

## 新市場づくりの検討項目のまとめ

平成15年1月

中央卸売市場

# 1 市場の取扱規模、部門構成、ゾーニング

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
<p>取扱規模</p>	<p>1 新市場の目標取扱量の設定            市場の取扱量は、これまで供給圏の人口と一人当たり消費量を基に設定してきた。            しかし、流通チャネルの多様化が進む中で、実際は、市場外流通や他の市場に対する流通上の競争力が市場の取扱量を左右してきた。            このため、新市場の取扱量は、これらの要素を総合的に検討し、設定する。</p>	<p>これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）</p> <p>1 首都圏の生鮮食料品需要の見通し            首都圏の人口は、2015年頃から漸減に向かうが、都心回帰の進展等で微減にとどまると予測される。一方、食料品の消費は、外食、中食への移行が進むが、人々の生鮮嗜好は維持されると考えられる。            このため、首都圏の生鮮食料品需要は、今後30年程度は現在の水準が続くと予測する。</p> <p>2 築地市場取扱量の見通し            バブル崩壊後減少を続けた築地市場の取扱量は、平成8年に下げ止まり、その後は水産物2300トン/日、青果物1500トン/日で安定している。これは、消費が実需ベースで下げ止まったこと、品揃え機能に優れた基幹市場への買出入の回帰が生じたためと考えられる。            しかし、今後、生産者と食産業の連携強化や外資の進出を契機とする流通システム改革の本格化が進むなど、市場の競争条件が変化すれば、市場の取扱量水準はさらに変化する可能性もある。</p> <p>3 新市場の目標取扱量            基本問題検討会において、市場の取扱量を増加させる流通上の要因と減少させる要因を検討した結果、新市場の取扱量は、現在の取扱量をやや上回る水準で設定することとする。            （取扱量の増加要素）            物流機能の高度化やコスト削減に取り組み、競争力のある市場を実現すれば、出荷先、仕入先としての魅力が高まり、新市場の取扱量は増加する。            （取扱量の減少要素）            市場外流通の拡大、中小小売・飲食店など市場が基盤としてきた買出入の減少が続き、市場業者の顧客満足への対応が不十分であれば、出荷者、買出人にとって市場の魅力が低下する。</p>

## 1 - 2 市場の取扱規模、部門構成、ゾーニング

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
取扱規模	<p>2 施設規模算定の基礎となる物流量の設定 新市場の施設規模は、これまで卸売業者の取扱量を以て設定してきた。</p> <p>しかし、今後は、場外保管場所で荷の受け渡しが進む半面、新市場向けの荷と他市場向け、仲卸や量販店向けの荷の混載がさらに進むと考えられる。</p> <p>このため、新市場では、市場内で荷捌きする実際の物流量を把握し、施設規模算定の基礎とする。</p>	<p>施設規模算定の基礎となる物流量の見直し 平成13年に実施した流通量調査の結果を踏まえ、仲卸業者の直荷引きや他市場仕向けの集散品等の取扱量を加えて設定する。</p> <p>（参考） 平成13年10月26日の調査では、水産物部卸売業者の取扱量2400トンに対し、市場に搬入され販売された物は2000トン、市場に搬入されたものの他市場等へ転送された物は1000トン、市場には搬入されず市場外の冷蔵庫等で取引された物が400トンであった。</p>
ゾーニングの考え方	<p>地域のまちづくりへの貢献と地域への環境負荷を低減するとともに、流通活動の自由度を確保するため、以下の機能ゾーンを設定する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 流通ゾーン</li> <li>・ 景観ゾーン（外周緑地帯の設置）</li> <li>・ 賑わいゾーン（千客万来ゾーン）</li> </ul>	<p>流通ゾーン 温度管理された卸・仲卸売場内で取引と物流を完結させ、駐車場での荷の積み込み、積み降ろしを廃止するシステムを採用し、物流の効率化と衛生・環境対策の充実を図る。</p> <p>景観ゾーン ア 市場外周の水際線については、護岸の緑地と市場の施設や建物の屋上緑地が一体的となって良好な景観を形成するよう、景観に配慮した建物デザインを採用する。 イ 緩傾斜護岸や宅地内緑地はウォーターフロント・プロムナードとして、都民や地域住民が憩い、散策できるよう、魅力的かつ快適な空間として整備する。</p> <p>賑わいゾーン ア 豊洲地区開発整備計画再改定案のにぎわい軸に沿って、市場ならではの飲食・物販、オフィス等の商業・業務機能で構成する千客万来ゾーンを配置し、市場と周辺街区とが一体となった街のにぎわいを形成する。 イ 市場の物流活動に伴う騒音等を隣接街区から遮断するための緩衝帯とする。</p>

### 1 - 3 市場の取扱規模、部門構成、ゾーニング

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）																												
<p>部門構成のあり方</p>	<p>市場づくりの基本となる部門構成については、従来の水産・青果・関連という業種別構成の是非や、加工・配送部門や賑わいを創出する部門など市場機能高度化のための新たな部門の設置など、多角的に検討する。</p>	<p>新市場は、5・6・7の3つの街区に別れることから、各街区への水産・青果部門の配置のあり方について、以下の複数案について検討した。</p> <p>部門別配置案の決定にあたっては、各配置案毎に、卸・仲卸売場等主要施設の規模と位置関係、駐車場・動線等の施設配置案を作成し、比較検討を行った上で判断する必要があるとあり、引き続き検討する。</p> <p>（これまでの検討結果）</p> <p>ア 青果・水産とも、卸売業者からはA案が妥当との判断が示された。</p> <p>イ 卸業者以外の団体からは、青果・水産の一体性確保のための方策が重要との意見が出た。</p> <p>ウ 部門別配置案の決定にあたっては、取引・物流の効率性、買出・出荷車両の駐車場と円滑な入退場の確保、市場の賑わい創出等の要素を総合的に検討する必要があること、また、業界団体毎に十分な議論が必要であるとの意見が大勢を占めた。</p> <p>（部門配置の案）</p> <table border="1" data-bbox="1061 995 2089 1385"> <thead> <tr> <th></th> <th>配置の考え方</th> <th>5 街区</th> <th>6 街区</th> <th>7 街区</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>A 案</td> <td>取扱品目別構成案</td> <td>青果部</td> <td colspan="2">水産物部</td> </tr> <tr> <td>B 案</td> <td>ワンストップ・ショッピング機能重視案</td> <td>青果卸部門</td> <td>水産卸部門</td> <td>水産・青果仲卸部門</td> </tr> <tr> <td>C 案</td> <td>集散・保管機能の分離案</td> <td>集散・保管部門</td> <td>青果部（卸・仲卸）</td> <td>水産物部（卸・仲卸）</td> </tr> <tr> <td>D 案</td> <td>B・C 案の折中案</td> <td>集散・保管部門</td> <td>水産・青果の仲卸部門</td> <td>水産・青果の卸部門</td> </tr> </tbody> </table>					配置の考え方	5 街区	6 街区	7 街区	A 案	取扱品目別構成案	青果部	水産物部		B 案	ワンストップ・ショッピング機能重視案	青果卸部門	水産卸部門	水産・青果仲卸部門	C 案	集散・保管機能の分離案	集散・保管部門	青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）	D 案	B・C 案の折中案	集散・保管部門	水産・青果の仲卸部門	水産・青果の卸部門
	配置の考え方	5 街区	6 街区	7 街区																										
A 案	取扱品目別構成案	青果部	水産物部																											
B 案	ワンストップ・ショッピング機能重視案	青果卸部門	水産卸部門	水産・青果仲卸部門																										
C 案	集散・保管機能の分離案	集散・保管部門	青果部（卸・仲卸）	水産物部（卸・仲卸）																										
D 案	B・C 案の折中案	集散・保管部門	水産・青果の仲卸部門	水産・青果の卸部門																										

## 2 交通・動線・駐車場計画、物流・情報システムの構築

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
<p>交通・動線計画、駐車場の管理運用システム</p>	<p>出入口の位置、構造等は、道路関係法規との整合性を図るため、関係行政機関と協議の上、確定する。</p> <p>5・7街区間は環状2号線をくぐる専用通路により、6・7街区間は補助315号線の高架下により、各街区の一体的利用を確保する。</p> <p>市場出入口にゲートを設け、入場車両のチェック、駐車場所への誘導・案内を行う方式を検討する。</p> <p>駐車場の整備と管理運用</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 十分な駐車場を確保し、路上駐車を発生させない。</li> <li>・ 荷積み、荷下ろしは、専用の搬入・搬出バースで行い、駐車場では行わない。</li> </ul>	<p>市場の出入口の数、位置は以下のとおりとする。（別紙）</p> <p>ア 5街区には、補助315号線に右左折可能な出入口を2カ所、環状2号線有明側に左折イン、左折アウト専用の出入口を1カ所設ける。</p> <p>イ 6街区には、補助315号線に右左折可能な出入口を1カ所、環状2号線晴海側に左折イン、左折アウト専用出入口を1カ所設ける。</p> <p>ウ 7街区には、補助315号線に右左折可能な出入口を1カ所、環状2号線有明側に左折イン、左折アウト専用の出入口を1カ所設ける。</p> <p>補助315号線、環状2号線の道路構造の変更</p> <p>5・6・7の3街区を一体的に利用できるように、補助315号線及び環状2号線の下部に市場専用通路を設ける。</p> <p>ア 6・7街区間の補助315号線のうち市場出入口から先端部分は高架構造とし、高架下で6・7街区を一体化する。</p> <p>イ 環状2号線有明側に、5・7街区を連絡する市場専用のアンダーパスを整備する。</p> <p>交通・動線計画</p> <p>ア 周辺交通の円滑化を図るため、市場の入退場車輛に対し入・退場ルートのご案内情報等を提供する方法を検討する。</p> <p>イ 市場出入口にゲートを設け、入場車両のチェック、駐車場所の指示・案内を行う方式を検討する。</p> <p>駐車場の確保</p> <p>ア 出荷車輛の待機場を含め、十分な駐車場を確保する。</p> <p>イ 荷の積み下ろしは、卸・仲卸売場外周の搬入・搬出バースで行い、駐車場では行わないことを基本とする。</p> <p>歩行者用デッキの整備</p> <p>補助315号線と環状2号線の交差点に5・6・7街区を結ぶ歩行者デッキを設け、ゆりかもめの駅から千客万来ゾーンの2階に直接出入りできるようにする。</p>

## 2 - 2 交通・動線・駐車場計画、物流・情報システムの構築

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
<p>棧橋の設置</p>	<p>将来の輸送条件の変化やトラック輸送の抑制などに対応するため、6街区に棧橋を設置する。</p> <p>棧橋の構造、位置等については、港湾計画等との調整を行う。</p> <p>棧橋から市場への荷の搬入については、護岸緑地内の歩行者動線や景観を阻害しないことを基本に検討する。</p>	<p>集荷の広域化やモーダルシフトの推進によるトラック輸送の抑制など、将来の輸送条件の変化に対応して、6街区に市場用棧橋を設置する。</p> <p>棧橋は埋立護岸に沿って、全長300mの範囲で港湾計画との調整を行う。</p> <p>棧橋から市場への荷の搬入は、トラック輸送によるものとし、スロープを整備する。</p> <p>棧橋、スロープは、親水護岸や宅地内緑地の歩行者動線を阻害しない構造を検討する。また、良好な景観に配慮した構造、デザインとする。</p>
<p>物流システム</p>	<p>温度管理された卸・仲卸売場棟内で物流を完結させるシステムを検討する。</p> <p>物流のスピードアップとコストダウンを目標に、荷の搬入から、仕分け、搬出までのトータルな物流システムを検討する。</p> <p>物流効率化のための自動化、機械化、場内搬送車両削減のあり方を検討する。</p>	<p>食品衛生の確保、品質管理の向上、物流のスピードアップとコスト削減を図るため、以下の要素を盛り込んだ新たな物流システムを構築する。</p> <p>卸・仲卸売場は、風雨、塵埃、直射日光等の侵入を防ぐことができる閉鎖型施設とし、その外周にプラットホーム形式の搬出入バースを設け、建物内で物流が完結するコールド・チェーンを実現する。</p> <p>産地からの荷の搬入、買出人への荷の引き渡しを搬出入バースで行い、ターレー、小車で駐車場へ配達しないで済む方法を検討する。</p> <p>小揚業者、買荷保管業者、場内荷扱業者は、既存の事業領域を見直し、事業の共同化、一元化に向けた検討を行う。卸売場からの荷の引き取り、搬出バースへの配達等仲卸業者の場内搬送についても、共同化や場内物流業者への委託方式の導入などについて検討する。</p> <p>ターレー等の場内搬送車両は、原則として使用範囲を建物内に限定し、台数は最小限にとどめ、電動車とする。</p> <p>自動搬送機や仕分け機器等を活用した物流の機械化については、費用対効果を含め、今後、導入範囲、方式を検討する。</p> <p>集散機能の拡大に対応できるよう、混載荷の仕分け、配送のための荷捌き施設のあり方を検討し、整備する。</p>

## 2 - 3 交通・動線・駐車場計画、物流・情報システムの構築

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
<p>情報インフラの整備</p>	<p>経済の活性化と東京の再生を目指して、都が進める「電子都市東京」にふさわしい市場を構築していく。</p> <p>ネットワークの構築や、情報機器の増加に対応できるよう、情報インフラを整備する。</p> <p>市場業者による共同ネットワークの構築や、民間の電気通信事業者による事業展開が可能となるよう、市場施設の使用制限の緩和等を検討する。</p>	<p>取引・物流の効率化、市場運営コストの削減、市場業者のマーケティング力強化、都民・消費者に対する食の安全性や食文化に関する情報発信など、市場機能の高度化を図るために情報インフラを整備する。</p> <p>市場業者の中には、情報システムの開発・運用に伴うコスト増への懸念や、取引情報を公開することに対する商売上の不安等が見受けられるが、基幹市場として出荷者、買出人、消費者の信頼に応えるためには、情報処理の高度化は不可欠であり、情報インフラを整備する。</p> <p>情報システムは、取引・物流・決済等の効率化を実現するための手段であることから、以下の分野については市場業者がシステムを構築するものとする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 入荷予定数量、入荷量、売買価格などの取引に必要な情報を市場業者間でリアルタイムに把握できるシステム</li> <li>・ 食品の安全性確保に必要なトレサビリティ等のシステム</li> </ul> <p>開設者は、市場業者による共同ネットワークの構築や、民間の電気通信事業者等へのアウトソーシングが可能となるよう、市場施設の使用制限の緩和等の措置を講じる。</p>

## 3 安全・衛生・環境対策

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
食品の安全性の確保	生産方法や品質表示などに市場独自の基準を設けて、新市場ブランドの下に提供するなど、消費者の健康や食品の安全性を確保するための積極的な対応を検討する。	<p>食品の安全性、品質に対する消費者、買出人の信頼を確立するため、以下の課題について取り組む。 そのための具体的方策について、今後、市場業界と協議する。</p> <p>安全な食材を提供するための安全管理体制の整備と情報公開による消費者等の信頼の確保</p> <p>生産方法や品質表示などに市場独自の基準を設けるなど新市場ブランドの確立</p>
衛生管理の確立	<p>都民や市場関係者の信頼に応えるため、衛生管理の確立を優先した市場づくりを行う。</p> <p>ハードウェア対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 卸・仲卸売場、搬入・搬出バースは温度管理可能な構造とする。</li> <li>・ 卸・仲卸売場等では、排気ガスが発生しない物流の実現を徹底する。</li> <li>・ 仲卸店舗、加工場等は、衛生基準に適合する構造、仕様とする。</li> <li>・ 見学者専用通路の設置等、見学者の売場への入場規制について検討する。</li> </ul> <p>ソフトウェア対策</p> <p>食品を衛生的に取り扱う義務と責任を負う市場業者が、自ら現在の物流や売場の抜本的見直しに取り組むことが基本である。</p>	<p>衛生・品質管理基準に適合する施設構造</p> <p>ア 卸・仲卸売場、搬入・搬出バースは、外部からの風雨、塵埃、直射日光等の侵入を防ぐことができる閉鎖型施設とする。</p> <p>イ コールド・チェーンは、建物全体を買出人、従業員が快適な温度に保つとともに、取扱品目毎に保冷装置等を併用することで実現する。</p> <p>ウ 卸・仲卸売場、搬出入バース等建物内で使用する場内搬送車両は、電動車に制限する。建物間の荷の搬送方法は、今後、検討する。</p> <p>エ 卸売場、仲卸売場、加工場等は、衛生基準を満たす構造、規模、仕様とする。</p> <p>ソフトウェア対策</p> <p>取扱品目や業種・業態ごとの品質管理や商品の取扱ルールについては、市場業者からの具体策の提案を待って、協議する。</p> <p>見学者、消費者等の入場規制</p> <p>ア 市場見学者用に専用通路を設置する。</p> <p>イ 見学者の入場規制のあり方（見学者センターでの受付等）について検討する。</p>

### 3 - 2 安全・衛生・環境対策



検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
環境に配慮した市場づくり	<p>市場活動に伴う環境への負荷を減らし、地域への影響を防止するため、環境に配慮した市場づくりを行う。</p> <p>具体的方策の検討にあたっては、地元区や地権者協議において説明してきた「市場づくりにおける地域環境への配慮」の考え方を基本的に協議する。</p> <p>排気ガス、騒音等車両対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>排ガス規制不適合車両については、入場規制や市場内での使用制限を行う。</li> <li>駐車場での荷捌きは行わず、場内搬送車両の使用は建物内に限定する。</li> <li>待機車両のアイドリングをなくす。</li> </ul> <p>廃棄物対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>分別収集の徹底、生ゴミの再資源化、不燃物のリサイクル化を進め、ゴミ排出量を抑制する。</li> <li>臭気対策や鳥害対策についても検討していく。</li> <li>パレット、発泡容器、ダンボール等の物流資材の適正な管理や再資源化を推進する。</li> </ul> <p>その他</p> <p>周辺住民の生活への影響や地域の景観に配慮した市場づくりを行う。</p>	<p>排気ガス、騒音等の車両対策</p> <p>ア 排ガス規制不適合車の入場登録は認めない。入場登録証のない車両を例外的に入場させる場合の具体的措置について、今後検討する。</p> <p>イ 待機車両のアイドリング・ストップ対策</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>卸売業者、場内荷扱い業者は、搬入車両の荷降ろし待ちが生じないよう荷受体制を整備する。</li> <li>荷積みのために待機する大型トラック用の駐車場、運転者休憩所を整備し、運転者が車内で待機しないで済むようにする。</li> <li>大型トラックの待機駐車場に外部電源設備を設置する。</li> </ul> <p>ウ 卸・仲卸売場との荷の搬入出はドックシェルターを介して行い、荷捌きに伴う騒音が屋外に及ばないようにする。</p> <p>エ ターレー、フォーク等搬送車両の市場外走行は禁止する。</p> <p>廃棄物対策</p> <p>ア 分別収集の徹底、生ゴミの再資源化、不燃物のリサイクル化を進め、ごみの発生量を抑制する。</p> <p>ごみの削減量、リサイクル化率等について目標値を設定し、目標達成の具体的方策を検討する。</p> <p>イ パレット等物流資材の保管の適正化、再資源化の方策を検討する。</p> <p>ウ 生ごみの収集・処理を建物内で行うことにより、臭気を外部に漏らさない。また、カラス等の鳥害を防ぐ。</p> <p>その他の環境対策</p> <p>ア 省資源化のため、ろ過海水、雨水等の活用を検討する。</p> <p>イ 夜間照明について、光害対策を実施する。</p> <p>ウ 市場外周の護岸や緑地は、都民や地域住民が憩い、散策できる空間として整備する。</p> <p>景観への配慮</p> <p>東京の海の玄関にふさわしい良好な景観を形成するよう、屋上緑化や建物デザインに配慮する。</p>

#### 4 千客万来の市場づくり

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
買出人、生産者・出荷者、流通業者で賑わう市場づくり	買出人、出荷者、流通業者等の賑わいを創出するための新たな仕組みを検討して、市場の活性化、再生を図る。	<p>買出人、出荷者にとって魅力ある市場づくりを行うため、物流の効率化、車輛の円滑な入退場の実現等に加え、以下の項目について検討する。</p> <p>ア 中小小売店・飲食店の開業や、魅力ある店づくりを支援するリテール・サポートの仕組み</p> <p>イ 常設の見本売場の充実や新商品、新製品情報の発信機能の充実、強化の方策</p> <p>ウ 生産者、加工業者、輸出入業者等へのアンテナショップ提供、イベント開催等内外のマーケット情報を集積するための方策</p> <p>前項の賑わい創出のための施設は、千客万来ゾーンに配置する。</p>
地域に貢献する千客万来ゾーン	<p>日本の優れた食生活、食文化の伝達や、食の発見・創造を担うための機能を充実し、都民・消費者で賑わう市場づくりを目指す。</p> <p>このため、市場ならではの特色を活かした様々な食関連業者の店舗、料理教室や見学者・消費者のための施設等を集約する千客万来ゾーンを設置する。</p>	<p>周辺街区の業務・商業施設と連携を図って、賑わいと親しみのある都民・地域住民・来訪者に開かれた市場づくりを行う。</p> <p>そのため、食関連業者の店舗、料理教室や見学者・消費者のための施設、市場業者の事務所等を集約配置する千客万来ゾーンを設置する。</p> <p>千客万来ゾーンは、5街区の補助315号線、6街区の環状2号線に沿って配置し、流通ゾーンの影響を遮断するための緩衝帯とする。</p> <p>千客万来ゾーンの規模、構成内容等については、以下の案を比較検討し、具体化を図る。</p> <p>ア 市場施設を都民・消費者に開放する場合 仲卸売場での都民・消費者への生鮮食料品販売を認め、さらに消費者のための料理教室や見学・学習施設等の千客万来施設を整備する。 （想定来場者数：50万人/年、敷地規模：1ha未満）</p> <p>イ 都民・消費者への市場施設の開放を限定する場合 仲卸売場の開放を特定の日時や入場登録をした者等に限定する。</p> <p>ウ 買出人の賑わい創出施設と都民・消費者のための施設を一体的に整備し開放する場合 買出人のための開業支援施設や多様な食関連物品を販売する店舗、料理教室等の見学者施設、都民・消費者のための飲食提供施設等を一体的に整備し一般に開放する。 （想定来場者数：150万人/年、敷地規模：3.5ha未満）</p>

## 5 流通の変化に対応した卸、仲卸業者の機能と売場等施設のあり方

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
卸売業者・仲卸業者のあり方	卸売業者、仲卸業者が互いに連携して、中小小売・飲食店や大口需要者などの多様なニーズに応えていけるよう、卸・仲卸業者間の取引・物流・決済システムのあり方やリテール・サポートの充実等について検討する。	<p>1 卸・仲卸業者の活性化策            市場の活性化には、品揃えの充実に加え、情報力の強化、物流コストの削減等が必要であり、以下の項目について検討する。            荷受け業務の24時間化、休日配送など顧客の多様なニーズに応えるための卸・仲卸業者の営業体制の整備            卸売場・仲卸売場間、仲卸売場・買出人間の配送のアウトソーシングなど、物流のスピードアップとコスト削減を図るための方策            買出人の利便性向上のためのICカード等を活用した市場内キャッシュレス・システムの導入など            中小小売店・飲食店の開業や魅力ある店づくり等の支援策</p>
卸・仲卸業者の経営規模、業者数	取引・物流の効率化、加工・仕分け・保管機能の充実や衛生基準への対応、市場業者の経営基盤強化等の観点から、あり方を検討していく。	<p>2 新市場における加工機能のあり方            買出人の仕入形態が素材から加工・調製された食材へと変化していくため、以下により仲卸業者等の加工機能を強化する。            仲卸業者の店舗内加工や共同加工のためのスペースを確保する。            仲卸業者以外の加工業者については、新市場から原料を調達する者に限り、市場施設の使用を認める。</p>
卸・仲卸売場施設のあり方	取扱品目や顧客の業態、取引形態の多様化に応じた、卸・仲卸売場のあり方を検討する。	<p>1 卸売場、仲卸売場の規模            卸・仲卸売場の総面積は、現市場での使用面積と農林水産省基準により試算した面積を踏まえた上で、売場内通路の拡幅など基幹市場としての取引・物流の特性を加味し算定する。</p> <p>2 衛生基準に適合する卸・仲卸売場の整備            外部からの風雨、塵埃、直射日光等の侵入を防ぐことができる閉鎖型施設とし、売場全体を買出人、従業者に快適な温度に保つほか、低温卸売場や仲卸店舗内の保冷設備により取扱品目毎に温度管理を行う。            衛生基準を満たすために必要な仲卸店舗の面積については、引き続き協議する。</p>

## 6 整備手法、市場施設の利用及び使用料のあり方

検討事項	検討の方向性	これまでの検討結果（基本構想（案）の骨子）
整備手法の多様化	<p>1 民活型土地利用システムの活用  将来の流通環境の変化に柔軟に対応できるよう、市場業者の手で弾力的な施設整備が行える民活型土地利用システムの活用を図る。</p> <p>2 民活手法の導入  千客万来ゾーンなどについて、上記の手法に加え民活手法の導入を進める。</p>	<p>1 民活型土地利用システムの活用  以下の施設については、原則として民活型土地利用システムを活用して整備を行う。用地の賃貸期間や賃借料、建築上の制限等の条件については、個々の施設ごとに検討する。  冷蔵庫・保管施設  加工場、配送センター等  通勤車両用立体駐車場</p> <p>2 千客万来ゾーンの整備・運営主体  千客万来ゾーンについては、上記の手法に加え、多様な民活手法を、今後検討していく。</p>
施設利用形態の多様化と使用料のあり方	<p>1 施設の有効利用  時間帯によって利用者や利用目的を変えることができる施設について、時間帯別使用の考え方を検討する。  また、休市日等に、市場施設を有料で一般に開放して、地域に貢献していく。</p> <p>2 使用料体系の見直し  新市場に対応した使用料体系のあり方を検討する。</p>	<p>1 施設の有効利用  以下の項目について、今後、検討していく。  卸売場や搬出・搬入バースの時間帯別使用方法  通勤車両用駐車場等一般開放施設の使用方法</p> <p>2 使用料体系の見直し  基本計画策定時までには、施設整備費の概算を踏まえた使用料負担の水準を試算し、協議する。</p>