

## 「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」を策定しました

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、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。

そのことを踏まえ、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、広く市民の皆様から御意見を募集しました。

その結果、52通(意見総数183件)の御意見をお寄せいただきましたので、一部意見を踏まえた必要な修正及び所要の整備を行った上で、基本計画を策定しました。今後、本計画に沿って、機能更新の取組を推進していきます。

### 1 意見の募集期間及び意見の件数

募集期間：令和5年11月28日(火)から令和5年12月28日(木)まで

意見件数：52通(意見総数183件)

### 2 意見全体の概要

意見募集の結果、広域的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の推進等を求める御意見、長期に亘る事業であることを踏まえた工事期間の短縮、PFI事業の契約に関する柔軟性の確保、事業費の抑制等に関する御要望などが寄せられました。

### 3 意見を踏まえた基本計画(案)からの変更点

都市計画の変更には、都市計画審議会に諮る前に地元説明会や公聴会の開催が必要であることを事業スケジュールに記載すべきとする御意見を踏まえ、基本計画案P64に、都市計画の変更に関する説明会、公聴会等の手続きについて、環境影響評価の手続きと並行して行うことを追記しました。

### 4 今後の取組

本計画に沿って、令和19年頃の供用開始を目指して効果的・効率的な市場施設整備を行うとともに、北部市場が持ちうる資源等を最大限活用し、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。

### 5 添付資料

- 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)に関するパブリックコメントの実施結果について

※ 基本計画の概要版及び本編は、市ホームページに掲載しています。

<https://www.city.kawasaki.jp/templates/press/280/0000158742.html>



(左記URLの2次元コード)

#### 【問合せ先】

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場(北部市場調整) 細井  
電話：044-975-2225

「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）」に関する  
パブリックコメントの実施結果について

1 概 要

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、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。そのことを踏まえ、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、広く市民の皆様から御意見を募集しました。

その結果、52 通（意見総数 183 件）の御意見をお寄せいただきましたので、その内容とそれに対する本市の考え方を次のとおり公表します。

2 意見募集の概要

題 名	「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
意見の募集期間	令和 5 年 11 月 28 日（火）から 12 月 28 日（木）まで
意見の提出方法	電子メール（専用フォーム）、FAX、郵送、持参
募集の周知方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページ</li> <li>・情報プラザ（川崎市役所本庁舎 2 階）</li> <li>・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</li> <li>・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）</li> </ul>
結果の公表方法	<ul style="list-style-type: none"> <li>・市ホームページ</li> <li>・情報プラザ（川崎市役所本庁舎 2 階）</li> <li>・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</li> <li>・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）</li> </ul>

3 結果の概要

意見提出数（意見総数）		52 通	（183 件）
内 訳	電子メール	36 通	（126 件）
	FAX	8 通	（23 件）
	郵送	1 通	（15 件）
	持参	7 通	（19 件）

#### 4 意見の内容と対応

今回のパブリックコメント手続きでは、広域的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の推進等を求める意見、長期に亘る事業であることを踏まえた工事期間の短縮、PFI 事業の契約に関する柔軟性の確保、事業費の抑制等に関する要望などが寄せられました。意見を踏まえた必要な修正及び所要の整備を行った上で、「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」を策定いたしました。

##### (1) 意見に対する対応区分

- A：意見を踏まえ、反映したもの
- B：意見の趣旨が案に沿ったもの
- C：今後の参考とするもの
- D：質問・要望で、案の内容を説明するもの
- E：その他

##### (2) 意見の件数と対応区分

項目	A	B	C	D	E	計
(1) 基本計画全般に関する事		15		7		22
(2) 市場の機能・規模・設備に関する事		15	11	17		43
(3) 市場の運営に関する事		3	8	2	3	16
(4) ロード・ゲート工事・施設配置・場内動線に関する事		5	16	1		22
(5) 市民に親しまれる市場化に関する事		6				6
(6) 市場機能連携エリアの活用に関する事		1	5	4		10
(7) 事業手法に関する事		5	15	10		30
(8) 事業費・市場使用料に関する事			4	4		8
(9) 都市計画・交通環境に関する事	1		2	5	1	9
(10) 環境配慮・緑化に関する事		1	4			5
(11) 情報の周知等に関する事		6				6
(12) その他					6	6
合計	1	57	65	50	10	183

## 5 具体的な意見の内容と市の考え方

### (1) 基本計画全般に関すること (22 件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	「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となると考えられるので、基本計画案に基づいた推進を積極的に望む。	基本計画案「第3章3 機能更新における課題と対応の方向性」にあるとおり、機能更新においては、「食品流通拠点としての機能の強化」、「市民に親しまれる市場化の推進」など、主な課題を5つに整理するとともに、対応の方向性を「時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応」、「『物流の2024年問題』を踏まえた流通機能の強化」、「市民来場機会の確保、直接的還元の促進」などそれぞれ定めております。各課題の解決に向け、本計画に基づき、取組を進めてまいります。	B
2	今まで延期を続け、進んでいなかった北部市場の再整備が、基本計画の策定を持ってスタートすることに大変期待している。	基本計画の策定に向け、これまで市場関係者、周辺地域の方々、開発業者等を中心に、様々な関係者との意見調整を行ってまいりました。今後、機能更新事業者の公募、その後の事業推進に向け、取組を進めてまいります。	B
3	近江商人の哲学で「三方よし」という言葉が広く知られているが、まさに市場は、「商売に置いて売り手と買い手が満足し、社会に貢献できる」場だと思ふ。安全性や効率化など、今の時代にあった整備を行い、これから更に地域に密着して市場を活性化させることが、未来につなぐ社会貢献だと考える。	機能更新においては、時代の変化に対応した加工・パッケージング・低温管理機能等の整備、広域流通に対応したハブ機能の整備を行うとともに、安全性・効率性に配慮した施設配置・動線の構築などにより、広域的食品流通拠点の実現を図るものとしております。また、基本計画案「第3章2 (2) 市民に親しまれる市場化の推進」にあるとおり、北部市場は、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こととしております。加えて、基本計画案「第4章1(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」にあるとおり、機能更新においては、これらの社会的機能へ配慮した施設・	B

		設備の整備等を行うこととしております。機能更新を通じて、生産者にとっても、消費者にとっても選ばれる市場となり、かつ地域に貢献できる市場となることを目指してまいります。	
4	市場施設の建替えに関しては、施設の老朽化の観点からも財政的な面から民間への貸し出しを念頭に置いた点も理解できる。また、市場における機能も変わってきている事も近年の売上の推移を見ても顕著に出ている様に感じるところも多々ある。総じて北部市場の建替えには前向きにとまでは言えないが概ね賛成する。	基本計画案に沿って、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機能更新の取組を進めてまいります。	B
5	機能更新に係る全体的な計画としては、概ね正論であり、政策自体に問題は無いと考える。		B
6	北部市場と南部市場は、市民が生鮮食品を安定的に入手するために不可欠な場所と考える。今回の計画案は、今後を見据え、これからの市場を考えた計画になっていると思う。		B
7	令和2年6月の改正卸売市場法施行以降、全国の卸売市場は新たな経営戦略の策定等を実施しており、市場の重要性・公益性を再確認すると共に、持続的な市場機能の発展維持を目指す中で、その地域に根差した独自の運営手法を打ち出している。本市北部市場に関しても改正法に則り見直すべき点は見直し、強化される点は更に注力し、新たなニーズや課題に対し柔軟かつ斬新な手法を用いて市場運営がなされるべきと強く考える。これまで市場に求められてきた機能である集荷・分荷・価格形成・情報受発信等に対し、市場の内外を問わず、更なる意見集約・魅力発信が重要になる。現状、広く外部	平成30年6月の卸売市場法改正を受け、「川崎市卸売市場経営プラン」について、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再検証し、新たな施策の方向性（規制緩和を活かした市場運営）の追加や、目標実現に向け必要となる施設整備に関する項目の追加などを行い、令和元年6月に改訂を行いました。また、機能更新におきましては、課題の一つを「市民に親しまれる市場化の推進」としており、その対応の方向性として「市民来場機会の確保、直接的還元の推進」としております。課題解決に向け、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、場内事業者の皆様と連携した食育・花育等の学習機会及び情報発信の充実等を	B

	<p>の意見を収集できる最も開かれた場は、関連組合の「朝市」、「関連まつり」であり、現地に立つと、地産商品への期待、市場全体の魅力向上や情報発信等への思いを肌で強く感じる。都市型の市場として、市内外から来場される方々に対し都市農業のポテンシャルを最大化することや、近隣自治体からのアクセスの良さ、郊外も含めた物流拠点としての強みを再確認していただくこと等を前面に打ち出し、基本計画案を軸として、市民へ還元・貢献等ができる市場を目指すべきと考える。</p>	<p>図ってまいりたいと考えております。加えて、北部市場の立地特性を活かし、ハブ機能等を充実させ、高品質かつ豊富な品を集めることで、生産者にとっても、消費者にとっても選ばれる市場となることを目指したいと考えております。</p>	
8	<p>開場から40年以上が経過し、継続して活用できている部分と、時代に合わなくなってきている部分が出てきている。これまで改修等を行ってきたものの、ツギハギ状態であり、すぐにも全体的な更新が必要な状況となってきた。ソフトが更新されても、元のハードが時代についてこれなければ有効活用にはつながらない。ハードの入替えによって、時代に合った市場、物流環境が構築されるものと想像される。時代に即した取組を行うことは、大変素晴らしいことだと思う。目の前の資金として、1,000億円単位になるかと思うが、今後30年から50年間にかけて、生鮮品の流通や食文化を守るための投資だと思う。</p>	<p>北部市場については、主要設備の著しい老朽化への対応や、時代の変化に合わせた加工・パッケージング、低温管理等の付加機能の強化といった課題を踏まえ、施設の全体的な機能更新を計画いたしました。加えて、機能更新全体の事業期間を62年と設定し、事業期間に亘って市場運営の発展・継続がなされるよう、収支計画等を行っております。長期間に亘って時代の変化に即した生鮮食料品等の安定供給及び食文化の発展がなされるよう、本計画に基づき、取組を推進してまいります。</p>	B
9	<p>市場法の改正を踏まえた食品流通の多様化、生産者確保・維持と消費者ニーズの対応、取引規制の緩和等、従来の流通システムに囚われない時代の変化に即した機能更新が不可欠と考える。今回の機能更新により、長期に亘る154万人を超える市民の食の安定施策を実施すべきである。そのために、北</p>	<p>基本計画案「第3章3 機能更新における課題と対応の方向性」にあるとおり、「時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応」や、輸送面における北部市場の立地優位性を活かし、『物流の2024年問題』を踏まえた流通機能の強化」等を図り、長期間に亘って時代の変化に即した『首都圏における広域的食品流通の拠点』となるよ</p>	B

	部市場の強みである立地優位性を生かし、市内に留まらない広域商圏の食品流通拠点ととらえ、競争力を備えた整備が必要と思われる。単なる老朽化した市場の建て替えに留まらないでほしい。	う、取組を推進してまいります。	
10	安心、安全、公平な市場を期待している。	公平・公正な取引による価格形成を通じた生鮮食料品等の安定供給は、卸売市場の使命として欠かせないものと認識しております。市場運営のあり方等を定めた「川崎市卸売市場経営プラン」に基づく基本計画案に沿って機能更新の取組を進め、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を図ってまいります。	B
11	生鮮品の重要な拠点となる市場であることを前提に、相応しい品揃え、安定供給を持続できるよう、流通の効率化や環境への配慮とともに、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。	北部市場については、東名川崎 IC との近接により、西日本と首都圏の結節点として適地であるという立地特性を活かし、ハブ機能等を充実させ、高品質かつ豊富な品を集めることで「首都圏における広域的食品流通の拠点」の実現を図ることを目指しております。機能更新を通じて、生産者にとっても、消費者にとっても選ばれる市場となることを目指し、取組を進めてまいります。また、「川崎市地球温暖化対策推進実施計画」に則り、環境配慮への対応も図ってまいります。	B
12	今回の機能更新に当たり、「首都圏における広域的食品流通の拠点」として北部市場はまさにベストと考えている。現在の酒類業界において考察すると、酒類流通の拠点として北部市場内に構えることができれば、神奈川県内に限らず東京都下にも流通網を張り巡らせ、全国屈指の酒類流通拠点として活動できると確信できる。今後の川崎	北部市場については、東名川崎 IC との近接により、西日本と首都圏の結節点として適地であるという立地特性を活かし、ハブ機能等を充実させ、様々な分野の高品質かつ豊富な品を集めることで「首都圏における広域的食品流通の拠点」の実現を図ることを目指しております。機能更新を通じて、生産者にとっても、消費者にとっても選ばれる市場となることを目指し、取組を	B

	市の発展も考えあわせ、弊社としては「首都圏における広域的食品及び酒類流通の拠点」としての目標を掲げ、機能更新に賛同し、市とともに取組させていただきたい。	進めてまいります。	
13	北部市場は、老朽化が目立つとともに機能性が悪いことは明確なので、基本計画案に示されている事業スケジュール以上に、できるだけ早いタイミングでの建て替えが必要だと考えている。	施設老朽化への対応、時代の変化に合わせた食品流通機能の強化等を図るため、令和6年度の機能更新事業者の公募に向け、取り組んでいるところでございます。事業者の選定後、環境影響評価や都市計画変更等に要する時間をしっかり確保した上で、可能な限り早いタイミングでの着工を目指すとともに、工期の短縮を目指し、要求水準書等の精査を行ってまいります。	D
14	施設供用開始まで長い期間がかかるため、仲卸業者等の動向もどうなるか分からない。施設が竣工しても使用する人がいないという事態にならないよう、配慮をお願いしたい。	急激な社会経済環境の変化が起きていることを踏まえ、早期の計画実施に向け、令和6年度の機能更新事業者の公募を予定しているところでございます。事業者の選定後、環境影響評価や都市計画変更等に要する時間をしっかり確保した上で、可能な限り早いタイミングでの着工を目指すとともに、工期の短縮を目指し、要求水準書等の精査を行ってまいります。	D
15	機能更新については、検討時間がかかりすぎると方針が決定したと同時に「陳腐化」している恐れがある。どんなに慎重に検討したとしても、周りの環境や経済状況も変化していくため、検討開始からかなりの期間が経過している現在、これから施工までの時間を考慮して早急に計画実施をした方がよいのではないかと。	基本計画の策定に向け、これまで市場関係者、周辺地域の方々、開発業者等を中心に、様々な関係者との意見調整を行ってまいりました。急激な社会経済環境の変化が起きていることを踏まえ、早期の計画実施に向け、令和6年度の機能更新事業者の公募を予定しているところでございます。事業者の選定後、環境影響評価や都市計画変更等に要する時間をしっかり確保した上で、可能な限り早いタイミングでの着工を目指してまいります。	D
16	余剰地活用を含め、長い期間の計画であり、買出人、場内事業者がなるべく不便なく進めていただく事を望む。	市場機能連携エリアの活用を含め、機能更新は長期間に及ぶ事業であり、従来の市場利用者の利便性や事業環境等を損ねることなく、基本機能の強化を図るとともに、市	B
17	北部市場の一員として、市民の皆様の		B



	<p>「食」に係る満足度の更なる向上、雇用面における貢献を維持・発展させるためにも、我々を含む北部市場関係事業者の事業環境の良化に寄与し、デメリットを極小化した機能更新としていただくよう要望する。</p>	<p>場機能連携エリア活用事業者との連携や一般市民の来場を促進し、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ことが必要と考えております。そのため、基本計画案において、基本機能の改善・強化等を図ることや、ローリング工事実施に当たっての業務効率低下防止等に加え、市場機能連携エリアの活用にあたっての、余剰地活用事業者と市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加や、地域の価値向上等の留意点を記載しております。機能更新が買出人や場内事業者の利便性向上、事業発展等につながるよう、取組を進めてまいります。</p>	
18	<p>基本計画案について、イメージしやすいよう、もっと具体的な模型やスライド等で説明をしてもらいたい。</p>	<p>基本計画案は、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あり、計画全体のイメージをまとめたものとしては、「第1章 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全体像」が、機能更新後の施設配置としては、「第4章2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」のイメージ図がございませう。なお、具体的な施設完成イメージ等は、令和6年度に予定している機能更新事業者の公募に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定してまいります。</p>	D
19	<p>川崎市住宅基本計画(案)では、北部市場が立地する宮前区は、最寄駅へ遠い住宅の割合が川崎市7区の中でも圧倒的に多く、宮前区のみ平成25年から平成30年にかけての空家率が増加傾向であり、このままだと現在21%以上の高齢化率が令和22年には10%以上も上昇するといった課題があげられており、世代間循環の促進が必要とされ、若年層・子育て世帯の定住促進に</p>	<p>基本計画案「第4章3(2) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」にあるとおり、市場機能連携エリアにつきましては、「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」と</p>	B

	<p>向けた取組として若年層・子育て世帯に魅力あるまちづくりが提起されている。そのため、北部市場が立地する周辺地域が最寄駅から遠くても価値を向上させるくらい若年層・子育て世帯に魅力的な施設にすることをコンセプトに付け加えていただくことが望まれる。</p>	<p>いう市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。機能更新を通じて、食品流通機能の強化に加え、地域の皆様に気軽にご利用いただき、様々な世代の方々に愛される場所となること等を目指してまいります。</p>	
20	<p>菅生緑地は約 13.4ha あり、北部市場の約 16.8ha を加えると約 30ha にもなる。これだけ公有地がまとまっている地域は市内でも稀で価値が高い。一方で、菅生緑地は尻手黒川線側からのアクセスが悪く、川崎市民よりも横浜市民の利用者の方が多い。PFI 手法を検討する前にまず菅生緑地との連携や相乗効果を考えるべきである。市場機能の強化と共に、子供連れの市民が気軽に「食と遊」を楽しめるようなコンセプトを取り入れる必要がある。ここを市・区の観光名所として育て上げ、広域の集客も図ることによって、宮前区の課題である昼間人口の増加にも繋がると考える。北部市場西側敷地は少なくとも全て緑地や広場として活用し、川崎市民が尻手黒川線側からアクセスしやすいように広域的な拡大・連携を図る計画に見直した方が良い。更に横浜生田線の横浜市側への接続も計画されていることから、宮前平・鷺沼・たまプラーザ駅からのバス路線の見直しも検討が必要である。これには建設緑政局や交通局との協議が必要と考える。</p>	<p>機能更新におきましては、流通構造の変化に対応した広域的な拠点となり得る北部市場の立地ポテンシャルを踏まえ、卸売市場本体の機能に加え、市場機能の強化、ハブ機能の充実、地域の価値向上に資する機能等として敷地全体を有効活用することとしております。機能更新を通じて、食品流通拠点としての機能強化に加え、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・継承を行う施設等を整備し、地域の皆様に気軽にご利用いただける場所となること等を目指してまいります。また、菅生緑地との関わりにつきましては、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、緑地の確保、周辺環境への配慮等の項目と関連し、整理を行ってまいります。バス路線を含む、菅生緑地へのアクセス向上につきましては、機能更新により想定される交通環境への影響等を共有するなど、関係部局と連携して取り組んでまいりたいと考えております。</p>	D
21	<p>運営の方向性をあえて定めないことも検討いただきたい。従来の市場やモール化した市場等、様々な形態の市場があるが、業種・取扱品目により単方向</p>	<p>開設者と市場関係者が一体となって機能を維持、持続させるため、市場運営のあり方等を明確にし、共通認識を持つことは必要なものと考えております。そのため、平成</p>	D

	での事業を定めると盛衰を起していることが見えてくる。そのため、もっと多様な展開を生み出す市場にしてほしい。	28年2月に「川崎市卸売市場経営プラン」を策定（その後、令和元年6月に改訂）しており、基本計画案はその経営プラン等に基づくものとなっております。一方で、機能更新では、民間事業者のアイデアやノウハウを最大限活用する民間活用を行う予定です。本市の定める一定の方向性の下、可能な限り民間事業者の創意工夫を取り入れ、効率的・効果的な事業実施及び市民サービスの提供等ができるよう、取り組んでまいります。	
22	基本計画案第3章の卸売市場事業特別会計の現況を見ると、支出が収入を上回り、恒常的に一般会計から2億円以上の繰入を行っている。その主な原因を収入不足と施設整備費の増加と書かれているが、更なる掘り下げが必要ではないか。今回の計画は令和19年に竣工予定であるが、工事期間中は更なる支出増が予想され、何もしないと赤字幅がどんどん拡大していくと考えられる。早急に検証を行い、赤字幅の縮小に努めるべきである。経営プランの成果目標に対する達成率やその客観的な評価・分析を記載すべきである。	「川崎市卸売市場経営プラン」につきましては、令和7年度末を終期としているため、令和6年度より、次期経営プランの策定に向けた検討を開始する予定です。経営プランの評価・分析等は、その検討を行う中で実施する予定でございます。基本計画案「第2章2(3)ウ 次期経営プランとの整合」にあるとおり、次期経営プランの策定に当たっては、機能更新の考え方と整合を図りつつ、現経営プランの評価等を踏まえ、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まいりたいと考えております。	D

(2) 市場の機能・規模・設備に関すること (43件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	南部市場との役割・機能分担、相乗効果を意識したビジョン作りは良いと思う。	基本計画案の「第2章2(2) 北部市場・南部市場それぞれの位置付け」にあるとおり、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するものとし、南部市場については、駅前かつ都心に近い立地などから、人流の拠点としての側面（マーケット的側面）に着目して今後のあり方を検討するものとしており、	B
2	北部市場は全国でも有数の拠点市場であることから、流通面で市民への貢献度が最大となる市場づくりが大切と考えており、市民が親しめる市場づくりは南部市場に機能分担すべき。	両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	B
3	北部市場・南部市場それぞれの位置付けについて、両市場のポテンシャルに		B

	<p>着目、検討を同時で進めていく必要がある。共に重要な生鮮食料品の流通基地であるが、立地場所を考慮すると同一の機能・役割を担う事は適していない。個々の市場の特徴や規模、周辺環境、特に社会性を重んじた役割に着目して検討を進める事が大事であると考え。北部市場は物流上の利点を活かし広域的な物流体制を整備し、南部は地域密着型の食品流通拠点としてより消費者に密着した運営を心がけるべきである。特に、南部市場は川崎の中心地近くに位置し、情報の発信並びに消費者の集う楽しい生鮮市場を標榜している。市場は昔から物流面に長けており、産地からの輸送便は先人達が作り上げた生鮮品の重要路である。この動線を活かしてこそ、鮮度の良い生鮮品が消費者に供給可能となると考える。</p>	<p>を同時並行で進めてまいります。</p>	
4	<p>機能更新後の50年に亘る活用に向けて、フレキシブルな設備、ソフトへの対応が可能な施設にすることと同時に、災害時の拠点としての機能を維持し、地域社会に貢献できる市場であることを望む。</p>	<p>機能更新においては、取扱量の変動に伴う施設規模需要の変動や、社会経済環境の変化に伴う機能の再構築等に備え、可能な限り可変性の高い構造等に配慮することとしております。また、北部市場が県・市の災害時支援物資等の集積拠点となっていることを踏まえ、機能更新における課題の一つに「災害時の支援物資の拠点としての機能の強化」を定めています。市場施設を長期に亘り無駄なく活用するとともに、地域社会への貢献を果たしていきたいと考えております。</p>	B
5	<p>今まで市場は3悪（汚い・うるさい・長い時間稼働）とされており、周辺住民の理解があって運営できていた。しかし、これからの市場は社会貢献を主軸に地域の方々に喜んでいただく市場に変貌すべきである。環境に配慮し、文化を重んじ、福祉にも積極的な</p>	<p>基本計画案「第3章2(2) 市民に親しまれる市場化の推進」にあるとおり、北部市場は、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ると考えております。そのため、機能更新を契機とし</p>	B

	市場となり、そして有事の際の避難場所としても重要な役割を果たせる市場にしてほしい。	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等を図ってまいります。また、基本計画案「第4章1(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」にあるとおり、機能更新においては、これらの社会的機能へ配慮した施設・設備の整備等を行うこととしております。機能更新を通じて、地域に貢献し、多くの方々に活用していただける市場となることを目指してまいります。	
6	市場見学の希望が年々増加していると感じる。卸売市場は教育の場としての役割もあることを考慮していただきたい。	北部市場では、現在も定期的に食育や花育、市場見学等のイベントを実施しております。機能更新に当たっては、それらの教育の場としての役割も十分果たすことができるよう、食文化の継承・発展に向けた各種イベント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等を行ってまいりたいと考えております。	B
7	市場は一般の方も買い物に来て、昔ながらの「人との関わり」がある。隣人とも話さない世の中になりつつある今、世の中のニーズに合わせ変化することは必要だが、売上や値段が大事という発想だけでなく、お金に反映できないものも大切に残してほしい。	地域の方々と市場関係者とのふれあいを含む市民に親しまれる市場化や食文化の発展・継承などは、地域に存在する公共施設である北部市場にとって、大変重要なものであると認識しております。これらのことは、基本計画案において、「機能更新における課題と対応の方向性」や「市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」に位置付けておりますので、計画案に沿って取組を推進してまいります。	B
8	輸配送、荷捌きの効率化は担い手が不足する中で、流通インフラを維持する生命線でもあるため、行政課題として取り組んでいただきたい。	「物流の2024年問題」等による全国的な輸送能力の低下の影響は、食品流通の要となる卸売市場にとって大変大きいものと認識しております。そのため、基本計画案「第4章2(3)エ 「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合」にあるとおり、機能更新においては、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	B

		とともに、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専門施設の設置など、広域的な食品流通の効率化と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ております。	
9	<p>北部市場が今後も発展し、物流の要として選ばれ続けるには、物流に対する理解、上辺だけでない2024年問題に対する本質の理解が必要かと思う。日本全国から北部市場には生鮮品が集まってくる。北部市場ならば、安定した価格で販売ができるという、農協や農家からの期待値の高さの表れだと思う。しかし、結果として、それが物流業界の過剰労働に繋がってしまっている。また、元々ハードワークにて金銭を稼ぐことを目的にしている方々が集まった業界のため、現場と政策のギャップが生じている。物流の要として、現場の声を吸い上げ、各方面へ意見することが必要と考える。他の政策等とぶつかることもあるかと思うが、その際に、一端を担う市としてどう考えるのか。安定した食品流通を維持するためには、物流業界への理解と操業環境改善に向けた覚悟が必要かと思う。</p>	<p>「物流の2024年問題」等による全国的な輸送能力の低下の影響は、食品流通の要となる卸売市場にとって大変大きいものと認識しております。そのため、基本計画案「第4章2(3)エ 「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合」にあるとおり、機能更新においては、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とともに、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専門施設の設置など、広域的な食品流通の効率化と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ております。現場と政策のギャップを埋め、意義ある施策とするためにも、輸送事業者等との意見交換等を継続してまいります。</p>	C
10	<p>物流2024年問題への対応について。トラック輸送能力の低下が指摘されているが、尻手黒川線沿いには川崎貨物ターミナル（JR貨物）がある。一部貨物のモーダルシフトやそれによるコンテナ輸送を検討すべきではないか。</p>	<p>モーダルシフトにつきましては、近年では、北海道においてトラックに代わる鉄道輸送の実証実験や、北九州市の青果卸売業者において、九州各県の荷を集約し、大ロットで首都圏への船舶輸送を行う取組などが実施されており、輸送従事者の負担軽減や環境負荷の低減等の面からも推進すべきものであると考えております。場内事業者において、モーダルシフトを含めた効率的な食品輸送が促進されるよう、連携・情報共有等を図ってまいります。</p>	D

11	立体駐車場の設置について。立体駐車場でトラックによる配達や荷下ろし等ができるのか。	立体駐車場につきましては、主に市場従業員の駐車場とし、買出人等の駐車場は、荷捌きに係る利便性を考慮し、立体駐車場とは別の配置・構造等とすることを想定しておりますが、駐車場整備に関する具体的な条件については、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	D
12	北部市場は流通の拠点であり、配送センターではない。多くのお客様に來場していただく事が最重要課題であり、車が留めやすく、買出ししやすい事が重要と考える。個々の関連事業者においては色々な考え方があるが、その中でも水産仲卸の店舗と同じフロアが望ましいとの意見が多く、それはお客様の事を第一に考えたゆえの意見だと感じる。お客様専用駐車場の充実を図り、各部門でお客様をお迎えすることこそが市場のあり方だと思う。	施設配置につきましては、基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」にあるとおり、事業者と一般市民が共に利用することが多い機能である水産仲卸売場・関連商品売場等を近接するなどし、來場者の安全確保と事業者の作業効率向上等を図ってまいります。駐車場の規模につきましては、将来的に過大なものにならないよう、取扱量推計値を算出した上で、国の「卸売市場施設規模算定基準」を参考にして算定しております。一方で、取扱量は社会経済環境の変化等により変動するものでもあるため、変動に柔軟に対応できるよう、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、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用することを目指してまいります。	D
13	従業員の駐車場については地下駐車場を作り低額での貸し出しを望む。	基本計画案におきましては、土地の有効活用及び造成費節約等の観点から、市場従業員は主に立体駐車場の活用を想定しております。駐車場整備に関する具体的な条件については、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	D
14	もっと一般の人達が気軽に訪れることができるように駐車場を分かりやすくしてほしい。	基本計画案「第4章2(3)ウ(イ) 事業者・一般の動線区分の考え方」にあるとおり、一般來場者の安全確保と事業者の作業効率	B

		向上を図るため、事業者向け・一般向けの駐車場区分を明確にすることとしております。機能更新を通じて、一般市民が気軽に来場できる環境の整備に努めてまいります。	
15	仲卸売場から配送をスムーズに行うため、買出人駐車場を併設し、かつ雨天でも作業が効率的に行えるように屋根（庇）の設置をお願いしたい。また、屋根部分の必要面積についても精査願いたい。	買出人の駐車場につきましては、「各店舗と近接させる」又は「階層が分かれた場合、業務用エレベーターやスロープ等の活用で円滑な動線を構築する」などの工夫により、利便性を損なわないよう配慮してまいりたいと考えております。また、基本計画案「第4章2(3)ア 庇(屋根)付きトラックバス等の整備・拡充」にあるとおり、荷捌きスペースには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ることとしております。駐車場や庇の整備に関する具体的な条件については、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	B
16	市場関係者が業務を行なうスペースや荷捌きスペースなどは、ゲリラ豪雨の増加等も踏まえ、雨に濡れない配慮が必要と考える。屋根が少ないために荷物にシート掛けを行うことはかなりの重労働となる。また、雨に濡れないことは買出人や一般客への配慮にもなる。	基本計画案「第4章2(3) 各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」のAにあるとおり、機能更新に当たり、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することとしております。機能更新を契機として、品質管理の更なる向上を図ってまいります。	B
17	市場の道路・充実した荷下ろしスペースの確保・動線問題について。現状、青果部と花き部の間の道路が狭く、大型車とフォークリフト等の接触の可能性があり危険である。特に0～2時頃の夜中が混雑し、危険性が高まる。 「通行路と荷下ろしスペースの確保」、「車両動線等の改善」、「警備体制の強化」をもっとしていくべきではないか。	基本計画案「第3章2(1) 食品流通拠点としての機能の強化」にあるとおり、路上(通行路)での荷捌き、車両滞留、部門間動線の交錯・重複、事業者向け・一般向け動線の混在の解消等は、安全面・衛生面、作業効率等の観点から、重要な課題であると認識しております。そのため、「第4章2(3) 各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」に沿って、改善を図ってまいります。また、警備体制の強化につきまして	C



		は、効果的な警備業務の実施に向け、場内の安全確保等に必要な内容の精査等を行ってまいります。	
18	現在の北部市場では、一部の仲卸業者等が荷捌き場所の確保に難航しており、駐車場で荷捌きが行われていたりする。機能更新においては、荷捌き専用の場所を作り、時間貸し等をした方がよいと思う。	基本計画案「第3章2(1)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など青空下での荷捌き」にあるとおり、現在の北部市場では、荷捌きスペース等の不足により駐車場や通路での荷捌きが行われている状態であり、改善が必要と認識しております。機能更新では、荷捌きを行える屋根付きスペースや、買荷保管積込所の拡充等により、場内利用の適正化を図ってまいります。	B
19	生鮮食料品の安定供給は人間にとって大変重要な事であり、それを踏まえ、食品流通を卸売市場が基幹的に担った時代と現在とで何が変化したのか、掘り下げて考えるべきである。政策の立案・実施が後追いで行われてきた事に大きな問題がある。端的に言うと、卸売業者が近年台頭してきた大型食品スーパー（GMS等）のニーズに応え、なおかつ卸売市場法に従う形で事業を行ってきた事は結果的に卸売業者等の収益性を大きく悪化させたのである。さて、現在の量販店は市場側に加工や温度管理を望んでおり、これに応えるためには施設整備が必要である。インフラ整備に川崎市が対応しようとしている事はとても素晴らしいと思う。しかし、様々な要請に柔軟に対応できる設備でないと陳腐化していくため、フレキシブルな対応が可能な設備を望む。	基本計画案「第4章2(3)イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充」にあるとおり、機能更新事業においては、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等の整備・拡充を図るものとしております。また、「第4章1(2)施設ごとの整備主体について」にあるとおり、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、機器・設備等の整備は各事業者において行い、開設者はこれらの機能の設置に必要なフロアやインフラ等の環境整備を行うものとしております。時代の変化に合わせて、施設・設備等の柔軟な活用が図られるよう、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、具体的な構造等について精査を行ってまいります。	B
20	一般来場者・運搬車両・市場従事員の車両等あらゆる出入りがスムーズに行	広域的食品流通拠点の実現に向け、輸送車両等の円滑な入退場は必須であると考えて	D

	<p>えるよう、車両の利便に配慮した敷地の利用法を検討する必要があると考える。例えば、バス、タクシー等の乗り入れ又は配車場として一部外部へ貸出すことでターミナルとしてこの立地を活用するなど。それらの活用方法は、「物流の2024年問題」への対応や宅配サービスの多様化等、輸送に関する問題に起因する更なるサービスの発生・進化に対応することもできると考える。</p>	<p>おりますので、基本計画案「第3章3 機能更新における課題と対応の方向性」にあるとおり、機能更新においては、車両動線を含む基本機能の改善・強化を図ってまいりたいと考えております。また、市場敷地の活用につきましては、基本計画案「第4章3(2) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」にあるとおり、「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」という市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。市場機能連携エリアの活用により、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化、及び「物流の2024年問題」に対応する輸送能力の強化等を実現できるよう、取組を進めてまいります。</p>	
21	<p>北部市場は東名川崎 IC 近接等の特性や、場内に運輸業者がいることなどから、ガソリンスタンドを誘致したらよいのでは。そうすれば、一般客は買い物している間に洗車サービスを受けるなど、サービスの幅が広がると思う。</p>	<p>機能更新では、卸売市場として必要な機能の整備に加え、市場機能連携エリアについて、「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」という市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。ガソリンスタンドの設置につきましては、経済動向、周辺環境等を踏まえた、機能更新事業者の選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、判断するものと考えております。</p>	C

22	<p>将来の人口減少が想定される一方で、小規模市場の弱体化に伴う拠点市場としての役割が増加することを踏まえた目標取扱量の設定、及びそれに向けたソフト面の施策を明確にしていきたい。市場施設規模については、小売りや業務需要など従来型の市場機能と、量販店などを中心とする物流センター型の市場機能の特性を十分に検証した上で、適正な規模を設定していただきたい。流通構造が大きく変化する中、将来の見通しが難しいことを念頭に、用途転換に対応できる柔軟な施設づくりや、将来的な拡張余地の確保なども検討していただきたい。</p>	<p>売場施設等の規模設定につきましては、将来的に市場施設が過大なものにならないよう、卸売業者の経営計画等を踏まえた取扱量の推計値を算出し、国の「卸売市場施設規模算定基準」を参考に施設規模を計算した上で、場内事業者の施設利用実態等を踏まえた補正を行い算定しております。加えて、社会経済環境の変化等による取扱量の変化にもフレキシブルに対応できるよう、市場施設は機能の再構築や転換等に配慮した可変性の高い構造にするとともに、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、併せて拠点市場化に適したソフトの導入等にも配慮することを検討してまいります。</p>	C
23	<p>機能更新により卸売場等の面積が圧縮されるが、これには相半する2つの考え方が出てくると思っている。①本来の物流主体の考えであれば広い方が利便性に富んでいる。自由に大きな場所を効率よく動かす事は生産性のアップに繋がると考える。②一方で、需給バランスで価格形成を行う重要機能であった『せり』が現在は形骸化され、価格形成は生産者側の損益をもとに行われるようになってきている。現在は、②により、人とモノを集める労働集約的卸売業の体質から商流と物流が分離する分散型の卸売業に移行してきており、無駄に広い売場の必要性は無くなってきている。このように、求めるサービスの基本に立ち、収益体制を構築していく事が重要と考える。</p>	<p>卸売場等の規模設定につきましては、将来的に施設が過大なものにならないよう、卸売業者の経営計画等を踏まえた取扱量の推計値を算出し、国の「卸売市場施設規模算定基準」を参考に施設規模を計算した上で、場内事業者の施設利用実態等を踏まえた補正を行い算定しております。加えて、社会経済環境の変化等による取扱量の変化にもフレキシブルに対応できるよう、市場施設は機能の再構築や転換等に配慮した可変性の高い構造にするとともに、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備した上で、時代に合わせた卸売業者等の営業体制の変化に柔軟に対応し、施設を無駄なく活用することを目指してまいります。</p>	B
24	<p>基本計画案では駐車場が削減されているが、一方で「今後は更なる市民来場機会の確保を図り市民への直接的還元</p>	<p>駐車場の規模につきましては、将来的に過大なものにならないよう、取扱量推計値を算出した上で、国の「卸売市場施設規模算</p>	D

	<p>を推進していくことが必要」とある。現状でも駐車スペースが不足していると感じており、その状況で削減しては「更なる還元」は見込めないと思う。駐車場は逆に増設の必要があると思う。それに伴い、警備管理の強化も必要に思う。</p>	<p>定基準」を参考にして算定しております。一方で、取扱量は社会経済環境の変化等により変動するものでもあるため、変動に柔軟に対応できるよう、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、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用することを目指してまいります。警備の強化につきましては、効果的な警備業務の実施に向け、場内の安全確保等に必要内容の精査等を行ってまいります。</p>	
25	<p>現在でも駐車場が不足していると思う。駐車場が減ると、市場内従業員はもちろん、買い物にくる市民も困る。</p>	<p>駐車場の規模につきましては、将来的に過大なものにならないよう、取扱量推計値を算出した上で、国の「卸売市場施設規模算定基準」を参考にして算定しております。一方で、取扱量は社会経済環境の変化等により変動するものでもあるため、変動に柔軟に対応できるよう、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、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用することを目指してまいります。</p>	D
26	<p>基本計画案では駐車場が現状比 81%となっているが、不足はないのか。不安がある。</p>	<p>定基準」を参考にして算定しております。一方で、取扱量は社会経済環境の変化等により変動するものでもあるため、変動に柔軟に対応できるよう、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、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用することを目指してまいります。</p>	D
27	<p>関連事業者における各店舗の規模（2階倉庫・事務所含む）は現状維持を望む。</p>	<p>関連商品売場の規模につきましては、将来的に施設が過大なものにならないよう、3部門の売場施設等の考え方を準用し、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、事業者の施設利用実態を踏まえた補正を行い、現状比の約 79%と算定しております。一方で、販売額は社会経済環境の変化等により変動するものでもあるため、変動に柔軟に対応できるよう、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、市場機能連携エリアを含め敷地を一体的に活用することを</p>	D

		計画案に記載しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用することを目指してまいります。	
28	青果・水産など売上の推移に応じて面積を変更するのは理解できるが、なぜ財政的な問題も定義しているのに管理事務所が増えているのか、売上の縮小を前提としているのなら管理する人員も含めて行政としても削減を進めないと整合性が無いように感じるし理解も得難いと思う。	機能更新後の市職員数に関しましては、PFI 事業の実施に伴う業務効率化を考慮し、一定数減員することを前提として、「第4章5 事業期間における北部市場関係収支」において収支シミュレーションを行っております。管理事業所が101%に増加している理由は、市職員によるものではなく、基本計画案「第4章1(1)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」の「管理事務所」欄の※に記載があるとおり、現在は、物販・飲食以外の関連事業者がスロープ下や充電車庫内など市場内に点在しており、機能更新後は管理事務所に当該事業者を集約するためです。適切なPFI事業の実施により、業務の効率化及びより良いサービスの提供等に努めてまいります。	D
29	冷蔵・冷凍施設は、規模の設定や維持管理手法の検討が必要だと思うが、どのように考えているのか。	開設者が整備する冷蔵・冷凍施設の規模につきましては、将来的に施設が過大なものにならないよう、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、施設運営者が経営を維持できる規模となるよう補正を行い、算定しております。また、場内事業者自らの利益拡大のために要する分については、各事業者において整備していただくことを想定しております。開設者が整備する冷蔵・冷凍施設の維持管理につきましては、市場施設の公共性と事業継続のための採算性のバランスを図りながら、最も効率的に運営することができる事業者を選定(指定)することを考えております。	D
30	新型コロナウイルス感染症が落ち着きつつある中、食の安心・安全は市民生活に不可欠な要素として従前以上の関	開設者が整備する冷蔵・冷凍施設の規模につきましては、将来的に施設が過大なものにならないよう、場内事業者の荷に限定し	B

	<p>心が集まっているものと認識しており、かかる状況下、市場関係者として地元・川崎市での事業を一層発展させることを志向している。基本計画案では、機能更新後の冷凍・冷蔵施設規模を現況比で63%とする旨が示されているが、我々は今後も北部市場を本拠地として市民生活及び市場への貢献を深化させていきたいと考えている。</p>	<p>た取扱量推計に基づく施設規模を算出した上で、施設運営者が経営を維持できる規模となるよう補正を行い、算定しております。また、場内事業者自らの利益拡大のために要する分については、各事業者において整備していただくことを想定しております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、食品流通拠点としての機能の強化を図りながら、施設を無駄なく活用することを目指してまいります。</p>	
31	<p>低温管理等の需要増に対応する機能強化が課題とされている一方で、機能更新後の冷蔵・冷凍施設の規模は大幅減の現状比63%と設定されている。このことの整合性がよく理解出来なかったため、補足説明をお願いしたい。</p>	<p>基本計画案における低温管理機能は、卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等の低温化を指しております。一方の冷蔵・冷凍施設は、いわゆる大型の冷蔵・冷凍倉庫であり、施設運営者が場内事業者から冷蔵・冷凍貨物の預かり等を行う施設を指しております。現在の北部市場では、各売場の低温管理機能が不足しており、コールドチェーンの確保が課題となっております。一方で、冷蔵・冷凍施設はスペースに余剰が発生した場合には、場外事業者の荷を扱うなどの有効活用を図っている状態です。機能更新においては、将来的に過大な施設とならないよう、各売場等の低温化の規模については、取扱量推計値における要冷蔵品目の量を算出した上で、売場施設等の規模算定方法を準用し、算定しております。冷蔵・冷凍施設の規模については、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、施設運営者が経営を維持できる規模となるよう補正を行い、算定しております。加えて、低温管理機能、冷蔵・冷凍施設ともに、場内事業者自らの利益拡大のために要する分については、各事業者において整備していただくこととしております。機能更新では、社会的に必要な機能を整備し、食品流通拠点としての機能の強化を図りながら、施設を無駄なく活</p>	D

		用することを指してまいります。	
32	市場の看板、各種表示が統一されておらず新旧も混在している。公道等に設置している案内板も少なく感じる。	各棟における案内版等の統一は、市場内回遊に当たっての分かりやすさ、市場の一体感を出すためにも必要なものと認識しておりますので、機能更新を契機とした表示の統一を図ってまいります。また、公道における案内板の増設については、必要に応じて対応してまいりたいと考えております。	C
33	市場内の感染症対策について。診療所における感染症対策では、通常診療と感染者の隔離が課題となるが、市場内診療所の入口は一つのため、一方向への誘導しかできず、診療に制限が生じている（感染者を以前のように診察できない）。今後は、温暖化の影響で未知の感染症が発生することが予測される。その状況をふまえ、診療所の出入口は通常診療と感染者を分けるため2つ必要と考える。また、感染症対策として換気の強化が必要である。診療所だけでなく、事務所等を含む市場全体で換気設備の強化が必要と考える。加えて、災害時における医師会との連携や診療所の活用に向け、診療所は1階に配置することが妥当と考える。	各市場施設における設備・配置等に関する具体的な条件等につきましては、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、検討してまいります。また、機能更新において、新たな感染症等を想定した対策を講じることは必要なものと考えておりますので、換気の強化を含め、整備に係る適切な条件等を検討してまいります。	C
34	建造物について。通信等の設備については将来的にも容易に更新に対応できるよう、維持管理面を考慮した構造を望む。プレハブ等も近年進化は著しいので、候補として良いのではと考える。	建造物における通信等のインフラ設備について、技術の進展等に合わせて容易に更新が可能な構造等とすることなどは、長期に亘り施設を活用する上で、大変重要なことであると認識しております。現在、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、発注に係る具体的要件等について精査しているところでございますので、これらのことに十分配慮しながら取り組んでまいります。	C
35	仲卸売場等において店舗としての利用が主体ではなく、仕分け等に利用しているスペースについては、強固な建物	基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」の(イ)にあるとおり、主に仲卸売場及び関連	C

	である必要はないと考える。やはり、店舗としての活用でないと、活気が不足し雰囲気も良くなれないと考える。	商品売場において、店舗をターゲット別・利用目的別に配置し、買出人等の回遊動線へお配慮を行うとともに、エリアの統一感確保を図ることとしております。店舗等の具体的な構造・仕様等につきましては、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	
36	卸売業者、仲卸業者等が自ら施工すべき部分と、市側で施工する部分の境（間仕切り、内装、設備等）がどこなのか気になっている。それ次第では、退去時の原状復帰等を考慮すると、入居も撤去もそれなりに費用がかかることが想定され、投資額に不安がある。	開設者において整備する市場施設の設備・機器等の範囲につきましては、他市場における事例等も参考に、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	C
37	トイレを綺麗にしてほしい。	令和3年6月から卸売業者等に義務付けられた「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、専用の流水式手洗い設備の設置や作業場に汚染の影響を及ぼさない構造とするなど、トイレに関する衛生管理は重要なものと認識しております。トイレの整備・維持管理に関する具体的な要件等につきましては、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	C
38	衛生器具設備が各事務所の設備・仕様等に含まれているのかが気になる。また、事務所用、一般用とも安全・安心を第一にする市場としては、ウォシュレット等、最新設備を使用・設置すべきと考える。	令和3年6月から卸売業者等に義務付けられた「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、衛生器具等の整備・維持管理は重要なものと認識しております。具体的な設備・仕様等につきましては、開設者において整備する範囲を含め、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	C
39	豊洲市場のようにセリ場を完全屋内化してほしい。	基本計画案「第4章2(3)イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充」にあるとおり、機能更新事業において	D
40	セリ場のコールドチェーン化について		D



	どうなっているか教えてほしい。	は、消費者ニーズの変化への対応として、低温管理機能等の整備・拡充を図るものとしております。また、低温化の面積につきましては、場内事業者との協議を踏まえ、取扱量推計値における要冷蔵品目の量を算出した上で、売場施設等の規模算定方法を準用し、算定しております。具体的な構造等につきましては、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。	
41	商品の品質保持のため、豊洲市場のようなセリ場全体の低温化をしてほしい。		D
42	花きセリ場の空調効率を上げてほしい。		D
43	衛生面を考慮し、施設全てを冷暖房完備にするのはどうか。安心安全をアピールし、日本全国の見本になればよいと思う。	基本計画案「第4章2(3)イ 加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充」にあるとおり、機能更新事業においては、消費者ニーズの変化への対応として、低温管理機能等の整備・拡充を図るものとしております。また、低温化の面積につきましては、場内事業者との協議を踏まえ、取扱量推計値における要冷蔵品目の量を算出した上で、売場施設等の規模算定方法を準用し、算定しております。社会的に必要な機能を整備し、無駄なく活用するとともに、時代の変化に的確に対応し、生産者にとっても、消費者にとっても選ばれる市場となることを目指し、取組を進めてまいります。	D

(3) 市場の運営に関すること (16件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	卸売市場法の改正に伴い、卸売市場の民間による開設も可能となったと理解している。基本計画案にある「市が開設者として必要な業務を実施（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）」という点について、これまで行政にて行われていた卸売市場の運営についても、市民だけでなく日本の将来にとって最も望	開設者業務等のあり方・担い手については、市が責任を持って長期に亘る機能更新を完遂し、将来に亘って生鮮食料品等の安定供給を継続するためにも、慎重な検討が必要と考えております。一方で、時代の変化に柔軟に対応するため、可能な限り民間事業者との連携等による業務効率化や市民サービスの向上を図ることも重要であると考えておりますので、社会情勢の変化等を注視しながら、行政が担うべき適切な開設	C

	ましいあり方を民間事業者とともに検証していただきたいと思う。	者業務の範囲等について、慎重に検証してまいりたいと考えております。	
2	開設者の役割について。市場運営の調整や、経営支援を含めた健全な経営がなされる指導など、今後、行政と場内事業者の協力体制の中で、市場への関わり方を検討していただきたい。	開設者の役割として、市場の運営・維持管理に加え、近年はコロナ禍等の影響もあり、経営支援の必要性が高まってきていると認識しております。開設者と市場関係者が一体となって市場の機能維持・発展を図るためにも、国や本市が実施する適切な支援策の紹介、経営支援を行う関係機関への仲介等を積極的に行い、場内事業者の経営の安定化を図り、「首都圏における広域的食品流通の拠点」の実現を目指してまいりたいと考えております。	C
3	北部市場・南部市場ともに、取扱品目の拡充を望む。	「川崎市卸売市場経営プラン」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おります。いずれのビジョンでも、基本事項として食品流通拠点としての強化が必要でありますので、今後とも、取扱品目の拡充に努めてまいります。	B
4	施設老朽化や機能強化のために再整備を行う事については賛成。しかし、財政状況の改善につながる施策としては、再整備だけでなく、現状の施設使用者や使用方法是適正なのか、市場使用料は適正なのか等、運営方法についても検討が必要だと考える。	「川崎市卸売市場経営プラン」の基本施策にあるとおり、「コンプライアンス遵守とモラル向上」、「開設者による経営改善指導の適切な実施」、「市場経営の効率化と市場会計の健全化に向けた検討」などは、機能更新と併せて検討・実施が必要なものと考えておりますので、引き続き、施策の推進に努めてまいります。	B
5	市場内には、コロナ禍の中でも3年間何とか生き延び、現在元気に活動している会社がある。そのような企業に対する支援策を検討していただきたい。特に資金面で低利な融資があるとよい。	本市では、市と川崎市信用保証協会及び取扱金融機関と協調して行っている川崎市中企業融資制度がございます。新型コロナウイルス感染症の影響を受けた方や、売上や利益が減少している方などが利用できる制度もございますので、担当部署と連携の上、周知を図ってまいります。	E
6	新しい市場づくりの中で、場内事業者とPFI事業者との連携や、市内中小企	様々な主体による連携は、基本計画に記載のある『首都圏における広域的食品流通	C

	業との連携ができると良い。その中で、食の文化作りもできるとなお良い。	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」の実現に向けて必要なものと認識しております。加えて、市場機能連携エリアの活用コンセプトに記載のある「食文化の発展・継承を行う施設等による敷地の価値向上」の実現に向けては、各関係者との連携による食育講座等の充実も不可欠なものと認識しております。今後、機能更新事業者の要求水準書等を作成する中で、これらのことに配慮してまいります。	
7	卸売市場事業特別会計の健全化に向け、市場運営の効率化には継続的に取り組んでいただきつつも、市民が将来的に安価で新鮮・安全な食料品等を安定的に購入できるよう、市には躊躇なく必要な支援に取り組んでいただきたい。	北部市場を持続的に運営し、発展させていくためにも、機能更新を契機として、維持管理・運営の効率化や敷地の有効活用などにより、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図ることとしておりますが、同時に、生鮮食料品等の安定供給は、卸売市場の使命として欠かせないものと認識しております。そのため、一般会計から特別会計への繰入金につきましては、社会経済環境の変化等を踏まえ、状況に応じて、その必要性について検討してまいりたいと考えております。	C
8	工事費高騰により色々なプロジェクトが立ち行かなくなっていると聞かため、公共性の高いものについては、補助金などの施策も必要と考える。	卸売市場の使命として、生鮮食料品等の安定供給は欠かせないものと認識しております。同時に、北部市場を持続的に運営し、発展させていくためにも、機能更新を契機として、維持管理・運営の効率化や敷地の有効活用などにより、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図ることは必要なものと考えております。一般会計から特別会計への繰入金につきましては、社会経済環境の変化等を踏まえ、状況に応じて、その必要性について検討してまいりたいと考えております。	C
9	仮設店舗での営業となった場合、各店多額な費用が掛かることが想定される。市での費用負担はできないもの	仮移転に伴う費用負担につきましては、社会経済環境の変化等を踏まえ、状況に応じて、支援策の必要性について検討してまい	C

	か。	りたいと考えております。	
10	再整備に当たり、家賃・移転費用（業種次第では1,000万円超えの出費になる）に関して、場内事業者に寄り添う対応をしてほしい。新型コロナウイルス感染症の拡大以降、景気は回復せず厳しい経済状況が続くなか、移転費用負担は場内事業者の存続問題に発展すると思われる。	仮移転に伴う費用負担等につきましては、社会経済環境の変化等を踏まえ、状況に応じて、その必要性について検討してまいりたいと考えております。	C
11	今後衰退が想定される機能への資本投下を行う場合は、川上川下を含めた市全体への経済効果も踏まえ、市民へのメリットを判断していただきたい。逆に個別企業の利益に直結するものについては、受益者負担を原則とすることも検討願いたい。	生鮮食料品等の安定供給という市民等への基本的なメリットにつながる市場の基幹的機能については、基本計画案の「第4章1(2)施設ごとの整備主体について」にあるとおり市が整備することとしており、一方で、加工・パッケージング等に関する設備など、事業者の営業利益の確保に直結する機能については、事業者において整備することとしております。また、機能更新にかかる事業費については、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が、事業期間を通して市場敷地から生じる収入をもって収支を均衡させることを想定しており、受益者負担の考え方も含め、整理しております。	B
12	現在、十分な収益を得られない環境にある卸売会社や関連事業者の収益体制を変えるべきである。そのためには規制緩和が必須である。	平成30年6月の卸売市場法改正の趣旨に則り、卸売業者等が時代の変化に合わせた自由度の高い取引を行えるよう、「川崎市中央卸売市場業務条例」について、公正な取引を保証するための最小限の規制のみを定める改正を行い、令和2年6月に施行しております。	D
13	駐車場は自動的に課金するシステムにしてはどうか。安い設定であったとしても日々の収入は貴重かと思う。ただし、市場従業員の車両は全て規定の契約駐車場を利用する方式とする必要があると考える。現在も、不正駐車と思われる車両が見受けられる。	多くの買出人や場内の従業員が車両で入退場を行う卸売市場にとって、駐車場の適正な管理及び利用は、重要な事項であると認識しております。機能更新におきましては、不正利用を防ぐための入退場管理システムの導入について検討するとともに、監視体制の強化等を図ってまいります。	C

14	<p>川崎市では、特にバイオ領域においてインキュベータ施設に注力されている。一方、「川崎夜市」や「かわさき推しメシ」のような飲食イベントも多く開催されている。このようなイベントの参加者全てが該当するわけではないが、新しい飲食店の参加も多く、ある種このようなイベントは飲食店のインキュベータとしての役割を果たしているように感じた。新しい北部市場は、新しく事業を行いたい方にとって開かれた市場となりうるのか。</p>	<p>北部市場の関連商品売場には、様々な種類の店舗が並んでおり、多様性のある状況となっております。また、複数部門の連携による一般向けイベントの開催等、様々な取組をしております。一方で、卸売市場においては、持続的な運営による生鮮食料品等の安定供給という社会的使命があるため、業務許可の審査に際し、過去の実績を踏まえた経営計画等を確認しております。未経験者による新規開業は困難ではありますが、新たな需要の開拓、付加価値の向上などに向け、多様な主体が様々な取組をできる場となるよう、努めてまいりたいと考えております。</p>	D
15	<p>コロナ禍以降、経済や市場を取り巻く環境が大きく変わってきている。特に少子高齢化は容易に解決できる問題ではなく、各現場においては人手が足りない状況が続いている。それゆえに、今後数十年間は、女性、高齢者の労働力が欠かせないと考える。自動化設備の導入などの自助努力は各現場で行うにしても、子育て環境の整備、充実した介護サポートの環境整備等は、自助努力だけでは賄えない。安心して働くためには、経済労働局のみならず、健康福祉局などとの連携も欠かせないものとする。市場が「働きやすい」と選ばれるためには、この点を含めて、検討してもよいと思う。</p>	<p>育児や家族の介護を行いながらも安心して働くことができる環境の整備等は、少子高齢化が進む日本において、国全体で取り組むべき重要な課題であると認識しております。また、卸売市場におきましては、深夜・早朝勤務などの特殊性を考慮した対策が必要と考えております。子ども・子育て支援に関する制度、高齢者の生活に関する支援サービス情報の共有・周知など、こども未来局、健康福祉局をはじめとする関係局と連携し、働きやすい環境の整備に努めてまいりたいと考えております。</p>	E
16	<p>行政には、(権利がある事業者に限定した上で) 市場内の不良店舗等に関する情報共有を切に願う。今後、場内事業者の破産等で債権回収が進まず、債権者に不良債権が積みあがる事が懸念される。行政は業務内容等について決算書を含め当該事業者に事情を聞いていられると思われ。我々が聞いても回答</p>	<p>開設者が保有する仲卸業者等の経営状況等に関する情報の共有は、営業活動等に関する情報が含まれていることから難しいと判断しているところでございます。一方で、卸売業者の経営の安定化は大変重要であると認識しているところでございますので、開設者としましては、仲卸業者等から提出される報告書等に基づく経営状況の把握に</p>	E

	<p>されず、最終的に債権回収不能となることは避けたい。機能更新までにこの様な不良店舗と対峙し、最終的に債権者の経営に大きな支障となるのであれば、事業所の廃止もあり得る事をご理解いただきたい。</p>	<p>努め、経営環境が厳しい事業者に対する経営支援等に取り組むとともに、卸売業者等に財務状況を説明するよう呼びかけを行ってまいります。</p>	
--	--	---	--

(4) ローリング工事・施設配置・場内動線に関すること (22 件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	<p>少しでも、工期が短くなり完成することを望む。</p>	<p>基本計画案の「第4章2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」において、ローリング工事の実施における主な条件を踏まえた工事のモデルケースを記載しておりますが、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮による工期短縮等の提案を期待しておりますので、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、更なる精査を行ってまいります。</p>	C
2	<p>ローリング工事について。建設費が高騰する中で費用を抑えることは重要課題であるため、不用意な高層化や仮設を極力無くし、できる限り工期を短縮できるように配慮すべき。</p>		C
3	<p>基本計画案では、建て替え完了まで10年以上かかる計画となっているが、もう少し短くなるよう何か工夫をしてほしい。</p>		C
4	<p>首都圏の食の安定供給を支えるために、市場の再整備には賛成であるが、事業参画を希望する民間事業者の立場としては、事業性を確保するために、ローリング工事期間の短縮や民間収益施設用地貸出の早期化を実現し、事業性の向上を図っていただきたい。</p>		C
5	<p>ローリング工事での建替について。市場は食品を取り扱う場所であるので、工事期間の塵やほこりを含め食品への不安が無いよう進めていただきたい。</p>	<p>ローリング工事の実施に当たっては、生鮮食料品を扱う場であることを考慮し、衛生面に十分配慮した工事を行えるよう、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、具体的な条件等について精査してまいります。</p>	C
6	<p>営業しながらの工事により、市場が弱体化しないよう、場内事業者の経営に配慮した計画が望ましい。</p>	<p>ローリング工事の実施に当たっては、基本計画案の「第4章2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」に記載のあるとおり、十分な業務効率低下防止策を講じることが必須と考えております。可能な限</p>	B

		り、衛生面、円滑な車両動線等に配慮した工事が実施できるよう、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、具体的な条件等について精査してまいります。	
7	基本計画案には、歳入不足による一般会計からの繰入れが続いている状況であり、かつ今後も、施設老朽化等による整備の増加に伴い、繰入れの増加が懸念されるとある。工事が完了する12年後まで、その状態が続くのか。その場合、工期を早める方法はないのか。	整備期間中などには、整備費等の増加から一般会計からの繰入れが発生する見込みとなっていることから、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮による工期短縮等の提案を期待しているところです。こうしたことから、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、更なる精査を行ってまいります。	C
8	食の供給を止めないためにも、機能更新はローリング工事によって行われるべきである。ローリング工事は時間を要すると思うが、設備の完成はできるだけ短時間を望む。また、花き部の配置は西側がふさわしいと考えている。	基本計画案の「第4章2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」において、ローリング工事の実施における主な条件を踏まえた工事のモデルケースを記載しておりますが、工事期間中における場内事業者の営業活動の制限等に伴う負担を減らすため、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮による工期短縮等の提案を期待しているところです。こうしたことから、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、各部門の具体的な施設配置等を含め、更なる精査を行ってまいります。	C
9	基本計画案に示されているローリング工事モデルプラン（青果部門・花卉部門が西側敷地に仮移転するプラン）については、様々な問題が発生すると認識している。理由としては、配送棟との商品移送が困難になることや、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、仮移転に必要な費用（冷蔵施設や仮設テント等の設備の設置・撤去・原状回復費用および事務所移転費用など）も発生し、市場	基本計画案の「第4章2(4) 現地建替（ローリング工事の実施）について」において、ローリング工事の実施における主な条件を踏まえた工事のモデルケースを記載しておりますが、工事期間中における場内事業者の営業活動の制限等に伴う負担を減らすため、民間事業者の創意工夫やノウハウを踏まえた提案を期待しているところです。こうしたことから、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中	C

	<p>使用料が想定以上に増加する懸念もある。仮移転に関する代替案がないか、引き続きの検討をお願いしたい。</p>	<p>で、効率的な整備を誘導する条件設定等、更なる精査を行ってまいります。</p>	
10	<p>基本計画案に示されているローリング工事モデルプラン（青果部門・花卉部門が西側敷地に仮移転するプラン）については、様々な問題があると考えている。理由としては、東側敷地内施設との商品移送が困難になることや、限られた敷地内での2部門の大型車両の動線確保、車両渋滞に伴う商品の延着など。加えて、仮移転に必要な費用（冷蔵施設や仮設テント等の設備の設置・撤去・原状回復費用および事務所移転費用など）も発生し、市場使用料が想定以上に増加する懸念もある。仮移転に関する代替案がないか、引き続きの検討をお願いしたい。</p>		C
11	<p>北部市場商業協同組合（関連事業者の組合）では、毎週土曜に朝市を開催しているほか、11月末の日曜に一般開放を目的とした「関連まつり」を行っており、多数のお客様の来場がある。加えて、水産仲卸組合も一般向けイベント「さかなの日」を開催はじめ、令和5年11月4日には、初めて両組合合同のイベント「食彩まつり」を行い、大成功を収めた。このイベントは、機能更新を見据えたものであった。水産と関連が協力し合い、地域向けイベントを今後も開催していくためには、互いが同じフロアで営業していくことが重要と考える。イベントだけでなく仕入れに来るお客様の利便性を考えても同様である。今後は、青果・花きとの合同イベント開催も目指している。スペースの問題があるとは思いますが、各部門同じフロアになることが好</p>	<p>施設配置につきましては、基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」にあるとおり、事業者と一般市民が共に利用することが多い機能である水産仲卸売場・関連商品売場等を近接するなどし、相互交流の促進、来場者の安全確保と事業者の作業効率向上等を図ってまいります。複合化する具体的な部門につきましては、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査してまいります。</p>	B



	ましいと考えている。		
12	今後検討する具体的な配置計画について。関連商品売場は、4店舗を一区画とする配置が良い。多店舗が必要と考えれば隣同士に店舗があることで利便性を向上する事ができる。又、同業種を集約するのではなく、様々な店舗が並ぶ今の姿が望ましい。通路の広さや明るさ、棟内の換気、大倉庫についても色々思うところはある。	同業種を集約につきましては、基本計画案「第4章2(2)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」にあるとおり、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とエリアの統一感確保を図ることとしております。各店舗の区画等具体的な配置等につきましては、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査してまいります。	C
13	現状の北部市場には、水産物部・関連商品売場を中心とした一般客が出入りするエリアと、青果部・花き部を中心とした業者専用エリアとが併存しており、これに付随する市場機能連携エリアの基本的な考え方も、「地域に根ざした市場」と「首都圏における広域食品流通の拠点」のそれぞれが対応しているものとする。今後を考える上で、2つのエリアは必要と考えられるが、一般来場者の安全性確保と効率的な物流動線の確保を両立させるには、ゾーニングが必要と考える。現状でも一般来場者が青果卸売場に迷い込み、危険な状況になることがある。計画案のモデルケースでは両棟が隣接しており、エリアの区分けが難しいと思われる。仮移転費用削減に向け代替案を検討する上で、横浜南部市場の様に、西側敷地を賑わいエリア、東側敷地を流通拠点エリアとすること等もご検討いただきたい。	基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」において、一般来場者の安全確保と事業者の作業効率向上を図るため、「事業者と一般市民が共に利用することが多い機能」として水産仲卸売場と関連商品売場等の機能を集約又は近接させると同時に、事業者向け・一般向けの動線や駐車場を明確に区分することなどを記載しております。これらのことに配慮し、基本計画案「第4章2(4) 現地建替(ローリング工場の実施)について」の図28に、ローリング工場計画を含めた施設配置モデルケースを記載しておりますが、更なる来場者の安全性・効率性の確保等に向け、民間事業者の創意工夫やノウハウを踏まえた提案を期待しているところです。こうしたことから、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、更なる精査を行ってまいります。	C
14	通行路と荷捌きスペースの位置について。現状は、花き部周辺の駐車場エリアとトラックの荷捌き場が近く、接触	食品流通拠点としての機能の強化に向け、車両動線を含む基本機能の改善・強化は必須であると考えております。機能更新にお	C

	事故の可能性があり危険である。過去にフォークリフトと車両の接触事故があった。	きましては、市場施設全体の配置バランス等を考慮した上で、最適な機能配置が行えるよう、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、具体的要件等について、精査を行ってまいります。	
15	卸売市場としての雰囲気無くさないためにも、敷地の中央に市場施設を建設し、1階を水産物部、2階を青果部、3階を関連商品売場（飲食店含む）にするのはどうか。	基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」にあるとおり、施設配置としましては、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』（単部門又は関連性のある複数の部門を集約した上で、複数の棟に分離する）とすることを前提としております。一方で、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、『合築型』（一体的施設）を含め、比較・検討するともしておりますので、今後の経済情勢等を注視し、適切に判断してまいりたいと考えております。	D
16	現在の西側駐車場については、横浜南部市場のように様々な店舗が入る建物するのはどうか。市場の奥に人が入るようになれば、手前の本来の市場もさらに集客できると思う。	基本計画案「第4章2(4) 現地建替(ローリング工事の実施)について」の図28に、ローリング工事計画を含めた施設配置モデルケースを記載しており、西側敷地につきましては、市場機能連携エリア(民間収益施設用地)として活用する想定としつつ、民間事業者の創意工夫やノウハウを踏まえた提案を期待し、複数事業者の参画による競争性を確保するため、事業者公募に向けた要求水準書等の精査を行っているところです。一般来場者の安全確保と事業者の作業効率向上等に配慮しながら、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市民に親しまれる市場化の推進等に取り組んでまいりたいと考えております。	C
17	北部市場が『広域流通のハブ機能』に適していることは認識しているが、市内・県内等近隣への出発機能も考慮した物流動線を第一にすべきと考える。	「川崎市卸売市場経営プラン」における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』には、市内・県内等近隣地域への流通も含めておりますので、基本	B

	また同時に、場内入場者の安全面を考慮した動線にすることも必要と考える。	計画案「第4章2(3)各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」のウにあるとおり、各種業務車両・重機等が円滑に作業を行えるよう、関連性の高い機能を集約又は近接するなどし、作業の効率性・安全性を確保するとともに、事業者と一般向けの動線を分けるなどし、来場者の安全確保と事業者の作業効率向上を図ってまいります。	
18	駐車場までのアクセスを良くしてほしい。各部門の棟と駐車場の位置や階層が分かれる場合は、各部門から渡り廊下で通行できるようにしたり、エレベーター等を使えるようにするなど。	機能更新後の市場における、市場従業員向け駐車場から各売場等へのアクセスにつきましては、効率的な物流動線構築に向けた市場施設全体の配置等を踏まえた上で、可能な限りアクセスしやすい経路・構造等に配慮してまいります。	C
19	現在の市場は、花き棟の入口がわかりづらい。機能更新後については、初めて来社される人に分かりやすいようにしてほしい。	来場者にとっての施設配置の分かりやすさ、各部門へのアクセスのし易さは大変重要なものと認識しております。機能更新における市場施設の配置や分かりやすい案内表示等につきましては、現在、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、発注に係る具体的要件等について精査しているところでございますので、これらのごことに十分配慮しながら取り組んでまいります。	C
20	市場利用者にとっての利便性に配慮してほしい。	事業者の利便性確保につきましては、基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」にあるとおり、関連性の高い機能の集約・近接により部門別事業者の動線交錯・重複を防ぎ、作業の効率性・安全性を確保することや、事業者向け・一般向けの動線及び駐車場を明確に区分し、来場者の安全確保と事業者の作業効率向上を図ることに加え、店舗をターゲット別・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ことなどを考えております。機能更新を通じて、市場利用者の利便性向上を図ってまいります。	B
21	店舗と買出人駐車場との接続について	買出人の駐車場につきましては、「各店舗	C

	<p>て。市場の買出人は、大型会員制スーパーのようにカートに商品を入れ自ら車まで持っていくのではなく、場内事業者が買出人の車に積み込むことが習慣となっているため、「店舗と買出人駐車場の階層が異なる」、「距離がある」など不便になった場合、市場利用率の低下による売上ダウンが心配される。豊洲市場の関連商品売場でそのような状況が起きていると伺っている。</p>	<p>と近接させる」又は「階層が分かれた場合、業務用エレベーターやスロープ等の活用で円滑な動線を構築する」などの工夫により、利便性を損なわないよう配慮してまいりたいと考えております。駐車場整備に関する具体的な条件については、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。</p>	
22	<p>水産物部と関連事業者が併設もしくは同フロアとなる場合には、水産物部は市場関係者の顧客が多く、関連事業者には一般の顧客が多いなど、顧客の性質が違う事から明確な動線をもって区分しなければならぬと考える。例えば、道路上で色分けするなど。横浜本場では、一般向けイベントを実施する際、警備業者を含め明確な動線をもって消費者に注意喚起するなどしている。必ず実行してほしい。</p>	<p>基本計画案「第4章2(3)ウ 効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築」において、一般来場者の安全確保と事業者の作業効率向上を図るため、「事業者と一般市民が共に利用することが多い機能」として水産仲卸売場と関連商品売場等の機能を集約又は近接させると同時に、事業者向け・一般向けの動線や駐車場を明確に区分することなどを記載しております。これらの対策により、機能更新における課題である「食品流通拠点としての機能の強化」及び「市民に親しまれる市場化の推進」等が図られるよう、取組を進めてまいります。</p>	B

(5) 市民に親しまれる市場化に関すること（6件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	<p>人が集まったり、地域に愛されるような市場計画になるようお願いしたい。</p>	<p>機能更新における課題の一つを「市民に親しまれる市場化の推進」とし、その対応の方向性を「市民来場機会の確保、直接的還元の推進」としております。具体的には、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ことなどを考えております。機能更新を通じて、地域の皆様に気軽にご利用いただくことができ、地域に愛される場所となること等を目指してまいります。</p>	B
2	<p>機能更新を楽しみにしている。地域住</p>	<p>機能更新における課題の一つを「市民に親</p>	B

	民に開かれた、気軽に利用できる施設として完成することを期待している。	しまれる市場化の推進」とし、その対応の方向性を「市民来場機会の確保、直接的還元の推進」としております。具体的には、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ことなどを考えております。機能更新を通じて、地域の皆様に気軽にご利用いただける場所となること等を目指してまいります。	
3	以前、北部市場の近くを良く通っていた。一般開放している日であれば行ってみたい。北部市場は、東名高速道路や国道 246 号線などの主要交通路線や美しが丘などの住宅地が近くにあるため、将来的に市場が融合した大きな施設などが出来れば、集客が図れると思う。市民からの目線で、市場では、スーパーでは買えない珍しい食材が入ったり、飲食が出来るというイメージがあるので、市場の機能に加え、一般市民も楽しめる場所になったら良いのではないかと思う。		B
4	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、食育等の学習機会及び情報発信の充実を図る「市民に親しまれる市場化」を是非実現して欲しい。		B
5	B to C 対策を充実させるべきだと考えているが、具体的にどのような対策を練っているか。	基本計画案「第 3 章 2 (2) 市民に親しまれる市場化の推進」にあるとおり、北部市場は、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ると考えております。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等を図ってまいります。また、場内動線や施設配置等に関する B to C 対策としましては、来場者の安全確保と場内事業者の作業効率の向上等を両立するため、事業者・一般の動線区分、駐車場区分の明確化等を行うこととしております。	B
6	市場の一般開放や関連商品売場を目的とした一般客は、現在における市場の	機能更新における課題の一つを「市民に親しまれる市場化の推進」とし、その対応の	B

	<p>存在意義及び生命線の一つだと考えている。そのため、一般客が利用するに当たり使いやすい環境を整備するべきではないかと思う。(具体的なものとして、市場全体の清潔化、駐車場の区画整理、エレベーター増設など)</p>	<p>方向性を「市民来場機会の確保、直接的還元の推進」としております。具体的には、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ことなどを考えております。一般来場者を考慮した対策としましては、来場者の安全確保と場内事業者の作業効率の向上等を両立するため、事業者・一般の動線区分、駐車場区分の明確化等を行うことや、店舗をターゲット別・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ことなどとしております。具体的な要件等につきましては、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。</p>	
--	---	--	--

(6) 市場機能連携エリアの活用に関すること (10件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	<p>市場機能連携エリアはどのような企業に貸し出す予定なのか。具体的な公募の条件は今後の検討になると思うが、市場機能と同じ業種や遊戯施設等の業種の企業に貸すことは避けていただきたい。</p>	<p>基本計画案「第4章3(2) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」にあるとおり、市場機能連携エリアにつきましては、「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」という市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。市場機能連携エリアの活用により、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化等を実現できるよう、取組を進めてまいります。</p>	D
2	<p>市場の余剰地活用には大賛成である。しかし、活用者については市場関連の施設や機能を有する一般企業に限定してもらいたい。なお、南部市場でも同</p>	<p>基本計画案「第4章3(2) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」にあるとおり、市場機能連携エリアにつきましては、「従来の卸売市場の延長線上の使い方</p>	C

	<p>様の施策を進めることとなった場合は、「地域密着型食品流通」のビジョンがあることから、集客に帰結する事業体の参加も推進すべきである。南部市場は生鮮食品の情報発信基地として、各生産地の特徴やお国自慢など楽しんで学べる文化的要素（食育・花育等）の高い施設が適していると考えられる。更にエネルギー問題や福祉問題にも正面から向き合い、社会に貢献できる市場である事が今後の社会構造上大きな要素となると考える。生産性を高めるために設備の効率性を求め、高さ制限等を規制緩和の対象とし、物流上必要な要素を満たすべきと考える。</p>	<p>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」という市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。南部市場については、現在、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、今後のあり方を検討しております。こうした南部市場の魅力や特色、地域貢献の視点などを踏まえ、引き続き、検討を進めてまいります。</p>	
3	<p>「民間活用による維持管理・運営の効率化」として、民間収益施設に大型会員制スーパーを併設してはどうか。卸売業者の合併などにより青果部は取扱量が増加したとのことだが、今後の少子高齢社会も鑑みると卸売市場全体の取扱量減少は避けられないように思う。大型会員制スーパーが併設できれば、既存の流通網を活かしながら「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」という目的を達成できるのではないか。</p>	<p>基本計画案「第4章3(2) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」にあるとおり、市場機能連携エリアにつきましては、「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」という市のコンセプトに沿った上で、民間事業者の創意工夫を活かした提案に基づき、活用を図る予定です。余剰地活用による卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図るとともに、市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加や、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上と市場の活性化等を実現できるよう、取組を進めてまいります。</p>	D
4	<p>余剰地活用について。活用コンセプトは市場機能に関連する施設等となって</p>	<p>市場機能連携エリアの活用につきましては、活用に当たる留意点として、余剰地活</p>	C

	<p>いるが、場内事業者と顧客がバッテリーングする大手スーパーなどは避けていただきたい。物流センターなど場内事業者も利用可能な施設や近隣住民が利用できる公園や運動場の併設なども視野に入れてはどうか。</p>	<p>用事業者と市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加や、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上等を図るものとしており、留意点を踏まえた市の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かした提案に基づき、活用を図る予定です。市場機能連携エリアの活用により、食品流通機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化等を実現できるよう、取組を進めてまいります。</p>	
5	<p>市場機能連携エリアの活用事業者の選定に際しては、市場の既存企業への負担がないよう配慮を望む。</p>	<p>基本計画案「第4章3(2)市場機能連携エリア(余剰地)の活用コンセプト」において、活用にあたる具体的留意点の一つとして、余剰地活用事業者と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としてあります。市場機能連携エリア活用事業者の選定に当たっては、市場の既存事業者との連携促進等に配慮し、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ことができるよう、配慮してまいります。</p>	B
6	<p>北部市場は、広大な敷地を有効活用できているとは思えないので、市場機能はコンパクトにして、民間収益用地の極大化を目指すべき。</p>	<p>今回の機能更新では、市場機能連携エリアを設置する上での基本的な考え方として、従来の市場敷地(168,587㎡)内において必要な市場施設規模を確保した上で、捻出した余剰地を確保することとしてあります。加えて、敷地の最大限の有効活用を図るため、市場施設は複層化を前提としてモデルケースを作成してあります。今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、市場施設と市場機能連携施設(民間収益施設)のバランスに配慮しながら、具体的な条件等について精査してまいります。</p>	D
7	<p>民間収益施設については、余剰地活用を行う事業者が市場関係者との協議を進めながら、市場運営に付加価値の付く施設を建設・運営していくことが望</p>	<p>市場機能連携エリアの活用につきましては、活用にあたる留意点として、余剰地活用事業者と市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加や、卸売市場の特徴を</p>	C



	ましい。事業採算だけで進めて行くと、本来の市場運営に妨げになる施設となる可能性もあることから、今後ヒアリング等を行う中で検討していただきたい。	活かした地域の価値向上等を図るものとしており、留意点を踏まえた市の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かした提案に基づき、活用を図る予定です。場内事業者と市場機能連携エリア活用事業者がビジョンを共有し、連携して互いの事業を進めることは大変重要であると認識しておりますので、機能更新事業者の選定後、各関係者で協議を行う場を設けることについて、検討してまいります。	
8	公共性の強い卸売市場と収益性重視の民間収益施設とのバランス調整は、今後大きな課題になると思う。余剰地活用を行う事業者と市場関係者が対等な立場で議論・調整できる場を設けていただきたい。		C
9	余剰地という言葉を使うのなら、川崎市の公有地であるため、まず市の他部署や他用途での活用を検討すべきではないか。例えば新たな博物館・美術館（生田緑地に計画しているようであるが環境影響上の問題が発生している）や緑の実施計画では令和9年度までに緑化地の面積が目標値に対して100ha不足している現実がある。これらに充当した方がよりSDGsの考え方にもマッチしており、他にも市として有効な活用策があるかも知れない。公有地は決して市場だけの土地ではなく、川崎市全体の土地であることを再認識していただきたい。	北部市場の敷地につきましては、本市の幹線道路である尻手黒川線に面していること、東名川崎IC及び国道246号線に近接していることなどから、産地と首都圏をつなぐ長距離輸送に適しており、なおかつ当市場から神奈川県・東京都内に向けた分荷にも適しているという強みがあります。加えて、市街地に近接していることから、荷が量販店等に届くまでのリードタイムが短いという強みもあり、それらを考慮し、敷地全体を卸売市場及び市場関連機能として活用することとしております。立地ポテンシャルを最大限活かした機能更新により、食品流通機能の強化、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、他部署と連携を図りながら、本市の目指す食品流通拠点の実現を目指してまいります。	D
10	「市民に親しまれる市場化の推進」のため、市場機能連携エリアの活用に当たっては、隣接する緑豊かな菅生緑地との相乗効果を生むハード・ソフト両面での連携の工夫も指針に盛り込んでいただくことをお願いしたい。	北部市場は、隣接する菅生緑地に加え、平瀬川やとんもり谷戸など、豊かな自然を有する地域に立地しており、それらの環境の保全等は、機能更新における重要な事項であると認識しております。菅生緑地との関わりにつきましては、関係部局と連携し、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、緑地の確保、周辺環境への配慮等の項目と関連し、整理を行ってまいり	C

		ます。	
--	--	-----	--

(7) 事業手法に関すること (30 件)

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	昨今の建設費の高騰を受けて、これまで例を見ない状況が建設業の業界内で発生している。これらの変化に対応できない限り、機能更新事業の成功はあり得ないのではないかと危惧しており、本計画において定められている事業実行の各段階において、柔軟に変更していかななくてはならない状況になると思料する。	機能更新は長期の工事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るものと考えております。そのため、基本計画案「第4章4(7)ア(ア)事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としたところで	C
2	市況の変化やテクノロジーの発展など現時点では予測できない事象も考えられ、余剰地活用においても来年度事業者から提案されるものが、10年後全く市況が変わっている可能性も考えられる。市民、貴市にとって望ましい形で本事業を進めるためにも、余剰地の活用方法の見直しに伴う、都市計画等の変更や要求水準（民間事業者からの提案を含む）の見直しは必要性を鑑みながら柔軟に捉えることが必要と考えられる。	す。今後、事業者公募に向け、契約に関する具体的な内容等について精査してまいります。	C
3	現状の卸売市場の機能更新と付随し、地域価値向上に資する賑わいの創出や物流インフラの機能強化の方向性に賛成する。一方で、長期間に亘る事業スケジュールのため、市況の変化やテクノロジーの発展など現時点では予測できない事象も考えられる。PFI事業としての公募になる計画だが、市況変化などに伴う事業者選定後の要求水準の見直しなどは、柔軟な捉え方をしているだけでの望ましいと考えられる。	機能更新は長期の工事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るものと考えております。そのため、基本計画案「第4章4(7)ア(ア)事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としたところで	B
4	建設費が高騰しているが、物価スライ	昨今の資材価格高騰等を受け、機能更新事	C

	下の適用等は見込んでいるのか。	業におきましても、スライド条項を参考に	
5	提案書提出後の条件変更の指標として、工事費は建設物価指数等を、借地料は路線価等を用いる事があるが、民間事業の実態と合わない可能性があるため、長期間経過後の建設着工時、借地開始時期の段階で提案時の事業計画との差異を比較検証し協議する事としていただきたい。	するなど、可能な限り柔軟な対応を図ることを考えております。また、基本計画案「第4章4(7)ア(7) 事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としております。今後、民間事業者とのヒアリングや、「PFI 事業契約における「サービス対価」(建設工事費)の物価変動による改定方法に係る提言」(2023年12月15日付け・特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会による内閣府民間資金等活用事業推進室宛て提言)等を踏まえながら、物価指数や基準日等を含む具体的な契約内容等について、精査してまいります。	C
6	物価高騰により多くのPFI事業において事業者側に大きな損失が発生している状況を踏まえ、特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会より内閣府民間資金等活用事業推進室宛てに2023年12月15日付けで「PFI 事業契約における「サービス対価」(建設工事費)の物価変動による改定方法に係る提言」が提出されている。物価高騰の中での対策の提言であり、ぜひ参考にさせていただきたい。	昨今の資材価格の高騰等に伴うPFI事業の入札辞退等の多発は、機能更新事業を進める上での重要な課題と認識しております。今後、事業者公募に向け、本通知等を参考にするとともに、民間事業者とのヒアリング等を踏まえながら、物価指数や基準日等を含む具体的な契約内容等の精査を進めてまいります。	C
7	本事業は長期間に亘るスケジュールのため、将来的な物価変動のリスクをどのように捉えるかがポイントになると想定される。2023年12月15日付けで特定非営利活動法人日本PFI・PPP協会より内閣府に対し、「PFI 事業契約における「サービス対価」(建設工事費)の物価変動による改定方法に係る提言」がなされているが、昨今の物価変動に伴い民間事業者の損失が大きくなっており、入札辞退が多発してい		C

	<p>る。長期間の開発に伴うリスクの捉え方については、既存の事例に基づくのではなく、現状を把握の上で検討いただければと思う。</p>		
8	<p>公募時に、民間事業者ができる限り自由に施設の配置、及びローリング工事計画を提案できる事業手法について、検討していただきたい。</p>	<p>基本計画案では、本市が作成したローリング工事モデルケース及び施設配置案を記載しておりますが、事業者公募においては、民間事業者の創意工夫が発揮されるよう、余剰地活用を附帯事業とした市場施設の整備を「性能発注」することとしております。民間事業者のノウハウやアイデアが最大限発揮されるよう、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、精査を行ってまいります。</p>	C
9	<p>事業参画を希望する民間事業者の立場としては、貴市が想定する事業予算内に収めることができるかが心配。については、一般会計繰入金増額等により事業予算を増やしていただくか、規制緩和を更に進めるかの二択となることが想定される。よって、事業が止まらぬようにそういった想定も事前にしていただくことが必要だと思いで、ご検討していただきたい。</p>	<p>機能更新事業は長期間に亘ることから、昨今の急激な社会経済環境の変化を踏まえ、事業期間中には様々な環境の変化が起こる可能性があるものと考えております。そのため、基本計画案「第4章4(7)ア(ア) 事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としたところでございます。社会経済環境の変化等に伴い事業費が著しく増加した場合には、設計や要求水準等の見直しも含め、状況に応じた適切な対応を検討してまいりたいと考えております。</p>	C
10	<p>昨今の物価上昇も踏まえ、今後の事業成立に対しての対応策を検討していただきたい。</p>	<p>機能更新事業は長期間に亘ることから、昨今の急激な社会経済環境の変化を踏まえ、事業期間中には様々な環境の変化が起こる可能性があるものと考えております。そのため、基本計画案「第4章4(7)ア(ア) 事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としたところでございます。物価上昇等への対応策といたし</p>	C

		まして、設計や要求水準等の見直しも含め、状況に応じた適切な対応を検討してまいりたいと考えております。	
11	物価や為替などの動向が不透明な中、数十年にわたる事業提案に対応できる企業は数少ないと想定されるため、提案内容による優先交渉権者の決定はするとしても、事業費については、設計が固まった段階での都度契約となるような契約形態が望ましい。	「民間資金等の活用による公共施設等の整備等に関する事業の実施に関する基本方針の変更について（内閣府・平成30年10月23日閣議決定）」では、PFI事業における民間事業者の募集、選定に際しては、一般競争入札によることを原則とする旨が記載されております。機能更新においては、計画案の「第4章4 事業手法について」に記載のあるとおり、事業手法の比較の結果、事業者選定時の事務負担及び手続きの明確化や民間アイデアの活用等の観点から、「PFI-BTO方式(割賦無し)」を採用することとしているため、事業費の契約は、事業者選定時に必要であると考えております。一方で、長期間の事業であることを踏まえ、市況の変化に対応するため、基本計画案「第4章4(7)ア(ア) 事業契約における柔軟性の確保」におきまして、「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する」としたところです。今後、事業者公募に向け、契約に関する具体的な内容等について精査してまいります。	D
12	スケジュールについては、設計建設要員の不足や大阪万博などの影響もあり、ゼネコン各社は対応が難しい状況でもあるため、業界の状況も十分に判断した上で、品質や価格面で適切な業者を選定できるように判断いただきたい。	機能更新事業者の公募に当たっては、民間事業者とのヒアリング等により実態把握に努めるとともに、複数事業者の参画による競争性を確保に向け、入札説明書、要求水準書等の精査を行ってまいります。また、事業者の選定に際しては、「地方公共団体発注工事における不良・不適格業者の排除の徹底について（国土交通省・平成14年11月15日）」等に則り、適切な審査に努めてまいります。	C
13	ローリング工事の実績の有無を、PFI事業者の公募条件にしないほしい。	北部市場の機能更新に当たりましては、公募に際し、複数の民間事業者の参画による	C

		競争性を確保することに加え、事業者選定後、確実な整備・維持管理を実施することが必要であると考えております。その両方を確保することができるよう、今後、機能更新事業者の公募に向け入札説明書等を作成する中で、具体的な条件等について精査してまいります。	
14	長期に亘る事業であり、金利負担が大きい。割賦無しの一括払いではなく、出来高払いができないか。起債の方がトータルコストが安いと考える。	基本計画案では、機能更新に要する整備費等は、基本的に全て起債で対応するものとし、PFI 事業者への支払いは、年度毎の出来高払いを行うことを想定しております。具体的な条件等につきましては、今後、機能更新事業者の公募に向け入札説明書等を作成する中で、精査してまいります。	B
15	PFI 事業者の公募の前に、再度公募条件等について民間事業者とのヒアリング等を実施してほしい。	機能更新に係る PFI 事業の入札説明書、要求水準書等の策定に当たっては、その前段において、民間事業者への意見募集等を行うことを想定しております。	B
16	測量等の着工までに、市のほうで、杭、ガラ、自然由来土壌汚染、洗剤系等々の調査をお願いしたい。	北部市場では、建物の除却後でない調査が実施できない施設がございますので、事前の調査は困難と考えております。そのため、建物除却後の調査において土壌汚染が確認された場合の対応方法を含めた具体的な契約内容等について、今後、機能更新事業者の公募に向け入札説明書等を作成する中で、精査してまいります。	D
17	民間収益施設部分に関する提案の幅が大きいと感じる。西側敷地の民間収益施設を仮市場棟として賃貸する等の案について、水の処理等はどうするのかなど、疑問点が多い。	機能更新事業者の公募につきましては、民間事業者のノウハウやアイデアが最大限発揮された提案がなされるよう、可能な限り提案の幅を広くする予定です。一方で、確実な市場の整備・維持管理の実施が必要であるため、その両方が確保されるよう、今後、要求水準書等を作成する中で、具体的な条件等について精査を行ってまいります。	D
18	落札者決定の際に評価するポイントは、地代・賃料、経済性、用途、プラン、ローリング工事の確実性などか。	落札者決定基準につきましては、現在精査中であり、学識経験者等で構成する附属機関で審議の上決定し、令和 6 年度に公表す	D

	地域貢献、賑わい創出、脱炭素等の定性評価も採用されるのか。	る予定でございます。市が重視する項目など、優先順位を明確に示した落札者決定基準を策定し、その基準等に沿って適切な事業者が選定できるよう、精査してまいります。	
19	この土地は、東名川崎 IC から近く、土地の価値は相応にあると思うので、民間施設部分は土地を売却するという選択肢を持ってもよいのではないかと思う。	基本計画案「第4章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(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、売却ではなく、事業用定期借地制度等を活用するものとしております。	D
20	基本計画は長期に亘るが、市の予算及び支出計画の公表はいつ頃を予定しているか。	機能更新事業に関する収支の試算につきましては、基本計画案「第4章5 事業期間における北部市場関係収支」において、記載しております。また、本事業に関する予算としましては、PFI 事業の債務負担行為の設定を予定しており、令和6年第1回川崎市議会定例会にて審議をいただくことを予定しております。	D
21	民間活用については、費用対効果での判断を進めて行くべきと考える。	機能更新事業における民間活用については、「川崎市民間活用(川崎版 PPP) 推進方針」等に基づき、本事業において可能性のある事業手法を整理した上で、定性評価・定量評価を行い決定いたしました。民間事業者のノウハウやアイデアを最大限活用し、効率的・効果的な事業実施及び市民サービスの提供等を目指してまいります。	B
22	余剰地活用についても、公募から約12年後のテナント活用者及び賃料を固めた上での提案は困難な状況にあると想定されるため、公募の手法については最適な誘致先を選定できるよう検討いただきたい。	基本計画案では、市場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、市場施設の整備と余剰地活用を一体的に発注することを前提としておりますが、留意事項として、近年の建築資材価格の高騰等により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	C
23	余剰地活用は、PFI 事業の付帯事業とするには規模が大きく、卸売市場整備と余剰地活用は事業の性格が大きく異なることから、それぞれ別事業として		C

	<p>の経営判断が必要になるとともに、事業のプレーヤーも異なってくる。また、それぞれの事業開始時期が大きく異なることから、両事業者を別々の公募で選定することを希望する。弊社としては、一体公募のメリットは感じられない。</p>	<p>等、他の手法と比較・検討することとしておりますので、今後の経済情勢等を注視し、適切に判断してまいりたいと考えております。</p>	
24	<p>卸売市場整備と余剰地活用の公募を別々にすることを希望し、公募時期は、それぞれの施設建設の着工の2～3年前を希望する。特に、余剰地活用については、公募と活用開始時期が大きく異なると、世の中の状況が大きく変化することが予想され、民間事業者は、それをリスクと捉え、土地の評価は低くなり、提案できる借地料が下がる可能性が高い。</p>		C
25	<p>「物流の2024年問題」によりローリング工事期間の延長が懸念される。また、工事期間の延長に伴う総事業費の増加も懸念される。引き続き、情報交換等をお願いしたい。</p>	<p>現在、機能更新事業に関する入札説明書等の精査を行っているところであり、円滑な事業実施に向け、業界の現状を把握するためにも、意見交換等を実施してまいりたいと考えております。</p>	B
26	<p>基本計画案に「維持管理期間は20年間を基本とする」とあるが、維持管理期間が15年を超えると大規模修繕が発生する可能性が高くなり、事業者のリスクが増え、費用が適切に算出できなくなる恐れがある。事業者のリスク軽減と適切な事業費算出のため、維持管理期間を最長で15年間としていただくことをご検討いただきたい。</p>	<p>今回の機能更新においては、市場施設の特性や法定耐用年数等を踏まえた適切な大規模修繕の時期に係る検討、及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、基本計画案「第4章4(6)ア 維持管理に係る事業期間」にあるとおり、『『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易い期間』、『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年間を基本とする』としたところがございます。適切な事業期間の設定により、民間活用に係る効果の最大化を図ってまいります。</p>	D
27	<p>維持管理に係る事業期間について。20年は長すぎる。民間事業者の意見を聞きすぎているのではないか。川崎市はこれまでも指定管理者制度等を導入して来たが、決してうまく行っているとは言えない。期待値以下の場合、速やかに業者と解約ができるようにしなけ</p>		D



	<p>ればならない。もっと市民の立場にたち、最長でも10年以下とすべき。20年間解約されないと事業者も安住してしまい、緊張感がなく質の低下が予想される。</p>		
28	<p>余剰地活用に係る事業期間について。50年は長すぎる。一般的に事業用の定期借地権は20年がひとつの指標となっている。現在のように変化の激しい時代は社会の変化に迅速に対応していかなければならない。人口減少や次世代のことを考えると50年間の契約を結ぶことはありえないと思う。</p>	<p>市場機能連携エリアにつきましては、「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」という市の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かした提案に基づき、活用を図る予定です。コンセプトを踏まえて想定される施設等の検討、及び民間事業者へのヒアリング結果を踏まえ、基本計画案「第4章3(5) 土地活用の手法について」にあるとおり、『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年を基本とする」としたところでございます。市場機能連携エリアの適切な活用を通じて、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を図ってまいります。</p>	D
29	<p>基本計画案の「第4章4(4) 事業手法の比較及び定性評価」において、性能発注方式という記載があるが、現段階でどのような項目を考えられているのか具体例を表記していただきたい。 (例えば耐震性や断熱性・CASBEE川崎ランク等、数値目標を求めている訳ではなく想定項目を提示してほしい)</p>	<p>機能更新事業者の公募に関する要求水準の項目につきましては、一般的な事例として、施設の設計・施工に関するもの（配置・諸室規模・通路・動線・内外装・建具など）、維持管理に関するもの（設備保守・清掃・破棄物処理・警備等各業務の仕様など）といった項目を想定しており、その中で、川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE川崎）において取得すべき基準</p>	D

		や、環境配慮技術の導入、耐震安全性、地域生態系保全に関する水準などを記載する予定です。事業者の公募に係る資料につきましては、現在精査中であり、学識経験者等で構成する附属機関で審議の上決定し、令和6年度に公表する予定でございます。	
30	<p>本事業については、環境アセスメント手続きの期間が長く、民間事業者の参画においてはハードルの1つになると考えられる。例えば、配慮書の作成については、PFI事業とは別に貴市にて実施いただく方法も考えられるので、手続き期間の短縮に向け検討いただければと思う。</p>	<p>環境影響評価の手続きにつきましては、令和6年度の機能更新事業者の選定後、令和7年度以降に、選定事業者と連携し着手する予定です。基本計画案の「第4章6 事業スケジュール」において、環境影響評価を含むローリング工事モデルケースの期間を12年としておりますが、長期の調査・工事等により周辺地域や市場関係者等へかかる負担を減らすため、環境影響評価を含む工期の短縮等に向けたブラッシュアップが必要と考えております。今後、機能更新事業者の公募に向け、市と民間事業者との役割分担も含め、要求水準書等を作成する中で、精査してまいります。</p>	C

## (8) 事業費・市場使用料に関すること（8件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	市場使用料が大きな値上げとならないよう努力していただきたい。市場使用料が大幅に増加する場合、水産物部仲卸業者については、現状から大きくその数（店舗数）を減少させる事が危惧される。	市場使用料につきましては、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について検討を継続しておりますが、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こととしております。	D
2	市場使用料はできるだけ上がらないことを望む。	市場使用料の大幅な上昇は、場内事業者の営業の継続に大きな影響を与えるものと認識しておりますので、慎重に検討してまいります。	D
3	市は、現市場の場内事業者が経営を安定化し継続的に事業を行える操業環境について考えるべきであり、市場使用料は極力現行維持すべきである。そのため、余剰地を効率的に活用して収益を上げ、その利益を活用して、現市場の場内事業者の安定操業に向けた環境整備を行うことも含めて考えるべきである。	市場使用料につきましては、大幅な上昇を抑えるため、事業費を抑制する手法について検討を継続するとともに、今後、市場使用料への影響も踏まえて、必要とする施設の仕様、設備・機器等について場内事業者と協議を行い、要求水準書等に反映することを考えております。一方で、基本計画案においては、場内事業者との協議の結果や、建築資材価格上昇等の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こととしております。市場使用料の大幅な上昇は、場内事業者の営業の継続に大きな影響を与えるものと認識しておりますので、慎重に検討してまいります。	D
4	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。市場使用料が現行より大きく上がることは、低い手数料で営業している卸売・仲卸会社にとって営業困難になるほど相当厳しいものである。周辺市場の使用料も考慮し、場内事業者の営業が可能な水準となるよう、整備計画の策定をお願いしたい。また、市場使用料の目安が決定した際には、その原資等（整備費等）を開示していただきたい。コスト高要因を明らかにした上で、コスト削減・市場使用料抑制に向けた場内事業者との協議の場を設けていただきたい。	市場使用料につきましては、大幅な上昇を抑えるため、事業費を抑制する手法について検討を継続するとともに、今後、市場使用料への影響も踏まえて、必要とする施設の仕様、設備・機器等について場内事業者と協議を行い、要求水準書等に反映することを考えております。一方で、基本計画案においては、場内事業者との協議の結果や、建築資材価格上昇等の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こととしております。市場使用料の大幅な上昇は、場内事業者の営業の継続に大きな影響を与えるものと認識しておりますので、慎重に検討してまいります。	C
5	市場使用料は、場内事業者が営業を継続できる金額（水準）にしていただきたい。仮に2倍となった場合、東京都	市場使用料につきましては、大幅な上昇を抑えるため、事業費を抑制する手法について検討を継続するとともに、今後、市場使	C

	<p>内の使用料よりも高い水準となる。周辺市場の使用料も考慮の上、場内事業者が受け入れ可能な水準となるよう、整備計画の策定をお願いしたい。また、建設後の市場の維持管理・運営についても、コスト削減に向けた場内事業者との協議の場を設けていただきたい。市場によっては、指定管理者制度の導入により、市場運営費の削減が実現できている事例もあると伺っている。それでも、市場使用料の抑制が難しい場合は、一般会計からの繰入も検討していただきたい。富山市では、一般会計からの繰入を増やし、市場使用料を再整備前と同じ水準に抑える措置を取ったと伺っている。総務省基準等で認められており、特別交付税についても措置される範囲内において、市場の公共性等を評価し、繰入を検討していただきたい。</p>	<p>用料への影響も踏まえて、必要とする施設の仕様、設備・機器等について場内事業者と協議を行い、要求水準書等に反映することを考えております。一方で、基本計画案においては、場内事業者との協議の結果や、建築資材価格上昇等の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こととしております。市場使用料の大幅な上昇は、場内事業者の営業の継続に大きな影響を与えるものと認識しておりますので、慎重に検討してまいります。また、一般会計繰入金につきましては、北部市場を持続的に運営し、発展させていくためにも、機能更新を契機として、維持管理・運営の効率化や敷地の有効活用などにより、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図ることが必要であると考えておりますが、同時に、生鮮食料品等の安定供給は、卸売市場の使命として欠かせないものと認識しております。そのため、繰入を含む資金対策につきましては、社会経済環境の変化等を踏まえ、状況に応じて、その必要性について検討してまいりたいと考えております。</p>	
6	<p>とにかく事業にかかるコストの削減を望む。</p>	<p>基本計画案「第4章5 事業期間における北部市場関係収支」において、事業実施に当たっての収支シミュレーションを記載しておりますが、コストの上昇等を抑えるため、民間事業者の創意工夫やノウハウの発揮による工期短縮等の提案を期待しているところです。こうしたことから、複数事業者の参画による競争性を確保するため、今後、事業者公募に向け要求水準書等を作成する中で、更なる精査を行ってまいります。</p>	C
7	<p>市場使用料上昇抑制と関連し、建設コストの削減をお願いしたい。計画案で</p>	<p>基本計画案「第4章5 事業期間における北部市場関係収支」において、事業実施に</p>	C

	<p>は、敷地の約半分が市場機能連携エリアに割当てられ、収支試算上では、財産貸付料が約 346 億円、市場使用料が約 1,002 億円であり、余剰地活用は決して効率が良いわけではない。むしろ、余剰地活用が無くとも建設できるような工事計画・施設構造等により、事業費を大幅に削減するプランも検討していただきたい。今後、時代の変化に応じた新たなシステム等を導入しやすいよう、シンプルな構造の方が望ましい。可能なら、場内事業者が支払える使用料水準から逆算した予算の範囲に収まるような施設構造等のアイデアを開発業者等から募る進め方も検討していただきたい。また、施設別・機能別の想定建設費用の開示をお願いしたい。コスト高要因を明らかにした上で、機能の取舍選択が必要と考える。その上で、施設に見合った部門別の市場使用料を設定していただきたい。</p>	<p>当たっての収支シミュレーションを記載しておりますが、民間事業者の創意工夫やノウハウを踏まえた提案を期待し、複数事業者の参画による競争性を確保するため、事業者公募に向けた要求水準書等の精査を行っているところです。また、市場使用料への影響も踏まえて、必要とする施設の仕様、設備・機器等について場内事業者と協議を行い、要求水準書等に反映することを考えております。一方で、「場内事業者が支出可能な市場使用料水準からの逆算」につきましては、支出可能な水準は場内事業者ごとに異なること等から困難であると考えております。市場使用料の大幅な上昇は、場内事業者の営業の継続に大きな影響を与えるものと認識しておりますので、工事計画、施設の仕様等について、慎重に検討してまいります。</p>	
8	<p>基本計画案では、余剰地を民間事業者に貸出し、財産貸付料で赤字幅を埋めるような計画となっているが、そもそも市場単独で収支の均衡を図るべきであり、財産貸付料に依存するような発想は間違っているのではないか。仮に約 16.8ha の敷地面積の 6 割を更新後に施設に充てた場合、敷地面積は約 10ha で建蔽率 60%でも現行の延べ床面積の 90%は十分確保できる。更に高度利用によってその中に民間収益施設を格納することができるため、そもそもゾーニング計画に見直しや更なる効率化が必要であるとする。</p>	<p>北部市場の特別会計につきましては、流通構造の変化に対応した広域的な拠点となり得る立地ポテンシャルも踏まえて、今後、市場を持続的に運営し、発展させていくためにも、経営的視点が大変重要であると考えており、基本的に市場使用料及び財産貸付料等の市場敷地全体から生じる収入をもって施設整備や維持管理に係る事業費支出との均衡を図ることとしております。敷地の高度利用につきましては、市場機能連携エリアにおいて、活用コンセプトを満たす機能を整備し、食品流通拠点としての機能の底上げ、地域に根づいた市場の活性化、及び地域の価値向上等を図るため行うものです。機能更新を通じて、食品流通機能の強化、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</p>	D

		ど、本市の目指す食品流通拠点の実現を図ってまいります。	
--	--	-----------------------------	--

(9) 都市計画・交通環境に関すること（9件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	用途地域の変更や地区計画の制定には都市計画審議会に諮る前に地元説明会や公聴会の開催が必要である。今後の事業スケジュールにこれらを記載すべきである。	御意見を踏まえ、基本計画案「第4章6 事業スケジュール」に、都市計画の変更に関する説明会・公聴会等の手続きについて、環境影響評価の手続きと並行して行うことを追記いたしました。	A
2	計画案では「都市施設市場の区域変更を行わない」となっているが、市場以外のエリアについては都市施設区域から除外し、地区計画等により建築用途の緩和・制限をかけてもらえると、民間事業者としては安心して有効活用の検討が可能となる。都市施設区域のまま「市場と判断できる機能」がどのようなものかが曖昧となり、検討のハードルが高くなる。	基本計画案「第4章3(4)ア 都市施設市場について」にあるとおり、今回の機能更新では、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ております。「市場と判断できる機能」につきましては、市場機能との連携や市場の特徴を活かした地域の価値向上等の視点から判断してまいりたいと考えており、今後、機能更新事業者の公募に向け要求水準書等を作成する中で、具体的な条件等について精査してまいります。	D
3	都市計画の変更検討案の見直しの視点において、高度地区の緩和が必要と書かれているが具体的な数値が記載されていない。景観や周辺への影響（風害や電波障害等）が予想されるため、現行の20m規制に対してどこまで高さが必要と考えているのかをきちんと数値を明記すべきである。	高さ制限の緩和は、市場機能連携エリアにおいて、「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」という活用コンセプトを満たす機能を整備し、食品流通拠点としての機能の底上げ、地域に根づいた市場の活性化、及び地域の価値向上等を図るため行うものです。	D

		<p>具体的には、食品流通機能等を持つ施設に必要な、大型車の通行に適した通路幅と、大型車が自走で搬出入できる階高を確保しつつ、なおかつ地域の価値向上に資する機能等を多層化により整備するため、高さ制限の緩和が必要であると考えております。緩和する高さにつきましては、市の活用コンセプトや、要求水準書等に示す緩和の要件等に沿った民間事業者からの事業計画提案を踏まえ、その計画の実施に必要な高さを地区計画（案）に定め、都市計画審議会の議を経た上で決定いたします。市場機能連携エリアの活用により、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が実現できるよう、取組を進めてまいります。</p>	
4	<p>基本計画案の「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）」を見ると、まちづくり関係の協議がされていないように思う。北部市場は、市及び宮前区の都市計画やまちづくりにとって重要な施設である。余剰地の活用を含めて新たな都市計画マスタープランへの位置付けが必要であると考え。まちづくり局、宮前区、市民団体（特に昔生緑地西地区で長年活動をしている「水沢森人の会」や一般の宮前区民）を参画させ、行政・事業者・市民の3者協働で計画づくりをするよう推進体制の見直しが必要であると考え。</p>	<p>基本計画案「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）」にあるように、これまで、庁内関係局で構成する会議や有識者で構成する附属機関（川崎市中央卸売市場開設運協議会機能更新推進部会）での審議に加え、地域自治会への説明会等を実施してまいりました。今後もこれらの場を確保し、情報共有・意見交換等を実施してまいりたいと考えております。また、都市計画マスタープランへの新たな位置付けにつきましては、いただいた御意見を関係部局へ共有してまいります。</p>	D
5	<p>主要駅などからのアクセス改善（循環バスの運行など）ができると良い。</p>	<p>北部市場の周囲には、7つの駅に接続するバス停(※)がございます。また、関連朝市や食彩まつりといった一般向けイベントの開催時には、麻生区の新ゆりグリーンタウンの各街区を循環する、場内事業者による</p>	D

		<p>無料送迎バスの運行等もしておりますので、既存の公共交通機関等を活用したアクセス向上に努めてまいりたいと考えております。</p> <p>※川崎市営バス：溝の口、登戸、東急バス：たまプラーザ、鷺沼、宮前平、小田急バス：あざみ野、向ヶ丘遊園</p>	
6	<p>北部市場機能更新の取組を、市北部の道路整備、横浜市営地下鉄延伸による新百合ヶ丘駅周辺再開発の動き、小田急線複々線化など、市全体の開発推進と連携し、進めていただきたい。特に以下の道路整備を望む。</p> <p>①東生田歩道橋以西の津久井道は片道1車線のため、この付近から津久井道：上麻生交差点まで片道2車線に拡幅する。</p> <p>②同線は小田急線も並走しているので、拡幅を進めれば相乗的に小田急線：向ヶ丘遊園駅～新百合ヶ丘駅間複々線化の実現可能性を高めることができるのではないかと考える。一方で、用地買収や立退きについては、企業努力では難航が予想され、川崎市の協力が必要不可欠と考える。</p> <p>③津久井道：上麻生交差点～横浜上麻生道路：早野交差点付近までも片道2車線に拡幅する。そうすれば、津久井道～横浜上麻生道路が東名高速：横浜青葉ICまで全道片道2車線で繋がると期待できる。</p>	<p>広域的な交通環境の整備に関しましては、関係部局において、整備効果の高い箇所を選定し、重点化を図りながら計画的に取組を進めているところでございます。いただいた御意見につきましては、関係部局に共有してまいります。</p>	E
7	<p>北部市場周辺は以下の交通対策が必要と考える。①尻手黒川線の北部市場北門前交差点及び、梶ヶ谷菅生線との三叉路の両交差点付近について、各々の車道を拡幅し、東名川崎IC方向の右折専用レーンと横浜市高速鉄道3号線新駅予定地方向の左折専用レーンの追</p>	<p>基本計画案「第4章3(3)イ 交通対策について」にあるとおり、余剰地活用に当たっては、周辺環境への負担軽減を図るため、市場敷地内における対策及びソフト面での対策に加え、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の対策につ</p>	C



	<p>加を行う。</p> <p>②清水台交差点については、現状既にボトルネックとなっていることから、車線拡幅により、東名川崎 IC 方向には直進レーンの2車線化を行い、横浜市高速鉄道3号線新駅予定地方向には、右折専用レーンの追加を行う。</p>	<p>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ております。機能更新による周辺道路の混雑防止等の対策は重要な課題であると認識しておりますので、いただいた御意見を関係部局に共有するとともに、連携して交通対策に取り組んでまいりたいと考えております。</p>	
8	<p>北門側は坂道になっており荷が崩れるため、南門から入る業者も多いと思うが、南門のトラック通行による騒音問題等についても意識していくべきではないか。</p>	<p>現在、南門の周辺道路は、右折入場による混雑の発生や住宅街との近接等があることから、大型車の入退場については、北門の利用を推奨しております。今後につきましては、現在継続中である場内事業者との具体的な施設配置にかかる調整及び機能更新事業者の選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、交通対策とともに周辺道路の利用方法等を検討していくこととなります。周辺環境への配慮は大変重要なものであると認識しておりますので、事業者選定後に行う環境影響評価の結果等に基づき、最大限配慮の上、整備を進めてまいりたいと考えております。</p>	C
9	<p>市場周辺の交通対策に関して、都市計画道路である横浜生田線の横浜市方面と、梶ヶ谷菅生線の犬蔵方面の、未完成区間の早期整備開通をお願いしたい。</p>	<p>横浜生田線の開通に向けては、関係部局において、同線関係者等との協議を継続しているところでございます。横浜生田線及び梶ヶ谷菅生線については、北部市場機能更新により想定される交通環境への影響等を共有するなど、連携して取り組んでまいりたいと考えております。</p>	D

## (10) 環境配慮・緑化に関すること（5件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	カーボンニュートラルやSDGsなどの取組は今後ますます必要性が高まるものの、場内事業者の経費の増加に直結するため、行政が主導して取り組むべき課題と考える。	基本計画案の「その他1(7) 川崎市のその他の計画との整合」に記載のとおり、機能更新に当たっては、「川崎市地球温暖化対策推進実施計画」や「川崎市持続可能な開発目標（SDGs）推進方針」等の各種計画と整合を図りながら、主体的に取り組んでまいりたいと考えております。	B
2	今回の計画は川崎市地球温暖化対策実施計画にどのように寄与すべきか、具体的な数値目標やその計画内容を明記すべきである。	基本計画案「その他 機能更新に関する法令条件等の整理」の「オ 川崎市地球温暖化対策推進実施計画」にあるとおり、機能更新は、本計画に記載する温室効果ガス排出量削減目標等との整合を図りながら取組を進めるものとしております。太陽光発電設備の設置を含めた再生可能エネルギーの導入や省エネなど、施設整備に際しての環境配慮への具体的な条件等につきましては、事業者の公募に関する要求水準書において、明記いたします。	C
3	川崎市の緑の保全及び緑化の推進に関する条例・緑化指針によると緑地率は公共公益施設において20%以上の努力義務とされている。現行の敷地毎における緑化率と、想定している計画上の敷地に対して目標とする緑化率を明記すべきである。	現行の北部市場における緑地率は、「第2章1(3) 都市計画等」の図表10にあるとおり、10%以上（20%以上の努力義務）としています。機能更新におきましては、「川崎市緑化指針」に則り、市域緑化の先導的役割を担う公共施設として、可能な限りの緑化に努める必要があると考えております。機能更新において満たすべき緑化面積率等につきましては、市場機能等に必要な面積とのバランスを踏まえて精査し、事業者の公募に関する要求水準書において、明記いたします。	C
4	緑化指針においては、既存樹木の活用について記載されているが、今回の計画における既存樹木の活用に対する方針を教えてほしい。	機能更新におきましては、「川崎市緑化指針」に則り、自然環境の保全・活用のため、可能な限り既存樹木を活かした緑化を行うべきと考えております。機能更新の実施における既存樹木の保全・活用の具体的な条件につきましては、既存樹木の状態等を	C

		確認の上、事業者の公募に関する要求水準書において、明記いたします。	
5	当該地は菅生緑地を含めて平瀬川及び矢上川、早淵川の源流にも当たり、水源林の保全やSDGsの観点からも雨水の涵養や水循環は重要である。水沢や清水台という地名にふさわしい発想が必要である。	北部市場は、菅生緑地に隣接し、緑地の中には平瀬川の源流が存在するなど、貴重な自然を有する地域であると認識しておりますので、機能更新においては、機能更新事業者の選定後に行う環境影響評価の結果等に基づき、周辺環境への影響に最大限配慮し、整備を進めてまいります。	C

(11) 情報の周知等に関すること（6件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	市場の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わたって使用することが想定される。北部市場の持続的な発展に向けた非常に重要な取組なので、この推進に当たっては、場内事業者と十分に協議して行っていただきたい。	基本計画案「参考・3 場内事業者及び地域との調整」にあるとおり、市場施設の具体的な内容等について協議するため、各部門の代表者で構成する協議体を設置しております。今後の機能更新事業者の公募に向けた要求水準書等の作成に当たっても、主にこの協議体を活用し、協議を進めてまいりたいと考えております。	B
2	他市場における再整備の経緯を見るに、特に市場関係者と最終的な合意を取る段階や工事着手直前などのタイミングで想定外の事態になることがある。貴市の総力戦になると思うので、市民の大切な食のインフラである北部市場の必要性について、市役所内での周知徹底を常に図っていただきたい。	基本計画案「参考・1 庁内会議」にあるとおり、機能更新に関する事項は、庁内関係局で構成する「川崎市卸売市場機能検討委員会」を中心として、調査審議・情報共有等を行ってまいりました。今後も、当該会議体を中心として、庁内における情報共有を図ってまいります。	B
3	北部市場は首都圏に食材を安定供給する目的がある。事業経営者は会社の繁栄と継続を第一に考えている。決して、何も考えず・行動せず、安閑としているわけではない。生き残るために日々努力をしている。ただ、その事業者の中には、機能更新が先の話であるため分からない方もいるかもしれない。多くの事業者が意見を出すことを願う。	「参考・3 場内事業者及び地域との調整」にあるように、各部門の代表者による協議体会議の設置に加え、事前周知の上、北部市場関係者全員を対象とした説明会を開催し、検討状況の周知・意見の募集等に努めてまいりました。今後も、これらの場を活用し、機能更新に関する情報の周知等に努めてまいります。	B

4	多くの方が働いている市場なので、もっと幅広く周知し、意見を集めるべきだと思う。北部市場内で働く多くの方が機能更新について知らないように思える。		B
5	「市民に親しまれる市場化」について、具体的にどういったものになるのかといった情報を都度発信し、市民も意見を言える機会を今後も設けて欲しい。	今回、市民意見を募集し、広く意見聴取に努めるとともに、基本計画案「参考・3(2) 場内事業者及び地域自治会への説明会」にあるように、これまで、表中の説明会のほか、周辺自治会との個別の意見交換等を実施してまいりました。今後もこれらの場を確保し、意見交換等を実施してまいりたいと考えております。	B
6	近年、市場の「流通の拠点」としての立場が揺らぎつつあると感じる。そのため、働く人間のみの意見での効率化には限界があると思われる（一般の意見も取り入れるべき）。		B

(12) その他（6件）

No.	意見の概要	意見に対する本市の考え方	区分
1	南部市場については、青果物の店舗販売がほぼなく、市場としては関連商品売場や水産棟などでも販売があると集客につながるのではないかと思う。	南部市場では、店舗販売を行う青果仲卸業者が不在となっている状況ではございますが、指定管理者による運営の下、場内事業者との連携により開催する「いちばいち」、「夕祭」等のイベントにおいて、一般来場者への販売を実施しております。各部門による店舗販売が行われることで、より一層の「市民に親しまれる市場化」の推進、そして集客にも繋がるものと考えられますので、指定管理者と連携・協議してまいります。	E
2	南部市場について、インターネット上の広告、PRについて現状の予算では限界があるように感じる。別枠で予算をつける（増額する）などして、集客向上につなげていただきたい。	南部市場におきましては、市場のPR等の市場活性化の取組は、指定管理者事業として実施しております。適切なPR活動が実施されるよう、指定管理者と協議し、効果的なPR等を検討してまいります。	E
3	南部市場に関して。南部市場は国道沿いであって便利な場所だと思っている。北部市場同様、地域の方に日	南部市場については、現在、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、	E

	<p>常的に来てもらいやすいような魅力的な場所になったら嬉しい。さらに、市場の食材を活用した飲食店・商業施設の情報発信という部分で、川崎市の観光名所になると良いと思っている。</p>	<p>人流の拠点としての側面（マーケット的側面）に着目し、今後のあり方を検討しております。こうした南部市場の魅力や特色を踏まえ、引き続き、検討を進めてまいります。</p>	
4	<p>市民に開かれた市場として多くの市民から愛されている施設であるため、ぜひ新しい形でも市民に開かれた市場として誰からも愛される施設となることを願っている。本計画において食育に関する言及があるが、その一方で「かわさき健康づくり・食育プラン」では触れられていない。双方で連携される予定はあるのか。</p>	<p>北部市場における食育イベントにつきましては、「かわさき健康づくり・食育プラン案」では、第3編第2章の「基本施策2 わを大切にする食育の推進」に位置付けられており、主な事業に「市場における食育に関する講座」が記載されております。</p>	E
5	<p>セリ場の地面に所々亀裂が入っており、荷物等を運搬する際、危険なため整備してほしい。</p>	<p>現状の北部市場において、セリ場等の一部の地面（コンクリート）に剥がれ・亀裂等が生じており、現在、順次補修作業等を実施しております。重機の利用等に支障が生じることを認識しておりますので、可能な限り早急な対応を図ってまいります。</p>	E
6	<p>魚の残骸、紙、発泡スチロールなどが側溝に溜まり、害獣等の生物が繁殖して不衛生な環境が常態化しているため、専門業者をよんで清掃を行う等、何らかの対処・対策が欲しい。</p>	<p>現在、北部市場においては、ねずみ等の防除について定期的・統一的に調査を実施しており、その結果に基づき、各店舗内における防除のために必要な措置や対策の助言・指導等を行っております。今後も適切な調査・指導等に努めてまいります。</p>	E

## 6 案からの変更点

変更内容【変更後】（※下線は変更箇所）	変更前
<p>第4章 機能更新の内容</p> <p>6 事業スケジュール</p> <p>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）や都市計画変更手続き、基本設計等に着手することを想定しています。</p> <p>環境影響評価の手続きについては、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。<u>なお、都市計画変更による周辺環境への影響を考慮する必要があることから、都市計画変更に関する説明会、公聴会等の手続きは、環境影響評価の手続きと並行して実施します。</u></p> <p>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。</p> <p>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。</p>	<p>第4章 機能更新の内容</p> <p>6 事業スケジュール</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>

その他、用語・用字の修正など、所要の整備を行っています。