

**柏市公設総合地方卸売市場
再整備及び市場用地活用事業の検討推進に係る
事業協力者募集要領**

令和8年6月

柏市

目次

第1章	事業の概要について	1
1	本市場の概要	1
2	柏市場の再整備及び用地活用の趣旨	7
3	事業協力者とは	7
4	事業協力者に期待する役割	8
5	事業全体スケジュール	9
第2章	再整備の基本方針と土地の有効活用について	10
1	再整備の基本方針（概要）	10
2	再整備後の市場施設規模について	11
3	土地の有効活用の考え方	12
4	企業誘致スペースについて	13
5	市民に親しまれる市場化に向けた用地活用	16
6	地域の防災機能強化について	18
第3章	事業協力者の募集について	20
1	募集概要	20
2	事業対象範囲	20
3	想定している事業スキーム	22
4	事業協力者の協力内容	22
5	参加資格	24
6	事業協力者の構成	24
7	配置人員及び実績要件	24
第4章	提出書類・審査について	26
1	提出書類・審査等のスケジュール	26
2	参加表明書等の提出	27
3	提案書の提出	27
4	各種書類の提出方法	29
第5章	選考方法について	31
1	参加資格審査結果の通知	31
2	プレゼンテーション審査について	31
3	事業協力者選定の結果通知について	31
第6章	その他 留意事項等について	32
1	提出書類等に関する留意事項	32
2	事業協力者募集の中止等	33
3	その他	33

用語の定義

用語	定義
柏市場	柏市公設総合地方卸売市場を指す
本事業	柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業を指す
基本計画	柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用基本計画（R8.3）を指す
事業者公募	設計・施工など本事業を実施する事業者の募集を指す
市場施設	卸売市場の機能を果たすうえで必要な青果棟、水産棟、花き棟、関連食品棟・サービス店舗、管理事務所などの施設を指す
企業誘致施設	柏市場の用地を活用して企業誘致するための施設を指す
アドバイザー	柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業発注支援等業務において、本事業の推進支援のために契約した者を指す 契約先：柏市場再整備事業支援流通研究所・阪急コンストラクション・マネジメント共同企業体 代表者：株式会社流通研究所 構成員：阪急コンストラクション・マネジメント株式会社

別添資料

- 別添資料 1 柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用基本計画
- 別添資料 2 柏市公設総合地方卸売市場令和 6 年度年報
- 別添資料 3 詳細施設配置図及び各種インフラ現況図
- 別添資料 4 柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業 事業協力者との事業推進に係る協定書（案）
- 別添資料 5 柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業 事業協力者選定基準
- 別添資料 6 審査結果に係る説明書（回答）

第1章 事業の概要について

1 本市場の概要

(1) 沿革

表 1-1 柏市場の沿革(その1)

年月	事項
S41. 1	千葉県知事から、青果市場整備基本計画に基づき①公設市場の開設促進、②卸売人の合併指導について、柏市長に通知された。
S43. 6	市場予定地の先行取得を開始
S43. 9	柏地域公営青果市場促進協議会を3市1町の市町長（柏・流山・我孫子・沼南）を発起人として設立された。
S46. 9	柏市公営総合地方卸売市場設置及び業務に関する条例制定（昭46年柏市条例第39号）
S46.10	千葉県青果市場条例（昭和40年千葉県条例第14号）に基づく開設者の登録を県知事に申請。柏市公営総合地方卸売市場の造成・建築工事が竣工
S46.11	柏市公営総合地方卸売市場業務開始（千葉県柏青果（株）及び関連業者（柏中央花卉園芸（株）含む）が入場）
S47. 4	卸売市場法に基づき地方卸売市場の開設許可を県知事に申請 県知事から許可（千葉県指令第1295号の1「許可番号 青第1号」） ・市場の名称 柏市公設総合地方卸売市場 ・開設年月日 昭和47年4月25日 ・取扱の部類 青果部
S49. 3	花き部の設置に伴い県知事に届け出及び申請
S50. 4	柏市公設総合地方卸売市場業務条例の一部改正を県知事に報告市場使用料の改正
S51. 3	水産物部の設置に伴い、地方卸売市場事業計画変更届けを県知事に提出既存の生花・水産売場及び業者詰所を取壊し、花き卸売場及び仮設水産売場を建設
S53. 5	水産物部業務開始（卸売業者 柏魚市場株式会社が入場）
S62. 3	千葉県中央花き卸売株式会社が花き部卸売業者として入場
H14. 7	柏市場の短期・中期整備の考え方について市場運営審議会に諮問
H17. 1	市場運営審議会から柏市場の長期整備の方向について最終答申（移転整備が有効との答申に基づいて市場移転の検討を開始）
H17.10	第1回「柏市場まつり」を開催
H18. 4	花き卸売業者 株式会社第一花き〔柏市場〕 業務開始

表 1-2 柏市場の沿革(その2)

年月	事項
H22. 4	市場移転整備について、財源等の課題から、現地全面建替え・耐震改修と比較検証して判断するとした見直し検討を開始
H23. 8	市場移転について、見直し検討の結果、移転整備は行わず、現市場施設の耐震改修・修繕により整備することを決定
H24. 4	現市場施設の耐震診断、老朽化調査を開始
H25. 2	市民感謝デー開始（毎月第2土曜、関連食品棟）
H28. 3	青果棟 耐震改修工事
H29. 3	柏市経営展望策定
H29. 4	松戸北部市場の青果部門を統合
H30. 3	「東京シティ青果(株) 千葉支社 柏市場」業務開始 花き棟改築工事完成
R2. 6	卸売市場法改正、千葉県から地方卸売市場認定
R3. 3	立体駐車場完成
R6. 6	第1回 柏市場一般開放デーを開催
R8. 3	柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用基本計画策定

(2) 位置

柏市場は、都心から 30km 圏、柏市の北部に位置している。千葉市から埼玉県、東京西部を結ぶ環状軸の国道 16 号と県道守谷・流山線との交差部に隣接し、首都圏放射軸の常磐道柏 IC や国道 6 号から 3km の距離にある。

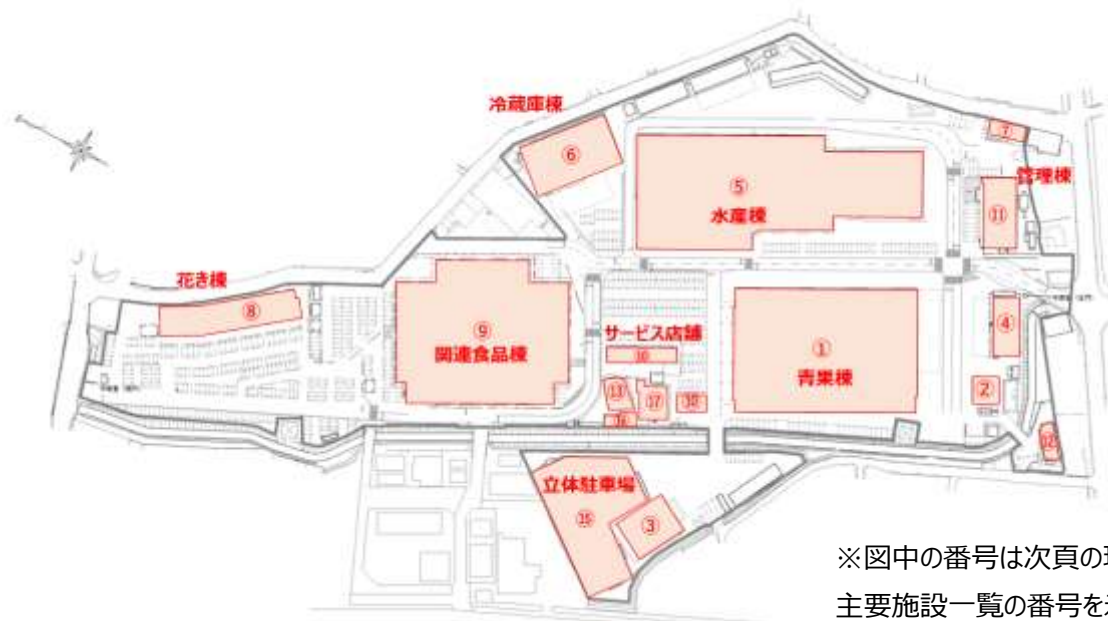
また、つくばエクスプレス (TX) 柏の葉キャンパス駅は、至近である。常磐・東北・関越そして房総方面の産地、人口 150 万人を超える東葛飾北部地域をはじめ首都圏消費地のいずれからも交通の利便性が非常に高い位置に立地している。



図 1-1 柏市場位置図

(3) 施設配置・施設規模

本事業に関係する主要施設の配置・規模は以下の通りである。



※図中の番号は次頁の現況
主要施設一覧の番号を示す

図 1-2 施設配置図

表 1-3 柏市場の現況主要施設一覧

部門	施設名	構造	延床面積	築年数
青果部	① 青果棟	鉄骨造	6,800 m ²	53年（一部39年）
	② 青果保冷库	鉄骨造	207 m ²	39年
	③ 旧バナナ発酵室	鉄骨造	677 m ²	32年
	④ 青果棟倉庫	鉄骨造	595 m ²	49年
水産部	⑤ 水産棟	鉄骨造/SRC造	9550 m ²	53年（一部32年）
	⑥ 冷蔵庫棟	鉄骨造	1,378 m ²	31年
	⑦ 水産加工施設	鉄骨造/プレハブ	413 m ²	32年
花き部	⑧ 花き棟	鉄骨造	1,215 m ²	8年
関連	⑨ 関連食品棟	鉄骨造/RC造	9,822 m ²	47年
	⑩ サービス店舗	プレハブ	480 m ²	20年
管理	⑪ 管理棟	鉄骨造	1,407 m ²	53年
その他	⑫ 発泡スチロール処理施設	鉄骨造	222 m ²	36年
	⑬ 廃棄物置き場	鉄骨造	229 m ²	41年
	⑭ 駐車場		22,849 m ²	
	⑮ 立体駐車場	鉄骨造	8,305 m ²	5年
	⑯ 浄化槽		—	
	⑰ 排水処理施設		—	

※令和7年度末現在

(4) 主な法規制・インフラ状況について

都市計画等に関する主な法規制やインフラの状況については以下のとおりである。

表 1-4 現市場敷地の地域地区や関連法規等の概要

都市計画区域	都市計画区域内、市街化区域	
用途地域	準工業地域	
防火地域	指定なし、建築基準法 22 条地域（柏市全域）	
その他の地域地区	地区計画	指定なし
	高度利用地区	指定なし
	高度地区	指定なし
	立地適正化計画	居住誘導区域内
		都市機能誘導区域外
景観計画	指定なし	
指定建蔽率	60%	
指定容積率	200%	
高さ制限（道路斜線）	なし	
敷地面積	82,519 m ²	
前面道路	南側	主要地方道 守谷流山線（千葉県道認定番号 47 号）
	東側	柏市道 20530 号
	西側	柏市道 20533 号
	北側	柏市道 01016 号
都市施設	市場（都市計画法 11 条 1 項 7 号）	
	下水道	浄化槽
	雨水水路	西側：大堀川左岸第二号雨水幹線
その他、留意すべき主な法規制	都市計画法、建築基準法、都市緑地法、柏市緑を守り育てる条例、下水道法、水道法、柏市雨水流出抑制技術基準、水質汚濁防止法、柏市環境保全条例、騒音規制法、振動規制法、消防法、卸売市場法、電気事業法等 ※電気事業法については、敷地内に 275,000V 送電線あり	

表 1-5 インフラ整備状況

種別	現況
電気	<ul style="list-style-type: none"> ・ 各敷地の主要接道道路に架空配電線あり ・ 現況は、4箇所への高圧引込線（6,600V）にて引き込んでおり、将来的にも高圧引込可能（ただし、詳細は東電との協議による） ・ 引き込みは以下の4箇所 <ul style="list-style-type: none"> ①第一変電所系 ②関連棟変電所系 ③冷蔵庫棟変電所系 ④バナナ棟変電所系
上水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内は、上水利用、井水利用の2系統併用となっている ・ 上水については、北西部接道道路からの引込み、南側接道道路（県道：県道：守谷流山線）から引込みしている
下水	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本敷地の主要接道内に埋設下水本管あり ・ ただし、現施設では下水道は利用せず、全て浄化槽、廃水処理槽による処理水を敷地西側の大堀川（大堀川左岸第二号雨水幹線）へ放流している ・ 雨水も同様に、大堀川（大堀川左岸第二号雨水幹線）へ放流している
ガス	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本敷地の南東側接道道路（県道：守谷流山線）内にガス本管があり、その南西側接道部から都市ガス引き込み ・ ただし、敷地内は、都市ガス利用（敷地南側）、プロパンガス利用（敷地北側）の2系統併用となっている

2 柏市場の再整備及び用地活用の趣旨

柏市場は、市民生活で重要な役割を果たしており、アクセスや労働力確保の面で優れた立地環境にある一方、開設から 50 年以上が経過し設備が老朽化するとともに、物流・流通構造が変化するなかで市場施設の機能面での対応が十分ではない部分がある。また、国内生産量の減少やライフスタイルの変化により全国の地方卸売市場の取扱数量が減少する中で、柏市場の取扱数量も減少しており、規模の面でも時代の変化に対応していない部分がある。

そのような中、公設市場が果たす役割として、市民の食の安全・安心・安定を確保するとともに、将来にわたり安定的、効率的に生鮮食品等を供給するための基幹的な公共インフラとして選ばれる市場となるよう、市場を取り巻く環境に対応できる市場の再整備に取り組んでいく必要がある。なお、取組に当たっては、単純な施設の更新ではなく、施設規模の適正化を推進し、取引の活性化を図るとともに、市民・場内事業者からは消費者・市民に親しまれる市場化への期待が高まっていて、市民に親しまれる市場化につながる時代にあった規模・機能での再整備を検討していく必要がある。

さらに、再整備を進める上では、持続可能性の観点から、市場施設の集約・土地利用の高度化等により創出されるスペースや立地優位性を活かし、市場活性化や税収・雇用増につながる企業誘致に取り組み、再整備に伴う市・場内事業者双方の負担増抑制を図るとともに、地域の防災機能の強化等、市場の特性を活かした都市課題の解決につながる市場用地有効活用も求められており、そのような背景を踏まえ市場関係者とのワーキンググループなどを経て、令和 8 年 3 月に柏市では再整備に関する基本計画を策定した。

本事業協力者との対話においては、この基本計画で整理した内容を基に、さらに事業推進のために民間事業者の意見を取り込むことを目的として実施するものである。

3 事業協力者とは

事業協力者とは、市街地開発や大規模な施設整備などの公共事業を行う際に計画の初期段階から参画し、助言・提案・情報提供などを行う経験豊富な民間事業者のことで、法律や条例に基づく制度ではなく、個別に施行者（本事業の場合は柏市）との協定の中で役割が定められるものである。

本事業においては、開設者である柏市と事業協力者が協定書のもと対等な立場で対話を行いながら、再整備事業を推進していく。また、事業協力者との対話は、柏市だけでなく柏市が本事業に関して支援業務の契約しているアドバイザーや、市場関係者（卸売業者、仲卸業者、売買参加者、関連事業者等）とも連携して実施するもので、次頁図 1-3 に示す関係性の中で対話を実施していく。

なお、ある事業協力者からの提案・対話内容が、他の事業協力者へ提供されることは現時点では想定しておらず、選定された事業協力者との対話は個別で実施していく。

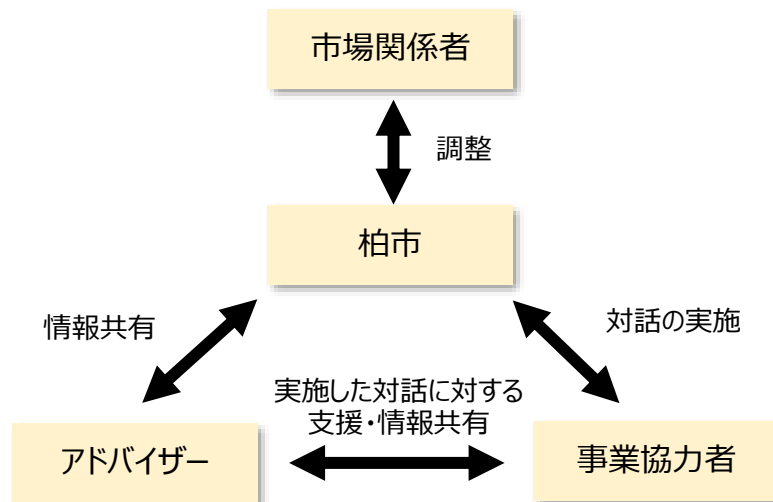


図 1-3 事業協力者との対話イメージ

4 事業協力者に期待する役割

本募集において、選定された事業協力者と一定期間において柏市と対話を行っていく。事業協力者は3者程度を予定している。事業協力者に期待する役割としては以下の通りである。

- 物流効率化、工期短縮、事業費圧縮、市民に親しまれる市場化に資する市場施設、企業誘致施設、一般向け飲食・物販機能、広場等の配置・施工計画についての意見交換
- 管理費圧縮につながる市場施設等の管理についての提案
- 市場業務との相乗効果、雇用・税収などの経済波及効果、防災力強化などまちづくりの視点等からの企業誘致施設等の利用計画についての情報提供
- 事業費圧縮等につながる事業スキームについての助言
- 事業スケジュールについての情報提供
- 概算工事費、維持管理費等の情報提供
- 市場用地活用による雇用増等経済波及効果に関する情報提供
- その他本事業推進に関する助言

また、事業協力者は可能な限り、一部分の業務だけではなく、全体の業務について対話できる事業者を想定している。

5 事業全体スケジュール

事業全体のスケジュールとしては、現時点で以下の通り想定している。

【今後の予定】

令和8年8月	事業協力者選定
令和8年9月	事業協力者との対話開始
令和9年1月頃	企業誘致施設を含む市場用地への進出予定企業向け 説明会実施
令和9年9月頃	事業協力者との対話終了
令和9年11月頃	事業協力者との対話提案書提出
令和10年4月以降	実施方針公表、事業者公募開始予定

第2章 再整備の基本方針と土地の有効活用について

1 再整備の基本方針(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。

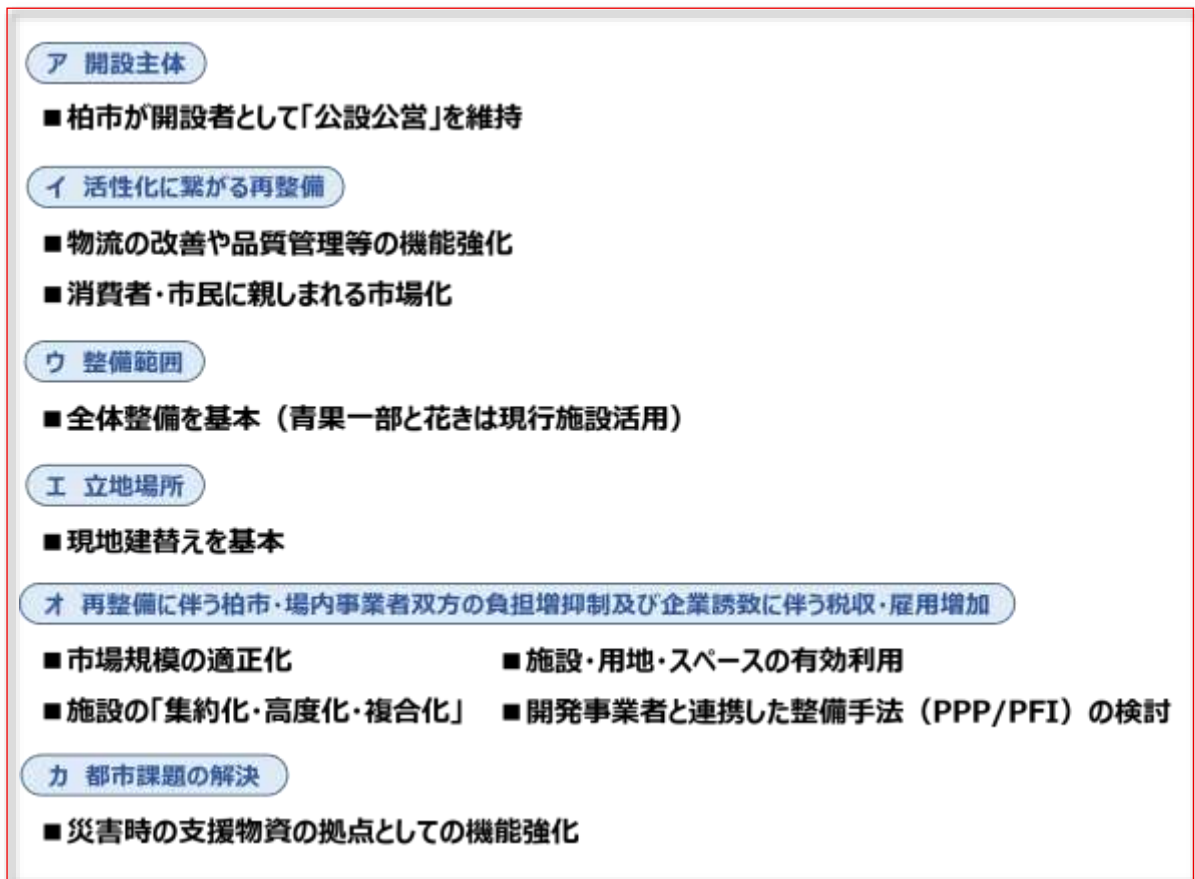


図 2-1 柏市場再整備の基本方針

2 再整備後の市場施設規模について

再整備後において現時点で想定している施設規模について、基本計画記載のとおり、表 2-1 に示す施設規模を想定している。施設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ており、これにより、創出したスペースを活用して企業誘致（民間冷蔵庫・企業誘致施設）を実施していく。

表 2-1 各部門の施設規模のまとめ

部門	現在の建築面積①	将来必要な延床面積※1	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※2 =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%	

※1 施設間通路を考慮した面積

※2 旧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。

3 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、基本計画第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していく。

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 2-2 に示す。

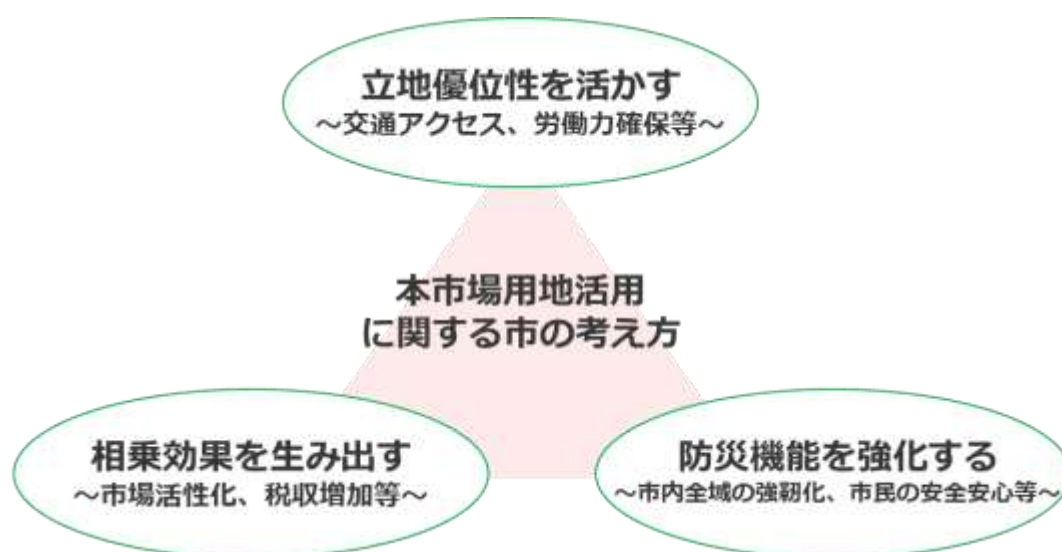


図 2-2 柏市場再整備における土地有効活用の市の考え方のイメージ

4 企業誘致スペースについて

柏市場再整備における企業誘致スペースの想定規模を表 2-2 に、企業誘致スペースの考え方を図 2-3 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 2-3 に、他市場事例を次頁の図 2-4、図 2-5 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 2-2 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

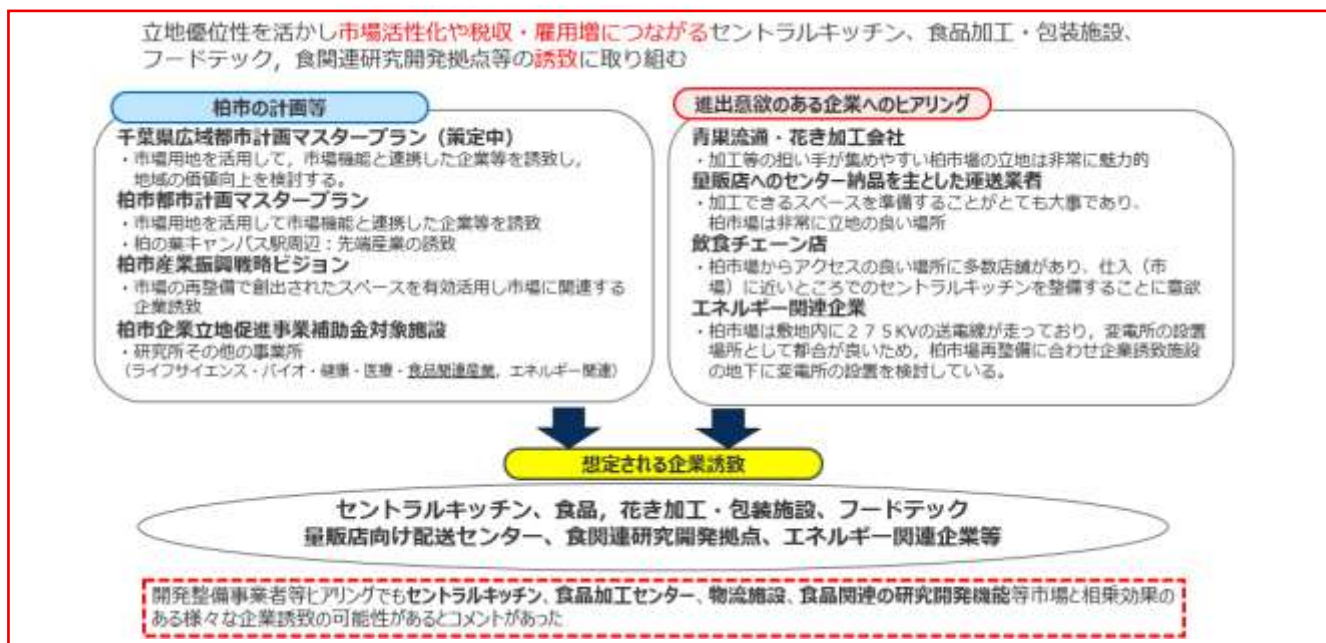


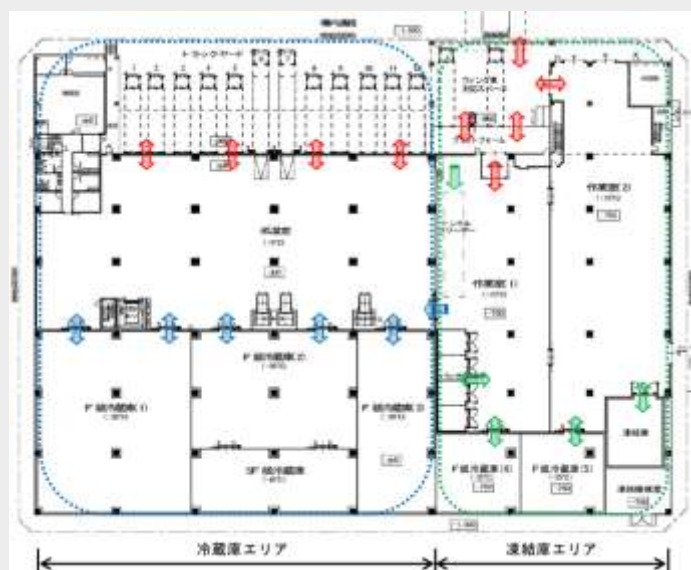
図 2-3 本市場再整備における企業誘致スペースの考え方

表 2-3 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 2-4 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 2-5 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

5 市民に親しまれる市場化に向けた用地活用

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)

また、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ヤ、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。

柏市場においては、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 2-6 川崎市中心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 2-2 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

6 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 2-7 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 2-8 に示す。

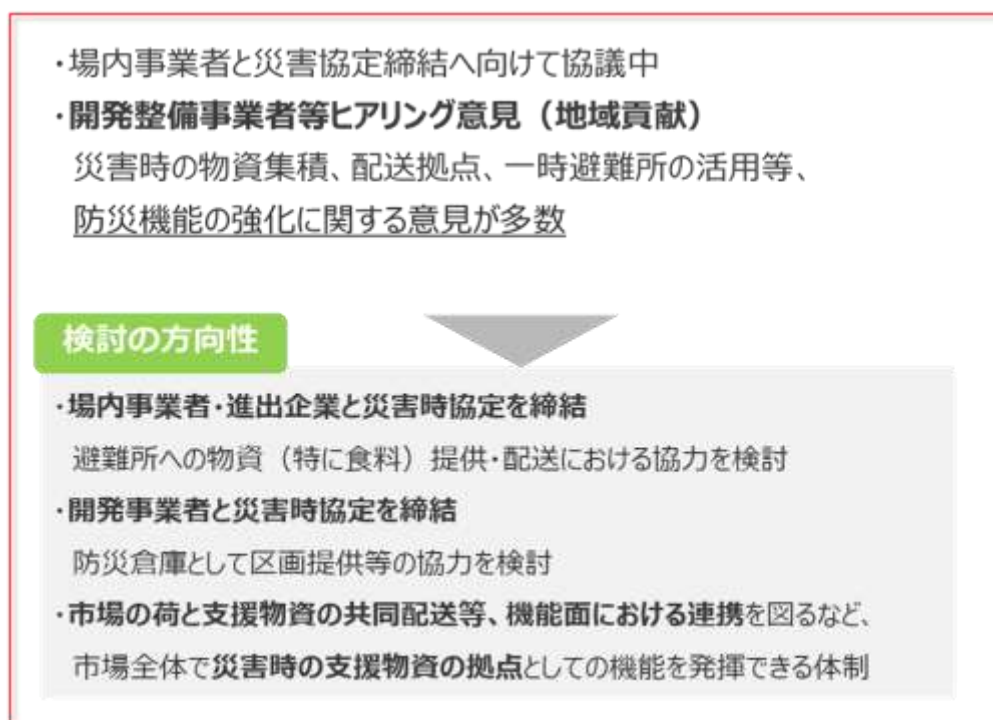


図 2-7 地域の防災機能強化の方向性

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 2-8 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）

第3章 事業協力者の募集について

1 募集概要

(1) 募集の名称

柏市公設総合地方卸売市場 再整備及び市場用地活用事業の検討推進に係る事業協力者募集

(2) 期間

(3) に定める協定書締結日から令和9年11月30日(火)

(3) 形態

柏市が選定した事業者とは別添資料4に案を示す「柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業 事業協力者との事業推進に係る協定書」にて協定を締結する。

(4) 費用負担

本件に係る費用については、原則として事業協力者の負担とする。

(5) 担当部局

〒277-8545 千葉県柏市若柴 69-1

柏市 経済産業部 公設市場 整備計画係

TEL : 04-7131-2620

FAX : 04-7131-2845

e-mail : kosetsuichiba1@city.kashiwa.chiba.jp

※本対話に関して、本事業の発注支援について契約している委託業者から連絡する場合があります。また、当該委託業者は事業協力者との対話時に同席し、必要な情報の提供など柏市の支援を行うとともに、その対話内容についても開示する。

2 事業対象範囲

柏市若柴地内として、次頁に示す範囲を事業対象範囲とする。ただし、仮設の設置や仮移転先などの検討については、この限りではない。

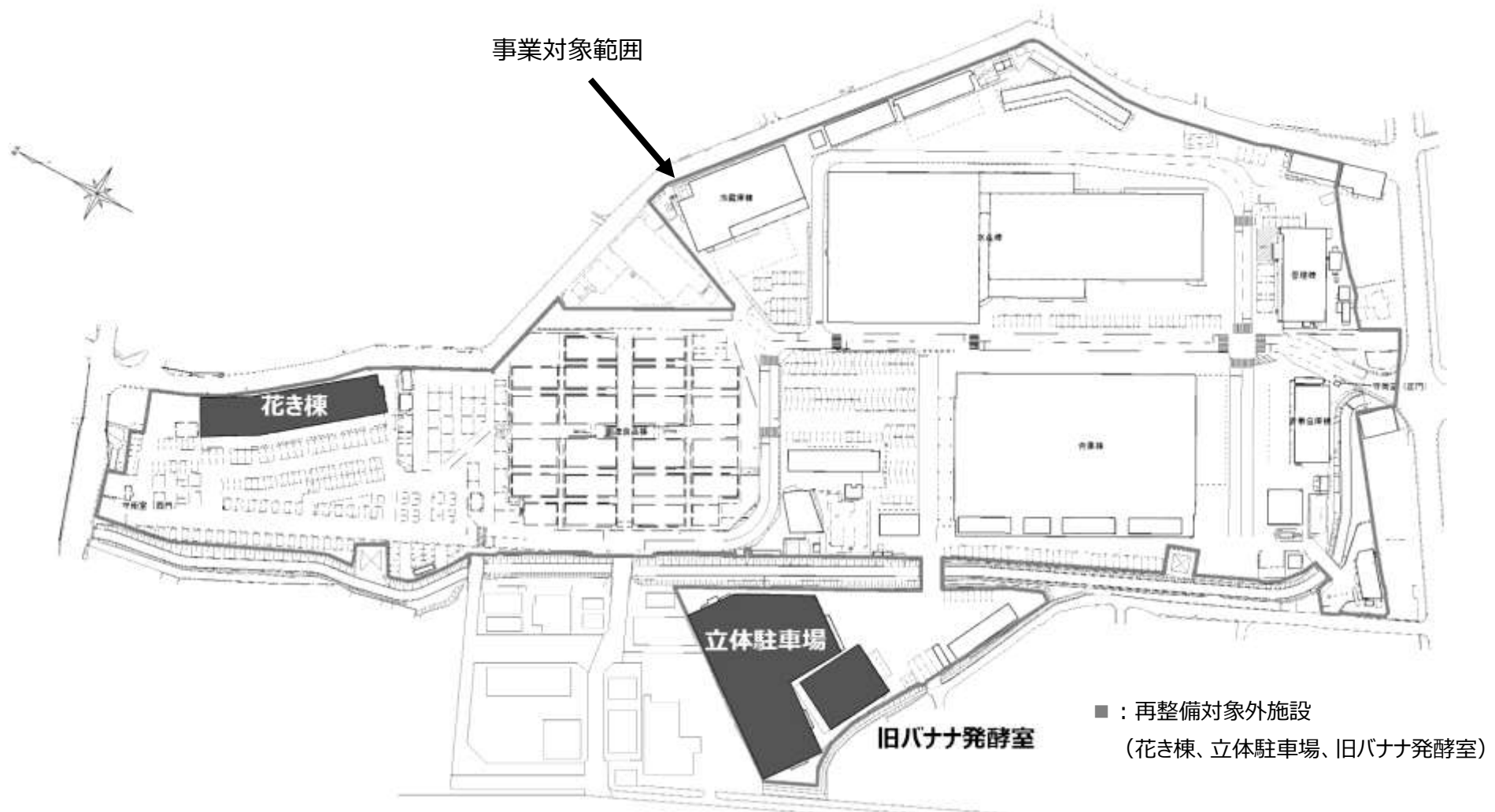


図 3-1 事業対象範囲

3 想定している事業スキーム

過年度に実施した基本計画において、整備手法や管理運営手法などを検討し、定量的・定性的検討から、以下に示す事業スキームを現時点では基本として考えているが、今後事業協力者からの提案や、活用する交付金の条件等で変更になる可能性がある。

- 市場施設:DBM方式(Design Build Maintenance)
 柏市で資金調達し、設計・施工・施設維持管理を民間事業者で実施
 (既存施設の解体含む)
 市場の運営に係る業務は引き続き柏市で実施する
- 企業誘致施設:事業用定期借地権設定
- 市場施設と企業誘致施設の事業は相乗効果を持たせるため一体の事業として公募

表 3-1 想定事業スキームにおける各項目の役割分担表

項目	市場施設	企業誘致施設	備考
資金調達	柏市	民間事業者	
土地所有者	柏市	柏市	
土地利用者	柏市	民間事業者	民間事業者に事業用定期借地権を設定
建物所有者	柏市	民間事業者	
設計・施工	民間事業者	民間事業者	
施設運営	柏市	民間事業者	市場施設の利用料徴収や取引の指導監督等の業務は引き続き柏市で実施する
施設維持管理	民間事業者	民間事業者	

ただし、事業協力者との対話において、上記以外の最適な事業スキームがあればその提案を妨げるものではなく、上記の内容は現段階での想定であるため、事業協力者との対話を通じて事業スキームについては検討していく。

4 事業協力者の協力内容

(1) 協力を依頼する内容

協定を締結した事業協力者とは全4回の対話を予定しており、対話を通じて、次頁に示す内容について事業協力者側から提案、情報提供することを予定している。なお、提出の様式や検討状況の詳細など必要な情報は事業協力者選定後に提示する。

また、対話内容全体の調整を行うため、第1回の対話前にキックオフミーティングを実施し、各回の依頼事項の趣旨や、事業協力者制度の進め方の説明を行う。

表 3-2 事業協力者との主な対話内容

回数・時期	項目	備考
第 1 回 (R8.10 想定)	事業全体の考え方	
	施設配置・ローリング計画案	
	工期短縮の初期アイデア	
	主な課題の確認	
	企業誘致施設を含む市場用地への進出予定企業向け説明会の実施概要説明	市からの説明事項
第 2 回 (R9.1 想定)	施設配置・施工計画・仮設又は本移転方策の具体化	
	市場運営継続と工期短縮の両立方策	
	企業誘致施設を含む市場用地への進出予定企業向け説明会の実施概要報告	市からの説明事項
第 3 回 (R9.6 想定)	市場用地全体の活用方策や企業誘致、市場機能との相乗効果、地域連携・広場機能等の提案	
	市場再整備や企業誘致に際して発生する経済波及に関する情報提供	
	概算工事費に関する提案	
	要求水準書案（設計、施工）への反映事項に関する意見交換	市からの情報提供
	維持管理、管理区分の提案	
第 4 回 (R9.9 想定)	事業者公募に向けた参画条件に関する意見交換（実施方針案や契約関係書類の確認）	
	リスク分担の確認	
	維持管理費に関する提案	
	要求水準書案（維持管理、企業誘致スペース）への反映事項に関する意見交換	市からの情報提供
	未整理課題の確認	

※上記項目は現時点での想定であり、詳細については事業協力者と協議の上決定する。

（２）提出書類

各回の対話について、対話項目について提案資料を提出するとともに、全 4 回終了後に、その結果の取りまとめとして提案書を提出することとする。なお、提案書は新たな書類を作成するのではなく、各回の提出書類について時点修正（検討の過程で変化した部分の修正）や今後検討すべきこと・積み残しの課題の提案を頂く程度の内容を想定しており、詳細については事業協力者選定後に相談の上決定する。

5 参加資格

事業協力者募集に参加する者は、次の要件を満たさなければならない。

- ① 地方自治法施行令(昭和22年政令第16号)第167条の4の規定に該当しないこと。
- ② 会社更生法(平成14年法律第154号)に基づく更生の手続き又は民事再生法(平成11年法律第225号)に基づく再生の手続きの申立てがなされている者に該当しないこと。
- ③ 柏市建設工事請負業者等指名停止要領(昭和62年4月1日制定)に基づく指名停止又は柏市入札契約暴力団対策措置要領(平成26年12月18日制定)に基づく指名排除を受けていないこと。
- ④ 電子交換所による取引停止処分を受けてから2年を経過しない者又はこの公告の日前6か月以内に手形若しくは小切手を不渡りにした者に該当しないこと。
- ⑤ 国税等に未納がないこと。
- ⑥ 後述する「7 配置人員及び実績要件」を満たすこと。
- ⑦ 複数の事業者で参加者を構成する(以下、「グループ」という。)場合は、事業協力者に選定後、提案時に示した事業者を必ず含んだうえで、任意の共同企業体協定書を作成し、提出すること。

6 事業協力者の構成

単独ではなく複数の事業者で事業協力者を構成する場合は以下の条件とする。

- ① グループで事業協力者を構成する場合は代表者を定めること。
- ② 構成するすべての企業が前述した「5 参加資格」の①、②、③、④、⑤の条件を満たすこと。
- ③ 後述する「7 配置人員及び実績要件」を満たすこと。
- ④ 事業協力者に選定後、対話の内容に応じて構成員を追加する場合は、事前に柏市へ連絡・協議の上、様式第8号の事業協力者構成員追加届出書等を提出すること。また、追加する場合はその追加した構成員も本募集要領の記載事項及び事業協力者と締結する協定書の内容を遵守すること。

7 配置人員及び実績要件

(1) 配置人員について

事業協力者として対話の統括を行う責任者及び連絡担当者を配置(兼務も可)すること。対話の統括を行う責任者については、代表者と直接雇用関係にあり、事業協力者として本事業の趣旨及び要求事項を適切に把握し、参加者又はグループ内の知見・実績を活用しながら、柏市との対話を円滑に進めることができる者を配置すること。

また、本事業に関する検討に当たっては、卸売市場などの物流施設の企画、設計、施

工、維持管理若しくは運営、又はPPP/PFI事業その他官民連携事業に関する知見を有する者※が、参加者又はグループ内に含まれていること。

配置後において、柏市が、当該配置人員の適格性又は経験等に欠けると認めるときには、配置人員の交代を求めることができる。

※PPP/PFI事業その他官民連携事業に関する知見を有する者とは、以下のような経歴等を有している者を想定する。なお、当該知見又は実績は、責任者個人に限らず、参加者又はグループの構成員において有していればよいものとする。

- ・ PPP/PFI事業の管理技術者又は担当技術者
- ・ PPP/PFI事業の企画・営業担当者
- ・ PPP/PFI事業の施設管理、運営責任者又は担当者
(公共施設の維持管理・運営委託等を含む)
- ・ 官民連携に関わる学位
- ・ その他、市が適正と認めるPPP/PFI事業その他官民連携事業に関する実績
PPP/PFI事業については、PPP/PFIに関するコンサルタント業務、設計、施工、維持管理、運營業務のいずれかで可とし、現在実施中のものも含む。

(2) 実績要件

事業協力者として参加する企業又はグループについて、本事業に関する対話を有効に行うため、次に示すア又はイのいずれかの実績要件を有していること。

グループで参加する場合は、構成企業のいずれかが当該実績を有していればよく、すべての実績を代表者又は責任者が有している必要はない。また、当該実績は、配置人員に係る個人実績ではなく、参加企業又はグループ全体として確認するものとする。

なお、実績については完了している業務・事業だけでなく、現在実施中の業務・事業についても実績として認める。また、可能な限り、1つの分野に限定されず、市場施設、企業誘致施設、用地活用、官民連携等の複数分野に関する実績又は知見を有していることが望ましい。

ア 市場施設における実績要件

平成28年4月1日以降に卸売市場などの物流施設の企画、設計、施工、維持管理又は運營業務のいずれかの実績を有していること。

イ 企業誘致施設における実績要件

平成28年4月1日以降に本事業における土地の有効活用の考え方に類似する物流施設、商業施設、地域振興施設等の設計、施工、維持管理又は運営・事業マネジメント(事業企画、リーシング、プロデュース等を含む)業務のいずれかの実績を有していること。

第4章 提出書類・審査について

1 提出書類・審査等のスケジュール

提出書類・審査等のスケジュールは以下のとおりである。

表 4-1 提出書類・審査等のスケジュール

内容	日時	備考
本事業協力者募集の公告	令和8年6月30日(火)	募集要領等は柏市公設市場ホームページ上からダウンロード可能である。
募集に対する質問期限	令和8年7月15日(水) 午後5時15分まで	様式第7号を利用して電子メールにて公設市場に提出し、受信確認を電話にて行うこと。
募集に対する質問回答期限	令和8年7月22日(水)	質問は受付次第随時回答として、柏市公設市場ホームページに掲載する。
参加申込書等の提出期限	令和8年8月6日(木) 午後5時15分まで	様式第1～5号
参加資格審査結果の通知	令和8年8月7日(金)	
提案書等の提出期限	令和8年8月17日(月) 午後5時15分まで	様式第6号
プレゼンテーション審査	令和8年8月20日(木)を 予定	開催時間、場所、留意事項等は別途、参加資格者へ通知する。
事業協力者の決定及び選定結果の通知	令和8年8月26日(水)を 予定	すべての参加資格者へ通知する。
決定者との準備及び調整	結果通知日～協定書締結まで	
協定書締結	令和8年9月上旬予定	

※参加表明書等の提出後に提案を辞退する場合は「辞退届」を提出すること。

2 参加表明書等の提出

提出期限までに次の書類を提出すること。

- ① 参加表明書(様式第 1 号)
- ② 会社概要書(様式第 2 号)
※グループで参加する場合は、各者の会社概要書を提出すること。
- ③ 配置人員の概要(様式第 3 号)
※雇用が確認できる書類等を添付すること。
- ④ 業務実績書(様式第 4 号)
- ⑤ 誓約書(様式第 5 号)
- ⑥ 柏市入札参加資格者名簿に登録がない場合は、以下に示す書類を提出すること
 - ・ 所得税並びに消費税及び地方消費税について、未納税額が無い旨の証明書(納税証明書その3の2(その3でも可))
 - ・ 市町村税の完納(滞納が無いこと)を証明する書類

3 提案書の提出

様式第 6 号を参考に提出期限までに次頁に示す内容を記載すること。なお、文字サイズは、10 ポイント以上、A4 サイズで 4 枚以上 10 枚以内、あるいは A3 サイズで 2 枚以上 5 枚以内とし、表紙や目次はページ数に含めない。印刷の色は、カラー、白黒を問わない。

また、回答項目が網羅されていれば、様式は問わず、A3 サイズを使用する場合は A4 サイズ 2 枚分として計上し、いずれも片面印刷とする。

表 4-2 提案書の記載事項

① 実施方針
本事業の検討状況や本市場の現状理解を踏まえた、事業協力者として本事業に協力する実施方針を記載する。
② 実施体制
事業協力者としての実施体制を記載する。
③ 施設配置の考え方
事業対象範囲全体（市場施設及び企業誘致施設）の施設配置の考え方や方向性などを記載する。なお、提案書の段階で配置図やパースなどを作成することは求めておらず、図の有無は問わない。
④ 施設整備に関する建設・管理・運営コスト縮減策について
本事業において、施設整備のコストを縮減するための工期圧縮や仮設・種地の考え方等についてのアイデアを記載すること。また、市場施設において管理・運営コスト縮減につながる施設管理の方法の提案について記載すること。
⑤ 企業誘致スペースについて
企業誘致施設で想定している機能やテナント、類似施設での実績等を踏まえた想定雇用者数あるいは雇用創出の考え方など、市場施設との相乗効果による市場活性化に関する提案等を記載すること。
⑥ まちづくりの視点（市民に親しまれる市場化、防災に関すること等）について
立地条件や周辺施設との連携など、柏市北部地域一帯のまちづくりの視点から再整備に関するアイデアを記載すること。
⑦ その他応募者の強みと優位性（実績、地域への精通度等）
その他、応募者のこれまでの実績や地域への精通度など、本事業の事業協力者となる場合の強みや優位性、PR 等について記載すること。

4 各種書類の提出方法

(1) 書類等の提出先

ア 提出方法

持参又は郵送（配達記録が残る方法で、期限内必着に限る。）とする。

持参の場合の受付時間は、土曜日、日曜日及び国民の祝日に関する法律（昭和 23 年法律第 178 号）に規定する休日を除く午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分までとする。

イ 提出先

〒277-8545 千葉県柏市若柴 69-1

柏市 経済産業部 公設市場 整備計画係

TEL : 04-7131-2620

e-mail : kosetsuichiba1@city.kashiwa.chiba.jp

ウ 提出部数

参加表明書等 : 各 1 部

提案書等 : 6 部

なお、様式第 1 号から第 6 号までの資料について、PDF データを担当課までメールにて提出し、受信確認を電話にて行うこと。

エ 参加表明後の辞退

参加表明書等を提出した後に、提案を辞退する場合は、「辞退届」を提出すること。

「辞退届」には、次の項目を記載すること（様式不問）。

- 住所
- 事業者名
- 代表者職名、氏名
- 辞退理由

オ 質問の提出

募集書類の内容に関して質問がある場合は、質問書（様式第 7 号）を作成し、担当部局の電子メールアドレスにファイルを添付して送信すること。なお、受信確認を電話にて行うこと。

担当部局連絡先

柏市 経済産業部 公設市場 整備計画係

TEL : 04-7131-2620

e-mail : kosetsuichiba1@city.kashiwa.chiba.jp

カ 質問の提出期限及び回答

提出期限

令和8年 7月 1日（水）午前8時30分から

令和8年 7月15日（水）午後5時15分まで

回答期限

令和8年 7月22日（水）午後5時15分まで

全ての質問に対する回答を随時ホームページに掲載する。なお、質問に対する回答への問合せ及び異議申立ては、一切受け付けない。

第5章 選考方法について

1 参加資格審査結果の通知

参加表明書等を提出した全ての応募者に対し、メール及び郵送にて通知する。なお、参加資格者に対しては、プレゼンテーション審査の実施時間・場所等の詳細を併せて通知する。

2 プレゼンテーション審査について

参加資格者については、提案書の内容に基づいたプレゼンテーションを行い、選考員がヒアリングを行う。1者当たり5名以内の出席とし、所要時間は、1者当たり40分以内（準備5分、応募者による提案内容説明約15分、質疑応答約20分）とする。

各選考員が、参加表明書・提案書等などの提出資料に加え、プレゼンテーションの内容を踏まえ、選定基準に定めた項目及び配点に基づき評価を行う。

選考委員の平均評価点数が60点以上（100点満点換算）の場合を、有効として取り扱うこととする。

3 事業協力者選定の結果通知について

プレゼンテーションの選考結果は、全ての参加資格者に対し、メール及び郵送にて通知するとともに、柏市のホームページに選定された事業協力者（構成員を含む）の名称を公開する。なお、自社の評定の内容については、通知を受けた日から起算して14日以内に書面により、市長に対して説明を求めることができるものとし、市長は、この請求があったときは、別添資料6の「審査結果に係る説明書（回答）」により、速やかに回答する。

第6章 その他 留意事項等について

1 提出書類等に関する留意事項

(1) 提案書及び提出資料等の取扱いについて

提案書及び提出資料等については、柏市情報公開条例等関係規程に基づき、提案者と提案内容について協議の上、公開される場合があるが、事業者の個別のノウハウに関する内容については公表について十分慎重に協議し、取扱には留意する。

提案書等に含まれる第三者の著作権の公表、展示などの使用に関しては、応募者が第三者の承諾を得ておくこと。

(2) 無効となる参加表明書等又は提案書等

参加表明書等又は提案書等が以下のいずれかに該当する場合には、無効になることがある。

- 提出方法、提出先、提出期限に適合しないもの
- 本要領及び様式に示された条件に適合しないもの
- 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの
- 虚偽の内容が記載されているもの
- 提案内容に、様式に定められた場所を除き、提出者が判別できる表記をしたもの
- 選考員に対する働きかけがあったと柏市が判断した場合
- 応募資格があると認められた者が、本募集に係る協定締結までの間に柏市から指名停止措置を受けた場合、その他の応募資格及び応募条件の要件を満たさなくなった場合
- 第三者の知的財産権を侵害した場合
- その他柏市が不適格と認めた場合

(3) その他

その他、提出書類等に関する留意事項については以下の通りである。

- 応募者1名につき1提案とする
- 参加表明書、提案書等の作成・提出、その他このプロポーザルの参加に関し要した経費は、参加者の負担とする
- 提出期限以降における参加表明書及び提案書等の差替え及び再提出は認めない
- 参加表明書、提案書等に記載した配置予定の担当者は、病休、死亡、退職等極めて特別の場合を除き、変更することができない(やむを得ず当該担当者を変更する場合には、当初の担当者と同等以上の能力及び経験を有する者を配置しなければならない)

- 提出された提案書等の書類は、返却しない
- 応募者は、この募集要領に定める諸条件を同意した上で、プロポーザルへの参加を表明すること
- 以下に示す、柏市公設総合地方卸売市場再整備及び市場用地活用事業発注支援等業務委託の受託者およびその協力事務所又はこれらと資本金面若しくは人事面において密接な関係のある者は、本募集に応募又は参画ができない。
 - ・ 株式会社流通研究所
 - ・ 阪急コンストラクション・マネジメント株式会社
- なお、「資本金面において密接な関係のある者」とは、当該企業の発行済み株式総数の 100 分の 50 を超える決議権を有し、又はその出資総額の 100 分の 50 を超える出資をしている者をいい、「人事面において密接な関係のある者」とは、当該企業役員を兼ねている場合をいう
- 令和 10 年以降に実施する予定の事業者公募の際に、今回事業協力者に選定されたことによる評価点などのインセンティブ等は発生せず、事業協力者に選定されたこと自体は事業者公募において一切関係なく実施されるものである

2 事業協力者募集の中止等

柏市がやむを得ない理由等により事業協力者募集を実施することができないと認めるときは、事業協力者募集の実施を中止又は取り消すことがある。この場合において、本事業協力者募集の参加申請者が損害を受けることがあっても、市長はその責を負わない。

3 その他

本募集要領に規定のない事項については、協定書に定めがあるもののほか、柏市と事業協力者が協議調整を行い、互いに誠意を持って対処する。

以上