

仙台市中央卸売市場の 施設再整備事業について

令和6年1月26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. 本場（水産・青果）の取引状況
4. 現在進めている主な取組み
5. 中央卸売市場の課題
6. 市場再整備に向けた検討
7. 市場再整備の基本コンセプト
8. 再整備後の施設規模
9. 再整備後の基本性能
10. 施設配置
11. 再整備手順とスケジュール



中央卸売市場（本場）全景



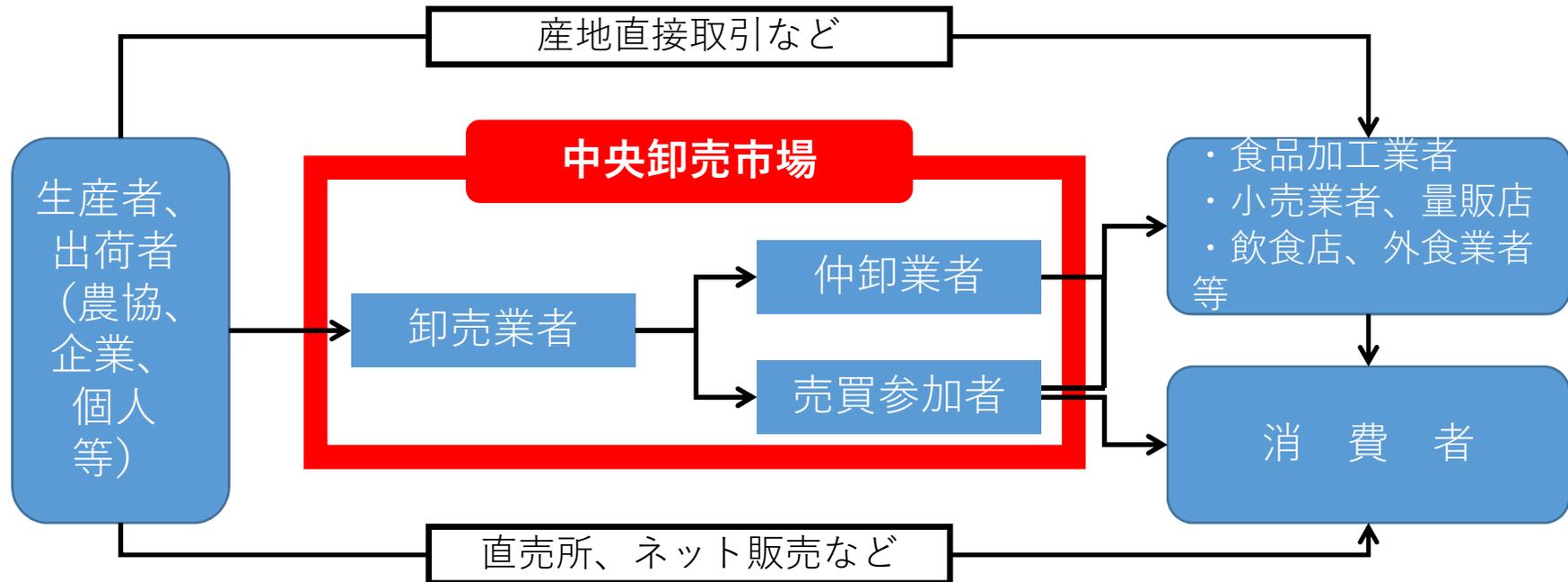
花き市場 全景



食肉市場 全景

2. 中央卸売市場の役割

「卸売市場法」および「卸売市場に関する基本方針」において、卸売業者・仲卸業者等の役割や、卸売市場の機能について定義されている。



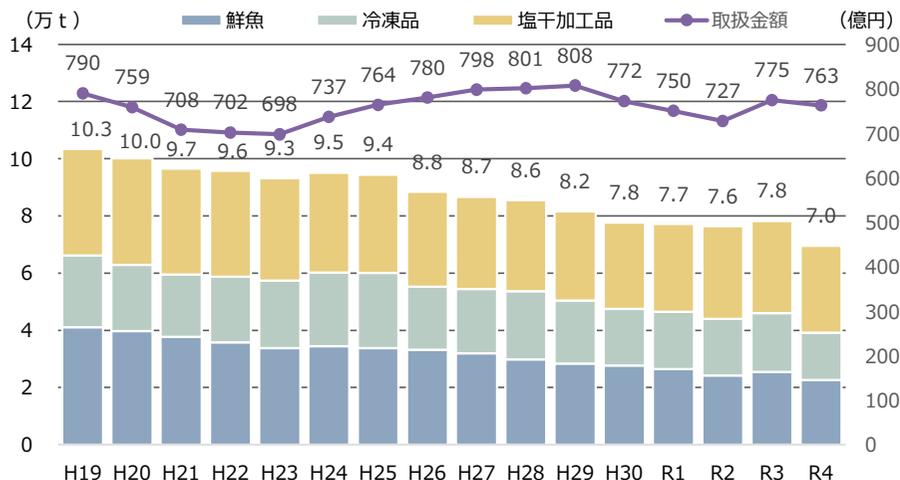
集荷機能	多種多様な品目と品揃え。産地の大型化、専門化の進行と消費の平準化・多様化への対応
価格形成機能	需給を反映した価格形成、公正な取引による適正な価格形成
分荷機能	多数の小売店への迅速な分配
信用決済機能	販売代金の迅速、確実な決済
情報機能	需給に係る情報の迅速な収集、処理、伝達、活用

3.本場（水産・青果）の取引状況

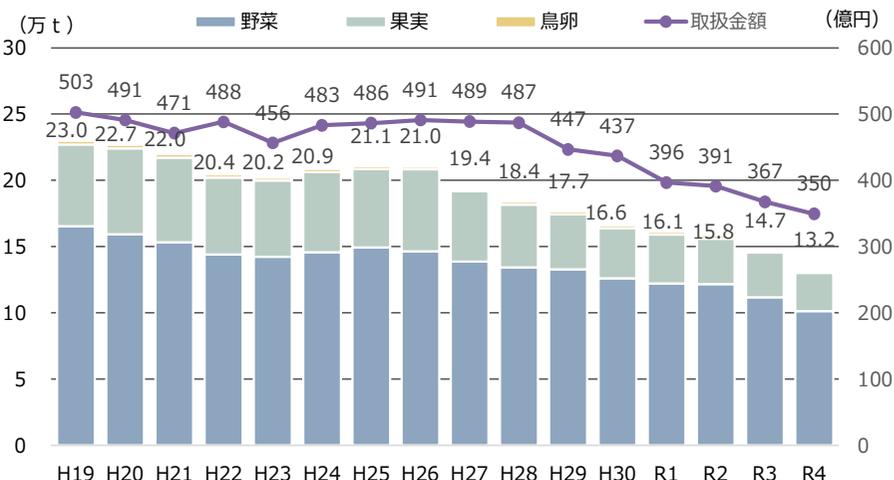
(1)過去15年の取引状況の推移

- 水産物部（卸売業者2社）は、平成19年の10.3万t・790億円から、取扱数量は減少傾向が続き、取扱金額は年次により上下しているが、直近の令和4年は7.0万t・763億円となっている。
- 平成19年（2007年=15年前）と比較して**取扱数量は3.4万t（32.7%）**、平成24年（2012年=10年前）と比較して2.6万t（26.8%）**減少**している。
- 青果部（卸売業者2社体制から1社体制に移行）は、平成19年の23.0万t・503億円から、取扱数量・金額ともに減少傾向が続いており、令和4年は13.2万t・350億円となっている。
- 平成19年（2007年=15年前）と比較して**取扱数量は9.8万t（42.6%）**、平成24年（2012年=10年前）と比較して7.7万t（36.8%）**減少**している。

水産



青果



(出典) 仙台市中央卸売市場年報より作成

4.現在進めている主な取組み

(1) 食の安定供給に向けた取組み

食を支える社会的インフラとして、安定的かつ安全な食料供給体制づくり

- 食品監視センターとの連携による衛生監視や指導
- 場内への大型冷蔵庫の整備等

食品監視センター
による衛生検査



水産チルド級冷蔵庫

(2) 情報の受発信と販売力の強化に向けた取組み

出荷者と消費者双方に役立つ情報の提供や、PR活動等の強化

- 取扱生鮮品・花き等に関する積極的な情報発信等
- 開設者・事業者の連携等による各種イベント等

メディアを活用
した花のPR



卸会社合同イベント

(3) 東北の中核的拠点としての取組み

全国の産地や東北全体の消費者ニーズ、流通の変化・多様化を踏まえた市場機能の拡充

- 生鮮品の一時保管や加工機能等の拡充
- 市場内事業者連携による配送機能の強化等

場外冷蔵倉庫の
設置（事業者）



共同配送センター（事業者）

5.中央卸売市場の課題

(1) 施設の老朽化による機能の低下

取扱高・取扱金額の多くを占める本場（水産物部・青果部）は、建築後50年が経過し、また東日本大震災以降度重なる災害等により、建物の老朽化や設備の劣化等が著しい状況。

経年劣化等による漏水



震災による地盤沈下・空洞化



(2) 品質管理や多様化する物流等への対応能力の限界

下記のような近年の経済活動や社会的要請に対して、現在の施設・設備では対応できる機能や能力が限界に達している。

- 品質管理・衛生管理の高度化
- コールドチェーンの確立などへの対応
- 取扱数量の変化や、多様化する食品流通への対応等



荷受場が不足し、大量輸送された商品が仮置きされている卸売場



東北の中核的拠点市場として持続するために、施設や設備の更新・拡充が必要

6.市場再整備に向けた検討

(1) 市場再整備の検討経過

令和元年度に行った基礎調査や場内事業者アンケート等を踏まえ、令和4年度に本場の現地建替え方針を決定

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 再整備基本構想の策定（実施中）

(2) 市場再整備の想定スケジュール



6.市場再整備に向けた検討

(3) 市場再整備基本構想策定の進め方

- 市場内（水産物・青果）の卸業者・仲卸業者・売買参加者・関連事業者との対話や意向確認等、丁寧に意見交換を重ねた後、学識経験者や生産者、消費者の意見も伺いながら構想の策定に向けた作業を進めている。



① 場内調整会議作業部会（水産物部・青果部の担当者）



② 場内調整会議（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・消費者の代表）



7.市場再整備の基本コンセプト

「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～

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

- 生鮮食料品等の流通において、必須要件と位置づけられる低温流通（コールドチェーン）を確立するため、商品の温度管理に適した施設を整備する
- 商品特性に応じて適温管理が可能な保管スペースの充実を図る
- エネルギー効率の高い施設配置と設備等の導入により、管理水準の高度化と負担の最小化を両立する

フードサプライ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として、東北各地と首都圏・全国・海外の物流需要に対応できるストックポイント（集約拠点）の整備・運用を進める
- 量販店等大口実需者からの要請にきめ細かく対応できるバックヤード（加工・冷蔵・保管）機能を強化する
- 機械化・省力化・デジタル化や食品安全基準を率先して取り入れることで、時代の変化やニーズを的確に捉え、迅速に対応し得るサプライチェーンを構築する

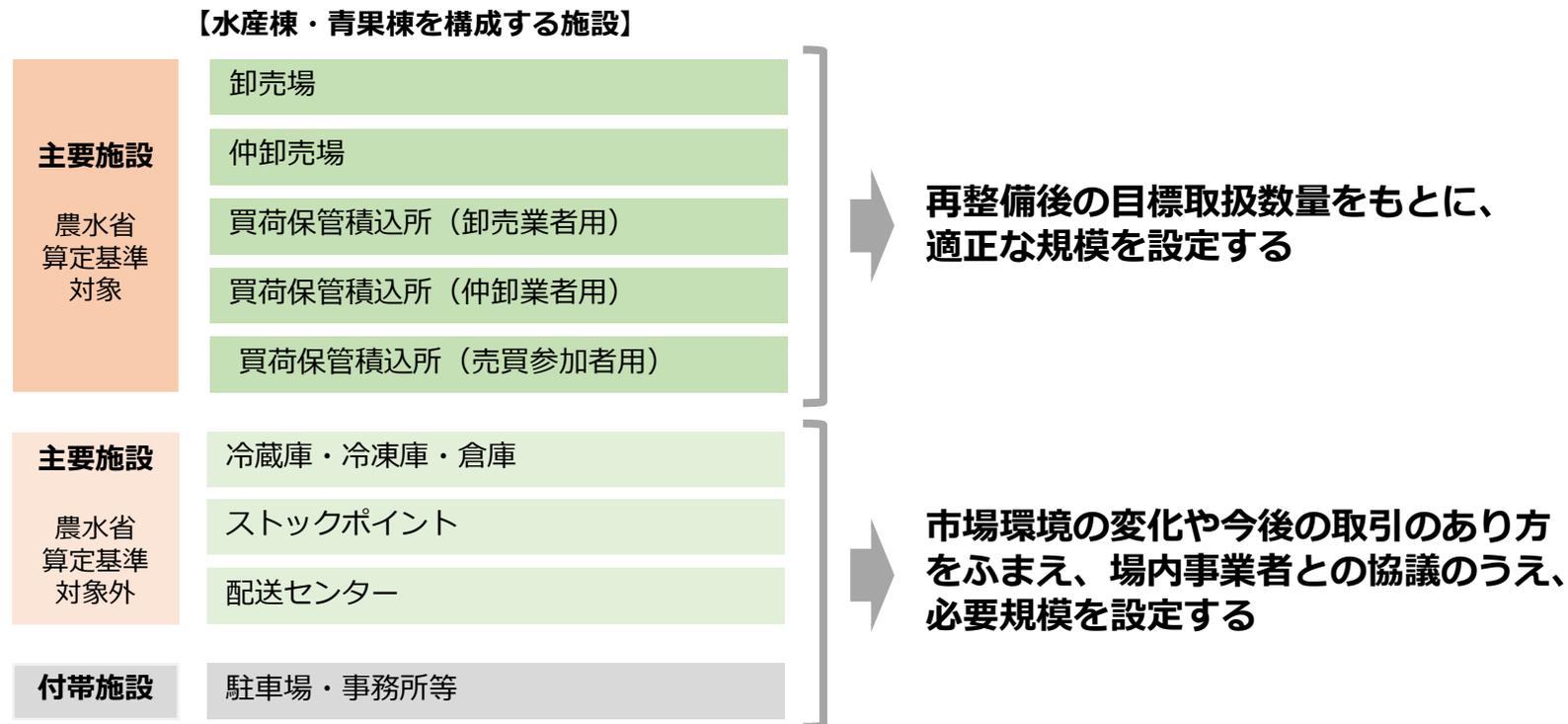
市民等に対する**「食」を通じた新しい価値と体験に関する集客機能・情報発信**の強化

- 東北最大の生鮮食料品等流通拠点として必要な規模・機能を確保したうえで、市民等に必要な卸売市場についての理解醸成を図る
- 食材や食体験等を通じ、新たな賑わいを生み出す集客機能を強化する
- 食材の安全・安心や、食に関する新たなトレンドを生み出す情報発信拠点機能を強化する

8.再整備後の施設規模

(1)適正な施設規模設定の考え方

- 水産棟・青果棟の主要施設のうち、卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所については、再整備後の目標取扱数量をもとに、適正な規模を設定する。
 - 目標取扱数量については、直近10年間の取扱数量の推移による推計結果をもとに、再整備の効果を踏まえて設定する。
 - 必要規模は、目標取扱数量をもとに、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）により試算する。
- 上記3施設以外の主要施設及び付帯施設は、客観的な算定式がないため、市場環境の変化や今後の取引のあり方をふまえ、場内事業者との協議のうえ、必要規模を設定する。

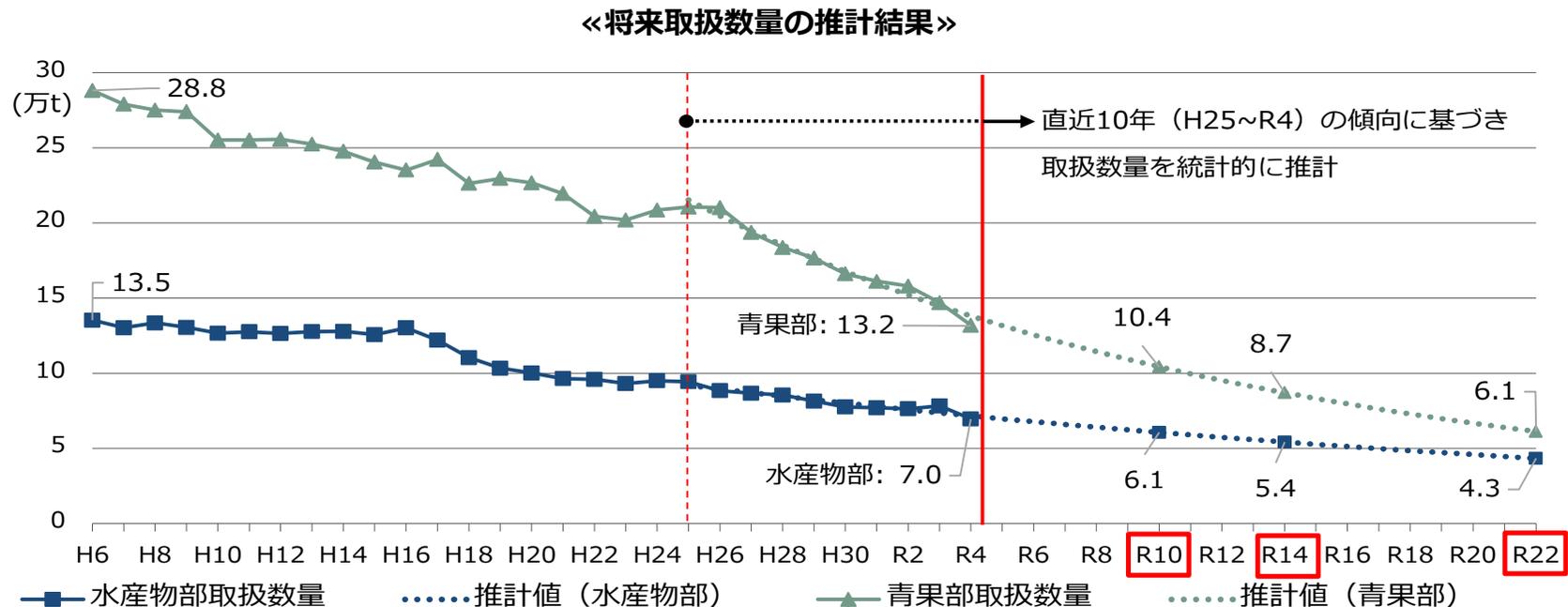


8.再整備後の施設規模

(2) 水産物部・青果部における将来取扱数量の推計

将来の施設規模を検討するにあたり、近年の取引実績も踏まえ、将来の取扱数量について推計を行った。

- 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。
- 一部施設の供用開始が想定される令和10年の水産物は6.1万t（令和4年比：87.2%）、青果は10.4万t（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5.4万t（令和4年比：78.0%）、青果は8.7万t（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。

8.再整備後の施設規模

(3)再整備の効果を踏まえた目標取扱数量の設定①

- 再整備による機能強化の影響は販売先別に異なるため、「仲卸業者向け」「売買参加者向け」「その他（第三者販売等）」の3区分ごとに、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く推計結果をもとにした将来の目標取扱数量を設定する。
- 販売先別に事業戦略・将来見通しを細分化し、将来の目標取扱数量を検討した結果より、水産物部は6.8万 t（令和4年比97.9%）、青果部は12.1万 t（令和4年比93.2%）を目標取扱数量と設定する。

販売先	水産物		青果	
	事業戦略・将来見通し	目標取扱数量	事業戦略・将来見通し	目標取扱数量
①仲卸業者	<ul style="list-style-type: none"> ● 仲卸業者の直荷引きは維持される ● 仲卸・売買参加者と連携した量販店向けの販売を拡大したい ● コールドチェーンの整備により販売力の強化に繋がる →令和10年の推計値を前提とする	3.0万 t (44.2%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 仲卸業者の直荷引きは維持される ● コールドチェーンの整備により、既存・新規産地との取引拡大が期待される ● 配送センターの機能強化により、量販店等の新規販売先の獲得が期待される →令和10年の推計値を前提とする	6.3万 t (52.0%)
②売買参加者	<ul style="list-style-type: none"> ● 再整備を行ったとしても、売買参加者は絶対量が減少傾向にあり、販売数量も減少する見通しである ● そのため、再整備後の長期展望としても減少傾向となる →令和22年の推計値を前提とする	1.1万 t (16.2%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 売買参加者は引き続き減少傾向にあるが、他市場の仲卸等の参入により増加する可能性はある →令和10年の推計値を前提とする	2.0万 t (16.5%)
③その他①②以外 (第三者販売等)	<ul style="list-style-type: none"> ● 物流環境の変化を踏まえ、拠点（ハブ）市場としての役割を發揮し、第三者販売・他市場転送を拡大したい →平成30年の取引実績水準まで回復すると仮定する	2.7万 t (39.6%)	<ul style="list-style-type: none"> ● 物流環境の変化を踏まえ、拠点（ハブ）市場としての役割を發揮し、第三者販売・他市場転送は拡大したい →令和2年の取引実績水準まで回復すると仮定する	3.8万 t (31.6%)
合計	(令和4年実績：69,575 t と比べて)	6.8万 t 97.9%	(令和4年実績：130,215 t と比べて)	12.1万 t 93.2%

8.再整備後の施設規模

(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より、水産物部23,400㎡（現状比93.3%）、青果部32,600㎡（現状比81.3%）を再整備後の施設規模として設定し、引き続き検討を進めていく。

- これまで、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）と市場関係者へのヒアリング調査に基づき、再整備後の施設規模を算定・設定した。
- 今後、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（物流2024年問題）に対応するための施設が必要となる可能性があるなど、物流環境等の変化も踏まえ、必要な機能に関する追加配置についても検討を進めていく。

部門	施設区分	現状面積 (㎡)	目標取扱数量に基づく適正規模		備考
			面積 (㎡)	現状比率	
水産物	合計	25,082	23,400	93.3%	目標取扱数量は6.8万 t と設定
	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（卸）	5,559	3,500	63.0%	
	買荷保管積込所（仲卸）	947	3,900	411.8%	
	買荷保管積込所（買参）	-	1,400	-	
	冷蔵・冷凍庫	2,913	4,900	168.2%	冷凍庫約2,000㎡の新規整備を想定
青果	合計	40,077	32,900	82.1%	目標取扱数量は12.1万 t と設定
	卸売場	14,167	6,900	48.0%	
	仲卸売場	8,403	6,800	79.7%	
	買荷保管積込所（卸）	2,095	3,400	162.3%	
	買荷保管積込所（仲卸）	8,112	5,700	69.0%	
	買荷保管積込所（買参）	-	1,800	-	
	ストックポイント	-	1,000	-	新規整備
配送センター	約7,300	7,300	100%	現状維持	

注：事務所、駐車場等については、水産棟・青果棟の配置計画の考え方に応じて、必要な規模を適宜確保する。

9.再整備後の基本性能

(1) 将来の市場取引を想定した施設整備と食品安全・品質管理

令和2年6月から全ての食品等事業者に実施が求められているHACCP（食品衛生管理手法）を中心に、仙台市中央卸売市場として、取引先を含む市場関係者全体で品質管理に関するルールを設定し、施設・設備と運用の両立により食品安全・品質管理に取り組む。

(2) 低温流通（コールドチェーン）を実現する効率的な施設

商品の温度管理に適した施設を市場内に整備し、年間を通じて温度管理された状態とすることで、産地から仙台市中央卸売市場を経て取引先に至るまで、コールドチェーンが維持される状態を確立する。

(3) 取引ニーズを支える加工・冷蔵冷凍・保管施設の充実

生鮮食料品等の入荷・出荷以外に、一次加工や冷蔵冷凍、一時または長期的保管等の多様な役割が求められていることを踏まえ、生産者や取引先等からの要請にきめ細かく対応できる加工・冷蔵冷凍・保管機能等の施設整備を進めていく。

(4) 東北地方一帯に供給可能な物流拠点の構築とストックポイントの整備・運営による流通合理化

物流の2024年問題を機会と捉え、仙台市中央卸売市場の立地・規模を最大限活用することで、東北地方一帯をカバーし得る取引量の確保を目指す。

一大消費地である仙台を中継拠点として、東北地方一帯と関東圏を結ぶストックポイントの整備・運営により、流通合理化を実現する。

(5) 「食」を通じた新しい価値・体験の提供

一般消費者の「卸売市場」に関する認知度向上や理解醸成に向けた情報発信を強化するとともに、賑わい・集客に向けた新しい機能の導入を検討する。

10.施設配置

(1) 施設配置の考え方

<p>基本的な考え方</p>	<p>① 物流効率化を実現するため、現在と同様に、中央道路を挟んで西側に水産棟・東側に青果棟を配置する</p> <p>② 各棟内の北側に卸売業者エリアを、南側に仲卸業者エリアを配置する</p>	
<p>施設配置の共通要件</p>	<p>全体</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ ループ道路を再整理し、市場全体の車両動線を効率化するとともに、整形な敷地を確保する ■ 管理棟・関連棟を正門側へ移転する ※移転後の跡地は再整備時に活用する ■ 卸売業者エリアを北側、仲卸業者エリアを南側に配置し、商品が北側から南側への一方向に流れる効率的な動線を設定する
	<p>水産</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 冷蔵庫や場外センターとの一体的な運用や動線の効率化を図る ■ 既存の低温買荷保管積込所は水産棟に合築する
	<p>青果</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 青果棟南側の買荷保管積込所は、解体することを仮定する ※今後の施設規模等の議論に応じて、既存施設を活用することもあり得る
<p>今後の主な検討事項</p>	<ul style="list-style-type: none"> □ 配送センターの移転 (移転することで物流や作業の効率化を図ることができるが、費用が必要となる) □ 冷蔵・冷凍庫や買荷保管積込所の整備 (施設の整備有無や配置場所等については、全体の規模等も鑑みながら今後検討する) 	

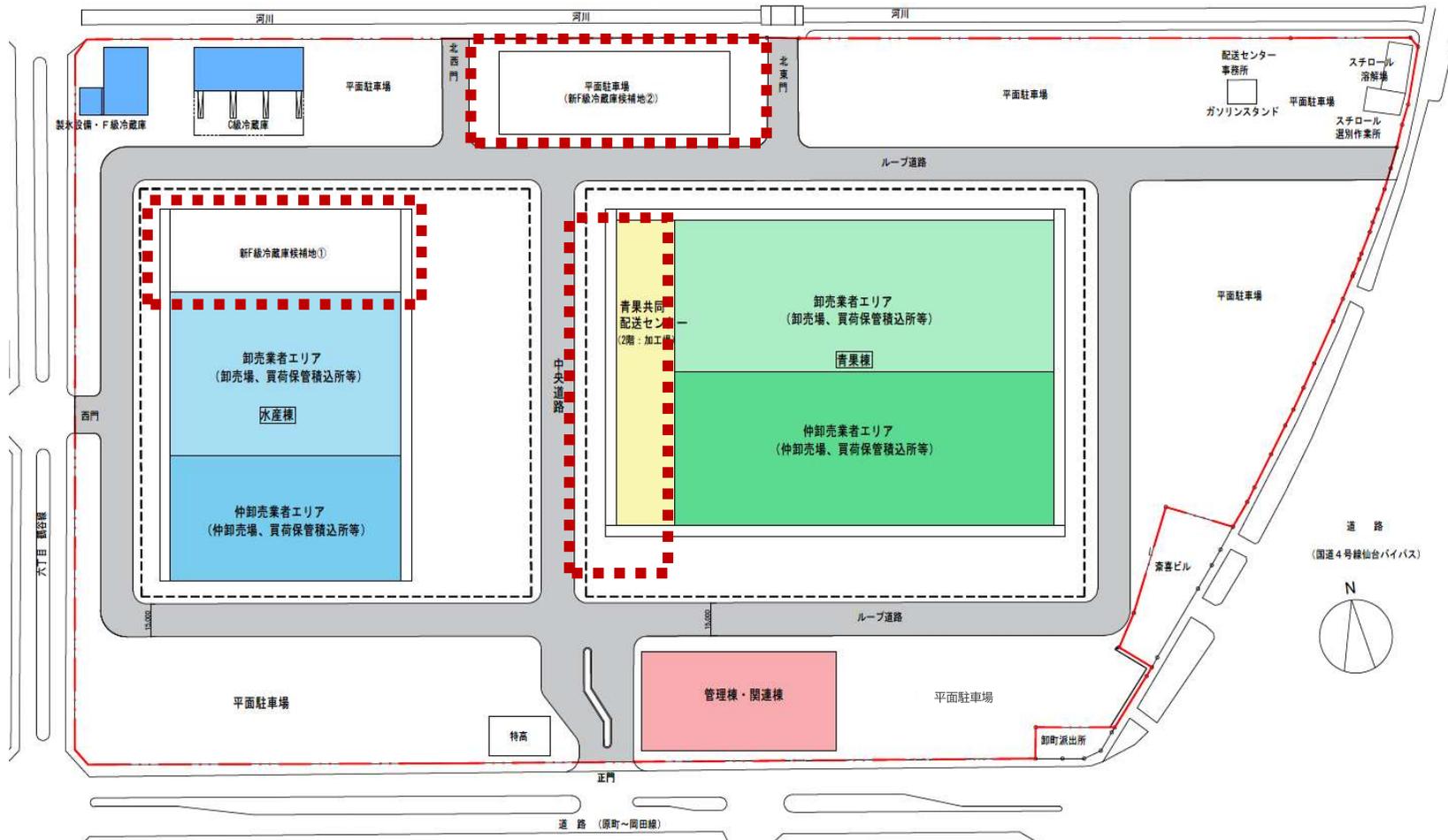
10.施設配置

(2) 施設配置 (案)

水産物部に新F級冷蔵庫を整備し、青果共同配送センターを新青果棟に移転する

メリット : 新F級冷蔵庫を整備し水産物の場内流通の効率化が図られる。青果共同配送センターを青果棟と一体整備することにより、加工・配送の効率化が図られ、跡地を有効活用できる。

デメリット : 新F級冷蔵庫を新設、青果共同配送センターを移転整備するため、工事費と移転費が発生する (赤い点線は移転や新設の候補地)。



11.再整備手順とスケジュール

(1) 再整備手順の考え方

水産棟南側駐車場及び管理棟・関連棟を移転した後の敷地を活用したローリング計画をもとに、水産棟・青果棟を同時に整備する。再整備開始から完了まで概ね10年程度かかる見込み。

※水産棟・青果棟を別々に整備する場合は、再整備開始から完了まで概ね20年程度かかる見込み。

- 市場運営を継続しながらの再整備となるため、再整備手順（ローリング計画）を検討するにあたり、次の点を重視する。

- ① **安定的な市場運営** 再整備工事中も安定的に市場運営を継続できるよう、作業場所や動線の確保に最大限配慮する。
- ② **仮移転・仮設工事の最適化** 市場関係者の負担軽減に向けて、仮設売場への移転や工事期間を最小限に抑えられるように工夫する。
- ③ **工事スケジュールの短縮** 再整備期間が長期化すれば市場関係者の経営に影響するため、再整備スケジュールの短縮に努める。

- 今後、再整備プランの検討・変更が進む過程で、並行して、最適なローリング計画を作成することを重視する。
- 現在の市場敷地には一定規模の土地が無いため、再整備の初期段階に管理棟・関連棟を移転することにより、仮移転用地を生み出し有効活用する。

再整備手順（案） ※施設配置【案1】の場合
（水産棟・青果棟は同時に整備／別々に整備の2パターンが想定される）

