

令和4年度第1回川崎市中央卸売市場開設運営協議会 北部市場機能更新推進部会議事録

1 開催日時 令和5年3月17日（金）午後3時00分から午後4時00分まで

2 開催場所 北部市場 管理事務所棟3階 第1会議室

3 出席者

（委員）

池田 真志（拓殖大学 商学部 教授）

重富 貴子（公益財団法人流通経済研究所 主任研究員）

（臨時委員）

山口 直也（青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授）

志村 恵美子（志村公認会計士事務所 公認会計士）

（市職員）

鈴木 雄二（経済労働局中央卸売市場北部市場長）

原嶋 茂（まちづくり局施設整備部長）

細井 多（経済労働局中央卸売市場北部市場担当課長〔市場経営企画〕）

4 議事

（1） 部会の概要及びスケジュールについて 資料1

（2） 機能更新に向けた検討状況について 資料2、3

5 その他

傍聴人 0名

公開有無 有

6 審議結果（要約）

司会：経済労働局中央卸売市場北部市場〔市場経営企画〕担当係長 武田 邦彦

【開会】

武田担当係長から各委員・臨時委員及び市職員の紹介。

会議成立（委員5名中4名出席）、会議公開（傍聴及び議事録による）、議事録作成方式（要約方式による）を確認。

【部会長・部会長代理の選出】

委員互選により、池田委員が部会長、重富委員が部会長代理に就任。
部会長、部会長代理から就任にあたっての挨拶。

【議事】

池田部会長 「部会の概要及びスケジュールについて」を、事務局から説明を。

細井担当課長 （資料1を説明）

池田部会長 説明に対し、御意見、御質問があれば御発言いただきたい。

山口臨時委員 前期部会で基本計画案を精査し、後期部会で「落札者決定基準」の検討と審査を行うということに関し、一般的にPPPやPFIでは実施方針や要求水準書を作成すると思うが、今回はそれらの作成は想定していないのか。

細井担当課長 基本計画の策定までに民活の手法について決定したいと考えている。基本計画を策定した後、要求水準等、事業者公募に関する資料を作成することを予定している。なお、それら公募関係資料の作成準備と基本計画策定作業は並行して進めていく。現在、どのような民活のスキームが馴染むのか庁内で検討しているところであり、一定の整理がついた段階で委員の皆様にもお諮りしたいと考えている。

山口臨時委員 前期部会ではあくまで基本計画案の精査をし、実施方針や要求水準等については、後期部会で検討するという理解で良いのか。

細井担当課長 まずは前期部会において基本計画案の精査までを行うという考え方である。

池田部会長 それでは、議事の2「機能更新に向けた検討状況について」市から説明をお願いしたい。

細井担当課長 （資料2、3を説明）

池田部会長 説明に対し、御意見、御質問があれば御発言いただきたい。

山口臨時委員 資料3の1ページ目に、工事期間が約8年、民間収益事業開始までの期間が約5年半と記載されている。1ページ目の中段には令和5年1月時点と記載

されている一方、3 ページ目の事業スケジュールでは工事着工時期が令和 10 年となっており、1 ページ目に記載された工事期間等の起算日は事業契約の締結日からという理解となるのか。

細井担当課長 それらの年数は工事着工からの期間を意味している。

山口臨時委員 民間収益事業開始まで約 5 年半ということであるが、市場の供用開始までは、民間施設の全体又は一部について市場の仮移転先として使用することから、約 8 年間は民間収益事業ができないと考えられるのではないかと。民間収益事業開始までの期間が約 5 年半とはどういう意味なのか。

細井担当課長 ローリング工事を予定しており、エリア 3 については先行的に工事を行う予定である。市が賃借料を支払い、民間事業者がエリア 3 に建設した建物を仮移転先として使用することを予定している。そのため、民間事業者としては、仮移転の時期においても収益がある状況となる。

山口臨時委員 民間収益事業という言葉は、民間事業者が自身の事業として店舗等を誘致して稼ぐことをイメージすると思う。市が賃借料を支払い、民間施設を仮移転先として使用するということであれば、施設が完成するのは約 5 年半とはいうものの、民間収益事業の開始時期は市場の共用開始となる約 8 年後とする方が適切ではないかと。仮移転先として使用するために、民間事業者が並行して民間収益事業を実施することができないのであれば、その期間は民間収益事業にはあたらないのではないかと。民間事業者に民間収益事業として提案をしてもらうため、その点の整理はしておくべきではないかと。

細井担当課長 表現を検討したいと思う。

山口臨時委員 民間事業者は、エリア 3 へ稼ぐことのできる規模で民間収益施設を建設することになる。そのため、建設する施設規模が小さいと、市が仮移転先として見込んだとしても、十分なスペースを確保できず、細切れで場内事業者を移転せざるを得ないなど不自由が発生する懸念がある。エリア 3 における要求水準はある程度規定していくのか、それとも完全に民間に任せるのか、どのように考えているか。場合によっては、恒久的な施設と、仮移転用の臨時的な施設の両方を設置してもらう必要があるかもしれない。

- 細井担当課長 これまでの事業者ヒアリングではそのような課題が浮かびあがってこなかったが、一般的な物流施設ではプラットフォームを設置する一方、卸売市場市場では平面を必要とするなど、仕様のすり合わせが必要であると認識している。只今のお話を聞いて、民間事業者との会話の中で規模なども整理していくべきであると改めて認識した。
- 山口臨時委員 エリア3の敷地に対して民間事業者が整備する民間収益施設が狭い場合、市が仮移転先の施設を別途整備せざるを得ない可能性もあるため、想定しておく必要がある。
- 細井担当課長 事業者ヒアリングでは、北部市場の交通利便性が良いことから、容積率の上限まで活用して民間収益事業を行いたいという声があったため、そのような問題は発生しないかと考えていた。
- 山口臨時委員 そのような提案が出てくれば御の字であるが、そうではない可能性もゼロではないため、その点も考えておいた方が良い。
- 池田部会長 先ほどの質問にもあったように、民間収益事業開始まで約5年半という記載について、私も約5年半後には仮移転ではない民間収益事業ができると理解していたため、誰が見ても正しく理解できるような形で表現できると良いのではないかと。
- 志村臨時委員 仮施設への移転のために移転費用が発生するが、移転に伴う場内事業者の費用負担についてはどのように考えているのか。
- 細井担当課長 移転費用については卸売市場により対応が異なっており、行政側で全く負担しないところもあれば、成田市場など、移転に際して補助金を用意する卸売市場もある。卸売市場は食品の安定供給という公共の側面を有する反面、場内事業者の商売の場でもあるため、どこまで支援するかという点については今後調整していきたいと考えている。
- 山口臨時委員 エリア3について、仮に民間事業者が施設を小さく建設しエリア全体を使用しない場合、建設した建物の面積のみについて賃料をもらうのか。そもそも土地は賃貸とするのか、又は売却するのか。

細井担当課長 現時点では定期借地として敷地全体を貸与することを想定しており、エリア内の一部に建物を建てたとしてもエリア全体の賃料をいただくことになる。

池田部会長 資料2の9ページ目に、市場機能連携エリアの活用に関する項目があり、取扱量が減少傾向にある中で敷地を有効活用することは堅実な考え方であると思うが、川崎市以外の全国の卸売市場で、同様に敷地を活用して民間収益事業を導入している事例はあるのか。

細井担当課長 このような考え方は卸売市場再整備のトレンドとなっている。多くの卸売市場の施設が昭和40～50年代に建築されているため、どこの卸売市場でも一斉に建替えを進めている状況である。広島、奈良、秋田の卸売市場など、取扱量の減少に伴い市場を集約し、余った土地を活用して資金をうまく回していくという考え方が増加している。

山口臨時委員 資料2の9ページに、施設活用のフレキシビリティ確保に関する項目があり、フレキシビリティの意味としては、季節性による変動と、取扱量が恒久的に変動することの2パターンが考えられる。ここでは両方を意味しているのか、又はどちらか一方を意味しているのか。

細井担当課長 ここで意味しているのは后者である。人口減少局面を迎える中で、箱物は必要最小限にするという庁内の考え方があり、仮に市場取扱量が今後も減少し、市場施設の規模を縮小するとなった場合には、余った施設を民間事業者を活用してもらおうという考え方である。民間事業者に活用いただくにあたり、商業などと異なり、物流施設などであれば市場と用途が近いことからより利用されやすいのではないかと考えている。なお、前者についても、市場の取扱量を推計する際、季節変動も含め取扱量のピーク値を考慮した上で数値を算出している。

重富委員 資料2の8ページ目に、取扱量推計と施設規模に関する項目があり、特に水産物の増減率の減少幅が大きくなっているが、数値は妥当ではないかと考えている。将来の市場予測においても生鮮三品の中で水産物が最も減少すると考えられており、漁獲高、漁業従事者の年齢構成や従事状況等を踏まえても、資料の数値は一見減少幅が大きいように見えるが、妥当ではないかと思う。市場施設を縮小する場合でも、市場ニーズに応える機能を確保することは重要であり、現時点で対応できていない潜在的なニーズを掘り起こせる可能性もあることから、面積に対する質を高める必要がある。

細井担当課長 取扱量推計値から市場規模を大きく減少させることで、北部市場は縮小するというメッセージとなり、現在の取引先が離れていくことにも繋がりかねないため、施設規模の算出については非常に苦慮したところである。

池田部会長 最後に全体を通して何かご意見、御質問はあるか。

⇒意見なし。

池田部会長 なければこれで本日の議事を終了する。

武田担当係長 次回の部会では、基本計画の精査を行う予定であり、7月頃の開催を予定しているため、引き続きよろしくお願ひしたい。お忙しい中、会議に参加いただき感謝申し上げます。以上で、閉会とさせていただきます。

以上