

1. 基本計画策定の背景

仙台市中央卸売市場本場（以下「仙台市場」という。）は、昭和 48 年に宮城野原旧練兵場跡地から現在の卸町地区へ移転し、水産物部・青果部・花き部の 3 部門で開設された。その後、花き部の移転や施設の増築を経て、現在は水産物部と青果部で構成されている。主要施設の多くは築 50 年以上が経過し老朽化が進み、東日本大震災などによる損傷も著しいため、再整備の必要性が高まっている。

また、生産者や出荷者の高齢化、物流業界の労働環境変化による出荷先の集約や物流制約が進む一方、消費者の食の安全・安心への意識の高まりや、市場側での加工・配送・包装対応も強く求められている。

こうした背景から、効率的な流通や高度な品質管理が市場に求められ、施設環境の抜本的な見直しが不可欠となっており、令和 4 年度に現地建替による再整備方針を決定し、令和 5 年度には「次世代型拠点市場」を基本コンセプトとした再整備基本構想を策定した。

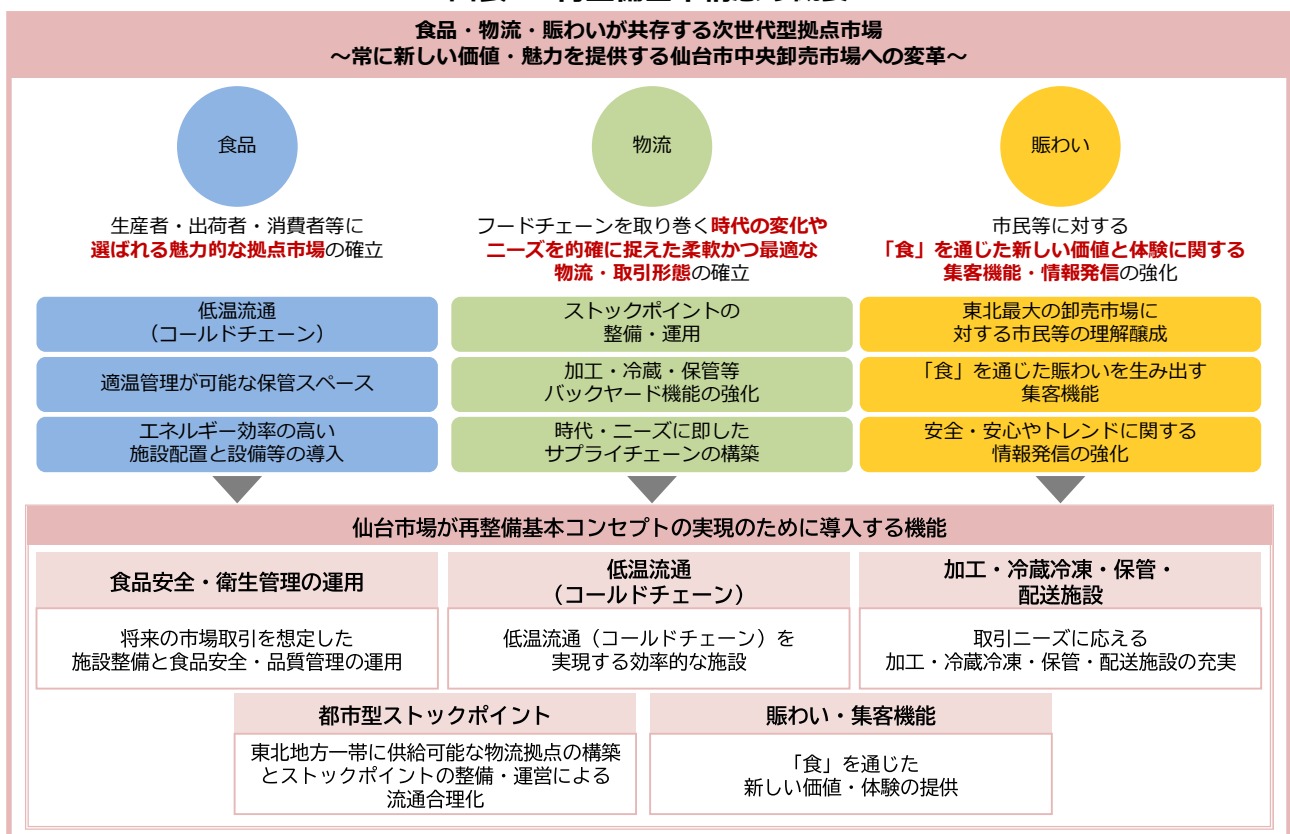
令和 6～7 年度にかけては、事業者との協議や検討委員会での議論を重ねながら、設計に向けた与条件を整理し市場機能・施設計画をまとめた基本計画を策定した。

2. 再整備基本構想（令和 5 年度策定）の概要

再整備基本構想では、「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～」を基本コンセプトとして実現に取り組むこととし、水産物部・青果部の部門別に将来の展望を描いている。

これらの実現に向けて、「食品安全・衛生管理」「低温流通（コールドチェーン）」「加工・冷蔵冷凍・保管・配送施設」「都市型ストックポイント」「賑わい・集客機能」の 5 項目を基本性能として導入することを決定し、再整備基本計画において具体的な内容や方向性を定めることとした。

図表1 再整備基本構想の概要



3. 仙台市中央卸売市場再整備方針

サプライチェーン（産地・集荷、物流、販売・消費の一連の工程）を取り巻く環境変化や課題に対して、「競争力・付加価値の強化」「効率・生産性の向上」「食育・食文化の普及」「賑わい創出」の4項目を重視した取組みを推進する。

卸売市場に求められる役割・取組みを踏まえ、衛生・品質管理、生産性向上、集荷力強化、物流効率化、販売力強化、環境対策、市場経営・都市経営、の観点から、再整備事業及び再整備後の市場運営において、積極的な取組みを進め、「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」へと変革を遂げるための再整備を推進する。

4. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画

4.1 関連計画等

■ 関連する計画等

仙台市基本計画・実施計画（令和3年度～令和12年度）

- 「挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City” SENDAI～」を理念とし、8つの「チャレンジプロジェクト」を重点的に推進している。
- 仙台市場再整備は「TOHOKU未来プロジェクト」に関連し、東北のハブ市場として付加価値を創出し、災害時にも安定した食品供給を目指す。

仙台市公共施設総合マネジメントプラン（令和6年10月改訂）

- 市の公共施設を効果的・効率的に活用し、「安心して利用できる公共施設を将来にわたり持続的に提供する」ことを目的とする。将来を見据え、最適な規模での施設再整備を目指している。

仙台市ダイバーシティ推進指針（令和6年度策定）

- 歴史や都市個性を尊重しつつ多様で調和のとれたまちづくりを進める方針を示している。
- 仙台市場再整備では、段差解消やエレベーター設置、ユニバーサルデザインの採用などを行い、場内事業者と連携して事業を推進する。

杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）（令和3年度～12年度）

- 「杜の恵みを活かした、持続可能なまち」を目指し、脱炭素型エネルギーシステムの構築を推進している。仙台市場再整備でも、再生可能エネルギーの導入などを検討する方針である。

仙台市国土強靱化地域計画

- 事前防災・減災と迅速な復旧復興に資する施策を総合的に実施し、しなやかで強靱な地域づくりを推進する。
- 仙台市場再整備では、食料等の安定供給に資するため、品質・衛生管理の高度化を図ることができる施設・設備等を整備する。

■ 計画地（現在地）の概要及び土地利用上の法的な制約条件

図表2 計画地概要・主な法的制約条件

所在地		仙台市若林区卸町四丁目3番地の1				
敷地面積		約180,000㎡	土地所有者	仙台市		
交通アクセス		仙台市営地下鉄東西線 六丁の目駅から徒歩25分				
都市計画法	用途地域	商業地域	建ぺい率	80%	容積率	400%
	高度地区	指定なし	防火指定	準防火地域	地区計画等	なし
	特別用途地区	第一種特別業務地区	都市施設	市場（仙台市中央卸売市場）		

（出典）仙台市都市計画情報インターネット提供サービスを基に作成

4.2 施設計画・動線計画

■ 基本的な考え方

- 物流効率化を実現するため、現在と同様、中央通路を挟んで西側に水産棟、東側に青果棟を配置するとともに、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。
- 場内の配送センターだけでなく場外の冷蔵庫・倉庫等の保管施設も活用している仙台市場の取引構造や施設の立地環境を踏まえ、必要な施設・機能を整備する。

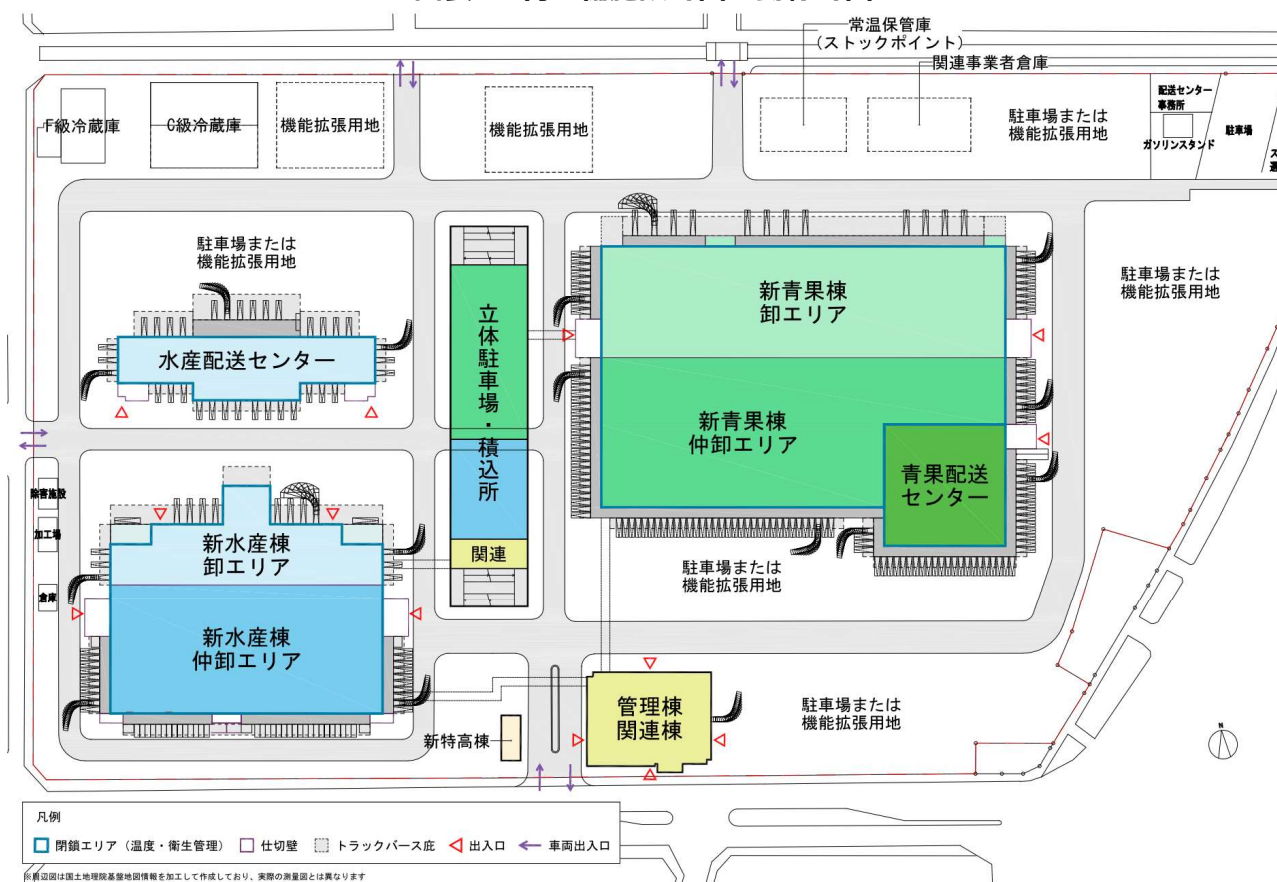
■ 施設計画

- 水産物部は、加工品の取扱いや量販店出荷等の特徴を活かすため、水産棟と別に水産配送センターを水産棟北側に別棟で整備する。
- 青果部は、物流効率化や将来的な機能拡張等も想定し、現在、棟外に立地する青果配送センターや冷蔵庫を青果棟東側に配置し、一体の建物として整備する。
- 管理棟・関連棟は基本構想で配置を予定していた正門東側に整備し、商品や資材を販売する店舗は1階、飲食店やサービス業、管理事務所は上層階に配置する。
- 売買参加者や従業員の利便性向上を実現するため、現在、管理棟・中央棟が立地する市場中央部に駐車場棟を整備し、立体駐車場や買荷保管積込所、関連事業者倉庫等として使用する。

■ 動線計画

- 水産物部、青果部とも、大型車両を中心とした入出荷車両の出入口は、現在と同様とする。
- 歩行者動線として、歩行者デッキや見学通路、回遊通路を整備し安全性・利便性を向上する。

図表3 再整備施設計画・動線計画



4.3 施設規模

- 水産物部・青果部ともに取扱数量や施設の使用実態を踏まえ、低温流通や加工・冷凍冷蔵・保管・配送、ストックポイント等の必要な機能は確保しながら、施設規模を縮小する。
- 市場全体では約90,000㎡となり、現状と比較して約5,900㎡の縮小を予定している。

図表4 再整備後の市場施設規模

部門	施設	現状面積(a)	基本計画(b)	増減(b-a)
		㎡	㎡	㎡
水産物部	卸売場	5,740	4,000	-1,740
	仲卸売場	9,923	7,645	-2,278
	買荷保管積込所	6,506	1,267	-5,239
	水産配送センター	0	3,000	3,000
	その他施設	15,385	20,194	4,809
	水産物部合計	37,554	36,106	-1,448
青果部	卸売場	14,341	9,920	-4,421
	仲卸売場	9,880	11,010	1,130
	買荷保管積込所	8,830	2,375	-6,455
	青果配送センター	7,540	7,720	180
	その他施設	7,584	13,017	5,433
	青果部合計	48,175	44,042	-4,133
管理・関連	管理棟・関連棟	9,793	9,471	-322
仙台市中央卸売市場施設規模		95,522	89,619	-5,903

4.4 事業スケジュール

- 令和8年度から令和9年度にかけて基本設計を実施し、その後、建物ごとに実施設計を進める。実施設計が完了した建物から工事に着手する。
- 既存施設の解体を含む再整備事業の完了は令和22年度を予定している。

図表5 再整備後の市場施設規模

年度	令和7年度	令和8年度	令和9年度	令和10年度	令和11年度	令和12年度	令和13年度	令和14年度	令和15年度	令和16年度	令和17年度	令和18年度	令和19年度	令和20年度	令和21年度	令和22年度
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
事業上の位置づけ	計画・設計期間					再整備（工事・解体・移転）期間										
基本計画	■	■														
基本設計		■	■	■												
実施設計① 管理棟・関連棟				■	■											
実施設計② 立体駐車場					■	■	■									
実施設計③ 新水産棟・新青果棟					■	■	■	■	■							
管理棟・関連棟整備					■	■	■	■								
立体駐車場整備							■	■	■							
新水産棟整備									■	■	■	■	■	■	■	
新青果棟整備										■	■	■	■	■	■	■
全体の供用開始																●

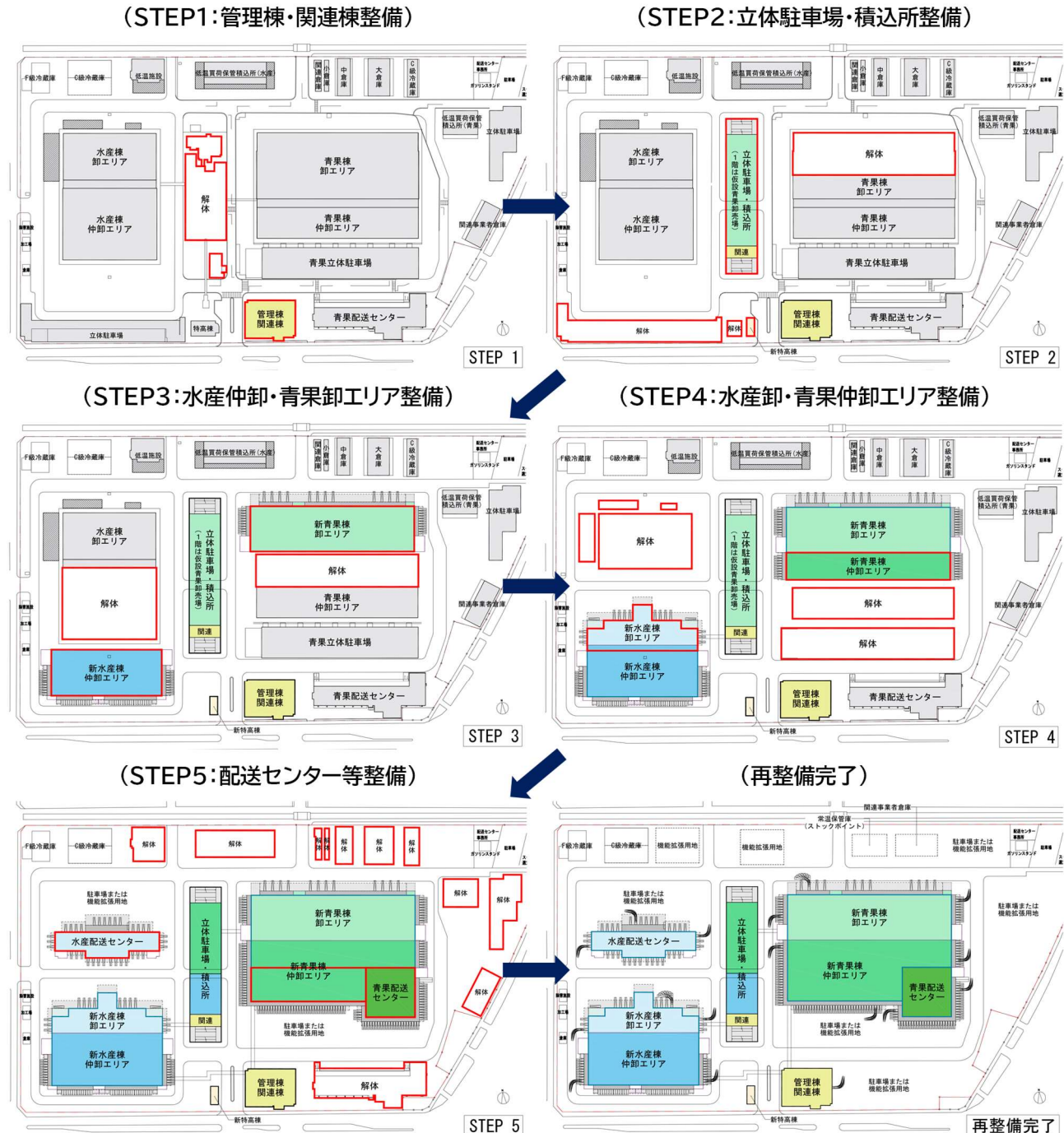
※整備時期には既存施設の解体や本設への移転期間等を含む。

※スケジュール内の凡例 計画・設計 管理・関連 立体駐車場 水産物 青果物 発注準備等

4.5 再整備手順（ローリング計画）

- 現地建替のため、既存建物を解体し、現在の敷地内に新しい施設を整備し本移転しながら整備を進めていく。
- 仮設への移転を少なくし、市場関係者の移転に係る負担を軽減すること、整備期間を可能な限り短縮し、新施設の稼働を早めることを重視した再整備手順（ローリング計画）としている。

図表6 再整備手順（ローリング計画）



4.6 再整備事業手法

- 卸売市場の再整備事業手法としては、他市場における導入事例等も踏まえ「従来方式」「DB方式」「PFI（BTO）方式」「リース方式」が想定される。
- 民間事業者を対象とした意向把握や「仙台市PFI活用指針」に基づき最適事業手法を検討した。
- 本事業では、再整備の各段階で市場関係者と対話を重ねながら手戻りが発生することを防ぎつつ、工期に大きな遅れが発生しにくい手法を採用することが望ましく、場内事業者との調整のしやすさや、再整備の柔軟性の観点から従来方式を採用する。

4.7 再整備概算事業費及び概算使用料倍率

- 近年、大規模な再整備を実施した他市場の実績値（坪単価）を参考に算出し、仙台市場の再整備にかかる概算事業費は約688.7億円を予定している。
- 事業費については、一部施設の市場関係者による施設整備等民間活力の導入や費用削減に向けた創意工夫等も重ねながら、今後も縮減に向けて精査を続けていく。

図表7 再整備概算事業費及び概算使用料倍率

項目		概算事業費（約688.7億円）		
費目	計算式	水産物	青果	関連
再整備事業費（各棟・共用部）	A	261.9億円	361.8億円	44.5億円
修繕費・管理事務費等	B	257.3億円	335.5億円	41.6億円
総費用	C=A+B	519.2億円	697.3億円	86.1億円
交付金・一般会計繰入金	D	241.6億円	326.9億円	39.8億円
場内事業者が負担する費用	E=C-D	277.6億円	370.4億円	46.3億円
R 4 の売上高割使用料収入	F	91.3億円	52.2億円	0.0億円
再整備後の面積割使用料収入	G=E-F	186.3億円	318.3億円	46.3億円
R 4 の面積割使用料収入	H	99.4億円	91.9億円	25.7億円
再整備後の面積割使用料の倍率 （R 4 年度との比較）	I=G÷H	1.87倍	3.46倍	1.80倍
再整備後の使用料（面積割＋売上高割）の倍率 （R 4 年度との比較）	J=E÷（H+F）	1.46倍	2.57倍	1.80倍

※概算事業費と再整備事業費（A）の差額は、管理（開設者）事務所や会議室など、仙台市が負担する事業費であるため使用料算定の対象外としている。

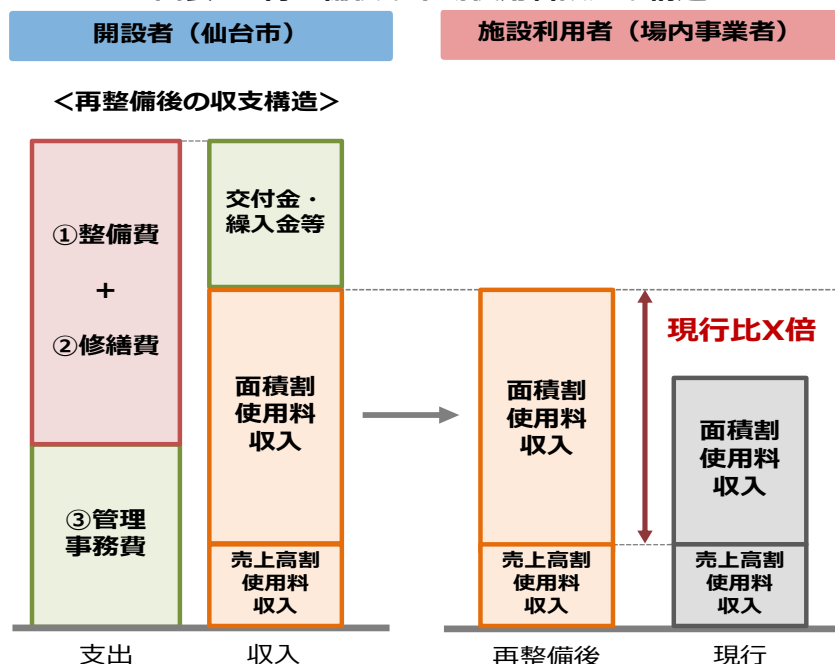
図表8 市場使用料試算の前提条件

項目	考え方
共用部（外構等）の取扱い	・ 再整備に伴い必要となる共用部の事業費を各部門の面積に応じて按分する。
修繕費	・ 建物を長期間、安定的に使用するため、整備費に対して 年率2% と設定する。
管理事務費	・ 現在の実績値をもとに、再整備前後の面積の増減等を考慮して設定する。
整備費等に対する交付金	・ 農林水産省「強い農業づくり支援総合交付金」を活用し、他市場の事例を参考に交付率として 10% と設定する。
一般会計繰入金	・ 総務省基準の上限額に基づき、 整備費（起債元本＋利子）の50%、営業費用の30%（実績値を援用） と設定する。
使用料算定期間	・ 法定耐用年数（S造）に基づき38年 と設定する。
起債金利	・ 整備費は起債により賄うこととする。 ・ 起債に伴う金利は、近年の発行実績より「 10年債・金利1.5% 」と設定する。

※市場使用料試算の前提条件は、想定される条件において厳しい条件を採用し算定している。

- 市場使用料によってまかなうべき費用は、①整備費、②修繕費、③管理事務費（再整備後の市場運営に係る経費）の3点とし、これらの合計金額（総費用）から交付金や一般会計繰入金を除いた費用を長期間に渡る市場使用料収入で回収する。

図表9 再整備後の市場使用料設定の構造



5. 再整備後を見据えた新たな機能の導入

■ 余剰地を活用した賑わいの創出

- 再整備後の余剰地を活用し、「食」を通じた新しい価値・体験を提供し得る賑わい・集客機能の創出を図る。周辺の開発状況を踏まえ、整備期間の中盤より導入機能等の検討を着手する。

■ 環境・エネルギー配慮機能

- 施設・設備の省エネルギー化や施設の高断熱化、LED照明、高効率空調機・冷蔵設備等の省エネルギー設備、太陽光発電システムの導入等について、費用対効果を踏まえ導入を検討する。

■ 防災・危機管理機能

- 「仙台市国土強靱化地域計画」において仙台市場が広域的な物資集配拠点に位置付けられており、震度6～7程度の地震に対しても、倒壊若しくは著しい損傷が発生しないような耐震性を有する施設とするほか、非常用発電設備等を導入し災害時の事業継続性を確保する。

■ 先端技術の活用・DX

- 日々、多くの車両や関係者が出入する卸売市場の特性から、駐車場利用の遠隔監視や卸売場等の入退場管理について、DX化により、安全安心の確保、利用適正化等を効率的に実現する。

6. 再整備に向けた今後の検討課題

- 再整備を推進するにあたり、今後の検討課題としては次のようなものがあげられる。
 - ・ 再整備事業費及び市場使用料の精査
 - ・ 可変性の高い施設整備と利用の高度化・共用化
 - ・ 関連棟及び余剰地へ導入する賑わい機能と事業者公募
 - ・ 本場再整備後の花き市場の方向性
 - ・ 再整備事業推進時の市場関係者に対する支援制度
- 市場関係者との対話により、着実に再整備を進め、「常に新しい価値・魅力を提供する仙台市中央卸売市場」の実現を目指す。