

# 仙台市中央卸売市場 再整備事業について

---

令和 6 年 9 月 2 日  
仙台市経済局中央卸売市場

# 目 次

---

1. 仙台市中央卸売市場の概要
2. 中央卸売市場の役割
3. 市場再整備の検討経過
4. 市場再整備基本構想について
5. 市場再整備基本計画の策定について



中央卸売市場（本場）全景



花き市場 全景



食肉市場 全景

## 1.仙台中央卸売市場の概要

- 昭和35年12月：宮城野区宮城野原で業務開始（水産物部）
- 昭和36年12月：〃（青果部）
- 昭和48年11月：若林区卸町に移転（水産物部・青果部・花き部）
- 昭和50年 7月：宮城野区扇町で食肉市場が業務開始
- 昭和63年 1月：宮城野区苦竹に花き市場（花き部）が移転  
本場は水産物部・青果部の2部門となる



本場（卸町）水産物・青果

◆ 敷地 : 179,753m<sup>2</sup>

◆ 建物： 91,645m<sup>2</sup>



## 花き市場（苦竹）

◆ 敷地：26,268m<sup>2</sup>

◆ 建物：10,774m<sup>2</sup>



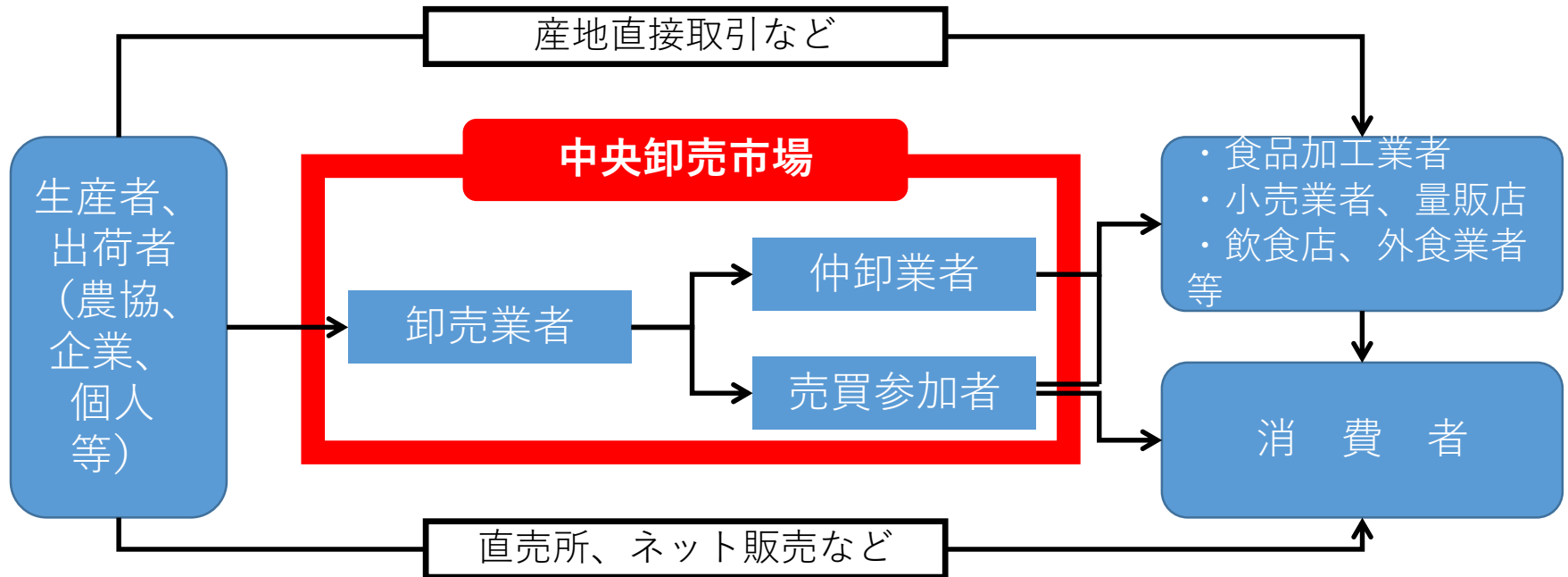
食肉市場（扇町）

◆ 敷地 : 54,939m<sup>2</sup>

◆ 建物：23,818m<sup>2</sup>

## 2. 中央卸売市場の役割

卸売市場の役割については、「卸売市場に関する基本方針」等において記載されている。



集荷機能	多種多様な品目と品揃え。産地の大型化、専門化の進行と消費の平準化・多様化への対応
価格形成機能	需給を反映した価格形成、公正な取引による適正な価格形成
分荷機能	多数の小売店への迅速な分配
信用決済機能	販売代金の迅速、確実な決済
情報機能	需給に係る情報の迅速な収集、処理、伝達、活用

### 3.市場再整備の検討経過

令和4年度に本場の現地建替え方針を決定した後、令和5年度に基本構想を策定し、今年度からは基本計画策定に着手。

令和元年度 仙台市中央卸売市場施設再整備に関する基礎調査

令和2年度 場内事業者へのアンケート調査

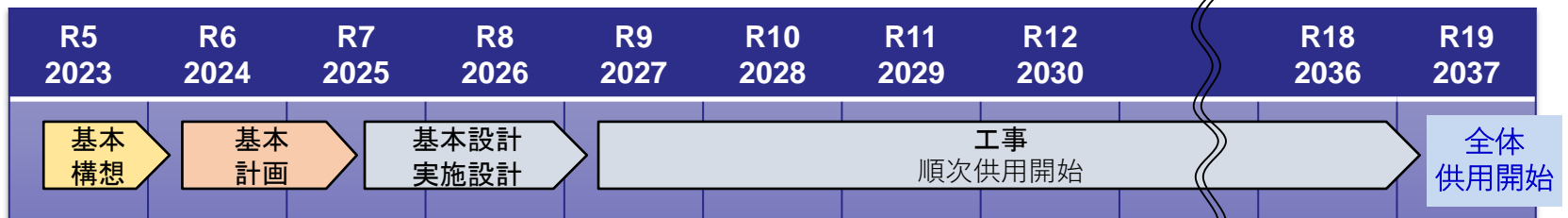
令和3年度 仙台市中央卸売市場再整備に関する詳細調査

令和4年度 本場の現地建て替え方針を決定

令和5年度 再整備基本構想（策定済）

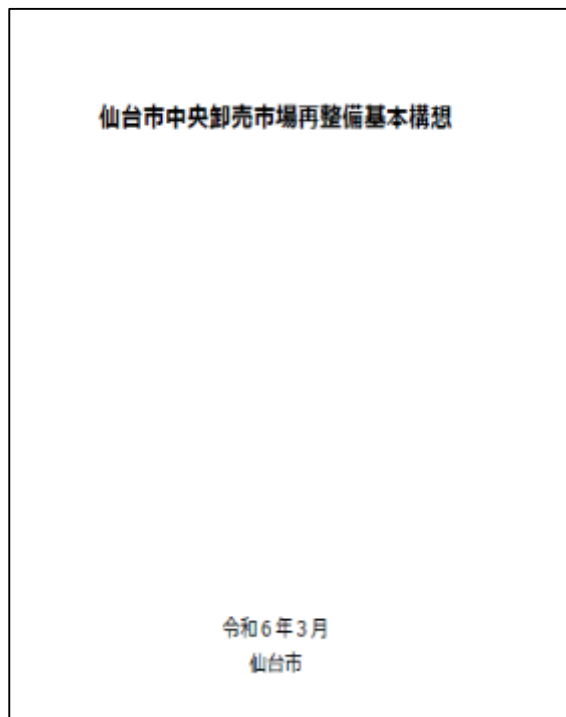
令和6年度 再整備基本計画の策定（7年度年央まで）

【市場再整備の想定スケジュール】



## 4.市場再整備基本構想について

### (1) 市場再整備基本構想策定の経緯



#### 仙台市場を取り巻く現状と課題等

- 本場は築後50年が経過し、施設の老朽化や東日本大震災等の地震による損傷が著しく、再整備の必要性がある
- 産地における出荷先の集約化や物流環境の変化（物流2024年問題）などに対し、東北の拠点市場としての役割を果たしていくための機能強化・充実を図る必要がある
- 食品の安全・安心に対する消費者等の意識の高まりによる厳格な商品管理や、商品の加工・配送、包装等の業務に対する卸売市場への要請など、仙台市民や消費者、小売業者からのニーズに応える必要がある 等

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。

## 4.市場再整備基本構想について

### (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した。

#### 【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.市場再整備基本構想について

### (3) 基本コンセプトと再整備の方向性

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、再整備に関する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こととした。

#### 【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ク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.市場再整備基本構想について

### (4) 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について、下表のとおり設定した。

#### 【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(㎡)	目標取扱数量に基づく適正規模	
			面積(㎡)	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.市場再整備基本構想について

### (5) 施設配置の考え方及び施設配置案

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。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こととした。

- 新水産棟及び新青果棟はこれまでどおりの配置
- 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
- 青果共同配送センターを新青果棟西側に移転新築

#### 【施設配置案】

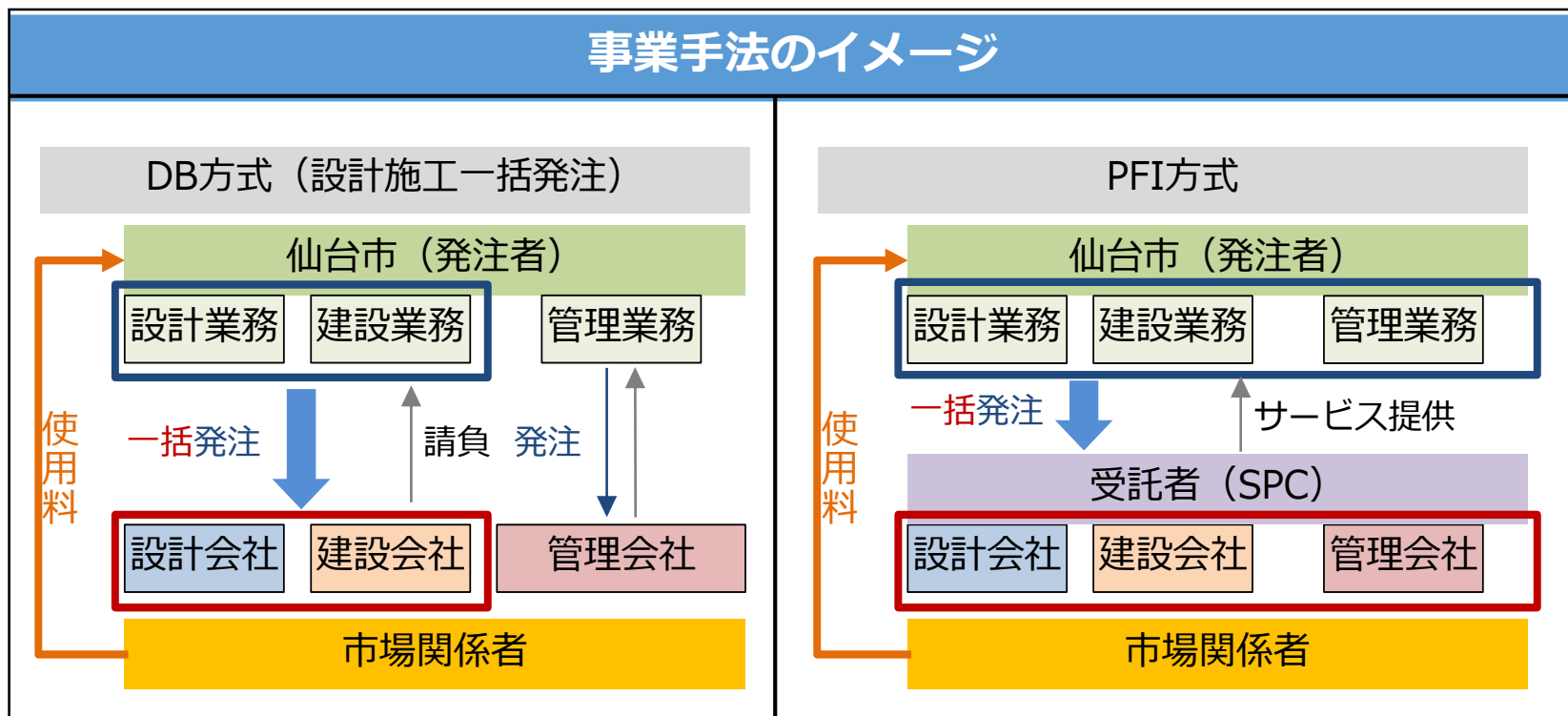


## 4.市場再整備基本構想について

### (6) 今後の検討課題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。



## 4.市場再整備基本構想について

### (6) 今後の検討課題②

#### 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。

## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (1) 再整備基本計画の策定について

令和5年度に策定した「市場再整備基本構想」の内容を踏まえ、再整備の与条件を整理するとともに、今後設計段階へ移行するために必要となる具体的な市場機能、施設構成、規模、配置等について、関係者間で共通認識と合意形成を図りながら、検討・決定していく。

#### 【策定スケジュール】

令和6年5月～11月	場内関係者からの要望等の集約・調整、計画案へ反映等
令和6年7月～12月	市場機能・施設規模・ローリング計画等の施設整備計画検討
令和6年10月～令和7年5月	概算事業費及び概算使用料の算出・施設規模の精査等
令和7年5月	基本計画中間案作成
令和7年6月～7月	パブリックコメント実施（予定）
令和7年9月	基本計画策定

## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (2) 再整備基本計画策定の進め方について

基本構想策定時と同様、本場内の各事業者の意向や意見等を丁寧に伺い、計画に反映させるとともに、その結果について学識経験者や生産者、消費者等で構成する「再整備検討委員会」に諮りながら作業を進める。



① 場内調整会議 作業部会  
(開設者、水産物、青果、関連組合の各担当者)



② 場内調整会議 (開設者及び場内関係団体の代表者)



③ 市場再整検討委員会  
(学識経験者、場内関係者、生産者・消費者代表)





## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (3) これまでの取り組みについて

場内の全事業者（75事業者）に対して、基本計画策定に関する説明会や個別アンケート等を実施し、計画策定にあたっての基本的な意向把握等を行った。

#### 4月

##### **基本計画策定に関する場内事業者説明会の開催**

場内事業者との共通認識を深めるため、今年度から着手する基本計画策定の趣旨、具体的な作業項目、スケジュール等について説明を行った。

#### 5月

##### **全事業者に対する意向確認アンケートの実施**

再整備後に関する各事業者の事業継続の意思確認のほか、希望する売場や事務スペースの面積や形態、適正な事業者数等を把握するため実施した。





## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (3) これまでの取り組みについて

#### 6月～7月

提出されたアンケート結果のとりまとめのほか、アンケートで個別相談等を希望した事業者に対しては、個別に伺い面談を実施するなどして、計画策定に必要な意向把握等に努めた。

#### 【アンケート対象数と回答数】

対象事業者	水産物部	青果部	関連その他	回答事業者 計
卸会社 3社	2社 (2社中)	1社 (1社中)		3社 (3社中)
仲卸会社 33社	20社 (21社中)	12社 (12社中)		32社 (33社中)
組合 8組合	4組合 (4組合中)	2組合 (2組合中)	2組合 (2組合中)	8組合 (8組合中)
関連事業者 31者			30者 (31者中)	30者 (31者中)

## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (3) これまでの取り組みについて

#### 【主なアンケート結果について】

##### ●再整備後の事業継続について（仲卸会社、関連事業者）

- 9割近くが明確に事業継続の意向を示しているが、青果仲卸や関連事業者の一部は、後継者不足や再整備後の施設使用料、移転費等の負担等の理由から「現時点では答えられない」と回答があった。

##### ●売場の大きさ・形態について（卸会社、仲卸会社）

- 売場の大きさ（仲卸売場）については、現在と同程度を希望する業者が7割以上を占めるが、青果においては現在より広い面積を希望する業者がやや多い。
- 売場の形態については、コールドチェーン対応など施設全体で温度管理がしやすい「完全閉鎖型」を望む意見が、卸会社は3社全て、仲卸会社も7割近くを占めている。

##### ●再整備に関する意見（自由記述）

- LANやWi-Fiなどシステム環境の整備、防犯システムの強化を望む
- パレット管理や市場美化、卸売場使用等の市場全体でのルールづくりが必要
- 施設使用料を抑えるためローコストな施設整備、行政から最大限の補助
- 引っ越しは1回で済ませて欲しい 等

## 5.市場再整備基本計画の策定について

### (4) 今後の取り組みについて

基本構想に掲げるコンセプトや再整備の方向性を基に、施設配置や施設規模、市場機能等について、アンケートで把握した意向等を踏まえつつ、個別のヒアリング等を重ね、更に実際に現場で区画の大きさを再現し、シミュレーション等を行うなど年内中を目標に計画内容の検討をしていく。

- **定期的な個別ヒアリングの実施（7月から毎月実施）**

- 卸事業者、仲卸組合、関連組合を対象に、個別のヒアリングを実施し図面に落とし込むなど、具体的な機能や規模等を精査していく。

- **消費・実需者の意向把握（10月を目途）**

- 仙台市場の主要取引先である量販店を対象に、仙台市場再整備に際して求める施設・機能等について把握し、施設計画への反映を検討していく。

- **現場における実寸での施設運用の検証（11月を目途）**

- 卸売場や駐車場に原寸大の施設計画を再現し、荷下ろしや場内配送のシミュレーションを行い、通路幅員や店舗面積等を事業者にも実感してもらい施設運用を確認していく。