



柏市公設総合地方卸売市場

柏市公設総合地方卸売市場運営審議会 ～令和7年度第1回運営審議会～

日時：令和7年8月29日（金）10：30～

会場：柏市場 管理棟 2階会議室



目次 【Agenda】

内容	頁
1.スケジュール	P.3
2.前回までの振り返り	P.4
3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針	P.5
開設主体	P.5
活性化に繋がる再整備	P.7
再整備に伴う柏市・場内事業者の負担増抑制への取り組み①	P.17
再整備に伴う柏市・場内事業者の負担増抑制への取り組み②,防災機能の強化	P.23
4.次回の予定	P.27

1.スケジュール



■市場再整備及び市場用地活用基本計画策定までの流れ (柏市公設総合地方卸売市場運営審議会開催スケジュール)

年度	開催時期	説明内容	審議内容
6年度	第1回 (令和7年3月28日)	基本方針, コンセプト・施設整備方向性	説明内容についての審議
7年度	第1回 (令和7年8月29日)	各部門の施設イメージ, 各部門が入る建物のイメージ, 市場用地・スペースの有効活用	基本方針に沿って計画の検討がなされているか 加えるべき視点がないか
	第2回 (令和8年1月予定)	施設配置, 事業手法, スケジュール 諮問 条例改正	計画全体についての審議 条例改正
	第3回 (令和8年3月予定)	計画についての追加, 変更事項等	答申

2. 前回までの振り返り



■ 市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針

これまで説明した市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針について、要点を以下のとおり整理する。

開設主体

- 柏市が開設者として「公設」を維持

活性化に繋がる再整備

- 物流の改善や品質管理等の機能強化
- 消費者・市民に親しまれる市場化

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み

- 市場規模の適正化
- 施設の「集約化・高度化・複合化」
- 施設・用地・スペースの有効利用 ➡ 負担増抑制に加え，集荷力・販売力強化等市場活性化の視点からも検討
- 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討

防災機能の強化

- 災害時の支援物資の拠点としての機能強化

整備範囲

- 全体整備を基本

立地場所

- 現地建替えを基本

2.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針

開設主体

■ 柏市が開設者として「公設」を維持

公正かつ安定的な業務運営のもと、安全安心な生鮮品の供給や生産者支援等の公益的機能を維持していくため、引き続き「公設」とする。

・卸売市場に関する事業については、卸売業の利益率が低いこと等を踏まえ、地方公営企業の健全化などの観点から総務省通知で一般会計からの繰入が想定されており、民設市場が減少傾向にある中、公設市場は比較的安定して維持できている。

・このような状況にある中、公正かつ安定的な業務運営のもと前述の柏市場の公益的機能を継続的に発揮し雇用の維持等を図る観点から、基本計画検討における基本方針は「公設」維持を想定とする。

・適正な価格を維持しつつ、自由で公正な取引を実現するためにも、取引に直接関与しない公的な立場の柏市が市場開設者として運営していく必要がある。

【参考】総務省通知「令和7年度の地方公営企業繰出金について（繰出基準）」（抜粋）

1 市場における業者の指導監督等に要する経費

（1）趣旨

卸売市場内の取引の公正を期するため、業者の指導監督に要する経費等の一部について繰り出すための経費である。

（2）繰出しの基準

現場取引、卸売人の業務及び経理等に対する指導監督、その他流通改善対策等に要する経費として当該年度における営業費用の30%とする。

2 市場の建設改良に要する経費

（1）趣旨

卸売市場の建設に伴う資本費の増嵩に対処するため、企業債の元利償還金の一部について繰り出すための経費である。

（2）繰出しの基準

市場施設の建設改良に係る企業債の元利償還金（PFI事業に係る割賦負担金を含む。）の2分の1とする。



卸売場に並ぶ柏市産のかぶの写真



3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



■教育委員会との連携

(1) 学校給食

- ア 柏市場から仕入している給食事業者 8 割（青果）
- イ 学校給食における地産地消強化イベント時に市場から仕入れができる仕組み作り

(2) 市場見学の受入等

- ア 市場に近隣ある小学校を訪問し、公設市場の説明及び、市場見学の紹介。（4校が実際に訪問）
- イ 一般開放デーの案内を行い、市場見学の復習を兼ね市場再訪をPR

■小・中学校勤務の栄養士との連携

2 発注スケジュール①

① 6月15日 千葉県民の日献立
千葉県産食材の使用や千葉県にゆかりのあるメニューを実施

5月20日頃

納品業者（林青果・柏青果物給食組合）を通じて金額を反映した
柏産リスト
千葉県産リスト
をお渡しますので発注をお願いします

注文 ORDER

令和7年4月14日
栄養士研修会 使用資料抜粋



小学生の社会科見学

一般開放デー
かしわ市場

入場無料
2025 5/24 土
9:00-11:00
次回開催は 10/25 (土)

- 季節の野菜を販売！
- 色鮮やかな花、鉢物を販売！
- 千葉県産キムメダイ、初カズオなど新鮮で旬な魚介類を販売！
- 市場内飲食店も営業！

※ 当日の車両入場については、正門のみ可
※ 店舗により終了時間が異なる可能性があります
※ 駐車場に限りがあるため、お客様の車は自転車か公共交通機関（つくばエクスプレス、東武バス）をご利用ください。

ご来場時の注意事項

- ① 店舗内はお客様の手で触ることはできません
- ② ペット同伴での入場はできません
- ③ 市場に於ける飲食や調理などは一切の責任を負いませんのでご了承ください

お問い合わせ 04-7131-2620
柏市公設市場管理事務所 04-7131-2620
営業：柏市公設市場管理事務所 営業：柏市公設市場管理事務所

一般開放デーポスター

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



活性化に繋がる再整備

(1) 現状の課題（青果部・関連サービス店舗）

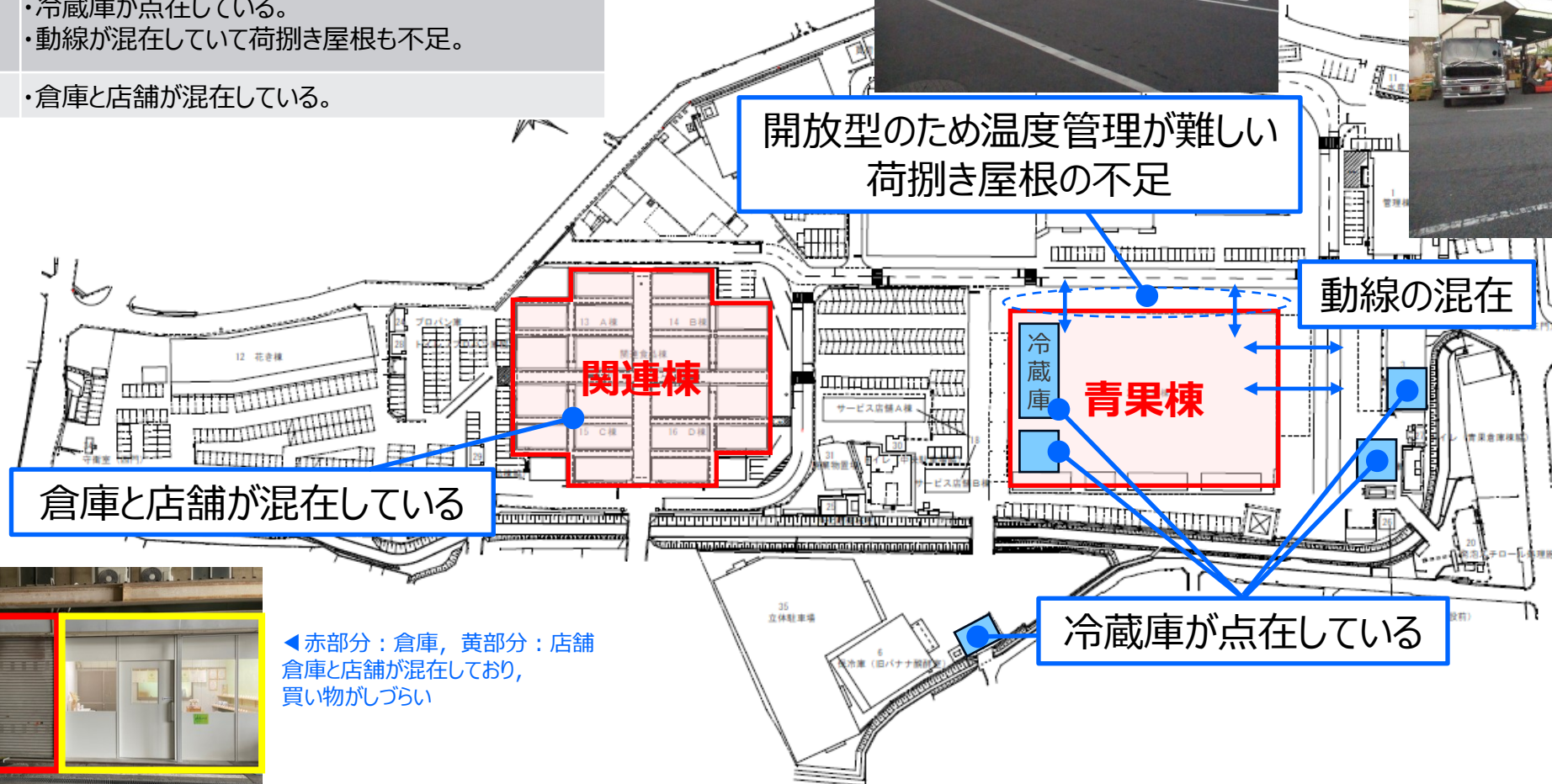
部門	課題
青果	・開放型のため温度管理が難しい。 ・冷蔵庫が点在している。 ・動線が混在していて荷捌き屋根も不足。
関連	・倉庫と店舗が混在している。



◀ 荷捌きする際に屋根がある場所が限られているため、日射や風雨を直に受けながらの作業となっていて、品質劣化につながってしまう



▲ 入荷と出荷の作業の時間が重なり、動線が交差したり車両の駐車場所のルールが無秩序であるため、混沌としていて効率も悪く危険である



◀ 赤部分：倉庫、黄部分：店舗
倉庫と店舗が混在しており、
買い物がづらい

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



(2) 現状の課題（水産物部・花き部）

部門	課題
水産	- 品質管理が出来る荷捌所が不十分。 - 水産棟と冷蔵庫棟の距離が離れている。
花き	温度管理が難しい。

品質管理が出来る荷捌所が不十分

水産棟と冷蔵庫棟の距離が離れている

温度管理が難しい

花き棟

冷蔵庫棟

水産棟



▲冷蔵庫棟から回り込んで卸売場や荷捌きしている買荷保管所へ都度外気に触れてを運搬する必要があり、コールドチェーンが切れてしまう



◀シャッターがあり全面壁に囲まれているが、室内に空調設備がない

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



活性化に繋がる再整備

■ 物流の改善や品質管理等の機能強化

市場の活性化に向けて、現状のままの施設を再整備をするのではなく、**必要に応じた物流の改善や品質管理等の機能強化**を行う。

(1) 青果部 コンセプト

立地条件を生かし、物流のストックポイントとして東葛・千葉・北関東・東北産農産物の**集荷機能向上**と、労働力の集積を生かし**流通加工機能**を備えた拠点化

コンセプト実現に向けたキーワード

1. 何より最優先すべきは物流（動線）の効率化
2. 近郷産地をはじめ立地を活かした集荷機能向上
3. 市場間連携による中継集荷拠点化
4. 周辺環境を活かした労働集積型の流通加工機能の強化
5. 流通加工機能を活かした量販店や業務用納品の需要の取り込み
6. 産地やマーケットのニーズに即したパッケージや温度管理の実現
7. 用地の高度利用による集荷力・販売力強化等市場活性化
8. シェアリングと用地の高度利用によるコスト削減への取組

施設整備の方向性

- A) 簡素で効率的な動線の確保
- B) 集荷機能向上に資する荷下ろし環境改善
- C) 出荷環境の改善
- B) 集荷機能向上に資する荷下ろし環境改善
- D) 転配送を円滑に行うための施設・規模の設定
- E) 流通加工機能の充実
- E) 流通加工機能の充実
- F) ニーズに即した温度管理施設の拡充
- G) 用地の高度利用による地域量販店等の需要の取り込み
- H) シェアリングによる効率的な施設の活用
- I) 用地の高度利用による整備に伴う負担増削減

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



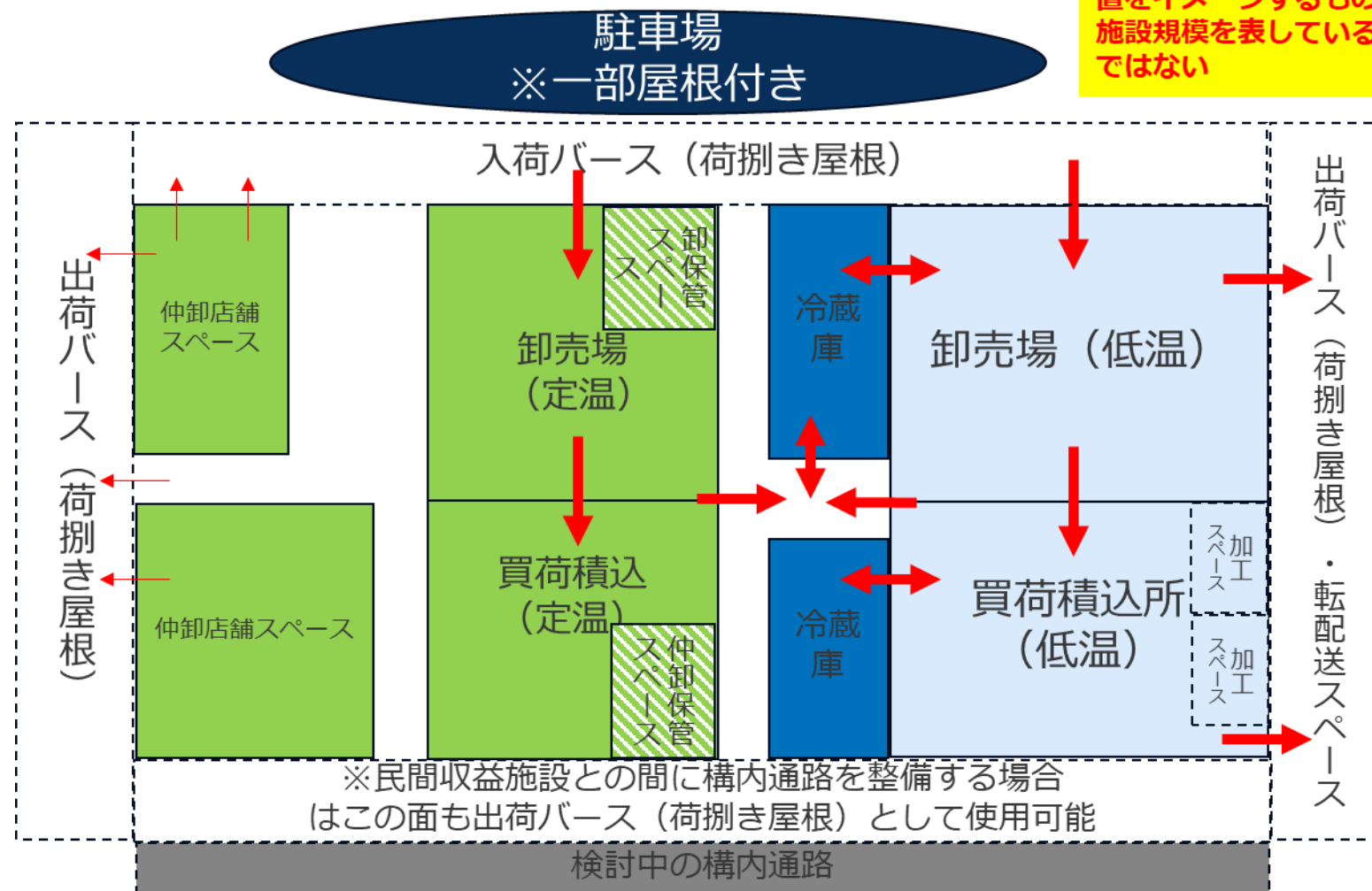
■ 青果部施設イメージ

冷蔵庫 (5～8℃程度)

低温 (15～18℃程度)

定温 (20～28℃程度)

注：あくまでも施設間の配置をイメージするもので、施設規模を表しているものではない



3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



活性化に繋がる再整備

■ 物流の改善や品質管理等の機能強化

市場の活性化に向けて、現状のままの施設を再整備をするのではなく、**必要に応じた物流の改善や品質管理等の機能強化**を行う。

(2) 水産物部 コンセプト

荷捌き環境改善や冷蔵冷凍庫の強化、流通加工への対応等により**集荷・出荷力を向上**させ**量販対応を強化**することを重視しつつ、親しまれる市場を目指し業務用仕入に加え**一般消費者へも対応**出来る施設化

コンセプト実現に向けたキーワード

1. 雨風をしのぎ品質管理ができる荷捌きスペースの確保

2. 冷蔵冷凍庫の強化による冷凍品、加工品のストックポイント及び量販への供給拠点化

3. 流通加工機能を活かした量販店の需要の取り込み

4. 用地の高度利用による販売力強化

5. コスト削減への取組（用地の高度利用やシェアリング）

6. 一般消費者需要を見越したバリアフリー化と安全・防犯面への考慮

施設整備の方向性

A) ウイング車に対応できる入荷施設の底
B) 低温卸売場の充実
C) 低温荷捌きの拡充（動線整理含）

D) 集荷力強化につながる冷蔵庫の整備（市場外の受け入れ）
E) 出荷力強化につながる冷蔵庫の整備（品質及び品目）

F) 出荷力向上・量販対応強化につながる流通加工施設の拡充
G) 用地の高度利用によるプロセスセンター・セントラルキッチン等需要取り込み

H) シェアによるコスト削減
I) 高度利用による整備に伴う負担増抑制

J) 量販・一般動線整理
K) 一般消費者受け入れ態勢

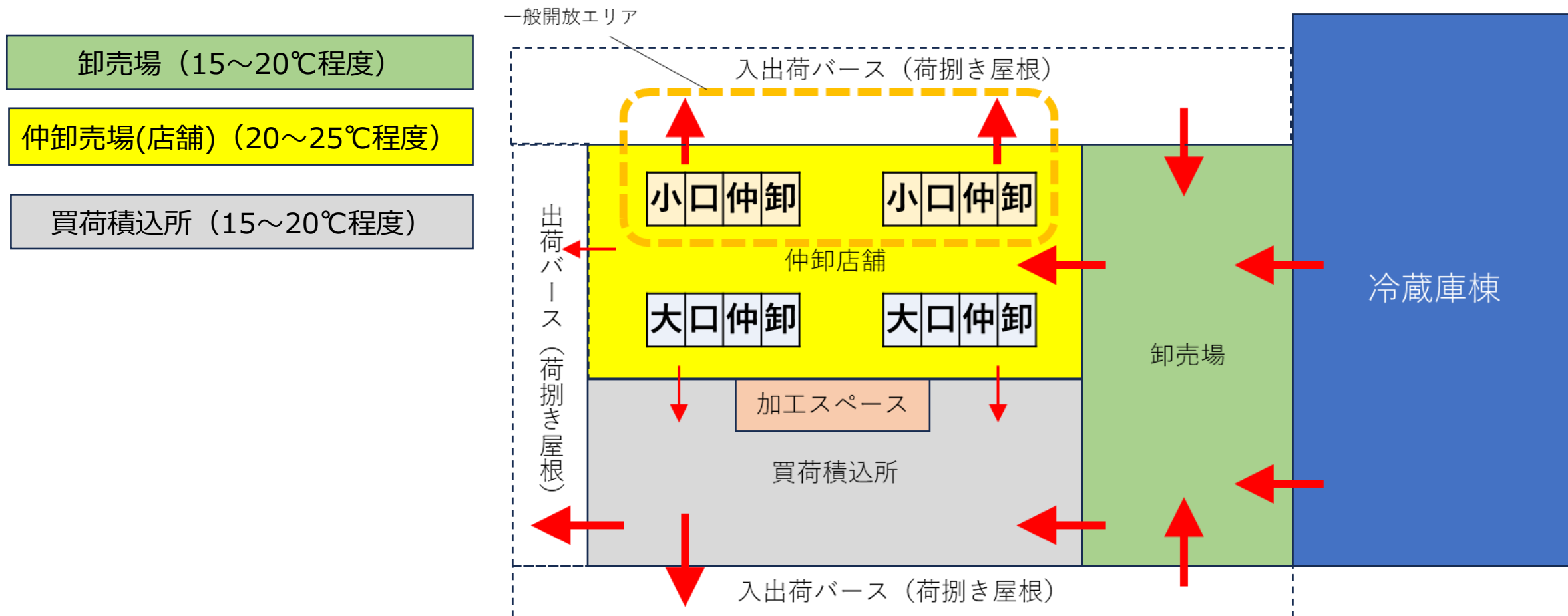
3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



■水産物部施設イメージ

注：あくまでも施設間の配置をイメージするもので、施設規模を表しているものではない

■大口仲卸と小口仲卸の動線を整理した上で一般開放を意識したパターン



3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



活性化に繋がる再整備

■ 物流の改善や品質管理等の機能強化

市場の活性化に向けて、現状のままの施設を再整備をするのではなく、**必要に応じた物流の改善や品質管理等の機能強化**を行う。

(3) 花き部 コンセプト

物流・流通構造の変化に対応した施設整備と**温度管理**と**多様な加工が行える**施設への転換による機能強化及び運用面も含めた**フレキシブルな施設化**

コンセプト実現に向けたキーワード

施設整備の方向性

1. 物流構造の変化に対応した集荷保管施設

A) ネットワークを活かした集荷を想定した施設
B) 卸業者の保管用冷蔵庫の強化

2. 流通構造変化に対応した物流の改善

C) 将来の需要を見越した加工・保冷施設の再編成

3. 労働環境・せり環境改善に向けた室温設定

B) 卸業者の保管用冷蔵庫の強化
D) 温度管理がされた閉鎖型施設
E) 保管や加工後の予冷等にも対応できる冷蔵庫の強化

4. 保管・保存環境の強化

C) 将来の需要を見越した加工・保冷施設の再編成
F) 仲卸の加工用スペースの確保
G) 取扱金額拡大に向けた加工業者の誘致

5. 加工環境の最適化

G) 取扱金額拡大に向けた加工業者の誘致

6. 用地の高度利用による販売力強化

7. タイムシェアリングと高度利用によるコスト縮減

H) シェアリングによる効率的な施設の活用
I) 高度利用による整備に伴う負担増抑制

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



■花き部施設イメージ

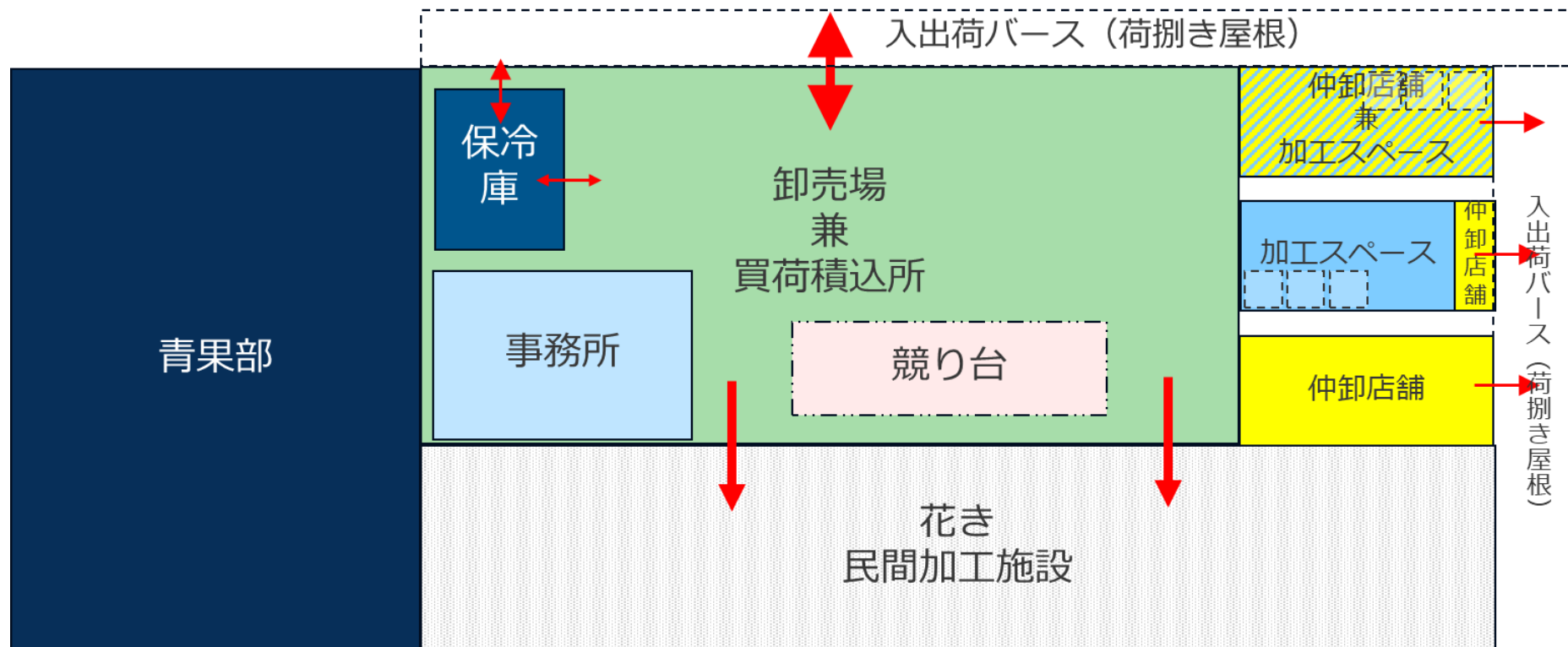
卸売場（20～25℃程度）

仲卸売場(店舗)（15～25℃程度）

加工スペース（15～20℃程度）

保冷库（5～15℃程度）

注：下記イメージはあくまでも施設間の配置をイメージするもので、施設規模を表しているものではない



3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



活性化に繋がる再整備

■消費者・市民に親しまれる市場化

一般消費者への販路拡大等の消費者・市民に親しまれる市場化を目指す。

■過年度調査でのアンケート結果◆各部門共通の主要事項「一般消費者への拡充」

(4) 関連・サービス店舗

■横浜南部市場の事例 関連棟のリニューアルオープンに合わせて、

- ・ 行政所有の建屋で組合が運営している食品棟に水産卸会社の関連会社が営業している飲食店が入場。新規事業者も入場。
- ・ エレベーターの設置やトイレの改修を実施。
- ・ 民間で運営しているランチ横浜南部市場では、ナショナルチェーンの回転寿司が入場。



横浜南部市場の配置図



水産卸会社の関連会社が営業している飲食店



改修済のトイレ

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



関連・サービス店舗のコンセプト

市場機能の充実のための業務に加え、一般消費者等にも開かれた業態化を目指す

コンセプトにおけるキーワード

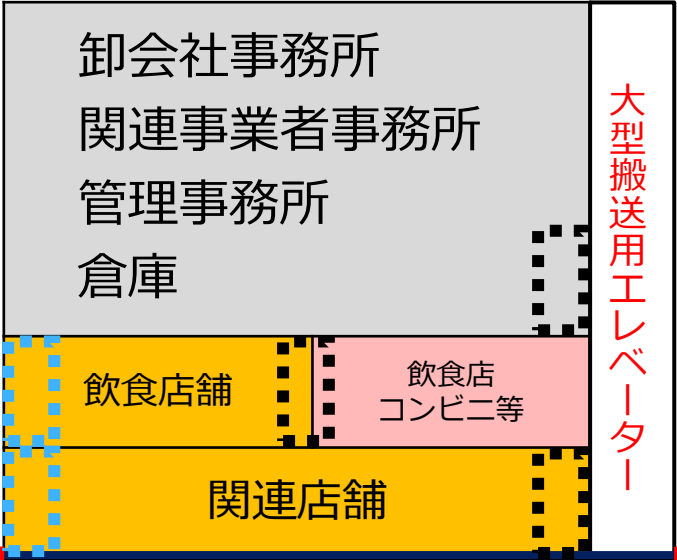
1. 業務用取引や一般消費者の買い回りを考慮したゾーニング
2. 物流動線の改善
3. 活性化促進のための新規事業者の入場
4. エレベーターの設置
5. わかりやすいサイン計画及びバリアフリー化
6. 棟内のトイレ整備

インバウンド客にも対応の多言語表示を検討

市場の活性化に向けて、現状のままの施設を再整備をするのではなく、必要に応じた物流の改善や品質管理等の機能強化を行う。また、一般消費者への販路拡大等の市民に親しまれる市場化を目指す。

そのために、機能の充実としてエレベーター設置やバリアフリー化、トイレ設置等を行い場内事業者・実需者等含む利用者両者にとって利便性の高い施設を目指していく。

関連・事務所棟構成のイメージ（案）



【凡例】

- 市場施設
- 市場施設
- 市場用地活用施設
- 荷捌エリア
- 新規事業者の入場区画
- トイレ

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み①

■市場規模の適正化

整備費・維持管理費の抑制につながる、市場施設を適正化を行う。

各部門の再整備後の建築面積は次のとおり

部門	現在の建築面積	整備済施設	再整備施設の建築面積	変化率	備考
青果部	12,630m ²	バナナ醗酵室 立体駐車場 1 階部分 = <u>3,559m²</u>	約6,800m ²	<u>82.0%※</u>	事務所は関連・サービス店舗の上層階 ※ (3,559 + 6,800) ÷ 12,630 = 82.0%
水産物部	9,977m ²		約7,500m ²	<u>75.2%</u>	事務所・保管スペースは関連・サービス店舗の上層階
花き部	1,640m ²		約1,900m ²	115.9%	
関連・サービス店舗	6,635m ²		約1,800m ²	<u>27.1%</u>	1 階店舗部分の面積 上層階に配置（作業施設，冷凍冷蔵施設，倉庫，事務所，サービス店舗）
冷蔵庫	1,959m ²		約4,750m ²	242.5%	冷蔵庫は昨今の需要の高まりから全部門が使える営業冷蔵庫の整備を目指す

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み①

■施設の「集約化・高度化・複合化」

現在の立地環境を活かした新たな収入源の確保（企業誘致等）に向けた用地・スペースの確保に向け、集約化・高度化・複合化を基本とする。

（２）高度化（市場機能の複層化について）

市場用地を有効活用して新たな収益を確保し市場再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増を抑制するため、市場機能の複層化が求められる

＜市場施設の複層化について（基本計画抜粋）＞ ■川崎市中央卸売市場北部市場の例

（２）市場施設の複層化について

今回の機能更新では、従来の市場敷地（168,587 m²）内において、必要な市場施設規模を確保した上で捻出した余剰地を活用し、新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、市民に親しまれる市場化の推進、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化等の実現を目指すことから、敷地の最大限の有効活用が求められます。

そのため、複層化を前提としてモデルケースを作成していますが、複層化を図る場合には、スロープ等により大型車・重機等が各階へ直接アクセスすることを可能としたり、大型垂直搬送機を活用するなど、作業効率の低下防止を図ります。

川崎北部市場においても、用地を最大限有効活用するため、当初の計画より複層化することを前提にモデルケースを設定

出典：川崎市「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」（R6.3）

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



■各部門の機能のうち，2階以上への配置が検討される機能は次のとおりです。

部門	機能
青果部門	卸事務所
水産部門	事務所，資材保管スペース
花き部門	※検討中
関連・サービス部門	事務所，サービス店舗，倉庫

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み①

■施設の「集約化・高度化・複合化」

現在の立地環境を活かした新たな収入源の確保（企業誘致等）に向けた用地・スペースの確保に向け、集約化・高度化・複合化を基本とする。

（3）複合化

■関連・事務所棟のイメージ

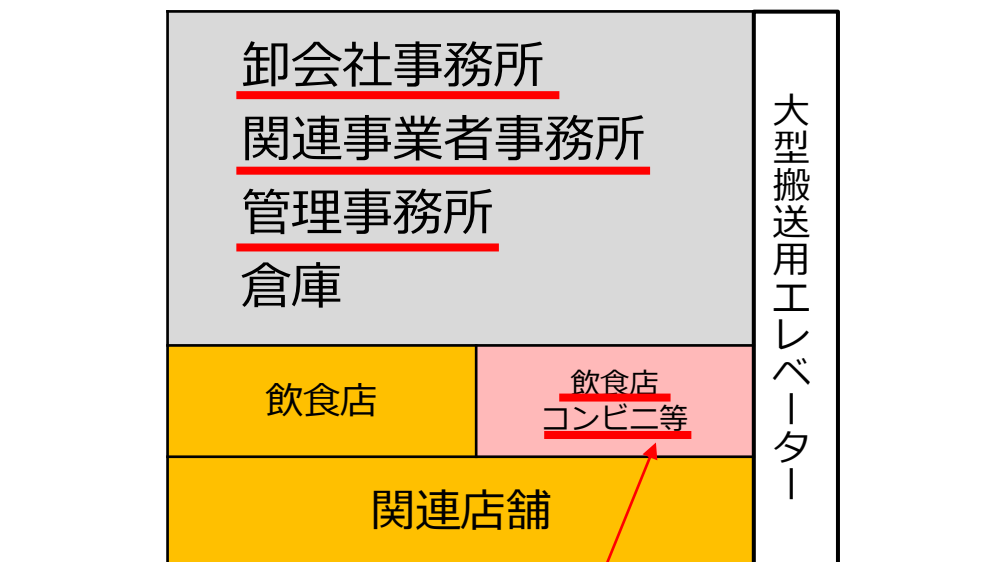
2階3階は事務所
卸売業者、仲卸業者、管理事務所、関連する事業者などの事務所が入居



1階部分は関連店舗

3階	事務所（青果卸売業者）、管理事務所 共用施設（階段、EV等）
2階	（水産卸売業者、青果組合・魚商組合・青果仲卸組合・水産仲卸組合等） 共用施設（階段、EV等）
1階	関連店舗、守衛室・宿直室、共用施設（階段、EV等）

■棟構成のイメージ（案）



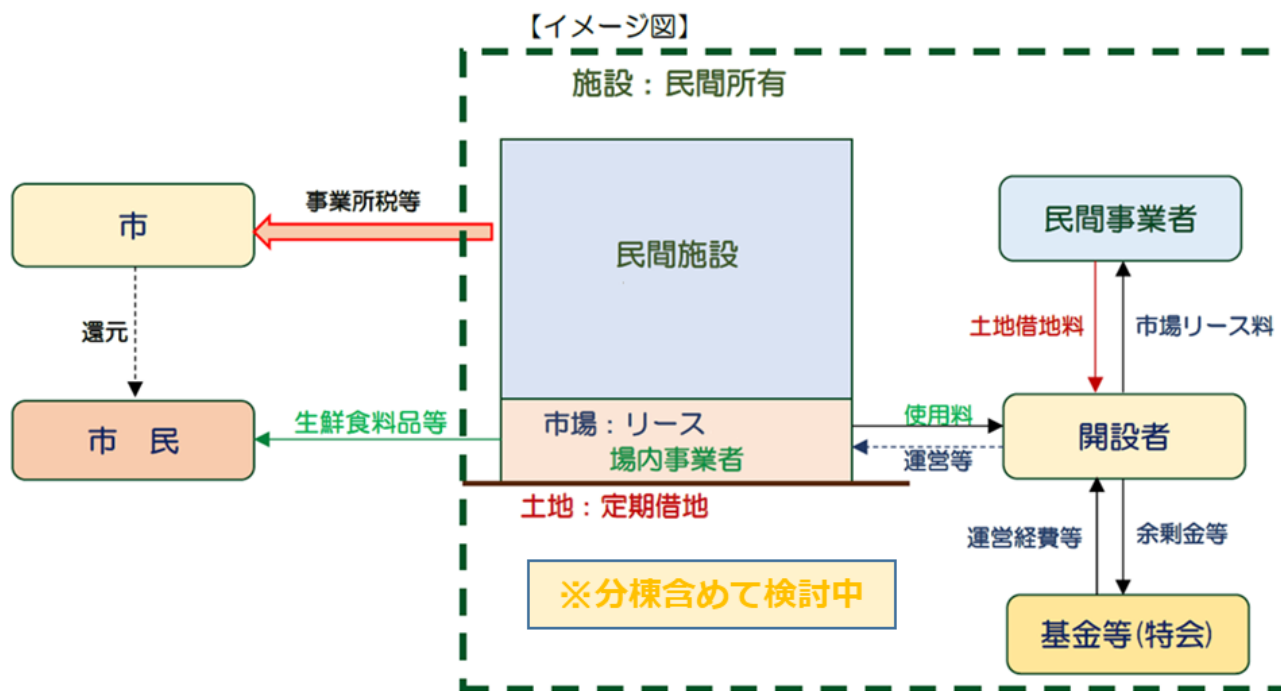
市民や従業員が日常利用できる施設等を想定

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



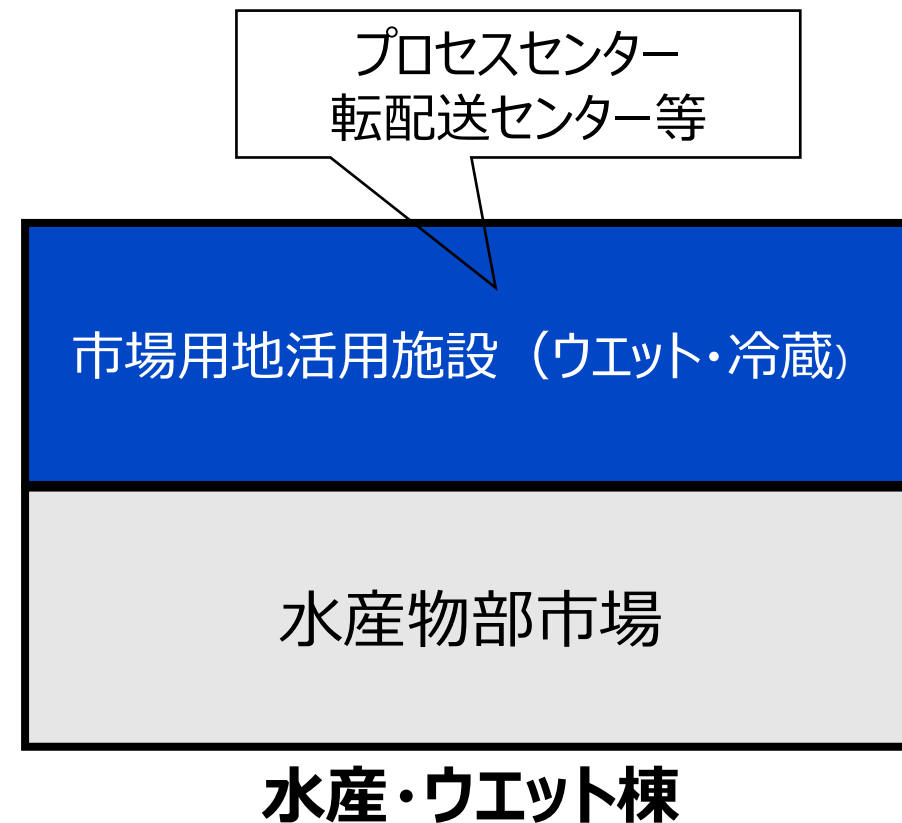
(3) 複合化

参考：尼崎市場の検討状況



※ 市場施設と民間施設の合築もあわせて検討中

■ 棟構成のイメージ（案）



また、青果部と市場用地活用施設の複合化も検討する

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針

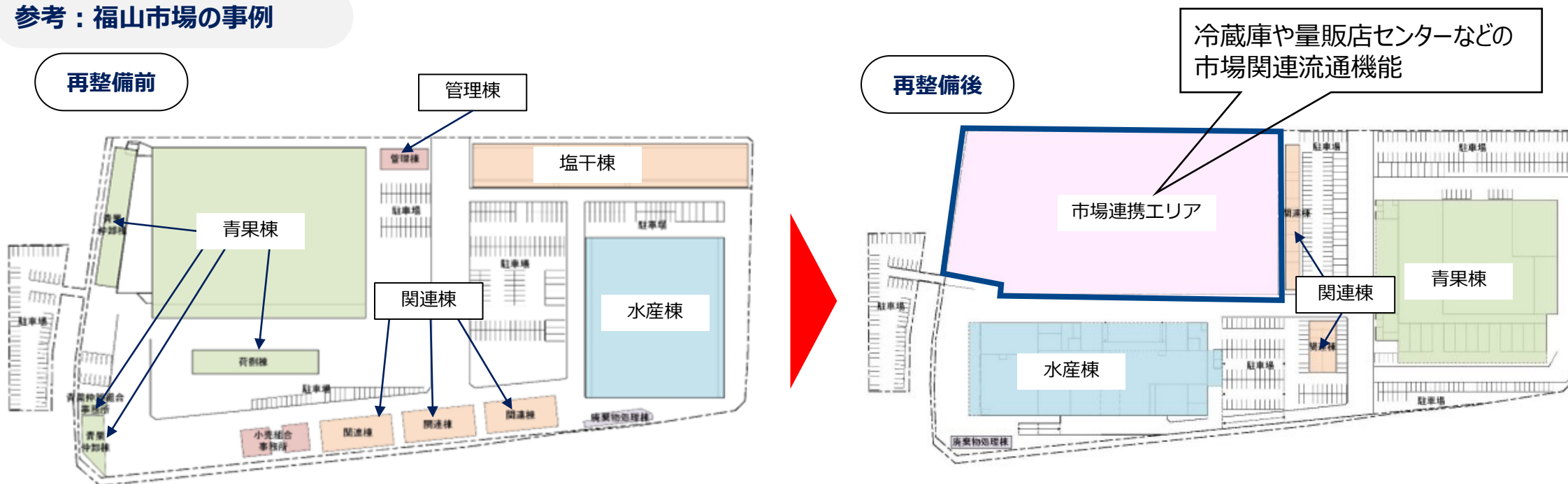


再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み②，防災機能の強化

- 市場用地・スペースの有効利用
- 災害時の支援物資の拠点としての機能強化
- 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討

集約化・高度化・複合化して創出された用地・スペースの有効活用を検討する。用地・スペースの活用方法は，土地代等の収入だけでなく，市場の活性化や税収・雇用，防災機能の強化などの視点から総合的に検討する。
また，事業手法については，民間事業者と連携する整備手法を検討する。

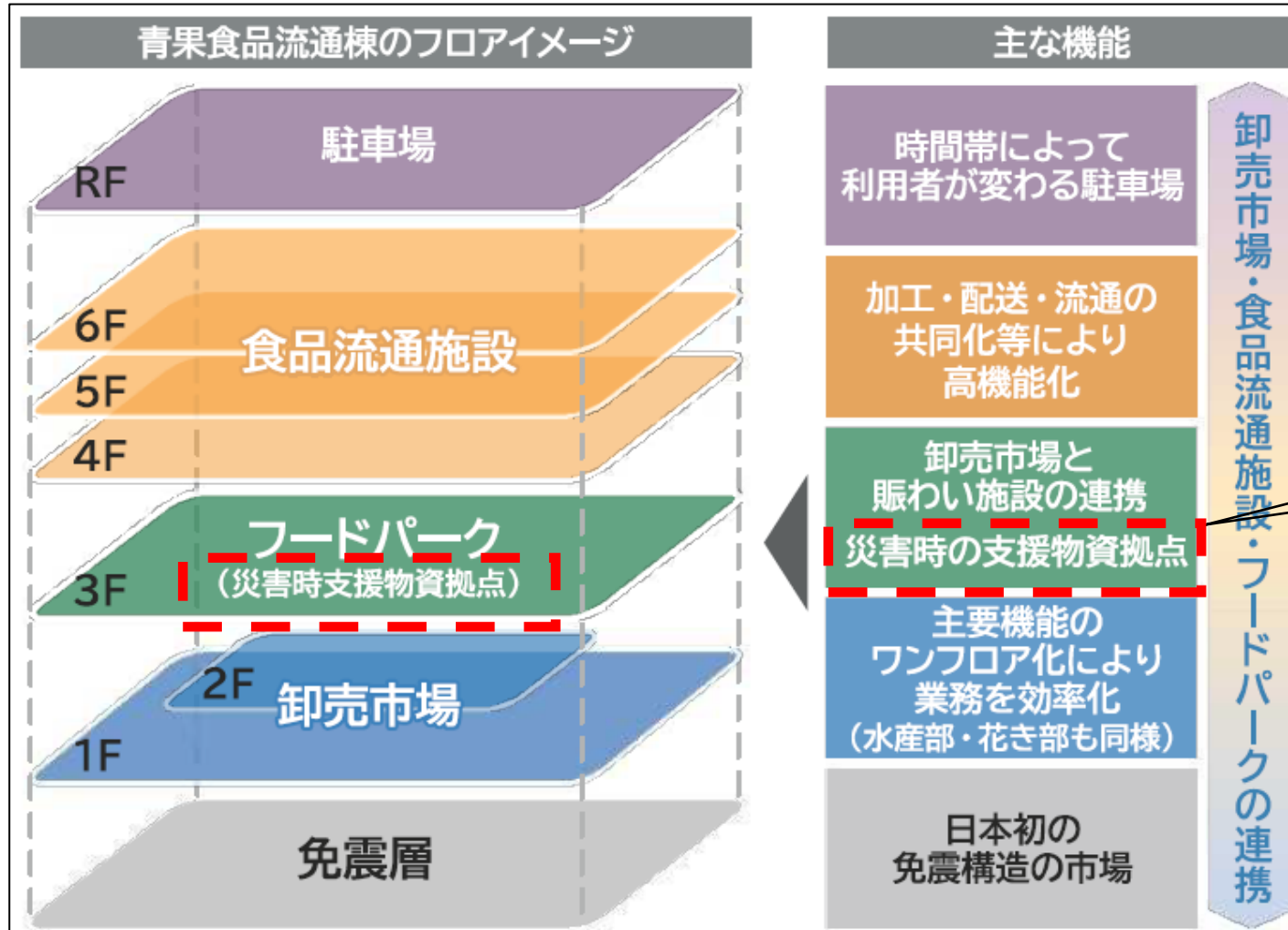
参考：福山市場の事例



3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



参考：川崎北部市場の事例



市場機能連携エリアでは、災害時に、一時的に支援物資拠点としての活用がなされる可能性を考慮し、市との災害時における連携協定の締結等を図るほか、支援物資拠点として必要なスペースの確保や施設・構造等についての配慮を行う

出典：
川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画 一部抜粋

出典：川崎市 報道発表資料（R7.5）

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制への取り組み②，防災機能の強化

■市場用地・スペースの有効利用

市場用地活用施設の用途について

- ・ 柏 I C に近く国道 16 号や県道 47 号に近接する交通利便性の高い立地特性を活かす機能
- ・ 卸売市場で取り扱う食品の流通加工・販売・保管など，市場内業者との取引・業務連携により，市場の機能強化・取扱量増加が図れる機能
- ・ 近年，研究所等の企業集積が進む柏の葉キャンパスエリアの立地特性を活かす地域の価値向上に繋がる機能
- ・ 開発整備事業者ヒアリング意見：食品加工場，配送センター，セントラルキッチン，飲食店，研究機関等の可能性あり，商業は競合店舗が多いため，なかなか難しいと感じている

検討の方向性

- ・ 食品の流通加工・配送センター，セントラルキッチンなどにより**市場の機能強化，取扱の発生拡大，業界の活性化**
- ・ 食品関連研究施設等の誘致による**地域の価値向上**
- ・ 卸売市場の特色を活かす市民が日常利用出来る**飲食サービス店舗数の拡大**

3.市場再整備及び用地活用基本計画の検討における基本方針



■ 災害時の支援物資の拠点としての機能強化

地域貢献（防災機能の強化等）について

- ・ 国道16号が緊急道路の一次指定道路となっている立地特性，フォークリフトが使用できる等市場特有の足のある広域物資拠点機能等を活かす機能
- ・ 災害時に支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる体制
- ・ 防災機能の強化に資する機能
- ・ 開発整備事業者等ヒアリング意見：災害時の物資集積，配送拠点，一時避難所の活用等，**防災機能の強化に関する意見が多数**



検討の方向性

- ・ 市場用地活用施設と**災害時における連携協定を締結**
- ・ **災害時の支援物資拠点として活用**
- ・ 市場の荷と支援物資の共同配送等の連携
- ・ 避難所，災害時の食支援
- ・ 防災倉庫としての区画提供

4. 次回の予定



■ 次回の予定について

施設配置の作成，事業手法の整理，整備スケジュールの作成

諮問

条例改正

検討における基本方針を基に，市場施設規模の算定・施設内動線の作成・市場用地活用の方角性を踏まえた上で，施設配置の作成，事業手法の整理，整備スケジュールの作成についてご審議いただき，諮問させていただきます。

また，卸売市場法の改正に伴う，柏市公設総合地方卸売市場業務条例の一部改正についてご審議いただく予定です。

★令和8年1月を予定していますので，改めて次回の日程調整のご協力をお願いします。

■ 次回以降の予定について

★令和8年3月予定

答申