

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業

客観的評価結果

令和4年8月9日

鳥取市

鳥取市（以下「市」という。）は、鳥取市公設地方卸売市場再整備事業を実施する民間事業者を選定したので客観的な評価の結果をここに公表する。

令和4年8月9日

鳥取市長 深澤 義彦

< 目次 >

第1	事業の概要	.....	- 1 -
1	事業名称	.....
2	公共施設等の管理者	.....
3	事業目的	.....
4	事業内容	.....
5	事業方式	.....	- 2 -
6	事業期間	.....
第2	事業者選定委員会の設置及び開催経過	.....	- 3 -
1	最優秀提案者の選定方法	.....
2	審査の方法	.....
3	審査の基準	.....
4	会の開催経過	.....	- 4 -
第3	優先交渉権者の決定	.....
第4	提案価格	.....
第5	財政負担額の比較	.....
第6	DB方式により実施することの定性的評価	.....	- 5 -
1	施設面・サービスの利便性向上	.....
2	適切なリスク移転及び正役割分担による効率的な事業運営	.....
3	財政支出の平準化	.....

第1 事業の概要

1 事業名称

鳥取市公設地方卸売市場再整備事業（以下「本事業」という。）

2 公共施設等の管理者

鳥取市長 深澤 義彦

3 事業目的

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年を経過し、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、アドバイザリ業務を委託し、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。

4 事業内容

事業者が行う主な業務は、次のとおりとする。

- ① 統括管理業務
- ② 設計業務
- ③ 建設工事業務
- ④ 工事監理業務
- ⑤ 供用開始準備業務
- ⑥ 自由提案事業

5 事業方式

本事業は、公民が連携して効果的に施設整備を行うPPP手法に基づき実施するものとし、本施設の基本設計を含む設計業務及び建設工事業務を一括して発注する設計施工一括発注方式（以下「DB方式」という。）で行うものとする。

事業者は、本施設の用途又は目的を妨げない範囲において、余剰地を有効活用し、鳥取市場と相乗効果の期待できる民間施設を整備・運営できるものとする。

この自由提案施設部分については、事業用定期借地権の設定契約（建物の建築を伴わない場合は土地貸付契約）を締結するものとし、整備・運営における一切の責任を事業者が負担するものとする。

6 事業期間

本事業の期間は、契約締結日から令和8年2月28日までとする。

(1) 基本設計・実施設計

事業契約締結日から令和6年3月31日までとする。

なお、水産物棟は、令和5年3月31日までに基本設計及び実施設計を完了すること。

施設	期間 (基本設計及び実施設計完了)
水産物棟 ※隣接する荷捌き場施設、買荷保管・積込所施設を含む	令和5年3月31日まで
水産物棟以外	令和6年3月31日まで

(2) 建設工事

事業契約締結日から令和8年2月28日までとする。

なお、水産物棟は令和6年3月31日まで、青果仲卸業者棟及び買荷保管所棟は令和7年3月31日までに、供用開始できるようにすること。

施設	期間
水産物棟 ※隣接する荷捌き場施設、買荷保管・積込所施設を含む	令和6年3月31日まで
青果仲卸業者棟	令和7年3月31日まで
買荷保管所棟	令和7年3月31日まで
上記以外	令和8年2月28日まで

第2 事業者選定委員会の設置及び開催経過

市は、本事業の実施にあたり、応募者からの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た。

市が設置した事業者選定委員会の委員は次のとおり。

【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

1 最優秀提案者の選定方法

事業者募集及び選定の方法は、競争性、透明性及び公平性の確保に配慮した上で、本事業が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、施設や設備の性能、事業計画の妥当性等の評価に価格評価を加えた、公募型プロポーザル方式とした。

事業者の選定に当たっては、本事業における市内事業者の活用や、地域への貢献についても評価の対象とし、事業者選定委員会が、提案価格、事業内容に関する技術及び事業遂行能力等を総合的に評価し、最優秀提案者を選定した。

2 審査の方法

審査は、市が参加資格要件の有無を判断する「第一次審査」と提案内容を評価する「第二次審査」により実施した。

第二次審査は、市により、提案価格の内容や要求水準書に示す内容について満足しているか否かを確認する「基礎審査」と、それを受け、事業者選定委員会による提案内容の水準を様々な視点から評価する「内容審査」の二段階にて実施した。

3 審査の基準

審査の基準については、選定基準のとおりとした。

4 会の開催経過

事業者選定委員会の開催経過は次のとおり。

【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	令和4年6月 1日(水)	応募者からの質問事項の確認 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3 優先交渉権者の決定

事業者選定委員会は、審査基準に基づき、提案内容等の審査を行い、下のとおり、最優秀提案者を選定した。

市は、事業者選定委員会の審査結果を尊重し、最優秀提案者を優先交渉権者として決定した。

【優先交渉権者の応募グループの構成】

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4 提案価格

優先交渉権者として決定したグループの提案価格については下のとおり。

3, 597, 099, 000円(消費税及び地方消費税込み)

第5 財政負担額の比較

令和3年12月に行ったPFI導入可能性調査におけるVFMの測定内容について、DB手法に関して優先交渉権者の提案価格等により再測定した結果、従来型(PSC)で実施する場合と比較し、約7.6%(約309,408千円)削減されるものと見込まれる。

第6 DB方式により実施することの定性的評価

本事業をDB方式により実施する場合、第5に記載した定量的効果に加え、下の定性的な効果が期待できる。

1 施設面・サービス面の利便性の向上

DB方式として基本設計・実施設計、建設までを一体的に行うことに加え、事業期間中のモニタリング、事業期間後に中長期修繕計画をもとにした維持管理を想定することで、ライフサイクルを通じた民間事業者による創意工夫を発揮した取組及び体制構築が図られる。

結果として、施設の機能性の向上が図られ、使用者である市場参画事業者等の利便性の向上が期待できる。

2 適切なリスク移転及び適正な役割分担による効率的な事業運営

本事業における想定リスクは明確化されており、かつ、適切なリスク移転及び官民の役割分担について、予め提示されているため、共通認識を持てる。

事業全体におけるリスクの最適化が検討されているため、最適化が促進し、リスク発生の抑制、事業の効率化・合理化等の効果が期待できる。

なお、維持管理を行ううえの資金調達リスクが残存するが、事業全体をモニタリングする体制が図られるため、現象化の可能性を減耗することができる。