



柏市公設総合地方卸売市場再整備及び用地活用基本計画 概要版

令和8年3月

柏市経済産業部 公設市場

1. 基本計画の趣旨



■ 市民生活で重要な役割を果たしている公設市場

柏市場は市民への生鮮品の安定供給や、生産者支援、学校給食への納品、現在は約750人の雇用の受け皿となるなど、**市民生活において重要な役割を担っている**

面積・用途	82,519㎡ / 準工業地域
部門	青果部, 水産物部, 花き部, 関連事業者
事業者数	81事業者
労働者数	750名※うち柏市民380名(令和7年7月1日時点)

- ・老朽化
- ・機能・規模面で時代の変化に対応していない
- ・市民に親しまれる市場への期待の高まり

柏市場を
取り巻く
環境



- ・立地優位性（アクセス・労働力確保）
- ・連携企業誘致による市場活性化が必要な状況
- ・企業誘致による税収・雇用増への期待
- ・用地有効活用による再整備負担抑制必要性
- ・市場用地活用による防災力強化等都市課題の解決の必要性

時代にあった規模・機能での再整備による活性化の必要性

市場用地有効活用検討の必要性

推進するための再整備・用地活用基本計画

1.基本計画の趣旨



■立地環境の優位性

本市場の立地環境の優位性として、柏ICに至近で北関東・東北地方や各空港などの**アクセス性に優れている**ことから民間事業者の事業用地としても魅力的な環境にあり、**駅から徒歩圏内**でバスも複数路線あるなど、市内でも人口の増加が今後期待されている立地であり、**労働力が確保しやすい環境**にある。

＜柏市場の立地＞



＜場内事業者、開発事業者、市場の活性化に繋がる企業へのヒアリング結果＞

■場内事業者

- 産地（東北、北関東、常磐エリア）からの荷を集荷するに適した立地である。
- 出荷（納品）先となる量販店等が多くあり、出荷（納品）先へのアクセスが良い。

■開発事業者

- 柏ICより南で、呼塚交差点より北のエリアは事業用地として高いニーズがある。
- 国道への直接の出入り口がなく、搬入出路として道路付けが良い。
- 成田空港・茨城空港への交通の便が良いので、輸出拠点化としての伸びしろを感じている。

■市場の活性化に繋がる企業ヒアリング

- 冷蔵庫を建てるにあたり非常に優位性があり1～2位を争う立地。（冷蔵庫会社）
- 加工等の担い手が集めやすい柏市場の立地は非常に魅力的である。（花き加工会社）
- 柏市場近隣に店舗があり、仕入（市場）に近いところでのセントラルキッチンを整備することに意欲がある。（飲食チェーン店）

2.基本方針



■市場再整備及び市場用地活用基本計画の基本方針

開設主体

- 柏市が開設者として「公設公営」を維持

整備範囲

- 全体整備を基本（青果一部と花きは現行施設活用）
物流改善等市場機能の改善・強化を効果的に図る

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

立地場所

- 現地建替えを基本
柏市場の現立地はアクセス性が良く、立地環境を活かした活性化や新たな収入源の確保が可能で、現地周辺には市場関係者の事業所等が集積しているため

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加

- 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
- 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討

都市課題の解決

- 災害時の支援物資の拠点としての機能強化

3.再整備のコンセプト・必要機能

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加

■ 青果部

■ 物流の改善や品質管理等の機能強化 *ぐくもつなぐ。*

■ 施設の「集約化・高度化・複合化」

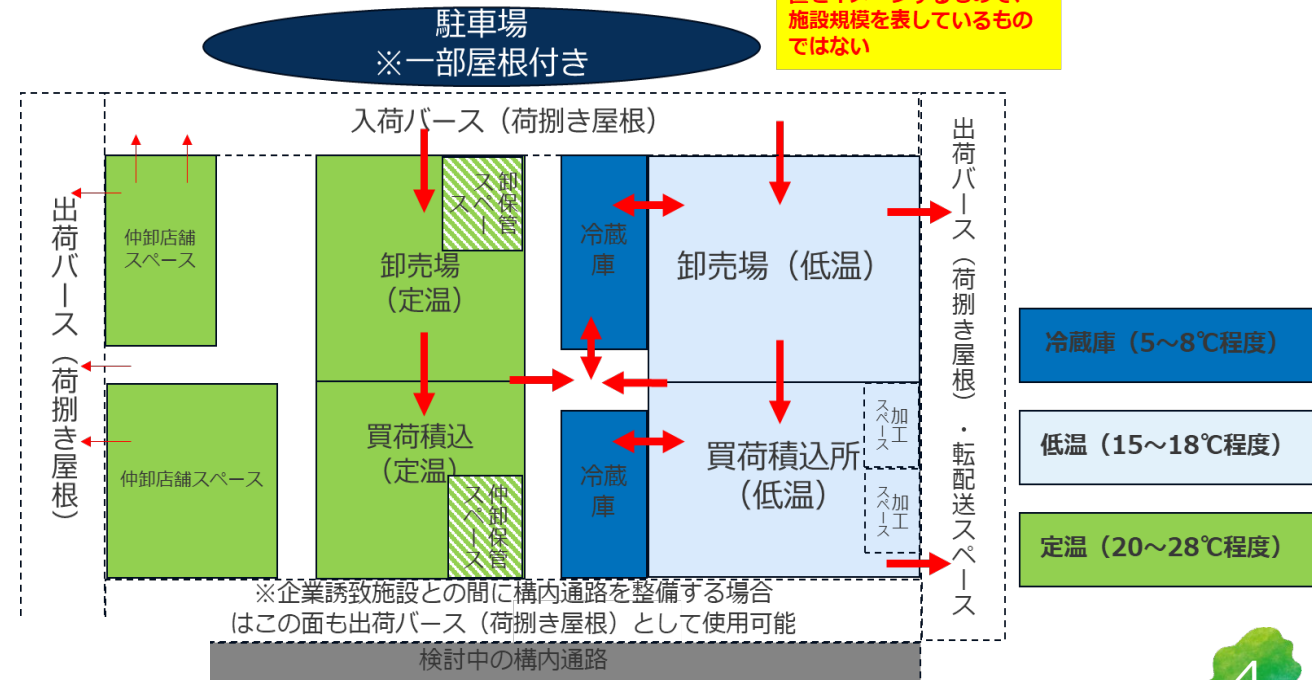
立地条件を生かし，物流のストックポイントとして東葛・千葉・北関東・東北産農産物の**集荷機能向上**と，労働力の集積を生かし**流通加工機能**を備えた拠点化

■ 青果部施設イメージ

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

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
- 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
- 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市と場内事業者の負担増抑制



3.再整備のコンセプト・必要機能

活性化に繋がる再整備

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加

■水産物部

- 物流の改善や品質管理等の機能強化
- 施設の「集約化・高度化・複合化」

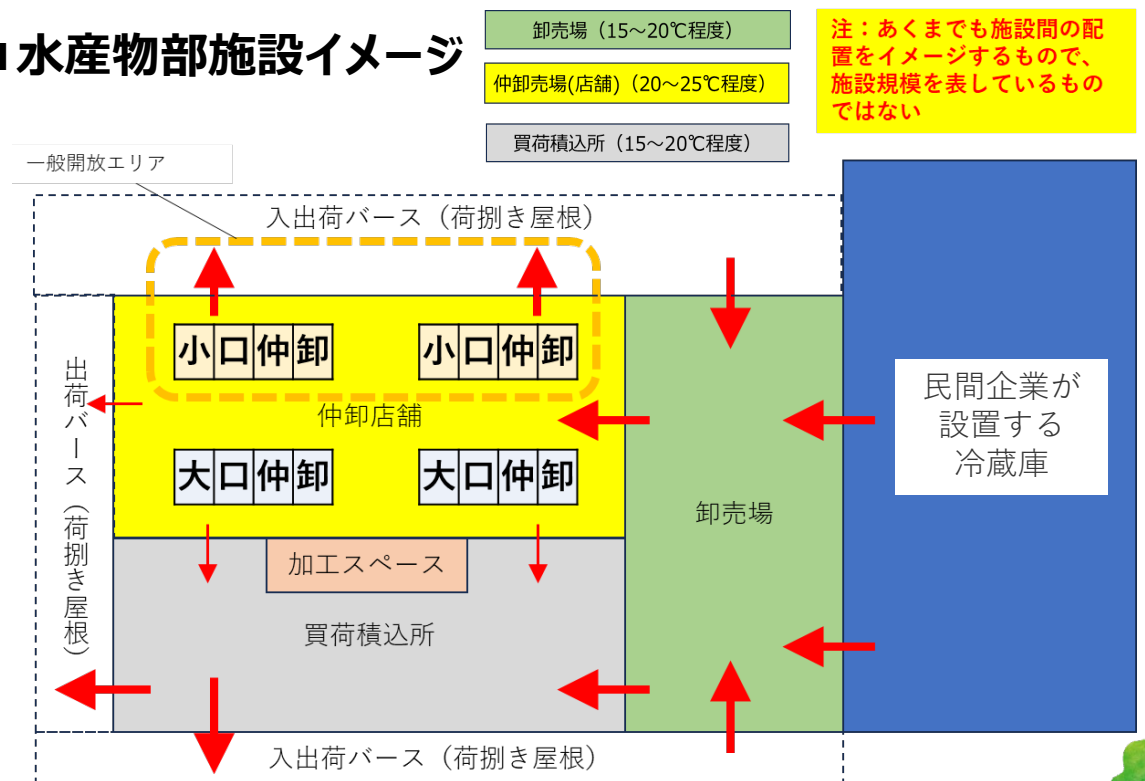
つづくも
つなぐ。

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

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及び輸出事業の展開
- H) シェアによるコスト削減
- I) 用地の高度利用による整備に伴う市と場内事業者の負担増抑制
- J) 量販・一般動線整理
- K) 一般消費者受け入れ態勢

■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

※ 水産棟 2 階や民間企業が設置する冷蔵庫にセントラルキッチン等の誘致を図っていく

4. 活性化に繋がる再整備

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加

■ 関連・サービス店舗

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, エレベーターの設置
- 3. 活性化促進のための新規事業者の入場
- 4. わかりやすいサイン計画及びバリアフリー化, 棟内のトイレ整備

■ 市場の特徴を活かした広場機能等の検討

柏市場への市民の来訪機会創出による市場活性化を図り地域価値向上のためのフード・フラワー広場機能を検討する



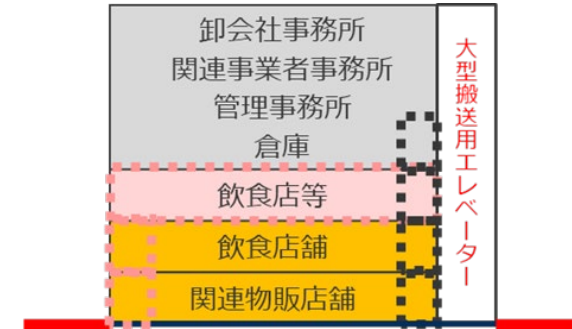
■ 横浜南部市場

販促イベント実施可能な広場とレンタルキッチン機能を持ち合わせたレンタルスペースを整備

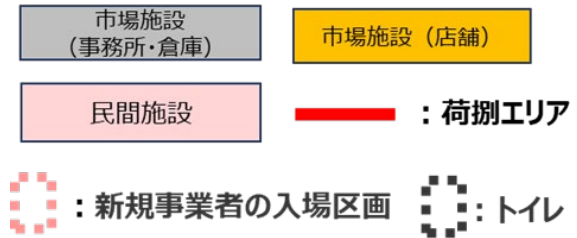
【出典】(左) NANBU BASE インスタグラム2021.5.1
(右) NANBU BASE ホームページ

- 消費者・市民に親しまれる市場化
- 施設の「集約化・高度化・複合化」

<関連・事務所棟の複層利用のイメージ>



【凡例】



5. 市場施設の規模・配置

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税金・雇用増加



部門	現在の建築面積①	将来必要な延床面積	再整備施設の建築面積(1階面積)②	整備済施設の建築面積③	現在の施設規模との建築面積比較(変化率) (②+③)/①	備考
青果部*	約12,630㎡	約11,600㎡	約6,800㎡	旧バナナ発酵室 立体駐車場1階部分* =約3,560㎡	約82%	事務所約1,260㎡分は関連・事務所棟の上層階に整備予定
水産物部	約9,980㎡	約8,800㎡	約7,500㎡	—	約76%	事務所、保管スペースの約1,280㎡分は関連・事務所棟の上層階に整備予定
関連・サービス店舗	約6,640㎡	約6,100㎡	約1,800㎡	—	約27%	倉庫、事務所、サービス店舗などは上階に整備予定
計	約29,250㎡	約26,500㎡	約16,100㎡	約3,560㎡	約67%	

※バナナ発酵室及び立体駐車場1階部分は、場内事業者の自主整備による利用環境整備が進んでいるため現状の機能配分を原則とし、新青果棟の機能配分はその分を考慮したものとする

項目	ポイント
安全	●耐震問題の対応状況を踏まえ水産棟・関連棟・管理棟を優先整備する ●水産棟・関連棟・管理棟優先
コスト・スピード	●仮設置費用削減からウエット関連施設は仮移転しない ●建築基準法の制限を踏まえ企業誘致施設は現青果棟側に整備する ●ドライ関連の施設を仮移転 ●企業誘致施設は現青果棟側
使用実態	●水産棟・民間冷蔵庫は結びつきが強い ●水産棟・民間冷蔵庫は近接
活性化	●関連棟の一般消費者にも開かれた業態化 ●市民の来訪機会増加による市場活性化と地域価値向上 ●関連棟は門付近 ●広場機能の検討

■ 市場規模の適正化

施設規模のポイント

農林水産省の算定基準や場内事業者アンケートを基に、ワーキンググループで整理した各部門の施設規模は左表のとおりで、**土地を高度利用**することで**建築面積（1階部分の面積）をコンパクト化**し、**効率の良い土地利用**となるよう配慮して設定した。

ローリング工事・施設配置検討のポイント

施設配置の検討において、**安全性やコスト・スピード感**などを考慮し、一部場外の未利用地活用しながらの、ローリング工事を検討している。**動線整理や施設配置を工夫**するような計画とし、今後も開発事業者の意見を踏まえながら検討を進めていく。

6.市場用地活用

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加



■企業誘致

立地優位性を活かし市場活性化や税収・雇用増につながるセントラルキッチン、食品加工・包装施設、食関連研究開発拠点等の誘致に取り組む

- 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

つづいてもつなぐ。

柏市の計画等

柏市都市計画マスタープラン

- ・市場用地を活用して市場機能と連携した企業等を誘致
- ・柏の葉キャンパス駅周辺：先端産業の誘致

柏市産業振興戦略ビジョン

- ・市場の再整備で創出されたスペースを有効活用し市場に関連する企業誘致

柏市企業立地促進事業補助金対象施設

- ・研究所その他の事業所
(ライフサイエンス・バイオ・健康・医療・食品関連産業)

進出意欲のある企業へのヒアリング

青果流通・花き加工会社

- ・加工等の担い手が集めやすい柏市場の立地は非常に魅力的

量販店へのセンター納品を主とした運送業者

- ・加工できるスペースを準備することがとても重要であり、柏市場は非常に立地の良い場所

飲食チェーン店

- ・柏市場からアクセスの良い場所に多数店舗があり、仕入（市場）に近いところでのセントラルキッチンを整備することに意欲

企業誘致スペース（冷蔵庫・企業誘致施設）

部門	延床面積
民間冷蔵庫	約19,000㎡
企業誘致施設	約42,800㎡ ～約46,400㎡
計	約61,800㎡ ～約65,400㎡

想定される企業誘致

セントラルキッチン、食品加工・包装施設、量販店向け配送センター、食関連研究開発拠点、エネルギー関連企業等

開発整備事業者等ヒアリングでもセントラルキッチン、食品加工センター、物流施設、食品関連の研究開発機能等市場と相乗効果のある様々な企業誘致の可能性があるとコメントがあった

6.市場用地活用



■都市課題の解決 ～地域の防災機能強化～

再整備・用地活用により災害時に食・配送面の強みを活かし市内全域への支援物資拠点等として防災機能を強化できる体制を構築する

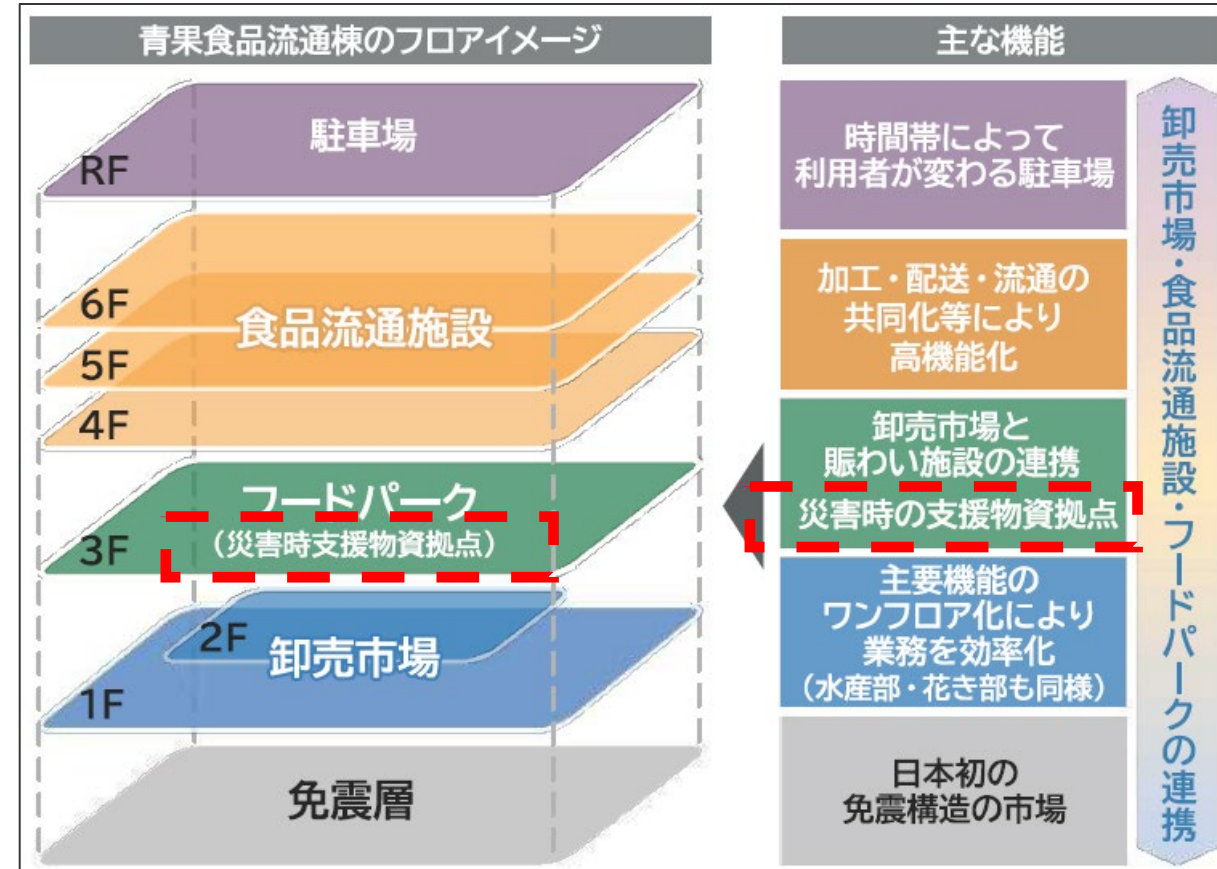
- ・場内事業者と災害協定締結へ向けて協議中
- ・開発整備事業者等ヒアリング意見（地域貢献）
災害時の物資集積，配送拠点，一時避難所の活用等，
防災機能の強化に関する意見が多数

検討の方向性

- ・場内事業者・進出企業と災害時協定を締結
避難所への物資（特に食料）提供・配送における協力を検討
- ・開発事業者と災害時協定を締結
防災倉庫として区画提供等の協力を検討
- ・市場の荷と支援物資の共同配送等，機能面における連携を図るなど，市場全体で災害時の支援物資の拠点としての機能を発揮できる体制

■災害時の支援物資の拠点としての機能強化

<参考：川崎北部市場の事例>



出典：川崎市 報道発表資料（R7.5）一部加筆

7. 事業手法


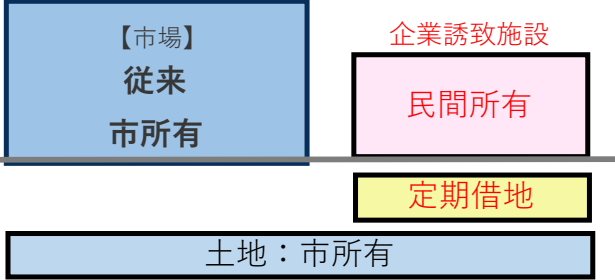

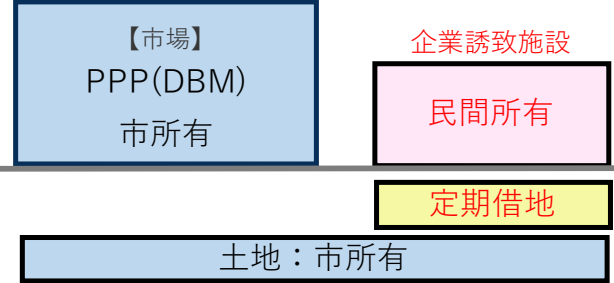

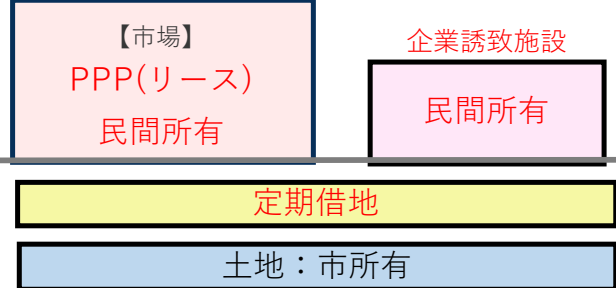
再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加



■ 整備パターン（事業スキーム）

■ 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討 ■ 施設・用地・スペースの有効利用

整備費の抑制や民間のノウハウの活用を図るため、設計・施工・維持管理を分離・個別発注する従来方式に加え、**開発事業者と連携した整備手法**である公共が資金調達し民間に一括発注、完成後に市に所有権移転するDBM方式、民間事業者が市場施設を所有し市に賃貸するリース方式の3つのパターンで検討する。

パターン1 市場(従来方式) + 企業誘致施設(定期借地)	パターン2 市場(DBM【Design Build Maintenance】方式) + 企業誘致施設(定期借地)	パターン3 市場(リース方式) + 企業誘致施設(定期借地)
<p> 市が設計・施工・維持管理を個別発注</p> 	<p> 市が民間に設計・施工・維持管理を一括発注</p> 	<p> 民間が設計・施工・維持管理を一括発注した建物を市が賃貸</p> 
<p>【整備】市場建物は市が個別発注を行い整備。企業誘致施設は有効活用地を事業用定期借地で民間に貸し付け、民間が整備</p> <p>【所有】市場建物は市、企業誘致施設は民間</p> <p>【維持管理】市場建物は個別委託で市が行う。企業誘致施設は民間が行う</p> <p>【運営】市場建物は市、企業誘致施設は民間が運営</p>	<p>【整備】市場建物、企業誘致施設ともに市が民間に設計・施工・維持管理を一括発注し、整備を行う。企業誘致施設は有効活用地を事業用定期借地で民間に貸し付け</p> <p>【所有】市場建物は市、企業誘致施設は民間</p> <p>【維持管理】市場建物、企業誘致施設ともに整備と一括で民間が行う</p> <p>【運営】市場建物は市、企業誘致施設は民間が運営</p>	<p>【整備】市場建物、企業誘致施設ともに民間に事業用定期借地を貸付し、民間が一括発注により整備</p> <p>【所有】市場建物、企業誘致施設ともに民間、市場建物は市が賃貸</p> <p>【維持管理】市場建物、企業誘致施設ともに整備と一括で民間が行う</p> <p>【運営】市場建物は市、企業誘致施設は民間が運営</p>

7. 事業手法

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加



■ 整備パターン（事業スキーム）

事業費及び市の金利負担の抑制が図られ且つ場内事業者の負担削減効果（再整備後の使用料）や事業スケジュールの早期化の観点から **DBM方式** に優位性がある。

このことから、**DBM方式**を事業スキームとして採用し、今後より詳細な事業費や施設使用料の条件の設定、試算を進めていくこととする。

- 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討
- 施設・用地・スペースの有効利用

	パターン1	パターン2	パターン3
市場施設	従来方式	DBM方式	リース方式
企業誘致施設	定期借地	定期借地	定期借地
工事費	× 従来通り	◎ 従来方式より10～15%減	◎ 従来方式より10～15%減
金利負担	○ 民間金利より負担が少ない	○ 民間金利より負担が少ない	× 市債金利より負担が大きい
市場関係者の負担削減効果 （再整備後の使用料）	○ 使用料の増加の懸念	◎ 使用料が最も低い	△ 使用料の大幅増加の懸念
民間のノウハウの活用	× ノウハウが活用されない	○ 性能発注による活用	◎ 用地も含めた活用
契約手続き（事業スキーム）の煩雑さ	◎ 従来通り	○ 従来方式＋基本協定書	△ 借地借家法への考慮が煩雑
事業スケジュールの早期化	× 都度事業者選定・契約が必要	○ 一括発注により早期に対応	○ 一括発注により早期に対応
リスク分担の明確さ	○ 建物所有者と建物利用者が一致	○ 建物所有者と建物利用者が一致	× 建物所有者と建物利用者が異なる
総合評価	△	◎	○

8. 概算事業費・経済波及効果

再整備に伴う柏市・場内事業者双方の負担増抑制及び企業誘致に伴う税収・雇用増加



■ 概算事業費

PPP(DBM)方式を前提に施設の法定耐用年数を踏まえ38年間で支出・収入を検討する。

支出は、この期間の施設整備費と維持管理運営費が想定される。収入は、総務省で基準が定められている一般会計からの繰入金（特別交付税措置有）に加え、新たに市場用地を有効活用した企業誘致により土地貸付料が見込まれる。支出からこれらの収入を除いた額を市場関係者から徴収する使用料収入で賄うため、現状より増額となる見込みを基本計画のワーキンググループで場内事業者の説明した。

概算事業費は他市場の整備実績を参考に、物価変動に伴う時点補正・地点補正を行い積算し、現時点の整備費相当額は、約180～190億円（利子相当額・維持管理相当額を含めた38年間の概算事業費は約350～370億円）となっている。

現時点での想定であり、今後の物価上昇率や社会情勢によって変動する点に留意が必要である。

- 開発事業者と連携した整備手法（PPP/PFI）の検討
- 施設・用地・スペースの有効利用

■ 概算事業費（基本計画時点）

歳出	単位：億円
整備費相当額	約180～190
利子相当額	約80～90
維持管理費相当額（修繕費、損害保険料、管理事務費）	約90
合計	約350～370

■ 概算事業費の負担内訳（基本計画時点）

歳入	割合
使用料	53～58%程度
土地貸付料	3%程度
一般会計繰入金（総務省通知 繰出基準内）※	39～44%程度

※一般会計繰入金のうち55～60%程度は特別交付税の算定対象となる(R8.3時点)

* 事業期間38年 * 交付金を活用して市及び場内事業者の負担抑制を図っていく

■ 経済波及効果

市場再整備に伴い市場用地を有効活用し、新たに産業を誘致することを前提に、整備する企業誘致施設規模・整備単価から固定資産税・都市計画税収入効果を試算した結果、年間2.8億円増となった。また、民間物流施設実績及び民間統計調査から雇用者数を試算した結果、市内雇用者数は約1,700～2,500人の増加となった（令和8年1月時点）



税金

固定資産税・都市計画税収入 **年2.8億円増**



市内雇用者数 **約1,700～2,500人増**

・市外からの雇用者数も含めると全体では約3,400～5,000人増加

項目	概要	数値
税収	企業誘致施設の整備に伴って増加する市の固定資産税・都市計画税収入	2.8億円
	上記のうち固定資産税	2.3億円
	上記のうち都市計画税	0.5億円
雇用	地域内（柏市民）の雇用者数	約1,700～2,500人

9. 今後のスケジュール・取組課題



■今後のスケジュール

令和8年度より、事業協力者を募集・選定して協議を行いながら要求水準書を作成し、並行して土壌分析やアスベスト調査等の追加現況調査を行いながら、2年かけて事業者選定のための公募資料等の作成を実施する。

その後、令和10年度に市場施設の設計・施工・維持管理業務と余剰地開発を行う事業者を公募（一括での性能発注を予定）して、10年程度を掛けながら整備を実施していく予定である。

＜今後の再整備の想定スケジュール＞

項目	2026	2027	2028	…
	R8	R9	R10	…
発注仕様書・追加調査				
事業協力者との協議				
開発・整備事業公募・決定 設計・調整・工事				

工事期間約10年の期間の中で順次完成（予定）

■今後の取組課題

具体的な今後の検討課題については以下に示すとおりであり、今後も市場関係者とも意見交換を進めながら、基本計画を基に再整備事業の内容を精査していく。また、市場への安全なアクセスの確保や渋滞対策等についての交通対策の検討を行っていく。

主な検討事項	具体的な検討課題
使用料負担増の軽減	<ul style="list-style-type: none"> ●市場施設の規模の適正化の精査 ●施設の効率的な配置の精査 ●開設者の一般管理費の削減 ●新たな収入源の確保 ●交付金の活用

主な検討事項	具体的な検討課題
工期の短縮	<ul style="list-style-type: none"> ●仮移転の活用 ●配置・ローリング案の工期短縮の検討 ●市場施設の簡素化

主な検討事項	具体的な検討課題
交通対策	<ul style="list-style-type: none"> ●一般市民の方の安全なアクセスの確保 ●市場敷地内動線区分け等による安全対策 ●周辺道路の渋滞対策