

令和7年度 第1回 仙台市中央卸売市場再整備検討委員会
議事録

日時 : 令和7年5月22日(木) 9時00分～10時30分

場所 : 仙台市中央卸売市場管理棟3階大会議室

参加者 : 西川委員長 岩沼副委員長 板委員 本田委員 大沼委員 佐藤(龍)委員
庄司委員 佐々木委員 佐藤(と)委員

1. 開会

森谷管理課長 : ただいまから、令和7年度第1回仙台市中央卸売市場再整備検討委員会を開会します。早朝よりお集まりいただきありがとうございます。
私は、本日の司会を務めます、中央卸売市場管理課の森谷と申します。よろしくお願いいたします。

始めに、資料の確認をさせていただきます。

本日の委員会の次第と、委員会名簿、席次表、「【資料1】仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況」、「【資料2】施設計画図案」、「【資料3】ローリング計画図案」、「【資料4】イメージパース」、「【資料5】今後のスケジュール」でございます。不足などございませんでしょうか。

それでは委員会を始めさせていただきます。

森谷管理課長 : 委員会成立のご報告でございます。本日の検討委員会の出席者は、若狭委員が欠席のため9名であり、再整備検討委員会設置要綱第5条に定める委員会の成立に必要な過半数に達していることをご報告いたします。

それではここからは西川委員長に進行をお願いします。西川委員長よろしくお願いいたします。

西川委員長 : おはようございます。本日の委員会は令和7年度の1回目になります。事業費、配置図、工期について資料があり、大事な局面を迎えていると思います。忌憚のないご意見をいただきながら、行政サイド、利用者で合意できるような形にしたいと思っていますので、どうぞよろしくお願いいたします。

2. 会議の公開について

西川委員長 : 本日の委員会の公開についてです。本日の会議では、特に個人情報を扱うことはありませんので、公開とさせていただくことでよろしいでしょうか。

委員一同 : (一同異議なし)

西川委員長 : ありがとうございます。

次に議事録の作成についてですが、議事録の署名人として私と私からは佐藤とみ委員にお願いしたいと思っております。よろしいでしょうか。

佐藤(と)委員 : (承諾)

西川委員長 : ありがとうございます。

3. 議事

(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

西川委員長 : それでは次第に沿って進めたいと思います。

議事(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説明をお願いします。

佐藤市場再整備 : (【資料1】1ページ～9ページを説明)

担当課長 : 〈使用料算定結果について補足説明 一部抜粋〉

各部門とも、大きな倍率となることから、今後も引き続き、規模のコンパクト化は可能かなど、場内事業者の皆様と更に協議を続け、負担軽減に向けた検討を行なってまいります。

従いまして、今回お示しした事業費、使用料の数字は今後の議論のためのスタートの数字と考えており、基本計画策定に向けて、更に小さくしていく、そのようにご理解いただければと思いますので、よろしくお願いいたします。

西川委員長 : ありがとうございます。1ページ～9ページまで事業費、使用料についてご説明いただきました。事業費については706億円と非常に高額になりますので今後どうするか、使用料についてはこれまでの現状に比べてどうかなど、ご質問、ご意見をいただければと思いますが、いかがでしょう。忌憚のないご意見をいただければと思います。

佐藤(龍)委員 : 9ページの総額の事業費の中で入っていない項目がわかるのであれば教えていただきたい。

佐藤市場再整備 : 7ページの下に今後の事業費に関する考え方として、今後変動する要素などを記載してございます。特別高圧設備の整備費は含まれておりませんが、他市場の単価を元に算定しておりますので、その中には市場として備えるべき設備などが含まれている数値となっております。ただし、電気料など変動する要素は入っておりませんので光熱費などは別途必要ということでございます。

西川委員長 : その他いかがでしょうか。

庄司委員 : 大詰めになってきたところで、やはり一番気になる使用料に議論が差し掛かっていると思っています。そんな中で仲卸業者の代表としてお願いがあります。青果部門が3.64倍とかなりの上げ幅になっており、その分ロジックとして売上に反映されればいいのですが、少子高齢化で仙台市民が増えない中で、商品に価格転嫁せざるを得なくなってしまう。そうした時に仙台市民はそれを望むのかを懸念しています。それぞれ企業努力はしますが、単純に3.64倍でそうですかと言うわけにはいかないです。仙台市場のあるべき姿、生鮮品を安定供給すること、市場は仙台市民のためのものであると思うので、そのところを今一度考えて、何か良い方法があればと仲卸業者としても強く思っています。

佐藤市場再整備 : 事業費が大きくなっているのは我々も懸念しているところでございます。仙台市場だけ突出して価格転嫁が行われて価格が上がってしまうのは、生鮮食品の安定供給の観点からは大変問題になります。今後事業者と協議し、どこまで数値を小さくできるかを我々も知恵を絞って検討してまいりたいと思いますので、皆様にもご理解、ご協力いただければと思います。

西川委員長 : ありがとうございます。その他いかがでしょうか。

- 大沼委員 : グループ会社の社長が京都市場に視察に行ってきました。その中で使用料上昇分の 30～40%を価格転嫁せざるを得ないという報告がありました。そうでなければ安定した経営が成り立たないのが現状です。淘汰される仲卸業者もあります。私ども水産物部は約 2 倍、青果部で約 3.6 倍となっておりますが、もう少し皆さんで、いかに下げられるか議論を重ねていかなければならないと思っています。国からの補助もまだわからない状態ですし、これからも益々人件費・資材費が上がってきますので、これをきっちり詰めて最終的にこのくらいの額になると示していただければと思っております。
- 佐藤市場再整備担当課長 : 今後の事業者との議論が重要となってまいります。国の補助につきまして規定上は 10 分の 4 まで補助ができるとなっておりますが、現状では満額交付が厳しいと思われますので、それを踏まえてどれくらい皆様の負担軽減、事業費の軽減ができるか検討していきたいと考えております。
- 西川委員長 : ありがとうございます。その他いかがでしょうか。
- 本田委員 : 場内調整会議で、まだまだ共同で整備できるものがあり、事務局からは施設のコンパクト化という話もありましたので、その議論の詰めは今から行えると考えております。持続可能性という話では、使用料倍率の 1.98 倍が高いかということよりも、これで事業をやっていけるかなというのが正直なところでございます。売上高割使用料と面積割使用料があり、今回は面積割使用料が 1.98 倍、当社に当てはめると約 1 億 3 千万円、売上高割使用料も合わせると約 2 億円です。これで事業をやっていけるかなという数字でございます。佐藤委員からあったように、コールドチェーン化するので事業者負担で電気代がかかり、事業にかかる費用を豊洲市場などから概算しなければならないと思っています。それを加味していくと厳しい状況でございます。同じ事業をやっていくにあたって、買受人への交付金や仕組みを作っている精算会社の手数料の負担分なども協力していかないと継続性が難しいところかなと考えております。ここ 2～3 か月、仲卸業者を交えた議論ができておらず、お互いに共有できる場所は共有して、コンパクトにしていく必要があるということと、706 億円の中身について、建築費だけではなく、30 数年の整備費・修繕費が加味されており、その部分も切り詰める部分が無いか検討していただけないかと思っております。
- 佐藤市場再整備担当課長 : 一点だけ、事業費の 706 億円の中身について、修繕費は入っておりませんで、使用料の計算においてベースとして乗せております。今後の 2 か月の集中した協議が非常に重要になりますので積極的にコミュニケーションを取りながら検討進めてまいりたいと思います。よろしくお願いいたします。
- 西川委員長 : その他、いかがでしょうか。
- 板委員 : 一点質問になります。費用について、今後物価上昇の可能性は理解できますが、現時点での想定とのことで、どの程度の厳しさで見込んでいるのか、実際に計画を実行する段階でより厳しい状況になった場合、どのくらいの幅で上昇するのかなどの感度分析、リスクなどの情報提供がありましたらお願いいたします。
- 佐藤市場再整備担当課長 : 事業費 706 億円を示しておりますが、これは今年度末の数値となり、今後の物価上昇は正確に見通すのは難しいところです。詳細な情報は

準備しておりませんが、使用料の算定で、8ページの右側の表にて様々な前提条件を示しております。例えば修繕費は整備費に対して年2%としていますが、若干高めの印象であります。そのような部分で厳しめに見ているところはございます。ただ、物価上昇は正確に見通せないということもありまして、今年度末時点での数値でお示ししております。

板委員 : 事業費は現状の物価で、将来の修繕費のみ計上しているという理解でよろしいでしょうか。工事の実施が数年先のため足元の物価上昇より幅が生じる可能性があります、どのくらいの金額の幅かリスクを把握するという意味で提示したほうが良いと思います。それによってコンパクト化を検討できると思いますので、何パーセントくらいか目安で出せるとよいと感じました。

佐藤市場再整備担当課長 : 事業者の皆様にとって事業費がどれだけの負担になるか非常に関心があると思いますので、どこまで根拠をもった数字が出せるかはわかりませんが、どのような出し方があるかを検討させていただきたいと思います。

西川委員長 : 板委員からのご意見のとおり振れ幅がどの程度か、これまでの上昇率をみて精査してもよいかもしれないと思います。その他どうでしょうか。

佐々木委員 : 先ほどの使用料について、面積割使用料は面積に応じて払う必要があります、経営者には重荷になってしまうので、売上高割使用料と併用するのであれば、極力、売上高割使用料を多くするようにして、面積割使用料は極端に下げる方法があるように思います。施設整備はあくまで市がやるべき事業で、施設の使用について許可をいただき卸売業者が入っている状態です。経営の面から言えば売上高に対して使用料を払うというのであれば事業が成り立ちますが、面積割使用料は一定程度取られるので経営を圧迫します。他の市場に関係なく、仙台市だけでも売上高割使用料を基準にすることに変更できれば良いと思います。

佐藤市場再整備担当課長 : 使用料徴収の方法ではありますが、他市場の中には、逆に面積割使用料に一本化しているところもあり、どちらが良いかを検討しなければと思います。ご負担いただく場内の事業者の皆様のご意見を聞きながら検討を深めたいと考えております。

本田委員 : 佐々木委員から話が出ましたが、仙台市場水産物部の卸売業者では6:4で売上高割使用料の比率が大きい状況です。それは全国的に調べると逆になっており、面積割使用料が6~7割、売上高割使用料が3割です。なぜなのかと言うと、委託で集荷して販売した場合は、売上高割使用料を支払う方が良かったのですが、実際には委託比率が2%であり、ほとんどが買付けになります。売上高割使用料は安定した収入にならないので、面積割使用料で取ってもらった方が安定して市の収入になるかと思います。売上はどうなるかわからないので、比率を下げたいと思っています。卸売業者同士検討が必要で今からの議論と思っています。

西川委員長 : 現状は6:4で売上高割使用料が大きいということですね。

佐々木委員 : 9ページの表では売上高割使用料は水産物部で91億3千万円、現行の面積高割使用料は101億円と若干面積割の方が大きいですが、これはどういう関係でしょうか。

本田委員 : 当社のデータだけであれば売上高割使用料が1億3千万円、面積割

使用料が 6 千 5 百万です。仙都魚類さんとは売上が異なって面積は同じなので面積割使用料は同じだと思われます。

大沼委員 : 仙都魚類の売上高割使用料は税込み 8 千 8 百万円、あと面積割使用料は 5 千 6 百万円、年間 1 億 4 ～ 5 千万円となっています。単純に計算して 2 倍で 3 億円となり支払いが難しくなります。

7 ページの下に事業費の考え方ということで、今後事業費の変動に影響を及ぼすもの、追加計上される予定のものなど、これを入れないで 706 億円ということですか。

佐藤市場再整備担当課長 : 含めなくて 706 億円です。含めれば事業費が上がる可能性はあります。

大沼委員 : 含めた方が皆さんの今後の議論のために良いと思います。

佐藤市場再整備担当課長 : 今回の事業費の積算方法は他市場単価を参考にしております。こちらにある項目は他市場では含まれていないものとして算出しており、今後、設計をしていく際に積み上げて計算いたしますので、情報提供していきたいと考えております。

先ほどの使用料のお話の中で、面積割使用料と売上高割使用料の表がありましたが、水産物部全体の卸売業者、仲卸業者を含めての合計で出しております。個々の会社では比率が変わってくると思いますが、そのようなところをご了承いただければと思います。

西川委員長 : 私から、今の話で調査した時に、測量費やボーリング調査費などの建替え費用は他市場では含まれているのではないですか。

佐藤市場再整備担当課長 : 測量など、一部含まれております。

西川委員長 : 恐らく他市場でも建替えで経費は計上しているので、それが含まれて試算されていると思っていました。一部というのはよくわからないが非常に大事な部分で、事業者が 706 億円をもとに計算するので、物価上昇についてもどの程度増えてくるのか後で響いてくるため、その辺りは丁寧に積み上げてほしいと思います。

佐藤市場再整備担当課長 : 今後、議論していく中で数値をお示しできるかも含めて検討していきたいと思います。

西川委員長 : 太陽光発電の電気代への費用対効果は試算できると思うので、電気代の変動はあると思いますが、案として出した方が良いと思います。

佐藤市場再整備担当課長 : その辺りも含めて検討していきたいと思います。

西川委員長 : 一般消費者としての視点からはどうですか。市民として、購入する側として、青果品の価格高騰などに関する意見はありますか。

佐藤（と）委員 : 一定程度は資材高騰もあって仕方ないと私自身の考えでは思っています。

本田委員 : 水産物の取扱いは半分が冷凍品です。今回の計画は冷蔵・冷凍庫の建設費用がまったく反映されていません。両卸売業者がグループ会社で近場に冷凍庫、冷蔵庫を持っていますが、老朽化により更新のタイミングが来ています。冷蔵庫の建設を今後検討していただけないかと思います。

佐藤市場再整備担当課長 : 水産物部門卸売業者の冷蔵庫の取扱いについて、今回の検討では含まれていない状況ですので、どう取扱うかを含めて詰めていく必要がある部分と認識しております。今後協議していきますのでよろしくお

- 願います。
- 西川委員長 : ご検討よろしくお願いいたします。冷蔵庫は必要になってきますので、企業で負担していたのですが、皆さんで利用するとなれば共同で負担は増えますが検討いただきたいと思います。その他どうでしょうか。
- それでは、まず 1 ページ～9 ページのところについては以上といたします。続いてその後の説明をお願いいたします。
- 佐藤市場再整備 : (【資料 1】 10 ページ～17 ページを説明)
担当課長
- 西川委員長 : ありがとうございます。10 ページ～17 ページのご説明でしたが、ご意見を頂ければと思います。よろしくお願いいたします。
- ローリング計画が出てきていますがいかがでしょうか。事業方式として PFI 方式は見送りということですが、いかがでしょうか。
- 私から、賑わい施設について、敷地東側が国道 4 号に面していると思うのですが、車がスムーズに入れそうに思います。賑わいだけでなく市場への搬出入についてもうまく考えられないかと思っています。その辺りはどうですか。
- 佐藤市場再整備 : ご指摘のとおり、立地の特性として有利な部分もございますので、当然、賑わい機能も選択肢の一つかと思いますが、物流機能の充実のために何かできることが無いのか、今後の検討としていきたいと考えてございます。
- 西川委員長 : 仙台市場は東北地方のハブ機能が大事な役目だと思いますので、特に水産物部門の中ではハブ機能を持たせて、各県に輸送にすると売上が伸びないかと思っていましたが、仙都魚類、仙台水産ではどうでしょうか。
- 本田委員 : 水産配送センターについて、東北が人口減少する中で、仙台は先進エリアとなりますので、他市場との連携をしていかなければならない状況です。是非その対策をしていきたいと積極的に考えております。お客様から温度管理が弱いというデータもありますが、これを救っていただければと考えます。現在、場外の近場でピッキングしているような仲卸業者も配送センターを使用し、場内でピッキング作業をするなどを考えております。
- 西川委員長 : 仙都魚類も同じでしょうか。ご質問などあればお願いします。
- 私から、賑わいの方で 15 ページの航空写真で仙台市場があって商業施設があって、聞いた話では工業団地跡地に何かしら大型の施設ができるという話がありますが、そことの連携や、仙台市場、商業施設との連携、地下鉄からの動線などを活用していけないのかなと思いますけどどうでしょうか。
- 佐藤市場再整備 : 重要なコンセプトの一つとして賑わいを重視しております。周りにいくつか商業施設があり、場外市場として機能している施設もありますので、工業団地跡地の詳細は不明ですが、回遊性の観点を含めて、何か連携ができるようなところがあれば検討したいと考えております。
- 西川委員長 : 部局を超えて、仙台市の中でも横串を刺してやっていただければと思います。
- その他どうでしょうか。前回に配送センターが欲しいということは今回反映されていて良い気がしましたが、どうでしょうか。岩沼副委員長はいかがですか。

- 岩沼副委員長 : 組合員数も 280 社くらいあったのが現在 70 社になり、10 何年後にどの程度減っているのかということもありますし、場外の購買も含めて、果たしてお客さんが来るのかという不安もあります。どのように他の所から集客して、ここで買っていただく、来ていただくことを考えていかななくてはならないと思います。他の市場で様々なことをやっているということで、従来方式や神戸市場や富山市場の方式で進めて良かった、悪かったということは聞いているのでしょうか。
- 佐藤市場再整備 : PFI 方式は神戸市場が全国唯一の事例ですが、市場全体ではなく一部の施設で導入している事例もあり、そういった事例を収集しております。様々なメリット・デメリットがありますが、やはり場内事業者が多数あるなかでは調整が難しいところがあります。計画変更が生じる可能性が高いため、それに一番柔軟に対応できるのが従来方式ですので、その辺りを踏まえて今後検討を進めていきたいと考えております。
- 岩沼副委員長 : これからは物価が高くなる方向で、どうしても前に進んでいかなければいけないので、卸売業者、仲卸業者ともに利益を出していかなければならず、潰れてしまっってはどうしようもないので、これから話し合っでどのような方向が良いのか考える必要があります。国の補助金も 10 分の 4 を交付してもらうために、東北の拠点市場としての役割があり、また全国水産物商業協同組合連合会の会長を 2 年間務めることに総会で決まったので、農林水産省にもお願いしていきたいと思います。みんなで頑張りましょう。
- 西川委員長 : 行政側もしっかり国の予算を獲得してもらわないと困ります。仙台は大事な都市で、ここにまず賑わいを持ってきて、発揮していくことになれば良いわけですから、ご協力をお願いいたします。
- 木村経済局長 : 議論を聞かせて頂きまして、ご意見はごもっともだなと思いつつ、どのような着地点として進めていくかがこれからの議論になると思います。これまではどのような施設を造るかを中心に議論していましたが、初めてお金の話が出てきましたので、今後は可変要素も色々ありますが、現実の費用の話として詰めていく必要があると思っております。最近、卸売業界に逆風が吹きかかっていると感じておりまして、一番大きいのは米の問題です。流通に乗せるために卸売業者側で価格を吊り上げているのではないかと、入札をやめて小売店に直接備蓄米を流せばよいのではないかと議論になっています。一方で、品薄の際に、安定供給のために働いているのが卸売業者であって、その必要性を我々も含めて市民の皆さんにアピールをしていかなければならないと感じています。昨年度、音楽ホールの建設で 300 億円の事業費があれだけの議論になった中で、全部が公費という訳ではないですが、今回は 700 億円です。今お話がいろいろありまして、公費割合をどうするか、補助の形をどのようにとるのかという中で、卸売市場が必要だということをも市民の皆さんに理解していただいた上でないと、公費を足していくのは難しいと思います。最近たばこの問題も出てきましたし、余計に厳しい状況にあると思いますので、完成まで 10 年以上の期間で信頼を高める努力を我々と皆さんと一緒にやっていければと思っております。この 700 億円というのは厳密に積み上げているわけではなく、他市場の単価を使った概算であるので、詰めていくと、上がる方が大きいかもしれませんが、事業を継続していただいて、倒産する事業者が出

ないように知恵を出し合っていきたいと思っております。経済分野の中で、市場は特殊な扱いでしたが、入っている事業者は中小企業であり、その支援もある訳で、そのスキームと一緒に進めなければなりません。その点も経済局の中で連携を取りながら進めていきたいと思います。

賑わいに関しては、仙台の観光の議論で言われ続けていたのが、大型バスを受け入れられて買い物する場所がないというものです。物産館が欲しいとも言われていますが未だに実現しておりません。今回、建替えにあたって余剰地がでるということで、観光部門からは観光のための場外市場ができないかと言われてしています。スキームに組み入れてその収入で事業費を抑えられるかもしれないですが、10年以上先となると事業者が尻込みする状況です。10年後に何が売れるかわからない中で、参加しますとは中々言えない状況です。完成が近くなってきた辺りでまた考える話になると思います。常に人が来て賑わって、そこに供給するための物が必要で、という人と物の流れがこの中でできるというものを作っていくとこれからの市場の存続に対して厳しいところがあると思います。総合的なところに対して、具体性も見せながら考えていきたいと思っております。本日は色々なお話を聞かせていただきまして、私達に足りない部分もあり、早急に検討して資料をお出しし進めていきたいと思っております。引き続きよろしくお願いいたします。

西川委員長 : ありがとうございます。本当におっしゃるとおりです。市場の機能だけでなくいろいろな要素を盛り込んで人が集まるような形を作り出さないといけないことだと思います。是非よろしくお願いいたします。

【資料1】10ページ～17ページについて特に質問ないでしょうか。

それでは、【資料1】については以上となります。

次に(2) その他となります。

(2) その他

佐藤市場再整備担当課長 : では今後のスケジュールについて詳しくご説明させていただきます。【資料5】をご覧ください。本日検討委員会の後、2か月ほど時間を取りまして場内事業者の皆様と施設のコンパクト化など計画の一部修正について協議を行ってまいります。協議がまとまりましたら、改めて事業費、使用料を算出し、その内容で基本計画中間案を作成してまいりますと考えてございます。10月にパブリックコメントを実施し、12月までに基本計画を策定する予定でございます。来年度から基本設計に着手をいたしまして、以降は実施設計、工事着手し、完成した建物から順次供用開始をしてまいります。令和19年度に全面供用開始の予定となります。

裏面をご覧ください。再整備検討委員会の予定でございます。次回は8月頃に基本計画の中間案をお示ししたいと考えております。その後パブリックコメント、その間に基本計画策定案の提示、12月に基本計画策定の予定と進んでまいりたいと考えておりますのでよろしくお願いいたします。事務局からは以上でございます。

西川委員長 : ありがとうございます。スケジュールのご説明がありましたがご意見、ご質問などはございますか。

委員一同 : (特に無し)

西川委員長 : どうもありがとうございます。では本日の議題は全て終了しておりますので事務局にお返しいたします。

4. その他

佐藤市場再整備 担当課長 : 次回は基本計画中間案の確認のため8月に委員会を予定しております。時期が近づきましたら早めに日程調整をさせていただきたいと思っておりますのでよろしくお願いいたします。それから、冒頭でご承認いただきました議事録の作成について、出来次第、西川委員長と佐藤とみ委員に署名をお願いしたいと思いますので、その際はよろしくお願いいたします。

5. 閉会

森谷管理課長 : 西川委員長、ありがとうございました。
以上をもちまして、令和7年度第1回仙台市中央卸売市場再整備検討委員会の一切を終了いたします。
本日はお忙しい中、誠にありがとうございました。

以 上

令和 7 年 6 月 17 日

仙台市中央卸売市場再整備検討委員会委員長

西川 正 弘

仙台市中央卸売市場再整備検討委員会委員

佐藤 とみ