



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新における 民間活力の導入について



北部市場機能更新に係る基本計画（案）を策定しました。計画の詳細については、HPにてご確認ください。
<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000155991.html>

1 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（1）

（1）策定の趣旨

北部市場は開場から41年が経過しており、**施設老朽化への対応や社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能の更新（再整備）**を必要としていることに加え、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした、**持続可能な運営構造への転換**が求められています。

このたび、卸売市場として必要な機能・規模、施設整備、土地活用及び事業手法の考え方など、**機能更新の基本的な考え方を取りまとめた基本計画（案）**を策定しました。

（2）北部市場の概要

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場	
所在地 / 開場年月	宮前区水沢1-1-1 / 昭和57年(1982) 7月	
敷地面積 / 延床面積	168,587㎡ / 94,402㎡	
取扱部門	青果部、水産物部、花き部	
場内事業者数	卸売業者	4社（青果1、水産物2、花き1）
	仲卸業者	65社（青果19、水産物44、花き2）
	売買参加者	639人（青果126、水産物21、花き492）
	関連事業者	74社（第一種55、第二種19）
	その他業者	2社（クリニック、郵便局）
用途地域	近隣商業地域	
容積率 / 建蔽率	200% / 80%	
高度地区 / 最高高さ	第3種高度地区 / 20m	
都市施設	市場（中央卸売市場北部市場）	
周辺環境	本市の幹線道路「尻手黒川線」に面し、東名高速道路「東名川崎IC」から約1.5kmの位置に立地	
その他	市地域防災計画において救援物資等の「市集積場所」に、県災害時広域受援計画において「広域物資輸送拠点」に指定	

1 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（2）

（3）機能更新における課題と対応の方向性

① 施設の全体的な老朽化への対応

② 食品流通拠点としての機能の強化

ア 基本機能の改善・強化への対応

A トラックバース及び屋根付き荷捌きスペース不足の改善

B 部門間動線の交錯・重複の改善

C 事業者・一般の駐車場及び動線の混在の改善

イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

A 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応

B 低温管理等、品質管理の需要増への対応

ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化

A 国の物流施策全体の方向性との調和及び国施策を踏まえた基盤・環境の整備

B 北部市場の立地優位性を生かした中継機能等の強化及び輸送従事者の労働環境改善

③ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

ア 支援物資関連業務と市場本来業務の併存・同時進行が可能な環境の確保

イ 市場関係者との災害時における対応方法の見直し

ウ 非常用電源設備等の機能強化

④ 市民に親しまれる市場化の推進

ア 市民来場機会の確保、直接的還元の促進

A 卸売市場ならではの買い物・食事等の環境整備、食育等の学習機会の充実

⑤ 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

ア 民間活用による維持管理・運営の効率化

イ 敷地の有効活用による新たな収入の確保



低温管理設備のイメージ

2 事業手法（案）とスケジュール（案）

（1）事業手法（案）

基本計画（案）に記載しておりますが、機能更新においては下記の事業手法を導入する予定です。

**PFI-BTO方式(割賦無し)（整備期間+維持管理事業期間20年）
+余剰地活用（定期借地事業期間50年）の一体的発注**

※余剰地活用については、敷地全体を用いた効率的なローリング工事の実施と、竣工後の市場敷地全体（市場用地・余剰地の両エリア）を一体的に管理することによるスケールメリットを活かす目的から、**市場施設の整備と一体的に発注することを前提**とするが、近年の建築資材価格の高騰等、社会経済環境の急激な変化により余剰地活用を含む超長期の契約リスクが高まっている状況を踏まえ、**一体発注では民間事業者による受注が困難と判断した場合は、別発注等、他の手法と比較・検討**するものとする。

※PFI事業者に対する支払いは、サービス購入料として割賦払いするのではなく、毎年度工事の進捗や役務の提供に
応じて支払うものとする。

（2）スケジュール（案）

基本計画（案）に記載しておりますが、下記のとおりスケジュールを予定しております。

【R6】

PFI事業者の公募・選定

- 実施方針・要求水準書（案）の公表
- 特定事業の選定・実施方針（修正版）の公表
- 入札公告・入札関係資料の公表
- 入札
- 審査結果の公表

【R7～10】（約4年）
環境アセス、都市計画
手続き、各種設計等

【R11～18】（約8年）
ローリング工事の実施

【R19～38】（約20年）
施設維持管理期間

【R19～68】（約50年）
定期借地事業期間

※本市ローリング工事モデルケースに基づき設定したもの。各種事業期間等については、事業者公募時の提案を踏まえ決定する。

3 業務実施企業の参加資格要件（案）（1）

業務実施企業の参加資格要件（案）

本事業の入札参加者は複数の企業で構成するグループとし、落札者として選定された場合には、特別目的会社を設立することを想定しています。

また、本事業に係る設計、解体撤去、建設、工事監理、維持管理、付帯事業（市場機能連携工リア活用）の各業務を行う事業者の参加要件は以下を想定しております。

業務名	要件
設計業務	建築士法（昭和25年法律第202号）第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
	市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に建築設計として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。
	平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）の基本設計業務又は実施設計業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。
解体撤去業務	建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
	市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿において、業種「解体」種目「解体」として登録されていること。
	平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫工場等の解体撤去に係る工事の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。

3 業務実施企業の参加資格要件（案）（2）

業務名	要件
建設業務	建設業法（昭和24年法律第100号）第3条の規定に基づく工事業について、特定建設業の許可を受けていること。
	市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿において、業種「建築」種目「一般建築」として登録されていること。
	平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等の整備に係る新築又は改築工事（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の施工実績を単独又は共同企業体の構成員（いずれも元請）として有していること。ただし、共同企業体の構成企業としての実績は、出資比率が100分の20以上のものに限る。
	市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に建築一式工事の業種登録があり、かつ、経営事項審査の総合評定値が975点以上の者であること。
工事監理業務	建築士法第23条の規定に基づく一級建築士事務所の登録を行っていること。
	市の令和5・6年度競争入札参加資格者名簿に建築設計として登録され、かつ、建築設計の業種登録がされていること。
	平成21年4月1日以降に、延床面積10,000㎡以上の卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等の整備に係る新築又は改築（一部を除く。）又は増築（別棟増築に限る）の工事監理業務を元請として受託し、かつ、履行した実績を有していること。

3 業務実施企業の参加資格要件（案）（3）

業務名	要件
維持管理 業務	維持管理業務の遂行において、担当する業務に必要となる資格（許可、登録、認定等）及び資格者を有すること。
	市の令和5・6年度業務委託有資格業者名簿に登録されていること。
	平成21年4月1日以降に、卸売市場施設、事務所、倉庫、工場等に係る2年以上の維持管理実績を有すること。
付帯事業 に関する 業務	付帯事業に関する土地および施設の運営および維持管理について余剰地活用の趣旨に沿った事業構想を有し、その実現にふさわしい企画力、資力、経験および社会的信用などを有すること。
	付帯事業に係る提案内容と同等の事業に係る実績を有していること。
	複数の企業で業務を分担する場合、すべての参画企業が業務の分担に応じて当該要件を満たしていること。

4 民間事業者の業務範囲（案）（1）

民間事業者様に実施していただこうと考えている業務は、下記内容を想定しています。

業務名		主な内容
統括管理業務	統括マネジメント業務	本事業の統括管理、本市と場内事業者等との窓口
	セルフモニタリング業務	要求水準到達状況の確認・報告
	その他統括管理業務において必要な業務	－
調査業務	測量調査	測量調査（市の事前測量調査成果あり）
	地質調査	地質調査（過去の地質調査結果あり）
	土壌汚染調査	土壌汚染調査
	事業損失調査	工事の施工に伴う建物等の損傷に関する調査（家屋調査等）
	アスベスト含有建材等の使用状況調査	解体工事実施における法定調査
	その他調査業務において必要な業務	－
環境影響評価手続業務	環境配慮計画書の作成	環境配慮計画書の作成、説明会の開催、環境配慮計画見解書の作成等
	環境影響評価に係る手続き	条例方法書の作成、条例準備書の作成、説明会の開催、条例見解書の作成、条例評価書の作成等
	事後調査報告書の作成	事後調査報告書の作成
	その他環境影響評価業務において必要な業務	－

4 民間事業者の業務範囲（案）（2）

業務名		主な内容
設計業務	基本設計及び実施設計業務	基本設計、実施設計、積算・内訳書作成、各種申請等、説明会対応等
工事監理業務	工事監理業務	工事監理、報告書作成、各種申請等
解体・撤去業務	解体・撤去に係る事前調査	事前調査
	解体・撤去に係る設計	設計
	解体・撤去業務	解体・撤去工事、各種申請等
建設業務	建設業務	着手前業務、建設工事、各種申請等
	仮移転支援業務	移転日程調整、設備設置工事調整等
	建設工事完成検査	各種完成検査、内訳書作成等
施設供用準備業務	什器・備品等の移転・設置	什器・備品・機器等の移転設置
	場内事業者の移転支援業務	移転日程調整、設備設置工事調整
	施設引渡に関する業務	施設利用に関する説明、施設保全に関する計画等
開場準備業務	供用開始前の広報活動業務	パンフレットの作成
	完成式典、内覧会等の実施業務	完成式典、内覧会の実施

4 民間事業者の業務範囲（案）（3）

業務名		主な内容
維持管理業務	市場施設等保守管理業務	設備保守・建築物・通路等維持管理、空調設備保守点検、電気時計保守点検、エレベーター設備保守点検、環境衛生管理、受変電設備年次点検、重量シャッター保守点検、公共建築物定期検査、消防設備等保守点検、公共建築物定期検査
	外構等施設保守管理業務	外構等の点検、保守、修繕等
	清掃に関する業務	-
	廃棄物関連業務	マニフェスト（産業廃棄物管理票）の交付事務代行、廃棄物処理対価の支払い代行等
	警備保安業務	警備計画、監視、保安警備等
	修繕業務	大規模修繕を除く修繕等
	植栽維持管理業務	植栽の維持管理
	駐車場・駐輪場管理業務	監視警備、点検、保守、修繕等
付帯事業に関する業務	市場機能連携用地活用業務	事業用定期借地権に基づく余剰地活用コンセプトに沿った収益事業の実施
	自動販売機等の設置運営	-

5 リスク分担（案）（1）

リスク分担（案）については下記内容（抜粋）を想定しています。

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
共通	契約リスク	契約締結ができない又は契約手続きに長期間を要する場合等に関する事	※ 1	※ 1
	法制度変更リスク	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
		上記の法制度以外の法制度の変更		○
	税制変更リスク	本事業に直接関係する法制度の変更	○	
		上記の法制度以外の法制度の変更		○
	不可抗力リスク	戦争、暴動、自然災害等による、本事業の事業計画・内容の変更、事業の延期・中止等	※ 2	※ 2
	住民対応リスク	本事業を行政サービスとして実施することに対する住民反対運動・訴訟・要望等	○	
		本事業に関する上記以外の設計、建設工事又は維持管理運営に関する住民反対運動・訴訟・要望等		○
	環境問題リスク	事業期間中の事業者独自の調査、あるいは建設工事や維持管理運営等の業務において発生した環境問題		○
	用地リスク	市があらかじめ提示した事業用地の情報・資料から合理的に想定できる地質障害、地中障害物等		○
		上記以外の地質障害、地中障害物等	○	
	物価変動リスク	施設の整備に係る費用の物価変動	※ 3	※ 3
		施設の維持管理運営業務に係る費用の物価変動	※ 3	※ 3
	要求水準未達リスク	要求水準等に未達、不適合等（施工不良を含む）		○
市の指示による要求水準等の変更によるもの		○		

5 リスク分担（案）（2）

段階	リスクの種類	リスクの内容	市	民間事業者
設計・建設	測量・地質調査リスク	市が実施した測量・地質調査等の誤りによるもの	○	
		上記以外の測量・地質調査等の誤りによるもの		○
	工事費変更リスク	本事業に関する市の提示条件の不備・変更又は市の提示等による工事費の変更	○	
		本事業に関する上記以外の事由（不可抗力及び法令変更を除く）による工事費の変更		○
維持管理	施設損傷リスク	不可抗力に起因する損傷等	※2	※2
		事業者が管理者としての注意義務を怠ったことによる第三者の責めによる損傷等		○
		上記以外の要因による損傷等	○	
	債務不履行リスク	サービス水準の未達、その他事業者の債務不履行による事業契約の解除による損害		○
		支払債務の不履行その他市の債務不履行による事業契約の解除による損害	○	

※1 帰責事由の原因者がリスクを負う。

※2 不可抗力リスクによる事業の延期・中止があった場合、当該事業に係る各費用の割合負担は市と事業者で協議の上決定する。

※3 事業契約書で定める一定の範囲を超えて金利変動及び物価変動があった場合は、事業契約書に定める方法に基づきサービス対価の変更を行う。

6 ご意見・ご提案をお聴きしたい事項

○事業手法・契約方法

- ・本事業に参画するにあたって対応が難しい条件の有無について
- ・より良いプランを提案するための条件設定について

○スケジュール

- ・公募から提案書提出までのスケジュールについて
- ・市が想定している設計・環境アセス、ローリング工事期間の実施可能性について

○参加資格要件

- ・本事業に参画するにあたっての参加資格要件について

○業務範囲

- ・民間事業者の業務範囲（案）において、事業者にて実施が難しい内容の有無について
- ・その他事業全般における必要な業務役割分担の確認について

○その他

- ・リスク分担（案）について
- ・想定する市場機能連携エリア（余剰地）活用事業の内容
- ・民間ノウハウを最大限発揮するための事業条件等について
- ・広域物資輸送拠点及び地域内輸送拠点として役割について