小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

資料5

1　基本構想策定の背景等



本市場は、昭和43年の開場から、58年が経過しており、経年劣化による施設及び設備の老朽化が進行しているほか、大規模地震等に備えた耐震性能の確保が課題である。

また、本市場は、神奈川県西部地域における水産物の流通拠点として、地域漁業を支える役割を担うとともに、周辺地域への水産物の安定供給に寄与していることから、今後もその機能を維持・確保していくことが重要である。

このような状況を踏まえ、再整備後における本市場の将来像及び再整備の基本方針を定めるとともに、必要な施設機能を確保するための施設規模・配置、整備手法及び事業スケジュール等に関する基本的な考え方を示す「小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想」を策定するものである。

2　本市場を取り巻く環境

(1) 全国の社会動向

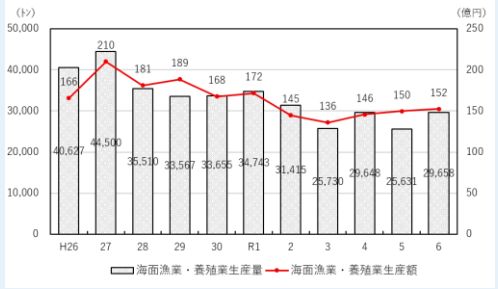
日本では人口減少や少子高齢化の進行により、食料品全体の需要が伸び悩むことが見込まれる。こうした中、魚介類の消費量は長期的な減少傾向にあり、「魚離れ」が進行している。一方、世界的な水産物需要の拡大を背景に、国内では水産物の供給量減少や価格上昇も懸念され、水産物を取り巻く環境は厳しさを増すことが予想される。

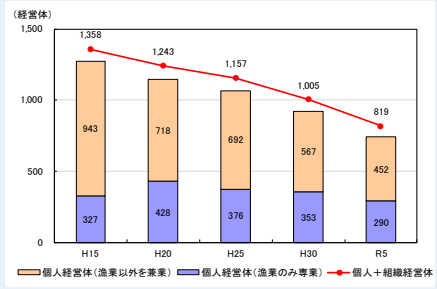
また、外食・中食の普及により食の外部化・多様化が進むとともに、健康志向や安全・安心への関心が高まっており、生産から流通・販売までの安全管理やトレーサビリティの確保が求められている。

さらに、改正卸売市場法の施行により、取引ルールの弾力化など市場取引の多様化が進む一方、改正食品衛生法の施行により、ＨＡＣＣＰに沿った衛生管理が制度化されるなど、食品安全・衛生管理に対する要請も高まっている。また、働き方改革に伴う物流の2024年問題などにより物流構造も変化しており、こうした制度や社会環境の変化に対応するとともに、大規模災害時においても生鮮食料品を安定的に供給できる体制を確保することが求められている。

(2) 神奈川県及び県西地域の動向

神奈川県内の海面漁業・養殖業生産量は、令和６年現在で29,658ｔと減少傾向となっており、生産額についても、10年前に比べて10億円以上減少している。また、県内の漁業経営体数は年々減少傾向にあり、直近５年間で約20%減少し、令和５年現在で819経営体である。生産面においては漁業経営体の減少や水産資源の変動等により供給基盤の弱体化が進んでおり、安定的な食料供給体制の確保が重要な課題となっている。





神奈川県における生産動向（左：生産量・金額、右：経営体数）

高齢化の進展に伴う交通弱者の増加や食料品小売店舗の撤退等により、食料品へのアクセスが困難となる人口割合が増加することが予想される。神奈川県内では、小田原市を含む周辺地域において食料品アクセス困難人口の割合が30%台の地区が確認されている。

このような状況の中、生産地と消費地を結ぶ流通拠点としての卸売市場の役割は引き続き重要であり、その機能の維持・強化が必要である。

(3) 小田原市の上位計画・関連施策

第７次小田原市総合計画では、「海や川が育んだ小田原の魚を求めて多くの来訪者で賑わい、生産、加工、流通、販売それぞれの現場が生き生きと活動すること」を水産業の目指す姿としており、その実現に向け、漁港・漁場の整備や担い手育成、水産市場の管理運営・再整備、小田原漁港エリアのにぎわいづくりを推進している。特に水産市場については、市場関係者との意見交換を重ねながら、早期の再整備を目指している。

【関連施策】
小田原市都市計画マスタープラン
エリアブランディング構想（早川エリア）
小田原市地域防災計画　　等

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

3　本市場の現状

(1) 本市場の位置付け

本市は神奈川県西部に位置し、相模湾に面するとともに、首都圏から約70km圏にあり、富士箱根伊豆地域への玄関口となっている。国道・高速道路等の道路網に加え、JR東海道新幹線・東海道本線、小田急線等の鉄道網が整備され、広域的な交通結節性を有している。

本市場は小田原漁港内に立地し、JR早川駅や西湘バイパスからのアクセスに恵まれるほか、周辺の観光・交流施設とも近接している。供給圏域は小田原市を中心とする３市９町、約51万人におよび、伊豆・箱根地域の観光需要にも対応している。さらに、地域の飲食店等への水産物供給を通じ、観光産業を支える役割も担っている。

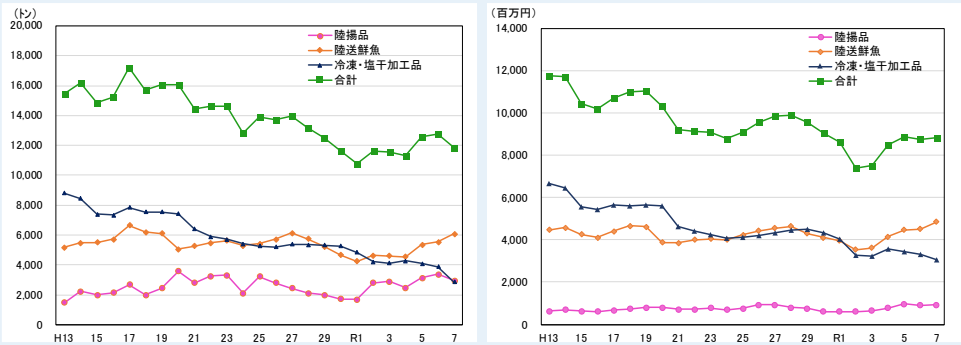
また、県内沿岸部からの漁獲物に加え、全国の産地市場のほか、首都圏の市場等から水産物を集荷し、県西地域を中心に出荷している。

このように、産地市場と消費地市場の双方の機能を備え、地域住民や来訪者等への水産物供給を担う広域的な流通拠点として、地域活性化に寄与している。



(2) 市場における取扱状況

本市場における取扱実績について、令和７年度は取扱量で11,869トン、取扱金額で約88億円となっている。過去25年間の推移をみると、取扱量は減少傾向が続いている一方、取扱金額については新型コロナウイルス感染症の影響を受けた期間を経て、近年は回復基調が見られる。



本市場における取扱高の推移（左：取扱量、右：取扱金額）

(3) 市場施設の現況

市場施設は開場から58年以上が経過し、施設・設備の老朽化が進行している。これに伴う建築資材等の剥離や、鳥獣の侵入による異物混入リスクなど、衛生管理上の課題を抱えている。また、手洗い設備や長靴洗浄設備等の衛生管理設備の機能向上が必要であるほか、場内への車両侵入に伴う排気ガスの影響への対応も求められている。さらに、耐震性能や作業動線についても課題があり、安全性及び効率性の向上が求められている。



鳥の侵入



ガソリン車の排気ガスの発生

(4) 市場運営及び利用状況

本市場では、小田原漁港や近隣の漁港等で水揚げされた漁獲物（以下「地場水産物」という。）を取り扱うほか、全国の産地からも卸売業者等を通じて集荷している。その結果、多様な水産物が市場に供給されており、近年においても年間約90億円規模の取扱高を有するなど、神奈川県西部地域における水産物流通の中核的な役割を担っている。

また、約500名の売買参加者を有し、多様な販売基盤と安定した取引基盤を形成している。一方、利用者数は減少傾向にあり、市場規模に応じた運営体制の構築が課題となっている。

(5) 経営戦略

本市場では、令和３年度に経営戦略を策定し、持続可能な市場運営に向けた収支計画を示している。歳入は市場使用料を主な財源としており、歳出は水産市場管理費を中心となっている。こうした中、一般会計からの繰入金への依存が常態化しており、経営上の課題となっている。

水産市場再整備に当たっては、建設財源の確保に加え、供用開始後の維持管理・運営経費を踏まえた持続可能な収支計画の検討が必要である。

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

4　他市場における整備事例

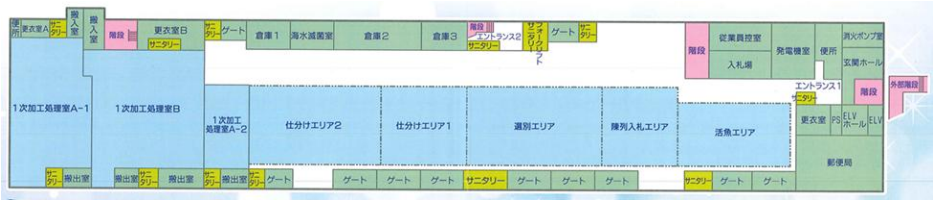
(1) 高度衛生管理体制の構築

名称	**三浦市三崎水産物地方卸売市場（沿岸卸売市場）**
所在地	神奈川県三浦市三崎５丁目245番地７（三崎漁港内）
開設者	三浦市
事業主体	三浦市
事業手法	既設施設の改良（国による補助事業（補助率：2/3））
整備期間	平成30年～令和３年（令和２年：部分供用開始）
総工事費	約32億円
面積	建築面積：3,186 ㎡ 延 面 積：8,416 ㎡



特徴

水産庁の高度衛生管理（レベル３）を達成するために改善したポイントについて



【場内】
場内及び岸壁の庇下を全て高度衛生管理区域とし入場の際は長靴の洗浄槽を通る構造とした。また、場内での飲食・喫煙を禁止、長靴洗浄槽に手洗い場を設置など、衛生面に配慮。

【水揚岸壁の庇】
鳥類等の侵入防止を目的に岸壁への庇を設置。岸壁内は車両進入禁止のため電動フォークリフトのみ使用。また、ＬＥＤ照明によりカツオ船等の夜間水揚げにも対応。

【電動フォークリフト】
取引の形態上、場内にフォークリフトが必要であるため、魚体への排気ガスの影響を考慮し、場内で使用するフォークリフトについては全て電動化。

【フォークリフト洗浄槽】
高度衛生管理区域外との出入りを行うため、フォークリフトのタイヤ洗浄槽を設置。これにより、場内は常に衛生管理環境を保持。

【その他の取組】
サニタリールームの設置、センサー式高速シートシャッター及び防鳥ネットによる鳥類侵入防止、入札結果を示す見やすい電光掲示板の導入、衛生管理マニュアルの策定など、ハード・ソフト両面から高度衛生管理環境を実現している。

基礎情報

取扱量　（令和７年実績）	16,042トン　（うち沿岸卸売市場　7,238トン）
取扱金額（令和７年実績）	170億円　（うち沿岸卸売市場　67億円）
主な魚種	マグロ類、イワシ、キンメダイ等
主な漁法	遠洋はえ縄、定置網、釣り等

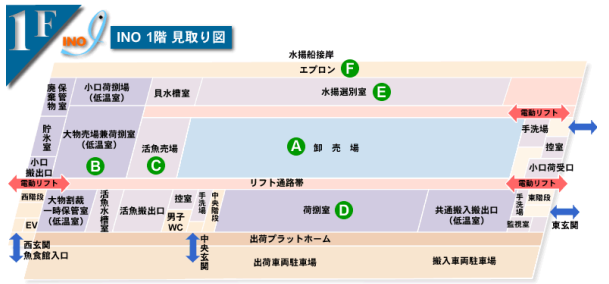
(2) 市場におけるにぎわい創出

名称	**沼津魚市場　イーノ（水産複合施設　ＩＮＯ）**
所在地	静岡県沼津市千本港町128番地３（沼津港内）
開設者	沼津魚市場株式会社
事業主体	沼津魚類協同組合
事業手法	埋立地への新設（国・県・市による補助事業）
整備期間	平成18年～19年（平成20年：供用開始）
総工事費	約13億円
面積	建築面積：5,837 ㎡ 延 面 積：7,697 ㎡

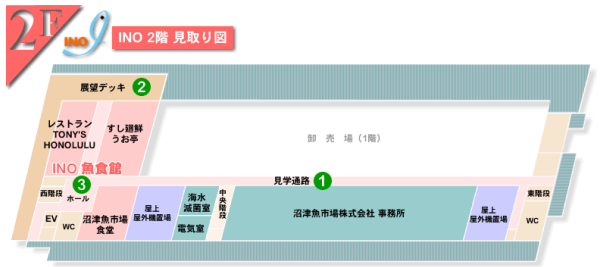


特徴

【１階：市場機能】
○ＨＡＣＣＰの考え方を取り入れた衛生管理対策を導入した市場機能
・鳥獣等の侵入防止を目的とした完全閉鎖型の施設配置
・場内の低温管理によるコールドチェーンの確保
・電動フォークリフトの使用
・滅菌水の使用　等



【２階：にぎわい機能】
○市場機能に加え、見学者通路、展望デッキ、食堂などの観光機能を合築させた複合施設として整備
○市場関係者との動線分離のため、一般見学者は、２階見学通路を通行
○魚食館エリアには、魚食普及・地産地消をテーマに、テナントとして３店舗が入店



基礎情報

取扱量　（令和７年実績）	10,828トン　（うちＩＮＯ：4,183トン）
取扱金額（令和７年実績）	73億円　（うちＩＮＯ：43億円）
主な魚種	サバ、イワシ等
主な漁法	まき網、小釣り等

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

5　本市場の長期的な在り方

(1) 現状分析・課題整理

※ＳＷＯＴ分析
内部環境（強み・弱み）や外部環境（機会・脅威）をカテゴリー別に要因分析し、事業環境変化に対応した経営資源の最適活用を図る経営戦略の策定方法

		内的要因	
		強み（S） ①相模湾西部～伊豆東岸漁場の地場水産物の集積地 ②神奈川県西部地域への水産物供給拠点 ③首都圏近接による集荷・出荷両面の立地優位性 ④新鮮な地場水産物と陸送品による多様な品揃え ⑤約500人の買受人による多様な販売基盤 ⑥年間約90億円規模の取扱実績に基づく市場規模	**弱み（W）** ①施設の老朽化、敷地の狭隘性 ②衛生管理体制及びコールドチェーン対応の不足 ③取扱量・取扱額の減少傾向 ④一般会計からの繰入れが常態化した市場特別会計
外的要因	**機会（O）** ①県西地域等を商圏とするマーケットの存在 ②圏央道整備等に伴うマーケット拡大の期待 ③周辺飲食店・直販施設等による来訪者増加 ④安全・安心・健康志向の高まり ⑤感染症を契機とした消費行動の変化	**機会の活用（強み（S）×機会（O））** **→市場機能の拡大・地域経済への貢献** ・水産物流通拠点機能の強化 ・漁業者、卸売業者、買受人等の取引活動の活性化 ・地域水産業及び関連産業の振興　等	**弱みの克服（弱み（W）×機会（O））** **→安全・安心で信頼される市場運営の推進** ・衛生管理体制及びコールドチェーンの確保 ・公正かつ透明性の高い取引環境の確保 ・公設市場としての信頼性・公平性の維持　等
	脅威（T） ①市場経由率の低下 ②生鮮食料品消費量の減少 ③鮮魚小売店の減少 ④感染症を契機とした食の環境変化 ⑤災害、感染症等のリスク	**脅威の回避（強み（S）×脅威（T））** **→公共的役割の維持と流通機能の確保** ・水産物安定供給を支える社会基盤としての役割の維持 ・産地市場・消費地市場としての機能の維持・強化 ・地域住民の食生活を支える市場機能の確保　等	**危機管理（弱み（W）×脅威（T））** **→持続可能な市場運営基盤への転換** ・社会経済情勢や流通環境の変化への対応 ・市場機能の維持・強化による競争力向上 ・財政面を含めた持続可能な運営体制の確立　等

(2) 将来ビジョン

【本市場が目指すべき姿】

神奈川県西部地域の水産物流通拠点として、相模湾西部～伊豆半島東岸で水揚げされる高鮮度な地場水産物を集荷し、地域漁業を支えるとともに、安全・安心な水産物を安定供給する市場を目指すことが重要である。

また、生産者、流通事業者及び消費者の交流と連携を促進し、地域経済の活性化と市場の持続的な発展に貢献する市場の実現を目指す。

「地域が潤い、豊かになる、にぎわい市場」

(3) 基本方針

【５つの柱】

将来ビジョンの実現に向け、本市場が有する**産地市場及び消費地市場としての機能を維持・強化**するとともに、**公設市場としての公共性と信頼性を確保**し、**持続可能な市場運営を推進**するため、次の５つの柱に基づき、市場整備及び運営について検討し、基本構想を策定する。

＜５つの柱＞

ア　にぎわいある生産・消費の拠点市場	：地場水産物の付加価値向上、販売力強化等
イ　安全・安心な水産物の供給市場	：品質管理・衛生管理体制の強化等
ウ　適正な市場取引と経営基盤を支える市場	：公正かつ透明性の高い取引環境の維持等
エ　未来に向かって持続可能な市場	：老朽化対策、耐震性の確保等
オ　コンパクトで効率的な市場	：市場規模の最適化、市場運営の効率化等

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

６　基本構想の概要

(1) 再整備における基本的な考え方

本市場の再整備については、平成27年度より検討を開始しており、整備主体、整備位置、衛生管理水準、整備手法等の基本的な方向性を整理してきた。基本構想の策定に当たっては、これらの検討結果を前提とするとともに、令和８年２月に実施したサウンディング型市場調査により得られた検討の視点を踏まえ、再整備の基本的な考え方を整理する。

項目	過年度の検討結果
整備主体	市が継続して開設者となり、再整備の主体となる。
整備位置	現在地での建て替えを基本とする。 なお、都市計画法上の法的制約（開発許可要件等）を踏まえるものとする。
衛生管理水準	水産庁が定める衛生管理基準（レベル３）を目標とする。
整備手法	公民連携手法（ＰＦＩ、ＤＢ等）の活用について検討する。

サウンディング型市場調査（令和８年２月）を踏まえた検討の視点

- 商圏の拡大等を見据えた卸売市場機能等の検討
- 建設費及び維持管理費を最適化するための発注方式等の検討
- 市場使用料の上昇分を補うための「稼ぐ市場」としての収益施設等の検討
- にぎわいの創出に向けた人流・物流を踏まえた配置計画等の検討

(2) 目標とする取扱量・取扱金額

新市場における取扱量及び取扱金額の目標は、直近３年間の平均水準を維持することとし、中期的には市場整備期間中の一時的な落ち込みも踏まえつつ、令和18年に取扱量12,000トン、取扱金額90億円の達成を目指す。

さらに、需要・供給動向や市場環境の変化に対応しながら取扱金額の増加を図り、長期的には100億円規模への発展を目指す。

	直近３年間 （R5～R7平均）	目標値 （R18）
取扱量	12,409トン	12,000トン
取扱金額	8,811百万円	9,000百万円

施設規模の算定に当たっては、将来の取扱目標を基本としつつ、市場関係者への意見聴取等を通じて取扱数量の見通しを把握し、必要な機能ごとに規模を精査する。

(3) 市場機能の再構築

今後、新市場に求められる機能を整理するとともに、将来的な水産物流通や衛生管理への対応を見据えた施設・設備の概要を整理する。

市場機能		概要
市場取引機能	産地市場機能	地場水産物の集荷、陳列及びセリ等を円滑に行うための機能。 対象品目に応じて、一部開放型又は完全閉鎖型を採用し、衛生管理に配慮した施設とする。
	消費地市場機能	搬入水産物の分荷、一時保管及び取引等を円滑に行うための機能。 完全閉鎖型とし、高度衛生管理に対応した施設とする。
物流機能	配送作業機能	市場内外への効率的な物流を実現するため、水産物の仕分け、一時保管及び配送準備等を行う機能。
	物流支援機能	運輸事業者等による円滑な搬出入を支えるための機能。 プラットフォーム、車両待機場、駐車場及び道路等を配置する。
管理運営機能		市場運営に必要な管理事務室、研修室等の機能。
インフラ機能		機械室・電気室及び防災設備等の市場運営を支える施設・設備。

(4) 事業手法の検討

再整備に当たっては、民間の技術力・創意工夫の活用を図る観点から、本市において実績のある設計・施工一括発注方式（ＤＢ方式）を基本としつつ、事業特性を踏まえ、他の発注方式についても比較検討を行う。比較検討に当たっては、ＶＦＭ（Value for Money）分析等を行い、市の財政負担の縮減につながる最適な手法を検討する。

また、整備手順について、施工期間の長期化による建設費の増大や市場関係者の負担増が懸念されることから、仮設施設を整備後に本設施設として活用することなどにより、建設費及び工期の縮減を図る。

(5) 附帯機能の検討

市場及び市場周辺の魅力向上等に向けて、セリ見学、地場水産物等の直売・飲食提供、調理体験等の附帯機能の導入可能性について検討するとともに、これらの機能導入に当たっては収益性を考慮の上、市場運営や市場使用料負担の軽減に活用する方策を整理する。

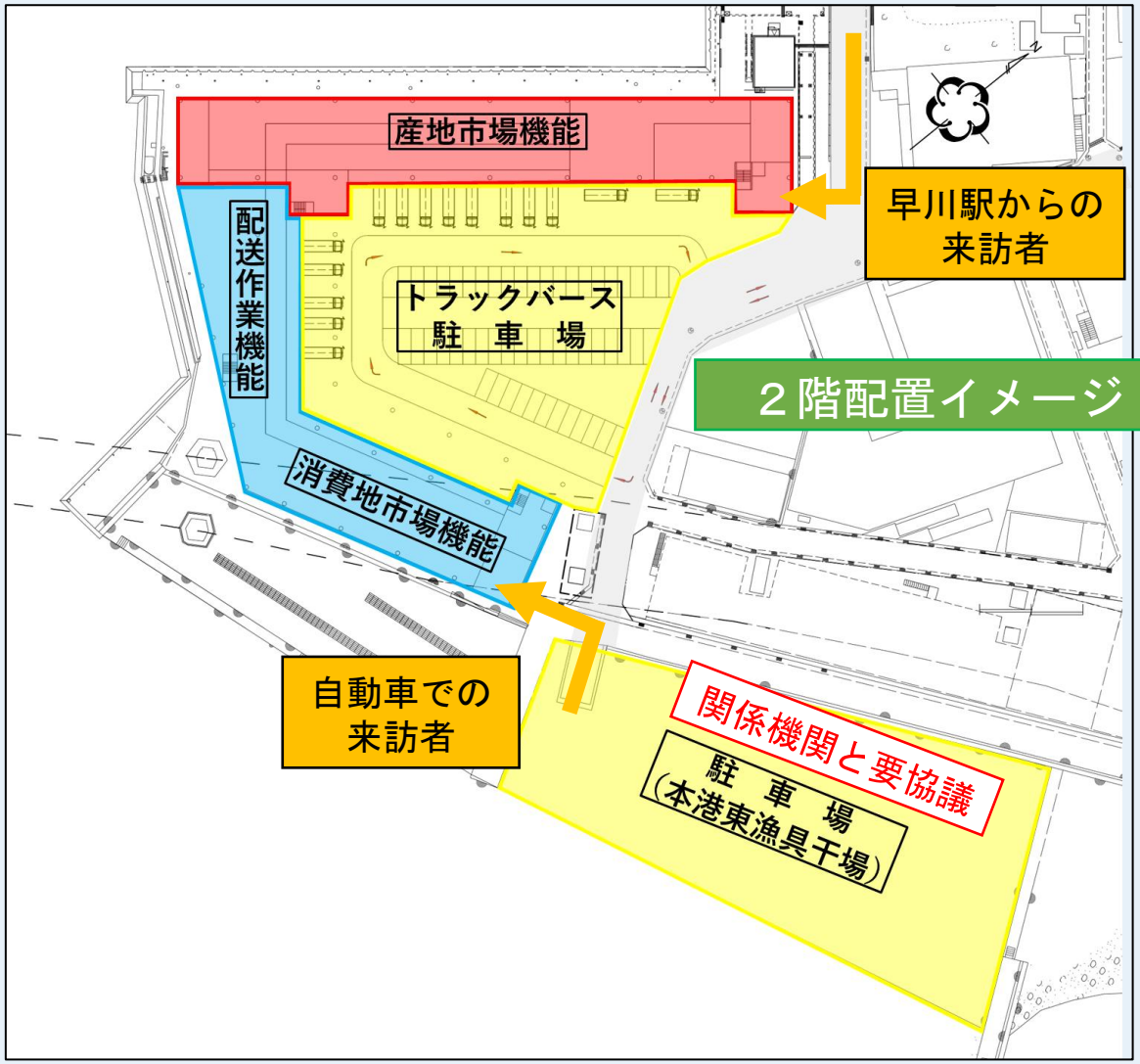
附帯機能		概要
にぎわい創出機能	セリ見学機能	漁港のにぎわい創出及び地域漁業等の学習機会の提供のための機能。
	直売機能	地場水産物等を消費者へ直接販売するための機能。
	飲食機能	地場水産物等を活用した飲食提供を行うための機能。
学習・交流機能		調理体験、展示等を通じて地域水産業への理解促進を図る機能。

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

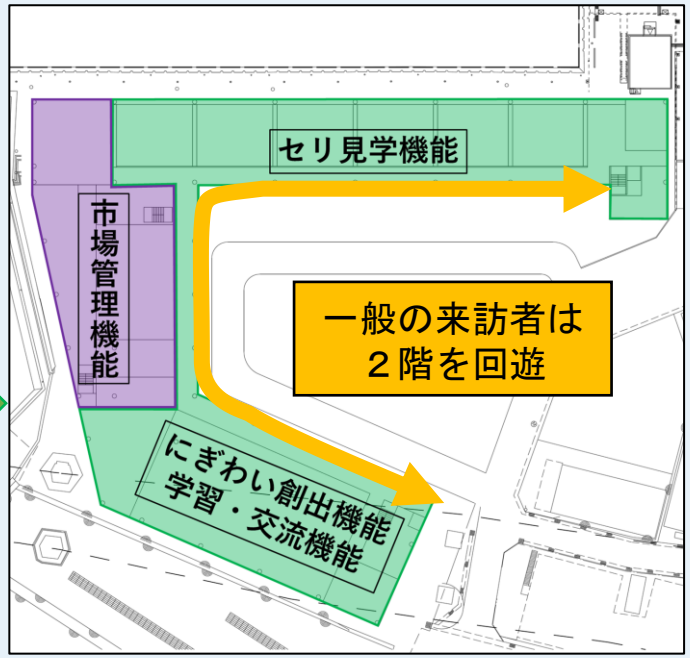
(6) 配置イメージ

＜施設配置の基本的な考え方＞

・１階北側には産地市場機能、１階南側には消費地市場機能を集約し、その中間に配送作業機能を配置することで、効率的な市場運営を図る。
・２階にはセリ見学機能、飲食・直売機能等を配置し、市場のにぎわい創出及び収益機会の拡大を図る。
・衛生管理等の観点から、市場関係者と市民・来訪者の動線を分離し、その利用範囲については、１階を市場関係者、２階を市民・来訪者とする。



２階配置イメージ



施設規模（想定）

	既存施設 (m²)	配置イメージ (m²)	増減率
１階	5, 045	約4, 000	79%
（売場）	(3, 160)	(約3, 400)	(108%)
２階	1, 512	約3, 000	198%
３階	86	－	－
合計	6, 643	約7, 000	105%

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

(7) 財源確保・運営方針

＜再整備に向けた財源確保に係る基本的な考え方＞

配置イメージに示す市場施設の規模（約7,000㎡）について、**想定される事業費は約75億円**である。

施設整備に必要な財源については、国庫補助金や地方債等の活用を基本としつつ、財政負担の軽減に向けた財源確保策を検討する。

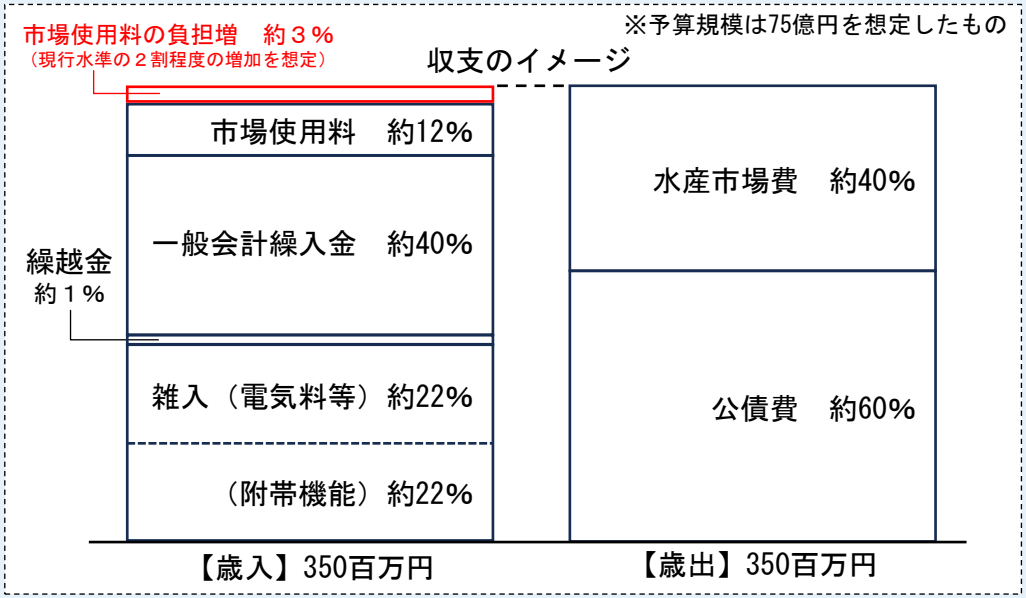
活用を想定する補助事業
・水産基盤整備事業　等

＜再整備後の市場運営における歳入・歳出の基本的な考え方＞

再整備後の市場運営については、市場機能の維持・向上を図るとともに、持続可能な管理運営体制の構築に向けて検討する。

【歳入】
- 市場使用料　：市条例及び規則において定められた水産市場施設利用料に基づき、市場関係者等から徴収するもの
- 一般会計繰入金　：総務省繰出し基準に基づき算出する一般会計繰入金
- 繰越金　：前年度から繰り越すもの
- 雑入（電気料等）　：市場施設の利用許可を受けた者が使用量に応じて負担するもの
- 雑入（附帯機能）　：市場の附帯機能に係る収益の一部を歳入とするもの

【歳出】
- 水産市場費　：市場の運営・維持管理等に要する経費
- 公債費　：市債の償還に係る経費



7　再整備スケジュールイメージ

今後のスケジュールイメージについては右のとおりである。
令和９年度に基本計画を策定後、令和10年以降の事業化を目指す。

基本計画：基本構想を踏まえ、整備内容の具体化を図る。
要求水準書作成・事業者選定：再整備に係る事業者の選定を行う。
設計・整備：再整備全体の基本設計及び実施設計を行うとともに、既存施設の解体、市場施設の建設等を行う。

区分＼年度	R8	R9	R10	R11	R12	R13	R14	R15
基本構想	■							
基本計画		■						
要求水準書作成・事業者選定			■					
設計・整備				■	■	■	■	■
供用開始								■

小田原市公設水産地方卸売市場再整備基本構想（案）

8　今後の検討課題

(1) 市場・施設計画

本基本構想で示した配置イメージを基に、市場関係者との合意形成を図りつつ、計画の具体化を進める。具体的には、将来の取扱量の予測や市場ニーズ等を踏まえ、新市場に求められる機能を細分化し、各機能に必要となる施設規模を算定・整理するとともに、衛生管理等の個別計画との整合を図りながら、利用者動線等に配慮した施設配置・ゾーニング計画を検討する。

さらに、これらの検討を基に、施設・設備の仕様や必要諸室等を整理するとともに、市場関係者等との協議等を踏まえ、効率的かつ持続的に運営できる市場施設の計画を策定する。

(2) 機能別計画

ア　衛生管理・品質管理

衛生管理の高度化及び品質保持の観点から、コールドチェーンの確保をはじめ、危害要因の混入防止に配慮した施設整備及び管理運営の在り方について検討する。

イ　物流・交通計画

大型車両の搬入・搬出動線、場内物流動線、駐車場配置及び周辺道路への影響等を整理し、安全かつ効率的な物流・交通計画を検討する。

ウ　にぎわい創出・交流促進

直売機能、飲食機能のほか、観光資源としての活用や食育・学習機会の提供等を含めたにぎわい創出機能の導入可能性を整理する。あわせて、水産市場の魅力向上を図るとともに、交流人口の拡大及び市場運営に係る歳入確保につながる方策を検討する。

エ　防災・危機管理

大規模災害発生後、速やかに市場運営を再開できるよう、施設の防災機能を確保するとともに、市場関係者及び来訪者等の一時避難としての利用も想定した施設計画を検討する。

オ　ＤＸ・デジタル化

デジタル技術を活用した情報共有、取引・物流管理、施設・設備管理等による市場運営の効率化・高度化の方策を検討する。

カ　環境配慮・省エネルギー化

再生可能エネルギーの活用や高効率設備の導入等による管理費の低減を通じ、持続的な市場運営に向けた方策を検討する。

(3) 事業実施計画

再整備事業の実現に向け、事業主体、事業費、財源確保、事業手法、事業スケジュール等について具体的に検討する。また、市場運営への影響を最小限に抑えつつ、効率的かつ確実に再整備を推進するため、段階的な整備や関係者との調整を含めた実施方策を整理する。

【検討の視点】

- 事業主体：各施設・設備の整備主体を整理する。
- 建築物としての実現性：関係法令や必要な手続き等の確認に加え、建築物として実現可能性を整理する。
- 再整備中の機能確保：再整備期間中の市場機能を確保するため、仮設市場の必要規模、運営方法等を検討する。
- 概算工事費の精査：解体、新設、移転等に係る工事費について、資材価格等の動向を踏まえ、精査する。
- 財源確保：活用可能な補助事業を整理するとともに、民間資金の投入可能性について検討する。
- 事業手法：事業費の縮減につながる最適な手法を検討する。
- 実施スケジュール：設計、関係機関との協議、整備内容等を踏まえ、事業全体の実施スケジュールを整理する。

(4) 管理・運営計画

再整備後における施設管理や市場運営に係る役割分担について、市場関係者等との連携を図りつつ整理するとともに、効率的かつ安定的な管理運営体制を検討する。また、市場の持続的な運営に当たっては、再整備による施設・設備の高度化や機能の多様化を考慮し、管理運営に係る費用や利用者負担、収入等を整理した上で、事業収支の見通しを検討する。

【検討の視点】

- 役割分担：施設管理や市場運営に係る行政、市場関係者、その他関係機関の役割分担を整理する。
- 長寿命化対策：施設・設備の長寿命化に向けた方策を整理する。
- 衛生管理体制の構築：高度衛生管理に対応した運営方法を整理する。
- 利用者負担の検討：市場使用料や光熱水費等に係る市場利用者の負担額及び負担水準を整理する。
- 附帯機能の検討：導入機能、収益性及び運営方式を整理する。
- 事業収支シミュレーション：将来的な事業収支を試算する。