

- 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
- 災害時の支援物資の拠点としての機能強化

第4章 土地の有効活用について

1 土地の有効活用の考え方

再整備における市場用地の有効活用について、第1章「2 本市場を取り巻く環境」で示した立地環境の優位性を活かし、基本方針で示した集約化・高度化・複合化して創出された用地・スペースを有効活用しつつ、市場活性化や税収・雇用増につながる企業誘致に取り組み、柏市・場内事業者双方の負担の増加（事業費や使用料）の抑制も図る。

また、公共施設として地域への食の安定供給以外でも市民へ貢献していくため、地域の防災機能強化等、市場の特性を活かした都市課題の解決につながる取組を検討する。

これらを踏まえ、本市場再整備における土地の有効活用の考え方のイメージを図 4-1 に示す。

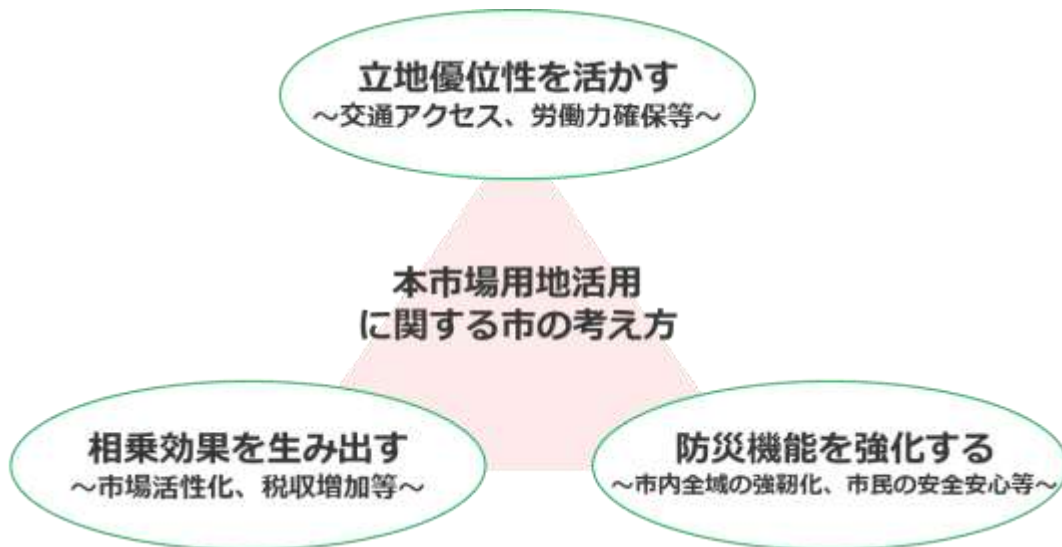


図 4-1 本市場再整備における土地有効活用の市の考え方のイメージ

2 企業誘致スペースについて

本市場再整備における企業誘致スペースの想定規模を表 4-1 に、企業誘致スペースの考え方を図 4-2 に示す。また、企業誘致スペースの考え方の参考となる事例を次頁の表 4-2 に、他市場事例を次頁の図 4-3、図 4-4 にそれぞれ示す。

先行の開発事例として、近年のマルチテナント型物流施設は、単純な倉庫機能として一時保管・ピッキング・出荷作業を行える機能だけでなく、オフィス・研究施設・ラボ等の産業活性化に寄与する複合用途、産業支援施設を併設するなど、多機能な施設が増加している。また、レンタルラボと地域の産業支援機関と協業を予定することで次世代産業の創出を促す取組もみられる。

また、商業施設にネットスーパーの配送センター(最新AIとロボットを駆使した施設)と実店舗を併設することで、オンラインだけでなく、オフラインでのショッピング体験を提供する事例がある。卸売市場においても、物流機能と商業機能が連携することでの相乗効果を発揮していくことの参考となる。

なお、冷蔵庫は場内事業者等民間での整備を想定している。

表 4-1 企業誘致スペースの想定規模

部門	延床面積
企業誘致施設	約 42,800~46,400 m ²
民間冷蔵庫	約 19,000 m ²
計	約 61,800~65,400 m ²

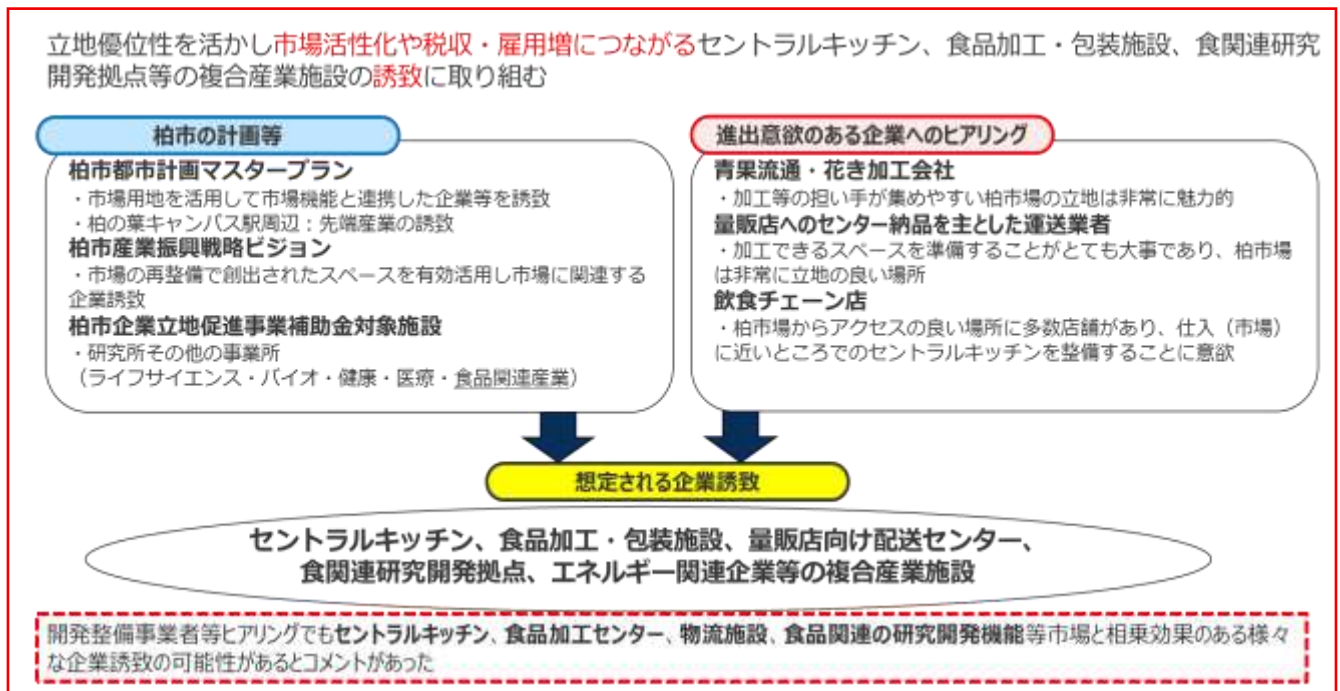


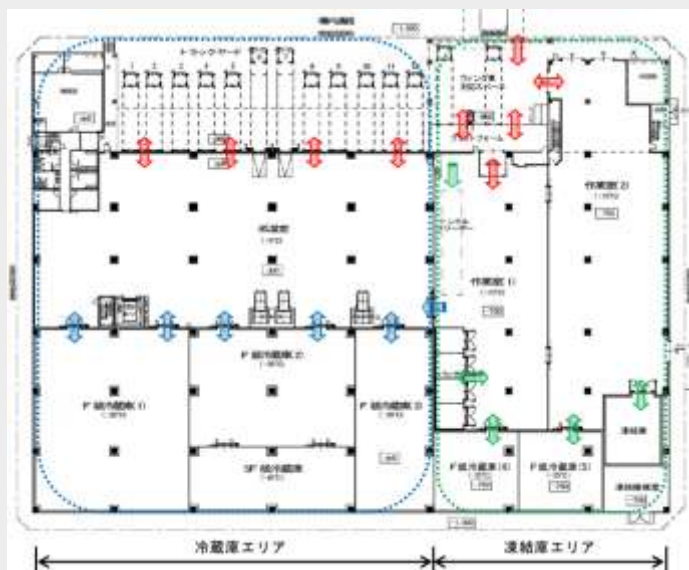
図 4-2 本市場再整備における企業誘致スペースの考え方

表 4-2 企業誘致スペース活用の参考となる先行開発事例

所在地	特徴	延床面積	時期（予定含む）
海老名市	オフィス・研究施設・ラボ棟のマルチユースベース（建物全体の約半分）と物流用途で構成、空調メーカーの新技术開発拠点が入居	約 40,000 m ²	2026 年 6 月竣工
相模原市	インキュベーション機能を持つレンタルラボと物流機能により構成、レンタルラボについては地域の産業支援機関と協業を予定することで、次世代産業の創出を促す	約 77,000 m ²	2027 年 9 月竣工
大田区	オフィス・研修施設・産業支援施設と物流施設等の複合型施設	約 81,000 m ²	2019 年 6 月竣工
八王子市	AIとロボットを駆使したネットスーパー用のピッキング施設と、商業機能の複合施設	約 56,000 m ²	2026 年春開業

事例 1：卸売市場における冷凍冷蔵庫の機能強化例

市場内で、市場取扱品目以外の冷凍品を扱うことで**営業冷蔵庫として稼働率を向上**させる。あるいは、市場の中で**冷凍加工に取り組み、保管と併せて冷蔵冷凍庫を活用**するような事例が増えてきている。市場取扱品だけでは施設の稼働に季節性が生じて安定しないことが課題となるが、営業冷蔵庫や加工としての機能を併せ持つことで、**稼働を平準化**させる考え方は再整備において参考となる視点である。



◀ **福岡市中央卸売市場鮮魚市場 新東冷蔵庫配置図**
 市場内で別々の場所にあった冷蔵庫と凍結庫を一体整備して動線を簡素化し、品質管理も向上、今後は**高品質な冷凍加工により輸出の拡大**にも取り組んでいく

図 4-3 企業誘致スペース活用の参考となる他市場事例 その1

出典：農林水産省「食品等流通合理化計画 福岡市・福岡冷蔵株式会社」

事例 2 : 卸売市場における食品関係企業の誘致

埼玉川越総合地方卸売市場では、敷地内に市場の取扱品の仕入れとも関係する**カット野菜業者**や**総菜製造業者**、**水産加工センター**などを誘致し、取引だけでなく**物流面でも効率的で相乗効果を発揮**している。また、施設内には**青果・水産物を主に食品を総合的に扱う食品スーパー**が設置されており、市民の日常利用にも活用され市場の認知度の向上にも寄与している。



▲ 鮮魚漁港川越

鮮魚、精肉、青果それぞれの専門店が入居し、**購入物がその場で食べられる BBQ** などにも取り組んでいる

▲ 敷地配置図

主棟の周辺に、**食品関係企業が自ら投資して整備した施設**が配置されている

図 4-4 企業誘致スペース活用の参考となる他市場事例 その2

出典：埼玉川越総合地方卸売市場ホームページ

3 地域の防災機能強化について

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。具体的には、図 4-5 のとおり検討を行っていく。また、防災機能強化の参考となる他市場の事例を次頁の図 4-6 に示す。

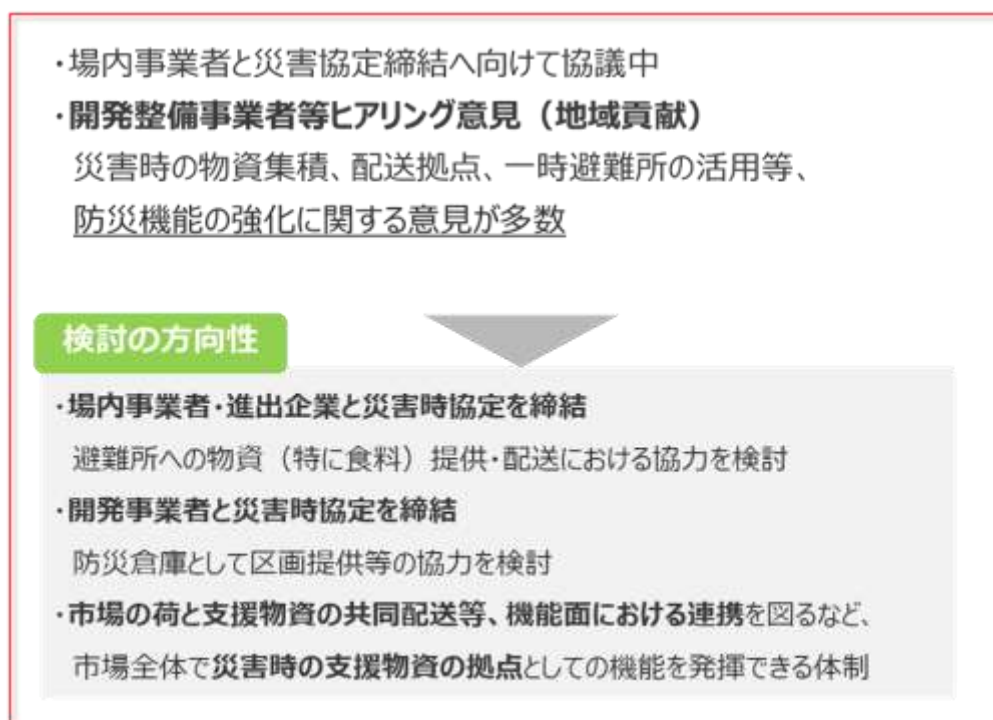


図 4-5 地域の防災機能強化の方向性

事例 1：卸売市場の再整備に伴い地域の防災拠点機能を整備する例

川崎市中央卸売市場北部市場では、**大型トラック動線があることや、荷捌きに必要なフォークリフト等の資機材が確保しやすい環境**であることから、県から「広域物資輸送拠点」に指定されているとともに、市の災害物資の受け入れなどの「市集積場所」として指定されている。そのため、再整備による機能更新を契機として、**支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時並行できる環境の確保**や、**非常用電源設備等の機能強化**に取り組んでいく予定で、柏市にとっても卸売市場が救援物資の受入拠点（集積所）候補となっていることから、より詳細な検討を進めていく上で、整備や機能のあり方等の視点が参考となる事例である。



図 4-6 地域の防災機能強化における他市場事例

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）