

# 柏市公設総合地方卸売市場 再整備計画(案)概要



平成20年8月 市場整備室

# 目次

<b>1. 計画策定の経緯</b>	
1-1 経過	4
1-2 柏市場の現状と課題	5
1-3 再整備の必要性	7
1-4 再整備の基本方針	8
1-5 事業手法	10
<b>2. 整備計画</b>	
2-1 新市場のコンセプト	12
2-2 新市場の位置付け	13
2-3 目標取扱高と施設規模等	14
2-4 候補地概要	15
2-5 市場用地	16
2-6 施設（案）の概要	18
<b>3. 事業計画</b>	
3-1 事業費	24
3-2 基本スケジュール	25

# 1. 計画策定の経緯

# 1-1 経過

- H14.7:市場運営審議会に諮問
- H16.1:市場運営審議会から「短期・中期整備について」答申
- H17.1.:市場運営審議会から「長期整備の方向」答申
- H18.3:「長期整備基本計画」策定
- H18.9:「柏市場再整備検討委員会」設置(11回開催)
- H19.6:(仮称)柏市柏インター第三地区土地区画整理組合設立準備会結成
- H19.8:「再整備計画検討業務報告書」策定
- H20.3:準備会へ11haの市場用地確保を依頼
- H20.6:準備会が11ha用地案を提案
- H20.6.29:地元説明会を実施



地元説明会

# 1-2 柏市場の現状と課題

## ■ 現状

- 昭和46年11月開場(青果S46.11 花きS49.4 水産物S52.4)
- 所在地 柏市若柴69番の1
- 敷地面積 80,058m<sup>2</sup>(周辺(に関連用地1.6haあり)
- 施設面積 34,462m<sup>2</sup>
- 業者構成・取扱高(平成20年7月現在・19年度取扱高)
 

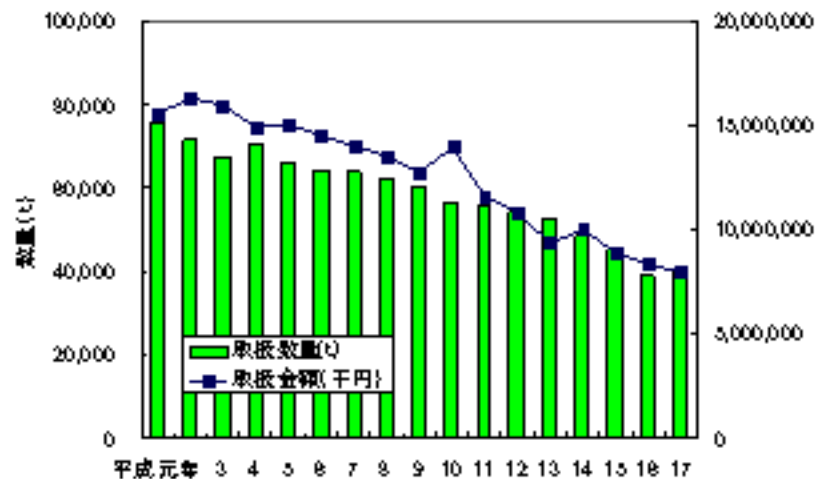
■ 青果(卸売業者1社, 仲卸業者5社)	取扱高3.2万トン(約67億円)
■ 水産物(卸売業者1社, 仲卸業者37社)	同 2万6千トン(約240億円)
■ 花き(卸売業者1社, 仲卸業者3社)	同 1,640万本(約11億円)
■ 関連事業者(食料品・飲食店等64社)	

## ■ 課題

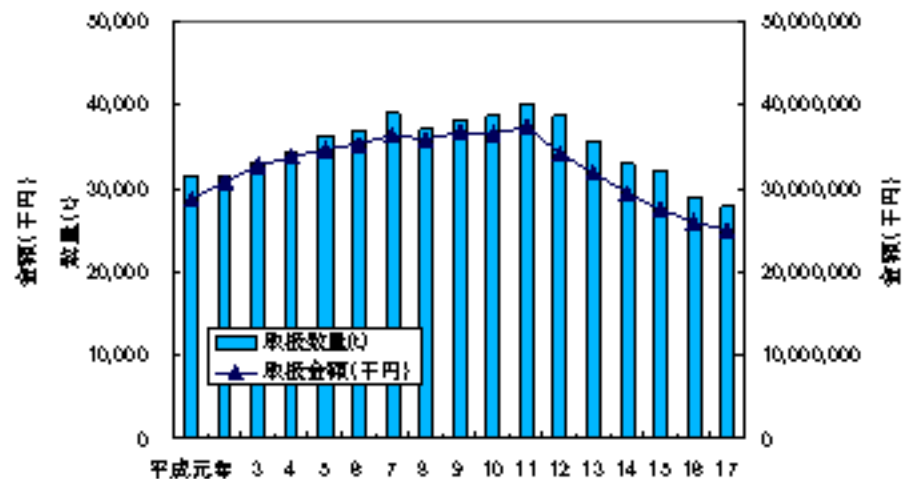
- 取扱高の減少と流通機能の低下
- 施設の老朽化と非効率性
- 品質管理の立ち遅れ(トレーサビリティ, 閉鎖型施設)
- 市場内業者の経営悪化と市場運営の困難性
- 情報発信の不足

# 〔資料〕柏市場の取扱高の推移

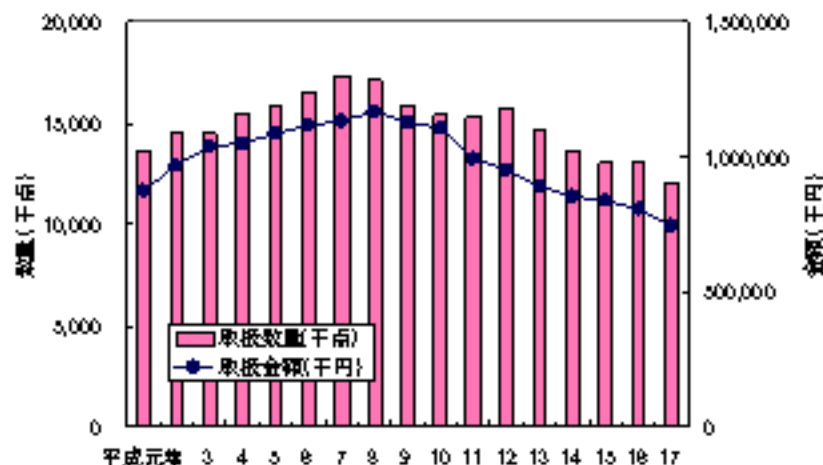
柏市場における取扱高の推移(青果部)



柏市場における取扱高の推移(水産部)



柏市場における取扱高の推移(花き部)



# 1-3 再整備の必要性

## ○現市場の問題点(今のままでは公設市場を維持できない)

- ・施設の老朽化→
  - ・修繕費用が高み、毎年増加傾向にある
  - ・安全・安心を確保できる施設への改修が必要
- ・施設配置・物流動線の錯綜→
  - ・作業の非効率化を招いており場内業者の負担が大きい
  - ・安全・安心を確保できない
- ・青果の経営悪化→
  - ・青果部門が撤退となれば総合市場として機能しなくなる

## ○対応

- ・青果は、統合・連携等により流通の変化に対応できる体制強化が必要
- ・安全・安心を確保し、統合・連携等による規模拡大に対応できる施設整備が必要

再整備

## ○現在地における再整備の課題

- ・市場運営を継続しながら順次施設更新→仮設店舗設置, 事業費の増大, 工事の長期化
- ・工事期間中の対応→顧客が離れ、取扱高の減少に拍車がかかることが懸念
- ・既成市街地に隣接している現況→種地や駐車場用地などを確保することが困難
- ・周辺の新たなまちづくり→、土地利用上の整合性の確保や地域経済の活性化が困難

移転再整備

# 1-4 再整備事業の基本方針①

平成17年1月17日の市場運営審議会からの答申  
「移転して整備することがより有効な方策」に基づき

## ○移転して整備することのメリット

- ・計画的・効率的な施設配置, 安全・安心に配慮した施設整備ができる
- ・現所在地再整備に比べ, 事業費を縮小, 工事期間の短縮化を図られる
- ・住宅地ではない場所に移転すれば, 24時間対応の業務遂行が容易となる
- ・市場関連施設立地により, 流通総合化, 取引機能強化, 産業活性化, 税収効果などが期待
- ・現市場用地の売却費を再整備費用に充てることにより, 大幅な費用縮減につながられる
- ・現市場用地売却により, 新たなまちづくりへの寄与, 税収効果などが期待できる



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, 拡大整備を図り, 魅力ある市場を構築し市場間競争を勝ち抜く



# 再整備事業の基本方針②

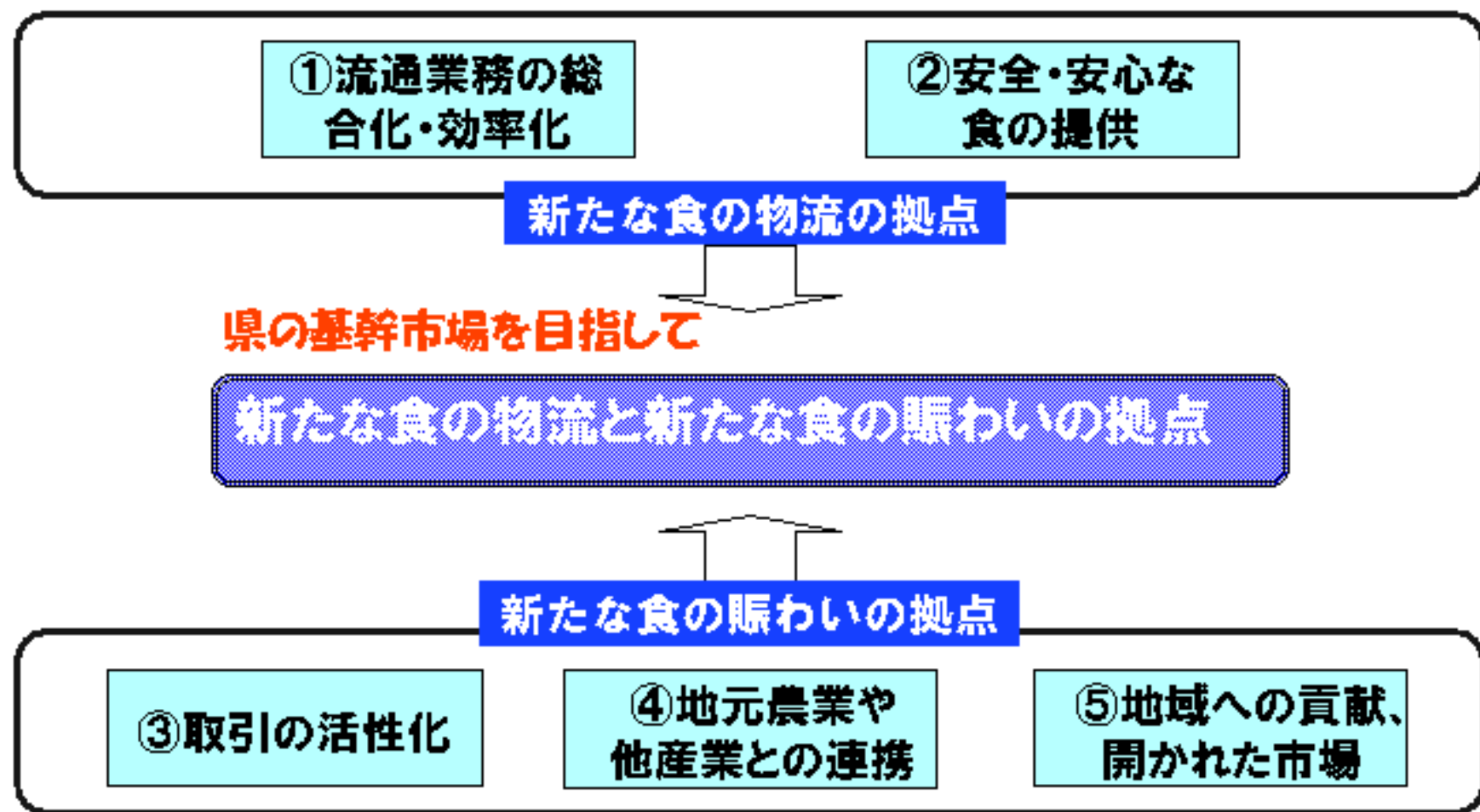
- 新市場等を整備し、運営する上での3原則
  - ①現市場の土地売却益と国からの交付金等の範囲内で、新市場の土地の購入と施設・設備の整備をしていくことを原則とする
  - ②新市場の運営に係る費用（人件費、修繕費等）は使用料収入で賄うことを原則とする
  - ③現市場の跡地は、TX駅周辺にふさわしい有効利用を図る。新市場周辺地域においては、市場を核とした地域振興を図ることを原則とする

# 1-5 事業手法

- 事業手法としてPFI方式を検討
  - 民間の創意工夫を最大限に活用し、コスト縮減とサービス向上の両立を図る
  - 国からの交付金の関係により、PFI方式の検討が必要
  - PFI方式による事業運営のリスクに対する調査・研究を進めていく

## 2. 整備計画

## 2-1 新市場のコンセプト



## 2-2新市場の位置付け

- **種類**            **地方卸売市場**  
青果・水産物・花き部門を有する総合卸売市場
- **形態**            **地域拠点市場(第8次千葉県卸売市場整備計画  
に位置付け)**
  - ・東葛飾地域における生鮮食料品流通の核
  - ・集荷力の強化を図る上での拠点
  - ・地域内の地方卸売市場との統合
  - ・周辺用地を含め加工・物流・情報収集発信機能を集積
- **開設者**        **柏市**  
管理運営については民間活力を導入する予定

## 2-3 目標取扱高と施設規模等

### ■ 目標取扱高

- 青果 約400億円（約17万トン）  
青果部門は統合パターンでの推計値
- 水産物 約300億円（約3万トン）
- 花き 約20億円（約3,200万本）

### ■ 敷地規模

- 11ha

### ■ 施設規模

- 計画施設面積 取扱規模に応じた約52,000m<sup>2</sup>を基本に場内事業者と協議して計画

## 2-4 候補地概要

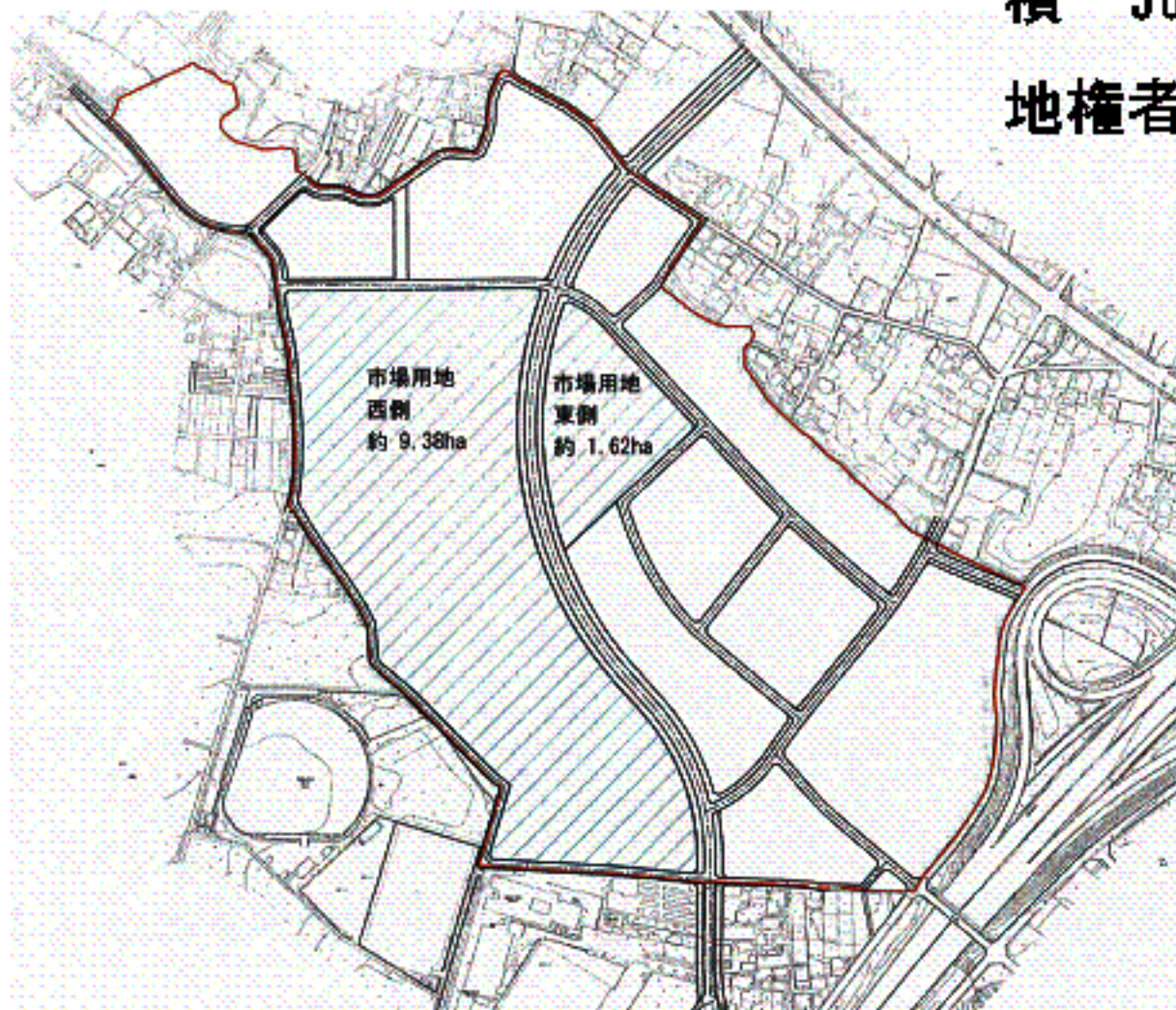
- 住所 柏市大青田地先
- 計画面積 約11ha  
土地区画整理事業内で用地を確保
- 用地取得方針  
先行取得+保留地取得+借地



## 2-5市場用地①

区画整理全体面積 30.2ha

地権者 115人





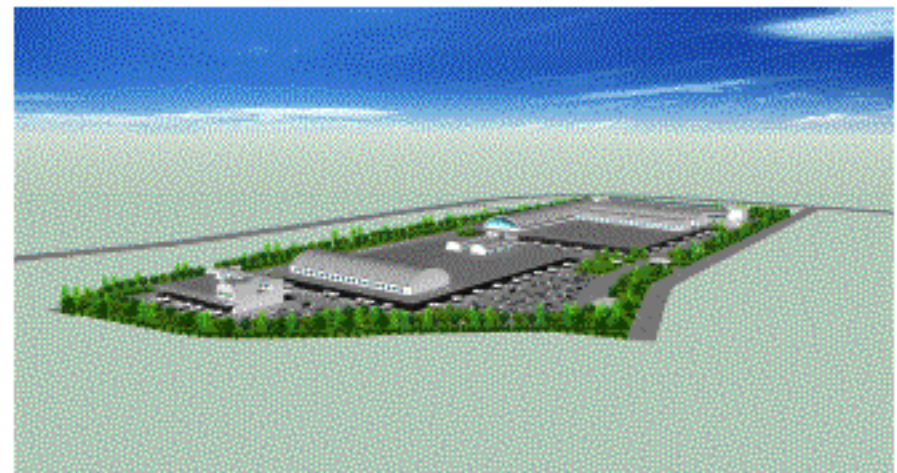
## 市場用地② 現況の空撮



## 2-6施設(案)の概要①

### ■ 建築計画

- 構造 鉄骨造一部2階建て(閉鎖型)
- 延床面積 51,925m<sup>2</sup>
  - 青果棟 20,948m<sup>2</sup>
  - 水産物棟 22,704m<sup>2</sup>
  - 花き棟 3,031m<sup>2</sup>
  - 関連・管理センター棟 5,242m<sup>2</sup>

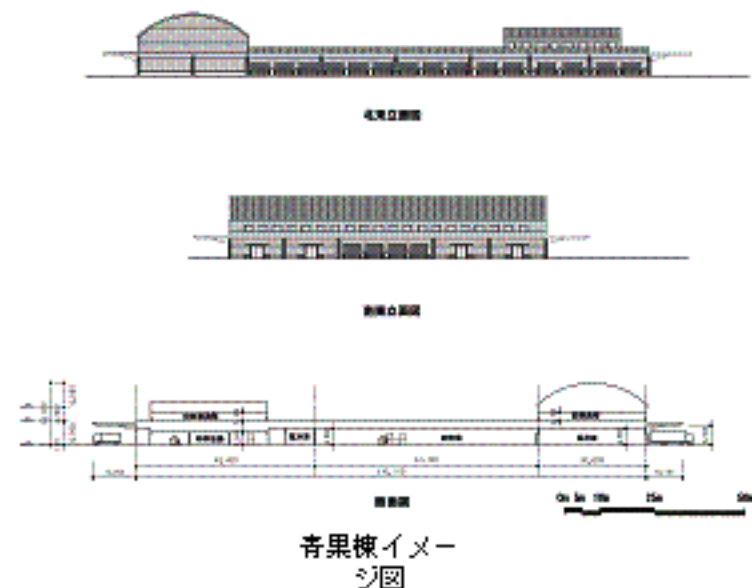


外観イメージ

# 施設(案)の概要②青果棟

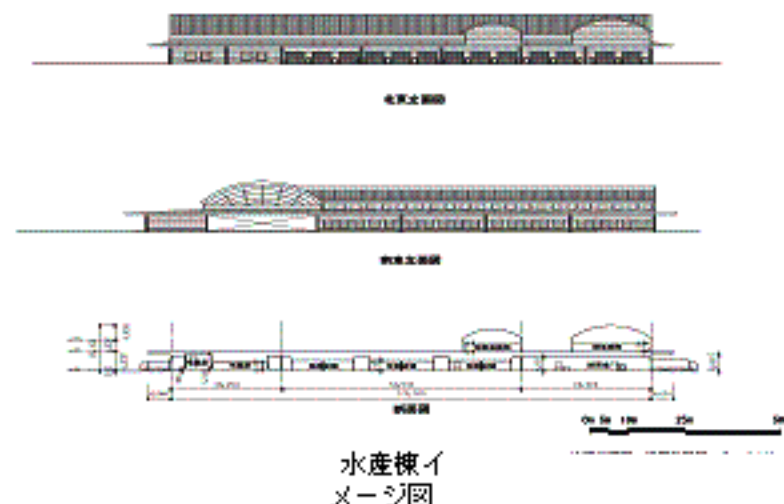
■卸売場	3,000m <sup>2</sup>
■卸買荷保管積込所	3,170m <sup>2</sup>
■仲卸店舗	702m <sup>2</sup>
■仲卸荷保管積込所	3,400m <sup>2</sup>
■卸青果保冷库	1,500m <sup>2</sup>
■仲卸青果保冷库	207m <sup>2</sup>
■加工場	1,000m <sup>2</sup>
■予冷設備	330m <sup>2</sup>
■バース・庇	5,110m <sup>2</sup>
■卸事務所	1,677m <sup>2</sup>
■仲卸事務所	702m <sup>2</sup>
■商業協同組合事務所	150m <sup>2</sup>

計画面積計 20,948m<sup>2</sup>



# 施設(案)の概要③水産物棟

■卸売場	2,500m <sup>2</sup>
■仲卸売場・加工所	5,518m <sup>2</sup>
■荷捌・積込所	1,950m <sup>2</sup>
■卸加工所	500m <sup>2</sup>
■積込所1.2	4,384m <sup>2</sup>
■冷凍・冷蔵庫荷捌所	2,578m <sup>2</sup>
■バース・庇	2,158m <sup>2</sup>
■卸事務所	1,846m <sup>2</sup>
■仲卸事務所	1,270m <sup>2</sup>



計画面積計 22,704m<sup>2</sup>

# 施設(案)の概要④

## 花き棟

## 関連・管理センター棟

### 花き棟

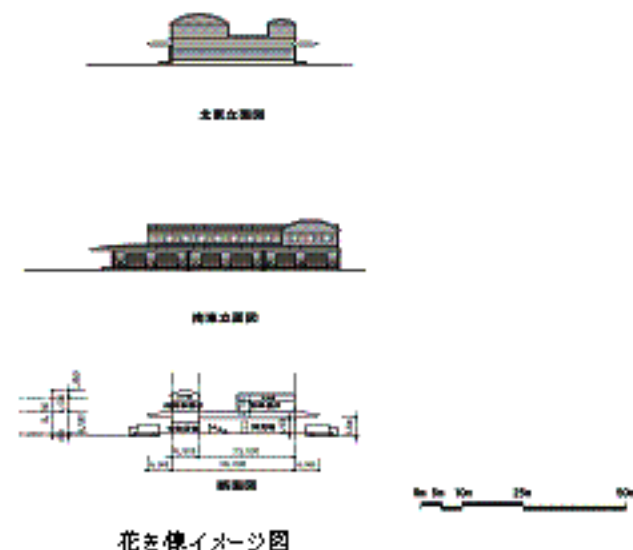
- 卸売場 1, 285m<sup>2</sup>
- 仲卸店舗 280m<sup>2</sup>
- 買荷保管積込所 50m<sup>2</sup>
- 保冷库 30m<sup>2</sup>
- バース・庇 912m<sup>2</sup>
- 卸事務所 194m<sup>2</sup>
- 仲卸事務所 280m<sup>2</sup>

計画面積計 3, 031m<sup>2</sup>

### 関連・管理センター棟

- 関連店舗 4, 003m<sup>2</sup>
- 管理事務所 639m<sup>2</sup>
- 衛生検査所・会議室等 600m<sup>2</sup>

計画面積計 5, 242m<sup>2</sup>





# 施設(案)の概要⑤エネルギー供給施設

- 費用対効果・コスト縮減に配慮した各種エネルギーの供給システムを整備していく
  - 電気: 高圧1回線受電(6.6kv) (約7,500,000~8,100,000kWh/年)
  - ガス: 低圧の場合は200mmで引き込み, 直接各施設に供給する
  - 給水: 現市場と同様の管径150mm引込, 直結方式で各施設に供給する
  - 井水: 洗浄・清掃用に使用する
  - 汚排水・雑排水: 公共下水道による排水処理を基本とし, 合併処理浄化槽設置も含め, 協議の上決定する
  - 雨水排水: 土地区画整理事業での雨水処理計画に基づく調整池設置

# 3. 事業計画

## 3-1 事業費

### ■ 市場建設費 **約132億円**

※用地費，解体費，設計費等含む

### ■ 資金計画

- 現市場用地売却収入
- 国からの交付金
- 施設使用料収入（売上高使用料・施設使用料）
- 借入金
- その他



## 3-2 基本スケジュール

平成19年度： 再整備計画案策定



平成20年度～：市場用地確保，関係者協議



平成21年度： 都市計画の決定



平成22年度～：基本・，実施設計，造成建設工事



平成25年度： 新市場の開場予定