

第1章 総則

I. 業務名称

仙台市中央卸売市場再整備基本構想策定支援業務（以下「本業務」という。）

II. 目的

仙台市中央卸売市場（以下「本市場」という。）は、施設の老朽化等への対応を迫られており、市民に対する安全・安心な食料品や花きの安定供給を継続するため、ハード面を中心とした機能強化が課題となっている。

令和3年度は「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」（以下「報告書」という。）を取りまとめ、本市場が目指すべき方向性や強化すべき機能等を明らかにした。

報告書に基づき、令和4年度は、本場（水産物部・青果部）を現地建替えて再整備することを決定した。

本業務は、将来の取扱数量等に基づいた施設構成、規模、機能、概算事業費、及び民間活力導入をはじめとする整備手法の検討結果等を盛り込んだ「仙台市中央卸売市場再整備基本構想」を策定することを目的とする。

なお、花き市場の再整備については未定であるものの、本場への将来的な統合も検討する必要があることから、今後の検討課題として本業務の対象とする。

III. 履行場所

仙台市若林区卸町4丁目3番地の1 仙台市中央卸売市場本場
仙台市宮城野区苦竹4丁目1番20号 仙台市中央卸売市場花き市場

IV. 履行期間

契約の日から令和6年3月29日

第2章 委託業務の諸事項

以下については、本業務の概要を示すものであり、業務の実施に際し、仙台市（以下「本市」という。）と本業務受託者（以下「受託者」という。）とで、十分に打合せを行うこと。また委託の範囲は本仕様書によるものとする。なお、本業務の履行に際し必要となる調査や資料の収集は、原則として、本市の指示により受託者が行うものとする。

I. 一般事項

1. 業務の実施

受託者は、本業務仕様書（以下「仕様書」という。）を熟読の上、その趣旨及び手法等を業務に反映させなければならない。なお、受託者は本業務の履行に際し、関係法令及び条例を順守するとともに、本業務の業務委託契約書の定めに従うものとする。

2. 秘密の厳守

受託者（本業務に従事したすべての者を含む。）は、本業務委託を通して知り得た情報を第三者に漏えいしてはならない。本業務委託が完了した後についても同様とする。

3. 業務に要する経費

受託者が本業務の履行に必要とする経費（人件費、印刷製本費、複写費、交通費、通信費、消耗品費、受託者において予め使用を見込む特許権等）については本業務に含むものとし、契約締結後、本市の指示により、特許権等の使用に関する特別な費用が生じる場合は、別途、本市と受託者とで取扱いを協議するものとする。

4. 業務履行計画表ならびに業務担当者届の提出

受託者は、本業務の契約締結後速やかに本市と打合せを行ったあと、別添業務履行計画表を本市に提出し、本市の承認を得るものとする。また受託者は、本業務の契約締結後速やかに、総括担当者1名及び主担当者1名を選任し、別添業務担当者届にて本市に通知する。

5. 再委託の禁止

受託者は、本業務の一部を他に委託し、または請け負わせてはならない。ただし、本業務の一部（主たる部分を除く。）を他に委託し、または請け負わせなければならない事由が生じた場合、受託者は当該事由等を記載した書面で事前に本市に通知するものとし、本市が書面による承諾を行った場合に限り、受託者は本業務の一部を他に委託、または請け負わせることができる。

6. 特許権等の使用

受託者は、特許権、実用新案権、意匠権、商標権その他日本国の法令に基づき保護される第三者の権利（前出を含め、以下「特許権等」という。）の対象となっている履行方法を使用するときは、その使用に関する一切の責任を負う。

ただし、本市がその履行方法を指定した場合において、仕様書に特許権等の対象である旨の明示がなく、かつ、受託者がその存在を知らなかったときは、本市は、受託者がその使用に関して要した費用を負担する。

7. 著作権

受託者が本業務に関して本市に提出した資料や成果品等の著作権は本市に帰属するものとし、受託者はこれを公開してはならない。ただし事前に本市の書面による同意を得た場合はこの限りではない。また、受託者は上記成果品等の複写、複製、第三者への提供をしてはならない。ただし事前に本市の書面による同意を得た場合はこの限りではない。

II. 貸与物品等について

本業務の実施に際し、本市は本業務の契約締結後、受託者から貸与の申請があった場合、速やかに本書末尾記載の資料を受託者に貸与し、受託者は本業務完了と同時に返還するものとする。

III. 適用基準等

適用する基準等は本書末尾に示すものとし、履行期間における最新版を用いるものとする。特記ない場合は、国土交通大臣官房官庁営繕部が制定又は監修したものとする。

IV. その他

資料等の一切は下記形式にて作成し、電子データで保存するものとし、マイクロソフトのアプリケーションはMicrosoft Office Professional Edition 2016 を標準とする。

- 文 書：Microsoft Word 形式
- 表・グラフ：Microsoft Excel 形式またはMicrosoft PowerPoint 形式
- 写 真：Jpeg 形式
- 図 面 等：PDF 及び別途本市の指定する形式

第3章 委託業務の内容

I. 基本構想中間案ならびに基本構想案の具体化

基本構想は、本場の現地建替えという再整備方針に基づき、現本場の現状や課題等を踏まえ、本場再整備のための基本方針等を示すものである。以下の項目について本市と協議しながら検討を行い、**令和5年10月末までに基本構想中間案を作成し、後述するパブリックコメントの内容を反映させて、令和6年3月末までに基本構想案を作成する。**

1. 現市場の現状と課題：令和3年度業務委託の実施結果をもとに、市との協議を踏まえて内容を再構成し、基本構想案の本項目の内容とする。**本項目については花き市場も含むものとする。**
2. 本場再整備の必要性：令和3年度業務委託の実施結果をもとに、本場を現地建替えすることについて、市との協議を踏まえて内容を再構成し、基本構想案の本項目の内容とする。
3. 本市場の将来展望のとりまとめ：市職員・場内関係者と協議しながら、本市場（水産物部・青果部）が今後目指すべきあり方を取りまとめ、基本構想案を作成する上での方針とする。
4. 将来的な取扱数量の算定：将来的な市場経由率や本市の人口構成等をもとに、30年後までの本市場の取扱数量を算定する。**本項目については花き市場も含むものとする。**
5. 再整備後本場の基本性能の検討：施設内の定温設備や保冷庫など国の求める品質管理に対応できる設備や、東北地方における本市場のハブ機能を強化するストックポイント等、再整備後の本場が備えるべき機能や性能を洗い出す。
6. 再整備後の各施設の規模：4で算定した取扱数量をもとに、再整備後本場の各施設の適切な規模を検討する。なお、施設規模の検討にあたっては、本市と場内事業者との間で協議を行うので、必要に応じて出席し、議事内容を施設規模算定に反映させること（第3章Ⅲ.1.も参照）。
7. 再整備後の各施設の配置計画：建替える建物と残置する建物の取捨選択、建物配置、

構造、各階レイアウト、場内動線、駐車場等を整理検討する。

8. 整備手順の検討：令和3年度業務委託で検討したローリング案について、本市と協議のうえ再構成し、基本構想案の本項目の内容とする。
9. 総事業費（概算）と概略スケジュールの検討：令和3年度業務委託の実施結果の精度をより高めたうえで、基本構想案の本項目の内容とする。
10. ライフサイクルコストと施設使用料の試算：再整備後の管理運営費や30年後の改修費等、ライフサイクルコスト（LCC）を試算する。またこの試算に基づき、再整備後の施設使用料を試算する。

II. 整備手法の検討及び比較資料の作成

以下の項目について、他市場の事例も踏まえて資料を作成し、基本構想案に反映させる。

1. 民間活用方式（PPP／PFI）について、方式の概要、本市と民間それぞれの責任・リスクの関与度合い、資金調達、設計、施工、運営、管理、施設所有における公共・民間それぞれの役割等を整理し、方式ごとの特徴を明らかにする。
2. 本市がPPP／PFIを導入する場合に対応すべき課題を抽出・整理する。

III. 市場内事業者等との調整、市民からの意見徴収

1. 市場内事業者等へのヒアリング

基本構想案における市場施設の規模検討にあたっては、市場内の事業者に対し必要に応じてヒアリング調査を実施し、事業者の意見を反映させる。

2. 会議等への出席と説明

本市が開催する以下の会議に出席し、会議の支援業務（資料作成、会議への参加、議事録の作成等）を行う。なお、会議はリモートにより実施することがある。また、受託者は会議の内容を記録した議事録を本市へ提出し、確認を受けるほか、本業務完了時においては、全ての会議議事録を成果品の一部として提出するものとする。

- （仮称）市場再整備検討委員会（市職員＋場内関係者＋外部有識者）
- （仮称）場内調整会議（市職員＋場内関係者）

市場再整備検討委員会（以下「検討委員会」という。）は本業務の履行期間内に次の通り開催を予定する。ただし開催予定は仕様書配布時点の想定であり、変更が生じる場合がある。

- 第1回：本業務趣旨の説明
- 第2回：新市場基本方針の検討
- 第3回：基本構想中間案の検討
- 第4回：パブリックコメント結果を踏まえた基本構想案の検討

場内調整会議は市職員と場内事業者が再整備の重要事項を話し合う場とし、基本構想案策定の進捗状況に応じて開催する（3～4回程度を想定）。

このほか必要に応じて、オンラインも併用しつつ、本市担当者と打合せを行う。

3. パブリックコメント実施

パブリックコメントに対する意見と質疑の回答案等の作成を支援する。

IV. 今後の検討課題の洗い出し

基本計画案策定のために検討すべき課題等の洗い出しを行う。今後の検討課題としては以下のような項目を想定している。また花き市場について、将来的な本場統合の可能性も視野に入れつつ、現花き市場の改修必要性の検討や、本場における移転用地の確保等の検討を行う。

- 建替え後各施設の配置、面積、各種機能の詳細
- 今後行うべき各種調査の洗い出し（土壌汚染、埋蔵文化財等）
- 具体的な再整備事業費と事業期間
- 民間活力導入にあたってのより詳細な調査検討
- 活用可能な補助金の調査

第4章 成果品等

I. 成果品

- ① 基本構想中間案：概要版（A4縦型・カラー両面印刷で4頁程度）
冊子版（A4縦型・カラー両面印刷・製本50頁程度）
及びCD-ROM等による電子データ
- ② 基本構想案：概要版（A4縦型・カラー両面印刷で4頁程度）
冊子版（A4縦型・カラー両面印刷・製本50頁程度）
及びCD-ROM等による電子データ

※保存ケースとCD-ROM本体には、委託業務名、受託者名、履行期間及び索引を記載する。

- ③ 第3章Ⅲで受託者が作成した資料等一式
- ④ 本業務に関して受託者が調査・取得した資料等一式
- ⑤ 打合せ記録書一式
- ⑥ その他本市より指示のあった資料等。また庁内及び関係官庁との事前協議及び申請手続き等の資料作成等に協力すること。

※上記資料一式はファイリングのうえ、本市に2部提出するものとする。

これとは別に、①概要版150部、①冊子版50部、②概要版100部、②冊子版30部を提出するものとする。

II. その他

この仕様書の定めのない事項又はこの仕様書に定める事項に疑義が生じた場合は、両者協議のうえ定めることとする。ただし、協議が整わない場合は本市が定めるものとする。

【貸与資料一覧】

- 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（令和3年度） 一式
- 「令和2年度仙台市中央卸売市場市場再整備に関するアンケート調査の結果について」まとめ 一式
- 仙台市中央卸売市場再整備に関する調査研究業務報告書（令和元年度） 一式
- 仙台市中央卸売市場施設保全計画 一式
- 仙台市中央卸売市場中倉庫棟・大倉庫棟・C級冷蔵庫棟、青果低温買荷保管詰込所棟耐震診断調査業務委託報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場青果棟外5棟設備耐震診断調査報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場青果棟・水産棟・中央棟耐震診断調査報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場管理棟耐震補強計画要約版 一式
- 耐震診断報告書 仙台市中央卸売市場（青果冷蔵庫棟）
- 仙台市中央卸売市場製氷冷蔵庫棟・加工場棟・水産低温買荷保管詰込所棟耐震診断業務委託報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場管理棟耐震診断報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場管理棟耐震補強計画報告書 一式
- 仙台市中央卸売市場青果棟・水産棟・中央棟耐震診断業務委託報告書 一式
- その他受託者が発注し本市が必要と認めたもの

【適用基準一覧】

- 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- 官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領
- 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説
- 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
- グリーン診断・改修計画基準及び同解説：官庁施設の環境保全性に関する診断・改修計画基準及び同解説
- 官庁施設の防犯に関する基準及び資料
- 建築設計基準及び同資料
- 建築構造設計基準及び同資料
- 建築鉄骨設計基準及び同解説
- 構内舗装・排水設計基準及び同資料
- 建築設備計画基準
- 建築設備設計基準
- 建築設備耐震設計・施工指針（（一財）建築保全センター）
- 雨水利用・排水再利用設備計画基準・同解説
- グリーン庁舎基準及び同解説

- 地球温暖化対策に寄与するための官庁施設の利用の手引き
- 建築物のライフサイクルコスト（(一財) 建築保全センター）
- 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益財団法人ロングライフビル推進協会）
- 新・L C設計の考え方（公益財団法人ロングライフビル推進協会）
- 建築のライフサイクルと維持保全（公益財団法人ロングライフビル推進協会）
- 官庁修繕事業に係る電子納品運用ガイドライン
- 建築設計業務等電子納品要領
- 卸売市場の施設規模の算定基準について（農林水産省）
- 卸売市場に関する基本方針（農林水産省）