

浜松市中央卸売市場再整備事業
要求水準書（案）

令和 7 年 12 月 18 日

浜 松 市

内容

第1	総則	1
1	本書の位置づけ	1
2	性能規定	1
3	事業に関する基本事項	1
	(1) 事業名称	1
	(2) 事業目的	1
	(3) 事業の基本的な考え方	2
4	事業方式	4
5	事業期間	4
	(1) 整備期間	4
	(2) 維持管理期間	4
6	業務の対象範囲	5
	(1) 設計業務	5
	(2) 建設業務	5
	(3) 工事監理業務	5
	(4) 維持管理業務	5
	(5) 各業務における許認可申請等の手続き	6
7	遵守すべき法令等	6
	(1) 法令及び条例等	6
	(2) 要綱及び基準等	8
8	個人情報の保護及び秘密の保持	11
	(1) 個人情報	11
	(2) 秘密の保持	11
9	要求水準書の変更	11
	(1) 要求水準書の変更	11
	(2) 要求水準の変更に伴う契約変更手続	11
第2	事業に関する基本要件	12
1	事業対象地	12
	(1) 事業対象地の概要	12
	(2) 法規制等の状況	13
	(3) インフラ整備の状況	13
	(4) 消防水利	14
	(5) 土壌汚染の状況	14
	(6) 場内埋設施設等の状況	15
	(7) 氾濫浸水想定状況	15
	(8) 調整池の状況	15
2	市場施設の現況	15
	(1) 市場の概要	15
	(2) 取扱数量	15
	(3) 既存施設	16
	(4) 市以外の者が設置又は運営を行う施設及びその取扱い	17
3	再整備の考え方	18
	(1) 基本的な考え方	18
	(2) 本事業における再整備対象施設	18
	(3) 土地利用方針	19
	(4) 整備施設	19
	(5) 市場施設の整備主体	20
	(6) 市場施設の単層化	21
	(7) 既存施設の活用について	21
	(8) 整備手順	21

(9) 市場内事業者の事業拡張用地について	21
第3 市場施設整備に関する要求水準	22
1 基本的性能に関する事項	22
(1) 基本的性能.....	22
(2) 社会性に関する性能.....	23
(3) 環境保全性に関する性能.....	23
(4) 安全性に関する性能.....	24
(5) 機能性に関する性能.....	24
2 施設計画	24
(1) 配置計画.....	24
(2) 構内通路・動線計画.....	25
(3) 整備計画.....	25
(4) 既存活用改修計画.....	26
(5) 外装・内装計画.....	27
(6) 建具関係.....	28
(7) サイン計画.....	29
(8) 維持管理計画.....	30
3 諸室計画	30
(1) 青果物部門施設.....	31
(2) 水産物部門施設.....	35
(3) 関連商品売場部門施設.....	39
(4) 管理部門施設.....	41
(5) その他付帯施設.....	44
4 構造計画	46
(1) 構造計画全般に関する事項.....	46
(2) 耐震安全性に関する性能.....	46
(3) 荷重に関する性能.....	47
(4) 構造形式.....	47
5 設備計画	47
(1) 一般事項.....	47
(2) 電気設備.....	49
(3) 機械設備.....	56
6 外構計画	61
(1) 一般事項.....	61
(2) 通路	61
(3) 駐車場.....	62
(4) 駐輪場.....	63
(5) 構内舗装.....	63
(6) 排水	63
(7) 屋外照明.....	64
(8) 植栽	64
(9) パレット集積所.....	64
第4 業務に関する要求水準	65
1 共通事項	65
(1) 打合せ及び記録と報告.....	65
(2) 業務実施体制.....	65
(3) 情報発信のための技術支援.....	66
(4) セルフモニタリングの実施.....	66
(5) 市、県及び国等機関からの調査等への対応.....	67
(6) 関連工事等との調整・連携.....	67
第5 施設整備業務に関する要求水準	68
1 基本事項	68

(1) 提案の確認.....	68
(2) コスト管理.....	68
(3) 市、市場内事業者及び近隣への対応等.....	69
(4) 補助金申請に係る支援業務.....	69
(5) 設計施工者が必要に応じて実施する各種調査.....	69
2 設計業務に関する要求水準	69
(1) 一般事項.....	69
(2) 調査業務.....	71
(3) 基本設計及び実施設計業務.....	71
(4) その他設計業務において必要な業務.....	72
3 建設業務に関する要求水準	73
(1) 一般事項.....	73
(2) 工事実施に関する共通事項.....	75
(3) 解体・撤去工事.....	79
(4) 建設工事.....	79
(5) 仮移転支援.....	80
(6) 建設工事完成検査.....	80
(7) その他建設業務において必要な業務.....	81
4 工事監理業務に関する要求水準	82
(1) 一般事項.....	82
(2) 工事監理.....	83
(3) その他工事監理業務において必要な業務.....	85
第6 維持管理業務に関する要求水準	86
1 基本事項	86
(1) 業務範囲.....	86
(2) 実施体制.....	86
2 施設供用準備業務に関する要求水準	87
(1) 業務体制等.....	87
(2) 要求水準.....	87
3 施設維持管理業務に関する要求水準	87
(1) 目的	87
(2) 業務期間.....	88
(3) 業務実施の考え方.....	88
(4) 業務対象施設.....	88
(5) 業務実施日及び時間.....	88
(6) 業務仕様書.....	89
(7) 業務計画書.....	89
(8) 長期修繕計画書.....	89
(9) 管理台帳.....	90
(10) 業務報告書.....	90
(11) 業務実施に当たって.....	90
(12) 施設維持管理業務期間終了時の対応.....	93
(13) 用語の定義.....	94
4 建築物保守管理業務	94
(1) 業務の内容.....	94
(2) 業務の対象範囲.....	94
(3) 要求水準.....	95
5 建築設備保守管理業務	95
(1) 業務の内容.....	95
(2) 業務の対象範囲.....	96
(3) 要求水準.....	96
(4) 業務上の注意事項.....	98
6 外構施設保守管理業務	98
(1) 業務の内容.....	98

(2) 業務の対象範囲.....	98
(3) 要求水準.....	99
7 清掃業務.....	99
(1) 業務の内容.....	99
(2) 業務の対象範囲.....	99
(3) 要求水準.....	99
8 環境衛生管理業務.....	102
(1) 業務の内容.....	102
(2) 業務の対象範囲.....	102
(3) 要求水準.....	103
9 警備保安業務.....	103
(1) 業務の内容.....	103
(2) 業務の対象範囲.....	103
(3) 要求水準.....	104
10 修繕業務.....	105
(1) 業務の内容.....	105
(2) 業務の対象範囲.....	105
(3) 要求水準.....	105
11 植栽維持管理業務.....	106
(1) 業務の内容.....	106
(2) 業務の対象範囲.....	106
(3) 要求水準.....	106
(4) 業務上の注意事項.....	106
12 駐車場及び駐輪場管理業務.....	107
(1) 業務の内容.....	107
(2) 業務の対象範囲.....	107
(3) 要求水準.....	107
13 その他維持管理業務において必要な業務.....	108

○別添配付資料一覧

- 別紙1 事業対象地現況図
- 別紙2 インフラ施設関連資料 ※
- 別紙3 消防水利の状況 ※
- 別紙4 土壌汚染状況調査地歴調査報告書
- 別紙5 浸水想定区域図
- 別紙6 市場現況関連資料 ※
- 別紙7 計画条件図
- 別紙8 諸室整備区分表
- 別紙9 青果・水産卸売場棟耐震診断結果概要
- 別紙10 参考配置計画図及び参考ローリング計画図
- 別紙11 業務実施体制イメージ
- 別紙12 ボーリング柱状図
- 別紙13 アスベスト含有材使用状況調査概要
- 別紙14 基本設計完了時提出物
- 別紙15 実施設計完了時提出物
- 別紙16 解体設計完了時提出物
- 別紙17 完成図書チェックリスト
- 別紙18 移転対象什器等
- 別紙19 個人情報への取扱いに係る特記事項

- 参考資料 1 測量調査成果データ ※
- 参考資料 2 既存施設関連図面 ※
- 参考資料 3 アスベスト含有材状況調査分析結果 ※

※は、入札公告時に公表予定（追加・新規）

【用語の定義】

市	浜松市をいう。
本市場	浜松市中央卸売市場をいう。
本事業	浜松市中央卸売市場再整備をいう。
事業対象地	本事業に利用する用地を指す。
市場区域	都市計画において、都市施設（市場）として指定する区域を指す。
市場施設	市又は民間が設置する卸売市場を構成する施設を指す。
市場施設用地	市場施設を整備するための用地を指す。
事業拡張用地	市場施設用地内において市場内事業者が市場施設を設置し、運用及び管理を行うための用地を指す。
将来活用地	基本計画等において余剰地としていた土地を指す。当該地は、市場に関連する施設を民間事業者等が設置し運用及び管理を行う。
整備施設	本事業において、新築又は改修を行った市場施設を指す。
PFI 法	民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律。
DBM 方式	施設の設計（Design）、建設（Build）及び維持管理（Maintenance）を民間事業者に一括して発注する方式
DBM 事業者	本事業の実施に際して市と事業契約を締結し、事業を実施する者をいう。
設計企業	本事業において、設計業務を担う企業をいう。
建設企業	本事業において、建設業務を担う企業をいう。
工事監理企業	本事業において、工事監理業務を担う企業をいう。
維持管理企業	本事業において、維持管理業務を担う企業をいう。
事業契約	基本契約、建設工事（設計・施工一括）請負契約及び維持管理委託契約をまとめた総称をいう。
基本契約	事業者の本事業を一括で発注するために、市と DBM 事業者で締結する契約をいう。
建設工事（設計・施工一括）請負契約	本事業における設計業務、建設業務及び工事監理業務の実施のために、基本契約に基づき、市と設計建設事業者が締結する契約をいう。
維持管理委託契約	本事業の維持管理業務の実施のために、基本契約に基づき、市と維持管理企業が締結する契約をいう。
開設者	農林水産大臣の認定を受け、市場の業務の許可、取引の指導監督並びに施設の建設及びこれらの維持管理を行う者で、本市場の開設者は市。
市場内事業者	市長の許可を得て、市場施設を使用し、事業を行っている者の総称。
卸売業者	市長の許可を受け、市場において卸売の業務を行う事業者を指す。
仲卸業者	市長の許可を受け、市場において仲卸の業務を行う事業者を指す。
関連事業者	市長の許可を受け、市場利用者のためにサービス提供や商品販売を行う事業者を指す。
市場関係者	市場内事業者に売買参加者、買出人、冷蔵庫施設運営者、入出荷に関係する運送事業者等を加えた、市場内において業務を行う事業者の総称。
売買参加者	市長に届出を行い、仲卸業者とともに、卸売業者の行うせり売りや相対取引等に直接参加できる事業者等を指す。
買出人	仲卸業者、関連事業者から仕入れを行う事業者等を指す。
冷蔵施設等運営者	冷蔵・冷凍設備、製氷・貯氷設備を運営する事業者を指す。
運送事業者	入出荷を行う運送事業者を指す。
一般利用者	市場関係者以外の市民等を指す。
電動車	市場内で使用される荷役用車両等で、動力を電気とするものを指す。

大型トラック	全長 12m以内の一般的に「10 t 車」と呼ぶトラックを指す。
中型トラック	全長 9m程度の一般的に「4 t 車」と呼ぶ、車両総重量 8 トン未満かつ最大積載量 5 トン未満のトラックを指す。
小型貨物車	全長 4.7m以内のトラック、ワゴン等を指す。
本移転	新しく整備した施設へ移転することをいう。
仮移転	一時的に仮の施設（既存又は新設）へ移転することをいう。
施設整備業務	設計業務、建設業務、工事監理業務を総称する名称。
設計施工者	設計業務及び建設業務に従事する者をいう。
工事監理者	工事監理業務に従事する者をいう。

第1 総則

1 本書の位置づけ

本要求水準書（以下、「本書」という。）は、浜松市（以下、「市」という。）が、浜松市中央卸売市場再整備事業（以下、「本事業」という。）を適正かつ確実に実施する民間事業者の募集、選定を行うに当たり、入札参加者を対象に交付する入札説明書と一体のものとして提示するものである。

本事業における、市が要求するサービスの最低水準を示すとともに、業務内容についての理解を深め、より具体的な検討を加えるための技術資料を提供するものである。

入札参加者は、要求水準を満たす限りにおいて、本事業に関し自由に提案を行うことができるものとする。また、市は要求水準を満たすことを DBM 事業者の選定の過程における審査条件として用いる。このため、審査時点において要求水準を満たさないことが明らかな提案については、失格とする。さらに、DBM 事業者は、本事業の事業期間にわたって要求水準を遵守しなければならない。市による事業実施状況のモニタリングにより、DBM 事業者が要求水準を達成できないことが確認された場合は、本事業の事業契約（以下、「事業契約」という。）に基づき措置するものとする。

2 性能規定

本書において、具体的に特定の方法を規定している場合を除き、DBM 事業者には創意工夫を発揮することを求めるものであり、本事業の目的を達成するための具体的な方法や手段等は、DBM 事業者の提案に委ねることとする。また、具体的に特定の方法を規定している場合は、DBM 事業者が当該特定の方法と同等以上の性能であることを証明した上で、その内容について市と協議を行い市が認めた場合に、採用することができるものとする。

なお、事業期間を通じて、各種の事業条件に変更が生じた場合は、必要に応じて要求水準の変更について協議を行うこととする。

3 事業に関する基本事項

（1）事業名称

浜松市中央卸売市場再整備事業

（2）事業目的

浜松市中央卸売市場（以下、「本市場」という。）は、浜松市を中心に静岡県西部地域 134 万人の圏域住民に対して生鮮食料品の安定供給に貢献してきたが、開場から 46 年が経過し、施設設備の老朽化が進んでいる状況である。また、流通形態や利用者ニーズ等卸売市場を取り巻く社会環境も大きく変化しており、本市場においても、これらへの対応が重要な課題となっている。

このため、令和 4 年度に「浜松市中央卸売市場再整備基本構想」（以下、「基本構想」という。）、令和 5 年度に「浜松市中央卸売市場再整備基本計画」（以下、「基本計画」という。）を

策定し、市民に「安全・安心な生鮮食料品の安定供給」を図るとともに、立地性を活かした「流通のプラットフォームを担う拠点市場」となるべく、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や市場用地を有効活用するための土地利用の考え方など、再整備の基本的な考え方を整理している。

本事業は、PPP/PFI 手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用により本市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、効率的な施設の整備を行い、持続的な市場経営とすることにより、市民への安定的な食の流通拠点の実現を目指すものである。

(3) 事業の基本的な考え方

ア 本市場の将来ビジョン

基本構想において、本市場の持続的運営や地域との共存、市場が担うべき役割を踏まえ、安全で安心な生鮮食料品を安定供給する市場本来の機能を維持しつつ、広域的な食料品流通の拠点として機能する市場を目指すこととし、「安全・安心な生鮮食料品の安定供給と流通のプラットフォームを担う拠点市場」を将来ビジョンとして位置づけている。

「産地から消費者へ安全・安心な食をつなぐ」「『ものづくりのまち』の機能を活かす」という本市の持つ特色を活かした整備により、市場の活性化を目指している。

イ 市場再整備の考え方（コンセプト）と施設整備の考え方

以下のとおり、基本構想で示された7つの市場再整備の考え方をもとに、基本計画において5つの施設整備の考え方を設定している。なお、基本計画策定時においては、施設整備の実施方法を全面建替としていたが、本事業の実施に当たっては一部既存施設の改修を含めるものとしている点に留意すること。

(ア) 市場再整備の考え方（コンセプト）

- ① 施設規模の適正化が図られた施設づくりを目指す
- ② 商品の鮮度を維持し衛生管理が可能な施設づくりを目指す
- ③ 本市場の立地環境を活かした施設づくりを目指す
- ④ 安全・安心で働きやすい施設づくりを目指す
- ⑤ 民間活力による余剰地活用と市場の活性化を目指す
- ⑥ 地域まちづくりと地球環境への影響に配慮した市場設備の導入を目指す
- ⑦ 社会環境に適応した市場機能の変革を目指す

(イ) 施設整備の考え方

a 適切な商品管理

○作業の屋内化や温度管理等により品質・衛生管理を強化し、産地からの信頼を得て商品の安定供給を図る（コンセプト②）

b 物流の強化

○取引形態に応じた機能配置により、効率的な商品の搬出入動線の構築と施設規模の適正化を図る（コンセプト①）

○共同配送や拠点間物流への対応を図る（コンセプト③）

c 持続可能な市場

○適正な規模での再整備により市場内事業者の経営継続を図る（コンセプト⑦）

○災害時の継続に稼働できる施設とする（コンセプト④）

○民間事業との連携により浜松ブランドの販路拡大拠点を構築する（コンセプト⑤）

d 開かれた市場

○市民への市場の役割の認知向上を図る（コンセプト⑦）

○産業観光機能の導入等により地域資源の魅力の周知に繋げる（コンセプト⑤）

e 環境への配慮

○環境負荷の抑制やカーボンニュートラルへの取組を推進する（コンセプト⑥）

○物流 DX や ICT 化等社会環境への適応を図る（コンセプト⑦）

ウ 再整備における課題と対応の方向性

1 施設の全体的な老朽化への対応
2 生鮮食料品の流通拠点としての機能強化
<u>ア 基本機能の強化</u> a 卸売場の閉鎖化による衛生管理の改善 b 屋根付き荷捌きスペース不足の改善 c 分散機能の集約化 <u>イ 流通形態や消費者ニーズの変化への対応</u> a 量販店向けの仕分け・配送作業に適した施設形態への対応 b 低温管理等、品質管理の需要増への対応 <u>ウ 市場内事業者による事業拡大や新たな事業展開への対応</u> a 事業拡張用地の確保
3 物流関連機能の充実
<u>ア 立地優位性を生かした中継機能等の強化</u> <u>イ 運輸事業者の労働環境改善</u> <u>ウ 国施策を踏まえた基盤・環境の整備（パレット輸送、ICT 等による合理化への対応等）</u>
4 防災・危機管理機能の確保
<u>ア 非常用電源設備等の機能強化</u> <u>イ 緊急時の物資の集積、供給等の機能確保</u> <u>ウ 浸水対策を考慮した施設整備や機能配置</u>
5 環境保全への配慮
<u>ア 環境負荷の低減</u> a ごみリサイクルによる再生可能エネルギーの活用・エネルギー効率の最適化 b 木造・木質化の推進 <u>イ カーボンニュートラルへの取組</u>

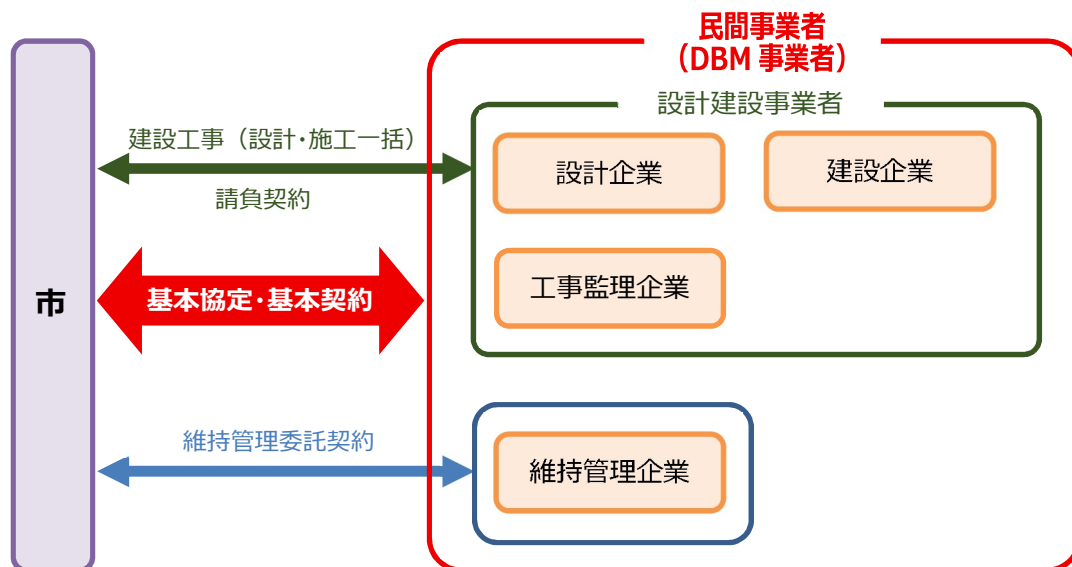
a 地下水の活用
b 雨水利用・太陽光発電設備・蓄電池・コジェネレーションシステム等の導入
6 産業観光や一般市民への認知向上
ア 市民来場機会の確保、直接的還元の促進
a 卸売市場ならではのイベント等の環境整備、見学や食育等の体験・学習機会の充実

4 事業方式

市（開設者）は、市場運営に関する業務を卸売市場法に基づき行うため、本事業では、市が民間事業者と締結する事業契約に従い、民間事業者が、本施設に係る整備及び維持管理等の業務を一括で行う方式（DBM 方式）により実施する。

整備及び維持管理に関する業務内容は、本書において規定する。

※DBM…Design [設計] Build [建設] Maintenance [維持管理]



5 事業期間

（１）整備期間

令和 9 年 3 月の本事業契約締結日から 9 年間。

※上記のとおり 9 年間を想定しているが、工区や整備手順及び解体手順など DBM 事業者からの提案により整備期間が短縮される場合がある。

（２）維持管理期間

整備施設の最初の引渡し時から開始し、整備施設の最終引渡し後 15 年が経過した月末までとする。

6 業務の対象範囲

本事業の範囲は、以下のとおりとする。

（１）設計業務

- a) 調査
- b) 基本設計及び実施設計
- c) その他設計業務において必要な業務

（２）建設業務

- a) 解体・撤去工事
- b) 建設工事着手前業務
- c) 建設工事（新設及び改修）
- d) 仮移転支援（仮移転が発生する場合のみ）
- e) 建設工事完成検査
- f) 許認可申請等
- g) 市場内事業者の移転支援に関する業務
- h) 施設引渡し業務
- i) その他建設業務において必要な業務

（３）工事監理業務

- a) 工事監理
- b) 許認可申請等
- c) その他工事監理業務において必要な業務

（４）維持管理業務

- a) 施設供用準備業務
- b) 建築物保守管理業務
- c) 建築設備保守管理業務
- d) 外構等施設保守管理業務
- e) 清掃業務
- f) 環境衛生管理業務
- g) 警備保安業務
- h) 修繕業務
- i) 植栽維持管理業務
- j) 駐車場・駐輪場管理業務
- k) その他維持管理業務において必要な業務

※上記（１）から（３）の業務を総称して「施設整備業務」と呼び、「建設工事（設計施工一括）請負工事契約」に含める。また（４）施設供用準備業務と（５）維持管理業務は、「維持管理業務委託契約」に含める。

(5) 各業務における許認可申請等の手続き

本事業の実施に当たって必要となる関係機関等への許認可申請、報告、届出等（市が申請者等となるものを含む）については、各業務において DBM 事業者がその手続きを速やかに行うものとし、必要に応じて市と協議を行い、実施内容及び結果を報告すること。

なお、市が申請者等となって関係機関等に対して行う許認可申請、報告、届出に係る経費は、本事業費に含むものとし、DBM 事業者が負担するものとする。

7 遵守すべき法令等

本事業の実施に当たっては、関係する法律及び条例を遵守すること。また、法律及び条例に基づく政令、細則、規則、要綱についても遵守し、基準については契約時における最新版を適宜参照すること。

なお、本書に記載のない法令等についても、本事業の実施に該当する場合は、適宜遵守、参照すること。

(1) 法令及び条例等

ア 法令

- ・卸売市場法
- ・地方自治法
- ・都市計画法
- ・建築基準法
- ・建築士法
- ・消防法
- ・高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ・景観法
- ・建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律
- ・脱炭素社会の実現に資する等のための建築物等における木材利用の促進に関する法律
- ・宅地造成及び特定盛土等規制法
- ・道路法
- ・水道法
- ・下水道法
- ・浄化槽法
- ・駐車場法
- ・水質汚濁防止法
- ・環境基本法
- ・廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ・大気汚染防止法
- ・土壤汚染対策法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律（ビル管法）
- ・騒音規制法
- ・振動規制法
- ・悪臭防止法
- ・エネルギーの使用の合理化及び非化石エネルギーへの転換等に関する法律（省エネ法）
- ・地球温暖化対策の推進に関する法律
- ・資源の有効な利用の促進に関する法律
- ・雨水の利用の推進に関する法律

- ・農林物資の規格等に関する法律
- ・食品衛生法
- ・食品等の流通の合理化及び取引の適正化に関する法律
- ・食品循環資源の再生利用等の促進に関する法律
- ・食品ロスの削減の推進に関する法律
- ・建設業法
- ・建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律（建設リサイクル法）
- ・計量法
- ・電気事業法
- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・電気通信事業法
- ・電波法
- ・高圧ガス保安法
- ・公共工事の品質確保の促進に関する法律
- ・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）
- ・労働基準法
- ・労働安全衛生法
- ・健康増進法
- ・倉庫業法
- ・警備業法
- ・借地借家法
- ・国土強靱化基本法
- ・個人情報保護に関する法律
- ・雇用の分野における男女の均等な機会及び待遇の確保等に関する法律
- ・フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律
- ・公共工事の入札および契約の適正化の促進に関する法律
- ・その他関連する法令等

イ 条例等

（市場関係）

- ・浜松市中央卸売市場業務条例

（都市計画関係）

- ・浜松市開発許可指導基準
- ・浜松市宅地造成及び特定盛土等規制法施行条例
- ・浜松市宅地造成及び特定盛土等規制法施行細則

（土木・建築関係）

- ・浜松市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整に関する条例
- ・浜松市屋外広告物条例
- ・浜松市景観条例
- ・浜松市ユニバーサルデザイン条例
- ・浜松市道路法等施行条例
- ・浜松市建設工事執行規則
- ・浜松市建築基準法施行細則

（環境保全関係）

- ・浜松市環境基本条例
- ・浜松市緑の保全及び育成条例
- ・浜松市適正な再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例
- ・浜松市音・かおり・光環境創造条例

- ・浜松市廃棄物の減量及び資源化並びに適正処理等に関する条例

(上下水道関係)

- ・浜松市水道事業給水条例
- ・浜松市下水道条例

(その他関係する条例等)

- ・浜松市個人情報保護に関する法律施行条例
- ・浜松市情報公開条例
- ・浜松市火災予防条例
- ・浜松市建築物における駐車施設の附置に関する条例
- ・浜松市契約規則
- ・浜松市建築物における衛生的環境の確保に関する法律施行細則
- ・浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例

(県条例)

- ・静岡県建築基準条例
- ・静岡県福祉のまちづくり条例
- ・静岡県環境基本条例
- ・静岡県自然環境保全条例
- ・静岡県生活環境の保全に関する条例
- ・静岡県地球温暖化防止条例
- ・静岡県地下水の採取に関する条例
- ・静岡県盛土等の規制に関する条例
- ・静岡県盛土等による環境の汚染の防止に関する条例
- ・静岡県受動喫煙防止条例
- ・その他関連する条例等

(2) 要綱及び基準等

ア 要綱等

- ・浜松市中央卸売市場における市場秩序の保持等の取扱いに関する要綱
- ・浜松市土地利用事業の適正化に関する指導要綱
- ・浜松市建設発生土搬入要領
- ・浜松市雨水浸透施設設置推進要綱
- ・浜松市建設工事監督実施要綱
- ・浜松市建設工事検査実施要綱
- ・浜松市適正な蓄電池設備の設置等に関する要綱
- ・浜松市消防用設備等に関する審査基準
- ・昇降機技術基準の解説
- ・浜松市公共建築物ユニバーサルデザイン指針
- ・浜松市廃棄物適正処理指導要綱
- ・静岡県プライバシー保護に配慮した防犯カメラの設置及び運用に関するガイドライン

イ 設計基準

(ア) 基本的性能に関する基準

- ・官庁施設の基本的性能基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の基本的性能基準及び同解説〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の総合耐震・対津波計画基準及び同解説〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕

- ・官庁施設の環境保全性基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の防犯に関する基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・給水設備工事の指針〔浜松市上下水道部〕
- ・排水設備工事の指針〔浜松市上下水道部〕
- ・建築設備耐震設計・施工指針
- ・建築設備設計・施工上の運用指針
- ・新・排煙設備技術指針
- ・駐車場設計・施工指針及び同解説
- ・建築鉄骨設計基準
- ・建築設備設計計算書作成の手引き

(イ) 計画・設計・工事に関する基準

- ・建築設計基準及び資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築構造設計基準及び資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・構内舗装・排水設計基準及び資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築工事標準詳細図〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設備計画基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築設備設計基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・雨水利用・排水再利用設備計画基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事標準仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築改修工事標準仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築物解体工事共通仕様書・同解説〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築設備工事標準図〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・敷地調査共通仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁営繕事業における BIM 活用ガイドライン〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・官庁施設の設計段階におけるコスト管理ガイドライン〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・高齢者、障害者等の円滑な移動等に配慮した建築設計標準〔国土交通省〕
- ・防災拠点等となる建築物に係る機能継続ガイドライン〔国土交通省〕
- ・建築物における電気設備の浸水対策ガイドライン〔国土交通省・経済産業省〕
- ・室内空気中化学物質の測定マニュアル〔厚生労働省〕
- ・日本農林規格〔農林水産省〕
- ・照度基準〔日本産業規格(JIS) 〕
- ・静岡県建築構造設計指針・同解説〔静岡県くらし・環境部建築住宅局〕
- ・静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン
- ・脱炭素社会の実現へ向けた県有建築物 ZEB 化設計指針活用マニュアル〔静岡県〕
- ・浜松市公共建築設計業務委託共通仕様書
- ・浜松市建築工事監理業務委託共通仕様書
- ・浜松市土木工事共通仕様書
- ・浜松市土木工事施工管理基準
- ・浜松市土木工事関連業務委託共通仕様書
- ・浜松市土木工事設計図書の照査ガイドライン
- ・浜松市発注工事における工事看板へのコスト表示要領
- ・浜松市建築工事電子納品運用の手引き
- ・浜松市土木工事電子納品運用の手引き
- ・公共建築物整備基本方針〔浜松市〕
- ・建築工事施工チェックシート〔一般社団法人 公共建築協会〕
- ・建築物の解体工事における外壁の崩落等による公衆災害防止対策に関するガイドライン〔国土交通省〕
- ・建築工事監理指針〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕
- ・電気設備工事監理指針〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕

- ・機械設備工事監理指針〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕
- ・建築改修工事監理指針〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕
- ・営繕工事写真撮影要領〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・工事写真撮影ガイドブック〔一般社団法人 公共建築協会〕
- ・建築物等の解体等の作業での労働者の石綿ばく露防止に関する技術上の指針〔厚生労働省〕

（ウ）工事費積算に関する基準

- ・公共建築工事積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事標準単価積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築数量積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築設備数量積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事共通費積算基準〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事内訳書標準書式〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・公共建築工事積算基準等関連資料〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・浜松市建築工事積算基準決定要領

（エ）運用・管理に関する基準

- ・建築保全業務共通仕様書〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕
- ・建築保全業務共通仕様書及び同解説〔国土交通省大臣官房官庁営繕部監修〕
- ・建築物等の利用に関する説明書作成の手引き〔国土交通省大臣官房官庁営繕部〕

（オ）その他本事業に必要な基準等

- ・浜松市太陽光発電施設に関するガイドライン
- ・既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン〔一般社団法人 日本建設業連合会〕

ウ 参照する計画等

（ア）計画

- ・浜松市中央卸売市場再整備基本構想
- ・浜松市中央卸売市場再整備基本計画
- ・浜松市総合計画
- ・浜松市都市計画マスタープラン
- ・浜松市地域防災計画
- ・浜松市国土強靱化地域計画
- ・はままつ産業イノベーション構想
- ・浜松市地球温暖化対策実行計画

（イ）その他

- ・浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針
- ・浜松市特定調達物品等の調達方針（グリーン購入ガイドライン）
- ・浜松市持続可能な開発目標（SDGs）レポート
- ・生物多様性はままつ戦略
- ・HACCP の考え方を取り入れた衛生管理のための手引書〔公益財団法人 食品等流通合理化促進機構〕

8 個人情報の保護及び秘密の保持

(1) 個人情報

DBM 事業者は、本事業を行うに当たって個人情報を取り扱う場合は、「浜松市個人情報の保護に関する法律施行条例」に基づき、その取扱いに十分留意し、情報の漏洩、滅失及び毀損の防止その他個人情報の適切な管理に努め、個人情報を保護するための必要な措置を講じるものとする。

(2) 秘密の保持

DBM 事業者は、本事業の各業務の履行に関して知り得た秘密を漏らしてはならない。本事業の事業期間が終了した後も同様とする。

DBM 事業者は、業務従事者等に対し、本事業の各業務の履行に関して知り得た秘密の保持について必要な措置を講じるものとする。

9 要求水準書の変更

市は、本事業の事業期間中に要求水準を変更する場合がある。以下に、要求水準書の変更に係る手続を示す。

(1) 要求水準書の変更

市は、以下に示す事由が生じた場合、要求水準書の変更を行う。

- a) 法令等の新たな制定、変更により、業務内容を変更する必要性が生じたとき。
- b) 災害、事故等により、特別な業務を行う必要性が生じたとき。
- c) 事業費に充当を想定する補助金、交付金について、変更が生じたとき。
- d) その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更に伴う契約変更手続

市と DBM 事業者は、要求水準書の変更に伴い、DBM 事業者が行うべき業務内容、支払対価の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行う。なお、契約変更に係る詳細は、事業契約書に定める。

第2 事業に関する基本要件

1 事業対象地

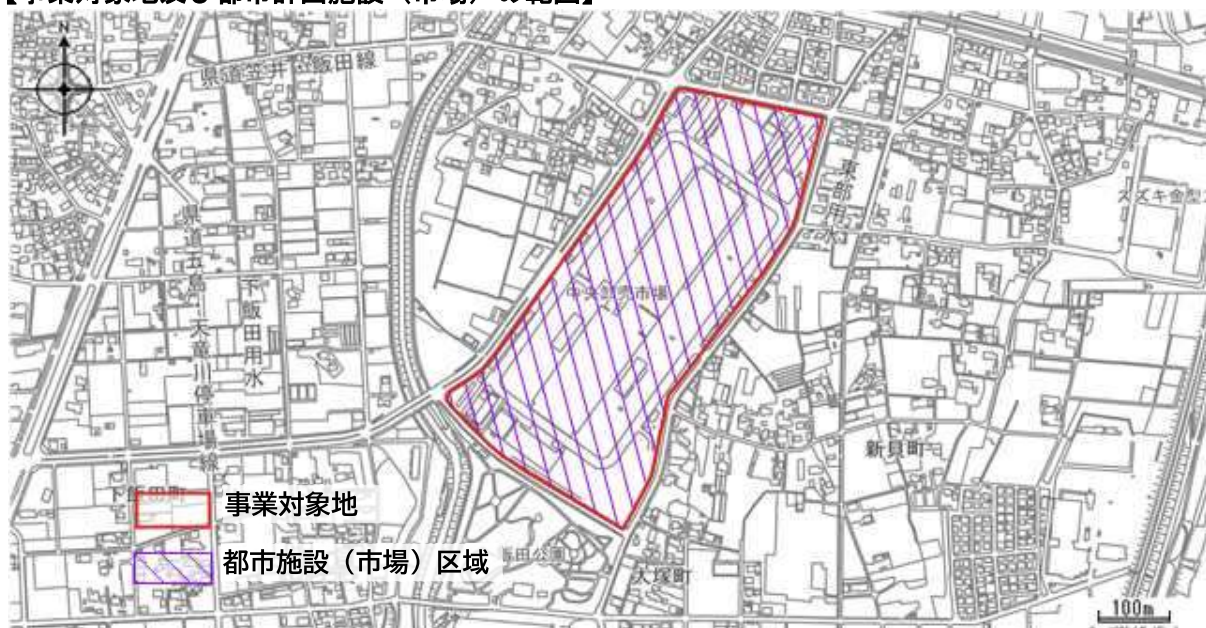
(1) 事業対象地の概要

事業対象地は、現在、浜松市中央卸売市場として利用している一団の土地であり、浜松市都市計画において都市施設（市場）の区域指定が行われている。

用地形状等については「別紙1 事業対象地現況図」に示す。

所在地	浜松市中央区新貝町 239 番地の 1
対象地面積	165,044 m ²

【事業対象地及び都市計画施設（市場）の範囲】



（２）法規制等の状況

事業対象地における法規制の状況は以下のとおり。

項目	内容	備考
用途地域	準工業地域	—
容積率／建蔽率	200％／60％	—
防火・準防火地域	指定なし	—
高度地区	指定なし	—
地区計画	なし	—
屋外広告物規制地域	敷地北側：第２種特別規制地域 敷地南側：第１種普通規制地域	—
開発許可	—	事業対象地に整備する市場施設は、都市計画法第 29 条及び同施行令第 21 条に規定されるとおり、開発許可は不要
都市施設	市場	—
その他の地域地区	宅地造成等工事規制区域	—

（３）インフラ整備の状況

事業対象地周辺及び市場内のインフラ施設の整備状況は以下のとおり。参考として、「別紙 2 インフラ施設関連資料」に示す。

ア 道路

事業対象地は全周が認定道路（市道）に接している。西門のある西側は飯田鶴見線、北側は鶴見向宿線、東側は鶴見金折線、南側は下飯田 9 号線。

イ 水路

事業対象地の東側に水路が整備されている。

ウ 上水道

事業対象地の周辺道路に、上水道の設備が整備されている。

市場施設への引込は、東側道路（鶴見金折線）の東門付近から上水道を引込（口径 本管：φ200、引込：φ100 管種：DCIP）。引込付近にある受水槽から管理棟高架水槽へ送水し、各所に給水している。

エ 下水道（雨水・污水）

事業対象地は下水道分流地域内にあり、雨水及び污水の排水設備が整備されている。

市場敷地内の污水（雑排水共）は公共下水道管に接続されており、雨水については調整池を経由して河川（一級河川安間川）に放流している。

オ 電気

周辺道路等には中部電力パワーグリッド株式会社（以下、「中電 PG」という。）の配電設備が設置されている。

市場施設の主要な電力は、西側道路（飯田鶴見線）の配電設備より高圧（6,600V）で受電

している。また、青果低温倉庫と冷蔵庫棟・超低温冷蔵庫棟については、それぞれ北側道路（鶴見向宿線）と南側道路（下飯田 9 号線）配電設備より高圧（6,600V）で別途受電している。

市場内事業者が市場内に整備して利用している施設については、各市場内事業者が個別に低圧で受電している。

カ 通信

事業対象地の周辺道路等に、NTT 西日本の送信設備が設置されている。

市場施設への供給は、西側道路（飯田鶴見線）から引き込みを行い、管理棟から各棟へ分配している。

キ ガス

事業対象地の周辺道路等にサーラエナジー株式会社のガス供給管が設置されている。

市場施設への供給は、東側道路（鶴見金折線）の敷設の中圧管（口径φ150 管種：PLP）より分岐して引き込みを行い、受水槽横のガバナ室で低圧に減圧し、各棟へ供給している。

（４）消防水利

事業対象地に係る消防水利は確保できている。なお、消防水利として事業対象地内には防火水槽を設置しているが、本事業の実施においては更新を行い、施工期間中、使用できない期間については、所轄消防署等と協議すること。設置位置については、「別紙 3 消防水利の状況」に示す。

（５）土壌汚染の状況

事業対象地における土壌汚染に関する状況は以下に示すとおり。

なお、以下に示す箇所において特定有害物質の使用があったことから土壌汚染の可能性を否定できないため、土壌汚染の調査業務を本事業に含める。想定する土壌汚染調査の範囲を「別紙 4 土壌汚染状況調査地歴調査報告書」に示す。

ア 土地利用地歴調査の結果

事業対象地は、「別紙 4 土壌汚染状況調査地歴調査報告書」によると、過去の土地利用において、食品衛生検査室の薬品や PCB 等、土壌汚染のおそれのある特定有害物質の使用が認められている。

イ 水質汚濁防止法等の指定

本市場の水産物を扱う卸売場及び仲卸売場は、水質汚濁防止法の特定施設（69 の 2 のイ及びロ）に該当する。また、市場内に設置する食品衛生検査室は、令和元年まで水質汚濁防止法の特定施設（71 の 2 のイ）及び有害物質使用特定施設に該当していた。現在、検査はすべて保健所で行われており、検査室では行われていない。

また、過去に焼却炉が使用されており、ダイオキシン類の残置可能性が疑われている。ダイオキシンは土壌汚染対策法の対象外であるが、「浜松市土壌・地下水汚染対策に関する要綱」に則り調査対象とされている。

ウ 食品検査室の使用薬品

地歴調査報告書によると、食品衛生検査室では、過去に第二種特定有害物質（シアン化カリウム、塩化第二水銀、亜セレン酸ナトリウム）を使用していた。これら薬品は排水処理を行ったあと産業廃棄物として処分していたが、食品衛生検査室からの排水に上記物質が含まれていなかったということが確定できないため、調査対象となっている。

（６）場内埋設施設等の状況

事業対象地には、「別紙３ 消防水利の状況」に示すとおり、污水处理場、防火水槽を地中に埋設している。

（７）氾濫浸水想定状況

事業対象地は、天竜川流域における河川の氾濫による最大浸水想定被害が想定最大規模 2.0～3.0m 未満（計画規模 1.0～2.0m 未満）とされている。詳細は「別紙５ 浸水想定区域図」を参照。

（８）調整池の状況

事業対象地南東には、「別紙１ 事業対象地現況図」に示すとおり、調整池を配置している。降雨時には本調整池に雨水が集まり、南敷地境界沿いの水路から冷蔵庫南にある枡に流れ、安間川に放流している。

2 市場施設の現況

（１）市場の概要

市場の概要は以下のとおり。市場施設を利用している卸売業者、仲卸業者、関連事業者等の概要については、「別紙６ 市場現況関連資料」を参照。

取引品目	青果物・水産物・加工食料品等
業務開始	青果物：昭和 54 年 5 月 23 日 水産物：昭和 54 年 4 月 27 日
業者数	卸売業者 青果物 2 社、水産物 2 社 仲卸業者 青果物 10 社、水産物 8 社 売買参加者 青果物 122 人、水産物 137 人 ※令和 7 年 4 月 1 日現在
関連事業者	第 1 種（総合食品、佃煮・漬物、海苔・茶、食肉、卵等を販売する業者、運送等の営業を行う業者）：30 社 第 2 種（食堂、銀行等の営業を行う業者）：4 社 ※令和 7 年 4 月 1 日現在
場内関係団体	7 団体（市場内事業者で構成する組合等）

（２）取扱数量

令和 7 年（1 月～12 月）における取扱量は以下のとおり。※公表時点の数値を記載予定

部門		年間	前年比(%)	日平均	備考
青果物		73,962.061	92.5	277.125	R6 実績値（以下同）
	野菜	47,140.516	93.6	190.852	
	果実	19,617.184	89.5	79.422	
	その他	1,692.126	101.3	6.851	
水産物		14,906.383	96.6	59.388	
	生鮮魚	6,937.189	95.0	27.638	
	冷凍魚	3,278.223	102.8	13.061	
	塩加品	4,690.971	95.2	18.689	
単位：トン					

（３）既存施設

事業対象地内に設置している既存施設の概要は以下のとおり。

ア 建築施設（市設置）

施設名称		建築年	築年数	延床面積 (㎡)	構造
卸売場	青果	1979年（S54年）	46年	12,422	SRC造平屋建 ※2
	水産	1979年（S54年）	46年	7,418	SRC造平屋建 ※2
仲卸売場	青果	1979年（S54年）	46年	3,980	RC造2階建（1階部分） ※2
	水産	1979年（S54年）	46年	5,781	RC造2階建（1階部分） ※2
買荷保管積込所	水産第1	1988年（S63年）	37年	945	S造2階建（1階部分）
	水産第2	1998年（H10年）	27年	1,847	S造平屋建 2棟 12区画
倉庫	青果卸	1979年（S54年）	46年	828	S造平屋建 2区画 ※2
	青果仲卸	1979年（S54年）	46年	292	S造平屋建 2棟 14区画 ※2
	関連事業者	1979年（S54年）	46年	1,990	S造2階建 2棟 37区画 ※2
	出荷用コンテナ	1979年（S54年）	46年	306	S造 ※2
低温倉庫	青果	1979年（S54年）	46年	1,520	RC造平屋建 ※2
冷蔵庫	水産	1979年（S54年）	46年	6,124	RC造地下1階地上3階建 ※2
加工所	青果	1979年（S54年）	46年	452	S造一部2階建 ※2
	水産	1979年（S54年）	46年	415	RC造、一部鉄骨造平屋建 ※2
	水産第2	2000年（H12年）	25年	636	S造2階建
管理棟		1979年（S54年）	46年	2,347	RC造地下1階地上4階建 ※2
関連商品売場		1979年（S54年）	46年	4,790	RC造2階建（1階部分） ※2
関係業者事務所	中央棟	1979年（S54年）	46年	6,797	RC造2階建（2階部分） ※2
	水産仲卸	1988年（S63年）	37年	769	S造2階建（2階部分）
果実低温倉庫・熟成施設		1979年（S54年）	46年	1,223	RC造2階建、一部S造平屋建16室 ※2
清掃員詰所		1979年（S54年）	46年	49	RC造平屋建 ※2
魚骨ゴミ置場		1979年（S54年）	46年	187	S造平屋建 ※2
守衛所1		1979年（S54年）	46年	40	RC造平屋建 ※2
守衛所2		1979年（S54年）	46年	2	S造平屋建 ※2
守衛所3		1979年（S54年）	46年	2	S造平屋建 ※2
污水处理場		1979年（S54年）	46年	134	RC造平屋建、地下処理槽 ※2
受水槽棟		1979年（S54年）	46年	258	RC造平屋建 ※2
屋外便所		1979年（S54年）	46年	115	RC造平屋建、23㎡×5棟 ※2
廃棄物処理施設（※1）		1995年（H7年）	30年	985	S造2階建
超低温冷蔵庫		1999年（H11年）	26年	1,057	S造平屋建一部2階建
エネルギー棟		2010年（H22年）	15年	262	S造平屋建

青果買荷積込所		2019年（H31年）	6年	2,170	S造平屋建 2棟
※1…本事業において存置する施設					
※2…旧耐震基準（1981年（昭和56年）5月31日までの建築確認において適用されていた基準）の建築物					

イ 建築施設（市場内事業者等設置）

	施設種別	設置者	設置場所
1	冷蔵庫	株式会社浜中	外周道路西側外
2	冷蔵庫	浜松青果株式会社	外周道路東側外
3	冷蔵庫	株式会社杉山青果	外周道路東側外
4	冷蔵庫	株式会社やま惣清水商店	北側
5	冷蔵庫	株式会社やま惣清水商店	北側
6	事務所	株式会社やま惣清水商店	北側
7	冷蔵庫	株式会社やま惣清水商店	北側
8	荷捌ヤード（屋根）	株式会社やま惣清水商店	北側
9	冷蔵庫	株式会社やま惣清水商店	北側
10	荷捌ヤード（屋根）	八百久青果株式会社	北側
11	冷蔵庫	八百久青果株式会社	北側
12	作業所	株式会社浜中	果実低温倉庫北
13	事務所	株式会社浜中	果実低温倉庫・熟成施設西
14	買荷保管所	株式会社浜中	青果卸売場北
15	買荷保管所	浜松青果株式会社	青果卸売場北
16	倉庫	株式会社浜中	外周道路西側外
17	コンテナ冷蔵庫	株式会社マルエイ	果実低温倉庫東
18	コンテナ冷蔵庫	浜松青果株式会社	果実低温倉庫東
19	冷蔵庫	青山水産株式会社	水産買荷保管積込所西
20	冷蔵庫	青山水産株式会社	水産買荷保管積込所西
21	冷蔵庫	東伸水産株式会社	水産買荷保管積込所東
22	冷蔵庫	株式会社SANKO海商	水産買荷保管積込所東

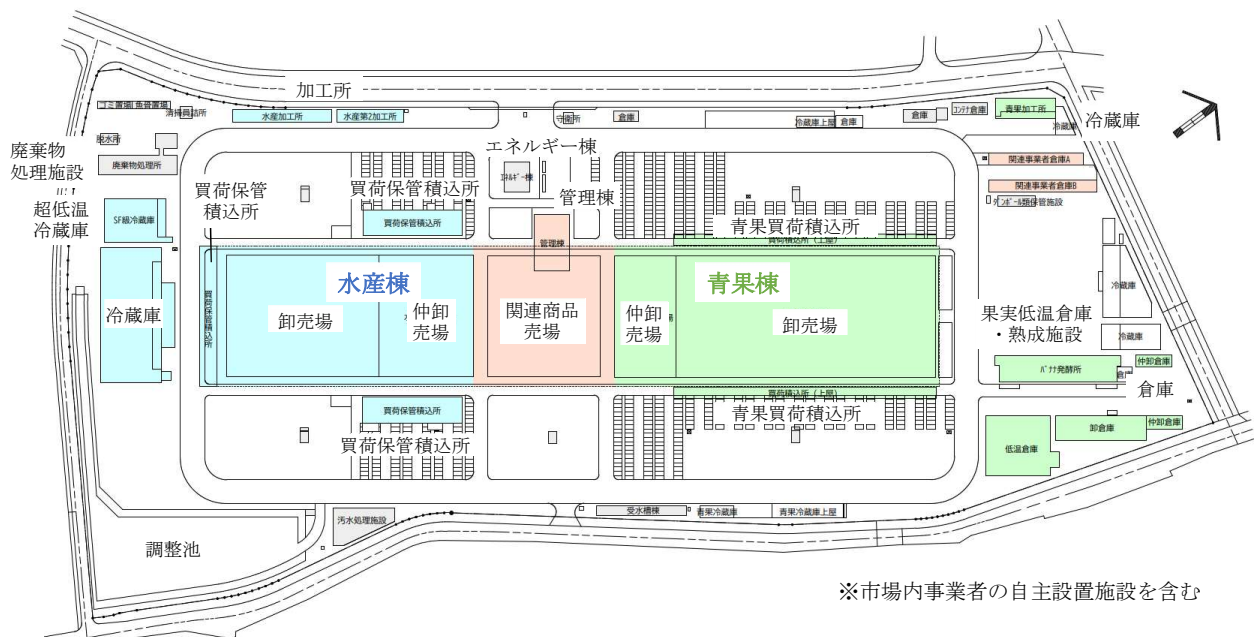
ウ 駐車施設

地上平面駐車場	2,176台	
調整池駐車場	200台	
計	2,376台	
※駐車場の配置状況については、「別紙6 市場現況関連資料」に示す。		

（４）市以外の者が設置又は運営を行う施設及びその取扱い

冷蔵庫・超低温冷蔵庫	<ul style="list-style-type: none"> ・設置は市、運営は中央冷蔵株式会社（水産卸2社が実質運営）。 ・再整備に当たっては、本事業において撤去を行う。
廃棄物処理施設	<ul style="list-style-type: none"> ・設備の設置・保守管理は市 ・運営は水産物商業協同組合 ・再整備に当たっては、建物は存置するが、建築設備及び廃棄物処理設備は本工事にて更新とする。
市所有外の他施設	<ul style="list-style-type: none"> ・売場及び買荷保管積込所内の保冷設備や、軒下、駐車場の冷蔵設備等、市場内事業者の所有物が存在する。 ・再整備に当たり、移転が必要となる場合は、設置する市場内事業者の責任により移転又は撤去を行うものとする。

【既存施設配置図】（詳細は「別紙 6 市場現況関連資料」参照）



3 再整備の考え方

（１）基本的な考え方

現在、事業対象地内にある市場施設等（一部の民間所有施設を含む。）を集約する形で建替及び改修を行う。新たに整備する施設は、建設後 80 年使用することを前提とする。（改修を除く。）

なお、整備に当たっては、現市場の代替となる土地が存在しないことから、整備の前提として、事業対象地内において市場の営業を継続しながら、解体→建設→移転を進めるローリング工事を行う。

また、今回の再整備では、事業対象地内において、必要な市場施設規模を確保した上で捻出する将来活用地を活用し、市場との連携や共存を踏まえた民間施設の誘致等による市場の活性化や財政負担の縮減を目指すことから、敷地の最大限の有効活用を行う。

（２）本事業における再整備対象施設

- a) 本事業において存置、除却及び除却・更新する施設と本事業の対象外となる施設の区分は、下表に示すとおり。
- b) 存置対象の廃棄物処理施設の電力及び給排水は、新たに整備する設備施設に切替を行う。
- c) 汚水処理場は、既存施設からの排水切り離しの完了後、上屋及び地下構造物の一部を撤去の上、地盤沈下が発生しないよう適切に埋め戻し処理を行うこと。
- d) 管理棟西側に郵便局ポストが設置されている。別途郵便局と協議を行い、郵便局が移転を予定するため、工程、スペース等を考慮すること。

施 設	本事業 対象	本事業 対象外	備 考
廃棄物処理施設	存置	—	
汚水処理場	除却一部存置	—	
市場内事業者設置冷蔵庫	—	存置	外周道路外の浜中、浜松青果、杉山青果、やま惣清水商店、八百久青果
その他市場内事業者設置施設	—	移転又は撤去	建物外のテント倉庫等
その他市場施設	更新	—	新市場施設に機能移転
市場施設以外の工作物	更新	—	フェンス、舗装、ゲート、サイン、掲揚ポール、親子時計等

(3) 土地利用方針

事業対象地を市場施設用地と将来活用地に区分する。

現状		計画		
敷地	165, 044 m ²	市場施設用地	約 137, 044 m ²	
		将来活用地	約 28, 000 m ²	形状及び位置は「別紙 7 計画条件図」に示すとおり
合 計	165, 044 m ²	合 計	165, 044 m ²	

(4) 整備施設

整備施設の内容は、下表のとおり。表に示す規模（面積）は、共用廊下・通路・階段、トイレ、設備諸室を除いた専用部の面積を示している。

各部門施設の詳細については、「第3 市場施設整備に関する要求水準」において示す。

【整備施設一覧】 ※公表時点の数値を記載予定

部門・用途		規模 (m ²)	備 考
青果物部門施設	卸売場・買荷保管所	7, 000 m ²	売場内の平面通路を含む
	仲卸売場	680 m ²	
	仲卸買荷保管所（荷捌場）	5, 400 m ²	
	倉庫	1, 900 m ²	卸、仲卸とも
	低温倉庫	3, 280 m ²	卸、仲卸とも
	果実低温倉庫	620 m ²	
	卸事務所	1, 360 m ²	
	仲卸事務所	400 m ²	
	組合、関係団体事務所	370 m ²	
水産物部門施設	卸売場	2, 100 m ²	売場内の平面通路を含む
	低温売場	330 m ²	
	仲卸売場・買荷保管所・倉庫	3, 300 m ²	
	冷蔵庫	380 m ²	塩干冷蔵庫含む
	卸事務所	1, 040 m ²	
	仲卸事務所	480 m ²	
	組合、関係団体事務所	740 m ²	
関連商品売場部門施設	関連商品売場	720 m ²	物販店舗・飲食店舗

	関連事業者等倉庫	1,100 m ²	
	関連事業者等事務所	560 m ²	
	便益施設	180 m ²	銀行
管理部門施設	事務室	550 m ²	
	会議室	320 m ²	
	更衣室・休憩室	40 m ²	
	倉庫・文書庫	90 m ²	
	設備機器室	200 m ²	
	食品衛生検査室	25 m ²	
	見学者用展示コーナー	100 m ²	
	多目的スペース	430 m ²	
	中央監視室・防災センター	100 m ²	
	守衛室	50 m ²	西門 44 m ² 、東門 6 m ²
	倉庫	50 m ²	
付帯管理施設	電動車関連施設	500 m ²	青果物・水産物合計
	ごみ集積場	200 m ²	
	魚骨置場	50 m ²	
	発泡スチロール保管庫	50 m ²	
	廃棄物処理施設	※	施設は既存活用、設備のみ更新
	パレット集積所	適宜	
	受水槽・ポンプ室	適宜	
	連絡通路	適宜	
駐車場施設 合計 1,000 台	市場関係者駐車場（小型）	540 台	業務用、通勤用、来客用 うち車いす対応車用駐車場 2 台、思いやり駐車場 2 台
	市場関係者駐車場（中型）	322 台	
	買出人用駐車場	121 台	
	一般利用者駐車場	10 台	うち、車いす対応車用駐車場 1 台、思いやり駐車場 1 台
	公用車・来客用駐車場	7 台	公用車 2 台、来客用 5 台 うち、車いす対応車用駐車場 1 台

（５）市場施設の整備主体

主要市場施設（卸売場、仲卸売場、買荷保管積込所、加工調製施設、冷蔵庫施設）、関連商品売場、管理事務所及び駐車場については、卸売市場の基幹的な機能であることから、開設者（浜松市）が整備するものとし、本事業において実施する。

なお、売場内部の施設については、市場内事業者ごとに方針が異なる部分であり、市場内事業者の営業利益の確保に直結する機能であることや、取引先のニーズに合わせて迅速かつフレキシブルな対応が求められることから、本事業においては機器・設備等の設置・管理を行う部分と、市場内事業者が自ら機器・設備等の設置・管理を行う部分（本事業外）に区分している。市場内事業者が自ら設置・管理する部分については、一次側設備（市場内事業者等の使用場所までの配管等）を本事業において実施する。

また、市場内事業者等の使用場所における間仕切等の追加設置及び内装等の実施は市場内事業者が実施するものとし、本事業においては使用に当たって最低限必要となる工事及び法令等への適合に必要な工事を実施する。

工事区分については、「別紙 8 諸室整備区分表」を参照。

（６）市場施設の単層化

市場施設は、建物の軽量化によるコスト抑制のため、単層（平屋）による整備を基本とする。関連商品売場部門施設や管理部門施設については、この限りではない。

（７）既存施設の活用について

基本計画においては、全面建替えによる市場の再整備としていたが、「別紙 9 青果・水産卸売場棟耐震診断結果概要」の通り、青果及び水産卸売場棟においては改修により既存施設の再利用が可能であることから、総事業費の抑制を図るため、既存施設を活用する方針としている。なお、全面建替えを行うことで、工期短縮や事業費圧縮などの有効な再整備が図られ、かつ、入札公告に示す予定価格以下の DBM 事業者提案であれば、既存施設は活用しなくてもよい。

（８）整備手順

市場施設の建替は、市場の営業を停止することなく実施する。そのために、施設整備は事業対象地内の空地等を活用し、必要に応じて一時的に市場施設の仮移転等を行いながら、順次更新を行う。

順次更新に当たっては、「別紙 10 参考配置計画図及び参考ローリング計画図」を参照の上、市場内事業者の移転に係る負担を可能な限り軽減し、円滑な市場運営に支障が出ないように配慮したローリング計画を市と協議の上作成し、実施するものとする。

（９）市場内事業者の事業拡張用地について

市場内事業者の中には、市場施設用地内の土地を借りて、自主整備による市場関連施設の整備を計画している事業者がある。そのため、それらの施設を市場施設に隣接あるいは近接する位置に整備可能な事業拡張用地を、市場施設用地内に確保する。

現在想定される事業拡張用地は以下の通り。

対象用地	必要規模	備考
水産卸冷蔵庫整備用地	2,000 m ² 程度	水産卸売場に近い位置
水産仲卸事業拡張用地	1,500 m ² 程度	水産仲卸売場に隣接する位置
青果仲卸事業拡張用地	1,500 m ² 程度	青果仲卸売場に隣接する位置
青果配送センター用地	1,000 m ² 程度	青果仲卸売場に近い位置

第3 市場施設整備に関する要求水準

1 基本的性能に関する事項

市場施設整備に関する要求水準として、基本的性能を以下に示す。

(1) 基本的性能

施設に求める基本的性能として、「官庁施設の基本的性能基準（国土交通省）」に基づいた下表に示す水準を採用する。

基本的性能を満たすために必要な技術的事項については、「官庁施設の基本的性能基準」のほか、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」、「官庁施設の環境保全性基準」、「官庁施設のユニバーサルデザインに関する基準」、「官庁施設の防犯に関する基準」、「建築設計基準」、「建築構造設計基準」、「構内舗装・排水設計基準」、「建築設備設計基準」に拠るものとする。また、必要に応じて「国土交通省大臣官房官庁営繕部」監修による刊行書籍等を参照する。

表 基本的性能基準

項 目			水 準	備 考
社会性	地域性		I 類	
	景観性		I 類	
環境保全性	建築環境総合性能		BEE 値 ≥ 1.0	
	建築物のエネルギー消費性能		BEI ≤ 0.6	ZEB Oriented
	環境負荷低減性	長寿命	適用	
		適正使用・適正処理	適用	
		エコマテリアル	適用	
		省エネルギー・省資源	適用	
	周辺環境保全性	地域生態系保全	適用	
		周辺環境配慮	適用	
安全性	防災性	耐震	構造体 ※1	耐震安全性の分類における、災害応急対策活動に必要な官庁施設の（四）に相当
			建築非構造部材	
			建築設備 ※2	
		対津波		適用外
		対火災	耐火	II 類
			初期火災	II 類
			避難安全確保	I 類・II 類
		対浸水		II 類
		耐風	構造体	II 類
			建築非構造部材	II 類
			建築設備	II 類
		耐雪・耐寒	構造体	適用
			外部空間ほか	適用
		対落雷		II 類
		常時荷重		適用
	機能維持性		II 類	
	防犯		適用	

機能性	利便性	移動	適用	
		操作	適用	
	ユニバーサルデザイン		適用	
	室内環境性	音環境	I ～Ⅲ類適宜	
		光環境	I ～Ⅲ類適宜	
		熱環境	I ～Ⅲ類適宜	
		空気環境	I ～Ⅱ類適宜	
		衛生環境	適用	
		振動	適用	
	情報化対応性	情報処理機能	I ～Ⅲ類適宜	
情報交流機能		Ⅱ類		
経済性	耐用性	耐久性	適用	
		フレキシビリティ	I ～Ⅱ類適宜	
	保全性	作業性	適用	
		更新性	適用	
※ 1 …静岡県建築構造設計指針・同解説より、静岡県地震地域係数（Zs）=1.2 倍以上とし、保有水平耐力計算等における地震層せん断力係数を割り増すこと。				
※ 2 …設備機器・配管等の支持、固定は「静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン（平成 25 年度）」及び「建築設備耐震設計・施工指針 2014 年版（国土交通省国土技術政策総合委研究所 独立行政法人 建築研究所）」によるが、設計用水平地震力は、下記に示す設計用水平震度に機器の重量（KN）を乗じたものとする。				

（２）社会性に関する性能

ア 地域性

本事業の施設整備の考え方の一つとして「開かれた市場」を掲げており、本事業の実施に当たっては、豊かな産地を抱えた本市場の「一般市民への認知向上」や地域資源の魅力発信等による「地域活性化への貢献」に資するよう配慮した整備に努める。

イ 景観性

事業対象地は、浜松市景観計画において「駅南・遠州灘沿岸区域」の「浜松駅南部連担市街地」に位置づけられている。特に事業対象地の南側には「飯田公園」があり、市場施設等の整備に当たっては、その緑豊かな景観との調和が図れるよう配慮した整備に努める。

新幹線や幹線道路から視認される立地であることから、市場への認知や理解を高められるよう景観的に配慮すること。

（３）環境保全性に関する性能

「官庁施設の環境保全性基準」に基づき、環境保全・環境負荷低減に取り組むこと。

また、整備する市場施設は、「浜松市地球温暖化対策実行計画（事務事業編）」に基づき、「ZEB Ready」以上とする。ただし、市場施設の特性から達成が困難な場合は、「ZEB Oriented」の施設性能とすることも可能とする。

(4) 安全性に関する性能

ア 特定室

耐震安全性の確保、電力の確保、空調機能の確保に配慮する特定室は、以下のとおり。

室等の種類			指定する室
特定室	活動拠点室等	活動拠点室	管理事務所、中央監視室、卸売場、仲卸売場
		活動支援室	会議室、多目的ホール
		活動通路	屋外から青果部門、水産部門、管理部門に通じる通路
	活動上重要な設備室		該当無し
	危険物を貯蔵又は使用する室		設置する場合は、対象となる
一般室			上記に該当しない室等
機能の停止が許されない室			汚水ポンプ場

イ 防災性

火災、地震等による災害発生時には、容易かつ安全に避難することができる計画とする。
また、市場施設等は、大地震などによる災害発生時において、物資輸送の拠点として機能する計画とする。

(5) 機能性に関する性能

ア 市場機能

市場施設の特性を十分に理解し、円滑で効率良く利用できる市場機能を計画するとともに、輸出等の新たなニーズを踏まえるなど、市場機能を時代の変化に対応できるよう計画する。

また、将来において、今回整備する市場施設の再建替への対応に配慮した土地利用計画、施設配置計画、建築計画を行う。

イ ユニバーサルデザイン

市場施設等の整備に当たっては、ユニバーサルデザインの考え方を積極的に取り入れ、すべての利用者が円滑かつ快適に利用できるよう配慮する。

ウ 衛生環境

市場内事業者が工事する部分において、「HACCP の考え方を取り入れた衛生管理」を行うための環境整備が行いやすい計画とする。

2 施設計画

(1) 配置計画

ア 青果物・水産物・関連商品売場の各部門施設

- 青果物部門と水産物部門の施設は、円滑な動線構築を考慮し、基本的にそれぞれが、平面的・断面的に独立性を有する別棟の建物による配置とする。
- 青果物部門と水産物部門の売場等は、同一階に配置する。
- 各部門の事務機能（組合等を含む）は、管理部門施設に配置する。

- d) 冷蔵庫施設は、水産物部門に隣接する位置に設置し、円滑な動線の確保に配慮する。
- e) 青果物部門、水産物部門の店売区画と関連商品売場部門は、買出人の動線に配慮して近接した位置に配置する。
- f) 関連商品売場部門の施設は、管理部門施設に配置することができる。

イ 管理部門施設

- a) 管理事務所、会議室、中央監視室は、管理部門としての連携を考慮した位置に配置する。
- b) 多目的ホールを管理部門施設内に設置する。

ウ 付帯施設

- a) 駐車場は、地上に設置する。
- b) ごみ集積場は、市場内動線に配慮し、臭気等の影響が他施設に及ばない位置に設置する。
- c) 電動車関連施設は、市場内動線に配慮し、各部門からの利便性に考慮した位置に設置する。
- d) パレット集積所、ターレット・フォークリフト等の充電スペースは、各部門の物流動線に配慮した位置に設置する。

(2) 構内通路・動線計画

- a) 市場内の各施設、各部門の利用に当たって、利用者、車両、荷等の動線の交錯を少なくするなど、効率性の高い計画とする。
- b) 市場内事業者と一般利用者の動線を分離し、安全を確保する計画とする。
- c) 障害者等のアクセスにも配慮し、バリアフリーや利用者の安全性確保に配慮すること。
- d) 構内通路は、動線効率を考慮し、一方通行として計画する。
- e) 青果物・水産物・関連商品売場・管理部門の各施設への動線は、雨に濡れずに行き来できるよう、屋根付きの連絡通路を計画する。

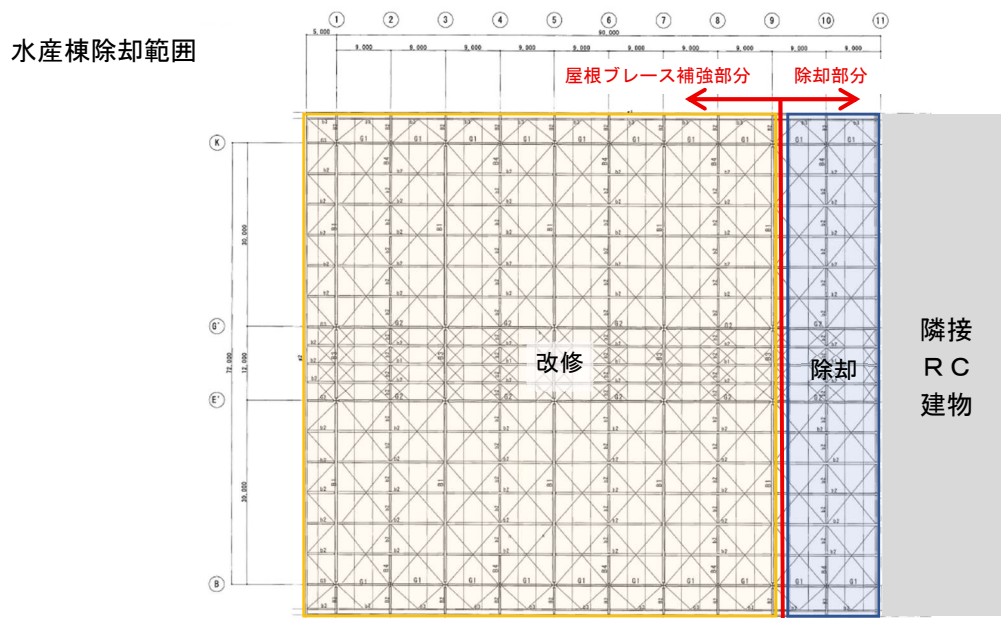
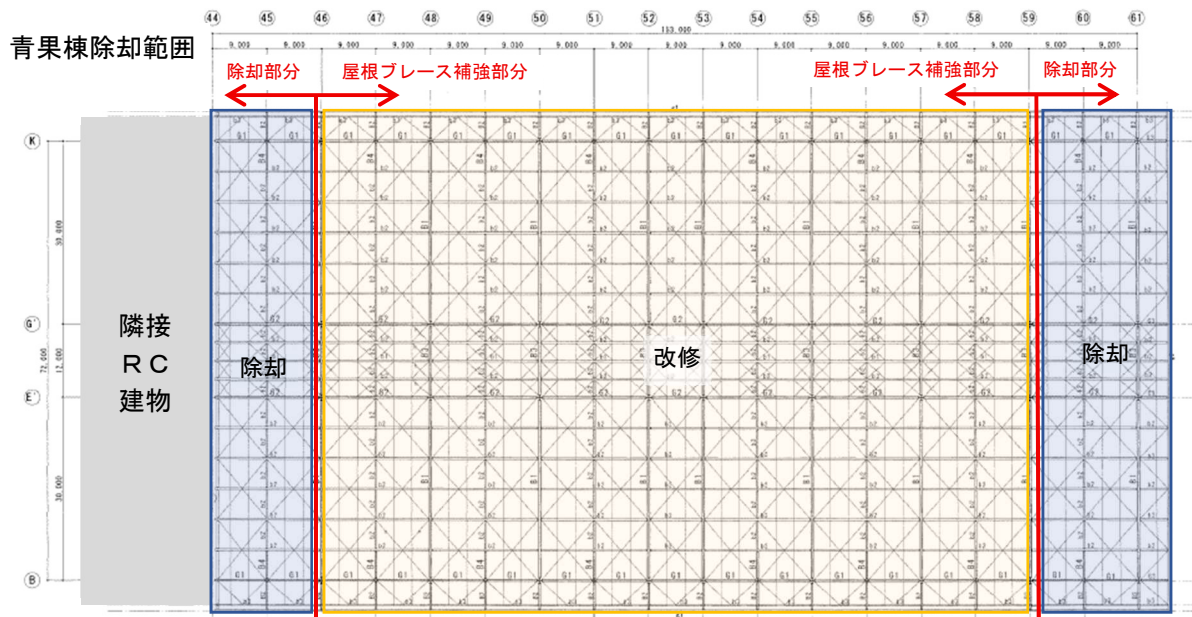
(3) 整備計画

- a) 市場施設の建替は、市場の営業を停止することなく実施する。仮設施設は極力作らず、整備、移転等を繰り返し、順次更新を行う。
- b) 順次更新に当たっては、市場内事業者の移転に係る負担を可能な限り軽減できる計画（ローリング計画）を提案すること。
- c) ローリング計画の検討においては、将来的な機能更新や建替に際して新たな制限が生じないよう考慮する。
- d) ローリング中の駐車場については、1,000以上（中型320台、小型680台以上）を確保するものとする。なお、設置する駐車場には、利用区分を表示するとともに、指定駐車場には、管理番号を表示する。

- e) 電気の仮設や切り替えのための停電は、市場の運営上支障がないように最低限とするよう計画すること。停電可能日は、原則年次点検日（年2日程度）及び冬季の休場日とし、日程は市と協議の上、決定すること。
- f) 主要機能（卸売場、仲卸売場、関連商品売場）は原則として仮移転を行わないものとし、移転回数は1回までとする。
- g) 解体に当たっては、特記のない限り、施設計画に支障あるいは不要となる建築物、構造物、地下埋設物、樹木等の解体・撤去を行うこと。
- h) 既存杭等の処理については、施設計画や外構計画等に関する DBM 事業者の提案による。ただし、地中埋設物を残置する場合は、「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」等に基づき、残置物の種別、位置等を記した図面等を作成し、市に提出すること。
- i) 汚水処理場、受水槽、防火水槽等、各種水槽の解体に当たっては、残水処理を適切に行うこと。
- j) 調整池については、本整備では現状の施設を再利用するものと想定している。整備に当たっては、事業対象地全域を流域とした雨水排水が処理できるよう計画するものとし、容量が不足する場合は現調整地の拡充等により対応する。

（４）既存活用改修計画

- a) 既存の青果卸売場及び水産卸売場の施設については、既存建物を改修して活用する。
- b) 既存青果卸売場施設は、青果物の仲卸買荷保管所、仲卸倉庫、仲卸低温倉庫として活用し、既存水産卸売場施設は、水産物の仲卸売場・買荷保管所・倉庫として活用する。
- c) 両既存施設の活用にあたっては、隣接する RC 建物（中央棟）との接合部から2スパン分が、変位差により屋根（ALC 版）が脱落するおそれがあるため、既存 RC 建物から2スパン分を切断し、除却するものとする。切断部分は施設の機能に支障がないよう、庇やパラペットの構築等必要な処置を施すこと。また既存青果卸売場施設については、北から2スパン分も除却し、切断部分は同様の処置を施す。
- d) 水平ブレース補強により、屋根面の剛性と強度を向上させること。補強範囲については屋根全面とする。
- e) 屋上防水の更新を行うこと。
- f) トップライトは全面改修を行うこと。
- g) 建物外周部の PC 壁及び RC 壁は除却すること。
- h) 重量シャッターをシャッターボックスとも除却する。
- i) 内外部の仕上げや鉄部等に当たっては、劣化状況に応じ、塗装等適切な補修を行う。
- j) 施設内に設置されている見学通路や荷受所等、機能の更新、転用にあたり不要な施設部分は撤去し、適切な補修を施す。
- k) 設備機器（配管含む）については、すべて更新を行う。
- l) 給排水管や電路、情報配管等については、床下埋設管も含め更新を行う。



(5) 外装・内装計画

ア 共通事項

- a) 建築材料等は、信頼性のあるものとするとともに、安全性、経済性等を考慮し、良好な品質を確保する。
- b) 華美な仕上材や装飾を避け、清掃や補修、点検等の日常的な維持管理のしやすさに配慮した、シンプルかつ統一感のある計画とする。
- c) 内外装計画は、コスト面も配慮しつつ、機能やデザインを考慮する。
- d) 地震時の剥落、脱落、落下による二次災害抑制に配慮した内外装材（下地材含む。）とする。
- e) 防水、防錆、防カビ、汚れ沈着の防止に配慮した仕上材、納まりとする。

- f) 「浜松市公共部門における地域材利用促進に関する基本方針」に基づき、市民の目に触れる機会が多いと考えられる部分に地域産 FSC 認証材を活用するなど、積極的に木材を利用し、地域産木材の使用に努める。

イ 外装

- a) 周辺環境との調和を図るとともに、景観形成に配慮した計画とする。
- b) 気候や運用面から維持管理が容易な素材を用いて、施設用途に相応しく周辺環境に配慮したデザインを計画する。
- c) 漏水、金属系材料の腐食、木材の腐朽、鉄筋コンクリートの耐久性の低下、エフロレッセンス、仕上材の剥離・膨れ、乾湿繰り返しによる不具合、結露等に伴う仕上材の損傷等が生じにくいものとするとともに、修理が容易なものとする。

ウ 内装

- a) 使用する材料は、シックハウス症候群の原因となる建材を使用せず、健康に十分に配慮することとし、ホルムアルデヒドや揮発性有機化合物等の化学物質の削減に努めるとともに、施設の改修及び解体時に環境汚染を引き起こさないよう十分留意する。
- b) 工事完成後、「室内空気中化学物質の測定マニュアル」に則り測定を行う。
- c) 利用者、特に身体の不自由な利用者への安全性に配慮し、怪我をするおそれのある壁面や什器の角部や突起部等については、面取りやR加工をすること。また、ガラスや木材等の材料を使用する場合は、破損や劣化によって怪我をしないよう、使用部位や形状に注意する。
- d) 内装は、各室の用途、機能、特性、メンテナンス性等を十分に検討し、それらに相応しい仕上げとする。
- e) 燃えにくく有毒ガスを発生しない内装材を使用するとともに、諸室の用途に適した防炎・防火性能を保持する。
- f) 窓には、運用面を考慮し、適切に網戸を設置する。
- g) 事務室、会議室等の居室には、カーテン又はブラインド、カーテンボックス及びピックチャーレール等を適宜設置する。

(6) 建具関係

各種建具は、各室の使用内容に応じた計画とし、数量、開口部の大きさ、各種仕様について、諸室計画で指定するもの以外は、使用目的、条件を考慮し設定すること。

- a) 荷の搬送時の衝突等による衝撃で、破損しにくいものとする。
- b) 省エネルギー化に配慮した断熱性能に優れた建具を使用すること。また、温度管理を行う諸室に設置する建具は温度管理に適応した建具を使用すること。
- c) シャッターは、障害物感知装置を設け、安全対策を講じること。
- d) 建具の仕上げは、周囲の壁仕上げ、色彩、グレード感などと整合したものとする。
- e) 鋼製のものは、下地を含め、防錆処理を行うこと。

- f) 屋外に面する開口部、水産物部門に設置する重量シャッターは、耐食性を高めた防錆シャッターとする。
- g) フォークリフトやターレットが頻繁に出入りする建具には、建具を保護するための衝突防止のためのポール等を設置する。

(7) サイン計画

ア 共通事項

- a) サイン計画は、誰もがわかりやすく、すべての人に配慮した「ユニバーサルデザイン」の考え方を取り入れたものとし、形状、色使い、文字サイズ等に配慮した視認性及び判読性の高いサインを設置する。
- b) 「浜松市公共建築物ユニバーサルデザイン指針」に基づいたサイン整備を行う。
- c) サインは、各施設や各室の配置及び機能又は名称等を表示し、統一性がある誰もがわかりやすいデザインとする。
- d) 設置場所、サイン種別に応じたサイン計画を行い、適切な案内・誘導が行えるよう配慮する。
- e) 市章、ロゴマーク、ロゴタイプを用いるサインは、「浜松市ヴィジュアル・アイデンティティ・システム・マニュアル」に則ったデザインとすること。
- f) 広大な敷地及び施設を有し、大型車両をはじめとする多数の車両が行き交い、夜間の利用が多いなどの特性に十分配慮したサイン計画を行う。
- g) 各種サインは、定期的な内容更新が容易な仕様とする。なお、サインの更新が必要となった場合は、市場内事業者が設置する売場案内サイン等を除き、DBM 事業者が行う維持管理業務において更新を行う。

イ 一般サイン

- a) 東門及び西門付近には、市場名を表示する大型サインを設置するとともに、施設の配置を案内する総合案内サインを設置する。
- b) 各部門の主要な出入口には、施設名を表示するサインを設置するとともに、施設概要を案内する総合案内サインを設置する。
- c) 各部門施設には、各諸室へ誘導するサインを掲示するとともに、各諸室の出入口に室名表示サインを設置する。また、一般者の利用を想定する施設では、視覚や聴覚に障害のある利用者への配慮、多言語による表示を行う。
- d) トイレ、階段、エレベーターの位置を示すサインは、遠くからでも視認できるよう、ピクトサインなどを用いたサインを見やすい位置に設置する。
- e) 一般利用者を利用可能な施設へ適切に案内・誘導するとともに、立入りを制限するエリアへの進入を抑制するサインの表示位置や表示方法を工夫する。
- f) 市場内事業者が許可を得て利用する各室（区画）には、市が指定する管理番号を表示する。表示方法は、各室（区画）の特性に合わせて DBM 事業者が提案する。

ウ 売場内サイン

- a) 青果物、水産物の各卸売場の外部には、市場内事業者名（店名等）を表示するサインの設置ができるよう、サイン表示基板を設置する。サインの設置は本事業で行い、更新は各卸業者が行う。
- b) 青果物、水産物の各仲卸売場の仲卸業者が利用する各室（区画）には、市場内事業者名（店名等）を表示するサインの設置ができるよう、サイン表示基板を設置する。サインの設置は本事業で行い、更新は各仲卸業者が行う。
- c) 関連商品売場部門の各店舗には、市場内事業者名（店名等）を表示するサインの設置ができるよう、サイン表示基板を設置する。サイン表示基板は店舗正面上部用（幅 1800mm 程度、高さ 300mm 程度）と突き出し型（幅 400mm 程度、高さ 200mm 程度）とする。サインの設置は本事業で行い、更新は各関連事業者が行う。
- d) 各売場の施設及び店舗の配置を示す案内サインの設置ができるよう、売場内にサイン表示基板を設置する。サイン表示基板は、近くで視認する形状と遠くからも視認できる形状の 2 種類とする。サインの設置は本事業で行い、更新は各市場内事業者及び組合等が行う。

エ 車両誘導サイン

- a) 目的の場所へ荷物、車両、市場関係者を円滑に誘導できるよう、統一感のあるサイン計画を行う。
- b) 入出荷車両等を適切な場所に誘導できるよう、部門ごとの区別、位置の区別が容易となるようサインの表示位置や表示方法を工夫し設置する。
- c) 駐車場種別に応じた位置サイン、利用案内サインを視認しやすい位置に設置する。
- d) トラック等の誘導案内は、遠くから視認でき、夜間においても視認できるよう配慮する。
- e) サインの設置高さについては、積み上がった荷物や停車車両等の影響を受けない高さとする。

（8）維持管理計画

- a) 耐久性に優れた建築工法や材料を採用し、ライフサイクルコストの低減を図る。
- b) 本事業の維持管理業務との調整と整合を図り、作業面や費用面への影響を抑えつつ、効果的に維持管理が行える計画とする。
- c) ライフサイクルコストの低減が確認できる、ライフサイクルコストの比較検討及び算定を行う。なお、算定に当たっての施設使用期間は、建設後 80 年（改修部分は除く。）とする。

3 諸室計画

青果物部門、水産物部門、関連商品売場部門、その他付帯施設の各諸室に関する要求水準を以下に示す。なお、特に要求水準を示していない諸室の性能や仕様は、諸室の特性に合わせ、適宜計画する。

(1) 青果物部門施設

ア 必要諸室

施設内に設置する売場等の必要諸室を下表に示す。基準面積は、卸売場においては売場内の平面通路を含む面積とする。各必要諸室は、基準面積以上を確保すること。

エリア		名称	基準面積	備 考
入出荷		荷受エリア	適宜	
		配送エリア	適宜	
売場施設	卸売エリア	卸売場・買荷保管所	7,000 m ²	うち低温区画 3,500 m ²
		倉庫	600 m ²	
		低温倉庫	1,380 m ²	
		果実低温倉庫	620 m ²	
		計	9,600 m ²	
	仲卸エリア	仲卸売場	680 m ²	
		仲卸買荷保管所（荷捌場）	5,400 m ²	既存活用改修部分
		倉庫	1,300 m ²	既存活用改修部分
		低温倉庫	1,900 m ²	既存活用改修部分、管理温度 5～15℃
		計	9,280 m ²	
出荷		配送	適宜	
売場施設 計			18,880 m ²	低温管理：3,500 m ²
事務所		卸売業者	1,360 m ²	1 社、管理事務所に併設
		仲卸業者	400 m ²	仲卸 10 社、管理事務所に併設
		組合、関係団体	370 m ²	青果物商協、果物商協
事務所 計			3,960 m ²	
共用部		階段、廊下、トイレ	適宜	
		休憩・自販機コーナー	40 m ²	20 m ² 、2 か所
		見学用スペース	適宜	
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- 青果卸売場は閉鎖型施設を基本とし、鳥・害獣・昆虫・害虫、塵・埃の侵入を防止できる設備を設置する。
- 施設内部と入荷エリアとの境は、外部空間と絶縁できるよう、平面計画を行い、搬出入口、関係者通用口を設けた壁構造とする。
- 外部に面する搬出入口は有効幅 4.0m以上、有効高 4.0m以上とし、シートシャッター（内側）、重量シャッター（外側）を設ける。
- 低温化を行う部分は、指定する温度帯を維持できるよう、断熱性のある間仕切壁や低温化設備等を設置するとともに、外壁面については必要な断熱措置を施す。
- 低温化部分の常温部分との間の開口部は、断熱性のある建具、エアカーテン等を設置し、温度管理を行う。
- 関係者通用口付近に、細菌やウイルスを売場内に持ち込まないように、手洗い施設等を設置する。
- 荷受エリアと配送エリアの位置を分離するとともに、物流動線の交錯を避ける。

- h) 市場内事業者が「HACCP の考え方を取り入れた衛生管理」を行うための環境整備が行いやすい構造とする。
- i) 売場内へのトラック等車両（電動車を除く。）の乗り入れは想定しない。
- j) 卸売場、仲卸売場には、除害施設を設け、固形物及び油分が施設外の排水設備に流入しない構造とする。
- k) 施設内の床面排水が雨水排水設備に混入しないように対策を行う。
- l) 床面は、断熱化を図るとともに不陸やクラックの発生しにくい構造とし、滑りにくく、摩耗に強い無機系塗床材等を用いた仕上げとする。また安全面、衛生面に配慮し、日常的な洗浄や定期的な消毒が支障なく行えるようにする。
- m) 出隅・入隅部は、清掃や維持管理に配慮したR巾木を採用する。
- n) 青果物部門に配置する施設に応じて、適切な器具数を備えたトイレを設置する。
- o) 青果物部門の市場内事業者数に対応する集合メールボックスを青果物部門の事務所を設置する施設の出入口付近に設置する。
- p) 売場等に、情報端子盤、放送設備（スピーカー）、電波時計設備、防犯カメラを適宜設置する。
- q) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙8 諸室整備区分表」に示す。

※有効高とは、床面等から梁、天井、照明器具等の懸垂物の下部面までの高さとする。有効幅とは、建具枠の内法寸法、部分的に張り出す突起物を除いた幅とする。以下同様。

ウ 入出荷エリア

（ア）荷受エリア

- a) 荷受エリアは、大型トラック4台以上が同時に駐車し、荷下ろしが行えるスペースを確保する。
- b) 雨や日射の影響を受けないよう、出幅7.5m以上の屋根・庇等を設置する。
- c) トラックのウイング開閉が支障なく行えるよう、有効高5.5m以上とする。
- d) 荷受エリアで生じるごみや排水等が棟外の排水設備に流入しないよう対策を施す。

（イ）配送エリア

- a) 配送エリアは、主として卸売場から量販店等への大ロットの配送を想定する。中型トラック4台以上が同時に駐車し、積込作業が行えるスペースを確保する。
- b) 雨や日射の影響を受けないよう、出幅7.5m以上の屋根・庇等を設置する。
- c) トラックのウイング開閉が支障なく行えるよう、有効高5.5m以上とする。

エ 卸売場

（ア）売場・買荷保管所

- a) 売場及び買荷保管所の有効高は4.0m以上とする。
- b) 床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

- c) 売場及び買荷保管所内の間仕切工事、内装工事、照明・コンセント及び換気機器以外の設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。

（イ）倉庫

- a) 売場及び買荷保管所と連続する位置に、荷を一時保管するための倉庫を確保する。区画内の間仕切工事、内装工事、照明及び換気機器以外の設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）、ラックの設置等は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- b) 庫内の有効高は 4.0m 以上とする。
- c) 倉庫内は固定式の 2 段ラックを設置し、450 パレット（1 パレットあたり 1,100mm×1,100mm）以上収納できるように計画する。

（ウ）低温倉庫・果実低温倉庫

- a) 売場及び買荷保管所と連続する位置に、荷を一時保管するための低温倉庫及び果実低温倉庫を確保する。区画内の間仕切工事、内装工事、照明及び換気機器以外の設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）、ラックの設置等は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- b) 庫内の有効高は 4.0m 以上とする。

オ 仲卸売場

（ア）店舗

- a) 主に買出人向けに商品を販売する店舗を設ける。
- b) 店舗は、卸売場に近接するものとし、関連商品売場、水産仲卸売場への買い回りに配慮した位置に計画する。
- c) 店舗は、1 室あたりの基準面積を 85 m²程度とし、10 室設ける。
- d) 店舗内の通路は、幅員 6.0m 以上とする。
- e) 店舗の有効高は 4.0m 以上とする。出入口は、フォークリフト等の荷物の出し入れが行える高さを確保する。
- f) 店舗内の間仕切工事、内装工事、設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- g) 店舗の通路側には、重量シャッターを設ける。
- h) 店舗及び通路の床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

（イ）買荷保管所（荷捌場） ※既存活用改修部分

- a) 荷物の仕分けや配送等を行う買荷保管所を設ける。
- b) 買荷保管所は、卸売場から屋根や庇の下を通して往来できる配置とする。
- c) 買荷保管所内の通路は、幅員 4.0m 以上とする。また卸売場に通じる主要な通路については、幅員 6.0m 以上を確保する。
- d) 買荷保管所内の有効高は 5.5m 以上とする。

- e) 売場に通じる搬出入口は、フォークリフト等の荷物の出し入れが行える高さを確保する。
- f) 買荷保管所は、仲卸業者 9 社での利用を想定し、各事業者の必要面積に応じて床面に区画のライン表示（白線等）を行い、市が指定する管理番号を表示する。内部の間仕切工事、内装工事、設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- g) 各区画及び通路の床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

（ウ）倉庫 ※既存活用改修部分

- a) 買荷保管所と連続する位置に、荷を一時保管するための倉庫を確保する。
- b) 倉庫は、既存の青果卸売場施設の内部にパネル等により区画して設けること。
- c) 倉庫内は固定式の 2 段ラックを設置し、580 パレット（1 パレットあたり 1,100mm×1,100mm）以上収納できるように計画する。
- d) 庫内の有効高は 4.0m 以上とする。

（エ）低温倉庫 ※既存活用改修部分

- a) 買荷保管所と連続する位置に、荷を一時保管するための低温倉庫を確保する。
- b) 低温倉庫は、既存の青果卸売場施設の内部にパネル等により区画して設けること。
- c) 庫内の管理温度は 5～15℃程度とする。
- d) 低温倉庫内は固定式の 2 段ラックを設置し、800 パレット（1 パレットあたり 1,100mm×1,100mm）以上収納できるように計画する。
- e) 庫内の有効高は 4.0m 以上とする。

カ 事務所

（ア）卸・仲卸事務所・関係団体事務所

- a) 管理事務所に併設して、卸売業者、仲卸業者、関係団体（組合を含む）が利用する事務所を設置する。
- b) 仲卸事務所は、1 室あたりの基準面積を 20 m²程度とし、19 室設ける。なお、市場内事業者の要望により、基準面積の倍数で事務所規模を設定する場合がある。
- c) 関係団体事務所は、1 室あたりの基準面積を 20 m²程度とし、10 室設ける。なお、関係団体の要望により、基準面積の倍数で事務所規模を設定する場合がある。
- d) 事務所内の間仕切、内装、照明・コンセント及び換気機器以外の設備設置（一次側配管を除く及び分電盤一次側）等は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- e) 流し台等の設置を想定した、給排水設備を設置する。
- f) 廊下等共用部は、空調設備を設置する。

キ 共用部

(ア) 休憩・自販機コーナー

- a) 仲卸店舗に隣接する位置に、市場内事業者等の休憩スペースを2か所設置する。面積は各20㎡程度とする。
- b) 休憩コーナーには、自販機2台を設置するスペースを確保し、必要となる電気設備等を設ける。

(イ) 見学用通路・スペース

- a) 卸売場及び仲卸売場の見学に対応できる見学用通路・スペースを設置する。
- b) 見学用通路・スペースには、市場及び青果売場を案内する説明板を設置する。
- c) 見学ルートは、バリアフリー対応を行う。

(2) 水産物部門施設

ア 必要諸室

施設内に設置する売場等の必要諸室を下表に示す。基準面積は、卸エリアにおいては売場内の平面通路を含む面積とする。各必要諸室は、基準面積以上を確保すること。

エリア		名称	基準面積	備 考
入出荷		入荷	適宜	
		出荷	適宜	
売場施設	卸売エリア	卸売場（鮮魚）	2, 100 m ²	管理温度 10～15℃程度
		低温売場	330 m ²	詰所（30 m ² 程度）含む、管理温度 10～15℃程度、冷蔵庫に併設
		塩干冷蔵庫	60 m ²	管理温度 5～10℃程度、冷蔵庫に併設
		冷蔵庫	320 m ²	管理温度－25℃程度
		計	2, 810 m ²	
	仲卸エリア	仲卸売場・買荷保管所・倉庫	3, 300 m ²	既存活用改修部分
		計	3, 300 m ²	
売場施設 計			6, 110 m ²	
事務所		卸売業者	1, 040 m ²	2 社、管理事務所に併設
		仲卸業者	480 m ²	仲卸 8 社、管理事務所に併設
		組合、関係団体	740 m ²	
事務所 計			2, 260 m ²	
共用部		階段、廊下、トイレ	適宜	
		休憩・自販機コーナー	40 m ²	20 m ² 、2 か所
		見学用通路・スペース	適宜	
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- a) 水産物部門は閉鎖型施設を基本とし、鳥・害獣・昆虫・害虫、塵・埃の侵入を防止できる設備を設置する。

- b) 施設内部と入荷エリア及び出荷エリアとの境は、外部空間と絶縁できるよう、平面計画を行い、搬出入口、関係者通用口を設けた壁構造とする。
- c) 外部に面する搬出入口は有効幅 4.0m以上、有効高 4.0m以上とし、シートシャッター（内側）、重量シャッター（外側）を設ける。
- d) 低温化を行う部分は、指定する温度帯を維持できるよう、断熱性のある間仕切壁や低温化設備等を設置するとともに、外壁面については必要な断熱措置を施す。ただし、仲卸売場の低温化設備の設置工事は市場内事業者が行う。
- e) 低温化部分の常温部分との間の開口部は、断熱性のある建具、エアカーテン等を設置し、温度管理を行う。
- f) 関係者通用口に、細菌やウイルスを売場内に持ち込まないように、手洗い施設を設置する。また、将来的に隣接して長靴消毒槽の設置が可能となるよう、排水設備等を準備する。
- g) 入荷エリアと出荷エリアの位置を分離するとともに、物流動線の交錯を避ける。
- h) 市場内事業者が「HACCP の考え方を取り入れた衛生管理」を行うための環境整備が行いやすい構造とする。
- i) 売場内へのトラック等車両（電動車を除く。）の乗り入れは想定しない。
- j) 卸売場、仲卸売場には、除害施設を設け、固形物及び油分が施設外の排水設備に流入しない構造とする。
- k) 床面は、断熱化を図るとともに不陸やクラックの発生しにくい構造とし、滑りにくく、摩耗や塩害に強い無機系塗床材等を用いた仕上げとする。また安全面、衛生面に配慮し、日常的な洗浄や定期的な消毒が支障なく行えるようにする。
- l) 出隅・入隅部は、R 巾木等を採用し清掃や維持管理に配慮する。
- m) 施設内の床面排水が雨水排水設備に混入しないように対策を行う。
- n) 施設内に設置する排水設備には塩害対策を行う。
- n) 水産物部門に配置する施設に応じて、適切な器具数を備えたトイレを設置する。
- o) 水産物部門の市場内事業者数に応じた集合メールボックスを水産物部門の事務所を設置する施設の出入口付近に設置する。
- p) 売場等に、情報端子盤、放送設備（スピーカー）、電波時計設備、防犯カメラを適宜設置する。
- q) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙 8 諸室整備区分表」に示す。

ウ 入出荷エリア

（ア）入荷エリア

- a) 入荷エリアは、大型トラック 4 台以上が同時に駐車し、荷下ろしが行えるスペースを確保する。
- b) 雨や日射の影響を受けないよう、出幅 7.5m以上の屋根・庇等を設置する。
- c) トラックのウイング開閉が支障なく行えるよう、有効高 5.5m以上とする。
- d) 入荷エリアで生じるごみや排水等が棟外の排水設備に流入しないよう対策を施す。

(イ) 出荷エリア

- a) 出荷エリアは、主として仲卸売場から量販店等への大ロットの配送を想定する。中型トラック 30 台以上が同時に駐車し、積込作業が行えるスペースを確保する。
- b) 雨や日射の影響を受けないよう、出幅 7.5m 以上の屋根・庇等を設置する。ただし既存施設の部分については、この限りではない。
- c) トラックのウイング開閉が支障なく行えるよう、有効高 5.5m 以上とする。ただし既存施設の部分については、この限りではない。

エ 卸売場

(ア) 卸売場

- a) 売場は、常温区画、低温区画に区分して整備する。
- b) 売場は、以下の区分により卸業者 2 者の利用が可能となるよう整備する。

卸売業者	区画面積	備考
卸売業者 A	900 m ² 程度	鮮魚エリアのみ。冷蔵庫に近接した位置に設ける。
卸売業者 B	1,430 m ² 程度	鮮魚エリアのみ

- c) 売場と入荷エリア及び出荷エリアとの境は、外部空間と絶縁できるよう、平面計画に応じた搬出入口、関係者通用口を設けた壁構造とする。
- d) それぞれの鮮魚エリアに大型活魚車 1 台が乗り入れ可能な荷下ろしスペースを設置する。荷下ろしスペースは幅 15m 程度、奥行 15m 程度、有効高 4.5m 以上とし、大型水槽の両側から大型活魚車が荷下ろしできるスペースを確保する。外部出入口には金属製シャッター、売場側にはビニールカーテン等を設置する。
- e) 売場の有効高は、4.5m 以上とする。
- f) 床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

(イ) 冷蔵庫

- a) 冷蔵庫の規模は 320 m²程度とし、温度帯を -25℃ 以下とする。
- b) 保管方法は移動ラック式とし、3 段積みで 360 パレット以上（1 パレット当たり W1.1m × D1.1m × H1.5m）収納できる形状とする。ただし壁際のラックは固定式とする。また、早出分用に平置き 10 パレット分＋通路分を庫内に計画する。
- c) 庫内の有効高さは、3 段積み移動ラックを設置でき、かつ最上段の荷の出し入れに支障のない高さとする。
- d) 移動ラックの耐荷重は 1,000kg/段、移動速度は 10m/min 程度とする。
- e) 冷蔵庫には低温売場（300 m²程度）及び塩干冷蔵庫（60 m²程度）を併設する。
- f) 温度帯は低温売場が +10～15℃、塩干冷蔵庫が +5～10℃ とする。
- g) 低温売場から冷蔵庫、塩干冷蔵庫それぞれに出入りできるよう計画する。
- h) 塩干冷蔵庫は、夜間に個別で荷を出し入れできるよう、外部に面した出入口も設置する。
- i) 冷蔵庫の入出庫の開口部は防熱扉等による開閉方式とし、外気温の影響を受けないようエアカーテン等を適宜設置する。

- j) 低温売場から塩干冷蔵庫への出入口は有効幅 4.0m以上、有効高 4.0m以上とし、シートシャッターと重量シャッターを設ける。
- k) 荷の搬出入を行う開口部側に、雨や日射の影響を受けないよう、出幅 7m程度の屋根・庇等を設置する。
- l) 入出庫の荷物受付を行う詰所（30 m²程度）を設置する。

オ 仲卸売場 ※既存活用改修部分

（ア）共通事項

仲卸売場は、各市場内事業者がそれぞれの事業展開に合わせて売場づくりができるよう、機能ごとの区画は行わず、市場内事業者ごとの使用面積に応じた区画とする。

区画規模	基準面積	設置数	設置形式	備考
売場（小区画）	150 m ² 程度	6	平場	
売場（大区画）	300 m ² 程度	11	平場	
※各仲卸業者の必要面積に応じて、区画を組み合わせる。				

（イ）仲卸売場・買荷保管所・倉庫

- a) 売場等は、仲卸業者 8 社での利用を想定し、各事業者の必要面積に応じて床面に区画のライン表示（白線等）を行い、市が指定する管理番号を表示する。
- b) 売場等の通路は、幅員 4.0m以上とし、荷動線が集中する主要な通路については、幅員 6.0m程度を確保する。
- c) 各区画及び通路の床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。
- d) 売場の有効高は、4.0m以上とする。出入口は、フォークリフト等の荷物の出し入れが行える高さを確保する。
- e) 床仕様はウェット利用エリアとして仕上げることを前提に、衛生管理及び維持管理に配慮した床排水設備を設置する。
- f) 各区画内の間仕切工事、内装工事、照明・コンセント及び換気機器以外の設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）は、市場内事業者が行うため、市場内事業者が行う低温化整備が可能となるよう断熱等に配慮するほか、その他工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- g) 売場等は、既存の水産卸売場施設の躯体を活用し、外壁及び天井を断熱パネル等により更新すること。

カ 事務所

（ア）卸・仲卸事務所・関係団体事務所

- a) 管理事務所に併設して、卸売業者、仲卸業者、関係団体（組合を含む）が利用する事務所を設置する。
- b) 仲卸事務所は、1 室あたりの基準面積を 20 m²程度とし、33 室設ける。なお、市場内事業者の要望により、基準面積の倍数で事務所規模を設定する場合がある。
- c) 関係団体事務所は、1 室あたりの基準面積を 20 m²程度とし、10 室設ける。なお、関係団体の要望により、基準面積の倍数で事務所規模を設定する場合がある。

- d) 事務所内の間仕切、内装、照明・コンセント及び換気機器以外の設備設置（一次側配管及び分電盤一次側を除く）等は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- e) 流し台等の設置を想定した、給排水設備を設置する。
- f) 廊下等共用部は、空調設備を設置する。

キ 共用部

（ア）休憩・自販機コーナー

- a) 仲卸売場に隣接する位置に、市場内事業者等の休憩スペースを2か所設置する。面積は各20㎡程度とする。
- b) 休憩コーナーには、自販機2台を設置するスペースを確保し、必要となる電気設備等を設ける。

（イ）見学用通路・スペース

- a) 卸売場及び仲卸売場の見学に対応できる見学用通路・スペースを設置する。
- b) 見学用通路・スペースには、市場及び水産物売場を案内する説明板を設置する。
- c) 見学ルートは、バリアフリー対応を行う。

（３）関連商品売場部門施設

ア 必要諸室

施設内に設置する売場等の必要諸室を下表に示す。基準面積は、専用面積を示す。

区分		名称	基準面積	備 考
関連商品売場		物販店舗・飲食店舗	720 ㎡	
関連事業者倉庫		関連倉庫	1,100 ㎡	
関連事業者等事務所			560 ㎡	組合、関係団体を含む
便益施設		銀行	180 ㎡	
関連商品売場部門 計			2,560 ㎡	
共用部	売場共用	売場内平面通路	適宜	
		荷運搬用車路	適宜	斜路を含む
		荷運搬用昇降設備	適宜	
	施設共用	階段、廊下、トイレ	適宜	
		人荷用エレベーター	適宜	1基以上、管理部門施設併設の場合は兼用可
		休憩・自販機コーナー	20 ㎡	1か所
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- a) 市場内事業者が許可を得て専用使用する売場等については、室内の間仕切工事、内装工事、照明・コンセント及び換気機器以外の設備工事（一次側配管及び分電盤一次側を除く）は市場内事業者が行うため、それら工事の実施に配慮した仕上げ、設備配管とする。
- b) 荷運搬用の共用通路の幅員は4.0m以上とする。

- c) 入出荷時に、雨や日射の影響を受けないよう、出幅 7.0m以上の屋根・庇等を設置する。
- d) 施設 1 階は中型トラックによる入出荷が可能なスペースを設置する。
- e) 物販店舗の通路側の建具は重量シャッターを設置する。
- f) 関連商品売場部門は一般利用者の利用に配慮した計画とする。
- g) 買出人用駐車場の一部、一般来場者駐車場は、関連商品売場部門に近接する位置に配置する。
- h) 通路等に、情報端子盤、放送設備（スピーカー）、電波時計設備を適宜設置する。
- i) 関連商品売場部門に配置する施設の配置に応じて、適切な器具数を備えたトイレを設置する。
- j) 関連商品売場部門の廊下等共用部は、空調設備を設置する。
- k) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙 8 諸室整備区分表」に示す。

ウ 関連商品売場

(ア) 物販店舗

- a) 店舗区画数は 9 区画程度とし、区画面積は 48 m²程度を基準とする。なお、4 区画については 2 分割（24 m²程度）利用ができるようにし、最大の区画数を 13 程度確保する。
- b) 天井高は 3.0m以上とする。
- c) 店舗 2 区画は、飲食店利用が可能となるよう、飲食店舗と同様に排水設備（除害施設を含む。）を設置する。
- d) 一般消費者需要にも対応する店舗については 1 階への配置とする。

(イ) 飲食店舗

- a) 店舗区画数は 3 区画程度とし、区画面積は 35～40 m²程度を基準とする。
- b) 天井高は 3.0m以上とする。
- c) 残渣、油脂等が店舗外の排水管に流入することがないように、店舗区画内にグリストラップ等の除害施設を設置する。除害施設は、市場内事業者が日常的に清掃管理を行える設置位置及び仕様とする。

エ 関連事業者倉庫

- a) 関連事業者が許可を得て専用利用する倉庫を関連商品売場内に設置する。
- b) 倉庫は、1 区画 24 m²程度とし、15 区画とする。
- c) 天井高は 3.0m以上とする。
- d) 出入口には、重量シャッター等を設ける。

オ 関連事業者等事務所

- a) 場内関係団体、関連事業者、その他市場内事業者が使用する事務所を設置する。
- b) 各室面積は、20 m²程度を基準とし、室数を 14 室程度とする。
- c) 天井高は 2.4m以上とする。
- d) 各室の間仕切等は変更が容易なものとする。

カ 便益施設（銀行）

- a) 金融機関利用を想定した店舗区画を設置する。
- b) 店舗区画面積は、180 m²以上とする。
- c) 天井高は 2.4m以上とする。
- d) セキュリティに配慮した計画とする。

キ 共用部

（ア）人荷用エレベーター

- a) 関連商品売場部門が 2 階以上となる場合、買出人等の荷の運搬用、人の移動用に、人荷用エレベーター（1 基以上）を設置する。ただし、管理部門施設と併設する場合は、兼用することができるが、カゴ寸法は関連店舗売場の規格とすること。
- b) 買出人等が荷運搬のために利用するエレベーターは、人荷用エレベーターとする。
- c) カゴ寸法は、間口 1,500mm×奥行 1,800mm（定員 17 人）とし、ドアは 2 枚戸片引きを基準とする。
- d) 管制運転を可能とし、インターホン、監視カメラ、閉止ブザーを設置する。
- e) 中央監視室・防災センターにおいて、運転監視が行える設備を設置する。

（イ）休憩・自販機コーナー

- a) 施設利用者等の休憩スペースを 1 か所設置する。面積は 20 m²程度とする。
- b) 休憩コーナーには、自販機 2 台を設置するスペースを確保し、必要となる電気設備等を設ける。

（４）管理部門施設

ア 必要諸室

施設内に設置する必要諸室を下表に示す。面積は、専用面積を示す。なお、共用施設（廊下、階段、トイレ、設備諸室等）を適宜設置する。各必要諸室の面積は、関連商品売場については基準面積以上、その他の諸室については基準面積程度を確保すること。

区分	名称	基準面積	備 考
管理事務所	事務室	550 m ²	
	会議室	320 m ²	大・中・小各 1 室
	更衣室・休憩室	40 m ²	
	倉庫・文書庫	90 m ²	
	設備機器室	200 m ²	
	計	1,200 m ²	
保健所事務室	食品衛生検査室	25 m ²	
交流展示ホール	見学者用展示コーナー	100 m ²	
多目的スペース		430 m ²	
施設管理諸室	中央監視室・防災センター	100 m ²	
	守衛室	50 m ²	
	倉庫	50 m ²	

		計	200 m ²	
管理部門施設 計			1,955 m ²	
共用部	施設共用	階段、E V、廊下、トイレ	適宜	
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- 管理部門は、一般利用者の利用に配慮した計画とする。
- 管理事務所、食品衛生検査室、多目的スペース及び施設管理諸室には、電話及び情報通信の設置が行えるよう配管を行い、多目的スペース、管理諸室については、配線まで行う。
- 管理部門の管理事務所、食品衛生検査室、交流展示ホール、多目的スペース、中央監視室・防災センター、守衛室、廊下等共用部は、個別に温度管理が可能な空調設備を設置する。
- 諸室の設備及び整備区分については、「別紙 8 諸室整備区分表」に示す。

ウ 管理事務所

(ア) 事務室等

- 市場に配置する市職員及び DBM 事業者職員が執務を行う事務室を設置する。
- 事務室において執務を行う市職員人数は 16 人程度とし、DBM 事業者職員の執務スペースとパーティション等で区画し、施錠できるようにする。
- 事務室内に、ミーティングスペース、給湯設備を備えたコーナーを設置する。
- 事務室に隣接する位置に来客用応接コーナーを設置する。
- 事務室等の床は 0A フロアとする。
- 場内に設置した監視カメラの映像をモニターする装置、操作盤、放送設備を設置する。
- 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。

(イ) 会議室

- 室面積 200 m²程度（定員 100 人）の大会議室を 1 室、90 m²程度（定員 50 人）の中会議室を 1 室、30 m²程度（定員 16）の小会議室を 1 室設置する。
- 大会議室及び中会議室は、可動間仕切り等により 2 室に区画して利用ができるよう計画する。
- 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。

(ウ) 更衣室・休憩室

- 事務室に隣接する位置に男女更衣室（各 20 m²程度）を設置する。
- 給湯設備を備えたコーナーを設置する
- 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。

(エ) 倉庫・文書庫

- 事務室に近接する位置に倉庫・文書庫（50 m²程度）を 2 室設置する。

- b) 事務室内から出入りが可能な倉庫・文書庫（40 m²程度）を1室設置する。
- c) 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。

（オ）設備機器室

通信ケーブル等を引込、分配等を行う機器を収納する室を設置する。

エ 保健所事務室（食品衛生検査室）

- a) 監視記録の作成、必要物品の保管、相談や研修への対応に利用する事務室（25 m²程度）を設置する。
- b) 衛生的に事務を行うため、手指や器具等を洗浄できるよう給湯設備を備えた流しを設置する。

オ 交流展示ホール（見学者用展示コーナー）

- a) 大会議室やエントランスホール等に隣接した位置に、交流展示ホールを設置する。
- b) 交流展示ホールの面積は、100 m²程度とする。
- c) 大会議室やエントランスホールと一体的に利用できるよう、開放的な空間とする。
- d) 展示内容及び使用する什器については、卸売市場のあらまし、本事業による取組紹介などとし、DBM 事業者の提案とする。なお、展示内容は概ね3年ごとに更新する。
- e) 有毒魚等の標本の展示を想定して、幅 4,500mm×奥行 600mm（幅 1,500mm×奥行 600mm の棚3台を想定）のスペースを確保する。

カ 多目的スペース

- a) 室面積 390 m²程度とし、可動間仕切等による2分割利用を可能とする。
- b) 1室利用を想定した音響設備セット（ミキシングアンプ、無線マイク、有線マイク、スピーカー）、映像設備（プロジェクター、入力装置）を設置する。
- c) 映像投影用スクリーンを部屋の利用形態に合わせ3か所に設置する。
- d) 隣接する位置に什器・家具を収納する倉庫（40 m²程度）を設置する。

キ 施設管理諸室

（ア）中央監視室・防災センター

- a) 中央監視室は、監視制御装置の保全性、安全性、拡張性等が確保できるように計画する。
- b) 防災センターは、関係法令に定めるところにより火災報知設備、消火設備等の保全性、安全性、拡張性等が確保できるように計画する。
- c) 防災センターは、不燃材料で区画し、延焼を防止できる室とし、避難階で、かつ、施設全体を管理しやすい位置に計画する。
- d) 室面積は、100 m²程度とし、常駐する職員数は3人程度とする。
- e) 防災センターには、休憩室、仮眠室、倉庫、トイレ・洗面を併設する。
- f) 施設全体のエネルギー効率化が図れるよう、BEMSを導入する。
- g) 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。維持管理業務において必要な什器・備品を適宜設置する。

(イ) 守衛室

- a) 西門及び東門からの車両進出入を確認できる位置に守衛室を設置する。
- b) 守衛室には、休憩室、仮眠室、倉庫、トイレ・洗面を併設する。
- c) 放送エリアを指定できる構内放送設備を設置する。
- d) 場内に設置した監視カメラの映像をモニターする装置、録画装置、操作盤を設置する。
- e) 「別紙 18 移転対象什器等」に示す、什器及び家具を移転し、配置する。維持管理業務において必要な什器・備品を適宜設置する。

(ウ) 倉庫

- a) 施設管理用備品等を収納する倉庫を設置する。
- b) 屋外からの利用に配慮する。
- c) 室面積は、50 m²程度とする。

ク 共用部

(ア) トイレ

- a) 管理部門に配置する施設の配置に応じて、適切な器具数を備えたトイレを設置する。
- b) トイレには、車いす利用者が利用できる多機能トイレを併設し、オストメイト用設備、ベビーチェア等を設置する。

(イ) エレベーター

- a) 人荷用エレベーター（定員 13 人程度）を設置する。
- b) エレベーターは福祉対応とし、乗降ロビー等は車いす利用者に配慮した計画とする。
- c) 管制運転を可能とし、インターホン、監視カメラ、閉止ブザーを設置する。
- d) 中央監視室・防災センターにおいて、運転監視が行える設備を設置する。

(ウ) その他

- a) エントランスホールに、市場施設の総合案内サインを設置する。
- b) エントランスホールに、ATM 設置コーナーを設置する。

(5) その他付帯施設

ア 電動車関連施設

(ア) 充電設備

- a) ターレット、フォークリフト等の電動車を充電する設備を設置する。
- b) 計画に当たっては、「別紙 6 市場現況関連資料」に示す使用台数を参考とする。なお、将来的に市場内で利用するターレット、フォークリフト等を電動式に置き換えていくことを前提に計画する。
- c) 充電設備は、各部門の施設内、電動車整備スペース内に適宜設置する。
- d) 充電盤は、各市場内事業者が使用するコンセントごとに検定付かつ遠隔監視可能なメーターを設置する。

(イ) 電動車駐車スペース

- a) 各部門の施設内に電動車を駐車できるスペースを確保する。
- b) 駐車スペースに併設して充電設備を適宜設置する。

(ウ) 整備スペース

- a) 電動車を整備するスペースを確保する。
- b) 必要なスペースは、電動車 3 台程度を同時に整備することができる規模とする。
- c) トラック、電動車等の洗浄用の水栓を併設する。

イ ごみ集積場

- a) 青果物部門、水産物部門、関連売場部門それぞれから利用しやすい位置にごみ集積場を 1 か所設置する。
- b) 施設の規模及び配置の計画に当たっては、場内で発生する廃棄物の量に関する「別紙 6 市場現況関連資料」を参考とする。
- c) ごみ集積場はごみ等が散乱しないよう、適切な処置を行うとともに、鳥獣被害に対する対策を施すこと。
- d) 収集したごみからの汚水を排水するための汚水枡を適宜設けること。
- e) 収集物を 5 種類程度分類できるようにし、雨に濡れないよう屋根等を設ける。
- f) パッカー車を屋根下部に 2 台待機できるスペースを確保する。
- g) 簡易な詰所（6 m²程度）を設置する。
- h) 洗浄用の水栓を設置する。

ウ 魚骨置場

- a) 廃棄物処理施設に近接する位置に、魚骨置場を設置する。魚骨置場は壁及び扉で閉じられた施設とし、臭気対策等の腐敗進行の抑制を行う。
- b) コンテナ（1,800mm×1,000mm×1,230mm 程度）を 20 個保管するスペースを確保する。
うち 2 個は屋根付きのスペースとする。
- c) 水産物部門からフォークリフトで運んできたアラを安全にコンテナに投入できるよう支障のない動線計画とすること。
- d) コンテナの搬出入、積み替え等が支障なくできること。
- e) 大型車 1 台、中型車 7 台、フォークリフト 2 台が駐車できるスペースを確保する。フォークリフトの駐車スペースは屋根付きとする。
- f) トイレ、手洗いのついた小規模な詰所（6 m²程度）を設置する。
- g) 洗浄用の水栓を設置する。

エ 発泡スチロール保管庫

廃棄物処理施設で処理する発泡スチロールを保管する倉庫（50 m²程度）を廃棄物処理施設に近接して設置する。

オ 廃棄物処理施設・脱水所

- a) 廃棄物処理施設及び脱水所は、既存の建物を継続して活用し、建築設備及び廃棄物処理設備を更新する。
- b) 廃棄物処理設備は現在の能力と同じとする（1日の処理量は約1.5～2.0t程度）。
- c) 減容機については同位置での更新とすること。
- d) 処理量が少なくなる1月、2月を更新時期として想定すること。
- e) 建物については、劣化状況に応じ、防水や塗装等について適切な補修を行う。
- f) 施工中に発泡スチロール仮置き場が必要となる場合は、関係法令を遵守した上で施設近傍に確保すること。
- g) 関係各課と事前協議が必要となる場合があるため、工程を考慮し、必要となる資料提供に協力すること。
- h) 浜松市廃棄物処理施設の設置等に係る紛争の予防と調整に関する条例に基づく手続きが必要となった場合、説明会、資料作成等に協力すること。

カ 清掃等用具等収納庫

- a) DBM事業者は、維持管理業務の実施に当たって必要となる、清掃用具、備品等を収納する収納庫を施設計画及び清掃実施計画に応じ設置する。
- b) 清掃従事者等の詰所、用具等の洗浄・乾燥室を設けることを可能とする。

4 構造計画

（１）構造計画全般に関する事項

- a) 構造計画は、意匠設計及び設備設計と整合を図り、設計と条件及び要求性能を満たす構造体となるよう計画する。
- b) 水平力に対する抵抗要素は、平面的及び立面的につりあいよく配置する。
- c) 既存施設の改修に当たっては、「別紙9 青果・水産卸売場棟耐震診断結果概要」を参照の上、適切な耐震補強を行う。

（２）耐震安全性に関する性能

本施設は、災害応急対策活動に必要な施設として機能することが求められるため、「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準」に規定する、以下の耐震安全性能を確保する。

構造体	Ⅱ類		大地震動後、構造体の大きな補修をすることなく建築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が図られている。
建築非構造部材	A類	外部 特定室	大地震動後、災害応急活動等を円滑に行う上、又は危険物の管理の上で支障となる建築非構造部材の損傷、移動等が発生しないことを目標とし、人命の安全確保と二次災害の防止に加えて十分な機能確保が図られている。
		一般室	大地震動により建築非構造部材の損傷、移動等が発生する場合でも、人命の安全確保と二次災害の防止が図られている。
建築設備	甲類		大地震動後の人命の安全確保及び二次災害の防止が図られているとともに、大きな補修をすることなく、必要な設備機能を相当期間継続できる。

特定室…活動拠点室、活動支援室、活動通路、活動上重要な設備室、危険物を貯蔵又は使用する室

(3) 荷重に関する性能

建築物に作用する荷重及び外力については、実況に応じて、適切に設定する。

- a) 施設、各室等に求められる性能に応じ、積載荷重を適切に設定する。
- b) 青果物部門、水産物部門の売場施設、冷蔵庫施設の床計算用の積載荷重は、下表のとおりとする。大梁、地震力計算用の積載荷重は適宜設定する。なお、いずれかの施設に太陽光発電装置を設置する場合などを想定し、特定の荷重が生じる部分については設定荷重を適宜割増しする。

部門		積載荷重	備考
青果物	卸売場・仲卸売場・仲卸買荷保管所	9800N/m ² (1.0 t/m ²)	
	倉庫・低温倉庫	9800N/m ² (1.0 t/m ²)	2段積みラックを想定
水産物	卸売場	9800N/m ² (1.0 t/m ²)	
	仲卸売場・買荷保管所・倉庫	9800N/m ² (1.0 t/m ²)	
冷蔵庫	移動ラック式	14700N/m ² (1.5 t/m ²)	3段積みラックを想定
	その他	9800N/m ² (1.0 t/m ²)	

- c) 建築基準法施行令第85条第2項で定める柱又は基礎の垂直荷重による圧縮力を計算する場合の、その支える床の数に応じた積載荷重の低減は、原則として行わない。
- d) 建築基準法施行令第86条で定める雪下ろしによる荷重の低減は、原則として行わない。
- e) 施工時の作業荷重による影響が想定される場合は、これを考慮する。

(4) 構造形式

建築物の構造形式及び構造種別は、設計上考慮すべき荷重及び外力に対する構造体の性能の水準の確保のほか、規模、形状、経済性等を考慮し、DBM事業者が提案する。

5 設備計画

(1) 一般事項

ア 設備方式

- a) 建築設備は、立地する地条件的条件及び施設の規模・用途に留意の上、施設が有すべき性能を確保できるように計画する。
- b) 設備方式は、環境保全性、安全性、経済性、維持保全性及び耐用性について、総合的に検討して選定する。
- c) 建築設備は、運転・監視、点検・保守、修繕、市場内事業者の整備等の維持管理を考慮して計画する。

イ 設備諸室

設備諸室は、設備方式に応じた配置及び大きさを確保する。また、設備諸室は、設備の機能の確保、管理のしやすさ並びに将来の機器の増設、移設及び更新について、以下のとおり総合的に計画する。

- a) 設備機器の設置場所は、信頼性、安全性、長寿命等の確保について検討する。
- b) 設備スペース等は、安全性、省エネルギー・省資源、保全性、長寿命性等について検討する。
- c) 主要な設備室の配置は、施設の用途、地震、津波等による災害時の機能維持等について検討する。
- d) 設備諸室の大きさ及び形状は、主要機器の占有スペース、機器の搬入・搬出スペース、保守管理のスペース、附属機器類の設置に必要なスペース、将来の設備容量の増強、更新時の機能維持を考慮した予備スペース等について検討する。

ウ 設備機器の耐震施工

設備機器・配管等の支持、固定は「静岡県防災拠点等における設備地震対策ガイドライン（平成 25 年度）及び「建築設備耐震設計・施工指針（日本建築センター）」による。

設計用水平地震力は、下表に示す設計用水平震度に、機器の重量を乗じたものとする。設計用鉛直震度は、設計用水平震度の 1/2 とする。

また、S 及び A クラスの機器のアンカーボルトについては、耐震強度計算書を提出すること。あと施工アンカーとする場合は、引き抜き試験は実施する。

設置場所	設備耐震クラス分類		
	S クラス	A クラス	B クラス
上層階・屋上階及び塔屋	2.0	1.5	1.2
中間階	1.5	1.0	0.72
地下階及び 1 階	1.0 (1.5)	0.6 (1.0)	0.48 (0.72)
※ () 内の値は水槽の場合に適用する。			

機器等の設備耐震クラスの分類は、下表に示すとおり。なお、防振支持とする場合は、設備機器の応答倍率を考慮し、B クラスのときは A クラスを、A クラスのときは S クラスを適用する。

クラス	電気設備	機械設備
S クラス	受変電設備、自家発電設備、非常用蓄電池設備、交換機・無線装置等、防災用情報通信設備、アンテナ・統制台等	防災機器、無線室等の空調機器、タンク類、ポンプ類
A クラス	電話設備、中央監視設備、非常放送設備、幹線設備（盤類含む）、太陽光発電設備	熱源機器、エアコン（100kg 以上）、冷却塔、空気調和機、ボイラー
B クラス	S、A クラス以外の機器等	

(2) 電気設備

ア 電力設備

(ア) 基本事項

- a) 電力設備は、電気事業法、建築基準法、消防法、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の関係法令の定めるところにより、施設利用者の安全等が確保されるように計画する。
- b) 設備方式は、次に掲げるところにより選定する。
 - ・必要な機能を確保するとともにライフサイクルコストを低減できるように検討する。
 - ・省エネルギー、長寿命、リサイクル等が可能なものの採用を図り、環境保全に資するシステムとなるように検討する。
 - ・施設の適切な運用及び保守管理が行えるものとし、適切な系統分け、計測、計量等が行えるように検討する。
- c) 災害時においても、施設利用者の安全確保のために必要な電力設備の機能を確保できるように計画する。また、施設の役割、業務内容等に応じて、ライフラインが途絶した場合においても必要となる電力設備の機能が確保できるように計画する。
- d) 設備容量、数量等は、実績データ及び概略計算により適切に算定する。
- e) 盤類等は、業務内容、管理体制等を考慮して確実な操作が行え、高温、多湿の場所を避ける等、周囲環境に留意して配置を計画する。
- f) 地下貯油槽、地中管路等は、不等沈下等のおそれがある場合、必要に応じて被害を防止するように計画する。
- g) 将来のシステム更新、変更等に柔軟に対応可能な配管・配線スペース等を適切に計画する。

(イ) 電力受給

- a) 市場施設で利用する商用電力は、中電 PG からの受給とする。
- b) 電力受給の冗長性を確保するために、敷地外に設置される別回路配電網からの受給について中電 PG と協議を行うこと。
- c) 受電容量は普通高圧（6,600V）の引き込みを原則とするが、詳細については中電 PG と協議を行うこと。
- d) 受変電施設までの電路については、中電 PG と協議し計画する。
- e) 電気の引き込み等に要する電力会社負担金は、DBM 事業者の負担とする。

(ウ) 電灯・コンセント設備

- a) 電灯設備は、業務内容及び執務環境に応じて、適切な光環境及び電力供給の確保が図れるように計画する。
- b) 照明器具は、以下のとおり計画する。
 - ・LED 照明器具とし、原則汎用品とする。

- ・ 室の用途、作業又は活動に応じて、照度、配光、グレア規制等を考慮する。また、食品を扱う場所では演色性を考慮するとともに、結露が想定される箇所には防水型の照明器具を使用する。
 - ・ 維持管理が容易に行えるように考慮する。
 - ・ 高天井等の高所に設置する場合は、保守性を考慮する。
- c) 照明器具の制御は、諸室の用途ごとにエリア分けを行い、エリアごとの点滅が可能とすること。また、廊下、トイレ、更衣室及び給湯室等の常時使用しない諸室は、人感センサーによる照明制御を行う。
- d) コンセント、スイッチ類は、車両やパレット、物品等の接触が想定される。これらを最小限に抑えられるような器具選定、配置を検討する。
- e) 青果物部門、水産物部門、関連商品売場部門の共用部に維持管理時に使用する電源ボックス（鍵付）を適宜設置する。
- f) 水を扱う諸室等に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意する。
- g) 分電盤等は、負荷の中心に近く、保守及び点検が容易な場所に計画する。
- h) 市場内事業者が許可を得て専用使用する売場等の電気設備（動力含む。）は、区画ごとに検定付かつ遠隔監視可能な個別電力計を設け、分電盤を設置する。特記なき限り、分電盤から先の工事は市場内事業者が行う。また、付帯施設や共用部についても検定付かつ遠隔監視可能なメーターを設置する。

（エ）動力設備

- a) 省エネに最大限配慮し、動力設備は、動力機器への電力供給、空気調和設備、給水設備等が適切に運転できるように計画する。
- b) 制御盤等は、負荷に近接し、保守及び点検が容易な場所に計画する。

（オ）電動車用充電設備

電動車用充電設備（100V、200V）は、充電用の電力を安定的に供給できるものとし、保全性、電動車の使用状況等を考慮して適切に計画する。

（カ）電気自動車用充電設備

- a) 電気自動車用充電設備は、脱炭素社会の実現に向けた、今後の電気自動車やプラグイン・ハイブリッド自動車の普及を前提とし、充電用の電力を安定的に供給できるものとするとともに、利便性、保全性等を考慮して適切に計画する。
- b) 公用車用駐車場に、1台分の充電設備を設置する。
- c) 今後の普及を想定し、将来的に充電設備の増設が行えるよう、検討を行い対応できるよう計画する。

（キ）受変電設備

- a) 受変電設備は、受電した電力及び構内で発電した電力を施設内の負荷に適した電圧で、安全かつ確実に供給するものとし、以下のとおり計画する。
- ・ 過負荷、短絡、地絡等の事故に対して適切な保護が行えるものとする。
 - ・ 電力系統の監視及び制御が行えるものとする。

- ・電力損失の軽減を行えるものとする。
- b) 配電盤形式及び設置場所は、電力供給の信頼性、安全性、保全性、拡張性等を考慮して計画する。
- c) 信頼性向上の対策として、施設の重要度、業務の内容等に応じて、幹線の二重化等を計画する。
- d) 省エネルギーやメンテナンス性を考慮した機器を選定する。
- e) 幹線設備として各機能部分、機械室等ゾーン別に幹線系統を明確化し、維持管理が容易に行えるようにする。
- f) 電力使用量が容易に確認できるよう、各メーターの設置を行う。

(ク) 発電設備

- a) 発電設備は、商用電源途絶時の防災用、保安用として停電が許されない負荷等への電力供給を概ね 72 時間程度使用できるものとする。また、環境保全対策の推進を図るために分散形電源を設けることを計画する。
- b) 発電設備の設置場所は、電力供給の信頼性、安全性、保全性及び発電容量を検討の上、計画する。
- c) 内燃力発電装置は、防災用、保安用、業務用及び施設管理用として必要な負荷に電力を供給できるものとし、以下のとおり計画する。
 - ・原動機の種別は、負荷容量、用途、燃料、信頼性等を総合的に検討の上、選定する。
 - ・燃料の種別は、環境保全性、品質劣化、供給状況等に留意して選定する。
 - ・騒音、大気汚染、振動等の抑制に配慮する。
- d) 設置する発電機は、合計出力 1500kVA 程度を確保できるよう複数台に分けて設置し、同期運転、単独運転、相互バックアップ運転が行えるようにし、冗長性を確保する計画とする。
- e) 太陽光発電等、自然エネルギーを利用した発電設備は、施設、地域の特性等に配慮し、エネルギーの有効利用が図れるシステムを計画する。
- f) 商用電力系統と連系を行う発電装置は、電力の品質が適切に確保できるように計画する。

(ケ) 構内線路

- a) 地中線路は、建物への浸水防止、地震及び不等沈下によるせん断への対策を計画する。
- b) 構内線路は、他の構内線路等と近接することによる相互の誘導、混触等の障害が生じないように計画する。
- c) 外灯は、夜間の通行及び防犯上有効な配置とし、光害や省エネルギー性（自動点滅又はタイマー制御）を考慮して計画する。なお、照明器具は LED とし、原則汎用品とする。

イ 通信・情報設備

(ア) 基本事項

- a) 通信設備は、電気事業法、電気通信事業法、建築基準法、消防法、電波法等の関係法令の定めるところにより、施設利用者の安全等が図られるように計画する。
- b) 設備方式は、以下に掲げるところにより選定する。
 - ・必要な機能を確保するとともにライフサイクルコストを低減できるように検討する。
 - ・省エネルギー、長寿命、リサイクル等が可能なものの採用を図り、環境保全に資するシステムとなるように検討する。
 - ・施設の適切な運用及び保守管理が行えるものとし、適切な系統分け、計測、計量等が行えるように検討する。
- c) 災害時においても、施設利用者の安全確保のために必要な通信設備の機能を確保できるように計画する。また、施設の用途、業務内容等に応じて、ライフラインが途絶した場合においても必要となる通信設備の機能が確保されるように計画する。なお、災害応急対策活動が必要な施設では、災害応急対策上必要な通信設備の機能を確保できるように計画する。
- d) 設備容量、数量等は、実績データ及び概略計算により算定する。
- e) 主装置、盤類等は、業務内容及び管理体制を考慮して確実な操作が行え、高温、多湿の場所を避ける等、周囲環境に留意して配置を計画する。
- f) 扱う情報の種別、情報量、業務内容等を把握の上、保全性及びセキュリティに考慮し、適切な信頼性を有するものを計画する。

(イ) 構内情報通信網設備

- a) 構内情報通信網設備は、情報の共有化、業務の効率化が図られるように計画する。
- b) 構内情報通信網装置は、情報の種別、情報量、施設運用形態等に応じて、信頼性、保全性等を考慮して、システムの構築を計画する。
- c) 構内情報通信網設備は、非常時においても必要な機能を確保できるように計画する。
- d) 市管理事務所内に通信事業者光回線を敷設できるように計画する。
- e) 市管理事務所内に通信事業者設備（PD 盤、ONU 等）を設置できるように計画する。
- f) 公衆無線 LAN 設備について、DBM 事業者は市民利用が見込まれる諸室への設置を適宜提案する。なお、設備は DBM 事業者で整備し、施設利用者は無料で利用できるものとする。
- g) 市管理事務所の電話機は、電話 6 回線、FAX 1 回線、内線（守衛所等）6 か所を整備対象とする。
- h) LAN ケーブルの敷設に関しては本市別途担当課で整備を行うため、予算措置及び整備期間等を考慮したうえで事前に関係課との調整を行い、諸室の利用方法、執務形態等を踏まえて適正に整備できるように空配管等の整備を行う。
- i) 施設使用者が内装等を整備する諸室等の LAN ケーブルについては個別契約とするが、施設使用者が適正に整備できるように空配管等の整備を行う。
- j) 将来の更新・増設などにも容易に対応できるように計画する。

(ウ) 構内交換設備

- a) 構内交換設備は、必要とされる通信機能を確保し、業務の効率化及び行政サービスの向上が図られるように計画する。
- b) 構内交換装置は、業務特性、運用管理方法、汎用性等を考慮して計画する。
- c) 構内交換設備は、非常時においても必要な機能を確保できるように計画する。

(エ) 情報表示設備

- a) 情報表示設備は、マルチサイン装置、出退表示装置及び時刻表示装置により、施設利用者の利便性の向上が図られるよう、必要な情報表示が行えるものとする。
- b) 情報表示装置は、視認性等を考慮した上で、保守及び点検が容易な場所に計画する。

(オ) 映像・音響設備

- a) 映像・音響設備は、会議室等において映像及び音声を多数の利用者が視聴できるように、用途、規模、仕上げ、収容人員等に応じて計画する。
- b) 映像装置は、表示サイズ、表示内容等に応じて、方式、性能、形状等を計画する。

(カ) 構内放送設備

- a) 構内放送設備は、施設の用途及び規模に応じて、適切なゾーニングを行い、施設利用者等が音声を明瞭に聴取できるように計画する。
- b) 非常放送装置と兼用とする。
- c) 一斉放送、個別放送のほか、グループ設定による放送が可能な機器を選定する。
- d) 卸売場には、セリ開始時のブザーを自動でならせるスケジュール機能のほか、自動音声による放送、その他イベント等に対応可能な放送設備を計画する。
- e) 各居室には音量の調節ができる設備を取り付け、必要に応じて音量をカットできる計画とする。
- d) 構内放送設備は管理事務所、守衛室、中央監視室、卸業者事務室に設置する。なお、管理事務所、中央監視室を除く部分については、リモートマイクとすることも可とする。

(キ) 誘導支援設備

誘導支援設備は、施設利用者が施設を利用しやすいよう適切に計画する。

(ク) テレビ共同受信設備

テレビ共同受信設備は、テレビ電波受信状況、業務形態等に応じて、適切に受信及び分配できるように計画する。

(ケ) テレビ電波障害防除設備

テレビ電波障害防除設備は、施設の建設により生じるテレビ電波障害に対し、適切に対応できるように計画する。

(コ) 監視カメラ設備

- a) 監視カメラ設備は、監視対象、周囲環境等を考慮して計画する。
- b) 監視対象は、敷地出入口、構内通路、各施設出入口、屋内通路、駐車場とし、各所の状況確認、車両及び人の移動経路を監視する。
- c) 夜間監視可能な設備仕様とする。
- d) 監視カメラ装置の方式は、監視カメラ台数、伝送距離等を考慮して選定する。
- e) 監視カメラ装置のモニタリング、カメラ制御を行う機器を管理事務所及び守衛室に設置し、機器本体及び録画機器は守衛室に設置する。

(サ) 車両入退場管理設備

- a) 市場内の保安警備の向上、よりスムーズな物流実現のため、全ての車両入退場口に車両ナンバー認識による入退場管理システムを導入し、入退場状況の確認及び記録ができるようにする。
- b) 入退場状況の確認及び記録を行う機器は守衛室に設置する。

(シ) 駐車場管制設備

- a) 買出人用、来客者用の駐車場出入口に不正駐車を抑制するための駐車場管制設備を設置する。
- b) 駐車場管制設備は、人と車両の安全確保、管理方法等を考慮して計画する。

(ス) 防犯・入退室管理設備

防犯・入退室管理設備は、施設の用途及び業務内容に応じたゾーニングを施設管理者等と協議し、信頼性、利便性、拡張性等を考慮して計画する。

(セ) 火災報知設備

火災報知設備は、自動火災報知設備、自動閉鎖設備、非常警報設備及びガス漏れ火災警報設備を関係法令の定めるところにより設置する。

(ソ) 防災無線

管理部門施設内の管理事務所の事務室、中央監視室・防災センターには、防災デジタル系無線の設置が行えるよう計画する。

(タ) 中央監視制御設備

電灯設備、動力設備、受変電設備、非常用発電設備、監視装置設備、自動火災報知設備、昇降機設備及び水質監視設備の監視、制御及び状態表示等の一元管理及びスケジュール管理等が可能な中央監視制御設備を設置する。

(チ) 集中検針設備

- a) 電気等の使用量確認及び検針が可能な集中検針設備を設置する。
- b) 集中検針設備は、区画ごとの検針値を市場内事業者ごとに累計し、かつ共用部を按分し、市場内事業者ごとの電気代を自動算出できる仕組みとする。

- c) 既存の管理事務所内にある旧システムからの移転に際し、検針業務が途切れないように計画する。

ウ 電気設備諸室

(ア) 基本事項

- a) 設備スペースは、施設の位置、規模及び構造に応じて、将来計画、機器の適正な配置及び維持管理に必要な面積を計画する。
- b) 受変電設備、電力貯蔵設備、発電設備、通信設備の主装置等を設置する室（以下、「電気設備諸室」という。）の位置は、機器の搬入・搬出等が容易に行える場所に計画する。
- c) 電気設備諸室は、施設の敷地条件、使用条件等に応じて、津波、洪水等により必要な電力及び通信網の途絶が起こらないように対策を計画する。
- d) 電気設備諸室には、当該諸室に不必要な給排水管、雨水管、給排気ダクト、ガス管、油管等を、横断又は設置しないものとする。また、電気設備諸室は、水損被害を受けないようにトイレ、湯沸し室、厨房等の水を扱う室の直下階に配置しないように計画する。

(イ) 電気室

- a) 電気室は、設備の信頼性、安全性及び保全性が確保できるように、受変電設備、電力貯蔵設備等を収容し、不燃材料で区画し、延焼を防止できる室とする。
- b) 電気室の室内環境は、機器からの発生熱量等に応じた換気又は空調によって、適切な温度が維持できるものとする。
- c) 電気室は、構内配電線の引込み、幹線の経路等に応じた位置に計画する。

(ウ) 発電機室等

- a) 発電機室は、設備の信頼性、安全性及び保全性が確保できるように、内燃力発電装置等を収容し、不燃材料で区画し、延焼を防止できる室とする。
- b) 発電機室は、給排気及び燃料の供給が容易で、周囲に騒音、振動の影響等を与えない位置に計画する。
- c) 発電機室の室内環境は、運転時の機器からの発生熱量、燃焼空気量等に応じた換気によって、適切な温度が維持できるものとする。
- d) 太陽光発電装置及び風力発電装置を設置する場合は、自然エネルギーの有効利用、安全性及び保全性を考慮して、適切なスペースを確保する。

(エ) 配線スペース

配線スペースは、施工性及び保全性が確保できるように、以下のとおり計画する。

- a) 分電盤、端子盤等を集約して収容し、幹線の経路及び負荷の中心になるように検討する。
- b) 機器増設時の拡張等が容易に行えるように面積を確保し、廊下等の通路に面した位置とする。
- c) 不燃材料で区画し、延焼を防止できるスペースとする。

(3) 機械設備

ア 給排水衛生設備

(ア) 基本事項

- a) 給排水衛生設備は、建築基準法、消防法等の関係法令の定めるところにより、施設利用者の衛生環境、安全性及び環境保全性の確保が図られるよう計画する。
- b) 設備方式は、以下に示すところにより選定する。
 - ・必要な機能を確保するとともにライフサイクルコストの低減が図られるように検討する。
 - ・省エネルギー・省資源、長寿命、リサイクル等が可能なものの採用を図り、環境負荷の低減に資するように検討する。
 - ・施設の規模、用途、管理体制等を考慮し、施設の運用及び保守管理が容易に行えるように検討する。
 - ・施設の規模、用途等に応じて、災害等による被害の軽減を図るほか、ライフラインが途絶した場合においても必要となる給水・排水設備の機能を確保できるように検討する。
- c) 設備容量・数量等は、実績データ及び概略計算により適切に算定する。
- d) 市場施設の卸売場及び仲卸売場は、水質汚濁防止法及び下水道法における「特定施設」に該当するため、生活排水とは異なる排水基準が適用されることに留意する。

(イ) 衛生器具設備

- a) 利用者の快適性、耐久性、保守管理の容易さに優れた機器及び器具とする。
- b) 一般トイレは、男性用と女性用に区別する。
- c) 誰もが快適に利用できるようにユニバーサルデザインに配慮する。
- d) 各部門施設内には、静岡県福祉のまちづくり条例に則り「車椅子使用者用便房」を備えた便房を1以上設置する。
- e) 管理部門施設には、静岡県福祉のまちづくり条例に則り「車椅子使用者用便房」「オストメイト用設備を有する便房」「乳幼児用設備を有する便房」の機能を備えた便房（多機能トイレ）を1以上設置する。（それぞれの便房は兼ねてもよい。）なお、設置に当たっては年齢や性別等に関わらず利用しやすい配置、出入口の位置となるよう配慮する。
- f) 小便器は子どもの利用にも配慮したストール型の自動洗浄とする。
- g) 各トイレの洗面器のうち、1以上は手すりを設ける。
- h) 多くの人が利用する箇所については、非接触型の自動水栓、自動石けん供給栓及びハンドドライヤーを設ける。
- i) 車椅子使用者用便房等、個別機能トイレの洗面では給湯が使用できるよう計画する。
- j) 擬音装置等、利用者の快適性に配慮した設備を導入する。

(ウ) 給水設備

- a) 給水設備は、必要水量を必要圧力で、衛生的に供給できるように計画する。市場施設は食品衛生法に基づく施設となるため、汚染等の水質劣化が生じないように注意する。

- b) 給水は上水及び井水の2系統とする。井水は清掃及び灌水用とし、濾過装置を設置し不純物等を除去する。
- c) 上水の受水槽は災害時対応を考慮し、1槽+1槽の2槽独立型を採用し、感震器連動の緊急遮断弁及び災害用給水栓を設ける。また井水用の受水槽を1槽新設する。井水用受水槽は大容量貯水とし、災害時の雑用水の水源とする。
- d) 井水用の井水ポンプは既設のものとは別に1基を新設する。
- e) 市場内事業者が許可を得て専用使用する売場等の給水設備は区画ごとに行うものとし、検定付かつ遠隔監視可能なメーターを設置する。特記なき限り、整備は水道メーターまでとし、水道メーター以降の工事は市場内事業者が行う。また、付帯施設や共用部についても検定付かつ遠隔監視可能なメーターを設置する。
- f) 市場内事業者が許可を得て専用使用する売場等の井水利用設備は区画ごとに行うものとし、井水の使用量を把握するための検定付かつ遠隔監視可能なメーターを設置する。特記なき限り、整備は水道メーターまでとし、水道メーター以降の工事は市場内事業者が行う。
- g) 水道利用に関する契約は市で行い、各市場内事業者の使用量に応じて個別請求を行う。特記なき限り、本事業においては、それぞれの使用場所に子メーターの設置までを行う。利用契約に当たって加入金が追加で必要となる場合はDBM事業者の負担とする。ただし、現在の市場施設の加入金を新たな加入金の一部に充てることは可能とする。
- h) 給水方式は、施設の規模、用途等を考慮して選定する。
- i) 雨水の利用の推進に関する法律等に基づき、雨水利用設備を設ける場合の給水設備は、上水と雑用水の2系統で計画する。
- j) 配管経路は、最も合理的な経路となるように計画する。

(エ) 雨水利用・井水利用設備

- a) 雨水利用設備は、雨水の利用の推進に関する法律その他の関係法令等の定めるところによる。
- b) 井水再利用設備は、水資源の有効活用、経済性等を考慮して計画する。
- c) 井水は青果物・水産物の売場施設の床洗浄用水、消火用水、屋外散水用水としての使用を想定する。

(オ) 給湯設備

- a) 給湯設備は局所給湯とし、必要温度及び必要量の湯を必要圧力で、衛生的に供給できるよう計画する。
- b) 給湯方式は、湯の用途、使用量等を考慮して選定する。
- c) 配管経路は、最も合理的な経路となるように計画する。

(カ) 排水・通気設備

- a) 排水・通気設備は、滞留することなく速やかに、かつ、衛生的に排水できるよう計画する。
- b) 排水設備は、原則として重力式とする。

- c) 屋内の排水管は、衛生上の支障がない場合は、原則として合流式とする。
- d) 配管経路は、最も合理的な経路となるよう計画する。
- e) 災害応急対策活動が必要な施設では、災害応急対策活動上必要な排水機能を確保できるように計画する。
- f) 関連商品売場等の飲食店からの排水は、除害施設を設置し、排水設備に接続する。

(キ) 消火設備

- a) 消火設備の設置対象及び種類は、消防法関係法令の定めるところによる。
- b) 情報・通信等設備室、重要品保管倉庫等で火災による被害を最小限にとどめる必要がある各室には、消火設備の設置を検討して計画する。
- c) 不活性ガス消火設備を設置する場合の消火剤は、人体や環境への影響を考慮して選定する。

(ク) ガス設備

- a) ガス設備は、ガス事業法、液化石油ガスの保安の確保及び取引の適正化に関する法律等の関係法令の定めるところによる。
- b) 本事業におけるガス設備の整備は、関連店舗への供給とし、空調設備及び発電設備等への供給は DBM 事業者の提案とする。
- c) ガスに関する契約は、使用者単位の個別契約とする。
- d) 関連店舗については、ガスメーター設置を考慮した位置までの配管（プラグ止め）とし、以降の工事は使用者が行う。

イ 空調・換気設備

(ア) 基本事項

- a) 空調設備及び換気設備は、建築基準法、消防法、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律等の関係法令の定めるところにより、熱環境、空気環境、安全性、信頼性及び環境保全性の確保が図られるように計画する。
- b) 設備方式は、以下に示すところにより選定する。
 - ・必要な機能を確保するとともにライフサイクルコストの低減が図られるように検討する。
 - ・省エネルギー・省資源、長寿命、リサイクル等が可能なものの採用を図り、環境負荷の低減に資するように検討する。
 - ・施設の規模、用途、管理体制等を考慮し、施設の運用及び保守管理が容易に行えるように検討する。
 - ・施設の規模、用途等に応じて、災害等による被害の軽減を図るほか、ライフラインが途絶した場合においても必要となる空調機能が確保されるように検討する。なお、災害応急対策活動が必要な施設では、災害応急対策活動上必要な空調機能を確保する。
 - ・エネルギー等の適切な系統分けにより、計測、計量等が行えるように検討する。
- c) 設備容量・数量等は、実績データ及び概略計算により適切に算定する。

- d) エネルギー源は、各エネルギーの供給事情を踏まえ、経済性及び周辺環境保全のほか、施設の運用等を総合的に検討して選定する。

(イ) 熱源設備

- a) 熱源設備は、冷熱源機器及び温熱源機器との組合せ方式又は冷温熱源同一機器による方式とし、負荷特性に応じて機器の台数分割、蓄熱システム、排熱回収システム等の採用を検討して選定する。
- b) 熱源機器は、性能特性、耐久性、信頼性、保全性、運転資格者の要否、電力負荷の平準化等を検討して選定する。
- c) 市場内事業者が設置する事務所等の空調設備、売場等の低温化設備の熱源機器を設置する場所についても本事業において整備する。
- d) 熱源機器は、屋外等の十分な外気との熱交換が行える場所に設置し、排熱を屋内に排出しないように整備する。

(ウ) 空調設備

- a) 空調設備は、適正な熱環境（温度、湿度、気流）及び空気環境（空気清浄度）を保持できるように計画する。
- b) 空調機器の選定においては、省エネルギー・省資源、長寿命、リサイクル等が可能なものの採用を図り、環境負荷の低減に資するように検討する。
- c) 空調のゾーニングは、温湿度条件、使用時間・用途、負荷傾向、階層、方位等を考慮して計画する。
- d) 空調方式は、ゾーニング計画を基に、室内環境の快適性、室内環境維持の機能性、搬送エネルギー低減等を検討して選定する。
- e) 外気取入口及び排気口の位置は、周囲への影響等を考慮して配置する。
- f) 結露等が予想される場合は、外気処理空調設備等の設置を検討する。
- g) 配管及びダクト経路は、最も合理的な経路となるように計画する。

(エ) 換気設備

- a) 換気設備の設置対象室及び換気量は、建築基準法等の関係法令の定めるところによる。
- b) シックハウス対策のために必要な換気量を確保し、空気清浄度満たす換気システムとする。
- c) 換気設備は、室内空気の浄化、熱の排除、酸素の供給及び水蒸気の排除を行い、室内環境を適正に保持できるように計画する。
- d) 換気設備は、平面的に広くなる施設特性を考慮した計画とする。また、重力換気の採用など自然換気の導入を図る。
- e) 換気方式は、換気対象室の用途及び換気対象要因に基づき選定する。
- f) 外気取入口及び排気口の位置は、周囲への影響等を考慮して配置する。
- g) ダクト経路は、最も合理的な経路となるように計画する。

(オ) 防火設備

- a) 火災の拡大防止対策として、以下に示す部分には、有効な位置に防火設備を計画する。
 - ・面積区画、堅穴区画、異種用途区画等の防火区画。なお、防火区画の必要な部分は、建築基準法等の関係法令の定めるところによる。
 - ・延焼のおそれのある部分。
 - ・その他多量の火気を使用する室等の出火の危険性が高い部分。
- b) 防火区画の開口部には、建築基準法の定めるところによる防火設備を計画する。
- c) ダクト、配管等は、市場内事業者の整備も考慮の上、防火区画を貫通する部分が少なくなるように計画する。

(カ) 排煙設備

- a) 排煙設備の設置対象及び排煙風量は、建築基準法等の関係法令の定めるところによる。
- b) 排煙方式は、自然排煙とする。ただし、自然排煙が困難な場合は、機械排煙とすることができる。
- c) 同一防煙区画においては、自然排煙と機械排煙を併用してはならない。
- d) 居室と廊下、廊下と階段室等は、それぞれ別の防煙区画とする。

ウ 冷蔵・冷凍設備

- a) 冷蔵・冷凍方式は、保管温度、保管方法及び保管量に応じ、適宜計画する。
- b) 冷凍設備等で使用する冷媒は、可能な限り環境負荷が低く、温室効果が少ない自然冷媒の採用を検討すること。
- c) 冷蔵・冷凍機器には結露対策を行う。

エ 搬送設備

(ア) エレベーター設備

- a) エレベーターは、建築物の規模、用途、利用人数等に応じて交通需要を予測し、適切な台数となるように計画する。
- b) 高齢者、障害者等が円滑に利用できるエレベーターの設置基準は、高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律等の関係法令の定めるところによる。
- c) エレベーターは、ロープ式又は油圧式エレベーターとする。
- d) エレベーターは、建築物の規模、用途等に応じて十分な耐震性能を確保するとともに、非常時の安全性及び早期の復旧を考慮して計画する。

(イ) 荷物用エレベーター設備

- a) 荷物用エレベーターは、最大物流量に応じた必要台数を計画する。
- b) カゴ寸法は、ターレットが乗車し運搬可能なものとする。
- c) カゴ内には、監視カメラを設置し、運搬車衝突対策を施す。

オ 機械設備諸室

(ア) 基本事項

- a) 設備スペースは、施設の位置、規模及び構造に応じて、将来計画を考慮して機器を適正に配置できるように計画する。
- b) 機械設備諸室の配置は、津波、洪水等の浸水のおそれのある場合は、必要に応じて所要の設備機能を確保できるように計画する。
- c) 地中埋設物は、不等沈下のおそれがある場合は、必要に応じて被害を防止するように計画する。

(イ) 空気調和設備

- a) 空気調和機の設置場所は、振動、騒音等が隣接する部屋等へ影響を与えないように計画する。
- b) 各階を垂直に貫通する主ダクトは、原則として耐火構造のシャフト内等に収めるように計画する。

(ウ) 換気・排煙設備

- a) 排気用送風機は、ダクト系の末端側に設け、吐出側のダクトがなるべく短くなるように計画する。
- b) 給気用送風機は、ダクト系の起点側に設け、吸込側のダクトがなるべく短くなるように計画する。
- c) 排煙機及びその電動機は、原則として換気設備を設けた耐火構造の屋上機械室等に配置するように計画する。
- d) 排煙機は、その系統内の最も高い位置にある排煙口より高い位置に配置するように計画する。
- e) 各階を垂直に貫通する主ダクトは、原則として耐火構造のシャフト内等に収めるように計画する。

6 外構計画

(1) 一般事項

外構計画に当たっては、敷地形状や隣接地等の状況を十分に考慮するとともに、外構に係る諸施設の耐久性や美観に配慮する。

(2) 通路

- a) 入出荷の動線に該当する主要な通路の幅員は、8m以上とし、円滑な通行と入出荷が可能となる通行帯と停車帯を必要数確保する。
- b) 通行区画線、停止線、規制や禁止等が明らかとなるよう標示する。
- c) 夜間の車両通行等が安全に行えるよう、照明設備を適切な位置、照度を確保し、設置する。なお、これら照明設備は、周辺地域への光害とならないよう留意し設置する。
- d) 一般利用者の通行を計画する通路には歩道を設置し、歩車分離を行う。

- e) 構内通行規制に応じた標識を設置する。また、臨時の通行規制に対応できる仮設標識を準備する。
- f) 通路の交差点や出入口周辺、建物の死角等、通路の通行に支障を来たす場所には、カーブミラーや停止線、ハンプ等を設置し、事故防止策を講じる。
- g) 現在設置している門扉及びフェンスをすべて改築する。また、新たな出入口を設ける場合は、門扉を設置する。
- h) 横断歩道を設置する場合は鍵盤形状とする。

(3) 駐車場

ア 共通事項

- a) 駐車場及び積込所等の車両駐車場所は、荷の搬入・搬出が円滑に行えるよう配置する。
- b) 買出人用及び一般来場者用駐車場については、管制システムによる入出時間の管理を行い、不適切な長時間利用を防止する対策を講じる。
- c) 各駐車区分には、駐車区分を示す図・名称等、管理区分番号の表示を行う。

イ 駐車場設置数

- a) 駐車場は、各部門の配置等に応じ適切に配分し、下表の区分の台数を設置する。

区分		区画寸法	設置数	備考
市場関係者用 (業務車両)	中型貨物車用	3.5m×10.0m	322 台	青果物 219、水産物 103
	小型貨物車用	2.5m×6.0m	40 台	適宜、複数に分散配置
市場関係者用 (通勤、来客車両)	普通車用	2.5m×5.0m	496 台	適宜、複数に分散配置
	車いす対応車用	3.5m×5.5m	2 台	青果物・水産物各 1
	思いやり	3.0m×5.0m	2 台	青果物・水産物各 1
買出人用	小型貨物車用	2.5m×6.0m	121 台	適宜、複数に分散配置
一般来場者用	普通車用	2.5m×5.0m	8 台	集約配置
	車いす対応車用	3.5m×5.5m	1 台	
	思いやり	3.0m×5.0m	1 台	
公用車用	普通車用	2.5m×5.0m	2 台	管理部門に近接する位置に、集約配置
管理部門来客用	普通車用	2.5m×5.0m	4 台	管理部門に近接する位置に、集約配置
	車いす対応車用	3.5m×5.5m	1 台	
計			1,000 台	

- b) 市場内事業者の通勤者、商談等の来客者等が使用する駐車場は、平面式駐車場のほか、自走式立体駐車場を採用することを可能とする。
- c) 買出人用駐車場は、各部門の利用実態に配慮し、適宜分散して設置する。
- d) 一般利用者用駐車場は、市場内における荷動線と分離し、関連商品売場部門に近接する位置に設置し、車両通行の輻輳が発生しないよう配慮する。
- e) 車いす対応車用駐車場の後方には 3 m 程度の空間を確保する。

(4) 駐輪場

- a) 各部門の利用に配慮して、駐輪場を配置する。
- b) 駐輪台数は、自転車は約 120 台、オートバイ・原付は 30 台程度とする。
- c) 盗難防止策としてチェーンロック等を固定するための金具等を設置する。
- d) 雨対策として屋根等を設置する。

(5) 構内舗装

- a) 構内舗装は、大型車両の通行に対して十分な耐久性を持ち、通行の安全性、円滑性及び快適性が確保されたものとするとともに、地域性、景観性及び環境保全性を考慮したものとする。
- b) 構内舗装の設計は、交通条件、基盤条件、環境条件、経済性等を考慮して行う。
- c) 既設の構内通路を存置する場合は、舗装の打換えを行う。
- d) アスファルト舗装部には、低炭素アスファルトの導入を検討すること。

(6) 排水

- a) 構内の雨水は、敷地外の下水道等に排水することを基本とし、必要に応じて雨水貯留浸透施設により構内で処理する。
- b) 構内の雨水は、地表面から直接敷地外に流出させず、構内の雨水排水設備により適切に集水し、排水できるよう計画する。
- c) 雨水排水設備（側溝、管きょ及び枳）は、施設が立地する地域の降雨量等を考慮し、十分な排水能力を確保したものとする。
- d) 大型トラック等の通行がある場所に設置する雨水排水設備（側溝、管きょ及び枳）は、耐荷重性能を高めるなど十分な耐久性を確保する。
- e) 雨水が舗装面等に溜まらないよう、舗装面等の排水の方向、勾配等を計画する。

ア 雨水浸透施設

市が雨水対策として策定している「雨水浸透施設設置推進要綱」に基づく、雨水浸透施設を設置する。

イ 污水排水に関する処理

- a) 公共下水道へ放流する工程系排水は、原水槽、自動スクリーン装置設備を設け放流する。
- b) 排水ポンプを 2 台以上設置する。また、ポンプ更新時及び点検時を考慮した設備（レール、チェーンブロック等）を設置する。
- c) 下水道法及び浜松市下水道条例に規定する水質基準、放流量等を監視する設備を設け、維持管理業務において水質モニタリングを行う。
- d) 下水の流量計は検定品かつ遠隔監視可能なものとする。

(7) 屋外照明

- a) 周辺地域への光害に配慮した上で、本施設の防犯、安全等を考慮した屋外照明設備を設置する。
- b) 屋外照明設備は、車両等の衝突による破損が生じないように配慮する。

(8) 植栽

ア 既存樹木の扱い

既存樹木については、樹勢や密度の状況から間伐や剪定の必要性がある場合を除き、伐採等を行わず存置する。ただし、新たな緑地整備を行う場合、施設整備上やむを得ない場合は、その限りではない。なお、伐採等の必要がある場合においても、可能な範囲で移植を検討する。

イ 緑化

事業対象用地は、「浜松市事業所棟敷地内緑化指導要綱」に基づき、建築敷地面積の10%以上の緑化面積の確保に努める。

できるだけ敷地外周に設ける。

(9) パレット集積所

- a) 市場内で発生するパレットの一時保管・集積を行うためのスペースを計画する。なお、利用パレットと廃棄パレットを区分して保管できる構成とし、混在を防止すること。
- b) 荷捌き動線や作業効率に配慮し、フォークリフト等の搬送機械が安全に出入りできる計画とする。

第4 業務に関する要求水準

1 共通事項

(1) 打合せ及び記録と報告

DBM 事業者は、業務の進捗状況に応じて、市に対して定期的に状況報告を行い、市と十分に協議しながら業務を進める。

DBM 事業者は、状況報告及び協議については、関係者協議会において進めるものとし、定期的に行う定例会、分科会等、適宜会議体を提案すること。また、市の要請があった場合等には、必要に応じて臨時会を開催すること。

DBM 事業者は、市及びその他関係機関と協議及び打合せを行ったときは、その内容について、その都度書面（打合せ簿等）に記録し、提出すること。

市及び DBM 事業者は、指示、通知、報告、提出、承諾、回答及び協議（以下「指示等」という。）を、書面で行わなければならない。この場合、特段、書式に定めを必要としない場合には、打合せ簿等により行うものとする。なお、やむを得ない事情により、口頭で行った指示等は書面により交付するものとする。その書式は、打合せ簿等により行うことを原則とする。

DBM 事業者が市に提出する書類で様式及び提出部数が定められていない場合は、市の指示によるものとする。

DBM 事業者は、業務の方針、条件等に疑義が生じた場合は、市と書面により協議しなければならない。

(2) 業務実施体制

ア 統括管理責任者の配置

本事業において、長期間にわたり質の高いサービスを効率的、効果的かつ安定的に提供し続けるために、各業務を全期間にわたり把握し、統括管理を実施すること。

DBM 事業者は統括管理を確実に遂行するために、「統括管理責任者」を事業期間にわたり配置し、効果的な管理を行うこと。なお、統括管理責任者は、施設整備業務を実施する期間については、建設企業から選任することとし、維持管理業務のみを実施する期間については、維持管理企業から選任することを可能とする。また、それぞれの期間において、建設業務又は維持管理業務の業務管理責任者と兼務することを認める。

イ 業務管理責任者の配置

DBM 事業者は、「第1 6 業務の対象範囲」に示す業務区分（4 区分）に応じて、各業務を総合的に把握し、業務の調整と管理を行う業務管理責任者等を配置し、各業務開始前に市に報告すること。業務管理責任者を変更する場合も同様とする。

業務管理責任者には、入札参加資格要件等に示す資格と実績や経験を有するものを配置すること。業務管理責任者は、統括管理責任者等に誠実に協力し、本事業が円滑に遂行されるよう努めること。

ウ 業務実施体制表の作成

- a) DBM 事業者は、特定事業契約締結後、速やかに業務実施体制表を市に提出すること。
- b) 業務実施体制表には、各業務において配置を求める管理者、技術者等とその役割について記載すること。
- c) 業務実施体制表は、「別紙 11 業務実施体制イメージ」を参考に所属企業名、役割、保有資格等を適宜追加し、作成すること。

(3) 情報発信のための技術支援

市が住民、関係団体、議会等に対して事業の内容や進捗状況に関する説明が必要な場合、又は市のホームページを通じて情報発信を行う場合に、市の要請に応じて説明資料の作成支援及び助言を行うこと。

DBM 事業者は、進捗状況及び協議に関して、市が主宰する会議体や説明会に必要な応じて同席、陪席を行い、適切に市を支援すること。

(4) セルフモニタリングの実施

DBM 事業者は、各業務において、本書に記載されている要求水準を遵守しているかどうか、また、提案書に記載した項目を遵守しているかどうかについて、セルフモニタリングを行うこと。

セルフモニタリングの結果を踏まえて要求水準確認報告書及び技術提案実施報告書を作成し、市に報告及び説明を行うこと。市は、これらのセルフモニタリングの内容及び結果の確認を行う。

ア 設計・建設に係る期間のセルフモニタリング

DBM 事業者は、設計業務、工事監理業務及び建設業務の各業務について、要求水準確認計画書を作成し、市の承諾を受ける。要求水準確認計画書においては、個別の確認項目ごとに以下の内容を含める。

- a) 要求水準の具体的な確認方法
- b) 確認時期
- c) 確認者
- d) その他必要と判断する事項

DBM 事業者は、各業務について市が行うモニタリングに合わせてセルフモニタリングを行い、以下の時期に要求水準確認報告書を市へ提出し、市が要求した性能等に適合していることの確認を受ける。なお、変更があった場合も同様とする。

- a) 設計業務：基本設計完了時、実施設計完了時、計画通知前
- b) 工事監理業務：工事監理業務の完了前
- c) 建設業務：解体・撤去設計完了時及び解体・撤去工事完了時、建設業務完了時

イ 維持管理業務のセルフモニタリング

DBM 事業者は、自らが作成する維持管理業務に関する業務計画書（当該業務計画書に付随す

る書類を含む。)に基づき、業務開始の 3 か月前までに、モニタリング実施計画書を市に提出し、市の承諾を受ける。

- a) モニタリング実施計画書は、事業期間中にわたり市との協議に基づき適宜見直しを図り、業務品質の向上を図るものとする。
- b) DBM 事業者はモニタリング実施計画書に基づき、定期的にセルフモニタリングを行う。

(5) 市、県及び国等機関からの調査等への対応

DBM 事業者は、事業期間中に実施される市、県及び国等機関からの監査、検査、調査等に際し、各種調書や説明資料の作成支援や実施時における立会、検測等に適宜協力する。

(6) 関連工事等との調整・連携

本事業と同時期に市又は市場内事業者が別途行う工事等がある場合、各受注者側で連携を密にとり、円滑に事業を遂行すること。また、DBM 事業者は労働安全衛生法第 30 条第 2 項の規定による、統括安全衛生管理義務者に指名された場合、同意すること。

第5 施設整備業務に関する要求水準

1 基本事項

(1) 提案の確認

DBM 事業者は、提案の内容を実現するため、契約後速やかに提案実施計画書を作成すること。提案実施計画書に基づき、実施設計業務及び建設業務の管理を行うこと。

DBM 事業者は、提案実施計画書に基づき実施設計及び施工の各段階において、提案の実設計及び施工への反映状況の確認を行い、市の確認を受けること。

(2) コスト管理

ア コスト管理の考え方

- a) 事業契約締結から運営開始まで、要求水準の明確な変更が無い限り、提案内容を守りながら、契約締結後に提出する工事費内訳書（以下、「工事費内訳書（A）」という。）に記載された金額を準用し、契約金額を下回るようコスト管理を実施すること。
- b) 設計施工者は、入札価格内訳書に基づき、種目別内訳、科目別内訳により構成する工事費内訳書（A）を契約締結後速やかに作成し、市に提出し確認を受けること。
- c) 賃金又は物価の変動などにより工事価格の増減が予測される場合は、工事費内訳書（A）の総額を下回るコスト管理を行うための提案を行い、市と協議すること。
- d) 設計及び施工段階において、それまでに作成した工事費内訳書に記載が無い項目が生じた場合は、市と設計施工者で協議の上、市が承諾した金額（単価）を設定する。その際、共通仮設費、現場管理費及び一般管理費等の合計の直接工事費に対する比率は工事費内訳書（A）における比率を上限とする。
- e) 当該計画の目的を変更しない限度において、特に必要な場合又はやむを得ない事由により設計変更や変更工事が発生した場合、事業契約や工事請負契約に対する変更を行い、原則、別途契約を結ばないものとする。

イ 設計期間中のコスト管理

- a) 設計施工者は、工事費内訳書（A）に基づき、設計期間中におけるコスト管理を行うこと。
- b) 要求水準の変更指示等、特に必要な場合又はやむを得ない事由により設計変更が生じた場合、工事費内訳書（A）の金額（単価）を採用してコスト算出を行うこと。
- c) 基本設計が完了するまでに、基本設計に基づく概算レベルの工事費内訳書（B）を作成し、市に提出し確認を受けること。

ウ 施工期間中のコスト管理

- a) 実施設計完了時に、実施設計図書に基づいた仕様、積算数量を記載した、細目別内訳、別紙明細、単価計算表を含めた詳細な工事費内訳書（以下、「工事費内訳書（C）」という。）を作成し、工事着工までに市に提出し確認を受けること。

- b) 設計施工者は、工事費内訳書（C）に基づき、施工期間中におけるコスト管理を行うこと。
- c) 物価変動、設計変更に伴う請負代金額の変更、出来高に応じた部分払い金額は、工事費内訳書（C）に基づき算定するため、算定に必要な費目、数量及び単価根拠を可能な限り、詳細に明示すること。

（３）市、市場内事業者及び近隣への対応等

- a) 特に以下の点に留意して工事工程・施工計画等を作成し、市の承諾を受けること。
 - ・市場内事業者及び工事関係者の安全確保と環境保全に十分配慮する。
 - ・工事に伴い近隣地域に及ぼす影響を最小限にとどめるよう努める。
 - ・実現性のある工事工程を立てるとともに、適宜、近隣、利用者等に周知し、作業時間に関する確認を受ける。
 - ・工事に関連する各種の届出及び検査の受検を遅滞なく実施する。
- b) 着工に先立ち、市場内事業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場内の理解及び安全を確保すること。
- c) 工事車両等の工事動線は、市場内事業者等の動線と分離する計画とすること。また、工事時間、工事車両通行ルート等について、市場内事業者、近隣等への配慮を最大限行うこと。特に、現状の業務エリアが使用できない等、平時と異なる場合に市場内事業者の業務が滞らないよう、工程、動線を考慮して計画すること。
- d) 設計施工者は、市が行う市場内事業者及び近隣等に対する説明に協力するものとする。

（４）補助金申請に係る支援業務

設計施工者は、市が交付金・補助金等の申請や実績報告を行う場合に、必要となる資料作成に協力すること。

（５）設計施工者が必要に応じて実施する各種調査

設計施工者が必要と判断して行う調査は、設計施工者の負担において実施すること。（電波障害、近隣対策、官公庁各所協議、地質調査、施工前・施工後家屋調査、事前敷地測量、地中障害物調査、アスベスト調査等）

２ 設計業務に関する要求水準

（１）一般事項

- a) 設計施工者は、提案の内容に関する具体的な検討を行い、設計図書に反映すること。
- b) 設計施工者は、要求水準書及び添付資料並びに提案をもとに設計を行い、設計期間中に仕様を確定すること。特に施設の品質確保を確実にするために、品質確保のプロセスを適切に計画し実行・管理すること。

- c) 設計施工者は、設計、施工、品質・コスト管理の各業務に当たる技術者の業務分担を業務内容に応じて具体的に定めること。
- d) 設計施工者は、本事業全体を踏まえ、進捗管理や、実施設計業務の取りまとめを行い、業務間での必要な業務の漏れ、不整合その他の事業実施上の障害が発生しないよう必要な調整を行うこと。
- e) 品質・コスト管理チームを定め、コスト管理、要求水準及び提案の確認などの管理を行うこと。

ア 業務区分

- a) 設計施工者は、設計業務として以下の業務を行う。
 - ・調査業務
 - ・基本設計及び実施設計業務
 - ・その他設計業務において必要な業務
- b) 設計施工者は、関連法令及び各種適用基準に基づいて業務を実施すること。
- c) 設計図書の作成に際しては、「建築工事設計図書作成基準（国土交通省 大臣官房官庁営繕部 監修）」等を遵守すること。また、諸元、引用元、計算過程等を整理し、設計図書の妥当性、品質を確保すること。
- d) 設計施工者は、業務の詳細及び当該工事の範囲について、市と連絡を取り合い、かつ十分に打合せをして、業務の目的を達成すること。
- e) 設計施工者は、本書に明示のない場合又は疑義を生じた場合には、市と協議を行うこと。
- f) 要求水準と異なる提案については、市の承諾を受けること。

イ 業務期間

設計業務の期間は、供用開始時期に応じて DBM 事業者が計画すること。具体的な設計業務の期間については DBM 事業者の提案に基づき契約書に定める。

ウ 実施体制

- a) DBM 事業者は、個別業務に関する組織体制について、業務の開始前に組織体制図を作成し市に通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- b) 調査業務については、業務管理責任者の下に、業務代理人及び主任技術者の記載を必須とし、変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。その他の業務従事者の配置は任意とする。
- c) 基本設計及び実施設計業務については、業務管理責任者の下に、管理技術者及び担当技術者（意匠、構造、電気設備、機械設備、屋外整備、その他の担当に分類）及び照査技術者の記載を必須とし、変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。その他の業務従事者の配置は任意とする。

(2) 調査業務

ア 測量調査

設計施工者は、設計業務を実施するうえで必要となる測量調査を行う。

市が事前に実施した対象用地の測量調査の成果は、「参考資料 1 測量調査成果データ」に示す。

イ 地質調査

設計施工者は、設計業務を実施するうえで必要となる地質調査を行う。

対象用地内において過去に実施した地質調査の結果を、「別紙 12 ボーリング柱状図」に示す。

ウ 土壌汚染調査

食品衛生検査所からの排水経路に該当する部分のほか、食品衛生検査所がある建物下部など土壌汚染の恐れがあると判断されている部分については、解体工事实施時に設計施工者が土壌調査を実施することを本事業に含むものとする。範囲については「別紙 4 土壌汚染状況調査地歴調査報告書」に示す。

調査により土壌汚染が確認された場合は、対策方法等について市と DBM 事業者で協議を行い決定する。なお、対策に係る費用は市の負担とする。

土壌汚染が確認された場合は土壌を乱す工事が出来なくなるため、解体工事着手に当たっては可能な限り土壌調査を先行して行うこと。

エ アスベスト含有建材等の使用状況調査

設計施工者は、アスベスト含有建材等の使用状況に係る調査を、解体・撤去工事实施に先んじて法定調査として実施すること。調査に当たっては、法令や各種基準に則り、適切な方法で行うこと。

市が事前に実施したアスベスト含有建材等の使用状況調査の結果は、「別紙 13 アスベスト含有材使用状況調査概要」及び「参考資料 3 アスベスト含有材状況調査分析結果」に示す。

(3) 基本設計及び実施設計業務

ア 工程表の作成

設計施工者は、設計業務に関する工程表（全体設計工程表、許認可工程表等）を適切な時期に市に提出し、確認を受けること。

イ 設計条件等の整理

- a) 設計施工者は、要求水準及び提案等に基づく設計条件等を、市と協議の上、整理すること。
- b) 設計を進めるに当たっては、計画や設計に対する要望を市や市場内事業者にも再確認すること。なお、市場内事業者への意見聴取に当たっては、市を介して、もしくは市と同席して行う。直接、意見聴取を行った場合は、内容を後日報告すること。

- c) 大規模集客施設制限地区に規定する「集客施設」を計画する場合は、当該用途の床面積の合計を 500 m²以下とすること。

ウ 法令上の諸条件等の調査及び関係機関との打合せ

- a) 設計施工者は、法規制やインフラ等の諸条件については、官公庁等と事前に協議の上、必ず市に確認すること。また、協議録等を作成し、市に提出すること。
- b) 現況に関する図面調査及び現地調査は、市の承諾を受けた上で、市場運営に支障とならない範囲において入念に行うこと。

エ 基本設計及び実施設計

- a) 設計施工者は、基本設計及び実施設計の着手時に市場内事業者を対象とする説明会を開催し、設計に当たっての意見聴取を行うこと。基本設計着手時は入札時提案を基に、実施設計着手時は基本設計を基に説明を行い、設計内容の調整を図る。
- b) 施設のライフサイクルコストの削減が実現できるよう、施設の維持保全に係るコスト削減が可能な設計とし、ライフサイクルコストを算出すること。
- c) 基本設計及び実施設計の実施に当たっては、建設業務及び維持管理業務に当たる者との協議及び調整を十分に行い、それぞれの業務が支障なく円滑に行えるよう、支障となる要因を予見し、支障の発生を未然に防ぐ設計内容とすること。
- d) 解体・撤去の設計において既設の配管配線の撤去を計画する場合、設計施工者は影響範囲等を整理したうえで計画図を市へ提出し、確認を受けること。
- e) 設計施工者は、基本設計が完成した段階及び実施設計が完成した段階で、速やかに「別紙 14 基本設計完了時提出物」及び「別紙 15 実施設計完了時提出物」、「別紙 16 解体設計完了時提出物」に示す書類を市に提出し、確認を受けること。なお、実施設計には解体・撤去設計も含むものとする。

オ 積算及び工事費内訳書等の作成

- a) 基本設計完了時及び実施設計完了時において、設計内容に基づいた積算に基づく工事費内訳書の作成を行い、市に提出し、確認を受けること。
- b) 積算及び工事費内訳書の作成は、内訳書は、R I B C 2（リビック 2）の内訳書作成システムにより作成する。

※R I B C 2 とは、一般財団法人建築コスト管理システム研究所が開発した「営繕積算システム」を指す。

(4) その他設計業務において必要な業務

ア 進捗の確認

設計施工者は、定期的に本業務の進捗状況及び内容について、市に報告し、市及び関係部署と協議等を行った際には協議録等を作成し、市に提出すること。

イ 打合せ

設計施工者は、打合せに当たって、集約した意見を反映した提案として、具体的なコンセ

プト案、比較検討資料、模型・3D パースや動画等の可視化した分かりやすい資料を必要に応じて作成し、適時提出すること。

ウ 設計意図に基づく検討、助言、説明など

- a) 施工段階において、設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明などを工事監理者等に対して行うこと。
- b) 設計意図が正確に反映されていることを確認する必要がある場合は、施工図などの確認を行うこと。
- c) 施工段階において行うことに合理性がある工事材料、設備機器など及びそれらの色柄、形状等の選定に関して、設計意図の観点からの検討を行い、必要な報告などを市に対して行うこと。
- d) 必要に応じて、施工段階の会議等への出席を行うこと。

エ 施工段階における設計変更への対応等

施工段階において変更が発生した場合、法適合の観点から、検討、助言を行い、必要な手続き等を行うこと。

オ 許認可申請等

- a) 各種許認可申請等を適切に実施することにより、本事業の円滑な遂行を図る。
- b) 設計施工者は、計画通知等の申請関連業務を行うこと。指定性能評価機関、国土交通大臣認定など市以外の関係機関への申請手続手数料は本体事業に含むものとする。変更があった場合も同様とする。
- c) 設計施工者は、その他法令により定められた申請手続（仮使用認定、各種条例による手続など含む）を行うこと。
- d) 本事業の設計業務は、工事請負契約（設計施工一括）に含まれるため、設計業務のタイミングにおいて、工事实績情報サービス（CORINS）に基づく「工事カルテ」を作成し、市の確認を受けた後、（一財）日本建設情報総合センター（JACIC）に登録申請を行うこと。
- e) その他、市が行う各種申請手続きについての支援を行うこと。

カ その他

設計施工者は、その他設計業務において必要であると考えられる業務を実施すること。

3 建設業務に関する要求水準

（１）一般事項

建設業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいた建設を実施することを目的とし、市場施設の建設に当たり、解体・撤去対象となっている既存市場施設等を解体・撤去する業務、市場内事業者の新施設への移転支援等を含むものとする。

ア 業務区分

- a) 設計施工者は、建設業務として以下の業務を行う。
- ・解体・撤去工事
 - ・建設工事着手前業務
 - ・建設工事（新設及び改修）
 - ・移転支援（仮移転が必要な場合に限る）
 - ・建設工事完成検査
 - ・許認可申請等
 - ・市場内事業者の移転支援に関する業務
 - ・施設引渡し業務
 - ・その他建設業務において必要な業務
- b) 設計施工者は、発注資料に明示のない場合又は疑義が生じた場合には、市と協議すること。
- c) 各種関連法令及び適用基準等を遵守し、要求水準及び提案並びに市の承諾を受けた実施設計図書に従って、施設の工事を実施すること。
- d) 施工時においても市から本事業に対する要望があった場合、可能な範囲で対応に努めること。
- e) 設計施工者は、有効と考える特殊な工法、材料製品等を採用する場合は、あらかじめ市と協議を行い、採用を検討すること。
- f) 設計施工者は、建設リサイクル法第 12 条第 1 項の規定に基づき、市に対し建築物等の構造、工事着手時期、分別解体等の計画等について書面を交付して説明するとともに、同法第 13 条に関する手続きを行うこと。
- g) 設計施工者は、建設キャリアアップシステム (CCUS) の活用を積極的に検討すること。

イ 業務期間

- a) 建設業務の期間は、市場施設の整備順序、供用開始時期に応じて、DBM 事業者が計画すること。
- b) 具体的な建設業務期間については、DBM 事業者の提案に基づき契約書に定める。

ウ 実施体制

- a) DBM 事業者は、建設業務に関する組織体制について、業務の開始前に組織体制図を作成し市に提出する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- b) DBM 事業者は、監理技術者又は主任技術者を法令に基づき、配置する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- c) 建設業務に関する組織体制には、業務管理責任者の下に、監理技術者又は主任技術者、現場代理人の記載を必須とし、変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。その他の担当者の配置は任意とする。
- d) 本業務は大規模で複雑な工事の実施となることから、監理技術者を補佐する技術者を適宜配置することが望ましい。
- e) 現場代理人は、監理技術者又は主任技術者との兼務を可能とする。

エ 保険

- a) DBM 事業者は、工事にあたり建設工事保険に付すこと。期間については、工期末から 20 日間の猶予を持つこと。
- b) DBM 事業者は、工事に従事する者の業務上の負傷等に対する補償に必要な金額を担保するため、法定外の労災保険に付し、証券等契約内容のわかるものの写しを市に提出すること。

オ 履行報告

浜松市建設工事執行規則第 22 条に基づき、工事記録簿を作成し、市から指示があった場合は提示する。また、契約の履行について市に報告する。

(2) 工事実施に関する共通事項

ア 工事着手前業務

- a) 設計施工者は、工事着手に先立ち、近隣住民等に対する工事内容の説明及び工事準備調査等を十分に行う。工事によって近隣に及ぼす影響が想定される場合は、適切に対応する。
- b) 設計施工者は、工事着手の前日までに、工事着手届を作成し、市に提出して確認を受ける。
- c) 設計施工者は、工事着手に先立ち施工計画書（総合施工計画書）を作成し、市に提出して確認を受ける。

イ 工程表の作成

設計施工者は、施工業務に関する工程表（工事工程表、工事工程月報、詳細工程表など）を適切な時期に市に提出し、確認を受けること。

ウ 各種許認可及び届出等

設計施工者は、工事に当たって必要となる各種許認可、届出等を事業スケジュールに支障がないように自らの責任において実施する。また、実施内容等について、あらかじめ市に報告する。

エ 仮設計画の作成

- a) 適切な時期に仮設計画を検討し、市の確認を受けること。
- b) 外壁等の工事に係る外部足場や仮設揚重機は、近隣や市内からの見えがかりに配慮し、目隠し等の適切な対策を講じること。
- c) 新設建物により影響を受ける既存埋設配管等は事前の調査を行い、市場運営に対する影響が最小限となるよう切り回しや仮設計画を立て、市へ説明し承諾を受け作業に当たること。

オ 仮設物等

- a) 仮設物等の設置や、障害物等の撤去又は移設をするときは、市と事前に協議し、承諾を受けること。
- b) 施工に支障となるため一時的に撤去したものは、設計施工者の責任において復旧すること。
- c) 仮設物等は、安全な材料構造かつ関係法規に準拠して設置するものとし、常に維持保全に注意すること。
- d) 工事用地の使用に当たっては「使用許可願」を市に提出し、承諾を受けること。なお、構内における工事用地の借料は無償とする。構内以外に資機材置場等の用地が必要となる場合は、DBM 事業者の責任と負担により用意すること。

カ 工事用電力等

- a) 工事用の電力、通信回線は原則として設計施工者が個別に契約し、外部より引き込むこと。ただし、これによりがたい場合は市と協議すること。
- b) 工事用給排水は、構内より分岐することができる。ただし、使用量が確認できる計量器を設置し、市に使用料金を支払うこと。

キ 工事状況の説明・報告

- a) 設計施工者は、書面にて工事状況を市に毎月報告するほか、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。また、市は、いつでも工事現場での施工状況の確認を行うことができるものとする。
- b) 設計施工者は、市に対して、施工状況の説明及び報告を十分に行い、工事の円滑な推進に努めること。
- c) 各施設の着工前において、当該部分の計画趣旨や仮設計画や車両の搬出入経路、安全計画などを含めた工事計画について、市場内事業者等への説明会を開催すること。工事期間中においても、工事計画の節目等に説明会を開催すること。開催に当たり、資料作成、会場必要人員の手配、議事録の作成等を設計施工者の負担で行う。

ク 作業日・作業時間の順守

- a) 「浜松市週休 2 日制工事（建築工事）実施要領」に基づき、週休 2 日の確保に努めること。
- b) 工事の作業日・作業時間については、下記の考え方を目安とするが、工事着手前に市と十分に確認・調整を行い、対応を決定すること。やむを得ず時間外に作業を行う場合は、事前に市に届け出ること。
 - ・作業時間は、午前 8 時から午後 5 時までを基本とする。
 - ・大きな騒音・振動を伴う作業は、事前に市と協議し、十分配慮して行うこと。騒音、振動、断水など、既存施設の運営に極力制限が生じない計画を基本とするが、やむを得ず発生する場合は事前に工事方法や時間等を市と協議し、合意の後に作業を行うこと。
 - ・土曜日に作業を行う場合は、騒音、振動、工事車両の運行等による市場内事業者への影響に配慮し、合理的な範囲の対策を実施しつつ作業を行うこと。

- ・日曜日、祝日は休日とするが、作業を行う場合は、休日作業届を提出すること。この場合、作業内容について事前に市と協議の上、騒音の発生する作業を行わない等、十分配慮して行うこと。

ケ 工事車両の通行に係る安全管理

- a) 工事車両の通行は、工事の各段階において、市場内事業者や近隣地域等の安全を十分確保した計画とし、事前に市及び関係機関等との十分な協議・調整を行うこと。
- b) 工事車両の運行については、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の打合せを行い、運行速度や適切な交通誘導員の配置、案内看板の設置、道路の清掃など、十分に配慮すること。
- c) 市場内事業者の動線に影響する作業が発生する場合には、事前に工事方法や時間等を市と協議し、合意の後に作業を行うこと。
- d) 交通誘導員は少なくとも敷地出入口に1名配置すること。また主要資材搬入時など、特に工事車両の運行量が増加する場合は、1名以上追加配置し、安全管理を徹底すること。
- e) 工事車両は構内に駐車すること。構内に駐車できない場合は、適切な駐車場を確保すること。

コ 工事現場の管理等

- a) 現場事務所を設置すること。なお、現場事務所を事業対象地内に設置することができ。また、現場事務所には人員を1名以上常駐させ、作業期間中何時においても連絡が取れる状態であること。
- b) 建設工事を実施する範囲は、仮囲いで確実に区画し、区画外に建築資材の仮置きや駐車を生じさせないこと。
- c) 事業区域内に仮囲いを設置する場合は、現場周辺の美装化、工事現場のイメージアップ及び都市景観に配慮したデザインとする。仮囲いには、完成予想図や整備状況などを設置し、周辺住民への広報等に配慮する。
- d) 工事用地使用許可期間内においては、善良なる管理者の注意義務をもって、工事範囲内の管理を行うこと。
- e) 周辺地域の環境に配慮して、作業環境の改善、作業現場の美化等に努めること。
- f) 夜間等における不法侵入を防止するなど、工事範囲内の保守管理を行うこと。
- g) 土壌汚染、地中障害などがあった場合は、市に報告し、適切な手続き、管理を行うこと。
- h) 建設発生土の処理に当たっては、法令等に定められたとおり適切な管理の上、処理を行うこと。
- i) 設計施工者は、必要に応じて建設期間中に「別紙 17 完成図書チェックリスト」に示す書類、その他市の指示する書類を作成し、速やかに市に提出するとともに、必要な説明を行う。

サ 工事施工中の安全管理

- a) 工事施工中の安全管理に関しては各種基準・指針等に従い、常に工事の安全に留意して現場管理を行い、災害及び事故の防止に努めるものとする。また、各種基準・指針等に従うだけでなく、本事業の施設整備が「運営しながらの工事」であることから、利用者等の安全が最優先であることを十分に認識し、第三者災害の防止対策を事前に十分に検討の上、実施すること。
- b) 第三者災害防止対策として、適切な数の安全誘導員や警備員の配置、工事作業員の新規入場者教育、現場安全パトロールの徹底等を実施し、工事によるトラブルや事故が起きないようにすること。
- c) 火気の使用や溶接作業等を行う場合は、火気の取り扱いに十分注意するとともに、適切な消火設備、防災シート等を設けるなど、火災の防止措置を講じること。
- d) シンナー等の管理については、工事現場・倉庫などでの保管を厳重に行い、また、車両に積載した状態でその場を離れる場合は、盗難防止措置を講じること。
- e) 市場内及び周辺環境に影響や汚損・破損など損害を与えた場合は、迅速かつ丁寧に対応し、必要に応じて修復等の措置を講じること。また、速やかに市に報告すること。
- f) 工事現場の安全管理において、電気・ガス・給排水・その他危険箇所等の巡視を定期的に実施し、市に報告すること。

シ 環境対策

騒音・振動、臭気やほこり等、市場内へ及ぼす影響及び近隣地域の環境に及ぼす影響についての調査・対策を行うこと。

ス 発生材の処理等

- a) 建設リサイクルは、「建設副産物適正処理推進要綱」に従って行うこと。
- b) 工事により発生する廃材については、再生可能なものについては積極的に再利用を図ること。
- c) 再生資源利用計画については、市と協議の上、実施すること。

セ 廃棄物の処理

- a) 土壌汚染状況調査の状況を踏まえて、施設計画、施工計画等に応じて、整備範囲に係る廃棄物層を適切に処理、処分すること。
- b) 工事により発生した廃棄物については、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。
- c) 飛散性のある石綿や非飛散性の石綿含有建材の処理、処分は、法令等を遵守するとともに、「改訂 既存建築物の吹付けアスベスト粉じん飛散防止処理技術指針・同解説 2018（財）日本建築センター」に従って行うこと。また、工事着手前に十分な現地調査・成分試験等を行い、その結果を反映した施工計画書を作成し、市の確認を受けること。なお、撤去工事に当たっては、工事作業の安全を確保することに加え、周辺に対する石綿の飛散防止対策を十分に行うこと。

ソ 完成図書等

- a) 設計施工者は、建設業務完了時において、「別紙 17 完成図書チェックリスト」に示す完成図書を市に提出し確認を受ける。ただし、標準的なチェックリストであるため、業務内容に基づき適宜修正を行うこと。なお、本建設工事で特許を使用した箇所については、「特許一覧表」を作成し提出する。
- b) 工事写真の撮影は、「営繕工事写真撮影要領（国土交通省 大臣官房 官庁営繕部監修）」に準ずるものとし、撮影箇所・提出方法等については、市と協議の上、決定すること。

（３）解体・撤去工事

設計施工者は、契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び施工計画書に基づいて、既存施設及び外構の解体・撤去工事を実施する。

ア 事前調査

- a) 設計施工者は、解体・撤去に当たりアスベスト含有建材等の使用状況等の必要な調査を事業者の責任において、必要な時期に実施する。
- b) 設計施工者は、各調査を法令や各種基準に則り、適切な方法で行う。
- c) 市は、建設事業者が必要とする場合、可能な範囲で資料提供等を行う。

イ 既設杭の扱い

既設の杭は、引き抜きにより市場施設の整備に支障が生じる場合については、市と協議のうえ、残置することを可能とする。なお、地下埋設物を残置する場合は、「既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン」に基づき、適切に処置するとともに、図面等記録を適切に整備し、市に提出すること。

ウ アスベスト含有建材等の処分

設計施工者は、アスベスト含有建材の使用がある場合、関係法令等に定められた方法により、適切に処分を行う。

（４）建設工事

設計施工者は、契約書、要求水準書、提案書、設計図書及び施工計画書に基づいて、建設工事を実施する。

ア 各種図面の作成

- a) 設計施工者は、仮設図、総合図、製作図、施工図、完成図等を作成すること。
- b) 電気設備、機械設備等の関連工事と調整を図るため、建築施工図に各設備をプロットした総合図を作成し、市及び設計施工者との調整・確認を密に行うこと。なお、本事業における「総合図」は、製作図・施工図のベースとなる「重ね合わせ図」を示し、早期に設計意図・問題点・工事の全体像・相互関係を理解・把握し、工事における品質確保及び適正化と効率化を図ることを目的とする。

- c) 総合図の作成に当たっては、記載内容について、市と事前に協議を行うこと。また、変更内容等が生じた場合、伝達を迅速・確実に行える体制を構築し、市の確認・承諾を迅速に受けること。
- d) 電気設備、機械設備工事に当たっては、以下の保守管理用書類を作成すること。
 - ・ 取扱い説明書
 - ・ 保守点検一覧表
 - ・ 納入機器一覧表
 - ・ 鍵（一覧表）及び点検工具
 - ・ 引渡し確認書

イ 化学物質の室内濃度測定

- a) 完成引渡し前に、化学物質の室内濃度測定を行い、室内濃度が厚生労働省の基準値以下であることを確認し、市に報告すること。
- b) 測定方法は、厚生労働省のガイドラインに記載されている標準測定方法に基づいた方法とすること。
- c) 測定対象室は、70 室程度とするが、具体的な測定室は、市と協議の上、測定を行うこと。
- d) 測定対象物質は、ホルムアルデヒド、トルエン、キシレン、パラジクロロベンゼン、エチルベンゼン、アセトアルデヒド及びスチレンとすること。

(5) 仮移転支援

施設整備工程において仮移転が生じる場合、対象となる市場内事業者に対して以下の調整等を実施する。なお、仮移転に要する諸費用は、施設整備に伴って生じるものとし、DBM 事業者の負担とする。

- a) 説明会の実施
- b) 移転日程の調整
- c) 大型設備機器等の移転・設置・機器調整
- d) 什器備品、物品等の移転・設置
- e) その他仮移転に必要な業務

(6) 建設工事完成検査

- a) 必要な検査（完成検査、指定部分完成検査、出来高検査、中間検査、中間技術検査、材料検査、部分使用検査等）については、事前に内容を市に確認すること。
- b) 市の検査を受ける前に、各種設備の点検・試運転・自主検査・DBM 事業者・DBM 事業者による検査を行い、また関連法令に基づく検査に合格すること。
- c) 施工を完了後、市に完成図、完成写真等を提出し、市の検査を受けること。
- d) 施工を完了後、各検査に合格した上で、建物を市に引き渡すこと。なお、施設運用上必要に応じて部分使用を行う。
- e) DBM 事業者は、引渡し 6 か月、1 年、2 年後に点検を行うこと。各施工段階の部分引き渡しの範囲・点検の方法については、事前に内容を市に確認すること。

(7) その他建設業務において必要な業務

ア 許認可申請等

- a) その他施工段階における関係機関への届出手続き、工事にかかる諸官庁申請等については、遅滞なく DBM 事業者が行うこと。
- b) 上記における申請料は、DBM 事業者の負担とする。
- c) 段階的な整備計画等により仮使用申請が必要な場合は、DBM 事業者にて対応する。

イ 市場内事業者の移転支援に関する業務

市場内事業者の新施設への本移転に際し、移転後に市場内事業者が業務を円滑に開始できるよう、以下の支援業務を行う。なお、移転に要する諸費用は、移転を行う市場内事業者等の負担とする。また、移転場所の決定等の使用許可に係る調整は市が行う。

(ア) 移転支援実施計画書の作成

設計施工者は、移転支援に関する業務の実施に先立ち、移転計画、作業計画、実施体制等を記載した移転支援実施に関する計画書を作成し、市の承諾を受けること。

また、市場内事業者が移転時に現施設から持ち込む備品・設備等について、事前に調査を行い、移転先に設置できるようにすること。

(イ) 移転支援業務の内容

- a) 移転スケジュール等に関する説明資料作成
- b) 市場内事業者が行う自主整備に関する説明資料作成（工事区分、制限事項、設備諸元など）
- c) 説明会の開催
- d) 移転日程の調整
- e) 内装工事、大型設備機器等設置工事に関する調整
- f) 移転実施期間における施設共用部の養生
- g) その他移転に必要な業務

ウ 施設引渡し業務

(ア) 施設引渡し業務

- a) 設計施工者は、本施設の工事の「検査済証」を受領した後、引渡し予定日までに本施設を市に引き渡すこと。また、本施設の引渡しの際に市に対して設備等の操作説明等を行うこと。
- b) 設計施工者は、市が行う完成検査の完了を経て、本施設の維持管理業務の実施が可能になった時点で、施設の引渡しができる。
- c) 引渡し回数は各会計年度 1 回とする。なお、市が特に必要があると認めたときはこの限りではない。

(イ) 施設利用に関する説明

施設を利用する際の基本的な使用方法、注意点など必要な事項を示す「建築物等の利用に関する説明書」を作成するとともに、市及び市場関係者に対し説明等を行う。

エ 取扱説明会の開催

設計施工者は、部分引渡し時や工事完了時には、適切な時期に市に対して取扱説明を行うこと。

オ その他

設計施工者は、その他建設業務において必要であると考えられる業務を実施する。

4 工事監理業務に関する要求水準

(1) 一般事項

ア 業務の目的

工事監理業務は、設計業務において作成した設計図書に基づいて、建築施設の建設、解体・撤去が適切に実施されているかを確認することを目的とする。

イ 業務区分

- a) 工事監理者は、「第1. 6 業務の対象範囲」に示す以下の業務を行う。
 - ・ 工事監理
 - ・ 許認可申請等
 - ・ その他工事監理業務において必要な業務
- b) 工事監理者は、関連法令及び各種適用基準に基づいて業務を実施すること。
- c) 工事監理者は、要求水準及び技術提案の内容に基づいて設計され、市の承諾を受けた設計図書に基づき工事監理を実施すること。
- d) 工事監理者は、発注資料に明示のない場合又は疑義が生じた場合には、市と協議すること。

ウ 業務期間

工事監理業務の期間は、市場施設の供用開始時期に応じて、DBM 事業者が計画すること。具体的な工事監理業務の期間については、DBM 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

エ 実施体制

- a) DBM 事業者は工事監理業務に関する実施体制について、業務の開始前に組織体制図を作成し市に提出する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る必要がある。
- b) 組織体制には、業務管理責任者の下に、管理技術者及び担当技術者（意匠、構造、電気設備、機械設備、屋外整備、その他の担当に分類）の記載を必須とし、変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る必要がある。その他の業務従事者の配置は任意とする。なお、管理技術者については、設計業務の技術上の管理技術者と同一の者であってはならない。

オ 報告事項

- a) 工事監理者は、工事着手前に、以下の書類を作成し、市に提出して確認を受ける。

- ・ 工事監理のポイント等を含んだ工事監理主旨書
 - ・ 定例打合せ及び各種日時等を明記した詳細工程表を含む業務計画書
 - ・ 工事監理体制表
 - ・ 経歴書を添付した DBM 事業者選任届
 - ・ 工事監理業務着手届
- b) 工事監理者は、以下の工事監理報告書を市に提出する。
- ・ 月次業務報告書（翌月 1 週間以内に提出）
 - ・ 四半期次業務報告書（7 月、10 月、1 月、4 月の各末日までに提出）
 - ・ 年次業務報告書（各年度の業務終了後 4 月末日までに提出）

c) 月次業務報告書には以下を含める。

- ・ 監理日報
- ・ 打合せ記録
- ・ 主な工事内容
- ・ 工事進捗状況及び施工検査記録等を含んだ工事監理報告

※工事監理者は、工事監理の方法に変更の必要が生じた場合、市と協議すること。

（２）工事監理

ア 設計図書の内容の把握等

- a) 工事監理者は、設計図書の内容を把握し、設計図書に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まりなどを発見した場合には、市に報告し、必要に応じて DBM 事業者を確認すること。
- b) 工事監理者は、施工者等から工事に関する質疑書が提出された場合、設計図書に定められた品質（形状、寸法、仕上がり、機能、性能などを含む。）確保の観点から技術的に検討し、必要に応じて市及び設計者に確認のうえ、回答を施工者等に通知するとともに、通知内容を市に報告すること。

イ 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告

- a) 工事監理者は、設計図書の定めにより、設計施工者等が作成し、提出する施工図（躯体図・工作図・製作図などをいう。）、材料、製作見本、見本施工などが設計図書などの内容に適合しているかについて検討し、市に報告すること。また、施工図の検討をより効率的に行うために、DBM 事業者が作成する総合図についても検討を行うこと。
- b) 工事監理者は、設計図書の定めにより、設計施工者等が提案又は提出する工事材料、設備機器及びそれらの見本等が設計図書の内容に適合しているかについて検討し、市に報告すること。

ウ 施工と設計図書との照合及び確認

工事監理者は、設計施工者等の行う施工が設計図書の内容に適合しているかについて、対象工事に応じた合理的方法により確認し、市に報告すること。併せて、建築基準法及び建築士法による工事監理者として、必要な法手続等を行うこと。

エ 設計図書の内容に適合していることが確認できない場合の措置

- a) 工事監理者は、施工や施工図などが設計図書の内容に適合していることが確認できない場合、直ちに、設計施工者等に対してその旨を指摘するとともに、設計施工者等に対し補修を求めるべき事項等を検討し、市に報告すること。なお、設計施工者等の行う施工が設計図書の内容に適合していない場合は、設計施工者等に対し直ちに補修を指示し、その旨を市に報告すること。
- b) 設計施工者等が必要な補修等を行った場合は、これを確認し、その内容を市に報告すること。なお、設計図書のとおり補修できない場合には、設計施工者等があらかじめ書面で報告し、工事監理者はそれに係る必要な事項を検討し、市及び設計施工者等と協議すること。

オ 工事監理状況の報告

- a) 工事監理者は、工事監理の状況を記録した工事監理報告書を、市に提出し確認を受けること。
- b) 工事監理者は、毎月の工事監理業務の進捗状況を翌月 1 週間以内に、監理月報により市に報告すること。
- c) 工事監理者は、設計施工者等が提出する工事履行報告書の内容について、その内容が適切であることを確認し、結果を市に報告すること。
- d) 工事監理者は、業務完了の通知を行うまでに、建築士法に基づく工事監理報告書、業務完了報告書及び市が指示した書類等を市に提出すること。

カ 各施工段階における検査の方法

- a) 各施工段階における検査については、次の確認方法とする。なお、材料検査及び製品検査は、原則として現場にて確認する。現場検査が困難な場合は、工場検査又は書類検査による確認とする。また、各調査及び検査項目について業務計画書を作成すること。
- b) 工事監理者は、試験、目視、計測の各行為の現場立会いによる確認を行うこと。
- c) 工事監理者は、施工者等が行った試験、目視、計測の結果を記した書面による確認を行うこと。
- d) 工事監理者は、工事に使用する材料及び製品の品質数量等について検査し、不合格品については、遅滞なく場外に搬出させること。
- e) 工事監理者は、1 年目検査等に立ち会い、また必要に応じて業務に関する説明、資料作成を行うこと。

キ 諸官庁検査等の立合い、完成図等の確認等

- a) 諸官庁検査及び完了検査の立合い、その結果、指摘事項等について市に報告すること。
- b) 完成引渡し時の図面及び書類の確認を行うこと。
- c) 工事監理者は、完成図等が現場と整合していることを確認すること。

(3) その他工事監理業務において必要な業務

- a) 変更による金額増減については、市が把握、調整することを基本とするが、工事監理者は必要な資料等の提供等について協力すること。
- b) 工事監理者は、その他工事監理業務において必要であると考えられる業務を実施する。

第6 維持管理業務に関する要求水準

1 基本事項

(1) 業務範囲

ア 施設供用準備業務

DBM 事業者は、供用開始後、市場の運用が円滑に実施できるよう、供用が開始されるまでの間に必要となる業務を行う。

- a) 什器・備品等の移転及び設置業務
- b) 開場準備業務
- c) その他施設供用準備において必要な業務

イ 施設維持管理業務

DBM 事業者は、本要求水準書、本要求水準書に基づき DBM 事業者が作成する業務仕様書及び業務計画書、応募時の提案書類に基づき、市場施設、屋外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、次の内容について、その性能及び機能を常時適切な状態に維持管理する。

業務実施に当たっては、市と協議の上、円滑な実施に努める。

- a) 建築物保守管理業務
- b) 建築設備保守管理業務
- c) 外構等施設保守管理業務
- d) 清掃業務
- e) 環境衛生管理業務
- f) 警備保安業務
- g) 修繕業務
- h) 植栽維持管理業務
- i) 駐車場及び駐輪場管理業務
- j) その他維持管理業務に必要な業務

(2) 実施体制

- a) DBM 事業者は、維持管理業務の全てを総括する能力を有し、人格の優れた者を「業務管理責任者」として選任し、市に届けること。
- b) DBM 事業者は、個別業務に関する組織体制について、業務の開始前に組織体制図を作成し市に通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- c) 組織体制は、業務管理責任者の下に、個別業務ごとに選任する業務責任者の記載を必須とし、変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。

2 施設供用準備業務に関する要求水準

(1) 業務体制等

DBM 事業者は、施設供用準備業務に関する業務責任者を配置し、組織体制及び業務計画について、業務の開始前に組織体制図及び業務計画書を作成し市の確認を受ける。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。

(2) 要求水準

ア 什器・備品等の移転及び設置業務

市が設置管理する什器、備品、機器等の物品を新市場に移転、設置する。
移転が必要となる物品は「別紙 18 移転対象什器等」に示す。

イ 開場準備業務

DBM 事業者は、維持管理業務の開始に当たって以下の準備業務を行うこと。

(ア) 各種設備等の試稼働

設備等を試稼働させ、正常に稼働することを確認する。不具合等が見られる場合は、必要な措置を講じる。

(イ) 業務従事者等の研修・訓練等

- a) 業務従事者に対し、衛生管理、設備機器の操作方法及び作業手順等の指導教育を行い、習熟を図る。
- b) 地震、火災及び事故等発生時の対応について、想定される事態の種類毎に必要な回数の訓練を実施する。
- c) 市職員及び市場内事業者に対し、施設の使用等に関し必要な説明会等を実施する。

(ウ) 供用開始前の広報活動業務

DBM 事業者は、市場施設のパンフレットを作成し、市が広報・PR用として使用するパンフレット（カラー印刷、1000 部）を作成し、原版データとともに市に提供すること。内容については、市と協議を行い、承認を得ること。

ウ その他施設供用準備業務において必要な業務

DBM 事業者は、その他施設供用準備業務において必要であると考えられる業務を実施する。

3 施設維持管理業務に関する要求水準

(1) 目的

DBM 事業者は、整備施設の運用開始から事業期間終了までの間、当該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) 業務期間

DBM 事業者は、原則、整備施設の最初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、施設ごとに順次開始すること。(清掃に関する業務、警備保安業務、植栽維持管理業務、駐車場及び駐輪場維持管理業務に当たっては、最初の引き渡しから開始する。)

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。

- a) 維持管理は、予防保全を基本とし、建築物（付帯設備を含む。）が有する性能を保つこと。
- b) 劣化等による危険・障害の未然防止に努めること。
- c) 省資源、省エネルギー、環境負荷の低減、環境汚染等の発生防止に努めること。
- d) ライフサイクルコストの削減に努め、建築等の財産価値の確保を図ること。
- e) 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。
- f) 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。
- g) 上記 a ～ f 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) 業務対象施設

業務の対象施設は、維持管理業務における各業務において特記がない限り、市場施設用地内の新設、既設改修及び既設存置を行う全ての建築物、建築設備、廃棄物処理設備及び外構施設とする。なお、外構施設については、将来活用地部分は含まないが、外周フェンス及び「別紙 7 計画条件図」に示す将来活用地と敷地境界間のメンテナンス通路（1m）等は含むものとする。

(5) 業務実施日及び時間

本施設の開場日は、1 月 5 日から 12 月 30 日までの日曜日・休日及び水曜日を除いた日となっており、近年の開場日数の実績は下表のとおりとなっている。

維持管理業務の実施に当たっては、開業日数に応じて実施するものとし、開場日と休場日に変更があった場合は、市と協議して定めるものとする。

区分	令和 5 年度	令和 6 年度	令和 7 年度	備考
開場日数	255 日	252 日	250 日	「市場まつり」開催日を含む
休場日数	111 日	113 日	115 日	

また、開場時間は、午前零時から午後 12 時までの 24 時間となっている。卸売市場の特性から、せりが行われる早朝前後が繁忙時間帯となる点に留意すること。

なお、建築物保守管理業務、建築設備保守管理業務、外構等施設維持管理業務における運

転・監視、警備保安業務については、休場日を含め 24 時間体制での実施が必要となる。

(6) 業務仕様書

DBM 事業者は、本要求水準書等に基づき、市と協議し、維持管理業務の仕様を定める業務仕様書を作成し、市の承諾を受けること。

(7) 業務計画書

DBM 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業務計画書を、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。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。

(8) 長期修繕計画書

- a) DBM 事業者は、本施設の供用開始に先立ち、事業期間中の「長期修繕計画書」を作成し、維持管理開始の 2 か月前までに業務水準書と併せて市に提出し、確認を受けること。
- b) 「長期修繕計画書」の作成に当たっては、ライフサイクルコスト削減や事業期間終了時の要求水準を踏まえ、予測される修繕・更新時期や内容を把握し、事業期間中及び事業期間終了後早期に大規模修繕を行う必要が極力ないように、ライフサイクルを見据えた予防保全に努め、作成すること。
- c) 「長期修繕計画書」は、対象物の耐用年数、消耗度等に照らし、各部分の修繕時期、概算経費を示すものとする。
- d) 本事業期間においては、大規模修繕の実施を含めていないが、「長期修繕計画書」の作成に当たっては、本事業期間終了後に大規模修繕を実施することを念頭に作成するものとする。
- e) DBM 事業者は、「長期修繕計画書」を踏まえ、当該年度に計画的に実施する修繕・更新業務について、毎年度の業務計画書に定め、市に提出すること。
- f) DBM 事業者は、「長期修繕計画書」について、施設の劣化状況等を踏まえ、供用開始後 5 年ごとに内容を更新し、市の確認を受けること。
- g) DBM 事業者は、事業期間終了 3 年前までに、事業期間終了後に修繕・更新等が必要と予想される箇所及びその内容、スケジュールについて「次期修繕提案書」を作成し、市に提出すること。また、事業期間終了 1 年前に、時点修正を行った「次期修繕提案書」を改めて市に提出すること。
- h) 「長期修繕計画書」及び「次期修繕提案書」の作成に当たっては、什器・備品も含めて計画すること。

(9) 管理台帳

DBM 事業者は、以下に示す「施設管理台帳」を作成・記録し、事業期間にわたる全てのデータが容易に確認できるよう電子データ化すること。

ア 施設管理台帳

- a) DBM 事業者は、建築物・建築設備等の保守・不具合・修繕等を一元管理することできるよう、本施設の「施設管理台帳」を作成し、管理を行うこと。施設管理台帳は、維持管理に応じて適宜更新し、市の求めに応じて速やかに提出できるようにするとともに、年1回市に提出すること。
- b) 保守・修繕・更新等において完成図書に変更が生じた場合は、随時 DBM 事業者において変更箇所を反映し、以下の書類を作成すること。修正した図面等は、市の要請に応じて速やかに提出できるよう DBM 事業者にて保管すること。
 - ・ 竣工図への変更箇所の図示
 - ・ 工事内容
 - ・ 変更前、変更後の写真

(10) 業務報告書

DBM 事業者は、維持管理業務に関する日報、月報及び四半期ごとにおける総括書及び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。

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。ただし、市が必要と認めた場合、閲覧できるものとする。

(11) 業務実施に当たって

ア 守秘義務

DBM 事業者は、業務中、「別紙 19 個人情報の取扱いに係る特記事項」を遵守すること。事業期間満了後も同様とする。

イ 関係法令の厳守

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。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。

ウ 業務責任者の配置

DBM 事業者は、維持管理業務に含む各業務（施設供用準備業務を除く）の業務責任者を配置し、組織体制及び業務計画について、業務の開始前に組織体制図及び業務計画書を作成し市の確認を受ける。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。

エ 業務責任者の責務

業務責任者は受託業務の遂行に際して、専門的知識を活かして意見を述べる等、市の担当者と常に連絡を密とし、必要な報告、説明を随時行うとともに、業務従事者の指揮監督、安全衛生管理を行うこと。

また、点検などによる巡回時の利用者との対応に十分留意し、市民の信頼を損なわないように業務従事者に心がけること。点検作業時においては、点検作業内容を場内に適宜掲示する等、市と協議の上、市場内事業者への事前周知徹底を業務従事者とともに行うこと。なお、業務中に発生した事故等については、直ちに市へ連絡を行うとともに、DBM 事業者の責任において処理するものとする。

オ 業務従事者の選任

業務実施に当たる業務従事者は、機器メーカーの研修、若しくは、指導を受けた専門の技術者（実務経験 3 年以上）とする。

下記に示す業務について、必要に応じて必要資格保有者を業務従事者とする。また、その資格についての実務経験が 3 年以上ある者とする。ただし、その者の実務経歴を考慮し、市が認めた者については、この限りではない。なお、業務従事者一人が全ての資格項目を保有している必要はなく、複数人で必要資格項目をすべて網羅、保有していることが望ましい。また、業務従事者が 1 種の資格項目に偏ることのないようにすることが望ましい。

（ア）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

a 保守業務全般

- ・電気主任技術者第 3 種以上
- ・建築物環境衛生管理技術者
- ・乙種消防設備士（第 4 類等）
- ・乙種危険物取扱者
- ・第二種電気工事士
- ・第一種冷媒フロン類取扱技術者
- ・エネルギー管理員
- ・第三種冷凍機械責任者

b 昇降設備保守業務

- ・昇降機等検査員（建築基準法第 12 条第 1 項及び第 3 項に示す資格者）

c 公共建築物定期検査業務（建築物）

- ・建築基準法第 12 条第 2 項に示す資格者（一級建築士若しくは二級建築士又は国土交通大臣が定める資格を有する者）

d 公共建築物定期検査業務（建築設備及び防火設備）

- ・建築基準法第 12 条第 4 項に示す資格者（建築設備定期検査資格者等国土交通大臣が定める資格を有する者）

e 消防設備等保守業務

- ・消防設備士又は消防設備点検資格者（総務省令で定める資格を有する者）

(イ) 環境衛生管理業務

- ・ 建築物環境衛生管理技術者

カ 業務従事者名簿の提出

DBM 事業者は、業務実施体制について、業務の開始前に組織体制図を作成し市に提出するとともに、業務従事者の名簿を市に提出する。また、履行期間中に業務従事者に変更が生じる場合は、直ちに市へ届けなければならない。

なお、本業務を行うにあたり配置した有資格者に当たっては、予め市と協議して定める書式で業務履歴、資格等を明らかにした書類を事前に市に提出すること。

キ 維持管理業務従事者の指導教育

DBM 事業者は、業務従事者に対して、受託業務を遂行する上で必要な教育訓練を行うこと。また、業務中は、必ず会社名、氏名等が記載された名札を付け、制服を着用し、施設保守管理者であることを示すこと。DBM 事業者は、市場関係者の営業、活動等に支障がないよう業務を行うこと。

ク 業務従事者詰所等

DBM 事業者は、維持管理業務遂行に際して必要な場所（詰室、トイレ、洗濯室、倉庫等）を市場施設内に設置することができる。これらの場所に設置する什器備品は DBM 事業者が調達し、業務完了時に撤去する。なお、これらに必要な水光熱費については、市が負担する。ただし、これらの使用に当たっては、整理整頓、清掃及び清潔に努め、節電、節水に協力するものとする。

ケ 連絡体制

市又は市場関係者からの連絡については、現場確認等の対応可能な体制を整えること。ただし、夜間や休日等に市と連絡が取れない場合、応急処置、安全確保等の対応を行い、事後報告すること。

コ 緊急時対応

当施設内において事故・火災、災害等が発生したときは、安全管理計画書に基づ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とともに、その後の早期復旧を目指す。

なお、台風や大雨、積雪等市場の安定的運営に影響が生じる可能性が見込まれる場合は、市と事前に協議の上、警備員の配置や除雪等市場内動線の確保等の市場の安全の確保及び継続運営に向けた対応に努めること。

サ 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。また、故障等の不具合を発見した時及び市から故障等の不具合の発生について連絡を受けた場合には、速やかに内容を調査し、市に報告するとともに、市場内業務に支障が生じないよう迅速に応急応策等を講じる。

シ 費用の負担

維持管理業務に必要な工具、用具、機器・器具、車両等の資機材及び消耗品等の調達は、すべて DBM 事業者の負担とする。なお、消耗品等には、電球、ヒューズ等の設備、備品等に係る消耗品及び衛生消耗品を含むものとする。

なお、維持管理業務において必要となる水光熱費は、市が負担する。ただし、節電、節水に協力するものとする。

ス 報告書等について

作業の進捗状況及び業務を実施する上で報告すべき内容については、市の指示に従い、日報及びその他関係図書等をもって報告するものとする。毎月業務が完了したときは、直ちに月例報告書及び委託業務完了届を提出するものとする。また、点検等の作業終了後、直ちにその状況の報告書を提出すること。点検時等に異常を発見した場合、直ちに担当者へ連絡を行うこと。報告書等の書式については、法令等で指定されている書式を使用すること。その他指定がないものについては、DBM 事業者が決定した書式で提出すること。

セ 再委託の禁止等

DBM 事業者は、業務の履行を一括して第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。なお、DBM 事業者は、やむを得ず、業務の一部を第三者に委託するときは、市と事前に協議した上で、第三者への再委託に当たって市が定める書類を提出すること。

(12) 施設維持管理業務期間終了時の対応

DBM 事業者は、事業期間終了時において、本施設の全てが要求水準書で提示した性能及び機能を発揮でき、著しい損傷がない状態で市へ引き継げるようにすること。性能及び機能を満足する限りにおいて、経年による劣化は許容するものとする。

なお、市は、事業期間終了後、本施設の大規模修繕を行う予定である。DBM 事業者は、維持管理業務の引継ぎに当たっての必要な協力等を行うこと。

ア 業務の引継ぎ

- a) DBM 事業者は、施設維持管理業務期間終了時まで、市が指定する者が円滑に業務を引き継げるよう、業務の引継ぎ等を行うこと。
- b) 維持管理業務期間終了後の維持管理体制等は未定であることから、維持管理業務期間終了後の維持管理業務の引継ぎ等の詳細については、維持管理業務期間終了前に市と DBM 事業者との協議により決定することとする。
- c) 維持管理業務期間終了時には、市の求めに応じ現地説明、資料の提供、市場施設の維持管理に係る関係者への紹介等、必要な協力を行うこと。

イ 施設の引継ぎ

- a) DBM 事業者は、市場施設を引き続き利用できるよう、本書に示す良好な状態を保持した上で、維持管理業務期間終了時に、市が指定する者に引き渡すこと。
- b) 維持管理業務期間終了前までに建物劣化調査等を実施の上、建物劣化調査報告書を市に提出し確認を受けること。また、建物劣化調査後から維持管理業務期間終了時まで

に要求水準を充足するよう必要な修繕を実施するものとし、実施に当たっては修繕計画書を市に提出し確認を受けること。

ウ その他

- a) 本事業において作成した帳簿等は、維持管理業務期間終了時に、市が指定する者に引き渡すこと。
- b) その他の引継ぎに関して、市又は市が指定する者と協議すること。

(13) 用語の定義

維持管理業務に関する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。

用語	定義
機能	目的又は要求に応じてものが発揮する役割。
性能	目的又は要求に応じてものが発揮する能力。
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。
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。
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。
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。
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。
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。
大規模修繕	建築：建物の一側面、連続する一面全体又は全面に対しての修繕をいう。 設備：機器、配線、配管の系統全体又は全面的な更新を行う修繕をいう。 ※定期的に交換が必要となるバッテリー、計量器等の系統全体又は全面的な更新は大規模修繕に含まない。

4 建築物保守管理業務

(1) 業務の内容

DBM 事業者は、要求水準書に定められた建築物の所要の性能及び機能を維持し、施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、建築物の各部位について、施設管理上で必要な点検、保守及び修繕を実施する。

(2) 業務の対象範囲

DBM 事業者は、本施設の建築物の構造部及び屋根、外壁、建具（内部及び外部）、天井、内壁、床、階段等の各部位に関し、施設管理上で必要な点検、保守及び修繕を実施する。

また、建築基準法第 12 条第 2 項に基づき、建築物の定期点検を実施する。

(3) 要求水準

ア 点検、保守及び修繕

(ア) 構造部

- a) 建物廻りの点検等として、建物と周辺地盤との相対的な浮上及び沈下の確認等、建物周りの点検を年1回以上行う。
- b) 建物本体の点検等として、屋上、外壁面等のひび割れ、建物傾斜等の点検を年1回以上行う。

(イ) 各部位

- a) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査、診断及び判定を行い、性能及び機能の低下がある場合は迅速に修繕等を行い、部材の劣化、破損、腐食、変形等がない状態に保つ。
- b) 結露やカビの発生を防止する。
- c) 開閉及び施錠装置、自動扉等が正常に作動する状態を保つ。

イ 建築基準法に基づく定期点検

(ア) 点検項目

- a) 建築物の敷地及び地盤面
- b) 構造耐力上主要な部分
- c) 屋根ふき材、内装材、外装材、帳壁その他これらに類する用途に供する建築物の部分及び高架水槽、冷却塔その他建築物の屋外に取り付けるもの
- d) 防火区画を構成する各部分、その他防火上主要な部分

(イ) 点検方法

点検に当たっては、建築基準法施行規則第5条第2項に基づき行う。なお、点検の実施は3年に1回とする。

(ウ) 提出物

建築基準法施行規則第5条第3項の様式を準用し、施設ごとに紙媒体及び電子媒体で2部納品すること。なお、様式は市の指示で変更する場合がある。

5 建築設備保守管理業務

(1) 業務の内容

DBM事業者は、要求水準書に定められた建築設備の所要の性能及び機能を維持し、施設における公共サービスが安定的、安全、円滑に提供され、利用者が安全かつ快適に利用できるよう、施設に設置される建築設備全般について、施設管理上で必要な運転及び監視、点検、保守等を実施する。

（２）業務の対象範囲

DBM 事業者は、本施設の建築設備全般（空調設備、換気設備、給排水衛生設備、電気設備、ガス設備、防災設備、放送設備、昇降機設備、重量シャッター等）に関し、施設管理上で必要な運転、監視、点検、保守及び修繕を実施する。

また、建築基準法第 12 条第 4 項に基づき、建築設備及び防火設備の定期点検を実施する。

（３）要求水準

施設の運営に支障をきたさないよう、適切な保守管理を実施し、本施設の建築設備全般の所要の性能及び機能を保つものとする。

ア 電気工作物の保安

- a) 電気工作物の計画、維持及び運用に関する保安については、関連する基準等による。
- b) 年次点検、停電を伴う点検を実施する場合は、市場の運営上支障がないように最低限とするよう計画すること。
- c) 停電可能日は、原則として冬季の休場日（年 2 日程度）とし、日程は市と協議の上、決定すること。

イ 運転及び監視

- a) 安全に留意し機器装置の性能を継続的に発揮させ、省エネルギーと効率性に配慮した運転操作を行う。
- b) 建物内の各部屋の空気環境状態を確認し、最適な施設環境の維持に努める。
- c) 各機器、装置の電流、電圧、圧力、温度等を適宜確認し、電源負荷状態及び機械装置の稼動状態の監視を行い、運転状態の良否の判定及び改善に寄与するよう努力する。
- d) 利用者の快適性を実現するため、各機能及び諸室の用途、気候の変化に配慮し、各設備の適正な操作により、効率のよい運転及び監視を行う。
- e) 運転時期の調整が必要な設備に関しては、市と協議して運転期間及び時間等を決定する。
- f) 各設備の運転中、操作及び使用上の障害となるものの有無を点検し、障害となるものを発見した場合は除去又は適切な対応（保守、修繕等）を図る。
- g) 運転及び監視業務を行う業務従事者は、電気主任技術者等、本施設の施設及び設備の管理に必要な資格等を有した者とする。
- h) 24 時間での監視体制を確保すること。

ウ 点検、保守及び修繕

- a) 各設備機器について、日常点検及び関連法令に基づく点検を実施する。
- b) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、適切な対応（保守、修繕等）を図る。
- c) 各設備について、常に正常な機能を維持できるよう、設備系統毎に定期的に点検及び対応を行う。
- d) 点検により設備が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は何らかの悪影響を及ぼすと考えられる場合には、適切な対応（保守、修繕等）を図る。

f) 定期的に交換が必要となる部品、計量器、蓄電池等の交換を行う。

エ 建築基準法に基づく定期点検

(ア) 点検項目

- a) 排煙設備（排煙機又は送風機を有するもの）
- b) 換気設備（自然換気設備を除く）
- c) 非常用の照明装置
- d) 給水設備及び排水設備
- e) 防火設備（随時閉鎖又は作動できるもの）
- f) 昇降機設備

(イ) 点検方法

点検に当たっては、建築基準法施行規則第6条第4項に基づき行う。なお、点検の実施は年に1回とする。なお、消防設備の点検で重複している項目があったとしても点検し、報告する。

(ウ) 提出物

建築基準法施行規則第6条第3項の様式を準用し、施設ごとに紙媒体及び電子媒体で2部納品すること。なお、様式は市の指示で変更する場合がある。

オ 消防設備点検

(ア) 機器点検

消防法に基づき設置した機器について、年2回の点検を行う。

(イ) 総合点検

消防法に基づき設置した機器について、年1回の総合点検を行う。なお、機器点検と総合点検は同時に行うことができる。

(ウ) 提出物

消防法に基づく報告書仕様により作成した報告書3部（1部保管用）を提出すること（消防法第17条、消防法施行規則第31条の6、消防法施行令第36条）。また、電子媒体によるデータも提出する。

(エ) 交換品

10年経過した消火器の交換を行い、交換した消火器を廃棄する。

カ その他点検

(ア) 点検項目

- a) 重量シャッター

(イ) 点検方法

点検に当たっては、一般社団法人日本シャッター・ドア協会に基づく下記の外観、機能点検項目を実施し、シャッター管理表を作成すること。なお、点検の実施は年に1回とし、防火設備の点検で重複しているものについては、兼ねることができるものとする。

	項 目
外観点検	点検港の状態（点検口、シャッターボックス金具の緩み、外れ含む）
	降下位置障害、操作障害
機能点検	開閉機、ブレーキ装置、手動装置、自動開閉機、スプロケット、ローラーチェーン、シャフト、ケース、マグサ、吊り元、座板、ガイドレール、操作盤、リミットスイッチ、スイッチボックス動作状況

(4) 業務上の注意事項

- 保守等のため市場施設の一部の利用を制限する必要がある場合は、市と協議し、承認を得るものとする。また、保守等の実施に際しては、利用者の利便性を考慮した時間帯に行うことを前提とする。
- 飲料用の受水槽等の清掃に当たっては、「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」を遵守し適切に実施する。
- 昇降機設備は、「昇降機の適切な維持管理に関する指針」（国土交通省平成28年）に基づき管理を行う。
- 昇降機設備の点検保守はメーカーフルメンテナンスとする。また、原則として、昇降機メーカーの推奨する点検者に委託する。

6 外構施設保守管理業務

(1) 業務の内容

DBM 事業者は、本施設の外構施設（工作物、駐車場及び駐輪場、植栽を含む。）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、修繕等を実施する。

(2) 業務の対象範囲

以下の外構施設を対象とし、施設管理上で必要な点検、保守及び修繕を実施する。

- 舗装、塀・門扉等
- 路面標示、サイン等
- 外灯等の電気設備
- 給水及び排水等の機械設備
- 架台等の工作物
- 駐車場及び駐輪場

修繕等が必要と思われる場合は、迅速に調査・診断を行い、DBM 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、市と協議し、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。

植栽の維持管理に当たっては、美観の保持、利用者の安全、防犯及び近隣への配慮という点から剪定、除草、病害虫防除、養生等適切な維持管理を行うこと。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。

(3) 要求水準

- a) 外等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、外構等の点検、保守、修繕等を実施する。
- b) 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、国土交通省建築保全業務共通仕様書の実施時における最新版を参照する。
- c) 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（点検の回数及び方法等）については、必ずしも遵守する必要はない。

7 清掃業務

(1) 業務の内容

DBM 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。

現在の市場において実施している同種業務と同水準の業務内容を最低限実施するものとする（同種業務の仕様書を「別紙 6 市場現況関連資料」に参考として示す）。

(2) 業務の対象範囲

市場施設うち、市の許可を得て、市場内事業者が使用し管理する部分（売場、買荷保管所、倉庫、通路等）を除いた、市が管理する部分（市管理施設、施設共用部、外構施設等）と事業対象地の周囲（道路等）を清掃業務の対象とする。なお、清掃業務には、業務で発生した産業廃棄物（汚泥）の収集運搬処分を含むものとする。

(3) 要求水準

ア 共通事項

- a) 清掃業務の内容に関しては、原則として、「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」及びその他関係法令に基づき、建物及びその周辺の衛生的環境等を良好に維持することを目的とし、常に清潔な状態を保つように努めること。
- b) DBM 事業者は、清掃業務の責任者を設置し、すべての従事者の始期・監督及び業務の監理を行うこと。

- c) 業務上必要となる諸材料は、市が現物支給する物品以外は、一切を DBM 事業者において負担する。
- d) 日常清掃について、実施日ごとに清掃日報を作成し、速やかに市へ提出すること。
- e) 以下のイ～エ及び「別紙 6 市場現況関連資料」に示す作業内容は最小限のものであり、常に状況を把握して清潔に保つよう、必要があれば追加して作業を行うこと。

イ 日常清掃

- a) 卸売市場休場日及び特別な場合を除く毎日とし、下表に基づく内容を実施すること。
 なお、年 1 回開催される「市場まつり」は休場日の扱いとする。また、開場日と休場日に変更があった場合及び市民に開放する場合の日常清掃等については、市と協議して定めること。
- b) 業務は執務時間内の午前 8 時 30 分～午後 5 時 15 分の間に実施すること。ただし、時間外の日常清掃は、市と協議の上、実施すること。
- c) 初せり式前日の清掃については、「別紙 6 市場現況関連資料」に基づく同様の作業を実施すること。

区分		作業方法
床面	掃き掃除	・自在ほうき及び真空掃除機等で、塵あいを飛散させないように掃く
	モップ拭き	・集塵モップ拭き又は綿糸モップのしぼり拭き、雑巾拭き ・鳥の糞等は速やかに除去
化粧室・便所	陶器類の清掃	・水・薬品等を使用し、常に清潔に保つ
	床面の清掃	・モップによる水拭き等、常に清潔に保つ
	消耗品の補給	・トイレトペーパー、手洗い用石鹸液等の確認及び補給（DBM 事業者が用意すること）
	汚物処理	・汚物容器内の汚物処理、容器の洗浄及び消毒
	湯沸室流し台清掃・茶がら処理等	・雑巾による拭き掃除、茶がら搬出等
通路・広場・階段の床面	掃き掃除	・自在ほうきで、塵埃を飛散させないように掃く
	モップ拭き	・集塵モップ拭き、または、綿糸モップのしぼり拭き、雑巾拭き、鳥の糞等は速やかに除去
その他	くず入れ等処理	・紙くず、吸殻等の処理
	机上・什器等清掃	・机拭き掃除、什器・備品等の除じん
	市場外周フェンス周辺（緑地帯内）、外構等のごみの除去	・巡回し、紙くず、吸殻、落ち葉等の掃き集め処理、樹木散水除草他、場内の動物のふん等除去
	見回り、拾い歩き	・見回りによる紙くず、空き缶等の収集を週 2 回程度実施。 ※その時は事務所の清掃は行わない
	手摺り、腰壁等拭き掃除	・随時雑巾拭き
	金属磨き	・随時計画的に行う
	その他	・玄関、腰壁ガラス等手近な範囲のガラス清掃

※随時作業は 1 週間に 1 回及び状況に応じて清掃

ウ 定期清掃

- a) 特別な場合を除き、卸売市場休場日内で、下表に基づく内容を実施すること。
- b) 業務は執務時間外又は休場日に実施すること。ただし、外来者・市場内関係者・市職員の執務に影響を及ぼさない作業については、市の許可を得て実施すること。
- c) 作業方法及び工程については、前月末までに予定表を作成し提出すること。
- d) 業務予定表の作成にあたり、他の業務との関連を考慮すると共に、実施に当たっては、電話・電気等の機器に支障を与えないように充分注意すること。

区分	作業方法	回数
床面洗浄手入れ	①掃き掃除 ②各種床材に適した洗浄の塗布 ③ポリッシャーによる汚れの除去、樹脂剥離、ワックス除去 ④床のモップ拭き	各所 年1回以上
床面洗浄ワックス手入れ	①掃き掃除 ②各種床材に適した洗浄の塗布 ③ポリッシャーによる汚れの除去、樹脂剥離、ワックス除去 ④床のモップ拭き ⑤各種床材に適した樹脂ワックス又は半樹脂ワックス塗布 ⑥床磨き機械による艶出し及び滑り止め塗布による仕上げ	各所 年1回以上
カーペット洗浄 手入れ ※カーペットを設置した場合	①真空掃除機及びカーペット手動掃除機による掃き掃除 ②スチームによる汚れの除去 ③洗浄後、生地を乾かす ※洗浄に当たっては、色、むら、しみ等が生じないように十分注意すること	各所 年1回以上
ガラス清掃	①洗剤及び清い水で、汚れを除く ②洗剤等が残らないようにする ※高所作業は、熟練した作業で、労働安全基準を遵守し実施すること	各所 年1回以上
グリストラップ及び沈殿池排水ポンプ槽清掃※		各所 年4回以上
排水設備清掃※	排水側溝	各所 年1回以上
	排水管等	各所 年2回以上
汚水排水ポンプ調整槽清掃※		年1回以上

※作業で発生する沈殿汚泥の除去、収集、運搬、処分まで行う。

エ 廃棄物の処理について

グリストラップ及び沈殿池排水ポンプ槽清掃、排水設備清掃、汚水排水ポンプ調整槽清掃で発生した産業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、DBM事業者は以下の手続きを清掃業務の一環として実施する。

- a) 市が排出事業者となる廃棄物の搬出業務に対して、その排出者である市に代わって、DBM 事業者が場内で発生する産業廃棄物の収集・運搬及び処分に係る手続きを行う。なお、この廃棄物には、市場内事業者が排出するものを含まない。
- b) 廃棄物の収集・運搬及び処分に係る費用は、排出者である市の負担とし、DBM 事業者は廃棄物処理対価の支払いを代行する。当該代行業務は、「排出者（市）」、「廃棄物処理業者」、「DBM 事業者」による三者契約を締結し、廃棄物処理業者からの支払請求に対して、DBM 事業者が当該請求額の支払を代行することをいう。

オ 留意事項

- a) 建物周辺清掃は、必要に応じて実施すること。
- b) 特殊な業務を行っている部屋については、必ずその担当部署の指示及び承認を受けて作業を実施すること。
- c) 盗難、火災の発生に注意し、作業終了の際は施錠及び火気を確認し、不用灯の消灯を行うこと。
- d) 作業中、排水の詰まり等異常を発見した場合は速やかに対処すること。復旧が困難な場合は速やかに市に報告すること。
- e) 清掃場所におけるゴミ類の排出処理を実施すること。なお、ゴミの排出は指定された袋で市場内指定場所へ排出すること。
- f) 清掃業務に使用する洗剤、剥離材、樹脂ワックス等は、良質なものをを使用することとし事前に市に承認を得ること。
- g) 本業務内容は大要を示すものであり、上記以外の事項であっても、現場の状況に応じて市が清掃管理上必要と認めて指示する軽易な作業も実施すること。

8 環境衛生管理業務

(1) 業務の内容

本市場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) 業務の対象範囲

環境衛生管理業務の対象範囲は、本事業の対象となる市場施設のうち、当該業務を実施すべき部分を対象とする。なお、実施に当たっては関連する建築設備保守管理業務、清掃業務等と調整を図り実施する。

ア 空気環境測定、給水及び排水管理業務

「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」等に定められた管理基準に基づく業務を実施する。

イ 鼠・衛生害虫防除業務

市場施設屋内において、鼠・衛生害虫（以下「害虫等」という。）の発生予防及び防除業務を行う。業務は、食品衛生法に規定される営業施設の衛生管理に係る浜松市管理運営基準に

準拠すること。

(3) 要求水準

ア 空気環境測定、給水及び排水管理業務

- a) 建築物環境衛生管理基準等に従い定期的に空気環境の管理を実施する。
- b) 建築物環境衛生管理基準等に従い定期的に飲料水等の管理、雑用水の管理、排水の管理を実施する。

イ 鼠・衛生害虫防除業務

- a) 卸売市場内における鼠・衛生害虫の発生予防及び防除を実施すること。
- b) 防除作業は、物理的处理を基本として行う。科学的処理を行う場合は安全面に十分配慮し、原則として、鼠・衛生害虫防除をそれぞれ年2回統一的に実施すること。
- c) 年3回定期的に点検調査を行い、必要に応じた処理をすること。点検調査事項は鼠・衛生害虫の環境調査、被害調査、生息調査、その他必要な調査等とする。
- d) 業務実施にあたり、業務計画（防除実施・定期点検実施日程、作業手順・処理方法等）、作業員名簿、薬剤・機器一覧表、緊急時連絡表を市に提出する。
- e) 業務の実施後に業務完了報告書、作業日報（防除実施日、定期点検日）を市に提出する。
- f) 業務を実施するに当たって、以下の事項に留意すること。
 - ・ 防除作業の際、薬剤噴霧等により火災発生のないよう十分に注意すること。
 - ・ 事前に許可のない箇所等へは、立ち入らないこと。
 - ・ 過失等により器物破損が生じた場合は、直ちに報告すること。
 - ・ 業務開始の際、施錠されている所は責任を持って開錠し、業務終了時は、火気、戸締まり、鍵の管理、消灯等十分に注意すること。
 - ・ その他疑義が生じた場合は、市と協議すること。
 - ・ 薬品類の取り扱いには十分気を付け、他人に危害を与えないよう適正に使用すること。
 - ・ 業務の実施日については、事前に市と協議の上決定すること。

9 警備保安業務

(1) 業務の内容

本施設の利用者が安全かつ快適に利用できるように、本施設内における秩序及び規律の維持、盗難・破壊等の犯罪の防止、火災等の災害の防止、財産の保全に係る業務を実施する。

現在の市場において実施している同種業務と同水準の業務内容を最低限実施するものとする（同種業務の仕様書を「別紙6 市場現況関連資料」に参考として示す）。

(2) 業務の対象範囲

市場施設（屋内外）、事業対象地の周囲（道路等）を対象とし、警備保安業務を実施する。

(3) 要求水準

本施設を保全し、利用者の安全を守り、サービスの提供に支障を及ぼさないよう、警備業法を遵守し、以下に示す適切な防犯・防災警備を実施すること。

DBM 事業者は、適切な運営体制によりプライバシーと防犯の両立を図り、盗難等犯罪の抑止に努める。

- a) 警備業務の内容は次表のとおりであり、本施設の用途・規模・営業時間・利用状況等を勘案して適切な警備計画を立て、犯罪・事故等の未然防止に努める。なお、年1回開催される「市場まつり」は開場日の扱いとする。また、開場日と休場日に変更があった場合及び市民に開放する場合の警備誘導等については、市と協議して定めること。
- b) 警備員の常駐警備を原則とすること。また、警備員による常駐警備を補完するため、盗難及び不良行為等を防止し、かつ安全を確保する施設管理用カメラや機械警備システム（警報装置）等により監視業務を行う。
- c) 通年及び全日で24時間警備を行う。
- d) 事故、犯罪、火災等の緊急事態が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、速やかに現場に急行し、現場の確認にあたりとともに初期処置を行い、事態に応じて関係機関に連絡し、応急の措置を講ずる。当該対応を行った場合は、その都度、内容等を記した事故報告書を作成し、速やかに市に提出する。
- e) 不審者・不審物を発見した場合には、市及び警察への通報等、適切な処置を取る。
- f) 法定及び必要に応じて、警備に当たる人員への適切な指導及び研修を実施する。

項目	内容
防犯管理及び巡回	<ul style="list-style-type: none"> ・施錠が必要となる市場施設の施錠確認の実施（2回/日） ・不法侵入者、潜伏者、その他不審者の発見と排除 ・盗難、放火、施設の破壊者、その他不法行為者の発見と排除 ・場内の巡回（開場日） ※巡回において、必要に応じて車両整理並びゴミ等の不法投棄防止及び盗難防止に努めること ・入場登録証非掲示入場車両の発見（日報、巡回チェック表への記載） ・門の開閉作業 ・発泡スチロール処理施設の開門及び看板の設置
防火管理	<ul style="list-style-type: none"> ・消防設備の定期的確認 ・火気使用箇所の巡回・確認 ※整理整頓を巡回の都度確認及び実施し、防火に努めること。また、防火管理を徹底し、火災の発生時の早期発見・初期消火に努めること。
出入管理	<ul style="list-style-type: none"> ・市場関係者、一般入場者、官公署関係、視察者及び見学者等に応じた出入管理 ・必要に応じて市の依頼により門の立哨をし、出入り車両の入場登録証の携帯（表示）確認を行う
鍵の授受・保管・記録	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の鍵は、守衛所内の鍵保管場所に保管し、授受の都度、必要事項を記録し、授受・保管を確実にを行う
騒音防止対策	<ul style="list-style-type: none"> ・近隣住民に騒音の影響がないように、調整池のゲート開閉、モニター監視等を行う

保安管理	<ul style="list-style-type: none"> ・電気、ガス、水道及び機械（AED 等）等の保管管理上の点検 ・危険物貯蔵所等の保安上要注意箇所を点検し、異常状態の早期発見に努める
国旗・市旗の掲揚と降納	<ul style="list-style-type: none"> ・午前 6 時から午後 16 時半（土曜日は 15 時）まで国旗、市旗の掲揚を行う。（強風時は除く。半旗は市から依頼を行う）
報告・連絡	<ul style="list-style-type: none"> ・毎日午前 9 時に日報、巡回チェック表等を市に提出する ・入場受付簿、鍵授受簿は、月初めに前月分をとりまとめて市に提出する ・毎月、警備業務にかかる業務完了報告書を作成し、市に提出する ・毎月、警備員ローテーション表を提出する

10 修繕業務

（１）業務の内容

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、業務計画書及び長期修繕計画書に基づいて、施設全体の修繕又は更新を実施する。

（２）業務の対象範囲

修繕業務の対象範囲は、市場施設用地内の全ての市場施設（建築物、建築設備、廃棄物処理設備、外構施設）であり、日常的に発生する修繕又は更新と計画的に実施する修繕又は更新（以下、「計画修繕」という。）を各保守管理業務と一体的に実施する。

計画修繕は法令等に基づいた定期的な修繕又は更新、性能・機能を維持するために予防的に実施する修繕又は更新とする。ただし、本事業においては、事業期間内に実施する計画修繕に大規模修繕の実施を含めないものとする。なお、事業期間内に大規模修繕の実施が必要となった場合は、市の費用負担において行うものとし、修繕内容・時期・方法等については、DBM 事業者と協議するものとする。

（３）要求水準

DBM 事業者は、次を踏まえ、業務を実施すること。

- a) 計画された修繕及び施設が正常に機能するために必要な緊急の修繕が発生した場合は、法令及び必要な手続き、資格等に基づき、速やかに修繕又は更新を実施すること。
- b) 本施設の修繕又は更新を行った場合、その箇所について市に報告を行い、必要に応じて市の立会いによる確認を受けること。
- c) 本施設の修繕又は更新を行った場合、その内容を履歴として「施設管理台帳」に記録し、以後の維持管理業務を適切に実施すること。また、修繕及び更新内容を施設台帳等の電子媒体及び完成図面等に反映させ、常に最新の設備等の状態がわかるよう電子情報及び図面等を整備し、使用した設計図、完成図等の書面を市に提出すること。

- d) 市場内事業者等の施設使用者の故意・過失で生じた破損に対して、必要に応じて応急修繕を実施する。なお、当該修繕に係る費用は基本的に起因者負担とすることから、本事業費には含めない。ただし、設計内容及び維持管理内容等に起因し破損が生じた場合は、対策工事を含め DBM 事業者の費用負担とする場合がある。

11 植栽維持管理業務

(1) 業務の内容

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。

現在の市場において実施している同種業務と同水準の業務内容を最低限実施するものとする（同種業務の仕様書を「別紙6 市場現況関連資料」に参考として示す）。

(2) 業務の対象範囲

市場施設用地のうち、植栽に関する部分を対象に、樹木等の点検、植栽地の手入れを実施する。

(3) 要求水準

- a) 植栽の状態を維持し、本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。
- b) 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、国土交通省建築保全業務共通仕様書の実施時における最新版を参照する。
- c) 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（点検の回数及び方法等）については、必ずしも遵守する必要はなく、通行の支障や美観が損なわれないように、適切な時期に剪定、除草等を行うこと。

(4) 業務上の注意事項

- a) 植栽維持管理に当たっては、美観の保持、利用者の安全、防犯及び近隣への配慮という点から剪定、除草、病虫害防除、養生等適切な維持管理を行うこと。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。
- b) 業務着手に当たり市と協議し、剪定の目的・留意事項などを良く理解した上で、作業計画を作成し、各々の作業を適切に行うこと。
- c) 作業中、以下のような問題・異常を発見した場合には市に報告し、対応策を協議すること。
 - ・ 人、車等の通行箇所において、安全性に問題が生じる可能性がある場合（倒木、枝折れ等）
 - ・ 樹木、草本の異常（病虫害など）、害虫、害鳥を発見した場合

- ・そのほか、樹木以外の異常（防犯・防災に関する異常など）を発見した場合。
- d) 業務従事者の服装や行動について、施行場所の利用者及び近隣住民に不快感を与えないように配慮するとともに、業務の実施に当たり、事前に近隣住民や利用者等に案内等の周知を図るものとする。
- e) 業務の実施に際しては、適切な環境対策を実施し、円滑な業務遂行に努めなければならない。

12 駐車場及び駐輪場管理業務

（１）業務の内容

市場施設内の駐車場及び駐輪場において、安全で円滑な利用が行われるよう監視警備及び案内誘導を実施する。

（２）業務の対象範囲

- a) 市場施設として管理する、駐車場及び駐輪場を対象範囲とする。
- b) 利用可能日時は、原則として、通年及び全日で24時間とする。
- c) 駐車場及び駐輪場の施設に対する保守管理は、外構施設保守管理業務に含める。

（３）要求水準

ア 共通事項

駐車場（車寄せを含む。以下同じ。）及び駐輪場の利用可能時間において、次の業務等を行うこと。なお、駐車場の管理形態については、DBM事業者の提案によるが、入出庫口における歩行者の安全確保のため、駐車場の利用可能時間においては、入出庫口のそれぞれに1名以上の人員を配置すること。

- a) 入退場車両の監視及び管理
- b) 不審者及び不審車両の進入防止
- c) 市場施設の利用者以外の者による利用の防止
- d) 利用対象者を限定する場所への対象者以外による利用の防止
- e) 駐車場内の案内
- f) 入場待機車両等の誘導
- g) 放置物、放置車両、放置自転車、不審物等の発見、処置及び避難動線等の確保

イ 駐車場及び駐輪場に共通の運用に関する事項

- a) 車両及び自転車が円滑かつ安全に入出場できるように適切に対応すること。
- b) 常に利用者の安全の確保に努めるとともに、必要に応じて高齢者や障害者、子ども連れ等の介助、誘導を行うこと。
- c) 浸水が予想されるとき適切な処置及び浸水時の適切な処置を行うこと。
- d) 利用者対象以外の者が利用することがないように、周知看板等により注意の呼びかけを行うこと。

ウ 駐車場の運用に関する事項

- a) 満車時等において、満車のサイン等を表示するとともに、周辺道路の渋滞を招かないように適切に対応すること。
- b) アイドリングストップの啓発に努めること。

エ 駐輪場の運用に関する事項

- a) 駐輪ラック等の日常点検を行うこと。
- b) 駐輪場は定期的に巡回し、自転車及びバイクの駐車位置の整理を行うこと。

オ その他の事項

- a) 施設の故障等を発見した場合は、速やかに外構施設保守管理業務における業務責任者に連絡し、修復のために適切に対応をし、機能を回復させるとともに、利用に支障を来たさないよう努めること。
- b) トラブルの発生状況、内容、対応処置等について、速やかに市に報告を行い、業務報告書に記録すること。

13 その他維持管理業務において必要な業務

DBM 事業者は、その他維持管理業務において必要であると考えられる業務を実施する