

富山市公設地方卸売市場再整備事業

事業者検討結果

令和3年3月25日

富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議

富山市公設地方卸売市場再整備事業に関する事業者の検討結果について、次のとおり報告する。

1 富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議

事業者の検討にあたっては、富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議において応募者から提出された事業提案書の審査を行った。

富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議の委員氏名

座長	三浦 良平（富山市副市長）
委員	高山 純一（金沢大学名誉教授（前 理工研究域地球社会基盤学系 系長））
委員	長尾 治明（富山国際大学名誉教授（前 「地（知）の拠点大学」事業推進室長、現代社会学部教授）
委員	中村 和之（富山大学副学長、経済学部教授）
委員	山口 忠司（富山市農林水産部長）

2 提案審査結果

（1）応募登録の状況

市において令和3年1月25日から1月29日の期間に事業提案書等の受付を行ったところ、1者から事業提案書等の提出があった。

グループ名	新とやまいちば創生プロジェクトチーム
事業代表企業	大和ハウス工業株式会社富山支店
構成企業	株式会社押田建築設計事務所 富山中央青果株式会社 大和情報サービス株式会社 大和ハウスプロパティマネジメント株式会社 日本海ガス株式会社 北陸電力ビズ・エナジーソリューション株式会社 松原建設株式会社

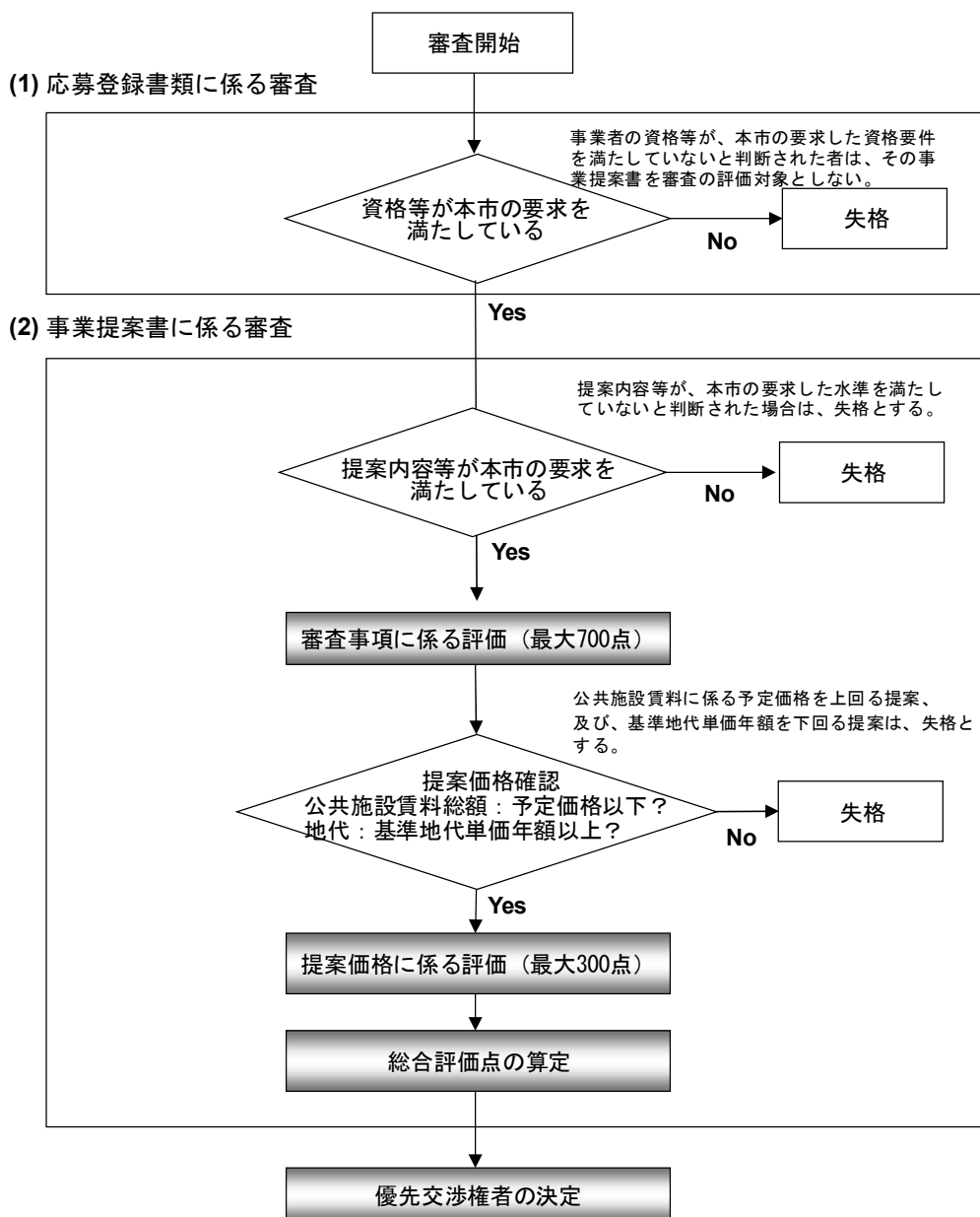
(2) 審査結果

ア 審査方法

事業者の選定は、「応募登録書類に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとし、「応募登録書類に係る審査」については、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するものとした。また、「事業提案書に係る審査」については、提案内容等が要求水準を満たしているか否かについて、市が確認したうえで、検討会議にて「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」を行うものとした。

最終的には「審査事項に係る評価」及び「提案価格に係る評価」の得点を合計し、上位の事業者の提案を優秀提案とすることとした。

【審査方法の流れ】



イ 審査基準

① 「審査事項に係る評価」

審査事項ごとに加点比率の基準に応じて得点（加点）を付与するものとし、合計 700 点満点とした。なお、審査事項の評価点の計算にあたっては、その合計点の小数点以下第 2 位を四捨五入するものとした。また、この「審査事項に係る評価」の過程において、要求水準を満たしていないことが判明した場合には失格とした。

審査事項	配点	備考
① 事業計画に関する事項	130	配点の割合:最大 700 点中 18.5%
② 市場施設の施設計画に関する事項	160	〃 22.9%
③ 民間収益施設の施設計画に関する事項	160	〃 22.9%
④ 建設等に関する事項	70	〃 10.0%
⑤ 維持管理に関する事項	30	〃 4.3%
⑥ 事業効果に関する事項	150	〃 21.4%
合 計	700	

加点比率の基準

	評価水準	加点比率 (評価点=配点×加点比率)
A	要求水準については期待を上回っており、アイデアも期待以上である。	各項目の配点×1
B	要求水準については期待を上回っており、アイデアも評価できる。	各項目の配点×3/4
C	要求水準については期待したとおりであり、アイデアも評価できる。	各項目の配点×1/2
D	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がほしい。	各項目の配点×1/4
E	要求水準については満たしているが、アイデアに工夫がない。	各項目の配点×0

② 「提案価格に係る評価」

「提案価格に係る評価」（最大 300 点）については、事業提案書に記載された提案価格で行った。なお、価格評価点の計算にあたっては、小数点以下第 2 位を四捨五入するものとした。

1) 提案価格の算定式

提案価格 = 提案価格 A（公共施設賃料総額） - 提案価格 B（地代の総額）

※ 提案価格 A：本市が支払う公共施設賃料総額に係る提案価格

提案価格 B：地代に係る提案価格（総額）【公共施設用地と民間施設用地の合計】

【価格評価点の算定式】

価格評価点 = $300 \times (\text{提案価格の最低価格} / \text{当該提案価格})$

※ 提案価格が 0 円の場合は、提案価格の最低価格を 1 円と読み替えるものとする。

③ 総合評価点の算定

「審査事項に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合評価点とした。

総合評価点 = 「審査事項に係る評価」点 + 「提案価格に係る評価」点
(最大 700 点) (最大 300 点)

ウ 審査結果

「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た結果、応募者が資格要件を満たしていることを確認した。

「事業提案書に係る審査」

①審査事項に係る評価について

応募者の提案内容等が要求水準を満たしていることを確認の上、審査基準に基づいて審査事項に係る評価を行った。審査結果は以下に示すとおりである。

審査事項に係る評価点

審査項目	配点	新とやまいちば創生プロジェクトチーム の評価点
① 事業計画に関する事項	130	72.00
② 市場施設の施設計画に関する事項	160	99.50
③ 民間収益施設の施設計画に関する事項	160	78.00
④ 建設等に関する事項	70	42.50
⑤ 維持管理に関する事項	30	12.00
⑥ 事業効果に関する事項	150	93.50
合計	700	397.5

②提案価格に係る評価について

公共施設賃料総額に係る提案価格は基準金額以下であり、また地代に係る提案価格は基準金額以上であることから、それぞれ金額の基準を満たしていることを確認した。

新とやまいちば創生プロジェクトチームの提案価格

公共施設賃料	12,416,650,000 円 (基準金額 12,416,790,000 円以下)
公共施設地代	1,530 円 (基準地代単価 1,530 円/m ² ・年以上)
民間収益施設地代	1,530 円 (基準地代単価 1,530 円/m ² ・年以上)
提案価格に係る評価点	300.0 点

(提案価格は税抜きにて評価)

最終的に「審査事項に係る評価点」と「提案価格に係る評価点」の算定の結果、総合評価点は以下のとおりである。

項目	新とやまいちば創生プロジェクトチーム の評価点
審査事項に係る評価点	397.5
提案価格に係る評価点	300.0
総合評価点	697.5

以上の結果を踏まえ、検討会議として、新とやまいちば創生プロジェクトチームの提案を優秀提案とする。

エ 総評及び付帯意見

富山市公設地方卸売市場再整備事業者検討会議における総評及び付帯意見は以下のとおりである。

<総評>

本事業には新とやまいちば創生プロジェクトチームの1グループからの事業提案があった。本グループの提案は、コロナ禍という大変厳しい状況の中で、民間事業者ならではの創意工夫や意欲的な提案が盛り込まれており、評価できる内容であった。価格面においても、本市の財政負担の軽減に寄与する提案であり、評価できるものである。

評価項目ごとの講評については、以下のとおりである。

事業計画に関する事項については、市・市場内事業者・事業者による協議会を立ち上げ、効率的な運営や加工・輸出等の市場機能強化など市場の新しい未来を構築する提案、SDGsの取組として、太陽光パネルの導入や常用兼非常用電源として利用価値の高いガスコージェネレーションシステムの導入の提案などが評価された。

施設計画に関する事項では、市場施設部分については、シンプルで将来の配置変更にも対応しやすい建物構造、市場内事業者の意向を踏まえた売場の配置や動線への配慮や駐車場をオンサイト調整池として活用する点が評価された。民間収益施設部分については、屋外マーケットの提案があり買い物だけでなく過ごせる場所を提案している点が評価された。

維持管理に関する事項では、設備・外構等の保守管理において、有資格常駐者による保守・点検や「ファシリティ調査」の定期実施など具体的な提案となっている点が評価された。

事業効果に関する事項では、市場関係者と消費者・民間収益施設関係者・生産者をつなぐ賑わいの創出を目指している点、オールとやまの体制で地元企業の採用や新規雇用の創出による地域経済への貢献等の提案が高く評価された。

優先交渉権者となった新とやまいちば創生プロジェクトチームの提案については、再検討が必要と思われる箇所も見られることから、事業実施段階で、市と十分な協議を実施し、市場関係者や地域住民に長く愛される事業として実現していただきたい。

<付帯意見>

- ・ 本事業は事業期間30年余りと長期であるが、賑わいの創出や経済振興など、市場と民間収益施設の相乗効果を十分に引き出し、安定的な事業の継続に努めること。
- ・ 市場施設の設計においては、本市や市場内業者との協議を踏まえ、その意向を十分に反映させること。
- ・ 交通安全対策においては、市場関係者、民間収益施設関係者並びに一般市民利用者にとって最適な対策をとられたい。