

総務委員会資料

1 所管事務の調査（視察）

(1) 川崎市中央卸売市場北部市場について

資料 1 本日の予定

資料 2 川崎市中央卸売市場北部市場について

経済労働局

令和6年1月26日

令和 6 年 1 月 2 6 日（金）

経済労働局中央卸売市場北部市場

本日の予定

- 1 川崎市中央卸売市場北部市場について説明（約 15 分）
- 2 場内視察（約 40 分）
- 3 質疑応答（約 5 分）

川崎市中央卸売市場北部市場について

令和6年1月26日(金)
経済労働局中央卸売市場北部市場

【目次】

- 1 北部市場の概要
- 2 機能更新における課題と対応の方向性
- 3 市場機能連携エリア(余剰地)の活用にあたっての考え方
- 4 今後の事業スケジュール

(参考) 基本計画の考え方に対する意見・要望等

川崎市中央卸売市場北部市場について

1 北部市場の概要

開 場	昭和57(1982)年 7月 (令和6年7月で42年目)	
位 置	宮前区水沢 1 - 1 - 1	
敷地面積	168,587m ² (東京ドーム約3.6個分)	
業務内容	生鮮食料品等の流通 (生産地・漁港等から食料品等を集め、市場内取引の過程で『価格形成』を行い、小売店・量販店・飲食店等を通じて消費者に食料品等を供給する)	
取扱部門	青果、水産物、花き、関連商品	
ビジョン	「首都圏における広域的食品流通の拠点」	
場内事業者数	卸売業者	4社 (青果1、水産2、花き1)
	仲卸業者	65社 (青果19、水産44、花き2)
	売買参加者	639人 (青果126、水産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)
周辺環境	東名川崎インターチェンジまで約1.5kmの位置にある	
防災関係	県災害時広域受援計画において「広域物資輸送拠点」に、市地域防災計画において救援物資等の「市集積場所」に指定	

川崎市中央卸売市場北部市場について



敷地面積 168,587 m² 延床面積 94,402 m²

区分	施設名	階	築年	概要	面積 (m ²)	備考
①	管理事務所棟	1	S56	金融機関、医療機関、飲食店、事務所等	1,465	RC造。B1F オイルタンク室・受水槽ポンプ室・換気刀室。4F 中央監視室・機械電気室
	地下1階、地上4階	2		食品衛生検査所、展示ホール、会議室等	1,429	
	延面積 (5,080 m ²)	3		管理事務所	998	
②	青果棟	1	S57	卸売場 (11,850 m ²)、仲卸売場 (18 社)	20,651	SRC造
	4階建	2		仲卸倉庫	2,785	屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (27,434 m ²)	3		卸売業者事務所、仲卸組合事務所	3,591	4F 機械電気室
③	水産棟	1	S57	卸売場 (3,961 m ²)、仲卸売場 (49 社)	11,879	SRC造
	4階建	2		仲卸倉庫	2,752	屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (17,836 m ²)	3		卸売業者事務所、仲卸組合事務所	2,308	4F 機械電気室
④	花卉棟	1	備考	卸売場 (1,384 m ²)、仲卸売場 (2 社)	1,781	図上:S57
	3階建	2		仲卸倉庫、卸売場 (403 m ²)	836	図下:H01
	延面積 (3,595 m ²)	3		事務所等	466	ともにRC造
⑤	関連商品売場棟	1	S56	店舗 (47 社)	5,265	RC造
	4階建	2		倉庫	3,347	屋上駐車場 (3Fと等高)
	延面積 (10,424 m ²)	3		食堂、喫茶店、組合事務所等	1,679	4F 電気室
⑥	第1冷蔵庫	1	H25	収容能力 1,164t (運営は川崎冷蔵㈱)	948	S造、C級、F級
	第2冷蔵庫	5	S59	収容能力 4,350t (運営は川崎冷蔵㈱)	5,998	RC造、SF級、F級
⑦	定温倉庫	1	S58		700	RC造
⑧	倉庫	1	S58		598	S造

区分	施設名	階	築年	概要	面積 (m ²)	備考
⑨	電動車充電室	1	S58		334	
		2	S58		286	旧配送センター
⑩	駐車場	-	-	地上 (1,227 台)、屋上 (691 台)		計 1,918 台 (※3)
⑪	廃発泡スチロール処理施設	1	S58		307	S造
⑫	西側1号棟・2号棟	3	備考	倉庫・事務所含む	1,334	RC造、S61、S58
⑬	青果買荷保管積込所	1	H08		1,680	S造
⑭	第3冷蔵庫	-	-	収容能力 10,674t (所有・運営ともに川崎冷蔵㈱)	4,403	
⑮	水産買荷保管積込所	1	H11		1,195	S造
		2		567		
		3		813		
		4		190		
⑯	花卉買荷保管積込所	1	H11		515	S造
⑰	水産卸売業者低温売場	1	H12		620	S造
⑱	製水施設	3	H12	製水機 20t、貯水庫 (運営は川崎冷蔵㈱)	293	S造 (貯水庫はH1)
⑲	ガラス温室	-	-	事業用定期借地 (R8.2.1 まで)	420	(床面積 321)
㉑	配送棟	-	-	事業用定期借地 (R26.1.14 まで)	4,995	(床面積 7,658)
㉒	パッキング場	-	-	事業用定期借地 (R26.3.31 まで)	1,057	(床面積 1,536)
㉓	青果荷捌場棟	-	-	事業用定期借地 (R28.2.28 まで)	1,818	(床面積 1,607)

※1 上図に記載されていないものに、現在使用されていない設備や、「市の所有でない工作物等 (場内事業者が設置した小規模保冷庫、輸送に使用するEV設備等)」があります。

※2 上表・上図に記載されていないものに、車庫 S58 築・S造、污水处理場 S56 築・RC造、郵便局 S57 築・RC造、北守衛所 S56 築・RC造、南守衛所 S57 築・RC造、東西ゾウケイ S57 築・RC造、渡廊下 (①⑤間) S56 築・RC造、通路底 (②⑬間) H25 築・S造があります。

※3 大型車の駐車状況により変動します。





30-51 青果流通サービス





水産物部・せりの様子

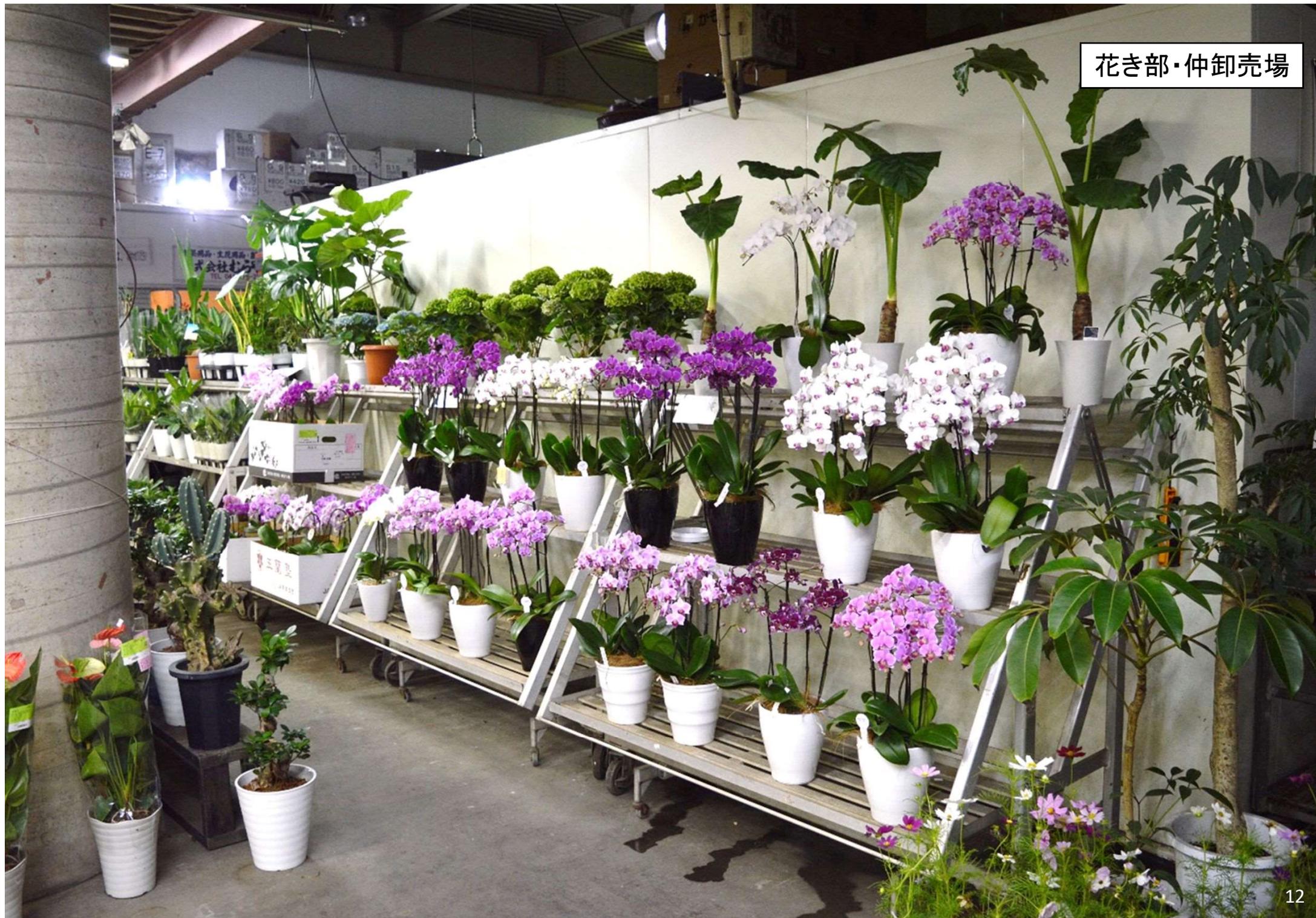


水産物部・せりの様子



水産物部・仲卸売場





花き部・せりの様子



2 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

イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化

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

⑤ 市場の維持管理・運営の効率化及び特別会計の健全化・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

路上での荷捌き、車両の滞留





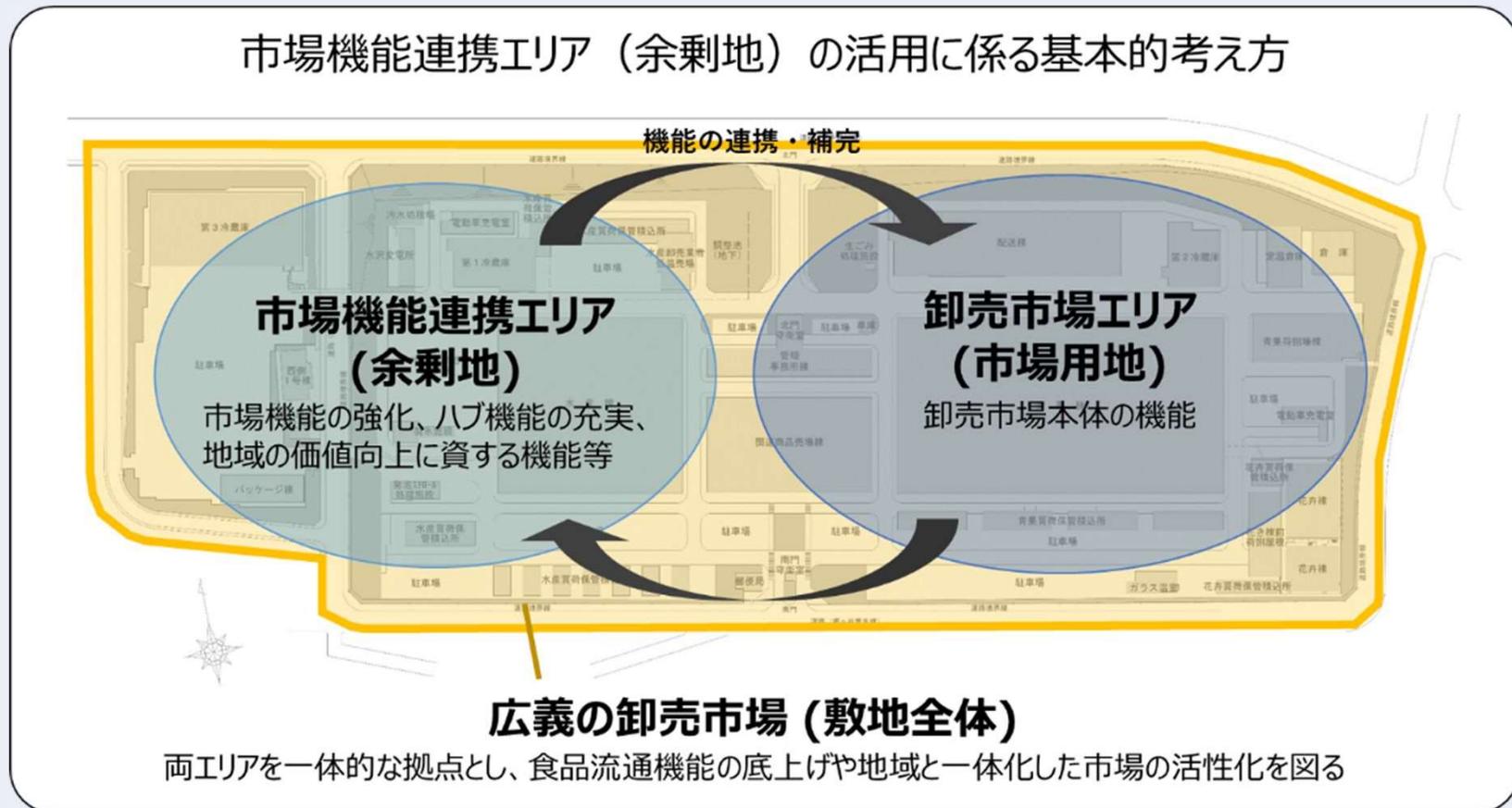
強化が求められている低温管理設備(一例)



川崎市中央卸売市場北部市場について

3 市場機能連携エリア(余剰地)の活用にあたっての考え方

- 市場機能連携エリア(余剰地)には、卸売市場との相乗効果を生み出す機能(市場機能の強化に資する機能、ハブ機能、地域の価値向上に資する機能等)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、地域に根ざした市場の活性化を図る。



川崎市中央卸売市場北部市場について

- (1) 「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
- (2) 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
- (3) 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

一般向けイベント(食育講座、市場見学、せり体験、花育講座)の様子



川崎市中央卸売市場北部市場 水産物部門・関連組合 共同イベント

[会場]川崎市中央卸売市場北部市場

まごわやさしい

まごわやさしいから未病(ME-BYO)につなげよう!

ME-BYO
未病

食彩まつり

11/4(土) 7:30→12:00

会場
川崎市中央卸売市場
北部市場

さかなの日イベント

関連スーパー朝市

第1会場 水産物低温卸売場

第2会場 関連棟

スーパー
朝市開催

健康チェック
コーナー

市場メシ

飲食
コーナー

血管年齢測定
野菜摂取レベル測定
など

ステージ

和牛焼
もちつき
パン

飲食物 多数

和太鼓
こども太鼓
健康体操

ハズレなし
巨大ガラポン

1回
500円

特賞賞品

タラバガニ
清酒1斗樽
など

水産物で、
3,000円(税込)以上
購入の方

限定
150個

限定
各200個

「さかなの日」オリジナル
保冷バッグ
プレゼント!

来場された
お子様に

「さかなの日」
クリアファイル・
横浜銀行提供メモ帳
プレゼント!

旬のおさかな
解体ショー(3回)

- ① 8:00~
- ② 8:30~
- ③ 9:00~

キッチンカー
が来るよ!



誕生魚
診断

川崎市中央卸売市場北部市場(住所:川崎市宮前区水沢1-1-1)は駐車場に限りがありますので、公共交通機関をご利用ください。
無料送迎バスの運行(新ゆりぐりーんタウン) 詳細は問い合わせ044-975-2874まで。[<https://chibadekaimen.jp>]

後援:川崎市、FMヨコハマ
協力:神奈川県商業流通課



一般向けイベント(食彩まつり)の様子



年末一般開放の様子



川崎市中央卸売市場北部市場について

4 今後の事業スケジュール

- ◆ 意見募集結果の取りまとめ・報告の実施後、R6.3に『基本計画』を策定
- ◆ 令和6年度中に事業者の公募・選定
- ◆ 令和7年度中旬から環境影響評価、再整備に係る調査・設計等を開始
(※約3年半～4年を想定しているが、公募時の提案内容を踏まえて決定する)

令和11年頃・着工、令和19年頃・全棟供用開始

本スケジュールは、本市が考案した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、決定します。

川崎市中央卸売市場北部市場について

(参考) 基本計画の考え方に対する意見・要望等

(市場関係者の意見)

- 「食品流通拠点としての機能強化」や「市民に親しまれる市場化」は、今後も更に訴求される要素になると考えられるので、積極的な推進を望む。
- 機能更新は数十年に一度の大事業であり、整備した施設は半世紀に亘って使用することが想定される。市場の持続的な発展に向けた非常に重要な取組なので、推進に当たっては、場内事業者と十分に協議していただきたい。
- 現市場は過去の改修等によりツギハギ状態。ソフト面が更新されても、ハード面がついてこれていない。全体的な機能更新を行うことにより、時代に即した市場が構築されたいと考える。大金を要するが、今後50年にかけて、生鮮品の流通や食文化を守るための投資だと思ってほしい。
- 現在のローリング工事モデル（青果部・花き部が西側敷地に仮移転するプラン）については不安な点がある。配送棟への商品移送、敷地の狭隘による大型車両の動線確保・商品の延着など。加えて、仮移転に必要な雑費用も発生し、事業者によっては存続問題となる可能性も考えられる。より良い案の有無について、引き続きの検討をお願いしたい。
- 機能更新後の市場使用料は、場内事業者が今後も継続して営業できる金額(水準)にしていただきたい。事業者によっては存続問題となる可能性がある。
など。

川崎市中央卸売市場北部市場について

(地域住民等の意見)

- 市場ならではのレストラン街があると良い。
 - 高さ制限の緩和は、最終的にどのくらいの高さになるのかが気になる。
 - 今の市場は立ち寄りがたい雰囲気があり、もったいないと思っている。
 - 駐車場が豊富にあると良い。
- など。

(開発業者等の意見)

- 生鮮品の重要な拠点となる市場であることを前提として、時代の変化に対応した流通機能の強化等により、豊富な品揃え及び安定供給を持続するとともに、生産者・需要家のニーズに応えられる市場づくりをお願いしたい。
- 単なる老朽化した市場の建替えに留まらず、北部市場の強みである立地優位性を生かし、市内を超えた広域商圈の食品流通拠点として、競争力を備えた整備が必要と考える。
- 昨今の建設費の高騰等を受けて、建設業界では過去に例のない状況が発生している。これらの変化に対応することが必要であり、基本計画に定められていることについて、事業実施の各段階において柔軟に変更しなくてはならない状況が想定される。
- 公募にあたっては、民間事業者側において、できる限り自由に施設の配置やローリング工事計画等を提案できるようにしてほしい。
- 南部市場との役割・機能分担を意識したビジョン作りは適切だと思う。

など。