

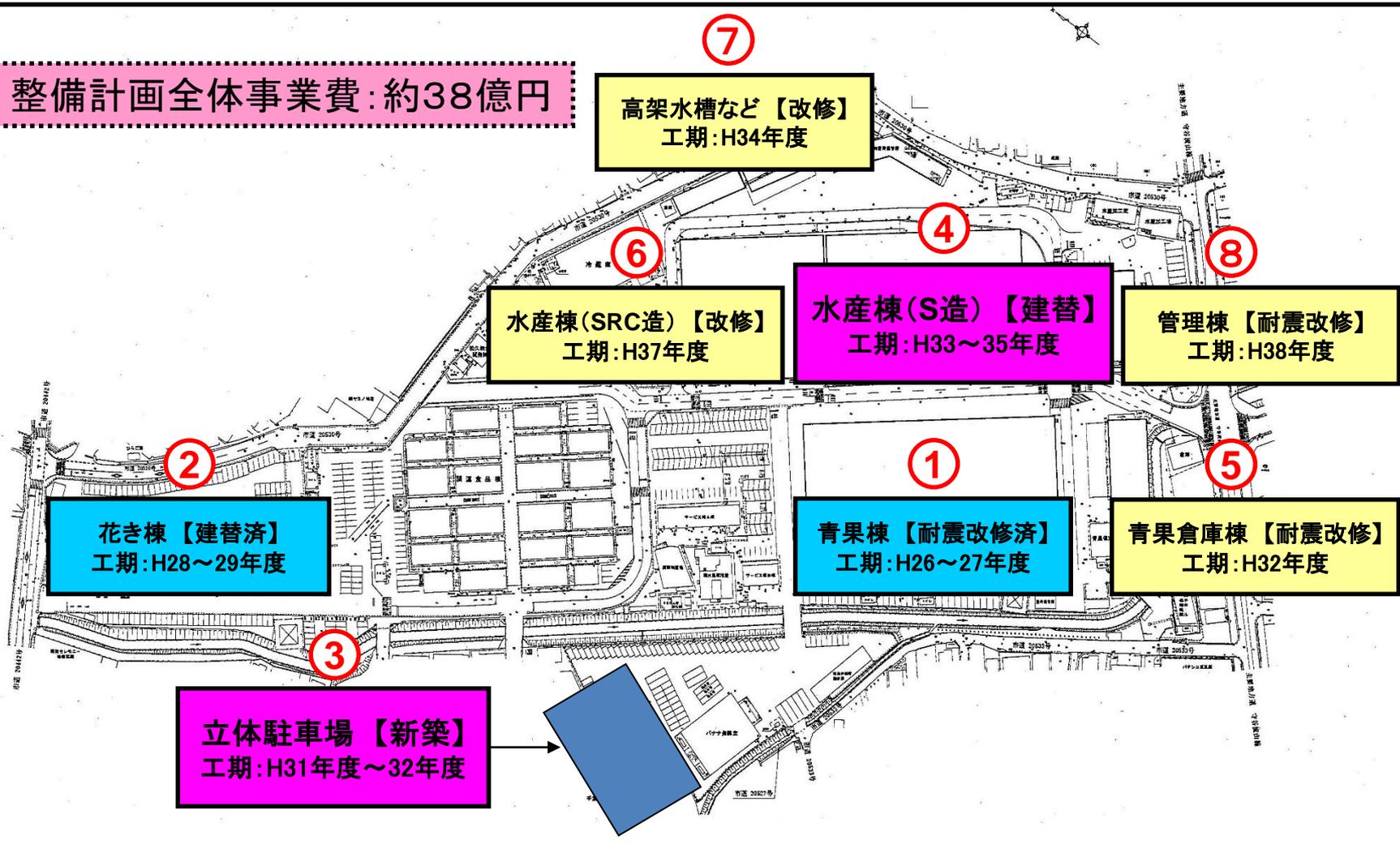
柏公設市場整備計画

平成30年度改定版

平成31年3月 柏市経済産業部公設市場

改定整備計画 概略図

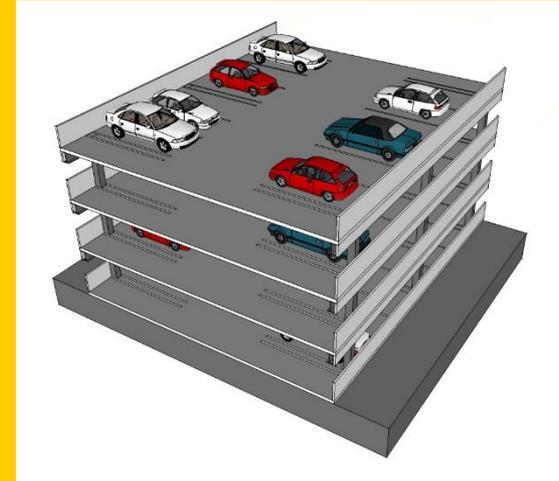
整備計画全体事業費：約38億円



立体駐車場建設

【手段】

効率的な市場運営のため、立体駐車場を建設する。



- ・構造 : 鉄骨造3階建て
- ・延べ面積 : 約8,000m²
- ・1階部分 : 青果低温荷捌所(←青果売場の課題解決のため)
- ・2階～屋上階: 駐車場 約300台(←駐車場の課題解決のため)

(台数根拠)

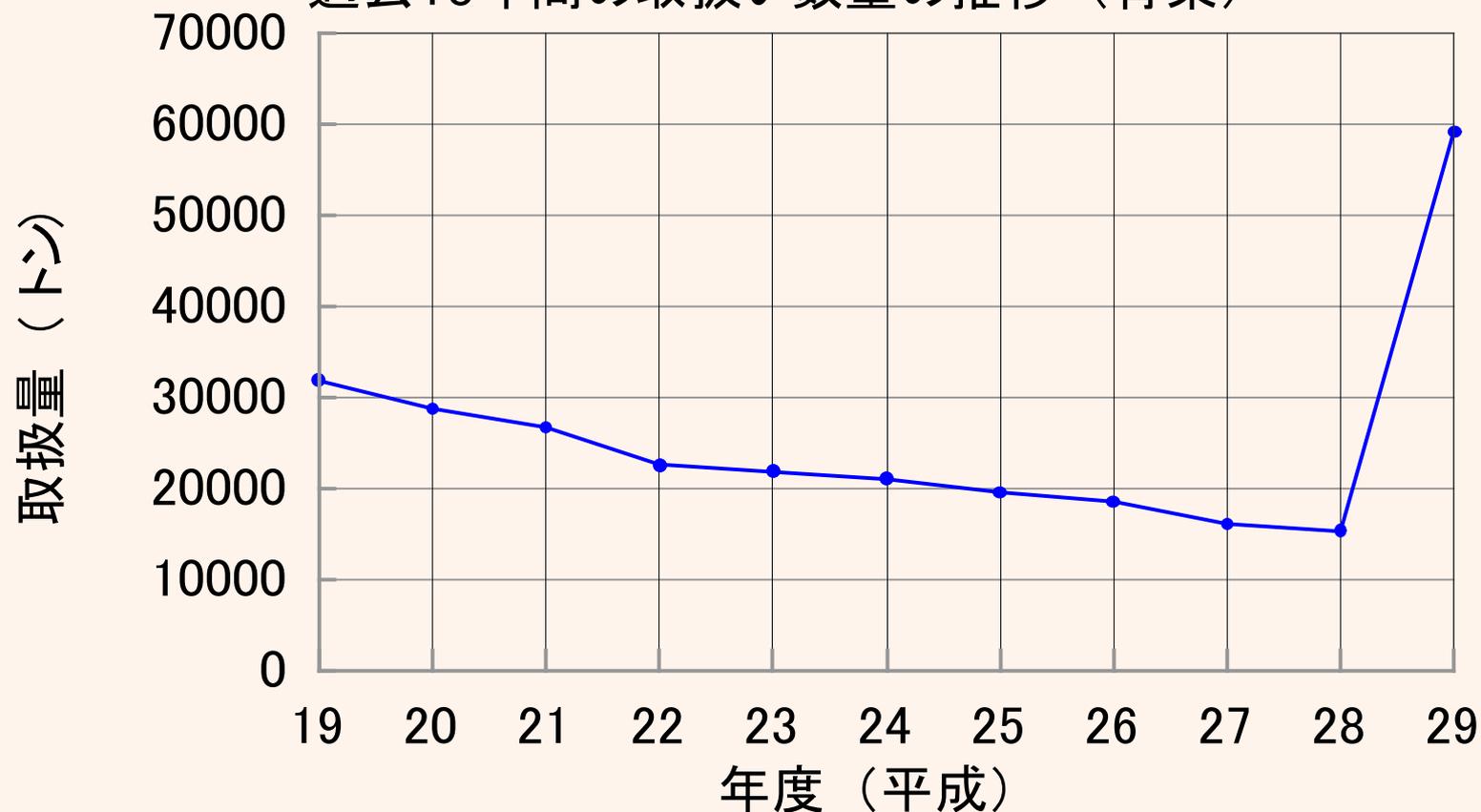
場外駐車場で措置が必要な台数	190	台
場内立体駐車場用地として使用できなくなる台数	100	台
合計	290	台

【現在の課題 I】 ～駐車場・青果売場～

平成29年4月の松戸北部市場との統合によって、青果卸売業者及び仲卸業者が柏市場へ移転(3社→5社)し、青果の取扱量が著しく増加した。

そこで、次の課題が発生した。

過去10年間の取扱い数量の推移 (青果)



【課題①】

取扱い量の増大で売場スペースが狭隘になり、効率的な物流を妨げる状態となっている。



搬入・搬出車両が市場内道路に駐車



青果棟の外まであふれた商品とパレット

【整備目的, 効果】 ※今後も拡大

立体駐車場(1階青果荷捌所)の建設により, 効率的な運営を図ることによって量販店等の荷受けも拡大となって取扱量の増加(⇒商圈の拡大)が見込まれる。

茨城県県南地域について

- ・茨城県県南地域(つくば市, 土浦市, 取手市, 牛久市, 龍ヶ崎市など)は県内最大の人口を擁し, 飲食料品の小売販売額も県内最大である。
- ・当該地域では, 土浦市場の他に, 近接する柏市場と, 地方市場最大の取扱高を誇る水戸市場の影響力が大きい。

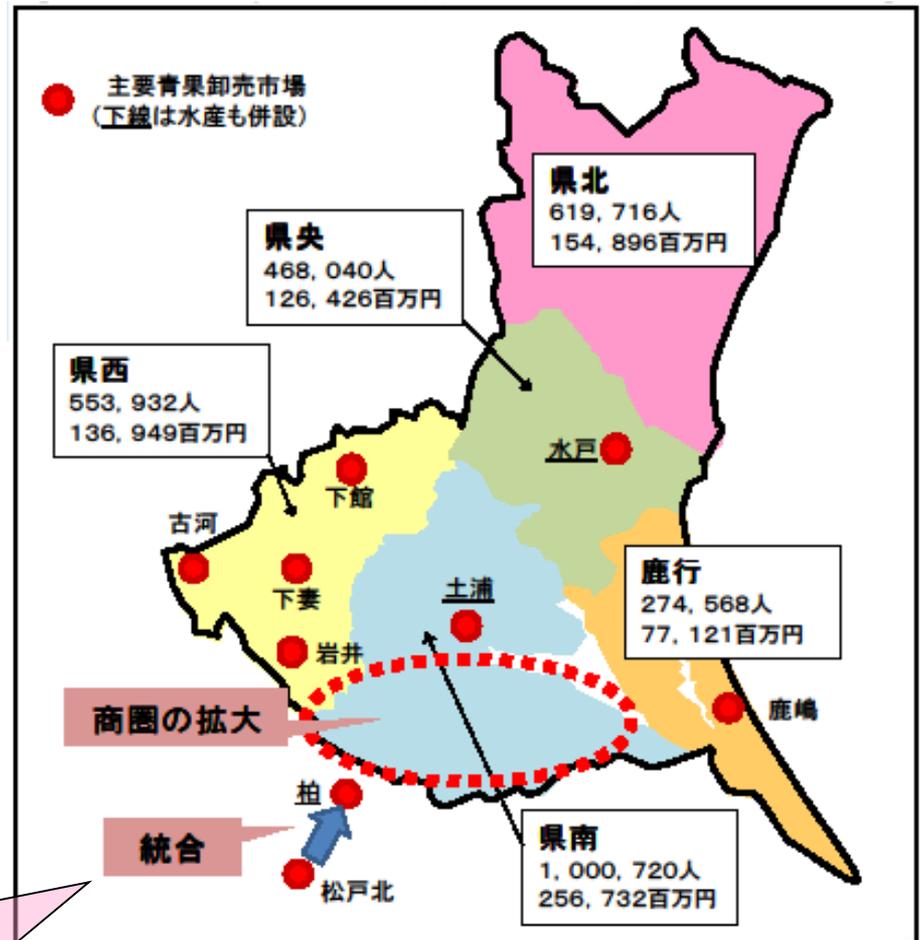
柏市について

- ・千葉県北西部に立地している。
- ・利根川を挟んで茨城県に隣接している。
- ・JR常磐線, 常磐自動車道, 国道6号線等を通じ, 茨城県県南地域と密接な関係にある。

柏市場の商圈の拡大について

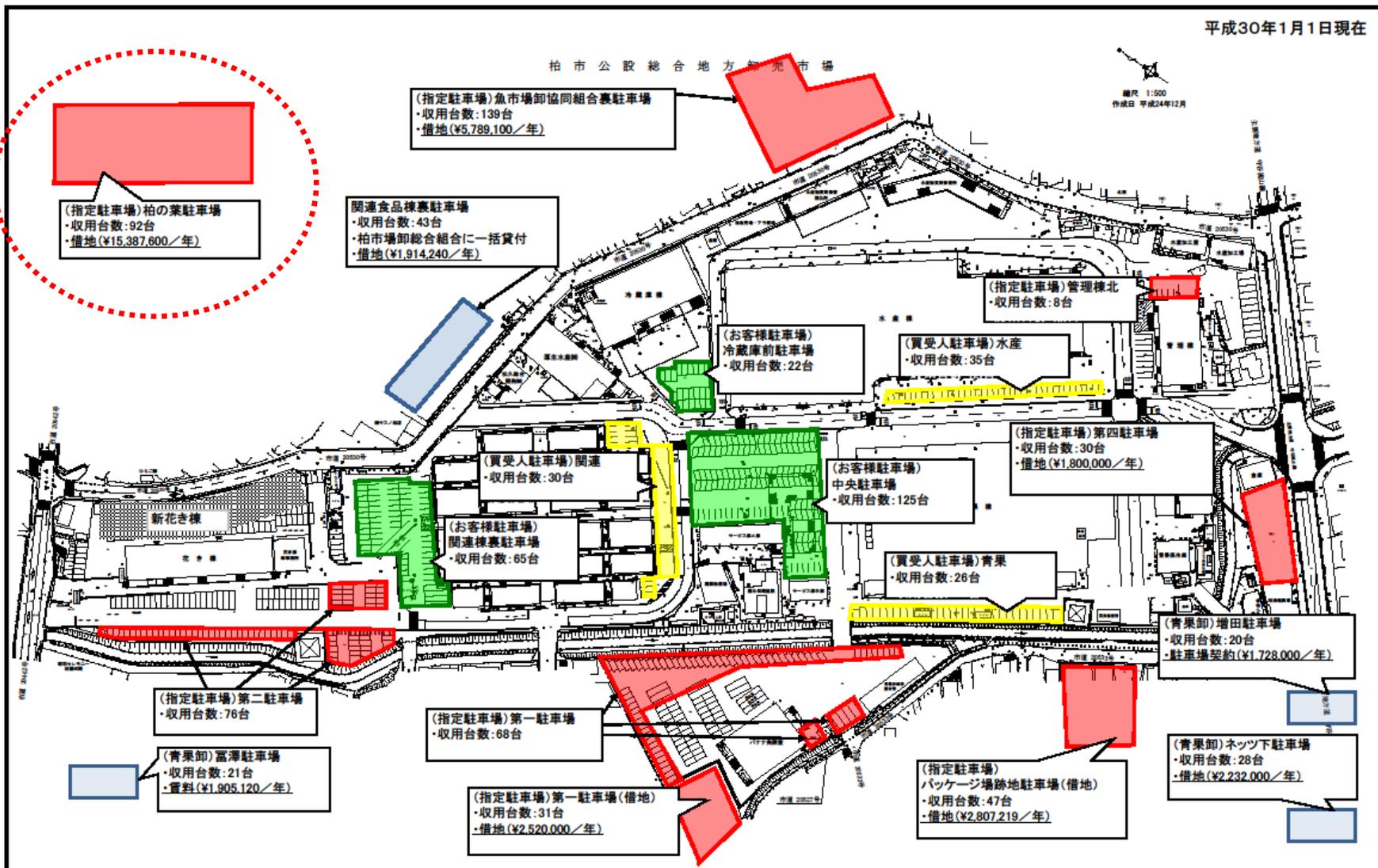
- ・松戸北部市場が, 柏市場へ移転・統合。
- ・規模の拡大に伴い, 隣接する茨城県県南地域に対する柏市場の影響力が今まで以上に大きくなっている。

【茨城県地域別国調人口(H27), 飲食料品小売販売額(H26経済センサス)】



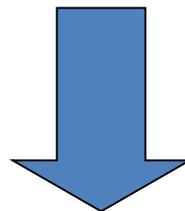
【課題②】

340台分の駐車場を場外に借りている。



【課題②：駐車場不足】

- (1) 場外に340台の駐車場を借りている。そのうち、190台分の駐車場が遠方であり、利用者にとって不便な状況となっている。
- (2) うち柏の葉駐車場（89台分）は、開発公社から早期の返還を求められている。
- (3) 現在、駐車場代として1台あたり＝2,700(千円/月)を利用者から徴収している。しかし、場外駐車場の借地代があるので、18,114(千円/年)の支出となっている。



【整備目的, 効果】

- (1) 駐車場を建設することで、場外に駐車場を借りている不便さなどの課題を解決できる。
- (2) 将来に亘って高額な借地代の支出が無くなり、収入＝40,034(千円/年)出来るようになる。
※駐車場整備を契機に駐車場代を段階的に2,700(円/月)⇒5,500(円/月)にする。

水産棟

水産棟は、安全・衛生面で問題がある。



旧態依然の施設



水産棟

特に各部分において老朽化が著しく、安全性確保が必要。



【現在の課題 Ⅱ】 ～施設の老朽化・陳腐化～

- ・水産棟は、整備後40年以上経過し、老朽化が進んでいる。
- ・特に耐震性には、著しい問題がある。(耐震指標 I_s 値=0.1)水産棟の利用者にとっては、安全上問題である。
- ・施設の陳腐化により、適切な温度管理や品質・衛生管理ができていない状態

【整備目的, 将来の整備効果】

水産売場棟の建替えを行うことで、安全な施設環境の整備に加え、荷捌き、搬出、低温管理の機能を充実する。その効果として、販売力・競争力が強化され、量販店への対応に特化した施設を目指す。

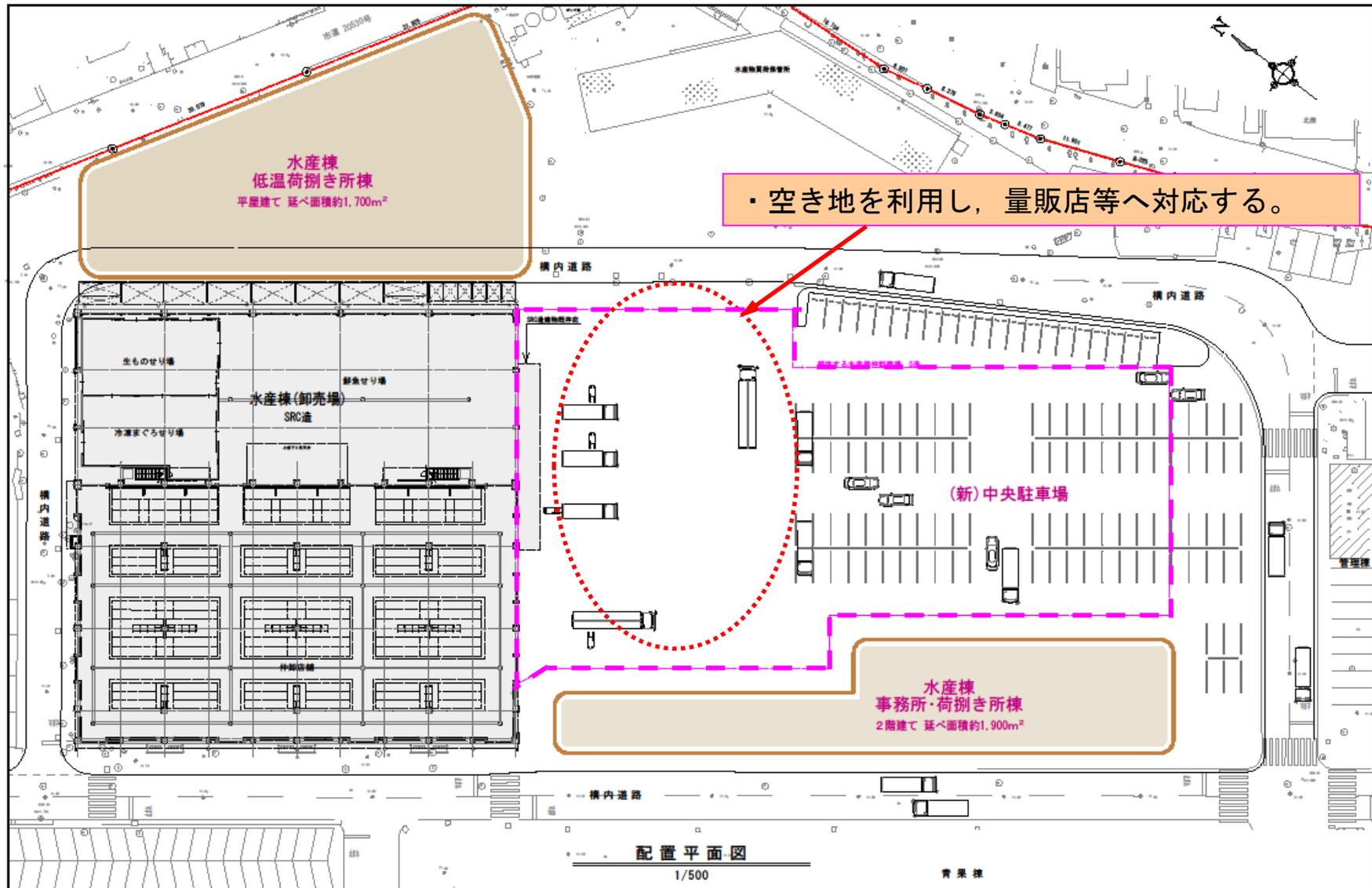


狭い施設内の通路に商品が溢れ、温度管理や効率的な荷捌き・搬入搬出がなされていない。



新施設の機能を大型店対応に特化させるため、店舗を別棟に集約し、荷捌きスペース、低温施設、搬出スペースを確保。

水産棟建替計画：空き敷地を利用して，順次，建替えていきたい。



【その他の建物】 管理棟, 高架水槽 順次, 改修していきたい。



管理棟:耐震改修工事



高架水槽:解体改修工事

【その他の建物】 関連食品棟:整備を行って、「場外化」に向けて検討していきたい。



関連食品棟:整備 ⇒ 「場外化」