

仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定支援業務委託仕様書

第1章 総則

1. 業務名称

仙台市中央卸売市場再整備基本計画策定支援業務委託（以下「本業務」という。）

2. 目的

本市は令和4年度、仙台市中央卸売市場本場（水産物部と青果部）（以下「本場」という。）を現地建替えにより再整備する方針を決定した。令和5年度は「仙台市中央卸売市場再整備基本構想」を策定し、再整備基本コンセプトや将来の取扱数量等に基づいて、施設構成、配置案、規模、機能等の検討結果を明示した。

本業務は、仙台市中央卸売市場再整備基本構想を踏まえ、設計段階に移行するための与条件等を整理し、具体的な市場機能や施設構成、規模、配置等について検討・決定を行い「仙台市中央卸売市場再整備基本計画」を策定することを目的とする。

なお本業務は、本場の余剰地活用案の一つとして花き市場の本場統合も検討する必要があることから、花き市場も対象に含むものとする。

3. 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

4. 履行期間

契約締結日から令和7年9月30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、本市と本業務受託者（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、本書末尾に記載の貸与資料を除き、原則として、本市の指示により受託者が行うものとする。

1. 一般事項

(1) 業務の実施

受託者は、本仕様書を熟読の上、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遵守するとともに、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、又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、又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を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、又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（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。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、いずれの場合においても、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。

2. 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、速やかに本書末尾記載の資料等を受託者に貸与し、受託者は本業務完了と同時に返還するものとする。

3. 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。なお、特記なき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。

第3章 委託業務内容

1. 基本計画中間案並びに基本計画の作成

以下の項目について検討を行い、本市と協議を行いながら基本計画中間案の素案を令和7年3月までに作成する。基本計画は基本計画中間案を基に、検討委員会やパブリックコメントの意見を反映させたうえで、より具体的かつ実現可能性の高い計画として策定する。基本計画中間案・基本計画ともに、本編と概要版を作成し、理解を補助するものとして、イメージ図（パース、模型等）を添付すること。

- ① 市場機能（ストックポイント等東北地方における拠点市場化を実現する機能品質・衛生管理の高度化、保管・加工機能の充実等を実現するための強化方策）
- ② 施設規模（将来の取扱数量等を踏まえた適切な施設規模の算定）
- ③ 施設配置計画
- ④ 構造計画
- ⑤ 建築設備計画
- ⑥ 市場敷地内の効率的な物流動線
- ⑦ 余剰地等の活用案（本市場における賑わい施設のあり方と花き市場の本場統の可能性についての評価を含む）
- ⑧ 工事工程（仮施設等を勘案したローリング計画を含む）
- ⑨ 整備スケジュール
- ⑩ 概算事業費（建築工事費、設備工事費、備品購入費、除却工事、管理事務所の移転整備費用等にかかる概算事業費を試算する。また各種の国補助金や、民間寄附などを含む事業費の財源内訳を試算する）
- ⑪ ランニングコスト
- ⑫ 整備資金の調達方法及び施設整備・管理運営費の収支シミュレーション
- ⑬ 各種法令、整備補助制度や課題等の整理
水産棟、青果棟、管理棟・関連棟の全面建替え計画の立案（検討状況によっては花き市場本場集約のケースを含む）にあたっては以下の項目を盛り込むこと。
 - 全面建替え計画の考え方、方針、工事完了後をイメージした基本条件（必要区画数等）について整理する。
 - 前項を実現するための具体的な整備方法、整備規模等について整理する。
 - 工事期間における、工事ヤードの位置、工事車両の動線及び施設利用者の動線等について、再整備後配置案及びローリング計画を踏まえて整理し、仮設計画図を作成する。
 - 上記項目を踏まえ、工事完了後をイメージした一般図（平面図、立面図、断面図等）を作成する。

2. 整備手法の検討及び比較資料の作成

- ① 想定される管理運営費の算出を行った上で、現施設使用料、概算整備費や算定基準等を加味した使用料の試算と現施設使用料との比較を行う。
- ② 本市自らが再整備を実施する手法（従来型手法）に要する費用と、PPP/P

F I 方式を始めとした各般の民間活力を活用した際に要する費用（L C C等）との比較を行い、V F M（従来型手法と比べてP F I等の方が総事業費をどれだけ削減できるかを示す割合）を算出するなどして、採用手法を費用面から評価し、適切な事業手法の検討を行う。

- ③ 本市がP P P / P F Iを導入する場合に対応すべき課題を抽出・整理する。
- ④ 市場再整備における民間資本活用型の可能性について、実績のある企業に対しサウンディング調査を実施し、民間資本の活用の可能性について明確な位置づけを行う。

3. 本場施設整備に関する各種課題や条件の整理

本場施設整備に関する以下の項目について、今後、検討や整理を進めていくにあたっての課題、条件等について整理する。

(1) 管理運営計画の検討

- 整備後の管理運営体制の検討
- ライフサイクルコストの最適化など、ランニングコスト低減の検討
- 設備費用の検証
- 施設規模、余剰地とその活用方法

(2) 再整備後の施設使用料の試算・収支計画の作成

再整備開始年度からの施設使用料を試算する。また、概算事業費を基に再整備開始年度から長期的財政収支計画を策定する。

(3) 施設に必要な基本的性能の整理について

- 環境負荷の軽減（市場施設のZ E B化、省エネ、コージェネレーション、食品残渣等の有効活用方法等）
- 太陽光発電設備の設置（水産棟・青果棟の屋根等）
- 通信環境の整備
- D Xの導入
- 地域産材の活用

4. 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・市場利用者等へのヒアリング

基本計画の市場機能の強化内容や施設規模の検討にあたっては、市場内の事業者に対して必要な回数のヒアリング調査を実施し、適宜ヒアリング結果を集約・精査し、本市と確認を行いながら、事業者の意見等を反映させる。また、市場利用者（生産者、買出し人、出荷者、食堂を利用している一般市民等）へアンケート調査を実施し再整備についての意見を徴集するものとする。なお、必要に応じて、事業者の理解を深めるための概略模型等を作成する。

(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。

- 再整備検討委員会（外部有識者＋場内関係者）5回程度開催予定
- 場内調整会議（場内関係者）再整備検討委員会前に5回程度開催予定
- 場内調整会議作業部会（場内関係者）必要に応じて随時開催

(3) パブリックコメント実施

本市が実施するパブリックコメント（中間案策定後を想定）の意見募集案と意見や質疑に対する回答案の作成を支援する。

第4章 成果品等

1. 成果品

- 基本計画中間案：概要版（A4縦型・カラー両面印刷で10頁程度）250部
冊子版（A4縦型・カラー両面印刷・製本50頁程度）250部
及びCD-ROM等による電子データ
- 基本計画：概要版（A4縦型・カラー両面印刷で10頁程度）250部
冊子版（A4縦型・カラー両面印刷・製本50頁程度）250部
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。

- 第3章の各業務で受託者が作成した資料等一式
- 本業務に関して受託者が調査・取得した資料等一式
- 打合せ記録書一式
- 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ルリングのうえ、本市に2部提出するものとする。

2. 業務委託費用の支払い方法

業務委託費用については、年度ごとの支払いとする。令和6年度は業務中間完了検査後に業務委託費用の7割、令和7年度は業務完了検査後に残額をそれぞれ支払うものとする。

なお、令和6年度の成果品については、契約締結時に発注者と協議するものとし、受注者は令和6年度末に業務報告書を発注者に提出するものとする。

3. その他

この仕様書に定めのない事項がある場合、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基本構想 一式
- 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)
- 卸売市場整備基本方針 (農林水産省)
- 杜の都環境プラン (仙台市環境基本計画)
- 仙台市地球温暖化対策推進計画 (仙台市)
- 仙台市環境行動計画 (仙台市)