

仙台市中央卸売市場再整備検討委員会

取扱数量の将来推計と推計に基づき算定した施設規模
及び場内事業者の意向を踏まえた再整備の方向性

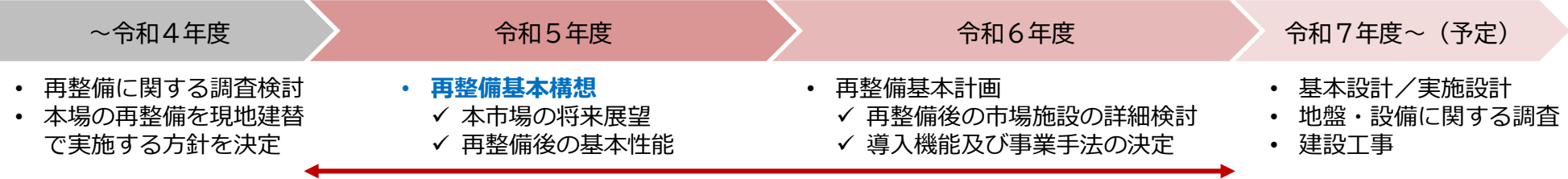
令和5年9月1日（金）

仙台市中央卸売市場

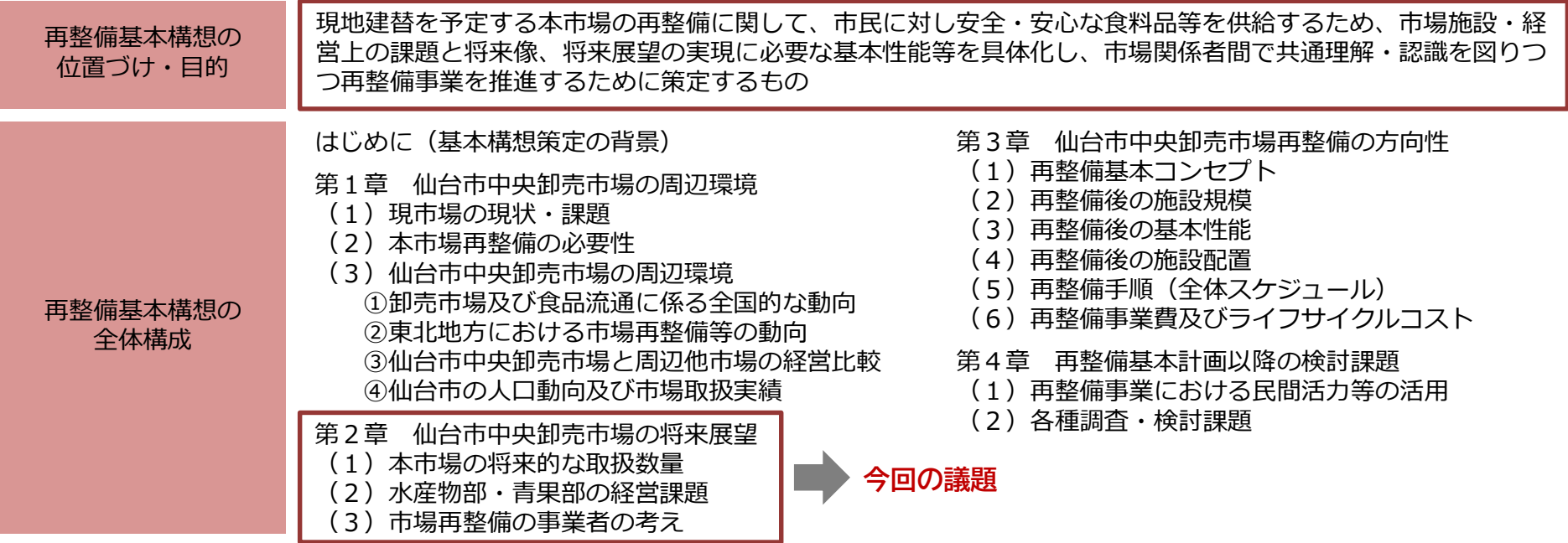
1. 再整備基本構想全体構成と今回の協議事項

■ 今回の議題 = 仙台市中央卸売市場の将来展望

- 前回、仙台市中央卸売市場の周辺環境（再整備基本構想第1章）について各種統計データ等も示しながら協議を行った。
- 今回は各部門・各事業者から示された意向等に基づき、将来展望（同第2章）について確認・共有することを目的とする。
- 今回の協議内容を踏まえ、次回は開設者として本市が取りまとめた基本コンセプトなど「再整備の方向性」について検討を深めていく。



市場関係者や有識者等の意見・意向を踏まえながら
仙台市中央卸売市場の**将来像（施設・経営）**を検討・決定する期間

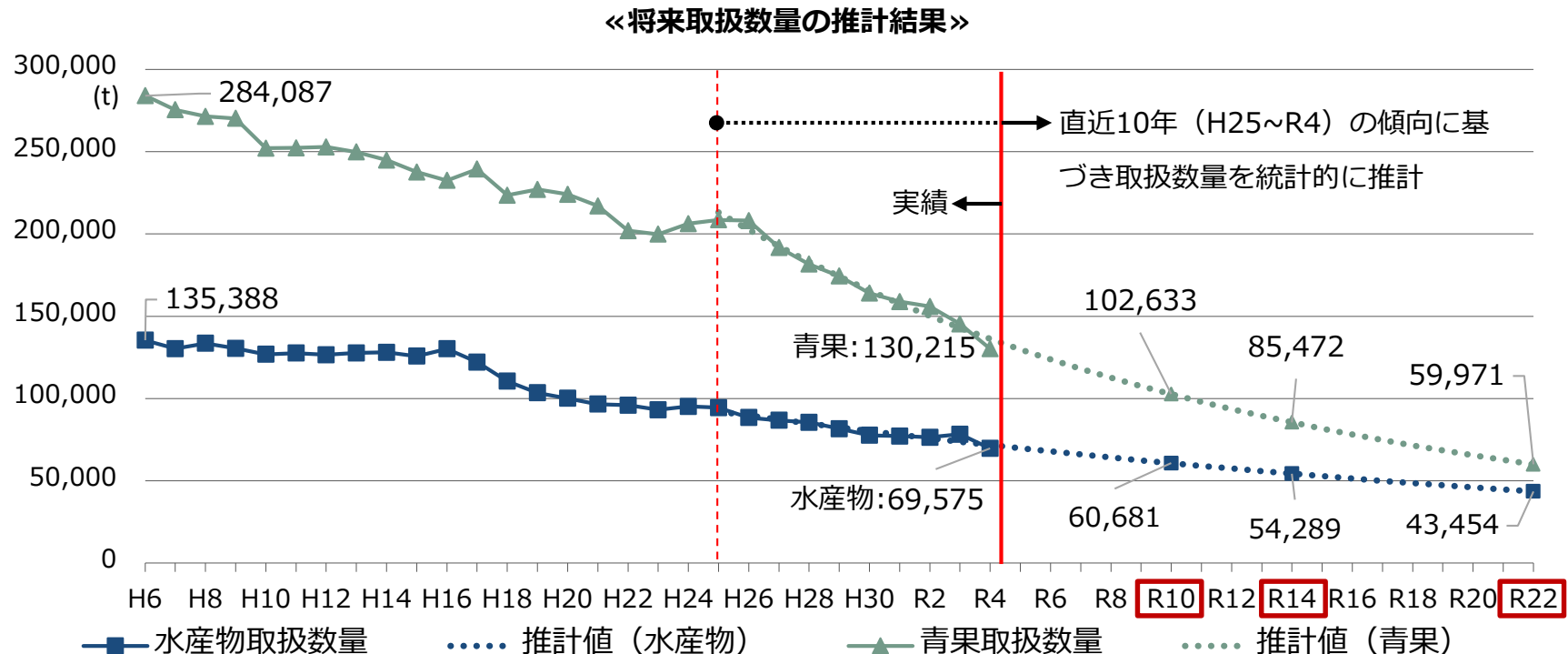


2. 取扱数量の推計について

■ 水産物部・青果部における将来取扱数量の推計

仙台市中央卸売市場本場の主要施設である水産物部と青果部の卸売場や仲卸売場、買荷保管積込所等を再整備するにあたり、目安となる施設規模を算出するため、将来の取扱数量を推計した。推計の考え方及び結果は次のとおりである。

- 直近10年（平成25年～令和4年）の取扱数量推移の傾向に基づき、線形近似や指数関数近似など複数ケースの推計を行った。
- 将来的に取扱数量がマイナスになるなどの現実的に生じないケースを除いて、推計精度の高いケースを採用した。
- 直近10年の傾向に基づく令和22年までの取扱数量の推計値は、下グラフの通りである。
- なお、管理棟の供用開始が想定される令和10年の水産物は60,681t（令和4年比：87.2%）、青果は102,633t（同比：78.8%）、卸売場の一部の供用開始が想定される令和14年の水産物は54,289t（令和4年比：78.0%）、青果は85,472t（同比：65.6%）になるものと見込まれる。



注：将来推計は、令和10年（再整備開始後1年後）と令和14年（同5年後）、令和22年（同13年後）の推計値を掲載している。

3. 取扱数量の推計に基づいた施設規模

■ 施設規模の試算結果

卸売市場を整備する際、全国的に使用されてきた農林水産省の卸売市場施設規模算定基準（令和2年法改正に伴い廃止）により、令和4年の取扱数量を基に現時点での必要な施設規模を試算した。また、前ページの推計結果から、再整備1年後（令和10年）、5年後（令和14年）の必要な施設規模を試算した。

- 現状では、卸売場・仲卸売場が過剰である一方、買荷保管積込所[※]が大幅に不足していることが分かる。
※買荷保管積込所：卸売業者・仲卸業者が販売した品物を市場外に搬出するまでの間、一時的に保管する場所で、保冷設備のある場所と屋根だけの場所がある。
- 試算した施設については、卸売場、仲卸売場及び買荷保管積込所の3施設であるが、この他に倉庫や冷凍庫・冷蔵庫、駐車場等が必要となる。
- また、2024年から実施されるトラックドライバーの労働時間規制に対応するために、他市場への中継場所、一時保管場所となるストックポイント（保冷倉庫）が必要となる可能性がある。

部門	施設区分	現状面積 (㎡)	令和4年取扱数量に基づく 必要規模		令和10年取扱数量に基づく 必要規模		令和14年取扱数量に基づく 必要規模	
			面積 (㎡)	現状比率	面積 (㎡)	現状比率	面積 (㎡)	現状比率
水産物	卸売場	9,106	5,845	64.2%	5,098	56.0%	4,561	50.1%
	仲卸売場	9,381	6,421	68.4%	5,600	59.7%	5,010	53.4%
	買荷保管積込所	4,559	9,034	198.2%	7,879	172.8%	7,049	154.6%
	合計	23,046	21,300	92.4%	18,577	80.6%	16,620	72.1%
青果	卸売場	17,543	7,292	41.6%	5,747	32.8%	4,786	27.3%
	仲卸売場	6,939	6,889	99.3%	5,429	78.2%	4,522	65.2%
	買荷保管積込所	6,644	11,481	172.8%	9,049	136.2%	7,536	113.4%
	合計	31,126	25,662	82.4%	20,225	65.0%	16,844	54.1%

注：上記の主要3施設以外は、客観的な算定式が無く、市場関係者との協議により合理的な施設規模を設定することとされている。

4. 場内事業者の意向把握について（1）

■ 卸売業者・物流事業者へのヒアリング調査

- 令和5年6月下旬から7月上旬にかけて水産物部・青果部の卸売業者3社、物流事業者3社を対象にヒアリングを行い、部門別の将来展望や施設整備の方向性について意向等を把握した。

項目	水産物部	青果部
再整備後の市場取引に関する想定	<ul style="list-style-type: none"> 取引金額は現状同等を目指す 市場施設と場外施設の連携強化を進めていく 加工業務やワンストップ輸出の強化を図りたい 	<ul style="list-style-type: none"> 取引金額は現状同等を目指す 北東北と関東を結ぶストックポイントを運用する 地元である仙台市民への販売拡大を進める
再整備に際して備えるべき施設・機能	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場は卸売業者ごとに分けたい 可変性・柔軟性を備えた卸売場・活魚水槽・低温保管施設等の最適配置と最大活用を検討したい 卸売場隣接のF級冷蔵庫整備と有効活用を希望する 	<ul style="list-style-type: none"> 青果棟周辺の風雨及び降雪対策が必要である 商品の品質管理に向けて屋根の整備が必要となる 配送センターも再整備対象としてほしい。青果棟と一体的施設とすることを希望する（複層でも良い）
市場施設の必要規模	<ul style="list-style-type: none"> 市場施設は全体として同規模必要である 卸売場は縮小、買荷保管積込所は拡大する 買荷保管積込所は一連の流通機能を持たせ強化する 荷下ろし・荷捌き場は十分なスペースを確保したい 	<ul style="list-style-type: none"> 市場施設は全体として同規模必要である 卸売場は現在の使用許可面積を100%使用したい 仲卸業者用の荷置場（保管場所）が必要と思われる 配送センターの規模も拡充が必要である
低温管理に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> 閉鎖型または開放型による個別管理のあり方については引き続き検討が必要である コールドチェーンやHACCP対応は必須事項となる 	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場・ストックポイントともに全面的な閉鎖型施設を想定する 2～5℃・10℃・15℃の3温度帯管理を想定する
時間帯運用等有効活用に関する考え方	<ul style="list-style-type: none"> 外部事業者誘致も含めた市場施設の最大活用を図る 市場施設としての品質管理と有効活用による収益拡大・費用負担軽減の両立を図る 	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場とストックポイントは別施設（例：1・2階で区分）として整備することを前提としたい 市場取引時間以外もストックポイントを活用する
施設構造や立体的活用の可能性	<ul style="list-style-type: none"> 同一機能は同一エリアに集約配置する 会議室・食堂等は個別・共有を区分して整備する 	<ul style="list-style-type: none"> 1階を卸売場（+仲卸業者エリア）、2階をストックポイント、3階以上を駐車場として整備する
賑わい・観光等	<ul style="list-style-type: none"> 市民に対する認知度向上やPRの取組みは必要である 	<ul style="list-style-type: none"> 市民ニーズと安心安全の両立が必要である
その他検討課題等	<ul style="list-style-type: none"> 市場使用料について面積割に一本化を検討したい 駐車場規模の適正化と高層化による土地の有効活用 市場施設や通路・動線の運用ルールを設けるべき 	<ul style="list-style-type: none"> 市場施設のバリアフリー化を進めてほしい 動線の交錯を回避し、安全性と効率性を両立させる必要がある
卸売業者・物流事業者から見た再整備時に重視すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場・買荷保管積込所の規模・配置のあり方 閉鎖・開放型の採用による温度管理・品質管理 動線及び商品搬出入、運用イメージの具体化 	<ul style="list-style-type: none"> 卸売場・ストックポイント・配送センターを最大限活用するための事業戦略（取引量確保）の実現性 施設全体の必要規模の最適な施設配置のあり方

4. 場内事業者の意向把握について（2）

■ 仲卸業者・物流事業者へのヒアリング調査

- 令和5年7月上旬～下旬にかけて、水産物部・青果部の全仲卸業者を対象に、将来の事業戦略や必要な店舗区画、再整備のあり方等に関する意向把握を実施するとともに、今後の検討課題・論点を整理した。

項目	水産物部	青果部
市場再整備のあり方	<ul style="list-style-type: none"> ● 引越し回数を1回としてほしい ● 買出人駐車場の規模は縮小、従業員駐車場の上層階配置、管理棟への事務所機能の集約等が考えられる ● 加工ニーズに対応するための加工作業場やバックヤード機能等が必要である ● 賑わい創出に向けて、売場とは別に一般小売ゾーンや調理室、多目的ホール等があると良い ● 屋根付積込所や十分な通路幅を確保してほしい ● 自動化設備の導入について本格的に考えるべき 	<ul style="list-style-type: none"> ● 卸売場の低温化や鳥害対策を進めてもらいたい ● 冷蔵庫よりも低温売場を増やした方が良い ● 配送センター内の冷蔵機能を強化し、既存取引先以外の量販店についても対応を強化したい ● 屋根付の保管所・積込所の拡充が必要である ● 雨天対策を徹底してほしい ● 立体駐車場1階を有効活用するため、使用区画の再整理を早く進めてほしい ● 卸売場は現状規模が必要か精査すべきではないか
再整備後の仲卸業者エリアのあり方	<ul style="list-style-type: none"> ● 各社の使用区画は1か所に集約してほしい ● 卸売場からの動線・距離や駐車場への接し方など、仲卸店舗ごとの公平性を担保できる配置を希望する ● 冷蔵庫・冷凍庫は店舗近くに配置したい ● 通路に荷物をおかないルール作りが必要である ● 各社のエリアを決め、各社で必要な投資を行い店舗等を整備する方法が考えられるのではないかと 	<ul style="list-style-type: none"> ● 各社の使用区画は1か所に集約してほしい ● 卸売場から商品を仕入れた後、店舗→冷蔵庫→積込所の順に並ぶ施設が望ましい ● 不要な通路や出入口は減らし管理水準を高めたい ● 通路を機能させ、動線を短くする配置としたい ● 低温買荷保管所が遠いので、仲卸売場と低温買荷保管所を1棟にするなど近くに設けてほしい。
低温管理（コールドチェーン）に対する希望・想定	<ul style="list-style-type: none"> ● 全体を閉鎖型として温度管理しながら、店舗は個別に管理できることが望ましい ● 閉鎖型施設のデメリットを解消する必要がある ● 売場内への鳥・小動物の侵入を防ぐ必要がある 	<ul style="list-style-type: none"> ● 10～15℃前後で商品が管理できる空間が望ましい ● 常温と低温の双方で管理できることが望ましい ● 温度管理は必要であるが、コスト見合いを考え、管理水準を検討すべきである
その他ご意見・ご要望	<ul style="list-style-type: none"> ● 引越し費用や整備後の使用料負担に不安がある ● 道路の凸凹や冠水、地盤沈下等への対策を希望する ● 交通事故が発生しにくい安全な動線を構築したい 	<ul style="list-style-type: none"> ● 花き市場を本場へ集約し配送センターを共用することが考えられる ● 豊洲市場のように賑わい施設のある市場を希望する
仲卸業者・物流事業者から見た再整備時に重視すべきポイント	<ul style="list-style-type: none"> □ 店舗集約と公平性を担保する配置のあり方 □ 仲卸売場における閉鎖型の採用有無と温度管理 □ 引越し回数及び再整備期間中・後の費用負担の軽減 	<ul style="list-style-type: none"> □ 効率的な店舗・機能配置と通路・動線の確保 □ 仲卸売場における温度設定と管理方法の考え方 □ 立体駐車場1階の有効活用と運用ルールの設定

5. 仙台市中央卸売市場再整備の事業者の考え（1）

■ 〈水産物部〉東北地方の中核市場としての地位の確立

- 東北最大の消費地型ハブ市場として、産地・実需者から選ばれる市場であり続けるための、付加価値の高い施設・機能を備える。
- 市場周辺に所有している配送センターや冷蔵施設等との共存・連携を踏まえ、市場施設を効率的かつ柔軟に活用できる流通形態を確立する。
- 物流効率を最大限高めながら、必要な衛生品質管理に的確に対応し、場内事業者の持続可能な経営に資する施設を整備する。

水産物部の将来像	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東北地方の産地・消費地需要の更なる取り込み	
強化すべきポイント	具体的な取組み	再整備案への反映・今後の検討論点
柔軟かつ多面的な市場施設の活用	<ul style="list-style-type: none">○ 時間帯に応じた複層的な施設の利活用 （卸売業者の独自利用・外部民間事業者等の誘致）○ 施設の利用効率を高め、将来の取引環境の変化や機能強化に対応可能な可変性・柔軟性の高い施設構造○ 将来的な場内物流等の自動化・スマート化への対応	<ul style="list-style-type: none">○ 卸売場内の可動壁、可動式の低温売場等の導入による柔軟なゾーニング○ 自動化・スマート化に対応可能な売場・通路等の要件設定
入出荷体制の強化・付加価値向上	<ul style="list-style-type: none">○ 2024年問題を見据えた入出荷体制の強化 → 荷捌き・保管スペースの充実によるセンター機能の強化 → 産地ニーズに対応し、産地負担を軽減できる入出荷体制の導入○ 仙台市場を中核拠点とした周辺・広域方面への出荷強化・連携拡大○ 一次加工、輸出対応等の付加価値の高い流通形態への対応	<ul style="list-style-type: none">○ 低温買荷保管所の拡充と適正配置○ 産地動向に応じた卸売場の機能強化、効率的なレイアウトの設定○ 加工・輸出対応を見据えた機能・体制の導入○ 出荷前保管・積込スペースの拡充
衛生品質管理の向上	<ul style="list-style-type: none">○ 切れ目のないコールドチェーンの確保○ HACCP対応を前提とした衛生管理の向上○ ”通過型市場”としての機能・役割を最大限発揮するための衛生品質管理と物流効率の両立○ 温度管理・品質管理を武器とした既存取引先との取引拡大及び新規分野・取引先の拡大	<ul style="list-style-type: none">○ 品質管理と物流効率、コストを踏まえた最適な施設構造の設定○ 閉鎖型施設の採用有無○ 物流効率を重視した平面・プラットフォーム型入出荷バースの確保○ 卸売業者・仲卸業者が目指す品質管理水準（最低ライン）の設定

5. 仙台市中央卸売市場再整備の事業者の考え（2）

■ 〈青果部〉 地元需要の確保から広域物流への展開

- 東北圏における最大の都市である仙台に拠点を構える中央卸売市場として地元・仙台地区の需要を確実に押さえる。
- 仙台地区の需要を押さえるとともに、北東北から関東圏に至る広域物流網の拠点としてストックポイントを確立・運用する。
- 地元需要と広域物流を実現するために卸売業者・仲卸業者の連携強化を図り、環境・ニーズに対して柔軟な対応が可能な市場を再構築する。

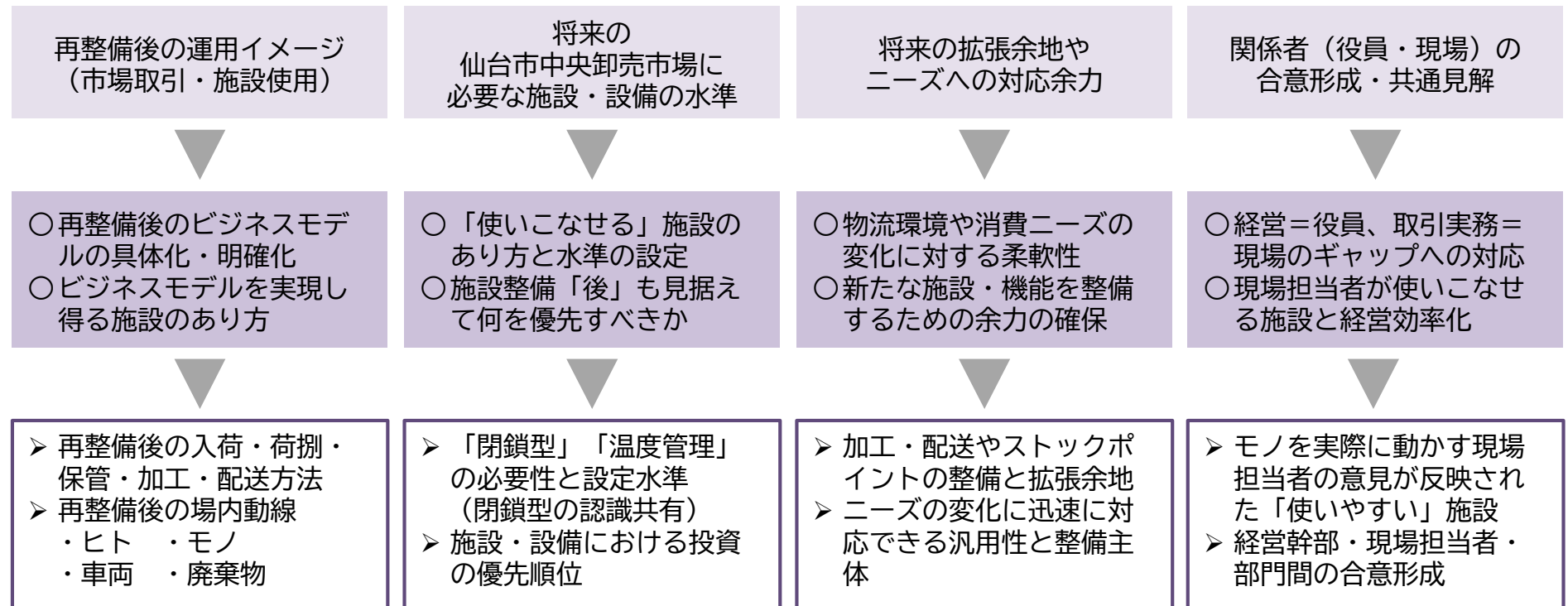
青果部の将来像	冷蔵・保管・加工・配送機能が整う地元・広域生鮮食料品等物流拠点の確立	
強化すべきポイント	具体的な取組み	再整備案への反映・今後の検討論点
地元需要の 確実な獲得	<ul style="list-style-type: none">○量販店を中心とした地元需要を確実に押さえるための商品管理・品質管理体制の確立○新規取引先へのサービス提供に向けた加工・配送拠点の整備○冷蔵・冷凍保管ニーズの取込み○新たな取引先となる大口事業者の配送センターの誘致	<ul style="list-style-type: none">○風雨・降雪対策○夏場及び冬季における低定温管理を実現する市場施設の整備○冷蔵・冷凍保管施設を兼ね備えた配送センターの拡充・再整備○市場施設内への取引先（バックヤード機能等）の誘致
広域物流拠点施設 （ストックポイント） の確立・運用	<ul style="list-style-type: none">○ストックポイントの整備・運営○ストックポイントを活用した北東北・仙台・関東を一体的に結ぶ広域生鮮食料品等物流網の構築○周辺他市場・関東圏主要市場との連携強化○外部民間事業者等の誘致によるストックポイント活用の最大化	<ul style="list-style-type: none">○冷蔵・保管・広域物流を可能とするストックポイントの整備・運営○ストックポイントの運営ノウハウを有する外部民間事業者等との連携体制の構築
関係者間の 連携強化と 総合的なサービス展開	<ul style="list-style-type: none">○卸売業者・仲卸業者間の相互ニーズに対応する情報共有・一体的営業等の体制構築○地元産地・既存取引先との連携強化○新規取引先獲得に向けたコミュニケーション強化	<ul style="list-style-type: none">○配送センターを含む新青果棟内の最適配置・品質管理水準の設定○テストキッチン等新規取引先獲得に向けた商談・営業用施設の整備検討

6. 他市場再整備事例から見る仙台市中央卸売市場再整備時の留意点

■ 市場再整備が完了した「後」のことを考えた計画策定・整備推進の重要性

- 近年、市場再整備が完了した他市場の整備内容や整備後の課題について、現地調査やヒアリング調査を実施した。
- 多くの市場から、市場再整備が完了した「後」のことを考えた計画策定や整備推進の重要性が指摘されており、今後、仙台市中央卸売市場における再整備基本構想や基本計画の策定において十分に検討していく必要がある。
- 市場再整備は建物・設備（ハード）を更新投資していくことが主題となるが、再整備が完了した「後」に、建物・設備を十分に使いこなし従前よりも取引を充実・拡大させていくために経営（ソフト）を意識した検討が必要と言える。

他市場事例から見る課題項目



7. 再整備基本構想策定に向けて

■ 経営（ソフト）と施設・設備（ハード）が一体性を有するプランに関する意見交換

- 次回は、これまでの検討・協議内容を踏まえ、市場再整備の基本コンセプトや全体的な規模等を「再整備の方向性」として提示し協議を行う。
- その際、これまで協議を重ねてきた仙台市中央卸売市場の将来像がコンセプト・施設規模・基本性能等に反映されているか、また、整備を進めていくことで仙台市中央卸売市場の将来像が実現し得るかを協議する。
- 併せて、工事工程（ローリング計画）や概算事業費等も提示し、今後、検討熟度を高めていくにあたっての課題や優先順位について確認する。

他市場事例から見る課題項目

再整備後の運用イメージ
（市場取引・施設使用）

将来の
仙台市中央卸売市場に
必要な施設・設備の水準

将来の拡張余地や
ニーズへの対応余力

関係者（役員・現場）の
合意形成・共通見解

経営（ソフトプラン）：再整備後の仙台市中央卸売市場でどのような市場取引を行い、業績を維持・拡大するか

施設・設備（ハードプラン）：再整備後の仙台市中央卸売市場は経営戦略を実現できる・使いこなせる施設となり得るか

施設規模も
精査し
プランに
反映する

次回の 議題

1. 再整備コンセプト・施設規模・基本性能
2. 再整備事業工程（ローリング計画）及び概算事業費