

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が提出されました

川崎市地方卸売市場南部市場(以下「南部市場」という。)は、老朽化等の課題があることや、指定管理者の指定期間が令和 7(2025)年度末で終了すること等から、今後の運営方針について検討を行っています。

そのため、本市の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(以下「運営審議会」という。)に対して、南部市場の必要性の検討や、その検討を踏まえた今後の運営方針に関する基本的な考え方について、諮問を行い、卸売市場、官民連携、建築等の専門家等に御審議いただきました。

その結果、南部市場は一定の公共関与の下で存続する必要性が高いこと、また、今後の運営方針の基本的な考え方として、施設の老朽化等の課題解決に加え、さらなる発展を見据えた南部市場の役割や施設のあり方、それに連動した取組等に関する提言をまとめた答申が、運営審議会から市長宛てに提出されました。

1 経緯

- 指定管理者の指定期間や、本市の卸売市場に関する庁内計画等の計画期間が令和 7(2025)年度末で終了することから、国の政策動向、社会環境の変化等を踏まえ、今後の運営方針について検討を進めるため、令和 5(2023)年 12 月 8 日に運営審議会へ諮問を行いました。
- 諮問を踏まえ、運営審議会及び専門的な調査・審議を行うために設置した検討部会において、本市における南部市場の必要性について確認した上で、本市が策定を予定している『川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針(案)』に関する基本的な考え方について審議が行われました。運営審議会を 2 回、検討部会を 4 回開催し、令和 6(2024)年 5 月 31 日に運営審議会から市長宛てに答申が提出されました。

2 運営審議会について

- 運営審議会は、市場の円滑な管理及び運営を図るために設置されており、市長の諮問に応じ、市場の運営方針に関することその他市場の管理及び運営に関することについて調査・審議します。
- 運営審議会は、卸売市場の専門家、場内事業者、売買参加者、生産者、消費者代表者の合計 9 名で構成され、現在、会長は池田真志拓殖大学教授、副会長は渡辺達朗専修大学教授です。
- 検討部会は、卸売市場、官民連携、建築、会計、法律の各専門家合計 6 名で構成されています。

3 答申の概要

- 別紙資料参照

答申本文は、市ホームページにおいて、以下の URL に掲載しています。

<https://www.city.kawasaki.jp/280/page/0000166889.html>



(URL の 2 次元コード)

答申の構成	
第 1 章	南部市場を取り巻く環境
第 2 章	南部市場の概況
第 3 章	南部市場の施設の現況
第 4 章	南部市場が抱える課題や場内事業者との調整に関する整理
第 5 章	「南部市場の今後の方向性」の検討
第 6 章	「南部市場の今後の方向性」の実現に向けた事業手法の検討
まとめ	運営審議会からの提言

4 今後の取組

- 運営審議会からの答申を踏まえ、今年度中に『川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針』を策定する予定です。

問合せ先 川崎市経済労働局中央卸売市場北部市場(南部市場調整) 内山
電話 044-975-2226

第1章 南部市場を取り巻く環境

1 卸売市場及び食品流通の現状

- ・全国の地方卸売市場数は減少（平成18年：1,259市場 令和3年：905市場） 1
- ・卸売市場経由率は減少傾向（令和2年：青果52.2%、水産45.7%、花き74.1%）

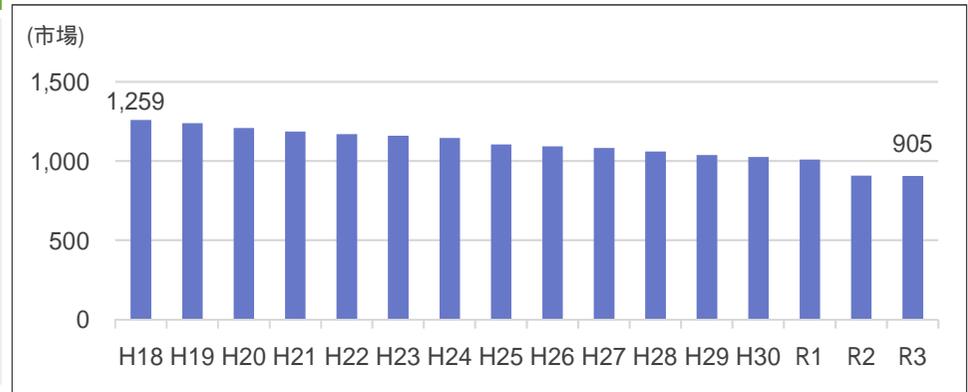
2 社会情勢の変化

- ・単身世帯の増加や中食ニーズの高まりなどに伴う加工・調製済み商品の需要増
- ・低温管理等の品質管理の向上 ・災害時の拠点機能強化への期待の高まり
- ・物流2024年問題（物流の効率化）への対応

3 卸売市場法等の改正

- ・卸売市場法改正等に伴う食品流通全体の合理化と取引の適正化への対応

1 地方卸売市場数の推移



第2章 南部市場の概況

1 概要・沿革 2

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	JR南武線「尻手駅」（約300m）
敷地面積 / 延床面積	32,224㎡ / 24,396㎡
取 扱 部 門	青果部、水産物部、花き部
事 業 者 数 (令和6年4月現在)	卸売業者3社(青果部1社、水産物部1社、花き部1社) 仲卸業者13社(青果部3社、水産物部9社、花き部1社) 関連事業者19社

2 南部市場の立地環境

- ・市内外からのアクセスに優れ、恵まれた交通環境
国道1号沿い、首都高速道路横羽線の浜川崎・浅田の両インターチェンジから約4kmの位置
JR尻手駅から約0.3km・川崎駅から約1.3km、羽田空港国際線(第3)ターミナルから約10km
- ・周辺に住宅地や商業地等が集積した賑わいあるエリア
- ・南部市場の周辺では、長期的に人口増加が続き（令和22年の約153万人がピーク）、今後も長期的に発展が期待できるエリア 3

3 運営概要

- ・平成26年度に指定管理者制度を導入、場内事業者等が出資する法人が管理・運営
指定管理者：川崎市場管理株式会社

2 南部市場の沿革

昭和19年11月	県知事の認可を受け川崎市中央市場（本場）として開設
昭和32年3月	国から開設認可を受け「中央卸売市場」として開場
平成19年4月	中央卸売市場から地方卸売市場として業務開始
平成23年4月	南側用地への市場施設集約による面積変更
平成26年4月	利用料金制による指定管理者制度を導入
令和3年4月	指定期間2期目（令和8年3月まで）

3 人口の推移(日本、南部市場周辺)



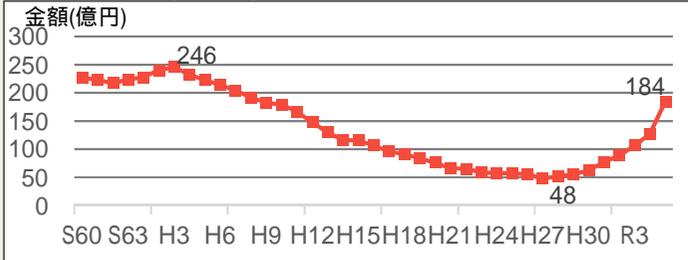
川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に関する答申の概要について

第2章 南部市場の概況

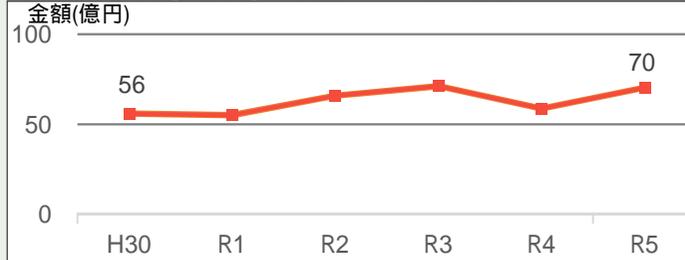
4 業務状況

- (1) 卸売業者：卸売業者3部門の合計取扱金額は、平成3年の約246億円をピークに減少したが、平成27年の約48億円を境に近年は上昇し、令和5年では約184億円 1
- (2) 仲卸業者：仲卸業者3部門の平成30年以降の合計販売金額は、令和4年を除き増加傾向であり、令和5年で約70億円 2
 青果・水産物では仲卸業者が卸売業者以外から仕入れを行う「直荷引き」が多いことが特徴。平成30年以降の青果の「直荷引き」の取扱金額は、約30億円で推移（青果卸売業者の令和3年の取扱金額と概ね同額） 3

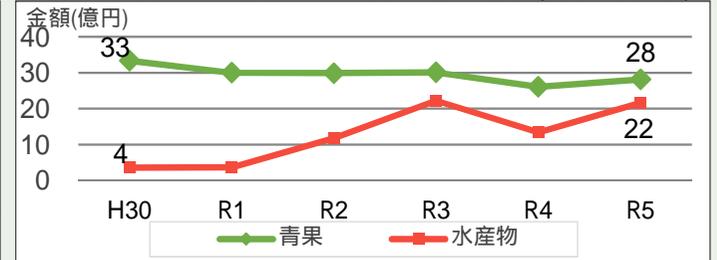
1 卸売業者（3部門）の合計取扱金額の推移



2 仲卸業者（3部門）の合計販売金額の推移



3 仲卸業者の「直荷引き」の取扱金額の推移(青果・水産物)



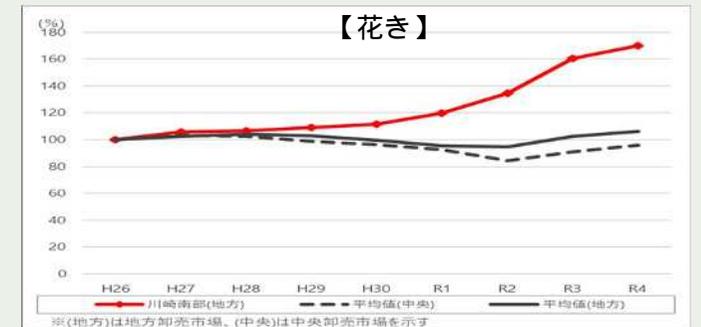
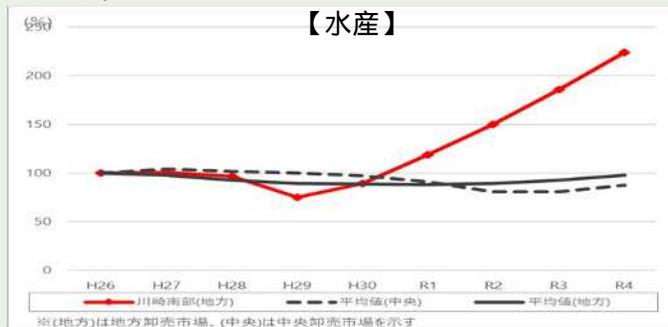
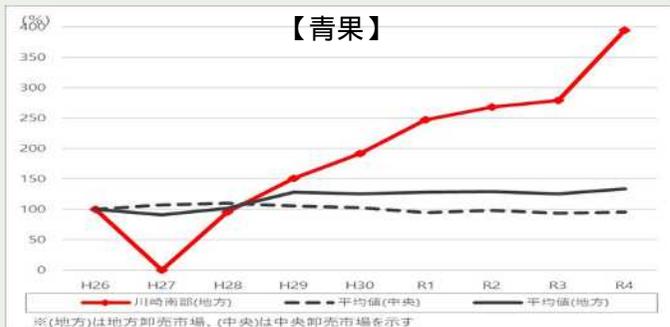
5 南部市場及び北部市場の位置付け

川崎市地方卸売市場南部市場	川崎市中央卸売市場北部市場
<p>「地域密着型食品流通の拠点」</p> <p>川崎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</p>	<p>「首都圏における広域的食品流通の拠点」</p> <p>広い敷地と、充実した交通網を有するという首都圏における立地優位性を活かし、食品流通ネットワークの一翼を担う</p>

6 全国及び周辺の卸売市場との比較

関東地方における公設の中央卸売市場、地方卸売市場における取扱金額を平成26年からの増加率でみると、南部市場が最も高い伸び率となっている。

関東地方の卸売市場の取扱金額に関する基準年比（平成26年）



7 市民等への開放状況等

- 指定管理者を中心に、市場開放イベントや地域貢献につながる取組を通じて、「賑わいのある地域に密着した市場」を目指している。
- 市民開放イベントについては、地域とも連携した年1回の恒例イベント「食鮮まつり」では約18,000人、市場が稼働していない時間帯を活用した「夕祭」では約2,000人の市民等が来場するなど、地域の賑わいづくりに貢献している。

川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に関する答申の概要について

第3章 南部市場の施設の現況

1 施設の概要

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

2 今後の修繕等

川崎市が令和5～9年度に実施する大規模修繕は、約4億円を予定

3 施設の状況

- ・老朽化が進行する施設に設備不良等が発生、施設の改修・補強等に多額の費用が発生する見込み
- ・取扱数量の増加に伴う荷捌きスペース等の不足、構内通路の混雑、動線交錯による安全性への懸念



青果売場等を覆う大屋根



青果卸売業者事務所棟

第4章 南部市場が抱える課題や場内事業者との調整に関する整理

1 南部市場が抱える課題に関する整理

(1) 施設の老朽化等	・抜本的な施設の老朽化対応には、多額の整備費を要することが想定される
(2) 繰入金等による恒常的な財源充当	・250万円を超える修繕費等は、川崎市の負担であり、自立的な運営が困難な構造
(3) 卸売業者及び仲卸業者の取引構造	・青果部の仲卸業者は、卸売業者からの調達が多にできていない(「直荷引き」により調達しており、令和3年の取扱金額は卸売業者と同程度)
(4) 施設の不足や配置	・取扱数量の増加に伴い、荷捌きスペース等、市場全体として不足している状況
(5) 消費者ニーズの変化への対応	・温度管理機能や加工機能等、市場として対応が求められる中、これら施設・設備が未整備の状況
(6) 災害時の支援物資拠点機能	・支援物資の荷捌き等を行う環境確保や、市場本来の生鮮食料品等の供給機能を併存させることなどに課題

2 場内事業者との協議と『南部市場のめざす姿』の取りまとめ

(1) 効率的・機動的な食品流通拠点としての機能発揮	・川崎北部市場のほか、近隣卸売市場との物流標準化・物流DXの推進
(2) 顧客ニーズに対応した機能発揮	・部門毎の適切な温度管理機能の導入による品質管理水準の高度化、衛生管理体制の構築
(3) 出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化	・産地ニーズに応え多品種が集荷できる体制の構築
(4) 食の安全・安心と食文化に関する取組の強化	・「いちばいち」等の開催を通じた「食」に関する情報発信、地域住民に開かれた市場化
(5) 環境と災害対策の強化	・市場内施設・設備等の活用による災害時の支援物資拠点機能の発揮、体制構築
(6) 効率的な機能維持手法の確立	・民間企業との協働による24時間稼働での施設の有効活用
(7) 規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施	・物流2024年問題を踏まえたストックポイントや調達機能の強化・合理化

南部市場の「必要性」に関する運営審議会の考え方(第1章から第4章での議論を踏まえ)

運営審議会及び同部会での主な意見、審議内容

- ・南部市場は住宅街や駅に近いという立地が特徴的であり、その立地を生かした地域密着型の市場経営が可能である。
- ・卸売市場は、経済的には収益性は高くないが、社会的には必要な経済活動であり、行政が継続性をサポートするのも役割の1つと考える。
- ・南部市場はまだ伸びる可能性がある。実績が積み上がると生産者側からの信頼につながり、それがさらなる集荷につながるため、今後のさらなる実績の伸びが期待できる。

- 1 第1章から第3章では、南部市場の住宅街や駅に近いという立地環境は特徴的であり、地域に密着した卸売市場として今後も発展が見込める立地であると確認した。また、取扱数量は増加しており、今後さらに市民等への生鮮食料品等の供給が行えるほか、食育や防災機能等のさらなる発展に貢献できる可能性があることを確認した。
- 2 第4章では、第3章までの論点に関して、南部市場が抱える課題を整理するとともに、場内事業者がとりまとめた『南部市場のめざす姿』等から、川崎市と場内事業者が共通認識を持ち、南部市場の今後について、検討を進めていこうとしていることを確認した。
- 3 以上のことから、南部市場は、概ねの方向性として「存続させる必要性が高い」ことを確認し、第5章以降でさらなる発展を見据えた将来像も踏まえ検討を進める。

川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に関する答申の概要について

第5章 「南部市場の今後の方向性」の検討

1 ここまでのまとめ及び今後の検討の流れ

第1章から第4章では、南部市場の現状や課題を整理・分析したが、今後の検討の流れとしては、南部市場の必要性及び今後の運営方針(案)の策定に向けた基本的な考え方について、ここまで整理した内容に運営審議会及び検討部会での検討、審議内容を付加した上で整理すると、以下のとおりとなる。

2 「南部市場の今後の方向性」の検討に向けての整理事項

(1) 事業・運営の主体とその手法	公共関与のあり方や市場会計を効率的に維持・継続しながら運営していけるか、という視点を踏まえ検討が必要
(2) 市場内流通の効率化・活性化	卸売業者による第三者販売や、仲卸業者による直荷引きなど、卸売市場法改正の規制緩和を活用しながら、卸売業者や仲卸業者が、さらなる効率化や活性化に向けて、必要な手法や体制の強化・構築を図るため、継続的に取り組んでいくことが必要
(3) 民間事業者等との連携	場内事業者のほか、多様な分野の民間事業者等と連携し、それぞれが持つノウハウ、知見等を活かしていく体制の構築が必要
(4) 賑わいの創出	「地域に開かれ集客のできる市場」の実現に向けて、より多くの方に市場を知っていただき、来場等につなげていくことが必要
(5) 地域貢献	災害時の支援物資の拠点としての機能強化や「子ども食堂」への食材供給など、南部市場が地域に必要な場所として継続していくためには、市場全体として、関係する団体等と連携しながら取り組んでいくことが必要

3 南部市場における開設者及び公共関与の考え方

(1) 開設者の考え方	(2) 公共関与の考え方
<ul style="list-style-type: none"> 公正かつ安定的な業務運営のもと、社会インフラとしての機能を果たし続けていくためには、現状においては、川崎市が開設者として必要な業務を実施すべきと考えられる。 開設者としてどのような業務を行うかは、公共関与の考え方とともに、引き続き、川崎市が検討を行うべき。 	<ul style="list-style-type: none"> 卸売市場の位置付け・役割、取引ルールの設定、川崎市の施策との連携、災害対応といった観点から、引き続き、川崎市が一定の公共関与を行うべきであると考えられる。 公共関与の程度については、今後、川崎市が検討を行うべき。

4 施設の老朽化への対応に関する考え方

、では、現状の南部市場が抱える、施設の老朽化や施設の不足・配置といった課題の解決が限定的になる一方で、「全ての施設を建替え」は、それらの課題解決に向けた取組が行いやすいことに加え、施設の機能性の向上や全体配置の見直しによる効率的な運営の実現、さらには、今後のさらなる発展に向けた取組の実施に対する可能性も広がるものと考えられる。

	パターン
	全ての施設を継続利用
	一部の施設を継続利用・残りの施設を建替え
	全ての施設を建替え

5 敷地の活用に関する考え方

指定されている200%の容積率に基づくと、延床面積としては現状よりも増床の余地はあるため、市場機能だけでなく、卸売市場との相乗効果を考慮した、道の駅やマルシェの運営等による「賑わい創出」、料理教室等のイベント開催による「食育・食文化の発信」など、その他の用途での活用余地についても創出できる可能性がある。

6 卸売市場としての機能強化

南部市場を卸売市場として存続させる際には、農林水産省が示す方向性や社会情勢の変化への対応も踏まえ、既存施設において課題となっている点の解消に加えて、さらなる発展を見据えた機能強化に関しても検討する必要がある。 1

7 南部市場の優位性を活かした取組

立地上の高いポテンシャルを活かしながら、卸売市場との親和性も考慮し、「賑わい創出」、「食育や食文化の発信」、「地域課題等への取組」といった観点からの取組の実施について、検討を進めることが有効

1 農林水産省『今後の卸売市場整備の方向性骨子』における整備の方向性

1 搬入・荷受施設の整備	○大型車での搬入 ○パレチゼーション ○デジタル化
2 場内・搬出施設の整備	○品質・衛生管理の高度化 ○デジタル化 ○ロールボックスパレット等の活用
3 保管・加工施設の整備	○在庫管理機能の強化 ○加工施設等の充実
4 物流機能の強化	○中継共同輸送に対応した荷捌き施設 ○品質・衛生管理の高度化 ○モーダルシフトに対応した拠点
5 防災・環境対応	○耐震化、非常用電源設備等の整備 ○給電設備、食品残渣等によるバイオマス発電

川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に関する答申の概要について

第6章 「南部市場の今後の方向性」の実現に向けた事業手法の検討

- 機能性を向上させた施設整備や、敷地内における全体配置の見直しによる効率的な運営が可能になるといったメリットが働くことに加え、卸売市場に限らず、その他の用途も付加する際には、円滑な整備や供用後の運営上の効率性の観点等から、全ての施設を建て替えることを前提に検討を進めるのが望ましいと考えられる。
- 卸売市場、さらにはその他の用途も付加した施設として、持続可能な運営を行うための事業手法やその実現可能性を確認する必要があるため、右表の5つの手法について簡易的な検討を行ったところ、他都市における事例や現時点における民間事業者の参入意向も確認できたことから、実現可能性はあると考えられる。

事業手法例	
	従来方式 + 定期借地権方式（開設者：市）
	PFI方式(BTO) + 定期借地権方式（開設者：市）
	DBO方式 + 定期借地権方式（開設者：市）
	定期借地権方式（開設者：市）
	定期借地権方式（開設者：民）

まとめ 運営審議会からの提言

運営審議会及び同部会での主な意見、審議内容

- 卸売市場は公正取引が前提となるもので、それを民間事業者任せの場合、生産者や市民に配慮がなされない可能性がある。やはり川崎市として一定程度の関与をしていくことが重要であると考えられる。
- 南部市場は、日常的に一般消費者に来ていただく、B to Cの機能が重要。食の情報提供や生産者と消費者のコーディネートを提供できる可能性があり、それは、南部市場が公共として運営をしていくことの大きな理由の一つとなる。そうした機能が失われないようにしたほうが良い。
- 高齢者や共働き世帯にも目を向け、そのための加工・飲食施設といった視点も含め、既存の卸売市場の機能を活かすとともに、必要な機能を整理する必要がある。
- 南部市場の取引構造は、卸売市場法の規制緩和を結果的にフルに活かしている状況と言える。卸が集荷力を上げ、市民等への供給がさらに可能になると同時に、仲卸も市場内外から品揃えを増やすこともできれば、卸売市場の役割として見本になり得る。それにプラスして、B to Cの要素が加わるとさらに注目される可能性がある。
- 将来的に流通構造の変化といった状況変化があったとしても、それに対応できるようにするためにはどのような姿・仕様が望ましいのかを整理する必要がある。

1 南部市場の必要性について

- 卸売市場は、農林水産省の『卸売市場に関する基本方針』（1）において、食品等の流通の核として国民に安定的に生鮮食料品等を供給する役割を果たすほか、災害時の対応や食文化の維持及び発信などの役割を果たすことが期待されている。そのような中、南部市場は、住宅街や駅、空港に近いという立地特性を活かし、地域に密着した卸売市場としてそのような役割を果たすとともに、インバウンドも視野に入れた道の駅・マルシェの運営により賑わい創出を図るなど、発展を見込める卸売市場であると考えられる。
- 現状、南部市場の取扱数量は大きく増加しており、大規模消費地に立地する集配拠点のひとつとして流通機能を高めることで、今後もさらに増加が見込めることから、これまで以上に、市民等への生鮮食料品等の供給が行えるほか、福祉やまちづくり、防災等に関する課題の解決や機能の発展にも貢献できる可能性があると考えられる。
- 今後も長期的に南部市場を卸売市場として継続させる場合の事業手法について、その実現可能性に関しても確認が得られたことから、運営審議会としては、「南部市場は、卸売市場として一定の公共関与の下で存続する必要性が高い」と結論付けた。

1 農林水産省『卸売市場に関する基本方針』の開設者に関する記載

卸売市場の位置付け	取扱数量が増加する中、地域住民からの生鮮食料等の安定供給に対するニーズに応えつつ、高い公共性を果たす。
取引ルールの設定	遵守事項のほか、卸売市場の活性化を図る観点から、ルール設定を行う。
開設者による指導監督	取引ルールの違反への対応と、卸売業者等の財務の状況の確認を行う。
災害時等の対応	継続的に生鮮食料品等を供給できるよう、事業継続計画(BCP)の策定等に努める。
食文化の維持及び発信	多種多様な食材の供給や消費者との交流等を通じて、食文化の維持及び発展に努める。

川崎市地方卸売市場南部市場の今後の運営方針に関する答申の概要について

まとめ 運営審議会からの提言

2 南部市場の今後の運営方針（案）の策定に向けた基本的な考え方について

南部市場が今後も卸売市場として存続する際に、現状の課題を解決するだけでなく、さらなる発展を見据え、次のとおり提言を行う。

(1) 南部市場が今後担う役割や川崎市としての関与のあり方（ 1 ）

- ・卸売市場法改正の際の規制緩和を活用しながら、さらなる集荷力の向上や物流の合理化を図り、場内事業者間の利害関係を超越して卸売市場の活性化を進め、卸売市場としての機能強化を実現するため、また、食の情報発信、防災機能等の卸売市場に求められる役割を果たすためには、一定の公共関与が必要。
- ・関与の度合いについては、市の財政負担のほか、行政課題の解決や賑わい創出等によって寄与する効果等の観点も踏まえた上で検討を行うことが望ましい。

1 南部市場に対する公共関与に関する整理	
卸売市場の位置付け・役割	取扱数量が増加する中、地域住民からの生鮮食料等の安定供給に対するニーズに応えつつ、継続的に高い公共性を果たすことが期待される。
取引ルールの設定	事業者等と公平・公正な調整を行い、事業者間の利害関係を超越して、卸売市場の活性化を図る観点からルール策定を行うことが求められる。
川崎市の施策との連携	高齢化等に伴う「買い物弱者」への対応、賑わいあるまちづくりなどの行政課題と連動した総合的な取組が求められる。
災害対応	災害時の救援物資や生鮮食料品等の供給拠点としての役割を果たすため迅速に対応することが求められる。

(2) 卸売市場として継続していく上での施設のあり方

- ・今後、長期的に卸売市場として継続していくのであれば、全ての施設を建て替えることで、課題解決の取組に加え、機能性の向上や今後のさらなる発展に向けた取組実施の可能性が広がる。ただし、それには、既存施設の利用の可否や新たに導入する機能の有無、修繕・建替え等に要するコストの検討等、多岐に渡る整理が必要であり、これらに対する目途がつけられるのであれば、全ての施設を建て替えるのが望ましいと考えられる。
- ・整備やその後の運営等に関する事業手法については、市の財政負担等を考慮し、最大限、民間活力の導入を検討するとともに、事業期間、社会情勢の変化に伴う様々なリスク、北部市場における市場機能等との関係性等を踏まえながら、引き続き検討を行うべきである。

(3) 施設の建替えやそれと連動した取組等に関するあり方

- ・卸売市場の機能に加え、その他用途での活用余地として民間施設（収益施設）等を創出できる可能性がある。
- ・その際には、南部市場の立地上の高いポテンシャルを活かしながら、卸売市場との相乗効果を考慮し、道の駅やマルシェの運営等による「賑わい創出」や物流施設やプロセスセンター等の新たな用途との共存等について、検討を行うことが望ましい。