

川崎市地方卸売市場南部市場の
今後の運営方針について
— 答申 —

令和 6(2024)年 5 月

川崎市地方卸売市場南部市場
運営審議会

はじめに.....	1
第1章 南部市場を取り巻く環境.....	2
1 卸売市場及び食品流通の現状.....	2
(1) 国内の地方卸売市場の経年比較.....	2
(2) 国内における食料供給.....	3
(3) 関東地方における卸売市場の立地等.....	5
2 社会情勢の変化.....	7
(1) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化.....	7
(2) 情報通信技術の活用.....	8
(3) 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化.....	8
(4) 「物流 2024 年問題」.....	8
3 卸売市場法等の改正.....	9
第2章 南部市場の概況.....	11
1 概要・沿革.....	11
2 南部市場の立地環境.....	11
(1) 交通環境.....	11
(2) 周辺環境.....	12
3 運営概要.....	14
4 業務状況.....	15
(1) 卸売業者.....	15
(2) 仲卸業者.....	17
5 南部市場及び北部市場の位置付け.....	18
6 全国及び周辺の卸売市場との比較.....	19
(1) 全国における地方卸売市場との比較.....	20
(2) 関東地方における中央・地方卸売市場との比較.....	24
7 市民等への開放状況等.....	29
(1) 市場開放の取組.....	29
(2) 地域貢献活動の取組.....	29
第3章 南部市場の施設の現況.....	30
1 施設の概要.....	30
2 今後の修繕等.....	31
3 施設の状況.....	32
(1) 維持管理上の視点.....	32
(2) 運営上の視点.....	32

(3) 電力使用状況.....	33
(4) 他都市への支援物資の供給.....	33
第4章 南部市場が抱える課題や場内事業者との調整に関する整理	34
1 南部市場が抱える課題に関する整理.....	34
(1) 施設の老朽化等について.....	34
(2) 繰入金等による恒常的な財源充当について.....	34
(3) 卸売業者及び仲卸業者の取引構造について.....	34
(4) 施設の不足や配置について.....	34
(5) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応について	35
(6) 災害時の支援物資拠点機能について.....	35
2 場内事業者との協議と『南部市場のめざす姿』の取りまとめ	36
3 部会における主な意見、審議内容(第1章～第4章)	37
第5章 「南部市場の今後の方向性」の検討	39
1 ここまでのまとめ及び以後の検討の流れ	39
2 「南部市場の今後の方向性」の検討に向けての整理事項	39
(1) 事業・運営の主体とその手法	39
(2) 市場内流通の効率化・活性化	39
(3) 市内事業者をはじめとした民間事業者等との連携	40
(4) 販わいの創出	40
(5) 地域貢献.....	40
3 南部市場における開設者及び公共関与の考え方.....	40
(1) 開設者の考え方	41
(2) 公共関与の考え方	42
4 施設の老朽化への対応に関する考え方.....	43
(1) 検討パターンの整理	43
(2) 各検討パターンの分析	44
5 敷地の活用に関する考え方	45
(1) 南部市場における都市計画等.....	45
(2) 建築規制及び緩和を踏まえた敷地の活用余地	46
6 卸売市場としての機能強化.....	46
7 南部市場の優位性を活かした取組	49
8 部会における主な意見、審議内容(第5章)	50
第6章 「南部市場の今後の方向性」の実現に向けた事業手法の検討	53
1 施設整備等に関する事業手法例の整理.....	53
(1) 卸売市場施設を建替える際の整理.....	53
(2) 卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備をする際の整理.....	55
2 事業手法例に関する分析.....	58

3 部会における主な意見、審議内容(第6章)	59
まとめ(運営審議会からの提言)	61
1 南部市場が今後担う役割や川崎市としての関与のあり方	62
2 卸売市場として継続していく上での施設のあり方	62
3 施設の建替えやそれと連動した取組等に関するあり方	63
おわりに	64
参考資料	65
1 運営審議会について	65
(1) 川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会 委員名簿	65
(2) 川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会 南部市場運営方針検討部会 委員名簿	65
(3) 運営審議会及び検討部会における審議経過	66
(4) 諮問書	67
2 他都市参考事例	68

はじめに

川崎市地方卸売市場南部市場（以下「南部市場」という。）は、昭和19(1944)年度に開設して以降、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「地域密着型食品流通の拠点」という位置付けの下で運営されてきた。南部市場における取扱数量が減少傾向にある中で、施設の集約化や指定管理者制度を導入し、市場運営の効率化等を図ってきた。近年では、取扱数量に関しては増加しているものの、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といった課題を抱えている。

川崎市では、今期の指定管理者の指定期間が令和7(2025)年度末で終了することや、庁内計画である『川崎市総合計画』、『かわさき産業振興プラン』、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』の計画期間が令和7(2025)年度末で終了することに加え、『川崎市行財政改革第3期プログラム』では、「南部市場における指定管理者制度の導入効果を検証し、現在の指定期間終了後の運営方針を検討する」としている。

こうした中、川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会（以下「運営審議会」という。）は、令和5(2023)年12月8日に「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針について」、川崎市から諮問を受けた。運営審議会では、諮問の内容を踏まえ、川崎市における南部市場の必要性について確認した上で、今後も南部市場を卸売市場として存続させる際に、現状の課題を解決するだけでなく、さらなる発展を見据え、今後求められる機能や、それを実現するための事業手法等について、運営審議会とその下位に設置した南部市場運営方針検討部会（以下「検討部会」という。）において、計6回にわたり審議を行った。

審議の結果、運営審議会としての提言を取りまとめたので、答申する。

令和6年5月31日

川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会

会長 池田 真志

第 1 章 南部市場を取り巻く環境

1 卸売市場及び食品流通の現状

卸売市場は、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすことが期待されており、卸売市場を開設する者（以下「開設者」という。）は、地域住民からの生鮮食料品等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たすことが求められている。

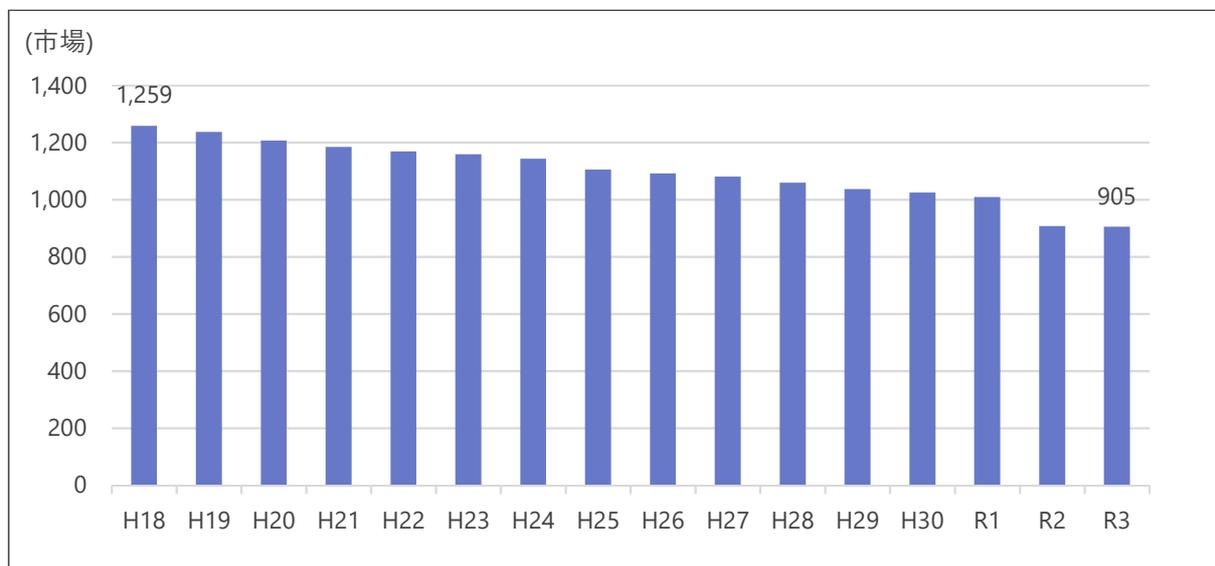
こうした卸売市場の位置付けを踏まえ、国内における卸売市場及び食品流通の現状を整理した。

(1) 国内の地方卸売市場の経年比較

全国の地方卸売市場数は減少を続けており、平成 18(2006)年度末の 1,259 市場から令和 3(2021)年度末には 905 市場まで減少している。【図表 1】

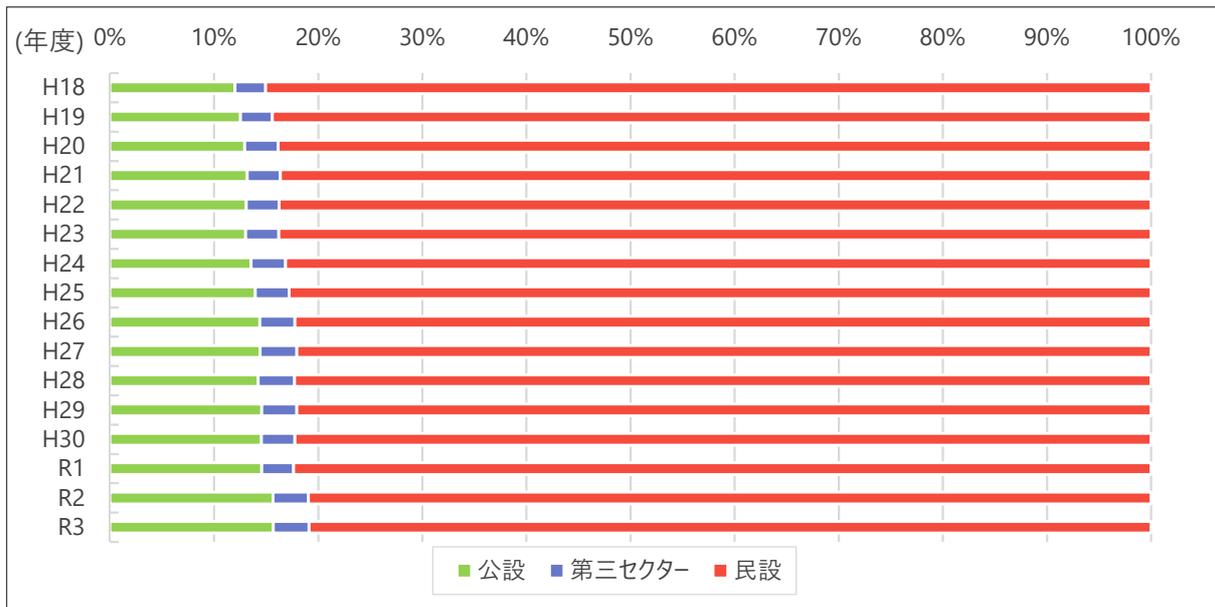
地方卸売市場の開設者については、地方自治体（公設）、第三セクター、民間事業者（民設）の 3 区分があり、地方卸売市場の 80%程度が民設市場で、公設市場は 15%程度で推移している。しかし、特に民設市場は減少が著しく、平成 18(2006)～令和 3(2021)年に減少した 354 市場のうち、民設市場は 339 市場を占め、公設市場の減少は 9 市場に留まる。【図表 2】

図表 1 地方卸売市場数の推移



農林水産省「卸売市場データ集(令和 4 年度版)」より作成

図表 2 地方卸売市場数の開設主体の割合推移



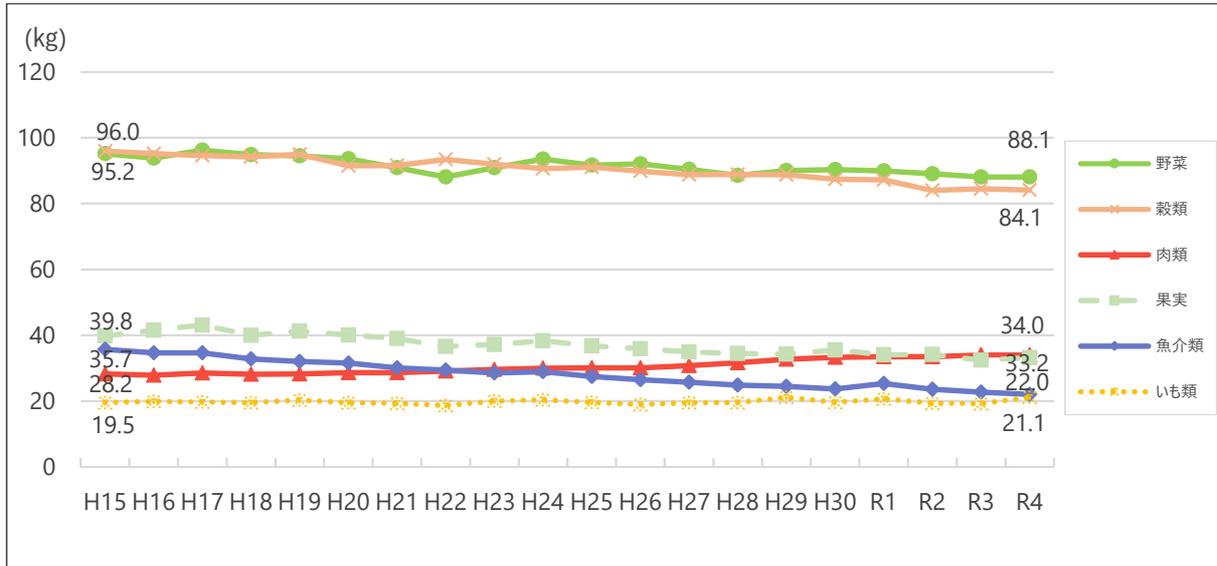
農林水産省「卸売市場データ集(令和 4 年度版)」より作成

(2) 国内における食料供給

日本国内における食料供給量は、人口減少の影響等に伴い全体としては減少傾向である。1 人・1 年当たりの食料供給量(重量ベース)の推移を主な品目について確認すると、品目により傾向が異なり、肉類、いも類は増加傾向だが、それ以外の野菜、穀類、果実、魚介類は横ばいもしくは減少傾向である。特に「魚離れ」と言われるように魚介類の減少が著しく、平成 22(2010)年頃には、増加する肉類を下回り、以降も減少が続いている。【図表 3】

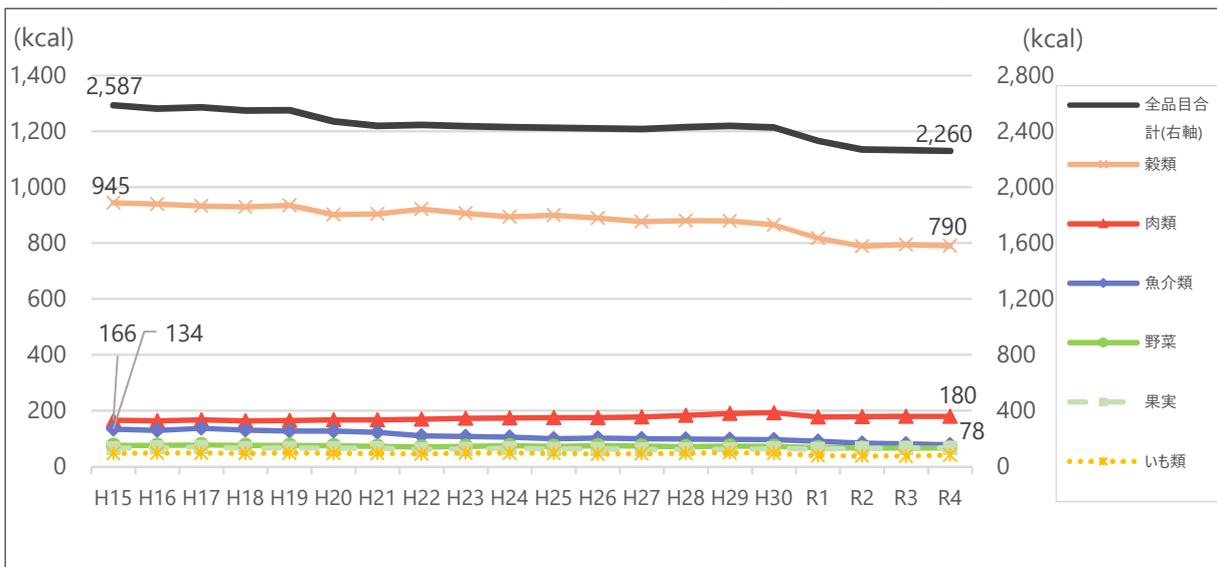
また、1 人・1 日当たりの供給熱量(カロリーベース)の推移を確認すると、全品目合計では、平成 15(2003)年の 2,587kcal から減少を続け、令和 4(2022)年では 2,260kcal と約 13%減少している。品目別では、食料供給量(重量ベース)と類似した傾向ではあるが、肉類は増加傾向、果実は概ね横ばい、それ以外の野菜、いも類、穀類、魚介類は微減もしくは減少傾向である。特に魚介類の減少が著しい。【図表 4】

図表3 主な品目の1人・1年当たりの食料供給量(重量ベース)



農林水産省「食料需給表」より作成

図表4 主な品目の1人・1日当たりの供給熱量(カロリーベース)

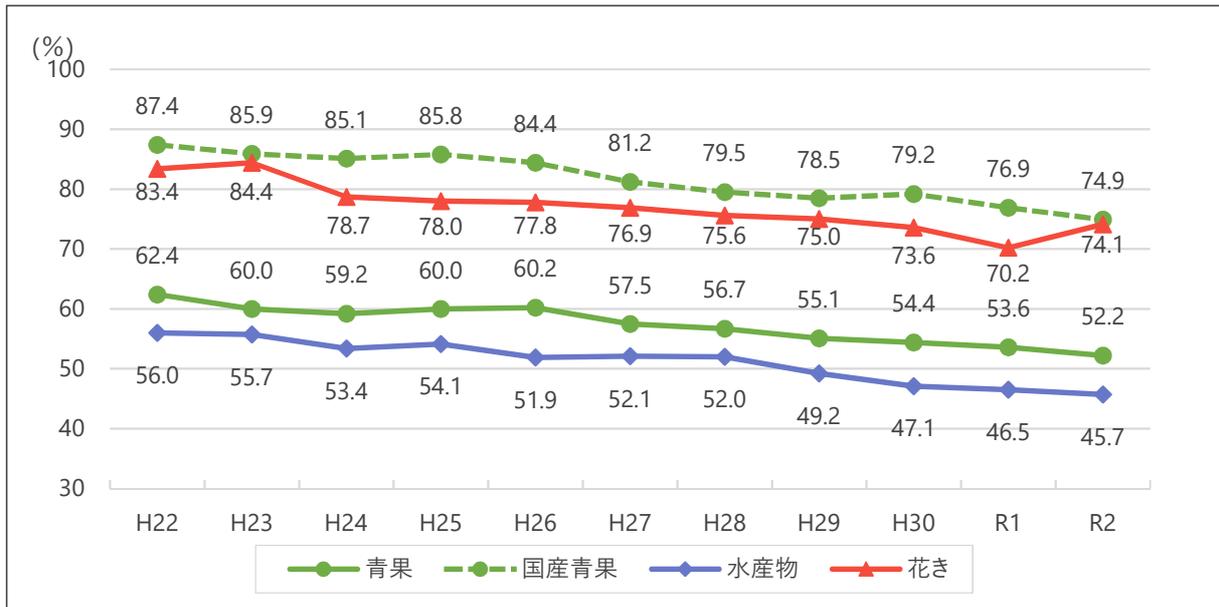


農林水産省「食料需給表」より作成

さらに、卸売市場経由率^{※1}については、青果、水産物、花きの各部門とも減少傾向で、近年においては、水産物は50%以下、花きは70%程度であり、青果は輸入品も含めた全体としては50%程度である。ただし、国産青果に限れば近年でも80%近くを維持している。【図表5】

※1 国内で流通した加工品を含む国産及び輸入青果物、水産物、食肉、花きのうち、卸売市場(水産物については水揚げ地近くに開設される産地市場を除く。)を経由したものの数量割合(花きについては金額割合)の推計値。

図表5 卸売市場経由率の推移



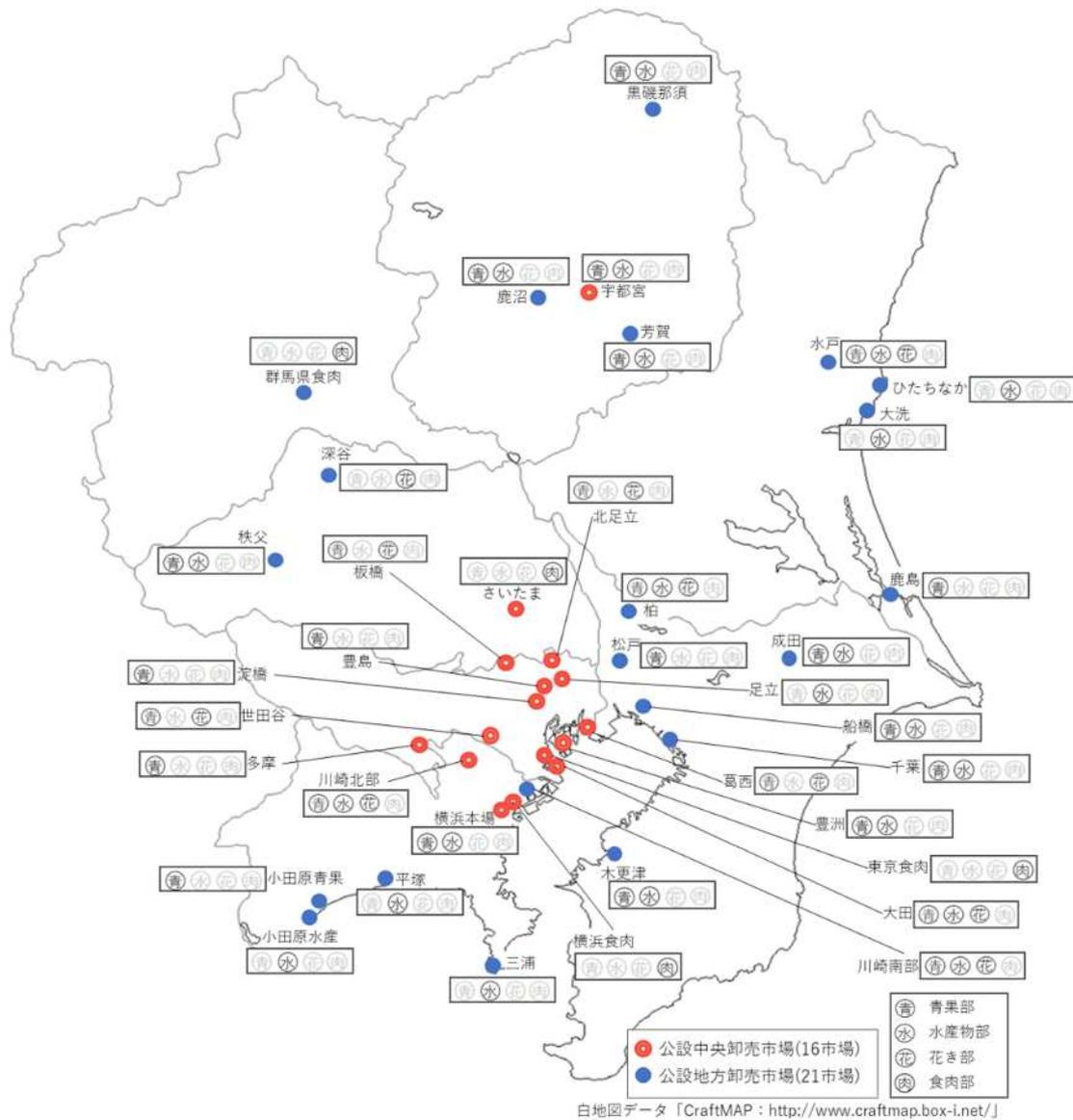
農林水産省「卸売市場データ集(令和4年度版)」より作成

(3) 関東地方における卸売市場の立地等

関東地方における公設卸売市場数は、令和6(2024)年3月現在で、中央卸売市場が16市場、地方卸売市場が21市場で、計37市場である。水産物の水揚げ地や農産物の生産地等に近い場所に設けられる、いわゆる「産地市場」の他に、特に人口集積が著しい東京都東部、神奈川県北部、千葉県西部等においては、いわゆる「消費地市場」として、複数部門を持つ総合市場が多く立地している。

なお、川崎市においては、地方卸売市場である南部市場のほか、中央卸売市場北部市場(以下「北部市場」という。)が開設されている。【図表6】

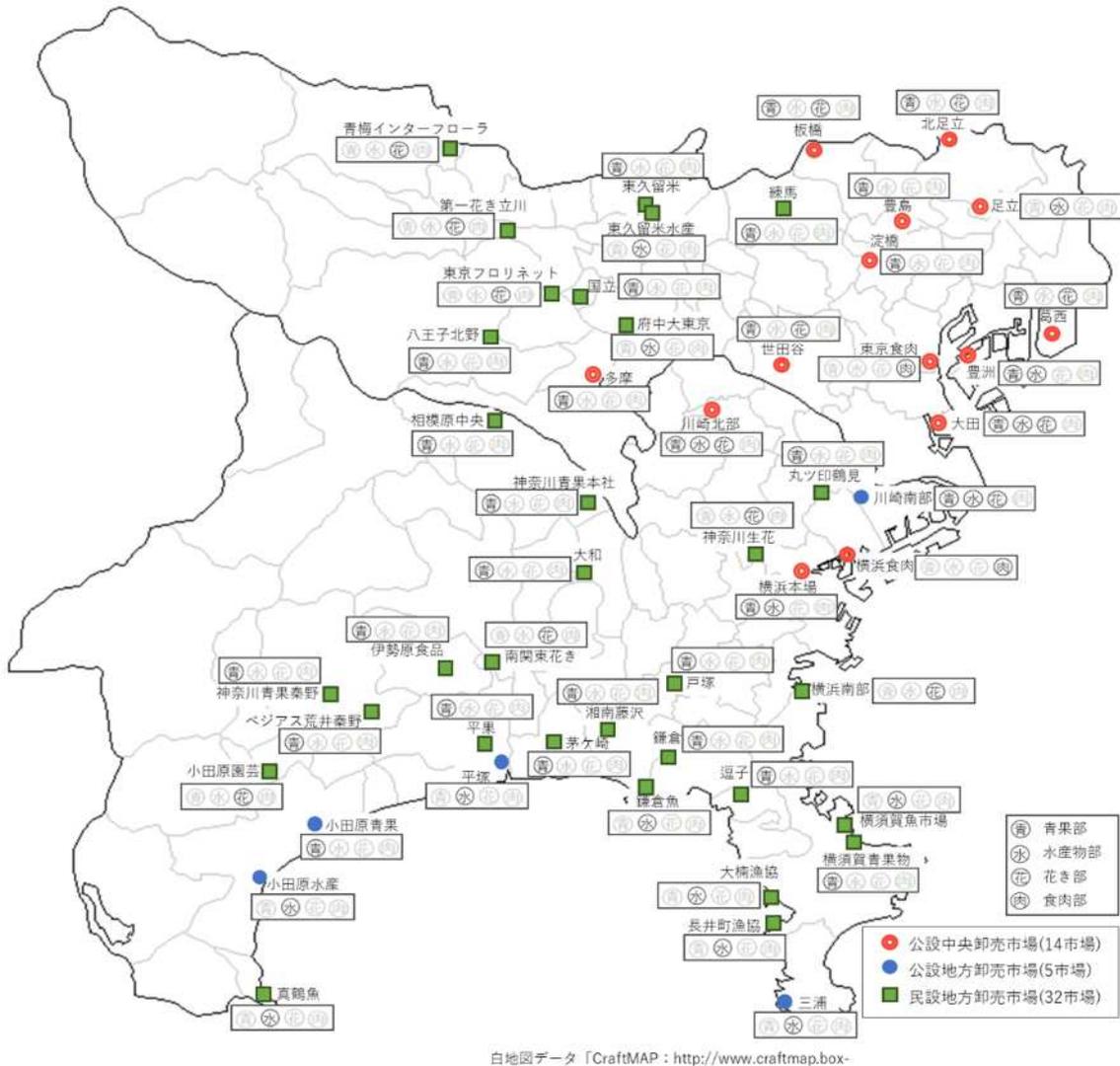
図表6 関東地方の公設地方卸売市場の立地及び取扱部門



さらに、南部市場の周辺で、民設の卸売市場も含めて特に多くの卸売市場が集積する東京都及び神奈川県における卸売市場数は、令和6(2024)年3月現在で、公設中央卸売市場が14市場、公設地方卸売市場が5市場、民設地方卸売市場が32市場の計51市場である。【図表7】

民設市場も含めると、人口集積地や産地を中心として立地していることが確認できる。上記の3区分で一番数が多いのは民設地方卸売市場である。後述するとおり、卸売市場法の改正により民間事業者も中央卸売市場の開設者になることができるようになったものの、全国的に見ても民設の中央卸売市場の事例はない。また、民設市場に関しては全て単一部門しか持たず、「産地市場」が多くを占めている。

図表7 東京都及び神奈川県内の卸売市場の立地及び取扱部門



2 社会情勢の変化

近年の社会情勢の変化について、卸売市場と特に関連が深く、今後、対応が求められる内容を中心に整理した。

(1) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化

国内の食料消費における加工品の占める割合及び中食^{※2}の市場規模は増加を続けており、加工・調製・パッケージ済みの商品の需要が高まっている。その背景としては、単身世帯の増加等に伴い、家庭内での調理時間が減少し、弁当・総菜といった中食ニーズが高まっていると考えられる。

また、近年は食品購入時に、おいしさだけでなく、安全性や鮮度等を重視する消費者が多く、量販店等における品質管理や衛生管理の重要度が高まっており、それらのニーズに合わせて、コールドチェーン^{※3}に代表される低温管理等の品質管理の向上及び食の安全・安心の確保に向けた取組が求められている。なお、令和3(2021)年6月から

原則全ての食品等事業者に対して HACCP の考え方を取り入れた衛生管理が義務付けられており、卸売業者や仲卸業者に関しても衛生管理の徹底・充実が求められている。

- ※2 中食(なかしょく):弁当等の調理済みの食材を買って持ち帰り、職場や家庭等で食べることや、その食事のこと。
- ※3 コールドチェーン:生鮮食品や医薬品等を生産、輸送、消費の過程で途切れることなく低温に保つ物流の手法のこと。

(2) 情報通信技術の活用

情報通信技術の発展は急速に進んでおり、流通分野においても、様々な情報通信技術が導入されているが、卸売市場をはじめとして、生鮮食料品等の流通分野においては、電話や FAX での受発注が多く、情報化が遅れていると言われている。卸売市場に係る流通の合理化や、生産者の所得向上、食の安全・安心の確保、消費者等への産地・商品情報の提供等といった観点から、情報通信技術のさらなる活用が求められている。

(3) 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

農林水産省から示された『卸売市場に関する基本方針(平成 30 年農林水産省告示第 2278 号)』において、「開設者、卸売業者及び仲卸業者は、災害等の緊急事態であっても継続的に生鮮食料品等を供給できるよう、事業継続計画(BCP)の策定等に努めるとともに、開設者は、社会インフラとして迅速に生鮮食料品等を供給できるよう、地方公共団体と食料供給に関する連携協定の締結等に努める」とされており、災害時における機能の強化が求められている。

(4) 「物流 2024 年問題」

トラックドライバーの人手不足に加え、令和 6(2024)年 4 月からトラックドライバーの時間外労働の上限規制等が適用されることに伴う、いわゆる「物流 2024 年問題」により、荷が円滑に運べなくなる可能性が懸念されている。

国の『持続可能な物流の実現に向けた検討会最終取りまとめ(令和 5(2023)年 8 月)』では、「物流 2024 年問題」に対して何も対策を行わなかった場合には、営業用トラックの輸送能力が令和 6(2024)年には 14.2%、令和 12(2030)年には 34.1% 不足する可能性がある」と試算している。特に、不足する輸送能力割合の推計では、「農産・水産品出荷団体」が 32.5%と最も高い業界となっており、日本各地の産地や漁港等から荷を集荷する卸売市場にとっても影響があると考えられる。

こうした現状を踏まえ、農林水産省から示された『令和 4 年度食料・農業・農村白書』において、卸売市場における物流機能の強化について、「物流施策全体の方向性と調和し、標準化・デジタル化に対応した卸売市場の物流機能を強化することが必要」とした上で、「卸売市場のハブ機能の強化やコールドチェーンの確保、パレット等の標準化、デジタル化・データ連携による業務の効率化等を推進すること」としている。また、出荷団体や卸売市場関係者等で構成する「流通標準化検討会」を設置し、部門ごとの『流

通標準化ガイドライン』を取りまとめている。

3 卸売市場法等の改正

食品流通においては、加工食品や中食・外食等の需要が拡大するとともに、電子商取引による通信販売、産地直売等、流通の多様化が進んでいる。

こうした状況の変化に対応して、生産者の所得向上と実需者ニーズへの的確な対応を図るため、各卸売市場の実態に応じた創意工夫の取組を促進するとともに、卸売市場を含めた食品流通全体の合理化と、その取引の適正化を図ることが必要とされている。

このような背景を踏まえ、平成 30(2018)年 6 月に卸売市場法及び食品流通構造改善促進法が改正され、令和 2(2020)年 6 月 21 日に施行された。本改正により、「第三者販売の禁止」、「直荷引きの禁止」、「商物一致」等、これまでは全国一律で規定されていたものについて、公正な手続を踏んだ上で、共通の取引ルール(取引の条件・結果の公表、差別的取扱いの禁止等)に反しない範囲において、卸売市場ごとにルールを定めることができることとなった。

また、従前は、都道府県又は人口 20 万人以上の市のみが中央卸売市場を開設できることとされていたが、法改正により、民間事業者も中央卸売市場を開設できるようになったほか、開設区域の考え方が廃止された。

加えて、卸売市場法の改正に伴い告示された『卸売市場に関する基本方針』では、以下のとおり「卸売市場の位置付け」、「卸売市場の施設整備の在り方」等が示されている。

『卸売市場に関する基本方針(平成 30 年農林水産省告示第 2278 号)』^{※4}

※4 以下、特に南部市場に関連が深い部分以外は項目名のみを抜粋

第 1 卸売市場の業務の運営に関する基本的な事項

1 卸売市場の位置付け

中央卸売市場及び地方卸売市場(以下単に「卸売市場」という。)が有する集荷及び分荷、価格形成、代金決済等の調整機能は重要であり、卸売業者の集荷機能、仲卸業者の目利き機能等が果たされることにより、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすことが期待される。

他方、生産者の所得の向上と消費者ニーズへの的確な対応のためには、卸売市場を含めて新たな需要の開拓や付加価値の向上を実現することが求められる。

流通が多様化する中で、卸売市場は、生鮮食料品等の公正な取引の場として、特定の取引参加者を優遇する差別的取扱いの禁止のほか、取引条件や取引結果の公表等公正かつ透明を旨とする共通の取引ルールを遵守し、公正かつ安定的に業務運営を行うことにより、高い公共性を果たしていくことが期待される。

また、地方公共団体を始めとする開設者は、地域住民からの生鮮食料品等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たす必要がある。

2 卸売市場におけるその他の取引ルールの設定

開設者は、法に基づき、取引参加者の意見を十分に聴いた上で、その他の取引ルールとして、次のような行為について遵守事項を定めることができる。

ア 商物分離

卸売市場外にある生鮮食料品等の卸売業者による卸売

イ 第三者販売

仲卸業者及び売買参加者(開設者から事実行為として承認等を受けて卸売業者から卸売を受ける者をいう。以下同じ。)以外の者への卸売業者による卸売

ウ 直荷引き

仲卸業者による卸売業者以外の者からの買受け

エ 自己買受け

卸売業者による卸売の相手方としての買受け

オ 地方卸売市場における受託拒否の禁止

地方卸売市場において出荷者から販売の委託があった場合の卸売業者による受託拒否の禁止

開設者は、その他の取引ルールを定める場合には、卸売業者及び仲卸業者だけでなく出荷者や売買参加者を始めとする取引参加者の意見を偏りなく十分に聴き、議事録等を公表する等により今後の事業展開に関する新しいアイデア等を共有するほか、卸売市場の施設を有効に活用する新規の取引参加者の参入を促す等、取扱品目ごとの実情に応じて卸売市場の活性化を図る観点から、ルール設定を行う。

3 卸売市場における指導監督

(1) 開設者による指導監督

開設者は、取引参加者が遵守事項に違反した場合には、指導及び助言、是正の求め等の措置を講ずるとともに、卸売業者の事業報告書等を通じて卸売業者の財務の状況を定期的に確認する。

また、開設者は、卸売市場の業務を適正に運営するため、指導監督に必要な人員の確保等を行う。

(2) 国及び都道府県による指導監督

第 2 卸売市場の施設に関する基本的な事項**1 卸売市場の施設整備の在り方**

卸売市場は、都市計画との整合等を図りつつ取扱品目の特性、需要量等を踏まえ、売場施設、駐車施設、冷蔵・冷凍保管施設、輸送・搬送施設、加工処理施設、情報処理施設等、円滑な取引に必要な規模及び機能を確保する。

また、開設者の指定を受けて卸売業者、仲卸業者等が保有する卸売市場外の施設を一時的な保管施設として活用し、卸売市場の施設の機能を有効に補完する。

その上で、各卸売市場ごとの取引実態に応じて、次のような創意工夫をいかした事業展開が期待される。

(1) 流通の効率化

(2) 品質管理及び衛生管理の高度化

トラックの荷台と低温卸売場の荷受口との隙間を埋めて密閉するドッグシェルターや、低温卸売場、冷蔵保管施設、低温物流センターの整備等によるコールドチェーンの確保に取り組む。

また、輸出先国の HACCP 基準を満たす閉鎖型施設や、品質管理認証の取得に必要な衛生設備等、高度な衛生管理に資する施設の整備に取り組む。

(3) 情報通信技術その他の技術の利用

(4) 国内外の需要への対応

加工食品の需要の増大に対応するための加工施設の整備、小口消費の需要の増大に対応するための小分け施設やパッケージ施設の整備等、国内の需要に的確に対応するための施設の整備に取り組む。

また、全国各地から多種多様な商品が集まる特性をいかし、加工や包装、保管、輸出手続等を一貫して行う輸出拠点施設の整備等、海外の需要に的確に対応するための施設の整備に取り組む。

(5) 関連施設との有機的な連携

主として生鮮食料品等の卸売を行う卸売市場の役割を基本としつつ、関係者間の調整を行った上で、卸売市場外で取引される食品等を含めて効率的に輸送する、既に市場まつり等の取組もなされているが、卸売市場の役割に支障を及ぼさない範囲で施設を有効に活用する、卸売市場から原材料を供給して加工食品を製造する等、卸売市場の機能を一層有効に発揮できるよう、卸売市場の内外において関連施設の整備に取り組む。

2 国による支援**第 3 その他卸売市場に関する重要事項****1 災害時等の対応**

開設者、卸売業者及び仲卸業者は、災害等の緊急事態であっても継続的に生鮮食料品等を供給できるよう、事業継続計画(BCP)の策定等に努めるとともに、開設者は、社会インフラとして迅速に生鮮食料品等を供給できるよう、地方公共団体と食料供給に関する連携協定の締結等に努める。

2 食文化の維持及び発信

開設者、卸売業者及び仲卸業者は、多種多様な野菜及び果物、魚介類、肉類等の食材の供給や、小中学生や消費者との交流等を通じて、食文化の維持及び発展に努める。

3 人材育成及び働き方改革

第2章 南部市場の概況

1 概要・沿革

南部市場は、昭和19(1944)年11月に現在地(幸区南幸町)に青果、水産物を扱う「市営卸売市場」として開設され、昭和31(1956)年12月には農林大臣から「中央卸売市場」の開設認可を受け、翌昭和32(1957)年3月に全国で14番目の中央卸売市場として開場した。

その後、昭和49(1974)年4月に花きが中央卸売市場の取扱品目として設定されたのを機に花き部を開設し、現在と同様の青果部、水産物部、花き部の3部門体制となった。

【図表8】

平成16(2004)年10月には、農林水産省から示された『第8次中央卸売市場整備方針』により再編の対象となる卸売市場に位置付けられ、平成19(2007)年4月に「地方卸売市場」へ転換するとともに、施設の集約化、再整備を平成22(2010)年度までの4年間で行った。平成26(2014)年4月には、市場運営のさら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に、利用料金制による指定管理者制度を導入した。

令和6(2024)年4月1日現在、卸売業者3社(青果部1社、水産物部1社、花き部1社)、仲卸業者13社(青果部3社、水産物部9社、花き部1社)、関連事業者19社が営業している。

図表8 南部市場の現況

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
最寄り駅	JR南武線尻手駅(約0.3km)
敷地面積 / 延床面積	32,224 m ² / 24,396 m ²
開場年月	昭和19(1944)年11月
取扱部門	青果部、水産物部、花き部(3部門)

2 南部市場の立地環境

南部市場は、市内、市外からのアクセスに優れ、恵まれた交通環境にあり、周辺には、住宅地や商業施設をはじめとした様々な機能が集積しており、賑わいのあるエリアとなっている。

(1) 交通環境

道路については、国道1号(第二京浜)沿いにあり、川崎市を南北に結ぶ幹線道路である川崎町田線(尻手黒川道路)も至近を通っているほか、首都高速道路横羽線の浜川崎・浅田の両インターチェンジから約4kmの位置にある。

また、鉄道駅については、最寄りのJR南武線の尻手駅からは約0.3kmの位置にあ

り、徒歩で容易にアクセスができる上、有数の乗降客数^{※5}を誇り、川崎市の商業の中心地に立地しているJR東海道線・京浜東北線・南武線の川崎駅及び京浜急行電鉄の京急川崎駅からもそれぞれ約1.3km、約1.6kmの位置にあり、徒歩でも十分にアクセスが可能となっている。

加えて、南部市場の周囲にあるバス停からは、6つの駅とつながるバス路線がある（川崎駅・矢向駅・武蔵小杉駅・綱島駅（川崎鶴見臨港バス）、新川崎駅・川崎駅・平間駅（川崎市交通局）^{※6}）。

さらに、空路については、羽田空港国際線のメインターミナルである第3ターミナルから約10km（第1・第2ターミナルからは約12km）、海路については、川崎港コンテナターミナルから約12kmの位置にある。

※5 川崎駅の乗降客数：約17万6千人（JR東日本で11位）＜出典：JR東日本HP（令和4（2022）年度実績）＞、京急川崎駅の乗降客数：約9万7千人（京浜急行電鉄で4位）＜出典：京浜急行電鉄HP（令和4（2022）年度実績）＞

※6 主要な路線のみ記載

(2) 周辺環境

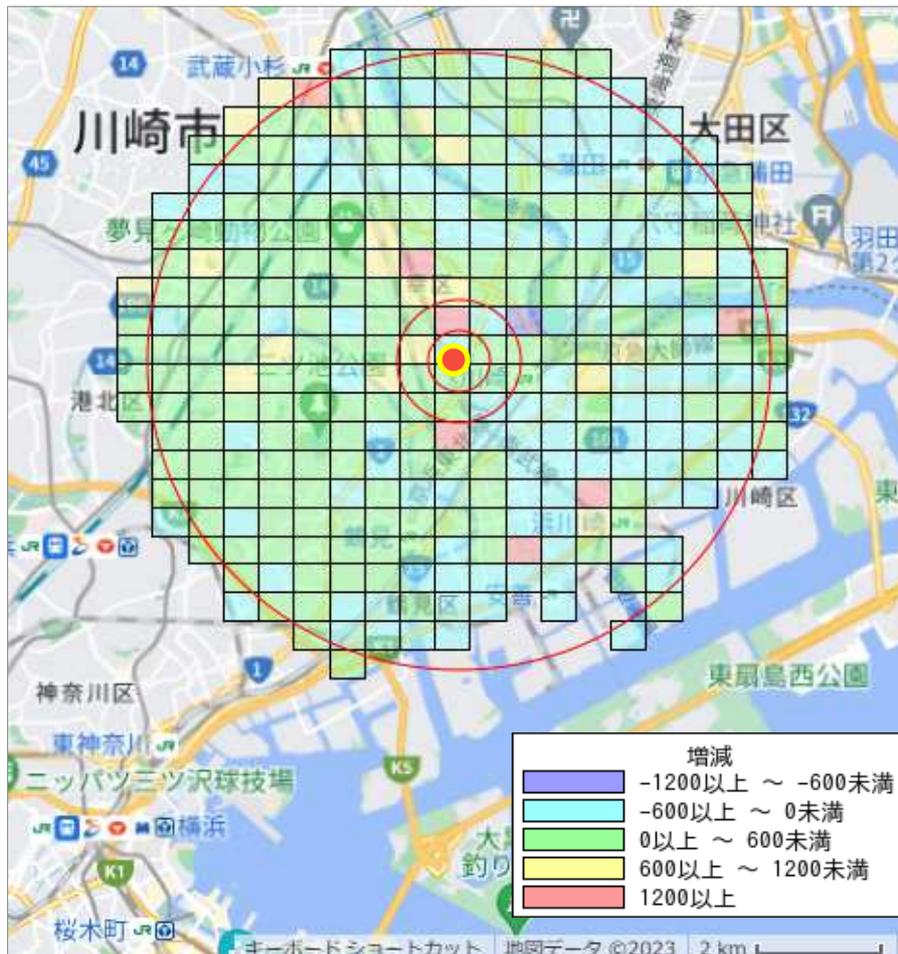
南部市場は中心市街地に位置しており、周辺は住宅地となっている。また、川崎駅に向けてのエリアは、小規模商業施設を中心とした繁華街が広がっているほか、川崎駅・京急川崎駅周辺には、大型商業施設や多くの商店街が形成されている。さらに、大規模オフィス、宿泊施設、シネマコンプレックス・競馬場・競輪場等の娯楽施設や、行政機能が集積する等、賑わいのあるエリアとなっている。

今後についても、令和10（2028）年度に、京急川崎駅西口における超高層ビル等の再開発や、最大想定収容人数が1万5千人規模のアリーナ等の竣工が予定されており、さらなる発展が見込まれる。

また、南部市場を中心とした半径5kmの範囲にまで目を向けると、川崎市（幸区・川崎区・中原区）のほか、東京都大田区、横浜市（鶴見区・港北区・神奈川区）といった自治体も含まれる。このエリアにおいて500mメッシュで区切り、令和2（2020）年から令和32（2050）年における人口変化を示すと、内陸部を中心に増加しているメッシュが多いことが確認できる。【図表9】

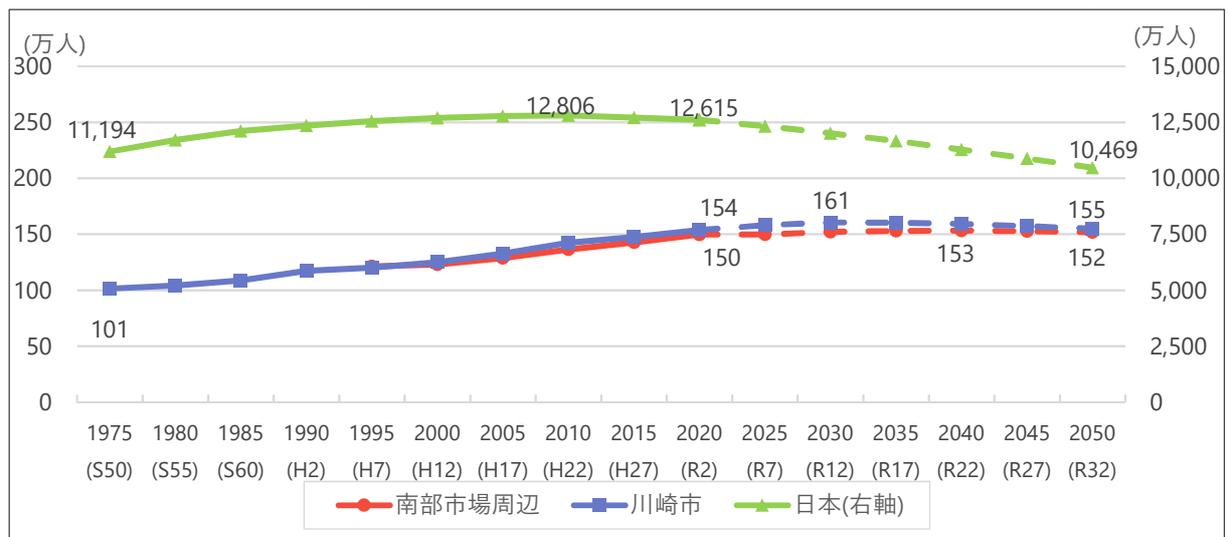
さらに、日本全体、川崎市及び南部市場周辺（南部市場を中心とした半径5kmの範囲）で比較すると、まず、日本全体では平成22（2010）年がピークでその後は減少が続いているが、川崎市及び南部市場周辺では近年も増加が続いている。川崎市のピークは令和12（2030）年の約160万5千人と見込まれている。南部市場周辺については、令和2（2020）年時点の人口が約150万人であるが、川崎市よりも長期的に人口増加が続き、ピークは令和22（2040）年の約153万人と見込まれている。さらに、その10年後の令和32（2050）年においても、約152万人と見込まれており、現在と同程度の人口が維持される。このように人口規模の観点からも今後も長期的に発展が期待できる。【図表10】

図表9 南部市場を中心とした半径5kmの範囲における令和2(2020)年から令和32(2050)年における人口変化



政府統計の総合窓口 jSTAT MAP より作成 (総務省「国勢調査」、メッシュ別将来人口推計 (2015 年))

図表10 人口の推移(日本、川崎市、南部市場周辺(南部市場を中心とした半径5kmの範囲))



南部市場周辺:政府統計の総合窓口 jSTAT MAP より作成 (総務省「国勢調査」、メッシュ別将来人口推計(2015 年))

川崎市:「川崎市総合計画第3期実施計画策定に向けた将来人口推計」

日本:総務省「国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(令和5(2023年))」

3 運営概要

南部市場では、市場運営のさら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に、平成26(2014)年4月に利用料金制による指定管理者制度を導入した。現在は令和3(2021)年4月に開始された第2期目の指定期間となっており、第1期の指定管理者と同様に、場内事業者からの出資により設立された川崎市場管理株式会社が指定管理者となっている。【図表11】

指定管理者は、業務条例において指定管理者が行うと定められた業務のほか、施設に関する業務、料金の収受に関する業務、取引に関する業務、管理運営に関するその他の業務等を行っている。

また、市場認知度向上の取組としては、「食鮮まつり」、「いちばいち」等のイベントの企画・運営や、SNS、ブログを活用した情報発信等、市場を利用していただいている方だけでなく、普段市場に来場していない方に対して、市場を知っていただくための広報・PR活動にも力を入れている。

さらに、市場ならではの活動として、「子ども食堂」への食材の提供や「魚のさばき方教室」、「調理教室」、「夏休み市場体験教室」等、地域貢献につながる活動についても指定管理者の自主事業として取り組んでいる。

図表 11 南部市場の指定管理者制度に関する沿革

年月	内容
平成 21(2009)年 2 月	運営審議会へ諮問
平成 22(2010)年 6 月	運営審議会から指定管理者制度導入について調査・検討する旨の答申
平成 25(2013)年 1 月	川崎市民間活用推進委員会で導入検討・決定
平成 26(2014)年 4 月	指定管理者(川崎市場管理㈱)による管理運営開始(第 1 期) (指定期間終期(当初):平成 31(2019)年 3 月)
平成 30(2018)年 6 月	卸売市場法改正
平成 31(2019)年 4 月	指定期間延長開始(指定期間終期(延長後):令和 2(2020)年 3 月)
令和 2(2020)年 4 月	指定期間延長開始(指定期間終期(延長後):令和 3(2021)年 3 月)
令和 3(2021)年 4 月	指定管理者(川崎市場管理㈱)による管理運営開始(第 2 期) (指定期間終期:令和 8(2026)年 3 月(予定))

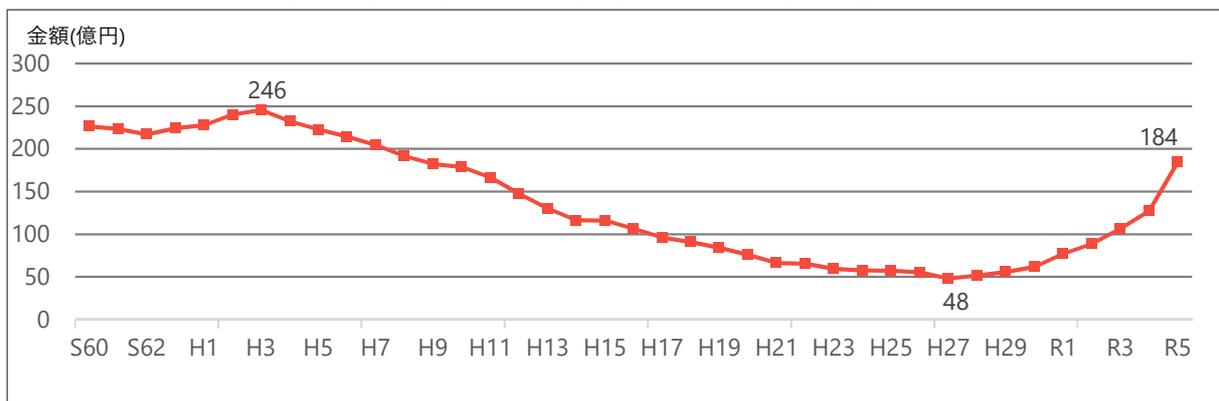
4 業務状況

南部市場における卸売業者及び仲卸業者の各部門の取引状況について、以下に示す。

(1) 卸売業者

南部市場における卸売業者 3 部門(青果部、水産物部、花き部)の合計の取扱金額は、現在と同様の北部市場及び南部市場の 2 市場体制となって以降では、平成 3(1991)年の約 246 億円をピークに減少し続けていたものの、平成 27(2015)年の約 48 億円を境に近年は右肩上がりが増加しており、令和 5(2023)年は約 184 億円となっている。【図表 12】

図表 12 南部市場における卸売業者(3 部門)の合計取扱金額の推移



「川崎市卸売市場年報」より作成

また、各部門の卸売業者の取扱数量及び取扱金額については、以下のとおりである。

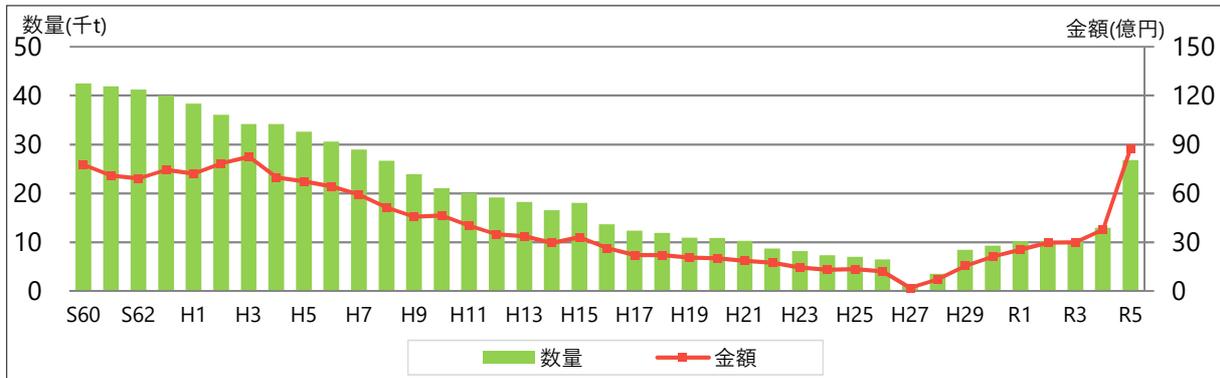
ア 青果

平成 26(2014)年まで取扱数量、取扱金額ともに減少傾向が続き、平成 27(2015)年には卸売業者が撤退したため大幅に減少した。しかし、近年、売上を急速に伸ばしているスーパーマーケットを経営する事業者が出資する新たな卸売業者

が、翌年に業務を開始し、当該スーパーマーケットへの販売数量が増えたこと等により取扱数量、取扱金額ともに増加している。【図表 13】

なお、卸売業者の令和 5(2023)年における販売先実績は、市内が約 14%、市外が約 86%である。

図表 13 【青果】卸売業者の取扱数量、取扱金額の推移



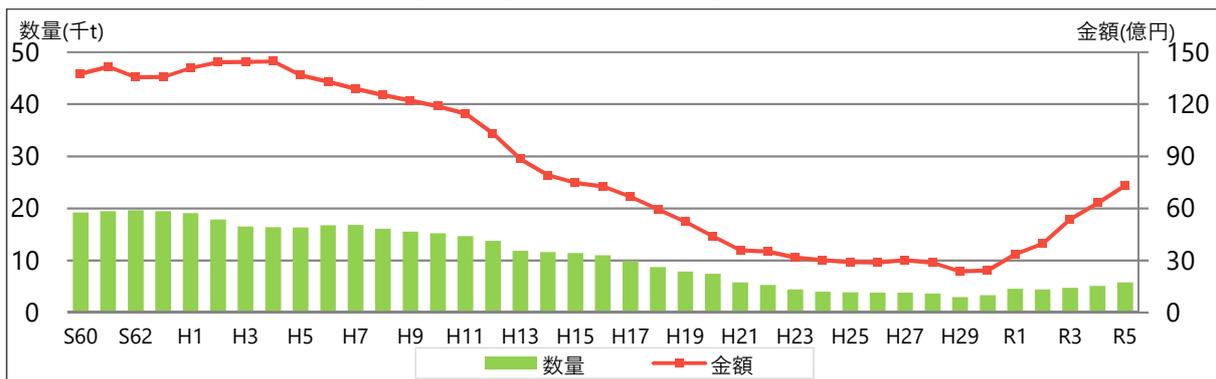
「川崎市卸売市場年報」より作成

イ 水産物

平成 29(2017)年頃まで減少傾向が続いていたが、近年、売上を急速に伸ばしているスーパーマーケットを経営する事業者(前述した「ア 青果」に記載した事業者と同一)と、それまでの卸売業者による共同出資によって設立した新たな卸売業者が、翌年に業務を開始し、当該スーパーマーケットへの販売数量が増えたこと等により取扱数量、取扱金額ともに増加している。【図表 14】

なお、卸売業者の令和 5(2023)年における販売先実績は、市内が約 57%、市外が約 43%である。

図表 14 【水産物】卸売業者の取扱数量、取扱金額の推移

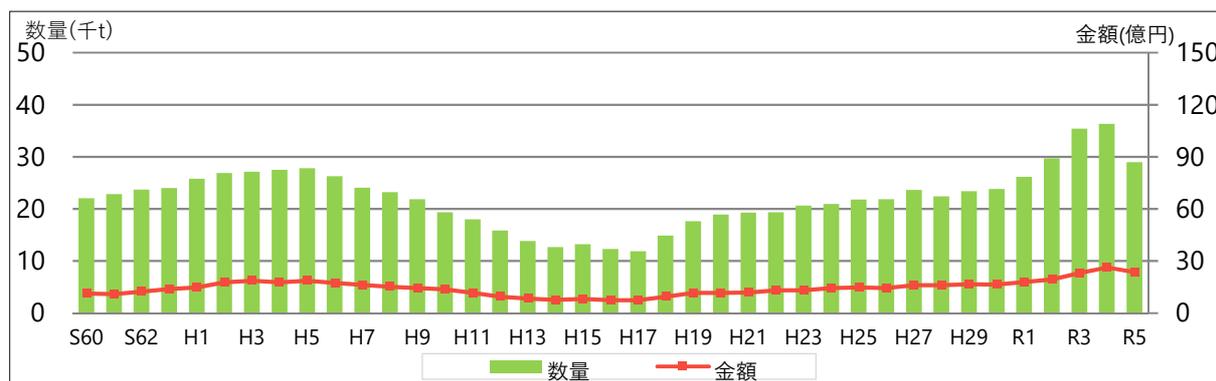


「川崎市卸売市場年報」より作成

ウ 花き

平成 5(1993)年に一度ピークを迎えた後に、平成 17(2005)年まで減少傾向であったが、南北両市場で卸売業務を行う卸売業者が、両市場の機能や役割の見直しを行い、南部市場を加工拠点として機能強化したこと等により、平成 18(2006)年以降は取扱数量・金額ともに増加し、令和 2(2020)年以降はかつてのピークを上回っている。【図表 15】

図表 15 【花き】卸売業者の取扱数量、取扱金額の推移



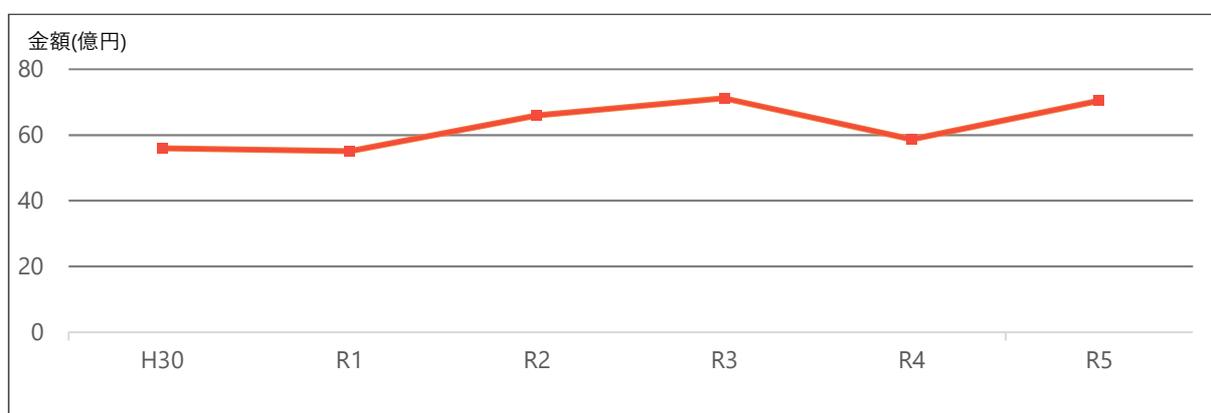
「川崎市卸売市場年報」より作成

(2) 仲卸業者

南部市場における仲卸業者3部門(青果部、水産物部、花き部)の平成30(2018)年以降の合計販売金額は、令和4(2022)年を除き増加傾向であり、令和5(2023)年で約70億円となっている。【図表16】

なお、仲卸業者の令和5(2023)年における販売先実績は、青果が市内約29%、市外約71%であり、水産物が市内約15%、市外約85%となっている。

図表 16 南部市場における仲卸業者(3部門)の合計取扱金額の推移



「仲卸業者販売金額等月例報告書」より作成

また、仲卸業者は、卸売業者または当該卸売市場の卸売業者以外の者から買い入れを行うが、後者の卸売業者以外の者から買い入れを行うことは「直荷引き」と呼ばれており、南部市場の青果、水産物に関しては、「直荷引き」が多いことが特徴である。なお、花きについては、仲卸業者が1社のみのため割愛する。

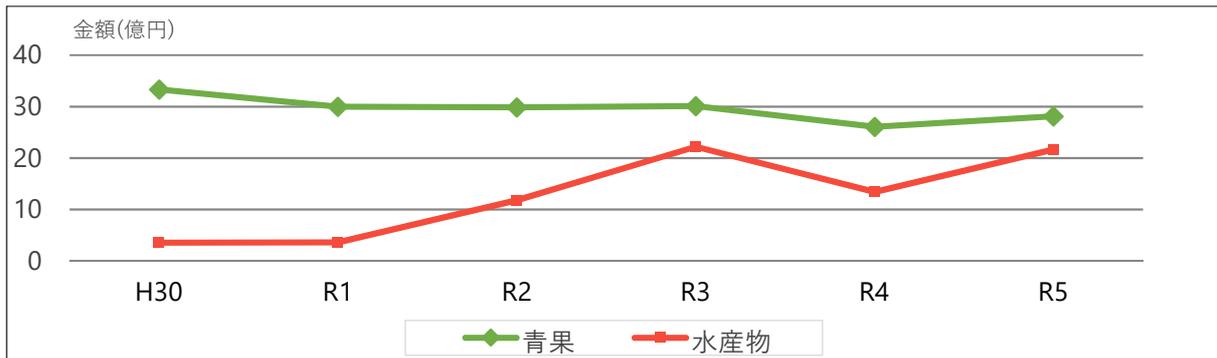
ア 青果

平成30(2018)~令和4(2022)年の5年間について、「直荷引き」により、主に他市場(大田市場や豊洲市場、横浜本場、世田谷市場等)から調達し、その取扱金額は、概ね30億円で推移している。【図表17】

イ 水産物

令和元(2019)年まで取扱金額は、概ね3億5千万円程度で推移していたが、令和元(2019)年後半に新規事業者が参入したことにより、「直荷引き」の取扱金額が増加した。【図表17】

図表17 【青果、水産物】仲卸業者の直荷取扱金額の推移



「仲卸業者販売金額等月例報告書」より作成

5 南部市場及び北部市場の位置付け

川崎市は、社会経済環境の変化に応じて将来的に卸売市場の機能を維持し、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付け・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ため、平成28(2016)年2月に『川崎市卸売市場経営プラン』を策定した。また、卸売市場法の改正を受け、改めて市内における卸売市場の要否や公共関与の是非といった基本的な点から検証し、令和元(2019)年6月に『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』を策定している。

『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』では、市場ごとの特性を踏まえ、北部市場は「首都圏における広域的食品流通の拠点」、南部市場は「地域密着型食品流通の拠点」というビジョンを定めている。【図表18】

現在、北部市場については、機能更新に向けた検討を進めており、機能更新の基本的な考え方を整理した『川崎市中央卸売市場北部市場の機能更新に係る基本計画』を令和6(2024)年3月に策定したところである。南部市場については、令和7(2025)年度末までとなっている指定管理者の指定期間の終期を見据え、令和5(2023)年度より、今後の運営方針に係る検討を進めている。

両市場で検討の段階は異なるものの、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』におけるビジョンの考え方を踏襲し、北部市場については、食品流通拠点としての側面に着目して機能更新を検討し、南部市場については、駅から近く、都心部にも近い立地特性等から、「地域に開かれ集客のできる市場」といったいくつかの構想を軸に、人流の拠点としてのマーケット的側面に着目し、今後の運営方針を検討していくこととしている。

卸売市場として有する施設や機能については、南部市場と北部市場で共通する部分が

多いものの、立地特性や施設規模等に基づく役割を踏まえた位置付けの下で、両軸として、各々のポテンシャルに着目した検討を同時並行で進めるものとして整理している。

図表 18 南部市場と北部市場の概要(令和6(2024)年4月1日現在)

	川崎市地方卸売市場南部市場	川崎市中央卸売市場北部市場
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	「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
所在地	川崎市幸区南幸町3丁目126番地1	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
開場年月	昭和19(1944)年11月	昭和57(1982)年7月
最寄り駅	JR南武線尻手駅(約0.3km)	東急田園都市線たまプラーザ駅(約1.5km)
道路交通環境	国道1号(第二京浜)沿い、首都高速道路横羽線の浜川崎・浅田の両ICから約4kmの位置に立地	尻手黒川線に面し、東名高速道路東名川崎ICから約1.5kmの位置に立地
敷地面積/延床面積	32,224 m ² / 24,396 m ²	168,587 m ² / 94,402 m ²
取扱部門	青果部、水産物部、花き部	青果部、水産物部、花き部
卸売業者	3社(青果1社、水産物1社、花き1社)	4社(青果1社、水産物2社、花き1社)
仲卸業者	13社(青果3社、水産物9社、花き1社)	60社(青果16社、水産物42社、花き2社)
関連事業者	19社(第一種12社、第二種7社)	70社(第一種52社、第二種18社)
売買参加者	224人	636人
用途地域	近隣商業地域	近隣商業地域
容積率 / 遮蔽率	200% / 80%	200% / 80%
高度地区 / 最高高さ	第3種高度地区 / 20m	第3種高度地区 / 20m
都市施設	市場(地方卸売市場南部市場)	市場(中央卸売市場北部市場)
その他	『川崎市地域防災計画』において救援物資等の「市集積場所 ^{※7} 」に指定	『川崎市地域防災計画』において救援物資等の「市集積場所」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

※7 市集積場所:災害時において、他都市から救援物資の受入れや、調達物資等を大規模に集約するための場所。
現在『川崎市地域防災計画』において、川崎港公共ふ頭、北部市場、等々力緑地、南部市場を位置付けている。

6 全国及び周辺の卸売市場との比較

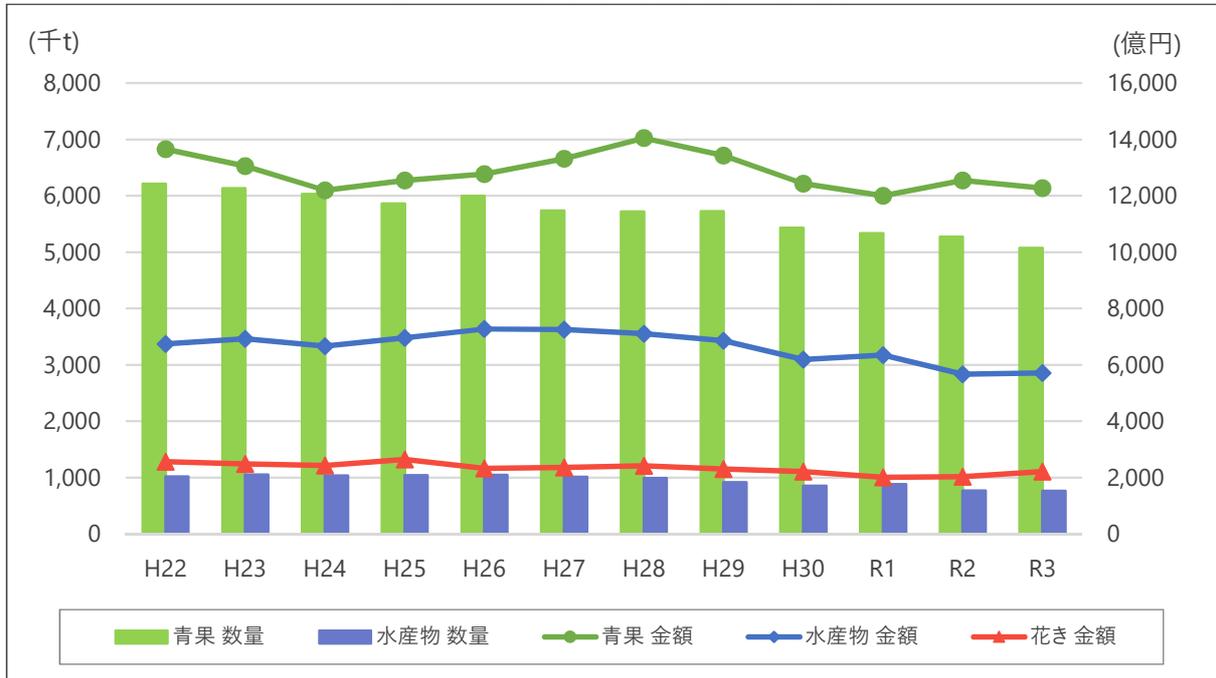
第1章で前述したとおり、全国的に地方卸売市場は減少しており、取引状況の傾向として、取扱数量については、減少傾向となっており、取扱金額については、取扱数量の減少に比べると緩やかな減少もしくは横ばい傾向となっている。【図表19】

なお、この傾向は中央卸売市場も概ね同様である。

一方で、南部市場の取引状況は、全国的な傾向と異なり、近年は取扱金額だけでなく、取扱数量についても増加傾向となっている。そこで、南部市場と他の卸売市場の取引状

況を比較するため、取扱金額について、部門ごとに以下のとおり整理した。

図表 19 地方卸売市場の取扱数量・金額の推移



農林水産省「卸売市場データ集(令和4年度版)」より作成

(1) 全国における地方卸売市場との比較

全国における地方卸売市場の傾向の確認と、南部市場との比較のため、各卸売市場の取扱金額の推移を整理した。対象としたのは、全国の主な公設地方卸売市場で構成される「全国公設地方卸売市場協議会」に加盟する67市場(青果:49市場、水産物:53市場、花き:17市場)である。

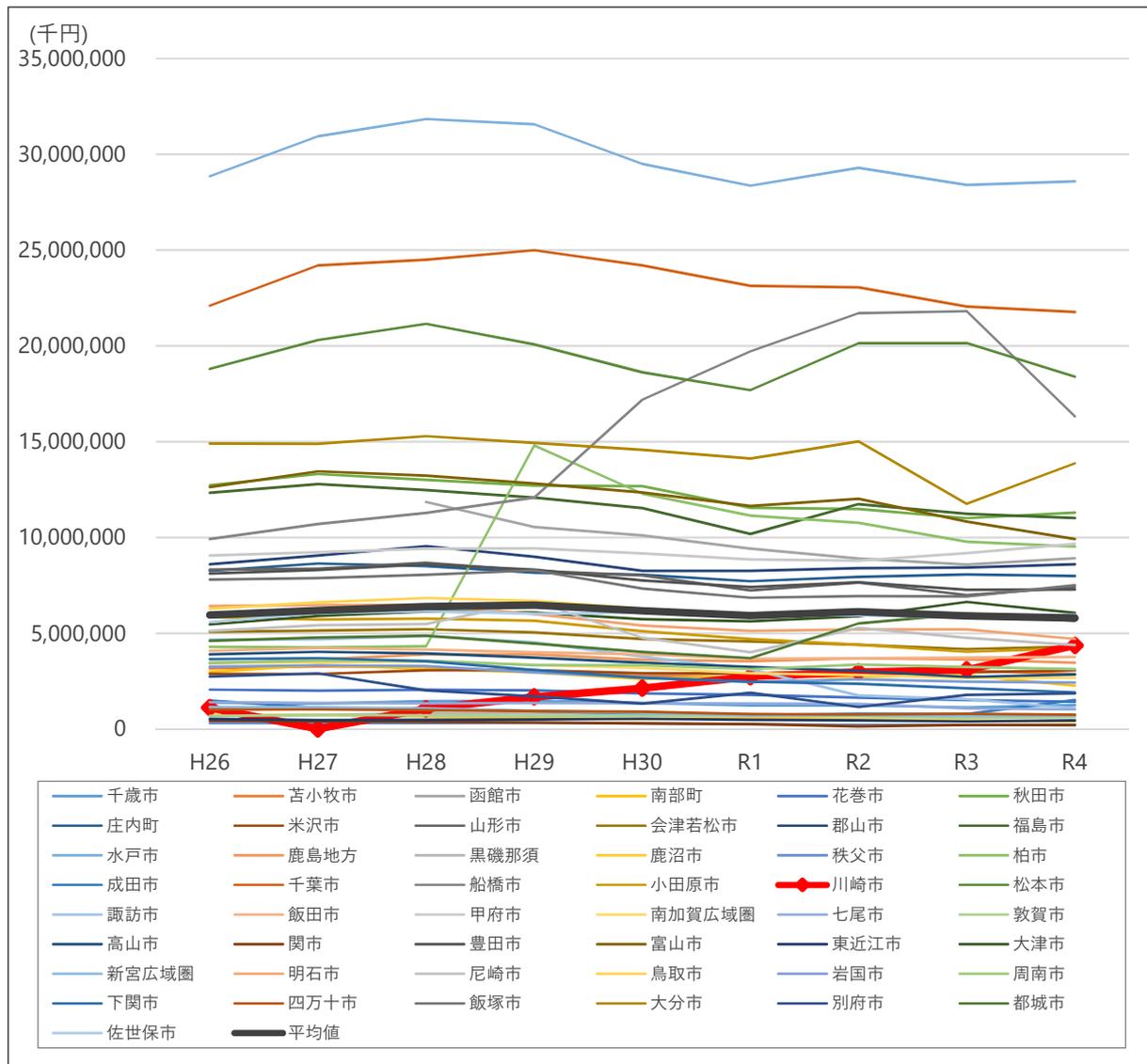
ア 青果

取扱金額は減少傾向にあり、1市場当たりの平均取扱金額は、平成26(2014)年の59億4,907万3千円から、令和4(2022)年には約3%減少して57億9,363万5千円となっている。しかし、同期間で取扱数量は約19%減少しており、それと比べると減少は緩やかである。

なお、南部市場は年々増加しているものの、令和4(2022)年においても43億6,571万3千円で平均値を下回っている。しかし、49市場中の取扱数量の順位は、平成26(2014)年の41位から、令和4(2022)年には23位まで上昇している。

周辺の卸売市場の廃場により、一時的に取扱数量や取扱金額が増加する市場はあるものの、南部市場のように取扱数量と取扱金額が共に継続して増加している市場は49市場の中でも数市場しかなく、特徴的な傾向である。【図表20】

図表 20 【青果】全国の地方卸売市場の取扱金額の推移



各卸売市場全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

イ 水産物

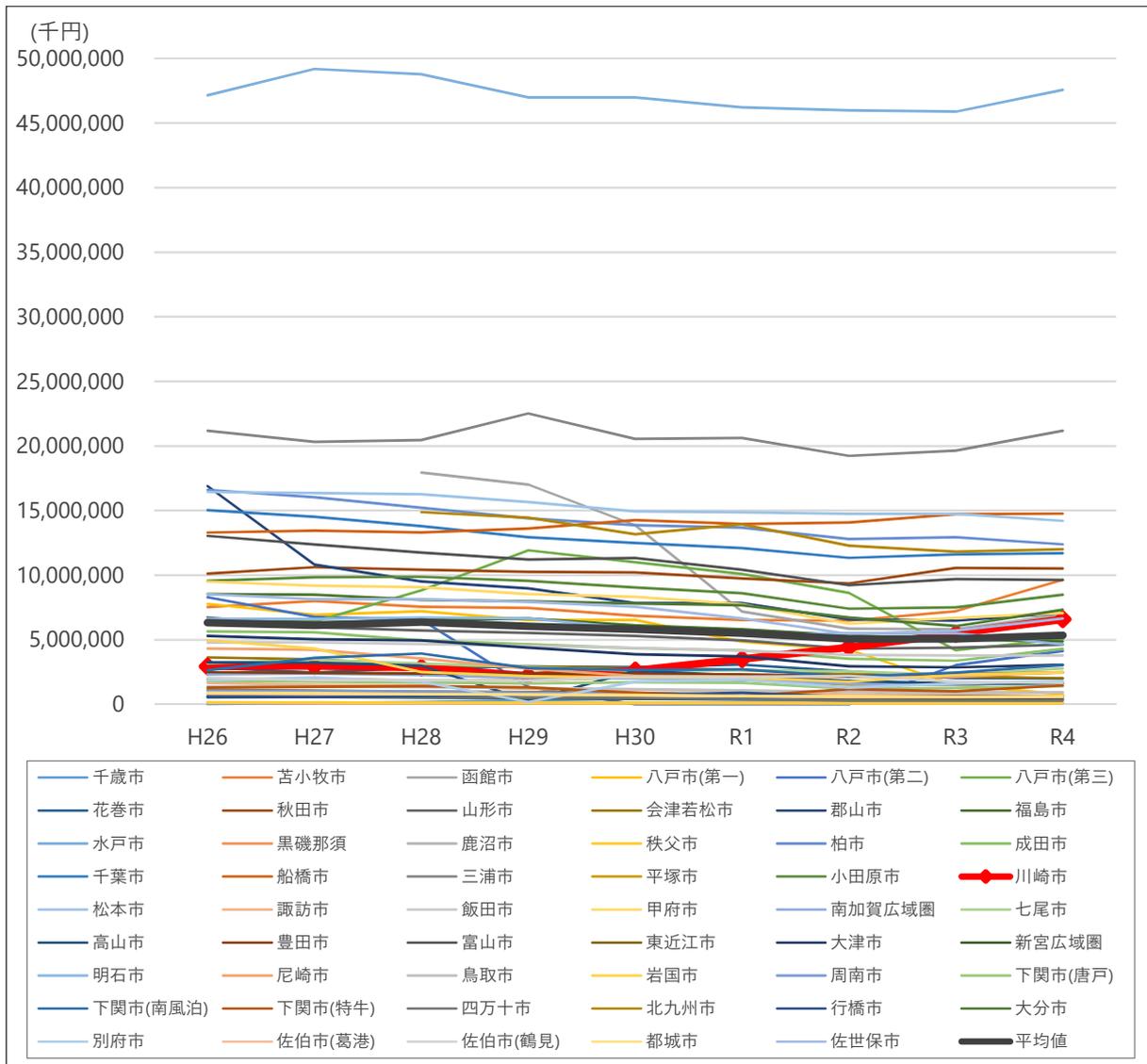
取扱金額は減少傾向にあり、1 市場当たりの平均取扱金額は、平成 26(2014)年の 63 億 1,970 万円から、令和 4(2022)年には約 15%減少して 53 億 5,531 万 7 千円となっている。しかし、同期間で取扱数量は約 36%減少しており、それと比べると減少は緩やかである。

なお、南部市場は平成 26(2014)年の 29 億 4,172 万 9 千円で平均を下回っていたが、近年は増加傾向にあり、令和 4(2022)年では 65 億 8,673 万 7 千円で平均値を超えている。53 市場中の取扱数量の順位は、平成 26(2014)年の 29 位から、令和 4(2022)年には 17 位まで上昇している。

一時的に取扱数量や取扱金額が増加する市場はあるものの、南部市場のように取扱数量と取扱金額が共に継続して増加している市場は 53 市場の中でも数市場

しかなく、特徴的な傾向である。【図表 21】

図表 21 【水産物】全国の地方卸売市場の取扱金額の推移



全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

ウ 花き

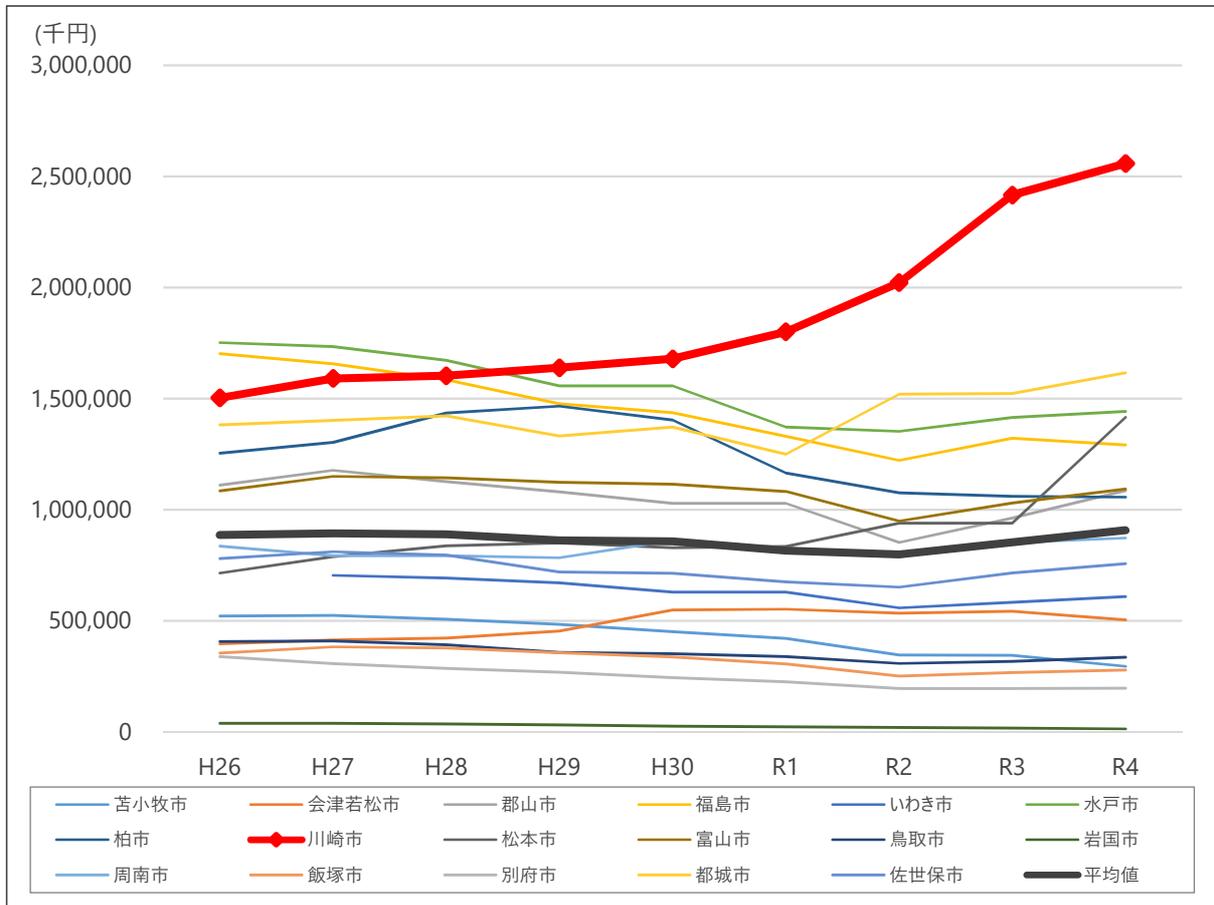
南部市場を含めた取扱金額は増加傾向にあり、1市場当たりの平均取扱金額は、平成26(2014)年の8億8,662万1千円から、令和4(2022)年には約2%増加して9億795万1千円となっている。ただし、南部市場を除いた場合には約5%の減少である。同期間において南部市場を除いた場合の取扱数量は約21%減少しており、それと比べると減少は緩やかである。

なお、南部市場は平成26(2014)年の15億381万2千円から増加を続けており、令和4(2022)年では25億5,854万6千円となっている。17市場中の取扱数量の順位は、平成26(2014)年の3位から、令和4(2022)年には1位となっている。

一時的に取扱数量や取扱金額が増加する市場はあるものの、南部市場のように

取扱数量と取扱金額が共に継続して顕著に増加している市場は、他には松本市場しかなく、特徴的な傾向である。【図表 22】

図表 22 【花き】全国の地方卸売市場の取扱金額の推移



全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

(2) 関東地方における中央・地方卸売市場との比較

南部市場近隣の卸売市場として、関東地方における中央卸売市場も含めた傾向の確認と、南部市場との比較のため、各卸売市場の取扱金額の推移を整理した。対象としたのは、全国の公設中央卸売市場から構成される「全国中央卸売市場協会」に加盟する卸売市場のうち、関東地方に立地している14市場（青果：13市場、水産物：7市場、花き：6市場）及び「全国公設地方卸売市場協議会」に加盟する卸売市場のうち、関東地方に立地している21市場（青果：11市場、水産物：12市場、花き：4市場）である。

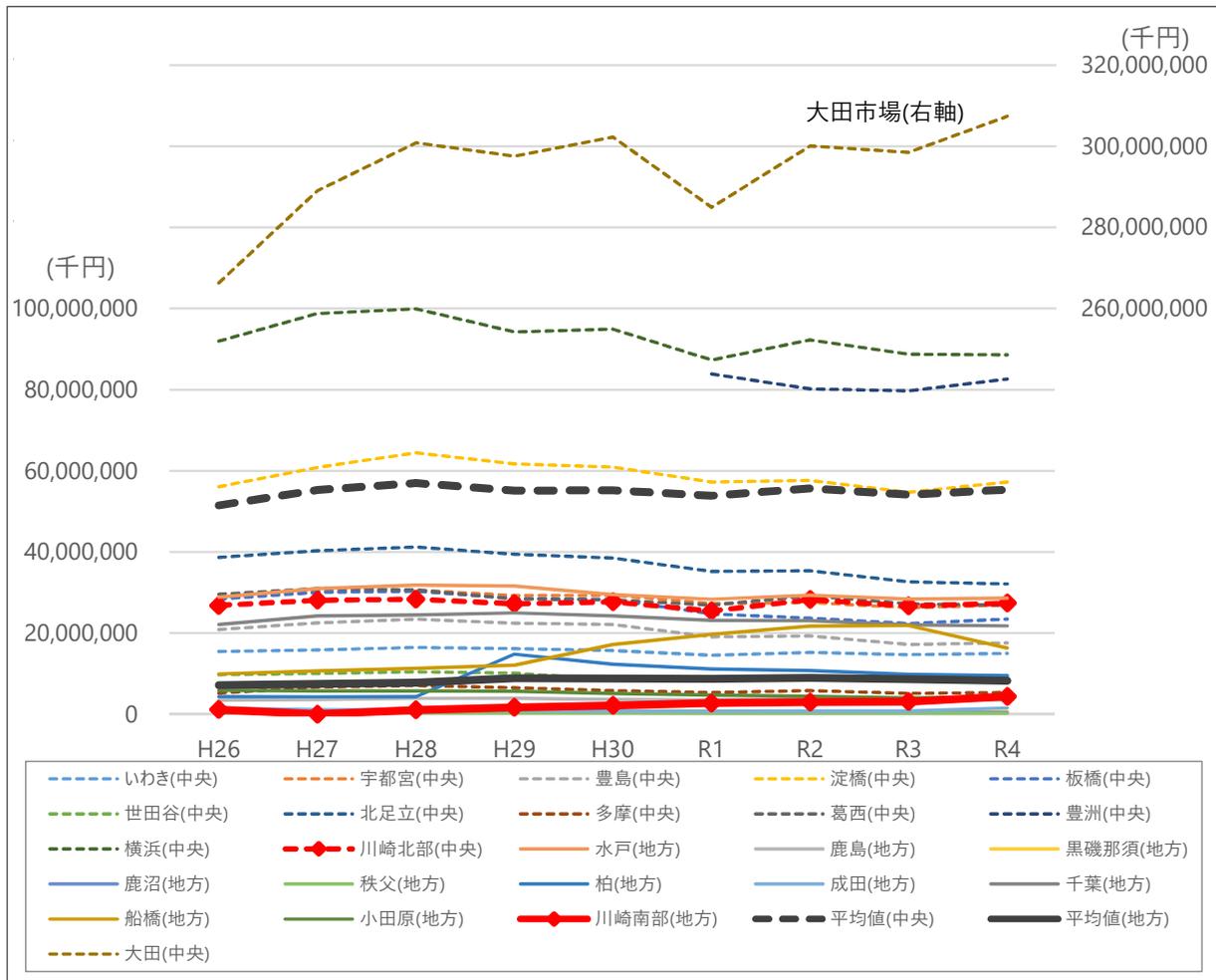
ア 青果

取扱数量は中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少傾向であるが、取扱金額は増加傾向である。1市場当たりの平均取扱金額は、平成26(2014)～令和4(2022)年の間に、中央卸売市場で約8%、地方卸売市場で約15%増加している。

【図表23】

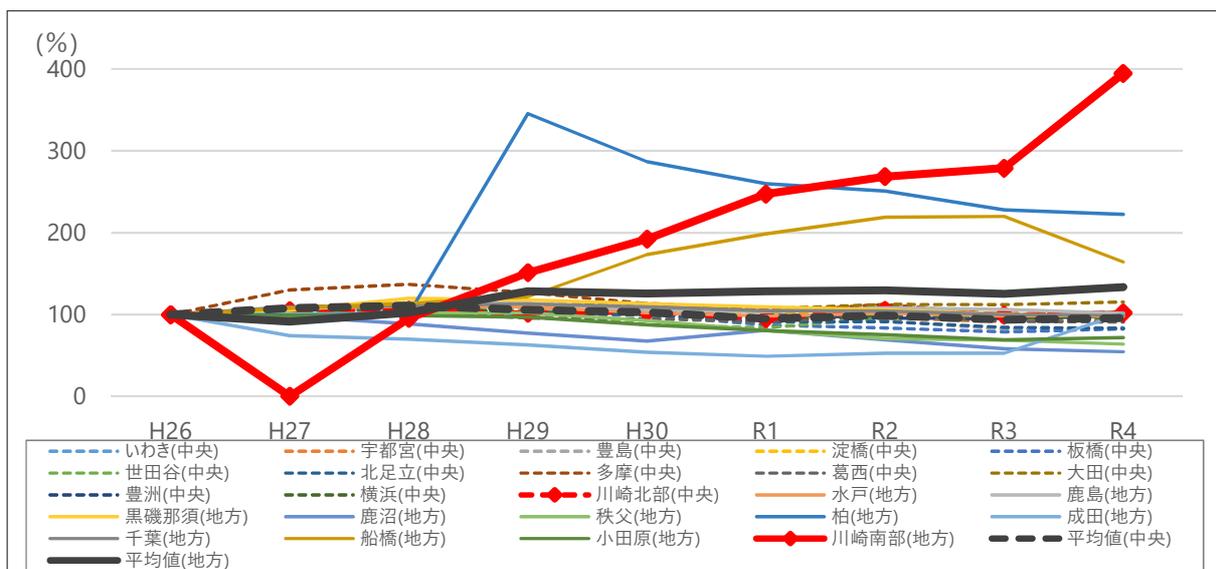
取扱金額の増加額について、大田市場が他の卸売市場に比べて著しいが、平成26(2014)年からの増加率では、南部市場が最も高い伸びとなっている。【図表24】

図表 23 【青果】関東地方の卸売市場の取扱金額の推移



全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

図表 24 【青果】関東地方の卸売市場の取扱金額に関する基準年比



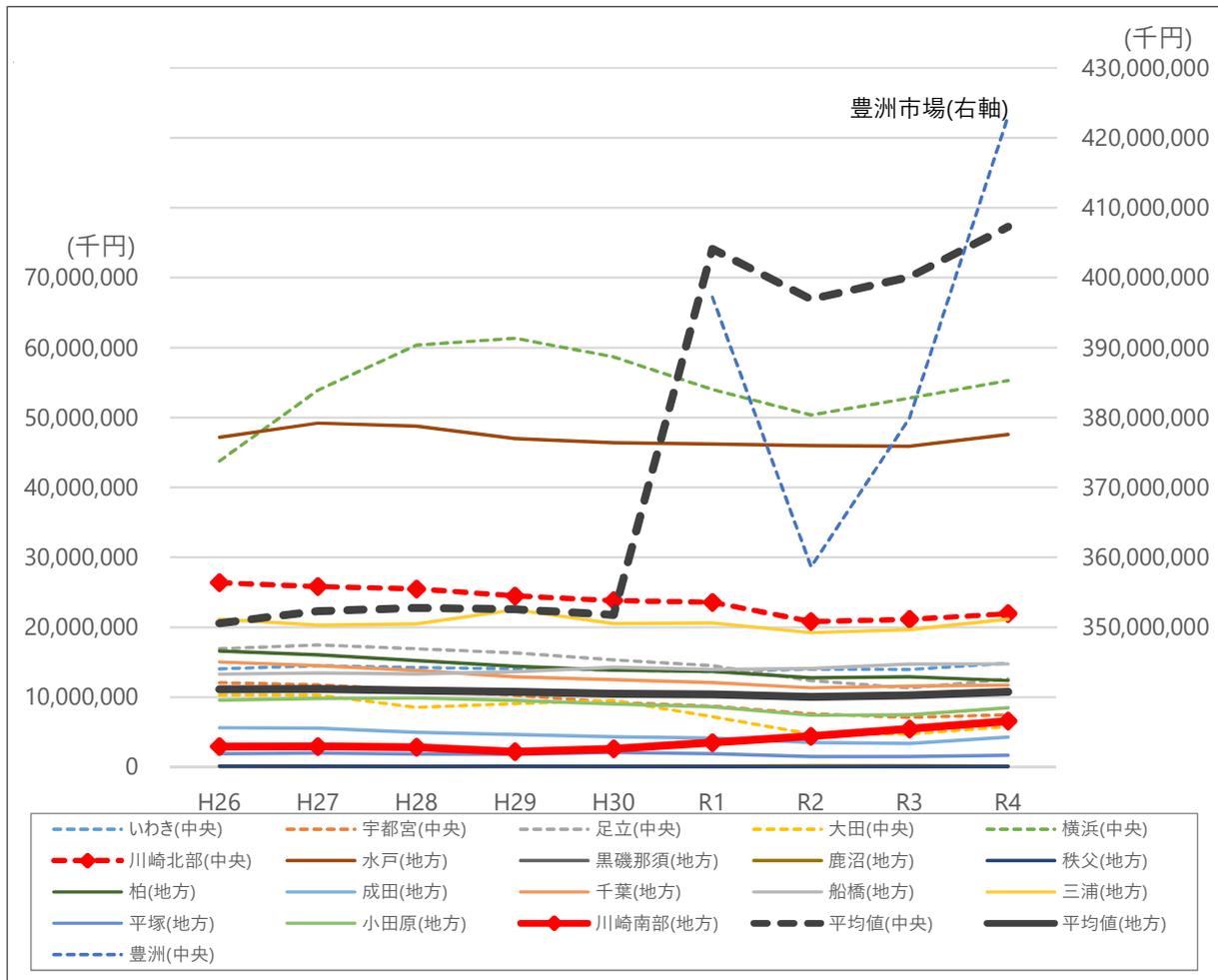
全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

イ 水産物

取扱数量及び取扱金額は中央卸売市場、地方卸売市場ともに減少傾向である。1市場当たりの平均取扱金額は、平成26(2014)～令和4(2022)年の間に、中央卸売市場で約5%(期間中に開場した豊洲市場を除いた数値。)、地方卸売市場でも約5%減少している。【図表25】

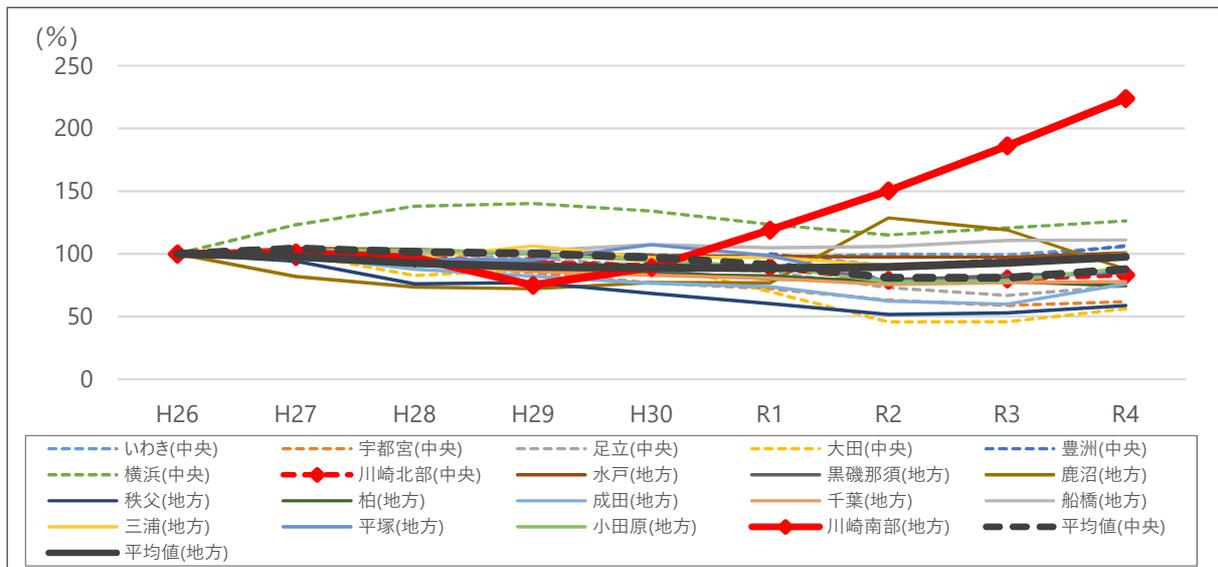
取扱金額の増加額について、豊洲市場が他の卸売市場に比べて著しいが、平成26(2014)年からの増加率では、南部市場が最も高い伸びとなっている。【図表26】

図表25 【水産物】関東地方の卸売市場の取扱金額の推移



全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

図表 26 【水産物】関東地方の卸売市場の取扱金額に関する基準年比



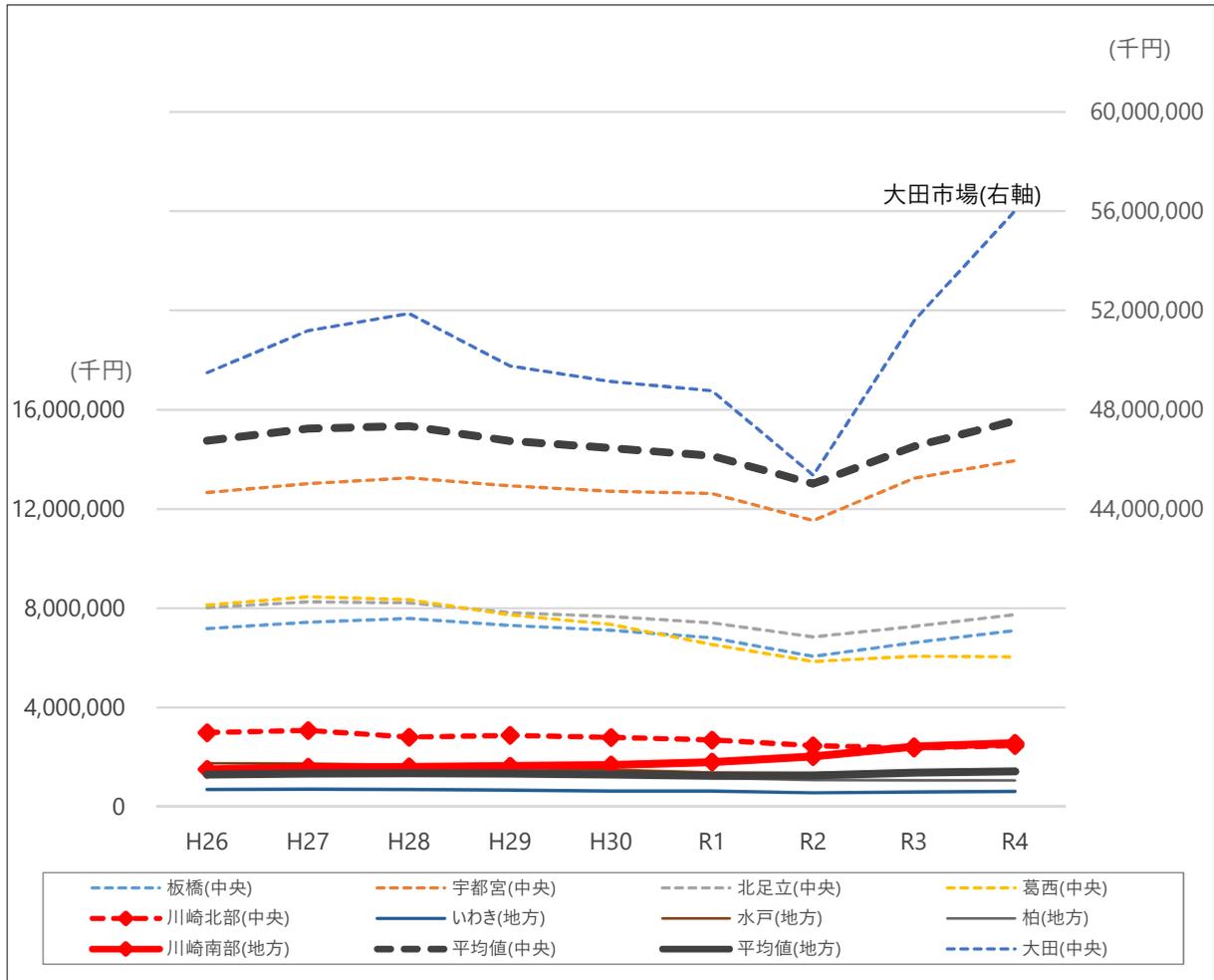
全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

ウ 花き

取扱金額について、中央卸売市場、地方卸売市場ともに横ばいもしくは増加傾向である。1市場当たりの平均取扱金額は、平成26(2014)～令和4(2022)年の間に、中央卸売市場で約5%、地方卸売市場で約9%増加している。【図表27】

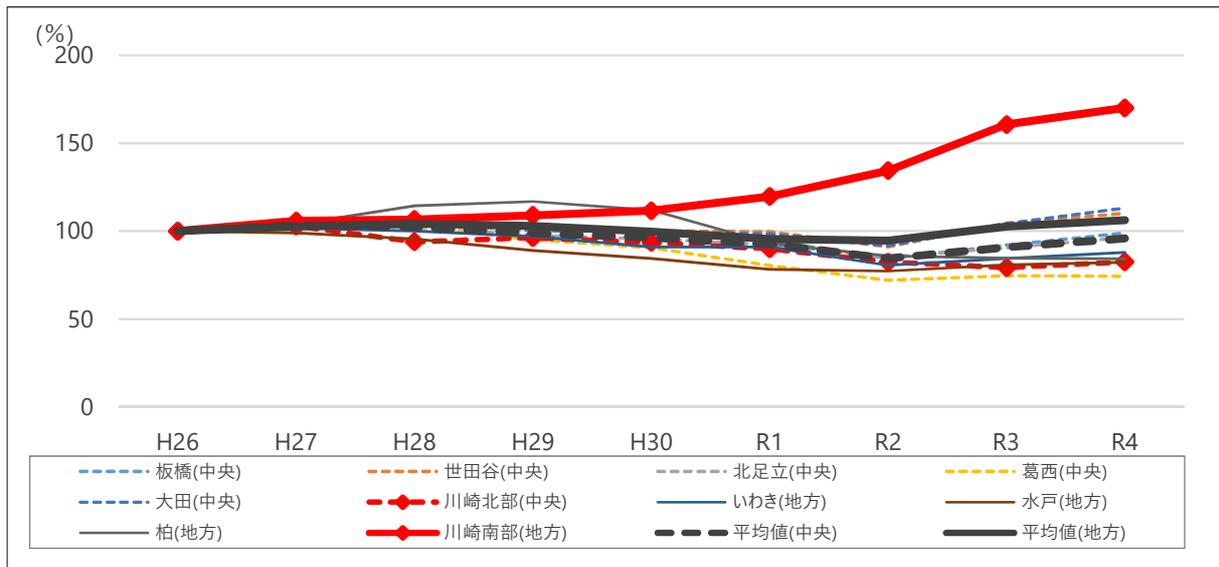
取扱金額の増加額について、大田市場が他の卸売市場に比べて著しいが、平成26(2014)年からの増加率では、南部市場が最も高い伸びとなっている。なお、令和4(2022)年には北部市場を上回った。【図表28】

図表 27 【花き】関東地方の卸売市場の取扱金額の推移



全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

図表 28 【花き】関東地方の卸売市場の取扱金額に関する基準年比



全国中央卸売市場協会「全国中央卸売市場協会概要」及び
全国公設地方卸売市場協議会「全国公設地方卸売市場概要」より作成

7 市民等への開放状況等

南部市場では、指定管理者を中心に市場を活用した市場開放イベントや地域貢献につながる取組を通じて、指定管理者制度導入の目的の一つである「賑わいのある地域に密着した市場」を目指している。

(1) 市場開放の取組

南部市場における市場開放としては、毎月第2土曜日に開催している「いちばいち」をはじめ、毎年11月には地域とも連携した年1回の恒例イベントとして「食鮮まつり」を開催しており、令和5(2023)年度は約1万8千人の市民等が来場した。また、令和5(2023)年度は、市場が稼働していない時間帯を活用した「夕祭」を2回開催し、約2千人の市民等が来場した。

(2) 地域貢献活動の取組

小学生向けに「夏休み市場体験」の開催や場内事業者等を講師として市場内の調理室を活用した「魚のさばき方教室」、「料理教室」等、市場ならではの取組を通じて「食育」や「食文化の発信」につなげている。

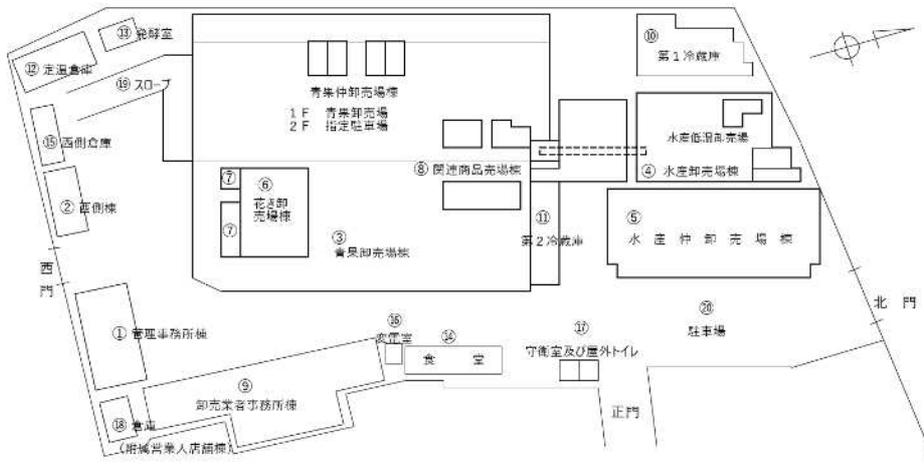
また、「子ども食堂」への食材の提供を行う等、今後も南部市場として地域貢献につながる取組の充実を図っていくこととしている。

第3章 南部市場の施設の現況

1 施設の概要

南部市場内の施設については、最も古い青果卸売場棟が築70年近く経っているほか、昭和40～50年代(1965～1975年頃)に整備された施設が多く、全体的に老朽化が進んでいる。一方で、平成19(2007)～22(2010)年度に行われた再編整備の際に、公道を挟んで北側にあった敷地を集約しており、その際、花き及び関連商品売場棟の施設について、現在の南部市場の敷地に新たに移転・整備していること等から、築年数の浅い(築20年以下)施設も併存している状況となっている。【図表29】

図表29 南部市場の施設の配置及び概要(令和6(2024)年4月1日現在)



番号	施設名	竣工年	築年数	階数・構造	延面積
①	管理事務所棟	昭和50(1975)年度	48年	3階・鉄筋コンクリート造	2,255㎡
②	西側棟	昭和41(1966)年度	57年	2階・鉄筋コンクリート造	605㎡
③	青果卸売場	昭和30(1955)年度	68年	1階・鉄骨造	7,737㎡
	青果卸売場棟底	昭和40(1965)、44(1969)年度	58年	1階・鉄骨造	
	新青果棟	昭和49(1974)、50(1975)年度	49年	1階・鉄筋コンクリート造	
	青果仲卸売場棟	昭和50(1975)年度	48年	2階・鉄骨造	
④	水産卸売場棟	昭和52(1977)～53(1978)年度	46年	2階・鉄骨造	2,140㎡
⑤	水産仲卸売場棟	昭和44(1969)～45(1970)年度	54年	2階・鉄筋コンクリート造	1,862㎡
⑥	花き卸売場棟	平成20(2008)年度	15年	1階・鉄骨造	827㎡
⑦	花き保冷施設	平成20(2008)年度	15年	1階・鉄骨造	190㎡
⑧	関連商品売場棟	平成22(2010)年度	13年	1階・鉄骨造	517㎡
⑨	卸売業者事務所棟	昭和45(1970)～46(1971)年度	53年	3階・鉄筋コンクリート造	3,319㎡
⑩	第1冷蔵庫	平成9(1997)～10(1998)年度	26年	1階・鉄骨造	380㎡
⑪	第2冷蔵庫	平成15(2003)年度	20年	1階・鉄骨造	364㎡
⑫	定温倉庫	昭和45(1970)年度	53年	2階・鉄筋コンクリート造	1,014㎡
⑬	発酵室	昭和36(1964)年度	62年	1階・鉄骨造	234㎡
⑭	関連商品売場棟(食堂)	昭和59(1984)年度	39年	1階・鉄骨造	283㎡
⑮	西側倉庫	平成6(1994)年度	29年	1階・鉄骨造	206㎡
⑯	変電室	昭和59(1984)年度	39年	1階・鉄骨造	42㎡
⑰	守衛室及び屋外トイレ	昭和53(1978)年度	45年	1階・鉄骨造	52㎡
⑱	倉庫(附属営業人店舗棟)	昭和50(1975)年度	48年	2階・鉄骨造	175㎡
⑲	スロープ	平成20(2008)年度	15年	2階・鉄筋コンクリート造	456㎡
⑳	駐車場				

2 今後の修繕等

南部市場の施設の修繕については、1件当たりの見積金額が250万円以下のもの及び指定管理者の管理上の瑕疵によるものについては指定管理者が実施し、1件当たりの見積金額が250万円を超えるものは、川崎市との協議事項としている。また、川崎市が計画的に行う施設等の大規模な修繕については川崎市が実施することとしている。

現時点(令和5(2023)年度算定)では、令和5(2023)~9(2027)年度において、総額約4億円の修繕等が予定されている。【図表30】

図表30 現時点で予定されている修繕等

番号	施設名	修繕等の予定(単位:千円)					合計
		令和5 (2023)年度	令和6 (2024)年度	令和7 (2025)年度	令和8 (2026)年度	令和9 (2027)年度	
①	管理事務所棟						0
②	西側棟		解体 (設計) 3,437	解体 (監理含む) 25,773			29,210
③	青果卸売場	天井改修 (監理含む) 55,435					262,775
	青果卸売場棟庇				耐震改修 (設計) 10,000※8	耐震補強 (監理含む) 140,140	
	新青果棟						
	青果仲卸売場棟				耐震改修 (設計) ※8	耐震改修 (監理含む) 57,200	
④	水産卸売場棟						0
⑤	水産仲卸売場棟			耐震改修 (設計) 3,000	耐震改修 (監理含む) 44,000		47,000
⑥	花き卸売場棟						0
⑦	花き保冷施設						0
⑧	関連商品売場棟						0
⑨	卸売業者事務所棟		屋上防水 (監理含む) 35,394				35,394
⑩	第1冷蔵庫						0
⑪	第2冷蔵庫						0
⑫	定温倉庫、従業員宿舍						0
⑬	発酵室						0
⑭	関連商品売場棟(食堂)						0
⑮	西側倉庫						0
⑯	変電室						0
⑰	守衛室及び屋外トイレ						0
⑱	倉庫(附属営業人店舗棟)						0
⑲	スロープ						0
⑳	駐車場						0
共通		電力量計交換 2,233	電力量計交換 7,772	電力量計交換 5,910	電力量計交換 3,654	電力量計交換 4,341	23,910
合計		57,668	46,603	34,683	57,654	201,681	398,289

※8 青果卸売場棟庇、青果仲卸売場棟の合計額

3 施設の状況

南部市場内の施設については、老朽化や過去の段階的な整備に起因する課題がある。また、解体予定となっている西側棟といった一部の施設を除いて、ほぼ全ての居室が場内事業者等により利用されているほか、敷地内には未利用部分がなく、現状では新たなスペースの確保は難しい状況である。また、卸売市場としては、夜間～早朝の時間にかけての利用が中心となることに加え、車路や荷捌きのための広いスペースがあることや、大規模な冷蔵機能を持つこと等、卸売市場特有の特徴がある。これらを踏まえて以下のとおり整理した。

(1) 維持管理上の視点

花き卸売場棟、関連商品売場棟をはじめ、築年数が20年以下の施設については、建物や設備に目立った問題は発生していないものの、第1・第2冷蔵庫等の築年数20～40年前後の施設については、設備の不具合等が生じている。

また、青果卸売場棟、水産仲卸売場棟等の築年数40年超の施設については、改修・補強等に多額の費用が発生する見込みである。【図表31】、【図表32】



図表 31 水産仲卸売場棟



図表 32 青果卸売場棟天井(左)と令和5年度改修工事(右)

(2) 運営上の視点

荷捌きスペース及びトラックの待機スペースの不足により、構内通路が塞がってしまう等の不具合が生じているほか、買出人用・従業員用とも、駐車場の不足が生じている。

また、段階的に整備されてきたことや北側敷地の集約を行う再編整備を実施したことにより、施設配置について、機能的な配置になっていないことに加え、歩行者と車両の動線が交錯しており、安全性への懸念が生じている。【図表33】、【図表34】



図表 33 買出人・来客者用駐車スペースにおけるトラック駐車



図表 34 歩行者、自家用車とトラック動線の交錯

(3) 電力使用状況

南部市場における令和4(2022)年度の年間電力使用量は約322万kWhで、一般家庭に換算すると約585世帯分に相当する。^{※9}

機能別に見た場合に、「照明」、「動力(事務室・店舗等の空調、加工機械等)」、「冷蔵庫・コールドチェーン」の3区分では、それぞれ26%、10%、64%程度で、「冷蔵庫・コールドチェーン」といった生鮮食料品等の流通に欠かせない施設の電力使用量が多数を占める。月別では、機能ごとに特徴があり、「照明」では季節変動があまりないが、「動力」では冷暖房により夏期・冬期に増加する傾向があり、「冷蔵庫・コールドチェーン」では温度管理のため夏期に増加する傾向である。

また、部門別に見た場合に、「水産物部」が半分以上(約56%)を占め、続く「青果部」の約25%と合わせて2部門で80%以上を占める。「水産物部」は他部門に比べ、温度管理を適切に行う必要があり、電力使用量が大きい冷蔵庫・コールドチェーンといった機能が多いことが要因と考えられる。月別に見ると、各部門とも「冷蔵庫・コールドチェーン」の影響が大きいため、夏期に使用量が増加する傾向がある。

※9 (財)省エネルギーセンター「総合エネルギー統計平成15年度版(平成12年度国勢調査ベース)」に基づき、一般家庭(4人家族)が使用する平均年間消費電力量を約5,500kWhとした場合の数値。

(4) 他都市への支援物資の供給

令和6(2024)年1月に発生した能登半島地震の際、南部市場を拠点にして、富山県氷見市に向けた支援物資の発送が行われた。青果部の卸売業者がパレット、フォークリフトを手配・提供し、川崎市が市内各地の備蓄倉庫に保管している水(500ml×16,000本)を南部市場に集め、パレット積み・梱包した上で10tトラックに積載して発送した。

『川崎市地域防災計画』では、川崎市内で被災があった際の救援物資等の「市集積場所」としての利用が想定されているが、大型トラック向けの動線の確保や、荷捌きに必要なフォークリフト等の資機材の確保がしやすいといった点を活かし、今回のように他都市への支援物資の供給拠点としても貢献できることが確認された。

第4章 南部市場が抱える課題や場内事業者との調整に関する整理

1 南部市場が抱える課題に関する整理

これまでの内容を踏まえて、第5章以降で「南部市場の今後の方向性」の検討を行う上に当たって、南部市場が抱える課題や場内事業者との調整に関して整理した。

(1) 施設の老朽化等について

既存施設は昭和40～50年代(1965～1975年頃)に整備された建物等が多く、老朽化が進んでおり、機能維持や耐震補強に要した累計額は、平成19(2007)～令和4(2022)年度で約24億6千万円に上っている。

当面の機能維持や耐震補強に要する費用は、令和5(2023)～9(2027)年度の5年間において、年間8千万円程度と見込まれており、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ている。

(2) 繰入金等による恒常的な財源充当について

平成26(2014)年4月に利用料金制による指定管理者制度を導入したことで、人件費及び施設維持管理費(250万円以下の修繕費等)が削減され、年間約3,500万円の市場会計の改善につながった。

一方で、過去の施設整備に伴う公債費負担及び250万円を超える修繕費等に対しては、川崎市の負担(一般会計繰入金等による財源充当)を継続する必要があるが、市への納付金規定がない利用料金制による指定管理者制度の下では、川崎市の収入がないため、自立的な運営が困難となっている。

(3) 卸売業者及び仲卸業者の取引構造について

南部市場における卸売業者が取扱う品物について、令和3(2021)年の青果では99%、水産物では74%が、特定のスーパーマーケット向けに販売されており、仲卸業者への販売が少ない状況にある。

青果部の仲卸業者については、令和3(2021)年度時点では、卸売業者と同程度の取扱金額となっているが、卸売業者からの調達が十分にできておらず、「直荷引き」により調達している状況となっている。

(4) 施設の不足や配置について

青果部を中心とした取扱数量の増加等に伴い、早朝の繁忙時間帯等における荷捌きスペース及び大型車の駐車、待機スペースの不足や、屋上の従業員用駐車場等の不足等、市場全体として駐車スペースや荷捌きスペースが不足している状況にある。

また、これらにより、通路や買出人用駐車場にトラックが溢れ、特に早朝の繁忙時間帯には構内通路が塞がってしまう等の弊害も出ている状況にある。

さらに、これまで、段階的に整備されてきたことに伴い、施設配置について、機能的な

配置になっていないことに加え、歩行者と車両の動線が交錯しており、安全性への懸念が生じている。

(5) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応について

国内の食料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、卸売市場としても中食市場を支える加工・調製・パッケージ等への対応が求められている中、南部市場には、これらに関する施設・設備が未整備の状況にある。

消費者及び量販店等のニーズに合わせ、コールドチェーンに代表される品質管理の向上及び食の安全・安心の確保に向けた取組が求められている中、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、対応が十分にできていないのが現状である。

(6) 災害時の支援物資拠点機能について

南部市場は、大型トラック向けの動線の確保、荷捌きに必要なフォークリフト等の資機材の確保がしやすいといった災害対応に適した環境等があることから、『川崎市地域防災計画』において「市集積場所」として位置付けている。

一方で、この位置付けは開場時に想定されていたものではなく、社会情勢が変化する中で生じたものであるため、電気等のインフラが長時間途絶えた中で支援物資の荷捌き等を行う環境の確保や、支援物資の保管・荷捌きに係る業務と、早期復興に必要な食品流通業務（卸売業者等の本来業務）の併存・同時進行等の支援物資の取扱いに関する課題がある。

2 場内事業者との協議と『南部市場のめざす姿』の取りまとめ

川崎市は、南部市場の今後の運営方針を検討するに当たり、特に令和5(2023)年度に入り、場内事業者の総意により設立され、場内事業者で構成される団体との定期的な意見交換やアンケートを行う等、精力的に協議等を行っている。

その上で、南部市場の必要性、将来ビジョンや、それらを踏まえた具体的な取組に関する場内事業者からの意見・要望に対して、川崎市が意見を述べ、改めて場内事業者が『南部市場のめざす姿に関する場内事業者の考え方(以下『南部市場のめざす姿』という。)]として取りまとめている。【図表35】

図表35 『南部市場のめざす姿に関する場内事業者の考え方』の構成

『南部市場のめざす姿に関する場内事業者の考え方』の構成 ^{※10}		
※10 一部項目名のみ抜粋		
1 卸売市場を取り巻く環境		
2 南部市場の現状とポテンシャル		
3 卸売市場の必要性と南部市場の将来ビジョン		
(1) 卸売市場の必要性(農林水産省『卸売市場に関する基本方針』要約)		
(2) 検討の方向性		
(3) 地域に開かれ集客のできる市場		
4 『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』の基本目標及び将来のビジョンの整理		
5 南部市場のめざす姿の具体的内容		
『南部市場のめざす姿』における将来のビジョンは、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』における7つの基本目標に分類できるものである。また、「地域密着型食品流通の拠点」というビジョンを踏まえ、基本目標の項目に合わせて具体的内容を加えて整理することとする。		
『経営プラン改訂版』 基本目標	将来のビジョン	具体的内容(要約) ^{※11}
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	①市民への生鮮食料品等の安定供給という使命の達成 ③物流の効率化・低コスト化・高付加価値化	・川崎北部市場のほか、近隣卸売市場との物流標準化・物流DXの推進 ・南部市場からの共同配送を目指した配送網の整理、システム構築 ・市場内取引の電子化の取組による市場内流通の効率化の推進 ・「物流2024年問題」を踏まえたストックポイントや調達機能の強化・合理化の検討
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	②食の安全・安心への対応 ⑦環境にやさしい市場の実現 ④地域に開かれ集客のできる市場の実現 ⑩自然災害等に対する災害対応力の強化	・生産者、消費者から信頼を得られる衛生環境確保のため、部門ごとの適切な温度管理機能の導入による品質管理水準の高度化、衛生管理体制の構築 ・近年の加工品需要等の顧客ニーズに対応した機能の強化 ・「食」に関する情報発信拠点として地域住民に開かれた市場を目指す ・市場価値を高め、市場と連携できるような販売施設の整備・運用を目指す ・食育・花育事業や調理教室・さばき方教室等の活動強化 ・消費者の求める安全で安心な食を提供するためHACCPに準じた取組の実施や、保健所と連携した食品衛生管理体制の構築

⑥効率的な機能維持手法の確立	④市場関係者の経営基盤強化 ⑤適正規模の市場づくり ⑥市場の管理運営体制の合理化 ⑧民間事業者との連携	・新たな商品開発による市場価値の向上や、市民への安定した食料供給の実現 ・羽田空港に近い立地を活かした海外マーケットへの輸出による安定した事業の継続 ・産地ニーズに応え多品種が集荷できる体制の構築 ・出口戦略として積極的な営業（PR）による新規顧客を確保 ・農家や商店街等とのマッチング機会の創出による関係性の強化
⑦規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施		・川崎北部市場のほか、近隣卸売市場との物流標準化・物流DXの推進（再掲） ・「物流2024年問題」を踏まえたストックポイントや調達機能の強化・合理化の検討（再掲）

※11 検討部会での議論を踏まえて一部項目の掲載箇所を整理している。

3 部会における主な意見、審議内容（第1章～第4章）

第1章～第4章に関する内容については、主に、南部市場の取引状況や立地環境等の現状を踏まえ、南部市場の必要性や公共性、今後の可能性等について、議論が行われた。部会での主な意見や審議内容は以下のとおりである。

【必要性及び公共性に関すること】

- ・南部市場は住宅街や駅に近いという立地が特徴的であり、その立地を活かした地域密着型の市場経営が可能である。
- ・南部市場でなければ絶対にできないことを挙げるのは難しいが、南部市場の立地、物流の観点で、南部市場でなければ事業の継続ができない、という事業者は多い。
- ・今ある基本的な機能は維持しつつ、プラスアルファの要素を付加していくことが出来るのであれば、必要性が高いということになるのではないか。
- ・公共性の担保という意味では、卸売業者と販売先の間には卸売市場が成り立っているかどうかということが非常に大事。南部市場の場合、仲卸業者の「直荷引き」による消費者への供給も含めて卸売市場として成り立っていることをどう評価するのかの視点も重要である。
- ・『卸売市場経営プラン』における成果指標と達成状況に関して、数字としては十二分に成果が達成されている。それをもって南部市場として公共性は一定程度担保できているのではないか。流通構造の変化の中で、卸売業者が一度抜けたが、仲卸業者は「直荷引き」ができていて、卸・仲卸でそれぞれ商売が成り立っている。本来、卸・仲卸の取引がないと難しいが、それが出来ている。
- ・市民の税金で運営する施設に対してこういった側面で公共性として見るかといった点については、重要な議論になる。例えば、学校給食や、福祉施設に販売し、さらにこれから先、「買い物弱者」に届けられる、といった点について、小回りの利く卸売市場として運営していくことができれば、公共性が高い市場と言えるのではないか。
- ・卸売市場は公正な取引が前提となるものであり、民間事業者に運営を任せられた場合、本

当に生産者や市民に配慮がなされず、公正な取引が継続できるのかという懸念があり、やはり川崎市として一定程度の関与をしていくことが重要であると考え。

- ・卸売市場は、経済的には収益性は高くないが、社会的には必要な経済活動であり、行政が継続をサポートするのも役割の1つと考える。

【取引に関すること】

- ・卸売業者及び仲卸業者の取引構造について、卸売業者が集荷した荷で仲卸業者が販売する品物が全て揃って、それが他で買うよりも安価で安定的に購入ができて商売が成り立つということはこれまでの理想と考えている。
- ・消費地側の地方卸売市場として3部門を持っている卸売市場という点は重要である。産地側・消費地側の卸売市場ということで考えると、消費地側については、出口戦略ということで、販売先を見定めていく、確保していくということがより重要であり、スーパーマーケット等を相手にするというのは必然と言えるのではないかと。出口としてスーパーマーケットとつながっている卸売業者がいるということは、決して悪いことではないのではないかと。
- ・中央卸売市場も含めた中で、これだけ取扱数量を伸ばしているのは、南部市場くらいである。
- ・大規模な事業者が1社入ることで、全国から様々なものが集められるようになり、それによって仲卸業者の販売に対しても相乗効果が期待できる。
- ・取扱数量にある程度の規模がないと新規参入が難しい。南部市場のキャパシティで取り扱える量、金額から考えると、販売先を確保できているところ以外は、参入は難しい。
- ・南部市場はまだ伸びる可能性がある。実績が積み上がると生産者側からの信頼につながり、それがさらなる集荷につながるため、今後のさらなる実績の伸びが期待できる。
- ・現状の面積におけるキャパシティに対して、現状の取扱数量を考えた場合、青果部については、取扱数量の増加により現状の面積で荷を捌くのには限界が来ている。
- ・卸売業者が系列のスーパーマーケットで販売する品物に加え、集荷力を上げることで、結果として仲卸業者等の他の方にも供給することができるようになれば悪いことではない。

南部市場の住宅街や駅に近いという立地環境は特徴的であり、地域に密着した卸売市場として発展を見込める立地であると考えられる。一部、卸売業者及び仲卸業者の取引構造や施設規模等に課題はあるものの、現状、南部市場の取扱数量は大きく増加しており、大規模消費地に立地する集配拠点のひとつとして流通機能を高めることで今後もさらに増加が見込めることから、これまで以上に、市民等への生鮮食料品等の供給が行えるほか、福祉やまちづくり、防災等に関する課題の解決や機能の発展にも貢献できる可能性があると考えられる。

そのため、南部市場は概ねの方向性として「存続させる必要性が高い」ことを確認し、次章以降でさらなる発展を見据えた将来像も踏まえ検討を進める。

第5章 「南部市場の今後の方向性」の検討

1 ここまでのまとめ及び以後の検討の流れ

第1章～第3章の内容に関しては、現状の情報整理や分析を行ったもので、南部市場の今後の運営方針を検討するに当たって前提となる重要な論点であるため、川崎市から受けた諮問や、運営審議会及び検討部会において審議された内容を踏まえて、資料を整理したものである。

また、第4章では、第1章～第3章の論点に関して、南部市場が抱える課題に加え、場内事業者の意見・要望を踏まえた『南部市場のめざす姿』について整理し、川崎市と場内事業者が共通認識を持ち、南部市場の今後について、検討を進めていこうとしていることを確認した。

以後の検討の流れとしては、川崎市からの諮問事項である、南部市場の必要性について、また、『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』の策定に向けた基本的な考え方について、ここまで整理した内容に運営審議会及び検討部会での検討、審議内容を付加した上で整理する。

なお、南部市場の必要性については、ここまでの内容を踏まえて、運営審議会としては、現状の業務状況や、市民への貢献等を踏まえると、必要性についての一定の合意は確認できたため、「南部市場の今後の方向性」の検討に関しては、今後も南部市場が卸売市場として存続させる際に、現状の課題を解決するだけでなく、さらなる発展を見据えた将来像も踏まえて検討を進めることとした。

2 「南部市場の今後の方向性」の検討に向けての整理事項

今後も南部市場を卸売市場として存続させる際に、現状の課題を解決するだけでなく、さらなる発展を見据えた将来像も踏まえて検討を進める際には、既存の取組等の強化だけでなく、新たな方向性に向けた発展や、既存の取組等とは全く異なる視点も必要であるため、特に重要であると考えられる事項について、以下のとおり整理した。

(1) 事業・運営の主体とその手法

南部市場は川崎市を開設者とし、平成26(2014)年4月からは、市場運営のさら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に、指定管理者制度を導入して運営している。

今後については、公共関与のあり方や、指定管理者制度の導入目的に対する効果が適正に発揮されているのかを検証するとともに、「南部市場の今後の方向性」を整理する上では、市場会計を効率的に維持・継続しながら運営していけるかという視点も踏まえ、事業・運営主体や手法について、検討する必要がある。

(2) 市場内流通の効率化・活性化

南部市場においては、青果部及び水産物部の卸売業者が、業績を急速に伸ばしてい

るスーパーマーケットを経営する民間事業者と資本関係にあることから、当該スーパーマーケット向けの販売が多い。一方で、仲卸業者は「直荷引き」が多く、取引構造が特徴的である。

こうした点も踏まえ、南部市場に関わる流通を総合的な視点で捉え、市場内流通に関しては、卸売業者や仲卸業者が、集荷及び分荷といった機能におけるそれぞれの役割を果たし、さらなる効率化や活性化に向けて、必要な手法や体制の強化・構築を図るため、継続的に取り組んでいくことが必要である。

(3) 市内事業者をはじめとした民間事業者等との連携

これまで南部市場に深く携わってきた場内事業者等に留まらず、地域の現状、課題、ニーズ等に精通した市内事業者や、新たな視点が必要な取組の実現に向けた、多様な分野の民間事業者等と連携し、それぞれが持つノウハウ、知見等を活かしていく体制の構築が必要である。

(4) 販わいの創出

「地域に開かれ集客のできる市場」の実現に向けて、生産者・消費者双方との関係性の構築・強化や、イベントの情報発信等の取組を強化することで、既に南部市場を利用いただいている周辺地域の方だけでなく、市内、市外、さらには海外も見据え、より多くの方に南部市場を知っていただき、市場への来場等につなげていくことが必要である。

(5) 地域貢献

南部市場は、大型トラック向けの動線の確保、荷捌きに必要なフォークリフト等の資機材の確保がしやすいといった災害対応に適した環境であることを活かし、災害時の支援物資の拠点としての機能強化についての検討が必要である。災害時において、市場機能を早期回復し、生鮮食料品等を供給する社会インフラとして地域に貢献していくことと、支援物資の拠点としての対応を同時並行で実施していくための方策については随時見直していく必要がある。

また、現在は指定管理者や一部の場内事業者の自主的な取組として行われている「子ども食堂」への食材供給の拡充や、学校給食への食材供給と併せた食育や食文化に関する授業の実施等の地域貢献活動についても、南部市場が地域に根差し、市民等にとって必要な場所として継続していくためにも、南部市場全体として、関係する団体等と連携して取り組んでいく必要がある。

3 南部市場における開設者及び公共関与の考え方

今後も南部市場を卸売市場として存続させる際に、開設者としては、引き続き、川崎市が担うこともあれば、制度上は民間事業者が担うことも可能性として有り得る。また、開設者の主体と併せて公共関与の考え方についても整理する必要がある。

(1) 開設者の考え方

開設者については、卸売市場法に基づき定められた『卸売市場に関する基本方針』において、「地域住民からの生鮮食料等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たす必要がある」ことや、「取引ルールを定める場合には、卸売業者及び仲卸業者だけでなく出荷者や売買参加者を始めとする取引参加者の意見を偏りなく十分に聴く」こと、「適正に運営するため、指導監督に必要な人員の確保等を行う」こと、災害時において、「社会インフラとして迅速に生鮮食料品等を供給できるように努める」こと、場内事業者とともに「多種多様な野菜及び果物、魚介類、肉類等の食材の供給や、小中学生や消費者との交流等を通じて、食文化の維持及び発展に努める」こと等が記載されている。【図表 36】

開設者には、高い公共性、関係者の意見を十分に聴いた上でのルール設定、指導監督のための人員の確保、災害時における生鮮食料品等の供給への対応、食文化の維持及び発展といったことが求められており、利益を追求する民間事業者とは相容れない部分もある一方で、これまで川崎市は開設者として、一定程度これらの役割を果たしてきたことは評価されるべきである。

今後については、以上のような開設者に求められる役割について、川崎市がこれまで果たしてきたことを踏まえると、引き続き、公正かつ安定的な業務運営のもと、安全・安心な食料を安定的に供給する社会インフラとしての機能を果たし続けていくためには、現状においては、川崎市が開設者として必要な業務を実施すべきと考えられる。どのような業務を行うべきか、公共関与の考え方とともに、引き続き、川崎市が検討を行うべきである。

図表 36 農林水産省『卸売市場に関する基本方針』における開設者に関する記載

卸売市場の位置付け	・開設者は、地域住民からの生鮮食料等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たす必要がある。
卸売市場におけるその他の取引ルールの設定	・開設者は、卸売市場法に基づき、取引参加者の意見を十分に聴いた上で、その他の取引ルールとして、「商物分離」、「第三者販売」、「直荷引き」、「受託拒否の禁止」といった遵守事項を定めることができる。 ・その他の取引ルールを定める場合には、卸売業者及び仲卸業者だけでなく出荷者や売買参加者を始めとする取引参加者の意見を偏りなく十分に聴き、今後の事業展開に関する新しいアイデア等を共有するほか、卸売市場の活性化を図る観点から、ルール設定を行う。
開設者による指導監督	・開設者は、取引参加者が遵守事項に違反した場合には、指導及び助言、是正の求め等の措置を講ずるとともに、卸売業者の事業報告書等を通じて卸売業者の財務の状況を定期的に確認する。 ・開設者は、卸売市場の業務を適正に運営するため、指導監督に必要な人員の確保等を行う。
災害時等の対応	・開設者、卸売業者及び仲卸業者は、災害等の緊急事態であっても継続的に生鮮食料品等を供給できるよう、事業継続計画(BCP)の策定等に努めるとともに、開設者は、社会インフラとして迅速に生鮮食料品等を供給できるよう、地方公共団体と食料供給に関する連携協定の締結等に努める。
食文化の維持及び発信	・開設者、卸売業者及び仲卸業者は、多種多様な野菜及び果物、魚介類、肉類等の食材の供給や、小中学生や消費者との交流等を通じて、食文化の維持及び発展に努める。

(2) 公共関与の考え方

卸売市場への公共関与としては、公設市場という形で開設者としての役割を担うということに限らず、開設者が民間事業者等の場合であっても、例えば、開設者や場内事業者に対する支援や協力といった形での関わり方も有り得る。そこで、南部市場に対する公共関与について整理を行い、前述の開設者に関する整理も踏まえ、「卸売市場の位置付け・役割」、「取引ルールの設定」、「川崎市の施策との連携」、「災害対応」の各項目に整理した。【図表 37】

これらを踏まえると、川崎市が公共関与を継続する必要性がないとは言えず、一定の公共関与はすべきであると考えられる。川崎市が、引き続き開設者として積極的に関わるのか、可能な限り民間事業者に委ね、川崎市は最低限の関わりに留めるのか、といった公共関与の程度に関しては、今後、川崎市が検討を行うべきである。また、その際には、公共関与の目的を踏まえた上で、それを達成するために適切な施設のあり方についても整理を行う必要がある。具体的には、現状施設への今後の対応や新たな施設整備の可能性、さらには、市場機能として必要な施設規模や機能といった内容について、川崎市が検討を行うべきである。

図表 37 南部市場に対する公共関与に関する整理

卸売市場の位置付け・役割	<ul style="list-style-type: none"> ・生産者から消費者までの全ての関係者に信頼される安全・安心な卸売市場を継続的、安定的に運営していくことが求められる。 ・全国で多くの卸売市場において取扱数量が減少傾向にある中で、南部市場では増加傾向にある。今後も取扱数量の増加等に伴う集荷力の強化による取扱品目の質や種類の充実、さらには、市民等への生鮮食料品等の安定供給という重要な公共的役割に向けて、関係者が連携していくことが求められる。 ・開設者が民間事業者となる場合、将来の社会情勢の推移によっては、移転若しくは他用途への転用等の可能性があり、卸売市場としての恒久性・継続性の担保について課題となることが想定される。
取引ルールの設定	<ul style="list-style-type: none"> ・『卸売市場に関する基本方針』を踏まえて取引ルールを定めるに当たり、事業者等との信頼・相互理解に基づき、公平・公正な調整を行い、事業者間の利害関係を超えて、卸売市場の活性化を図る観点からルール策定を行うことが求められる。
川崎市の施策との連携	<ul style="list-style-type: none"> ・今後、高齢化の進行等に伴う「買い物弱者」の増加が予想される。また、南部市場周辺に関しては、『川崎市都市計画マスタープラン幸区構想』において、南部市場と連携した販売の創出が求められているほか、高齢化やまちづくりに係る課題を抱えるエリアでもあり、これらの行政課題と連動した総合的な取組が求められる。 ・卸売市場においては仲卸業者、小売店、飲食店といった様々な業種・業態の中小事業者が関わり、その振興に当たって、『川崎市中小企業活性化のための成長戦略に関する条例』といった市の施策を踏まえた取組を推進することが期待される。
災害対応	<ul style="list-style-type: none"> ・南部市場は『川崎市地域防災計画』において救援物資等の「市集積場所」に指定されているほか、災害時にも市民に生鮮食料品等の供給拠点としての役割を果たすため迅速に対応することが求められる。

4 施設の老朽化への対応に関する考え方

今後も南部市場を卸売市場として存続させる際には、その運営のため、既存施設の修繕や建替えによる整備が必要である。建替えを行う場合、現時点では市内における移転敷地の確保は困難であるため、現地での建替えを行うことを前提として整理した。また、現時点では施設規模に関する検討が十分ではないことから、施設規模は現状と同規模としている。さらに、敷地内での営業を継続しながら建替えを行うため、「既存施設の解体によるスペースの創出、建築、移転」というプロセスを繰り返し、順次機能移転・更新を行う「ローリング工事」による整備を前提としている。

(1) 検討パターンの整理

検討パターンとして、①全ての施設を継続利用する場合、②一部の施設を継続利用・残りの施設を建替える場合、③全ての施設を建替える場合の3パターンについて整理した。【図表 38】

なお、全ての検討パターンにおいて、卸売市場として継続利用する上で必要な予防保全・事後保全を実施するものとする。また、施設の保全や建替えに伴う費用は、実施した際に一括で負担することを前提として記載している。

図表 38 施設利用に関する比較検討

パターン	①全ての施設を継続利用	②一部の施設を継続利用・ 残りの施設を建替え	③全ての施設を建替え
内容	<ul style="list-style-type: none"> 耐震診断の結果、耐震補強が必要な施設は耐震補強を実施 令和9(2027)年度までに計画されている天井改修、屋上防水改修、電力量計交換の改修を実施 	<ul style="list-style-type: none"> 「ローリング工事」の実施を考慮し、敷地の北側に位置する施設(第1冷蔵庫、水産卸売場棟、新青果棟)を継続利用とし、その他の施設は建替えを実施 継続利用する施設に対する取扱いについては、①と同様 	<ul style="list-style-type: none"> 全ての施設の建替えを、「ローリング工事」により実施
メリット	<ul style="list-style-type: none"> イニシャルコストの抑制が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 建替える部分を限定し、既存施設を継続利用とすることでイニシャルコストを③よりも抑制できるとともに、施設の機能性が一定程度向上するため、効率的な運営が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 全体の配置を見直し、合理的な土地利用の検討ができ、機能的な配置が可能 建替えにより機能更新され、機能性が向上するため、効率的な運営が可能
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> 既存配置が継続されるため、機能的な配置にすることは困難 老朽化に起因する突発的な故障等により、運営に支障が出る可能性が増加 既に老朽化が進む中で更なる修繕が近い将来必要であり、その際には、追加でコストが生じる 機能性の向上を図るためには追加コストが生じる上、既存施設への対応となるため、効果が限定的になる可能性がある 	<ul style="list-style-type: none"> 継続利用と建替えの施設が混在するため、合理的な土地利用の検討が難しく、機能的な配置にすることは困難 継続利用する施設については、老朽化に起因する突発的な故障等により、運営に支障が出る可能性が増加 施設配置・規模・移転等に関する場内事業者との調整事項が③よりは少ないものの、合意形成にはある程度の時間を要する 	<ul style="list-style-type: none"> 施設配置・規模・移転等に関する場内事業者との調整事項が多く、合意形成には時間を要する 全ての施設の整備を行うため、イニシャルコストが高額

(2) 各検討パターンの分析

各検討パターンには、メリットとデメリットがそれぞれあるため、今後の南部市場のあり方を踏まえて、それに相応しい検討パターンを選択する必要があると考えられる。

①の全ての施設を継続利用するパターンについては、イニシャルコストを抑制できる。しかし、老朽化や施設の不足・配置といった南部市場が抱える課題に対する対応は限定的になる。また、既に老朽化が進んでいる中で、他のパターンと比較して早期に修繕を実施することが必須であり、その対応には多大な費用が生じる可能性もある。

②の一部の施設を継続利用し、残りの施設を建替えるパターンについては、建替える部分を限定することで、イニシャルコストをある程度抑えた上で、建替えられた施設については、機能性が一定程度向上するため、効率的な運営を図りやすくなると考えられる。しかし、敷地全体の施設配置を一体的に見直すことは難しいため、合理的な土地利用の検討が難しく、機能的な配置にすることは困難である上、継続利用する施設については、引き続き老朽化等に関する課題に対する対応が必要になる。

③の全ての施設を建替えるパターンについては、敷地全体の施設配置を一体的に見直すことができるため、合理的な土地利用の検討ができ、機能的な配置にすることができる上、各施設の機能更新に伴い、機能性が向上するため、効率的な運営を図りやすくなる。

なると考えられる。しかし、施設配置・規模・移転等に関する場内事業者との調整事項が多く、合意形成には時間を要することに加えて、一括して全ての施設の整備を行うため、イニシャルコストが高額になることが想定される。

以上を踏まえると、①、②の各パターンでは、現状の南部市場が抱える課題の解決が限定的になる一方で、③については、一体的な計画立案により、課題への解決に向けた取組が行いやすいことに加え、施設の機能性の向上、敷地内における全体配置の見直しによる機能的な運営の実現が図りやすくなること、さらには、今後のさらなる発展に向けた取組の実施に対する可能性も広がるものと考えられる。

これらに加えて、③については、川崎市が掲げる脱炭素戦略に関するエネルギー使用量の効率的・効果的な削減の計画的な実施や、長期的に使用するに当たり社会情勢の変化等に対する市場機能の再構築や他機能への転換等に配慮した可変性の高い構造にするといったリスク対応が取りやすくなるといった効果も期待できると考えられる。

総括すると、南部市場を存続させる際には、施設の老朽化への対応を踏まえて、既存施設の利用の可否や新たに導入する機能の有無、営業を継続しながらのローリング工事の実現性、場内事業者との合意形成、修繕・建替え等に要するコストの検討等、多岐に渡る整理が必要である。川崎市が検討を行った上で、これらに対する目途がつけられるのであれば、③の全ての施設を建替えるパターンが望ましいと考えられる。

5 敷地の活用に関する考え方

南部市場における都市計画等について確認するとともに、建築規制及び緩和を踏まえた南部市場の敷地の活用余地に関する考え方について整理した。

(1) 南部市場における都市計画等

南部市場の区域について、用途地域は近隣商業地域で、容積率は200%、建蔽率は80%がそれぞれ指定されている。また、第3種高度地区が指定され、建築物の高さの最高限度は20mとされている。さらに、都市施設の「市場」として都市計画決定を受けている。【図表39】

図表 39 南部市場の都市計画等(令和6(2024)年4月1日現在)

所在地	川崎市幸区南幸町3丁目126番地1
用途地域	近隣商業地域
敷地面積 / 延床面積	32,224 m ² / 24,396 m ²
容積率 / 建蔽率	200% / 80%
高度地区	第3種高度地区
最高高さ / 北側制限	20m / 10m+1.25/1
防火・準防火地域	準防火地域
地区計画	なし
都市施設	市場(地方卸売市場南部市場)
日影規制	5h-3h/4m
既成市街地	既成市街地
景観計画区域	平野部ゾーン
保育所等整備協力要請制度	重点要請地域
緑地率	10%以上(20%以上の努力義務)

(2) 建築規制及び緩和を踏まえた敷地の活用余地

南部市場の敷地面積は32,224 m²で、既存施設の延床面積は24,396 m²である。敷地内において多くの建物が平屋もしくは低層で分散して配置されており、現状では容積率は約75%となっている。指定されている200%の容積率に基づくと、延床面積としては増床の余地はあるため、現状の市場機能の規模を考慮すれば、市場機能だけでなく、卸売市場との相乗効果を生み出す機能や、市場機能と連動した機能等を備えたその他の用途での活用余地についても創出できる可能性がある。

なお、北部市場に関しては、『川崎市中央卸売市場北部市場の機能更新に係る基本計画』において、用途地域については、「現行において卸売市場に求められる機能を満たすためには近隣商業地域では対応は困難なため、準工業地域に変更する必要がある」こと、また、高度地区については、「周辺環境への配慮事項(一定規模以上の外壁の後退、空地の確保等)を定めるとともに、卸売市場として機能の高度化を図るために必要な建築物の高さを許容するため、高度地区の緩和が必要である」との整理をしている。

6 卸売市場としての機能強化

今後も南部市場を卸売市場として存続させる際には、国の方針や、流通構造、消費者ニーズの変化といった社会情勢の変化への対応も踏まえ、既存施設において課題となっている点の解決に加えて、さらなる発展を見据えた機能強化についても検討する必要がある。

国の方針としては、今後の卸売市場の整備に当たっては、農林水産省が令和6(2024)年1月に改訂版として示した『今後の卸売市場整備の方向性骨子』において、

「将来的な卸売市場の役割と機能強化、需要予測、コスト、卸売市場間・場内事業者の連携・合併等を踏まえ、『卸売市場に関する基本方針』に示された施設整備の方向性を踏まえつつ、大型車対応の荷受け施設や低温管理施設、中継輸送、共同輸配送に対応する物流機能の強化、モーダルシフト等、卸売市場としての施設の利用状況の変化に対応するために必要な施設の整備と、施設管理の方法やデジタル技術の導入等開設者と関係事業者が連携したソフト面での取組を併せて実施することが必要」と整理している。また、具体的には、各卸売市場の取引実態や地域の特性を十分に把握した上で検討し、円滑な取引に必要な規模及び機能を確保するものとして、例として以下のとおり「整備の方向性」を整理している。【図表 40】

具体的にどのように機能強化を図るかについては、国の方針等を踏まえ、南部市場における状況も勘案した上で、検討を行う必要があると考えられる。

図表 40 農林水産省『今後の卸売市場整備の方向性骨子』における整備の方向性

1. 搬入・荷受施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○大型車での搬入(①流通効率化)^{※12} ・場内の一方通行化、入退場口の分離等物流動線の整理によりスムーズな入退場、荷役が可能となる施設構造の整備 ・入出荷の車両が集中する市場にあっては、複数台の車両が同時に荷役可能な通路、荷下ろし場所等を整備 ・天候に左右されない荷捌きを行うため、庇、大屋根等を整備 ○パレチゼーション(①流通効率化) ・フォークリフト荷役に必要な作業スペースの確保等、パレチゼーションを前提とした施設 ○デジタル化(③情報通信技術) ・検品等を自動化・省力化するRFIDタグ付のパレット等を活用できる設備を整備
2. 場内・搬出施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○パレチゼーション(①流通効率化) ・フォークリフトの荷役に必要な通路幅、パレットデポスペースの確保等、パレット荷役を前提とした施設整備 ○分荷機能の強化に着目した場内物流の効率化(①流通効率化) ・バリアフリーで円滑な物流動線、十分なピッキングスペースの確保、作業環境に配慮した施設 ・体への負担の少ないピッキング・運搬が可能な設備・機器の導入 ・想定取扱数量に対して場内が混雑しない余裕のある共用部と導線の面積確保 ・フレキシブルな共用部分を確保した施設 ○品質・衛生管理の高度化(②品質・衛生管理) ・搬入から搬出までの温度管理を適切に行える閉鎖型施設等の設置(必要に応じた限定的な施工も検討) ○デジタル化(③情報通信技術) ・人手不足の解消・省力化を図るため、AGV等の自動搬送システムを活用できる施設設備、自動ラック等の整備 ○ロールボックスパレット等の活用(④需要への対応) ・ロールボックスパレットやドリーでの荷役が円滑に行える、段差のない施設構造 ・搬出バースのプラットホーム化、ドックシェルター化 ・市場内にパレット、ロールボックスパレット、コンテナ等の搬送資材のデポスペースを確保 ○大型車による搬出 ・天候に左右されない荷捌きを行うため、庇、大屋根等を整備 ○施設の有効活用(⑤関連施設との連携) ・共同作業スペース化や利用しない時間帯の多目的利用を前提とした汎用性の高い施設構造
3. 保管・加工施設の整備	<ul style="list-style-type: none"> ○在庫管理機能の強化(④需要への対応) ・在庫管理機能の強化に必要な冷凍・冷蔵施設等の整備 ○加工施設等の充実(④需要への対応) ・量販店、加工事業者、有機農産物、輸出対応など国内外の需要の変化に応じた荷姿での出荷が可能となるよう、場内に小分け、パッケージング、プレッククへの対応が可能な施設・設備の導入
4. 物流機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ○中継共同輸送に対応した荷捌き施設(①流通効率化) ・フォークリフト荷役作業スペースの確保、パレットデポスペースの確保等、パレット化を前提とした施設 ・共同輸送による大ロット化を前提とした施設 ・ワンストップで荷下ろしができる共同荷受け体制への対応が可能な施設配置や共同荷下ろし場の整備 ○品質・衛生管理の高度化(②品質・衛生管理) ・中継共同輸送の際の荷の一時保管に必要なコールドチェーン確保のための冷凍・冷蔵施設等の整備 ○データ連携・デジタル化(③情報通信技術) ・中継共同輸送を効果的に行うために必要な荷のコーディネート、効率的なトラックの配車、荷の管理等に必要なシステムの整備 ○モーダルシフトに対応した拠点 ・船舶、貨物列車との接続を踏まえた荷捌き、バンニング(コンテナの積み込み)に必要な施設
5. 防災・環境対応	<ul style="list-style-type: none"> ○防災 ・想定される自然災害等に対して、施設の耐震化、耐水化、耐風化に取り組み、災害に強い施設整備 ・災害時においても食料の安定供給を維持するため、非常用電源設備を整備 ○環境対応 ・EVトラック等が市場内で給電できるよう、市場内に給電設備を設置 ・市場内で発生する食品残渣等を原料としたバイオマス発電、肥料等への再利用等

農林水産省『今後の卸売市場整備の方向性骨子(令和6(2024)年1月改訂)』より抜粋

※12 表中における①～⑤は農林水産省『卸売市場に関する基本方針』において示された「卸売市場の施設に関する基本的な事項」の番号に対応

7 南部市場の優位性を活かした取組

南部市場は、川崎市内、市外からのアクセスに優れた恵まれた交通環境にあり、周辺には、住宅地や商業施設をはじめとした様々な機能が集積しており、賑わいのあるエリアに立地している。一般的な卸売市場の立地の傾向としては、「産地市場」、「消費地市場」という市場の特性の違いによる差はあるものの、駅からは遠く、高速道路や幹線道路からアクセスしやすい位置に立地していることが多い。

一方で、南部市場は、中心市街地の中にあり、とりわけ、川崎市内の商業機能等の中心である川崎駅・京急川崎駅周辺から1km程度のエリアに位置し、最寄り駅から徒歩数分で来場できるという点では、全国的に見ても特徴的な立地と言える。また、幹線道路が周辺にあること、複数のバス路線が運行されていること、さらには羽田空港からも比較的アクセスが容易ということから、立地上の高いポテンシャルを活かした取組を行うことが有効であると考えられる。具体的には、川崎市だけでなく横浜市や東京都の周辺自治体も含めて人口集積地であるため住民が多く、今後も数十年間は南部市場周辺において、人口の増加が継続することから、市民等への生鮮食料品等の供給拠点として相応しい環境にあると考えられる。また、周辺の商業施設等の集積に加え、道路や公共交通機関、羽田空港からのアクセスを踏まえ、川崎市内、市外、さらには海外からのインバウンドも含めて、南部市場が立地的に集客拠点として相応しい環境にあると考えられる。

これらを踏まえ、立地上の高いポテンシャルを活かしながら、卸売市場との親和性も考慮し、「賑わい創出」、「食育や食文化の発信」、「地域課題等への取組」といった観点からの取組の実施について、検討を進めることが有効であると考えられる。さらに、前述したとおり、指定されている容積率に基づくと、現状よりも増床の余地があり、市場機能だけでなく、その他の用途での活用余地についても創出できる可能性があるため、それも踏まえた検討を進めることがさらなる発展に有効であると考えられる。【図表41】

その他の用途を敷地内に整備するに当たっては、川崎市に対する行政ニーズや川崎市が抱える行政課題に対応する用途の場合には、川崎市が主体となり整備することも考えられるが、現時点においては、川崎市による南部市場の敷地を一体的に利用した新たな施設整備に関する具体的な計画は公表されていないため、民間事業者による整備が想定される。

なお、川崎市では、開発事業者やゼネコンといった南部市場の整備に関心を持つ民間事業者に対して、アンケート調査を実施している。その結果として、南部市場は立地が良いことや、中心市街地で駅に近く労働力が確保しやすいといったことから、物流施設や商業施設としてのポテンシャルを評価する回答を得ており、民間事業者による整備は、現時点においては可能性として有り得ると考えられる。

その他の用途の検討に当たっては、卸売市場との相乗効果（取扱数量の増加、食品加工・配送・保管機能の強化、災害対応機能の強化、食文化の発展・継承等を通じた地域の価値向上等）を生み出す機能の導入や、市場機能と連動して食品流通に求められる機能に関して柔軟に対応するとともに、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』における南部市場のビジョンである「地域密着型食品流通の拠点」としての機能の底上げや、地域に根

ざした市場の活性化を図るという視点を踏まえることが望ましい。

図表 4 | 南部市場の優位性を活かした新たな取組の例

賑わい創出	・南部市場で取引される生鮮品等を活かした道の駅・マルシェの運営等により国内外からの集客を促進
食育や食文化の発信	・仲卸業者より直接仕入れた新鮮な食材を使った料理教室や、食に関するセミナーといったイベント等の実施
地域課題等への取組	・「子ども食堂」への食材提供の促進 ・「買い物弱者」等へ向けた食料品等の供給
新たな用途との共存 ^{※13}	・物流施設（湘南藤沢地方市場、横浜南部地方市場） ・宿泊施設（京都市中央市場） ・ショッピングセンター等の商業施設（鶴見花き地方市場・富山市公設地方卸売市場） ・プロセスセンター ・植物工場・養殖施設 ・データセンター ・医療・介護施設 ・学校施設 ・文化・エンターテインメント施設 ほか

※13 場内事業者やデベロッパー等からの意見を基に記載

8 部会における主な意見、審議内容（第5章）

第5章に関する内容については、主に、第1章～第4章での現状や課題、運営審議会及び検討部会での検討、審議内容を踏まえ、南部市場に必要な機能や優位性を活かした取組等について、議論が行われた。部会での主な意見や審議内容は以下のとおりである。

【必要な機能に関すること】

- ・現状の南部市場では、簡易なパッキングの加工施設があるが、使い方としてはもったいないと感じる。卸売市場に必要な機能に関しては、駅に近い立地の良さ等も踏まえて、今後検討を進める必要がある。
- ・社会情勢の変化等にどのように対応していくかについては、北部市場との関係性も含めて検討する必要がある。
- ・B to B だけでなく B to C も視野に入れることを考えた際に、施設配置やアクセスについて、今までの卸売市場のあり方をベースにするのではなく、もっと違うあり方も含めて議論を進めていく必要がある。
- ・卸売市場のターゲットは大量に供給できる量販店だけではなく、市民や高齢者にも目を向けることで、そのための加工施設といった視点も含め、既存の卸売市場の機能を活かすとともに、全体を俯瞰しながら整理する必要がある。

【優位性を活かした取組に関すること】

- ・南部市場は、日常的に一般消費者に来ていただくことが重要で、B to C の機能は重要ではないか。南部市場には市民への情報提供や生産者と消費者のコーディネート機会を提供できる可能性があり、それは、南部市場が公共として運営をしていくことの大き

な理由の一つとなる。そうした機能が失われないよう、立地を活かした公共機能の発揮といった点について強調できると良い。

- ・消費者に対してどのように開かれた市場を目指すのか、B to Cの内容を整理すると、施設や動線の整理が進むのではないか。
- ・一般市民や消費者に開かれた市場という可能性について、整理できると良い。
- ・様々な用途、新たな魅力を作っていくという流れの中で、川崎は立地的にハブ機能という役割もあるのではないか。
- ・賑わい創出に関して、南部市場は敷地のメリットとして、入口が3か所あることで動線を分けられるという点がある。物流の動線と一般客の動線を分けることができ、新しい使い方を考えられるため、動線を踏まえた施設構造を考えるべきと感じる。
- ・現状、卸売市場法の規制緩和の流れを考えた時に、南部市場は規制緩和を結果的にフルに活かしていると言える。それが、卸売業者が能力を拡張することで、市民等への供給がさらに可能となると同時に、仲卸業者が市場内外から品揃えを増やすこともできれば、卸売市場の役割として見本になり得る。それにプラスして、賑わい、B to Cの要素を考える等、新しい施設を作ることによってさらに注目される可能性を持っている。
- ・南部市場は北部市場と同じく、消費地側に近い市場であり、かつ、青果、水産、花きの3部門を持っているということで、使い方によっては発展が見込める。
- ・南部市場のファンを増やす、市場として使われていない時間を活かしてもらうということは重要。

【その他】

- ・消費者の行動変化といったことも含めて、南部市場のあり方を整理する必要がある。
- ・大規模な事業者が経済活動をしていることによる、税金や雇用等の経済効果は市民にとってのメリットのひとつである。固定資産や従業員の増加に伴う市税収入が直接的に還元され、取引が市内で増加すれば経済効果がさらに生まれる。
- ・場内事業者間の利害関係を越えた活性化や、取引ルールに関する遵守事項を設定する際の卸売業者・仲卸業者、出荷者、売買参加者等の取引参加者の意見を偏りなく十分に聴いて行うといったところは、民間事業者だけでは難しい事項であると感じる。南部市場が公共として運営をしていくことの大きな理由の一つとなるのではないか。

卸売市場の開設者には、高い公共性の発揮、関係者の意見を十分に聴いた上でのルール設定、指導監督のための人員の確保、災害時における生鮮食料品等の供給への対応、食文化の維持及び発展といったことが求められている。これらは利益を追求する民間事業者とは相容れない部分もあり、公共としての一定の関与が期待される。また、これまで以上に卸売市場に求められる役割を果たすため、南部市場の立地上の高いポテンシャルを活かした、道の駅やマルシェの運営等による「賑わい創出」や料理教室等のイベント開催による「食育・食文化の発信」等、市場機能と連動した新しい取組の実践が期待される。

それにより、さらなる南部市場の発展が見込まれるところであるが、検討にあたっては、社会情勢の変化に伴う様々なリスクや北部市場の機能更新の状況等を踏まえ、整理していく必要があると考えられる。

第6章 「南部市場の今後の方向性」の実現に向けた事業手法の検討

1 施設整備等に関する事業手法例の整理

第5章で示したとおり、長期的に今後も南部市場を卸売市場として継続させるのであれば、既存施設の修繕ではなく、全ての施設を建替えることによって、施設の機能性の向上や、敷地内における全体配置の見直しによる効率的な運営が可能になるといったメリットを享受できることに加え、卸売市場に限らず、その他の用途も付加する際には、円滑な整備や供用後の運営上の効率性の観点等からも全ての施設を建替えることを前提に検討を進めるのが望ましいと考えられる。

第5章においては、卸売市場として必要な機能強化や、南部市場の優位性を活かした取組の実施といった視点について整理してきたが、卸売市場、さらにはその他の用途も付加した施設として、持続可能な運営を行うための事業手法を確認し、それが実現可能であるものかについて、確認する必要がある。

そこで、卸売市場として全ての施設を建替える際に、資金調達、設計、建設、維持管理、運営、所有といった項目に関しての役割分担に応じて考えられる事業手法例を整理し、さらに、卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備をする際についても整理した。

(1) 卸売市場施設を建替える際の整理

卸売市場施設を建替える場合の事業手法例として、資金調達、設計、建設、維持管理、運営、所有といった項目について、その役割を市と民間事業者でどのように分担するかによって、5つのパターンに整理した。①～③については、卸売市場として運営する部分（以下「市場施設」という。）のみを整備するものである。④及び⑤の定期借地権方式については、民間事業者に敷地全体を貸付けた上で、民間事業者が市場施設とその他の用途に関する収益施設等を整備する部分（以下「民間施設」という。）を併せて整備するものであり、民間施設も整備することが前提となる。【図表42】

いずれの事業手法例も、他都市の卸売市場において事例があるため、南部市場においても実現可能性があると考えられるが、メリットとデメリットがそれぞれあるため、今後の南部市場のあり方を踏まえた検討を進める必要がある。

図表 42 卸売市場施設を建替える場合の事業手法例とその概要

事業手法	①従来方式 (開設者:市)	②PFI方式(BTO)*14 (開設者:市)	③DBO方式*15 (開設者:市)	④定期借地権方式 (開設者:市)	⑤定期借地権方式 (開設者:民)
概要	現市場施設の解体及び建替えに係る設計・建設、維持管理各業務を市が個別で発注し、運営は市が実施。	現市場施設の解体及び建替えに係る設計、施工、維持管理の各業務について、一般的にはSPC(特別目的会社)を設立し、資金調達も含めてSPCが実施。	現市場施設の解体及び建替えに係る設計、建設、維持管理、運営の各業務を一括して民間事業者者に性能発注する方式。資金調達は市が行う。	敷地全体を民間事業者者に貸付け、民間事業者者が現市場施設の解体後、市場施設を含めた施設の一体的整備を実施。施設は民間事業者者の所有で、市は市場施設を賃借。	敷地全体を民間事業者者に貸付けた上で、民間事業者者が民間市場及びその他の民間施設を整備し、施設は民間事業者者の所有となる。
役割分担	資金調達	市	民	市	民
	設計	市	民(PFI事業契約)	民(設計施工一括)	民
	建設	市	民(PFI事業契約)	民(設計施工一括)	民
	維持管理	市	民(PFI事業契約)	民	民
	運営	市	民(PFI事業契約)	民	民
	所有	市	市	市	民
市のメリット	<ul style="list-style-type: none"> 仕様発注となるため、市の意向を直接反映しやすい。 公共調達金利を活用するため、資金調達コストは低くなる傾向がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理、運営について、従来方式に比べ、性能発注による、民間ノウハウの発揮(サービス向上、コスト縮減等)が期待できる。(DBO方式と比較するとSPCを設立する際にはその分の経費(設立費、管理費)がかかる。) 施設整備費等を割賦払いするため、支出の平準化が可能となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 設計、建設、維持管理、運営について、従来方式に比べ、性能発注による、民間ノウハウの発揮(サービス向上、コスト縮減等)が期待できる。 公共調達金利を活用するため、資金調達コストは低くなる傾向がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 賃料として施設整備費等を負担するため、支出の平準化が可能。 設計、建設、維持管理、運営について、性能発注による、民間ノウハウの発揮(サービス向上、コスト縮減等)が期待できる。 借地による地代収入がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 施設整備費や維持管理・運営費の負担がない。 借地による地代収入がある。
市のデメリット	<ul style="list-style-type: none"> 整備費用を一括払いするため、施設整備年度の支出が大きい。 個別契約であるため事務手続きが多い。 仕様発注となるため、民間ノウハウの発揮(サービス向上、コスト縮減等)が困難。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間調達金利のため、資金調達コストは高くなる傾向がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 整備費用を一括払いするため、施設整備年度の支出が大きい。 市の発注事業となるため、各段階での確認や監督業務を担うことになり、事務負担が大きい。 	<ul style="list-style-type: none"> 民間事業者者の市場施設を含めた一体的整備の事業収支を踏まえた賃料設定となるため、市が負担する賃料総額が大きくなる可能性がある。 	<ul style="list-style-type: none"> 市場開設者が民間事業者へと切り替わるため、市の市場運営への関与は限定的となり、市の意向を反映することは困難。
他都市事例	・成田市場(地方)ほか多数	・神戸市本場(中央)	・鳥取市場(地方):厳密にはDB+指定管理者制度	・富山市場(地方)ほか	・西宮市場(地方) ・横浜南部市場(地方) ※16ほか

※14 PFI方式(BTO):公共施設等の建設、運営、維持管理等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う手法(PFIはPrivate Finance Initiativeの略、また、BTOはBuild Transfer Operateの略)

※15 DBO方式:資金調達は行政が行うが、設計、建設、長期運営まで一括して民間事業者が行う手法(Design Build Operateの略)

※16 横浜南部市場は、一部廃場・一部民営化

(2) 卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備をする際の整理

卸売市場にその他の用途も付加（市場施設と民間施設を併せて整備）することを前提とした事業手法例について整理する。民間施設については、第5章で前述したとおり、現時点においては、川崎市による南部市場の敷地を一体的に利用した新たな施設整備に関する具体的な計画は公表されていないため、民間事業者が整備することとして整理する。

今回の整理においては、実現可能な事業手法があるかの確認をするということが主目的であり、簡易的な検討のため、市場施設と民間施設を1つの建物に複合化（合築）した複合施設にすることとする。ただし、第5章で整理したとおり、施設を建替える際には、敷地内での営業を継続しながら建替えを行うため、順次機能移転・更新を行う「ローリング工事」による整備となる可能性があり、それに伴い市場施設と民間施設を複数の建物に分割（分棟）して整備する可能性もあることや民間事業者の参加意向といった視点を踏まえて、各パターンにおいては、定期借地権方式との組み合わせにより整理している。

なお、民間施設を整備するに当たっては、民間事業者に対して民間施設の所有部分に応じて敷地上に定期借地権を設定して貸付けを行うが、市が市場施設を所有するパターンにおいては、建物を市と民間事業者で区分所有することから、敷地は市と民間事業者の「準共有」とし、民間事業者が市場施設も含めて所有する場合は敷地全体を貸付けることとして整理している。

以上を踏まえて、(1) で整理した5つのパターンそれぞれに対して民間施設を組み合わせたものとして整理した。【図表43】～【図表45】

図表 43 卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備を行う場合の事業手法例(1/3)

事業手法	①従来方式+定期借地権方式 (開設者:市)	②PFI方式(BTO)+定期借地権方式 (開設者:市)	
スキーム図			
施設イメージ	<p>(施設イメージは③と同様)</p>		
概要	<ul style="list-style-type: none"> 対象地全体を民間事業者に貸付け(準共有)、市が従来方式で市場施設を整備、民間事業者がその他の民間施設を整備し、維持管理・運営は市が発注または直営で行う。 官民複合施設は、区分所有となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地全体を民間事業者に貸付け(準共有)、民間事業者が市場施設及びその他の民間施設を整備し、市は市場施設を「PFI方式(BTO)」で調達する。 官民複合施設は、区分所有となる。 	
定性的評価	施設計画の自由度	性能発注による民間ノウハウの発揮が困難。	性能発注により施設計画の自由度は高い。(③と同様)
	公共サービスの安定性(民間破綻時)	市場施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なる、かつ、区分所有であるため、民間事業者破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能。(③と同様)	
	施設計画と市場運営の一体性	施設計画と市場施設の運営は別契約であることから、運営内容を反映した施設計画が限定的となる。	市場施設の設計～運営までを包括委託するため、一体性が確保できる。(③と同様)
	施設保有リスク	市場施設の保有リスクは市が保有。市場施設の不具合が民間施設に影響する場合、賠償責任が生じる可能性がある。(③と同様)	
民間事業者の参加意向 ^{※17}	10社中2社がアンケート調査において参加可能と回答	10社中3社がアンケート調査において参加可能と回答	

※17 民間事業者の参加意向については、川崎市が、令和5(2023)年度に開発事業者やゼネコンを対象に実施した民間事業者へのアンケート調査で回答をいただいた10社のうち、当該事業手法について、その時点において事業に参加することが可能であるかどうかについて確認を取ったもの。

図表 44 卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備を行う場合の事業手法例(2/3)

事業手法	③DBO 方式+定期借地権方式 (開設者:市)	④定期借地権方式 (開設者:市)
スキーム図		
施設イメージ	<p>(施設イメージは①、②と同様)</p>	
概要	<ul style="list-style-type: none"> 対象地全体を民間事業者に貸付け(準共有)、民間事業者が市場施設及びその他の民間施設を整備し、市は市場施設を「DBO 方式」で調達する。 官民複合施設は、区分所有となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 対象地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が市場施設及びその他の民間施設を整備し、施設全体は民間事業者の所有となる。 市は市場施設を賃借する。
定性的評価	<p>施設計画の自由度</p> <p>性能発注により施設計画の自由度は高い。(②と同様)</p>	<p>施設計画の自由度</p> <p>性能発注による施設計画の自由度は高い。一方、市場施設が民間所有となるため、市の意向の反映が限定的となる。</p>
	<p>公共サービスの安定性(民間破綻時)</p> <p>市場施設の運営者は、民間施設の運営者とは異なる、かつ、区分所有であるため、民間事業者破綻時にも公共サービスの安定性を確保することが可能。(①、②と同様)</p>	<p>公共サービスの安定性(民間破綻時)</p> <p>市場施設と民間施設の運営者は異なるが、施設が民間所有となるため、民間事業者破綻時に施設の無償譲渡等の対応が必要である。</p>
	<p>施設計画と市場運営の一体性</p> <p>市場施設の設計～運営までを包括委託するため、一体性が確保できる。(②と同様)</p>	<p>施設計画と市場運営の一体性</p> <p>施設計画と市場施設の運営は別契約であることから、運営内容を反映した施設計画が限定的となる。</p>
	<p>施設保有リスク</p> <p>市場施設の保有リスクは市が保有。市場施設の不具合が民間施設に影響する場合、賠償責任が生じる可能性がある。(①、②と同様)</p>	<p>施設保有リスク</p> <p>市場施設も民間事業者の所有とすることで、施設保有リスクを民間事業者に移転することができる。(⑤と同様)</p>
	<p>民間事業者の参加意向</p> <p>10 社中 3 社がアンケート調査において参加可能と回答</p>	<p>民間事業者の参加意向</p> <p>10 社中 6 社がアンケート調査において参加可能と回答</p>

図表 45 卸売市場に加えてその他の用途も付加した整備を行う場合の事業手法例(3/3)

事業手法		⑤定期借地権方式 (開設者:民)
スキーム図		
施設イメージ		
概要	<p>・対象地全体を民間事業者に貸付け、民間事業者が開設者を民間事業者とする市場施設及びその他の民間施設を整備し、施設全体は民間事業者の所有となる。</p>	
定性的評価	施設計画の自由度	民間事業者にとって施設計画の自由度は高い。一方、民間施設のため、市の意向の反映が限定的となる。
	公共サービスの安定性(民間破綻時)	市場開設者が民間事業者へと切り替わるため、市の市場運営への関与は限定的となる。
	施設計画と市場運営の一体性	市場施設の設計～運営までを包括委託するため、一体性が確保できる。
	施設保有リスク	市場施設も民間事業者の所有とすることで、施設保有リスクを民間移転することができる。(④と同様)
	民間事業者の参加意向	10社中3社がアンケート調査において参加可能と回答

2 事業手法例に関する分析

本事業手法例の整理については、「南部市場の今後の方向性」の検討に関して、実現可能な事業手法があるかの確認をするということが主目的であるため、その分析のため

の簡易的な検討を行ったものである。他都市における参考事例や、現時点における民間事業者の参入意向を踏まえると実現可能性はあるということで差支えないと考える。なお、現時点においては、簡易的な検討に留まるため、特定の事業手法例に対しての優位性や、実施不可能とまでを断定する判断は困難であるため、今後、事業手法を選定する上では、より詳細な分析や検討が必要である。

その際の主な留意点としては、まず、市場施設と民間施設を1つの建物に複合化(合築)するのか、複数の建物に分割(分棟)して整備するのかという施設形態について、また、各々の機能に関して適正な規模や仕様、階層ごとの配置、敷地内のレイアウト、民間施設の用途についての整理といったことが挙げられる。また、川崎市の財政状況を考慮し、今後、機能更新を進める北部市場の影響や、近年の建築資材価格及び資金調達金利の上昇等の社会経済環境の変化も注視した上で、詳細な事業費の算定やそれも踏まえた事業手法の比較、検討を行う必要がある。

なお、民間活力の導入ということも検討していくべきであるが、川崎市においては、社会ニーズや公募条件等の意向等を把握するための取組の一つとして、民間活力の導入等の事業を実施する際に、構想段階の比較的初期の段階から、民間活力を積極的に活用することを目的として、「サウンディング調査」が積極的に活用されている。また、民間事業者の早期からの参画という点では、他都市における近年の卸売市場等の整備事例においては、構想段階の比較的初期の段階から、整備発注も見据えた助言、提案、情報提供等をいただく「事業協力者方式」も活用されており、こうした取組も参考に検討を進めることが望ましい。

3 部会における主な意見、審議内容(第6章)

第6章に関する内容については、主に、必要な施設の機能や規模、その配置、また、事業手法や事業期間等について、議論が行われた。部会での主な意見や審議内容は以下のとおりである。

【施設の機能・規模に関すること】

- ・市場施設と民間施設(収益施設)の規模について、場内事業者が取扱数量を増やすために面積を拡大したいと考える一方で、「買い物弱者」や「孤食」が増えている状況に対して、加工、飲食という需要への対応も重要であり、その落としどころの整理が必要ではないか。
- ・現状の施設配置、面積ではこれ以上の取扱数量に対応していくのは難しい。今後、建替えや再整備による施設配置の効率化等によって、現状以上の取扱数量に対応することができる。
- ・民間事業者としては市場機能だけの整備で計画の見通しを立てることは難しいと考えている。卸売市場としての流通機能だけではなく、人を集める、人に届けるといった販売や集客の視点も含め、多面的な機能を持った複合的な施設を整備できないかと感じる。
- ・施設規模について、容積率200%を消化し、約64,000㎡の施設を整備するには、高さ

制限の緩和を行うことが前提となる。南部市場に荷が集まり、市民をはじめ周辺住民、飲食店等に届けられるよう、南部市場は、販売、配送、加工といった機能を備えた施設を持つ拠点となるのが良いのではないか。

- ・一度整備すると長期間使用する必要があるため、将来的に開設者の変更や流通構造の変化といった状況変化があったとしても、それに対応できるようにするためにはどのような姿・仕様が望ましいのかを整理する必要がある。

【事業手法に関すること】

- ・卸売業者の撤退のリスクのほか、事業手法によっては、例えば、災害時に卸売市場としての機能を復旧させないといけない時に、そのリスクを民間事業者に負わせることはできるのか、という課題も出てくる。川崎市の財政負担の総額を減らしたい、財政負担を均衡化したいということと併せて、どのような手法であればリスクを最小限にできるかも整理する必要がある。
- ・どの程度の事業期間を設定するかという話は、川崎市が公設市場としてどれだけ続けていくかを見直すタイミングをいつ決定するのかという話にも関わってくることであるので、それを踏まえて事業手法を考える必要がある。
- ・民間事業者は、現在の建設コストの高騰等に対してのリスクを抑えるため、当初の企画・設計段階から関わりたいと考えている。その意図としては、市が単独で検討した内容の発注に対して整備するとコストが見通せないため、当初段階から参加したいということである。
- ・事業期間について、例えば、建物の耐用年数が50年間だとしても、公設の卸売市場として50年間といった長期間を設定することが適切かどうかは難しいので、今後、整理が必要である。
- ・資材価格の高騰、人手不足といったことから建築コストが急激に上がっており、5年、10年先の事業はリスクが高くなっている。近年の他都市における卸売市場の再整備では、民間事業者が事業の比較的初期の段階から参画し、助言、提案、情報提供等を行う「事業協力者方式」を採用する事例もあるので参考になるのではないか。

【その他】

- ・大規模消費地にある卸売市場の動向は引き続き参考にしていく必要がある。
- ・地方卸売市場の立ち位置に関しては柔軟性があり、全国的にも色々な展開を図っている卸売市場が出てきている。

必要な施設の機能や規模、また、事業手法等については、運営審議会及び検討部会での議論だけでは不十分であり、川崎市の財政負担等を考慮し、最大限、民間活力の導入を検討するとともに、事業期間、社会情勢の変化に伴う様々なリスク、北部市場における市場機能等との関係性、他の卸売市場の動向等を踏まえながら、引き続き検討を行う必要があると考えられる。

まとめ(運営審議会からの提言)

運営審議会は、南部市場の必要性についての検討とともに、その検討を踏まえた、『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』の策定に向けた基本的な考え方について、川崎市から諮問を受けた。

卸売市場の位置付けとしては、農林水産省『卸売市場に関する基本方針』にも示されているとおり、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすこと、また、生鮮食料品等の公正な取引の場として、公正かつ安定的に業務運営を行うことにより、高い公共性を果たしていくことが期待されている。

そのような中、全国的に地方卸売市場は減少しており、取扱数量や取扱金額は減少傾向となっているが、南部市場における近年の取引状況は、全国的な傾向と異なり、取扱数量、取扱金額ともに増加傾向となっている。

これまで南部市場は、川崎市の中心市街地に近い立地特性を活かし、市民へ安全・安心な食品を安定的に供給する機能を果たし続け、市民の食生活を支えるとともに、食文化等の発信を担い続けてきたが、今後もさらに市民等への生鮮食料品等の供給が行えるほか、食育や防災機能等のさらなる発展等に貢献できる可能性があることなどを、第1章～第4章において整理し、その結果、南部市場の必要性について、一定の合意は確認できた。

第5章では今後の発展性も含めた検討、審議を行い、第6章では事業手法に関する整理を行い、実現可能性に関しても確認が得られた。これらを踏まえ、運営審議会としては、市民等への安全・安心な生鮮食料品等の安定供給のほか、福祉やまちづくり、防災等に関する課題の解決や機能の発展を図るためにも、今後も「南部市場は卸売市場として一定の公共関与の下で存続する必要性が高い」と結論付けた。南部市場には、その立地や現状から、それらに対応できる高いポテンシャルがあると考えられる。

また、『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』の策定に向けた基本的な考え方については、今後も南部市場が卸売市場として存続する際に、現状の課題を解決するだけでなく、さらなる発展を見据えた「南部市場の今後の方向性」を踏まえた検討を進めた結果として、以下のとおり提言を行う。なお、< >内は各提言に対して、関連する南部市場が抱える課題(第4章で整理)または「南部市場の今後の方向性」の検討に向けての整理事項(第5章で整理)を記載したものであり、今後の検討を進める上で留意すべきと考えられる。【図表 46】

図表 46 南部市場が抱える課題または「南部市場の今後の方向性」の検討に向けての整理事項

南部市場が抱える課題 (第4章で整理)	①施設の老朽化等について
	②繰入金等による恒常的な財源充当
	③卸売業者及び仲卸業者の取引構造
	④施設(駐車場等)の不足
	⑤時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応
	⑥災害時の支援物資拠点機能
「南部市場の今後の方向性」の 検討に向けての整理事項 (第5章で整理)	⑦事業・運営の主体とその手法
	⑧市場内流通の効率化・活性化
	⑨市内事業者をはじめとした民間事業者等との連携
	⑩販わいの創出
	⑪地域貢献

1 南部市場が今後担う役割や川崎市としての関与のあり方

南部市場は、卸売業者及び仲卸業者について、特徴的な取引構造が見られるが、この取引構造は卸売市場法改正の際の規制緩和を反映したものと捉えることもできる。それを活用した上で、取引の効率化や活性化等により、さらなる集荷力の向上や物流の合理化を図り、場内事業者間の利害関係を超越して卸売市場の活性化を進め、卸売市場としての機能強化を実現するため、また、食の情報発信、防災等に関する卸売市場に求められる役割を果たすためには、一定の公共関与が必要である。

なお、川崎市としての関与をどの程度行うかの検討に際しては、川崎市の財政負担の観点は重要ではあるが、それだけに限らず、川崎市の施策との連携による行政課題の解決に加えて、周辺に寄与する効果といった、南部市場を存続させることによって市民や川崎市に対して生じる便益といった観点も踏まえた上で検討を行うことが望ましい。<③、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪>

2 卸売市場として継続していく上での施設のあり方

施設の老朽化や消費者ニーズへの対応、災害時の支援物資拠点としての機能発揮等の課題に対応するため、修繕・改修に限らず、新規整備も含めた検討が必要である。また、駐車場や場内物流に要するスペースの不足や、歩行者と車両の動線の交錯による課題もあることから、今後、長期的に卸売市場として継続していくのであれば、課題の解決等に加えて、施設の機能性の向上、敷地内における全体配置の見直しによる機能的な運営の実現、今後のさらなる発展に向けた取組の実施という視点も見据えると、抜本的な対策として全ての施設を建替えることが望ましい。

整備やその後の運営等に関する事業手法については、市の財政負担等を考慮し、最大限、民間活力の導入を検討するとともに、事業期間、社会情勢の変化に伴う様々なリスク、

北部市場における市場機能等との関係性等を踏まえながら、引き続き検討を行うべきである。また、その際には、現在の指定管理者制度に関して導入効果等の検証も併せて行う必要がある。＜①、②、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑩、⑪＞

3 施設の建替えやそれと連動した取組等に関するあり方

現状、南部市場では、敷地内において多くの建物が平屋もしくは低層で分散して配置されているため、指定されている容積率を活かせていない状況にあるが、指定されている容積率に基づくと、増床の余地はあるため、全ての施設を建替える際には、市場機能だけでなく、その他用途での活用余地として民間施設（収益施設）等を創出できる可能性がある。その際には、川崎市の中心市街地に近く、商業施設等が集積している立地上の特性に加えて、アクセスが良く、川崎市内、市外、さらには海外からのインバウンドも含めて、南部市場が立地的に集客拠点として相応しい環境にあるという立地上の高いポテンシャルを活かすべきである。具体的には、卸売市場との相乗効果を考慮し、道の駅やマルシェの運営等による「賑わい創出」、料理教室等のイベント開催による「食育・食文化の発信」や、さらに、市場機能と連動して食品流通に求められる機能の発揮も考慮し、物流施設やプロセスセンター等の新たな用途との共存について、検討を行うことが望ましい。

それらの検討に当たっては、まず、公共関与に関する検討と併せて市場機能として必要とする施設規模や機能等について、近年の状況に加え将来の見込みも踏まえて検討を行い、整理する必要がある。その上で、市場機能以外の民間施設（収益施設）等に関する規模や用途等についての検討を進める必要がある。

また、社会ニーズの把握や民間事業者が持つ知見を得ることに加えて、近年の建築資材価格及び資金調達金利の上昇等の社会経済環境の変化に対する状況把握等の観点から、「サウンディング調査」等を実施することについても検討を行うことが望ましい。

さらに、既に、場内事業者で構成される団体と定期的な意見交換を行っているとのことであるが、今後も継続的な場内事業者との協議を行うことに加え、地域の現状、課題、ニーズ等に精通した市内事業者や、新たな視点が必要な取組の実現に向けた多様な分野の民間事業者等との連携を見据え、今後、積極的な検討を行うことが望ましい。＜①、②、④、⑤、⑥、⑦、⑧、⑨、⑩、⑪＞

おわりに

運営審議会に対し、「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針について」、川崎市から諮問があり、これまで検討、審議してきた結果を答申としてまとめた。

南部市場は、川崎市の中心市街地に近い立地特性を活かし、市民へ安全・安心な食品を安定的に供給する機能を果たし続け、市民の食生活を支えるとともに、食文化等の発信を担い続けるといった公共性の観点等から、存続させるに足る十分な必要性や今後の発展性が高い、という結論を得た。さらに、存続させるに当たっては、現在の南部市場が抱える老朽化に関する課題等に対応し、長期的に卸売市場を運営していくのであれば、民間活力を最大限活用することを検討した上で、全面建て替えを行うことが望ましいと考えられるが、具体的な事業手法については、さらなる検討が必要である。

最後に、南部市場は全国の卸売市場の傾向とは異なり、近年は取扱金額だけでなく、取扱数量についても増加傾向となっていることや、中心市街地に近い恵まれた環境に立地していることから、今後のさらなる発展が期待される場所であり、本答申においては、そういった優位性を活かした取組にも言及を行った。今後、川崎市が『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』の策定に向けた検討を行うに当たっては、南部市場の優位性を最大限に活かした先進的な取組の検討を推奨する。本答申に基づく計画が策定されることで、全国の他自治体への良き事例となるとともに、南部市場が将来にわたり健全に運営されることを期待する。

参考資料

I 運営審議会について

(1) 川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会 委員名簿

選出区分	役職	氏名	所属
学識経験者	会長	池田 真志	拓殖大学商学部 教授
学識経験者	副会長	渡辺 達朗	専修大学商学部 教授
学識経験者	委員	観山 恵理子	東京農工大学大学院農学研究院 講師
卸売業者	委員	川口 博幸	川崎南部青果株式会社 代表取締役社長
仲卸業者	委員	倉田 清隆	川崎魚市場卸協同組合 代表理事
仲卸業者	委員	占部 兼司	株式会社占部商会 代表取締役
売買参加者	委員	林 昭雄	川崎青果商代払組合 組合長
生産者	委員	田口 澄也	セレサ川崎農業協同組合 代表理事副組合長
消費者	委員	石川 美由紀	川崎市地域女性連絡協議会 幸地区長・環境消費部長

(2) 川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会 南部市場運営方針検討部会 委員名簿

選出区分	役職	氏名	所属
学識経験者	部会長	渡辺 達朗	専修大学商学部 教授
学識経験者	部会長代理	観山 恵理子	東京農工大学大学院農学研究院 講師
学識経験者	臨時委員	難波 悠	東洋大学大学院経済学研究科公民連携専攻 教授
学識経験者	臨時委員	原 英嗣	国土館大学理工学部理工学科建築学系 教授
学識経験者	臨時委員	志村 恵美子	志村公認会計士事務所 公認会計士
学識経験者	臨時委員	青木 芙美子	道しるべ法律事務所 弁護士

(3) 運営審議会及び検討部会における審議経過

回	運営審議会	検討部会	開催日	区分	審議事項
1	第1回		令和5(2023)年 12月8日	諮問	・川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針について(諮問) ・南部市場運営方針検討部会の設置について
2		第1回	12月15日	審議	・南部市場の業務状況、取引構造、市場機能等に関する確認 ・南部市場の必要性
3		第2回	令和6(2024)年 2月22日	審議	・南部市場の役割、市場機能や新たな機能等に関する確認 ・南部市場に関する公共性の整理
4		第3回	3月29日	審議	・事業主体や公共関与のあり方に関する確認 ・審議を踏まえた事業手法の整理
5		第4回	5月17日	審議	・答申(案)の確認 ・運営審議会への報告方法の確認
6	第2回		5月31日	答申	・答申(案)の確認

(4) 諮問書

5川経北管第832号
令和5年12月8日

川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会
会長 様

川崎市長 福田 紀彦



川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針について(諮問)

川崎市地方卸売市場業務条例(平成18年11月27日条例第70号)第74条の規定に基づき、
標記の件について、貴審議会の御意見を伺います。

(諮問の趣旨)

川崎市地方卸売市場南部市場(以下「南部市場」という。)については、昭和19(1944)年度に川崎市中央市場として開設して以降、本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「地域密着型食品流通の拠点」という位置付けのもと、運営されています。しかし、市場取扱量が減少傾向にある中、市場運営の効率化等を目的に、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といった課題を抱えています。

今期の指定管理期間が令和7(2025)年度末で終了することや、本市の庁内計画である『川崎市総合計画』、『かわさき産業振興プラン』、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』の計画期間が令和7(2025)年度末で終了することに加えて、『川崎市行財政改革第3期プログラム』において、「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」するとしているところです。

今後の南部市場の運営に当たっては、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』に基づき、卸売市場法の改正や社会環境の変化等を踏まえながら、消費者ニーズに合った商品の安定供給のための基本機能の強化、市場に求められる社会的機能の発揮等に関して、効率的な機能維持手法に基づき対応していく必要があると考えています。

つきましては、南部市場の必要性について検討いただくとともに、その検討を踏まえ、『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』の策定に向けた基本的な考え方について、貴審議会の専門的かつ幅広い見地からの御意見を伺うものです。

2 他都市参考事例

近年、再整備や機能転換が行われた、もしくは、行われる予定である地方卸売市場の事例を中心として、南部市場の今後の運営方針を検討する上で、参考となる事例を以下のとおり整理した。

他都市の卸売市場参考事例一覧

番号	市場名※	整備等の方針	事業手法等
①	成田市公設地方卸売市場	移転整備	従来方式
②	神戸市中央卸売市場本場(公設)	現地建替・改修・隣地移転整備	PFI方式(BTO)
③	鳥取市公設地方卸売市場	現地建替	DB(設計施工一括発注)・指定管理者方式
④	飯塚市地方卸売市場(公設)	移転整備	DB(設計施工一括発注)方式
⑤	富山市公設地方卸売市場	現地建替	定期借地権方式
⑥	尼崎市公設地方卸売市場	現地建替	定期借地権方式
⑦	西宮市地方卸売市場(民設)	民設卸売市場へ統合	民営化(市街地再開発・定期借地権方式による整備)
⑧	ブランチ横浜南部市場(民間商業施設)・花き地方卸売市場横浜南部(民設)	廃場・民営化	民営化(定期借地権方式による民間施設整備)
⑨	湘南藤沢地方卸売市場(民設)	現地一部建替	民営化(定期借地権方式による民間施設整備)
⑩	加古川市公設地方卸売市場	廃止	検討中

※ 「公設」は地方自治体が開設者であること、「民設」は民間事業者が開設者であることを示す。なお、ブランチ横浜南部市場については、卸売市場法における卸売市場ではない。

参考事例① 成田市公設地方卸売市場

施設名	成田市公設地方卸売市場		
所在地	千葉県成田市天神峰 80 番地 1 (移転整備)		
敷地面積	92,775 m ²		
主な施設面積	・青果卸売場:1,552.48 m ² ・青果仲卸売場:803.44 m ² ・水産卸売場:940.17 m ² ・水産仲卸売場:1,350.52 m ² ・輸出手続場:586.86 m ² ・輸出加工処理場:497.32 m ² ・加工処理場 4,243.98 m ² ・冷蔵・冷凍施設:1,645.19 m ² ・関連事業者店舗:957.22 m ²		
開設者	成田市		
開場年月	昭和 49(1974)年 6 月	供用開始年月	令和 4(2022)年 4 月
事業方式	従来方式(集客施設棟部分は定期借地権方式)		
整備事業者	・市場施設:新日本・国井 JV(建築)、関電工・小峯・平野 JV(電気)、朝日・三和 JV(機械) ・集客施設棟:バースデイ株式会社・株式会社ケイブ		
運営事業者	・市場施設:成田市 ・集客施設棟:バースデイ株式会社、株式会社ケイブ		
整備事業者の業務	・市場施設:設計業務、建設工事業務 ・集客施設棟:整備・運営に関する業務を事業者が実施		
運営事業者の業務	・市場施設:市場運営に係る業務 ・集客施設棟:整備・運営に関する業務を事業者が実施		
取扱部門	青果部、水産物部		
事業の概要・特徴	・公設市場拠点、ワンストップ輸出拠点、高機能物流拠点は市が整備・所有・管理し、その他は「余剰地」ではなく市場法適用外の「付帯事業用地」として民間事業者が整備・所有・管理を実施 ・高機能物流棟(冷蔵・保管・加工・配送機能)を敷地中心に配置し、水産棟・青果棟の各卸売場は卸売機能よりも保管・配送機能として重視 ・冷蔵庫は卸売場内ではなく高機能物流棟の中に整備 ・農水産物の加工、海外への輸出に必要な手続きを市場内で完結することができる「ワンストップ輸出機能」を備えた日本初の拠点 ・衛生管理が徹底された閉鎖型施設とし、水産棟は施設全体に低温管理機能を持たせ、適切な温度管理を実施 ・集客施設棟には、県内産農水産物や成田空港を活用した国内外の名産品・旬の食材の販売を行う世界の道の駅を整備し、機内食等を提供するレストラン、農業体験施設、見学可能な工場等を併設 ・場内事業者と連携したイベントの開催、インフルエンサーによる情報発信、EC 販売やデジタルマーケティングを活用		
	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>閉鎖型施設である水産棟内観</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>集客施設棟構想図</p> </div> </div>		

出典:成田市公設地方卸売市場 HP、成田市公設地方卸売市場年報、成田市公設地方卸売市場経営展望

参考事例② 神戸市中央卸売市場本場(公設)

施設名	神戸市中央卸売市場本場		
所在地	兵庫県神戸市兵庫区中之島1丁目1番地4号(現地建替・改修・隣地移転整備)		
敷地面積	104,451 m ²		
主な施設面積	延床面積:146,225 m ² ・卸売場:16,820 m ² ・仲卸売場:16,089 m ² ・買荷保管所兼積込所:11,208 m ² ・駐車場:56,883 m ² ・冷蔵庫:16,760 m ² ・関係業者事務所:12,209 m ²		
開設者	神戸市		
開業年月	昭和7(1932)年12月	供用開始年月(第1期)	平成21(2009)年5月
事業方式	PFI方式(BTO)	事業類型	サービス購入型
整備及び運営事業者	ダイヤモンドリースグループ(事業代表企業:ダイヤモンドリース株式会社)		
整備及び運営事業者の業務	<ul style="list-style-type: none"> ・新施設整備に係る設計・建設工事 ・新規・既存施設の維持管理業務 ・市場PR及び料理教室運営 		
取扱部門	青果部、水産物部		
事業の概要・特徴	<p>・第1期事業は、公有水面の埋立てにより敷地を確保し、加工場、買荷保管所、保冷库、倉庫、配送センター、駐車場を新設し、市道高松線西側の施設を集約移転</p> <p>・第2期事業は、市道高松線西側の敷地に残っている冷蔵庫棟及び場外に一時移転している買荷保管所の移転と併せて、既存施設である卸売場棟及び仲卸売場棟の改修等を実施(従来方式により実施し、令和6(2024)年度併用開始予定)</p> <p>・施設の移転集約により生じた跡地は民間事業者へ売却し、食文化関連機能の導入、運河に面した立地を活かした開放的な魅力ある空間づくりを行う集客施設の誘致により賑わいと活力を創出</p> <p>・SPC構成企業に地元企業が参画することで雇用の拡大を促進</p> <p>・一括発注により従来の建設予定価格より20%削減に成功</p> <p>・事業選定時は15.6%と高いVFMを達成(全国平均10%台)</p> <p>・運営事業者が地元活性化という視点を意識した上で、仲卸業者より直接仕入れた新鮮な食材を使った料理教室の運営や、HP作成など市場PR業務を実施</p>		
			
	市場全景		関連棟及び事務所棟外観

出典:神戸市中央卸売市場ウェブサイト、農林水産省ウェブサイト、市場概要(令和5(2023)年度)

参考事例③ 鳥取市公設地方卸売市場

施設名	鳥取市公設地方卸売市場		
所在地	鳥取県鳥取市南安長2丁目697番地(現地建替)		
敷地面積	36,350 m ²		
主な施設面積	・青果・花き棟:5,048 m ² ・水産物棟:1,100 m ² ・水産物関連事業者棟:396 m ² ・青果仲卸業者棟:688 m ² ・青果関連事業者棟:343 m ² (全て要求水準書に記載の面積)		
開設者	鳥取市		
開場年月	昭和48(1973)年4月1日	併用開始年月	令和8(2026)年2月末(予定)
事業方式	DB(設計施工一括発注)方式・指定管理者方式(自由提案施設部分は定期借地権方式)		
整備事業者	八幡コーポレーション株式会社		
運営事業者	協同組合鳥取総合食品卸売市場(指定管理者)		
整備事業者の業務	・設計・建設工事業務 ・供用開始業務 ・自由提案業務(相乗効果の期待できる自由提案事業の実施)		
運営事業者の業務	市場運営に係る業務		
取扱部門	青果部、水産物部、花き部		
事業の概要・特徴	<p>・市場施設の適正規模化と物流効率化の観点から、各棟の配置を集約化し、外周道路と入出荷用通路については一方通行を軸とした流動性を高める動線計画を実施</p> <p>・閉鎖型施設により高い衛生管理基準を目指し、荷の流れが一方向となる動線とすることで商品の低温・定温管理を効率化し、コールドチェーンを構築</p> <p>・再整備後に仲卸業務を制度化し、卸売業者との連携を効率化する整備を行うほか、市場参画事業者の実態に即して各棟の集約化により施設全体の連携を図る</p> <p>・サウンディング型市場調査を通じて既往の指定管理者以外の民間事業者の進出が困難であること等が確認されたことから、DB方式での整備を実施</p> <p>・自由提案施設として、「余剰地を有効活用し、市場との相乗効果の期待できる民間施設を整備・運営できる」ことを要求水準書に記載し、自由提案施設部分については事業用定期借地権設定契約を締結</p> <p>・5段階の「ローリング工事」により、市場内各事業者の営業を休止せずに整備を完了させる計画</p> <p>・余剰地等を利用したイベント(朝市、マルシェ等)の開催や太陽光パネルの設置・運営、場内廃棄物等の有効活用に関する設備、市場の魅力向上に直結する施設整備を想定</p>		
			
	市場全景(完成イメージ図)		青果棟外観(完成イメージ図)

出典:鳥取市公設地方卸売市場 HP、公募資料

参考事例④ 飯塚市地方卸売市場（公設）

施設名	飯塚市地方卸売市場		
所在地	福岡県飯塚市有安 958-18(移転整備)		
敷地面積	約 28,800 m ²		
主な施設面積	・青果棟:11,007.31 m ² ・青果部管理棟:724.96 m ² ・花き棟:771.55 m ² ・花き部管理棟:177.83 m ²		
開設者	飯塚市		
開場年月	昭和 45(1970)年 4 月	併用開始年月	令和 3(2021)年 5 月
事業方式	DB(設計施工一括発注)方式		
整備事業者	株式会社サンコービルド筑豊支店		
運営事業者	飯塚市		
整備事業者の業務	設計・建設工事業務		
運営事業者の業務	市場運営に係る業務		
取扱品目	青果部、花き部(水産物部は平成 31(2019)年 3 月に廃止)		
事業の概要・特徴	<p>・施設の老朽化が喫緊の課題となっていた旧施設について、現地改修・現地建替え・移転新築の 3 パターンを検討した結果、現地での再整備は敷地面積等の面から困難であったこと等から、移転新築に決定</p> <p>・民間事業者が実施するための十分な VFM が確保できない可能性が高いこと、さらには新市場の開設目標年度(令和 3(2021)年度)を考慮し、PFI 方式ではなく、DB 方式での整備を実施</p> <p>・取引行程における作業効率、温度・衛生水準等の課題を解決するため、①閉鎖型施設・コールドチェーン化、②場内事業者による施設整備、③防災機能の 3 点を重視して整備</p>		
			
	市場全景		青果棟外観

出典:飯塚市地方卸売市場施設整備基本構想、飯塚市地方卸売市場 HP

参考事例⑤ 富山市公設地方卸売市場

施設名	富山市公設地方卸売市場		
所在地	富山県富山市掛尾町 500 番地(現地建替)		
敷地面積	約 120,000 m ²		
主な施設面積	・青果棟:7,287.00 m ² ・関連店舗・事務所棟:4,789.20 m ² ・水産棟:約 3,700 m ² ※ ・民間施設(インテリア棟:約 6,500 m ² ※、スーパーマーケット棟:約 3,000 m ² ※、ホームセンター棟:約 7,600 m ² ※) ※ 事業者提案時の面積		
開設者	富山市		
開業年月	昭和 48(1973)年 5 月	供用開始年月(第 1 期)	令和 5(2023)年 4 月
事業方式	定期借地権方式		
整備事業者	新とやまいちば創生プロジェクトチーム(事業代表企業:大和ハウス工業株式会社)		
運営事業者	・市場施設:富山市 ・民間施設:事業者が誘致予定		
整備事業者の業務	・市場施設:計画・設計・建設工事及び維持管理業務 ・民間施設:計画・設計・建設工事及び維持管理・運営に関する業務を事業者が実施		
運営事業者の業務	・市場施設:市場運営に係る業務 ・民間施設:計画・設計・建設工事及び維持管理・運営に関する業務を事業者が実施		
取扱部門	青果部、水産物部、花き部		
事業の概要・特徴	・鮮度保持機能等を確保し、また災害時における生鮮食品の流通拠点としての役割を果たす食の流通を支えるインフラとして整備 ・取扱数量を踏まえ、施設全体をコンパクト化し、維持管理費の削減のために施設を集約化し、それにより生じた余剰地を有効活用するなどの経営的視点に立った施設整備を実施 ・第 1 期で青果棟及び関連店舗・事務所棟、第 2 期で水産棟(令和 6(2024)年 10 月供用開始予定)、第 3 期で民間施設(令和 7(2025)年度供用開始予定)を整備 ・市所有の市場敷地全体に事業用定期借地権を設定し、事業者が市場施設と民間施設を整備した上で建物を所有 ・市場施設を市が賃借し、運営は市が実施 ・事業者に対して、営業を休止することなく工事を完了させることを要求水準書で記載 ・民間施設の整備を必須要件とし、スーパーマーケット、ホームセンター等を誘致し、市場との連携により「まちに開かれた生活市場」を実現		
			
	関連店舗・事務所棟外観		民間施設外観(完成イメージ図)

出典:富山市公設地方卸売市場 HP

参考事例⑥ 尼崎市公設地方卸売市場

施設名	尼崎市公設地方卸売市場		
所在地	兵庫県尼崎市潮江4丁目4番1号(現地建替)		
敷地面積	62,710.26 m ²		
主な施設面積	・青果部:7,166 m ² ・水産物部:2,459 m ² ・指定店舗:878 m ² ・関連店舗棟:1,086 m ² ・その他:3,850 m ² (全て要求水準書に記載されている卸売市場施設の必要面積)		
開設者	尼崎市		
開場年月	昭和42(1967)年10月 (現在地で移転開場した年月)	供用開始年月	令和9(2027)年12月頃 を想定
事業方式	定期借地権方式		
整備事業者	令和7(2025)年1月頃決定予定		
運営事業者	・市場施設:尼崎市 ・民間施設:令和7(2025)年1月頃決定予定		
整備事業者の業務	・市場施設:計画・設計・建設工事及び維持管理業務 ・民間施設:計画・設計・建設工事及び維持管理・運営運営に関する業務を事業者が実施		
運営事業者の業務	・市場施設:市場運営に係る業務 ・民間施設:計画・設計・建設工事及び維持管理・運営運営に関する業務を事業者が実施		
取扱部門	青果部、水産物部		
事業の概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・事業者の持つノウハウや創意工夫を発揮できるよう、事業者提案の自由裁量の範囲を広げるなかで、生鮮食料品等の供給機能の維持と、市場及び地域の活性化等を達成 ・取扱高や事業者数の将来的な展望を勘案し、適正な市場規模に集約し、長期にわたり安定的な経営の実現に向け、イニシャル・ランニングの両面において、経済的で効率的な施設とした上で、市場を取り巻く環境の変化に対して柔軟に対応できるフレキシビリティを考慮 ・市民の施設利活用やイベント開放など、開かれた施設とし、地域社会や地域経済への貢献に配慮 ・市所有の市場敷地全体に事業用定期借地権を設定し、事業者が市場施設と民間施設を整備した上で建物を所有 ・市場施設を市が賃借し、運営は市が実施 ・事業者に対して、営業を休止することなく工事を完了させることを要求水準書で記載 ・卸売市場施設と民間施設とのスペースの共用等により市場の必要面積の一部を民間施設内で確保する等の提案も可能とする等、事業者に市場施設と民間施設の形状や配置等の自由裁量を付与 		

出典:尼崎市公設地方卸売市場 HP

参考事例⑦ 西宮市地方卸売市場（民設）

施設名	西宮市地方卸売市場		
所在地	兵庫県西宮市池田町 5-25(現地建替)		
敷地面積	約 6,000 m ² (市:約 5,000 m ² 、民間:約 1,000 m ²)		
延床面積	約 5,300 m ² (市:約 4,500 m ² 、民間:約 800 m ²)		
開設者	西宮市場株式会社		
開城年月	昭和 9(1934)年	供用開始年月	令和 5(2023)年 12 月
事業方式	民営化(市街地再開発事業と併せて民設市場へ統合)		
整備事業者	JR 西宮駅南西地区市街地再開発組合		
運営事業者	西宮市場株式会社		
整備事業者の業務	卸売市場を含む市街地再開発施行区域の再生整備		
運営事業者の業務	・市場運営に係る業務、施設の維持管理、大規模修繕		
取扱部門	青果部		
事業の概要・特徴	<p>・公設の西宮市地方卸売市場を令和元(2019)年 7 月 1 日に廃止し、隣接していた民設の西宮東地方卸売市場と統合し、民設民営の市場として再編することに決定し、卸売市場再生整備事業を含む JR 西宮駅南西地区市街地再開発事業として施行</p> <p>・旧市場は、民設市場部分に市所有の土地があることや、公設市場部分に民間の建物があること等、権利関係が複雑していたが、市街地再開発組合が整備する新卸売市場施設を市と民間事業者がそれぞれ取得し、市の取得部分は、民間事業者に賃貸し、民間事業者の取得部分と一体的に管理運営を実施</p> <p>・市は直接卸売市場の経営に関与しないが、卸売市場が流通構造の変化に対応しながら食の流通拠点としての役割を果たしていくとともに、駅前の立地を活かし、遊休時間を活用した食に関するイベントの定期開催など、市民にも親しまれる市場となるよう、また、近隣の商業施設など地域一帯が活性化するように民間事業者と連携</p> <p>・災害発生時、大屋根付き駐車場を救援物資の保管、配送拠点として活用し、卸売業者からのフォークリフトの提供等によって市民にいち早く必要な物資支援を行うため災害時応援協定を締結</p> <p>・社会福祉協議会と連携し、LINE グループを活用して市場と市内の「子ども食堂」をマッチングできる体制を構築し、卸売業者の協力のもと、青果食材の「子ども食堂」への無償提供を実施</p> <p>・工事期間中は地区内の仮設店舗に移転して営業継続</p> <p>・集約後に残った敷地については、新たな都市機能施設(住宅や商業等)を整備</p>		
	 <p>イベント広場(完成イメージ図)</p>		 <p>店舗棟外観</p>

出典:西宮市卸売市場整備基本方針、西宮市卸売市場再生整備事業 HP

参考事例⑧ ブランチ横浜南部市場(民間商業施設)・花き地方卸売市場横浜南部(民設)

施設名	ブランチ横浜南部市場・花き地方卸売市場横浜南部(旧横浜中央卸売市場南部市場)		
所在地	神奈川県横浜市金沢区鳥浜町 1-1(現地建替・改修)		
敷地面積	<ブランチ横浜南部市場>34,719.81 m ² <花き地方卸売市場横浜南部>5,145 m ²		
延床面積	<ブランチ横浜南部市場>20,744.14 m ² <花き地方卸売市場横浜南部>1,403 m ² (卸売場面積)		
開設者	<花き地方卸売市場横浜南部>横浜市中央花き卸売協同組合 (ブランチ横浜南部市場は卸売市場法における卸売市場ではないため開設者はなし)		
開場年月	昭和 48(1973)年 11 月	現形態の開始年月	令和元(2019)年 9 月
事業方式	廃場(青果部・水産物部)・民営化(花き部)、定期借地権方式による民間施設(賑わいエリア)整備		
整備・運営事業者	<ブランチ横浜南部市場>大和リース株式会社 <花き地方卸売市場横浜南部>横浜市中央花き卸売協同組合		
整備・運営事業者の業務	<ブランチ横浜南部市場> ・既存施設の解体・撤去 ・民間施設における設計・建設工事及び維持管理業務 ・民間施設における運営業務 <花き地方卸売市場横浜南部> ・市場運営に係る業務		
取扱部門	花き部		
事業の概要・特徴	・中央卸売市場としては廃止(花き部は民設地方市場として継続)し、敷地を「賑わいエリア」と「物流エリア」に分けて運営 ・「賑わいエリア」については、事業用定期借地として市が民間事業者へ貸付け、食を中心とした賑わい創出を目的に「ブランチ横浜南部市場」を整備し、また、関連事業者が既存の関連棟を定期借家にて賃借して営業を継続 ・「物流エリア」については、市が卸売業者等に土地・建物等を貸付け、「中央卸売市場本場を補完する加工・配送・流通の場」として運営し、また、花き棟において民設の花き地方卸売市場を運営 ・「賑わいエリア」において、関連棟と連携したイベント開催等により、賑わいを創出 ・「ブランチ横浜南部市場」において、「物流エリア」からの食材の調達により、市場関係者の経営の安定化、市場の活性化に寄与		
	 <p>ブランチ横浜南部市場外観</p>  <p>各エリアの配置イメージ図</p>		

出典:横浜市ウェブサイト、大和リースウェブサイト、横浜南部市場賑わい創出事業ウェブサイト

参考事例⑨ 湘南藤沢地方卸売市場(民設)

施設名	湘南藤沢地方卸売市場		
所在地	神奈川県藤沢市稲荷 520 番地(現地一部建替)		
敷地面積	140,483 m ²		
主な施設面積	・卸売棟:5,211 m ² ・分荷棟:787 m ² ・関連業者棟 A:6,078 m ² ・関連業者棟 B:656 m ² ・生鮮センター棟(生鮮センター、事務所):1,613 m ² ・配送棟:21,084 m ² ・食品流通棟一期:7,535 m ² ・食品流通棟二期:4,582 m ²		
開設者	湘南青果株式会社		
開場年月	昭和 56(1981)年 4 月	民営化開始年月	平成 24(2012)年 4 月
事業方式	民営化、定期借地権方式による民間施設整備		
整備事業者	横浜丸中青果株式会社(市場部分の卸売棟、配送棟)		
運営事業者	・市場部分:湘南青果株式会社 ・配送棟:国分株式会社		
整備事業者の業務	市場部分の卸売棟、配送棟の設計・建設工事及び維持管理業務		
運営事業者の業務	・市場部分:市場運営に係る業務及び施設の維持管理 ・配送棟:物流機能の運営に係る業務及び施設の維持管理		
取扱部門	青果部		
事業の概要・特徴	・平成 19(2007)年 3 月に中央卸売市場から地方卸売市場へ転換するとともに、市場会計の健全化を図るため、平成 21(2009)年 4 月に指定管理者制度を導入 ・さらに卸売市場の制度改革や流通環境の変化に対応し、生産・消費側からの期待に応えられる流通システムの構築と市場会計の健全化をより推進するため、国内で初めて中央卸売市場からの民営化を平成 24(2012)年 4 月に実施 ・民営化市場敷地として、市は開設者と 30 年間の事業用定期借地権契約を締結して土地を貸し付け、市が所有する市場施設については、平成 24(2012)年 4 月に開設者に無償譲渡 ・開設者は、配送棟を国内最大の食品卸である民間事業者テナントとして貸付 ・市は定期借地料収入を得るとともに、人件費・改築費等の恒常的な財政支出の軽減を実現		
			
	市場全景		配送棟外観

出典:藤沢市 HP、「食糧経済年鑑(令和 4(2022)年度)」食料経済通信社

参考事例⑩ 加古川市公設地方卸売市場

施設名	加古川市公設地方卸売市場
所在地	兵庫県加古川市野口町長砂 707 (廃止済)
敷地面積	43,630 m ²
主な施設面積	・せり場棟:8,417 m ² ・仲卸棟:1,350 m ² ・大型店舗棟:1,529 m ² ・小型店舗棟・加工業種店舗棟:2,840 m ²
開設者	加古川市
開場年月	昭和 48(1973)年 5 月 (令和 4(2022)年 3 月廃止)
取扱部門	青果部、水産物部
事業の概要・特徴	<ul style="list-style-type: none"> ・令和元(2019)年 9 月に青果部卸売業者が事業を停止したこと、施設が老朽化していることから、廃止を決定 ・令和 3(2021)年 12 月議会に本市場関係条例の廃止、各種条例改正議案の上程を行い、令和 4(2022)年 1 月に本市場の廃止届を県に提出し、同年 4 月 1 日に本市場を廃止 ・市場跡地において、旧市場場内事業者 8 社が事業を継続し、令和 5(2023)年度末までに移転予定 ・旧加古川市公設地方卸売市場跡地の全面利活用に係るサウンディング型市場調査を令和 4(2022)年 9 月 28 日～10 月 7 日に実施し、11 事業者(不動産業 6、小売業 2、宿泊業 1、倉庫業 1、卸売業 1)が参加 ・調査結果を参考に、跡地活用事業者を公募するための条件の検討を実施しており、跡地活用事業者の公募を令和 6(2024)年度以降に実施予定

出典：加古川市公設地方卸売市場開設運営協議会会議要旨、
旧加古川市公設地方卸売市場跡地活用に係るサウンディング型市場調査のご案内 HP

