

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

仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定の進捗状況
(再整備事業費・工期・スケジュール等)

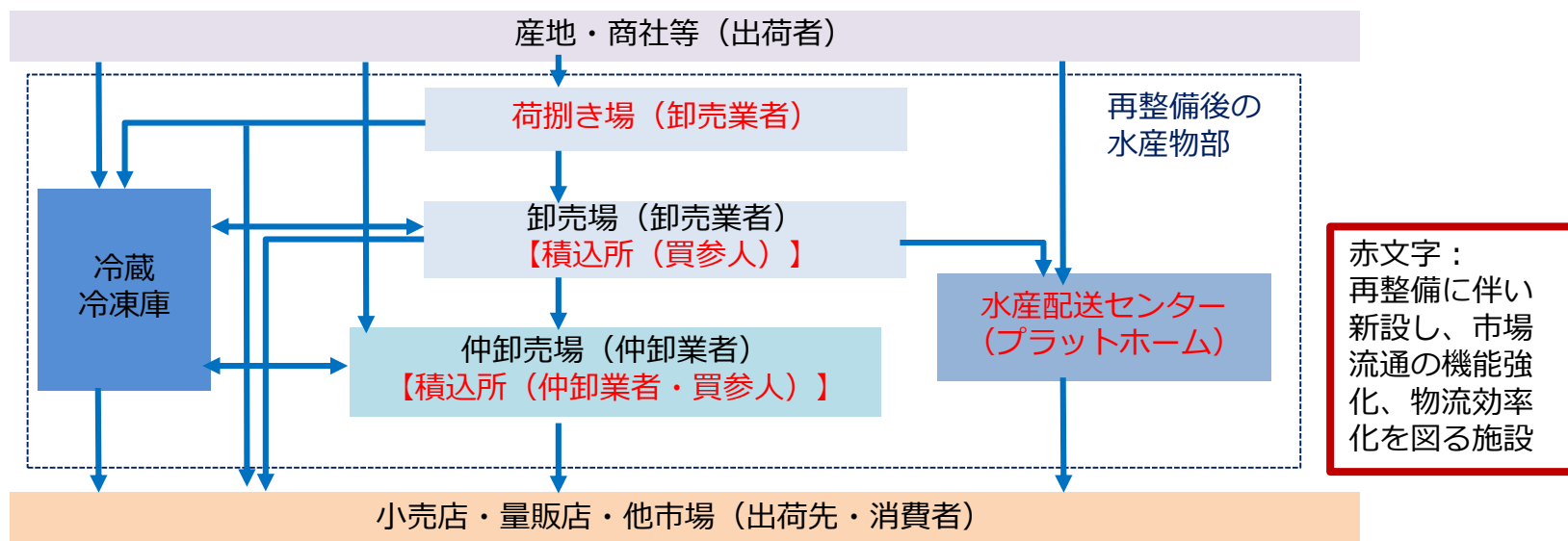
令和 7 年 5 月 22 日 (木)

仙台市中央卸売市場

1. 実需者ニーズと再整備後の市場取引構造（1）水産物部

■ 水産物部の特徴と再整備の方向性

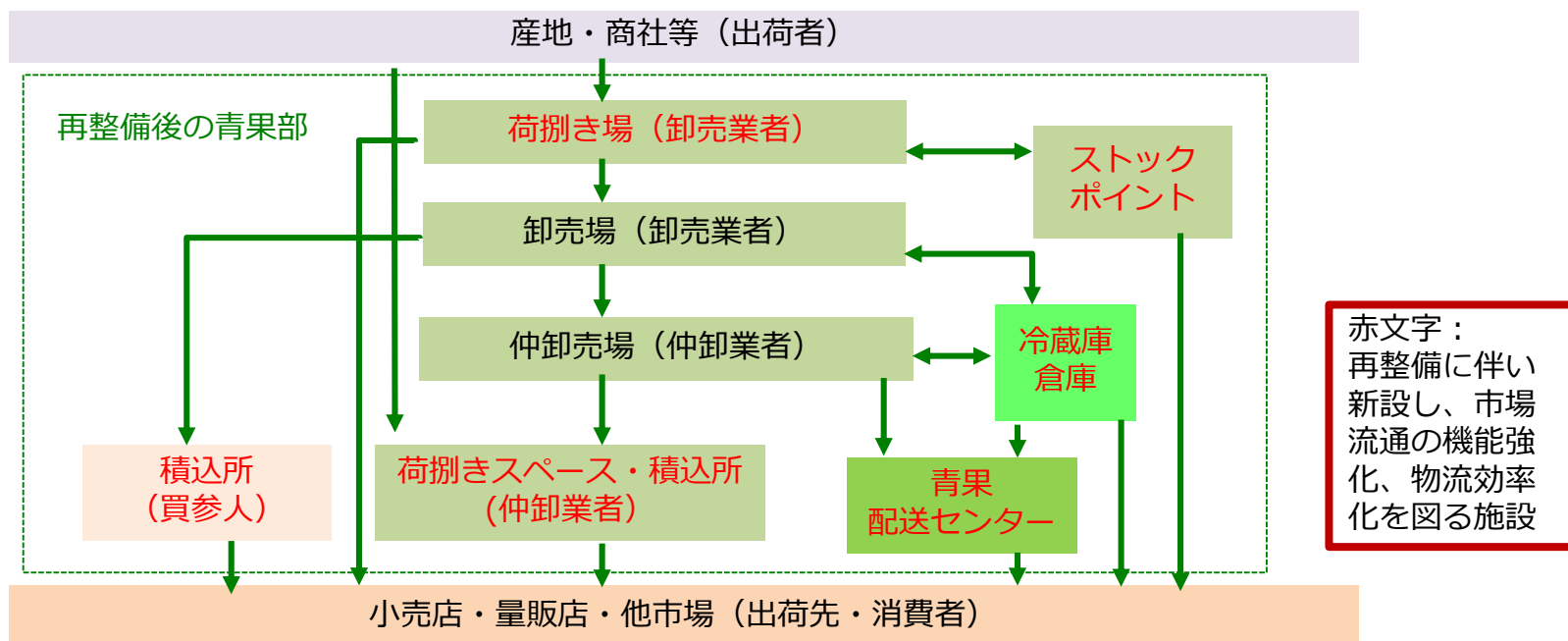
- 仙台市場の課題や今後の再整備後の仙台市場に求められる機能、水産物の流通に関する傾向や将来見通しなどを把握し、施設計画に反映するため、水産物部の主要取引先（大口量販店等）に対して、意向把握を行った。
- その結果、水産物部の**集荷機能**や**産地等のネットワーク**、**商品開発力**については**高い評価**が得られているが、**温度管理**については、施設・設備と意識を含む運用面の双方で**評価が低かった**。
- 上記を解決するため、水産物部は**閉鎖型施設**とし、**低温流通（コールドチェーン）を実現**するとともに、**輸出拡大**等も見据えた**品質管理水準の向上**を実現する。
- 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。
- この特徴を更に伸ばした市場取引を実現するため、再整備により、**卸売場・仲卸売場は低温流通（コールドチェーン）を確立**することで**品質管理水準の向上**や**物流効率化等の機能強化**を図る。
- その際、入荷時の効率的な荷捌きを行う**屋根付きの荷捌き場**、出荷時の効率的な積込作業を行う**屋根付きの積込所**、出荷者と小売店・量販店・他市場等の出荷先・消費者を効率的に繋ぐ**中継拠点施設**と位置付ける**水産配送センターを新設**する。



1. 実需者ニーズと再整備後の市場取引構造（2）青果部

■ 青果部の特徴と再整備の方向性

- 青果部でも、仙台市場の課題や今後の再整備後の仙台市場に求められる機能、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、青果部の主要取引先（大口量販店等）に対して、意向把握を行った。
- その結果、**東北の拠点市場**としての青果部に対する期待が大きい反面、**集荷力の強化**を強く求める意見があった。
- 水産物部と同様に、**施設環境と運用や意識**などソフト面でも温度管理、特に、**定温管理の実現**が求められている。
- 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。
- 青果部は、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**していることに加え、**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、**冷蔵庫や青果配送センターを青果棟内に配置**し、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。
- 青果棟内に**ストックポイント**を整備し、首都圏と東北地方一帯を繋ぎ、双方へ商品を供給可能な**物流拠点**を構築する。



2. 施設計画・動線計画

【資料2】施設計画案参照

■ 物流効率化・利便性向上を実現するための考え方

- 基本的な考え方は基本構想から変わらないが、物流効率化や機能強化、利便性向上に向けて施設計画を変更している。
- 動線計画は、一方通行化の導入に関して場内事業者の意見が分かれており、再整備期間中も検討を続ける。

項目	基本構想（令和5年度）	基本計画（令和6年度～7年度）
基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none">■ 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。■ 各棟内の北側に卸売エリアを、南側に仲卸エリアを配置する。■ 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。	<ul style="list-style-type: none">■ 基本的な考え方は基本構想から大きな変更は無い。■ 中央道路を挟んで西側に水産棟・東側に青果棟を配置し、各棟内の北側に卸売エリアを、南側に仲卸エリアを配置する。■ 施設配置及び車両動線、棟内搬送経路、流通工程は、現在から大きな変更は行わない。
施設計画	<ul style="list-style-type: none">■ 新水産棟及び新青果棟はこれまでどおりの配置とする。■ 既存の低温買荷保管積込所は水産棟に合築する。■ 水産棟北側、又は棟外の敷地北側に新F級冷蔵庫を整備する。■ 青果共同配送センターを新青果棟西側に移転新築する。■ 青果共同配送センター跡地を駐車場等として活用する。■ 管理棟・関連棟を正門側へ移転する。	<ul style="list-style-type: none">■ 新水産棟及び新青果棟はこれまでどおりの配置とする。■ 既存の低温買荷保管積込所は、加工品流通の効率化を実現するため、水産配送センターとして水産棟内の卸売場とは分離して整備する。■ 水産棟北側、又は棟外の敷地北側に新F級冷蔵庫を整備することを整備期間中に改めて検討する。■ 青果共同配送センターを新青果棟東側に移転新築する。■ 青果共同配送センター跡地を駐車場等として活用する。■ 管理棟・関連棟を正門側へ移転する。■ 現在、管理棟・中央棟が立地する市場中央部に立体駐車場を整備し、駐車場や買荷保管積込所、関連事業者店舗等として使用する。
動線計画	<ul style="list-style-type: none">■ ループ道路を整理することで市場全体の車両動線を効率化する。■ 正門位置や一方通行化は今後の検討課題とする。	<ul style="list-style-type: none">■ 正門やループ道路の位置は大きく変更しない。■ 入荷バース・出荷バースを効率的に活用するため、車両や時間帯による場内の一方通行化も検討対象とし、再整備期間中も検討を続ける。

※赤字：基本構想段階から変更した最新の計画内容。詳細は【資料2】施設計画案参照

3. 施設規模（1）水産物部

【資料2】施設計画案参照

■ 水産配送センターの分離配置と仲卸売場内の必要機能を精査

- 水産配送センターの分離配置や仲卸売場内の店舗・通路配置等について検討を進めた結果、施設の必要性や優先順位が精査されたことにより、買荷保管所が減少し、その分が、卸売場や仲卸売場に振り替えられている。
- 買参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に整備する。
- また、物流効率化を実現するため、屋根が整備された荷捌き・積込スペースが必要となることから、入出荷バースを新設する。

施設	現状面積	基本計画 (基本構想)	増減	施設規模の考え方
卸売場	5,740㎡	7,900㎡	2,160㎡	取扱数量に基づく適正規模より面積を算出し、買荷保管積込所機能を分棟（水産配送センター）で確保する。
仲卸売場	9,923㎡	6,830㎡	-3,093㎡	取扱数量に基づく適正規模より面積を算出している。
買荷保管積込所（卸）	5,559㎡	1,580㎡	-3,979㎡	取扱数量に基づく適正規模より面積を算出し、買荷保管積込所と同様の機能を分棟に配置するため、買荷保管積込所の規模を縮小する。
買荷保管積込所（仲卸）	947㎡	860㎡	-87㎡	仲卸業者との協議により売場（店舗）を重視することとし、買荷保管積込所の機能は仲卸売場で確保する。
買荷保管積込所（買参）	—	(1,400) ㎡	0	立体駐車場 1 階に配置する。
冷蔵・冷凍庫	2,913㎡	2,913㎡	0	既存のC級・F級冷蔵庫を使用し、増設については、今後の取引状況やニーズ等を踏まえ検討する。
入出荷バース	—	4,670㎡	4,670㎡	効率的な荷捌き、積込みを行うため、卸売場、仲卸売場周辺に新設する。
事業者事務所	10,939㎡	9,760㎡	-1,179㎡	計画段階で必要規模について確認・精査し、水産棟上層階への配置する。
階段・見学エリア等共用部	0	2,670㎡	2,670㎡	計画策定段階で、必要な共用部等建物詳細についても検討し、面積を計上している。
合計	36,021㎡	37,183㎡	1,162㎡	

3. 施設規模（2）青果部

【資料2】施設計画案参照

■ 基本構想策定時の施設計画から棟内の面積配分を精査

- 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一体的な運用とする。
- 仲卸売場は、水産物部と同様に売場内の構造について検討を進め、全体面積の中で買荷保管積込所の面積配分を精査した。
- 現在、青果棟外に立地する冷蔵庫や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、必要性を精査したうえで現在とほぼ同規模の施設を青果棟内に配置し、市場内流通全体の効率化を実現する。
- その他、入出荷バースや事業者事務所、共用部は水産物部と同様の考え方で施設規模を設定している。

施設	現状面積	基本計画 (基本構想)	増減	施設規模の考え方
卸売場	14,167㎡	9,905㎡	-4,262㎡	ストックポイントと買荷保管積込所分を含み、一体的に運用する。
仲卸売場	8,403㎡	9,880㎡	1,477㎡	買荷保管積込所分を含む。
買荷保管積込所（卸）	2,095㎡	1,120㎡	-975㎡	卸売場・仲卸売場内に買荷保管積込所機能を含めるため、規模を精査し縮小する。
買荷保管積込所（仲卸）	8,112㎡	1,130㎡	-6,982㎡	
買荷保管積込所（買参）	—	(1,800) ㎡	0	立体駐車場 1 階に配置する。
ストックポイント	—	(1,000) ㎡	0	卸売場内に含み一体的に運用する。
青果配送センター	7,300㎡	8,150㎡	850㎡	入出荷バースを新設する。
冷蔵庫	1,803㎡	2,020㎡	217㎡	棟外の冷蔵庫を青果棟に併設する。
入出荷バース	—	3,280㎡	3,280㎡	効率的な荷捌き、積込みを行うため、卸売場、仲卸売場周辺に新設する。
事業者事務所	6,811㎡	7,255㎡	444㎡	計画段階で必要規模について確認・精査し、青果棟上層階への配置する。
階段・見学エリア等共用部	0	1,695㎡	1,695㎡	計画策定段階で、必要な共用部等建物詳細についても検討し、面積を計上している。
合計	48,691㎡	44,435㎡	-4,256㎡	

3. 施設規模（3）管理・関連及び共用部

【資料2】施設計画案参照

■ 意向調査や使用実態より施設規模を設定し施設計画案へ反映

- 関連・管理部門は、施設規模や整備場所の希望に関する意向確認結果を踏まえ、規模を設定し、正門東側に新棟を整備する。
- 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、整備期間中は青果仮設売場として、整備完了後は、水産物部・青果部の買参人用買荷保管積込所機能を兼ねるほか、一部、関連事業者の店舗としても使用する。
- このほか、利便性向上を図るため、屋根付きの歩行者デッキや特別高圧施設についても建替えなどを行う。

施設	現状面積 (㎡)	基本計画 (㎡)	増減 (㎡)	施設規模の考え方
関連棟（中央棟）	4,566	5,980	1,414	関連事業者及び許可事業者、各種組合に対して事業継続意向や将来必要となる施設の機能・規模、配置希望場所について意向調査を実施し、その結果から施設規模を設定する。
関連棟（中央棟付近積込所）	0	250	250	
関連棟（立体駐車場付近）	0	649	649	
管理棟	4,477	2,390	-2,087	管理棟の使用実態及び意向調査の結果から規模を設定する。
小計（関連・管理部門）	9,043	9,269	226	
平面駐車場（外構を含む）	76,293	109,743	33,450	敷地面積から新築面積を除く部分を駐車場・外構等として整備する。
立体駐車場	11,293	25,191	13,898	現在の管理棟・関連棟跡地に、立体駐車場を整備し、整備期間中の積込所や再整備後の駐車場等複数の用途で活用することを想定する。
歩行者デッキ（屋根付き）	—	895	895	従業員・来場者の利便性向上のため、各棟を繋ぐ歩行者デッキを新設する。
特高棟（建物部分）	724	400	-324	老朽化に伴い規模を縮小し、建替える。
小計（共用部）	88,310	136,229	47,919	
合計	97,353	145,498	48,145	

4. 再整備事業費

■ 持続的な市場経営を実現するための整備と事業費の精査

- 先行して再整備事業が進められている他市場の類似施設に係る工事費等を参考に、用途や仕様の異なるエリアごとに面積あたりの工事費単価を想定して算定している。
- 施設整備に係る事業費は、令和7年度末時点の想定として約706億円を見込んでいる。
- ただし、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。

区分	部門	施設等	面積	事業費
新築工事費	水産物部	卸売場・水産配送センター・仲卸売場等	37,183㎡	約176.9億円
	青果部	卸売場・ストックポイント・仲卸売場・青果配送センター等	44,435㎡	約242.6億円
	関連	店舗・倉庫、許可事業者及び組合事務所等	6,879㎡	約34.3億円
	管理	管理事務所・会議室等	2,390㎡	約12.1億円
	共用部	平面駐車場（外構等）・立体駐車場 歩行者デッキ・特高棟等	136,229㎡	約121.6億円
仮設・解体費	市場全体	立体駐車場 1 階仮設売場、既存施設解体	110,732㎡	約84.9億円
設計・監理費	市場全体	基本設計・実施設計、工事監理費	—	約33.6億円
再整備事業費	市場全体	水産棟（水産配送センター含む） 青果棟・管理棟・関連棟・立体駐車場等	（整備後面積） 227,116㎡	約706.0億円

事業費：近年の建設物価上昇を踏まえた、令和7年度末時点の想定事業費であるため、今後上昇の可能性がある。

※今後の事業費に関する考え方

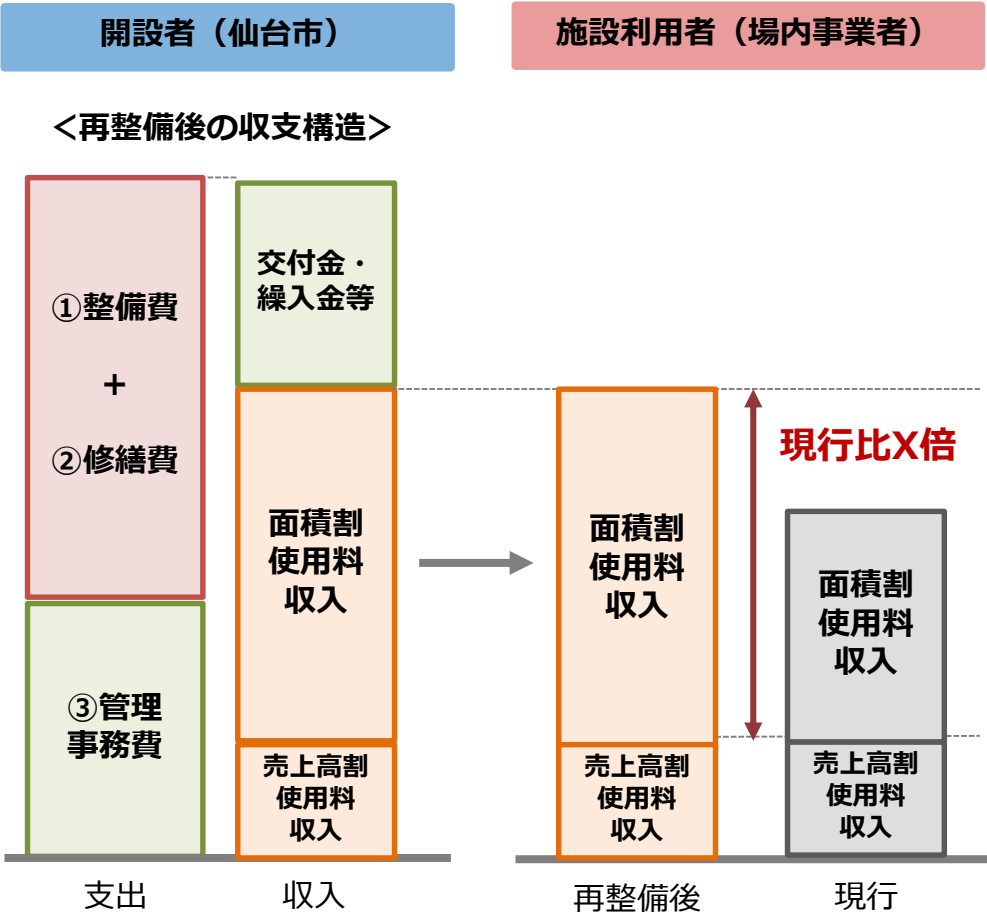
- ① 今後、事業費の変動に影響を及ぼすもの…特別高圧設備、既存ボイラー及び発電機、工業用水及び受水設備・インフラ関連費用、環境配慮機能・省エネ・BCP関連設備（太陽光発電、自家発電機等）
- ② 今後、調査結果等を踏まえ事業費に追加計上される予定のもの…測量費、ボーリング調査費、アスベスト撤去費、既存杭引き抜き工事費、既存インフラ等に関する調査費
- ③ 事業費に含めないもの…場内事業者が整備する内装・冷蔵庫等、移転にかかる費用等

5. 市場使用料（１）算定方法・前提条件

■ 概算事業費を踏まえた市場使用料の算定

- 現時点での概算事業費（7ページ）をもとに、再整備後に必要な市場使用料を試算した。
- 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費用）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。
- 毎年必要となる使用料収入を現行の使用料収入で除した倍率が、再整備後に必要となる市場使用料倍率となる。

【再整備後の市場使用料設定の構造】



【市場使用料試算の前提条件】

項目	条件
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。
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。
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」の活用し、他市場の事例を参考に交付率として 10% と設定する。
使用料徴収期間	■ 法定耐用年数に基づき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。
修繕費	■ 建物を長期間、安定的に使用するための一般的な水準として、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。

※前提条件は、より厳しい条件で算定している。また、売上高割使用料は、令和4年の収入維持を想定している。

5. 市場使用料（2）算定結果

■ 部門別・市場使用料の算定結果

- 再整備事業費を基に部門別の市場使用料を算定した。
- 現行の面積割額と比較し水産物が1.98倍、青果が3.64倍、関連が1.88倍となり（ただし、現在の市債償還分は含まれていない）、今後も負担軽減に向けた検討を進めていく。

再整備事業費パターン		事業費（約706.0億円）		
費目	計算式	水産物	青果	関連
再整備事業費（部門別）	A1	176.9億円	242.6億円	34.3億円
（共用部等）	A2	90.0億円	133.9億円	12.0億円
修繕費	B	174.6億円	231.3億円	30.1億円
管理事務費	C	43.1億円	52.1億円	7.9億円
起債金利負担額	D	64.8億円	89.4億円	11.2億円
総費用	$E = A1 + A2 + B + C + D$	549.3億円	749.3億円	95.5億円
交付金	F	9.8億円	12.0億円	1.6億円
一般会計繰入	G	248.2億円	342.6億円	43.0億円
必要費用	$H = E - (F + G)$	291.3億円	394.7億円	50.9億円
売上高割使用料収入	I	91.3億円	53.5億円	—
必要な面積割使用料収入	$J = H - I$	200.0億円	341.2億円	50.9億円
現行の面積割使用料収入	K	101.0億円	93.8億円	27.1億円
面積割使用料倍率	$L = J \div K$	1.98倍	3.64倍	1.88倍

※端数処理を行っており、各費目の合計と総費用、必要費用の金額が必ずしも一致しない場合がある。
※事業費と部門別のA1+A2の合計額の差額は、仙台市が負担する事業費であり使用料算定の対象外としている。

6. 事業手法（１）PPP・PFI方式の導入効果

■ 各事業手法の概要

- DB方式やPFI（BTO）方式、リース方式は、事業期間の短縮や財政負担の軽減、財政負担の平準化に関する効果がみられるほか、民間事業者の経営的・技術的なノウハウを活用した創意工夫の発揮に利点がある。
- 卸売市場の整備では、農林水産省が所管する「強い農業づくり総合支援交付金」の活用が想定されるが、交付金は、施設の所有を前提としており、従来方式・DB方式・PFI方式が活用可能となる。





事業手法	従来方式	DB方式	PFI（BTO）方式	リース方式
概要	<ul style="list-style-type: none"> 設計・建設等の業務を段階ごとに分離分割して、発注する。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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。
事業の一体性	<ul style="list-style-type: none"> 設計・施工・維持管理を分離発注する。 	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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。 	<ul style="list-style-type: none"> 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法に則った手続が必要である。 求める性能に応じた設計・施工・工事監理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	<ul style="list-style-type: none"> 再整備に際して、交付金※が活用可能である。 	<ul style="list-style-type: none"> 再整備に際して、交付金※が活用可能である。 		
資金調達	<ul style="list-style-type: none"> 公共が調達する。 民間資金調達より低金利である。 	<ul style="list-style-type: none"> 公共が調達する。 民間資金調達より低金利である。 	<ul style="list-style-type: none"> 事業条件により、調達主体や調達規模が異なる。 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	<ul style="list-style-type: none"> 業務・契約単位での発注・契約事務が発生する。 	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注のため従来方式より負担が軽減される。 	<ul style="list-style-type: none"> 一括発注のため従来方式より、負担が軽減される。 工事監理や検査を事業者に委ねることができる。 	

※交付金：農林水産省「強い農業づくり総合支援交付金」

6. 事業手法（2）卸売市場の特性と導入適性

■ 特殊な公共施設である卸売市場の再整備と事業手法

- 工期短縮や費用縮減等の効果を発揮するためには、事業者選定以降、施設計画や整備費の変更が生じないことが重要となる。
- しかしながら、卸売市場の場合、事業手法及び事業者決定後も多数の場内事業者との間で調整を重ね、合意形成を図りつつ、設計・建設を柔軟に進めていくことが求められることから、これらの事業手法の導入適性は低いと判断される。

事業手法	従来方式	DB方式	PFI（BTO）方式	リース方式
関係者間調整と合意形成	・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。 ・導入効果を発揮するためには、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。 ・導入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				

■ PFI方式の導入適正

- 次の3点から本事業におけるPFI方式の導入は困難と判断される。
 - ① 関係者間調整や合意形成、柔軟性に優位性がある従来方式がPFI方式よりも望ましい。
 - ② 余剰地活用を伴わない卸売市場単独の再整備についてとしてPFI方式が採用される事例は見受けられない。
 - ③ PFI方式の効果を求めれば、市場関係者の意向を十分に反映することが困難になるなど、市場関係者意向や再整備に対する柔軟性とPFI方式の導入効果は相反する。

6. 事業手法（3）民間事業者サウンディング調査結果

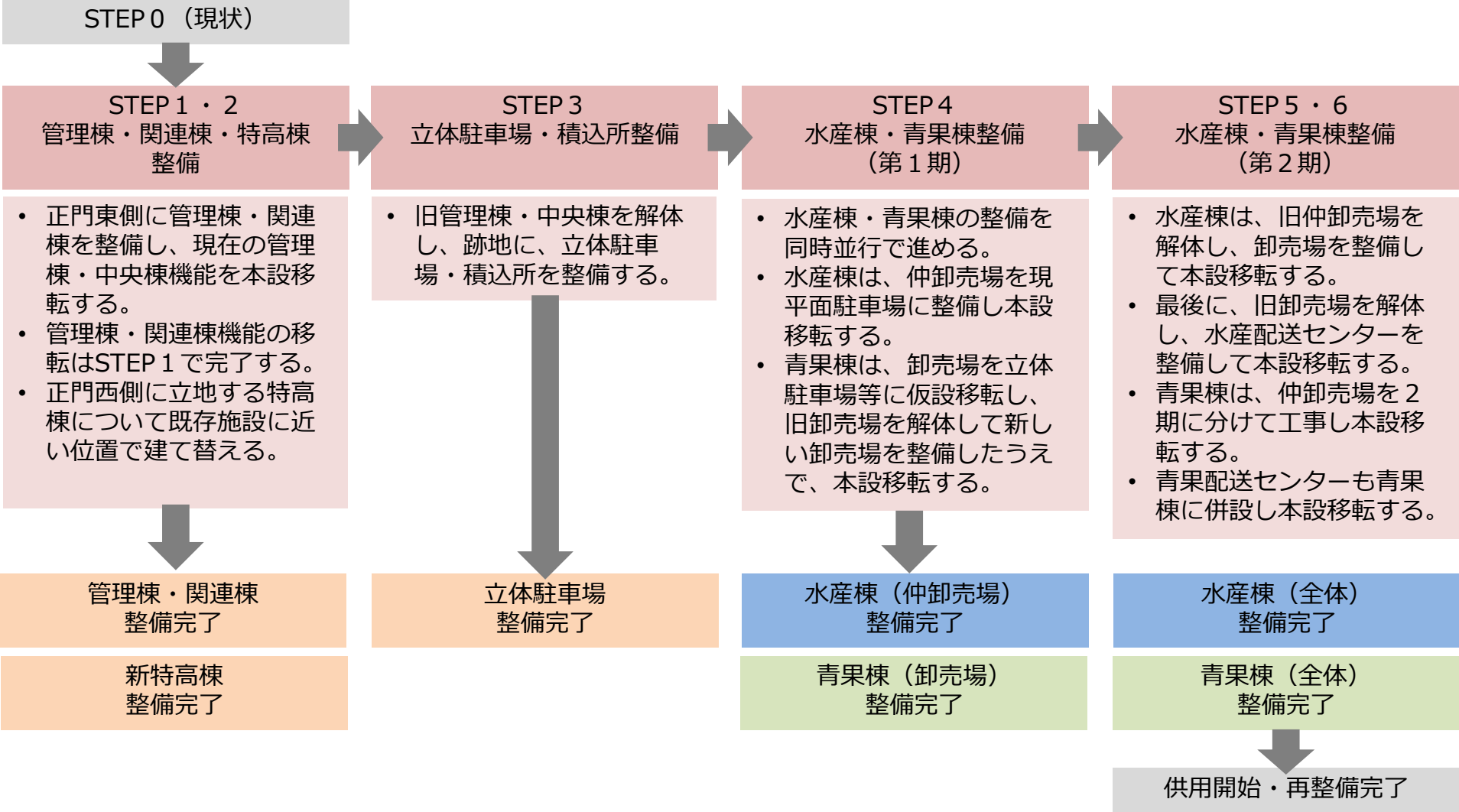
■ PFI方式等事業手法に係る民間事業者見解と仙台市場の方向性

- 事業手法の検討にあたり、開発業者等の民間事業者に対しサウンディング調査を実施した結果、仙台市場の再整備事業においては、PFI方式の導入は困難であると考えられる。
- 事業手法に関する評価結果も踏まえ、関係者間調整や合意形成、再整備の柔軟性の観点から事業手法を比較すると従来方式に優位性があると考えられる。
- ただし、立体駐車場や加工・配送施設等一部の施設については、他市場の取組みも参考として定期借地権設定方式を活用するなど、市場関係者等による設計・建設・維持管理を引き続き検討する。
- 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により、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検討していくこととする。

項目	民間事業者意見概要
卸売市場におけるPFI方式等の導入適性	<p>○卸売市場は他の公共施設と異なり、開発を手掛ける民間事業者側の意向のみでは進められない。場内事業者との合意形成が必要となる。</p> <p>○卸売市場の場合、事業者調整や調整に伴う工期遅延等のリスクが不透明であり、民間事業者としても予見しにくいためリスク負担が大きい。</p> <p>結論：こうした状況から、PFI方式等を活用した場合に民間事業者のノウハウを活用しにくく、効率的・効果的な事業手法とは言い難い。</p>
卸売市場再整備における余剰地活用	<p>○余剰地活用について、再整備後に開発できるようになるのであれば、卸売市場の再整備事業とは別事業として公募する方が良い。実際に開発する際には道路・交通・人流・周辺環境が変化している可能性もある。</p> <p>○開発時期が見えてきた段階で用途制限等の条件を伺い、最低地代の公表を受けてから整備を進めた方がスピード感をもって進められる。</p> <p>結論：開発時期が見えてきた段階で公募した方が、より高い地代を設定することが可能と考えられる。開発時期や周辺環境等も分からない段階で用途や事業者、地代を決めることは仙台市にとって得策ではない。</p>
再整備事業に関する課題	<p>○近年、自治体の大規模施設でも入札不調が出始めている。</p> <p>○公共の発注でも民間事業者に大きな負担が発生する懸念がある場合、応札しない事態が発生しつつあり、条件整理を慎重に進める必要がある。</p>

■ 再整備期間中のローリング計画

- 仙台市場では、現在の敷地内で既存建物を解体し、新しい施設を整備したうえで本設移転を繰り返しながら整備を推進する。
- その際、仮設への移転を可能な限り回避し、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）を採用する。



8. 事業スケジュール

■ 場内でのローリングによる事業スケジュール

- 再整備基本計画は令和7年度の策定を予定しており、令和8年度から基本設計、令和9年度から令和12年度に掛けて棟毎に実施設計を進め、令和10年度から順次工事に着手する。
- 工事は、関連事業者と仙台市の管理事務所等が使用する管理棟・関連棟から整備する。
- 管理棟・関連棟の整備が完了し、関連事業者等の移転が完了した後、整備期間中に仮設売場としても使用する立体駐車場を整備する。
- その後、順次ローリング工事を行いながら、新水産棟と新青果棟を同時並行で整備することで工期の短縮を図る。
- 全面供用開始は令和19年度、既存施設の解体を令和20年度に終了し、再整備を完了する予定である。

年度	令和 5年度	令和 6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
	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
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									
基本構想															
基本計画															
基本設計															
実施設計															
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															
供用開始															

※整備期間には既存施設の解体や本設への移転期間を含む。

スケジュール内の凡例 計画・設計 関連・管理部門 駐車場等共用部 水産物部 青果部 発注準備等

9. 余剰地活用方針（1）賑わい・集客機能の創出可能性検討

■ 「食」を通じた新しい価値・体験の提供

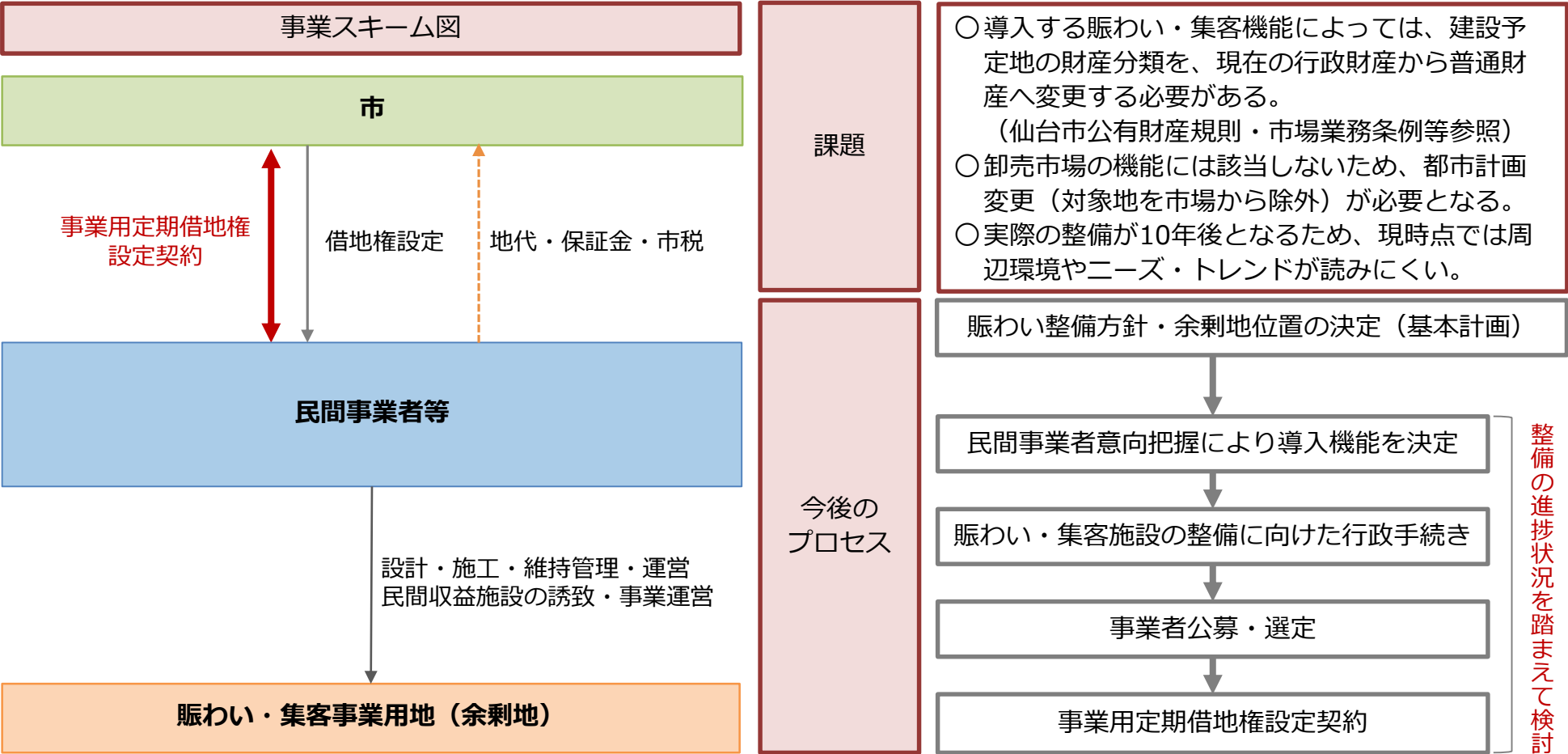
- 仙台市場では再整備に際して「食」を通じた新しい価値・体験を提供し得る賑わい・集客機能の創出を予定している。
- 仙台市場周辺には商業施設や団体観光客が訪問する観光・産業施設が立地しており、今後、工業団地跡地の再開発等も検討されている。
- 当該エリアの立地ポテンシャルや仙台市場を活かした賑わい・集客機能のあり方について、地元事業者を中心に意見把握を行い、今後の方向性について検討を進めている。



9. 余剰地活用方針（1）賑わい・集客機能の創出可能性検討

■ 賑わい・集客機能の創出に係る事業スキーム例

- 一般的な事業スキームとしては定期借地権設定方式が挙げられる。
- 事業期間を10年以上50年未満の中で設定し、仙台市が民間事業者等に対して土地を貸付け、借地権を設定し、民間事業者が施設を整備・運営し、仙台市に対して地代等を支払うスキームである。
- 現在の敷地条件では、市場用途の対象外となる賑わい・集客機能の建設が困難であるため、都市計画変更等の行政手続きを行うことで、賑わい・集客施設の建設が可能となる。



9. 余剰地活用方針（2）将来の方向性

■ 物流用途の機能拡張、花き市場、賑わい・集客機能を想定し、再整備期間中に最終決定

- 現在の青果配送センター跡地や新青果棟東側等に一定規模の余剰地が生み出される予定である。
- 現時点では、「駐車場または機能拡張用地」としており、再整備期間中は、整備に伴い一時的に規模が縮小する駐車場や積込所等として活用することを想定している。
- 将来的には、本場（水産物部・青果部・関連事業者）が使用する物流用途の機能拡張や大規模災害発生時の有効活用地のほか、花き市場の移転候補地、賑わい・集客機能用地としての活用を想定している。
- 再整備（工事・解体・移転）期間が10年程度と長期間を要する見込みであることから、整備の進捗状況を踏まえ、再整備期間中に具体的な用途・規模や事業スキームを最終決定することとする。

