

柏市公設総合地方卸売市場

再整備計画見直しに関する報告

柏市経済産業部
市場整備課

1. これまでの検討経緯と調査の目的

公設市場の現状

- ①柏市公設総合地方卸売市場は、昭和46年に開場し、約40年が経過している。
- ②平成10年をピークに市場の取扱高が減少している。
- ③市場施設の老朽化が進行している。

こうした現状から、平成14年7月に公設市場の整備について当市場運営審議会に諮問し、平成17年1月に答申をいただいて、移転再整備計画を検討してきました。

平成17年市場運営審議会答申

・施設の老朽化や取扱高の減少・品質管理等の課題に対応するためには

「移転して整備することが有効」

場内業者の収益減

景気の悪化

地価の下落

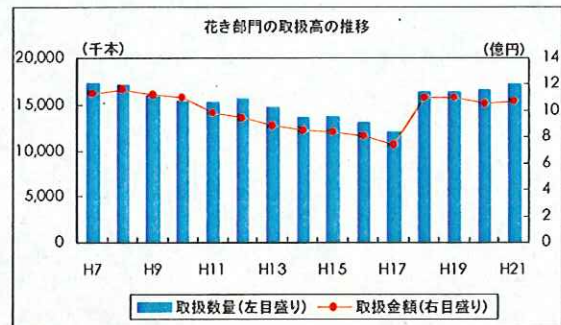
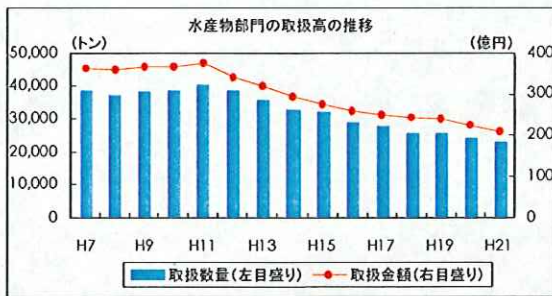
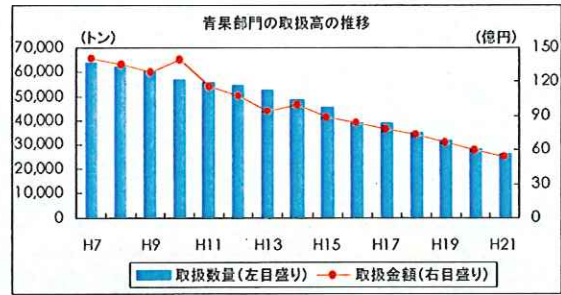
財源確保の不透明性

「整備手法にこだわらない原点からの見直し」

2. 取扱高の推移

過去15年間の取扱高の変化では、青果、水産物部門は取扱数量・金額共に減少しています。

花き部門は、減少傾向を示していたが、平成18年度に卸売会社が交代したことで、取扱高が増加に転じています。



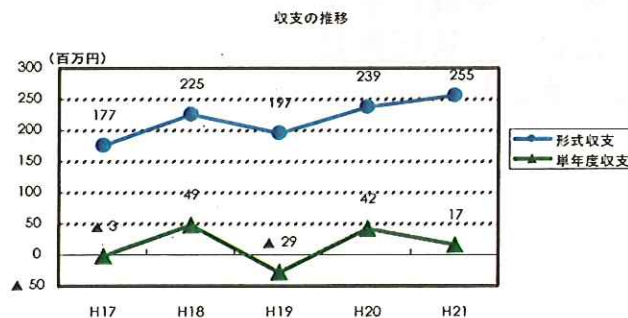
3-1. 開設者の状況

柏市場の市場会計における単年度収支（形式収支－前年度繰越金）は、黒字と赤字を繰り返しており、あまり余裕がない状況です。

また、柏市全体の一般会計は、平成4年度時点は歳入が歳出を149.8億円上回っていたが年々減少し、平成21年時点で23.7億円まで減少しています。

なお、これまでつくばエクスプレス沿線の開発や公園、下水道等に関する公共投資・公益施設整備を積極的に進めてきたため、市債残高は平成21年度末で（約2200億円）と非常に高い水準になっています。

公設市場特別会計の状況



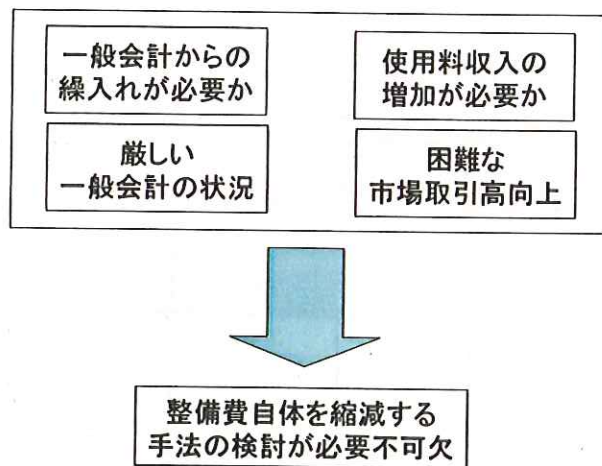
3-2. 開設者の状況

柏市場の再整備にあたっては、整備に要する費用を交付金や財産処分収入で賄えない場合は、一般会計（市税収入等）からの繰入や使用料収入の増加が必要になります。

しかしながら、市債残高は既に高い水準で推移しており、一般会計からの繰り入れは厳しい状況です。

また、市場使用料収入の増加については、現在の取扱高の状況からも使用料の負担増は困難です。

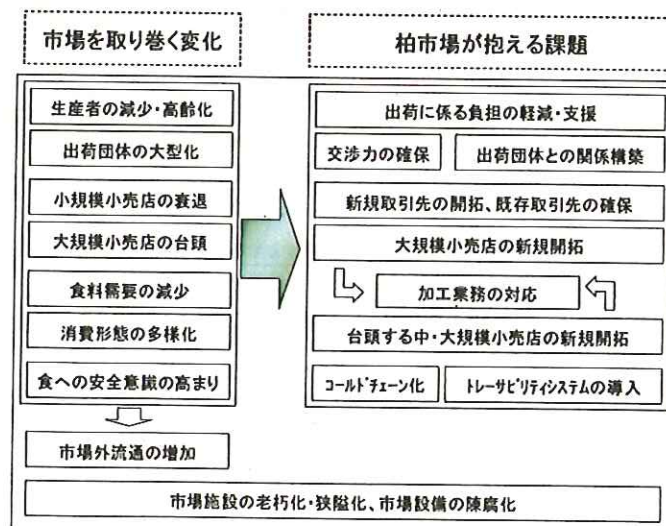
そのため、市場の再整備に際しては、**整備費の縮減等を最大限検討することが不可欠となりました。**



4. 柏市場が抱える課題

昭和46年に開場して以来、40年が経過し、市場を取巻く環境の変化も大きく、現在の柏市場では顧客ニーズに対応できていない等の課題が生じています。

柏市場が公設市場としての役割を十分に果たすためには、今後ハード・ソフト両面において、場内業者、開設者が一体となって、あるべき目標に向かい、戦略的に運営を行っていくことが求められます。



5. 各整備手法の概算事業費と整備期間

再整備計画の見直しに当たり、次の3つの整備手法で概算事業費を試算しました。

- ①移転整備
- ②現地建替え
- ③改修（修繕＋耐震補強）

		移転計画	建替計画	改修計画 (修繕＋耐震補強)	備考
支出	工事費	81	131	18	
	用地費	26	4	—	
	その他	8	8	2	設計、仮店舗、 現市場解体
	概算事業費計	115	143	20	
収入	市費(起債含む)	41	109	20	
	交付金	21	34	—	
	現市場売却益	53	—	—	
事業期間		4～5年	12年	5～10年	設計～竣工

6. 簡易耐震診断の結果

簡易的な耐震診断の結果、施設の総床面積の3分の1が耐震性不足であり、老朽化が進んでいる現状が判明しました。

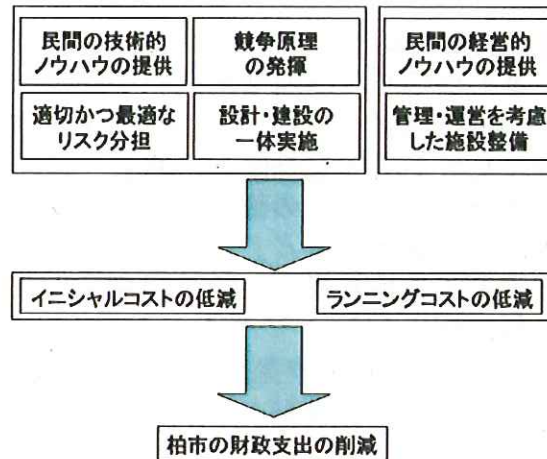
具体的な診断結果は以下のとおりです。

施設名称	評価方法	耐震診断
水産棟(鉄骨造)		$I_s=0.26$
青果棟		$I_s=0.43$
関連食品棟C棟		本体の補強必要なし(棟間のexpjの新設要)
管理棟		$I_s=0.27$
青果倉庫棟		$I_s=0.41$
水産買荷保管積込所		$I_s=0.38$
高架水槽 (特殊施設のため、現行法により検討)		※0.74 ※保有耐力/必要耐力=0.74 (1.0以上が安全)
発泡スチロール処理施設		$I_s=0.45$
活魚売場・アラ置場		老朽化深刻
(判断指標) I_s 値とは、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」で定められた構造耐震指標であり、耐震補強の判断基準となる値である。		
I_s 値 < 0.3		地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が高い(震度6強で大破)
$0.3 \leq I_s$ 値 < 0.6		地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性がある(震度6強で中破)
I_s 値 ≥ 0.6		地震の震動及び衝撃に対して倒壊し、又は崩壊する危険性が低い(震度6強で被害小)

7. 民間活力導入により期待される効果

市場整備に民活手法を導入することにより、民間企業のノウハウや設計・施工・維持管理・運営の一体化、最適ナリスク分担等により、初期投資費及び管理・運営費の削減が期待でき、柏市場及び柏市の財政支出削減に繋がる可能性があるとの提案がありました。

さらに、民間企業群から、市場活性化に資する内容の企画提案が行われることも期待できる。



8. 民間活力導入への課題

民活手法の導入にあたっては、トータルコストの縮減が期待できる一方で、法制度面での検証が必要であり、次のような課題もあります。

PFI・PPP手法 の課題	事業者の選定までに期間を要する
	スキーム次第で応募がない懸念
卸売市場 特有の課題	場内業者の合意形成難航リスク
	施設整備へ創意工夫余地が少ない

※平成23年度は、民間活力導入可能性調査実施し、再整備方針を決定することとした。

9. 柏市場再整備の方向について

1 結論に至る経緯

公設市場の再整備については、本年度中に民間活力を導入した移転再整備の可能性調査を実施し、方向性を決定することとしていました。

しかしながら、

- ① 3月11日発生した東日本大震災による生産地の甚大な被害とともに、福島第一原子力発電所の放射性物質の流出事故が重なり、生鮮食料品を扱う卸売市場の取引にも影響が出ており、柏市場の取扱高にもその影響が見受けられ、長期化することが予想される。
- ② P F I 事業等により公設市場と収益施設を一体的に建設・運営する事業計画に対して、民間事業者の積極的な参加は見込めない状況になった。
- ③ 現在検討している移転再整備について、本年2月に水産仲卸と関連事業者の2組合から、市が提示している移転計画等に関して疑問や反対意見等を内容とする要望書が市長に提出された。その後、同2組合から「現市場の安全性を確保するため施設の耐震対策を行うこと」、「市場の取引活性化施策の支援を行うこと」の2点を趣旨とする請願書が、柏市議会平成23年第2回定例会（6月市議会）に提出され採択された。

このような状況を勘案し、P F I 事業等の民間活力導入可能性調査の発注を控えて、今後の再整備の方向性を検討してまいりました。

2 東日本大震災後の取扱高の状況

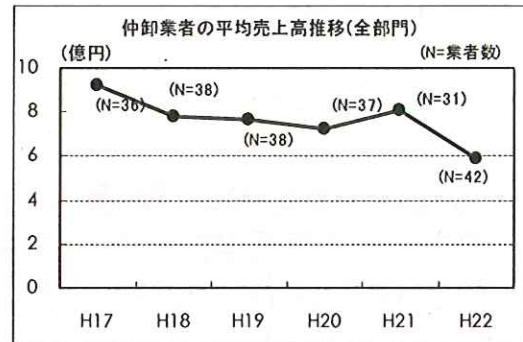
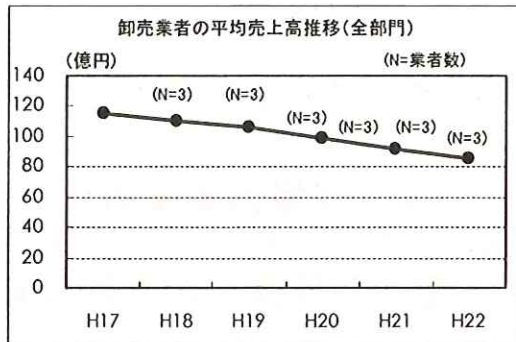
柏市場における各部門の取扱高は、東日本大震災から5ヶ月間の傾向について、前年同期間と比較してみると次のとおりいずれも減少傾向にあります。

※平成23年3月12日～8月12日

部 門	数 量	前年比	金額 (円)	前年比
青 果 部	9,020,683 kg	91.20%	1,844,880,556	83.50%
水産物部	7,965,278 kg	87.20%	7,077,868,284	90.20%
花 き 部	6,892,900 本	99.90%	378,314,106	88.10%

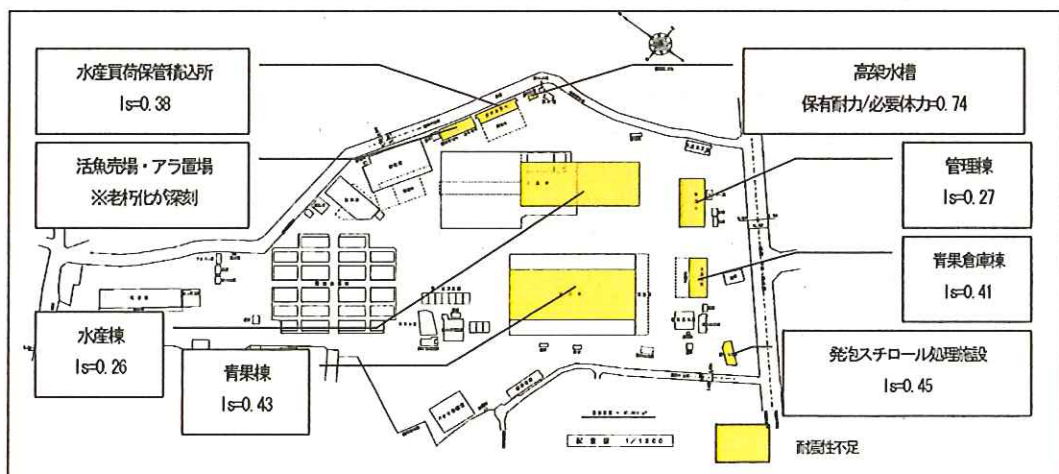
3 場内事業者の経営状況（見直し調査結果）

長引く景気の低迷により、場内事業者の経営状況はさらに厳しくなり、卸3部門全体の売上高は6年間で約26%、仲卸3部門全体では約36%減少しています。



4 耐震性の状況（簡易診断）

昭和56年以前（新耐震基準以前）に建設された施設について、簡易的な耐震性調査を実施した結果、延べ床面積ベースで約1/3の施設が耐震性不足でした。



市場内施設の耐震性状況（I_s値が0.6未満は耐震性不足）

5 今後の整備の方向

- ① 東日本大震災及び福島第一原子力発電所の放射性物質の流出事故による影響が長期化する懸念があること。
- ② 場内事業者の移転整備への合意形成が困難であること。
- ③ 東日本大震災等の影響により、民間活力を導入した移転整備の可能性は大変厳しい状況にあること。
- ④ 現市場の耐震対策や市場取引の活性化への取組みが急務であること。
- ⑤ 市の現在の財政は、大変厳しい状況にあること。

以上の状況を踏まえ、次のとおり今後の整備の方向を決定します。

公設市場の移転整備は断念し、今後は場内事業者の方々の意向や市の財政状況を見極めながら、老朽化した施設の耐震性の確保や改修など、現市場での整備を計画的に取り組むこととします。

(1) 今後のスケジュール

来年度以降は、現市場の安全性を確保するため、精密な耐震診断を行い、場内事業者の方々と協議しながら耐震改修等の優先順位や改修方法等の実施計画を策定してまいります。

(2) 取引活性化施策への支援の取り組み

松戸市北部市場との統合等について、今後も松戸市や関係事業者と協議を続けていきます。

また、柏市場の取引活性化に向けて場内事業者の方々と協議し支援施策を進めてまいります。