

仙台市中央卸売市場再整備基本構想 概要版

令和6年3月

1. 基本構想策定の背景

仙台市中央卸売市場本場（以下「仙台市場」という。）は築後50年が経過し、施設が老朽化していることに加えて、平成23年に発生した東日本大震災等の地震による損傷も著しくなっており、再整備の必要性が顕在化している。

また、産地における出荷先の集約化や物流環境の変化などにより、首都圏から北東北の各市場への出荷が従来よりも難しくなることが懸念されている。加えて、食品の安全・安心に対する消費者等の意識の高まりなどから、市場内の商品についてはより厳格な管理が求められており、商品の加工・配送、包装等の業務も卸売市場での対応にシフトしてきていることから、市場側で必要な施設環境を整える必要がある。

これらを踏まえ、仙台市は令和4年度に、仙台市場を再整備する方針を決定した。「仙台市中央卸売市場再整備基本構想」は、仙台市場の現状や課題を整理し、コンセプトや規模、性能、施設配置等、再整備の基本的な方向性を定め、今後の検討に向けた大枠や方針を示すものとして策定した。

2. 仙台市場の現状・課題と周辺環境

卸売市場を取り巻く環境は厳しさを増しており、仙台市場でも卸売業者の経営統合や仲卸業者の事業継承等の事例が見られる。水産物部では取扱数量は減少、金額は横ばい傾向、青果部では取扱数量・金額ともに減少傾向が続いている。施設は老朽化に加え、衛生管理や温度管理への対応が難しい状況である。

仙台市の将来人口が概ね横ばいから微減で推移する見込みであることから、今後は仙台市場の主要な供給先である仙台市民の需要・ニーズを確実に押さえていくことが重要であり、社会・経済環境や生産者・消費者等のニーズに迅速に対応していくことが可能な施設を整備することが求められる。

3. 仙台市場の将来展望

3.1 部門別将来展望

【水産物部・青果部の将来像】

水産物部の将来像	生産者・実需者・消費者のニーズを的確に捉えた最適な施設投資と多機能化による広域的な産地・消費地需要の更なる取り込み
青果部の将来像	加工・冷蔵冷凍・保管・配送機能を備え、地元・広域双方の需要に対応可能な拠点施設の確立

3.2 将来的な取扱数量の考え方

直近10年（平成25年～令和4年）の取扱数量の傾向や再整備による効果（コールドチェーン整備による販売力強化、拠点市場の役割発揮による第三者販売・他市場転送の拡大など）を考慮して、目標取扱数量の最大値を次のとおり設定する。

【再整備後の目標取扱数量の推計結果】

販売先	水産物部目標取扱数量	青果部目標取扱数量
仲卸業者	3.0万t	6.4万t
売買参加者	1.1万t	2.0万t
第三者販売等	2.7万t	3.9万t
合計	6.8万t	12.3万t
令和4年実績比率	97.9%	93.5%

4. 仙台市場再整備の方向性

4.1 基本コンセプトと次世代型拠点市場の確立に向けた再整備の方向性

仙台市場が次世代型拠点市場として市場間の競争力を強化するため、適正な規模や必要な機能を確保し卸売市場を取り巻く環境の変化に柔軟かつ迅速に対応できるよう、**再整備基本コンセプトを設定し**、食品・物流・賑わいの観点から再整備の方向性について検討を進めていく。

【再整備基本コンセプトと再整備の方向性】

**食品・物流・賑わいが共存する次世代型拠点市場
～常に新しい価値・魅力を提供する仙台市中央卸売市場への変革～**

食品

生産者・出荷者・消費者等に**選ばれる魅力的な拠点市場の確立**

⇒生鮮食料品等流通のコールドチェーンを確立するための必須要件である温度管理が可能な施設の整備や保管スペースの充実等を目指す。

物流

フードチェーンを取り巻く時代の変化やニーズを的確に捉えた柔軟かつ最適な物流・取引形態の確立

⇒東北地方の拠点市場（物流拠点）として、ストックポイントの整備や加工・保管等の機能強化、環境負荷低減のための各種取組を目指す。

賑わい

市民等に対する「食」を通じた新しい価値と体験に関する集客機能・情報発信の強化

⇒集客機能や市民等の卸売市場への理解向上、食の情報発信の強化を図っていく。

4.2 目標取扱数量に基づく再整備後の施設規模

目標取扱数量や市場関係者へのヒアリング等に基づく再整備後の施設規模を下表のとおり設定した。今後の物流環境等の変化も踏まえ、必要な機能の追加についても引き続き検討を行う。

【目標取扱数量に基づく再整備後の施設規模】

部門	施設区分	現状面積(m ²)	目標取扱数量に基づく適正規模	
			面積(m ²)	現状比率
水産物部	合計	25,082	23,400	93.3%
	卸売場	5,740	5,700	99.3%
	仲卸売場	9,923	4,000	40.3%
	買荷保管積込所等	9,419	13,700	145.5%
青果部	合計	40,077	32,900	82.1%
	卸売場	14,167	6,900	48.7%
	仲卸売場	8,403	6,800	80.9%
	買荷保管積込所等	17,507	19,200	109.7%

※「買荷保管積込所等」には、冷蔵冷凍庫や倉庫、ストックポイント等が含まれる。

4.3 再整備後の基本性能

再整備基本コンセプトの実現を目指すため、次の5項目について導入を推進する。

【再整備後の基本性能】

① 食品安全・衛生管理	将来の市場取引を想定した、食品安全・品質管理のための施設整備
② 低温流通（コールドチェーン）	低温流通（コールドチェーン）を実現する効率的な施設
③ 加工・冷蔵冷凍・保管・配送施設	取引ニーズに応える加工・冷蔵冷凍・保管・配送施設の充実
④ 都市型ストックポイントの整備・運営	東北地方一帯に供給可能な物流拠点の構築とストックポイントの整備・運営
⑤ 賑わい・集客機能	「食」を通じた新しい価値・体験の提供

4.4 施設配置案及び再整備手順

物流効率化のため、現在と同様、**中央道路を挟んで西側に水産棟、東側に青果棟を配置**する。また、**各棟の北側に卸売業者エリア、南側に仲卸業者エリアを配置**する。

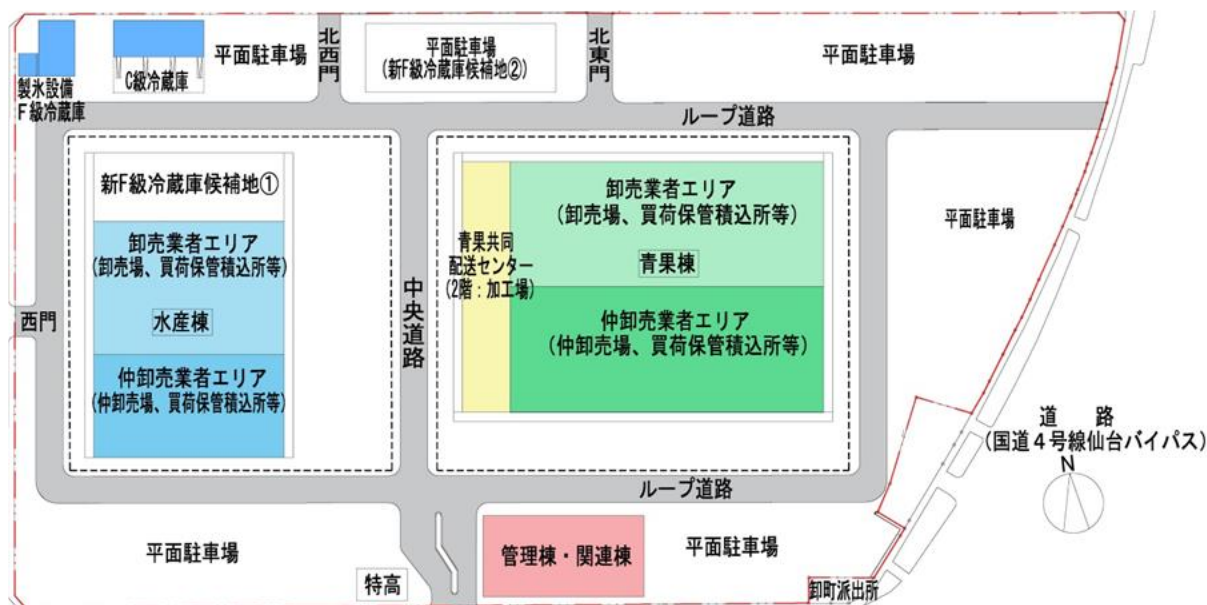
【施設配置の要件】

全体	<ul style="list-style-type: none"> ・ ループ道路を整理し、市場全体の車両動線を効率化するとともに、整形な敷地を確保する ・ 管理棟・関連棟を正門側へ移転する ※移転後の跡地は再整備時に活用する ・ 商品が北側から南側への一方向に流れる効率的な動線を設定する
水産	<ul style="list-style-type: none"> ・ 場外に立地する冷蔵冷凍庫や配送センターとの一体的な運用により商品搬送や動線等の効率化を図る ・ 棟外に立地する既存の低温買荷保管積込所は新水産棟に合築する
青果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 青果棟南側の買荷保管積込所は、解体したうえで、新青果棟に合築する ※今後の施設規模等の議論に応じて、既存施設を活用することもあり得る

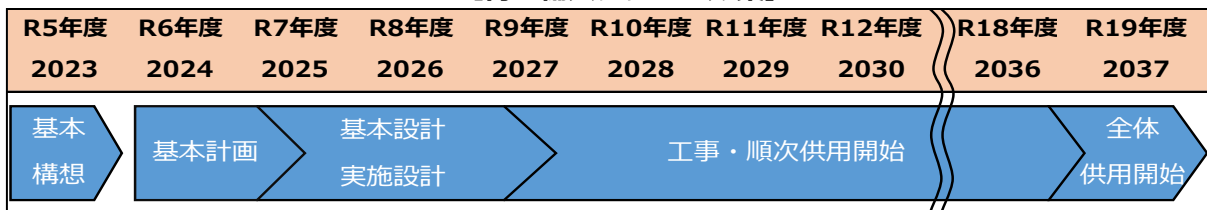
再整備基本構想の段階では、施設配置の考え方及び施設配置の要件を満たしたうえで、以下の考え方に基づき、施設配置案を検討した。

【施設配置案の考え方及び施設配置案】

- ・ 新水産棟及び新青果棟はこれまでどおりの配置とする
- ・ 水産棟北側または棟外の敷地北側に新F級冷蔵庫を整備する
- ・ 青果共同配送センターを新青果棟西側に移転新築する



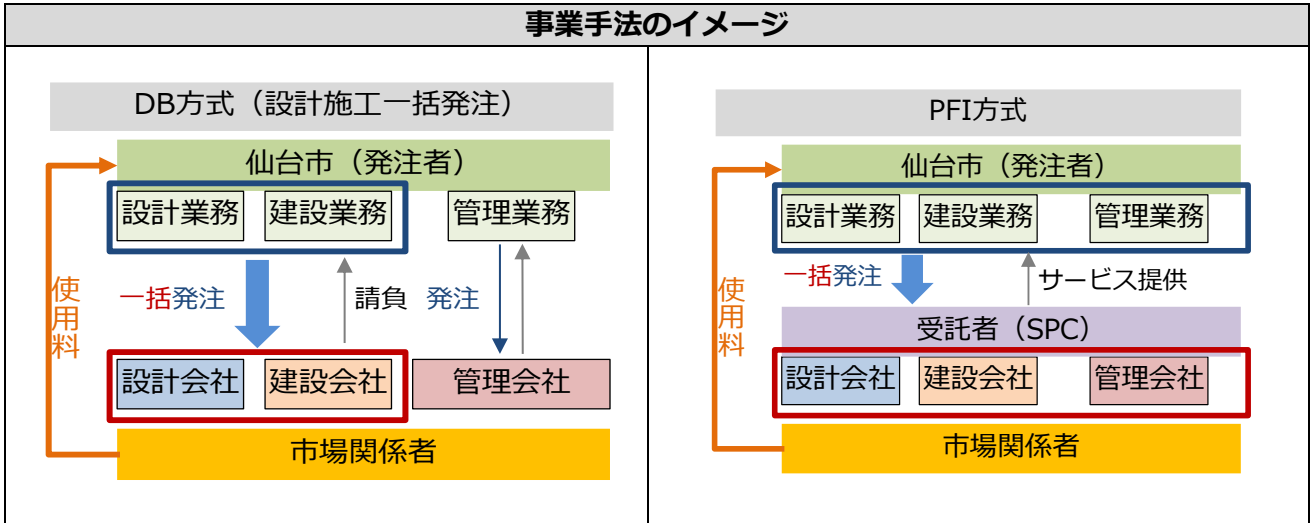
【再整備スケジュール案】



5. 今後の検討課題

5.1 再整備事業における民間活力等の導入可能性検討

仙台市場の再整備において、仙台市の財政的負担軽減や工期の圧縮、施設の管理・運営水準の向上などの観点から、再整備基本計画の検討の際、PFI方式をはじめとする民間活力等の導入可能性について方向性を明確化していくことが重要となる。



5.2 再整備に係る各種検討課題

(1) 再整備後の施設規模と市場関係者意向

再整備後の施設規模については、再整備事業費や再整備後の施設使用料等を勘案しながら、市場関係者と検討・協議を重ねていく。

(2) 加工・冷蔵冷凍・保管・配送施設の整備規模及び整備主体

施設の配置場所や規模、整備主体等の詳細について検討を進めていく。

(3) 再整備事業費及び市場使用料、管理・運営費

再整備後の施設規模や機能が明確化された段階で速やかに市場関係者に再整備事業費を提示し、使用料についての協議や管理運営費の負担軽減に向けた検討を行う。

(4) 環境性能・配慮

屋根や外壁の高断熱化、エネルギー効率の高い設備の採用により、できるだけ高い水準のZEB化と再生可能エネルギーの導入等について検討を進める。

(5) 賑わい機能の検討

飲食・物販施設の併設や学習・体験機会の創出などの賑わい・集客機能について、整備・運営主体や施設のあり方を含め検討する。

(6) 再整備後の余剰地活用

再整備により生み出される可能性がある余剰地について、本場の将来拡張用地や大規模災害発生時の有効活用地、花き市場の移転候補地等の活用を検討する。

(7) 再整備事業推進に必要な各種調査の実施

既存建物調査や環境アセスメント等、必要な各種調査を実施し、今後の再整備事業にあたっての条件やスケジュール等を詳細に検討する。

(8) 再整備事業に活用可能な補助制度等

農林水産省の「強い農業づくり総合支援交付金」をはじめ、環境省・国土交通省等の再整備の各段階で活用可能な補助制度を確認し、最大限有効に活用する。