

柏市公設総合地方卸売市場の長期整備について
～市場施設について～

平成19年5月22日

柏市

目 次

. 市場移転整備の検討	
1 . 長期整備の方向 -----	1
2 . 市場関係者の意向把握と反映 -----	2
. 市場再整備事業の検討概要	
1 . 整備の方向性 -----	3
1 - 1 新市場のコンセプト -----	3
1 - 2 再整備事業の基本方針 -----	4
2 . 用地概要 -----	6
3 . 目標取扱高と施設計画 -----	7
3 - 1 目標取扱高 -----	7
3 - 2 施設規模の基本的な考え方 -----	7
3 - 3 施設の整備水準、市の整備方針 -----	8
4 . 施設配置案 -----	9
5 . 事業手法の検討 -----	11
5 - 1 事業範囲 -----	11
5 - 2 事業計画 -----	11
6 . 想定スケジュール -----	12
資料	
1 . 卸売市場の環境変化 -----	14
2 . 施設整備方針 -----	17
3 . 施設規模の算定 -----	22
4 . 施設配置計画 -----	29
5 . 大口、小口の物流を考慮した施設整備の可能性 -----	31

市場移転整備の検討

1. 長期整備の方向

平成17年1月17日市場運営審議会答申

(1) 再整備の必要性

ア 現施設の保全に費用が必要となるが、投資が取扱高の確保に結びつくとは限らず、施設使用料の増加がさらに業者の経営を圧迫する恐れがある
イ 水産物部門では市場施設が狭く、動線が悪いために作業効率の低下を招いており、衛生環境に関する要求に対応できず、取引機会を逸する
ウ 取引体制の再構築を図らなければ、特に青果部門と花き部門は、遠からず経営が更なる困難に直面する恐れがある
エ 地域への貢献や安全・安心の確保、情報の高度化など、市場に求められる機能について、現在の市場施設を維持しながら対応していくことは困難

柏市公設卸売市場は、今後、全面的な施設更新を行う再整備が必要

(2) 現在地における再整備

現在地での再整備では、投資に見合う十分な効果が得られない
ア 市場運営を継続しながら順次施設更新を行うため、仮設店舗の設置、場外の駐車場の確保などによる事業費の増大、工事期間の長期化など、市場内業者及び取引業者に負担がかかる
イ 工事期間中に顧客が離れ、取扱高の減少に拍車がかかることが懸念される
ウ 既成市街地に隣接している現況のなかで、新たに周辺の産業集積を図ることは容易ではなく、土地利用上の整合性の確保や地域経済の活性化が困難

「移転して整備することが有効」

(3) 今後の検討事項

ア 産業拠点の形成、市民が集い憩える場所の提供など、地域における卸売市場のあり方を踏まえたコンセプトの策定
イ 上記のコンセプトに合致し、まちづくりに寄与する用地の選定
ウ 目標取扱規模を実現するための卸売業者の体制整備（連携・統合等）
エ 整備費用の算出、資金調達の可能性等民間活力の導入を含む整備手法の検討
オ 千葉県卸売市場整備計画における「地域拠点市場」としての位置付け

柏市場は、市場統合などにより、
県東葛飾地域をはじめ広域的な供給圏を有する
「地域拠点市場」として、移転・拡大整備を図る

2. 市場関係者の意向把握と反映

市場関係者の意向把握と反映のため、場内業者による「柏市場再整備検討委員会」を設置し、検討委員会を中心に検討を進めている。

柏市場再整備検討委員会（17名）

（敬称略）

部門	会社・団体名	委員氏名	部門	会社・団体名	委員氏名
青果卸売業者	マルカ千葉県柏中央青果	福元信五郎 小池 明治	付属営業者	柏総合卸売協同組合	小林恒男 横田 晃 小林恵次
水産物卸売業者	柏魚市場	森井茂昌 松野 茂			
花き卸売業者	第一花き・柏市場	松本頼明		十二店会	保科弘行
青果仲卸業者	柏青果仲卸組合	高野和男	青果買受人	柏青果商業協同組合	川田和雄
水産物仲卸業者	柏市魚市場卸協同組合	池口哲夫 石原 武 田中安人 山口義明			
花き仲卸業者	花き仲卸組合	佐藤康之	花き買受人	花き買受人組合	三好迪夫

検討経過

検討委員会

- 9月25日 第1回再整備検討委員会開催
- 10月31日 第2回再整備検討委員会開催
横浜市中央卸売市場南部市場横浜フレッシュセンター視察
- 12月 5日 第3回再整備検討委員会開催 再整備計画の作業、整備方針について
- 1月30日 第4回再整備検討委員会開催 整備計画案の検討（1）
- 2月15日 第5回再整備検討委員会開催
(仮称)新潟市総合卸売センター(新潟市中央卸売市場)視察
- 3月 5日 第6回再整備検討委員会開催 整備計画案の検討（2）
- 4月 9日 第7回再整備検討委員会開催 整備計画案の検討（3）
- 5月14日 第8回再整備検討委員会開催 整備計画案の検討（4）

場内業者説明会

- 10月14日 水産仲卸業者説明会
- 11月 2日 関連事業者説明会

場内業者ヒアリング・アンケート

- 9月22日 卸売会社(青果、水産物、花き)ヒアリング
- 10月2、4、5、6、18日 仲卸業者(青果、水産物、花き)ヒアリング
- 11月2日～11月10日 付属営業者アンケート

関係者との意見交換（随時実施）

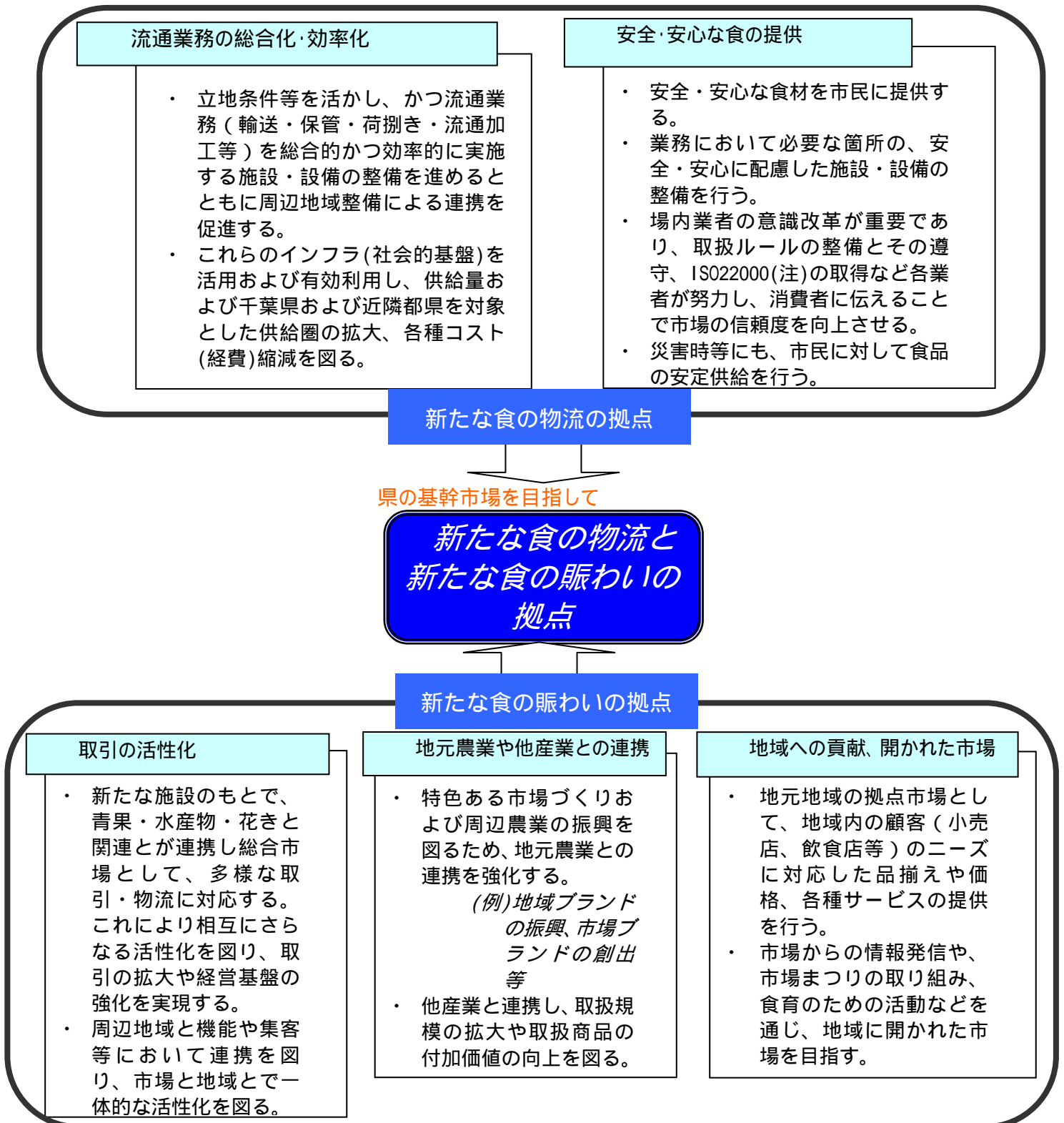
- ・ 目標取扱規模、施設について、卸売業者との意見交換
- ・ 施設について、場内業者団体との意見交換
- ・ 出荷者団体、販売業者等関係業者ヒアリング

市場再整備事業の検討概要

1. 整備の方向性

1 - 1 新市場のコンセプト

新たな食の物流と新たな食の賑わいの拠点



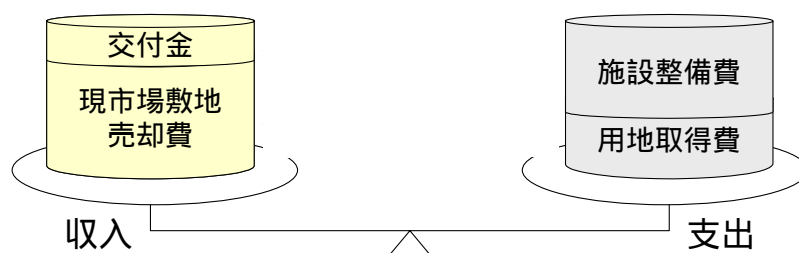
1 - 2 再整備事業の基本方針

柏市場は、市場統合などにより、県東葛飾地域をはじめ広域的な供給圏を有する「地域拠点市場」として、拡大整備を図る。

新市場等を整備し、運営する上での「新市場整備事業の3原則」を次のとおりとした。

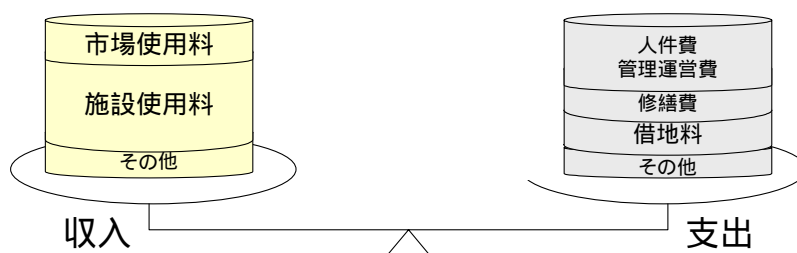
事業費の自己完結

- ・ 現市場の土地を売却し、その売却費と国からの交付金の範囲内で、新市場の土地の取得と施設・設備の整備費を賄う。
- ・ 金額ベースで、「用地売却費 = 新用地取得費 + 施設整備費」を目指す。
- ・ 現在の施設整備費については、民間ベースの建設単価を利用している。民間ベースの建設単価を実現するには、発注方式の見直し、公共仕様の見直し等、抜本的なコストダウンを図ることが必要である。
- ・ 具体的には、PFI方式に見られるような性能発注や民間のコスト削減ノウハウを適用することが考えられる。



新市場の自立経営

新市場の運営に係る収入（市場使用料等）と支出（人件費、修繕費、借地料等）の均衡・平準化を図り、独立採算の運営を目指す。



- ・ 現在の運営費については、人件費の削減、管理運営費の削減を前提として、事業計画を立案
- ・ これを実現させるには、運営面における民間ノウハウの活用を図ることが必要である。
- ・ 具体的には、指定管理者制度、PFI方式のような民活手法を適用することが考えられる。

地域整備(跡地及び新市場周辺整備)

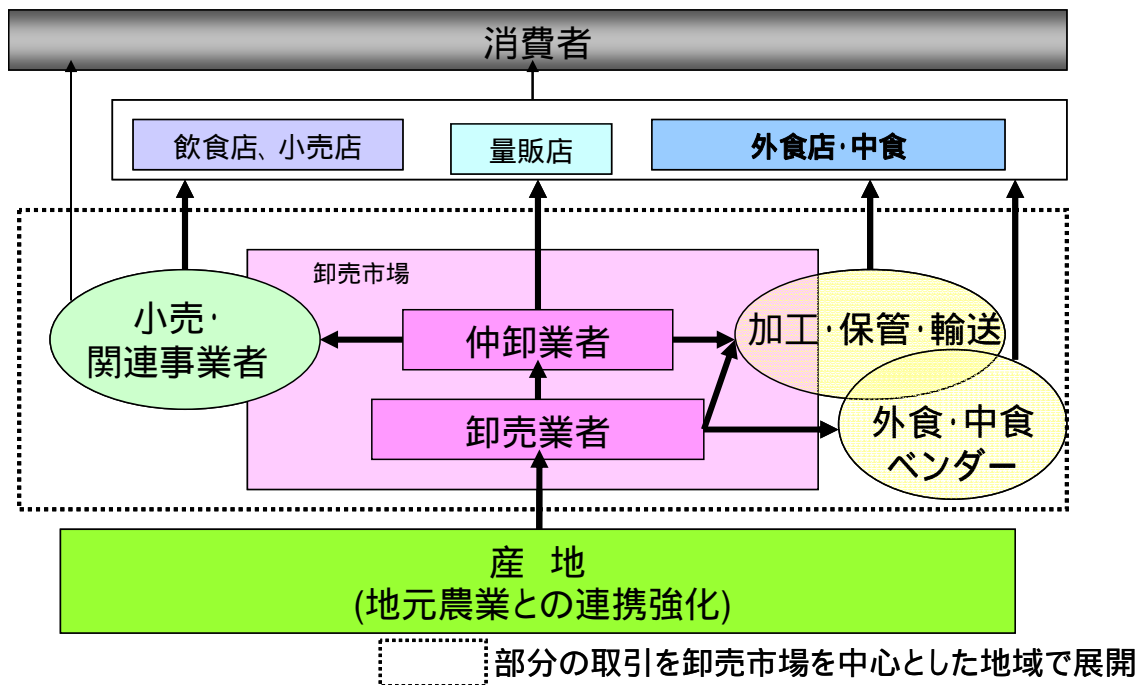
現市場跡地

- ・現市場跡地はT X 駅周辺にふさわしい土地利用方針に基づき機能更新を誘導する。
- ・跡地はT X 駅周辺にふさわしい土地利用方針に基づき機能更新を誘導する。



新市場用地

- ・新市場周辺地域は市場を核とした産業集積拠点として育成整備を図る。



図．新市場用地周辺の地域開発のイメージ(検討中)

円滑な再整備事業の実施および市場経営を図るために、民間活力(ノウハウ、資金等)を導入する。

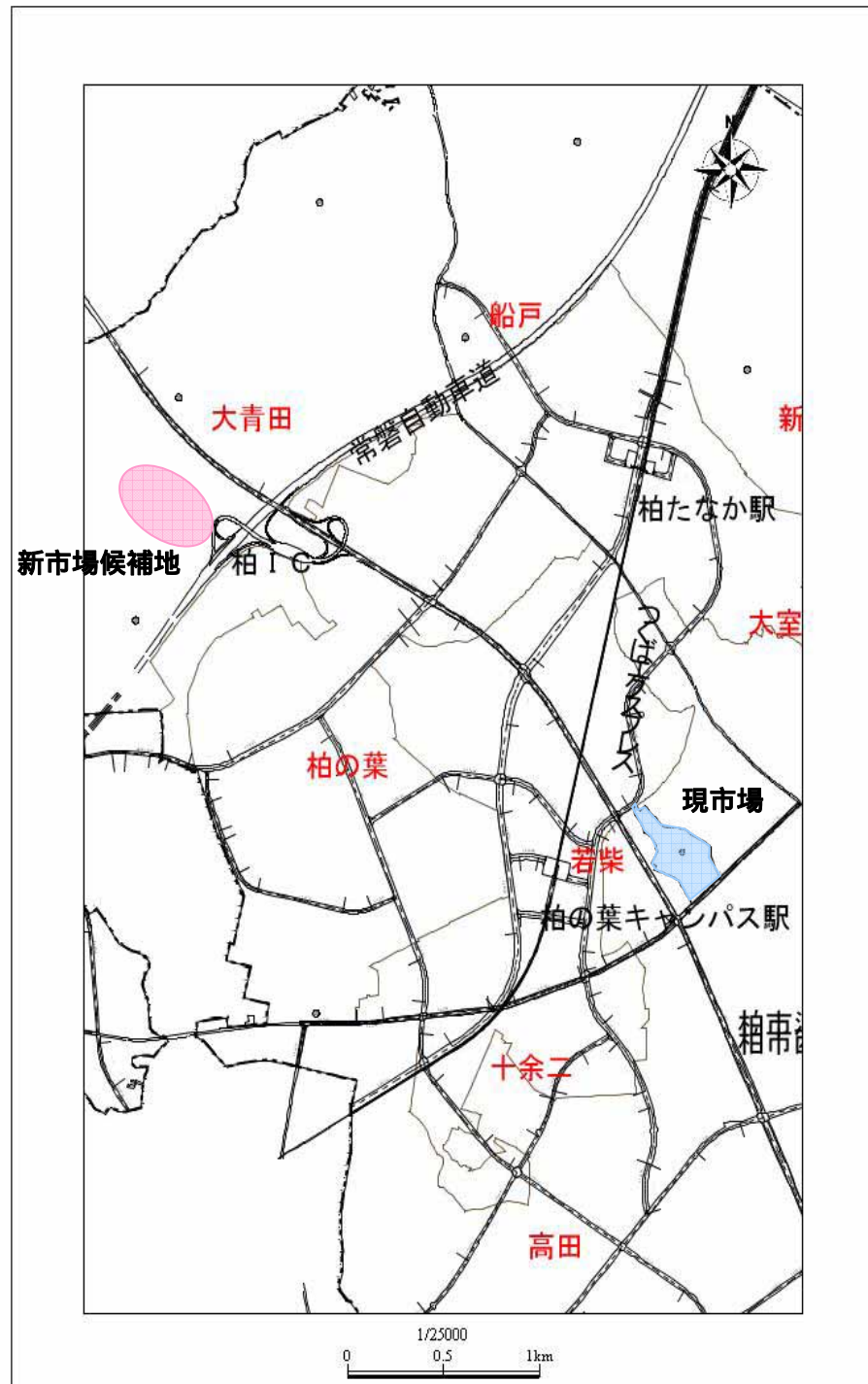
2. 用地概要

面積 : 約10ha

整備手法: 土地区画整理事業(組合施行予定)

敷地の所有区分: 市有地(一部借地)

(隣接して土地区画整理事業による「にぎわい施設」約2ha)



・表示された情報(地図)は、おおよその位置を示したものです。土地境界などの権利関係を証明するものではないので注意して下さい。
・住宅地図の著作権は(株)ゼンリンにあります。

3 . 目標取扱高と施設計画

3 - 1 目標取扱高

新市場の目標取扱高を以下のとおりとした。

青果	約 400 億円(約 17 万トン)
水産物	約 300 億円(約 3 万トン)
花き	約 20 億円(約 3,200 万本)

3 - 2 施設規模の基本的な考え方

- ・ 目標取扱高に向けて、今後の実績を踏まえ、段階的に整備する
- ・ 開場時は、平成 22 年度における取扱量の推計値をもとに施設規模を設定する

取扱数量推計値(平成 22 年度)	
青果	約 13 万トン
水産物	約 2 万トン
花き	約 1,000 万本
整備施設規模(取扱数量推計値をもとに設定)	
青果	14,864 m ²
水産物	14,542 m ²
花き	1,446 m ²
関連等	1,719 m ²
その他	
販わい施設(関連店舗)	
廃棄物処理施設整備	

卸売業者ヒアリングおよび検討委員会での検討を踏まえ、必要に応じて施設面積・施設配置を見直している

3 - 3 施設の整備水準、市の整備方針

場内は卸売業務に特化した機能、施設とする。(開かれた市場については、隣接する賑わい施設ゾーンで展開する)

外気の影響を極力遮断する閉鎖型の施設とする(高床式が望ましい)。

低温卸売場、温度帯別冷蔵庫、衛生管理施設等の品質管理の高度化に資する施設を計画的に配置する。

コールドチェーンシステムの基幹としての卸売市場施設の適切な運営を行う。

小売形態の変化に対応した仲卸業務の機能の充実に資する保管・加工処理・配送施設を整備する(場内および場外)。

場内物流計画に基づく施設整備を行う(荷捌きスペースの確保)。

衛生管理計画に基づく施設整備を行う。

場内には、場内業者が共同で使用する施設を整備し、専有的に特定の業者が使用する施設設備は、自店舗内もしくは場外に各場内業者が整備する。

4. 施設配置案

(1) 施設配置案(現段階のたたき台)

注：現段階のたたき台であり、施設、配置、規模は確定したものではない。



トラックパーキング	
花き部分	1,480㎡ (4tトラック換算約46台)
青果部分	3,980㎡ (4tトラック換算約128台)
水産部分	4,010㎡ (4tトラック換算約143台)
合計	9,470㎡ (4tトラック換算約317台)

買出し人用駐車場	
花き部分	1,030㎡
青果部分	5,950㎡
水産部分	4,140㎡
関連部分	630㎡
合計	11,750㎡

緑地	
花き青果部分	11,840㎡
水産部分	8,240㎡
合計	20,080㎡
法定必要緑化面積	20,000㎡

市場出入口に、入出庫管理用ゲートを設け、入場者の駐車場管理を行う

バナナ発酵棟は市場外隣接地に計画する。その分の677㎡は青果卸売場面積に繰り込む

青果棟側暫定利用用地：1,000㎡
水産棟側暫定利用用地：1,000㎡

水産棟内に冷凍庫・冷蔵庫(375㎡)を設ける

水産の加工・配送センターは市場外隣接地に計画する。
(水産加工場：500㎡、
倉庫・その他：736㎡、
冷凍・冷蔵庫：1,625㎡)

図. 施設配置案(現段階のたたき台)

(2) 施設規模の内訳

(1) の施設規模は、以下のとおりである。なお、今後の検討により、施設規模は変更の可能性がある。

表・計画面積(案)(現段階のたたき台)

施設名	計画面積 (㎡)	市場内(案)面積	市場外(案)面積
青果 合計	14,187	12,300	
売場・卸売場	4,555	12,300	
店舗・荷捌き	4,251		
スペース	992		
保冷库	207		
卸売業者事務所	1,677		
仲卸業者事務所	895		
加工・配送センター	800	(12,300)	
加工・配送センター	810		
バナナ発酵棟	677		
水産 合計	14,542	10,156	2,861
売場・卸売場	2,389	2,500	
店舗・荷捌き	4,613	4,640	
スペース	1,489	2,641	
卸売業者事務所	1,846		
仲卸業者事務所	969		
水産加工場	500	0	500
加工・配送センター	736	0	736
加工・配送センター	2,000	375	1,625
花き 合計	1,446	1,500	
売場・卸売場	911	1,355	
店舗・荷捌き	62	65	
スペース	46	50	
保冷库	30	30	
業者事務所	397		
管理センター 合計	11,319	5,736	
関連店舗	9,600	4,017	
関連店舗(飲食店)	480	480	(関連店舗上階)
管理事務所	639	639	(関連店舗上階)
衛生検査室	600	600	(関連店舗上階)

施設総計

41,494	29,692	2,861
--------	--------	-------

必要面積 駐車場(買参人・買出入用) トラックバース

花き棟周囲		1,030	1,480
青果棟周囲		5,950	3,980
水産棟周囲		4,140	4,010
関連店舗棟周囲		630	
市場敷地合計	21,844	11,750	9,470
市場緑地(20%)	20,000	21,220	20,080

注：1.事務所は市場内施設上階に配置予定。

2.現段階のたたき台であり、施設、配置、規模は確定したものではない。

5 . 事業手法の検討

5 - 1 事業範囲

再整備事業では

現市場の用地売却 新市場の用地取得

新市場施設の整備 新市場の管理運営

を一体的な事業としてとらえる。

5 - 2 事業計画

現市場用地の売却

- ・現市場用地は、平成 23 年度の新市場の移転にあわせ売却する
- ・売却にあたっては、周辺にふさわしい土地利用への機能更新を促す

新市場の用地取得

- ・用地取得は、先行取得と区画整理事業保留地取得とする（他に借地あり）
- ・新市場用地の場所、広さ、購入または賃借の金額は、市が決定する
- ・取得用地は原則として新市場予定地とする

新市場施設の整備

- ・民間ベースでの施設整備の実現および低減を目指し、発注方式の見直し、公共仕様の見直し等、抜本的なコストダウンを図る
- ・具体的には、P F I 方式に見られるような性能発注や民間のコスト削減ノウハウを適用する

新市場の管理運営

- ・独立採算の市場運営を目指し、人件費の削減、管理運営費の削減を目指す
- ・自立経営実現には、運営面における民間ノウハウの活用を図るため、指定管理者制度、P F I 方式のような民活手法を適用する

これらを踏まえ、事業実現に向けて、用地先行取得と資金調達、民間事業者との包括型事業契約などによる事業手法を確立・構築していく。

6. 想定スケジュール

平成19年度：「柏市総合地方卸売市場再整備計画」の作成
民間活力導入による市場再整備事業の検討

平成20年度：民間事業者との契約
用地先行取得

平成21年度：関係都市計画手続き
実施設計、造成

平成22年度：市場施設建設

平成23年：新市場開場目標

《参考》

【施設整備における課題】

施設配置については現在、場内業者との協議において以下のような課題が出されており、引き続き協議・検討を行っていく。

敷地 敷地に対して、計画している建物規模が大きい(平面利用を想定)。重層利用も考慮する必要がある。

関連店舗の配置

青果棟、水産棟の間に位置するため、青果棟、水産棟の増設余剰地が少ない。

賑わいゾーンへの出店希望も予想され、施設規模(現状店舗規模)が過剰である可能性もある。

各施設

当初計画していた施設が一部確保できない。新たな要望もある。市場敷地内にて確保できない施設については、場外に整備しても場内との施設間物流が生じ、安全・安心に課題がある。

高床式(青果)

閉鎖式は同意するが、高床式は青果の物流業務にあわない。ターレー等が駐車場、卸売場の2箇所が必要。

大口・小口物流

物流の効率化、仲卸業者の開店時間の違いを考慮して提案しているが、業界とは協議中である。

駐車場

従業員駐車場は敷地外を予定。買受人・買出人用駐車場が不足している。

買受人・買出人用駐車場は、屋根が必要であるとの業界からの要望。

出入口

現段階の位置では場内混雑が予想される。各部門毎に門を設ける要望がある。

1. 卸売市場の環境変化

1 - 1 第8次中央卸売市場整備計画 / 2005～2010年度

1. 施設の整備および管理の効率化

- 既存施設の有効活用、PFI事業の活用、整備手法の多様化、厳正な評価と透明性の確保、管理業務のアウトソーシング

2. 施設整備により見込まれる効果

- 環境負荷の軽減、物品鮮度の保持、物品評価の改善、集荷力の向上、物流の迅速化、物流コスト等の削減

1 - 2 千葉県第8次卸売市場整備計画 / 2005～2010年度

基本方針 ・ 生鮮食料品等の基幹的な流通ルートと位置づけ

- ・ 千産千消の中核を担う安全・安心、効率的な流通システムへの転換

考え方

1. 県内卸売市場の機能強化に向けた取組

地域拠点市場の整備・・・他市場との集荷・加工・配送業務等における連携や統合を通じて、生鮮食料品流通の核となる地域拠点市場を整備する。

(周辺市場との連携や移転整備等による柏市地方卸売市場の地域拠点市場化等)

千産千消の取組拡大・・・ちばエコ農産物に代表される新鮮で、安全・安心な千葉ブランドとしての県産農林水産物を県内消費者に提供する千産千消の中核的な役割を担う基幹施設として、市場機能の強化を図る。

(地場産せり場コーナーの設置、ちばエコ農産物の産地拡大と市場流通の拡大支援等)

新たな商品開発と産地の育成・・・多様化するニーズ等に応えるため、県内産地や生産団体に対して、新品種・新品目の導入や販促企画を提案するなど県内産地の育成や新たな商品開発機能を強化する。

(市場せり人等による産地指導、地場産品開発支援、地場産品集荷販売支援等)

コーディネート機能の強化・・・県内産地や大型集出荷場、集配送センター、加工センター等と連携し、ホテルや外食産業等の多様なニーズに即した生鮮食料品を供給できるよう、卸売市場のコーディネート機能を強化する。

(見本市・商談会の開催、農林水産・食品産業クラスターへの
参画促進等)

品質管理の高度化・・・ 食の安全・安心に対する要請に応えるため、
適正な温度管理によるコールドチェーンの整備や、J A S 法
に基づく原産地表示の徹底、衛生対策の強化等、食の安全性
に対する取組を促進する。

(交付金等の活用による鮮度保持施設の整備、H A C C P シス
テム導入の促進等)

地域の開かれた卸売市場の実現・・・ 食の流通や安全性に関する情報
提供や、市場関連ゾーン(場外施設)の整備等により、開
かれた市場の実現を図る。

(市況情報の提供、食の安全性や表示に関する普及啓発、総
合食品センターの整備等)

2. 卸売市場配置計画等

柏市公設総合地方卸売市場：

他市場との連携等を通じ、柏市公設総合地方卸売市場を地域
拠点市場として整備する。

安房地域(青果5市場、水産1市場)：

集荷・販売活動の共同化等の市場間連携により、市場機能の
強化・効率化を図る。

千葉地域(花き2市場)：

経営状況の悪化により、千葉県中央花き卸売(株)については、
再編整備・適正な配置等を検討する。

1 - 3 強い農業づくり交付金 / 2005 ~ 2009 年度

食品流通の合理化

- 卸売市場における品質管理の高度化に資する施設や卸売市
場の再編・連携に必要な施設の整備等に関する支援
- 他に、産地競争力の強化や経営力の強化に関する取り組み
にも支援

1 - 4 流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律 / 2005 年

1 . 物流事業の総合的実施の促進

- 事業許可等の一括取得

2 . 社会資本と連携した物流拠点施設の整備

- 物流拠点施設に関する税制特例（法人税・固定資産税等の特例〔営業倉庫等〕）
- 立地規制に関する配慮（市街化調整区域における施設整備のための開発許可の配慮）

3．中小企業者等に対する支援

- 資金面等の支援（中小企業信用保険の保険限度額の拡充、食品流通構造改善促進法の特例による債務保証等）
- 政策金融（中小企業金融公庫等による低利融資）
- 人材育成

2. 施設整備方針

2-1 場内物流の基本的な考え方

取引に関する計画 ~多様な取引方法への対応~

小売店、飲食店、大手量販店など多様な業種や業態、販売形態等に幅広く対応するとともに、取引業務の効率化を図るため、多様な取引方法に対応する。

□ 施設規模・配置の対応：

- 従来の施設配置および規模は、現物を前にしたせりおよび相対取引を前提としている。現在は、量販店による取引単位の大型化をはじめ、予約相対取引や前日注文取引など取引方法も増加している。このような状況に応じた諸施設の規模設定および配置を行う。



図.施設の配置イメージ(検討中)

物流システム計画 ～コスト縮減、安全・安心への対応～

場内物流の効率化、省力化、迅速化を図り、もって各種運用コストの縮減を図るとともに、商品の安全・安心を確保する。

- 施設規模・配置の対応：
 - 物流の効率化・省力化・迅速化（＝運用経費の縮減等）の視点から、施設の規模や配置を検討する。例えば、入荷前から販売先が確定している荷が近年増加しているため、取引の場としての卸・仲卸売場の面積だけではなく、荷捌きや一時保管等のための場所を確保するとともに、これら売場と分離する。
- 各種物流設備・機器の整備：
 - 一定規模のロットや販売先が予め確定している荷は、自動化・機械化した物流に馴染みやすい（下図参照）。費用対効果を十分に検証する必要があるが、効果が認められる場合には、積極的な導入を図るものとする。ただし、整備主体や運用費用の負担方法については、別途検討を行う必要がある。
- トラックバース・荷捌きスペース等の確保：
 - 入荷・出荷計画に基づく搬入・搬出台数に対応したトラックバースや、量販店・小口それぞれの物流量に対応した荷捌きスペースを、効率的に確保する。



図．ラックのイメージ

2 - 2 衛生管理計画の基本的な考え方

衛生管理計画 ～施設・整備と運用方法の一体整備～

費用対効果を検証しつつ適切な衛生管理を実施するための施設および設備を整備します。また、同時にそれらの運用ルールを整備し、所定の管理レベルの確実かつ効果的な実現を図る。

□ 施設・設備の整備：

- 上記のように安全・安心の確保だけでなく、費用対効果や作業環境の視点から場内の各種施設・設備を検討する。特に、品温の管理を重視し、その維持・確保に配慮した施設や設備を整備する。



図．水産物低温売場の例



図．ドックシェルター（蛇腹式開閉設備）を備えた配送センターの例

衛生管理面における施設整備の考え方

全体に係る基本的な考え方

外気の影響を極力遮断する閉鎖型の施設とする。

低温卸売場、温度帯別冷蔵庫、衛生管理施設等の品質管理の高度化に資する施設を計画的に配置する。

水産物にあっては、食品衛生法に基づく公衆衛生の見地から必要な施設の基準の遵守

(卸売市場整備基本方針 平成 16 年 10 月 1 日農林水産省より)

「卸売市場における品質管理の高度化に向けた規範策定のためのマニュアル」(平成 18 年度農林水産省委託事業 平成 19 年 3 月株流通システム研究センター)における対応

営業施設の基準(千葉県食品衛生法施行条例 公衆衛生上必要な営業施設の基準)の遵守

ISO22000 の取得等に資する施設仕様を目標とする。

2 - 3 場内交通管理の基本的な考え方(市場全体として)

食品の安全・安心の確保のため、来場者の特定化が行えるようにする。
場内のセキュリティの確保のため、来場者の特定化が行えるようにする。
安全・安心のニーズが高い取引先の確保のため、施設の安全管理を行う必要がある。

来場者の利便性を確保し、取引の活性化を図る。

入出場管理システムの導入 ~ 食品の安全安心、

場内のセキュリティの確保 ~

来場者の特定化を行い、食品の安全安心を確保するとともに、場内の防犯管理を行うため、以下のような出入口の管理方法について検討する。

ア 導入システムの概要

- ・ 市場の出入口にゲートを設置し、ゲートにおいて入場車両の管理を行う。
- ・ 方法としては以下が考えられる。
 - ・ 予め来場する取引先とその車両を登録し、登録車両のみゲートの通過を可能とする。
 - ・ ゲートにおける識別方法：車番読み取り装置の設置、ICカードの発行など（費用対効果について検討する必要がある。）
- ・ 当日突然訪問する人、車両についても、登録をすれば入場可能とする。
- ・ 卸売市場の販売先業者の入場許可を行う。場内では小売は行わない。
- ・ 場内で取引先や商品購入先店舗のチェック等があれば、例えば2時間～3時間は無料とする。それ以外は課金する。

- ・ 入場車両台数を管理することも考えられるが、その場合、搬入車両と買出人等搬出用車両の識別や駐車場の利用、費用対効果などについても検討する必要がある。

イ システム導入のメリット

- ・ 入場者と車両を特定化でき、場内の安全性を担保できる。また、食品の安全・安心の確保に資する。
- ・ 取引先、買出人等来場者の駐車場を有効に活用できる。
- ・ 不法駐車、通過車両がなくなり、無用な混雑を防げる。

駐車場の管理計画 ～取引活性化のためのルールづくり～

来場者の利便性を確保することを優先し、取引の活性化を図るため、以下のような駐車場の利用ルール、管理方法を検討する。

ア 必要な区分

- ・ 買出人駐車場、配送用車両、場内業者通勤車両の駐車場所の区分
- ・ 場内業者業務用車両への積み込み作業場所の区分

イ 整備、管理の方法

- ・ 車両登録を買出人等来場者車両、配送用車両、通勤車両に区分し、場内への入場の際に識別できるようにする。
- ・ 買出人を最優先として駐車場整備、管理を行う。
- ・ 駐車場所(エリア)や荷捌き場所(エリア)を指定する。目視で管理する場合は、識別できるマーク等の貼付が必要。
- ・ 配送用車両、通勤車両の駐車場は、区画毎に専用の利用者を決め、登録、課金する。



図.入出場ゲートの例

3. 施設規模の算定

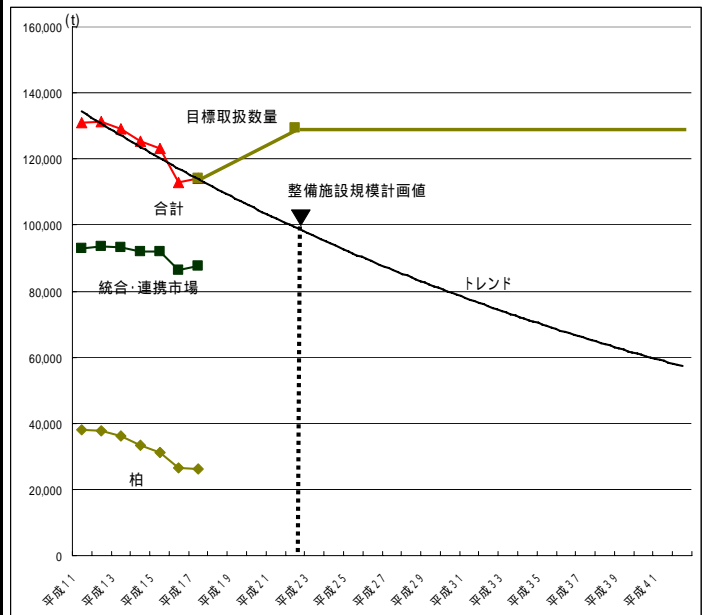
3-1 取扱数量推計値

過去のトレンドを元に推計した取扱数量推計値を用い、開場目標の平成22年の数値を維持するものとして、施設規模を設定した。

(1) 野菜

(t)

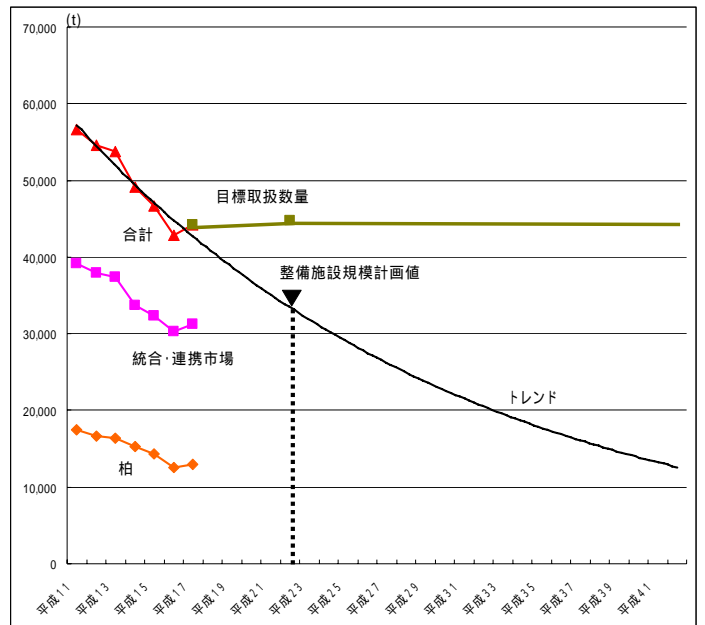
	柏	統合・連携市場	合計	合計推計値
				トレンド
平成1	53,910			
平成2	51,460			
平成3	47,646			
平成4	50,499			
平成5	47,357			
平成6	45,243			
平成7	45,177			
平成8	43,969			
平成9	41,009			
平成10	37,907			
平成11	38,162	92,961	131,123	134,305
平成12	37,785	93,666	131,451	130,666
平成13	36,056	93,108	129,164	127,126
平成14	33,268	92,036	125,304	123,683
平成15	31,218	91,962	123,180	120,332
平成16	26,464	86,519	112,983	117,072
平成17	26,338	87,702	114,040	113,900
平成18				110,815
平成19				107,813
平成20				104,892
平成21				102,051
平成22				99,286
平成23				96,596
平成24				93,979
平成25				91,433
平成26				88,956
平成27				86,547
平成28				84,202
平成29				81,921
平成30				79,702
平成31				77,542
平成32				75,442
平成33				73,398
平成34				71,410
平成35				69,475
平成36				67,593
平成37				65,762
平成38				63,980
平成39				62,247
平成40				60,561
平成41				58,920



(2) 果実

(t)

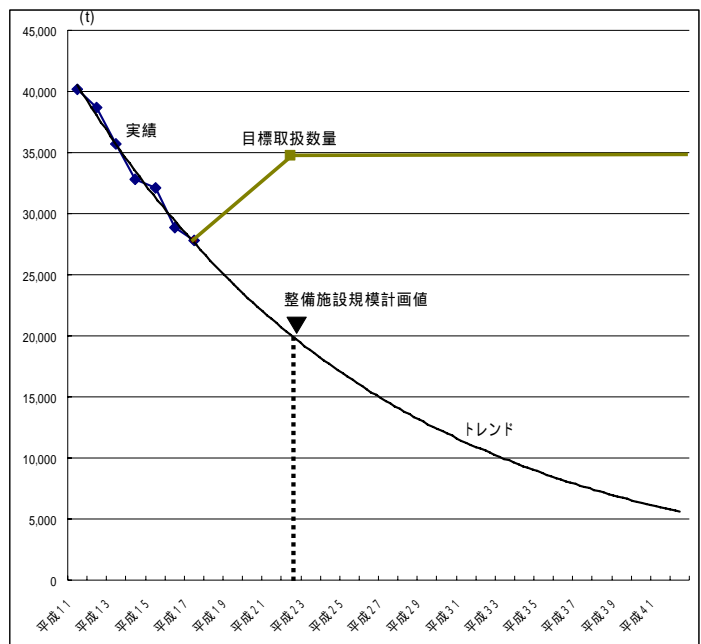
	柏	統合・連携 市場	合計	合計推計値 トレンド
平成1	21,339			
平成2	20,087			
平成3	19,556			
平成4	19,885			
平成5	18,862			
平成6	18,943			
平成7	18,868			
平成8	18,331			
平成9	19,252			
平成10	18,664			
平成11	17,449	39,153	56,602	57,223
平成12	16,661	37,925	54,586	54,497
平成13	16,352	37,375	53,727	51,901
平成14	15,338	33,741	49,079	49,429
平成15	14,377	32,337	46,714	47,074
平成16	12,530	30,359	42,889	44,832
平成17	12,977	31,187	44,164	42,696
平成18				40,662
平成19				38,726
平成20				36,881
平成21				35,124
平成22				33,451
平成23				31,857
平成24				30,340
平成25				28,895
平成26				27,518
平成27				26,207
平成28				24,959
平成29				23,770
平成30				22,638
平成31				21,559
平成32				20,532
平成33				19,554
平成34				18,623
平成35				17,736
平成36				16,891
平成37				16,086
平成38				15,320
平成39				14,590
平成40				13,895
平成41				13,233



(3) 水産物

(t)

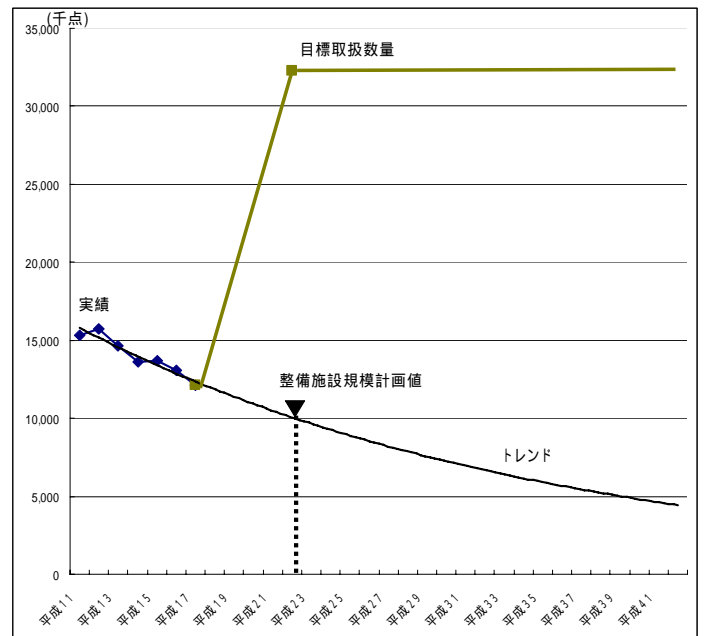
	実績	合計推計値
		トレンド2
平成 1	31,404	
平成 2	31,554	
平成 3	33,043	
平成 4	34,403	
平成 5	36,392	
平成 6	36,838	
平成 7	38,841	
平成 8	37,045	
平成 9	38,167	
平成 10	38,495	
平成 11	40,152	40,517
平成 12	38,641	38,006
平成 13	35,689	35,651
平成 14	32,791	33,442
平成 15	32,073	31,370
平成 16	28,898	29,426
平成 17	27,798	27,603
平成 18		25,893
平成 19		24,288
平成 20		22,783
平成 21		21,372
平成 22		20,047
平成 23		18,805
平成 24		17,640
平成 25		16,547
平成 26		15,522
平成 27		14,560
平成 28		13,658
平成 29		12,811
平成 30		12,018
平成 31		11,273
平成 32		10,574
平成 33		9,919
平成 34		9,305
平成 35		8,728
平成 36		8,187
平成 37		7,680
平成 38		7,204
平成 39		6,758
平成 40		6,339
平成 41		5,946



(4) 花き

平成18年に卸売業者が交代しており、取扱数量は昨年度同月より増加している。

	実績	(千点)
		合計推計値 トレンド2
平成1	13,673	
平成2	14,450	
平成3	14,473	
平成4	15,518	
平成5	15,830	
平成6	16,501	
平成7	17,291	
平成8	17,111	
平成9	15,895	
平成10	15,441	
平成11	15,307	15,795
平成12	15,734	15,161
平成13	14,644	14,552
平成14	13,623	13,968
平成15	13,663	13,407
平成16	13,064	12,868
平成17	12,096	12,352
平成18		11,856
平成19		11,379
平成20		10,922
平成21		10,484
平成22		10,063
平成23		9,659
平成24		9,271
平成25		8,899
平成26		8,541
平成27		8,198
平成28		7,869
平成29		7,553
平成30		7,250
平成31		6,958
平成32		6,679
平成33		6,411
平成34		6,153
平成35		5,906
平成36		5,669
平成37		5,441
平成38		5,223
平成39		5,013
平成40		4,812
平成41		4,619

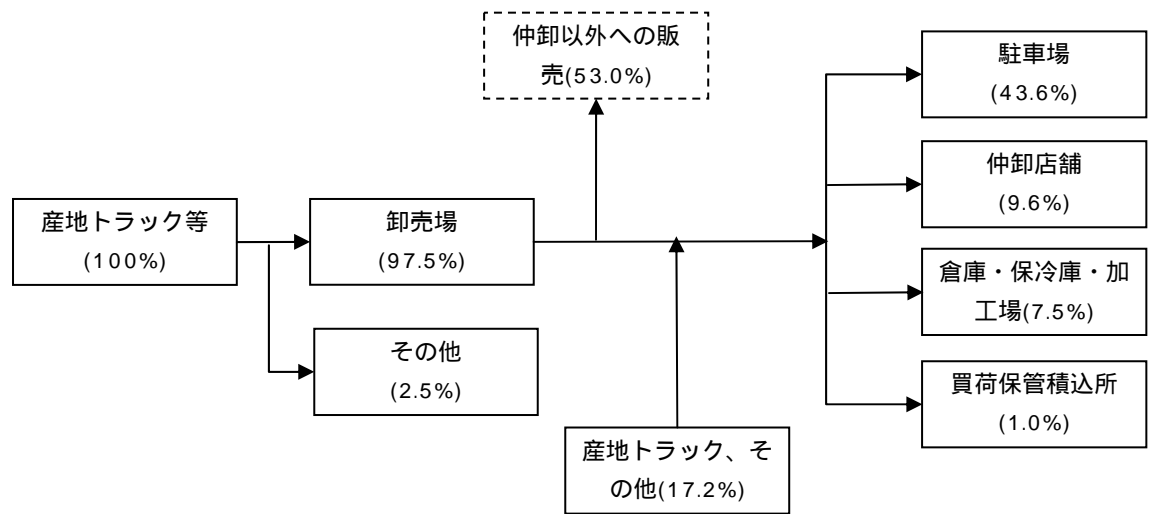


3 - 2 各部門の物流の将来予測と特徴

場内業者への物流の将来予測に関するアンケート結果に基づき、施設経由率等を整理した。

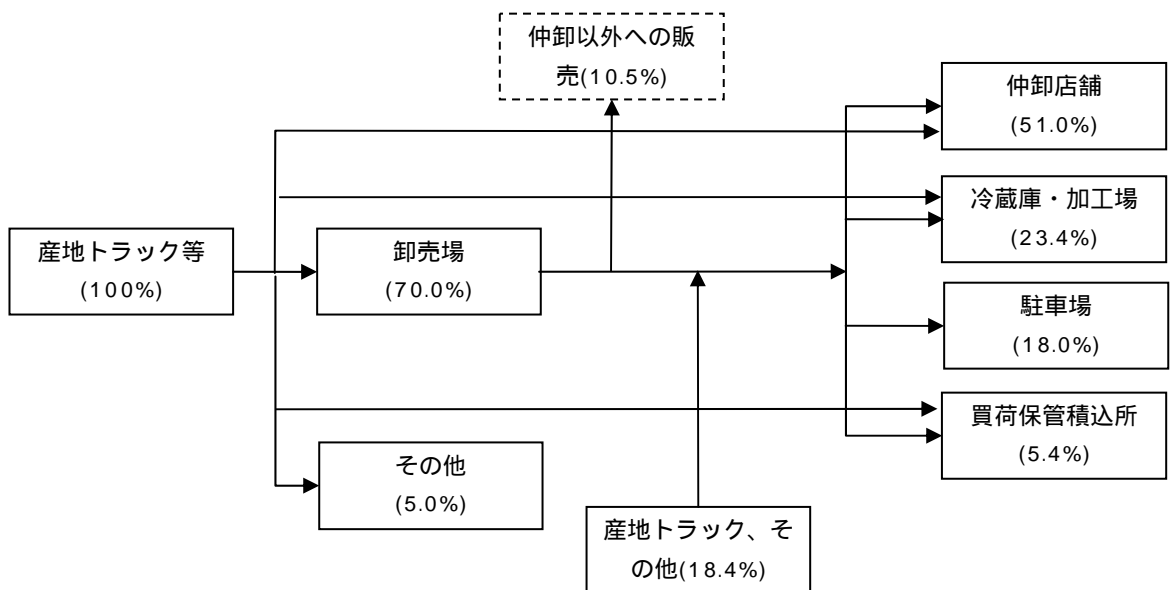
(1) 青果

- ほとんどの商品は卸売場を経由する。卸売場で荷捌きされ、卸売場から搬出される経路が主である。仲卸店舗を経由する商品は少ない。



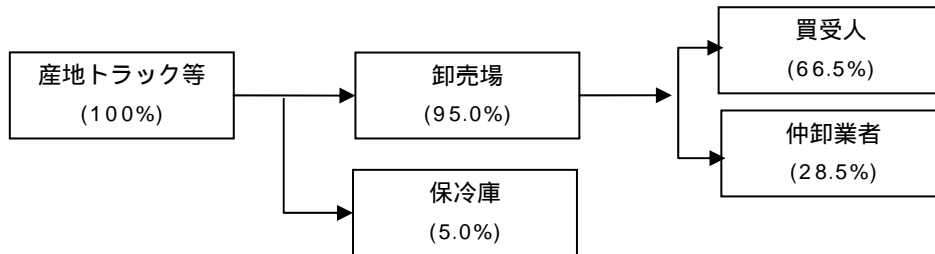
(2) 水産物

- 卸売場から仲卸店舗への物流経路が主である。
- 売場を経由せずに直接冷蔵庫に入る動線が必要である。



(3) 花き

- ほとんどの商品が卸売場を経由する。卸売場で荷捌きされ、買受人に販売される経路が主である。



3 - 3 施設規模の試算

平成 22 年度の取扱数量の推計値および各部門の物流の将来予測値(場内業者アンケート結果)を元に、農林水産省卸売市場整備基本方針に示された卸売市場施設規模算定基準に基づき、施設規模を試算した。

試算結果が現状施設規模より小さくなった施設については、現状施設規模とした。また、施設共用や効率化等による一部面積調整を行った。

この案をもとに、場内物流や施設配置等も考慮して、場内業者との協議等により施設配置や面積に関して検討を行っている。

算定式

$$\text{各施設面積} = \frac{\text{各部門 1 日あたり取扱高 (t/日)} \times \text{各施設の経由率}}{\text{各施設の 1 m}^2 \text{あたりの取扱量 (t/m}^2\text{)} + \text{通路面積}}$$

1 日あたりの取扱高：取扱数量を開場日数で除したもの

(野菜 - 362.4t、果実 - 122.1t、水産物 - 72.4t、花き - 39.2 千本)

算定結果が現状規模を下回る場合には、上記にかかわらず現状規模とする

表.施設規模試算結果(協議のたたき台)

		現施設面積	計画面積(案)	備考
		m ²	m ²	
青果		9,530	14,864	
売場・店舗 舗・荷捌き スペース	卸売場	4,555	4,555	
	仲卸売場	1,709	4,251	
	買荷保管積込所	-	992	
事務所	卸売業者事務所	1,392	1,677	
	仲卸業者事務所		895	
加工・配送 センター	保冷库	207	207	
	倉庫・その他	810	810	
	加工・配送センター	180	800	
バナナ発酵棟		677	677	
水産物		10,346	14,542	
売場・店舗 舗・荷捌き スペース	卸売場	2,389	2,389	
	仲卸売場	4,613	4,613	
	買荷保管積込所	348	1,489	
事務所	卸売業者事務所	1,846	1,846	
	仲卸業者事務所		969	
加工・配送	水産加工場	414	500	
保管	冷凍・冷蔵庫		2,000	
	倉庫・その他	736	736	
花き		1,193	1,446	
売場・店舗 舗・荷捌き スペース	卸売場	911	911	
	仲卸売場	58	62	
	買荷保管積込所		46	
事務所	卸売業者事務所	194	397	
	仲卸業者事務所			
保管	保冷库	30	30	
	倉庫			
加工・配送	花き加工場			
関連等			1,719	
関連店舗(関連食品棟)		9,822	9,600	店舗以外、倉庫等を含む
関連店舗(飲食店)		480	480	
管理事務所		639	639	
衛生検査室等			600	

以下のような施設の整備を検討中

商談スペース
講習会場・調理室
金融施設
福利厚生施設
見学者コース
浄化槽
排水処理施設

4 . 施設配置計画

4 - 1 施設整備のコンセプト

施設規模・配置

青果部、水産物部、花き部の各部の独立性を確保するとともに、基幹施設を敷地中央に集約し、部門間に一定の連携を実現。これにより、物流効率や利用者の利便性の向上、取引の活性化の創出に配慮。また、周辺との一定距離をほぼ均等に確保

目標取扱高の達成、また市場物流の将来の変化に対応できるよう、部門毎の増設用地を確保

正面出入口を中心に青果部、水産物部、花き部いずれに対しても均等なアクセス(近接)容易性を確保

関連店舗は、その利用形態や利用者に応じた設定が可能な配置

物流

基幹施設の周囲に買出人駐車場を、その外周にループ道路(環状道路)を整備し、また基幹施設、ループ道路等を整形に配置し、効率的かつスピーディー(迅速)な場内物流の実現と安全性の向上に配慮

量販店対応の商品と、小売店・飲食店対応の場内物流経路の錯綜を極力少なくし、それぞれ効率的な場内物流を実現するとともに、買出人の利便性や賑わいの創出に配慮

4 - 2 ゾーニング

以上のコンセプトにもとづくとともに、敷地の形状および施設規模等を勘案し、ゾーニングを行った。

なお、青果ゾーンと水産物ゾーンを配置するとともに、その中間に暫定利用用地(将来の増設対応ゾーン)、関連店舗を設け、青果ゾーン、水産物ゾーンいずれの増設にも対応可能、いずれのゾーンからのアクセスも可能とした。花きゾーンもその規模に応じた増設対応を考慮した配置を行った。

検討案比較コメント

前述のコンセプトおよびゾーニング、各部門の物流等の特性、敷地形状や道路等の条件を勘案して施設配置案を3案策定した。場内物流の効率性を重視してC案を採用し、現在C案をもとに検討を進めている。

		A案	B案	C案
<p>青果・水産の物流動線</p> <p>凡例</p> <ul style="list-style-type: none"> 卸 仲卸 買荷保管積込所 管理事務所 加工・配送・倉庫等 立体駐車場等 ループ動線 花き 				
敷地と各部門の配置	配置の概要	<p>青果、水産物、花きの各棟に、それぞれ拡張可能な敷地を用意 現敷地内にある施設について、物流の効率化を考慮して各部門毎棟内に配置(平屋建てとした) 緑地は地盤にて20%確保</p>		
	ループ道路	施設周辺、買出人駐車場内側に配置		施設、買出人駐車場の外側に配置
	場内動線	搬入口と搬出口を特化する	管理棟を中心に小売店・飲食店対応の搬出	青果、水産の間に小売店・飲食店対応の搬出 卸売場から各施設へのアクセスが容易
	加工・配送・倉庫施設	水産加工・配送・倉庫等が1棟で計画可	水産加工・配送・倉庫等が2棟に分棟	加工・配送・倉庫等を仲卸りに隣接配置
	駐車場、管理事務所棟	<p>通勤者駐車場は売場屋上で必要規模(16,692 m²)を確保 買出人駐車場は地上でトラックバースを含み必要規模(21,844 m²)を確保 管理事務所は市場中央部に配置</p>		<p>通勤者は立体駐車場(約13,000 m²) 買出人駐車場は地上で約17,000 m² 管理事務所は敷地北部に配置(3層)</p>
	将来の増設用地の確保	ループ道路と管理棟のため、青果は現施設の増設は不可能		青果、水産物どちらも増設可能
評価	メリット	仲卸売場側で賑わいを創出	管理棟を中心に賑わいを創出	場内物流の効率が良い 商品が外気の影響を受けにくい
	デメリット	<p>ループ道路と管理棟のため、青果の増設用地が確保できない 売場と買出人駐車場の間にループ道路があるため、安全に課題がある 基幹施設と倉庫、加工・配送施設が別棟であるため、両施設間に荷の移動がある場合は、品質管理・衛生管理面で課題がある</p>		<p>搬入・搬出が集中するため、トラックバースが不足する可能性がある 買出人駐車場、通勤用駐車場が不足</p>
	量販店対応と小売店・飲食店対応の搬出経路が錯綜する可能性が大きい			

5. 大口、小口の物流を考慮した施設整備の可能性

(1) 場内物流の現状

ア量販店等大口物流、イ専門小売店や飲食店等の小口物流、に大きく分かれ、それぞれの特徴は以下のとおりと考えられる。

	ア 量販店等を販売先とする 大口物流	イ 専門小売店や飲食店等を 販売先とする小口物流
荷捌き単位	大きなロットで荷捌きが行われ、荷捌き場所が必要である。	小さな単位での荷捌きが行われる。
駐車場	販売先店舗毎のトラックに荷積みを行うため、専用の駐車スペースが必要である。	買出人駐車場の確保が必要。
販売、配送時間	荷積みの時間が早く、毎日決まっている。	量販店等に比較して遅いことが多い。
取引	バイヤーとの商談が主である。	買出人が店舗まで来て、商品を購入する。
店舗の利用	商談につながる商品の陳列が必要である。	店舗での販売が主であり、商品の陳列が必要。
閉店時間	店舗を閉める時間が早い。	店舗を閉める時間は遅い。
事務所	広い事務所スペースが必要なことが多い。	店舗内の帳場ですむ場合も多い。
その他	バイヤー事務所・商談スペースの設置が望ましい。	

(2) 整備の前提

卸売市場として、量販店等の取引先を確保すること、専門小売店や飲食店等の取引先を維持することを両立させる必要がある。

(3) 課題と対応案

大口物流と小口物流が混在することによる課題	対応案
大口物流のために荷捌き施設等の現状施設が不足 売場、通路等の利用	大口物流のための必要施設を整備する。 例: 買荷保管積込所(荷捌き場所)、配送スペース
卸売場から荷捌き施設や仲卸店舗等への物流動線が混乱する。	同じ施設内で、大口物流に携わる仲卸店舗と、小口物流に携わる仲卸店舗の配置を分ける。
大口物流の店舗は店舗を閉める時間が早く、仲卸売場の賑わいを創出しにくい。	店舗配置を大口物流を扱う店舗と小口物流を扱う店舗配置を分ける。



図. 大口物流と小口物流のイメージ(検討中)