

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業 事業者選定基準

令和4年4月

【令和4年6月22日修正】

鳥取県鳥取市

目次

I 審査の概要

- 1 事業者選定基準の位置付け..... - 1 -
- 2 審査方法の概要..... - 1 -
- 3 事業者選定委員会の設置..... - 1 -
- 4 審査の流れ..... - 2 -
- 5 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定..... - 3 -

II 審査内容

- 1 第一次審査..... - 4 -
- 2 第二次審査..... - 4 -
- 3 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定..... - 11 -

III 優先交渉権者の決定..... - 11 -

I 審査の概要

1 事業者選定基準の位置付け

この事業者選定基準は、市がDB方式で発注する本事業に係るプロポーザルについての基準である。また、鳥取市公設地方卸売市場再整備事業募集要項に添付されている以下の資料は、募集要項と一体のものとする。

- ・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）（以下「要求水準書」という。）
- ・鳥取市公設地方卸売市場再整備事業事業者選定基準（本書）
- ・鳥取市公設地方卸売市場再整備事業様式集

2 審査方法の概要

本事業では、民間事業者の広範囲かつ高度な能力やノウハウと効率的かつ効果的な事業実施が求められることから、事業者の選定は、施設や設備の性能、事業計画の妥当性等に価格評価を加え、プロポーザルにより行うものとする。

また、事業における市内事業者の活用や、地域への貢献度についても評価の対象とする。

3 事業者選定委員会の設置

市は、事業者の選定における提案審査のうち、提案内容に係る評価、最優秀提案者（優先交渉権者）及び次点交渉権者の選定について、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者及び市職員等で構成される「鳥取市公設地方卸売市場再整備事業事業者選定・選考委員会」（以下「事業者選定委員会」という。）を設置している。

事業者選定委員会は、最も優れた事業提案を行った事業者及び、その次に優れた提案を行った事業者を選定し、市へ答申することとしている。

市は、この答申を踏まえ優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。

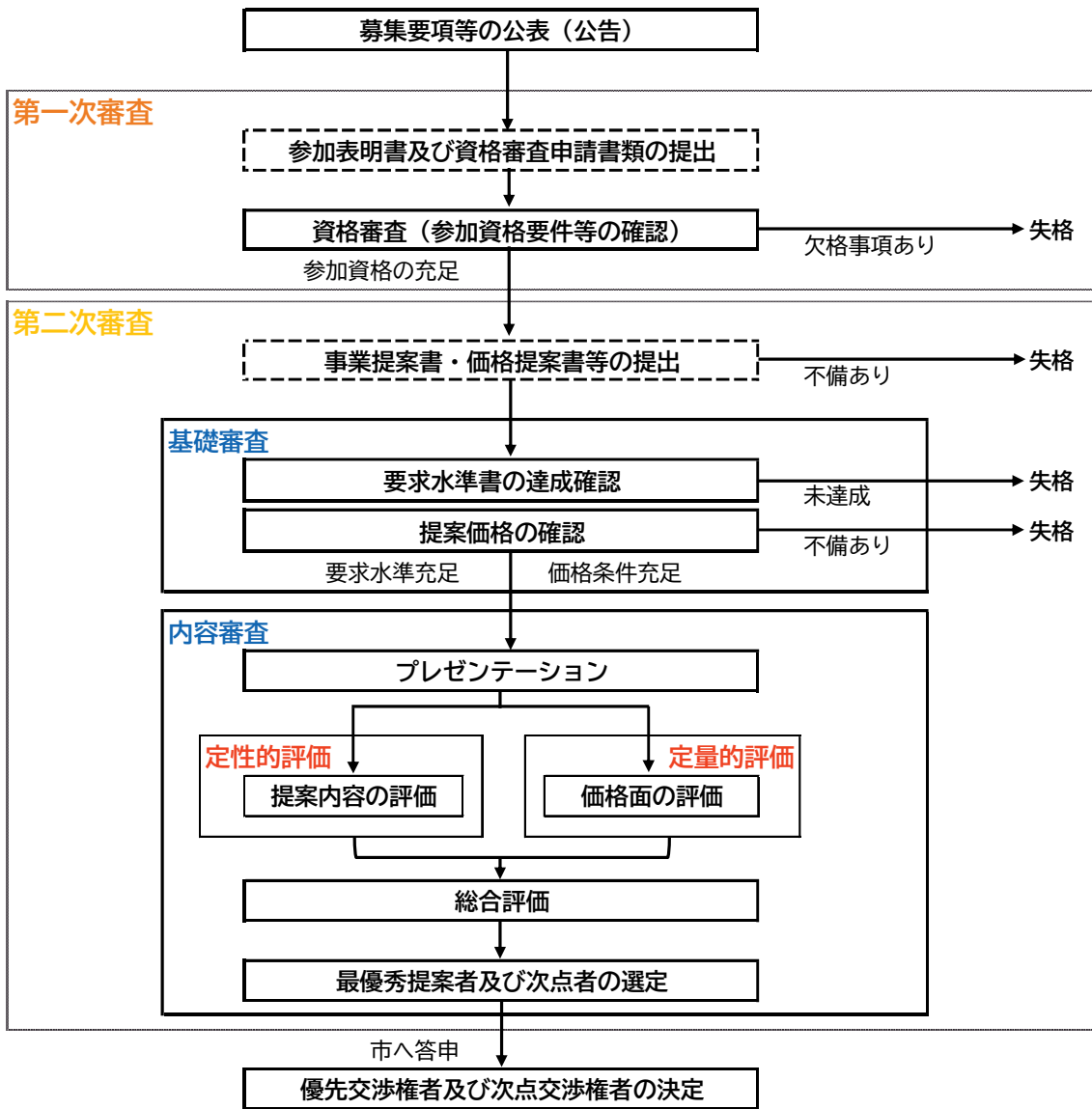
【図表1 事業者選定委員会委員一覧（敬称略）】

役職	氏名	所属
委員長	本城 聖一	鳥取県中小企業団体中央会 専務理事
委員	伊藤 弘道	国立大学法人 鳥取大学 工学部教授 (総合技術監理、経営工学)
委員	磯野 誠	公立鳥取環境大学 経営学部教授
委員	西川 文雄	西川総合法律事務所 弁護士
委員	古川 嘉彦	古川嘉彦税理士事務所 税理士
委員	徳田 三明	協同組合鳥取総合食品卸売市場 理事長
委員	上月 光則	鳥取県商工労働部兼農林水産部市場開拓局 販路拡大・輸出促進課長
委員	大野 正美	鳥取市経済観光部長

4 審査の流れ

本事業の審査は二段階に分けて実施するものとし、応募者の参加資格について市が募集要項に示す参加資格要件に基づき書類審査を行う第一次審査と応募者の提案内容等を審査する第二次審査から構成される。

【図表2 審査の流れ】



5 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

第一次審査に合格した後、応募者が提出する提案審査書類等及び価格提案書の内容について、事業者選定委員会が第二次審査の内容審査として、本書に基づき評価・得点化を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を選定する。

第二次審査に進んだ応募者が1者であった場合には、当該応募者から提出された提案審査書類等及び価格提案書の内容を審査し、基礎審査に合格した上で、「Ⅱ. 2.(2) 定性的評価」に定められた方法による得点化において、評価の点数合計が600点以上であって、かつ各項目（その他項目を除く）について、以下の図表3に示す「基準となる点数」以上であれば、当該応募者を優先交渉権者として選定することとする。

【図表3 基準となる点数】

No.	項目	基準となる点数
1	事業実施に係る項目	90 点
2	施設整備に係る項目	240 点
3	供用開始準備に係る項目	55 点
4	自由提案事業に関する項目	100 点
5	その他項目	15 点

II 審査内容

1 第一次審査

市は、応募者から提出された資格審査書類の内容について、募集要項**第3－5**に規定する参加資格要件を満たしているかについて審査し、参加資格があると認められた応募者は第二次審査に進むことができる。

満たしていない場合は失格とする。

なお、提出された書類に疑義のある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

2 第二次審査

市は、応募者から提出された提案審査書類等及び価格提案書の内容について、基礎審査を行った後、事業者選定委員会が提案内容にかかる評価を行い、提案内容と提案価格に基づいて総合的に審査する。

提案内容に係る評価を行うにあたっては、応募者によるプレゼンテーションの実施を予定している。

なお、応募者から提出された提案審査書類等及び価格提案書の内容に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合がある。

(1) 基礎審査

応募者から提出された提案審査書類等及び価格提案書について、以下に示す基礎審査項目を満たしているかを確認する。

当該項目のいずれか1つでも満たさない場合、その応募者は失格とする。

① 提案価格の確認

市は、応募者が価格提案書に記載した価格が、市の設定する上限価格（募集要項等を参照すること）を超えていないことを確認する。

提案価格が上限価格を超えている場合、算出方法に誤りがあることが明らかな場合は、応募者に詳細な内容を確認した上で、失格か否かの判断を行う。

なお、提案価格書の正式な開封（市による基礎審査後、再度封入する。）は、定性的評価の点数（内容点）が確定した後に行う。

② 要求水準の達成確認

提案内容が要求水準を満たしているかどうかを、提案審査書類等への記載事項に基づき確認する。

提案内容は、事業実施時に市の要求水準を満たすことを確約するとともに、要求水準を満たすための対応方策等について具体性をもって記載することが必要となる。

提案審査書類等に記載される内容が、要求水準を充足する妥当な方法・内容であると確認できる場合に限り、要求水準を満たしているものと判断する。

要求水準の達成確認を行うに当たり、応募者から提出された提案審査書類等に疑義がある場合には、応募者に対して内容の確認及び追加資料の提出等を求める場合があるほか、応募者に対して個別質疑を行って確認する場合がある。

(2) 定性的評価

提案審査書類等の内容について、「**図表6 審査項目及び配点の概略**」に示す審査項目ごとに評価した後、各項目に対して与えられた評価を「**図表7 得点化基準**」に従い得点化し、その合計を「内容点」とする。審査項目の詳細は「**図表8 審査項目及び配点一覧**」のとおりであり、定性的評価への配点は合計で1,000点とする。

【図表6 審査項目及び配点の概略】

No.	項目	配点
1	事業実施に係る項目（5項目）	180点
2	施設整備に係る項目（9項目）	480点
3	供用開始準備に係る項目（4項目）	110点
4	自由提案事業に関する項目（1項目）	200点
5	その他項目（1項目）	30点
	合計	1,000点

【図表7 得点化基準】

評価	評価基準	点数化の方法
A	内容が特に優れている	配点 × 1.00
B	AとCの間	配点 × 0.75
C	内容が普通である	配点 × 0.50
D	CとEの間	配点 × 0.25
E	内容が劣っている	配点 × 0.00

【図表8 審査項目及び配点一覧】

【1 事業実施に係る項目（180点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
1-1	事業実施における基本方針等	45	① 基本コンセプトを十分理解し、自主的な事業取組方針、実施体制を構築しているか。	6-3
			② 利便性の高さや、災害に強いまちづくりに即した鳥取市場とするための、優れた取組方針及び体制か。	
			③ 鳥取市場の特性を踏まえ、事業目的を適切に理解した上で基本的な考え方が示されているか。	
			④ 施設の役割をよく理解し、各計画・業務が整合・連動した実現性の高い事業実施コンセプトか。	
			⑤ 長期にわたる事業として、品質保持・向上、コンプライアンス、個人情報保護のための有効な取組方針及び体制か。	
			⑥ 事業実施コンセプトは長期にわたり施設の価値向上が期待されるものか。	
			⑦ 市との連携、報告、連絡が円滑かつ確実に実施されるための有効な取組方針及び体制か。	
			⑧ 効率的な事業実施が可能となる的確な指示系統が具体的に提案されているか。	
			⑨ その他、独自性において優れた提案があるか。	
1-2	リスク認識と対策	20	① リスクが網羅的かつ具体的に認識されているか。	6-4
			② リスク発生の抑制策が検討され、顕在化した場合における対応策（責任体制、管理体制）が具体的であり効果的なものとなっているか。	
			③ リスクに応じた適切な保険が付保されているか。	
			④ 事業者の負担すべきリスクについて、構成企業による分担の考え方は妥当か。	
1-3	セルフモニタリング	15	① セルフモニタリングが、効果的・効率的に実施でき、各業務の質の向上が図られる方法・仕組みか。	6-5
			② セルフモニタリングを適切に実施できる十分な体制が整っているか。	
			③ 意見反映等、業務改善プロセスに妥当性があり、実現可能性の高いものとなっているか。	
1-4	地域経済・社会への貢献	60	① 地元企業の参画促進、雇用促進、地域経済の活性化への貢献について、具体的かつ優れた提案か。	6-6
			② 構成企業内の鳥取市内に本店を有する企業は何社あるか。	

			③ 本事業を通して市場周辺又は市域全体の地域社会への貢献について、具体的かつ優れた提案か。	
1-5	事業スケジュール	40	① 国交付金で申請したスケジュールと比較し、工程に遅延は発生しないか。 ② 市場参画事業者の営業場所の変更など、営業に係る影響を最小限とする提案か。	6-7

【2 施設整備に係る項目 (480点)】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
2-1	基本方針・実施体制	70	① 事業目的を正しく認識し、経営戦略に示した方針を踏まえた計画コンセプトとなっているか。 ② 施設配置計画・面積案を踏まえ、全体計画・諸室配置計画等に関する対応方針が具体的か。 ③ 高効率な設備の導入など、供用開始後のランニングコストの低減に配慮があるか。 ④ 業務を遂行するために必要な人員体制が確保されており、市内事業者の活用が図られているか。 ※設計、施工、工事監理、モニタリングの各業務の執行体制（人員数、指示系統等）が適切か。 ⑤ 必要となる事前協議、許認可取得等に適切に対応し、市との連絡協議や緊急時の対応について計画的かつ妥当な提案か。 ⑥ 設計、建設段階から、供用開始を見据え、構成企業間での十分な協議が可能で、動線や設備などについて十分な検討が行われているか。 ⑦ その他、独自性において優れた提案があるか。	7-2 10-2
2-2	品質・工程管理	80	① 設計・施工・工事監理等の各業務に求められる水準を着実に品質管理できる仕組みか。 ② 耐震性能に対する配慮（建築・設備とも）について、その品質を確保するための提案か。 ③ 事業スケジュールは、効率的かつ無理のない計画であり、実行性に優れた提案か。 ④ セルフモニタリングの実施体制、取組内容は適切か。 ⑤ 場内でのローリングでの工事期間・引っ越し期間を考慮した工程計画が提案されているか。 ⑥ 重点管理すべき個別工程（クリティカル・パス等）が明示され、その遵守に向けた方策があるか。 ⑦ 工程遅延発生時の対策が事前に準備されているか。	7-3

			⑧ その他、独自性において優れた提案があるか。	
2-3	全体計画	40	<p>① 地域特性、用地の特徴・特性を把握し、それを活かした設計計画か。</p> <p>② 騒音・振動や、工事車両の通行における対策等、近隣住民の生活環境維持に配慮する具体的な取組内容が提案されているか。</p> <p>③ 駐車場に対する考え方が妥当で、出入口の位置など、市場機能を阻害せず、安全対策は万全か。</p> <p>④ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>	7-4 10-3
2-4	施設デザイン	20	<p>① 周辺の景観に配慮され、調和した外観デザインか。</p> <p>② 諸室計画において、市場参画事業者の業務遂行を効率的・効率的にすることが可能となる工夫があるか。 ※事務スペースの共用化など</p>	7-5
2-5	使用者目線に立った諸室計画	100	<p>① 市場参画事業者、買受人等の意向が反映され、利便性が高く、利用しやすい諸室のあり方・配置か。</p> <p>② 商品の物流フローを鑑みた諸室の配置となっており、かつ、コールドチェーンの構築に資する計画か。</p> <p>③ 市場参画事業者の業務オペレーションを踏まえ、建物外観や内部空間等の維持管理において、要求水準を満たす実施内容等の提案があるか。</p> <p>④ 市場利用者の快適性確保にあたって、卸売市場の特性を踏まえた提案がなされているか。</p> <p>⑤ 利用時間帯に配慮した配置計画か。</p>	7-6
2-6	環境配慮及び省エネルギー等の工夫	40	<p>① 建設副産物の適正使用、適正処理や、エコマテリアルに配慮した施設計画か。</p> <p>② 省エネや環境配慮、衛生維持、緑化対策等に向けた具体的な取組が提案されているか。</p> <p>③ 断熱の工夫などエネルギーコスト削減に向けた創意工夫があるか。</p> <p>④ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>	7-7
2-7	防災性・安全性への配慮	50	<p>① 平時に発生しうる事故等を具体的に想定し、そのリスクを低減させるための提案がなされているか。</p> <p>② 非常事態を想定し、市場利用者に対する危害の防止に十分に注意がなされているか。</p> <p>③ 地震・水害といった自然災害等の発生について、具体的な事象及びその影響を想定した上で対策が示されており、市場利用者の安全確保において有効性の</p>	7-8

			<p>高い提案がなされているか。</p> <p>④ マンホールトイレなど災害時の緊急的な避難受入を想定した対策が十分か。</p> <p>⑤ その他、独自性において優れた提案か。</p>	
2-8	経済性への配慮	40	<p>建物本体について、50年程度の長期的な使用を想定し、耐久性の向上とライフサイクルコストの低減(改修・修繕費用の低減、省資源、メンテナンスの効率性等)を図ることが考慮されているか。</p> <p>①</p> <p>② 合理的な建築計画、設備計画により施設整備費用の削減策を提案しているか。</p>	7-9
2-9	自由提案事業に資するスペース	40	<p>① 市場機能との相乗効果が認められ、その利用促進につながる提案か。</p> <p>② 市場利用者や周辺住民・事業者の視点を踏まえた提案か。</p> <p>③ 提案に要する面積などの設定は、市場機能部分をき損しないものか。</p> <p>④ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>	7-10

【3 供用開始準備に係る項目 (110点)】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
3-1	ライフサイクルコストの縮減に向けた取組等の工夫	60	<p>点検、保守、修繕、更新等の実施において、維持管理におけるライフサイクルコストの抑制、最適化の工夫、配慮等がなされており、かつその方策に妥当性や具体性があるか。</p> <p>①</p> <p>② 予防保全の取組みに関する具体的な提案があるか。</p> <p>③ 大規模修繕工事の規模抑制が期待される取組提案が示されているか。</p> <p>④ 事業者自らが実施する業務と、指定管理者が行う業務との区分に合理性が認められ、指定管理料の低減に向けたアプローチがある提案か。</p> <p>⑤ 建築物等が長期間にわたり、常に機能・性能を発揮できる最適な状態を保つための優れた提案か。</p> <p>⑥ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>	8-2
3-2	中長期修繕計画	20	<p>① 維持管理頻度を適正に設定し、長期間にわたって施設を良好な状態に保つための合理的な修繕計画か。</p> <p>② 日常的な修繕費用の削減に関する提案があるか。</p>	8-3
3-3	供用開始準備	20	<p>① 市場参画事業者に対する適切な機械操作説明を計画しているか。</p>	8-4

			② その他、独自性において優れた提案があるか	
3-4	維持管理への適切な引継ぎ	10	① 事業終了時の円滑な業務引継ぎの方策が具体的に提案されているか。	8-4

【4 自由提案事業に関する項目（200点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
4-1	自由提案事業	200	<p>① 鳥取市場の取扱高の向上に寄与し、市場機能部分の活性化に資する事業となり得る計画か。</p> <p>② 本事業での市内本店事業者の積極的な参加など、地域経済の活性化に対するアプローチがある計画で、その理由が明確であり、説得力を有するか。</p> <p>③ 鳥取市場の地理的・地縁的特性に配慮された計画か。</p> <p>④ 利用料金収入を伴う事業である場合、その料金は妥当か。伴わない場合、継続的に運営できる収支となり得る計画か。</p> <p>⑤ 余剰地を活用する事業の場合、その事業での収支は安定的であり、採算性がとれ、事業の継続が期待できる計画か。</p> <p>⑥ 余剰地を活用しない事業の場合、活用しない積極的な理由があるか。</p> <p>⑦ 市場参画事業者との合意形成を図ることが期待できる計画であり、それに対する理由があるか。</p> <p>⑧ 余剰地の活用方法により変動する駐車場施設は適切な面積が確保されており、市場機能をき損しない内容となっているか。</p> <p>⑨ 廃棄物や食品ロスの削減など、社会的な需要に応じた計画か。</p> <p>⑩ 市場参画事業者のランニングコストの低減につながる計画であり、その理由が提示できているか。</p> <p>⑪ 事業内容が継続的かつ安定的に運営できる事業であり、鳥取市場に根付いた自主事業となりうるか。</p>	9-2

【5 その他項目（30点）】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント	主な様式
5-1	提案全般に関する評価	30	① 上記評価項目以外の部分で優れた提案か。	全体 6-2

(3) 定量的評価

応募者が提示した提案価格について、次の算式により「価格点」として算出する。

最も低い提案価格を提示した応募者の価格点を 1,000 点満点とし、その他の応募者の価格点は、以下の計算式に基づき算出する。ただし、有効桁数は少数点第 1 位とし、小数点第 2 位は四捨五入する。

$$\text{価格点} = \frac{\text{提案のうち最も低い提案価格}}{\text{当該応募者の提示する提案価格}} \times 1,000\text{点}$$

3 優先交渉権者及び次点交渉権者の選定

事業者選定委員会は、定性的評価による内容点と定量的評価による価格点に基づき、以下の計算式によって総合評価点（1,000 点満点）を算出し、応募者の順位付けを行う。総合評価点が最大となる提案を行った応募者を優先交渉権者として選定するとともに、その次に高い総合評価点を獲得した応募者を次点交渉権者として選定する。

$$\text{総合評価点} = \text{【定性的評価の点数（内容点）】} \times 0.7 + \text{【定量的評価の点数（価格点）】} \times 0.3$$

$$\text{※（満点 1,000点）} = \text{（満点1,000 点）} \times 0.7 + \text{（満点1,000 点）} \times 0.3$$

Ⅲ 優先交渉権者の決定

市は、事業者選定委員会の選定結果を踏まえ、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定する。