

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業

審査講評

令和4年8月9日

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

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。）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、事業者選定基準（令和4年4月21日公表）に基づき、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評をここに報告します。

令和4年8月9日

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
委員長 本城 聖一

< 目次 >

第1	事業者選定委員会の設置及び開催経過	- 1 -
第2	審査の経緯	- 2 -
1	第一次審査の経緯	
2	第二次審査の経緯	
(1)	提案価格の確認及び各委員による審査・評価	
(2)	事業者選定委員会での審査・評価	
(3)	プレゼンテーション・ヒアリング審査	
(4)	最優秀提案者の選定	
第3	審査項目に基づく評価	- 3 -
1	基本方針に基づく審査項目等の設定	
2	審査項目等及び評価方法	
3	審査項目及び配点等	- 4 -
4	総合評価点の算出方法	- 8 -
第4	審査項目に基づく審査の講評	- 9 -
1	審査結果	
2	審査項目に基づく定性的審査の結果	
3	価格点の算出	- 10 -
4	総合評価点	
5	審査講評	
(1)	事業実施に関する評価	
(2)	施設整備に関する評価	- 11 -
(3)	供用開始準備に関する評価	- 12 -
(4)	自由提案事業に関する評価	
(5)	その他項目に関する評価	
第5	総評	- 13 -

第1 事業者選定委員会の設置及び開催経過

鳥取市（以下「市」という。）は、本事業の実施にあたり、応募者から提案内容の審査に関して、専門的かつ客観的な視点からの検討等を行うため、学識経験者等で構成される事業者選定委員会を設置しました。市が設置した事業者選定委員会の委員は次のとおりです。

【事業者選定委員会 委員一覧】（令和4年8月3日時点）

※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

本事業の最優秀提案者を選定するため、事業者選定委員会を4回開催しました。事業者選定委員会における審議等の経過は、次のとおりです。

【事業者選定委員会の開催日及び審議等の事項】

	開催日	審議等の内容
第1回	令和4年4月6日（水）	要求水準書案公開 事業者選定基準について
第2回	平成4年6月1日（水）	応募者からの質問事項 第一次審査の審査内容の確認
第3回	令和4年7月25日（月）	審査実務要領について
第4回	令和4年8月3日（水）	提案内容に係る審議 プレゼンテーション・ヒアリング審査の実施 提案審査 最優秀提案者の選定

第2 審査の経緯

1 第一次審査の経緯

令和4年5月20日に、下記の応募グループから参加資格審査書類（参加表明書及び資格審査書類）が提出されました。市が参加資格の確認を行った結果、応募グループの参加資格を認め、令和4年5月27日付けで資格審査結果を通知しました。

【応募グループ代表企業】 八幡コーポレーション株式会社

2 第二次審査の経緯

(1) 提案価格の確認及び各委員による審査・評価

令和4年7月22日に、応募グループから価格提案書及び事業提案書等が提出され、市により、上限価格を超えていないこと、要求水準の明らかな未達成がないことが確認されました。

各委員は事業提案内容及び審査項目を確認し、選定基準に基づき応募グループの事業提案書について審査項目毎に評価を行いました。

(2) 事業者選定委員会での審査・評価

各委員は、第4回事業者選定委員会第1部において、事業実施、施設整備、供用開始準備、自由提案事業及びその他項目の書類審査を行いました。

併せて、第4回事業者選定委員会第2部におけるヒアリング時に質問する事項について、出席している委員全員の合意を得ました。

(3) プレゼンテーション・ヒアリング審査

事業者選定委員会での最終的な審査・評価を行うにあたり、第4回事業者選定委員会第2部として、応募グループのプレゼンテーションを実施するとともに、ヒアリング（質疑）により提案内容の確認及び説明を求めました。

(4) 最優秀提案者の選定

第4回事業者選定委員会第3部として、応募グループの提案について、プレゼンテーション・ヒアリング審査を踏まえ、出席委員全員で協議し、最終的な評価を行い、内容点を決定しました。

事業者選定基準に基づき、定量的評価における価格点及び定性的評価における内容点を踏まえ、応募グループを最優秀提案者として選定しました。

【最優秀提案者グループの構成】

代表企業	構成企業
八幡コーポレーション株式会社	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 鳥取瓦斯株式会社

第3 審査項目に基づく評価

1 基本方針に基づく審査項目等の設定

事業者選定委員会は、主に本事業の趣旨や本事業で求める各業務の基本方針、下記に掲げた本事業に期待する事項等を踏まえ、審査項目及び各項目における配点について審議しました。

【本事業の目的・基本方針】

鳥取市公設地方卸売市場（以下「鳥取市場」という。）は、昭和48年4月の開場後、49年が経過し、施設・設備においては著しい老朽化が進んでおり、市が平成27年度に、場内の4施設（青果棟、水産物棟、花き棟、管理事務所）の耐震診断を行った結果、国が定める構造耐震指標のIS値の基準の半分以下であるとの判定を受け、早急に建物の耐震化あるいは建替を行う必要性があると認められた。

加えて、国からの指針や社会的要請を踏まえ、生鮮食料品等を扱う施設にはコールドチェーンの機能が必須となっているにもかかわらず、その整備ができていない状況にある。

今後も求められる機能・役割を果たすため、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』を将来像とした経営戦略を策定し、課題への対応方針として、以下の4つの柱を挙げた。

- 建替による閉鎖型施設への転換
- 流通合理化・HACCP取得の促進などの機能の強化
- 直荷引（仲卸制度導入に合わせた）と第三者販売の適用
- 施設整備等におけるPPP手法導入の推進

この対応方針を踏まえ、PPP手法導入の推進の一環として、民間事業者の専門的な知見や技術に基づく創意工夫を積極的に取り入れ、計画から設計・建設、管理運営まで経済的で効果的・効率的な事業を推進すべく、令和3年4月に事業協力者手法を採用した。

公募のうえ選定した事業協力者は、同年7月から令和4年2月末まで事業に参画し、同者から各種計画のための提案を受け、各種計画を策定した。

併せて、令和3年9月から令和4年3月末まで、アドバイザー業務を委託し、令和3年12月に、受託者からPFI導入可能性調査の結果報告を受け、市が事業方式を方針決定したうえ、要求水準書等の公募に必要な各種書面を作成し、今回の事業の募集に至った。

2 審査項目等及び評価方法

事業者選定委員会においては、応募グループの提案を選定基準における審査項目や審査のポイント等に基づいて評価を行いました。

各審査項目に対する評価を行い、その評価を取りまとめた後に点数化することで内容点（1000点満点）を算出しました。

3 審査項目及び配点等

【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
1-1	事業実施における基本方針等	45	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑨ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>
1-2	リスク認識と対策	20	<p>① リスクが網羅的かつ具体的に認識されているか。</p> <p>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。</p> <p>③ リスクに応じた適切な保険が付保されているか。</p> <p>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。</p>
1-3	セルフモニタリング	15	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
1-4	地域経済・社会への貢献	60	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
1-5	事業スケジュール	40	<p>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。</p> <p>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。</p>

【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
2-1	基本方針・ 実施体制	70	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑦ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>
2-2	品質・工程 管理	80	<p>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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>④ セルフモニタリングの実施体制、取組内容は適切か。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>⑦ 工程遅延発生時の対策が事前に準備されているか。</p> <p>⑧ その他、独自性において優れた提案があるか。</p>
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>
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果的・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>

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>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</p> <p>③ 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>
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>
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>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</p> <p>③ 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</p> <p>① 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>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>
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>

【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
3-1	ライフサイクルコスト	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</p> <p>① 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>

	の縮減に向けた取組等の工夫		<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>
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>
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> <p>② その他、独自性において優れた提案があるか。</p>
3-4	維持管理への適切な引継ぎ	10	<p>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。</p>

【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
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>

【5 その他項目 (30点)】

No	評価項目	配点	主な評価ポイント
----	------	----	----------

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。
-----	------------	----	-----------------------

【評価項目の得点化基準】

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

4 総合評価点の算出方法

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」として算出しました。

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ものです。

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

※有効桁数は少数点第1位とし、小数点第2位は四捨五入しました。

事業者選定委員会は、定性的評価による内容点と上記の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）を算出しました。

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

※（（満点 1,000点） = （満点1,000 点）×0.7+（満点1,000 点）×0.3）

第4 審査項目に基づく審査の講評

1 審査結果

代表企業：八幡コーポレーション株式会社を最優秀提案者として選定しました。

2 審査項目に基づく定性的審査の結果

応募グループの事業提案の審査、プレゼンテーション・ヒアリング審査を経て、各審査項目について協議の上、評価し、選定基準により定性的評価の点数(内容)を次のとおり付与しました。

【応募グループに対する項目別の評価及び内容点】 代表企業：八幡コーポレーション株式会社

		配点	評価	委員平均点
	事業実施に係る項目	180		
1-1	事業実施における基本方針等	45	B	33.9063
1-2	リスク認識と対策	20	C	13.2813
1-3	セルフモニタリング	15	C	9.6875
1-4	地域経済・社会への貢献	60	B	48.7500
1-5	事業スケジュール	40	C	26.2500
	施設整備に係る項目	480		
2-1	基本方針・実施体制	70	C	48.7500
2-2	品質・工程管理	80	C	51.5625
2-3	全体計画	40	C	26.2500
2-4	施設デザイン	20	C	14.0625
2-5	使用者目線に立った諸室計画	100	C	65.0000
2-6	環境配慮及び省エネルギー等の工夫	40	C	26.5625
2-7	防災性・安全性への配慮	50	C	31.5625
2-8	経済性への配慮	40	C	26.2500
2-9	自由提案事業に資するスペース	40	C	26.8750
	供用開始準備に係る項目	110		
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	C	39.6875
3-2	中長期修繕計画	20	C	13.4375
3-3	供用開始準備	20	C	11.5625
3-4	維持管理への適切な引継ぎ	10	C	6.8750
	自由提案事業に関する項目	200		
4-1	自由提案事業	200	C	140.6250
	その他項目	30		
5-1	提案全般に関する評価	30	C	15.9375
【応募グループの内容点】				
内容点(満点)		1000	676.875≒676.9	

3 価格点の算出

応募グループが提示する価格提案について、予め選定基準に公表された計算式により価格点1000点満点として算出しました。

なお、価格提案は募集要項に示した上限価格以内でした。

【応募グループの価格点】

代表企業：八幡コーポレーション株式会社

提案価格 ¥3,597,099,000 (円・消費税及び地方消費税込み)

価格点 1000

4 総合評価点

第二次審査に進んだ応募者が1者であったため、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、評価の点数合計が600点以上であり、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」以上であることを確認し、八幡コーポレーション株式会社を代表企業とする応募グループを最優秀提案者として選定しました。

【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

【応募グループの総合評価点】

代表企業：八幡コーポレーション株式会社

内容点（7割換算） 676.9 × 0.7 = 473.83

価格点（3割換算） 1000 × 0.3 = 300.00

総合評価点 773.83

5 審査講評

事業提案書類の審査、プレゼンテーション・ヒアリング（質疑）を踏まえた事業者選定委員会の講評は下記のとおりです。

(1) 事業実施に関する評価

基本方針として、市の考えるコンセプトに応じており、要求水準を踏まえた水準を網羅されており評価できる。

事業実施体制については、市が求める地域経済への寄与を念頭におき、構成企業に地元企業を配置すると同時に、先行事例の実績を有する企業との協働体制が提案されており、高く評価できる。

各業務で、地元企業と実績を有する地元外の部門との協働が提案されており、DB事業における地元企業への実務面でのノウハウ蓄積が期待できる。

事業に伴う市内者への発注率も高く設定されているほか、関係企業への調査を多数行っており、評価できる。

リスク対応については、本事業に特有のリスク、特に利用者の安全性や事業継続性、災害発生時の対応などについて細かな対応が提案されており一定の評価ができる。要求水準以上であるが、浸水災害時対応への懸念を感じるため、発注者である市と、継続した協議を願いたい。

モニタリングについては、複層的モニタリングを基本に、第三者的なモニタリングの導入に関する提案がされており一定の評価ができる。

特に、市場参画事業者の本事業に関する理解が不足していることもあるようなので、使用者である協同組合鳥取総合食品卸売市場（以下「市場組合」という。）との綿密な意見交換などの体制をさらに検討されたい。

(2) 施設整備に関する評価

市の求める要求水準や使用者への利便性向上などについての的確に理解しつつ、ライフサイクルコストを念頭においた資材検討を行っているが、コスト面で不安を感じる部分がある。市としてしっかりと協議を進めていただきたい。

市場組合のほか地元関係事業者を念頭におき、地元企業を中心にマネジメント・コントロールできる体制を構築しており、評価できる。

ローリング工事において、市場運営をき損しないことに配慮され、細かな設定を検討しており評価できる。実際の工事工程については、市場組合と十分な調整をしていただきたい。

設計施工に維持管理面の知見を得、想定を深めながら推進する体制を効果的かつ具体的な提案がされており評価できる。

特に、市のみならず、市場組合を含めた関係者との協議プロセスについては提案内容を踏まえながらさらなる詳細計画を検討されたい。

施設の外構デザインについては、日常の維持管理を見据えた提案がされているほか、「鳥取方式」として全国的に認知されている天然芝の採用検討などがなされており、評価できる。

(3) 供用開始準備に関する評価

各項目を含め、市場組合との連動を念頭にしたクラウドサービスの活用を検討されており評価できる。

市場組合への積極的な情報交換を推進する用意があることは評価できる。実際の事業実施においても実践されることを期待する。

事業終了後の維持管理業務・運営業務を重視した体制構築及び協議体の設置が明示されていることは評価できる。

(4) 自由提案事業に関する評価

基本的に、市の提示するコンセプトに応じた提案が提示されており、評価できる。

廃棄物や食品ロスの低減に即した提案がなされており、大いに評価できる。同時に、実施体制の確度を上げるため、全国的なネットワークを活用し、既に実績がある事例での検討をすすめたうえでの提案であり、大きく評価できる。

提案段階であり、実現性については計りかねる。実現に向けて、市・市場組合としっかりとした議論をすすめていただきたい。

(5) その他項目に関する評価

鳥取市場の特性を加味したうえで、市の緑化基準などを念頭に、都市計画に配慮した提案がなされており評価できる。

第5 総評

本事業は、鳥取市場に参画する事業者と連携し、当該事業者の将来に亘る負担の軽減を鑑みながら、現在の商環境に求められる施設面の水準を達成することが必要であり、必須となる他財源の申請に対する配慮や都市計画への適合など、制約が多い事業となります。

そのうえで、『地域経済の持続的発展をけん引していく卸売市場』として、整備面における地元企業の参画や、市場機能の高度化・効率化に対する提案など、将来に向けた企画提案を求める募集となりました。

公募の結果、応募グループとして1グループのみの参画となったことは、残念ではありますが、制約が多いなか、提案書の作成にあたり、現地確認や諸条件の確認などを行ったうえ、詳細な計画を立案していただき、新たな鳥取市場に求められる姿を具現化していただきました。

また、長期間に亘る整備事業であり、地元企業との協働体制を構築した実施体制、市場機能をき損しない範囲での新たな取組みなど、企画内容に創意工夫がなされ、特色のある優れた提案をいただきました。

今後、最優秀提案者は、特に以下の点について、市及び市場組合をはじめとする関係者との協議を綿密に行い、さらに魅力ある施設となるよう、惜しみない努力をお願いします。

- ・市場事業参画者の中には再整備事業推進に関して様々な意見があることを念頭におき、市場組合との連携を行うこと。
- ・市場組合からの要望を経て、市が検証した結果での要求水準の変更などの可能性を考慮し、フレキシブルな対応を検討すること。
- ・現状の市場参画事業者の声だけでなく、50年間の使用を見据えた計画を市・市場組合と検証していくこと。
- ・多額な事業費で実施する事業であり、ランニングコストの低減に資する取組みの検証・検討を続けていくこと。
- ・省エネルギーや使用者負担の軽減などの面から、施設に係るランニングコストの適正化を図ること。
- ・ハザードマップにある浸水区域について、事業地のみでなく、近傍地の状況を鑑みた協議を市と行うこと。
- ・日常点検での腐食に配慮した可視性を重視することと、塩害等の対策への対応との整合性について、市と相互認識を行いながら検証していくこと。
- ・自由提案事業について、実効性の確度を高めるため、市・市場組合との連携を強化すること。

本事業の推進過程で、上記項目等を踏まえた対応がなされることを求めます。

結びに、本事業に対する多大な協力と努力、熱意に対し、事業者選定委員会として応募グループに敬意を表します。本事業が順調に実施され、鳥取市場が、地域経済の持続的発展をけん引していくことを期待してやみません。

改めて、本公募に応募いただいた関係者に心より感謝申し上げるとともに、最優秀提案者として、提案内容を踏まえたうえで本審査講評の内容に配慮しつつ、より良い事業となるよう推進していただくことを願います。

令和4年8月9日

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
委員長 本城 聖一