

水産市場施設再整備検討事業について

※資料内では「小田原市公設水産地方卸売市場」は「水産市場」と呼称します

水産市場の沿革

- 江戸時代、前浜で水揚げされた水産物を供給するため、魚市を開く市場横丁が形成
天然の地形による漁港がなかったため、昭和初期まで御幸の浜（本町）で海岸に陸揚げ
- 昭和25年、掘り込み式で小田原漁港建設を決定
- 昭和43年、本港の完成とともに、小田原市早川（現地）に市場を移転し市場を開設**
- 昭和47年、卸売市場法・県条例に基づき開設許可を取得し、市場条例を制定
- 令和2年、改正卸売市場法に基づき、神奈川県より地方卸売市場として認定

●開設者：小田原市 ●卸売業者：株式会社小田原魚市場

●売買参加者：529名（買受人：186名、買受人補助者：343名）H31.4.1

●市場の沿革：

江戸時代 現在の本町に魚市を開く市場横丁が形成

昭和初期 漁獲物は、現在の「御幸の浜」などの海岸に水揚げ

昭和25年 小田原漁港の建設を決定。全国的にも珍しい「掘り込み式」。

昭和43年 小田原漁港本港が完成。小田原市公設水産地方卸売市場が開設。

昭和47年 卸売市場法に基づき、小田原市公設水産地方卸売市場が神奈川県より開設許可を得る。
小田原市公設地方卸売市場条例が制定。

令和2年 改正卸売市場法に基づき、神奈川県より地方卸売市場として認定。

改正小田原市公設地方卸売市場条例に基づき、小田原市から(株)小田原魚市場を卸売業者として許可。



- **小田原漁港（第3種漁港）本港内に立地**し、市場区域全体では15,010㎡
- このうち卸売場は3,160㎡であり、売場を大別すると「地元水揚げ品」「陸送品」「冷凍塩干加工品」に分かれる
- 積込み場となる「野積場」（駐車場）は2,306㎡であり、関係者駐車場としての立体駐車場は2,410㎡、その他道路等用地からなる

小田原市公設水産地方卸売市場用地図

北側道路通称 213.5m (約221m)

2号休けい岸壁 116.6m

泊地 (-4.5m) 20,000㎡

1号堤岸壁 43m

1号堤岸壁 65m

1号堤岸壁 170m

現面積 12.600㎡

野積場

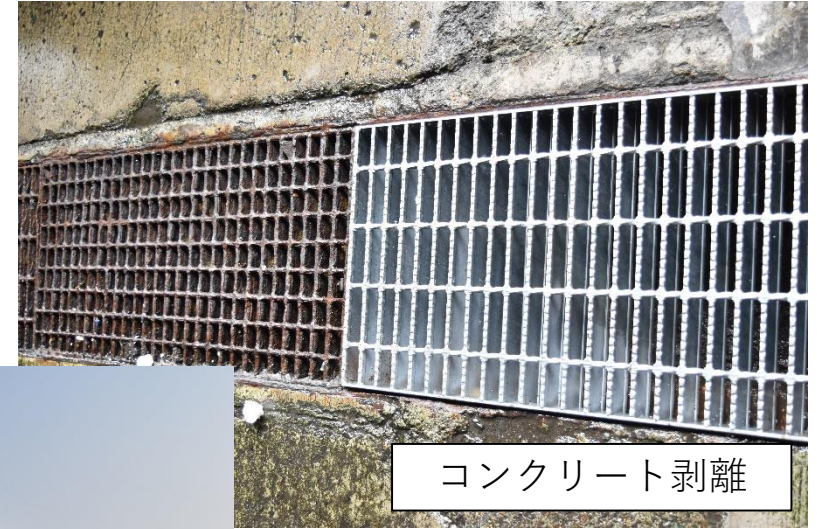
今回追加分 2,410㎡

1号堤岸 169m (約)

名 称	面 積
卸 売 場	3, 1 6 0. 3 2m ²
野 積 場	2, 3 0 6. 0 0m ²
道 路	1, 0 5 4. 8 7m ²
立 体 駐 車 場	2, 4 1 0. 0 3m ²
そ の 他	6, 0 7 8. 7 8m ²
合 計	1 5, 0 1 0. 0 0m ²

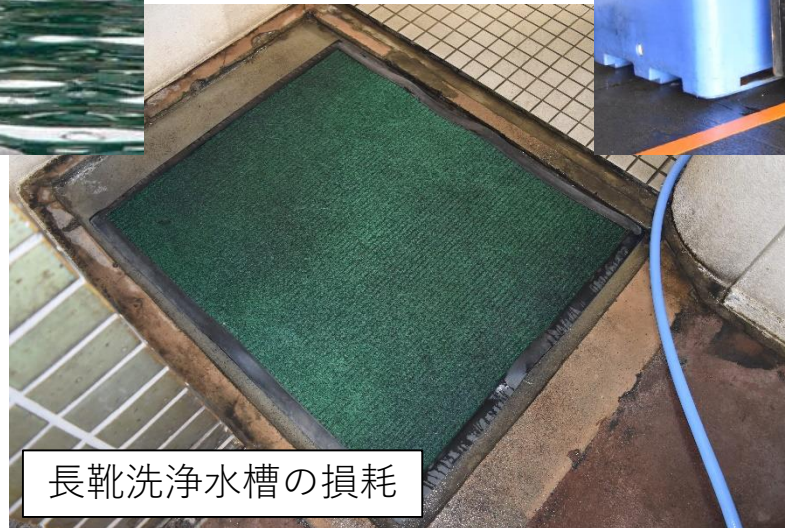
水産市場施設の老朽化

- 昭和43年に開設された水産市場は築50年以上が経過し、**施設・設備の老朽化**や荷さばき・**駐車スペースの不足**などの根本的課題に加え、**コロナ禍による消費行動・流通構造の変化の急速な進展**に伴い新たな課題にも直面している
- また、**平成12年に実施した建物耐震診断では、耐震補強の必要性**が示されている
- 毎年度、施設の更新及び修繕を実施しているが、修繕費の増加により満足な修繕に至らない状況となっている



水産市場施設の衛生管理

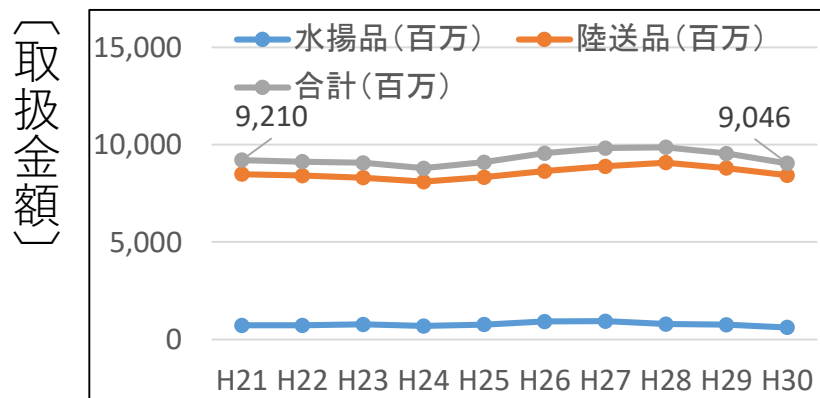
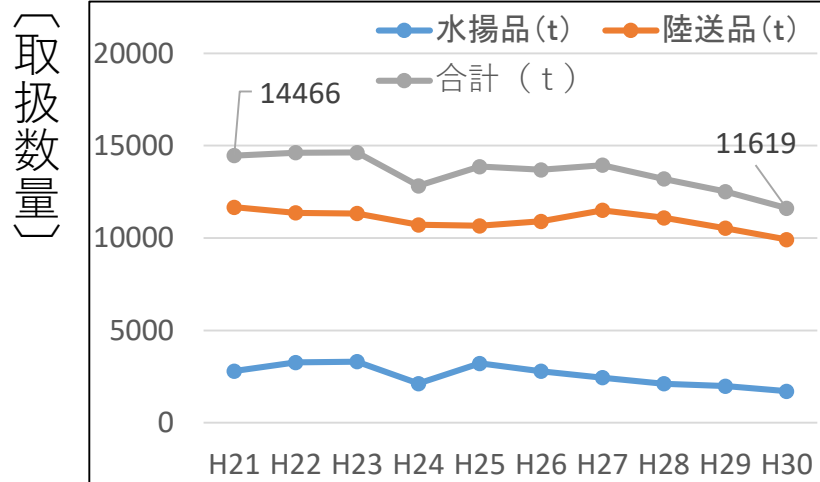
- 開放型施設であることから、**売場や建物内に鳥獣が侵入しやすい状況**である
- また、露天での荷さばき作業、入場箇所の手洗い場の不足、長靴洗浄槽の損耗、ガソリン車（フォークリフト含む）の排気ガス等の影響により、**衛生管理が十分とは言えない状況**である
- 現状、市場連絡協議会による衛生管理部会の設置、衛生管理マニュアルの整備、衛生委員の設置等により現状改善に努めている



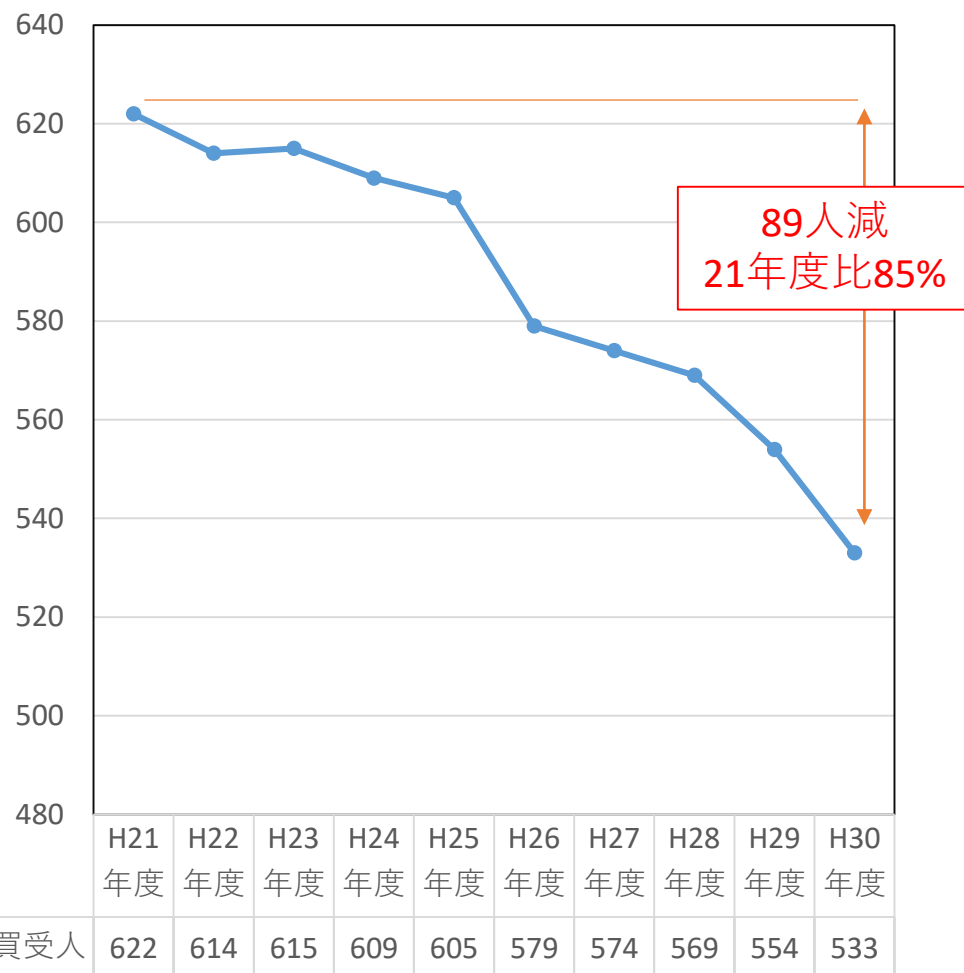
取扱高・買受人の減少

- 平成21～30年の10年間でみると、**取扱量は緩やかな減少傾向、取扱金額はほぼ横ばい**
- **買受人は高齢化や後継者不足等により減少**してきている
- これに伴い、市場の価格形成上の機能が低下し、価格低迷に結びつくことが危惧される

取扱数量・金額推移（H21-H30）



買受人推移（H21-H30）



(参考) 公設地方卸売市場事業特別会計 (小田原市特別会計)

- 小田原市の予算は、「一般会計」「特別会計」「企業会計」に区分
- 市場運営は、**特別会計10事業のうち「公設地方卸売市場事業特別会計」**として運営
- 令和3年度当初予算額は、**1億4千3百万円** (青果市場・水産市場の合算)

令和3年度当初予算の概要ダイジェスト版 (抜粋)

当初予算の概要

● **一般会計 694億円** 15億円増 (前年比2.21% 過去最大)

※市税収入の減 (△13億8,500万円△4.28%) ※予算総額の増は扶助費など義務的経費の増によるもの

+3月補正予算 **67.4億円**
15か月予算・国3号補正対応の事業前倒しを含む

● **特別会計 606億5,577万2千円** 16.7億増 (前年比2.85%)

● **企業会計 325億3,621万5千円** 3.9億減 (前年比△1.20% 過去2番目)

● **全会計 1,625億9,198万7千円** 27.9億増 (過去最大 前年比1.74%)

競輪事業

天守閣事業

国民健康保険事業

国民健康保険診療施設事業

公設地方卸売市場事業

介護保険事業

後期高齢者医療事業

公共用地先行取得事業

広域消防事業

地下街事業

公設地方卸売市場事業特別会計の経営状況

- 水産市場の**歳入**（5 か年平均）は、75,760千円で、卸売業者からの市場使用料（取扱金額に応じて徴収及び市場や事務所等の施設使用料が過半を占める
- 水産市場の**歳出**（同）は、78,239千円で、維持管理費（光熱水費、老朽化に伴う維持修繕）が33％を締め、委託費（清掃費やメンテ等）が20％を占める
- 歳入の不足分は、**一般会計からの繰入金により補填（繰入金20,200千円（5 か年平均））**
- また、施設の老朽化が進行しており、**平成28年度から市場の再整備について検討中**

市場事業特別会計の収支概要

※平成26～30年の5 ヶ年平均（千円）

区 分	青果市場	水産市場	計
歳 入	66,887	75,760	142,647
【内訳】（水産市場）：市場使用料（19,188千円）、施設使用料（21,819千円）、 繰入金（20,200千円） 等			
歳 出	52,806	78,239	131,045
【内訳】（水産市場）：光熱水費（19,225千円）、委託料（15,459千円）、維持修繕費（3,891千円）等			
合 計	14,081	△2,379	11,602

水産市場施設再整備検討事業の経過

- 平成27年度のあり方検討の答申を受け、平成28年度から市場関係者からなる「水産市場再整備準備検討会」で検討を継続
- 整備期間中も市場運営を継続することを前提に、現地再建に係る施工方法等を検討、都市計画法等の法的制約条件の確認、衛生管理型施設の導入等を検討
- また、令和2年度には仮設定した整備費・スケジュールにて収支計画を立案

年月・年度	体制	主な検討内容等
平成26年10月	水産関係団体	施設改修方策等の早急な検討について（要望）
平成27年3月	市場審議会	水産市場施設のあり方検討について（諮問）
平成28年2月		開設者・再整備主体、コンセプト等（答申）
平成28年度	準備検討会	現地再建の施工方法（分割施工案、仮設市場運営等）
平成29年度		法的制約条件等の確認（都市計画法等）
平成30年度		高度衛生管理型施設の導入
令和元年度		所要規模再算定、売場配置、概算事業費の算出等
令和2年度	市場審議会	経営戦略の検討（再整備を含む収支計画の仮設定）

（参考）水産市場施設再整備検討事業に係る業務内容

年度	主な検討内容等
平成27年度	予備調査業務（整備の方向性・改築工法の検討など）
平成28年度	基本構想検討業務（現地調査ヒアリング、施工検討など）
平成29年度	市場再整備調査等業務（与条件に係る資料の収集など）
平成30年度	市場再整備衛生管理推進体制検討業務（体制構築の検討）
令和元年度	市場再整備機能配置等検討業務（実現手法の検討など）
令和2年度	市場経営戦略策定支援業務（再整備に係る課題検討など）
令和3年度	市場再整備市場調査業務

※事業に係る経費については、上記のほか、卸売市場審議会開催経費（委員報酬等）が別途支出

計画規模想定

- 計画目標となる規模について、**現状から趨勢を算出し、市場関係者ヒアリングを踏まえ、目標値を設定**（取扱金額**100億円**規模を目標）
- 計画規模となる用地面積等の所要規模について、直近の取扱データをもとに盛漁期を抽出し、**施設計画のための1日当たりの取扱量を算定し、所要規模を算定**
- 結果、再整備後の施設については、**現施設と同等規模を想定**

（１）目標設定

	現状（H26-30平均）	趨勢（R9）	目標（R9）
取扱い数量（トン）	13,173	12,294	<u>12,482</u>
取扱い数量（トン／日）	47	47	<u>47</u>
取扱い金額（百万円）	9,896	9,362	<u>10,184</u>

（２）計画規模（参考：「漁港計画の手引き」昭和55年_漁港計画研究会著）

	現状規模	所要規模
用地面積	12,087㎡	<u>11,308㎡</u>
岸壁延長	170m	<u>126m</u>
建築延床面積	8,054㎡	<u>8,049㎡</u>

(参考) 想定事業費

○ ここに示す試算額により、整備に係る事業費のイメージを掴んでいただくものであり、今後の検討により変更の可能性があります

(1) 概算整備費（H28設定時建物規模）

	分割施工案	一括施工案
(1) 整備費	4 2. 8 億円	3 6. 7 億円
(2) 施設撤去費	5. 1 億円	4. 2 億円
(3) 仮設整備費	1 2. 3 億円	1 9. 2 億円
合計	<u>6 0. 3 億円</u>	<u>6 0. 2 億円</u>

(2) 整備後の維持管理費

	現状	整備後
維持管理費	<u>0. 4 億円</u>	<u>0. 6 億円</u>

※人件費等を除く、光熱水費・維持管理費・施設管理委託料等を想定

一括施工案

メリット

- ・ 整備期間の短縮
- ・ 市場関係者の利用性の安定化
(取引場所が分割されない)
- ・ 整備費・仮設整備費の抑制
- ・ 工事の作業性の向上

デメリット

- ・ 取引場所の変更
- ・ 仮設整備費の増加
- ・ 漁業者の利用性への影響
(水揚げ場所の変更)

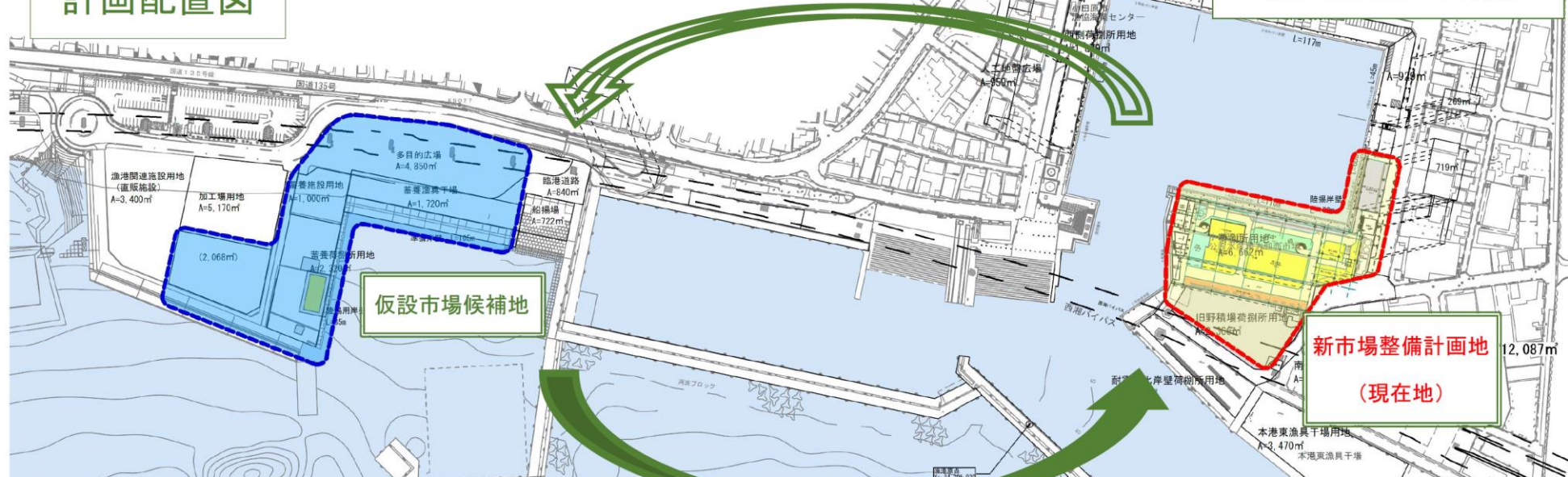
概算整備費

整備費： 36.7 億円
 施設撤去費： 4.2 億円
 仮設整備費： 19.2 億円
 合計： 60.2 億円
 ※他市場を参考に算出

維持管理費

維持管理費： 約 0.6 億円
 (現状約 0.4 億円)
 ※他市場を参考に算出

計画配置図



駐車台数実態調査 (H28)

最多利用実績： 223台
 (H29.2.2 AM6:30 時点)

※新港西側エリアの活用を想定していましたが、神奈川県が実施する漁港機能強化のための工事ヤード確保の必要性から、仮設市場候補地とすることは現時点では困難となりました

分割施工案

メリット

- ・取引場所の安定化
- ・仮設整備費の抑制
- ・複数の仮設候補地の確保
- ・漁業者の利用性の安定化

デメリット

- ・整備期間の長期化
- ・整備費・仮設整備費の増加
- ・工事の作業性の低下（費用増加）
- ・取引場所の分割運営

計画配置図



概算整備費

整備費：42.8億円
 施設撤去費：5.1億円
 仮設整備費：12.3億円
 合計：60.3億円
 ※他市場を参考に算出

維持管理費

維持管理費：約0.6億円
 （現状約0.4億円）
 ※他市場を参考に算出

駐車台数実態調査（H28）

最多利用実績：223台
 （H29.2.2 AM6:30時点）

分割施エイメージ



これまでの検討結果のまとめ

○ これまで市場関係者間で検討し、一定の基本方針と検討に係る課題を整理

(1) 基本方針（準備検討会での決定事項）

- ア 市が継続して開設者となり、再整備の事業主体となる
- イ 現在地に建て替える
- ウ 都市計画法にかかる法的制約条件がある（開発要件、高さ制限）
- エ 水産庁の衛生管理基準レベル3を目指す（高度衛生管理型施設整備等）
- オ 公民連携手法（PFI等）を検討する

(2) 検討に係る課題

- ア 整備期間中の仮設市場用地の確保
- イ 台風等による仮設市場候補地への越波の影響の検証
- ウ 維持管理費の増加にかかる市場使用料等の増額検討
- エ 都市計画法の制限（開発要件、高さ制限）
- オ 売場機能を1階に集約・建物規模縮小の市場関係者要望
- カ 取引情報の電子化等、ICT技術の導入
- キ 観光機能の検討（観光客用駐車場、市場見学ルート等の整備） 等

コロナ禍による社会の変容
(消費行動・流通構造の変化など)