

川崎市卸売市場機能更新に係る検討支援業務委託仕様書

1 件名

川崎市卸売市場機能更新に係る検討支援業務委託

2 委託の目的

「川崎市卸売市場経営プラン改訂版（以下、「プラン」という。）」に掲げる基本目標の実現に向け必要となる北部市場の機能更新に係る事業等を推進するため、令和2年度までの民間活用に係る調査の結果等を踏まえ、「(仮称) 卸売市場機能更新に係る基本計画」の策定及び「PFI事業等の事業者公募・選定に向けた作業」（実施方針の作成、特定事業の選定、入札説明書・要求水準書・事業契約書・基本協定書の作成等）に関する支援等を行う。

3 委託の期間

契約締結日から令和5年3月17日（金）まで

4 委託の内容

(1) 基本計画の策定に関する支援

ア 基本計画骨子案の作成に関する支援

施設整備及び維持管理に係る民間活用手法、ローリング工事計画を含めた整備手法、市場に必要な機能・規模の精査、施設の配置、場内動線、余剰地の有効活用等に係る検討、事業費の算出、リスク分担の整理、スケジュールの立案、経済環境等の分析、各種法令及び補助制度並びに課題の整理等に関する支援

イ 庁内の意見調整に関する支援

都市計画に関する協議、土壌汚染調査及び埋蔵文化財調査等に係る調整、各種建築規制、環境規制、インフラ設備に関する調整、その他必要に応じた庁内調整に必要な資料の作成及び会議への同席並びに議事録の作成（延べ20回程度を想定）

ウ 各種委員会等の開催に関する支援

庁内検討会議及び附属機関等の会議の開催に必要な資料の作成及び会議への同席並びに議事録の作成（延べ13回程度を想定）。

エ 場内事業者・地域住民等との意見調整支援

市場内の卸売業者、仲卸業者、関連事業者、各組合等との意見調整及び周辺自治会等との意見調整に必要な資料の作成及び会議への同席並びに議事録の作成

オ 場内事業者・地域住民等に対する説明会の開催支援

説明会の開催に必要な資料の作成、当日の作業及び説明の補助並びに議事録の作成

カ パブリックコメントの実施に必要な作業（資料作成等）に関する支援

キ その他、市との協議により必要と判断したもの

(2) 事業者の公募・選定に関する支援

ア 「実施方針の作成」に関すること（方針作成・公表・意見募集等）

イ 「特定事業の選定」に関すること（資料作成・公表等）

ウ 入札説明書、要求水準書、事業契約書、基本協定書等の作成に関すること（弁護士による契約書の確認・法務相談等を含む）

エ 事業者の審査に関すること（審査基準の作成・公表等）

オ 選定事業者との事業契約に関すること（契約協議・契約作業の支援等）

カ その他、市との協議により必要と判断したもの

(3) 民間事業者ヒアリングの実施支援

機能更新の検討にあたり、民間のノウハウを最大限活用するとともに、市場ニーズをしっかりと捉え、民間事業者がより参入しやすい条件設定等を行うため、基本計画の策定や事業者公募の事前段階など、必要に応じて実施するサウンディング型市場調査等のヒアリング調査を支援する（論点整理等の事前準備及び当日の補助）。

また、結果を分析し、発注者の検討に資する資料に反映する。

(4) 必要となる各種調査の実施

要求水準書等の作成にあたり必要となる、既存建物のアスベスト含有調査及び土壌汚染対策法に係る地歴調査を実施する。また、その他、検討を進める過程で必要となった事前調査については、発注者と協議の上、実施する。

(5) その他市が必要と判断するもの

機能更新の検討を進めるにあたっては、その過程で、本仕様書に記載のない支援事項、

調査事項等が発生することが見込まれる。受注者は、機能更新に必要と考えられるものの相談には真摯に乗るものとし、新たな費用が発生する支援・調査等については、発注者と協議の上、実施する。

5 成果物

(1)～(5)を踏まえ、発注者の指示の下、検討経過を取りまとめるとともに、本業務に係る記録を作成する。

(1) (仮称)卸売市場機能更新に係る基本計画(概要版)

A4判 50頁程度(カラー) 100部

(2) (仮称)卸売市場機能更新に係る基本計画

A4判 50頁程度(カラー) 100部

(3) アスベスト含有調査結果、土壌汚染地歴調査結果、実施方針、入札説明書、要求水準書、事業契約書、基本協定書、その他本業務で作成した資料

(4) 業務記録 1式

(5) 成果物の電子データ 1式

(6) 発注者が必要と認めるもの

令和2年度川崎市中央卸売市場北部市場の機能更新に関するサウンディング型市場調査結果概要

- 1 個別対話の実施日
令和2年12月3日（木）～18日（金）
- 2 個別対話の参加事業者
11団体・17社（不動産業、建設関連事業者、建物管理事業者等）
- 3 対話内容
各対話項目の主な意見・提案は次のとおり。
※これらの意見・提案は、基本計画等の内容を拘束するものではありません。

対話項目	主な意見等
「整備パターン（ローリング工事計画を含めた）及び「民間活用手法」並びに「施設配置」を最も効率的・効果的に実施する」【項目1】	<p>【整備パターン】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施要領にある『再整備の方向性』の条件を満たしつつ最も効率的に機能更新を図ることができるのは全面建替と考える。 ・一部建替の場合、異なる施工者にて整備された既存施設を全て精査し、長寿命化と高機能化を併せて整備計画を策定するのは多くの時間を要する。また、既存施設の劣化度により工事内容が異なることや残す施設の位置によりローリング工事に制約が発生することなどから、整備計画の難易度が上がる。 <p>【ローリング工事について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施は可能。工期は5年～9年。長期に渡るため、リスクが大変大きい。
	<p>【民間活用手法】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場機能の担保やリスク管理の観点からは市が市場施設を所有するBT0又はDBO方式が、維持管理・運営等の優位性の観点からは民間が市場施設を所有するBOT方式等が考えられる。 ・長期・多岐に渡るリスクの管理の面から、SPC設立を望む。 <p>【施設整備コストについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・設計・施工一括発注方式により、従来方式と比較してコスト低減が図れる。 <p>【事業期間について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市が市場施設を所有する場合、10年～20年（大規模修繕に着手する前まで）。 ・民間が市場施設を所有する場合、30年～50年（余剰地定期借地期間と同等）。 <p>【市場施設整備と余剰地活用の一体的発注について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・市場施設の整備と余剰地の活用を一体的に発注することで、建物の共有管理等を見据えた施工が可能となり、整備・運営コストの低減が図れる。 ・市場敷地と余剰地を一体的に捉え、抜本的・効率的な動線の改善が図れる。
	<p>【施設配置】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・立体駐車場の建設や異なる部門（青果・水産等）の多層化等により敷地の有効活用を図ることが考えられる。 ・市場機能の確実な確保と効率的な業務遂行を図るために、事業者専用エリアと一般客が立入り可能なエリアを区分する方法と、賑わいの創出・開かれた市場作りを実現するために、双方が融合したエリアを作る方法が考えられる。 ・ローリング工事の効率性から敷地東側に余剰地を集約する方法と、既存施設の配置に合わせて敷地西側に余剰地を集約する方法が考えられる。

<p>「整備後の維持管理・運営」の業務範囲 【項目2】</p>	<p>維持管理の業務範囲・事業期間等</p>	<p>【施設維持管理及び新規事業について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・実施要領にある個別委託中の施設維持管理業務については、一括受注可能。 ・新たな事業として、再生可能エネルギーの活用、現在業務の一部統合による効率化等が考えられる。 <p>【開設者業務について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・開設者業務（市場取引の監視・指導等）については、市による直営の継続とSPCによる運営が考えられる。 <p>【維持管理コストについて】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・現行の運営費と比較し、一括受注によるコスト低減が図れる。 ・市場施設と民間収益施設を一体的に管理することで、コスト低減が図れる。 <p>【事業期間について】 ※上記「民間活用手法」の欄と同じ。</p>
<p>余剰地の活用方法 【項目3】</p>	<p>機能（施設）の内容・定期借地期間等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・東名川崎 IC の近接、豊富な労働力、広い敷地、近年の配送需要増への対応等の理由から「物流施設」が、潜在的顧客の存在、豊富な労働力、広い敷地等の理由から「商業施設」が考えられる。 ・その他、賑わい・健康に関する施設、憩いの場、オフィス等が考えられる。 <p>【地域への貢献について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・（施設規模によるが）物流系の場合は 1,200 名程度の雇用が、商業系の場合は 1,800 名程度の雇用創出が見込まれる。 ・生活利便性の向上、「新しい生活様式」や少子高齢化等の影響による配送需要増への対応等が図れる。 <p>【市場活性化への寄与について】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・余剰地側の従業員・顧客の市場側への回遊による賑わいの創出・売上増加。 ・（物流施設の場合）施設の一部を、市場食材の加工・パッケージ機能や食品物流等に対応する機能として活用することが考えられる。 ・（商業施設の場合）市場施設場と連携した食関連イベントの開催等による市場の活性化が考えられる。 <p>【定期借地期間】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・商業系は 20 年～50 年、物流系は 50 年が考えられる。
<p>その他</p>		<ul style="list-style-type: none"> ・民間収益施設については、リスク管理の観点からファンド等への売却を可能とすることが望ましい。 ・余剰地部分のみ都市施設市場の解除等をした方が、余剰地の有効活用という点においては効果的と考えられる。 ・冷蔵・冷凍施設の運営については、運営ノウハウや市場内のネットワークを持つ現在の事業者が施設完成後も継続して運営することが望ましい。

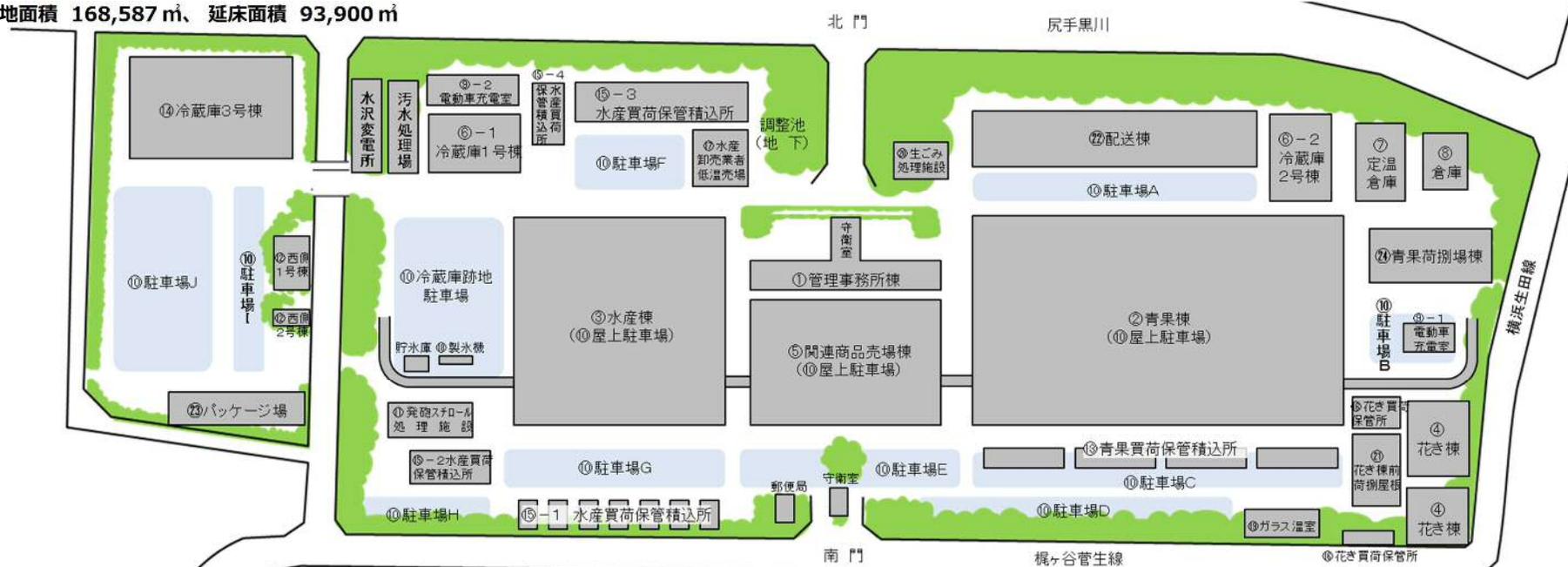
※これらの意見・提案は、基本計画等の内容を拘束するものではありません。

- (※1) ローリング工事 … 敷地内に元からある空地や一部解体で生み出したスペースに建物を新築し、移転する方法。
- (※2) DBO、BTO、BOT方式 … DBO方式は、民間に設計・建設・運営を一括して委ね、施設の所有、資金調達については公共が行う方式で、公設民営の一類型。BTO方式は、民間が資金を調達し、民間が設計・建設を一括して行った後、所有権を公共に移転した上で、民間が当該施設の運営を行う方式。BOT方式は、民間が資金を調達し、民間が設計・建設を一括して行い、契約期間にわたり運営・管理を行って資金回収を行った後、施設の所有権を公共に移転する方式。
- (※3) SPC … 民間事業者グループが組成する特別目的会社。

北部市場の現況 (令和2年4月1日現在) ※1、2

敷地面積 168,587 m²、延床面積 93,900 m²

参考



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
	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 4F屋上駐車場
	4階建	2		仲卸倉庫	2,785	
	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 4F屋上駐車場
	4階建	2		仲卸倉庫	2,752	
	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	花き棟	1	備考	卸売場 (1,384 m ²)、仲卸売場 (2 社)	1,781	図上:S57 図下:H01 ともにRC造
	3階建	2		仲卸倉庫、卸売場 (403 m ²)	836	
	延面積 (3,093 m ²)	3		事務所等	466	
⑤	関連商品売場棟	1	S56	店舗 (47 社)	5,265	RC造 4F屋上駐車場
	4階建	2		倉庫	3,347	
	延面積 (10,424 m ²)	3		食堂、喫茶店、組合事務所等	1,679	
⑥	1 冷蔵庫 1号棟	1	H25	収容能力 1,164t (運営は川崎冷蔵㈱)	948	S造、C級、F級
	2 冷蔵庫 2号棟	5	S59	収容能力 4,350t (運営は川崎冷蔵㈱)	5,998	RC造、SF級、F級
⑦	定温倉庫	1	S58		700	RC造
⑧	倉庫	1	S58		598	S造

※1 上図に記載されていないものに、「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 (又は上図) に記載されていないものに、車庫 S58 築・S造、汚水処理場 S56 築・RC造、郵便局 S57 築・RC造、北守衛所 S56 築・RC造、南守衛所 S57 築・RC造、東西ツブカイ S57 築・RC造、渡廊下 (①⑤間) S56 築・RC造、通路庇 (②③間) H25 築・S造があります。

※3 大型車の駐車状況により変動します。

区分	施設名	階	築年	概要	面積 (m ²)	備考
⑨	電動車充電室	1	S58		334	
		2	S58		286	旧配送センター
⑩	駐車場		-	地上 (1,223 台)、屋上 (695 台)		計 1,918 台 (※3)
⑪	発砲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	冷蔵庫 3号棟		-	収容能力 10,674t (所有・運営ともに川崎冷蔵㈱)	4,403	
		1			1,195	S造
		2			567	
		3			813	
4			190			
⑮	水産買荷保管所	1	H11			
⑯	花き買荷保管所	1	H11		515	S造
⑰	水産卸売業者低温売場	1	H12		620	S造
⑱	製氷施設	3	H12	製氷機 20t、貯水庫 (運営は川崎冷蔵㈱)	293	S造 (貯水庫はH1)
⑲	ガラス温室	-	-	事業用定期借地 (調整中)	420	
⑳	生ごみ処理施設		H25	運営は市場内事業者団体	35	
㉑	花き棟前荷捌き屋根	1	H26		927	S造
㉒	配送棟		-	事業用定期借地 (R26.1.14 まで)	4,995	
㉓	パッケージ場		-	事業用定期借地 (R26.3.31 まで)	1,057	
㉔	荷捌場棟		-	事業用定期借地 (R28.2.28 まで)	1,818	

令和元年度川崎市卸売市場機能更新に係る検討支援業務委託成果概要

1 市場に必要な機能の整理

川崎市卸売市場経営プラン概要版【別紙1】で掲げる施策の方向性等及び場内事業者の施設整備に対する課題認識から、再整備後に必要な市場機能を以下の8つに整理した。

- (1) 取扱量に応じた適切な規模
- (2) 市場全体の適切な機能配置、物流動線の効率化
- (3) 物流体制の強化（荷捌き、配送機能の充実）
- (4) 加工機能の強化
- (5) コールドチェーンへの対応
- (6) 安全・円滑な物流動線の確保
- (7) 車両入退場管理と駐車場利用の適正化
- (8) 敷地の有効活用、新規機能の導入

2 民間活力導入の可能性検証

(1) 機能更新における整備方針の検討

上記1で示した各機能の充足及び再整備後の施設の耐用年数の増分、整備に係る費用などを総合的に勘案し、次の3つの方針を比較した。

- ア 長寿命化（既存施設延命のみ）
- イ 長寿命化+高機能化（一部建替え）
- ウ 全面建替え

※この比較では、ウ 全面建替えの有効性が高いとする結果となった。

(2) 整備パターンの比較検討

市場整備手法について、【別紙2】の5パターンを議論のたたき台として提示し、デベロッパーをはじめとする民間事業者にヒアリングを実施した。

また、パターンごとの市財政負担等の比較のため、収支試算の条件を示した。

これらを基に、5つのパターンから派生する類似手法も含め、それぞれの民間参画可能性及び市財政負担等を評価視点とした比較の結果は以下のとおり。

【別棟・一体整備の比較】

市場施設と民間活用施設を別棟とするパターンのほうが、民間参画可能性が高い。

※両施設一体整備は、スケールメリットが発揮される一方で、施設管理上の負担が増大すること等から民間参画意欲が低下する。

【市場施設の資産形態（権利区分）の比較】

市場施設の資産形態（所有・賃借）の比較では、一般的な賃貸利回りをを用いて賃料試算した場合、長期的には、賃借よりも所有パターンのほうが市負担が小さい。

【市場施設のうち加工場等の収益施設を民間所有とした場合の比較】

市場施設のうち加工場等の収益施設を区分所有による民間管理とし、市場機能をミニマム化するパターンは、市の資産管理コストが軽減されるため、他パターンと比べ市財政負担の観点からの有利性は高いが、区分所有に伴う管理上の負担増から民間参画意欲は低下する。

(3) 民間事業者による運営に関する検討

卸売市場の運営について、開設者業務への参画、施設維持管理業務への参画について、民間事業者にヒアリングを実施した。

このヒアリングでは、次のような民間事業者の意向が確認された。

【開設者業務への参画】

業務ノウハウの不足や多数の場内事業者の指導・調整に対する不安・抵抗感から、事業者からの参画意欲は積極的でない傾向が見られる。

【施設維持管理業務への参画】

市場運営（開設者業務）と比べ、通常の清掃や設備保守等のビル管理業務は、業務ノウハウもあり、実施可能とする事業者がある。

(4) 新規導入機能の検討

次の表のとおり、幅広く新規導入機能を想定し、市場との親和性や民間事業者の参画意欲、周辺環境への影響などの視点で各機能の評価を比較した。

この比較では、視点ごとの評価が段階的に示されることで、それぞれの機能の特性（効果・課題）が整理された。

なお、この比較検証に当たり、周辺環境への影響の評価指標とするため、道路交通への影響、道路交通が及ぼす騒音への影響を試算した。

新規導入機能想定事例

商業施設、サービス施設、物流センター、生鮮食品の物流拠点、食品加工施設、外食店舗のセントラルキッチン・給食センター、植物工場・陸上養殖場、事務所等の業務施設、データセンター、住宅、研究機関、防災備蓄倉庫、保育園、病院、公用施設

評価の視点

市場との親和性、事業者参画意欲、余剰地活用の効果、周辺環境への影響、賑わいの創出、地域住民への生活利便性、都市計画上の都市施設「市場」内施設としての該当

以上

川崎市卸売市場経営プラン改訂版 概要

I 川崎市卸売市場経営プランの改訂にあたって

1 経営プランについて

- 概ね10年後を目標年次とし、本市の総合計画等との整合をとりながら、必要に応じて見直す

2 改正卸売市場法の内容

(改正市場法の趣旨)

生産者所得の向上と消費者ニーズへの対応を図るため、食品流通の合理化を促進

(改正の内容)

- 開設者の民間への開放
- 開設区域の廃止
- 取引ルールの緩和
- 認可制から認定制への転換

(改正による影響)

- 市場運営への行政関与の根拠を整理する必要
- 基礎自治体が市場を運営する根拠を整理する必要
- 自由度の高い取引実現の可能性
- 自由度の高い市場運営実現の可能性

開設運営の
基礎に
関わる
大きな影響

3 経営プラン改訂の趣旨

卸売市場経営プラン(平成28年2月策定)について、大幅な規制緩和を伴う改正市場法(平成30年6月成立)の趣旨・目的等を踏まえて内容を改訂し、今後の市場運営のあり方を明らかにするもの

II 卸売市場を取り巻く環境の変化

1 社会の動向

- 人口減少と高齢化の進展に伴い、国内食品需要や国・自治体の税収の減少が予想される

2 流通の動向

- 市場経由率は低下、食料品流通の広域化が進展

3 消費者の動向

- 加工食材や安全安心への要請の高まり

4 小売業の動向

- 野菜、果実、鮮魚等専門小売店数が減少する一方、量販店やコンビニなどの存在感が増す

5 その他の動向

- 取扱商品の安全と消費者の信頼確保、市場運営における環境負荷の低減、災害等の緊急時における対応機能の強化、食育等による地域への貢献など、社会的要請への対応が必要

III 川崎市卸売市場の現状と課題

1 取扱金額の推移

- 長期的、全体的には低下傾向にあり、市場使用料収入に影響が出ている

2 場内事業者の状況分析

- 消費者や量販店等実需者の低温管理、加工、パッケージングニーズへの対応が求められている

3 市場運営の状況分析

- 市場運営の効率向上や従来の卸売市場運営とは異なる枠組みの模索が必要

4 競合市場との比較

- 市場間競争や他チャネルとの競合という視点から広域連携物流という視点への転換が必要

5 川崎市卸売市場の課題整理

- (1)多様化するニーズへの対応 → 低温化、物流費低減、加工機能強化、情報発信機能強化など
- (2)市場の社会的役割の発揮 → 市民への情報発信、環境負荷低減等社会的要請への対応など
- (3)市場経営の健全化 → 市場会計の健全化、民間活力導入による効率化など
- (4)改正市場法への対応 → 規制緩和を踏まえた自由度の高い市場運営の実現など

VI 今後の推進に向けて

1 計画の推進体制・進捗管理

- 重点施策について、それぞれ市場関係者の連携体制を構築して推進する。
- 改訂経営プラン全体の進捗管理については、川崎市中央卸売市場開設運営協議会が行う。

2 計画的な施設整備の推進

長寿命化の考え方を踏まえつつ、全体的な機能更新に向けて最も効率的・効果的な整備手法を検討していく。

3 成果指標

市場を表す指標として取扱量を設定。
(北部市場・南部市場)

IV 川崎市卸売市場の基本方向

(市場機能)

- 物流拠点 ・品揃え ・需給調整
- 価格形成 ・自由競争の確保 ・代金決済

食品商取引
形態変化

- 求められる機能も変化
- 物流拠点機能の必要性は不変

■川崎市卸売市場の立地上の優位性 → 物流拠点としての優位性

- 北部市場→東名高速に近く交通の便に恵まれ、首都圏の西部に位置するという立地特性
- 南部市場→大消費地の中心市街地、羽田空港に近接

- 市民への食の安定供給のための社会インフラ
- 災害時の対応拠点や非常時のライフライン
- 物流拠点としての優位性

卸売市場(食品物流拠点)の
維持は必要かつ合理的

★川崎市卸売市場の将来像

- ◆最大限民間活力導入を図りながら最小限の公の経費負担により、安全安心な生鮮食料品を市民に安定的に供給し続けている。
- ◆首都圏全体の生活を支えるインフラとして、近隣都市と連携しながら一定の公共関与の下に運営がなされている。
- ◆災害時の災害対応拠点としても機能し続け、安全安心な市民生活を支えている。

●北部市場のビジョン

「首都圏における広域的食品流通の拠点」

広い敷地と充実した交通網を有するという首都圏における立地優位性を活かし、食品流通ネットワークの一翼を担う

●南部市場のビジョン

「地域密着型食品流通の拠点」

川崎市の中心市街地に近い立地特性を活かし、市民の食生活を支えるとともに、食文化等の発信を担う

(運営体制)

効率性と公共性のバランス及び環境変化への迅速・的確な対応を可能とする柔軟な体制を選択

V 川崎市における卸売市場の施策の方向性と今後の取組

施策の方向性	基本目標	主要施策	留意点等
(1)消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化	効率的・機動的かつ顧客ニーズに柔軟な対応できる食品流通機能、出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能を発揮する。	◆市場全体の機能配置や場内物流体制の強化 ◆コールドチェーンシステムの確保	長寿命化方針を踏まえつつ、全体的な機能更新に向けて最も効率的・効果的な整備手法を検討
(2)市場に求められる社会的機能の発揮	食の安全・安心と食文化の情報発信機能、環境保全型施設への転換と災害対応拠点機能を発揮する。	◆食文化の継承・発展 ◆非常時における市場機能の維持	—
(3)効率的な機能維持手法の確保	市場運営・市場会計の健全化に向けた効率的な機能維持手法を確立する。	◆開設者による経営改善指導の適切な実施 ◆市場経営の効率化と市場会計の健全化に向けた検討	当面は現行体制を維持(北部は市直営、南部は指定管理)
(4)規制緩和を活かした市場運営(新規)	市場法改正の趣旨を踏まえ、自由度の高い取組の実現に向けた取引ルールを確立し新規機能を導入する。	◆新たな取引ルールの策定と公表 ◆市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	「その他の取引ルール」については原則自由化の方針

川崎市卸売市場経営プラン改訂版の体系

< 本市卸売市場の課題 >

(1) 多様化するニーズへの対応
低温化、物流費低減、加工機能強化、情報発信機能強化など

(2) 市場の社会的役割の発揮
市民への情報発信、環境負荷低減等社会的要請への対応など

(3) 市場経営の健全化
市場会計の健全化、民間活力導入による効率化など

(4) 改正市場法への対応
規制緩和を踏まえた自由度の高い市場運営の実現など

< 将来像 >

◆最大限民間活力導入を図りながら最小限の公の経費負担により、安全安心な生鮮食料品を市民に安定的に供給し続けている。

◆首都圏全体の生活を支えるインフラとして、近隣都市と連携しながら一定の公共関与の下に運営がなされている。

◆災害時の災害対応拠点としても機能し続け、安全安心な市民生活を支えている。

北部市場のビジョン
「首都圏における広域的食品流通の拠点」

南部市場のビジョン
「地域密着型食品流通の拠点」

< 施策の方向性 >

(1) 消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化

(2) 市場に求められる社会的機能の発揮

(3) 効率的な機能維持手法の確保

(4) 規制緩和を活かした市場運営(新規)

< 基本目標 >

① 流通の変化に対応した効率的で機動性のある食品流通拠点としての機能発揮

② 顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮

③ 出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化

④ 食の安全・安心と食文化に関する取組の強化

⑤ 環境と災害対策の強化

⑥ 効率的な機能維持手法の確立

⑦ 規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施(新規)

< 基本施策 >

- a) 共同配送等による物流の効率化の検討
- b) 市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化
- c) 加工・調製や保管・配送機能といった付加機能の充実
- d) コールドチェーンシステムの確保に向けた取組
- e) トレーサビリティシステム等への対応
- f) コンプライアンス遵守とモラル向上
- g) 集荷・販売体制の強化
- h) 消費者・実需者等の多様化するニーズへの対応に向けた情報提供等
- i) 産地情報の提供やリテールサポートの推進
- j) 食の安全・健康の受発信
- k) 食文化の継承・発展
- l) クリーンエネルギーの推進
- m) ごみ減量化対策
- n) 事業継続計画(BCP)の策定・運用
- o) 非常時における市場機能の維持
- p) 開設者による経営改善指導の適切な実施
- q) 市場経営の効率化と市場会計の健全化に向けた検討
- r) 施設の長寿命化と有効活用
- s) 新たな取引ルールの策定と公表(新規)
- t) 市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進(新規)

北部市場の重点施策

南部市場の重点施策

南北両市場の重点施策

参考－現行プランと改訂プランの比較

区分	既存の経営プラン		改訂経営プラン		変更理由	法の影響
川崎市場の将来像	(北部市場)消費地に立地した広域的市場		(北部市場)首都圏における広域的食品流通の拠点		将来の食品流通の姿を想定し、市場から食品流通拠点に変更	○
	(南部市場)地域密着型のコンパクト市場		(南部市場)地域密着型食品流通の拠点			
施策の方向性	(1)消費者のニーズに合った商品を安定的に供給するという卸売市場の基本機能の強化		(1)消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化		卸売市場に限らず、食の安定供給に求められる機能へ変更	○
	(2)市場に求められる社会的機能の発揮		(2)市場に求められる社会的機能の発揮			
	(3)持続可能な経営体制の確保		(3)効率的な機能維持手法の確保		運営面だけでなく、整備面を含めた機能維持手法を追求	○
	－		(4)規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施		市場法改正の趣旨を踏まえて追記	○
基本目標	①流通の変化に対応した効率的で機動性のある市場としての機能強化		①流通の変化に対応した効率的で機動性のある食品流通拠点としての機能発揮		将来の食品流通の姿を想定し、市場から食品流通拠点に変更	○
	②柔軟に顧客に対応できる市場としての機能強化		②顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮			
	③出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化		③ 同左		－	
	④食の安全・安心と食文化に関する取組の強化		④ 同左		－	
	⑤環境と災害対策の強化		⑤ 同左		－	
	⑥持続可能な市場経営体制の確立		⑥効率的な機能維持手法の確立		運営面だけでなく、整備面を含めた機能維持手法を追求	○
－		⑦規制緩和を活かした市場運営(新規)		市場法改正の趣旨を踏まえて追記	○	
基本施策と取組内容	a)共同配送等による物流の効率化の検討	共同配送等の構築に向けた検討組織の設置	a) 同左	同左		
	b)市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化(北部市場の重点施策)	駐車場の利用ルールの見直し、周辺施設等の移転等場内動線の円滑化、荷捌場の移転等卸売場の有効利用	b)市場全体の機能配置や場内物流体制の強化	北部市場は、民間活用による市場機能の更新が図られる整備手法を検討	施設の老朽化の実態を踏まえ、補修等の長寿命化対応と並行して、施設の更新など市場機能を維持していくための手法についても検討	○
	c)加工・調製や保管・配送機能といった付加機能の充実	加工・調製施設的设计・整備の検討	c)同左			
	d)コールドチェーンシステムの確保に向けた取組(北部市場の重点施策)	冷蔵機能の再配置による低温卸売スペースの確保、良好な場内の温度環境の実現	d)同左			
	e)トレーサビリティシステム等への対応	流通過程の明確化	e)同左	同左	－	
	f)コンプライアンス遵守とモラル向上	品質管理に向けた意識向上のための取組	f)同左	同左	－	
	g)集荷・販売体制の強化	地場産品等の独自産地の開拓、新規顧客の確保	g)同左	同左	－	
	h)消費者・実需者等の多様化するニーズへの対応に向けた情報提供等	定期的な情報交換や目揃え会開催による、顧客ニーズに合った品揃えの強化	h)同左	同左	－	
	i)産地情報の提供やリテールサポートの推進(南部市場の重点施策)	産地や商品の特徴の発信・PRによる営業の拡大、青果・水産・加工品の共同営業	i)同左	同左	－	
	j)食の安全・健康の受発信	衛生検査所との連携等による食品の安全・安心の確保	j)同左	同左	－	
	k)食文化の継承・発展	消費者への情報発信の強化、食育や花育に関する場内関係者の活動のPR強化	k)同左	同左	－	
	l)市民にも見える(市民に親しまれる)市場化の推進(南部市場の重点施策)	年間を通した市民の来場機会の創出による市場の賑わいづくり	u)と合体	同左	市場法改正・規制緩和を踏まえた新規の施策と合体	
	m)クリーンエネルギーの推進	場内の温度管理への影響がより少ない設備等の普及	m)同左	同左	－	
	n)ごみ減量化対策	廃棄物の適正処理、生ごみ処理機の利用促進	n)同左	同左	－	
	o)事業継続計画(BCP)の策定・運用	事業継続計画(BCP)の策定に関する取組	o)同左	同左	－	
	p)非常時における市場機能の維持	施設の耐震補強	p)同左	耐震補強は実施済み	－	
	q)開設者による経営改善指導の適切な実施	業務検査の充実	q)同左	同左	－	
	r)卸売市場経営における効率性・機動性の向上	各種規制のあり方の検討、指定管理者制度の効果検証	r)市場経営の効率化と市場会計の健全化に向けた検討	同左	－	
	s)市場会計の健全化に向けた取組の推進	新地方公会計制度に基づく財務諸表の作成・公表				
	t)施設の長寿命化と有効活用	老朽化対策及び環境整備、既存施設の有効活用	s)同左	費用面または運用面での効率化を図る手法を検討	施設の更新など市場機能を維持していくための手法についても検討	○
－	－	t)新たな取引ルールの策定と公表(新規)	改定市場法の施行を踏まえた取引ルールの策定と公表	市場法改正・規制緩和を踏まえた自由度が高い取組内容を新規の施策として記載	○	
－	－	u)市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進(新規)	賑わいエリアの創出、物流高度化機能等の導入		○	

川崎市卸売市場機能更新整備に係る事業スキーム検討のためのパターン表

想定パターン	北部市場の整備形態イメージ	想定規模等 (延床面積)	整備主体		権利形態	市と民間の収支関係
A		■市場施設 約 7 万㎡ ■民間施設 約 16.5 万㎡	市場施設	民間	土地：市所有 建物：市所有	市 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、整備費、修繕費、市場運営費
			民間活用施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	民間 【収入】 民間活用施設からの収入 【支出】 民間施設整備費、定借地代
B		■市場施設 約 7 万㎡ ■民間施設 約 16.5 万㎡	市場施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	市 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、賃料、市場運営費
			民間活用施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	民間 【収入】 賃料、民間活用施設からの収入 【支出】 両方の施設整備費、定借地代
C		■市場施設 約 5 万㎡ ■民間施設 (市場機能) 約 2 万㎡ ■民間施設 約 16.5 万㎡	市場施設	民間	土地：市所有 自己借地 建物：市所有 (区分所有)	市 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、整備費、修繕費、市場運営費
			民間施設 (市場機能)	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有 (区分所有)	民間 【収入】 市場機能からの収入 民間活用施設からの収入 【支出】 収益機能整備費 民間施設整備費 定借地代
			民間活用施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	
D		■市場施設 約 7 万㎡ ■民間施設 約 27 万㎡	市場施設	民間	土地：市所有 自己借地 建物：市所有 (区分所有)	市 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、整備費、修繕費、市場運営費
			民間活用施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有 (区分所有)	民間 【収入】 民間活用施設からの収入 【支出】 民間施設整備費 定借地代
E		■市場施設 約 7 万㎡ ■民間施設 約 27 万㎡	市場施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	市 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、賃料、市場運営費
			民間活用施設	民間	土地：市所有 定期借地 建物：民間所有	民間 【収入】 賃料 民間活用施設からの収入 【支出】 全体の施設整備費 定借地代

※ 表中の「想定規模等」における「市場施設」面積は卸売市場経営プラン改訂版に掲げる目標取引量等に基づき、算出した。「民間施設」は「市場施設」を確保した余剰地に容積率上限 200% で建物を建てた想定 (A,B,C) 。施設を一体整備するパターン (D,E) では敷地全体の容積率上限 200% で建物を建て、その中で「市場施設」面積を確保する想定。



南部市場との関係 (北部・南部トータルでの PPP の可能性)

- ①現状のまま (南部には手をつけない)
- ②北部に市場機能を集約し、南部は余剰地として民間活用もしくは売却