

# 浜田市公設水産物仲買売場について

## しまねお魚センターへの移設 検討資料

- 平成31年1月23日
- 浜田市産業経済部
- 水産振興課 漁港活性化室

# 目次

## ■公設水産物仲買売場のあり方について

1. 公設水産物仲買売場の概要	.....	P 1
2. 既存仲買売場の事業費と償還について	.....	P 3
3. 公設水産物仲買売場の決算状況	.....	P 4
4. 公設水産物仲買売場の現状と課題および将来計画	.....	P 5
5. 各計画のメリット デメリットについて	.....	P 6

## ■しまねお魚センターの役割と現状について

1. しまねお魚センターの概要	.....	P 9
2. しまねお魚センターの担ってきた役割と現状	.....	P 1 0
3. しまねお魚センターが抱えてきた課題（検証）	.....	P 1 1

## ■みなとオアシス浜田の概要としまねお魚センターの担う役割

1. みなとオアシスについて	.....	P 1 2
2. みなとオアシス浜田としまねお魚センター	.....	P 1 3

# 目次

## ■ 浜田市の方針（案）について

---

1. 浜田市の方針	.....	P 1 5
2. 仲買売場を移転する場合の基本的な考え方	.....	P 1 6
3. 浜田漁港エリアの活性化について	.....	P 1 7
4. お魚センターの取得改修にかかる経費（概算）	.....	P 1 8
5. 提示された計画図	.....	P 1 9
6. 移設後の公設水産物仲買売場にかかる経費（概算）	.....	P 2 3

## ■ その他（参考資料）

---

・ お魚センターの現状（運営状況） 入場者数推移	.....	P 2 4
・ お魚センターの現状（運営状況） 売上推移	.....	P 2 5
・ お魚センターの現状 1階平面図	.....	P 2 6
・ お魚センターの現状 2階平面図	.....	P 2 7

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 1. 公設水産物仲買売場の概要

### 公設水産物仲買売場 施設概要

- 所 在：浜田市原井町3025番地
- 開設年月：昭和55年4月
- 設置目的：生鮮水産物等の取引の適正化と流通の円滑化を図り、もって水産業を発展させるため
- 土地面積：6,186.00㎡（県有地）
- 建 物：1,860.75㎡（市所有）
  - 構造 鉄筋コンクリート造2階建
  - 1階 貸売場 40枋（1枋/20.0㎡）、便所
    - ◆貸売場使用料 33,000円/月（一枋）◆
  - 2階 貸事務所 7室（1室42.5㎡）、廊下  
便所、管理人詰所、仲買休憩室、共同計算室
    - ◆貸事務所使用料 55,000円/月（一室）◆
- 駐 車 場：4,586.00㎡
  - アスファルト舗装

### 管理運営方法

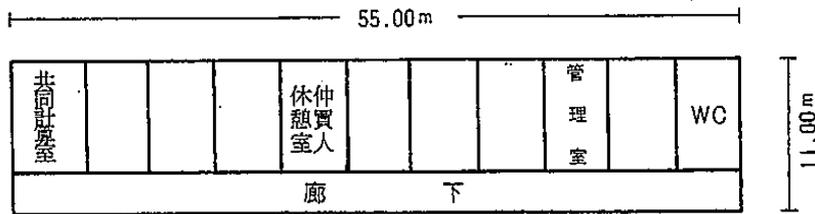
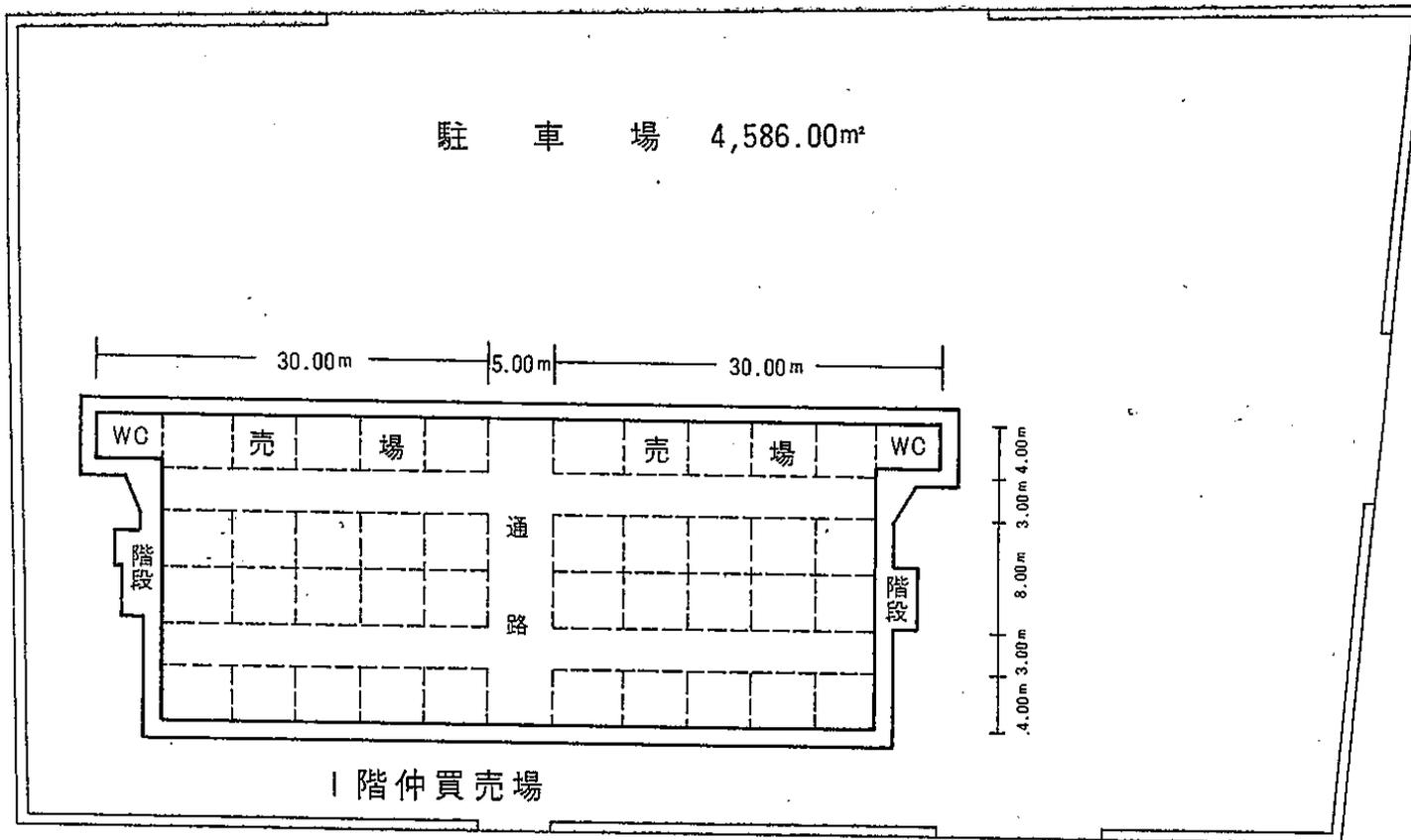
- 管 理：指定管理者制度
- 指定管理者：浜田魚商協同組合（公募）
- 委託期間：平成29年度～平成33年度
- 指定管理料：5,143千円/年

### 施設利用状況（H30.4.1現在）

- 1階貸売場：40枋中、36枋使用  
33千円×27枋、11千円×9枋※  
※9枋は利用促進のため使用料の減免を行っている
- 2階貸事務所：7室中、6室使用

既存仲買売場の事業費と償還について

# 浜田市公設水産物仲買売場・浜田市公設水産物地方卸売市場駐車場平面図



2 階 事 務 所



# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 2. 既存仲買売場の事業費と償還について

(単位：千円)

事業名	水産物産地流通加工センター形成補足整備事業			
整備年度	昭和54年度			
事業費	総事業費	国費	県費	市費
	162,890	38,580	25,720	98,590

### ■市費について

- ・事務費を含めて全額起債により対応、市の単独費は投入していない
- ・借入金総額 … 99,900千円
- ・特別会計の範囲内（使用料収入）で償還

公設浜田市水産物仲買売場の決算状況

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 3. 公設水産物仲買売場の決算状況

歳入

(単位：千円)

科目	H27	H28	H29	備考
使用料	15,741	16,374	16,258	
1階	15,741	13,074	12,408	
2階		3,300	3,850	
前年度繰越金 他	3,417	2,894	1,891	
歳入合計	19,158	19,267	18,149	

歳出

科目	H27	H28	H29	備考
施設維持管理費	13,239	14,901	13,761	
占用料（県有地）	1,736	1,736	1,736	
浄化センター関係	5,741	5,482	5,687	
修繕料、工事請負費	0	1,971	726	
消費税、役務費（保険料等）	620	569	469	
指定管理委託料	5,143	5,143	5,143	
人件費	2,338	2,337	2,267	
水道光熱費、修繕費 他	2,883	3,594	2,949	
▲指定管理者負担	-77	-788	-73	
財政調整基金積立	3,417	2,515	1,867	
歳出合計	16,657	17,415	15,628	

収支差引	2,502	1,852	2,521	
------	-------	-------	-------	--

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 4. 公設水産物仲買売場の現状と課題および将来計画

### 現状と課題

- ・ S54年に建設された施設であり（築39年経過）、老朽化が進んでいる。
- ・ 耐震化されていない施設であり、対策が求められている。
- ・ 当時の利用状況から、仲買の業容も変化し、冷蔵庫や活魚水槽が必要であるが、1区画20㎡で仕切られているため、使い勝手が悪い。
- ・ 衛生面の対応が遅れており、保健所からも指摘を受けている。
- ・ OA機器を設置できる事務スペースがない。
- ・ 耐用年数（45年）があと6年となっているため、具体的な計画を立てる時期に来ている。
- ・ S54年当時建設費として企業債を充当している。また、特別会計で運営しており、償還負担も使用料により賄っていた。

### 将来計画

#### ①単独建替

- ・ これまでは単独建替することとして計画されている。
- ・ 建替場所について隣接の市有地か北側駐車場か検討。（北側駐車場の場合県への占用料が必要）
- ・ 新築概算費用として500百万を見込んでいる。

#### ②既存施設改修

- ・ 既存の仲買売場を改修工事し引き続き使用する。
- ・ 耐震化工事が必要。

#### ③移 転

- ・ **運営会社から市へお魚センターの施設買取の要請がある。**
  - ・ 同施設の市場棟を改修し移転する。（仲買売場として活用が可能であることが条件）
  - ・ スペースが不足する場合増設を検討。
  - ・ 買取改修費用に579百万を見込んでいる。
- ※市はあくまで、仲買売場の移設先として検討

各計画のメリット デメリットについて

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 5. 各計画のメリット デメリットについて①

### ①単独建替

#### メリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・ 修繕費が削減され、維持管理費が今より安価となる。

##### □使用者の利便性と負担について

- ・ 仲買の希望に沿った施設を建築することができる。

##### □施設の衛生化

- ・ 新築の施設となるため、高度衛生対応となる。

#### デメリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・ 引き続き指定管理費や県への占用料を支払う必要がある。

##### □使用者の利便性と負担について

- ・ 建設事業費の財源（起債事業）を償還するため、使用料等を大幅値上げすることになり、使用者の負担を考えれば現実的ではない。

##### ※使用料試算（概算）

現在 平均 84千円／月・仲買1社あたり（使用料のほか海水・下水使用料を包含）

建替後 平均 210千円／月・仲買1社あたり（約2.5倍）

##### □港全体への影響（みなとオアシスなど）

- ・ 仲買売場単独での施設のため、みなとオアシスなどの機能は期待できない。  
（はまだ特産品センターの補完としての機能を含めて）

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 5. 各計画のメリット デメリットについて②

### ②既存施設改修（耐震化）

#### メリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・他の計画に比べ建設（改修）コストを抑えることができる。

##### □使用者の利便性と負担について

- ・今の場所で引き続き営業ができる。
- ・施設に慣れているため、現使用者にとって使い勝手が良い面もある。
- ・荷捌き所との距離が近い。

##### □施設の衛生化

- ・現在よりも衛生化された施設になる。

#### デメリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・事業費は算出していないが、新築工事費まではかからないとしても、それなりに事業費が必要となる。
- ・引き続き指定管理費や県への占用料を支払う必要がある。※指定管理料 約 5,143千円、占用料 約1,750千円

##### □使用者の利便性と負担について

- ・耐震工事を行う場合、一時的に仮施設が必要となる。2回の引越も必要。
- ・単独建替と同様、建設事業費の財源（起債事業）を償還するため、家賃等の使用料が値上げとなる。

##### □施設の衛生化

- ・新築、移転と比べ衛生化にも限界がある。

##### □港全体への影響（みなとオアシスなど）

- ・仲買売場単独での施設のため、みなとオアシスなどの機能は期待できない。  
（はまだ特産品センターの補完としての機能を含めて）

# ■公設水産物仲買売場のあり方について

## 5. 各計画のメリット デメリットについて③

### ③移転（現お魚センターへ）

#### メリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・ 修繕費が削減され、維持管理費が今よりも安価となる。また指定管理料、占用料が不要。

##### □使用者の利便性と負担について

- ・ 調達財源に過疎債を充当でき、改修事業費の償還財源として使用料への転嫁が少なく済む（なくて済む）。
- ・ 商業棟との相乗効果により、小売り販売が促進される。

##### □施設の衛生化

- ・ 高度衛生対応の施設として改修が可能。

##### □港全体への影響

- ・ みなとオアシスなどの機能を維持できる。港全体の賑わいに寄与。
- ・ 施設の運営方法の転換が図れる。（お魚センター）

#### デメリット

##### □市の負担（建設コストなど）

- ・ 他の計画と比べ改修工事費、土地建物取得費が高額となる。  
単独建替 500百万 < 移設 579百万
- ・ 新築に比べ施設の寿命が短い。修繕が必要となる。

##### □使用者の利便性と負担について

- ・ 改修のため、レイアウトに制限がある。
- ・ 荷捌き所との距離が若干遠くなる。

##### □その他

- ・ 公共施設再配置計画においてはマイナス。



# ■しまねお魚センターの役割と現状について

## 1. しまねお魚センターの概要

### しまねお魚センター施設概要

- 所 在：浜田市原井町3050番地46
- 営業開始：平成5年5月1日  
(平成4年8月27日会社設立)
- 土地面積：9,229.00㎡
- 建 物：構造 鉄骨造2階建、木造平屋建  
2,133.84㎡  
1階 1,624.53㎡ 12枦 (1枦/54㎡)  
2階 509.31㎡ レストラン (120名収容)
- 外構施設：6,462.01㎡  
イベント広場 1,266.96㎡ 駐車場 3,928.04㎡  
屋外便所 83.47㎡ 芝緑化施設 916.63㎡  
ローリー 266.91㎡
- 営業時間：8:30 ~ 17:00 定休日 毎火曜日

### 運営会社概要 (H30.7.1現在)

- 運営会社：株式会社はまだ特産品センター  
(第三セクター)  
代表取締役 片山 泰延
- 会社設立：平成4年8月27日  
(平成5年5月1日営業開始)
- 事業内容：店舗の賃貸借、水産加工品、土産品、  
鮮魚貝類の販売
- 出資株式：199,800千円  
(1口100千円、発行株数1,998株)
- 出資株主：89名
- 役 員：9名 (内監査役2名)
- 従 業 員：3名 (正職員1名)

しまねお魚センターの担ってきた役割

# ■しまねお魚センターの役割と現状について

## 2. しまねお魚センターの担ってきた役割と現状

### しまねお魚センターの役割

- 水産都市浜田をPRする観光施設
- 山陰浜田港産水産物のPRおよび販売促進施設  
浜田港産の「鮮魚」「水産加工品」の販売および飲食の提供
- 「**みなとオアシス浜田**」の中核施設
- 各種イベントの拠点施設  
浜っ子まつり、BB大鍋、客船イベントなど

### しまねお魚センターの現状

#### 施設全体

- しまねお魚センター（施設全体）
    - ・施設全体の入込客数、売上は平成12年度をピークに減少方向にあり、**平成29年度は過去最低を計上。**
- |             |                |
|-------------|----------------|
| 〈客数〉        | 〈売上〉           |
| H12年度 311千人 | H12年度 1,089百万円 |
| H29年度 123千人 | H29年度 233百万円   |
|             | (ピーク時の21.4%)   |

#### 運営会社

- はまだ特産品センター（運営会社）
  - ・長年の経営不振により自己資本は大幅に毀損
  - ・借入金の償還負担の軽減（元金据置）を行っている。

※運営会社が平成29年11月経営難を理由に、浜田市が施設を買い取る事を条件に清算を決定

しまねお魚センターが抱えてきた課題（検証）

# ■しまねお魚センターの役割と現状について

## 3. しまねお魚センターが抱えてきた課題（検証）

### 課題

#### 鮮魚・加工

- 鮮魚
  - ・鮮魚店が少ない（2店舗）。
  - ・鮮魚が割高という風評がある。
- 加工品
  - ・商品が似たり寄ったりしている。

#### 飲食

- ・食事の選択肢が少ない。
- ・食事の値段が高い。

#### 共通

- ・接客に積極性がない、活気がない。
- ・販売促進が足りていない。
- ・全体的に値段が高い（イメージ）。
- ・空きテナントがある。

### 原因

#### 鮮魚・加工

- ・近隣の小売業者や仲買売場へ客が流れている。
- ・休業により鮮魚店が1店舗の時期があった。
- ・鮮魚がないという風評。
- ・7店舗中5店舗が加工品店。

#### 飲食

- ・独占になっている。
- ・値段設定が割高という印象。  
観光客をターゲットとしているため。  
（団体客対応のノウハウは有り）

#### 共通

- ・設立当初から営業の抜本的な見直しをしていない。
- ・接客に対する意識が低い。
- ・販促＝事務局という意識が強い。  
事務局に余裕がないため販促が不足している。
- ・販促の分析を行っていない。



# ■みなとオアシス浜田の概要としまねお魚センターの担う役割

## 1. みなとオアシスについて

### 「みなとオアシス」とは

□地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するため、住民参加による地域振興の取組が継続的に行われる施設として、国土交通省港湾局長が登録したもの。

### 機能

- 地域住民、観光客、クルーズ旅客等が交流及び休憩できる機能を有していること。
- 地域の観光及び交通に関する情報の提供機能を有していること。
- その他、地域住民の交流や観光の振興を通じた地域の活性化に資する「みなと」を核としたまちづくりを促進するために必要な機能を有していること。

港や周辺施設を活用した地域振興を促すことを目的に  
平成28年2月27日に浜田港一帯を「みなとオアシス浜田」として登録認定

# ■みなとオアシス浜田の概要としまねお魚センターの担う役割

## 2. みなとオアシス浜田としまねお魚センター

### 「「みなとオアシス浜田」とは

- 「福井地区」「原井地区」「長浜地区」の3つのエリアで構成
- 各エリアの主な役割
  - 福井地区：クルーズ客船を中心とした港の賑わい
  - 原井地区：「しまねお魚センター」を中心とした地域産業の振興
  - 長浜地区：熱田海岸、長浜緑地等を中心とした地域住民の交流の推進、港の活性化

### 「みなとオアシス」を活用した地域振興の目的

- 「みなとオアシス浜田」の活動を行うことにより、浜田港を利用した地域活性化を図り、地域振興につなげる

### 「みなとオアシス」を活用した地域振興の概要

# ■みなとオアシス浜田の概要としまねお魚センターの担う役割

## 2. みなとオアシス浜田としまねお魚センター

### みなとオアシスを活用した地域振興の概要

#### 福井地区

クルーズ船寄港イベント等

#### 原井地区

浜っ子まつり、BB大鍋等

#### 長浜地区

緑地などを地域住民憩いの場、活用場として提供

双方の活動に「みなとオアシス」の機能を組み合わせ、「**しまねお魚センター**」と「浜田ポートセンター」を賑わい創出の拠点とする。



浜田ポートセンター



しまねお魚センター

(画像元) 浜田港振興会ホームページより

### ★みなとオアシスにおけるしまねお魚センターの担う役割

中核施設として浜田港一帯の地域産業の振興、賑わい創出、地域住民の交流を推進し、港の活性化を図る上で重要な役割を担っている。

# ■浜田市の方針（案）について

## 1. 浜田市の方針

### ☆現お魚センターの施設を取得後、改修し仲買の機能を移転する

#### □理由

- ・既存仲買売場は老朽化しており、新設あるいは建替の時期がきている。
- ・使用者の利便性、使用料等の負担を考慮した場合、機能を移転することが最善である。
- ・浜田漁港周辺の賑わい・活性化を考えた場合、中核施設は必要であり、当施設を買取り改修することが最善である。

## まとめ

### 浜田市の負担 について

- ・建設費、改修費の負担は割高となるが、指定管理料、占用料の負担がなくなるため、相応のメリットがある。
- ・既存施設を改修（耐震化）する場合、二度の引越を伴う為、使用者の負担、営業に影響がある。

（単位：千円）

		移転	単独建替	既存施設 改修
浜田市	建設改修費	579,000	500,000	※
	指定管理料（年額）	0	5,143	5,143
	占用料（年額）	0	1,750	1,750

※未算出なるも相応の費用負担が発生する。

### 施設の衛生化 について

- ・高度衛生化対応の施設として改修が可能。

### 使用者の負担 利便性

#### □使用料について

- ・過疎債を充当でき、使用料等を抑えることが可能。

#### □利便性について

- ・使い勝手や、荷捌所からの距離が遠くなる等、他の計画よりも利便性に劣るが、使用者のニーズに沿った改修工事を行うことで、ある程度解消される。

（単位：円）

		移転	単独建替	既存施設 改修
使用料等		84,000	210,000	※

※未算出なるも、負担増となる見込  
（企業債の償還負担が転嫁されるため）

### みなとオアシスなど の機能について

- ・みなとオアシスのような中核施設は市にとって重要。
- ・施設買取によりみなとオアシスとしての機能を維持。
- ・他の計画の場合、中核施設の機能がなくなる。

# ■浜田市の方針（案）について

## 2. 仲買売場を移転する場合の基本的な考え方

☆地場産業の振興に資する施設として市が購入・改修を行う

### 新施設の概要

- 施設名称 … 未定
- 開館予定 … 平成32年度
- 所 有 … 浜田市（土地・建物）
- 管理方法 … 指定管理者制度
- 受託業者 … 未定
- 配置図 … 計画図参照（P19～22）
- 市場棟  
1階 … 仲買売場 12枦 + 増設4枦
- ※商業棟  
1階 … 加工品売場
- 2階 … レストラン（3店舗）

### 営業内容・時間等

- 仲買売場鮮魚販売
  - ・市場棟の1階に移転し時間帯により業務を変える
  - 6：00～9：00 → プロ相手
  - 9：00～閉館 → 一般開放（小売業務）
- 加工屋も販売できる区画を設ける（商業棟）
- レストランはフードコートを設けて複数の店舗が入る。

※商業棟については、検討委員会や指定管理者等の意見を踏まえ今後計画していく予定。  
概要・営業内容・収支などはあくまで案として掲載。

### 新施設の収支（試算）

（単位：千円）

	項目	仲買棟 （固定収入）	商業棟★ （変動収入）	全 体
収入	使用料	12,672	5,256	17,928
	売上手数料	-	0	0
	収入計	12,672	5,256	17,928
支出	人件費 （2名分）	4,390	0	4,390
	物件費	7,789	2,921	10,710
	支出計	12,179	2,921	15,100
収支差引		493	2,335	2,828

#### ※商業棟の運営について

- ・基本的には指定管理者の裁量に任せるものとする。
- ・本試算は、以下の条件により参考として算出。

#### ★最低売上保証額を設定し、超過分に対して売上手数料を賦課。

- 1階 … 加工業者 3店舗  
賃料 66千円（共益費含む）、売上手数料 0円
- 2階 … 飲食店 3店舗  
賃料 80千円（共益費含む）、売上手数料 0円  
（3店舗とも最低売上保証額を下回っている状態）

## ■浜田市の方針（案）について

### 3. 浜田漁港エリアの活性化について

- ・高度衛生管理型荷捌所の整備に伴い、衛生管理された仲買施設が必要になる。



- ・衛生管理された仲買施設ができる。



- ・浜田市民が地元の衛生的で新鮮な魚を安く購入できる。
- ・浜田の魚を気軽に食べることができる。



- ・衛生的に改善された仲買売場に安全安心な魚を求めて人が来る。
- ・地元の人がたくさん利用するようになれば、観光客もおのずと来るようになる。
- ・今後、県西部の水産物を中心とした物産品を販売することのできる唯一の施設としても位置付けることができる。

## ■浜田市の方針（案）について

### 4. お魚センターの取得改修にかかる経費（概算）

◆総事業費 . . . 579,000千円（中期財政計画）  
（概算）

◆科 目 . . . 土地建物取得費  
実施設計費  
改修工事費  
海水取水菅延長工事費  
移転補償費

# ■浜田市の方針（案）について

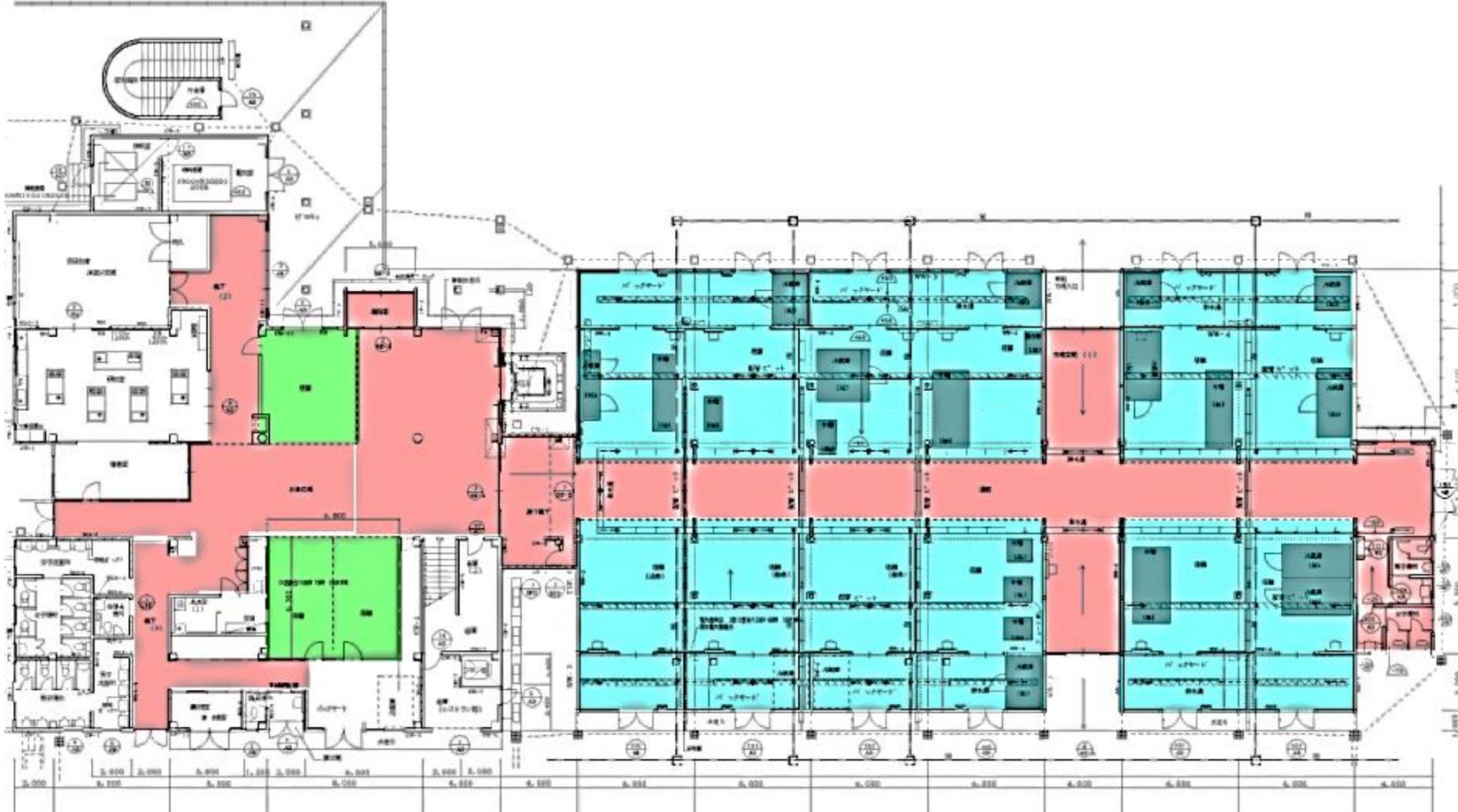
## 5. 提示された計画図



# ■浜田市の方針（案）について

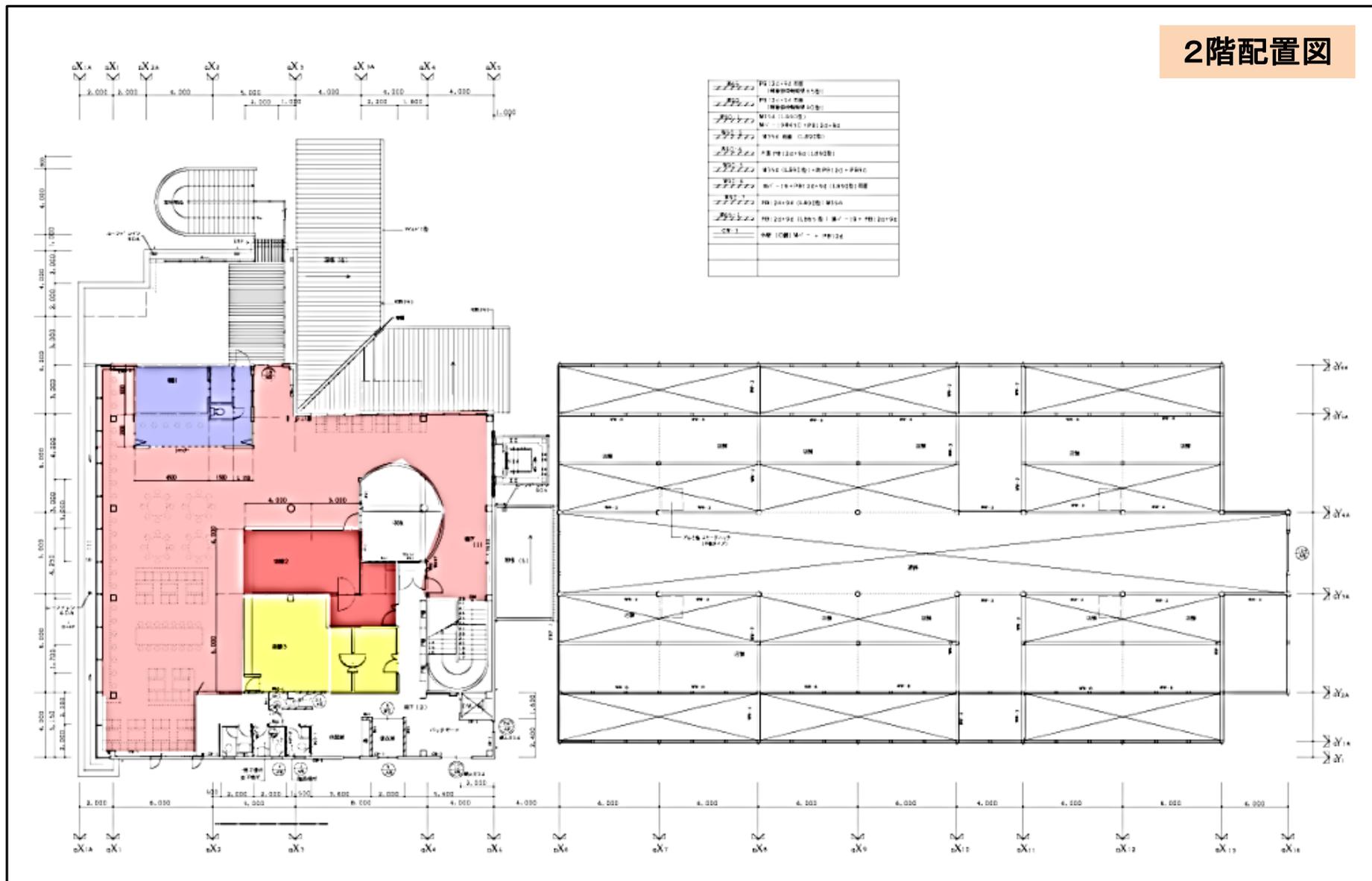
## 5. 提示された計画図

1階配置図



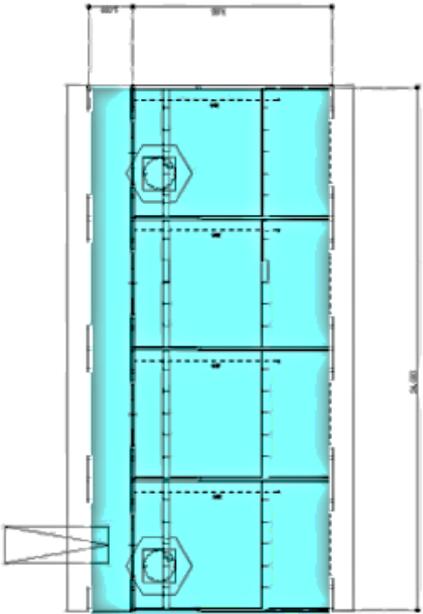
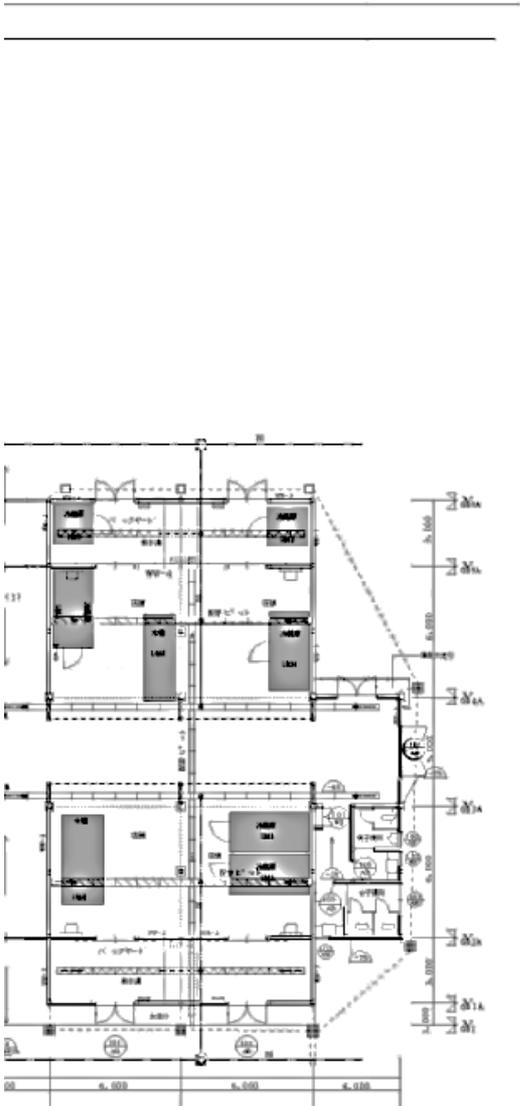
# ■浜田市の方針（案）について

## 5. 提示された計画図



# ■浜田市の方針（案）について

## 5. 提示された計画図



増設部

## ■浜田市の方針（案）について

### 6. 移設後の公設水産物仲買売場にかかる経費（概算）

#### ★公設水産物仲買売場の積立基金

平成30年12月末時点	53,846千円
-------------	----------

#### ★公設水産物仲買売場を解体する場合（経費）

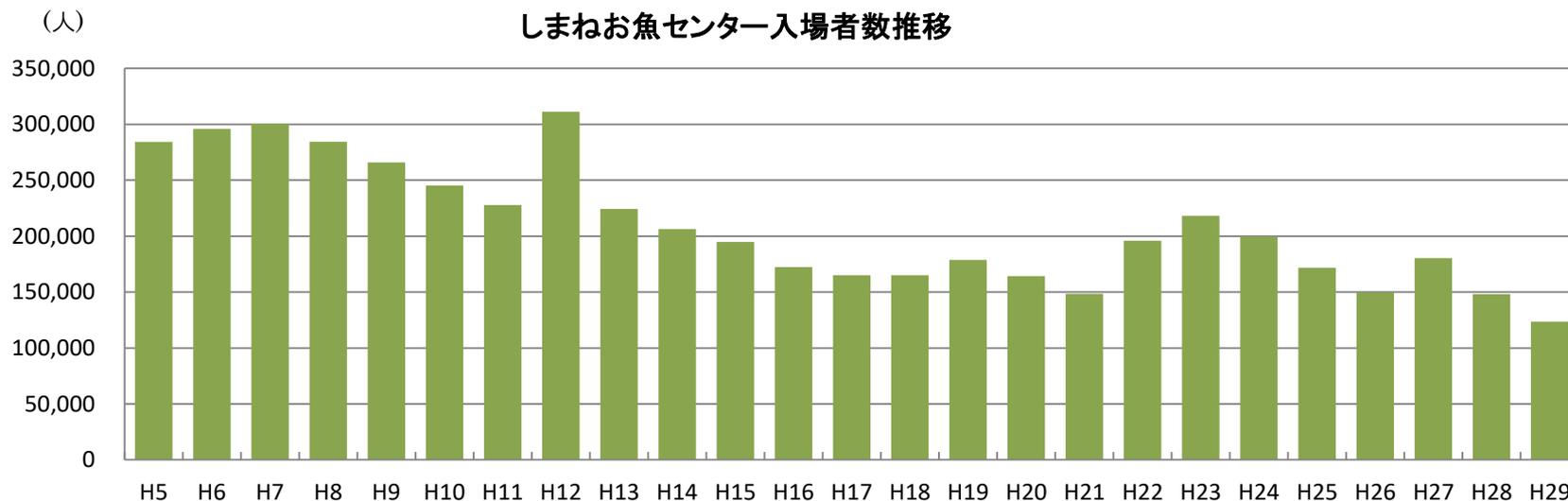
解体費用	55,800千円（30千円／m <sup>2</sup> ×1,860m <sup>2</sup> ）
舗装取壊撤去費用	6,000千円
補助金返還金	6,500千円

#### ★公設水産物仲買売場の現施設を残す場合（経費）

【収入】 2階事務所家賃	3,960千円／年
【支出】 土地借地料	1,736千円／年
維持管理費	2,000千円／年

■ 運営状況(入場者数)

入場者数 (人)	H5年度	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度
	284,336	295,777	300,386	284,370	265,794	245,224	227,671
	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
	311,060	224,264	206,262	194,737	172,275	165,090	165,050
	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
	178,687	164,121	148,503	195,978	218,028	199,682	171,671
	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度
	149,732	180,289	148,180	123,400			

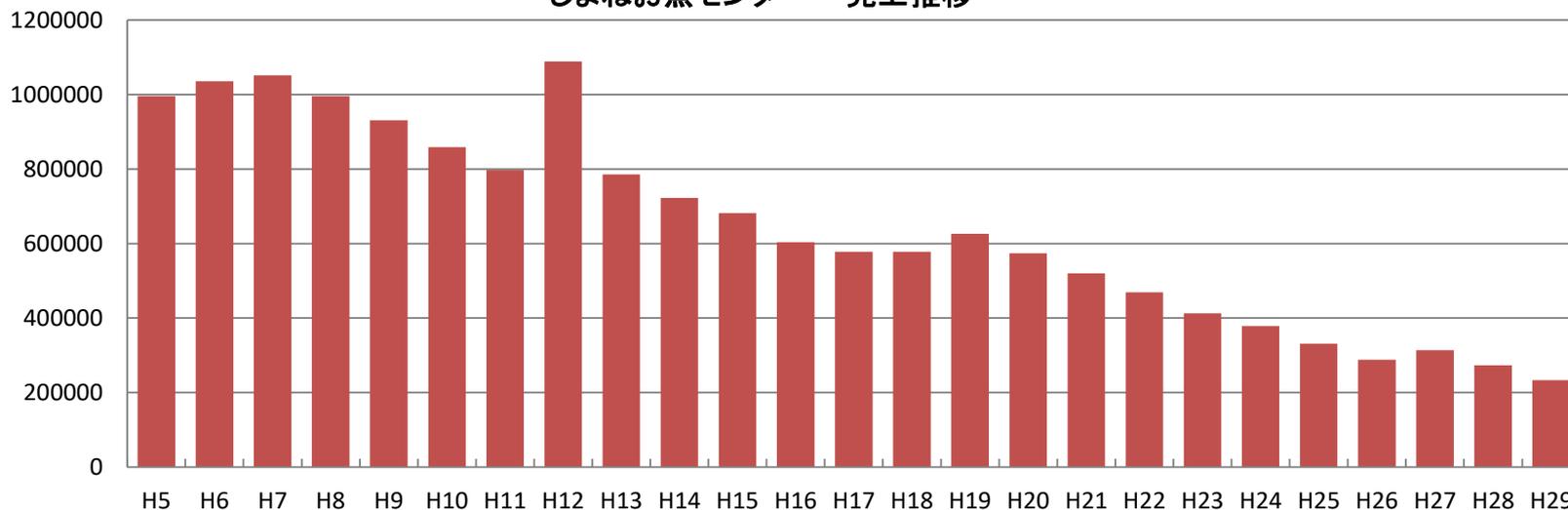


■ 運営状況(売上推移)

売上高 (円)	H5年度	H6年度	H7年度	H8年度	H9年度	H10年度	H11年度
	995,683,456	1,035,750,896	1,051,928,643	995,837,614	930,832,718	858,843,440	797,370,459
	H12年度	H13年度	H14年度	H15年度	H16年度	H17年度	H18年度
	1,089,271,165	785,447,646	722,456,031	682,166,269	603,540,319	578,355,141	578,232,770
	H19年度	H20年度	H21年度	H22年度	H23年度	H24年度	H25年度
	625,940,005	573,885,623	520,038,413	469,380,037	412,626,542	378,991,956	330,961,660
	H26年度	H27年度	H28年度	H29年度	H30年度	H31年度	H32年度
	288,192,836	313,942,264	273,177,189	233,443,027			

(千円)

しまねお魚センター 売上推移





2階平面図

