



Colors, Future!
いろいろって、未来。
川崎市

COLORS,
FUTURE!
ACTIONS
KAWASAKI 100th



Green For All
KAWASAKI
2024

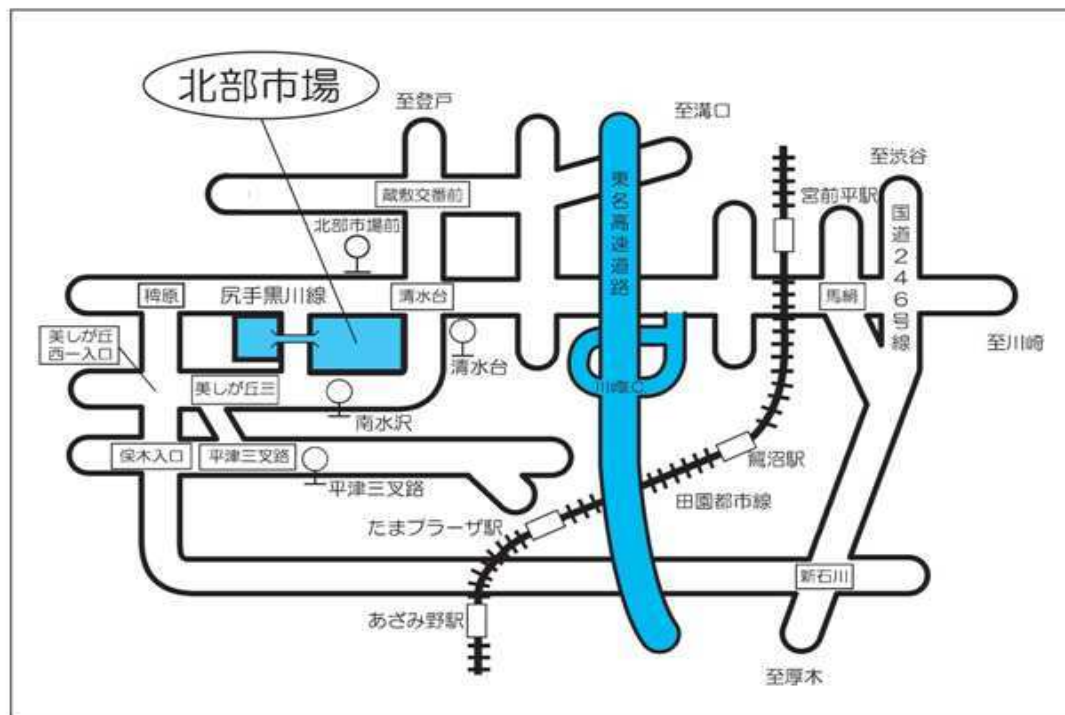
2024年、川崎市は市制100周年をむかえます。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業



対象施設の位置

■ 位置図



住所

- ・ 川崎市宮前区水沢 1 - 1 - 1

アクセス

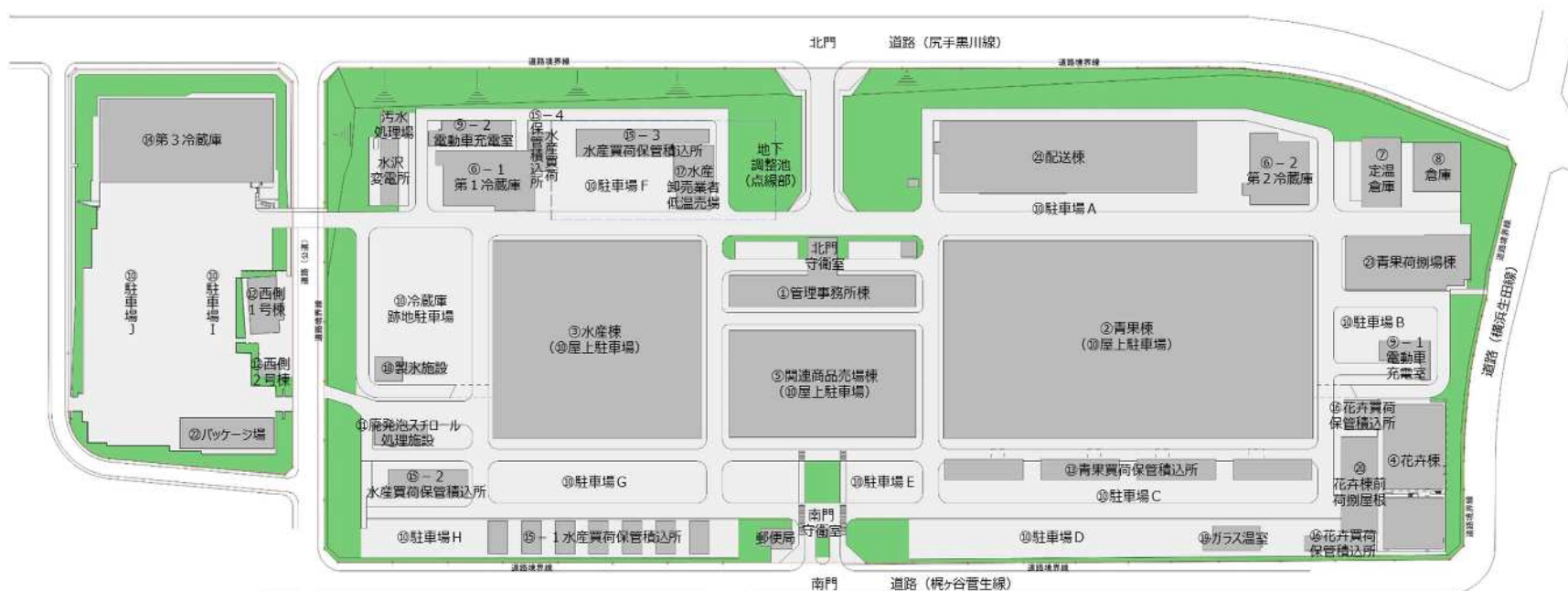
- ・ あざみ野駅 東急田園都市線 小田急バス（向ヶ丘遊園行）「南水沢」下車
- ・ たまプラーザ駅 東急田園都市線 東急バス（虹ヶ丘営業所行）「平津三叉路」下車
- ・ 溝の口駅 東急田園都市線・JR南武線 川崎市営バス（聖マリアンナ行）「清水台」下車
- ・ 向ヶ丘遊園駅 小田急線 小田急バス（あざみ野駅行）「南水沢」下車

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

対象施設の位置

■ 配置図



敷地面積 168,587 m² 延床面積 94,402 m²

区分	施設名	階	築年	概要	面積 (m ²)	備考	
①	管理事務所棟	1	S56	金融機関、医療機関、飲食店、事務所等	1,465	RC造、B1F 機械室・受水槽・空調室・換気室。4F 中央監視室・機械室	
	地下1階、地上4階	2		食品衛生検査所、展示ホール、会議室等	1,429		
	延面積 (5,080 m ²)	3		管理事務所	998		
②	青果棟	1	S57	卸売場 (11,850 m ²)、仲卸売場 (18 社)	20,651	SRC造	
	4階建	2		仲卸倉庫	2,785		屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (27,434 m ²)	3		卸売業者事務所、仲卸組合事務所	3,591		
③	水産棟	1	S57	卸売場 (3,961 m ²)、仲卸売場 (49 社)	11,879	SRC造	
	4階建	2		仲卸倉庫	2,752		屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (17,836 m ²)	3		卸売業者事務所、仲卸組合事務所	2,308		
④	花卉棟	1	備考	卸売場 (1,384 m ²)、仲卸売場 (2 社)	1,781	図上:S57 図下:H01	
	3階建	2		仲卸倉庫、卸売場 (403 m ²)	836		
	延面積 (3,595 m ²)	3		事務所等	466		ともにRC造
⑤	関連商品売場棟	1	S56	店舗 (47 社)	5,265	RC造	
	4階建	2		倉庫	3,347		屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (10,424 m ²)	3		食堂、喫茶店、組合事務所等	1,679		
⑥	第1冷蔵庫	1	H25	収容能力 1,164t (運営は川崎冷蔵株)	948	S造、C級、F級	
	第2冷蔵庫	5	S59	収容能力 4,350t (運営は川崎冷蔵株)	5,998		
⑦	定温倉庫	1	S58		700	RC造	
⑧	倉庫	1	S58		598	S造	

区分	施設名	階	築年	概要	面積 (m ²)	備考
⑨	1 電動車充電室	1	S58		334	
	2 電動車充電室	2	S58		286	旧配送センター
⑩	駐車場	-	-	地上 (1,227 台)、屋上 (691 台)		計 1,918 台 (※3)
⑪	廃棄物スチロール処理施設	1	S58		307	S造
⑫	西側1号棟・2号棟	3	備考	倉庫・事務所含む	1,334	RC造、S61、S58
⑬	青果買荷保管積込所	1	H08		1,680	S造
⑭	第3冷蔵庫	-	-	収容能力 10,674t (所有・運営ともに川崎冷蔵株)	4,403	
	1				1,195	
	2				567	S造
	3				813	
4					190	
⑮	花卉買荷保管積込所	1	H11		515	S造
⑯	水産卸売業者低温売場	1	H12		620	S造
⑰	製氷施設	3	H12	製氷機 20t、貯氷庫 (運営は川崎冷蔵株)	293	S造 (貯氷庫はH1)
⑱	ガラス温室	-	-	事業用定期借地 (R8.2.1 まで)	420	(床面積 321)
⑲	花卉棟前荷捌き屋根	1	H26		927	S造
⑳	配送棟	-	-	事業用定期借地 (R26.1.14 まで)	4,995	(床面積 7,658)
㉑	バグージ場	-	-	事業用定期借地 (R26.3.31 まで)	1,057	(床面積 1,536)
㉒	青果荷捌場棟	-	-	事業用定期借地 (R28.2.28 まで)	1,818	(床面積 1,607)

※1 上図に記載されていないものに、現在使用されていない設備や、市の所有でない工作物等 (場内事業者が設置した小規模保冷庫、輸送に使用するEV設備等) があります。

※2 上表・上図に記載されていないものに、車庫 S58 第 5 号棟・S 造、汚水処理場 S56 第 5 号棟・RC 造、郵便局 S57 第 5 号棟・RC 造、北守衛所 S56 第 5 号棟・RC 造、南守衛所 S57 第 5 号棟・RC 造、東西ラジカワイ S57 第 5 号棟・RC 造、渡廊下 (①②間) S56 第 5 号棟・RC 造、通路庇 (②③間) H25 第 5 号棟・S 造があります。

※3 大型車の駐車状況により変動します。

北部市場機能更新に係る基本計画

■ 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を策定しました。

基本計画HPアドレス

<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000158738.html>

■ 北部市場の概要

名 称	川崎市中心卸売市場北部市場	
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）	
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	

北部市場機能更新に係る基本計画

■ 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

北部市場機能更新に係る基本計画

■市場施設の規模

市場の各施設の規模については、各施設の特性や利用実態等を踏まえた上で、適切な規模となるよう算定を行い、下記のとおりです。

売場施設等規模一覧（※1）

部門	現状面積(m ²)	機能更新後面積(m ²)【概数】		現状比(※5)
			低温化面積(内数)	
青果部	22,331	23,700	9,700	106%
水産物部	14,644	10,100	5,800	69%
花き部	2,699	1,900	1,800	73%
3部門合計	39,674	35,700	17,300	90%
関連商品売場	10,291	8,100		79%
管理事務所	5,245	5,300		101%
冷蔵・冷凍施設	16,606	10,500		63%
駐車場 (台)	47,950 (1,918)	39,000 (1,600)		81%

（※1）この他、機能更新において整備する施設・設備としては、場内事業者の事務所及びその他業務施設、廃棄物処理関係施設、フォークリフト等の車庫などに加え、通路・車路等の共用部がある。なお、共用部を含む詳細な施設規模については、今後も精査を継続し、基本設計において確定する。

（※2）規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

■建替の手法等

・機能更新に当たっては、現市場の代替となる土地が存在しないことから、工事の前提として、**現敷地内において市場の営業を継続しながらローリング工事(※3)を行うことが必要**となります。

・その上で、「一部建替(既存施設をベースとして長寿命化と高機能化を図る)」と「全面建替」の比較を行った結果、「全面建替」において効果的な機能の改善・強化、工期短縮、市場施設の集約化による土地の有効活用、経費の削減といった有効性の高さが確認できました。

整備手法は『全面建替』

（※3）ローリング工事…敷地内に元からあるスペースや一部解体で生み出したスペースに建物を新設し、移転する方法。現在の敷地内で解体、新築、移転を繰り返しながら工事を終了させること。

北部市場機能更新に係る基本計画

■市場機能連携エリア（余剰地）の活用に係る基本的考え方

機能更新に当たっては、卸売市場本体の機能強化に加え、**市場規模適正化の結果生じた余剰地を「市場機能連携エリア」として活用**し、機能更新の課題としている「食品流通拠点としての機能の強化」、「卸売市場事業特別会計の健全化・持続化」に加え、経営プランの施策である「市民に親しまれる市場化の推進」、「市場用地への新規機能の導入」等への対応を図ります。

①市場機能連携エリアの活用に係る基本的な考え方

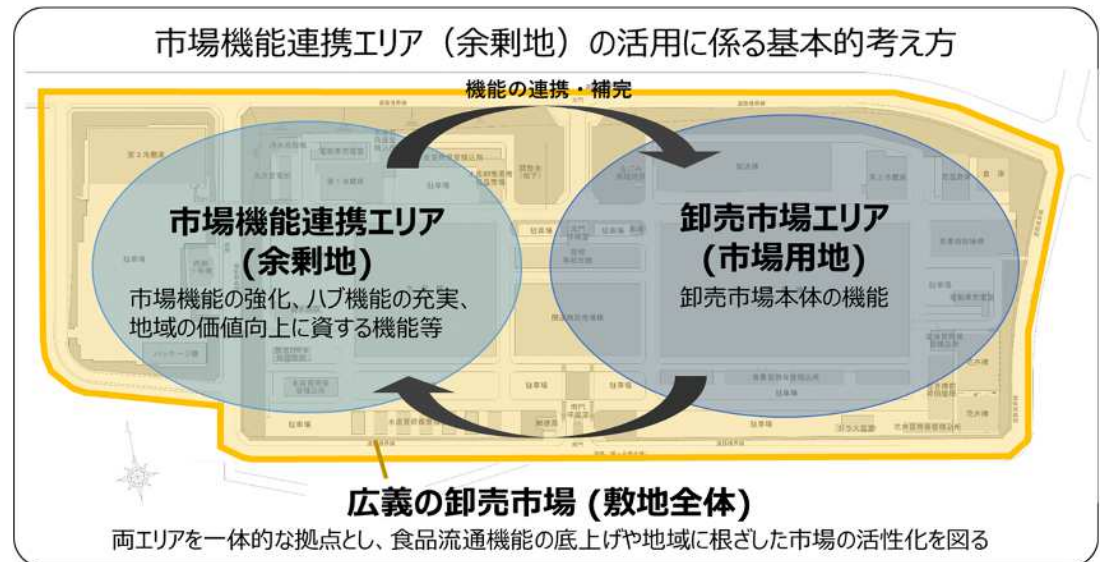
- ・卸売市場との相乗効果を生み出す機能を導入し、卸売市場エリアと一体的な拠点とすることで、食品流通に求められる機能の変化に柔軟に対応します。
- ・全国の産地等と川崎市をはじめとした首都圏との結節点となるハブ機能を充実することで、『首都圏における広域的食品流通の拠点』としての機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図ります。

②市場機能連携エリアの活用方法

- ・民間事業者へ貸し出し、市の定める活用コンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活用した土地利用を行うとともに、貸付料を得ることで卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図ります。

市場機能連携エリアの活用コンセプト

- ア 従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本とした市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化
- イ 卸売市場ならではの特色ある買い物・食事が楽しめる施設、食文化の発展・継承を行う施設等による地域の価値向上
- ウ 中継機能（ハブ機能）等の充実による食品流通ネットワークの強化



北部市場機能更新に係る基本計画

■ 事業手法

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**としますが、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**するものとします。

※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します。

■ スケジュール（案）

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です。

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します。

現在の検討状況

■現在の検討状況

- 公募資料の作成
(入札説明書、要求水準書、落札者決定基準、契約書 など)
- 事業費の精査
- 市場施設の配置等に係る場内事業者との調整



公募資料の作成にあたり、下記について精査をしています。

- ・ 事業手法・契約方法
- ・ スケジュール
- ・ 参加資格要件
- ・ 業務範囲
- ・ その他（リスク分担、余剰地活用事業の内容 など）

令和6年3月28日、29日に『意見交換会（対話）』を実施
3月21日（木）17時が〆切 ⇒ ぜひ応募してください！！

意見交換会HPアドレス

<https://www.city.kawasaki.jp/170/page/0000158115.html>

