

令和5年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営方針に関する検討業務委託仕様書

1 件名

令和5年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営方針に関する検討業務委託

2 委託の目的

昭和19年に開設した川崎市地方卸売市場南部市場は、市場取扱量が減少傾向にある中、市場運営の効率化を目的に、市場施設の集約化や指定管理者制度の導入を実施してきたものの、老朽化等に伴う施設整備、繰入金等による恒常的な財源充当などの課題を抱えている状況である。

本委託は、南部市場における課題等を踏まえ、今後の運営方針に関する検討を行うため、ハード面の現況整理、各種検討モデルの整理、庁内検討や各種会議の開催等に関する業務を行うものである。

3 委託の期間

契約締結日から令和6年3月19日（火）まで

4 業務内容

(1) 南部市場におけるハード面の現況整理に関すること【第1四半期中に実施すること】

- ・南部市場内の各施設・設備について、現在の状態を把握することを目的に、現場確認等により老朽化の実状を確認した上で、各施設・設備を一定期間継続的に使用した場合や、各施設を解体・撤去した場合に見込まれる費用、各施設・設備の耐用年数など、検討作業の基礎情報となるハード面に関する現況の整理を行うこと。

(※本項目で計算した費用は、「4-(2)-ウ」で実施する定量評価の基礎資料にもなる。)

(2) 各種検討モデルの整理・分析等の作業【第2四半期中に実施すること】

ア 運営方針別の検討モデルの構築に関すること

- ・南部市場における運営方針の検討にあたっては、運営手法（公設民営、民設民営等）や固定資産（土地や建物等）の取扱い、施設の解体・整備主体の違いなどに基づき、様々な検討モデルを比較・分析することが必要であると考えている。
- ・「4-(2)-イ～エ」の分析作業の基礎情報とするため、次の表のとおり、運営手法、固定資産の取扱い（譲渡、売却、定期借地等）、その他考え得る諸条件の違いによる複数の検討モデルを作成し、整理すること。

No.	運営方針	作成する検討モデル数
1	現状維持〔公設民営（指定管理者制度）〕パターン	1モデル以上を作成のこと
2	民営化パターン ※固定資産（土地や建物等）の取扱い（譲渡、売却、定期借地等）、施設の解体・整備主体の違い等の条件別に、複数モデルを構築する。	考え得る検討モデルの中から、発注者と調整の上、南部市場に適するものを5モデル程度作成のこと
3	公設公営（市による直営）パターン	1モデル以上を作成のこと
4	その他のパターン	No.1～3 以外の運営パターンについて、考え得る検討モデルを発注者と調整の上、作成のこと

※上記の表において、運営方針ごとに作成する検討モデル数を記載しているが、検討を進める過程で作成すべきモデル数が増加した場合には、発注者と調整の上、必要な検討モデルを作成すること。

イ 検討モデル別の定性評価に関すること（定性的分析）

- ・「4-(2)-ア」で作成した各検討モデルについて、メリットやデメリット、影響、懸念事項など、検討作業に有用となる情報を整理し、定性的な評価・分析を行うこと。

ウ 検討モデル別の定量評価に関すること（定量的分析）

- ・検討モデルの比較にあたっては、「4-(2)-イ」で実施する検討モデル別の定性的な比較とともに、将来の収支シミュレーションに基づく定量的な比較も行う必要がある。
- ・そこで、検討モデルごとに将来の収支見通しを適切に把握するため、それぞれの検討モデルについて収支に関するシミュレーションを行い、比較検討可能な定量データとしてとりまとめること。
- ・なお、収支のシミュレーションを行う際には、比較検討に必要な適切なシミュレーション期間を設定することとし、検討モデルごとに考え得る全ての収入及び支出を含めるものとする。

エ 検討モデルの総合評価に関すること

- ・「4-(2)-ア～ウ」で得られた、検討モデル別の定性的及び定量的な情報整理・分析の結果に基づき、各検討モデルについて総合的な評価を行い、情報を比較可能な形に整理した上で資料としてまとめること。

(3) 庁内調整、会議開催等に関する作業【委託期間を通じて実施すること】

ア 各種委員会等の開催に関すること

- ・庁内検討会議及び付属機関等の会議の開催に必要な資料の作成等

イ 市場関係者等との意見調整、説明会の開催等に関すること

- ・市場関係者等との意見調整、説明会の開催等に必要な資料の作成、当日の補助及び議事録の作成等

ウ 庁内の意見調整に関すること

- ・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等

(4) 令和5年度の検討状況に応じた全体スケジュールや実施項目の整理に関すること【委託期間を通じて実施すること】

- ・令和5年度の検討状況に基づき、新たな運営方針の導入に向けた全体スケジュールや実施が必要となる項目の整理等

(5) その他市が必要と判断するもの【委託期間を通じて実施すること】

- ・南部市場の運営方針の検討を進めるにあたり、その過程で、本仕様書に記載のない調査事項等の業務が発生することが見込まれる。受注者は、それら調査事項等の業務について、発注者と協議の上、真摯に対応を図ること。

※「4 業務内容」を深く理解するために、南部市場の施設配置、場内事業者数、卸売市場特別会計の予算、市場取扱高や、南部市場の現況等をまとめた以下の資料も参照のこと。

- ・2022年度 川崎市卸売市場概要
- ・令和5年2月9日 総務委員会資料「地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に係る検討について」
- ・川崎市卸売市場経営プラン改訂版（本文）（令和元年6月）

3 成果物

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) 本業務で作成した資料（定性的・定量的評価資料、検討モデルの総合評価資料等）
- (2) 業務記録 1式
- (3) 成果物の電子データ 1式
- (4) 発注者が必要と認めるもの

1 南部市場の今後の運営方針に係る検討について

- (1) 南部市場は、本市初の「市営卸売市場」として、第2次世界大戦下の昭和19年度に、川崎市中央市場（本場）として開設した。
- (2) 南部市場では、市場取扱量が減少傾向にある中、市場運営の効率化を目的に、これまで市場施設の集約化や指定管理者制度を導入してきたものの、老朽化等に伴う施設整備、繰入金等による恒常的な財源充当等の課題がある。
- (3) 現行の指定管理期間及び卸売市場経営プラン改訂版を始めとした庁内計画の計画期間が令和7年度末で終了することから、南部市場の抱える課題等を踏まえ、今後の運営方針について検討を開始するもの。

2 南部市場の現況（令和5年2月1日現在）

名 称	川崎市地方卸売市場南部市場
所 在 地	川崎市幸区南幸町3丁目126番地1
最 寄 駅	JR南武線「尻手駅」(約300m)
敷地面積 / 延床面積	32,224㎡ / 23,948㎡
取 扱 部 門	青果部、水産物部、花き部
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
防 火 ・ 準 防 火 地 域	準防火地域
都 市 施 設	市場（地方卸売市場南部市場）
緑 地 率	10%以上（20%以上の努力義務）
そ の 他	市地域防災計画において「救援物資等の集積拠点」に指定

3 南部市場の沿革

S19.11	県知事の認可を受け川崎市中央市場（本場）として開設
S31.12	川崎市中央卸売市場として農林大臣の開設許可
S32.3	中央卸売市場として業務開始
S57.7	「本場」から「南部市場」に名称変更
H19.4	中央卸売市場から地方卸売市場として業務開始
H23.4	南側用地への市場施設集約（コンパクト化）による面積変更
H26.4	利用料金制による指定管理者制度を導入（当初5年、2年延長）
H27.2	青果卸売業者業務廃止（東一川崎中央青果）
H28.3	青果卸売業者業務開始（川崎南部青果）
R3.4	指定管理業務の更新（令和7年度までの5年間）

4 庁内計画における位置づけについて

(1) 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」(R1.6)

ア 市場の必要性の整理

- (ア) 商取引の変化や情報通信技術の発達により、食品取引の形態が変化したとしても「大量の食品を集荷して分荷する」という物流拠点機能は将来に亘り不変
- (イ) 本市市場においては、154万人の食を支える社会インフラ及び災害時のライフラインとしての役割を担っており、一定の公共関与の下、将来に亘る確実な機能維持が必要

イ 本市卸売市場の将来像

- (ア) 最大限民間活力の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
- (イ) 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
- (ウ) 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

ウ 南部市場のビジョン

「地域密着型食品流通の拠点」（4つの「施策の方向性」、7つの「基本目標」、20の「基本施策」）

(2) 行財政改革第3期プログラム (R4.3)

取組の方向性：南部市場における指定管理者制度の導入効果を検証し、現在の指定管理期間終了後の運営方針を検討します。

5 南部市場の現状

(1) 取扱量・金額の推移 …①

青果・水産・花きとも減少傾向にあったが、近年回復傾向に転じている

(2) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

消費者ニーズの変化により、市場に求められる機能に変化が生じている。南部市場では平成20年度から22年度にかけて実施した再整備により、水産仲卸売場の低温化対応を行ったものの、他部門等におけるコールドチェーンの対応や加工調製機能の強化が必要である。

ア ライフスタイル・世帯構成の変化による、加工・調製・パッケージ済み商品の需要増 …②

イ 食の安全・安心志向の高まりによる、低温管理等、品質管理の需要増 …③

(3) 施設の状況 …④

(4) 運営等の状況 …⑤

①南部市場における取扱量・金額の推移

ア 青果部

(ア) 平成27年まで減少傾向にあったが、特定の大手スーパーへの販売量が増えたことなどにより、それ以降は回復傾向にある。

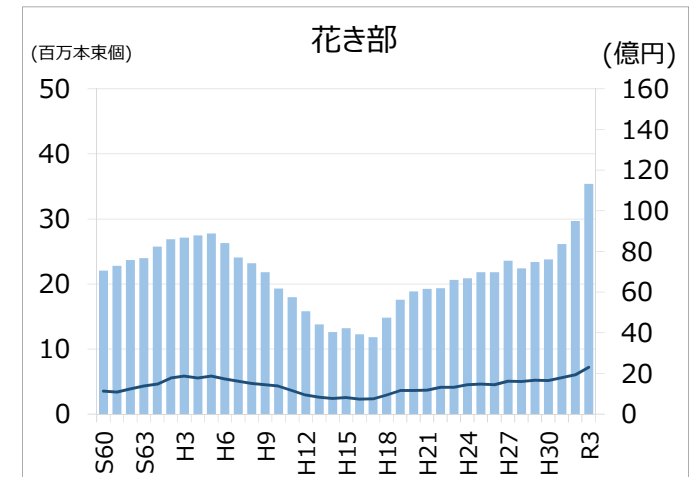
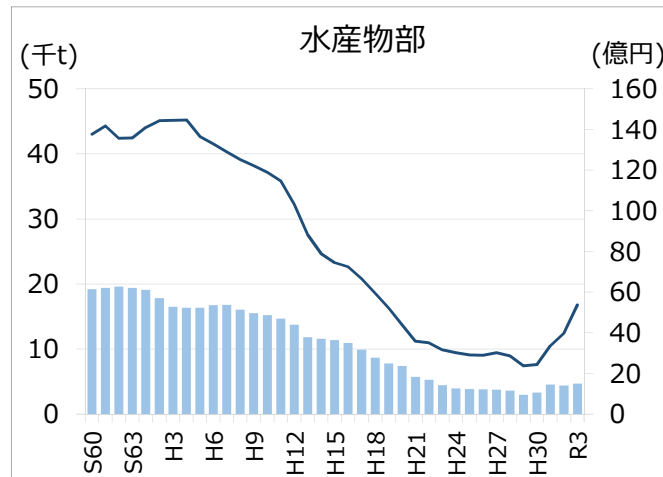
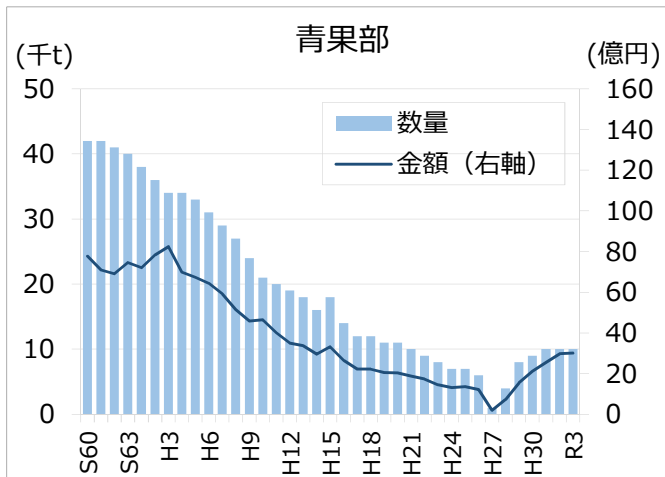
(イ) 平成27年の青果卸の業務廃止により、青果仲卸は他市場等外部からの調達先を確保している。

イ 水産物部

平成29年まで減少傾向にあったが、特定の大手スーパーへの販売量が増えたことなどにより、それ以降は回復傾向にある。

ウ 花き部

平成17年まで減少傾向にあったが、卸売業者が加工拠点としての機能を強化したことなどにより、平成18年以降は回復傾向にある。

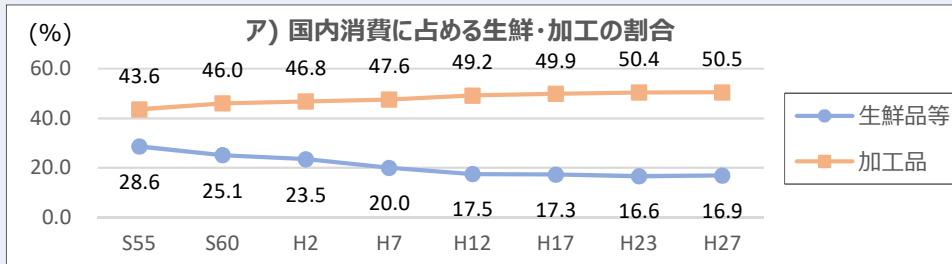


地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に係る検討について

② 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応

- ア 国内消費における加工品の占める割合及び中食(※)の市場規模が増加している。
- イ その背景の一つとして、単身世帯の割合増などに伴い、家庭内での調理時間が減少し、弁当・総菜など、中食のニーズが高まっていると考えられる。
- ウ これらのことから、卸売市場においても、中食市場を支える加工・調製、小分け(パッケージ)等への対応が必要と考えられる。

(※)中食(なかしょく) …弁当などの調理済みの食材を買って持ち帰り、職場や家庭などで食べる。また、その食事のこと。

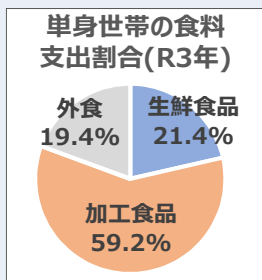


農林水産省「平成27年 農林漁業及び関連産業を中心とした産業関連表」より作成

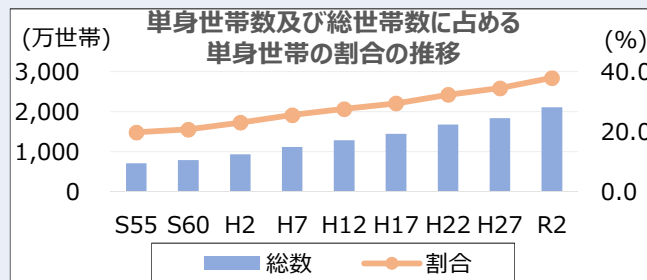


※加工品パッケージイメージ

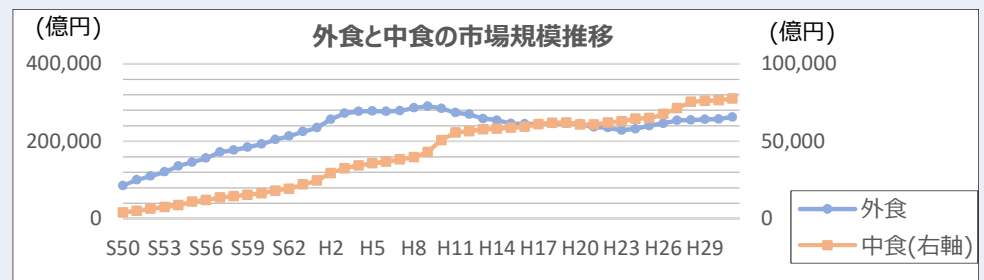
イ・ウ) 単身世帯と中食市場の拡大



総務省「R3家計調査」より



総務省「R2国勢調査」より



(財)食の安全・安心財団「令和2年 外食産業市場規模推移」より作成

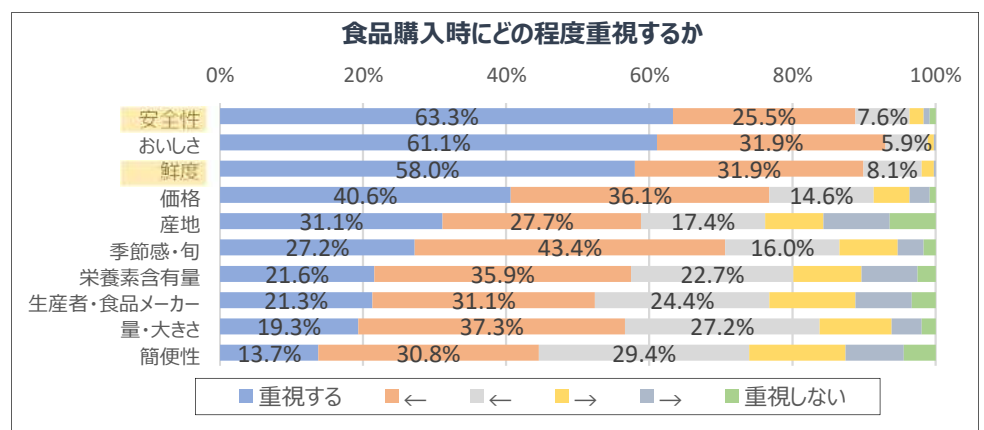
③ 低温管理等、品質管理の需要増への対応

- ア 食品購入時に「安全性」、「鮮度」等を重視する消費者が多く、量販店等における品質・衛生管理の重要性が高まっている。それらのニーズに合わせ、コールドチェーン(※)に代表される品質管理の向上、食の安全・安心の確保に向けた取組が求められる。
- イ 南部市場では、低温管理等への対応は一部施設のみであり、他分野等の低温管理の強化が必要である。

(※)コールドチェーン…低温管理が必要な製品を冷蔵・冷凍した状態で最終消費地まで配送する方式



閉鎖型の水産仲卸売場



内閣府食品安全委員会 令和2年度食品安全モニター課題報告「食品の安全性に関する意識等について」より作成

地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に係る検討について

④ 施設の状況

ア 施設整備時期

多くの施設は、昭和40年代～50年代に整備されており、老朽化が進んでいる状況である。

イ 老朽化対応

施設の老朽化に伴い修繕の必要性が増しており、優先順位をつけ緊急の修繕や大規模修繕で対応しているものの、**安全面や衛生面、機能面等の観点から、早期の対応が必要**である。



青果・花き・関連の売場を覆う大屋根



定温倉庫



西側棟



卸売業者事務所棟

⑤ 運営等の状況

ア 指定管理者による運営

- (ア) 南部市場では、取扱量の減少等に伴い、平成19年4月にそれまでの中央卸売市場から地方卸売市場に転換するとともに、平成20年度～22年度に市場機能の効率化、集約化を図るため、再整備事業を実施した。
- (イ) 施設環境が安定したことから、**平成26年4月には、市場運営の更なる効率化を図るとともに、賑わいのある地域に密着した市場を目指すため、新たに指定管理者制度を導入した。**
- (ウ) 南部市場では、指定管理者制度の導入により、市職員の人件費を削減するとともに、指定管理者による効率的な運営や創意工夫を凝らした市場活性化などを進めている。

イ 場内事業者への対応状況

- (ア) **本市は、南部市場の現状を踏まえ、場内事業者と情報共有や課題認識のための意見交換等を定期的実施してきた。**
- (イ) **場内事業者についても、南部市場の現状に危機意識を有しており、これまでの意見交換等を踏まえ6ページ記載の課題を整理した。**



食鮮まつりの様子

6 課題

(1) 老朽化等に伴う施設整備

ア 令和3年度までの施設整備経過

既存の施設は昭和40年代～50年代に設置された建物が多く、施設の老朽化が進んでおり、施設維持に要する費用として、平成19年度～令和3年度の累計額は約22億9千万円に上るなど、市場会計を圧迫している。

イ 今後想定される整備費

当面の施設維持に要する費用は、年間1.3億円程度が見込まれ、加えて、抜本的な施設の老朽化の課題対応には多額の整備費を要することが想定される。

(2) 繰入金等による恒常的な財源充当

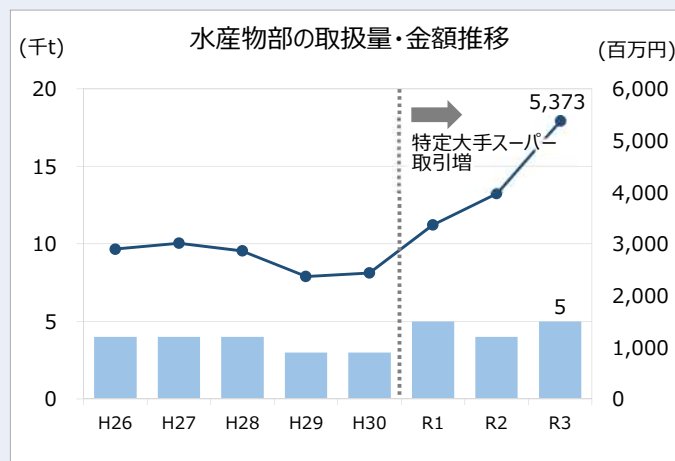
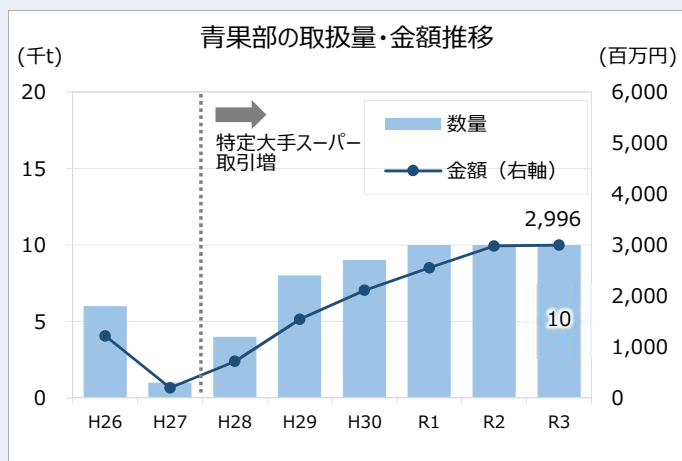
ア 平成26年の利用料金制指定管理者制度導入により、人件費及び維持管理費(250万以下の整備費等)が指定管理者負担となり、約3,500万円/年の市場会計改善を実現した。

イ 一方で、過去の施設整備に伴う公債費負担及び250万円以上の整備・修繕費等に対しては、市の負担(一般会計繰入金及び北部市場使用料による財源充当)を継続する必要があり、自立的な運営が困難な構造となっている。

	H30	R1	R2	R3
財源充当額 (百万円)	176	140	177	99

(3) 特定の事業者への販売が大部分を占める取引構造等

ア 特定の手スーパーへの販売により青果・水産の取扱量は回復に転じ、その後も取扱量・金額が増加している。令和3年の南部市場における取扱量のうち、青果卸の99%、水産卸の74%が特定の手スーパー向けとなるなど、同社関連の取引が市場取引の大部分を占めている。



卸から特定の手スーパーへの販売割合 (%)

	H28	H29	H30	R1	R2	R3
青果部	95	98	99	99	99	99
水産物部				36	50	74

地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に係る検討について

7 今後の運営方針の検討に係る考え方

- (1) 指定管理者制度の導入に伴い、起債償還金等に係る支出に対して南部市場の使用料の充当ができないことから、将来に亘り繰入金等による市場運営が余儀なくされる状況である。現状と同様の形で継続的に南部市場を運営することは困難であることが見込まれることから、**施設の老朽化、恒常的な財源充当、取引構造等の課題を踏まえ、南部市場の今後の運営方針について検討を開始する。**
- (2) **南北両市場は独立して機能發揮していること、また、南部については新たに検討を開始することから、北部市場と南部市場は個別に検討を進める。**
- (3) **次の事由から令和8年度に向けて令和6年度当初に附属機関から答申をいただくことを目途に今後の運営方針に係る検討を開始する。**
 - ア 現行の指定管理契約期間が令和7年度末で終了すること
 - イ 庁内計画（総合計画・産業振興プラン・卸売市場経営プラン改訂版）の計画期間が令和7年度末で終了すること
 - ウ 行財政改革第3期プログラムの記載「南部市場における指定管理者制度の導入効果を検証し、現在の指定管理期間終了後の運営方針を検討します」を推進するため

8 今後の進め方について

(1) 今後実施すること

実施項目	内容
ア 運営方針に関する基礎的な情報の整理	他市場における運営形態の変更事例等から想定され得るシナリオを綿密に調査することなどにより、将来の開設運営形態について複数のパターンを作成、場内事業者及び本市のそれぞれにとってのメリット・デメリットをわかりやすく整理し、市の方向性となるモデル案を選定する
イ 場内事業者との調整	早期に市の方向性を取りまとめ、場内事業者とのコミュニケーションを通じた理解の醸成を図る
ウ 附属機関への諮問	検討の進捗状況に合わせ、外部有識者へ南部市場の今後の運営方針について諮問し、令和6年度初めに答申を得る

(2) 想定スケジュール

令和5年度から庁内検討や個別ヒアリング等を実施し、令和5年度下半期に附属機関へ諮問を行うとともに、令和6年度初めに答申を得る予定である。

R5 (2023)				R6 (2024)				R7 (2025)	R8 (2026)
4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月	4月～6月	7月～9月	10月～12月	1月～3月		
【運営方針に関する基礎的な情報の整理】		【経営プラン改訂作業】		答申	庁内手続・パブコメ	方針決定	【方針決定に基づく取組の推進】		現指定管理終了
【場内事業者との調整】							【場内事業者との折衝】		
【諮問に向けた手続き】		【附属機関への諮問】							