

「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」の実施結果を公表します

北部市場では、竣工後38年が経過し、市場を取り巻く環境の変化及び老朽化への対応等が必要であることから、機能強化を含めた施設の再整備を検討しています。

そこで、再整備に関する基本計画等を定めていく上での参考とするため、民間事業者の皆様から、効率的・効果的な整備手法や施設利用者の利便性向上等を図るための意見・提案をいただく「サウンディング型市場調査」を実施しました。

その結果をとりまとめましたので、公表いたします。

1 実施概要

(1) 個別現地見学会

開催期間 第一次：令和2年9月14日（月）～29日（火）

第二次：令和2年10月5日（月）、6日（火）

開催場所 川崎市中央卸売市場北部市場（宮前区水沢1-1-1）

参加者数 17団体・19社

(2) 対話の実施

開催期間 令和2年12月3日（木）～18日（金）

開催場所 川崎市中央卸売市場北部市場内会議室

参加者数 11団体・17社

2 対話の概要

「川崎市卸売市場機能更新に関するサウンディング型市場調査実施要領」を公表し、以下の項目に基づき意見・提案をいただきました。なお、対話は参加者のアイデア及びノウハウの保護のため、個別に実施しました。

(1) 調査対象施設

名称等：川崎市中央卸売市場北部市場
（宮前区水沢1-1-1）

敷地面積：168,587㎡、延床面積：93,900㎡

取扱部門：青果部、水産物部、花き部



(2) 対話項目

項目1：（ローリング工事計画を含めた）最も効率的・効果的な「整備パターン」及び「民間活用手法」並びに「施設配置」

項目2：「整備後の維持管理・運営」の業務範囲

項目3：（市場をコンパクト化した場合）発生した余剰地の活用方法

3 結果概要

別紙『「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」における主な意見・提案の内容』のとおり

4 今後の予定

民間事業者の皆様からいただいた意見や提案を参考に、整備内容や運営方法について検討を進めていきます。なお、検討状況については、適時、市ホームページにてお知らせします。

北部市場ホームページ（北部市場からのお知らせ）

<https://www.city.kawasaki.jp/shisetsu/category/46-2-10-0-0-0-0-0-0.html>



北部市場サウンディング調査ホームページ

<http://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000120119.html>



【問合せ先】

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場（市場経営企画）
電話：044-975-2213 E-mail：28hokan@city.kawasaki.jp

「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」 における主な意見・提案の内容

1 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）

2 対話内容

各対話項目の主な意見・提案は次のとおりでした。今後、これらの意見・提案を参考に、機能更新の検討を進めていきます。

※ 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」並びに「最も効率的・効果的な」【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^(※1)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。^(※2) ・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（※3）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。

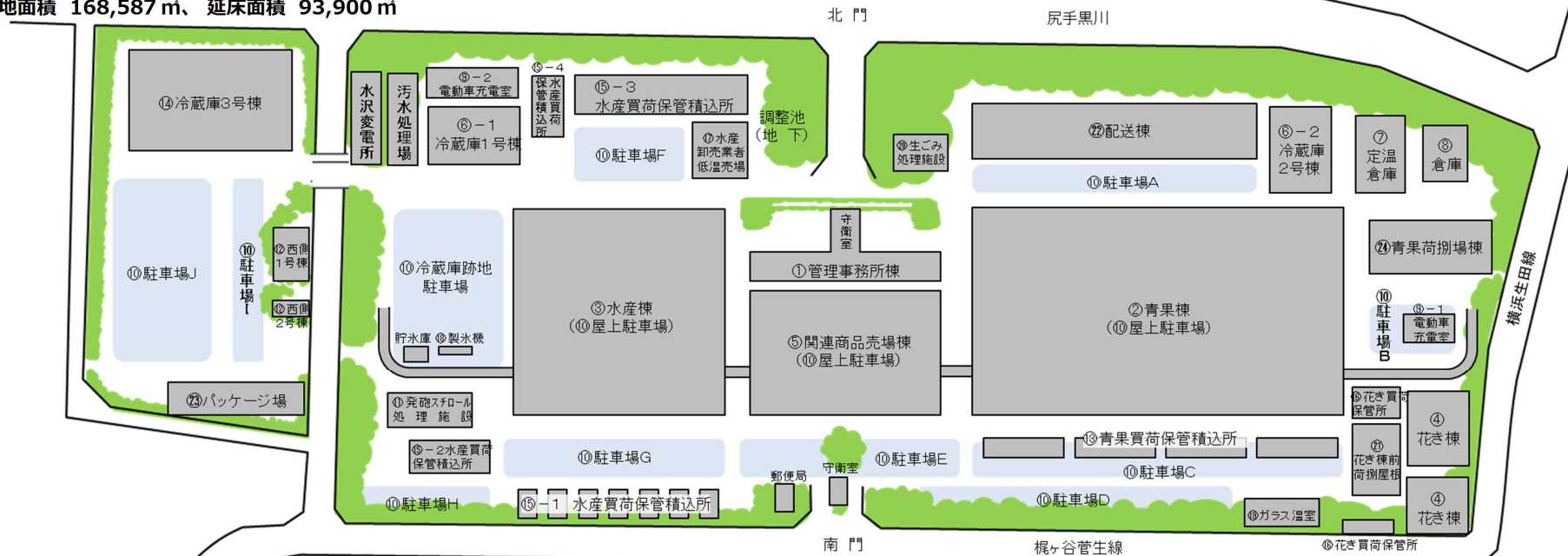
※ これらの意見・提案は、基本計画等の内容を拘束するものではありません。

- (※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7ヵ所 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	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 (1,223 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	
	2	1	H11		567	S造
	3			813		
4				190		
⑮	花き買荷保管所	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、貯水庫 (運営は川崎冷蔵㈱)	293	S造 (貯水庫はH1)
⑱	ガラス温室		-	事業用定期借地 (調整中)	420	
⑲	生ごみ処理施設		H25	運営は市場内事業者団体	35	
⑳	花き棟前荷捌き屋根	1	H26		927	S造
㉑	配送棟		-	事業用定期借地 (R26.1.14 まで)	4,995	
㉒	パッケージ場		-	事業用定期借地 (R26.3.31 まで)	1,057	
㉓	荷捌場棟		-	事業用定期借地 (R28.2.28 まで)	1,818	