

第 2 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 7 月 30 日（木）10 時 00 分～12 時 00 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、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 2 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。
3. 配布資料の確認 司会（事務局）	本日の配布資料について確認いたします。 お手元に、 ・ 次第 ・ 委員名簿 ・ 資料 1 参加要件確認結果一覧 ・ 資料 2 参加者・配置予定技術者評価結果一覧 ・ 資料 3 コンセプト評価シート ・ 資料 4 実施方針評価シート ・ 資料 5 今後のスケジュール ・ 参考資料 審査関係資料一式 をお配りしております。 なお、審査関係資料は、参加表明時に提出された書類及び実施要領等を取りまとめたものです。 参加者が特定されないよう、会社概要は除くとともに、社名等は事務局で黒塗りしております。 参考資料は、本日の審査の参考としてご覧いただくためのものであり、審査会終了後に回収いたしますので、机上に置いたままとしていただきますようお願いいたします。
司会（事務局）	議事に入る前に、委員会の運営について 2 点確認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場合を除き、会議は非公開とされております。 このため、本日の会議の公開・非公開についてご確認をお願いいたします。 ・ 議事録の取扱い 議事録につきましては、事務局で作成した案に、毎回、委員長と委員1名の計2名にご署名いただき、議事録として確定する取扱いとしたいと考えておりますので、ご確認をお願いいたします。 それでは、以降の進行は西川委員長をお願いいたします。
西川委員長	皆さん、おはようございます。本日はよろしくお願いいたします。
4. 委員会の運営等について 西川委員長 全委員	(1) 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。 (異議なし) →非公開と決定
西川委員長 山本委員	(2) 議事録の取扱い 議事録の署名人は、私と名簿順で山本委員としたいと思いますが、よろしいでしょうか。 (承諾)
5. 審査 西川委員長 事務局	(1) 参加要件の確認結果報告について それでは、議事に入ります。 はじめに、参加要件の確認結果報告について、事務局から説明をお願いします。 資料1により説明。 参加表明書を提出した3者について参加要件等を確認した結果、事業者1及

西川委員長 西川委員長 全委員 西川委員長	び事業者 2 が要件を満たしていることを報告した。事業者 3 については、参加要件を満たしていないことから、審査対象外とするよう提案した。 ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございますか。 (質疑なし) それでは、事務局説明のとおり、事業者 3 を審査対象外とし、参加要件を満たしている事業者 1 及び事業者 2 を審査対象とすることによろしいでしょうか。 (異議なし) それでは、事業者 1 及び事業者 2 を対象として、参加者・配置予定技術者の審査に移ります。
西川委員長 事務局 西川委員長 西川委員長 全委員 西川委員長	(2) 参加者・配置予定技術者の審査について それでは、参加者・配置予定技術者の審査について、事務局から説明をお願いいたします。 資料 2 により説明。 参加者及び配置予定技術者の業務実績等について、評価要領に基づく採点結果を報告した。 ただいまの説明について、ご意見、ご質問はございますか。 (質疑なし) それでは、事務局が採点した参加者及び配置予定技術者の評価結果について、この内容でよろしいでしょうか。 (異議なし) それでは、この評価結果をもって参加者・配置予定技術者の審査を終了し、続いて各事業者から提出されたコンセプト及び実施方針の審査に移ります。

西川委員長	(3) コンセプト・実施方針の審査について それでは、コンセプト・実施方針の審査について、事務局から説明をお願いいたします。
事務局	資料 3、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。 (質疑なし)
【事業者 1 コンセプトの審査】	
西川委員長	それでは、まず初めに、事業者 1 のコンセプトについて評価を行います。
各委員	(評価シート記入)
西川委員長	それでは、各委員から評価内容について発表をお願いいたします。
委員	コンセプトとしては、東北のサプライチェーンの中核となる市場づくりをはじめ、HACCP などによる高度な品質・衛生管理、事業費のコスト削減とスケジュール短縮、ZEB Ready による省エネルギー化、災害時への対応などが示されています。また、場内事業者とのヒアリングを重視した工事計画や、市民に開かれた市場を目指した賑わいの創出、食文化の発信についても盛り込まれています。このように、基本構想・基本計画に沿った内容が一通り提案されていることから、高い評価になるものと考えています。
委員	コンセプトについては、4 つのテーマに沿った提案がなされており、図を用いて分かりやすく整理されている点は評価できると感じました。また、設計理念が 3 つのポイントにコンパクトにまとめられており、東北の中心である仙台市場の役割についても明確に示されています。さらに、ZEB Ready を目標とした省エネルギー化や脱炭素化への対応については、近年のニーズもあることから、その点はポイントが高いと感じています。加えて、災害対応についても提案されており、その点も含めて全体として評価できるコンセプトではないかと考えています。
委員	長期にわたる事業であることや、コストをいかに効率的に抑えていくかが重

	要なポイントになると考えています。その点、コスト計画をしっかり行うことや、維持管理も考えた上で計画することが示されており、そのあたりに対する意識の高さは評価できると思います。また、食文化の発信やBCP機能といった代表的な重要ポイントについても図化されており、そうした点を意識していることが伝わってきます。その意味で、コンセプトとしては合格点ではないかと考えています。
委員	設計理念と考え方については、基本計画と全く齟齬のない内容となっており、基本計画を非常によく理解した提案であると感じました。ここまで理解されていれば、今後の設計もスムーズにつながるのではないかと考えており、その点は非常に高く評価しています。 また、設計方針については、関係者との協議を重視することや、将来の改修を見据えたフレキシブルな計画とすることなど、具体的で興味深い内容が示されています。 一方で、事業費のコスト削減に関する提案の中で「既存杭の残置」という非常に具体的な内容が示されていますが、基本計画やこれまでの検討の中でそこまで方向性が定まっているのかが読み取れませんでした。既存杭の取扱いについて既に方針が示されているのであれば、その点について事務局から説明いただきたいと思います。
事務局	杭の残置については、基本計画の中では特にそこまでの検討は行っておりません。そのため、今回示されている既存杭の残置については、事業者が独自に提案した内容であると考えています。
委員	ありがとうございます。
委員	私の方も、各委員がおっしゃられたのと概ね同じ印象です。本市場の基本構想や基本計画に沿った内容となっており、その中身をよく理解した上で基本理念等が掲げられていると感じました。 また、各テーマに対する設計方針についても具体的に示されており、今後、各テーマの中でより具体的な提案がなされることを期待させる内容であると感じました。
西川委員長	皆様、ありがとうございました。 ただいま各委員からご発表いただいた内容について、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

	(質疑なし)
西川委員長	各委員の意見をお聞きしても、基本構想・基本計画に沿った形で、その内容を理解した上でコンセプトが掲げられているということがよく分かりました。この点については、概ね委員の皆様も同じ意見であったと思います。
西川委員長	それでは、各委員のご発表内容も踏まえ、評点のご記入をお願いいたします。
各委員	(評点記入)
	【事業者１ 実施方針の審査】
西川委員長	続いて、事業者１の実施方針について評価を行います。
各委員	(評価シート記入)
西川委員長	それでは、各委員から評価内容について発表をお願いいたします。
委員	場内事業者との対話やヒアリングを重ねながら合意形成を図ることは非常に重要であり、その点を重視しているところは評価できると考えています。また、場内事業者に負担がかからないような工事計画についても示されています。 さらに、卸売市場の設計のプロ、地域設計のプロ、対話を担う人材が一枚岩となって対応する体制や、マイルストーンを押さえた工程管理、高度な品質管理を目指している点も評価できると考えています。 一方で、コンセプトで示されていた賑わいの創出や食文化の発信については、この実施方針の中では少し見えにくくなっている印象を受けました。ただ、動画やパースなどのデジタル技術を活用しながら場内事業者との対話や合意形成を進める提案となっており、その点は非常に有効ではないかと思っています。現場の方々にとってもイメージしやすい設計につながると思いますし、そのあたりにもしっかり取り組んでいただけるのではないかという印象を受けています。
委員	まず、場内事業者との対話を重視する姿勢が示されている点は評価できると考えています。それから、設計の手順に沿った提案がきちんと書かれている

	ことや、地域活性化に対するアプローチが示されている点もよいと感じました。 また、組織としても技術的な面で不安はなく、柔軟性のある体制であると感じています。さらに、実績についてもアピールされており、その点は安心感につながるものと考えています。
委員	長期にわたる事業であることを踏まえ、その中で場内事業者との対話を重ねながら条件整理を行い、順次進めていくという考え方がしっかり書かれている点は評価できると思います。 また、体制図を見ると、代表構成員はもちろんですが、社内バックアップ体制についても手厚く示されており、その点は信頼感が持てる内容であると感じました。 一方で、施設の付加価値という点については、技術的な内容を強調した提案となっていることもあると思いますが、その部分についてはやや弱い印象を受けました。
委員	今後、設計を円滑に進める上で、私は場内事業者との合意形成がこの設計の肝になると考えています。その観点から実施方針を見ると、マネジメントの方針や設計チームの特徴について、事業者との合意形成をいかに円滑に進めるかという方策が具体的に記載されており、かつ分かりやすい内容となっています。 そのため、業務の確実性という点でも高く評価できると考えています。
委員	全体のマネジメントや設計チームの特徴について、何を重視して事業を進めようとしているのか、また、それを実現するためにどのようなチーム体制を組んでいるのかが伝わってきました。発注者側としても意図を十分に感じ取ることができる内容となっており、安心して進められそうだという印象を持ちました。 また、場内事業者との対話についても、これまでの経験や実績を踏まえて取り組もうとしていることが伝わってきます。さらに、仙台市が別途進めているコンストラクションマネジメント業務との関わりについても意識した構成となっており、その点も好感が持てると感じました。
西川委員長	皆様、ありがとうございました。 ただいま各委員からご発表いただいた内容について、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

西川委員長 各委員	(質疑なし) それでは、各委員のご発表内容も踏まえ、評点のご記入をお願いいたします。 (評点記入)
西川委員長 各委員 西川委員長 委員 委員	【事業者２ コンセプトの審査】 続いて、事業者２のコンセプトについて評価を行います。 (評価シート記入) それでは、各委員から評価内容について発表をお願いいたします。 場内事業者との対話を重視することが掲げられており、その点は非常に好印象を持ちました。また、場内事業者に負担のかからない工事計画を進めていく考え方も示されています。さらに、車両や物流の動線をシンプル化することで、安全・安心に配慮した施設整備を目指している点も印象に残りました。加えて、HACCP や DX の導入を見据えた高度な衛生管理・品質管理についても提案されており、その点は評価できる内容であると考えています。また、将来の取扱量の変化や社会ニーズの変化に対応できる可変性の高い施設計画については、実現性は今後の検討による部分もあると思いますが、そのような考え方は斬新で興味深いと感じました。 さらに、市民に開かれた市場を目指した食文化の発信や地域との共生、防災機能についても示されており、東北のサプライチェーンの中核を担う市場としての役割も含めて、基本構想・基本計画に沿ったコンセプトとなっていることから、高く評価しています。 私もほぼ同じような観点で見えていました。対話重視という点は重要だと思いますし、車両や物流のルートのシンプル化は効率化にもつながることから、今のニーズにも応えていると感じました。また、柔軟性があることや、地域活性化に資するという点についても、なかなかよくできているのではないかと思います。 願わくば、もう少し絵的な面で視覚的に訴えるものがあると、プレゼンテーションとしてはさらによかったのかなと思いますが、内容としては非常に充

	実していると考えています。
委員	全体として、こちらの要求に十分応えている提案であると評価しています。長期利用を見据え、将来の変化にも柔軟に対応する考え方が示されている点や、地域貢献を強く意識した内容となっている点に好感を持ちました。 また、新しい卸売市場モデルを目指すことが示されていることから、その具体的な提案について今後の説明に期待したいと考えています。
委員	コンセプトについては、一番上に「コンパクトな次世代型拠点市場の創出」という基本理念が掲げられ、その下にさらに5つの基本理念が示されている構成となっているため、最初に見たときにはやや分かりにくい印象を受けました。 ただ、この5つの基本理念を一つずつ見ていくと、内容はいずれも共感できるものであり、今後の設計を進める上で、この5つの柱をもとに進めていくという軸となる考え方が示されていると感じました。 その軸となる考え方をシンプルに分かりやすく表現している点については、非常に好感を持ちました。
委員	私も他の委員の皆様から出たご意見のとおり、表現の仕方はともかくとして、基本理念や5つの柱については、これまで策定してきた基本計画や基本構想と合っているのではないかと感じました。 ただ、一番上に掲げられている「コンパクトな次世代型拠点市場の創出～余剰地最大化による持続可能な市場～」という部分については、もちろん仙台市が目標としている要素の一つではありますが、この点だけが少し突出しているようにも感じられ、その点には若干の違和感を持ちました。 内容自体はよく整理されており、評価できるものと考えています。
委員	今、他の委員からもご意見がありましたが、「コンパクトな次世代型拠点市場」という考え方については面白いイメージを持ちました。一方で、本当にそれが実現できるのかという点は気になるころでもあります。その意味で、先ほども意見がありましたが、具体的な提案について詳しく聞いてみたいと思いました。
西川委員長	皆様、ありがとうございました。 ただいま各委員からご発表いただいた内容について、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。

西川委員長 各委員	(質疑なし) それでは、各委員のご発表内容も踏まえ、評点のご記入をお願いいたします。 (評点記入)
西川委員長 各委員 西川委員長 委員 委員	【事業者 2 実施方針の審査】 続いて、事業者 2 の実施方針について評価を行います。 (評価シート記入) それでは、各委員から評価内容について発表をお願いいたします。 立体動線による次世代物流とコールドチェーンの確立を掲げており、非常にコンパクトな施設を考えている点が興味深いと感じました。また、ローリングの最適化による事業費の低減や工期の短縮、市場機能を優先した事業者への負担の少ない工事計画についても評価しています。さらに、賑わいの創出や食文化の発信についても示されており、そうした点も含めて高く評価しています。 特に、立体動線による施設のコンパクト化によって余剰地を確保するという考え方は非常に特徴的であり、興味深いと感じました。個人的には、従前から申し上げている賑わいの創出や、市民・観光客との交流の場としての活用がより図られる可能性があり、仙台市の新たな観光資源として発展する可能性も秘めているのではないかと思います。 一方で、こうした考え方が実際にどのように実現されるのかについては、今後詳しく話を聞いてみたいと考えています。また、食品工場の設計実績や HACCP への対応についても触れられており、その知見がどのように提案へ反映されるのかという点についても興味を持っています。 設備の観点から見ますと、コンパクト化については先ほど懸念する意見もありましたが、省エネルギー化や ZEB Ready を目指し、環境配慮や脱炭素化、さらには BEMS によるエネルギー管理まで行おうとすると、コンパクトな施設計画とすることにも一定の合理性があると感じています。 また、近年は環境への配慮も重要になっており、広大な舗装空間を前提とす

	るのではなく、建物をコンパクトにまとめながらトラック動線や駐車・停車スペースを確保し、可能であれば緑化なども取り入れていくことが望ましいと考えています。そのような環境配慮型の施設を目指すという意味では、なかなか良い提案ではないかと感じました。 一方で、現時点では具体的な施設イメージが十分に示されているわけではないため、多少の不安はありますが、その点は今後の提案で明らかになってくるものと思います。今の段階では、コンセプトや実施方針として興味深い提案であるという印象を持っています。
委員	この提案については、建築計画としてかなり具体的なイメージを持った上で書かれているように感じました。コンパクト化や効率化によってコストを抑えることや、LCCを低減することについても、ある程度計画の姿が見えていなければなかなか言えない内容だと思います。 そういった意味では、簡単でも構成図のようなものが入っていれば、「ここまで考えているのだな」ということが伝わってきたと思いますので、その点は少し評価が難しいところです。 一方で、今後の設計や施工のスケジュール管理についてはあまり触れられていないため、その点については少し気になりました。
委員	実施方針については、内容として非常によく考えられているという印象を受けました。ただ、一步引いて考えたときに、そもそも我々が実施方針として何を書いてもらいたかったのかという観点で実施要領を見ると、設計チームの特徴や全体のマネジメントに関する実施方針を記載することとなっていますので、その点についてはやや薄い印象も受けました。 一方で、参考資料を一つ一つ見ていくと、設計チームのスタッフ構成や設計工程計画の中に様々な記載があり、例えば、課題シートを作成し、誰が何をいつまで検討するのかを明確にすることや、不調対策など近年の公共建築における課題を踏まえた提案も示されており、その点は高く評価できると思います。 欲を言えば、工程やスケジュール管理の中で、CM事業者との連携についても触れられていれば、なお良かったのではないかと感じました。
委員	私も先ほどの委員のご意見については少し気になりました。ただ、参考資料もあわせて見れば、こちらが求めていた内容については何となく理解できる部分もあります。どちらかというと、内容的にはこの後の二次審査で示される各テーマの中で提案されるべき事項なのかなという印象を持ちました。

西川委員長	皆様、ありがとうございました。 ただいま各委員からご発表いただいた内容について、ご質問やご意見がございましたらお願いいたします。 (質疑なし)
西川委員長	それでは、各委員のご発表内容も踏まえ、評点のご記入をお願いいたします。
各委員	(評点記入)
西川委員長	以上で、全ての事業者のコンセプト及び実施方針の審査を終了いたします。 事務局は評価シートの回収をお願いします。
事務局	(評価シート回収) それでは、事務局において評価点の集計を行いますので、ここで 15 分程度休憩といたします。
6. 審査結果	
西川委員長	委員会を再開いたします。 審査結果について、事務局から説明をお願いします。
事務局	集計結果について説明した。 また、参加要件を満たした事業者 1 及び事業者 2 について、一次審査の結果、両者を二次審査対象者とする案を説明した。
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。 (質疑なし)
西川委員長	それでは、事務局説明のとおり、事業者 1 及び事業者 2 を二次審査対象者とすることよろしいでしょうか。
全委員	(異議なし)

西川委員長	それでは、事業者 1 及び事業者 2 を二次審査対象者とすることに決定いたします。 これをもって、一次審査を終了いたします。
7. 今後のスケジュール 西川委員長 事務局 西川委員長 西川委員長 西川委員長 事務局 西川委員長	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。 資料 5 にて説明 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。 (質疑なし) それでは、本日の議事は以上といたします。 そのほか、事務局から何か連絡事項はございますか。 次回の審査委員会は、8 月 24 日（月）に開催を予定しております。 よろしく願いいたします。 また、議事録案がまとまり次第、議事録署名人である西川委員長及び山本委員にご署名をお願いいたしますので、よろしく願いいたします。 これをもって、本日の審査を終了いたします。 進行を事務局にお返しします。
8. 閉会 司会（事務局）	それでは、以上をもって、第 2 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いたします。 本日は長い時間ありがとうございました。

以 上

令和 8 年 8 月 17 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 山本 和恵 (署名)

山本 和恵