

해 외 출 장 복 명 서

- * 출장명: 국내 공영도매시장(대구농수산물도매시장) 시설현대화 관련
일본 도매시장 시설현대화사업 추진 자료수집 및 현장방문조사
- * 연구과제명 : 대구 농수산물도매시장 시설현대화 방안 계획 수립

1. 출장의 필요성 및 목적

○ 필요성

- 대구시 위탁 용역과제인 대구시 북부농수산물도매시장 시설현대화 사업과 관련하여 유사한 형태로 도매시장 시설현대화사업이 추진되었거나 현재 추진되고 있는 일본의 주요 도매시장을 방문하여 관련 담당자 및 공무원과의 좌담회와 심층 면담조사 등을 통하여 '대구 농수산물도매시장 시설현대화 방안 수립' 연구에 벤치마킹 할 수 있는 다양한 자료를 수집하고 검토할 필요가 있음.

○ 목 적

- 우리나라보다 앞서 도매시장 시설현대화사업을 추진하였거나, 현재 추진중에 있는 일본의 주요 도매시장을 방문하여 ① 일본 도매시장의 시설현대화 추진 관련 제도 및 정책 변화, ② 시설현대화 추진방식과 추진 내용, ③ 도매시장의 기능과 사업 변화와 관련 시설의 배치, ④ 도매시장 의 운영 · 관리 · 거래제도 등에 대한 벤치마킹 내용을 수집 · 활용하고자 함.

2. 출장기간 및 출장자, 출장지

- 출장기간: 2012. 11. 21(수) ~ 11. 25(일) [4박 5일]
- 출 장 자 : 식품유통연구부 선임연구위원 전창곤
- 출 장 지: 일본 오사카, 동경

3. 일 정

일 시	주요 조사 및 고찰 내용	방문기관 및 면담자
11. 21(수)	○ 이동(김포공항) - 일본 오사카 간사이 국제공항	
	○ 오사카도매시장(본장) 방문 - 기존부지 재건축 추진절차와 문제점 - 시설현대화사업 완료후 나타나는 효과 및 문제점 - 시장기능 및 시설 배치, 동선 등	○ 관리사무소 책임자 ○ 도매법인(大果大阪青果) 藤本和也 전무 및 시설책임자 山中 但 상무역 외 3인
11. 22(목)	○ 오사카중앙도매시장(동부) 방문 - 시설현대화 방향과 추진계획 - 시설현대화 추진 및 자본조달 등	○ 관리사무소 책임자 ○ 도매법인(東果大阪青果) 重田 勇 대표이사 외 2명 ○ 중도매인협회 책임자 등
	○ 도매시장 이용업체 방문 - 도매시장 이용현황 - 도매시장 이용상의 문제점 등	○ 시내 대형유통업체 - 도매시장 구매담당자 - 도매시장 이용과 문제점
11. 23(금)	○ 이동(오사카 → 동경)	
	○ 동경 쓰끼지 도매시장 방문 - 현재 이전 추진 방식과 절차 - 시설현대화 추진 문제점 - 시장시설배치와 시장내 물류동선 - 시설현대화 자금조달 방식 등	○ 도쿄도 중앙도매시장 이전 지원담당부장 ○ 東京築地青果(株) 針替茂人 사장, 東都水産(株) 關本幸也 사장 외 2명
11. 24(토)	○ 동경 오타도매시장 방문 - 오타시장 이전추진 방식과 과정 - 이전 전후의 시장시설 변화 - 시장 시설 확충 과정 및 투자 실태 - 현재 문제점과 시장 전망 등	○ 동경청과(주) 小島 昭 상무역외 2인 ○ 시티청과 신시장준비실 아오키 미치루(青木滿) 부장의 1명 ○ 중도매인 대표 등
	○ 도매시장 일본전문가와 좌담회 개최 - 목적: 일본도매시장 시설현대화 추진과정과 방식, 문제점 등 논의 - 장소: 동경청과 회의실 - 시간: 오후 4시~6시	○ 좌담회 참석자 - 동경도 중앙도매시장 신시장정비부 시무라 마사타카(志村 昌孝)부장 - 시티청과 신시장준비실 아오키 미치루(青木滿)부장 - 동경도 중앙도매시장 오타시장 장장 야노 이치로(矢野 一郎) - 동경청과 영업본부 부장 오오타케 잇페이(大竹 一平) - 동경청과 영업본부 부부장 코마츠 케이쇼우(小松 継生) 외 4명
11. 25(일)	○ 귀국(동경 - 김포국제공항)	

첨부: 일본 도매시장 시설현대화조사 개요

<첨부>

일본 도매시장 시설현대화 조사 개요

목 차

1. 일본 도매시장제도 개요 및 특성

- 1.1. 일본 도매시장 제도 특성
- 1.2. 일본 도매시장정책의 정책적 시사점과 대응방향
- 1.3. 도매시장 정비를 위한 법적 조치
- 1.4. 도매시장정비기본방침에 근거한 도쿄도의 도매시장 정비 방향

2. 주요 도매시장의 시설정비 현황

- 2.1. 동경도 오타(大田)중앙도매시장
- 2.2. 오사카 본장중앙도매시장
- 2.3. 동경도 츠키지도매시장 이전사업

3. 일본 중앙도매시장 시설정비 사례의 시사점

1. 일본 도매시장제도 개요 및 특성

1.1. 일본 도매시장 제도 특성

□ 일본의 도매시장제도 도입

- 위탁상제 시대하에서(1600년경~1923년까지) 위탁상의 불법 거래행위와 출하자에 대한 농간 및 사기행위를 척결하기 위해 법적인 체계 마련
 - 위탁상제 하에서의 판매수수료는 10%였으며, 산지에 대한 판매가격 허위보고사례가 사회적 문제로 대두
 - 1900년대 초반 이후(1910년 이후 국내 산업구조가 공업 중심으로 전환되면서 식료품 소비형태 및 수요의 증가에 따라 농산물도매시장의 시설확충의 필요성이 증가
 - 1917년 위탁상의 매점매석행위와 쌀가격 폭등 등의 사건을 계기로 농산물 거래에서 경매·입찰원칙을 중심으로 하는 도매시장제도의 기본 틀 확립

□ 농림수산성의 도매시장 정비방향 수립

- 농식품의 안전·안심 유통시스템 구축을 위한 소프트웨어와 하드웨어의 정비를 기본방향으로 설정
 - ① 제9차 도매시장정비기본방침에 품질관리고도화를 위한 조치(무공해 장내이송 차량, 하역공간과 거래공간의 분리 등)규정
 - ② ①을 바탕으로 개설자가 업무규정으로 품질관리방법 규정
 - ③ 시설정비 시 HACCP적 관리가 가능한 고기능시설을 의무화 하고, 대규모저온 시설에 대한 보조율을 인상
 - 1999년 법 개정 이전까지는 품질관리측면을 고려한 규정이 없었고, 시장별로 품질 관리 추진 정도에 커다란 차이가 발생
- 대규모소매점, 외식·가공업체와 농수산업과 연계강화 방향
 - 산지·도매시장·소비지간 수의거래를 거래원칙화 설정
 - 지방의 도매시장간 네트워크화 추진
 - 최적물류 실현을 위해 상물분리 유통의 탄력적 운영
 - 제3자 판매와 직접집하에 의한 탄력적 운영
 - 매수집하의 자유화 등을 단행

□ 중앙도매시장에 대한 국가정책

- 일본의 중앙도매시장은 단순히 지역의 수요를 충족시키는 시장이 아니라, 다른 지방도매시장의 가격형성에 영향을 미치기 때문에 전국유통의 거점기능을 충분히 발휘할 수 있도록 국가가 개설풀에 적극적으로 참여
- 이와 동시에 지방도매시장은 중앙도매시장의 영향권 하에서 지역단위별로 수집과 배송의 거점시장으로 지역단위 유통체계가 기본
 - 일반적으로 중앙도매시장의 가격형성은 전국단위로 산지에 영향을 미치지만, 지방도매시장은 지역단위로 산지에 영향을 미치고 있음
- 중앙도매시장의 가격형성이 주변시장에 미치는 영향이 크기 때문에, 중앙도매시장에 대한 수급실세를 반영한 효과적인 가격형성기능은 지방도매시장과는 비교할 수 없을 정도로 중요한 기능을 수행

□ 지방도매시장에 대한 국가정책

- 중앙도매시장 개설권 내에 지방도매시장을 설치하기 위해 허가신청이 있는 경우에는 개설허가권자인 도도부현지사는 반드시 농림수산대신에게 보고하여 농림수산대신의 의견을 요구하도록 규정(도매시장법 제 68조)
 - 지방도매시장의 행정에 관해서도 농림수산대신은 필요한 경우 조언이나 권고할 수 있도록 규정(법 제69조)함으로써, 지방도매시장이라고 하더라도 모든 부분이 도도부현지사에 위임한 것은 아니라는 점이 특징
- 지방도매시장의 개설 내지는 관리·운영에 대한 국가(농림수산성)관여를 법으로 규정하고 있는 이유는 중앙정부와 정책정합성 확보와 중앙·지방도매시장 상호작용으로 인한 거래질서 문란을 방지하여 적정한 가격형성을 유도한다는 도매시장 정책 본래의 목적을 추구하기 위함

□ 도매시장 유통효율화를 추진하기 위한 중점적 규제완화 사항

- 시장주체간의 연계를 통한 상품개발, 판매촉진 등 상업기능고도화 촉진
- 효율적 유통시스템을 구축하기 위해, 상물분리 및 도매시장간 연계 추진
- 시장의 효율적 정비·운영을 위해 민간자본·기능을 적극 활용
- 시장의 기능 및 서비스에 걸맞는 도매수수료 탄력화
- 시장종사자의 경영체질 강화를 위한 합병·통합촉진 및 업무 규제완화
- 도매시장에서의 공정한 거래확보를 위해 정보공개 강화
- 식품의 안전성 확보에 대한 대응체제 강화

□ 유통비용 절감을 위한 농림수산성의 대응방향

- 농림수산성은 2006년 「식료공급 비용감축을 위한 액션플랜」을 수립하고, 2006년부터 5년간 식료공급비용을 20% 절감하기 위해 도·소매단계에서의 비용을 절감하는 것을 중점과제로 채택
- 비용절감은 각각의 유통단계별 기능재편·효율화를 통해 달성한다는 목표
 - 도매시장 개혁추진을 위해 도매시장 재편·합리화, 산지직송 물류의 보급, 도매시장수수료 등의 탄력화 조치 단행
 - 도매시장재편·합리화는 도매시장 통합 재배치와 도매시장 관리업무의 민간위탁제도(지정관리자제도)의 추진이 대표적
 - 산지직송물류는 전자상거래를 통한 상물분리 유통추진이 대표적
 - 유통단계 축소를 통해 코스트를 감축한다는 대책은 어디에도 없음
- 효율적 물류시스템 확립을 위한 시설정비는 환경부하 경감, 상품선도유지, 상품평가개선, 집하력 향상, 물류신속화, 물류비용절감 등에 주안점을 두고 추진
 - 물류효율화를 위해 반복 사용 컨테이너 보급, 전자태그 등과 같은 IT 기술 활용, 인터체인지부근 등에 물류거점 재편, 배송의 공동화 등을 추진
- 다양한 유통채널 형성을 위해서는 산지·소비지 연계강화, 지산지소 추진 등의 정책 추진

1.2. 일본 도매시장정책의 정책적 시사점과 대응방향

□ 도매시장법인과 중도매인의 기능 구분

- 산지·소비지 대변자로서 수집과 분산기능을 구분하여 적절한 가격형성
 - 생산자의 입장을 대변한 도매시장법인의 수익극대화 모델과 소비지를 대변한 중도매인 등의 수익극대화 모델을 도매시장이라는 한정된 공간에서 대립시켜 적절한 가격을 형성한다는 방식
 - 그러나 2004년도 도매시장법인의 매수집하 완전자유화로 기능구분에 대한 정책적 의도는 약화된 상태
- 수집과 분산기능의 효율성 제고를 위한 전문성 추구
 - 일본적 유통의 특징을 고려하면, 분산기능으로 상당부분 특화되어 있는 구미의 도매시장 제도와는 구분되는 수집기능의 중요성이 여전이 존재
- 일본 정부는 산지가 규모화 되어도 도매시장법인과 중도매인의 기능을 통합할 계획은 현재까지는 없는 것으로 판단
 - 산지의 규모화 진전은 도매시장법인의 기능 약화와 연결될 수 있으나, 단일품목 대량집하에서 다품목 소량·대량배송이라는 전환과정에서 도매시장의 수집기능을

산지가 대행하는 것은 현실적으로 곤란하다는 입장

- 특히 2~3개월 단위로 산지 이동이 이루어지고 있으며, 품질에 대한 소비자의 요구가 까다롭고 품목수가 다양하다는 소비특성을 고려할 경우 효율성측면에서 도매시장이 산지보다 높을 것이라는 것이 일본 정부의 기본적 견해

○ 도매시장법인과 중도매인의 기능통합에 대한 의견

- 두 유통주체의 기능을 통합하여 단일 유통주체가 수행할 경우, 효율적인 기능수행을 위해서는 단일 유통주체 내부에 수집부문과 분산부문이 분리될 경우 유통비용의 절대적 절감을 판단하기는 곤란하다는 정부 견해

□ 법인의 제3자 판매와 중도매인의 직접집하 규제 목적

○ 일본에서는 중앙도매시장에 있어서는 법인의 제3자판매와 중도매인의 집적집하를 엄격하게 규제하고 있으며, 극히 일부분에 허용

- 도매시장법에 근거하여 도매시장법인과 중도매인, 매매참가자를 대치시키는 것이 도매시장의 기본구조
- 도매시장법인은 당해 시장의 중도매인 및 매매참가자가 이외에 판매해서는 안되지만, 입하량이 현저히 많아 잔품이 발생할 우려가 있는 경우 등 특별한 사정이 있는 경우에는 개설자의 승인을 통해 예외를 인정
- 또한 2004년 도매시장법 시행규칙 개정으로 도매시장간 연계를 통한 공동집하나 생산자 및 실수요자와의 연계를 통한 신상품개발 등을 위해 개설자의 승인을 받은 경우만 제3자판매·직접집하를 허용

○ 업자간 연계시 제3자 판매와 직접집하는 도매시장법인과 중도매인의 본래의 대변자 역할을 중시한다는 시각에서 그 적용방식에 차이점 존재

- 제3자판매는 실수요자가 국산농산물을 활용한 신상품개발을 목적으로 한 경우 도매시장법인이 도매하는 물품의 신규성에 관련 없이 허용
- 직접집하는 경우는 “신상품의 새로운 수요처 개척”이라는 정의는 신품종을 통한 수요개척을 의미하지만 당해 산지에서 지금까지 재배하던 품종과 다른 새로운 품종을 통해 수요가 개척된 경우를 의미
- 제3자 판매를 허용하는 전제조건은 일상적인 도매시장의 가격형성에 지장을 초래하지 않는 범위 내에서만 운영하도록 지도

법 제정시점(1971년)	개정(1999)	개정(2004)
• 경매 · 입찰원칙	• 경매 · 입찰 원칙폐지	-
• 위탁집하원칙	• 위탁집하 규제완화 (수요가 안정적인 품목)	• 위탁집하원칙 폐지
• 상물일치원칙	• 상물일치 규제완화 (장외 보관장소)	• 상물일치원칙 완화 (전자상거래의 경우)
• 제3자 · 직접집하 원칙금지	-	• 제3자 · 직접집하 탄력화
• 도매수수료 공정제	-	• 도매수수료 탄력화
• 겸업업무의 신고제	-	• 겸업업무 신고제 폐지
• 시장의 판매활동 규제	-	• 시장 외 판매활동 규제폐지

□ 중도매인 직접집하 탄력적 허용에 따른 생산자 피해예방을 위한 대응조치

○ 중도매인이 직접집하 할 수 있는 경우

- 당해 도매시장의 도매시장법인을 통해 구매가 곤란할 경우
- 산지와 실수요자 사이에 미리 체결한 계약에 의해 집하하는 경우
(시행규칙 제28조)
- 중도매인의 집하방법은 매수방식만을 인정하고 있으며, 이는 구매자대변자인 중도매인의 집적집하에 따른 사기행위 및 의도적 판매활동 태만 등을 방지하고, 산지의 판로선택 권한을 강화하기 위함

□ 정부의 개설자에 대한 도매시장 관리 · 운영 관련 지도방식

- 중앙도매시장의 거래에 관련된 규제에 대해서는 도매시장법, 시행령(1971년), 시행규칙(1971년)에 근거한 규제 이외에, 「도매시장업무규정예의 작성에 대해」 및 「중앙도매시장의 업무운영에 대해」에 근거하여 도매시장개설자가 정한 업무규정에 따라 운영되도록 하고 있음
- 중앙도매시장 개설자는 개설허가를 받으려고 할 때는 업무규정을 정하여 농림수산대신에 제출하도록 하고 있으며, 업무규정을 변경시에도 농림수산대신의 인가를 받도록 하고 있음
- 중앙도매시장의 경우 개설자가 도매시장 구조의 근간이 되는 운영방식(상장매매체제)을 자율적으로 결정을 하려는 경우는 없음

1.3. 도매시장 정비를 위한 법적 조치

□ 도매시장 정비를 위한 정부의 계획수립 방식

- 신선식료품 등의 중심 유통경로인 도매시장의 적정배치, 집하 · 분산기능의 효율화,

적정한 가격형성기능을 장기적인 안목을 두고 강화하기 위해, 농림수산성은 매 5년마다 도매시장정비 기본방침을 수립하고, 이에 근거하여 중앙도매시장과 지방도매시장에 대해 농림수산대신과 도도부현지사가 각각 도매시장정비 기본계획을 수립토록 규정

- 일본은 1971년 도매시장법 제정을 통해 개략 5년 단위로 도매시장정비 기본방침을 수립하여 체계적인 도매시장 정비를 추진
 - 농림수산성이 수립한 정비기본방침에 근거하여 개설자가 개설 도매시장의 정비계획을 수립하고, 농림수산성은 각 개설자의 정비계획을 참고로 정비기본계획을 수립하여 정책에 반영하는 방식

＜일본의 도매시장정비 기본계획의 변천과정＞

단계별 정비계획	계획년도	시설관련 주요 내용
제1차 정비계획	1971~1980	
제2차 정비계획	1976~1985	
제3차 정비계획	1981~1990	
제4차 정비계획	1986~1995	
제5차 정비계획	1991~2000	
제6차 정비계획	1996~2005	
제7차 정비계획	2001~2010	• 중앙·지방도매시장 통합재편 정비 • 도매시장에 화훼부문을 계획적으로 설치
제8차 정비계획	2005~2010	• 정비기본시점 신설 • 품질관리 고도화(저온화), 민자 유치 활성화 • 지역단위에서 전국단위 시장재편으로 전환 • 중앙도매시장 재편기준 제시
제9차 정비계획	2011~2016	• 품질관리고도화, 배송 및 가공처리시설 확충 • 소매점 및 가공·업무용수요 대응시설 확충

□ 일본의 도매시장 시설정비 방향과 특징

- 제9차 도매시장정비 기본방침(2010)의 도매시장의 시설정비방향
 - 상장매매체제하의 수의거래의 확대에 대응하고
 - 도매시장의 저온관리시설을 계획적으로 배치하고
 - 대규모 증개축 등 도매시장시설 신설시 원칙적으로 폐쇄형 시설을 설치토록 규정
 - 노동력 부족문제를 고려한 장내물류 합리화 시설·기기·시스템개발 추진
 - 시장노동력 확보, 인재육성 등에 대한 검토 및 도매시장을 둘러싼 다양한 환경변화에 대응하기 위한 거래방법(경매·수의거래)에 대해 검토

- 도매시장정비에 대한 국가와 지방공공단체(지자체 등)의 역할은 중앙도매시장과 지방도매시장에 대해 차이가 존재
 - 전국적 영향력을 가진 대도시권의 핵심적 도매시장에 대해서는 그 중요성을 고려하여, 국가가 정비에 적극적으로 관여
 - 지방도매시장의 시설개선은 지방공공단체에 대부분의 자율권을 부여
 - 일본의 도매시장 시설정비는 정가·수의거래의 확대에 따른 물류동선의 변화, 품질유지·관리 및 부가가치 증진기능의 효과적인 운영 등을 고려한 것으로, 운영체제(수집과 분산기능 분리)의 변화는 없으며, 이는 수급교란과 산지피해 등을 고려한 결과임
- 도매시장 시설정비의 기본방향은 유통비용 절감과 소비자니즈의 고도화에 따른 위생·안전측면의 대응수준을 높이고, 급격한 도시화에 따른 토지이용의 고도화를 위한 입체적·효율적인 시설배치 및 주변 환경과 조화된 도시시설 정비의 관점을 도입
- 도매시장 시설구조는 거래방법 변화, 정보화 진전, 온도대별 선도관리 등 물류기술 발전, 시설유지 관리개선, 효율적 투자실현 등을 배려한 시설을 지향
 - 원칙적으로 철골구조, 철근콘크리트구조 등 장기간 사용이 가능한 것
 - 매장시설에 대해서는 거래의 효율화 및 물류의 원활화가 확보되는 구조로 하고, 특히 용지가 좁은 시장에서는 입체화된 구조로 할 것
 - 내진, 내화, 채광, 통풍, 공조 등에 충분히 배려할 것

<농림수산성의 정책대상이 되는 도매시장 시설종류>

▪ 매장시설	▪ 주차시설
▪ 저장·보관시설	▪ 수송·배송시설
▪ 위생시설	▪ 정보·사무처리시설
▪ 관리시설	▪ 가공처리시설
▪ 복리후생시설	▪ 관련사업시설
▪ 이상의 시설에 부대되는 시설	
▪ 수산물산지시장은 해수정화시설, 양육·선별기계 설비, 계량시설 등치 추가	

□ 도매시장 시설정비와 관련된 국가지원

- 소매지원기능 확충 및 품질관리기능 강화를 위한 하드웨어 및 소프트웨어 정비 사업을 지원하는 「도매시장기능고도화사업(1·2호 사업)」을 추진
 - 품질유지시설, 물류시설, 정보기능 및 업무처리체계 정비를 통해 도매시장 기능을

고도화하려는 사업(1호 사업)

- 지역의 유통거점이 되는 지방도매시장의 개설자가 당해지역 다른 지방도매시장과 통합 또는 연계하여 집하·판매활동 등을 추진하여 식료공급비용절감과 도매시장 기능고도화 활동을 지원하려는 사업(2호 사업)

○ 도매시장 시설정비를 지원하기 위한 용자사업은 「도매시장근대화사업」과 「도매시장기능고도화사업」으로 구분

<일본의 도매시장기능 고도화사업 실시요건>

실시 요건	사례
정확하고 효율적인 품질관리시설, 배송시설, 기타 도매시설 근대화	· 품질관리보전시설정비 · 자동소분배송시설정비 등
경매·입찰관련 업무효율화시설정비, 기타 도매시장유통기능고도화	· 경매시스템 도입 · 정보처리, 업무처리합리화 및 신속한 처리시스템 구축 등
도매시장업무관련자의 자질향상	· 교육시설, 복리후생시설 등
도매시장법인·중도매인 규모 확대, 경영관리 합리화·근대화추진	· 법인·중도매인의 영업권 취득 · 법인·중도매인간 자본제휴

<일본 도매시장 시설정비 관련 자금 종류>

구분	도매시장근대화사업	도매시장기능고도화사업
제도 개요	· 도매시장근대화에 필요한 시설정비지원 용자제도 (농림어업공고법에 근거)	· 도매시장기능고도화사업 실시에 필요한 시설 등을 지원하는 용자제도 (식품유통구조개선촉진법에 근거)
대상 사업	1. 도매시장시설 2. 도매시장법인시설 3. 중도매인시설	①품질관리보전시설 ②정온수송차량 ③가공·조제시설 ④소포장시설 ⑤소분·배송·보관시설 ⑥정보처리시설 ⑦영업양수도, 출자, 기타 관련비용
행정 절차	· 도도부현 또는 도매시장개설자가 발행한 확인서	· 농림수산대신의 구조개선계획에서 인정한 자

1.4. 제9차 도매시장정비기본방침에 근거한 도쿄도의 도매시장 정비 방향

□ 도쿄도의 도매시장기능개선 방향

- 도매판매장 등의 저(정)온화를 통한 콜드체인 확립
- 가공·패키지시설 등 다양한 수요에 대응
- 시장내 물류개선
- 식의 안전·안심의 확보

- 환경문제에 대한 대응
- 재해 등 위기관리시의 대응
- 도쿄도의 도매시장 기능강화를 위한 시설정비 방향
 - 지금까지 부가적인 시설정비로 취급하여 오던 시설의 저(정)온화 등의 기능을 적극적으로 도입
 - 기능강화를 위한 시설을 도쿄도가 정비한 경우에는 기능을 강화한 시설과 기존 시설사이에 커다란 품질관리 차이가 발생하기 때문에 이를 고려한 시설사용료를 공평하게 부담한다는 관점에서 기능강화를 위한 비용 및 그 부담방식에 대해 현행의 사용료체계에 기능강화를 위한 비용을 가미한 새로운 사용료체계를 구축하는 방향으로 재검토한다는 방침
 - 따라서 기능강화를 위한 신규시설 설치 시에는 도매시장종사자와의 합의를 기본 원칙으로 한다는 방침
- 도쿄도가 인식하는 유통환경의 변화
 - 산지 수송단위의 대형화, 저온유통 강화
 - 소매점 등 소비지의 대형화·체인화에 따른 대량구매·다점포배송필요성 증가, 품질·안전문제에 대한 소비자요구 증대
 - 식품의 선도유지 및 안전성에 대한 소비자의식 고조 및 식생활변화에 따른 소량구매 및 조리·가공품수요 증대 등임
- 농산물 유통환경 변화를 감안한 신시장
 - 출하자에게는 저온유통 시설, 하역체계 개선, 전송·배송 기능을 갖춘 거점시장화, 대량출하 대응력 구비가 중요
 - 구매자에게는 효율적인 구매와 배송, 충분한 주차시설이 중요
 - 대형마트·외식업자는 가공·소포장 및 소분배송 시설, 가격·수량·품질의 안정성을 담보하는 보관 및 저온시설이 중요

□ 츠키지 이전시장(토요스시장) 시설정비 기본 방향

- 건설 기본방향
 - 도매시장종사자의 의견반영이 기본방침이며, 계획된 건설비가 증가하지 않는 범위 내에서 시장종사자 제안 수용 원칙
 - 기본적인 도매시설은 시가 건설하지만 부가가치시설은 도매시장법인 등 민간에서 일부 설치·운영할 계획
 - 청과부류는 도매시장법인이 저온 입체물류센터 등을 설치하고, 수산부류는 여건상 도쿄도가 부가가치시설까지 설치할 계획
- 시설구조상의 특징
 - 위생과 품질 관리를 위해 경매장, 중도매인점포를 폐쇄시설로 설치하고 적정온도

유지

- 이동거리 최소화를 위해 사무실을 경매장과 중도매인점포 2층에 설치
- 물류효율성과 시설활용도 제고를 위해 경매장을 경매시간 이외 시간대에는 중도매인 배송작업장으로 활용
- 일반소매점(소량)과 대형소매점(대량)을 구분, 대응할 수 있도록 물류시설(소포장, 가공, 저온보관 등)을 경매장과 중도매인점포 주변에 설치
- 중도매인점포는 반출상과 거래하는 소규모중도매인과 대형소매점과 거래하는 대규모중도매인 두 가지 유형으로 구분, 배치
- 대규모중도매인의 경우 사무실만 요청하는 경우가 일반적이는데, 시설을 ‘통과형 물류구획’과 ‘종래형 거래구획’으로 구분·배치
- 경매나 현물반입 후 구매자가 결정되는 ‘종래형 거래구획’과 현물진열이 필요하지 않은 ‘통과형 물류구획’으로 구분

□ 오타도매시장 정비

○ 오타도매시장의 환경변화와 대응방안

- 구매처가 대형소매점으로 변화하면서 배송기능의 중요성 확대
- 그럼에도 불구하고 현재는 물류시설이 시장외곽이나 관련상가에서 운영되어 효율성이 저하
- 도매시장내 배송 및 부가가치 도모를 위해 대형 물류센터 설치
- 도쿄도가 토지를 임대하고 도매시장법인이 물류센터를 건설, 내부시설은 임차인(중도매인 등 실 사용자)이 투자
- 물류센터를 통해서 소량물류와 대량물류를 구분하여 처리
- 상대매매의 확대에 따라 활용성이 낮아진 경매장의 이용도 제고, 중도매인 구매 물품의 보관 또는 시간대별로 이용주체 분리
- 물류동선의 효율화를 위해 시간대별로 일방 또는 양방향 통행
- 채소 및 과일매장의 경매장과 중도매인점포를 통합 배치, 원스톱쇼핑과 물류동선을 고려하여 통합방식 선호
- 출하차량은 텡바디 차량이 대부분이어서 반입 도크는 비효율적이지만, 최근 폐쇄형 경매장을 설치하는 경우 도크를 설치
- 반출차량은 후면적재차량이 일반적이어서 물류센터에 도크를 설치하고 있지만, 산지나 도매시장의 저온유통구조가 일반화 되지 않은 경우에는 비효율적

□ 일본 도매시장 정책의 시사점

- 도매시장의 시설정비는 상장매매시스템의 최적화를 위한 시설로 구축

- 특히 중앙도매시장의 기능과 역할이 매우 중요하여 개설자는 도매시장의 근간인 상장매매체제를 어떠한 이유로도 훼손시키지 않음
- 2004년 도매시장법 개정으로 도매시장법인의 제3자판매와 중도매인의 직접집하가 도입되었지만 극히 제한적인 범위에서 운용
- 도매시장 정비가 개설자 주도에서 개설자·사용자(유통주체) 공동주도 방식으로 변화되는 추세
 - 유통주체와 각 부문 전문가로 구성된 협의회 등을 운영하면서 거래방법, 물류, 환경, 정보화 등 각 부분별 최적의 결과물 도출
 - 도매시장 재건축이나 정비시 도매시장 유통주체의 의견 수렴과 반영이 기본
- 유통환경 변화에 대응한 기능고도화·환경 친화형 시설정비가 기본 방향
 - 저온유통시스템, 법인 경영사업에 필요한 상품화시설(소포장, 가공시설 등), 물류시설(전송센터·배송시설 등) 구축
 - 첨단 쓰레기처리시스템, 자연친화적 시설(재생에너지, 태양광), 첨단 정보서비스시설 등 기능고도화 시설형태로 정비
- 거래제도 변화와 물류체계 개선
 - 상대매매 증가로 ‘통과형 물류시설’과 ‘종래형 물류시설’로 구분 운영
 - 동일시장에 다른 제도를 병행하는 것은 거래질서 훼손 가능성이 크고, 시설의 활용도 감소, 기회비용 증대 등 매우 비효율적인 선택으로 판단
- 시설현대화에 대한 지속적인 투자 및 민간투자 허용
 - 정부 보조감소로 도매시장 정비비용이 부족한 상황에서도 도쿄도는 공익시설인 도매시장 시설정비를 우선순위를 정해 지속적으로 추진
 - 도매장 등 사용자가 불분명한 시설의 비용은 개설자가 부담하고, 저온창고·상품화시설 등은 민간투자방식(PFI)의 허용·검토 추진
 - 도매시장법인이 개설자로부터 시장 내 부지 일부를 저렴하게 장기저리로 임대하여 물류센터를 건설
 - 공영도매시장의 공적기능 제고와 지자체의 적극적인 사업추진을 위해 현행 국고보조비율 상향조정 추진

2. 주요 도매시장의 시설정비 현황

2.1. 동경도 오타(大田)중앙도매시장

2.1.1. 오타도매시장 현황과 시설 개요

- 1982년 수립된 제3차 동경도 도매시장 정비계획에 따라 청과('89.5.6), 수산('89.9.18), 화훼('90.9.8)를 취급하는 종합시장으로 건설·개장됨
 - 청과부는 神田市場, 荏原市長 및 浦田분장을 이전 통합
 - 수산부류는 大森市場을 이전 수용 외에 지역시장으로서의 정비
 - 화훼부는 成南지역을 중심으로 9개의 화훼 민영도매시장을 통합 수용
- 최근에 건설한 시장으로 정온(定溫)·냉장시설을 완비하였을 뿐만 아니라 청과부 및 화훼부는 시설규모, 취급량에서 일본 최대시장으로 일본 중앙시장으로서의 역할을 수행하고 있으며, 동일본 전역에 물량 공급
- 취급부류 : 청과물(3개 법인), 수산(1개 법인), 화훼(2개 법인)
- 부지면적 : 386,426m²(건물면적 293,639m²)
- 오타시장 개장을 위한 사업비 : 1,278억엔
 - 부지비용 : 666억엔(청과·수산용지 532억엔, 화훼용지 134억엔)
 - 건설비용 : 612억엔(청과·수산시설 553억엔, 화훼시설 59억엔)
- 중도매인·매매참가자수 및 중도매인 점포수(2009년 기준)
 - 청과부 중도매인 173개사(점포수 301개), 매매참가자수 1,463명
 - 수산부 중도매인 51개사(점포수 100개), 매매참가자수 26명
- 도쿄도 관리사무소 직원현황 : 31명
 - 시장관리과 17명, 업무과 14명(농산 7명, 수산 4, 화훼 3명)
- 도쿄도 9개 중앙도매시장에서 차지하는 오타시장 취급액점유율은 44.7%(2008)
 - 오타시장이 차지하는 점유율은 지속적으로 상승
 - 전국 중앙시장(66시장) 중 오타시장의 취급액 점유율 11.4%(2007)
- 2010년 기준 오타시장의 청과물 1일 평균 취급물량은 3,213톤(금액 9억8백만엔), 수산물은 39톤(3천9백만엔)

＜오타도매시장 유통종사자 현황＞

단위: 명

구분	도매업자	중도매인	매매참가인	계
청과부	3	177(301점포)	1,505	1,686
수산물	1	62(100점포)	27 (매출인 300명)	91
화훼부	2	19(20점포)	2,084	2,105
계	6	258	3,616	3,882

* 관련사업자(유통·보관·판매·가공 관련업자 및 음식점 등) 96개 점포 입점

＜오타시장의 시설개요＞

구분	연면적	비고
청과동	94,900㎡	1층: 경매장 45,000㎡, 중도매인매장 26,000㎡(32㎡/점포) 2층: 도쿄도 분실, 매매참가자조합사무실, 옥상주차장
수산물	24,900㎡	1층: 경매장 5,400㎡, 중도매인매장 6,500㎡(28㎡/1점포) 구매물품 보관장소 5,000㎡ 2층: 도쿄도 분실, 도매시장법인·중도매인조합·매매참가자조합 사무실, 옥상주차장 등
관련동	10,400㎡	1층: 관련 상품매장 및 음식점(47~80㎡/1점포) 2층: 옥상주차장
사무동	42,400㎡	지하 1층 지상9층 도매업자사무실, 중도매인조합 사무실, 회의실 등
주차장	26,400㎡	입체주차장으로 약 1,000대 수용
시장회관	12,300㎡	호텔 및 스포츠시설, 교류시설 등 등
청과냉장고동	5,800㎡	1층: 바나나발효실(30실) 2~4층: 냉장실 6실(3,000톤 수용능력)
화물처리장	10,700㎡	화물처리장(소분·배송 등) 10,100㎡, 사무실 600㎡
수산물냉장고동	3,900㎡	오타시장내 중도매인이 냉장조합 설립후 도쿄도로부터 냉장시설 위탁 운영·관리
수산물공동배송	1,603㎡	현재 참치경매장으로 활용

주) 화훼시장의 시설면적은 총 22,000㎡

○ 시장관리·운영

- 시장관리는 동경도 중앙도매시장 오타시장 관리사무소를 1설하여 공무원이 직접 관리
- 관리사무소의 직제는 시장관리과, 업무과 2개과 8개계로 구성
- 오타도매시장의 실제 영업일수는 평균 270일 수준(청과 273일, 수산 274일, 화훼 309일)이며, 조례상 휴장일은 일요일과 구격일을 포함한 68일이며, 매월 2주와 4주 수요일에 휴장하는 임시휴장일

2.1.2. 유통환경변화와 오타시장 대응전략

□ 오타시장을 둘러싼 유통환경 변화

- 오타시장 개장(1989년) 당시 중도매인의 주거래처는 채소·과일가게 같은 영세 전문 소매점이 중심
 - 대부분 중도매인의 매장을 방문하여 필요한 상품을 구매하여 반출하는 방식이었기 때문에, 중도매인은 배송시설의 필요성을 느끼지 못하였음
- 대형소매점·슈퍼마켓 등이 성장하면서 영세 소매전문점은 급감 추세
 - 고객의 업태가 바뀌면서 배송기능을 필요로 하는 중도매인이 급증
 - 이에 따라 대형소매점의 물류센터 또는 점포별 배송, 소포장, 가공 등을 위한 물류시설 확보에 어려움 가중
 - 일부 규모화 된 중도매인은 도매시장 외곽에 시설을 설치 또는 임대하여 배송기능을 수행하는 것이 일반적이고, 자본력이 낮은 영세 중도매인은 중도매인의 점포 또는 오타시장내 관련상가에 배치된 일반 점포를 임대하여 배송 및 부가가치시설로 활용하고 있는 상황

□ 유통환경변화에 대한 오타시장의 대응

- 2011년 도매시장내의 배송 및 부가가치시설의 절대적인 부족문제를 해결하고, 시장활성화를 위해, 기존의 소매점과 매매참가자의 적재 및 주차공간으로 활용하던 시장 북측구획의 화물처리장(北側荷捌き場) 부지에 대형 물류센터를 설치하여 운영을 시작
 - 북측공간을 적재 및 주차공간으로 활용하던 소매점 및 매매참가자의 반발에 대해 도쿄도는 물류센터 1층에 적재 및 주차공간을 확보
 - 다른 적재 및 주차공간으로 사용하던 화물처리장(荷捌き場)의 지붕설치를 양보의 조건으로 제시하여 2011년에 지붕설치공사 완료
- 최근 청과물의 신선도 관리에 대한 필요성은 지속적으로 증가하고 있으나, 반입된 농산물의 일시보관 및 저온경매를 위한 경매장 이외에 중도매인이 구매상품을 일시적으로 보관하는 시설은 전무한 상태였음
 - 중도매인은 저온관리의 필요성이 높아지면서, 시장 내에 민간자본으로 설치한 컨테이너 냉장고를 임대하여 보관시설 등으로 활용하고 있는 상황
- 오타시장 내의 물류센터는 도쿄도가 토지를 임대해주고, 도매시장법인(도쿄청과)이 물류센터를 건설하는 방식으로 설립
 - 도쿄도는 도쿄청과에 35년간 토지를 임대하였으며, 토지임대료는 기존의 임대료보다 다소 저렴한 수준에서 책정

- 도쿄청과가 설치한 물류센터는 현재 8개 업체가 시설을 임대하여 운영
 - 물류센터에 저온창고나 작업장 등은 임차하여 입주한 8개 업체에서 각자 사용자 중심으로 설치하여 운영 중
 - 오타시장내의 물류센터 건설을 통해 소량물류와 대량물류를 동시가 가능

□ 시설의 공동이용 모색

- 수의거래가 일반화됨에 따라, 경매장의 활용도는 상대적으로 낮아지는 경향이 있음
- 현재 경매장은 경매 및 현물 수의거래에 대응하면서, 입화된 농산물의 일시 적재·보관기능에 추가하여, ①중도매인 구매물품의 일시 보관장소로 활용하여 공간을 공동으로 이용하는 방안내지는 ②시간대별 이용주체를 분리하는 방안을 모색하고 있음
 - 현재 오타시장의 경매장은 이동식경매와 고정경매장으로 활용하고 있는 상황으로, 동시에 판매예정물품 내지는 중도매인 구매물품의 일시 보관장소로 활용되고 있는 상황
 - 수의거래가 확대되었으나, 경매장 공간을 축소하여 타 시설로 용도 전환할 수는 없다는 것이 도쿄도의 입장이기 때문에, 공간의 공동이용과 시간대별 이용주체 분리가 현실적인 대안이 되고 있는 상황

□ 가변형 중도매인 점포로 중도매인의 규모화 추생 대응

- 현재 중도매인 점포는 2층 건물 한동에 4개 점포가 설치되어 있고, 건물이 서로 마주보고 있는 형태임
 - 따라서 중도매인이 서로 마주보고 있는 점포까지 모두 임대하여 사용할 경우에는 총 8개 점포를 통합하여 사용할 수 있는 상황
 - 실제로 오타시장에서 4~5개 점포를 통합하여 사용하는 경우가 있음

□ 시장 내 차량동선 및 물류 관리

- 오타시장은 22시부터 04시까지 차량 일방통행을 실시하고, 이외의 시간에는 양방향 통행을 실시
 - 산지에서 오타시장에 농산물을 반입하는 시간은 20시~24시 사이가 피크에 이르고, 반출시간은 0시~04시 사이가 피크
- 농산물이 반입되면 법인으로 부터 하역장소를 지정받아 트럭운전기사가 직접 하역
 - 법인별로 비치해둔 지게차를 이용하여 트럭운전기사가 직접 하역
 - 도매시장법인은 진열이 필요 없는 예약수의거래 물품의 경우 하역단계에서 중도

매인 구매물품 보관장소로 바로 하역 지시

- 도쿄청과는 저온경매장 2층을 중도매인 구매물품 보관장소와 반복사용용 컨테이너회수기지로 활용하며, 구매물품을 1일 이상 보관하려는 중도매인은 도매시장법인에게 저온경매장 2층의 보관장소로 하역하도록 의뢰

□ 채소 및 과일매장의 배치

- 오타시장은 경매장 및 중도매인매장이 통합 배치되어 있음
 - 중도매인은 어느 정도 특정 품목군별로 전문화된 경향이지만, 구매자의 원스톱 쇼핑의 편의성과 특정 소매점에 대한 지정된 배송공간으로 농산물을 옮겨가는 물류동선을 고려하면, 현행의 통합방식이 분리방식보다는 효과적이라는 의견
- 일본의 도매시장 대부분이 채소매장과 과일매장을 통합 배치하는 경향

□ 도매시장에 도크시설 설치현황

- 오타시장에는 건설당시 도크시설이 설치되지 않음
- 산지에서 도매시장으로 출하하는 단위는 주로 10톤 왕바디트럭이 일반적이기 때문에 반입구에 도크를 설치하는 것은 현실과 맞지 않음
 - 적재 또는 하역시간도 왕바디차량이 후면배출방식의 차량보다 짧기 때문에, 산지에서 출하하는 차량은 왕바디차량이 대세
 - 다만 최근 위생문제를 고려하여 폐쇄형시설을 설치하는 경우에는 경매장 내부에 반입차량이 진입하지 못하도록 하는 경우가 있으나(토요스시장방식), 이때는 도크시설을 통해 지면과 단차를 두기 때문에, 왕바디차량도 후면배출방식을 통해 폐쇄시설 외관에 하역을 하고, 전동차 등을 이용해 시설내부로 옮겨가는 방식
- 반출차량은 대부분 2~6톤 차량으로 왕바디차량보다는 후면적재·배출방식의 차량이 일반적이고, 배송장에서 온도관리를 실시하기 때문에, 대량배송을 실시하는 오타시장내부의 물류센터도 반출구는 도크시설을 설치·운영

□ 기타 오타시장의 특이점

- 대형 백화점 등 외부 유통업체와 경쟁하기 위하여 상품 대량구매자에게 필요한 물류센터 설치
- 도매시장 내 숙박시설(호텔)을 설치하여 시장 이용자 편의 제공(현재 휴무)
- 건물 옥상 사각 부분에 주차장 설치하고, 중앙부분에는 건물 내부환기, 채광 등을 위하여 주차장 미설치
- 시장 주변에 공원 설치 등 친환경 시장 조성
- 쓰레기처리시설에서 스티로폼을 분쇄한 후 용융처리하여 악취가 발생하지

않으며 최종 처리물은 동남아 등으로 수출

- 견학자를 위한 전시실 및 견학코스 설치
- 일반 소비자가 시장에 입장에서 소매를 할 수 없으며, 출하자는 송품장 가지고 시장에 입장
- 시장 출입구는 3개소(정문, 북문, 서문 등)로 관리비용을 절감하고 있고, 주출입구에는 시장 보안질서요원(경비요원)이 차량 진출입 교통정리 및 통제
- 시장에 반입되는 농수산물 대부분이 파렛트에 적재되어 출하되고 있어 지게차를 이용하여 상품을 경매장 및 중도매인 점포로 배송.

2.2. 오사카 본장중앙도매시장

2.2.1. 오사카 중앙도매시장의 현황과 거래 개요

□ 시장 개요 및 시설 현황

- 연혁
 - 1930 ~ 31 : 본장 착공 및 개장
 - 1986 : 도매시장정비계획 본장 정비사업 승인
 - 1989 : 본장 정비기본계획 수립, 공사 착공
 - 1992년(업무관리동), '96~'02년(시장동 3기공사), '04년(배송가공동) 완성
- 시설 현황
 - 부지면적 : 179,930㎡(54,428평)
 - 건물면적 : 317,236㎡(95,963평)

<오사카 중앙도매시장(본장) 시설현황>

구분	연면적(㎡)	비고
업무관리동	45,359	지하1층, 지상16층 도매업자, 과니사무소, 산지주재, 자료실, 견학자연수실 등 관련업자 임대사무실 등
시장동동	174,256	지하 1층 지상5층 1층: 수산경매장, 중도매인점포, 주차장 등 2층: 수산물도매인사무실, 관련사업자 점포 등 3층: 채소류경매장, 중도매인점포, 주차장 등 4층: 중도매인 사무소, 견학자 통로 등 5층: 주차장, 체육관, 가공시설 등
시장서동	73,107	지상6층 1~2층: 과일경매장, 중도매인점포, 주차장 등 3층: 건조물매장, 절임류매장, 주차장 등 4층: 중도매인사무소 5~6층: 주차장 등
관련동	10,069	북측 지상 3층, 남측 지상1층(음식점) 1층: 관련식재료 및 가공식품 매장 등 2층: 사무소, 창고, 복리후생시설, 다목적홀, 전시실 등 3층: 관련사업자(식재료유통업자 등) 매장, 주차장

□ 도매시장 거래 현황

- 전국 중앙도매시장 중 거래금액 기준으로 2위 시장(284,231백만엔)
- 재건축사업(1989~2004, 1300억엔) 시행으로 적자가 누적되었지만 최근 감소추세
- 거래량은 감소추세이며 특히 수산물류 감소폭이 증가
 - 1990년 약 90만톤 수준에서 현재 약 60만톤 내외 수준으로 물량 감소
 - 양판점직거래, 전자거래, 수입농산물 증가 등으로 거래량 감소
- 위탁집하비율이 높아 경매·입찰거래가 많지만 최근 상대매매가 증가하는 추세
(산지와 소비지의 대규모화로 상대매매 거래요구 증가)
- 주요 소비처는 오사카 외 지역이 다소 많음
- 거래실적
 - 연평균 청과물 약 46만톤, 수산물 17만톤 전체 약 65만톤 수준(약 3,000억엔)
 - 일 평균 청과물 약 2,400톤 거래
 - 부류별로는 물량기준 채소 약 45%, 과일 약 25%, 수산물 약 30%(선어 12%, 냉동어 8%, 가공수산물 10%)수준
- 유통참여자 현황('08)

<오사카 본장중앙도매시장 유통참여자 현황>

구분	도매업자	중도매인	매매참가인	계
청과부	2	170	4	176
수산물	2	244	24	270
가공식품부	3	10	-	13
계	7	424	28	459

□ 오사카 중앙도매시장(본장)의 특이사항

- 대부분의 농산물이 파렛트 단위로 반입되어 지게차와 전동차를 이용한 시장내 하역작업
 - 반입물량의 하역장소와 경매장 사이에 저온저장시설을 설치하여 신선도 유지
- 오타시장과 같이 1층은 중도매인점포, 2층은 사무실로 운용
- 도매시장 시설형태는 복층화로 구성
 - 1층 수산물시장, 2층 사무실, 3층 청과물시장, 4층 사무실, 5층 주차장
- 도매시장(야채 및 수산동, 東동) 주출입구는 1개소로 입차와 출차가 이루어지고 있으며, 3층의 청과물시장은 1층에서 진입할 수 있도록 고가램프로 연결되어 일방통

행 방식

- 도매시장 西동(과일 및 乾物동)의 경우 출입구가 5개이며, 서동에서 동동고로 가
가도로로 연결
- 매장배치는 중앙부문에 중도매인점포, 외곽에 경매장 및 하역장소로 배치되어 외
곽동선을 통하도록 설계

2.2.2. 오사카 중앙도매시장(본장) 재건축 사업현황

□ 경과

- 1989년 재건축공사 착공
 - 필요한 용지매수, 현재 장소 재건축, 용도별 단계별 물량계획 책정
 - 1990~1992 : 업무관리동 건립
 - 1993 ~ 2002 : 시장東동 건립
 - 2003 ~ 2004 : 배송가공동 건립
- 공사기간 및 공사비
 - 공사기간 : 1989년 ~ 2004년(16년)
 - 공사비: 1,300억엔

<오사카 중앙도매시장(본장)시설정비사업 일지>

년도	재건축사업 주요 내용
1986	제4차 도매시장정비계획에서 본장시장 정비를 승인
1987	본장정비촉진협의회의 발족 전문위원회(위원장 : 磯村隆文 오사카시립대 교수)가 시에 의견건의 - 「본장정비의 기본방침에 대하여」
1989	본장정비기본계획 수립, 주차장 증설공사 착공
1990	주차장 완공, 업무관리동 착공
1992	업무관리동 완공
1993	시장東동 1기 착공
1996	시장東동 제1기 완성, 시장東동 제2기 착공
1997	본장 정비사업연구회(惣宇利紀男 오사카시립대학 교수외 5명)가 본장 정비촉진협의회에 정비계획 재검토(안) 제안 - 「본장 정비사업의 새로운 시점에 대하여」
1998	제3기 시설정비개요에 대하여 본장 정비촉진협의회와 합의 시장東동의 축소·새로운 물량에 의한 조기완성과 기능강화 (완성시기 2002년 여름을 목표로)
1999	시장東동 2기 완공, 시장東동 3기, 관련동 착공
2002	시장東동, 관련동 완공
2003	배송가공동 착공
2004	배송가공동 완공

□ 오사카 중앙도매시장 재건축사업의 특징

○ 기존 시설정비 및 재건축사업 추진과이 차이

- 시장관계자 모두가 현재 부지에서의 재건축에 동의
- 공사개시 이후 한 번도 중단하지 않고 문제가 발생해도 공사는 진행하면서 합의를 통해 문제 해결
- 도매장을 선어, 염간, 청과 3개로 크게 분류하고 도매·중개·판매 순으로 공사를 순차적으로 시행
- 교통은 일방통행으로 하고, 동선은 선어, 염간, 청과 3개로 구분·배치
- 사무실은 재건축 이후 업무사무동에 집합시키고, 매장·주차장·집배송장·가공처리동을 완전 분리하여 정비

○ 롤링방식(대체매장 활용) 재건축

- 도매시장의 정비계획 수립단계부터 도매업자, 중도업자, 매매참가인 등 유통주체와 개설자, 관련조합 등으로 구성된 정비촉진위원회가 정비사업에 관한 중요사항을 결정하고 집행
- 관련사업자 모두 대체부지의 활용에 동의하고 롤링방식 재건축에 협력

□ 재건축사업 재원조달

- 토목공사비를 제외한 건축비는 국고보조(1/3)와 시민채권(2/3) 발행 마련
- 정책자금은 일본 농림어업금융公庫 식품유통개선자금에서 지원

□ 재건축시 유통인 참여

- 사업시행시 “정비촉진협의회”를 구성, 유통업자 합의도출을 통해 사업시행
 - 도매업자, 중도매업자, 매매참가자 등 유통업자 참여 활동
- 정비촉진협의회 산하에 청과, 수산 등 전문부회를 설치하여 운영
- 협의회에서 결정된 사항은 각 이해관계자들의 의견이 달라도 결정사항대로 사업시행
 - 재건축 단계별 순서, 건물배치(시장東棟 1층 수산부, 3층 야채부, 5층 경매장, 시장서동 1층 과일부) 등 결정사항을 존중하고 협력

□ 재건축 기간 영업동향

- 오사카시 개설구역 내에 북부시장과 동부시장 2개의 경쟁시장이 존재
- 재건축 기간 중 시설사용면적 중 기존의 3/4정도는 그대로 영업을 지속하고 재건

축 시행으로 공사 중인 1/4정도는 대체부지를 확보하여 영업지속

- 시장혼잡으로 판매에 어려움이 있었으나 대체 영업장소 운영으로 상권유지에 성공

□ 재정비 관련 시장주변 주민 민원

- 시장주변 주민 다수가 유통업자나 상인 등 시장과 연관이 있는 사람들이어서 큰 문제가 없었음

□ 재건축 이후 법인 간 시설사용면적 배분

- 수산부류는 재건축 전부터 영업하던 2개 도매업자가 계속해서 영업하여 시설사용면적 배분 문제가 없었음
- 청과부류는 재건축 기간 중 도매업자가 3개에서 2개로 줄어 시설사용면적을 조정했는데, 과거 3년간 영업실적으로 기준으로 조정해 도매업자가 동의함

□ 재건축 시 중점 추진

- 중장기적인 취급량을 예측하고 거래량 변화에 대응할 수 있는 시설 건설
- 자연환경의 변화에 좌우되지 않은 시설 마련
- 친환경, 현대적인 시장 건설
 - 하이브리드 전동차, 가스 차, 차량공회전 스톱가능 기능 도입
 - 폐기물처리 고도화, 살균시설 등 위생적인 기능 도입
 - 물류, 정보 등 정보처리시스템 현대화

□ 매매방법에 따른 거래장소 구분

- 경매와 상대매매의 거래 장소는 별도로 구분하지 않으며, 경매는 진행방법에 따라 이동식과 고정식 구분 운영
- 예약상대매매물품도 따로 거래하는 장소가 없으며, 현재는 거래량이 적지만 앞으로는 증가할 것으로 예상

2.3. 동경도 츠끼지도매시장 이전사업

2.3.1. 츠끼지시장 이전 관련 내용 및 과정

□ 현재의 츠키지시장의 현황

- 1935년 개장(부지면적 230,836m²)
- 취급품목 : 청과물 약 270개 품목, 수산물 약 480개 품목
- 취급물량
 - 수산물 연간 약 570,000톤(1일 약 2,000톤)
 - 청과물 연간 약 320,000톤(1일 약 1,200톤)
- 1일 입장객 수 및 차량수 : 약 42,000명, 약 19,000대(2002년 기준)
- 2007년 기준 시장내부 교통사고 건수 : 419건(오타시장 132건)

□ 츠키지시장의 이전방식으로 시설현대화사업 추진 경위

- 도쿄도는 1970년대 대규모 도매시장을 건설하여 유통효율화를 추진한다는 계획 하에 현재 오타시장에 간다(神田)시장과 에바라(荏原)시장, 그리고 츠키지시장을 통합하여 재배치 할 계획을 수립
 - 1985년 츠키지시장 종사자들의 이전 반대를 결의로 오타시장 건설계획이 표류
 - 당초 오타시장의 부지면적은 60만m²~70만m² 규모였는데, 약 30만m²가 철새공원으로 조성되면서 결국 40만m² 정도만이 도매시장 부지로 활용
 - 1989년 개장한 오타시장에는 구 간다(神田)시장과 구 에바라(荏原)시장의 종사자만 입주, 수산부류는 구 오오모리(大森)시장의 수산법인만 이전
- 이전추진에 실패한 츠키지시장은 이후 90년대 중반까지 재건축 준비공사를 추진하였으나, 결국 재건축 공사를 중단
- 츠끼지도매시장 재건축공사 중단 원인
 - 재건축 추진 중 공사기간 지연과 시장종사자의 영업에 지장이 나타나면서 업계 의견조정에 난항
 - 일본 경제의 거품이 빠지면서 재정확보 전망이 불투명해진 점 등
 - 당초 재건축 총공사비(1991년)는 2,380억엔이었으나, 1996년 총공사비 재자산 결과 3,400억엔의 공사비가 소요될 것으로 판단
 - 논의과정에서 재건축 후에도 기간시장으로써의 기능을 발휘하기에는 곤란하다고 판단(물류동선 근본적 해결 불가능, 혼잡도의 개선 한계, 저온유통 및 위생관리시설 대응에 한계, 제한된 면적에서 새로운 부가가치시설 정비에 한계)
 - 재건축 공사중단에 따른 투자손실규모는 약 400억엔으로 추정
- 1996년부터 재건축계획에 대한 재검토로 1999년 이전으로 의견수렴, 2001년에 토요스시장으로의 이전을 정식으로 결정
 - 2005년경 토요스시장 부지의 토양오염문제가 제기되면서 중도매인들이 시장이전 반대운동을 주도

- 당시 야당이었던 민주당도 토요스 이전을 반대하였으며, 도쿄도의회에서 민주당이 다수당이 되면서 이전 추진이 중단
- 2010년 도쿄도 의회가 츠끼지시장의 재건축을 다시 논의하기 시작하였으나, 몇 가지 문제점이 대두되면서 이전으로 선회
- 현재 위치의 재건축을 추진할 경우 롤링방식을 취해야 하고, 그러한 경우 공사기간이 길어지고, 건설비용이 높아진다는 문제점 대두
- 토요스시장으로의 이전 건설비용은 현 츠끼지시장의 매각비용으로 충당이 가능하지만, 재건축시에는 재정확보가 곤란하다는 점
- 도쿄도가 토양오염 제거공사를 실시한 후 신시장을 건설한다는 방침 결정
- 2005년 토요스시장 정비기본계획을 수립하여 업계의 의견수렴을 시작
- 도쿄도의회는 2011년 3월 11일 토요스신시장 이전 예산안을 최종 의결

<츠끼지시장의 토요스시장 이전과 관련 경과>

년도	주요 내용
1988년	재건축 기본계획 책정(총 공사비 2,380억엔)
1991년	재건축공사 시작
1996년	재건축공사 중단(총 공사비 재 시산 3,400억엔)
1997년	재건축 기본계획 재검토
1998년	업계로부터 이전가능성 검토 요청
1999년	업계와의 협의해서 이전정비로 의견 일치
2001년	토요스시장으로의 이전 결정
2005년	토요스시장 이전 기본계획 발표, 토요스시장 토양오염문제 여론화
2006년	민자 유치 건설방침 결정
2010년	도쿄도 도의회에서 재건축 재논의 - 이전으로 방침 선회
2011년	도쿄도 도의회에서 토요스시장 이전예산 통과

□ 토요스신시장 건설을 위한 도쿄도와 도매시장 종사자 간 논의

- 2005년 도쿄도는 토요스시장 건설 기본계획을 발표하고 이에 대한 업계의 의견을 수렴
- 수산 도매시장법인 및 중도매인, 청과 도매시장법인 및 중도매인은 각각 신 시장의 건설기본계획에 대해 업계의 의견을 취합하여 전달하고, 도쿄도는 업계의 의견을 반영하여 기본계획을 수정하는 방식을 반복
- 청과부문은 2005년 건설 계획에서 크게 변화되지는 않았지만, 수산부문은 당초 건설 계획에서 대폭 수정

- 도쿄도는 토요스시장에 기본 건물만 건축하고, 내부에 설치되는 각종 부가가치시설은 민간(도매시장 종사자 등)이 설치하여 운영토록 할 계획
 - 최근 수산시장은 도매시장종사자의 자금여건이 악화되면서 도쿄도가 부가가치시설까지 설치할 계획으로 수정
 - 청과시장은 도매시장법인이 독자적으로 저온입체물류센터 등을 시장에 설치할 계획임

□ 츠키지도매시장의 토요스시장 이전 시 도매시장종사자 요청사항

- 토요스신시장에서 어떤 방식으로 사업을 추진해야 하는지에 대한 사업계획을 구체화시킬 수 없기 때문에, 시설내용과 운영비용 및 건설일정과 진행상황 등 이전에 관련된 정보를 신속하게 제공해 줄 것
- 고객감소와 매출부진 등에 따라 경영악화가 심각하며, 이전에 따른 자금수요 뿐만 아니라 이전 전후의 경영을 안정시킬 수 있는 자금을 지원해 줄 것
- 이전 후 사업에 대한 불안과 새로운 시장에서의 사업추진 상 불안 등 향후 사업에서 나타나는 과제에 대응하는 종합적인 경영상담을 강화해줄 것
- 이전에 따른 다양한 과제에 대응하기 위해 도쿄도의 각 실무국과 연계해 종합적인 지원체계를 마련해 줄 것
- 이전 준비기간부터 이전 이후까지 계속적으로 지원해 줄 것

□ 도쿄도의 토요스시장 이전대상 도매시장종사자에 대한 지원방침

- 이전에 관련된 정보제공, 경영상담 등을 강화하여 경영안정화를 지원
 - 광고매체 활용한 정보제공, 이전예정지의 모델점포 설치, 경영상담실 설치
- 제도용자를 이용하는 시장업자, 이용하지 않는 시장업자 각각의 자금수요에 대응한 지원
 - 운전자금 지원(경영안정화자금), 이전자금 지원(제도금융과 도쿄도 독자 자금), 신규사업자금(신규사업을 위한 가공, 포장, 배송기능, 인재육성)
- 업계단체가 조합원을 위해 추진하는 이전대책사업에 대한 지원
- 사업자가 이전하기 위한 환경개선, 에너지절감 등에 대한 지원

2.3.2. 츠키지시장의 토요스시장 이전에 대한 대응방향

□ 토요스(豊洲) 신시장 개요

- 토요스시장은 현재의 츠키지시장에서 동남쪽으로 약 2.3km 떨어진 지역
 - 수도고속도로와 인접한 지역으로 접근성이 좋다는 평가

- 현재 츠키지시장의 구매층 상당부분이 수산물과 청과물을 동시에 구매하여 반출하고 있는 상황이나, 집객요인은 수산이 월등히 높음
 - 그러나 이전 토요스시장은 수산시장과 청과시장이 분리됨에 따라 수산물은 토요스시장에서, 청과물은 오타시장에서 구매하는 등 부류별로 시장을 구분하여 이용할 가능성 있음
- 토요스시장의 예상유통량 : 청과물 1일 1,300톤, 수산물 1일 2,900톤
- 총 사업비 : 3,926억엔
 - 용지 2,370억엔, 토양오염대책 586억엔, 기반정비 및 건설 1,360억엔(공사비 약 960억엔)
 - 도쿄도의 재원조달계획은 이미 충당한 예산(1,010억엔), 보유자금(1,350억엔), 국가보조금(100억엔) 이외에, 부족분 1,856억엔을 츠키지시장 용지매각 수입으로 충당한다는 계획
 - 2008년 기준 츠키지시장 용지매각 수입은 약 4,000억엔으로 예상
- 이전시장(토요스시장)의 전체 규모는 부지면적 40.7만㎡, 연 건축면적 30.8만㎡
 - 청과동 SRC구조 3층(건축면적 7만㎡), 수산중도매인동 SRC구조 4층(건축면적 12.035만㎡), 수산경매동 SRC구조 6층(건축면적 9.7만㎡), 관리동 S구조 5층(건축면적 2.015만㎡)
 - 2012년 6월까지 기본설계완료 후, 2012년 착공하고 2014년도 말까지(2015년 3월 이전)까지 약 2년 6개월간 건설 예정
 - 민간에 의해 건설될 예정인 천객만래시설(소매시설 등)은 8층 건물로, 수산영역(부지면적 약 1.1ha에 건축면적 5.08만㎡)과 청과영역(부지면적 약 0.7ha에 건축면적 약 4.07만㎡)을 합쳐 건축 연 면적은 총 9.15만㎡
- 주요시설 내용
 - 시장 기간시설(도매시장법인 판매장, 중도매인점포, 관리시설 등)은 도쿄도가 설치할 계획
 - 당초 기간시설까지 민자 유치방식을 계획했으나(2006년 12월), 도쿄도 직영방식으로 변경(2010년 2월)
 - 부가가치시설(가공·포장시설, 전송·배송센터, 냉장시설 등)은 민간이 설치하며, 도쿄도가 토지를 임대(시장용지 대부제도)하는 방식으로 추진
 - 소매시설인 천객만래시설은 도쿄의 관광명소로 개발한다는 전략으로 민간 사업자에 의해 개발 예정

□ 이전시장(토요스시장)의 기본 컨셉

- 효율적인 물류 확보(충분한 화물처리장 확보, 충분한 주차시설 확보)

- 안전위생시설 확보(폐쇄형 시설, 반입부터 반출까지 저온관리체계 구축)
- 환경대책(태양광시설 2천kW규모, 부지내 녹지 및 옥상녹화 약 12ha, 장내 반송용 차량의 전동화, 대기차량 공회전 방지를 위한 외부전원 정비)

□ 시장이전에서 도쿄도가 인식하는 유통환경변화

- 출하자가 이전시장에 요구하는 사항은 저온유통기능 강화, 효율적인 하역체계 구축, 수송비 절감을 위해 타 시장으로의 전송·배송기능을 갖춘 거점시장으로의 일괄 출하, 대량출하에 대응 가능한 조정·보관기능
- 시장구매자(매출인)가 이전시장에 요구하는 사항은 편리한 구매와 효율적인 적재·반출이 용이한 시장구조, 충분한 주차장 확보
- 대형마트 및 외식업자 등이 이전시장에 요구하는 사항은 가공 및 소포장기능과 점포별 소분배송기능 강화, 입하량에 관계없이 가격·품질·수량의 상품을 안정적으로 확보할 수 있도록 보관기능 확충, 소매점포 등에서 품질유지기간을 늘리기 위한 저온시설 확충

□ 이전시장(토요스시장)이 추진하는 미래의 유통시스템

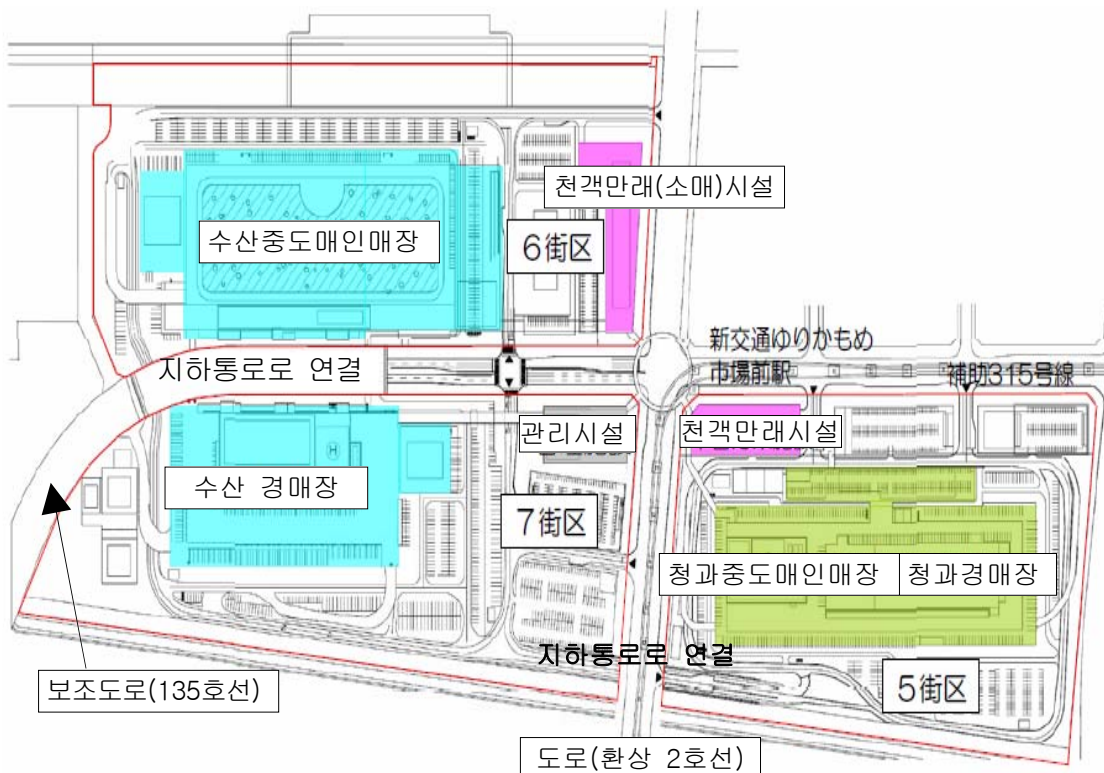
- 전송·배송센터를 새롭게 설치하여 수도권시장으로서의 거점기능을 강화
- 도매시장법인 판매장과 중도매인 점포 주위에 화물처리장(소포장, 소분, 배송 등)을 새롭게 신설하여, 거래방법의 다양화에 대응
- 물류시스템의 효율화 추진을 위한 각종 조치
 - 소량거래에 대응한 물류흐름과 대량거래에 대응한 물류흐름을 분리
 - 대량의 입하물량과 반출시간을 조정할 수 있는 일시보관기능을 강화
 - 장내의 물류업무를 공동화함과 동시에 자동 반송설비를 도입
 - 위생적인 측면과 기능적인 측면을 고려하여 반입·반출 도크시설을 설치
- 차량유도, 관리시스템을 구축하여 차량정체와 혼잡을 최소화

□ 시설구조상의 특징

- 위생관리시설과 품질관리시설을 강화하여 안심할 수 있고 안전한 도매시장기능을 강화하기 위해, 도매·중도매인시설을 폐쇄시설로 설치하고 동시에 시설 내부와 외부의 차량을 분리
 - 폐쇄형시설 내부(공통관리 온도 25℃)에서 각각의 시설에 적합한 온도관리(가령 -50℃, 0℃, 10℃ 등)를 실시한다는 방침
- 시설의 외곽부에는 반출·입 도크를 설치
- 토요스시장은 지하시설은 없고, 지상시설로만 설치

- 일본의 도매시장은 대부분 지상시설만으로 구축하는 것이 일반적인 경향
- 지하시설은 재난예방관련 규제가 강하고, 수직물류에 따른 물류효율화 문제 등 이유
- 시장종사자의 이동거리를 최소화하기 위해서 도매시장법인 사무실은 판매장 2층에 설치하고, 중도매인 사무실도 점포 2층에 설치
- 수산시장과 청과시장을 분리하고 지하통로로 연결
- 시장의 출입구는 수산시장 2개소, 청과시장 2개소 설치를 원칙으로 설정
 - 토요스시장에 접근할 수 있는 도로가 많다면, 출입문을 더 설치하는 것이 효과적 일 수도 있다는 것이 도쿄도의 의견

<이전시장(토요스시장)의 시설 배치도>

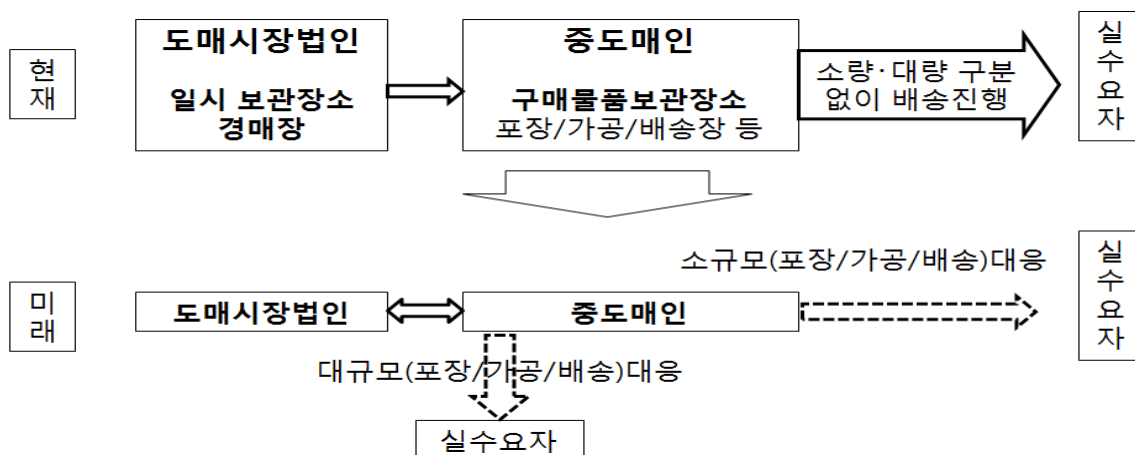


□ 청과시장의 시설배치와 특징

- 청과동 1층은 도쿄도가 설치하는 경매장과 중도매인매장과 민간자본이 설치하는 천객만래시설(소매시설)로 구분
- 경매장구역과 중도매인점포구역 외곽에 설치되는 화물 처리공간은 화물의 반출입을 위해 일시적으로 정리·대기시켜두는 공간

- 중도매인매장은 1층이 점포이고, 점포위의 2층이 사무실 공간이며, 도매시장법인의 사무실도 경매장 바로 위 2층에 설치
- 1층의 도매시장법인 판매장은 경매와 수의거래공간으로 활용하지만, 경매에 지장을 초래하지 않는 시간대에는, 중도매인이 소매점 등의 점포별로 배송작업장으로 활용할 수 있게 하여 물류효율성과 시설활용도를 높인다는 계획
- 청과물을 반입하는 입구부근에 설치되는 입체정온창고(면적 4,700m²)는 도매시장법인이 직접 설치하여 중도매인 등에 임대하여 운영할 계획
 - 계절별로 중도매인 등의 창고 임대면적 등에 탄력적으로 대응할 수 있도록, 구간별 온도관리와 창고내의 구획을 가변형으로 설치한다는 방침
- 중도매인 형태 구분
 - 중도매인 매장에 현물을 보관하여 두고 농산물을 구매하러 오는 반출상(買出人)에게 판매하는 거래규모가 작은 중도매인 점포
 - 대형 소매점 등과 주로 거래 시 매장에 현물을 보관하지 않고 구매한 농산물을 바로바로 반출하는 거래규모가 큰 중도매인 두 가지 유형으로 구분하여 배치할 예정
 - 거래규모가 상대적으로 작은 중도매인은 구입물품을 보관·진열·판매하는 매장과 사무실을 모두 필요로 하지만, 거래규모가 상대적으로 큰 중도매인은 사무실만을 필요로 하는 경우가 일반적인 경향
- 배송은 소량배송 물류동선과 대량배송 물류동선을 구분하여 반출물류동선이 상호 교차하지 않도록 시설설치 예정

<이전시장(토요스시장) 물류방식의 변화 전망>



- 집하단위와 반출단위를 조정할 수 있는 방향으로 공간배치

- 일반적으로 도매시장에서 수의거래가 확대되고 있음에도 불구하고 물류는 95% 이상 도매시장을 경유
- 산지가 시장에 출하하는 단위는 단일 품목적재로 10톤, 소매점 배송센터로 보내는 단위는 다품목 적재로 4톤~5톤이 일반적
- 대량의 단일품목을 소량 다품목 적재 또는 대량 다품목 적재로 전환하기 위한 시설 공간 배치

3. 일본 중앙도매시장 시설정비 사례의 시사점

□ 유통환경 변화 및 추진방식

- 유통환경변화에 따른 부가가치시설의 적극적인 구축 방향
 - 온도관리를 위한 저온관리시설과 장단기 저온보관창고의 설치
 - 대형 소매점 및 실수요자에 대응하기 위해, 부가가치시설(가공·포장 등)과 배송 시설(피킹, 소분 등)에 대한 적극적인 대응
- 도매시장 시설정비 시 물류, 환경, 정보 등을 고려하여 유통환경 변화에 최대한 부응하는 기능 고도형, 환경 친화형 시설 구축을 추진
 - 콜드체인시스템 구축(저온 매장, 저온창고, 중도매인의 저온창고(잔품보관, 분산조절) 등
 - 도매시장법인의 겸영사업 추진에 필요한 상품화시설 구축(가공, 소분포장시설 등)
 - 전산정보화시스템(개설자-법인-중도매인 등의 효율적 정보 연계를 위한 시스템, 도매시장법인의 전자상거래)
 - 친환경시장, 안전·안심 도매시장(위생, 먼지, 쓰레기처리, 냄새 등에 대한 대응)
- 하역기계화 등 시장내 물류효율화 적극 대응
 - 데크시설 설치 및 대형 물류의 동선 확보
 - 도매판매장 및 배송장의 기계화 물류여건 조성
- 개설자의 일방적 추진방식보다 개설자·이용자 공동주도방식을 채택
 - 도매시장 시설정비를 개설자 주도에서 사용자 주도로 변화
 - 사용자중심의 시설투자를 적극적으로 활용함에 따라 최적의 시설 설치
- 민간투자 활성화에 따라 불요불급 시설에 대한 과잉 투자 해소
- 한정된 예산 내에서 효과적인 유통시설의 설치를 위해 사용자의 의견을 적극적으로 수렴
 - 토요스시장은 사업예산을 변경하지 않는 범위 내에서 사용자의 의견을 적극적으로 수렴 방침
 - 오타시장은 사용자의 직접 투자를 통한 유통 시설유치를 적극적으로 지원
 - 시설현대화사업의 원활한 추진과 시장기능의 전문성 확보를 위해 개설자 주관으로

협의회 및 심의회 설치 운영

- 정부, 개설자, 시장내 유통주체 및 관련주체, 시민단체 등을 포함하는 위원회를 설치 운영
- 시장 유통주체, 각 부문 전문가를 섭외하여 거래방법, 물류, 환경, 정보화 등 영역별로 최적의 결과물을 도출
- 견학자코스, 녹색정원, 문화공연시설 등을 배치하여 도매시장을 시민들이 즐겨찾는 복합적 문화공간으로 구축

□ 거래방법과 사업기간중 거래활성화 방안 강구

- 상장거래시스템에 적합한 구조로 시설을 구축
 - 과일, 채소 등 부류별로 도매판매장을 분리 배치하고, 각각 분산을 담당하는 중도매인 점포를 연계 배치
 - 샘플경매(고정식경매), 이동식경매, 저온판매장 등 각각의 특성을 살린 거래방법별 도매판매장 배치
 - 반입에서 반출까지 물류흐름이 단절되지 않는 효율적인 동선 확보 및 거래 효율화 도모
- 시설현대화 기간중 거래활성화 방안 강구 추진
 - 도매시장 재건축 시 대체매장 확보, 활용으로 물량이탈 방지에 노력
 - 특히 순환재개발방식 재건축의 경우 대체매장 확보에 개설자 및 도매시장법인이 합심하여 많은 노력을 경주
 - 특히 도매시장법인의 경우 소비자 구매자의 물량이탈 방지를 위해 다양한 대응방안(창고임대, 물류원활화 등)을 수립 추진
 - 우리나라의 경우 유통경로 다원화로 경쟁경로가 많아 충분한 대체매장 및 쾌적한 거래여건 미확보시 해당 도매시장의 점유비가 크게 저하될 우려가 높음. 따라서 시설현대화 추진 시 충분한 대체매장 확보는 가장 중요한 전제조건, 선결조건
 - 대체매장 확보 못지않게 중요한 것이 건축기간중 거래활성화를 위한 다양한 방안을 강구하여 추진하는 것임

□ 제한된 면적의 활용성 확대 방안 강구

- 순환식 재건축시장은 추가 면적 확보에 어려움이 있기 때문에 각 시설의 활용도 제고방안에 중점
 - 변화하는 유통환경을 고려, 주로 도매판매장과 주차장, 중도매인의 보관장소 및 배송장의 확대가 추진
 - 오사카본장의 경우 2층까지 대형차량의 진출입이 자유롭게 설계되고, 중도매인 보관장소

가 체계적으로 구축

- 도매시장법인의 경우 시설현대화와 연계하여 시장과 인접한 구역에 점영사업 등을 위한 시설 확보도 검토

☐ 식품취급을 겨냥한 시설 현대화

- 도매시장의 기능 확대를 통한 경쟁력 향상과 거래 활성화를 위해 식품취급 시설의 효과적 배치를 추진

☐ 증개축이 용이한 시설로 구축

- 유통환경 변화의 속도가 빠른 만큼 증개축이 용이한 시설로 구축하여 향후 시설정비 필요시 신속하고 효과적으로 대응토록 함