

富山市公設地方卸売市場再整備事業

要求水準書（素案）

令和2年7月

富山市

目次

第1章 総則	1
第1節 本事業の目的	1
第2節 本事業の基本理念	2
第3節 本事業の概要	3
1. 事業の対象となる施設	3
2. 事業方式	4
3. 事業の対象範囲	4
4. 事業スケジュール（予定）	5
5. セルフモニタリングの実施	6
第4節 用語の定義	6
第5節 遵守すべき法制度等	7
第6節 要求水準の変更	9
第7節 本要求水準書に記載のない事項	9
第8節 秘密の保持	9
第9節 諸条件	9
第2章 設計業務	14
第1節 設計業務における基本的な考え方	14
1. 施設計画の考え方	14
2. 地域性・景観性	15
3. 環境保全性	16
4. 防災安全性	16
5. 機能性	16
6. 経済性	17
7. 周辺インフラとの接続	17
第2節 設計業務対象施設に係る要件	19
1. 本施設（全体）	19

2.	本施設（各棟）	27
3.	外構等.....	33
4.	敷地全体の高度利用が見込める場合に建替えを行う施設	34
5.	民間施設	34
第3節 設計業務遂行に係る要求内容.....		35
1.	業務の対象範囲	35
2.	業務期間	35
3.	設計体制と主任技術者の設置・進捗管理	36
4.	設計計画書及び設計業務完了届の提出.....	36
5.	基本設計及び実施設計に係る書類の提出	36
6.	設計業務に係る留意事項.....	38
7.	設計変更について	39
第3章 建設・解体工事監理業務		40
第1節 公共施設の建設工事監理業務.....		40
1.	業務の対象範囲	40
2.	業務期間	40
3.	業務の内容	40
第2節 既存施設の解体・撤去業務		46
1.	業務の対象範囲	46
2.	業務期間	46
3.	前提条件	46
4.	実施計画及び実施体制	46
5.	業務の内容	47
第4章 維持管理業務		53
第1節 維持管理業務総則.....		53
1.	業務の対象範囲	53
2.	業務期間	53
3.	維持管理業務に係る仕様書	53
4.	維持管理業務計画書.....	54
5.	業務報告書等.....	54
6.	各種提案	55
7.	業務遂行上の留意点.....	55

第2節	建築物保守管理業務	56
1.	定期保守点検業務	56
2.	故障・クレーム対応	57
第3節	建築設備保守管理業務	57
1.	定期保守点検業務	57
2.	故障・クレーム対応	58
第4節	外構等維持管理業務	58
1.	外構等定期保守点検業務	58
2.	故障・クレーム対応	59
第5節	修繕業務	59

添付資料

資料1	用語の定義
資料2	事業予定地位置図
資料3	事業予定地周辺市道網図
資料4	事業予定地各種調査資料（後日公表予定）
資料5	維持管理業務項目詳細
資料6	必要諸室リスト
資料7	電気・機械要求性能表
資料8	動線の考え方
資料9	雨水流出抑制施設設置基準
資料10	アスベスト調査結果
資料11	令和2年度富山市公設地方卸売市場休開市日

閲覧資料

閲覧資料1	事業予定地インフラ現況図（後日公表予定）
閲覧資料2	既存施設図面
閲覧資料3	新旧施設対照表
閲覧資料4	定期借地可能な範囲
閲覧資料5	事業予定地現況測量図（後日公表予定）

第1章 総則

富山市公設地方卸売市場再整備事業要求水準書（以下「要求水準書」という。）は、富山市（以下「本市」という。）が富山市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）の実施に当たって、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）に要求する施設的设计、建設・工事監理、維持管理に関するサービス水準を示すもので、「設計業務要求水準」、「建設・工事監理業務要求水準」、「維持管理業務要求水準」から構成されている。なお、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すため、各要求水準については、基本的な考え方のみを示すに留め、本事業の目標を達成する具体的な方法・手段等は、事業者の発想に委ねることとする。

第1節 本事業の目的

本市では、昭和 48 年 3 月に、急激に進む都市開発や流通機構の変革に対応するため、既存の市場を統合して、全国で 66 番目の中央卸売市場を市内南部、国道 41 号沿いの掛尾町に開設した。平成 23 年 4 月には流通実態に即した柔軟な取引が行えるよう地方卸売市場に転換するなど、市場の活性化に取り組み、現在まで本市を中心とした県下の消費者に対し、生鮮食品の安定供給を行ってきた。

しかし、富山市公設地方卸売市場（以下「本市場」という。）における青果・水産物の取扱数量は、青果はピークの約 1/2、水産は約 1/3 に減少しており、施設規模の適正化が必要とされている。

また、昭和 47 年度に建築された本市場の主体建物（青果水産の卸、仲卸売場等）は、昭和 56 年以前の旧耐震基準で建築されており、平成 22 年度に実施した耐震診断では、建物の耐震性能を表す I_s 値が 0.14~0.29 と判定され、耐震基準として示されている I_s 値 0.3 を下回っている。

加えて、電気・給排水等の配管設備も老朽化が著しく、修繕費が嵩むことから、抜本的な対策が必要な状況にある。

このような背景から、本市は、将来にわたり市民に安全・安心な食を安定的に供給するために、コンパクトな市場として再整備を行い、施設規模の縮小により生じた土地（以下「余剰地」という。）の有効活用を図ることとした。

本事業を進めるに当たっては、食の流通を支える拠点を強化するとともに、富山空港及び富山 IC に近い立地や「SDGs 未来都市」としての発信力を活かした交流拠点を整備し、質の高い多様なライフスタイルを実現することが出来る市街地の形成に寄与することを期待するところであり、本事業に関する事業提案を公募するものとする。

第2節 本事業の基本理念

本事業のコンセプト及び基本方針は、以下に掲げるものとする。

(1) コンセプト

将来にわたり市民に安全・安心な『食』を安定的に供給する「コンパクトな流通拠点」

(2) 基本方針

① 食の流通を支えるインフラとして必要な機能の確保

i) 鮮度保持機能等の確保

消費者の食の安全・安心への意識の高まりに対応した、鮮度保持や衛生管理などに必要な機能を備えた施設する。

ii) 物流機能の強化

市場の物流機能強化の観点から、全体のレイアウトや必要な機能、施設等を整備する。

iii) 災害時における生鮮食品の流通拠点としての役割

耐震性能を確保し、非常災害時の物流拠点としての役割を担える施設を整備する。

② 経営的視点に立った施設整備

i) 施設整備費及び維持管理費の低減

取扱数量に見合った施設規模とするため、施設全体をコンパクト化する。

維持管理費の削減を図るために施設を集約化する。

施設全体のエネルギー消費量を削減し、維持管理費の低減を図るために、環境負荷の少ない設備を導入するとともに、水素エネルギーや太陽光等の再生可能エネルギーの利活用についても最大限配慮する。

維持管理費も含めた本事業に係る負担を低減するため、PPP手法による再整備を実施する。

ii) 卸売業者等の経営改善につなげる施設整備

市場内の物流コスト削減（卸売業者等の動線の改善）につなげる施設配置とする。

iii) コンパクト化により生じた余剰地の有効活用

余剰地に民間収益施設を誘致することで、本事業にかかる本市の負担の軽減を図る。

(3) 施設整備の考え方

i) 市場施設と民間収益施設の配置を含めた一体的な提案を受けることで、敷地全体の有効活用を図る。

ii) 民間収益施設は、本市のコンパクトシティ政策と相反しない施設でQOLの向上に資する施設を誘致する。

- iii) 富山市 SDGs 未来都市計画並びに環境未来都市計画を踏まえ、持続可能な付加価値創造都市の実現に寄与する事業を目指す。

第3節 本事業の概要

1. 事業の対象となる施設

本事業で対象となる施設は、以下に掲げるものとする。

(1) 公共施設

公設地方卸売市場の建替えに際して、以下の i) の施設を整備する。なお、青果棟、水産棟は部分的に温度管理を行う閉鎖型施設とする。

建替えの際に解体が必要な施設（以下「解体対象施設」という。）は、事業者が解体・撤去を行うものとする。

- i) 建替えを行う施設（以下「本施設」という。）
 - ・ 卸売場（青果、水産）
 - ・ 仲卸売場（青果、水産）
 - ・ 買荷積込所（青果、水産）
 - ・ 事務所（管理、卸、仲卸等）
 - ・ 関連店舗
 - ・ 倉庫
 - ・ 外構（駐車場等）
 - ・ その他施設（管理諸室、共用部、外構等）

- ii) 敷地全体の高度利用が見込める場合に建替えを行う施設
 - ・ 青果倉庫
 - ・ 第二倉庫
 - ・ 空箱再生施設

- iii) 移転や解体を行わない施設
 - ・ 花き棟（卸売場、仲卸売場、倉庫）
 - ・ 冷蔵庫

- iv) 市場内業者が整備した施設（取り壊すには移転補償が必要）
 - ・ 上記以外の施設

(2) 民間施設

本市は、「富山空港及び富山 IC に近い立地を活かした交流拠点の創出」「質の高い多様なライフスタイルの実現」を期待しており、さらに本事業で整備する公共施設との相乗効果が期待できる施設として、以下の施設を整備する。

- ・ 民間収益施設
- ・ 外構（駐車場、駐輪場、植栽等）

2. 事業方式

本事業は、公共施設及び民間施設を配置も含めて事業者が一体的に整備する PPP 手法で行うものとする。

本市及び事業者は、事業用地全体（事業者提案に基づき整備する範囲）について、借地借家法（平成 3 年法 3 律第 90 号）第 23 条の事業用定期借地権設定契約を締結する。

事業者は、本施設の設計及び建設等の業務を行うとともに、本施設を所有したまま、事業期間が終了するまでの間、維持管理業務を遂行する建物賃貸借契約手法で実施する。また、事業者（民間施設実施企業）は、公共施設の用途又は目的を妨げない範囲において、公共施設を除く余剰地を有効活用し、民間施設を整備・運営するものとする。ただし、公共施設と民間施設は分棟を基本とし、1 敷地 1 建物の原則に配慮して計画すること。

なお、本市は本施設部分について建物賃貸借契約を締結した後、市場運営を行う。

3. 事業の対象範囲

本事業の対象範囲は、次のとおりとする。

(1) 公共施設

1) 設計業務

- ① 事前調査業務（必要に応じて現況測量、地盤調査等）
- ② 設計業務
- ③ 電波障害調査業務
- ④ 公共施設整備に伴う各種申請等の業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

2) 建設・工事監理業務

- ① 解体対象施設の解体・撤去業務
- ② 建設業務
- ③ 工事監理業務
- ④ 近隣対応・対策業務（周辺家屋影響調査を含む。）
- ⑤ 電波障害対策業務
- ⑥ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

3) 維持管理業務

維持管理業務の対象範囲は、本施設のみとする。

- ① 建築物保守管理業務
- ② 建築設備保守管理業務
- ③ 外構等維持管理業務
- ④ 修繕業務
- ⑤ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

(2) 民間施設

1) 民間施設に関する業務

- ① 民間施設の整備業務（設計、建築確認申請等の手続き、建設工事、工事監理等を含む。）
- ② 民間施設の維持管理業務
- ③ 民間施設の運営業務
- ④ その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

4. 事業スケジュール（予定）

(1) 公共施設

公共施設に係る事業期間及び整備・運営期間を以下に示す。なお、事業用定期借地権設定契約締結日及び建物賃貸借契約日は事業者提案によるものとするが、令和7年9月までに全面供用開始を条件とする。

項目	予定
基本協定締結	令和3年4月頃
事業期間	基本協定締結日～令和36年3月末日
設計・建設期間（解体・撤去含む）	基本協定締結日～令和7年8月末
事業用定期借地権設定契約締結 （本施設敷地）	令和4年1月頃
建物賃貸借契約（第一期）	令和5年3月頃
本施設の供用開始日（第一期）	令和5年4月頃
建物賃貸借契約（第二期）	令和6年9月頃
本施設の供用開始日（第二期）	令和6年10月頃
維持管理期間	本施設引渡し日～令和36年3月末日

※本市が想定する建物配置による開業時期を示している。

(2) 民間施設

民間施設に係る借地期間等を以下に示す。

項目	予定
基本協定締結	令和3年4月頃
借地期間	公正証書締結日～令和36年3月末日
公正証書締結日	事業者の提案による。ただし、民間施設の建設工事着手日以前とする
供用開始日	事業者の提案による。ただし、令和7年度中に供用開始を目指すこととする。

5. セルフモニタリングの実施

- ① 事業者が実施する業務の水準を維持改善するよう、事業者でセルフモニタリングを実施すること。
- ② 事業者は、実際に実施する業務が要求水準書に示された水準を達成しているか否かの基準を設定すること。また、全ての基準は、合致しているか否かで判断できるように設定すること。
- ③ 要求水準書に規定する内容及び本市が実施するモニタリングとの連携に十分配慮して、セルフモニタリングの項目、方法等を提案すること。セルフモニタリングの内容については、協議の上設定する。
- ④ 設計、建設・工事監理段階においては、既存施設解体撤去・杭撤去完了時、基本設計完了時、実施設計完了時、公共施設供用開始時においてセルフモニタリングを実施し、本市にモニタリング報告書を提出すること。維持管理運営段階には、次の内容を記載すること。
 - i) モニタリング実施状況
 - ii) モニタリングを行った結果発見した不具合・改善点等
 - iii) 要求水準未達が発生した場合、その内容、時期、影響、対応状況等
 - iv) 要求水準未達が派生した場合の対応方策

第4節 用語の定義

要求水準書中において使用する用語の定義は、本文中において特に明示されたものを除き、「資料1 用語の定義」において示すとおりとする。

第5節 遵守すべき法制度等

本事業の実施に当たっては、地方自治法のほか、以下に掲げる関連法令（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、必要により適宜参照すること。

【法令・条例等】

- ① 都市計画法
- ② 建築基準法、建築士法、建設業法
- ③ 卸売市場法
- ④ 駐車場法、道路法、道路交通法、道路構造令
- ⑤ 水道法、下水道法
- ⑥ 高圧ガス保安法、電気事業法
- ⑦ エネルギーの使用の合理化に関する法律
- ⑧ 建設工事にかかる資材の再資源化等に関する法律
- ⑨ 廃棄物の処理及び清掃に関する法律
- ⑩ 消防法、警備業法
- ⑪ 建築物における衛生的環境の確保に関する法律
- ⑫ 水質汚濁防止法、土壌汚染対策法、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
- ⑬ 計量法
- ⑭ 騒音規制法、振動規制法
- ⑮ 高齢者、障害者等の移動等の円滑化の促進に関する法律
- ⑯ 労働安全衛生法その他各種のビル管理関係法令
- ⑰ その他各種建築関係資格法律及び労働関係法律
- ⑱ 借地借家法、大規模小売店舗立地法
- ⑲ 条例
 - i) 富山県建築基準法施行条例、同施行規則
 - ii) 富山県景観条例
 - iii) 富山県環境基本条例
 - iv) 富山県文化財保護条例
 - v) 富山県民福祉条例
 - vi) 富山市道路の構造の技術的基準等を定める条例、同施行規則
 - vii) 富山市建築基準法施行細則
 - viii) 富山市景観まちづくり条例
 - ix) 富山市屋外広告物条例
 - x) 富山市特別用途地区建築条例

- xi) 富山市環境基本条例
- xii) 富山市緑化推進条例
- xiii) 富山市火災予防条例
- xiv) 富山市水道事業給水条例
- xv) 富山市下水道条例
- xvi) 富山市地下水の採取に関する条例
- xvii) 富山市個人情報保護条例
- xviii) 富山市情報公開条例
- xix) 富山市地方卸売市場条例
- ⑳ その他関連法令、条例等

【要綱・基準等】

- ① 公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）、建築物解体工事共通仕様書・同解説、公共建築設備工事標準図（電気設備工事編、機械設備工事編）
- ② 官庁施設の基本的性能基準及び同解説
- ③ 建築構造設計基準及び同基準の資料
- ④ 建築保全業務共通仕様書
- ⑤ 建築設計基準及び同解説
- ⑥ 官庁施設の総合耐震計画基準及び同解説、建築設備耐震設計・施工指針
- ⑦ 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
- ⑧ 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
- ⑨ 建築工事安全施工技術指針
- ⑩ 建設工事公衆災害防止対策要綱（建築工事編）
- ⑪ 建設副産物適正処理推進要綱
- ⑫ 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
- ⑬ 富山県土木工事共通仕様書、富山県土木構造物標準設計図
- ⑭ 富山市中高層建築物の建築に関する指導要綱
- ⑮ 富山市宅地開発に関する指導要綱
- ⑯ 富山市グリーン購入の推進方針、富山市グリーン購入調達方針
- ⑰ 富山市情報セキュリティポリシー
- ⑱ その他関連要綱及び基準

第6節 要求水準の変更

(1) 要求水準の変更理由

本市は、次の事由により、事業期間中に要求水準を変更することがある。

- ・法令等の変更により業務内容が著しく変更されるとき。
- ・災害・事故等により、特別な業務内容が常時必要なとき、又は業務内容が著しく変更されるとき。
- ・本市の事由により業務内容の変更が必要なとき。
- ・その他、業務内容の変更が特に必要と認められるとき。

(2) 要求水準の変更手続き

本市は、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賃料の増減が必要となる場合は、必要な定期建物賃貸借契約の変更を行うものとする。

第7節 本要求水準書に記載のない事項

本要求水準書に記載のない事項は、関係法令等を遵守した上で事業者の提案とする。

第8節 秘密の保持

- ・事業者は、本事業により知り得た一切の情報を、第三者に開示、漏洩又は本事業以外の目的に使用してはならない。ただし、あらかじめ本市の承諾を得た場合はこの限りでない。
- ・事業者は、本事業に関して事業者から業務を受託する又は請負う者に秘密の保持に係る措置を取り、その措置について、本市の確認を受けなければならない。

第9節 事業予定地等に関する事項

(1) 立地条件

本市場の現況は、次のとおりである。

所在地	富山県富山市掛尾町 500 番地
敷地面積	約 120,000 m ²
地域地区	用途地域：準工業地域（容積率 200%、建蔽率 60%） （提案によっては商業地域へ用途変更することを検討） 特別用途地区：大規模集客施設制限地区 防火地域：指定なし

	高度地区：指定なし 居住誘導区域（一部該当） 中心市街地活性化基本計画区域外 浸水想定区域（南側敷地：深さ 0～0.5m 土川）
建蔽率	60%
容積率	200%
防火地域・高度地区	指定なし
地区計画	—
建築協定	—
接道道路	北側：法 42 条 1 項 1 号道路、中央卸売市場北線（幅員約 7m） 東側：法 42 条 1 項 1 号道路、掛尾 1 号線（幅員約 5.5m）
インフラ整備状況	電気：6,600v 高压受電可能 ガス：都市ガス 13A 東側道路に φ 150、北側道路に φ 150 敷設 給水：東側道路（正門以北）に φ 150、北側道路に φ 100 敷設 汚水排水：東側道路に φ 800、北側道路（正門以東）に φ 800、北側道路（正門以西）に φ 300 敷設 雨水排水：敷地内の暗渠（用水路）へ放流 井水：No. 1 井戸 φ 400mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.2m ³ /min×56m No. 2 井戸 φ 400mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.2m ³ /min×56m No. 3 井戸 φ 350mm×80m、ポンプ φ 150mm×3.0m ³ /min×55m 電話：近隣電柱より引き込み可能
その他	・土川浸水想定区域 浸水深 0.5m 未満（南側敷地） ・敷地内北側に鉄塔あり（送電線の電圧 66,000v） ・場内清掃や除雪のために使用している井戸（3箇所）あり ・複数の防火水槽あり ・敷地北側及び南側に暗渠（用水路）あり

(2) 敷地条件

本市場が立地する事業予定地の敷地条件に関しては、以下に示す資料を参照すること。

- ① 敷地の現況 ：「資料 2 事業予定地位置図」、「資料 3 事業予定地周辺市道網図」、「閲覧資料 5 事業予定地現況測量図」（後日公表予定）
- ② 設備インフラ ：「閲覧資料 1 事業予定地インフラ現況図」（後日公表予定）
- ③ 敷地の地質及び地盤 ：「資料 4 事業予定地各種調査資料」

(3) 既存施設の概要

既存施設の概要を以下に示す。

本事業では、冷蔵庫は移転・解体不可、青果倉庫・第二倉庫・空箱再生施設は高度利用が見込める場合は事業者提案により建替え可、市場内業者が整備した施設は市場内業者との合意により建替え可（移転補償は事業者負担）とする。

表 1-1 既存施設の概要

施設名		構造	面積 (㎡)	備考	
市有建築物	主体建物	卸売場	鉄骨鉄筋コンクリート造 二階建	青 4,445 水 4,423	
		仲卸売場		青 2,183 水 2,183	
		買荷保管積込所		青 682 水 681	
		関連商品売場			
		業者事務所			
		福利厚生施設			
		その他施設			
		計		22,212	※解体対象施設
	花き棟	卸売場	鉄骨造平屋建	1,025	※再整備の対象外
		仲卸売場		390	
		業者事務所		214	
		計		1,629	
	第二卸売場	鉄骨造平屋建	1,501	青 1,501 ※解体対象施設	
	倉庫	第一倉庫	鉄骨造平屋建	504	※解体対象施設
		第二倉庫	鉄骨造平屋建	160	※高度利用が見込める場合は事業者提案により建替え可
		青果倉庫	鉄骨造平屋建	1,029	
		第三倉庫	鉄骨造平屋建	191	※解体対象施設
		青果保冷庫	鉄筋コンクリート造平屋建	1,137	※解体対象施設
		旧第二冷蔵庫	鉄骨造平屋建	1,031	※解体対象施設
	冷蔵庫	冷蔵庫A棟	鉄骨造二階建 一部四階建	3,179	※移転・解体不可
冷蔵庫B棟		603			
買荷保管積込所	鉄骨造平屋建	2,222	青 1,111 水 1,111 ※解体対象施設		
関連商品売場	鉄骨造平屋建	1,152	※関連B～F棟は解体対象施設 ※関連H棟は再整備の対象外		
花き部倉庫・加工所	鉄骨造平屋一部二階建	516	※再整備の対象外		
事務	青果組合	鉄筋コンクリート造 二階建	238	※解体対象施設	

所	魚商組合	鉄筋コンクリート造 二階建	238	※解体対象施設
	精算会社	鉄筋コンクリート造 二階建	84	※解体対象施設
管理事務所棟		鉄筋コンクリート造 二階建	893	※解体対象施設
金融棟		鉄筋コンクリート造 二階建	332	※解体対象施設
空箱再生施設			347	※高度利用が見込める場合は 事業者提案により建替え可
受水槽			162	※解体対象施設
ポンプ室			43	※解体対象施設
防火水槽			156	※解体対象施設
汚水除害施設			26	※解体対象施設
その他民間所有建築物			14,200	
施設合計			53,785	
駐車場			30,500	約 1,050 台

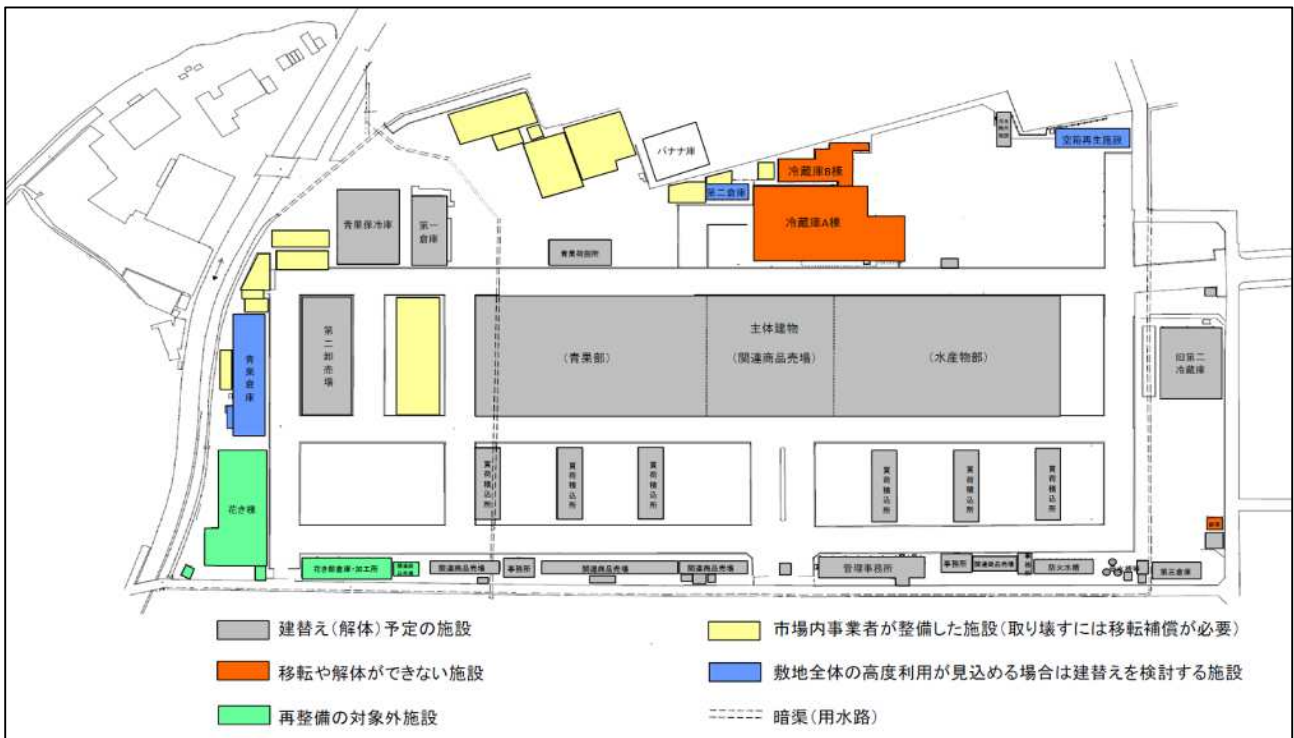


図 1-1 既存施設の取り扱い

(4) 市場施設の休開市日

休市日：年末年始（12/31～1/4）

原則として日曜日は3部休市（年末年始の前後期間を除く）

青果・水産休市、花き休市は不定休

※詳細は「資料 11 令和2年度富山市公設地方卸売市場休開市日」参照

(5) 市場施設の主要稼働時間

市場施設の稼働時間を以下に示す。

表 1-2 市場施設の主要稼働時間

時間	卸売業者	仲卸業者
午後 22時 23時 24時	↑ 出荷者の入荷・荷下ろし	
1時 2時 3時 4時 5時 6時 7時 8時 9時 :	↓ ↑ 売買取引 ↓ ↑ 卸売関連事務業務(約200人)	↑ ↓ 売買取引 ↓ ↑ 販売・出荷
午後 : 17時	↓	

第2章 設計業務

第1節 設計業務における基本的な考え方

1. 施設計画の考え方

(1) 基本的な条件

- i) 本事業は、市場の開場を継続しながら行うため、市場機能に障害をもたらすことのないよう十分に配慮すること。
- ii) 設計にあたっては、物流動線に配慮した計画とするとともに、卸売業者等の市場関係者から意見を聴取すること。
- iii) 関係法令等における施設基準に準拠するとともに、HACCP への対応が可能な施設とすること。
- iv) 本施設は、原則として市場関係者のみが使用する施設であるため、公共施設用地内に整備する建物は、市場機能に限るものとする。
- v) 本事業で整備する場内通路は、市道を想定していない。

(2) 全体配置

全体配置は、敷地全体のバランスや維持管理の方法及びセキュリティ対策等を考慮に入れ、以下の項目に留意して、死角の少ない計画とすること。

- i) 全体配置は、利便性や利用者のサービスの向上に繋がるように既存施設を含めた機能的な配置、物流の効率化、効率の良い車両・歩行者動線の確保等に配慮し計画すること。
- ii) 配置計画にあたっては、不審者の監視が容易で、かつ、できる限り死角をつくらない等、利用者の安心感・安全性の確保等に配慮した計画とすること。
- iii) 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に十分配慮した計画とすること。
- iv) 卸売場施設、仲卸売場施設等への搬入車両を考慮した動線計画とすること。特に青果棟及び水産棟の荷下ろし口は、大型車両及び配送用トラックが利用する場内道路に接するように設けること。
- v) 青果棟の整備規模を考慮し、物流の効率化に配慮された棟構成とすること。
- vi) 関連店舗・事務所棟は、各卸売業者事務所から青果棟、水産棟への動線に配慮した配置とすること。
- vii) 水産棟卸売場は、冷蔵庫 A 棟との連携に配慮した位置及び動線とすること。

- viii) 本施設への入り口及び民間施設への入り口を視覚的にわかりやすくすること。
- ix) 一般車両が本施設へ入ることのないような対策を講じること。
- x) 既存花き卸売場北側に配送用トラック等の駐車スペース及び荷下ろしや買荷積込に必要とされるスペースを確保すること。
- xi) 西門及び南門を利用する車両の動線を確保すること。ただし、施設配置に支障を及ぼす場合は、西門の位置移動を可とするが、バナナ庫への動線に配慮した配置とすること。
- xii) 青果部関係者が配送センターなどを自主整備するための空地(約 3,000 m²)を青果棟と近接した場所に確保すること。なお、この空地については事業用定期借地権設定契約の対象外とすること。
- xiii) 民間施設は、借地期間終了後の円滑な処理ができる計画とすること。
- xiv) 駐車場の共用は可とするが、市場内業者の駐車台数は確保すること。ただし、駐車場の整備時期については、市場の運営に支障のないよう計画すること。

(3) 必要諸室

本施設の内、必須施設に必要な諸室は、「資料 6 必要諸室リスト」のとおりとし、面積については参考基準とする。なお、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。

2. 地域性・景観性

公共施設の建物の外観については、安全・安心な「食」を供給する流通拠点として相応しく、周辺の景観に配慮したデザインとすること。

地域への対応としては、住宅地に近接する公共施設であることを考慮して、視覚的な圧迫感等を和らげる工夫を凝らすこと。また、建設工事中も含めて、周辺への騒音や振動、臭気等による影響を最大限抑制すること。特に解体工事中においては騒音・粉塵のみならず、害虫・害獣に対する十分な対策を行うこと。

配置計画にあたっては、各車両の視認が容易で、かつ、できる限り死角を作らない等、地域住民や利用者の安心感・安全性の確保、周辺の住宅等の日照確保等に配慮した計画とすること。

3. 環境保全性

地球温暖化防止の観点から、省エネルギー性、環境保全性、経済性に配慮した環境負荷の少ない設備（自然の力を活用した採光及び換気設備、節電及び節水器具、断熱性の高いペアガラス等）の導入を検討し、市場全体のエネルギー消費量の削減を図ること。

また、市場内へのエネルギー供給には太陽光等の再生可能エネルギーを最大限活用するとともに、蓄電池やガスコジェネレーション設備等を組み合わせたエネルギーを効率的に利活用するシステム（エネルギーマネジメントシステム）の構築を検討し、非常災害時の物流拠点としての役割を担う施設となるよう設計を行うこと。

その他、リサイクル資材の活用、廃棄物の排出抑制等にも配慮し、事業者の創意工夫による具体的なアイデアを提案すること。

なお、本事業における物品等の調達及びその使用にあたっては、「富山市グリーン購入調達方針」によること。

4. 防災安全性

(1) 耐震性能の確保

本施設の構造計画は、建築基準法による他、施設の建築構造体及び建築非構造部材について、耐震安全性に配慮し、計画すること。

また、垂直最深積雪量を 2.0m とすること（富山市建築基準法施工細則第 24 条第 2 項に定める垂直最深積雪量 1.5m に 0.5m 積雪量加算）。なお、これらの基準等の見直しが行われた場合には、変更後の基準に準拠すること。

(2) 安全性の確保

地震等の自然災害発生時や非常時における安全性の高い施設とする他、火災時の避難安全対策、浸水対策、強風対策、ならびに落雷対策に十分留意すること。

(3) 保安警備の充実

日中の不審者対策や夜間等における不法侵入防止に向けて、施設の保安管理に留意した計画とすること。また必要に応じて、防犯上、適切な照明設備を設置すること。

5. 機能性

(1) 動線計画

- i) 用途、目的、利用状況に応じた移動空間を確保し、人の移動、物の搬送が円滑かつ安全に行えるものとする。

- ii) 動線は明快なものとし、かつセキュリティの考え方に整合した計画とすること。
- iii) 冷蔵庫を含む公共施設間は、荷動きの動線が民間施設の車両や歩行者との動線と交差しないよう計画すること。

(2) スペース、寸法の確保

- i) 主要出入口、搬出入口、廊下、階段及び傾斜路は、利用者数、利用方法に応じたスペース、寸法が確保されていること。

(3) ユニバーサルデザイン

- i) 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、明快な動線計画等の考えを十分に踏まえること。

6. 経済性

(1) 耐久性

- i) 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、劣化により安全性を損なうことなく、施設の機能を維持できる合理的な耐久性が確保されるよう、構造体、建築非構造部材、建築設備の性能が確保されていること。

(2) 保全性

- i) 清掃、点検保守の維持管理が、効率的かつ安全に行える性能が確保されていること。また、材料、機器の更新が、経済的かつ容易に行える性能が確保されていること。

7. 周辺インフラとの接続

① 接続道路

- i) 周辺市道等との接続は、原則として既存の出入口（北口と東口）を活用すること。なお、出入口（北口と東口）の位置移動及び出入口を新設する場合は、周辺道路（国道41号・359号）へのアクセスや道路幅員等に配慮した計画とすること。
- ii) 既存の出入口を本施設と民間施設で共用する場合は、本施設へ入る運送用トラックと民間施設へ入る一般車両の動線が交錯しないような対策を講じること。

- iii) 交通安全対策の一環として、周辺市道等に対し、新たに道路標識、区画線及び道路標示等の設置を検討する場合は、関係機関と協議すること。

② 上水道

- i) 給水管との接続方法は、事業者の提案によるが、本市の上下水道局と協議を行うこと。

③ 下水道

- i) 下水管との接続方法は、事業者の提案によるが、本市の上下水道局と協議を行うこと（「閲覧資料1 事業予定地設備インフラ現況図」参照）。

④ 電力

- i) 電線の引き込み方法等は、事業者の提案によるが、北陸電力株式会社及び北陸電力送配電株式会社と協議を行うこと。

⑤ ガス

- i) 具体的な使用方法等は、事業者にて日本海ガス絆ホールディングス株式会社への確認、調整の上、提案すること。
- ii) 工事費用、工事負担金等の初期費用が必要となる場合には、事業者の負担とする。

⑥ 電話

- i) 引き込み方法等は、西日本電信電話株式会社への確認の上、事業者の提案による。

第2節 設計業務対象施設に係る要件

1. 本施設（全体）

本施設の建築計画に関する要求性能を以下に示す。なお、要求するものは最低限の水準であり、下記に示す水準を上回る水準を提案することを妨げるものではない。

(1) 棟構成

- i) 棟構成は、青果棟及び水産棟、関連店舗・事務所棟を想定している。なお、物流の効率化を図り、各要求性能を満足した計画となっている場合、棟の分割や統合して整備することは妨げない。
- ii) 各々で必要な機能が完結され、所定の面積が確保されており、かつ明確な管理区分を設定しセキュリティが確保されていること。
- iii) 各々の機能性及び利便性を損なわないような動線計画及び各室配置とし、各々の機能が独立で成立するよう、出入口の配置、縦動線及び避難経路が確保されていること。

(2) 平面計画

- i) 各要求水準を満足した上で、各諸室の利用形態及び特性を十分に把握し、構造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。共用部としての階段、廊下は適宜屋内に設け、避難計画に支障のない構成とすること。
- ii) 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。
- iii) 市場施設であるため、荷下ろし、荷受けの作業が頻繁に行われることに配慮し、雨掛かりのない構造とすること。
- iv) 各売場は閉鎖型とし、屋外への段差は原則として設けない。また、居室は可能な限り、自然排煙とすること。
- v) 「資料6 必要諸室リスト」も、あわせて参照すること。

(3) 仕上げ計画

- i) 仕上げ計画にあたっては、周辺環境との調和を図るとともに、維持管理についても留意し、清掃しやすく管理しやすい施設となるように配慮し、特に外装については、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。
- ii) 使用する材料は、健康に十分配慮することとし、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、建設時における環境汚染防止に配慮すること。仕上げの選定にあたっては、「建築設計基準及び同解説（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、平成18年）」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。

- iii) 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。なお、機能上の支障がない室の壁等については富山市産の木材を積極的に活用することが望ましい。
- iv) 卸売場等においては、フォークリフト等の車両の衝突が考えられるので、たわみや歪み等が生じにくく、かつ、温度管理部については断熱性に特に優れたものとする。
- v) 水産卸売場においては、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。なお、閉鎖型施設とするため、断熱性能に配慮した外装仕上げを計画すること。
- vi) 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。
- vii) 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、堆積スペースの確保等、必要に応じて積雪対策を講じること。
- viii) 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) 建具関係

- i) 日常行動及び交通、物流による衝撃で、欠損、剥離、傾き、曲がりが生じない強度を有し、ぐらつきを生じさせないこと。また、経年による反り、錆が発生しないこと。
- ii) 重量シャッターには、障害物感知装置を設け、荷動きによる衝突防止策を講じること。
- iii) 各施設の外部開口部に、害鳥及び害獣への対策を講じること。
- iv) 卸売場及び定温卸売場への屋内出入口は、スムーズに荷動きが可能な幅を確保すること。
- v) 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。
- vi) 事務用途の窓はすべて Low-e 複層ガラス相当とすること。

(5) 営業の持続

- i) 市場の開場は継続しながら、建替えを行うこととなるので、利用者の安全対策に十分配慮した計画とすること。

- ii) 建替えステップを考慮する際、仮店舗や仮倉庫などの仮設建築物を用いて整備する場合は、建設や引越など必要な内容及び期間を想定して実現可能な計画とすること。なお、仮設建築物が必要となる場合には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。

(6) 外構等

① 建築物周辺部

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

② 場内通路

- i) トラック、運搬車等が安全かつ速やかに移動、積み下ろし、搬入搬出などができる動線、構造であること。
- ii) 大型車両の通行が主となるため、舗装構成はその通行に耐えうるものとする。
- iii) 雨や消雪水等で水たまりが生じないよう配慮すること。
- iv) 消雪設備を設けることを原則とし、方式は井水による散水を基本とする。
- v) 照明設備を設けること。
- vi) 荷下ろし等で車両が停車する箇所は、停車スペースを確保した上で大型車両が通行できるようにすること。

③ 駐車場

- i) 駐車場内の安全が図られるように駐車区画、場内歩行者動線に十分配慮すること。
- ii) 雨や消雪水等で水たまりが生じないよう配慮すること。
- iii) 富山市建築物における駐車施設の設置等に関する条例に基づき、整備すること。なお、駐車車両は普通車両、配送用トラック、大型トラックを想定している。
- iv) 適切な場所に1か所以上の車いす使用者駐車場を設けること。
- v) 駐車場と合わせて、廃棄予定のパレット及び容器類の仮置き場を含む共用ゴミステーション（約400㎡）を確保すること。
- vi) アスファルト舗装仕上げとする。
- vii) 消雪設備を設けることを原則とし、方式は井水による散水を基本とする。
- viii) 照明設備を設けること。

④ 困障等

- i) 市場敷地の外周部には、安全性等に配慮して適切に困障等を設置すること。
- ii) 全ての利用者が容易に目的場所へと到達できるよう、適切な位置に屋外サインを設置すること。

⑤ 雨水流出抑制施設

- i) 現状の雨水排出量を超えることがないように雨水流出抑制対策を講じること。
- ii) 計算に際して、「資料 9 雨水流出抑制施設設置基準」を参照すること。

⑥ その他

- i) 場内通路と敷地外の市道との接続部については、当該市道の規格にあわせること。また設計及び工事にあたっては市関係機関及び警察等関係機関と十分に協議すること。
- ii) 敷地南東側隣地の砂利敷き敷地（約 1,000 m²）はアスファルト舗装とし、駐車場として整備すること。
- iii) 現況敷地における雨水等の排水機能を損なわないよう配慮すること。
- iv) 各棟には集合ポストを設置すること。
- v) 消火器を設置できるスペースを確保すること。
- vi) 公共施設内に AED を設置すること。

(7) 設備計画に関する要求性能

本施設の設備計画については「建築設備計画基準（国土交通大臣官房官庁営繕部監修、平成 25 年度版）」に準拠し、以下の項目を考慮した上で、電気設備、給排水衛生設備及び空調設備の計画を行うこと。また設備の要求性能については、「資料 6 必要諸室リスト」及び「資料 7 電気・機械要求性能表」を参照すること。

- i) ライフラインの引き込み方法、管理（契約）方法等については、別途各事業者（電気、ガス、上下水道）と協議を行うこと。また、電気、上下水道については、各店舗、各使用区分で別々に管理（契約）できるようにすること。
- ii) 道路、上下水道、電気、ガスその他のインフラについて、必要に応じて事業者が整備すること。
- iii) 更新性、メンテナンス性を考慮した計画とすること。
- iv) 各種機器の集中管理パネルを各棟に配置し、一括管理できるようにすること。また、監視室に警報の集中監視機能を設けること。
- v) 地球環境及び周辺環境に配慮した計画とし、燃焼時に有害物質を発生しないエコマテリアル電線等の採用を積極的に行うこと。

- vi) 照明負荷の削減について、十分配慮した計画とすること。
- vii) 施設には再生可能エネルギー等の設備導入を積極的に行うよう努めること。
- viii) 省エネルギー、省 CO2、省資源、負荷平準化を考慮するとともに、ランニングコストを抑えた設備とすること。
- ix) 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。
- x) 地震・風水害や落雷、断水、停電、火災等の災害対策及び早期のエネルギー復旧等の BCP 対策を含めた安全性を十分に確保すること。
- xi) 必要に応じて凍結防止策対策を講じること。

② 電気設備

ア 受変電設備

- i) 高圧受電では、電気室に屋内キュービクルを設置すること。
- ii) 変圧器は乾式モールドを用いた構成にすること。
- iii) 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。
- iv) 停電時、復電時には自動復旧回路を設けること。
- v) デマンドコントローラの導入に努めること。
- vi) 新電力との契約が可能な構成にすること。

イ 幹線設備

- i) 幹線容量は電灯、動力設備に対して十分に確保すること。
- ii) 電気配管及び配線については、増強、増設、撤去が簡単にできるようにし、冷蔵庫設備及び電動フォークリフトの充電設備増設について配置とスペースを考慮すること。
- iii) コンセントは必要な個所に整備すること。
- iv) 電灯、動力の分電盤を各室に設置すること。
- v) 入居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。
- vi) 電力メーターは集中検針盤を設置することとし、スマートメーターまたは検定付きパルス発信式の導入に努めること。

ウ 動力設備

- i) 動力制御盤は各機械室に設置すること

エ 照明設備

- i) LED 等省エネルギー型器具を積極的に採用すること。
- ii) トイレ照明は自動点灯・消灯するようにすること。
- iii) 外灯及びその他共用部の照明はタイマーによる自動点灯・消灯と手動点灯・消灯ができるようにすること。

- iv) 照明の手動点灯は現場以外に守衛室で一括操作ができるようにすること。
- v) 非常照明、誘導灯はバッテリー内蔵式とすること。
- vi) 共用ゴミステーションに照明を設置すること。

オ 電話設備

- i) 外線電話回線について、必要数を水産棟、青果棟、関連店舗・事務所棟に設置すること。
- ii) 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こと。
- iii) 富山市庁内内線電話の整備は本市が実施する。整備のために本市が求めた場合は各種図面の写しを提出するとともに、時期や方法等について、本市管財課と協議すること。

カ 情報通信設備

- i) 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。
- ii) 卸・仲卸事務所、各組合事務所及び関連店舗等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。
- iii) 卸事務所及び管理事務所電算室に卸売市場 LAN システム用の LAN ケーブルが敷設できるようにすること。
- iv) 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。
- v) 本市において、卸売市場 LAN システム用の LAN ネットワークを整備する。そのため、本市が求めた場合は各種図面の写しを提出すること。
- vi) 富山市庁内 LAN 回線の整備は本市が実施する。整備のために本市が求めた場合は各種図面の写しを提出するとともに、時期や方法等について、本市情報統計課と協議すること。

キ 時計設備

- i) 電波時計等、時差の生じにくい時計とすること。

ク 放送設備

- i) 災害など非常時の避難誘導用の設備を設置すること。
- ii) 通常業務用の館内放送用の設備を設置すること。

ケ 消防設備

- i) 避難誘導に必要な設備を設置すること。

コ 非常用発電機設備

- i) 消防法により必要な非常用電源設備として発電機を設置する。

サ テレビ受信設備

- i) 事業者の提案によるが、テレビの電波障害が発生しないようにすること。

シ 防犯・警備設備

- i) 敷地入口、共用ゴミステーションなど必要な箇所に監視カメラを設置し、守衛室にて確認できるようにすること。
- ii) 夜間や休市日に、施設内及び駐車場に無断で侵入できないようにすること。

③ 機械設備

ア 空調設備

- i) 冷暖房方式は事業者の提案による。各室の用途に応じ、適切な空調設備を採用すること。
- ii) 各店舗及び仲卸事務所内は入居者設置とする。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。

イ 換気設備

- i) 各室の用途に応じ適切な換気方式を採用すること。
- ii) 結露やカビの対策を講じること。
- iii) 卸売場施設及び仲卸売場施設について、空気や臭気が滞留しない設計とすること。

ウ 冷蔵設備

- i) 冷蔵方式は事業者の提案による。各室の用途に応じ、適切な室内環境を維持する冷蔵設備を採用すること。
- ii) 卸売場施設において、積み荷等を考慮して冷蔵設備を設置すること。
- iii) 各店舗内の冷蔵庫は入居者設置とするが、室外機置場・配管ルート等を確保すること。

エ 給水設備（上水）

- i) 給水方式は受水槽加圧給水方式を原則とし、敷地内に受水槽及びポンプを整備すること。
- ii) 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。
- iii) 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。各店舗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。
- iv) 受水槽・ポンプ等は中央監視の対象とする。

オ 井水設備

- i) 既存の井戸は原則として存置するものとし、解体や埋め戻しを行う場合は代替の井戸を掘削すること。
- ii) 浄水設備は「建築物における衛生的環境の確保に関する法律」の雑用水に適合するよう滅菌装置などを設ける。

- iii) 給水方式は受水槽加圧給水方式を原則とする。
- iv) 計量器は入居者ごとに個別検針できるようにすること。公共下水道に流れ込む箇所について使用料申請できるようにすること。
- v) 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。清掃用として必要な箇所に散水栓を設置する。各店舗への配管は検針メーターまでとし、売場通路に設置すること。
- vi) 浄水設備・受水槽・ポンプ等は中央監視の対象とする。

カ 給湯設備

- i) 電気温水器・IHヒーターなどの電気式を原則とする。

キ 排水設備

- i) 自然流下にて屋外合流し公共下水道へ接続する。
- ii) 水産物を取り扱う箇所からの排水は汚水除害設備にて処理後、公共下水道へ接続する。
- iii) 各店舗からの排水にはカゴ付き排水枡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。

ク 汚水除害設備

- i) 「富山市下水道条例」等で定める基準値以下に適合するように設置する。
- ii) 臭気対策を講じること。
- iii) 清掃用の水栓柱を設置すること。
- iv) 中央監視の対象とする。

ケ ガス設備

- i) 給湯設備用としては設けないことを原則とする。
- ii) 空調設備用としての設置は事業者の提案による。

コ 衛生器具設備

- i) 大便器・小便器・掃除流しの使用水は井水とする。
- ii) 大便器は洋式便器とする。温水洗浄便座を設置する場合、使用水は上水とすること。
- iii) 手洗器の水栓は自動水栓を基本とする。
- iv) 身障者用衛生器具を適宜配置すること。

サ 消火設備

- i) 「消防法」などの規定に準拠した消防設備を設置する。
- ii) 中央監視の対象とする。

シ 昇降機設備

- i) 身障者対応用として設置する。

ス 防火水槽

- i) 消防局と協議の上で、敷地内に必要な防火水槽を整備すること。

2. 本施設（各棟）

(1) 青果棟

① 全体計画

- i) 青果棟は、卸売場施設、仲卸売場施設で構成する。
- ii) 売場内へのトラックの乗入を禁止する。
- iii) 外部との出入口等にスチールシャッターを設置するとともに、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。なお、シャッターの幅はフォークリフトがすれ違える程度とすること。青果棟内は、商品が濡れないような対策を講じること。
- iv) 青果棟内に男女別のトイレを2か所以上設置すること。
- v) トイレの出入口は、衛生管理の面を考慮し、売場に面しない配置とすること。
- vi) 卸売場、仲卸売場は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。なお、卸売場、仲卸売場は直天井としても構わない。
- vii) 将来のニーズの変化等に伴う改修が行いやすいよう、耐震部材や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。
- viii) 諸室間の配置・仕様などは、卸売業者・仲卸業者等の市場関係者と十分に協議を行い計画すること。
- ix) 機械室は、配置、広さ、有効高さ、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 卸売場施設

- i) 卸売場施設は、卸売場、定温卸売場、保冷库、荷下ろし用庇を設けること。
- ii) 卸売場の屋外開口部スチールシャッターは、荷下ろし用庇下において、合計6か所以上となるように設置すること。
- iii) 卸売場の床は売場外の通路と高低差を設けないこと。
- iv) 卸売場の床の仕上げについては乾式とし、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。
- v) 卸売場と定温卸売場との仕切りは、シートシャッターで行うこと。また、仲卸店舗間通路の位置に合わせて設置すること。
- vi) 卸売場施設と仲卸売場施設を接続する場合、仕切りはシートシャッターとし、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。
- vii) 卸売場施設内の通路は、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。
- viii) 保冷库の仕切りは、シートシャッターで行うこと

- ix) 荷下ろし用庇は、搬入を行う大型トラックが停車することを考慮し、持ち出し長さ 5m以上の庇を設けること。
- x) 施設メンテナンス用の車両等が売場内に入れる高さの出入口を一部設けること。

③ 仲卸売場施設

- i) 仲卸売場施設は、仲卸売場、仲卸店舗、仲卸事務所、買荷積込所を設けること。
- ii) 仲卸店舗は、10 室を想定し、各店舗に配送用トラックに直接搬出可能な買荷積込所への出入口を設けること。
- iii) 仲卸店舗の出入口は、仲卸売場側に 2 か所以上、買荷積込所側に 1 か所以上設置すること。
- iv) 仲卸売場の床は売場外の通路と高低差を設けないこと。
- v) 仲卸売場の床の仕上げについては、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。
- vi) 仲卸売場内の通路は、幅 6m程度を確保し、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。なお、2 店舗毎以上に幅 4m程度の通路を設けること。
- vii) 売場外に屋根付きの買荷積込所を設け、雨風等で商品を濡らさずに積荷ができ、また日射から商品を保護できる場所とすること。使用車両は中型車両を想定すること。
- viii) 買荷積込所は、各仲卸店舗から直接アクセス可能な配置とすること。
- ix) 仲卸事務所は 5 室を想定し、仲卸店舗直上に配置すること。
- x) 仲卸店舗から仲卸事務所への動線は、店舗内に階段を設置し、直上の事務所へ直接上がる計画とすること。
- xi) 将来的に仲卸事務所内の改修が見込まれることから、大型荷物の搬出入が容易に行えるよう配慮された計画とすること。
- xii) 仲卸事務所の窓は、カーテンもしくはブラインドが設置可能な形状とすること。

(2) 水産棟

① 全体計画

- i) 水産棟は、卸売場施設、仲卸売場施設、汚水除害施設で構成する。
- ii) 売場内へのトラックの乗入を禁止する。
- iii) 外部との出入口等にスチールシャッターを設置するとともに、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。なお、シャッターの幅はフォークリフトがすれ違える程度とすること。
- iv) 水産棟内に男女別のトイレを設置すること。
- v) トイレの出入口は、衛生管理の面を考慮し、売場に面しない配置とすること。
- vi) 卸売場、仲卸売場は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。なお、卸売場、仲卸売場は直天井としても構わない。
- vii) 将来のニーズの変化等に伴う改修が行いやすいよう、耐震部材や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。
- viii) 諸室間の配置・仕様などは、卸売業者等の市場関係者と十分に協議を行い計画すること。
- ix) 機械室は、配置、広さ、有効高さ、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 卸売場施設

- i) 卸売場施設は、卸売場、定温卸売場、荷捌所、荷下ろし用庇を設けること。
- ii) 卸売場の屋外開口部スチールシャッターは、荷下ろし用庇下において、合計4か所以上となるように設置すること。
- iii) 卸売場の床は荷捌所や売場外の通路と高低差を設けないこと。
- iv) 卸売場の床の仕上げについては湿式とし、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。
- v) 卸売場と定温卸売場、荷捌所との仕切りは、シートシャッターで行うこと。
- vi) 荷捌所の屋外開放部はドッグシェルターを想定している。
- vii) 荷捌所は仲卸業者も利用できるよう配慮すること。
- viii) 卸売場施設と仲卸売場施設を接続する場合、仕切りはシートシャッターとし、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。
- ix) 卸売場施設内の通路は、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。
- x) 荷下ろし用庇は、搬入を行う大型トラックが停車することを考慮し、持ち出し長さ5m以上の庇を設けること。

- xi) 施設メンテナンス用の車両等が売場内に入れる高さの出入口を一部設けること。

③ 仲卸売場施設

- i) 仲卸売場施設は、仲卸売場、仲卸店舗、仲卸事務所、買荷積込所を設けること。
- ii) 仲卸店舗は、5室を想定し、各店舗に配送用トラックに直接搬出可能な買荷積込所への出入口を設けること。
- iii) 仲卸店舗の出入口は、仲卸売場側に2か所以上、買荷積込所側に1か所以上設置すること。
- iv) 仲卸売場の床は売場外の通路と高低差を設けないこと。
- v) 仲卸売場の床の仕上げについては、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。
- vi) 仲卸売場内の通路は、幅6m程度を確保し、フォークリフトがすれ違い、買出人等が歩ける幅を確保すること。なお、2店舗毎以上に幅4m程度の通路を設けること。
- vii) 売場外に屋根付きの買荷積込所を設け、雨風等で商品を濡らさずに積荷ができ、また日射から商品を保護できる場所とすること。使用車両は中型車両を想定すること。
- viii) 買荷積込所は、各仲卸店舗から直接アクセス可能な配置とすること。
- ix) 仲卸事務所は5室を想定し、仲卸店舗直上に配置すること。
- x) 仲卸店舗から仲卸事務所への動線は、店舗内に階段を設置し、直上の事務所へ直接上がる計画とすること。
- xi) 将来的に仲卸事務所内の改修が見込まれることから、大型荷物の搬出入が容易に行えるよう配慮された計画とすること。
- xii) 仲卸事務所の窓は、カーテンもしくはブラインドが設置可能な形状とすること。

④ 汚水除害施設

- i) 汚水除害施設は、水産の売場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施設として整備する。
- ii) 汚水除害施設からは異臭が発生するため、当該施設と他の施設の空間が一体とならないよう配置すること。

(3) 関連店舗・事務所棟

① 全体計画

- i) 関連店舗・事務所棟の構成及び各諸室面積は、「資料 6 必要諸室リスト」を参考基準とすること。
- ii) 諸室間の配置・仕様などは、卸売業者等の市場関係者と十分に協議を行い計画すること。
- iii) 機械室は、配置、広さ、有効高さ、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。
- iv) トイレ（男・女）は各階に2か所以上設けること。平屋建てとする場合は、必要と認められる数及び配置を計画すること。
- v) 多目的トイレを1階及び卸売業者事務所フロアに1ヶ所以上設けること。なお、多目的トイレのうち1ヶ所はオストメイト対応とし、ステンレス手摺、バリアフリー洗面、汚物流し（壁付）、鏡、シャワー（シングルレバー混合水栓）、緊急呼出装置、水石鹸入れ等を設けること。
- vi) 2階建て以上とする場合は、エレベーターを1基以上整備すること。ただし、ユニバーサルデザインの観点から、バリアフリー化や車椅子でも利用しやすいよう工夫を行うこと。また、緊急用の救護にも対応できるよう担架等を十分運べる仕様とすること。
- vii) 主動線となる階段及び廊下に手摺り（点字付き）を設置すること。
- viii) AEDを管理事務所付近の廊下に設置すること。
- ix) 傘立てを設置すること。

② 関連店舗

- i) 関連店舗は、店舗、屋内通路、機械室等で構成する。
- ii) 店舗は、118区画を想定し、全区画が外部通路もしくは屋内通路に面する計画とすること。各店舗面積は、下記の【別表1】を参考基準とすること。
- iii) 各店舗の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。また、店舗配置、設備位置、出入口箇所数、内装仕上げ等については各関連事業者と十分に協議を行い、計画すること。なお、各店舗内に設置される設備及び内装に係る費用については、各関連事業者の負担によるものとする。
- iv) 屋内通路は通り抜けられるものとし、有効寸法で幅6m以上、高さ4m以上とし、トラックが直接乗り入れることが可能な構造とすること。搬出入口はスチールシャッターとし、有効寸法で幅6m以上、高さ3m以下とすること。

- v) 機械室は、配置、広さ、有効高さ、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。
- vi) 男女別のトイレを2か所以上設けること。

【別表 1】

店舗面積	店舗数
20 m ²	12 室
30 m ²	5 室
40 m ²	8 室
50 m ²	2 室
60 m ²	5 室
70 m ²	1 室

③ 管理事務所

- i) 管理事務所は、施設の管理、運営を行う諸室として整備する。
- ii) 事務所は、受付カウンターを設置し、カウンター内外の通路を設けること。
なお、個人情報扱うため、プライバシーが確保できるように配慮すること。
- iii) 応接室は、想定利用者数に応じた広さを確保すること。
- iv) 会議室には、会議室用の収納スペースを設け、会議室用テーブル、会議室用椅子等が収納できるよう計画すること。
- v) 守衛室は1階に配置するものとし、出入口に面した窓及び受付を設置すること。
- vi) 宿直室は、守衛が休養できるよう、防音・遮光対策を講じること。また、就寝場所は畳仕上げとして計画すること。
- vii) 書庫及び倉庫は2室ずつ設置すること。
- viii) ブラインドを設置すること。

④ 卸売業者事務所、組合事務所、その他事務所

- i) 卸売業者事務所は、青果・水産毎に1部屋設置すること。また、各卸売業者用の会議室を別途設けること。
- ii) 組合事務所は、青果商業、青果仲卸、水産仲卸、魚商毎に1部屋設置すること。
- iii) その他事務所は、精算会社、給食会毎に1部屋設置すること。

3. 外構等

(1) 駐車場

- i) 車両台数は普通車両（5m×2.5m）700 台、配送用トラック（8m×3.5m）100 台、大型トラック（13m×4.0m）10 台を想定している。
- ii) 駐車場の仕上げについては、アスファルトで舗装し、駐車場内での安全が図られるよう駐車区画、場内歩行者動線に十分配慮すること。
- iii) 駐車場に外灯を設置すること。
- iv) 駐車場の全面に消雪装置を設置すること。

(2) サイン計画

本施設のサイン計画は、以下の要件を満たすこと。なお、外部に設ける施設銘板や室名の文言は、設計業務段階において本市に確認すること。

- i) 案内表示も含め、施設の案内板を、シンプルかつ大きな文字のデザインで、施設内部及び敷地内の分かりやすい位置に設置すること。
- ii) 各室名は、分かりやすく表示する等、適切にサイン計画を行うこと。
- iii) 施設銘板及び注意書きの看板等を設置すること。
- iv) 室名称のサインは、すべての諸室に設けること。
- v) 本施設の名称を示す看板を敷地外部に面して1ヶ所以上設置すること。

(3) その他

- i) 敷地内の雨水を処理するのに十分な能力のある排水溝又は暗渠を設けること。なお、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。
- ii) 雨水の処理は、水溜りや冠水が起きないように配慮すること。
- iii) 建物の周囲は、清掃しやすい構造とし、かつ、雨水による水たまり及び塵埃の発生を防止するため、適切な勾配を確保のうえ舗装すること。なお、舗装については、想定される車両荷重（災害時の緊急車両等）に十分耐えるものとする。
- iv) 安全性を確保するのに十分な照度の外部照明を設置すること。
- v) 公共施設の共用ゴミステーションについては、民間施設と分けること。臭気対策やカラス対策を施し、衛生面に十分配慮した設計とすること。また、収集車両の出入りがしやすいよう配慮すること。

4. 敷地全体の高度利用が見込める場合に建替えを行う施設

(1) 青果倉庫

i) 青果仲卸業者及び花き卸売業者が利用している。

(2) 第二倉庫

i) 青果仲卸業者が利用している。

(3) 空箱再生施設

i) 空箱再生施設は、破砕機と減容機を使用し、使用済みの発泡スチロール箱のインゴット化を行っている。

ii) 施設内では2名程度で作業を行っている。

iii) 主に水産棟及び冷蔵庫棟からの発泡スチロール箱を処理している。

5. 民間施設

(1) 全体計画

i) 民間施設は、事業者の自由提案によるものとする。

ii) 土地利用、施設計画及び運営等について、ユニバーサルデザインの導入や地球環境負荷の低減、良質な都市景観の形成について十分考慮すること。

iii) 富山市総合計画等の上位計画を配慮した計画とすること。

(2) 外構等

i) 駐車場の整備にあたっては、富山市建築物における駐車施設の設置等に関する条例に基づき、必要台数は必ず設けること。条例での必要台数以上については事業者の提案による。

ii) 駐輪場は富山市建築物の附置等に関する条例に基づいた必要台数は必ず設けること。条例での必要台数以上については民間施設に必要な来客用駐輪場を適宜整備すること。

iii) 植栽計画については、維持管理上支障をきたすことのないよう計画するとともに、近隣住民等にも十分配慮すること。

iv) 駐車場範囲及び周辺道路から建物の入り口までの経路には消雪設備を設けること。

v) 本事業にあたっては、「資料 9 雨水流出抑制施設設置基準」を参考に、水溜りや冠水が起きないように、できる限り敷地内浸透を目指し、現状の雨水排出量を超えることがないように雨水流出抑制対策を講じること。

第3節 設計業務遂行に係る要求内容

1. 業務の対象範囲

設計業務は公共施設を対象とし、事業者は、本要求水準書、募集要項、事業提案書、基本協定書等に基づいて、基本設計及び実施設計を行うこと。なお、本施設以外の施設において、創意工夫により高度利用が見込める場合は、当該施設も対象とする。

- i) 事業者は、設計業務の内容について本市と協議し、業務の目的を達成すること。
- ii) 事業者は、業務の進捗状況に応じ、本市に対して定期的に報告を行うこと。
- iii) 事業者は、基本協定締結後、必要に応じて、速やかに電波障害調査を行うこと。
- iv) 事業者は、業務に必要な現況測量、地盤調査等を事業者の責任で必要に応じて行い、関係法令に基づいて業務を遂行するものとする。
- v) 事業者は、「公共建築工事標準仕様書（建築工事編、電気設備工事編、機械設備工事編）平成 31 年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、社団法人公共建築協会編集・発行）に準拠し、その他については日本建築学会制定の標準仕様書を基準とし、業務を遂行するものとする。
- vi) 事業者は、各申請等の手続きに係る関係機関との協議内容を本市に報告するとともに、必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。
- vii) 図面、工事費内訳書等の様式、縮尺表現方法、タイトル及び整理方法は、本市の指示を受けること。また、図面は、工事毎に順序よく整理統合して作成し、各々一連の整理番号を付けること。
- viii) 本市が市議会や市民（近隣住民も含む）等に向けて設計内容に関する説明を行う場合等は、本市の要請に応じて説明用資料を作成し、必要に応じて説明に関する協力を行うこと。

2. 業務期間

設計業務の期間は、公共施設の供用開始時期に間に合わせるように事業者が計画することとし、具体的な設計期間については事業者の提案に基づき基本協定書等に定める。事業者は、関係機関と十分協議した上で、事業全体に支障のないような設計スケジュールを調整し、本業務を円滑に推進するよう期間を設定すること。

3. 設計体制と主任技術者の設置・進捗管理

事業者は設計業務の主任技術者を配置し、組織体制と合わせて設計着手前に以下の書類をもって本市に通知すること。また、設計の進捗管理については、事業者の責任において実施すること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
設計業務着手届		1部
主任技術者届（設計経歴書添付）		1部
担当技術者届・協力技術者届		1部

4. 設計計画書及び設計業務完了届の提出

事業者は、設計着手前に詳細工程表を含む設計計画書を作成し、本市に提出して承認を得ること。なお、設計業務が完了したときは、基本設計及び実施設計それぞれについて設計業務完了届を提出するものとする。

5. 基本設計及び実施設計に係る書類の提出

事業者は、基本設計及び実施設計終了時に遅滞なく以下の書類を本市に提出すること。本市は内容を確認し、その結果（是正箇所がある場合には是正要求を含む）を通知する。

また、提出図書は全てデジタルデータ（CAD データも含む）も提出すること。なお、各書類等の提出形態等については、本市との協議によるものとする。

(1) 基本設計

【提出書類】

種類	名称	体裁等	部数
図面	共通図	表紙、案内図、基本計画説明図、配置図、面積表	A1 A3 A1:1部
	建築図等	計画概要書、配置図、各階平面図、立面図、断面図、仕上表、各室面積表	A3:5部
	電気設備図等	計画概要書、配置図、各設備系統図、各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図）、必要設備諸元表	
	機械設備図等	計画概要書、配置図、各設備系統図、	

		各階平面図（主要機器のプロット図、主要配管等のルート図）、必要設備諸元表		
	外構図等	配置図、各設備系統図、必要設備諸元表		
工事費概算書				3部
説明資料	意匠計画書、構造計算書、設備計画書（負荷計算含む）ランニングコストに関する計算書、コスト検討書			5部
	工事計画書（建設計画、工程計画）			
	その他提案内容により必要となる説明書			
透視図	外観2カット、内観2カット以上		PDF	
要求水準書との整合性の確認結果報告書				3部
事業提案書との整合性の確認結果報告書				3部
上記の全てのデジタルデータ				

(2) 実施設計

【提出書類】

種類	名称	体裁等	部数	
図面	共通図	表紙、図面目録、特記仕様書、案内図、配置図、面積表、工事区分表、仮設計画図、各測量図	A1 A3	A1:1部 A3:5部
	建築図等	仕上表、平面図、立面図、断面図、矩計図、詳細図、展開図、天井伏図、建具表		部
	外構設計図	外構平面図、縦横断面図、各部詳細図、雨水排水計画図		
	電気設備図等	変電設備図、電灯設備図、動力配線設備図、情報通信設備図、防災防犯設備図、テレビ視聴設備図、弱電設備図（平面図、配置図、系統図、各種盤図、器具図等）		

	機械設備図等	給排水衛生設備図、排水処理設備図、 空気調和設備図、エレベーター設備図 (平面図、詳細図、系統図、機器リスト等)		
工事費内訳書明細				3部
設計計算書		構造計算書、雨水排水流量計算書、機械設備設計計算書、電気設備設計計算書、省エネルギー計算書、ランニングコスト計算書		5部
積算調書(数量計算書)				
設計説明書など		ユニバーサルデザイン説明書、コスト縮減説明書、環境対策説明書、法的検討書、リサイクル計画書		
		工事計画書		
		その他提案内容により必要となる説明書		
透視図		外観2カット、内観2カット以上	PDF	
要求水準書との整合性の確認結果報告書				3部
事業提案書との整合性の確認結果報告書				3部
上記の全てのデジタルデータ				

6. 設計業務に係る留意事項

本市は、事業者に対して設計の検討内容について、必要に応じて随時聴取することができるものとする。なお、事業者は、作成する設計図書及びそれらに係る資料ならびに本市から提供を受けた関連資料を、当該業務に携わるもの以外に漏らしてはならない。

事業者は、富山市景観まちづくり条例第14条第1項の規定により、景観に関する公共事業景観形成事前協議を行うこと。

7. 設計変更について

本市は、必要があると認める場合、事業者に対して、工期の変更を伴わず、かつ、事業者の提案を逸脱しない範囲で、当該施設の設計変更を要求することができる。その場合、当該変更により事業者に追加的な費用（設計費用及び直接工事費等）が発生したときは、本市が当該費用を負担するものとする。一方、本事業の費用に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。

第3章 建設・解体工事監理業務

第1節 公共施設の建設工事監理業務

1. 業務の対象範囲

建設工事監理業務は、公共施設を対象とし、事業者は、実施設計図書、本要求水準書、募集要項、事業提案書、基本協定書等に基づいて、公共施設の建設及び工事監理を行うこと。なお、民間施設については、必要に応じて、以下に示す業務の内容を遵守すること。

2. 業務期間

(1) 業務期間

本要求水準書に示す期日までに建設工事を完了すること。

(2) 業務期間の変更

事業者が、不可抗力又は事業者の責めに帰すことのできない事由により、工期の延長を必要とし、その旨を請求した場合は、延長期間を定め、本市と事業者が協議して決定するものとする。

3. 業務の内容

(1) 基本的な考え方

- i) 本要求水準書、募集要項、基本協定書等に定められた公共施設の建設・工事監理のために必要となる業務は、本要求水準書、募集要項、基本協定等において本市が実施することとしている業務を除き、事業者の責任において実施すること。
- ii) 本事業の着手に先立つ近隣住民への説明及び調整、同意の取り付けは、本市が実施する。ただし、民間施設に係わる近隣地区住民への説明及び調整、同意の取り付けは、事業者が実施すること。
- iii) 境界調査は本市が実施する。ただし、公共施設部分の土地（①定期借地権設定契約の対象範囲と②それ以外の土地）と、③民間施設部分の土地の各境界設定（測量）は、事業者が実施すること。
- iv) 公共施設及び民間施設の建設にあたって必要な関係諸官庁との協議に起因する遅延については、事業者の責とする。
- v) 本市が実施する近隣説明等に起因する遅延については、本市の責とし、事業者が実施する本施設及び民間施設の建設に係わる近隣への対応等に起因する遅延については、事業者の責とする。

(2) 工事計画策定に当たり留意すべき項目及び本市の承認を得る必要のある事項

- i) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、関係法令等を遵守し、関連要綱、各種基準等を参照して適切な工事計画を策定すること。
- ii) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、騒音、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、その他、建設工事が近隣の生活環境に与える影響を勘案し、合理的に要求される範囲の近隣対応を実施すること。
- iii) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、近隣への対応について、事業者は本市に対して、事前及び事後にその内容及び結果を報告すること。
- iv) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、近隣に対して工事内容を周知徹底して理解を得、作業時間の了承を得ること。
- v) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、工事に伴う影響（特に車両の交通障害、騒音、振動等）を最小限に抑えるための工夫を行うこと。

(3) 着工前業務

1) 各種申請業務

公共施設及び民間施設の建設にあたり、建築確認申請等、建築工事に伴う各種申請の手続きを事業スケジュールの支障がないように実施すること。必要に応じて、各種許認可等の書類の写しを本市に提出すること。

2) 近隣調査・準備調査等

- i) 公共施設及び民間施設の着工に先立ち、近隣住民との調整、建築事前調査等（周辺家屋影響調査を含む）を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ii) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、本市の事前調査を参考にしつつ、建物及びその工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、問題があれば適切な対策を講じること。
- iii) 公共施設及び民間施設の建設にあたり、近隣への説明等を実施し、工事工程等についての了解を得ること。

3) 工事監理計画書の提出

事業者は建設工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）詳細工程表（総合定例打合せ日程や各種検査日程等も明記）を含む工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
工事監理計画書（工事監理主旨書（工事監理のポイント等）詳細工程表を含む）		1部
工事監理体制届		1部
工事監理者選任届		1部
工事監理業務着手届		1部

4) 施工計画書の提出

事業者は、建設工事着手前に、詳細工程表を含む施工計画書を作成し、以下の書類とともに本市に提出して、承認を得ること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
施工計画書（詳細工程表を含む）		1部
実施工程表（建築、設備等の区分ごとに出来高予定曲線を算出し、これを含むもの）		1部
工事実施体制届		1部
工事着工届		1部
現場代理人及び監理技術者届（経歴書を添付）		1部
承諾願（仮設計画書）		1部
承諾願（工事記録写真撮影計画書）		1部
承諾願（施工計画書）		1部
承諾願（主要資機材一覧表）		1部
報告書（下請業者一覧表）		1部
上記全てのデジタルデータ		一式

※ ただし、建設工事を実施する者が工事監理者に提出し、その承諾を受けた後、工事監理者が本市に提出・報告するものとする。

(4) 建設期間中業務

1) 建設業務

各種関連法令及び工事の安全等に関する指針等を遵守し、設計図書及び施工計画書に従って公共施設の建設工事を実施すること。事業者は、工事現場に工事記録を常に整備すること。工事施工において、本市に対し、以下の事項に留意すること。

- i) 事業者は、工事監理者を通じて工事進捗状況を本市に毎月報告する他、本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。

- ii) 事業者は、本市と協議の上、必要に応じて、各種検査・試験及び中間検査を行うこと。なお、検査・試験項目及び日程については、事前に本市に連絡し、承認を得ること。
- iii) 本市は、事業者又は建設会社が行う工程会議に立会うことができるとともに、必要に応じて随時、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。

2) 工事監理業務

- i) 工事監理業務は、工事監理の状況を本市に毎月報告し、本市の要請があった時には随時報告を行うこと。
- ii) 本市への完成確認報告は、工事監理者が事業者を通じて行うこと。
- iii) 工事監理業務内容は、「民間（旧四会）連合協定建築設計・監理業務委託契約約款」によるものとし、「民間（旧四会）連合協定建築監理業務委託書」に示された業務とする。

3) 施工中の提出書類

事業者は、建設期間中に、以下の書類を、工事の進捗状況に応じて、遅滞なく本市に提出すること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
工事工程表		1部
工事工程表（月間）		1部
工事進捗状況報告書（毎月の出来高が記載されたもの）		1部
工事監理報告書		1部
承諾願（機器承諾願）		1部
承諾願（残土処分計画書）		1部
承諾願（産業廃棄物処分計画書）		1部
承諾願（再資源利用（促進）計画書）		1部
承諾願（主要工事施工計画書）		1部
承諾願（生コン配合計画書）		1部
報告書（各種試験結果報告書）		1部
報告書（各種出荷証明）		1部
報告書（マニフェスト A・B2・D・E 票）		1部
出来高明細書		1部
その他必要書類		1部
上記全てのデジタルデータ		一式

4) その他

原則として工事中に第三者に及ぼした損害については、事業者が責任を負うものとするが、本市が責任を負うべき合理的な理由がある場合にはこの限りではない。

(5) 完成時業務

自主完成検査及び完成確認は、整備対象施設について以下の規定に則して実施すること。また、事業者は、本市による関係確認後に、「3) 完成図書の提出」に則して必要な書類を本市に提出する。ただし、これらの規定のうち該当する業務内容がない部分については、これを適用しないものとする。

1) 事業者による自主完成検査

- i) 事業者は、事業者の責任及び費用において、自主完成検査及び機器、器具、等の試験運転等を実施すること。
- ii) 自主完成検査及び機器、器具等の試運転の実施については、それらの実施日の7日前までに本市に書面で通知すること。
- iii) 本市は、事業者が実施する自主完成検査及び機器、器具等の試運転に立ち会うものとする。
- iv) 事業者は、本市に対して、自主完成検査及び機器、器具等の試運転の結果を検査済証その他の検査結果に関する書面の写しを添えて報告すること。

2) 本市の完成確認

本市は、事業者による上記の自主完成検査及び機器、器具等の試運転の終了後、当該施設等について、以下の方法により行われる完成確認を実施するものとする。

- i) 本市は、建設会社及び工事監理者の立会いの下で、完成確認を実施するものとする。
- ii) 完成確認は、本市が確認した設計図書との照合により実施するものとする。
- iii) 事業者は、機器、器具等の取扱に関する本市への説明を前項の試運転とは別に実施すること。なお、各施設、機器、器具等の使用方法について操作・運用マニュアルを作成し、本市に提出し、その説明を行うこと。
- iv) 事業者は、本市の行う完成確認の結果、是正・改善を求められた場合、速やかにその内容について是正し、再検査を受けること。なお、再検査の手続きは完成確認の手続きと同様とする。
- v) 事業者は、本市による完成確認後、是正・改善事項がない場合には、本市から完成確認の通知を受けるものとする。

3) 完成図書の提出

事業者は、本市による完成確認の通知に必要な以下の完成図書を提出すること。また、これら図書の保管場所を市場管理事務所内に確保すること。

【提出書類】

種類	名称	体裁等	部数
完成図書	工事完了届		1部
	工事記録写真		1部
	完成図（建築）		一式 （製 本図 3部）
	完成図（電気設備）		
	完成図（機械設備）		
	完成図（昇降機）		
	完成図（道路等の平面図、給水・排水・電気に係る系統図等）		3部
	化学物質濃度測定結果		1部
	検査済証		1部
	完成調書		1部
	完成写真		1部
	要求水準書との整合性の確認結果報告書		3部
	事業提案書との整合性の確認結果報告書		3部
	その他必要書類		1部
	上記全てのデジタルデータ（CADデータ（JWW・TIFFデータ）含む）		一式

第2節 既存施設の解体・撤去業務

1. 業務の対象範囲

解体予定の既存施設、同施設の基礎等、地中埋設物の全てについて、解体撤去し、敷地を整備する。なお、残存予定の既存施設に関して要求水準を上回る提案が創意工夫により可能である場合、それらを妨げるものではない。

2. 業務期間

事業者の提案によるが、工事期間中に完了すること。

3. 前提条件

(1) 既存施設等の状況

- i) 解体撤去の対象は、公共施設のうち、本施設及び敷地全体の高度利用が見込める場合に建替えを行う施設とする。
- ii) 現状敷地内に存在する地下埋設物についての詳細は、現在調査中であり整次次第公表するものとする。また、事業計画により地下埋設物の撤去が必要である場合、当該費用は本市の負担によるものとするが、当該費用の算出は事業者が行うものとする。

(2) 工事期間・時間等に関する条件

- i) 解体撤去・杭撤去工事は、原則として開市日の入退場車両が混雑する時間帯は行わないこと
- ii) 騒音、振動の発生する解体撤去・杭撤去工事は、原則として9時～17時の間に行うこと。
- iii) 本市及び周辺施設管理者（隣接する高層住宅、娯楽施設等を管理する者をいう。以下同じ）と協議や情報提供を行い、影響のないよう留意すること。

4. 実施計画及び実施体制

(1) 計画及び報告

1) 既存施設解体撤去・杭撤去業務計画

事業者は、既存施設解体撤去・杭撤去業務の着手前に「既存施設解体撤去・杭撤去業務計画」を策定し、本市の承諾を受けること。同計画書に記載すべき事項については、本市の指示に従うこと。また、各段階に求められる書類を提出し、本市の承諾を

受けること。

2) 定期報告

事業者は、既存施設解体撤去・杭撤去業務期間中、業務の進捗状況を定期的に本市に報告すること。

3) 随時報告

事業者は、本市が求めたときは、業務の進捗状況を本市に報告すること。

(2) 実施体制

事業者は、既存施設解体撤去・杭撤去業務を確実に遂行するため、以下の体制を整備すること。

1) 既存施設解体撤去・杭撤去業務統括責任者

総合的に把握し調整を行う「既存施設解体撤去・杭撤去業務統括責任者」を定め、業務の開始前に本市に届けること。既存施設解体撤去・杭撤去業務全ての業務を統括する者とし、原則として事業者が提案時に解体撤去業務を担当する企業として届け出た企業に所属する者とする。

2) 業務責任者

既存施設解体撤去・杭撤去業務の各業務について、「業務責任者」を定め、業務の開始前に本市に届けること。各業務責任者が兼務することは可能だが、解体撤去・杭撤去工事業務と解体撤去・杭撤去工事監理業務の業務責任者は兼務を認めない。

3) 工事監理業務実務者

解体撤去・杭撤去工事監理業務実務者は、解体撤去・杭撤去工事を主に行う者と異なる者とする。

5. 業務の内容

(1) 解体撤去事前調査業務

- i) 解体撤去・杭撤去工事着手に先立ち、周辺住民との調整及び解体撤去準備調査等を十分に行い、工事の円滑な進行と近隣の理解及び安全を確保すること。
- ii) 工事によって近隣に及ぼす諸影響を検討し、必要な現地調査を実施し、問題があれば適切な処置を行うこと。
- iii) PCB 混入機器及びアスベストについては、事前調査を必ず実施し、撤去にあたっては、内装材及び外部建具の撤去に先駆けて行い、建物外部への飛散防止を図るとともに、集積・積込み及び運搬においても飛散防止を図ること。

- iv) 事前調査等により「資料 10 アスベスト調査結果」に示す以外のアスベスト等が発見された場合は、処理に必要な追加費用を協議の上、本市が負担することとする。調査の結果に基づく PCB 混入機器処理費用及びアスベスト対策費用の見積を本市に提出すること。
- v) 上記のほか、必要な事前調査を行うこと。

(2) 解体設計業務

1) 計画等

- i) 解体撤去・杭撤去工事を行うにあたって不足する図面については、現地の実測などにより、事業者において作成するものとする。
- ii) 解体撤去事前調査業務にて行った PCB 混入機器及びアスベストの事前調査に基づいた計画とすること。
- iii) 本市及び周辺施設管理者と十分な事前協議を行った上で解体設計を行うこと。
- iv) 騒音、振動、悪臭、公害、粉塵発生、交通渋滞、害虫、害獣その他、解体撤去・杭撤去工事が近隣の生活に与える影響を勘案した設計とすること。
- v) 数量等は現地調査の上積算すること。

2) 成果品

事業者は、各種図面等の成果品を作成し、本市に提出し、確認を受けること。

【提出書類】

種類	名称	体裁等	部数
積算根拠資料	数量算出根拠		3部
	設計単価資料		3部
	その他、積算上で必要と判断されるもの		一式
設計書		A4版	3部
設計図面		A1ベース	1部
・建築解体設計図		A3縮小版	3部
・電気設備解体設計図等			
・機械設備解体設計図等			
その他協議の上必要なもの			一式
上記全てのデジタルデータ			一式

(3) 解体撤去・杭撤去工事業務

1) 解体撤去・杭撤去工事着工前

- i) 周辺施設の搬出入経路と工事車両動線が重なる可能性が高いため、周辺施設管理者に事前説明を行うこと。
- ii) 本市と協議の上、近隣住民への説明を行うこと。
- iii) 各種申請が必要となる場合、事業者の責任で各種申請を適切に行うこと。
- iv) 解体撤去・杭撤去工事着手前に詳細工程表を含む施工計画書を作成し、次の書類とともに本市に提出して、承諾を得ること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
施工計画書（詳細工程表を含む）		1部
工事実施体制		1部
工事着手届出書（工程表を添付）		1部
現場代理人等選定通知書（経歴書を添付）		1部

2) 解体撤去・杭撤去工事中

ア 一般事項

- i) 工事に当たっては、設計図書及び国土交通省大臣官房官庁営繕部制定建築物解体工事共通仕様書（最新版）に基づくこと。
- ii) 工事中は安全、火器使用等に関して特段の注意を払うこと。
- iii) 工事中における近隣住民、周辺施設及び周辺施設の利用者等への安全対策については万全を期すこと。特に、市場の開市日には入場車両数が多くなるため、留意すること。
- iv) 適切に交通誘導員等を配置し、周辺施設の利用者等を安全に誘導すること。
- v) 工事を円滑に推進できるように、必要に応じて、工事の実施状況の説明及び調整を十分に行うこと。工事看板設置に当たっては、可能な限り、富山市産の間伐材を利用した工事看板とすること。

イ 発生材

- i) 建設廃棄物については、最終処分の確認可能なマニフェストを提出すること（明確な搬出ルートを事前に本市に報告すること）また、廃棄物の項目別集計表（日付、搬出量、運搬業者を明確に記入）を作成し、本市に提出すること。
- ii) 解体にあたり、建設副産物・建設発生土・建設廃棄物の処理については「建設に係る資材の再資源化等に関する法律」及び「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」等の各種法令等に基づき適正に処理すること。

- iii) 建設工事に係る資材の再生資源化等に関する法律第 10 条第 1 項の規定に基づき届出書（別表含む）を提出すること。

ウ その他

- i) 非飛散性アスベスト含有建材の処理については「非飛散性アスベスト廃棄物の取扱いに関する技術指針」によるものとする。
- ii) 本工事は石綿に関する関係法令、通知等に基づき施工を行うこと。また、工事の際には「大気汚染防止法」「富山市建築物又は工作物の解体に伴う石綿粉塵の排出等防止措置要綱」に基づき届出を行うこと。
- iii) 工事発生土に、汚染土壌が発見されたときは、法令等に従い適切に処理すること。
- iv) PCB 混入機器が発見された場合、本市が別途処分を行うため、事業用地内に適切に保管すること。
- v) 周辺施設の外観調査を含む近隣家屋調査（事前・事後）を行い、報告書を提出すること。
- vi) 事業用地のうち、公共施設を整備する範囲以外については、整地すること。
- vii) 事業用地内に存する杭については、全て撤去することを原則とする。ただし、最終的な杭の撤去範囲は、本市との協議により確定するものとする。なお、本市との協議結果に基づいて杭を残置した場合、残置した杭の本数、杭種に応じて、杭抜き、埋戻し充填、土壌汚染対策費用を公共施設の賃料から減額するものとする。減額計算の前提となる杭長、杭径、杭種は、既存施設の設計図面及び現地杭抜き工事の実績をもとに決定する。
- viii) 解体撤去の対象物は全て撤去すること。事業用地内の舗装等も全て撤去することを原則とする。ただし、最終的な撤去範囲は、本市との協議により確定するものとする。

3) 完工後

完工検査及び完成検査は、次のとおり実施すること。なお、完工時には施工記録書を用意し、本市の確認を受けること。

ア 事業者による完工検査

- i) 事業者の責任及び費用において、事業用地の完工検査等を実施する。
- ii) 完工検査等の実施については、それらの実施日の 14 日前までに実施計画書として書面で通知すること。
- iii) 本市は、事業者が実施する完工検査に立会うことができるものとする。

イ 本市の完成検査等

- i) 本市は、前述「ア 事業者による完工検査」終了後、次の方法により行われる完成検査を実施する。

- ii) 完成検査は、本市が確認した解体設計図書との照合により実施する。
- iii) 本市は、事業者の立会いの下で、工事範囲、ガラ等の除去状況、整地状況等の確認を行う。

ウ 完成検査後の是正等

- i) 本市は、前述「イ 本市の完成検査等」の結果、是正、修補等が必要な場合、期限を定めた上で事業者へ書面をもって指示する。
- ii) 前記による書面の指示を受けた場合、事業者は、期日までに是正等を完了させること。
- iii) 完成検査において是正等の指示を受けた場合は、事業者は、当該是正工事等の内容を完成図書に反映させること。

エ 完成図書の提出

本市による完成検査後に、事業者は速やかに次の完成図書を本市に提出すること。

【提出書類】

種類	名称	体裁等	部数
完成図書	工事完成届		1部
	工事記録写真		1部
	完成図（解体、杭等地中残留物の記録含む）		3部
	製本図、原図、縮小版製本		3部
	完成検査調書（事業者によるもの）		1部
	完成写真		1部
	マニフェスト		1部
	数量根拠積算書		1部
	上記全てのデジタルデータ		一式

(4) 解体撤去・杭撤去工事監理業務

1) 着工前業務

解体撤去・杭撤去工事監理者は、解体撤去・杭撤去工事着工前に工事監理主旨書（工事監理のポイント等）詳細工程表を含む解体撤去・杭撤去工事監理計画書を作成し、以下の書類とともに本市へ提出し、承認を得ること。

【提出書類】

名称	体裁等	部数
解体撤去・杭撤去工事監理計画書（工事監理主旨書詳細工程表を含む）		1部
解体撤去・杭撤去工事監理体制届		1部
解体撤去・杭撤去工事監理者選任届		1部
解体撤去・杭撤去工事監理業務着手届		1部

2) 工事期間中業務

- i) 設計図書に基づく既存施設の解体撤去・杭撤去工事に関する工事監理業務を行うこと。
- ii) 解体撤去・杭撤去業務の進捗に合わせ、必要な書類を提出させ、審査を行い、承諾するとともに、必要に応じて指導、指示、是正勧告を行うこと。
- iii) 本市への完成確認報告は、解体撤去・杭撤去工事監理者が事業者を通じて行うこと。

(5) その他関連業務

上記に定めるもののほか、必要な業務を実施すること。

第4章 維持管理業務

第1節 維持管理業務総則

1. 業務の対象範囲

事業者は、維持管理業務仕様書、維持管理業務計画書、本要求水準書、応募時の提案書類に基づき、本施設の機能を維持し、施設の運営に支障を及ぼすことがなく、かつ、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こと（「資料5 維持管理業務項目詳細一覧」参照）。

- i) 建築物保守管理業務
- ii) 建築設備保守管理業務
- iii) 外構等維持管理業務
- iv) 修繕業務
- v) その他、上記の業務を実施する上で必要な関連業務

事業者は、維持管理業務を遂行するに当たって、本要求水準書のほか、「建築保全業務共通仕様書 平成30年版」（国土交通省大臣官房官庁営繕部監修、建築保全センター編集・発行）を参考とすること。

維持管理業務に際して必要と考えられる消耗品は、全て事業者が用意し、必要に応じてその都度更新すること。

2. 業務期間

業務期間は、建物賃貸借契約を締結した後、事業期間終了までとする。

3. 維持管理業務仕様書

事業者は、維持管理業務の開始に先立ち、本市と協議の上、業務範囲、実施方法及び本市による履行確認手続等を明記した維持管理業務仕様書を作成すること。維持管理業務の詳細な内容及びその実施頻度等は、事業者が提案し、本市が承諾するものとする。

4. 維持管理業務計画書

事業者は、毎年度の維持管理業務の実施に先立ち、次の項目について配慮しつつ、実施体制、実施工程、その他必要な項目を記載した維持管理業務計画書を作成し、本市に提出した上、承諾を受けること。

なお、維持管理業務計画書は、当該業務実施年度の前年度の2月末日（最初の業務実施年度に係る維持管理業務計画書については本施設を本市へ引渡す予定日の1ヶ月前の日）までに本市へ提出すること。

- i) 維持管理は、予防保全を基本とすること。
- ii) 本施設が有する性能を保つこと。
- iii) 建築物の財産価値の確保を図るよう努めること。
- iv) 合理的かつ効率的な業務実施に努めること。
- v) 本施設の環境を安全、快適かつ衛生的に保ち、利用者等の健康を確保するよう努めること。
- vi) 劣化等による危険及び障害の未然防止に努めること。
- vii) 省資源及び省エネルギーに努めること。
- viii) ライフサイクルコストの削減に努めること。
- ix) 環境負荷を低減し、環境汚染等の発生防止に努めること。
- x) 故障等によるサービスの中断に係る対応方法を定め、回復に努めること。
- xi) 上記の項目を実現するための具体的な取り組みについて、事業期間中の工程を定め、実施すること。

5. 業務報告書等

事業者は、維持管理業務に係る業務報告書（月次報告書、年次報告書）を作成し、必要に応じて、各種記録、図面、法定の各種届出、許認可証及び設備管理台帳等と合わせて本市に提出すること。また、本要求水準書との整合性の確認結果報告書及び事業提案書との整合性の確認結果報告書についても提出すること。

この他、建築基準法、建築物における衛生的環境の確保に関する法律、エネルギーの使用の合理化等に関する法律に基づく定期調査等の報告書を作成し、本市に提出すること。

なお、これら一連の書類については、事業期間を通じて保管・管理すること。

6. 各種提案

維持管理業務の実施結果の分析及び評価を基に、各種提案資料を作成し、本市に提出すること。提案の内容については、本市と協議の上、翌年度以降の維持管理業務計画書に反映すること。

7. 業務遂行上の留意点

(1) 法令の遵守

関係法令、関係技術基準等を充足した維持管理業務計画書を作成し、これに基づき業務を実施すること。

(2) 業務実施体制の届出

事業者は、維持管理業務の実施に当たって、その実施体制（業務責任者及び業務担当者の経歴を明示した履歴書並びに名簿等を含む）を維持管理業務の開始 2 ヶ月前までに本市に届け出ること。

(3) 業務担当者

- i) 事業者は、適切で丁寧な作業を実施できるよう、業務遂行に最適と思われる業務担当者を選定すること。
- ii) 法令等により資格を必要とする業務の場合には、有資格者を選任し、事前にその氏名及び資格を本市に通知すること。
- iii) 業務担当者は、業務従事者であることを容易に識別できるようにして、作業に従事すること。
- iv) 事業者は、業務担当者が他に不快感を与えないような服装かつ態度で接するように十分指導監督すること。

(4) 点検及び故障等への対応

点検及び故障への対応は、維持管理業務計画書に従って速やかに実施すること。

(5) 緊急時の対応

- i) 事故・火災等による非常時及び緊急時の対応について、予め本市と協議し、維持管理業務計画書に記載すること。
- ii) 事故・火災等が発生した場合は、維持管理業務計画書に基づき直ちに被害の拡大防止及び復旧に必要な措置を講じるとともに、本市及び関係機関に報告すること。

- iii) 事業者は、設備の異常等の理由で、本市から要請を受けた場合には、業務計画外であっても関連業務の責任者又は作業従事者を速やかに現場に急行させ、異常箇所の修理、復旧等の対策を講じさせること。

(6) 協議等

- i) 協議が必要と判断される事項については、事業者は、事前に本市と協議すること。
- ii) 事業者は、維持管理に係る各業務の記録を保管し、本市の求めに応じて速やかに提出できるようにしておくこと。

(7) 関係諸機関への届出・報告

事業者は、維持管理に係る各業務の責任者に、必要に応じて、関係諸機関等への報告や届出を実施させるとともに、緊急時における関係機関への連絡等を行わせること。

第2節 建築物保守管理業務

事業者は、本施設の建築物等の構造部、屋根、外壁、内壁、天井、床、階段、建具（内部・外部）等の各部位について、外観・景観上、清潔かつ美しい状態を保ち、破損、漏水等がなく、仕上げ材においても美観を維持すること。また、建築基準法の定期調査・検査報告（建築）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こと。

1. 定期保守点検業務

事業者は、関連法令の定めるところにより、本施設の建築物等の点検を実施すること。また、建築物等の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、建築物等の各部位を常に最良な状態に保つよう努めること。

- i) 適正な性能、機能及び美観が維持できる状態に保つこと。
- ii) 部材の劣化、破損、腐食、変形等について調査・診断・判定を行い、迅速に補修等を行い、適正な性能及び機能、美観が発揮できる状態に保つこと。
- iii) 金属部の錆、結露、カビの発生を防止すること。
- iv) 作業時には、建築物内外の通行等を妨げず、運營業務に支障をきたさないこと。
- v) 建築物において重大な破損、火災、事故等が発生し、緊急に対処する必要が生じた場合の被害拡大防止に備えること。

2. 故障・クレーム対応

- i) 市民や利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- ii) 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障・クレーム等発生時には、現場調査の上、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

第3節 建築設備保守管理業務

事業者は、本施設の建築設備全般に関して、建築基準法の定期調査・検査報告（設備、昇降機、防火設備）や消防法の定期点検制度（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こと。

なお、保守管理業務の対象は、「資料 5 維持管理業務項目詳細一覧」に示す建築設備（電気設備（電気保安）、給排水衛生設備、空調換気設備、自動ドア・シャッター設備、消防設備、防火設備、その他設備等）とする。

1. 定期保守点検業務

建築設備等が正常な状況にあるかどうかについて、定期的に観察し、設備の運転、停止、測定等により設備の状態を確認し、設備の良否を判定の上、点検表に記録するとともに、各設備を常に最良な状態に保つこと。具体的には、法定の点検、調査及び検査を実施し、シーズンイン・シーズンアウト調整を行うこと。特に、次の点に十分留意して保守点検を行うこと。

- i) 常に正常な機能・性能を維持できるよう、設備系統ごとに適切な点検計画を作成すること。
- ii) 点検により建築設備等が正常に機能しないことが明らかになった場合、又は本施設の運営に支障を及ぼすと考えられる場合には、適切な方法（保守、修繕、更新等）により対応すること。
- iii) 建築設備のビスの緩み、割れ、機械油の漏れ等がないか、定期的に点検・保守し、施設利用の安全性を確保すること。
- iv) 換気扇及びフィルターは、定期的に清掃すること。特に、除菌フィルターは、目づまりによる風力不足、破損等による除菌効果の低下が生じないように定期的に点検し、必要に応じて交換すること。
- v) 施設内の温度及び湿度を定期的に測定し、空調設備の作動状況を適正に保つこと。

- vi) 設備保守点検は施設を巡回し、修理・改善箇所、清掃等に気を配り、施設の維持管理に努めること。
- vii) 各諸室の用途や気候の変化に配慮し、適正な操作により各設備を効率よく運転・監視すること。
- viii) 各設備の関連法令の規定に従い、点検を実施すること。
- ix) 各設備を常に正常な機能を維持できるよう、設備系統ごとに定期的な点検を行うこと。

2. 故障・クレーム対応

- i) 市民や利用者等の申告等により発見された軽微な故障の修理を行うこと。
- ii) 故障、クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障、クレーム等発生時には、現場調査の上、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

第4節 外構等維持管理業務

事業者は、本施設の外構等（工作物等も含む。）に関し、関連法令に準拠するとともに、美観を保ち、年間を通じて安全性を保つよう維持管理すること。

1. 外構等定期保守点検業務

- i) 事業者は、本施設の外構等について、日常点検、定期点検、清掃により、障害物、堆積物、ごみ等がなく、施設利用者が快適に利用できる状態を維持すること。
- ii) 損傷・破損・変形、腐食・錆び、塗装の劣化・剥離、欠落等がなく、正常に機能する状態を維持すること。異常を発見したときは、補修、更新、修繕等の正常化のための措置を行うこと。
- iii) 駐車場については、車線境界線や行き先表示等の路面標示が適切に認識できる状態を維持すること。
- iv) 長時間の水たまりや排水不良等が発生しないよう維持すること。
- v) 舗装面においては、段差、ひび割れ、わだち掘れ、ポットホール等により、安全性を損なうようなことがないよう維持すること。

2. 故障・クレーム対応

- i) 市民や利用者等の申告等により発見された軽微な不具合の修理を行うこと。
- ii) 故障・クレーム、要望等に対し、迅速な判断により対処すること。
- iii) 故障・クレーム等発生時には、現場調査の上、初期対応及び処置を行い、速やかに本市に報告すること。

第5節 修繕業務

事業者は、建築物、建築設備、外構等について、施設の運営に支障をきたさないよう、破損や不具合等が生じた場合、本市に報告するとともに、速やかに修繕を行うこと。ただし、ここでいう修繕とは、経常修繕及び計画修繕をいい、大規模修繕を含まないものとする。