

要求水準書等に関する質問書に対する回答（令和4年4月18日回答分④）

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業の要求水準書等について、次のとおり質問・意見がありましたので、回答します。

No.	資料名	頁	該当箇所				項目名	質問内容	回答
			第1	1	(1)	ア			
1	要求水準書						用語の定義	要求水準書本文で、事業者と市場事業者の扱いが不明瞭になっています。整理頂きますよう、お願い致します。	<p>公募時の要求水準書にて整理します。</p> <p>【要求水準書の変更】</p> <p>前：場内事業者 後：市場事業者 P7 第2-2 4行目、P46 第5-3-(1)-② 1行目、 P48 第5-3-(2)-②-ア 24, 25行目</p> <p>前：事業者 後：市場事業者 P7 第2-1-(2) 4行目 P25 第4-3-(1)-④ 4行目、 P27 第4-3-(2)-④ 2行目</p> <p>前：市場関係事業者 後：市場事業者 P46 第5-3-(1)-③ 2行目</p>
2	要求水準書	6	第2	1	(1)		開発許可	卸売事業法の認定は、関連事業者として(株)ニチレイも含んだ地方卸売市場として認定を受けていると考えてよろしいでしょうか。また、改築後も同様となるのでしょうか。	地方卸売市場として、鳥取県から受けている認定においては、(株)ニチレイを含んで認定を受けています。改築後に、必要と判断された場合、都市計画決定の内容に付随して、認定の変更を行います。
3	要求水準書	6	第2	1	(1)		開発許可	自由提案施設に関しては「開発不要の限りでない」と言うことですが、都市計画法上及び建築基準法上の自由提案施設の敷地（余剰地）の扱いについてご教示ください。（関連：P22 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」）	自由提案事業による施設については、その提案内容に依存しますが、狭義での卸売市場に該当しない限り、都市計画決定での敷地に含ませることは考えていません。
4	要求水準書	6	第2	1	(1)		建築基準法51条	卸売事業法の認定の扱いと合せて、卸売市場としての都市計画決定を本事業の改築において、審議会にかけられる（P41⑥業務の対象範囲）ようですが、改築後の(株)ニチレイ、自由提案施設の扱いはどのようになるのでしょうか。	(株)ニチレイの施設については、大部分が民有地であることから、都市計画決定での敷地に含ませることは考えていません。自由提案事業による施設については、3のとおりです。
5	要求水準書	10	第3	1			事業方法 自由提案施設部分について	自由提案施設部分の貸借対象敷地面積（対象範囲）はどのように考えたらよろしいでしょうか。	駐車場施設の在り様に依存し、提案の内容により変動します。

6	要求水準書	10	第3	1			事業方法 自由提案施設部分について	自由提案施設部分の貸借対象敷地に係る事業用地定期借地権設定契約と土地貸付契約で、同一面積の場合の借地料が変わるのでしょうか。	契約期間は異なりますが、年額の借地料は同一です。
7	要求水準書	10	第3	1			事業方法 自由提案施設部分について	自由提案施設部分の借地料と提案施設内容に対する評価割合等をご教示ください。	借地料については、市の算定基準を用います。なお、その金額については、別途示す予定です。
8	要求水準書	10	第3	3	②	ア	周辺家屋調査	一般的に、周辺家屋調査は、工事に起因する影響を図るために、工事着手段階で実施されます。設計段階で行う目的や、その範囲対象範囲・調査内容をご教示ください。	周辺家屋調査の本市発注について検討し、公募時の募集要項等に反映します。 なお、下記のとおり、要求水準書を変更する予定です。 【要求水準書の変更】 前：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、 ～～ 後：提案する内容に伴い必要となった場合には協議のうえ、交通量調査、地盤調査、電波障害調査、～～ ※P43：2-(1) 事前調査業務 についても併せて変更
9	要求水準書	10	第3	3	②	ア	交通量調査	交通量調査の対象となる道路、目的、調査内容また予測・分析等の要否をご教示ください。	交通量については、自由提案事業により、大幅に交通量が増加することが予測される提案があった場合のことを想定しており、交通量が増加が予測されない提案の場合は不要です。 ゆえ、下記のとおり、要求水準書を変更する予定です。 【要求水準書の変更】 前：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、 ～～ 後：提案する内容に伴い必要となった場合には協議のうえ、交通量調査、地盤調査、電波障害調査、～～ ※P43：2-(1) 事前調査業務 についても併せて変更
10	要求水準書	17	第4	1	(3)	②	浸水・冠水対策	「泥の撤去や消毒をすませ、以下。」は、維持管理業務に負う所と思われるのですが、どのような施設面の対応を想定されているのでしょうか。 (関連：「3諸室計画」で、(2)水産物棟以外の床仕上げが乾式となっています。)	冠水継続時間を経過後、12時間で、冠水時に発生した泥を撤去し、消毒をすませ、通常流通量の半分は機能回復することを期待しています。 この際、各市場事業者等により、特に重要となる流通動線から、泥の撤去を行います。その撤去が少しでも容易になるような施設面の工夫を期待しています。
11	要求水準書	23	第4	3			面積について	「面積については、市場事業者の合意・・・留意すること。」と記載がありますが、「3諸室計画」で示されている(1)～(8)、(11)及び「4設備計画」で示される設備に必要な諸室を全て含んだ内容の面積と考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。 各諸室の面積は、P12～P15を参照してください。 なお、水産：汚水除害設備についての面積は含んでおらず、その面積は提案に依存します。

12	要求水準書	24	第4	3	(1)	②	売場施設（1階部分）	3行目、「業者間での遮蔽を極力なくし・・・」とP25の10行目の「業者ごとに・・・室内は壁で仕切るなど・・・」は相反する表記がされていますが、どのように解釈したらよろしいでしょうか。	<p>青果・花き棟の売場施設は、青果卸売業者2社と花き卸売業者1社が使用します。</p> <p>その売場空間そのものは、今後50年間に亘り使用することで、各社の使用範囲の変更を検討する必要性が生じることも考えられるため、使用範囲の変更（各社の使用面積の増減）を想定し、その際に、壁などの遮蔽物を撤去せず、範囲の変更ができることを期待しています。</p> <p>後段の標記は、精算所に係るものですので、下記のとおり、要求水準書を変更する予定です。</p> <p>【要求水準書の変更】 前：～～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～～ 後：～～精算所を設置すること。なお、2社の卸売業者ごと～～</p>
13	要求水準書	27	第4	3	(2)	⑤	汚水除外設備の能力	汚水除外設備の能力算定するための排水量または必要要領等をお示しください。また、P29(6)関連事業者棟（水産）からの排水も当該設備に接続すると考えてよろしいでしょうか。	<p>市場全体が水質汚濁防止法第2条第2項に規定する特定施設（施行令別表第一69号の2）となるため、同法に定める措置が必要と想定しています。</p> <p>※水質汚濁防止法では公共用水域等に排出する水に規制をかけるため排水処理施設の処理能力についての法令・要領等の規定はありません。なお、排出する水について、1日の排水量が50 m³を超える場合は生活環境項目（pH, BOD, SS, 大腸菌群数）の排水基準がかかります。</p> <p>※現状の排水量についての正確な数値は把握していません。</p> <p>※S6.2.8.6設置時は、市場全体の排水水量 通常60 m³/日 最大70 m³/日 で届出</p> <p>ただし、提案される貯蔵・保管施設の構造等により、現状よりさらに排水等が減少するなどが考えられるため、提案に応じて、契約後、別途協議を行う予定です。</p> <p>後段の「P29(6)関連事業者棟（水産）からの排水」は、当該設備に接続することは想定していません。</p>
14	要求水準書	29	第4	3	(5) (6)		内装	「内装は、各関連事業者の負担により設置」とありますが、床仕上げは事業者負担と考えるとよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
15	要求水準書	31	第4	3	(11)		その他	塵芥処理（ゴミ置き場）の収集場所について、「現在使用しているものを転用可能とする」と明記されていますが、1か所に集約が各事業所に設置かは、事業者提案と考えるとよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。
16	要求水準書	33	第4	4	(1)	③	防災用非常電源	関係法令により設置と記載されていますが、「P17避難所指定は想定していない」とあるので、供給時間等は事業者提案と考えるとよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。

17	要求水準書	38	第4	5	(1)		自動二輪車の駐車スペース	自転車の駐輪スペースは不要となっていますが、自動二輪車の駐輪スペースは考慮しなくてもよろしいでしょうか。	自動二輪車専用の駐車スペースは不要です。ただし、小規模の買受人の一部に、自動二輪車を使用する者は存在します。
18	要求水準書	40	第5	1	(2)		要求性能確認計画書の内容変更	本要求水準書は、全体において「基本設計時において事業者と十分に協議を行い計画すること」と記載されています。事業者（市場事業者？）と協議により、要求水準書の変更となる所以外の扱いは、協議時に市が立ち会い承認頂けるものと考えてよろしいでしょうか。	お見込のとおりです。