

総務委員会資料

2 所管事務の調査（報告）

（５）「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」の進捗状況等について

資 料「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業」の進捗状況等について

参考資料「（仮称）川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設整備等に関する基本構想」に
関する検討状況

経済労働局

令和８年８月２７日

中央卸売市場北部市場 担当

1. 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）
令和8年5月	事業契約締結時期変更（令和8年6月⇒令和8年12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

2. 事業契約締結時期について

- （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）令和8年5月の第2回定例会（総務委員会）において、6月に予定していた事業契約の締結について、12月に延期することを報告した。
- （3）その後、令和8年12月の事業契約締結に向けて事業者と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協議が必要なことから、主に下表の理由等により、12月の事業契約締結は困難な状況である。なお、今後の事業契約締結時期については、明確な時期を報告することが現在難しい状況であることから、年内を目途に事業の進捗について報告予定。

【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、慎重に協議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）

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業の進捗状況等について

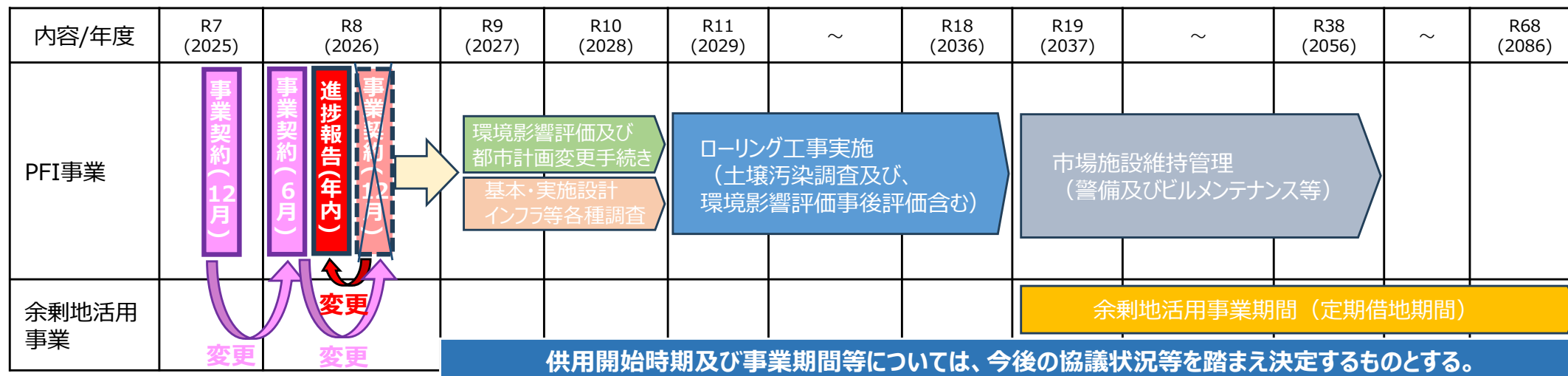
3. 具体的な主な協議状況について

現在も事業者と事業契約締結に向けて協議を継続しているが、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、厳しい状況である。引き続き、最新の動向も踏まえつつ、本事業の契約後の安定的な事業推進の確保に向けて、丁寧に協議を進めていく必要がある。

【現状の協議状況】

①物価変動への対応	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、6月には内閣府においてPFI事業に関する基本方針が変更されるなど、こうした最新の動向等も踏まえ、昨今の物価変動に適した対応について協議をしている。
②維持管理内容 (大規模修繕・維持管理)	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、認識の共有を進めつつ、物価変動への対応も踏まえ協議を継続している。
③場内事業者対応	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継続している。

4. 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



5. 川崎市地方卸売市場南部市場の検討状況について

『(仮称)川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設整備等に関する基本構想』策定に向けて引き続き検討を進める。

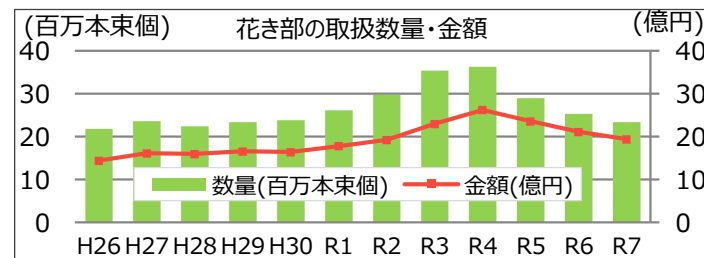
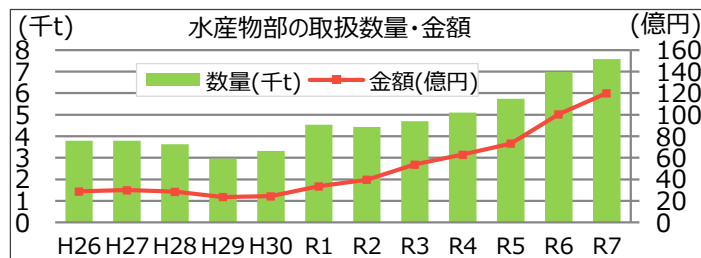
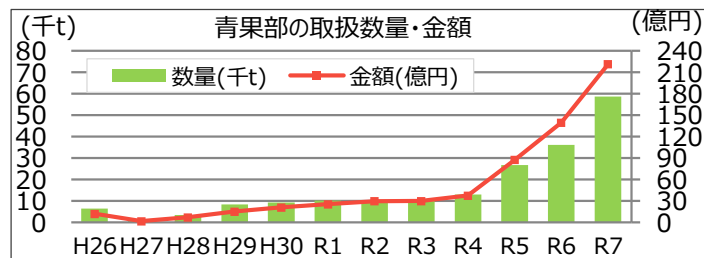
一方で、北部市場の機能更新事業における今後の事業の進捗について、年内を目途に報告を行う予定であるため、南部市場の『基本構想』の検討状況については、その報告内容と合わせて改めて整理し、報告を行う。

『（仮称）川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設整備等に関する基本構想』に関する検討状況

（4）業務状況

ア 卸売業者の取扱状況等

卸売業者は3社(青果・水産物・花き部に各1社)で、合計取扱金額は、平成3(1991)年の約246億円をピークに減少し続けていたが、**近年、青果及び水産物部において量販店への販売が好調であることから急激に増加し、令和7(2025)年は約361億円**(青果:222億円、水産:120億円、花き:19億円)となっている。



イ 仲卸業者の取扱状況等

仲卸業者は14社(青果部3社、水産物部9社、花き部2社)で、**合計販売金額は増加傾向で、令和7(2025)年は約90億円**となっている。

仲卸業者が、卸売業者以外から仕入れを行う「直荷引き」による仕入れが多く、令和7(2025)年の販売金額及び割合は青果部約28億円(約91%)、水産物部約39億円(約68%)、花き部約1.3億円(約74%)となっている。

（5）運営体制

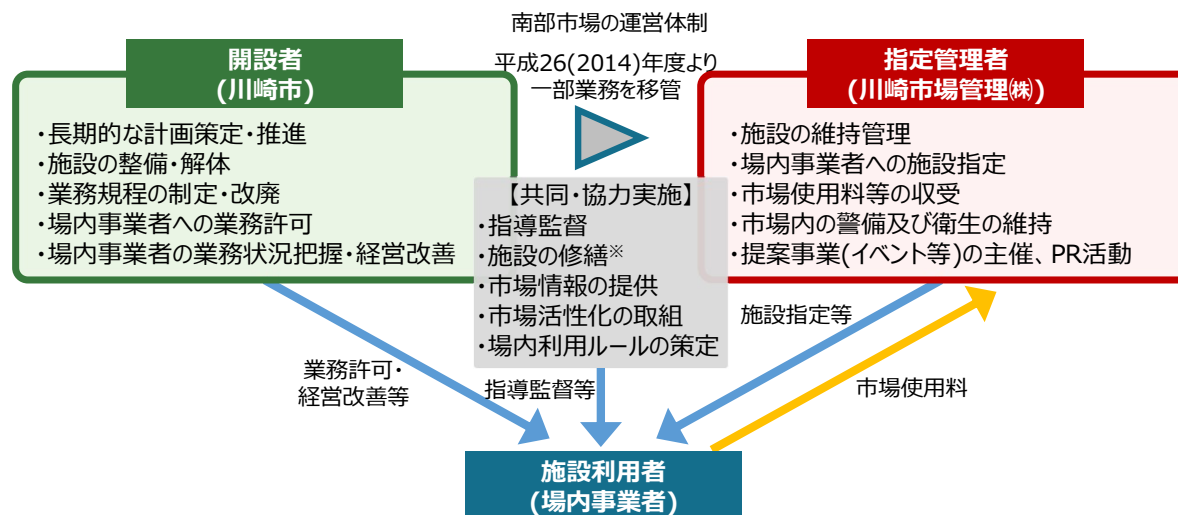
開設当初から本市の直営により長らく運営してきたが、**平成26(2014)年度に指定管理者制度を導入し、一部業務を移管した。指定管理者は、施設の維持管理、場内事業者への施設指定、イベント等の主催、PR活動等**を行っている。また、開設者である本市は、**長期的な計画策定・推進や、施設の整備・解体、業務規程の制定・改廃、場内事業者への業務許可等**を行っている。また、**本市と指定管理者が共同で場内事業者への指導監督や施設の修繕等**を行っている。

ア 指定管理者制度導入による効果

(ア) 本市や場内事業者と連携し、安定的な管理運営を実施

(イ) SNS(フォロワー数計1万人以上)を積極的に活用した情報発信とともに、市民向けに「いちばいち」「食鮮まつり」「夕祭」、料理教室等のイベント開催等、**民間ならではの創意工夫による市場活性化**の取組を継続的に実施

(ウ) 本市職員数の減少等により**年間約3,500万円の費用削減**



※施設の修繕は、原則として400万円以下は指定管理者、400万円超は開設者の負担で実施

『（仮称）川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設整備等に関する基本構想』に関する検討状況

(6) 施設の状況

全体的に施設の老朽化が深刻な状況にあり、最も古い青果卸売場棟は築70年である。また、過去の段階的な増改築・敷地縮小による狭隘化の結果、取扱数量の増加に対応できていない、敷地全体を効率的に利用できていない、機能の適切な整備や配置できていないといった状況が生じている。

ア 老朽化による影響

- (ア) 築70年の青果卸売場棟をはじめ、**主要施設の多くが老朽化し、施設全体の80%以上が築40年を超えている**。各施設面積を加味した加重平均では平均築年数は約48年である。(表1・図2参照)
- (イ) 機能維持のための**修繕費は老朽化等に伴い多額になっており、直近5年間の本市の負担は年間平均1億円程度**である。特に近年では漏水対応工事や冷凍冷蔵設備の改修等、多大な費用が必要な工事が増加している。

イ 敷地縮小による狭隘化、施設の段階的な増改築等による影響

- (ア) 平成19(2007)～22(2010)年度に敷地の縮小を伴う再編整備が行われ、花き部及び関連事業者の施設等が現在の南部市場の敷地に新たに整備された。これに伴い**青果部内の保管、荷捌き、通路等の面積が減少したほか、青果部、花き部、関連事業者の施設が混在している**。(図3参照)
- (イ) 過去の段階的な施設整備に伴い同じ機能の施設の点在や、区画が小さいためにフォークリフト等の運搬車両が入れないこと等により、**効率的な業務の支障**になっている。
- (ウ) 近年の取扱数量の増加に伴い**屋根がない屋外で荷捌きが行われており、低温管理や衛生管理の水準向上に向けた対応が必要**である。また、車両の通行増加により、歩行者と車両、車両同士の動線の交錯により**安全性の懸念**がある。
- (エ) 敷地内は駐車場や車両動線を除くと空地はほぼなく、**既存施設がある中で、物流に関する施設の不足や効率性改善のために新たな施設整備を行うことは難しい**。

ウ 災害時の対応への影響

- (ア) 令和6(2024)年1月の能登半島地震の際、本市の備蓄倉庫に保管された飲料水を南部市場に集め、場内事業者が手配・提供した資機材を活用すること等により、被災地に向けて発送した。
- (イ) 本市と場内事業者の間で、**生鮮食料品等の供給、輸送等に関する協定を締結**しているほか、国等から供給される物資を受入れ、避難所へ輸送するための拠点としての役割が期待されている。
- (ウ) 大型車の動線の確保、フォークリフト等の資機材の確保だけでなく、**災害時においても安全に利用できる施設や、支援等の活動ができるスペース、電源等の設備を適切に確保する必要がある**。

(表1)南部市場の施設の築年数別面積割合と主な施設

築年数	面積割合	主な施設
0～10年	0.0%	
11～20年	10.5%	花き卸売場棟、関連商品売場棟
21～30年	7.8%	第1冷蔵庫、第2冷蔵庫
31～40年	0.8%	西側倉庫
41～50年	35.6%	青果仲卸売場棟、水産卸売場棟、管理事務所棟
51～60年	33.0%	水産仲卸売場棟、卸売業者事務所棟
61～70年	12.3%	青果卸売場、発酵室
平均約48年	100.0%	

(図2)南部市場の施設配置と築年数



(図3)南部市場の施設配置と各部門の使用状況



青果卸売場棟



屋根がない屋外での荷捌き(青果部)



屋根がない屋外での荷捌き(水産物部)



『（仮称）川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設整備等に関する基本構想』に関する検討状況

2 検討の方向性

『新経営プラン』における南部市場の今後の方針

『新経営プラン』において、南部市場は、立地環境を踏まえ、地域の賑わい創出や食文化の発信、災害対応等、社会的な機能発揮が期待でき、**南北市場の強みや立地特性を活かした2市場体制の継続とともに、機能強化等の検討を進めるものとしている**。また、南部市場の今後の方針として下表の①～⑤のとおり整理している。

	『新経営プラン』における南部市場の今後の方針
①取扱数量の拡大と場内事業者の取引の多様化	・卸売業者の量販店等への販売や仲卸業者の直荷引きも含めた取引の多様化により、消費者等が求める品揃え・価格の荷を集荷・販売できるように取り組む。 ・量販店、飲食店、小売店、学校給食等、地域の多様な需要に対応できるよう、場内事業者の販路拡大に向けた取組のに取り組む。
②機能性の高い市場化の推進	・施設の老朽化が深刻になる中、今後も市民に生鮮食料品等を安定的に供給するために必要な機能を適切に確保する。 ・加工・調製に関するニーズや、低温管理や衛生基準への対応に向けて機能を適切に確保する。 ・流通拠点としての効率性を高めるとともに、必要十分な施設規模を確保し、歩行者・車両の動線の明確化等により安全性も確保する。
③災害対応力強化	・災害時においても市場機能を維持し、支援物資関連業務と市場本来業務を併存・同時進行できる体制を確保する。
④市民に親しまれる市場化	・中心市街地にあり駅から近い立地特性や卸売市場ならではの販売やイベント等の取組を活かし、地域の方で賑わい活気ある市場を実現する。 ・多様な主体と連携し、学校給食や市内農業等の本市の施策における課題解決や新たな価値を創出できる市場の実現に向け取り組む。
⑤市場の適切な運営管理と効率的・安定的な市場経営の推進、会計健全化	・指定管理者から利益の一部を本市に納付する制度や余剰地(容積)の創出による新たな収入確保、長期的視点での費用削減による収支改善に向けて取り組む。



今後の方針の実現に向けては、指定管理者や場内事業者等と連携しながら、短期的には現状の取組の継続・拡充を中心として改善・向上を図る。

一方で、**老朽化等の課題を抱えた施設を踏まえた長期的な対応も必要**である。施設の老朽化等に伴い、本市が負担する修繕費等の削減は困難であること、また、現状では民間事業者からの借地料収入等を得られるような余剰施設や用地がないため、新たな収入確保も困難である。

課題解消に加えて機能向上を図るとともに、安定的な市場経営・会計健全化を両立するためには抜本的な取組が必要であり、その実現に向けた施設整備等に向けた検討を進める。