

仙台市中央卸売市場再整備に関する調査検討業務 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に関する調査検討業務」（以下「本業務」という。）

2 目的

本業務は、令和元年度に発注者が実施した調査研究業務及び令和2年度に発注者が実施した市場関係者へのアンケートの結果を踏まえ、事例の収集、市場改修案及び建替案の立案、今後の検討課題の洗い出し等の業務を実施し、その成果品をもって令和4年度以降に、仙台市中央卸売市場（以下「本市場」という。）の再整備の方向性を検討・判断する際の基礎資料とすることを目的とする。

3 履行場所

仙台市若林区卸町四丁目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四丁目1番20号 仙台市中央卸売市場花き市場

4 履行期間

契約締結の日から令和4年3月25日（金曜日）までとする。

第2章 委託業務の内容

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、発注者と本業務受注者（以下、「受注者」という。）とで十分に打合せを行うこと。

なお、本業務の履行に際し必要となる調査や検討に必要な資料の収集は、原則として、発注者の指示により受注者が行うものとする。

また、受注者が、本業務の履行に関して必要とする経費（人件費、印刷製本費、複写費、交通費、通信費、消耗品費、受注者において予め使用を見込む特許権等（詳細は第2章1（7）を参照のこと。）の使用に係る費用等）については本業務委託料に含むものとし、契約締結後において、発注者の指示に基づき、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、発注者と受注者とで取り扱いを協議するものとする。

1 一般事項

（1） 業務の実施

受注者は、本委託仕様書（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、受注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） 委託の範囲

委託の範囲は、本仕様書によるものとする。なお、疑義が生じた場合は、適宜発注者と

受注者との協議するものとする。

(3) 秘密の厳守

受注者は、業務上知り得た秘密を他に漏洩してはならない。

(4) 業務履行計画表

受注者は、本業務の契約締結後速やかに発注者と打合せを行った後、次の項目について記載した業務履行計画表を発注者に提出し、発注者の承認を得るものとする。

- ① 業務概要及び履行スケジュール
- ② 業務実施方針及び業務実施方法
- ③ 業務実施体制
- ④ 連絡体制表
- ⑤ 総括担当者及び主担当者
- ⑥ 打合せ計画
- ⑦ その他発注者が必要とする事項

(5) 業務担当者の通知及び資格

受注者は、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、発注者に書面にて通知する。

(6) 再委託の禁止

受注者は、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。

但し、本業務の契約締結後、受注者において、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、受注者は、当該事由その他の事項を記載した書面を事前に発注者に通知するものとする。このとき、発注者が、当該事由をやむを得ないものと認め、受注者に書面による承諾を行った場合に限り、受注者は、本業務の一部（主たる部分を除く）を他に委託し、または請け負わせることができる。

(7) 特許権等の使用

受注者は、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。

但し、発注者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、受注者がその存在を知らなかったときは、発注者は、受注者がその使用に関して要した費用を負担する。

(8) 著作権

受注者は、本業務に関して発注者に提出した資料や成果品の一切（以下「成果品等」という。）に係る著作権（著作権法（昭和45年法律第48号）第21条から第28条までに規定する権利をいう。）を、それらの提出時をもって発注者に対し無償で譲渡するものとし、発注者は、成果品等の内容を受注者の承諾なく自由に公表することができる。但し、発注者が、既に受注者が当該成果品等に表示した氏名を変更する場合は、受注者の承諾を得るものとする。

また、受注者は、発注者が成果品等の利用目的の実現のためにその内容を改変しようとするときは、その改変に同意するものとする。

なお、受注者は、発注者が承諾した場合に限り、成果品等を使用もしくは複製し、または当該成果品等の内容を公表することができる。

(9) 打合せ及び記録等

受注者は、本業務の履行に際し発注者と打合せを行い、これに必要な資料は、原則として受注者の責任と費用において作成する。

打合せは、本業務の契約締結後に行う初回の打合せを除き、月1回程度を目安として定例的に行う他、発注者又は受注者において臨時に行う必要があると判断した場合、発注者又は受注者からの要請に基づき、適宜実施するものとする。

打合せは、発注者と受注者の協議により、リモートにより実施することができる。これに必要な機材、ソフトウェア、通信料等は、受注者の負担とする。

また、発注者と受注者とが打合せを行った場合、受注者はその内容を記録した記録書の写しを次回打合せ時まで発注者へ提出し、確認を受ける他、本業務完了時においては、全ての打合せ記録書を成果品の一部として提出するものとする。

なお、打合せ記録書の程度は、議事要旨の程度を見込み、録音の書き起こしを要するよう、発言者及び発言内容を逐一記録した内容を求めるものではない。

(10) 資料の貸与及び返却

本業務の実施に際し、発注者は本業務の契約締結後速やかに次の資料等を受注者に貸与し、受注者は本業務完了と同時に返還するものとする。

- ① 仙台市中央卸売市場整備に関する調査研究業務報告書 一式
- ② 「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
- ③ 仙台市中央卸売市場施設保全計画 一式
- ④ 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
- ⑤ 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
- ⑥ 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
- ⑦ 仙台市中央卸売市場管理棟耐震補強計画要約版 一式
- ⑧ 耐震診断報告書 仙台市中央卸売市場（青果冷蔵庫棟）
- ⑨ 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
- ⑩ 仙台市中央卸売市場管理棟耐震診断報告書 一式
- ⑪ 仙台市中央卸売市場管理棟耐震補強計画報告書 一式
- ⑫ 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
- ⑬ その他受注者が要望し発注者が必要と認めたもの

(11) 適用基準等

適用する基準等は次に示すものとし、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。

- ① 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ② 官庁施設の企画書及び設計説明書作成要領
- ③ 官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説

- ④ 官庁施設の総合耐震診断・改修基準及び同解説
- ⑤ 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
- ⑥ 官庁施設の防犯に関する基準及び資料
- ⑦ 建築設計基準及び同資料
- ⑧ 建築構造設計基準及び同資料
- ⑨ 建築鉄骨設計基準及び同解説
- ⑩ 構内舗装・排水設計基準及び同資料
- ⑪ 建築設備計画基準
- ⑫ 建築設備設計基準
- ⑬ 建築設備耐震設計・施工指針（（一財）日本建築センター）
- ⑭ 雨水利用・排水再利用設備計画基準・同解説
- ⑮ グリーン庁舎基準及び同解説
- ⑯ 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
- ⑰ 建築物のライフサイクルコスト（（一財）建築保全センター）
- ⑱ 建築物のライフサイクルマネジメント用データ集（公益社団法人ロングライフビル推進協会）
- ⑲ 新・LC設計の考え方（公益社団法人ロングライフビル推進協会）
- ⑳ 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）
- 21 官庁営繕事業に係る電子納品運用ガイドライン
- 22 建築設計業務等電子納品要領
- 23 卸売市場の施設規模の算定基準について（農林水産省）
- 24 卸売市場に関する基本方針（農林水産省）
- 25 卸売市場整備基本方針（農林水産省）

（12）その他

本仕様書は、本業務に必要な主要事項を示すものであり、記載のない事項及び疑義については、発注者と受注者との協議するものとする。

なお、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については、Microsoft Office Professional Edition 2016 を標準とする。

- ① 文 書：Microsoft Word 形式
- ② 表・グラフ：Microsoft Excel 形式または Microsoft PowerPoint 形式
- ③ 写 真：Jpeg 形式
- ④ 図 面 等：Adobe PDF 及び別途発注者の指定する形式

2 市場調査検討（再整備のあり方）に係る検討内容の補足

受注者は、本業務の契約締結後において発注者が提示する、第2章1（10）に示す資料等に基づく本市場再整備検討のための基礎資料について、下記項目に沿って内容の補足を行う。

なお、本項目については、令和3年9月上旬までを目途として実施する。

（1）事例収集及び事例紹介（概要、メリット／デメリット、写真等）

- ① 具体の建物における概要，事業計画やスキーム，スケジュール，事業手法，費用等
- ② 具体の建物における整備経緯，目的，導入又は向上を行った建物機能や設備性能等
- ③ 整備関係法令，改修／建設技術や工法，建物機能・装置・設備等（解説を含む）

（２）基礎資料の理解を補助するポンチ絵や図表等の作成

（３）その他，受注者において基礎資料の充実に寄与すると見込むもの

また，基礎資料には，次の各項目を骨子として盛り込むことを想定している。但し，仕様書配布時点の想定であり，以後変更が生じる場合がある。

- ① 市場の建替えあるいは大規模改修
- ② 市場の現地建替えあるいは移転建替え
- ③ 市場経由率の算定
- ④ 市場規模の算定
- ⑤ 花き市場の統合の可否
- ⑥ 施設保全計画
- ⑦ その他

3 市場改修案及び新市場建替え案の立案

受注者は，第2章1（10）に示す資料等に基づき，下記項目に沿って内容の整理，調査，補充を行い，市場改修案及び新市場建替え案の立案を行う。

なお，本項目については，令和4年1月中旬までを目途として実施する。

（１）市場改修案（2案程度）

市場の改修について，設備機器・配管等全面更新工事の実施を前提とし，建築分野等の付帯工事を必要最低限のものとした案，これに免震化改修を併用する案等，全部で2案程度を，下記項目に沿って立案する。但し，これら案の数は最終的なものであり，案の収斂過程におけるバリエーションに制約を付すものではない。

- ① 改修に際し，適合を要す各種法規・条例や物理的制約等の洗出し
- ② 実現を可能にするための各種条件の抽出
- ③ 想定事業費の推計（調査・設計費等，工事以外の付帯費用を含む）
- ④ 想定スケジュール推計
- ⑤ 改修後に係る供用可能年数の推計
- ⑥ 改修後に係る単年度あたり維持管理費の推計
- ⑦ メリット，デメリットの抽出及び整理

（２）新市場建替え案（4案程度）

新市場建替え案について，花き市場の統合の有無と，現地建替え，移転建替えをそれぞれ組み合わせた案等，全部で4案程度を，下記項目に沿って立案を行う。

- ① 新市場再整備に際し，適合を要する各種法令・条例や物理的制約等の洗出し
- ② ①への適合状況等より判断される実現可能性の推計
- ③ 想定事業費の推計（調査・設計費等，工事以外の付帯費用を含む）
- ④ 想定スケジュール推計
- ⑤ 新市場再整備後に係る供用可能年数の推計
- ⑥ 新市場再整備後に係る単年度あたり維持管理費の推計

- ⑦ メリット、デメリットの抽出及び整理
- ⑧ 市場再整備後の使用料の算定
- ⑨ 立面や平面のイメージ図の作成（ポンチ絵やスケッチパース程度のもの）

4 今後の検討課題の洗出しに係る検討内容の補足

受注者は、本業務の契約締結後において発注者が提示する、第2章1（10）に示す資料等に基づく、本業務の完了後に行うべき検討課題の洗出しに係る原案について、下記項目に沿って内容の補足を行う。

なお、本項目については、令和4年2月下旬までを目途として実施する。

（1）事例収集及び事例紹介（概要、メリット／デメリット、写真等）

- ① 具体の建物における概要、事業計画やスキーム、スケジュール、事業手法、費用等
- ② 具体の建物における整備経緯、目的、企画段階で留意点として挙げた事項とその対応等
- ③ 整備関係法令、改修／建設技術や工法、建物機能・装置・設備等（解説を含む）

（2）原案の理解を補助するポンチ絵や図表等の作成

（3）その他、受注者において原案の充実に寄与すると見込むもの

また、本業務の完了後に行うべき検討課題の原案には、次の各項目を骨子として盛り込むことを想定している。但し、仕様書配布時点の想定であり、以後変更が生じる場合がある。

- （1）経済性（建設費を含む全体の事業費の圧縮に向けた取り組み、事業手法等）
- （2）持続性（維持管理の容易さや保全計画の作成等）
- （3）親しみやすさ（市民利用スペースの拡充や仕様、景観配慮等）
- （4）市場近隣施設との連携可能性
- （5）その他

5 場内調整会議への出席

受注者は、次の会議に出席し、受注者の作成した資料の説明等を行うものとする。

（仮称）仙台市中央卸売市場内調整会議（以下、「検討会議」という。）

受注者は、発注者の指示により、調整会議の開催に要する第2章2から4の業務内容に応じた資料の作成及び内容の説明、アドバイザーとしての議事参加、議事要旨の作成、調整会議各回の中で要望のあった事項の対応等を行うものとする。

なお、資料とは、ポンチ絵や図表、参考写真等により構成される、一般的なプレゼンテーションに用いられる程度のものを想定し、議事要旨の程度は、第2章1（9）に示す打合せ記録書に準じるものとし、調整会議要望事項の対応とは、第2章2又は同4に示す検討内容の補足に準じるものとする。

また、調整会議は、原則として仙台市職員及び受注者で構成され、特に必要がある場合は本市場業界関係者が加わることとし、本業務の履行期間内に次のとおり開催を予定する。但し、開催予定は仕様書配布時点の想定であり、以後変更が生じる場合がある。

- ① 第1回（9月中旬頃）… 仙台市中央卸売市場の現状把握と諸課題の洗い出し
- ② 第2回（11月中旬頃）… 仙台市中央卸売市場のあり方

- ③ 第3回（1月下旬頃）…市場改修案及び市場建替えモデルのケーススタディ
- ④ 第4回（3月中旬頃）…今後の検討課題及び検討報告書案の確認

第3章 成果品等

1 成果品

成果品は次のとおりとする。なお、報告書は、第2章2から5までの内容及び議論の経過、検討会議終了後において発注者が作成する項目サマリーや議事要旨、その他発注者又は受注者が作成した資料等の内容を踏まえたものとする。

- (1) 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案（A4両面印刷で50頁程度）
- (2) 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案概要版（A4両面印刷で4頁程度）
- (3) 第2章5において受注者が作成した資料等一式
- (4) 本業務に関して受注者が調査・取得した資料等一式
- (5) 打合せ記録書一式
- (6) その他発注者より指示のあった資料等

2 成果品提出部数及びその方法

成果品の提出方法は次のとおりとする。

(1) 製本及び紙媒体による提出

受注者は、成果品のうち第3章1（1）について、A4用紙縦型（必要に応じてA4以外も可）・カラー印刷し左綴じ製本したもの30部の他、第3章1の各資料を印刷しファイルリングしたもの2部を、本業務の履行期間末日までに発注者に持参にて提出するものとする。

(2) 電子データによる提出

受注者は、第3章1の各資料の電子データをインストールしたCD-RやDVD-R等のメディアを2部作成し、本業務の履行期間末日までに発注者に持参にて提出するものとする。