

令和5・6年度川崎市中央卸売市場北部市場機能更新検討業務委託仕様書

1 件名

令和5・6年度川崎市中央卸売市場北部市場機能更新検討業務委託

2 委託の目的

「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」に掲げる市場のビジョン、基本目標等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4年度までの検討結果及び基本計画（検討案）等の内容を踏まえた「（仮称）北部市場機能更新に係る基本計画」の策定及びPFI事業等の事業者の公募・選定に係る業務を委託するもの。

3 委託の期間

契約締結日から令和7年3月19日（水）まで

4 業務内容 ※隅付き括弧は履行年度

(1) 庁内の意見調整に関すること【R5-6】

取扱量推計・施設規模、余剰地活用の方向性、整備内容・事業手法、都市計画関係、環境影響評価・土壌汚染対策・アスベスト対策等環境規制関係、電気・上下水道設備等インフラ設備関係に関する協議等の支援、及び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等。なお、これらの支援等は、令和4年度までに作成した基本計画及び要求水準書等の「検討案」をベースに行うものとする。

(2) 各種委員会等の開催に関すること（事業者選定委員会を除く）【R5-6】

卸売市場機能検討委員会、民間活用調整委員会、中央卸売市場北部市場開設運営協議会等、機能更新に関する各種会議の開催に必要な資料の作成等。

(3) 実施方針に関すること【R5-6】

令和4年度までに作成した実施方針（検討案）の内容調整、民間事業者との対話等の実施に関する支援等。

(4) 入札説明書・要求水準書に関すること 【R5-6】

令和4年度までに作成した入札説明書・要求水準書（検討案）の内容調整、民間事業者との対話等の実施に関する支援等。

(5) 事業契約書・基本協定書等に関すること 【R5-6】

事業契約書・基本協定書等の作成、民間事業者との対話等の実施に関する支援、選定事業者との契約に向けた作業（情報整理、内容調整等）の支援、契約等にかかる法律専門家等による確認作業等。

(6) 事業者の審査・選定に関すること 【R5-6】

事業者の審査方法に係る検討、落札者決定基準の作成に関する支援、民間事業者との対話等の実施に関する支援等。

(7) 事業者の公募・選定に係る民間事業者からの意見募集に関すること 【R6】

入札関係資料(案)に対する意見募集の実施に際し、必要となる資料の作成、質問・意見のとりまとめ及び回答案の作成等。

(8) 事業者選定委員会に関すること 【R6】

事業者選定委員会の開催に必要な資料の作成、会議への同席及び議事録の作成等。

(9) 市場関係者・地域住民等との意見調整に関すること 【R5-6】

市場関係者（卸売業者、仲卸業者、関連事業者、各種組合・団体等）・周辺自治会等との意見交換等の実施に際し、必要となる資料の作成、会議等への同席及び議事録の作成等。

(10) 交通関係機関との協議に関すること 【R5-6】

ア 交通関係機関（交通管理者、道路管理者、庁内関係局等）との協議（事前相談等を含む）の実施に際し、必要となる資料の作成、協議等への同席及び議事録の作成等。

イ その他、円滑な協議の実施に向け必要な調査・検討（交通量調査、周辺交通網の確認、機能更新に伴う発生集中交通量の推計、交通対策の検討・立案等）。

(11) その他、市が必要と判断するもの【R5-6】

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

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) 北部市場機能更新に係る基本計画【R5】

A4判 70頁程度(カラー) 100部

(2) (仮称) 北部市場機能更新に係る基本計画(概要版)【R5】

A4判 8頁程度(カラー) 100部

(3) 事業者の公募・選定に関する資料一式(入札説明書、要求水準書、事業契約書、基本協定書等)【R5-6】

(4) 交通協議に関する資料一式【R5-6】

(5) その他、本業務において作成した資料した一式【R5-6】

(6) 業務記録 1式【R5-6】

(7) 成果物の電子データ 1式【R5-6】

(8) 発注者が必要と認めるもの【R5-6】

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、安全安心な新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

1 機能更新検討のきっかけ

- (1) 北部市場は、交通利便性及び消費地との近接性を活かし、市民に生鮮食料品等を安定的に供給する「食の流通拠点」として、昭和57年に宮前区水沢に開場したもの。
- (2) 開場から40年が経過し、**社会経済環境の変化や施設老朽化への対応等が必要**となったことから、平成28年2月に卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等について定める「川崎市卸売市場経営プラン（以下、「経営プラン」という。）」を策定し、令和元年6月には、卸売市場法の改正を踏まえた改訂を行った。
- (3) 経営プランに基づく**機能更新にあたっては、「市場会計の健全化等を目的に可能な限り民間活用による整備を検討すること」、「市の公共施設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していくこと**とした。
- (4) 令和4年度中の「北部市場機能更新に係る基本計画」の策定を目指し、場内事業者との意見調整等を実施してきたところである。
(※) 機能更新とは…卸売市場全体の機能を更新すること。北部市場は、主要施設の著しい老朽化により、設備機器類の不具合が増加傾向にあるため、部分的な修繕ではない全体的な機能の更新を行う。

2 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」(R1.6) について

(1) 経営プランの目的

社会経済環境の変化に応じて将来的に機能を維持し、持続させるための方針及び方向性として、開設者と市場関係者が一体となって卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等を明確にするもの

(2) 目標年次

平成28年(2016)年度から令和7(2025)年度までの概ね10年間

(3) 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

(4) 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

(5) 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」
(4つの「施策の方向性」、7つの「基本目標」、20の「基本施策」)

(6) 計画的な施設整備の推進

プラン推進のため、民間活用も含め最も効率的・効果的な整備手法を検討していく

3 北部市場の現況（令和4年9月1日現在）

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場
所 在 地	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
最 寄 駅	東急田園都市線「たまプラーザ駅」(約1.5km)
敷 地 面 積 / 延 床 面 積	168,587㎡ / 94,402㎡
開 場 年 月	昭和57(1982)年7月
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(中央卸売市場北部市場)
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、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

4 機能更新を必要とする主な理由

(1) 施設の全体的な老朽化への対応 …①

(2) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

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) 災害対応拠点(救援物資等集積拠点)としての機能の強化 …④

① 施設の全体的な老朽化への対応

- a 近年の大規模修繕としては、平成29年度から令和3年度(R3は契約額)にかけて実施した『屋上防水工事(約5.4億円)』、平成30年度から令和元年度にかけて実施した『空調機器の更新(約1.4億円)』等がある。
- b 緊急の修繕・補修工事としては、令和元年度に48件・約4.7千万円、令和2年度に36件・約4.5千万円を実施している。
- c 今後も老朽化への対処が必要な主要施設が増加する見込みであり、早期の機能更新の実施が必要である。



R4関連商品売場棟屋上防水工事

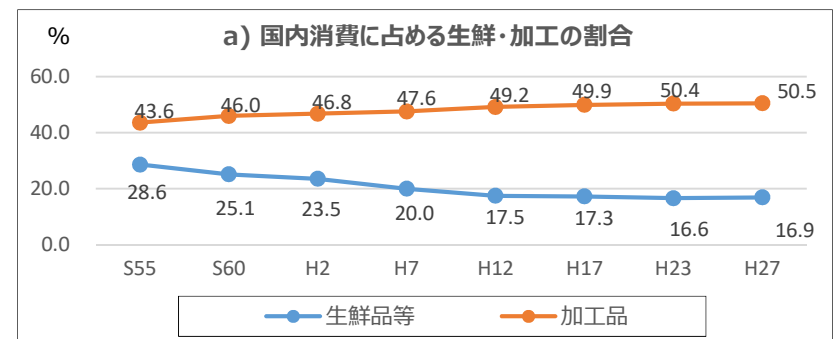
② 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応

- a 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。
- b 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。
- c 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。



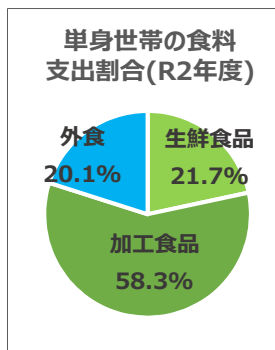
※加工品パッケージイメージ

(※)中食(なかじやく) …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。

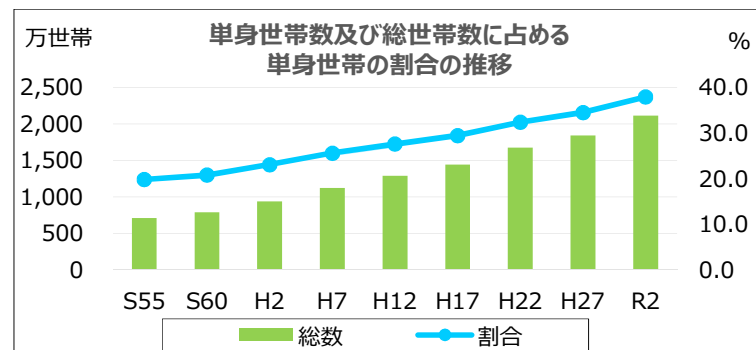


農林水産省「平成27年 農林漁業及び関連産業を中心とした産業連関表」より作成

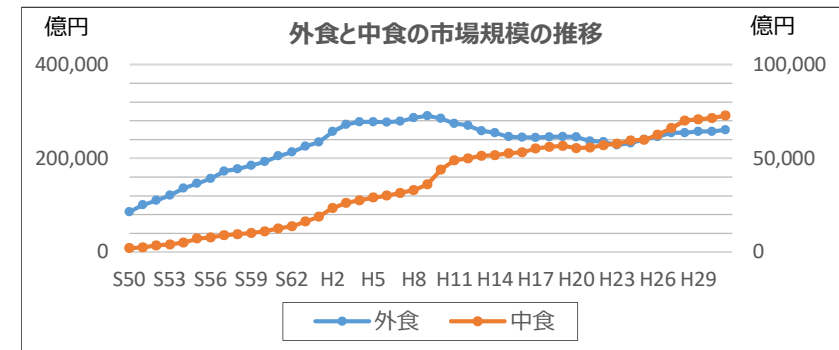
b・c) 単身世帯と中食市場の拡大



総務省「R2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

- a 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。
- b 一方、北部市場の現況としては、低温管理等への対応は一部施設のみであり、機能更新を契機に機能強化を図る必要がある。

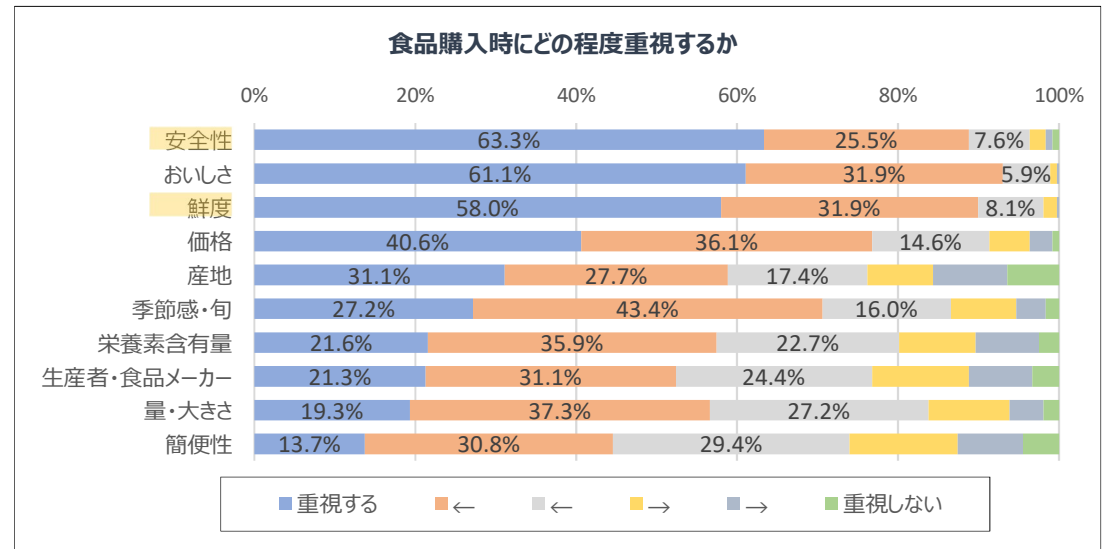
(※)コールドチェーン…低温管理が必要な製品を冷蔵・冷凍した状態で最終消費地まで配送する方式



場内事業者が整備した低温管理設備



青果棟低温卸売場



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

④ 災害対応拠点(救援物資等集積拠点)としての機能の強化

- a 北部市場は、「大型トラック向けの動線がある」、「荷捌きに必要なフォークリフト等の重機を確保しやすい」、「全国中央卸売市場間の協定により物資を集めやすい」など、災害対応に適した環境等があることから、県・市の救援物資等集積拠点として指定されている。
- b 一方で、現状は集積場所として卸売場を充てることになっており、市場の本来業務に支障をきたすおそれがある。
- c そのため、機能更新を契機に、集積専用スペースの確保を図る等、災害対応拠点としての機能の強化が必要である。
- d なお、市場機能連携エリア(市場規模適正化の結果生じた余剰地)における「救援物資等集積拠点」の確保に向けて、土地の活用手法を検討する可能性がある。



R3総合防災訓練の様子 (左から1～3枚目)



電動フォークリフト、ターレットトラックの車庫

5 機能更新の際に実現すべきこと

- (1) 食品流通拠点・災害対応拠点としての機能の強化 …⑤
- (2) 卸売市場の維持管理・運営の効率化 …⑥
- (3) 卸売市場特別会計の健全化 …⑦

⑤ 食品流通拠点としての機能の強化

a 前項 4 ②③④の機能（加工・調製・パッケージ機能、低温管理機能、災害対応拠点機能）の強化に加え、現在の市場には機能更新を契機に改善・強化が必要な事項がある。

改善・強化が必要な事項（例）

- i 屋根付き荷捌きスペースの不足による路上(青空下)での荷捌き
- ii トラックヤードの不足による路上(通行路)での荷捌き
- iii 水産物部と冷蔵庫棟が離れた場所にあることによる部門間動線の交錯
- iv 業者向け・一般向け駐車場の混在
- v 業者による重機(フォークリフト、ターレー等)と一般向け動線の混在

など

- b 路上での荷捌きは、車両滞留による移動効率・安全性の低下が問題となるほか、衛生管理の面でも適切とは言い難い状況である。また、部門間動線の交錯・重複や、業者・一般の動線の混在は、作業効率の低下に加え、事故発生にもつながる。
- c 機能更新を契機に、機能面における課題を踏まえ、食品流通拠点としての適切な機能強化を図ることが必要がある。



路上(青空下)での荷捌き



路上(通行路)での荷捌き、車両滞留



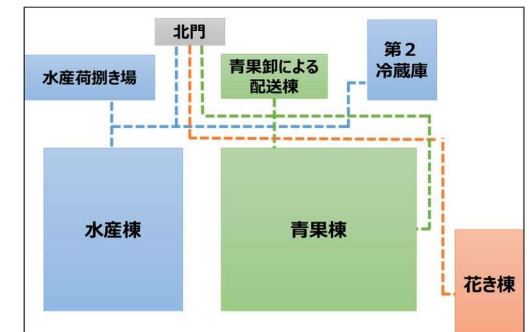
事業者の作業動線と一般歩行動線の混在



事業者・一般の車両動線の混在



業者向け・一般向け駐車場の混在

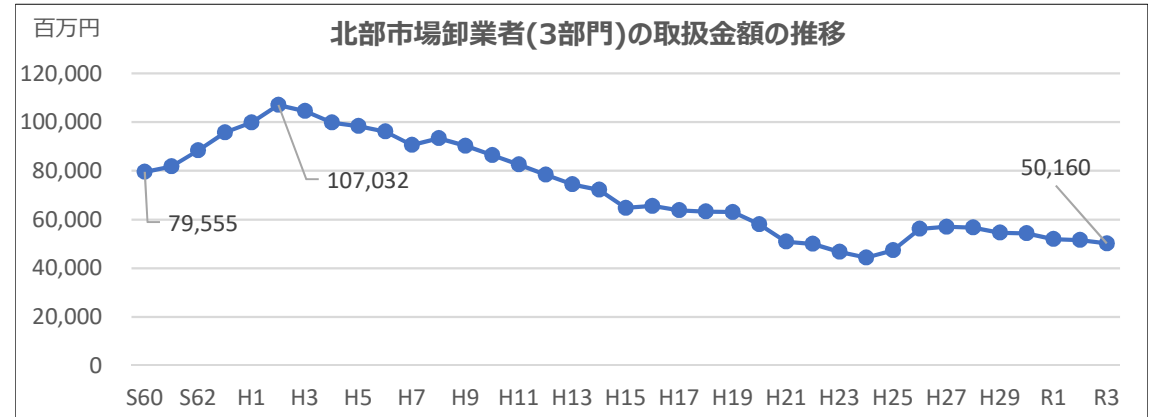


部門間動線の交錯・重複の様子

⑥ 卸売市場の維持管理・運営の効率化

a 北部市場卸業者(3部門)の取扱金額

- i 北部市場の取扱金額の推移は、平成2年以降、場内事業者の再編があった平成25年から26年を除き、低下傾向で推移している。
- ii このことから、市場使用料の減少等に備え、より一層効率的な運営等が必要である。



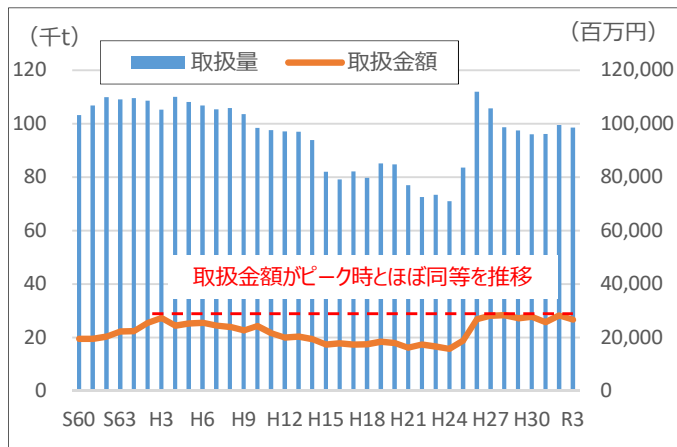
「川崎市卸売市場年報」より作成

b 北部市場卸業者の部門ごとの取扱量・取扱金額の推移

- i 部門ごとの取扱量のこれまでの中長期的な推移を踏まえ、将来の長期的な取扱量を予測するなどして、市場の整備床面積等を検討することが必要となる。
- ii 取扱量は、将来的に変動することが見込まれるため、機能更新後の一時点の取扱量に基づき施設整備を行うことは、取扱量と施設機能・床面積の不一致を招くことにつながる要因の一つとなりうることから、取扱量の変動(施設規模需要の変動)に、フレキシブルに対応できる手法の検討が必要である。

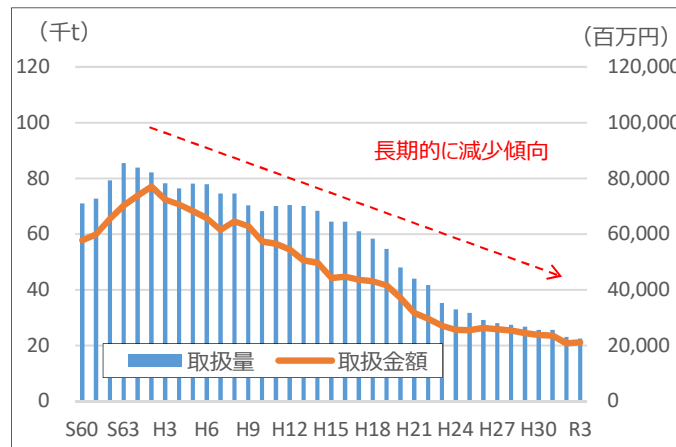
【青果部】

平成25年に卸業者が合併したことにより取扱量が増加し、近年は、取扱金額が平成3年頃のピーク時とほぼ同等で推移している。



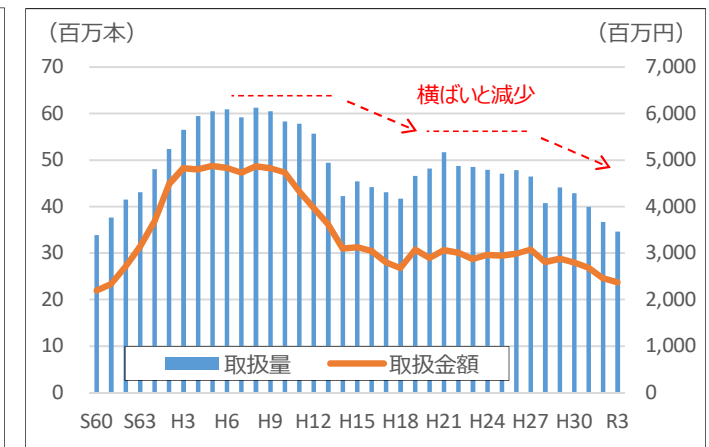
【水産物部】

平成2年頃のピーク時以降、取扱量・取扱金額ともに減少が続いている。



【花卉部】

平成3～10年頃のピーク時以降、量・金額ともに減少し、平成14～27年は横ばいが続いたが、近年は再び減少傾向にある。

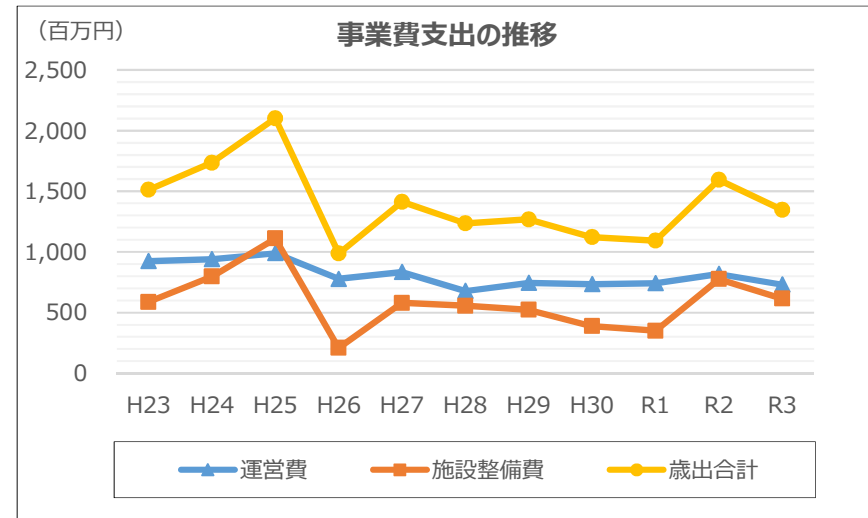
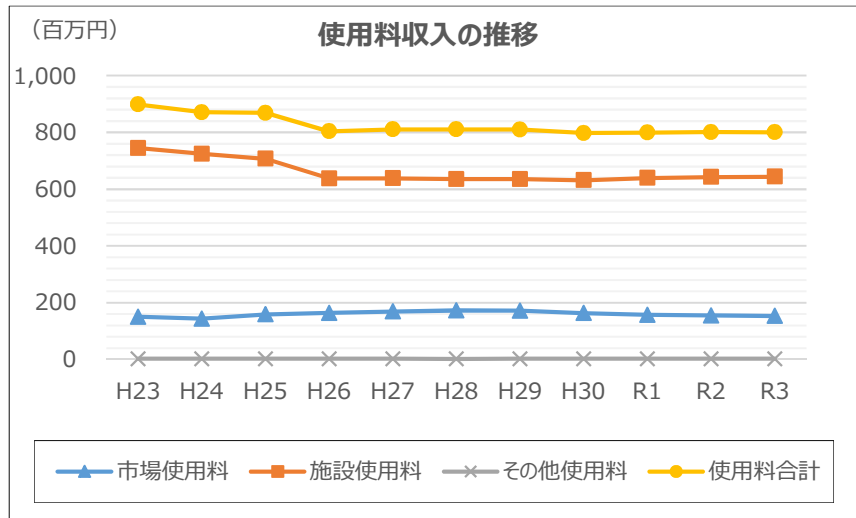


「川崎市卸売市場年報」より作成

⑦ 卸売市場特別会計の健全化

c 卸売市場特別会計の状況（歳入・歳出の推移）

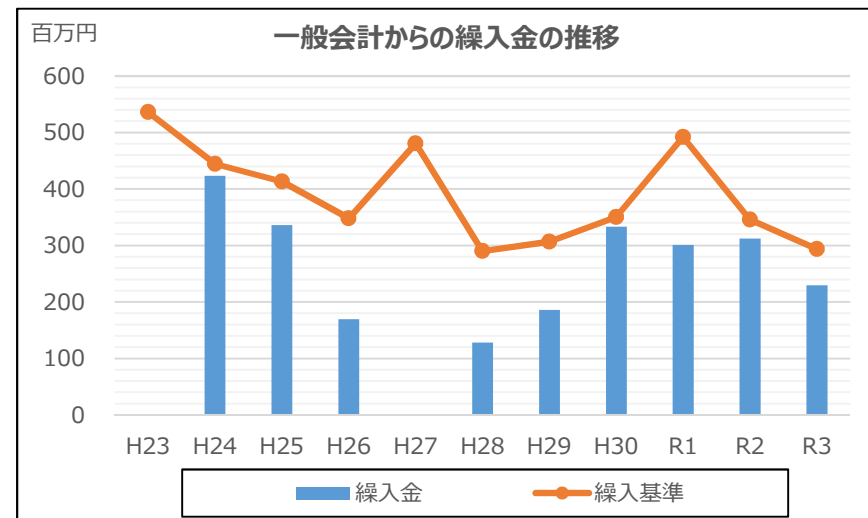
- i 市場使用料収入が減少する一方、年による増減はあるものの、施設老朽化等による恒常的な施設整備費支出がある。
- ii また、老朽化の進展(整備費の増加)に伴い、恒常的に支出が収入を上回る構造となっているため、機能更新を契機として、会計健全化に向けた取組が必要である。



d 一般会計繰入金(※)の推移

- i 南部市場用地の一部売払による収入のあった平成23年、27年以外は、歳入不足による一般会計からの繰入が続いている。
- ii 今後も、施設老朽化等による施設整備に伴い繰入金の増加が懸念されることから、機能更新を契機として、運営の効率化や資産の有効活用による収入増を図るなど、市場会計の健全化に向けた取組を推進する必要がある。

(※) 繰入金とは…地方公営企業等の経営の健全化を促進し、その経営基盤を強化するため、一般会計から特別会計に繰り入れる資金のこと。また、繰入基準とは、総務省が定める、繰入金額を算定する上で対象となる経費とその繰入額の上限のこと。



中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

6 機能更新に向けた検討状況

R1 ① 経営プラン改訂版策定後、市場の機能更新を行う上での民間活用の有効性の調査、整備手法等について簡易な検討を実施

R2 ① 整備内容・事業スキーム、余剰地活用の可能性等について詳細な検討を実施
 a サウンディング調査の実施 (R2.9～12)
 b サウンディング調査の結果を踏まえ、令和3年度中の策定を目指し「北部市場機能更新に係る基本計画(案)」の作成に入る

R3 ① 基本計画案を検討するうえでの、主要課題(取扱量推計・施設規模の考え方、市場機能連携エリア(市場規模適正化で捻出する余剰地)の活用の方向性、整備内容・事業スキーム)について、精査が必要になる
 ② 精査に時間を要することから、基本計画の策定時期を令和3年度から令和4年度へと延伸
 ③ 市議会総務委員会へ検討状況を報告 (R4.3.14)

R4 ① 取扱量推計及び主要市場施設の規模を定めるため、場内事業者とのヒアリングを実施
 ② 今後、市場機能連携エリア(余剰地)の活用の方向性等について、地域自治会等との意見交換を行うとともに、基本計画(案)を実現するための整備手法・事業スキームの精査を継続する

当該ページ(検討状況等)については、内容が更新されているため、令和5年2月9日総務委員会報告資料(P16)を参照してください。

7 基本計画(案)作成にあたっての主要課題

基本計画(案)作成にあたっての現時点における主要課題と検討状況は次のとおり。

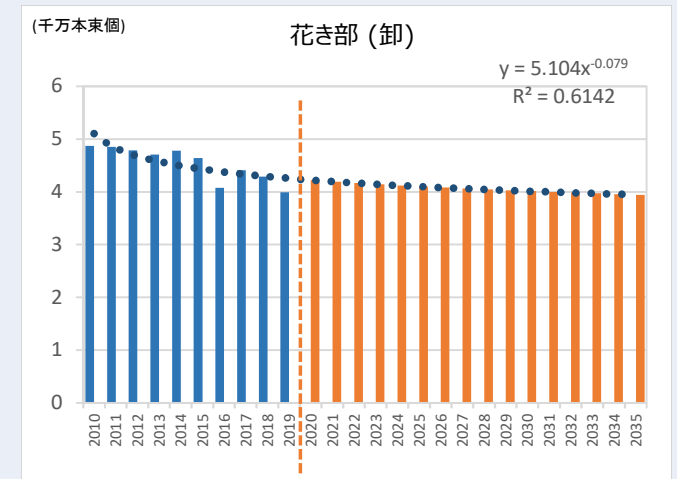
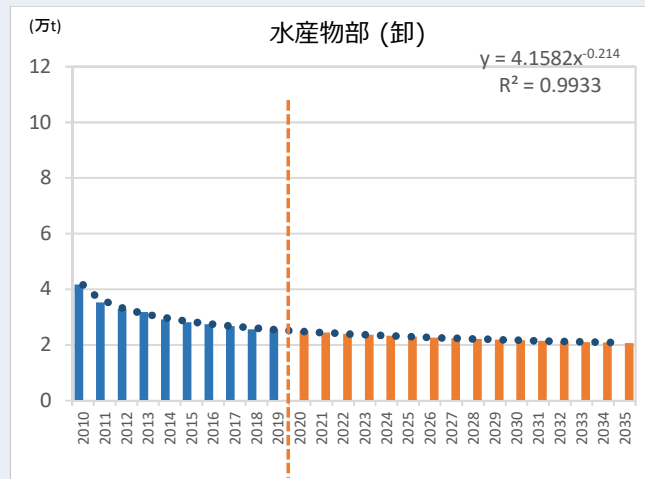
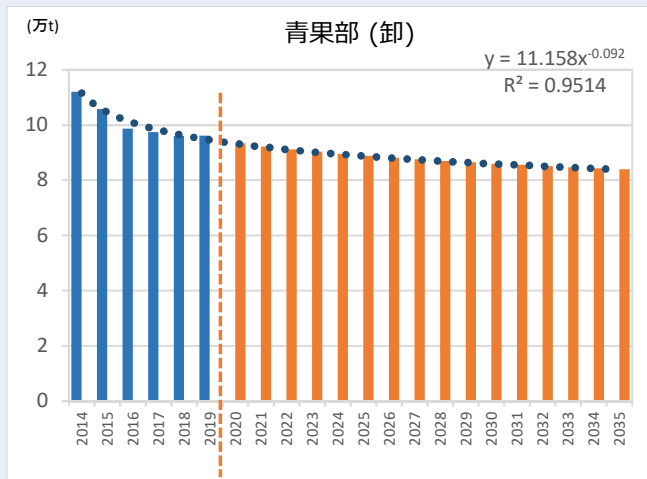
主要課題		検討状況
1	取扱量推計と市場施設規模	ア 将来取扱量の試算を行い、国の算定式に基づき施設規模を算出。 イ その後、場内事業者の施設利用実態、経営計画等を踏まえて補正を実施。 ウ 現時点においては、主要施設(卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所等)の規模を、【現状比の90%(部門ごとの比率：青果部106%、水産物部69%、花き部73%)】と設定している。
2	市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性	ア 市場機能との親和性、立地特性、交通負荷、市場会計健全化に必要な収入等を踏まえながら、用途を複数検討。 イ その結果、市場機能(食品流通機能)の補完・強化に向けた留意点から、「食品流通・加工・配送センター」など、従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本としつつ、開発業者等のアイデアを引き出し、地域との親和性の高い機能・用途について、周辺地域への交通等の影響を踏まえながら、活用方法を検討することとした。 ウ また、周辺地域への影響を踏まえるとともに、必要な面積の精査及び状況に応じた交通対策の検討を合わせて行うこととした。 エ 今後、地域自治会等と意見交換を行う予定
3	整備内容・事業スキーム	ア R2サウンディング調査の結果等を踏まえ、整備内容・事業スキームの精査を継続する。 イ 今後、必要に応じ、サウンディング調査時からの意見の時点修正等の確認(再ヒアリング)を行う。

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

8 取扱量推計と市場施設規模の検討概要

(1) 取扱量推計について

ア 取扱量推計は、卸業者の取扱量実績に基づき回帰分析で算出した後、青果部についてのみ、事業者の経営計画の一定の合理性を踏まえ、10%の上方修正を考えている。
 イ なお、青果部については、卸業者の再編後である2014年～2019年(6年間)における卸取扱量実績に、水産物部及び花き部については、2010年～2019年(10年間)における卸取扱量実績に基づき、2035年までの想定取扱量を算出している。



	2019実績値	2035試算値
青果部	9.62	8.40
水産物部	2.56	2.07
花き部	3.99	3.95

将来推計値	対2019実績比
9.24	96.0%
2.07	80.9%
3.95	99.0%

※単位：青果部、水産物部は万t、花き部は千万本束個

8 取扱量推計と市場施設規模の検討概要

(2) 主要市場施設の規模について

ア 前項で算出した取扱量推計値に、仲卸業者の直荷引き^(※1)の量を加え、「市場総流通量」を算出。

イ 国の算定式を参考に、市場総流通量から主要市場施設の面積を算出。

ウ そこに、場内事業者の施設利用実態を踏まえて、ピーク月の取扱量を踏まえた調整や加工施設面積の追加などの補正を加えた。

$$\text{【国算定基準】 売場施設の必要規模 (m}^2\text{)} = \frac{\text{1日当たり市場流通の規模 (kg,本)} \times \text{売場施設経由率 (\%)}{\text{売場施設単位面積当たり標準取扱数量 (kg,本/m}^2\text{)}} + \text{売場施設通路面積 (m}^2\text{)}$$

農林水産省「卸売市場整備基本方針(H28.1) 別記2 卸売市場施設規模算定基準」より

	青果	水産物	花き	合計
現状の主要市場施設 (卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所) の規模	22,331 m ²	14,644 m ²	2,699 m ²	39,674 m ²
算出した主要市場施設 (卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所、加工施設) の規模	23,758 m ²	10,089 m ²	1,965 m ²	35,813 m ²
「現状の主要市場施設の規模」からの増減率^(※2)	106%	69%	73%	90%

(※1) 直荷引き…仲卸業者による産地からの直接集荷のこと。旧市場法では、中央卸売市場においては原則禁止(仲卸業者は卸売業者以外の者から買い入れて販売してはならない)とされていたが、法改正により取引ルールが市場毎に規定可となった。本市では、実情に合わせた例外規定により直荷引き規制が形骸化している実態を踏まえ、改正法の施行(R2.6)に合わせ、市場業務条例を改正。直荷引きを原則自由とした。なお、直荷引き量の推計は、R2.6に自由化されたことを踏まえ、前年(R1)の卸取扱量実績との割合を用いている。

(※2) 既存定期借地の内、機能更新時に契約期間を残すものについては、維持または別途同等面積を確保する方向で調整を図る。

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

9 市場機能連携エリア(余剰地)の活用の方向性に係る検討概要

(1) 市場機能連携エリアの活用は、市場機能との親和性、交通利便性の高い立地特性等から、主に食品流通・加工・配送センター、製品系物流・配送センター、商業施設等が考えられるが以下の点に留意して、検討する必要があると考えている。

「市場機能連携エリア」の活用にあたり留意すること(案)

市場機能の補完・強化に資する事業者、市場と施設構造が類似する事業者等の誘致により…

- **市場取扱量の増加**を図る
- 市場側の取扱量変動(施設規模需要の変動)に応じて施設を部分的に融通し合うなど、**施設活用のフレキシビリティ確保**を図る
- 災害等で市場施設が使用不可となった場合の代替利用等、**防災対応拠点機能の更なる強化**を図る など

活用の方向性

『食品流通・加工・配送センター』など、**従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本**としつつ、**開発業者等のアイデアを引き出し、地域との親和性の高い機能・用途について、周辺地域への交通等の影響を踏まえながら、活用方法を検討する。**



(2) 併せて、市場機能連携エリアの活用による周辺地域への影響を踏まえるとともに、必要な面積の精査及び状況に応じた交通対策の検討を行う。

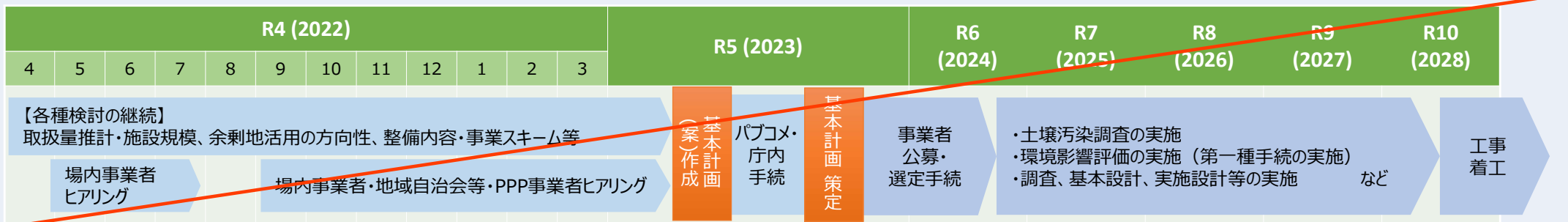
10 市民に親しまれる市場化について

- (1) 市場の本来機能の発揮と市民に親しまれる市場化との調和を図る
- (2) 現在より、安全に・気軽に、買い物や食事を楽しめる市場へ
- (3) 食育・花育等の学習、情報発信等の充実

長期スケジュール(案)については、内容が更新されているため、令和5年2月9日総務委員会報告資料(P13)を参照してください。

11 長期スケジュール(案)

基本計画の策定期間は「令和4年度内を目指す」としていたが、場内事業者や地域自治会等への説明を丁寧に行うために要する期間の確保を考慮し、令和5年度内の策定とする。



1 地域自治会への説明会の実施概要

前回(9月)の総務委員会への報告を踏まえ、「北部市場の業務内容、機能更新の必要性・目的」等について、地域自治会等への説明を実施した。なお、隣接する横浜市美しが丘については、連合自治会の役員を通じ、情報提供した。

実施時期	令和4年10月28日(金) 18時~19時
対象自治会	犬蔵自治会、市営清水台団地自治会、蔵敷団地親和会、蔵敷自治会、稗原自治会
開催場所	北部市場管理事務所大会議室
役職 / 参加人数	会長・副会長及び役員 / 計11名
説明内容	北部市場の業務内容、機能更新の必要性・目的、市場機能連携エリア(余剰地)の活用の方向性
主な意見・質問	<ul style="list-style-type: none"> 再整備の際に、平瀬川の水質等周辺環境に配慮してほしい。 市場機能連携エリア(余剰地)の活用の規模感はどのくらいを想定しているか。 市場施設の高さ(高度)、深さ(地下)はどのくらいを想定しているか。

2 整備内容(検討案)の概要(場内事業者・開発業者等へのヒアリングの前提)

※R5.1時点…今後の精査により内容変更の可能性があります。

(1) 諸条件

- 敷地内でローリング工事(*)を完結する ※敷地内で新設・移転・解体を繰り返し、工事を完遂する手法
- 仮移転を設定(工期短縮による民間参入意欲向上、空地の捻出による施設配置の自由度向上)
- 災害時の支援物資の拠点機能の配置は、地上(1階)以外の施設上階等も含める

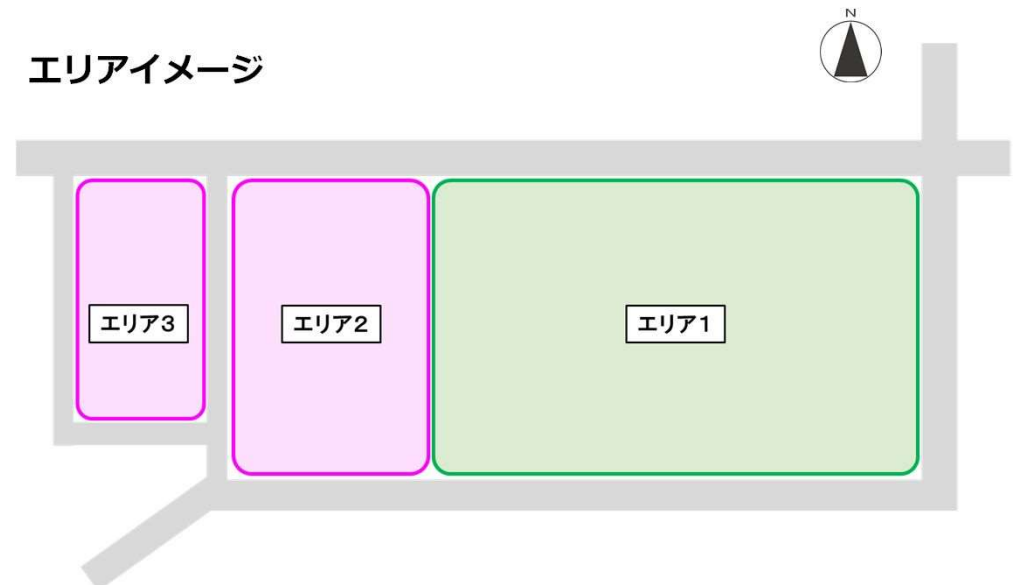
(2) 検討案の概要

エリア1 (卸売市場を主とするエリア)	<ul style="list-style-type: none"> 施設は複層階とし中央に配置、同一部門はワンフロアに集約 関連機能(冷蔵・駐車等)は市場施設の南北に整備
エリア2 (市場機能連携エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備
エリア3 (市場機能連携エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備 災害時の支援物資の拠点機能を収益施設の上階に配置
工事期間・民間収益事業開始までの期間	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間(市場の供用開始まで): 約8年 民間収益事業開始まで: 約5年半

(3) 検討案における課題

- 仮設施設の建設・撤去に伴う財政負担の増加
⇒ 対応策として、エリア3に先行的に整備する民間収益施設を市場の仮移転先として活用することで、仮設施設が不要となるよう対応することを想定。なお、本対応には民間事業者との協議を要する。
- 仮移転に伴う場内事業者の負担の増加
⇒ 実施には場内事業者との協議を要する。

エリアイメージ



エリア1: 主として卸売市場施設を整備

エリア2: 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備

エリア3: 災害時の支援物資の拠点機能を含めた収益施設を民間主体により整備

3 場内事業者へのヒアリングの実施概要

(1) 検討案の作成に向け参考とした主な意見（令和3年5月から令和4年8月まで）

- ア 市場施設の分離や、同一部門内での上下階の分離等があると、業務効率及び顧客の利便性低下(買回り効率の低下)が懸念される。
- イ 基本的に市場施設は一体化、同一部門はワンフロアに集約すべき。
- ウ 一般向け施設・業者向け施設で棲み分けするなど、工夫が必要。
- エ 西側敷地を活用する場合は、当該敷地は狭隘なため、繁忙時間帯の車両混雑、業務効率の低下が懸念される。

(2) 現在の検討案に係る意見

ア ヒアリングの対象者

- a 3部門（青果部、水産物部、花き部）の卸業者
- b 3部門（青果部、水産物部、花き部）の仲卸業者及び関連事業者の組合

イ 主な意見（令和4年11月以降）

- a 市場施設が一体化、同一部門がワンフロアに集約されており、使い勝手や買出人の利便性等は良いものとする。
- b 市場施設の複層化により、上階に行く部門は効率性が下がることが懸念される。
- c 仮移転については協力可能と考えるが、移転に係る費用負担等、条件面の調整が必要と考える。
- d 仮移転の負担の懸念があるが、工期を優先したいと考える。

4 開発業者等へのヒアリングの実施概要

(1) 検討案の作成に向け参考とした主な意見（令和3年5月から令和4年8月まで）

- ア 現敷地内でのローリング工事(※)は、工事が長期間に及ぶことが推測される。長期の工事(目安10年)は経済環境の先が見通せず、参画困難となる。
- イ 長期の工事は、市場整備と余剰地活用の一体的受注も困難となる。
- ウ 工事期間の短縮に向けた工事手法の工夫、精査が必要と考える。

(2) 現在の検討案に係る意見

ア ヒアリングの対象者

- a R2サウンディング調査の際、ローリング工事手法について意見・提案をした開発業者等

イ 主な意見（令和4年11月以降）

- a 工事計画(工事に要する年数等の試算等)は概ね妥当と考えるが、引越し日数や内部構造による工期の精査が必要と考える。
- b 民間収益施設を仮市場施設として賃貸することは可能と考えるが、仮市場施設に求める仕様面での精査が必要と考える。
- c 工事期間について、10年を切っているものの、通常の工事と比較して長期に及ぶので、契約後の金額の見直し条項など、契約に柔軟性を持たせてほしい。

(※) ローリング工事…敷地内で新設・移転・解体を繰り返し、工事を完遂する工事手法

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

5 地域自治会への説明会、場内事業者・開発業者等へのヒアリングから見てきた課題と今後の対応

(1) ヒアリングで確認した課題

- ア 一体化した市場施設内における各部門の施設配置
- イ 仮移転に関する費用負担等、条件面の協議・調整
- ウ 移転に要する日数や内部構造等を含めた工事期間の更なる精査
- エ 民間収益施設を仮市場施設として賃借する場合の、仮市場施設に求める仕様面の精査
- オ 工事期間が長期に及ぶことを踏まえ、契約後の金額の見直し条項等、公募に係る手法の検討

(2) 今後の対応

ア 基本計画案の策定に向けて、地域自治会・場内事業者・開発業者等に対して、主に次の事項について説明やヒアリングを行い、課題解決を図る対応を進める。

- ① 地域自治会：見込まれる工事着手時期及び期間、施設整備完了後における周辺地域への影響見込み等
- ② 場内事業者：機能的かつ利便性の高い施設配置、車両及び人の動線に関わる考え方、市場の運用方針、仮移転を実施する際の諸条件等
- ③ 開発業者等：市場施設として仮設利用にも活用する民間収益施設の建築性能の要件、公募・契約に係る留意点等

イ アを踏まえ、「事業スキーム」の検討等、残る主要課題の解決につなげられるよう精査・検討を行う。

ウ 令和5年4月から7月までを目途に、基本計画案の策定に向けて、主要課題の整理を行い、計画案の作成を進め、夏ごろを目標に基本計画案を公表する。

6 事業スケジュール(案)



1 機能更新検討のきっかけ

- (1) 北部市場は、交通利便性及び消費地との近接性を活かし、市民に生鮮食料品等を安定的に供給する「食の流通拠点」として、昭和57年に宮前区水沢に開場したもの。
- (2) 開場から40年が経過し、**社会経済環境の変化や施設老朽化への対応等が必要**となったことから、平成28年2月に卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等について定める「川崎市卸売市場経営プラン（以下、「経営プラン」という。）」を策定し、令和元年6月には、卸売市場法の改正を踏まえた改訂を行った。
- (3) 経営プランに基づく**機能更新にあたっては、「市場会計の健全化等を目的に可能な限り民間活用による整備を検討すること」、「市の公共施設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していくこと**とした。
- (4) 令和5年度中の「北部市場機能更新に係る基本計画」の策定を目指し、場内事業者との意見調整等を実施してきたところである。
 (※) 機能更新とは…卸売市場全体の機能を更新すること。北部市場は、主要施設の著しい老朽化により、設備機器類の不具合が増加傾向にあるため、部分的な修繕ではない全体的な機能の更新を行う。

2 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」(R1.6) について

(1) 経営プランの目的

社会経済環境の変化に応じて将来的に機能を維持し、持続させるための方針及び方向性として、開設者と市場関係者が一体となって卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等を明確にするもの

(2) 目標年次

平成28年(2016)年度から令和7(2025)年度までの概ね10年間

(3) 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

(4) 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

(5) 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」
 (4つの「施策の方向性」、7つの「基本目標」、20の「基本施策」)

(6) 計画的な施設整備の推進

プラン推進のため、民間活用も含め最も効率的・効果的な整備手法を検討していく

3 北部市場の現況（令和5年2月1日現在）

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場
所 在 地	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
最 寄 駅	東急田園都市線「たまプラーザ駅」(約1.5km)
敷 地 面 積 / 延 床 面 積	168,587㎡ / 94,402㎡
開 場 年 月	昭和57(1982)年7月
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(中央卸売市場北部市場)
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、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

4 機能更新における課題

(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

(ア) 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

(イ) 部門間動線の交錯・重複の改善

(ウ) 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

(ア) 加工・調製・パッケージ済み商品の需要増への対応

(イ) 低温管理等、品質管理の需要増への対応

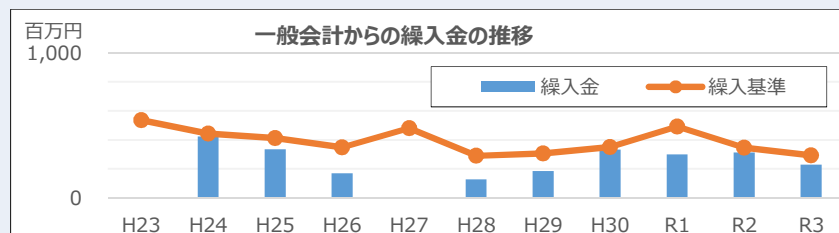
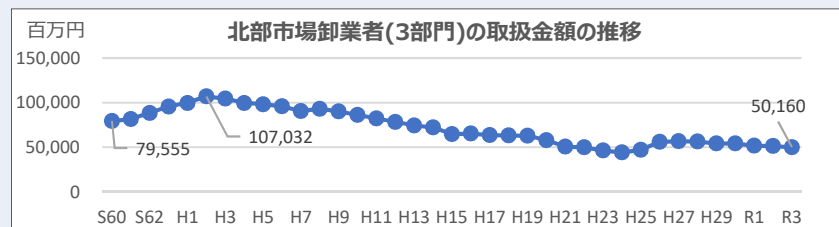
(3) 災害時の支援物資の拠点機能の強化

(4) 卸売市場の維持管理・運営の効率化

(5) 卸売市場特別会計の健全化

(4) 卸売市場の維持管理・運営の効率化

(5) 卸売市場特別会計の健全化



h 北部市場の取扱金額は、平成2年以降、場内事業者の再編があった平成25年から26年を除き、低下傾向で推移していることから、市場使用料の減少等に備え、より一層効率的な運営等が必要である。

i 南部市場用地の一部売却による収入のあった平成23年、27年以外は、歳入不足による一般会計からの繰入が続いていることから、機能更新を契機として、資産の有効活用による収入増を図るなど、市場会計の健全化に向けた取組を推進する必要がある。

(1) 施設の全体的な老朽化への対応

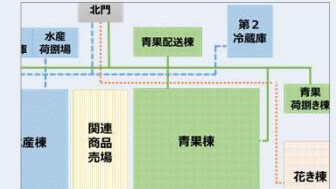
(2) 食品流通拠点としての機能の強化



関連商品売場棟屋上防水工事



通行路での荷捌き、車両滞留



部門間動線の交錯・重複の様子



業者向け・一般向け駐車場の混在



加工品パッケージイメージ



場内事業者が整備した低温管理設備

- a 近年、老朽化による大規模修繕や緊急の補修工事等が増えている状況である。
- b 荷捌きスペースの不足により、通行路や駐車場での荷捌きが増え、車両滞留による移動効率・安全性の低下があり、衛生管理の面でも適切とは言い難い状況である。
- c 部門間動線の交錯・重複や、業者・一般の動線・駐車場の混在により作業効率・安全性が低下している状況である。
- d 国内消費における加工品及び中食の市場規模が増加しており、卸売市場においても、加工・調製、小分け（パッケージング）等への対応が必要となっている。
- e 取引先となる小売店・量販店等の品質・衛生管理の重要性が高まっており、卸売市場においても低温管理等への対応が必要となっている。

(3) 災害時の支援物資の拠点機能の強化



f 北部市場は物資輸送に適した環境等があることから、県・市の救援物資等集積拠点として指定されているが、現状は集積場所として卸売場を充てることとなっており、市場の本来機能に支障をきたすおそれがある。

g そのため、機能更新を契機に、集積専用スペースの確保を図る等、機能の強化が必要となっている。(写真は総合防災訓練及びフォークリフト、ターレー車庫の様子)

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

5 機能更新に向けた検討状況

R1 ① 経営プラン改訂版策定後、市場の機能更新を行う上での民間活用の有効性の調査、整備手法等について簡易な検討を実施

R2 ① 整備内容・事業スキーム、余剰地活用の可能性等について詳細な検討を実施
 a サウンディング調査の実施 (R2.9～12)
 b サウンディング調査の結果を踏まえ、令和3年度中の策定を目指し「北部市場機能更新に係る基本計画（案）」の作成に入る

R3 ① 基本計画案を検討するうえでの、主要課題（取扱量推計・施設規模の考え方、市場機能連携エリア(市場規模適正化で捻出する余剰地)の活用の方向性、整備内容・事業スキーム)について、精査が必要になる
 ② 精査に時間を要することから、基本計画の策定期間を令和3年度から令和4年度へと延伸
 ③ 市議会総務委員会へ検討状況を報告 (R4.3.14)

R4 ① 機能更新における主要課題を、『i 取扱量推計と市場施設規模』、『ii 市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性』、『iii 整備内容・事業スキーム』の3つに整理
 ② 上記課題のうち、『i 取扱量推計と市場施設規模』に係る市の検討案を作成し、市場関係者から概ね合意を得る
 ③ 上記課題のうち、『ii 市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性 (うち、活用用途)』について、市の検討案を作成
 ④ 市議会総務委員会へ検討状況を報告 (R4.9.1) ※周辺自治会等との意見交換前に実施
 ⑤ 「機能更新の検討状況」について、市場関係者(R4.9.16) 及び周辺自治会(R4.10.28) に説明会を実施
 ⑥ 『iii 整備内容・事業スキーム』に係る市の検討案を作成し、市場関係者及び開発業者等との意見交換を実施・継続 (R4.11～)

6 基本計画(案)作成にあたっての主要課題

基本計画(案)作成にあたっての現時点における主要課題と検討状況は次のとおり。

主要課題		検討状況
1	取扱量推計と市場施設規模	ア 国の算定式に、将来取扱量の推計値を当てはめて施設規模を算出した後、場内事業者の施設利用実態、経営計画等を踏まえた補正を実施。 イ その結果、現時点においては、主要施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所等）の規模を、【現状比の90%（部門ごとの比率：青果部106%、水産物部69%、花き部73%）】に設定した。
2	市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性	ア 市場機能との親和性、立地特性、交通負荷、市場会計健全化に必要な収入等を踏まえながら、用途を複数検討。 イ その結果、市場機能(食品流通機能)の補完・強化に向けた留意点から、「食品流通・加工・配送センター」など、従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本としつつ、開発業者等のアイデアを引き出し、地域との親和性の高い機能・用途について、周辺地域への交通等の影響を踏まえながら、活用方法を検討することとした。 ウ これらの考え方について、周辺自治会等と意見交換を実施 (R4.10.28)。
3	整備内容・事業スキーム	ア R2サウンディング調査の結果等を踏まえ、整備内容・事業スキームの精査を継続。 イ 市において検討案を作成し、場内事業者及び開発業者等との意見交換を実施・継続 (R4.11～)しているところ。