

高松市中央卸売市場水産物棟等再整備の 方向性

令和5年4月
高松市

市場再整備基本計画とこれまでの取組

【基本構想・基本計画の「整備の方向性」】

①青果棟は別敷地へ移転(高松市朝日町三丁目他)

②水産物棟は現青果棟敷地で整備

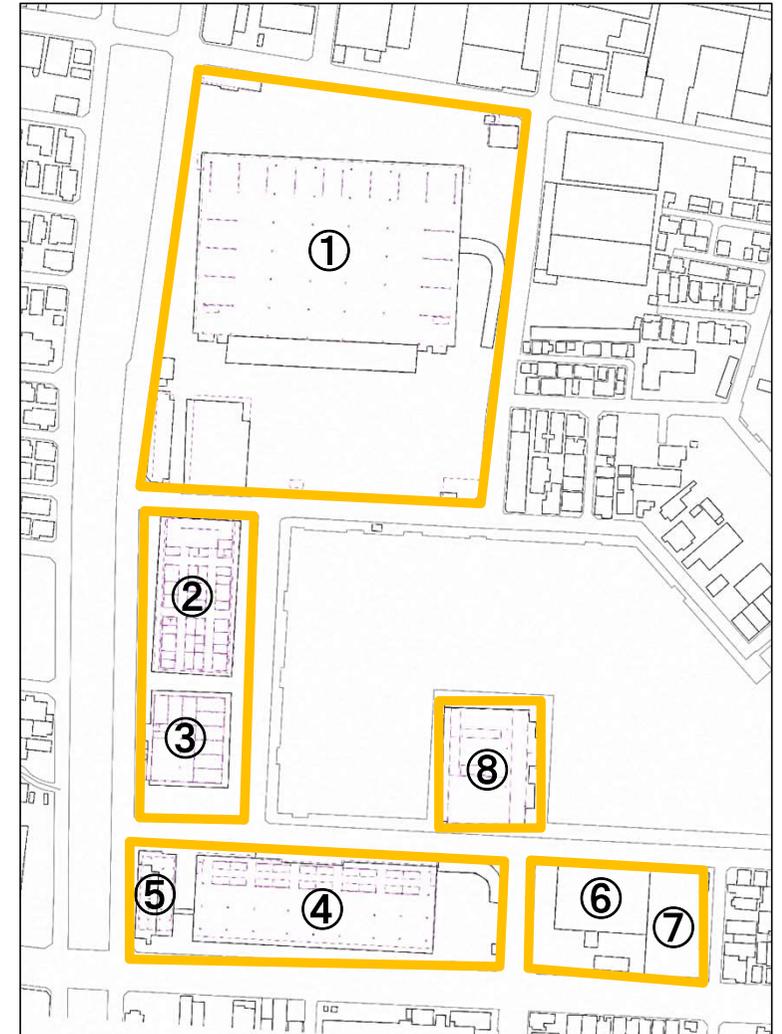
③水産物棟及び関連・加工水産物棟跡地の利活用

水産物棟の配置検討に当たり、法令・インフラ等による制約の精査を行い、将来市場エリアが有すべき施設の種別や規模、機能、配置案など、現状の基本計画を更に具体化するため、令和3~4年度において、水産物棟等に係る基本計画の詳細検討を実施。

■整備エリア概要

番号	棟名	構造	延べ面積	都市計画区域	都市計画区域内
①	青果棟	SRC造	19,085 m ²	用途地域	準工業地域
②	関連商品売場棟	SRC造	2,854 m ²	防火地域	指定なし、22条地域
③	加工水産物棟	SRC造	3,519 m ²	特別用途地区	大規模集客施設制限地区
④	水産物棟	SRC造	11,731 m ²	指定建蔽率	60%
⑤	管理棟	RC造	2,455 m ²	指定容積率	200%
⑥	業者冷蔵庫棟	-	- m ²	敷地面積	69,594 m ²
⑦	市有冷蔵庫棟	RC造	1,625 m ²	延べ面積	44,641 m ²
⑧	水産物北棟	S造	3,128 m ²		

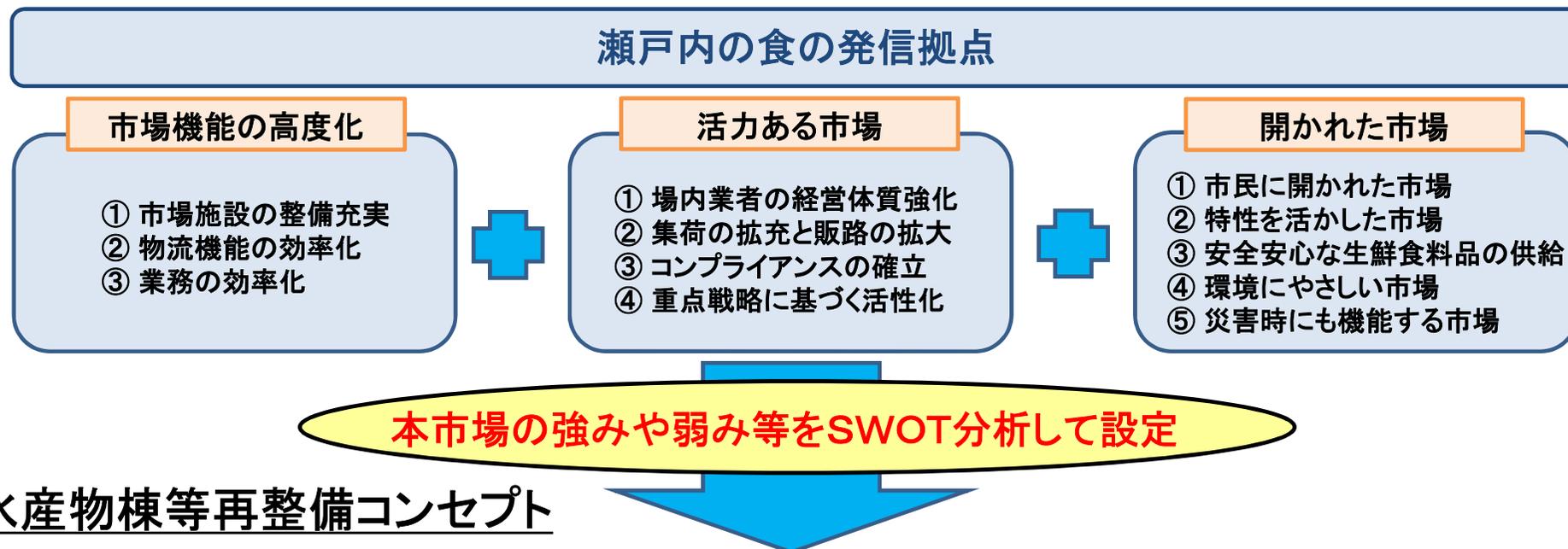
施設配置図



※図中の番号は左表の施設面積一覧の番号を示す

水産物棟再整備エリアのコンセプト

■基本構想・基本計画の基本コンセプト



■水産物棟等再整備コンセプト

卸売市場と新たな賑わい創出の相乗効果の最大化による
マーケットイン型地域流通拠点

「市場」と「賑わい」の相乗効果を発揮させ、顧客ニーズに的確に対応することで、本市の観光・交流の拠点や入口となるような整備を目指す。

水産物棟の詳細検討結果①

■ 施設規模の算定結果について

必要な敷地及び延床面積は以下のとおりである。

敷地面積	17,000m ²
延床面積	
主要機能	9,000m ²
屋上駐車場	1,700m ²
平面駐車場	5,000m ²

■ 概算事業費について

概算工事費は以下のとおりである。

水産棟 約70億円(税抜)

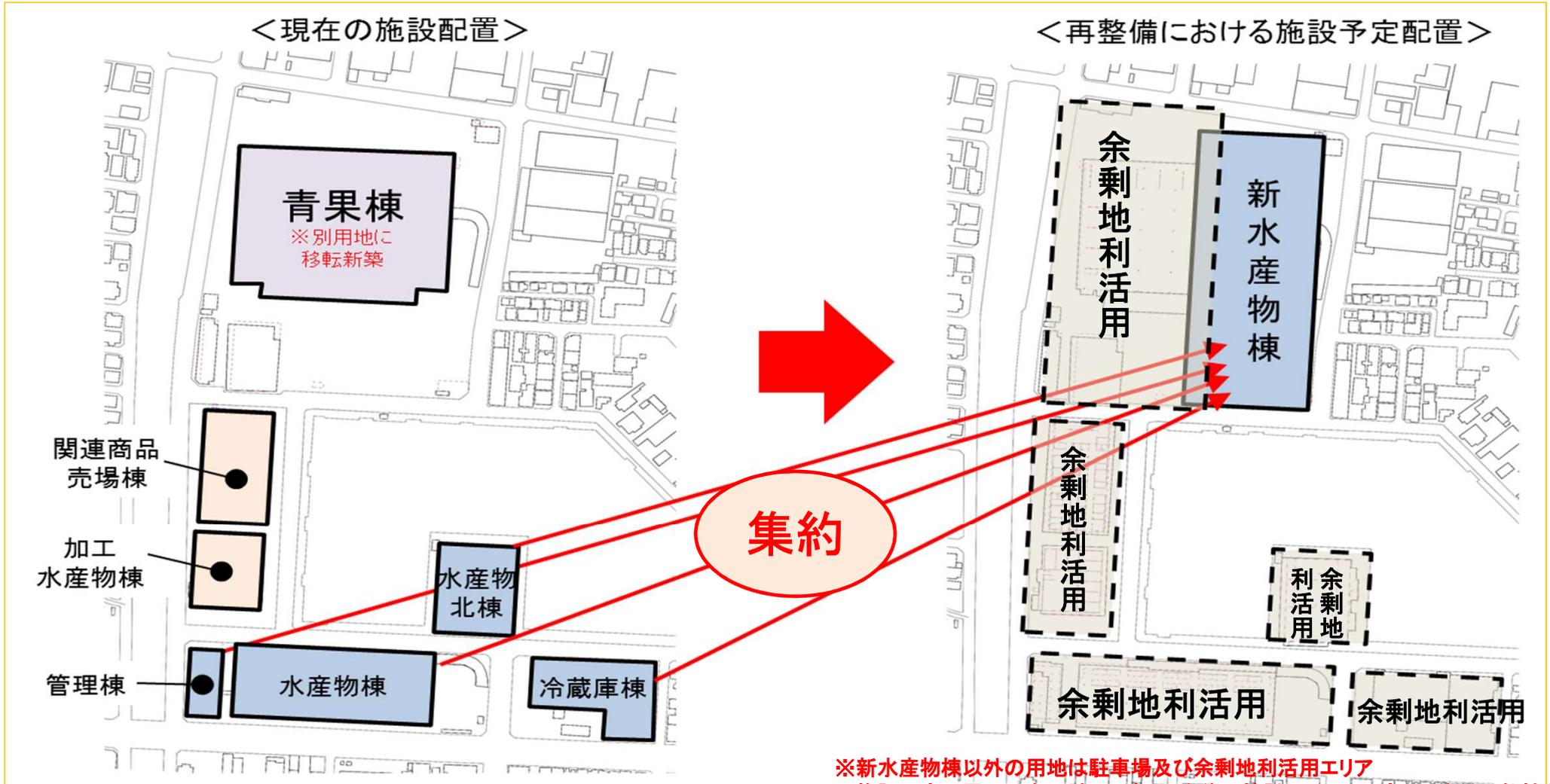
＜概算施設規模一覧表＞

区分		摘要	現在	将来	変化率
卸売場		活魚売場・水槽(現在の北棟)、冷蔵庫棟、製氷施設含む	5,938	4,700	79.2%
仲卸売場			1,481	1,700	114.8%
荷捌き所		屋根付き駐車場、出荷バース、ピッキングスペース、買荷保管詰込所含む	740	1,100	148.6%
事務所	卸売業者		1,631	1,250	76.6%
事務所	仲卸業者		—	250	—
主要機能計			9,790	9,000	91.9%

 施設規模、概算工事費、整備区分いずれにおいても、今後関係者と引き続き調整を行い、将来において機能的・効率的かつ持続可能な施設整備ができるよう更に精査をしていく。

水産物棟の詳細検討結果②

■ 現況の利用状況と再整備後の用途区分のイメージ



※新水産物棟以外の用地は駐車場及び余剰地利活用エリア
※施設予定配置は現在の計画であり、今後の検討によっては変更になる可能性がある

余剰地利活用の方向性

■再整備後のイメージ



高松Tゾーン

- 屋島
- 栗林公園
- 鬼無盆栽
- 塩江温泉

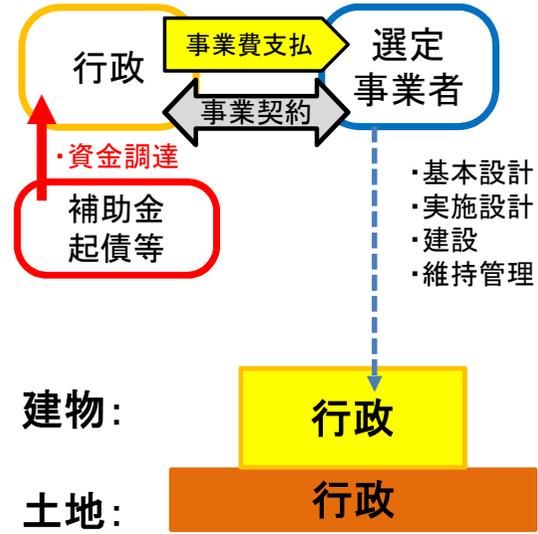
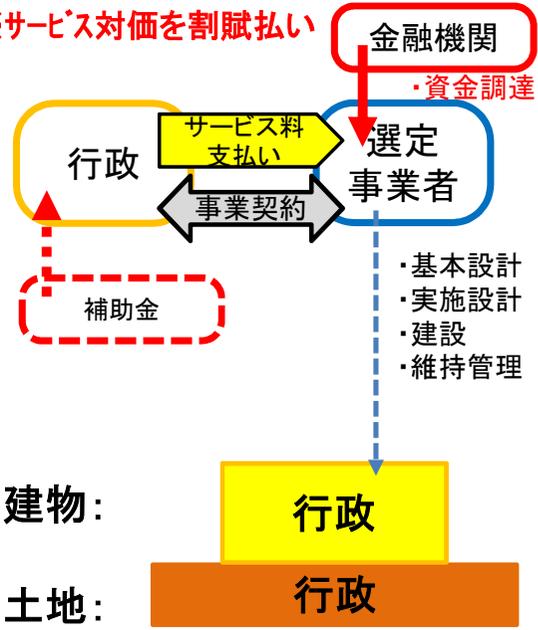
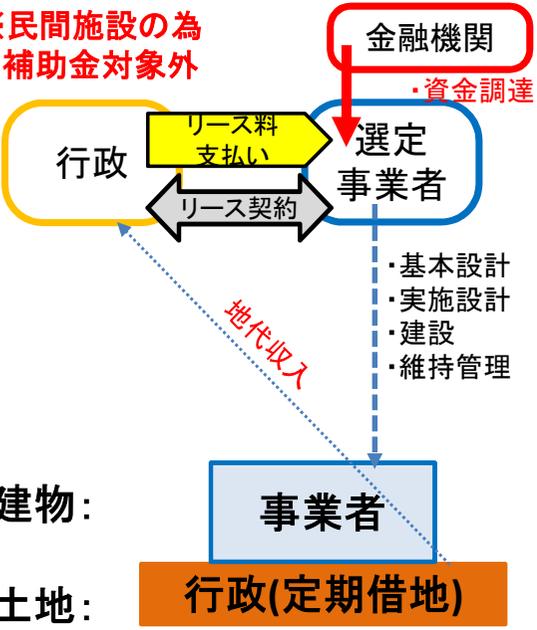
具体的な機能(案)

- 既存のうみまち商店街の店舗
- 水産関連の物販や飲食店(商店街)機能
- 地域の特産品の販売機能
- 食・市場の体験機能
- コミュニティ・イベントスペース 等
- 水産関連以外の飲食機能
- 水産関連以外の物販(食品・生活用品等)
- 瀬戸内海の島々を活用した観光機能
- 物流施設
- 食品加工施設
- 遊覧船、体験型観光施設
- ホテル・宿泊施設 等

上記施設・機能以外については、コンセプトや卸売市場との親和性、周辺の土地利用状況等を勘案して検討する。

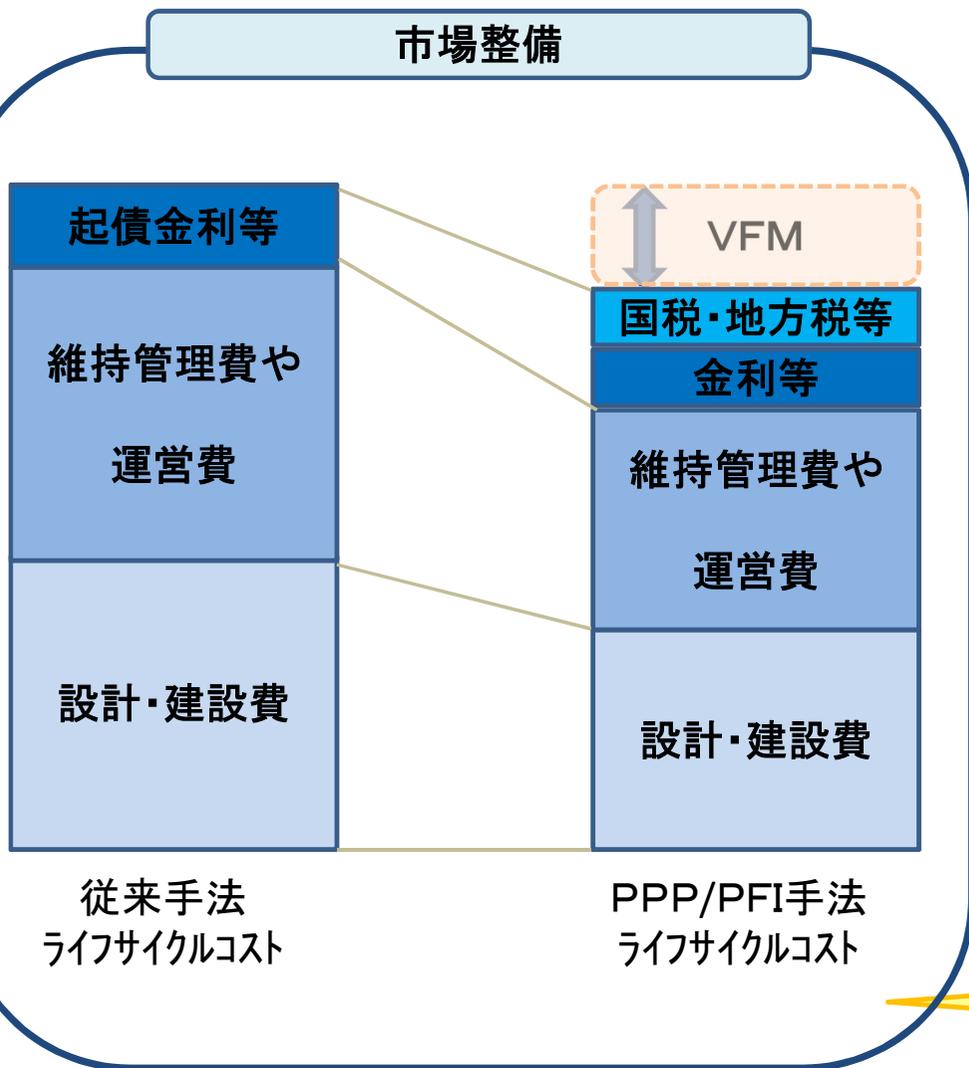
水産市場と相乗効果があり、物販や飲食などの商業・観光機能を中心として“高松市場”ファン増加につながるこの場所にしかない賑わい拠点の創出

PPP / PFI手法等導入可能性調査①

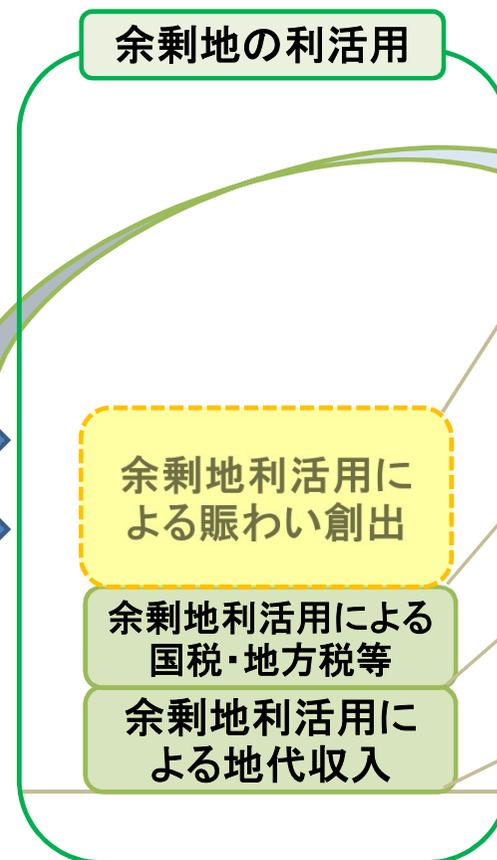
事業手法	DBM方式	BTM方式	リース方式
概要	民間事業者が設計・建設(DB)し、民間事業者が維持管理(M)を行う方式	民間事業者が調達する資金で設計・建設(B)を行い、施設完成後に施設所有権を行政に移管(T)し、その後の維持管理(M)も併せて発注する方式	民間事業者に敷地を事業用定期借地権で貸し出して施設を設計・建設し、行政が施設をリースで借りる方式
スキーム	<p>※事業費を一括支払い</p>  <p>行政 → 事業費支払 → 選定事業者</p> <p>選定事業者 → 事業契約 → 行政</p> <p>・基本設計 ・実施設計 ・建設 ・維持管理</p> <p>建物: 行政 土地: 行政</p>	<p>※サービス対価を割賦払い</p>  <p>行政 → サービス料支払い → 選定事業者</p> <p>選定事業者 → 事業契約 → 行政</p> <p>金融機関 → 資金調達 → 選定事業者</p> <p>補助金</p> <p>・基本設計 ・実施設計 ・建設 ・維持管理</p> <p>建物: 行政 土地: 行政</p>	<p>※民間施設の為補助金対象外</p>  <p>行政 → リース料支払い → 選定事業者</p> <p>選定事業者 → リース契約 → 行政</p> <p>金融機関 → 資金調達 → 選定事業者</p> <p>地代収入</p> <p>・基本設計 ・実施設計 ・建設 ・維持管理</p> <p>建物: 事業者 土地: 行政(定期借地)</p>
資金調達	行政	民間	民間
建物の所有者	行政	行政	民間
卸売市場での事例	飯塚市場/室蘭市場(水産)	神戸市場	富山市場

PPP / PFI手法等導入可能性調査②

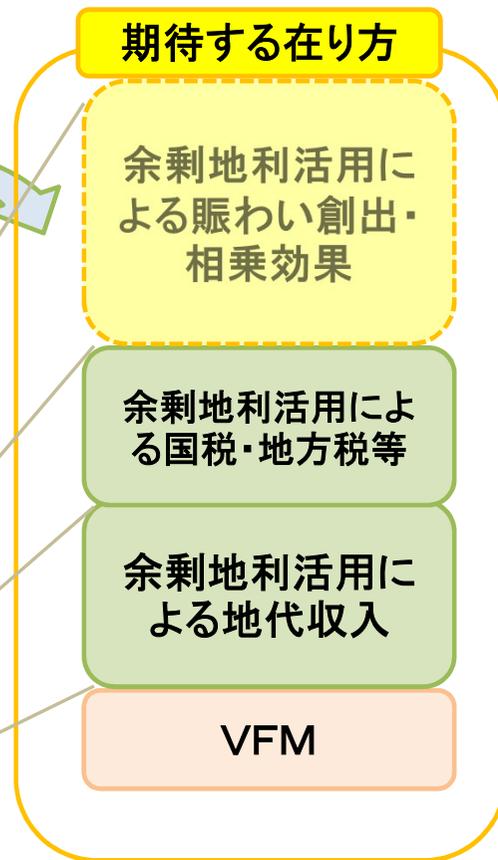
市場整備



余剰地の利活用



期待する在り方



市場の整備に加え、**余剰地を一体的に有効に活用**することで、効果の最大化を目指す。

今後の実施方針等

■アドバイザー業務等スケジュール案

年度		5年度				6年度		7年度		
		第一 四半期	第二 四半期	第三 四半期	第四 四半期	上半期	下半期	上半期	下半期	
アドバイザー業務	契約事務	→								
	民間サウンディング		→			→				
	市場関係事業者対話		→							
	事業範囲・事業費検討		→					→		
	特定事業・実施方針・ 要求水準書作成			→			→			
	事業協力者協議		→							
	契約書案作成					→				
下水道 切替	契約事務	→				→				
	検討・実施設計		→							
	切替工事						→			

検討結果に基づき
事業者選定手続きを進める

※令和7年度中の事業者選定を目指す

用語説明

■SWOT分析

効果的な戦略や計画を立案するために、組織の内部環境と、その組織を取り巻く外部環境を、プラス・マイナス要因に分類して分析する手法

■PPP(Public Private Partnership)／PFI(Private Finance Initiative)

PPPとは、公共施設等の建設、維持管理、運営等を行政と民間が連携して行うことにより、民間の創意工夫等を活用し、財政資金の効率的使用や行政の効率化等を図るものであり、PFIはその一類型。

■ライフサイクルコスト

プロジェクトにおいて、計画から、施設の設計、建設、維持管理、運営、修繕、事業終了までの事業全体にわたり必要なコストのこと。

■VFM(Value For Money)

「支払に対して価値の高いサービスを供給する」という考え方であり、従来方式で事業を実施した時と、PP/PFI方式で事業を実施した時を比較し、事業期間を通じた財政負担の軽減割合等を推計したもの。

※今回の施設規模等による試算では、DBM方式で10%を超える効果が確認された。

水産物棟の規模や機能等を精査することにより、他の方式でも効果が現れる可能性があることから、DBM以外も含めて整備手法の検討を続ける。