

市場経営戦略検討会の意見について (説明資料)

はじめに

開設からすでに50年が経過しており、老朽化はさらに進行



近い将来に施設は利用できなくなる

今の市場施設が利用できる間に、**今後の市場運営と施設整備について**方向性を決める必要がある

3

■ 施設等の状況

■ 建設年 ～ 昭和48年

昭和62年に大規模な増築及び内部設備等の全面改修

■ 構造 ～ 鉄筋コンクリート及び鉄骨構造

■ 法定耐用年数 ～ 38年

昭和48年建築部分は建設後49年を経過しており、昭和62年 増築部分は建設後35年を経過

■ 電気設備、衛生設備、空調設備

これら設備は、建物附属設備の法定耐用年数（13年～20年程度）を大幅に経過している

■ 食料品卸センター・パッケージセンター

市場の開設とほぼ同時期に建築されている

4

千歳市公設地方卸売市場 外観





1 運営形態（指定管理者制度導入）について

■平成29年度に決定した市の方針

- ▶ 効率的な運営や行政負担の軽減を図るため、出荷者（生産者）や市場関係者の意見を踏まえながら導入の可能性を検討する。

■調査結果報告書

- ▶ 今後、施設整備を行った場合に運営手法として検討することが現実的と考えられる。

7

市場経営戦略検討会の意見

老朽化が著しい現有施設での指定管理者制度導入については、事業者の参入リスクが大きいことや、メリットも見出しにくいなどの理由から現時点での導入は難しい。



今後、施設の再整備が実施された場合に、指定管理者制度導入の目的や意義、参入事業者や市場のメリットなどを再度整理したうえで、改めて検討すべき

8

2 市場の経営戦略と施設整備について

本市場の課題

取扱量及び取扱金額が減少している

買受人が減少してきている

ピーク時と比較した過去10年間の取扱量推移



ピーク時の昭和61年の取扱量 (14,249 t) と比較して令和3年度の取扱量 (4,917 t) は65.5%減少している

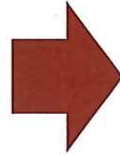
ピーク時と比較した過去10年の買受人登録者数の推移



取扱量がピーク時の昭和61年度の買受人登録者数 (182人) と比較して、令和3年度 (86人) は52.7%減少している

卸売市場法の改正により、今後、卸売市場の自由化が急速に進んでいく

現状維持の市場
運営を継続



さらに市場の取扱量と買受人が減少していくことが懸念される

今後、取扱量や取扱高を維持・拡大して市場を存続させいくためには、本市場の優位性を生かした市場の経営戦略が必要である

本市場の優位性①

▶産地が近く産地市場としての優位性がある

出荷コストが低減できる

新鮮な農作物を仕入することができる

安定的な農作物の集荷が見込める

本市場の優位性②

交通の要衝としての立地優位性がある

北海道の最大消費地である札幌市の傍近に位置している

国際線ターミナルを備えた新千歳空港に近接している

国際拠点港湾として道外や海外向けの海上輸送を担う苫小牧港に近い

新千歳空港と道内主要都市を結ぶ高速道路や道央圏連絡道路等広域的な道路ネットワークが整備されている

市場経営戦略検討会の意見

(1) 本市場の経営戦略について

① 航空貨物を活用した移輸出の拡大

交通の要衝としての優位性

千歳市場が空港に近い

航空貨物を活用

市場で取り扱う北海道農水産物の移輸出を拡大

新千歳空港機能との連携が必要になる

移出拡大についての考え方

物流業界には、「物流の2024年問題」がある

航空貨物が活用される可能性が高い

航空貨物を活用して道外へ販路を拡大するチャンスがある

航空貨物の活用により、市場で取り扱う新鮮な北海道農水産物を、鮮度の良い状態を保持して国内の遠距離地域へ運搬することが可能となる

新千歳空港内の国内航空貨物取扱事業者

JAL CARGO	ANA CARGO
<p>貨物専用機を保有していない</p> <p>2024年4月から首都圏からの長距離輸送で貨物専用機の運航を、ヤマトグループが機体をリースし、JALグループが運航する。空輸の対象には首都圏から新千歳が含まれており、市場として新千歳から首都圏に戻る便を活用するチャンスがあると考えられる。</p>	<p>貨物専用機を保有している</p> <p>2021年8月に中堅物流会社の丸和運輸機関と業務提携を結び、食品スーパーなどに向けた生鮮品の産地直送に航空輸送を活用したり、越境ECの日本国内の配送体制を構築することを目指している。</p>

想定される航空貨物の活用について

▶ 産地直送による他市場への転送

産地直送で北海道特産物（ホッキ貝、ほたて、毛ガニ、メロン、スイートコーン、アスパラなど）を他市場等へ転送する

※市場法改正により国が想定するビジネスモデルに合致している

▶ 北海道物産展などでの第三者販売

朝採れ野菜などを、鮮度の良い状態で北海道外での北海道物産展などで第三者販売する

※すでにJALやANAでは首都圏のスーパー向けへの販売として取り組んでいる実績がある。

▶ 航空貨物を活用した宅配による第三者販売

ふるさと納税返礼品をWebサイトで第三者販売する。

※JALは再成長戦略の柱の一つに貨物事業の強化を掲げており、Eコマース・宅配需要を「戦略品目」の一つとして積極的に取り込む考えを明らかにしている。

水産卸売業者は、すでに航空貨物の活用に取り組んでいる

輸出拡大について

新千歳空港内の札幌
国際エアカーゴター
ミナル（株）を活用



国際貨物便による
輸出拡大が考えら
れる

※札幌国際エアカーゴターミナル（株）

輸出先が決まっている貨物を荷主から預かって保管し、通関後、行先別に分類し、航空貨物搭載を行う荷受会社

札幌国際エアカーゴターミナル（株）においては、輸出手続きを一括管理するシステムが構築されているため、新千歳空港の国際貨物便を活用し、さらに輸出を増やすための環境は整っている。

②加工・パッケージ機能の強化

施設整備により、HACCPに対応した高度な衛生管理に資する加工・パッケージ機能の強化を図り、付加価値のある加工商品の取扱量を拡大する

▶ 食品衛生法が改正された

令和3年6月から全ての食品等事業者は、HACCPに沿った衛生管理の実施が義務化された。

▶ 社会的背景の変化

生鮮食料品等に対しては安全性が重視され、品質向上などへの消費者ニーズが高まっている。卸売市場においても生鮮食料品に関する品質管理の高度化や食品衛生保持などの確保に向けた取組が必要となっている。

▶ 加工済食材供給への要望の高まり

中食需要の増加や小売・外食産業における人手不足を背景とした業務効率化等により、今後ますます加工済食材供給ニーズは高まると考えられている。

③民間物流施設との連携

市場施設整備において民間物流施設と連携することで、市場の取扱量を拡大する

▶ 市場においても、物流の2024年問題への対応など、物流との連携はより重要になると考えられる。

▶ 民間活力を導入する施設整備などにおいて、物流機能と連携することで、市場の物流機能が高まり、取引先の拡大が見込める。

想定される民間物流施設との連携について

- 民間事業者が建設する閉鎖型で冷蔵・冷凍設備を備えた物流センターの中に市場の売り場や加工場などを設け、物流センターと併用して市場運営する。
- 他市場から転送された生鮮品を市場内や民間物流センター施設内で一時的に保管し、配送する業務を行う。
- 市場運営に利用する以外の施設機能は量販店の生鮮品物流センターとして利用してもらう。

※福山地方卸売市場（広島県福山市）では、市場の再整備にあたって、余剰地に福山通運の物流センターを誘致し、市場機能との相乗効果を狙っている。

市場経営戦略検討会の意見

(2) 市場の施設整備について

取扱量及び取扱金額が減少し、買受人も減少してきている

このような状況に対応し、今後、市場の取扱額を維持・拡大していくためには新たな経営戦略の展開が必要

経営戦略を展開していくためには、市場を多機能化する必要がある

市場を多機能化するためには、現施設の改修、現敷地内での建て替え、移転新築が必要

現施設の改修について

- ▶ アスベストを封じ込めた屋根の改修や、耐震補強など様々な改修が必要で大きな費用がかかることが想定される。
- ▶ 電気設備や上下水道設備、空調設備、暖房設備などほとんどの設備は、建物附属設備の法定耐用年数（13年～20年程度）を大幅に経過しており、設備更新も必要となる。
- ▶ 現施設の部分的な改修や設備更新に大きな費用をかけて整備しても、建物躯体の老朽化は進むため、結局は近い将来に施設の建て替えが必要となる。
- ▶ 将来的な建て替えの費用と合わせて考えるとトータルコストが非常に高くなる。

現敷地内での建て替えについて

- ▶ 現施設の運営を継続しながら敷地内の別の場所に建て替えなければならない。
- ▶ 現在の敷地面積及び建物の立地状況から、現敷地内に必要な立替え施設の面積を確保することが難しい。

移転新築について

- 現施設の改修や現敷地内での建て替えは難しい



移転新築することが望ましい