

令和7年度第1回柏市公設総合地方卸売市場運営審議会 会議録

1 開催日時

令和7年8月29日（金）午前10時30分～午前11時30分

2 開催場所

柏市公設総合地方卸売市場管理事務所2階 会議室
（柏市若柴69番地の1）

3 出席者

（1）委員

野田会長，喜多副会長，矢野委員，荒井委員，塩澤委員，松本委員，
天野委員，村田委員，浅野委員，小林委員，染谷委員，大塚委員，
菅野委員，吉田委員，森脇委員，大平委員

（2）事務局

経済産業部：込山部長，公設市場：秦市場長，五十嵐主幹，渡部副主幹，
小谷副主幹，柳澤主事，松濤主事補

（3）委託業者

株式会社流通研究所：片瀬主任研究員，芦田副主任研究員

4 欠席者

矢口委員

5 傍聴

（1）傍聴者

5名

（2）傍聴の状況

傍聴要領に反する行為は見受けられなかった。

6 議題

柏市公設市場の再整備及び市場用地活用について（検討状況の報告）

7 議事（要旨）

議題について，事務局からの説明後に質疑応答を行った。

8 主な質疑内容

柏市公設市場の再整備及び市場用地活用について（検討状況の報告）

（大平委員）

加えるべき視点として、ファイナンス面からのアプローチも必要であると思慮するが、投資型の事業だと利回りが重要になってくる。運用回収期間が長くなれば、収益が高くなる。法定耐用年数は鉄骨鉄筋造であれば 47 年、通常であれば算定上、算定期間は 50 年、当該期間の収益状況を見据え、市債での対応、金利負担、収益動向によっては期間中の繰り上げ返済など検討が必要であると考えます。一般的には 5%程度が適正な利回りかと思うが、今般のケースではそれを下回ると思われる。2 ないし 3%での利回りでの 50 年先を見据えたファイナンスの検討が必要なのではないか。P. 17 の市場の再整備については、営業面積が縮小すれば、公平性の観点から金融機関ではシェア割りにて対応しているが、総論賛成・各論反対の意見になりがちであり、各部門や地権者との合意形成が難しく、時間を要するのではないかと思慮するが、その辺りは如何か？

（事務局）

期間については、耐用年数も鑑みながら検討するところである。市場の収入は使用料のみでこれまで来たが、用地を有効活用し生まれてくる収益も活用しながらと考えており、現在資金計画を検討しているところである。市場として使いつつ、他の用途にも活用できるようしっかりとした構造の建物を作る方向で検討している。繰り上げ返済については市の財政全体の観点での検討が必要である。各部門の面積に関する合意形成については、各部門ワーキンググループにおいて、各施設の面積を示し合意をもらいながら丁寧に進めているので、問題ないと認識している。

前年度の終わりに、全体での検討会も実施している。その際に各部門の面積も示し反対はなく進めているところである。

（松本委員）

他市場において、駐車場の動線が悪く、急いでいる輸送トラックが一般車と混じり難儀している状況がある。当市場では動線の区分けの検討をお願いしたい。

（事務局）

各部門の面積検討の次のステップとして次回は施設配置をお示しする。その際に、一般利用者と業者の動線区分けを検討するとともに、一般の利用が集中すると考えられる関連棟を門付近に配置するなど、施設配置の工夫によっても動線整理を行いたいと考えている。

（野田会長）

市場見学の受け入れ等に関連して、近隣に開かれた市場を目指すべきと考えている中で、各部門で何を見せたいかをイメージしながら、施設配置を検討いただけたらと思う。市民に対して良い見せ方ができると思う。

(矢野委員)

現状の動線課題解消につなげる視点で検討されていて良いと考える。これまでに以上にコールドチェーンの強化が重要と考える。転配送スペースとはどういった意味か、流通加工についても様々なレベル感があり、どのレベル感か。加工について青果を例としてあげると、現状のような青果を 1/2 カットにするなどの作業スペースを単純に設けるだけでは不十分であり、どこまで検討しているか。また、災害時の物資拠点とは具体的に何をイメージしているか、物資の積み替えについては1階でやらざるを得ない。備蓄についても停電の影響で3階など上階に置くと災害時に使えない課題があるため、拠点の具体のイメージをお知らせいただきたい。

(事務局)

転配送スペースについては P. 10 記載のとおり青果では市場の中、水産棟では2階へ配置を検討しており、2024 年問題をうけて個別の市場に荷物が届かなくなってきたなか、現在も各市場に転送するような機能を担っている。水産は豊洲に直で行かずに柏で一度降ろし、都内に向かっているものもある。そういった機能を今後より一層強化していこうと考えているところである。加工について、現状は単純なカット程度にとどまっているが、今後はカット野菜等までの加工を検討している。水産も加工できる工場等の誘致事例も他ではあり、それらも検討していきたいと考えている。防災に関しては、防災部局とも意見交換をしていて災害時に、地域に物資が集中する場合の受け入れ場所としての期待に応えたい、加えて備蓄も求められている。自家発電や太陽光発電等の導入を検討し、広い駐車場があるという市場の特性を活かし、車で避難される方の受け入れも可能なように検討している。また、トイレが屋外に設置されているという利点も活用できると考えている。以上のような防災機能をイメージしている。

(矢野委員)

防災に関しては、基本的に受け入れスペースは1階に設けるべきである、被災時、市場機能はすぐには全復旧しないので防災の観点では関連する機能を1階にすべきである。転配送に関しては、大田市場の場合であると積み替えだけに使われていて収益面では貢献せず、交通量だけがどんどん増加するのみで課題となっており、検討が必要と考える。

(事務局)

転配送は難しい面があると認識していて、現在は卸売業者の事業の範疇で行わ

れている認識なので収益面での貢献はあると考えている。また、豊洲のように転配送センターを運送会社が借りて賃料を支払ってもらいながら、ということであれば、収益面でも安定に貢献するものと認識している。

(矢野委員)

市場業者が絡む形の転配送とそうでない転配送を分離することの検討が必要と思われる。

(野田会長)

P. 18 の複合化に向けた検討について、ナショナルチェーン店舗の誘致を否定するものでないが、市としてのビジョンを持って導入業者を選定すべきと考える。付随して P. 25 で、研究機関の可能性に言及があるが、現状の検討状況いかがか。

(事務局)

ビジョンについて、取扱量増加につながることで、市民理解を得ることが重要と考えている。市民が楽しんでもらえる、市場ならではの食を楽しんでいただけるよう、仲卸業者が手掛ける飲食店の出店などを検討しているところである。研究機関については、食品の流通に関する施設、IT化や自動化等の高度化の検討につながるような施設などについて意見交換している。柏の葉キャンパスエリアの特性を活かしロボティクス研究などの既存機関との連携なども模索の余地があると考えている。

(野田会長)

ラボ的なものよりも、ロボティクスや AI 関連との連携が良いのではないかと考える。もう 1 点、災害時には柏市内だけでなく近隣の自治体も活用されるはずで、近隣の自治体との連携や協定などが生まれると、市場の運営自体にもメリットがあると思うので、将来的に検討してほしい。

(事務局)

国道 16 号は緊急輸送道路に位置付けられており被災時優先的に復旧・動線確保される道路である。その道路に面している市場ということもあり、千葉県等とも連携しながら検討していきたい。

(野田会長)

引き続き事務局の皆様検討を宜しくをお願いしたい。

9 次回開催予定

令和 8 年 1 月