

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の結果を取りまとめました

川崎市地方卸売市場南部市場は、施設の老朽化等の課題を抱えており、今後のあり方について検討を進めております。令和 7 年 3 月に『川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営に関する基本的な考え方』を取りまとめ、今年度に策定予定の次期『(仮称)川崎市卸売市場経営プラン』では、今後の施設のあり方等に関しての方向性を示すこととしております。

そこで、今後の事業を進める際の民間活力導入の考え方を整理するとともに、南部市場が抱える課題への対応や南部市場の活性化・発展に向けた協力・連携関係の構築・取組も見据え、民間事業者の皆様からの提案をいただくためにサウンディング型市場調査を実施しました。整備・運営における民間事業者の参画意向や再整備に向けた導入機能・課題、整備による効果に関していただいた御意見等を踏まえて結果を取りまとめましたので公表いたします。

1 対象施設について

令和 7 年 5 月 14 日 実施要領の公表

令和 7 年 5 月 29 日～7 月 4 日 個別現地見学会の実施：11 社

令和 7 年 7 月 24 日～8 月 8 日 個別対話の実施：13 グループ 14 社

2 調査結果概要

参加者：13 グループ 14 社（不動産業 8 社、建設業 4 社、サービス業 2 社）

個別対話では次の項目について御意見をいただきました。詳細は別紙を御参照ください。

提案事項 1	開設者のあり方
提案事項 2	再整備後の施設配置及び導入機能
提案事項 3	全体の事業スケジュール及び工事計画
提案事項 4	事業手法及び本市の収支
提案事項 5	円滑な事業推進に向けた民間事業者との対話手法

3 今後について

今回の調査結果等を踏まえ、令和 7 年度中に次期『(仮称)川崎市卸売市場経営プラン』を策定し、南部市場の今後の施設のあり方等についての方向性をお示します。

問合せ先 川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場〔南部市場調整〕内山
電話 044-975-2226

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の結果概要

- ・実施期間：令和 7 年 7 月 24 日～8 月 8 日
- ・参加者：13 グループ 14 社（不動産業 8 社、建設業 4 社、サービス業 2 社）
- ・対話の概要：以下のとおり

提案事項	意見概要
開設者のあり方	【川崎市が引き続き開設者を担うべき】 ・生鮮食料品の安定供給等をはじめ卸売市場の役割は公共性が高い ・民間事業者は収益性を重視するため、経営状況の悪化等により市場の運営継続が担保されない可能性がある ・場内事業者の安定的な操業環境の継続、関係性構築の観点から市が担うのが望ましい ・卸売市場の運営は一般的な施設運営に比べて多くの独自のノウハウが必要で、リスクも高く市場関係者との交渉も民間事業者では困難なため市で行っていただきたい ・市が開設者を継続の上、施設整備や運営効率化・高度化等に関しては民間事業者のノウハウを活かした官民連携が重要 ・災害時等の不測の事態に対して市が開設者としてリードしていくことが望ましい 【民間事業者も開設者を担える可能性がある】 ・SPC(特別目的会社)による運営を行い、開設者も担うことができる可能性がある
再整備後の施設配置及び導入機能	【施設整備に対する考え方】 ・南部市場が抱える老朽化等の機能面の課題を踏まえると一部施設の建替えや施設改修ではなく、全面的に建替えるのが望ましい ・市場機能と新規機能(民間収益施設)を一体的に整備することで市場機能と連動性のある施設の実現が期待でき、より地域にも親しまれる施設の実現にもつながる ・老朽化や機能面の課題対応とともに、持続可能な市場運営と財政負担軽減を両立可能な枠組みの実現の可能性がある ・市場機能の充実・効率化と、地域や観光を見据えた多機能を組み合わせ、災害にも強い施設を整備するのが望ましい ・都市計画上の「市場」の廃止と高さ制限の緩和が新規機能導入の必須条件 【導入機能】 ・中心市街地にあり、駅から近く幹線道路も目の前にあるため立地的に恵まれているという点からは集客施設が良いが、直近の建築費等の高騰や、市場機能との動線分割といった安全性の観点も考慮が必要 ・物販施設は、市場機能との連携が見込めるほか、川崎駅付近の商業施設との棲み分けしながら共存が可能 ・飲食施設は、駅に近く集客面で有利であり、市場から仕入れた食材を食べられるフードパークのようなイメージが有力 ・物流施設は、立地が良いため収益性を高めながら地域にも理解いただける工夫も可能

	【施設配置・動線】 ・効率的な施工、新規機能(民間収益施設)への導入用途を踏まえた施設全体での機能性発揮のほか、安全面・効率面を踏まえた施設配置や動線の検討が必要
全体の事業スケジュール及び工事計画	【工事計画全般】 ・建築資材、人件費の高騰に加え、直近では施工の人手確保も難しい状況下であり事業環境が良いとは言えない 【ローリング工事関連】 ・建築資材、人件費の高騰等により先行きが不透明な状況下のためローリング工事ではなく短期間で整備できるように進めるのが望ましい ・敷地内でのローリング工事もあるが、ローリング工事をするには狭小であるため、整備期間中に一部でも機能移転ができれば、工期短縮や財政負担軽減等につながる可能性がある
事業手法及び本市の収支	・建替えにより、老朽化等の機能面の課題解消とともに、施設の集約化に伴い余剰地(余剰床)が創出されることで定期借地料等の新たな収入源が生まれ、市場会計の改善・負担軽減や持続可能な体制の実現が期待できる ・建替えにより川崎市としては固定資産税、都市計画税等の税収増が期待できる ・整備だけでなく新規機能(民間収益施設)の運営も含めた事業とした方が民間事業者の収益性の確保とともに市場機能と一体性のある施設の実現につながるため、従来方式ではなくPFI方式、定期借地権方式等の民間活用手法が望ましい ・卸売市場の整備や運営はノウハウがないと参加が難しいため、市場機能と新規機能(民間収益施設)は別事業として公募する方が多くの事業者が参加しやすい ・事業期間について、市場機能は大規模修繕が発生しない程度の期間が望ましい ・事業期間について、民間収益施設は長期的な施設運営により収益を確保する視点が重要だが、長期になるほどテナントを維持するリスクが高まるので工夫が必要 ・提案時からの工事費高騰があった場合、提案時から市が負担する費用の変更がある契約が望ましい
円滑な事業推進に向けた民間事業者との対話手法	【全般的な内容】 ・市と個別に意見交換ができる体制が望ましい ・卸売市場の再整備には場内事業者との合意形成が肝要であるため、早期から市、民間事業者とともに場内事業者との意見交換の場も設けていただきたい 【事業協力者方式について】 ・民間事業者の提案・検討内容を基に行政・民間事業者・場内事業者による協議を早期から行うことで、場内事業者の事業に対する理解が進み、整備事業者選定後の計画・設計にかかる期間短縮が期待できる ・事業協力者との対話期間を設ける場合、場内事業者が多様な民間事業者の提案や考え方に触れ、意見集約が難しくなる懸念があるため、行政による中立的な仕切りが重要 ・無償での協力が条件であるならば整備時の公募選定においてインセンティブが付与されるのが望ましい ・事業協力者方式を採用すると、整備時に事業協力者へのインセンティブが付与されない場合であっても、事業協力者以外の参入意欲を妨げる可能性がある