度までは増加傾向にあったが、以降平成 17 年度まではほぼ横ばいとなり、平成 22 年度以降は減少傾向にある。

※平成 21 年 9 月：リーマンショック

・減少の要因としては、圏域人口の減少に加え、大型スーパー等の進出、通販や Net 購買など購買環境の多様化があげられる。

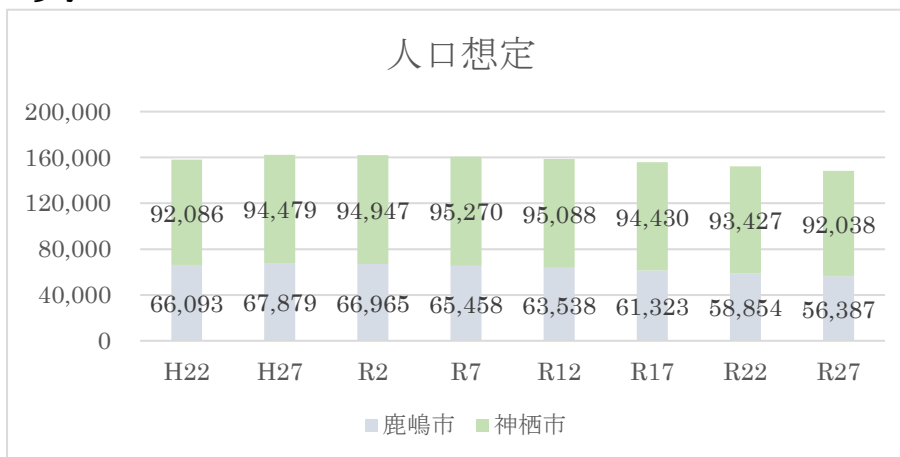
・今後も、構成市の人口減少に伴い取扱量も減少するものと思われる。

《取扱高》

・平成 3 年度の 60 億 3,281 万円をピークに漸減傾向にある。

・減少の要因としては、年間取扱高と同様の原因が考えられるが、近年は仕入れルートの多様化やより商品価値の高い商品を取り扱うなど、卸売事業者の経営努力により、微増傾向にある。

《参考》



- ・鹿嶋市人口ビジョン (2020 年改訂版)
- ・神栖市人口ビジョン

2. 経営の基本方針

本市場は昭和 57 年の市場開設以来、構成市である鹿嶋・神栖両市民及び周辺地域の住民に対し、安全で安価な食材を安定して供給する使命を果たしてきた。

今後については業務委託や指定管理者制度など民間活力の導入を効果的に進め、経費の削減など安定的な経営に努めるとともに、空き店舗の有効活用やイベントの開催など市場の集客力を高める施策の展開を図る。

また、近年は工業地帯に近接している立地場所の特性から、災害(津波)発生時の一時避難所及び物資調達拠点としての役割も求められている。

また、民間活力を導入するにあたり経営状況をより具体的に表すため、公営企業法の適用が求められており、市場会計についても、令和 5 年度までに公会計制度を導入する。

3. 投資・財政計画(収支計画)

(1) 投資・財政計画(収支計画)：別紙のとおり

(2) 投資・財政計画(収支計画)の策定に当たっての説明

① 収支計画のうち投資についての説明

<p>単位：千円</p> <p>営業収益</p> <p>実績 ← ⇒ 予測</p> <p>H28 H30 R2 R4 R6 R8 R10 R12</p>	<p>単位：千円</p> <p>営業費用</p> <p>実績 ← ⇒ 予測</p> <p>H28 H30 R2 R4 R6 R8 R10 R12</p>
<ul style="list-style-type: none"> ・主な収入は卸売事業者及び関連事業者の施設使用料である。 ・市場使用料は空き店舗の解消及び売上高割使用料の微増により、令和 5 年度までは年 1.75%の微増、令和 8 年度から 12 年度までは両市の人口推計に基づき 0.75%の減、同様に令和 13 年度においては 1.3%の減となる見込みである。 	<ul style="list-style-type: none"> ・主な費用は職員給与費、施設修繕費、起債償還金利息である。 ・令和 4 年度から 6 年度については、平成 30 年度、31 年度並み、また令和 7 年度以降については指定管理者制度の導入など民間活力の活用により 2.5%の経費節減を図ることを想定している。

○損益の目標に関する事項

・平成 27 年度に新築移転した施設であるため、適正な維持管理に努めながら、現状を維持していく。

○広域化に関する事項

・すでに鹿嶋・神栖両市による一部事務組合として広域化されており、また、鹿行地区など近隣の区域内に同様の施設がないことから、広域化は検討しない。

○投資の平準化に関する事項

・現在も決算剰余金の半額以上を翌年度に積み立てており、今後見込まれる大規模修繕や増築等の原資とする。

○施設等の統合・縮小・廃止に関する事項

・平成 27 年度に前市場から新設移転しているため、本計画期間内では検討しない。

○防災・安全対策に関する事項

・1 次避難所として位置づけられており、free-WiFi の整備、飲料水の確保など、避難所としての機能強化を図る。

○民間の活力の活用に関する事項(PPP・PFI など)

・今後の安定経営に資するため、令和 5 年度までに公営企業会計を導入する。

・公営企業会計導入後、市場化テストの実施や指定管理者制度の導入を検討する。

② 収支計画のうち財源についての説明

○財源の目標に関する事項	・現在空き店舗となっている関連事業者スペースの入居者を促進し、施設使用料の増収を図る。 これまで通り決算剰余金の半額以上を将来の大規模修繕または増改築等の財源として積み立てる。
○売上高割使用料単価に関する事項	・売上高割使用料単価については、当面、据え置きとし、起債の償還状況、関連事業者の入居状況を勘案しながら、適正な単価を設定する。
○施設使用料単価に関する事項	・施設使用料単価については、本計画期間内は原則据え置きとし、起債の償還状況、関連事業者の入居状況を勘案しながら、適正な単価を設定する。
○取扱高に関する事項	・消費者の需要に合わせた仕入れ先を確保し、より安価な青果物を安定的に供給するため、現水準を維持するよう努力する。
○繰入金に関する事項	・当面は、繰入基準額である借入金元金及び利子の償還額の半額に加え、借入金元金償還額の不足額を繰り入れ、経営の安定化を図る。
○資産の有効活用に関する事項	・現在空き店舗となっている関連事業者スペース(2店舗分)の入居者の確保に努める。 ・現在、市場まつりや土曜市を開催しているが、市場の活性化に対する寄与度が少ないため、新たなイベントや講座などで市場の活性化を図るための事業を検討する。 ※現在の施設は利用範囲(青果物に関連のある利用のみ)や用途(火気使用の制限)に制限があるため、有効な施策の展開が図れない状況にある。 ※現在、市場まつり(年1回/11月)や土曜市(毎週土曜日)を開催しているが、市場の活性化につながっていない。

③ 収支計画のうち投資以外の経費についての説明

○民間の活力の活用に関する事項(指定管理者制度、PPP・PFI など)	・関連事業店舗の入居者の確保等財源の増加に努め、収益の安定を図りながら、指定管理者制度の導入等民間活力を積極的に活用する。
○職員給与費に関する事項	・当面の間、現状を維持する。
○委託費に関する事項	・今後も必要に応じて、業務委託等を実施し、経費節減を図る。

(3) 投資・財政計画(収支計画)に未反映の取組や今後検討予定の取組の概要

① 今後の投資についての考え方・検討状況

	今後5年間に実施すべき内容 または検討すべき内容
広域化に関する事項	・すでに鹿嶋・神栖両市による一部事務組合として広域化されており、また、近隣の鹿行地区内に同様の施設がないことから、広域化は検討しない。
投資の平準化に関する事項	・現在も決算剰余金の半額以上を翌年に積み立てており、今後見込まれる大規模修繕や増築等の原資とする。
施設等の統合・縮小・廃止に関する事項	・平成27年度に前市場から新築移転しているため、本計画期間内では検討しない。
防災・安全対策に関する事項	・津波の危険地区に位置しているが、周辺の商工業施設及び通勤者等の一時避難所に指定されているため、避難所として機能の確保及び充実に対する投資を適宜行う。
民間の活力の活用に関する事項(PPP・PFI など)	・将来の民間活力導入を円滑に行うため、公営企業会計を導入する。 ・市場化テストの実施や指定管理者制度の導入を検討する。

② 今後の財源についての考え方・検討状況

	今後5年間に実施すべき内容 または検討すべき内容
売上高割使用料単価に関する事項	・現在の水準を維持し、社会環境や経済環境を考慮し、計画見直し後の単価を検討する。
施設使用料単価に関する事項	・現在の水準を維持し、社会環境や経済環境を考慮し、計画見直し後の単価を検討する。
取扱高に関する事項	・現水準を維持するよう努力するとともに、将来的な少子化等の社会情勢等に対応するための体制を検討する。
繰入金に関する事項	・繰入基準額である借入金元金及び利子の償還額の半額に加え、借入金元金償還額の不足額を繰り入れ、経営の安定化を図る。
資産の有効活用に関する事項	・計画的に施設設備のメンテナンスを行い、延命化を図る。 ・移転後15年を経過するまでに、大規模修繕等の計画を作成する。
その他	・未利用施設の有効利用など収入の安定化を図る。 ・施設の増築または多用途利用など財源の多角化を検討する。

③ 投資以外の経費についての考え方・検討状況

	今後5年間に実施すべき内容 または検討すべき内容
民間の活力の活用に関する事項 (指定管理者制度、PPP・PFIなど)	・関連事業店舗の入居者の確保等財源の増加に努める収益の安定を図りながら、指定管理者制度の導入等民間活力を積極的に活用する。
職員給与費に関する事項	・当面の間、現状を維持する。
委託費に関する事項	・今後も必要に応じて、業務委託等を実施し、経費節減を図る。
その他	・より集客効果の高いイベント等の開催や空きスペースを活用した展示などを行う。

4. 経営戦略の事後検証、更新等に関する事項

経営戦略の事後検証、更新等に関する事項	・3年ごとのローリング方式で毎年度検証を行い、卸売市場を取り巻く環境の変化などを踏まえ適宜修正を行うとともに、必要に応じて公表等を行うこととし、改定は5年毎を基本とし、令和8年度に行う。
---------------------	---

投資・財政計画(収支計画)

投資・財政計画 (収支計画)

(単位: 千円, %)

区 分	年 度	令和元年度 (平成31年度) (決算)	令和2年度 (決算)	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度
収 支 再 差 引	(E)+(I) (J)	4,684	6,489	0	9,045	10,448	10,501	11,224	11,233	11,262	11,329	11,431	11,565	11,663
積 立 金	(K)	2,573	3,967	3	4,523	5,224	5,250	5,612	5,616	5,631	5,665	5,715	5,782	5,832
前年度からの繰越金	(L)	5,096	7,207	3,000	2,997	7,520	12,744	17,994	23,606	29,222	34,853	40,518	46,234	52,016
前年度繰上充用金	(M)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
形 式 収 支	(J)-(K)+(L)-(M) (N)	7,207	9,729	2,997	7,520	12,744	17,994	23,606	29,222	34,853	40,518	46,234	52,016	57,847
翌年度へ繰り越すべき財源	(O)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
実 質 収 支	黒 字 (P)	7,207	9,729	2,997	7,520	12,744	17,994	23,606	29,222	34,853	40,518	46,234	52,016	57,847
	(N)-(O) 赤 字 (Q)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
赤 字 比 率 ($\frac{(Q)}{(B)-(C)} \times 100$)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
収 益 的 収 支 比 率 ($\frac{(A)}{(D)+(H)} \times 100$)	46.74	45.88	47.59	51.72	52.41	51.99	57.11	63.01	62.53	62.09	61.67	60.96	60.53
経 費 回 収 率	$\frac{\text{料金収入}}{(D)+(H)} \times 100$)	34.86	37.30	36.10	37.44	38.50	38.41	42.41	47.00	46.82	46.64	46.47	46.06	45.82
地方財政法施行令第16条第1項により算定した 資金不足額	(R)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
営 業 収 益 - 受 託 工 事 収 益	(B)-(C) (S)	29,315	31,403	31,928	31,835	33,237	33,237	33,237	33,237	33,237	33,237	33,237	33,237	33,237
地 方 財 政 法 に よ る 資金不足の比率	((R)/(S) × 100)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
健全化法施行令第16条により算定した 資金不足額	(T)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
健全化法施行規則第6条に規定する 解消可能資金不足額	(U)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
健全化法施行令第17条により算定した 事業の規模	(V)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
健全化法第22条により算定した 資金不足比率	((T)/(V) × 100)	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
他 会 計 借 入 金 残 高	(W)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
地 方 債 残 高	(X)	1,147,898	1,113,823	1,044,483	974,537	906,178	837,258	767,772	708,928	660,777	612,120	562,953	513,269	513,270
公設鹿島地方卸売市場施設建設基金		23,876	27,018	27,021	31,544	36,768	42,018	47,630	53,246	58,877	64,542	70,258	76,040	81,871
○他会計繰入金														
収 益 的 収 支 分		2,366	444	5,048	4,543	4,089	3,680	3,312	2,981	2,683	2,414	2,173	1,956	1,760
うち基準内繰入金		2,366	444	5,048	4,749	4,468	4,185	3,899	3,640	3,387	3,132	2,873	2,613	2,349
うち基準外繰入金		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
資 本 的 収 支 分		71,201	71,608	69,946	68,359	68,920	69,486	58,844	48,151	48,657	49,167	49,684	50,205	50,732
うち基準内繰入金		34,371	34,671	34,973	34,179	34,460	34,743	29,422	24,076	24,328	24,584	24,842	25,103	25,366
うち基準外繰入金		36,830	36,938	34,973	34,180	34,460	34,743	29,422	24,075	24,329	24,583	24,842	25,102	25,366
合 計		73,567	72,052	74,994	72,902	73,009	73,166	62,156	51,132	51,340	51,581	51,857	52,161	52,492