

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業の要求水準書・骨子案（抜粋・要約版）

第1章 事業実施にあたっての基本事項

2 業務内容（詳細は第7章）

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

業務	主な業務項目	主な業務内容（第7章）
計画	事前調査 基本計画策定 (本事業全体の基本事項の計画)	既存施設調査、地盤調査 事業スケジュール、施設配置動線、施設構造、工事手法
設計	事前調査 施設整備に係る設計 工事計画 各種申請、近隣説明等	土壌汚染調査、既存施設アスベスト調査 実施設計 解体に係る設計・工程・必要な対策、工事手順・範囲・期間（仮設設計の有無等を含む） 必要な諸官庁届出、登記、近隣住民説明
建設	既存施設の解体撤去工事 施設整備に係る建設工事 工事監理 場内事業者移転、支援等 各種申請等	解体撤去工事、産業廃棄物・フロン等の適切処理 市場施設の建設工事、周辺地域の環境保全対策 工事・施設の安全や品質確保のための適切監理 工事内容・移転計画の説明、市との合意形成支援 工事に必要な各種申請
維持管理	保守管理 清掃 安全管理	建築物・建築整備の関係法令による点検、修繕 日常清掃、定期清掃、ごみの収集運搬・処理 歩行者・車両の事故防止対策、災害時等の体制確立
民間施設の維持管理・運営等	運営、維持管理	事業者の責による維持管理、運営 市場との連携 地域貢献・地域の活性化 周辺への影響とその対応策、配慮

3 整備方針

(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
 - ・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
 - ・環境の変化に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
事業用地全体の面積	62,710.26 m ² （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%
その他	・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未滿 ・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

(2) 土地利用履歴

- ・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の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きを行う（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

第2章 施設全体に関する要求水準

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

(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

(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

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

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

※上表は令和4年2月協議会報告資料「市場規模の調査結果」より。今後の場内事業者との協議調整後に改定

2 施設計画

(1) 基本条件

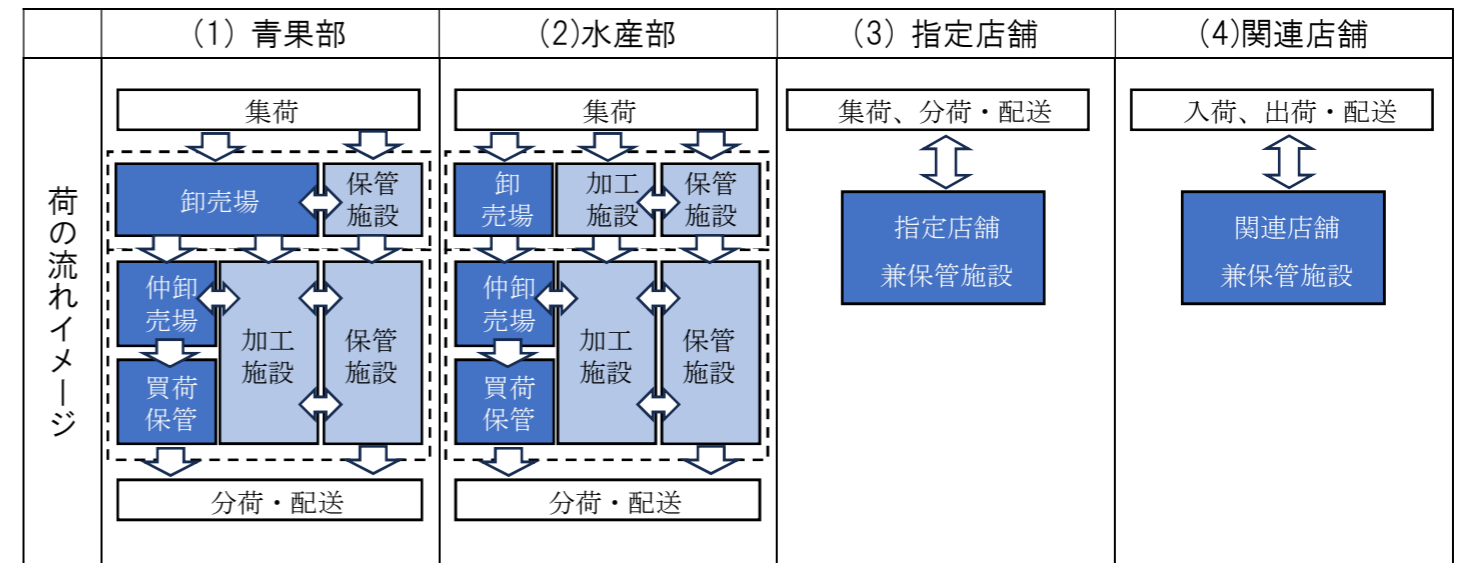
- 荷捌き・買荷保管・買荷積込等における利便性が確保された計画とすること
- 遮音性、吸音性に配慮し、周辺環境に与える騒音の抑制に努めること

(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

3 各施設の要求水準

施設配置、設備等は、実施設計時等に市と協議を行い、計画等に反映すること



※ 施設・設備の使用や諸室面積等については、現在、並行して進めている場内事業者との意見交換を経て確定させる

※ 場内事業者との主な論点は、必要な施設・設備や配置、賑わい機能や小売展開の是非など

(5) 管理施設等

ア 管理事務所

- 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
- 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
- 内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、実施設計時等に市と協議を行い、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

(7) 設備計画

イ 共通事項

- 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

4 駐車場等計画

(1) 駐車場・駐車区画

- 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365台（内訳は本編を参照）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、実施設計時等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

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
- ・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うえで、本市場及び地域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

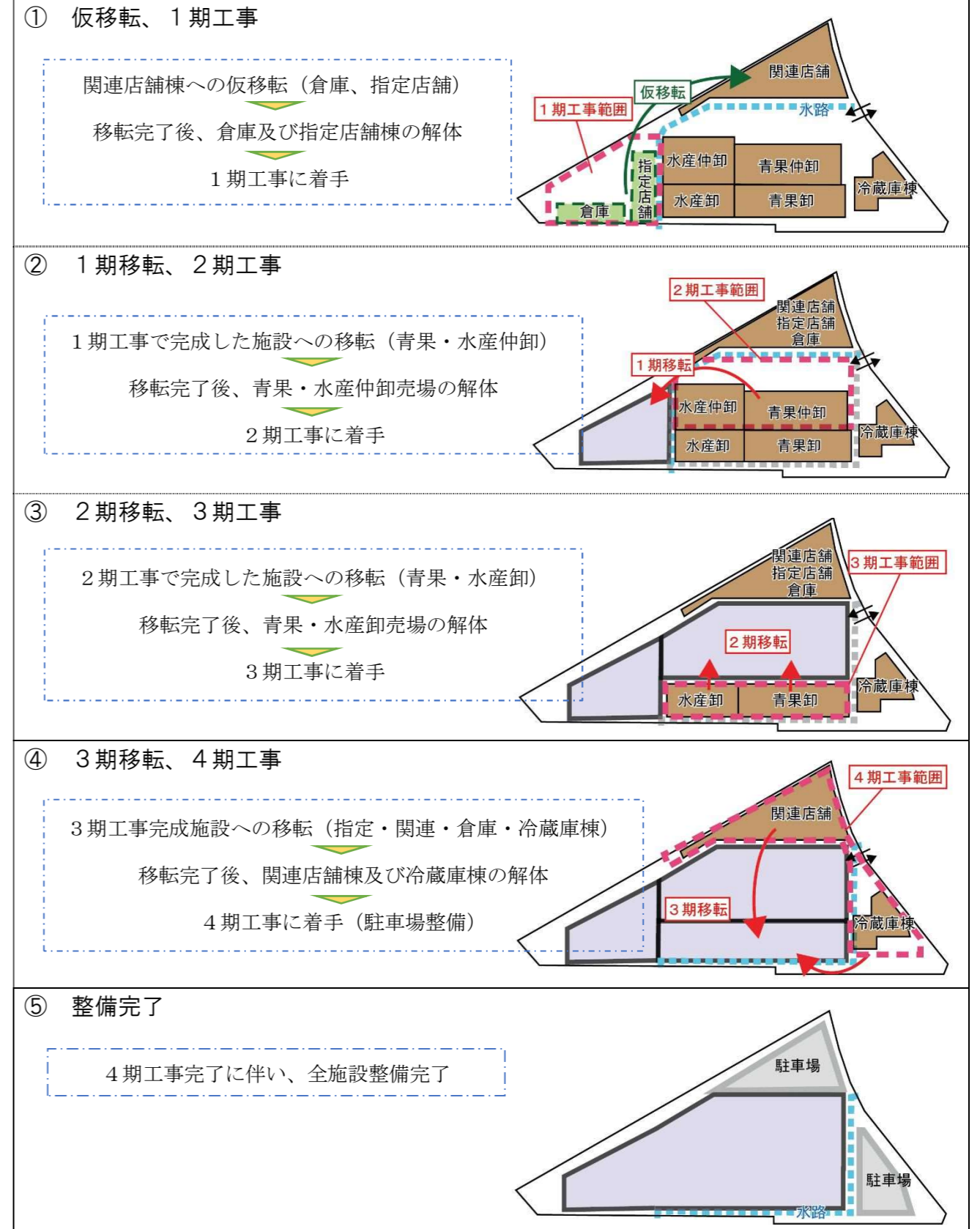
1 基本的な考え方

- ・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

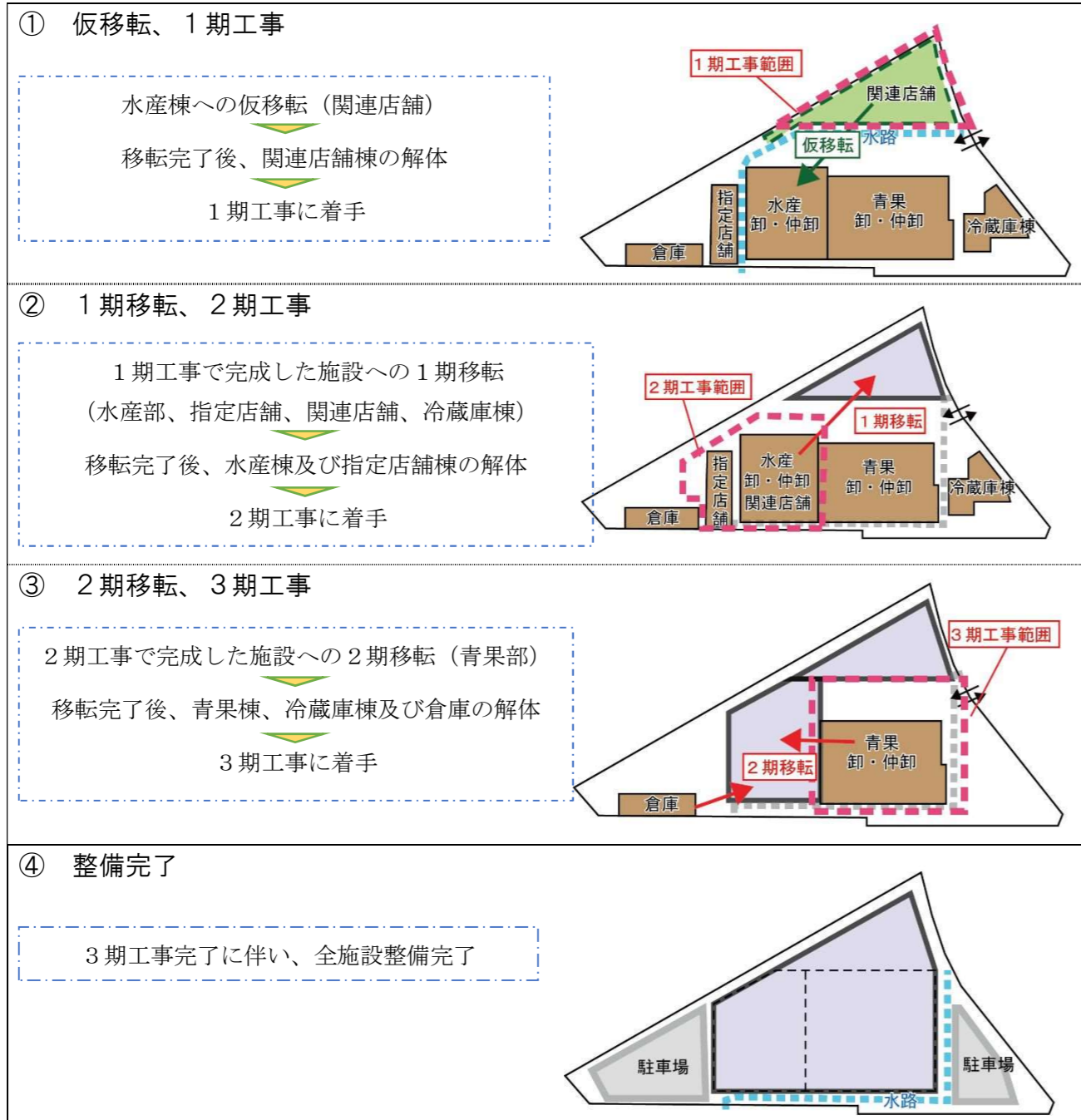
4 建替手順（参考）

本市として想定し得る建替手順を参考に示す

(1) パターン1（現・倉庫、指定店舗棟から着手）



(2) パターン2 (現・関連店舗棟から着手)



第7章 各業務に関する要求水準

- 5 民間施設の維持管理・運営等
 - (2) 民間施設の提案に期待する内容
 - ア 市場施設との連携・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。