

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業

要求水準書（事業概要）

【案】

令和4年4月

鳥取県鳥取市

目次

第1 総則	
1 本書の位置付け.....	- 1 -
2 事業の名称.....	- 1 -
3 事業の目的.....	- 1 -
4 事業の基本方針.....	- 2 -
5 要求水準の変更.....	- 2 -
6 個人情報の保護及び情報公開.....	- 3 -
7 秘密の保持.....	- 3 -
8 遵守すべき法制度等.....	- 3 -
第2 敷地及び施設の概要	
1 敷地及び施設の概要条件.....	- 6 -
2 鳥取市場の概要.....	- 7 -
3 指定管理者の指定.....	- 7 -
4 既存施設の概要.....	- 8 -
第3 事業の概要	
1 事業方法.....	- 10 -
2 事業期間.....	- 10 -
3 事業の対象範囲.....	- 10 -
4 整備対象施設の計画.....	- 11 -
第4 施設計画に関する要求水準	
1 基本的な考え方.....	- 16 -
2 建築計画.....	- 21 -
3 諸室計画.....	- 23 -
4 設備計画.....	- 32 -
5 外構計画.....	- 38 -
第5 統轄管理・設計・建設工事・工事監理に関する業務	
1 総則.....	- 40 -
2 設計業務.....	- 43 -
3 建設工事業務.....	- 46 -
第6 供用開始準備に関する業務	
1 総則.....	- 51 -
第7 自由提案事業について	
1 自由提案事業の類型概要.....	- 53 -
2 自由提案事業の取り扱いについて.....	- 53 -

◆ 用語の定義

市	鳥取市をいう。
鳥取市場	鳥取市公設地方卸売市場をいう。
本事業	鳥取市公設地方卸売市場再整備事業をいう。
事業者	本事業の実施に際して市と契約を締結し、事業を実施する者をいう。
本施設	本事業で、事業者が事業用地において設計・建設を行う施設及び設備の全てをいう。
市場事業者	鳥取市場に参画している事業者をいい、市場組合に加入している卸売業者及び関連事業者をいう。
市場組合	協同組合鳥取総合食品卸売市場をいい、施設管理者として市から指定を受けた指定管理者であり、市場事業者で組織されている。
経営戦略	鳥取市公設地方卸売市場経営戦略をいう。
市場機能部分	本施設のうち、青果・花き棟、水産物棟、青果仲卸業者棟、青果関連事業者棟、水産関連事業者棟、買荷保管所棟、買荷保管・積込所施設、荷さばき場施設からなる、卸売市場の機能を有する部分をいう。
DB方式	設計施工一括発注方式（Design：設計、Build：建設）をいう。
国交付金	強い農業・担い手づくり総合支援交付金をいう。なお、申請メニューは、「品質・衛生管理高度化施設整備」「物流効率化に向けた施設整備」である。
事業用定期借地権	借地借家法（平成3年法律第90号）第23条の事業用定期借地権をいう。 なお、建物が建築されない場合は、土地貸付契約とする。
市場運営審議会	鳥取市公設地方卸売市場運営審議会条例（昭和47年鳥取市条例第24号）に規定する市場の運営に関する重要事項についての調査及び審議をする機関をいう。
事業協力者	令和3年7月から令和4年2月まで事業促進のため提案を行った者をいう。
品質管理指針	鳥取市公設地方卸売市場品質管理高度化指針をいう（資料B参照）。
セルフモニタリング	要求水準書及び事業者が提案した業務内容に基づき、自らが確認及び管理することをいう。

◆添付資料

資料 1	敷地図	
資料 2	市場再整備に伴う地質調査報告書（令和 4 年 3 月）	
資料 3	土壌汚染対策法調査報告書（令和 3 年11月）	
資料 4	C B R 試験及び舗装構成調査報告書（令和 4 年 3 月）	
資料 5	アスベスト 調査報告書（令和 3 年度）	
資料 6	ハザードマップ（とっとり市地図情報サービス）： 洪水浸水想定区域(https://gis.city.tottori.lg.jp/webgis/?p=0&bt=0&mp=66-8&)	左記URLから 確認すること
資料 7	上水道配管位置図 市道・下水道・雨水配管など とっとり地図情報サービス： https://gis.city.tottori.lg.jp/webgis/?p=1	市道・下水道・雨 水配管などは左 記URLから確 認すること
資料 8	浄化槽（昭和47年新設工事配置図）	
資料 9	2022年卸売市場休・開場日	
資料10	基本設計、実施設計時に市への提出が必要な関係資料一覧	
資料11	騒音調査業務報告書	
資料 A	【参考】鳥取市公設地方卸売市場経営戦略	
資料 B	【参考】鳥取市公設地方卸売市場品質管理高度化指針（R4.2制定）	
資料 C	【参考】鳥取市公設地方卸売市場事業継続計画（B C P）	HP公開なし
資料 D	【参考】食品等流通合理化計画（抜すい）	
資料 E	【参考】指定管理者による年度別塵芥収集実績	
資料 F	【参考】備品等一覧	
資料 G	【参考】鳥取市場の整備実績	
資料 H	【参考】国交付金の計画提出時のスケジュール	
資料 I	【参考】市場年報（鳥取市公設地方卸売市場）	HP公開なし
資料 J	【参考】冷蔵施設等の適正な規模及び能力	
資料 Z	現状の鳥取市場の設計図面一式等については、既存のものに関し ては、紙媒体を閲覧・貸与等により確認できる。 鳥取市 経済観光部 経済・雇用戦略課に連絡すること。 電話 0857-30 -8283（市場開拓係）	

第1 総則

1 本書の位置付け

本事業要求水準書は、市が、本事業の実施にあたって、事業者に要求する施設機能・性能、及び各業務の最低水準を示すものである。なお、質疑回答書の内容は、要求水準書を補完するものとして、原則として施設整備に反映させることとする。

応募者が業務の内容に関して提案を行うにあたって具体的な指針となるものであり、要求水準として特記仕様のある内容については、これを遵守して提案を行うものとする。

応募者は要求水準書に示されている事項を満たす限りにおいて、本事業に対し自由に提案を行うことができ、要求水準として具体的な特記仕様が規定されていない内容や、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等については、事業者の創意工夫、アイデア、ノウハウ、技術力等を最大限に生かした提案を行うものとする。

2 事業の名称

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業

3 事業の目的

鳥取市場は、昭和48年4月の開場後、49年が経過し、施設・設備においては著しい老朽化が進んでおり、市が平成27年度に、場内の4施設（青果棟、水産物棟、花き棟、管理事務所）の耐震診断を行った結果、国が定める構造耐震指標のI S値の基準の半分以下¹であるとの判定を受け、早急に建物の耐震化あるいは建替を行う必要があると認められた。

加えて、国からの指針や社会的要請を踏まえ、生鮮食料品等を扱う施設にはコールドチェーン²の機能が必須となっているにもかかわらず、その整備ができていない状況である。

今後求められる機能・役割を果たすため、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を将来像とした経営戦略を策定し、課題への対応方針として、以下の4つの柱を挙げた。

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・H A C C P取得の促進などの機能の強化
- 直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用
- 施設整備等におけるP P P手法導入の推進

対応方針を踏まえ、P P P手法導入の推進の一環として、更なる民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫を積極的に取り入れ、計画から設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進すべく、令和3年4月に事業協力者手法を採用し、公募のうえ選定を受けた事業協力者が同年7月から令和4年2月末まで計画に参画し、各種計画のための提案を受けた。

また、令和3年9月から令和4年3月末まで、要求水準書等作成のためのアドバイザー業務を委託し、要求水準書等の公募に必要な各種書面を作成した。

これらの過程を経て、今回の募集に至ったものである。

¹ 鳥取県耐震診断等評定委員会 青果棟：0.22 鮮魚棟：0.35 花き棟：0.14 管理事務所：0.14

² 生鮮食品を生産・輸送・消費の過程で途切れることなく低温に保つ物流方式

4 事業の基本方針

経営戦略において、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を目標に掲げ、以下の基本方針を示している。

方針	概要
建替による閉鎖型施設への転換	「工事期間中の市場機能維持」「イニシャルコスト」に関しては建替えでなく改修が有利と考えられるが、「工事期間中の市場機能維持」は、ローリングでの施設工事を行うことで回避が可能であり、「イニシャルコスト」は、次世代への負担を少しでも軽くするためには、「ライフサイクルコスト」の優位性を優先すべきと考える。 また、市場組合からの要望書においても、現位置での建替による閉鎖型施設への転換で意思統一がなされている。 これらのことから、総合的に判断し、現位置での建替による閉鎖型施設へ転換することを方針とする。
流通合理化・HACCP取得の促進などの機能の強化	消費者の食の安全・安心意識の高まりや各種法律の要求事項を踏まえて、将来にわたって利用し続けられる市場を目指し、仲卸制度の導入を念頭に、以下に示す項目を推進する。 1. 加工・物流機能の強化 2. 地元生産者の育成・支援 3. 防災機能の強化 4. 講習の継続的実施 5. 地域内定期交流会の開催、消費者への周知・啓発活動 6. 地元産品取扱量の拡充 7. 情報発信強化 8. 民間事業者の参入 9. 市場内禁煙の徹底 10. 食品流通衛生管理診断・市場品質管理体制再構築 11. スマート市場の構築
直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用	取扱量の安定化はもとより、新規マーケットの獲得に必要となる実需者のニーズに沿った取扱い品目や取引形態の拡充を図るため、以下に示す原則を見直す。 1. 関連事業者の仲卸業者登録の推進と直荷引の条件付導入 2. 卸売業者の第三者販売規制の緩和
施設整備等におけるPPP手法導入の推進	再整備にあたっては、「鳥取市公共施設整備等におけるPPP導入検討指針」に基づき、設計・施工・管理・運営の各段階で、民間の専門的な知見を反映できるよう検討を進める。なお、この検討にあたっては、現在、指名により指定した指定管理者と緊密に意見交換を行う。

5 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更事由

市は、下記の事由により、事業期間中に要求水準を変更する場合がある。

- ① 交付申請を予定している国交付金の交付を受けられなかったとき

- ② 法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき
- ③ 災害・事故・新型コロナウイルス感染症予防対策等により、特別な業務内容が常時必要となるとき、又は業務内容が著しく変更されるとき
- ④ 市の事由により業務内容変更が必要なとき
※国交付金の計画内容の変更・都市計画の決定に伴う変更の採用など
- ⑤ その他業務内容変更が特に必要と認められるとき

(2) 要求水準の変更手続き

市は、要求水準を変更する場合、事前に事業者へ通知する。

要求水準の変更に伴い、契約書に基づく事業者へ支払う対価を含め基本契約及び各事業契約書の変更が必要となる場合、必要な契約変更を行うものとする。

6 個人情報の保護及び情報公開

事業者及び本事業従事者は、業務を実施するにあたって知り得た市民等の個人情報を取扱う場合については、漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人情報の安全管理のために必要かつ適切な措置を関係法令等に準拠して講じること。

また、業務に従事する者又は従事していた者等が、業務を通じて知り得た個人情報を正当な理由なく他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはならない。

なお、事業者が保有する情報の公開については、関係法令等の規定に則し、必要措置を講じること。

7 秘密の保持

事業者及び本事業従事者は、本事業の業務の実施において知り得た一切の情報を、第三者に開示、漏えい又は本事業以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ市の承諾を得た場合はこの限りではない。事業者から業務を受託する又は請け負う者に対し、秘密の保持に係る措置を取り、情報流出防止対策を徹底させなければならない。なお、本事業が完了した場合も同様とし、本事業従事者においては退職後も同様とする。

8 遵守すべき法制度等

本事業の実施にあたっては、地方自治法（昭和22年法律第67号）のほか、以下に掲げる関係法令（当該法律の施行令及び施行規則等の政令、省令等を含む。）を遵守するとともに、関連する要綱・基準等（最新版）についても、適宜参照すること。

なお、以下に記載のない法令等についても、本事業を行うにあたり適用される関係法令及び関係条例、施行令、施行規則等がある場合は必要により適宜参照、遵守すること。

■ 適用法令

- 地方自治法 ○ 卸売市場法 ○ 都市計画法 ○ 建築基準法 ○ 建築士法
- 建設業法 ○ 消防法 ○ 高齢者、障害等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- 測量法 ○ 河川法 ○ 道路交通法 ○ 道路運送法 ○ 道路法
- 道路構造令 ○ 駐車場法 ○ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- 労働基準法 ○ 労働安全衛生法 ○ 食品衛生法 ○ 健康増進法
- 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
- 下水道法 ○ 水道法 ○ 電気事業法・設備に関する技術基準を定める省令
- 水質汚濁防止法 ○ 土壌汚染対策法 ○ 大気汚染防止法 ○ フロン排出抑制法
- 騒音規制法 ○ 振動規制法 ○ 景観法 ○ 警備業法 ○ 火薬類取締法
- 廃棄物の処理及び清掃に関する法律 ○ 建設工事に係る資材の再源化等に関する法律
- エネルギーの使用の合理化に関する法律
- 建築物のエネルギー消費性能向上に関する法律
- 資源の有効な利用の促進に関する法律 ○ 地球温暖化対策の推進に関する法律
- 公共建築物等における木材の利用の促進に関する法律 ○ 電波法 ○ 著作権法
- 高圧ガス保安法 ○ 計量法 ○ 災害対策基本法
- ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法
- 借地借家法 ○ 大規模小売店舗立地法 ○ 個人情報の保護に関する法律
- その他、本事業に必要な関係法令

■ 適用条例等

- 鳥取県建築基準法施行条例 ○ 鳥取県生活環境の保全等に関する条例
- 鳥取県石綿健康防止条例 ○ 鳥取県食品衛生条例
- 鳥取県福祉のまちづくり条例 ○ 鳥取県環境の保全及び創造に関する基本条例
- 鳥取県地球温暖化対策条例 ○ 鳥取県都市計画法施行細則
- 鳥取県犯罪のないまちづくり推進条例 ○ 鳥取市建築基準法施行細則
- 鳥取市景観条例 ○ 鳥取市景観計画 ○ 鳥取市屋外広告物条例
- 鳥取市廃棄物の処理及び清掃に関する条例 ○ 鳥取市下水道条例
- 鳥取市行政手続条例 ○ 鳥取市財産使用条例 ○ 鳥取市個人情報保護条例
- 鳥取市情報公開条例 ○ 鳥取市都市計画法施行細則
- 鳥取市安全で安心なまちづくり推進条例 ○ 鳥取市公設地方卸売市場条例
- 鳥取市公の施設に係る指定管理者の手続等に関する条例
- その他、本事業に必要な関係条例等

■ 適用要綱・各種基準等

- 建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）
- 建築構造設計基準及び同基準の資料（ 〃 ）
- 建築物の構造関係技術基準解説書（国土交通省住宅局建築指導課）

- 建設工事公衆災害防止対策要綱【建築工事編】（ 〃 ）
 - 建築設備計画基準・同要領（国土交通省大臣官房庁営繕部・環境課監修）
 - 建築設備設計基準・同要領（国土交通省大臣官房庁営繕部・環境課監修）
 - 公共建築工事標準仕様書【建設工事編】（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）
 - 公共建築工事標準仕様書【電気設備工事編】（ 〃 ）
 - 公共建築工事標準仕様書【機械設備工事編】（ 〃 ）
 - 建築工事監理指針（ 〃 ） ○ 電気設備工事監理指針（ 〃 ）
 - 機械設備工事監理指針（ 〃 ） ○ 建築工事標準詳細図（ 〃 ）
 - 公共建築設備工事標準図（電気設備工事編）（ 〃 ）
 - 公共建築設備工事標準図（機械設備工事編）（ 〃 ）
 - 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（ 〃 ） ○ 建築保全業務共通仕様書（ 〃 ）
 - 建築保全業務積算基準（ 〃 ） ○ 建築物解体工事共通仕様書・同解説（ 〃 ）
 - 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説（ 〃 ）
 - 官庁施設の基本的性能準及び同解説（ 〃 ）
 - 官庁施設の基本的性能に関する技術準及び同解説（ 〃 ）
 - 構内舗装・排水設計基準（ 〃 ）
 - 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（ 〃 ） ○ 建築物解体工事共通仕様書（ 〃 ）
 - 建築工事安全施工技術指針（ 〃 ） ○ 日本建築学会諸基準
 - 昇降機耐震設計・施工指針（財団法人日本建築備センター編集）
 - 建築設備耐震設計・施工指針（財団法人日本建築センター）
 - 国土交通省土木工事共通仕様書、土木工事施工管理基準及び規格値
 - 建築副産物適正処理推進要綱 ○ 下水道排水設備指針と解説
 - ヒートアイランド現象緩和のための建築設計ガイドライン
 - 鳥取県業務仕様書（設計、測量、地質・土質調査） ○ 鳥取県土木工事共通仕様書
 - 水道工事標準仕様書（鳥取市水道局） ○ 鳥取市下水道事業経営戦略
 - 鳥取市中高層建築物の建築に関する指導要綱 ○ 鳥取市景観計画
 - 鳥取市緑の基本計画 ○ 鳥取市環境基本計画
 - 鳥取市公共建築物等木材利用促進基本方針
 - 敷地調査共通仕様書（最新版）（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）
 - 工事写真の撮り方（最新版）（国土交通省大臣官房庁営繕部監修）
 - 建築工事に伴う騒音振動対策技術指針（建設省大臣官房技術参事通達）
 - 建築工事安全施工技術指針（国土交通省） ○ 環境配慮型官庁施設計画指針
 - 高齢者・障害等の円滑な移動に配慮した建築設計基準（国土交通省）
 - J I S 照度基準 ○ 鳥取市電子納品・情報共有運用ガイドライン
 - 鳥取市地域防災計画 ○ 鳥取市宅地開発指導要綱
- その他、本事業に必要な基準・関係要綱、指針等

第2 敷地及び施設の概要

1 敷地及び施設の概要条件

(1) 事業エリアの概要

項目	内容									
所在地	鳥取県鳥取市南安長2丁目697-1、578-2、626-2、626-8～15、578-5～14、697-2									
敷地面積	36,350㎡ ³		用途地域	準工業地域		特別用途地域	大規模集客施設制限地区 ⁴			
建蔽率	60%		容積率	200%		防火指定	現在指定なし		居住誘導区域	なし
日影規制	なし	道路斜線	あり	隣地斜線	あり	北側斜線	なし	高度地区	区域外	
高さ規制	中高層建築物の届出（高さが15mを超えるもの）					中心市街地活性化基本計画			区域外	
開発許可	地方卸売市場として卸売市場法の認定を受けており、都市計画法第29条第1項第3号及び都市計画法施行令第21条第23号の規定により開発許可不要。ただし、自由提案施設に関しては、この限りでない。									
建築基準法51条	卸売市場等の用途に供する建築物は、その敷地の位置が都市計画決定されているものでなければ、新築、増築することはできない。本施設の都市計画決定に十分配慮した事業提案とすること。									
景観規制	鳥取市景観形成条例に基づき、「鳥取市景観計画」に定める行為の制限への適合及び景観法第16条第1項に基づく届出（市の行為においては同条第5項に基づく通知）が必要。また、景観形成審議会への諮問案件となるため事前協議が必要。									
市景観計画（緑化率）	「鳥取市景観計画」で定める行為の制限に基づき、敷地面積（建築物の建築面積、工作物の築造面積を除く。）の3%以上の緑化を厳守すること。									
緑の基本計画	「鳥取市緑の基本計画」における公共施設の緑化について、緑化率の目標値が20%となっていることに鑑み、本施設が有すべき機能を満たした上で、可能な限り目標値に近づけるよう工夫をすること。									
道路	北：県道「鳥取港線」/南：市道「安長徳吉1号線」/西：市道「南安長区画16号線」									
敷地形状等	資料1を参照 不足となるものについては、事業者で調査を行うこと。									
地質条件等	資料2を参照 不足となるものについては、事業者で調査を行うこと。									
土壤汚染状況	資料3を参照 ・令和3年11月に実施した調査により、－3mまで土壤汚染調査を実施した。 ・自然由来と推定される土壤汚染で、形質変更時要届出区域の指定申請を予定。 ・掘削等して発生した土壌については、原則、場内での使用を行うこと。 ・場外搬出する際は、法に基づく届出が必要なため、事前に市に報告すること。									
洪水浸水想定区域・家屋倒壊等氾濫想定区域				資料6を参照。						
アスベスト含有状況		資料5を参照 不足となるものについては、事業者で調査を行うこと。								
騒音・振動		騒音規制法、振動規制法及び鳥取県公害防止条例に基づく基準に適合すること。								
埋蔵文化財		令和4年1月時点で、文化財保護法（昭和25年法律第214号）の定める周知の埋蔵文化財包蔵地には該当しない。								
健康増進法		第二種施設。屋内禁煙。原則敷地内禁煙だが、屋外指定場所での喫煙は可。 ※ただし、経営戦略で市場内禁煙を目標としている。								
その他		建設リサイクル法による届出等、関連する法令等を遵守すること。								

³ (株)ニチレイ、関連事業者2棟を含む。昭和46年建築基準法第51条ただし書きの規定による許可時の敷地面積。

⁴ 全ての準工業地域を対象に「鳥取市特別用途地区建築条例」により、1万㎡以上の大規模集客施設の建設が制限。

(2) インフラ条件

事業用地周辺のインフラ整備状況は、**資料 1** 及び**資料 7**を参照すること。

接続位置及び費用負担等については、各関係機関への確認、調整を行うこと。

接続にあたっての工事費用、初期費用等が必要者負担となる場合には事業者の負担とする。

各市場事業者に係るインフラは、必要なインフラを各事業者に確認のうえ、使用を継続する場合、各市場事業者が個別に契約できるよう各関係機関への確認・調整を行うこと。

項目	内容	関係機関
電力	北側 県道「鳥取港線」より引込可能である。 南側 市道「安長徳吉 1 号線」より引込可能である。 西側 市道「南安長区画 16 号線」より引込可能である。 ※引込位置等の詳細は関係機関と協議すること。	中国電力
ガス	鳥取市場に参画している各社が L P ガスで契約している。	各社
水道	上水道からの給水 ※引込位置等の詳細は関係機関と協議すること。	鳥取市水道局
排水	下水道未接続。整備事業の中で事業者が敷地南側に隣接する公共下水道管に接続。 ※下水道の受益者負担金が必要な場合は、別途、市が支払う。 雨水：場内排水路より河川へ排水。なお、既存の雨水管の移設は想定していない。既設雨水管の移設を要する事業提案を行う場合は、当該移設に要する費用は事業者の負担とする。	鳥取市
通信	電力に同じ。引込位置等の詳細は関係機関と協議すること。	NTT 西日本

2 鳥取市場の概要

取扱品目	野菜 ・ 果物 ・ 水産物 ・ 花 ・ その他加工品
供給対象地域	主に鳥取県東部（鳥取県中部・兵庫県北部・岡山県北部の供給あり）
供給対象人口	約 225,000 人
場内事業者	卸売業者：青果 2 社・水産物 1 社・花き 1 社、関連事業者：13 社
買受人	178 人（R4.3.31 現在）
休場日	日曜日、祝日、年末年始（12/31～1/4）、8/15～16、臨時休場日 ※詳細は、 資料 9：2022 年卸売市場休・開場日 参照
開場時間	午前 4 時から午後 4 時まで

3 指定管理者の指定

鳥取市公設地方卸売市場の管理運営は指定管理者に行わせることとしており、市は、令和 2 年の市議会の議決を得て、本施設を地方自治法第 244 条に規定する公の施設として指定し、鳥取市公の施設に係る指定管理者の手続等に関する条例第 5 条（平成 16 年市条例第 18 号）に基づき、令和 3 年度から令和 7 年度の 5 ヶ年、協同組合鳥取総合食品卸売市場を指定している。

指名による指定で、市場運営に関しては、市場組合への指定管理の継続を想定している。

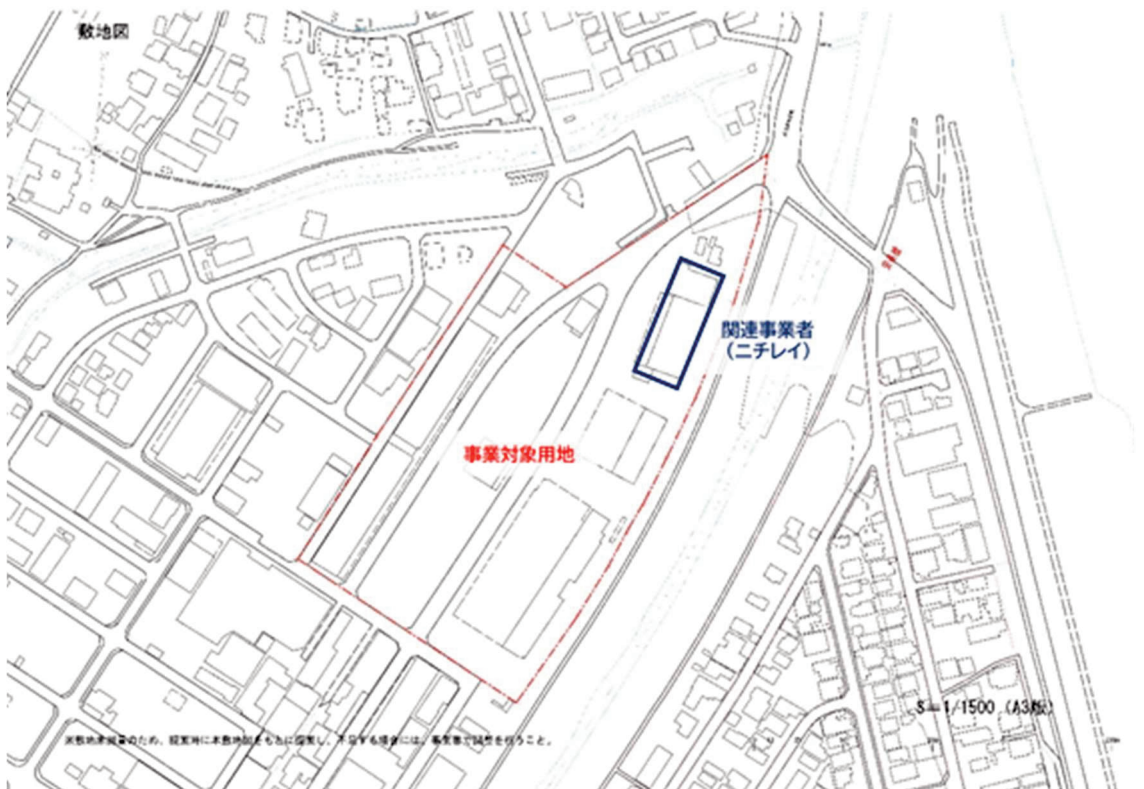
4 既存施設の概要

既存施設の概要を以下に示す。なお、本事業では、(株)ニチレイは移転・解体不可とする。

施設			整備年度	構造	延床面積	備考
市 有 建 築 物	青果棟	売場施設	昭和47年度	S造・一部2階建	3,600㎡	冷蔵庫等含む
		事務所		(2階)	865㎡	
	青果棟別棟	売場施設	平成6年度	S造・平屋	360㎡	
	水産物棟	売場施設	昭和47年度	S造・一部2階建	1,360㎡	冷蔵庫等含む
		事務所		(2階)	400㎡	
	花き棟	売場施設	昭和47年度	S造・一部2階建	300㎡	冷蔵庫等含む
		事務所		(2階)	100㎡	
	管理事務所		昭和47年度	S造・2階建	300㎡	
	関連事業者棟	売場施設	昭和47年度	S造・一部2階建	2,310㎡	事務所・冷蔵庫等含む 2022年度中に市に所有権移転予定。
汚濁処理施設			昭和47年度	CB造	128㎡	
公衆用便所			昭和47年度	CB造	40㎡	駐車場内、2箇所
施設合計					9,723㎡	※解体対象施設
平面駐車場			—	—	6,377㎡	400台
関連事業者(株)ニチレイ			—	—	1,464㎡	※本事業の対象外 移転・解体不可

<事業対象範囲>





第3 事業の概要

1 事業方法

本事業は、公民が連携して効果的に施設整備を行うPPP手法に基づき実施するものとし、本施設の基本設計を含む設計業務及び建設工事業務を一括して発注する設計施工一括発注方式（DB方式）で行うものとする。

事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、余剰地を有効活用し、鳥取市場と相乗効果の期待できる民間施設を整備・運営できるものとする。

この自由提案施設部分については、事業用定期借地権の設定契約（建物の建築を伴わない場合は土地貸付契約）を締結するものとし、整備・運営における一切の責任を事業者が負担するものとする。

2 事業期間

設計・建設期間	事業契約締結日 から 令和8年2月28日 ※ 事業者の提案により終了時期の短縮可能。 ただし、国交付金の申請に係るスケジュールをき損しないこと。 資料H：国交付金の計画提出時のスケジュール参照 なお、国交付金の申請に係る対応のため、令和5年3月31日までに水産物棟の実施設計を完了すること。
既存施設解体期間	建設期間に合わせ、適宜実施すること。 ※事業者の提案により解体期間は変更可能。

3 事業の対象範囲

事業者が実施する業務		概要
① 統括管理業務	ア 統括管理全体に係る業務	事業期間にわたり、業務全体を統括し、本事業の円滑な遂行が可能となるよう管理する。
	イ 個別業務に対する管理業務	事業期間にわたり、事業者が実施する「②設計業務」以降の各業務に関して、履行状況を把握し、提供するサービスの質が常に要求水準を満たしているか管理する。
② 設計業務	ア 事前調査業務	設計業務を実施するにあたり、周辺家屋調査、交通量調査、地盤調査、電波障害調査を必須とし、その他必要とする調査を実施する。
	イ 設計業務	本施設の基本設計及び実施設計を行う。
	ウ 各種申請・許認可取得業務	建築確認申請等の本事業に係る関係法令等で定められた各種申請・許認可取得を行う。 その他、国交付金関連に必要な支援、都市計画決定に向けての必要な支援などを行う。
	エ その他	上記の業務を実施する上で必要な関連業務を行う。

③ 建設工事業務	ア 解体工事業務	(株)ニチレイを除く既存施設の解体・撤去工事を行う。
	イ 事前調査等業務	建設工事業務を実施するにあたり、必要に応じて事前調査を実施する。
	ウ 建設工事業務	本施設の建設工事を行う。 既存施設から移転・設置するものを除き、本施設の運営及び維持管理に必要な備品等調達・設置する。
	エ 竣工検査及び竣工確認業務	施設の引き渡しに必要な手続き、機器・器具整備備品等を含めて検査・確認を行う。
	オ その他	上記の業務を実施する上で必要な関連業務を行う。 国交付金関連に必要な支援などを行う。
④ 工事監理業務	ア 工事監理業務	本施設の工事監理を行う。
⑤ 供用準備業務	ア 供用開始準備業務	供用開始までに必要と考える準備業務を提案する。
	イ 操作説明業務	設備・機器等の各種マニュアルの整備及び操作説明を行う。
	ウ 移転準備業務	既存施設から移転する備品等の移転・設置・配線接続等を行う。
⑥ 自由提案事業	ア 自由提案事業	本事業の目的の実現について、相乗効果の期待できる自由提案事業を実施することができる。

4 整備対象施設の計画

(1) 本施設の整備方針

① ゾーニング

本事業は、鳥取市場の営業を継続することを前提に、(株)ニチレイを除く既存の施設を解体・撤去し、新たに施設を整備するものである。新たな施設を整備することで生じる余剰地については、自由提案施設用地とする。

建設にあたっては、現在行われている市場事業者の営業を極力阻害せず、新施設を建設することを前提としたゾーニングとすること。

なお、施設配置・施設面積については、市場事業者の同意を得て、市場運営審議会で確認を得た案を、「第3-4-(3)」で提示する。

② 動線計画

多数の車両が往来する施設であることを踏まえ、十分な通路幅員や車線、転回軌跡、見通しの確保など、事故の防止や作業の効率性並びに本施設の周辺環境に配慮した計画とすること。

市場敷地と県道「鳥取港線」との交差点形状は、県道管理者及び警察等関係機関と調整のうえ、事故防止や入退場動線の効率性並びに本施設の周辺環境に配慮した形状とすること。

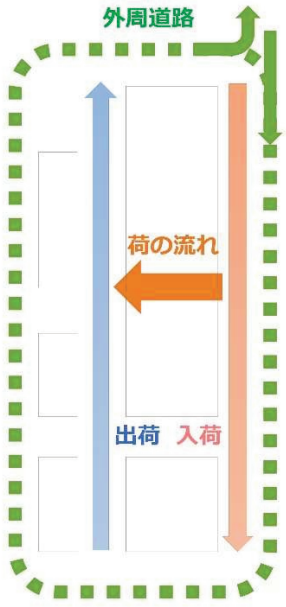
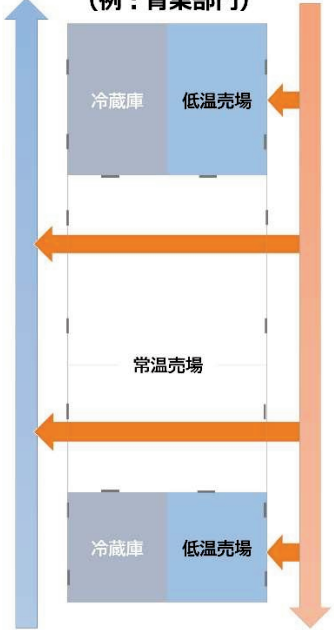
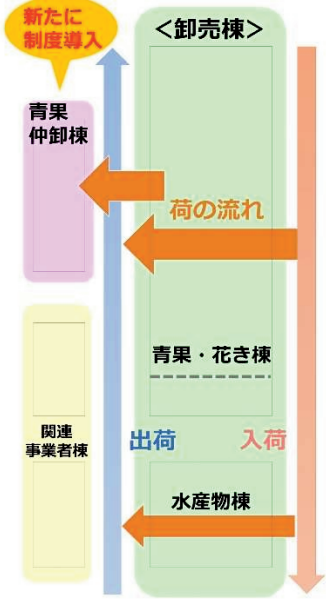
動線は明確なものとし、セキュリティ対策に関する提案と整合する計画とすること。

市場機能部分については、一方通行の動線を基本とし、卸売場施設・仲卸売場施設等の搬出入を考慮し、物流がスムーズに流れる動線を計画すること。

自由提案事業に伴う施設及び(株)ニチレイへの動線については、市場機能部分の動線を阻害し

ないよう構成すること。

③ 荷の流れのイメージ

ア 物流の効率化の観点から各棟を集約化し、かつ、外周道路と入出荷用通路について一方通行を基本とした、場内物流全体の流動性を高める動線計画とし、業務の効率化を促進する。 ※極力、車両通行量を減少させる	イ 閉鎖型の施設とし、出入口を限定することで入荷から出荷まで荷の流れが一方方向となる動線とする。 商品の温度管理を効率化しコールドチェーンを構築することで品質・衛生管理基準に対応する。	ウ 仲卸業務を制度化し、卸売業者との連携を効率化するほか、市場事業者の実態に即し、各棟を集約化することで、市場施設全体の連携を高め、取引の活性化を目指す。
	(例：青果部門) 	

(2) 整備対象施設の概要

経営戦略に沿った機能を実現するため、現施設を解体・撤去し、新たな施設を整備する。

施設		構造	延床面積	備考
青果・花き棟	売場施設	S造・一部2階建	3,890.00㎡	冷蔵庫、花き事務所含む
	事務所等	(2階)	1,158.00㎡	青果事務所、管理センター等
水産物棟	売場施設等	S造・平屋	1,100.00㎡	冷蔵庫等、事務所含む
青果仲卸業者棟	売場施設等	S造・平屋	688.00㎡	冷蔵庫含む
青果関連事業者棟	売場施設等	S造・平屋	343.00㎡	
水産関連事業者棟	売場施設等	S造・平屋	396.00㎡	

買荷保管所棟	—	S 造・平屋	396.50㎡	
施設合計			7,971.50㎡	
買荷保管・積込所施設	青果・花き棟	S 造・平屋	1,530.00㎡	大屋根下の買荷積込場所
	水産物棟	S 造・平屋	426.00㎡	
荷さばき場施設	青果・花き棟	S 造・平屋	1,211.25㎡	底下の商品搬入場所
	水産物棟	S 造・平屋	337.25㎡	
施設合計			3,504.50㎡	
駐車場施設	—	S 造・平屋	4,200.00㎡ (1層2段の場合)	290台分を想定
自由提案施設	事業者の提案（任意）を受けて、事業用地内に定期借地方式により整備される民間施設。規模、整備施設内容は事業者の提案による。 なお、提案が採用されない場合、当該用地はアスファルト敷設をし、駐車場として使用する。			

(3) 施設の構成・面積等

施設の構成・面積は、次のとおりを予定している。

① 青果・花き棟

部門		室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
青果 (1階)	売場施設 (A)	常温売場			896.00㎡	2,890.00㎡
	売場施設 (B)				1,344.00㎡	
	売場施設 (A)	低温売場	15～20℃	保冷品の売場	260.00㎡	
	売場施設 (B)				390.00㎡	
	冷蔵庫施設 (A)	貯蔵保管	0～5℃	保冷品の一時貯蔵	260.00㎡	650.00㎡
	冷蔵庫施設 (B)				390.00㎡	
延床面積合計					3,540.00㎡	
(2階)	事務所 (A)			階段・廊下を含む	344.00㎡	820.00㎡
	事務所 (B)			階段・廊下を含む	476.00㎡	
	情報処理施設				108.00㎡	
	市場管理センター				230.00㎡	
延床面積合計					1,158.00㎡	
花き	売場施設	常温売場			244.00㎡	
	冷蔵庫施設	貯蔵保管	0～5℃	保冷品の一時貯蔵	21.00㎡	
	事務所			廊下を含む	85.00㎡	
延床面積合計					350.00㎡	
青果・花き棟延床面積合計					5,048.00㎡	

② 水産物棟

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
売場施設	常温売場			570.00㎡	
冷蔵庫施設	貯蔵保管	0～5℃	保冷品の一時貯蔵	167.00㎡	

	貯蔵保管	冷凍庫	冷凍庫施設	100.00㎡	280.00㎡
	貯蔵保管	凍結庫		13.00㎡	
事務所			廊下を含む	250.00㎡	
水産物棟延床面積合計					1,100.00㎡

③ 青果仲卸業者棟

部門		室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
住谷青果	売場施設	常温売場			230.00㎡	
		加工場	15～20℃		78.00㎡	
	冷蔵庫施設	貯蔵保管	0～5℃	保冷品の一時貯蔵	177.00㎡	
延床面積合計						485.00㎡
マルカ食品	売場施設	常温売場			128.00㎡	
	冷蔵庫施設	貯蔵保管	0～5℃	保冷品の一時貯蔵	75.00㎡	
延床面積合計						203.00㎡
青果仲卸業者棟延床面積合計						688.00㎡

④ 買荷保管所棟

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
買荷保管所棟				396.50㎡	396.50㎡
買荷保管所棟延床面積合計					396.50㎡

⑤ 青果関連事業者棟

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
売場施設	山根青果		青果関係の販売	123.00㎡	
	幸屋A P		青果関係の販売	55.00㎡	
	廣信青果		青果関係の販売	55.00㎡	
	吉田青果		青果関係の販売	55.00㎡	
	鳥取食品		青果関係の販売	55.00㎡	
青果関連事業者棟延床面積合計					343.00㎡

⑥ 水産関連事業者棟

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
売場施設	徳田商店		鮮魚関係の販売	286.00㎡	
	藪下商店		鮮魚関係の販売	55.00㎡	
	前田商店		鮮魚関係の販売	27.50㎡	
	やまじゅうやまね		鮮魚関係の販売	27.50㎡	
延床面積合計					396.00㎡
機械設置場		建屋上部	キュービクル置場	－ ㎡	－ ㎡
水産関連事業者棟延床面積合計					396.00㎡

⑦ 買荷保管・積込所施設

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
青果・花き棟部分	—	大屋根下	買荷の積込	1,530.00㎡	
水産物棟部分	—	大屋根下	買荷の積込	426.00㎡	
買荷保管・積込所施設延床面積合計					1,956.00㎡

⑧ 荷捌き場施設

部門	室名	構成 (予定)	主な用途	延床面積	小計
青果・花き棟部分	—	庇設置	商品の搬入	1,211.25㎡	
水産物棟部分	—	庇設置	商品の搬入	337.25㎡	
荷捌き場施設延床面積合計					1,548.50㎡

⑨ 駐車場施設

来場者が多い時間帯でも過不足なく駐車場が利用できるように、最低限、自動車⁵ 290台程度分（普通自動車240台、小型貨物車50台）が駐車可能となるよう面積を確保し、供用する工夫を行い整備すること。

1層2段式の駐車場を想定するが、⑩と整合性を持った提案とすること。

駐車区画数や配置、大型貨物車区画の必要性などの詳細については、基本設計時に市場事業者と協議を行い決定する。

部門	区分	構成 (予定)	延床面積
駐車場施設	普通自動車	240台分	4,200.00㎡
	小型貨物車	50台分	

⑩ 自由提案施設（民間施設）

事業者は、本事業の目的の実現と市有地の有効活用を図る観点から、事業者の任意の提案により、事業用地の一部を利用して定期借地方式による自由提案施設を設けることができる。

提案が採用されなかった場合等、余剰地に自由提案施設を整備しない場合は、事業者の負担でアスファルトを敷設し、市場事業者が駐車場などとして使用できるようにすること。

⁵ 道路交通法（昭和35年法律第105号）第3条に規定する普通自動車をいう。

第4 施設計画に関する要求水準

1 基本的な考え方

本事業は、『**地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場**』を実現するための整備事業であり、民間事業者のノウハウを活かし、生鮮食料品等の流通拠点としての利用に適した整備内容を提案すること。

鳥取市場の開場を継続しながら整備を行うため、市場機能をき損しないよう十分に配慮すること。

市場事業者の営業を極力阻害せず、出来る限り仮設での業務とならない工程とするとともに、営業場所の移動など、必要な内容及び期間を想定し実現可能な計画とすること。

事業者からの提案の結果により、仮設建築物が必要になる場合での仮設建築物の建設費用や仮設建築物への移転費用は、事業者が負担すること。

市場事業者の意見を基にした事業協力者からの提案、要求水準書等作成業務を受託した(株)流通研究所の確認を経て、申請した**資料D：【参考】食品等流通合理化計画（抜すい）**を参考とすること。

なお、本事業で整備する場内通路について、市道の認定は想定していない。

(1) 社会性

① 地域性

経営戦略に示された目指すべき将来像、基本方針、施設の整備方針等に合致した施設計画を行うこと。

建設工事中も含めて、周辺住民の生活環境やプライバシー保護に十分配慮を行うこと。

特に解体工事中においては騒音対策のみならず害虫・害獣に対する十分な対策を行うこと。

② 景観性

安全・安心な「食」を供給する流通拠点として、また住宅地に近接する公共施設であることも考慮して、周辺環境と調和するよう、外観・色彩等に配慮すること。

(2) 環境性

① 省エネルギー

省エネルギーに配慮した環境負荷の少ない設備の導入や、断熱の向上などエネルギーロスの低減を図ること。

再生可能エネルギーの活用や、エネルギーマネジメントシステムの構築を検討すること。

② 省資源

省資源に配慮し、再生資源を活用した建築資材や再生利用・再利用可能なリサイクル資材、解体容易な材料の採用等、資源循環の促進を図ること。

③ 適正使用・適正処理

建設副産物の発生を抑制するとともに再資源化に努めること。

オゾン層破壊物質や温室効果ガスの使用抑制、漏洩防止に努めること。

(3) 防災性

① 耐震性

「官庁施設の総合耐震・対津波計画基準（平成25年制定）」による耐震診断方法に基づく以下の耐震性能以上を満足すること。

- ・ 構造体の耐震性：Ⅲ類⁶
- ・ 建築非構造部材の耐震性：B類⁷

大規模空間の天井崩落対策については、平成25年8月5日付、天井脱落に係る一連の技術基準告示（国土交通省平成25年告示第771号他）に基づき適切な対応をとること。

また、大規模空間の照明器具及び高所に設置される物についても落下防止策を講じること。

- ・ 建築設備の耐震性：乙類⁸

② 浸水・冠水対策

少なくとも、市場管理センター、情報処理施設、電気系機械室及び主たる空調機械室は、水害発生時に3mの浸水があっても正常に稼働するよう、適切に配置すること。

避難所指定は想定していないが、水害発生時の緊急的な一時避難（近隣住民を含む）に対応できるよう、浸水・冠水対策について十分に配慮すること。

また、ハザードマップにある浸水継続時間12時間以内を踏まえ、泥の撤去や消毒をすませ、浸水・冠水発生時から1日で通常流通量の5割の卸売業務が復旧できるよう配慮すること。

③ 火災対策

燃え難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災・防火設備を設置すること。

④ 強風対策

風害による施設及び周辺への影響を最小限にすること。

⑤ 落雷対策

電子及び通信機器、電力及び通信線、地中埋設物について、落雷の影響がないよう防護されていること。

⁶ 大地震動により構造体の部分的な損傷は生じるが、建築物全体の耐力の低下は著しくないことを目標とし、人命の安全確保が図られるものとする。

⁷ 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こと。

⁸ 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ことを目標。

⑥ 雪害対策

鳥取市建築基準法施行細則（平成2年市規則第5号）第5条の2の基準を準拠すること。
雪害に対する施設本体及び周辺、市場事業者の営業への影響を最小限にすること。

⑦ 災害発生時対策

建物内外について災害時の避難動線を確保し利用者の安全を守るとともに、緊急車両の迅速でスムーズな対応のできる動線や寄付きに配慮すること。

視覚障がい者、聴覚障がい者に災害発生情報の伝達及び避難口へ誘導を確実に行うことができるよう、有効な非常警報設備、誘導装置等を備えること。

(4) 防犯・安全対策

① 防犯対策

施設の運営及び維持管理方法に合致した防犯設備を設定し、外部からの人や物の侵入抑制を図る計画とすること。

必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

② 利用者に対する対策

全ての利用者が安全に利用できるように、十分な安全性能が確保されていること。

(5) 機能性

① 利便性

庇・大屋根等を適切に配置し、降雨・降雪時でも荷捌き・買荷保管・買荷積込がしやすい計画とすること。

一般見学者等様々な利用に対応した機能的な動線計画とし、市場事業者と一般見学者等の動線を明確に区分した施設とすること。

諸室の配置については、合意形成を経た、施設配置を参考とすること。

② 音環境

遮音、吸音に配慮した室内環境とし、周辺環境に与える騒音の抑制に努めること。

③ ユニバーサルデザイン

全ての利用者が安心、安全かつ快適に利用できる施設として、視認性の高いサイン計画や段差処理、明確な動線計画等の考えを踏まえること。

④ 光環境

積極的に自然光を利用し、省エネルギーを図ること。

照明分布では照明均斉度を考慮する等、各室の用途、活動内容等に応じた適切な光環境を確保し、卸売市場の用途に適した照明計画とすること。

⑤ 熱環境

気温・気候等の屋外条件変化や、使用時間・作業内容等の使用形態の変化に対応できる空調システムとすること。

照明等の設備機器は、発生する熱負荷が低減されるものを採用すること。

機器等の仕様により、局所的に発生する熱負荷は、局所空調・換気によりできる限り発生源の近傍にて処理することで、周囲に与える影響を軽減すること。

室温及び壁の構造を考慮したうえ、室内に発生する表面結露及び内部結露を抑制すること。

⑥ 空気環境

快適な利用やシックハウス対策のために必要な換気量を確保するとともに、空気清浄度を満たす換気システムとすること。また、居室は可能な限り、自然排煙とすること。

気密性（断熱性）も踏まえ、CO₂削減に寄与すること。

⑦ 衛生環境

給水設備、給湯設備、空調設備、衛生器具等について、諸室に必要な環境に応じた適切な計画とすること。

⑧ 振動

連続振動や衝撃振動、床衝撃音等による心理的不安や生理的不快感を生じさせないように配慮すること。

⑨ 情報化対応性

施設内の情報化に対応した電源や配線の設置を行い、将来の情報システムの更新に対応できるよう配慮すること。

電源設備は、通信・情報システムに影響を及ぼすことなく、確実に機能するために、保守性及び安全性が確保されたものであること。

本施設での事故の発生時においても通信網の機能が確保されていること。

公衆通信網の回復に伴い、通信・情報機能が速やかに復旧できること。

(6) 経済・保全性

① 耐久性

目標とする使用期間を50年間とし、ライフサイクルコストの最適化を図りつつ修繕・更新をしながら、その期間、構造耐力上必要な施設機能を維持できるよう、構造体、建築非構造部材、建築設備の性能が確保できるようにすること。

建設設備については、長寿命かつ信頼性の高い設備や機材使用に努め、耐久性の高い製品を採用するとともに、十分な破損防止対策を行った上で、交換が容易な仕様とすること。

損傷等が生じにくい適切な材料を使用するとともに、修理が容易な計画とすること。

塩害対策について、十分な配慮を行うこと。

② 経済性

メンテナンスの効率化に配慮し、効率的な経常修繕・小規模修繕、効果的かつ計画的な大規模修繕を見通すことができる計画すること。

本施設を市及び市場事業者が、50年間使用することを想定し長寿命化を図ること。

③ 保守の作業性

清掃及び点検保守等の業務内容に応じた作業スペース、搬入・搬出ルート、設備配管スペース等を確保すること。

内外装や設備機器は、清掃及び点検保守等が容易で効率的に行えるよう配慮すること。

設備機器等は、各機器の寿命バランス・互換性等に配慮し、更新スペースの確保など、更新作業の効率性にも留意すること。

(7) 衛生・品質確保

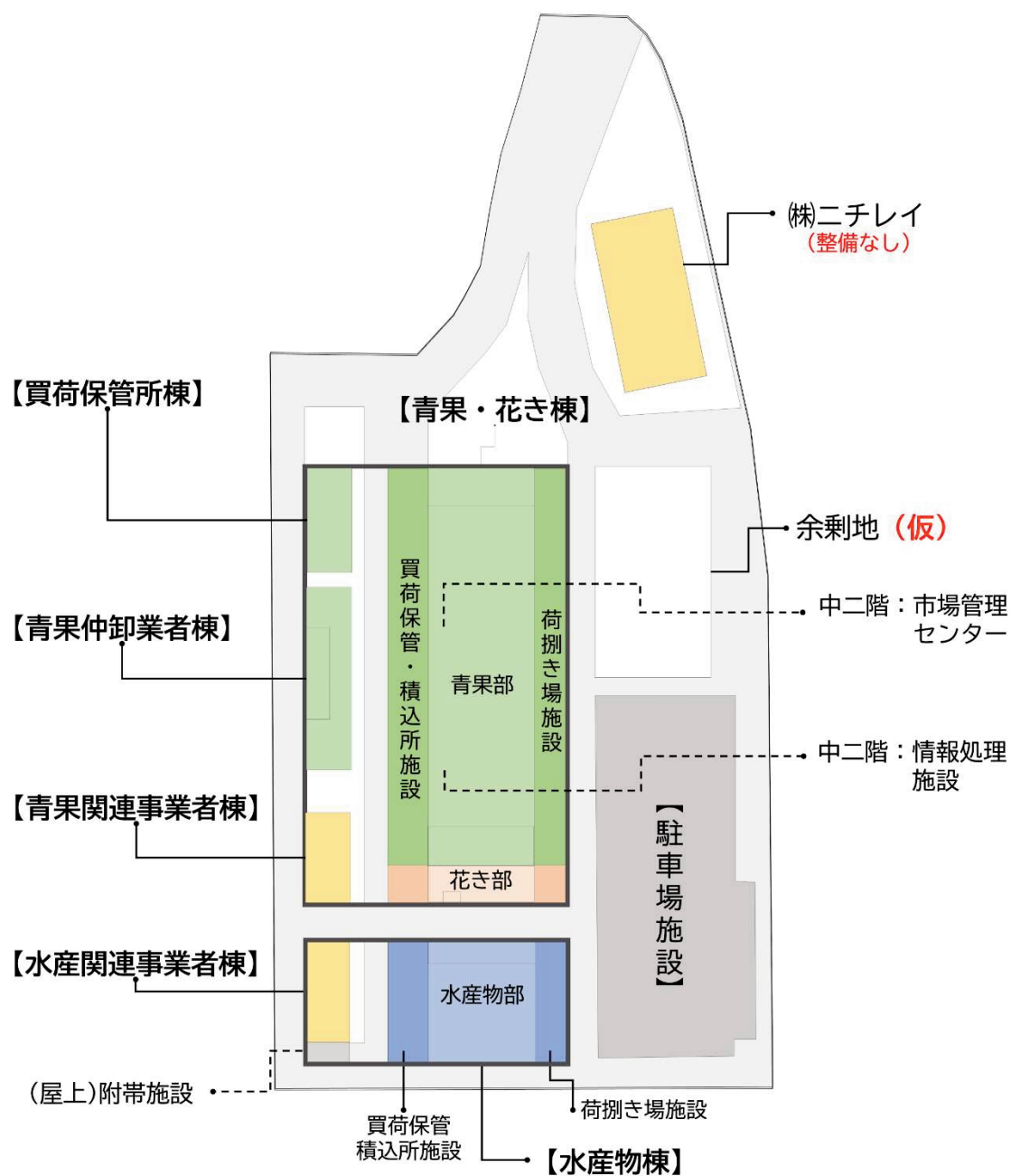
関係法令等における施設基準に準拠するとともに、各市場事業者が行うHACCP導入への対応が簡便となる施設の構造や配置とすること。

資料B：鳥取市公設地方卸売市場品質管理高度化指針に即し、施設の衛生確保、取り扱う生鮮食料品の品質確保のために施設面での対策を施すこと。

2 建築計画

(1) 配置計画

<施設配置案>



① 全体配置

前提として、開場を継続し本事業を行うため、利便性の向上や安全対策、冬季の除雪や堆雪を考慮し、機能的な配置、物流の効率化、車両・歩行者動線等に配慮した計画とすること。

周辺道路等との接続は、原則として既存の出入口を活用すること。

出入口の位置移動や新設をする場合は、交通の安全に配慮する計画とし、場内通路と道路と

の接続部については、当該道路の規格にあわせることとし、詳細は道路管理者等市関係機関及び警察等関係機関と十分に協議すること。

特に、県道「鳥取港線」については、近隣町内に居住する児童の通学路であることに配慮すること。

交通安全対策の一環として、周辺道路等に対し、新たに道路標識、区画線等の設置を検討する場合は、関係機関と協議すること。

出入口が自由提案施設と共用されるなど、鳥取市場へ市場関係者以外の進入が想定される場合は、区画線やバーストップ等で各動線を視覚的にわかりやすくし、一般車両が市場機能部分に入ることがないように対策を講じること。

② 施設配置

令和3年10月に市場組合理事会の合意を経て、市場運営審議会に報告し、国交付金申請における事業計画として提出した施設配置・面積のイメージは施設配置案のとおりであり、これを基に配置すること。

また、周辺環境に配慮し、電柱移設については関係機関と協議すること。

③ 駐車場配置

駐車場と余剰地の配置案は、仮に設定しており、配置や建築面積の変更は可能である。

なお、配置や建築面積の確定には、市場事業者の合意が必要であることに留意すること。

スムーズな車両の出入りに配慮し、特に、主な出入口である県道「鳥取港線」への交通上の影響に対し配慮すること。

駐車場が自由提案施設と共用される場合は、区画を分けて整備し、市場機能の運営に支障のないよう計画すること。

(2) 平面計画

要求水準を充足したうえで、各施設の利用形態及び特性を十分に把握し、諸室計画や設備計画と整合させ、合理的で機能的な計画とすること。

各施設内での安全でスムーズな人の移動、物の移動に配慮すること。

(3) 仕上げ計画

周辺環境との調和を図るとともに、市場事業者のオペレーションや維持管理面について留意し、清掃や管理がしやすい施設となるように配慮すること。

フォークリフトの電動化に取り組んでいるため、その充電場所についての提案を行うこと。

外装は、使用材料や断熱方法等、工法を十分検討し、建物の長寿命化を図ること。

使用する材料は、利用者の健康に十分に配慮し、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、建設時における環境汚染防止に配慮すること。

建築内部の仕上げについては、「食」を扱う建築物であることに十分に配慮された仕上げとすること。

仕上げの選定にあたっては、「建築設計基準及び同解説（平成18年国土交通省大臣官房官庁営繕部監修）」に記載される項目の範囲と同等以上にあることを原則とする。

機能上の支障がない室の壁等は、鳥取県産の木材を積極的に活用することが望ましい。

卸売場等においては、市場事業者が使用するフォークリフト等の車両の衝突が考えられるため、たわみや歪み等が生じにくく、かつ、温度管理を行うスペースについては断熱性に特に優れたものとする。

建物外部の仕上げについては、漏水を防ぐため、屋根及び外壁面について十分な防水対策を講じること。

特に、排水しにくい平屋根部分、空調ダクト、供給管等のジョイント部分、雨樋と付帯の排水管及び隙間のシール部分等は、漏水が防止できる措置が講じられていること。

積雪や凍結等による雪害に耐えられる構造とし、これらによる屋根部の変形に伴う漏水に十分に注意すること。屋根の雪止め、つらら対策、堆雪スペースの確保等、必要に応じて積雪対策を講じること。

歩行者用通路は、降雨、降雪、凍結等による歩行者等の転倒を防止するため、濡れても滑りにくいものとする。

(4) 意匠計画

「公設」の卸売市場として相応しいものとする。

周辺からの建物の見え方に配慮し、圧迫感を与えない計画とすること。

形態、外部仕上げに関しては、メンテナンスを考慮し、できる限りシンプルなデザインの計画とすること。

① 看板等の設置

「鳥取市公設地方卸売市場」の看板⁹（「関係者以外出入り禁止」の看板など、市場場内の共用に供される看板を含む。）及び各市場事業者の看板の設置に関しては、鳥取市屋外広告物条例（平成27年条例第3号）で定める許可の基準を満たし、検査・メンテナンスを考慮した設置場所を提案すること。

同条例に基づく屋外広告物表示許可申請が必要な場合は、市と事前に協議を行ったうえ、許可申請を行うこと（公用の使用に供される看板は申請が不要となる場合がある）。

3 諸室計画

基本方針を踏まえ、卸売市場に相応しい、出来る限りシンプルな計画とし、本施設に求められる多様な機能をバランスよく配置して整備すること。

各諸室で必要な機能を完結し、明確な管理区分を設定しセキュリティを確保すること。

面積については、市場事業者の合意形成を経ているものであり、かつ、国交付金の申請に使用していることに留意すること。

⁹ 出入口にある看板の更新は不要。現在の管理事務所付近にある看板を指している。

基本設計等により、前後5%以内の面積の修正が必要となった場合には、その都度市に報告のうえ、その変動により影響を受ける市場事業者の承諾を得ること。

前後5%を超える面積の修正はこれを一切認めない。

荷捌き場施設、売場施設、買荷保管・積込所施設は、一方通行の動線となるよう配置し、効率的な物流動線とすること。

棟内へのトラックの乗入を禁止するため、荷捌き場施設、買荷保管・積込所施設には、十分な大きさの庇を設けるなど、荷捌きから積込みまで商品が濡れない対策を講じること。

全体のバランスや共用部分の計画等については、事業者の創意工夫による提案を期待する。

施設内の配置・仕様などは、各市場事業者と十分に協議を行い計画すること。

隣室との温湿度差による結露対策を講じること。

経営戦略において、使用年数50年を目標としていることに留意すること。

(1) 青果・花き棟（S造2階）

① 全体計画

1階部分を青果売場施設、青果冷蔵庫施設、花き売場施設、花き冷蔵庫施設、花き卸売業者事務所とし、2階部分を青果卸売業者事務所、情報処理施設、市場管理センターで構成する一部2階建ての施設とすること。

青果部は、青果卸売業者2社が使用し、花き部は、花き卸売業者1社が使用する。

大規模浸水において、2階部分の開放を予定していることから、市場管理センター内に設置する会議室は、災害時に一時避難者受入可能なスペースとして使用することに配慮し、防災対応に資する構造とし、階段及び廊下に手摺り（点字付き）を設置すること。

将来のニーズの変化等に伴う改修が行いやすいよう、施設配置、設備、設備シャフト等はフレキシビリティを考慮した計画とすること。

② 売場施設（1階部分）

各卸売業者の専用スペースとなるよう売場施設（常温売場・低温売場）及び冷蔵庫施設を配置すること。

業者間での遮蔽を極力無くし、取扱量の変化や共同利用を前提としてフレキシブルに活用できる平面レイアウトとすること。

内外は高低差を設けず、レベルを合わせた施設とすることで、商環境が変化しても効率的な動線を構築できるようにすること。

直天井としても構わない。

青果部の常温売場と低温売場、冷蔵庫施設は、併設する形で配置し、商品滞留を防ぐ物流動線とすること。

閉鎖型の棟とし、外部との出入口等にスチールシャッターを設置し、外気・鳥・昆虫・害獣・砂塵等の侵入を防ぐためのシートシャッター等を設置すること。

シャッターはフォークリフトがすれ違える幅を確保すること。

常温売場に空調設備を設置することは想定していないが、空間の上部に開口部等を設け、自

然通風等により夏の排熱にも配慮した設備を設置し、作業環境に配慮すること。温度管理を効率的に行うことができる計画とし、品質の向上、夏場の廃棄物品量の削減に資すること。

温度管理を行う室の出入口には、冷気の流出防止とフォークリフト等を使用した搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置すること。

床の仕上げは乾式とし、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとすること。

棟内へのメンテナンス用の車両等が売場施設内に入れる高さの出入口を一部設けること。

売場内に、青果卸売業者2社が利用する部屋構造が同一となる精算所を、業者ごとに設置すること。

2社の卸売業者が使用するため、業者ごとに出入口を分け、室内は壁で仕切るなど、セキュリティに配慮すること。

③ 貯蔵・保管施設（冷蔵庫）（1階部分）

各卸売業者の専用スペースとして設置し、常温売場、低温売場と併設する形で配置し、物流動線の効率化に資すること。

閉鎖型の冷蔵庫とし、フォークリフト等を使用した搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置し冷気の流出防止に配慮すること。

天井高は、3.85m程度を確保すること。

青果部は、棟内の低温売場と連動した閉鎖型の冷蔵庫とし、外気の遮断や適切な温度管理を可能とし、品質管理指針を遵守しながらコールドチェーン化の実現に資すること。

冷蔵庫の仕切りは、シートシャッターで行うこと。

花きの冷蔵庫は湿度管理できるものを検討すること。

④ 事務所

青果部の売場施設及び貯蔵・保管施設2階に各卸売業者専用のスペースとして1部屋ずつ配置すること。

花き卸売業者事務所は花き部の売場施設内に1部屋配置すること。

内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本設計時に各事業者と十分に協議を行い、計画すること。

⑤ 情報処理施設（電算室）（2階部分）

青果卸売業者2社が利用し、ネットワーク通信システムに接続される機械設備等が設置される情報処理施設¹⁰（電算室）を部屋構造が同一となる1部屋設置すること。

2社の卸売業者が使用するため、室内に間仕切りを設けるなど、情報漏えい等のセキュリティに配慮した計画とすること。

¹⁰ 国交付金の定義；LAN幹線、サーバ、クライアント、アダプタ等情報ネットワーク通信基盤システム並びに同システムに接続されるせり機械設備及び入荷量等表示設備

うち交付の対象外のもの：ネットワーク通信システムに接続されないせり機械設備及び入荷量等表示設備

⑥ 市場管理センター（２階部分）

鳥取市場の管理・運営を行うために必要な諸室として、事務所、会議室、書庫、倉庫、トイレを整備する。

事務所は、受付カウンターを設置するほか、事務スペースとして、最低、常駐職員３名の職務が可能となるスペースを想定すること。

事務所は、個人情報・企業情報を扱うため、プライバシーの確保に配慮すること。

事務所内には４名前後が打合せ可能な応接スペースを設置すること。

会議室は、２０名前後が使用可能な会議室とすること。

会議室は、一般市民向けの見学施設¹¹として使用できるようにすること、また、災害時には一時避難者受入可能なスペースとして使用することに配慮すること。

書庫及び倉庫は、１室ずつ配置すること。

トイレは、男女別のトイレを整備するが、２０名前後が使用可能な会議室において講習会等を開催することを踏まえて、必要な便器・設備等を計画すること。

各室にガラス窓等を設ける場合は、ブラインドを設置すること。

設備機械室を設置する場合は、人の通行や機器搬出入経路の確保等の設備スペース及び床荷重に配慮すること。

(2) 水産物棟（Ｓ造平屋）

① 全体計画

水産卸売業者１社が使用する平屋建ての棟とし、売場施設、貯蔵・保管施設、事務所で構成する。

将来のニーズの変化等に伴う改修が行いやすいよう、施設配置、設備、設備シャフトはフレキシビリティを考慮した計画とすること。

外気の遮断や適切な温度管理を可能とし、品質管理指針を遵守すること。

② 売場施設

取扱量の変化や共同利用を前提としフレキシブルに活用できる平面レイアウトとすること。

内外は高低差を設けず、レベルを合わせた施設とすることで、商環境が変化しても効率的な動線を構築できるようにすること。

なお、直天井としても構わない。

閉鎖型の棟とし、外部との出入口等にスチールシャッターを設置し、外気・鳥・昆虫・害獣・砂塵等の侵入を防ぐためシートシャッター等を設置すること。

シャッターは、フォークリフトがすれ違える幅を確保すること。

空調設備を設置することは想定しないが、空間の上部に開口部等を設け、自然通風等により

¹¹ 市場機能の圏域住民の理解促進に資するために設置するもので、児童の講習が可能なスペースとすること。

なお、国交付金の該当要件となる。

「川上での広報・教育活動を充実させ、圏域住民の台所である認識を広め、ブランド価値の付加促進に資する。」「教育活動により食育・花育活動を、業者と開設者が連動して行えるハード面の環境整備となる。」として交付申請。

夏の排熱にも配慮した設備を設置し、棟内の作業環境に配慮すること。

床の仕上げは、清掃のための散水が頻繁に行われるため、排水機能に配慮し、また湿気による劣化が生じにくい材料とすること。また、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとする。

棟内へメンテナンス用の車両等が売場施設内に入れる高さの出入口を一部設けること。

③ 貯蔵・保管施設（冷蔵庫・冷凍庫・凍結庫）

冷蔵庫・冷凍庫と品物を凍らせるための凍結庫を設置する。

閉鎖型とし、フォークリフト等を使用する搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置し、冷気の流出防止や効率的な配置に配慮すること。

冷凍庫については凍上防止対策を講じること。

④ 事務所

売場施設内に1部屋設置する。

内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本設計時に事業者と十分に協議を行い、計画すること。

⑤ 汚水除害設備

水産物部の売場施設内清掃や加工の際に魚肉や骨が下水に流出するのを防ぐための設備として整備する。

異臭が発生しやすい設備のため、他の施設と空間が一体とならないよう配置すること。

(3) 青果仲卸業者棟（S造平屋）

① 全体計画

新たに制度制定する青果仲卸業者2社の専用棟として整備する。

平屋建てとし、売場施設と貯蔵・保管施設で構成する棟とする。

各業者の専用スペースとなるよう売場施設及び貯蔵・保管施設（冷蔵庫）を配置すること。

青果部と連動した位置に配置し、商品の搬入から搬出まで雨に濡れないようにすること。

将来のニーズの変化等に伴う改修が行いやすいよう、施設配置、設備、設備シャフトはフレキシビリティを考慮した計画とすること。

外気の遮断や適切な温度管理を可能とし、品質管理指針を遵守すること。

② 売場施設

売場施設内の1店舗には、青果をカットしたり、リパックしたりする機能を有する一部空調を管理した室を配置し、HACCP導入・運用を念頭に置いた構造とすること。

閉鎖型の棟とし、外部との出入口等にスチールシャッターを設置し、外気・鳥・昆虫・害獣・砂塵等の侵入を防ぐためシートシャッター等を設置すること。

シャッターは、フォークリフトがすれ違える幅を確保すること。

空調設備を設置することは想定していないが、空間の上部に開口部等を設け、自然通風等により夏の排熱にも配慮した設備を設置し、作業環境に配慮すること。

温度管理を効率的に行うことができる計画とし、品質の向上、夏季の廃棄物品量の削減に資すること。

温度管理を行う室の出入口には、冷気の流出防止とフォークリフト等を使用した搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置すること。

業者間での遮蔽を極力無くし、取扱量の変化や共同利用を前提としてフレキシブルに活用できる平面レイアウトとすること。

内外は高低差を設けず、レベルを合わせることで、商環境が変化しても効率的な動線を構築できるようにすること。

なお、売場は直天井としても構わない。

床の仕上げは乾式とし、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとすること。

③ 貯蔵・保管施設（冷蔵庫）

各仲卸業者の専用スペースとして設置する閉鎖型の冷蔵庫とし、フォークリフト等を使用した搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置し冷気の流出防止に配慮すること。

内外は高低差を設けず、レベルを合わせた施設とすることで、商環境が変化しても効率的な動線を構築できるようにすること。

(4) 買荷保管所棟（S造平屋）

原則、平屋建ての屋根付きの買荷保管所を設け、雨風等で商品を濡らさずに積荷が可能で、日射から商品を保護できる施設として整備する。

青果仲卸と連動した位置に配置すること。

使用の用途は確定していないため、買荷保管・積込所としての機能をき損しない範囲での、使用に関する提案を求める。

遮蔽を無くし、取扱量の変化や共同利用を前提としてフレキシブルに活用できる平面レイアウトとすること。

内外は高低差を設けず、レベルを合わせた施設とすることで、商環境が変化しても効率的な動線を構築できるようにすること。

閉鎖型の棟とし、外部との出入口等にスチールシャッターを設置し、外気・鳥・昆虫・害獣・砂塵等の侵入を防ぐためシートシャッター等を設置すること。

シャッターはフォークリフトがすれ違える幅を確保すること。

空調設備を設置することは想定していないが、空間の上部に開口部等を設け、自然通風等により夏の排熱にも配慮した設備を設置し、作業環境に配慮すること。

床の仕上げは、乾式とし滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとすること。

施設メンテナンス用の車両等が施設内に入れる高さの出入口を一部設けること。

(5) 関連事業者棟(青果) (S造平屋)

青果部門の物流効率化のため、市場経由品を扱い、卸売場・仲卸売場と連動する「総合食品センター機能付加施設¹²」として整備する。

青果・花き棟及び青果仲卸業者棟と連動できる位置に配置すること。

市場関係者（買受人を含む）のみ入場可能な位置に配置することで、卸売市場関係者間での取引を行う業者であることをハード面から明確化すること。

5店舗とし、各店舗の面積は、**第3-4-(3)-⑤**を参考とすること。

各店舗は、屋内通路に面する計画とし、出入口はシャッターなどの防犯性に配慮されたものとする。

内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本設計時に各関連事業者と十分に協議を行い、計画すること。

各施設内に設置される設備・備品及び内装は、各関連事業者の負担により設置するため、十分に協議を行い計画すること。

床の仕上げは乾式とし、滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとする。

(6) 関連事業者棟(水産) (S造平屋)

水産物部門の物流効率化のため、市場経由品を扱い、卸売場・仲卸売場と連動する「総合食品センター機能付加施設」として整備すること。

水産物棟と連動できる位置に配置すること。

市場関係者（買受人を含む）のみ入場可能な位置に配置することで、卸売市場関係者間での取引を行う業者であることをハード面から明確化すること。

4店舗とし、各売場施設面積は、**第3-4-(3)-⑥**を参考とすること。

外部通路又は屋内通路に面する計画とし、出入口はシャッターなどの防犯性に配慮されたものとする。

内部配置、設備、出入口、トイレ、内装等については、基本設計時に各関連事業者と十分に協議を行い、計画すること。

各施設内に設置される設備・備品及び内装は、各関連事業者の負担により設置するため、十分に協議を行い計画すること。

床の仕上げは、清掃のための散水が頻繁に行われるため、排水機能に配慮したうえ、湿気による劣化が生じにくい材料とすること。

滑りにくく清掃がしやすい等、安全面、衛生面に配慮したものとする。

② 付帯施設：電気設備

鳥取市場全体を一元管理する受変電設備を関連事業者棟に設置すること。

¹²【国交付金 別記1参照】その存在により卸売市場並びに開設者、卸売業者及び仲卸業者等の卸売市場関係者に対して便益の提供等が図られ、卸売市場としての機能及び付加価値の向上、総合食品センター機能の強化に資することとなる関連事業施設

浸水対応の強化・BCP発動時の復旧を迅速に行うため、棟屋上に設置すること。

(7) 買荷保管・積込所施設

青果・花き棟、水産物棟から買受人が買った商品を搬入するトラックヤードとして一時駐車スペースとして配置すること。

青果・花き棟、水産物棟に併設し、青果仲卸業者棟・買荷保管所棟・青果関連事業者棟・水産関連事業者棟との間は、大屋根等を設置することで雨風等を避けられる設計とすること。

小型車で搬入出する小規模な売買参加者も存するため、そのオペレーションにき損が生じないよう配慮すること。

(8) 荷捌き場施設

青果・花き棟、水産物棟に、商品を搬入するためのトラックヤードとして一時駐車スペースとして配置すること。

青果・花き棟、水産物棟に併設し、各棟に庇を設置することで雨風等を避けられる設計とすること。

混雑緩和や滞留時間の減少に資するため、動線が明確な一方通行の荷捌き場とすること。

(9) 駐車場施設（S造平屋）

利用者に応じて駐車エリアを明確にした駐車場施設を整備すること。

市場関係者（搬入業者、買受人）用の駐車区画と市場事業者用の駐車区画について、搬入・搬出経路の明確化や物流効率及び安全性の向上に資するよう配慮すること。

市場機能部分の一時駐車スペースを利用する車両を一定数見込むが、来場者が多い時間帯でも過不足なく駐車場が利用できるように、最低限として、自動車 290台程度分（普通自動車 240台、小型貨物車50台）が駐車可能となるよう工夫し整備すること。

1層2段式の駐車場を想定しているが、自由提案事業での用地・使途と整合性を持った提案とすること。

詳細な駐車区画数や配置、大型貨物車区画の必要性などについては、基本設計時に市場事業者と協議を行い決定する。

アスファルト舗装とし、駐車場内での安全が図られるよう、駐車区画、場内歩行者動線、外灯等照明設備の設置に十分配慮すること。

施設内に、市場事業者以外の利用者である買受人等の用に供すトイレを設置すること。

消雪装置を設置することを原則とし、方式は散水を基本とする。

雨水や消雪水等で水たまりが生じないよう配慮すること。

(10) 構内舗装（アスファルト・平面）

市場機能部分に対し、一方通行の外周道路及び通行道路を整備する。

買荷保管・積込所施設や荷捌き場施設に配置される一時駐車スペースと通行道路を明確化し、大型車両等の通行を妨げない十分な通路幅員や車線、転回軌跡を確保すること。

大型車両の通行があるため、舗装構成は想定される車両荷重（災害時の緊急車両等含む）の通行に十分耐えうるものとする。

消雪装置を設置することを原則とし、方式は散水を基本し、雨水や消雪水等で水たまりが生じないように配慮すること。

「鳥取市景観計画」で定める行為の制限に基づき、敷地面積（建築物の建築面積、工作物の築造面積を除く。）の３％以上の緑化を厳守するほか、市場敷地全体で、砂埃等が発生しないようアスファルト舗装等を施すこと。

(11) その他

市場組合が行う市場運営のオペレーションに必要と考えられる屋外倉庫や塵芥処理の収集場所についての配置や面積については、衛生面や収集車両の出入りに配慮した提案を求める。

ただし、市場機能をき損しない範囲とすること。

塵芥処理は、資料E：【参考】指定管理者による年度別塵芥収集実績を、屋外倉庫は、資料F：【参考】備品等一覧を参考とすること。

現行使用している、塵芥処理の収集場所の設備（ゴミ置き場）は、転用を可能とする。

現行は、指定管理者が指定管理料のなかから、廃棄物の処理費用を支払っており、その方式を踏襲する予定としている。

処理費用の低減はもとより、塵芥量の低減については、社会的な要請と認識しているため、その削減に寄与する提案を期待する。

4 設備計画

(1) 電気設備

① 基本的事項

卸売業者及び新たに参画する予定の仲卸業者に係る諸室の設備については、事業協力者が必要とする内容を聞取り、コスト面等を鑑み検討したうえで提案を受けており、**資料J：冷蔵施設等の適正な規模及び能力**に示している。最低限、この内容を充足する設備を整備すること。

更新性、メンテナンスの効率化に配慮し、容易に保守点検、改修工事が行えるよう計画すること。

環境、省エネルギーに配慮し、エコマテリアル電線、省エネ型器具等の採用を積極的に行うこと。

衛生面に配慮しつつ、可能な限り自然採光を積極的に取り入れる等、照明負荷の低減について十分配慮した計画とすること。

必要に応じて、タスクアンビエント照明を検討すること。

全ての利用者及び管理者にとって安心して使いやすく、平常時及び災害時においても信頼性・安全性が高い設備を確保し、特に感電防止、災害時の落下防止等に配慮すること。

災害時の早期のエネルギー復旧のため、各種機器をできるかぎり一括管理できるようにするとともに、BCPに基づく対策に十分配慮した計画とすること。

原則、トイレ等の水を使用する室の下階には電気室等は計画しないこと。

太陽光発電などの再生可能エネルギー発電設備を事業者の提案により導入する場合は、その提案する内容により、「鳥取市行政財産使用料条例」別表第1の規定における使用料を求めることがある。この場合、設備の運用や維持管理手法、使用料を納める場合の使用料係数は提案に含めること。

ただし、オンサイトPPAモデルにより、再生可能エネルギーの供給拡大とエネルギーコストの縮減等につながるとともに、停電時に必要な電力を供給できる機能を有した自家消費型太陽光発電設備、蓄電池等の導入を行う事業（売電を主たる目的としない事業）を実施する場合は、原則、使用料を求めない。このオンサイトPPAモデルを提案したい場合は、自由提案事業（施設整備型）として提案すること。

なお、「オンサイトPPAモデル」とは、太陽光発電設備等の所有者等である発電事業者が、本施設等に太陽光発電設備等を当該発電事業者の費用により設置し、所有・維持管理等をした上で、当該太陽光発電設備等から発電された電力を本施設に供給する契約方式をいう。

② 電灯設備

照明器具はLED等の省エネルギー・高効率な器具で、メンテナンスが効率的なものとし、諸室の用途と適性を考慮して、それぞれ適切な機器選定を行うこと。

必要に応じて利用者の安全性を考慮した屋外の照明設備を整備すること。

外灯、駐車施設及びその他共用部の照明は、自動点滅及び時間点滅が可能な方式とし、市場管理センターにおいても一括管理できるようにすること。

トイレ照明は自動点滅が可能な方式とすること。

非常用照明、誘導灯はバッテリー内蔵式とすること。

③ 受変電・発電設備

受変電・発電設備を設置する室内の温度・湿度の管理を適正に行い、機器の安全性を保つとともに、機器の長寿命化を図ること。

使用電力量を記録、確認でき、統計的分析に使用できるデータ採取が可能なメーター等の設置を行うこと。

深夜電力の利用等、電気料金の削減に配慮すること。

省エネルギーを考慮した機器選定をすること。

防災用非常電源は関係法令により設置するほか、施設内の重要負荷へ停電時の送電用としての電源装置を設置することとし、その非常用発電装置は、防災用、保安用、重要負荷への電力供給が行えるものとする。

対象負荷は、保安動力（重要室の換気・空調、給排水ポンプ）、保安照明（重要室の照明、避難経路）及び通信情報機器等を含み、関係法令を満たすこと。

なお、最低限の重要室として、市場管理センター、情報処理施設を想定している。

設備機器の更新、メンテナンス及び電気容量の増加等の可能性を踏まえ、受変電設備、配電盤内に電灯、動力の予備回線を計画すること。

変圧器は乾式モールドを用いた構成にすること。

冷蔵設備及び電動フォークリフト充電設備の増設を考慮した構成にすること。

停電時、復電時には自動復旧回路を設けること。

デマンドコントローラの導入に努めること。

④ コンセント設備

コンセント設備は用途に適した形式・容量を確保し、備品の配置を踏まえ、適切な位置に配置すること。

重要室など一時避難のスペースとなり得る場所については、非常用発電設備等の回路のコンセント設備を配置し、明確に表示すること。

特に売場施設においては、設備（冷蔵庫設備、電動式フォークリフトの充電設備等）の配置とスペースを考慮して設置し、設備の増設等を考慮した構成にすること。

利用者の安全性を踏まえ、電源回路には避雷対策を講じること。

水を扱う諸室に設置するコンセント設備は、漏電対策に十分留意すること。

各市場事業者の電気使用量は子メーターにて把握できるようにすること。

⑤ 動力設備

各施設、管理諸室、機械室等の系統別に幹線系統を明確化し、維持管理を容易に行えるようにすること。

支持金物、ケーブルラック、配管仕様は、施工場所ごとに要求される耐久性、防錆性等の性能を考慮して選定し、敷設すること。

動力制御盤は原則として機械室内に設置する。

⑥ 情報通信設備

本施設全体の運営・運用システムに必要な機能を有する情報システム及び情報通信環境を確保すること。

各棟に外線電話回線を引き込み、電話機等を必要数設置すること。

災害時であっても管理センターと本施設内各諸室の連絡が可能なものとする。

外部から複数本の情報通信回線（光ファイバ、CATV等）敷設が可能となるよう引込管を設置すること。配管、配線、端子盤は将来の回線増にも対応可能なものとする。

各市場事業者がインターネット回線を導入できるよう、空配管及び成端盤等を設置すること。

卸売業者の事務所、情報処理施設及び管理センターに館内LANを導入し、幹線敷設用ケーブルラックとともに、諸室で利用できるようケーブルを敷設すること。

LAN技術の革新に対応する配線交換の容易な設備とすること。

各諸室において、無線LANアクセスポイントの設置ができるよう配管配線をする。

⑦ 防犯管理設備

必要な箇所に監視カメラ、非常呼出装置（呼出装置・表示装置）、連絡用インターホン等の装置を設置し、施設全体のセキュリティ状況を市場管理センターで監視可能とすること。

監視カメラの映像は録画できる機器とすること。

夜間や休市日に、市場機能部分及び駐車場に無断で侵入できないように配慮した計画を提案すること。

⑧ 消防設備

市場管理センターで火災報知設備を一括管理できるようにすること。

消火器等の設備を消防法及び所轄消防署の指導等に従って設置すること。

(2) 空調換気設備

① 基本的事項

更新性、メンテナンスの効率化に配慮し、容易に保守点検、改修工事が行えるよう計画し、機器の長寿命化を図ること。

安全性、将来性を考慮し、各室の用途に配慮した、快適な空調換気設備を選定すること。

熱源機器の集約化や負荷追従のよいシステムを導入し、保守管理の容易さに優れた機器及び器具を採用すること。なお、燃料の種別に関しても事業者の提案による。

少人数の職員で効率的な管理、運営ができるシステムとすること。

② 空調設備

管理センター及び卸売業者事務所内の冷暖房方式は事業者の提案によるが①の記載内容を踏まえ、各室で温度管理可能な提案とすること。

各室の用途に応じ、適切な空調設備を採用すること。

なお、青果仲卸業者棟及び青果・水産関連事業者棟内は入居者による設置を想定しているが、空冷個別式を想定し、室外機置場・配管ルートなどを確保すること。

③ 換気設備

諸室の用途に応じ、温度・湿度はもとより、換気目的等に応じて適切な換気方式及び空気環境の測定基準に則した防塵対策を選定すること。

売場施設においては、生鮮食料品等の取扱を前提とし、匂い移り防止に配慮し、空気や臭気が滞留しない設計とし、結露やカビの対策を講じること。

④ 排煙設備

自然排煙を優先し省コスト化を図ること。

⑤ 冷凍・冷蔵設備

冷凍・冷蔵方式は事業者の提案による。

卸売業者及び新たに参画する予定の仲卸業者に係る設備については、事業協力者が必要とする内容を聞き取り、コスト面等を鑑みた設定として検討したうえで提案を受けており、**資料J：冷蔵施設等の適正な規模及び能力**に示している。最低限、この内容を充足すること。

用途や積み荷等を考慮し、適切な室内環境を維持する冷凍・冷蔵設備を採用し、故障時の対策についても提案すること。

関連事業者棟内の冷蔵庫は入居者が必要に応じて設置するが、室外機置場・配管ルート等を確保すること。

温度管理を行う室の出入口には、冷気の流出防止とフォークリフト等を使用した搬出入の行いやすさに配慮したシャッター等を設置すること。

(3) 給排水衛生設備

① 基本的事項

快適性、耐久性に優れ、容易に保守点検、維持管理が行える機器及び器具を採用すること。
設備の更新に対応できる空間の確保に配慮すること。

雨水等排水再利用等による水資源の効率的運用、省資源化を図ること。

全ての施設利用者及び管理者にとって安心して使いやすく、平常時及び災害時においても信頼性・安全性が高い設備を確保すること。

衛生面に配慮し、HACCPの考え方に応じた適切な計画とすること。

必要に応じて凍結防止策を講じること。

② 給水設備

給水方式は衛生的かつ合理的なものとし、方式は事業者提案とする。

計量器は各入居者による個別検針契約とする。集中検針盤の設置など検針作業を容易にでき

るよう考慮すること。

建物内配管は地中埋設を避けるなど修繕、改修を容易に行うことができる配管にすること。

市場事業者の諸室への配管は検針メーター前丙止水栓までとし、丙止水栓は売場通路に設置すること。

清掃用として必要な箇所に散水栓を設置すること。

③ 排水設備

自然流下にて公共下水道へ接続する。

下水道排水設備指針と解説に従い、施設内で発生する各種の排水を速やかに下水道に排出し、停電時や災害時を含め、常に衛生的環境を維持できるものとする。

水産物を取り扱う箇所からの排水は、鳥取市下水道条例（昭和37年鳥取市条例第8号）等で定める基準値以下に適合し、臭気対策と清掃用水栓柱を設置した汚水除害設備にて処理後、公共下水道へ接続する。

市場事業者の諸室からの排水にはカゴ付き排水桝など排水ごみを収集できる機能を設け、入居者による清掃を行いやすい形状とする。

計量器は各入居者による個別検針契約とする。

敷地内を通る排水溝及び暗渠には、トラップを設け、虫が発生しにくい構造とすること。

④ ガス設備

原則、給湯設備用としては設けないこと。

空調設備の用途としての設置は事業者の提案による。

ガス供給を行う場合は、当該地区のガス供給業者の規定に従い、安全に配慮した供給を行う計画とすること。

⑤ 給湯設備

事務所などの必要諸室に設置する場合は電気温水器などの電気式を原則とする。

⑥ 消防設備

消火器等の設備を消防法、建築基準法及び所轄消防署の指導等に従って設置すること。

⑦ 熱源設備

熱源設備を有する場合、主熱源機器のエネルギーは環境と光熱水費抑制に配慮したものとし、機器構成は本施設の機能を十分考慮し提案すること。

設備操作及び管理に際して、必要となる資格の要否を考慮した設備内容とすること。

省エネルギーを考慮した機器を事業者の提案により選定すること。

⑧ 衛生器具設備

清掃等の維持管理の効率化・設置場所による主たる使用者の相違を考慮しつつ、鳥取県福祉のまちづくり条例（平成20年鳥取県条例第2号）に適合し、場所により、市場事業者の従業員

のみではなく、高齢者、障がい者等が利用することが想定されることを踏まえ、選定のうえ、提案すること。

洋式便器とし、便座は温水洗浄便座とすること。

小便器は自動洗浄とし、そのうち1以上の周囲には手すりをつけること。

1以上の洗面器には、光感知式等の高齢者、障がい者等が容易に使用できる方式の水栓を設けること。

(4) エレベーター設備

エレベーターの設置を想定していないが、追加提案として設置を提案する場合、障がい者や車いすへの対応や、エレベーター用インターホンを設置するなど非常時の対応を講ずるものとし、利用者の動線に配慮した設置計画とすること。

5 外構計画

(1) 駐車場計画

来場者が多い時間帯でも過不足なく駐車場が利用できるように、最低限として、普通自動車 290台程度分が駐車可能な面積を確保すること。

1層2段式の駐車場を想定するが、**第7：自由提案事業**との整合性を持つこと。

駐車車両については、普通自動車 240台、小型貨物車 50台が駐車することを想定し、想定される面積の中で供用するなどの工夫を行い整備すること。

市場関係者用と従業員用の駐車区画を分けること。

従業員用の駐車場については、他の指定管理施設同様に、行政財産使用料が必要となることに留意すること（詳細は市との協議による）。

指定管理者が業務に使用する車両の駐車スペースは、2台分¹³とする。

車いす使用者用駐車スペースは、想定していない。

駐車区画数や配置、大型貨物車区画の必要性などの詳細については、基本設計時に市場事業者と協議を行い決定すること。

ただし、特に、出荷者・買受人には、小型車両が多く、高齢者の増加が想定されるため、市場機能部分への安全な導線を確保することも考慮した配置とすること。

自転車の駐輪スペースの確保は不要とする。

(2) 車路、機器等搬入スペース

施設に対し一方通行の外周道路を整備し、通行道路と買荷保管・積込所施設及び荷捌き場施設を明確化すること。

外周道路に歩道を併設することは想定していない。

トラック、配送車等が安全かつ速やかに、積み下ろし、搬入・搬出できる効率的な動線、構造とすること。

市場機能部分には、大型トラックの搬出入があることに配慮した空間を確保すること。

車両が停車するエリアを明確にし、大型車両等の通行を妨げないスペースを確保すること。

一般車両は、市場機能部分を通行できないことを踏まえ、動線を設定するとともに、通行を制限するためのバーストや区画線を設けて注意喚起するなど、安全確保に十分な対策をとること。

地震等の災害時に救助活動等に活用することを十分考慮し、マンホールトイレの設置や雨水貯留施設を兼ねるなどの提案を期待する。

(3) 敷地内排水計画

浸透性に配慮した計画とする。

計画雨水量の算定及び排水施設の検討は、敷地内及び周辺区域に溢水等の被害が生じないよう計画し、鳥取市公共下水道事業計画と整合を取る。

¹³ 行政財産使用料については、本整備と別に、市が指定管理者から徴収する。

(4) 敷地内外灯

建設予定地内について主要な動線の範囲に設置すること。

防犯上の観点から、施設配置、死角を考慮の上、設置場所は十分留意すること。

自動点滅、時間点滅が可能な方式を採用すること。

(5) 植栽計画

建築物の建築面積、工作物の築造面積を除く敷地面積の最低でも 3 % 以上（目標は20%）を緑化することが必要となるため、本施設が有する機能との整合性を図り、可能な限り目標値に近づけるよう工夫すること。

生鮮食料品等を取り扱う卸売市場として、害虫の発生に配慮した樹種の選定を行い、周辺環境との調和や一体性に配慮し、メンテナンスのしやすさ、コスト削減に寄与するものとする。

(6) その他

掲揚ポールは想定していない。

市場敷地の外周部には、安全性等に配慮して適切に囲障等を設置すること。

第5 統轄管理・設計・建設工事・工事監理に関する業務

1 総則

(1) 業務の目的

統轄管理・設計・建設・工事監理に関する業務は、施設計画に関する要求水準に記載された内容を満たし、本事業の目的及び整備方針に即した業務を行うことが可能な施設を整備することを目的とする。

(2) 業務の区分

事業者は、セルフモニタリング業務を行うこととし、各業務の着手に先立ち、時期及び確認方法等を示したモニタリングの実施計画（以下「要求性能確認計画書」という）を作成し、提出し承諾を得ること。

内容は、統轄管理業務、設計業務、建設業務、工事監理業務について、要求水準及び提案書に記載した項目を遵守しているか確認できるようにすること。

特に、**第4：施設計画に関する要求水準**に記載する諸室計画や設備計画の要求水準が満たされているか確認できるようにすること。

業務の進捗に合わせ、要求性能確認計画書の内容を変更する場合は、市と事前に協議し、確認された内容を速やかに市に提出し、承諾を得ること。

① 統轄管理業務

事業者は要求水準書に従って、以下の統轄管理業務を行う。

業務着手に先立ち、要求性能確認計画書を作成し、提出すること。

業務全体を統括し、事業の円滑な遂行が可能となるよう管理し、設計・建設・工事監理の各業務の履行状況を把握することにより、各業務が常に要求水準を満たしているか管理すること。

② 設計業務

事業者は要求水準書に従って、以下の設計業務を行う。

業務着手に先立ち、設計計画書を作成し、提出すること。

事前調査を行い。既存施設の解体設計、本施設の基本設計及び実施設計を行うこと。

業務完了時には、本施設の設計図書・透視図等を作成すること（鳥瞰1カット、内観3以上とする）。

③ 建設工事業務

事業者は、要求水準書に従って、以下に示す本施設の建設及びその関連業務（解体・撤去を含む）を行う。なお、**解体・撤去**には、**㈱ニチレイ**は含まない。

いずれの工事中にも、市民等に支障を及ぼさないよう十分配慮すること。

業務着手に先立ち、施工計画書を作成し、提出すること。

必要に応じて、事前調査要領書を提出して事前調査を行い、解体・建設工事（事業用地造

成、事業用地境界からの各種引き込み、駐車場・外構整備等含む）、歩道敷設工事（事業用地造成、外構整備等含む）、電波障害対策工事を行うこと。

なお、使用材料の詳細に係る確認、備品の設置も併せて行い、別工事が発生した場合は調整を行うこと。

④ 工事監理業務

事業者は、本要求水準書に従って、以下の工事監理業務を行う。

工事監理業務の内容は、平成31年国土交通省告示第98号別添一：第2項第1号及び第2号に定める業務とし、建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第11項に定める工事監理者の立場で行う業務とする。

その他、設計図書どおりに本施設等が施工されるようにするために必要な業務及び施工に関する品質確保のために必要な業務とする。

工事監理の状況を工事監理報告書（月報）にて市に毎月報告し、市の要請があった場合は随時報告を行うこと。

⑤ その他業務

市への本施設引渡しを行うこと。

引き渡しに際し、市又は市が指定する者に施設・機器の取り扱いについて説明を行うこと。

引き渡し時において、目標とする使用期間50年間で踏まえた中長期修繕計画を策定し、市に提出すること。

⑥ 業務の対象範囲

業務の対象範囲は、本施設全体とする。

なお、都市計画審議会への提出資料の作成など都市計画決定に向けての必要な支援を含む。

⑦ 業務期間（予定）

事業契約締結日 から 令和8年2月28日。

国交付金の実績報告として提出することを予定しているため、令和5年3月31日までに水産物棟の実施設設計を終え成果品を納入できる計画とすること。

⑧ 管理技術者、主任技術者及び現場代理人

事業者は、統轄管理業務、設計業務、建設業務及び工事監理業務ごとに管理技術者（総括責任者）を配置し、その指揮命令系統下に意匠、構造、電気設備、機械設備等の専門別主任技術者（業務責任者）を配置すること。

建設業務は、主体工事である建築工事より主任技術者（業務責任者）及び現場代理人を兼務可能とする。

業務実施体制について、業務の開始前に市の承諾を受けること。

管理技術者（総括責任者）、主任技術者（業務責任者）及び現場代理人を変更した場合も同

様とする。

管理技術者（総括責任者）、主任技術者（業務責任者）及び現場代理人は、その内容に応じ、必要な知識及び技能を有する者とする。

⑨ モニタリングの実施

市は、事業者が行うセルフモニタリング業務（要求性能確認計画書）に基づき、事業者から提出された設計計画書、基本設計図書、実施設計図書、施工計画書、工事監理報告書（月報）、その他必要な書類等によりモニタリングを実施する。

モニタリングに際して市は、必要に応じて事業者に追加資料等を求めることがある。

⑩ 保険

事業者は、建設工事の期間中、自らの負担により次の保険に加入すること。詳細は「事業契約書（案）」を参照すること。

ア 建設工事保険

イ 第三者賠償責任保険

ウ 火災保険

エ その他保険

また、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こと。

2 設計業務

事業者は本要求水準書に従って、以下の設計業務を行う。

(1) 事前調査

設計時における周辺家屋調査、交通量調査、地盤調査及び電波障害調査については必須とし、その他に関しては、必要に応じ実施するものとする。

事業者は調査に先立ち、調査概要及び日程等を記載した事前調査要領を市に提出し、市の確認を受けること。

(2) 設計

市及び市場組合、その他関係機関と協議をしながら進めることとし、設計の着手にあたっては、業務担当者氏名、設計工程、成果物及び要求水準書との変更点からなる設計計画書を市に提出し、確認を受けること。

＜設計の着手時＞ 設計業務着手届・設計工程表・組織体制表・設計担当者届

＜設計の完了時＞ 設計業務完了届

基本設計・実施設計の可能期間は、令和4年度から令和5年度までとし、令和5年度中に成果品を納品すること。

なお、水産物棟については、令和4年度中に実施設計を完了させ成果品を納品すること。

国交付金申請の関係から基本設計と実施設計を明確に区分する必要があるため、明確に区分できるようにすること。

① 基本設計

基本設計は、本書及び提案等に基づいて主要な技術的検討を行い、建築物の空間構成を具体化した内容とする。

その際、実施設計に移行した場合に各分野の業務が支障なく進められる主要な技術的検討が十分に行われたものであること。

② 実施設計

実施設計は、前述した基本設計が確認された後、これに基づく工事の実施に必要であり、事業者が工事費内訳書を作成するために十分な内容とすること。

(3) 設計図書・透視図等の作成

作成した図面その他設計に係る資料は、市に提出し確認を受けること。

① 基本設計図書

基本設計図書を基本設計完了時に市に提出し、確認を受けること。

図面に関しては、A1、A3及びjww又はdxf形式のCADデータ提出。

なお、autocad使用の際には、dwg形式のCADデータも併せて提出のこと。

これとは別にA3出力可能なPDFデータ（カラー図面）を提出すること。

提出に際しては**資料10：基本設計、実施設計時に市への提出が必要な関係資料一覧**を参照すること。

② 実施設計図書

実施設計図書を完了時に市に提出し、確認を受けること。

図面に関しては、A1、A3及びjww又はdxf形式のCADデータ提出。

なお、autocad使用の際には、dwg形式のCADデータも併せて提出のこと。

これとは別にA3出力可能なPDFデータ（カラー図面）を提出すること。

提出に際しては**資料10：基本設計、実施設計時に市への提出が必要な関係資料一覧**を参照すること。

(4) 各種申請・許認可取得業務

建築確認申請等の本事業に係る関係法令等で定められた各種申請・許認可取得の手続きを事業スケジュールに支障がないように実施すること。

関係法令等による必要な手続きについてリストを作成し、事業者の責任において進捗管理を行うこと。

建築基準法（昭和25年法律第201号）に基づく建築確認申請を行う際は、市に事前説明を行うこと。

鳥取県建築物環境配慮計画制度に係る手続きとして、建築物環境配慮計画書の提出（延べ床面積2,000㎡以上で対象）が必要となることため、「CASBEEとっとり」による環境性能の評価を行い、市に提出のうえ、手続きの支援を行うこととし、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律（平成27年法律第53号）に定める建築物エネルギー消費性能基準に適合する義務に留意すること。

市域全域を景観計画区域としているため、鳥取市景観形成条例（平成20年市条例第9号）で定める規模要件に該当する行為を行う場合は、景観法（平成16年法律第110号）第16条の規定に基づく届出が必要なことに留意すること。

その他、各種申請等について、協議や資料作成等、必要な手続きを行うこと。

各種申請等の関係機関との協議内容を市に報告するとともに、必要に応じて、許認可等の書類の写しを市に提出すること。申請等に係る手数料等の費用は事業者の負担とする。

市が国交付金等を充当し、施設整備費用の一部を支払う場合は、交付金等申請を行う上で必要となる資料の作成等を行い、市の申請手続きに協力すること。

(5) 設計業務についての留意事項

① 市との調整

市と事業者の間で本施設の設計及び建築の全般について協議を目的する「定例協議会（設計・建築）」を原則月に1回程度開催する。

この定例協議会のほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催する。

② 近隣への説明等

事業者は必要に応じて、近隣への説明を行う等、近隣住民との調整などを行うこと。
詳細は市との協議による。

③ 市による任意の確認

市は事業者に対して設計状況に関する説明又は書類の提出をいつでも求め、確認することができる。

④ 設計体制づくりと責任者の配置

事業者は統括責任者の下に設計責任者を配置し、組織体制と併せて設計着手前に書面で市に通知すること。

その書面には、設計者としての経験等、設計に携わる者の実績・経歴を示す書面を添付すること。

⑤ スケジュール表の提出

事業者は契約締結後速やかに、本事業全体の設計から施工（什器備品整備を含む）、施設引渡し、市の所有権取得に対する支援及び必要な許認可を含む工程を示した全体スケジュール表を作成し、市に提出すること。

⑥ 進捗管理

設計の進捗管理を事業者の責任において実施し、定期的に報告すること。

⑦ 設計変更について

本施設を取り巻く環境の変化や法令等の変更によって、市の要求事項、設計に変更が生じる場合は、これに対応すること。

3 建設工事業務

事業者は本要求水準書に従って、次の建設工事業務を行うこと。

(1) 解体工事

現行の鳥取市場を解体・撤去し、発生する産業廃棄物等を適切に処理すること。

近隣住民や周辺の道路利用者等への安全対策については万全を期し、道路利用者等の活動に支障がないよう十分配慮すること。

工事の円滑な推進のため、関係者に対し、必要な工事状況の説明等を十分に行うこと。

解体途中に生じた産業廃棄物については、本事業に含むものとし適切に処理すること。

残置物については、一般廃棄物及び産業廃棄物に分類し、所有者の責任により処分するが、その他の備品等については撤去・処分することとし、現在の備品の撤去・処分にあたっては、市と協議を行い、新設の鳥取市場に移管することが決まったものを移送すること。

解体工事に際しては、以下①～⑤に留意して業務を行うこと。

① アスベスト関係

資料5：アスベスト調査報告書をもとに、再度、関係法令に定められた方法により、使用されている建材のアスベスト含有の有無を調査し、その結果を記録、保存し、必要な機関に届出及び報告したうえ、解体時に必要となる手続き等を適切に行うこと。

解体途中において、市が行った調査では判明しなかったアスベストの存在を確認した場合は、当該調査結果を市に速やかに報告し、対応を協議すること。

② 廃掃法関係

廃棄物の処理及び清掃に関する法律（昭和45年法律第137号）に基づき、市は場内事業者に既存建築物の解体前の残置物について、廃棄物の適正な処理を行うことを周知する。

③ フロン排出抑制法関係

フロン類の使用の合理化及び管理の適正化に関する法律（平成13年法律第64号）に基づき、所有者等である、市・市場関係事業者が、事前確認（設置有無の確認）、フロン類回収依頼、第一種フロン類充填回収業者への引き渡し等を適切に行うため協力すること。

④ 既存地下工作物の取扱いについて

原則、既存地下工作物については、解体・撤去すること。

ただし、地下工作物が今後の開発計画で有用物となる場合、又は撤去すると周辺環境に悪影響があると判断された場合など、環境省環境再生・資源循環局廃棄物適正処理推進課長・廃棄物規制課長通知¹⁴、既存地下工作物の取扱いに関するガイドライン（2020年2月）に照らし、

¹⁴ 「第12回再生可能エネルギー等に関する規制等の総点検タスクフォース（令和3年7月2日開催）を踏まえた廃棄物の処理及び清掃に関する法律の適用に係る解釈の明確化について（通知）」（令和3年9月30日環境適発第2109301号）

既存地下工作物を存置することが有用であると市が判断した場合には、地下工作物を最小限の範囲で存置する。

なお、その決定は、市への報告及び協議を行った後とする。

⑤ 浄化槽の撤去について

事業地近隣まで公共下水となっており、配置計画の詳細が定まり後、受益者負担金を支払い、場内境界に公共枿を設置する予定としている（公共枿までの敷設は事業者負担とする）。

既存の浄化槽については、最終清掃を実施し、浄化槽法（昭和58年法律第43号）に基づく手続きを経て、原則全部撤去すること。

(2) 建設工事

① 着工前業務

ア 事前調査等

建設工事業務時の事前調査（工損調査、地質調査含む）は、必要に応じ実施すること。

事前調査等・着工に先立ち、近隣住民との調整を十分に行い、理解を得るとともに、安全を十分に確保した上で、工事を円滑に進行させ、近隣の安全を確保すること。

県道「鳥取港線」については、近隣町内の児童の通学路であるため、建設工事に関する車両の通行などに配慮すること。

事前調査等を行う場合、調査に先立ち概要及び日程等を記載した事前調査要領書を市に提出し、確認を受けること。

建物及びその工事によって近隣に及ぼす日影等の諸影響を検討し、問題があれば適切な処置を行うこと。

事前調査等が終了したときには、速やかに当該調査に係る報告書を作成した上で市に提出し、確認を受けること。

本施設の建設等にあたり、地盤改良¹⁵を必要とする場合は、事業者が行うこととし、その費用は事業者が負担することとする。

このほか、必要に応じて近隣住民等の関係者への説明を行うこと。

イ 施工計画書等の提出

事業者は統括責任者の下に建設業務責任者を配置し、建設工事着工前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに市に提出し、確認を受けること。

- ・工事実施体制
- ・工事着工届（工程表を添付）
- ・現場代理人及び管理技術者届（経歴書を添付）
- ・承諾願（仮設計画書）
- ・承諾届（施工計画書）

¹⁵ 地盤改良を行う場合には、周辺環境への影響に配慮し、適した工法を、（一財）国土技術研究センターの技術審査証明書を取得した工法から選定すること。

- ・承諾届（主要資機材一覧表）
- ・報告書（施工体制台帳）
- ・報告書（下請業者一覧表（一覧が体系だった図となっていること））
- ・その他官公署届出書類等の工事施工に必要な届出等

提出書類の詳細、体裁及び部数などは別途、市の指示するところによる。

② 建設期間中業務

ア 建設工事業務

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

事業者は工事現場に工事記録を常に整備すること。

事業者は、市から要請があれば施工の事前説明及び事後報告を行うこと。

市は、事業者が行う工程会議に立会うことができ、なおかつ、何時でも工事現場での施工状況の確認を行うことができる。なお、必要に応じて、追加の資料提出を求めることができる。

工事中における近隣住民への安全対策については万全を講ずること。

搬入道路は通学路になっているため、十分に安全対策を期すること。

工事を円滑に推進できるよう、本事業の利害関係者に対して必要な状況の説明及び整備を十分に行うこと。

工事完成時には施工記録を用意し、市の確認を受けること。

（工事施工における留意点）

騒音、振動や悪臭、粉塵及び地盤沈下等、周辺環境に及ぼす影響について、十分な対応を行うこと。万が一、周辺地域に悪影響を与えた場合は、事業者の責任において処理すること。

工事から発生した廃棄物等については、法令等に定められたとおり適切に処理、処分すること。発生する廃材等のうち再生可能なものについては、積極的に再利用を図ること。

建設業務を行うにつき隣接する建物や、道路、公共施設等に損傷を与えないよう留意し、第三者に損害を及ぼした場合、事業者がその損害を賠償しなければならない。

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

工事に必要な電力、水などに係る費用は事業者の負担とする。

降雪等を原因とした工事作業の遅延による全体スケジュールの遅れがないよう、十分な計画を策定すること。

工事中の駐車場の仮設整備に関しては、場内事業者の営業に差し障らない範囲で設定し、工事工程に関する説明と併せて、市及び場内事業者の同意を得て計画すること。

<詳細> 騒音・振動対策

工事に伴う著しい騒音・振動を発生する特定建設作業¹⁶を行う場合、騒音規制法（昭和43年

¹⁶ 詳細を鳥取市 HP から確認すること。 <https://www.city.tottori.lg.jp/www/contents/1190857812230/index.html>

法律第98号）・振動規制法振動規制法（昭和51年法律第64号）により指定された地域内（準工業地域）であることから、基準を遵守するうえ、作業開始の7日前までに、特定建設作業届出書を市環境局生活環境課へ提出すること。

（備品の設置）

市・市場組合の所有する備品（資料F：【参考】備品等一覧参照）で、引き続き使用するものの移設時期・方法は、提案を受けたのち、基本設計時に市・市場組合と協議して決定する。

市場事業者が所有する備品は、基本設計時に十分に市場事業者の意見を聴取したうえ、移設時期・方法・必要性について市に提案すること。

市場事業者の事務所スペースに使用する備品は、本事業の対象としない。

その他の既存の備品等以外で、諸室の仕様や事業内容など市場機能を維持するため必要な備品の設置は、市場事業者による耐震対策や動作確認などを市の竣工確認までに実施すること。

備品の調達は、国等による環境物品等の調達の推進等に関する法律（平成12年法律第100号）に基づき、グリーン購入（環境に配慮した商品・サービスの購入）を推進すること。

イ 工事監理業務

事業者は、工事監理の状況を工事監理報告書（月報）にて毎月市に定期報告し、市の要請があったときには随時報告を行うこと。

工事監理業務は、原則として常駐監理（建築担当者1名、その他は適宜とする。）とし、その内容は「民間（旧四会）連合協定・建築設計・監理業務委託契約書」に示される業務とすること。

③ 竣工後業務

ア 竣工検査及び竣工確認

竣工検査及び竣工確認は、事業者の責任及び費用において、本施設の竣工検査及び機器・器具・整備備品等の試運転検査等を実施し、市に結果を報告すること。

市は事業者の立会いの下で、竣工確認を行う。

イ 竣工図書の提出

事業者は、市による竣工確認に必要な次の完工図書を電子データとともに市に提出すること。なお、これら図書を本施設内に別途保管すること。

- ・工事完了届
- ・工事記録写真
- ・竣工図（建築）一式
- ・竣工図（電気設備）一式
- ・竣工図（衛生設備）一式
- ・竣工図（什器・備品配置票）一式
- ・機器リスト
- ・什器備品リスト

- ・什器備品カタログ
- ・竣工検査調書（事業者によるもの）
- ・竣工写真
- ・建築物の利用に関する説明書
- ・機器取扱い説明書
- ・官公署届出書類
- ・保証書 等

④ 土壤汚染状況

令和３年11月に実施した調査（自然由来による土壤汚染地の自主調査）により、鉛・ヒ素の調査対象物質が、土壤溶出量調査において、溶出量基準に不適合であることが判明した（詳細は資料３：土壤汚染対策法調査報告書を参照。含有量調査は全項目適合。）。

自然由来と推定される土壤汚染で、必要に応じて、形質変更時要届出区域の指定の申請を予定している。

掘削等して発生した土壤については、原則、本事業地内で使用することとし、やむを得ず、場外に搬出する際は、法に基づく届出が必要となるため、事前に市に報告した上で、適切に処理すること。

当該汚染土壤の搬出・処分に要する費用については、本事業に含むものとする。

(3) 建設工事業務についての留意事項

設計業務期間中に続き、市と事業者との間で本施設及び建設の全般についての協議を目的とする「定例協議会（設計・建築）」を開催する。市と協議の上で定期的に開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催する。

なお、現水産物棟２階の200㎡程度の空き事務所スペースは、建設工事時に使用可能とする。

第6 供用開始準備に関する業務

1 総則

(1) 業務の目的

事業者は、供用開始後、市場事業者の業務が円滑に実施できるよう、全施設が供用開始されるまでの間の必要な準備を行う。

(2) 業務の対象

業務の対象範囲は、本施設全体とする。

(3) 業務の期間

事業契約締結日 から 令和8年2月28日

(4) 業務の内容：供用開始準備業務

事業者は、全施設の供用開始までに必要と考える供用開始準備業務、実施スケジュール、業務実施体制及び業務管理体制を提案すること。

提案にあたっては、市との協議や承認に要する期間に配慮し、水産物棟の引渡し日までに提案し、市の了承を得ること。

供用開始準備業務には、以下の業務を含めること。

- ・ 操作説明業務 供用開始後に円滑な業務の遂行がなされるよう、事業者は各施設の供用開始前に各種マニュアルを整備し、市場事業者及び市に対し、関連する必要な設備・機器等の操作説明等を十分に行うこと。
- ・ 移転準備業務 供用開始後に円滑に業務が開始できるよう、既存施設から備品等の移転・設置・配線接続等を行う。

(5) 実施体制

本事業の統括責任者の下に供用開始準備業務総括責任者を配置し、実施体制及び総括責任者と担当者の所属、氏名、略歴を記載した届出書を作成し供用開始準備業務の着手前までに市に届け出ること。

市と市場事業者、事業者の間で供用開始準備業務全般についての協議を目的する「定例協議会（供用開始準備）」を開催すること。

市と協議の上で定期的に開催するほか、市の求め等、必要に応じ臨時会を開催すること。

なお、「定例協議会（設計・建築）」との同時開催を妨げない。

(6) 業務実施報告

事業者は、供用開始準備業務について実施した内容を記載した業務報告書を作成し、各施設の供用開始準備業務が完了した時点で速やかに市に通知すること。

市は、供用開始準備業務が満たされているのか確認を行う。

(7) 保険

事業者は、供用開始準備期間中、自らの負担により次の保険に加入すること。

ア 第三者賠償責任保険

イ 火災保険

供用開始準備期間の火災保険の給付について、市は、事業者によって付保と同等の効果がある手法についての提案があり、これを採用する場合は、事業者の付保義務を免除することができる。

第7 自由提案事業について

市に事業内容を提案し、承諾を得た上で、『**地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場**』の将来像の実現のため、鳥取市場の運営をき損せず、相乗効果を期待できる自由提案事業を実施することができる。

市と協議のうえ、事業用定期借地権設定契約等を締結し、独立採算により実施する事業であり、整備・運営における一切の責任は事業者が負担するものとする。

自由提案事業は以下の2類型とする。

なお、自由提案施設とは、自由提案事業を実施することを主目的とし、本施設の要求水準に影響しない場所・範囲で整備することにより相乗効果が期待できる施設を指す。

1 自由提案事業の類型概要

(1) 施設非整備型

事業者が、施設を整備せず、独立採算で事業を実施する形態を指す。

包括的な維持管理業務、地元生産者の育成支援や実需者への啓発活動など市場の機能強化に資する取組み、余剰地等を広場として利用したイベント（朝市、マルシェ等）の開催などが想定される。

(2) 施設整備型

事業者が、本施設の余剰地等を活用して自由提案施設を整備したうえで、独立採算で新たに事業を実施する形態を指す。

太陽光パネルの設置・運営、場内廃棄物等の有効活用に関する設備、市場の魅力向上に直結する施設整備、市場の機能強化に資する施設整備などが想定される。

2 自由提案事業の取り扱いについて

(1) 費用及び料金の設定

自由提案事業は独立採算で実施する事業であり、施設整備費用・維持管理運営費用等は全て事業者が負担し、自由提案事業で得られる収入は事業者の収入とする。

(2) 公有財産の貸付

事業者が本施設の余剰地を活用して施設整備する場合は、市は事業者のために、事業用定期借地権を設定する。

借地権の譲渡及び転貸借については、市の書面による承諾を得ることなしにできないものとする。

貸付期間は、原則20年とし、事業者と市の協議によっては、10年以上30年未満で設定できるものとする。

貸付期間には、自由提案施設の建設工事に要する期間及び自由提案施設の解体撤去等に要す

る期間を含む。

なお、普通財産としての貸付となるため、都市計画法（昭和43年法律第100号）での市場施設としての施設指定は考えていないが、提案内容が、市場機能そのものである場合には、施設指定を行うことに留意すること。

市場施設とならない場合、都市計画法施行令（昭和44年政令第158号）第21条第23号に該当せず、開発許可申請が必要となる場合があるため、留意すること。

(3) 光熱水費の負担

自由提案施設及び余剰地に係る光熱水費は事業者の負担とする。

光熱水費の負担額は、原則として、子メーターを設置して使用量を計測し、これに基づいて算定する。

(4) 契約期間満了時の取扱い

契約期間満了時までには事業者は杭などの地中埋設物を含めた自由提案施設を撤去し、更地にした状態で市に明け渡すこととする。

ただし、市と事業者の事前協議により、自由提案施設を撤去せず、市に明け渡すことができるものとする。

(5) 留意事項

特別用途地域として、大規模集客施設制限地区に指定されていることに留意すること。

自由提案施設の内容により、大規模小売店舗立地法の適用対象となる場合、届出が必要になることに留意すること。