

仙台市中央卸売市場再整備に関する調査検討業務報告書 (概要版)

令和4年3月

1. 検討背景・目的

検討背景・目的

本市では、過年度までに市場関係者へのアンケート調査等を実施してきている。

本調査業務は、先行して再整備が進められる他市場の事例や仙台市中央卸売市場特有の諸条件等を踏まえ、市場再整備案を立案し、今後、仙台市中央卸売市場の再整備に関する方向性を検討・判断する際の基礎資料とすることを目的とするものである。

検討対象

仙台市中央卸売市場は、本場（水産・青果）、花き市場、食肉市場の3市場から構成されている。

本調査業務は、これら3市場のうち、本場（水産・青果）と花き市場を検討対象とする。

【本調査対象施設の概要】

対象施設	本場（水産・青果）			花き市場		
立地場所	仙台市若林区卸町四丁目3番地の1			仙台市宮城野区苦竹四丁目1番20号		
敷地面積	179,753 m ²			26,268 m ²		
取扱規模 (令和2年)	水産	7.6万t	727.3億円	切花等	9,768.7万本	68.5億円
	青果	15.8万t	391.4億円	鉢物	1,273.3万本	9.8億円

2. 市場再整備に係る現状・ニーズ

市場関係者が求める仙台市中央卸売市場のあり方

過年度に実施した市場関係者へのアンケート調査結果から、仙台市中央卸売市場の水産・青果・花き3部門の関係者の共通した意向として、「品質管理水準の高度化（特に、温度管理）」と「物流の効率化」「加工・配送機能の強化」が挙げられている。

近年、全国的に卸売市場の再整備が進められる中で同様の機能強化が進められていることから、他市場事例を参考としつつ、仙台市中央卸売市場の市場取引や施設立地の特性、諸条件、各部門における今後の経営戦略や将来展望等を踏まえ最適な再整備案の立案を検討した。

【仙台市中央卸売市場関係者のニーズと他市場事例】

視点	水産	青果	花き
将来展望	東北・北関東を含めたハブ拠点	東北地方におけるハブ拠点	東北地方におけるハブ拠点
再整備に対して 優先順位が高いニーズ	年間を通じた温度・衛生管理	低定温保管・積込所の拡充	低定温保管・積込所の拡充
	屋根付荷捌場・積込所の拡充	屋根付荷捌場・積込所の拡充	屋根付荷捌場・積込所の拡充
	倉庫・加工配送施設の場内整備	倉庫・加工配送施設の場内整備	動線見直しと施設の立体的活用
再整備検討上の留意事項 (施設構造等)	完全閉鎖型施設は不要	完全閉鎖型施設は不要	IT化の導入は検討中
	フラット（段差無し）が望ましい	高床式の施設構造が望ましい	業界に拠る設備投資は困難
他市場再整備事例 (特徴等)	完全閉鎖型による品質管理の徹底 (京都)	物流効率化と民間投資 (大田)	物流効率化と温度管理の充実 (大田)
	閉鎖型と物流効率の バランス (鹿児島)	閉鎖型施設による市場機能強化 (豊洲)	物流効率化と用途整理 (福岡)
		物流効率化に特化した施設整備 (札幌)	
			低温管理と機械化・自動化設備 (愛知/名港花き)

品質管理水準の高度化・物流効率化・加工配送機能の強化は全国共通の強化項目であり、他市場の整備状況も参考となる。仙台市中央卸売市場の特性を踏まえた整備内容が重要であることから、今後の経営戦略を踏まえ再整備の水準を検討する。特に、閉鎖型には施設水準と運用効率の双方にメリット・デメリットがあることから必要性も踏まえた再整備に留意する。

3. 現地再整備と移転再整備の比較検討

現地再整備と移転再整備の双方に可能性があると考えられるが、現在と同水準の市場用地やアクセス至便性を確保するとともに、既存民間施設の移転等を考慮すれば、「現地再整備」に優位性があると考えられるため、本調査では、現地再整備を前提として再整備案を立案する。

【現地再整備と移転再整備の比較検討】

比較項目	現地再整備	移転再整備
市場用地の確保	○ 18万㎡以上の市場敷地を有する	△～× 同規模の用地確保が必要となる
産地・取引先からのアクセス至便性	○ 高速道路IC及び市街地から近い	△ 至便性を有する立地環境が必要となる
既存民間施設との一体的運用	○ 市場周辺の民間施設の活用が可能である	× 市場周辺の民間施設も移転が必要となる
再整備事業期間の短縮	× 事業期間の長期化が懸念される	○～△ 用地が確保されれば短縮が期待できる
市場取引への影響	△～× 再整備期間中の影響が懸念される	○ 市場取引への影響は少ない
施設及び機能配置の柔軟性	△ 立体的施設配置の検討が必要となる	○ 平面的施設配置の検討が可能である
市場関係者ニーズ	○ 現地再整備を望む意見が多数である	× 移転再整備を望む意見は少数である
総合評価	○ 立地・規模等から優位性がある	△ 用地の確保等事業計画に課題がある

4. 仙台市中央卸売市場の再整備パターン

現地再整備について、「再整備方式（改修または建替）」や「市場集約の有無」により6つのパターンが考えられる。6つのパターンと主要施設の機能配置例の検討例は次のとおりである。

【仙台市中央卸売市場の再整備パターン】

【パターン1】既存施設の改修	【パターン2】2市場・現地建替	【パターン3】1市場・集約建替
<p>再整備案①：耐震改修等（必要最小限）</p> <p>水産 青果 花き 本場 配送センター 花き市場</p>	<p>再整備案③：青果配送センター残置活用</p> <p>水産 青果 花き 本場 配送センター 管理棟 花き市場</p>	<p>再整備案⑤：案③+花き市場移転集約</p> <p>水産 青果 花き(移転) 本場 管理棟 配送センター 花き市場(移転→跡地活用)</p>
<p>再整備案②：耐震改修+機能強化（全面改修）</p> <p>水産 青果 花き 本場 配送センター(建替) 賑わい関連(新設) 花き市場</p>	<p>再整備案④：青果配送センター集約建替</p> <p>水産 青果 花き 本場 配送センター(建替) 管理棟 賑わい関連(新設) 花き市場</p>	<p>再整備案⑥：案④+花き市場移転集約</p> <p>水産 青果 花き(移転) 本場 配送センター(建替) 管理棟 賑わい関連(新設) 花き市場(移転→跡地活用)</p>
花き市場は現地改修または建替	花き市場は現地改修または建替	花き市場は本場に集約

5. 仙台市中央卸売市場再整備案（一例）

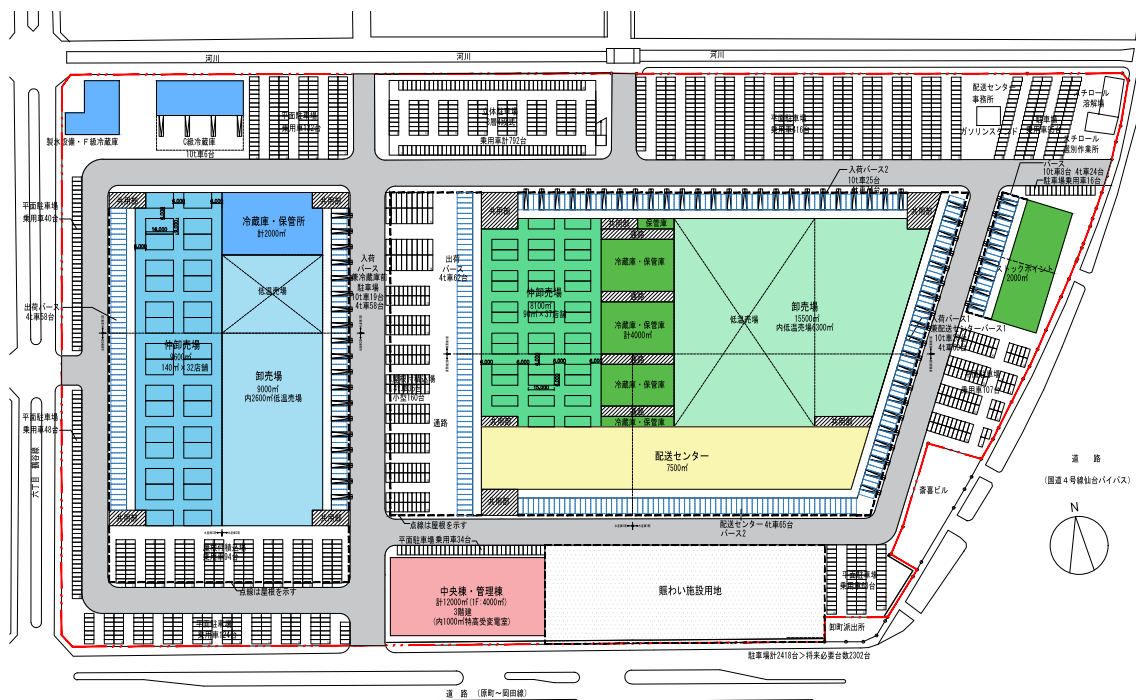
6つのパターンのうち、現在の2市場体制を維持したうえで最大規模の再整備となるのは、本場施設を「現地建替」とし、「青果配送センターを集約」する再整備案④であり、機能配置は次のとおりとなる。

再整備案④は水産棟・青果棟を現地で建替えることとなるため、費用と工期が最大化する可能性があるものの、将来の卸売市場に必要と考えられる機能強化策を十分に盛り込むことが可能となる。

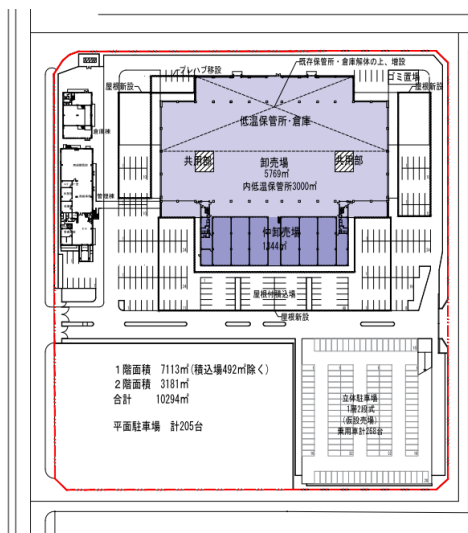
なお、花き棟については、現地再整備を前提とするが、改修と建替の双方が選択肢として挙げられる。

再整備に向けた施設計画については、各部門の関係者で今後の経営戦略を明確化するとともに、用途別の規模や温度管理の対象範囲、敷地内及び棟内の動線計画等を引き続き検討していく必要がある。

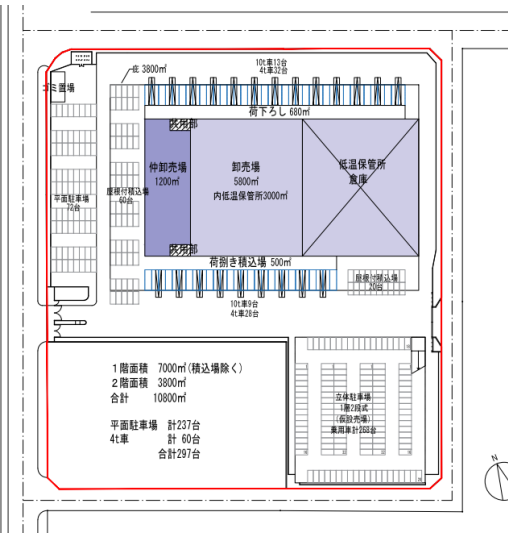
【仙台市中央卸売市場再整備案及び概算事業費】 （本場・現地建替方式）



（花き市場・現地改修方式）



（花き市場・現地建替方式）



対象施設	現地改修方式	現地建替方式
本場（水産・青果）	約 260 億円～約 290 億円	約 470 億円～約 600 億円
花き市場	約 60 億円	約 75 億円

※概算事業費はいずれも税抜金額である。また、再整備後は別途維持管理費用が必要となる。

※本調査では、再整備後の市場施設について全面的な低温化を実現することを前提としている。

※現地改修方式は、老朽化に伴い 20 年後には建替が必要となるため、別途再整備費用がかかる。

6.再整備案の比較評価

再整備案6案を「機能強化の実現」「(関係者)ニーズへの対応」「費用・工期」の視点から評価する。市場機能の強化や市場関係者のニーズを満たすためには、導入機能や施設配置・規模等を総合的に見直したうえで新たな施設を整備することが可能となる「建替」を選択することが有効と考えられる。

ただし、費用・工期については、改修・建替のいずれを選択した場合でも課題がある。

特に、耐震改修等必要最小限の整備を行う再整備案①は、今回実施を予定する再整備のみに着目した場合、最も費用が安いものの、概ね20年先の将来には施設の老朽化に伴い、本格的な再整備が必要となるため、総合的な費用は他の案よりも高くなる可能性がある点に留意する必要がある。

【再整備案の比較評価】

再整備パターン	既存施設の改修		2市場・現地建替		1市場・集約建替	
	再整備案①	再整備案②	再整備案③	再整備案④	再整備案⑤	再整備案⑥
機能強化の実現	×	△	◎	◎	○	○
ニーズへの対応	×	△	◎	◎	○	○
費用・工期	△	△	△	△	△	△
総合評価	△	△	○	○	△	△

7.再整備案に係る市場関係者意向

仙台市中央卸売市場の再整備案を立案するにあたって、卸売業者・仲卸組合・小売組合及び物流事業者を対象に2回の意向把握（ヒアリング調査）を実施しており、次のような意見・要望が示されている。

【再整備案に係る市場関係者意向】

水産	青果	花き
<ul style="list-style-type: none"> ○ 卸売場・仲卸売場ともに現状と同規模を確保したい ○ 温度管理対応が重要である ○ 棟内のエリア分けや運用方法の見直しも必要である ○ 部門で経営戦略を検討し再整備に反映する必要がある ○ 使用料が判断材料として重要である 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 産地から選ばれる市場づくりを進める必要がある ○ 卸売場・仲卸売場・配送センターは一体化が望ましい ○ 将来を見据えて、低温売場やストックポイント、加工施設の整備・充実が必要である ○ 棟内空間の立体的な有効活用も検討していきたい 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 売場（作業スペース）と低温庫の規模を拡充したい ○ 風雨対策用の屋根と棟内の温度管理対策が重要である ○ 物日に対応できる施設としなければならない ○ 立体的活用も可能性がある ○ 現地で再整備する場合は地盤沈下対策を講じてほしい

8.再整備に向けた検討課題

本調査結果を踏まえ、令和4年度以降、仙台市中央卸売市場の再整備に係る方向性について検討を行い施設計画や機能強化のあり方、事業手法・スケジュール等の詳細検討に着手することを予定する。

【令和4年度以降の主な検討課題】

No.	視点	検討内容	対処方法例
1	施設の必要性や規模の検討・精査	将来を見据えて必要な施設・機能や規模、配置、工程等の検討を重ね施設計画の精度を高める	ヒアリング調査や意向把握等の実施
2	再整備後の運用方法の検討	再整備後の商品の保管場所や温度管理方法、動線等運用方法を予め検討し施設計画に反映する	場内事業者を交えた会議等による合意形成
3	ハード面の課題の整理・検討	耐震性能の確保、地盤沈下への対応、インフラ更新等、再整備にかかる技術的課題を検討する	各種調査資料の分析、関係各所への確認
4	再整備期間及び費用の抑制	移転回数や工期を最小化するとともに施設の二次利用等により費用を抑える工夫を検討する	整備全工程を想定した施設計画の立案
5	民間活力の導入	再整備後の取扱規模拡大と使用料等負担軽減の双方を実現するための最適手法を検討・構築する	官民対話による事業スキームの構築