

「令和7年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営等に関する検討調査業務委託」

公募型企画提案実施要領

公募に関する事項

1 公募の概要

(1) 事業目的

川崎市地方卸売市場南部市場は、老朽化等に伴う施設整備、繰入金等による恒常的な財源充当などの課題を抱えている状況です。

本委託は、「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」に掲げる市場のビジョン、基本目標等の実現に向け、過年度までの検討結果及び令和6年度に策定した「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営に関する基本的な考え方」並びに令和7年度に実施するサウンディング型市場調査の結果等の内容を踏まえ、川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設のあり方等に関して方向性を示すための検討調査業務を委託するものです。

(2) 業務の名称

令和7年度川崎市地方卸売市場南部市場の運営等に関する検討調査業務委託

(3) 業務内容

別添仕様書のとおり

(4) 委託期間

契約締結日から令和8年3月19日(木)まで

(5) 事業規模概算額

以下の金額を上限とします。

8,999,477円（消費税及び地方消費税含む）

(6) 選定方式

公募型企画提案方式による提案審査

※複数の選考委員が、提案者から提出された書類及び提案者によるプレゼンテーションによって審査を行い、最優秀者及び次点者を選定します。公募内容や応募資格に合致していない企画は選考対象外となります。

2 参加者の資格要件

次の条件をすべて満たしていること。

(1) 卸売市場の運営や整備に関するコンサルティング業務等の実績がある者（参加意向申出書提出時に、実績を示す資料を添付してください）

(2) 定量的な分析・評価に関する業務実績がある者（参加意向申出書提出時に、実績を示す資料を添付してください）

(3) 建築士法による一級建築士の資格を有する者（参加意向申出書提出時に、一級建築士の資格を有する者が在籍していることを確認できる資料を添付してください）

- (4) 法人格を有する者
- (5) 会社更生法（平成 14 年法律第 154 号）に基づく更正手続開始の申立がなされていない者又は民事再生法（平成 11 年法律第 225 号）に基づく再生手続開始の申立がなされていない者
- (6) NPO 法人においては、特定非営利活動促進法第 2 条別表 19（前各号に掲げる活動を行う団体の運営又は活動に関する連絡、助言又は援助の活動）に該当する活動を行う者、その他の法人においては定款等により同様の事業目的が確認できる者
- (7) 川崎市契約規則第 2 条の規定に基づく資格停止期間中でない者
- (8) 川崎市競争入札参加資格者指名停止等要綱による指名停止期間中でないこと
- (9) 令和 7・8 年度川崎市競争入札参加資格名簿において、業種「20 調査・測定」種目「99 その他の調査・測定」に登録がある者
- (10) 団体又はその代表者が市民税、法人税、消費税及び地方消費税を滞納していない者
- (11) 川崎市暴力団排除条例（平成 24 年川崎市条例第 5 号）第 7 条に規定する暴力団員等、暴力団経営支配法人等又は暴力団員等と密接な関係を有することのない者
- (12) 神奈川県暴力団排除条例（平成 22 年神奈川県条例第 75 条）第 23 条第 1 項又は第 2 項の規定に違反しない者

3 公募のスケジュール

- | | |
|------------------------|--------------------------|
| (1) 公募要領の公表 | 5 月 30 日（金） |
| (2) 参加意向申出書・質問書受付期間 | 5 月 30 日（金）～6 月 12 日（木） |
| (3) 参加資格確認通知・質問書に対する回答 | 6 月 16 日（月）（予定） |
| (4) 企画提案書の受付期間 | 6 月 20 日（金）～ 6 月 30 日（月） |
| (5) 企画提案会 | 7 月 4 日（金） |
| (6) 審査結果通知発送 | 7 月 9 日（水）（予定） |
| (7) 契約締結 | 7 月 18 日（金）（予定） |

失格事由

次の事由に該当する場合は、失格となります。

- 1 企画提案書が提出期限内に提出されなかった場合
- 2 企画提案書の内容に虚偽の記載がある場合
- 3 他の参加者の協力者となった場合
- 4 企画提案書提出後に本要領「参加者の資格要件」に定める要件を満たさなくなった場合
- 5 その他、本要領に定める手続、方法等を遵守しない場合

企画提案の流れ

1 参加意向申出書の提出

(1) 提出期間

令和7年5月30日（金）～6月12日（木）17時必着

(2) 提出書類

ア 参加意向申出書（様式1）

イ 卸売市場の運営や整備に関するコンサルティング業務等に係る実績を示す資料（類似事業の実績がある場合は、加えても構いません）

(3) 提出方法

提出期間内に電子メールにより提出してください。（原本は、企画提案書の郵送時に併せて郵送してください）

(4) 参加資格確認の結果通知

ア 令和7年6月16日（月）（予定）

イ 参加意向申出書の提出期間終了後、参加者が参加資格を満たす者であるかを確認し、その結果を電子メールで通知します。原本は後日郵送します。

ウ 参加資格なしとの通知を受けた者は、書面によりその理由に対する説明を求めることができます。ただし、その期間は通知を受け取った日から7日以内とします。

エ 参加意向申出書を提出した者が提案を辞退する場合は、辞退届（様式2）により届け出なければならぬものとします。

2 質問書の受付

(1) 受付期間

令和7年5月30日（金）～6月12日（木）17時必着

(2) 質問方法

ア 質問の内容を質問書（様式3）により、担当部署へ送付してください。

イ 質問書は、電子メールで受付けます。（発信後、担当部署から到達確認の連絡がない場合は、お手数ですが、担当部署宛て御連絡ください。）

ウ 電話による質問には、回答いたしません。

(3) 回答方法

受付期間に寄せられた質問及びそれに対する回答については、令和7年6月16日（月）までに、参加資格が確認できた者全員に対し、電子メールにて送信します。

3 企画提案書等の提出

(1) 提出書類

- ア 企画提案書 3部
- イ 見積書 3部（正本1部と写しを2部）
- ウ 会社概要（パンフレット等） 3部
- エ 業務実施体制・主な事業実績（様式は任意） 3部
- オ 委託業務実施スケジュール 3部

(2) 企画提案書の様式等

- ア 企画提案書の様式は任意としますが、提案書については、A4版で15枚以内とします（表紙を除く）。
- イ 提案以外の内容は記述しないでください。
- ウ 文章の文字サイズは12ポイント以上とします。ただし、図の解説や語句の注釈等については9ポイント以上とします。

(3) 見積書作成上の注意

見積書の人件費については、業務内容毎の工数、直接経費については費目毎の金額を示し、その積算根拠についても記載してください。

(4) 「業務実施体制・主な事業実績」について

- ア (1)エの「業務実施体制」に記載する社員数については、臨時社員を除き、正社員及びそれに準ずる社員数を記載してください。
- イ 「主な事業実績」については、卸売市場の運営や整備に関するコンサルティング業務等の実績がわかる資料を提出してください（他の官公庁、民間も含めて記載してください）。また、類似事業の実績がある場合は、加えても構いません。

(5) 「委託業務実施スケジュール」について

別紙令和7年3月12日 総務委員会資料「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営に関する基本的な考え方について」の資料3「南部市場の今後の運営に関する検討スケジュール」及び「川崎市地方卸売市場南部市場の今後の施設のあり方等に関するサウンディング型市場調査実施要領」の内容を踏まえ、業務実施の想定スケジュールを提出してください。

(6) 受付期間

令和7年6月20日（金）～6月30日（月）17時必着

(7) 提出方法

原則として郵送により提出してください。レターパック等の配達記録が残るものを利用することとし、提出期限の17時必着とします。やむを得ず持参となる場合は、事前に担当部署あてに御連絡をお願いします。

(8) 企画提案書等の取扱い

- ア 提出された企画提案書等は、返却しません。
- イ 提出期限後は、企画提案書等の差替え、変更又は追加は不可とします。
- ウ 企画提案書の受領後、本市が必要であると判断した場合には、補足資料を求めることがあります。

選定方法

1 委託先の選定方法

提出書類の審査及びプレゼンテーション審査とします。

2 審査体制

川崎市経済労働局内に企画提案の選定委員会を設け、企画提案の審査を行い、提案者の中から最優秀者及び次点者を選定します。基準点は、満点の6割とし、基準点以上の事業者について適正と判断します。また、提案者が1社であっても、基準点を超えない場合は、対象外とします。

なお、採点の結果、最も高い総合点を獲得した事業者が複数の場合（同点の場合）は、次の順で事業者を選定するものとします。

- (1) 審査基準の「1 企画提案の視点・内容」が最も高い点数の事業者を選定
- (2) 見積書の総額が最も安い事業者を選定

3 企画提案会

- (1) 開催日 令和7年7月4日（金）（時間は別途御連絡します。）
- (2) 開催場所 川崎市役所本庁舎9階 経済労働局会議室（川崎市川崎区宮本町1）
- (3) 内容 事前に提出されている提案書に基づき、説明20分・質疑応答15分程度
- (4) 留意事項

ア インターネット環境はありません。

イ モニター（もしくはプロジェクター）はありますが、PCはありませんので御持参ください。

※設備トラブルを避けるため、プロジェクターへの接続はHDMIケーブルに限定します

ウ 提案審査会当日に資料を追加することはできません。

エ 1社あたり3名以内の出席としてください。

オ 原則、当該業務に携わると想定される担当者が説明してください。

4 企画提案に求める内容等

企画提案書には、次の事項を盛り込んでください。

- (1) 事業全体のコンセプト
- (2) 事業実施体制
 - ア 今回の業務に対する基本姿勢
 - イ 今回の業務に向けた提案者の有する知見、セールスポイント等
 - ウ 本事業全体の実施体制について、円滑に事業が実施できる体制
- (3) 事業内容（仕様書「4 業務内容 (1)~(3)」のうち、特に以下の点について）

- ア サウンディング調査により提案された市場機能の整備内容（必要な機能、施設規模、配置等）や新規機能について、具体的にどのような手法で情報整理を行うのか。また、その際、場内事業者等との意見調整や合意形成に関して、具体的にどのように調整を実施・支援するのか。
- イ 新規機能も含む南部市場の整備・維持管理・運営に関する適切な官民役割分担及び民間活力導入の対象範囲について、具体的にどのように実施・支援するのか。
- ウ 事業手法の検討に当たり、官民役割分担及びリスク分担に加え、本市の財政負担も考慮しながら具体的にどのように今後の実現可能性の高い手法の選択に向けて円滑な情報整理等を行うのか。
- エ 事業費の算出について、昨今の建築費の高騰といった社会状況の変化、また、リスク分担の整理等を踏まえ、具体的にどのように評価・提案するのか。また、市場会計収支について、どのように課題を捉え、改善に向けて検討及び情報整理を行うのか。

(4)事業予算（経済性・効率性を踏まえた見積金額）

5 審査基準

(1) 企画提案の視点・内容

- ア 事業目的を十分に理解し、仕様に沿った具体性のある提案となっているか
- イ 事業目的に沿った十分な成果が見込めるか

(2) 事業実施体制

- ア 事業実施に必要な専門知識を有しているか
- イ 業務遂行に適切な実施体制を構築しているか

(3) 提案内容の工夫

- ア 提案者の強みを生かした工夫（独創性）がみられるか
- イ 提案者の実績を生かした提案がなされているか

(4) 取組意欲・積極性

- ア 積極性があり、前向きな提案がなされているか

(5) 提案内容の実行可能性

- ア 十分に実行が可能な方法となっているか

(6) 経済性・効率性

- ア 企画提案内容に対して、見積金額が妥当なものであるか
- イ 提案内容に無駄がないか

※基準点を満点の6割以上とし、基準点を越えた事業者について適正と判断します。

6 選定結果の通知

選定後、速やかに各事業者宛て郵送で通知します（令和7年7月9日（水）発送予定）。なお、選定結果に関する電話・電子メール等での直接のお問い合わせには応じられませんので御了承ください。

その他の留意事項

- 1 スケジュール等は現時点での予定であり、やむを得ない事情等により変更することがあります。
- 2 提出された企画提案書は、企画提案の審査・選定以外に提出者に無断で使用しません。企画提案書を公開する場合には、事前に提案者の同意を得るものとします。
- 3 企画提案書は、あくまでも採択事業者を選定するための資料であり、その内容は尊重しますが、必ずしもその内容に限定されないものとします。
- 4 選定委員会により選定された最優秀者と仕様の細部や契約金額等について協議し、協議が成立した場合には、本業務に係る随意契約を締結します。この場合において、改めて仕様書を作成し、見積書の提出を求めることとなります。なお、最優秀者との協議が成立しなかった場合は、次点者と協議を行います。
- 5 当該発注に関する一切の手続きは日本語にて行うこととし、使用する通貨は円とし、契約書を作成します。
- 6 企画提案書の作成及び提出に係る一切の費用は、参加者の負担とします。
- 7 原則として、事業に要した経費は、事業終了後に行う完了検査後に一括払いします。
- 8 その他、業務の実施に必要な事項は、本市と受託者で協議の上、定めることとします。

【問い合わせ先・提出先】

〒216-8522 川崎市宮前区水沢 1-1-1

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場〔南部市場調整〕

電話：044-975-2226 FAX：044-975-2242

E-mail：28hokan@city.kawasaki.jp

南部市場の運営方針に関する検討スケジュール

資料 3

	R7.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	R8.1	2	3	4
今後の運営方針に関する検討	南部市場の今後の運営に関する 基本的な考え方	サウンディング調査に向けた検討	サウンディング調査及び調査を踏まえた検討 【調査内容】 民間事業者の事業参入可能性や参入に向けた課題等の確認とともに、施設イメージや導入機能、事業手法を踏まえた事業収支、スケジュールなどについて、提案をもとに対話を行う。 ・実施要領の公表、現地見学会の開催 ・提案内容を踏まえた個別対話の実施 ・調査結果の公表					経営プラン(案)パブコメ実施					経営プランに基づく取組推進	
			サウンディング調査の実施	サウンディング調査や附属機関等の意見等を踏まえた検討	(仮称)川崎市卸売市場経営プラン(案)策定					今後の施設のあり方や方向性等を踏まえた、具体的な取組の検討				
附属機関			● 審議会①				● 部会①		● 審議会②					
報告会			◎5-6月 総務委員会報告 ・経営プランの検討状況の報告 ・サウンディング調査等に関する報告							◎11月 総務委員会報告 ・経営プラン(案)の報告 ・次期指定管理者の指定				◎3月 総務委員会報告 ・経営プランの報告

**川崎市地方卸売市場南部市場の
今後の施設のあり方等に関する
サウンディング型市場調査実施要領**

令和 7 年 5 月

**川崎市 経済労働局
中央卸売市場北部市場〔南部市場調整〕**

1 調査の背景・目的

川崎市地方卸売市場南部市場(以下「南部市場」という。)は、昭和 19 年度に開設し、昭和 57 年度に開設した川崎市中心卸売市場北部市場(以下「北部市場」という。)^{※1}とともに市民の食生活を支えています。

南部市場は、平成 3 年をピークに取扱数量が減少傾向にあったため、施設の集約化や指定管理者制度を導入し、市場運営の効率化等を図ってきました。近年、取扱数量は増加していますが、施設の老朽化、繰入金による恒常的な財源充当といった課題があります。

こうした中、南部市場の今後のあり方について、有識者の専門的かつ幅広い見地から御意見をいただくため、附属機関である川崎市地方卸売市場南部市場運営審議会に対して、令和 5 年 12 月に諮問を行い、令和 6 年 5 月に答申^{※2}をいただきました。附属機関の答申内容とともに、南部市場の位置付け、開設者、本市としての関与、今後の施設のあり方、今後の事業の進め方等について整理し、パブリックコメントの実施により広く皆様から御意見を募集した上で、令和 7 年 3 月に『川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営に関する基本的な考え方』^{※3}(以下「『基本的な考え方』」といいます。)を取りまとめました。

『基本的な考え方』では、今年度に策定予定の次期『(仮称)川崎市卸売市場経営プラン』において、施設の老朽化をはじめ、南部市場が抱える問題への対応を踏まえた今後の施設のあり方等に関して方向性を示すこととしています。

本サウンディング型市場調査(以下「サウンディング調査」といいます。)は、今後の施設のあり方等に関しての方向性を示す際や、民間活用にて整備を実施する場合の基本計画等の策定に当たっての民間活力導入の考え方を整理するため、民間事業者の皆様からの提案をいただくことを目的として行います。

※1 北部市場は、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)を進めております。詳細は以下の本市ウェブサイト(北部市場機能更新に向けた取組)を御参照ください。
<https://www.city.kawasaki.jp/shisei/category/288-13-2-8-0-0-0-0-0-0.html>

※2 川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針について(答申)
<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000166889.html>

※3 『川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営に関する基本的な考え方』
<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000176644.html>

2 調査対象施設の概要

(1) 市場の概要

川崎市の卸売市場の概要については、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』^{※4}や『2024 年度川崎市卸売市場概要』^{※5}を御参照ください。

南部市場は、『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』において、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「地域密着型食品流通の拠点」として位置付けられています。

また、南部市場の現況(配置図、各施設の面積等)については、**資料 1**を御確認ください。土地・施設、都市計画、インフラ等の概要については、次のとおりです。

※4 『川崎市卸売市場経営プラン改訂版』策定について

<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000108854.html>

※5 『2024 年度川崎市卸売市場概要』

<https://www.city.kawasaki.jp/280/cmsfiles/contents/0000056/56163/2024shijougaiyou.pdf>

(2) 土地・施設の概要

南部市場の敷地は全域が川崎市幸区に属していますが、西側は横浜市鶴見区に接しています。本市の商業の中心地である川崎駅から近い中心市街地に立地しており、市内外からのアクセスに優れています。

国道 1 号(第二京浜)や、本市を南北に結ぶ幹線道路である県道川崎町田線(尻手黒川道路)が至近を通っているほか、首都高速道路横羽線のインターチェンジから約 4km、最寄りの尻手駅(東日本旅客鉄道・南武線)からは約 0.3km、川崎駅(東日本旅客鉄道)及び京急川崎駅(京浜急行電鉄)からはそれぞれ約 1.3km、約 1.6km の位置にあります。また、羽田空港の第 3 ターミナルから約 10km(第 1・第 2 ターミナルからは約 12km)、川崎港コンテナターミナルから約 12km の位置にあります。【図表 1】～【図表 3】

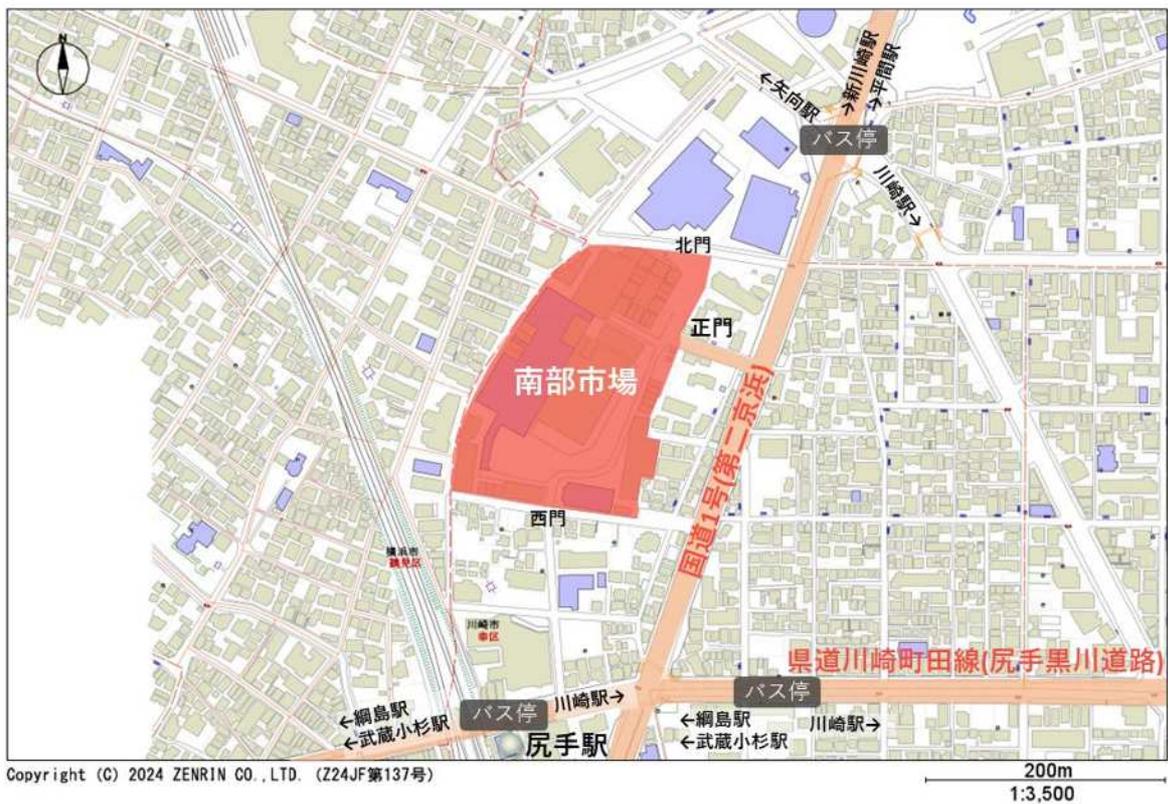
図表 1 南部市場の現況(令和 7 年 4 月 1 日現在)

名称	川崎市地方卸売市場南部市場	
所在地	川崎市幸区南幸町 3 丁目 126 番地 1	
最寄り駅	東日本旅客鉄道 南武線尻手駅(約 0.3km)	
敷地面積	32,224 m ²	
延床面積	24,396 m ²	
開場年月	昭和 19 年 11 月	
取扱部門	青果部、水産物部、花き部(3 部門)	
場内事業者	卸売業者	3 社(内訳：青果部 1 社、水産物部 1 社、花き部 1 社)
	仲卸業者	14 社(内訳：青果部 3 社、水産物部 9 社、花き部 2 社)
	関連事業者	18 社(内訳：第 1 種 11 社、第 2 種 7 社) ^{※6}

※6 第 1 種関連事業者とは、青果部、水産物部、花き部の取扱品目以外の生鮮食料品等の卸売を行う者、市場取扱品目の保管、貯蔵、運搬等を行う者、その他市場機能の充実に資する業務を営む事業者のことで、第 2 種関連事業者とは、飲食店営業、理容業、その他市場の利用者に便益を提供する業務を営む事業者のことで、



図表 2 南部市場の位置関係



図表 3 南部市場周辺の交通環境

(3) 都市計画等の概要

南部市場の用途地域は、「近隣商業地域」に指定されているほか、都市計画法に定める都市施設市場^{※7}として都市計画決定を受けています。【図表 4】

※7 都市施設：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上で必要な施設（国土交通省『都市計画運用指針』）。

図表 4 南部市場の都市計画等(令和 7 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(地方卸売市場南部市場)
居住促進区域	居住促進区域内
都市機能誘導区域	都市機能誘導区域内
日影規制	5h-3h/4m
既成市街地	既成市街地
景観計画区域	平野部ゾーン
保育所等整備協力要請制度	重点要請地域
緑地率	10%以上(20%以上の努力義務)

(4) インフラ等の概要

南部市場におけるインフラ等の概要は次のとおりです。【図表 5】

図表 5 南部市場内のインフラ等の状況^{※8}

電気	<ul style="list-style-type: none"> ・西門付近より①管理事務所棟内の第一変電所に受電。第一変電所より⑨卸売業者事務所棟内の第三変電所、③青果卸売場棟区域の第四変電所、⑫定温倉庫の第六変電所、④水産卸売場棟の第七変電所に送電。さらに第三変電所より⑭食堂脇の⑯第二変電所、第四変電所より同じ青果卸売場棟の第五変電所へ送電。 ・①管理事務所棟の第一変電所内に蓄電池を設置。
ガス	・場外数か所から各棟へ都市ガスを供給。
水道	・場外数か所から各棟へ供給。
排水	・汚水・雑排水・雨水ともに公共下水管に直結。
通信	・西門付近より①管理事務所棟へ引込み、各棟へ分配。
廃棄物処理	・指定管理者・場内事業者による個別処理のほか、場内事業者で設立した団体により使用者負担で処理。

※8 表中の丸数字は、資料 1 の丸数字と連動しています。

3 調査の方法

本調査では、御協力いただける民間事業者から個別対話にて御意見を伺います。御意見を伺うにあたっては、個別対話実施日(参加申込後に別途調整)の1週間前までに提案書等を御提出いただきます。

4 調査の内容

南部市場の既存施設は、施設の老朽化、施設の不足・動線の交錯、品質・衛生管理機能の整備、災害時の拠点機能発揮といった点に関して、数多くの問題を抱えているため、その解消に向けた取組が必要です。そのための現状施設への今後の対応や新たな施設整備の可能性等について、(1)～(3)の内容を踏まえて提案事項 1～5 に関して御提案ください。

本実施要領で掲げる条件等は、民間事業者の自由なアイデアを妨げるものではありません(条件に一致しないことを理由に個別対話の対象外にすることはありません)ので、民間事業者ならではのノウハウ、創意工夫を生かした幅広いアイデアを期待しています。また、全ての事項への提案が個別対話参加の必須条件ではありません。可能な範囲で御提案ください。

(1) 南部市場が抱える問題とその対応

『基本的な考え方』において、南部市場が抱える問題とその対応の考え方として以下のとおり整理しています(太字はサウンディング調査に関連が深い内容です)。【図表 6】～【図表 8】

図表 6 南部市場が抱える問題

南部市場が抱える問題		対応の考え方
施設の老朽化等	<ul style="list-style-type: none"> ○昭和 40～50 年代に整備された施設が多く、全体的に老朽化が進行 ○当面の機能維持や耐震補強に見込まれる費用は年間平均 9,400 万円程度で、抜本的な対応にはさらに多額の費用が必要 	<ul style="list-style-type: none"> ○老朽化等に伴う不具合や危険性のリスクは今後も高まると考えられ、修繕・改修では多額の費用を要するとともに効果が限定的になる懸念があり、抜本的な対策を進めることが必要
繰入金等による恒常的な財源充当	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者制度の導入により、人件費及び施設維持管理費(250 万円以下の修繕費等)が削減され、年間約 3,500 万円の会計改善 ○過去の施設整備に伴う公債費負担や 250 万円超の修繕費等は本市の負担継続が必要だが、現状では本市に収入がなく、自立的な運営が困難 	<ul style="list-style-type: none"> ○現状では本市の収入がなく自立的な運営が困難なため、指定期間の終了時や大規模整備の実施等を契機として、今後の収入確保等につながる見直しが必要
卸売業者及び仲卸業者の取引構造	<ul style="list-style-type: none"> ○青果部、水産物部の卸売業者が取り扱う品物の多くは、特定のスーパーマーケット(売買参加者)向けに販売され、仲卸業者への販売が少なく、青果部の仲卸業者等は、主に「直荷引き」により調達 ○「直荷引き」も含め、品揃えや価格面で消費者等が求める品物を集荷・販売できることが重要 	<ul style="list-style-type: none"> ○仲卸業者が「直荷引き」よりも、卸売業者から安価で安定的に購入できれば、場内事業者の事業環境の改善につながるため、取引構造に関する状況把握を継続的に進め、場内事業者との継続的な意見交換や調整等が必要
施設の不足や動線の交錯	<ul style="list-style-type: none"> ○荷捌き、駐車・待機スペース等が不足し、繁忙時間帯を中心に構内通路が塞がる弊害が発生 ○敷地内の施設はほぼ利用され、事業拡大を計画する場内事業者の要望に応えられていない状況 ○段階的な整備に伴い機能的な施設配置になっ ておらず、歩行者・車両の動線の交錯により安全性に懸念 	<ul style="list-style-type: none"> ○施設の不足により場内事業者の事業拡大の要望に応えられていない上、動線交錯により、安全性に懸念があるが、低層の施設が分散している状況では取り得る対応は限られるため、敷地全体の施設配置の見直しに向けた取組が必要

消費者等のニーズに応じた機能発揮	<p>○消費者等から求められている加工・調製・パッケージ等への対応に関する機能が不十分</p> <p>○コールドチェーンに代表される品質管理の向上及び食の安全・安心の確保への取組が求められる中、低温管理等への対応に関する機能が不十分</p>	<p>○消費者等のニーズに合わせた加工・調製・パッケージ等への対応、品質管理の向上及び食の安全・安心の確保に向けた対応のため、大規模改修等の対策を進めることが必要</p>
災害時の支援物資拠点としての機能発揮	<p>○大型車向けの動線やフォークリフト等の資機材を確保しやすい一方、非常用電源等の設備がない状況</p> <p>○支援物資の保管・荷捌き業務と早期復興に必要な食品流通業務を併存させることや、電気等のインフラが途絶えた際に支援物資の保管・荷捌き業務を実施することが困難</p>	<p>○安全に活動できる施設環境・設備、荷捌き等のスペース・動線確保等のため、大規模改修や新規施設の整備に合わせた支援物資拠点機能の確保と、卸売市場としての機能の併存に向けた検討等が必要</p>



図表 7 最も老朽化が進む青果卸売場棟



図表 8 買出人・来客者用駐車スペースでの荷捌き

(2) 前提条件

ア 施設整備に当たっては、南部市場が抱える問題の解消や適切な規模・機能の実現という観点においては、「全面建替え」が合理的と考えておりますが、「一部建替え」もしくは「既存施設の改修」についても提案できるものとします。その際、資料 1 の既存施設の情報を確認いただくとともに施設の長寿命化の考え方については『資産マネジメント第 3 期実施方針』^{※9}を参考にしてください。

※9 『資産マネジメント第 3 期実施方針』

<https://www.city.kawasaki.jp/170/page/0000138575.html>

イ 施設整備に当たり、現状では代替地がないことから、原則として現在の敷地内で運営を継続しながらのローリング工事を行うことを前提として提案してください(①)。ただし、一部機能の一時移転等により、工期の短縮、事業収支の改善が大幅に見込める場合等については、一時移転に必要な土地や施設の規模や期間等を提示した上で①の提案に加えて、提案することができるものとします。

ウ 現行の都市計画等を踏まえることを基本としつつ、市場機能の活性化や、本市の収支、周辺に対する地域貢献につながる提案内容の実現のため、都市計画等の変更が必要な場合には、変更を希望する都市計画等の内容やその理由を整理した上で提案ができるものとします。

(3) 想定する施設規模

現時点では各施設について、以下の表に示す規模を想定しております。【図表 9】

図表 9 想定する施設規模^{※10}

施設	内 訳	現状面積	想定面積	現状比	想定面積の設定根拠
青果部	卸売場	1,978 m ²	1,915 m ²	96.8%	国算定基準に基づく
	仲卸売場	1,619 m ²	1,044 m ²	64.5%	国算定基準に基づく
水産物部	卸売場	915 m ²	461 m ²	50.4%	国算定基準に基づく
	仲卸売場	1,242 m ²	312 m ²	25.1%	国算定基準に基づく
花き部	卸売場	732 m ²	487 m ²	66.5%	国算定基準に基づく
	仲卸売場	96 m ²	34 m ²	35.4%	国算定基準に基づく
関連事業者	店舗	825 m ²	425 m ²	51.5%	市試算
	食堂	225 m ²	221 m ²	98.2%	市試算
事務所等	場内事業者事務所	3,583 m ²	3,313 m ²	92.5%	市試算
その他施設	冷蔵・冷凍庫	1,629 m ²	1,905 m ²	116.9%	市試算
	倉庫	1,364 m ²	1,249 m ²	91.6%	市試算
	管理施設	912 m ²	730 m ²	80.0%	市試算
	通路・共用施設等	9,276 m ²	7,234 m ²	78.0%	現状面積比に基づく
駐車場		347 台	350 台程度		国算定基準に基づく
合計面積(市場機能)		24,396 m²	19,329 m²		

※10 表中の想定面積については、過去の取扱数量・金額を踏まえた国の算定基準等に基づく現時点での算出結果であり、今後、場内事業者の取引実態や施設利用実態を踏まえた補正の実施等により、変更する可能性があります。

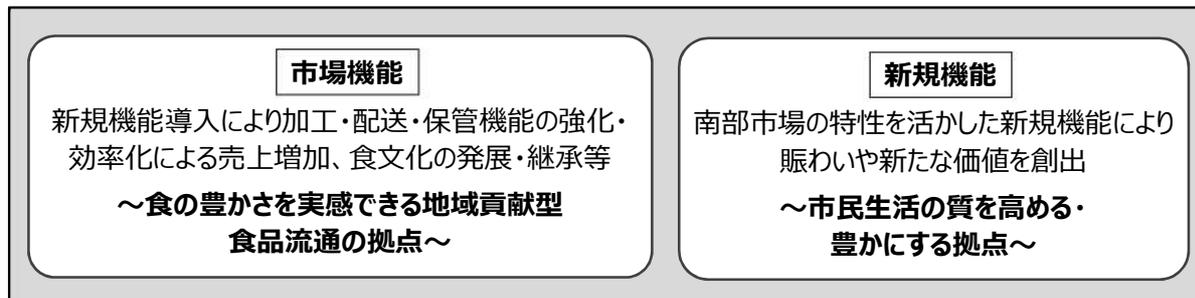
(4) 提案事項 1 開設者のあり方

開設者については、『基本的な考え方』において「本市が引き続き、開設者として生鮮食料品等の安定供給の機能を担うことが重要と考えられますが、民間活力の導入等による財政負担の軽減や効率化に関する検討を随時行うとともに、開設者業務等のあり方を改めて検証する必要がある」と整理しております。そこで、開設者として、本市又は民間事業者どちらが望ましいか、また、その理由(卸売市場の継続性、場内事業者の安定的な運営の継続、本市の収支、敷地全体での機能発揮のしやすさ等)について、民間事業者の視点から示してください。

(5) 提案事項 2 再整備後の施設配置及び導入機能

施設整備後の施設配置図、フロア図等とともに、市場機能の各面積についてお示ください。「(3)想定する施設規模」に記載した市場機能の面積を除いた余剰部分については、定期借地等の手法により用地を貸付けの上で、市場機能と連携した「民間収益

施設」(新規機能)の導入可能性の検討を行っています。新規機能として導入する機能(施設)や規模等を明記した上で、その内容や理由をお示しください。なお、市場機能と新規機能の関係性のイメージとして、新規機能により、市場機能との相乗効果(取扱数量の増加、加工・配送・保管機能の強化、災害対応機能の強化、食文化の維持・発展等を通じた地域の価値向上等)の発揮や、賑わい、新たな価値の創出を目指すことを想定しております。【図表 10】



図表 10 市場機能と新規機能のイメージ

(6) 提案事項 3 全体の事業スケジュール及び工事計画

事業を実施する事業者と本市との契約年度を 1 年目とし、整備期間、供用開始後の運営期間に関する全体の事業スケジュールについて提案してください。なお、事業期間について、制約は設けませんので考え方を示した上で任意に設定してください。また、整備を行う際の手順(ローリング工事手順、改修手順等)のほか、整備期間中の市場運営に支障が出ないようにするための工夫等についても提案してください。

(7) 提案事項 4 事業手法及び本市の収支

施設整備及び運営について、どのような民間活用による事業手法(DBO 方式、PFI 方式、マスターリース方式^{※11}、民設市場による運営等)を選択するのが望ましいか、また、その理由(市の財政負担軽減、場内事業者・市民にとっての利便性向上、賑わいの創出等)についてもお示しください。

さらに、選択した事業手法に基づく事業期間中の本市の収支について、様式 4 に従ってお示しください。収支の作成に当たっての注意事項は当該様式を御参照ください。

※11 南部市場の敷地全体を定期借地等で民間事業者へ貸付け、民間事業者が施設整備を行い、その一部(本市が市場機能として運営するため必要な施設)について、民間事業者から本市が賃借した上で市場運営を行う想定です。

(8) 提案事項 5 円滑な事業推進に向けた民間事業者との対話手法

本市では、事業を進めるに当たり民間活力導入に向けた民間事業者との対話の場として、川崎市 PPP プラットフォーム^{※12}やサウンディング型市場調査を積極的に活用しています。

また、他都市における事業では、民間事業者との対話手法の1つとして、民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫を積極的に取り入れ、計画策定や設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進することを目指し、整備事業者の公募に先立ち「事業協力者」※13を募集し、計画の初期段階から民間事業者が参画することで、助言・提案・情報提供等を行うといった手法も取られています。

これらを踏まえ、今後、円滑に事業を推進するため、本市と民間事業者の対話について、望ましいと考える手法がありましたらその具体的な内容や理由についてお示しください。

※12 川崎市 PPP プラットフォーム

<https://www.city.kawasaki.jp/jigyou/category/75-13-1-0-0-0-0-0-0-0.html>

※13 事業協力者：事業の計画段階において、建築物等の企画・建築・運営に関する豊かな知識とノウハウを持つ民間事業者をパートナーとして選定し、計画策定や設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進するために助言・提案・情報提供を受けることを目的に導入されます。市街地再開発事業において導入されている事例が多数あるほか、東京 2020 オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備及び大会レガシーとしてのまちづくりや、卸売市場においては鳥取市、高松市等の整備事業において導入されています。法的な根拠はなく、「対話事業者」、「協働事業者」等、他の名称で呼ばれることもあります。事業協力者等の選定後、協定の締結を経て、対話を進めるものであり、費用負担については、事業協力者等が負担することが一般的ですが、協定締結後に業務委託契約している事例(東京都の『都心と臨海副都心とを結ぶ公共交通に関する基本方針』に基づく事業協力者)もあります。

5 対象者

南部市場における整備等に関する事業への参画を希望する法人や法人のグループを対象とします。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ① 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 参加申込書提出時点で、本市から指名停止を受けている者
- ③ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)及び民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく更生・再生手続き中の者
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団又は川崎市暴力団排除条例第 7 条に該当する者
- ⑤ 神奈川県暴力団排除条例(平成 22 年神奈川県条例第 75 号)第 23 条第 1 項又は第 2 項に違反している者
- ⑥ 国税及び地方税を滞納している者

6 調査スケジュール

内 容	期 間 等
サウンディング調査実施要領の公表	令和 7 年 5 月 14 日(水)
個別現地見学会の参加申込期間	5 月 19 日(月)～23 日(金)
個別現地見学会の開催期間	5 月 29 日(木)～6 月 6 日(金)
質問の提出期限	6 月 13 日(金)
質問への回答の公表	6 月 20 日(金)
サウンディング調査参加申込期限	6 月 30 日(月)
サウンディング調査実施日時の連絡	7 月 7 日(月)
サウンディング調査の実施期間	7 月 23 日(水)～8 月 8 日(金) (個別対話実施日の 1 週間前までに提案書を提出)

7 個別現地見学会の申込方法

サウンディング調査の実施にあたり、希望する事業者ごとに、1 時間程度の現地見学会を開催します。希望される方のみ、「個別現地見学会申込書(様式 1)」を、申込期限までに以下のメールアドレス宛てにお送りください。受領後、日程調整をさせていただきます。

なお、**現地見学の申込みは、サウンディング調査参加の条件ではありません。**

- | |
|--|
| 【申込期限】 5 月 23 日(金)16 時 00 分まで
(本市からの到達連絡がない場合は、044-975-2226 に御連絡をお願いいたします。) |
| 【実 施 日】 5 月 29 日(木)～6 月 6 日(金)のうち、本市が指定する日
9 時 00 分～16 時 00 分(土・日曜日を除く) |
| 【開催場所】 川崎市地方卸売市場南部市場(川崎市幸区南幸町 3-126-1) |
| 【申 込 先】 28hokan@city.kawasaki.jp |

8 サウンディング調査に関する質問の受付・回答

サウンディング調査に関する質問は、電話又はメールにて御連絡ください。質疑の内容がサウンディング調査の内容に影響を及ぼすもの場合は、本市ウェブサイト上で公表します(質問した事業者名は公表いたしません)。

調査内容に影響を及ぼすものに関する質問は、6 月 13 日(金)16 時までとしますが、事務手続きに関する質問は、随時受け付けます。

- | |
|---|
| 【電話の場合】 044-975-2226 |
| 【メールの場合】 28hokan@city.kawasaki.jp |
| 【質問期限】 6 月 13 日(金)16 時 00 分まで
(本市からの到達連絡がない場合は、044-975-2226 に御連絡をお願いいたします。) |

9 サウンディング調査参加申込方法

サウンディング調査(個別対話)への参加を希望いただける方は、「サウンディング調査参加申込書(様式 2)」を、申込期限までに以下のメールアドレス宛てにお送りください。7月7日(月)に個別対話の実施日を御連絡いたします。

【申込期限】 6月30日(月)16時00分まで

(本市からの到達連絡がない場合は、044-975-2226に御連絡をお願いいたします。)

【申 込 先】 28hokan@city.kawasaki.jp

10 提案書の提出方法

資料1～資料4を参照の上、「提案書(様式3)」及び「収支一覧(様式4)」若しくは任意の様式により提案資料を作成し、個別対話実施日の1週間前(参加申込後に別途調整)までに、PDF等の電子媒体(10MB以下の場合はメールで送付。10MB以上の場合はCD-R等を郵送又は別途本市が指定する方法で送付)を御提出ください。

【メールアドレス】 28hokan@city.kawasaki.jp

【郵 送 先】 〒216-8522 川崎市宮前区水沢 1-1-1

川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場〔南部市場調整〕

(本市からの到達連絡がない場合は、044-975-2226に御連絡をお願いいたします。)

11 サウンディング調査の実施方法

サウンディング調査は、参加事業者のアイデアやノウハウの保護のために個別対話により行います。

【実施期間】 7月23日(水)～8月8日(金)

9時00分～16時00分(土・日曜日を除く)

(個別対話の実施日は、申込時の希望日時を踏まえ、決定いたします。)

【所要時間】 1～2時間程度(対話の内容によって前後します)

【実施場所】 川崎市地方卸売市場南部市場(川崎市幸区南幸町 3-126-1)又は川崎市中央卸売市場北部市場(川崎市宮前区水沢 1-1-1)

12 サウンディング調査の結果の公表等

御提案いただいた内容は、概要として取りまとめた上、本市ウェブサイトで公表いたします。

なお、提案者名及び知的財産権に係る内容は原則非公表とし、事前に提案者に対して公表内容についての確認を行います。

ただし、『川崎市情報公開条例』に基づく公文書開示請求があった場合は、提案者に事前に連絡の上、条例に定める範囲において、公開する場合があります。

13 サウンディング調査実施後の事業の予定

サウンディング調査の結果を踏まえて、令和7年度中に次期『(仮称)川崎市卸売市場経営プラン』を策定し、南部市場の今後の施設のあり方等についての方向性をお示します。その後、民間活用にて整備を実施する場合は、令和8年度以降に基本計画等を策定の上で整備事業者等の公募及び選定を行うことを想定しています。なお、スケジュールはあくまで想定であり、決定されたものではありませんので、今後検討を進めていく中で、スケジュールの変更を行う可能性がありますので御了承ください。

14 留意事項

(1) サウンディング調査への参加及び調査内容の取扱い

ア サウンディング調査への参加は、民間活力を導入した事業化の際の応募条件及び評価対象になるものではありません。ただし、提案内容の独創性・創造性等が大変高く、その内容を仕様書等に反映する場合には、今後の選考の段階で、一定のインセンティブを付与する可能性があります。

イ 本市及び提案者ともに、サウンディング調査での提案内容(個別対話時の発言内容を含む。)は、その時点での想定によるものとし、御提案いただいた事業の実施等について、何ら約束するものではありません。

ウ 今後、民間活用にて整備を実施する場合、改めて事業者公募を行いますが、その際、サウンディング調査の提案者による事業実施を約束するものではありません。

(2) 費用等

サウンディング調査の参加に要する費用は、提案者の負担とします。本市による費用の徴収又は対価の支払はありません。

(3) 追加調査等への御協力

必要に応じ、追加対話(書面による照会を含む。)やアンケート等を行う場合には、可能な限り協力をお願いいたします。

(4) サウンディング調査に際して提供する資料等について

サウンディング調査の参加者に対して提供する資料等については、本事業の目的のためにのみ提供を受けるものとして、秘密として保持すべき守秘義務対象資料とします。また、サウンディング調査への参加申込をもって、以下の事項について承諾したものとみなします。

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">① 第三者への開示の禁止(ただし、本事業の目的を達成するために必要な範囲及び方法で、提案者と守秘義務契約を締結した者へ開示する場合を除く)② 善良な管理者としての情報管理の徹底③ 提案者から情報が漏えいした場合の本市又は第三者への損害の補償 |
|--|

15 様式・参考資料

以下の資料は本市ウェブサイトに掲載しております。
(<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000176607.html>)



資料掲載先の二次元コード
(本市ウェブサイト)

(1) 様式

- 様式 1 個別現地見学会申込書
- 様式 2 サウンディング調査参加申込書
- 様式 3 提案書
- 様式 4 収支一覧(ひな形)

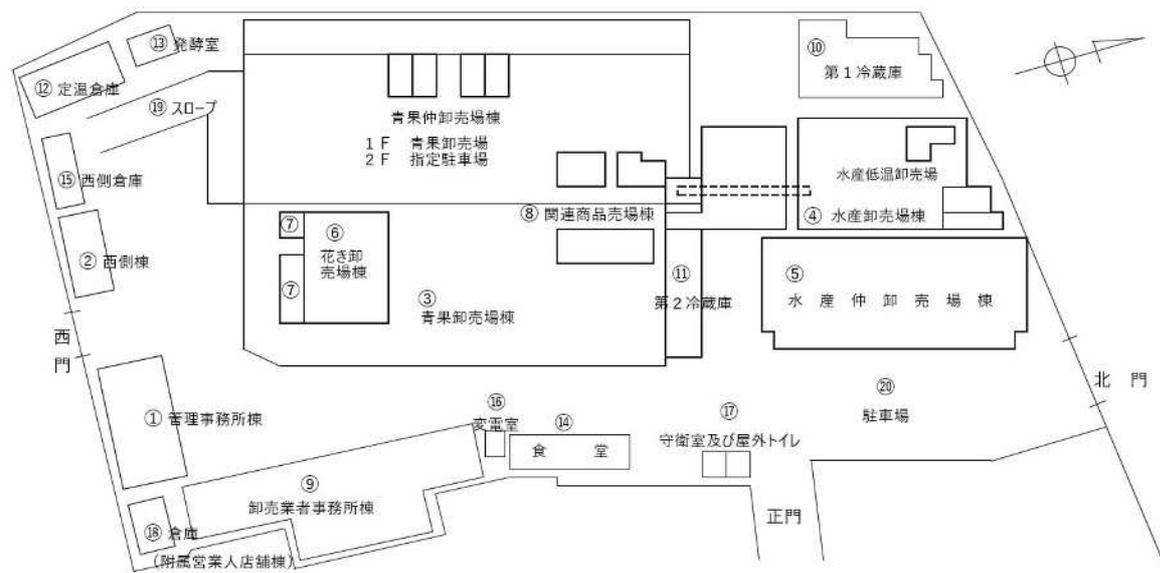
(2) 参考資料

- | | |
|------|---------------------------|
| 資料 1 | 南部市場の施設の配置及び概要 |
| 資料 2 | 建替えを検討する場合の整備パターン例 |
| 資料 3 | 指定管理者による運営状況に関する資料 |
| 資料 4 | 南部市場における現状の施設維持に関する業務委託概要 |

16 問い合わせ先

〒216-8522 川崎市宮前区水沢 1-1-1
川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場〔南部市場調整〕
電話：044-975-2226
メール：28hokan@city.kawasaki.jp

南部市場の施設の配置及び概要(令和 7(2025)年 4 月 1 日現在)



番号	施設名	竣工年	築年数	階数・構造	延面積
①	管理事務所棟	昭和 50(1975)年度	49 年	3 階・鉄筋コンクリート造	2,255 ㎡
②	西側棟※	昭和 41(1966)年度	58 年	2 階・鉄筋コンクリート造	605 ㎡
③	青果卸売場	昭和 30(1955)年度	69 年	1 階・鉄骨造	7,737 ㎡
	青果卸売場棟庇	昭和 40(1965)、44(1969)年度	59 年	1 階・鉄骨造	
	新青果棟	昭和 49(1974)、50(1975)年度	50 年	1 階・鉄筋コンクリート造	
	青果仲卸売場棟	昭和 50(1975)年度	49 年	2 階・鉄骨造	
④	水産卸売場棟	昭和 52(1977)～53(1978)年度	47 年	2 階・鉄骨造	2,140 ㎡
⑤	水産仲卸売場棟	昭和 44(1969)～45(1970)年度	55 年	2 階・鉄筋コンクリート造	1,862 ㎡
⑥	花き卸売場棟	平成 20(2008)年度	16 年	1 階・鉄骨造	827 ㎡
⑦	花き保冷施設	平成 20(2008)年度	16 年	1 階・鉄骨造	190 ㎡
⑧	関連商品売場棟	平成 22(2010)年度	14 年	1 階・鉄骨造	517 ㎡
⑨	卸売業者事務所棟	昭和 45(1970)～46(1971)年度	54 年	3 階・鉄筋コンクリート造	3,319 ㎡
⑩	第 1 冷蔵庫	平成 9(1997)～10(1998)年度	27 年	1 階・鉄骨造	380 ㎡
⑪	第 2 冷蔵庫	平成 15(2003)年度	21 年	1 階・鉄骨造	364 ㎡
⑫	定温倉庫	昭和 45(1970)年度	54 年	2 階・鉄筋コンクリート造	1,014 ㎡
⑬	発酵室	昭和 36(1964)年度	60 年	1 階・鉄骨造	234 ㎡
⑭	関連商品売場棟 (食堂)	昭和 59(1984)年度	40 年	1 階・鉄骨造	283 ㎡
⑮	西側倉庫	平成 6(1994)年度	30 年	1 階・鉄骨造	206 ㎡
⑯	変電室	昭和 59(1984)年度	40 年	1 階・鉄骨造	42 ㎡
⑰	守衛室及び屋外トイレ	昭和 53(1978)年度	46 年	1 階・鉄骨造	52 ㎡
⑱	倉庫 (附属営業人店舗棟)	昭和 50(1975)年度	49 年	2 階・鉄骨造	175 ㎡
⑲	スロープ	平成 20(2008)年度	16 年	2 階・鉄筋コンクリート造	456 ㎡
⑳	駐車場				

※ ②西側棟は令和 7(2025)年度に解体

建替えを検討する場合の整備パターン例

- 敷地面積 32,224 m²(容積率 200%、建蔽率 80%)に対して、「4 (3)想定する施設規模」に記載した市場機能(「市場施設」)を除いた余剰部分については、定期借地等により、市場機能と連携した新規機能(「民間施設」)として民間事業者の皆様に御活用いただくことを想定しています。
- 施設の整備パターンは、主に次のものを想定していますが、このほかの提案を拘束するものではありません。

想定パターン		整備形態イメージ	権利形態	市と民間の収支関係
A	市場施設と民間施設を別棟で整備(市場施設を市が所有)		【市場施設】 土地：市所有 建物：市所有	<市> 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、整備費、修繕費、市場運営費
			【新規機能(民間施設)】 土地：市所有(定期借地) 建物：民間所有	<民間> 【収入】 民間活用施設からの収入 【支出】 民間施設整備費、定期借地料
B	市場施設と民間施設を一体で整備(市場施設を市が区分所有)		【市場施設】 土地：市所有(準共有) 建物：市所有(区分所有)	<市> 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、整備費、修繕費、市場運営費
			【新規機能(民間施設)】 土地：市所有(準共有) 建物：民間所有(区分所有)	<民間> 【収入】 民間活用施設からの収入 【支出】 民間施設整備費、定期借地料
C	市場施設と民間施設を別棟で整備(市場施設を市が賃借)		【市場施設】 土地：市所有(定期借地) 建物：民間所有(市賃借)	<市> 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、賃料、市場運営費
			【新規機能(民間施設)】 土地：市所有(定期借地) 建物：民間所有	<民間> 【収入】 賃料、民間活用施設からの収入 【支出】 全体の施設整備費、定期借地料
D	市場施設と民間施設を一体で整備(市場施設を市が賃借)		【市場施設】 土地：市所有(定期借地) 建物：民間所有(市賃借)	<市> 【収入】 定借地代、市場使用料、固定資産税等 【支出】 解体費、賃料、市場運営費
			【新規機能(民間施設)】 土地：市所有(定期借地) 建物：民間所有	<民間> 【収入】 賃料、民間活用施設からの収入 【支出】 全体の施設整備費、定期借地料

指定管理者による運営状況に関する資料

南部市場では平成 26 年 4 月から利用料金制による指定管理制度を導入しております。

第 1 期(平成 26 年度～令和 2 年度)、第 2 期(令和 3 年度～令和 7 年度)ともに、南部市場の場内事業者等で出資・設立した川崎市場管理(株)が指定管理業務を行っています。現在は第 2 期の最終年度となっており、今後、令和 8 年度以降の指定管理者の募集・選定を行う予定です。

1 業務の範囲(指定管理業務)

指定管理者が行う主な業務は、次に示すとおりです。

(1) 施設に関する業務

- ア 施設の利用許可・指定
- イ 市場施設の維持管理に関する業務
- ウ 修繕に関する業務
- エ 廃発泡スチロール専用減容機の設置及び保守管理
- オ 市場内における事故及び緊急事態への対応
- カ 車両及び駐車場の利用に関する管理

(2) 料金の収受に関する業務

- ア 施設利用者から利用料金等の収受
- イ 利用料金の減免
- ウ 電気料金の取扱い
- エ 水道料金・下水道使用料及びガス料金の取扱い

(3) 取引に関する業務

- ア せり取引の立会い・確認
- イ 卸売予定数量等の公表
- ウ 開場日ごとに提出される取扱高明細日報の受理及び保管

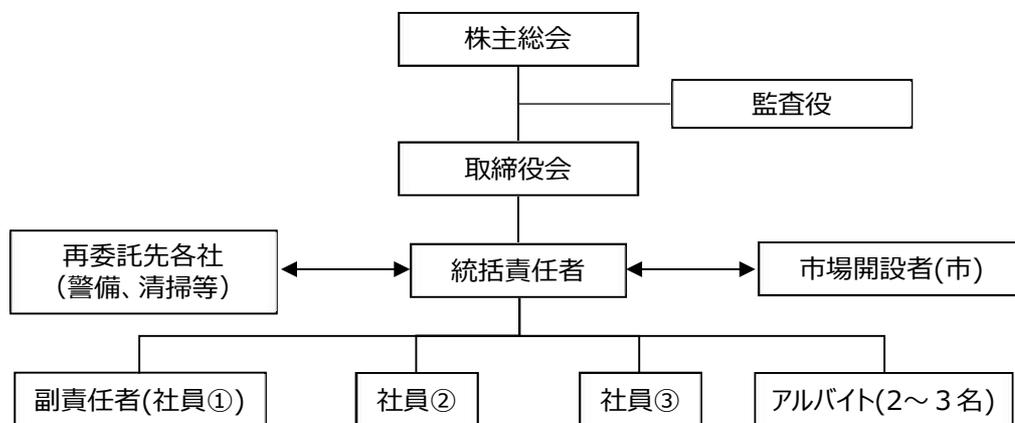
(4) その他の業務

- ア 場内秩序の維持
- イ 市場の PR(広報、市場見学)
- ウ 市場活性化策(「食鮮まつり」、「いちばいち」の開催等)

(5) 自主事業・提案事業(子ども食堂への食材提供、「夕祭」、料理教室の開催等)

2 組織体制

職員数 6～7 名での運営を実施しており、現行の組織体制については下図のとおりです。



3 収支

	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度
収入	159,905	162,035	118,434	116,906	130,599
利用料金	108,622	113,525	117,282	115,562	129,288
電気料金納付金	49,048	47,608	-	-	-
企画提案事業収入等	2,235	902	1,151	1,342	1,311
支出	152,455	160,977	106,832	112,480	123,961
人件費	22,338	22,799	21,195	21,173	22,884
事業費	46,619	46,232	46,928	51,215	58,861
活性化事業費	5,032	1,675	691	3,004	5,849
委託費	41,587	44,557	46,237	48,211	53,012
その他	0	0	0	0	0
管理費	82,721	91,067	38,709	40,093	42,216
備品消耗品費	1,873	3,209	1,944	4,640	5,992
光熱水費	53,064	51,937	4,147	4,563	4,431
修繕費	25,309	33,976	26,693	27,841	28,638
賃借料	1,135	522	97	228	240
その他	1,340	1,423	5,828	2,821	2,915
その他	777	879	0	0	0
収支-支出	7,450	1,058	11,606	4,425	6,638

南部市場における現状の施設維持に関する業務委託概要

本資料は、サウンディング調査において維持管理にかかる経費等を試算するための参考資料としてお示しするものですので、御提案いただく内容の施設規模・新規機能等に応じて仕様を変更して御活用ください。

維持管理経費総額(過去 5 年間平均額) 46,721 千円

項目	業務	概要	時期
警備業務	保安警備業務	市場における盗難防止、火災防止及び場内整理等、市場の安全及び秩序を確保し、市場業務の円滑な運営と食の安全を守るため、24 時間体制の警備業務を行うこと。	通年
清掃業務	日常・定期清掃等業務	管理事務所棟、駐車場、通路、荷捌き場、各便所、側溝等において、日常清掃、定期清掃(床ワックス、ガラス磨き)、消毒等を行うこと。	通年
	市場内下水管路等調査及び清掃業務	市場内下水管路等を調査し、管路等の汚泥及び汚水を撤去すること。	1～2 回/年
施設維持管理業務	自家用電気工作物保安管理業務	電気主任技術者により、自家用電気工作物の保安管理業務を行うこと。	通年
	非常照明用直流電源装置保守点検業務	管理事務所棟 2 階、青果卸売場棟 1 階にある非常照明用の直流電源装置の保守点検を行うこと。	1 回/年
	冷凍冷蔵庫保守点検業務	第 1 冷蔵庫、第 2 冷蔵庫、定温倉庫、花き保冷庫の各冷却設備の保守点検、防熱扉の年次点検業務を行うこと。	通年
	貯水槽管理業務	建築物飲料水貯水槽について、管理業務を行い、清掃業の登録を有する者により、貯水槽の清掃を行うこと。	通年(清掃は 1 年に 1 回)
	排水分析検査業務	市場内から排水される下水について水質試験を行い、対象物質が定められた排除基準値を超過していないか検査すること。	1 回/月
	公共建築物定期点検業務	場内の建築物について、法に定める有資格者により一定の面積を超える棟ごとの対象部位・項目に関する定期点検を行うこと。	3 年に 1 回(建築設備は 1 年に 1 回)
	電力量計検針業務	施設利用者から各月の電気使用量に応じて電気料金を徴収するため、毎月 1 回電力量計の検針を行い、毎月の各負担者の電気使用量を算出すること。	1 回/月
廃棄物関連業務	害獣対策器材設置、保守管理及び処分費用	施設の適切な衛生環境を維持するため、ネズミ等の駆除及び対策の提案を行う。	1 回/月
	産業廃棄物収集運搬及び処理業務	市場内で発生した廃棄物(指定管理者から発生したもの、不法投棄分)の収集、運搬及び処理を行うこと。	通年
防火防災関連業務	消防用設備保守点検業務	市場内の消防用設備について、通年の保守、年 2 回の機器点検、年 1 回の総合点検を行うこと。また、点検の結果を川崎市消防局へ提出すること。	通年

1 保安警備業務

(1) 実施期間：通年

(2) 勤務時間及び人員

ア 日常警備

(ア) 勤務 A(昼間)：午前 7 時 00 分～午後 7 時 00 分 2 ポスト

(イ) 勤務 B(夜間)：午後 7 時 00 分～午前 7 時 00 分 2 ポスト

(仮眠時の要員は含まず。)

イ 年末特別警備

(ア) 日程：年末年始(12 月 26 日～12 月 30 日)

(イ) 時間：午前 7 時 00 分～午前 11 時 00 分

(ウ) 人員：5 日間 計 25 ポスト ※混雑を想定し人員を配置する。

ウ 廃棄物置場警備

(ア) 業務実施日

日曜日及び国民の祝日に関する法律に規定する休日並びに 1 月 2 日、3 日、4 日及び 12 月 31 日を除き毎日とする。

ただし、川崎市が定める市場カレンダーにおける臨時開市日は業務実施日とし、臨時休市日は業務実施日から除外する。

(イ) 時間：午前 6 時 00 分～午後 2 時 00 分 1 ポスト以上

注：勤務時間内の休憩時間・仮眠時間については、労働基準法に違反なきよう配慮を行い、業務に従事する者の健康管理を行うこと。

(3) 警備内容

ア 日常警備

(ア) 方法

a 市場内の巡回

・勤務 A については、毎時 1 回の市場内巡回

・勤務 B については、毎時 2 回の市場内巡回

b 市が指定する場所、時間帯における車両誘導

c 監視カメラによる市場内および入退場車両の監視等

(イ) 目的

a 市場入場者の確認、不法侵入者、潜伏者の取締り及び盗難防止

b 火災時の通報及び初期消火活動、消火活動上の障害物の指摘

c 施設等の故障・損傷箇所の発見及び関係者への連絡

d 廃棄物の不法投棄の監視

e 市場内交通及び駐車場の管理、利用者への駐車指導

f 市場内禁止行為の防止、指導

g 上記に係る市場内周知放送の実施

イ 年末特別警備

(ア) 方法：指定場所での車両誘導

(イ) 目的：年末繁忙時の入場者数に併せた入場制限、駐車場の整理業務

ウ 廃棄物置場監視

(ア) 方法

市場内の廃棄物置場へ定められた時間、業務に従事する者を常駐させ、廃棄物置場及び市場関係事業者等から持ち込まれた廃棄物等について、次の業務を行う。

- a 門の開閉、整理整頓、清掃等、廃棄物置場の管理を行うこと。
- b 市場内のルールに則って廃棄物が排出されているか監視を行い、廃棄物の計量、排出方法に関する指導を行うこと。
- c 廃棄物置場に排出された廃棄物を適切に保管すること。
- d 廃棄物の排出量や収集の有無を業務日誌に記録すること。
- e その他収集時の積み込み補助等、廃棄物置場に関する業務を行うこと。

(イ) 目的

市場関係事業者等が南部市場内の廃棄物置場へ廃棄物等を持ち込む際に、市場内のルールに則って持ちこまれるよう監視、指導業務を行い、廃棄物等の適正な排出及び保管を推進し、廃棄物置場を良好な状態に維持することを目的とする。

(4) その他

一般廃棄物の重さを計量するため、ひょう量が 50kg 以上の特定計量器(はかり)を用意し、廃棄物置場へ設置すること。なお、特定計量器は、検定証印が付されているもの(定期検査を受けているもの)で、商取引に使用できるものであること。

2 清掃業務

(1) 日常・定期清掃等業務

ア 業務実施対象日

原則月曜日から土曜日の範囲内(国民の祝日に関する法律に規定する休日、1月2日、3日、4日及び12月31日を除く)で、表1及び表2の「実施回数」欄に記載した回数を実施するものとする。

イ 業務内容

(ア) 日常清掃、定期清掃及び消毒による清掃を行うこと。

(イ) 業務内容の詳細は、表1及び表2のとおりとする。

表 1 清掃業務明細(管理事務所棟)

詳細箇所		面積 (㎡)	清掃の種類			実施回数	業務内容
			日常 清掃	定期 清掃	消毒		
1階	玄関、廊下	93	●			1回/日	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・マットの除塵 ・その他簡易箇所の清掃(適宜)
2階	談話室	44	●			1回/月	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃(適宜)
	電気室	169	●			1回/年	
3階	事務室	264	●			3回/週	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃(適宜)
	会議室	127	●			2回/月	
	更衣室、宿直室	54	●			6回/年	
各階	便所	94	●		●	1回/日 (便器、洗面台、床、壁面の消毒洗浄は8回/月)	・床の拭き掃除 ・衛生陶器の清掃 ・吸殻、紙屑及び汚物処理と容器清掃 ・洗面台及び鏡の清掃 ・ペーパー及び水石鹼の補充 ・その他簡易箇所(適宜)
	廊下(1階を除く)、階段、湯沸場	318	●			3回/週	・床の掃き及び拭き掃除 ・紙屑処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所の清掃(適宜)
各階	ガラス清掃範囲	140		●		2回/年	・ガラス清掃
1階・3階	ワックス清掃範囲	646		●		2回/年	・ワックス清掃
2階		174		●		2回/年	

表 2 清掃業務明細(管理事務所棟以外)

詳細箇所	面積 (㎡)	清掃の種類			実施回数	業務内容
		日常 清掃	定期 清掃	消毒		
市場内通路、駐車場、青果卸売場棟隣接荷捌所	-	●			1回/日 (臨時開市日、新年初市の前日及びお盆の休場期間の最終日は実施)	・掃き掃除(ごみ落ち葉等の除去及び排水口のごみを取る) ・指定喫煙所の吸殻処理及び容器清掃 ・その他簡易箇所(適宜)
便所①守衛所横	31	●		●	1回/日 (臨時開市日は実施、また、便器、洗面台、床、壁面の消毒洗浄は8回/月)	・床の掃き掃除(散水による水洗い) ・衛生陶器の清掃 ・紙屑及び汚物処理と容器清掃 ・洗面台及び鏡の清掃 ・ペーパー及び水石鹼の補充 ・その他簡易箇所(適宜)
便所②食堂脇	30	●		●		
便所③青果棟スロープ下	18	●		●		
便所④関連棟横	64	●		●		
屋上駐車場	4,000	●			2回/月	・掃き掃除(ごみ落ち葉等の除去及び排水口のごみを取る) ・その他簡易箇所(適宜)
側溝	818			●	1回/月	・消毒
ごみ集積所	124	●		●	1回/日 (臨時開市日は実施、また、清掃後消毒を4回/月実施)	・掃き掃除

(2) 下水管路等調査及び清掃業務

ア 実施回数：1回～2回/年

イ 業務内容

市場内すべての下水管・側溝を対象に、汚れ具合等による優先順位をつけて順次業務を実施する。

3 施設維持管理業務

(1) 自家用電気工作物保安管理業務

ア 実施時期：通年

イ 業務内容

(ア) 電気事業法に基づく、自家用電気工作物保安規定に定められた業務を行うこと。

(イ) 点検の頻度

- ・月次点検：1回/月
- ・年次点検：1回/年
- ・臨時点検：必要の都度

ウ 自家用電気工作物の概要

(ア) 電気受給区域

- ・管理棟区域
- ・青果棟区域
- ・水産棟区域

(イ) 需要設備

電気受給区域	設備容量 (kVA)	受電電圧 (kV)	変電所
管理棟区域	805	6.6	管理棟主変電所 食堂地区変電所(第2変電所) 青果事務所棟変電所(第3変電所)
青果棟区域	891	6.6	青果主変電所 青果地区変電所(第5変電所) 定温倉庫変電所(第6変電所)
水産棟区域	1,775	6.6	水産主変電所 第1冷蔵庫変電所、第2冷蔵庫変電所 水産仲卸地区変電所(第4変電所)

(ウ) 非常用予備発電装置

発電機定格容量 (kVA)	発電機定格電圧 (V)	原動機の種類
50	200	ディーゼル

(2) 非常用直流電源装置保守点検業務

ア 実施回数：1回/年

イ 業務内容

(ア) 消防法及び建築基準法等の関係法令に基づき点検等の業務を行うこと。

(イ) 保守点検内容

機器名	全機器共通点検箇所	全機器共通点検内容
直流電源装置 蓄電池	電源装置 蓄電池	絶縁測定及び機器内清掃 浮動電圧及び内部抵抗 外観

(ウ) 保守点検対象物(2基)

施設	非常照明直流電源装置	蓄電池	整流器
管理事務所棟	操作用兼非常照明用 1組	MSE150x54	DP2100-030MBM
青果卸売場棟	非常照明用 1組	FVL100-6x18	DP2100S-007RS

(3) 冷凍冷蔵庫保守点検業務

ア 実施期間：通年

イ 業務内容

(ア) 冷凍設備保守点検(点検項目については「工 業務明細」に記載)

- a 第1冷蔵庫：3回/年
- b 第2冷蔵庫：3回/年
- c 定温倉庫：2回/年
- d 花き保冷库：2回/年
- e 低温売場：2回/年

(イ) 防熱扉保守点検(点検項目については「工 業務明細」に記載)

第1冷蔵庫、第2冷蔵庫、定温倉庫及び花き保冷库：1回/年

(ウ) 故障等緊急対応業務

冷蔵庫等が故障した場合には、速やかに必要な資格、知見を持った点検作業員を派遣し、必要な措置を行うこと。

ウ 施設概要

(ア) 冷凍設備及び防熱扉

名称	機器・型式	数量
第1冷蔵庫	冷凍機：SH22FA	4基
	ECO-EN45WB	1基
	ERA-EN22A	1基
	ECO-EN37WB	1基
	冷却器：TX-20SC12T	2台
	TX-18SC12T改	2台
	TMA-400LT	1台
	TMA-200MT	1台
	TMA-400MT	1台
	TMA-200HT	1台
	防熱扉	7台
第2冷蔵庫	冷凍機：KX-R3A1	1基

	KX-M12AM-S KX-RM16A 冷却器：US-R3MHP US-R8MHP US-R8LHP 防熱扉	2基 3基 1台 4台 6台 4台
定温倉庫	冷凍機：KX-RM16AM 冷却器：UC-90TH ブースターファン 防熱扉	3基 12台 12台 7台
花き保冷库	冷凍機：ERA-EP55A 冷却器：UCL-P8VHB 排気ファン：EG-40ETB 防熱扉	2基 2台 1台 2台
低温売場	冷凍機：KX-N4AVP1 冷却器：US-N4MHT2 防熱扉	2基 2台 1台

Ⅰ 業務明細

(ア) 冷凍設備保守点検

下記項目について、点検を行うこと。

a 圧縮機

- (a) 低段側吸入・中間・高段側吐出の温度、タンク圧の確認
- (b) 油面及び汚れの状態、液面の確認
- (c) 圧縮機の電流確認
- (d) 運転時間

b コンデンサー

- (a) ファン電流の確認
- (b) 振動・異音の有無
- (c) モーター・フレーム等の錆の程度
- (d) ファンコイルの汚れの状態

c 電気設備関係(二次側動力及び操作配線)：1回/年

- (a) 電気設備のチェック及び絶縁抵抗測定

(イ) 防熱扉保守点検

下記項目について、年次点検を行うこと。

- ・テープスイッチの動作確認
- ・召合パッキンの状況確認
- ・冷氣返しパッキンの状況確認
- ・補助滑車の動作確認
- ・手動切替機の動作確認
- ・鍵・脱出金具の動作確認
- ・ヒーターの動作確認
- ・各所ボルトの増し締め
- ・半開用押釦の動作確認
- ・テープスイッチカバーゴムの破損確認
- ・沓摺ゴムパッキンの状況確認
- ・主滑車の動作確認
- ・吊金具の状況確認
- ・手動切替棒の状況確認
- ・全開・全閉クサビの状況確認
- ・サーモスタットの動作確認
- ・Vベルトの状況確認
- ・プルスイッチの動作確認

- ・P パッキンの状況確認
- ・モーター・減速機の動作確認
- ・トラベルボックス・保温カバーの状況確認
- ・レール・ブラケットの状況確認
- ・扉停止位置の確認
- ・パイロットランプの球切れ確認
- ・表・裏ガイドローラーの動作確認
- ・チェーン・チェーンロックの動作確認
- ・チェーンカバー・アングルの状況確認
- ・パッキン圧縮の状況確認
- ・各所グリスアップ

オ その他

(ア) 点検作業員は、専門知識を有し、十分な実績がある者とする。また、防熱扉保守点検については、機器メーカーの教育・研修等を受けた専門知識を有し、発注者の認めた者を点検に充てること。

(イ) 冷蔵庫等では生鮮食料品等を保管しているため、室温の異常上昇、機械の故障等、緊急時には応急対応を含め迅速に現場対応を行うものとし、保管している生鮮食料品等及び施設利用者への影響が最小限となるよう行動すること。また、影響が大きくなる恐れのある場合は、関係者への周知等を行うこと。

適切な温度環境で生鮮食料品等を保管するため、冷蔵庫等の維持管理には細心の注意を払うと共に、緊急時に対応できるよう十分な組織体制を構築すること。

(4) 貯水槽管理業務

ア 実施回数：通年(清掃は1回/年)

イ 業務内容

(ア) 水道法及び建築物における衛生的環境の確保に関する法律等の関係法令に基づき、届出に関する事等、貯水槽の管理に関する業務を行うこと。

(イ) 貯水槽の清掃及び清掃後の水質検査を行うこと。なお、水質検査の検査項目は(残留塩素濃度、色度、濁度、味・臭気の異常の有無)とする。

(ウ) 管理(清掃)の対象となる設備

施設	貯水槽(地上式高置水槽)の有効容量	その他
管理事務所棟	3t×1基	・受水槽…なし
青果卸事務所棟	3t×1基	・揚水ポンプ…使用していない
水産卸売場棟	4t×1基	・槽材質…FRP ・給水管材質…塩ビライニング鋼管

(5) 排水分析検査業務

ア 実施回数：1回/月

イ 業務内容

(ア) 下水道法及び水質汚濁防止法等の関係法令に基づき検査を行うこと。

(イ) 採水場所

南部市場内の公共下水道への排出口(西門脇マンホール)

(ウ) 分析項目

a 水素イオン濃度(PH)

- b 生物化学的酸素要求量(BOD)
- c 浮遊物質(SS)
- d ノルマルヘキサン抽出物質含有量・鉱油類
- e ノルマルヘキサン抽出物質含有量・動植物油脂類

(6) 公共建築物定期点検

ア 実施時期

建築物の点検は 3 年以内ごと、建築設備等の点検は 1 年以内ごとに実施すること。

イ 業務内容

(ア) 建築基準法等の関係法令に基づき点検等の業務を行うこと。

(イ) 対象建築物

建築基準法第 6 条第 1 項第 1 号による建築物で延べ面積 100 m²を超えるもの

- a 管理事務所棟
- b 西側棟
- c 青果卸売場棟
- d 水産卸売場棟
- e 水産仲卸売場棟
- f 花き卸売場棟
- g 関連商品売場棟
- h 青果卸売業者事務所棟
- i 第 1 冷蔵庫
- j 第 2 冷蔵庫
- k 定温倉庫
- l 発酵室
- m 関連商品売場棟(食堂)
- n コンテナ倉庫
- o 西側倉庫

(ウ) 調査項目

建築基準法第 12 条第 2 項及び第 4 項に基づく項目

(I) 調査結果

指定の調査結果表により報告書を作成し、市へ提出すること。

(7) 電力量計検針業務

ア 実施回数：1 回/月

イ 業務内容

(ア) 電力量計の検針

- a 市場内に設置されている電力量計(電気メーター)を検針し、指示数の記録を行うこと。

- b 指示数の記録の誤りを防ぐためダブルチェック等の確認作業を行うこと。
- c 検針は原則として毎月 1 日に実施すること。

〔 電力量計の台数は、333 台(令和 7 年 5 月 1 日時点)で、修繕等により電力量計の台数が増減することがあるが、増加した電力量計も含め、全ての電力量計を業務の対象とする。 〕

(イ) 使用電力量の計算

- a 得られた指針値と前回得られた指針値を比べ、各施設の使用電力量を計算すること。
- b 電気事業者への支払金額及び各施設利用者の負担率等から、施設利用者に請求する金額を計算すること。

(ウ) 電力量計に関する異常の確認

- a 検針時に電力量計の異常を確認するものとし、異常を発見した場合は速やかに修繕等の対応を行うこと。

(8) 害獣対策器材設置、保守管理及び処分費用

ア 業務内容

以下の方法により、ネズミの駆除を行う。

- (ア) 調査(施設利用者等からの生息・目撃、食害情報、環境、毒餌等の状況確認)

(イ) 必要な毒餌の設置

イ 上記駆除と併せて、現在全国各所で行われているさまざまなネズミ予防・防除策等を踏まえた有効と思われる対策等を、提案書として提出する。

ウ 鳥害(カラス・ハト)については被害が著しい時に、専門業者と個別に相談をし駆除及び環境改善(樹木の伐採等)を実施。

4 廃棄物関連業務

(1) 産業廃棄物収集運搬処理及び処理業務

ア 実施時期：通年

(実施時期及び回数は、処理すべき量や衛生環境を考慮し決定すること。)

イ 業務内容

- (ア) 指定管理者が処理を行う廃棄物

施設利用許可等をしていない範囲で発生した廃棄物で、排出者が特定できないもの

(イ) 業務を第三者へ委託する場合

- a 受託するものが業務に必要な許可等を有しているか、必ず事前に確認すること。
- b 委託の契約に際しては、関係法令に基づき適正な手続きを行うこと。

(ウ) 産業廃棄物管理票(マニフェスト)に関する手続き

関係法令に従い、マニフェストに関する手続きを行うこと。また、処理終了後、マニフェストを保管すること。

<令和5年度実績>

厨芥類、落ち葉、枯草、紙屑等：13,268kg/年
発泡スチロール：26,561kg/年
発泡スチロール以外の廃プラスチック：28,420 kg/年
ペットボトル：1,590kg/年
缶：509kg/年
ビン：495kg/年

5 消防用設備保守点検業務

(1) 実施期間：通年

(2) 業務内容

ア 実施項目

(ア) 消防法等の関係法令に基づき、次の点検等の業務を行うこと。

- a 機器点検：6か月に1回、年2回
- b 総合点検：1年に1回

(イ) 消防用設備に不具合等が発生した場合には、速やかに技術者等により点検修理を行うこと。

イ 設備明細

(ア) 自動火災報知設備

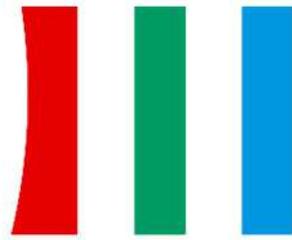
受信機(P型1級100回線)	1台
副受信機(10回線)	1台
差動式スポット型感知器	362個
定温式スポット型感知器	202個
煙感知器	39個
発信機(P型1級)	31個
音響装置	37個
表示灯	31個
配線点検	1式

(イ) 消火栓設備

電動機制御装置	4式
加圧送水装置ポンプ及び電動機	4式
消火栓屋内型	20台
放水試験	4式
配線点検	4式

(ウ) 粉末消火設備

移動式粉末消火設備	19 基
(I) 消火器具	
粉末消火器	109 本
(カ) 誘導灯	
誘導灯(10W)	33 台
誘導灯(20W)	2 台
誘導灯(BL 級)	11 台
誘導灯(C 級)	5 台
配線点検	1 式
(キ) 連結送水管	
表示灯	3 個
送水口	1 個
放水口	3 個
(ク) 防排煙制御装置	
連動制御盤 1 回線	1 台
煙感知器 3 種	2 個
自動閉鎖装置	2 個
配線点検	1 式
(ケ) 消防用水	
地下コンクリート式	2 箇所
(コ) 自家発電設備	
50kVA(始動用蓄電池含む)	1 台
(カ) 非常用放送設備	
構内非常放送設備	1 式



Colors, Future!

いろいろって、未来。

川崎市