

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

(2) 中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

資料 1 中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

参考資料 中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

経済労働局

令和5年2月9日

1 地域自治会への説明会の実施概要

前回(9月)の総務委員会への報告を踏まえ、「北部市場の業務内容、機能更新の必要性・目的」等について、地域自治会等への説明を実施した。なお、隣接する横浜市美しが丘については、連合自治会の役員を通じ、情報提供した。

実施時期	令和4年10月28日(金) 18時~19時
対象自治会	犬蔵自治会、市営清水台団地自治会、蔵敷団地親和会、蔵敷自治会、稗原自治会
開催場所	北部市場管理事務所大会議室
役職 / 参加人数	会長・副会長及び役員 / 計11名
説明内容	北部市場の業務内容、機能更新の必要性・目的、市場機能連携エリア(余剰地)の活用の方向性
主な意見・質問	<ul style="list-style-type: none"> 再整備の際に、平瀬川の水質等周辺環境に配慮してほしい。 市場機能連携エリア(余剰地)の活用の規模感はどのくらいを想定しているか。 市場施設の高さ(高度)、深さ(地下)はどのくらいを想定しているか。

2 整備内容(検討案)の概要(場内事業者・開発業者等へのヒアリングの前提) ※R5.1時点…今後の精査により内容変更の可能性があります。

(1) 諸条件

- 敷地内でローリング工事(*)を完結する ※敷地内で新設・移転・解体を繰り返し、工事を完遂する手法
- 仮移転を設定(工期短縮による民間参入意欲向上、空地の捻出による施設配置の自由度向上)
- 災害時の支援物資の拠点機能の配置は、地上(1階)以外の施設上階等も含める

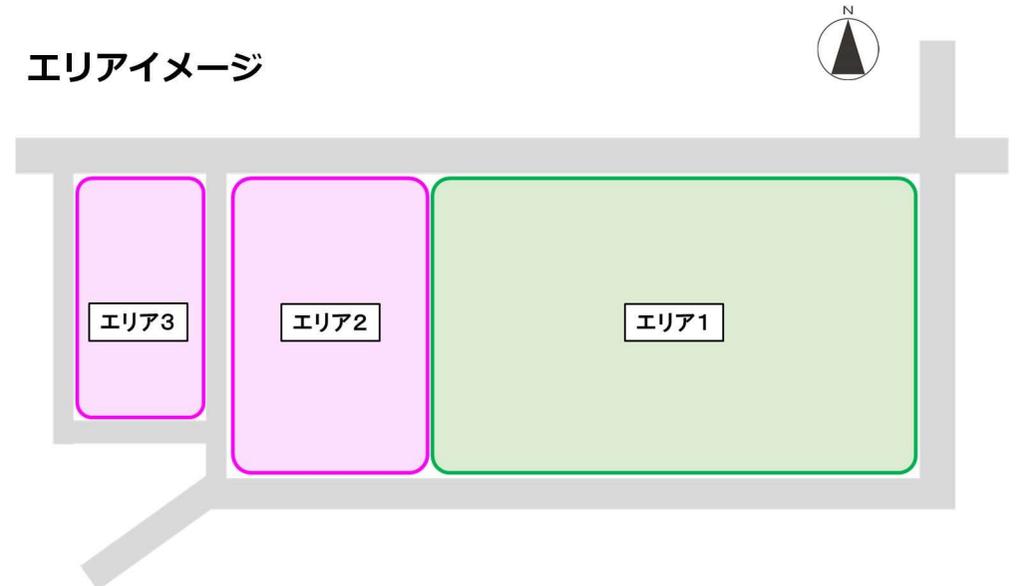
(2) 検討案の概要

エリア1 (卸売市場を主とするエリア)	<ul style="list-style-type: none"> 施設は複層階とし中央に配置、同一部門はワンフロアに集約 関連機能(冷蔵・駐車等)は市場施設の南北に整備
エリア2 (市場機能連携エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備
エリア3 (市場機能連携エリア)	<ul style="list-style-type: none"> 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備 災害時の支援物資の拠点機能を収益施設の上階に配置
工事期間・民間収益事業開始までの期間	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間(市場の供用開始まで): 約8年 民間収益事業開始まで: 約5年半

(3) 検討案における課題

- 仮設施設の建設・撤去に伴う財政負担の増加
⇒ 対応策として、エリア3に先行的に整備する民間収益施設を市場の仮移転先として活用することで、仮設施設が不要となるよう対応することを想定。なお、本対応には民間事業者との協議を要する。
- 仮移転に伴う場内事業者の負担の増加
⇒ 実施には場内事業者との協議を要する。

エリアイメージ



エリア1: 主として卸売市場施設を整備

エリア2: 市場機能と連携する収益施設を民間主体により整備

エリア3: 災害時の支援物資の拠点機能を含めた収益施設を民間主体により整備

3 場内事業者へのヒアリングの実施概要

(1) 検討案の作成に向け参考とした主な意見（令和3年5月から令和4年8月まで）

- ア 市場施設の分離や、同一部門内での上下階の分離等があると、業務効率及び顧客の利便性低下(買回り効率の低下)が懸念される。
- イ 基本的に市場施設は一体化、同一部門はワンフロアに集約すべき。
- ウ 一般向け施設・業者向け施設で棲み分けするなど、工夫が必要。
- エ 西側敷地を活用する場合は、当該敷地は狭隘なため、繁忙時間帯の車両混雑、業務効率の低下が懸念される。

(2) 現在の検討案に係る意見

ア ヒアリングの対象者

- a 3部門（青果部、水産物部、花き部）の卸業者
- b 3部門（青果部、水産物部、花き部）の仲卸業者及び関連事業者の組合

イ 主な意見（令和4年11月以降）

- a 市場施設が一体化、同一部門がワンフロアに集約されており、使い勝手や買出人の利便性等は良いものとする。
- b 市場施設の複層化により、上階に行く部門は効率性が下がることが懸念される。
- c 仮移転については協力可能と考えるが、移転に係る費用負担等、条件面の調整が必要と考える。
- d 仮移転の負担の懸念があるが、工期を優先したいと考える。

4 開発業者等へのヒアリングの実施概要

(1) 検討案の作成に向け参考とした主な意見（令和3年5月から令和4年8月まで）

- ア 現敷地内でのローリング工事(※)は、工事が長期間に及ぶことが推測される。長期の工事(目安10年)は経済環境の先が見通せず、参画困難となる。
- イ 長期の工事は、市場整備と余剰地活用の一体的受注も困難となる。
- ウ 工事期間の短縮に向けた工事手法の工夫、精査が必要と考える。

(2) 現在の検討案に係る意見

ア ヒアリングの対象者

- a R2サウンディング調査の際、ローリング工事手法について意見・提案をした開発業者等

イ 主な意見（令和4年11月以降）

- a 工事計画(工事に要する年数等の試算等)は概ね妥当と考えるが、引越し日数や内部構造による工期の精査が必要と考える。
- b 民間収益施設を仮市場施設として賃貸することは可能と考えるが、仮市場施設に求める仕様面での精査が必要と考える。
- c 工事期間について、10年を切っているものの、通常の工事と比較して長期に及ぶので、契約後の金額の見直し条項など、契約に柔軟性を持たせてほしい。

(※) ローリング工事…敷地内で新設・移転・解体を繰り返し、工事を完遂する工事手法

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

5 地域自治会への説明会、場内事業者・開発業者等へのヒアリングから見てきた課題と今後の対応

(1) ヒアリングで確認した課題

- ア 一体化した市場施設内における各部門の施設配置
- イ 仮移転に関する費用負担等、条件面の協議・調整
- ウ 移転に要する日数や内部構造等を含めた工事期間の更なる精査
- エ 民間収益施設を仮市場施設として賃借する場合の、仮市場施設に求める仕様面の精査
- オ 工事期間が長期に及ぶことを踏まえ、契約後の金額の見直し条項等、公募に係る手法の検討

(2) 今後の対応

ア 基本計画案の策定に向けて、地域自治会・場内事業者・開発業者等に対して、主に次の事項について説明やヒアリングを行い、課題解決を図る対応を進める。

- ① 地域自治会：見込まれる工事着手時期及び期間、施設整備完了後における周辺地域への影響見込み等
- ② 場内事業者：機能的かつ利便性の高い施設配置、車両及び人の動線に関わる考え方、市場の運用方針、仮移転を実施する際の諸条件等
- ③ 開発業者等：市場施設として仮設利用にも活用する民間収益施設の建築性能の要件、公募・契約に係る留意点等

イ アを踏まえ、「事業スキーム」の検討等、残る主要課題の解決につなげられるよう精査・検討を行う。

ウ 令和5年4月から7月までを目途に、基本計画案の策定に向けて、主要課題の整理を行い、計画案の作成を進め、夏ごろを目標に基本計画案を公表する。

6 事業スケジュール(案)



1 機能更新検討のきっかけ

- (1) 北部市場は、交通利便性及び消費地との近接性を活かし、市民に生鮮食料品等を安定的に供給する「食の流通拠点」として、昭和57年に宮前区水沢に開場したもの。
- (2) 開場から40年が経過し、**社会経済環境の変化や施設老朽化への対応等が必要**となったことから、平成28年2月に卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等について定める「**川崎市卸売市場経営プラン（以下、「経営プラン」という。）**」を策定し、令和元年6月には、卸売市場法の改正を踏まえた改訂を行った。
- (3) 経営プランに基づく**機能更新にあたっては、「市場会計の健全化等を目的に可能な限り民間活用による整備を検討すること」、「市の公共施設長寿命化方針を踏まえつつ、全体的な機能更新^(※)に向けて最も効率的・効果的な整備手法を検討していくこと**とした。
- (4) 令和5年度中の「北部市場機能更新に係る基本計画」の策定を目指し、場内事業者との意見調整等を実施してきたところである。
 (※) 機能更新とは…卸売市場全体の機能を更新すること。北部市場は、主要施設の著しい老朽化により、設備機器類の不具合が増加傾向にあるため、部分的な修繕ではない全体的な機能の更新を行う。

2 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」(R1.6) について

(1) 経営プランの目的

社会経済環境の変化に応じて将来的に機能を維持し、持続させるための方針及び方向性として、開設者と市場関係者が一体となって卸売市場の位置づけ・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等を明確にするもの

(2) 目標年次

平成28年(2016)年度から令和7(2025)年度までの概ね10年間

(3) 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

(4) 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

(5) 北部市場のビジョン

「首都圏における広域的食品流通の拠点」
 (4つの「施策の方向性」、7つの「基本目標」、20の「基本施策」)

(6) 計画的な施設整備の推進

プラン推進のため、民間活用も含め最も効率的・効果的な整備手法を検討していく

3 北部市場の現況（令和5年2月1日現在）

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場
所 在 地	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
最 寄 駅	東急田園都市線「たまプラーザ駅」(約1.5km)
敷 地 面 積 / 延 床 面 積	168,587㎡ / 94,402㎡
開 場 年 月	昭和57(1982)年7月
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
防 火 ・ 準 防 火 地 域	準防火地域
都 市 施 設	市場(中央卸売市場北部市場)
緑 地 率	10%以上(20%以上の努力義務)
そ の 他	市地域防災計画において「救援物資等の集積拠点」に、県災害時広域受援計画において「広域物資輸送拠点」に指定

4 機能更新における課題

(1) 施設の全体的な老朽化への対応

(2) 食品流通拠点としての機能の強化

ア 基本機能の改善・強化への対応

(ア) トラックバース及び屋根付き荷捌きスペース不足の改善

(イ) 部門間動線の交錯・重複の改善

(ウ) 事業者・一般の駐車場及び動線の混在の改善

イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

(ア) 加工・調製・パッケージ済み商品の需要増への対応

(イ) 低温管理等、品質管理の需要増への対応

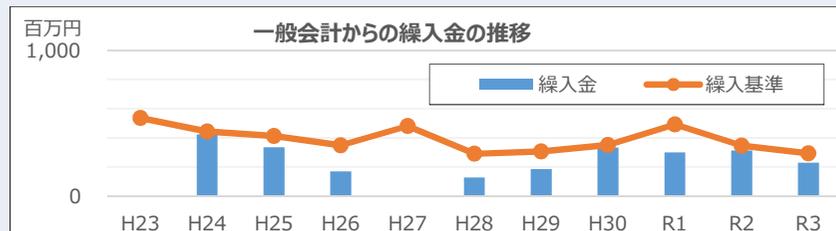
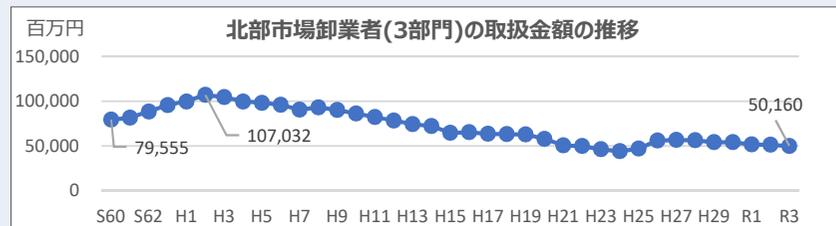
(3) 災害時の支援物資の拠点機能の強化

(4) 卸売市場の維持管理・運営の効率化

(5) 卸売市場特別会計の健全化

(4) 卸売市場の維持管理・運営の効率化

(5) 卸売市場特別会計の健全化



h 北部市場の取扱金額は、平成2年以降、場内事業者の再編があった平成25年から26年を除き、低下傾向で推移していることから、市場使用料の減少等に備え、より一層効率的な運営等が必要である。

i 南部市場用地の一部売払による収入のあった平成23年、27年以外は、歳入不足による一般会計からの繰入が続いていることから、機能更新を契機として、資産の有効活用による収入増を図るなど、市場会計の健全化に向けた取組を推進する必要がある。

(1) 施設の全体的な老朽化への対応

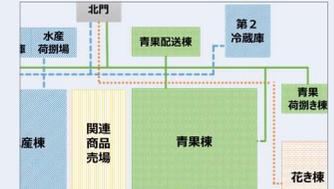
(2) 食品流通拠点としての機能の強化



関連商品売場棟屋上防水工事



通行路での荷捌き、車両滞留



部門間動線の交錯・重複の様子



業者向け・一般向け駐車場の混在



加工品パッケージイメージ



場内事業者が整備した低温管理設備

- a 近年、老朽化による大規模修繕や緊急の補修工事等が増えている状況である。
- b 荷捌きスペースの不足により、通行路や駐車場での荷捌きが増え、車両滞留による移動効率・安全性の低下があり、衛生管理の面でも適切とは言い難い状況である。
- c 部門間動線の交錯・重複や、業者・一般の動線・駐車場の混在により作業効率・安全性が低下している状況である。
- d 国内消費における加工品及び中食の市場規模が増加しており、卸売市場においても、加工・調製、小分け（パッケージング）等への対応が必要となっている。
- e 取引先となる小売店・量販店等の品質・衛生管理の重要性が高まっており、卸売市場においても低温管理等への対応が必要となっている。

(3) 災害時の支援物資の拠点機能の強化



- f 北部市場は物資輸送に適した環境等があることから、県・市の救援物資等集積拠点として指定されているが、現状は集積場所として卸売場を充てることとなっており、市場の本来機能に支障をきたすおそれがある。
- g そのため、機能更新を契機に、集積専用スペースの確保を図る等、機能の強化が必要となっている。(写真は総合防災訓練及びフォークリフト、ターレー車庫の様子)

中央卸売市場北部市場の機能更新に向けた検討について

5 機能更新に向けた検討状況

R1 ① 経営プラン改訂版策定後、市場の機能更新を行う上での民間活用の有効性の調査、整備手法等について簡易な検討を実施

R2 ① 整備内容・事業スキーム、余剰地活用の可能性等について詳細な検討を実施
 a サウンディング調査の実施 (R2.9～12)
 b サウンディング調査の結果を踏まえ、令和3年度中の策定を目指し「北部市場機能更新に係る基本計画（案）」の作成に入る

R3 ① 基本計画案を検討するうえでの、主要課題（取扱量推計・施設規模の考え方、市場機能連携エリア(市場規模適正化で捻出する余剰地)の活用の方向性、整備内容・事業スキーム)について、精査が必要になる
 ② 精査に時間を要することから、基本計画の策定期間を令和3年度から令和4年度へと延伸
 ③ 市議会総務委員会へ検討状況を報告 (R4.3.14)

R4 ① 機能更新における主要課題を、『i 取扱量推計と市場施設規模』、『ii 市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性』、『iii 整備内容・事業スキーム』の3つに整理
 ② 上記課題のうち、『i 取扱量推計と市場施設規模』に係る市の検討案を作成し、市場関係者から概ね合意を得る
 ③ 上記課題のうち、『ii 市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性 (うち、活用用途)』について、市の検討案を作成
 ④ 市議会総務委員会へ検討状況を報告 (R4.9.1) ※周辺自治会等との意見交換前に実施
 ⑤ 「機能更新の検討状況」について、市場関係者(R4.9.16) 及び周辺自治会(R4.10.28) に説明会を実施
 ⑥ 『iii 整備内容・事業スキーム』に係る市の検討案を作成し、市場関係者及び開発業者等との意見交換を実施・継続 (R4.11～)

6 基本計画(案)作成にあたっての主要課題

基本計画(案)作成にあたっての現時点における主要課題と検討状況は次のとおり。

主要課題		検討状況
1	取扱量推計と市場施設規模	ア 国の算定式に、将来取扱量の推計値を当てはめて施設規模を算出した後、場内事業者の施設利用実態、経営計画等を踏まえた補正を実施。 イ その結果、現時点においては、主要施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所等）の規模を、【現状比の90%（部門ごとの比率：青果部106%、水産物部69%、花き部73%）】に設定した。
2	市場機能連携エリア(余剰地)活用の方向性	ア 市場機能との親和性、立地特性、交通負荷、市場会計健全化に必要な収入等を踏まえながら、用途を複数検討。 イ その結果、市場機能(食品流通機能)の補完・強化に向けた留意点から、「食品流通・加工・配送センター」など、従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本としつつ、開発業者等のアイデアを引き出し、地域との親和性の高い機能・用途について、周辺地域への交通等の影響を踏まえながら、活用方法を検討することとした。 ウ これらの考え方について、周辺自治会等と意見交換を実施 (R4.10.28)。
3	整備内容・事業スキーム	ア R2サウンディング調査の結果等を踏まえ、整備内容・事業スキームの精査を継続。 イ 市において検討案を作成し、場内事業者及び開発業者等との意見交換を実施・継続 (R4.11～)しているところ。