

# 総務委員会資料

## 1 所管事務の調査（報告）

(2) 「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」の進捗状況について

資 料 「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」の進捗状況について

参考資料 事業者提案の概要

経済労働局  
令和8年5月7日

## 1. 川崎市卸売市場の概要

本市には、市民へ生鮮食料品等を安定供給する食の流通拠点として、中央卸売市場北部市場と地方卸売市場南部市場がある。

北部市場 …首都圏における広域的食品流通の拠点

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 / S57年7月	
敷地面積 / 延床面積	168,587㎡ / 94,402㎡	
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	60社（青果16、水産物42、花き2）

※数値はともにR8.4.1現在

南部市場 …地域密着型食品流通の拠点

名	称	川崎市地方卸売市場南部市場
所在地 / 開場年月	幸区南幸町3-126-1 / S19年11月	
敷地面積 / 延床面積	32,224㎡ / 24,396㎡	
場内 事業者数	卸売業者	3社（青果1、水産物1、花き1）
	仲卸業者	14社（青果3、水産物9、花き2）

## 2. 北部市場機能更新事業について

### (1) 全体概要

令和6年3月に機能更新に係る基本計画を策定し、事業対象地全体の有効活用、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することで、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の推進など、食品流通拠点の実現を目指す。

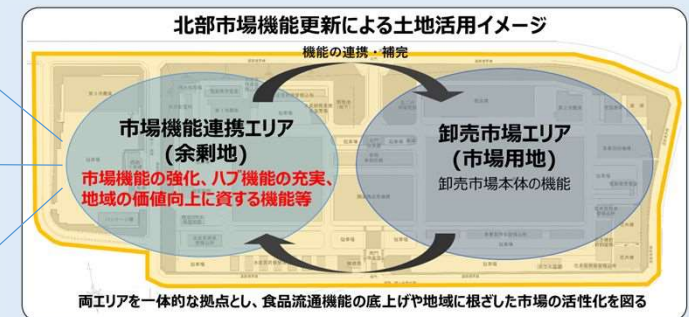
### (2) 機能更新における課題と対応の方向性

① 施設の全体的な老朽化への対応	④ 市民に親しまれる市場化の推進
② 食品流通拠点としての機能の強化	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
③ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化	

### (3) 事業手法

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

### (4) 整備イメージ



### (5) 基本計画策定から現在までの主な経過

- 令和6年3月 基本計画策定
- 令和7年5月 大和ハウス工業株式会社を代表企業とする計16社によるコンソーシアムを落札者として決定及び公表
- 令和7年10月 基本協定締結

### (6) 事業内容

- ・落札金額：約605億円（消費税及び地方消費税を含まない。）
- ・事業期間：契約締結日から令和39年3月まで
- ・付帯事業（定期借地契約）期間：事業用定期借地権設定契約締結日から約50年間

## 3. 経緯について

令和6年9月 入札公告  
 令和7年5月 落札者決定  
 10月 基本協定締結  
 令和7年11月 事業契約締結時期変更（令和7年12月⇒令和8年6月）

大和ハウス工業株式会社を  
 代表企業とする  
 計16社によるコンソーシアム



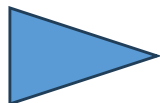
代表企業：大和ハウス工業株式会社  
 構成員：東急株式会社、株式会社東急モールズデベロップメント  
 協力企業：13社

## 4. 事業契約締結時期の変更について

- (1) 令和7年5月の落札者決定後、10月に基本協定を締結したが、12月に予定していた事業契約の締結について、令和8年6月に延期することを11月に報告した。
- (2) その後、令和8年6月の事業契約締結に向けて協議を継続していたが、安定的な事業推進の確保を図るためには更なる調整が必要なことから、下表の理由等により、事業契約締結時期の変更を行うもの。
- (3) 事業契約締結の時期については、今後の調整状況により変動する可能性があるものの、令和8年12月の議案提出を目途に協議を継続する。

### 【事業契約締結時期 変更理由】

①物価変動等への対応	入札公告後も物価変動や人手不足等が継続しており、改めて事業への影響を慎重に見極めるとともに、本市と事業者のリスク分担協議を綿密に行う必要が生じた。
②契約内容を見据えた事前協議の重要性	事業費600億円超、事業期間62年間に及ぶ長期プロジェクトであり、初期段階における契約や運営体制について慎重な対応や契約締結後の運営を想定した段階的協議を実施する必要があった。
③多岐にわたる事業の特殊性	整備、市場の維持管理、市場整備後に開始となる定期借地契約による付帯事業の実施を含む広範かつ複雑な事業であり、各業務の相互関係を踏まえ、慎重に調整を行う必要があった。
④要求水準の相互認識の確認	要求水準について、性能発注上で明確化しにくい内容等に対して、一定の基準を検討するにあたり協議を綿密に行う必要があった。（例：大規模修繕、維持管理）



今後は、事業契約締結に向けて、実務的な事業実施を見据えたリスク分担の整理、関係者の意見への対応等を通じ、方向性を双方で慎重に確認しながら、本事業の契約後の安定的な事業推進の確保に向けて協議を継続していく。

# 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業の進捗状況について

## 5. 具体的な主な協議状況について

現在、事業者と事業契約締結に向けて協議を継続しているが、下表の理由等により、契約後の円滑な事業推進に向けて、環境変化・不測の事態への対応だけでなく、維持管理の内容及び場内事業者への対応など、双方のリスク分担等に係る協議事項が多岐にわたり、今後丁寧に調整を進めていく必要がある。

【現状の協議状況】

<p>①物価変動への対応</p>	<p>物価変動は、施設整備だけでなく、維持管理業務を含め事業期間が長期となっている本事業にとって非常に大きな影響を及ぼすものであり、市場価格を踏まえた物価指数の採用などが求められている中、昨今の物価変動に適した対応について協議をしている。</p>
<p>②維持管理内容 (大規模修繕・維持管理)</p>	<p>大規模修繕について、原則的に20年の維持管理期間には大規模修繕が発生しない前提とし、例外的に発生した場合は本市の負担で行うと規定しているが、大規模修繕の範囲と維持管理の範囲について、認識の共有を図るための協議をしている。</p>
<p>③場内事業者対応</p>	<p>本市場は、行政が財産所有する建物の中で、多くの民間事業者が事業を営む非常に特殊な施設であり、さまざまな意見が寄せられる中で、場内事業者の意見対応について、その影響範囲や本市と事業者の役割分担も含め、契約後の円滑な事業推進を見据えて協議をしている。</p>

## 6. 今後のスケジュールについて ※機能更新に係る基本計画を基に作成

内容/年度	R7 (2025)	R8 (2026)	R9 (2027)	R10 (2028)	R11 (2029)	~	R18 (2036)	R19 (2037)	~	R38 (2056)	~	R68 (2086)
PFI事業	事業契約(12月)	事業契約(6月) 事業契約(12月)	環境影響評価及び 都市計画変更手続き 基本・実施設計 インフラ等各種調査		ローリング工事实施 (土壌汚染調査及び、 環境影響評価事後評価含む)			市場施設維持管理 (警備及びビルメンテナンス等)				
余剰地活用事業		変更 変更								余剰地活用事業期間 (定期借地期間)		

※供用開始時期 (R19) 及び事業期間等については、今後の協議状況等を踏まえ決定するものとする。

※なお、南部市場については、北部市場の動向を踏まえつつ、令和8年度『基本構想』策定に向けて引き続き検討を実施する。

ービジョンー

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

# Kawasaki FOOD DESTINATION

新しいかたちの広域的食品流通拠点として

人々が集う食の交流拠点として

市場を核としたまちづくりとして

食品流通、食文化、地域の価値を向上させる拠点

ーコンセプトー

1. 食品流通の未来創造

卸売市場の機能を拡張し、食品流通の未来を川崎から創造

2. 食文化の継承・発展

フードサイクルを通じた多様な体験を提供し、食文化の継承・発展に貢献

3. 地域価値向上

食と自然が融合したオープンな市場をつくり、川崎水沢エリアの価値を高める



### 提案の背景

川崎市中央卸売市場北部市場のビジョン  
首都圏の広域的食品流通の拠点

#### 中央卸売市場北部市場の課題

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

#### 食に関する社会課題

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

#### エリア特性・課題

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

#### 市の都市像

- ・成長と成熟の調和
- ・による持続可能な最幸のまち

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

1. 食品流通の未来創造

市場ファンフロア化・拠点化・デジタル化・効率化した未来の卸売市場の創造

市場流通と一般食品流通を融合した日本初の一体型市場『ONEいちば』

再整備の実績と経験を活かした市場関係者との合意形成・共に発展する運営体制



2. 食文化の継承・発展

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



3. 地域価値向上

地域に開かれた「食のまち：川崎水沢エリア」のシンボルとなる市場づくり

菅生緑地と卸売市場が一体となった 緑豊かで災害に強い川崎水沢エリアの構築



### 実績と実行力のある体制

#### 過去の実績を踏まえた未来の市場再整備提案

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

#### 市場と連携した生活環境と賑わいの創造

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

#### 食品流通における新たな価値や事業を創造

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

#### 市場のデジタル化で事業成長と課題解決を実現

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

#### 力強い産業都市と安心のふるさとづくりに貢献

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



# Kawasaki FOOD DESTINATION

食品流通・食文化・地域の価値を向上

卸売市場と食品流通を融合した日本初の拠点

食の魅力を発信する賑わい施設

## ONE いちば

市場流通と一般食品流通（加工・配送・流通）を一体化した施設

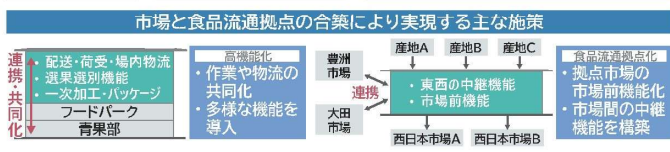
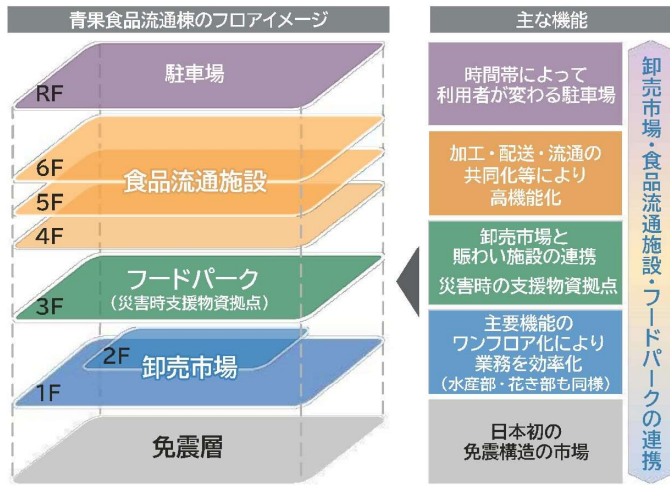
## フードパーク

食の楽しさや食文化に触れる機会を提供し発信する賑わい施設



施設設計概要		全体敷地面積	約 168,500 m <sup>2</sup>
ONE いちば	延床面積	約 229,000 m <sup>2</sup>	
フードパーク	延床面積	約 73,000 m <sup>2</sup>	

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



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

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

