

広島市中央卸売市場新中央市場整備事業

審査結果報告書

令和5年9月5日

広島市公共施設整備等事業者選定審議会
(広島市中央卸売市場新中央市場整備事業者選定部会)

広島市公共施設整備等事業者選定審議会（広島市中央卸売市場新中央市場整備事業者選定部会）は、広島市中央卸売市場新中央市場整備事業に関して、落札者決定基準（令和5年2月24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報告します。

令和5年9月5日

広島市公共施設整備等事業者選定審議会
会長 阪谷 幸春
(広島市中央卸売市場新中央市場整備事業者選定部会)

目次

1 事業者の選定方法	1
(1) 候補者選定の基本的な考え方.....	1
(2) 選定部会の設置	1
(3) 選定部会の開催実績	2
(4) 候補者選定までの審査手順.....	3
(5) 技術提案書の評価.....	4
(6) 入札価格の評価	6
(7) 候補者の選定	6
2 審査結果	7
(1) 競争的対話.....	7
(2) 参加資格確認及び参加資格確認結果の通知.....	7
(3) 提案審査	7
3 審査講評	11
(1) 個別講評	11
(2) 総合評価	12

1 事業者の選定方法

(1) 候補者選定の基本的な考え方

本事業は、「安全・安心な生鮮食料品等の安定的な供給を担う、中四国地方の拠点市場」とのコンセプトを踏まえた市場施設の整備を行うとともに、余剰地を活用した物流施設の一体的な整備及びにぎわいの創出を目指すことを目的としている。

候補者の選定に当たっては、市場施設と余剰地を活用した物流施設等を一体的に整備することを踏まえ、「総合評価落札方式」を採用し、技術的な工夫の余地が大きい設計・施工、にぎわいの創出や余剰地の活用において、応募事業者グループに対して技術提案を求めることにより、価格だけでなく技術力も評価することで、落札者を決定することとした。

審査は、参加資格確認と提案審査の二段階で行う。参加資格確認においては、提出された参加資格書類を市が確認し、参加資格を有することが確認された者（以下「参加資格保有者」という。）に対して技術提案書の提出を求めた。

提案審査においては、参加資格保有者から提出された技術提案書、VE提案書について、選定部会委員・市・場内関係事業者に対するプレゼンテーションを実施した後に、市から改善指示事項を示した上で、改善された技術提案書及び入札書の提出を求め、広島市中央卸売市場新中央市場整備事業者選定部会（以下「選定部会」という。）において、改善された技術提案書及び入札金額について最終的な評価を行い、市が、選定部会の評価結果に基づき、評価点が最も高い者を選定した。

(2) 選定部会の設置

候補者を選定するに当たり、学識経験を有する者で構成する広島市公共施設整備等事業者選定審議会において設置する選定部会の審議を経るものとした。選定部会からの意見聴取は地方自治法施行令第167条の10の2の規定に基づく学識経験を有する者の意見聴取を兼ねることとした。

選定部会の審議事項は、次のとおりである。

- ① 事業者の選定に係る公募要項の作成
- ② 技術提案書及び入札価格の評価並びに候補者の選定

また、選定部会は、次の委員で構成された。なお、選定部会は一部非公開とした。

(敬称略)

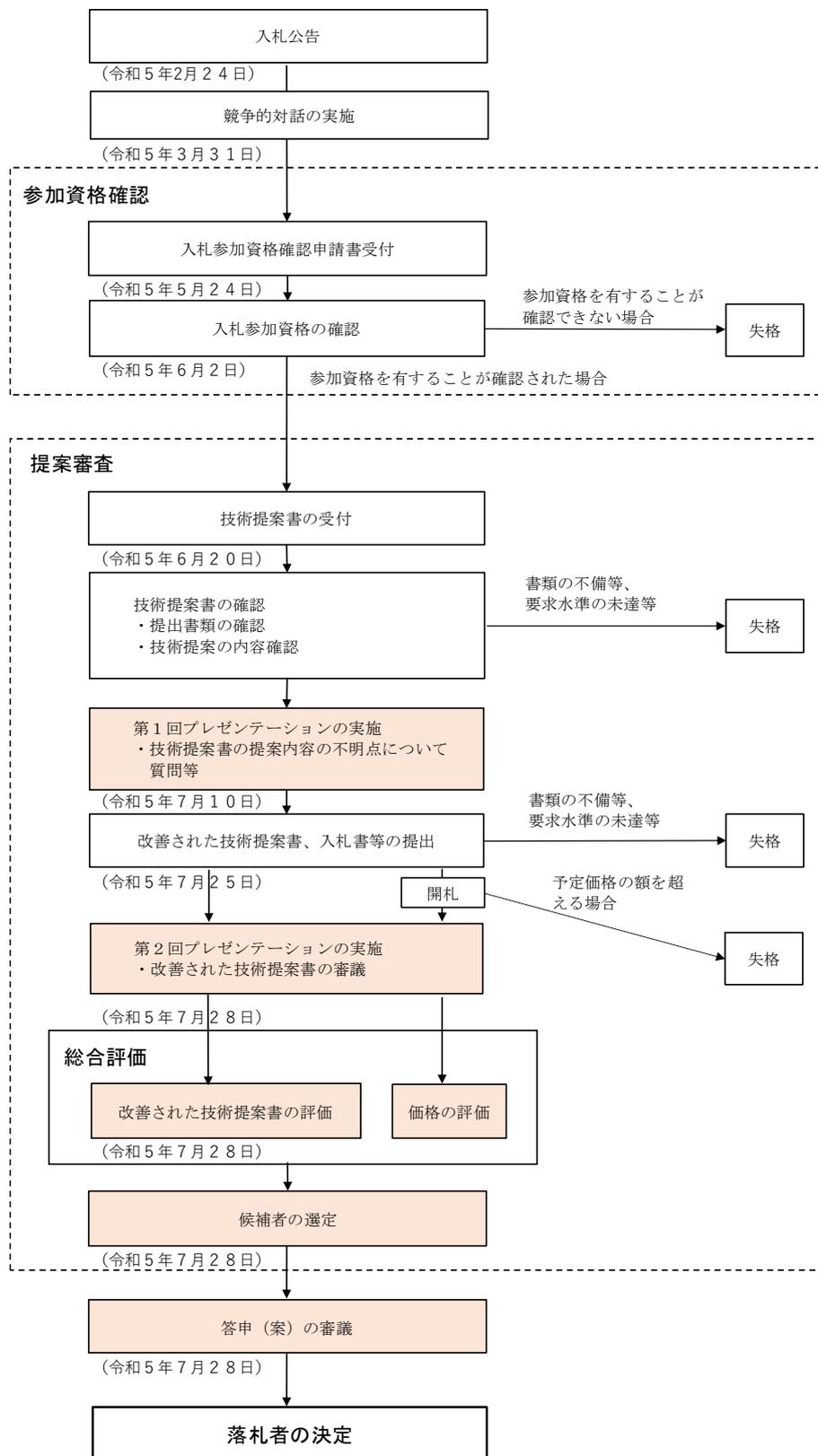
体制	氏名	現職
部会長	わたなべ かずなり 渡邊 一成	福山市立大学都市経営学部 教授
副部会長	やの いずみ 矢野 泉	広島修道大学 学長
委員	きんだいち さやか 金田一 清香	広島大学大学院先進理工系科学研究科 准教授
委員	すみくら ひであき 角倉 英明	広島大学大学院先進理工系科学研究科 准教授
委員	そえじま くみ 副島 久実	摂南大学農学部 准教授
委員	つかい まこと 塚井 誠人	広島大学大学院先進理工系科学研究科 准教授
委員	もりたか まさひろ 森高 正博	九州大学農学研究院農業資源経済学部門 准教授

(3) 選定部会の開催実績

項目	日時	主な議事事項
第1回	令和4年10月28日	<ul style="list-style-type: none">・本事業の概要について・事業者の選定方法について
第2回	令和5年1月31日	<ul style="list-style-type: none">・公募要項(案)について・落札者決定基準(案)について
第3回	令和5年7月10日	事業者の選定について <ul style="list-style-type: none">・技術提案書及びVE提案書について、参加資格保有者による第1回プレゼンテーション・参加資格保有者への質疑応答・技術提案書の改善指示及びVE提案の採否の審議
第4回	令和5年7月28日	事業者の選定について <ul style="list-style-type: none">・改善された技術提案書について、参加資格保有者による第2回プレゼンテーション・参加資格保有者への質疑応答・改善された技術提案書及び入札価格の評価・候補者の選定・答申(案)の審議

(4) 候補者選定までの審査手順

本事業の審査は、以下のとおり実施した。



(5) 技術提案書の評価

技術提案評価項目については、表2「技術提案書 評価基準」に示す主な評価の視点に基づき、選定部会委員が改善された技術提案書の内容について表1「得点化基準」に従って得点を付与した。

配点ごとに選定部会委員の平均点を算出し、それらの合計点を技術評価点とした。

なお、平均点を算出する際の有効桁数は小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入した。

表1 得点化基準

評価	判断基準	得点化方法
A	極めて優れた提案である。	配点×1.00
B	優れた提案である。	配点×0.75
C	具体的かつ評価できる提案である。	配点×0.50
D	評価できる提案である。	配点×0.25
E	要求水準を満たしている。	配点×0.00

表2 技術提案書 評価基準

No	評価項目	具体的評価項目	主な評価の視点 (各項目について提案の的確性、具体性、実現性、効果の視点から評価する)	配点
1	業務の実施方針と取組体制	コンセプトや基本方針を十分理解し、自主的な事業取組方針や実施体制の構築	①ノウハウ・実績・経験に基づく工夫が提案されているか。 ②発注者や場内関係事業者が抱える課題について、適切な対応・調整等が期待できる提案になっているか。 ③卸売市場や類似施設の実績、施設の使用を継続する中での再整備等の実績を有する技術者が配置されているか。 ④設計・施工・工事監理一括発注のため、各業務の個別最適ではなく、全体として統率が取れた事業推進に向けた体制や仕組みが提案されているか。 ⑤複数の企業で応募事業者グループを構成する場合は、各社の役割が明確になっているか。同一企業が複数業務を実施する場合は、工事監理の中立性・独立性が明確になっているか。	10
		地域経済の活性化、地元の雇用機会の創出	①建設業務や、余剰地活用施設の運営において、地元企業の参画や、雇用機会創出、地元産材の活用についての工夫・提案が行われているか。	
2	要求水準の具現化に関する提案	市場施設の物流動線の効率化に資する計画	①市場施設内の物流動線について、青果・水産・花きの特徴を踏まえた計画がなされているか。 ②搬入・搬出が効率的に行えるスペース・動線が確保されているか。 ③敷地全体での効率的な動線計画がなされているか。	30
		HACCPの考え方を取り入れた衛生管理に基づく安全・安心な食の提供に資する計画	①衛生管理に関する要求水準を満たし、市場運営の実情に配慮した、コストパフォーマンスの高い計画内容になっているか。	
		ロケーションや眺望を活かした、にぎわいに寄与する施設計画	①集客に繋がり、港のシンボルとなる魅力的なにぎわい施設が提案されているか。 ②関連事業者に限らず、場内関係事業者が参画可能な提案がされているか。	5
3	災害対策と脱炭素社会の構築や持続可能な開発目標の達成につながる取り組みの提案	計画地において想定される災害への対応	①浸水想定等に配慮した主要設備機器の配置等、災害を想定した提案がされているか。	5
		脱炭素社会の構築や持続可能な開発目標の達成につながる取り組みの提案	①脱炭素社会の構築や持続可能な開発目標の達成につながる具体的な取り組みが提案がされているか。(CASBEE・ZEB等環境指標や、木材活用・木質化、省エネ対策、LCC削減策、施設維持管理のしやすさ、ゼロエミッション等の視点からの提案を含めてよい。また、設計・施工段階の取り組みについても評価する。) ②市場を運営する中で生じる廃棄物への対策等、市場の特性を踏まえた提案がされているか。	
			上記提案のうち、LCC削減策、施設維持管理のしやすさ等について定量的効果が得られる提案について評価する。	5
4	品質確保とコストコントロール	品質確保に向けた工事監理体制、施工管理体制等	①品質管理の仕組み(設計レビュー、工事管理・社内検査体制等)について具体的な提案がされているか。 ②工事監理体制について、中立性・独立性を保つ提案がされているか。	5
		設計・施工期間を通じて、提案時の価格を維持する取り組み手法	①場内関係事業者からの追加要望(設計・施工の進捗により生じる要望や、事業期間が長期にわたる中での事情変更により生じる要望等)に対して、タイムリーに工事費への影響を提示する工夫や、代替の減額案の提示等、コストコントロールを主体的に実施する取り組みが提案されているか。	
5	工程計画	市場を運営しながら工事を行う本事業の特性に配慮した合理的な工程計画(ローリング計画を含む。)	①市・場内関係事業者の意思決定タイミングや、そのための検討期間が確保されているか。 ②事業の特性に配慮した合理的なローリング計画の提案がされているか(工事期間中の市場動線と、工事車両の分離/工事エリアの設定/工事車両出入りを少なくする工夫などが、工事の段階ごとに具体的に検討されているか。) ③段階的な整備において、検査期間等が適切に確保されているか。 ④ローリング計画の工夫により、工期短縮に繋がる提案がされているか。	10
6	施工計画	工事中における安全性や衛生管理への配慮	①市場を運営しながら、工事を行うことへの安全性(市場動線と、工事車両の分離等)や、衛生管理に配慮した対応(粉塵対応や、工事車両の泥よけ)が示されているか。	10
7	移転計画	市場運営の継続性に配慮した移転計画	①場内関係事業者が円滑に移転できるよう、市場業務の繁忙期等の市場運営の特性に配慮した計画が示されているか。	5
8	余剰地活用に関する提案	市場との連携によって相互便益が生まれ、流通機能の向上につながる施設の提案	①余剰地活用における導入機能に市場との連携が期待できる提案がされているか。 ②提案の面積、位置、賃付料は適切か。	5
9	今後の卸売市場の変化を見据えた有効な提案	市場運営の効率化に資する提案や先端技術の導入(※)等、今後の卸売市場の変化を見据えた対応力や拡張性において有効な提案がなされているか。 ※実績や実証実験により信頼性や効果が示されているものとする。	①市場運営についてのICT化、効率的な配送業務等の支援、環境配慮に関する先端技術の導入等、今後の卸売市場の変化を見据えた対応力や拡張性において有効な提案がなされているか(他の評価項目で提案していない項目に限るものとし、入札価格に含まれる提案を評価する。なお入札価格に含まれる提案に関連する一連の提案として、入札価格に含まないオプション提案について記載することは可とする。)	10
		上記、1～8の項目には含まれない項目を含めて、今後の卸売市場のあり方・運営に対して、優れた提案がなされているか。	①上記の主な評価の視点に含まれない、今後の卸売市場のあり方・運営に対する優れた提案がなされているか。(総合的に評価する。)	
小計				100

(6) 入札価格の評価

入札率が85%以下の場合は、価格点は30点とする。

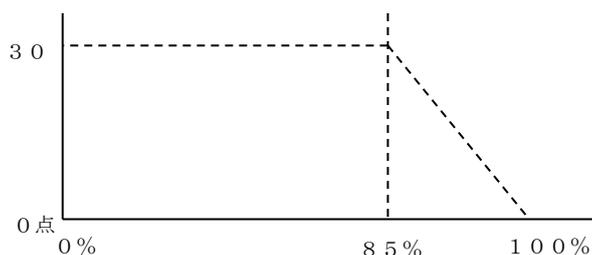
(85% < 入札率 ≤ 100%) における価格点は、次式による。

$$\text{価格点} = 30 \text{点} \times \left[1 - \frac{(\text{入札率} - 85)}{15} \right]$$

入札率が100%を超える場合は、失格とする。

$$\text{入札率 (\%)} = \left[\frac{\text{当該参加資格保有者の入札額}}{\text{予定価格}} \right] \times 100$$

有効桁数は、小数点以下第2位とし、小数点以下第3位を四捨五入とする。
価格点のイメージは次のとおり。



(7) 候補者の選定

市は、技術評価点及び価格点の合計（総合評価点）が最も高い者を候補者として選定した。

総合評価点の計算式は以下のとおりとする。

$$\begin{aligned} \text{総合評価点} &= \text{技術評価点} + \text{価格点} \\ 130 \text{点満点} &= 100 \text{点満点} + 30 \text{点満点} \end{aligned}$$

2 審査結果

(1) 競争的対話

市は、入札説明書等に関する質問回答に加え、応募事業者グループの本事業に対する理解をより深め、応募事業者グループの創意工夫を引き出すとともに、技術提案書類作成の検討の方向性や具体化への一助とすることを目的に「競争的対話」を実施した。なお、「競争的対話」は、実施を希望する応募事業者グループに対して行い、2グループからの希望により実施した。(令和5年3月31日)

市は、競争的対話の実施の有無により、提案時における参加資格保有者間の優劣が生じることがないように、選定部会委員の陪席のもと、公平性の確保に十分留意して実施した。また、本競争的対話の実施内容は、審査には影響を及ぼさないことを選定部会にて確認した。

(2) 参加資格確認及び参加資格確認結果の通知

市は、以下に示す2グループ(応募事業者グループ)から参加資格確認に関する書類の提出を受け、応募事業者グループが入札説明書等に示す参加資格要件等について満たしていることを確認し、参加資格確認結果を通知した。(令和5年6月2日)

応募事業者グループ
Aグループ
Bグループ

(3) 提案審査

ア 技術提案書の提出(令和5年6月20日)

Aグループより技術提案書・技術提案書の参考資料・VE提案書等(以下「技術提案書等」という。)が提出され、Bグループからは辞退届が提出された。

Aグループについて、市は、参加資格保有者に求めた技術提案書等の提出書類が入札説明書に基づき提出されていることを確認した。

イ 第1回プレゼンテーション等の実施(令和5年7月10日)

参加資格保有者の提案内容の理解を深めるとともに、内容を確認する観点から第1回プレゼンテーションを実施し、技術提案書等の提案内容の不明点について、場内関係事業者及び市による参加資格保有者との質疑応答を行った。

また、提案されたVE提案について内容を確認する観点から、選定部会委員及び市による参加資格保有者との質疑応答を行った。

なお、第1回プレゼンテーション及び質疑応答の実施内容は、審査には影響を及ぼさないことを選定部会にて確認した。

ウ 提案内容の改善指示及びV E 提案の採否の通知（令和5年7月14日）

市は、第1回プレゼンテーションの結果を踏まえた提案内容の改善指示及びV E 提案の採否を参加資格保有者に通知した。

エ 改善された技術提案書等及び入札書の提出（令和5年7月25日）

市は、参加資格保有者に求めた提出書類がすべて揃っていること及び指定した様式に必要事項が記載されていることを確認した。

また、市は、提案書に記載された内容が、以下の（ア）及び（イ）に示す項目を満たしていることを確認した。

（ア） 要求水準書の水準に未達が無いこと。

（イ） 入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について、違反が無いこと。

オ 開札（令和5年7月26日）

市は開札を行い、入札金額が予定価格を超えていないことを確認した。

カ 第2回プレゼンテーションの実施（令和5年7月28日）

第1回プレゼンテーションを経て改善された技術提案書等について、第2回プレゼンテーションを実施し、改善された技術提案書等の提案内容の不明点について、場内関係事業者による参加資格保有者との質疑応答を行った。

また、提案審査の視点から選定部会委員による参加資格保有者との質疑応答を行った。

キ 技術提案書の審議（令和5年7月28日）

選定部会で実施した改善された技術提案書の審議における審査結果は、以下のとおりとなった。

なお、審査の公平性を確保するため、参加資格保有者名は匿名により審査を行った。

No	評価項目	具体的評価項目	配点	Aグループ得点
1	業務の実施方針と取組体制	コンセプトや基本方針を十分理解し、自主的な事業取組方針や実施体制の構築	10	6.79
		地域経済の活性化、地元の雇用機会の創出		
2	要求水準の具現化に関する提案	市場施設の物流動線の効率化に資する計画	30	17.14
		HACCPの考え方を取り入れた衛生管理に基づく安全・安心な食の提供に資する計画		
		ロケーションや眺望を活かした、にぎわいに寄与する施設計画	5	1.96
3	災害対策と脱炭素社会の構築や持続可能な開発目標の達成につながる取り組みの提案	計画地において想定される災害への対応	5	3.57
		脱炭素社会の構築や持続可能な開発目標の達成につながる取り組みの提案		
		上記提案のうち、LCC縮減策、施設維持管理のしやすさ等について定量的効果が得られる提案について評価する。	5	3.39
4	品質確保とコストコントロール	品質確保に向けた工事監理体制、施工管理体制等	5	3.93
		設計・施工期間を通じて、提案時の価格を維持する取り組み手法		
5	工程計画	市場を運営しながら工事を行う本事業の特性に配慮した合理的な工程計画（ローリング計画を含む。）	10	7.14
6	施工計画	工事中における安全性や衛生管理への配慮	10	7.5
7	移転計画	市場運営の継続性に配慮した移転計画	5	3.21
8	余剰地活用に関する提案	市場との連携によって相互便益が生まれ、流通機能の向上につながる施設の提案	5	3.04
9	今後の卸売市場の変化を見据えた有効な提案	市場運営の効率化に資する提案や先端技術の導入（※）等、今後の卸売市場の変化を見据えた対応力や拡張性において有効な提案がなされているか。 ※実績や実証実験により信頼性や効果が示されているものとする。 上記、1～8の項目には含まれない項目を含めて、今後の卸売市場のあり方・運営に対して、優れた提案がなされているか。	10	4.64
小計			100	62.31

ク 入札価格の審査（令和5年7月28日）

入札価格について、落札者決定基準に基づき市が得点化を行い、以下の価格点となることを確認した。

参加資格保有者	入札額（税込）	価格点（30点満点）
Aグループ	51,858,535,300円	0.00点

ケ 総合評価（令和5年7月28日）

技術評価点と価格点を合計した総合評価点は次のとおりとなった。

順位	参加資格保有者	総合評価点 (130点満点)	総合評価点 内訳	
			技術評価点 (100点満点)	価格点 (30点満点)
1	Aグループ	62.31点	62.31点	0.00点

コ 事業者の選定についての答申（令和5年8月4日）

選定部会より市長へ、Aグループを候補者とする答申を行った。

[参考]

落札者の決定（令和5年8月7日）

市が、候補者を落札者として決定し、その構成員を含めて公表を行った。

落札者：Aグループ

1 市場施設整備事業者

五洋建設・東畑建築事務所共同企業体

（代表者 構成員）五洋建設株式会社 中国支店

（構成員） 株式会社東畑建築事務所 広島支所

2 余剰地活用事業者

株式会社シーアールイー

3 審査講評

(1) 個別講評

Aグループ（候補者）

- ・ 複雑な要求水準に対して、建物配置・ローリング計画・工程計画を破綻なくまとめた点は高く評価できる。
- ・ 第1回プレゼンテーションを踏まえて、場内関係事業者との合意形成を重視した姿勢が示された点は評価できる。
- ・ 要求水準に基づいた提案に留まらず、場内関係事業者の要望を踏まえた検討を行うためのアイデアを有している点は評価できる。
- ・ 浸水時の緊急退避施設として、日常的に利用される階段や通路を避難経路とすることで、迅速な避難に繋がるアイデアが評価できる。
- ・ CASBEE 広島の「地球温暖化対策の推進」の評価点 4.0 以上確保とともに、ZEB Oriented を目指して、一次エネルギー消費量の削減目標と、CO2 排出量の削減目標が定量的に示された。また、創エネルギーとして、650kW 分の太陽光発電設備の設置が提案され評価できる。

昨今の建設費高騰を踏まえると、価格点が 0 点（上限価格と同額）での提案となったが、技術評価点 100 点満点に対して、60 点を超える提案として評価した。

なお、以下の点が今後の課題として挙げられた。

- ・ 参加資格保有者の提案が、卸売市場の一般的な課題解決に留まった面があるため、広島市中央卸売市場の特徴、青果・水産・花きなどの取引方法の違いを踏まえた施設整備が期待される。
- ・ 中四国地方の拠点化というコンセプトに対して、ハードだけで実現できるものではないが、物流形態の変化にも対応できる動線・スペース計画等の改善が期待される。
- ・ 余剰地活用事業としての物流施設の早期実現を、本市場の機能強化の視点から改めて検討してほしい。
- ・ 棟間の連絡通路を見学通路と兼用することで、歩車分離による安全性確保や工事費縮減に繋がる面では評価できるが、業務エリアである卸売市場への不審者侵入防止の観点やトラック動線上部からの危険物落下などを防ぐ仕組みと合わせて検討・提案してほしい。

一方で、本事業は約 10 年間という長期間に及ぶため、今後の変化に応じた柔軟な対応が必要であり、市を含めた検討を期待したい。

- ・ 卸売市場の実情に即した先端技術の活用の検討についても期待したい。
- ・ 魅力あるにぎわい施設づくり、地域活性化などの視点が弱いため、実施設計段階

での改善が期待される。

- ・ 市民の視点から、にぎわい施設に関しては何度も訪れたいような建築としての顔づくりや、広島らしさの要素が弱いと、業務エリアである卸売市場等との導線分離や安全性確保に留意しながら、実施設計段階での改善が期待される。

(2) 総合評価

本事業は、「安全・安心な生鮮食料品等の安定的な供給を担う、中四国地方の拠点市場」とのコンセプトを踏まえた市場施設の整備を行うとともに、余剰地を活用した物流施設の一体的な整備及びにぎわいの創出を目指すことを目的とした事業であるが、既存の市場運営を継続しながら、順次施設整備を行うとともに、市場との連携が期待される余剰地活用事業を行う高度な事業である。そのため、市場の再整備を設計・施工一括で担う者と余剰地活用事業を行う者により組成された、意欲と資質の高い事業者の選定が求められた。

昨今の建設費高騰状況の中、複雑な条件を解決することが求められる事業であり、提案書が提出されたのは1グループのみとなったが、参加資格保有者の知識、経験及び技術の高さが活かされた提案であり、積極的かつ真摯な提案姿勢に対して、選定部会として敬意を表したい。

事業者選定においては、審査の公平性・中立性に配慮しながら、市場を利用する場内関係事業者にも、参加資格保有者からのプレゼンテーションへの参加機会を設け、本事業の関係者として提案に対する意見の陳述を求めた。

本事業は、市場を利用する場内関係事業者の理解・合意が重要であるとともに、卸売市場を取り巻く環境の変化を見据えた整備が重要である。選定された事業者には、場内関係事業者の意見について真摯に対応いただくとともに、設計・施工一括のメリットを生かして、事業費・工期の最適化を図りながら、これからの時代に必要とされる市場を実現させることを期待したい。

同時に場内関係事業者においても、法的・物理的条件から意見の全てを満足できないことも想定されるが、長年に渡る検討経緯を経た本事業を実現させるため、市及び選定された事業者とともに前向きな検討への協力を期待したい。

合わせて開設者である市においては、場内関係事業者との信頼関係を強め、今後長期にわたる本事業が、場内関係事業者による市場取引の高度化や円滑化を通して市民の食生活の安定に資するものとなるよう、本事業への主体的な関わりを期待したい。

選定部会による審査結果及び審査講評の報告は、以上である。

終わりに、本提案の関係者の皆様及び真摯に御提案いただきました参加者の皆様には、心から感謝し敬意を表するとともに、本事業の成功を心より御期待申し上げます。