

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設のあり方等に関するサウンディング型市場調査」に関する質問及び回答

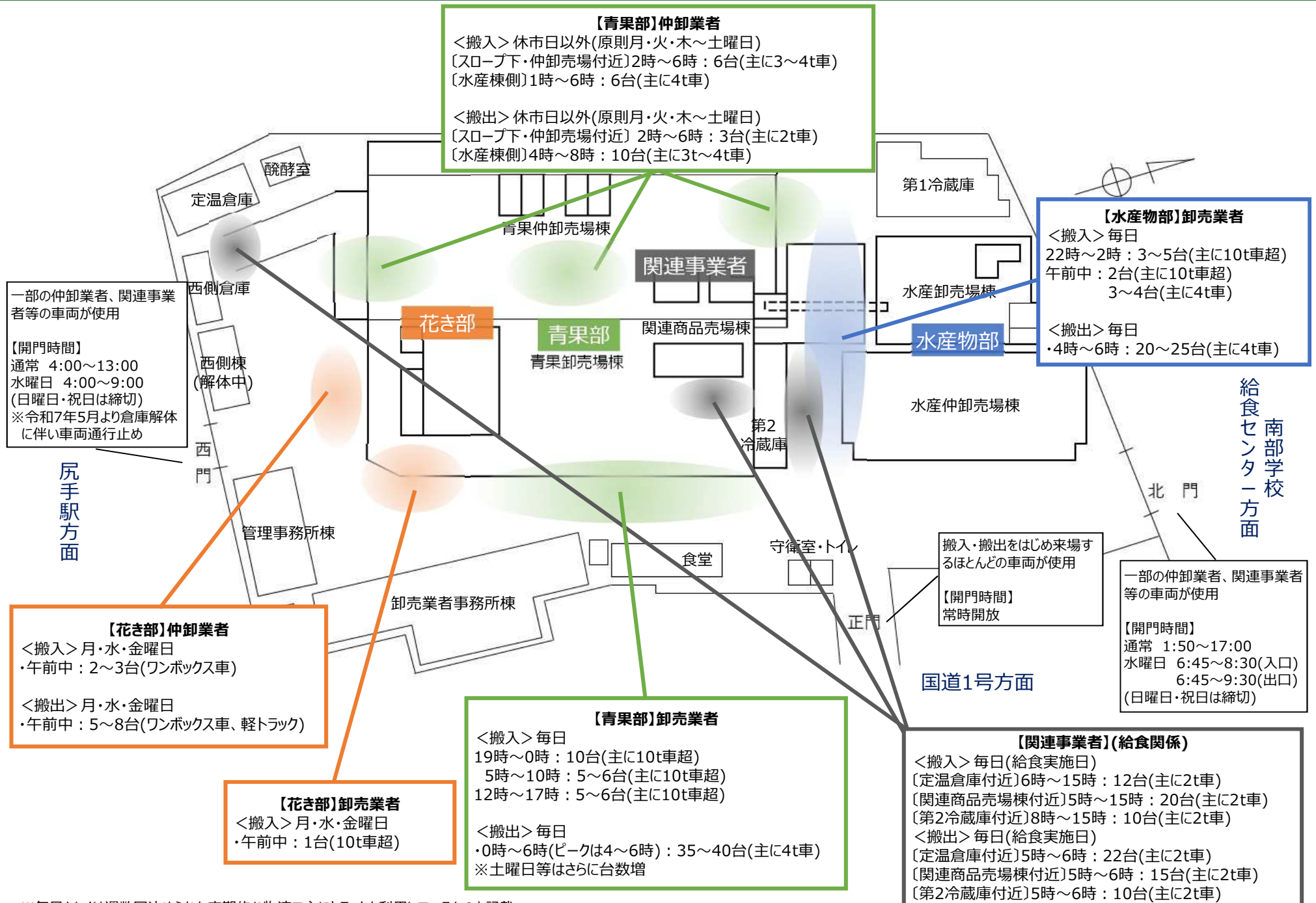
番号	ジャンル	質問	回答
1	既存施設	公図、全部事項証明書、地積測量図や、設備関係(給水、排水、電気、ガス等)の引込み位置、変電設備の位置に関する資料等がありますか。	個別に対応いたします。川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場(南部市場調整)まで電子メールで御連絡ください。(宛先：28hokan@city.kawasaki.jp)
2	既存施設	各建物のフロア毎の面積が分かる資料はありますか。	『川崎市卸売市場概要(2025年度版)』(https://www.city.kawasaki.jp/280/cmsfiles/contents/0000056/56163/2025_shijo-gaiyo.pdf)の10頁に記載されておりますので御確認ください。なお、本サウンディング型市場調査実施要領(以下「実施要領」といいます。)の14頁に記載されております水産仲卸売場棟の延面積に誤りがありましたので修正いたしました。(誤：1,862㎡→正：3,600㎡)
3	既存施設	正門・西門・北門の各出入口の利用状況(1日や時間帯の交通量等)が分かる資料はありますか。	車両に関しては主に正門が利用されており、大型車を除く一部の車両には北門・西門も利用されております。なお、西門については、現在、付近の建物を解体中のため車両は通行止めとなっております。南部市場の出入場に関する交通量は把握しておりませんが、場内の物流に関する状況については、別紙1を御参照ください。また、南部市場周辺の尻手黒川道路及び国道1号において交通量調査が実施されておりますので併せて御参照ください。(『令和3年度一般交通量調査 調査結果』 https://www.city.kawasaki.jp/kurashi/category/28-6-2-2-5-0-0-0-0-0.html)
4	既存施設	敷地内の卸売業者が建てた設備についてお示ください。また、卸売業者が建てた建物を解体する場合の制限等がありますか。	敷地内の卸売業者が整備した施設は次のとおりです。青果部野菜加工場：約160㎡、青果部冷蔵庫：約630㎡、青果部倉庫：約50㎡、青果部更衣室：約50㎡(以上、実施要領14頁の「③青果卸売場棟」の面積に含まれます。)、花き部保冷施設：約130㎡(同「⑦花き保冷施設」の面積に含まれます。)、水産物部低温卸売場：約420㎡(同「④水産卸売場棟」の面積に含まれます。)。現状ではこれらの施設の取扱いについて、場内事業者等と調整しておりませんので、解体等、変更が生じる際には調整の上で実施する必要があります。
5	既存施設	敷地内に高低差はありますか。	多少の高低差はあるかと存じますが、切土・盛土等に関する許可が必要となるような高低差はないと認識しております。
6	既存施設	駐車台数について、実施要領では347台と記載されておりますが、その内訳をお示ください。	駐車台数の内訳は次のとおりです。青果棟屋上：192台、水産仲卸棟前：33台、第2冷蔵庫周辺：18台、食堂脇：10台、青果棟周辺：62台、西側棟前：13台、管理事務所棟前：19台
7	運営・維持管理	現状の場内事業者から徴収している利用料金の仕組みをお示ください。	①使用する施設に応じた施設利用料金(面積割利用料金)、②売上高に応じた市場利用料金(売上高割利用料金)から構成されております。
8	運営・維持管理	現状の指定管理者の業務内容や川崎市との役割分担についてお示ください。	指定管理者は施設の利用許可・指定、場内事業者からいただく利用料金の徴収、イベント等の活性化事業等の運営業務や施設の維持管理業務等を行っております。また、本市は場内事業者の業務許可、監督といった開設者業務等を行っております。費用について、指定管理者は利用料金を原資とした運営・維持管理に関する費用を負担し、本市は250万円超の修繕工事、解体工事等に関する費用を負担しております。なお、指定管理者に関する詳細については、実施要領の16頁以降の資料3を御参照ください。
9	提案条件	提案項目について、全提案事項への提案が必須ですか。一部の項目のみの提案でもサウンディング調査への参加は可能ですか。	実施要領の5頁「4 調査の内容」に記載のとおり、全ての事項への提案がサウンディング調査参加の必須条件ではありません。なるべく多くの項目に対して御提案いただけると幸いです。可能な範囲で御提案ください。
10	提案条件	南部市場の土地を売却する提案は可能ですか。	現時点では土地の売却は想定しておりませんが、今回のサウンディング調査で御提案いただくことを否定するものではありません。
11	提案条件	都市計画変更を前提とする提案は可能ですか。	実施要領の6頁に記載のとおり、現行の都市計画等を踏まえることを基本としつつ、市場機能の活性化や、本市の収支、周辺に対する地域貢献につながる提案内容の実現のため、都市計画等の変更が必要な場合には、変更を希望する都市計画等の内容やその理由を整理した上で提案ができるものとします。(都市計画に準じていないことを理由にサウンディング調査の対象外にすることはありません。)

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設のあり方等に関するサウンディング型市場調査」に関する質問及び回答

番号	ジャンル	質問	回答
12	提案条件	北門や西門の出入口の移設や追加は可能ですか。	提案可能です。なお、整備の実施に当たっては道路管理者及び交通管理者等との協議等が必要となる場合がございます。
13	提案条件	ローリング工事中に青果仲卸売場棟や青果卸売場棟を一部解体するという提案は可能でしょうか。また、青果仲卸売場棟や青果卸売場棟の一部解体が可能な場合、建物の構造上、どの部分まで解体可能でしょうか。	提案可能です。実施要領の14頁に記載されている「③青果卸売場棟」について、「青果卸売場」・「青果卸売場棟庇」(「⑨卸売業者事務所棟」に近い部分)と、「新青果棟」・「青果仲卸売場棟」(屋上に駐車場がある部分)の2つの部分は独立しているため、別個に解体が可能と認識しております。また、スロープ部分も構造上独立しております。なお、このほか、③青果卸売場棟の屋根の下にある「⑥花き卸売場棟」、「⑦花き保冷施設」、「⑧関連商品売場棟」や、図に記載されていない卸売業者が整備した施設(番号4参照)についても、独立しているため、別個に解体が可能と認識しております。
14	提案条件	実施要領の6頁に記載されているローリング工事の際の一部機能の一時移転とはどのようなことを想定していますか。	例えば、青果部、水産物部の卸売業者は、北部市場や横浜本場等も拠点として利用していること、花き部の卸売業者は、北部市場の卸売業者と同一であることから、ローリング工事の期間中に一部の機能を一時的にそれらの拠点で代替できる可能性があると考えております。
15	提案条件	実施要領の5頁～6頁「(1)南部市場が抱える問題点とその対応」について、「低温管理等への対応に関する機能が不十分」と記載されています。低温管理エリアとは、卸売場と考えればよいでしょうか。	近年では、生産地から消費地まで途切れることなく食料品等を低温に保ったまま流通するコールドチェーンへのニーズが高まっております。南部市場の既存施設では、青果部では卸売場の一部、水産物部では卸売場及び仲卸売場、花き部では卸売場及び仲卸売場について、低温管理が図られているほか、冷蔵庫・冷凍庫といった保管機能も一定程度は整備されています。一方で、搬出入のための施設は低温化が図られていない、冷蔵庫が卸売場・仲卸売場等から離れた屋外にあるといった状況となっております。低温管理をどの程度まで実施するかについては、施設配置・動線、コスト等を踏まえて検討する必要があると考えておりますので、サウンディング調査での提案も踏まえて今後、検討してまいります。
16	提案条件	実施要領の5頁～6頁「(1)南部市場が抱える問題点とその対応」について、災害時の支援物資拠点としての機能発揮の考え方、支援物資に関する品目、保管量や中長期保存等の考え方があればお示しください。(例：非常用発電稼働日数・防災トイレの設置等の考え方)	南部市場における災害時の拠点機能に関する計画は現時点ではありません。南部市場は「地域内輸送拠点」及び「物資保管拠点」の候補施設として災害時において支援物資拠点機能を確保しながら、卸売市場としての生鮮食料品等の供給機能も併存できるようにするため、その仕組みや施設構造等について、今後、検討が必要と考えております。
17	提案条件	実施要領15頁の資料2について、市場施設と民間施設の権利形態の区分の考え方についてお示しください。(例:冷凍冷蔵庫の区分の考え方、共用部の考え方、上記負担内容と取扱いについて)	現時点では決定しておりません。今回のサウンディング調査で皆様に御提案をお願いしたい事項の1つです。例えば、冷凍冷蔵庫については、①本市が整備・運営する(現状の南部市場)、②本市が整備し運営は外部事業者等が行う、③場内事業者が整備・運営する等が考えられます。それぞれにメリット・デメリットがあると思われますので、サウンディング調査での提案も踏まえて今後、検討してまいります。
18	提案条件	事業手法や事業期間についての考え方をお示しください。	事業手法については、メリット・デメリットを定性的・定量的観点から評価した上で検討を進める必要があると考えております。また、南部市場特有の配慮事項としては、北部市場の機能更新が進捗している中、本市の市場会計全体で単年度収支や事業費の総額が過大にならないようにする必要があります。また、事業期間については、今回のサウンディング調査で皆様に御提案をお願いしたい事項の1つであり、事業手法や収支等と併せて御提案いただけますと幸いです。
19	提案条件	利用料金の単価について、今後の見通しはありますか。	現時点では詳細な検討を実施しておりません。本市の収支に関することであり、今回のサウンディング調査で皆様に御提案をお願いしたい事項の1つであるため、サウンディング調査の結果も踏まえて今後検討してまいります。
20	提案条件	今後の流れ(スケジュール)をお示しください。	今回のサウンディング調査で皆様に御提案をお願いしたい事項の1つですが、整備を推進する場合、基本計画等の策定、設計、環境アセスメント等を経た上で着工することになり、事業手法や手続きの進捗等にも寄りますが、北部市場の機能更新事業の進捗も考慮した上で進めていく必要があると認識しております。

「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設のあり方等に関するサウンディング型市場調査」に関する質問及び回答

番号	ジャンル	質問	回答
21	民間収益施設	「市場施設」と余剰部分を利用して整備する「民間収益施設」の面積の関係性をお示ください。	南部市場の敷地面積は32,224㎡であり、指定の容積率が200%であることのみを考慮すると64,448㎡まで建てられることになります。実施要領に記載の市場部分として想定する面積は19,329㎡ですので、その差し引きが民間収益施設として利用できることになります。ただし、実際には建築する上での制約等も考慮する必要があるため、民間収益施設として利用可能な面積は変動する可能性があります。
22	民間収益施設	余剰部分の活用における「民間収益施設」について、用途の想定はありますか。	実施要領に記載のとおり「市場機能と連携した施設」を想定しております。具体的な用途については、今回のサウンディング調査で皆様に御提案をお願いしたい事項の1つであるため、実施要領等を御参照いただき、南部市場の特徴を踏まえた御提案をいただけますと幸いです。
23	その他	個別対話の参加上限は何名ですか。	個別対話の参加人数につきましては、会場の都合上、最大でも10名程度とさせていただきます。
24	その他	サウンディング調査の参加企業間でのマッチングの機会を作っていただきたいです。	サウンディング調査に御参加いただいた事業者の皆様に別途、御案内いたします。



※毎日もしくは週数回決められた定期的な物流で主にトラックを利用しているものを記載

※水産物部の仲卸業者、関連事業者(給食関係以外)、買出人等、他にも物流関係の車両はあるが、不定期・普通車が中心・台数が多いこと等の理由から記載を割愛