

令和 6 年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営方針に関する検討業務委託仕様書

1 件名

令和 6 年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営方針に関する検討業務委託

2 委託の目的

川崎市地方卸売市場南部市場は、老朽化等に伴う施設整備、繰入金等による恒常的な財源充当などの課題を抱えている状況である。本委託は、南部市場における課題等を踏まえ、令和 5 年度までの検討結果等を基に「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て、「(仮称) 川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針」の策定及び策定後の事業推進のために必要な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 21 日（金）まで

4 業務内容

(1) 「(仮称) 川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針」の策定に関する庁内調整等の支援

ア 南部市場に必要な機能・施設規模に関する検討

近年の社会情勢の変化や全国の卸売市場における近年の整備事例等を踏まえて卸売市場として必要な機能についての情報整理を行う。また、南部市場における取扱数量の推移や現状の施設利用状況等を勘案した今後の取扱数量の予測等に関する提案や、それらを踏まえた施設規模について情報整理を行う。

イ 市場機能以外の新規機能導入の可能性に関する調査

南部市場は、中心市街地に立地し、鉄道駅から徒歩数分にあることに加え、幹線道路が至近を通っているといった恵まれた立地環境にある上、人口集積地にあり周辺では今後も人口増加が見込まれるといった特徴がある。こうした立地環境の優位性に加え、卸売市場との親和性を考慮した新規機能の導入可能性とその用途等について提案及び情報整理を行う。

ウ 施設整備及び維持管理等における民間活用手法に関する検討

南部市場の敷地全体における一体的な整備を実施する際、施設整備及びその後の維持管理等における民間活用手法について情報整理を行う。

エ 市場の運営継続を前提とした工事計画及び施設配置、場内動線に係る検討

施設整備を実施する際、市場の運営を休止せず継続することを前提とした上で、それを可能とする工事計画及び施設配置、場内動線について提案及び情報整理を行う。

オ 事業費の算出並びに市場会計収支の改善の検討

施設整備及び維持管理等における民間活用手法も踏まえた事業手法別の事業費の算出及び市場会計収支の改善に関する検討及び情報整理を行う。

カ 民間活用に向けた開発事業者等へのヒアリング調査の実施等に関する検討

民間のノウハウを最大限活用するため、社会ニーズを適切に捉え、民間事業者が参入しやすい条件設定等を行うために実施するヒアリング調査について、事前準備として行う論点整理等に関する検討及び情報整理を行う。

キ 各種法令及び補助制度並びにその他課題の整理等に関する支援

施設整備及び運営等に関する各種法令及び国等の補助制度並びにその他課題の整理等に関する情報整理を行う。

(2) 意見調整・各種会議に関する支援

ア 庁内、附属機関、場内事業者及び地域住民等との意見調整に必要な資料作成

イ 庁内、附属機関、場内事業者及び地域住民等との会議・説明会等の開催に必要な資料作成、会議への同席、当日の運営補助及び議事録の作成

※ア及びイにおける資料作成については、(1)の業務で作成する資料を活用するものとする。

(3) その他市が必要と判断するもの

本委託業務を進めるに当たっては、その過程で、本仕様書に記載のない支援事項、検討事項等が発生することが見込まれる。受注者は、それら支援事項等の業務について、発注者と協議の上、真摯に対応を図ること。なお、本業務を円滑に進めるため、受注者は、常時発注者と連絡が取れる体制を構築するとともに、繁忙期等は、発注者と協議の上、発注者の用意する執務室へ常駐する等により、緊密な連携を図るものとする。

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)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針

A4判 100頁程度(カラー) 50部

(2) (仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(概要版)

A4判 8頁程度(カラー) 50部

(3) その他、本業務において作成した資料一式

(4) 業務記録 1式

(5) 成果物の電子データ 1式

(6) 発注者が必要と認めるもの

6 その他

(1) 業務実施にあたっては、本市と協議・検討を行うこととし、必要な事項については積極的に本市へ情報提供すること。

- (2) 業務を行う上で個人情報及び機密に属する情報を取り扱う場合は、その保護を図るため、必要な措置を講じ、受託者の責任において厳重に維持管理をするものとし、本事業以外の目的に使用してはならない。
- (3) 受託者は、この契約に基づく業務を処理するため、本市から引き渡された原票、資料、貸与品等を、本市の許諾なくして複写又は複製してはならない。また、契約目的物の作成のために、受託者が保有する記録媒体上に、個人情報保有及び機密に属する情報等を記録した場合は、業務完了時における本市の検査終了後にすべてを消去すること。
- (4) 本仕様書に基づき作成した成果物の所有権は、本市に帰属する。
- (5) 契約期間終了後、本仕様による成果物について、本市がインターネットを含む、対外的な発表を行うこと、イラスト等の二次利用を行うこと、複製、加工、翻訳、翻案、譲渡及び貸与することに関して、受託者は一切の異議を申し立てないこと。
- (6) 「4 業務内容」を深く理解するために、南部市場の施設配置、場内事業者数、卸売市場特別会計の予算、市場取扱高や、南部市場の現況等をまとめた以下の資料も参照のこと。
- ・ 2024 年度 川崎市卸売市場概要
 - ・ 令和 5 年 11 月 21 日 総務委員会資料『「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針（案）」の策定に向けた諮問について』
 - ・ 令和 6 年 3 月 11 日 総務委員会資料「川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画の策定について」の資料 3『北部市場の機能更新及び南部市場の運営方針に関する検討スケジュール』
 - ・ 川崎市卸売市場経営プラン改訂版（本文）（令和元年 6 月）

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)」の策定に向けた諮問について

R5.11.21総務委員会
「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
向けた諮問について

1 南部市場の今後の運営方針に係る検討について

- (1) 南部市場は、本市初の「市営卸売市場」として、第2次世界大戦下の昭和19年度に、川崎市中央市場（本場）として開設した。
- (2) 南部市場では、市場取扱量が減少傾向にある中、市場運営の効率化を目的に、これまで市場施設の集約化や指定管理者制度を導入してきたものの、老朽化等に伴う施設整備、繰入金等による恒常的な財源充当等の課題がある。
- (3) 現行の指定管理期間及び卸売市場経営プラン改訂版を始めとした庁内計画の計画期間が令和7年度末で終了することから、南部市場の抱える課題等を踏まえ、今後の運営方針について検討を進めており、令和6年度の「(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、附属機関への諮問を行う。

2 南部市場の現況（令和5年10月1日現在 ※売買参加者のみ9月1日現在）

名 称	川崎市地方卸売市場南部市場
所 在 地	川崎市幸区南幸町3丁目126番地1
最 寄 駅	JR南武線「尻手駅」（約0.3km）
敷地面積／延床面積	32,224㎡／24,396㎡
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
卸 売 業 者	3社（内訳：青果部1社、水産物部1社、花き部1社）
仲 卸 業 者	13社（内訳：青果部3社、水産物部9社、花き部1社）
売買参加者／関連事業者	225人／18社
そ の 他	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

3 南部市場の沿革

昭和19年11月	県知事の認可を受け川崎市中央市場（本場）として開設
昭和31年12月	川崎市中央卸売市場として農林大臣の開設許可
昭和32年3月	中央卸売市場として業務開始
昭和57年7月	北部市場の開設に伴い「本場」から「南部市場」に名称変更
平成19年4月	中央卸売市場から地方卸売市場として業務開始
平成23年4月	南側用地への市場施設集約（コンパクト化）による面積変更
平成26年4月	利用料金制による指定管理者制度を導入（当初5年、2年延長）
平成27年2月	青果卸売業者業務廃止（東一川崎中央青果）
平成28年3月	青果卸売業者業務開始（川崎南部青果）
令和3年4月	指定管理業務の更新（令和7年度までの5年間）

4 庁内計画における位置づけについて

(1) 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」(令和元年6月)

ア 市場の必要性の整理

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

イ 本市卸売市場の将来像

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

ウ 南部市場のビジョン

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

(2) 行財政改革第3期プログラム（令和4年3月）

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

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)」の策定に向けた諮問について

5 南部市場の業務状況

(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）の合計取扱金額は平成3年の約246億円をピークに減少し続けていたが、平成27年の約48億円を境に近年は右肩上がりで上昇し、最新の令和4(2022)年では約127億円となっている。

ア 青果部

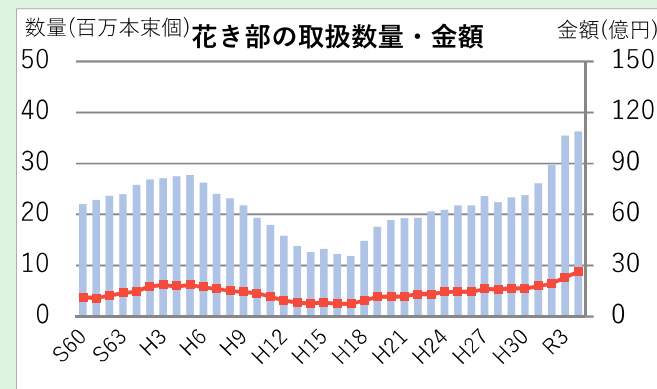
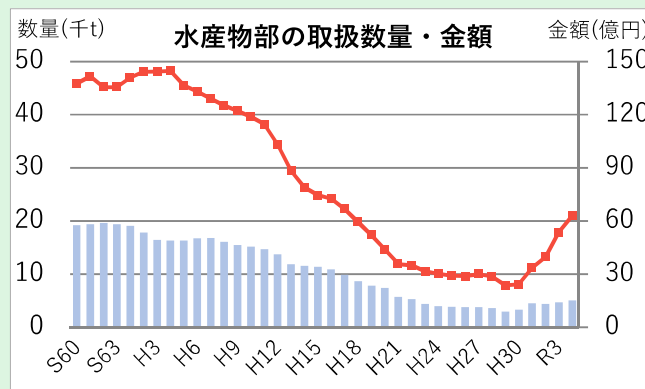
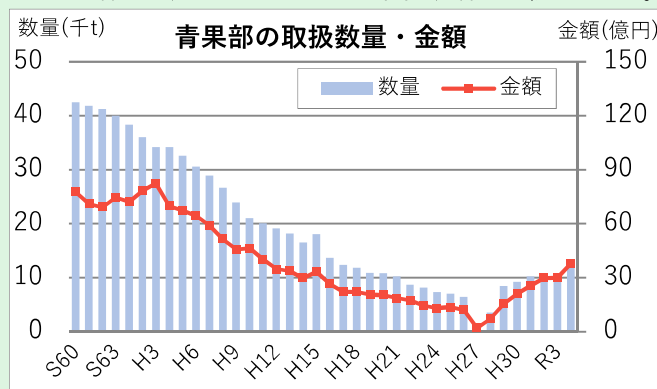
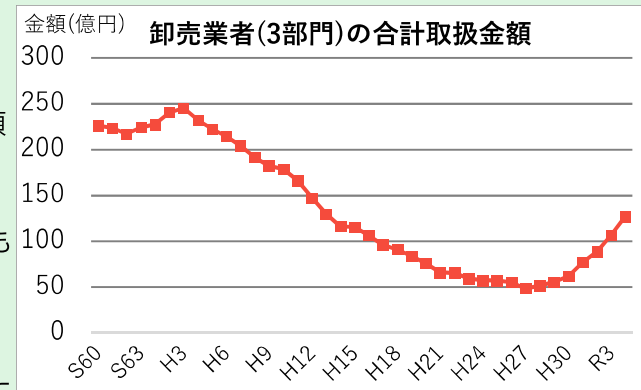
- ア) 平成26年まで取扱数量・金額ともに減少傾向が続き、平成27年には卸売業者が撤退したため大幅に減少した。
- イ) 平成28年に新たな卸売業者が業務を開始し、大手スーパーへの販売量が増えたこと等により近年は取扱数量・金額ともに増加している。

イ 水産物部

- ア) 平成29年頃まで減少傾向が続いていたが、大手スーパーへの販売量が増えたこと等により近年は取扱数量・金額ともに増加している。

ウ 花き部

- ア) 平成5年に一度ピークを迎えた後に、平成17年まで減少傾向にあった。
- イ) 南北両市場で業務を行う卸売業者が、南部市場を加工拠点として機能強化したこと等により取扱数量・金額ともに増加し、かつてのピークを上回り、増加を続けている。



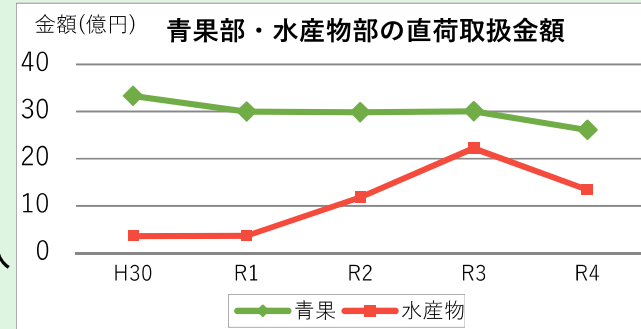
(2) 仲卸業者

ア 青果部

- ア) 平成30年から令和4年までの5年間の「直荷引き」(※)による取扱金額は概ね30億円で推移しており、卸売業者と同程度である。
- イ) 「直荷引き」については、主に他市場（大田市場や豊洲市場、横浜本場、世田谷市場等）から調達している。

イ 水産物部

- ア) 令和元年までは概ね3億5千万円程度で推移していたが、令和元年後半に仲卸業者の交代により新規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。



※直荷引き：生鮮食料品等を当該卸売市場の卸売業者以外の者から買入れること。

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)」の策定に向けた諮問について

6 南部市場の現状・課題①

(1) 施設の老朽化等に伴う課題

ア 令和4年度までの施設整備経過

既存施設は昭和40～50年代に整備された建物が多く、老朽化等が進んでおり、機能維持や耐震補強に要した費用は、平成19年度～令和4年度の累計額で約24億6千万円に上る。

イ 今後想定される整備費

当面の機能維持や耐震補強に要する費用は、令和5年度～令和9年度の今後5年間に於いて、年間当たり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。



青果・花き・関連の売場を覆う大屋根



定温倉庫



西側棟



卸売業者事務所棟

(2) 繰入金等による恒常的な財源充当の課題

ア 平成26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改善につながった。

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

	平成30年度	平成31年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度
財源充当額（百万円）	176	140	177	99	96

(3) 卸売業者及び仲卸業者の取引構造に関する課題

ア 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年の青果では99%、水産物では74%が、特定の大手スーパー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。

イ 青果部の仲卸業者については、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多分にできておらず、いわゆる「直荷引き」により、他市場等、卸売業者以外のルートから調達している状況となっている。

(4) 施設（駐車場等）不足の課題

ア 青果部を中心に取扱数量の増加に伴い、荷捌きスペース及び早朝の繁忙時間帯における大型車の駐車（待機）スペース、従業員用駐車場（屋上）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。

イ 大型車の駐車（待機）スペース不足により、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。

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)」の策定に向けた諮問について

6 南部市場の現状・課題②

(5) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応に関する課題

ア 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応

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、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、これら施設・設備が未整備の状況にある。

イ 低温管理等、品質管理の需要増への対応

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。

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



閉鎖型の水産仲卸売場

(6) 災害時の支援物資拠点機能としての課題

ア 南部市場は、「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資機材を確保しやすい」等、災害対応に適した環境等があることから、本市において「市集積場所」として位置付けている。

イ 「市集積場所」としての位置付けは、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、支援物資の取扱いに関する課題がある。

7 今年度のこれまでの主な取組内容

(1) 場内事業者への意見聴取・調整

ア 場内事業者との協議経過

南部市場の必要性、将来ビジョンや、それを踏まえた具体的な取組に関して、場内事業者の意見を記載した「南部市場のめざす姿に関する場内事業者の考え方」を取りまとめるための協議等を月1〜2回程度実施した。

イ アンケート調査及びヒアリングの実施

事業者の個別の状況や、南部市場に対して感じている課題、意見等を把握するため、アンケート調査を実施した上で、ヒアリングを行った。

ウ 場内事業者からの主な意見・要望

場内事業者からは、施設設備や機能面の充実強化を求めるものや、市場の活性化に向けた取組などについて、様々な意見や要望を伺った。主なものは次のとおり。

(ア) 消費者ニーズの変化に対応するため、加工・パッケージ機能等を強化し、市民等に求められる市場を目指す

(イ) 衛生環境（コールドチェーン対応や冷凍・冷蔵機能等）の充実による生産者及び消費者からの信頼を得ることで、品揃えの充実や市場活性化につなげる

(ウ) 地域に開かれた市場・地域に求められる市場とするため、地域貢献につながる取組の充実を図る（子ども食堂への食材提供や調理教室等の開催による食育活動など）

(エ) 「いちばいち」や「食鮮まつり」、「マルシェ」などの開催を通じた「美味しさ」「楽しさ」「集いの場」の提供による「食」の情報発信拠点として集客を図る（賑わいの創出）

(オ) 北部市場への機能移転については、位置的な状況から難しく、現在の場所での事業継続を求める

(2) 南部市場の運営方針に関する検討

ア 既存建築物等の現況整理

場内各施設・設備の老朽化状況、解体費用、耐用年数等の整理

イ 検討モデル構築に向けた整理

実現可能性の検討に必要な簡易的なモデルの比較・分析

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)」の策定に向けた諮問について

8 今後の進め方

(1) 諮問の考え方

卸売市場を取り巻く環境や南部市場を取り巻く状況（現状と抱える課題、今後の方向性等）を踏まえ、南部市場の必要性について検討いただくとともに、その検討を踏まえて「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、答申をいただく。

(2) 審議会の進め方

審議会に対して「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の諮問を行い、専門的知見を有する委員で構成される部会において具体的な検討を行う。なお、部会における検討は、3回を予定しており、令和6年6月に答申をいただく予定。

ア 第1回部会：南部市場の必要性について

イ 第2回部会：第1回部会の検討を踏まえた「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

ウ 第3回部会：答申(案)について

部会での審議に当たって考慮する事項	内容
全国の卸売市場や食品流通を取り巻く環境	全国の地方卸売市場の現状や社会情勢の変化、「物流2024年問題」、卸売市場法の改正
南部市場の概況	南部市場の概要・沿革や立地環境、運営概要、業務状況、市民等への開放状況、現状・課題等
川崎市卸売市場経営プラン改訂版について	概要、プラン改訂版における南部市場の位置付け
南部市場の建物等の現況整理	建物等の基礎データの整理、維持管理・運営上の課題
南部市場の今後の方向性の検討	場内事業者への意見聴取・調整の状況、今後の方向性について必要な整理事項

(3) 想定スケジュール

「南部市場の今後の運営方針」を令和6年度中に策定する予定としており、下記の想定スケジュールを考えている。



北部市場の機能更新及び南部市場の運営方針に関する検討スケジュール

R6.3.11 総務委員会
北部市場の機能更新及び南部市場の
運営方針に関する検討スケジュール

「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」において、『北部市場・南部市場はそれぞれの位置付けの下、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ていく』としていることから、市議会への報告については、各々の検討の進捗に合わせ、両市場同時に報告することを基本とする。

