

明石市公設地方卸売市場の
指定管理者業務に関する仕様書

2022年(令和4年)8月15日

明 石 市

明石市公設地方卸売市場の指定管理者業務に関する仕様書

明石市公設地方卸売市場（以下「市場」という。）の指定管理者による管理運営の基準は、募集要項のほか、この仕様書によるものとします。

1 運営のあり方

市場は、安全、安心な生鮮食料品の安定供給の確保、生産及び流通の円滑化を達成し、もって市民生活の安定、向上に資するために設置されています。よって、指定管理者は、この基本理念と指定管理者制度の利点を最大限に発揮できるよう、次に掲げる項目に基づいて管理を行わなければなりません。

- (1) 利用者の平等な利用を確保し、公平公正な施設の運営に努めること。
- (2) 市場の活性化を図る事業を積極的に行うこと。
- (3) 市場の適切な維持管理に努めること。
- (4) 市場における売買取引が、公正かつ効率的に行われるようにすること。
- (5) 市民や利用者の意見を管理運営に反映させること。
- (6) 統括責任者を配置し、効率的な運営を行うこと。
- (7) 住民サービスの向上に努めること。
- (8) 個人情報の保護に努めること。
- (9) 関係法令を遵守し、利用者の安全を確保すること。

2 施設及び物品等の内容

- (1) 施設の配置図について
関連資料集のとおり
- (2) 修繕等の実施

指定管理者の管理範囲内施設及び設備全般について、破損、故障等が発生した場合又は短期間のうちに確実に破損、故障等が見込まれる場合は、速やかに修繕等を行っていただきます。また、指定管理者が行う施設の修繕にあたって、1件当たり50万円を超える大規模修繕は明石市（以下「市」という。）との協議事項とします。また、執行にあたっては、入札等を実施し、費用の節減に努めてください。

- (3) 備品の管理

指定管理者は、使用に支障をきたさないように備品の管理を行うとともに不具合の生じた備品については、随時修繕を行ってください。なお、指定管理者が利用料金により補充した備品の所有権は市に帰属するものとします。また、購入にあたっては、入札等を実施し、費用の節減に努めてください。

3 管理の基準

- (1) 開場の時間

- ① 午前3時から午後8時
- ② 指定管理者から、①を前提として開場時間の延長を提案することができます。

(2) 開場の期日

市場は、次に掲げる日（以下「休日」という。）を除き、毎日開場するものとします。ただし、指定管理者が消費者及び出荷者等の利益を確保するために特に必要と認めるときは、休日に開場し、又はこれらの者の利益を著しく阻害しないと認めるときは、休日以外の日に開場しないことができます。

- ① 日曜日（1月5日及び12月25日から12月31日までの日曜日を除く。）
- ② 国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日
- ③ 1月2日から1月4日まで

(3) 業務の品質向上及び効率化

指定管理者は、業務の品質向上及び効率化を目的として、市に対して書面による事前提案を行い、承認を受けることで、仕様の一部を変更することができます。

(4) 個人情報保護及び守秘義務

明石市個人情報保護条例及び明石市公の施設の指定管理者の指定等の手続に関する条例の規定に基づき、指定管理者は個人情報を適正に管理するために必要な措置を講じなければなりません。また、指定管理者及びその従事者は、当該施設の管理業務に関して知り得た秘密をみだりに他人に知らせ、又は不当な目的に使用してはなりません。このことは、指定期間が満了し、若しくは指定を取り消され、又は従事者の職務を退いた後においても同様です。

(5) 情報の公開

市は、明石市情報公開条例及び明石市公の施設の指定管理者の指定等の手続に関する条例に基づき、指定管理者が保有する情報について開示請求があったときは、指定管理者に対して、当該情報を提出するよう求めるものとし、指定管理者は、速やかにこれに応じなければなりません。

(6) 行政手続における指定管理者の責務

指定管理者は、施設の使用許可等の処分を行う場合は、明石市行政手続条例の規定する範囲内で、以下のとおり、行政庁として同条例に規定する責務を果たさなければなりません。

- ① 施設の使用許可申請を受け付けた場合には、遅滞なく審査及び応答を行うとともに、申請を拒否する場合には理由を提示してください。
- ② 施設の使用許可を取り消す場合には、不利益処分にあたるため、その理由を提示してください。なお、この場合において、聴聞等、不利益処分を受けた者の意見陳述のための手続は、市が実施します。

(7) 文書の管理及び保存

指定管理者が指定管理業務に伴い作成し、又は受領した文書は、明石市文書管理規程の規定に準じ、適正に管理し、保存しなければなりません。また、指定期間が満了し、若しくは指定を取り消されたときは、管理及び保存している文書を市に引き渡さなければなりません。

(8) 危機管理及び防災

指定管理者は、緊急時の対策及び防犯、防災等について、マニュアルを作成し、従事者に指導及び訓練を行うとともに、マニュアル及び訓練の実施結果等について市へ報告しなければなりません。

(9) 障害者等への合理的配慮の提供

指定管理者は、市の施設においてサービスを提供する立場であることから、「明石市障害者差別解消の推進に関する職員対応要領に準拠した障害者等への合理的配慮の提供を行ってください。

4 業務体制・人員配置の基準

(1) 業務体制

指定管理者は、施設の管理業務を実施するに当たって必要な業務体制を構築し、業務を円滑に実施すること。

(2) 人員体制、人員配置の基準

本仕様書に定める基準を満たし、本業務を支障なく行うために、十分な人員を確保すること。

① 統括責任者の配置

指定管理業務及び施設の総括的な責任者を配置すること。なお、統括責任者については、卸売場業務について豊富な経験を持ち、所属職員への的確な指揮監督能力を有する者とする。

② 業務責任者の配置

市場業務に対して迅速かつ丁寧に対応できる者とし、条例及び規則等関係法令を熟知し、円滑で公平な対応ができる者を施設ごとに配置すること。

③ 担当者・従事者

- ア 指定管理業務を支障なく行うため、業務内容に応じた適切な人員を配置すること。
- イ その他管理運営を行うに当たり遵守すべき法令等（消防法、設備保守関係法令等）に基づき、必要な資格を有する者を配置すること。

5 業務の内容及び達成すべき基準

(1) 施設の維持管理に関する業務

施設の適切安全な運営のため以下の管理業務を行うこと。業務遂行に当たっては法令等を遵守し、効率的・効果的な施設管理に努めること。また、市場に維持管理のための管理要員を1名以上配置しなければなりません。

なお、実施に際しては、指定管理者において必要な官公署の免許、許可、認可等を受けるものとし、包括的な再委託は認められません。（個別業務について業務委託による場合は、再委託先が必ず免許等を有していること。）

① 防火管理者及び技術者等の選任

施設管理に必要な下記管理者及び技術者について、必要な資格を有した者の中から選任し所管官庁に届け出ていただきます。なお、各種届出の際には、市の指定管理者所

管部署に許可を得てから届出を行ってください。

ア 防火管理者

イ 建築物環境衛生管理技術者

ウ 電気主任技術者

※アについては、委託することはできないため、令和5年4月1日までに資格を有していること。

② 消防計画の作成とそれに基づく消防防災訓練の実施及び消防用設備、防災用設備、防火対象物点検業務

ア 指定管理者の代表者は、防火管理に関する管理権限者としての責務を負うこととします。

イ 消防法施行令（昭和36年政令第37号）第3条第1項第1号に該当する資格を有するものを防火管理者として選任していただきます。

ウ 消防法（昭和23年法律第186号）第8条第1項により、消防計画の作成とそれに基づく消防訓練の実施等を行っていただきます。

エ 消防法第8条の2の2及び消防法施行規則（昭和36年自治省令第6号）第31条の6第3項第1号の規定より、市場に設置してある消防設備については、明石市消防長に対し、定期点検報告を行ってください。点検については、防火対象物点検資格者を有する第三者への委託は可能です。

オ その他消防法等の関係において、必要な項目等については、市と協議の上行っていただきます。

③ 警備業務

条例及び警備業法等関係法令を遵守し、警備業務を行ってください。自主警備を行う場合は、警備業法（昭和47年法律第117号）第4条の認定を受けていなければなりません。第三者への委託は可能です。

市場敷地内（水産物分場も含む）の建築物及び地上物件等の盗難、火災、破壊、不法侵入の予防及び警戒、非常時における緊急処理、市場の交通整理、巡回警備、受付等の業務を24時間体制で行ってください。

④ 設備保守業務

市場では、電気設備、機械設備、その他建築設備関係を有しており、設備の保守管理を行っていただきます。第三者への保守管理業務の委託は可能です。

ア 電気事業法（昭和39年法律第170号）43条の規定に基づき、主任技術者の届出を行うほか、関係する各種届出を行ってください。

イ 空調設備等の保守点検を行ってください。

ウ その他管理運営を行うに当たり遵守すべき法令等（消防法、設備保守関係法令等）に基づき必要な点検を行ってください。

⑤ 建築物環境衛生業務

建築物における衛生的環境の確保に関する法律（昭和45年法律第20号）第4条第3項の規定に基づき、特定施設の環境衛生上良好な状態を維持するほか、市場敷地内についても同様に維持するよう屋内の維持管理を行ってください。建築物環境

衛生業務については、第三者への委託が可能です。

ア 建築物環境衛生管理技術者の届出を行ってください。

イ 建築物環境衛生管理基準に従って維持管理を行ってください。

⑥ 廃棄物処理業務

市場内で発生する一般廃棄物及び産業廃棄物の処理及び清掃を実施することにより、市場の美観と清潔を保持してください。クリーンセンター及び廃棄物処分場には、指定管理者が適切に処理するよう責任を負うこととする。第三者への委託は可能ですが、各種廃棄物処理許可業者に委託してください。

⑦ 植木剪定

市場内にある植木について、美観保持のため剪定を適宜行ってください。第三者への委託が可能です。

⑧ 水質測定

下水道法（昭和 33 年法律第 79 号）第 12 条の 12 により、市場から排除する下水の水質を測定し、結果の記録を行ってください。水質測定業者は、第三者への委託が可能です。

⑨ グリストラップ及び排水管等の維持管理

グリストラップの上澄みごみの清掃及び排水管等の維持管理を行ってください。第三者への委託が可能です。

⑩ 食品衛生関係

市場の取扱う生鮮食料品について、品質管理や衛生管理について、状況を把握し、現場確認・改善指導を行ってください。

定期的に明石保健所と協議の上、食品衛生検査を行い、食品の収去及び立会い、検査結果による業者への指示を行ってください。（検査については、第三者への委託は可能です。）

(2) 市場施設の利用に関する業務

① 施設の使用指定（許可）及びその取消し並びにこれに関連する業務

② 利用料金、償還金（電気、ガスの使用に係る光熱費）の徴収

③ 市場への出入り、市場施設の利用又は物品の搬入、搬出若しくは場内における運搬に関する指示

④ 下記に該当する場合における入場の制限、退去命令等

ア 明石市地方卸売市場業務条例（昭和 52 年条例第 21 号、以下「条例」という。）

第 73 条第 2 項に該当する場合（無許可の営業行為を行った者に対する市場外への退去命令）

イ 条例第 74 条第 2 項に該当する場合（市場への出入、市場施設の使用又は物品の搬入、搬出及び市場内の運搬の指示に従わないものに対する入場等の禁止）

ウ 条例第 75 条第 2 項に該当する場合（市場秩序の保持又は公共の利益を害する行為を行った者に対し、入場制限等の措置）

エ 条例第 76 条第 2 項に該当する場合（環境の保持を図るために市場入場者に対し、入場制限等の措置）

- ⑤ 場内における交通事故発生の証明及び遺失物・拾得物の取扱い
- (3) 卸売予定数量等の調査及び統計に関する業務
 - ① 卸売予定数量報告書の受理及び卸売予定数量等の掲示
 - ② 売上高報告書の受理並びに市場日報の作成及び掲示
 - ③ 卸売業者月間売上高報告書の受理並びに市場月報の作成及び掲示
 - ④ 市場年報の作成及び公表
 - ⑤ 国、県の統計調査対応事務
- (4) 市場の広報、社会見学の受入れ、各種問い合わせ等に関する業務
 - ① 市場のPRパンフレット、リーフレットの作成及び配布
 - ② 生鮮食料品等の取扱数量等の情報提供のためのホームページの管理・運営
 - ③ 小学校による社会見学の受け入れ
 - ④ 市場への来場方法や取扱量、取扱金額、その他の問い合わせへの対応
 - ⑤ 各種問い合わせの場内周知事務
- (5) 市が行う業務に対する補助
 - ① 卸売の業務等に関する規制関係
 - 市では、卸売市場法（昭和 46 年法律第 35 号）及び卸売市場法施行規則（昭和 46 年号外農林省令第 52 号）等の関係法令に基づき、卸売の業務に関する規制指導の業務を行っています。指定管理者には、これらの業務に関して、以下のとおり、補助業務を行っていただきます。
 - ア セリ人の登録関係
 - せり人登録（更新）申請書の受付、登録証の引渡しなどの補助業務を行っていただきます。
 - イ 仲卸業務の許可関係
 - 仲卸業務許可申請書の受付、許可書の引渡しなどの補助業務を行っていただきます。
 - ウ 関連事業者の許可関係
 - 関連事業許可申請書の受付、許可書の引渡しなどの補助業務を行っていただきます。
 - エ 売買参加者の承認関係
 - 売買参加者承認（更新）申請書の受付、承認書の引渡しなどの補助業務を行っていただきます。
 - オ 売買取引の規制関係
 - 売買取引に関する許可等、事業に関する報告等の手続きに関し、申請書、報告書等の受理、許可書等の引渡しに関する補助業務を行っていただきます。
- (6) 市場の活性化事業
 - 市場は、住民インフラとしての存在意義を踏まえつつ、商業・流通業の拠点としての活性化・発展に努めることとしており、指定管理者には、民間のノウハウを活かした提案及び具体的な取組みを提案してください。
- (7) その他業務

① 台風・地震発生時等の業務

台風・地震発生による大雨、暴風、津波警報時等には、市場の利用者の安全確保等を行って下さい。

② 施設安全点検への協力

市管理施設の安全点検については、市と協力して実施してください。

6 利用料金

利用料金は、募集要項に記載のとおりです。

市場の利用料金制には使用面積に応じて徴収する面積割使用料金と、卸売業者の売上金額及び条例第47条第2項の許可又は承認を受けて買い入れた生鮮食料品等の売上金額に応じて徴収する売上高利用料金があります。

7 収支計画等

管理運営に係る経費の額は、指定管理者に指定した後、市と指定管理者とが毎年協議の上、決定する。

(1) 修繕費

指定管理者は、収支計画書を策定する際に、修繕に必要な経費として年間6,000千円を必ず計上すること。修繕の実施（見積等）は、明石市契約規則等に準じて実施すること。

年間の修繕費が上記の金額で不足が生じた場合は、市と指定管理者との協議の上、市の予算の範囲内で市が必要な経費を補てんするものとする。

(2) 施設全体の光熱水費

指定管理者が全額負担します。ただし、5(2)②にかかる電気代等については、指定管理者より別途請求してください。

8 指定管理業務の引き継ぎ

利用者の利便性が損なわれず、指定管理業務を円滑に進められるよう、基本協定の締結以後業務開始までに、施設内での業務研修及びOJT（On the Job Training）等を中心に、市から指定管理者に業務内容の引き継ぎを行うこととする。

9 その他

(1) 電話、FAX、インターネット等の取扱い

市場の電話及びFAXは指定管理者に引き継ぎます。電話等を増設する場合は、指定管理者の負担でお願いします。

(2) インターネット

インターネットの利用環境については、指定管理者において準備していただきます。費用負担も指定管理者となりますので経費として算入して下さい。ただし、配線されているLANについては、使用可能です。

(3) ホームページ

ホームページは、指定管理者において開設するものとします。必要な経費については、事業収支計画書を作成する際に、経費として算入してください（URL取得、サーバー費用、ホームページの制作等）。なお、市のサーバーは使用できません。

(4) パソコン、コピー機等の扱い

パソコン、コピー機（複合機）等は、貸与外とするので、指定管理者で必要数を調達してください。

(5) AED（自動体外式除細動器）について

備品として市がAEDを設置しています。AED講習を受講して複数の職員が対応できるようにしてください。また、AEDを使用した場合はパッドなど必要な消耗品の交換を適宜行ってください。

(6) 改修工事及び長期修繕計画について

市場は、施設の老朽化等により、改修工事等が必要になる場合があります。これらの工事が、実施された場合は、使用に制限がかかる場合もありますのであらかじめご了承ください。なお、現在、市場に対する改修計画等はありません。

(7) 保険の扱い及び市と指定管理者とのリスク分担

建物の火災保険は市が加入し、施設賠償責任保険は指定管理者において任意加入するものとします。その他、施設の管理運営上発生する損害賠償等のリスク分担は、協定の中で定めます。

(8) 環境への配慮

指定管理者は、省エネルギーの徹底と温室効果ガスの排出抑制に努めるとともに、廃棄物の発生を抑制し、リサイクルの推進や適正処理に努めるなど環境に配慮した施設の管理運営を行ってください。

また、市の実施する環境施策などに必要な協力を行っていただきます。

(9) 感染症（新型コロナウイルス感染症等）対策について

施設の実態に応じた衛生管理及び感染防止対策を講じてください。