

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業の落札者が決定しました

本事業は、令和 6 年 3 月に策定した「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」に基づき、施設老朽化への対応や社会経済環境の変化に対応した食品流通拠点としての機能強化、市民に親しまれる市場化の推進、持続可能な運営構造への転換を実現するため、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、施設の設計及び建設、維持管理を含めた一体の事業として実施するものです。

今般、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(以下、「PFI 法」という。)に基づき実施する本事業について、令和 6 年 9 月 10 日付けで総合評価一般競争入札方式による入札公告を行ったところ、2 グループから入札参加がありました。学識経験者等で構成する「川崎市中央卸売市場開設運営協議会 北部市場機能更新事業者選定部会」における最優秀提案者の選定結果及び「川崎市中央卸売市場開設運営協議会」における審議結果を踏まえ、次のとおり落札者を決定しましたのでお知らせします。

なお、PFI 法第 11 条第 1 項の規定による客観的評価の結果については、後日公表します。

1 落札者

	名称	役割
代表企業	大和ハウス工業株式会社	建設、解体撤去、付帯事業※
構成員	東急株式会社	その他業務(提案業務)、付帯事業※
	株式会社東急モールズデベロップメント	その他業務(提案業務)、付帯事業※
協力企業	株式会社久米設計	設計、工事監理
	国分グループ本社株式会社	その他業務(市場連携)
	株式会社オオバ	設計
	大和リース株式会社	設計、建設
	大和ハウスプロパティマネジメント株式会社	維持管理
	大和ライフネクスト株式会社	維持管理
	株式会社織戸組	建設
	株式会社デザインアーク	建設
	株式会社フジタ	建設
	株式会社横山工務店	解体撤去
	東芝エレベータ株式会社	建設
	富士通株式会社	その他業務(通信インフラ整備)
	パシフィックコンサルタンツ株式会社	設計、工事監理

※付帯事業は、事業対象地の一部について、付帯事業者により事業用定期借地権の設定による貸付を行い、付帯事業者が市場機能連携施設の設置及び運営を実施する。

2 総合評価点

808.0 点(満点 1,000 点)

3 落札金額

60,466,302,728円（消費税及び地方消費税を含まない。）

4 審査結果の概要

総合評価一般競争入札の点数

- (1) 代表企業：大和ハウス工業株式会社 808.0点
- (2) 代表企業：日鉄興和不動産株式会社 669.6点

5 事業の概要

- (1) 事業名 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
- (2) 所在地 川崎市宮前区水沢1-1-1
- (3) 事業方式 BTO方式 (Build Transfer Operate)
- (4) 事業期間 契約締結日から令和39年3月31日まで
- (5) 事業内容 統括管理業務・整備業務・維持管理業務等

※付帯事業は、市場施設の整備、維持管理等を行うPFI事業と一体的に行う。

6 今後の予定

基本協定の締結	令和7年8月上旬
事業仮契約の締結	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
設計・建設期間	契約締結日から令和19年3月まで
維持管理期間	整備施設の最初の引渡しから令和39年3月まで
付帯事業期間	事業用定期借地権設定契約締結日から49年364日間

7 落札者の提案概要

主な整備施設

- (1) 市場機能施設
 - ・青果部門施設
 - ・水産物部門施設
 - ・花き部門施設
 - ・関連商品売場部門施設
- (2) 管理部門施設
 - ・市事務所
 - ・食品衛生検査所
- (3) 付帯管理施設・駐車場施設
 - ・冷蔵庫施設
 - ・駐車場施設
- (4) 市場機能連携施設
 - ・食品流通施設
 - ・フードパーク

8 事業者提案の概要

別紙のとおり

【問合せ先】

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場
[北部市場調整] 相澤
電話：044-975-2225

ー ビジョン ー

食に関する機能・文化・機会が集まる、川崎から全国に発信する卸売市場再整備の先進モデル

Kawasaki FOOD DESTINATION

新しいかたちの広域的食品流通拠点として
人々が集う食の交流拠点として
市場を核としたまちづくりとして
食品流通、食文化、地域の価値を向上させる拠点

ー コンセプト ー

1. 食品流通の未来創造

卸売市場の機能を拡張し、
食品流通の未来を川崎から創造

2. 食文化の継承・発展

フードサイクルを通した多様な体験を提供し、
食文化の継承・発展に貢献

3. 地域価値向上

食と自然が融合したオープンな市場をつくり、
川崎水沢エリアの価値を高める

提案の背景

川崎市中央卸売市場北部市場のビジョン
首都圏の広域的食品流通の拠点

中央卸売市場北部市場の課題

- ・食品流通 / 支援物資拠点機能強化
- ・市民に親しまれる市場化推進
- ・維持管理運営の運営効率化
- ・市場特別会計の健全化・持続化

食に関する社会課題

- ・食の自給率問題
- ・食の担い手不足
- ・食文化の継承
- ・食の安全供給
- ・卸売市場法改正
- ・物流 2024 年問題
- ・市場の市民開放
- ・市場関係者の経営

エリア特性・課題

- ・緑豊かなエリア
- ・住環境への配慮や地域の理解が必要
- ・東名川崎 IC に近接

市の都市像

- ・成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち

市場再整備の新たなモデルケースとなり、
食品流通・食文化・地域の価値を高めるための基本的な考え方

1. 食品流通の未来創造

市場ワンフロア化・拠点化・デジタル化・効率化した未来の卸売市場の創造

市場流通と一般食品流通を融合した日本初の一体型市場『ONEいちば』

再整備の実績と経験を活かした市場関係者との合意形成・共に発展する運営体制

2. 食文化の継承・発展

フードサイクルに関する多様なプログラムを配置し、食の魅力を発信する『フードパーク』

3. 地域価値向上

地域に開かれた「食のまち：川崎水沢エリア」のシンボルとなる市場づくり

菅生緑地と卸売市場が一体となった 緑豊かで災害に強い川崎水沢エリアの構築



実績と実行力のある体制

過去の実績を踏まえた未来の市場再整備提案

- ・富山市地方卸売市場
- ・神戸市中央卸売市場
- 大和ハウス工業(株)
- 三菱 HC キャピタル(株)

市場と連携した生活環境と賑わいの創造

- ・川崎市での沿線開発
- ・二子玉川等での商業運営
- 東急(株)
- 東急モルズデベロップメント(株)

食品流通における新たな価値や事業を創造

- ・食の価値創造企業として
- 幸せと笑顔を創造
- 国分グループ本社(株)

市場のデジタル化で事業成長と課題解決を実現

- ・川崎の世界的 ICT 企業
- が市場デジタル化を推進
- 富士通(株)

力強い産業都市と安心のふるさとづくりに貢献

- ・川崎市庁舎を設計
- ・都市再生から海外まで
- (株)久米設計
- (株)フジタ



©kawasaki-todoroki-park ©SS Co., Ltd.

Kawasaki FOOD DESTINATION

食品流通・食文化・地域の価値を向上

卸売市場と食品流通を
融合した日本初の拠点

ONE いちば

市場流通と一般食品流通
(加工・配送・流通)を
一体化した施設

食の魅力を発信する
賑わい施設

フードパーク

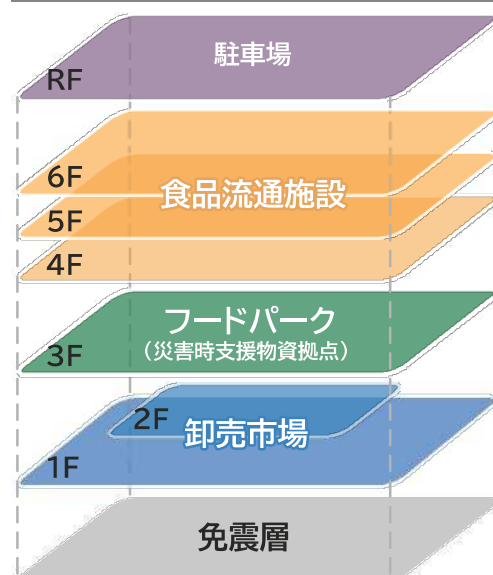
食の楽しさや食文化に触れる
機会を提供し発信する
賑わい施設



施設設計概要	全体敷地面積	約 168,500 ㎡
ONE いちば	延床面積	約 229,000 ㎡
フードパーク	延床面積	約 73,000 ㎡

卸売市場と食品流通を一体的に合築整備、運営する
日本初の市場再整備の先進モデル「ONE いちば」

青果食品流通棟のフロアイメージ



主な機能

時間帯によって
利用者が変わる駐車場

加工・配送・流通の
共同化等により
高機能化

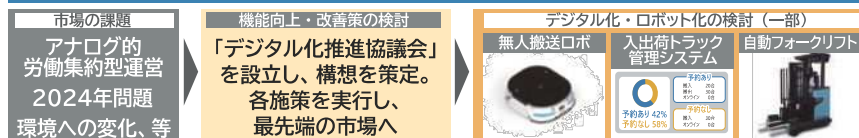
卸売市場と
賑わい施設の連携
災害時の支援物資拠点

主要機能の
ワンフロア化により
業務を効率化
(水産部・花き部も同様)

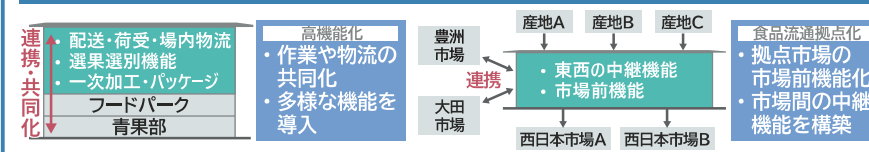
日本初の
免震構造の市場

卸売市場・食品流通施設・フードパークの連携

デジタル化とロボット化により最先端の市場へ



市場と食品流通拠点の合築により実現する主な施策



食の体験や活動を志向別にターゲット設定し、
食を楽しみ、こだわり、関わる拠点「フードパーク」

志向	体験テーマ・ターゲット	導入機能
食べることを楽しむ	体験テーマ 食と 出会う ターゲット 食に関心を持ち、 ショッピングや アクティビティを 楽しみたい人 提供価値 レジャー、 レクリエーションの場 としての フードパーク	フレッシュエンタメマルシェ エンタメ性のあるフードホール
	体験テーマ 食を 深める ターゲット 食を通じた ウェルビーイングな暮らしを 満喫する人 提供価値 生活をゆたかにする アクティビティや 居心地のよい身近な居場所 としてのフードパーク	菅生緑地と連動した谷戸ガーデン
	体験テーマ 食を 育てる ターゲット 食にかかわり、 食産業の担い手になる 意欲がある人 提供価値 食に関する 交流、実践、発信の場 としてのフードパーク	食のこだわりのマーケット エデュテイメントフードラボ & フィールド
食へのこだわり		
食の担い手		

卸売市場 | 青果部



卸売市場 | 水産物部



卸売市場 | 花き部



卸売市場 | 関連商品売場



市場機能連携施設 | 食品流通施設



市場機能連携施設 | フードパーク

