

**神戸市中央卸売市場本場再整備事業  
要求水準書（案）**

平成 16 年 4 月 28 日

**神戸市**

## 目次

第 1	はじめに.....	1
第 2	施設の設計及び建設に関する要求水準 .....	1
1	一般事項.....	1
(1)	施設の設計.....	1
(2)	施設の建設.....	1
2	遵守すべき法規制等.....	1
(1)	施設整備関係.....	1
(2)	災害防止及び環境保全関係 .....	2
(3)	福祉関係 .....	2
(4)	労働関係 .....	2
(5)	その他.....	2
3	適用基準等 .....	2
4	敷地条件.....	3
(1)	現状における立地条件.....	3
(2)	新設施設建設予定用地.....	3
(3)	インフラ整備状況.....	4
(4)	地盤状況 .....	4
(5)	地下鉄海岸線に対する留意事項 .....	4
5	計画施設概要.....	4
(1)	計画対象施設の規模及び構成.....	4
(2)	市場機能・駐車場等に関する前提条件 .....	5
6	設計要求水準.....	6
(1)	基本コンセプト .....	6
(2)	地球環境保護への配慮.....	6
(3)	施設の耐用期間 .....	6
(4)	変化に対する対応性の確保 .....	6
(5)	土地利用に関する基本的要件.....	7
(6)	環境マネジメントシステム ( I S O 14001 ) に基づく協力要請.....	7
(7)	建築計画における基本的要件.....	7
(8)	構造・耐震計画における基本的要件.....	9
(9)	設備計画における基本的	

要件	10	
(10)	外構計画における基本的要件.....	15
7	各エリアの要求水準.....	17
8	設計及び施工に関する要求事項.....	24
(1)	設計に関する要求事項.....	24
(2)	施工に関する要求事項.....	24
第3	維持管理に関する要求水準.....	28
1	目的.....	28
2	一般事項.....	28
(1)	事業者の業務範囲.....	28
(2)	業務期間.....	28
(3)	業務実施の考え方.....	29
(4)	業務計画書.....	29
(5)	業務報告書.....	29
(6)	点検及び故障等への対応.....	30
(7)	非常時の対応.....	30
(8)	法令等の遵守.....	30
(9)	費用の負担.....	30
(10)	用語の定義.....	30
3	建築物保守管理業務.....	32
(1)	目的.....	32
(2)	業務の対象.....	32
(3)	業務の実施.....	32
(4)	要求水準.....	32
4	建築設備保守管理業務.....	33
(1)	目的.....	33
(2)	業務の対象.....	33
(3)	業務の実施.....	33
(4)	要求水準.....	33
(5)	費用の負担.....	33
(6)	特記事項（当施設で直接行う業務について）.....	34
(7)	特記事項（遠隔監視について）.....	34
5	外構施設保守管理業務.....	36
(1)	目的.....	36
(2)	業務の対象.....	36
(3)	業務の実施.....	36
(4)	要求水準.....	36
6	清掃業務.....	37
(1)	目的.....	37
(2)	業務の対象.....	37

(3)	基本要求水準 .....	37
(4)	特記事項 .....	40
7	廃棄物処理手続業務 .....	42
(1)	目的 .....	42
(2)	業務の実施 .....	42
(3)	要求水準 .....	42
8	環境衛生管理業務 .....	43
(1)	目的 .....	43
(2)	業務の対象 .....	43
(3)	業務の実施 .....	43
(4)	要求水準 .....	43
9	修繕業務 .....	44
(1)	目的 .....	44
(2)	業務の対象範囲 .....	44
(3)	修繕に係る確認 .....	44
(4)	修繕に係る書面の提出 .....	44
(5)	大規模な修繕等に係る提案 .....	45
10	植栽維持管理業務 .....	46
(1)	目的 .....	46
(2)	業務の対象 .....	46
(3)	業務の実施 .....	46
(4)	要求水準 .....	46
第4	運営業務に関する要求水準 .....	47
1	市場PR施設運営業務 .....	47
(1)	目的 .....	47
(2)	業務の対象 .....	47
(3)	要求水準 .....	47
(4)	特記事項 .....	48
別紙1	事業者が管理すべき業務内容 .....	49
1	廃棄物処分業務 .....	49
(1)	目的 .....	49
(2)	廃棄物処分業務の対象及び処分方法 .....	49
(3)	要求水準 .....	49
(4)	特記事項 .....	49
2	廃棄物搬出業務 .....	51
(1)	目的 .....	51
(2)	廃棄物搬出業務の対象 .....	51
(3)	要求水準 .....	51
(4)	特記事項 .....	51
別紙2	市場PR施設運営業務の全体スキーム .....	54

## 第1 はじめに

---

本要求水準書(以下「要求水準書」という。)は、神戸市中央卸売市場本場再整備事業(以下「本事業」という。)に関する、設計業務、建設業務、維持管理業務、運営業務等の各種業務(以下「本業務」という)の要件について、市が要求する一定の水準(以下「要求水準」という。)を示すものである。

事業者は、総合評価一般競争入札における入札提案資料において、以下に示す要件を満たす内容を提案することとするが、要求水準を上回る提案が創意工夫により可能である場合、それらを妨げるものではない。

## 第2 施設の設計及び建設に関する要求水準

---

### 1 一般事項

---

#### (1) 施設の設計

- ・ 測量調査、地質調査等業務
- ・ 設計及び設計関連業務
- ・ 工事開始までに必要な関連手続き(各種申請業務等)
- ・ 補助金申請業務

#### (2) 施設の建設

- ・ 建設に伴う各種申請等業務
- ・ 補助申請業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 工事に伴う近隣対策業務
- ・ 計画敷地の敷地造成
- ・ 建設工事
- ・ 備品等の設置工事及びその関連業務
- ・ 施設運用開始までに必要な関連手続き(各種申請業務等)

### 2 遵守すべき法規制等

---

本業務の実施に当たっては、次に示す各種法令・規則をはじめ、関連する法令等を遵守すること。

#### (1) 施設整備関係

- ・ 建築基準法
- ・ 都市計画法
- ・ 神戸市都市計画法施行細則
- ・ 卸売市場法

- ・ 公有水面埋立法
- ・ 港湾法
- ・ 電気事業法
- ・ エネルギーの使用の合理化に関する法律（省エネルギー法）
- ・ 水道法
- ・ 下水道法
- ・ 騒音規制法
- ・ 消防法
- ・ 神戸市火災予防条例
- ・ 神戸市建築物等の安全、防火、衛生等に関する条例（車庫）
- ・ 神戸市民の住環境等をまもりそだてる条例（指定建築物建築届）
- ・ 神戸市建築基準法施行細則（確認申請等）
- ・ 駐車場法
- ・ 建築物に附置すべき駐車施設に関する条例
- ・ 国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（グリーン購入法）
- ・ 神戸市都市景観条例
- ・ 環境と保全と創造に関する条例（兵庫県）
- ・ 神戸市廃棄物の適性処理、再利用及び環境美化に関する条例

#### (2) 災害防止及び環境保全関係

- ・ 水質汚濁防止法
- ・ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・ 建設工事に係わる資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・ 兵庫県建築物の緑化に関する条例

#### (3) 福祉関係

- ・ 高齢者・身体障害者等が円滑に利用できる特定建築物の促進に関する法律（ハートビル法）
- ・ 福祉のまちづくり条例（兵庫県）

#### (4) 労働関係

- ・ 労働安全衛生法

#### (5) その他

- ・ 神戸市中央卸売市場業務条例
- ・ 神戸市中央卸売市場業務条例施行規則
- ・ その他関係法令等

### 3 適用基準等

---

本業務を行うにあたっては、原則として下記基準類の業務実施時における最新版を標準仕様として適用するものとする。

- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「建築工事共通仕様書」(最新版)
- ・官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説(平成8年版)
- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「電気設備工事共通仕様書」(最新版)
- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「電気設備工事標準図集」(最新版)
- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「機械設備工事共通仕様書」(最新版)
- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「機械設備工事標準図集」(最新版)
- ・建築設備耐震設計・施工指針(国土交通省住宅局建築指導課監修)
- ・国土交通省土木工事標準仕様書(最新版)
- ・国土交通省制定土木構造物標準設計(1)(2)(最新版)
- ・国土交通省大臣官房営繕部監修「建築保全業務共通仕様書」(最新版)
- ・建築設計業務委託標準仕様書(神戸都市計画総局建築技術部)
- ・建築設備工事設計業務委託仕様書(神戸都市計画総局建築技術部)
- ・神戸市公共建築復興基本計画報告書(神戸市公共建築復興基本計画検討委員会編)
- ・管理業務委託標準仕様書

#### 4 敷地条件

---

本件施設が立地する敷地の主な前提条件は次の通り。

##### (1) 現状における立地条件

- ア 位置：神戸市兵庫区中之島1丁目及び2丁目の一部、出在家町1丁目の一部並びに築地町の一部
- イ 現状敷地面積：126,529 m<sup>2</sup>
- ウ 地域・地区等
  - 用途地域：商業地域
  - 地区指定：臨港地区
  - 建ぺい率：80%
  - 容積率：400%
  - 防火指定：防火地域

##### (2) 新設施設建設予定用地

- ア 現状敷地内
  - ・市道高松線の東側市場敷地における駐車場(買出人駐車場)の転用
  - ・用地面積：約3,000 m<sup>2</sup>
- イ 近隣用地
  - ・民間倉庫用地の転用
  - ・用地面積：約1,500 m<sup>2</sup>
- ウ 埋立予定地
  - ・市場東側水域を埋立
  - ・埋立予定地における用地面積(物揚場を除く)：約18,000 m<sup>2</sup>
  - ・今後、埋立免許を取得し、平成18年7月の埋立完成を予定(市が実施)

- ・埋立完了が遅延した場合については別途市と協議を行うものとする。
- ・地域地区等については、上記(1)のウと同様の指定を予定

### (3) インフラ整備状況

(【別添資料1】現況平面図(1)(2)、【別添資料2】インフラ整備状況(1)~(4)参照)

	項目	内容	備考
(ア)	電気	33kV 特別高圧受電	
(イ)	ガス	都市ガス13A 関連事業所・事務所棟用地西側道路150 埋立地用地南側 200	
(ウ)	上水道	関連事業所・事務所棟用地西側前面歩道 200 埋立地用地南側 200	
(エ)	下水道(汚水)	関連事業所・事務所棟用地東側場内道路 200 ~300 埋立地用地南西側 300	
(オ)	下水道(雨水)	関連事業所・事務所棟用地東側場内道路 350 ~500 埋立地用地東側境界 800 埋立地用地西側境界 1200	全て湾内に放流
(カ)	電話	NTTより引き込み(CESサービス)	
(キ)	テレビ共同受信	各施設使用者にてアンテナ設置	

### (4) 地盤状況

敷地の【別添資料3】地盤関係資料を添付する

埋立部の予定残留沈下量について

埋立完了後の残留沈下量が30cmを超えた場合は神戸市の責による。

### (5) 地下鉄海岸線に対する留意事項

関連事業所・事務所棟の建設可能範囲については【別添資料3】地盤関係資料(4)地下鉄海岸線断面図に示す。

実施設計において、地下鉄海岸線の駅舎と関連事業所・事務所棟の基礎位置関係を示した資料を作成し、建築確認前に神戸市交通局に提示すること。

## 5 計画施設概要

### (1) 計画対象施設の規模及び構成

本件計画対象施設は、現在中央卸売市場本場西側敷地内に存する中央卸売市場の附帯施設である各施設の移転と一部施設の新設である。(中央卸売市場の中心施設である卸売市場及び仲卸売市場は現状のまま)

本件施設の規模は、延べ面積約39,000㎡(R階含まず)以上とし、各施設の要求面積

は次の通りとする。

(注)上記面積には場内通路、ランプウェイ、新連絡橋 1・2 等は含まない。

本件計画対象施設の内容及び構成は次のとおりとする。

施設名	予定規模 (㎡)	主な使用者
埋立用地内及び近隣用地内施設 (埋立地棟及び配送センター棟)		
保冷库	約 1500	青果部仲卸業者
倉庫	約 1900	卸売業者、仲卸業者、関連事業者
加工場	約 4400	仲卸業者
買荷保管所	約 1800	青果部卸売業者、青果部仲卸業者
配送センター	約 1900	輸送事業共同組合 (関連事業者)
駐車場	約 29000 (R 階含む)	卸売業者、仲卸業者、関連事業者
現状敷地内施設 (関連事業所・事務所棟)		
関連事業所	約 3800	関連事業者
事務所	約 3600	関連事業者、仲卸業者、神戸市

注1 卸売業者：卸売市場法第 15 条第 1 項の規定により農林水産大臣の許可を受け、市場において卸売の業務を行う者

注2 仲卸業者：神戸市長の許可を受けて仲卸の業務 (本市が市場内に設置する店舗において、卸売業者から卸売を受けた取扱品目の部類に属する物品を仕分けし、または調整して販売する業務をいう。)を行う者

注3 関連事業者：市場において関連事業 (市場に機能の充実に資する業務または市場の利用者に便益を提供する業務をいう。)を行う者

現在の関連事業者数

食品卸売業	15 業者
運搬・運送業	6 業者
倉庫業 (冷蔵庫業)	1 業者
金融業	2 業者
食料品販売業	8 業者
物品販売業	12 業者
飲食業	28 業者
その他市場サービス業	9 業者

## (2) 市場機能・駐車場等に関する前提条件

本件各施設の計画・建設手順に関わる基本的条件として、各用地のうち現状敷地内の用地に関しては現在買出人駐車場 (青空駐車場) として使用されている範囲を活用する予定となっている。建設期間中も市場としての機能に障害をもたらすことのないように、基本的にはまず埋立地棟の駐車場を先行して使用できる等の仮設の利用への配慮をすること。

関連事業所・事務所棟施設の建設においては、既設の第 1 門から第 5 門が閉鎖されることにより市場機能に障害をもたらすことのないように計画すること。

その他においても計画段階から建設中の市場機能に障害を及ぼさない配慮を行うこと。

**(1) 基本コンセプト**

本件施設は 関連事業所・事務所棟施設（影響範囲の外構整備及び改修を含む）、埋立地棟施設及び配送センター棟施設（影響範囲の外構整備及び改修を含む）の建設により既存施設とのより効率的な連携を図り、市場全体機能を有機的に一体化させ、機能的で快適な空間を創造するとともに、公共建築にふさわしい建築をめざす。

**ア 機能的な施設づくり**

全体の動線、機能などの調和や関連性を十分に考慮した計画とする。

**イ 安全で快適な施設づくり**

火災や自然災害に対し、十分な安全性が確保できる構造と設備を採用する。また、ユニバーサルデザインを考慮した施設とする。

**ウ 親しみやすい施設づくり**

広く社会に開かれた親しみやすい、人に優しい施設を実現する。

**エ 周辺環境に配慮された施設づくり**

都市部の環境、自然環境等との関係性を重視した、より良い都市環境を構成する施設づくりを行う。また、良好な都市景観の創造を積極的に努める施設づくりを行う。

**(2) 地球環境保護への配慮**

本件施設の設計・建設及び維持管理の計画及び実施においては、「省エネルギー法」に示されたエネルギー使用の効率に関する基準を積極的に参照することをはじめ、建物のライフサイクル全体での省エネルギー及び省資源化に努めるなど、地球環境保護への配慮を示すこと。

本件事業は、現況及び事業期間中の自然環境をできるだけ把握し、環境の維持を図るための努力を行うこと。

**(3) 施設の耐用期間**

予算の効率的な活用と上記（2）に配慮し、事業期間内の大規模修繕を最大限抑制しつつ、長期間使用可能な施設の整備を目指すこと。また、事業期間外の適切な時期に市が行う大規模改修等を考慮の上、施設の整備に努めること。

個々の部位、部材、設備、部品等の耐用年数については特に定めないが、事業者は少なくとも上記に示された内容を考慮し、施設の各部について合理的な長期修繕計画を立て、それに基づく材料の選択、施設の設計、及び事業期間にわたる施設保全を行うこと。

当計画地は兵庫港に面する湾岸部であることから、各計画は特に塩害に配慮した計画とすること。

**(4) 変化に対する対応性の確保**

本件施設について事業期間中の基本的な用途の変更等は想定していないが、将来的な二

ーズの質・量の変化をある程度予測して、建物及びその構成要素の機能的柔軟性の確保に努めること。

#### (5) 土地利用に関する基本的要件

敷地の現況を十分に把握し、場内通路や建物の地盤整備等、現状の地盤レベルを極力活かした設定及び計画とする。また、埋立地用地に関しても埋立予定地盤高さ（T.P.+2.2m）を活かした設定及び計画とする。

現況の敷地における雨水等の排水機能を損なわいよう工夫し、周辺に対する水枯れ、雨水及び土砂流入などの発生がないよう配慮すること。

埋立地部の残留沈下量を考慮し計画すること。

建物完成後においても沈下量の測定を行い、沈下による出入口付近の通行障害や設備配管の損傷等に配慮して計画すること。（測定基準点は【別添資料3】地盤関係資料(2)-3 に示す）

#### (6) 環境マネジメントシステム（ISO14001）に基づく協力要請

神戸市では、環境マネジメントシステムを導入し、環境に与える負荷を低減する取組を推進している。設計にあたっては、下記の事項に留意するよう要請する。

神戸市における環境マネジメントシステムの環境方針、環境配慮事項を理解し、設計中及び工事施工中、建設物完成後の各段階において環境負荷の低減に努める。

業務に関連する環境関連法令を遵守する。

前期の内容は、業務を行う者に周知徹底し、必要に応じて研修、訓練を行う。

当該業務に当たり、環境に関する苦情等が寄せられた場合は、その内容及び対応を記録し、市に報告する。

神戸市における環境マネジメントシステムの環境方針、環境配慮事項は下記を参照する。参照できない場合は、市から文書を交付する。

神戸市環境マネジメントシステムの環境方針

神戸市環境局ホームページ <http://www.city.kobe.jp/cityoffice/24/>

建築（設備）工事の環境配慮事項及び環境マネジメントプログラム

神戸市都市計画総局ホームページ

<http://www.city.kobe.jp/cityoffice/33/33/>

#### (7) 建築計画における基本的要件

##### ア 配置計画・動線計画

##### (ア)配置計画

【別添資料4】平面図(1)、(2)を参照のこと。

##### a 関連事業所・事務所棟

- ・アプローチは東西両側から行えるものとし、1階店舗への寄付きも東西両側から直接にスムーズに行えるものとする。
- ・北棟2階、中央棟2階はスペース確保の為に一部張出しを可能とする。ただし、場内通路を大型トラックやウィング車が通過したり、荷捌き等の為停車することから最低

- 5.5m以上の高さを確保し、通路の安全性に十分配慮すること
- ・ 1階の建屋と場内通路の緩衝帯としての歩道を幅 1.5m以上設けること。

b 埋立地棟及び配送センター棟

- ・ 既存施設である卸売市場棟の青果部門、水産部門と本件施設である加工場の位置関係には配慮すること。
- ・ 公道から最も近い位置に配送センターを設けること。

(イ)動線計画

【別添資料 4】平面図(1)、(2)を参照のこと。

a 関連事業所・事務所棟

- ・ 建物内での安全でスムーズな人の移動、物の移動に配慮した計画とすること
- ・ 各棟の階段、廊下、EV等は共用部とし適宜設けること。
- ・ 2階以上の階にある廊下は原則として屋内廊下とすること。ただし、中央棟の2階は屋外デッキを設けるなど、にぎわいを創出する設えを行うこと。
- ・ 中央棟の2階へは、飲食店舗へのスムーズな導入を即すために、ESCを2基設けること。

b 埋立地棟及び配送センター棟

- ・ 各種車輛の主なアプローチは南側幹線道路からとし、安全でスムーズな往来を確保すること。
- ・ 建物内での安全でスムーズな人の移動、物の移動に配慮した計画とすること。
- ・ 各棟の階段、通路、スロープ、EV、車路等は共用部とし適宜設けること。
- ・ 埋立地棟にランプウェイを設けること。また既存施設の南端ランプウェイ棟から分岐して新連絡橋を設け、2階、屋上階へのアプローチを確保すること。
- ・ 車輛による衝突対策 - 建物や付属物(樋、設備盤類等)への保護を配慮した計画を行うこと。
- ・ ライン引きやカーブミラー等による安全対策を行うこと。
- ・ 最高潮位 K.P.+3.7 を考慮し高潮対策に配慮した計画とすること。

(ウ)設計地盤高さ

- ・ 関連事業所・事務所棟：T.P.+2.5m(参考)
- ・ 埋立地棟及び配送センター棟：T.P.+2.2m(参考)

詳細については神戸市と協議の上、決定するものとする。

イ 平面・動線計画

(【別添資料 4】平面図(1)、(2)を参照のこと)

- ・ 各エリア及び所要室の特性を十分に把握し、機能性を重視した利便性のある平面計画とすること。
- ・ 廊下や階段など、複雑な形状・位置をなるべく避け、分かりやすく明快な平面構成とすること。

- ・フロア案内や室名サインなどを見やすい位置に適切に設置し、円滑な移動を促すよう配慮すること。
- ・運用管理・警備等がしやすい動線計画やエリアの配置計画を行うこと。階構成については参考とし、適宜、提案による。

#### (ア)断面計画

- ・機能性を考慮した階層構成とするとともに、自然光や自然通風をできるだけ確保し、閉塞感のない開放的な断面構成に努めること。

#### (イ)内装計画

- ・仕上材については、各エリアの用途及び使用頻度、並びに各部位の特性を把握した上で、最適の組み合わせを選ぶよう努めること。
- ・仕上材は各室の機能を満足させるとともに、メンテナンス等維持管理面に配慮した選定を行うこと。
- ・使用する材料は、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質を含むものを極力避けるとともに、改修時・解体時における環境汚染に配慮すること。
- ・「室内環境汚染の低減のための設計・施工ガイドライン（健康住宅研究会）」に基づき室内空気汚染の低減に努める。
- ・建築基準法第 28 条の 2 の規定によるホルムアルデヒド発散建築材料として国土交通省告示で定められたもの（以下「告示対象建材」という。）を屋内で使用する場合は、F 規格品（JIS・JAS 規格）又は同等以上とする。
- ・内装仕上の色彩については、本件施設に相応しい、清潔感のある落ち着いた色彩環境の創造に努めること。

#### (ウ)外装計画

- ・外観デザインについては、周辺環境との調和を図るよう努めること。
- ・美しい町並みを形成し、地域活動の核となる快適な建築を目指すこと。

#### (エ)その他要求事項

- ・必要なサインを適切に設置し、利用上の便宜を図る。
- ・外部に周辺清掃のための給水設備を設置する。
- ・設備トレンチの範囲については、点検・修繕等将来に渡ってより良い施設の維持管理を考慮に入れた必要な範囲に設ける。
- ・設備トレンチは、スラブ下で 1.2 m 以上の有効高さを確保する。
- ・消火器は共用部分で消防法上の要件を満たすものとして必要な位置に設置する配置計画とすること。

### (8) 構造・耐震計画における基本的要件

#### ア 構造体の耐震安全性の目標

- ・建物の地震力の算定において、中央卸売市場の安全性及び機能性を図るため、主体構造及び基礎構造の強度を割増す用途係数を考慮すること。用途係数の値は 1 次設計用では 1.1、壁量検討では 1.1、保有耐力時では 1.25 を標準とする。

- ・主体構造及び基礎構造の計画において、地盤地域係数は 1.0 を標準とする。基礎地業計画は、敷地や地盤の状況を十分に把握した上で、安全かつ経済性に配慮した計画を行うこと。
- ・保有耐力時においては建物の層間変形角を考慮した計画を行うこと。層間変形角の制限値は「官庁施設の総合耐震設計基準」に示されている値を標準とする。
- ・建物は、地震等に対する保有耐力を十分に見込み、大地震後も構造体の大きな補修を行うことなく建物を使用できることを目標とし、人命の安全確保に加えて機能確保を図るものとする。

#### イ 建築非構造部材の耐震安全性の目標

- ・大地震時において、外装材や内装材の脱落や破損が生じないように考慮すること。また、2 次災害の防止や避難経路の確保に配慮した建築計画上有効な措置を行うこと。
- ・大地震時において、家具等の転倒防止や看板等の脱落防止に考慮して計画を行うこと。

#### ウ 建築設備の耐震安全性の目標

- ・重要度の高い機器は機器本体の耐震仕様及び据付部の設計用耐震標準震度の扱いに留意して設計・施工すること。
- ・建屋内への引込部等の通過配管は十分な変位吸収対策を施すこと。

### (9) 設備計画における基本的要件

- ・施設の用途・規模・使用条件には十分留意して各室内環境に支障がでないように配慮し、施設機能の確保を図ること。
- ・将来的な変化や発展性を考慮し、更新性に配慮した計画とすること。
- ・ライフサイクルコスト(LCC)の観点からイニシャルコストとともに将来にわたる維持管理コストの低減を図ること。
- ・立地条件から特に寿命に配慮し、各機器は塩害対策に留意した設置計画とすること。
- ・地震・風水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策を含めた安全性を充分確保すること。
- ・施設利用者に対しては使いやすく、施設管理者に対しては維持管理が容易で省人化のはかれる設備とすること。

#### (設備一般事項)

関係機関との打ち合わせ事項：【別添資料 5】消防設備資料を参照する事。

但し、参考図として添付している【別添資料 4】の建物規模・構成による消防との協議内容なので、あくまでも参考として扱うこと。

#### ア 電気設備における基本的要件

##### (ア)関連事業所・事務所棟

##### a 電灯設備

照明器具は、各室の用途と適正を考慮して適切な機器選定をおこなうこと。

防災照明は関連法規に準拠して設置すること。  
各店舗・銀行内は別途工事とする(但し防災設備は本工事)。

- b 動力設備  
各種動力機器(空調機,FAN,ポンプ等)の制御盤を製作し、円滑に機器が運転できる設備とすること。
- c 受変電設備  
既設高圧配電室(卸売場棟)より高圧受電とし、電気室に屋内キュービクルを設置する。  
変圧器構成については負荷系統に十分配慮すること。  
送電線停電時、復電時には自動復旧回路を設けること。  
変圧器は乾式モールド変圧器とする。
- d 幹線設備  
施設幹線の容量は電灯・動力設備を十分に確保するものとする。  
各店舗・事務所・銀行には電灯・動力盤(電力量計付)を設置する。  
電力量計は検定付パルス発信器付とする。既設自動検針装置(NEC製 Butics - 30NX)に接続できる端末装置を設置し自動検針し償還金(電気料金)を請求できるようにすること。
- e 電話配管・配線設備  
配管・配線及び端子盤を設置する。又、将来の回線増にも対応可能なものとする。
- f 放送設備  
非常・業務兼用の放送設備を設置し、一斉及び分割放送が可能なものとする。
- g テレビ共聴設備  
地上波・衛星波の受信できる設備とし、将来のデジタル化に対応可能なものとする。
- h 自動火災報知設備  
消防法等関係法規に準拠し、同設備を設置する。
- i 情報設備  
LANの導入が可能なように空配管及び成端盤を設置する。
- j 昇降機設備
  - ・人荷物用エレベーターを5台(南棟1台,中央棟、北棟各2台)設置する。  
各種管制運転、身障者対策設備は設置すること。  
積載荷重 850kg(13人乗) 速度 60m/m
  - ・中央棟1~2階間にエスカレーターを1200型 2台設置する。
- k 非常用発電機設備  
消防法により、非常用電源設備として発電機を設置する。

(イ)埋立地棟・配送センター棟

- a 電灯設備  
設計条件(別表 1,2)より計画する。  
照明器具は、各室の用途と適正を考慮して適切な機器選定をおこなうこと。  
防災照明は関連法規に準拠して設置すること。  
各加工場内はテナント工事とする(但し防災設備は本工事)。
- b 動力設備  
各種動力機器(空調機,FAN,保冷库等)の制御盤を製作し、円滑に機器が運転できる設備とすること。
- c 受変電設備  
受電は高圧配電室又は関西電力柱よりとし、電気室に屋内キュービクルを設置する。  
変圧器構成については負荷系統に十分配慮すること。  
送電線停電時、復電時には自動復旧回路を設けること。  
変圧器は乾式モールド変圧器とする。
- d 幹線設備  
施設幹線の容量は電灯・動力設備を十分に確保するものとする。  
各加工場には電灯・動力盤(電力量計付)を設置する。  
電力量計は検定付パルス発信器付とする。  
既設自動検針装置(NEC 製 Butics - 30NX)に接続できる端末装置を設置し自動検針し償還金(電気料金)を請求できるようにすること。
- e 電話配管・配線設備  
配管・配線及び端子盤を設置する。又、将来の回線増にも対応可能なものとする  
こと。
- f 放送設備  
非常・業務兼用の放送設備を設置し、一斉及び分割放送が可能なものとする  
こと。
- g 監視カメラ設備  
防犯用として通路・駐車場を監視する設備とする。
- h 自動火災報知設備  
消防法等関係法規に準拠し,同設備を設置する。
- i 情報設備  
LAN の導入が可能なように空配管及び成端盤を設置する。
- j 時刻表示設備  
施設内要所に電気時計を設置する。
- k 昇降機設備  
商品の駐車場への搬送用として人荷用エレベーターを 3 台設置する。ただし、内 1 台

以上は身障者対応とすること。

積載荷重 2000kg      速度 45m/m

(ウ)その他

- ・既設西側施設棟への電源送りは切り離しを行う。  
但し、第2加工場は最寄関西電力柱より高圧受電を行う。
- ・既設守衛室に一括移報を行う。(防災設備)
- ・電波障害に関しては本施設建設に伴い、着工前には机上調査、現地調査を行うこと。また近隣にテレビ電波障害が発生した場合は、速やかに対策を講じること。
- ・今回新設の昇降機用監視盤を既設守衛室に設置すること。

イ 機械設備における基本的要件

(ア)関連事業所・事務所棟

- a 空調設備  
物販店舗・飲食店舗・銀行区画用は全て別途工事（空冷個別式を想定し、室外機置場・配管ルートを確保すること。）  
事務所区画部分には個別空調設置（本工事）
- b 換気設備  
・対象室      : 全施設  
・換気方式   : 各室の用途・換気の目的に応じて適切な換気方式を選定する。
- c 排煙設備  
・建築基準法及び消防法に準拠し設置する。  
・省コストのため可能な限り自然排煙方式を採用出来る様、建築計画をする。
- d 給水設備  
給水負荷に関しては施設規模・使い勝手を考慮し、期間や1日の変化と最大負荷に留意して使用を決定する。  
・給水方式   : 直圧給水方式とする。  
・計量       : 各テナントによる個別検針契約  
・接続位置   : 西側前面道路最寄市水本管より分岐  
・工事範囲   : 店舗・銀行区画内への1次供給（計量器・バルブ設置まで）及び共用便所・事務所・散水
- e 排水設備  
自然流下にて屋外合流し、建屋東側既設排水会所に接続する。
- f 衛生器具設備  
・衛生的で使いやすく快適性の高い器具を採用すること。  
・必要な身障者用衛生器具を適宜配置すること。  
・節水について計画し配慮すること。

- g 消火設備  
消防法等関係法規・条例に準拠し、各種設備（消火器含む）を設置する。
- h ガス設備
- ・ガスの種類：都市ガス 13A（発熱量 10,750kcal/m<sup>3</sup>）
  - ・供給ヶ所：各テナント区画内 1 次側供給（メーター・コックまで）
  - ・計量：各テナントによる個別契約
  - ・接続位置：西側前面歩道部最寄本管より分岐
  - ・供給圧力：低圧
  - ・ガス漏れ警報器（移報接点付）ガス遮断弁設置のこと。

(イ)埋立地棟・配送センター棟

- a 空調設備  
各加工場区画用は全て別途工事（空冷個別式を想定し、室外機置場・配管ルートを確認すること。）
- b 換気設備
- ・対象室：全施設
  - ・換気方式：各加工場区画用は第 1 種換気とし、臭気対策に配慮した計画とする。  
車路・加工場上部・駐車場用はランニングコスト・設置スペースを低減し、換気機能を損なわない計画とする。その他各室の用途・換気の目的に応じて適切な換気方式を選定する。
- c 排煙設備  
建築基準法及び消防法に準拠し設置する。  
省コストのため可能な限り自然排煙方式を採用出来る様、建築計画をする。
- d 冷蔵設備
- ・対象室：保冷库
  - ・設計温度条件：室内温度は 5 ～ 10 程度
  - ・方式：個別熱源方式とする。LCC の低減に配慮し計画すること。
- e 給水設備  
給水負荷に関しては施設規模・使い勝手を考慮し、期間や 1 日の変化と最大負荷に留意して仕様を決定する。
- ・給水方式：直圧給水方式とする。
  - ・計量：各テナントによる個別検針契約とする。
  - ・接続位置：敷地南西部最寄市水本管より分岐
  - ・工事範囲：テナント区画内への 1 次供給（計量器・バルブまで）及び便所・散水
- f 排水設備  
水産加工場排水は排水除害施設にて処理後、その他エリアの排水と合流し、敷地

南西部既設排水会所に接続する。

g 消火設備

消防法等関係法規・条例に準拠し、各種設備（消火器含む）を設置する。

h ガス設備

- ・ガスの種類：都市ガス 13A（発熱量 10,750kcal/m<sup>3</sup>）
- ・供給ヶ所：各加工場区画内 1 次側供給（メーター・コックまで）
- ・計量：各加工場区画による個別契約
- ・接続位置：敷地南側最寄本管より分岐
- ・供給圧力：低圧
- ・ガス漏れ警報器（移報接点付）、ガス遮断弁設置のこと。

a. 排水除害設備

水産加工場からの排水を神戸市排除基準値以下に適合するように設置する。

.原水水質	:	生物化学的酸素要求量	385m g/l
		浮遊物質	139m g/l
		動植物油脂類含有量	47m g/l
.神戸市排除基準値	:	生物化学的酸素要求量	200m g/l
		浮遊物質	200m g/l
		動植物油脂類含有量	30m g/l
.処理方式	:	設置コスト・LCC・設置スペース等を考慮し、計画する事。	
.設置形式	:	全地下方式	

(10) 外構計画における基本的要件

外構範囲については、【別添資料 6】外構範囲資料を参照すること。

ア 建物周辺部

- ・環境や衛生上に配慮することはもちろんのこと、各部の衝突防止や安全・防犯対策に配慮した計画とすること。

イ 場内通路

- ・トラック、運搬車等が安全かつ速やかに移動、積み下ろし、搬入搬出などができる動線、構造であること。

ウ ゴミ置場

- ・「神戸市事業系廃棄物保管場所等設置技術基準」により必要な保管場所等を設置すること。
- ・施設内最終収集場所は既存施設である南端ランプウェイ棟のゴミ収集場とする。
- ・収集物内容、収集方法については後述の維持管理に関する要求水準による。
- ・各施設周辺に一時保管及び仮置き等ができるゴミ置場を設ける。

- ・ゴミ置場は、管理動線上支障のない位置とする。
- ・建物から発生するゴミについて、分別した上で仮置きできるスペースを設置する。
- ・ゴミ置場は雨風によりごみ袋等が散乱しないよう、適切な処置を施すこと。
- ・鳥、ネズミ等動物に対する対策を施すこと。

#### エ 囲障等

- ・利用者が無理なく目的場所へと到達できるよう、適切な位置に屋外サインを設置すること。
- ・市道高松線沿いの大型看板（棟状サイン）は撤去し、代替サインを適切な位置に設けること。

#### オ 植栽

- ・植栽計画においては、施設及び周囲との調和、自然環境の保護を十分考慮すること。
- ・植栽については、植物の成長に支障がないよう配慮を行うこと。

7 各エリアの要求水準

共通事項

- ・各エリアにおいて、用途及び補足事項を以下に示す。また、主要な各エリアの面積・室数等の一般事項及び、内装や設備等の事項については、後述の【別添資料7】に一覧表形式で示す。

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
東側既設敷地内（屋根なし買出入駐車場部分）	北棟	1階	銀行			・東側からアプローチできるものとする	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> <li>・【別添資料3】</li> <li>・【別添資料4】</li> <li>・【別添資料8】</li> </ul>
		2階	銀行			<ul style="list-style-type: none"> <li>・2行が入る予定</li> <li>・2階までの銀行内階段を設置すること</li> <li>・間口は20m以上とすること</li> </ul>	
		3階	事務所	関連事業者、仲卸業者			
		4階	事務所	関連事業者、仲卸業者			
	中央棟	1階	物品販売店舗	関連事業者	関連事業者による施設利用者・買出し人を対象とした物品の販売	<ul style="list-style-type: none"> <li>・東西両側からアプローチできるものとする</li> <li>・また西日対策を考慮した日除けの想定を行うこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> <li>・【別添資料3】</li> <li>・【別添資料4】</li> <li>・【別添資料8】</li> </ul>
		2階	飲食店舗	関連事業者	関連事業者による施設利用者・買出し人を対象とした提供	<ul style="list-style-type: none"> <li>・2階へは上り専用のESCを設置すること</li> <li>・飲食街としての華やいだ雰囲気を出すること</li> </ul>	
			市場PR施設			【別添資料11】	
		3階	事務所	関連事業者、仲卸業者			

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
		4階	市事務所	関連事業者、仲卸業者		施設内容としては 場長室 事務室 会議室 書庫 男女別更衣室兼休 養室 宿直室(浴室 付)を想定していま す。	
南棟	1階	物品販売店舗	関連事業者、仲卸業者	関連事業者による施設利用者・買出し人を対象とした物品の販売		・東西両側からアプローチできるものとする ・漬物業者が使用する ・1、2階は上下で同じ施設使用者が使用するので内部階段を設けること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> <li>・【別添資料3】</li> <li>・【別添資料4】</li> <li>・【別添資料8】</li> </ul>
	2階	物品販売店舗・倉庫					
	3階	事務所			貸事務所		
	4階	事務所					
	5階	事務所					
	魚に感謝之碑			水産仲卸業者	水産仲卸業者等による慰霊碑。慰霊祭あり。	現在地の北側に移設。現況に促した形で移設予定地に移設すること。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> </ul>
	排水側溝				場内通路に沿って敷設されている既設側溝	新設建物と緩衝するため移設の必要あり	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> <li>・既設雨水排水関係図面(配布)</li> </ul>
	防火水槽					買出し人駐車場(青空平面部分)にある40t防火水槽撤去し、代替として40t耐震防火水槽1基+100t耐震防火水槽1基新設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・現防火水槽図面(配布)</li> <li>・【別添資料9】</li> </ul>

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
	便所			各施設利用者・関係者		<p>男子便所、女子便所及び多目的便所を設けるものとし、フロアの規模に応じて効果的な位置に、適切な規模の便所を設置する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・天井高さは原則として 2.4m 以上とし、清潔感のある内装仕上とする。</li> <li>・清掃等の維持管理面に配慮した計画とする。</li> <li>・男子便所には、汚垂れ石等の対策を施す。</li> <li>・便所ブースは、多少大きめに設定し、清掃等が容易な広さを確保する。</li> <li>・1階多目的便所には、ベビーシートおよびベビーキープを設置する。</li> </ul>	
近隣用地	配送センター棟	1階	配送センター	輸送事業共同組合（関連事業者）	左記の関連事業者である輸送事業共同組合が専用使用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・平土間、四周全面開放で壁なしとすること</li> <li>・10t車程度の進入はあるものとする</li> <li>・車路の設置</li> <li>・寄付き、レベル調整の為に造成工事を考慮すること</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料1】</li> <li>・【別添資料3】</li> <li>・【別添資料4】</li> </ul>
		屋上階	駐車場	施設利用者	専有契約駐車場	<ul style="list-style-type: none"> <li>・既設棟、埋立地棟施設とつなげる</li> <li>・乗用車程度の乗入れとする</li> </ul>	
	新連絡橋1	車路			南端ランブウェイ(スロープ)棟と配送センター棟を結ぶ橋	<ul style="list-style-type: none"> <li>・工事にあたっては低温卸売場棟の一時撤去、改造は可とする。柱脚については【別添資料3】地盤関係資料(5)に示す範囲に設けることは可能とする</li> <li>・幅員は既設ランブウェイに合わせる</li> <li>・港湾道路内での柱脚等の設置は不可</li> <li>・港湾道路の上空専有許可は神戸市が協議</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・低温売場棟図面(配布)</li> <li>・南端ランブウェイ図面(配布)</li> </ul>

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
	新連絡橋2	車路			配送センター棟と埋立地棟を結ぶ橋		
埋立予定地	埋立地棟施設	1階	配送センター	輸送事業共同組合（関連事業者）	左記の関連事業者である輸送事業共同組合が専用使用	・平土間、三周以上開放で壁なしとすること ・10t車、ウィング車程度の進入はあるものとする	・【別添資料1】 ・【別添資料3】 ・【別添資料4】 ・【別添資料8】
			加工場(青果・関連)	仲卸業者	・小分け ・バック詰め等	・業者により区画の大きさにばらつきがあるので、それに対応する計画とすること	
			保冷库	青果部仲卸業者	・バナナの色付けをする「むろ」としての利用が主体 ・他に、グレープフルーツ、レモン、オレンジ等の果実の保管庫としての利用	・一室11㎡強で110倉設けること	
			買荷保管所	青果部卸売業者、青果部仲卸業者	・果実等青果物の一時保管	・平土間、壁なしとすること ・10t車、ウィング車程度の進入はあるものとする	
			加工場(水産)	仲卸業者	・切り身 ・小分け ・バック詰め ・商品包装等	・業者により区画の大きさにばらつきがあるので、それに対応する計画とすること	
			倉庫	卸売業者、仲卸業者、関連事業者	商品、包装容器等の資材、書類等の保管	・業者により区画の大きさにばらつきがあるので、それに対応する計画とすること	
			共用通路	卸売業者、仲卸業者、関連事業者		・10t車、ウィング車の荷下し等があるので、天井高・階高に配慮すること	

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
	2階以上		駐車場（1100台程度）	卸売業者、仲卸業者、関連事業者	・専有契約駐車場 ・通勤用の普通乗用車、業務用車輛	施設利用者の通勤用、営業用などの乗用車程度。2tトラックまでが24時間利用。車室は幅2.4m×奥行5.25m以上を確保すること	
	ランプウェイ			施設利用者	地上から2階へ上がるスロープ		
	防火水槽					40t水槽2箇所必要	・【別添資料9】
	便所			各施設利用者・関係者		男子便所、女子便所及び多目的便所1カ所を設けるものとし、フロアの規模に応じて効果的な位置に、適切な規模の便所を設置する。 ・天井高さは原則として2.4m以上とし、清潔感のある内装仕上とする。 ・清掃等の維持管理面に配慮した計画とする。 ・男子便所には、汚垂れ石等の対策を施す。 ・便所ブースは、多少大きめに設定し、清掃等が容易な広さを確保する。	
	接道改修					協議・調整は神戸市による規模・構造・システム、道路改修等についての協議・調整事項を遵守すること 中央分離帯改修、歩道改修、横断歩道ペインティング等	・【別添資料1】

		主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
	廊下				<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下の幅は、法令に定められた幅員以上を確保するとともに、動線計画に応じて適切な計画とする。</li> <li>・天井高さは原則として 2.5m 以上を確保する。</li> </ul>	
	階段		各施設利用者・関係者		<p>階段の幅は、法令に定められた幅員を確保するとともに、動線計画に応じて適切な幅とし、日常の利用や避難時の安全性の確保に努める。</p> <p>踏面、蹴上については、昇降しやすい寸法とし、手摺と併せ転倒や落下に配慮した計画とする。</p>	
	ゴミ置場			ゴミの一時集積場	<p>建物から発生するごみについて、分別した上で仮置きできるスペースを設置する。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ゴミ置場は雨風によりごみ袋等が散乱しないよう、適切な処置を施すこと。</li> </ul>	
	碎・溶融設備	既設更新	清掃業者		【別添資料12】	
	機	既設更新	清掃業者		【別添資料13】	
	設備室	適宜	適宜		面積、室内の仕様等適切な規模及び計画とするとともに、騒音対策、防塵仕様、メンテナンス動線の確保を留意する。	

			主用途	主な使用者	主な使用形態	水準	参考図・参照図
						SPC の使用する事務室、詰め所等は無償使用できるものとする。ただし、使用面積については市と協議すること。	
	化	既存卸売市場棟屋上緑	<ul style="list-style-type: none"> <li>・県条例による</li> <li>・埋立地棟施設及び配送センターの屋上駐車場での屋上緑化面積確保の代替地として基本的に協議済み。ただし、詳細は事業者において市（建築調整課）との協議が必要。</li> <li>・屋上駐車場面積の20%以上</li> </ul>			<ul style="list-style-type: none"> <li>・メンテナンスに配慮した屋上緑化をすること</li> <li>・既存卸売場棟の屋根防水の更新を行うこと</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【別添資料】</li> <li>・卸売市場棟図面（配布）</li> </ul>

(1) 設計に関する要求事項

ア 業務

市の指示に従い業務に必要な調査を行い、関係法令に基づいて、業務を遂行すること。  
業務の詳細及び当該工事の範囲について、市と連絡を取り、かつ十分に打ち合わせをして業務の目的を達成すること。

業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に設計図書等を提出するなどの中間報告をし、十分な打合せをすること。

埋立地については埋立竣工後、地質調査を実施し、設計に反映すること。その他についても業務に必要と判断した場合は、地質調査を行うこと。

設計図書等の表記方法については、市と協議すること。

建築基準法及び防災評定並びに構造評定等にかかる諸費用は事業者負担とする。

各施設利用者との調整は市が行うものとする。ただし、事業者は調整に必要な資料等作成については協力すること。

イ 手続き書類の提出

事業者は業務に着手する時は、次の書類を提出して市の承諾を受けること。

- ・設計事務所の経歴及び建築士法関係写し
- ・設計業務着手届
- ・設計工程表
- ・主任技術者届（設計経歴書添付）
- ・協力技術者

ウ 設計図書

実施設計完了時には設計図書を市に提出し、承諾を得ること。提出する設計図書は、工事施工及び工事費積算に支障のないものとし、詳細については市と協議すること。

ただし、実施設計完了時以降に市の責において各施設利用者との調整不備により生じた施設計画の変更は設計変更対応とし、全体事業費の増減対象とする。

提出する設計図書は下記による。

実施設計

実施設計時の提出書類は【別添資料 10】の通りとする。

(2) 施工に関する要求事項

ア 住民及び市場内関係者対応

工事中は周辺その他からの苦情が発生しないよう注意するとともに、万一発生した苦情その他については、事業者または建設を行う者を窓口として、工程に支障をきたさないように処理を行うこと。

## イ 安全対策

工事現場内の事故等災害の発生に十分留意するとともに、周辺地域へ災害が及ばないように、万全の対策を行うこと。

工事車両の通行については、あらかじめ周辺道路の状況を把握し、事前に道路管理者等と打合せを行い、運行速度や誘導員の配置、案内看板の設置や道路の清掃等、十分な配慮を行うこと。

## ウ 環境対策

騒音・振動や悪臭・粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対策を行うこと。

周辺地域に万一上記悪影響を与えた場合は、苦情処理等事業者の責において処理すること。

## エ 既存環境の保護

隣接する物件や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、工事中に汚損、破損をした場合の補修及び補償は、事業者の負担において行うこと。

工事に際しては、敷地内の既存樹木の保護に努めること。

工事により周辺地域に水枯れ等の被害が発生しないよう留意するとともに、万一発生した場合には、事業者の責において対応を行うこと。

## オ 廃棄物処分機に関する費用負担

当該処分に必要な発泡スチロール溶融機、段ボール梱包機については、本事業の施設整備の一環として行う。当該設備の維持管理は事業者の責任で行うこととするが、事業期間内に更新が必要となった場合、その費用は事業者が負担する。

## カ 着工前業務

建築確認申請ほか、建設工事に必要な各種申請等の手続を事業スケジュールに支障がないように実施及び協力すること。また、必要に応じ各種許認可等の書類の写しを市に提出すること。

着工に先立ち、近隣住民及び市場内関係者等との調整及び建築準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。

事業者は、工事着手時に別紙 に示す図面及び図書を市に提出し、市の承諾を受けること。

## キ 建設期間中業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って施設の建設工事を実施すること。また、工事施工においては、以下の点に留意すること。

事業者は、市に対し工事施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、市は、工事現場での施工状況の確認を行うことができる。

事業者は、【別添資料 10】に示す書類を市に提出するとともに、定期的に市から工事施工、工事管理の状況の確認を受けること。

工事中の安全対策・近隣住民との調整等は事業者において十分に行うこと。

#### ク 工事監理

工事監理は、建築基準法及び建築士法に規定する建築士により行う。

工事監理を行う者は、関係法令に基づいて、業務を遂行すること。

業務の詳細及び工事について、市と緊密に連絡を取り、かつ十分に打ち合わせをして業務の目的を達成すること。

業務の進捗状況に応じて、業務の区分ごとに市に工事監理業務内容を報告し、十分な打合せをすること。

工事監理を行う者は、常駐監理 4 名（建築 2 名、電気、機械各 1 名）とする。

工事監理委託業務は監理業務委託標準仕様書（神戸市都市計画総局建築技術部）に示された業務とする。

工事監理者は、作成した月報及び監理報告書を翌月事業者に提出することとし、事業者はこれを市に提出するものとする。

事業者は施設利用者等の内装工事に関する内装監理を施設利用者等と調整のうえ、行うものとする。

#### ケ 施工管理

各種関係法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画に従って工事を実施する。

市は必要に応じて工事現場の確認を行うことができる。また、施工状況について説明を求められたときには速やかに回答すること。

市に対し、定期的に工事施工管理状況の報告を行うこと。

工事完成時には、施工記録を整備し市に提出すること。

各施設使用者が別途発注（工事区分に関しては【別添資料 8】を参照すること）する施工上密接に関連する工事や備品等の業務がある場合は、工程等の調整を十分に行い、工事全体について円滑な施工に努めること。

仮設事務所は市より無償にて提供するが、位置、範囲等については、市と協議して決定すること。

仮設工事については以下とする。

- ・ 仮設電力：関西電力㈱と協議の上引込みのこと。
- ・ 排水：既設利用
- ・ 給水：既設利用

工事発生土の処分については指定処分地（ポートアイランド 2 期）にて処分するものとする。

事業者は施設利用者等の内装工事に関する内装工事監理を行うこと。

#### コ 廃棄物の処理

工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められた方法により適切に処理、処分すること。

工事により発生する廃材等について、その再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。

#### サ 竣工後業務

建築完了検査、不動産保存登記等に必要な手続き業務等を事業スケジュールに支障がないよう実施すること。

工事完了後、工事監理者は市に業務完了届を提出して市の履行確認を受けること。また、施工完了後、各種設備の点検・試運転を行い、施設の運営開始に支障がないことを確認すること。なお、部分竣工となる場合には、供用部分を対象に検査を受けるものとする。

事業者は、【別添資料 10】に示す書類を市に提出し、市の承認を受けること。

#### シ その他

工程については、無理のない堅実な工事計画とし、要求される性能が確実に実施されるよう管理すること。ただし、埋立地棟及び配送センター棟は平成20年4月1日に、関連事業所・事務所棟は平成21年3月31日に、検査済証（建築基準法）を受領するにあたりそれに必要な施設利用者による内装工事等が完了した後、それぞれ事業者から市に対して引き渡されるものとする。

#### ス 補助金等申請業務

事業者は補助金の交付等に関して必要な資料の提出その他についての作成を行い、市に対しての申請を行わなければならない。市はそれをもって国等へ提出するものとする。また、事業者の提案内容によって、その他の補助申請が発生する場合は、事業者は速やかに申請等を行わなければならない。

## 維持管理に関する要求水準

### 1 目的

---

事業者は、施設運用開始から事業期間終了までの間、当施設全体に関わる品質・品格を保持し、快適・便利・柔軟かつ効率的な運用が可能な環境を提供し、劣化に伴う機能低下を防止して施設の安全性・機能性を確保し、施設の信頼性を高め、資産の効果的な活用を図るために維持管理業務を行う。

### 2 一般事項

---

#### (1) 事業者の業務範囲

##### ア 新設施設に関する業務範囲

- 建築物保守管理業務
- 建築設備保守管理業務
- 外構施設保守管理業務
- 清掃業務
- 廃棄物処理手続業務
- 環境衛生管理業務
- 修繕業務
- 植栽維持管理業務

##### イ 既存施設に関する業務範囲

- 清掃業務
- 廃棄物処理手続業務
- 環境衛生管理業務
- 植栽維持管理業務

##### ウ 移転対象施設に関する業務範囲（H20.4.1～H21.3.31の期間のみ）

- 清掃業務
- 廃棄物処理手続業務
- 環境衛生管理業務
- 植栽維持管理業務

#### (2) 業務期間

新設施設に関しては、事業者は、当該施設の引渡し日の翌日より維持管理業務を開始すること。施設により引渡し日が異なる場合、施設毎に順次開始すること。また、既存施設に関しては、新設施設のうち、埋立地棟及び配送センター棟施設の引渡し日の翌日より維持管理業務を開始すること。なお、移転対象施設に関しては、維持管理業務の開始日は既存施設と同日とし、当該業務は新設施設全ての引渡し日をもって終了とする。維持管理業務のスケジュールの概要は入札説明書（案）別紙1を参照。

なお、本事業契約終了日を維持管理業務の最終日とする。

### (3) 業務実施の考え方

業務の実施に当たっては、前項で定める業務について、事業期間を通じて次のことに考慮した維持管理業務を実施すること。

- 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- 施設環境を良好に保ち、施設利用者の健康被害を防止すること。
- 建築物（付帯設備を含む）が有する性能を保つこと。
- 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- 省資源、省エネルギーに努めること。
- ライフサイクルコストの削減に努めること。
- 建築等の財産価値の確保を図ること。
- 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- 故障等によるサービスの中断に係る対応を定め、回復に努めること。
- ～ の項目について、事業期間中の工程を定め、実施すること。

### (4) 業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、関連法令等を充足し、業務実施の考え方を考慮した維持管理業務計画書（以下「業務計画書」という。）を下記の通り、全体を総括したものと各業務に関するものをそれぞれ作成し、実施体制、実施工程、事故・火災等非常時の対応等、必要な事項を記載すること。なお、これらの業務計画書は、市に提出し、承諾を受けること。また、業務計画書は、本要求水準書とともに、維持管理業務の実施状況の監視（モニタリング）を実施する際の確認事項を定めたものと位置づける。

- 維持管理業務 総括 業務計画書
- 建築物保守管理業務 業務計画書
- 建築設備保守管理業務 業務計画書
- 外構施設保守管理業務 業務計画書
- 清掃業務 業務計画書
- 廃棄物処理手続業務 業務計画書
- 環境衛生管理業務 業務計画書
- 修繕業務 業務計画書
- 植栽維持管理業務 業務計画書

### (5) 業務報告書

事業者は、維持管理業務に関する日報、月報、並びに第一期、第二期及び第三期の各期における総括書並びに年度総括書を業務報告書として作成し、日報以外を市に提出すること。また、事業者は日報を1年以上保管すること。

その他、事故・火災等非常時対応については、その記録を非常対応報告書として作成し、事業期間中保管すること。ただし、市が必要と認めた場合、閲覧できるものとする。

なお、第一期、第二期及び第三期の詳細については、事業契約書（案）別紙 を参照。

**(6) 点検及び故障等への対応**

点検及び故障等への対応は、業務計画書に従って速やかに実施すること。

**(7) 非常時の対応**

事故・火災等の非常時の対応についてあらかじめ市と協議し、防災計画を策定する。

当施設内において事故・火災が発生したとき、直ちに初期措置を講じ、市の担当者及び関係機関に通報すること。

**(8) 法令等の遵守**

業務実施に当たっては、必要な関連法令、技術基準等を充足すること。また、法令等により資格を必要とする業務の場合には、各有資格者を選任すること。

**(9) 費用の負担**

業務に要する費用（備品の調達等）は、事業者の負担とする。

**(10) 用語の定義**

本要求水準書において使用する用語の定義は次のとおりとする。

ア 機能

目的または要求に応じてものが発揮する役割。

イ 性能

目的または要求に応じてものが発揮する能力。

ウ 点検

建築物等の機能及び劣化の状態を一つ一つ調べること。機能に異常又は劣化がある場合、必要に応じ対応措置を判断することを含む。

エ 保守

建築物等の必要とする性能又は機能を維持する目的で行う消耗部品又は材料の取替え、注油、汚れ等の除去、部品の調整等の作業をいう。

オ 運転・監視

設備機器を稼働させ、その状況を監視すること及び制御すること。

カ 清掃

汚れを除去し、又は汚れを予防することにより仕上材を保護し、快適な環境を保つための作業をいう。

キ 修繕

建築物等の劣化した部分若しくは部材又は低下した性能若しくは機能を、原状又は実用上支障のない状態まで回復させることをいう。

ク 更新

劣化した部品若しくは部材を新しいものに取り替えること。

(1) 目的

事業者は、建築物の機能及び性能を維持し、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう、建築物各部の点検、保守、修繕、更新等を実施する。

(2) 業務の対象

対象エリア（新設施設）のうち、建物に関する部分を対象とする。

(3) 業務の実施

修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。ただし、市の責務に帰する事由の場合は、市と協議のうえ、修繕等を実施する。なお、ここでいう修繕とは、後述する修繕業務以外の、経常的な修繕業務をいう。

(4) 要求水準

施設の建築物の性能および機能を維持し、当施設における公共サービスの提供、その他の各種業務が安全かつ快適に行われるよう、建物各部の点検、保守、修繕を実施すること。

本事業で市が要求する建築物保守管理業務のサービス水準を示す参考資料として、

「建築保全業務共通仕様書」（建築保全センター（編集）、国土交通省大臣官房官庁営繕部）（以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。）の実施時における最新版を参照すること。

なお、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものと同程度のサービスを達成目標として作業仕様を策定することとし、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された個々の仕様（点検の回数および方法等）については、必ずしも遵守する必要はない。

(1) 目的

事業者は、建築設備の機能及び性能を維持し、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう、建築設備各部の点検、保守、修繕、更新等を実施する。なお、下記「特記事項（遠隔監視について）」に示すもの以外は、当施設で直接行う業務とする。

(2) 業務の対象

対象エリア（新設施設）のうち、建物設備に関する部分を対象とする。

なお、電気設備の保守管理の範囲は原則として市が供給する1次側までとする。ただし、2次側が原因する事故・故障であっても、1次側に波及することのないよう、応急処置を行うこと。

(3) 業務の実施

修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。ただし、市の責務に帰する事由の場合は、市と協議の上、修繕等を実施する。なお、ここでいう修繕とは、後述する修繕業務以外の、経常的な修繕業務をいう。

(4) 要求水準

施設の建築設備の性能および機能を維持し、当施設における公共サービスの提供、その他の各種業務が安全かつ快適に行われるよう、建築設備各部の点検、保守、修繕を実施すること。

本事業で市が要求する建築設備保守管理業務のサービス水準を示す参考資料として、

「建築保全業務共通仕様書」（建築保全センター（編集）、国土交通省大臣官房官庁営繕部）（以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。）の実施時における最新版を参照すること。

なお、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものと同程度のサービスを達成目標として作業仕様を策定することとし、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された個々の仕様（点検の回数および方法等）については、必ずしも遵守する必要はない。

(5) 費用の負担

市は、保守管理に必要な工具類及び、遠隔監視に必要な事業者への接続用部品・部材並びに通信回線接続・使用料を負担する。事業者は、遠隔監視に必要な物品（消耗品等）の費用を負担する。

(6) 特記事項（当施設で直接行う業務について）

事業者は、当施設で直接行う業務に関して、以下の点を遵守すること。

ア 期間

事業者は、市場の開閉にかかわらず毎日実施すること。

イ 作業時間および常駐時間

事業者は、開市日は7時～17時、閉市日は9時～17時まで、当施設内に常駐すること。  
なお、常駐場所は、市が無償で提供する。

ウ 資格

事業者は、業務に係る要員に電気事業法に定める第3種電気主任技術者の資格を有する者を含めること。

エ 体制

事業者は、少なくとも1名の技術者を常駐させ、設備の故障に速やかに対応できる体制を整えることとし、特に停電に対しては、配電線復電後、速やかに受電、配電できる体制を備えること。監視用コンピューターには瞬時停電対策用電源を設置するとともに、監視用コンピューター及び施設内コンピューター電源は停電3時間に耐え得る停電対策電源を備えること。また、活魚槽への電力供給は停電後30分以内に電力供給を再開できるように、非常用電源設備を備えること。

なお、大停電事故等、復旧しがたい故障・事故の場合、市に速やかに連絡し対応について協議すること。

オ 巡視

事業者は、当施設内の電気室（9カ所）のすべてを、少なくとも毎日1回巡視すること。その他の保安頻度については、「神戸市保安規程（受変電）」に基づく、事業者の提案によるものとする。

(7) 特記事項（遠隔監視について）

事業者は、市の業務が円滑に運営されるよう、上記（6）で規定する常駐時間外において建築設備のうち電気設備・機械設備の遠隔監視を行わなくてはならない。

ア 期間

事業者は、市場の開閉にかかわらず毎日実施すること。

イ 遠隔監視時間

事業者は、設備監視者の常駐時間外（開市日は0時～7時と17時～24時、閉市日は0時～9時と17時～24時）に遠隔監視を行うこと。

ウ 資格

事業者は、遠隔監視において異常が発生した場合の、業務に係る要員に電気事業法に定める第3種電気主任技術者の資格を有する者及び電気工事士法に定める第1種又は第2種

電気工事士の資格を有する者を配置し、電気主任技術者を選任すること。

#### エ 体制

事業者は、設備の故障に速やかに対応できる体制を整えることとし、特に停電に対しては、30分以内に活魚槽への電力供給を再開できる監視体制を整えること。

なお、大停電事故等、復旧しがたい故障・事故の場合、市に速やかに連絡し対応について協議すること。

#### オ その他

遠隔監視業務を主に担当する要員を配置する場合であっても、当該要員が当施設の電気・機械設備の位置・取扱について理解し、異常時等の対応が円滑に行えるよう、事業者は研修等の必要な措置を講じること。

(1) 目的

事業者は、外構の機能及び性能を維持し、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう、外構各部の点検、保守、修繕、更新等を実施する。

(2) 業務の対象

対象エリア（新設施設）のうち、外構に関する部分を対象とする。

(3) 業務の実施

修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。ただし、市の責務に帰する事由の場合は、市と協議の上、修繕等を実施する。なお、ここでいう修繕とは、後述する修繕業務以外の、経常的な修繕業務をいう。

(4) 要求水準

外構の性能及び機能を維持し、当施設における公共サービスの提供、その他の各種業務が安全かつ快適に行われるよう、外構の点検、保守、修繕を実施すること。

本事業で市が要求する外構施設保守管理業務のサービス水準を示す参考資料として、

「建築保全業務共通仕様書」(建築保全センター(編集),国土交通省大臣官房官庁営繕部)(以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。)の実施時における最新版を参照すること。

なお、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものと同程度のサービスを達成目標として作業仕様を策定することとし、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された個々の仕様(点検の回数および方法等)については、必ずしも遵守する必要はない。

## (1) 目的

事業者は、当施設を衛生的に保ち、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう清掃業務を実施する。

## (2) 業務の対象

【別添資料 15】を参照。

## (3) 基本要件水準

清掃業務の内容に関しては、業務に用いる清掃機械器具等も含め、基本的に事業者提案とする。

本事業で市が要求する建築物保守管理業務のサービス水準を示す参考資料として、

「建築保全業務共通仕様書」(建築保全センター(編集)、国土交通省大臣官房官庁営繕部)(以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。)の実施時における最新版を参照すること。

なお、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものと同程度のサービスを達成目標として作業仕様を策定することとし、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された個々の仕様については、必ずしも遵守する必要はない。

参考として、現状での清掃業務内容の概要及び、平成 14 年度に市が発注した清掃業務の仕様書に定められた清掃機械器具の種類、台数を以下に示す。

<参考> 清掃作業箇所及び作業要領(平成 14 年 10 月 1 日～平成 15 年 3 月 31 日)

## (1) 屋外部分の清掃(アンダーラインは、平成 14 年度変更部分)

作業箇所	作業内容	作業回数	留意事項
場内通路(陸橋含む)等 共用部分	(1)掃き掃除 (2)ゴミの収集 移動塵芥車による収集、及び翌日に備えての空の塵芥車の指定位置への配置	1 回/日 1 回以上 /日	・作業は迅速に行い、市場業務に支障を来さないように注意すること。
買出人駐車場	(1)掃き掃除 (2)ゴミの収集 移動塵芥車による収集、及び翌日に備えての空の塵芥車の指定位置への配置	1 回/日 1 回/日	・作業は迅速に行い、市場業務に支障を来さないように注意すること。
施設利用者用駐車場	(1)掃き掃除 ゴミ捨て用の移動塵芥車は配置しない。 (2)雨水溝の流通点検及び清掃	2 回/月  随時	・作業は迅速に行い、市場業務に支障を来さないように注意すること。

便 所	(1)床面の水洗い清掃 (2)便器、水洗いの水洗い清掃 と手洗液の補充 (3)壁面、窓ガラス、建具等の 付記掃除	1 回/日 1 回/日 1 回/日	・便器等の水洗いで除去できない 汚れはその都度薬品処理を行 い、汚水管の流通保持に努める こと。 ・市の提供する手洗液の補充する こと。
排水溝 地上開溝部分のみ	排水溝の流通点検及び清掃	随時	・主要排水溝のみならず、中小雨 水側溝等についても、随時流水 点検及び清掃を行うこと。
アーケード雨樋	アーケード雨樋の清掃（実施 月 12 月）	2 回/年	・雨水管が詰まらないように清掃 を行う。
新場建物屋上	(1)新場建物屋上排水口の土 砂・ごみ・雑草の除去清掃	1 回/月	・新場建物屋上の雑草除去を行う こと。 ・雨水管が詰まらないように土砂 等を除去、清掃を行うこと。
緑地部分	(1)灌水（かんすい） (2)雑草・空き缶・びん類の除 去及び清掃	随時 随時	・植栽用灌水栓設備を利用して、 季節、気候状況に留意して灌水 等を行い、環境保全樹木の育成 に努めること。

(2) 屋内部分の清掃（アンダーラインは、平成 14 年度変更部分）

作業箇所	作業内容	作業回数	留意事項
管理棟 市事務所及び事務所前 廊下	(1)掃き掃除、 <u>モップがけ</u> (2)窓ガラスのふき掃除 (3)床面の水洗い及びワック スがけ (4)換気扇(7 台)、エアコンス クリーン(5 台)等の清掃 (2)(3)(4)実施月 12 月)	1 回/日 1 回/6 月 1 回/6 月 1 回/6 月	・(2)、(3)及び(4)については、そ の都度日程の通知、及び結果 の報告を行うこと。
宿直室（2ヶ所）	(1)掃き掃除、 <u>モップがけ</u> (2)浴室の掃除 (3)換気扇(2 台)、エアコンス クリーン(2 台)等の清掃(実 施月 12 月)	2 回/週 2 回/週 1 回/6 月	・洗剤によるタイル洗い、水張 りを含む。 ・その都度日程の通知、及び結 果の報告を行うこと。
会議室（6ヶ所）	(1)掃き掃除、 <u>モップがけ</u> (2)窓ガラスのふき掃除 (3)床面の水洗い及びワック スがけ (4)換気扇(6 台)、エアコンス クリーン(7 台)等の清掃 (2)(3)(4)実施月 12 月)	1 回/週 1 回/6 月 1 回/6 月 1 回/6 月	・使用状況により、汚れがひど い場合は、随時清掃を行うこ と。 ・(2)、(3)及び(4)については、そ の都度日程の通知、及び結果 の報告を行うこと。

第4門守衛室	(1)守衛室内便所の清掃 (2)守衛室 1F・2F室内清掃 (3)窓ガラスのふき掃除 (4)床面の水洗い及びワックスがけ (3)(4)実施月 12月)	1回/日 1回/日 <u>1回/6月</u> 1回/6月	・(3)、(4)については、その都度日程の通知、結果の報告を行うこと。
卸売場開設者詰所 (2ヶ所)	(1)掃き掃除、モップがけ (2)換気扇(3台)、エアコンスクリーン(3台)等の清掃(実施月 12月)	1回/週 1回/6月	
卸売棟 2階廊下、及び階段	(1)掃き掃除、床面・廊下・階段のモップがけ (2)床面の水洗い及びワックスがけ(実施月 12月)	1回/日 <u>1回/6月</u>	・良好な市場環境の保全に努めること。 ・(2)については、その都度日程の通知、結果の報告を行うこと。
漬物棟、関連 A(北館含む)・B棟、第一加工場2階の廊下、及び階段	(1)掃き掃除、床面・廊下・階段のモップがけ	1回/日	・良好な市場環境の保全に努めること。
開設者詰所(電気室)	(1)床面の水洗い及びワックスがけ、和室清掃 (2)窓ガラスのふき掃除 (実施月 12月)	<u>1回/6月</u> 1回/6月	
開設者詰所(分室)	(1)床面の水洗い及びワックスがけ、和室清掃 (実施月 12月)	<u>1回/6月</u>	

### (3) ゴミ収集

作業箇所	作業要領	留意事項
塵芥集積場	(1)移動塵芥車を作業前日に指定場所へ配置する。 (2)場内で発生したゴミを移動塵芥車で収集する。 (3)塵芥集積場で収集したごみを次のように分別する。 可燃ごみ 廃発泡スチロール 段ボール 木屑類（パレットを含む） 金属類 プラスチック類 ビン類 ペットボトル その他不燃ゴミ (4)分別したゴミは、それぞれ指定場所に集積し、施設利用者が別途契約した廃棄物処理業者に引き継ぐ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・<u>ゴミ箱兼収集用具としての移動塵芥車は、場内通路等に100台以上配置すること。</u></li> <li>・<u>移動塵芥車の配置場所、配置数等については、市の指示に従うこと。</u></li> <li>・<u>移動塵芥車は、概ね長さ2m以内、幅1m以内、高さ1m以内で、移動可能な車輪付の鉄又はステンレス製とし、外観は美観を損なわないものであること。</u></li> <li>・収集作業により発生した一般廃棄物及び産業廃棄物は、当日中に搬出処理業者がクリーンセンター及び産業廃棄物処理場へ搬出するので、連携よく作業を行うこと。</li> </ul>

#### <参考> 清掃機械器具の種類・台数（平成14年度）

種類	数
ショベルローダー（1t車）	2
フォークリフト（1t車）	1
ロードグラフ（2.5t車）	1
貨物用トラック（2t車）	1
収集用パッカー車（積載量1.75t）	1
移動塵芥車の牽引車（ターレットトラック等）	6

また、本業務を行うに当たって、以下に特記した事項については、遵守すること。

#### (4) 特記事項

##### ア 期間

事業者は清掃業務を市場開催日に行うものとし、休市日には行わない。ただし、休市日が連続した場合のその最終日や、市が必要と認めた日には場内の廃棄物の収集を行うこと。なお、具体的な市場開催日及び休市日は、毎年秋に翌1月～12月の予定が決定し、それに基づいて業務を行う。

##### イ 作業時間及び常駐時間

事業者は、せりが開催されている時間帯以外の時間帯に清掃業務を行うこと。また、清掃業務を実施する日の午前8時から午後4時半まで、清掃業務責任者及び作業員を場内に常駐させるものとする。なお、常駐場所は、市が無償で提供する。

ウ 光熱水費

市は、清掃業務に要する電力、水道等を事業者は無償提供する。

エ 備品調達

事業者は清掃業務に要する備品・消耗品の調達にかかる費用を負担すること。

オ 清掃機械器具

事業者は、自らの提案により、清掃業務に用いる機械・器具を調達する。ただし、本事業の実施に際して新規に調達する必要はなく、事業者の保有する機械・器具等の転用・活用を認める。また、事業期間に当該機械・器具を当施設以外で並行して利用することも認める。ただし、当施設において当該機械・器具が必要となった場合、確実に利用できること。

カ 収集後の分別について

事業者は収集した廃棄物を別紙 1 に示すとおりに分別し、それぞれ事業者の提案に基づく指定場所に集積した上で、施設利用者が別途契約した廃棄物処理業者に円滑に引き継がなければならない。

(1) 目的

場内で発生し清掃業務において収集した廃棄物の処分及び搬出業務を円滑かつ確実に実施するため、事業者は廃棄物処理手続業務を実施する。当該業務で実施される個別業務については、以下に示すとおり。

(2) 業務の実施

廃棄物処理手続業務とは、以下の業務をいう。

廃棄物の搬出業務に対して、その発生者である施設利用者に代わって市が発行していたマニフェスト（産業廃棄物管理票）の発行事務代行業務

三者契約の規定により廃棄物処理業者が実施する廃棄物処理業務の履行に対しての管理業務

廃棄物処理対価の支払い代行業務。当該代行業務とは、三者契約の規定による廃棄物処理業者からの支払請求に対して、当該請求額の支払代行を行うことをいう。

なお、市は当該業務に対する対価を、事業契約書（案）別紙 に定める支払方法に基づき、事業者に対して支払うものとする。

(3) 要求水準

事業者は、各施設利用者（約 250 業者）からマニフェストの必要事項の記入等を受けた上で、適正にマニフェストの発行事務代行業務を履行しなければならない。なお、係る履行の実施に当たっては、市と事前に協議を行うこと。

事業者は、別紙 1 に規定する業務を廃棄物処理業者が適正に履行するよう管理しなければならない。

事業者は、廃棄物処理業者からの請求に対して適正に当該請求額の支払いを行い、係る費用を、領収書等を添えた上で虚偽なく市に請求しなければならない。

事業者は、埋立地棟及び配送センター棟施設の引渡し日までに、廃棄物処理業務委託契約の契約主体となる施設利用者及び廃棄物処理業者との間に、廃棄物処理手続業務に係る権利義務を規定した「三者契約」を締結するものとする。係る三者契約の内容については、別紙 1 及び入札説明書（案）別紙 3 を参照。

(1) 目的

事業者は、当施設の環境衛生状況を維持し、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう、環境衛生管理業務を実施する。

(2) 業務の対象

対象エリア（新設施設・移転対象施設・既存施設）のうち、当該業務を実施すべき部分を対象とする。

(3) 業務の実施

対処が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、事業者の業務範囲であれば至急処置を実施する。ただし、市の責務に帰する事由の場合は、市と協議の上、修繕等を実施する。なお、ここでいう修繕とは、後述する修繕業務以外の、経常的な修繕業務をいう。

(4) 要求水準

事業者は、当施設の環境衛生の維持のために、下記業務を行うものとする。下記業務の実施頻度は市と協議の上決定する。

< 業務内容 >

- ・ネズミ駆除用薬品の散布・設置
- ・消毒
- ・トイレや汚水マス等の排水管等の洗管、浚渫

また、事業者又は市が当施設の環境衛生管理上、問題があると判断する事態が生じた場合、双方協議により対応方法を決定する。

具体的には、廃家電、廃家具、自転車等の不法投棄など、通常の清掃業務、環境衛生管理業務の想定外としている事態、上記対応を行う。

**(1) 目的**

事業者は、事業期間中にわたって施設の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕業務計画書に基づいて、施設全体の修繕（保冷库の冷蔵設備に係るものを除く）を実施する。

**< 本事業として実施すべき大規模な修繕業務 >**

	工事項目	工事項目	工事概要
機械設備	給排水設備 工事	屋内外給水管修繕	屋内外給水管の取替
		屋内排水管修繕	排水管の改良・取替
		給水計器・ポンプ修繕	受水槽廻りの各種計器やポンプのオーバーホールや取替
	ガス設備工事	屋内外ガス管修繕	屋内管・共用本管の改良・取替
	消防設備工事	消火ポンプの修繕・屋内消火栓、配管警報設備修繕	消火ポンプの改良・取替 消火栓、屋内外消火管、警報機器やそれに伴う配線などの取替
排水除害設備工事	排水処理機器・配管の修理	機器（ブローア・ポンプ・濾過機など）・配管の取替	
電気設備	電灯設備工事	照明器具等修繕	照明器具等取替
	弱電設備工事	放送・電話・監視カメラ機器補修	スピーカー・カメラ・交換機等取替
	テレビ受信設備	共聴設備・機器ケーブル修繕	テレビの受信アンテナやブースター、分配器などの機器及びケーブルの取替
土木・外構	土木工事	道路・道路修繕	敷地内の一般道路・アプローチの舗装などの改修（ただし、埋立地内については修繕業務に含む）
	外構工事	困障修繕	パイプ柵やネットフェンスなどの取替

**(2) 業務の対象範囲**

修繕業務の対象範囲は、新設施設における建築物、建築設備、備品等であり、各保守管理業務と一体的に実施するものとする。

**(3) 修繕に係る確認**

事業者は、施設の修繕を行った場合、修繕・更新箇所について、市の立会いによる確認を受けること。

**(4) 修繕に係る書面の提出**

事業者は、施設の修繕を行った場合、必要に応じて当該修繕を完成図書に反映すると共に、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。

(5) 大規模な修繕等に係る提案

事業者は、本修繕業務を実施していく中で、大規模な修繕並びに施設又は機能の更新の必要性があると想定された時点において、速やかにその旨を市へ通知し、提案すること。

なお、本事業においては、事業期間内での以下に挙げる大規模な修繕（以下に示す事項）については、業務範囲に含めていない。

係る大規模な修繕業務は、市において行うものとし、修繕内容・時期・方法等については、SPCと協議するものとする。

本事業においては、以下に挙げる大規模な修繕を含まないこととしているが、これは大規模な修繕自体の発生を安易に容認するものではなく、事業者は、大規模な修繕を最大限抑制しなければならない。

< 本事業には含めない大規模な修繕業務 >

	工事項目	工事項目	工事概要
建築	塗装工事	外装補修	外壁の一面、それ以上の改修
	防水工事	屋根防水	防水層の劣化・漏水事故に対する計画
		外部廊下・階段室床防水	漏水事故に対する防水改修
	その他	共用部内装改修	トイレ・廊下・EV ホール等の内装材の取替
内装改修		事務所・店舗・加工場等の天井材の取替	
機械設備	換気設備工事	換気機器・ダクト修繕	換気機器（ファン）などの取替・ダクト修繕
	空調設備工事	空調機器・配管修繕	事務所部分の空調機の取替
	冷蔵設備工事	冷蔵設備の修繕	保冷库用室外機などの取替（業界対応）
電気設備	昇降設備工事	エレベーター修繕	ワイヤー・モーター等取替
	受変電設備工事	受変電設備修繕	遮断機・変圧器等の高圧機器取替
	非常用発電機設備	発電機修繕	発電機のオーバーホール
	幹線設備工事	動力電灯設備修繕	動力盤・電灯盤などの取替
	自動火災報知機設備工事	機器類取替	受信機・感知器などの取替
土木・外構	土木工事	屋外污水管・雨水管修繕	敷地内污水本管・雨水本管の改修

なお、上記に示す以外のいわゆる大規模修繕業務等に関しても、本事業における業務範囲外であり、係る業務は必要に応じ市が実施するものとする。

(1) 目的

事業者は、植栽の状態を維持し、当施設における公共サービスが円滑に提供され、安全かつ快適に利用できるよう、植栽の維持管理を実施する。

(2) 業務の対象

対象エリア（新設施設・移転対象施設・既存施設）のうち、植栽に関する部分を対象とする。

(3) 業務の実施

修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、事業者の業務範囲であれば至急修繕を実施する。ただし、市の責務に帰する事由の場合は、市と協議の上、修繕等を実施する。

(4) 要求水準

植栽の状態を維持し、当施設における公共サービスの提供、その他の各種業務が安全かつ快適に行われるよう、植栽の維持管理を実施すること。

本事業で市が要求する建築物保守管理業務のサービス水準を示す参考資料として、

「建築保全業務共通仕様書」(建築保全センター(編集),国土交通省大臣官房官庁営繕部)(以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。)の実施時における最新版を参照すること。

なお、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された仕様によるものと同程度のサービスを達成目標として作業仕様を策定することとし、国土交通省建築保全業務共通仕様書に示された個々の仕様(点検の回数および方法等)については、必ずしも遵守する必要はない。

## 第4 運營業務に関する要求水準

---

### 1 市場PR施設運營業務

---

#### (1) 目的

事業者は当該施設において、本市場の機能強化に資することを目的として、本市場及びその取り扱う産物とその由来、その他「食」に関連する事象について広く一般に啓発、広報するための事業、催事等（以下、「市場PR業務」という。）を実施する。

また、市場PR業務のうち独立採算方式業務として、別に料理教室を実施（以下、「料理教室運營業務」という。）するものとする。

#### (2) 業務の対象

基本的に新設の関連事業所・事務所棟内、及び市場敷地内とする。

#### (3) 要求水準

##### ア 市場PR業務

事業者は、月1回以上、上記の目的のための市場PR業務を行う。また、それに関連した情報収集、広報活動を行う。なお、市はこれらの実施にあたっては、可能な限り事業者に協力することに努めるものとする。

PR業務の内容については、基本的に事業者の提案とする。また、卸売市場法等、関連する法律で禁止されている事項、及び公序良俗に反する事項が含まれてはならない。

事業者は、毎事業年度開始前に、翌事業年度の運營業務年間計画書を策定し、市の承諾を得ることとする。事業者は、当該計画書に基づく運營業務を行うことを原則とするが、市場PR業務の実施内容の変更を求める場合は、市と協議を行うことができるものとする。ただし、合理的事由のない限り、サービス購入費の改定は行わない。

市場PR業務を有料で実施した場合、その料金収入は事業者の収入となる。しかし、係る料金の金額は、市民参加型のイベントを行う際の実費分程度とする。

##### イ 料理教室運營業務

事業者は当該施設を利用し、一般消費者を対象とした料理教室運營業務を行う。

事業者は料理教室の利用料金を自ら決定することができ、料金収入を自らの収入とすることができるものとし、上記の事業者負担費用に関して、当該収入でまかなう「独立採算方式」とする。

事業者は「関連事業者」として、市場に許可申請するものとする。

当該料理教室運營業務は、5年ごとに市と協議の上、実施内容の見直しを行うことができる。

(4) 特記事項

ア 施設利用者

事業者は運営業務の実施に際して、施設利用者の協力を求めることができ、市は事業者の施設利用者との調整に協力するものとする。

施設利用者は当該施設を優先的に利用することができるものとする。市は事業者に対して、施設利用者の毎月の利用スケジュールを、その月の 1 ヶ月前までに通知し、事業者はその利用を優先することとする。その際、市は運営業務年間計画書に基づく料理教室開催予定日と施設利用者の利用スケジュールが重複した日数に応じた「業務保証費」を年 3 回、事業者を支払うものとする。

イ 費用負担

市場 P R 施設の設計・建設費（躯体と一体として整備される設備の整備費も含む）は、割賦元本の一部として事業者を支払われるものとする。ただし、ガス・水道の引き込み及びその他、内装等の整備費に関しては、事業者の負担とする。

市場 P R 業務に係る維持管理・運営費はサービス購入費の一部として支払われるものとする。

料理教室運営業務に係る維持管理・運営費は事業者の負担とする。

市場 P R 施設運営業務の全体スキーム及び事業者の収支構成の概要については、別紙 2 を参照のこと。

## 別紙 1

### - 事業者が管理すべき業務内容 -

廃棄物処理手続業務において事業者が実施する「三者契約の規定により廃棄物処理業者が実施する廃棄物処理業務の履行に対する管理業務」として、事業者が留意すべき事項を、「廃棄物処分業務」及び「廃棄物搬出業務」に分けて、それぞれ以下に示す。

#### 1 廃棄物処分業務

---

##### (1) 目的

処分業者は収集した廃棄物のうち、発泡スチロール及び段ボールを場内において処分すること。

##### (2) 廃棄物処分業務の対象及び処分方法

処分業者は、場内で発生し、事業者が清掃業務において収集した発泡スチロールの溶融及び段ボールの梱包を行うこと。

##### (3) 要求水準

環境衛生上、都市美観保持のため、処分工程においてゴミの飛散、汚水漏れのないように特に留意すること。

##### (4) 特記事項

###### ア 期間

処分業者は当該処分を市場開催日に行うものとし、休市日には行わない。ただし、休市日が連続した場合のその最終日や、事業者が必要と認めた日には場内の廃棄物の処分を行うこと。なお、具体的な市場開催日および休市日は、毎年秋に翌1月～12月の予定が決定し、それに基づいて業務を行う。

###### イ 作業時間

処分業者は、当該日の廃棄物発生量に関わらず、午前8時から午後4時までの間に廃棄物を処分すること。当該日に処分が完了しなかった廃棄物については、翌日以降に処分してもかまわないが、翌日以降の処分を予定する廃棄物については、周辺環境の衛生・美観を損ねないよう適正に管理すること。

###### ウ 必要な許認可等

処分業者は、廃棄物処分業務の実施に際し、産業廃棄物処分業者の許可を得ていなければならない。また、産業廃棄物処分(中間施設)技術管理者を常駐させなければならない。

###### エ 処分後の廃棄物について

処分業者は、溶融した発泡スチロール及び梱包した段ボールについては自らの責任で処分

もしくは有効利用する。それに伴い生じた収益・費用は事業者又は処分業者に帰するものとする。

(1) 目的

搬出業者は、場内で発生し、事業者が清掃業務において収集した廃棄物をトラックに積み込み搬出し、一般廃棄物に関しては市の指定する市クリーンセンターへ、また、産業廃棄物に関しては事業者又は処理業者が提案する他の処理施設へそれぞれ搬出する業務を行う。

(2) 廃棄物搬出業務の対象

場内で収集され集積された一般廃棄物及び産業廃棄物

(3) 要求水準

環境衛生上、都市美観保持のため、搬出経路においてゴミの飛散、汚水漏れのないように特に留意すること。その他、以下の特記事項を遵守すること。

(4) 特記事項

ア 期間

搬出業者は廃棄物搬出業務を市場開催日に行うものとし、休市日には行わない。ただし、休市日が連続した場合のその最終日や、事業者が必要と認めた日には場内の廃棄物の収集を行うこと。なお、具体的な市場開催日および休市日は、毎年秋に翌1月～12月の予定が決定し、それに基づいて業務を行う。

イ 作業時間

搬出業者は、当該日の廃棄物発生量に関わらず、午前8時から午後4時までの間に廃棄物を原則全量搬出すること。当該日の最終搬出後に発生した廃棄物は翌日以降速やかに搬出するものとし、不衛生でない状態で適正に管理すること。

ウ 伝票管理・検査

事業者は、市クリーンセンターに搬出する際、市クリーンセンターのトラックスケールにより廃棄物の搬出量を計測するとともに、市クリーンセンターより伝票を受領すること。

搬出業者は、毎月末に「廃棄物搬出集計表」を、市クリーンセンターから受領した伝票を添付の上、市に提出し検査を受けること。

また、他の処理施設へ搬出する産業廃棄物に関しては、搬出業者自らが場内において確実に搬出量を計測すること。

エ 費用負担

搬出業者は、必要に応じて廃棄物搬出業務に用いる機械・器具を調達する。ただし、本事業の実施に際して新規に調達する必要はなく、搬出業者の保有する機械・器具等の転用・活用を認める。また、事業期間に当該機械・器具を当施設以外で並行して利用することも認める。ただし、当施設において当該機械・器具が必要となった場合、確実に利用できること。

廃棄物搬出業務に際して必要な燃料費等は搬出業者の負担とするが、搬出業者は当該費用を含めた運搬手数料を事業者に請求するものとする。

オ 必要な許認可等

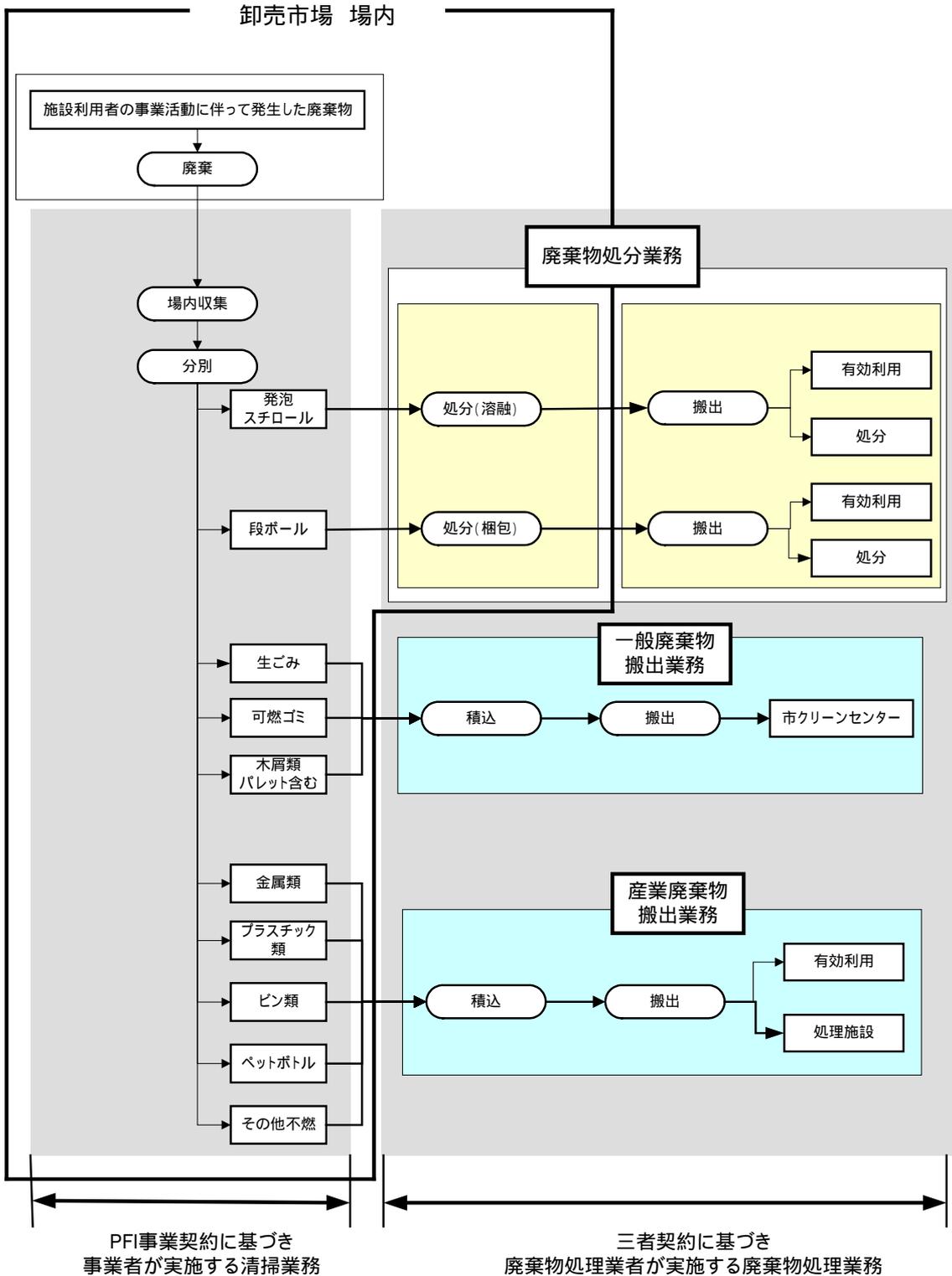
搬出業者は、廃棄物搬出業務の実施に際し、産業廃棄物収集・運搬業者の許可を得ていなければならない。

カ 禁止事項

搬出業者は、作業履行中に当施設以外から搬出された廃棄物を運搬してはならない。

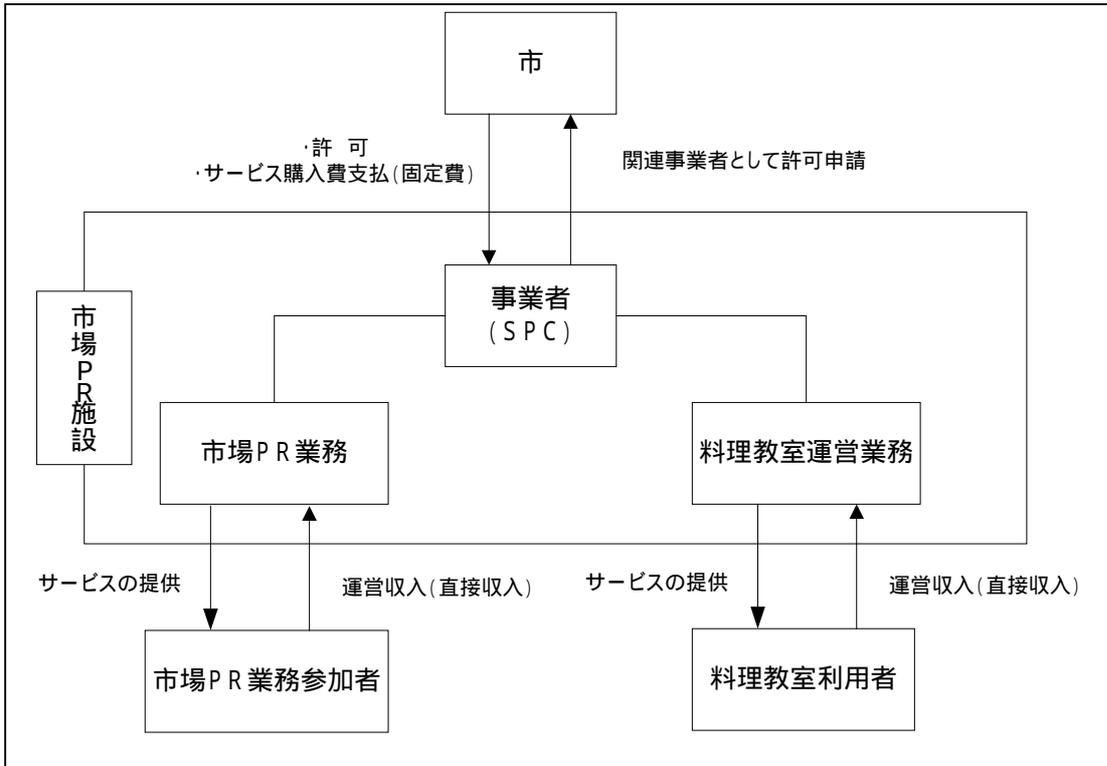
次頁に「清掃業務」から「廃棄物処理業務」に至るフロー図を示す。

「清掃業務」から「廃棄物処理業務」に至るフロー図



別紙 2

市場PR施設運営業務の全体スキーム



事業者の収支構成

