

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7月

尼 崎 市

目 次

第1章 事業実施にあたっての基本的事項	1
1 要求水準書の主旨	1
2 本事業の業務内容	1
(1) 計画業務	1
(2) 設計業務	1
(3) 建設業務	1
(4) 市場施設の維持管理業務	1
(5) 民間施設の維持管理、運営等	1
3 整備に係る基本的事項	2
(1) 全体的な整備	2
(2) 卸売市場施設の整備	2
(3) 民間施設の整備（市場及び地域の活性化に資する施設例）	2
4 市場敷地に関する事項	3
(1) 市場敷地現況	3
(2) 土地利用履歴	3
(3) 都市計画に関する事項	4
(4) 開発行為に関する事項	4
(5) 既存施設の概要	4
5 遵守すべき法令・条例等	5
6 参考資料等	6
(1) 現況図等	6
(2) インフラ整備状況等	6
第2章 本事業の業務に関する要求水準	7
1 基本事項	7
2 計画業務	7
(1) 事前調査業務（計画等に必要な現況調査・地盤調査などの事前調査及びその関連業務）	7
(2) 基本計画策定業務	7
3 設計業務	7
(1) 事前調査業務（土地・建物調査等）及びその関連業務	7
(2) 施設整備に係る設計及びその関連業務	7
(3) 工事計画（仮設計、解体設計、仮移転、移転等を含む）	7
4 建設業務	8
(1) 既存施設の解体撤去工事及びその関連業務	8
(2) 施設整備に係る建設工事及びその関連業務	8
(3) 工事監理業務	8
(4) 場内事業者移転、支援等業務	8
(5) 建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務	8

5	市場施設の維持管理等業務	9
6	民間施設の維持管理・運営等	9
	(1) 基本的事項	9
	(2) 民間施設の運営に期待する内容	9
第3章	施設全体に係る要求水準	10
1	基本事項	10
2	配置計画	10
3	動線計画	10
4	インフラ計画	10
5	環境への配慮	10
6	災害への備え	10
7	周辺環境等への配慮	10
第4章	卸売市場施設に関する要求水準	11
1	施設概要	11
	(1) 現在の尼崎市の卸売市場	11
	(2) 尼崎市卸売市場の課題	11
	(3) 卸売市場全体基本事項	11
	(4) 整備区分	12
	(5) 卸売市場施設の面積	13
2	各施設の要求水準	14
	(1) 青果部	14
	(2) 水産物部	16
	(3) 指定事業者	17
	(4) 関連事業者	18
	(5) その他の施設	19
	(6) 設備概要	20
3	駐車場等計画	21
	(1) 駐車場	21
	(2) バイク置場	21
	(3) 駐輪場	21
	(4) 必要に応じた施設	21
第5章	民間施設に関する要求水準	22
1	基本事項	22
2	民間施設に期待する事例等	22
3	本市場の周辺状況	22
第6章	工事に関する要求水準	23
1	基本事項	23
2	工程計画等	23

3	工事に伴う移転支援	23
4	建替中の管理区分	23
5	参考建替手順例.....	24
	(1) パターン1 (現・倉庫、指定店舗棟から着手)	24
	(2) パターン2 (現・関連店舗棟から着手)	25
	(3) 建替え手順の検討ポイント.....	25
	第7章 維持管理に関する要求水準.....	26
1	管理区分及び業務対象範囲	26
2	維持管理業務基本事項.....	27
	(1) 業務期間.....	27
	(2) 維持管理の要求水準.....	27

用語定義

要求水準書で用いる用語を次のとおり定義します。

本市	尼崎市をいう。
本市場	尼崎市公設地方卸売市場をいう。
事業者	本事業を実施する事業者をいう。
法令	法律、省令、政令、条例、規則等の総称をいう。
場内事業者	本市の使用許可に基づき市場を使用する卸業者、仲卸業者、指定事業者、関連事業者等の総称をいう。
市場利用者	出荷者（産地からの配送者・車を含む）、買参人（セリに参加する者）や買出人など含めた本市場を利用する者をいう。
利用者等	場内事業者、市場利用者、一般来場者を含む市場施設利用者をいう。
買出人	市場内の仲卸業者等から販売を受ける者をいう。
市場敷地	尼崎市公設地方卸売市場の敷地をいう。
既存施設	現行の尼崎市公設地方卸売市場の施設をいう。
市場施設	本事業で整備する尼崎市公設地方卸売市場の施設をいう。
民間施設	本事業において民間事業者が自らの責任において整備、維持管理、運営する施設をいう。
専用面積	場内事業者等が事業のために専用で使用するため、市から許可を受けた面積（通路等の共用部分は含まない）をいう。
延床面積	建物の各階床面積の合計（通路等の共用部分も含む）をいう。
建築面積	建物の外壁、柱の中心線で囲まれた部分の面積（水平投影面積）をいう。
事業提案書	応募資格審査を通過した応募者が募集要項等に基づき作成し、市へ提出する書類及び図書をいう。
基本計画	本事業の根幹となる計画として、再整備の課題や条件を整理した上で、必要機能、規模、配置構成の方針及び事業計画など、今後の設計、工事を進める上での基本的な考え方を示すものをいう。
基本設計	基本計画で整理した条件を基に、施設仕様、性能、空間構成、構造計画、設備計画など実施設計に必要な事項を確定し、概算工事費を算定し、基本設計図書としてとりまとめるものをいう。
基本協定	本事業の実施のために、事業の実施に関する基本的な事項等を定め、市と優先交渉権者の代表企業が締結するものをいう。
H A C C P	食品等事業者自らが食中毒菌汚染や異物混入等の危害要因（ハザード）を把握した上で、原材料の入荷から製品の出荷に至る全工程の中で、それらの危害要因を除去又は低減させるために特に重要な工程を管理し、製品の安全性を確保しようとする衛生管理の手法をいう。
買荷保管(所)	仲卸業者などが購入した商品を一時的に保管すること。またその場所をいう。
維持管理業務委託契約	本事業において、市と事業者が卸売市場の維持管理業務を対象に締結する卸売市場維持管理業務委託契約をいう。

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

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、事業者に要求する各水準を示すものです。

次の各業務内容には、要求水準書及びその意図するところを満たすなど、要求水準を反映する必要があります。

また、要求水準書は、検討に際する基準となるものであるため、企画提案において、本水準書及びその意図するところを十分に踏まえる必要があります。

なお、要求水準を満たさないに内容において、合理的な理由等がない場合、基本協定の締結から契約の締結までの間に本市と協議・調整を図り、提案事項等の一部の変更を可能とします。

2 本事業の業務内容

本事業において事業者が担う業務内容は、次のとおりとします。

(1) 計画業務

- ・ 事前調査業務（計画等に必要な現況調査・地盤調査などの事前調査、及びその関連業務）
- ・ 基本計画策定業務

(2) 設計業務

- ・ 事前調査業務（設計等に必要な土地・建物調査など）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

(3) 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

(4) 市場施設の維持管理業務

- ・ 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）

(5) 民間施設の維持管理、運営等

- ・ 事業者の自由裁量

3 整備に係る基本的事項

(1) 全体的な整備

- ・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ります。
- ・施設の整備にあたっては、事業者提案の自由裁量の範囲を広げることで、事業者の持つノウハウや創意工夫を発揮し、コストの縮減を図り、効率的な各機能の発揮を目指します。
- ・市場施設と民間施設が連携、役割分担等することにより、相乗効果を創出し、生鮮食料品等の供給機能の維持・強化と、市場・地域の活性化等の目的を達成します。

(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します。
- ・多種多様で大量の食品流通を効率的に行える市場機能を有した施設とします。
- ・必要な施設での温度管理を可能とし、衛生管理が適切に行われる施設とします。

イ 市場運営の適正化の視点に立った整備

- ・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します。
- ・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します。
- ・市場を取り巻く環境の今後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します。
- ・市場機能を向上し、市場を活性化できる施設に更新し、場内事業者の経営改善を図り、市場運営の適正化を図ります。

ウ 災害等に備える整備

- ・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します。
- ・エネルギー消費の低減などにより、環境対策を図ります。

(3) 民間施設の整備（市場及び地域の活性化に資する施設例）

- ・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。
- ・市民が利活用できる施設やイベント開放できる施設を併設するなど、地域貢献できる施設・市民を市場敷地に呼び込む開かれた施設。
- ・地域の利便性を高める施設。
- ・雇用の創出や経済効果など、地域社会や地域経済に貢献する施設。

4 市場敷地に関する事項

(1) 市場敷地現況

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 ^{※1}	63,377.59 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%
日影規制	なし
周辺道路	・南側：市道潮江小浜線（幅員約27m） ・北側：市道小田第19号線（幅員約8m）
インフラ	・電気：電気事業者 ・電話・通信：電気通信事業者 ・CATV：(株)ベイ・コミュニケーションズ ・ガス：大阪ガス(株) ・水道：尼崎市上水道 ・下水道：尼崎市下水道 ・水路（雨水幹線）：尼崎市河港課
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未満 ・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 ・土壌汚染関係：尼崎市環境保全課と協議の上、必要な調査・対策を行うこと

※1 土地の貸付対象面積は、募集要項P.21「貸付対象土地」を参照

(2) 土地利用履歴

(地歴調査報告書は、尼崎市経済環境局地方卸売市場市場再整備担当で閲覧可)

- ・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す。
- ・平成30年度、別事業の建設候補地検討のため、卸売市場内の土壌汚染に係る地歴調査を自主的に実施し、『市場内に設置されていた食品検査所で試葉の使用履歴があり、試験管などの容器を洗浄していたため、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』との調査報告を受けていますが、土壌汚染のおそれの区分の分類などの詳細については、本市経済環境局環境保全課に確認等を行った上で進めること。
- ・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ため、本市経済環境局環境保全課と協議・調整を行った上で進めること。

(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）が決定されていますが、本市は、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こととしています（都市計画変更に係る手続期間は概ね1年と想定）。

都市計画の変更を行わない場合、都市計画法 53 条の許可を前提として、事業者の提案施設の設置を可能とします。

(4) 開発行為に関する事項

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、必要な手続を行ってください。

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となっていますが、民間施設と一体で設置する場合は、複合施設扱いとなり、卸売市場施設を含め開発許可の対象となる場合があります。

(5) 既存施設の概要

既存施設の概要は次のとおりです。なお、既存施設の使用状況は、別添参考資料を参照してください。

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（近郊軟弱野菜売場）	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・污泥脱水水処理施設	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。

【尼崎市例規検索システム】

参照 URL <https://krk304.legal-square.com/HAS-Shohin/page/SJSrbLogin.jsf>

○本市が定める留意すべき条例・ガイドライン等

「尼崎市住環境整備条例事前協議届出制度」

- ・卸売市場の建設は当該制度の対象外となっていますが、複合施設となる場合など、当該条例の規定に基づき事前協議を行う必要が生じる可能性があります。

参照 URL https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/1005036/1017326/1017881.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、良好な住環境の形成を図るために講じる措置について、協議制度を設けています。

参照 URL https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/kentiku/1005036/1023234/index.html

「尼崎市内陸部工業地の土地利用誘導指針」

- ・工業地においても、住宅や店舗の建築が可能なため、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、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等を示しています。

参照 URL https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/tosi_seibi/keikaku/1004958/1005026.html

「尼崎市商業立地ガイドライン」

- ・大規模小売店舗は、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ため、当該商業立地の指針を策定しており、遵守する必要があります。

参照 URL https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/kigyoku/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、「尼崎市都市美形成計画」を策定しており、建築物又は工作物の新築等を行う場合に、景観法第16条の規定に基づく届出又は通知が必要となっています。

参照 URL https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/kurashi/siminsanka/tosibi/076_toshibi_todoke.html

6 参考資料等

(1) 現況図等

<https://www.city.amagasaki.hyogo.jp/sangyo/zigyousya/insyokuten/1036415.html>

(令和 5 年 12 月 27 日に掲載)

- ・用地平面図
- ・全体配置平面図

(令和 6 年 1 月 25 日に掲載)

- ・ボウリング柱状図
- ・各施設平面図
- ・全体現況図

(令和 6 年 3 月 6 日に掲載)

- ・市場機能現況概要

(令和 6 年 4 月 2 日に掲載)

- ・市場配置図
- ・公開用図面リスト (4 月 24 日改訂)
- ・地歴調査報告書

(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(株)において閲覧可
オ 電話 (NTT) 整備状況図	西日本電信電話(株)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(株)において閲覧可
キ CATV 整備現況図	株ベイ・コミュニケーションズにおいて閲覧可

※は、本市「地図情報あまがさき」で閲覧できるもの

(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。最新情報は上記先等で閲覧してください。

URL : 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 本事業の業務に関する要求水準

1 基本事項

- ・基本協定締結後、適宜、次の各業務を実施すること。
- ・各業務の実施に際しては、本市と十分に調整を図ること。
- ・各業務において、近隣住民及び場内事業者の説明する必要がある場合は、本市と調整の上、説明を行うこと。
- ・近隣住民や場内事業者と調整・合意形成する必要がある場合は、協力すること。

2 計画業務

(1) 事前調査業務（計画等に必要な現況調査・地盤調査などの事前調査及びその関連業務）

(2) 基本計画策定業務

- ・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。
- ・基本計画には、事業全体構想、事業コンセプト、事業スケジュール、全体配置計画、全体動線計画、市場施設の配置計画、市場施設の動線計画、各施設諸元、各施設構造を示すこと。
- ・基本計画の策定完了前に、計画内容等について、本市の確認を受けること。

3 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、適切な時期に土壤汚染調査、既存施設アスベスト調査、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本市と協議した上、関係する法律、条例等に基づき、適切に対策等を設計業務、工事計画等に反映すること。

(2) 施設整備に係る設計及びその関連業務

- ・基本計画策定後、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、実施設計完了前に、市場施設部分の設計内容等について、本市の確認を受けること。
- ・諸官庁届出、登記など必要な手続を行うこと。

(3) 工事計画（仮設設計、解体設計、仮移転、移転等を含む）

- ・工事計画の策定に際しては、場内事業者の営業を継続することを原則とし、移転等の負担をできるだけ抑えるとともに、保冷库や設備機器の設置など場内事業者が行う工事期間を含めること。
- ・建物の現況調査、アスベスト調査等の結果を踏まえ、既存施設の解体に係る工程及び必要な対策等を反映し、解体設計を行うこと。
- ・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、本市に提示すること。

4 建設業務

(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本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。
- ・ 保冷库や設備機器の設置など、場内事業者が行う工事に協力すること。
- ・ 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、要求水準書を満たしていること等の本市の竣工確認を終えること。
- ・ 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、必要な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で処分すること。

(3) 工事監理業務

- ・ 適切に工事監理を行い、工事・施設の安全や品質確保を図ること。
- ・ 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。
- ・ 本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

- ・ 移転、仮移転については、移転回数や経費など場内事業者の負担抑制を図るとともに、加工や保管機能を事前に確保するなど、場内事業者の営業に支障が出ないように配慮すること。
- ・ 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、本市と場内事業者の合意形成の支援、協力を行うこと。
- ・ 場内事業者の仮移転に要する費用を負担すること。最終の移転については、原則、本市の一定の補助の下、場内事業者の負担とします。

(5) 建設工事及びその他関連業務に伴う各種申請等業務

- ・ 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。

5 市場施設の維持管理等業務

「第7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。

6 民間施設の維持管理・運営等

(1) 基本的事項

- ・事業提案書及び基本協定等に基づき、事業期間終了まで、民間施設の維持管理、運営等を適切に実施すること。
- ・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な施設の維持管理、運営に留意すること。
- ・民間施設の用途や特性等を踏まえた周辺への影響等に対する適切な対策を講じること。
- ・民間施設の維持管理、運営等に係る経費は全て負担すること。

(2) 民間施設の運営に期待する内容

- ・集荷力、集客力の向上に資する市場との連携
- ・利用者等の利便性の向上など、市場の活性化に資する取組
- ・市場機能の一部の役割分担による市場経費等の抑制に資する取組
- ・周辺住民の利便性の向上に資する施設運営などによる地域の活性化等の取組
- ・市民が利活用できる施設設置やイベント開放などによる地域貢献等の取組

第3章 施設全体に係る要求水準

1 基本事項

- ・市場施設、民間施設を一体的に計画することで、本敷地全体の有効活用を図ること。
- ・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最大限発揮し、イニシャル及びランニングのコスト縮減、工期の短縮等を図り、市場及び地域の活性化等の目的を達成すること。

2 配置計画

- ・市場施設と民間施設は、分棟又は合築のどちらの提案も可とする。
- ・利用者等の安全性や利便性のほか、機能性、効率性等に配慮した施設配置とすること。
- ・市場施設と民間施設の連携（市場機能の一部役割分担を含む）を図る場合は、効率的な連携に配慮した配置とすること。

3 動線計画

- ・歩行者や自転車などの安全を確保すること。
- ・各施設の特性に応じた機能性や作用性に配慮した動線計画とすること。
- ・各施設の特性を踏まえ、適切な通路幅員や車線、転回軌跡幅などを確保し、事故の防止や敷地内作業の効率性に配慮すること。
- ・周辺への影響を十分に踏まえ、スムーズな車両の出入りに配慮すること。
- ・現在の主出入口（正門）は、敷地内に横断歩道を設け道路状にすることにより、信号が設置された経緯があることを計画・設計時には留意すること。

4 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。

5 環境への配慮

- ・環境負荷の少ない設備の導入やエネルギーロスの低減（省エネルギー）、再生可能エネルギーの導入（創エネルギー）を図るなど、温室効果ガスの排出量抑制に配慮すること。
- ・再利用可能なリサイクル資材の採用等、資源循環の促進に配慮すること。
- ・建設副産物の発生を抑制するとともに再資源化に配慮すること。

6 災害への備え

- ・建物内外について災害時を想定し、利用者等の安全を守ることに配慮した計画とすること。

7 周辺環境等への配慮

- ・法令等に基づき、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、囲障等の設置により防犯性や安全性等に配慮すること。
- ・市民に愛され親しまれる外観・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すること。

第4章 卸売市場施設に関する要求水準

1 施設概要

(1) 現在の尼崎市の卸売市場

【市場機能現況概要】を参照

(2) 尼崎市卸売市場の課題

本市市場では次のような課題があり、これらに対応できる施設整備が望まれます。

- ・消費者ニーズや食品流通形態など卸売市場を取り巻く環境の変化に対応していく必要があります。(販路の多角化・広域化、輸出拡大、EC・電子決済の導入等)
- ・必要な商品を確認し取扱高を増やせるよう集荷力を強化する必要があります。
(市場間の連携強化、産地との連携強化、輸入食品の導入・拡大など)
- ・消費者や販売先のニーズに対応して、衛生管理、品質管理の強化を図る必要があります。
- ・新商品開発や商品の差別化などによる利益率の向上を図る必要があります。
(品揃えの向上、品質の向上、鮮度の確保、特産品、ブランド化など)
- ・労働力不足の改善、利益率の向上、業務の効率化を図る必要があります。
(共同集荷、共同配送、共同加工など)
- ・労働者の高齢化、後継者不在の解消のためにも、労働環境の改善を図る必要があります。
(労働・営業時間の改善、休場日、休暇の改善、職場環境の改善など)

(3) 卸売市場全体基本事項

- ・市場施設の計画に際しては、現在の本市場の状況を十分把握した上で、卸売市場を取り巻く環境の変化と動向を踏まえ、将来を見据えた卸売市場とすること。
- ・今後も市場環境が変化することを想定し、状況に応じた対応ができるようフレキシブルで、更新性があり、メンテナビリティに配慮した施設とすること。
- ・事業期間に応じた施設の耐久性を確保し、必要な市場機能が発揮できる施設を維持すること。
- ・利用者等の安全性を確保した施設とすること。
- ・市場開放や小学生等の市場見学などを実施するため、一定の施設には不特定多数の人が利用することを想定し、ユニバーサルデザインを基本とすること。
- ・イニシャルだけでなくランニングも含め、コストの低減を図ること。
- ・環境、ランニングコスト等に配慮し、可能な範囲で自然換気、自然採光等を導入すること。
- ・HACCP に沿った適正な衛生管理が可能な施設とするとともに悪臭や病害虫の発生を抑制するなど、生鮮食料品等を扱う施設に相応しい、衛生面に配慮した施設とすること。
- ・地域性や公共性を踏まえ、景観に配慮すること。
- ・隣接する工場の操業環境や住宅の居住環境など、周辺環境に配慮すること。
- ・店舗や加工施設などの施設は、その用途や利用形態を踏まえ、次のとおりとすること。
 - ✓ 必要な電力、給排水、ガス、通信等の供給対応が可能な施設とするとともに、負担金として徴収するため、各事業者の使用量が把握できるようにすること。
 - ✓ 環境、ランニングコスト等に配慮した断熱性能を有すること。

- ✓ 適正な衛生環境や良好な施設環境が確保できるよう必要な換気機能を有すること。
- ・通路及び車路は、ウィング車の積み降ろし、フォークリフトの搬送、双方向と一方通行、人と車両の交錯など、各々の利用形態、利用方法を踏まえ、必要な幅員、高さを確保するとともに安全な動線とすること。
- ・集荷スペースや配送スペースは、利用しやすい位置に設置するとともに車両の停車スペースを明示すること
- ・機械警備の導入などトータルコストに配慮して、適切な盗難防止などの防犯対策を講じること。
- ・トイレは共用とし、各施設の利用状況や利用者等にとって必要な位置に、適所に配置すること。
- ・給湯室は共用とし、給湯機及び流しを備え、適所に設置すること。
- ・利用しやすく雨に濡れない場所に駐輪場を設けること。
- ・共用部には利用者等が各施設を使用しやすいようサイン等で明示すること。
- ・利用者等に必要な情報を周知できるよう放送設備及び適切な位置に掲示板（モニター含む）等を設置すること。
- ・一般来場者等の来場を想定し、南側道路の尼崎駅前 1 号線から卸売市場を認識できるようにすること。
- ・基本計画や実施設計に際しては、市と協議、調整を十分に図り、内容の確認を行いながら進めること。

(4) 整備区分

○ 民間事業者が整備する範囲

原則、区画の間仕切り、標準的な内装仕上げまで行うこと。

- ・共用部の仕上げ、照明、換気、衛生機器等
- ・必要な区画などの間仕切り壁、出入り口等建具
- ・必要な電力供給と分電盤及び個別メーター
- ・必要な排水設備、給水設備及び個別メーター
- ・必要なガス設備及び個別メーター
- ・店舗、加工場、倉庫の標準的な内装仕上げ、標準的なスイッチ、コンセント類等

○ 場内事業者で設置するもの

- ・事務所、保冷库、冷蔵庫、加工場、専用部の照明器具・空調機器・什器等備品類
- ※但し、冷蔵倉庫は民間事業者が整備する

(5) 卸売市場施設の面積

卸売市場施設の各室の必要な専用面積は、次のとおりとします。

■卸売市場施設の必要な専用面積(m²)

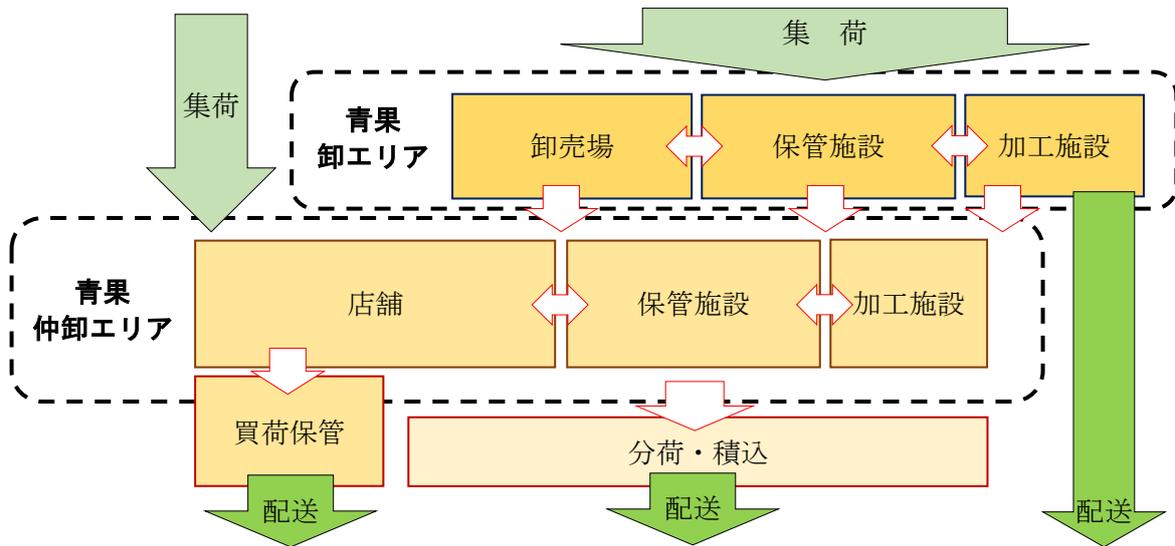
必要施設	青果部		水産物部		指定 店舗	関連 店舗	その他	計
	卸	仲卸	卸	仲卸				
事業者数	1	15	1	14	4	10	—	45
売場施設・店舗	2,500	1,645	800	875	1,490	378	—	7,688
事務所	400	—	500	—	—	10	850	1,760
加工施設	1,000	—	1,600	290	—	429	—	3,319
買荷保管所	—	105	—	—	—	200	—	305
保管施設（倉庫）	200	4,720	300	—	—	—	—	5,220
保管施設（保冷库）	—	—	—	—	—	54	—	54
冷蔵倉庫	—	—	—	—	—	—	3,212	3,212
小計	4,100	6,470	3,200	1,165	1,490	1,071	4,062	21,558

2 各施設の要求水準

(1) 青果部

- ・青果部は、卸売業者が使用する青果卸エリアと仲卸業者が使用する青果仲卸エリアで構成する。
- ・下図の集荷から出荷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）



- ・各施設は、状況に応じた温度管理や衛生管理が可能な施設とすること。
- ・買荷保管は底等で雨に濡れない構造とすること。
- ・利用しやすい位置に荷物の集荷、配送スペースを設け、各施設間の移動経路を含め、雨に濡れない構造とすること（屋外は底を設けるなど）。

○青果卸エリア

	卸売場の構成	専用面積(m ²)	備考		
卸売場 保管施設 加工施設	常温卸売場	1,000	荷受け事務所 50 m ² 程度を含む 青果卸が 50 m ² 保冷库を設置予定		
	低温卸売場	1,500	5℃	10℃	15℃
			200	300	1,000
	倉庫	200			
	加工場	1,000			
	事務所	400			
合計		4,100			

- ・卸集荷スペースは、10 t の大型のウィング車が同時に 3 台停車し、荷下ろしが可能な規模とし、別途、2 台の待機スペースを確保すること。
- ・青果卸エリアの専用部は、常温卸売場、低温卸売場、保冷库、倉庫、加工場、事務所で構成され

る卸売場とする。

- ・低温卸売場は C3 級の機能を有し、5℃～15℃の温度帯で管理可能な施設とするとともにフォークリフトで同時に搬入、搬出が容易に可能な構造で、開扉面積等をできるだけ抑えるなど、温度管理機能に配慮すること。
- ・低温卸売場は、分割や可動間仕切りを設置するなど、同時に違う温度帯で利用できる構造とすること。
- ・常温卸売場内に荷受け事務所を設置すること。

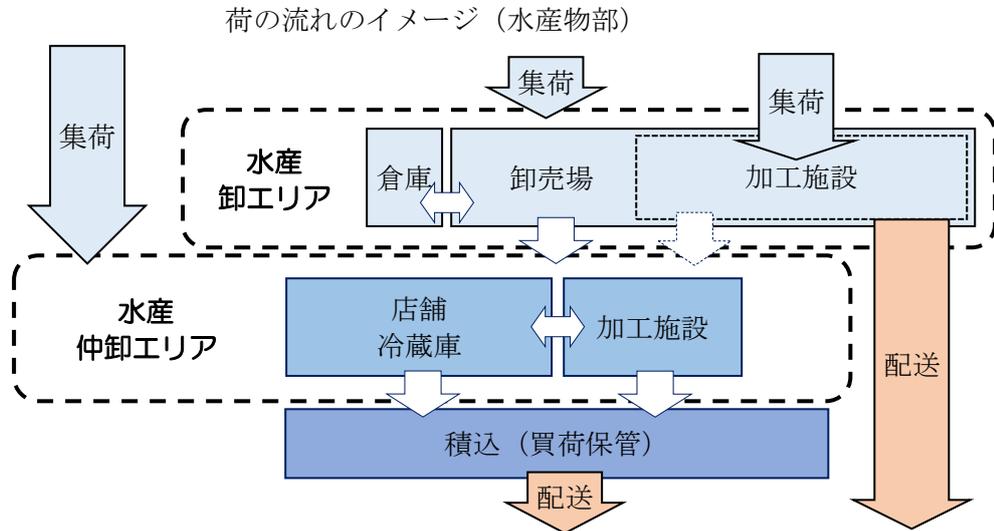
○青果仲卸エリア

	蔬菜		果実		備考
	専用面積 (㎡)	区画数	専用面積 (㎡)	区画数	
店舗ゾーン	1,068	7	577	5	店舗には保冷库、加工場、事務所を含む
倉庫ゾーン	520	2	200	2	倉庫には保冷库、加工場、事務所を含む
	4,000	1	—	—	倉庫ゾーン以外の設置可
買荷保管	60	1	45	1	特定の場内事業者が専用する部分

- ・仲卸集荷スペースは、10 t の大型のウィング車 1 台が停車し、荷下ろしが可能な規模とすること。
- ・青果仲卸エリアの専用部は、蔬菜と果実に分かれ、概ね、買出人が往来する店舗ゾーンと往来しない倉庫ゾーンに区分すること。
- ・各ゾーンには、保冷库、加工場、事務所を設置可能とすること。
- ・店舗や加工場は温度管理が可能な構造とすること。
- ・保冷库、温度管理の空調機器、フォークリフトの充電など、動力の使用を可能とすること。
- ・保冷库や倉庫については、パレットの 2 段積み可能な 3.5m 程度以上の高さを確保すること。
- ・蔬菜には、大型のウィング車の寄付き積み降ろしが可能な位置に 4,000 ㎡を確保すること (3,000 ㎡程度の保冷库を自社設置予定)。

(2) 水産物部

- ・水産物部は、卸売業者が使用する水産卸エリアと仲卸業者が使用する水産仲卸エリアで構成する。
- ・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。



- ・水産物部は、特に衛生管理が必須の水産物を扱うことから、温度管理、衛生管理を優先した施設とすること。
- ・各施設では、まな板、ディスプレイ台等のほか、加工機器や床の洗浄を頻繁に行うため、必要な排水機能を確保するとともにメンテナンスに配慮した構造とすること。
- ・雑排水には魚油、鱗や骨等が混入することを踏まえて、必要な対策を講じること。
- ・利用しやすい位置に荷物の集荷、配送スペースを設け、各施設間の移動経路を含め、雨に濡れない構造とすること（屋外は庇を設けるなど）。
- ・各集荷スペースは、10 tの大型車1台が停車し、荷下ろしが可能な規模とすること。
- ・水産物部は、各施設で魚アラが発生し、定期的に回収業者が回収しているため、衛生的かつ機能的な魚アラ置場を設置すること。

○水産卸エリア

	卸売場の構成	専用面積 (㎡)	備考
卸売場	常温卸売場	800	荷受け事務所 20 ㎡程度、冷蔵庫 50 ㎡程度を含む
	加工場*	1,600	事務所、冷蔵庫等設置予定
	事務所	500	150+350 の 2 区画
	倉庫	300	
合計		3,200	

- ・水産卸エリアの専用部は、卸売場（加工場）、事務所、倉庫とする。
- ・卸売場は、日々、床を洗浄するため、衛生面及び機能面を考慮した仕様とすること。
- ・卸売場には荷受け事務所、冷蔵庫、加工場の設置を可能とすること。

- ・卸業者は、衛生面を重視したすしネタの加工場の設置を予定しており、保冷車や活魚車で搬入ができる場所にその加工場が設置できるようにすること。なお、この加工場は、卸業者自らが建物を建設する考えもあることから、土地の貸付に関することも含め、協議に応じて進めること。

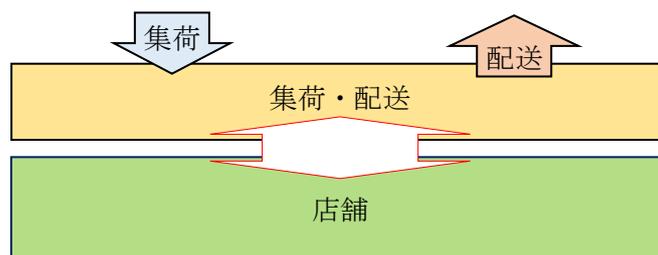
○水産仲卸エリア

	専用面積 (㎡)	区画数	備考
店舗	875	14	事務所、冷凍・冷蔵庫を含む (1区画 25㎡~170㎡)
加工場	290	5	事務所、冷凍・冷蔵庫を含む (1区画 25㎡~145㎡)

- ・水産仲卸エリアの店舗は、買出人の往来が多いため、加工場とゾーン分けすること。
- ・各ゾーンには、事務所、冷凍・冷蔵庫を設置可能とすること。
- ・店舗ゾーンの温度管理は、通路を含め、夏場でも 20℃程度となるよう計画すること。
- ・加工場は低温管理が可能な構造とすること。また、ガスや炭の使用を想定した構造とすること。
- ・冷凍・冷蔵庫や温度管理の空調機器など、動力の使用を可能とすること。
- ・各施設の床については、衛生面及び機能面を考慮した仕様とすること。

(3) 指定事業者

荷の流れのイメージ (指定事業者)



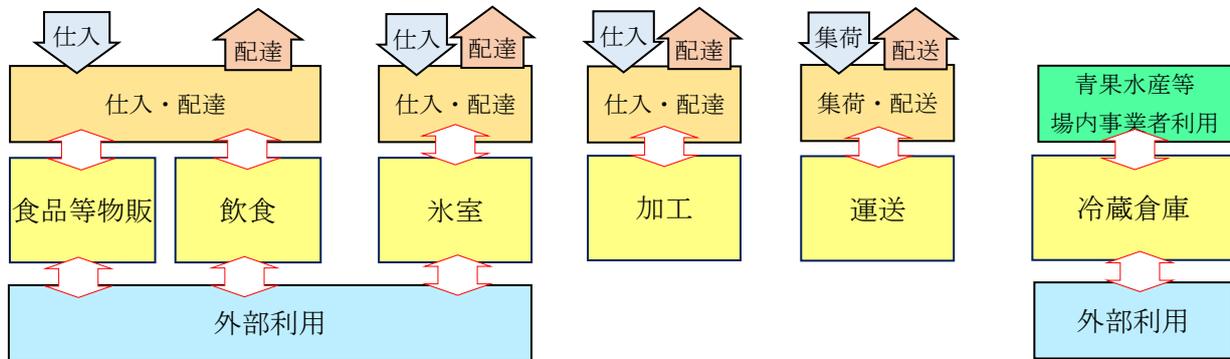
- ・指定事業者は、味噌 1 者、乾物 2 者、調味料の合計 4 者で構成され、専用部は店舗のみとする。
- ・店舗には事務所の設置を可能とし、味噌は大型冷蔵庫も設置可能とすること。
- ・各 4 者の必要専用面積は、1 区画分、2 区画分、2 区画分、2.5 区画分程度のイメージとする。

事業者数	4 者		味噌 1 者 乾物 2 者、調味料 1 者
店舗	専用面積 (㎡)	区画数	事務所を含む 各店舗の大きさは 1 : 2 : 2 : 2.5 程度
	1,490	4	

- ・店舗は主に商品倉庫として使用するため、容積が必要となり、少なくともパレットの 2 段積み可能な 3.5m 程度以上の高さを確保すること。
- ・保冷庫、フォークリフトの充電など、動力の使用を可能とすること。
- ・利用しやすい位置に荷物の集荷、配送スペースを設け、各施設間の移動経路を含め、雨に濡れない構造とすること (屋外は底を設けるなど)。また、集荷、配送は大型のウィング車で行われるため、必要な高さを確保すること。

(4) 関連事業者

荷の流れのイメージ（関連事業者）



- ・各事業者が利用しやすい位置に必要な仕入配達等スペースを確保し、雨に濡れない構造とすること。
- ・食品等物販、飲食、氷室は、外部利用があることに配慮し、南側道路からの視認性、利用のしやすさなど、配置を考慮すること。
- ・氷室は、冷凍庫と作業場で構成され、冷凍庫前で氷の搬出入、氷の加工が可能な作業場を設置し、庇等で作業が雨に濡れない構造とすること。
- ・加工は、給食等の加工、食材の保管、分荷等を担っており、温度管理可能で衛生面に配慮した構造とすること。
- ・運送は保冷車やトラックで荷物等の集荷、配送がしやすい位置に配置すること。

分類	専用面積 (m ²)	区画数	諸室
食品等物販	298	4	店舗（鶏卵、食肉、砂糖等、花き）、事務所
飲食	80	3	店舗（定食、弁当販売、お菓子製造販売）
氷室	64	1	冷凍庫 35 m ² 、作業場 15 m ² 、別棟事務所 10 m ² 程度
加工	429	1	加工場、事務所、保冷库
運送	200	1	作業場、事務所
冷蔵倉庫			冷蔵能力 3,400t 程度、事務所

- ・現冷蔵庫棟は、市が一関連事業者に一括で貸し付け、当該事業者が独立採算で運営していること、市場内及び外部利用があることを考慮すること。
- ・冷蔵倉庫の荷受け場所は、常温ステージと低温ステージを設置し、コールドチェーン機能を担えるよう低温ステージにはドックシェルターを1基設置すること。
- ・冷蔵倉庫には事務所、採暖室を設けること。

(参考) 冷蔵倉庫の機能想定

能力	SF3～SF2		F2～F1		C2～C3	
	-50℃～-40℃		-30℃～-18℃		-10℃～+10℃	
規模等	収容能力	区画数	収容能力	区画数	収容能力	区画数
	100 t	1	2,300 t	3	1,000t	5

(5) その他の施設

○廃棄物集積場

- ・廃棄物集積施設（一般廃棄物、資源ごみ〔段ボール、缶、ビン、ペットボトル〕、発泡スチロール、産業廃棄物等）を設置すること。
- ・パッカー車で収集可能で衛生面に配慮した位置、構造とすること。

○組合等事務所

- ・運営協議会、青果組合、水産物組合、関連組合の各事務室を設置すること。
- ・各事務室は2名程度の事務室で、応接、書庫兼倉庫、更衣室を備えること。
- ・共同で使える会議室2室（10名用・15名用程度）を設けること。

○管理事務所

- ・事務室、会議室、応接、更衣室、書架付き倉庫を設けること。
- ・会議室は10名程度と60名程度の会議や説明会が可能な規模とし、場内事業者や市民、市場見学者、組合の総会等が利用できるようにすること。

	概ねの規模	備考
事務室	70 m ²	8名程度執務、応接含む
会議室	125 m ²	2室（100 m ² +25 m ² ）折り畳める長机、椅子ホワイトボード
更衣室	15 m ²	男女別 更衣ロッカー
倉庫	50 m ²	2室（倉庫25 m ² +書架25 m ² ）
給湯室		給湯機、流し

(6) 設備概要

ア 各施設の設備諸元【参考イメージ】

名称	電源		情報通信				給水	ガス	空調	
	特殊	一般	情報	電話	放送	テレビ				
青果卸	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	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	①売場施設	●	●	●	●	●	—	●	—	●
	②保管施設	●	●	—	—	●	—	—	—	●
	③加工施設	●	●	—	—	●	—	●	—	●
	④事務所	●	●	●	●	●	●	—	—	●
	⑤污水除外施設	—	●	—	—	—	—	—	—	—
	⑥集荷スペース	—	●	—	—	●	—	—	—	—
水産仲卸	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	—	●	—	—	●	—	—	—	—
【指定事業者】店舗	●	●	●	●	●	●	●	—	●	
【関連事業者】店舗等	●	●	●	●	●	●	●	—	●	
【管理事務所】	●	●	●	●	●	●	●	●	●	
【冷蔵倉庫】	—	●	—	—	—	—	—	—	—	
【その他施設】	—	●	—	—	—	—	—	—	—	

・表内「●」は、各室の利用者が自主整備することも踏まえ、各種電源、室外機等置場、配管ルートの確保等を行うこと。

・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、空調用電源等の動力。

・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。

・空調は、各室で温度管理可能な方式とすること。

3 駐車場等計画

(1) 駐車場

- ・ 駐車場は白線等で区画明示し、出荷者、買出人、場内事業者、一般来場者などが使いやすく安全を確保した駐車場とすること。
- ・ 自動監視装置など、不正利用等の防止・抑止に配慮した駐車場とすること。

■ 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 【使用許可】	大型	8	1	0	11	20
	トラック	26	20	2	3	51
	普通車	66	42	10	11	129
	軽自動車	10	5	2	7	24
	小計	110	68	14	32	224
買出人用	普通車	23	21	6	15	65
出荷者等	大型・トラック	4	1	1	1	7
合計		137	90	21	48	296

(2) バイク置場

- ・ 使いやすい場所に 15 台程度のバイク置場を設置すること。

(3) 駐輪場

- ・ 買出人や従業員が利用しやすい雨に濡れない駐輪場を分散して設置すること。

(4) 必要に応じた施設

- ・ 市場施設内は原則禁煙とするが、従業員や買出人を含め相当数の喫煙者あり、喫煙室以外での喫煙を防止するため、暫定的な喫煙室を複数設けること。
- ・ 従業員の共同の休憩室を設けること。
- ・ 商談や展示会にも対応できる共用の調理室、商談室を設けること。

第5章 民間施設に関する要求水準

1 基本事項

- ・計画地について、立地優位性や交通利便性等を活かし有効活用を図ること。また、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します。
- ・民間施設については、用途、規模、構造等を含め、原則、事業者の自由裁量のもと設置を可能としますが、事業期間に対応した各施設の機能が十分に発揮できる耐久性、品質を確保すること。
- ・民間施設の用途や特性等を踏まえ、周辺への影響を的確に想定し、必要な対策をとること。

2 民間施設に期待する事例等

- ・市場との連携による取扱高の向上、市場の活性化、集客力の強化などの相乗効果
- ・市場機能の一部役割を分担することによる経営や運営の効率化
- ・市民が利活用できる施設やイベント開放、地域の利便性向上などの地域貢献
- ・雇用の創出や経済効果などによる社会貢献

3 本市場の周辺状況

本市場の周辺状況を踏まえ、周辺への影響の想定や対策、配慮を行うこと。

- ・本市場は、準工業地域に立地し、その周囲について、西・北西側は準工業地域、それ以外は工業地域と隣接する（東南側約200m先は、第1種住居地域や近接商業地域）。
- ・本市場の西境界は、JR西日本の線路敷であり、線路を隔てた先には概ね住宅が並ぶ。また、北には祈りの杜（JR福知山線脱線事故慰霊施設）が設置されている。
- ・本市場の東には市立潮小学校、北西には市立大成中学校や市立名和小学校がある。
- ・本市場北側の道路は、市立大成中学校の通学路（学校指定）となっており、本市場北側の入出口付近には、踏切が設定されている。
- ・本市場南側の道路は、4車線で、本市場の主な搬入・搬出口と接続している。

第6章 工事に関する要求水準

1 基本事項

- ・工事に際しては、事業期間に対応した耐久性を確保するとともに、各施設の機能が十分に発揮できる品質を確保すること。
- ・市場施設と民間施設の形状や配置等を踏まえた建替手順などの工事計画により、工事期間の短縮のほか、工事の効率化及び工事費の抑制を図ること。
- ・工事は、現敷地にて、市場の営業を継続しながら実施することを原則とし、空地や既存施設を活用し、順次既存施設の一部を解体するなど、的確な手順で整備すること。
- ・工事は安全第一として進め、適宜、本市と安全管理や工事状況などの調整を行うとともに、場内事業者に必要な説明等を行うこと。
- ・整備手順において、使用している既存施設は、移転先に必要な機能を確保し、原則、場内事業者の移転・仮移転後、解体すること。

2 工程計画等

- ・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。
- ・工程計画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）を踏まえ、的確な市場機能の継続方法とすること。

3 工事に伴う移転支援

- ・場内事業者の移転については、事前に本市と調整し、移転場所、移転時期・期間、方法等について、場内事業者へ資料等を用いて説明すること。
- ・場内事業者の移転に係る合意形成や費用調整等に協力すること。

4 建替中の管理区分

- ・工事中の各段階における工事エリア・他のエリアごとの工事期間を明確にし、管理区分を本市と調整すること。
- ・工事期間中、原則、工事エリア外の既存施設は引き続き本市が管理運営するが、工事エリア及び整備後の施設は事業者が維持管理すること。

5 参考建替手順例

次のパターンは、参考として建替手順の一例等を示すものです。

(1) パターン1（現・倉庫、指定店舗棟から着手）

① 指定店舗・倉庫仮移転、1期工事

倉庫、指定店舗を関連店舗棟に仮移転し、跡地で1期工事に着手する。

② 青果部仮移転、2期工事

1期施設に青果・水産仲卸を1期移転し、2期工事に着手する。

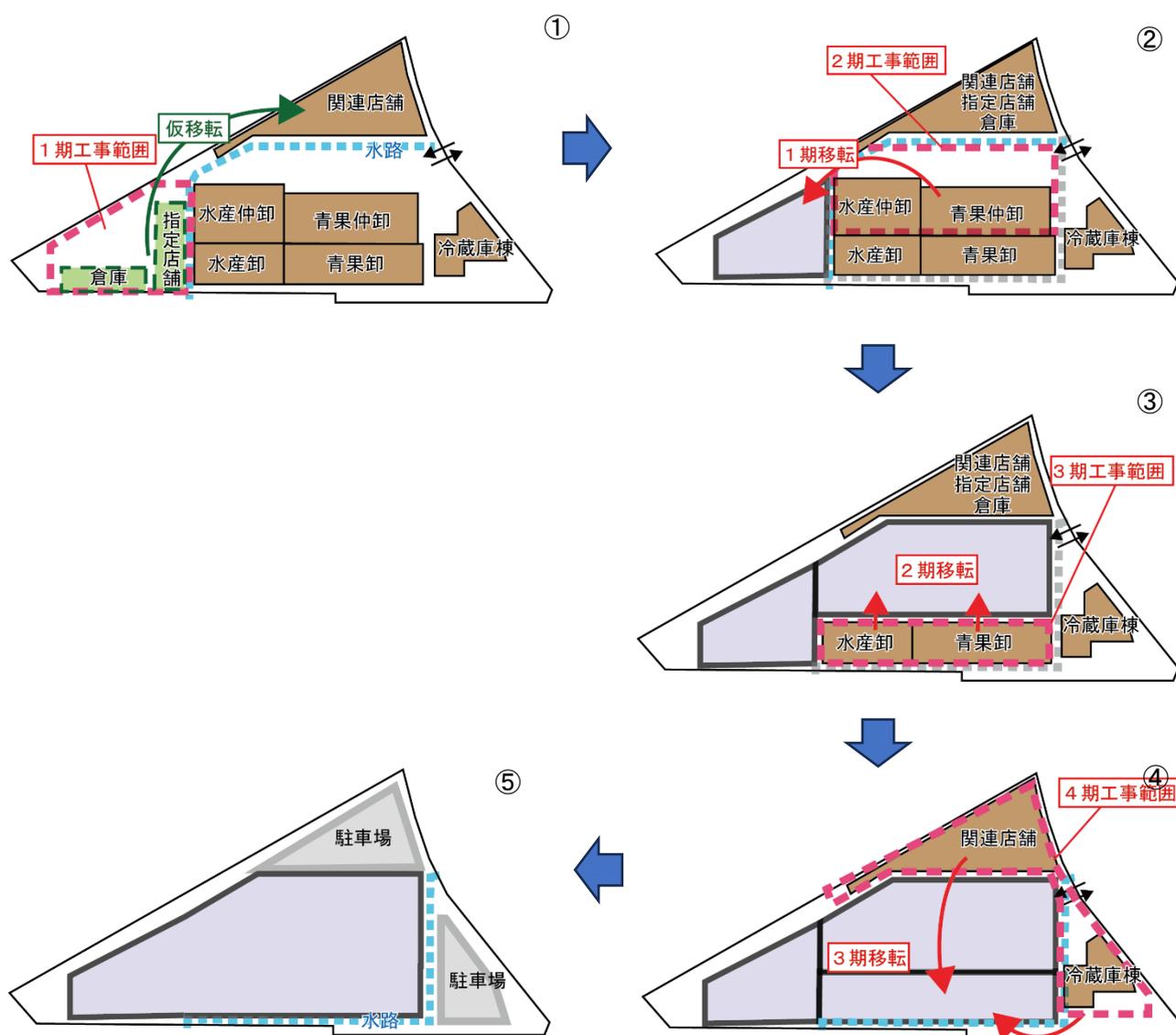
③ 1期移転、3期工事

2期施設に青果・水産卸を2期移転し、3期工事に着手する。

④ 2期移転、4期工事

3期施設に関連店舗、指定店舗、倉庫、冷蔵庫棟を移転し、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。

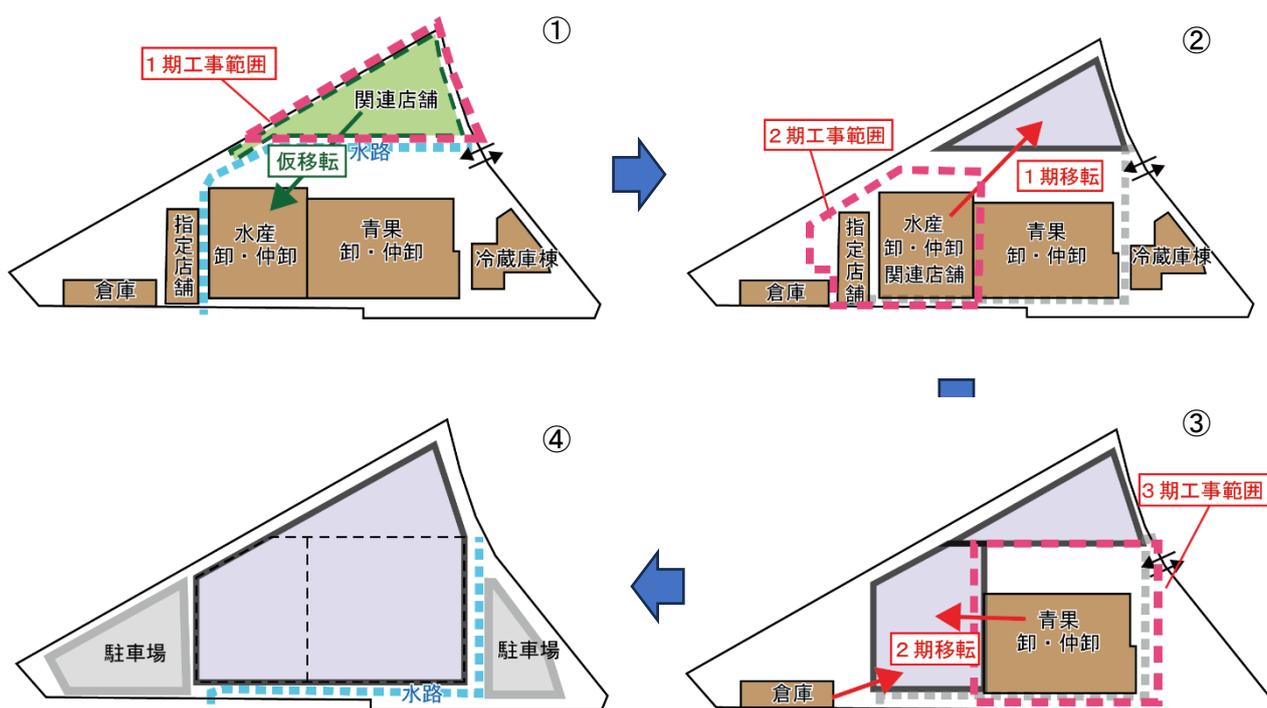
② 1期移転、2期工事

1期施設に水産卸・仲卸、指定店舗、関連店舗を1期移転し、2期工事に着手する。

③ 2期移転、3期工事

2期施設に青果卸・仲卸、倉庫を2期移転し、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）

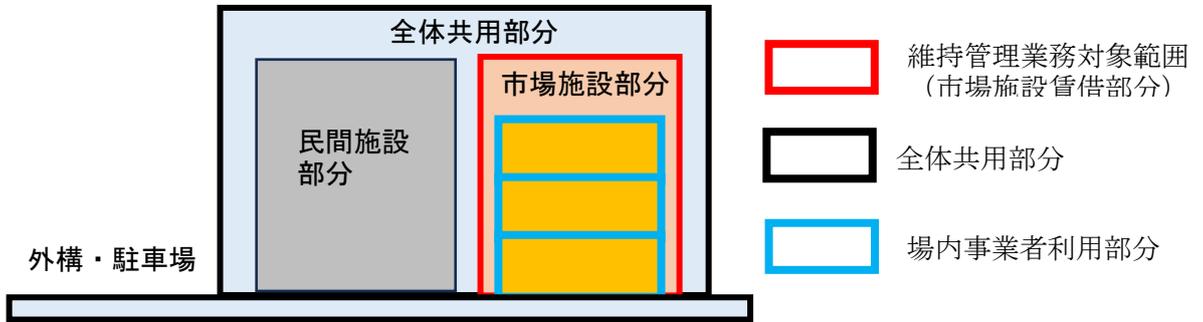
(3) 建替え手順の検討ポイント

- ・ 仮設の設置や移転回数をできるだけ減らし、工事費の抑制を図る。
- ・ 北側駐車場は解体する施設は少なく活用しやすい。
- ・ 関連店舗棟は空き店舗が多く、仮設として活用しやすい。
- ・ 水産仲卸店舗は空き店舗が多く、仮設として活用できるが水の使用や衛生面で注意が必要。
- ・ 水産物部は水の使用が必須で、排水にも考慮が必要。
- ・ 青果は相当な物量が日々あり、動線の確保と荷物の置き場に配慮。

第7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

市場施設の維持管理業務範囲は、本市が事業者より賃借する市場施設部分とし、このうち、場内事業者が設置した設備機器や什器などは場内事業者が管理することになります。



管理区分図

全体の共用部分は、原則、施設所有者の管理区分としますが、利用形態等により維持管理経費の一部負担が妥当と判断でき、本市と調整が整った場合は、本市の相当の経費負担を可能とします。

○全体共用部の維持管理（原則、施設所有者の管理範囲）	
・清掃（日常、定期）	・施設・設備保守点検
・保安警備	・施設・設備修繕など
・植栽等の維持管理	

市場施設の維持管理業務範囲における施設所有者の維持管理の業務範囲は、原則、法定点検などの施設所有者の責めに帰す次の内容のとおりとします。

○法定点検等（原則、施設所有者の管理範囲）	
・消防用設備保守点検	・受水槽・高架水槽清掃点検 ^{※1}
・建築物・建築設備法定点検	・電気主任技術者の設置
・高圧電気設備等点検	・甲種防火管理者の設置など

※1 整備内容により、不要となる点検等がある。

市場施設の維持管理業務範囲における本市の維持管理の業務範囲は、次の内容を想定しています。

○一般的な施設維持管理内容	○市場特有の維持管理内容
・場内清掃（日常、定期）	・接続水質及び汚泥分析 ^{※3} （下水道法及び水質汚濁防止法）
・場内保安警備	・計装機器保守点検（PH等の検針）
・場内施設・設備保守点検	・事業系一般廃棄物搬送・処分 ^{※2}
・場内施設・設備修繕	・発泡スチロール処理
・産業廃棄物運搬・処分	・汚水処理槽調整槽清掃・処分 ^{※3}
・光熱水・通信費支払等の事務（検針、請求等）	

※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。

市場施設の維持管理業務範囲における本市の維持管理の業務は、基本的に事業者に委託することになります。

当該業務については、全体の配置や施設形状、構造、インフラ内容等により、項目や内容の増減が生じるため、業務内容の詳細は基本設計時に協議するものとします。

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しますが、概ね、5年ごとの契約更新を想定しています。

(2) 維持管理の要求水準

- ・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、場内事業者の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。
- ・市場施設は生鮮食料品等を扱う施設であることを踏まえ、適正な衛生環境を保持すること。
- ・不特定多数の利用を想定するなど、安全の確保を図ること。
- ・維持管理業務の実施にあたっては、民間施設と市場施設を一体的に管理することで効率化を図るなど、維持管理経費等の低減に努めること。
- ・維持管理業務に係るトラブルや調整事項などが生じた際は、適宜、本市と必要な調整を図ること。