

仙台市中央卸売市場再整備基本計画
中間案（案）

令和7年10月
仙台市

《目 次》

1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の背景・目的	1
2. 仙台市中央卸売市場再整備基本構想の概要	2
2. 1 再整備基本構想の概要	2
(1) 現状と課題	2
(2) 再整備基本コンセプト	2
(3) 部門別将来展望	2
(4) 導入する基本性能	2
3. 国の関連施策	4
3. 1 今後の卸売市場整備の方向性骨子	4
3. 2 卸売市場に関連する政策・法令規則	6
(1) 食料・農業・農村基本法、食料・農業・農村基本計画	6
(2) 食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律及び卸売市場法	6
(3) みどりの食料システム戦略	6
(4) 食品衛生法と HACCP 制度化	6
(5) 農業・水産業・食品産業におけるスマート化	6
(6) 物流 2024 年問題と物流効率化	7
(7) 農林水産物・食品の輸出拡大実行戦略	7
4. 仙台市中央卸売市場整備方針	8
(1) サプライチェーンの課題	8
(2) 卸売市場に求められる新たな役割	8
(3) 目指す市場像	9
5. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画	10
5. 1 再整備基本計画	10
(1) 関連する計画等	10
(2) 計画地（現在地）の概要	11
(3) 実需者ニーズと再整備後の市場取引構造	12
(4) 施設計画・動線計画（図表 6）	13
(5) 施設規模（図表 7）	15
(6) 再整備手順（ローリング計画）（図表 8～図表 13）	16
(7) 事業スケジュール（図表 14）	20
(8) 想定される再整備事業手法（図表 15・図表 16）	21
(9) 事業手法の評価	21
(10) 仙台市場における事業手法	23

(1 1) 再整備概算事業費及び概算使用料倍率（図表 17～19）	23
5. 2 再整備後を見据えた新たな機能の導入	25
(1) 余剰地を活用した賑わいの創出	25
(2) 環境・エネルギー配慮機能	25
(3) 防災・危機管理機能	26
(4) 先端技術の活用・DX	26
6. 再整備に向けた今後の検討課題	28
6. 1 再整備に係る各種検討課題等	28
(1) 再整備事業費及び市場使用料の精査	28
(2) 可変性の高い施設整備と利用の高度化・共用化	28
(3) 関連棟及び余剰地へ導入する賑わい機能と事業者公募	29
(4) 本場再整備後の花き市場の方向性	29
(5) 再整備事業推進時の市場関係者に対する支援制度	29
6. 2 再整備後の市場運営を見据えた取組課題	30
(1) 物流効率化・業務効率化に資する DX の推進	30
(2) 市場関係者の協働・協業の推進	30
(3) 輸出等市場取引の維持・拡大	30
(4) 災害対応・BCP の策定	30
参考資料等	31
仙台市中央卸売市場再整備基本計画検討・策定経緯	31
仙台市中央卸売市場再整備検討委員会・委員名簿	32
仙台市中央卸売市場再整備場内調整会議・委員名簿	33

1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の背景・目的

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に移転し従来の水産物部・青果部に新設の花き部を加えた3部門からなる総合卸売市場として開設された。その後、花き部の移転（花き市場の開設）や卸売場等の増築を経て、現在は水産物部と青果部で構成されている。

この間、卸売場・仲卸売場など主要施設をはじめ多くの施設は、築後50年以上が経過し老朽化が進んでいるほか、東日本大震災など地震による損傷も著しいことから、再整備の必要性が高まっている。

また、生産者・出荷者の高齢化や物流業者の労働環境の変化により、出荷先の集約や物流上の制約（物流2024年問題）が進む一方、量販店などの実需者やの消費者からは、食の安全・安心に対する意識の高まりが見られるほか、卸売市場側での加工・配送・包装等への対応が強く求められている。

これらの背景から、今日の卸売市場には従来以上に効率性の高い流通や生鮮食料品に対する高度な品質管理が求められており、施設環境の抜本的な見直しが不可欠となっている。

こうした状況を踏まえ、仙台市では令和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「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する再整備基本構想を策定した。その後、令和6～7年度にかけては、基本構想をもとに設計に向けた与条件の整理や仙台市中央卸売市場再整備検討委員会での検討に加え、会議やヒアリング等により場内事業者と協議を重ね、事業費縮減策の検討や共通認識の形成を行い、再整備条件や具体的な市場機能・施設計画等を盛り込んだ基本計画を取りまとめた。

2. 仙台市中央卸売市場再整備基本構想の概要

2. 1 再整備基本構想の概要

令和5年度に策定した再整備基本構想の概要は次のとおりである。

(1) 現状と課題

仙台市場は東北地方の拠点市場としての地位を有するが、全国的な傾向と同様に取扱数量・金額が減少しており、施設の老朽化に加え、低温流通や品質管理、加工・保管・配送などの機能が不足し、市場間競争力の強化が急務となっている。

また、生産者・実需者・消費者のニーズの変化、消費者との関係を強化する必要性の高まりなど、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施設であることがより一層求められている。

(2) 再整備基本コンセプト

上記の認識のもと、「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」を再整備の基本コンセプトとして実現に取り組むこととしている（図表1）。

(3) 部門別将来展望

① 水産物部の将来展望

東北最大の消費地型ハブ市場としての地位を維持し、加工・冷蔵冷凍・保管・配送機能の強化、売場施設の多用途化と物流効率の向上、温度・衛生・品質管理の高度化による競争力強化を図る。

特に、加工・冷蔵冷凍・保管・配送等の機能を強化し、売場施設を有効活用できる市場施設と流通体制を確立するほか、物流効率を高めつつ必要な温度・衛生・品質管理水準を確保し、仙台市場の関係者が将来に渡り他市場に対して優位性を発揮することができる市場施設の整備を推進する。

② 青果部の将来展望

地元仙台市の需要確保を最優先とし、量販店のニーズに対応したバックヤード機能の整備、民間事業者の誘致による施設活用の最大化、北東北と首都圏を結ぶストックポイント整備を推進する。

(4) 導入する基本性能

再整備基本コンセプトと部門別将来展望の実現に向けて、「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。

図表1 再整備基本構想の概要



3. 国の関連施策

3. 1 今後の卸売市場整備の方向性骨子

農林水産省は卸売市場法改正を踏まえて公表した「今後の卸売市場整備の方向性骨子」について、「働き方改革関連法」に伴う物流環境や輸送力の変化、卸売市場を含む生鮮食料品等の流通に関する課題への対応や機能強化策の検討等を踏まえ、見直しを進め、令和7年3月に改訂した。

改訂版では、従来の物流効率化や品質・衛生管理の向上についても機能強化の方針が示されているほか、付加価値向上・新需要対応やデジタル技術を中心とした新技術の活用、防災・環境対応、施設整備に関するコストパフォーマンスの向上、競争力向上と効率的かつ持続可能な市場運営について従来よりも具体的な考え方が示されている。

図表2 今後の卸売市場整備の方向性骨子のポイント

取組内容	整備の方向性
物流効率化 ○ 物流動線の効率化 ○ 荷下ろし場所の確保 ○ パレチゼーション※ ○ 分荷の効率化 ○ 施設の共同利用化 ○ 中継共同輸送 ○ モーダルシフト※に対応した拠点	<ul style="list-style-type: none"> ・ 場内の一方通行化、入退場口の分離やスムーズな入退場などが可能な施設の整備 ・ 車両が同時に複数台、天候に左右されず荷下ろしできる施設の整備 ・ フォークリフトやパレットの活用 ・ 十分なピッキングスペースの確保、自動搬送システムの活用 ・ 施設の共同利用や柔軟な利用が可能な施設の整備 ・ 開設者と市場関係者が役割分担して行う施設整備 ・ 複数台同時に荷役可能な場所や荷の一時保管に必要な冷凍・冷蔵施設（ストックポイント）の整備 ・ 船舶、貨物列車との接続を踏まえた荷捌きや必要な施設の整備
品質・衛生管理の高度化 ○ コールドチェーン（低温流通）の確保 ○ 在庫管理機能の強化 ○ HACCP 等への対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 搬入から搬出までの温度管理を適切に行える閉鎖型施設等の設置 ・ 荷の一時保管に必要なコールドチェーン確保のための冷凍・冷蔵施設等の整備 ・ 在庫管理機能の強化に必要な冷凍・冷蔵施設等の整備 ・ HACCP 等の衛生管理基準に対応した処理・加工施設等の整備
付加価値向上・新需要への対応 ○ 加工施設等の充実 ○ 輸出拡大 ○ 選果・選別施設の充実 ○ 貯蔵保管機能の強化	<ul style="list-style-type: none"> ・ 国内外の需要に対応する小分け、パッケージング、プレック（半調理）への対応が可能な施設・設備の導入 ・ 輸出先国までコールドチェーンを繋げるための搬入から搬出まで温度管理できる閉鎖型施設の整備 ・ 輸出先国等の規制・条件に対応した処理・加工施設等の整備 ・ 産地との連携に必要な選果・選別施設等の整備 ・ 長期間の貯蔵保管・鮮度維持が可能な冷凍・冷蔵施設等の整備

取組内容	整備の方向性
新技術の活用 ○ 検品・荷役作業の自動化・省力化 ○ 物流 DX	<ul style="list-style-type: none"> ・ 検品等を自動化・省力化する RFID タグ（データが記録された情報媒体）付のパレット等が活用できる設備 ・ 人手不足の解消・省力化を図るための AGV（無人搬送車）等の自動搬送システムを活用できる施設設備、自動ラック等の整備 ・ インターネット取引システム、オンライン受発注システムの導入による施設利用の変化を想定した柔軟性のある施設整備 ・ 必要な荷のコーディネート、効率的なトラックの配車、荷の管理等に必要なシステムの整備
防災・環境対応 ○ 防災減災 ○ 環境対応	<ul style="list-style-type: none"> ・ 施設の耐震化、耐水化、耐風化など災害に強い施設整備 ・ 災害時においても食料供給を維持するため、非常用電源設備を整備 ・ EV トラック（電気トラック）等の充電が可能な給電設備の設置 ・ 市場内で発生する食品残渣等を原料としたバイオマス発電、肥料等への再利用施設の整備
コストパフォーマンスの向上 ○ 既存施設の改修・増築 ○ 設計、施工、発注方法の工夫 ○ 事業者による施設整備 ○ 将来の利用の変化を見通した施設整備	<ul style="list-style-type: none"> ・ 耐震基準に適合した既存施設の改修・増築による閉鎖型低温化、荷捌き・加工・配送等の機能強化 ・ 安価な施設構造（鉄骨造、低層、平面化、システム建築）による施設整備 ・ 施設の天井の高さ、仕切り、柱の本数を必要最小限にした簡素な構造の施設整備 ・ 一括発注と分離発注のメリット・デメリットを踏まえた最適な設計、施工、発注方法を選択することによる工期短縮、費用低減 ・ 事業者による実需者のニーズを踏まえた的確で機動的な施設整備 ・ 将来的な事業の経営継承・統合を見通した過大とならない間仕切りのないフレキシブルな構造の施設整備 ・ 関連店舗施設、事務所、駐車場等の共同利用を前提とした施設のコンパクト化

※パレチゼーション：商品をパレットに積んだまま、荷役、輸送、保管、荷下ろしまで一貫して行う物流システム

※モーダルシフト：船舶・鉄道を活用した物流

（出典）農林水産省「今後の卸売市場整備の方向性骨子（令和 7 年 3 月）」

3. 2 卸売市場に関連する政策・法令規則

(1) 食料・農業・農村基本法、食料・農業・農村基本計画

国際的な食料需給の変動や地球温暖化の進行、我が国の人口減少、食料及び農業・農村をめぐる環境変化に対して、「食料安全保障の確保」「環境と調和のとれた食料システムの確立」「農業の持続的な発展のための生産性の向上」「農村の振興」を実現するため、令和6年に食料・農業・農村基本法が改正され、令和7年4月には、「食料・農業・農村基本計画」が新たに閣議決定された。

食料供給能力の維持や食料流通に関わる生産者・消費者等により持続的な供給に要する合理的な費用への理解醸成や明確化の促進、食料供給の各段階における環境負荷の軽減や先端技術を活用した生産性や付加価値の向上が求められている。

(2) 食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律及び卸売市場法

令和6年6月の改正食料・農業・農村基本法を踏まえ、「食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律」を「食品等の持続的な供給を実現するための食品等事業者による事業活動の促進及び食品等の取引の適正化に関する法律」に改正し、食料システムにおける食品等事業者の役割等を明記することとなった。

同時に、卸売市場法も一部改正され、開設者は、農林水産省令で定める指定飲食料品等について、その費用の指標等を公表することが求められることとなった。

(3) みどりの食料システム戦略

農林水産省では、食料システムの各段階（調達、生産、加工、流通、消費）における環境負荷軽減とカーボンニュートラルの達成を目指し、イノベーションを推進することを目的として、令和3年5月「みどりの食料システム戦略」を策定した。

資材・エネルギー調達の脱輸入・脱炭素化、持続的生産体制の構築、持続可能な加工・流通システムの確立、環境にやさしい消費の拡大、食料システムを支える持続可能な農山漁村の創造、ICT技術を活用した省力化・省人化等の推進を目指している。

(4) 食品衛生法とHACCP制度化

食品衛生法が平成30年6月に改正され、令和3年6月から卸売市場の関係者を含む全ての食品等事業者に対してHACCPの確実な実践が求められることとなり、卸売市場関係者（卸売業者・仲卸業者・小売業者）向けの手引書も作成されている。

商品に適した温度管理や外気、風雨、小動物等の侵入を防止する施設の整備や温度管理の徹底、出入口や動線の明確化、手洗場の充実等により衛生管理水準の高度化を実現していくことが求められている。

(5) 農業・水産業・食品産業におけるスマート化

食品製造業の労働生産性向上に向けた取組みが進められており、農業・水産業の生産・加工・流通段階では、労働力不足への対応のため、ドローンを活用した農薬や肥料の散布、収穫用ロボットを導入、AIとロボット技術を活用した原料や商品の検査・選別の自動化、青果物の種やヘタ、ワタ等の除去業務の自動化等が進められている。

農林水産省においても、食品産業のスマート化に関して、安全確保や品質管理に関す

るガイドラインの作成、実証事業に対する支援等を行っており、卸売市場においても技術革新と政策の動向に注目しながら、自動化・省力化を目指していくことが重要となる。

（６）物流2024年問題と物流効率化

令和6年4月から、「働き方改革関連法（平成30年6月成立）」に基づき、トラックドライバーに時間外労働の上限規制（年960時間）が適用されたことにより、長時間労働が常態化しているトラックドライバーの労働環境改善が期待される一方で、トラックの輸送能力に不足が生じ、物流の停滞が懸念される「物流2024年問題」に直面している。

特に、生鮮食料品については、手積み・手下ろしなどの手荷役作業が多いこと、出荷量が直前まで決まらないこと、卸売市場や物流センターでの手下ろし時間が集中することにより待ち時間が長いこと、産地が消費地から遠く、長距離輸送が多いことなどから、輸送費の引き上げに加え、輸送を敬遠される動きが発生している。

令和6年5月には「流通業務の総合化及び効率化の促進に関する法律及び貨物自動車運送事業法の一部を改正する法律」が成立し、荷主・物流事業者やトラック事業者に対する規制措置が整備され、荷待ち・荷役時間の削減や積載率向上による輸送能力の増加を実現していくこととしている。

また、物流の現場では、労働力不足への対応や生産性向上を実現するため、AIやGPSなどを駆使して倉庫や工場内を自律的に移動し、荷物の積み下ろしを行う無人搬送フォークリフトの導入をはじめ、トラック予約システムやデータシステムの連携等のDX化が進められており、卸売市場においてもこれらの技術導入が進む可能性がある。

（７）農林水産物・食品の輸出拡大実行戦略

輸出拡大の加速化や食品産業の海外展開等を通じた「海外から稼ぐ力」の強化に向けて令和7年5月に「農林水産物・食品の輸出拡大のための輸入国規制への対応等に関する関係閣僚会議」において「農林水産物・食品の輸出拡大実行戦略」を改訂した。

今後、戦略的なサプライチェーンの構築等に取り組むこととしており、生産・加工・流通・現地販売の各段階のボトルネックを解消することを目的として、HACCP対応の加工体制の整備や長距離・長時間輸送に対応した流通体系の改善、先端技術の活用、一体的な新規商流づくりの取組みの強化等の推進を目指している。

4. 仙台市中央卸売市場整備方針

今後、卸売市場を巡る社会経済環境や政策動向、技術開発等の変化が予想される中で、仙台市場が再整備事業において取り組むべき事項を「整備方針」として取りまとめる。

(1) サプライチェーンの課題

生鮮食料品・加工品のサプライチェーン全体としては、高度な衛生・品質管理の徹底、気候変動等の社会課題を背景に、より持続可能な仕組みの構築、事業を通じた環境対策（市場施設の環境性能配慮、再生可能エネルギー活用等）、労働環境等への配慮等への対応が必要となり、卸売市場もこれらの社会的要請に適応していくことが求められる。また、労働力不足が深刻化するなかで、デジタル技術の活用等による効率化をより積極的に推進していくことも期待される。

① 産地・集荷の課題

サプライチェーンの各段階の動向としては、産地・集荷面においては、一次産業の担い手不足・高齢化や水産資源の減少等により、国内産地からの生鮮食料品等の供給が減少することが見込まれる。

一方、卸売市場及び市場外の事業者間での産地獲得競争が激化することが想定される。また、国内産地の縮小に伴って、生鮮食料品の輸入への依存が高まることが見込まれる。

② 物流の課題

産地から卸売市場までの物流面においては、環境負荷の低減や人手不足への対応の要請が引き続き強まることを背景に、鉄道輸送・船舶輸送等のモーダルシフトが進展し、卸売市場としても入出荷時間や荷姿の変化等への柔軟な対応が求められる。また、共同配送や共同施設利用等による物流合理化に向けた取組みもさらに進展することが見込まれ、卸売市場内外のネットワーク形成が求められる。商流面では、産地・販売先ともに電子商取引がさらに普及・一般化することで、商物分離が進むと予想され、市場業務においても電子化・システム化等デジタル技術の活用や対応が求められる。

③ 販売・消費面の課題

販売・消費面においては、量販店の拡大（小規模小売店等の減少）や、電子商取引等の拡大によって、市場外流通がさらに進展することが見込まれる。また、消費者のライフスタイルの変化を背景に、冷凍品や加工品等のより簡便な食品へのニーズは引き続き高まることが見込まれ、卸売市場においてもより多様・高度な加工対応等が求められる。

(2) 卸売市場に求められる新たな役割

こうしたサプライチェーンを巡る変化を背景として、これからの卸売市場は、単なる食品流通の一段階の役割ではなく、都市全体のより持続可能な食品流通の構築や食に関する情報発信を担う拠点としての役割が求められる。

具体的には、次の4点を重視した取組みが求められる。

①「競争力・付加価値の強化」

食品流通の拠点としての基盤を強化するとともに、市場外流通に対する競争力や多様化するニーズへの対応を強め、付加価値の高い機能を発揮すること。

②「効率・生産性の向上」

マーケット全体が縮小するなかで安定的な集荷・販売に取り組むとともに、事業全体の効率・生産性を高めること。

③「食育・食文化の普及」

食育や食文化の普及・啓発を強化すること。

④「賑わい創出」

多様な食品が集積する強みを生かした賑わい創出等の新しい価値・役割を発揮すること。

(3) 目指す市場像

これらの卸売市場に求められる役割を重視しながら、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。

5. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画

5. 1 再整備基本計画

(1) 関連する計画等

① 仙台市基本計画・実施計画

「仙台市基本計画 2021-2030」では、まちづくりの理念として、「挑戦を続ける、新たな杜の都へ～“The Greenest City” SENDAI～」を掲げている。本計画では、この理念に基づき重点的に取り組む 8つの「チャレンジプロジェクト」を定めており、その中で仙台市場再整備は「TOHOKU未来プロジェクト」に関連する。再整備によって、衛生管理水準の高度化や食品流通、物流環境等の市場環境変化に対応し、将来にわたって東北地方のハブ市場として付加価値を生み出し、安定的な食品供給が可能となるような市場を目指す。

② 仙台市公共施設総合マネジメントプラン

「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）では、仙台市が保有する公共施設の効果的・効率的な活用を推進することを掲げている。「安心して利用できる公共施設を将来にわたって持続的に提供する」ことを目的としており、将来を見据えた最適な規模で施設を再整備することを目指す。

③ 仙台市ダイバーシティ推進指針

「仙台市ダイバーシティ推進指針」（令和6年度策定）では、本市の歴史・文化や「杜の都」「学都」「防災環境都市」「共生のまち」等の都市個性への誇りと愛着を土台とし、尊重しながら仙台にふさわしい多様で調和のとれたまちを目指し実践を重ね、仙台らしいダイバーシティまちづくりを進めることとしている。仙台市場再整備においても、主要施設の段差解消や主な建物へのエレベータ設置をはじめ、すべての人が使いやすいユニバーサルデザインを取り入れ、場内事業者と連携しながら事業を推進する。

④ 杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）

「杜の都環境プラン（仙台市環境基本計画）2021～2030」では、目指す環境都市像として、「杜の恵みを活かした、持続可能なまち」を掲げている。本計画では、脱炭素型のエネルギーシステムの構築を進めると定めており、仙台市場再整備においても、再生可能エネルギーなどを取り入れた公共施設となるよう検討を進める。

⑤ 仙台市国土強靱化地域計画

「仙台市国土強靱化地域計画」では、大規模自然災害等のリスクを減らすための、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こととしており、品質・衛生管理の高度化を図るための施設・設備等の増改築等を行うことで、食料等の安定供給に資するよう計画的な施設整備を実施することとしている。

(2) 計画地（現在地）の概要

① 敷地の位置と周辺環境（図表3・図表4・図表5）

仙台市場は、市の中心部や仙台東ICに近く、国道4号沿いに位置している。

図表3 計画地の現況

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		

図表4 計画地の位置図



(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

② 土地利用上の法的な制約条件

計画地に係る土地利用上の法的な制約条件は、主に以下のとおり。

図表5 計画地に係る主な法的制約条件

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
	特別用途地区	第一種特別業務地区
	地区計画等	なし
	都市施設	市場（仙台市中央卸売市場）
景観法・仙台市「杜の都」景観計画		流通業務地ゾーン
屋外広告物条例		第二種許可地域
駐車場附置義務条例		他の商業地域（卸売市場は特定用途指定）

(3) 実需者ニーズと再整備後の市場取引構造

仙台市場の課題や再整備後の仙台市場に求められる機能、水産物・青果物の流通に関する傾向や将来見通しなどを把握し、施設計画に反映するため、主要取引先（大口量販店等）に対して、意向把握を行った。

① 仙台市場共通

水産物部・青果部ともに、低温流通（コールドチェーン）を実現するために必要な施設や温度管理・衛生管理の観点から消費者の食の安全安心に対する意識の向上への対応等施設環境と運用面の双方で評価が低かった。

これらの課題を解決するため、水産物部・青果部ともに、卸売場と仲卸売場は一体的な建物において閉鎖型施設として整備し、通年の低温流通を実現する。

また、仙台市をはじめとする地元・近隣地域を中心としながら、首都圏と東北地方一帯を繋ぎ、地元と広域の双方へ商品を供給可能な物流拠点を構築する。

② 水産物部

集荷機能や産地等のネットワーク、商品開発力については高い評価が得られているが、温度管理や衛生管理・品質管理について評価が低かったことから、閉鎖型施設を整備するとともに、将来の輸出拡大等も見据えた品質管理水準の向上を実現する。

また、水産物部は、卸売場・仲卸売場を経て、小売店や量販店等に出荷される一般的な卸売市場の流通構造はもちろん、加工品等を取扱う現在の低温買荷保管積込所、場外に立地する冷蔵庫や配送センターを一体的に活用した流通構造に大きな特徴がある。

この特徴を伸ばした市場取引を実現するため、加工品の取扱数量増加と同じ時間帯における商品の入出荷作業を効率化するため、卸売場の別棟として、水産配送センターを新設し、品質管理水準の向上や物流効率化等の機能強化を図る。

③ 青果部

東北の拠点市場として期待が大きい反面、集荷力の強化を求める意見があったほか、水産物部と同様に、温度管理や衛生管理・品質管理に対する評価が低かったことから、閉鎖型施設を整備する。

また、将来の市場取引や消費行動を見据えて、冷凍品の取扱い、加工レベルの高度化、デジタル技術の活用等も進めていく必要がある。

加えて、主に仲卸業者が使用する荷捌きスペースや積込所が不足していることや、冷蔵庫や青果配送センターが青果棟周辺に分散していることにより、市場内流通や商品の品質管理に課題を抱えている。

上記を解消するため、青果棟内北側にストックポイントと冷蔵庫を配置し、東側に青果配送センターを隣接して配置することで、入荷から荷捌き、積み込み出荷に至る市場内流通の全工程を完結する施設を整備する。

(4) 施設計画・動線計画（図表6）

① 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。

その他の施設配置及び車両動線、棟内搬送経路、流通工程については、場内の配送センターや場外の冷蔵庫・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、現在から大きな変更は行わず、必要な施設・機能を整備する。

② 施設計画

水産物部は、産地や商社等から市場内外の保管施設を経由し、量販店等へ直接出荷する加工品等の商品が多く、その取扱数量が近年増加傾向にあることが特徴の1つである。

また、加工品は、箱詰めで流通する商品が多く、鮮魚や活魚等の取扱いにより水に濡れた床面を避けた陳列・保管が望ましいほか、鮮魚や活魚よりも低い温度での管理が求められること、卸売場と一体の施設とした場合に入出荷の動線が交錯し、各商品の取引に影響が生じることが懸念されることから、これらの流通を効率化するためには、水産棟とは別に商品の搬出入や荷捌きが行える場所を整備することが合理的と判断し、主に加工品や冷凍品を取扱う水産配送センターを水産棟北側に別棟で整備する。

また、水産物部が基本構想段階で整備を検討していた新規の冷蔵・冷凍庫は、今後の取引状況や社会経済環境、二一ズ等を踏まえ市場敷地北側に機能拡張用地を確保することとした。

青果部は、市場内の物流動線が交錯することを避けるとともに、将来、機能拡張が必要となった場合にも一体的な運用を可能とすることを想定して、青果配送センターを青果棟東側に整備することとし、冷蔵庫と同様に青果棟に統合する。

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。

このほか、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。

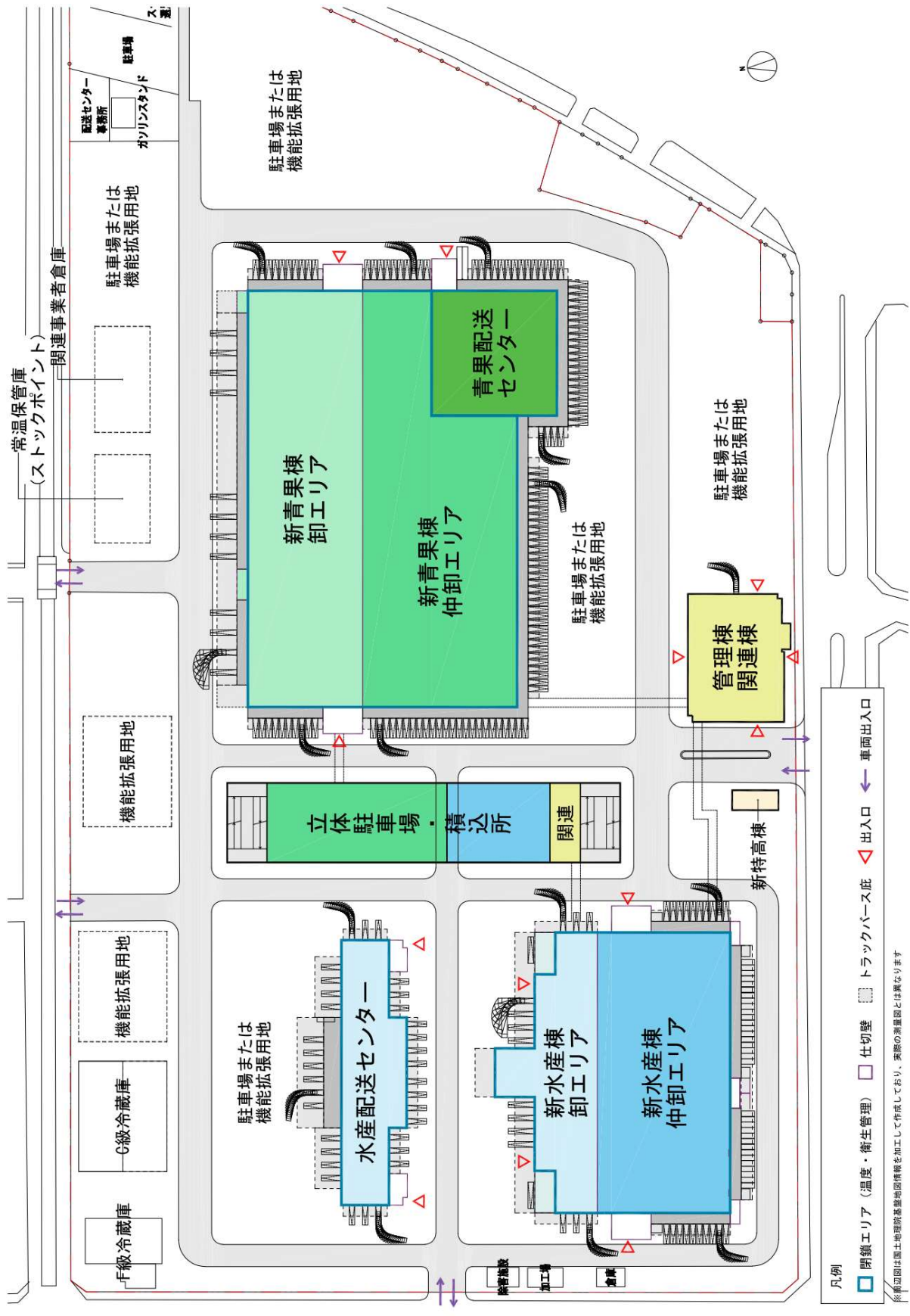
なお、特別高圧電力の受電設備を収容する特高棟は老朽化が著しいため、現在の正門西側で建替える。

③ 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。

歩行者については、管理棟・関連棟、水産棟、青果棟及び立体駐車場を歩行者デッキでつなぎ、安全性と利便性向上を実現する。また、水産棟・青果棟の一部に見学通路を設け、管理棟・関連棟の2階外周に回遊通路を整備する。

図表6 再整備施設計画・動線計画



(5) 施設規模（図表7）

① 水産物部

卸売場は、加工品を取扱う水産配送センターを水産棟内の卸売場とは分離して整備する予定としたため、卸売場と買荷保管積込所の規模を精査した。

仲卸売場は店舗と通路面積の確保を優先するため、基本構想段階から買荷保管積込所の面積を縮小した。

売買参加者や買出人用の買荷保管積込所は水産棟とは別に整備する立体駐車場 1 階に配置する。

卸売業者の入荷・荷捌きスペース、仲卸業者の出荷・積込スペースには、物流効率化を実現するため、屋根が整備されたスペースが必要となることから、それぞれ、入荷バース・出荷バースを整備することとし、再整備において特に重視する機能とした。

このほか、事業者事務所、見学者エリア等については水産棟内に整備する。

② 青果部

基本構想段階から整備予定としていたストックポイントは青果卸売場の一部に整備する低温売場と、事業者が整備予定の常温保管庫を柔軟に運用することで機能を満たすことができることから、規模を精査し、必要最小限の規模とした。

仲卸売場は、買荷保管積込所が不足しており、建物外の駐車場等も使用していることから、規模が拡大する一方で、必要な機能を棟内に配置し、運用方法を見直すなど効率化を実現することとした。

現在、青果棟外に立地する冷蔵庫と青果配送センターは、物流効率化や品質管理水準の向上を実現するため棟内に配置し、市場内流通全体の効率化を実現する。

このほか、入荷バース・出荷バース、事業者事務所、見学エリア等については水産物部と同様の方針とし、青果棟内に整備する。

③ 関連部

関連部は、アンケート調査及びヒアリング調査を実施し、施設規模や整備場所に関する意向確認を行い、施設規模を精査するとともに、売場や倉庫等の機能集約を図ることとした。

意向確認結果を踏まえ、基本構想で配置を予定していた正門東側に、管理棟と合わせて 4 階建の建物を整備する。

④ 共用部分

現在の仙台市場における車両の利用実態を鑑み、約900台が駐車可能な立体駐車場を整備し、整備期間中は青果の仮設売場に、整備完了後は、水産物部・青果部の売買参加者や買出人用の買荷保管積込所機能を兼ねるほか、関連事業者の倉庫として使用する。

なお、平面駐車場には外構のほか、各棟の規模縮小や効率的な配置に伴い生じる将来の事業拡張用地も含むため、今後、外構面積は縮小する可能性がある。

図表7 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)
		m ²	m ²	m ²
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

(6) 再整備手順（ローリング計画）（図表8～図表13）

現地建替のため、現在の敷地内に新しい施設を整備し、既存建物の解体を繰り返しながら整備を進めていく。

その際、仮設への移転をなるべくなくし、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の2点を重視した再整備手順（ローリング計画）としている。

正門東側に管理棟・関連棟を整備し、現在、市場中央部に立地する管理棟・中央棟機能を本移転する。その後、既存管理棟・中央棟、既存特高棟の警備員室を解体する。

Site plan of the Aomori Prefectural Fruit Processing Center. The plan shows various buildings and areas:

- Top Left:** F級冷蔵庫 (F-grade cold storage), C級冷蔵庫 (C-grade cold storage), 低温施設 (Low-temperature facility).
- Top Center:** 低温買荷保管積込所 (水産) (Low-temperature purchase storage/accumulation (Aquatic products)).
- Top Right:** 関連倉庫 (Related warehouse), 小倉庫 (Small warehouse), 中倉庫 (Medium warehouse), 大倉庫 (Large warehouse), C級冷蔵庫 (C-grade cold storage), 配送センター事務所 (Distribution center office), ガソリンスタンド (Gas station), 駐車場 (Parking lot).
- Middle Left:** 水産棟卸エリア (Aquatic products unloading area), 水産棟仲卸エリア (Aquatic products intermediate unloading area).
- Middle Center:** 解体 (Dismantling) - highlighted in red.
- Middle Right:** 青果棟卸エリア (Fruit unloading area), 青果棟仲卸エリア (Fruit intermediate unloading area).
- Bottom Left:** 立体駐車場 (Multi-story parking lot).
- Bottom Center:** 管理棟関連棟 (Management building related building) - highlighted in yellow.
- Bottom Right:** 青果配送センター (Fruit distribution center).
- Far Right:** 低温買荷保管積込所 (青果) (Low-temperature purchase storage/accumulation (Fruit)), 立体駐車場 (Multi-story parking lot), 関連事業者倉庫 (Related business warehouse).

A compass rose is located in the bottom right corner.

STEP 1

既存管理棟・中央棟を解体した跡地に、立体駐車場・積込所を整備し、整備期間中は立体駐車場 1 階を仮設売場や買荷保管積込所等として、2 階以上を従業員用駐車場として使用する。その後、既存の青果棟の一部と水産棟南側立体駐車場を解体する。

正門西側に立地する特高棟について既存施設に近い位置で建て替える。

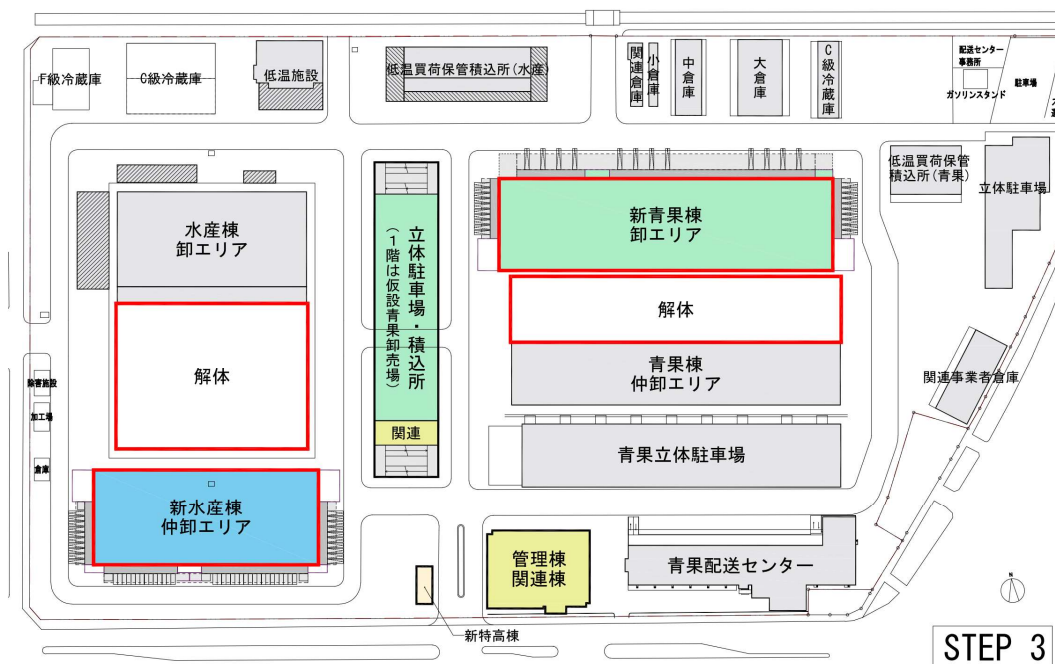
Site plan of the Aomori Prefectural Fruit and Vegetable Distribution Center. The plan shows various buildings including cold storage (F, C), low-temperature facilities, and distribution centers. Key areas are highlighted with red and green boxes. Red boxes indicate areas for demolition (解体), including a large section of the main building and a small section at the bottom left. A green box highlights the '立体駐車場・積込所' (Multi-story parking lot/loading area) for the first floor, which is a temporary fruit unloading area. Other buildings include the '水産棟卸エリア' (Aquatic building unloading area), '青果棟卸エリア' (Fruit building unloading area), '青果棟仲卸エリア' (Fruit building intermediary unloading area), '青果立体駐車場' (Fruit multi-story parking lot), '管理棟関連棟' (Management building related building), '青果配送センター' (Fruit distribution center), '関連業者倉庫' (Related business warehouse), '立体駐車場' (Multi-story parking lot), '低温買荷保管積込所(青果)' (Low-temperature purchase storage/loading area for fruit), '配送センター事務所' (Distribution center office), 'ガスリスタンド' (Gas stand), '駐車場' (Parking lot), '関連倉庫' (Related warehouse), '小倉庫' (Small warehouse), '中倉庫' (Medium warehouse), '大倉庫' (Large warehouse), 'C級冷蔵庫' (C-grade cold storage), '低温施設' (Low-temperature facility), 'F級冷蔵庫' (F-grade cold storage), '低温買荷保管積込所(水産)' (Low-temperature purchase storage/loading area for aquatic products), '水産棟卸エリア' (Aquatic building unloading area), '水産棟仲卸エリア' (Aquatic building intermediary unloading area), '解体' (Demolition), '関連' (Related), '新特高棟' (New special high building), and 'STEP 2'.

③ STEP 3 : 水産仲卸・青果卸エリア整備（工事予定期間：令和15年度～令和17年度）

水産棟は現在、平面駐車場となっている南側の仲卸エリアから、青果棟は既存施設を解体した北側の卸売場から工事を開始する。それぞれ施設が完成した段階で本移転し、既存施設を解体して次の工期へと移行する。

STEP 3以降、水産棟・青果棟の工事は同時並行で3工期に分けて進めていく。

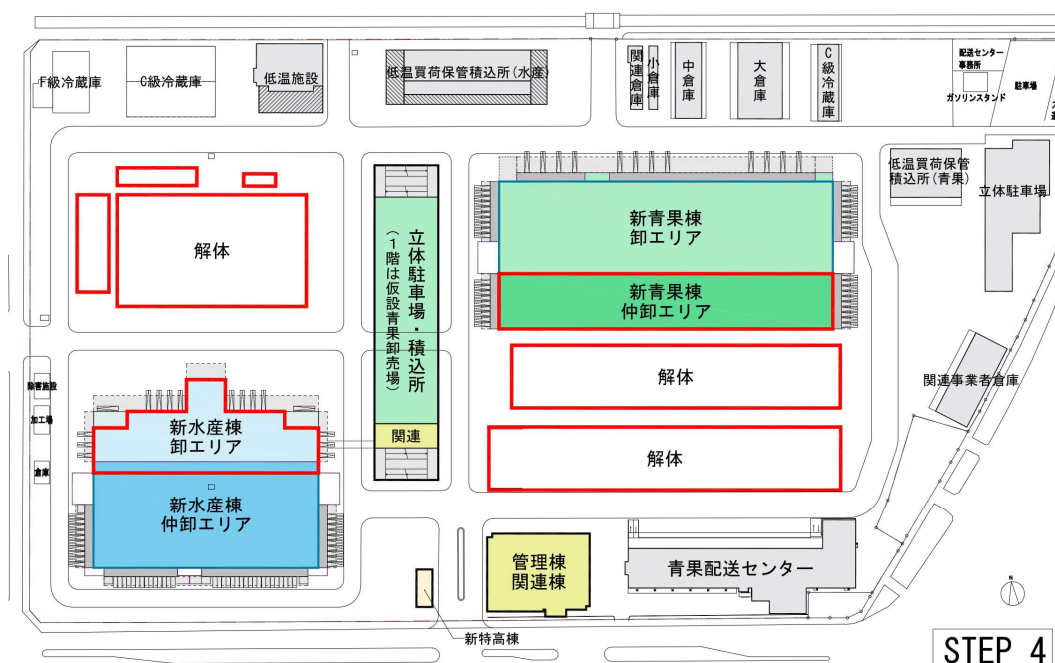
図表10 再整備ローリング計画（STEP 3：水産仲卸・青果卸エリア整備）



④ STEP 4 : 水産卸・青果仲卸エリア整備（工事予定期間：令和17年度～令和20年度）

水産棟は既存仲卸エリアに新しい卸エリアを、青果棟は既存卸エリアの南側に新しい仲卸エリアの一部を整備し本移転する。

図表11 再整備ローリング計画（STEP 4：水産卸・青果仲卸エリア整備）



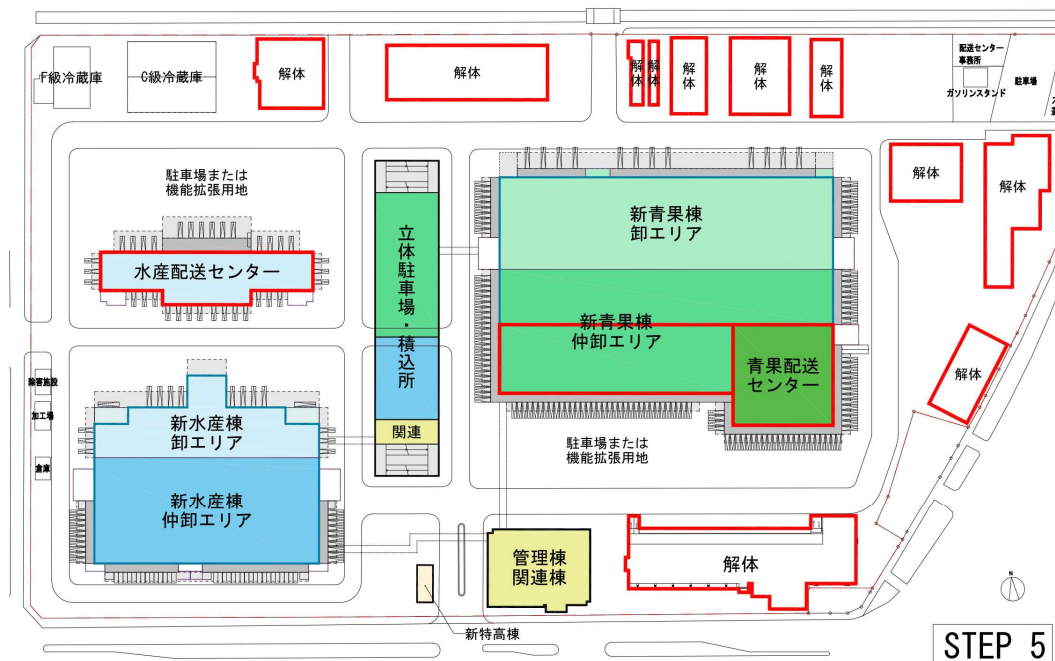
⑤ STEP 5：配送センター等整備（工事予定期間：令和20年度～令和22年度）

水産棟完成後、既存卸売場の跡地に別棟で水産配送センターを整備する。青果棟は、既存仲卸エリアに買荷保管積込所や青果配送センターを整備する。

青果配送センターは青果棟内に整備された後、本移転し、既存施設を解体する。

また、水産棟および青果棟完成後に既存の倉庫や冷蔵施設を本移転し、解体する。

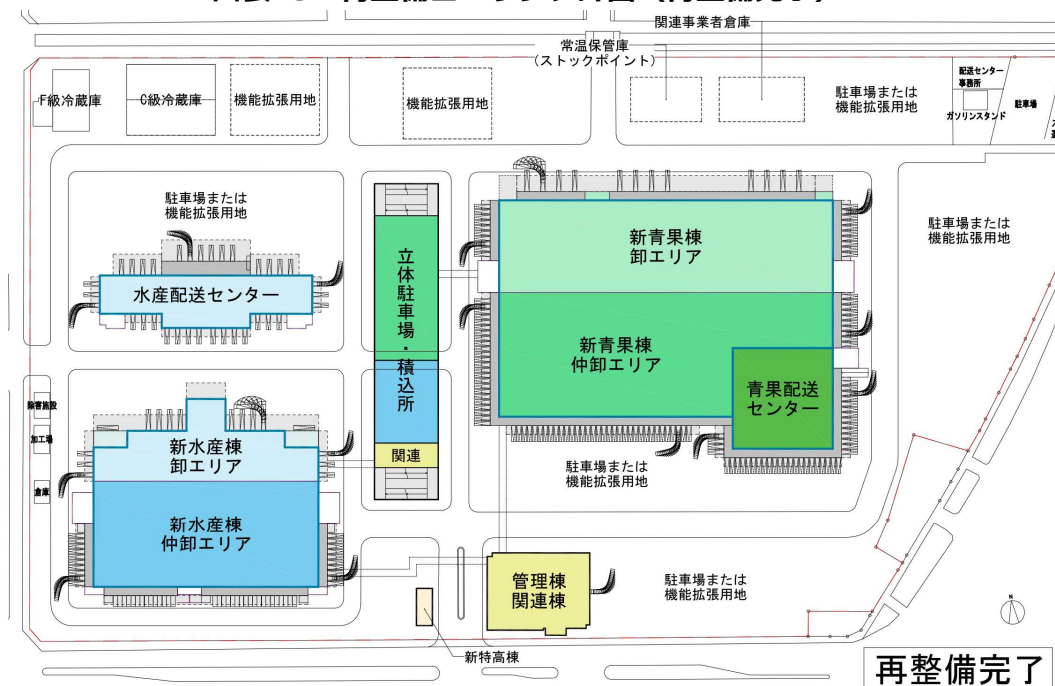
図表12 再整備ローリング計画（STEP 5：配送センター等整備）



⑥ 再整備完了（令和22年度）

6工期に分けて進めてきた再整備が完了した完成図は以下のとおりである。

図表13 再整備ローリング計画（再整備完了）



(7) 事業スケジュール (図表14)

令和8年度から令和9年度に掛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。

工事は、関連事業者と仙台市の管理事務所が入る管理棟・関連棟の整備から着手し、完了した建物から供用開始する。

管理棟・関連棟の整備後、旧管理棟・中央棟を解体し、整備期間中に仮設売場としても使用する立体駐車場の整備する。

立体駐車場の整備が完了した後、順次、ローリング工事で、新水産棟と新青果棟を並行して整備し、最短スケジュールでの工事完了を目指す。

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14 市場再整備スケジュール

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

（８）想定される再整備事業手法（図表15・図表16）

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。

図表15 市場再整備において想定される事業手法

事業手法	①従来方式 (分離分割)	②DB方式 (設計施工一括)	③PFI（BTO） 方式	④リース方式 (建物賃貸借)
概要	・設計・建設等の業務を段階ごとに分離分割して発注する	・設計・建設を一括して発注する ・管理運営を組み合わせる方法もある	・設計・建設・管理運営を一括して発注する ・設計・建設のみとする方法もある	・民間事業者等が設計・建設・管理運営を一括して行う ・整備後の建物を使用者に賃貸する
発注形態※	仕様発注	性能発注	性能発注	性能発注
	分離分割発注	一括発注	一括発注	一括発注
契約形態	設計施工：請負契約 管理運営：委託契約	設計施工：請負契約 管理運営：委託契約	事業契約	リース契約 (土地：借地契約)
資金調達	市	市	民間 又は一部民間	民間
施設所有権	市	市	市	民間

※仕様発注は、建築物や業務の仕様を発注者である自治体等が決定し、その仕様に基づいて民間事業者を募集・選定・契約する。受注者である民間事業者は規定された仕様に忠実に業務を遂行することが求められ、創意工夫を発揮する余地は少ない。

※性能発注は、発注者である自治体等が発注する業務に求められる性能を定め、その性能に基づいて民間事業者を募集・選定・契約する。受注者である民間事業者は、性能を満たす範囲で仕様を提案することができるため、仕様発注よりも「民間の創意工夫の発揮」が期待できる。

（９）事業手法の評価

卸売市場の特性や仙台市場の再整備事業範囲、他市場における検討・導入事例等を踏まえ、各手法における効果等を整理するとともに評価を行った。

① 従来方式（分離分割）

場内事業者との調整や設計変更にも対応しやすいため、他市場での導入事例が多い方式である。大規模な卸売市場の再整備において一般的な手法である。

② DB方式

設計や建設を一括して発注するため、品質を確保しやすい一方で事業者の発注・契約手続に一定の時間を要するほか、発注時点で施設計画の詳細や再整備事業費を決定することが必要であり、仙台市場では導入が困難と判断した。

③ PFI（BTO）方式

DB方式と同様のメリット・デメリットがあることを踏まえたうえで、民間事業者を対象とした意向把握や「仙台市PFI活用指針」に基づく導入可能性に関する検討の結果、仙台市場では導入が困難と判断した。





主な要因として、仙台市場と同様に大規模な再整備を実施又は実施中の卸売市場において採用実績が少ないこと、再整備期間中を通して市場関係者との対話を重ね、意向を

踏まえた柔軟な対応により着実に再整備を進めることが重要であること、これらを重視した場合、PFI方式を活用することによるメリットが発揮されないことがあげられる。

④ リース方式（建物賃貸借）

民間事業者による創意工夫や迅速な整備が期待されるが、交付金が活用できないほか、資金調達や税負担等の観点から、市場関係者の長期的な負担が大きいと、他の手法を採用することが望ましいと判断した。

図表16 市場再整備において想定される事業手法と項目別評価

事業手法	従来方式	DB 方式	PFI（BTO）方式	リース方式
事業の 一体性	△設計・施工・維持 管理を分離発注 する	○一括発注するため、施工や維持管理の効率化、品質の向上を見 据えた設計が可能である		
事業期間 の短縮 及び 一体的な 整備推進	△業務別に発注手 続が必要となる △設計図書等も発 注者による準備 が必要である	○一括発注のため、従来方式と比較して発注手続に要する期間・ 回数の短縮が可能である △ただし、PFI 方式は PFI 法に則った手続きが必要である ○求める性能に応じた設計・施工等を事業者が主体的に行うた め品質を確保しながら整備を進めることが可能である		
交付金の 活用	○再整備に際して、 交付金※が活用可 能である	○再整備に際して、交付金※が活用可能で ある		× 再整備に際して、 交付金※が活用 できない
資金調達	△公共が調達する ○民間資金調達よ り低金利である	△公共が調達する ○民間資金調達よ り低金利である	△条件により調達の主体や規模が異なる △民間資金調達による部分は起債等と比 較してやや高金利となる	
市の 事務負担	△業務・契約単位で の発注・契約事務 が発生する	○一括発注のため 従来方式より負 担が軽減される	○一括発注のため従来方式より負担が軽 減される ○工事監理等を事業者に委ねられる	
関係者間 の調整と 合意形成	○場内事業者との 調整に時間を確 保できる	× 発注・契約手続にも一定期間を要するため、場内事業者との 調整や合意形成に掛けられる時間が限定される × 効果を発揮するためには契約締結及び事業着手後に計画変更 等が生じないことが条件となる		
再整備の 柔軟性	○設計変更等に対 応しやすい	△設計変更が生じれば、事業費や工期縮減の効果が低減する × 効果を発揮するためには計画変更が生じないことが重要とな り、設計変更等に対する柔軟性が低い		
他市場の 導入実績	・最も一般的な事 業手法である ・実績も豊富であ る	・鳥取市で導入実 績がある ・広島市で採用さ れ整備が進めら れている	・神戸市が全国唯 一の事例である ・近年、川崎市や浜 松市で検討が進 められている	・富山市が全国唯 一の事例である ・個別の施設では 導入事例がある
総合評価				

※交付金は、強い農業づくり総合支援交付金を指す。

(10) 仙台市場における事業手法

本事業では、基本計画策定以降、早急に各種調査や基本設計等に着手し、再整備の各段階で市場関係者との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。

また、売場施設や冷蔵庫は、今後の整備期間中に市場の取引や流通構造、デジタル技術の活用等大きな変化が生じる可能性もあることから、建物は従来方式により整備し、設備等は市場関係者が独自に整備するなどの方法も視野に、次世代に相応しい施設の整備や再整備後の効率的な使用を実現していくこととする。

(11) 再整備概算事業費及び概算使用料倍率（図表17～19）

再整備を実施してきた他市場の坪単価を参考に、仙台市場の再整備に係る事業費を約688.7億円と試算した。

なお、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、縮減に向けて精査を続けていく。

図表17 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

※概算事業費と部門別の再整備事業費（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。

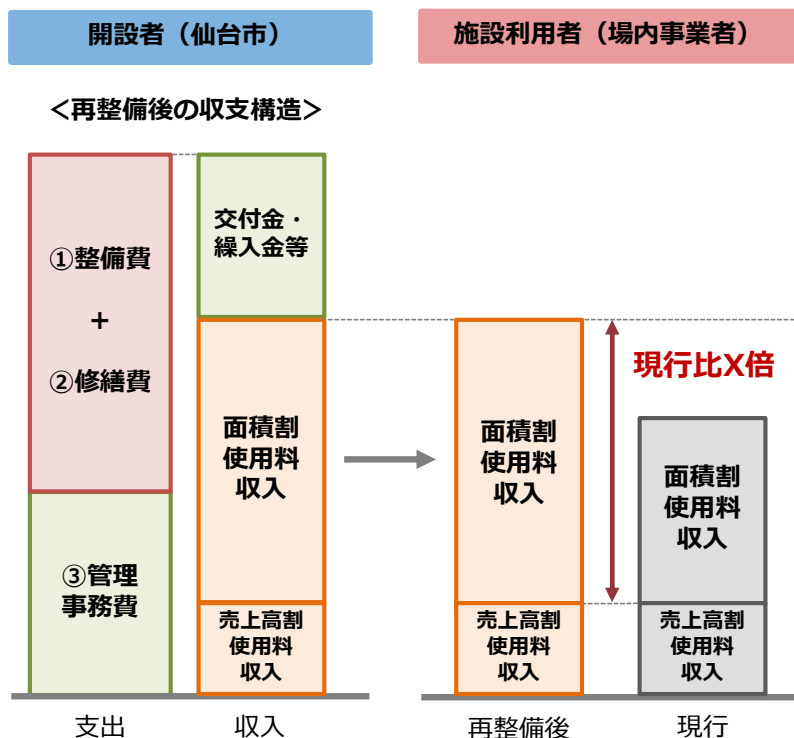
図表18 市場使用料試算の前提条件

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19 再整備後の市場使用料設定の構造



5. 2 再整備後を見据えた新たな機能の導入

(1) 余剰地を活用した賑わいの創出

再整備に際して、「食」を通じた新しい価値・体験を提供し得る賑わい・集客機能の創出を検討している。

現在の仙台市場周辺には商業施設や団体観光客が訪問する観光・産業施設が立地し、今後、工業団地跡地の再開発等も検討されているなど、再整備期間中に周辺の土地利用の変化が生じる見込みである。

また、民間事業者からは仙台東部道路や国道4号から近く、車による交通利便性が高いという評価が得られている。

図表20 仙台市中央卸売市場の周辺環境



(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
こうした周辺環境のもと、余剰地の活用については民間事業者からは、市場関係者が参画する方法により誰もが気軽に来場できる「飲食・物販機能」や「学習・食をテーマとした体験型施設」等の整備を進めていくことが望ましいとの意見がある。

仙台市場でも民間事業者による余剰地活用として、賑わい創出を図ることとするが、周辺において再開発が予定されているため、活用方法や事業手法の詳細は整備期間中に決定する。

(2) 環境・エネルギー配慮機能

仙台市では、市有施設の脱炭素化の取組みを進めており、仙台市場も環境負荷低減の取組みを進める必要がある。

具体的には、施設・設備の省エネルギー化を進め、施設の高断熱化やBEMS（ビル内で使用する電力の使用量などを計測し、見える化を図るとともに、空調や照明設備等を制御するエネルギー管理システム）、LED照明、高効率空調機・高効率冷蔵設備等の省

エネルギー設備、フォークリフト・場内運搬車の電動化、等の取組みを検討する。

さらに、太陽光発電システムを導入することで、管理棟や外灯等の市場内消費電力の一部をまかなえるようにする。設備等の導入にあたっては、設備投資によるランニングコストの抑制と市場使用料とのバランスを考慮し検討する。

また、緑化計画を推進するため、緑地空間を設けることを検討し、ヒートアイランド現象の緩和や景観の向上などを図る。

(3) 防災・危機管理機能

「仙台市国土強靱化地域計画」において仙台市場は食料等の安定供給に資するよう品質・衛生管理の高度化を図るための施設・設備等の増改築等を行うこととされており、災害発生時においても事業継続が可能な市場施設として整備する必要がある。

具体的には、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。

また、非常用発電設備を設け、太陽光発電システムと併用することで、災害時にエネルギー供給を行い、事業継続が可能となるように整備する。

更に、災害発生時の事業継続性確保の観点からBCP（業務継続計画）により、災害発生後の限られたリソースの中で市場業務を継続して行える体制を構築する。

(4) 先端技術の活用・DX

今後更なる少子高齢化の進展等により、場内事業者等の担い手不足が深刻化していくことが想定される。

こうした状況において、持続可能な市場運営を継続していくため、現在よりも一層の効率化や省人化を進める必要があり、その実現方策として、ICTやAI等の先端技術を積極的に活用していくことが考えられる。

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ことが期待される。

これらの技術は日々進化を続けており、再整備が完了する段階では更なる技術革新により新しい技術の活用や取組みが日常化していることも想定される。

再整備を進めるにあたり、ICTやAI技術の動向も注視しつつ、将来の運用ルールも検討することで、施設環境と経営環境の両面から効率化・省力化や共同化を推進することを目指す。

図表21 将来の仙台市場における工程別先端技術・DXの導入例

	施設・設備	システム
入出荷	 <ul style="list-style-type: none"> カメラ・AI活用による車両検知 荷積み・荷下ろしロボット RFID・AI画像認識による検品自動化 	 <ul style="list-style-type: none"> GPS活用による運航管理システム バス予約システム 共同輸送マッチング 納品伝票電子化
場内搬送	 <p>無人フォークリフト 無人搬送機器</p> <ul style="list-style-type: none"> 無人搬送 (無人フォークリフト・無人搬送機器・無人トラック) 	 <p>自動仕分けシステム</p> <ul style="list-style-type: none"> 自動商品仕分けシステム 自動ピッキングシステム 衛星情報を活用した場内自動搬送システム
商品管理	 <ul style="list-style-type: none"> 無人搬送 ※再掲 (無人フォークリフト・無人搬送機器) RFIDパレット 	 <p>在庫管理システム</p> <ul style="list-style-type: none"> 在庫管理システム
市場経営		 <ul style="list-style-type: none"> オンラインせり 業務効率SaaS (デジタル文書管理システムなど) Eコマース

※RFID：無線自動識別（Radio Frequency Identification）の略。電波（電磁波）を用いて無線でデータの読み取りを行い、モノの識別や管理を行うシステム。
RFIDパレットは、RFIDタグ（データが記録された記録媒体）をパレットに張り付けることで1枚ずつ個別に管理することが可能となり、作業や管理の効率化が期待される。

※SaaS：Software as a Serviceの略。インターネット経由でソフトウェアをクラウドサービスとして利用できる仕組みであり、ビジネスチャットやWeb会議等が代表例である。

（出典）農林水産省「農林水産物・食品等の流通合理化について」
国土交通省「物流・配送会社のための物流DX導入事例集」等より抜粋

6. 再整備に向けた今後の検討課題

6. 1 再整備に係る各種検討課題等

(1) 再整備事業費及び市場使用料の精査

施設計画に基づく再整備事業費及び再整備後の使用料について試算を行っているが、近年、建設費は高騰が続いており、今後も、この傾向は大きく変わらない見込みである。

また、加工・冷蔵冷凍・保管・配送施設等は、整備期間中にも社会経済環境やニーズ、必要性も大きく変化することが予想される。

そのため、一部施設については市場関係者による施設整備の検討や、費用削減に向けた創意工夫等も重ねながら、事業費の縮減に向けて精査を続けていく必要がある。

市場使用料については、再整備に必要な事業費を長期的に回収するため、現在よりも高い水準となることが予想されるが、一方で、市場関係者の持続的な経営に向けて適切な水準の設定が重要であることから、可能な限り上昇を抑制するため、事業費とともに精査を続けていく必要がある。

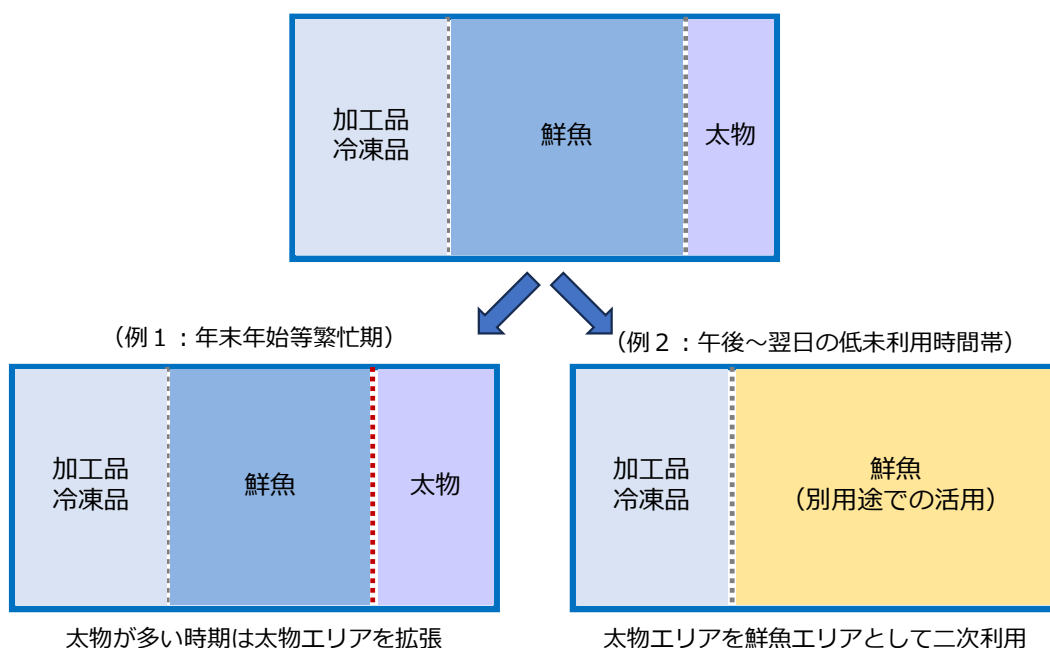
(2) 可変性の高い施設整備と利用の高度化・共用化

市場関係者から卸売場等の施設について、季節により取扱品目別に必要となる施設規模が異なるため、可変性の高い施設の整備が求められている。

卸売市場は深夜から早朝に掛けて、入荷・出荷作業がピークを迎えるが、午後から深夜までは施設の利用が少なくなる。そのため、午後から翌日に掛けて、同一施設を別用途で活用するなど、施設利用の高度化を図るとともに、外部民間事業者等からの料金収入を得るなど、市場関係者が負担する使用料の抑制策についても検討していく。

図表22 可変性の高い施設整備と高度利用

(新施設の通常形態)



(3) 関連棟及び余剰地へ導入する賑わい機能と事業者公募

再整備に際して、関連棟及び余剰地に賑わい機能の導入を予定している。

他市場では、近年、「飲食・物販機能」や「学習・食をテーマとした体験型施設」等の導入が進められている。

仙台市場では、周辺地域の開発動向などを注視しながら、再整備期間の中盤において、余剰地活用に関するマーケット型サウンディング調査（民間事業者から広く意見や提案を求め、事業への有用な意見やアイデアを収集することを目的とした、民間事業者と市との直接の意見交換）を実施し、望ましい導入機能や事業スキーム、事業条件、市場関係者の参画形態等の検討を進めていく。

市場用地は行政財産であり、外部民間事業者による賑わい施設の整備・運営を想定する場合には、条件により、財産の切替えなどの手続きが必要である。

また、都市計画法で「卸売市場」に位置付けられており、都市計画の変更等必要な手続きを進めながら、市場隣接地に相応しい賑わい機能の導入を進めていくことが必要となる。

(4) 本場再整備後の花き市場の方向性

基本構想において再整備後の余剰地は、賑わい機能のほか、本場の将来拡張用地、大規模災害発生時の有効活用地、花き市場の移転候補地としての活用を想定することとしている。

花き市場は、昭和48年に本場内に整備され、15年後の昭和63年1月に現在地へ移転し、本場の再整備が完了する予定である令和22年度には開設後50年が経過することとなる。

花き市場に関しては、令和7年度において「将来ビジョン」の策定を進めており、今後の花き市場のあり方や目指す方向性について整理することとしており、この将来ビジョンの内容を踏まえながら本場再整備後の余剰地の活用についても検討していく。

(5) 再整備事業推進時の市場関係者に対する支援制度

卸売市場の再整備については、農林水産省が所管する「強い農業づくり総合支援交付金」の活用を想定しており、概算事業費や使用料の試算においても交付金の一部充当を前提としている。

一方、市場関係者は、卸売場や仲卸売場等の各施設に、水槽や冷蔵庫等の設備を設置しており、再整備に際して、これらの設備は移転や更新が必要となるほか、閉鎖型施設の整備に伴い、フォークリフトや場内運搬車等の電動化を進めていく必要がある。

更に、再整備が完了した後の持続的な経営や生産性向上に向けたDX化推進等に関する相談窓口の設置や専門家派遣等経営面の支援についても要望があることから、これらに対応するため、施設・設備と経営の両面から市場関係者に対する支援策について、他市場を参考にしながら必要な支援策を検討していく。

6. 2 再整備後の市場運営を見据えた取組課題

(1) 物流効率化・業務効率化に資するDXの推進

収益性・生産性の向上や人手不足への対応のために、デジタル技術や先端技術を活用した市場業務の合理化・効率化が求められる。

特に、将来的により一層の社会実装が進むことが期待される無人フォークリフトや無人搬送機器等の導入に対しては、技術の進展等に柔軟に対応できるよう、再整備段階から施設構造等を工夫することが重要である。

また、現在は書面でのやり取りが一部商慣行化している商品情報・受発注・決済等の電子化・システム化（現場でのタブレット端末の活用、情報管理アプリの導入等）も重要である。具体的な導入方法について再整備を契機に可能性を検討する。

(2) 市場関係者の協働・協業の推進

人口減少・超高齢化社会において、社会全体の生鮮食料品流通量が減少し、卸売市場のマーケットは縮小傾向にある。こうしたなかで、市場関係者が限られたマーケットを奪い合うのではなく、協働・協業を強めることで、より効率的な市場運営に取組み生産性を高めることが重要である。

特に、複数の事業者が同じ取引先や地域に対して実施している集荷・配送の共同化や、冷蔵庫等をはじめとする市場施設の共同整備・利用については、新施設（青果配送センター等）の配置や規模、使用方法等にも影響があるため、再整備事業の推進と連動して、事業化に向けた具体的な協議を進める必要がある。

(3) 輸出等市場取引の維持・拡大

再整備後は、仙台市内及び東北地方を中心とした市場取引の維持・拡大を目指していくこととなり、そのための機能強化を実現していく。

仙台市場発の輸出を拡大しようとする場合、商品の品質管理や輸出窓口の一本化や、海外バイヤーからの発注に対するワンストップ対応、輸出証明書の交付や通関、検疫等の手続等に関する輸出体制を確立する必要がある。これらの体制構築と各種手続、広報活動等について、開設者が担う役割と事業者が担う役割を明確化し取組みを進めていく必要がある。

(4) 災害対応・BCPの策定

市民の食を支えるインフラとして、災害時にも生鮮食料品をはじめとする食料供給のセーフティーネットとしての役割が期待される。

災害等の緊急時に円滑に業務を維持・継続するためのBCPの策定や、非常用電源の確保、食料品備蓄の確保等に取り組む、体制を整備することが求められる。

参考資料等

仙台市中央卸売市場再整備基本計画検討・策定経緯

仙台市中央卸売市場再整備基本計画の策定にあたっては、学識経験者や市場関係者等が参加する再整備検討委員会、市場関係者で構成する場内調整会議と場内調整会議作業部会を設置している。各会議の開催状況及び議題は図表23のとおりである。

図表23 再整備検討委員会等開催経緯

	会議種別	回数	開催日時	議題
1	場内調整会議	第1回	令和6年 7月18日（木） 午前9時30分～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進め方について 2. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画構成(案)について
2	検討委員会	第1回	令和6年 7月23日（火） 午前9時30分～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進め方について 2. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画構成（案）について
3	場内調整会議 水産物部 作業部会	第1回	令和6年 11月21日（木） 午前9時～	1. 再整備後の配置案について 2. 場内動線について 3. 売買参加者等の駐車場について
4	場内調整会議 青果部 作業部会	第1回	令和6年 11月21日（木） 午前11時～	1. 再整備後の配置案について 2. 場内動線について 3. 売買参加者等の駐車場について
5	場内調整会議	第2回	令和6年 12月3日（火） 午前9時30分～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況について
6	検討委員会	第2回	令和6年 12月24日（火） 午前9時～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況について
7	場内調整会議	第3回	令和7年 5月20日（火） 午前9時～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況について
8	検討委員会	第3回	令和7年 5月22日（木） 午前9時～	1. 仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況について

仙台市中央卸売市場再整備検討委員会・委員名簿

再整備検討委員会の委員名簿は図表24のとおりである。

図表24 仙台市中央卸売市場再整備検討委員会・委員名簿

選出分野	氏名	役職
学識経験者	西川 正純 【委員長】	宮城大学 参与 名誉教授 食産業学群 特任教授
	板 明果	東北学院大学経済学部経済学科 准教授
場内事業者 (卸売業者)	本田 誠	株式会社仙台水産 代表取締役社長
	吉田 浩之 (～令和6年12月23日) 大沼 秀行 (令和6年12月24日～)	仙都魚類株式会社 代表取締役社長
	佐藤 龍悦	仙台あおば青果株式会社 代表取締役社長
場内事業者 (仲卸業者)	庄司 恵美	株式会社庄定 取締役管理部部長
場内事業者 (売買参加者)	岩沼 徳衛 【副委員長】	仙台水産物商業協同組合 理事長
生産者・出荷者 代表	佐々木 茂樹	石巻魚市場株式会社 代表取締役社長
	佐藤 とみ	青果物生産者食育ソムリエ認定者
消費者代表	若狭 久美子	特定非営利活動法人仙台・みやぎ消費者支援ネット 副代表理事

仙台市中央卸売市場再整備場内調整会議・委員名簿

場内調整会議の委員名簿は図表25のとおりである。

図表25 仙台市中央卸売市場再整備場内調整会議・委員名簿

職種区分	氏名	業者名・役職
卸売業者 (水産物部)	本田 誠 【委員長】	株式会社仙台水産 代表取締役社長
	吉田 浩之 (～令和6年12月23日) 大沼 秀行 (令和6年12月24日～)	仙都魚類株式会社 代表取締役社長
卸売業者 (青果部)	佐藤 淳 【副委員長】	仙台あおば青果株式会社 代表取締役専務
仲卸業者 (水産物部)	渡辺 裕治	仙台市中央卸売市場水産物卸協同組合 理事長
	山口 清一	仙台海産物仲卸協同組合 理事長
仲卸業者 (青果部)	高橋 富寿男	仙台中央青果卸売協同組合 理事長
売買参加者 (水産物部)	岩沼 徳衛	仙台水産物商業協同組合 理事長
	佐藤 信徳	仙台中央卸売市場魚類協同組合 理事長
売買参加者 (青果部)	佐々木 章治	宮城仙台青果商業協同組合 理事長
関連事業者	及川 慶治郎	仙台市中央卸売市場関連事業者組合 組合長 (仙台中央漬物株式会社)
物流協会	小笠原 透	仙台市中央卸売市場物流協会 委員 (株式会社仙台丸水配送)
その他	難波 篤	仙台市中央卸売市場運営協力会 事務長
	佐藤 晴彦	仙台市健康福祉局食品監視センター 所長