

(案)

仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務委託
仕様書

仙台市

令和8年6月

第1章 業務概要

1.業務名称 仙台中央卸売市場再整備基本設計業務委託

2.計画施設概要

(1) 敷地の場所：仙台市若林区卸町4丁目3-1、3-2、3-3、3-7、3-8、3-10、3-12（地番）

(2) 敷地面積：179,753㎡

(3) 主要用途：卸売市場（建築物の種類：第一号第2類）

(4) 延床面積	：管理・関連棟	9,500㎡
	水産棟	36,200㎡
	青果棟	44,100㎡
	特別高圧受電棟	200㎡
	立体駐車場	26,400㎡
	計	116,400㎡程度

(5) その他：外構その他、既存建物98,000㎡の解体工事

3.業務履行期間

・履行期間：契約締結の翌営業日から令和10年3月17日まで

・基本設計スケジュール特記事項

中間報告：建物の配置、高さ、形状、外観等の案を作成した段階

（中間報告の時期は発注者との協議による）

4.建設条件

(1) 概算工事予算額：約688億円（税込）

(2) 工事スケジュール：令和12年度～令和22年度

第2章 業務仕様

1. 一般事項

当仕様書に明示のない場合又は当仕様書に示す業務内容に疑義を生じた場合は、受注者は発注者と協議し、双方誠実に解決を図るものとする。

当仕様書は業務報酬基準（令和六年国土交通省告示第八号）に準拠して作成している。

2. 業務の範囲及び内容

本委託業務における設計業務は、「一般業務」及び「追加業務」とし、それらの業務内容と範囲は次に掲げるところによる。

(1) 一般業務の範囲

・基本設計に関する標準業務の対象

ア 建築（総合）

イ 建築（構造）

- ウ 設備（電気設備）
- エ 設備（給排水衛生設備）
- オ 設備（冷蔵・空調換気設備）
- カ 設備（昇降機等）

（２）追加業務の範囲

- ア 概略工事工程表の作成
- イ 各法令に基づく条例及び建築基準関係規定等の対応が必要となった場合の許認可等の手続き及びこれに付随する詳細協議等
- ウ 行政諸官庁の独自条例と照合し内容確認を行った結果、当該条例の対応が必要となった場合の事前協議、届出、許認可等の手続き及び図書作成、これに付随する詳細協議等
- エ 中高層建築物等を建築する際の事前の近隣説明及び説明範囲の調査
- オ 自治体等が定める雨水流出抑制対策に関する承諾に係る協議
- カ 自治体等が定める景観ルールに準じていることの協議・承諾
- キ 環境局とのごみ処理室の面積確保や廃棄ルールについての承諾に係る業務
- ク 不特定多数の利用する建築物のビル環境衛生基準協議等
- ケ CASBEE 認証のための調査、分析、検討
- コ 建築物の防災に関する計画（BCP を含む。）の作成に係る業務
- サ 消防法上・建築基準法上の危険物に該当する取扱、貯蔵数量、種別区分の取りまとめ及び行政との協議等
- シ 未利用エネルギー（排熱、温度差エネルギー等）及び再生可能エネルギー（太陽光、太陽熱、水力、風力、バイオマス、地熱等）の調査、検討に係る業務
- ス BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証及び ZEB Ready 以上の評価取得のための調査、分析、検討
- セ ライフサイクル評価手法を用いた LCC、LCO2 等の算出、評価、検討
- ソ 光熱、使用水量算定書作成
- タ 建設リサイクルガイドラインによる建設リサイクル計画書の作成
- チ アニメーション、CG 等の製作
- ツ 透視図（CG パース）の作成（エスキス等に伴う簡易な透視図の作成は除く。）
- テ 建築主が行う市場内事業者、近隣住民、市民団体等に対する説明の資料（説明動画等含む）作成(70 部程度)、同席(5 回程度)・質疑応答
- ト 建築主が指定する CM 等建築主の業務を代行する第三者との調整に係る業務
- ナ BEMS の導入に関する検討

- ニ BIM 活用（仙台市中央卸売市場再整備基本設計業務に係る公募型プロポーザル実施要領 2（4）業務委託提案上限額には含まない。実施する場合は契約後の協議による）
- 又 一定規模以上の施設の建築における駐車場及び駐輪場の附置義務に係る条例等に関する協議
- ネ 工場及び事業場等から公共用水域に排出される水の排出及び地下に浸透する水の浸透の規制協議
- ノ 下水道法に基づく特定施設の設置、騒音規制法に基づく特定施設の設置、水質汚濁防止法に基づく特定施設等の設置及び大気汚染防止法に基づくばい煙発生施設・揮発性有機化合物排出施設・一般粉じん発生施設・水銀排出施設の設置に該当する場合の事前協議

3. 設計と条件

（1）敷地条件

- ・都市計画：都市計画区域 市街化区域
- ・都市施設：卸売市場
- ・用途地域：商業地域
- ・特別用途地区：第一種特別業務地区
- ・建ぺい率：80%
- ・容積率：400%
- ・防火指定：準防火地域
- ・駐車場附置義務条例：他の商業地域
- ・宅地造成等工事規制区域
- ・下水道分流式処理区域
- ・屋外広告物条例第二種許可地域
- ・景観計画 区域ゾーン区分：流通業務地ゾーン

（2）適用条例等

- ・仙台市屋外広告物条例
- ・杜の都の環境をつくる条例
- ・仙台市ひとにやさしいまちづくり条例
- ・杜の都の風土を育む景観条例
- ・中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例
- ・仙台市雨水流出抑制実施要綱
- ・建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例
- ・仙台市自転車等駐車場の附置及び建設奨励に関する条例
- ・仙台市環境影響評価条例

- ・仙台市地球温暖化対策等の促進に関する条例

(3) 難易度係数

下記に示す内容は、上限金額を設定するに当たり設定した条件であって設計条件として指定するものではない。

- ・総合
 - 特殊な敷地上の建築物
 - 木造の建築物
- ・構造
 - 特殊な形状の建築物
 - 特殊な敷地上の建築物
 - 特殊な解析、性能検証等を要する建築物
 - 特殊な構造の建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く。）
 - 免震建築物（国土交通大臣の認定を要するものを除く。）
 - 木造の建築物
- ・設備
 - 特殊な敷地上の建築物
 - 特殊な性能を有する設備が設けられる建築物

第3章 特記事項

1. 契約に関する特記事項

(1) 契約書第12条第2項要件

- ・発注者が指定する部分はなし。

(2) 資格要件

- ・建築設計統括技術者（管理技術者）：一級建築士
- ・建築設計主任技術者：一級建築士
- ・構造設計主任技術者：構造設計一級建築士
- ・電気設備設計主任技術者：設備設計一級建築士又は建築設備士
- ・機械設備設計主任技術者：設備設計一級建築士又は建築設備士
- ・コスト管理主任技術者：建築コスト管理士又は建築積算士

(3) 契約書第8条第1項要件（成果物の利用）

- ・提出された CAD データを当該施設に係わる工事の受注者に貸与し、当該工事における施工図及び当該施設の完成図の作成に使用する等、契約書第8条第1項の規定の範囲内で利用することがある。

(4) 前払金請求

- ・仙台市契約規則及び前払金取扱要綱の定めにより、受注者は前払金を請求できる。

(5) 意匠権

- ・意匠法（昭和三十四年法律第百二十五号）第三条に基づく意匠登録を受ける権利を発注者に譲渡しない。

(6) 貸与資料等は下記のものとする。

- ・仙台市中央卸売市場再整備基本構想
- ・仙台市中央卸売市場再整備基本計画
- ・地積測量図
- ・地歴調査報告書
- ・地盤調査報告書（柱状図）

受注者はこれらの資料に基づいて設計を行うこと。

2. 業務に関する特記事項

(1) 業務の遂行・進め方

- ・受注者は、業務の履行にあたり本仕様書及び関係資料等に基づいた業務計画書及び業務担当者届（業務実施体制）を作成し、調査職員の承諾を得ること。
- ・受注者は、発注者及び発注者が指定する関係者（CM受託者）と十分に協議しながら設計内容を検討・決定していくものとする。
- ・本仕様書第6章に示す関連業務の実施主体と適宜情報共有、調整及び協議を行い、その結果を適切に業務に反映させること。

(2) 協議及び打合せ等（調査職員、関係機関等）

- ・打合せは、本業務の契約締結以後、月1回を目安とした定例会議を行うほか、業務の進捗報告や整理、確認を行うことを目的とした技術的な打合せを開催する場合など、発注者又は受注者において臨時打合せを行う必要があると判断した場合は、発注者又は受注者からの要請に基づき、適宜実施する。なお、受注者において行う各種調査や取組み等は定例的な打合せに含まない。
- ・打合せ方法については、原則、対面で実施するものとするが、発注者が止むを得ないと認める場合には、その内容に応じてWeb会議等によることを可とする。
- ・契約締結後に行う初回の打合せにおいて、発注者は受注者に対し、これまで発注者が実施した検討内容や関連する仙台市の計画・施策等について、本業務の基礎的情報として説明や資料提供を行う。
- ・打合せ場所は、原則、本市庁舎内（市場含む）とする。なお、受注者が、本市庁舎外において打合せを行う必要があると認め、発注者が承諾した場合に限り、本市庁舎外において打合せを行うことができる。
- ・打合せには、管理技術者及び建築設計主任技術者の出席を必須とする。
- ・打合せに要する資料及び打合せ記録簿は、原則、受注者が作成するものとする。ただし、発注者と受注者との間で協議のうえ作成主体を変更することができる。

- ・受注者は、関係機関と打合せを行うときは、その内容について事前に調査職員と協議すること。また、打合せの内容及び結果については打合せ記録簿を作成し、速やかに調査職員に報告すること。
- ・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を作成し、速やかに発注者に提出し確認を受ける。また、本業務完了時において、全ての打合せ記録書を成果品の一部として提出すること。
- ・本仕様書第6章に示す関連業務の運営・企画で開催される会議等へ必要に応じて参加すること。また、その他に調査職員が参加を依頼した会議等については参加するよう努めること。

(3) 法令の遵守

- ・受注者は、建築基準法を始めとした関係法令等（条例や指針、基準等を含む）を遵守し、業務を遂行すること。

(4) 業務履行上の提出書類

- ・仙台市ホームページ「営繕工事請負契約・業務委託契約に関する提出書類」で指定する様式により、期日の指定があるものについてはその期日までに調査職員に提出すること。

(5) 各種電子データ形式

- ・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：Adobe PDF 及び別途発注者の指定する形式とし、データ形式については調査員の承諾を得ること。
- ・パース・アニメーション：データ形式については、発注者と協議し、調査員の承諾を得ること

(6) その他

- ・大空間（1室の面積が500㎡程度以上）を形成する天井の計画は、耐震性を考慮して行うこと。建物との共振、周辺構造体や壁とのクリアランスの確保等について必要な検討を行うこと。
- ・特定天井（脱落によって重大な危機を生ずるおそれがあるものとして国土交通大臣が定める天井）の構造は、構造耐力上安全なものとして、国土交通大臣が定めた構造方法を用いるもの又は国土交通大臣の認定を受けたものとしなければならない。
- ・吹抜け等の高所の窓ガラス及び道路や通路に面する部分の窓ガラスについては強化ガラスや網入りガラスを採用し、窓ガラスの飛散落下防止対策を行うこと。ただし、直下に庇やベランダ等の遮蔽物又は植栽帯等の抑制物があり、落下高さの概ね1/2以上の幅を覆っている場所は対象外とする。

- ・森林資源を保護し整備育成するため、宮城県産木材や国産木材の適正な利用促進に努めること。
- ・木製建具及び金属製建具等については、標準的な規格品を活用する設計に努めること。
- ・コスト縮減について検討を行うこと。
- ・土壌対策汚染法の届け出の対象となる場合は、調査職員と協議のこと。

第4章 適用基準等

1. 適用基準等

(1) 建築意匠・構造

基準類等	発行元等
災害に強い官公庁施設づくりガイドライン	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の総合耐震・対津波計画基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の環境保全性基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の基本的性能基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設の防犯に関する基準	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
建築構造設計基準	国土交通省官庁営繕部
建築構造設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
構内舗装・排水設計基準	国土交通省官庁営繕部
構内舗装・排水設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
建築工事標準詳細図	国土交通省官庁営繕部
木造計画・設計基準	国土交通省官庁営繕部
木造計画・設計基準の資料	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（建築工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築木造工事標準仕様書	国土交通省官庁営繕部
建築物解体工事共通仕様書・同解説	国土交通省官庁営繕部
建築設計基準	国土交通省官庁営繕部
体育館等の天井の耐震設計ガイドライン	(一財)日本建築センター
天井等の非構造部材の落下に対する安全対策指針・同解説	日本建築学会
非構造部材の耐震設計施工指針・同解説および耐震設計施工要領	日本建築学会
建築物における天井脱落対策に係る技術基準の解説	国交省国土技術政策総合研究所
建築物の構造関係技術基準解説書	国交省国土技術政策総合研究所
平成28年基準（隙間なし天井の新基準）の解説	(一社)建築性能基準推進協会
仙台市営繕工事標準仕様書（建築工事編）	仙台市
仙台市有建築物の構造設計に関する運用指針	仙台市
仙台市有施設の耐震安全性の分類	仙台市
仙台市発注工事における建設副産物適正処理推進要綱	仙台市

仙台市発注工事における建設副産物リサイクルガイドライン	仙台市
市有施設の新築・改築時等におけるシックハウス対策マニュアル	仙台市

(2) 設備

基準類等	発行元等
建築設備計画基準	国土交通省官庁営繕部
建築設備設計基準	国土交通省官庁営繕部
雨水利用・排水再利用設備計画基準	国土交通省官庁営繕部
官庁施設における雪冷房システム計画指針	国土交通省官庁営繕部
官庁施設におけるクールビズ/ウォームビズ空調システム導入ガイドライン	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（電気設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準仕様書（機械設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）	国土交通省官庁営繕部
建築設備耐震設計・施工指針	(一財)日本建築センター
建築物の省エネルギー基準と計算の手引き	(一財)建築環境・省エネルギー機構
平成 28 年省エネルギー基準(平成 28 年 1 月公布)関係技術資料 エネルギー消費計算プログラム(非住宅版)解説	国交省国土技術政策総合研究所
平成 28 年省エネルギー基準(平成 28 年 1 月公布)関係技術資料 モデル建物法入力支援ツール解説	国交省国土技術政策総合研究所
仙台市営繕工事標準仕様書（電気設備工事編）	仙台市
仙台市営繕工事標準仕様書（機械設備工事編）	仙台市
仙台市雨水流出抑制施設設置指針	仙台市
建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン	国土交通省住宅局建築指導課経済産業省保守グループ電力安全課
給水装置工事施行要領	仙台市
仙台市下水道排水設備設計指針	仙台市

(3) 積算

基準類等	発行元等
公共建築工事積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事標準単価積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築数量積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築設備数量積算基準	国土交通省官庁営繕部

公共建築工事共通費積算基準	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事内訳書標準書式	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事見積標準書式	国土交通省官庁営繕部
公共建築工事積算基準等資料	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル建築工事編	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル電気設備工事編	国土交通省官庁営繕部
営繕工事積算チェックマニュアル機械設備工事編	国土交通省官庁営繕部
建設副産物適正処理推進に関する設計積算要領	仙台市

(3) その他

基準類等	発行元等
官庁営繕事業における BIM 活用ガイドライン	国土交通省官庁営繕部
官庁営繕事業における BIM 活用実施要領	国土交通省官庁営繕部

第5章 成果物等

成果品・提出図書

区分	成果物等	原図(本)	複製	データ	備考
建築総合	基本設計図書(中間報告用)	1部	2部	要	A3またはA4
	基本設計図書	1部	2部	要	A3またはA4
	仮設計画概要書	1部	2部	要	A3またはA4
建築構造	建築(構造)基本設計図書	1部	2部	要	A3 または A4
電気設備	電気設備基本設計図書	1部	2部	要	A3またはA4
機械設備	機械設備基本設計図書	1部	2部	要	A3またはA4
その他	透視図 (CGパース)	1部	2部	要	全体鳥瞰図2枚 各棟外観4枚 各棟内観3枚
	アニメーション	—	—	要	
	工事費概算書	1部	2部	要	A3またはA4
	概略工事工程表	1部	2部	要	A3またはA4
	コスト縮減検討書	1部	2部	要	A3またはA4
	光熱・水量算定書	1部	2部	要	A3またはA4
	業務月報	1部			A4
資料	各種技術資料	1部	2部	要	A3またはA4
	各記録書	1部	2部	要	A4

第6章 関連業務等（基本設計とは別途発注予定）

業務名	予定スケジュール
CM 業務	令和8年度～9年度
地盤調査業務	令和8年度