

宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業(リース方式)

仕 様 書

令和8年5月

宇部市

目 次

1	仕様書の位置付け	1
2	本事業の目的	1
3	事業概要	1
	(1) 事業名	1
	(2) 事業内容	1
	(3) 事業スケジュール	2
	(4) 関係法令・基準等	2
4	施設整備に関する仕様	2
	(1) 基本要件	2
	(2) 設計の考え方	4
	(3) 設計要件	5
	(4) 付帯設備要件	9
	(5) 外構要件	10
	(6) その他	10
	別紙「敷地の概要【宇部市中央卸売市場】」	11
	別紙「仲卸事務所配置図(案)」	12

1 仕様書の位置付け

本仕様書は、宇部市（以下「市」という）が宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の募集及び選定に当たり、本事業に参加しようとする者を対象に公表する「宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）に係る公募型プロポーザル実施要領」（以下「実施要領」という。）と一体のものであり、本事業の「施設整備業務」、「点検・維持管理業務」について、市が事業者を求めるサービス水準を示すとともに、本事業に参加する事業者の提案に対する具体的な指針を示すものである。

応募者は、仕様として具体的に規定された内容については、これを遵守して提案を行うこととし、仕様が具体的に規定されていない内容については、積極的に創意工夫を發揮した提案を行うものとする。

2 本事業の目的

宇部市中央卸売市場内の市や卸売業者、仲卸業者が入居する建物は、建築から54年以上が経過し、老朽化が顕著となっている。

このため、新たに市・卸売事務所及び仲卸事務所を中央卸売市場内の別敷地にリース方式により整備することとしている。

本事業は、新たに整備する施設の設計、建設、点検・維持管理について、事業者の創意工夫を活用することにより、財政負担の縮減及び市場サービスの水準の向上を図ることを目的とし実施するものである。

3 事業概要

(1) 事業名

宇部市中央卸売市場 市・卸売事務所及び仲卸事務所整備事業（リース方式）

(2) 事業内容

市と事業者間で締結する、賃貸借契約（無償譲渡特約付）（以下「事業契約」という。）に基づき、事業者は、以下に示す施設整備を賃貸借開始日までに行い、賃貸借開始日から10年間は以下に示す点検・維持管理業務を行うものとする。事業契約満了後は、市に無償譲渡するものとする。

なお、事業契約締結後に発生する設計・建設・点検維持管理など必要な経費は事業者負担とする。

ア 施設整備業務

- ① 事前調査業務
- ② 設計業務
- ③ 建設業務
- ④ 付帯設備整備業務
- ⑤ 外構整備業務
- ⑥ 工事監理業務

- ⑦各種申請等業務
- ⑧その他施設整備上必要な業務

イ 点検・維持管理業務

- ①建築物保守管理業務
- ②付帯設備保守管理業務
- ③外構等維持管理業務（※事業者が設置したものに限る）

(3) 事業スケジュール

事業スケジュール（予定）は、下表のとおりとする。

令和8年7月下旬	受託候補者の決定
令和8年8月上旬～中旬	事業契約の締結
事業契約締結後～令和9年8月	本施設の設計・建設
令和9年9月～令和19年8月	賃貸借期間（賃貸借開始日から10年間） 本施設の点検・維持管理

(4) 関係法令・基準等

本事業の実施に当たっては、建築基準法や建設業法、消防法など、施設の建設及び保守管理を行う上で適用となる関係法令及び条例、規則、基準等を遵守すること。

4 施設整備に関する仕様

(1) 基本要件

ア 一般共通事項

- ① 適用基準等
各種関連法令等を遵守し、本仕様書、公共建築工事標準仕様書等に基づくこと。
- ② 施工前の承諾
当該工事に着手する前に、実施工程表及び各種施工計画書を作成の上、監督職員に承諾を得ること。
- ③ 発生材の処理
処理に当たっては、産業廃棄物処理の許可を受けた業者にマニフェストにより適正に処理させ、その写しを本市に提出すること。
- ④ 設計時各種書類の提出
事前調査及び設計後、実施要領4(5)エで示す書類の確定版に加え、設計図面・構造計画概要書・地質調査報告書・インフラ調査報告書（いずれも様式は任意）を提出し、②により承諾を得ること。また、建築確認申請手続きを完了した書類を提出すること。
- ⑤ 工事写真の整備
工事写真は各工事の施工段階（着手前・施工中・完了後）において撮影し、工事写真帳（A4版）に整理した上で、1部を提出する。なお、工事写真は国土交通省の定める「営繕工事写真撮影要領による工事写真撮影ガイドブック（最新版）」に従って撮影すること。
- ⑥ 工事場所の安全管理

工事施工に関しては建築基準法等法令を遵守し、誠実に施工すること。
労働安全衛生法に基づき、労働の安全・衛生及び整理整頓・公害防止・周辺への配慮など、工事場所の安全管理を常に万全を期するものとする。

施設整備工事中は、現場代理人を常駐させ、警備員1名は常時配置すること。

主要資材搬入時など、特に工事車両の通行が増加する場合は、警備人数を増加配置し、市場関係者の安全確保を徹底すること。

⑦ 室内空気汚染対策

シックハウス対策に配慮した材料、仕様を選定すること。また建物完成時に化学物質の濃度測定を以下の内容で行うこと。

- ・測定対象化学物質 ホルムアルデヒド・トルエン・キシレン・エチルベンゼン・スチレン
- ・測定対象箇所 市・卸売事務所及び仲卸事務所
- ・測定方法 パッシブ型測定法

⑧ 仮設工事

必ず、単管及びシート張りで仮囲いの設置を行い、搬入ゲートにはキャスターパネルゲートの設置を行うこと。また、仮設事務所・休憩所・作業員便所・作業員駐車場・高圧洗浄機等は仮囲い内に適宜設置すること。

⑨ 官公庁その他への手続き

建築確認申請は、事業者にて申請（申請・完了検査等）を行い、それに要する費用は事業者の負担とする。また官公庁と協議等を行った場合は、協議録を作成、提出すること。

⑩ 土工事

埋戻し、盛土の種別は、根切り土の良質土もしくは購入土とする。

イ 建物要件

I 市・卸売事務所

- ① 建設棟数 1棟
- ② 建物用途 事務所
- ③ 耐火種別 その他
- ④ 構造 鉄骨造（ブレス構造）、2階建
- ⑤ 建築面積 415㎡程度（外階段含む）※面積は、±1%以内とする。
- ⑥ 延床面積 795㎡程度 ※面積は、±0.5%以内とする。

II 仲卸事務所

- ① 建設棟数 5棟
- ② 建物用途 事務所
- ③ 耐火種別 その他
- ④ 構造 鉄骨造（ブレス構造）、平屋建
- ⑤ 建築面積 222㎡程度（庇含む）※面積は、±1%以内とする。
- ⑥ 延床面積 258㎡程度（庇含む）※面積は、±1%以内とする。

ウ 敷地要件

建設場所 宇部市西平原四丁目2373番地（宇部市中央卸売市場内）

※詳細は別紙「敷地の概要【宇部市中央卸売市場】」による。

エ インフラ要件

① 上下水道

給水管の引込み、下水道への接続を事業者にて実施すること。

② 電気

現況を確認の上、事業者にて必要な容量を引き込みこと。

オ 地盤

地盤調査を設計時に事業者にて実施し、建物規模や耐久性などを考慮して適切な対応を取ること。企画提案時では、「4(3)設計要件のⅠ市・卸売事務所とⅡ仲卸事務所のそれぞれイ③」を参考とすること。

(2) 設計の考え方

ア 配置計画

建物の配置については、別紙「敷地の概要【宇部市中央卸売市場】」を参考とすること。

各諸室については、市場関係者が機能的かつ快適に業務に従事できるよう、十分に配慮すること。

イ 意匠計画

施設の外観については、周辺地域・景観と調和した形態、色彩、構成とすること。また、内外装に使用する材料は、断熱方法・工法に十分に配慮しながら、建物の耐久性を高めること。

ウ 環境配慮

環境に配慮した材料の選定、建設副産物の発生抑制、再資源化等、環境への負担低減、省エネルギー対策を考慮した施設計画とすること。

エ 災害時に対応可能な施設

地震等の災害時においても、入居者の安全と機能の維持を確保できる施設とすること。

オ 施設の長寿命化

本施設の長寿命化を図るため、維持管理やメンテナンスがしやすい施設とすること。また、個々の部位、部材、設備等について、事業期間終了後も十分な機能を確保できる施設とすること。

カ 諸室の必要面積

Ⅰ 市・卸売事務所

居室名		面積
1 階	事務所①	45 m ² 程度
	事務所②	89 m ² 程度
	事務所③	74 m ² 程度
	会議室①	59 m ² 程度
	倉庫①	45 m ² 程度
	トイレ (給湯室含む)	45 m ² 程度

2 階	事務所④（小部屋4室含）	209 m ² 程度
	会議室②	37 m ² 程度
	会議室③	37 m ² 程度
	倉庫②	59 m ² 程度
	トイレ（給湯室含む）	45 m ² 程度

※1階は中廊下を設け、諸室の配置を検討すること。

※2階は全ての居室を1社で使用するものとして諸室の配置を検討すること。

※1、2階ともにトイレ入り口付近に給湯室を配置すること。

※1、2階ともにトイレは男女別室とし、1階には別途多目的トイレを配置すること。

※各居室の面積は、±3%以内とする。

II 仲卸事務所（1棟当たり）

居室名		面積
1 階	事務所①	77 m ² 程度
	事務所②	77 m ² 程度

※別紙「仲卸事務所配置図（案）」を基本として配置すること。

※各居室の面積は、±2%以内とする。

(3) 設計要件

I 市・卸売事務所

ア 構造等

① 鉄骨の主要部材は参考として以下のとおりとする。

- ・主柱 □100×100×3.2
- ・小屋梁 LH-300×150×3.2×4.5
- ・2階梁 上弦材：H-100×100×6×8 下弦材：H-100×100×6×8
ラチス：□P-75×75×3.2

② 鉄骨は、国土交通大臣から認定を受けた「Mグレード」以上の鉄骨製作工場で作製すること。

イ 基礎

① 鉄筋コンクリート造布基礎（根回り：モルタル仕上げ）とする。

② 想定支持層を11.2mとして、鋼管杭（国土交通大臣認定工法を採用）を設置すること。
ただし、事前地質調査の結果、支持層が大きく想定と乖離した場合は、市と協議の上、工法及び契約金額の見直しを行うことがある。

③ 地耐力50KN/m²（仮定値）を確保すること。

ウ 屋根

二重折板断熱工法とし、仕様は以下のとおりとする。

- ・カラーガルバリウム鋼板 t=0.6 H=90（ハゼ式）
- ・断熱材：グラスウール t=100（10kg品）

エ 外壁

窯業系サイディングボード t=16（外壁通気構法）とする。

オ 建具

- ① 各居室に、窓（網戸付き）及び出入用のドアを設置すること。
- ② 外部建具はアルミサッシ（ビル用サッシ）とする。
- ③ 窓の性能は、S-4 A-3 W-4 以上とする。
- ④ 事務所及び会議室、倉庫の窓は、W=1600 H=1500 程度の引き違いで、複層透明ガラスとし、室内側にブラインドを設置すること。
- ⑤ 建物出入口のドア 2 か所は、有効開口 1.3m 以上の親子開きドアで、透明ガラスを用い、プッシュハンドル式、シリンダー・サムターン錠とすること。
- ⑥ 事務所及び会議室出入口のドアは、有効開口 0.8m 以上のスライドドアで、半透明樹脂パネルを用い、バーハンドル式、シリンダー・サムターン錠とすること。
- ⑦ 倉庫出入口のドアは、有効開口 1.1m 以上の親子開きドアで、半透明樹脂パネルを用い、レバーハンドル式、シリンダー・サムターン錠とすること。

カ 床

- ① 1階 土間コンクリート t=120（金ゴテ押さえ）とする。
- ② 2階 デッキプレート t=1.6（EZ50）の上に、強化石膏ボード t=15 及び構造用合板 t=12 を設置すること。
- ③ 2階床の積載荷重は 2,900N/m²とする。

キ 内装

- ① 床
 - ・事務所及び会議室は、タイルカーペット t=6、下地 樹脂製OAフロア H=50 とする。
 - ・その他は、ビニル床シート t=2 とし、トイレは防汚仕様、倉庫には下地にラワン合板 t=4 とすること。
- ② 壁
 - ・ビニルクロス、下地は石膏ボード t=12.5 とする。ただし、流し廻り部は、化粧ケイカル版 t=6 を設置すること。
 - ・断熱材としてグラスウール t=50（16kg 品）を充填すること。
 - ・室名札を出入口に設置すること。（トイレ部は、ピクトサインとする。）
- ③ 天井
 - ・化粧石膏ボード t=9.5 とする。
 - ・2階のみ断熱材としてグラスウール t=100（16kg 品）を充填すること。
 - ・事務所及び会議室、倉庫の天井高は 2.65m 以上とする。その他は、2.4m 以上とする。
 - また、1F～2F の階高は、3.6m 以上とする。

ク トイレ

- ① 男子用トイレ、女子用トイレを各階に 1 箇所、1 階には別途多目的トイレを設置すること。
- ② 各男子トイレには、小便器 3 基以上、大便器 2 基、洗面器 2 基を設置すること。なお、小便器の 1 基には、周囲に手摺を設けること。また、大便器は、洋式・温水洗浄機付き暖房便座とし、室内に消毒液を設置すること。

- ③ 各女子トイレには、大便器 2 基（洋式・温水洗浄機付き暖房便座）、洗面器 2 基を設置し、室内に消毒液を設置すること。
- ④ 各階のトイレスペースには、SK（掃除用流し）を設置すること。
- ⑤ トイレの間仕切には、断熱材としてグラスウール t=100（10kg 品）を充填すること。
- ⑥ 各洗面器の壁面には、化粧鏡を設置すること。

ケ 樋、金物

- ① 樋は塩ビ製とし、軒樋はカラー120型、堅樋はカラーVU75φとする。
- ② 基礎水切・笠木・屋根水切は、カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 とする。

コ 鉄部塗装

屋内・隠蔽部は錆止塗装(JIS K 5674(1種)工場2回塗り)、外部見掛け部は溶融亜鉛メッキ仕上げとする。

サ 外部階段

- ① 屋根付きの外部階段を建物の両サイドに1か所ずつ設置すること。
- ② 鋼製（有効幅1m、蹴上190mm、踏面250mm）、踏板はモルタルとする。
- ③ 屋根はカラーガルバリウム鋼板折版葺き t=0.5 H=88 とする。

シ その他

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じたときは、別途協議する。

II 仲卸事務所

ア 構造等

- ① 鉄骨の主要部材は参考として以下のとおりとする。
 - ・ 主柱 □150×150×6
 - ・ 小屋梁 H-300×150×6.5×9
- ② 鉄骨は、国土交通大臣から認定を受けた「Mグレード」以上の鉄骨製作工場で作ること。

イ 基礎

- ① 鉄筋コンクリート造布基礎とする。
- ② 想定支持層を11.2mとして、鋼管杭（国土交通大臣認定工法を採用）を設置すること。ただし、事前地質調査の結果、支持層が大きく想定と乖離した場合は、市と協議の上、工法及び契約金額の見直しを行うことがある。
- ③ 地耐力50KN/m²（仮定値）を確保すること。

ウ 屋根

二重折板断熱工法とし、仕様は以下のとおりとする。

- ・ カラーガルバリウム鋼板 t=0.8 H=166（ハゼ式）
- ・ 断熱材：グラスウール t=100（10kg 品）

エ 外壁

- ① 窯業系サイディングボード t=16（外壁通気構法）とする。
- ② 腰壁 鉄筋コンクリート造 t=150 H=650 程度とする。

オ 建具

- ① 各事務所に、窓（網戸付き）及び出入用のドアを設置すること。
- ② 外部建具はアルミサッシ（ビル用サッシ）とする。
- ③ 窓の性能は、S-4 A-3 W-4 以上とする。
- ④ 窓は、W=1600 H=1300 程度の引き違いで、複層透明ガラスとし、室内側にブラインドを設置すること。
- ⑤ 出入口のドアは、有効開口 0.8m以上の片開きドアで、複層透明ガラスを用い、下部は断熱パネルとし、レバーハンドル式、シリンダー・サムターン錠とすること。

カ 床

土間コンクリート t=180（金ゴテ押さえ）とし、表面強化剤処理コンクリート（㈱エービーシー商会 セラミキュア同等品以上）とする。

キ 内装

① 壁

- ・ビニルクロス、下地は石膏ボード t=12.5 とする。ただし、流し廻り部は、化粧ケイカル版 t=6 を設置すること。

- ・断熱材としてグラスウール t=50（16kg 品）を充填すること。

② 天井

- ・化粧石膏ボード t=9.5 とする。

- ・断熱材としてグラスウール t=100（16kg 品）を充填すること。

- ・天井高は 3.0m 以上とする。

ケ 樋、金物

- ① 樋は塩ビ製とし、軒樋（屋根・水下側吊庇）はカラー200 型、軒樋（シャッター側吊庇）はカラー120 型、竪樋（屋根・水下側吊庇）はカラーVU 100φ、竪樋（シャッター側吊庇）カラーVU 75φとする。

- ② 腰水切・笠木は、カラーガルバリウム鋼板 t=0.5 とし、屋根水切は、カラーガルバリウム鋼板 t=0.5（透湿防水シート、硬質木片セメント板 t=18 下地）とする。

コ 鉄部塗装

屋内・隠蔽部は錆止塗装(JIS K 5674(1 種)工場 2 回塗り)、吊庇鉄部は溶融亜鉛メッキ仕上げとする。

サ シャッター

- ① 各事務所ごとに、H=2.4m W=5.3m の軽量手動スチールシャッターを 1 か所設置すること。

- ② 中柱を設置すること。

- ③ 水圧解除装置を片側のみ 1 か所設けること。

- ④ 耐風圧は、700Pa 以上とする。

シ 庇

- ① 建物長手方向（別紙「仲卸事務所配置図（案）」参照のこと）の全面に H=3.3m 程度、2.9m 程度の出の吊庇を設置すること。

- ② ①の吊庇は、鋼製（溶融亜鉛メッキ）で、屋根はカラーガルバリウム鋼板折版葺き t=0.5 H=150（ボルト式、キャップ取付）とすること。

- ③ 出入用ドアの上部に、W=1.5m 程度、H=2.5m 程度、1.0m 程度の出の庇を設置すること。
- ④ ③の庇は、アルミ既製品（㈱共和 アルフィン AD1 同等品）とすること。

ス その他

本仕様書に定めのない事項又は疑義が生じたときは、別途協議する。

(4) 付帯設備要件

ア 共通事項

- ① 耐久性、更新性、メンテナンス性、利便性を考慮したものとする。
- ② 使用者の使い勝手等を最大限考慮した設置位置や設置数とすること。

イ 電気設備

① 受変電設備

- ・既設「事務所・仲卸売場棟」内にある高圧受変電設備から引込工事を行うこと。
- ・市事務所内に高圧受変電設備の異常を知らせる警報設備の設置を検討すること。

② 幹線設備

- ・分電盤の設置及び既設高圧受変電設備から分電盤までの配線配管工事一式を行うこと。
- ・屋外配線を建物等に露出する際には、必ず配管で保護を行い、架空配線部はトラック等の通行に支障のない高さで設置すること。

③ 動力設備

- ・分電盤から各空調機への三相電源の配線配管工事一式を行うこと。

④ 電灯コンセント設備

- ・照明器具及びコンセント等の設備及び配線配管工事一式を行うこと。屋外に設置する機器は防雨又は防湿型とし、接地を取ること。
- ・コンセントは各諸室に適宜配置すること。
- ・コンセントは、2P15AX2 とし、照明器具は、LED ベース型昼白色とする。

⑤ テレビ共聴設備

- ・市・卸売事務所には、テレビ端子の設置、テレビ設備一式の配線を行うこと。

⑥ 弱電設備

- ・設置及び配線は、別途専門業者にて施工すること。本工事は、空配管のみとする。

⑦ その他

- ・外灯は、建物本体に適宜配置すること。

ウ 機械設備

① 給水設備

- ・各水栓の設置は、最寄りの給水管から分岐し、各水栓等への給水管を敷設すること。
- ・給水管の分岐箇所には、止水バルブを設置すること。

② 排水設備

- ・各排水箇所から既設柵までの排水管を敷設すること。

③ 衛生器具

- ・節水型器具を使用すること。

④ 空調設備

- ・各諸室（倉庫以外）に空調機を設置すること。
- ・空調機設置に伴う配管を敷設すること。
- ・室外機の設置場所及び能力は、通常の使用に支障がない計画とすること。
- ・室外機には安全ネット及び転倒防止措置を行うこと。

エ 換気設備

各諸室に個別の機械換気方式を採用し、換気方式は第三種換気とする。

オ 給湯設備

電気温水器を設置すること。なお、ガス設備は不要とする。

カ その他設備

- ・各諸室（市・卸売事務所の会議室・倉庫を除く）に流し台を設置すること。
- ・郵便受を市・卸売事務所に4個、仲卸事務所の各事務所に1個ずつ設置すること。

(5) 外構要件

ア 原則、現況の外構を維持するものとし、変更する場合は、市と事前に協議の上、施工すること。

イ 市・卸売事務所の出入口2か所に、ポーチを設置し、うち1か所はスロープ及び手摺も設置すること。

ウ 仲卸事務所のシャッター前及び出入口にポーチを設置すること。なお、シャッター前ポーチは、コンクリート t=180 鉄筋 D13φ200（ダブル・タテヨコ共）の仕様とすること。

(6) その他

ア 設計時、現地調査を行い、できる限り既設工作物に干渉しないように計画すること。

イ 施設整備工事において、工事用電力・水道・ガスなどを必要とする場合は、事業者がその手続きを行い、敷設するものとし、これに要する費用は事業者の負担とする。既設を利用する場合は、メーターを設置し、使用した分の費用は事業者が負担すること。

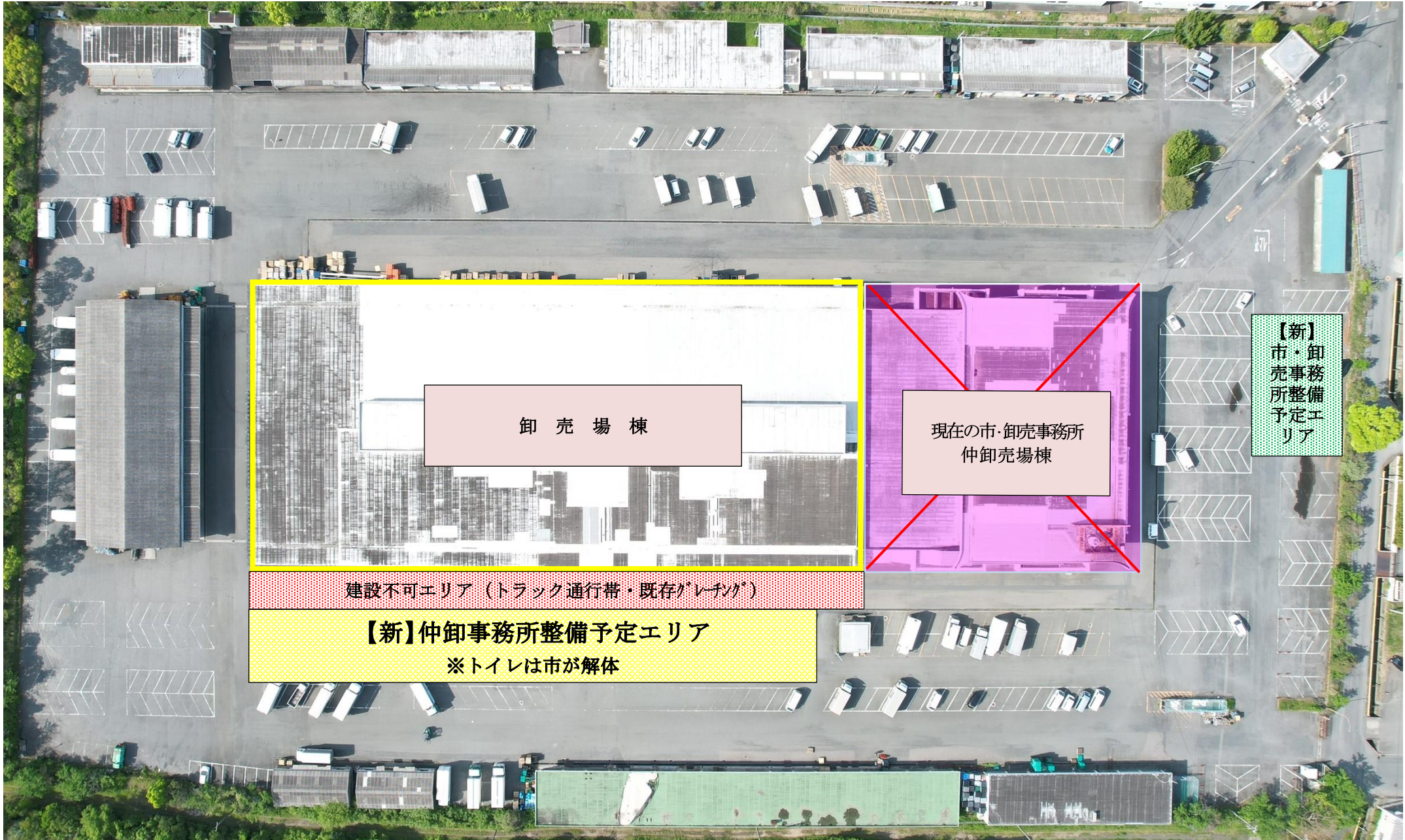
ウ 施設の賃貸借開始前に、施設又はその材料について生じた損害その他工事の施工に関して生じた損害については、事業者がその費用を負担する。ただし、その損害のうち、市の責に帰すべき事由により生じたものは、市が負担する。

エ 上記ア、イ、ウの規定にかかわらず、工事の施工に伴い、通常避けられない地盤沈下等の理由により第三者に損害を及ぼした場合は、市がその損害を賠償するものとする。ただし、その損害のうち、工事の施工につき事業者が善良な管理者の注意義務を怠ったことにより生じたものについては、事業者の負担とする。

オ 上記エの場合、その他工事の施工について第三者との間に紛争が生じた場合においては、事業者及び市が協議して、その処理解決にあたるものとする。

カ 資材や工事用車両の搬出入に伴って市場施設を撤去する場合は、事前に市と協議すること。また、撤去及び損傷した施設は、事業者の負担で原状回復すること。

(別紙)敷地の概要【宇部市中央卸売市場】



(別紙)仲卸事務所配置図(案)

