

北勢地方卸売市場 市場再整備及び余剰地活用に係る サウンディング調査 結果概要

1 北勢地方卸売市場の概要

(1) 北勢地方卸売市場の基礎情報

北勢地方卸売市場（以下、本市場という）の施設や用地、運営に係る基礎情報を以下の通り整理する。

開設者・施設管理者	北勢公設卸売市場株式会社
開設年月日	昭和 54 年 4 月 17 日
取扱品目	青果物、水産物 卸売業者 青果 1 社、水産 1 社
市場内業者	仲卸業者 青果 9 社、水産 10 社 買受人 290 人、買出人 92 人、関連事業者 7 社
土地・建物所有者	四日市市・桑名市・鈴鹿市（一部民間所有あり）
住所	三重県四日市市河原田町字伊倉 7 1 2
敷地面積	116,269 m ² （うち駐車場 34,828 m ² 、1,255 台）
建築面積	34,034 m ²
延床面積	42,594 m ²
都市計画区域	都市計画区域内
区域区分	市街化区域
用途地域	準工業地域
容積率/建蔽率	200%/60%
高度利用地区	該当せず
防火・準防火地域	建築基準法 22 条区域
都市施設区域	市場（北勢公設地方卸売市場）

※いずれも、令和 6 年 10 月 1 日現在

(参考資料 2)

(2) 沿革

昭和 54 年 4 月に桑名市、四日市市、鈴鹿市を構成市とする一部事務組合として開設された本市場は、当時、この 3 市に存在した民間の複数の市場を統合する形で開始した。

取扱品目は、青果物と水産物の 2 部門として供給対象区域は 3 市 12 町（四日市市、桑名市、鈴鹿市、川越町、朝日町、楠町、菰野町、木曾岬町、長島町、東員町、大安町、藤原町、北勢町、員弁町、多度町：いずれも当時）、対象人口は約 65 万人として発足した。

卸売市場を取巻く環境変化、取引規制の緩和などにより行政の役割も減少したことから公設公営制を見直して、平成 19 年に指定管理者制度に移行、さらに平成 22 年 4 月には、完全民営化に移行している。

開設者として、北勢公設卸売市場株式会社に運営権が譲渡され民営の地方卸売市場として、取扱量減少、施設老朽化等の課題がある中、今後のあり方等について検討を重ねた結果、各種の機能強化を図り、三重県内の市場流通拠点として再整備する方針となった。

(3) 位置

本市場は、三重県四日市市の南東部に存在する。名古屋方面から津・松阪方面へと向かう南北に走る国道 23 号線に接道しており、県内物流拠点となれる好立地に位置する。また、最寄りの「みえ川越 IC」、「四日市 IC」、「鈴鹿 IC」まで約 30 分であることから、中京圏及び関西圏内への物流配送にも利便性があり、さらに県内中南勢地域または伊勢方面にも物流に適した場所である。

<北勢地方卸売市場位置図>



出典：Google Map に加筆

2 サウンディング調査の結果について

(1) 調査名称

北勢地方卸売市場 市場再整備及び余剰地活用に係るサウンディング調査

(2) 目的

四日市市をはじめ鈴鹿市、桑名市が所有している本市場については、老朽化が進み近年の急激な物流構造の変化に対応することが課題となっている。そこで、令和2年度に、本市場の役割、機能強化の方向性、将来の需要・供給予測を踏まえた本市場の方針等について検討するための基礎調査を実施し、機能強化するためには建替え再整備等によるハード面の対策はもとより、どのように集荷・販売力を上げていくのかソフト面の課題が再確認された。

その結果を受け、令和3～5年度は市場関係者等との検討体制を整備し、今後の方針・考え方を整理することを目的として「あり方検討連絡調整会議」を開催し、かつ市場関係者の意見交換会の場として「北勢地方卸売市場関係者 意見交換会」を設け、その意見を踏まえて、整備場所や方針、規模・機能、資金について検討を進め、本市場として再整備する方針を整理してきた。

そこで、開設者から示された経営展望書の内容を踏まえ、民間事業者の専門的な知見やアイデアから、土地・建物の所有権などどのような事業スキームが考えられるか、余剰地の活用方法などについて対話を行い、民間事業者の参画意欲やその条件等の確認を行うことを目的として市場調査を実施した。

(3) 期間

サウンディング調査は以下の期間で公募を行い、対話を実施した。

内 容	日 時
事業者募集の公告	令和6年10月30日(水)
参加表明書等の提出	令和6年11月18日(月) 17時まで
ヒアリングシートの提出	令和6年11月29日(金) 17時まで
対話の実施	令和6年12月2日(月)、12月5日(木)

(4) 参加者

サウンディング調査には以下に示す業種から全5者の参加表明があり、それぞれと個別での対話(オンライン形式)を実施した。

- 設計・建設業者 3者
- 小売・卸売業者 1者
- 倉庫・物流業者 1者

(参考資料2)

(4) 対話結果(概要)

参加者から提出されたヒアリングシートに則り実施した対話の結果について、概要を以下の通り整理する。なお、参加者の個別の知見・ノウハウが含まれているため、その内容の詳細については公表しない。

- 卸売市場に関わる用地は引き続き三市で所有し、開設者に無償貸付することで、租税公課がかからず、卸売市場の施設使用料低減につながるのではないかと。
- 余剰地については売却することで、再整備の際の財源となるのではないかと。
- 卸売市場の整備主体について、開設者が資金調達面で主体になれるのかが懸念事項である。
- 周辺にまとまった土地がなく、希少性が高いため5～10年後でも需要が見込める。
- IC から距離があるためストックポイントというよりは市内の流通配送拠点や、県内の物流拠点としての需要がある。
- 四日市港から至近であり、地域の産業特性から工業製品や危険物の倉庫需要がある。
- 市場運営については専門性が高いため事業の対象外とすることを希望する。
- 卸売市場の公益性の観点から、行政による関与が望まれる。

以上