

4 流通の変化に対応する市場づくり

物流システムの
効率化

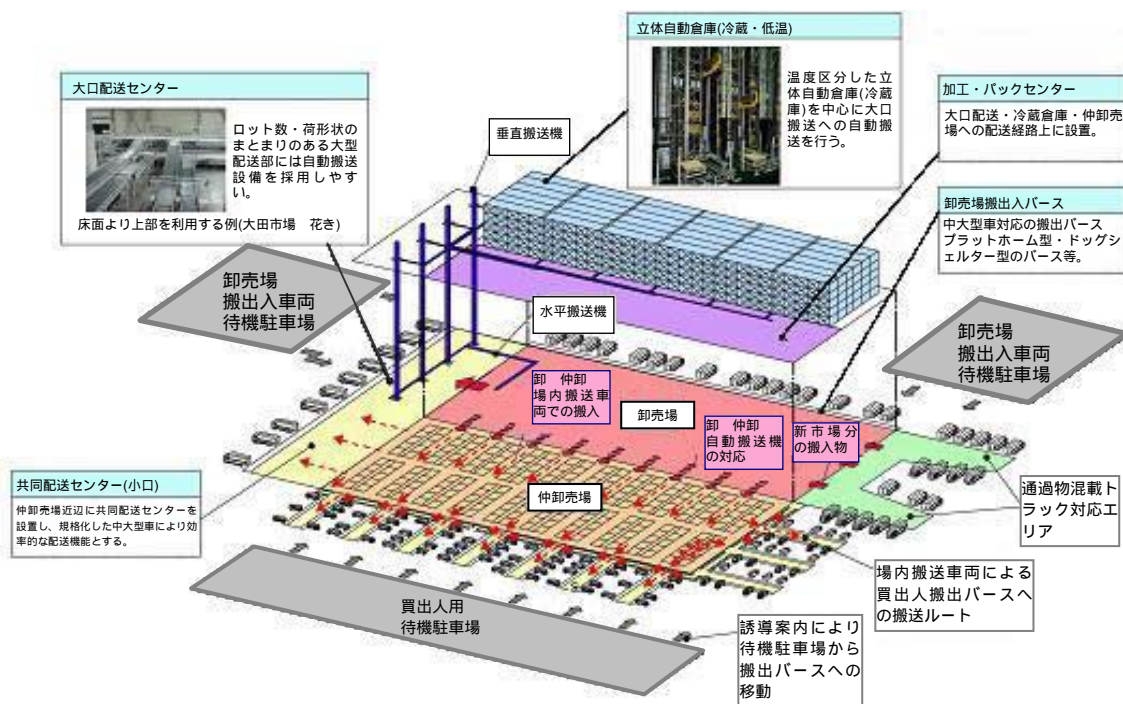
食品衛生の確保、品質管理の向上、物流のスピードアップとコスト削減を図るため、以下の要素を盛り込んだ新たな物流システムを構築する。

- (1) 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施設とし、その外周にプラットホーム形式等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。
- (2) 産地からの荷の搬入、買出人への荷の引き渡しは、搬出入バースで行うことを基本とする。
- (3) 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、導入範囲、方式を決定する。
- (4) 集散機能の拡大に対応できるよう、他市場・他地域への混載荷の仕分け、配送のための荷捌き施設について検討し整備する。

(5) 場内物流を担う業者は、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。

(6) 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、無公害車とする。

図8 物流のイメージ図



情報インフラの
整備

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。

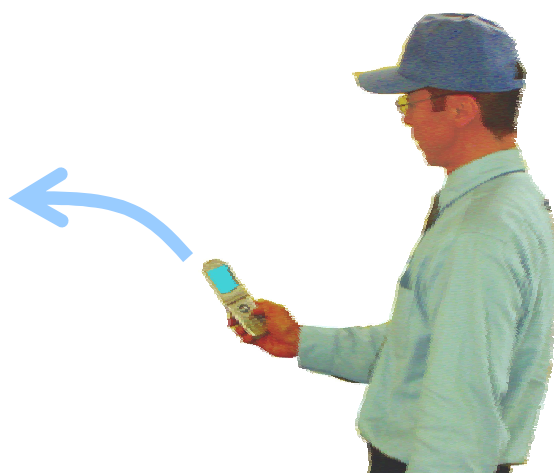
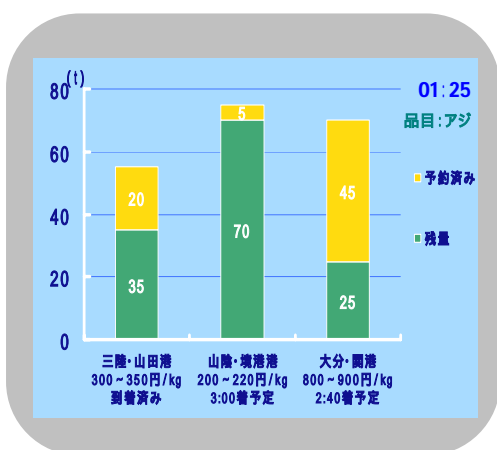
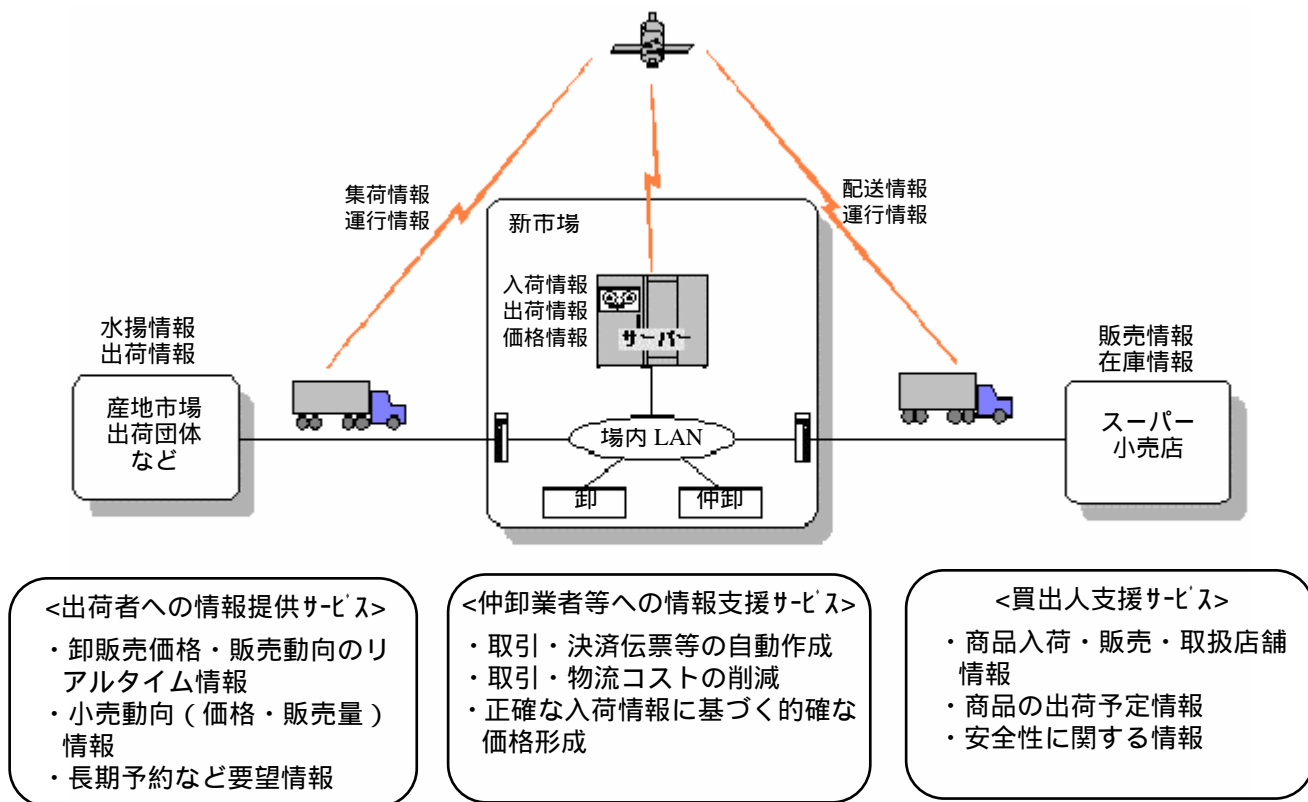
(1) 取引・物流・決済機能等の高度化に不可欠な以下の分野について、市場業者を中心に新たなシステムを構築する。

ア 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がリアルタイムに把握できるシステム

イ 食品の安全性確保に必要なトレーサビリティ等のシステム

(2) 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のあり方等は、今後の計画において決定する。

図9 情報化のイメージ



リアルタイムな入荷情報の提供 (イメージ)

棧橋の設置

モーダルシフトの推進によるトラック輸送の抑制や集荷の広域化など、将来の輸送の変化に対応するため、6街区に市場用棧橋を設置する。

- (1) 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。
- (2) 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。
- (3) 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。

図10 棧橋のイメージ図



- 衛生対策の充実
- (1) 衛生・品質管理基準に適合する施設構造
 - ア 卸・仲卸売場、搬出入バースは、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施設とする。
 - イ 取扱品目毎に最適な温度帯での流通を確保するため、卸・仲卸売場、搬出入バース等は、品目毎の温度特性に応じた温度管理を行う。
 - 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、無公害車とする。建物間の荷の搬送方法は、今後の計画において決定する。
 - エ 卸・仲卸売場、加工場等は、衛生基準に基づいた構造、規模、仕様とする。
 - (2) ソフトウェア対策

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、市場業者と協議の上、具体策を決定する。

卸売業者・仲卸業者等のあり方

(1) 卸・仲卸業者の活性化策

市場業者の活性化には、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今後の計画で決定する。

ア 物流業務の24時間化、休日配送など出荷者・買出人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

イ 物流のスピードアップとコスト削減を図るためのアウトソーシングなどの方策

ウ 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・システム等の導入

エ 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

オ 青果・水産仲卸売場の連携

(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。

ア 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。

イ 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場合は、市場施設の使用を認める。

(3) 卸・仲卸売場の規模

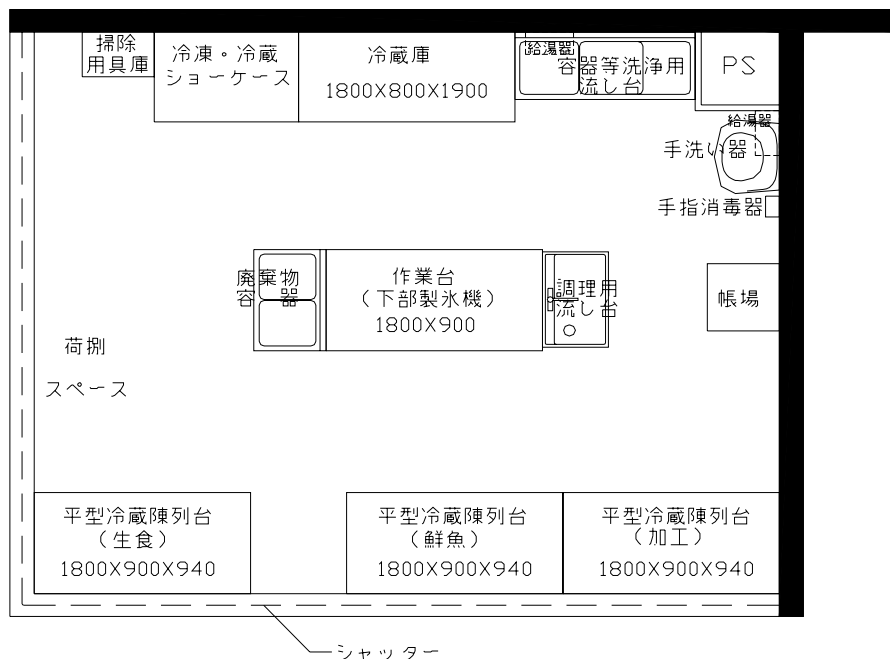
卸・仲卸売場の総面積は、現市場での使用面積と農林水産省基準により試算した面積を踏まえた上で、売場内通路の拡幅など基幹市場としての取引・物流の特性を加味して算定する。

(4) 衛生基準に適合する卸・仲卸売場の整備

ア 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施設とし、取扱品目毎に最適な温度管理を行う。

イ 衛生基準に基づいた必要な仲卸店舗の面積については、今後検討し決定する。

図11 水産仲卸店舗のイメージ



整備手法の
多様化

(1) 民活型土地利用システムの導入

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、個々の施設ごとに決定する。

- ア 冷蔵庫・保管施設
- イ 加工場、配送センター
- ウ 通勤車両用立体駐車場 等

(2) 民活手法の導入

千客万来ゾーンについては、上記の手法に加え、多様な民活手法の導入を図る。

表2 多様な整備手法の例

市場用地貸付制度

【内 容】 市場関係者に市場用地を貸付け、借受者が市場事業の設置目的に合致した施設の整備を行う。

* 市場関係者（卸売業者、仲卸業者、関連事業者、売買参加者又はこれらの者が出資者となる株式会社 等）

* 借受者などの対象を拡大することについては今後の検討課題

【特 色】

- 迅速な施設整備が可能
- 必要レベルの施設整備が可能
- 施設は業者の資産であるため固定資産として計上し、減価償却が可能
- 資本力が必要

【手 続】 貸付審査委員会の承認を受けたのちに貸付料を決定し、事業用借地権設定契約（期間は10年から20年）を締結する。

施設利用形態の
多様化と使用料
のあり方

(1) 施設の有効利用

以下の項目については、今後の計画において決定する。

ア 卸売場や搬出入バースの時間帯別使用方法

イ 通勤車両用駐車場等一般開放施設の使用法

(2) 使用料体系の見直し

新市場に対応した使用料体系は、使用料負担の水準を試算した上で決定する。