

第 1 回 仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務委託に
係る公募型プロポーザル審査委員会
議事録

日時：令和 8 年 6 月 6 日（土）10 時 00 分～11 時 30 分

場所：仙台市中央卸売市場本場管理棟 3 階会議室

出席委員：西川正純委員、長谷川麻子委員、山本和恵委員、門脇研二委員、西崎文雄委員

1. 開会 司会（事務局）	ただいまから、第 1 回仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務委託に係る公募型プロポーザル審査委員会を開会いたします。
2. 委嘱状交付 司会（事務局）	委員の皆様への委嘱状につきましては、あらかじめ各席に配布しておりますので、ご確認をお願いいたします。 なお、仙台市職員の委員につきましては、市長からの任命通知により委員に任命されております。
3. 委員会成立の 報告 司会（事務局）	委員会成立に必要な定足数について確認します。 設置要綱第 6 条第 2 項により、会議は委員の過半数の出席で成立します。 本日は過半数の出席があるため、会議は成立しております。
4. 委員紹介 司会（事務局）	初回の審査委員会のため、委員の皆様をご紹介します。 ・宮城大学 参与・名誉教授 食産業学群 特任教授 西川 正純 様 ・宮城学院女子大学 生活科学部 生活文化デザイン学科 教授 長谷川 麻子 様 ・東北文化学園大学 工学部 建築環境学科 教授 山本 和恵 様 ・仙台市都市整備局 公共建築住宅部長 門脇 研二 ・仙台市経済局 次長兼中央卸売市場長 西崎 文雄 続きまして、事務局を紹介します。 ・経済局中央卸売市場 管理課長 尾形 竜介 ・市場再整備担当課長 佐藤 宇哉
5. 委員長の選出 司会（事務局）	委員長は互選により選出することとなっております。 事務局としては、市場に精通されており、昨年度まで設置されておりました市場再整備検討委員会の委員長も務めていらっしゃった西川委員を委員長としてご提案したいと考えておりますが、いかがでしょうか。
全委員	異議なし → 西川委員を委員長に選出

司会（事務局）	続いて、委員会の進め方について３点確認をお願いいたします。 ・委員長代理の指名 設置要綱第５条第４項の規定により、委員長の代理はあらかじめ委員長が指名することとされておりますので、委員長におかれましては、委員長代理のご指名をお願いいたします。 ・会議の公開・非公開 本市の「附属機関等の設置及び運営の基準に関する要綱」第４条第１項第２号により、公開・非公開は当該附属機関等において決定することとされております。 また、本市の「プロポーザル等の方式による設計者選定要綱」第２７条第５項の規定では、プロポーザルの審査においては、委員会で公開と決定したときを除き、会議は非公開とされております。 この点を踏まえまして、毎回、議事に入ります前に、会議の公開・非公開についてご確認いただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。 ・議事録の取扱い 議事録につきましては、事務局にて作成した議事録の案に、毎回、委員長ともう一人の委員の２名にご署名をいただいて、議事録とすることによろしいか、ご確認いただきたいと存じますので、よろしくお願いいたします。 それでは、以降の進行は西川委員長にお願いいたします。
西川委員長	改めまして、おはようございます。委員長を務めさせていただきます。 本事業はいよいよ設計段階に入り、非常に重要な局面となります。 良いプロポーザルとなるよう、皆様のご協力をお願いいたします。
6. 委員会の運営等について 西川委員長	（１）委員長代理の指名 委員長代理は西崎委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。
西崎委員	（承諾）
西川委員長	（２）会議の公開・非公開 この会議は設計者選定に関わるため、今回以降の会議では、特に必要な場合を除き、中立性確保の観点から非公開としたいと考えますが、いかがでしょうか。
全委員	異議なし →非公開と決定

西川委員長	(3) 議事録の取扱い 議事録の署名人は、私と名簿順で長谷川委員としたいと思いますが、よろしいでしょうか。
長谷川委員	(承諾)
7. 議事	(1) 仙台市中央卸売市場再整備事業について
西川委員長	それでは、次第に沿って議事に入ります。 はじめに「仙台市中央卸売市場再整備事業について」です。 事務局から説明をお願いします。
事務局	資料3により説明
西川委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございますか。
門脇委員	余剰地を活用した賑わいの創出について、どの場所を想定しているのか。また、現時点でどのような内容を想定しているのか教えてください。
事務局	3ページの図3に示すとおり、施設のコンパクト化により一定の余剰地が発生する見込みです。 具体的には、水産配送センター北側や管理棟周辺、バイパス側の三角形の用地などを想定しています。 現時点で具体的な活用方法は未定ですが、食をテーマとした施設、花き市場の統合、物流機能の補完などが考えられます。なお、工事期間中は工事ヤードとして使用し、本格的な活用は再整備完了後となります。事業期間が長期にわたるため、事業期間の中盤以降に改めて検討する予定です。
西川委員長	ほかにご意見はございますか。
山本委員	コンセプトでは「賑わい」が柱の一つとなっていますが、検討は事業中盤とのことでした。提案の中で賑わいの方向性も評価対象とする理解でよろしいでしょうか。
事務局	賑わいについては、実施要領でテーマとして設定し提案を求めます。ただし対象は余剰地ではなく、管理棟や市場棟の見学スペースなど、既存施設内での提案とする考えです。

山本委員	拡張予定地は今回の提案対象外という理解でよろしいですね。
事務局	はい、そのとおりです。
山本委員	分かりました。ありがとうございます。
西川委員長	余剰地については、別途検討の機会を設ける可能性があるということでしょうか。
事務局	時期は事業中盤になりますが、別の手法で検討・提案を行うことになると考えています。
西崎委員	余剰地の活用は従来から議論されており、市民に親しまれ、外部から人を呼び込む機能の検討が必要とされています。特にバイパスに面した三角地などは今後の有力な検討対象です。
山本委員	LCC の観点から面積の最適化が重要ですが、基本計画の面積はさらに縮減の余地があるものなのでしょうか。
事務局	物価上昇の影響もあり、設計段階で縮減の余地があると考えています。ただし、今回のプロポーザルでは、具体的な面積削減の提示ではなく、合理化の進め方や関係者調整の方法などを提案していただく想定です。
西川委員長	技術革新が急速に進んでいるため、10 年後を見据えた柔軟な提案が重要です。AI や DX の活用による効率化も含めた提案を期待します。 それでは、「(1) 仙台市中央卸売市場再整備事業について」は以上とし、説明については了承したいと思います。
西川委員長	(2) 公募型プロポーザル実施要領(案)について それでは、公募型プロポーザル実施要領(案)について、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	資料 4 により説明
西川委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございませんか。

門脇委員	提案書は A3 1 枚が原則ですが、2 枚まで可能とあります。これはすべて 2 枚でもよいという理解でしょうか。
事務局	ご指摘のとおり、最大で 2 枚まで使用可能という考え方です。
門脇委員	今回の趣旨は、設計者を選ぶものであって、図面や作品そのものを選ぶものではないと理解しています。そうであれば、A3 1 枚にまとめる能力も含めて評価するという意味で、基本は 1 枚とするのがよいのではないのでしょうか。 枚数が増えることで事業者に余分な負担を強いることにもなりますし、資料作成に多くの手間をかけた人が評価されてしまうと、本来評価すべき設計能力とは少し違う方向になってしまう可能性もあります。その点からも、A3 1 枚で十分ではないかと考えます。
事務局	分量については、今のご意見ももっともな点があると考えておりますので、委員の皆様にご審議いただき、決定いただければと思います。
西川委員長	今の門脇委員のご意見は、A3 1 枚にまとめる能力も評価の重要な要素であるという趣旨かと思いますが、この点について他の委員の皆様はいかがでしょうか。
山本委員	私も 1 枚でよいのではないかと思います。
長谷川委員	注意書きとしては「原則 1 枚で、2 枚でも可」という形になっているだけで、ある程度の柔軟性があってもよいのではないかと感じます。 あくまで原則は 1 枚であり、強制されているわけではありませんので、自由度がある方が応募しやすくなるのではないのでしょうか。
西崎委員	私としては、テーマごとの内容は定性的な評価になる部分が多いため、公平性の観点からも、ある程度フォーマットは揃えた方がよいと考えています。 A3 1 枚でも十分な情報量がありますし、枚数が増えることで、情報量が多い方が有利に見えてしまう可能性もあります。特に、情報が多い資料の方が「よく考えられている」と感じられてしまう傾向もあるため、枚数は絞った方がよいのではないかと考えます。

西川委員長	今のご意見を踏まえると、公平性の観点や比較のしやすさも含め、A3 1枚に統一するという考え方もあるかと思います。一方で、長谷川委員のご意見のように、ある程度の自由度も重要であるという点も理解できます。 その中で、A3 1枚の中でしっかり表現していただくという方向も妥当かと思いますが、この点について、皆様いかがでしょうか。
長谷川委員	はい、よろしいと思います。
西川委員長	それでは、A3 1枚ということで進めたいと思います。そのように決定いたします。 そのほか、いかがでしょうか。
山本委員	情報を詰め込みすぎて非常に読みにくい場合や、文字が極端に小さい資料が提出されることがあります。例えば最低でも8ポイント以上といった基準を設けた方がよいのではないかと思います。 審査する側の負担軽減にもなりますし、提案者側の労力削減にもつながりますので、限られた中で分かりやすく表現してもらうことが望ましいと考えます。
西川委員長	その点はいかがでしょう。
事務局	文字サイズについては基準を設定する方向で検討します。
西川委員長	見やすさは重要だと思いますので、よろしくお願いいたします。 そのほか、いかがでしょうか。テーマ1から4の構成についてですが、この内容で確定という理解でよろしいでしょうか。基本計画に基づいた整理になっているかと思いますが、この形でよろしいか、ご意見をいただければと思います。 また、各テーマの箇条書き部分についても開示される形になるのでしょうか。
事務局	はい、そのとおりです。この内容で実施要領として公表する予定です。
西川委員長	承知しました。各項目について、もし文言の追加等のご意見があればお願いいたします。

西崎委員	今回の事業は 15 年程度にわたる長期のローリング計画ですので、工期の短縮に関する考え方や手法についても、何らかの形で提案があってもよいのではないかと思います。
事務局	工期の短縮については、テーマ 2 およびテーマ 3 の中に関連する要素が含まれていると考えております。スケジュールの短縮は事業費の圧縮にもつながりますので、その観点も含めて提案していただくことは可能です。 必要に応じて、項目の中に明確に位置づけることも検討したいと考えております。
西川委員長	私としても、可能であれば加える方向がよいと考えます。
門脇委員	ただ、実際の工期短縮というのは、建設工事そのものよりも、市場関係者との調整に要する時間の影響が大きいように思われます。そのため、この段階で具体的な短縮策を求めるのは、事業者にとって難しいのではないかと懸念もあります。自分が提案する立場であれば、書くのが難しいと感じると思います。
長谷川委員	現在、建築資材はなかなか納品されず、そもそも製造されていないものもある状況ですので、あまり厳しい条件を課すべきではないと思います。施工側としては対応したくても、資材が入らずに工事が進められないという事情があります。 あまり高いハードルを設定してしまうと、応募自体を控える事業者も出てくるのではないかと懸念があります。特に市場施設は冷蔵・冷凍設備が必要であり、断熱材などの調達も含めて、現状ではかなり厳しい状況にあると感じています。
西川委員長	一方で、先ほども申し上げたとおり、技術の進歩も非常に速く、10 年という期間の中で状況が変化する可能性もあります。
長谷川委員	技術が進歩しても、資材が調達できなければ工事は進められません。そのため、施工側に過度な負担を求めるような条件設定は厳しいのではないかと思います。 もし自分が提案する立場であれば、そうした条件であれば応募を見送る可能性もあります。

西川委員長	実務の立場でのご意見として参考になります。
長谷川委員	設計だけであれば対応可能かもしれませんが、施工までを含めて考えた場合に工期短縮を求められると、対応が難しいと感じます。
西川委員長	例えば私のイメージとしては、市場内の集荷や分荷、加工などの機能については技術の進歩により効率化され、結果としてコンパクト化できる余地もあるのではないかと考えています。 また、コールドチェーンの導入などによって効率性が向上し、新しい形での施設計画が可能になるのではないかと考えています。
山本委員	この案件は、設計と施工は分離方式ですね。
長谷川委員	施工は別ということですね。
事務局	はい、設計施工分離方式です。
門脇委員	今の点に関連して確認させてください。工期短縮は重要な視点だと思いますが、今回 CM 業務も発注されるとのことですので、その役割分担について教えてください。 CM 業務の範囲がどこまでなのか、特に工期短縮の検討が含まれるのか、あるいは主にコスト低減を目的としたものなのか、その内容をもう少し具体的に教えていただけますでしょうか。
事務局	コンストラクション・マネジメント (CM) については、設計よりも早い段階から着手することを想定しており、設計前から場内事業者との調整を進めていただく予定です。 その中で、施設規模の縮小余地の検討なども行っていただきます。さらに、基本設計開始後は事業費の縮減を主な目的としつつ、スケジュール短縮の可能性があれば、その検討も行っていただきたいと思います。 加えて、コストダウンやバリューエンジニアリング提案なども含まれるため、結果としてスケジュール短縮につながる提案が出てくることも期待しています。
西崎委員	つまり、役割分担として、工期短縮などについては主に CM 業務の中で検討し、今回の基本設計のプロポーザルではそこまで強く求めない、という整理

	でよろしいでしょうか。
事務局	はい、そのとおりです。
西川委員長	分かりました。
西川委員長	それでは、現時点ではこの整理を進めるということでよろしいでしょうか。 そのほか、何かご質問があればお願いいたします。
山本委員	評価要領で説明があるかと思いますが、最終的に「なぜこの案が選ばれたのか」という説明のあり方について確認したいです。 評価を S・A・B・C のような形式で示すだけでよいのか、それとも審査過程が分かるような形にするのか、その点について整理が必要ではないかと思えます。
事務局	その点については、後ほど評価要領の説明の中であらためてご説明いたします。
西川委員長	それでは、公募型プロポーザル実施要領（案）については、この内容で進めることといたします。
西川委員長	（３）公募型プロポーザル評価要領（案）について 続きまして、「公募型プロポーザル評価要領（案）」に移ります。 事務局から説明をお願いいたします。
事務局	資料５により説明
西川委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございませんか。
山本委員	確認ですが、最終的には総合点のトップを発表すればよいということでしょうか。
事務局	発表としては、最も点数の高い方とその得点、あわせて次点者の方を公表する程度にとどめたいと考えております。 一方で、プロポーザルの中には、審査委員長のコメントなどを掲載する例もございますので、その点についてこういった形が望ましいか、ご審議いただければと思います。

西川委員長	いかがでしょうか。皆さんのご意見を伺った上で判断したいと思いますが、一般的にはコメントを付けるものなのではないでしょうか。
山本委員	そこまで詳細なコメントは不要かと思いますが、例えば「今回の選定はあくまでこの時点での評価であり、今後の状況変化に応じてさらなる努力を期待する」といったような、簡単なメッセージを添える程度でよいのではないかと思います。
西川委員長	分かりました。そのようなコメントを付ける方向で検討していこうと思います。
事務局	この点については、第1回で決定する必要はありません。最終的には第3回までに決定いただければと思いますので、それまでにご判断いただければと考えております。
西川委員長	評価についてですが、技術提案やプレゼンテーションの評価で「非常に優れている」と判断する際の基準について、特に明確なものがあるのか、それとも各委員の判断に委ねる形になるのか、その点はいかがでしょうか。
事務局	事務局として特段の明確な基準は設けておりませんので、各委員のご経験や識見に基づいてご判断いただくことになると考えております。
山本委員	複数の事業者を並べて比較する形になりますので、どうしても相対評価的になりますね。
西川委員長	絶対評価ではなく、相対評価になりやすいということですね。いかがでしょうか。
長谷川委員	まず0点がつくことはないと思いますので、評価が細かすぎると逆に判断しづらい面があります。 3段階くらいでもよいのではないのでしょうか。 評価の中心となる基準点を例えば10点とし、そこから上か下かという形で判断する方が、実際にはつけやすいと思います。 設計ができる方々が応募してくる前提なので、基本は一定の水準は満たしているとして、その中でどの程度優れているかを見るという形が現実的ではな

	いでしょうか。
門脇委員	私自身、このような評価の経験はあまり多くありませんが、今の長谷川委員のご意見は納得できると感じました。
事務局	事務局としてのお願いになりますが、できるだけ評価に差をつけていただけるとありがたいと考えています。 あまり同点が多くならないよう、優れているものには高く、そうでないものには相応の点をつけていただくことで、評価のメリハリが付き、結果として順位が明確になると考えております。
西川委員長	それでは、まずはこの評価方法で進めるということによろしいでしょうか。
山本委員	例えば 18 点のような中間点での評価は可能でしょうか。
事務局	採点方法については設定次第ですので、柔軟に対応することは可能です。
西川委員長	10 点や 20 点のような区切りだけでなく、18 点や 24 点といった評価も可能ということですね。
山本委員	点数の単位は 1 点刻みということですね。目安はあるけれども、細かい調整はできるという理解でよいかと思います。
西川委員長	それでは、基本は 5 段階区分としつつも、中間点での評価も可能とする形にしたいと思います。その点については事務局で整理をお願いいたします。
事務局	5 段階の評価区分を基本としつつ、柔軟に点数を付与できる形にすることは可能です。例えば 18 点といった設定も対応できますが、そのような運用でよろしいということでしょうか。
西川委員長	はい、そのような運用がよいかと思います。各委員の判断の中で、区分に応じて調整する形になるかと思います。
山本委員	つまり、この評価区分の S・A・B・C・D に相当する記号に丸を付けるのではなく、点数として評価するということですね。

事務局	それは可能ですので、そのような方式で進めさせていただきたいと思います。
西川委員長	そのほかご意見、ご質問はございますか。
門協委員	配置技術者の要件について確認させてください。特に電気設備や機械設備の条件がやや厳しいのではないかと感じました。 例えば機械設備について、「3 万㎡以上の業務実績」といった要件がありますが、「元請けで完了した実績」とは建築設計の下請けとして関与したものは含まれないという理解でよろしいでしょうか。
事務局	はい、ご認識のとおり、元請けとして完了した実績を対象としています。ただし、要件が厳しすぎる場合には、下請け実績を含めるなどの見直しも検討可能です。
門協委員	その条件を満たす技術者がどの程度いるのか、少し不安に感じております。
長谷川委員	実務的には、設備設計はサブコンが対応するケースも多いので、対応できる事業者は一定程度あると思います。
山本委員	設備技術者の人数は十分いるのでしょうか。
長谷川委員	大手は支店も多くありますし、おそらく大きな問題はないのではないかと思います。
西崎委員	他都市で同様の要件設定をしている事例はありますか。
事務局	直近では川崎市と浜松市で同様の要件を設定しています。
門協委員	現在、仙台市でも設計・工事の入札不調が増えており、厳しい状況です。門戸を広げる必要もあると感じています。 他都市事例を踏まえて設定されているとのことですので、その点は理解しました。
西川委員長	ほかにご質問はございますか。仮に不調となった場合はどのように対応しますか。

事務局	不調となった場合は、条件等を見直し、再度募集を行うこととなります。
西川委員長	分かりました。 そのほかよろしいでしょうか。 それでは、「(3) 公募型プロポーザル評価要領(案)」については以上といたします。
8. 報告事項	(1) 今後のスケジュールについて
西川委員長	最後に事務局から今後のスケジュールについて説明をお願いします。
事務局	資料6にて説明
西川委員長	ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございませんか。 特にないようですので、スケジュールについてはこのとおり進めていきたいと考えております。そのほか、事務局から何か連絡事項はございますか。
事務局	今後の審査会は、先ほどスケジュールでご説明いたしましたとおり、第2回目審査会を7月30日(木)、第3回目審査会を8月24日(月)に開催予定です。よろしくお願いいたします。 また、議事録の作成が終わり次第、議事録署名人の西川委員長と長谷川委員に署名をお願いすることになりますので、よろしくお願いいたします。
西川委員長	それでは、本日の第1回審査委員会は終了といたします。進行を司会にお返しいたします。
9. 閉会 司会(事務局)	それでは、以上をもちまして、第1回仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務委託に係る公募型プロポーザル審査委員会を閉会させていただきます。 本日は長い時間ありがとうございました。

以 上

令和 8 年 7 月 13 日

仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務委託に係る
公募型プロポーザル審査委員会

委員長 西川 正純 (署名)

西川 正純

委員 長谷川 麻子 (署名)

長谷川 麻子