

第2章 計画条件の整理

1 都市計画及び上位・関連計画の整理

柏市の総合計画を始め、各種計画において表 2-1 に示すとおり本市場に関する役割が示されており、地域拠点や賑わい拠点としての役割、防災時には受入拠点等として位置付けられている。これらの計画を踏まえて、本市場の位置付けを再整備の中で明確にしている。

表 2-1 都市計画及び上位・関連計画と本市場の関連

計画名 (策定・改訂順)	本市場に関わる記載内容
柏市第 6 次総合計画 (R7)	・本市場では、これまでとは異なる新たな視点で再整備を推進し、市場機能と連携した企業誘致にも取り組む
柏市都市計画マスター プラン (H30、R5 改訂)	・本市場については、市場の再整備及び活性化と、市場用地を活用して市場機能と連携した企業等を誘致し、地域の価値向上を検討する
柏市産業振興戦略ビジ ョン (R7)	・柏市が開設者*として公設を維持し、物流改善や品質管理等の機能強化、市民に親しまれる市場化等に取り組み、活性化につながる再整備を目指す ・現地で集約化・高度化・複合化を図り、企業誘致等も図っていく
柏市地域防災計画 (R4、R7 改訂)	・耐震改修工事未実施の市有建築物は、優先順位を定めて計画的な改修を実施する ・本市場は救援物資の受入拠点（集積所）候補施設として位置づけ

2 市場関係者の現状と課題認識

再整備のコンセプトや整備の方向性を検討するため、市場関係者の現状と課題を分析し、本市場の内部環境及び外部環境の整理として各部門における SWOT 分析を実施し、その結果を次頁以降の表 2-2 から表 2-4 にそれぞれ示す。

表 2-2 SWOT 分析(青果部)

	内部環境	外部環境
Pos.	<p>(強み)</p> <ul style="list-style-type: none"> 卸売業者の本社が豊洲市場にあり、グループ会社の全国的なネットワークもある 国道16号に近接しており交通至便な立地である 立体駐車場での流通加工の取組による市場内外の高評価 仲卸や売買参加者に力のある事業者が存在し、地域の地場量販店や給食・ホテルといった業務用納品などロットのある取引が強み 消費地市場でありながら、柏市はじめ東葛地域の生産者の出荷先として重要な機能を果たしており、産地市場の側面もある 	<p>(機会)</p> <ul style="list-style-type: none"> 常磐道柏ICに至近の距離で、茨城県の大産地から東京市場への出荷ルート上 2024年問題に関して立地上の特性をみると、首都圏への入り口として物流の集約・効率化が期待される地勢である 柏IC付近から比べると、住宅地も張り付いており駅も近く労働力を確保しやすい 他市場でも再整備事業が進展、PPP/PFIの手法による卸売市場の再整備事例も増えつつある 市場法の改正により、卸売市場ごとに柔軟な取引ルールの設定が可能に 食料品の販売額では、スーパー（飲食料品）が、この20年で2倍近く販売額が伸びている 食に対する社会的な関心やニーズの高まり
Neg.	<p>(弱み)</p> <ul style="list-style-type: none"> 荷捌き所を始め、スペースが不足 温度管理できる施設、機能が限定的でマーケットからの要望が強い 耐震補強はしたものの、時限的な延命措置であり、抜本的な整備がいずれ必要となる 立体駐車場の加工施設と卸売場との動線、コールドチェーンの分断 	<p>(脅威)</p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年問題で、ドライバー不足への懸念やモーダルシフトによる流通構造の変化が起こっている 商業施設はらばーと柏の葉が至近で、小売店舗・直売所は、道の駅しようなん、かしわで、わくわく広場など地域に多数存在 柏IC付近には物流施設が既に林立しており、競争が激化 国内消費は生鮮品の消費割合が減少傾向で、加工品や外食など業務用の需要が伸長している 卸売市場の経由率は年々減少傾向 気候変動、大規模災害、感染症等のリスクへの対応

※Pos.：ポジティブの略、Neg.：ネガティブの略

表 2-3 SWOT 分析(水産物部)

	内部環境	外部環境
Pos.	<p><u>(強み)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 卸売業者は豊洲市場の卸のグループ会社で、連携関係にある 国道16号に近接しており交通至便な立地である 柏IC付近から比べると住宅地も張り付いており駅も近く、市場がある程度一般消費者に認知されている 量販店への対応だけでなく、力のある鮮魚小売店への販売力 物流会社が場内におり、流通を組みやすい環境 	<p><u>(機会)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年問題に関して立地上の特性をみると、首都圏への入り口として物流の集約・効率化が期待される地勢である 柏駅前を中心に飲食店が多く、業務需要も伸びが期待 他市場では松戸南部市場や川崎南部市場など、卸売市場の中でも一般消費者向けに開放している地方市場の事例が増えつつある 柏市場の近くには住宅地も張り付いており、駅も近く労働力を確保しやすい 市場法の改正により、卸売市場ごとに柔軟な取引ルールの設定が可能に 食料品の販売額では、スーパー（飲食料品）が、この20年で2倍近く販売額が伸びている 食に対する社会的な関心やニーズの高まり
Neg.	<p><u>(弱み)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ピーク時から比較して取扱数量の減少が著しい 施設の老朽化、開放型市場による温度・衛生管理不足 底下など品質管理できる環境での荷捌きスペースの不足 仲卸業者の経営状況の二極化、事業者数の減少 	<p><u>(脅威)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 2024年問題で、ドライバー不足への懸念やモーダルシフトによる流通構造の変化が起こっている 一般消費者の家庭での魚食離れ（特に、鮮魚を捌く機会の減少）及び市場の顧客であった地域の鮮魚専門店の衰退 日本における漁獲量の低下 冷凍加工品を中心とした輸入品が増加 水産物の市場経由率は減少傾向にある一方、市場外流通は増加

※Pos.：ポジティブの略、Neg.：ネガティブの略

表 2-4 SWOT 分析(花き部)

	内部環境	外部環境
Pos.	<p><u>(強み)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 柏市場は花の一大産地である千葉県に立地 ・ 卸売業者は都内等複数の市場と本社支社関係にあり、新たに栃木県内にも拠点を設け、集荷の強化に取り組んでいる ・ 仲卸業者による花束加工等の付加価値を高める取組の伸長 ・ 国道16号に近接しており交通至便な立地である ・ インターネットオークションによる遠隔地からの取引増加 ・ 他市場よりも周辺に住宅地が広がっており、駅も近く労働力を確保できている 	<p><u>(機会)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 2024年問題で立地上の特性をみると、柏IC近くは首都圏への入り口として物流の集約・効率化が期待される地勢である ・ 本社では複数拠点を持つ中央卸売市場の卸業者として、産地に選ばれる集荷ができています ・ つくばエクスプレス沿線は人口増加が続いており、消費拡大が期待できる ・ 花の加工ニーズの高まり ・ 花きを取り扱う量販店等の多様化（コンビニ・スーパー・ドラッグストアなど） ・ 国産花きの流通は市場経由率が7割と高い ・ 国産花き全体の輸出額は、対前年比11.1%増加、切り花で12.8%増加（令和5年度）
Neg.	<p><u>(弱み)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 平成29年に再整備したものの、卸や仲卸が加工するような場所が不足 ・ 物日需要へ対応するための施設のバツアがない ・ 近年の異常気象によって卸売場が高温になり、買参人からの改善要望がある 	<p><u>(脅威)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 気候変動の影響により出荷品の不安定さが助長 ・ 地域の小売専門店の後継者不足に伴い、取引先数の減少や消費者が花に触れる機会の減少 ・ 産地の生産力の減少と取引市場の絞り込み ・ コロナ禍以降も続く冠婚葬祭需要の減少 ・ 2024年問題により物流の効率化が求められている ・ 世界情勢の不安定化や円安、生産・物流コストの増加に伴う価格高騰

※Pos.：ポジティブの略、Neg.：ネガティブの略

3 基本方針

(1) 基本方針の概要

再整備の方針について、図 2-1 に示すとおり、検討の大きな指針となる 6 つの項目に対して 10 個の基本方針を打ち立てて、再整備計画を推進していく。

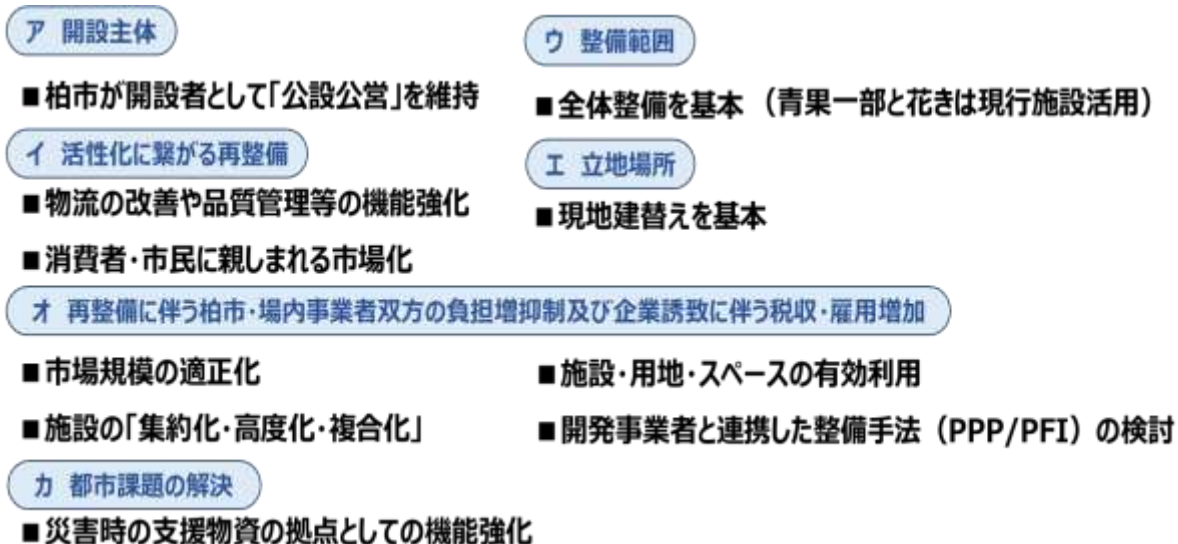


図 2-1 本市場再整備の基本方針

(2) 基本方針の個別内容

ア 開設主体

■ 柏市が開設者として「公設公営」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、市が施設を設置・運営を行う「公設公営」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。

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平・中立な立場の柏市が、市場開設者として運営していく必要がある。



図 2-2 卸売市場でのコスト指標等の取扱い

出典：農林水産省「食料の持続的な供給に関する法制化について」(R7.3)

また、教育委員会と連携し、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づくりや市内小学校の市場見学受入等、食育にも取り組んでいる。



図 2-3 本市場が実施している教育委員会との連携

イ 活性化につながる再整備

■ 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

令和4年度に実施した場内事業者アンケートの結果は、表2-5に示すとおりで市場活性化に向けた取組が求められている。

● 場内事業者のアンケート結果

市場活性化に必要な取組について、「物流拠点としての施設の高機能化」が市場活性化に必要な取組としての意向が高く、加えて「市民向けの市場取扱品の一般小売の強化」も上位項目としてあがっている。

表 2-5 場内事業者アンケート結果抜粋

項目	青果			水産		花き			関連
	卸	仲卸	買参	卸	仲卸	卸	仲卸	買参	
物流拠点としての施設の高機能化 (コールドチェーンの確保)	0.0%	20.8%	16.7%	20.0%	18.3%	50.0%	0.0%	16.7%	6.1%
物流拠点としての施設の高機能化 (衛生管理対応の強化)	0.0%	12.5%	6.4%	20.0%	11.9%	0.0%	0.0%	12.5%	5.1%
物流拠点としての施設の高機能化 (保管施設の充実)	0.0%	8.3%	7.7%	20.0%	12.1%	0.0%	11.1%	20.8%	3.0%
物流拠点としての施設の高機能化 (荷捌き施設の拡充・強化)	33.3%	25.0%	21.8%	20.0%	9.7%	16.7%	0.0%	16.7%	2.5%
市民向けの市場取扱品の一般小売の強化	0.0%	12.5%	10.3%	0.0%	12.1%	0.0%	16.7%	0.0%	19.7%
マルシェ、市場まつりなど生産者と消費者、市場関係者が交流できる場の拡大	0.0%	8.3%	10.3%	0.0%	4.1%	0.0%	11.1%	4.2%	8.1%
地域団体と連携した食育、花育への取組	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
部門間連携による共同配送	0.0%	0.0%	0.0%	13.3%	1.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%
使用料の低減による経営コスト削減の支援	0.0%	8.3%	7.7%	6.7%	18.3%	33.3%	33.3%	8.3%	14.1%
IoTやICTを活用した新たな情報発信、業務効率化への取組の推進	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	4.2%	2.5%
柏の葉エリアとの商業・住民も巻き込んだ連携の強化	0.0%	0.0%	2.6%	0.0%	3.2%	0.0%	5.6%	0.0%	6.1%
卸売市場の認知度向上のための情報発信	16.7%	4.2%	9.0%	0.0%	2.4%	0.0%	11.1%	0.0%	19.2%
その他	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.6%	12.5%	0.5%
無回答	0.0%	0.0%	5.1%	0.0%	7.1%	0.0%	5.6%	4.2%	9.1%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
n	1	4	13	1	21	1	3	4	33

市場の活性化に向けて、再整備で消費者・市民に親しまれる市場化を推進した事例を参考に、現状のままの施設を再整備するのではなく、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とともに、一般消費者等にかかれた業態化を目指し、新たな関連・事務所棟で、市場の特徴を活かせる物販・飲食の事業者の新規入場等による活性化を検討する。

横浜南部市場の事例では、関連棟のリニューアルオープンに併せて、市場内業者である水産卸売会社の関連会社が運営する飲食店が入場したり、新規でさらに関連事業者が参入してきている例もある。また、エレベーターの設置やトイレの改修を実施し、より市民が利用しやすく、かつ親しみやすい取組を実施している。



▲青果仲卸会社の一般市民向け店舗



▲水産卸売会社の関連会社が営業している飲食店



▲ナショナルチェーン（スシローランチ横浜南部市場店）等の入場



写真 2-1 横浜南部市場における関連棟の取組事例
(上：飲食店、下：改修済みのトイレ)

ウ 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）

動線や通路幅の改善、理想的な物流動線・機能配置、機能強化等を効率的に進め、新たな収入源の確保に向けたスペース等を創出し、市場機能の改善・強化を効果的に図るためにも、全面建替え（立体駐車場及び旧バナナ発酵室を除く）を基本とし、検討を進めていたが、後述の理由により一部整備に変更する。建替えの順序等については、これまでの整備状況や老朽化の進行度合を考慮して検討する。

また、立体駐車場は築浅であり、旧バナナ発酵室は立体駐車場と一体で場内事業者の自主整備が進んでおり、水産物部の冷蔵庫についても場内事業者（関係業者）の自主整備（以下、「民間冷蔵庫」という。）とするため、行政による整備対象外にする予定である。

● 花き部の取扱いについて

花き部については、建築費の高騰や花きを取り巻く環境の変化、施設が築浅（平成30年整備、令和7年時点で築8年）であること、他市場（金沢市、富山市、秋田市等）の再整備においても、花きについては使用料負担増加による経営圧迫の危惧から建替えを見送り、温度管理対策などの改修の検討などが進んでいる状況も鑑みて、第4回花き部WG以降に市場関係者へヒアリングを実施し、再整備への意向を確認した。

表2-6に示すヒアリング結果を踏まえて、第5回花き部WGにおいて、現施設の活用が可能と卸・仲卸業者が判断し、現施設で運営継続することを確認した。

表 2-6 花き部再整備に関するヒアリング結果概要

ヒアリング対象者	主な意見
仲卸業者・ 売買参加者	・ 建築費高騰が懸念され、使用料が上がるなら反対 ・ 花き業界の先行き不安な中において再整備は反対 ・ 再度の移転費用も負担になり、築浅で現施設に不便はない ・ 夏場の空調・冷蔵庫は課題と感じている
卸売業者*	・ 再整備はビジネスの幅を広げるチャンスであった ・ 建築費の高騰と仲卸の意見を踏まえた現施設の活用に同意する

花き部については、WGで検討してきた課題への対応については引き続き継続して対応を協議していくが、基本方針の整備範囲については、当初予定していた全体整備から花きは現行施設活用へと変更し、花き棟を対象外として基本計画以後の検討を進めていくこととする。花き部における施設整備（機能強化）のコンセプトや、その実現に向けたキーワード、機能強化については後述する方向性に則り、花き部について順次機能強化の検討を進めていく。

エ 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、現在の立地環境を活かした、新たな収入源の確保・取引拡大等の市場の活性化に向けた機能強化が見込めるため、現地建替えを基本とする。

オ 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收・雇用増加

■ 市場規模の適正化

■ 施設の「集約化・高度化・複合化」

整備費・維持管理費の抑制につながる目標の、取扱規模に応じた市場施設の適正化を行う。また、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。

- 参考：富山市公設地方卸売市場の事例



図 2-4 富山市公設地方卸売市場における集約化・高度化・複合化のイメージ

出典：富山市提供資料及びホームページに一部加筆

■ 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

柏市・場内事業者双方の負担の増加（事業費や使用料）を抑制するために、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：福山地方卸売市場の事例

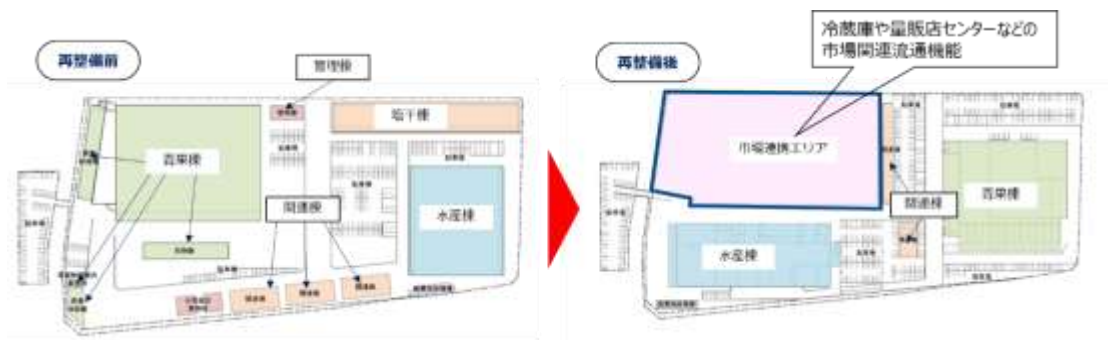


図 2-5 福山地方卸売市場の開発事業者との連携イメージ

出典：農林水産省「食品等流通合理化計画 株式会社福山地方卸売市場」に一部加筆

カ 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

支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる環境を確保し、柏 IC に近く、国道 16 号や県道 47 号に近接している立地優位性や大型トラック向けの動線等を活かして、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を検討する。

- 参考：川崎市中央卸売市場北部市場の事例

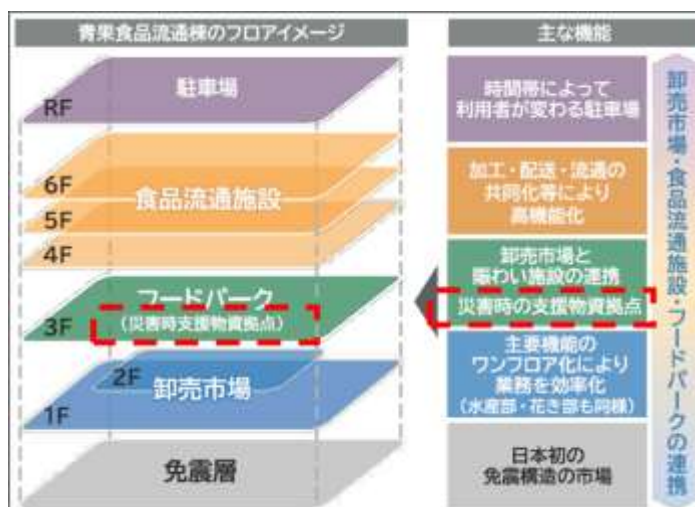


図 2-6 川崎市中央卸売市場北部市場の災害時支援物資拠点のイメージ

出典：川崎市報道発表資料（R7.5）に一部加筆

- 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」

4 部門別の整備コンセプト及び施設整備の方向性について

(1) 今後の卸売市場整備の方向性について

農林水産省は令和7年3月に「今後の卸売市場整備の方向性骨子」を改訂しており、卸売市場流通の付加価値を高め、その活性化を図るためには、物流効率化を実現する施設整備や、品質向上を可能とするコールドチェーン★の確保など、卸売市場の機能強化が急務であるとしている。その骨子の中で示している整備の方向性について、概要を以下に整理する。

- 物流効率化

表 2-7 物流効率化に関する整備の方向性(概要)

項目	整備の方向性
物流動線の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 場内の一方通行化 ・ 入退場口の分離などが可能な施設構造の整備
荷下ろし場所の確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要な台数が同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等の整備 ・ 大型車が天候に左右されず荷役を行える庇、大屋根等の整備
パレチゼーション★	<ul style="list-style-type: none"> ・ フォークリフトの荷役に必要な作業スペースの確保 ・ パレット等の搬送資材のデポスペースの確保
分荷の効率化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 十分なピッキングスペースの確保、作業環境に配慮した施設
施設の共同利用化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 卸売業者/仲卸業者による売場、荷捌き場の共同利用を前提としたフレキシブルな利用が可能な施設整備 ・ 共同冷蔵施設、共同加工施設、共同配送センターの整備 ・ 開設者と施設利用者が役割分担して行う施設整備
中継共同輸送	<ul style="list-style-type: none"> ・ 中継共同輸送に対応した複数台同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等を整備 ・ 荷の一時保管に必要な冷凍・冷蔵施設（ストックポイント）

- 品質・衛生管理の高度化

表 2-8 品質・衛生管理の高度化に関する整備の方向性(概要)

項目	整備の方向性
コールドチェーン確保	<ul style="list-style-type: none"> ・ 必要に応じた限定的な施工も踏まえた、閉鎖型施設の設置 ・ 荷の一時保存に必要な、コールドチェーン確保のための冷凍冷蔵施設の整備
在庫管理の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 在庫管理機能の強化に必要な冷凍冷蔵施設等の整備

- 付加価値向上・新需要への対応

表 2-9 付加価値向上・新需要への対応に関する整備の方向性(概要)

項目	整備の方向性
加工施設等の充実	・量販店等に対応するため場内に小分け、パッケージング、プレッククへの対応が可能な施設・設備の導入
輸出拡大	・輸出先国までコールドチェーンをつなげるための閉鎖型施設の整備 ・輸出先国等の規制・条件（食品衛生等）に対応した処理・加工施設等の整備
貯蔵保管機能強化	・長期間の貯蔵保管・鮮度維持が可能な冷凍冷蔵施設の整備

- その他

表 2-10 その他に関する整備の方向性(概要)

項目	整備の方向性
検品・荷役作業の自動化・省力化	・検品等を自動化・省力化する RFID*タグ付のパレット等を活用できる設備を整備 ・人手不足の解消・省力化を図るための AGV*等の自動搬送システムを活用できる施設設備、自動ラック等の整備
防災減災	・想定される自然災害等に対応した、施設の耐震化、耐水化、耐風化など災害に強い施設整備 ・災害時においても食料の安定供給を維持するため、非常用電源設備を整備
環境対応	・EVトラック等が市場内で給電できるよう、市場内に給電設備を設置
既存施設の改修・増築	・耐震基準に適合した、既存施設の改修・増築による閉鎖型低温化、荷捌き・加工・配送等の機能強化
設計、施工、発注方法の工夫	・安価な施設構造（鉄骨造、低層、平面化、システム建築）による施設整備 ・施設の天井の高さ、仕切り、柱の本数を必要最小限にした簡素な構造の施設整備 ・一括発注と分離発注のメリット・デメリットを踏まえた最適な設計、施工、発注方法を選択することによる工期短縮、費用低減
事業者による施設整備	・事業者による実需者のニーズを踏まえた的確で機動的な施設整備
将来の利用の変化を見通した施設整備	・将来的な事業の経営継承・統合を見通した過大とならない間仕切りのないフレキシブルな構造の施設整備

- 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」

(2) 青果部

ア 再整備のコンセプトと施設整備の方向性

青果部における施設整備のコンセプトや、その実現に向けたキーワード、施設整備の方向性を図 2-7 に示す。

青果部の再整備の方向性としては、柏 IC 至近で北関東・東北など産地の入り口である地勢と、卸売業者の本社・支社連携を始め、仲卸業者も各市場と連携する取組がある強みを活かし、市場間連携により中継集荷拠点・ストックポイントとしての物流（動線）の効率化を何より最優先に施設整備を検討する。地域の量販店や業務用納品の需要の伸びを取り込むため、周囲の住宅地や駅至近の特性による労働力を活かし、マーケットニーズに即したパッケージ等の流通加工機能を強化し、併せて温度管理ができる市場を目指していく。

■再整備のコンセプト

立地条件を活かし、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、労働力の集積を活かし流通加工機能を備えた拠点化

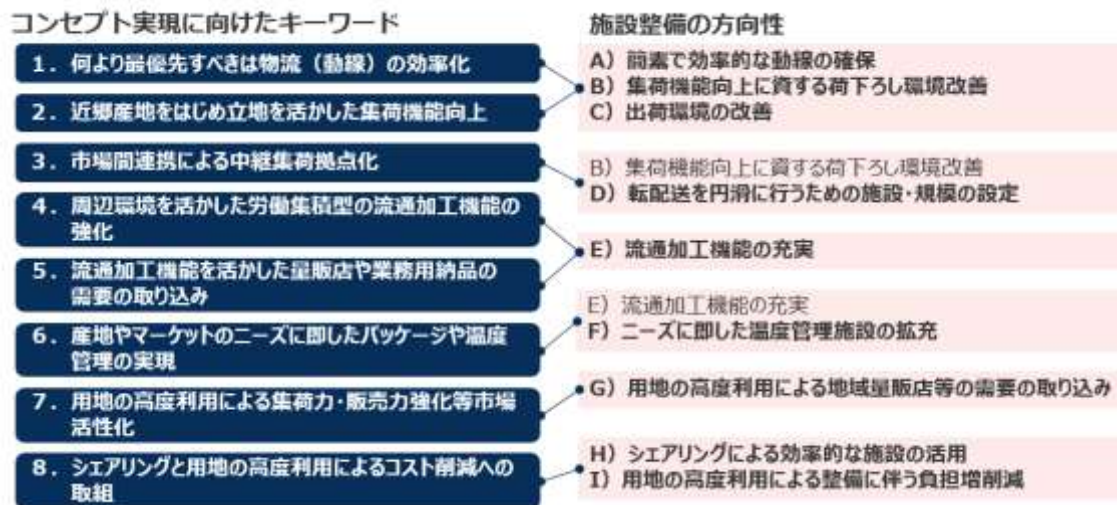


図 2-7 青果部における将来像及び再整備の方向性

イ 必要機能の検討

青果部において検討した温度帯の定義を表 2-11 に、必要機能とその施設の定義、温度帯の想定と再整備の参考イメージを次頁の表 2-12 及び写真 22 に、施設内配置イメージを図 2-8 にそれぞれ示す。なお、温度帯の定義については、食品チェーン研究協議会「卸売市場コールドチェーン導入の手引」(H25.3)を参考に、WG 内で協議して定義を決定した。

また、施設の床の高さについては、アンケート結果よりすべての施設で低床★を希望する事業者の割合が非常に高いことから、低床を基本とする。なお、他部門でも共通であるが、閉鎖型として温度管理を行う施設へと整備することで、労働環境の面でも現在の屋外・開放型の外気に左右される環境からの改善が見込まれ、市場関係者の従業員にとって職場環境の改善や担い手不足等の解消にもつながると考えられる。

表 2-11 青果部における温度帯の定義

名称	温度帯の定義
常温	何も温度管理を行わない
定温	20～28℃程度
低温	15～18℃
冷蔵庫	5～8℃

表 2-12 必要機能と施設の定義と温度帯の想定(青果部)

機能区分		施設の定義	温度帯
入荷	入荷バース	・ 入荷した荷物を卸売場などに運ぶ前に車両からパレット等を下ろす場所	常温
卸売業者 施設	卸売場	・ 入荷した商品をせりや相対取引にて 引き渡すまでの荷物の置き場	定温/ 低温
	冷蔵庫	・ せりや相対取引で引き渡す前に、 一時的に温度管理して荷物を保管する場所	冷蔵庫
	保管スペース	・ せりや相対取引で引き渡す前に、一時的に常温で荷物を保管する場所 (いもたま置き場を想定) ・ 上記とは別途、 パレットを一時的に保管 する場所	常温
仲卸業者 施設	仲卸店舗	・ 陳列・販売 する場所、及び 決済 などを行う場所 (事務専用執務室は事務所棟などに集約)	定温
仲卸業者・ 売買参加者 施設	冷蔵庫	・ せりや相対取引で引き取った荷物を、出荷するまで 温度管理して保管 する場所	冷蔵庫
	保管スペース	・ せりや相対取引で引き取った荷物を、出荷するまで常温で荷物を保管する場所 (いもたま置き場を想定)	常温
	買荷積込所	・ 出荷するために 分荷、ピッキングして積込準備 を行う場所	定温/ 低温
出荷 (転配送)	出荷バース	・ パレットやカゴ台車に乗せた荷物を出荷する車両に積み込むために、 一時的に荷物を置き、積込作業 するための場所	常温
	加工スペース	・ 量販店などに納品するため 袋詰めやパッケージング を行ったり、業者向け納品のためにカットするなどの加工を行う場所	低温
事務所	事務専用 執務スペース	・ 売場に設ける帳場とは別途、営業社員や事務員がデスクを構え、 事務専用の執務室として利用 する場所	—



▲屋根・庇、荷捌きスペース確保のイメージで、ウイング車でも車両全体が屋根・庇下に入り、荷捌きができる場所を確保している（東京都中央卸売市場豊洲市場）



▲閉鎖型の卸売場・仲卸売場のイメージで、外壁にシートシャッターが設けられ、温度管理されている一連の空間で、卸売場と仲卸売場が配置されている（高松市中央卸売市場）



▲常温商品の上階保存のイメージで、垂直搬送機が備え付けられ、保管期間が長くなり常温管理が可能なじゃがいも・たまねぎ等を、空間を利用して上階に保存している（東京都中央卸売市場大田市場）

写真 2-2 青果部における再整備の参考イメージ

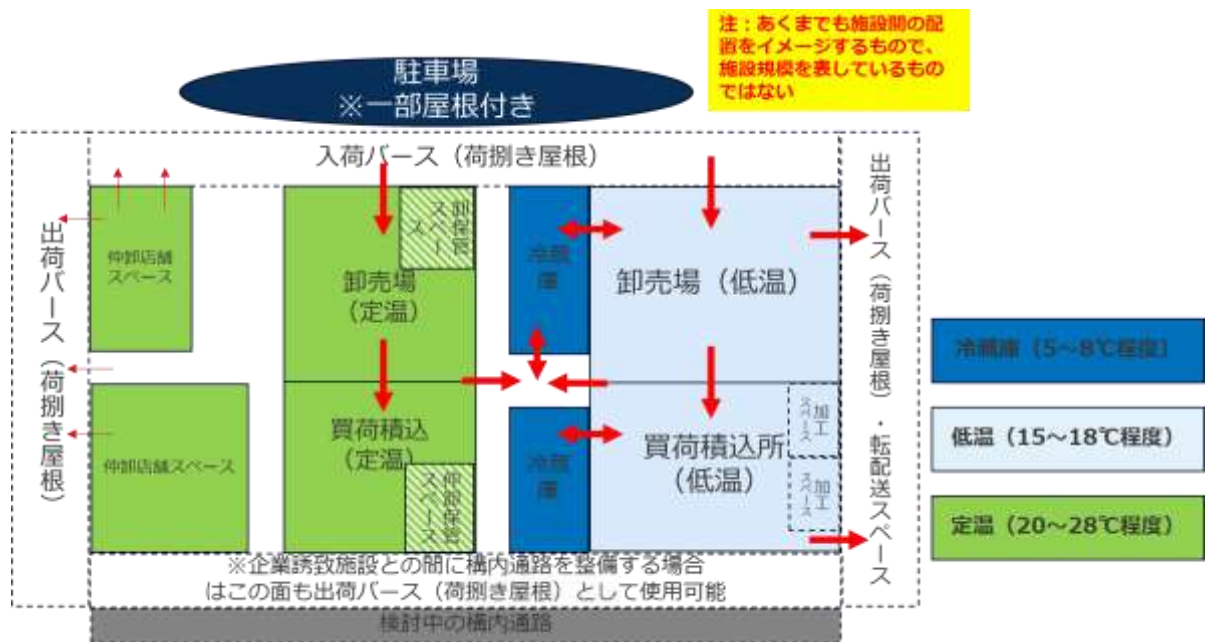


図 2-8 青果部の施設内配置イメージ

青果部の主要施設の整備区分については表 2-13 のとおり想定しており、行政側の負担で整備する区分は基本的に施設の建物外皮と一次側設備までで、施設内部の間仕切りや設備については場内事業者が各自の負担で整備することを想定しており、今後より詳細を市場関係者と協議を進めていく。

表 2-13 青果部の主要施設の想定整備区分

施設名	行政整備区分	場内事業者整備区分
卸売場 仲卸店舗 買荷積込所 加工スペース 事務所	建物外皮（屋外との境界） 及び一次側設備※	専用部分の間仕切りや二次側の設備一式は場内事業者（スケルトン方式★）
冷蔵庫 （仲卸売場や買荷積込所に設置する設備も含む）	—	場内事業者が別途整備

※例：水道は配水管からメーターまでが一次側、メーターから室内設備までが二次側
 電気は電力会社から引き込まれた電線から分電盤までが一次側、分電盤から各コンセントや照明までが二次側
 ガスは本管からガスメーターまでが一次側、メーターからガス器具までが二次側

(3) 水産物部

ア 再整備のコンセプトと施設整備の方向性

水産物部における施設整備のコンセプトや、その実現に向けたキーワード、施設整備の方向性を図 2-9 に示す。

水産物部の再整備の方向性としては、地域に密着した消費地市場として、中小の地場量販店のバックヤード不足や、家庭での魚離れを補うような付加価値を高めた商品供給による量販店対応と、冷蔵冷凍庫の強化及びプロセスセンターやセントラルキッチン等を誘致し、卸・仲卸の集荷・分荷加工という役割分担の中で連携していく。

また、そのための物量を捌ききるため、温度管理された雨風がしのげる積込環境を確保しつつ、消費者・市民への一般開放により、量販店だけではない一般消費者への販売にも取り組み、消費者・市民に親しまれる市場を目指していく。

加えて、立地特性から成田市場などを活用した輸出の機会にも恵まれており、より集荷力・販売力を向上させるために、輸出事業の展開も視野に入れていく。

■再整備のコンセプト

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、業務用仕入れに加え一般消費者へも対応できる施設化

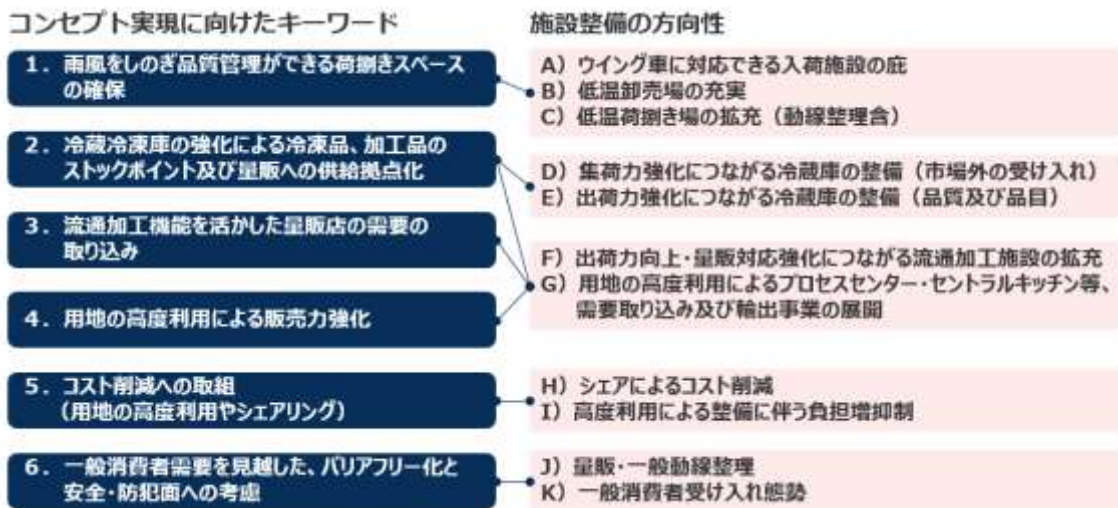


図 2-9 水産物部における将来像及び再整備の方向性

イ 必要機能の検討

水産物部において検討した温度帯の定義を表 2-14 に、必要機能とその施設の定義、温度帯の想定と、再整備の再整備の参考イメージを次頁の表 2-15 及び写真 2-3 に、施設内配置イメージを図 2-10 にそれぞれ示す。なお、水産物部の場合は施設内についてすべて温度管理することを想定している。

また、施設の床の高さについては、入荷施設や卸・仲卸売場で低床希望の割合が高く、出荷施設（買荷積込所）については高床[★]を希望する意見が多いため、機能ごと高さ構造を切り替える（事例：鹿児島市魚類市場）ことも、施設全体の構造・コストとの兼ね合いを考慮しながら引き続き検討していく。

表 2-14 水産物部における温度帯の定義

名称	温度帯の定義
常温	何の温度管理もしない
定温	20～25℃程度
低温	15～20℃程度
冷蔵庫	C 級、F 級、SF 級 [★] を想定

表 2-15 必要機能と施設の定義と温度帯の想定(水産物部)

機能区分		施設の定義	温度帯
入荷	入荷バース	・ 入荷した荷物を卸売場などに運ぶ前に車両からパレット等を下ろす場所	常温
卸売業者施設	卸売場	・ 入荷した商品をせりや相対取引にて 引き渡すまでの荷物の置き場	低温 [※]
卸・仲卸業者利用施設	冷蔵庫	・ せりや相対取引で引き渡す前に、 一時的に温度管理して荷物を保管 する場所 ※ 自前で設置するものではなく、冷蔵庫棟のイメージ	冷蔵庫
仲卸業者施設	仲卸店舗	・ 陳列 する場所、及び 帳場や内臓・ウロコ取りなど簡易な加工 などの作業を行う場所（事務専用執務室は売場とは別に整備）	定温
	加工スペース	・ フィーレ加工やスライス加工、コンシューマーパック作業など、 高度な衛生管理が求められる加工作業 を行う場所	低温
	保管スペース	・ 梱包資材等を保管するスペース	低温
大口仲卸・物流事業者施設	買荷積込所	・ 出荷するために 分荷、ピッキングして積込準備 を行う場所 ・ 閉鎖型施設を想定しており、ドックシェルター [★] から直接車両に積み込み	低温
出荷（転配送）	転配送スペース	・ 同上（買荷積込所との違いは、利用者が違う点で、施設としては同じ機能となる）	低温
事務所商談スペース	事務専用執務室スペース	・ 売場に設ける帳場とは別途、営業社員や事務員がデスクを構え、 事務専用の執務室として利用 する場所（現在の卸売業者の2階事務所のイメージ）	—

※卸売場は鮮魚売場のみ上記温度帯で、塩干売場（5～20℃程度）、マグロ売場（2～5℃程度）はそれぞれ現行の温度帯とする



▲ 庇やドックシェルター、閉鎖型の卸売場（低温売場）のイメージで、庇が伸びておりドックシェルターにより外気に触れず商品の入荷が可能である（成田市公設地方卸売市場）



▲ 低温の買荷積込所（荷捌きスペース）のイメージで、量販店向けにロールパレットボックス★へのピックアップ・積込作業を温度管理・閉鎖された施設内で実施している（豊洲市場近隣市場関係者物流拠点）



▲ 仲卸売場による一般消費者受入れのイメージで、市民にも買い回りしやすい動線や店舗配置が工夫されている（大阪木津地方卸売市場）

写真 2-3 水産物部における再整備の参考イメージ

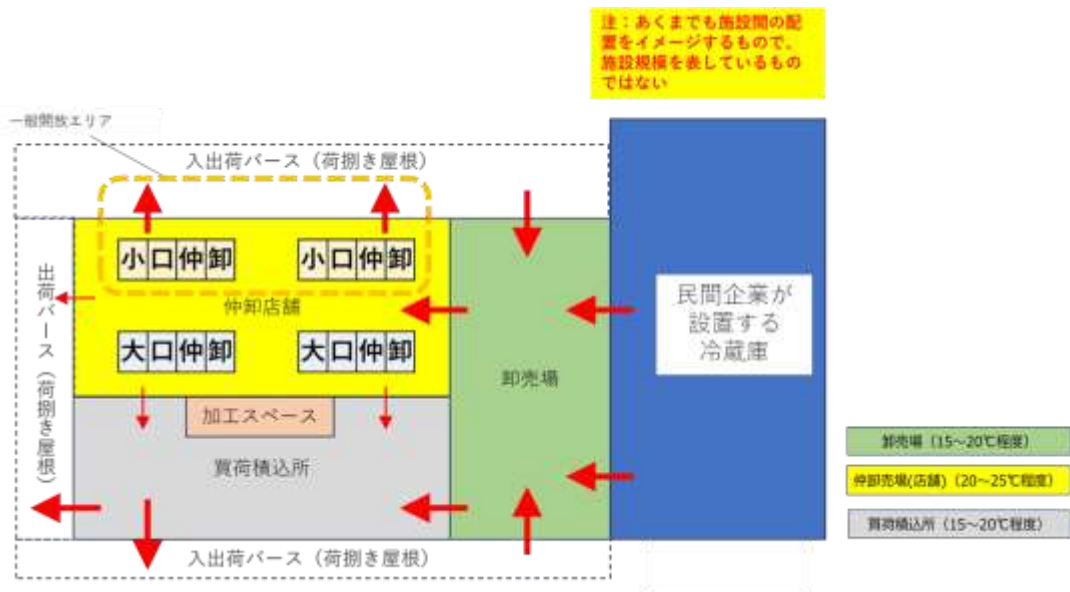


図 2-10 水産物部の施設内配置イメージ

水産物部の主要施設の整備区分については表 2-16 のとおり想定しており、行政側の負担で整備する区分は基本的に施設の建物外皮と一次側設備までで、施設内部の間仕切りや設備については場内事業者が各自の負担で整備することを想定しており、今後より詳細を市場関係者と協議を進めていく。

表 2-16 水産物部の主要施設の想定整備区分

施設名	行政整備区分	場内事業者整備区分
卸売場 仲卸店舗 買荷積込所 加工スペース 事務所	建物外皮（屋外との境界） 及び一次側設備※	専用部分の間仕切りや二次側の設備一式は場内事業者 （スケルトン方式）
冷蔵庫 （仲卸売場や買荷積込所に設置する設備も含む）	—	場内事業者が別途整備

※例：水道は配水管からメーターまでが一次側、メーターから室内設備までが二次側
 電気は電力会社から引き込まれた電線から分電盤までが一次側、分電盤から各コンセントや照明までが二次側
 ガスは本管からガスメーターまでが一次側、メーターからガス器具までが二次側

■ 物流の改善や品質管理等の機能強化

(4) 花き部

花き部の機能強化検討の方向性としては、物流・流通構造の変化に対応した温度管理と多様な加工が行える施設を目指し、せり場の空調工事などにより温度管理できる施設への機能強化や、未利用地を活用した冷蔵庫の設置などにより、品質確保及び従業員の労働環境にも配慮した施設への改修を実施していく。

また、卸売場のシェアリング等により加工場所を確保し、フレキシブルな施設の活用を行いながら、企業誘致施設に花き加工業者を誘致することで、流通構造の変化に対応した需要を取り込み、施設を有効活用しながらランニングコストも下げていく取組を実施していく。

■ 再整備のコンセプト

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

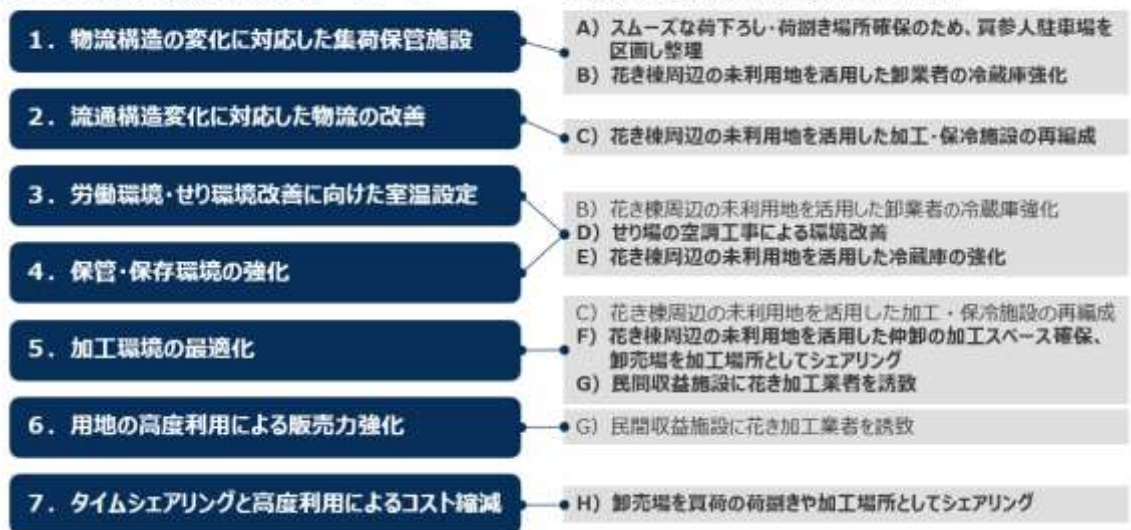




図 2-11 花き部の機能強化の方向性について

(5) 関連・サービス店舗

関連・サービス店舗における施設整備のコンセプトや、その実現に向けたキーワードを図 2-12 に示す。関連・サービス店舗では市場の活性化に向けて、現状のままの施設を再整備するのではなく、必要に応じた物流の改善や品質管理等の機能強化を実施していく。また、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していく。

そのための機能の充実として、エレベーター設置やバリアフリー化、トイレ設置等を検討し、場内事業者・消費者・市民等を含む利用者にとって、利便性の高い施設を目指していく。

■再整備のコンセプト

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

図 2-12 関連・サービス店舗における将来像及び再整備の方向性

現在、本市場では活性化に向けた取組として、一般開放にも取り組んでおり、令和6年度からは「一般開放デー」として、一般消費者が買い物できるイベントを実施しており、令和7年12月末現在で9回開催し、約35,000名の一般消費者が来場するなど非常に盛況をみせており、再整備を実施する前からこのような取組を少しずつ拡大することで、消費者・市民への市場の認知度を高めていくとともに、開かれた市場として消費者・市民に親しまれるよう取り組んでいく。また、今後、一般開放デーにおける家族向け市場見学ツアーの企画や柏市場から食材を仕入れている飲食店に「柏市場 鮮度一番のぼり旗」を提供するプロジェクト等を通じて、市場の役割機能や役割について、積極的に情報発信を行い、市民へ広く伝えていく。一般開放の様子を写真2-4に、「柏市場 鮮度一番のぼり旗」プロジェクトの様子を写真2-5に、関連・サービス店舗において検討した、必要機能と施設の定義を次頁の表2-17に、関連・事務所棟の立体配置のイメージを次頁以降の図2-13にそれぞれ示す。



写真 2-4 一般開放デー開催の様子
(左:一般開放デーポスター、中央・右:当日の様子)



写真 2-5 「柏市場 鮮度一番のぼり旗」プロジェクトの様子

表 2-17 必要機能と施設の定義(関連・サービス店舗)

機能区分		施設の定義
関連店舗	関連店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・物販のための陳列、あるいは作業場（加工場）及び隣接して荷捌きする場所として使用する場所 ・一般消費者も市場関係者の利用も想定 ・伝票などを処理する作業スペースを含む（事務所機能は別途集約） ・1階での利用を想定 ・活性化のために、新規店舗のスペースも確保
	冷蔵・冷凍施設	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の冷蔵、冷凍保管のために使用する場所 ・収益施設の営業冷蔵庫の利用も想定
	倉庫	<ul style="list-style-type: none"> ・日常的に陳列、販売するのではなく在庫を管理、保管する場所 ・上階での利用を想定
関連店舗 サービス 店舗	事務所	<ul style="list-style-type: none"> ・事務作業を専用とするスペース ・上階での利用を想定 ・伝票処理などのスペースは関連店舗に含むが、事務専用スペースは集約する（他部門も同様）
サービス店舗	サービス店舗	<ul style="list-style-type: none"> ・飲食店として使用する場所 ・一般消費者や市場関係者の福利厚生に関する店舗として使用する場所 ・2階での利用を想定

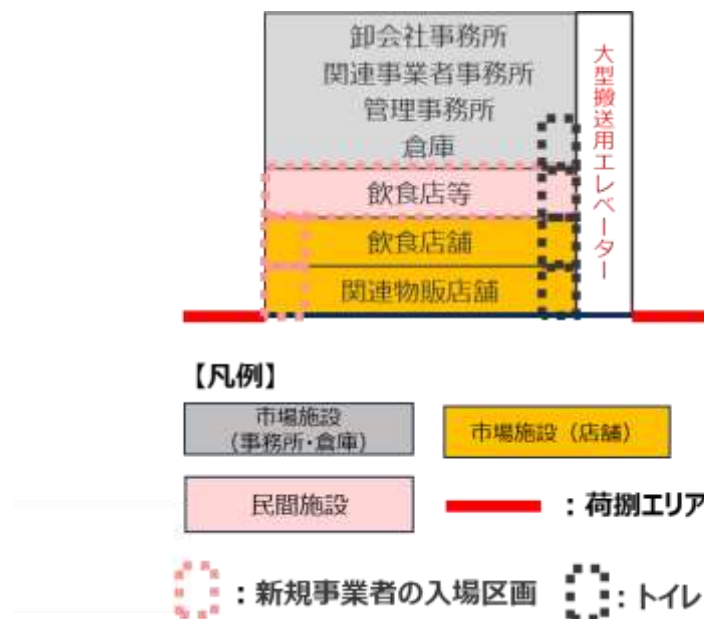


図 2-13 関連・事務所棟の立体配置のイメージ

- 参考：大阪木津地方卸売市場の事例
一般消費者やインバウンド客向けに多言語やイラストでの案内表示等を作成し、来訪者が困らない・買い物がしやすいサイン等を設置している。



写真 2-6 大阪木津地方卸売市場における取組事例

(6) 市場の特徴を活かした広場機能等の検討

ア ワークショップの実施について

令和5年1月に柏市主催で卸売市場に関する一般市民向けワークショップを開催し、市民が卸売市場にどのようなことを期待しているかニーズを把握する調査を実施した。実施内容は表 2-18 に示すとおりである。

表 2-18 ワークショップ実施概要

日時	令和5年1月29日(日) 14時~16時30分
会場	柏の葉アーバンデザインセンター(柏市若柴178-4 柏の葉キャンパス148-4-103)
参加者	柏の葉キャンパス駅周辺に居住されている一般市民 20名 (申込は43名、応募多数で抽選実施)
全体テーマ	「わたしたちの街にあつたら良いと思う卸売市場って、どんなところ?」
グループテーマ	グループA: 食・花 × アカデミック(学ぶことができる場所) グループB: 食・花 × ヘルスケア(健康・医療に貢献する場所) グループC: 食・花 × イノベーション(革新的な取組が行われる場所) グループD: 食・花 × サステナビリティ(持続可能な取組が行われる場所)



図 2-14 開催パンフレット



写真 2-7 ワークショップ実施状況

イ ワークショップ実施結果概要

ワークショップを実施した結果として、各テーマから卸売市場の特徴を活かした広場機能等の検討に資する意見を、以下に整理する。

■グループ A：アカデミック

子どもが行きたくなる場所になれば大人も行く

周辺の大学や企業と連携し、新しい食のイベント（ワークショップ等）で活用

■グループ B：ヘルスケア

ヨガやウォーキングなどの、運動と食が関わるような体験の場を市場側でプロデュース

健康になれる要素があれば、市場に通う要素になり、花やアロマセラピーも親和性がある

■グループ C：イノベーション

無人販売で 24 時間いつでも市場の商品が購入できる仕組み

■グループ D：サステナビリティ

市場に人が集い、街の中心となるような街づくり

チャレンジストアやポップアップストアとして施設の多面的な活用

ワークショップを通じて、開催後に実施したアンケートでは、柏市場への期待感が非常に高まったという意見が 85%を占めており、市民向けのイベントや日常的な利用、市場という稀有なコンテンツを活かして食を学べる体験機会、柏の葉らしい大学や研究機関との連携への期待など、市民にとっても柏市場との接点が増えることが非常に期待されている結果となった。ワークショップに参加して感じた本市場に関する意見等は表 2-19 のとおりである。

表 2-19 ワークショップに参加して感じた本市場への意見

参加者からの感想（抜粋）
<ul style="list-style-type: none"> ・ 市民もいろいろな形で通いつつ、柏をリードしていくような市場になったら、と思いました ・ 市民の台所としての伝統・古めかしさは残しつつ、新しい試みを進めていてもらいたい ・ 市場に来てもらう仕組みが課題だと感じており、安全で安心して市場を利用できる交通や建物も新たなアイデアで刷新されるとよい ・ 卸売市場の目玉は食なので、専門小売店舗や飲食店など周辺、関連店舗を充実させて、市民の食生活に混ざりこむような在り方が長続きすると感じる

ウ 広場機能等の検討における他市場の参考事例

広場機能等の検討における他市場の参考事例として、食に関心を持ち、ショッピングやアクティビティを楽しみたい人向けのレジャー、レクリエーションの場としてのフードパークを検討していたり、販促イベントの実施が可能な広場と、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機能の整備、市場内で調達した、新鮮食材を持ち込み楽しむことができるバーベキュー場を整備している例がある。

本市場においては、ワークショップやこれらの事例などを参考に、市民の来訪機会創出による市場活性化、地域価値向上を図るため、食に関する部門だけでなく、花き部がある特徴を活かして、フード・フラワー広場機能を検討していく。



図 2-15 川崎市中央卸売市場北部市場における検討状況

出典：川崎市報道発表資料（R7.5）



写真 2-8 他市場の交流機能の事例(左・中:横浜南部市場、右:埼玉川越総合地方卸売市場)

出典：NANBU BASE ホームページ・インスタグラム（2021年5月1日）、

川越市場手ぶら BBQ ばべきゅ～るホームページ