

宇部市地方卸売市場再整備基本構想
(素案)

令和 7 年 9 月
宇部市

— 目 次 —

1. 背景と目的	1
2. 宇部市地方卸売市場を取り巻く現状と課題	2
1 宇部市地方卸売市場について	2
(1) 市場概要と施設配置図、都市計画情報	2
(2) 立地状況	4
2 宇部市の水産業及び本市場の取扱数量について	5
(1) 本市の漁業就業者(担い手)の推移	5
(2) 本市の漁業生産面の傾向	6
(3) 本市場における取扱数量の推移	7
(4) 本市場の市場経由率(シェア率)について<生鮮・冷凍>	8
3 本市場の施設及び運用面の課題について	9
4 本市場の潜在的可能性について	10
3. 宇部市地方卸売市場の再整備に向けた基本方針	11
4. 具体的な再整備の検討	12
1 再整備手法の整理	12
(1) 再整備のパターン	12
(2) パターン別の再整備の流れ、施設配置及び工程	14
2 概算事業費の算定	17
3 パターン別のメリット・デメリット	22
4 再整備の方向性	23
5 事業手法の事例	25
(1) 一般的な事業手法について	25
(2) 事業手法別にみたメリット・デメリット	25

1. 背景と目的

宇部市地方卸売市場（以下「本市場」という。）は、昭和44年の竣工以来、県下における水産物の流通拠点としての役割を果たしてきましたが、建築から56年以上が経過し、老朽化が顕著となっています。そのため、建物や設備機能の低下が致命的になる前に、施設の再整備を経済的かつ効果的に進める必要があります。

一方で、海洋環境の変化による漁獲量の減少、社会構造の変化や消費者ニーズの多様化などにより、取扱数量及び取扱金額の減少が続いており、市民・県民への安心安全な水産物の安定供給や漁業者の所得向上及び水産業の持続性の確保に向けて、市場の経営力の強化、運営の適正化を図る必要もあります。

このような状況を背景に、令和4年度より本市場の再整備に向けた現状分析や老朽度調査、市場関係者や関係機関などへの意向調査を継続的に行い、本市場のあり方に関する検討を行ってきました。

「宇部市地方卸売市場再整備基本構想」（以下「再整備基本構想」という。）は、本市場の目指す姿と施設整備の基本的な考え方を整理し、合理的で持続可能な市場運営を図ることを目的に策定するものです。

<本市場の位置づけ・役割・再整備の必要性>

- 施設の老朽化、機能の陳腐化
- 水産市場としての役割を持続的に果たしていくためには施設の再整備は喫緊の課題



<「宇部市地方卸売市場再整備基本構想」の策定>

- 水産市場の目指すべき方向性の検討
- 必要な機能や適正な市場規模、再整備パターンなどの検討

2. 宇部市地方卸売市場を取り巻く現状と課題

1 宇部市地方卸売市場について

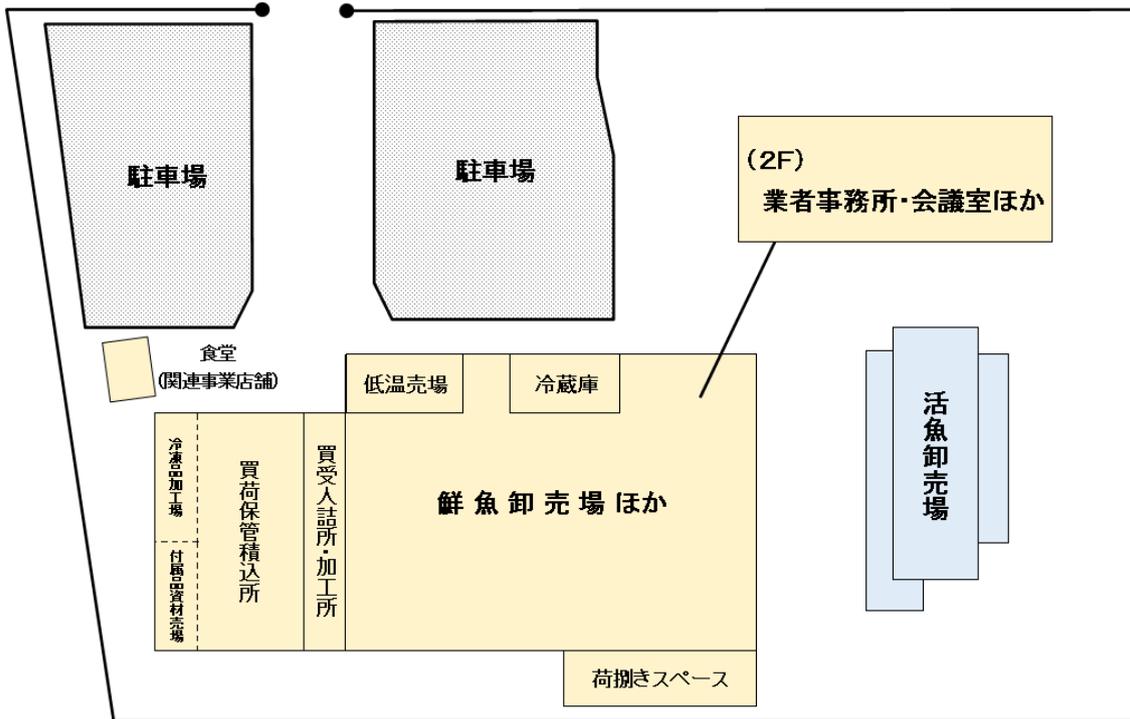
(1) 市場概要と施設配置図、都市計画情報

本市場は、敷地面積が約1.3万㎡あり、都市計画上の用途地域では商業区域とされ、容積率は400%となっています。また、施設の延床面積は、鮮魚卸売場や活魚卸売場、業者事務所などを合わせて全体で4,311㎡あります。(卸売業者が整備した施設を含む。)

■市場概要

名称	宇部市地方卸売市場		
所在地	宇部市港町二丁目5番1号		
敷地面積	13,571㎡（建物敷地:3,508㎡ 駐車場等:10,063㎡）		
施設面積	名称	面積	構造
	<ul style="list-style-type: none"> • 鮮魚卸売場 (低温売場:165㎡、荷捌きスペース:234㎡を含む) • 活魚卸売場（活魚水槽:15槽） • 買受人詰所・加工所 • 業者事務所 ほか • 管理事務所 • 会議室 • 食堂（関連事業店舗） • 冷蔵庫 • 買荷保管積込所 	1,733㎡ 988㎡ 100㎡ 812㎡ 16㎡ 50㎡ 50㎡ 143㎡ 419㎡	鉄骨造・鉄筋コンクリート造 鉄骨造 コンクリートブロック造 鉄骨造 鉄骨造 鉄骨造 コンクリートブロック造 — 鉄骨造
	合計	4,311㎡	
建築年度 (増改築)	昭和44年3月	市場施設建設工事 竣工	
	平成10年度	買荷保管積込所 増築	
	平成11年度	荷捌きスペース 増築	
	平成13年度	低温売場 改築	
	平成25年度	買受人詰所・加工所 改築	
開設者	宇部市		
入場業者・団体	<卸売業者> 宇部魚市場株式会社 <買受人> 宇部鮮魚組合		
取扱品目	生鮮水産物及びその加工品		

市場施設配置図

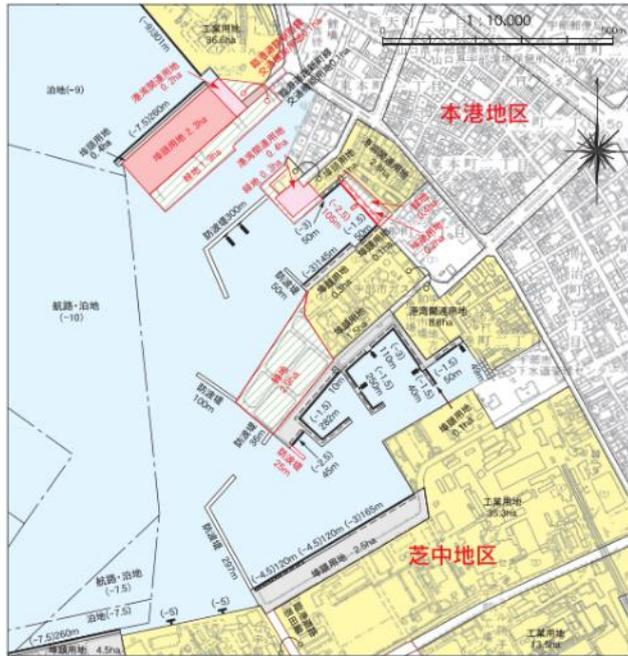


宇部市地方卸売市場 上空写真



(出典: GoogleMap に加筆し、作成)

宇部港港湾計画 平面図



(出典:宇部港港湾計画平面図)

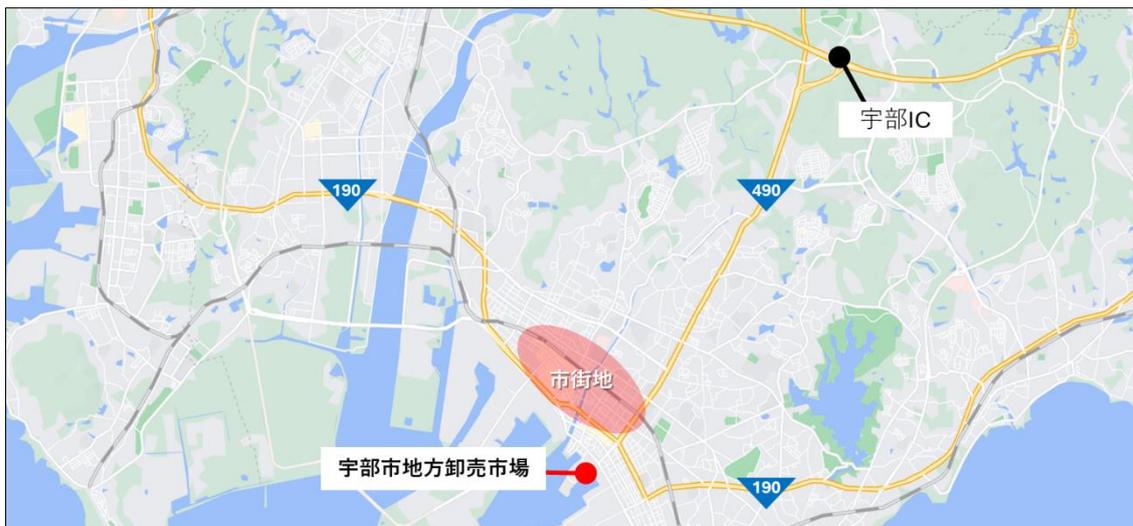
都市計画情報

項目	内容
都市計画区域	区域内
用途地域	商業区域
容積率	400 %
建ぺい率	80 %
特別用途地区	指定なし
準防火地域	指定あり
臨港地区	指定あり (本港臨港地区)
地区計画	指定あり
都市施設の指定	指定なし
宇部市建築物における駐車場	指定あり
下水道排水区域	指定あり
景観計画区域	指定あり

(出典:うべマップ)

(2) 立地状況

本市場は、国道190号に近接し、宇部インターチェンジまで車で10分程度の距離に位置するなど、交通の便が良い場所にあります。また、市街地も至近で、市内流通に適した場所でありながら、漁港とも近接しているため、出荷者にとっても非常に利便性が高い立地です。

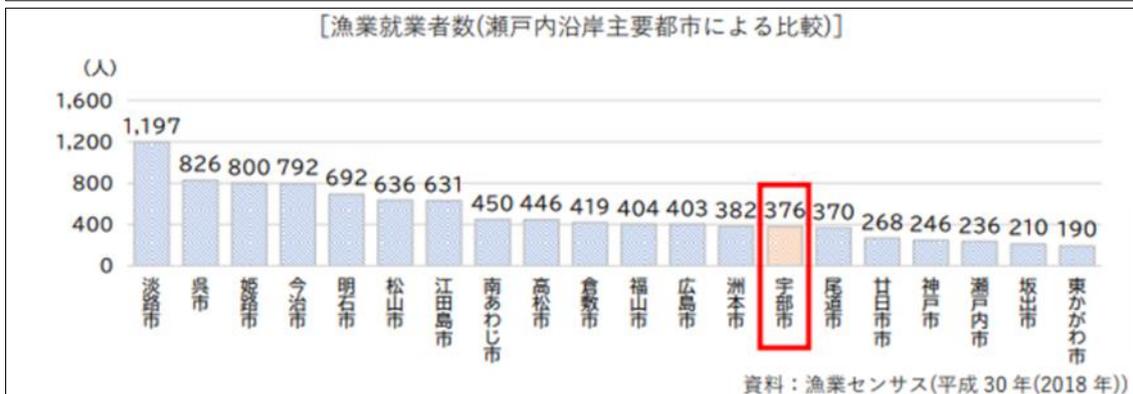
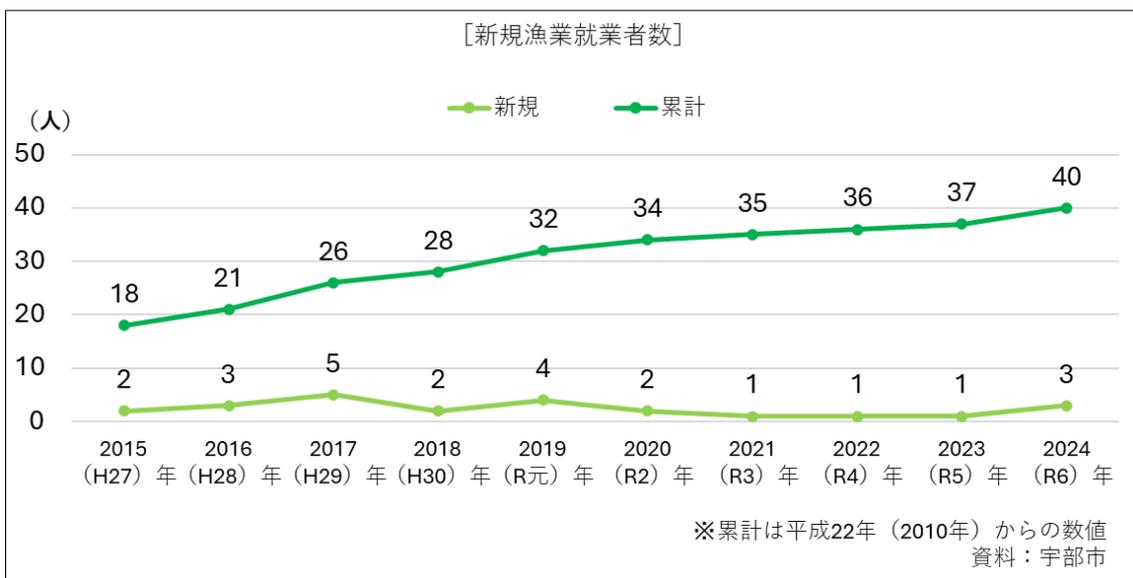
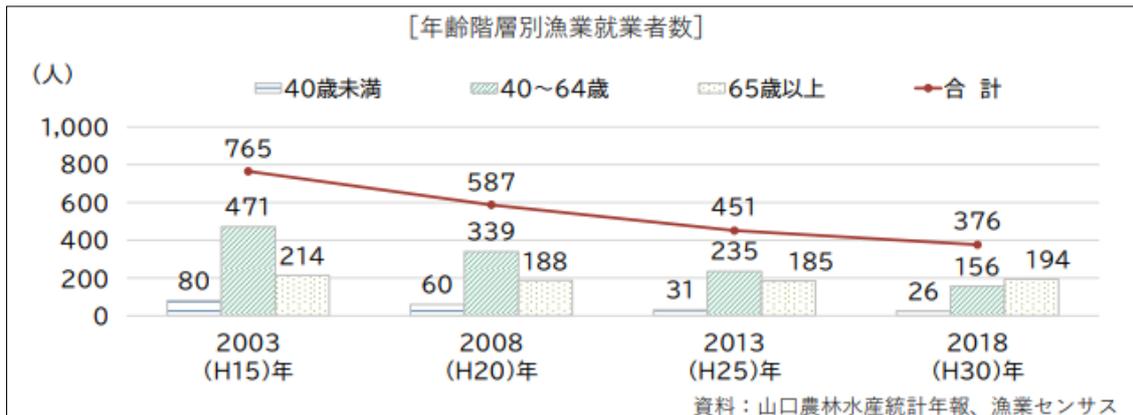


(出典:GoogleMap に加筆し、作成)

2 宇部市の水産業及び本市場の取扱数量について

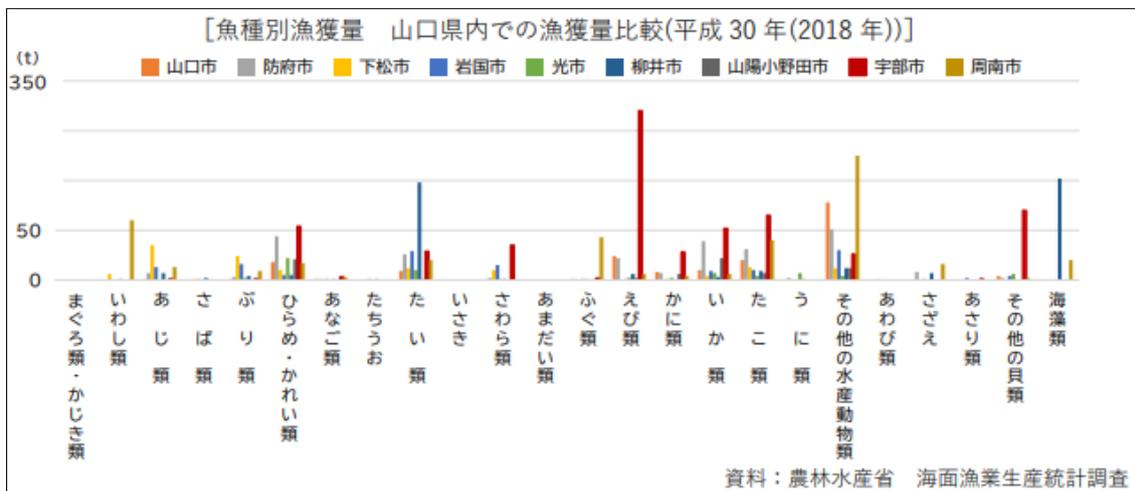
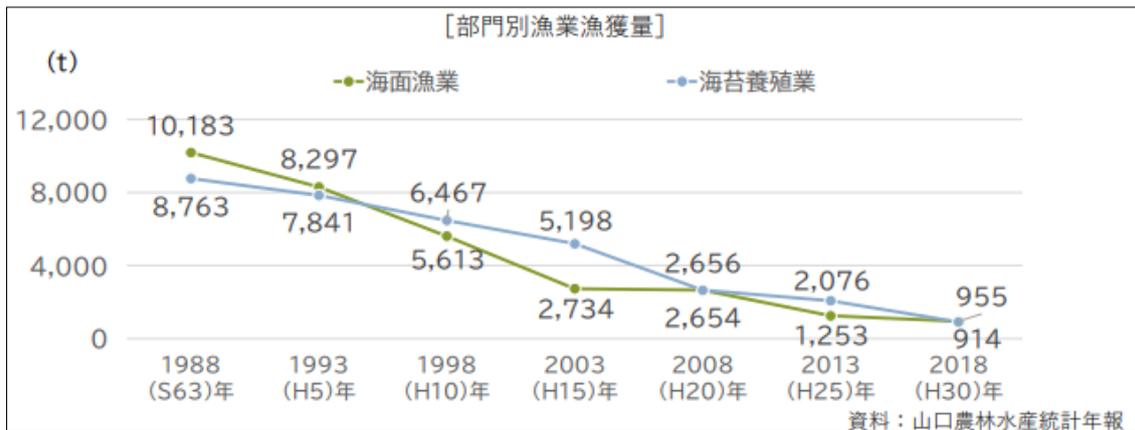
(1) 本市の漁業就業者(担い手)の推移

本市の漁業就業者は、年々減少傾向にあり、高齢化も進んでいます。また、新規就業者は毎年いるものの、数名程度に限られており、大幅な漁業就業者の増加には至っていません。一方で、瀬戸内沿岸の主要都市と本市の漁業就業者数を比較すると、県内の瀬戸内海区においては1位であることから、県内では水産業が盛んな地域であると言えます。



(2) 本市の漁業生産面の傾向

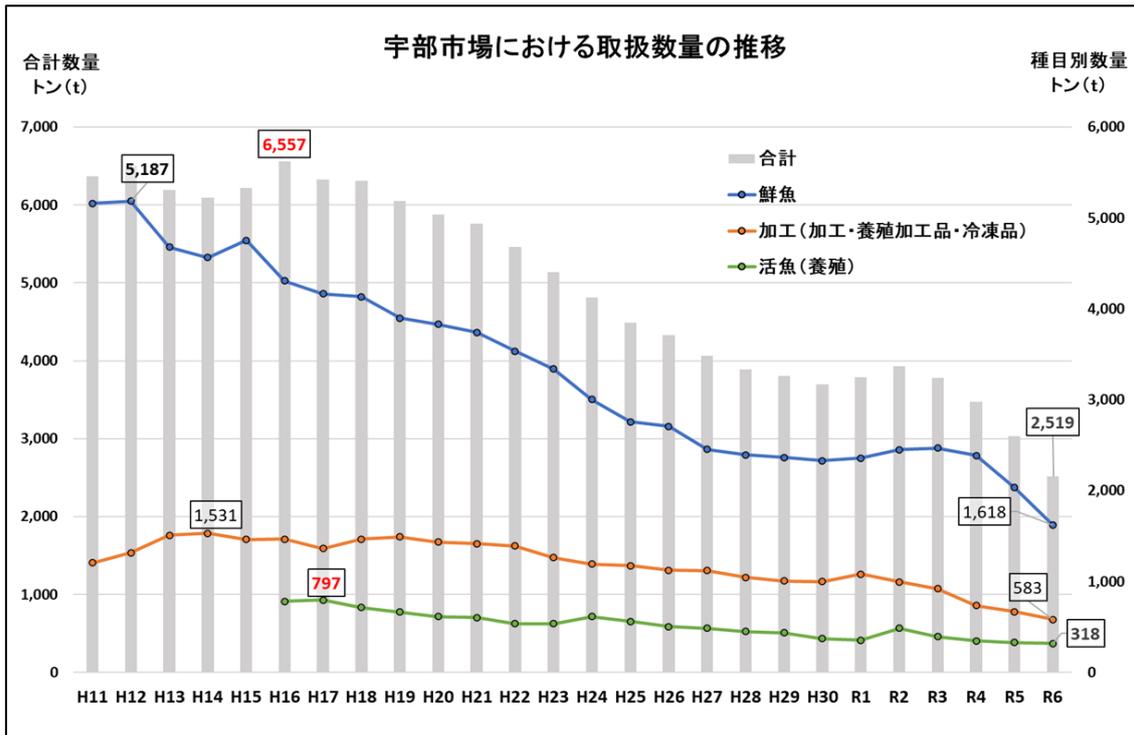
宇部市農林水産業振興計画によると、本市の海面漁業・養殖業の漁獲量は30年間で10分の1程度に減少しており、漁業生産量は減少傾向にあります。一方で、県内の瀬戸内海区(町を除く)では、漁業生産量が1位となっていることから、県内における水産物供給を担う主要な地域と言えます。また、魚種別漁獲量の中では「えび類」が最も多く、全国では11位の漁獲量となっています。さらに、「ガザミ(ワタリガニ)」は全国で19位の漁獲量となっているほか、「えび類」、「かに類」以外にも、漁獲量が全国100位以内の水産物があります。



(出典：宇部市農林水産業振興計画)

(3) 本市場における取扱数量の推移

本市場における取扱数量（合計）は、平成16年をピークに減少傾向にありましたが、平成27年以降は横ばいで推移し、近年は減少傾向にあります。種目別数量の傾向をみると、「鮮魚」は平成12年をピークに減少傾向にあり、「加工（加工・養殖加工品・冷凍品）」は平成14年、「活魚（養殖）」は平成17年をピークに緩やかに減少傾向にあります。



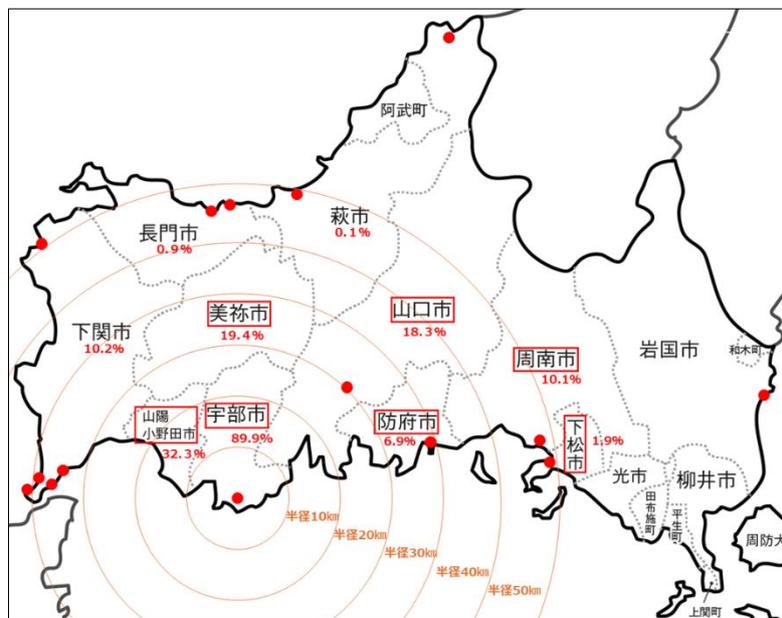
(出典:宇部市「令和6年度 市場年報」)

(4) 本市場の市場経由率(シェア率)について<生鮮・冷凍>

本市場の本市における市場経由率(シェア率)は89.9%であり、令和3年度における全国の市場経由率45.6%¹と比べ、高い数値となっています。一方で、本市以外の旧流通圏²においては全国の市場経由率を下回っており、防府市、下松市では10%以下となっています。下表、10市町村全体の本市場の市場経由率をみると23.7%で、全国の市場経由率よりも22%程度低い傾向にあります。

市町村	①年間粗食料 (R5)	②人口 (R6)	③水産物消費量 (①×②)	④本市場における 各市町村への供給量	⑤市場シェア率 (④/③*100)
	kg/人	人	t	t	%
宇部市	12.8	156,003	1,997	1,795	89.9
山口市		189,607	2,427	443	18.3
周南市		131,222	1,680	170	10.1
防府市		111,688	1,430	99	6.9
山陽小野田市		57,483	736	238	32.3
下松市		55,197	707	14	1.9
美祢市		20,771	266	51	19.4
※旧流通圏 計		721,971	9,241	2,810	30.4
下関市	12.8	240,698	3,081	314	10.2
長門市		29,625	379	3	0.9
萩市		40,717	521	0	0.1
その他 計		311,040	3,981	318	8.0
合計		1,033,011	13,223	3,128	23.7

【参考:地図上で見る宇部市場の市場シェア率】

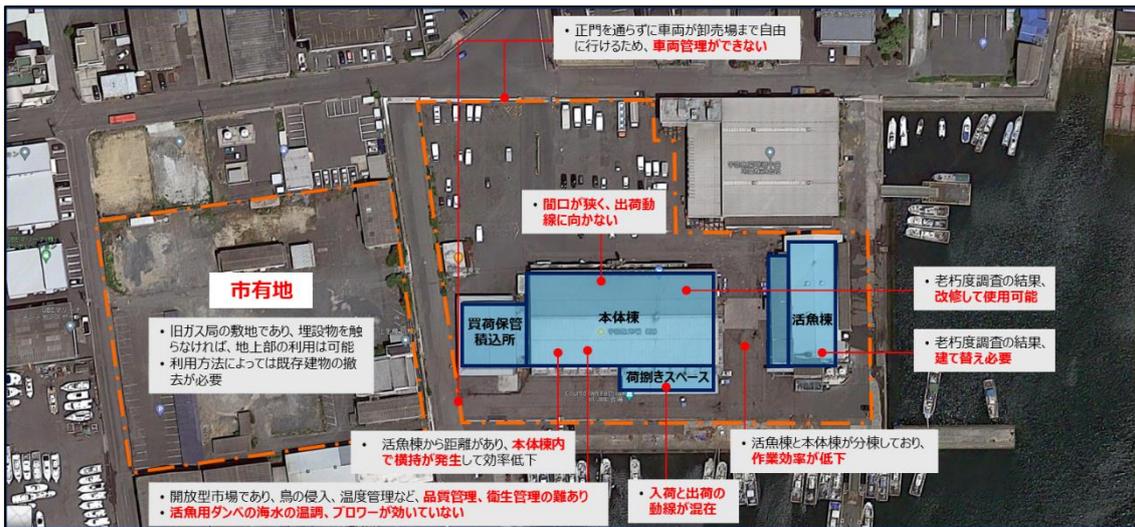


¹ 参照:農林水産省「令和5年度卸売市場データ集」(P.18)

² 内海中西部(宇部市、山口市、防府市、周南市、下松市、山陽小野田市、美祢市)を指す。(山口県卸売市場整備計画(H29.3))

3 本市場の施設及び運用面の課題について

令和4年9月に実施した老朽度調査の結果、本体棟（鮮魚卸売場、業者事務所など）は改修することで継続して使用可能という判定が出た一方で、活魚棟（活魚卸売場）は老朽化が進み、建て替えが必要であることがわかりました。また、現在は、本体棟と活魚棟が分かれていることから、本体棟の中で横持ちが発生していること、入荷と出荷の動線が混在していることなどが原因となり、作業の効率性に課題があります。さらに、本市場は建物が完全に密閉されていない開放型市場であり、品質管理や衛生管理の面でも課題が残ります。



参考:老朽度調査結果

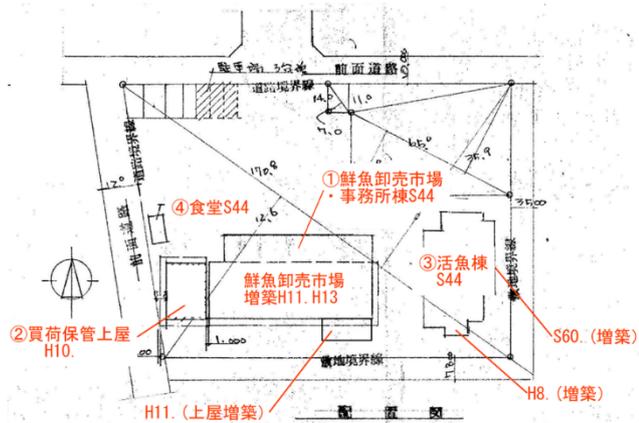
【参考:老朽度調査結果】

施設名称	判定結果	評価
① 鮮魚卸売市場・事務所棟	建築：b判定	改修して使用可能
② 買荷保管積込所	建築：b判定	同上
③ 活魚棟	建築：c判定	建替え必要

各調査項目の劣化は、次の3ランクで評価する。

- a：概ね良好
- b：近年に修繕・更新を検討
- c：早急な修繕・更新が必要

施設名称	建築	設備	備考
①管理事務所/業者事務所	b	c	
会議室	b	c	
冷蔵庫	b	c	
管理事務所	b	c	
卸売場増築			
定温売場	b	c	
上屋増築	b	c	
②買荷保管積込所	b	c	
③活魚棟	c	c	
④食堂	c	c	



4 本市場の潜在的可能性について

本市および本市場を取り巻く現状や課題に加え、統計資料調査や過年度までに実施した基礎調査（市場関係者ヒアリングやアンケートなど）の結果に基づき、本市場の潜在的可能性について、下表のとおり、「本市場の強み、弱み、機会、脅威」に分類して整理（SWOT分析）します。

本市場の潜在的可能性(SWOT分析)

強み Strength	弱み Weakness
<ol style="list-style-type: none"> 1. 市内産水産物の7割強が出荷(令和4年度アンケート調査より)。主要な仲買である県内主力スーパーにとって重要な仕入れ拠点であり、産地市場、消費地市場の両面を持つ 2. 前浜の水産物を直接持ち込める好立地(高鮮度の訴求力は高い) 3. 大規模な活魚水槽を持ち、九州方面から活魚(養殖)を安定仕入れ 4. 鮮魚の捌きや凍結といった一次加工に対応しており、特に、ハモは関西方面にも出荷されている 5. 卸売市場から市街地が近く、宇部ICまで車で約10分と利便性が高い 6. 内海中西部流通圏に位置し、県内の流通圏人口の5割を担う 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 鮮魚(地物)の平均単価は経年的に低下、地域漁師の本市場への出荷意欲の低減が危惧される 2. 開放型市場であるほか、本体棟と活魚棟が離れているため、コールドチェーンに未対応 3. 市場内の道路の傷みが激しい 4. 施設の老朽化が進み、冷蔵設備、製氷設備の更新が必要
機会 Opportunity	脅威 Threat
<ol style="list-style-type: none"> 1. 市内の鮮魚店は、宇部産水産物の普及に向けて地産地消の推進が必要と6割強が回答 2. 鮮魚小売業は本市場での仕入れが最も多く、仕入れの8割強を占める(令和4年度アンケート調査より) 3. 消費者の魚介類の購入先は、スーパーが7割で、20年間で売上2倍に増加 4. 主要な仲買である県内主力スーパーから、市場における一次加工等の更なる強化の要望が見られる 5. 毎月第1、第3土曜日限定で県漁協(宇部統括支店)青年部による朝市が宇部岬漁港内で開催され、好評を得ている 6. 水産庁による『海業』の推進が図られ、産地市場においてもBtoCの取組により消費者の市場の認知度向上や地産地消の推進が期待される 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 人口減と超高齢社会の到来に伴う需要の減少 2. 1世帯当たりの魚介類の支出が減少傾向 3. 市内の漁獲量及び経営体数の大幅な減少 4. 市場外流通の拡大 5. 品質・衛生管理(コールドチェーン/HACCP)への要求が高まっている 6. 卸売市場法改正等の影響により、産地(市場)間競争が激化する

3. 宇部市地方卸売市場の再整備に向けた基本方針

「2. 宇部市地方卸売市場を取り巻く現状と課題」で整理した現状や課題、潜在的可能性の整理を踏まえ、本市場の再整備に向けた基本方針を以下のとおり設定します。

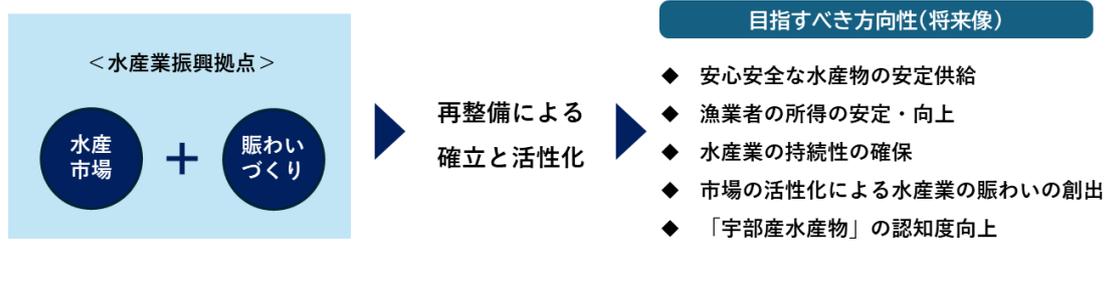
<本市場の再整備に向けた基本方針>

**安心安全な水産物の継続的な供給を可能とする「水産業振興拠点」の確立と活性化
～市、市場、漁業者が三位一体となり、宇部産水産物の安定的な供給
及び認知度向上を可能にする水産業振興拠点を目指して～**

本市場は目の前が水揚げ場であり、本市の水産物流通の拠点として重要な役割を担っています。しかし、建築から56年以上が経過し、施設・設備の老朽化や現代の流通形態、社会的ニーズ(品質の安定保持など)に応えることが難しくなっています。

また、漁業者の高齢化や人手不足などにより、漁獲量の減少も課題となっている一方で、「宇部で獲れる地物を食べたい」という消費者も多く存在し、水産物を核とした賑わいづくりの場としての潜在的な魅力を有しています。そのほか、全国では魚価の安定・向上に繋げることを目指した漁業者有志による水産物のブランド化の取組もみられるようになり、市や市場だけでなく、漁業者など多様な関係者との連携強化による市場・水産業の活性化も期待されています。

本市場特有の立地環境を活かし、水産業振興拠点として活性化することを目指して、この基本方針の実現に向けて、官民連携を軸に取組の推進を図ります。



4. 具体的な再整備の検討

1 再整備手法の整理

(1) 再整備のパターン

再整備の方向性を検討する上で、本市場を利用する市場関係者や漁業者に対して意向調査やアンケート、勉強会等を実施し、各施設に対する要望を把握しました。

主要施設に対する意見を下表に整理します。

■関係者等アンケート結果

施設名	要 望
鮮魚 卸売場	<ul style="list-style-type: none">• 面積は現状維持• 地魚の水揚量の減少等により現在の7～8割程度の面積が妥当• 現在の8割の面積は最低でも必要
活魚 卸売場	<ul style="list-style-type: none">• 雨除け(廊下)が必要• 面積は現状維持(品物が多く、場所が必要)• 取扱量の減少があるのであれば縮小もありえる• 将来取扱量が減少すると思われるので8割の面積ぐらい• 規模感を5～6割に減少し、荷捌きスペース横あるいは冷蔵庫部分に新設移転を検討すべき• 作業場と魚を置く場所は必要
その他	<ul style="list-style-type: none">• 本市場の目の前が水揚げ場であるため、移転は望まない• 仕分け作業等が必要となるので、買荷保管積込所は最低でも現状維持の面積が必要(一方で、広すぎるという意見もあり)• 荷捌きスペースは必要であるが、地魚は少なくなっている(規模は検討が必要)• 小学生や一般の自由見学ができるようにする。また、魚の展示場所(勉強)や料理教室があるとよい• 魚食活動を推進するために市場内に調理施設があるとよい• 出張授業ではなく、市民の方に来てもらって、魚食推進をしたい• 組合員同士の勉強会の場が必要• 子どもを主体とした取組があるとよい• トイレのリフォームは急いでほしい

これらの意見を踏まえ、再整備のパターンを下表のとおり3通り設定します。また、パターン毎の再整備の概要と仮設施設の有無、施設区分別の面積について整理します。

■再整備パターン

パターン	再整備の概要	仮設施設の有無
①	<ul style="list-style-type: none"> 現建物敷地に本市場を「新築」する(以下、「新築」) 再整備後の施設規模は、鮮魚卸売場及び活魚棟を現施設の8割程度に抑え、低温売場(加工場)は2割増、食堂は5割増とする 再整備時の仮設施設の規模は、鮮魚卸売場及び買荷保管積込所を5.5割、事務所を5割程度に抑える 	有
②	<ul style="list-style-type: none"> 本市場の既存施設を「改修し、耐震改修」する。ただし、活魚棟は老朽化のため新築する(以下、「既存改修」) 再整備後の施設規模は、活魚棟を現施設の8割程度に抑え、食堂は5割増とする 再整備時の仮設施設の規模は、鮮魚卸売場及び買荷保管積込所を5.5割、事務所を5割程度に抑える 	有
③	<ul style="list-style-type: none"> 現建物敷地及び駐車場に本市場を「新築(減築)」する(以下、「新築減築」) 再整備は仮設施設を設けず実施する <ul style="list-style-type: none"> 既存本体棟等の約半分を解体し、本体棟等を新築(減築) その後、残った半分を解体し、活魚棟を新築 再整備後の施設規模は、全体的に8割程度に抑える 	無

■パターン別面積

既存			パターン①			パターン②			パターン③			
階数等	施設区分	面積	施設区分	摘要	面積	面積差 (将来-既存)	摘要	面積	面積差 (将来-既存)	摘要	面積	面積差 (将来-既存)
1	鮮魚卸売場(組合事務所等含む)	1,492	鮮魚卸売場(組合事務所等含む)	80.0%	1,194	-298	100.0%	1,492	0	80.0%	1,194	-298
1	冷蔵庫	143	冷蔵庫(F3級)	100.0%	143	0	100.0%	143	0	80.0%	114	-29
1	低温売場(加工場)	165	低温売場(加工場)	120.0%	198	33	100.0%	165	0	80.0%	132	-33
1	買荷保管積込所	419	買荷保管積込所	100.0%	519	0	100.0%	519	0	80.0%	415	-104
1	買受人詰所・加工場	100										
1	荷捌きスペース	234	荷捌きスペース	100.0%	234	0	100.0%	234	0	80.0%	187	-47
	1階 小計	2,553			2,288	-265		2,553	0		2,042	-360
2	業者事務所	654	業者事務所	100.0%	654	0	100.0%	654	0	80.0%	523	-131
2	管理事務所	16	管理事務所	100.0%	16	0	100.0%	16	0	80.0%	13	-3
2	会議室	50	会議室	100.0%	50	0	100.0%	50	0	80.0%	40	-10
	2階 小計	720			720	0		720	0		576	-144
	合計	3,273			3,008	-265		3,273	0		2,618	-504
別棟	活魚卸売場(活魚棟)	988	活魚卸売場(活魚棟)	80.0%	790	-198	80.0%	790	-198	80.0%	790	-198
別棟	食堂(関連事業店舗)	50	食堂(関連事業店舗)	150.0%	75	25	150.0%	75	25	80.0%	40	-10
	建物 計	4,311			3,873	-438		4,138	-173		3,448	-863
	本体棟	2,520	本体棟		2,255	-265		2,520	0		2,016	-504
	買荷保管積込所・詰所・加工場	519	買荷保管積込所・詰所・加工場		519	0		519	0		415	-104
	荷捌きスペース	234	荷捌きスペース		234	0		234	0		187	-47
	活魚棟	988	活魚棟		790	-198		790	-198		790	-198
	食堂	50	食堂		75	25		75	25		40	-10
	建物 計(再掲)	4,311			3,873	-438		4,138	-173		3,448	-863
	駐車場・余剰地等	9,980	駐車場・余剰地等		10,418	438		10,153	173		10,699	719
	駐車場・余剰地等 計	9,980			10,418	438		10,153	173		10,699	719

(2) パターン別の再整備の流れ、施設配置及び工程

【パターン①「新築」】

再整備の流れ	
1.	仮設駐車場を旧ガス局跡地に整備
2.	仮設施設を敷地内(駐車場部分)に設置
3.	既存鮮魚卸売場・買荷保管積込所の機能を仮設施設へ移転し、営業を継続
4.	既存本体棟等の解体
5.	本体棟等、活魚棟を新築
6.	仮設施設の市場機能を整備後の施設へ移転
7.	仮設施設の撤去及び既存活魚棟の解体

<施設配置図>



<工程表>

	1年目				2年目				3年目				4年目				5年目				6年目				7年目							
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4				
① 仮設駐車場の整備	設計				施工																											
② 仮設施設の整備					設計				施工																							
③ 本体棟の引越し													仮設へ								新築へ											
④ 本体棟の解体													施工																			
⑤ 本体棟・活魚棟の新築	設計																施工															
⑥ 仮設施設の撤去																					施工											
⑦ 活魚棟の解体																					施工											
																													運営開始			

【パターン②「既存改修」】

再整備の流れ

1. 仮設駐車場を旧ガス局跡地に整備
2. 仮設施設を敷地内(駐車場部分)に設置
3. 既存鮮魚卸売場・買荷保管積込所の機能を仮設施設へ移転し、営業を継続
4. 既存本体棟等の改修及び耐震改修
活魚棟を新築
5. 仮設施設の市場機能を整備後の施設へ移転
6. 仮設施設の撤去及び既存活魚棟の解体

<施設配置図>



<工程表>

	1年目				2年目				3年目				4年目				5年目				6年目				7年目			
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4
① 仮設駐車場の整備	設計				施工																							
② 仮設施設の整備					設計				施工																			
③ 本体棟の引越し													仮設へ								本体棟へ							
④ 本体棟改修+耐震/活魚棟の新築	設計												施工															
⑤ 仮設施設の撤去																					施工							
⑥ 活魚棟の解体																					施工							
																									運営開始			

【パターン③「新築減築」】

再整備の流れ	
1.	仮設駐車場を旧ガス局跡地に整備
2.	既存本体棟等の半分を解体
3.	残った既存本体棟等に市場機能を移転し、営業を継続
4.	上記2で解体した既存本体棟等のスペースに本体棟等を新築
5.	整備後の本体棟等に市場機能を移転
6.	残った既存本体棟等を解体し、そのスペースに活魚棟を新築
7.	整備後の活魚棟に機能を移転
8.	既存活魚棟の解体

<施設配置図>



<工程表>

	1年目				2年目				3年目				4年目				5年目				6年目				7年目				8年目				9年目																																											
	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2/4	3/4	4/4																																								
① 仮設駐車場の整備	設計				施工																																																																							
② 本体棟解体	設計								施工 (1/2)								施工 (2/2)																																																											
③ 本体棟の新築	設計								施工																																																																			
④ 活魚棟の新築	設計																				施工																																																							
⑤ 活魚棟の解体																																																					施工																							
⑥ 本体棟の引っ越し																																																																												
																																																																									運営開始			

2 概算事業費の算定

4.1(1)で設定した再整備パターン別の概算事業費を、以下のとおり整理します。

床面積は4.1(1)「パターン別面積」を採用し、各㎡単価は、先進事例や実績値などを参考に工事着手予定年次までの想定物価上昇率などを加味して設定します。

【パターン①「新築」】

■ 建物・特殊設備・外構整備

施設区分	種別	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
本体棟	新築	2,255	619	1,395,845
買荷保管積込所	新築	519	574	297,906
荷捌きスペース	新築	234	286	66,924
活魚棟	新築	790	619	489,010
食堂	新築	75	619	46,425
建物 計		3,873	-	2,296,110
調査設計費・工事監理・引越代等 計		1式		229,611
冷蔵冷凍庫設備	新設	143	639	91,377
取水・ろ過・殺菌・冷海水等設備、活魚水槽	新設	1式		1,440,000
製氷設備	新設	1式		92,343
特殊設備 計		-	-	1,623,720
駐車場・余剰地等		10,418	10	104,180
駐車場・余剰地等 計		10,418	-	104,180
合計		-	-	4,253,621

■ 仮設施設整備

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
□設置			
鮮魚卸売場、買荷保管積込所（3年間のレンタル） ※冷蔵庫含む	1,100	294	323,400
事務所（3年間のレンタル）	300	179	53,700
建設 計	1,400	-	377,100
□撤去			
鮮魚卸売場、買荷保管積込所	1,100	37	40,700
事務所	300	28	8,400
解体 計	1,400	-	49,100
仮設駐車場整備	3,500	10	35,000
合計	-	-	461,200

■ 既存撤去

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
本体棟	2,520	62	156,240
買荷保管積込所	519	57	29,583
荷捌きスペース	234	29	6,786
活魚棟	988	62	61,256
食堂	50	62	3,100
建物 計	4,311	-	256,965
駐車場・余剰地等	9,980	4	39,920
外構 計	9,980	-	39,920
合 計	-	-	296,885

総合計	5,011,706 千円
------------	---------------------

【パターン②「既存改修」】

■建物・特殊設備・外構整備

施設区分	種別	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
本体棟	改修	2,520	117	294,840
買荷保管積込所	改修	519	117	60,723
荷捌きスペース	改修	234	117	27,378
活魚棟	新築	790	619	489,010
食堂	新築	75	619	46,425
建物 計		4,138	-	918,376
防鳥ネット（見付面積） 計		474	5	2,370
調査設計費・工事監理・引越代等 計		1式		110,014
耐震改修	改修	2,754	66	181,764
耐震改修工事 計				181,764
冷蔵冷凍庫設備	新設	143	639	91,377
取水・ろ過・殺菌・冷海水等設備、活魚水槽	新設	1式		1,440,000
製氷設備	新設	1式		92,343
特殊設備 計		-	-	1,623,720
駐車場・余剰地等		10,153	10	101,530
駐車場・余剰地等 計		10,153	-	101,530
合 計		-	-	2,937,774

■仮設施設整備

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
□設置			
鮮魚卸売場、買荷保管積込所（3年間のレンタル） ※冷蔵庫含む	1,100	294	323,400
事務所（3年間のレンタル）	300	179	53,700
建設 計	1,400	-	377,100
□撤去			
鮮魚卸売場、買荷保管積込所	1,100	37	40,700
事務所	300	28	8,400
解体 計	1,400	-	49,100
仮設駐車場整備	3,500	10	35,000
合 計	-	-	461,200

■ 既存撤去

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
活魚棟	988	62	61,256
食堂	50	62	3,100
建物 計	1,038	-	64,356
駐車場・余剰地等	9,980	4	39,920
外構 計	9,980	-	39,920
合 計	-	-	104,276

総合計	3,503,250 千円
------------	---------------------

【パターン③「新築減築」】

■ 建物・特殊設備・外構整備

施設区分	種別	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
本体棟	新築	2,016	619	1,247,904
買荷保管積込所	新築	415	574	238,210
荷捌きスペース	新築	187	286	53,482
活魚棟	新築	790	619	489,010
食堂	新築	40	619	24,760
建物 計		3,448	-	2,053,366
調査設計費・工事監理・引越代等 計		1式		205,337
冷蔵冷凍庫設備	新設	114	639	72,846
取水・ろ過・殺菌・冷海水等設備、活魚水槽	新設	1式		1,440,000
製氷設備	新設	1式		92,343
特殊設備 計		-	-	1,605,189
駐車場・余剰地等		10,699	10	106,990
駐車場・余剰地等 計		10,699	-	106,990
合 計		-	-	3,970,882

■ 仮設施設整備

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
仮設駐車場整備	3,500	10	35,000
合 計			35,000

■ 既存撤去

施設区分	面積 (㎡)	㎡単価 (千円/㎡)	金額 (千円)
本体棟 当初解体分（残存部分の改修含む）	1,260	93	117,180
本体棟 後半解体分	1,260	62	78,120
買荷保管積込所	519	57	29,583
荷捌きスペース	234	29	6,786
活魚棟	988	62	61,256
食堂	50	62	3,100
建物 計	4,311	-	296,025
駐車場・余剰地等	9,980	4	39,920
外構 計	9,980	-	39,920
合 計	-	-	335,945

総合計	4,341,827 千円
------------	---------------------

3 パターン別のメリット・デメリット

パターン①「新築」、パターン②「既存改修」、パターン③「新築減築」について、概算事業費や再整備の流れ、工程などから、それぞれの再整備の手法のメリット及びデメリットを下表に整理します。

パターン	メリット	デメリット
①	<ul style="list-style-type: none">• 他のパターンよりも施設配置や動線等の自由度が高い	<ul style="list-style-type: none">• 事業費が最も高額となり、市財政や市場関係者への金銭的負担が大きい
②	<ul style="list-style-type: none">• 工期が最も短い• 既存施設の構造を活かすため、事業費が最も安価	<ul style="list-style-type: none">• 既存施設を活用するため、効率的な動線の向上が見込めない
③	<ul style="list-style-type: none">• パターン②よりも施設配置や動線等の検討は柔軟にできる	<ul style="list-style-type: none">• 仮施設を用意しないため、整備中は手狭な施設での営業となる• 解体工事中及び新築中の粉塵や騒音等により営業に支障をきたす可能性が高い• 建物の約半分を除却することから、残存建物の強度を維持する改修が必要となる

4 再整備の方向性

これまでに整理した3パターンの再整備手法（「新築」、「既存改修」、「新築減築」）について比較・検討を行うため、学識経験者や市場関係者（卸売業者、出荷団体、漁業者、買受人）などで構成する「宇部市地方卸売市場再整備基本構想検討委員会」を組織し、再整備の流れや施設配置、工程、概算事業費、将来的な市場のあり方など、様々な視点から協議を重ねた結果、本構想における再整備の方向性を以下のとおりとします。

まず、パターン①「新築」は、他のパターンよりも自由度が高い再整備が可能となる反面、概算事業費が最も高く、市財政や市場関係者への負担が大きくなることが懸念されます。

次に、パターン②「既存改修」は、既存施設を活用するため、効率的な動線の向上は見込めないものの、再整備の工期が短く、概算事業費が最も安価というメリットがあります。

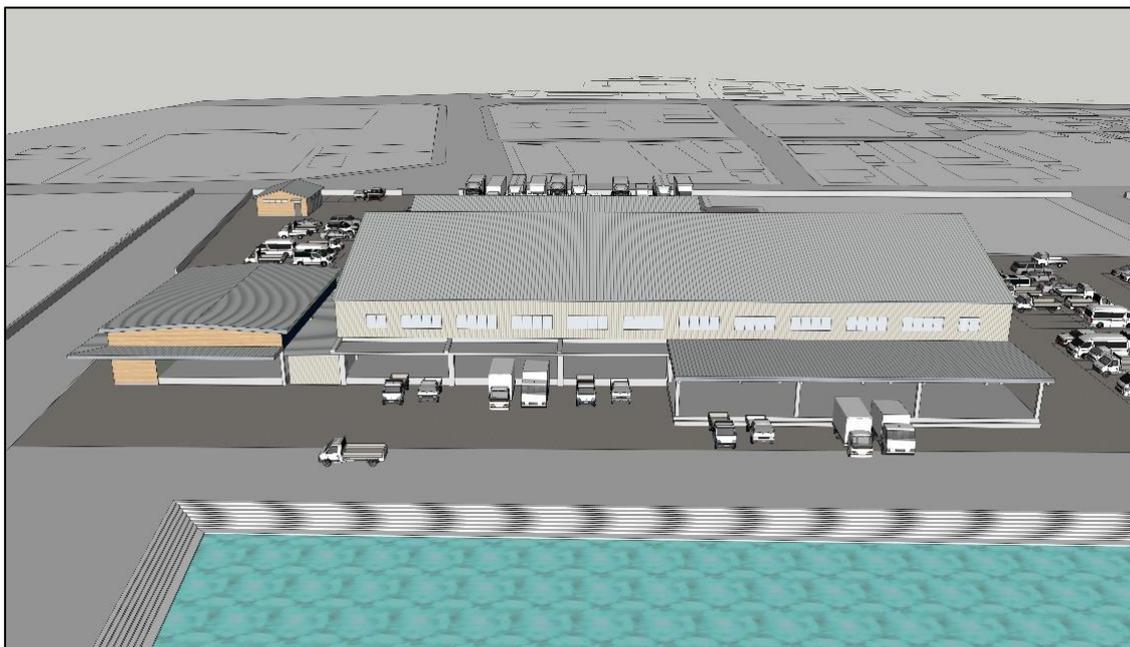
最後に、パターン③「新築減築」は、自由度の高い動線の確保ができますが、概算事業費がパターン②より高額である上、既存施設の約半分を除却して残りの部分で営業を継続するため、残存建物の構造上の強化が必要となるほか、解体・新築工事中の粉塵などによる衛生面での問題が生じる可能性が高くなります。

以上のことから、再整備に当たっては、本体棟を改修し、活魚棟を新築するパターン②「既存改修」を選択することが最も望ましいと考えられます。

なお、再整備後のイメージパースを以下のとおり作成しました。あくまで現時点でのイメージであり、今後の設計などにより変更になる可能性があります。

また、再整備後の施設使用料については、再整備事業費や受益者負担の考え方を総合的に検討した上で、設定します。

■イメージパース



海側方面からの外観 ①



海側方面からの外観 ②



市街地方面からの外観

5 事業手法の事例

(1) 一般的な事業手法について

一般的な事業手法（公設公営、公設民営、民設民営）について、整理します。

	事業手法	概要	所有		資金調達	設計施工	管理運営
			土地	建物			
公設公営	① 従来方式(市直営)	<ul style="list-style-type: none"> 公が所有(土地、建物)、資金調達、設計施工、管理運営まで実施 公が施設運営を行うが、維持管理は業務委託で行う 	公	公	公	公	公
公設民営	② 指定管理者方式	<ul style="list-style-type: none"> 公が所有(土地、建物)、資金調達、設計施工まで実施、民は管理運営のみ実施 民は維持管理を行うほか、市場運営を担う場合もある(大阪府) 	公	公	公	公	民
民設民営	③ DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> 公が所有(土地、建物)、資金調達までを行う 民は設計施工、管理運営までを包括的に行う 	公	公	公	民	民
	④ PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 公が土地を所有、建物は公または民が所有(方式に依る) 民は設計施工、管理運営までを包括的に行う 民はプロジェクトの契約期間を通して継続的に資金調達(公はプロジェクト全体の事業費を平準化して毎年負担) 	公	民 or 公	民	民	民
	⑤ PPP方式(定期借地方式)	<ul style="list-style-type: none"> 公が土地を所有、民に土地を貸借し、民が建物を建設・所有 民は設計施工、管理運営までを包括的に行う 公は建物の一部をリースし、市場の建物を確保する 民が定期借地料を納める 	公	民	民	民	民

(2) 事業手法別にみたメリット・デメリット

公共施設等の整備・運営にあたり、民間企業等のノウハウや資金、経営手法の活用について、下表のとおり事業手法別にメリット、デメリットを整理します。

事業手法	メリット	デメリット
① 従来方式(市直営)	<ul style="list-style-type: none"> 公共目的が直接反映できる 行政施策との連動が図りやすい 	<ul style="list-style-type: none"> △ 設計施工、管理運営が公発注となるため、公の資金調達が必要、全体事業費が他方式よりも高くなる傾向あり △ 分離発注のため、設計、施工、管理運営の連携が図りにくいいため、手間が掛かったり、効率が悪い場面が生じる場合あり △ 公が収益施設の運営ノウハウが少なく、公的な立場から判断するため、利用者ニーズへの対応の遅れや大胆な取組みがしづらい可能性あり
② 指定管理者方式	<ul style="list-style-type: none"> 民間ノウハウを活用した効果的な管理運営ができ、サービスの質向上が見込まれる 契約期間を定めるため、期間ごとに公共の政策的な変更に対応が可能 	<ul style="list-style-type: none"> △ 設計施工、管理運営が公発注となり、公の資金調達が必要 △ 分離発注のため、設計、施工、管理運営の連携が図りにくいいため、手間が掛かったり、効率が悪い場面が生じる場合あり △ 事業期間毎の契約のため民は長期の運営計画が立てられない
③ DBO方式	<ul style="list-style-type: none"> 設計施工、管理運営を一貫して同一の民間事業者等が行うため、整備・経営方針の一貫性が担保でき、事業全体の効率性が向上、全体事業費の低減が期待される ○ 民は長期の運営計画を立て、効率的な運営実施が期待 	<ul style="list-style-type: none"> △ 設計施工、管理運営が公発注となるため、公の資金調達が必要 △ 事業期間が長期に亘るため、民の経営悪化等のリスクがある
④ PFI方式	<ul style="list-style-type: none"> 全体事業費を長期に亘り民間へ返済するため、公の財政負担の平準化が見込まれる 設計施工、管理運営を一貫して同一の民間事業者等が行うため、整備・経営方針の一貫性が担保でき、事業全体の効率性が向上、全体事業費の低減が期待される ○ 民は長期の運営計画を立て、効率的な運営実施が期待 	<ul style="list-style-type: none"> △ PFI導入可能性調査・事業者選定に2年以上を要し、事業期間が長期化する等調査費等のコストが増加 △ 公による起債に対して民の資金調達コストが増加する懸念あり △ 契約期間満期まで途中解約ができない △ 事業期間が長期に亘るため、民の経営悪化等のリスクがある
⑤ PPP方式(定期借地方式)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 公の財政負担が最も小さい(公がリースする場合を除く) 設計施工、管理運営を一貫して同一の民間事業者等が行うため、整備・経営方針の一貫性が担保でき、事業全体の効率性が向上、全体事業費の低減が期待される ○ 民は長期の運営計画を立て、効率的な運営実施が期待 	<ul style="list-style-type: none"> △ 契約期間満期まで途中解約ができない △ 事業期間が長期に亘るため、民の経営悪化等のリスクがある