

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

1 はじめに（基本計画策定の趣旨）【基本計画本編はP1に記載】

- ア 本市の卸売市場は、昭和19年11月に県知事の認可を受け、青果と水産物を取り扱う「市営卸売市場」として現在の南部市場の位置に開設し、戦中・戦後の統制経済下の食糧難時代に生鮮食料品配給基地として、その機能を果たしてきた。昭和32年には、急速に進展する本市の人口増に対応するため、本場（現南部市場）の拡張と中原、高津地区への分場の設置を行ったが、その後の市北西部の人口急増と流通の変化等から小規模分散の市場運営では食料品の安定供給が困難となってきたため、「川崎市第2次総合計画」において大型新設市場構想を打ち出し、昭和57年に北部市場を建設・開場した。
- イ 以来、北部市場は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきたが、開場から41年が経過し、施設老朽化に対応するため、また、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を必要としている。加えて、厳しい市の財政状況にあることを踏まえ、機能更新を契機とした維持管理・運営の効率化や卸売市場事業特別会計の健全化による持続可能な運営構造への転換が求められている。
- ウ この度策定する基本計画は、平成28年2月に策定し、令和元年6月に卸売市場法の改正を受けて改訂した「川崎市卸売市場経営プラン」（本市卸売市場の経営計画等を定めるもの）に基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や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る。

2 機能更新に当たっての基本的事項【基本計画本編はP3に記載】

(1) 北部市場の概要 (R5.4.1現在)

名 称	川崎市中央卸売市場北部市場	
所在地／開場年月	宮前区水沢1-1-1 / 昭和57年(1982) 7月	
敷地面積／延床面積	168,587㎡ / 94,402㎡	
取 扱 部 門	青果部、水産物部、花き部	
場内事業者数	卸 売 業 者	4社（青果1、水産物2、花き1）
	仲 卸 業 者	65社（青果19、水産物44、花き2）
	売 買 参 加 者	639人（青果126、水産物21、花き492）
	関 連 事 業 者	74社（第一種55、第二種19）
	そ の 他 業 者	2社（クリニック、郵便局）
用 途 地 域	近隣商業地域	
容 積 率 / 建 蔽 率	200% / 80%	
高度地区／最高高さ	第3種高度地区 / 20m	
都 市 施 設	市場（中央卸売市場北部市場）	
周 辺 環 境	本市の幹線道路「尻手黒川線」に面し、東名高速道路「東名川崎IC」から約1.5kmの位置に立地	
そ の 他	市地域防災計画において救援物資等の「市集積場所」に、県災害時広域受援計画において「広域物資輸送拠点」に指定	

(2) 北部市場を取り巻く経済環境等

機能更新に当たっては、以下の市場を取り巻く経済環境等を踏まえながら考え方の整理・検討を行う。

ア 卸売市場法の改正(H30.6)

食品流通の多様化の進展に合わせ、生産者の所得向上と実需者ニーズへの対応、各市場の実態に応じた創意工夫の取組の促進、市場を含めた食品流通全体の合理化と、その取引の適正化を図るため、取引規制の緩和等を主とした卸売市場法の改正が行われるとともに、卸売市場の位置付けや施設整備の在り方等を示す「卸売市場に関する基本方針」が告示された。機能更新の検討は、この考え方にに基づき進めている。

イ 食品流通の合理化等（「物流の2024年問題」への対応）

R6.4から適用されるトラックドライバーの時間外労働の上限規制等による輸送能力減少への対策として、国では、卸売市場の施設更新について、ハブ機能の強化やパレット等の標準化、デジタル化・データ連携による業務の効率化等の推進を掲げており、機能更新においては、これらを踏まえ、開設者を含め、各主体の担うべき役割・取組事項等を整理する必要がある。

ウ 市民等への開放状況

現在の北部市場は、関連商品売場等の一般開放に加え、「関連朝市」等の市民向けイベントの開催時には多くの市民が来場している。一方で、北部市場は業務用施設の性格が強く、未だ地域にとって身近な存在とは言い難い側面があるため、今後は更なる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推進していくことが必要である。

エ 卸売業者の経営状況（3部門合計の取扱金額）

H2以降、青果部卸売業者の再編があったH25から26を除き、低下傾向で推移している。

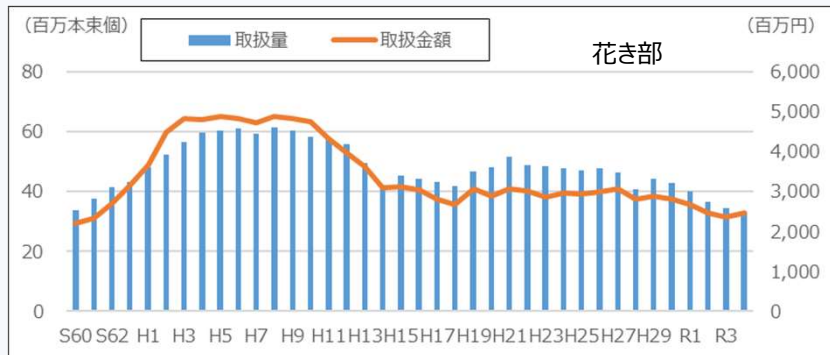
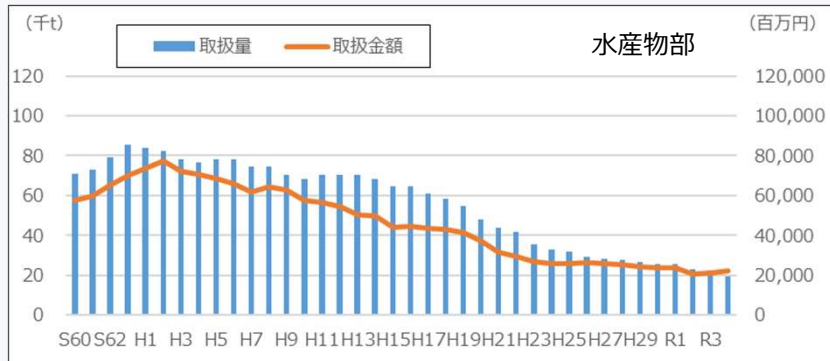
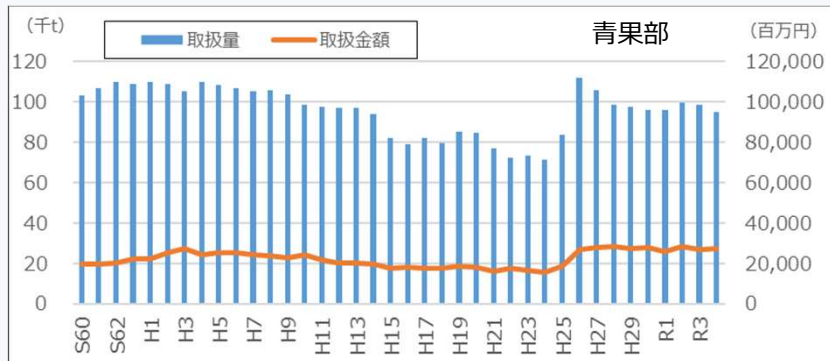


川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

オ 卸売業者の経営状況（部門別の取扱量・取扱金額）

- 青果部の取扱量は、平成4年以降減少傾向であったが、平成25年に卸売業者が合併したこと等により増加した。
- 水産物部の取扱量は、昭和63年のピーク時以降、減少傾向が続いている。
- 花き部は、取扱量・金額ともに平成3年から10年頃のピーク時以降減少し、横ばいの時期もあったが近年は再び減少傾向にある。

「川崎市卸売市場年報」より作成



3 「川崎市卸売市場経営プラン改訂版」について【基本計画本編はP17に記載】

本市では、「川崎市卸売市場経営プラン」に基づき卸売市場の各取組を進めてきており、機能更新に当たっても、本プランを踏まえた検討を行うこととしている。

(1) 川崎市卸売市場経営プラン改訂版の概要

① 経営プランの目的

社会経済環境の変化に応じて将来的に機能を維持し、持続させるための方針及び方向性として、開設者と市場関係者が一体となって卸売市場の位置付け・役割、機能強化の方向、市場の設備、市場運営のあり方等を明確にするもの

② 目標年次

平成28年(2016)年度から令和7(2025)年度までの概ね10年間

③ 市場の必要性の整理

- ア 商取引の変化や情報通信技術の発達により、食品取引の形態が変化したとしても「大量の食品を集荷して分荷する」という物流拠点機能は将来に亘り不変
- イ 本市市場においては、154万人の食を支える社会インフラ及び災害時のライフラインとしての役割を担っており、一定の公共関与の下、将来に亘る確実な機能維持が必要

④ 本市卸売市場の将来像

- ア 最大限民間活力の導入を図りながら最小限の公の経費負担により、安全安心な生鮮食品を市民に安定的に供給し続けている
- イ 首都圏全体の生活を支えるインフラとして、近隣都市と連携しながら一定の公共関与の下に運営がなされている
- ウ 災害時の災害対応拠点としても機能し続け、安全安心な市民生活を支えている

⑤ 本市卸売市場の運営体制

- ア 効率性と公共性のバランスを取りながら、社会環境の変化等に迅速・的確な対応を可能とする柔軟な運営体制を選択する
- イ 北部市場は、制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、当面市による直営体制を維持する

⑥ 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」

(4つの「施策の方向性」、7つの「基本目標」、20の「基本施策」)

⑦ 計画的な施設整備の推進

プラン推進のため、民間活用も含め最も効率的・効果的な整備手法を検討していく

(2) 北部市場・南部市場それぞれの位置付け

経営プランでは市場ごとの特性を踏まえ、南北両市場に各々のビジョンを定めている。

北部市場は機能更新に向けた検討を進めてきたが、南部市場は現・指定管理期間の終期(令和7年度末)を見据え、令和5年度より今後の運営方針に係る検討を始めたところである。両市場で検討の段階は異なるものの、ともにビジョンの考え方を踏襲し、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を同時並行で進めていく。

4 機能更新における課題と対応の方向性【基本計画本編はP32に記載】

(1) 機能更新における課題と対応の方向性

① 施設の全体的な老朽化への対応

② 食品流通拠点としての機能の強化

ア 基本機能の改善・強化への対応

- a トラックバース及び屋根付き荷捌きスペース不足の改善
- b 部門間動線の交錯・重複の改善
- c 事業者・一般の駐車場及び動線の混在の改善

イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応

- a 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応
- b 低温管理等、品質管理の需要増への対応

ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化

- a 国の物流施策全体の方向性との調和及び国施策を踏まえた基盤・環境の整備
- b 北部市場の立地優位性を生かした中継機能等の強化及び輸送従事者の労働環境改善

③ 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化

- ア 支援物資関連業務と市場本来業務の併存・同時進行が可能な環境の確保
- イ 市場関係者との災害時における対応方法の見直し
- ウ 非常用電源設備等の機能強化

④ 市民に親しまれる市場化の推進

- ア 市民来場機会の確保、直接的還元の促進
- a 卸売市場ならではの買い物・食事等の環境整備、食育等の学習機会の充実

⑤ 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化

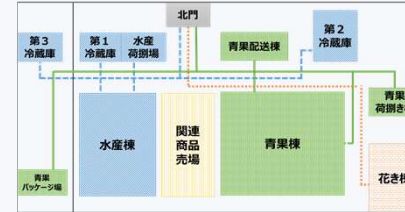
- ア 民間活用による維持管理・運営の効率化
- イ 敷地の有効活用による新たな収入の確保



大規模屋上防水工事の様子



路上での荷捌き、車両滞留



部門間動線の交錯・重複の様子



R3総合防災訓練の様子



事業者・一般の駐車場の混在



事業者が整備した低温管理設備



(※)線入金…地方公営企業等の経営の健全化を促進し、その経営基盤を強化するため、一般会計から特別会計に繰り入れる資金のこと。線入基準は総務省が定める繰入額算定の基準のこと

5 市場施設整備に当たっての基本的事項【基本計画本編はP33に記載】

(1) 市場施設の規模について

市場の各施設の規模については、各施設の特長や利用実態等を踏まえた上で、適切な規模となるよう算定を行った。

ア 売場施設等の規模

売場施設等(卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等)の規模については、市場取扱量の推計後、国の算定基準を参考に施設規模を算出し、場内事業者の施設の利用実態等を踏まえた補正を加え、算定した。

北部市場3部門における将来取扱量の推計値

	実績値(2019年)	将来推計値(2035年)	2019年実績比
青果部	9.62万t	9.24万t	96.0%
水産物部	2.56万t	2.07万t	80.9%
花き部	3.99千万本束個	3.95千万本束個	99.0%

推計値に基づく規模算出後、補正を加えた機能更新後の売場施設等規模及び現状比(※)

	現状規模	機能更新後規模	(うち、低温化面積)	現状比
青果部	22,331㎡	約23,700㎡	(約9,700㎡)	106%
水産物部	14,644㎡	約10,100㎡	(約5,800㎡)	69%
花き部	2,699㎡	約1,900㎡	(約1,800㎡)	73%
合計	39,674㎡	約35,700㎡	(約17,300㎡)	90%

※規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

イ その他の市場施設の規模

関連商品売場：3部門の売場施設等の考え方を準用して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、関連事業者の施設利用実態を踏まえた補正を行い、最終的な規模を算定^(※1)

冷蔵・冷凍施設：場内の荷に限定した取扱量推計に基づく規模を算出した上で、冷蔵施設の運営者が経営を維持できる規模となるよう補正して算定

駐車場：1日当たり市場流通の規模を用いて国の算定基準を参考に算定

管理事務所：執務室等は取扱量に関わらず一定規模が必要であることから、各施設の要否を精査した上で必要とする規模を算定

	関連商品売場	冷蔵・冷凍施設	駐車場	管理事務所 ^(※1,2)
現状規模	10,291㎡	16,606㎡	47,950㎡	5,245㎡
機能更新後の規模	約8,100㎡	約10,500㎡	約39,000㎡	約5,300㎡
現状比^(※3)	79%	63%	81%	101%

(※1) 機能更新後の管理事務所の中には、現在市場内に点在する関連事業者を集約する予定。

(※2) 現・管理事務所のみとの比較となる。

(※3) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

売場施設等規模一覧（ア・イのまとめ）（※4）

部門	現状面積(㎡)	機能更新後面積(㎡)【概数】		現状比(※5)
			低温化面積(内数)	
青果部	22,331	23,700	9,700	106%
水産物部	14,644	10,100	5,800	69%
花き部	2,699	1,900	1,800	73%
3部門合計	39,674	35,700	17,300	90%
関連商品売場	10,291	8,100		79%
管理事務所	5,245	5,300		101%
冷蔵・冷凍施設	16,606	10,500		63%
駐車場 (台)	47,950 (1,918)	39,000 (1,600)		81%

(※4) この他、機能更新において整備する施設・設備としては、場内事業者の事務所及びその他業務施設、廃棄物処理関係施設、フォークリフト等の車庫などに加え、通路・車路等の共用部がある。なお、共用部を含む詳細な施設規模については、今後も精査を継続し、基本設計において確定する。

(※5) 規模と現状比の不一致は、端数調整によるもの。

(2) 施設ごとの整備主体について

主要市場施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工調製施設、冷蔵・冷凍施設）、関連商品売場、管理事務所及び駐車場については、卸売市場の基幹的な機能であることから、開設者（川崎市）が整備するものとする。なお、**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、開設者は機器・設備等の整備は行わず、これらの機能の設置に必要な環境整備（フロアやインフラ等）を行うものとする。**

(3) 施設活用のフレキシビリティ確保について

売場施設等（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所等）の規模については、機能更新後の施設が過大とならないよう、基本的に「市場取扱量の推計値」に基づき算定することとしているが、**取扱量は社会経済環境の変化や卸売業者の取引内容等により常に変動するものであり、再整備後の市場施設は長期にわたり稼働することを踏まえると、取扱量の変動（施設規模需要の変動）にフレキシブルに対応できることが望ましい**と考える。そのため、**市場施設の整備に当たっては、市場機能の再構築や他機能への転換等に配慮した可変性の高い構造にするものとする。**

(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

機能更新では、**経営プランに定める市場の社会的機能（食の安全・安心と食文化の情報発信機能、循環型社会形成に資する取組、災害対応拠点機能）に配慮した施設整備等を行うものとする。**具体的には、食品衛生検査所の機能維持に加え、食文化の継承・発展に向けたイベント等が円滑に実施できる環境の整備・施設構造上の工夫や、環境負荷の少ない設備機器・再生可能エネルギーの積極的な導入、災害時でも支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できる体制の確保及び市場関係者との対応方法の見直し、ならびに非常用電源等の機能強化等を行うものとする。

6 建替手法及び各機能の整備・動線等の考え方【基本計画本編はP40に記載】

(1) 建替の手法等について

ア 一部建替・全面建替の比較

機能更新に当たっては、現市場の代替となる土地が存在しないことから、工事の前提として、現敷地内において市場の営業を継続しながらローリング工事(*)を行うことが必要となる。その上で、「一部建替(既存施設をベースとして長寿命化と高機能化を図る)」と「全面建替」の比較を行った結果、以下のとおり「**全面建替**」において**効果的な機能の改善・強化、工期短縮、市場施設の集約化による土地の有効活用、経費の削減**といった**有効性の高さが確認できた**。そのため、**整備手法としては、「全面建替」を実施することとする**。

① 市場機能の改善・強化を効果的に図ることができる

⇒ 一部建替は既存施設がベースとなるため、動線や通路幅の改善が限定的となる

② ローリング工事の自由度が高く、工期短縮を図りやすい

⇒ 一部建替は、既存施設の位置が制約となり工事の効率性が下がる

③ まとまった余剰地を捻出しやすい

⇒ 一部建替は、既存施設が存在が制約となり、まとまった余剰地の捻出が困難

④ 着工前の調査に要する時間・経費が最小限に抑えられる

⇒ 一部建替は既存施設の長寿命化を要するが、棟ごとに施工者・施工方法が異なるため、全施設の構造や劣化具合を精査し、長寿命化・高機能化計画をそれぞれ立案していくのは困難であるとともに多大な時間と経費を要する

(*)ローリング工事…敷地内に元からあるスペースや一部解体で生み出したスペースに建物を新設し、移転する方法。現在の敷地内で解体、新築、移転を繰り返しながら工事を終了させること。

イ 市場施設の複層化

今回の機能更新では、敷地内において、必要な市場施設規模を確保した上で捻出した余剰地を活用し、新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、市民に親しまれる市場化の推進、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化等の実現を目指すことから、敷地の最大限の有効活用が求められる。

そのため、複層化を前提としてモデルケースを作成する。なお、複層化に当たっては、スロープや大型垂直搬送機を設置するなど、作業効率の低下防止を図る。

ウ 各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方

「4(1)機能更新における課題と対応の方向性」を踏まえ、以下のとおり各機能の改善・強化を図る。

各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方	
ア	庇(屋根)付きトラックバス等の整備・拡充
イ	加工・調製等の付加機能及び低温管理機能の整備・拡充 ※5(2)のとおり加工・調製等の付加機能については、開設者はフロア・インフラ等の環境整備を行う
ウ	効率的かつ安全性の高い動線(施設配置)の構築(部門間動線の整理、事業者・一般の動線区分の整理、分棟型施設配置の検討)
エ	「物流の2024年問題」に係る物流施策全体との整合(中継拠点等として有効に機能するための「転配送の専門施設」を設置など)
オ	施設活用のフレキシビリティ確保(施設の有効活用を見据えた可変性の高い構造等への配慮)

エ 現地建替(ローリング工事)の考え方

市の財政負担軽減、入札時の競争性確保等の観点から、以下のとおり条件を整理し、ローリング工事モデルケースを作成した。

ローリング工事の実施における主な条件	
ア	「5(1)市場施設の規模について」で算定した市場施設面積を確保
イ	市場施設は複層化を前提とし、十分な業務効率低下防止策を講じる
ウ	「各機能の整備・動線(施設配置)等の考え方」を踏まえる
エ	仮移転は、場内事業者の負担と工期短縮のバランスを踏まえてその範囲を決定

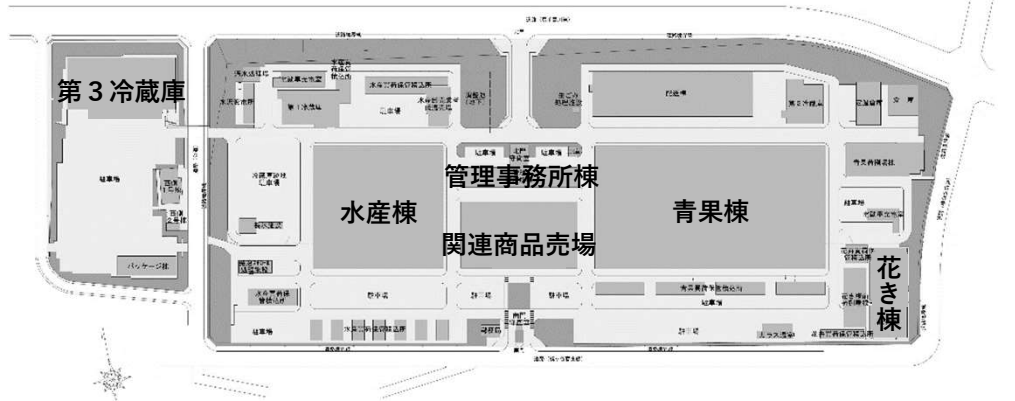
ローリング工事モデルケースの工期は【約8年】

※ 長期間が見込まれるため、施工事業者との適切なリスク分担を契約に位置付けるとともに、施工事業者と契約した事業費や設計内容等について、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。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

● ローリング工事手順及び施設配置モデルケース

① ～R10 (現状)

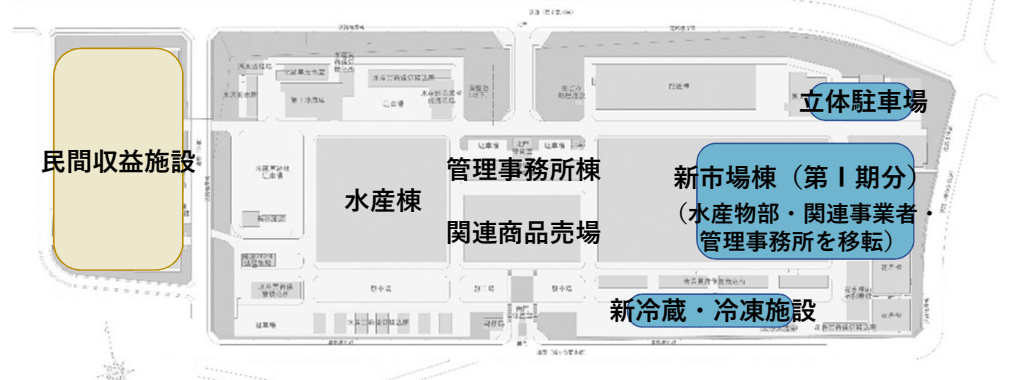


② R11～15



- 新冷蔵・冷凍施設を建設して冷蔵施設を集約し、その後、第3冷蔵庫を解体
- 西側敷地の更地化後、開発業者等に定借を開始し、開発業者等において民間収益施設を整備(その後、その施設を仮市場棟として市が賃貸し、青果部と花き部を仮移転)

③ R16～18



- 旧青果棟・花き棟を解体して新市場棟(第I期)を整備
- 新市場棟(第I期)へ、水産物部、関連事業者、管理事務所を移転
- その後、旧水産棟・関連商品売場・管理事務所棟を解体し、新市場棟(第II期)の建設に着手

④ R19 (完成・全棟供用開始)



- 新市場棟(第II期)の建設後、青果部と花き部を移転。
- 市場施設全棟供用開始(R19頃)
- 旧水産棟跡地周辺を更地化し、開発業者等へ定期借地を開始

※本工程には、複数回に亘る駐車位置及び緑地帯等の移転や、パッケージ棟など一部の施設の仮設建設が含まれる。
 ※本案はあくまでモデルケースであり、ローリング工事手順及び施設配置については、場内事業者との調整及び開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定する。

モデルケース上の面積配分

卸売市場エリア(市場施設用地)	: 約11ha
市場機能連携エリア(民間収益施設用地)	: 約6ha

7 市場機能連携エリア(余剰地)の活用にあたっての考え方【基本計画本編はP47に記載】

(1) 市場機能連携エリア(余剰地)の活用に係る基本的考え方

機能更新にあたっては、卸売市場本体の機能強化に加え、市場規模適正化の結果生じた余剰地を「市場機能連携エリア」として活用し、機能更新の課題としている「食品流通拠点としての機能の強化」、「卸売市場事業特別会計の健全化・持続化」に加え、経営プランの施策である「市民に親しまれる市場化の推進」、「市場用地への新規機能の導入」等への対応を図る。

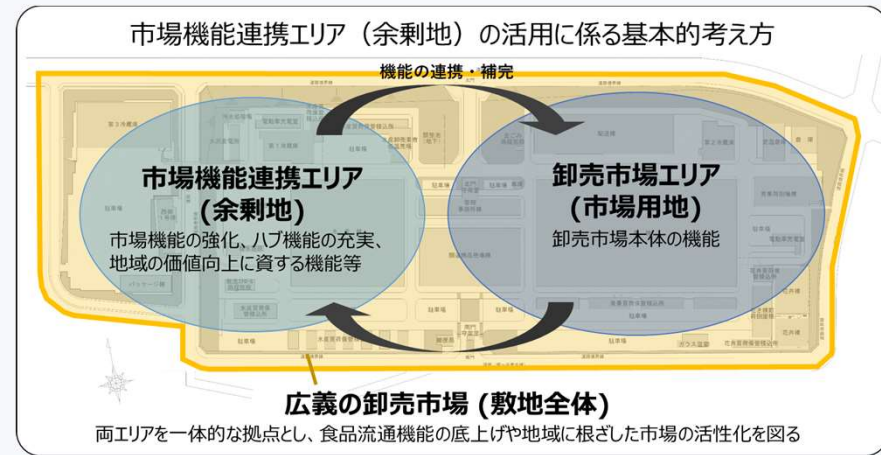
① 市場機能連携エリアの活用に係る基本的な考え方

- 卸売市場との相乗効果を生み出す機能を導入し、卸売市場エリアと一体的な拠点とすることで、食品流通に求められる機能の変化に柔軟に対応するとともに、東名高速道路のICに近接する立地特性を活かし、全国の産地等と川崎市をはじめとした首都圏との結節点となるハブ機能(*)を充実することで、『首都圏における広域的食品流通の拠点』としての機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図る。

② 市場機能連携エリアの活用手法

- 民間事業者へ貸し出し、市の定める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用した土地利用を行うとともに、貸付料を得ることで卸売市場事業特別会計の健全化・持続化を図る。

(※)ハブ機能…貨物がある拠点に集中させ、そこで仕分け等を行い各拠点に分散させる輸送上の機能のこと。ハブ機能を有効活用することで、産地等からの輸送ロットを大きくしたり、輸送者の引継ぎが可能となり、輸送効率の面で有利となる。



(2) 市場機能連携エリアの活用コンセプト

市場機能連携エリアの活用用途については、『市場の機能強化・取扱量増加が図れる機能、地域の価値向上に繋がる機能、「交通利便性の高い立地特性」を活かす機能』等から絞込みを行った上で、以下の具体的留意点を踏まえ、その方向性を決定した。

【活用コンセプトの検討に係る具体的留意点】

- 首都圏内かつ住宅地・商業地に近接しており、荷が実需者に届くまでのリードタイムが短いという立地特性を活かし、食品の流通加工・販売・冷蔵冷凍・保管配送機能等の強化を図るとともに、市場内事業者との取引・業務連携による取扱量増加を図る
- 食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承など、卸売市場の特徴を活かし、地域の価値向上と市場の活性化を図る
- 東名川崎ICとの近接により、西日本と首都圏の結節点(中継地点)としての適地であるという立地特性を活かして『ハブ機能』等を充実し、食品流通ネットワークの強化及び運送業者の労働環境改善等を図る
- 卸売市場施設と互換性のある施設を誘致することで、需要変動による市場施設規模の過不足への対応や災害時における支援物資拠点としての活用、災害等で市場施設が使用不可となった際の代替利用を可能とする
- 発生交通量の抑制やピークタイムの分散など、一定程度交通需要の調整が可能な機能とする



活用コンセプト

- ア 「食品流通・加工・配送センター」など、従来の卸売市場の延長線上の使い方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
- イ 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
- ウ 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

これらの活用にあたっては、周辺地域への交通等の影響を踏まえるとともに、状況に応じた交通対策の検討を行う

※ 市場機能連携エリアの全てを上記①～⑤の留意点に即した使い方には限定するものではなく、あくまで基本的な活用の方向性とするもの。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

【参考事例①】周辺施設との連携による広域的食品流通拠点形成のイメージ

東京都中央卸売市場大田市場周辺環境（大田区東海－平和島）

青果物・花きの取扱量日本一である大田市場では、隣接する平和島等に立地する多数の物流事業所との連携(*)による機能強化を図っている。

※ 隣接する平和島の東側約半分が「南部流通業務団地」に指定されており、当該団地には、トラック・ミール、普通倉庫、卸売業、冷蔵倉庫等が立地している。



【参考事例②】卸売市場を軸とした地域活性化のイメージ

京都市中央卸売市場第一市場の土地活用

市場の再整備に伴う土地活用により『賑わいゾーン』を創出。民間事業者により市場の食材を活用した飲食店・商業施設、地域・観光情報等の発信、宿泊施設等の複合型施設を整備し、運営している。



(3) 都市計画及び交通対策について

ア 都市施設市場について

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。**

イ 用途地域について

卸売市場に求められる機能の変化を踏まえ、当地区に求められる土地利用を実現するために、『**近隣商業地域**』から『**準工業地域**』へ見直すことを前提とし、民間事業者の公募等を進めるものとする。

ウ 地区計画等について

用途地域の見直しをした場合、建築可能な用途等が増えるが、適切な土地利用を誘導し、周辺住環境への配慮、自然環境との調和及び市場の操業環境の維持等を図るため、**地区計画等により建築可能な用途や意匠等を定めること等を検討する。**

また、今回の機能更新では、敷地の高度利用を図ることで、市場機能の強化に加え、食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承に資する機能の付加などにより、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上を図る必要がある。そのためには、効果的かつ効率的な市場施設計画において、各階への自走による大型車の搬入出等を考慮した十分な階高を確保するとともに多層式の施設とすることが必要であることから、都市計画による形態規制に関して、一定規模以上の外壁の後退、空地の確保など、周辺市街地への影響等に十分配慮した計画とすることで、**高度地区で指定されている絶対高さ制限の緩和を行うことを前提とし、民間事業者の公募等を進めるものとする。**

エ 交通対策について

市場敷地内における対策及びソフト面での対策として、エリア内に十分な車両通行路や待機場所・駐車場所を確保するほか、ICTの利活用による渋滞緩和策や周辺道路における交通整理員・誘導員の手配等を実施するものとする。また、本事業は、余剰地活用規模の上限が大きいため、上記対策に加え、**道路改良等のハード面での対策**についても、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する。

都市計画の変更検討案

主な都市計画	現行	変更内容(*1)	見直しの視点
用途地域	近隣商業地域	準工業地域	現行において卸売市場に求められる機能を満たすためには近隣商業地域では対応は困難なため、準工業地域に変更する必要がある。
容積率/建蔽率	200%/80%	200%/60%(*2)	
高度地区/高さ	第3種/20m	必要な高さを検討	
防火・準防火地域	準防火地域	準防火地域	
都市施設	市場	市場	
日影規制	5h 3h 4m	5h 3h 4m	周辺環境への配慮事項(一定規模以上の外壁の後退、空地の確保等)を定めるとともに、市場として機能の高度化を図るために必要な建築物の高さを許容するため高度地区の緩和が必要である。
地区計画	-	市場機能の維持、周辺住環境への配慮等のための建築規制強化及び効率的・効果的な市場施設計画に必要な建築規制及び緩和を行うことを前提とする。	

(*1) 都市計画の変更については、民間事業者の公募・選定の後、都市計画審議会の議を経て最終的に決定する。

(*2) 建築基準法第53条第3項各号に該当するものは、同項に規定する緩和が可能である。

(4) 土地活用の手法について

- 市場機能連携エリア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、定期借地制度を活用する。
- 借地期間については、「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**としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定する。

(5) 災害時の支援物資の拠点機能について

- 災害時において、支援物資の関連業務と市場本来の業務が併存・同時進行できるよう、**原則として、卸売市場エリアでは通常の市場機能を、市場機能連携エリアでは支援物資の拠点としての機能を果たし、両エリアにおける相乗効果を生み出せる体制を構築する。**そのため、市場機能連携エリアでは、災害時に、一時的に支援物資拠点としての活用がなされる可能性を考慮し、**市との災害時における連携協定の締結等**を図るほか、**支援物資拠点として必要なスペースの確保や施設・構造等についての配慮を行うものとする。**

※ なお、卸売市場エリアにおいては、市場の本来業務の支障とならない範囲で支援物資の集積スペースを確保したり、市場の荷と支援物資の共同配送等、機能面における連携を図るなど、両エリア（市場敷地全体）で災害時の支援物資の拠点としての機能を発揮できる体制を確保するものとする。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

8 事業手法について【基本計画本編はP55に記載】

(1) 前提条件となる「市場運営の担い手」についての考え方

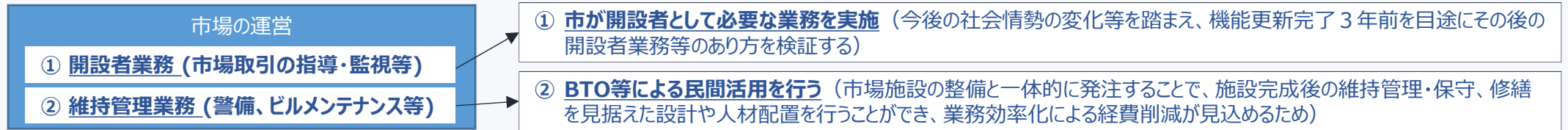
- ・ **市場の運営体制**：現在、経営プランにおいて、「制度転換の過渡期にあること等を踏まえ、当面川崎市による直営体制を維持する」としている。
- ・ **市場の運営内容の整理**：「①市場取引の指導・監視等の業務(いわゆる開設者業務)」・「②施設・設備の維持管理業務(いわゆるビルメンテナンス)」に大別することができる。

① 機能更新後の開設者業務の考え方

⇒ 「市場取引の指導・監視等の業務(いわゆる開設者業務)」については、公正かつ安定的な業務運営のもと、安全安心な食料を安定的に供給する社会インフラとしての機能を果たし続けていく必要があることから、**現状においては、市が開設者として必要な業務を実施することとするが、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。**

② 機能更新後の「維持管理業務」の考え方

⇒ 現在でも外部委託により実施しており、機能更新に当たり市場施設の整備と一体的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守、修繕を見据えた設計や人材配置を行うことができ、業務効率化による経費削減が見込めることから、**BTOなどによる一体的・包括的発注等、可能な限り民間活用を行うものとする。**



(2) 代表的な事業手法の整理

サウンディング調査等の結果を参考に、市場の機能更新において可能性のある事業手法について整理した。

手法	事業方式	資金調達	設計施工	整備費支払	維持管理	施設所有者		民間の参画意向	交付金対象	市の金利負担	民間から見た税負担
						運営中	終了時				
PFI的手法	① DBO方式	市	民間	実績払又は引渡時一括払	民間	市	市	○	○	○ 民間調達金利より負担が少ない	○ 民間収益施設のみ発生
	② BTO方式	民間	民間	事業期間に亘り償還払	民間	市	市	○	○	× 市債金利より負担が大きい	○ 民間収益施設のみ発生
PFI手法	③ BTO方式 (割賦無し)	民間	民間	実績払又は引渡時一括払	民間	市	市	○	○	△ 実績払い又は引渡時一括払であるため、金利の影響が少ない	○ 民間収益施設のみ発生
	④ BOT方式	民間	民間	事業期間に亘り償還払	民間	民間	市	× 参画困難	○	× 市債金利より負担が大きい	× 市場施設・民間施設ともに発生

ア **資金調達(金利負担)の面からは、「② BTO方式」・「④ BOT方式」については市債金利よりも割高な民間資金調達に係る金利手数料が発生することから、市が市債等により資金を調達する「① DBO方式」・「③ BTO方式 (割賦無し)」に優位性がある。**

イ **民間事業者(開発業者等)の本事業への参画意向の面からは、「④ BOT方式」については民間事業者に中央卸売市場の保有に関するノウハウがなく、リスクが不明瞭であることから参画意向がほぼ無く、実現困難と考えられる。**

⇒ 以上から、資金面における優位性があり、かつ民間参画の意向がある「① DBO方式」・「③ BTO方式 (割賦無し)」について、従来方式を含め詳細な比較検討を行う。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

(3) 事業手法の比較及び定性評価

	① 従来方式	② PFI-BTO方式(割賦なし)	③ DBO方式	
概要	設計、施工、維持管理、余剰地活用をそれぞれ発注・契約締結。資金は市が調達・一括払い	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市とSPCで契約を締結。引渡し時に市が一括払い	設計・施工、維持管理、余剰地活用を一括発注。市と民間グループで契約を締結。資金は市が調達・一括払い	
定性評価	市財政負担の平準化	○ 市債の活用により一定の平準化が可能		
	施設整備におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 整備範囲が広く、動線の組み方やローリング工事などにおいて民間のノウハウや創意工夫を活用する余地が大きいことから、「設計・施工一括発注方式(性能発注方式)」を採用することで、コスト削減の可能性はある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
	維持管理におけるコスト削減の効果	△ 仕様書に基づいた設計書によりコストが明確である一方、コスト削減の効果はほぼない	○ 市場施設の整備と一体的、かつこれまで個別に発注していたものを包括的に発注することで、施設完成後の維持管理・保守・修繕を見据えた設計・人員計画など、業務効率化によるコスト削減の可能性はある。一方で、性能発注を確実に進めるためのモニタリング費用が生じる。	
	余剰地活用の一体的発注による効果	× 市場整備と別発注となるため、施工ヤードや事業全体のスケジュールなど、市場の施工事業者との調整が困難となる可能性が高い	○ 市場の整備と一体的に発注することで、余剰地活用を見据えた効率的なローリング工事の立案に加え、市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、整備費・維持管理費におけるコスト削減の可能性はある。	
	リスク分担の明確化	△ PFI手法と比較して不可抗力リスク等発生時に公共の負担の削減余地が小さい	○ あらかじめ発生するリスクを想定し、市と事業者との間でその責任分担を明確化することにより、問題発生時における適切かつ迅速な対応が可能となり、業務の円滑な遂行が期待できる。	
	事業スケジュールの早期化	△ 設計と施工の間で、別途発注手続等が必要であり、担い手が変わるため期間短縮が困難	○ 設計・施工・維持管理及び運営の一括発注による手続の簡略化や民間事業者のノウハウに基づく設計・施工期間の短縮によりスケジュールの早期化が図られる可能性はある。	
	事業者選定時の事務負担及び手続きの明確化	× 設計、施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者をそれぞれ選定するため事務負担が大きい	○ PFI法に基づき設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担が小さく、手続きも明確化されている	△ PFI法に準じて設計・施工、維持管理、余剰地活用を担う事業者を一括して選定するため事務負担は小さいが、手続きは不明確である
	民間アイデアの活用	× 仕様書に沿った設計、施工、維持管理を行うため、民間アイデアの活用余地は限定的	○ 性能発注及び市場整備・余剰地活用の一括発注による民間アイデア活用の余地に加え、民間資金の活用等、更なる多様なアイデア・ノウハウの活用が期待できる	△ 性能発注及び市場整備と余剰地活用の一括発注により、民間のアイデアを活かした提案を受けることが可能
事業実現性及び安定性	△ 従来どおりの方式であるため実現性は高いが、事業者の債務不履行等のリスクがある	○ 他都市及び本市他事業で実績があり実現性は高い。また、SPC設立により債務不履行等のリスクが軽減される	× 本市における実績がない。SPC等を設立した場合は、債務不履行等のリスクが軽減される	
総合評価	△	○	△	

【事業費支出・定性評価における比較結果】

ア 定性評価は、ほぼ全ての項目において、「①従来方式」より「②PFI-BTO方式(割賦無し)」・「③DBO方式」に優位性がある。

イ また、「②PFI-BTO方式(割賦無し)」と「③DBO方式」については、市場整備と余剰地活用を一体的に発注することで、効率的なローリング工事の立案や市場施設と民間収益施設の一体的管理によるスケールメリットの享受など、相乗効果が発揮できる可能性がある。

ウ 「②PFI-BTO方式(割賦無し)」と「③ DBO方式」の比較では、コスト削減の効果等は同一であるが、事業者選定時・事業中(工事中)の事務負担及び手続きの明確化、民間アイデアの活用、事業実現性において、「③ DBO方式」より「② PFI-BTO方式(割賦無し)」に優位性がある。

(4) 定量評価

ア VFM（バリュー・フォー・マネー）（※）の算定

- 本事業を「BTO方式（割賦無し）・余剰地活用の一括発注」で実施する場合、従来方式で実施する場合と比較し、次のVFMが見込まれる。
- なお、「VFMに関するガイドライン（内閣府）」において、VFM算定時における『適切な調整』として、『民間事業者からの税収その他の収入が現実にあると見込まれる場合、PFI事業のLCC、PSCからそれぞれの収入の額を減じる』とあることから、**通常の算定（公共施設部分（市場施設）のみの算定）に加え、余剰地活用を含む場合の算定も行う。**

（※）VFM…財政負担に対する（行政サービス等の）価値という意味で、従来手法とPFI手法を比較し、事業期間全体を通じた財政負担の軽減額又は軽減割合を推計したものである。

	財政負担削減額	VFM
附带的施設なし （公共施設部分（市場施設）のみ）	3,849,456千円（税抜）	14.60%
附带的施設あり （余剰地活用含む）	3,849,456千円（税抜）	23.57%

(5) 事業期間の設定

ア 維持管理に係る事業期間

- 開発業者等とのヒアリング結果等を踏まえ、「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やすい（入札競争性が確保できる）期間」、「ある程度、民間事業者が投資回収を見込むことができる期間」等を考慮し、**20年間を基本**とする。

イ 余剰地活用に係る期間（定期借地期間）

- 民間事業者とのヒアリング結果等を踏まえ、「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**としつつ、本市資産マネジメントを踏まえた市場施設側の建替サイクルとの整合等の調整を図り、決定するものとする。

(6) 事業手法の決定

これまでの各種評価等を踏まえ、事業手法は次のとおりとする。

【北部市場機能更新の事業手法に係る考え方】

- 基本となる事業手法は「BTO方式（割賦無し）」とし、設計・施工及び維持管理業務（開設者業務除く）を一括して性能発注する。
- 市場整備と併せて余剰地活用を一体的に発注する。
- 維持管理に係る事業期間については20年間を基本とする。
- 余剰地活用（定期借地）の事業期間については50年間を基本とする。

PFI-BTO方式（割賦無し）（整備期間＋維持管理事業期間20年）＋余剰地活用（定期借地事業期間50年）の一体的発注

なお、余剰地活用については、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（市場用地・余剰地の両エリア）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、市場施設の整備と一体的に発注することを前提とするが、近年の建築資材価格の高騰等、社会経済環境の急激な変化により余剰地活用を含む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、別発注等、他の手法と比較・検討するものとする。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

9 事業期間における北部市場関係収支【基本計画本編はP62に記載】

(1) 事業期間における北部市場関係収支

- 本事業は余剰地活用を想定していることから、VFMの算定とは別に、余剰地活用の期間を通じた北部市場関係収支のシミュレーションを行う。
- 卸売市場事業特別会計は、南北2市場で構成されているが、ここでは北部市場の機能更新における収支を確認するため、北部市場に係る収支のみを計上することとする。

収支シミュレーション結果（概算）（※1、4）

支 出	整備関係費（※2）	745億円	1,450億円	事業 期間 収 支	0億円 (800万円)
	大規模修繕費（※3）	301億円			
	通常修繕費	27億円			
	維持管理費	231億円			
	市場運営費	118億円			
	既往債償還費	29億円			
収 入	国庫補助金	102億円	1,450億円		
	市場使用料	1,002億円			
	財産貸付料	346億円			

（※1）シミュレーションにおける前提条件…

事業手法はPFI-BTO（割賦無し）、事業期間は62年間（調査設計等4年、工事期間8年、定期借地期間50年）と仮定。なお、維持管理についてはVFM評価時の考え方から20年とし、余剰地活用期間中は再契約を行ったものとしている。また、事業全体の収支となるため、大規模修繕費及び既往債償還費を計上している。

（※2）整備関係費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約477億円を想定しており、その償還額として約636億円（うち利息分約159億円）を見込んでいる。なお、整備関係費には、起債利息が含まれる。

（※3）大規模修繕費の財源は、表中の収入の他、市債の発行約298億円を想定しており、事業期間における償還額として約300億円（うち利息分約61億円）を見込んでいる。なお、大規模修繕費には、起債利息が含まれる。

（※4）合計額の不一致は、端数調整によるもの

- 事業全体における北部市場関係収支は、0億円（+約800万円）となり、**事業期間を通して収支を概ね均衡させることを想定している**が、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る。
- なお、**北部市場関係収支としては、このほか一般会計に計上される固定資産税収入（約+72億円）**がある。

(2) 市場使用料見直しの考え方について

- 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及び資金調達金利の上昇等、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。**
- 一方で、**機能更新後の市場使用料については、市場施設の整備、維持管理、運営等にかかる経費から算出することを基本とし、使用料の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等について検討を継続する。**

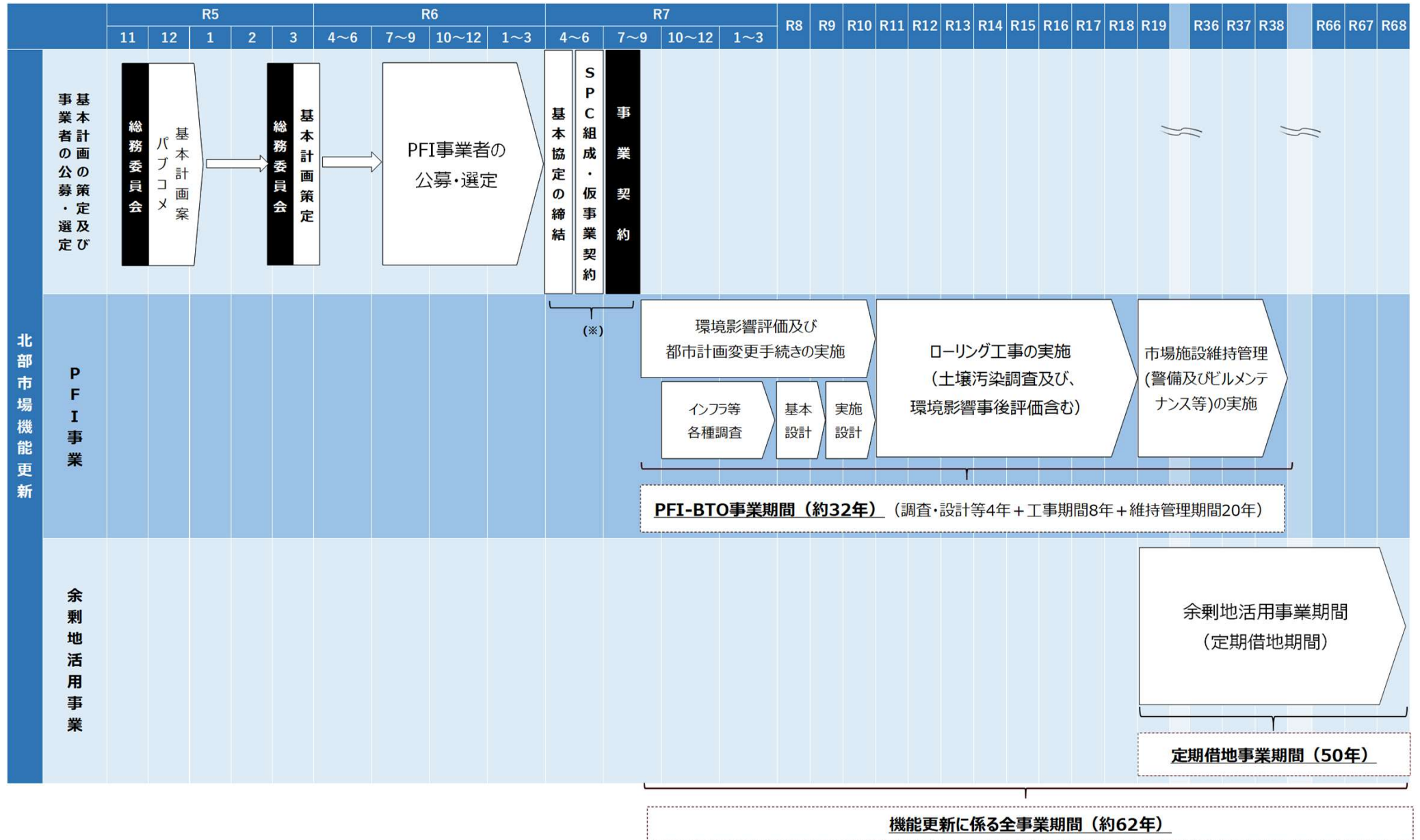
10 事業スケジュールについて【基本計画本編はP64に記載】

- 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る。
- 環境影響評価の手続きについては、第一種行為に該当した場合、約3年半～4年の実施期間を要する。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する。
- 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るが、ローリング工事モデルケースに基づく、約8年かかることが想定される。

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画【概要版】

北部市場機能更新事業スケジュール

・本スケジュールはローリング工事モデルケースを踏まえて設定したものであり、PFI事業期間等については、開発業者等選定に際しての民間事業者からの提案を踏まえ、決定する。



(※) 基本協定・事業契約等は基本的にPFI事業に係るものであるが、機能更新事業については、余剰地活用を一体的に発注するもの（PFI事業の附帯事業として実施するもの）としており、その内容を基本協定等に反映する必要がある。協定・契約等を含む入札関係資料については、入札公告時の公表に向け、精査を行う。