

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業
事業促進のための事業協力者募集に係る
審査講評

令和3年7月9日

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業に関する
事業者選定・選考委員会

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業に関する事業者選定・選考委員会（以下「委員会」という。）は、鳥取市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）に関して、事業促進のための事業協力者募集要項（以下「募集要項」という。）に定める事業協力者の選定のため、募集要項に基づき提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び講評をここに報告します。

令和3年7月9日

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業に関する事業者選定・選考委員会
委員長 本城 聖一

目次

I. 委員会.....	- 1 -
II. 評価方法及び評価項目等	- 2 -
III. 審査結果.....	- 5 -
IV. 審査講評.....	- 7 -

1. 委員会

1 委員会の構成

委員会の委員は、次のとおりです。(令和3年6月30日時点)

区分	氏名	所属・役職
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	万里	国立大学法人 鳥取大学 農学部教授
委員	上田 雅稔	いなば総合法律事務所 弁護士
委員	古川 嘉彦	古川嘉彦税理士事務所 税理士
委員	市場 幹雄	協同組合鳥取総合食品卸売市場 理事長
委員	平井 圭介	鳥取市経済観光部 部長

2 委員会の開催等の経過

委員会の開催等の経過は、次のとおりです。

委員会の開催以外は、市が各委員を訪問及び協議し、確認を行った日程となります。

回数	日程	主な内容
－	令和3年5月20日	委員会設置
－	令和3年5月21日～	基本スキーム、選定方法及びスケジュールの確認
－	令和3年6月11日	質問回答結果報告、審査基準表の確認
－	令和3年6月23日～29日	提案書等確認、質疑内容整理
第1回	令和3年6月30日	応募者プレゼンテーション及びヒアリング
	同日	最優秀提案者の選定
第2回	令和3年7月9日	審査講評(書面評決)

II. 評価方法及び評価項目等

事業協力者の選定は、鳥取市公設地方卸売市場（以下「鳥取市場」という。）の施設配置計画、施設の性能及び賑わい機能への考え方、業務実施方針など提案内容の妥当性を、国交付金の活用や業務遂行能力も考慮して総合的に評価する審査方式により実施しました。

また、市と協同組合鳥取総合食品卸売市場（以下「市場組合」という。）が、事業協力者と連携しながら、令和3年2月に策定した鳥取市公設地方卸売市場経営戦略（以下「経営戦略」という。）に示した方針に沿った『地域経済をけん引していく卸売市場』の実現を目指すため、その選定に際しても、広範囲かつ高度な能力やノウハウが期待されます。

したがって、積極的な提案を行う者については、経営戦略の実現可能性を踏まえたうえで評価しました。

期待する事業協力者の役割は、以下のとおりです。

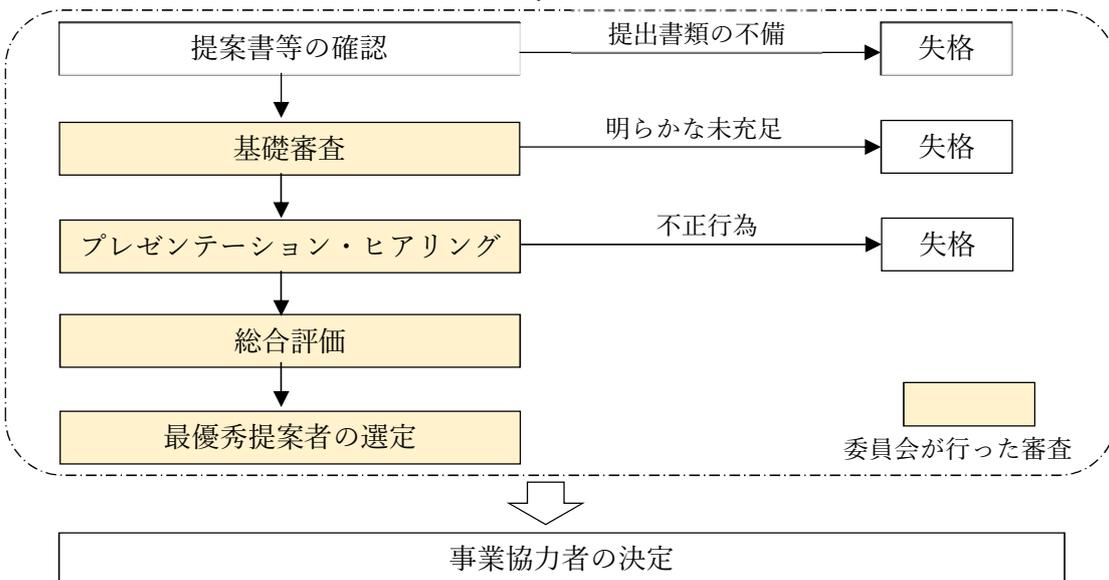
- 『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』の実現に資する施設配置計画の提案
- 市場参画事業者の負担を増大させない市場性・採算性・経済性等を踏まえた事業提案
- 市場本来機能を棄損しない、相乗効果を期待できる賑わい機能の提案

◇ 応募資格の確認



提案書等の受付

◇ 提案審査



【評価項目及び配点等】

委員会は、前述した事業協力者に期待する事項等を踏まえ、評価項目及び各項目における配点をもとに評価しました。

応募者から提出された提案書類の各様式に記載された内容について、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を加味し、評価の視点に基づき評価項目ごとに各委員が評価を行い、意見を集約して得点化し、総合的に審査しました。

評価項目	評価の視点	配点
業務実施方針	市及び市場組合とともに事業に取り組む意欲があり、市（及び鳥取県東部圏域）の台所として設置されている公設地方卸売市場として地域経済を持続的に発展させるため、設計施工の整備事業のみならず、市場の買受人などを含む地元事業者の活用を優先して検討する方針であるか。	10
業務実施体制（配置予定責任者等）及びスケジュール	業務実施体制は、期待する役割を完遂できる体制となっており、予定するスケジュールの実施可能性は高いと認められるものであるか。	5
卸売業者・仲卸業者が参画する市場機能	『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』という将来像の実現・物流効率化に資する動線配置（共同配送を含む）として、施設配置計画のアウトラインは適当であり、経営戦略に示す事業規模を念頭にした、市場参画事業者の負担増加とならない、実現可能性があると考えられるか。	30
市場組合への対応	既存の市場事業者との合意、新たに導入する仲卸制度に参画する事業者への配慮がなされることを前提に、事業協力者として、市・市場組合と連携していくことが可能となる対応方法と考えられるか。	30
地域経済貢献・賑わい機能についての考え	地域経済への貢献方法について、実現可能性が高いものであるか。 また、賑わい機能に関しては、市場性・採算性・経済性等を踏まえたものとなっており、卸売業者・仲卸業者等が参画する市場の本来機能を棄損しないものとして考えられたアウトラインになっているか。	10
交付金（予定を含む）	早期の面積等確定が必要となる国交付金等の活用を視野に入れたものであるか。また、各種補助金（交付金）に必須となる防災機能の強化として、被災者の一時避難等を視野にいれたものとなっているか。	10

	また、実現可能な追加提案や工夫、事業協力者として選定すべき具体的な利点があるか。	
業務遂行能力 (実績)	直近5年間で、過去の公設卸売市場における整備事業の実績があるか。 経営状況は、事業協力体制を維持することに耐え得るものであるか。	5
合計		100

【評価項目の採点基準】

評価	内容	点数化の方法
優	非常に優れている	配点×1.0
良	優れている	配点×0.5
可	求める水準を満たしている	配点×0.0

III. 審査結果

審査は、応募者の参加資格を確認する「応募資格の確認」、提案内容等を審査する「提案審査」に分けて実施しました。委員会は、本事業に係るすべての審査過程を、市が公表した募集要項等に記載されている選定方法にのっとり実施したことを確認しました。

1 応募資格の確認

令和3年6月11日の締切日までに、3者から参加表明書及び応募資格確認書類の提出があり、募集要項に規定する応募者が備えるべき応募資格要件を有していることを確認するとともに、市は、各者に対し、令和3年6月11日付けで参加資格の確認結果を通知しました。

委員会は、確認結果通知が市より発出されたことを確認しました。

2 提案審査

令和3年6月22日の締切日までに、参加資格を有する3者から提案書等が市に提出されました。市及び委員会は、募集要項及び審査基準表に基づき以下の手順で提案審査を行いました。

(1) 提案書等の確認

市は、全3者について、提出書類がすべて募集要項のとおり揃っていることを確認しました。

(2) 基礎審査

市は、各者から提出された提案書等の内容について、明らかな要求水準の未充足がないことを確認し、委員会はその報告を受けました。

(3) 応募者プレゼンテーション及びヒアリング

令和3年6月30日、各者のプレゼンテーションを実施するとともに、質疑応答により提案内容の確認及び説明を求めました。

各委員は、各者の提案内容を確認し、評価の視点及び審査基準表に基づき評価項目ごとに評価を行いました。

(4) 審査・総合評価の結果

【審査結果（委員平均）】

評価項目	配点	E者	I者	L者
業務実施方針	10	8.3	6.2	5.3
業務実施体制（配置予定責任者等）及びスケジュール	5	3.8	2.6	2.0
卸売業者・仲卸業者が参画する市場機能	30	24.5	18.0	17.0
市場組合への対応	30	23.0	15.0	12.5
地域経済貢献・賑わい機能についての考え	10	7.3	5.7	4.8
交付金（予定を含む）	10	7.8	5.2	4.3
業務遂行能力（実績）	5	3.0	4.0	3.0
合計	100	77.8	56.6	49.0

※小数点以下第2位を四捨五入で表示

【総合評価結果】

応募者名	総得点
E者	467
I者	339.5
L者	294

(5) 最優秀提案者の決定

委員会は、プレゼンテーション及びヒアリングの内容を加味し、委員全員で協議を行ったうえで、総合的な評価を行い、合計点が最も高い提案をしたE者（代表企業）大和リース株式会社山陰営業所を最優秀提案者として選定しました。

【最優秀提案者の構成】

代表企業	構成企業
大和リース株式会社山陰営業所	株式会社昭和設計 株式会社桂設計事務所 山陰リネンサプライ株式会社 八幡コーポレーション株式会社

IV. 審査講評

1 業務実施方針に関する事項

(E者)

- ・地域経済の持続的発展のため、地域の企業を活用していく方針が示されており、それに対する意気込みを感じ、評価できる。
- ・現状分析に関しては、経営戦略で提起された課題が網羅されており、不整合もなく、評価できる。
- ・先進地視察に関する考え方は、その目的が具体的であり、かつ、市・市場組合との相互理解のために必要と感じられ、評価できる。

(I者)

- ・賑わい部分を含めた、鳥取市場を再整備するための提案を行う体制に関しては、地域企業の地縁的な特性を活かしたものとなり、評価できる。
- ・経営戦略で示した適正規模化へのアプローチが不透明であったため、具体的な言及が欲しかったところである。

(L者)

- ・卸売市場の特殊性を鑑み、他社の知見を得る方針を示しており、実現可能性の向上を目指す点では評価できるが、具体的な内容の言及が欲しかったところである。
- ・現状分析に関しては、流通の在り方の変動も鑑みながら、卸売市場の本来機能をどのように充実させていくかに言及されており、具体的であり評価できる。

2 業務実施体制（配置予定責任者等）及びスケジュールに関する事項

(E者)

- ・スケジュールは、中間報告を鑑み、基本的な配置計画・費用等を提示する一次基本配置等計画と、協議を進めた後に行う精度を上げた二次基本配置等計画を予定しており、実情分析に見合った実施計画を立案しており、評価できる。
- ・初期に情報収集を一括して行い、以降は、部門ごとの分科会を主導するなど、具体的な進行を目指しており、無理のない検討と考えられ、評価できる。

(I者)

- ・構成員の役割が明確化されており、業務を行うために必要となる体制が整っていると考えられ、評価できる。
- ・中間報告までのスケジュールの詳細への言及がなく、十分な報告が行えるか疑問が残るため、具体的な補足が欲しかったところである。

(L者)

- ・業務実施体制として、他社の知見を得ていくという方針は示されたが、具体的な内容へ

の言及が欲しかったところである。

- ・スケジュールに関する方針は示されているが、具体的な内容への言及が欲しかったところである。

3 卸売業者・仲卸業者が参画する市場機能に関する事項

(E者)

- ・鳥取市場の特性に合わせ、市場本来機能と賑わい機能の動線を場内で分離し、動線を大きく二つに分ける考えが示されており、実情に見合った分析と評価できる。
- ・コンセプトについて、実現可能性・計画に無理は感じず、評価できる。
- ・経営戦略で示した内容から逸脱している部分はなく、考え方に関しても網羅されており、評価できる。

(I者)

- ・既存建物の面積や過去実績で培った経験を踏まえた面積の1例として、配置図を作成しており、応募者の考え方を分かりやすく説明する方法として、評価できる。
- ・全体の事業費圧縮のためのアプローチに関しては、平面計画を実施、青果・鮮魚・花きの部門ごとに分離せず、一棟とすることで抑制していくとのことだったが、より実情に合った検討方法の提案が欲しかったところである。
- ・動線等の問題や、歩車道の安全性などについての問題など、問題意識は明確であるが、示された配置図との連動が不透明であったため、具体的な対策の提案が欲しかったところである。

(L者)

- ・市場機能に関する問題意識は明確であるが、その対応に関する精査の方法についての言及がなされておらず、具体的な提案が欲しかったところである。

4 市場組合への対応に関する事項

(E者)

- ・協議工程など具体性があり、十分と考えられ、評価できる。
- ・中間報告までに必要とされる検討項目について、具体性があり、評価できる。
- ・合意形成に向けた方法について、具体性があり、評価できる。

(I者)

- ・市場組合へのヒアリングを経て、面積を決めていくとのことであったが、その合意形成の方法については、不透明な点が多く、踏み込んだ提案が欲しかったところである。
- ・地元の地縁的な特性を活かした体制が可能となり、市場組合への対応に関する実現性は高く、評価できる。

(L者)

- ・新規に参画する事業者についてのイメージは、具体的な内容に言及しておらず、さらなる提案が欲しかったところである。
- ・方法論の記載はあるが、具体的な内容に言及されておらず、さらなる提案が欲しかったところである。

5 地域経済貢献・賑わい機能についての考えに関する事項

(E者)

- ・基軸として、食の安全安心と、配置・動線を踏まえた施設規模を確定させたのち、賑わい施設に関して、残存地の規模・動線を踏まえて協議を進めることとしており、市の求める検討方法と整合性があり、評価できる。

(I者)

- ・賑わいを生む棟の利用促進として、事業協力者だけではなく、市場参画事業者で活用方法を考えていくという提案があり、その際に、事業協力者が持つ地域の事業者ネットワークを活用していくこととしており、評価できる。

(L者)

- ・鳥取市場の発展に寄与する方策についての言及はあるが、地域経済の持続的発展に向けた効果についての検討が具体的でなく、更なる言及が欲しかったところである。

6 交付金（予定を含む）に関する事項

(E者)

- ・経営戦略で提示した国交付金へのアプローチが明確かつ具体的であり、評価できる。
- ・ICT を利用しての省スペース化について、金銭面を含めた実情に合わせて検討を進めることとしており、コスト管理の面で信頼性が高く、評価できる。

(I者)

- ・経営戦略で市が提示している国交付金以外の補助金等の活用の提案があり、それに対する一定程度の検証も行われており、評価できる。
- ・防災機能と施設配置図との連動が不透明であり、踏み込んだ提案が欲しかったところである。

(L者)

- ・検討項目に関する提案がなされているが、その項目に関する市・市場組合への協力の方法が具体的に示されておらず、踏み込んだ提案が欲しかったところである。

7 業務遂行能力（実績）に関する事項

(E者) ・経験が豊富な設計事務所が入っており、卸売市場の施設設計の特殊性を踏まえた検討が可能と考えられ、評価できる。
(I者) ・卸売市場に関する経験豊富かつ、地域の特性を理解する設計事務所が入っており、卸売市場の施設設計の特殊性を踏まえた検討が可能と考えられ、評価できる。
(L者) ・卸売市場に関する経験はないが、地域の特性を理解しており、施設設計の特殊性を踏まえた検討に関しては、他社を活用する方針とするなど評価できる。

8 その他特筆すべき提案に関する事項

(E者) ・施設の規模抑制へのアプローチとして、搬入物量の分析を行ったのち、物流システム化を行い、作業効率化を目途とした空間配置を検討しており、実現性が高く評価できる。
(I者) ・一部木造とすることで、荷重を押さえ、事業費を削減するなど、経験を活かした提案があり、評価できる。
(L者) ・従業員の視点に立った提案や、災害時への危機意識の共有など、視点を変えた提案がなされており評価できる。

9 総評

3者とも、これまでの豊富な実績・経験に基づく広範囲かつ高度な能力やノウハウを最大限に活用する、様々な視点での積極的な提案でした。

その中でも、E者は、再整備時の配置の決定に関するアプローチ、市及び市場組合のパートナーとして連携するスキーム・スケジュールの実現可能性及び交付金等の活用方法の具体性が高く、充実しており、事業協力者として、より高い水準での提案が可能と見込まれ、本事業の促進に最も寄与するものとして、高く評価されました。

このため、本委員会では、同者を最優秀提案者として選定するに至りました。

今後、最優秀提案者として選定された（代表企業）大和リース株式会社山陰営業所には、市及び市場組合と十分に協議のうえ連携し、本事業がより良い整備内容となるよう、『地域経済をけん引していく卸売市場』の実現に資する最終報告を行っていただくことを期待します。