

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

(3) 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（案）の策定について

資料 1 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（案）
【概要版】

資料 2 「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（案）」
について ～市民の皆様からの御意見を募集します～

参考資料 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（案）

経済労働局

令和5年11月21日

1 はじめに（基本計画策定の趣旨）

- ア 本市の卸売市場は、昭和19年11月に県知事の認可を受け、青果と水産物を取り扱う「市営卸売市場」として現在の南部市場の位置に開設し、戦中・戦後の統制経済下の食糧難時代に生鮮食料品配給基地として、その機能を果たしてきた。昭和32年には、急速に進展する本市の人口増に対応するため、本場（現南部市場）の拡張と中原、高津地区への分場の設置を行ったが、その後の市北西部の人口急増と流通の変化等から小規模分散の市場運営では食料品の安定供給が困難となってきたため、「川崎市第2次総合計画」において大型新設市場構想を打ち出し、昭和57年に北部市場を建設・開場した。
- イ 以来、北部市場は、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41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を必要としている。加えて、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした維持管理・運営の効率化や卸売市場事業特別会計の健全化による持続可能な運営構造への転換が求められている。
- ウ この度策定する基本計画は、平成28年2月に策定し、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」（本市卸売市場の経営計画等を定めるもの）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敷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するものである。

2 機能更新に当たっての基本的事項

(1) 北部市場の概要 (R5.4.1現在)

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場	
所在地 / 開場年月	宮前区水沢1-1-1 / 昭和57年(1982) 7月	
敷地面積 / 延床面積	168,587㎡ / 94,402㎡	
取 扱 部 門	青果部、水産物部、花き部	
場内事業者数	卸 売 業 者	4社（青果1、水産物2、花き1）
	仲 卸 業 者	65社（青果19、水産物44、花き2）
	売 買 参 加 者	639人（青果126、水産物21、花き492）
	関 連 事 業 者	74社（第一種55、第二種19）
	そ の 他 業 者	2社（クリニック、郵便局）
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	
都 市 施 設	市場（中央卸売市場北部市場）	
周 辺 環 境	本市の幹線道路「尻手黒川線」に面し、東名高速道路「東名川崎IC」から約1.5kmの位置に立地	
そ の 他	市地域防災計画において救援物資等の「市集積場所」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	

(2) 北部市場を取り巻く経済環境等

機能更新に当たっては、以下の市場を取り巻く経済環境等を踏まえながら考え方の整理・検討を行う。

ア 卸売市場法の改正(H30.6)

食品流通の多様化の進展に合わせ、生産者の所得向上と実需者ニーズへの対応、各市場の実態に応じた創意工夫の取組の促進、市場を含めた食品流通全体の合理化と、その取引の適正化を図るため、取引規制の緩和等を主とした卸売市場法の改正が行われるとともに、卸売市場の位置付けや施設整備の在り方等を示す「卸売市場に関する基本方針」が告示された。機能更新の検討は、この考え方に基づき進めている。

イ 食品流通の合理化等（「物流の2024年問題」への対応）

R6.4から適用されるトラックドライバーの時間外労働の上限規制等による輸送能力減少への対策として、国では、卸売市場の施設更新について、ハブ機能の強化やパレット等の標準化、デジタル化・データ連携による業務の効率化等の推進を掲げており、機能更新においては、これらを踏まえ、開設者を含め、各主体の担うべき役割・取組事項等を整理する必要がある。

ウ 市民等への開放状況

現在の北部市場は、関連商品売場等の一般開放に加え、「関連朝市」等の市民向けイベントの開催時には多くの市民が来場している。一方で、北部市場は業務用施設の性格が強く、未だ地域にとって身近な存在とは言い難い側面があるため、今後は更なる市民来場機会の確保を図り、市場運営についての理解を醸成するとともに、市民への直接的還元を推進していくことが必要である。

エ 卸売業者の経営状況（3部門合計の取扱金額）

H2以降、青果部卸売業者の再編があったH25から26を除き、低下傾向で推移している。

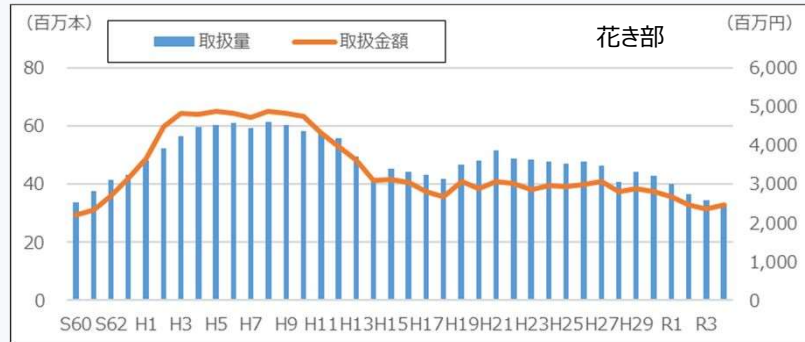
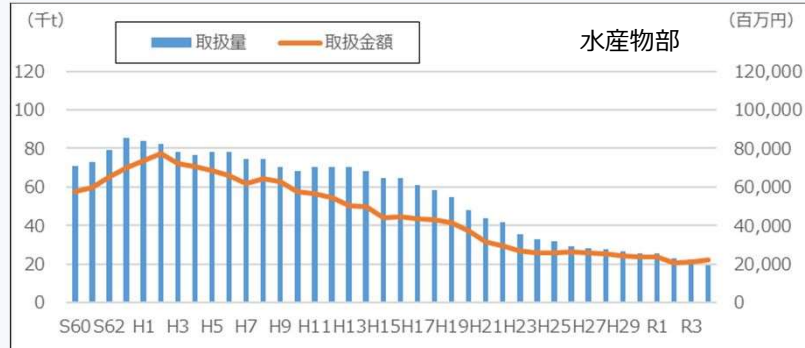
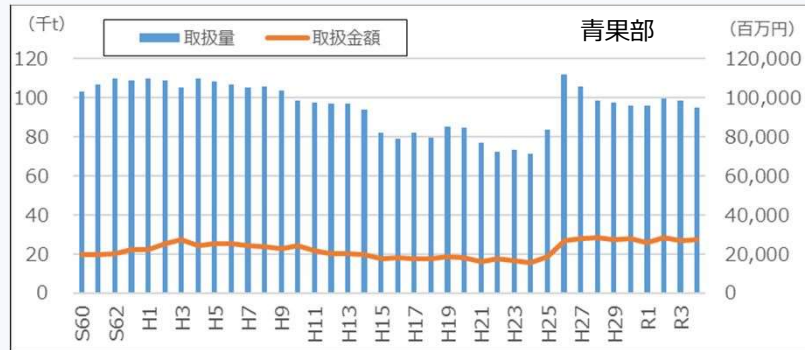


川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

オ 卸売業者の経営状況（部門別の取扱量・取扱金額）

- 青果部の取扱量は、平成4年以降減少傾向であったが、平成25年に卸売業者が合併したこと等により増加した。
- 水産物部の取扱量は、昭和63年のピーク時以降、減少傾向が続いている。
- 花き部は、取扱量・金額ともに平成3年から10年頃のピーク時以降減少し、横ばいの時期もあったが近年は再び減少傾向にある。

【川崎市卸売市場年報】より作成



3 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」について

本市では、「川崎市卸売市場経営プラン」に基づき卸売市場の各取組を進めてきており、機能更新に当たっても、本プランを踏まえた検討を行うこととしている。

(1) 川崎市卸売市場経営プラン改訂版の概要

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付け・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 本市卸売市場の運営体制

- ア 効率性と公共性のバランスを取りながら、社会環境の変化等に迅速・的確な対応を可能とする柔軟な運営体制を選択する
- イ 北部市場は、制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、当面市による直営体制を維持する

⑥ 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」)

⑦ 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

(2) 北部市場・南部市場それぞれの位置付け

経営プランでは市場ごとの特性を踏まえ、南北両市場に各々のビジョンを定めている。

北部市場は機能更新に向けた検討を進めてきたが、南部市場は現・指定管理期間の終期（令和7年度末）を見据え、令和5年度より今後の運営方針に係る検討を始めたところである。両市場で検討の段階は異なるものの、ともにビジョンの考え方を踏襲し、それぞれの位置付けの下、両軸として、各々のポテンシャルに着目した検討を同時並行で進めていく。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

4 機能更新における課題と対応の方向性

(1) 機能更新における課題と対応の方向性

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

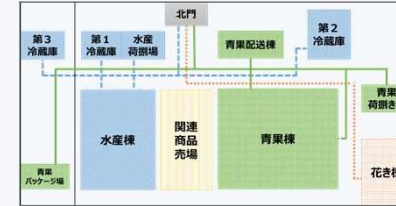
- a トラックバス及び屋根付き荷捌きスペース不足の改善
- b 部門間動線の交錯・重複の改善
- c 事業者・一般の駐車場及び動線の混在の改善



大規模屋上防水工事の様子



路上での荷捌き、車両滞留



部門間動線の交錯・重複の様子



R3総合防災訓練の様子

イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

- a 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応
- b 低温管理等、品質管理の需要増への対応

ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化

- a 国の物流施策全体の方向性との調和及び国施策を踏まえた基盤・環境の整備
- b 北部市場の立地優位性を生かした中継機能等の強化及び輸送従事者の労働環境改善



業者・一般の駐車場の混在



事業者が整備した低温管理設備

③ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

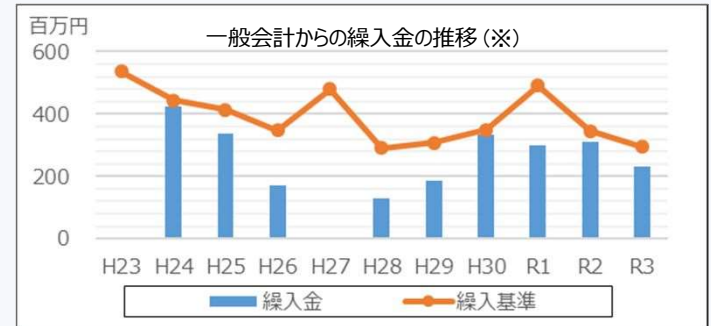
- ア 支援物資関連業務と市場本来業務の併存・同時進行が可能な環境の確保
- イ 市場関係者との災害時における対応方法の見直し
- ウ 非常用電源設備等の機能強化

④ 市民に親しまれる市場化の推進

- ア 市民来場機会の確保、直接的還元への促進
 - a 卸売市場ならではの買い物・食事等の環境整備、食育等の学習機会の充実

⑤ 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

- ア 民間活用による維持管理・運営の効率化
- イ 敷地の有効活用による新たな収入の確保



(※)繰入金…地方公営企業等の経営の健全化を促進し、その経営基盤を強化するため、一般会計から特別会計に繰り入れる資金のこと。繰入基準は総務省が定める繰入額算定の基準のこと

5 市場施設整備に当たっての基本的事項

(1) 市場施設の規模について

市場の各施設の規模については、各施設の特性や利用実態等を踏まえた上で、適切な規模となるよう算定を行った。

ア 売場施設等の規模

売場施設等(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等)の規模については、市場取扱量の推計後、国の算定基準を参考に施設規模を算出し、場内事業者の施設の利用実態等を踏まえた補正を加え、算定した。

北部市場3部門における将来取扱量(2035年)の推計値

	実績値(2019年)	将来推計値(2035年)	2019年実績比
青果部	9.62t	9.24t	96.0%
水産物部	2.56t	2.07t	80.9%
花き部	3.99千万本束個	3.95千万本束個	99.0%

推計値に基づく規模算出後、補正を加えた機能更新後の売場施設等規模及び現状比(※)

	現状規模	機能更新後規模	(うち、低温化面積)	現状比
青果部	22,331㎡	約23,700㎡	(約9,700㎡)	106%
水産物部	14,644㎡	約10,100㎡	(約5,800㎡)	69%
花き部	2,699㎡	約1,900㎡	(約1,800㎡)	73%
合計	39,674㎡	約35,700㎡	(約17,300㎡)	90%

※規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

イ その他の市場施設の規模

- 関連商品売場：3部門の売場施設等の考え方を準用して実績から推計した機能更新後の販売額に基づき施設規模を算出し、関連事業者の施設利用実態を踏まえた補正を行い、最終的な規模を算定^(※1)
- 冷蔵・冷凍施設：場内の荷に限定した取扱量推計に基づく規模を算出した上で、冷蔵施設の運営者が経営を維持できる規模となるよう補正して算定
- 駐車場：1日当たり市場流通の規模を用いて国の算定基準を参考に算定
- 管理事務所：執務室等は取扱量に関わらず一定規模が必要であることから、各施設の要否を精査した上で必要とする規模を算定

	関連商品売場	冷蔵・冷凍施設	駐車場	管理事務所 ^(※1,2)
現状規模	10,291㎡	16,606㎡	47,950㎡	5,245㎡
機能更新後の規模	約8,100㎡	約10,500㎡	約39,000㎡	約5,300㎡
現状比 ^(※3)	79%	63%	81%	101%

- (※1) 機能更新後の管理事務所の中には、現在市場内に点在する関連事業者を集約する予定。
 (※2) 現・管理事務所のみとの比較となる。
 (※3) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

売場施設等規模一覧(ア・イのまとめ)(※4)

部門	現状面積(㎡)	機能更新後面積(㎡)【概数】		現状比(※5)
			低温化面積(内数)	
青果部	22,331	23,700	9,700	106%
水産物部	14,644	10,100	5,800	69%
花き部	2,699	1,900	1,800	73%
3部門合計	39,674	35,700	17,300	90%
関連商品売場	10,291	8,100		79%
管理事務所	5,245	5,300		101%
冷蔵・冷凍施設	16,606	10,500		63%
駐車場(台)	47,950 (1,918)	39,000 (1,600)		81%

- (※4) この他、機能更新において整備する施設・設備としては、場内事業者の事務所及びその他業務施設、廃棄物処理関係施設、フォークリフト等の車庫などに加え、通路・車路等の共用部がある。なお、共用部を含む詳細な施設規模については、今後も精査を継続し、基本設計において確定する。
 (※5) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

(2) 施設ごとの整備主体について

主要市場施設(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工調製施設、冷蔵・冷凍施設)、関連商品売場、管理事務所及び駐車場については、卸売市場の基幹的な機能であることから、開設者(川崎市)が整備するものとする。なお、加工調製施設については、場内事業者ごとに方針が異なる部分であり、事業者の営業利益の確保に直結する機能であることや、取引先のニーズに合わせて迅速かつフレキシブルな対応が求められることから、開設者は機器・設備等の整備は行わず、これらの機能の設置に必要となる環境整備(フロアやインフラ等)を行うものとする。

(3) 施設活用のフレキシビリティ確保について

売場施設等(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等)の規模については、機能更新後の施設が過大とならないよう、基本的に「市場取扱量の推計値」に基づき算定することとしているが、取扱量は社会経済環境の変化や卸売業者の取引内容等により常に変動するものであり、再整備後の市場施設は長期にわたり稼働することを踏まえると、取扱量の変動(施設規模需要の変動)にフレキシブルに対応できることが望ましいと考える。そのため、市場施設の整備に当たっては、市場機能の再構築や他機能への転換等に配慮した可変性の高い構造にするものとする。

(4) 社会的機能(食の安全・安心、環境配慮、危機管理等)への対応について

機能更新では、経営プランに定める市場の社会的機能(食の安全・安心と食文化の情報発信機能、循環型社会形成に資する取組、災害対応拠点機能)に配慮した施設整備等を行うものとする。具体的には、食品衛生検査所の機能維持に加え、食文化の継承・発展に向けたイベント等が円滑に実施できる環境の整備・施設構造上の工夫や、環境負荷の少ない設備機器・再生可能エネルギーの積極的な導入、災害時でも支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる体制の確保及び市場関係者との対応方法の見直し、ならびに非常用電源等の機能強化等を行うものとする。

6 建替手法及び各機能の整備・動線等の考え方

(1) 建替の手法等について

ア 一部建替・全面建替の比較

機能更新に当たっては、現市場の代替となる土地が存在しないことから、工事の前提として、現敷地内において市場の営業を継続しながらローリング工事^(※)を行うことが必要となる。その上で、「一部建替(既存施設をベースとして長寿命化と高機能化を図る)」と「全面建替」の比較を行った結果、以下のとおり「全面建替」において効果的な機能の改善・強化、工期短縮、市場施設の集約化による土地の有効活用、経費の削減といった有効性の高さが確認できた。そのため、整備手法としては、「全面建替」を実施することとする。

① 市場機能の改善・強化を効果的に図ることができる

⇒ 一部建替は既存施設がベースとなるため、動線や通路幅の改善が限定的となる

② ローリング工事の自由度が高く、工期短縮を図りやすい

⇒ 一部建替は、既存施設の位置が制約となり工事の効率低下が懸念される

③ まとまった余剰地を捻出しやすい

⇒ 一部建替は、既存施設の存在が制約となり、まとまった余剰地の捻出が困難

④ 着工前の調査に要する時間・経費が最小限に抑えられる

⇒ 一部建替は既存施設の長寿命化を要するが、棟ごとに施工者・施工方法が異なるため、全施設の構造や劣化具合を精査し、長寿命化・高機能化計画をそれぞれ立案していくのは困難であるとともに多大な時間と経費を要する

(※)ローリング工事…敷地内に元からあるスペースや一部解体で生み出したスペースに建物を新設し、移転する方法。現在の敷地内で解体、新築、移転を繰り返しながら工事を終了させること。

イ 市場施設の複層化

今回の機能更新では、敷地内において、必要な市場施設規模を確保した上で捻出した余剰地を活用し、新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、市民に親しまれる市場化の推進、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化等の実現を目指すことから、敷地の最大限の有効活用が求められる。

そのため、複層化を前提としてモデルケースを作成する。なお、複層化に当たっては、スロープや大型垂直搬送機を設置するなど、作業効率の低下防止を図る。

ウ 各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方

「4(1)機能更新における課題と対応の方向性」を踏まえ、以下のとおり各機能の改善・強化を図る。

各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方	
ア	庇(屋根)付きトラックバース等の整備・拡充
イ	加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充 ※5(2)のとおり加工・調製等の付加機能については、開設者はフロア・インフラ等の環境整備を行う
ウ	効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築(部門間動線の整理、事業者・一般の動線区分の整理、分棟型施設配置の検討)
エ	「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合(中継拠点等として有効に機能するための「転配送の専門施設」を設置など)
オ	施設活用のフレキシビリティ確保(施設の有効活用を見据えた可変性の高い構造等への配慮)

エ 現地建替(ローリング工事)の考え方

市の財政負担軽減、入札時の競争性確保等の観点から、以下のとおり条件を整理し、ローリング工事モデルケースを作成した。

ローリング工事の実施における主な条件	
ア	「5(1)市場施設の規模について」で算定した市場施設面積を確保
イ	市場施設は複層化を前提とし、十分な業務効率低下防止策を講じる
ウ	「各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」を踏まえる
エ	仮移転は、場内事業者の負担と工期短縮のバランスを踏まえてその範囲を決定

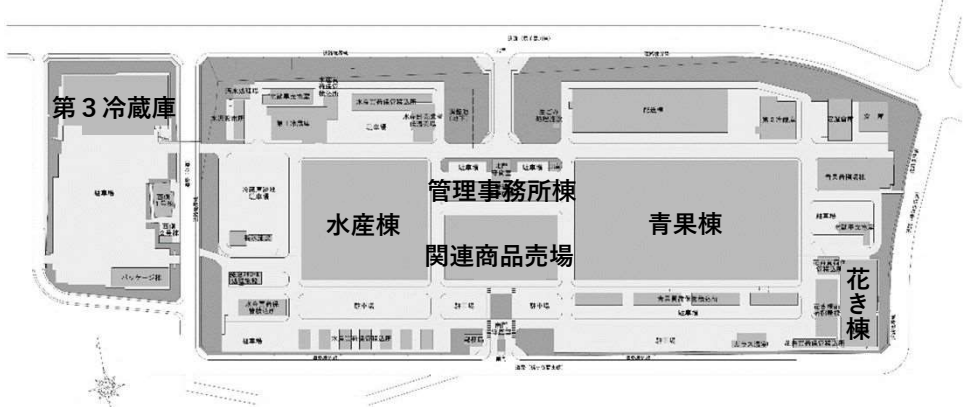
ローリング工事モデルケースの工期は【約8年】

※ 長期間が見込まれるため、施工事業者との適切なリスク分担を契約に位置付けるとともに、施工事業者と契約した事業費や設計内容等について、環境の変化に対応する範囲で見直しが可能となるよう、柔軟性を持たせた契約とする。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

● ローリング工事手順及び施設配置モデルケース

① ～R10 (現状)



② R11～15



- ・新冷蔵・冷凍施設を建設して冷蔵施設を集約し、その後、第3 冷蔵庫を解体
- ・西側敷地の更地化後、開発業者等に定借を開始し、開発業者等において民間収益施設を整備（その後、その施設を仮市場棟として市が賃借し、青果部と花き部を仮移転）

③ R16～18



- ・旧青果棟・花き棟を解体して新市場棟（第I期）を整備
- ・新市場棟（第I期）へ、水産物部、関連事業者、管理事務所を移転
- ・その後、旧水産棟・関連商品売場・管理事務所棟を解体し、新市場棟(第II期)の建設に着手

④ R19 (完成・全棟供用開始)



- ・新市場棟（第II期）の建設後、青果部、花き部を移転。
- ・市場施設全棟供用開始（R19頃）
- ・旧水産棟跡地周辺を更地化し、開発業者等へ定期借地を開始

※本工程には、複数回に亘る駐車位置及び緑地帯等の移転や、パッケージ棟など一部の施設の仮設建設が含まれる。
 ※本案はあくまでモデルケースであり、ローリング工事手順及び施設配置については、場内事業者との調整及び開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定する。

モデルケース上の面積配分	
卸売市場エリア (市場施設用地)	: 約11ha
市場機能連携エリア (民間収益施設用地)	: 約6ha

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

7 市場機能連携エリア(余剰地)の活用に応じた考え方

(1) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用に係る基本的考え方

機能更新に当たっては、卸売市場本体の機能強化に加え、市場規模適正化の結果生じた余剰地を「市場機能連携エリア」として活用し、機能更新の課題としている「食品流通拠点としての機能の強化」、「卸売市場事業特別会計の健全化・持続化」に加え、経営プランの施策である「市民に親しまれる市場化の推進」、「市場用地への新規機能の導入」等への対応を図る。

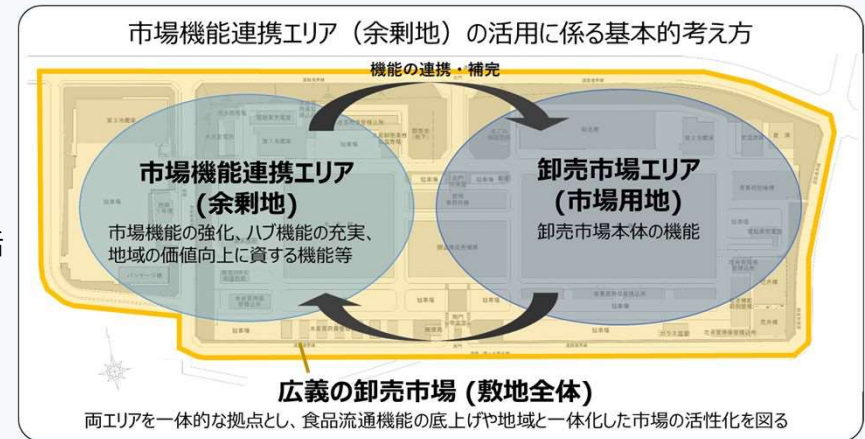
① 市場機能連携エリアの活用に係る基本的な考え方

・卸売市場との相乗効果を生み出す機能を導入し、卸売市場エリアと一体的な拠点とすることで、食品流通に求められる機能の変化に柔軟に対応するとともに、東名高速道路のICに近接する立地特性を活かし、全国の産地等と川崎市をはじめとした首都圏との結節点となるハブ機能(*)を充実することで、『首都圏における広域的食品流通の拠点』としての機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図る。

② 市場機能連携エリアの活用手法

・民間事業者へ貸し出し、市の定める活用コンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活用した土地利用を行うとともに、貸付料を得ることで卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図る。

(※)ハブ機能…貨物がある拠点に集中させ、そこで仕分け等を行い各拠点に分散させる輸送上の機能のこと。ハブ機能を有効活用することで、産地等からの輸送ロットを大きくしたり、輸送者の引継ぎが可能となり、輸送効率の面で有利となる。



(2) 市場機能連携エリアの活用コンセプト

市場機能連携エリアの活用用途については、『市場の機能強化・取扱量増加が図れる機能、地域の価値向上に繋がる機能、「交通利便性の高い立地特性」を活かす機能』等から絞り込みを行った上で、以下の具体的留意点を踏まえ、その方向性を決定した。

【活用コンセプトの検討に係る具体的留意点】

- ① 首都圏内かつ住宅地・商業地に近接しており、荷が実需者に届くまでのリードタイムが短いという立地特性を活かし、食品の流通加工・販売・冷蔵冷凍・保管配送機能等の強化を図るとともに、市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加を図る
- ② 食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承など、卸売市場の特徴を活かし、地域の価値向上と市場の活性化を図る
- ③ 東名川崎ICとの近接により、西日本と首都圏の結節点(中継地点)としての適地であるという立地特性を活かして『ハブ機能』等を充実し、食品流通ネットワークの強化及び運送業者の労働環境改善等を図る
- ④ 卸売市場施設と互換性のある施設を誘致することで、需要変動による市場施設規模の過不足への対応や災害時における支援物資拠点としての活用、災害等で市場施設が使用不可となった際の代替利用を可能とする
- ⑤ 発生交通量の抑制やピークタイムの分散など、一定程度交通需要の調整が可能な機能とする



活用コンセプト

ア 「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た市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化

イ 卸売市場ならではの特色ある買い物・食事が楽しめる施設、食文化の発展・継承を行う施設等による地域の価値向上

ウ 中継機能(ハブ機能)等の充実による食品流通ネットワークの強化

これらの活用に際しては、周辺地域への交通等の影響を踏まえるとともに、状況に応じた交通対策の検討を行う

※ 市場機能連携エリアの全てを上記①～⑤の留意点に即した使い方に限定するものではなく、あくまで基本的な活用の方向性とするもの。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

【参考事例①】周辺施設との連携による広域的食品流通拠点形成のイメージ

東京都中央卸売市場大田市場周辺環境（大田区東海－平和島）

青果物・花きの取扱量日本一である大田市場では、隣接する平和島等に立地する多数の物流事業所との連携(※)による機能強化を図っている。

※ 隣接する平和島の東側約半分が「南部流通業務団地」に指定されており、当該団地には、トラック・ミナル、普通倉庫、卸売業、冷蔵倉庫等が立地している。



【参考事例②】卸売市場を軸とした地域活性化のイメージ

京都市中央卸売市場第一市場の土地活用

市場の再整備に伴う土地活用により『賑わいゾーン』を創出。民間事業者により市場の食材を活用した飲食店・商業施設、地域・観光情報等の発信、宿泊施設等の複合型施設を整備し、運営している。



(3) 都市計画及び交通対策について

ア 都市施設市場について

卸売市場エリアと市場機能連携エリアを一体的な拠点とし、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図る考えから、当該区域における土地利用は全体として市場と判断できる機能の導入を進めるものとし、都市施設市場の**区域変更は行わず、現状を維持する**。

イ 用途地域について

卸売市場に求められる機能の変化を踏まえ、当地区に求められる土地利用を実現するために、『**近隣商業地域**』から『**準工業地域**』へ見直すことを前提とし、民間事業者の公募等を進めるものとする。

ウ 地区計画等について

用途地域の見直しをした場合、建築可能な用途等が増えるが、適切な土地利用を誘導し、周辺住環境への配慮、自然環境との調和及び市場の操業環境の維持等を図るため、**地区計画等により建築可能な用途や意匠等を定めること等を検討する**。

また、今回の機能更新では、敷地の高度利用を図ることで、市場機能の強化に加え、食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承に資する機能の付加などにより、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上を図る必要がある。そのためには、効果的かつ効率的な市場施設計画において、各階への自走による大型車の搬入出等を考慮した十分な階高を確保するとともに多層式の施設とすることが必要であることから、都市計画による形態規制に関して、一定規模以上の外壁の後退、空地の確保など、周辺市街地への影響等に十分配慮した計画とすることで、**高度地区で指定されている絶対高さ制限の緩和を行うことを前提**とし、民間事業者の公募等を進めるものとする。

エ 交通対策について

市場敷地内における対策及びソフト面での対策として、エリア内に十分な車両通行路や待機場所・駐車場所を確保するほか、ICTの利活用による渋滞緩和策や周辺道路における交通整理員・誘導員の手配等を実施するものとする。また、本事業は、余剰地活用規模の上限が大きいことから、上記対策に加え、**道路改良等のハード面での対策についても、民間事業者と市で調整し、道路管理者や交通管理者と協議を行いながら、周辺地域に配慮した対策を講じるものとする**。

都市計画の変更検討案

主な都市計画	現行	変更内容(※1)	見直しの視点
用途地域	近隣商業地域	準工業地域	現行において卸売市場に求められる機能を満たすためには近隣商業地域では対応は困難なため、準工業地域に変更する必要がある。
容積率/建蔽率	200%/80%	200%/60%(※2)	
高度地区/高さ	第3種/20m	必要な高さを検討	
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	
都市施設	市場	市場	
日影規制	5h 3h 4m	5h 3h 4m	
地区計画	—	市場機能の維持、周辺住環境への配慮等のための建築規制強化及び効率的・効果的な市場施設計画に必要な建築規制及び緩和を行うことを前提とする。	周辺環境への配慮事項(一定規模以上の外壁の後退、空地の確保等)を定めるとともに、市場として機能の高度化を図るために必要な建築物の高さを許容するため高度地区の緩和が必要である。

(※1) 都市計画の変更については、民間事業者の公募・選定の後、都市計画審議会の議を経て最終的に決定する。

(※2) 建築基準法第53条第3項各号に該当するものは、同項に規定する緩和が可能である。

(4) 土地活用の手法について

- 市場機能連携エリアの活用用途の制限など、**土地活用の方向性に一定程度市の関与を残すことを目的として、定期借地制度を活用する**。
- 借地期間については、「市の活用コンセプトに沿った民間事業者の施設整備に対する投資回収を見込める期間」、「長期契約による事業の安定性確保」等を考慮し、**50年を基本**としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定する。

(5) 災害時の支援物資の拠点機能について

- 災害時において、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できるよう、**原則として、卸売市場エリアでは通常の市場機能を、市場機能連携エリアでは支援物資の拠点としての機能を果たし、両エリアにおける相乗効果を生み出せる体制を構築する**。そのため、市場機能連携エリアでは、災害時に、一時的に支援物資拠点としての活用がなされる可能性を考慮し、**市との災害時における連携協定の締結等**を図るほか、**支援物資拠点として必要なスペースの確保や施設・構造等についての配慮を行うものとする**。

※ なお、卸売市場エリアにおいては、市場の本来業務の支障とならない範囲で支援物資の集積スペースを確保したり、市場の荷と支援物資の共同配送等、機能面における連携を図るなど、両エリア（市場敷地全体）で災害時の支援物資の拠点としての機能を発揮できる体制を確保するものとする。

川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

8 事業手法について

(1) 前提条件となる「市場運営の担い手」についての考え方

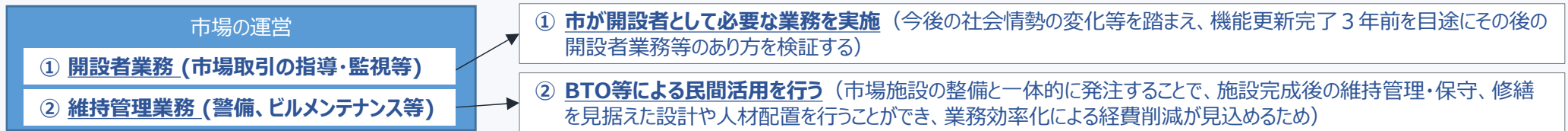
- 市場の運営体制：現在、経営プランにおいて、「制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、当面川崎市による直営体制を維持する」としている。
- 市場の運営内容の整理：「①市場取引の指導・監視等の業務(いわゆる開設者業務)」・「②施設・設備の維持管理業務(いわゆるビルメンテナンス)」に大別することができる。

① 機能更新後の開設者業務の考え方

⇒「市場取引の指導・監視等の業務(いわゆる開設者業務)」については、公正かつ安定的な業務運営のもと、安全安心な食料を安定的に供給する社会インフラとしての機能を果たし続けていく必要があることから、現状においては、市が開設者として必要な業務を実施することとするが、今後の社会情勢の変化等を踏まえ、機能更新完了3年前を目途にその後の開設者業務等のあり方を検証する。

② 機能更新後の「維持管理業務」の考え方

⇒現在でも外部委託により実施しており、機能更新に当たり市場施設の整備と一体的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守、修繕を見据えた設計や人材配置を行うことができ、業務効率化による経費削減が見込めることから、BTOなどによる一体的・包括的発注等、可能な限り民間活用を行うものとする。



(2) 代表的な事業手法の整理

サウンディング調査等の結果を参考に、市場の機能更新において可能性のある事業手法について整理した。

手法	事業方式	資金調達	設計施工	整備費支払	維持管理	施設所有者		民間の参画意向	交付金対象	市の金利負担	民間から見た税負担
						運営中	終了時				
PFI的手法	① DBO方式	市	民間	実績払又は引渡時一括払	民間	市	市	○	○	民間調達金利より負担が少ない	○ 民間収益施設のみ発生
	② BTO方式	民間	民間	事業期間に亘り償還払	民間	市	市	○	○	市債金利より負担が大きい	○ 民間収益施設のみ発生
PFI手法	③ BTO方式(割賦無し)	民間	民間	実績払又は引渡時一括払	民間	市	市	○	○	△ 実績払い又は引渡時一括払であるため、金利の影響が少ない	○ 民間収益施設のみ発生
	④ BOT方式	民間	民間	事業期間に亘り償還払	民間	民間	市	× 参画困難	○	× 市債金利より負担が大きい	× 市場施設・民間施設ともに発生

ア 資金調達(金利負担)の面からは、「② BTO方式」・「④ BOT方式」については市債金利よりも割高な民間資金調達に係る金利手数料が発生することから、市が市債等により資金を調達する「① DBO方式」・「③ BTO方式(割賦無し)」に優位性がある。

イ 民間事業者(開発業者等)の本事業への参画意向の面からは、「④ BOT方式」については民間事業者に中央卸売市場の保有に関するノウハウがなく、リスクが不明瞭であることから参画意向がほぼ無く、実現困難と考えられる。

⇒ 以上から、資金面における優位性があり、かつ民間参画の意向がある「① DBO方式」・「③ BTO方式(割賦無し)」について、従来方式を含め詳細な比較検討を行う。10

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

(3) 事業手法の比較及び定性評価

	① 従来方式	② PFI-BTO方式(割賦なし)	③ DBO方式
概要	設計、施工、維持管理、余剰地活用をそれぞれ発注・契約締結。資金は市が調達・一括払い	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市とSPCで契約を締結。引渡し時に市が一括払い	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市と民間グループで契約を締結。資金は市が調達・一括払い
市財政負担の平準化		○ 市債の活用により一定の平準化が可能	
施設整備におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 整備範囲が広く、動線の組み方やローリング工事などにおいて民間のノウハウや創意工夫を活用する余地が大きいことから、「設計・施工一括発注方式(性能発注方式)」を採用することで、コスト削減の可能性がある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
維持管理におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 市場施設の整備と一体的、かつこれまで個別に発注していたものを包括的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守・修繕を見据えた設計・人員計画など、業務効率化によるコスト削減の可能性がある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
余剰地活用の一体的発注による効果	× 市場整備と別発注となるため、施工ヤードや事業全体のスケジュールなど、市場の施工事業者との調整が困難となる可能性が高い	○ 市場の整備と一体的に発注することで、余剰地活用を見据えた効率的なローリング工事の立案に加え、市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、整備費・維持管理費におけるコスト削減の可能性が高い。	
リスク分担の明確化	△ PFI手法と比較して不可抗力リスク等発生時に公共の負担の削減余地が小さい	○ あらかじめ発生するリスクを想定し、市と事業者との間でその責任分担を明確化することにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行が期待できる。	
事業スケジュールの早期化	△ 設計と施工の間で、別途発注手続等が必要であり、担い手が変わるため期間短縮が困難	○ 設計・施工・維持管理及び運営の一括発注による手続の簡略化や民間事業者のノウハウに基づく設計・施工期間の短縮によりスケジュールの早期化が図られる可能性がある。	
事業者選定時の事務負担及び手続きの明確化	× 設計、施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者をそれぞれ選定するため事務負担が大きい	○ PFI法に基づき設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担が小さく、手続きも明確化されている	△ PFI法に準じて設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担は小さいが、手続きは不明確である
民間アイデアの活用	× 仕様書に沿った設計、施工、維持管理を行うため、民間アイデアの活用余地は限定的	○ 性能発注及び市場整備・余剰地活用の一括発注による民間アイデア活用の余地に加え、民間資金の活用等、更なる多様なアイデア・ノウハウの活用が期待できる	△ 性能発注及び市場整備と余剰地活用の一括発注により、民間のアイデアを活かした提案を受けることが可能
事業実現性及び安定性	△ 従来どおりの方式であるため実現性は高いが、事業者の債務不履行等のリスクがある	○ 他都市及び本市他事業で実績があり実現性は高い。また、SPC設立により債務不履行等のリスクが軽減される	× 本市における実績がない。SPC等を設立した場合は、債務不履行等のリスクが軽減される
総合評価	△	○	△

定性評価

【事業費支出・定性評価における比較結果】

ア 定性評価は、ほぼ全ての項目において、「①従来方式」より「②PFI-BTO方式(割賦無し)」・「③DBO方式」に優位性がある。

イ また、「②PFI-BTO方式(割賦無し)」と「③DBO方式」については、市場整備と余剰地活用を一体的に発注することで、効率的なローリング工事の立案や市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、相乗効果が発揮できる可能性がある。

ウ 「②PFI-BTO方式(割賦無し)」と「③ DBO方式」の比較では、コスト削減の効果等は同一であるが、事業者選定時・事業中(工事中)の事務負担及び手続きの明確化、民間アイデアの活用、事業実現性において、「③ DBO方式」より「② PFI-BTO方式(割賦無し)」に優位性がある。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

(4) 定量評価

ア VFM (バリュー・フォー・マネー) (※)の算定

- 本事業を「BTO方式 (割賦無し)・余剰地活用の一括発注」で実施する場合、従来方式で実施する場合と比較し、次のVFMが見込まれる。
- なお、「VFMに関するガイドライン(内閣府)」において、VFM算定時における『適切な調整』として、『民間事業者からの税収その他の収入が現実にあると見込まれる場合、PFI事業のLCC、PSCからそれぞれの収入の額を減じる』とあることから、通常の算定 (公共施設部分(市場施設)のみの算定)に加え、余剰地活用を含む場合の算定も行う。

(※) VFM…財政負担に対する (行政サービス等の) 価値という意味で、従来手法とPFI手法を比較し、事業期間全体を通じた財政負担の軽減額又は軽減割合を推計したもの。

	財政負担削減額	V F M
附帯的施設なし (公共施設部分(市場施設)のみ)	3,849,456千円 (税抜)	14.60%
附帯的施設あり (余剰地活用含む)	3,849,456千円 (税抜)	23.57%

(5) 事業期間の設定

ア 維持管理に係る事業期間

- 開発業者等とのヒアリング結果等を踏まえ、「ある程度経済環境変化の見通しが立てられ、合理的なリスク分担が可能となり、民間事業者が参画しやすい (入札競争性が確保できる) 期間」、「ある程度、民間事業者が投資回収を見込むことができる期間」等を考慮し、20年間を基本とする。

イ 余剰地活用に係る期間 (定期借地期間)

- 民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、「市の活用コンセプトに沿った民間事業者の施設整備に対する投資回収を見込める期間」、「長期契約による事業の安定性確保」等を考慮し、50年を基本としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定するものとする。

(6) 事業手法の決定

これまでの各種評価等を踏まえ、事業手法は次のとおりとする。

【北部市場機能更新の事業手法に係る考え方

- 基本となる事業手法は「BTO方式 (割賦無し)」とし、設計・施工及び維持管理業務(開設者業務除く)を一括して性能発注する
- 市場整備と併せて余剰地活用を一体的に発注する。
- 維持管理に係る事業期間については20年間を基本とする。
- 余剰地活用 (定期借地) の事業期間については50年間を基本とする。

PFI-BTO方式 (割賦無し) (整備期間 + 維持管理事業期間20年) + 余剰地活用 (定期借地事業期間50年) の一体的発注

なお、余剰地活用については、敷地全体を用いた効率的なローリング工事の実施と、竣工後の市場敷地全体 (市場用地・余剰地の両エリア) を一体的に管理することによるスケールメリットを活かす目的から、市場施設の整備と一体的に発注することを前提とするが、近年の建築資材価格の高騰等、社会経済環境の急激な変化により余剰地活用を含む超長期の契約リスクが高まっている状況を踏まえ、一体発注では民間事業者による受注が困難と判断した場合は、別発注等、他の手法と比較・検討するものとする。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

9 事業期間における北部市場関係収支

(1) 事業期間における北部市場関係収支

- ・本事業は余剰地活用を想定していることから、VFMの算定とは別に、余剰地活用の期間を通じた北部市場関係収支のシミュレーションを行う。
- ・卸売市場事業特別会計は、南北2市場で構成されているが、ここでは北部市場の機能更新における収支を確認するため、北部市場に係る収支のみを計上することとする。

収支シミュレーション結果(概算) ※1、4

支 出	整備関係費 ※2	745億円	1,450億円	事業 期間 収 支	0 億円 (800万円)
	大規模修繕費 ※3	301億円			
	通常修繕費	27億円			
	維持管理費	231億円			
	市場運営費	118億円			
	既往償還費	29億円			
収 入	国庫補助金	102億円	1,450億円		
	市場使用料	1,002億円			
	財産貸付料	346億円			

※1) シミュレーションにおける前提条件…

事業手法はPFI-BTO(割賦無し)、事業期間は62年間(調査設計等4年、工事期間8年、定期借地期間50年)と仮定。なお、維持管理についてはVFM評価時の考え方から20年とし、余剰地活用期間中は再契約を行ったものとしている。また、事業全体の収支となるため、大規模修繕費及び既往償還費を計上している。

※2) 整備関係費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約477億円を想定しており、その償還額として約636億円(うち利息分約159億円)を見込んでいる。なお、整備関係費には、起債利息が含まれる。

※3) 大規模修繕費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約298億円を想定しており、事業期間における償還額として約300億円(うち利息分約61億円)を見込んでいる。なお、大規模修繕費には、起債利息が含まれる。

※4) 合計額の不一致は、端数調整によるもの

- ・事業全体における北部市場関係収支は、0億円(+約800万円)となり、事業期間を通して収支を概ね均衡させることを想定しているが、整備期間中などには、一時的に一般会計からの繰入金が発生することが見込まれる。
- ・なお、北部市場関係収支としては、このほか一般会計に計上される固定資産税収入(約+72億円)がある。

(2) 市場使用料見直しの考え方について

- ・施設構造等に係る場内事業者との今後の協議や建築資材価格及び資金調達金利の上昇等、社会経済環境の変化により整備費等が増加した場合には、市場使用料の増額等により収支を合わせることを基本とする。
- ・一方で、機能更新後の市場使用料については、市場施設の整備、維持管理、運営等にかかる経費から算出することを基本とし、使用料の大幅な上昇を可能な限り抑えるため、事業費を抑制する手法等について検討を継続する。

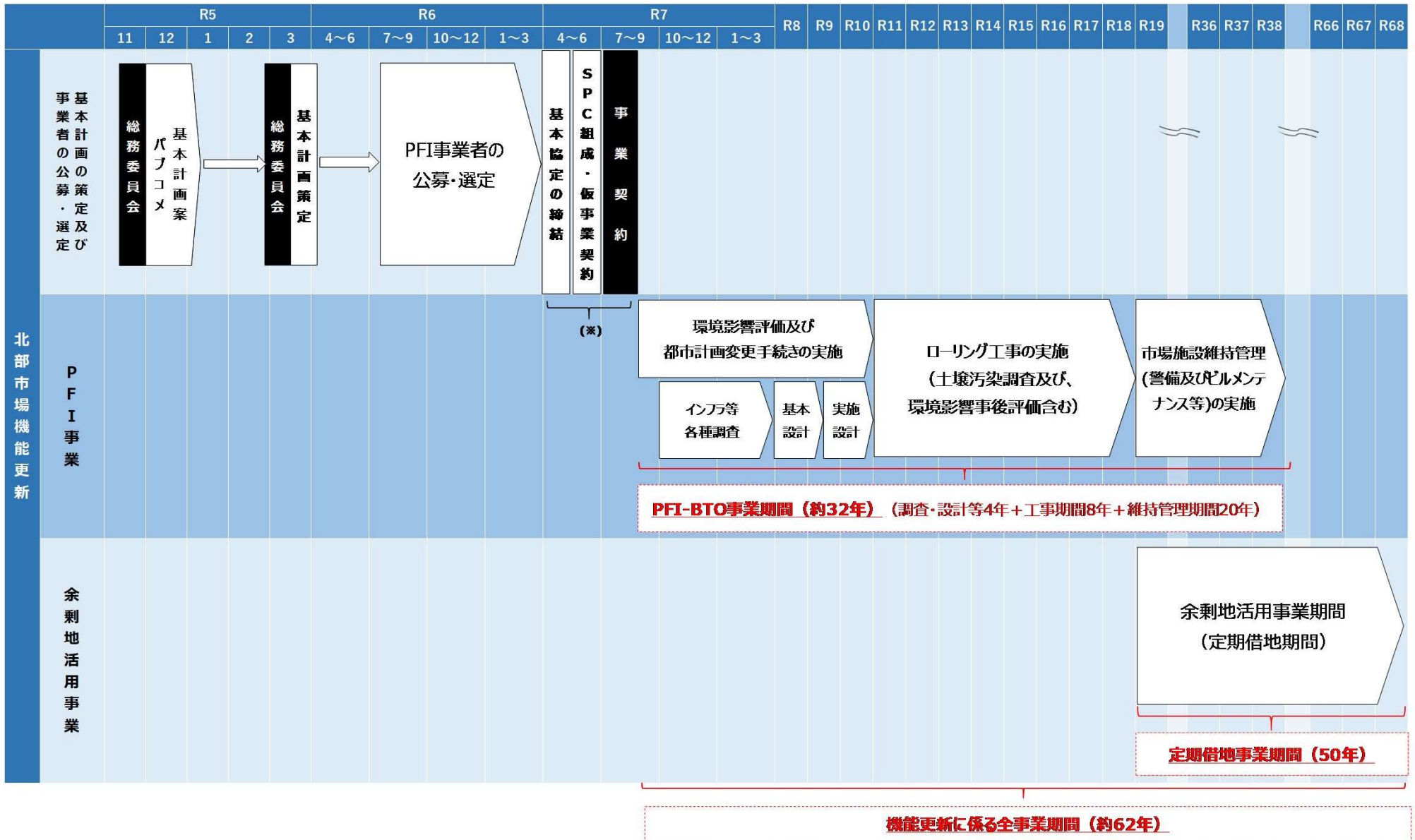
10 事業スケジュールについて

- ・本計画に基づき整備内容等の精査を進め、令和6年度に事業者選定、令和7年度に環境影響評価及び基本設計等に着手することを想定している。
- ・環境影響評価については、第一種行為に該当した場合、約3年半～4年の実施期間を要する。
- ・工事期間については、市が定める条件・仕様の下、民間事業者の提案により決定することとなるが、ローリング工事モデルケースに基づく、約8年かかることが想定される。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)【概要版】

北部市場機能更新事業スケジュール

・本スケジュールはローリング工事モデルケースを踏まえて設定したものであり、PFI事業期間等については、開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定する。



(※) 基本協定・事業契約等は基本的にPFI事業に係るものであるが、機能更新事業については、余剰地活用を一体的に発注するもの（PFI事業の附帯事業として実施するもの）としており、その内容を基本協定等に反映する必要がある。協定・契約等を含む入札関係資料については、入札公告時の公表に向け、精査を行う。

「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画（案）」について ～市民の皆様からの御意見を募集します～

北部市場は開場から 41 年が経過しており、施設老朽化への対応や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（再整備）を必要としていることに加え、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした、持続可能な運営構造への転換が求められています。

このたび、卸売市場として必要な機能・規模、施設整備、土地活用及び事業手法の考え方など、機能更新の基本的な考え方を取りまとめた基本計画（案）を策定しましたので、市民の皆様にお知らせするとともに、広く意見を募集します。

1 意見募集の期間

令和 5 年 1 月 28 日（火）から令和 5 年 1 月 28 日（木）まで

※ 郵送の場合は、当日消印有効です。

※ 持参の場合は、午前 8 時 30 分から午後 5 時 15 分まで（土・日・祝日を除く）にお持ちください。

2 資料の閲覧場所

(1) 川崎市中央卸売市場北部市場（川崎市宮前区水沢 1-1-1 管理事務所棟 3 階）

(2) 各区役所・支所及び出張所の閲覧コーナー、各市民館、各図書館

(3) 情報プラザ（川崎市役所本庁舎 2 階）

※ 川崎市ホームページからもご覧いただけます。

3 提出方法

題名、氏名（法人又は団体の場合は、名称及び代表者の氏名）及び連絡先（電話番号、メールアドレス、又は住所）を明記の上、次のいずれかの方法で御提出ください。

(1) 電子メール

川崎市ホームページのパブリックコメント専用ページから所定の方式により送信してください。

(2) 郵送・持参

〒216-8522 川崎市宮前区水沢 1-1-1 管理事務所棟 3 階

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場（北部市場調整）

(3) FAX（044-975-2242）

【留意事項】

ア 御意見に対する個別の回答はいたしませんので、御了承ください。

イ 記載いただきました個人情報については、提出された御意見の内容を確認する場合に利用します。また、個人情報は個人情報の保護に関する法律その他の関連規定に基づき厳重に保護・管理されます。

ウ 御意見などの概要を公表する際には、個人情報は公開いたしません。

エ 電話や来庁による口頭での御意見は受付しておりませんので、御了承ください。

4 その他

お寄せいただいた御意見の内容とそれに対する市の考え方と対応について整理した結果を、川崎市ホームページにて公表します。

5 問い合わせ先

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場（北部市場調整）

電話：044-975-2225 / FAX：044-975-2242

川崎市中央卸売市場 北部市場機能更新に係る基本計画(案)



令和5年11月

川崎市

目次

はじめに（基本計画策定の趣旨）	…	1
第1章 川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画の全体像	…	2
第2章 機能更新に当たっての基本的事項		
1 北部市場の現況及び市場を取り巻く経済環境等について	…	3
(1) 北部市場の概要	…	3
(2) 北部市場の周辺環境	…	6
(3) 都市計画等	…	8
(4) 北部市場を取り巻く経済環境等	…	10
ア 卸売市場法の改正	…	10
イ 食品流通の合理化等（「物流の2024年問題」への対応）	…	12
ウ 北部市場卸売業者の経営状況	…	13
エ 市民等への開放状況	…	15
2 川崎市卸売市場経営プラン改訂版について	…	17
(1) 川崎市卸売市場経営プラン改訂版の概要	…	17
(2) 北部市場・南部市場それぞれの位置付け	…	19
(3) 経営プランと「北部市場機能更新に係る基本計画」との整合	…	19
ア 「北部市場機能更新に係る基本計画」の位置付け	…	19
イ 目標取扱量と取扱量推計の違い	…	20
ウ 次期経営プランとの整合	…	20
第3章 機能更新を必要とする理由及び実現すべきこと		
1 機能更新を必要とする主な理由	…	23
(1) 施設の全体的な老朽化への対応	…	23
(2) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応	…	23
ア 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応	…	23
イ 低温管理等、品質管理の需要増への対応	…	25
(3) 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化	…	26
2 機能更新の際に実現すべきこと	…	27
(1) 食品流通拠点としての機能の強化	…	27
ア トラックバース及び屋根付き荷捌きスペースの不足による路上等 青空下での荷捌き	…	27
イ 「水産物部と冷蔵庫棟」、「青果部と青果パッケージ場」など、同一部 門の施設が離れた場所にあることによる部門間動線の交錯・重複	…	27
ウ 事業者向け・一般向け駐車場の混在及び事業者の作業動線（フォーク リフト、ターレットトラック等重機の動線）と一般向け動線の混在	…	28
エ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化	…	28
(2) 市民に親しまれる市場化の推進	…	29

(3) 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化	…	30
3 機能更新における課題と対応の方向性	…	32
第4章 機能更新の内容		
1 市場施設整備に当たっての基本的事項	…	33
(1) 市場施設の規模について	…	33
ア 売場施設等規模の算定に当たっての基本的考え方	…	33
イ 市場取扱量の推計	…	33
ウ 売場施設等の規模について	…	35
エ その他の市場施設（関連商品売場、管理事務所等）の規模について	…	36
(2) 施設ごとの整備主体について	…	38
(3) 施設活用のフレキシビリティ確保について	…	38
(4) 社会的機能（食の安全・安心、環境配慮、危機管理等）への対応について	…	38
ア 「食の安全・安心と食文化の情報発信機能の強化」について	…	38
イ 「循環型社会形成に資するエコ市場化に向けた取組」について	…	39
ウ 「災害対応拠点機能の発揮のための取組」について	…	39
2 建替手法及び各機能の整備・動線等の考え方	…	40
(1) 建替の手法（一部建替、全面建替の比較）について	…	40
(2) 市場施設の複層化について	…	40
(3) 各機能の整備・動線（施設配置）等の考え方	…	41
ア 庇（屋根）付きトラックバース等の整備・拡充	…	41
イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充	…	41
ウ 効率的かつ安全性の高い動線（施設配置）の構築	…	41
エ 「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合	…	42
オ 施設活用のフレキシビリティ確保	…	42
(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について	…	43
3 市場機能連携エリア（余剰地）の活用にあつての考え方	…	47
(1) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用に係る基本的考え方	…	47
(2) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用コンセプト	…	50
(3) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用規模	…	51
ア 市場機能連携エリア（余剰地）の規模	…	51
イ 交通対策について	…	51
(4) 都市計画について	…	51
ア 都市施設市場について	…	51
イ 用途地域について	…	52
ウ 地区計画等について	…	52
(5) 土地活用の手法について	…	53
(6) 災害時の支援物資の拠点機能について	…	53
4 事業手法について	…	55
(1) PPP/PFIの導入可能性調査について	…	55
(2) 前提条件となる「市場運営の担い手」についての考え方	…	55
(3) 代表的な事業手法の整理	…	56

(4) 事業手法の比較及び定性評価	…	57
(5) 事業手法の定量評価	…	59
ア VFM（バリュー・フォー・マネー）の算定	…	59
(6) 事業期間の設定	…	60
ア 維持管理に係る事業期間	…	60
イ 余剰地活用に係る事業期間（借地期間）	…	60
(7) 事業手法の決定及び留意事項	…	60
ア 事業契約・発注に係る留意事項	…	61
5 事業期間における北部市場関係収支	…	62
(1) 事業期間における北部市場関係収支	…	62
(2) 市場使用料見直しの考え方	…	63
6 事業スケジュール	…	64
その他 機能更新に関する法令条件等の整理		
1 機能更新に関する主な法令条件等の整理	…	66
(1) 川崎市環境影響評価に関する条例	…	66
(2) 土壌汚染対策法	…	66
(3) 大気汚染防止法（アスベスト対策関係）	…	66
(4) 文化財保護法	…	67
(5) 都市計画法	…	67
(6) その他の関係法令等	…	68
(7) 川崎市のその他の計画との整合	…	68
ア 川崎市総合計画第3期実施計画（令和4年3月）	…	68
イ 川崎市行財政改革第3期プログラム（令和4年3月）	…	69
ウ かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム（令和4年3月）	…	69
エ 川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針（平成31年2月）	…	70
オ 川崎市地球温暖化対策推進実施計画（令和4年3月）	…	70
カ 資産マネジメント第3期実施方針（令和4年3月）	…	71
キ 川崎市地域防災計画（震災対策編）（令和2年3月）	…	72
参 考 北部市場機能更新の検討経過（庁内会議、説明会等の開催状況）	…	73

はじめに（基本計画策定の趣旨）

本市の卸売市場は、第2次世界大戦下の昭和19年11月に県知事の認可を受け、青果と水産物を取り扱う「市営卸売市場」として現在の南部市場の位置に開設し、戦中・戦後の統制経済下の食糧難時代に生鮮食料品配給基地として、その機能を果たしてきました。

昭和32年には、急速に進展する本市の人口増に対応するため、本場（現南部市場）の拡張と中原、高津地区への分場の設置を行いました。その後の市北西部の人口急増と流通の変化等から小規模分散の市場運営では食料品の安定供給が困難となってきたため、「川崎市第2次総合計画」において大型新設市場構想を打ち出し、昭和57年に北部市場を建設・開場しました。

以来、北部市場は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきましたが、開場から41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を必要としています。

加えて、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした維持管理・運営の効率化や卸売市場事業特別会計の健全化による持続可能な運営構造への転換などが求められています。

平成28年2月に策定し、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。）では、概ね10年間における本市卸売市場の経営計画等を定めており、その中で、北部市場の強みを生かしたビジョンとして『首都圏における広域的食品流通の拠点』を掲げるとともに、今後の施設整備の考え方として、『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』ことなどを示しました。

この度策定する「北部市場機能更新に関する基本計画」は、経営プランに基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や市場敷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するものです。

本計画の検討を進めるにあたり、市場における課題の抽出、取扱量の推計、余剰地活用の方向性等について、市場関係者、周辺地域の方々、開発業者等の民間事業者を中心に、様々な関係者との意見調整を行ってきました。

市場敷地全体の有効活用、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、本市の目指す食品流通拠点の実現に向け、取組を進めてまいります。

第1章 川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画の全体像

川崎市卸売市場経営プラン改訂版 (R1.6)

○ 北部市場のポテンシャル

⇒ 広い敷地と充実した交通網を有するという首都圏における立地優位性

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

○ 本市卸売市場の「施策の方向性」

- ① 消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化
- ② 市場に求められる社会的機能の発揮
- ③ 効率的な機能維持手法の確保
- ④ 規制緩和を活かした市場運営

⇒ 「施策の方向性」を踏まえた「7つの基本目標」と「20の基本施策」

○ 計画的な施設整備の推進

- ① 可能な限り市の直営ではなく、民間活力の導入による整備を検討
- ② 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
- ③ 必要な機能の確保や民間活力の導入の効果を最大化するため市場用地の高度利用等が必要な場合、土地利用や建築に関わる規制への対応等を検討

経営プランに基づき機能更新の基本的考え方を整理

川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画

基本計画策定の趣旨（機能更新を行う背景・目的）

- ・ 老朽化への対応及び、社会経済環境への変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能更新が必要
- ・ 厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした持続可能な運営構造への転換が必要
- ・ 北部市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、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等の実現に向け取組を進める

卸売市場エリア(市場用地)

市場施設整備に当たっての基本的事項の整理

① 機能更新における課題

- ア 施設の全体的な老朽化への対応
- イ 食品流通拠点としての機能の強化
- ウ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化
- エ 市民に親しまれる市場化の推進
- オ 卸売市場の維持管理・運営の効率化
- カ 卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

敷地全体で対応

② 市場施設の規模（取扱量推計と国算定基準の活用）

③ 施設ごとの整備主体

④ 社会的機能(食の安全・安心、環境配慮、危機管理等)への対応

市場施設整備に当たっての具体的整理

① 建替手法（全面建替、ローリング工事の実施）

② 市場施設の複層化（敷地の有効活用）

③ 各機能の整備・動線（施設配置）等の考え方

- ア 庇(屋根)付きトラックバース等の整備・拡充
- イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充
- ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築（部門間動線の整理、事業者・一般の動線区分の整理、分棟型施設配置の検討）
- エ 「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合（中継拠点等として有効に機能するための「転配送の専門施設」を設置等）
- オ 施設活用のフレキシビリティ確保（施設の有効活用を見据えた可変性の高い構造等への配慮）

市場機能連携エリア(余剰地)

余剰地活用にあつての基本的考え方

市場規模適正化の結果生じた余剰地を活用し、機能更新の目的（新規機能の導入による機能強化、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化、親しまれる市場化等）を実現する。

余剰地活用にあつての具体的整理

① 余剰地の活用コンセプト

- ア 「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た市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化
- イ 卸売市場ならではの特色ある買い物・食事が楽しめる施設、食文化の発展・継承を行う施設等による価値向上
- ウ 中継機能(ハブ機能)等の充実による食品流通ネットワークの強化

② 活用の規模（約6ha）

③ 都市計画の考え方（用途地域、高度地区の見直し）

④ 土地活用の手法（定期借地の活用）

⑤ 災害時の対応

両エリアを一体とした機能更新を実現する事業手法

- ① 「市場運営の担い手」の考え方
- ② 代表的な事業手法の整理
- ③ 定性評価・定量評価(VFM)
- ④ 事業期間の設定

**PFI-BTO方式(割賦無し)（整備期間+維持管理事業期間20年）
+ 余剰地活用（定期借地事業期間50年）の一体的発注**

第2章 機能更新に当たっての基本的事項

1 北部市場の現況及び市場を取り巻く経済環境等について

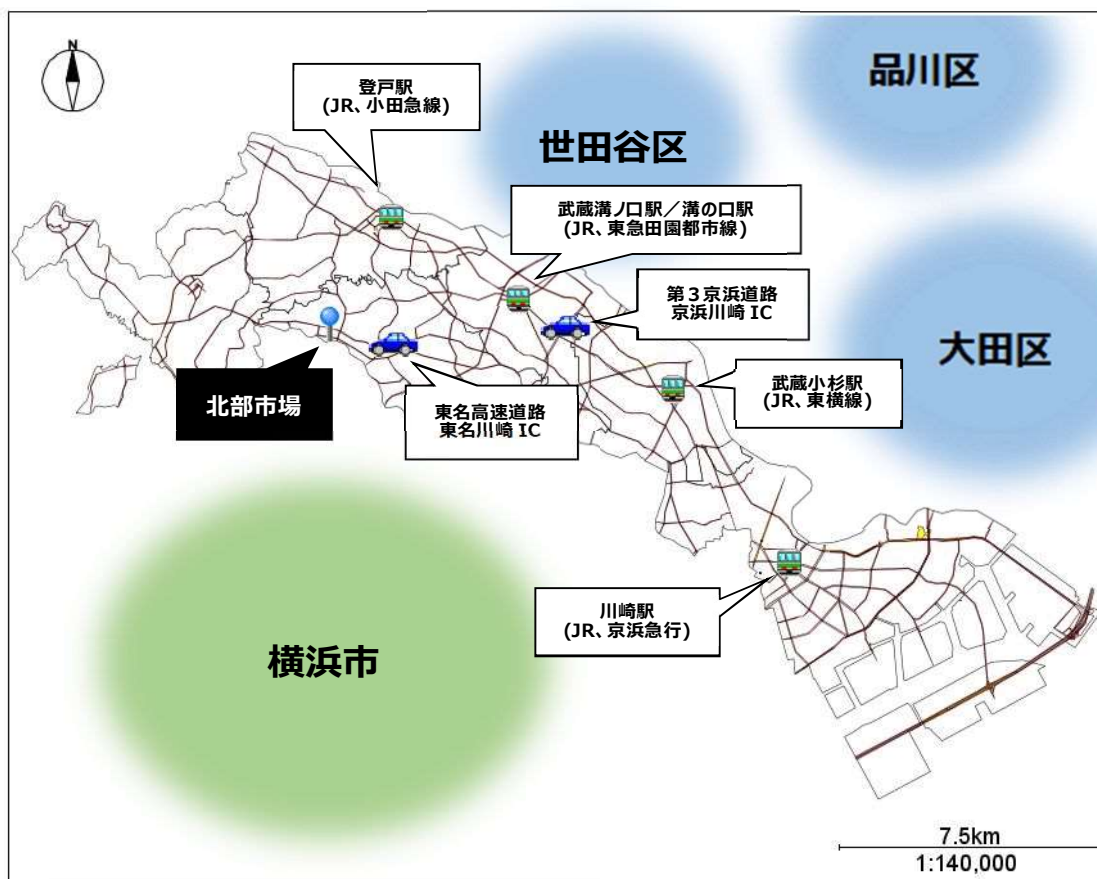
(1) 北部市場の概要

北部市場は、昭和57年7月に現在地（宮前区水沢）で開場し、青果・水産物・花きを取扱う中央卸売市場として、食の安定供給の役割を果たしてきました。

公道を挟み東西に分かれる168,587㎡の敷地を有しており、卸売業者4社（青果部1社、水産物部2社、花き部1社）、仲卸業者65社（青果部19社、水産物部44社、花き部2社）、関連事業者74社（第一種55社、第二種19社）が営業しています。^(※1)

(※1) 令和5年4月1日現在

図表1 川崎市における北部市場の位置



Copyright (C) 2022 ZENRIN CO., LTD. (Z22JF第100号)

第2章 機能更新に当たっての基本的事項

図表3 土地・施設の概要

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(3部門)

図表4 場内事業者等の数(令和5年4月1日現在)

卸 売 業 者	4社(内訳:青果部1社、水産物部2社、花卉部1社)
仲 卸 業 者	65社(内訳:青果部19社、水産物部44社、花卉部2社)
売 買 参 加 者	639人(内訳:青果部126人、水産物部21人、花卉部492人)
関 連 事 業 者	74社(内訳:第一種55社、第二種19社)
そ の 他 業 者	2社(内訳:クリニック、郵便局)
場 内 関 係 団 体	7団体(市場内事業者で構成する組合等)
公 共 機 関	川崎市健康福祉局中央卸売市場食品衛生検査所

図表5 市場内インフラの状況

電 気	<ul style="list-style-type: none"> 場内水沢変電所から水産棟を経て管理事務所棟へ受電し、各棟へ送電。各棟電気室受電容量は、管理事務所棟1,200kVA、関連商品売場棟1,600kVA、水産棟2,800kVA、青果棟1,900kVA、花卉棟450kVA。関係機関:東京電力 管理事務所棟に非常用電源として、ガスタービン発電機(定格容量750kVA、定格電圧6.6kV/50Hz)を設置
ガ ス	<ul style="list-style-type: none"> 都市ガス使用。定温倉庫付近の第一バルブから各棟へ供給。口径300mm(管種:PLP)、関係機関:東京ガス
水 道	<ul style="list-style-type: none"> 上水道から給水。口径Φ150(管種:CIP)。関係機関:川崎市上下水道局
排 水	<ul style="list-style-type: none"> 本敷地:汚水・雑排水は場内汚水処理場から調整池を経て平瀬川に放流。公共下水管接続口は汚水処理場北側の歩道付近にある(配送棟は接続済み)。雨水は、平瀬区分については調整池を経て平瀬川に放流(Φ600)し、馬絹区分は敷地南東部の公共下水(雨)管に直結(Φ900)。汚水処理場は、各棟から汚水に混入する不純物を受け止めるフィルターとしても機能 西側敷地:汚水・雑排水、雨水ともに公共下水管に直結
通 信	<ul style="list-style-type: none"> 尻手黒川線から引込。管理事務所棟から各棟へ分配。関係機関:NTT東日本
廃 棄 物 処 理	市場内事業者が排出する事業系廃棄物及び産業廃棄物は、原則として自己処理を行うもの(市が委託業務で実施している廃棄物処理の対象外)としている。

第2章 機能更新に当たっての基本的事項

図表6 施設の運営状況

定期借地	1 配送棟（借主：東一川崎中央青果㈱、面積：4,995 m ² 、期限：R26.1.14） 2 パッケージ場（借主：東一川崎中央青果㈱、面積：1,057 m ² 、期限：R26.3.31） 3 青果荷捌場棟（借主：東一川崎中央青果㈱、面積：1,818 m ² 、期限：R28.2.28） 4 ガラス温室（借主：川崎花卉園芸㈱、面積：420 m ² 、期限：R8.2.1）
冷蔵庫・製氷施設	・【第1・2冷蔵庫・製氷施設】所有・保守管理者：市、運営者：川崎冷蔵㈱(第3セクター) ・【第3冷蔵庫】所有、保守管理、運営ともに川崎冷蔵㈱
廃発泡スチロール処理施設	・設備の所有・保守管理・運営のいずれも廃発泡スチロール協議会（場内事業者により結成した団体）
他の市所有外建築物等	卸売場及び定温倉庫内の保冷設備や、第2冷蔵庫の昇降機等、場内事業者の所有物が存在する

(2) 北部市場の周辺環境

交通環境としては、本市を南北に結ぶ幹線道路である尻手黒川線に面しており、東名高速道路の東名川崎インターチェンジから西に約1.5km、東急田園都市線たまプラーザ駅から北西に約1.5km、東急田園都市線鷺沼駅から北西約2.5kmの位置にあります。

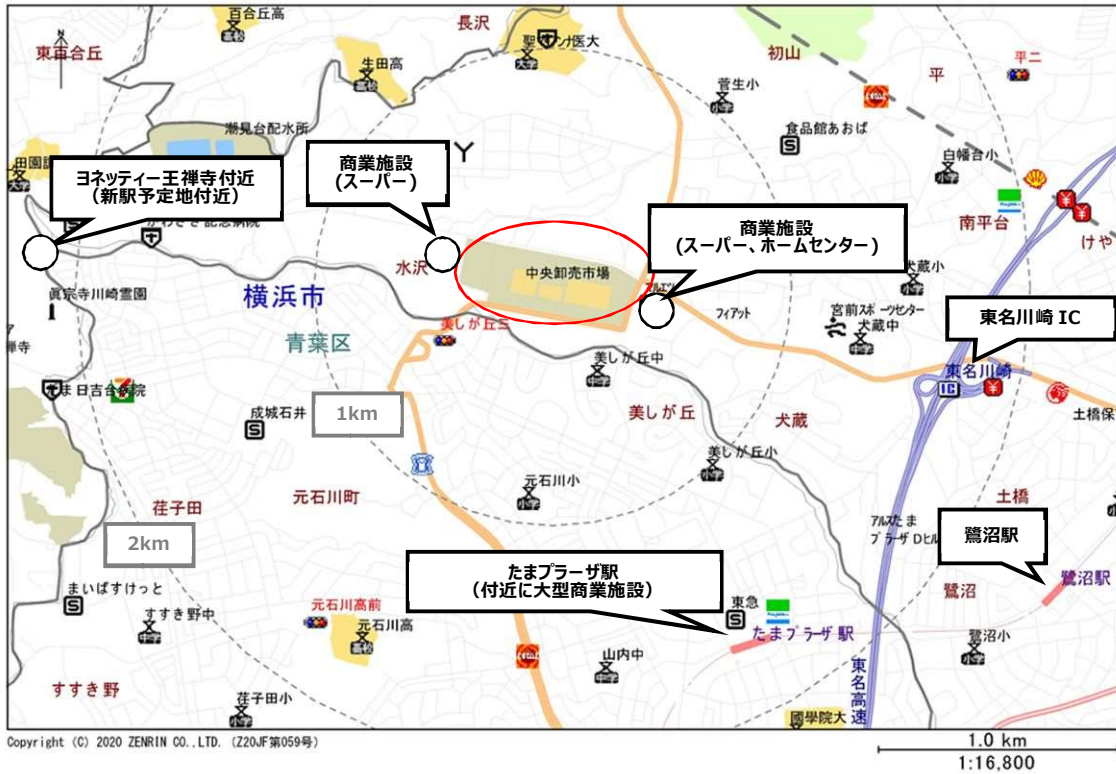
また、北部市場から西に約2.5kmの地点には、令和12年開業を目標とされている横浜市高速鉄道3号線の新駅予定地があります。

加えて、北部市場の周囲には、7つの駅と繋がるバス停があります。（あざみ野駅、向ヶ丘遊園駅（小田急バス）、たまプラーザ駅、鷺沼駅、宮前平駅（東急バス）、登戸駅、溝の口駅（川崎市営バス））。

その他の立地環境としては、北部市場は市街地に近く、緑豊かな菅生緑地や多数の商業施設等が近接しているという特徴があります。

第2章 機能更新に当たっての基本的事項

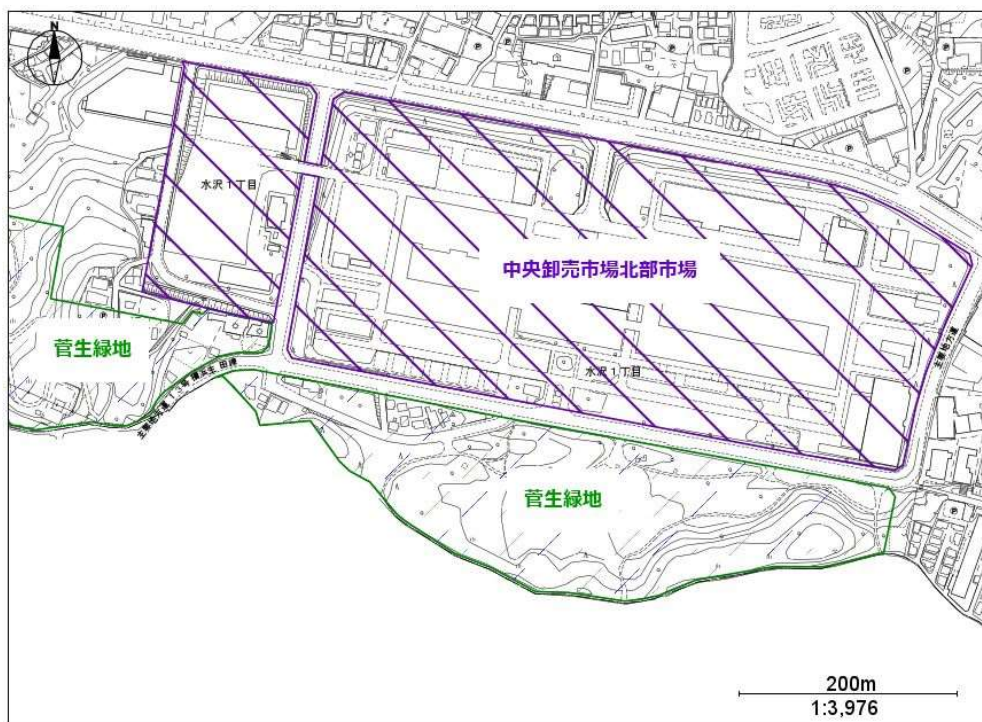
図表7 交通環境・立地環境等



図表8 交通環境・立地環境等 (バス路線図)



図表9 菅生緑地の位置



Copyright (C) 2022 ZENRIN CO., LTD. (Z22JF第100号)

(3) 都市計画等

北部市場の区域は、都市施設市場^(※2)の都市計画決定を受けています。

また、用途地域は、開場時の市場に求められた『卸売業者が産地から集荷してきた生鮮食料品を、仲卸業者等を通じて買出人や消費者に分配（販売）する』という基本機能の性質から近隣商業地域に設定されています。

なお、川崎市都市計画マスタープラン宮前区構想（令和2年12月）においては、北部市場周辺の土地利用の区分を『流通業務エリア』としており、現状・課題を「梶ヶ谷貨物ターミナル周辺や北部市場周辺は、貨物輸送に関連した物流施設や業務施設が集積している地区であり、商業・業務施設と住環境が調和した市街地の形成が求められている」とし、それを踏まえた土地利用の基本的方向として、「周辺市街地の住環境への影響に配慮した流通業務、商業施設の適切な立地を誘導するとともに、沿道景観に配慮した道路緑化の推進や事業所緑化の促進等により、良好な街並み景観を形成する」としています。

(※2)「都市施設」とは…円滑な都市活動を支え、都市生活者の利便性の向上、良好な都市環境を確保するうえで必要な施設（国土交通省都市計画運用指針）

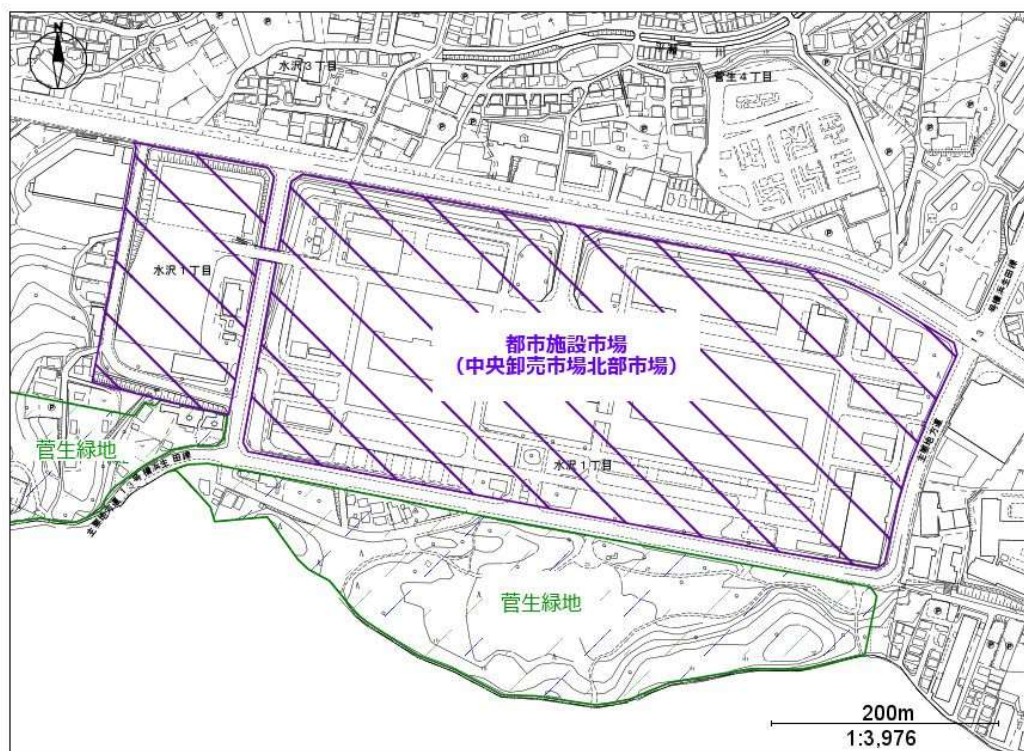
第2章 機能更新に当たっての基本的事項

図表 10 北部市場の都市計画等（令和5年4月1日現在）

用途地域	近隣商業地域
容積率 / 建蔽率	200% / 80%
高度地区	第3種高度地区
最高高さ / 北側制限	20m / 10m+1.25/1
防火・準防火地域	準防火地域
地区計画	なし
都市施設	市場（中央卸売市場北部市場）
日影規制	5h 3h 4m
宅地造成工事規制	宅地造成工事規制区域
既成市街地	既成市街地外（近郊整備地帯）
景観計画区域	丘陵部ゾーン
緑地率	10%以上（20%以上の努力義務）

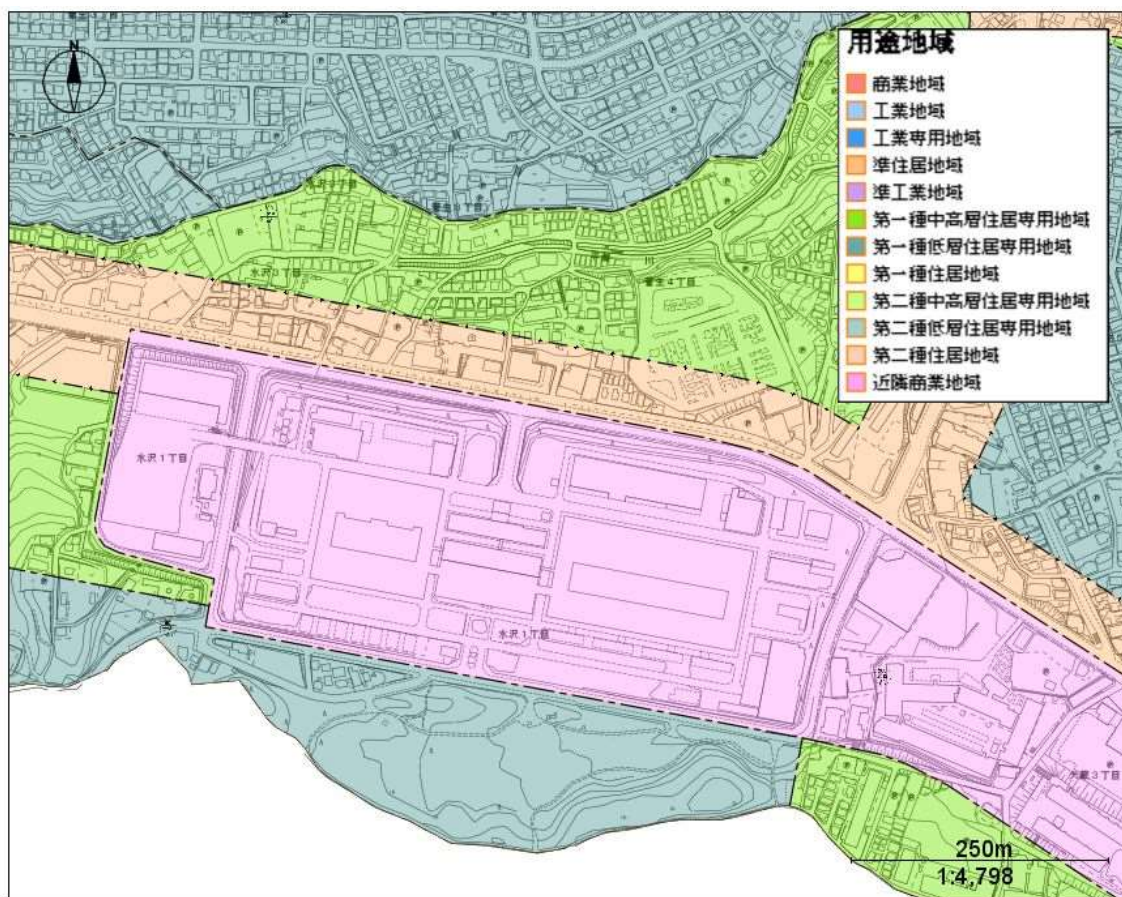
※都市施設と用途地域の範囲は一致しない部分がある（敷地の外周部分等）

図表 11 都市施設市場の指定範囲（令和5年4月1日現在）



Copyright (C) 2022 ZENRIN CO., LTD. (Z22JF第100号)

図表 12 用途地域（近隣商業地域）（令和5年4月1日現在）



Copyright (C) 2022 ZENRIN CO., LTD. (Z22JF第100号)

(4) 北部市場を取り巻く経済環境等

ア 卸売市場法の改正

食品流通においては、加工食品や中食・外食等の需要が拡大するとともに、電子商取引による通信販売、産地直売等、流通の多様化が進んでいます。

こうした状況の変化に対応して、生産者の所得向上と実需者ニーズへの的確な対応を図るため、各卸売市場の実態に応じた創意工夫の取組を促進するとともに、卸売市場を含めた食品流通全体の合理化と、その取引の適正化を図ることが必要となっています。

このような背景を踏まえ、平成30年6月に卸売市場法及び食品流通構造改善促進法が改正され、令和2年6月21日に施行されました。

本改正により、「第三者販売の禁止、直荷引きの禁止、商物一致」等、こ

れまでは全国一律で規定されていたものについて、公正な手続を踏んだ上で、共通の取引ルール（取引の条件・結果の公表、差別的取扱いの禁止など）に反しない範囲において、卸売市場ごとにルールを定めることができることとなりました。

また、従前は、都道府県又は人口 20 万人以上の市のみが中央卸売市場を開設できることとされていましたが、法改正により、民間事業者も中央卸売市場を開設できるようになったほか、開設区域の考え方が廃止されました。

加えて、卸売市場法の改正に伴い告示された「(新) 卸売市場に関する基本方針（平成 30 年農林水産省告示第 2278 号）」では、以下のとおり「卸売市場の位置付け」、「卸売市場の施設整備の在り方」等が示されており、北部市場の機能更新においては、これらの考え方に基づき、検討を進めています。

卸売市場に関する基本方針（平成 30 年農林水産省告示第 2278 号）

※第 1-1、第 2-1 以外は項目名のみ抜粋

第 1 卸売市場の業務の運営に関する基本的な事項

1 卸売市場の位置付け

中央卸売市場及び地方卸売市場（以下単に「卸売市場」という。）が有する集荷及び分荷、価格形成、代金決済等の調整機能は重要であり、卸売業者の集荷機能、仲卸業者の目利き機能等が果たされることにより、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすことが期待される。

他方、生産者の所得の向上と消費者ニーズへの的確な対応のためには、卸売市場を含めて新たな需要の開拓や付加価値の向上を実現することが求められる。

流通が多様化する中で、卸売市場は、生鮮食料品等の公正な取引の場として、特定の取引参加者を優遇する差別的取扱いの禁止のほか、取引条件や取引結果の公表等公正かつ透明を旨とする共通の取引ルールを遵守し、公正かつ安定的に業務運営を行うことにより、高い公共性を果たしていくことが期待される。

また、地方公共団体を始めとする開設者は、地域住民からの生鮮食料品等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たす必要がある。

2 卸売市場におけるその他の取引ルールの設定

3 卸売市場における指導監督

第2 卸売市場の施設に関する基本的な事項

1 卸売市場の施設整備の在り方

卸売市場は、都市計画との整合等を図りつつ取扱品目の特性、需要量等を踏まえ、売場施設、駐車施設、冷蔵・冷凍保管施設、輸送・搬送施設、加工処理施設、情報処理施設等、円滑な取引に必要な規模及び機能を確保する。

また、開設者の指定を受けて卸売業者、仲卸業者等が保有する卸売市場外の施設を一時的な保管施設として活用し、卸売市場の施設の機能を有効に補完する。

その上で、卸売市場ごとの取引実態に応じて、次のような創意工夫をいかした事業展開が期待される。

- (1) 流通の効率化
- (2) 品質管理及び衛生管理の高度化
- (3) 情報通信技術その他の技術の利用
- (4) 国内外の需要への対応
- (5) 関連施設との有機的な連携

2 国による支援（法第16条関係）

第3 その他卸売市場に関する重要事項

- 1 災害時等の対応
- 2 食文化の維持及び発信
- 3 人材育成及び働き方改革

イ 食品流通の合理化等（「物流の2024年問題」への対応）

トラックドライバーの人手不足に加え、2024年4月からトラックドライバーの時間外労働の上限規制等が適用されることに伴う、いわゆる「物流の2024年問題」により、モノが円滑に運べなくなる可能性が懸念されています。

国の「持続可能な物流の実現に向けた検討会」の最終取りまとめ（令和5年8月）では、2024年問題に対して何も対策を行わなかった場合には、営業用トラックの輸送能力が2024年には14.2%、2030年には34.1%不足する可能性があるとして試算しており、日本各地の産地や漁港等から荷を集荷する卸売市場にとっても、この影響は大変大きいものと考えています。

こうした現状を踏まえ、農林水産省では、「令和4年度食料・農業・農村白書」において、卸売市場の施設の更新について、「単に老朽化に伴う施設の更新のみならず、物流施策全体の方向性と調和し、標準化・デジタル化に対応した卸売市場の物流機能を強化することが必要」とした上で、卸売市場の活性化に向け、卸売市場のハブ機能の強化やコールドチェーンの確

保、パレット等の標準化、デジタル化・データ連携による業務の効率化等を推進することとしています。また、出荷団体・卸売市場関係者等で構成する「流通標準化検討会」を設置し、部門ごとの『流通標準化ガイドライン』を取りまとめています。

北部市場においても、これらの取組や国の検討会が取りまとめた「物流の適正化・生産性向上に向けた荷主事業者・物流事業者が取り組むべき事項」等を参考に、開設者を含め、各主体の担うべき役割・取組事項等を整理する必要があります。

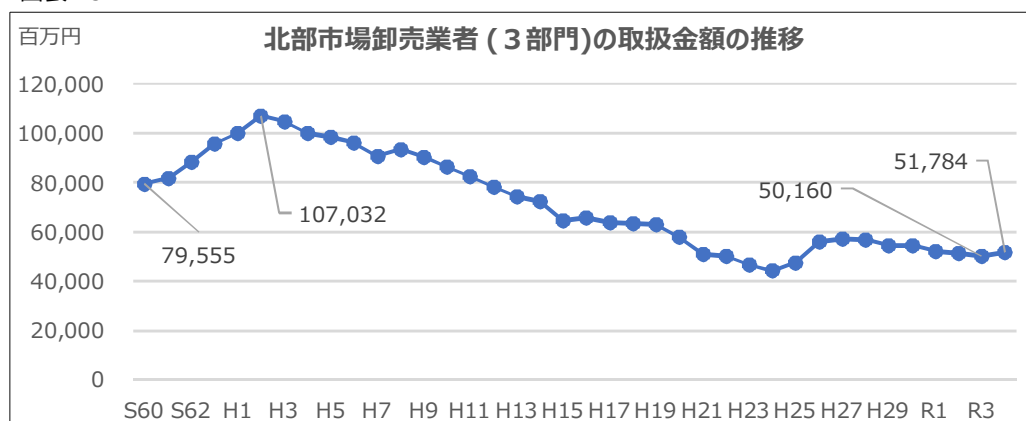
ウ 北部市場卸売業者の経営状況

(7) 3部門の取扱金額

北部市場の取扱金額は、平成2年以降、青果部卸売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ます。

図表 13

「川崎市卸売市場年報」より作成



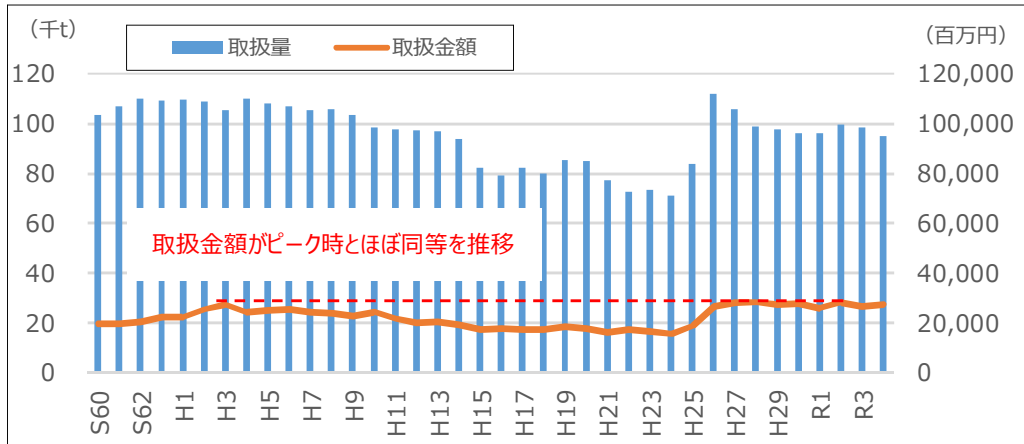
(4) 青果部の取扱量・取扱金額

青果部の取扱量は、平成4年以降減少傾向となっていました。平成25年に北部市場の卸売業者(川崎中央青果株)と昭島市場の卸売業者(東一西東京青果株)が合併し、東一川崎中央青果株となったことや、同年に閉鎖した昭島市場から仲卸業者が移転したことにより取扱量が増加しました。

近年の取扱金額としては、平成3年頃のピーク時とほぼ同等で推移しています。なお、現在、東一川崎中央青果株は、大田市場に拠点を置く卸売業者(東京青果株)のグループ会社となっており、グループ会社のネットワークを活かした事業展開が期待されます。

図表 14-1

「川崎市卸売市場年報」より作成



(ウ) 水産物部の取扱量・取扱金額

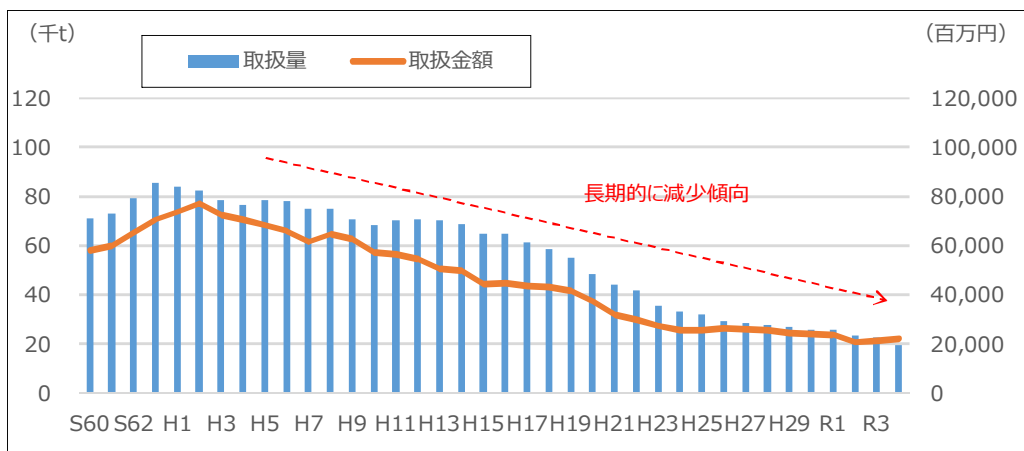
水産物部の取扱量は昭和 63 年のピーク時以降、取扱金額は平成 2 年のピーク時以降、長期的に減少が続いています。

北部市場の卸売業者は 2 社（横浜魚類(株)、横浜丸魚(株)）であり、横浜魚類(株)は、横浜市中心卸売市場本場に本社を置き、北部市場は支社となっています。

横浜丸魚(株)も同じく横浜市中心卸売市場本場に本社を置き、北部市場を支社とするとともに、本市南部市場の卸売業者（川崎丸魚(株)）をグループ会社としています。

図表 14-2

「川崎市卸売市場年報」より作成



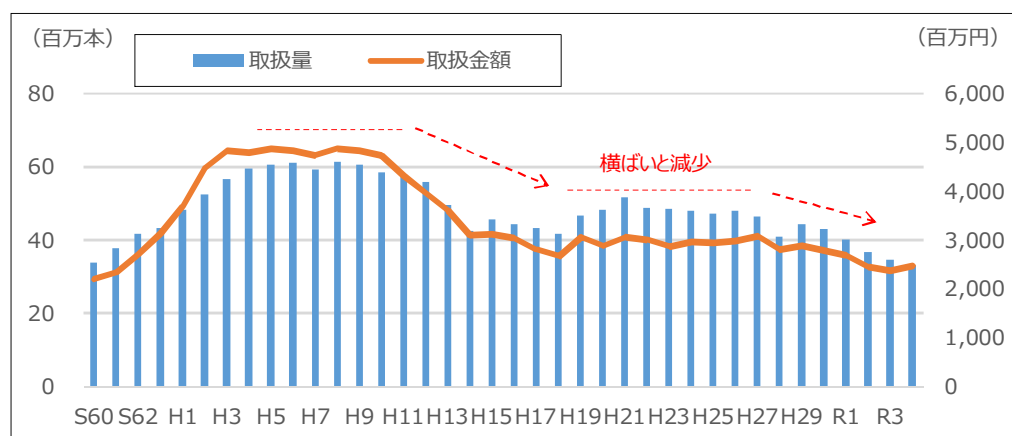
(I) 花き部の取扱量・取扱金額

花き部の取扱量・取扱金額は、平成3年から10年頃のピーク時以降減少し、平成14年から27年は横ばいが続いていましたが、近年は再び減少傾向にあります。

北部市場の卸売業者（川崎花卉園芸株）は、本社を当市場に、支社を本市南部市場に置いており、必要な機能ごとに効率的に両市場を使い分けているという特徴があります。

図表 14-3

〔川崎市卸売市場年報〕より作成



エ 市民等への開放状況

現在の北部市場は、敷地の中央に関連商品売場を設置しているという特徴があり、当該売場及び食堂街については、開市日の8時から13時頃まで一般開放しています。

また、毎週土曜日には、関連事業者による「関連朝市」を開催しているほか、令和5年度からは水産棟においても不定期で「さかなの日」を開催しており、これらのイベント時には多くの市民等が来場し、市場での買い物や食事を楽しんでいます。

一方で、現在の北部市場は、業務用施設としての性格が強く、未だ地域にとって身近な存在とは言い難い側面がありますが、今後は、地域に存在する公共施設として更なる市民来場機会の確保を図り、市場運営についての理解を醸成するとともに、市民への直接的還元を促進していくことが必要と考えています。



関連商品売場（土曜朝市）の様子



市場見学の様子



水産物消費イベント「さかなの日」の様子



フラワーアレンジメント講座の様子



こども食育講座の様子

2 川崎市卸売市場経営プラン改訂版について

(1) 川崎市卸売市場経営プラン改訂版の概要

経営プランは、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付け・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ため、平成28年2月に策定したものです。

また、大幅な制度変更を伴う平成30年6月の卸売市場法改正を受け、改めて市内における卸売市場の要否や公共関与の是非といった基本的な点からプランを検証し、令和元年6月に改訂を行いました。機能更新は、本プランに基づき検討を行っています。

経営プラン改訂版の概要は、以下のとおりです。

(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付け・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(2016)年度から令和7(2025)年度までの概ね10年間

(3) 本市における卸売市場の必要性

卸売市場の公共性、卸売市場の社会的役割・機能、卸売市場に求められる機能から、本市における卸売市場の必要性としては、①市民への食の安定供給のための社会インフラ、②災害時の対応拠点や非常時のライフライン、③効率的な物流構造の観点から大量の食品を集荷・分荷するという物流拠点機能、に整理できる。

加えて、消費地に近接し、発達した交通網を有する立地上の優位性等を踏まえると、『市内における卸売市場（食品物流拠点機能）の維持は必要かつ合理的』と考えられる。

(4) 川崎市卸売市場の課題整理

ア 多様化するニーズへの対応

実需者ニーズの変化（低温管理・加工・パッケージング、情報管理等）への対応

イ 市場の社会的役割の発揮

環境負荷低減、災害時の対応拠点・非常時のライフライン機能への対応

ウ 市場経営の健全化

事業費支出の削減や使用料収入の確保に向けた取組、民間活力の導入等

エ 改正卸売市場法への対応

大幅な規制緩和により市場運営の自由度が向上したことへの対応

(5) 川崎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。

(6) 市場ごとのビジョン

北部市場：「首都圏における広域的食品流通の拠点」

広い敷地と、充実した交通網を有するという首都圏における立地優位性を活かし、食品流通ネットワークの一翼を担う。

南部市場：「地域密着型食品流通の拠点」

本市の中心市街地に近い立地特性を活かし、市民の食生活を支えるとともに、食文化等の発信を担う。

(7) 川崎市卸売市場の運営体制

- ア 効率性と公共性のバランスを取りながら、社会環境の変化等に迅速・的確な対応を可能とする柔軟な運営体制を選択する。
- イ 制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、北部市場は、当面川崎市による直営体制を維持する。南部市場は、当面指定管理者による運営体制を維持する。

(8) 課題に対応する「施策の方向性」

課題	施策の方向性	内容
多様化するニーズへの対応	消費者ニーズに合った商品を安定的に供給するための基本機能の強化	顧客ニーズに柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能、出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化
市場の社会的役割の発揮	市場に求められる社会的機能の発揮	循環型社会形成に資するエコ市場化に向けた取組、災害対応拠点機能の発揮に向けた取組の強化
市場経営の健全化	効率的な機能維持手法の確立	機能の持続的な発揮と社会環境の急速な変化に対応できる運営体制の確立
改正卸売市場法への対応	規制緩和を活かした市場運営	自由度の高い取引環境の整備、市民に親しまれる市場化や市場用地への新規機能の導入等

(9) 施策の方向性を踏まえた「7つの基本目標」と「20の基本施策」

(参考資料 1、2)

(10) 今後のプラン推進に向けた「計画的な施設整備の推進」

- ア 可能な限り市の直営ではなく、民間活力の導入による整備を検討する。

- イ 市の公共建築物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。
- ウ 市場運営に必要な機能の確保や民間活用の効果を最大化するため市場用地の高度利用等が必要な場合には、土地利用や建築に関わる規制への対応等について検討する。
- エ 民間活用に当たっては、サウンディング手法などにより、事業内容や事業スキーム等に関して、民間事業者の意見や提案などを聴取することも視野に入れつつ、対象事業の検討を進める。
- オ 北部市場については、全体の機能の維持・更新に向け、最適な整備手法を検討する。

(11) プラン推進上の留意点

取引ルールの変更など規制緩和がもたらす本市卸売市場への影響を把握するとともに、施行5年後の卸売市場法の見直しの動向を注視し、必要に応じた対応をとることが必要。

(12) 成果指標

平成26(2014)年度の取引量を維持していく。

北部：141,175t 南部：10,258t 南北合計：151,433t

(2) 北部市場・南部市場それぞれの位置付け

経営プランでは、市場ごとの特性を踏まえ、北部市場は「首都圏における広域的食品流通の拠点」、南部市場は「地域密着型食品流通の拠点」というビジョンを定めています。

現在、北部市場については、機能更新に向けた検討を進めておりますが、南部市場については、現・指定管理期間の終期（令和7年度末）を見据え、令和5年度より、「今後の運営方針に係る検討」を始めたところです。

両市場で検討の段階は異なるものの、ともにビジョンの考え方を踏襲し、北部市場については、食品流通拠点としての側面に着目して機能更新を検討し、南部市場については、駅前かつ都心に近い立地などから、「地域に開かれ集客のできる市場」などいくつかの構想を軸に、人流の拠点としての側面（マーケット的側面）に着目し、今後の運営方針を検討していきます。

このように、北部市場・南部市場はそれぞれの位置付けの下、両軸として、各々のポテンシャルに着目した検討を同時並行で進めていきます。

(3) 経営プランと「北部市場機能更新に係る基本計画」との整合

ア 「北部市場機能更新に係る基本計画」の位置付け

「北部市場機能更新に係る基本計画」は、経営プランに定める『計画的

な施設整備の推進』を具体化するため、『施策の方向性』に沿って、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備や土地活用の考え方など、機能更新に係る基本的な考え方を整理するものです。

イ 目標取扱量と取扱量推計の違い

経営プランと本計画の整合に関する留意点として、目標取扱量と取扱量推計の考え方の違いがあります。

『目標取扱量』については、北部市場の強みや立地優位性、北部市場における各主体の今後の取組（基本施策）等を踏まえ、市場関係者が一丸となって目指すべき「目標値」として設定したものです。

一方、『取扱量推計』については、機能更新の検討に際し、機能更新後の施設が過大とならないよう、目標値とは別に、施設規模の根拠数値として、取扱量実績に基づく機械的試算と卸売業者の経営計画を踏まえ、設定したものです。

ウ 次期経営プランとの整合

現行の経営プランは、目標年次が令和7年度までとなっていることから、次期経営プランの策定に当たっては、今回の取扱量推計を含め、機能更新の考え方と整合を図りつつ、社会経済環境の変化等を踏まえた今後の市場運営のあり方、新たな目標取扱量の設定等について、検討していきます。

参考資料 1 経営プラン改訂版における施策の体系① ～「本市卸売市場の課題」から「基本目標」まで～

本市卸売市場の課題	本市卸売市場の将来像	施策の方向性	基本目標
<p>本市卸売市場の課題</p> <p>I. 多様化するニーズへの対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・パッケージ済み商品や一次加工済み商品のニーズへの対応 ・産地や流通経路に関わる情報や品質管理についてのニーズへの対応 <p>II. 市場の社会的役割の発揮</p> <ul style="list-style-type: none"> ・食品取扱施設の性質から、食育や花育、食文化の継承に関する取組の必要性 ・卸売市場の運営に伴う環境負荷低減の取組の必要性 ・敷地の広さや物流機能を活かした災害時の対応拠点や非常時のライフライン <p>III. 市場経営の健全化</p> <ul style="list-style-type: none"> ・事業費支出の削減や使用料収入の確保に向けた取組 ・施設整備の際の費用対効果の検証 ・民間資金・活力の導入についての検討 <p>IV. 改正卸売市場法への対応</p> <ul style="list-style-type: none"> ・規制緩和を踏まえた自由度の高い市場運営の実現 	<p>本市卸売市場の将来像</p> <ul style="list-style-type: none"> ◆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、市民への生鮮食料品の安定供給を継続する。 ◆首都圏全体の生活を支えるインフラとして、近隣都市を連携しながら一定の公共関与の下に運営する。 ◆災害時の対応拠点としても機能し、市民の安全・安心な生活を支える。 <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>【北都市場のビジョン】</p> <p>「首都圏における広域的食品流通の拠点」</p> <p>首都圏にて広い敷地と充実した交通網を有する立地優位性を活かし、食品流通ネットワークの一翼を担う</p> </div>	<p>施策の方向性</p> <ul style="list-style-type: none"> ①消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化 ②市場に求められる社会的機能の発揮 ③効率的な機能維持手法の確保 ④規制緩和を活かした市場運営 	<p>基本目標</p> <ul style="list-style-type: none"> ①流通の変化に対応した効率的で機動性のある食品流通拠点としての機能発揮 ②顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮 ③出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化 ④食の安全・安心と食文化に関する取組の強化 ⑤環境と災害対策の強化 ⑥効率的な機能維持手法の確立 ⑦規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施



第2章 機能更新に当たっての基本的事項

参考資料2 経営プラン改訂版における施策の体系② ～「基本目標（再掲）」から「基本施策」まで～

基本目標（再掲）	基本施策	推進の実施主体	
		関係者	仲卸
①流通の変化に対応した効率的で機動的な食品流通拠点としての機能発揮 ②市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化（重点施策） ③顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮 ④出荷者と実需者をつなぐコーチャネーティビティの強化 ⑤食の安全・安心と食文化に関する取組の強化 ⑥業務と災害対策の強化	①共同配送等による物流の効率化の検討	○	○
	②市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化（重点施策）	◎	○
	③顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮	◎	○
	④出荷者と実需者をつなぐコーチャネーティビティの強化	◎	○
	⑤食の安全・安心と食文化に関する取組の強化	○	○
	⑥業務と災害対策の強化	○	○
	⑦規制緩和を活用した自由度の高い取組の実施	◎	○
	⑧市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	◎	○
	⑨新たな取引ルールの確立と公表	◎	○
	⑩市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	◎	○
①流通の変化に対応した効率的で機動的な食品流通拠点としての機能発揮	①加工・調製や保管・配送機能といった付加機能の充実（重点施策）	○	○
②市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化（重点施策）	②コールドキュメントシステムの確保に向けた取組（重点施策）	○	○
③顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮	③トレーサビリティシステム等への対応	-	◎
④出荷者と実需者をつなぐコーチャネーティビティの強化	④コンプライアンス遵守とモラル向上	○	○
⑤食の安全・安心と食文化に関する取組の強化	⑤集荷・販売体制の強化	-	◎
⑥業務と災害対策の強化	⑥消費者・実需者等の多様化するニーズへの対応に向けた情報提供等	-	○
⑦規制緩和を活用した自由度の高い取組の実施	⑦産地情報の提供やレポートの推進（重点施策）	-	○
⑧市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	⑧食の安全・健康の受発信	○	○
⑨新たな取引ルールの確立と公表	⑨食の安全・健康の受発信	○	○
⑩市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	⑩食文化の継承・発展	◎	○
①流通の変化に対応した効率的で機動的な食品流通拠点としての機能発揮	①クリーンエネルギーの推進	○	◎
②市場全体の機能配置や車両動線の見直しによる場内物流体制の強化（重点施策）	②ごみ減量化対策	○	○
③顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮	③事業継続計画（BCP）の策定・運用	○	○
④出荷者と実需者をつなぐコーチャネーティビティの強化	④非常時における市場機能の維持	○	-
⑤食の安全・安心と食文化に関する取組の強化	⑤開設による経営改善指針の適切な実施	○	-
⑥業務と災害対策の強化	⑥市場経営の効率化と市場会計の健全化に向けた検討	○	-
⑦規制緩和を活用した自由度の高い取組の実施	⑦施設の長寿命化と有効活用	○	-
⑧市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	⑧新たな取引ルールの確立と公表	◎	○
⑨新たな取引ルールの確立と公表	⑨市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	◎	○
⑩市民に親しまれる市場化等、新規機能の導入の推進	⑩新たな取引ルールの確立と公表	◎	○

第3章 機能更新を必要とする理由及び実現すべきこと

1 機能更新を必要とする主な理由

機能更新（施設・設備の全体的な更新）を必要とする主な理由は次のとおりです。

- (1) 施設の全体的な老朽化への対応
- (2) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応
- (3) 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

(1) 施設の全体的な老朽化への対応

北部市場における近年の大規模修繕としては、主要設備の老朽化に伴うものとして、平成29年度から令和3年度にかけて実施した「屋上防水工事（約5.4億円）」、設備機器類の不具合に伴うものとして、平成30年度から令和元年度にかけて実施した「空調機器の更新（約1.4億円）」、令和2年度に実施した「火災報知設備の更新（約1.4億円）」、令和元年度から2年度にかけて実施した「監視カメラシステムの更新（約1.0億円）」などがあります。

また、緊急の修繕・補修工事としては、平成30年に57件・約4.8千万円、令和元年度に48件・約4.7千万円、令和2年度に36件・約4.5千万円を実施しています。

今後も、老朽化への対処が必要な施設が増加する見込みであり、早期の機能更新の実施が必要であると考えています。



R3 関連商品売場棟屋上防水工事の様子



R2 に更新された監視カメラシステム

(2) 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

消費者ニーズの変化への対応としては、主に次の2点が必要であると考えております。

ア 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応

近年は、国内消費における加工品の占める割合及び中食^(※3)の市場規模

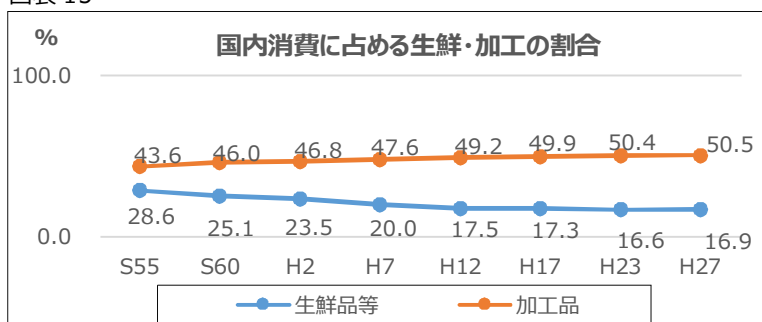
第3章 機能更新を必要とする理由及び実現すべきこと

が増加しており、その背景としては、単身世帯の増加などに伴い、家庭内での調理時間が減少し、弁当・総菜などの中食ニーズが高まっていると考えられます。

これらのことから、卸売市場においても、中食市場を支える加工・調製・パッケージング等への対応が必要と考えています。

(※3)「中食(なかしょく)」とは…弁当などの調理済みの食材を買って持ち帰り、職場や家庭などで食べること。また、その食事のこと。

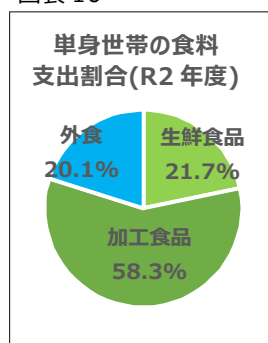
図表 15



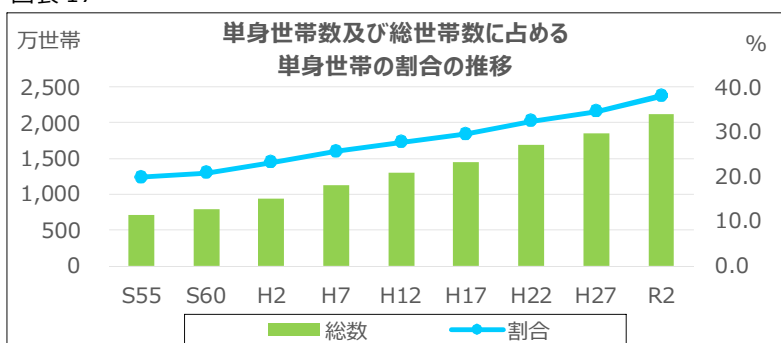
※加工品パッケージイメージ

農林水産省「平成 27 年 農林漁業及び関連産業を中心とした産業連関表」より作成

図表 16

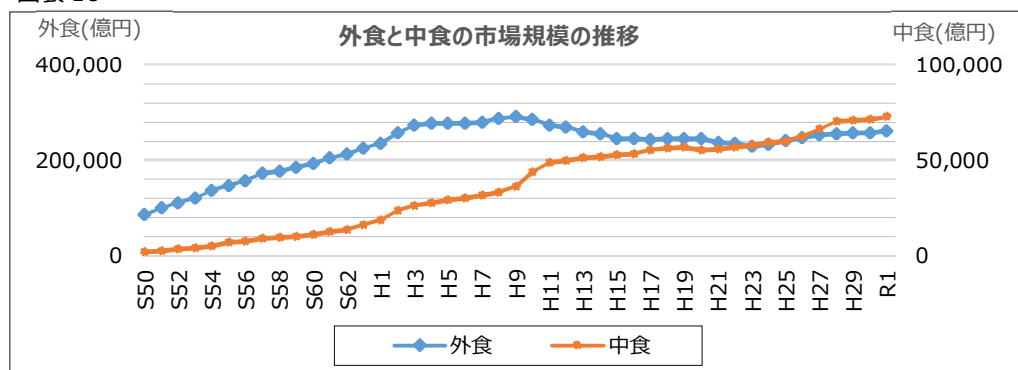


図表 17



総務省「R2 国勢調査」より作成

図表 18



(財)食の安全・安心財団「令和 2 年 外食産業市場規模推移」より作成

イ 低温管理等、品質管理の需要増への対応

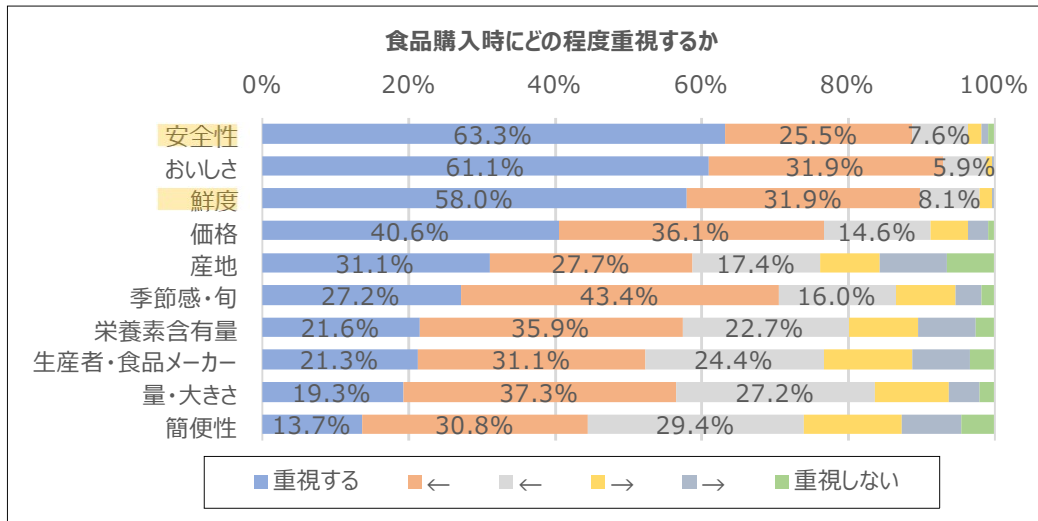
近年は、食品購入時に「安全性」、「鮮度」等を重視する消費者が多いことから、量販店等における品質管理・衛生管理の重要度が高まっており、それらのニーズに合わせ、コールドチェーン^(※4)に代表される品質管理の向上及び食の安全・安心の確保に向けた取組が求められています。

一方で、北部市場の現況としては、低温管理等への対応は一部施設のみであり、機能更新を契機とした機能強化を図ることが必要と考えています。

また、令和3年6月から卸売業者や仲卸業者に義務付けられた「HACCPの考え方を取り入れた衛生管理」の徹底・充実のためにも、対応が必要と考えています。

(※4)「コールドチェーン」とは…低温管理が必要な製品を冷蔵・冷凍した状態で最終消費地まで配送する方式。

図表 19



内閣府食品安全委員会 令和2年度食品安全モニター課題報告「食品の安全性に関する意識等について」より作成



場内事業者が整備した低温管理設備



青果棟低温卸売場

(3) 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

北部市場は、「大型トラック向けの動線がある」、「荷捌きに必要なフォークリフト等の資機材を確保しやすい」、「全国中央卸売市場間の協定により物資を集めやすい」など、災害対応に適した環境等があることから、神奈川県から「広域物資輸送拠点」^(※5)に指定されているとともに、本市においても「市集積場所」^(※6)として位置付けています。

一方で、これらの位置付けは開場時に想定されていたものではなく、社会情勢が変化する中で生じたものであるため、「支援物資の保管・荷捌きに係る業務と、早期復興に必要な食品流通業務（卸売業者等の本来業務）の併存・同時進行」や「電気等のインフラが長時間途絶えた中で支援物資の荷捌き等を行う環境の確保」など、支援物資の取扱いに関する課題があります。

そのため、機能更新を契機として、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる環境の確保や市場関係者との災害時における対応方法の見直し、非常用電源設備等の機能強化等が必要であると考えています。

(※5) 広域物資輸送拠点…国のプッシュ型支援による物資の受入拠点。『神奈川県災害時広域受援計画』により位置付けられており、現在、川崎市内では、北部市場のみが指定されている。

(※6) 市集積場所…災害時において、他都市から救援物資の受入れや、調達物資等を大規模に集約するための場所。現在『川崎市地域防災計画』において、川崎港公共ふ頭、北部市場、等々力緑地、南部市場を位置付けている。



R3 総合防災訓練の様子（左上、右上、左下）

電動フォークリフト、ターレットトラックの車庫

2 機能更新の際に実現すべきこと

機能更新を契機として、実現すべきと考えているものは次のとおりです。

- (1) 食品流通拠点としての機能の強化
- (2) 市民に親しまれる市場化の推進
- (3) 卸売市場の維持管理・運営の効率化
- (4) 卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

(1) 食品流通拠点としての機能の強化

1 (2) (3) の機能（加工・調製・パッケージ機能、低温管理機能、災害時の支援物資の拠点機能）の強化に加え、現在の北部市場には、機能更新を契機として改善・強化が必要な事項があります。

ア トラックバース及び屋根付き荷捌きスペースの不足による路上等青空下での荷捌き

現在、北部市場では、トラックバース及び屋根付き荷捌きスペースの不足により、大型車が混雑する時間帯には、路上や駐車場の空きスペース等を使って青空下にて荷捌きを行っている状況であり、衛生管理の面からは適切とは言い難い状況となっています。

加えて、通行路での荷捌きは車両の滞留を引き起こすため、移動効率・安全性の低下が問題となっています。



駐車場空きスペースでの荷捌き

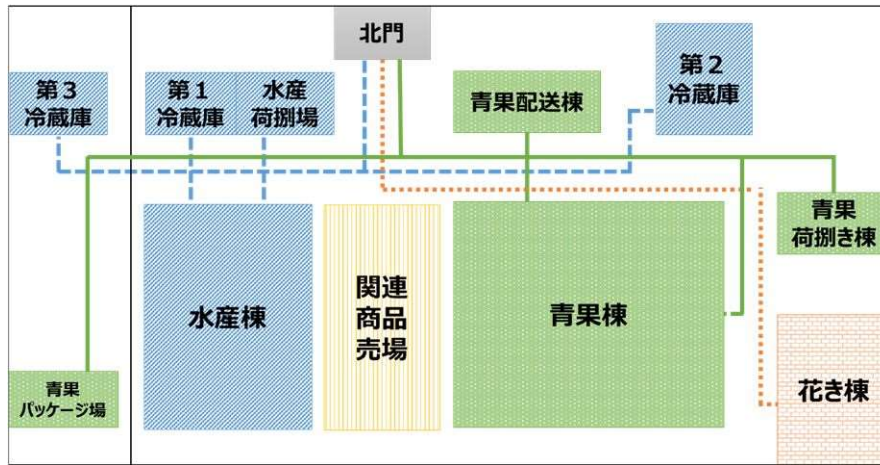


路上(通行路)での荷捌き、車両滞留

イ 「水産物部と冷蔵庫棟」、「青果部と青果パッケージ場」など、同一部門の施設が離れた場所にあることによる部門間動線の交錯・重複

現在、北部市場では、部門間動線の交錯・重複があり、作業効率の著しい低下に加え、重機や車両による衝突事故等の発生にもつながりやすく、問題となっています。

図表 20 部門間動線の交錯・重複の様子



ウ 事業者向け・一般向け駐車場の混在及び事業者の作業動線（フォークリフト、ターレットトラック等重機の動線）と一般向け動線の混在

北部市場は、元々が業務用施設であり、市民利用を念頭に置いた構造・配置となっていないことから、事業者向け駐車場や事業者の作業動線が一般向けと混在しており、事業者の作業効率の低下や事業者の重機や車両による一般市民との衝突事故等の発生にもつながりやすく、問題となっています。



事業者の作業動線と一般歩行動線の混在



事業者・一般の車両動線の混在



事業者向け・一般向け駐車場の混在

機能更新を契機として、これらの機能面における問題を解決するため、食品流通拠点としての適切な機能強化を図ることが必要と考えています。

エ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化

前項までの食品流通拠点としての問題解決に加え、「第2章1(4)イ 食品流通の合理化等（「物流の2024年問題」への対応）」で述べたとおり、2024年4月からトラックドライバーの時間外労働の上限規制等が適用されることにより、全国的な輸送能力の不足が懸念されていることを踏まえ、機能更新においては、この「物流の2024年問題」を意識し、物流施策全体の方向性と調和した機能の強化を図ることが必要です。

国の検討会が取りまとめた「物流の適正化・生産性向上に向けた荷主事業者・物流事業者の取組に関するガイドライン」では、『物流の2024年問題』への対策として、荷主事業者・物流事業者が取り組むべき事項について、荷待ち・荷役作業等時間のルール化や物流管理統括者の設置、運送契約の適正化、予約受付システムの導入、検品の効率化・検品水準の適正化、物流システムや資機材（パレット等）の標準化、共同輸配送の推進等による積載率の向上等の具体策が示されています。

それらは、基本的に発荷主・着荷主間の対応事項（卸売市場で言えば、出荷団体と卸売業者間の対応事項等）となりますが、作業時間の短縮に資する使い勝手のよい荷捌き場の設置や効率的な場内動線の設定、場内事業者による新規システムの導入や今後の機能の拡張・変更等に対応できる基盤・環境の整備等は、開設者の責務でもありと考えています。

また、本ガイドラインには、労働環境改善に資する措置として、「中継輸送の促進」、「高速道路の積極的な利用」等があり、本施策の推進にあたり、北部市場には、立地上の優位性があるものと考えられます。

北部市場は、愛知県と東京都をつなぐ「東名高速道路」の東名川崎インターチェンジに近接しており、関西方面からの荷を北部市場で中継し、都内及び神奈川県域に配送することにより、トラックドライバーの長距離輸送に係る労働環境改善等に資することが想定され、これまでの場内事業者とのヒアリングにおいても、すでにそのような活用を行っている事業者や、今後想定している事業者がいることが分かりました。

食品流通の基礎ともなる物流施策全体の方向性を踏まえ、物流の観点から見た北部市場の強み・果たすべき役割等を的確に捉え、各関係者で連携し、『首都圏における広域的食品流通の拠点』として更なる発展ができるよう、機能更新において必要な機能等を精査していきます。

(2) 市民に親しまれる市場化の推進

「第2章1(4)エ 市民等への開放状況」のとおり、現在の北部市場は、業務用施設としての性格が強く、地域にとって身近な存在とは言い難い側面がありますが、今後は、地域に存在する公共施設として、市民来場機会の確保を図り、市場運営についての理解を醸成するとともに、市民への直接的還元を促進していく必要があります。

そのため、機能更新を契機として、卸売市場ならではの買い物・食事等を楽しめる環境の整備や、食育・花育等の学習機会及び情報発信の充実を図るなど、「市民に親しまれる市場化」の推進に必要な整備内容・機能等を精査

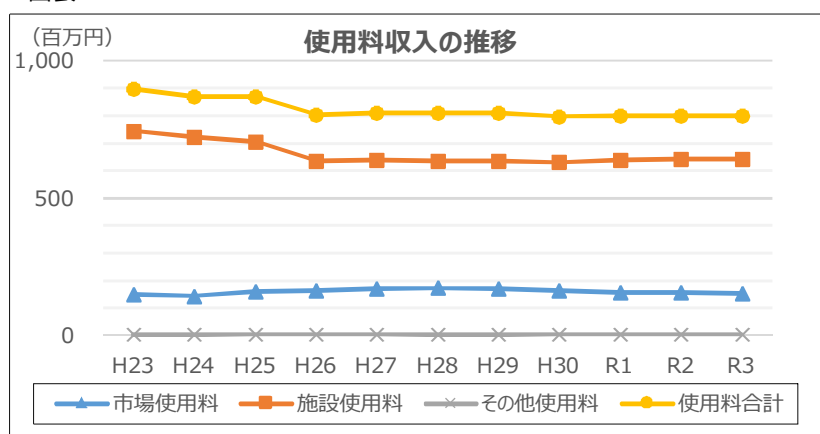
するとともに、各主体の担うべき役割等を整理していきます。

(3) 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

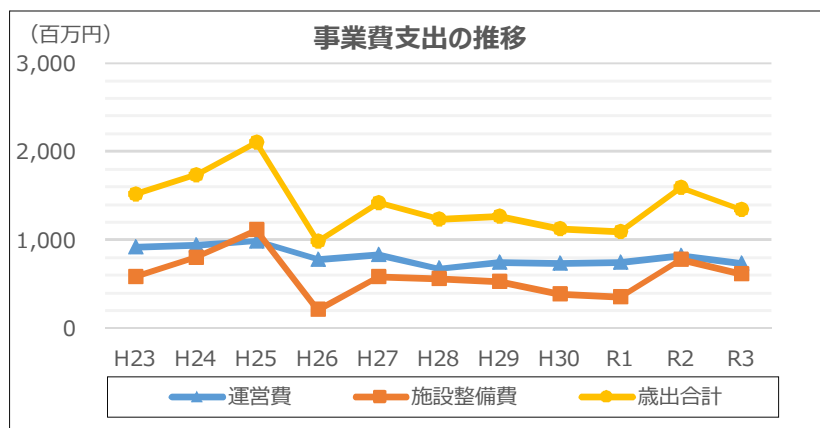
現在、北部市場では、第2章1(4)ウで示した取扱量・取扱金額の減少等に起因して市場使用料収入が減少する一方で、年による増減はあるものの、施設老朽化等による恒常的な施設整備費支出があります。

また、老朽化の進展による整備費の増加に伴い、恒常的に支出が収入を上回る構造となっています。

図表 21



図表 22



※ 卸売市場事業特別会計は南北両市場に係る収支を計上するものであり、平成26年度以降、南部市場については、指定管理者制度の導入により使用料収入及び運営費は発生していない。

加えて、南部市場用地の一部売却による収入があった平成23年及び27年以外は、歳入不足による一般会計からの繰入^(※7)が続いている状況です。

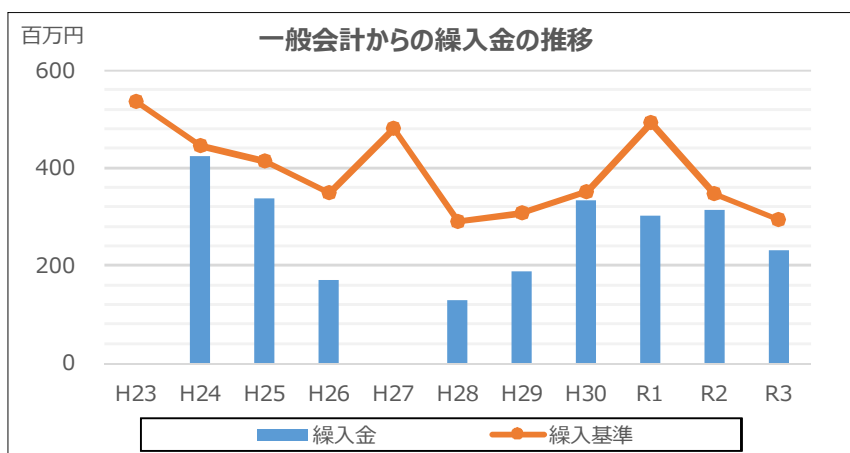
今後も、施設老朽化等による整備費の増加に伴い、一般会計繰入金金の増加

第3章 機能更新を必要とする理由及び実現すべきこと

が懸念されることから、機能更新を契機として、民間活用による維持管理・運営の効率化や敷地の有効活用による新たな収入の確保を図るなど、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化に向けた取組を推進する必要があると考えています。

(※7)「一般会計繰入金」とは…地方公営企業等の経営の健全化を促進し、その経営基盤を強化するため、一般会計から特別会計に繰り入れる資金のこと。繰入基準は総務省が定める繰入額算定の基準のこと。

図表 23



3 機能更新における課題と対応の方向性

機能更新を必要とする主な理由、機能更新を契機として実現すべきものを『機能更新における課題と対応の方向性』としてまとめると、次のとおりとなります。

- 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
 - a 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
 - b 部門間動線の交錯・重複の改善
 - c 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
 - a 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応
 - b 低温管理等、品質管理の需要増への対応
 - ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化
 - a 国の物流施策全体の方向性との調和及び国施策を踏まえた基盤・環境の整備
 - b 北部市場の立地優位性を生かした中継機能等の強化及び輸送従事者の労働環境改善
- ③ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化
 - ア 支援物資関連業務と市場本来業務の併存・同時進行が可能な環境の確保
 - イ 市場関係者との災害時における対応方法の見直し
 - ウ 非常用電源設備等の機能強化
- ④ 市民に親しまれる市場化の推進
 - ア 市民来場機会の確保、直接的還元の促進
 - a 卸売市場ならではの買い物・食事等の環境整備、食育等の学習機会の充実
- ⑤ 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化
 - ア 民間活用による維持管理・運営の効率化
 - イ 敷地の有効活用による新たな収入の確保

第4章 機能更新の内容

1 市場施設整備に当たっての基本的事項

市場の各施設の規模については、各施設の特性や施設利用実態等を踏まえた上で、適切な規模となるよう算定を行いました。

(1) 市場施設の規模について

ア 売場施設等規模の算定に当たっての基本的考え方

売場施設等（卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所等）の規模算定に当たっては、機能更新後の施設が過大とならないよう、基本的に「市場取扱量の推計値」に基づき算定することとしました。

イ 市場取扱量の推計

市場取扱量の推計は以下の手順で行いました。

- ① 卸売業者の取扱量実績^(※8)に基づく回帰分析により、機能更新後の運営開始が見込まれる令和17年までの推計値を算出
- ② 卸売業者の経営計画を踏まえた補正を実施
- ③ 最終的な取扱量推計値を算定

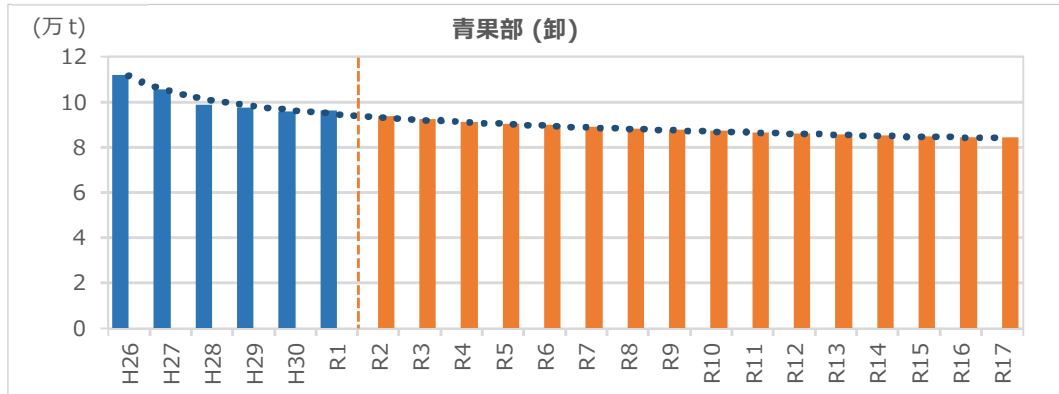
(※8) 参照する取扱量実績の期間は、青果部については、卸売業者の再編後であるH26～R1(6年間)における卸取扱量実績、水産物部及び花き部については、H22～R1(10年間)における卸取扱量実績としている。なお、R2、R3の実績を含めていないのは、新型コロナウイルス感染症による特殊事情を考慮したものである。

補正については、場内事業者ヒアリングの結果から、青果部についてのみ、卸売業者の経営計画の一定の合理性を踏まえ、推計値に10%の上方修正をかけることとし、最終的な取扱量推計値は以下のとおりとしました。

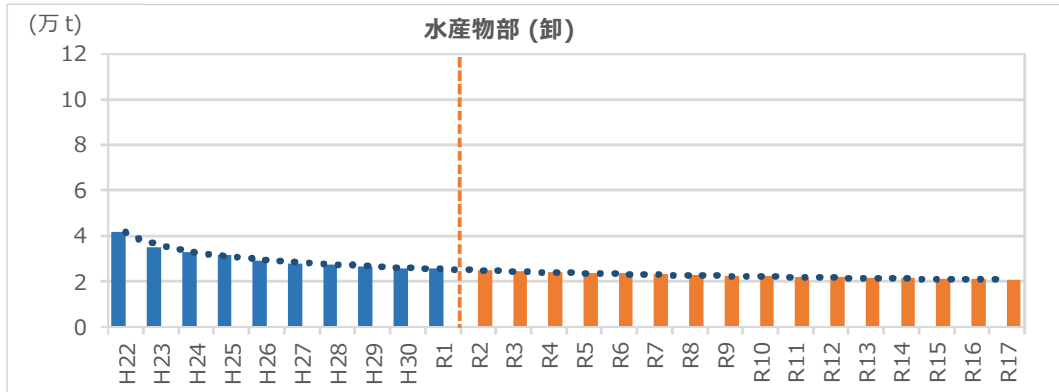
青果部	9.24 万 t	(R1 実績比 96%)
水産物部	2.07 万 t	(R1 実績比 80.9%)
花き部	3.95 千万本束個	(R1 実績比 99.0%)

図表 24-1

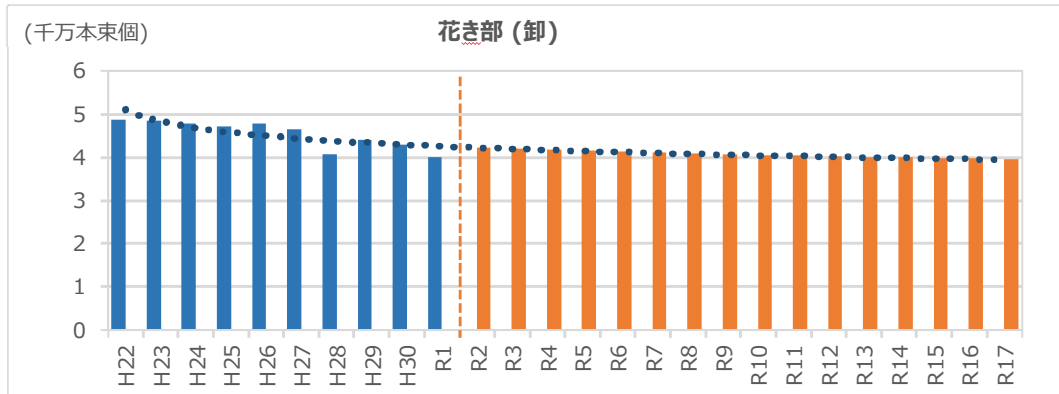
「川崎市卸売市場年報」より作成 (R1 実績まで)



図表 24-2



図表 24-3



図表 25 北部市場卸売業者(3部門)の取扱量推計値

	R1 実績値	R17 試算値	将来推計値	対 R1 実績比
青果部	9.62	8.40	9.24	96.0%
水産物部	2.56	2.07	2.07	80.9%
花き部	3.99	3.95	3.95	99.0%

※単位：青果部、水産物部は万 t、花き部は千万本束個

ウ 売場施設等の規模について

前項の取扱量推計に基づく売場施設等の規模算定は、以下の手順で行いました。

- ① 取扱量推計値に仲卸業者の直荷引き^(※9)の量を加えて「市場総流通量」を算出
- ② 国の算定基準(下表参照)中の売場施設単位面積当たりの標準取扱数量を経年補正の上、市場総流通量から売場施設(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所)の規模を算出
- ③ 場内事業者の施設利用実態を踏まえた補正を実施
- ④ 最終的な売場施設等の規模を算定

補正については、場内事業者の施設利用実態を踏まえ、ピーク月の取扱量を踏まえた1日当たりの市場流通規模の調整や食品加工に必要な面積として売場面積に現状の加工調製用途面積の割合等に乗じたものの追加などを行い、売場施設等(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工施設)の規模は、青果部 約 23,700 m² (現状比 106%)、水産物部 約 10,100 m² (現状比 69%)、花き部 約 1,900 m² (現状比 73%)、合計 約 35,700 m² (現状比 90%)^(※10、11) としました。

(※9) 「直荷引き」とは…仲卸業者による産地からの直接集荷のこと。旧卸売市場法では、中央卸売市場においては原則禁止(仲卸業者は卸売業者以外の者から買い入れて販売してはならない)とされていたが、法改正により取引ルールが市場毎に規定可となり、本市では、実情に合わせた例外規定により直荷引き規制が形骸化している実態を踏まえ、改正法の施行(R2.6)に合わせ、市場業務条例を改正し、直荷引きを原則自由とした。なお、直荷引き量の推計は、R2.6に自由化されたことを踏まえ、卸取扱量推計値に前年(R1)の卸取扱量実績と直荷引き量実績の割合を乗じている。

(※10) 既存定期借地の内、機能更新時に契約期間を残すものについては、維持または別途同等面積を確保する方向で調整を図る。

(※11) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

$$\text{売場施設の必要規模 (m}^2\text{)} = \frac{\text{1日当たり市場流通の規模 (kg,本)} \times \text{売場施設経由率 (\%)}}{\text{売場施設単位面積当たり標準取扱数量 (kg,本/m}^2\text{)}} + \text{売場施設通路面積 (m}^2\text{)}$$

農林水産省「卸売市場整備基本方針(H28.1) 別記2 卸売市場施設規模算定基準」より

図表 26 機能更新後の売場施設等（卸売場、仲卸売場、買荷保管・積込所、加工施設）の規模及び現状比

	青果	水産物	花き	合計
現状の売場施設等の規模	22,331 m ²	14,644 m ²	2,699 m ²	39,674 m ²
機能更新後の売場施設等の規模	約 23,700 m ²	約 10,100 m ²	約 1,900 m ²	約 35,700 m ²
うち、低温化を図る面積 ^(※12) (施設規模の内数)	(約 9,700 m ²)	(約 5,800 m ²)	(約 1,800 m ²)	(約 17,300 m ²)
現 状 比 ^(※13)	106%	69%	73%	90%

(※12) 「低温化を図る面積」の算出方法…R1 卸売業者取扱量実績に占める要冷蔵品目の割合を1(1)ウ①で算出した市場総流通量に乗じることで総流通量に占める要冷蔵品目の量を算出し、1(1)ウ②と同様に国の算定基準を参考にして、部門・施設ごとの低温化面積を割り出した。

(※13) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

エ その他の市場施設（関連商品売場、管理事務所等）の規模について

その他の市場施設の規模算定は、以下の考え方で行いました。

関連商品売場	<p>3部門の売場施設等の考え方を準用して実績から推計した機能更新後の販売額に基づき施設規模を算出し、関連事業者の施設利用実態を踏まえた補正を行い、最終的な規模を算定</p> <p>■現状：10,291 m²、算定値：約 8,100 m²、現状比：79%</p>
冷蔵・冷凍施設	<p>場内事業者の荷に限定した取扱量推計に基づく施設規模を算出した上で、冷蔵・冷凍施設の運営者が経営を維持できる規模となるよう補正を実施し、算定</p> <p>■現状：16,606 m²、算出値：約 10,500 m²、現状比：63%</p>
駐車場	<p>1日当たり市場流通の規模を用いて国の算定基準を参考に算定</p> <p>【国算定基準】駐車場の必要規模 = 25 m² × (1日当たり市場流通の規模 ÷ 1台当たり積載数量 + その他業務用及び通勤用自動車台数)</p> <p>■現状：47,950 m² (1,918台)、算定値：39,000 m² (約 1,600台)、現状比：81%</p>
管理事務所	<p>執務室、中央監視室、機械室等は、取扱量の多寡に関わらず一定の規模が必要であることから、各施設の可否を精査した上で、必要とする規模を算定</p> <p>※ 機能更新後の管理事務所の中には、現在市場内に点在（スロープ下や充電車庫内など）している関連事業者を集約する予定</p> <p>■現状：(現管理事務所のみ)：5,245 m²、算定値：約 5,300 m²、現状比：101%</p>

図表 27 主要市場施設規模一覧

部 門	施設種別	現状面積(m ²)	機能更新後面積(m ²)【概数】		現状比 (※14)
				低温化面積(内数)	
青果部	売場施設等 ^(※15)	22,331	23,700	9,700	106%
水産物部	売場施設等	14,644	10,100	5,800	69%
花き部	売場施設等	2,699	1,900	1,800	73%
3部門合計		39,674		35,700	90%
関連事業者	関連商品売場	10,291		8,100	79%
そ の 他	管理事務所	5,245		5,300	101%
	冷蔵・冷凍施設	16,606		10,500	63%
	駐車場 (台)	47,950 (1,918)		39,000 (1,600)	81%

(※14) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

(※15) 売場施設等…ここでは、青果・水産・花きの3部門における卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工施設を指す。

この他、機能更新において整備する施設・設備としては、場内事業者の事務所及びその他業務施設、廃棄物処理関係施設、フォークリフト等の車庫などに加え、通路・車路等の共用部があります。

共用部を含む詳細な施設規模については、場内事業者等との調整等を踏まえ、施設配置と合わせて食品流通拠点としての機能が十分に発揮されるよう今後も精査を継続し、基本設計において確定するものとします。

(2) 施設ごとの整備主体について

主要市場施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工調製施設、冷蔵・冷凍施設）、関連商品売場、管理事務所及び駐車場については、卸売市場の基幹的な機能であることから、開設者（川崎市）が整備するものとします。

なお、加工調製施設については、場内事業者ごとに方針が異なる部分であり、事業者の営業利益の確保に直結する機能であることや、取引先のニーズに合わせて迅速かつフレキシブルな対応が求められることから、開設者は機器・設備等の整備は行わず、これらの機能の設置に必要な環境整備（フロアやインフラ等）を行うものとします。

(3) 施設活用のフレキシビリティ確保について

1 (1) アにて、『売場施設等（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等）の規模算定に当たっては、機能更新後の施設が過大とならないよう、基本的に「市場取扱量の推計値」に基づき算定する』としましたが、取扱量は社会経済環境の変化や卸売業者の取引内容等により常に変動するものであり、再整備後の市場施設は長期にわたり稼働することを踏まえると、取扱量の変動（施設規模需要の変動）にフレキシブルに対応できることが望ましいです。

そのため、市場施設の整備に当たっては、市場機能の再構築や他機能への転換等に配慮した可変性の高い構造にするとともに、後述する余剰地活用事業者（民間収益施設）との連携を図るなどにより、施設の有効活用を図ることを検討します。

(4) 社会的機能（食の安全・安心、環境配慮、危機管理等）への対応について

経営プランの『施策の方向性』に記載のある、3点の社会的機能（食の安全・安心と食文化の情報発信機能、循環型社会形成に資する取組、災害対応拠点機能）に関する機能更新との関係性及び機能更新で整備すべき機能の考え方について整理します。

ア 「食の安全・安心と食文化の情報発信機能の強化」について

本機能については、食育・花育や食文化の継承に関する取組、食品流通拠点としての社会的役割などの情報を発信し、理解の醸成を図る取組など、ソフト施策が中心となるものの、ハード面においても本機能が発揮しやすい施設整備に配慮する必要があります。

食の安全・安心の保全の拠点となる食品衛生検査所の機能維持に加え、例えば、食文化の継承・発展に向けたイベント（食育・花育教室、料理教室、魚の捌き方講座、セリ見学会、場内見学ツアー等）等が円滑に実施できる会場・設備の整備や施設構造の工夫、手軽に豊富な種類の「食」に触れあえる食堂街の整備等、本機能の更なる発揮に資する整備を行うものとします。

イ 「循環型社会形成に資するエコ市場化に向けた取組」について

本取組は、省エネ・省資源対策やごみの発生量抑制、資源化促進などの環境対策を推進することで、環境保全型・循環型の食品流通拠点を目指すこととしているもので、ソフト施策とともに、ハード面においてもその取組の推進に配慮する必要があります。

例えば、ごみ発生量の抑制を図る施設・機能の整備等に加え、「川崎市地球温暖化対策推進実施計画」に則り、2030年度に温室効果ガス排出量2013年度比50%を削減（市役所目標）するとともに、2050年には温室効果ガス排出量の実質ゼロを達成することができるよう、環境負荷の少ない設備機器及び再生可能エネルギーの積極的な導入を図るなど、本取組の更なる推進に資する整備を行うものとします。

ウ 「災害対応拠点機能の発揮のための取組」について

本取組は、卸売市場の物流機能を活かした災害時の対応拠点としての機能を発揮するため、事業継続計画（BCP）の策定・運用等のソフト施策とともに、有事に備えた施設整備を行うとしているものです。

これまで述べたとおり、北部市場は、災害対応に適した環境等があることから、神奈川県から「広域物資輸送拠点」に指定されているとともに、本市においても「市集積場所」として位置付けています。

一方で、これらの位置付けは開場時に想定されていたものではなく、社会情勢が変化する中で生じたものであるため、「支援物資の保管・荷捌きに係る業務と、早期復興に必要な食品流通業務（卸売業者等の本来業務）の併存・同時進行」や「電気等のインフラが長時間途絶えた中で支援物資の荷捌き等を行う環境の確保」など、支援物資の取扱いに関する課題があります。

そのため、機能更新を契機として、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる環境の確保や市場関係者との災害時における対応方法の見直し、非常用電源設備等の機能強化等を行うものとします。

2 建替手法及び各機能の整備・動線等の考え方

(1) 建替の手法（一部建替・全面建替の比較）について

市場施設の全体的な機能更新に当たっては、現市場の代替となる土地が存在しないことから、工事の前提として、現市場敷地内において市場の営業を継続しながらローリング工事^(※16)を行うことが必要となります。

その上で、「一部建替（既存施設をベースとして長寿命化と高機能化を図る）」と「全面建替」の比較検討を行いました。

(※16) ローリング工事…敷地内に元からあるスペースや一部解体で生み出したスペースに建物を新築し、移転する方法。現在の敷地内で解体、新築、移転を繰り返しながら工事を終了させること。

その結果、以下のとおり「全面建替」において効果的な機能の改善・強化、工期短縮、市場施設の集約化による土地の有効活用、経費の削減といった有効性の高さが確認できました。

- **市場機能の改善・強化を効果的に図ることができる**
⇒ 一部建替は既存施設がベースとなるため、動線や通路幅の改善が限定的となる
- **ローリング工事の自由度が高く、工期短縮を図りやすい**
⇒ 一部建替は、既存施設の位置が制約となり工事の効率が下がる
- **まとまった余剰地を捻出しやすい**
⇒ 一部建替は、既存施設が存在が制約となり、まとまった余剰地の捻出が困難
- **着工前の調査に要する時間・経費が最小限に抑えられる**
⇒ 一部建替は既存施設の長寿命化を要するが、棟ごとに施工者・施工方法が異なるため、全施設の構造や劣化具合を精査し、長寿命化・高機能化計画をそれぞれ立案していくのは困難であるとともに多大な時間と経費を要する

そのため、機能更新における整備手法としては、「全面建替」を実施することとします。

(2) 市場施設の複層化について

今回の機能更新では、従来の市場敷地（168,587 m²）内において、必要な市場施設規模を確保した上で捻出した余剰地を活用し、新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、市民に親しまれる市場化の推進、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化等の実現を目指すことから、敷地の最大限の有効活用が求められます。

そのため、複層化を前提としてモデルケースを作成していますが、複層化

を図る場合には、スロープ等により大型車・重機等が各階へ直接アクセスすることを可能としたり、大型垂直搬送機を活用するなど、作業効率の低下防止を図ります。

(3) 各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方

「第3章3 機能更新における課題と対応の方向性」を踏まえ、改善・強化に向けた考え方を整理します。

ア 庇(屋根)付きトラックバース等の整備・拡充

卸売場等の荷捌きスペースには、大型車が収まるサイズの庇又は屋根を整備し、商品が雨ざらしになることを防止し、品質管理の向上を図ります。

また、大型庇等を活用したトラックバースを可能な限り多く設けることで、空きスペースや通行路上での荷捌きを無くし、移動効率の改善及び場内安全の確保並びに品質管理の向上を図ります。



コンテナ全体を覆う大型庇



広範囲をカバーする屋根付き買荷保管積込所

イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充

これまで述べたとおり、機能更新においては、消費者ニーズの変化への対応として、加工・調製・パッケージング等の付加機能、及び売場施設等における低温管理機能の整備・拡充を図ります。

なお、低温管理機能については、卸売市場の基幹的な機能であることから、開設者(川崎市)が整備するものとしますが、加工・調製等の付加機能については、事業者ごとに方針が異なる部分であり、事業者の営業利益の確保に直結する機能であることや、取引先のニーズに合わせて迅速かつフレキシブルな対応が求められることから、事業者により機器・設備の整備を行う(開設者(川崎市)は機器・設備の設置に必要なフロア・インフラ等の環境整備を行う)ものとします。

ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築

(ア) 部門間動線の考え方

事業者の作業動線については、関連性の高い機能（水産棟と冷蔵・冷凍施設等）を集約又は近接することで、部門別事業者の動線交錯・重複を防ぎ、作業の効率性及び安全性を確保します。

なお、後述する「2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」における本市モデルケースでは、場内事業者との協議を踏まえ、車両動線への配慮等から『分棟型』を前提とした配置としていますが、社会経済環境の変化等による整備費の高騰等、事業費の増大が見込まれる場合には、各部門の『合築型』（一体的施設）を含め、比較・検討します。

(イ) 事業者・一般の動線区分の考え方

基本機能（食品流通機能等）の強化と、市民に親しまれる市場化の両立に向け、事業者による利用が中心となる機能（卸売場等）と、事業者と一般市民が共に利用することが多い機能（水産仲卸売場、関連商品売場、食堂街等）を分けて配置するとともに、駐車場においても、事業者向け・一般向けを明確に区分することで、一般来場者の安全確保と事業者の作業効率向上を図ります。

また、主に仲卸売場及び関連商品売場において、事業者専門の店舗、一般市民も利用できる店舗など、ターゲット別・利用目的別に配置し、買出人等の回遊動線への配慮を行うとともに、エリアの統一感確保を図ります。

エ 「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合

これまで述べた基本機能の強化、動線の整理等については、常に国の物流施策全体の方向性との整合性を図りながら進めるものとします。

加えて、東名高速道路を核とする「中継拠点」等として有効に機能するための「転配送の専門施設」を設置するなど、北部市場内のみならず、広域的な食品流通の効率化、輸送従事者の労働環境改善に資する機能等の整備・拡充を図るものとします。

オ 施設活用のフレキシビリティ確保

「1(3) 施設活用のフレキシビリティ確保について」を踏まえ、市場施設の整備に当たっては、市場機能の再構築や他機能への転換等が行いやすいよう、可能な限り梁や柱を抑えシンプルな構造にするなど、施設の有効活用を見据えた可変性の高い構造等に配慮します。

(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について

現在の市場敷地内での全面建替（ローリング工事の実施）に向け、市の財政負担軽減、入札時の競争性確保等の観点から、次のとおり条件を整理し、ローリング工事モデルケースを作成しました。

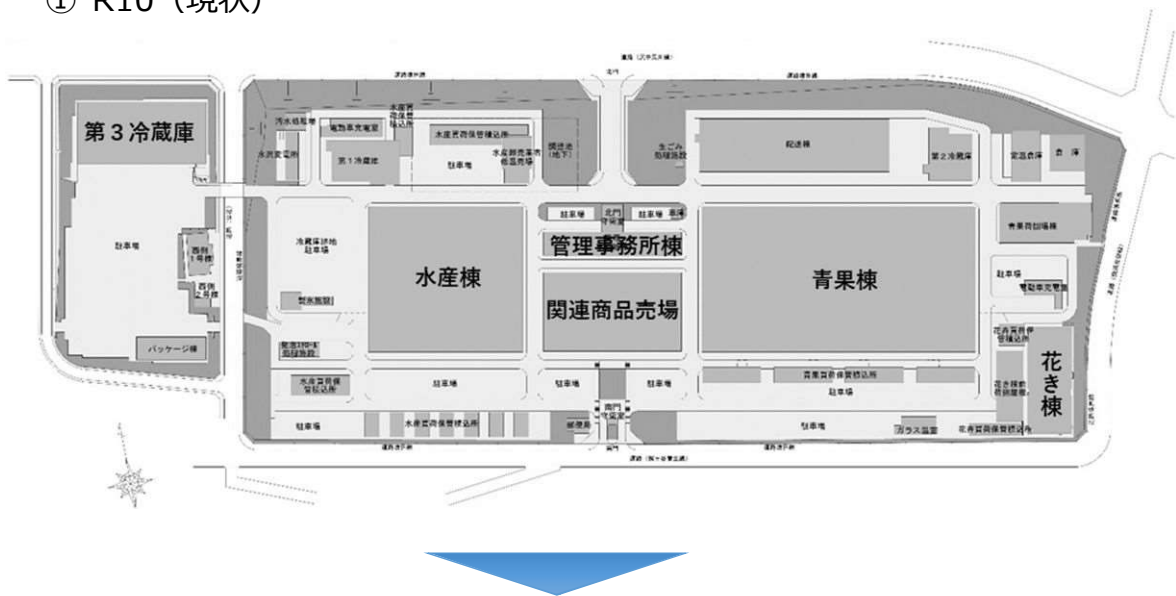
なお、これらの記載はあくまで現時点におけるモデルケースであり、工事手順や施設配置等については、場内事業者との調整及び開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定するものとします。

ローリング工事の実施における主な条件

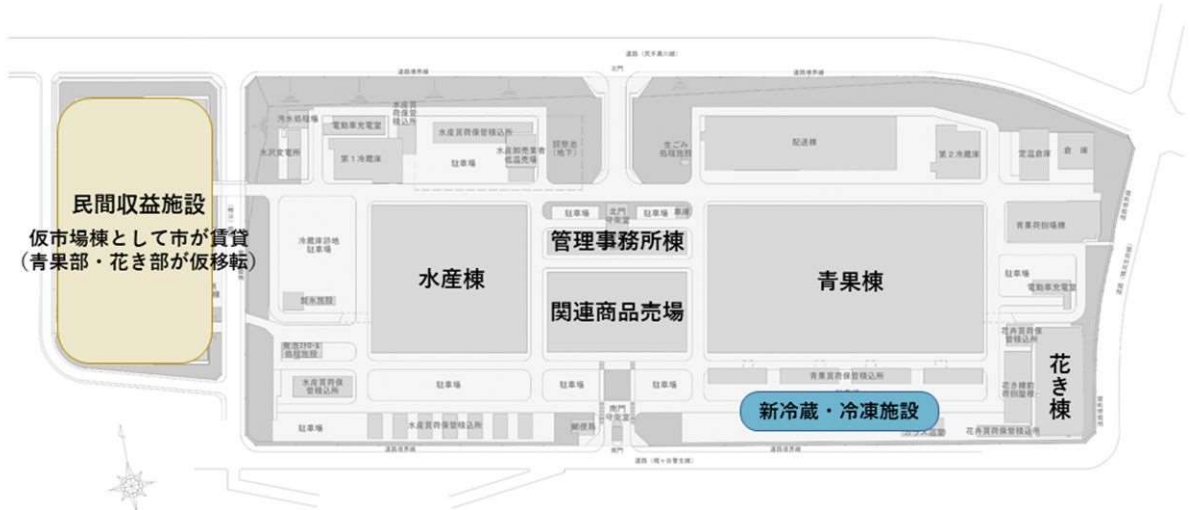
- ・「1 (1) 市場施設の規模について」で算定した市場施設面積を確保する。
- ・市場施設は複層化を前提とし、十分な業務効率低下防止策を講じる。
- ・「各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」を踏まえる。
- ・場内事業者の仮移転は、場内事業者の負担と工期短縮のバランスを踏まえてその範囲を決定する。

図表 28 ローリング工事モデルケース

① R10（現状）



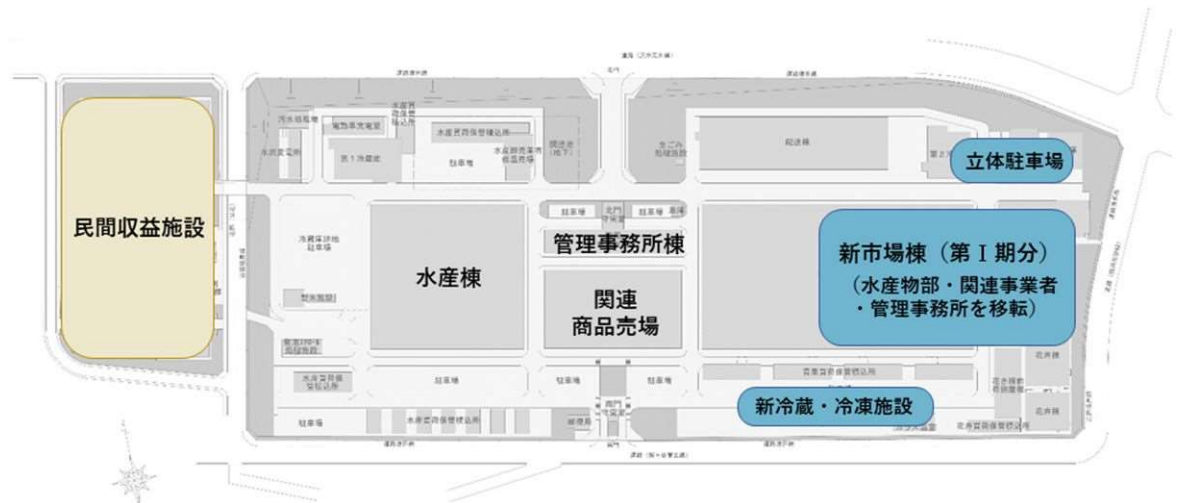
② R11～15 頃



- ・新冷蔵・冷凍施設を建設し、冷蔵施設を集約。その後第3冷蔵庫を解体
- ・西側敷地更地化後、開発業者等に定借を開始。開発業者等において民間収益施設を整備（その施設を仮市場棟として市が賃借し、青果部と花き部を仮移転）



③ R16～18 頃



- ・旧青果棟・花き棟を解体し、新市場棟（第I期）を整備
- ・新市場棟（第I期）へ、水産物部、関連事業者、管理事務所を移転
- ・その後、旧水産棟・関連商品売場・管理事務所棟を解体し、新市場棟（第II期）の建設に着手



④ R19 頃



- ・新市場棟（第Ⅱ期）の建設後、青果部、花き部を移転。
- ・市場施設全棟供用開始（R19 頃）
- ・旧水産棟跡地周辺を更地化、開発業者等へ定期借地開始

(本モデルケースの特徴)

- ・ 本ケースにおける工事期間の試算としては、着工から民間事業者への土地の一部貸与開始（市への土地賃料支払い開始）まで約2年、民間事業者が収益事業を開始できるようになるまで（民間事業者が、市に仮市場として収益施設の貸与を開始するまで）約3年5か月、全体の竣工まで約8年となっています。
- ・ 本ケースでは、工期を可能な限り短縮し、工事車両等による周辺地域への負担や市場運営全体の負担を軽減するため、場内事業者の仮移転が生じるものとなっています。また、市の財政負担軽減を図るため、仮移転先の施設として、約4年7か月の間、西側敷地の民間収益施設を市において賃借することを想定しています。
- ・ 本ケースにおける各部門の施設配置としては、場内事業者との協議を踏まえ、部門毎に「1階に配置すべき機能、上階に配置することが可能な機能」等の整理を行い、部門ごとに複層化を図ったものとしています。

※これらはいくまでモデルケースであり、ローリング工事手順や施設配置等については、場内事業者との調整及び開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定するものとします。

ローリング工事は、卸売市場の運営を継続しながら、卸売市場と同一敷地内で工事を行っていくこととなるため、工事方法に応じた工事車両動線の安全対策（車両誘導員の配置や一方通行規制・入退場口の規制、入退場時間の規制等）を講じる必要があります。

また、工事期間は約8年と長期間が見込まれるため、施工事業者との契約段階及び当初の設計段階では予測できない環境の変化が起こる可能性があります。そのため、施工事業者との適切なリスク分担を契約に位置付けるとともに、施工事業者と契約した事業費や設計内容等について、環境の変化に対応する範囲で見直しが可能となるよう、柔軟性を持たせた契約とすることを検討します。

3 市場機能連携エリア（余剰地）の活用に応じた考え方

(1) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用に係る基本的考え方

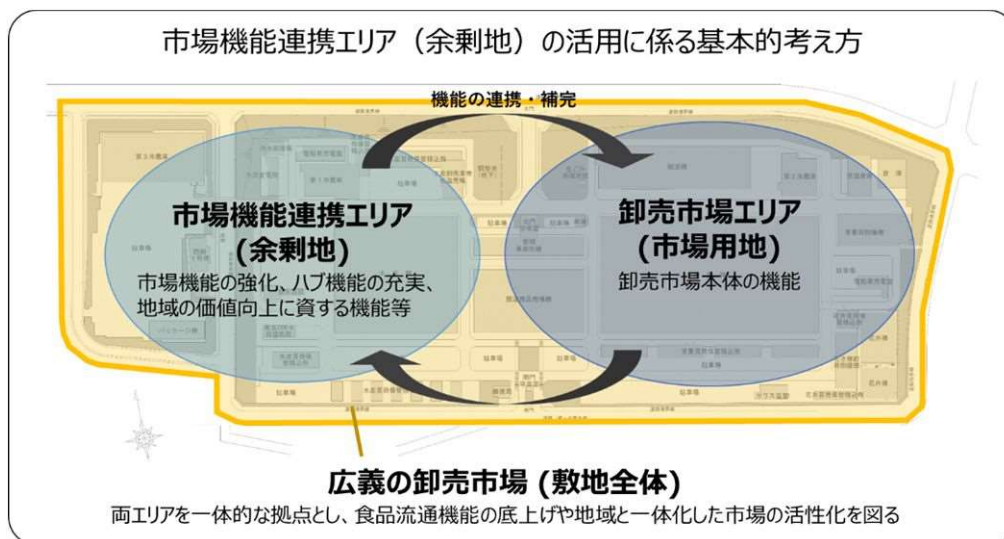
機能更新に応じたは、卸売市場本体の機能強化に加え、市場規模適正化の結果生じた余剰地を「市場機能連携エリア」として活用し、機能更新の課題としている「食品流通拠点としての機能の強化」、「卸売市場事業特別会計の健全化・持続化」に加え、経営プランの施策である「市民に親しまれる市場化の推進」、「市場用地への新規機能の導入」等への対応を図ります。

市場機能連携エリアの活用に係る基本的な考え方としては、卸売市場との相乗効果（取扱量の増加、食品加工・配送・保管機能の強化、災害対応機能の強化、食文化の発展・継承等を通じた地域の価値向上等）を生み出す機能を導入し、卸売市場エリアと一体的な拠点とすることで、食品流通に求められる機能の変化に柔軟に対応するとともに、東名川崎インターチェンジに近接する立地特性を活かし、全国の産地等と川崎市をはじめとした首都圏との結節点となるハブ機能^(※17)を充実することで、『首都圏における広域的食品流通の拠点』としての機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図ります。

市場機能連携エリアの活用手法としては、民間事業者へ貸し出し、市の定める活用コンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活用した土地利用を行います。また、民間事業者から借地料を得ることで、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図ります。

(※17) ハブ機能…貨物がある拠点に集中させ、そこで仕分け等を行い各拠点に分散させる輸送上の機能のこと。ハブ機能を有効活用することで、産地等からの輸送ロットを大きくしたり、輸送者の引継ぎが可能となり、輸送効率の面で有利となる。

図表 29

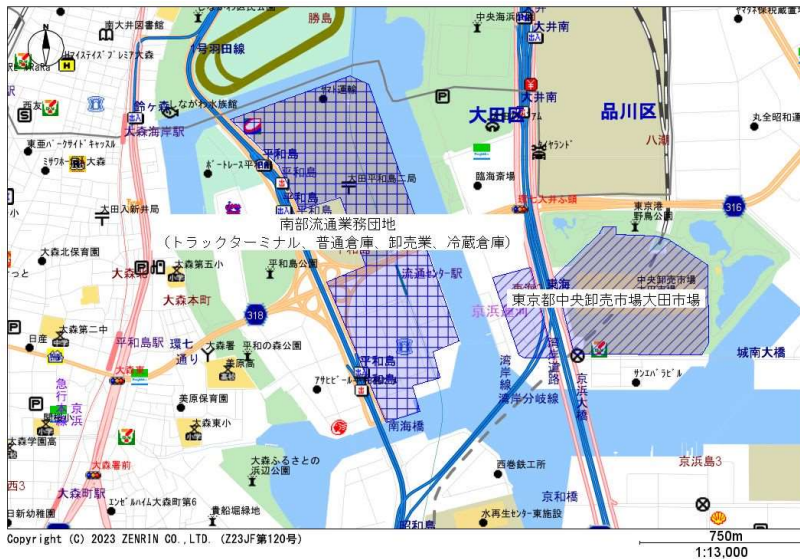


【参考1】 周辺施設との連携による広域的食品流通拠点形成のイメージ

例1：東京都中央卸売市場大田市場周辺環境（大田区東海一平和島）

青果物・花きの取扱量日本一である大田市場では、隣接する平和島等に立地する多数の物流事業所との連携^(※1)による機能強化を図っている。

(※1) 隣接する平和島の東側約半分が「南部流通業務団地」に指定されており、当該団地には、トラックターミナル、普通倉庫、卸売業、冷蔵倉庫等が立地している。



例2：横浜市中心卸売市場本場周辺環境（東神奈川臨海部周辺地区）

横浜市では、東神奈川臨海部周辺を3つの地区に分け、中央卸売市場本場が立地する地区では、流通の変化や高まる消費者等の安全・安心への関心に対してより柔軟に対応するため、高度利活用による本場の機能強化を図ることとしている。



出典：神奈川区まちづくりプラン

【参考2】卸売市場を軸とした地域活性化のイメージ

例1：京都市中央卸売市場第一市場の再整備に伴う土地活用

市場の再整備に伴う土地活用により『賑わいゾーン』を創出。民間事業者により市場の食材を活用した飲食店・商業施設、伝統工芸品の販売、地域・観光情報等の発信、宿泊施設等の複合型施設を整備し、運営している。



H29.10.13 京都市記者発表資料より引用（駅名、写真は本市にて追加）

例2：横浜南部市場の再編整備に伴う土地活用

横浜南部市場では、本場の補完機能化再編整備に伴う土地活用により、『賑わいエリア』を創出。市による「食の専門店街」の整備の他、民間事業者による食をコンセプトとした飲食・物販・サービス等の複合型商業施設を整備し、運営している。



左上：R1.9.12 横浜市記者発表資料より引用、中央上：BRANCH 横浜南部市場、右上：食の専門店街の様子

(2) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用コンセプト

市場機能連携エリアの活用コンセプトについては、以下の手順で用途の絞り込み及び設定を行いました。

【活用用途の絞り込み】

- ・ 卸売市場で取り扱う食品の流通加工・販売・保管など、市場内事業者との取引・業務連携により、市場の機能強化・取扱量増加が図れる機能
- ・ 食文化の発展・継承等を通じて地域の価値向上に繋がる機能
- ・ 「物流の2024年問題」への対応も視野に入れ、東名川崎 IC に近接しているという「交通利便性の高い立地特性」を活かす機能
- ・ 災害時支援物資拠点機能の強化に資する機能
- ・ サウンディング調査等における民間事業者の活用ニーズ

【活用コンセプトの検討に係る具体的留意点】

- ① 首都圏内かつ住宅地・商業地に近接しており、荷が実需者に届くまでのリードタイムが短いという立地特性を活かし、食品の流通加工・販売・冷蔵冷凍・保管配送機能等の強化を図るとともに、市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加を図る
- ② 食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承など、卸売市場の特徴を活かし、地域の価値向上と市場の活性化を図る
- ③ 東名川崎 IC との近接により、西日本と首都圏の結節点（中継地点）としての適地であるという立地特性を活かして『ハブ機能』等を充実し、食品流通ネットワークの強化及び運送業者の労働環境改善等を図る
- ④ 卸売市場施設と互換性のある施設を誘致することで、需要変動による市場施設規模の過不足への対応や災害時における支援物資拠点としての活用、災害等で市場施設が使用不可となった際の代替利用を可能とする
- ⑤ 発生交通量の抑制やピークタイムの分散など、一定程度交通需要の調整が可能な機能とする

活用コンセプト

- ・ 「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た市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化
 - ・ 卸売市場ならではの特色ある買い物・食事が楽しめる施設、食文化の発展・継承を行う施設等による地域の価値向上
 - ・ 中継機能（ハブ機能）等の充実による食品流通ネットワークの強化
- ※ これらの活用には、周辺地域への交通等の影響を踏まえるとともに、状況に応じた交通対策の検討を行う



市場機能連携エリアの全てを上記①～⑤の留意点に即した使い方には限定するものではなく、あくまで基本的な活用の方向性とするものです。詳細な用途については、開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定するものとします。

(3) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用規模

ア 市場機能連携エリア（余剰地）の規模

市場機能連携エリアについては、『卸売市場として必要な施設面積を確保した上で余った面積を活用する』ことを基本としており、「2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」において示しているモデルケースでは、余剰地面積は約6 haとなっていますが、活用面積については、開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定するものとします。

イ 交通対策について

余剰地活用に当たっては、周辺交通への負担軽減を図るため、適切かつ十分な交通対策を講じるものとします。

まず、市場敷地内における対策及びソフト面での対策として、エリア内に十分な車両通行路や待機場所・駐車場所を確保するほか、ICTの利活用による渋滞緩和策や周辺道路における交通整理員・誘導員の手配等を実施するものとします。

また、本事業は、余剰地活用規模の上限が大きいことから、上記対策に加え、課題のある交差点付近において市場敷地を削り一部車線の拡幅を行うなど、道路改良等のハード面での対策についても、民間事業者と市で調整し、道路管理者や交通管理者と協議を行いながら、周辺地域に配慮した対策を講じるものとします。

(4) 都市計画について

ア 都市施設市場について

建築基準法第51条において、卸売市場は、都市計画においてその敷地の位置が決定しているものでなければ新築し、又は増築してはならないとされており、北部市場の区域は、都市施設市場の都市計画決定（昭和60年の変更（区域の追加）が最終）を受けています。

今回の機能更新では、「3(1) 市場機能連携エリア（余剰地）の活用に係る基本的考え方」にあるとおり、卸売市場エリア（市場用地）と市場機能連携エリア（余剰地）を一体的な拠点とし、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図る考えから、当該区域における土地利用は全体として市場と判断できる機能の導入を進めるものとし、都市施設市場の区域変更は行わず、現状を維持するものとします。

イ 用途地域について

北部市場の用途地域は、開場時の市場に求められた『卸売業者が産地から集荷してきた生鮮食料品を、仲卸業者等を通じて買出人や消費者に分配（販売）する』という基本機能の性質から「近隣商業地域」に指定されていますが、社会情勢の変化もあり、現在の卸売市場に求められる食品の加工・調製・パッケージングなどへの対応^(※18)を図ることが必要です。

また、「卸売市場に関する基本方針（平成30年農林水産省告示第2278号）」においても、「国内外の需要への対応」に加え、「関連施設との有機的な連携」（卸売市場から原材料を供給して加工食品を製造する等、卸売市場の機能を一層有効に発揮できるよう、卸売市場の内外において関連施設の整備に取り組む）が示されています。

これらの背景を踏まえ、当地区に求められる土地利用を実現するために、準工業地域へ見直すことを前提とし、民間事業者の公募等を進めるものとします。

なお、今回の機能更新では、卸売市場エリアと市場機能連携エリアを一体的な拠点とし、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図る考えから、敷地全体で同じ対応（見直し）を図るものとします。

(※18) 近隣商業地域において建設可能な食品加工場等（いわゆる作業場）の床面積は、原則150㎡以下となる（建築基準法別表第二参照）

ウ 地区計画等について

上記イの用途地域の見直しにより、建築可能な用途等が増えますが、適切な土地利用を誘導し、周辺住環境への配慮、自然環境との調和及び市場の操業環境の維持等を図るため、地区計画等により建築可能な用途や意匠等を定めること等を検討します。

また、今回の機能更新では、敷地の高度利用を図ることで、市場機能の強化に加え、食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承に資する機能の付加などにより、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上を図る必要があります。

そのためには、効果的かつ効率的な市場施設計画において、各階への自走による大型車の搬入出等を考慮した十分な階高を確保するとともに多層式の施設とすることが必要であることから、都市計画による形態規制に関して、一定規模以上の外壁の後退、空地の確保など、周辺市街地への影響等に十分配慮した計画とすることで、高度地区で指定されている絶対高さ制限の緩和を行うことを前提とし、民間事業者の公募等を進めるものとします。

図表 30 都市計画の変更検討案

主な都市計画	現 行	変更内容	見直しの視点
用途地域	近隣商業地域	<u>準工業地域</u>	<u>現行において卸売市場に求められる機能を満たすためには近隣商業地域では対応は困難なため、準工業地域に変更する必要がある。</u>
容積率／建蔽率	200％／80％	200％ / <u>60％</u> (※19)	
高度地区／高さ	第3種／20m	<u>必要な高さを検討中</u>	
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	
都市施設	市 場	市 場	
日影規制	5h 3h 4m	5h 3h 4m	
地区計画等	—	<u>市場機能の維持、周辺住環境への配慮等のための建築規制強化及び効率的・効果的な市場施設計画に必要な建築規制及び緩和を行う前提とする。</u>	<u>周辺環境への配慮事項（一定規模以上の外壁の後退、空地の確保等）を定めるとともに、市場として機能の高度化を図るために必要な建築物の高さを許容するため、高度地区の緩和が必要である。</u>

(※19) 建築基準法第53条第3項各号に該当するものは、同項に規定する緩和が可能である。

都市計画の変更については、民間事業者の公募・選定の後、都市計画審議会の議を経て最終的に決定します。

(5) 土地活用の手法について

土地活用の手法については、市場機能連携エリア（余剰地）の活用用途の制限など、土地活用の方向性に一定程度市の関与を残すことを目的として、事業用定期借地制度等を活用するものとします。

また、定期借地の期間については、民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、「市の活用コンセプトに沿った民間事業者の施設整備に対する投資回収を見込める期間」、「長期契約による事業の安定性確保」等を考慮し、「50年」を基本としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定するものとします。

(6) 災害時の支援物資の拠点機能について

これまで述べたとおり、市場機能と災害時における物流機能との親和性の

高さを踏まえ、今回の機能更新では、災害時の支援物資の拠点としての機能強化を行うこととしています。

具体的には、災害時において、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる体制を目指し、原則として、卸売市場エリアでは通常の市場機能を、市場機能連携エリアでは災害時の支援物資の拠点としての機能を果たすことで、両エリアにおける相乗効果を生み出せる体制を構築するものとします。

そのため、市場機能連携エリアでは、災害時に、一時的に支援物資拠点としての活用がなされる可能性を考慮し、市との災害時における連携協定の締結等を図るほか、支援物資拠点として必要なスペースの確保や施設・構造等についての配慮を行うものとします。

なお、卸売市場エリアにおいては、市場の本来業務の支障とならない範囲で支援物資の集積スペースを確保したり、市場の荷と支援物資の共同配送等、機能面における連携を図るなど、両エリア（市場敷地全体）で災害時の支援物資の拠点としての機能を発揮できる体制を確保するものとします。

4 事業手法について

(1) PPP/PFI の導入可能性調査について

「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和4年6月7日閣議決定）及び「PPP/PFI 推進アクションプラン」（令和4年改定版）では、国や人口10万人以上の自治体等において、一定規模以上で民間の資金・ノウハウの活用が効果的である事業については、多様な PPP/PFI 手法導入を優先的に検討するよう促す仕組みを構築するとともに、その適用を順次拡大していくこととしています。

また、「川崎市民間活用（川崎版 PPP）推進方針」では、その基本姿勢として、『民間ならではの発想からのアイデアやノウハウを最大限活用することで、“効率的・効果的な市民サービスの提供”と“そのサービスの質の向上の実現”につなげる』、『本市が率先して民間をより最適な公共サービス実現のための重要なパートナーとして再認識し、本市と民間が、「公共」を共に担い、共に創り上げていく』としています。

加えて、経営プランにおいても、「今後見込まれる社会環境や食品流通・市場取引環境の急速な変化への迅速・的確な対応が必要であること、また、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、可能な限り市の直営ではなく、民間活力の導入による整備を検討する」としています。

こうした背景から、北部市場の整備においても、多様な PPP/PFI 手法の導入について検討を行ってきました。

(2) 前提条件となる「市場運営の担い手」についての考え方

市場の運営体制については、経営プランにおいて、「制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、当面川崎市による直営体制を維持する」としているところであり、市場の運営の内容は、「市場取引の指導・監視等の業務（いわゆる開設者業務）」及び「施設・設備の維持管理業務（いわゆるビルメンテナンス）」に大別することができます。

機能更新に当たっては、長期にわたる市場敷地内での建替（ローリング工事）を予定しており、卸売市場法改正による制度転換の過渡期に加え、機能更新に伴う市場運営の過渡期も続くものと考えられます。そのような中でも、公正かつ安定的な業務運営のもと、安全安心な食料を安定的に供給する社会インフラとしての機能を果たし続けていく必要があることから、現状においては、市が開設者として必要な業務を実施することとしますが、今後の社会

情勢の変化等を踏まえ、機能更新完了3年前を目途にその後の開設者業務等のあり方を検証するものとします。

一方、「施設・設備の維持管理業務(いわゆるビルメンテナンス)」については、市場施設の整備と一体的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守、修繕を見据えた設計や人材配置を行うことができ、業務効率化による経費削減が見込めることから、BTO方式などによる一体的・包括的発注等、可能な限り民間活用を行うものとします。



(3) 代表的な事業手法の整理

サウンディング調査等の結果を参考に、市場の機能更新において可能性のある事業手法について整理しました。

図表 31 代表的な事業手法の整理表

		PFI 的手法		PFI 手法	
事業方式		① DBO 方式	② BTO 方式	③ BTO 方式 (割賦無し)	④ BOT 方式
資金調達		市	民間	民間	民間
設計施工		民間	民間	民間	民間
整備費支払		実績払又は引渡時一括払	事業期間に 亘り償還払	実績払又は引渡時一括払	事業期間に 亘り償還払
維持管理		民間	民間	民間	民間
施設所 有者	運営中	市	市	市	民間
	終了時	市	市	市	市
民間の参画意向		○	○	○	×(参画困難)
交付金対象		○	○	○	○
市の金利負担		○ (民間調達金利より負担が少ない)	× (市債金利より負担が大い)	△ (実績払い又は引渡時一括払であるため、金利の影響が少ない)	× (市債金利より負担が大い)
民間の税負担		○ (民間収益施設のみ発生)	○ (民間収益施設のみ発生)	○ (民間収益施設のみ発生)	× (市場施設・民間収益施設ともに発生)

資金調達(金利負担)の面からは、「② BTO方式」・「④ BOT方式」については市債金利よりも割高な民間資金調達に係る金利手数料が発生することから、市が市債等により資金を調達する「① DBO方式」・「③ BTO方式(割賦無し)」に優位性があります。

民間事業者(開発業者等)の本事業への参画意向の面からは、「④ BOT方式」については民間事業者に中央卸売市場の保有に関するノウハウがなく、リスクが不明瞭であることから参画意向がほぼ無く、実現困難と考えられます。加えて、民間資金調達に係る金利手数料及び施設保有リスクを踏まえて(事業期間を通じて市が民間事業者に支払う)サービス購入料が設定されることから、市の財政負担が大きくなり、市場会計健全化・持続化の実現も困難となることが想定されます。

以上から、資金調達(金利負担)における優位性があり、かつ民間事業者の参画意向がある「① DBO方式」・「③ BTO方式(割賦無し)」について、従来方式を含め詳細な比較検討を行うものとします。

(4) 事業手法の比較及び定性評価

図表 32 事業手法比較表

		① 従来方式	② PFI-BTO方式 (割賦無し)	③ DBO方式
概要		設計、施工、維持管理、余剰地活用をそれぞれ発注・契約締結。資金は市が調達・一括払	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市とSPCで契約を締結。引渡し時に市が一括払	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市と民間グループで契約を締結。資金は市が調達・一括払
定性評価	財政負担平準化	○ 市債の活用により一定の平準化が可能		
	施設整備におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 整備範囲が広く、動線の組み方やローリング工事などにおいて民間のノウハウや創意工夫を活用する余地が大きいことから、「設計・施工一括発注方式(性能発注方式)」を採用することで、コスト削減の可能性はある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
	維持管理におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 市場施設の整備と一体的、かつこれまで個別に発注していたものを包括的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守・修繕を見据えた設計・人員計画など、業務効率化によるコスト削減の可能性はある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
	余剰地活用の一体的発注による効果	× 市場整備と別発注となるため、施工ヤードや事業全体のスケジュールなど、市場の施工事業者との調整が困難となる可能性が高い	○ 市場の整備と一体的に発注することで、余剰地活用を見据えた効率的なローリング工事の立案に加え、市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、整備費・維持管理費におけるコスト削減の可能性はある。	

第4章 機能更新の内容

リスク分担の 明確化	△ PFI 手法と比較して不可抗力リスク等発生時に公共の負担の削減余地が小さい	○ あらかじめ発生するリスクを想定し、市と事業者との間でその責任分担を明確化することにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行が期待できる。	
事業スケジュールの 早期化	△ 設計・施工の間で、別途発注手続が必要であり、担い手が変わるため期間短縮が困難	○ 設計・施工・維持管理及び運営の一括発注による手続の簡略化や民間事業者のノウハウに基づく設計・施工期間の短縮によりスケジュールの早期化が図られる可能性がある。	
事業者選定時の事務負担及び 手続きの明確化	× 設計、施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者をそれぞれ選定するため事務負担が大きい	○ PFI 法に基づき設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担が小さく、手続きも明確化されている	△ PFI 法に準じて設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担は小さいが、手続きは不明確である
民間アイデアの 活用	× 仕様書に沿った設計、施工、維持管理を行うため、民間アイデアの活用余地は限定的	○ 性能発注及び市場整備・余剰地活用の一括発注による民間アイデア活用の余地に加え、民間資金の活用等、更なる多様なアイデア・ノウハウの活用が期待できる	△ 性能発注及び市場整備と余剰地活用の一括発注により、民間のアイデアを活かした提案を受けることが可能
事業実現性及び 安定性	△ 従来どおりの方式であるため実現性は高いが、事業者の債務不履行等のリスクがある	○ 他都市及び本市他事業で実績があり実現性は高い。また、SPC 設立により債務不履行等のリスクが軽減される	× 本市における実績がない。SPC 等を設立した場合は、債務不履行等のリスクが軽減される
総合評価	×	○	△

定性評価は、ほぼ全ての項目において、「① 従来方式」より「② PFI-BTO 方式(割賦無し)」及び「③ DBO 方式」に優位性がある結果となりました。

また、「② PFI-BTO 方式(割賦無し)」と「③ DBO 方式」については、市場整備と余剰地活用を一体的に発注することで、効率的なローリング工事の立案や市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、相乗効果が発揮できる可能性があります。

「② PFI-BTO 方式(割賦無し)」と「③ DBO 方式」の比較では、コスト削減の効果等は同一ですが、事業者選定時の事務負担及び手続きの明確化、民間アイデアの活用、事業実現性において、「③ DBO 方式」より「② PFI-BTO 方式(割賦無し)」に優位性がある結果となりました。

(5) 事業手法の定量評価

ア VFM（バリュー・フォー・マネー）^(※20) の算定

内閣府民間資金等活用事業推進室（PPP/PFI 推進室）「VFM（Value For Money）に関するガイドライン」では、『公共施設の整備等に関する事業をPFI事業として実施するかどうかについては、PFI事業として実施することにより、当該事業が効率的かつ効果的に実施できること』を基準としており、その基準はVFMの有無としています。そのため、本機能更新事業においても、VFMの算定を行いました。

また、同ガイドラインでは、『特定事業の選定段階におけるPFI事業のLCC^(※21)算定に当たっては、原則として、本来公共部門が必要とする施設のみを想定する』とあることや、VFM算定に当たっての「適切な調整」の考え方として、『当該公共施設等の管理者等として民間事業者からの税収その他の収入が現実にあると見込まれる場合、PFI事業のLCC、PSCからそれぞれの収入の額を減じる』とあることから、大規模な余剰地活用による借地料収入を見込む本事業については、「公共施設部分のみ（附帯的施設（余剰地活用）を含まない）の場合」と「附帯的施設（余剰地活用）を含む場合」の2パターンについて算定を行いました。

(※20) VFM…財政負担に対する（行政サービス等の）価値という意味で、従来手法とPFI手法を比較し、事業期間全体を通じた財政負担の軽減額又は軽減割合を推計したもの。

(※21) PFI-LCC（ライフ・サイクル・コスト）…PFI事業として実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額を現在価値化したもの。対して、公共が自ら実施する場合の事業期間全体を通じた公的財政負担の見込額の現在価値を「PSC（パブリック・セクター・コンパレータ）」という。

（税込 単位：千円）

	財政負担削減額 (PSC - PFI-LCC)	VFM (財政負担削減額 / 財政負担額)
公共施設部分のみ (余剰地活用を含まない)	3,849,456	14.60%
附帯的施設あり (余剰地活用を含む)	3,849,456	23.57%

(※) VFM算定における事業期間32年（設計4年、整備8年、維持管理20年）。現在価値換算時の割引率：30年物国債の発行が始まった平成11年9月2日から令和4年12月30日までの約23年間の平均値1.69%にて算定。

本事業を「PFI-BTO方式（割賦無し）・余剰地活用の一体的発注」で実施する場合、「公共施設部分のみ（余剰地活用を含まない）」では、従来方式で実施する場合と比較し、14.60%のVFMが見込まれます。

また、「附帯的施設あり(余剰地活用を含む)」では、23.57%のVFMが見込まれ、「公共施設部分のみ(余剰地活用を含まない)」の算定と比較し、PFI手法の導入効果がより大きくなります。

(6) 事業期間の設定

ア 維持管理に係る事業期間

民間事業者へのヒアリング結果等を踏まえ、「ある程度経済環境変化の見通しが立てられ、合理的なリスク分担が可能となり、民間事業者が参画しやすい(入札競争性が確保できる)期間」、「民間事業者が投資回収を見込むことができる期間」などを考慮し、20年間を基本とします。

イ 余剰地活用に係る事業期間(借地期間)

「3(5) 土地活用の手法について」にあるとおり、土地活用の手法については、市場機能連携エリアの活用用途の制限など、土地活用の方向性に一定程度市の関与を残すことを目的として、事業用定期借地制度等を活用するものとします。

定期借地の期間については、民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、「市の活用コンセプトに沿った民間事業者の施設整備に対する投資回収を見込める期間」、「長期契約による事業の安定性確保」等を考慮し、「50年」を基本としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定するものとします。

(7) 事業手法の決定及び留意事項

これまでの各種評価等を踏まえ、事業手法は次のとおりとします。

【北部市場の事業手法に係る考え方】

- ・基本となる事業手法は「BT0方式(割賦無し)」とし、設計・施工及び維持管理業務(開設者業務除く)を一括して性能発注する。
- ・市場整備と併せて余剰地活用を一体的に発注する。
- ・維持管理に係る事業期間については20年間を基本とする。
- ・余剰地活用(定期借地)の事業期間については50年間を基本とする。

『 PFI-BT0方式(割賦無し)(整備期間+維持管理事業期間20年)
+ 余剰地活用(定期借地事業期間50年)の一体的発注 』

ア 事業契約・発注に係る留意事項

(7) 事業契約における柔軟性の確保

「2(4) 現地建替（ローリング工の実施）について」にあるローリング工事モデルケースでは、工事期間は約8年と長期間が見込まれるため、施工事業者との契約段階及び当初の設計段階では予測できない環境の変化が起こる可能性があります。そのため、施工事業者との適切なリスク分担を契約に位置付けるとともに、施工事業者と契約した事業費や設計内容等について、環境の変化に対応する範囲で見直しが可能となるよう、柔軟性を持たせた契約とすることを検討します。

(4) 市場施設整備と余剰地活用の一体的発注

「市場機能連携エリア」の活用については、市場敷地全体を用いた効率的なローリング工の実施と、竣工後の市場敷地全体（市場業務エリアと市場機能連携エリアの両エリア）を一体的に管理することによるスケールメリットを活かす目的から、市場施設の整備と一体的に発注することを前提とします。

なお、近年の建築資材価格の高騰等、社会経済環境の急激な変化により余剰地活用を含む超長期の契約リスクが高まっている状況を踏まえ、一体発注では民間事業者による受注が困難と判断した場合は、別発注等、他の手法と比較・検討します。

5 事業期間における北部市場関係収支

(1) 事業期間における北部市場関係収支

本事業は余剰地活用を想定していることから、VFMの算定とは別に、余剰地活用の期間を通じた北部市場関係収支のシミュレーションを行いました。

なお、本市卸売市場事業特別会計は、北部市場・南部市場の2市場で構成されていますが、ここでは北部市場機能更新における収支を確認するため、北部市場に係る収支のみを計上することとしています。

収支シミュレーション結果（概算）（※22、25）

支 出	整備関係費 ^(※23)	745億円	1,450億円	収 支	0億円 (800万円)
	大規模修繕費 ^(※24)	301億円			
	通常修繕費	27億円			
	維持管理費	231億円			
	市場運営費	118億円			
	既往債償還費	29億円			
収 入	国庫補助金	102億円	1,450億円		
	市場使用料	1,002億円			
	財産貸付料	346億円			

(※22) シミュレーションにおける前提条件…事業手法はPFI-BTO方式（割賦無し）、事業期間は62年間（調査設計等4年、工事期間8年、定借期間50年）と仮定。なお、維持管理についてはVFM評価時の考え方から20年とし、余剰地活用期間中は再契約を行ったものとしている。また、事業全体の収支となるため、大規模修繕費及び既往債償還費を計上している。

(※23) 整備関係費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約477億円を想定しており、その償還額として約636億円（うち利息分約159億円）を見込んでいる。なお、整備関係費には、起債利息が含まれる。

(※24) 大規模修繕費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約298億円を想定しており、事業期間における償還額として約300億円（うち利息分約61億円）を見込んでいる。なお、大規模修繕費には、起債利息が含まれる。

(※25) 合計額の不一致は、端数調整によるもの。

事業全体における北部市場関係収支は、0億円（+約800万円）となり、**事業期間を通して収支を概ね均衡させることを想定**していますが、整備期間中などには、一時的に一般会計からの繰入金が発生することが見込まれます。

なお、**北部市場関係収支としては、このほか一般会計に計上される固定資産税収入（約+72億円）**があります。

(2) 市場使用料見直しの考え方

施設構造等に係る場内事業者との今後の協議や、建築資材価格及び資金調達金利の上昇等、社会経済環境の変化により整備費等が増加した場合には、市場使用料の増額等により収支を合わせることを基本とします。

一方で、機能更新後の市場使用料については、市場施設の整備、維持管理、運営等にかかる経費から算出することを基本とし、使用料の大幅な上昇を可能な限り抑えるため、事業費を抑制する手法等について検討を継続します。

6 事業スケジュール

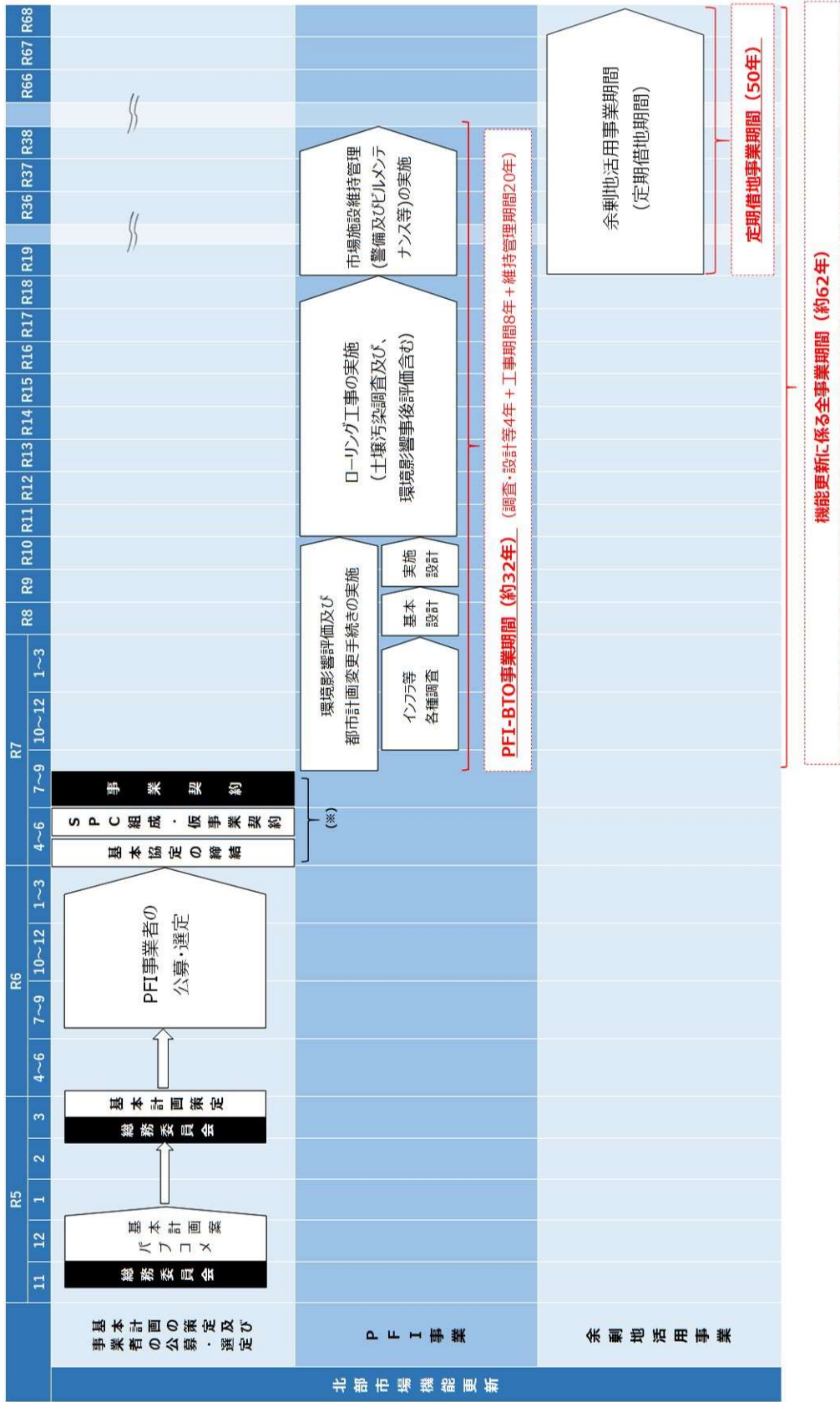
本計画に基づき、整備内容等の精査を進め、令和6年度に事業者選定、令和7年度に環境影響評価（環境アセスメント）や基本設計等に着手することを想定しています。

環境影響評価については、開発の規模から第一種行為に該当する可能性が高く、その場合、約3年半～4年の実施期間を要します。

工事期間については、市が定める条件・仕様の下、民間事業者の提案により決定することとなりますが、「2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」に記載するモデルケースでは、約8年が想定されます。

また、今後、公募要領等の内容を精査するため、適宜民間事業者との対話を行うことを検討します。

図表 33 事業スケジュール
 ・ 本スケジュールはローリング工事モデルケースを踏まえて設定したものであり、PFI 事業期間等については、開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定する。



(※) 基本協定・事業契約等は基本的に PFI 事業に係るものであるが、機能更新事業については、余剰地活用を一体的に発注するもの (PFI 事業の附帯事業として実施するもの) としており、その内容を基本協定等に反映する必要がある。協定・契約等を含む入札関係資料については、入札公告時の公表に向け、精査を行う。

その他 機能更新に関する法令条件等の整理

1 機能更新に関する主な法令条件等の整理

(1) 川崎市環境影響評価に関する条例

開発区域面積が10ha以上、延べ面積が100,000㎡以上の大規模建築物の新築等を行う場合は、「第一種行為」に該当し、環境配慮計画書の作成をはじめとする事業の実施にかかる環境影響評価、事後調査その他の手続きを適切かつ円滑に行わなければならないとされています。

北部市場においては、卸売市場本体の敷地と市場機能連携エリア（余剰地）では開発行為者が異なることから、個々に見ると第一種行為の対象規模を下回りますが、敷地全体に及ぶローリング工事等を伴う事業の性格上、一体で行うことが望ましいと考えられるため、市と民間事業者で役割分担の上、共同で手続きを行うことを検討しています。環境影響評価の具体的な実施方法については、今後も継続して検討していきます。

(2) 土壌汚染対策法

3,000㎡を超える土地の形質変更を行おうとする者は、着手する30日前までに市に届出をしなければならず、土壌汚染調査の結果汚染が見つかった場合は、汚染除去等の措置を講じる必要があります。

北部市場においては、土壌調査を行うべき要件（3,000㎡を超える土地の形質変更等）に該当していることから、令和3年度に「土地の利用履歴等調査」を行いました。今後、当該調査の結果を踏まえ、土壌汚染調査を行うべき範囲の特定等を行い、汚染除去の措置を要する可能性を含め、要求水準等へ適切に反映していきます。

(3) 大気汚染防止法（アスベスト対策関係）

建築物・工作物の解体・改造補修工事を行う場合は、石綿の使用状況について事前に調査を行う必要があります。石綿の使用が見つかった場合は、その使用状況等に応じて、各種の届出等を行い、解体時等に適切なアスベスト飛散防止対策を講じる必要があります。

北部市場においては、過去の市の調査により、アスベスト含有建材の利用が認められていたため、令和3年度に「アスベスト含有建材使用状況調

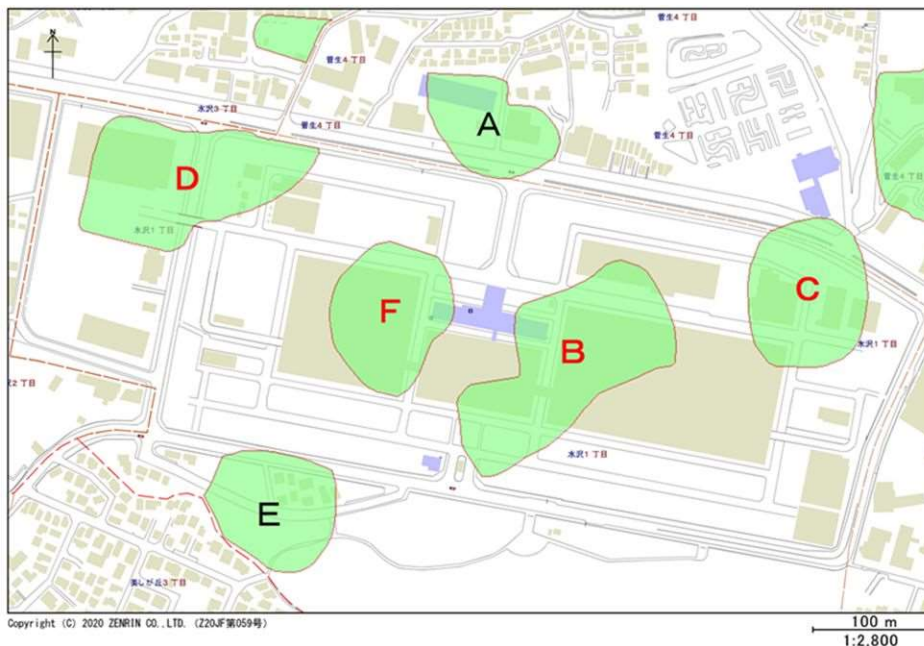
査」を行いました。今後、当該調査の結果を踏まえ、解体時に詳細な調査を行うべき範囲及び解体時における飛散防止対策等、要求水準等へ適切に反映していきます。

(4) 文化財保護法

埋蔵文化財包蔵地の上で工事を行う場合は市に届出が必要であり、市は現況や過去の調査結果を基に試掘調査の有無を判断します。試掘調査が行われ、遺跡が現存すると判断された場合は、市担当課にて現状保存や発掘調査など対応の判断をします。

北部市場においては、4か所（B、C、D、F）の文化財包蔵地が指定されており、届出を要する区域となっていることから、令和3年度に試掘調査を実施しました。その結果、遺跡の存在は確認されなかったため、今後の発掘調査は不要となっています。

図表 34 北部市場周辺の埋蔵文化財包蔵地



(5) 都市計画法

本事業では、都市計画の変更（用途地域の変更、地区計画の策定等）を検討しているため、変更する場合は、同法に則り適正な手続きを行います。

なお、都市計画の変更は周辺環境への影響があることから、環境影響評価に合わせて実施していくこととなります。

(6) その他の関係法令等

これまで記載した関係法令等に加え、以下のような法令及び条例・基準等を踏まえ、施設内容に応じた整合を図っていく必要があります。

主な法令	主な条例・基準等
<ul style="list-style-type: none"> ○都市計画法、建築基準法、建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律、建築物における衛生的環境の確保に関する法律 ○景観法、消防法、駐車場法、騒音規制法、振動規制法 ○水道法、下水道法、水質汚濁防止法、浄化槽法 ○電気事業法、エネルギーの使用の合理化等に関する法律 ○健康増進法、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律 ○廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ○食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律、食品ロスの削減の推進に関する法律など 	<ul style="list-style-type: none"> ○市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例、市建築基準条例、市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例、市建築物における駐車施設の附置等に関する条例、市都市景観条例、市火災予防条例 ○市環境基本条例、市地球温暖化対策等の推進に関する条例、市緑の保全及び緑化の推進に関する条例、市公害防止等生活環境の保全に関する条例 ○市水道条例、下水道条例 ○市福祉のまちづくり条例 ○市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例 <p style="text-align: right;">など</p>

(7) 川崎市のその他の計画との整合

ア 川崎市総合計画第3期実施計画（令和4年3月）

川崎市総合計画は、「基本構想」、「基本計画」、「実施計画」の3層構造としており、実施計画のローリングにより、社会経済状況の変化等に柔軟に対応していくものとしています。

「基本構想」は、今後30年程度を展望し、本市がめざす都市像や、まちづくりの基本目標、5つの基本政策を定めるものです。「基本計画」は、今後概ね10年間を対象として、「基本構想」に定める5つの基本政策を体系的に推進するために、23の政策及びその方向性を明らかにするものです。「実施計画」は、これらのビジョン・方向性に基づき、中期の具体的な取組を定めるもので、第3期実施計画の計画期間は令和4（2022）年度から令和7（2025）年度の4か年となります。

第3期実施計画において、北部市場の取組は、「政策4-1 川崎の発展を支える産業の振興」のうち、「施策2 魅力と活力のある商業地域の形成」に位置付けられており、施策の方向性を『持続可能な卸売市場の構

築や効率的な管理運営手法の確立及び施設の機能強化に向けた取組の推進』としています。市場の機能更新に当たっては、これらの方向性と整合を図りながら、取組を進めていきます。

イ 川崎市行財政改革第3期プログラム（令和4年3月）

「川崎市行財政改革第3期プログラム」は、川崎市総合計画に掲げる政策・施策の推進による『成長と成熟の調和による持続可能な最幸のまち・かわさき』の実現に向け、必要な経営資源であるヒト・モノ・カネ・情報・時間の確保等を行うことで、将来にわたり持続可能な行財政基盤を構築するとともに、質の高い市民サービスを安定的に提供することで、市民満足度の向上を図りながら、効率的・効果的かつ安定的な行財政運営を行うことができるよう、行財政改革の取組について定めるものであり、計画期間は、川崎市総合計画第3期実行計画に合わせ、令和4（2022）年度から令和7（2025）年度の4か年としています。

本プログラムでは、卸売市場事業特別会計の健全化等に向けた取組の方向性として、「卸売市場経営プラン改訂版に基づく市場機能の強化に向けて、北部市場の機能更新におけるPPPによる民間活用や川崎冷蔵株式会社のあり方など各種課題について、整備費の縮減や整備後の効率的な管理運営の視点を踏まえながら検討を進めるなど、機能更新に向けた取組を推進する」としています。

北部市場機能更新に係る基本計画は、この方向性に沿って効率的・効果的な整備手法や土地の有効活用等について定めるものであり、卸売市場事業特別会計の健全化等に向け、着実に取組を進めてまいります。

ウ かわさき産業振興プラン第3期実行プログラム（令和4年3月）

「かわさき産業振興プラン」は、「川崎市総合計画」を上位計画とする、産業振興に関わる分野別計画であり、産業施策における他の分野別計画との整合・連携を図りつつ、「川崎市総合計画」で掲げる川崎市のまちづくりの基本目標のひとつである「力強い産業都市づくり」の実現に向けた産業振興の方向性を定めたもので、計画期間は、川崎市総合計画第3期実施計画に合わせ、令和4（2022）年度から令和7（2025）年度の4か年としています。

本プログラムは、産業振興の理念（「多様な人材と産業が創り出す、活力と魅力にあふれるオープンイノベーション都市かわさき」）に基づき、「4つの方針」と「7つの政策」から構成されており、卸売市場の取組は、「政

策4 市民生活を支える産業の振興」に位置付けられており、「安定的かつ効率的な生鮮食料品等の供給と市場の機能更新」を取組項目としています。

取組の方向性としては、「卸売業者、仲卸業者、売買参加者、関連事業者と一体となり、卸売市場を運営」、「社会経済環境の変化に対応した卸売市場の実現」としており、北部市場の機能更新では、これらの方向性と整合を図りながら、取組を進めていきます。

エ 川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針（平成31年2月）

本市では、将来にわたる持続的な発展を図るため、国際的な取組である持続可能な開発目標（SDGs）達成に寄与する取組を進めていく必要があることから、「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」を策定しています。

本方針では、総合計画の各施策・事務事業を進めるにあたり、市民や地域の団体、企業等の多様なステークホルダーとの連携等を図りながら、SDGsの達成に寄与する取組を推進することとしています。

北部市場の取組は、SDGsの目標である、「ゴール 2.c 食料価格の極端な変動に歯止めをかけるため、食糧市場及びデリバティブ市場の適正な機能を確保するための措置を講じ、食料備蓄などの市場情報への適時のアクセスを容易にする。」、「ゴール 11.7 2030年までに、女性、子ども、高齢者及び障害者を含め、人々に安全で包摂的かつ利用が容易な緑地や公共スペースへの普遍的アクセスを提供する。」、「ゴール 17.17 様々なパートナーシップの経験や資源戦略を基にした、効果的な公的、官民、市民社会のパートナーシップを奨励・推進する。」に寄与する施策として位置付けられており、機能更新に当たっては、これらのゴールを意識した検討を進めていきます。



オ 川崎市地球温暖化対策推進実施計画（令和4年3月）

「川崎市地球温暖化対策推進基本計画」は、川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例第7条に規定する計画であり、実施計画は、同条例第8条及び基本計画に基づいて、地球温暖化対策の推進のために実施する措置に関する計画を定めるもので、計画期間は、川崎市総合計画第3期実施計画に合わせ、令和4（2022）年度から令和7（2025）年度の4か年としています。

また、基本計画及び実施計画は、地球温暖化対策の推進に関する法律第 21 条第 1 項及び第 3 項に規定されている地方公共団体実行計画（区域施策編、事務事業編）、気候変動適応法第 12 条に規定（努力義務）される地域気候変動適応計画、都市の低炭素化の促進に関する法律第 7 条に規定（任意）される低炭素まちづくり計画としても位置付けるものとしています。

基本計画では、「2050 年の脱炭素社会の実現」という未来を先に描き、2030 年度の削減目標を設定する『バックキャスティング』によるアプローチで目標を設定しており、2050 年のゴールを『市域の温室効果ガス排出量の実質ゼロ^(※26)を目指す』とし、その実現に向けた達成目標を以下のとおりとしています。

(※26) 実質ゼロとは、人為的な CO2 排出量と森林等の CO2 吸収量を差し引いて CO2 排出をゼロとみなすもの。

2050 年度のゴール	
市域の温室効果ガス排出量の実質ゼロを目指す	
2030 年度の温室効果ガス排出量削減目標	
市域目標	2013 年度比 50%削減、1990 年度比 57%削減
民生系目標	2013 年度比 45%削減（民生家庭、民生業務）
産業系目標	2013 年度比 50%削減（産業・エネルギー転換・工業プロセス）
市役所目標	2013 年度比 50%削減（市公共施設全体）
2030 年度の再生可能エネルギー導入目標	
2030 年度までに 33 万 kW 以上導入（市域全体、2020 年度実績 20 万 kW）	

実施計画では、基本理念（『将来世代にわたって安心して暮らせる脱炭素なまちづくり』と『環境と経済の好循環による持続可能で力強い産業づくり』に挑戦）に基づき、「8つの基本的方向」と「40の施策」を定めており、特に事業効果の高い重点施策を「5大プロジェクト」として位置付けています。その1つに、「市公共施設の再エネ 100%電力導入等の公共施設脱炭素化」があり、「2030 年度までに全ての市公共施設へ再エネ 100%電力を導入するとともに、設置可能な施設の半数に太陽光発電設備を導入」するものとしています。市場の機能更新に当たっては、これらの方向性と整合を図りながら、取組を進めていきます。

カ 資産マネジメント第 3 期実施方針（令和 4 年 3 月）

本市では、これまで「①施設の長寿命化」、「②資産保有の最適化」、「③財産の有効活用」の 3 つの戦略による資産マネジメントの取組を進めてきており、第 2 期取組期間である平成 26 年度から令和 3 年度につい

ては、「①施設の長寿命化」の重点的取組期間とし、将来の施設の修繕費・更新費の縮減・平準化に向けた取組等を進めてきましたが、今後は、人口減少への転換が見込まれることや厳しい市の財政環境、将来世代への負担等、公共施設を取り巻く状況を総合的に踏まえ、「②資産保有の最適化」に重点的に取り組むとともに、施設が持つ機能に着目し、市民ニーズ等を把握した上で、必要な機能の整備を図る「機能重視」の考え方に基づく取組の推進が必要となります。

こうした取組を推進するため、取組期間を令和4（2022）年度から令和13（2031）年度までの10年間とする「資産マネジメント第3期実施方針」を策定しています。

北部市場は、本市公共施設のなかでも大型の施設であることから、取扱量推計を根拠に整備する施設の規模や公共整備の範囲等について、検討を重ねてきました。今後も、こうした資産マネジメントの考え方と整合を図りながら、取組を進めていきます。

キ 川崎市地域防災計画（震災対策編）（令和2年3月）

本計画は、災害対策基本法第42条の規定に基づき、川崎市防災会議が作成する地震防災に関する計画であり、市、県、県警察、指定地方行政機関、自衛隊、指定公共機関、指定地方公共機関等が連携し、その有する全機能を発揮して、市域における震災の予防、初動対策、応急対策及び復旧・復興を総合的、計画的かつ有効的に実施することにより、被害の軽減を図り、市域並びに市民の生命、身体及び財産を保護し、社会の秩序の維持及び公共の福祉に資することを目的とするとともに、各局室区、防災関係機関等における防災計画及び諸活動を実施する際の基本的・総合的な活動指針としての役割を果たすものとしています。

北部市場は、本計画において救援物資等の市集積場所に指定されていることに加え、場内事業者との「災害時における生鮮食料品等の供給、輸送及び荷役作業に関する協定書」の締結や、全国の中央卸売市場間における「全国中央卸売市場協会災害時相互応援に関する協定」の締結などがあり、震災対策の重要な拠点に位置付けられています。

そのため、機能更新に当たっては、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる環境の確保や市場関係者との災害時における対応方法の見直し、非常用電源設備等の機能強化を行うなど、本計画との整合を図りながら、その機能を十分に発揮できるよう取組を進めていきます。

参 考 北部市場機能更新の検討経過（庁内会議、説明会等の開催状況）

1 庁内会議

(1) 川崎市卸売市場機能検討委員会

川崎市卸売市場に必要な機能等を調査審議するため設置するもの。機能更新の検討は主にこの委員会にて実施した。

(2) 民間活用調整委員会

川崎市民間活用（川崎版 PPP）推進方針を踏まえ、本市の事業における民間活用手法の導入検討、事業者選定、モニタリング・評価及び総括の実施に際し、必要な調整を行うため設置するもの。機能更新に関する民間活用の検討については、主にこの委員会にて実施した。

(3) 開催状況

開催日	区 分	内 容
R2. 1. 6	卸売市場機能検討委員会分科会(※1)	検討状況報告
R2. 1. 14	卸売市場機能検討委員会	同 上
R2. 3. 27	卸売市場機能検討委員会【書面】	令和元年度の結果報告
R2. 7. 31	卸売市場機能検討委員会分科会	令和元年度の結果再報告(※2)
R2. 8. 12	卸売市場機能検討委員会分科会	(合同開催)
	民間活用調整委員会幹事会(※4)	『簡易な検討(※3)』の結果報告
R2. 8. 18	卸売市場機能検討委員会	同 上
	民間活用調整委員会	
R3. 3. 24	卸売市場機能検討委員会分科会	サウンディング調査結果の報告等
R3. 12. 27	卸売市場機能検討委員会分科会	整備手法等検討状況の報告
R4. 2. 15	卸売市場機能検討委員会分科会	取扱量推計手法の確認 総務委員会資料の内容確認
R4. 3. 2	卸売市場機能検討委員会分科会【書面】	総務委員会資料の内容再確認
R4. 3. 3	卸売市場機能検討委員会【書面】	総務委員会資料の内容確認
R4. 4. 22	卸売市場機能検討委員会分科会【書面】	場内事業者向け資料（取扱量推計） の内容確認
R4. 7. 8	卸売市場機能検討委員会分科会	取扱量推計・市場施設規模の確認
R4. 7. 28	卸売市場機能検討委員会分科会	余剰地活用の用途・規模の確認
R4. 8. 9	卸売市場機能検討委員会	取扱量推計・市場施設規模、余剰 地活用の用途・規模の確認
R4. 8. 18	卸売市場機能検討委員会分科会【書面】	総務委員会資料の内容確認
R4. 8. 23	卸売市場機能検討委員会	総務委員会資料の内容確認
R4. 11. 7	卸売市場機能検討委員会分科会【書面】	民間事業者ヒアリング資料(整備

		内容)の内容確認
R5. 1. 16	卸売市場機能検討委員会分科会	整備内容の確認 総務委員会資料の内容確認
R5. 1. 24	卸売市場機能検討委員会	同上
R5. 8. 15	卸売市場機能検討委員会分科会	機能更新検討状況報告及び作業工程の見直しについての確認
R5. 8. 22	卸売市場機能検討委員会	同上
R5. 10. 5	卸売市場機能検討委員会分科会	(合同開催)基本計画案の確認及び『詳細な検討(※3)』の結果報告
	民間活用調整委員会幹事会	
R5. 10. 17	卸売市場機能検討委員会	同 上
	民間活用調整委員会	

(※1) 卸売市場機能検討委員会は、関係局の課長で構成する分科会と局長で構成する委員会がある

(※2) R2. 3. 27 が新型コロナの影響で書面開催となってしまったため、再報告を実施

(※3) 川崎市民間活用（川崎版 PPP）推進方針上の名称

(※4) 民間活用調整委員会は、関係局の課長で構成する幹事会と局長で構成する委員会がある

2 附属機関（川崎市中央卸売市場開設運営協議会）

(1) 川崎市中央卸売市場開設運営協議会

中央卸売市場の開設又はその業務の運営に関し、必要な事項を調査審議するために設置するもの。機能更新における有識者からの意見聴取等は主にこの協議会にて実施。なお、施設整備・民間活用等についてより充実した調査審議を行うため、協議会の下に、「機能更新推進部会（以下、「部会」という。）」を設置した。

(2) 開催状況

開催日	内 容（機能更新関係抜粋）
R5. 1. 12	機能更新の検討状況及び機能更新推進部会（前期部会）の設置について
R5. 3. 17	【部会】機能更新の検討状況の確認及び現地見学会
R5. 10. 26	【部会】「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」の考え方について
R5. 11. 6	「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」の考え方及び後期部会（北部市場機能更新事業者選定部会）の設置について

3 場内事業者及び地域との調整

(1) 北部市場の機能更新検討に係る協議体会議

市場施設の具体的な内容について協議を行うため、青果部・水産物部・花き部・関連事業者の代表者により設置したもの。令和5年4月に設置し、8

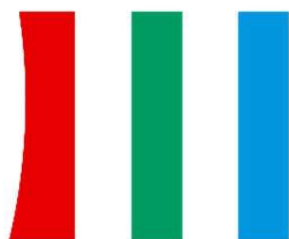
月にかけて基本計画に記載する市場施設の基本的な考え方（施設の規模・構造・配置等）について協議を実施した。

R5. 4. 14	準備会議	・会の構成員、今後の進め方等の確認
R5. 5. 9	第1回	・売場施設等の規模の考え方について ・市場施設複層化の必要性について
R5. 5. 29	第2回	・建替工事の手法及び仮移転の実施について
R5. 6. 12	第3回	・関連商品売場、管理事務所、冷蔵・冷凍施設、駐車場等の規模の考え方について ・施設整備パターンについて
R5. 7. 10	第4回	・「基本計画案策定までに決めること」、「公募資料案作成までに決めること」の整理 ・施設整備パターンの方向性について
R5. 7. 25	第5回	・各部門の施設配置パターン確認 ・冷蔵・冷凍施設規模、駐車場規模等について
R5. 8. 7	第6回	・各部門の施設配置パターン確認 ・今後の進め方について
R5. 8. 21	第7回	・基本計画検討案（イメージレベル）の確認

(2) 場内事業者及び地域自治会への説明会

場内事業者及び地域自治会等への説明会の開催状況は以下のとおり。なお、これら説明会の開催に加え、場内事業者の各部門・組合等の各団体との意見交換、各自治会との意見交換等、個別のコミュニケーションを実施している。

開催日	対象・形式	内 容
R3. 2. 9	場内事業者説明会	機能更新に関するサウンディング型市場調査の結果報告について
R3. 8. 17	場内事業者説明会	機能更新に関する検討状況について
R4. 9. 16	場内事業者説明会	機能更新に関する検討状況とスケジュールの見直しについて
R4. 10. 28	宮前区周辺自治会説明会	北部市場の業務内容、機能更新の必要性・目的等について
R5. 3. 16	場内事業者説明会	機能更新に関する検討状況及び場内事業者による協議会の設置について



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画(案)

令和5年11月

発行：川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場

〒216-8522 川崎市宮前区水沢1-1-1

電話 044-975-2225

FAX 044-975-2242

E-mail 28hokan@city.kawasaki.jp