

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
要求水準書（案）

令和6年7月4日

川 崎 市

目次

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
4	事業の内容.....	3
5	事業方式.....	3
6	事業期間.....	4
7	業務の対象範囲.....	4
8	遵守すべき法令等.....	5
9	個人情報保護及び秘密の保持.....	10
10	要求水準書の変更.....	10
第2	事業に関する基本要件	12
1	事業対象地.....	12
2	市場施設の現況.....	17
3	機能更新整備の考え方.....	20
4	施設整備に関連する留意事項.....	25
第3	市場施設整備に関する要求水準	29
1	基本的性能に関する事項.....	29
2	施設計画.....	32
3	諸室計画.....	36
4	構造計画.....	61
5	設備計画.....	62
6	外構計画.....	74
第4	統括管理業務に関する要求水準	78
1	一般事項.....	78
2	統括マネジメント業務.....	79
3	セルフモニタリング業務.....	81
4	その他統括管理業務において必要な業務.....	82
第5	調査業務に関する要求水準	83
1	一般事項.....	83
2	測量調査.....	83
3	地質調査.....	83
4	土壌汚染調査.....	83
5	事業損失調査.....	83
6	アスベスト含有建材等の使用状況調査.....	83
7	近隣生活環境への影響調査.....	84

8	その他調査業務において必要な業務	84
第6	環境影響評価手続業務に関する要求水準	85
1	一般事項	85
2	環境配慮計画書の作成	85
3	環境影響評価に係る手続	85
4	事後調査報告書の作成	86
5	その他環境影響評価手続業務において必要な業務	86
第7	設計業務に関する要求水準	87
1	一般事項	87
2	基本設計及び実施設計	88
3	各種申請等	89
4	その他設計業務において必要な業務	89
第8	工事監理に関する要求水準	90
1	一般事項	90
2	工事監理	91
3	各種申請等	91
4	その他工事監理業務において必要な業務	91
第9	解体・撤去業務に関する要求水準	92
1	一般事項	92
2	解体・撤去に係る事前調査	93
3	解体・撤去に係る設計	93
4	解体・撤去工事	94
5	各種申請等	95
6	その他解体・撤去業務において必要な業務	95
第10	建設業務に関する要求水準	96
1	一般事項	96
2	建設工事着手前業務	97
3	建設工事	98
4	仮移転支援	99
5	建設工事完成検査	99
6	各種申請等	100
7	その他建設業務において必要な業務	100
第11	施設供用準備業務に関する要求水準	101
1	什器・備品等の調達、移転及び設置業務	101
2	施設引渡業務	101
3	場内事業者の移転支援に関する業務	101
4	開場準備業務	102

5	その他施設供用準備業務において必要な業務	102
第 12	維持管理業務に関する要求水準	103
1	目的	103
2	一般事項	103
3	市場施設等保守管理業務	108
4	外構施設等保守管理業務	117
5	清掃に関する業務	118
6	廃棄物関連業務	119
7	警備保安業務	120
8	修繕業務	121
9	植栽維持管理業務	121
10	駐車場・駐輪場管理業務	122
11	その他維持管理業務において必要な業務	124
第 13	提案業務に関する要求水準	125
1	一般事項	125
2	提案事業	125
第 14	付帯事業に関する要求水準	126
1	一般事項	126
2	市場機能連携施設用地活用業務	126
3	その他付帯事業において必要な業務	130

○添付資料一覧

- 別紙1 事業対象地現況図
- 別紙2 インフラ施設関連資料 (1) ~ (7)
- 別紙3 消防水利の状況
- 別紙4 土地の利用履歴調査概要
- 別紙5 市場現況関連資料 (1) ~ (11)
- 別紙6 地中埋設構造物の設置状況
- 別紙7 高度地区制限の緩和に関する資料
- 別紙8 公共下水道接続に関する資料
- 別紙9 災害時における支援物資の受入等に関する協定書 (案)
- 別紙10 周辺現況交通量に関する資料
- 別紙11 諸室整備区分表
- 別紙12 食品衛生検査所のレイアウト案
- 別紙13 地層想定断面図 (1) (2)
- 別紙14 アスベスト含有材使用状況調査概要
- 別紙15 基本設計完了時提出物
- 別紙16 実施設計完了時提出物
- 別紙17 解体設計完了時提出物
- 別紙18 解体工事完了時提出物
- 別紙19 建設業務完了時提出物
- 別紙20 調達対象什器等
- 別紙21 移転対象什器等

○別添参考資料一覧 ※入札公告時に希望者に提供を予定する資料

- 別添参考資料 1 交通量調査報告書
- 別添参考資料 2 測量調査成果報告書
- 別添参考資料 3 アスベスト含有材状況調査分析結果
- 別添参考資料 4 既存施設関連図

【用語の定義】

市	川崎市をいう。
本市場	川崎市中央卸売市場北部市場をいう。
本事業	川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業をいう。本事業には、P F I 事業及び付帯事業を含む。
本体事業	本事業のうち、市場施設の整備及び維持管理等を行う事業をいう（P F I 事業と同義）。
付帯事業	本事業のうち、市場機能連携施設の設置及び運営を行う事業をいう。
事業対象地	本事業に利用する用地を指す。現に北部市場として利用している敷地に該当する。
東側敷地	事業対象地のうち、市道梶ヶ谷菅生線の東側に位置する敷地を指す。
西側敷地	事業対象地のうち、市道梶ヶ谷菅生線の西側に位置する敷地を指す。
市場区域	都市計画において、都市施設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。
市場機能連携施設	市場区域内に付帯事業者が設置する市場施設と連携する施設を指す。
市場機能連携施設用地	市場機能連携施設を整備するための用地を指す。
市場施設等	市場施設と市場機能連携施設の両方を指す。
食品衛生検査所	北部市場において食品衛生法等に基づき、場内営業施設等の監視指導及び食品等の収去検査を実施し、市場を流通する食品の安全確保を主な目的として、市が設置する施設を指す。
水沢変電所	東京電力パワーグリッド株式会社が事業対象地内に設置している配電用変電所を指す。
定借施設	現在、場内事業者が事業用定期借地権により、設置している市場関連施設を指す。
P F I 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。
P F I 事業者	本事業について、P F I 法に基づき、市と事業契約を締結し、P F I 事業を行う者を指す。
付帯事業者	本事業において付帯事業として位置づける「市場機能連携施設の設置・運営」を行う者を指す。
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、北部市場の開設者は市。
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。
その他事業者	市長の許可を受け、市場施設を使用する事業者で、卸売業者、仲卸業者及び関連事業者以外の者を指す。
市場関係者	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	市場関係者以外で、市場内の関連事業者の店舗・食堂等を利用する市民等を指す。
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。
川崎市卸売市場事業特別会計	卸売市場事業は、川崎市特別会計条例の規定に拠り、特別会計を設け経理を行っている。

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、川崎市（以下、「市」という。）が、川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業（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 P F I 事業者及び付帯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、P F I 事業者及び付帯事業者は、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、P F I 事業者及び付帯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、P F I 事業者及び付帯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、P F I 事業者及び付帯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、P F I 事業者及び付帯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

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業

(2) 事業目的

川崎市中央卸売市場北部市場（以下、「北部市場」という。）は、市域を中心とした食の安定供給に貢献してきたが、開場から 42 年が経過し、施設老朽化に対応するため、また、社会経済環境の変化に対応した機能強化を図るため、全体的な機能の更新が必要となっている。

令和 5 年度に策定した「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」（以下、「基本計画」という。）では、平成 27 年度に策定し、令和元年 6 月に卸売市場法の改正を受けて改訂した「川崎市卸売市場経営プラン」（以下、「経営プラン」という。）に基づき、卸売市場に必要な機能・規模、施設整備の考え方や事業対象地を有効活用するための土地活用の

考え方など、機能更新の基本的な考え方を整理している。

本事業は、基本計画に示す、事業対象地全体の有効活用、PPP/PFI 手法等による民間事業者のノウハウ・創意工夫の活用など、北部市場が持ちうる資源や手段を最大限に活用し、機能更新を契機とした新規機能の導入による食品流通機能の強化・補完、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化、市民に親しまれる市場化の推進など、本市の目指す食品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 中央卸売市場北部市場のビジョン

経営プランにおいて、広い敷地と、充実した交通網を有するという首都圏における立地優位性を活かし、食品流通ネットワークの一翼を担う「首都圏における広域的食品流通の拠点」を北部市場のビジョンとして位置づけている。

イ 施策の方向性と基本目標

(ア) 施策の方向性

- ① 消費者ニーズに合った商品を安定供給するための基本機能の強化
- ② 市場に求められる社会的機能の発揮
- ③ 効率的な機能維持手法の確保
- ④ 規制緩和を活かした市場運営

(イ) 基本目標

- ① 流通の変化に対応した効率的で機動性のある食品流通拠点としての機能発揮
- ② 顧客ニーズへ柔軟に対応できる食品流通拠点としての機能発揮
- ③ 出荷者と実需者をつなぐコーディネート機能の強化
- ④ 食の安全・安心と食文化に関する取組の強化
- ⑤ 環境と災害対策の強化
- ⑥ 効率的な機能維持手法の確立
- ⑦ 規制緩和を活かした自由度の高い取組の実施

ウ 機能更新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 食品流通拠点としての機能の強化
<p>ア 基本機能の改善・強化への対応</p> <ol style="list-style-type: none"> a トラックバース及び屋根付き荷捌きスペース不足の改善 b 部門間動線の交錯・重複の改善 c 事業者・一般の駐車場及び動線の混在の改善 <p>イ 時代の変化に伴う消費者ニーズの変化への対応</p> <ol style="list-style-type: none"> a 加工・調製・パッケージ済みの商品の需要増への対応 b 低温管理等、品質管理の需要増への対応 <p>ウ 「物流の2024年問題」を踏まえた流通機能の強化</p> <ol style="list-style-type: none"> a 国の物流施策全体の方向性との調和及び国施策を踏まえた基盤・環境の整備

b 北部市場の立地優位性を生かした中継機能等の強化及び輸送従事者の労働環境改善
3 災害時の支援物資の拠点としての機能の強化
ア 支援物資関連業務と市場本来業務の併存・同時進行が可能な環境の確保
イ 市場関係者との災害時における対応方法の見直し
ウ 非常用電源設備等の機能強化
4 市民に親しまれる市場化の推進
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買い物・食事等の環境整備、食育等の学習機会の充実
5 卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場事業特別会計の健全化・持続化
ア 民間活用による維持管理・運営の効率化
イ 敷地の有効活用による新たな収入の確保

4 事業の内容

本事業は、市場施設の整備、運営（維持管理）を行う事業（以下、「PFI事業」という。）、並びに現在の市場用地（以下、「事業対象地」という。）の一部を活用した民間施設の整備、維持管理及び運営等を行う事業（以下、「付帯事業」という。）を一体的に行うこととする。

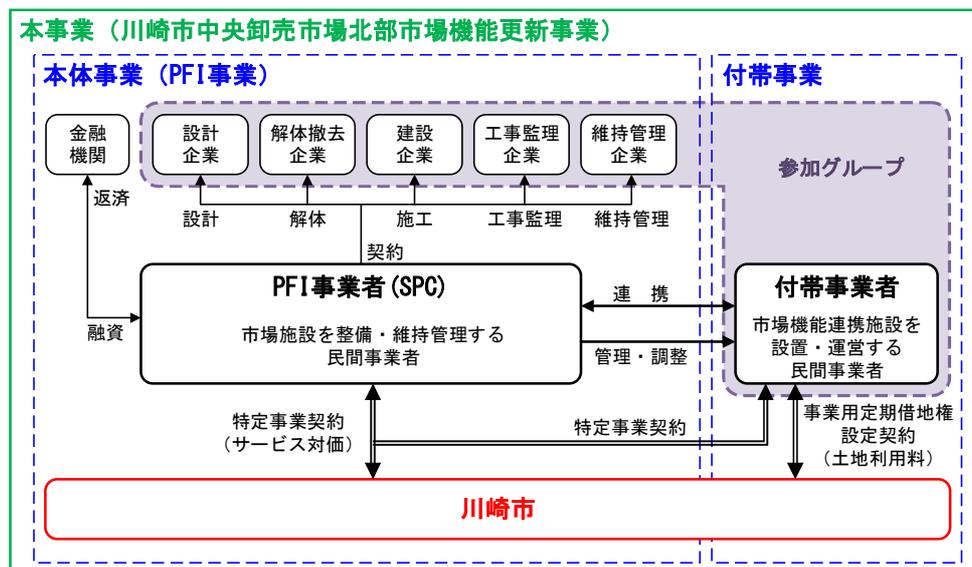
5 事業方式

本事業は、PFI法に基づき、PFI事業者が市場施設の整備を行った後、施設の所有権を市へ移転し、事業期間を通じて、PFI事業者が施設の運営（維持管理）を行う「BTO方式」により実施する。

整備、運営（維持管理）に関する業務内容は、本書において規定する。

※BTO…Build [建設] Transfer [移転] Operate [運営（維持管理）]

また、付帯事業は、事業対象地の一部について、付帯事業者に事業用定期借地権の設定による貸付を行い、付帯事業者が市場機能連携施設の設置及び運営を実施する。



6 事業期間

本事業のうちPFI事業の事業期間は、事業契約締結の日から本事業で建設する全ての整備施設の最終引渡し後20年間とする。引渡し完了までの期間は概ね12年間を想定しているが、PFI事業者からの提案により、工区や移転支援の内容、整備手順及び解体手順が異なる場合がある。また、付帯事業の事業期間は、事業用定期借地権設定契約締結の日から満了の日までの40年以上50年未満とする。

7 業務の対象範囲

本事業の範囲は、以下のとおりとする。

(1) 本体事業に関する業務

ア 統括管理業務

- a) 統括マネジメント業務
- b) セルフモニタリング業務
- c) その他統括管理業務において必要な業務

イ 調査業務

- a) 測量調査
- b) 地質調査
- c) 土壌汚染調査
- d) 事業損失調査
- e) アスベスト含有建材等の使用状況調査
- f) 近隣生活環境への影響調査
- g) その他調査業務において必要な業務

ウ 環境影響評価手続業務

- a) 環境配慮計画書の作成
- b) 環境影響評価に係る手続
- c) 事後調査報告書の作成
- d) その他環境影響評価手続業務において必要な業務

エ 設計業務

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

オ 工事監理業務

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

カ 解体・撤去業務

- a) 解体・撤去に係る事前調査
- b) 解体・撤去に係る設計
- c) 解体・撤去工事
- d) 各種申請等
- e) その他解体・撤去業務において必要な業務

キ 建設業務

- a) 建設工事着手前業務
- b) 建設工事
- c) 仮移転支援
- d) 建設工事完成検査
- e) 各種申請等
- f) その他建設業務において必要な業務

ク 施設供用準備業務

- a) 什器・備品等の調達、移転及び設置業務
- b) 施設引渡業務
- c) 場内事業者の移転支援に関する業務
- d) 開場準備業務
- e) その他施設供用準備業務において必要な業務

ケ 維持管理業務

- a) 市場施設等保守管理業務
- b) 外構等施設保守管理業務
- c) 清掃に関する業務
- d) 廃棄物関連業務
- e) 警備保安業務
- f) 修繕業務
- g) 植栽維持管理業務
- h) 駐車場・駐輪場管理業務
- i) その他維持管理業務において必要な業務

コ 提案業務

(2) 付帯事業に関する業務

- a) 市場機能連携施設用地活用業務
- b) その他付帯事業において必要な業務

8 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、参照すること。また、法律及

び条例に基づく政令、細則、規則、要綱及び基準についても適宜遵守、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
- ・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
- ・土壌汚染対策法
- ・建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ・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
- ・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
- ・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
- ・電気事業法

- ・電気設備に関する技術基準を定める省令
- ・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
- ・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
- ・建物の区分所有等に関する法律
- ・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

イ 条例等

(市場関係)

- ・川崎市中央卸売市場業務条例
- ・川崎市地方卸売市場業務条例

(都市計画関係)

- ・川崎市都市計画法に基づく開発許可の基準に関する条例
- ・川崎市宅地造成等規制法施行細則

(土木・建築関係)

- ・川崎市建築基準条例
- ・川崎市建築基準法施行細則
- ・川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例
- ・川崎市中高層建築物等の建築及び開発行為に係る紛争の調整等に関する条例
- ・川崎市屋外広告物条例
- ・川崎市都市景観条例
- ・川崎市道路の構造の技術的基準に関する条例

(環境保全関係)

- ・川崎市環境基本条例
- ・川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例
- ・川崎市環境影響評価に関する条例
- ・川崎市緑の保全及び緑化の推進に関する条例
- ・川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例

(上下水道関係)

- ・川崎市水道条例
- ・川崎市下水道条例

(その他関係する条例等)

- ・川崎市福祉のまちづくり条例

- ・川崎市廃棄物の処理及び再生利用等に関する条例
- ・川崎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
- ・川崎市個人情報保護に関する法律施行条例
- ・川崎市情報公開条例
- ・川崎市財産条例
- ・川崎市火災予防条例
- ・川崎市建築物における駐車施設の附置等に関する条例

(県条例)

- ・神奈川県建築基準条例
- ・神奈川県景観条例
- ・神奈川県再生可能エネルギーの導入等の促進に関する条例
- ・食品衛生法に基づく営業の施設基準等に関する条例
- ・神奈川県土砂の適正処理に関する条例
- ・神奈川県公共施設における受動喫煙防止条例

(2) 要綱及び基準等

ア 要綱等

- ・川崎市土砂等運搬協議要綱
- ・川崎市建設副産物取扱要綱
- ・(仮称) 建築物への太陽光発電設備等の設置に関する要綱 (令和 6 年度策定予定)
- ・市場衛生検査所設備等整備事業実施要綱
- ・川崎市中央卸売市場北部市場事業用地貸付要綱

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)

※上記に関する、国土交通省大臣官房官庁営繕部の監修による刊行書籍を適宜参照。

(イ) 計画・設計・工事に関する基準

- ・建築設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ・建築構造設計基準 (国土交通省大臣官房官庁営繕部)
- ・構内舗装・排水設計基準 (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)
- ・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)
- ・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）
- ・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）
- ・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（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B I M活用ガイドライン（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）
- ・日本農林規格
- ・照度基準（JIS）
- ・公共建築工事特則仕様書（川崎市まちづくり局施設整備部）
- ・建築物解体工事特則仕様書（川崎市まちづくり局施設整備部）
- ・川崎市土木工事共通仕様書（川崎市建設緑政局）
- ・川崎市土木工事施工管理基準（川崎市建設緑政局）
- ・川崎市土木工事標準構造図集（川崎市建設緑政局）
- ・川崎市建築基準条例及び同解説（川崎市まちづくり局）
- ・川崎市建築基準法関係取扱基準集（川崎市まちづくり局）
- ・川崎市環境影響評価等技術指針
- ・川崎市緑化指針
- ・川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）
- ・開発事業地球温暖化対策等指針
- ・川崎市雨水流出抑制施設技術指針
- ・川崎市福祉のまちづくり条例整備マニュアル
- ・川崎市建築物等の解体等作業におけるアスベストの飛散防止ガイドライン
- ・川崎市上下水道局給水管理設基準
- ・排水設備必携（川崎市上下水道局）
- ・川崎市建築物等における木材の利用促進に関する方針
- ・川崎市情報セキュリティ基準（第 12 版）

（ウ） 工事費積算に関する基準

- ・公共建築工事積算基準
- ・公共建築数量積算基準
- ・公共建築設備数量積算基準

（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）

ウ 参照する計画等

(ア) 計画

- ・川崎市卸売市場経営プラン改訂版
- ・川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画
- ・川崎市総合計画
- ・川崎市都市計画マスタープラン
- ・川崎市地域防災計画
- ・かわさき強靱化計画
- ・川崎市行財政改革第 3 期プログラム
- ・資産マネジメント第 3 期実施方針
- ・かわさき産業振興プラン
- ・川崎市地球温暖化対策推進計画
- ・川崎市グリーン購入推進方針
- ・川崎市持続可能な開発目標 (SDGs) 推進方針
- ・生物多様性かわさき戦略

(イ) その他

- ・川崎市中央卸売市場北部市場入場車両管理要領
- ・北部市場の販売時刻に関する要領
- ・北部市場物品の品質管理実施要領
- ・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）

9 個人情報の保護及び秘密の保持

(1) 個人情報

P F I 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、「川崎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

P F I 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。

P F I 事業者は、従業者及び請負業者等に対し、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。

10 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があるとき。
- b) 災害、事故等により、特別な業務を行う必要があるとき。
- 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PFI事業者は、要求水準書の変更に伴い、PFI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

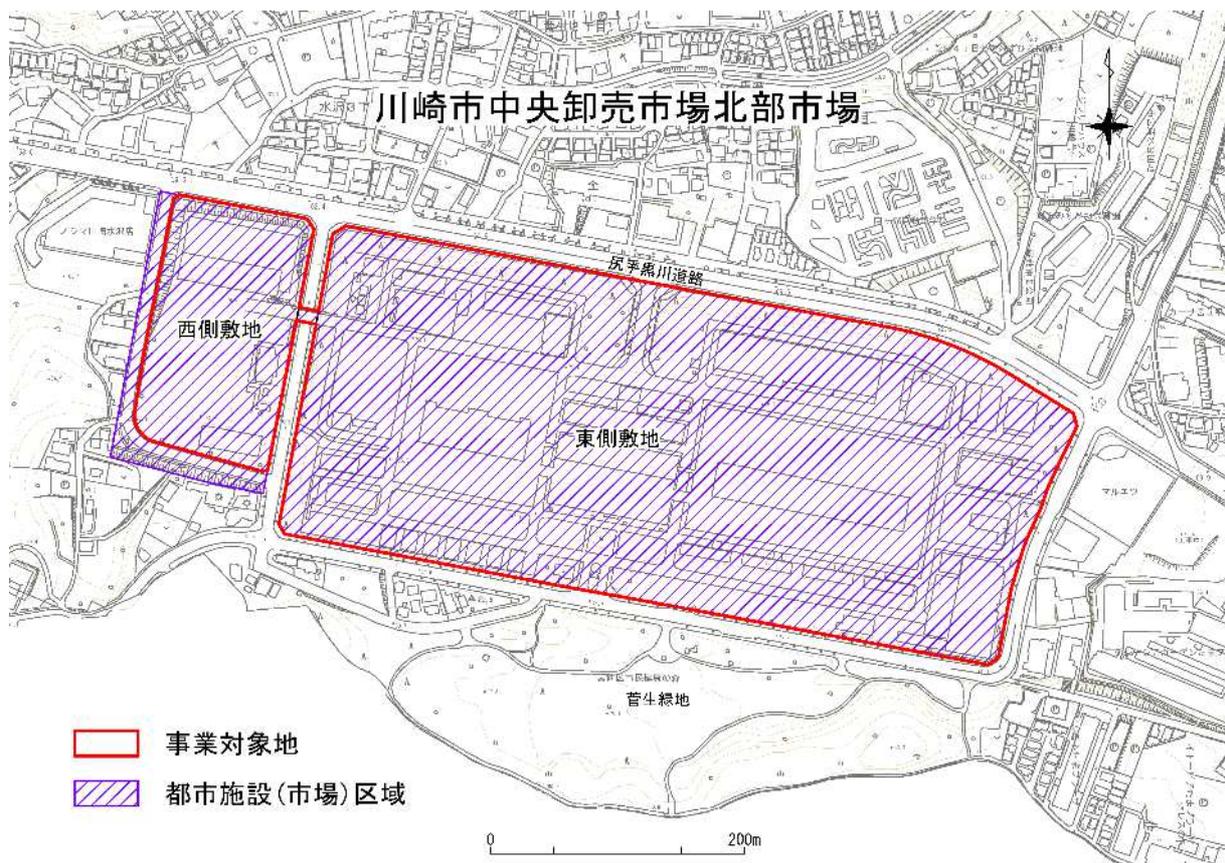
事業対象地は現在、川崎市中央卸売市場北部市場として利用している一団の土地。東側敷地と西側敷地に分かれ、両敷地を連絡する連絡橋を設けている。事業対象地は川崎市都市計画において都市施設（市場）の区域指定が行われている。

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	川崎市宮前区水沢1丁目1番1号
敷地面積	約 168,590 m ² (うち整備対象 東側敷地：約 145,000 m ² 、西側敷地：約 22,420 m ²) ※

※整備対象面積は概数であり、入札公告時に測量調査結果に基づく数値を公表する。

図 事業対象地



(2) 法規制等の状況

事業対象用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	近隣商業地域	準工業地域に変更予定
容積率/建蔽率	200%/80%	
防火・準防火地域	準防火地域	
高度地区	第3種高度地区(最高高さ:20m、北側制限:10m+1.25/1)	本事業の実施に合わせて緩和を検討
日影規制	測定面高:4m、規制時間:5h/3h	
その他の地域地区	なし	
地区計画	なし	本事業の実施に合わせて指定予定
都市施設	市場	
景観計画区域	丘陵部ゾーン	
宅地造成工事規制区域	該当	
土砂災害(特別)警戒区域	一部に指定あり	
埋蔵文化財包蔵地	一部に指定あり	

(3) 周辺インフラ整備の状況

事業対象用地周辺における道路等のインフラ施設の整備状況は以下のとおり。

ア 道路

敷地は全周が認定道路(市道及び県道)に接している。また、東側敷地においては全ての道路が都市計画道路に指定され、全てが整備済となっている。

イ 上水道

「別紙2 インフラ施設関連資料」に示すとおり、上水道の設備が整備されている。

市場施設への引込は、東側敷地については清水台交差点付近から接続、西側敷地については、敷地西側道路から施設単位で接続している。

ウ 下水道(雨水・汚水)

「別紙2 インフラ施設関連資料」に示すとおり、事業対象地は下水道分流地域内にあり、雨水及び汚水の排水設備が整備されている。なお、事業対象地は、雨水排水の処理区(排水区)、汚水排水の処理区(分区)が、それぞれ2つの区域にまたがっていることから、排水系統を事業対象地内で区分している。

エ 電気

「別紙2 インフラ施設関連資料」に示すとおり、周辺道路等には東京電力パワーグリッド株式会社(以下、「東電PG」という。)の配電設備が設置されている。また、事業対象地内には東電PGの水沢変電所(配電用)が設置されている。

市場施設への供給は、東側敷地については、水沢変電所から主たる供給を受け、南門西側の電柱からの予備回線を確認している。なお、青果卸売業者が設置する配送棟については、尻手黒川道路から独自に供給を受けている。西側敷地については、敷地東側道路の電柱から供給を受けている。

オ 通信

周辺道路等に、NTT東日本の送信設備が設置されている。なお、尻手黒川道路側からの引込については、設備の関係から大規模需要への対応が困難であり、その他の部分からの引込に当たっても、道路構造等により引込困難となる場合があるとの申入れをNTT東日本から受けている。詳細は「別紙2 インフラ施設関連資料」を参照。

カ ガス

「別紙2 インフラ施設関連資料」に示すとおり、周辺道路等に、東京ガスのガス供給管が設置されている。

市場施設への供給は、清水台交差点西側の尻手黒川道路の供給管から引き込んでいる。

(4) 消防水利

事業対象地に係る消防水利の確保は、「別紙3 消防水利の状況」に示すとおり確保できている。なお、消防水利として事業対象地内には、消火栓及び防火水槽を設置しているが、本事業の実施においては可能な範囲でこれらを活用する。利用が困難な場合は、所轄消防署等と協議の上、消防水利を確保するよう努める。

(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、以下に示す食品衛生検査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。

ア 土地利用履歴調査の結果

事業対象地は、「別紙4 土地利用履歴調査結果概要」に示すように、過去の土地利用における土壌汚染の有無は確認できない。また、土壌汚染対策法に規定する要措置区域及び形質変更時要届出区域の指定は行われていない。

イ 水質汚濁防止法等の指定状況

北部市場は、水質汚濁防止法の特定施設（69の2のイ及びロ、72）に該当する。また、市場内に設置する食品衛生検査所が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する。

ウ 食品衛生検査所の使用薬品

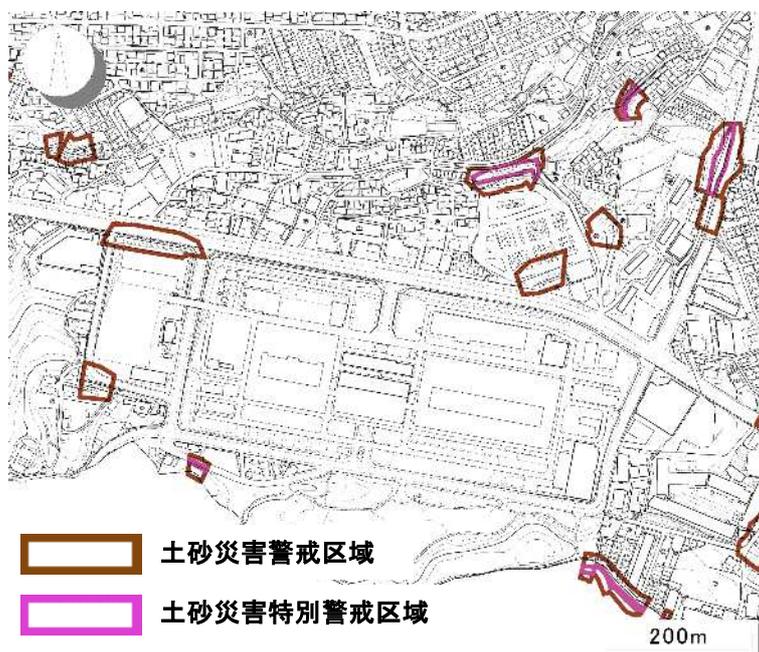
食品衛生検査所では、「別紙5 市場現況関連資料」に示す薬品を使用し、一部を場内排水管へ放流している。これら薬品は「土壌汚染対策法」及び「川崎市公害防止等生活環境の保全に関する条例」に規定する特定有害物質を含んでいないが、過去に使用していた。

(6) 場内埋設施設等の状況

事業対象地には、「別紙6 地中埋設構造物の設置状況」に示すとおり、汚水処理施設、調整池施設、防火水槽を地中に埋設している。

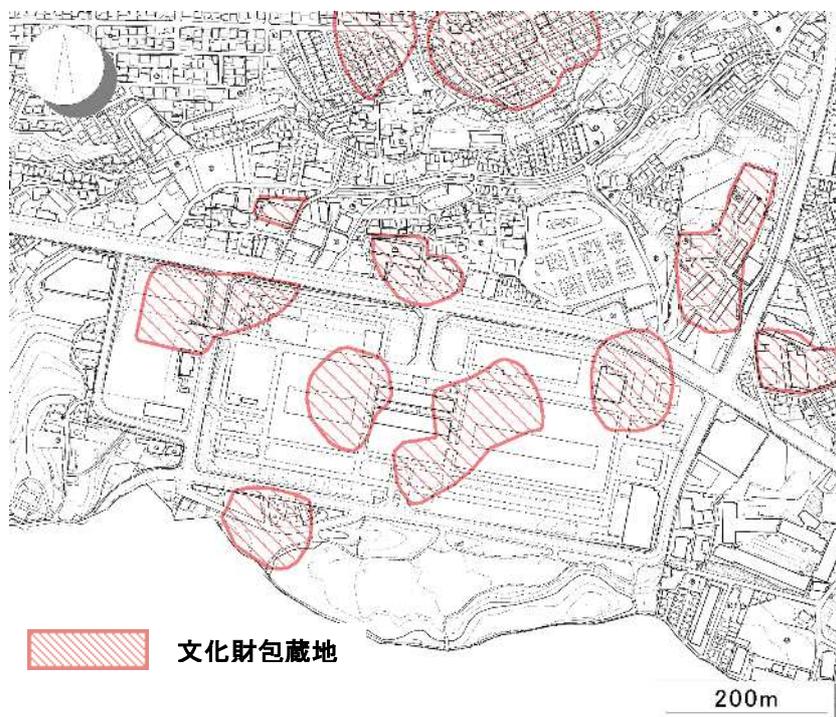
(7) 土砂災害警戒区域の状況

事業対象地には、下図に示す位置に「土砂災害警戒区域（急傾斜）」が指定されている。



(8) 埋蔵文化財包蔵地の状況

事業対象地には、下図に示す位置に「周知の埋蔵文化財包蔵地」を含んでいる。市は、令和4年2月に試掘調査を実施し、事前の発掘調査を必要としないことを確認している。

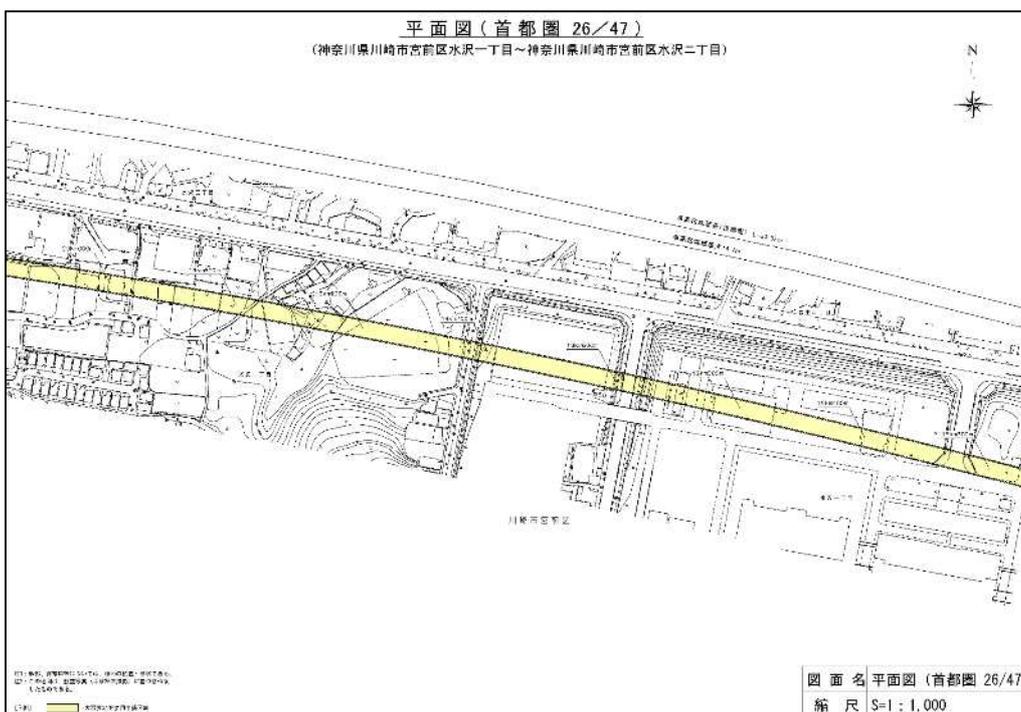


(9) 大深度地下の利用状況

事業対象地の尻手黒川道路に沿った北寄りの位置において、「中央新幹線（リニア中央新幹

線)」による大深度地下の利用が行われる予定となっている（下図参照）。

整備事業者のJR東海による公表資料では、地表面からの深度（土被り）は約70mと公表されている。なお、詳細確認が必要な場合はJR東海に問い合わせること。



JR東海公表資料

連絡先：東海旅客鉄道株式会社 中央新幹線神奈川東工事事務所

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5 市場現況関連資料」を参照。

取引品目	青果・水産物・花き・加工食料品等
業務開始	昭和57年7月1日
業者数	卸売業者 青果部1社、水産物部2社、花き部1社 仲卸業者 青果部16社、水産物部42社、花き部2社 売買参加者 青果部120人、水産物部20人、花き部496人 ※令和6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）：52社 第2種（薬・化粧品、たばこを販売する業者と食堂、理容、運送、銀行等の営業を行う業者）：18社 ※令和6年4月1日現在
その他業者	2社（診療所、郵便局）
場内関係団体	7団体（場内事業者で構成する組合等）
併設機関	中央卸売市場食品衛生検査所

(2) 取扱量

令和5年（1月～12月）における取扱量は以下のとおり。

部門	年間	前年比(%)	日平均	備考
青果	92,318	97.1	366.3	
野菜	75,792	97.1	300.8	
果実	16,526	97.1	65.6	
水産物	16,941	87.2	66.2	
生鮮	8,806	96.3	34.4	
冷凍	2,433	94.2	9.5	
加工	5,702	73.9	22.3	
花き	30,584	92.9	119.0	
切花	28,652	93.2	111.5	
鉢物	1,126	88.7	4.4	
花木	19	117.0	0.1	
種苗	787	88.9	3.1	
その他	0	0	0	

単位：青果・水産…千トン 花き…千本・千束・千個

(3) 既存施設

既存施設の概要は以下のとおり。

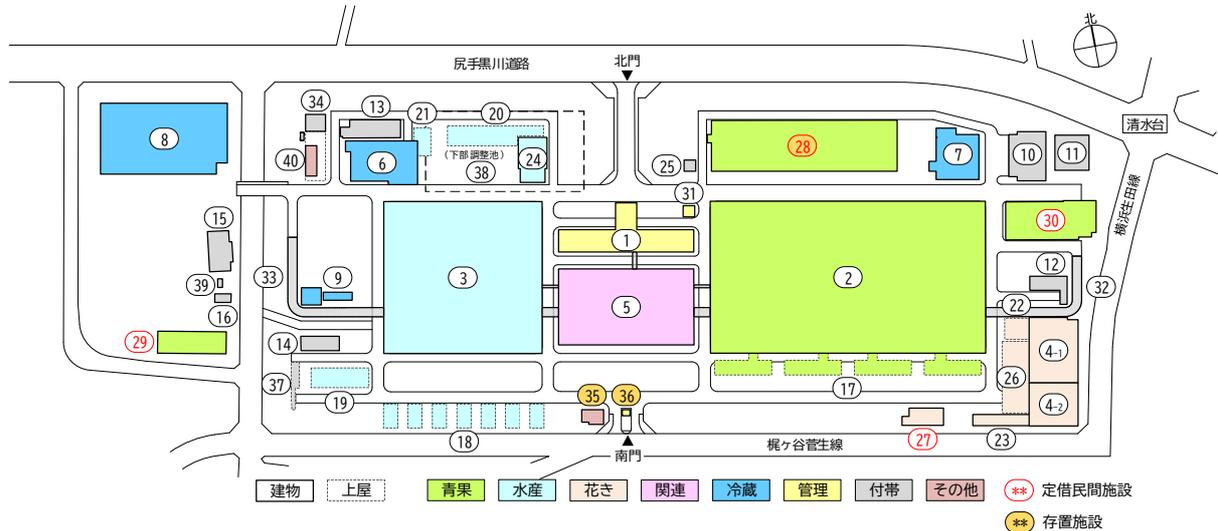
No.	施設	建設年	構造	規模	延べ面積	備考
1	管理事務所棟	S56	RC	地下1階・地上4階	5,080 m ²	北門守衛室含
2	青果棟	S57	SRC	地上4階	27,434 m ²	
3	水産棟	S57	SRC	地上4階	17,836 m ²	
4	花き棟	S57	RC	地上3階	3,595 m ²	増築(H01)含
5	関連商品売場棟	S56	RC	地上4階	10,424 m ²	
6	第1冷蔵庫	H25	S	地上1階	948 m ²	
7	第2冷蔵庫	S59	RC	地上5階	5,998 m ²	
8	第3冷蔵庫				10,008 m ²	※1
9	製氷施設	H12	S	地上3階	293 m ²	貯氷棟は H01 建設
10	定温倉庫	S58	RC	地上1階	700 m ²	
11	倉庫	S58	S	地上1階	598 m ²	
12	電動車充電室 1	S58		地上1階	334 m ²	
13	〃 2	S58		地上2階	286 m ²	旧配送センターの一部
14	発泡スチロール処理施設	S58	S	地上1階	307 m ²	旧冷蔵施設を改修
15	西側1号棟	S61	RC	地上3階	1,334 m ²	
16	西側2号棟	S58	RC	地上3階		
17	青果買荷保管所	H8	S	(上屋)	1,680 m ²	
18	水産買荷保管所 1	H11	S	(上屋)	1,195 m ²	
19	〃 2	H11	S	(上屋)	567 m ²	
20	〃 3	H11	S	(上屋)	813 m ²	
21	〃 4	H25	S	(上屋)	190 m ²	
22	花き買荷保管所 1	H11	S	地上1階	515 m ²	上屋を改修
23	〃 2	H11	S	(上屋)	270 m ²	
24	水産卸売業者低温売場	H12	S	地上1階	620 m ²	
25	生ゴミ処理施設	H25		地上1階	35 m ²	
26	花き荷捌屋根	H26	S	(上屋)	927 m ²	
27	ガラス温室	H23	S	地上1階	420 m ²	※2
28	配送棟	H26	S	地上2階	7,658 m ²	※2 ※3
29	パッケージ棟	H26	S	地上2階	1,536 m ²	※2
30	青果荷捌場棟	H28	S	地上1階	1,607 m ²	※2
31	車庫	S58	S	地上1階	53 m ²	管理棟の併設施設
32	東ランプウェイ	S57	RC	地上1階	383 m ²	倉庫等利用面積
33	西ランプウェイ	S57	RC	地上1階	466 m ²	倉庫等利用面積
34	汚水処理場	S56	RC	備考参照	563 m ²	地上1階、地下処理槽
35	郵便局	S57	RC	地上1階	154 m ²	※3
36	南門守衛所	S57	RC	地上1階	20 m ²	※3
37	ごみ集積所			(上屋)	140 m ²	簡易建物
38	調整池	S55	RC	(地中)	6,090 m ²	投影面積、容量 28,081 m ³
39	廃止施設				— m ²	西側敷地内
40	東電水沢変電所				— m ²	汚水処理場上部、東電施設

No. は「既存施設配置図」における符号を示す。
 ※1…川崎冷蔵株式会社（第3セクター）の所有施設
 ※2…定期借地制度を活用した民間設置施設
 ※3…本事業において存置する施設

駐車場	地上平面駐車場	1,227台	
	屋上駐車場	691台	青果棟・水産棟・関連商品売場棟
	計	1,918台	

駐車場の配置状況については、「別紙5 市場現況関連資料」に示す。

【既存施設配置図】



1 管理事務所棟	9 製水施設	18 水産買荷保管所1	27 ガラス温室 (定借)	36 南門守衛所
2 青果棟	10 定温倉庫	19 水産買荷保管所2	28 配送棟 (定借)	37 ごみ集積所
3 水産棟	11 倉庫	20 水産買荷保管所3	29 パッケージ棟 (定借)	38 調整池
4 1 花き棟	12 電動車充電室1	21 水産買荷保管所4	30 荷捌場棟 (定借)	39 残置廃止施設
4 2 花き棟(増築)	13 電動車充電室2	22 花き買荷保管所1	31 車庫	40 変電所
5 関連商品売場棟	14 発泡スチロール処理施設	23 花き買荷保管所2	32 東ランプウェイ	
6 第1冷蔵庫	15 西側1号棟	24 水産卸売業者低温売場	33 西ランプウェイ	
7 第2冷蔵庫	16 西側2号棟	25 生ごみ処理施設	34 汚水処理場	
8 第3冷蔵庫	17 青果買荷保管所	26 花き棟荷捌屋根	35 郵便局	

(4) 市場内インフラ設備

電 気	<ul style="list-style-type: none"> ・場内水沢変電所（東京電力PG）から水産棟を経て管理事務所棟へ受電し、各棟へ送電。各棟電気室受電容量は、管理事務所棟 1,200kVA、関連商品売場棟 1,600kVA、水産棟 2,800kVA、青果棟 1,900kVA、花き棟 450kVA。冷蔵庫、定借施設（ガラス温室を除く。）は市場施設とは別に受電。 ・管理事務所棟に非常用電源として、ガスタービン発電機（定格容量 750kVA、定格電圧 6.6kV/50Hz）を設置。
ガ ス	<ul style="list-style-type: none"> ・都市ガス（東京ガス）を使用。定温倉庫付近の第一バルブから各棟へ供給。口径 300mm（管種：PLP）
水 道	<ul style="list-style-type: none"> ・尻手黒川道路清水台交差点付近から上水道を引込（口径Φ150 管種：CIP）。管理事務所棟内の受水槽から各所に給水。
排 水	<p>（東側敷地）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・汚水・雑排水は場内汚水処理場から調整池を経て平瀬川に直接放流。公共下水管接続口は汚水処理場北側の歩道付近にある（配送棟は接続済み）。 ・雨水は、平瀬区分については調整池を経て平瀬川に放流（Φ600）し、馬絹区分は敷地南東部の公共下水（雨）管に直結（Φ900）。 ・汚水処理場は、各棟から汚水に混入する不純物を受け止めるフィルターとしても機能（西側敷地） ・汚水・雑排水、雨水ともに公共下水管に接続
通 信	<ul style="list-style-type: none"> ・尻手黒川道路、県道横浜生田線から引込。管理事務所棟から各棟へ分配。

(5) 市以外の者が設置・運営を行う施設

定期借地	以下の施設が定期借地契約に基づき設置・運営されている。 1) 配送棟（借主：東一川崎中央青果(株)、面積：4,995 m ² 、期限：R26/1/14） 2) パッケージ場（借主：東一川崎中央青果(株)、面積：1,057 m ² 、期限：R26/3/31） 3) 青果荷捌場棟（借主：東一川崎中央青果(株)、面積：1,818 m ² 、期限：R28/2/28） 4) ガラス温室（借主：川崎花卉園芸(株)、面積：420 m ² 、期限：R8/2/1）
冷蔵庫・製氷施設	1) 【第1・2 冷蔵庫・製氷施設】 ・設置、保守管理が市、運営が川崎冷蔵(株) (川崎市出資法人) 2) 【第3 冷蔵庫】 ・設置、保守管理、運営のすべてが川崎冷蔵(株)
廃発泡スチロール処理施設	・設備の設置・保守管理・運営のいずれも廃発泡スチロール協議会（場内事業者により結成した団体）
市所有外の他施設	・卸売場及び定温倉庫内の保冷設備や、第2 冷蔵庫の昇降機等、場内事業者の所有物が存在する。

(6) 定期借地物件の扱い

事業対象地内には、定期借地権を設定し、借主である場内事業者が設置・運営している民間事業者施設が存在する。これら定期借地物件の扱いは、以下のとおりとする。定期借地物件の位置等は「別紙5 市場現況関連資料」を参照。

- a) ガラス温室に対する定期借地に係る契約は、令和8年2月に契約満了となるため、当該土地は本事業の施設更新の対象地として扱う。
- b) 配送棟、パッケージ棟、青果荷捌場棟に対する定期借地に係る契約は、令和26年1月から令和28年2月に契約満了となる。配送棟の土地については、本事業の建替用地としない。パッケージ棟及び青果荷捌場棟については、当該契約を解約した上で、当該土地を本事業の施設更新の対象地として扱う。
- c) 施設更新の対象地として扱う土地に建つ建築物は、借主の責任において移転完了後速やかに解体を完了し、更地化する。
- d) 定期借地物件を仮移転する必要がある場合、他の更新対象施設と同様に、PFI事業者が仮移転施設を整備する。

(7) 第3 冷蔵庫の扱い

施設更新の対象地に含む第3 冷蔵庫は、川崎冷蔵(株)が設置した施設であるため、川崎冷蔵(株)の責任において移転完了後速やかに解体を完了し、更地化する。

3 機能更新整備の考え方**(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を行う。新たに整備する施設は、建設後50年程度使用可能とすることを前提とする。

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ことが前提となる。

また、今回の機能更新では、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余剰地（市場機能連携施設用地）を活用し、新規機能の導入による食品流通機能の

強化・補完、市民に親しまれる市場化の推進、卸売市場事業特別会計の健全化・持続化等の実現を目指すことから、敷地の最大限の有効活用を行う。

(2) 本事業における更新対象施設

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。

なお、南門守衛所についてはPFI事業者の提案により更新を行うことは可能とする。ただし、南門守衛所の更新にかかる費用はPFI事業者の負担とする。

施設	本事業対象	本事業対象外	備考
郵便局	存置		
南門守衛所	存置		提案により本事業で更新可
配送棟	存置		
東電水沢変電所		除却・更新	東電PGが実施
ガラス温室		除却	所有者が実施
パッケージ棟		除却	所有者が実施、新市場施設に代替機能
青果荷捌場棟		除却	所有者が実施、新市場施設に代替機能
西側1号棟・2号棟	除却		新施設に代替機能
生ゴミ処理施設	除却		
車庫	除却		
汚水処理場	除却		
調整池	除却		新施設に代替機能
廃止施設	除却		
その他市場施設	除却・更新		新市場施設として整備

(3) 土地利用方針

ア 用地区分

事業対象地を市場施設用地と市場機能連携施設用地に区分する。

市場機能連携施設用地は、市場施設用地を効率的に使用するための必要な敷地面積を確保した上で、最大限の活用ができる形状及び規模をPFI事業者及び付帯事業者が提案する。

ただし、下図に示す用地区分方法において、西側に市場用地を確保するパターンを提案する場合は、東側敷地と西側敷地を結ぶ連絡橋の架替（片側1車線を片側2車線に拡張し計4車線）を行うこと。

なお、土地利用の方法として、事業対象地を市場施設用地と市場機能連携施設用地に区分せずに、市場機能連携施設を市場施設との合築とした施設整備を行う場合は、施設床面積に応じた土地の借地面積を市場機能連携施設用地の面積とする。

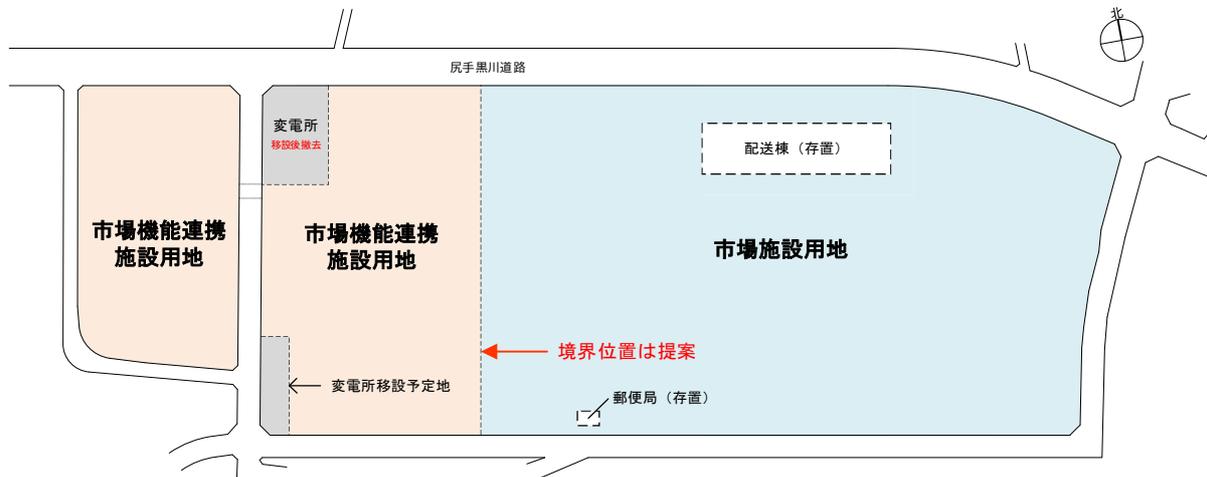
また、変電所用地については、現在立地する変電所を市場敷地内の移転予定地に移設することになるが、変電所の移設完了までの期間は現在立地する変電所が存置することになる。

現 状			計 画		
東側敷地	約 145,890 m ²	約 168,590 m ²	市場施設用地	— m ²	変電所用地及び変電所移設用地を含む

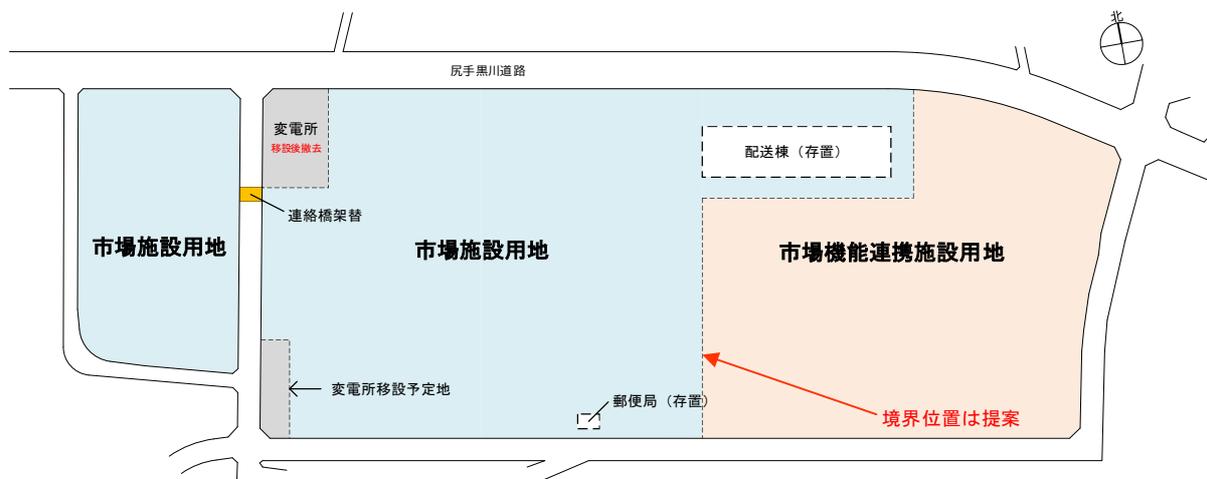
西側敷地	約 22,700 m ²	市場機能連携施設用地	— m ²	形状及び位置は提案
------	-------------------------	------------	------------------	-----------

(参考) 用地区分の例

【基本パターン：東側に市場施設用地を配置】



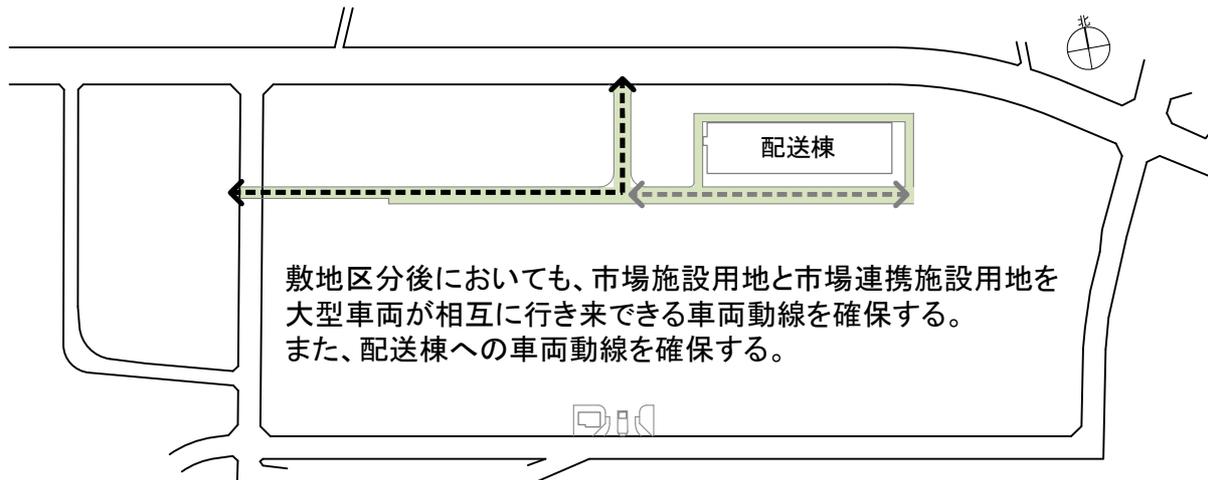
【西側に市場施設用地を配置するパターン】



注) 市場機能連携施設用地の位置及び形状は、事業者の提案による

イ 敷地連絡動線

北門から連続する東西敷地を連絡する車両動線を確保する。また、北門から配送棟に至る車両動線を確保する。



ウ 市場機能連携施設用地の確保

PFI事業者は、市場機能連携施設用地について、既存施設の解体・撤去完了後、その後の市場施設整備に支障が生じないことを確認した上で、付帯事業者と調整し、用地供用に向けた用地境界の確定など土地貸付に向けた準備を行う。

(4) 整備施設（市場施設）

整備する市場施設の内容は、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。ただし、青果、水産物、花きの各部門については、共用廊下・通路・階段、トイレを含んだ面積を示している。

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】

部門・用途		規模 (㎡)	備考
青果部門施設	売場施設	23,760	売場内の平面通路を含む
	定借物件代替施設	3,150	
	卸事務所	3,230	
	仲卸事業者倉庫	3,760	
	定温倉庫	500	付帯管理施設の一部を併設
	倉庫	300	付帯管理施設の一部を併設
水産物部門施設	売場施設	10,090	売場内の平面通路を含む
	卸事務所	2,080	
	仲卸事業者倉庫	1,575	
花き部門施設	売場施設	1,960	売場内の平面通路を含む
	卸事務所	420	
	仲卸事業者倉庫	110	
	関連商品売場・倉庫	200	花き資材店舗
関連商品売場部門施設	関連商品売場	3,500	売場内の平面通路を含む
	店舗併設倉庫	2,080	関連売場店舗の上階
	飲食店舗	340	
	関連事業者等事務所	430	
	関連事業者等倉庫	740	

	倉庫	1,100	付帯管理施設の一部を併設
管理部門施設	市事務所	660	
	多目的ホール	390	
	交流展示ホール	100	
	守衛室・中央監視室等	220	
	食品衛生検査所	335	
	便益店舗	560	銀行、医院、理容店、物販、喫茶店
	関連事業者等事務所	580	
付帯管理施設	冷蔵庫施設	10,500	プラットフォーム、前室、事務所を含む
	製氷・貯氷施設	100	事務所を含む
	電動車関連施設	620	整備用スペース、事務所を含む
	廃発泡スチロール処理施設	370	事務所含む
	ごみ集積場	適宜	
	パレット置場	適宜	
駐車場施設 合計 1,600 台	市場関係者駐車場（小型）	780 台	
	市場関係者駐車場（中・大型）	100 台	
	買出人用駐車場	670 台	
	一般利用者駐車場	40 台	
	公用車・来客用駐車場	10 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（川崎市）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、場内事業者ごとに方針が異なる部分であり、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、本事業では機器・設備等の整備は必要最小限とし、これらの機能の設置に必要となる環境整備（フロアや使用場所までの供給処理設備等）を本事業において実施する。

以下に主な整備主体の区分を示す。整備主体が市となるものが本事業の対象。詳細については「別紙11 諸室整備区分表」を参照。

	整備部位	整備主体
全体	各施設の躯体工事、外壁・屋根工事、共用部工事、設備幹線工事、屋外整備工事	市
卸売場	区画の整備工事、設備工事（低温化工事含む。）	市
	場内事業者が行う間仕切工事（内装工事、設備工事含む。）	場内事業者
仲卸売場	区画・室の整備工事（界壁、白線）	市
	予め低温化を行う加工調製等の低温化工事	市又は場内事業者
	区画・室内の間仕切工事、内装工事、設備工事	場内事業者
関連商品売場	区画・室の整備工事（界壁、白線）	市
	区画・室内の間仕切工事、内装工事、設備工事	場内事業者
売場併設の冷蔵庫設置区画、保管場所	間仕切工事、内装工事、設備工事	場内事業者
卸事務所、仲卸倉庫兼	間仕切工事、内装工事、設備工事	場内事業者

事務所		
その他市管理施設（電動車関連施設、廃発泡スチロール処理施設、倉庫、事務所等）	間仕切工事、内装工事、設備工事 ※場内事業者が追加で行う工事は、場内事業者負担	市
管理部門施設（管理事務所、多目的ホール、展示交流ホール、施設管理諸室）	全ての工事	市
管理部門施設（食品衛生検査所）	検査機器の設置を除く全ての工事 ※検査機器の設置は、食品衛生検査所が実施	市

（6）市場施設の複層化

市場施設は、敷地の最大限の有効活用を図るため、複層化による整備を基本とする。複層化に当たっては、単に敷地の有効活用に留まらず、効率的な物流動線を確認し、各部門内の機能連携を図るものとする。

（7）市場機能連携施設用地

市場機能連携施設用地の活用に係る基本的な考え方としては、卸売市場との相乗効果（取扱量の増加、食品加工・配送・保管機能の強化、災害対応機能の強化、食文化の発展・継承等を通じた地域の価値向上等）を生み出す機能を導入し、市場施設用地と一体的な拠点とすることで、食品流通に求められる機能の変化に柔軟に対応するとともに、東名川崎インターチェンジに近接する立地特性を活かし、全国の産地等と川崎市をはじめとした首都圏との結節点となるハブ機能を充実することで、『首都圏における広域的食品流通の拠点』としての機能の底上げや地域に根ざした市場の活性化を図るものとする。

（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、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。

4 施設整備に関連する留意事項

（1）都市計画変更に関する方針

ア 用途地域

用途地域の指定は、本事業の実施に合わせて、現在の近隣商業地域から準工業地域への変更を予定している。

	現在	変更予定
用途地域	近隣商業地域	準工業地域
容積率	200%	200%
建蔽率	80%	60%

イ 都市施設（市場）

都市施設（市場）の指定は、市場機能連携施設用地を含め、市場としての一体的な土地利用を行うため、現在の指定範囲を変更しない。

ウ 地区計画

用途地域の変更に合わせて、高さ制限の指定、一部用途の制限を行う地区計画の指定を予定している。

なお、都市計画に係る協議については、北部市場（市）が主体となって行うものとし、状況に応じてPFI事業者も協議に加わるものとする。

また、都市計画変更は、都市計画審議会の議を経て、最終的に決定するものとなる。

（2）敷地の扱いに関する考え方

事業対象地は、都市計画決定された都市施設（市場）であり、東側敷地と西側敷地は一団の土地として扱う。

（3）高度地区制限緩和に関する考え方

ア 基本的な考え方

事業対象地は、用途地域を準工業地域に変更した後も川崎都市計画において引き続き、第3種高度地区に指定されることから、建築物の高さは20m以下かつ北側斜線制限以下とする必要がある。

本事業では、敷地の高度利用を図ることで市場機能の強化に加え、食を通じた地域との交流促進、食文化の発展・継承に資する機能の付加などにより、卸売市場の特徴を活かした地域の価値向上を図ることが求められている。

そのため、効果的かつ効率的な市場施設としていく上で、十分な階高をとり、多層化することが必要であることから、一定規模以上の外壁の後退、空地の確保などによって周辺市街地への影響等に十分配慮した計画を行い、災害時の支援物資の拠点としての機能を具備することにより、高度地区指定による高さ制限を緩和する考えがある。

イ 緩和の条件

事業対象地は、川崎市都市計画マスタープランにおいて、「地域商業エリア」・「流通業務エリア」の土地利用として、地域住民の暮らしを支える身近な商業や生活関連サービス機能、職住近接を支える機能等の土地利用を誘導するとしている。また、公園緑地の拠点に位置し、隣接する菅生緑地の自然環境を活かした活動、土地利用の配慮が求められている。

これらのことから、以下の方針に基づく土地利用の誘導により、高度地区制限の緩和を行う。

具体的な緩和基準は「別紙7 高度地区制限の緩和に関する資料」を参照する。

- a) 周辺市街地環境との調和を図るため、建築物による周辺環境への影響を軽減する。
- b) 周辺環境への貢献として、公園緑地の拠点にふさわしい緑化を行う。
- c) 地域特性に応じた貢献として、地域住民に還元する取組を行う。

(4) 環境影響評価に関する考え方

本事業において整備する「市場施設」、「市場機能連携施設」を合わせると、「大規模建築物の新設（第1種：延べ面積 100,000 m²以上）に該当する可能性があるため、条例に基づく環境影響評価の実施を想定している。

本事業において必要となる環境影響評価の実施は、市とPFI事業者及び付帯事業者が共同で行うこととするが、環境影響評価の実施に係る手続等は主にPFI事業者が行うものとし、市は手続等への協力を行う。

なお、本事業は、公共施設の設備事業としての第1種行為に該当した場合、環境影響評価方法書の作成に先立ち、環境配慮計画書の作成が必要となる。

(5) 開発行為等の規制に関する考え方

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、開発許可は不要となる。ただし、川崎市建築行為及び開発行為に関する総合調整条例に規定する対象事業に該当する。また、宅地造成規制区域に該当することから、宅地造成に該当する行為を行う場合は市の許可を得る必要がある。なお、現在の東西両敷地の造成に当たっては、宅地造成等規制法の規定に基づく許可を受け、工事完了検査済となっている。

(6) 許認可等の申請者に関する考え方

本事業は、公共施設となる卸売市場の整備を民間事業者により実施するPFI事業方式を活用するため、市場施設に係る許認可の申請者は基本的にPFI事業者とする。

なお、環境影響評価の申請者は、市とPFI事業者及び付帯事業者の共同とする。

(7) 下水道への接続に関する考え方

ア 汚水

現在の市場施設からの汚水排水は、場内に設置する汚水処理施設において汚水の処理を行い、平瀬川に直接放流しているが、本事業で整備する市場施設については、個々の施設整備完了後に事業対象地内の汚水接続柵等から公共下水道への接続に変更する。また、敷地利用を区分する市場機能連携施設からの汚水排水は、市場施設とは別の排水系統により、原則として事業対象地内の汚水接続柵等から公共下水道に接続する。

なお、本事業対象地は、2つの汚水処理分区（平瀬分区と馬絹分区）にまたがっているが、汚水排水の接続は平瀬分区の系統への放流とする。「別紙8 公共下水道接続に関する資料」を参照。

イ 雨水

現在の市場施設からの雨水排水は、2つの排水区（平瀬川排水区と土橋排水区）に分割し、場外に放流している。現在、場内に設置する調整池を経て、汚水処理水とともに平瀬川に直接放流している平瀬川排水区については、今後とも平瀬川への直接放流を行い、土橋排水区については土橋排水区の公共下水道への放流とする。

なお、敷地を区分する市場機能連携施設からの汚水排水は、平瀬川排水区及び土橋排水区の公共下水道への放流とする。「別紙8 公共下水道接続に関する資料」を参照。

ウ 下水道法における扱い

北部市場は、水質汚濁防止法の特定施設（69 の 2 のイ及びロ、72）に該当する。また、市場内に設置する食品衛生検査所が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する。

事業対象地は、分流処理地域にあるため、下水道法及び水質汚濁防止法において排水の水質規制を受ける。

（8）雨水流出抑制施設の整備

本事業においては、雨水流出抑制施設技術指針に基づく雨水流出抑制施設を設ける。また、事業対象地の一部は、特定都市河川流域に指定される鶴見川流域に含まれるため、法に基づく許可を得る必要がある。

（9）災害時の支援物資の拠点の整備

北部市場は、広域物資輸送拠点として神奈川県に指定され、地域内輸送拠点として本市に位置づけられている。新たに整備する市場施設等については、これらの位置づけに基づく、災害時の支援物資の拠点として機能できるよう計画する。

災害時の支援物資の拠点は、市場機能連携施設用地内に確保する。なお、このスペースは災害時に利用できることを目的とするため、平時の利用については、災害時の利用に支障が出ない範囲であれば、特に制限は設けない。

また、災害時における運用に当たって、市場機能連携施設用地を活用する付帯事業者は、市と「別紙 9 災害時における支援物資の受入等に関する協定書（案）」に示す協定の締結等を行うものとする。

（10）周辺交通対策に関する考え方

市場施設に関する交通量は基本的に変わらないものと考え、新たに整備する市場機能連携施設に関連し発生する交通量に対する基本的な考え方は、以下のとおり。なお、交通量に関する検討に当たって必要な現況交通量データは、「別紙 10 周辺現況交通量に関する資料」及び「別添参考資料 1：交通量調査報告書」に示す。

- a) 事業対象地内におけるハード面での対策及びソフト面での対策として、エリア内に十分な車両通行路や待機場所・駐車場所を確保するほか、ICT の利活用による渋滞緩和策や周辺道路における交通整理員・誘導員の手配等を実施する。
- b) 課題のある交差点付近において事業対象地を削り一部車線の拡幅を行うなど、道路改良等のハード面での対策についても、付帯事業者と市で調整し、道路管理者や交通管理者と協議を行いながら、周辺地域に配慮した対策を講じる。
- c) 周辺交通対策として道路改良等を行う場合、整備に係る費用は原則付帯事業者の負担とし、整備内容等については、隣接する市道の道路整備が道路整備プログラムに位置付けられていることから、市と付帯事業者の協議により決定する。また、必要となる協議及び説明会等については付帯事業者の責において実施する。なお、市は協議及び説明会等へ出席する。

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。なお、付帯事業として実施する市場機能連携施設の整備においても、以下の基本的性能を満足するよう努める。

(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」、「官庁施設的环境保全性基準」、「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	II類	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）に該当
			建築非構造部材	A類	
			建築設備	甲類	
		対津波	適用外		
		対火災	耐火	II類・III類	
			初期火災	II類	
			避難安全確保	I類・II類	市民利用施設はI類、その他は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	I～II類適宜		
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	

(2) 社会性に関する性能

ア 地域性

本事業の方向性の一つとして「市民に親しまれる市場化の推進」を掲げており、本事業の実施に当たっては、「地域との連携」や「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、川崎市景観計画において「丘陵部ゾーン」に位置づけられている。特に事業対象地の南側には「菅生緑地」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。

(3) 環境保全性に関する性能

ア 建築環境総合性能

本事業で整備する市場施設等は、「川崎市建築物環境配慮制度（CASBEE 川崎）」に基づく届出が必要となる。本市では、「緑の保全・回復」、「地球温暖化防止対策の推進」、「資源の有効活用による循環型地域社会の形成」、「ヒートアイランド現象の緩和」の4つの重点項目を設定していることから、それらの取組に配慮した整備に努める。

なお、総合性能評価となる環境効率（BEE 値）は1.0以上を取得する。

イ 建築物のエネルギー消費性能

本事業で整備する市場施設等は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」に示す、「誘導基準」を達成する。

ウ 環境配慮技術の導入

本事業で整備する建築物は、市建築物における環境配慮標準を参考に、環境配慮技術の導入を積極的に努める。

エ 地域生態系保全

事業対象地の南側一帯には、都市計画緑地「菅生緑地」が配置されるなど、周辺には良好な緑環境が保たれている。施設計画に当たっては、これらの緑環境に配慮し、既存樹木の保全等により、豊かな緑環境の形成に努める。

(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		該当無し
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		該当無し	

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。

ウ 防犯性

情報セキュリティに関する計画は、「川崎市情報セキュリティ基本方針に関する規程」に基づく「川崎市情報セキュリティ基準」に沿った計画とする。

(5) 機能性に関する性能

ア 市場機能

市場施設の特徴を十分に理解し、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

食品の衛生管理に求められる「HACCP」の実現が可能な衛生環境を計画する。

2 施設計画

(1) 配置計画

ア 青果・水産物・花き・関連商品売場の各部門施設

- a) 青果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。
- b) 各部門の施設（機能）は、複数階に分割して配置する。ただし、花き部門については、同一階に配置する。
- c) 青果部門と花き部門の両部門は同一建物に配置することができ、水産物部門と関連売場部門の両部門は、同一建物に配置することができる。
- d) 水産物部門と関連売場部門は、同一建物に配置しない場合、買出人の動線に配慮して近接した位置に配置すること。
- e) 青果部門、水産物部門、関連売場部門の部門内機能の階別配置は、原則として以下を参考に配置する。ただし、市場機能連携施設とのより効果的な連携の実現や市場機能の更なる向上を図るために配置を変更した提案を行うことは可能とする。

部門	階	機能	
青果	1階	卸売場（荷捌場、保管場所、冷蔵庫） 仲卸売場（荷捌場、冷蔵庫、販売店舗）	
	2階	卸売場（保管場所、冷蔵庫） 仲卸売場（荷捌場、保管場所、冷蔵庫、加工調製）	
水産物	1階	卸売場、買荷保管所、加工調製	
	2階	仲卸売場、加工調製	
花き	同一階	卸売場、仲卸売場、買荷保管所、加工調製、関連商品売場	
関連	水産物部門 と同一建物	1階	業務需要対応を主とする店舗
		2階	一般消費者需要にも対応する店舗 ※水産物仲卸売場と同一階
	上記以外	1階	一般消費者需要にも対応する店舗
		2階	業務需要対応を主とする店舗

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。管理部門の施設はアに示す各部門と同一建物に配置することができる。
- b) 多目的ホールを管理部門施設内に設置する。
- c) 食品衛生検査所を管理部門施設内に設置する。
- d) 場内関係団体等が使用する事務所を管理部門施設内に設置する。

ウ 付帯施設

- a) 冷蔵庫施設及び製氷・貯氷施設は、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。
- b) 定温倉庫は、青果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。
- c) 倉庫は、青果部門及び関連商品売場部門の各々に隣接する位置に設置し、円滑な動線の確保に配慮する。
- d) 駐車場は、地上及び施設屋上に設置する。
- e) 廃発泡スチロール処理施設、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。

- f) 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。
- g) パレット置場は、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) 市場関係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) 市場機能連携施設の利用動線が市場内で混合する場合は、上記と同様の配慮を行う。
- d) 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。

(3) 建替計画

- 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。そのために、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。
- b) 仮移転を行うに当たり、付帯事業者が市場機能連携施設用地に整備した施設を仮移転先に活用することを妨げない。その場合、市は仮移転中の当該施設に対する賃借料を支払うものとする。また、仮移転先として利用する間の当該施設の土地貸借は、一時使用目的の賃貸借契約を締結する。
- c) 市場施設の仮移転先として市場機能連携施設を活用する場合、市場機能連携施設を仮設市場として稼働させるために要する内装等の整備費用は本事業の事業費に含めるものとする。
- d) 順次更新に当たっては、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。
- e) 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に考慮する。
- f) ローリング中の駐車場については、指定駐車場は概ね現状台数（大型 55 台、中型 45 台、小型 1,020 台）を確保し、無指定駐車場は小型を概ね 480 台を確保するものとし、全体で概ね 1,600 台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。
- g) 主要機能（卸売場、仲卸売場、関連商品売場）の本移転を除く移転回数は原則 1 回までとする。
- h) 現在駐車場として利用されている西側敷地等を活用し、順次ローリングを行う。
- i) 西側 1 号棟、2 号棟は、先行して除却を行うことは可能とする。
- j) 青果買荷保管所、水産買荷保管所（1～4）については、代替となる駐車場の確保により除却は可能とする。
- k) 本事業の実施に合わせて、事業対象地内に東電 P G が設置している水沢変電所の移設を行う予定である。なお、変電所の移設は東電 P G が行うことになるが、電力の切り回しに当たっては東電 P G と協議・調整を行い、円滑な切替に努めること。

(4) 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。

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、「室内空气中化学物質の濃度測定マニュアル」（川崎市まちづくり局施設整備部）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、設えとする。
- 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、カーテンまたはブラインド及びカーテンボックス、ピックチャーレール等を適宜設置する。
- h) 「川崎市建築物等における木材の利用促進に関する方針」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より多くの木材を使用するなど、積極的に木材を利用し、国産木材の使用に努める。

(5) 建具関係**ア 共通事項**

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) 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。
- c) 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。
- d) 鋼製のものは、下地を含め、防錆処理を行うこと。
- e) 屋外に面する開口部、水産物部門に設置する金属製シャッターは、耐食性を高めた防錆シャッターとする。

(6) 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) 「誰もが分かりやすい公共サイン整備に関するガイドライン（令和2年9月一部訂正）」（川崎市）に沿っ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) 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。
- f) 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、場内事業者が設置する売場案内サイン等を除き、PFI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) 北門及び南門付近には、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) 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PFI事業者が提案する。

ウ 売場内サイン

- a) 青果、水産物、花きの各卸売場の外部には、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。サインの設置及び更新は各卸業者が行う。
- b) 青果、水産物、花きの各仲卸売場の仲卸業者が利用する平場（荷捌等）を除く各室（区画）には、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。サインの設置及び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、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。サインの設置及び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。サインの設置及び更新は各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。

(7) 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、支障なく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 50 年程度とする。

3 諸室計画

青果部門、水産物部門、花き部門、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て、適宜計画する。

(1) 青果部門施設

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、卸及び仲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		設置階	名称	基準面積	備考
入出荷		屋根・庇等下部	入荷	適宜	
			出荷	適宜	
売場施設	卸売場	1階	売場（荷捌区画）	3,890 m ²	
			売場（低温荷捌区画）	4,500 m ²	管理温度 18℃以下
			冷蔵庫設置区画	1,400 m ²	冷蔵庫を場内事業者が設置予定
			売場内事務所	100 m ²	売場に併設
			計	9,890 m ²	
		2階	保管区画	1,000 m ²	
			冷蔵庫設置区画	500 m ²	冷蔵庫を場内事業者が設置予定
			計	1,500 m ²	
		計		11,390 m ²	
	仲卸売場	1階	売場（荷捌区画）	1,000 m ²	
			売場（低温荷捌区画）	2,020 m ²	管理温度 18℃以下
			売場（販売店舗区画）	500 m ²	
			冷蔵庫設置区画	1,000 m ²	冷蔵庫を場内事業者が設置予定
			計	4,520 m ²	
		2階	売場（荷捌区画）	1,460 m ²	
			売場（低温荷捌区画）	1,000 m ²	管理温度 18℃以下
			保管区画	1,000 m ²	
			冷蔵庫設置区画	2,190 m ²	冷蔵庫を場内事業者が設置予定
加工調製区画			2,200 m ²	管理温度 18℃以下	
計		7,850 m ²			
計		12,370 m ²			
売場施設 計				23,760 m²	低温管理：9,720 m²
定借物件代替施設	卸	1階	転配送区画	1,610 m ²	卸売場に併設
	仲卸	1階	転配送区画	1,000 m ²	仲卸売場に併設
		2階	転配送区画	540 m ²	仲卸売場に併設
売場付帯施設	卸	—	卸事務所	3,230 m ²	
	仲卸	—	倉庫兼事務所	3,760 m ²	
付帯管理施設		1階	定温倉庫	500 m ²	
		2階	倉庫	300 m ²	
青果部門＋付帯管理施設 計				34,700 m²	
共用部	売場共用	荷運搬用車路		適宜	ランプウェイを含む
		荷運搬用上下階斜路		適宜	
		荷運搬用E V		適宜	
	施設共用	階段、E V、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

- a) 青果部門は半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 6.0m以上、有効高 4.5m以上とし、シートシャッター（内側）、金属製シャッター（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。
- 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、手洗い施設や長靴消毒槽等を設置する。
- 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) 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) 施設 2 階は大型トラック等が乗り入れ可能な幅員 8m以上の車路を設置する。
- k) 買出人等の荷の運搬用、人の移動用に、乗用エレベーター（2 基以上）を設置する。
- l) 上下階に配置する諸室間をターレット及びフォークリフトを利用した荷の搬送が行えるよう、搬送用スロープを設置する。スロープは、安全に昇降が行える勾配、安全に昇降の分離が行える幅員とし、安全に転回できる踊場を設ける。
- m) 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。
- n) 施設内の床面排水が屋外排水設備に混入しないように対策を行う。
- o) 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。
- p) 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。
- q) 青果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。
- r) 青果部門の場内事業者数に対応する集合メールボックスを共用部等に設置する。
- s) 売場等に、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。
- t) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙 11 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) 入荷エリア

- a) 卸売場側の 1 階に設置する入荷エリアは、大型トラック 10 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 10m以上の屋根・庇等を設置する。
- c) 大型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) 1階に設置する出荷エリアは、中型トラック 20 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) 1階に設置する出荷エリアは、大型トラックの利用を考慮し、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。
- c) 2階に設置する出荷エリアは、中型トラック 20 台以上が同時に駐車し、積込が行えるスペースを確保する。
- d)、雨や日射の影響を受けないよう、出幅 10m以上の屋根・庇等を設置する。

エ 卸売場

(ア) 売場（荷捌区画・低温荷捌区画）、転配送区画、売場内事務所

- a) 売場の有効高は 5.5m以上とする。ただし、部分的に梁下等は 4.5m以上とすることができる。
- b) 床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。
- c) 売場内事務所は、入荷エリアに近い壁側に配置し、売場内事務所内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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) 保管区画

- a) 売場と近接する位置に荷を保管するスペースを確保する。区画内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

(ウ) 冷蔵庫設置区画

- a) 売場と連続する位置に冷蔵庫を設置するスペースを確保する。冷蔵庫の設置は、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。

オ 仲卸売場

(ア) 共通事項

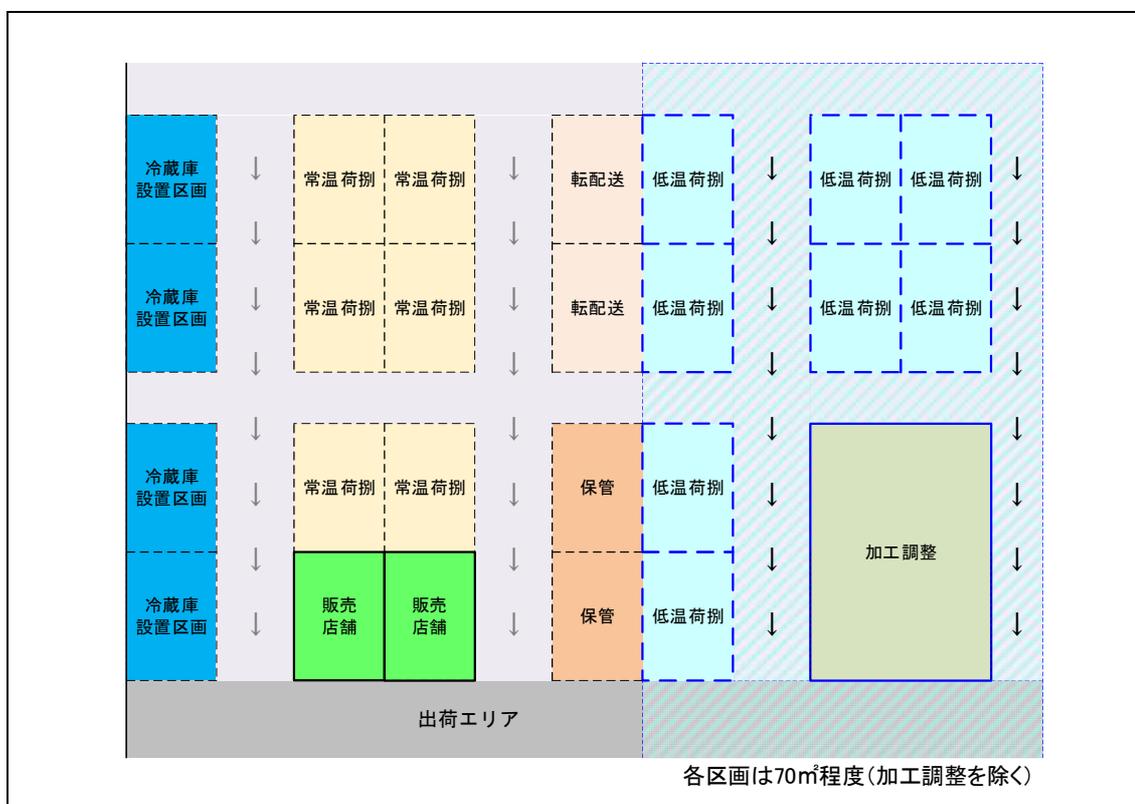
- a) 仲卸売場は以下の用途別に区画し、必要数を適宜設置する。

用途区画	基準面積	設置数	設置形式	備考
売場（荷捌区画）	70 m ² 程度	18	平場	
売場（低温荷捌区画）		21	平場	
売場（販売店舗区画）		4	室	
保管区画		7	平場	

冷蔵庫設置区画		23	平場	
加工調製区画	280 m ² 程度	4	室	
転配送区画	70 m ² 程度	11	平場	
		計 88		

- b) 入荷→加工調製・冷蔵庫・売場（荷捌、低温荷捌）→出荷の順で商品が移動することを想定した機能配置とする。
- c) 売場内の通路は、幅員 4.0m以上とし、卸エリア及び出荷エリア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) 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。
- e) 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。

例示) 仲卸エリア 売場等の配置イメージ



(イ) 売場（荷捌区画・低温荷捌区画）、転配送区画

- a) 売場内に荷物の仕分け等を行う荷捌区画、低温荷捌区画、転配送区画を適宜配置する。
- b) 区画の有効高は 5.5m以上とする。ただし、部分的に梁下等は 4.5m以上とすることができる。
- c) 各区画は床面にライン表示（白線等）を行い、市が指定する管理番号を表示する。区画内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

(ウ) 売場（販売店舗区画）

- a) 主に買出人向けに商品を販売する店舗を設ける。

- b) 店舗の有効高は 3.4m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。
- c) 店舗内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。
- d) 店舗の通路側には、金属製シャッターを設ける。

(エ) 保管区画

- a) 売場と連続する位置に、荷を一時保管するための保管区画を確保する。区画内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

(オ) 冷蔵庫設置区画

- a) 売場と連続する位置に、冷蔵庫を設置するための区画を確保する。冷蔵庫の設置は、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。

(カ) 加工調製区画

- a) 売場と連続する位置に、加工やパッケージ作業を行うための区画を設置する。
- b) 加工調製区画は低温荷捌区画と一体的に配置し、低温化エリアを形成する。
- c) 床仕様はドライ利用エリアとして仕上げることを前提に、排水目皿の設置が可能となるよう排水設備を設置する。
- d) 区画内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

カ 事務所

(ア) 卸事務所

- a) 卸売場に近接する位置に、卸売業者が利用する事務所を設置する。
- b) 事務所は、卸業者 1 者の使用を前提とする。
- c) 事務所はスケルトン状態で設置する。事務所内の間仕切、内装、設備設置等は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。
- d) 厨房設備の設置を想定した、給排水設備（除害施設を含む。）を設置する。

(イ) 倉庫兼事務所

- a) 仲卸売場に近接する位置に、仲卸事業者が利用する倉庫兼事務所（天井高 2.3m以上）を設置する。設置数は 50 程度とし、室面積は 70 m²程度とする。なお、冷蔵庫設置区画等の上部（中 2 階部分）を利用し、設置することも可能とする。
- b) 事務所はスケルトン状態で設置する。事務所内の間仕切、内装、設備設置等は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。

キ 休憩・自販機コーナー

- a) 仲卸エリアに隣接する位置に、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 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。

ク 見学用スペース

- a) 卸売場及び仲卸売場の見学に対応できる見学用デッキを設置する。見学用デッキは、売場内を一望できる位置に設置する。
- b) 見学用デッキには、市場及び青果売場を案内する説明板を設置する。
- c) 見学デッキ及び見学ルートは、バリアフリー対応を行う。

ケ 付帯管理施設

管理施設の定温倉庫及び倉庫を青果部門施設に併設する。

(ア) 定温倉庫

- a) 温度及び湿度の管理が行える倉庫を設置する。
- b) 倉庫は 1 室 100 m²程度とし、4 区画に分割する。
- c) 温度帯は 10～20℃とし、区画ごとに温度管理を可能とする。
- d) 各倉庫前に荷捌きスペース (25 m²×4) を設置する。
- e) 定温化に必要な設備諸室を設置する。
- f) 搬出入口には、シートシャッター等を設ける。

(イ) 倉庫

- a) 仲卸エリアに隣接する位置に倉庫を設置する。
- b) 搬出入口には、金属製シャッター等を設ける。

コ 設置設備の諸元

(ア) 乗用エレベーター

- a) 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。
- b) カゴ寸法は、間口 1,400mm×奥行 1,350mm (定員 11 人) を基準とする。
- 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。

(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、卸及び仲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	設置階	名称	基準面積	備考
入出荷	屋根・庇等下部	入荷	適宜	
		出荷	適宜	
売場施設	卸売場	1階	1,210 m ²	
		低温売場	1,980 m ²	加工調製 (770 m ²) を含む 管理温度①10℃以下 ②12℃以下

			計	3,190 m ²	
			計	3,190 m ²	
仲卸売場	1階		買荷保管所	1,490 m ²	
			買荷保管所（低温区画）	1,490 m ²	管理温度 10～15℃
			計	2,980 m ²	
	2階		店舗区画	3,420 m ²	常温（1,575 m ² ）、低温（1,575 m ² ）、加工調製（270 m ² ）を複合した店舗 低温、加工調製の管理温度は 10～15℃
			加工調製区画	500 m ²	管理温度 10～15℃
			計	3,920 m ²	
	計		6,900 m ²		
売場施設 計				10,090 m²	
売場付帯施設	卸	—	卸事務所	2,080 m ²	
	仲卸	—	倉庫兼事務所	1,575 m ²	売場上部（中2階）
売場施設＋売場付帯施設 計				13,745 m²	
共用部	売場共用		荷運搬用車路	適宜	ランプウェイを含む
			荷運搬用上下階斜路	適宜	
			荷運搬用E V	適宜	
	施設共用		階段、E V、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

- a) 水産物部門は半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 6.0m以上、有効高 4.5m以上とし、シートシャッター（内側）、金属製シャッター（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、仲卸売場の店舗区画における低温化設備の設置工事は場内事業者が行う。
- 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、手洗い施設や長靴消毒槽等を設置する。
- 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) 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) 施設 2階は中型トラック等が乗り入れ可能な幅員 8m以上の車路を設置する。

- k) 売場上下階間、売場と買出人駐車場間の荷の搬送用に、荷物用エレベーター（2基以上）を設置する。
- l) 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（2基以上）を設置する。
- m) 上下階に配置する諸室間をターレット及びフォークリフトを利用した荷の搬送が行えるよう、搬送用スロープを設置する。スロープは、安全に昇降が行える勾配、安全に昇降の分離が行える幅員とし、安全に転回できる踊場を設ける。
- n) 搬送用スロープは、卸売業者2者の同等の利用が可能な位置に配置する。
- o) 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。
- p) 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。
- q) 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。
- r) 売場等の床面排水が屋外排水設備に混入しないよう対策を行う。
- s) 仲卸売場を設置する2階床は、2重スラブ構造とし、排水管及び除害施設を設置するピットとする。
- t) 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。
- u) 水産物部門の場内事業者数に応じた集合メールボックスを共用部等に設置する。
- v) 売場等に、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。
- w) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙11 諸室整備区分表」に示す。

ウ 入出荷エリア

（ア）入荷エリア

- a) 卸売場側の1階に設置する入荷エリアは、大型トラック6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7.0m以上の屋根・庇等を設置する。
- c) 大型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) 1階に設置する出荷エリアは、主として量販店等への大ロットの配送を想定する。中型トラック10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) 1階に設置する出荷エリアは、大型トラックの利用を考慮し、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。
- c) 2階に設置する出荷エリアは、仲卸業者の小型配送や買出人等の積込を行う場所として、小型貨物車20台以上が同時に駐車できるスペースを確保する。
- d) 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。

エ 卸売場

（ア）売場

- a) 売場は、常温区画、低温区画（加工調製含む。）に区分して整備する。

- b) 売場は、卸業者2者の同等の利用が可能となるよう整備する。
- c) 低温区画（加工調製含む。）は、温度帯、規模に合わせて、3区分する。卸業者2者に区分する方法は、共用又は専用のいずれかとする。なお、出入口は卸業者別に設置する。

管理温度	区画面積	区分数	備考
①10℃以下	約 300 m ²	2	マグロ等
	約 200 m ²	2	うに等
②12℃以下	約 500 m ²	2	

- d) 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。
- e) 売場内に大型活魚車2台が乗り入れ可能な荷下ろしスペースを2か所設置する。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。
- f) 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、手洗い施設や長靴消毒槽等を設置する。
- g) 売場の有効高は、4.5m以上とする。
- h) 床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

オ 仲卸売場

(ア) 共通事項

- a) 仲卸売場は、売場（店舗区画）、売場（加工調製区画）、買荷保管所、買荷保管所（低温区画）に区分し、適宜設置する。

用途区画	基準面積	設置数	設置形式	備考
売場（店舗区画）	50 m ² 程度	35	室	
売場（加工調製区画）		5	室	
買荷保管所	100 m ² 程度	8	平場	
買荷保管所（低温区画）		8	平場	
		計 56		

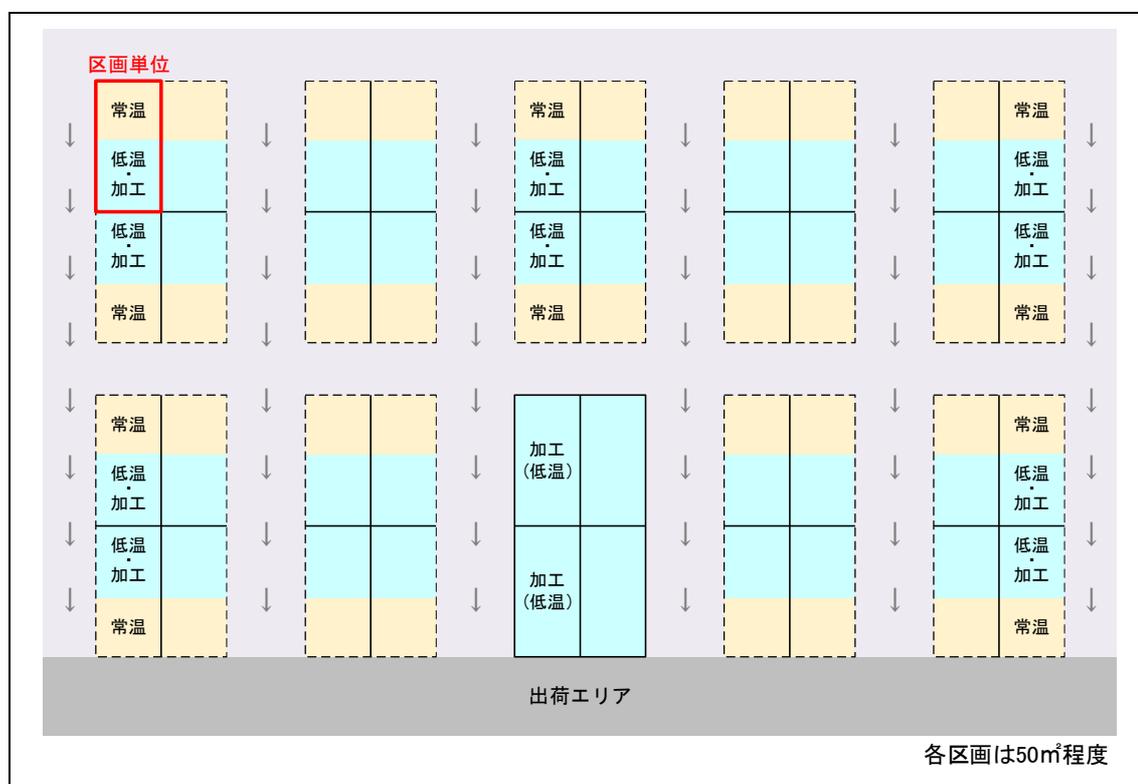
- b) 売場内の通路は、幅員4.0m以上とし、荷動線が集中する主要な通路については、幅員6.0m程度を確保する。
- c) 各区画及び通路の床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。

(イ) 売場（店舗区画、加工調製区画）

- a) 店舗区画及び加工調製区画は、1区画を50 m²程度とし、店舗区画は35区画、加工調製区画は5区画を配置する。
- b) 店舗区画の面積50 m²は、常温（22.5 m²）、低温（22.5 m²）、加工調製（5.0 m²）を複合したものとして考える。なお、店舗区画は、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。

- c) 店舗区画及び加工調製区画の有効高は、3.4m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。
- d) 店舗区画及び加工調製区画は、必要に応じて2分割利用が行える仕様とする。
- 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) 区画内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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) 店舗区画及び加工調製区画の通路側に十分に通気性のある金属製シャッターを設ける。
- h) 水産物部門のごみ集積場に近接する位置に、魚腸骨一時保管場所を設置する。魚腸骨一時保管場所は壁及び扉で閉じられた施設とし、臭気対策、空調設備等を設置し腐敗進行の抑制を行う。
- i) 2階床は、階下への漏水対策を行う。

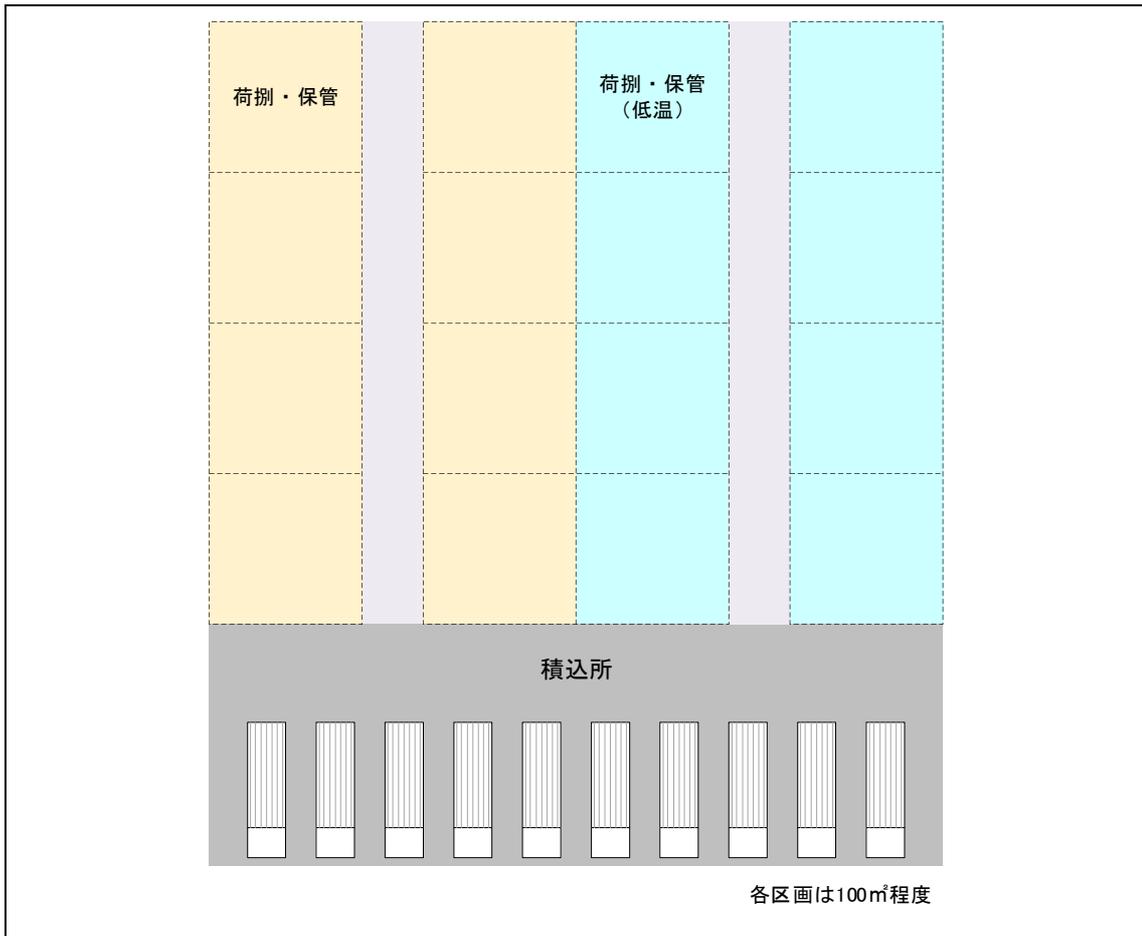
例示) 仲卸エリア 売場区画及び加工調製区画の配置イメージ



(ウ) 買荷保管所

- a) 買荷保管所は、荷捌・保管区画、積込スペース、通路を適宜配置する。
- b) 量販店向けの商品の仕分け、配送作業等を行うため、卸売場から荷が移動しやすい位置に配置する。
- c) 荷捌・保管スペースは、1区画 100㎡程度の平場を16区画確保する。
- d) 買荷保管所内の通路は、幅員4.0m以上を確保する。なお、売場面積に対する通路面積率は、40%程度を見込んでいる。
- e) 積込スペースは、中型トラック10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。

例示) 買荷保管所の配置イメージ



カ 事務所

(ア) 卸事務所

- a) 事務所は、卸業者2者の利用を想定する。
- c) 事務所はスケルトン状態で設置する。事務所内の間仕切、内装、設備設置等は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。
- d) 厨房設備の設置を想定した、給排水設備（除害施設を含む。）を設置する。

(イ) 倉庫兼事務所

- a) 店舗区画の上部（中2階部分）に、倉庫兼事務所（天井高2.3m以上）を確保する。
- b) 設置数は、店舗区画数と同数の35室とし、面積は45㎡程度とする。
- c) 倉庫兼事務所へは、下階の売場から直接上がれる階段を設置し、個別に利用できるものとする。ただし、階段の位置は衛生基準に配慮する。
- d) 室内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

キ 休憩・自販機コーナー

- a) 仲卸売場に隣接する位置に、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、必要となる設備を設ける。

ク 見学用スペース

- a) 卸売場及び仲卸売場の見学に対応できる見学用デッキを売場中 2 階部に設置する。
- b) 見学用デッキには、市場及び水産物売場施設を案内する説明板を設置する。
- c) 見学デッキ及び見学ルートは、バリアフリー対応を行う。

ケ 設置設備の諸元

(ア) 荷物用エレベーター

- a) 主に荷運搬のために利用するエレベーターは、ターレットの乗り込みが可能な荷物用エレベーターとする。
- b) カゴ寸法は、間口 2,700mm×奥行 3,500mm×高さ 3,150mm を基準とする。
- c) 荷物搬出入時にのみフォークリフトの乗り入れを可能とする。
- d) 売場及び買出人駐車場のある階に着床するものとする。
- e) 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。
- f) 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) 人荷用エレベーター

- a) 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。
- b) 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。
- c) 売場及び買出人駐車場のある階に着床するものとする。
- 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。

(3) 花き部門施設

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、卸及び仲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	屋根・庇等下部	入出荷	適宜	
売場施設	卸売場	売場	50 m ²	
		低温売場	660 m ²	管理温度 15～20℃
		計	710 m ²	
	仲卸売場	売場	10 m ²	
		低温売場	210 m ²	管理温度 15～20℃
		加工調製区画	220 m ²	管理温度 15～20℃
		計	440 m ²	
	買荷保管所	保管所	60 m ²	
		低温保管所	750 m ²	管理温度 15～20℃
		計	810 m ²	

売場施設 計			1,960 m ²	低温管理：1,840 m ²
売場付帯施設	卸	卸事務所	420 m ²	
	仲卸	倉庫兼事務所	110 m ²	売場上部（中2階）
関連商品売場		花き資材店舗	100 m ²	50 m ² /店、2店舗
		売場倉庫	100 m ²	
売場施設+売場付帯施設+関連商品売場 計			2,690 m ²	
共用部	売場共用	荷運搬用車路	適宜	
	施設全体共用	階段、E V、廊下、トイレ	適宜	
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- a) 花き部門は半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) 花き部門の諸室は同一の階に配置する。
- c) 入出荷エリアは他部門の動線と分離し、物流動線の交錯を避ける。
- d) 売場施設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。
- e) 花き部門施設を2階以上に設置する場合は、大型トラック等が乗り入れ可能な幅員8m以上の車路を設置する。また、買出人駐車場と別の階になる場合は、買出人等の荷の運搬用、人の移動用に、荷物用エレベーター（1基以上）、人荷用エレベーター（1基以上）を設置する。
- f) エレベーターは、他部門からの利用と混在しにくい位置に設ける。
- g) 外部に面する搬出入口は、有効幅6.0m以上、有効高4.5m以上とし、シートシャッター（内側）、金属製シャッター（外側）を設ける。
- h) 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。
- i) 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。
- j) 卸売場と仲卸売場は、ビニールカーテン等で仕切れるようにする。
- k) 床面排水は、適宜排水区画を設け排水する。
- l) 卸売場、仲卸売場、加工調製区画及び関連商品売場は、除害施設を設け、固形物等が施設外の排水設備に流入しない構造とする。
- m) 売場等の床面排水が屋外排水設備に混入しないように対策を行う。
- n) 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、日常的な洗浄が支障なく行えるようにする。
- o) 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。
- p) 花き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。
- q) 売場等に、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。
- r) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙11 諸室整備区分表」に示す。

ウ 入出荷エリア

- a) 花き部門の入荷及び出荷のエリアを同一空間に設置する。
- b) 大型トラック6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。
- c) 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) 大型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

- a) 売場と入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。
- b) 売場の有効高は、4.5m以上とする。
- c) 物流動線に応じた通路を設置する。通路は、幅員4.0m以上とする。
- d) 売場内は場内事業者が取扱品目等に応じた間仕切等を行う。
- e) 事務所は売場に隣接してスケルトン状態で設置する。事務所内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

オ 仲卸売場

- a) 仲卸売場は、2事業者の利用を前提に計画する。
- b) 売場の上部（中2階部分）に、各店舗から直接つながる倉庫兼事務所を配置する。
- c) 売場の有効高は、2.9m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。
- d) 倉庫兼事務所の有効高さは、2.3m以上とする。
- e) 仲卸売場に隣接する位置に、加工調製区画を配置する。加工調製区画は、事業者が設置する花束加工ライン設備（延長20m程度）が可能な形状とする。
- f) 仲卸売場店舗、倉庫兼事務所及び加工調製内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

カ 買荷保管所

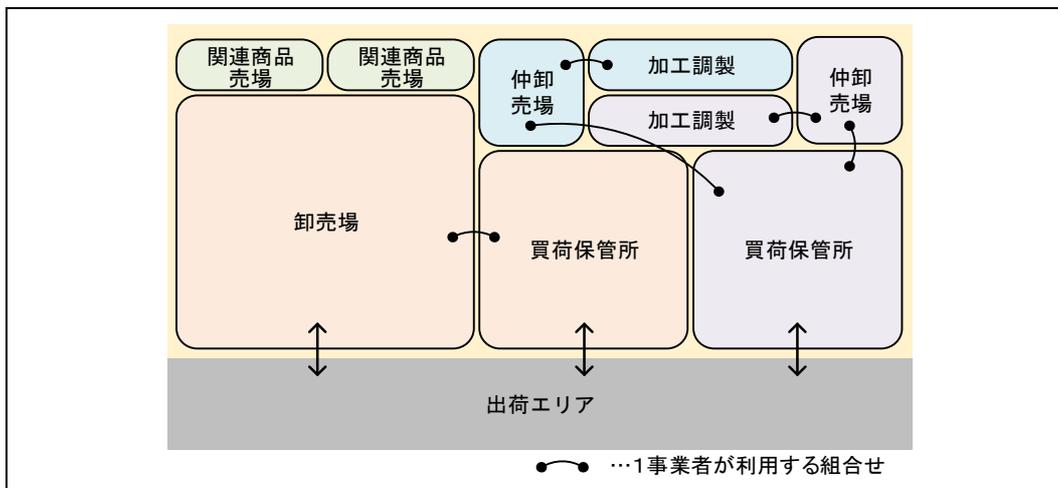
- a) 卸売場と仲卸売場と一体的に利用できる荷の保管所を設置する。
- b) 買荷保管所は、3事業者の利用を前提に3区画に分割する。
- c) 買荷保管所（低温区画）は、各売場の低温区画と隣接する位置に配置する。
- d) 保管所の有効高は、2.9m以上とする。出入口は、フォークリフト等の荷物の出し入れが行える高さを確保する。

キ 関連商品売場

- a) 花き資材を扱う関連商品店舗を花き部門施設内に配置する。
- b) 店舗数は2とし、店舗面積は1店舗当たり50㎡程度を基準とする。
- c) 売場の有効高は、2.9m以上とする。
- d) 店舗の上部（中2階部分）に、各店舗から直接つながる倉庫（50㎡程度）を設置する。
- e) 倉庫の有効高は、2.3m以上とする。
- f) 店舗内の間仕切工事、内装工事、設備工事は、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。

例示) 卸売場、仲卸場の配置イメージ



ク 設置設備の諸元

(ア) 荷物用エレベーター

- a) 主に荷運搬のために利用するエレベーターは、花き用台車（1,055mm×1,285mm）の乗り込みが可能な荷物用エレベーターとする。
- b) カゴ寸法は、間口 2,700mm×奥行 3,500mm×高さ 3,150mm を基準とする。
- 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。

(イ) 人荷用エレベーター

- a) 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。
- b) 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。
- 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。

(4) 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	売場（店舗＋通路）	3,500 m ²	55 区画
	物販店舗上部倉庫	2,080 m ²	55 区画
	飲食店舗	340 m ²	9 区画
事業者等事務所	関連事業者等事務所	430 m ²	11 区画程度、現在の関連売場棟内の事務所を想定
関連商品売場部門 計		6,350 m ²	
場内事業者施設	倉庫	740 m ²	10 区画程度、現在のランプウェイ下部等の倉

			庫を想定	
付帯管理施設 ※併設	倉庫A	300 m ²		
	倉庫B	800 m ²	20区画程度、売場階及び上部に配置	
関連商品売場部門+場内事業者施設+付帯管理施設		8,190 m ²		
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、E V、廊下、トイレ	適宜	
		休憩・自販機コーナー	20 m ²	1か所
		設備諸室	適宜	

イ 共通事項

- a) 場内事業者が許可を得て専用使用する売場等は、スケルトン整備とし、室内の間仕切り工事、内装工事、設備工事は、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) 天井高は3.0m以上とする。
- c) 荷運搬用の共用通路の幅員は4.0m以上とする。
- d) 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。
- e) 施設1階は大型トラックによる入出荷が可能なスペースを設置し、施設2階は中型トラック等が乗り入れ可能な幅員8m以上の車路を設置する。
- f) 物販店舗の通路側の建具は金属製シャッターを設置する。
- g) 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。
- h) 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。
- i) 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（2基以上）を設置する。
- j) 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。
- k) 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。
- l) 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。
- m) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙11 諸室整備区分表」に示す。

ウ 物販店舗

- a) 店舗区画数は42区画程度とし、区画面積は50 m²程度を基準とする。なお、13区画については2分割（25 m²程度）利用ができるようにし、最大の区画数を55程度確保する。
- b) 店舗5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。
- c) 店舗の上部には、倉庫兼事務所を併設する。
- d) 一般消費者需要にも対応する店舗については、水産物部門と同一建物に設置する場合は、水産物部門の仲卸売場と同一階への配置とし、同一建物に配置しない場合は、1階への配置とする。

エ 飲食店舗

- a) 店舗区画数は9程度とし、区画面積は35～40㎡程度を基準とする。
- b) 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、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。

オ 関連事業者等事務所

- a) 場内関係団体、関連事業者、その他場内事業者が使用する事務所を設置する。
- b) 各室面積は、50㎡程度を基準とし、各室の間仕切等は変更が容易なものとする。

カ 事業者用倉庫

- a) 場内事業者が使用する倉庫を設置する。
- b) 1区画の面積は75㎡程度を基準に10区画を配置する。なお、間仕切壁の位置を変更することで、規模の変更が行えるよう対応する。

キ 倉庫A

- a) 関連事業者が共同利用する倉庫を関連商品売場内に設置する。
- b) 出入口には、金属製シャッター等を設ける。

ク 倉庫B

- 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40㎡程度とし、20区画とする。関連商品店舗売場と同様に上下2層に配置する。
- c) 出入口には、金属製シャッター等を設ける。

ケ 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㎡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。

コ 設置設備の諸元

(ア) 人荷用エレベーター

- a) 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。
- b) 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。
- 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。

(5) 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	220 m ²	
	市場長室	30 m ²	
	応接室	30 m ²	
	会議室	90 m ²	
	更衣室	40 m ²	
	宿直室	30 m ²	
	設備機器室	60 m ²	
	倉庫・書庫	160 m ²	
	計	660 m ²	
食品衛生検査所	事務室	90 m ²	
	更衣室・仮眠室	20 m ²	
	浴室等	5 m ²	
	倉庫	15 m ²	
	準備室	15 m ²	
	普及啓発・資料室	40 m ²	
	検査室前室	15 m ²	
	微生物検査室	75 m ²	減菌室(15 m ²)含
	理化学検査室	60 m ²	
	計	335 m ²	
多目的ホール		390 m ²	収納倉庫(40 m ²)含
交流展示ホール		100 m ²	エントランスホールに併設
施設管理諸室	中央監視室・防災センター	100 m ²	
	守衛室	70 m ²	
	倉庫	50 m ²	
		220 m ²	
関連商品売場 (便益店舗)	銀行	330 m ²	
	診療所	60 m ²	
	理容店	30 m ²	
	組合店舗	80 m ²	
	喫茶店	60 m ²	
		560 m ²	
場内事業者施設	関係団体等事務所	170 m ²	6区画、現在の管理棟内の事務所を想定
	関連事業者等事務所	410 m ²	10区画程度、現在の西側1号棟、2号棟等の事務所を想定
管理部門施設 計		2,845 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

- a) 管理部門は、一般利用者の利用に配慮した計画とする。
- b) 管理事務所、食品衛生検査所、多目的ホール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及び配線を行う。

- c) 管理部門の管理事務所、食品衛生検査所、多目的ホール、交流展示ホール、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。
- d) 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は、区画ごとに個別電力計を設け、分電盤を設置する。分電盤から先の工事は場内事業者が行う。
- e) 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、区画ごとに個別契約を行うものとする。整備はメーター用止水栓までとし、水道メーター設置を含む止水栓以降の工事は場内事業者が行う。
- f) 場内事業者が許可を得て専用使用する売場等のガス設備は、区画ごとに個別契約を行うものとする。整備はメーター用ガス栓までとし、ガスメーター設置を含むガス栓以降の工事は場内事業者が行う。
- g) 諸室の設備及び整備区分については、「別紙11 諸室整備区分表」に示す。

ウ 管理事務所

(ア) 事務室等

- a) 市場に配置する市職員及びPFI事業者職員が執務を行う事務室を設置する。
- b) 事務室において執務を行う市職員人数は29人程度とし、PFI事業者職員(3人程度)の執務スペースは、パーティション等で区画する。
- c) 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。
- d) 事務室に隣接する位置に市場長室を設置する。
- e) 事務室等の床はOAフロア、タイルカーペット仕上げとする。
- f) 市場長室の出入口は、共用廊下側と市事務所側に設ける。
- g) 市場長室に隣接する位置に応接兼会議室(定員12人)を設置する。
- h) 応接会議室の出入口は、共用廊下側と市場長室側に設ける。
- i) 場内に設置した監視カメラの映像をモニターする装置、操作盤を設置する。
- j) 「別紙20 調達対象什器等」に示す、什器及び家具を調達し、配置する。

(イ) 会議室

- a) 室面積50㎡程度(定員30人)の会議室を1室、20㎡程度(定員12人)の会議室を2室設置する。
- b) 「別紙20 調達対象什器等」に示す、什器及び家具を調達し、配置する。

(ウ) 更衣室

- a) 事務室に隣接する位置に男女更衣室(各20㎡程度)を設置する。
- b) 「別紙20 調達対象什器等」に示す、什器及び家具を調達し、配置する。

(エ) 倉庫・文書庫

- a) 事務室に近接する位置に倉庫・文書庫(50㎡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㎡程度)を1室設置する。
- c) 「別紙20 調達対象什器等」に示す、什器及び家具を調達し、配置する。

(オ) 設備機器室

- a) 通信ケーブル等を引込、電話交換機等の機器を収納する室を設置する。

エ 食品衛生検査所

(ア) 諸室配置

- a) 食品衛生検査所の諸室の計画は、「別紙 12 食品衛生検査所のレイアウト案」を参考とする。
- b) 食品衛生検査所は、資料のある普及啓発室を設けるため、低層階に配置する。
- c) 事務室及び共用廊下の一部から検査室の様子が見えるよう、壁やドアの上部をガラス張りとする。
- d) 仮眠室、検査室、普及啓発の市民利用室があるため、食品衛生検査所における各所室は共用廊下等で区切られない、まとめられたゾーニングとする。
- e) 準備室は共用廊下、事務室、前室、理化学検査室へ出入りできるようにする。
- f) 前室は準備室、事務室、理化学検査室、微生物検査室へ出入りできるようにする。
- g) 滅菌室は微生物検査室へ出入りできるようにするとともに、廃棄物の処理のため外部へも直接出られるようにする。
- h) 滅菌室は廃棄物処理スペースに近接させる。
- i) 普及啓発・資料室は、事務室の受付を経由し利用できるようにする。
- j) 更衣室・仮眠室、浴室等、倉庫は事務所より出入りできるようにする。

(イ) 共通事項

- a) 設置機器に応じた電源を確保する。
- b) 事務室及び検査室に電話設備を設置する。
- c) 検査室及び付室の床、壁及び天井の仕上げ材は、耐薬品性を有したものを利用する。
- d) 各諸室セキュリティに十分に配慮する。
- e) 感染症対策及び検査を行うに支障を来さないよう採光（照度に配慮）及び換気機能を確保する。

(ウ) 事務室

- a) 執務者は7人程度とする。
- b) 事業者等の受付エリアを設ける。
- c) トイレ（男女共用洋大便器）を1か所設ける。
- d) 給湯スペースとして冷蔵庫置場、キッチンを設置する。職員が執務を行う事務室を設置する。
- e) 事務室の床はOAフロア、タイルカーペット仕上げとする。

(エ) 更衣室・仮眠室

- a) 男女2部屋とし、各室定員5名、仮眠スペース1か所を設置する。

(オ) 浴室等

- a) シャワー室、脱衣室、洗面台、洗濯機置場を含む。

(カ) 準備室

- a) 冷凍庫置場、長靴洗浄スペース及び流し台を設置する。
- b) 室内において外部仕様と内部仕様を明確に分離する。

(キ) 検査室前室

- a) 冷蔵、冷凍庫置場、洗濯機置場及び緊急シャワーブースを設置する。

(ク) 理化学検査室

- a) 室内に機器室を設置する。
- b) ドラフトチャンバーを1基設置するため、屋上等外部への排気ダクトを設ける。

(ケ) 微生物検査室

- a) 高電圧機器（オートクレーブ）を設置する（バイオセーフティレベル2を確保する。）。

(コ) 滅菌室

- a) 高電圧機器（オートクレーブ）を設置する（バイオセーフティレベル2を確保する。）。

(サ) 普及啓発・資料室

- a) 流し台を設置する。

オ 多目的ホール

- 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) 「別紙 20 調達対象什器等」に示す、什器及び家具を調達し、配置する。
- e) 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。

カ 交流展示ホール

- a) エントランスに隣接した位置に、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) 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、北部市場、卸売市場のあらかし、本事業による取組紹介などとし、PFI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。

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) 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) 北門からの車両進出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) 南門守衛室については存置とするが、新たに設置する北門守衛室との連携を行えるよう、連携を行う設備等を設置する。
- f) 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 関連商品売場（便益店舗）

(ア) 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、330 m²以上とする。

(イ) 診療所

- a) 診療所利用を想定した店舗区画を設置する。
- b) 店舗区画面積は、60 m²以上とする。

(ウ) 理容店

- a) 理容店利用を想定した店舗区画を設置する。
- b) 店舗区画面積は、30 m²以上とする。

(エ) 喫茶店

- a) 喫茶店利用を想定した店舗区画を設置する。
- b) 店舗区画面積は、60 m²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、店舗内に除害施設を設置する。除害施設は、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。

ケ 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) 乗用エレベーター（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。

(6) その他付帯施設

ア 冷蔵庫施設

(ア) 冷蔵庫

- a) 保管方法は、「容積建て」と「一般保管」とし、出入口は諸室の広さに応じた戸数を設置する。
- b) 温度帯は、容積建てはSF級（-50℃以下）、F級（-25℃以下）、C級（±0℃前後）の3温度帯、一般保管はF級、C級の2温度帯とし、それぞれの規模は以下表を参考に設定する。

保管方法	温度帯	冷蔵・冷凍面積(m ²)	備考
容積建て	SF級	680	一定の仕切られたスペースを貸し、顧客自身が荷物を入出庫する保管方法
	F級	1,860	
	C級	410	
一般保管	F級	4,010	冷蔵倉庫事業者が顧客の荷物を保管・管理・入出庫する保管方法
	C級	440	

- c) 一般保管F級は移動ラック式倉庫と平面倉庫の2種類の保管形態とし、移動ラック式倉庫は6割程度とする。
- d) 保管方法により入出庫時の操作の区分ができる構造とする。
- e) 収容容積に応じた移動ラックを適宜設置する。
- f) 容積建てC級、一般保管C級は基本的に1階に配置し、一般保管F級の平面倉庫300m²程度も1階に配置する。
- g) 水産物部門の仲卸売場と接続する部分は、容積建てとする。
- h) 入出庫のための荷捌きスペース、前室及びプラットフォーム（高低差90cm）の合計2,700m²程度を利用形態に配慮した温度設定とし、適切に設ける。
- i) 入出庫の開口部は基本的にドックシェルター方式とし、一部を引き戸等による開閉方式とする。ドックシェルターは10基程度を設置する。引き戸等の場合、外気温の影響を受けないようエアカーテン等を設置する。
- j) 入出庫の開口部側に、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。

- k) 入出庫の受付は1階とし、荷物受付を行う詰所（80～100 m²程度）を設置する。
- l) 1階と他の階ごとに単独で着床する荷物用エレベーターと、各階に着床する荷物用エレベーターを設置する。
- m) 躯体の防熱性能を維持することを優先し、計画する。
- n) 冷凍機設備は、2階以上の維持管理が行いやすい位置に設置する。
- o) 冷蔵庫の運営者が利用する事務所を施設内に設ける。面積は400 m²程度とする。

(イ) 製氷・貯氷施設

- a) 3t程度の製氷機を2台と6t程度の貯氷庫を冷蔵庫施設内又は近接する位置に設置する。
- b) 水産物部仲卸売場から取り出しができるようにするとともに、その他の利用者が利用できるよう配慮する。

(ウ) 荷物用エレベーターの諸元

- a) 主に荷運搬のために利用するエレベーターは、ターレットの乗り込みが可能な荷物用エレベーターとする。
- b) カゴ寸法は、間口2,700mm×奥行3,500mm×高さ3,150mmを基準とする。
- c) 荷物搬出入時にのみフォークリフトの乗り入れを可能とする。
- 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。

ウ 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5 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。

(イ) 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、電動車等の洗車設備を併設する。

(ウ) 電動車駐機スペース

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

(エ) 事務室

- a) 事務室（185 m²程度）を併設する。事務室は2事業者が利用できるよう区分する。

エ 廃発泡スチロール処理施設

- a) 市場内で発生する廃発泡スチロールの減容処理を行う施設を設置する。
- b) 発泡スチロール減容機（処理能力：約 0.1013 t/日、約 0.0127 t/時間）の設置を前提に計画する。処理能力は、令和元年度の処理量×将来取扱量 69%を水産開市日約 250 日で除して算定している。なお、機器は施設使用者が設置する。
- c) 産業廃棄物処理施設に該当するため、「川崎市廃棄物処理施設設置許可等に関する要綱」に基づき設置する。
- d) 施設には、事務所、受入発泡スチロールの集積スペース、処理後のインゴットやペレットを保管するスペースを設置する。
- e) 施設計画に当たっては、「別紙 5 市場現況関連資料」を参考とする。

オ ごみ集積場

- a) 青果部門、水産物部門、花き部門、関連売場部門に隣接する位置にごみ集積場を設置する。
- 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 5 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。

カ 清掃等用具等収納庫

- a) P F I 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) 清掃従事者等の休憩室、用具等の洗浄室を設けることも可能とする。

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。

(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) 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。
- c) 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。
- d) 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、PFI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、立地する地域的条件及び施設の規模・用途に留意の上、施設が有する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。

(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、敷地内の水沢変電所からの受給とする。
- 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も確保する。
- c) 受変電施設までの電路については、東電PGと協議し計画する。
- d) 本事業の実施に合わせて、水沢変電所を現在の位置から敷地内の別地へ移転する予定としている。変電施設の移転先の整地工事を除く施設の設置及び除却に要する費用は、東電PGの負担とし、本事業の対象外とする。
- e) 調達する電力は、再生可能エネルギー100%電力とする。

(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。
 - ・長寿命、高効率等を考慮する。
 - ・室の用途、作業又は活動に応じて、照度、配光、グレア規制、演色性等を考慮する。

- ・維持管理が容易に行えるように考慮する。
- c) 照明器具の制御は、業務内容及び作業・執務環境に応じて、適切な方式を計画する。
- d) コンセントは、業務内容、作業・執務環境等に応じた形式及び容量のものとし、適切な数量を計画する。
- e) 青果部門、水産物部門、花き部門、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) 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、区画ごとに個別電力計を設け、分電盤を設置する。分電盤から先の工事は場内事業者が行う。

(エ) 動力設備

- a) 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

- a) 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、安全性、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、国が掲げる新車販売の電動車 100%実現を鑑み、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、安全性等を考慮して適切に計画する。
- b) 公用車及び市民利用駐車場に、合計 10 台分のコンセントを設置する。また、将来の電気自動車普及を考慮して配管等整備まで合計 15 台分整備する。
- c) 急速充電用は市民利用駐車場に 1 台以上整備する。公用車駐車場は 1 台分以上の中速（10kw）以上のV2B充放電設備を設置する。
- d) トラック等についても、今後の普及を想定し、将来的に充電設備の設置が行えるよう、検討を行い対応できるよう計画する。

(キ) 雷保護設備

- a) 雷保護設備は、建築物等への物的損傷及び人命の危険の低減を目的として計画する。

(ク) 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。

(ケ) 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) 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) 太陽光発電装置は、以下のとおり計画する。
 - ・太陽電池アレイは、日照条件、方位角、傾斜角度、反射光、他設備機器の配置等の周囲条件、保守スペース、設置場所の運用等を考慮して、適切な場所になるように検討する。
 - ・パワーコンディショナー等は、周囲環境、電力損失等を考慮して、適切な場所になるように検討する。
 - ・上記の検討に当たっては、川崎市地球温暖化対策等の推進に関する条例及び同条例施行規則（令和 7 年度以降に施行予定）に定める設置基準に基づくものとする。
- g) 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。

(コ) 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、光害等を考慮して計画する。

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) 交流展示ホール及びエントランスホールに利用者が使用可能な公衆無線 LAN 設備（かわさき w i - f i ）を設置する。また、P F I 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。
- e) 市管理事務所の電話機及び諸室への LAN ケーブル敷設に関しては、諸室の利用方法、執務形態等を踏まえて適切に整備する。施設使用者が内装等を整備する諸室等については、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。
- f) 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) 構内放送設備は守衛室に設置する。

(キ) 誘導支援設備

- a) 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

- a) 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

- a) テレビ電波障害防除設備は、施設の建設により生ず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) 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。
- d) 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、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、一般来場者用の駐車場出入口に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

- a) 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

- a) 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

- a) 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

- a) 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。

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) 交換機室

- a) 交換機室は、装置の拡張性、保守性、安全性等が確保できるように、交換機等が収容できる室とする。

(オ) 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、食品衛生検査所は、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、男子用と女子用に区別する。
- 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、川崎市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、川崎市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) 多くの人を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) 水道利用に関する契約は、使用者単位の個別契約とし、それぞれの使用場所にメーターを設置する。利用契約に当たって必要となる加入金はPFI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。
- c) 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の整備は水道メーター設置を考慮した位置までの配管（バルブ止め）とし、以降の工事は場内事業者が行う。
- d) 給水方式は、施設の規模、用途等を考慮して選定する。
- e) 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。
- f) 配管経路は、最も合理的な経路となるように計画する。
- g) 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給水機能を確保できるように計画する。

(エ) 雨水利用・排水再利用設備

- 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) 排水再利用設備は、水資源の有効活用、経済性等を考慮して計画する。

(オ) 給湯設備

- a) 給湯設備は、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、屋外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、各部門に設置する事務所及び関連店舗、管理部門施設における給湯設備用の供給とし、空調設備及び発電設備等への供給はPFI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) 場内事業者が許可を得て専用使用する売場等のガス設備は、区画ごとに個別契約を行うものとする。整備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、以降の工事は場内事業者が行う。

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) 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。

(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。
- c) 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。
- d) 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。
- e) 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。
- f) 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、平面的に広が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、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) 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。

(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時間制課金をを行い、不適切な長時間利用を防止する対策を講じる。
 c) 時間制課金の利用料金については、管理事務所において減免処理を行う場合があるため、減免処理用機器を設置する。
 d) 各駐車区画には、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) 市場関係者用駐車場は、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
場内事業者用	大型貨物車用	3.5m×12.0m	55	適宜、複数か所に分散配置
	中型貨物車用	3.5m×10.0m	45	
	小型貨物車用	2.5m×5.5m	420	
買出人用	小型貨物車用	2.5m×5.5m	640	適宜、複数か所に分散配置
場内事業者通勤等用	普通車用	2.5m×5.5m	355	1か所に集約配置
	車いす対応車用	3.5m×6.0m	5	
一般来場者用	普通車用	2.5m×5.5m	66	1か所に集約配置
	車いす対応車用	3.5m×6.0m	4	
公用車用	普通車用	2.5m×5.5m	2	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×5.5m	6	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×6.0m	2	
計			1,600	

- b) 場内事業者の通勤者、商談等の来訪者等が使用する駐車場は、平面式駐車場のほか、立体自走式駐車場を採用することも可能。
 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) 大型貨物車用駐車場に洗車設備を設置する。

(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60台程度とする。
 c) 駐輪場は、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。

(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、管きよ及び柵）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、管きよ及び柵）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 排水区に応じた雨水排水処理

市場用地は、土橋排水区と平瀬川排水区の2つの排水区に分かれているため、雨水排水の放流は排水区に応じた計画とする。なお、集水範囲及び放流先については、市との協議により決定する。

イ 雨水流出抑制施設

市が雨水対策として策定している「雨水流出抑制施設技術指針」に基づく、雨水流出抑制施設を設置する。なお、現在設置している「調整池」を改修し、雨水流出抑制施設として利用することを可能とする。

ウ 汚水排水に関する処理

公共下水道接続柵へ放流する工程系排水は、柵へ接続する直前に下水道法に規定する水質基準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。

(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、「川崎市緑化指針」に基づき、建築敷地面積の10%以上の緑化面積を確保し、できる限り20%以上の緑化面積の確保に努める。

第4 統括管理業務に関する要求水準

1 一般事項

本事業は、長期間にわたり実施していくことになるため、P F I 事業者が実施する各業務について、総合的かつ包括的に管理するための体制を構築し、対応していくことを求める。

(1) 業務の目的

市場施設の設計及び建設業務等の管理に加え、場内事業者が実施する自主整備工事等の調整及び市場機能連携施設整備に関する管理を全体的に統括する統括管理責任者を配置し、本事業全体を統括管理する。

P F I 事業者は本事業全体を統括することにより、本事業についての一体的なサービスを効果的かつ安定的に提供し、開場準備期間中も含め、当該業務に関する本市への積極的な提案及び本市並びに場内事業者等との必要な情報交換やその他調整等を円滑かつ確実に実施するために、「統括管理業務」を実施する。

(2) 業務実施方針

- a) P F I 事業者は、本事業全体を管理することで、場内事業者等との調整業務に関する情報の一元化、事業品質の向上に常に留意する。
- b) P F I 事業者は、本事業全体の進捗状況を常に明確に管理・把握し、要求水準未達の事態を招くことのないよう必要な対応を適宜行う。また、要求水準未達の事態が生じた場合は、本市に速やかに連絡し、適切な措置を講じる。
- c) P F I 事業者は、統括管理業務に対してセルフモニタリングを確実に履行するための仕組みを構築し、実施する。なお、仕組み構築に当たっては、適宜、本市と必要な協議等を行う。

(3) 業務区分

本業務の区分は、以下のとおり。

- a) 統括マネジメント業務
- b) セルフモニタリング業務
- c) その他統括管理業務において必要な業務

(4) 業務期間

業務実施の期間は、事業契約締結の日から事業契約終了日とする。

(5) 実施体制

要求水準を満足するため、当該業務を確実に実施できる業務実施体制を構築する。

ア 統括管理責任者の配置

統括管理業務を確実に円滑に実施できるよう、統括管理責任者を1名配置し、効果的な管理を行う。なお、統括管理責任者はP F I 事業者の代表企業に所属する者とし、本事業の目的・趣旨・内容を十分に踏まえた上で、以下の要件全てを備えた統括管理責任者を配置す

る。

- a) 各事業を一元的に統括管理し、本事業を取りまとめることができる者。
- b) 必要に応じて、市が主催する会議等に出席し、事業の状況等を説明できる者。
- c) 事業で生じる各種課題や市からの求めに対し、的確な判断、意思表示ができる者。

統括管理責任者は、専任とする。ただし、維持管理業務期間については、各々が担う役割を確実に遂行できる場合に限り、維持管理業務に係る責任者と兼務することができる。

イ 統括管理責任者の変更

原則として、業務期間終了まで変更することはできない。ただし、病休、死亡、退職、異動等の特別の理由がある場合は、市との協議により変更することを妨げない。

(6) 全体計画書の作成及び本市への提出

- a) PFI事業者は、本事業全体に関する全体計画書を事業契約締結後、速やかに作成し、本市の承諾を受ける。
- b) 事業契約締結後の次年度以降は、年度開始の3か月前までに、全体計画書に追記・修正し、本市の承諾を受ける。

(7) 管理計画書の作成及び本市への提出

- a) PFI事業者は、本事業の統括管理、市場施設整備事業及び場内事業者が実施する自主整備工事並びに市場機能連携施設整備事業に対する管理ごとに管理方針及び管理方法を示した管理計画書を事業契約締結後、速やかに作成し、本市の承諾を受ける。
- b) 市場施設整備事業のうち、設計、工事監理及び建設業務に関しては、本市と協議の上、工事計画等の他の書類と同一ものとするを認める。
- c) 管理計画書の内容が変更となる場合には、速やかに管理計画書の変更案を本市に提出し、その内容の承諾を受ける。

2 統括マネジメント業務

(1) 統括管理

- a) 統括管理責任者は、本事業を一元的に統括管理し、本市及び場内事業者等との窓口となる。
- b) 統括管理責任者の常駐は求めないが、各業務（調査業務、環境影響評価手続業務、設計業務、解体・撤去業務、建設業務、工事監理業務、施設供用準備業務、維持管理業務及び付帯事業に関する業務）の業務責任者を集めた会議等への出席を通じて、適切に業務を履行する体制とする。
- c) 必要に応じて、本市が主催する委員会や会議に出席する。

(2) 年度管理計画書及び年度管理報告書の作成及び本市への提出

ア 年度管理計画書の作成及び本市への提出

- a) 統括管理責任者は、年度管理計画書を事業年度ごとに作成し、本市の承諾を受ける。なお、統括管理水準書を踏まえた内容となるよう留意する。

- b) 同計画書は、セルフモニタリングに係る計画書の一部とみなし、当該内容については、その詳細（セルフモニタリング対象項目・判断基準・実施計画等）を本市が明確に理解できるよう作成する。

イ 年度管理報告書の作成及び本市への提出

- a) 統括管理責任者は、年度管理報告書を事業年度ごとに作成し、本市の承諾を受ける。なお、年度管理計画書を踏まえた内容となるよう留意する。
- b) 同報告書は、セルフモニタリングに係る報告書とし、当該内容については、その報告の詳細（セルフモニタリング対象項目・判断基準・実施過程・結果等）を本市が明確に理解できるよう作成する。

(3) 本市・場内事業者等との調整等の実施

本市・場内事業者等からの本事業への意見・要望等を受ける「連絡窓口」を明確化した上で、場内事業者等とのコミュニケーションを密にし、可能な限り最新のニーズの把握に積極的に努めるとともに、問題発生時においては迅速かつ適切な対応を行う。また、移転業務（既存施設から新築）（仮設建設物から新築）や場内事業者の自主整備工事等の調整業務を適切に行う。

- a) 上記の意見等に対しては、その内容を正確に理解した上で、可能な限り本事業への反映措置を講じる。
- b) 反映の可否に関わらず意見等への対応計画については、本市へ速やかに書面による報告を行うとともに、反映が困難な場合については、明確かつ合理的な理由又は代替措置等を明記する。なお、当該報告にはPFI事業者の十分な検討等が明確に反映されている必要があり、意見等がそのまま報告の内容となっていることは認めない。
- c) 本市から本事業の履行状況に対する確認等の問合せがあった場合、速やかに明確な報告等を行うことができる体制を構築し、機能させる。ただし、資料の作成等、対応に相当程度の期間を必要とする場合には、当該期間等について、別途本市と調整・協議を行うものとする。
- d) 場内事業者等による苦情等を受けた場合には、速やかに対応するとともに、その内容を遅滞なく本市に報告する。

(4) 市場施設整備と市場機能連携施設整備を進める上で必要な業務ごとに対する管理業務内容

ア 業務責任者の確認及び本市への届出

※業務責任者については、各業務に関する要求水準を参照。

- a) 市場施設整備及び市場機能連携施設整備を進める上で必要な業務ごとの業務責任者を確認し、本市に届け出る。
- b) 業務責任者が変更となった場合も、速やかに変更後の業務責任者を確認し、本市に届出、承諾を受ける。

イ 業務計画書の確認及び本市への提出

- a) 統括管理責任者は、業務責任者が作成する業務計画書を確認し、本市に提出する。
- b) 業務計画書の内容が変更となる場合には、速やかに変更後の業務計画書を本市に提出し、

その内容の承諾を受ける。

ウ 安全管理計画書の作成及び本市への提出

災害・事故に対する被害想定と対策、迅速な応急対策及び早期復旧・復旧活動が行える体制づくり等を目的として、連絡体制、応急体制、応急対応方法等を記載した安全管理計画書を本市に提出し、その内容の承諾を受ける。

また、災害・事故が発生した場合には、適切な事後対応を実施し、関係者の安全確保に努めるとともに、市の災害対策に必要な支援・協力を実施する。

エ 年度業務計画書及び年度業務報告書の確認及び本市への提出

- a) 統括管理責任者は、業務責任者が作成する年度業務計画書及び年度業務報告書を確認し、本市に提出する。
- b) 年度業務計画書の内容が変更となる場合には、速やかに変更後の年度業務計画書を本市に提出し、その内容の承諾を受ける。

オ 履行状況の管理等の実施

- a) 市場施設整備事業及び市場機能連携施設整備事業を進める上で必要な業務ごとの履行状況を明確に把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満足できているか管理できる体制を構築し、機能させる。
- b) 取り巻く環境の変化を可能な限り事前に予測した上で、市場施設整備事業と市場機能連携施設整備事業を進める上で必要な業務ごとの内容について、必要に応じて内容の変更等を行う等、事業期間にわたり要求水準を満足したサービスを安定的に提供する。なお、当該内容の変更については、事前に本市の承諾を得る。また、変更した内容については、必要に応じて業務計画書及び年度業務計画書に反映する。

カ その他必要な業務

その他統括管理業務を行う上で必要な業務を適切に行い、漏れのない、効果的な業務の履行に努める。

3 セルフモニタリング業務

P F I 事業者は、自らが要求水準到達状況を確認及び管理するために、各業務についてセルフモニタリングを実施する。

また、市は、P F I 事業者が行う業務の実施状況を把握し、要求水準の内容を満たしているかを確認するために、モニタリングを実施する。

(1) セルフモニタリング

P F I 事業者は、各業務についてセルフモニタリングを行うとともに、自己評価を行い、その結果を市に報告すること。

ア 設計・建設及び解体・撤去に係る期間のセルフモニタリング

P F I 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

P F I 事業者は、各業務についてセルフモニタリングを行い、以下の時期に要求水準書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、建設業務完了時は、「別紙 19 建設業務完了時提出物」に定める図書も併せて市に提出するなど、各業務で必要な資料も併せて市に提出する。

- a) 設計業務：基本設計完了時、実施設計完了時、確認申請前
- b) 工事監理業務：工事監理業務の完了前
- c) 解体・撤去業務：解体・撤去設計完了時及び解体・撤去工事完了時等
- d) 建設業務：建設業務完了時

イ 運營業務（維持管理）のセルフモニタリング

P F I 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、施設の維持管理業務及び運營業務開始の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) P F I 事業者はモニタリング実施計画書に基づき、セルフモニタリングを行う。

(2) 市によるモニタリング

市は、P F I 事業者が実施するセルフモニタリングのプロセスと結果の妥当性及び、計画内容等が要求水準を満たした内容になっているかについて確認する。モニタリングの実施は、施設整備に係る業務については、P F I 事業者が行うセルフモニタリングに基づいた「要求水準報告書」の提出に合わせて行う。運営（維持管理）に係る業務については、毎年度に実施するほか、概ね5年に1度と事業完了前のそれぞれに行う。

また、上記モニタリングの他、P F I 事業者との定例会議を毎月実施し、業務の進捗状況を確認する。

市は、以下の視点によりモニタリングを実施する。

- a) 業務のプロセスが適切であるか否かの確認。
- b) 要求水準が反映されているかの確認。
- c) 市の要求水準に適合しているかの確認。
- d) その他、P F I 事業者が、市に提出する書類等の内容が適切であるかの確認。

4 その他統括管理業務において必要な業務

P F I 事業者は、その他統括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。

第5 調査業務に関する要求水準

1 一般事項

P F I 事業者は、施設整備に当たって必要となる各種調査を、自らの責めにおいて、必要な時期に実施する。

P F I 事業者は、調査業務責任者を配置し、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通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。

P F I 事業者は、調査を実施する場合は、調査着手前に業務計画書を作成し、市に提出し、承認を受ける必要がある。また、調査完了時に、調査結果報告書を作成し、市に提出する。

2 測量調査

市が事前に実施した測量調査の成果は、「別添参考資料2 測量成果報告書」に示す。

3 地質調査

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13：地層想定断面図」に示す。
なお、対象用地及び周辺部における地質調査に基づく柱状図は、川崎市地図情報システム「ガイドマップかわさき」において確認することができる。

4 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る部分については、解体工事実施時に土壌調査を実施することを本事業に含むものとする。

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P F I 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。

5 事業損失調査

工事の施工に伴う建物等の損傷に関する調査は、「川崎市建設緑政局の事業の施行に伴う事業損失補償事務処理要綱」に基づき実施する。

6 アスベスト含有建材等の使用状況調査

アスベスト含有建材等の使用状況に係る調査は、解体工事実施時における法定調査において実施する。

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14：アスベスト含有建材使用状況調査概要」及び「別添参考資料3：アスベスト含有材状況調査分析結果」に示す。

7 近隣生活環境への影響調査

騒音、振動、悪臭、公害、粉塵飛散、交通渋滞、電波障害その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響に関する調査は、別途定める「環境影響評価手続業務」の手続において適宜実施する。

8 その他調査業務において必要な業務

PFI事業者は、その他調査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 環境影響評価手続業務に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務の目的

本事業は、「川崎市環境影響評価に関する条例」に規定する、第1種事業に該当する可能性があるため、同条例に基づく環境影響評価を実施する。

なお、本事業では、市が設置者となる市場施設、付帯事業者が設置する市場機能連携施設を一体的に整備することから、指定開発行為者となる市とPFI事業者及び付帯事業者が共同で環境影響評価を実施する。

(2) 業務区分

- a) 環境配慮計画書の作成
- b) 環境影響評価に係る手続
- c) 事後調査報告書の作成
- d) その他環境影響評価手続業務において必要な業務

(3) 業務期間

環境影響評価手続業務の期間は、供用開始時期に応じてPFI事業者が計画すること。具体的な業務の期間についてはPFI事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(4) 実施体制

要求水準を満足するため、当該業務を確実に実施できる業務実施体制を構築する。

- a) PFI事業者は環境影響評価手続業務責任者を配置し、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通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- b) 組織体制図には、環境影響評価手続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。その他の担当技術者の配置は任意とする。

2 環境配慮計画書の作成

本事業における環境影響評価の手続は、公共事業として実施する第1種行為に該当することから、環境配慮計画書の作成が必要となる。環境配慮計画書の作成者は市となるが、作成に係る以下の業務は市の協力の下、PFI事業者が行う。

- a) 環境配慮計画書の作成
- b) 説明会の開催
- c) 環境配慮計画見解書の作成

3 環境影響評価に係る手続

条例に基づく、環境影響評価の手続全般に係る以下の業務を実施する。

- a) 条例方法書の作成

- b) 条例準備書の作成
- c) 説明会の開催
- d) 条例見解書の作成
- e) 条例評価書の作成

4 事後調査報告書の作成

PFI事業者は、条例評価書に記載した事後調査の実施計画に基づき、事業の施行中や完了後などに事後調査を行い、調査結果、検証結果、対策を講じた場合はその内容等を記載した事後調査報告書を作成し、市長に提出する。

5 その他環境影響評価手続業務において必要な業務

PFI事業者は、その他環境影響評価手続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7 設計業務に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務の目的

設計業務は、本事業において整備する施設が要求水準を満たし、本事業の目的に合致し、誰もが安全、快適かつ便利に利用できるサービスを提供することが可能な市場施設を設計することを目的とする。

(2) 業務区分

P F I 事業者は、以下の業務を行う。

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

(3) 業務期間

設計業務の期間は、供用開始時期に応じて P F I 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 P F I 事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(4) 実施体制

- a) P F I 事業者は設計業務責任者を配置し、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通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- b) 組織体制図には、設計業務責任者、意匠設計主任技術者、構造設計主任技術者、電気設備設計主任技術者、機械設備設計主任技術者、屋外整備設計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。その他の担当技術者の配置は任意とする。

(5) 報告事項

P F I 事業者は、業務着手前に設計業務計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出し、承認を受ける。

- a) 業務実施体制表
- b) 業務工程表
- c) 経歴書を添付した設計業務責任者届
- d) 業務着手届

(6) その他

- a) 市から P F I 事業者への確認、指摘、協議等は、統括管理責任者を通じて行う。この場合、統括管理責任者への到達により P F I 事業者へ到達したものとみなす。
- b) P F I 事業者の市への報告、協議、提案、提出、通知、打合せ等については、統括管理責任者を通じて行うこと。
- c) 報告等については、書面を電子メール等により提出することを原則とする。ただし、市

の求めがある場合は、紙媒体により直接提出する。

d) 提出書類の体裁及び部数については市の指示するところによるものとする。

2 基本設計及び実施設計

- a) P F I 事業者は、基本設計業務及び実施設計業務として、事業契約書や要求水準書及び提案書に基づき、基本設計及び実施設計を行う。
- 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。
- 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。
- d) P F I 事業者は、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を行う。内訳書は、R I B C 2（リビック2）により作成し、市に提出する。なお、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。
- e) P F I 事業者は、設計の進捗に関して、定期的に市と打合せや報告及び確認を行う。打合せ、報告、確認に当たっては、設計内容を表すための図面等を用意する。なお、市は設計の検討内容について、いつでもP F I 事業者を確認できることとする。
- f) 市は、場内事業者等と意見交換を行う設計説明会の開催を適時、P F I 事業者に要請することができる。P F I 事業者は、必要に応じて打合せ資料を作成し、設計内容を説明する。
- g) P F I 事業者は、基本設計終了時に近隣住民等を対象にした説明会を開催し、設計内容に関する説明を行う。
- h) P F I 事業者は、場内事業者と適宜協議を行い、調整を図る。
- i) P F I 事業者は、設計変更の必要性が生じた場合は、その変更内容及び概算費用について市に事前承諾を得た上で、設計変更を行うことができる。
- j) 市は、工期の変更を伴わず、かつP F I 事業者の提案を逸脱しない範囲で、P F I 事業者に対して当該施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更によりP F I 事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費の他、将来の維持管理費等）が発生する場合は、市が当該費用を負担するものとする。費用の減少が生じたときには、本事業の対価の支払額を減額するものとする。
- k) P F I 事業者は、基本設計業務と実施設計業務それぞれの着手前に以下の書類を市へ提出し、承認を得る。なお、詳細工程表の作成に当たっては、P F I 事業者が行う許認可手続に必要な期間及び市との協議や承認に要する期間を見込む。
- ・ 詳細工程表
 - ・ 組織体制表
 - ・ 経歴書を添付した担当者届
 - ・ 協力技術者届
- l) P F I 事業者は、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 15 基本設計完了時提出物」及び「別紙 16 実施設計完了時提出物」に示す書

類を市に提出し、承認を受ける。

- m) 市は、P F I 事業者が基本設計完了段階及び実施設計完了段階で提出する書類の内容を確認し、その結果をP F I 事業者に通知する。
- n) P F I 事業者は、基本設計業務及び実施設計業務の完了時に、それぞれ業務完了届を市へ提出する。

3 各種申請等

- a) P F I 事業者は、施設整備に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールに支障がないよう、適切な時期に実施する。
- b) P F I 事業者は、市が求める場合、事前に市へ申請内容の説明をし、市の承認を得る必要がある。
- c) P F I 事業者は、都市計画の手続きに基づく審議会対応や周辺住民等を対象とした説明会等への対応を誠実に行う。
- d) P F I 事業者は、各種許認可等の写しを市へ提出する。

4 その他設計業務において必要な業務

P F I 事業者は、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。

第8 工事監理に関する要求水準

1 一般事項

(1) 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。

(2) 業務区分

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

(3) 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、PFI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、PFI事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(4) 実施体制

- a) PFI事業者は工事監理業務責任者を配置し、業務実施体制について、業務の開始前に市に通知する。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、工事監理業務責任者、意匠主任技術者、構造主任技術者、電気設備主任技術者、機械設備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必要がある。その他の担当技術者の配置は任意とする。

(5) 報告事項

- a) PFI事業者は、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工事監理業務計画書
 - ・工事監理体制表
 - ・経歴書を添付した工事監理者選任届
 - ・工事監理業務着手届
- b) PFI事業者は、以下の報告書を市に提出する。
 - ・月次業務報告書（翌月20日までに提出）
 - ・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5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

(6) その他

- a) 市からPFI事業者への確認、指摘、協議等は、統括管理責任者を通じて行う。この場合、統括管理責任者への到達によりPFI事業者へ到達したものとみなす。
- b) PFI事業者の市への報告、協議、提案、提出、通知、打合せ等については、統括管理責任者を通じて行う。この場合、市への到達をもって、市に到達したものとみなす。
- c) 報告等については、書面を電子メール等により提出することを原則とする。ただし、市の求めがある場合は、紙媒体により直接提出する。
- d) 提出書類の体裁部数については、市の指示するところによるものとする。

2 工事監理

- a) 工事監理業務は、基本的に建築士法（昭和25年法律第202号）に定める工事監理者の立場で行う業務とし、第2条第6項、第18条第3項、第21条に該当する業務とする。
- b) 工事監理業務の内容は、国土交通省告示第8号（令和6年1月9日）別添一の2の一及び別添一の2の二に定める業務とする。
- c) 工事監理業務の内容として、法に定める業務のほか、施工管理計画書及び品質管理計画書の確認、施工報告書の確認に関する業務を付加する。
- d) 工事監理業務は、建設業務を行う者以外が行う。
- e) 工事監理者は、工事監理業務計画書に基づき、工事監理を行う。
- f) 工事監理者は、常駐して業務を行う。
- g) PFI事業者は、工事監理者に工事監理を行わせ、工事監理の状況について定期的に市に報告する。
- h) 市が必要に応じて現場の確認及び協議や報告を求めた場合は、随時応じる。

3 各種申請等

- a) PFI事業者は、工事監理で必要な申請対応を図る。
- b) PFI事業者は、各種許認可等の写しを市へ提出する。

4 その他工事監理業務において必要な業務

PFI事業者は、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9 解体・撤去業務に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務の目的

解体・撤去業務は、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の解体・撤去を目的とする。

(2) 業務区分

- a) 解体・撤去に係る事前調査
- b) 解体・撤去に係る設計
- c) 解体・撤去工事
- d) 各種申請等
- e) その他解体・撤去業務において必要な業務

(3) 業務期間

解体・撤去業務の期間は、市場施設の整備順序、供用開始時期に応じて、PFI事業者が計画する。具体的な解体・撤去業務の期間については、PFI事業者の提案に基づき事業契約書に定める。

(4) 実施体制

- a) PFI事業者は、解体・撤去業務責任者を配置し、業務実施体制について業務の開始前に市に通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る必要がある。
- b) PFI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必要がある。
- c) 組織体制には、解体・撤去業務責任者、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必要がある。その他の担当技術者の配置は任意とする。
- d) 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。

(5) 保険

PFI事業者は、工事期間中、自らの負担により次の保険に加入する。

ア 第三者賠償責任保険

工事中に第三者の身体財産に損害を与えた場合、その損害に対する補償を行う。

対象：本事業区域内における解体工事期間中の法律上の賠償責任

補償額：任意

その他：被保険者を事業者、建設企業（下請業者を含む。）、及び市とし、交差責任担保特約を付ける。

イ その他の保険

PFI事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入する。

(6) 報告事項

P F I 事業者は、業務期間中において、以下の報告書を提出する。

- ・月次業務報告書（翌月 20 日までに提出）
- ・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 5 月末日までに提出）

(7) その他

- a) 市からの P F I 事業者への確認、指摘、協議等は、統括管理責任者を通じて行う。この場合、統括管理責任者への到達により P F I 事業者へ到達したものとみなす。
- b) P F I 事業者の市から報告、協議、提案、提出、通知、打合せ等については、統括管理責任者を通じて行う。この場合、市への到達をもって、市に到達したものとみなす。
- c) 報告等については、書面を電子メール等により提出することを原則とする。ただし、市の求めがある場合は、紙媒体により直接提出する。
- d) 提出書類の体裁部数については、市の指示するところによるものとする。

2 解体・撤去に係る事前調査

- a) P F I 事業者は、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) P F I 事業者は、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、P F I 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。

3 解体・撤去に係る設計

- a) 「別添参考資料 4 既存施設関連図」を参照し、現地調査の上、数量積算や工事計画に必要な図書を作成する。
- b) P F I 事業者は、解体設計完了時において、設計内容に基づいた積算を行う。内訳書は、R I B C 2（リビック 2）により作成し、市に提出する。
- c) P F I 事業者は、既設の配管配線の撤去を計画する場合、計画図を市へ提出し、確認を受ける。
- d) P F I 事業者は、解体設計業務着手前に解体設計業務計画書を作成し、以下の書類とともに市へ提出し、確認を受ける必要がある。
 - ・解体設計業務実施体制表
 - ・解体設計業務工程表
 - ・経歴書を添付した解体設計業務責任者届
 - ・解体設計業務着手届
- e) P F I 事業者は、解体設計が完成した段階で、速やかに「別紙 17 解体設計完了時提出物」に示す書類を市に提出し、承認を受ける。
- f) 市は、内容を検査確認し、その結果を P F I 事業者に通知する。

4 解体・撤去工事

- a) P F I 事業者は、市場施設の整備に当たり、必要に応じて既存施設及び外構の解体・撤去を行う。なお、撤去後の雨水等の排水計画を行い近隣に影響が出ないようにする。
- b) P F I 事業者は、事業契約書、要求水準書、提案書、実施設計図書及び解体工事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。
- c) P F I 事業者は、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 P F I 事業者の責任において実施する。
- d) P F I 事業者は、建設業務に当たる者が構成員又は協力会社以外の第三者に下請又は委託を行う場合には、事前に市に通知する必要がある。
- e) P F I 事業者は、事業対象地内の他施設及び周辺公共施設の利用に配慮した安全対策を十分に行う。
- f) P F I 事業者は、交通誘導員を適切に配置する。
- g) P F I 事業者は、工事中の騒音振動安全等の対策を行う。
- h) P F I 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全 確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告する。
- i) 本事業に支障となる予期しない地中障害物等が確認された場合は、直ちに市へ報告し、その対応を協議するものとする。
- j) P F I 事業者は、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。
- k) P F I 事業者は、解体・撤去する廃材、発生する建設副産物（不要になった既存配管を含む。）について、関係法令及び法令適用基準等に定められた方法により適切に処分を行う。
- l) 既設の杭は、市場施設の整備において支障となる場合は、引き抜き等を行い撤去する。
- m) P F I 事業者は、PCB 使用電気機器及び PCB 含有シーリング材の有無について調査を行った結果、存在する場合は関係法令等を遵守し、市及び関係行政機関と協議の上、適切な処理保管方法について提案を行うこと。なお、処理保管にかかる費用は、別途協議の上、市が負担する。
- n) P F I 事業者は、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。
- o) P F I 事業者は、事業対象地周辺の各種工事等の状況を把握し、必要に応じて調整を行う。また、周辺住民等への影響に配慮した工事計画を作成する。
- p) P F I 事業者は、解体・撤去工事着手前に解体工事施工計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出して確認を受ける。

- ・ 工事实施体制表
- ・ 工事着手届
- ・ 現場代理人及び監理技術者届（経歴書添付）
- ・ 工事記録写真撮影計画書
- ・ 仮設計画書
- ・ 詳細工程表

- ・ 主要機器一覧表
 - ・ 下請業者一覧表
 - ・ 施工体制台帳の写し
- q) P F I 事業者は、解体・撤去期間中に適宜以下の書類を作成し、市に提出して確認を受ける。
- ・ 工事工程表
 - ・ 工事報告書
 - ・ 残土処分計画書実施書
 - ・ 産業廃棄物処分計画書実施書
 - ・ 再資源利用（促進）計画書実施書
 - ・ 主要工事施工計画書
 - ・ 各種試験結果報告書
 - ・ マニフェスト
 - ・ その他工事施工に必要な届出等
- r) P F I 事業者は、業務完了後に、「別紙 18 解体工事完了事提出物」に示す完成図書を提出し、市の確認を受ける。

5 各種申請等

- a) P F I 事業者は、解体・撤去段階に必要な申請対応を図る。
- b) P F I 事業者は、各種許認可等の写しを市へ提出する。

6 その他解体・撤去業務において必要な業務

P F I 事業者は、その他解体・撤去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10 建設業務に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務の目的

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する。

(2) 業務区分

- a) 建設工事着手前業務
- b) 建設工事
- c) 仮移転支援
- d) 建設工事完成検査
- e) 各種申請等
- f) その他建設業務において必要な業務

(3) 業務期間

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

(4) 実施体制

- a) P F I 事業者は、建設業務責任者を配置し、業務実施体制について業務の開始前に市に通知する。変更が生じる場合は、事前に市へ届け出る。
- b) P F I 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) 組織体制には、建設業務責任者、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。その他の担当技術者の配置は任意とする。
- d) 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。

(5) 保険

P F I 事業者は、工事期間中、自らの負担により次の保険に加入する。

ア 建設工事保険

工事中の施設等に事故が生じた場合、事故直前の状況に復旧する費用の補償を行う。

対 象：本事業の工事に関する全ての建設資産

補償額：事業対象地内の施設等の再調達金額額

その他：被保険者を P F I 事業者、建設企業（下請業者を含む。）及び市とする。

イ 第三者賠償責任保険

工事中に第三者の身体、財産に損害を与えた場合、その損害に対する補償を行う。

対 象：本事業区域内における建設期間中の法律上の賠償責任

補償額：任意

その他：被保険者を P F I 事業者、建設企業（下請業者を含む。）及び市とし、交差責任担保特約を付ける。

ウ その他の保険

P F I 事業者は、自らの負担により、その他必要と考えられる保険に加入する。

（6）報告事項

建設業務については、以下の報告書を提出する。

- ・ 月次業務報告書（翌月 20 日までに提出）
- ・ 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 5 月末日までに提出）

（7）その他

- a) 市から P F I 事業者への確認、指摘、協議等は、統括管理責任者を通じて行う。この場合、統括管理責任者への到達により事業者へ到達したものとみなす。
- b) P F I 事業者の市への報告、協議、提案、提出、通知、打合せ等については、統括管理責任者を通じて行う。この場合、市への到達をもって、市に到達したものとみなす。
- c) 報告等については、書面を電子メール等により提出することを原則とする。ただし、市の求めがある場合は、紙媒体により直接提出する。
- d) 提出書類の体裁部数については、市の指示するところによるものとする。

2 建設工事着手前業務

- a) P F I 事業者は、着手に先立ち、近隣住民等に対する工事内容の説明及び建設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) P F I 事業者は、建設工事着手前に施工計画書を作成し、以下の書類とともに市に提出して確認を受ける。
 - ・ 工事実施体制表
 - ・ 工事着手届
 - ・ 資格者証を添付した現場代理人主任技術者等設置届
 - ・ 工事記録写真撮影計画書
 - ・ 仮設計画書
 - ・ 詳細工程表
 - ・ 主要機器一覧表
 - ・ 下請業者一覧表
 - ・ 施工体制台帳の写し

3 建設工事

- a) P F I 事業者は、事業契約書、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。
- b) P F I 事業者は、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事業者の責任において実施する。
- c) P F I 事業者は、建設業務に当たる者が構成員又は協力会社以外の第三者に下請又は委託を行う場合には、事前に市に通知する。
- d) 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、近隣住民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、議事録の作成等を事業者の負担で行う。
- e) P F I 事業者は、近隣施設及び近隣住民等の活動及び生活に支障がないように安全を確保し、工事車両の搬出入経路、騒音、振動等に十分配慮した工事計画で建設工事を実施する。工事により近隣地域に影響が生じた場合は、事業者の責めにおいて処理する。
- f) 敷地境界について確認し、正確に復元する。
- g) P F I 事業者は、交通誘導員を適切に配置する。
- h) P F I 事業者は、災害及び事故が発生した場合には、人命の安全確保を優先するとともに、二次災害の防止に努め、その経緯を速やかに市に報告する。
- i) P F I 事業者は、各施設の工事において行う主要な検査及び試験、不可視部分の工事等が実施される時期について、事前にその内容及び実施時期を市に通知すること。市は当該検査又は試験に立ち会うことができるものとする。
- j) 市は、P F I 事業者が行う工程会議に立ち会うことができるとともに、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。
- k) P F I 事業者は、工事期間中、常に工事記録を整備する。
- l) P F I 事業者は、市の監査等に関わる検査等の資料作成等に協力する。
- m) 建設工事により発生する建設副産物については、関連する基準等に基づき、適正な処理に努める。また、関係法令等に基づき、必要な事項を書面で市に報告する。
- n) 土壌汚染対策法、関係条例等に基づく土壌調査により、土壌汚染が確認された場合は、汚染土壌の搬出、処分及びそれに必要な対応、措置をP F I 事業者が行う。その他、予見できない土壌汚染の対応や措置についても、市と協議しP F I 事業者にて実施する。当該費用は、市と事業者の協議により、合理的な範囲で市が別途費用を負担する。
- o) 本工事に支障となる予期しない地中障害物等が確認された場合は、直ちに市へ報告し、その対応を協議するものとする。
- p) 本工事に当たり、事業対象地内に設置する仮囲いは、現場周辺的美装化、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。
- q) 工事期間における市民やメディアへの効果的なP R方法を提案し、市と協議の上、適宜実施する。また、現場見学や取材への対応を行う。
- r) P F I 事業者は、自らの責任において、関係法令等に則り、各施設の間接検査を行う。また、中間検査の実施内容及び日程を事前に市に報告し、調整を経て確認を受ける。
- s) P F I 事業者は、市に対して、各種検査の記録を報告書及び写真をもって報告する。

- t) P F I 事業者は、市と協議して定める期限までに、以下の書類を作成し、市に提出する。
- ・ 月間工程表
 - ・ 週間工程表
- u) P F I 事業者は、建設期間中に以下の書類を作成する。市が提出を要求した場合には速やかに市に提出するとともに、必要な説明を行う。
- ・ 機器承諾書
 - ・ 主要機材一覧表
 - ・ 工事工程表
 - ・ 工事報告書
 - ・ 残土処分計画書実施書
 - ・ 産業廃棄物処分計画書実施書
 - ・ 再資源利用（促進）計画書実施書
 - ・ 主要工事施工計画書
 - ・ 生コン配合計画書
 - ・ 各種試験結果報告書
 - ・ 各種出荷証明書
 - ・ マニフェスト
 - ・ その他工事施工に必要な届出等

4 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、P F I 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

5 建設工事完成検査

(1) P F I 事業者の完成検査

- a) P F I 事業者は、自らの責任及び費用において、機器・器具の試運転検査等を実施する。
- b) 完成検査は完成・引渡を行う施設単位で行う。
- c) P F I 事業者は、機器・器具の試運転検査等の実施については、事前に市へ通知する。
- d) 市は、P F I 事業者が行う完成検査に立ち会うことができる。
- e) P F I 事業者は、試運転結果等を市へ報告する。
- f) P F I 事業者は、「室内空气中化学物質の濃度測定マニュアル」（川崎市まちづくり局）により、各施設の対象室における屋内空气中化学物質濃度測定を実施し、その結果を市

に報告する。なお、P F I 事業者が購入する備品についても、搬入後に同様に行う。測定値が、厚生省生活衛生局長通知「室内空气中化学物質の室内濃度指針値及び標準的測定方法について」に定められる値を上回った場合、P F I 事業者は、自己の責任及び費用負担により、市の完成確認等までに是正措置を講ずる。

(2) 完了検査

- a) P F I 事業者は、建設工事完了後かつ事業者の完成検査後、建築基準法及び消防法等に基づく各施設の完了検査等を行う。完了検査等の日程は事前に市に通知する。完了検査の結果は、検査済証の写しを添えて報告する。
- b) P F I 事業者は、各種法令及び条例等に基づき、各種完了検査を受ける必要がある場合は、適切に実施する。完了検査の結果は、検査結果に関する書面の写しを添えて市へ報告する。

(3) 市の完成確認

- a) 市は、P F I 事業者による完了検査報告を受けた後、市自らによる完成確認を行う。P F I 事業者は、市による完成確認に立ち会い、確認への協力を行う。
- b) P F I 事業者は、市が行う完成確認の結果、要求水準等の未達等により是正を求められた場合には、速やかに是正を行う。
- c) P F I 事業者は、市による完成確認後、市から完成確認通知を受けるものとする。

(4) 報告事項

- a) P F I 事業者は、建設業務完了時において、工事内容に基づいた積算を行う。内訳書は、R I B C 2（リビック 2）により作成する。
- b) P F I 事業者は、建設業務完了時において、「別紙 19 建設業務完了時提出物」に示す完成図書を市に提出し確認を受ける。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。

6 各種申請等

- a) P F I 事業者は、設計時から実施される各種申請に関し、建設段階で必要な申請対応を図る。
- b) P F I 事業者は、建設段階から必要となる申請がある場合は、適切に実施する。
- c) P F I 事業者は、段階的な整備計画等により仮使用申請が必要な場合は、事業者にて対応する。
- d) P F I 事業者は、申請等にかかる負担金手数料等の費用を負担する。
- e) P F I 事業者は、各種許認可等の写しを市へ提出する。

7 その他建設業務において必要な業務

P F I 事業者は、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。

第 11 施設供用準備業務に関する要求水準

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。

P F I 事業者は、施設供用準備業務責任者を配置し、業務計画及び業務実施体制について、業務の開始前に業務計画書及び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。

1 什器・備品等の調達、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。調達が必要となる物品は「別紙 20 調達対象什器等」に、移転が必要となる物品は「別紙 21 移転対象什器等」に示す。

2 施設引渡業務

(1) 施設引渡業務

- a) 事業者は、本施設の工事の「検査済書」を受領した後、引渡し予定日までに本施設の所有権を市に移転する手続きを行い、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。なお、市が行う本施設の保存登記等に必要な支援を事業者の負担にて行う。
- b) 事業者は、本施設の設計及び建設、事業者が行う完了検査の完了、市が行う完成検査の完了を経て、本施設の維持管理及び運營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。

(2) 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（以下、「説明書」という。）」を作成するとともに、市に対し説明等を行う。

(3) 施設保全に関する計画等

保全に関する手引き、保全計画、保全台帳を作成する。

3 場内事業者の移転支援に関する業務

場内事業者の新施設への本移転に際し、移転後に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。

(1) 業務計画書の作成

P F I 事業者は、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に関する業務計画書（以下、「業務計画書」という。）を作成し、市の承諾を受けること。

(2) 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) 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

4 開場準備業務

(1) 供用開始前の広報活動業務

ア パンフレットの作成

P F I 事業者は、次項に示す完成式典の実施日までに、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 1,000 部を市に提供する。

また、パンフレットのデータ一式を市に提供する。

(2) 完成式典、内覧会等の実施業務

ア 完成式典及び内覧会の実施

P F I 事業者は、すべての施設整備の引渡し後に完成式典及び関連行事（テープカットやくすだま割り等のイベントを含む。）を開催すること。完成式典の内容実施時期及び具体的な内容は事業者の提案とするが、事前に企画案を市に提出し、承認を得た上で実施すること。来賓者についても市と事前に協議を行い決定すること。

P F I 事業者は、完成式典に併せて、内覧会を実施すること。また、内覧会では、施設内の各所にスタッフを配置し、施設の説明や安全管理・誘導を行うこと。

イ 完成記念イベントの実施

P F I 事業者は、完成式典実施後、広く市民が参加できる完成記念イベントを実施すること。実施時期及び具体的な内容は事業者の提案とするが、事前に企画案を市に提出し、承認を得た上で実施すること。

5 その他施設供用準備業務において必要な業務

P F I 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。

第12 維持管理業務に関する要求水準

1 目的

P F I 事業者は、市場施設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 一般事項

(1) 業務範囲

P F I 事業者は、本要求水準書、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書、応募時の提案書類に基づき、本事業で整備した市場施設、存置する南門守衛所及び郵便局の機能を維持し、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。ただし、市場施設のうち、場内事業者が独自に整備又は改変し管理する部位は業務の対象外とする。

なお、市場機能連携施設を市場施設との合築（区分所有）とする場合は、合築する施設全体のうち、市場施設として管理する部分、床面積割合等により定められた共用部を業務の対象とする。業務実施に当たっては、市及び付帯事業者と協議の上、円滑な実施に努める。

- a) 市場施設等保守管理業務
- b) 外構等施設保守管理業務
- c) 清掃に関する業務
- d) 廃棄物関連業務
- e) 警備保安業務
- f) 修繕業務
- g) 植栽維持管理業務
- h) 駐車場・駐輪場管理業務
- i) その他維持管理業務に必要な業務

(2) 業務期間

P F I 事業者は、当該施設の引渡し日の翌日より維持管理業務を開始すること。施設により引渡し日が異なる場合、施設ごとに順次開始すること。

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) 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) 業務計画書

P F I 事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、関連法令等を充足し、業務実施の考え方を考慮した維持管理業務計画書（以下、「業務計画書」という。）を、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。

(5) 長期修繕計画書

- a) P F I 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、運営・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、承認を受けること。
- 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) P F I 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) P F I 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、市の承認を得ること。
- g) P F I 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、運営業務と連携し、什器・備品も含めて計画すること。

(6) 管理台帳

P F I 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) PFI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、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に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

(7) 業務報告書

PFI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。

詳細については、事業契約書（案）「別紙」を参照。

(8) 業務実施に当たって

ア 守秘義務

PFI事業者は、業務中又は、その他で知り得た市の業務に関する情報を他に漏らさないこと。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 受託業務を総括する責任者の選任

PFI事業者は、維持管理業務を総括する業務責任者（以下、「維持管理業務責任者」という。）を選任し、市に届けること。

エ 維持管理業務責任者の責務

維持管理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、維持管理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維持管理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、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、PFI事業者の責任において処理するものとする。

オ 業務従事者名簿の提出

P F I 事業者は、本業務の着手に当たり、事前に業務従事者の名簿を市へ届けなければならない。また、履行期間中に維持管理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。

カ 業務従事者の指導教育

P F I 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。P F I 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。

キ 業務場所等の提供

市は、業務遂行に際して必要な場所（控室、トイレ、倉庫等）を、P F I 事業者に提供するものとし、これに必要な水光熱費についても、市が負担する。ただし、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。

ク 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。

ケ 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。

コ 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。

サ 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P F I 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。

また、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。

シ 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、PFI事業者が決定した書式で提出すること。

ス 再委託の禁止等

PFI事業者は、業務の全部を一括して又は、主要な部分を第三者に委託してはならない。なお、業務の一部（主要な部分を除く。）を第三者に委託しようとするときは、あらかじめ再委託者の住所、商号、氏名、再委託する業務の範囲、その必要性及び契約金額等について記載した書面を市へ提出し、その承諾をうけること。

(9) 維持管理業務期間終了時の対応

PFI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。PFI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) PFI事業者は、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PFI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) PFI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、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) 本事業において調達した什器・備品及び帳簿等は、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。

(10) 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前面に対しての修繕をいう。 電気設備：機器、配線の全面的な更新を行う修繕をいう。 機械設備：機器、配管の全面的な更新を行う修繕をいう。

3 市場施設等保守管理業務

PFI事業者は、建築物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、安全かつ快適に利用できるよう、本事業により整備する市場施設等各部の点検、保守、修繕等を実施する。なお、建築基準法に定める定期検査（建築物、建築設備、昇降機、防火設備）や消防法に定める定期点検（消防用設備等点検、防火対象物の定期点検）等の関連法令等に準拠するとともに、本施設の完全な運営が可能となるように実施設計図書に定められた所要の性能及び機能を保つ。

本事業で市が要求する建築物保守管理のサービス水準を示す参考資料として、「建築保全業務共通仕様書」（建築保全センター（編集）、国土交通省大臣官房官庁営繕部）（以下、「国土交通省建築保全業務共通仕様書」という。）の実施時における最新版を参照する。

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い。

（1）基本事項

ア 業務項目

（ア）定例業務

- a) 設備保守・建築物・通路等維持管理業務
- b) 空調設備保守業務

- c) エレベーター設備保守業務
- d) 環境衛生管理業務
- e) 除害施設維持管理業務
- f) 電気主任技術者業務
- g) 受変電設備年次点検業務
- h) 重量シャッター保守点検業務
- i) 公共建築物定期検査業務(建築設備及び防火設備)
- j) 消防設備等保守業務
- k) 公共建築物定期検査業務(建築物)

(イ) 施設、設備に係る応急処置等の対応

施設及び設備の破損や故障、不具合等が発生した場合、速やかに復旧及び応急処置、安全確保などの対応を行うとともに、市へ報告すること。

イ 業務従事者

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) 設備保守・建築物・通路等維持管理業務

- a) 電気主任技術者第 3 種以上
- b) 建築物環境衛生管理技術者
- c) 乙種消防設備士（第 4 類等）
- d) 乙種危険物取扱者
- e) 第二種電気工事士
- f) 第一種冷媒フロン類取扱技術者

(イ) エレベーター設備保守業務

- a) 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）

(ウ) 環境衛生管理業務

- a) 建築物環境衛生管理技術者

(エ) 電気主任技術者業務・受変電設備年次点検業務

- a) 電気主任技術者第 3 種以上

(オ) 公共建築物定期検査業務(建築設備及び防火設備)

- a) 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)

(力) 消防設備等保守業務

a) 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)

(キ) 公共建築物定期検査業務(建築物)

a) 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)

ウ 業務実施時間

本業務に係る勤務実施日は通年 24 時間とし、勤務するに当たり交代勤務体制を整えること。また、災害等の危機事象発生時においても、業務の継続に必要な人員を確保すること。

エ 特記事項

(ア) 高所作業について

市が貸与している場所等における高所作業について、場内事業者等が脚立や高所作業車の貸出しを希望したときには、使用上の注意を説明し、安全に使用できることを確保し、貸出すこと。

(イ) 補修工事等で保守範囲等の変更がある場合

補修工事等で設備等が変更等される場合若しくはされた場合についても、市と協議の上、P F I 事業者の責任において保守管理を行うものとする。

(2) 設備保守・建築物・通路等維持管理業務

ア 業務内容

(ア) 電気・通信・防災設備保守管理

- a) 受変電設備の運転操作及び監視
- b) 非常用自家発電設備運転操作及び点検
- c) 中央監視設備の運転操作及び監視
- d) 消防設備の運用状況確認及び発報時原因調査
- e) 低圧配電設備及び負荷設備の保守管理
- f) 放送設備の運用状況確認及び異常時原因調査
- g) 電波時計設備の調整及び点検
- h) 故障時の緊急対応及び軽微な修理
- i) 市が実施する年次点検の支援
- j) 電力の自動検針システムの運用及び検針リスト確認
- k) 補修工事に関わる支援作業

(イ) 空調設備運転管理

- a) 空調設備の運転操作及び監視点検
- b) フィルター清掃及び点検

- c) 故障時の緊急対応及び軽微な修理
- d) 補修工事に関わる支援作業

(ウ) 給排水衛生設備保守管理

- a) 給排水及び衛生設備の操作及び監視点検
- b) 故障時の緊急対応及び軽微な修理
- c) 補修工事に関わる支援作業
- d) 汚泥清掃時のマンホール蓋開け、給水等の補助

(エ) 建築物維持管理

- a) 扉・壁・天窓等の軽微な修理（機能回復、破損等の侵食防止）
- b) 補修工事に関わる支援作業

(オ) 通路等舗装及び側溝維持管理

- a) アスファルト部の陥没等修理
- b) コンクリート部の破損等修理
- c) 汚水・雨水側溝部のグレーチング取替及び修理
- d) 補修工事に関わる支援作業

イ 施設概要

対象となる施設は、「第 2 3 (4) 整備施設（市場施設）」のとおり。

(3) 空調設備保守点検業務

ア 業務内容

本事業において整備した空調設備について保守点検を行う。

(4) エレベーター設備保守点検業務

ア 業務内容

(ア) 定期点検

毎月 1 回、月次点検項目に従い点検を行う。

(イ) 定期検査

年 1 回、建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づき行う。

(ウ) 緊急時対応

事故及び緊急時において、利用者の安全を最優先し、救出及び復旧を先行作業で行う。その際、PFI 事業者は市へその先行作業内容を報告し、その修理・工事等の見積りを提示した上で請求する。ただし、以下の場合は、年間保守項目とし、請求対象外とする。

- a) 各階停止表示灯の取替作業
- b) 停止位置の修正
- c) かごの隙間等から落下物の回収

(エ) 修理及び部品交換項目

フルメンテナンスサービスにより、修理及び部品交換を行う。ただし、下記項目は除外とする。

【除外項目】

- a) 意匠部品（乗かご、三方枠、かご床材、敷居、操作盤、開閉戸）。※塗装メッキの化粧加工も含む。
- b) 電動機、制御盤等の主要機器。
- c) 修理又は取替の機器搬入出に必要な建築関係工事。
- d) 市による、不注意、不適切な使用・管理により発生した事項。
- e) 地震など天災やその他不可抗力により生じた復旧。

(5) 環境衛生管理業務**ア 業務内容****(ア) 建築物環境衛生管理技術者専任業務**

- a) P F I 事業者は、建築物における衛生的環境の確保に関する法律（以下、「ビル衛生管理法」という。）に基づき、建築物環境衛生管理基準を満たすため、建築物環境衛生管理技術者の専任を行う。なお、市場施設は、ビル衛生管理法における特定建築物とはならないが、同法における「建築物環境衛生管理基準」に従って維持管理を行う。
- b) 建築物環境衛生管理技術者は、環境衛生に係わる各点検・清掃について指揮監督を行う。また、関係法令に基づく届出については、遺漏のないよう行う。
- c) 建築物環境衛生管理技術者は、環境衛生に係わる各点検・検査・清掃の結果報告を元に、環境衛生に係わる指導・助言を市へ行う。

(イ) 建築物環境衛生管理基準に基づく業務

- a 空気環境測定
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、各部門の施設及び外気について、2 か月に 1 回の測定を行う。
- b 遊離残留塩素検査
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、7 日に 1 回の検査を行う。検査は各部門の末端水栓での採取とする。
- c 水質検査
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、毎日検査（色、濁り、臭い、味）を行う。検査は各部門の末端水栓での採取とする。
 - b) 建築物環境衛生管理基準に基づき、6 か月に 1 回の検査を行う。検査は各部門の末端水栓での採取とする。
- d 貯水槽清掃
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、年 1 回の清掃を行う。

(ウ) 排水に関する清掃

- a 排水槽等の清掃
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、6 か月に 1 回の清掃を行う。
- b 排水桝の清掃
 - a) 建築物環境衛生管理基準に基づき、毎月 1 回の清掃を行う。
 - b) トラップ槽に浮遊している残留物質（発泡スチロール等）の除去を行う。
 - c) P F I 事業者が別に契約する汚泥収集運搬処分業者が、グリストラップ、水産、買荷保管施設排水桝の汚泥を収集する際、蓋開けや注水等の支援作業を行う。

(エ) ねずみ等の防除

- a) 食品衛生法に基づき、発生場所等に関して統一的な調査（6 か月に 1 回）を実施し、ねずみ等の発生防止に必要な措置を講じる。

イ その他

(ア) 年間予定表の提出について

専任を受けた建築物環境衛生管理技術者は、本業務を含め、全業務を総括した年間の作業予定表を市に提出し、業務の進行管理を行うこと。また、維持管理に関する帳簿書類についての管理記録表等を提出する。

(イ) 報告書の提出について

各業務報告書については、業務終了後直ちに提出する。ただし、定期的なものについては、月次報告としてまとめ、市に提出すること。また、作業内容を記載した作業報告書を作成し、提出する。

(6) 除害施設維持管理業務

ア 業務内容

P F I 事業者は、下水道法に基づき設置する除害施設の内、屋外排水設備に設置するものについて、以下の業務を行う。

(ア) 設置等に係る届出手続

下水道法及び川崎市下水道条例に基づく各種届出手続を行う。

(イ) 水質管理

下水道法及び川崎市下水道条例に基づく水質の測定を行い、測定結果の記録、保存を行う。

(ウ) 点検・清掃

除害施設が適切に機能するよう、点検及び清掃を定期的に行う。

(7) 電気主任技術者業務**ア 業務内容**

P F I 事業者は、業務従事者として電気主任技術者（第 3 種以上）を選任する。選任された者は電気事業法に基づき川崎市で定めた保安規程を遵守し、「電気主任技術者選任に係わる事項」に従い業務を行うこと。電気事業法第 43 条第 4 項の職務について、事業用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務には、その保安の監督に係る電気工作物のうち、変圧器、電力用コンデンサー、計器用変成器、リアクトル、放電コイル、電圧調整器、整流器、開閉器、遮断器、中性点抵抗器、避雷器及び O F ケーブルが、「ポリ塩化ビフェニルを含有する絶縁油を使用する電気工作物等の使用及び廃止の状況の把握並びに適正な管理に関する標準実施要領（内規）（20161005 商局第 1 号）」Ⅱ. 2.（1）に掲げるポリ塩化ビフェニル含有電気工作物に該当するかどうかを電気主任技術者自らが確認すること、又は電気事業法第 43 条第 5 項の事業用電気工作物の工事、維持又は運用に従事する者が確認したことを電気主任技術者が確認することを含むものとする。確認した結果は報告書にまとめ市に報告すること。濃度測定が必要であれば別途市と協議する。

イ 電気主任技術者選任に係わる事項

P F I 事業者及び選任者は、下記の事項を厳守する。

- a) P F I 事業者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用の保安を確保するに当たり、電気主任技術者として選任する者の意見を尊重する。
- b) 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に従事する者は、電気主任技術者として選任する者がその保安のためにする指示に従う。
- c) 電気主任技術者として選任された者は、自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督の職務を誠実に行う。
- d) 自家用電気工作物の工事、維持及び運用に関する保安の監督に係る業務を行う者は、選任する事業場に主任技術者で常時勤務する。

(8) 受変電設備年次点検業務**ア 業務内容****(ア) 変電設備年次点検**

P F I 事業者は、業務従事者として電気主任技術者（第 3 種以上）を選任する。

点検日時は、毎年 1 月の第 3 水曜日とする。

点検項目は以下のとおりとする。

責任分界となる区分開閉器・引込線等	外観点検、絶縁抵抗測定
断路器	外観点検、絶縁抵抗測定
遮断機・開閉器	外観点検、絶縁抵抗測定、動作試験
電力ヒューズ	外観点検、絶縁抵抗測定
計器用変成器	外観点検、絶縁抵抗測定
変圧器	外観点検、絶縁抵抗測定
電力用コンデンサー	外観点検、絶縁抵抗測定

避雷器	外観点検、絶縁抵抗測定
母線	外観点検、絶縁抵抗測定
その他の高圧機器	外観点検、絶縁抵抗測定
配電盤・制御回路	外観点検、絶縁抵抗測定、保護継電器動作試験
受電設備の建物・室、キュービクルの金属箱	外観点検
接地装置	外観点検、接地抵抗測定

(イ) 変電設備清掃

- a) 変電室・キュービクル内のほこり、砂等を掃除機などで除去する。
- b) 母線、遮断機、ガイシ、端子等に付着したほこりを除去するとともに、変圧器の外面の汚れをふき取る。
- c) 配電盤の表面、刃型開閉器接触部分は、乾いた布等で十分清掃を行う。
- d) 業務終了後は、設備について接触部の脱落、緩み等の点検見直しを行う。

(ウ) 停電時臨時電源

中央監視室内の中央監視装置用臨時電源を確保し、接続を行う。

(エ) その他

停電作業に関する事業者等に情報を周知する。

(9) 重量シャッター保守点検業務**ア 業務内容**

本事業において整備した重量シャッターについて、年 2 回の点検を行う。

(10) 公共建築物定期検査業務（建築設備及び防火設備）**ア 業務内容**

本業務は、建築基準法第 12 条第 4 項に基づき、本事業により整備される川崎市中央卸売市場北部市場の建築設備及び防火設備を定期点検することにより、施設の維持管理、長寿命化に資することを目的とし、点検する。

イ 点検対象物

対象となる施設は、「第 2 3 (4) 整備施設（市場施設）」のとおり。

ウ 点検対象建築設備

- 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) 給排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）

エ 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。

オ 点検検査

年 1 回、建築基準法第 12 条第 4 項の規定に基づき行う。

カ 報告書

建築基準法施行規則第 5 条第 3 項の様式（別記第三十六号の二様式、別記第三十六号の三様式、国土交通大臣が定める調査結果表等）を準用し、施設ごとに電子データと紙媒体（2 部）を提出する。

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。

(11) 消防設備等保守点検業務

ア 目的

本業務は、消防法に従い適切かつ効率的な点検、保守管理を行うため、定めたものである。

イ 業務内容

(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。

※機器点検・総合点検を同時に行うことができる。

ウ 点検結果報告書

業務終了後、速やかに消防法に基づく報告書仕様により、消防法書式で 3 部（1 部保管用）作成し提出すること。（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、電子データも提出する。

エ 交換品について

10 年経過した消火器の交換を行う（廃棄も含む。）。

オ 消火設備のホースの耐圧試験について

消防法に基づき、耐圧試験が必要なものについて行う。

(12) 公共建築物定期検査業務（建築物）

ア 業務内容

本業務は、建築基準法第 12 条第 2 項に基づき、市の施設である川崎市中央卸売市場北部市場の建築物を定期点検（法定点検を含む。）することにより、施設の維持管理、長寿命化に資することを目的とする。

イ 点検対象物

対象となる施設は、「第 2 3 (4) 整備施設 (市場施設)」のとおり。

ウ 点検する建築項目

点検対象物内の建築物について、法第 12 条第 2 項に基づき行う。

- 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

エ 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。

オ 点検検査

年 1 回、建築基準法第 12 条第 2 項の規定に基づき行う。なお、法定点検としての実施は 3 年に 1 回とする。

カ 成果物

- a) 建築基準法施行規則第 5 条第 3 項の様式 (別記第三十六号の二様式、別記第三十六号の三様式、国土交通大臣が定める調査結果表等) を準用し、施設ごとに紙媒体で 2 部納品すること。
- b) 点検結果に基づき、部位状況確認シートを記入及び作成し、提出する。

キ 遵守事項

P F I 事業者は次の条件を遵守する。

- a) 本件契約後、直ちに点検計画書及び点検者名簿を提出する。
- b) 該当施設内での点検の際は、必ず会社名、氏名等が記載された名札を付け、点検者であることを示す。
- c) 当市場の施設関係者と問題にならないように努める。

ク その他

当市場の軽易工事等において市が意見や助言を求めた場合は、P F I 事業者は専門的知識を活用し意見を述べる等、誠実に対応する。

4 外構施設等保守管理業務

P F I 事業者は、本施設の外構等 (工作物等も含む。) 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。

(1) 業務の対象

市場施設用地のうち、外構等に関する部分を対象とする。

(2) 業務の実施

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

(3) 要求水準

外構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。

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

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い。

5 清掃に関する業務

PFI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。

(1) 業務の対象**ア 清掃対象場所**

- a) 全ての市場施設の共用の通路、廊下、階段、E V等。ただし、売場内に設置する通路等の場内事業者が管理する部分は対象外。
- b) 全ての市場施設の共用のトイレ。ただし、専ら場内事業者が使用する卸事務所等に設置するトイレは対象外。
- c) 管理部門施設の市事務所、多目的ホール、交流展示ホール、守衛室、中央管理室。
- d) 見学者用施設（見学デッキ、通路等）。
- e) 市場施設用地の外構（敷地内通路、排水溝等）及び外周部（植栽、道路境界部等）

イ 清掃対象部位

- a) 建物内外の床、窓、手摺
- b) ごみ箱、汚物容器等
- c) 流し台

(2) 要求水準

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

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

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

(3) 特記事項

ア 期間

P F I 事業者は清掃業務を市場開催日に行うものとし、休市日及び日曜・祝日には行わない。ただし、休市日が連続した場合のその最終日や、市が必要と認めた日には場内の廃棄物の収集を行う。

なお、具体的な市場開催日及び休市日は、毎年秋に翌 1 月～12 月の予定が決定し、それに基づいて業務を行う。

イ 作業時間及び常駐時間

P F I 事業者は、せりが集中する時間帯（午前 4 時から午前 7 時）を避けて、清掃業務を行うこと。また、清掃業務を実施する日の午前 7 時から午後 4 時半まで、清掃業務責任者及び作業員を場内に常駐させるものとする。なお、常駐場所は、市が無償で提供する。

ウ 清掃機械器具

P F I 事業者は、自らの提案により、清掃業務に用いる機械・器具を調達する。ただし、本事業の実施に際して新規に調達する必要はなく、P F I 事業者の保有する機械・器具等の転用・活用を認める。

また、事業期間に当該機械・器具を当施設以外で並行して利用することも認める。ただし、当施設において当該機械・器具が必要となった場合、確実に当施設において利用できるようにすること。

エ ごみの収集対象

清掃業務におけるごみの収集は、屋内外の清掃において生じたごみ等、ごみ箱や汚物容器等のからの回収物とする。また、清掃時に不法投棄物を発見した場合は、不法投棄の状況を市に連絡の上、回収が困難な場合を除き収集する。

オ 収集後の分別について

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

6 廃棄物関連業務

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

(1) 業務の実施

廃棄物処理手続業務とは、以下の業務をいう。

- 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、PFI事業者が場内で発生する産業廃棄物及び一般廃棄物の収集・運搬及び処分に係る手続きを行う。なお、この廃棄物には、場内事業者が排出するものを含まない。
- b) 一般廃棄物の収集・運搬及び処分に係る費用は、排出者である市の負担とし、PFI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」、「PFI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、PFI事業者が当該請求額の支払を代行することをいう。なお、市は当該業務に対する対価を、事業契約書（案）「別紙」に定める支払方法に基づき、PFI事業者に対して支払うものとする。

(2) 要求水準

- a) PFI事業者は、市から必要事項が記入されたマニフェストを受ける又はマニフェストへの記入の委託を受けることにより、適正にマニフェストの交付事務代行業務を履行しなければならない。
- b) PFI事業者は、廃棄物の収集・運搬及び処分にに関する業務を廃棄物処理業者が適正に履行するよう管理しなければならない。
- c) PFI事業者は、廃棄物処理業者からの請求に対して適正に当該請求額の支払いを行い、係る費用を、領収書等を添えた上で虚偽なく市に請求しなければならない。
- d) PFI事業者は、本施設の引渡し日までに、廃棄物処理業務委託契約の契約主体となる施設管理者及び廃棄物処理業者との間に、廃棄物処理手続業務に係る権利義務を規定した「三者契約」を締結するものとする。

7 警備保安業務

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。

(1) 業務の対象

市場施設（屋内外）及び外周部を業務の対象とする。

(2) 業務の実施

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、適切な防犯・防災警備を実施すること。

PFI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。

(3) 要求水準

- a) 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。また、通常時の警備とは別に、年末等の繁忙期及びイベント

ト開催時について計画する。

- b) 盗難及び不良行為等を防止し、かつ安全を確保するために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、火災等が発生したとき又は発生のおそれがあるときは、直ちに現場へ急行し、適切な処置を行ったのち、本市及び関係機関に通報する。本施設内において異常を発見した場合にも、速やかに本市及び関係機関に連絡するなど、適切な初期対応を行う。
- e) 不審者・不審物を発見した場合には、本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。

8 修繕業務

P F I 事業者は、事業期間中にわたって施設の機能及び性能を維持し、本施設における公共サービスが円滑に提供され、施設の利用者が安全かつ快適に利用できるよう、修繕業務計画書に基づいて、施設全体の修繕を実施する。

(1) 業務の対象範囲

修繕業務の対象範囲は、本事業により整備された市場施設（建築物、建築設備、備品等）であり、各保守管理業務と一体的に実施するものとする。

ただし、本事業においては、事業期間内での大規模な修繕については、業務範囲に含めていない。なお、事業期間内に大規模な修繕を行う場合は、市において行うものとし、修繕内容・時期・方法等については、P F I 事業者と協議するものとする。

(2) 要求水準

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、速やかに修繕及び更新業務を実施すること。
- b) P F I 事業者は、本施設の修繕及び更新を行った場合、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) P F I 事業者は、本施設の修繕及び更新を行った場合、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。

9 植栽維持管理業務

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

(1) 業務の対象

市場施設用地のうち、植栽に関する部分を対象とする。

(2) 業務の実施

植栽管理に当たっては、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

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。

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。

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ことがないように、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) P F I 事業者は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。
- b) 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。
- c) P F I 事業者は、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。
- d) P F I 事業者は、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。

10 駐車場・駐輪場管理業務

P F I 事業者は、市場施設用地内の駐車場及び駐輪場について、施設管理上で必要な監視警備、点検、保守、修繕等を実施する。

(1) 業務対象範囲

- 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) 駐車場及び駐輪場の利用可能日時は、市場施設の開市日時を基本とし、本市と協議の上、利用可能日時以外の日においても利用できるようにすること。なお、公用車及び公用自転車は終日（24時間）入出庫可能とすること。

(2) 要求水準

ア 業務の内容

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は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、PFI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) 管制・監視システムの保守点検
- c) 不審者及び不審車両の進入防止
- d) 市場施設の利用者以外の者による利用の防止
- e) 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
- f) 駐車場内の案内
- g) 入場待機車両等の誘導
- h) 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) 管制システムでの利用料精算の徴収を代行し、定期的に市へ納付する。また、利用料精算に必要な釣銭等の補充、管理を行う。
- b) 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。
- c) 業務時間外は車両が駐車場に進入できないように適切に対応すること。
- d) 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) 日常点検で施設の故障等を発見した場合は、速やかに維持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、速やかに本市に報告を行い、業務報

告書に記録すること。

11 その他維持管理業務において必要な業務

P F I 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。

第 13 提案業務に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務内容

P F I 事業者は、市場施設の機能向上及び魅力向上のための独自事業を提案することができる。P F I 事業者からの提案を市が承諾した場合、市場施設を利用した業務、設計及び建設期間中での業務を実施することができる。

(2) 業務実施条件

ア 実施体制

提案業務に係る実施体制は提案によるものとする。市は提案された実施体制を確認し、必要に応じて変更を求める場合がある。

イ 行政財産の扱い

行政財産の取扱いについては、以下のとおりとし、協議により決定する。

- a) P F I 事業者は、市場施設を利用した提案業務を実施する場合は、行政財産の使用等に当たり、市から必要な許可を受けるものとする。
- b) 行政財産の使用料は、原則有料とし、市が定める「行政財産の目的外使用許可取扱要領」の規定により、市が決定する。ただし、公益性、公共性、非営利性等その事業の性質を考慮し、市が必要であると認めた場合は、その使用料を減免できるものとする。

2 提案事業

(1) 提案事業イメージ

市が期待する提案事業のイメージは以下のとおり。

- a) 場内事業者と連携を図った食をテーマとしたマルシェの開催
- b) 市場内の食材を用いた料理教室、農産物加工体験教室の開催
- c) 菅生緑地を利用した市場と一体となった体験イベントの開催
- d) その他、市場施設の機能向上及び魅力向上に資する事業

(2) 留意事項

- a) 平時の市場施設の運営に影響が出ないように配慮する。
- b) 提案事業の実施に当たっては、場内事業者との調整を十分に行う。
- c) 魅力向上に係る提案事業は、高度地区の制限緩和に係る取組として扱うことができる。
- d) 参加者から参加料金等を徴収し、P F I 事業者の収入とする事業を実施する場合、料金の設定はP F I 事業者の提案とするが、料金の設定に当たっては、公の施設での実施であることを踏まえ、利用しやすい料金となるよう配慮する。

第 14 付帯事業に関する要求水準

1 一般事項

(1) 業務の目的

付帯事業に関する業務は、本事業で創出する「市場機能連携施設用地」を有効活用することにより、市場機能の強化、流通ハブ機能の充実、地域の価値向上等を図ることを目的として、PFI 事業と一体的に実施するものである。

(2) 業務区分

- a) 市場機能連携施設用地活用業務
- b) その他付帯事業において必要な業務

(3) 業務期間

市場機能連携施設用地活用業務については、40 年以上 50 年未満で付帯事業者が提案する期間。

2 市場機能連携施設用地活用業務

(1) 業務の内容

市場機能連携施設用地活用業務を行う付帯事業者は、入札説明書に定める条件及び自らの提案に基づき、市場機能連携施設用地を市から賃借（事業用定期借地権）し、以下に示す内容に沿った業務を独立採算により実施する。

(2) 業務実施条件

ア 基本事項

(ア) 対象用地

市場機能連携施設用地は、事業対象用地から市場施設用地を除いた部分で構成するものとし、PFI 事業者及び付帯事業者の提案に基づき、貸付範囲及び面積を設定する。

(イ) 用地の取扱

市場機能連携施設用地は、借地借家法第 23 条に規定する事業用定期借地権を設定し、付帯事業者に貸し付ける。

権利は賃借権とし、賃借権の譲渡及び転貸は、事前に市から書面による承諾を得た場合に限り可とする。

市場機能連携施設用地を任意に分割し、複数の付帯事業者が個別に事業用定期借地権を設定する場合は、2つの事業用定期借地権の設定に係る契約締結日及び貸付期間満了日を同一日とする。

(ウ) 貸付期間

事業用定期借地権設定契約の締結日から、貸付期間満了日までとする。ただし、貸付期間

は 40 年以上 50 年未満とする。

事業用定期借地権設定契約の締結日は、市場施設整備の完了後に当該用地を区分した後、又は当該用地内の既存施設を除却した後とする。ただし、当該契約の締結が可能となった日から 180 日以内とする。

(エ) 土地貸付料

土地貸付料は、不動産鑑定評価等に基づき市が設定した基準地代（年額）以上かつ市が設定した基準貸付料総額以上で、付帯事業者が提案した賃借料を基に、提案時から事業用定期借地権設定契約締結時までの物価変動を反映する。

なお、選定事業者の提案賃借料は、事業用定期借地権設定契約の締結時点で、市が別途委託等を通じて決定した不動産鑑定評価額に基づき補正するものとする。

(オ) 事業内容

付帯事業者が提案した事業内容に基づき、市場連携施設を整備し運営する。

事業内容は、本事業応募時の提案に基づくものとするが、その内容を変更することが本事業の魅力を高め、より効果的な連携の実現が期待できると市が判断した場合、やむを得ない理由により変更が必要であると市が判断した場合等においては、市と付帯事業者との間で変更に関する協議を行い、両者合意の上で変更することができる。

(カ) 運営開始及び終了

事業用定期借地権設定契約の締結日から 24 か月が経過する日までに整備工事に着手する。また、事業用定期借地権設定契約における貸付期間満了日の 6 か月以前に運営に関する業務を終了することはできない。

(キ) 施設の用途及び機能

市場機能連携施設は、基本計画に位置づけた「活用コンセプト」の実現を基本要件として、市場機能を補完及び強化する用途及び機能を付帯事業者が提案する。なお、市場機能連携施設は都市計画に定める都市施設（市場）内での立地となることから、土地利用は全体として市場と判断できる機能であることが求められる。

【活用コンセプト】

- ◆「食品流通・加工・配送センター」など、従来の卸売市場の延長線上の使い方を基本とした市場機能及び災害時支援物資拠点機能の強化
 - ◆卸売市場ならではの特色ある買い物・食事が楽しめる施設、食文化の発展・継承を行う施設等による地域の価値向上
 - ◆中継機能（ハブ機能）等の充実による食品流通ネットワークの強化
- ※これらの活用には、周辺地域への交通等の影響を踏まえるとともに、状況に応じた交通対策を行う

(ク) 実施体制等

- a) 市場機能連携施設用地活用業務の実施について、付帯事業者は、市及び P F I 事業者と

の密接な協力の下、市場施設と市場機能連携施設の一体的な整備によるメリットの発揮や、施設整備、維持管理及び運営面での連携及び協働によって本事業全体の魅力を高めるよう努めるものとする。

- b) P F I 事業及び付帯事業それぞれの継続性の確保や安定的な事業運営を図る観点から、P F I 事業者及び付帯事業者は、市場機能連携施設用地活用業務において発生すると予想されるリスクが、P F I 事業に影響が及ばないように十分対策を講じるものとする。
- c) P F I 事業者及び付帯事業者は、付帯事業者の責めに帰すべき事由により事業用定期借地権設定契約の期間内に市場機能連携施設用地活用業務の実施を終了する場合には、速やかに代替事業者を確保するよう努めるものとする。
- d) 付帯事業者は、市場機能連携施設用地活用業務を総合的に把握し、調整等を行う業務総括責任者を定め、基本協定締結後直ちに市に届け出るものとする。
- e) 業務総括責任者は、同種事業の経験と必要な知識及び技能を有する者とし、法令等により資格が必要とされている場合は、当該資格を有する者を配置する。

(ケ) 業務計画書

付帯事業者は、事業用定期借地権設定契約締結の 3 か月前までに、事業内容の基本的な事項を定めた「市場機能連携施設設置運營業務計画書」を作成し、市に提出する。

「市場機能連携施設設置運營業務計画書」には、以下の項目を記載する。

- a) 実施及び管理体制
- b) 設計及び施工の工程表
- c) 供用開始予定日、営業日及び営業時間
- d) 定期報告の内容及び実施時期
- e) 苦情等への対応
- f) 非常時の対応及び体制

(コ) 事業終了時の対応

付帯事業者が設置した建築物、設備等は、原則として貸付期間満了時までには解体、撤去し更地にした上で市に返還するものとする。市及び付帯事業者は、貸付期間が満了する 3 年前までに、返還方法についての協議を行うものとする。

イ 施設整備に関する事項

(ア) 法令等の遵守

- a) 建築基準法、都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）等を遵守するとともに、提案する建物用途に関連する法令等に適合した計画とする。
- b) 建築基準法において、市場施設と市場機能連携施設は、原則として東西の敷地を合わせた一団の土地に建つ、用途上不可分の建築物として扱われることに留意する。
- c) 高度地区制限緩和を希望する場合は、第 2 の 4 の（3）高度地区制限緩和に関する考え方に基づいた協議を行うことができる。

(イ) 一団の土地利用への配慮

- a) 市場施設と市場機能連携施設は、それぞれの独立性を一定確保しつつ、それぞれの土地

を相互に利用することを前提とした土地利用、施設計画とする。

- b) 市場機能連携施設を増改築する場合、付帯事業者は事前に市と協議を行う。同様に市場施設を増改築を行う場合、市は事前に付帯事業者と協議を行う。

(ウ) 周辺地域への配慮

- a) 施設整備においては、工事等による騒音及び振動や、車両の運行に対する安全対策、並びに建物による日照障害、電波障害、景観等、周辺環境に対する配慮を十分に行い、近隣住民等への説明や障害に対する対処等、付帯事業者の責任及び費用負担により行う。

(エ) 供給処理インフラ

- a) 電気、通信、上水道、ガス等の受給に係る敷地内への引込は、原則として市場施設とは別に設ける。
- b) 下水道への接続は、「別紙 9 公共下水道接続に関する資料」を参考に、市場施設とは別に接続する。
- c) 用地内に市場施設が継続して使用する供給処理の設備等が残置される場合、継続して使用、維持管理が行えるようにする。なお、付帯事業者が費用を負担し、市が承諾した場合は、移設することができる。

(オ) 周辺交通への配慮

事業対象地北側の尻手黒川道路は交通量が多い幹線道路であり、事業対象地北東の清水台交差点等では日常的に混雑が見受けられる。

施設の計画に当たっては、「別紙 10 周辺現況交通量に関する資料」を参考に、施設に関連する交通が周辺交通に影響し、交通状況が悪化しないよう十分な対策を行う。道路改良等のハード面での対策については、付帯事業者は P F I 事業者及び市と調整し、道路管理者や交通管理者と協議を行いながら、周辺地域に配慮した対策を講じるものとする。なお、市場機能連携施設用地活用に起因する対策に係る費用は、原則付帯事業者の負担とし、整備内容等については、隣接する市道の道路整備が道路整備プログラムに位置付けられていることから、市と付帯事業者の協議により決定して実施する。

(カ) 災害時の支援物資の拠点に関する事項

市場機能連携施設用地内に設置する広域物資輸送拠点及び地域内輸送拠点は、以下に示す機能を有すること。

- a) 広域物資輸送拠点にあつては 9,000 m²を基準とし、地域内輸送拠点にあつては 1,000 m²を基準としてスペースを確保できること。
- b) フォークリフトを利用できる床の強度（床荷重 1.5 t / m²以上）があること。
- c) 車長 12mトラック（大型）が進入でき、荷役作業を行う空間が確保できること。
- d) 西側敷地に市場機能連携施設を設置する場合は、東側敷地と接続する連絡橋を経由して物資の搬送が行える構造とする。

ウ 施設の運営に関する事項

(ア) 供用開始日及び営業時間

- a) 市場機能連携施設の供用開始日は、付帯事業者の提案をもとに、市と付帯事業者との間で協議の上、定めるものとする。
- b) 市場機能連携施設の営業日及び営業時間は付帯事業者の提案によるが、市場施設の運営や周辺の住環境に配慮するものとする。
- c) 市場機能連携施設の改変（軽微な変更を除く。）、事業内容の変更、市場機能連携施設の賃貸借契約を結ぶ第三者の変更等を行う場合は、事前に市と十分な調整をした上で、市の書面による承諾を得るものとする。

(イ) 業務計画書に関する事項

付帯事業者は、市場機能連携施設の供用開始日の 3 か月前までに事業内容等を定めた「市場機能連携施設活用業務運営計画書」を作成し、市に提出するものとする。

計画書には原則として、以下の項目を記載する。

- a) 実施及び管理体制
- b) 供用開始日、営業日及び営業時間
- c) 報告の内容及び時期
- d) 苦情等への対応
- e) 非常時の対応及び体制

(ウ) 業務報告書に関する事項

付帯事業者は、市場機能連携施設活用業務に関する半期報告書を作成し、当該半期の最終月の翌月 10 日までに、市に提出するものとする。また、各年度の報告書を翌年度の 4 月 30 日までに、市に提出するものとする。

報告書には以下の内容を含むものとする。

- a) 実施報告
- b) 苦情等及びその対応結果

(エ) その他の報告

市場機能連携施設用地活用業務の遂行に支障を来すような重大な事態が発生した場合は、遅延なく市に報告する。また、市場機能連携施設用地活用業務の遂行上必要なものとして市から要請があった場合は、速やかに報告を行う。

3 その他付帯事業において必要な業務

付帯事業者は、その他付帯事業において必要であると考えられる業務を実施する。