

# 尼崎市公設地方卸売市場再整備事業

## 要求水準書

令和6年 月

尼 崎 市

## 目 次

第1章 事業実施にあたっての基本的事項.....	6
1 要求水準書の主旨.....	6
2 業務内容.....	6
3 整備方針.....	7
(1) 基本的な考え方.....	7
(2) 卸売市場施設の整備.....	7
(3) 市場及び地域の活性化に資する施設の整備.....	7
4 市場敷地に関する事項.....	8
(1) 基本条件.....	8
(2) 土地利用履歴.....	8
(3) 都市計画に関する事項.....	8
(4) 開発行為に関する事項.....	9
(5) 既存施設の概要.....	9
5 遵守すべき法令・条例等.....	10
6 参考資料・閲覧場所等.....	11
(1) 現況図等.....	11
(2) インフラ整備状況等.....	11
第2章 施設全体に関する要求水準.....	12
1 整備方針.....	12
2 施設全体計画.....	12
(1) 配置計画.....	12
(2) 動線計画.....	12
(3) 環境への配慮.....	12
(4) 災害への備え.....	12
(5) 周辺環境等への配慮.....	12
3 インフラ計画.....	13
第3章 卸売市場施設に関する要求水準.....	14
1 施設概要.....	14
(1) 卸売市場施設の必要面積.....	14
(2) 建築概要.....	15
2 施設計画.....	15
(1) 基本条件.....	15
(2) 衛生・品質確保.....	15
(3) 必要諸室.....	16
3 各施設の要求水準.....	17
(1) 青果部.....	17
(2) 水産部.....	19

(3) 指定店舗 .....	21
(4) 関連店舗 .....	22
(5) 管理施設等 .....	22
(6) その他 .....	23
(7) 設備計画 .....	23
4 駐車場等計画 .....	25
(1) 駐車場・駐車区画 .....	25
(2) 車路等 .....	25
第4章 民間施設に関する要求水準 .....	26
1 基本的な考え方 .....	26
2 市場との連携 .....	26
3 地域貢献等 .....	26
4 周辺への影響とその対応策、配慮 .....	26
第5章 工事計画に関する要求水準 .....	27
1 基本的な考え方 .....	27
2 工事計画 .....	27
(1) 工程計画 .....	27
(2) 建替に伴う移転支援 .....	27
(3) 建替中の管理区分の考え方 .....	27
3 工事監理 .....	27
4 建替手順（参考） .....	28
(1) パターン1（現・倉庫、指定店舗棟から着手） .....	28
(2) パターン2（現・関連店舗棟から着手） .....	29
第6章 維持管理に関する要求水準 .....	30
1 管理区分及び業務対象範囲 .....	30
2 維持管理業務基本事項 .....	31
(1) 業務期間 .....	31
(2) 維持管理方針 .....	31
3 維持管理業務内容 .....	31
(1) 保守管理業務（建物、設備等の維持管理、点検、修繕・更新を含む） .....	31
(2) 清掃・廃棄物処分等業務 .....	32
(3) 安全管理業務（交通誘導、防犯、防災管理等） .....	32
第7章 各業務に関する要求水準 .....	33
1 計画業務 .....	33
(1) 事前調査業務（現況調査、地盤調査等）及びその関連業務 .....	33
(2) 基本計画策定業務 .....	33
2 設計業務 .....	33
(1) 事前調査業務（土地・建物調査等）及びその関連業務 .....	33

(2) 施設整備に係る設計及びその関連業務 .....	33
(3) 工事計画（仮設設計、解体設計、仮移転、移転等を含む） .....	33
3 建設等業務 .....	33
(1) 既存施設の解体撤去工事及びその関連業務 .....	33
(2) 施設整備に係る建設工事及びその関連業務 .....	34
(3) 工事監理業務 .....	34
(4) 場内事業者移転、支援等業務 .....	34
(5) 建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務 .....	34
4 維持管理等業務 .....	35
5 民間施設の維持管理・運営等 .....	35
(1) 基本的事項 .....	35
(2) 民間施設の運営に期待する内容 .....	35

(用語定義)

## 第1章 事業実施にあたっての基本的事項

### 1 要求水準書の主旨

本要求水準書は、「尼崎市公設地方卸売市場再整備事業」（以下「本事業」という。）の実施にあたり、事業者に要求する卸売市場施設等の計画、設計、建設、維持管理等の業務の水準を示すものであり、本要求水準書を満たす意欲的な提案を期待する。

なお、優先交渉権者に選定された事業者は、基本協定の締結から事業契約の締結までの間に本市と協議が整った場合は、要求水準を満たす範囲内で提案事項の一部を変更可能とする。

### 2 業務内容

本事業において事業者が担う業務内容は、次のとおりとする。

#### ○ 計画業務

- ・ 事前調査業務（現況調査・地盤調査等）及びその関連業務
- ・ 基本計画策定業務

#### ○ 設計業務

- ・ 事前調査業務（土地・建物調査等）及びその関連業務
- ・ 施設整備に係る設計（実施設計）及びその関連業務
- ・ 工事計画（仮設計、解体設計、仮移転、移転等を含む）策定業務
- ・ 各種申請、諸手続、近隣説明等業務

#### ○ 建設業務

- ・ 既存施設の解体撤去工事及びその関連業務
- ・ 施設整備に係る建設工事及びその関連業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 場内事業者移転、支援等業務
- ・ 建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務

#### ○ 維持管理業務

- ・ 保守管理業務（建物、設備、外構等の維持管理、点検、修繕・更新を含む）
- ・ 清掃業務
- ・ 安全管理業務（交通誘導、防犯、防災管理等）

#### ○ 民間施設の維持管理、運営等

- ・ 事業者の自由裁量で実施するもの

### 3 整備方針

#### (1) 基本的な考え方

- ・事業者が卸売市場と民間施設を一体的に開発することで、敷地全体の有効活用を図る。
- ・施設の整備にあたっては、事業者の持つノウハウや創意工夫を発揮できるよう、事業者提案の自由裁量の範囲を広げるなかで、生鮮食料品等の供給機能の維持と、市場及び地域の活性化等を達成する。

#### (2) 卸売市場施設の整備

##### ア 生鮮食料品等を安定供給する施設の整備

市民が安心して食を享受できるよう、市場環境や消費者ニーズに応じた必要な機能を適材適所に備えた施設とする。

##### イ 市場運営の適正化の視点に立った施設整備

- ・本市場の取扱高や事業者数の将来的な展望を勘案し、適正な市場規模に集約する。
- ・長期にわたり安定的な経営の実現に向け、イニシャル・ランニングの両面において、経済的で効率的な施設とする。
- ・市場を取り巻く環境の変化が今後も見込まれるなか、柔軟に対応できるフレキシビリティを考慮した施設とする。

##### ウ 災害に備える施設

災害発生の際、生鮮食料品等の供給機能の継続・早期復旧できる施設とする。

#### (3) 市場及び地域の活性化に資する施設の整備

##### ア 卸売市場の視点

卸売市場の取扱高の向上、市場施設と民間施設との機能分担や連携など、市場活性化等の相乗効果を期待できる施設とする。

##### イ 市民及び地域の視点

市民の施設利活用やイベント開放など、市民を市場敷地に呼び込む開かれた施設、地域社会や地域経済に貢献する施設とする。

## 4 市場敷地に関する事項

### (1) 基本条件

項目	内容
所在	尼崎市潮江4丁目4番1号
市場敷地全体の面積	62,710.26 m <sup>2</sup> (水路を含む) ※実測値
用途地域	準工業地域
都市計画施設	市場
その他規則	準防火地域、第5種高度地区
建蔽率/容積率	60% / 200%
日影規制	なし
周辺道路	<ul style="list-style-type: none"> <li>・南側：市道潮江小浜線（幅員約27m）</li> <li>・北側：市道小田第19号線（幅員約8m）</li> </ul>
インフラ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・電気：電気事業者</li> <li>・電話・通信：電気通信事業者</li> <li>・CATV：(株)ベイ・コミュニケーションズ</li> <li>・ガス：大阪ガス(株)</li> <li>・水道：尼崎市上水道</li> <li>・下水道：尼崎市下水道</li> <li>・水路（雨水幹線）：尼崎市河港課</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・浸水想定：想定最大規模降雨（1/1000年確率以上）洪水浸水深1.0m未満</li> <li>・埋蔵文化財関係：尼崎市立歴史博物館に埋蔵文化財包蔵地の確認依頼を行うこと</li> <li>・土壌汚染関係：尼崎市環境保全課と協議の上、必要な対策を行うこと</li> </ul>

### (2) 土地利用履歴

（地歴調査報告書は、尼崎市経済環境局経済部地方卸売市場で閲覧可）

- ・昭和42年度に尼崎市公設地方卸売市場の敷地として使用される前の地歴については、個人所有の農地、一部国鉄用地及び河川である。
- ・卸売市場内の土壌汚染に係る地歴調査は完了しており、設置されていた食品検査所で試薬の使用履歴があるため、食品検査所からの排水経路下が汚染の可能性がある調査区域となっている。
- ・土壌汚染対策法に基づき、土壌汚染の調査を行い、調査結果に対応して適正に対策する必要がある。

### (3) 都市計画に関する事項

事業用地は、現在、都市計画施設（市場）が決定されているが、市は、事業者の提案に基づき、都市計画変更の必要性を判断した上で、必要に応じて都市計画の変更手続を行う。（都市計画変

更に係る期間は基本協定締結後、概ね1年と想定する。)

(4) 開発行為に関する事項

事業者は、本事業に際して、都市計画法第29条に規定する開発許可申請が必要となる場合は、必要な許認可申請を行うこと。

なお、卸売市場施設については、都市計画法第29条第1項第3号の規定により開発許可申請は不要であるが、卸売市場施設以外については、この限りでない。

(5) 既存施設の概要

既存施設の概要は以下のとおりである。なお、既存施設の使用状況は、別添参考資料に示す。

■ 既存施設の概要

施設名称	年度	構造	階数	建築面積 [㎡]	延床面積 [㎡]
卸売市場					23,332
青果・水産卸売場	昭和42年	S構造	2	18,480	9,346
青果仲卸店舗	昭和42年	RC構造	1		3,750
水産仲卸店舗	昭和42年	RC構造	1		2,400
(増築部)	昭和43年	RC構造	1		786
買荷保管所	昭和42年	RC構造	1		1,755
通路	昭和43年	—			5,295
1号冷凍庫棟	昭和42年	RC構造	3	650	1,631
2号冷蔵庫棟・屋上駐車場	昭和46年	S構造	2	1,851	1,692
指定店舗（漬物・乾物）					
漬物	昭和42年	RC構造	1	857	663
乾物	昭和42年	RC構造	1	528	399
附属店舗（飲食）					
A棟	昭和42年	S構造	1	134	125
B棟	昭和42年	S構造	1	200	187
守衛所					
正門		木構造	1	34	29
裏門		木構造	1	19	16
青果卸売場（近郊軟弱蔬菜売場）	昭和45年	S構造	1	640	225
管理棟・屋上駐車場	昭和58年	RC構造	2	3,639	4,544
関連店舗棟・屋上駐車場	昭和60年	RC構造	2	7,654	10,191
汚水処理施設・汚泥脱水水処理施設	昭和62年	RC・S構造	2	24	39
倉庫	昭和42年	S構造	1	708	708
バナナ発酵庫	昭和63年	S構造	1	983	983
旧尼崎信用金庫	昭和41年	RC構造	3	244	511
保冷库	平成20年	S構造	1	184	184
製氷室	平成10年	S構造	1	61	61

## 5 遵守すべき法令・条例等

- ・本事業の実施にあたり、関係法令、条例等の適用については、事業者自らの責任で確認し、関係機関と協議し、遵守すること。
- ・本事業への参加又は提案の検討過程において、本市が定める条例、ガイドライン等に関する疑義等が生じた場合は、「募集要項 第7章 5 問合せ先」に相談すること。

### ○本市が定める留意すべき条例・ガイドライン等

「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」

- ・用途地域による制限上は、工業地においても、住宅や店舗の建築が可能（臨海部の工業専用地域を除く。）なため、それらが混在するところでは操業環境や住環境などの面で支障が生じている状況にあるため、本市では、内陸部工業地を工業保全ゾーンと工業複合ゾーンに分類し、工業地域及び準工業地域内における土地利用の誘導方向と方途を示した本指針を策定している。

参照 URL [https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi\\_seibi/keikaku/1004958/1005026.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/keikaku/1004958/1005026.html)

「尼崎市住環境整備条例に基づく大規模開発構想の協議制度」

- ・住環境に大きく影響を及ぼす大規模な開発事業等について、おおよその計画が決まった段階で届出を求め、都市計画マスタープランなどのまちづくりの方針に沿った開発事業の誘導を図り、良好な住環境の形成を図るために講じる措置について協議することを目的とするもの。届出の対象は事業地面積が 10,000 平方メートル（飲食店業を除く小売店舗を建築する場合は、1,500 平方メートル）以上の事業。

参照 URL [https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi\\_seibi/kentiku/1005036/1023234/index.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/1005036/1023234/index.html)

「尼崎市商業立地ガイドライン」

- ・大規模小売店舗は、地域における人の流れや都市機能に対して大きな影響を及ぼす施設であり、その立地に際しては、計画的なまちづくりとの整合性を確保しつつ、地域社会との調和を図ることが重要である。計画的なまちづくりを進める商業立地の指針として「尼崎市商業立地ガイドライン」を策定している。

参照 URL [https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/kigyuu/kouri/069top\\_kouri/index.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/kigyuu/kouri/069top_kouri/index.html)

「景観法に基づく届出等の制度」

- ・尼崎市では、都市美の形成を推進し、誇りと愛着と活力のある美しいまちを実現するために、景観法に基づく景観計画として「尼崎市都市美形成計画」を策定しました。本計画では、建築物等の配置形態、意匠、色彩、緑化などの都市美誘導基準等を設けており、建築物又は工作物の新築、増築、改築若しくは移転、外観の一面の過半を変更する修繕又は色彩の変更等を行う場合には、景観法第 16 条の規定に基づく届出又は通知が必要となる。

参照 URL [https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/076\\_toshibi\\_todoke.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/076_toshibi_todoke.html)

## 6 参考資料・閲覧場所等

### (1) 現況図等

- ア 事業概要図 別添資料 1
- イ 事業用地現況図 別添資料 2
- ウ 事業用地求積図 別添資料 3
- エ 既存住宅等関連図 別添資料 4
- オ 周辺ボーリングデータ 別添資料 5

### (2) インフラ整備状況等

ア 道路現況図	本市都市整備局土木部道路課において閲覧可※
イ 上水道整備状況図	本市公営企業局お客様サービス課において閲覧可
ウ 下水道台帳図	本市公営企業局下水道建設課において閲覧可※
エ ガス管整備状況図	大阪ガス㈱において閲覧可
オ 電話（NTT）整備状況図	西日本電信電話㈱において閲覧可
カ 電気（関西電力）整備状況図	関西電力送配電㈱において閲覧可
キ CATV 整備現況図	㈱ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

（参考）本市「地図情報あまがさき」で閲覧できるものは、次のとおりです。最新情報は上記先で閲覧してください。

URL : [https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi\\_seibi/1025968.html](https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/1025968.html)

都市計画	都市計画図(用途地域) 都市施設 立地適正化計画区域図 地形図 住居表示
建築	建築基準法指定道路図
道路・水路・下水道	道路情報(認定道路) 水路網図 境界協定情報 下水道台帳図
基準点・水準点	1級水準点 公共基準点
地番図・路線価図	固定資産税路線価図 地番参考図
ハザードマップ等	猪名川・藻川洪水ハザードマップ 武庫川洪水ハザードマップ 津波ハザードマップ 高潮ハザードマップ 高潮ハザードマップ(破堤なし) 内水ハザードマップ 揺れやすさマップ
文化財	遺跡分布図 史跡・文化財地図
屋外広告	屋外広告物規制区域
公園	都市公園
市街路灯・町会灯	街路灯位置図 町会灯補助電子申請

## 第2章 施設全体に関する要求水準

### 1 整備方針

- ・事業者は、本敷地全体を活用し、市場施設、民間施設を一体的に計画、整備するものとする。
- ・施設の整備にあたっては、事業者の持つノウハウや創意工夫を発揮できるよう、事業者提案の自由裁量の範囲を広げるなかで、生鮮食料品等の供給機能の維持と、市場及び地域の活性化等を達成する施設とすること。

### 2 施設全体計画

#### (1) 配置計画

- ・市場施設と民間施設の分棟又は合築は事業者の提案によるものとするが、本市場の利用者の安全や利便性向上を考慮し、機能的な施設配置、物流動線の効率化、車両・歩行者動線等に配慮した施設配置とすること。
- ・卸売市場施設と民間施設の駐車場等のスペースを共用することは可能とする。

#### (2) 動線計画

- ・卸売市場は、多数の車両が往来する施設であることを踏まえ、十分な通路幅員や車線、転回軌跡、見通しの確保など、事故の防止や作業の効率性を踏まえた動線計画とすること。
- ・スムーズな車両の出入りに配慮し、特に、主な出入口である市道潮江小浜線の交通上の影響に対し配慮すること。なお、主な出入口（正門）場所を現位置にすることにより、交差点に信号が設置された経緯があるため、計画・設計時は留意すること。

#### (3) 環境への配慮

- ・省エネルギーに配慮した環境負荷の少ない設備の導入や、断熱の向上などエネルギーロスの低減に努めること。
- ・省資源に配慮し、再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能なりサイクル資材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進に努めること。
- ・建設副産物の発生を抑制するとともに再資源化に努めること。

#### (4) 災害への備え

- ・建物内外について災害時の避難動線を確保し利用者の安全を守るとともに、緊急車両の迅速でスムーズな対応のできる動線や寄付きに配慮すること。
- ・避難所指定は想定していないが、水害発生時の緊急的な一時避難（近隣住民を含む）への対応等、本施設及び周辺地域の防災機能の強化を図るための提案を期待する。

#### (5) 周辺環境等への配慮

- ・市の開発指導等に基づき、必要な緑化率を確保し、周辺環境との調和や一体性に配慮すること。
- ・市場敷地の外周部には、安全性等に配慮して適切に囲障等を設置すること。
- ・市民に愛され親しまれる施設として、周辺環境と調和した外観・色彩等となるよう景観に配慮す

ること。

- ・建設工事中も含めて、周辺住民の生活環境の保護に十分配慮を行うこと。

### 3 インフラ計画

- ・電気・ガス・給水の引込は、現状の引込位置を基本に各供給事業者との協議し、適切に行うこと。
- ・本敷地は分流地域のため、汚水は公共下水道に接続し、雨水は敷地内水路に接続すること

### 第3章 卸売市場施設に関する要求水準

#### 1 施設概要

##### (1) 卸売市場施設の必要面積

卸売市場施設の各室の必要面積は以下のとおりとする。通路・車路、駐車場等の効率的な配置等、敷地全体を有効活用できる施設計画の提案を期待する。また、卸売市場施設と民間施設とのスペースの共用等により必要面積の一部を民間施設内で確保する等の提案も可能とする。

##### ■卸売市場施設の必要面積

必要施設	青果部		水産物部		指定 店舗	関連 店舗	その他	計
	卸	仲卸	卸	仲卸				
事業者数	1	18	1	13	3	12	—	
売場施設・店舗	270	514	788	478	285	228		2,563
事務所	300	299	100	162	103	76	850	1,890
加工施設	—	380	500	285	—	117	—	1,282
買荷保管所	—	915	—	18	—	450	—	1,383
保管施設(倉庫)	220	544	—	—	390	167	—	1,321
保管施設(保冷库)	1,300	2,424	25	103	100	48	—	4,000
冷蔵庫	—	—	—	—	—	—	3,000	3,000
小 計	2,090	5,076	1,413	1,046	878	1,086	3,850	15,439

## (2) 建築概要

卸売市場施設の建築物の構造（構造、階数、高さ等）は指定しない。事業者が提案する敷地全体の有効活用方法、事業期間等を踏まえ、市の費用負担の抑制につながる効果的な提案を期待する。

## 2 施設計画

### (1) 基本条件

- ・荷捌き・買荷保管・買荷積込等における利便性が確保された計画とすること。
- ・遮音性、吸音性に配慮し、周辺環境に与える騒音の抑制に努めること。
- ・利用者、来場者及び場内事業者等が、安心、安全かつ快適に利用できる施設として、視認性の高いサイン計画や段差処理、明確な動線計画等のユニバーサルデザインの考えに基づく計画とすること。
- ・場内事業者のオペレーションや維持管理面について留意し、清掃や管理がしやすい施設とすること。
- ・床の仕上げは、各室の用途に応じて乾式（排水や洗浄を行わない床）及び湿式（排水や洗浄を行う床）とする。
- ・各室の用途、活動内容等に応じた適切な光環境を確保し、卸売市場の用途に適した照明計画とすること。
- ・気温・気候等の屋外条件変化や、使用時間・作業内容等の使用形態の変化に対応できる温度調整システムとすること。
- ・室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制するため、室温及び壁の構造等を考慮すること。
- ・適切な換気システムにより、快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保すること。
- ・連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感を生じさせないように配慮すること。
- ・電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく確実に機能するために、安全性及び保守性が確保されたものであること。

### (2) 衛生・品質確保

- ・関係法令等における施設基準に準拠するとともに、各場内事業者がHACCPに沿った衛生管理に取り組むことができる施設の構造や配置とすること。
- ・給水設備、給湯設備、空調設備、衛生器具等について、適切な衛生環境を確保すること。

## (3) 必要諸室

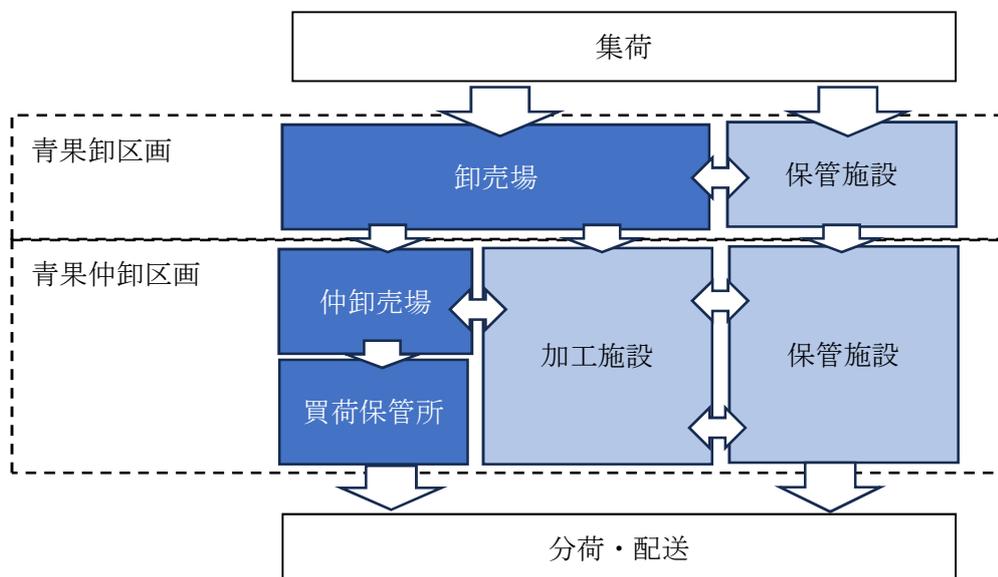
名称	区画数	温度帯	仕様			通路幅	その他
			床	有効高 (目安)	内装		
【青果卸区画】							
①売場施設	1	常温・ 低温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
②保管施設	—	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
③事務所	1	—	乾式	—	有	—	
④集荷スペース	—	—	—	5.5m	—	8.0m	
【青果仲卸区画】							
①仲卸店舗	18	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター等
②買荷保管所	—	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター等
③保管施設	10	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
④加工施設	10	低温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
⑤事務所	18	—	乾式	—	—	—	
⑥分荷・配送スペース	—	—	—	5.5m	—	8.0m	
【水産卸区画】							
①売場施設	1	常温・ 低温	湿式	3.5m			建具：シャッター、シートシャッター等
②保管施設	—	常温	湿式	3.5m			建具：シャッター、シートシャッター等
③加工施設	1	低温	湿式	3.5m			建具：シャッター、シートシャッター等
④事務所	1	—	—	—	有	—	
⑤汚水除外施設	—	—	—	—	—	—	
⑥集荷スペース	—	—	—	5.5m	—	8.0m	
【水産仲卸区画】							
①仲卸店舗	13	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター等
②買荷保管所	—	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター等
③保管施設	5	常温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
④加工施設	5	低温	乾式	3.5m	—	4.0m	建具：シャッター、シートシャッター等
⑤事務所	13	—	乾式	—	—	—	
⑥分荷・配送スペース	—	—	—	5.5m	—	8.0m	
【指定店舗】	3	常温	乾式	3.5m	—	—	建具：シャッター等
【関連店舗】	12	常温	乾式	3.5m	—	—	建具：シャッター等
【管理事務所】	—	—	—	—	有	—	
【冷蔵庫棟】	—	—	—	—	—	—	
【その他施設】	—	—	—	—	—	—	

### 3 各施設の要求水準

#### (1) 青果部

青果部は、青果卸業者が使用する青果卸区画（卸売場・事務所、保管施設）と仲卸業者及び買出人が使用する青果仲卸区画（店舗・事務所、保管施設、加工施設、買荷保管所）等で構成する。

下図の集荷から分荷・配送までの荷の流れを参考に、効率的な物流動線とすること。



荷の流れのイメージ（青果部）

#### 青果卸区画

- ・青果卸区画は、青果卸売業者1社の専用スペースとして計画し、売場施設（常温、低温）、保管施設、事務所、入荷スペースで構成する。
- ・常温売場と低温売場、保管施設は、併設する形で配置し、商品滞留を防ぐ物流動線とすること。
- ・施設配置、設備等は、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。

##### ① 売場施設

- ・卸業者の専用スペースとして設置し、常温売場、低温売場（15～20℃）を設置する。
- ・卸売場内にせり場、荷受事務所を設置する。

##### ② 保管施設

- ・卸業者の専用スペースとして設置し、常温の保管スペース及び使用者が冷蔵庫を設置可能なスペースとして整備する。
- ・常温売場、低温売場と併設する形で配置し、物流動線の効率化に資すること。

##### ③ 事務所

- ・事務所は、売場施設及び保管施設の隣接又は直上に、卸売業者専用のスペースとして1部屋を配置すること。

- ・内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本計画や実施設計時に卸売業者の意見を聴取し、計画等に反映すること。

#### ④ 集荷スペース

- ・大型車（10 tトラック）が■台同時に停車し、荷下ろしが可能な規模とする。確保できない駐車台数は付近に待機スペースを確保すること。
- ・10 t ウイング車による荷下ろし可能な高さを確保すること。

### 青果仲卸区画

---

- ・青果仲卸業者（18社）が使用する区画として整備し、店舗・事務所、保管施設、買荷保管所、加工施設で構成する。
- ・青果卸区画から仲卸区画への円滑な動線を確保し、商品の搬入から搬出まで雨に濡れないようにすること。
- ・施設配置、設備等は、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。

#### ① 青果仲卸店舗

- ・各仲卸業者の専用スペースとして設置する。
- ・スケルトン渡しを基本とし、内装は使用者が自主整備する。

#### ② 買荷保管所

- ・買荷保管所は買出人が買った商品を一時保管するスペースとして配置する。
- ・平面・屋根付きで雨風等で商品を濡らさずに積荷が可能で、日射から商品を保護できる施設として整備する。

#### ③ 保管施設

- ・各仲卸業者の専用スペースとして設置し、常温の保管スペース及び使用者が冷蔵庫を設置可能なスペースとして整備する。
- ・常温売場、低温売場と併設する形で配置し、物流動線の効率化に資すること。

#### ④ 加工施設

- ・売場施設に近接した位置に、青果をカットしたり、リパックしたりする機能を有する室を配置すること。
- ・空調管理した室とし、HACCP導入・運用を念頭に置いた構造とすること。
- ・1区画 50～250 m<sup>2</sup>とする。

#### ⑤ 事務所

- ・仲卸業者が仲卸店舗と併せて使用する専用スペースであり、各仲卸店舗と近接する位置（仲卸店舗の隣接又は直上等）に配置することが望ましい。

- ・スケルトン渡しを基本とし、内装は使用者が自主整備する。

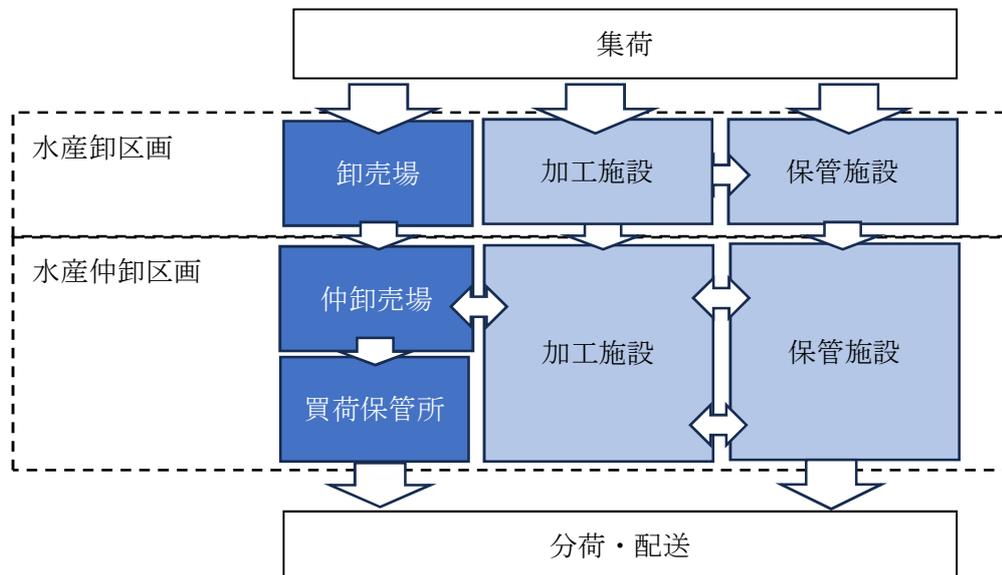
### ⑥ 分荷・配送スペース

- ・仲卸業者及び買出人の仕様を前提とし、衛生・温度管理と作業効率のバランスを考慮すること。
- ・買荷保管所から商品を雨に濡らさずに積荷が可能な配置とすること。中型車（4 tトラック）が ■台同時に停車し、荷下ろしが可能な規模とする。確保できない駐車台数は付近に待機スペースを確保すること。

## (2) 水産部

水産部は、水産卸業者が使用する水産卸区画（卸売場・事務所、保管施設）と仲卸業者及び買出人が使用する水産仲卸区画（店舗・事務所、保管施設、加工施設、買荷保管所）等で構成する。

下図の集荷から分荷・配送までの荷の流れを参考に、効率的な物流動線とすること。



荷の流れのイメージ（水産部）

### 水産卸区画

- ・水産卸売業者1社が使用し、売場施設、保管施設、加工施設、事務所で構成する。
- ・常温売場と低温売場、保管施設は、併設する形で配置し、商品滞留を防ぐ物流動線とすること。
- ・店舗や共用部の配置、設備等は、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。
- ・水産物を取り扱う箇所からの排水は、尼崎市下水道条例(昭和33年尼崎市条例第8号)等で定める基準値以下に適合するよう、適切に処理した後、公共下水道へ接続すること。
- ・メンテナンス用ゴミトラップを適宜配置し、排水溝の詰まり防止策、防かび・防臭対策を講じること。

### ① 売場施設

- ・卸業者の専用スペースとして設置し、常温売場、低温売場（15～20℃）を設置する。

- ・卸売場内にせり場、荷受事務所を設置する。

## ② 保管施設（冷蔵庫・冷凍庫・凍結庫）

- ・冷蔵庫・冷凍庫と品物を凍らせるための凍結庫を設置可能なスペースを整備する。
- ・卸業者の専用スペースとして設置し、常温売場、低温売場と併設する形で配置し、物流動線の効率化に資すること。

## ③ 加工施設

- ・売場施設に近接した位置に、水産物をカットしたり、リパックしたりする機能を有する室を配置すること。
- ・空調管理した室とし、HACCP導入・運用を念頭に置いた構造とすること。

## ④ 事務所

- ・事務所は、売場施設及び保管施設の隣接又は直上に、卸売業者専用のスペースとして1部屋を配置すること。
- ・内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本計画や実施設計時に卸売業者の意見を聴取し、計画等に反映すること。

## ⑤ 汚水除外設備

- ・水産物部の売場施設内清掃や加工の際に魚肉や骨が下水に流出するのを防ぐための設備として整備する。
- ・異臭が発生しやすい設備のため、他の施設と空間が一体とならないよう配置すること。

## ⑥ 集荷スペース

- ・大型車（10 tトラック）が■台同時に停車し、荷下ろしが可能な規模とする。確保できない駐車台数は付近に待機スペースを確保すること。
- ・10 t ウイング車による荷下ろし可能な高さを確保すること。

## 水産仲卸区画

---

- ・水産仲卸業者（13社）が使用し、店舗・事務所、保管施設、買荷保管所、加工施設で構成する。
- ・各業者の専用スペースとなるよう店舗を配置すること。
- ・水産卸区画から仲卸区画への円滑な動線を確保し、商品の搬入から搬出まで雨に濡れないようにすること。
- ・店舗や共用部の配置、設備等は、基本計画や実施設計時に市と十分に協議を行い、計画に反映すること。
- ・メンテナンス用ゴミトラップを適宜配置し、排水溝の詰まり防止策、防かび・防臭対策を講じること。

### ① 水産仲卸店舗

- ・各仲卸業者の専用スペースとなるよう店舗を配置すること。
- ・スケルトン渡しを基本とし、内装は使用者が自主整備する。

### ② 買荷保管所

- ・買荷保管所は買出人が買った商品を一時保管するスペースとして配置する。
- ・平面・屋根付きで雨風等で商品を濡らさずに積荷が可能で、日射から商品を保護できる施設として整備する。

### ③ 保管施設

- ・各仲卸業者の専用スペースとして設置し、使用者が冷凍冷蔵庫を設置可能なスペースとして整備する。
- ・水産卸売場と併設する形で配置し、物流動線の効率化に資すること。

### ④ 加工施設

- ・売場施設に近接した位置に、水産物をカットしたり、リパックしたりする機能を有する室を配置すること。
- ・空調管理した室とし、HACCP導入・運用を念頭に置いた構造とすること。

### ⑤ 事務所

- ・仲卸業者が仲卸店舗と併せて使用する専用スペースであり、各仲卸店舗と近接する位置（仲卸店舗の隣接又は直上等）に配置することが望ましい。
- ・スケルトン渡しを基本とし、内装は使用者が自主整備する。

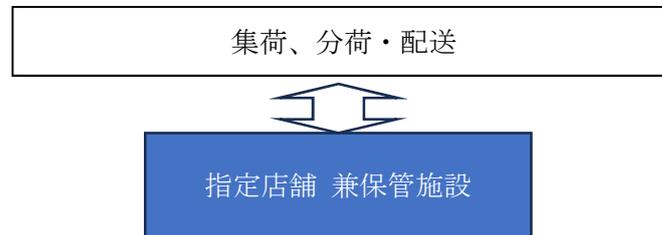
### ⑥ 分荷・配送スペース

- ・仲卸業者及び買出人の仕様を前提とし、衛生・温度管理と作業効率のバランスを考慮すること。
- ・買荷保管所から商品を雨に濡らさずに積荷が可能な配置とすること。
- ・中型車（4tトラック）が■台同時に停車し、荷下ろしが可能な規模とする。確保できない駐車台数は付近に待機スペースを確保すること。

### (3) 指定店舗

- ・指定業者（3社）による使用を前提とする。
- ・各店舗は、集荷、分荷・配送スペースに隣接する配置とし、荷が雨に濡れない計画とすること。
- ・入・出荷スペースは同一場所（兼用）とし、その有効高は5.5m以上（ウイングを上げた高さを考慮）とすること。
- ・店舗配置、出入口、設備、共用トイレ等の配置は、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。

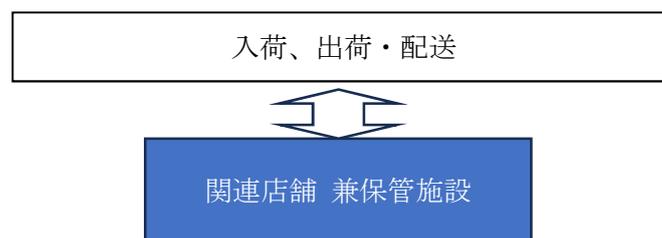
- ・各施設内に設置される設備・備品及び内装は、各場内事業者の負担により設置する。
- ・床の仕上げは乾式とし、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとすること。
- ・下図の集荷から分荷・配送までの荷の流れを参考に、効率的な物流動線とすること。



荷の流れのイメージ（指定店舗）

#### (4) 関連店舗

- ・関連業者（12社）による使用を前提とする。なお、関連事業者は、物販系、飲食系、運送系に分かれる。
- ・各店舗は、物販・飲食系と運送系に分けて配置することは可能。物販・飲食系は、集客や買出人（利用者）に配慮した配置とすること。
- ・各店舗は、入荷、出荷・配送スペースに隣接する配置とし、荷が雨に濡れない計画とすること。
- ・入・出荷スペースは同一場所（兼用）とし、10 t ウイング車による荷下ろし可能な高さを確保とすること。
- ・店舗配置、出入口、設備、共用トイレ等の配置は、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。
- ・各施設内に設置される設備・備品及び内装は、各場内事業者の負担により設置する。
- ・床の仕上げは乾式とし、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとすること。
- ・下図の入荷から出荷・配送までの荷の流れを参考に、効率的な物流動線とすること。



荷の流れのイメージ（関連店舗）

#### (5) 管理施設等

##### ア 管理事務所

- ・卸売市場の管理・運営を行うために必要な諸室として、事務所、会議室、書庫、倉庫、トイレを整備する。

- ・事務所は、事務スペースとして、最低、**常駐職員■名**の職務が可能となるスペースを想定すること。
- ・事務所内には4名前後が打合せ可能な応接スペースを設置すること。
- ・会議室は、**■名前後**が使用可能な会議室とし、一般市民向けの見学施設として使用できるようにすること。
- ・書庫及び倉庫は、1室ずつ配置すること。
- ・トイレは、男女別のトイレを整備するが、**■名前後**が使用可能な便器・設備等を計画すること。
- ・内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本計画や実施設計時に市と協議を行い、計画等に反映すること。

## (6) その他

### ア 冷蔵庫棟

- ・冷蔵（C3級：-2℃～10℃）**■t**、冷凍（F1級：-20℃～-30℃）**■t**規模が必要
- ・冷蔵・冷凍方式は事業者の提案とし、用途や積み荷等を考慮し、適切な温度管理機能を確保できる冷凍・冷蔵設備を採用し、故障時の対策についても考慮すること。
- ・温度管理を行う室の出入口は、冷気の流出防止とフォークリフト等の使用しやすさに配慮すること。

### イ その他施設

- ・市場運営に必要と考えられる屋外倉庫や塵芥処理の収集場所についての配置や面積については、衛生面や収集車両の出入りに配慮した提案を求める。
- ・処理費用の低減、塵芥量の削減に寄与する提案を期待する。

## (7) 設備計画

### ア 各施設の設備諸元

名称	電源		情報通信				給水	給湯	ガス	空調
	特殊電源	一般電源	情報	電話	放送	テレビ				
【青果卸区画】										
①売場施設	●	●	●	●	●	●	●	—	—	●
②保管施設	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
③事務所	●	●	●	●	●	●	●	●	—	△
④集荷スペース	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【青果仲卸区画】										
①仲卸店舗	●	●	●	●	●	●	●	—	—	△
②買荷保管所	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
③保管施設	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—

④加工施設	●	●	—	—	●	—	●	—	—	●
⑤事務所	●	●	●	●	●	●	●	●	—	△
⑥分荷・配送スペース	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【水産卸区画】										
①売場施設	●	●	●	●	●	●	●	—	—	●
②保管施設	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
③加工施設	●	●	—	—	●	—	●	—	—	●
④事務所	●	●	●	●	●	●	●	●	—	△
⑤汚水除外施設	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
⑥集荷スペース	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【水産仲卸区画】										
①仲卸店舗	●	●	●	●	●	●	●	—	—	△
②買荷保管所	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
③保管施設	●	●	—	—	●	—	—	—	—	—
④加工施設	●	●	—	—	●	—	●	—	—	●
⑤事務所	●	●	●	●	●	●	●	●	—	△
⑥分荷・配送スペース	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【指定店舗】	—	●	●	●	●	●	●	●	●	△
【関連店舗】	—	●	●	●	●	●	●	●	●	△
【管理事務所】	—	●	●	●	●	●	●	●	●	●
【冷蔵庫棟】	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
【その他施設】	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—

- ・特殊電源は、冷蔵庫用電源、フォークリフト・ターレ充電用電源、空調用電源等を必要とする諸室を示す。フォークリフト・ターレ充電設備の増設等、将来の負荷増加に対応できるよう、電気容量は一定の余裕を見込むこと。
- ・給湯方式は電気式を原則とする。
- ・空調は、各室で温度管理可能な方式とすること。表内「●」は、低温管理施設及び内装整備を行う各室では整備する、表内「△」は、各室の利用者が自主整備できるよう、空調用電源、室外機置場、配管ルートを確認すること。

## イ 共通事項

- ・全ての利用者及び管理者にとって安心して使いやすく、各設備の安全性及び保守性が確保されたものとする。
- ・ライフサイクルコストの観点から、将来にわたる維持管理コストの低減を図ることのできる設備計画とすること。
- ・環境、省エネルギーに配慮した設備機器等の採用を積極的に行うこと。
- ・給水設備、給湯設備、空調設備、衛生器具等について、適切な衛生環境を確認すること。
- ・各室の用途に応じた適切な空調設備を採用すること。

- ・電気、水道、ガスは、各場内事業者の使用量が子メーターにて把握できるようにすること。
- ・放送設備は、一般放送及び非常放送が兼用できるよう整備すること。
- ・監視カメラ、非常用呼び出し装置の設置等、必要な防犯対策を実施すること。
- ・災害時の早期復旧に向けたBCP（事業継続計画）の策定など、防災機能の強化につながる提案を期待する。

## 4 駐車場等計画

### (1) 駐車場・駐車区画

- ・利用者に応じて駐車エリアを明確にした駐車場施設を整備すること。
- ・本市場に荷を搬入する者（近郷野菜出荷者を含む）、買出人用の一時駐車区画、市・場内事業者・一般来場者の駐車区画について、搬入・搬出経路の明確化や安全性及び物流効率の向上に資するよう配慮すること。
- ・駐車車両の内訳は下表のとおりとするが、駐車区画数や配置、大型貨物車区画の必要性などの詳細については、基本計画や実施設計時に場内事業者の意見を確認し、市と協議を行い、計画等に反映すること。

#### ■ 駐車場台数内訳

使用者別	車種	青果	水産	指定	関連	合計
場内事業者用	大型	2	0	0	3	5
	トラック	48	16	3	26	93
	普通車	75	19	13	4	111
	軽自動車	10	25	1	32	68
	小計	135	60	17	65	277
買出し人用	普通車	27	20	5	26	78
場外搬送車用	普通車	5	2	1	2	10
合計		167	82	23	93	365

### (2) 車路等

- ・通行道路と買荷保管・積込所施設及び荷捌き場施設を明確化すること。
- ・トラック、配送車等が安全かつ速やかに、積み下ろし、搬入・搬出できる効率的な動線、構造とすること。
- ・大型トラックによる搬出入に配慮した空間とすること。
- ・車両が停車するエリアを明確にし、大型車両等の通行を妨げないスペースを確保すること。

## 第4章 民間施設に関する要求水準

### 1 基本的な考え方

- ・民間施設の用途、規模、構造等は、原則、事業者の自由裁量のもと、提案を求めるものである。
- ・計画地の立地優位性や交通利便性、さらには周辺の開発動向を踏まえた上で、本市場及び地域貢献などまちづくりに資する提案も期待する。

### 2 市場との連携

- ・民間施設・機能の導入又は企業誘致にあたっては、本市場の取扱高の向上、市場機能の向上、効率化や機能分担など、本市場との連携を図ること。

### 3 地域貢献等

- ・地域貢献、市場周辺との調和、地域の魅力向上や活力の創出、地域への貢献などまちづくりに資する施設や機能導入を目指すこと。

### 4 周辺への影響とその対応策、配慮

- ・本事業は、「尼崎市住環境整備条例に基づく大規模開発構想の協議制度」に該当することが見込まれる。事業者は、民間施設の用途や特性等を踏まえ、周辺への影響内容を的確に想定し、過去の実績や類似例をもとにその対応策を丁寧に説明するなど、周辺住民に配慮すること。

## 第5章 工事計画に関する要求水準

### 1 基本的な考え方

- ・市場施設と民間施設の形状や配置等は、事業者の自由裁量であり、その形状等を踏まえた建替手順など工事計画については、事業者の提案に基づき策定すること。
- ・本事業は、市場の営業を継続しながら実施することを前提とし、原則、休業は想定しない。
- ・現卸売市場敷地内で建替えを行うため、空地や既存施設を活用しつつ、順次既存施設の一部を解体するなど、建替用地を確保した上で新たな施設を整備するローリング整備が必要となる。
- ・ローリング整備では、既存施設（使用中の卸売市場施設）は、必要な移転先（本設、仮設、既存施設利用を含む）を確保した後、場内事業者の移転・仮移転の完了をもって、解体することを基本とする。

### 2 工事計画

#### (1) 工程計画

- ・事業者は、既存施設の解体手順及び新たな施設の建設手順を検討し、工程計画を策定すること。
- ・建替手順の検討にあたっては、場内の動線の確保、インフラの切り回し方法（電気、給排水、ガス、情報通信設備等）、場内事業者の移転・仮移転先等を考慮し、市場の営業継続方法を考慮すること。

#### (2) 建替に伴う移転支援

- ・事業者は、上記の工程計画に伴う各場内事業者の移転計画（移転時期、移転期間、移転先）を検討し、場内事業者への説明資料を作成すること。場内事業者への移転計画の説明、費用調整等は、市が実施する。

#### (3) 建替中の管理区分の考え方

- ・ローリング整備中は、既存施設は引き続き市が管理運営するが、工事中の用地及び整備後の施設は事業者が維持管理することを基本とする。そのため、整備中の各段階における工区（工事範囲）・工期を明確に区分すること。

### 3 工事監理

- ・事業者は、工事・施設の安全や品質確保のため、適切に工事監理を行うこと。

#### 4 建替手順（参考）

次のパターンは、本市として想定し得る建替手順を参考に示すものである。

##### (1) パターン1（現・倉庫、指定店舗棟から着手）

###### ① 仮移転、1期工事

関連店舗棟への仮移転（倉庫、指定店舗）完了後、倉庫、指定店舗棟を解体し、1期工事に着手する。

###### ② 1期移転、2期工事

1期工事で完成した施設への1期移転（青果・水産仲卸）完了後、青果・水産仲卸売場を解体し、2期工事に着手する。

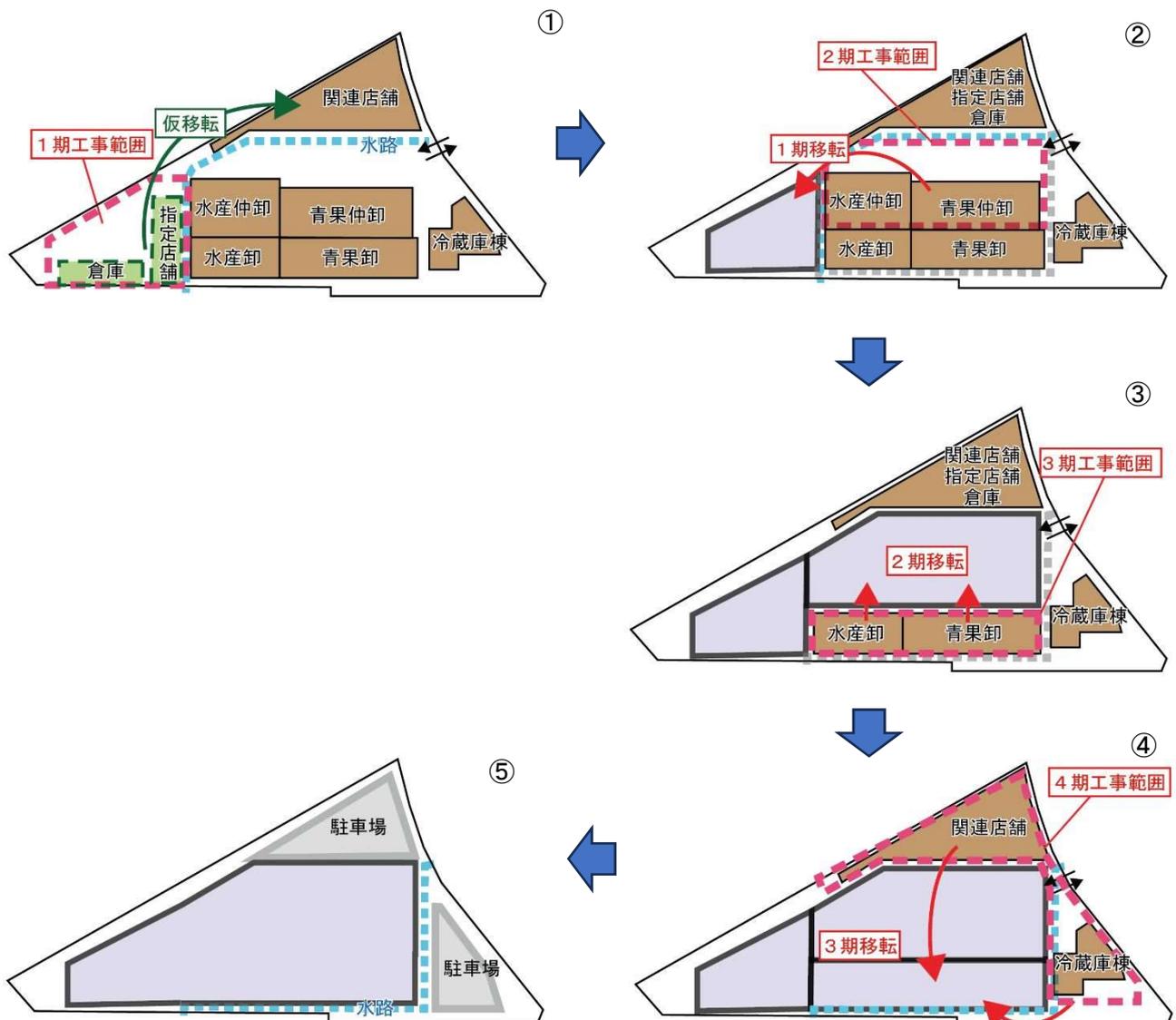
###### ③ 2期移転、3期工事

2期工事で完成した施設への2期移転（青果・水産卸）完了後、青果・水産卸売場を解体し、3期工事に着手する。

###### ④ 3期移転、4期工事

3期工事で完成した施設への3期移転（指定店舗、関連店舗、冷蔵庫棟）完了後、4期工事に着手する。

###### ⑤ 整備完了



ローリング整備イメージ（パターン1）

(2) パターン2 (現・関連店舗棟から着手)

① 仮移転、1期工事

水産棟への仮移転(関連店舗)完了後、関連店舗棟を解体し、1期工事に着手する。

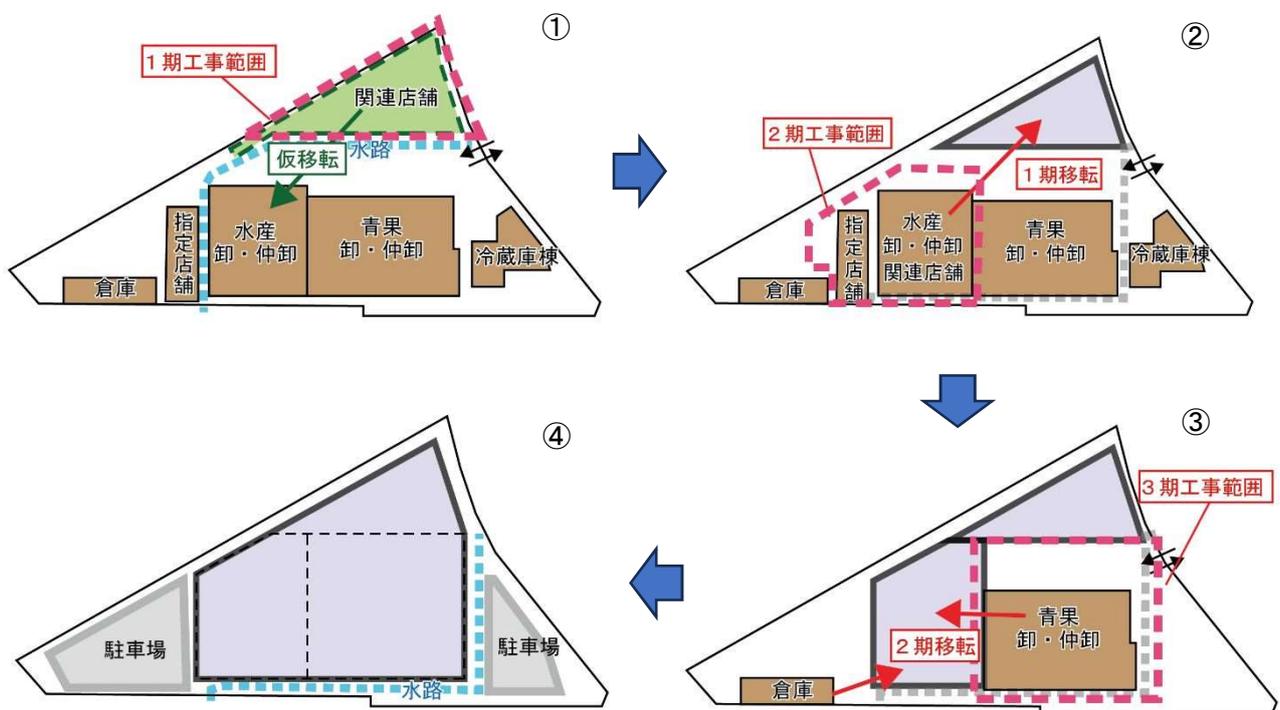
② 1期移転、2期工事

1期工事で完成した施設への1期移転(水産部、指定店舗、関連店舗棟、冷蔵庫棟機能)完了後、水産棟、指定店舗を解体し、2期工事に着手する。

③ 2期移転、3期工事

2期工事で完成した施設への2期移転(青果部)完了後、青果棟、冷蔵庫棟及び倉庫の解体を行い、3期工事に着手する。

④ 整備完了

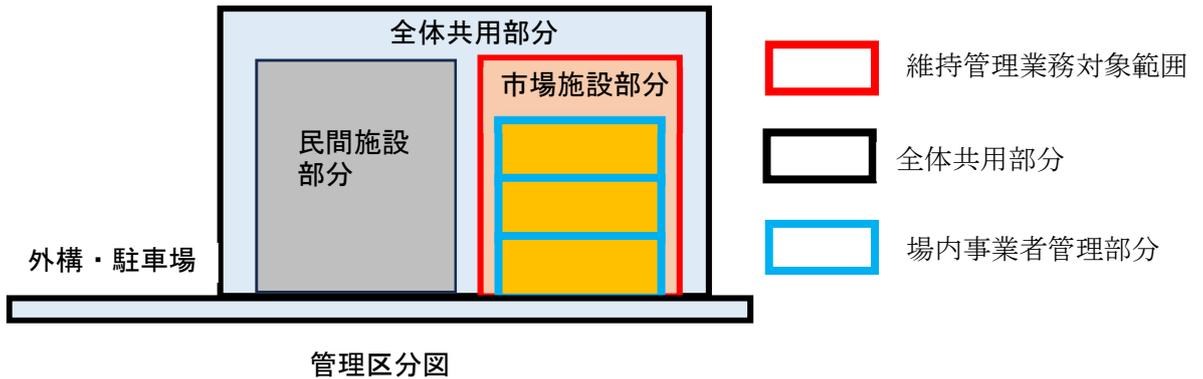


ローリング整備イメージ (パターン2)

## 第6章 維持管理に関する要求水準

### 1 管理区分及び業務対象範囲

維持管理業務は、市が事業者より賃借する市場施設部分について、市が賃借人として維持管理責任を負う市場施設部分（このうち、場内事業者が自主管理する専用部分を除く）について、その維持管理を事業者に委託するものである。従って、事業者が施設所有者として維持管理責任を負う部分（全体共用部、外構等）の維持管理（法定点検等も含む）は本業務の対象には当たらない。



- ・市場施設と全体共用の維持管理区分の考え方を以下に示す。
- ・市場施設の維持管理内容は、事業者が提案する施設形態にもよるが、現在、市が実施している主な維持管理内容より下表の内容が想定される。
- ・なお、市場施設の維持管理内容には、一般的な施設の維持管理内容に加え、市場特有のものも含まれている。

#### ■管理区分表

市場施設の維持管理内容 ※維持管理業務に含まれるもの	全体共用の維持管理内容 ※維持管理業務に含まれないもの
<ul style="list-style-type: none"> <li>○一般的な施設維持管理内容                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・場内清掃（日常、定期）</li> <li>・場内保安警備</li> <li>・場内施設・設備保守点検</li> <li>・場内施設・設備修繕</li> <li>・旧浄化槽清掃・処分<sup>※1</sup></li> <li>・産業廃棄物運搬・処分</li> <li>・光熱水・通信費支払等の事務（検針、算定、請求等事務）</li> </ul> </li> <li>○市場特有の維持管理内容                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・接続水質及び汚泥分析<sup>※3</sup>（下水道法及び水質汚濁防止法）</li> <li>・事業系一般廃棄物搬送・処分<sup>※2</sup></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○法定点検等                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・消防用設備保守点検</li> <li>・建築物・建築設備法定点検</li> <li>・高圧電気設備等点検</li> <li>・受水槽・高架水槽清掃点検<sup>※1</sup></li> <li>・第三種電気主任技術者の設置</li> <li>・甲種防火管理者の設置</li> </ul> </li> <li>○全体共用部の維持管理（法定外）                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・清掃（日常、定期）</li> <li>・保安警備</li> <li>・施設・設備保守点検</li> <li>・施設・設備修繕</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>・発泡スチロール処理</li> <li>・計装機器保守点検(電気量検針)</li> <li>・汚水処理槽調整槽清掃・処分<sup>※3</sup></li> </ul>	
---	--

※1 再整備（施設・設備）の内容により、不要となる点検等がある。

※2 市場から排出される生ごみが含まれる。一般的な施設よりも排出量は多く、基本的に毎日搬送・処分が必要。

※3 卸売市場は、下水道法及び水質汚濁防止法に規定する特定施設である。

## 2 維持管理業務基本事項

### (1) 業務期間

業務期間は、維持管理契約を締結した後、事業期間終了までとする。

### (2) 維持管理方針

- ・事業者は、本要求水準書、応募時の提案書類に基づき、本施設の機能を維持し、施設の運営に支障を及ぼすことがなく、かつ、作業等が快適にできるように、その性能及び機能を常時適切な状態になるよう、市場施設の維持管理を行うこと。

## 3 維持管理業務内容

### (1) 保守管理業務（建物、設備等の維持管理、点検、修繕・更新を含む）

#### ア 建物

事業者は、関連法令の定めるところにより、本施設の建築物等の点検を実施すること。特に、次の点に留意して保守管理を行うこと。

- ・適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。
- ・部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に補修等を行い、適正な性能及び機能が発揮できる状態に保つこと。
- ・金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。
- ・修繕・補修作業時、建築物内外の通行や市場運営への影響を最小限に留めること。また、必要に応じ、市と協議して進めること。
- ・建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要性が生じた場合の被害拡大防止に備えること。
- ・故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。

#### イ 設備

事業者は、関連法令の定めるところにより、本施設の建築設備等の点検を実施するとともに、必要な性能及び機能を保つこと。特に、次の点に留意して保守管理を行うこと。

- ・常に正常な機能・性能を維持し、施設利用の安全性が確保できる状態に保つこと。
- ・点検により建築設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は本施設の運営に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応すること。

- ・故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。

#### ウ 修繕等

- ・事業者は、建築物、建築設備等について、施設の運営に支障をきたさないよう、破損や不具合等が生じた場合、本市に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。

### (2) 清掃・廃棄物処分等業務

- ・事業者は、仕上げ材の性質等を考慮しつつ、週を単位として行う日常清掃と、年数回定期的に行う定期清掃を適切に組み合わせて作業を実施し、建物及び外構の美観と衛生的な環境を保つこと。
- ・事業者は、本市場に起因するゴミの収集、運搬、処理方法等に関しては、市と協議し、常に衛生的な環境の保持に努めること。

### (3) 安全管理業務（交通誘導、防犯、防災管理等）

- ・歩行者、車両双方の事故防止対策を講じ、実施すること。
- ・施設内における防犯対策を講じ、実施すること。
- ・災害時、緊急時、非常時の対応が速やかに行える体制を確立すること。
- ・場内のトラブルに関する対応窓口を設置すること。

## 第7章 各業務に関する要求水準

### 1 計画業務

#### (1) 事前調査業務（現況調査、地盤調査等）及びその関連業務

- ・既存施設調査や地盤調査など、次に掲げる基本計画策定業務に必要な事前調査を行うこと。

#### (2) 基本計画策定業務

- ・事業者は、基本協定締結後、事業提案書に基づき、事業スケジュール、市場施設や民間施設に係る動線計画や配置計画などの市場敷地の活用概要、施設構造や工事手法など、本事業全体の基本事項を計画（以下「基本計画」という）すること。
- ・基本計画時に、店舗配置、事務所等の内装、必要駐車台数等については市と十分協議し、場内事業者等の意見を反映すること。
- ・事業者は、基本計画の完了後、計画内容等について、市の確認を受けること。

### 2 設計業務

#### (1) 事前調査業務（土地・建物調査等）及びその関連業務

- ・次に掲げる施設整備に係る設計や建設等業務を実施するにあたり、適切な時期に土壌汚染調査、既存施設アスベスト調査、電波障害調査、その他必要となる各種調査を実施すること。
- ・調査の結果、対策の必要性が認められた場合、対策方法については市と協議した上、関係する法律、条例等に基づき、事業者において適切に対策を実施し、実施結果を市に報告すること。

#### (2) 施設整備に係る設計及びその関連業務

- ・市による基本計画の確認後、速やかに事業提案書に基づき施設整備に係る設計（以下「実施設計」という）を行い、実施設計の完了後、市による市場施設部分の設計内容等の確認を受けること。
- ・事業者は、必要な手続、諸官庁届出、登記、近隣住民への説明等を行うこと。

#### (3) 工事計画（仮設計、解体設計、仮移転、移転等を含む）

- ・建物の現況調査、アスベスト調査等の結果を踏まえ、解体設計を行い、既存施設の解体に係る工程及び必要な対策等を検討すること。
- ・工事計画では工事手順、範囲、期間等を踏まえ、工事に伴う市場営業と場内事業者への影響を考慮し、場内事業者の移転対象期間、移転先、仮移転・仮設施設の有無等を含む工事計画を策定し、市に提示すること。

### 3 建設等業務

#### (1) 既存施設の解体撤去工事及びその関連業務

- ・現行の卸売市場施設を解体し、発生する産業廃棄物等を適切に処理すること。
- ・解体工事に際しては、アスベスト関係法令、廃棄物処理法、フロン排出抑制法等の関係法令等に基づき、必要となる手続及び適正な処理を行うこと。
- ・既存地下工作物については、原則、解体・撤去すること。ただし、地下工作物の存置を市が承認

した場合はこの限りでない。

- ・近隣住民や周辺の道路利用者等への安全対策については万全を期し、道路利用者等の活動に支障がないよう十分配慮すること。
- ・工事の円滑な推進のため、関係者に対し、必要な工事状況の説明等を十分に行うこと。
- ・残置物については、所有者の責任により処分する。

## (2) 施設整備に係る建設工事及びその関連業務

- ・営業する市場に及ぼす影響を最小限に留めるよう配慮すること。
- ・事業者は、事業提案書で示した供用開始時期までに、市場施設の建設工事を完了し、市の竣工確認を終えること。竣工時、市は事業者の立会いの下、竣工確認を行い、要求水準書を満たしていることを確認する。
- ・建設工事に際して、工事関係者の安全確保と周辺地域の環境保全のための対策を実施し、近隣住民への説明を十分行うこと。
- ・工事で発生した廃棄物等は法令等に定められた方法により適切に処理し、適正な再資源化施設へ処分すること。

## (3) 工事監理業務

- ・事業者は、工事・施設の安全や品質確保のため、適切に工事監理を行うこと。
- ・工事監理業務は、原則として常駐監理（建築担当者1名、その他は適宜とする。）とし、その内容は「民間（旧四会）連合協定・建築設計・監理業務委託契約書」に準拠すること。
- ・市から要請があったときに適宜報告できるよう、工事監理の状況を記録すること。

## (4) 場内事業者移転、支援等業務

- ・事業者は、場内事業者への工事内容の説明及び移転計画の説明を行い、市と場内事業者の合意形成の支援を行うこととする。
- ・事業者は、場内事業者の移転に要する費用を負担することとする。

## (5) 建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務

- ・事業者は、建設工事に必要な各種申請等を事業スケジュールに支障が出ないように行うこと。

## 4 維持管理等業務

事業者は、「第6章 維持管理に関する要求水準」を満たすよう、維持管理等業務を実施すること。

## 5 民間施設の維持管理・運営等

### (1) 基本的事項

事業者は、事業提案書及び基本協定等に基づき、事業期間終了まで、事業者の責により、民間施設の維持管理、運営等を適切に実施すること。

特に、本事業の主旨、コンセプト等を踏まえ、地域に貢献し、市民に愛され親しまれる施設となるよう適切に施設の維持管理、運営を行うよう留意すること。

民間施設に係る事業は独立採算で実施する事業であり、施設整備費用・維持管理運営費用等は全て事業者が負担し、民間収益事業で得られる収入は事業者の収入とする。

民間施設に係る事業の光熱水費は、事業者の負担とする。

### (2) 民間施設の運営に期待する内容

#### ア 市場機能との連携・相乗効果

市場の取扱高向上、市場機能との連携など、市場の活性化に資する取組や相乗効果を期待する。

#### イ 地域貢献・地域の活性化

市民の施設利活用やイベント開放など、市民を市場敷地に呼び込む工夫、地域に根差し調和を図る取組、雇用や地域経済への貢献などを期待する。

#### ウ 周辺への影響とその対応策、配慮

事業者は、民間施設の用途や特性等を踏まえ、適宜、周辺への影響内容を把握し、必要な対応策を講じるなど、周辺住民に配慮すること。