

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
特定事業の選定について

令和6年8月30日

川 崎 市

川崎市（以下「本市」という。）は、令和6年7月4日に、民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第5条第3項の規定により、川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業に関する実施方針を公表した。この度、PFI法第7条の規定により、川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業を特定事業として選定したので、PFI法第11条第1項の規定に基づき、特定事業の選定にあたっての客観的評価の結果をここに公表する。

令和6年8月30日

川崎市長 福田 紀彦

目次

第1	事業の概要	1
1	事業名称	1
2	事業の対象となる公共施設等の種類	1
3	公共施設等の立地条件及び規模	1
4	事業の目的	1
5	事業方式	1
6	事業内容	1
第2	事業の評価	6
1	概要	6
2	コスト算出による定量的評価	6
3	PFI 事業により実施することの定性的評価	7
4	総合評価	8

第1 事業の概要

1 事業名称

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業（以下「本事業」という。）

2 事業の対象となる公共施設等の種類

中央卸売市場

3 公共施設等の立地条件及び規模

所在地 川崎市宮前区水沢1丁目1番1号

用地面積 約168,590㎡

（うち整備対象 東側敷地：約145,000㎡、西側敷地：約22,420㎡）

4 事業の目的

川崎市中央卸売市場北部市場（以下、「北部市場」という。）は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきたが、開場から42年が経過し、施設老朽化に対応するため、また、社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能の更新が必要となっている。

令和5年度に策定した「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」（以下、「基本計画」という。）では、平成27年度に策定し、令和元年6月に卸売市場法の改正を受けて改訂した「川崎市卸売市場経営プラン」（以下、「経営プラン」という。）に基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や事業対象地を有効活用するための土地活用の考え方など、機能更新の基本的な考え方を整理している。

本事業は、基本計画に示す、事業対象地全体の有効活用、PPP/PFI手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用など、北部市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、機能更新を契機とした新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化、市民に親しまれる市場化の推進など、市の目指す食品流通拠点の実現を目指すものである。

5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、民間事業者の創意工夫やノウハウ等を活用するPFI方式を導入して北部市場の機能更新を行うものである。

選定事業者が、市と事業契約を締結し、市場施設の設計及び建設等を行った後、市に所有権を移転し、事業期間中における施設の維持管理業務等を遂行するBTO（Build Transfer Operate）方式により実施する。

なお、本事業では市場施設とは別に、民間事業者による市場機能連携施設整備を付帯事業として実施する。

6 事業内容

(1) 整備対象施設

本事業での整備対象施設は、本事業区域内の施設とし、以下に掲げる施設で構成する。

表1 整備施設の一覧表示

本体事業	部門	用途
本体事業	青果部門施設	売場施設
		定借物件代替施設
		卸事務所
		仲卸事業者倉庫
		定温倉庫
		倉庫
	水産物部門施設	売場施設
		卸事務所
		仲卸事業者倉庫
	花き部門施設	売場施設
		卸事務所
		仲卸事業者倉庫
		関連商品売場・倉庫
	関連商品売場部門施設	関連商品売場
		店舗併設倉庫
		飲食店舗
		関連事業者等事務所
		関連事業者等倉庫
		倉庫
	管理部門施設	市事務所
		多目的ホール
		交流展示ホール
		守衛室・中央監視室等
		食品衛生検査所
		便益店舗
		関連事業者等事務所
	付帯管理施設	冷蔵庫施設
		製氷・貯氷施設
電動車関連施設		
廃発泡スチロール処理施設		
ごみ集積場		
パレット置場		
駐車場施設	市場関係者駐車場（小型）	
	市場関係者駐車場（中・大型）	
	買出人用駐車場	
	一般利用者駐車場	
	公用車・来客用駐車場	
付帯事業	市場機能連携施設	※提案とする

(2) 本事業の対象範囲

選定事業者が実施する本事業の範囲は次のとおりとする。

ア 本体事業

- (ア) 統括管理業務
 - a 統括マネジメント業務
 - b セルフモニタリング業務
 - c その他統括管理業務において必要な業務
- (イ) 調査業務
 - a 測量調査
 - b 地質調査
 - c 土壌汚染調査
 - d 事業損失調査
 - e アスベスト含有建材等の使用状況調査
 - f 近隣生活環境への影響調査
 - g その他調査業務において必要な業務
- (ウ) 環境影響評価手続業務
 - a 環境配慮計画書の作成
 - b 環境影響評価に係る手続
 - c 事後調査報告書の作成
 - d その他環境影響評価手続業務に必要な業務
- (エ) 設計業務
 - a 基本設計及び実施設計
 - b 各種申請等
 - c その他設計業務において必要な業務
- (オ) 工事監理業務
 - a 工事監理
 - b 各種申請等
 - c その他工事監理業務において必要な業務
- (カ) 解体・撤去業務
 - a 解体・撤去に係る事前調査
 - b 解体・撤去に係る設計
 - c 解体・撤去工事
 - d 各種申請等
 - e その他解体・撤去業務において必要な業務
- (キ) 建設業務
 - a 建設工事着手前業務
 - b 建設工事
 - c 仮移転支援
 - d 建設工事完成検査
 - e 各種申請等
 - f その他建設業務において必要な業務
- (ク) 施設供用準備業務

- a 什器・備品等の調達、移転及び設置業務
 - b 施設引渡業務
 - c 場内事業者の移転支援に関する業務
 - d 開場準備業務
 - e その他施設供用準備業務において必要な業務
- (ケ) 維持管理業務
- a 市場施設等保守管理業務
 - b 外構等施設保守管理業務
 - c 清掃に関する業務
 - d 廃棄物関連業務
 - e 警備保安業務
 - f 修繕業務
 - g 植栽維持管理業務
 - h 駐車場・駐輪場管理業務
 - i その他維持管理業務において必要な業務
- (ク) 提案業務

イ 付帯事業

- a 市場機能連携施設用地活用業務
- b その他付帯事業において必要な業務

(3) 事業期間

本事業において予定する事業期間および事業実施スケジュールは以下のとおりである。

基本協定の締結	令和7年8月上旬
仮事業契約の締結	令和7年10月中旬
事業契約に係る議会の議決（本契約の締結）	令和7年12月
施設整備期間	契約締結日～令和19年3月
施設維持管理期間	令和19年4月～令和39年3月

※付帯事業については、市場施設整備後速やかに実施することを基本として、提案書に基づき、別途協議するものとする。

(4) 選定事業者の収入に関する事項

本事業における選定事業者の収入は以下のとおりである。

ア 施設整備関連業務の対価

市は、選定事業者が実施する本体事業における統括管理、調査、環境影響評価手続、設計、工事監理、解体・撤去、建設、施設供用準備の各業務の対価について、事業契約書に定める額を、毎年度1回、各年度末の出来高に応じて、選定事業者に支払う。

イ 維持管理業務の対価

市は、選定事業者が実施する本体事業における維持管理業務の対価について、市への所有権移転後、事業期間にわたり、事業契約書に定める額を選定事業者を支払う。

(5) 事業スケジュール（予定）

本事業において予定されている事業期間及び事業実施スケジュールは以下のとおりである。

ア 事業契約の締結

令和7年12月

イ 事業期間

① 整備期間

令和7年12月の本事業契約締結日から12年間。

※上記のとおり概ね12年間で想定しているが、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順など選定事業者からの提案により整備期間が異なる場合がある。

② 維持管理期間

整備施設の最初の引渡しから整備施設の最終引渡し後20年が経過した日まで。

(6) 事業期間終了時の措置

選定事業者は、本体事業の事業期間の終了時に本施設を市の定める要求水準を満たす状態で、市に引き継ぐものとする。

なお、付帯事業者は、事業用定期借地権設定契約が借地権の存続期間の満了、又はその他の事由により終了する日までに、原則として市場機能連携施設用地に存する建物等を自らの責任と費用で収去し、原状に復した上、更地として市に返還する。なお、当該借地権の期間が満了する3年前までに市と付帯事業者は返還方法について協議を行う。

第2 事業の評価

1 概要

(1) 選定の基準

本事業をPFI事業として実施することにより、事業期間を通じた市の財政負担見込額の軽減を期待できること、又は市の財政負担見込額が同一の水準である場合においてサービスの水準の向上が期待できることを選定の条件とした。

(2) 定量的な評価

市の財政負担見込額の算定にあたっては、特定事業を実施する選定事業者からの税収その他の収入等の適切な調整を行い、将来の費用と見込まれる財政負担の総額を算出のうえ、これを現在価値に換算することで評価を行った。

(3) 定性的な評価

上記の財政負担額の算定に加えて、本事業をPFI事業として実施する場合の定性的な評価を行った。

2 コスト算出による定量的評価

(1) 算出にあたっての前提条件

本事業において、市が自ら実施する場合の市の財政負担額とPFI事業により実施する場合の市の財政負担額との比較を行うにあたり、その前提条件を次のとおり設定した。

なお、これらの前提条件は、市が独自に設定したものであり、実際の応募者の提案内容を制約するものではなく、また、一致するものでもない。

表2 財政負担見込額算定の前提条件

	本市が自ら実施する場合	PFI事業により実施する場合
財政負担額の主な内訳	①設計費 ②建設費 ③工事監理費 ④維持管理費 ⑤起債の支払利息	①サービス購入費 (設計業務、建設業務、工事監理、維持管理業務) ②起債の支払利息 ③アドバイザー費等
設計・建設・維持管理に関する費用	施設計画に基づき、これまでの事業実績及び近年の物価水準等を勘案して設定した。	設計・建設・維持管理の一括発注による効率化が図られ、また性能発注による選定事業者の創意工夫がされることによるコスト削減を想定した。
資金調達に関する事項	・起債 ・交付金 ・一般財源	・起債 ・交付金 ・一般財源

共通事項	割引率 1.69%、物価上昇率 0%
------	--------------------

(2) 算出方法及び評価の結果

先の前提条件を基に、市が自ら実施した場合の市の財政負担額と、PFI 事業により実施する場合の市の財政負担額を、事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額で比較した。

この結果、本事業を市が自ら実施する場合に比べ、PFI 事業により実施する場合は、事業期間中の市の財政負担額が軽減されるものと見込まれる。

(3) 財政負担見込額の比較

前記(1)の前提条件に基づき、本市が自ら実施する場合及び PFI 事業により実施する場合の本市の財政負担見込額を事業期間中にわたり年度別に算出し、現在価値換算額により比較すると PFI 事業により実施することにより、3,849 百万円 (14.60%) の財政負担額の削減が見込まれる。

3 PFI 事業により実施することの定性的評価

本事業を PFI 事業により実施した場合、定量的な効果である市の財政負担額の軽減に加え、次のような定性的な効果が期待できる。

(1) 効率的・効果的な施設整備

民間事業者に解体、設計から建設、維持管理の各業務を一括して性能発注することで、それぞれを単体で発注する場合と比較して、供用開始後の維持管理方法に即した民間事業者のノウハウや創意工夫を活かした施設整備が可能になることにより、利便性が高い施設を効率的に整備することが期待できる。また、長期的な視点での施設のライフサイクルコストの縮減等が期待できる。

(2) 事業の安定性

設計施工を一括して事業者が発注するため、資材調達や業務遂行等が状況に応じて柔軟に行われ、施設整備期間を可能な限り短縮できる。

設計施工及び計画的な維持管理により、安定的な稼働が期待できる。

また、SPC 設立により、事業期間において事業者の債務不履行等のリスクが減るため、事業継続性が高い。

(3) リスク分担の最適化による効果的な施設の運用

PFI 事業として実施する場合、施設整備のための設計・建設等におけるリスク、維持管理におけるリスク等、想定可能なリスクについて、民間事業者に移転することが可能である。

市と民間事業者との間で役割分担や管理体制を適切に整備することにより、リスク発生の抑制を図るとともに、リスク発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、長期にわたって、事業目的が円滑かつ安定的に遂行され、効率的な施設の運用が期待できる。

4 総合評価

本事業を PFI 事業として実施することにより、本市が自ら実施する場合に比べ、事業期間全体を通じた本市の財政負担額（現在価値換算額）について、14.60%の削減が見込まれ、さらに、公共サービスの水準の向上及び事業の安定化も期待できる。

なお、本市から事業者に移転するリスクや、設計、建設・工事監理、維持管理の各業務の一括発注による事業期間内の公共部門の間接的コスト（事務費等）の削減効果については定量化していないが、この移転リスクや間接的コストを勘案すると、さらなる VFM（Value For Money）の拡大が見込まれる。

以上により、本事業を PFI 事業として実施することが適当であると認められることから、PFI 法第 7 条の規定より特定事業として選定する。