

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業

事業者選定基準

令和6年7月

尼 崎 市

1 本書の位置付け

尼崎市公設地方卸売市場再整備事業に係る事業者選定基準（以下「事業者選定基準」という。）は、尼崎市（以下「本市」という。）が尼崎市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための方法及び評価基準等を示すもので、本事業に係る募集要項及び要求水準書等と一体のものであります。

2 事業者選定の概要

(1) 事業者選定方式

事業者の選定は、公募型プロポーザル方式で行います。

本事業の要求水準との適合性、事業計画・工事計画の妥当性とその事業遂行能力、市場との連携や地域貢献に資する取組など、応募者の幅広い能力・ノウハウと提案価格を総合的に評価し、優先交渉権者を選定します。

(2) 事業者選定方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」と「事業提案書に係る審査」により行います。

・「応募登録書類に係る審査」

応募者の資格、資力及び信用等、資格要件に係る適否について、審査します。

・「事業提案書に係る審査」

提案内容等について、「提案内容に係る評価」と「提案価格に係る評価」を行います。

(3) 事業者選定の体制

本市は、尼崎市PFI等事業者選定委員会条例に基づき、学識経験者等で構成する附属機関「尼崎市公設地方卸売市場再整備事業者選定委員会（以下「選定委員会」という）」を設置します。

選定委員会は、応募者より受理した事業提案書について、事業者選定基準に基づき審査し、最も評価の高い提案を行った応募者を優先交渉権者として選定し、市に答申します。

本市は、選定委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者を決定します。

3 審査方法

審査の手順は、次のとおりとします。

(1) 応募登録書類に係る審査

応募者の資格要件の適否を審査します。

資格要件を満たしていないと判断した応募者は、次の事業提案書に係る審査に進めません。

〔関連事項：募集要項第4章5(8)(10)(11)を参照〕

(2) 事業提案書に係る審査

ア 提案内容に係る審査

提案内容が要求水準を満たしているか、優れた提案かなどを審査します。

提案内容に係る審査については、別表-1「審査事項」のとおりとします。

別表-1 審査事項

審査事項	配点	配点割合
1 全体計画提案書に関する事項	95	15.8%
2 工事計画提案書に関する事項	120	20.0%
3 卸売市場施設計画提案書に関する事項	180	30.0%
4 維持管理計画提案書に関する事項	40	6.7%
5 民間施設計画提案書に関する事項	150	25.0%
6 概算事業費計画書に関する事項	15	2.5%
合計	600	100.0%
配点割合	100%	—

イ 提案価格に係る審査

応募者から受ける提案価格は、(a)「土地の地代（借地料）」、(b)「市場施設の賃料（リース料）」、(c)「卸売市場維持管理料」で、これらについて、提案事業者間の相対評価と、価格自体の絶対評価を行います。

本事業では、整備後の市場会計収支の均衡を図り、市場の安定経営を図る観点と、市場使用料の低減により場内事業者の負担を軽減する観点が重要であることから、提案価格に係る審査は、市場収支への影響度（評価指標 P1・相対評価）と、市場使用料への影響度（評価指標 P2・絶対評価）により評価します。

提案価格審査の評価方法は、次のとおりです。

【評価指標】

○市場収支への影響度：評価指標 $P1 = (b) + (c) - (a)$

(a)土地の地代（借地料）、(b)市場施設の賃料（リース料）、(c)卸売市場維持管理料

○市場使用料への影響度：評価指標 $P2 = (X1) / (X0)$

(X0)：整備前の市場使用料平均単価 10,209 円/㎡・年

…令和4年度市場会計の市場使用料/市場専用面積（整備前）により算出

(X1)：整備後の市場使用料平均単価

…提案価格より想定される市場使用料/市場専用面積（整備後）により算出
（算出方法の詳細は、次のとおり）

【単位：千円】

歳入		歳出	
地代（借地料）	(a)	市場施設リース料	(b)
		卸売市場維持管理料	(c)
		市場開設運営費	(Y=) 135,548
(d) 提案価格より想定される市場使用料 [(b) + (c) + Y - (a)]			
(X1) 整備後の市場使用料平均単価 [(d) / 21,558 ㎡]			

$Y = \text{人件費} + \text{水光熱費} + \text{活性化対策費} + \text{予備費} + \text{修繕} \cdot \text{保全積立金} - \text{実費負担金}$
（募集要項第6章4(8)と同義です）

【採点方法】

提案価格に係る配点は合計400点とし、評価点1（最大150点）と評価点2（最大250点）による合計点とします。

○市場収支への影響度（評価指標 P1）審査方法

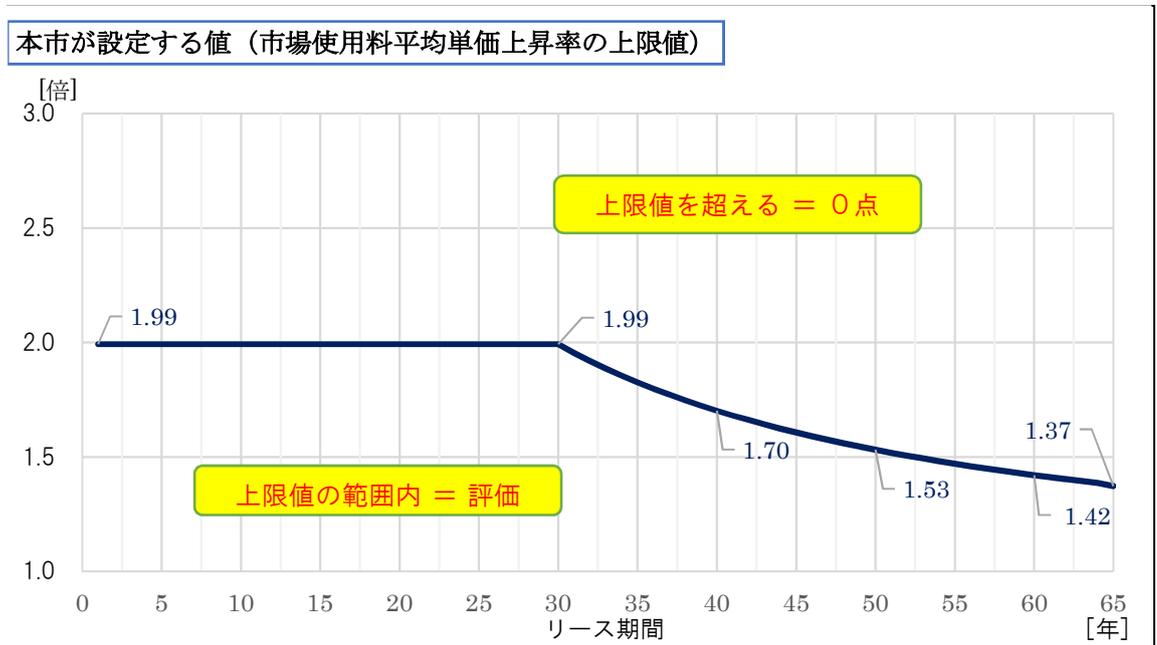
提案事業者間での提案価格（総額ベース）の高低を踏まえ、評価指標 P1 が最も低い事業者からの乖離率を基に評価点を与えます。

評価点1 = 150点 × (提案価格中最も低い P1 / 審査対象となる P1)

○市場使用料への影響度（評価指標 P2） 審査方法

市場使用料平均単価について、整備前比の上昇率を基に評価点を与えます。ただし、P2 が市場施設リース期間別に定める【本市が設定する値】を超えた場合は 0 点とします。

$$\text{評価点 2} = 250 \text{ 点} \times 1/P2$$



※ 上グラフ以外のリース期間で提案する場合は、募集要項第 7 章 5 問合せ先にご連絡ください。

ウ 総合評価点の算定

「ア 提案内容に係る審査」点と「イ 提案価格に係る審査」点の合計を、総合評価点とします。

4 優先交渉権者の決定

- ・本市は、選定委員会の答申を踏まえ、優先交渉権者を 1 社決定します。
- ・総合評価点が同点の場合は、「提案内容に係る評価」点が高い者を上位とします。
- ・それでも同点の場合は、採点基準のうち「卸売市場施設計画提案書に関する事項」の点が高い者、「民間施設計画提案書に関する事項」の点が高い者、「工事計画提案書に関する事項」の点が高い者の順で上位を決定します。
- ・本市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次順位以降の応募者を繰り上げ、交渉するものとします。ただし、この場合であっても同時に 2 者以上と交渉することはありません。
- ・本市が優先交渉権者としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者を決定しないことがあります。

以 上

審査事項の詳細内容

		合計点
1	全体計画提案書に関する事項	95
ア	事業コンセプト	
	<ul style="list-style-type: none"> ・本事業の趣旨に沿った事業コンセプトが提案されている ・事業コンセプトに魅力や独自性がある 	
イ	事業スキーム	
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スキーム（貸付期間、借地種類、協定・契約相手方等）、事業期間終了後の対応が明確に示されている 	
ウ	事業実施体制	
	<ul style="list-style-type: none"> ・業務毎に履行する企業、各業務の実施体制が明確に示されている 	
エ	事業スケジュール	
	<ul style="list-style-type: none"> ・事業スケジュール、工程管理が明確に示されている ・事業スケジュール短縮、確実なスケジュール管理のための工夫が提案されている 	
オ	施設全体計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ・施設配置は利用者の安全性や利便性向上に配慮されている ・卸売市場施設と民間施設の動線が明確に示されている ・市道潮江小浜線等、周辺交通への影響に配慮した計画がされている ・敷地内の緑化、良好な景観形成、周辺住民の生活環境の保護など、周辺環境等に配慮されている ・本敷地を有効に活用し、事業費の圧縮、事業費捻出につながる提案がある 	
カ	環境配慮	
	<ul style="list-style-type: none"> ・省資源、脱炭素、省エネルギーなど環境負荷低減に資する提案がある 	
キ	防災機能強化	
	<ul style="list-style-type: none"> ・災害時における市や市場との連携や貢献方策の提案がある 	
2	工事計画提案書に関する事項	120
ア	工事計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ・工事期間中においても適宜場内事業者と協議調整を行う計画となっている ・工程計画に無理がなく、工事期間中も支障なく市場運営が継続できる具体的な提案がある ・市場施設及び民間収益施設の工期短縮を図るための具体的な提案がある ・移転に係る場内事業者の負担を少なくする工夫がされている 	
イ	安全対策等	
	<ul style="list-style-type: none"> ・場内事業者、市場利用者に係る十分な安全対策、衛生対策が計画されている ・一般車両や配送車等の事故防止に資する配慮がある ・施工中、出入口や周辺の交通対策が計画されている ・騒音・振動抑制等、施工中の周辺環境への配慮がある 	
ウ	工事監理	
	<ul style="list-style-type: none"> ・確実な工程管理・品質管理に向けた工事監理体制が示されている ・確実な工程管理・品質管理に向けた工事の重点項目が示されている 	
3	卸売市場施設計画提案書に関する事項	180
ア	施設コンセプト、施設概要	
	<ul style="list-style-type: none"> ・本市場に求められる役割を踏まえ、市場の活性化と運営適正化に取り組む方針となっている ・「今後の市場のあり方」基本方針を踏まえ本市場の課題解決に資する提案となっている 	
イ	施設計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ・良好な作業環境の維持に配慮した施設計画となっている ・コスト低減、工期短縮を考慮した施設計画となっている ・施設毎の用途、使用者等を考慮したゾーニングとなっている ・必要な室数、各施設面積が確保されている ・市場施設の冷蔵庫棟に関する具体的な提案がある ・必要な駐車台数、車路が確保されている ・市場施設のニーズに応じた温度管理、衛生管理が可能な施設計画となっている ・市場施設の諸室配置は効率的で利用しやすい配置となっている ・駐車場、車路等の配置は効率的で利用しやすい配置となっている ・社会情勢やニーズ等の変化にも対応できるよう、間仕切り変更の容易性などフレキシブル性のある提案となっている。 ・建築物の更新性、メンテナンス性、ランニングコストの低減に係る工夫がある 	
ウ	設備計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な建築環境（光・音・空気・衛生）が確保された設備計画となっている ・環境、省エネルギーに配慮した設備計画となっている ・場内事業者が自ら設備等を設置することを考慮した設備計画となっている ・設備の更新性、メンテナンス性、ランニングコストの低減に係る工夫がある 	
エ	動線計画	
	<ul style="list-style-type: none"> ・商品の集荷、荷捌き、買荷積込等の円滑な物流動線が確保されている ・場内事業者等の作業の効率性を高める動線計画である ・店舗等の各区画への通路等の円滑なアクセスが確保されている ・トラック、配送車等が安全かつ速やかに積み下ろし、搬入出できる動線計画である ・一般車両や配送車等及び歩行者等の事故防止に資する動線計画となっている ・市場と民間施設の連携を視野に入れたスムーズな動線が確保された計画である 	

審査事項の詳細内容

	合計点
4 維持管理計画提案書に関する事項	40
ア 維持管理体制・業務内容の基本的な考え方	
<ul style="list-style-type: none"> 市場施設の管理区分が明確に示されている 維持管理業務の実施体制が具体的に示されている 維持管理業務の各業務内容が具体的に示されている 	
イ 保守管理計画	
<ul style="list-style-type: none"> 市場施設機能を長期的な保守管理の考え方の提案がある 維持管理経費の低減に向けた具体的な対策・工夫の提案がある 	
5 民間施設計画提案書に関する事項	150
ア 施設概要・内容	
<ul style="list-style-type: none"> 本事業の趣旨に沿った民間施設（用途、機能等）が提案されている。 	
イ 市場施設との連携・相乗効果	
<ul style="list-style-type: none"> 卸売市場の取扱高の向上が期待できる提案がある 卸売市場の機能向上または業務の効率化が期待できる提案がある 	
ウ 地域貢献・地域の活性化	
<ul style="list-style-type: none"> 市場敷地内に市民を呼び込む具体的な提案がある 地域社会との連携や地域活性化への貢献策について具体的な提案がある 雇用創出や地域経済の発展等につながる具体的な提案がある 	
エ 周辺環境対策	
<ul style="list-style-type: none"> 提案施設に係る周辺環境への影響度合、その内容と対応策が具体的に想定されている 市場敷地出入口の安全確保や周辺の渋滞回避などの交通対策が想定されている 	
オ 独自提案	
<ul style="list-style-type: none"> ア～エに含まれない独自性のある提案、アイデアが提案されている 	
6 概算事業費計画書に関する事項	15
ア 事業収支	
<ul style="list-style-type: none"> 確実な資金調達方法が示されている 事業収支計画が適切で、事業の健全性や安定性が確保できる計画である 	
イ リスク分担	
<ul style="list-style-type: none"> 想定される事業リスクを適切に捉え、リスク分担が効率的・効果的になされている リスク顕在時（構成企業の破綻等）の対策が具体的に講じられている リスク回避・低減の工夫が提案されている 	
合 計	600