

# 神戸市中央卸売市場本場再整備事業 審査講評

神戸市中央卸売市場本場再整備事業者選定審査委員会

平成 16 年 9 月 22 日

民間資金等の活用による公共施設等の整備等の促進に関する法律（以下「PFI法」という。）第8条の規定に基づく、神戸市中央卸売市場本場再整備事業（以下「本事業」という。）に関して、神戸市中央卸売市場本場再整備事業者選定審査委員会（以下「審査委員会」という。）による優秀提案者の選定及び審査結果をここに報告します。

平成16年9月22日

神戸市中央卸売市場本場再整備事業者選定審査委員会

委員長	齊藤 慎	大阪大学大学院経済学研究科教授
委員	岡村 修	公認会計士、税理士
委員	鈴木 恵一	日本政策投資銀行関西支店企画調査課長
委員	高田 理	神戸大学農学部教授
委員	中原 和之	弁護士
委員	西村 順二	甲南大学経営学部教授
委員	玉田 敏郎	神戸市企画調整局調査室長（前任：谷口 時寛）
委員	児島 雄次	神戸市都市計画総局参与（前任：前同局建築技術部長 遠藤 繁光）
委員	大賀 隆夫	神戸市産業振興局中央卸売市場本場参事（前任：中嶋 龍治）

## 1 事業の概要

神戸市中央卸売市場本場は、卸売市場法に基づく「中央卸売市場」として昭和7年に開設され、「神戸市民の台所」並びに「兵庫県の拠点卸売市場」としての役割を担っている。本事業は、民間事業者の能力・ノウハウを積極的に活用し、この既存市場施設の老朽化の解消、市場機能の集約化、充実化及び高度化といった、より質の高い公共サービスを施設利用者等へ提供するため、さらに移転跡地の活用による周辺地域の活性化に資するために、PFI事業として実施されるものである（事業概要の詳細を添付1に示す。）。

## 2 優秀提案者の選定経緯

平成16年8月3日の入札において、1グループから提案書の提出を受けた。この提案について、審査委員会は、予め公表している落札者決定基準に従い審査を行い、平成16年9月8日にダイヤモンドリースグループを優秀提案者として選定した（添付2及び添付3において事業者の選定方法及び定量化審査の内容を示す。）。

### <ダイヤモンドリースグループ>

代表企業	構成員及び協力会社		担当業務
ダイヤモンドリース株式会社	株式会社日建設計	協力会社	設計・工事監理
	三菱重工業株式会社	構成員	建設
	近畿菱重興産株式会社	構成員	建設
	寄神建設株式会社	協力会社	建設
	日本管財株式会社	構成員	維持管理・運営
	神戸菱興サービス株式会社	協力会社	維持管理

## 3 総評

本事業は、神戸市及びその周辺地域において、国民の生活に欠かすことのできない生鮮食料品の円滑かつ確実な流通を確保するための中核拠点である「中央卸売市場」という特殊性に富んだ施設であって、市民の台所と直結し、食の安全・安心を提供すべく公の施設として位置づけられる施設を、PFI手法により民間事業者の創意工夫、ノウハウを活用して整備し、約25年間という長期にわたり施設の管理・運営を実施していく事業である。なお、中央卸売市場の整備をPFI事業として実施することは、全国に先駆けての取り組みとなることから、今後の事業実施を予定している自治体等への模範、礎となるべく安定かつ確実な事業の推進が望まれる。

本入札においては、多数のグループからの参加意向があったものの、建設会社等に対する指名停止措置による影響から、結果として応札が1グループとなったことは、誠に残念である。

今回の事業者選定に当たっては、「機能的な施設づくり」、「安全で快適な施設づくり」、「親しみやすい施設づくり」及び「周辺環境に配慮された施設づくり」を基本コンセプトにし、提案を受付けた結果、添付3（定量化審査の内容）で示したとおりの評価となった。中でも、設計・建設においては、活性炭脱臭塔の設置等による臭いの発生抑制や、塩害対策等による耐久性の向上、フレキシビリティへの対応及び食材の安全性の確保に関して、特に優れた提案がみられた。また、維持管理においては責任体制等が明確化されており、事業計画においては、資金調達に関して確実性・安定性の面で、特に優れた提案がみられた。

短期間にも関わらず提案をしていただいた入札参加者へは、感謝したい。

なお、卸売市場法の改正や食品流通の取り巻く環境の変化の中で、中長期的視点に立ち、今後の市場のあるべき姿・方向性・運営のあり方等を検討していく上において、必要に応じ市と事業者が協働し、事業の発展的継続を図られたい。

## 4 審査委員会からの意見

今後、神戸市による落札者決定を経て事業契約を締結した上で事業を展開していくこととなるが、その際、公共サービスのさらなる向上のため、以下の諸点に努めるよう審査委員会として意見を附帯する。

### 【設計・建設に関する事項】

- ・施設のデザインについては、市と事業者間で十分に協議した上で、神戸市の中央卸売市場としてふさわしいものを検討すること。
- ・関連事業所・事務所棟（中央棟）内の段差解消については、東西からの一体的利用も想定されることから、対応策をより具体的に検討すること。
- ・飲食店舗の排気については、周辺環境への配慮等を十分検討すること。

### 【維持管理に関する事項】

- ・維持管理業務については、今後、コスト縮減の工夫を含め、市と事業者間で十分協議した上で、詳細を明確化し効果的な実施を図ること。
- ・循環型社会という背景も考慮した上で、発泡スチロール及び段ボールの再資源化等に積極的に取り組むこと。

### 【市場 PR 施設運営業務に関する事項】

- ・市場 P R 施設運営業務の実施体制及び内容等に関しては、今後、実施内容、規模及びコスト縮減の工夫を含め、市と事業者間で十分協議した上で、効果的な実施を図ること。
- ・料理教室運営業務において、単なる観光資源の視点ではなく、地元活性化という視点をより意識した上で実施計画等を検討すること。

### 【事業計画に関する事項】

- ・応募グループにおいて、今回はレンダ - が構成員となっているという点は特徴的であり、市及び事業者は事業実施において十分留意すること。
- ・市場フォーラム（交流会議）等は、具体的内容及び頻度等を明確にし、確実に実施すること。

### 【地元経済の活性化に関する事項】

- ・事業推進に関しては地元企業の活用、地元からの資機材の調達等、地元経済の活性化に特に留意すること。

## 【事業の概要】

### 1 事業目的

当施設は、昭和 7 年に開設されて以来、青果物、水産物を扱う生鮮食料品流通の拠点として重要な役割を果たしてきた。その間、施設の更新・充実のために、必要な整備を行ってきたが、市道高松線の西側に存する施設の多くが昭和 30 年代に建設されたものであるため、老朽化が著しく、建替えを必要としている。

本事業は、当施設の一部を移転新設するにあたり、市の財政負担の縮減とより質の高い公共サービスの提供を図るため、施設の設計・建設、工事監理、維持管理及び運営を PFI 事業として実施するものである。

### 2 事業範囲

事業者が実施するPFI事業の範囲は次のとおりとする。

新設施設整備に係る建設工事及びその関連業務

#### ア 設計業務

- ・ 測量調査、地質調査等業務
- ・ 設計及び設計関連業務
- ・ 工事開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）
- ・ 補助申請業務

#### イ 建設業務

- ・ 建設に伴う各種申請等業務
- ・ 補助申請業務
- ・ 工事監理業務
- ・ 工事に伴う近隣対策業務
- ・ 計画敷地の敷地造成
- ・ 建設工事
- ・ 備品等の設置工事及びその関連業務
- ・ 施設運用開始までに必要な関連手続き（各種申請業務等）

新設施設の維持管理業務

- ア 建築物保守管理業務
- イ 建築設備保守管理業務
- ウ 外構施設保守管理業務
- エ 清掃業務
- オ 廃棄物処理手続業務
- カ 環境衛生管理業務
- キ 修繕業務
- ク 植栽維持管理業務

新設施設における運營業務

- ア 市場 P R 施設運營業務
  - 市場 P R 業務及び料理教室運營業務（後者は独立採算方式）

既存施設に関する維持管理業務

- ア 清掃業務
- イ 廃棄物処理手続業務
- ウ 環境衛生管理業務

エ 植栽維持管理業務

移転対象施設に関する維持管理業務（H20.4.1～H21.3.31の期間のみ）

ア 清掃業務

イ 廃棄物処理手続業務

ウ 環境衛生管理業務

エ 植栽維持管理業務

### 3 事業方式

本事業の事業方式は、事業者がPFI法に基づき本施設の設計・建設、工事監理を行い、市に施設を引き渡し、事業期間を通して施設の運営および維持管理業務を行うBT0方式（Build-Transfer-Operate）とする。当施設は「公の施設」として位置づける。

### 4 事業者の収入

市は、事業者が実施する本事業に要する費用のうち、施設の設計・建設、工事監理に係る費用については、事業期間中あらかじめ定める額を、割賦方式により事業者に支払う。また、施設の維持管理、運営に係る費用については、物価変動等を勘案して定める額を、事業期間にわたり事業者に支払う。

## 【事業者の募集及び選定方法】

## 1 事業者選定に係る日程

日 付	内 容
平成16年1月30日(金)	第1回審査委員会
" 2月6日(金)	実施方針の公表
" 2月6日(金)～2月16日(月)	実施方針に関する意見招請
" 3月1日(月)	特定事業の選定・公表
" 3月29日(月)	第2回審査委員会
" 4月28日(水)	入札説明書(案)等の公表
" 4月30日(金)～5月11日(火)	入札説明書(案)等に関する質問受付
" 5月11日(火)	事業契約書(案)等の公表
" 5月12日(水)～5月17日(月)	事業契約書(案)等に関する質問受付
" 5月28日(金)	入札説明書(案)等に関する質問及び回答の公表
" 6月8日(火)	事業契約書(案)等に関する質問及び回答の公表 入札公告
" 6月8日(火)～6月14日(月)	入札説明書等の交付
" 6月8日(火)～6月30日(水)	既存資料の閲覧等
" 6月10日(木)	説明会の開催
" 6月11日(金)～6月18日(金)	競争参加資格の確認等(第一次審査)資料の受付期間
" 6月25日(金)	競争参加資格の確認等(第一次審査)結果の通知
" 6月28日(月)～7月2日(金)	入札説明書等に関する質問受付期間
" 7月2日(金)	競争参加資格がないと認めた理由の説明要求の受付期限
" 7月7日(水)	競争参加資格がないと認めた理由の説明要求に係る回答
" 7月17日(土)	入札説明書等に関する質問への回答
" 8月3日(火)	入札提出書類の受付及び開札
" 8月31日(火)	第3回審査委員会
" 9月8日(水)	第4回審査委員会
" 9月下旬～10月	落札者の決定、落札者との基本協定締結
" 11月	仮契約締結
" 12月末	事業者との事業契約締結
平成18年7月	埋立竣工予定
平成17年1月～平成18年7月	新設施設の設計可能期間
平成18年7月～平成20年3月31日	埋立地棟及び配送センター棟施設の建設可能期間
平成20年3月31日	埋立地棟及び配送センター棟施設の引渡日及び所有権移転期限
平成20年4月1日～平成46年3月31日	埋立地棟及び配送センター棟施設の維持管理期間
平成20年4月1日～平成21年3月31日	関連事業所・事務所棟施設の建設可能期間
平成21年3月31日	関連事業所・事務所棟施設の引渡日及び所有権移転期限
平成21年4月1日～平成46年3月31日	関連事業所・事務所棟施設の維持管理期間



## 2 事業者の募集及び選定方法

事業者の募集及び選定は、総合評価一般競争入札方式（地方自治法施行令 第 167 条の 10 の 2）によるものとした。なお、本事業はW T O 政府調達協定の対象であり、地方公共団体の物品等又は特定役務の調達手続の特例を定める政令（平成 7 年政令第 372 号）が適用された。

## 3 審査方式

総合評価一般競争入札は、「参加資格審査」と「提案内容審査」の 2 段階により行われた。応募者の提案内容が、各審査段階における基準を満たさない場合、当該応募者は失格とみなされる。「提案内容審査」では、「入札価格の確認」及び「定量化審査」を経て、優秀提案者を選定した。

## 4 参加資格審査

平成 16 年 6 月 11 日(金)から 6 月 18 日(金)の間に、競争参加資格の確認等（第一次審査）資料の受付を行った結果、2 グループから提出があった。市は、参加資格審査申請書類により、入札説明書に記載の応募者の備えるべき参加資格要件を満たしていることを確認し、平成 16 年 6 月 25 日(金)付けで応募者に競争参加資格の確認等（第一次審査）結果を通知した。

## 5 提案内容審査

### 1) 入札価格の確認

平成 16 年 8 月 3 日(火)に入札提出書類の受付を行った結果、1 グループの応札があった。開札の結果、市は、入札書類に記載された入札価格（16,837,972,433 円(消費税及び地方消費税を除く。)）が予定価格（17,102,000,000 円(消費税及び地方消費税を除く。)）を超えていないことを確認した。

### 2) 基礎審査

基礎審査では、応募者からの提出書の各様式に記載された内容（以下、「提案内容」という。）が、次の基礎審査項目を満たしていることを確認した。基礎審査を通過したものが定量化審査に進むことができる。

提案内容全体について、同一事項に対する 2 通り以上の提案又は提案事項間の齟齬、矛盾等がないこと。

提案内容全体について、様式集に従った構成（項目の構成、枚数制限等）となっていること。

提案内容が要求水準書の内容を満たしていること。

その他、入札説明書等で規定している提案条件を満たした提案内容となっていること。

### 3) 定量化審査

定量化審査は、提案内容について価格点（65 点満点）+ 内容点（35 点満点）の合計で、評価を行った。なお、提案書において読み取ることが困難な内容については、事業者ヒアリング

を実施し、確認を行った。

#### 価格点の審査

価格点は、最低価格を提案したグループに 65 点を付与するものであり、今回は応札が 1 グループであったため 65 点を付与した。

#### 内容点の審査

審査委員会は、提案内容のうち「加点審査」に該当するものについて、35 点満点で評価し、「内容点」として得点化する。なお、審査委員会では、各評価項目に対し、評価の理由を明らかにした上で得点化するものとし、得点化に際しては、以下に示す 3 段階評価による得点化方法をとるものとした。

#### 【 3 段階評価方法 】

評価	評価の意味合い	得点化方法
A	当該評価項目について特に優れている	配点 × 1.0
B	当該評価項目について優れている	配点 × 0.5
C	当該評価項目について優れているとは認められない	配点 × 0.0

6 定量化審査結果

評価事項	評価項目	評価内容	三段階評価	配点
設計・建設に関する事項	施設環境への配慮	臭いの発生抑制に資する考え方と計画内容(排水除害施設等)	A	1.0 / 1.0
		省エネルギー・省資源化に資する考え方と計画内容	B	1.0 / 2.0
	活用時の合理性	建築材料及び設備機器の耐久性など長期間使用に関する考え方と計画内容	A	2.0 / 2.0
		間仕切り変更の容易性(フレキシビリティ)に関する考え方と計画内容	A	2.0 / 2.0
		建築材料及び設備機器のメンテナンス容易性・更新容易性等、保全性に関する考え方と計画内容	B	1.0 / 2.0
		市実施予定の大規模な修繕を抑制するための考え方と計画内容	B	1.0 / 2.0
	デザイン	周辺景観・環境に配慮した施設デザインの具体的提案	B	0.5 / 1.0
	食材の安全性の確保	食材の安全性の確保に資する具体的方策	A	1.0 / 1.0
	車両入出における安全性	一般車両や配送車等の事故防止に資する具体的方策	B	0.5 / 1.0
維持管理に関する事項	保守管理業務	業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案	A	2.0 / 2.0
	廃棄物処理手続業務	業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案	B	0.5 / 1.0
	修繕業務	業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案	B	1.0 / 2.0
	清掃業務	業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案	B	0.5 / 1.0

運営に関する事項	市場 PR 施設 運營業務	市場を広く一般にPRする上での効果的かつ具体的提案	B	2.0 / 4.0
事業計画に関する事項	リスクへの対応	事業者が負担するリスクの管理方法やリスクが発生した際の対処方法等に関する考え方について	B	1.0 / 2.0
	資金調達の確実性・安定性	事業者の資金調達に関する確実性と事業期間にわたる安定性に関する計画内容	A	1.0 / 1.0
	地域経済への貢献	本事業を通じた地域経済への貢献策について	A	2.0 / 2.0
	事業全体のマネジメント	事業全体のマネジメント方針および具体的方策に関する提案	B	1.0 / 2.0
		市場内の業界調整に関する取り組みについての具体的方策	C	0.0 / 2.0
その他		その他特に評価すべき事項	B	1.0 / 2.0
合 計				22.0 / 35.0

以上より、総合評価の結果は以下のとおりとなった。

<b>総合評価値 = 「価格点」 + 「内容点」 = 65.0 + 22.0 = <u>87.0 点</u></b>
--

## 【定量化審査の内容】

## 【設計・建設に関する事項】

## 1) 施設環境への配慮

臭いの発生抑制に資する考え方と計画内容（排水除害施設等）

加工場及び飲食店厨房の排気に関して、ショートサーキット<sup>1</sup>を起こさない配置計画となっており、排水除害施設には活性炭脱臭塔を設置するといった具体的な提案がみられた。特に加工場に関しては、青果・関連加工場、水産加工場それぞれの臭い拡散、コンタミネーション<sup>2</sup>の防止及び水産加工場の排気は脱臭機能をつけた方式が提案された。

ごみ置場の配置・構造計画では、屋根を設けてごみの拡散や雨水の進入を防止し、また、外周壁に換気口を設け、魚腸骨生ゴミは維持管理の容易なコンテナによる保管とする提案がみられ、総合的には、特に優れた提案と評価した。

省エネルギー・省資源化に資する考え方と計画内容

現場発生材の削減、再生材等の積極利用として、建物を鉄骨造とし、外壁をコンクリート系工場化製品とする、規格サイズの積極採用やせっこうボードなどは工場プレカットを実施する等の提案がみられた。

地球環境への配慮として、ノンフロン断熱材や高性能熱線反射ガラスの採用、また、効率照明器具やアモルファス型太陽光発電装置の設置等の効果的な提案がみられた。

LCC（Life Cycle Cost）削減の目標値として、建物施設のLCCの15～20%の低減、PAL<sup>3</sup>（Perimeter Annual Load factor）・CEC<sup>4</sup>（Coefficient of Energy Consumption）については基準値の6%の低減といった具体的な数値目標が提案され、総合的には、優れた提案と評価した。

## 2) 活用時の合理性

建築材料及び設備機器の耐久性など長期間使用に関する考え方と計画内容

塩害への配慮として、海水堆積低減策として屋根・外壁を単純フラット化、光触媒効果を利用した耐汚損性の高い材料の使用、耐候性の高いステンレス材や鉄部亜鉛メッキ、厚膜重防食塗装の鉄骨などの採用といった、多数の具体的な提案がみられ、塩害対策を十分に考慮した提案となっていた。

特に、設備計画として塩害除去フィルターの設置と、建築躯体の長寿命化として、品確法の最上級である劣化対策等級<sup>3</sup>のスペック以上の確保並びに建物の供用期間100年を満足するコンクリートの採用といった効果的な提案がみられ、総合的には、特に優れた提案と評価した。

#### 間仕切り変更の容易性（フレキシビリティ）に関する考え方と計画内容

事務所、加工場、倉庫、物販店舗及び飲食店舗のそれぞれに関して、モジュール設計による区画形成とし、桁方向柱スパン毎・1/2 スパン毎にテナント間仕切りを設置できる建築・設備計画であり、かつ区画変更が容易に行えるようにテナント間を撤去が容易な乾式工法の軽量鉄骨間仕切り壁とするといった、効果的な提案がみられた。

その他、期待していた関連事業所・事務所棟中央棟の段差解消に対して効果的な提案はみられなかったものの、各施設ごとの詳細な提案となっており、総合的には、特に優れた提案と評価した。

#### 建築材料及び設備機器のメンテナンス容易性・更新容易性等、保全性に関する考え方と計画内容

メンテナンスの容易性に資する提案として、特注仕様の材料は使用しないことを基本とした上で、建築各部の形状の単純化、機器周辺における十分なメンテナンススペースの確保、躯体を利用したトレンチの設置及びガス会社とスカイリモートメンテナンス契約<sup>5</sup>を締結する等、複数の具体的な提案がみられた。

また、更新の容易性に関しては、設備機器の更新・修繕工事で建築の道連れ工事<sup>6</sup>や過大な仮設工事がでない計画とし、重要な系統については機器を複数台設置することにより機能の完全停止の防止を可能とするといった提案がみられ、総合的には、優れた提案と評価した。

#### 市実施予定の大規模な修繕を抑制するための考え方と計画内容

外壁材を耐久性があり、かつフラットで維持管理のし易い材料とし、屋根・外壁・庇等を単純化し自然雨水での洗い流しが容易な形状とするといった効果的な提案がみられた。

また、構造躯体は、100年間大規模補修不要とされるコンクリートを採用するといった提案も評価対象とみなした。

その他、幾つかの提案がみられたものの、市実施予定の大規模な修繕の抑制に直接的に資する提案ではないと判断され、評価の対象外とみなしたものの、総合的には、優れた提案と評価した。

### 3) デザイン

#### 周辺景観・環境に配慮した施設デザインの具体的提案

明るい色彩の外壁タイルとガラスのブルーを用いることにより、周辺環境との調和や中央卸売市場に相応しい清潔感を漂わせる旨の提案がみられた。

また、新しい市場施設イメージの向上に資する提案としては、独立看板を新たに北端と南端に2本設置し、また、関連事業所・事務所棟周りを緑化することで潤いある町並みの形成を意図した提案がみられた。

特に印象的な魅力ある提案とまでは至らなかったものの、総合的には、優れた提案と評価した。

### 4) 食材の安全性の確保

#### 食材の安全性の確保に資する具体的方策

食材の保管と加工の視点に分けて評価を行った結果、双方において、換気については第1種換気を設けることで適切な換気の確保を行い、断熱の強化をはかるとともに乾燥状態を保てるように配慮した提案が、また、温度管理については各区画の屋根・壁は断熱性能と日射の遮蔽に留意した構成とし、個別に空調設備を設けるといった効果的な提案がみられた。

また、清掃への配慮の視点からは、加工に関しては加工場の床・壁を凹凸が少なく洗浄し易い平滑な仕上材料により構成するといった提案がみられたものの、保管（倉庫等）に関しては特に提案がみられなかった。

総合的には、食材の安全性の確保の視点において十分に考慮された、特に優れた提案と評価した。

### 5) 車両入出における安全性

#### 一般車両や配送車等の事故防止に資する具体的方策

交差動線における接触等の防止対策として、歩車の分離やカーブミラーの設置といった、提案がみられた。

また、接触事故防止対策としては、有効高さ制限表示やトラマーク塗装の採用、コーナーガードや設備機器周辺へのガードパイプの設置といった、複数の具体的な提案が認められた。

施設の場内及び出入り口付近等の仕上げ材料、構造等についての事故防止対策の視点からは、停止線前舗装部はノンスリップ仕様を採用し、また、市場出入口に門扉を設置するといった効果的な提案がみられた。

総合的には、複数の具体的な提案がみられ、優れた提案と評価した。

## 【維持管理に関する事項】

### 1) 保守管理業務

#### 業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案

各保守管理業務において、予防保全を基本的な考え方とした提案がなされており、各業務ごとの責任の所在も窓口の一元化を基本に、維持管理業務実施体制として明確化されていた。また、有資格者等の適正な配置について、概ね明記されており、特に遠隔監視業務においては、停電時の円滑な対応を勘案し、神戸市内在住者を配置し、業務計画書には氏名・住所・連絡先を記載して、即時連絡・迅速対応を可能とするといった、具体的な提案がみられた。

事故発生時における原因究明・再発防止といった点においても、建築設備保守管理において、適切に教育された2名の技術者が常駐し、運転実績データの分析・保管をもとに設備故障時の迅速対応ならびに問題の究明・再発予防を図るといった具体的・効果的提案がみられた。

その他、環境衛生管理業務において定期的な顧客満足度調査やご意見箱での利用者の意見集約を行い、業務の向上に反映させるといった、施設利用者への対応を考慮した提案も認められた。

以上、各保守管理業務に関する提案を総合的に評価した結果、特に優れた提案と評価した。

### 2) 廃棄物処理手続業務

#### 業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案

マニフェストの発行事務代行業務・廃棄物処理管理業務・三者契約の締結の確実性といった、大きく3つの視点からの提案を受け、評価を行った。

マニフェストの発行事務代行業務に関しては、施設利用者との調整に関して手順を規定すること、また、専任の要員を配置した上で責任ある業務履行を可能とする体制を構築するといった具体的な提案がみられた。

廃棄物処理管理業務に関しては、チェックバック体制を構築した上で、管理責任者による確実な業務履行の確認を行うといった提案があったものの、効果的かつ具体的な提案は特にみられなかった。

三者契約の締結においては、公平かつ透明性のある契約内容とし、不具合が生じた場合には施設利用者や廃棄物処理業者と十分に協議する旨が明記されており、総合的には、優れた提案と評価した。



### 3) 修繕業務

#### 業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案

「本事業範囲となる大規模な修繕」と「市実施予定の大規模な修繕業務」の2つの視点から、それぞれ評価を行った。

前者について、予防保全の考え方を基本とし、一級建築士や BELCA<sup>7</sup> (Building and Equipment Life Cycle Association) 認定の建築仕上診断技術者・建築設備診断技術者らによる専門的な建物診断の実施や、部位ごとの修繕緊急度合いを判断し、優先順位付けと修繕方法・範囲の検討を行うといった、具体的かつ効果的な提案がみられた。

一方、後者の「市実施予定の大規模な修繕業務」に関しては、その抑制に対して、当該修繕が「不必要」となるように適切な時期に適切な計画修繕(修理・部品交換等)を行い、かつ保守点検を広範に実施すること、また、診断結果により遅すぎず早すぎもしない適切な実施時期を神戸市との協議により決定する旨が明記されており、要求水準において示した市実施予定の各大規模な修繕業務ごとの抑制提案ではなかったものの、総合的には、優れた提案と評価した。

### 4) 清掃業務

#### 業務実施体制、連絡体制、業務実施内容・方法の具体的提案

清掃業務を実施するにあたり、業務対象エリアごとの提案はなかったものの、業務フローを明確にした上で履行確認を二重チェックにより行い、また、定期的な清掃員の技術指導の実施や有資格者による定期的な清掃品質評価の実施といった、業務の確実な履行に資する具体的な提案がみられた。

清掃の技術的な点についても、スーパ等機械を施設利用者の安全性を確保した上で有効活用することや、環境にやさしい中性洗剤・ワックス等の使用等の提案がみられ、評価の対象となった。

施設利用者への配慮としては、事前にヒアリングと協議により支障のない時間帯を把握した上で作業を行うといった点は評価できたものの、実施後の苦情等への対応や、その他アンケート等の実施等による「施設利用者の視点」からの業務水準の向上に資する具体的な提案はみられなかった。

また、清掃業務に伴う光熱水費の低減に資する提案では、電気代・水道代のそれぞれに関して、前者では太陽光のある時間帯での作業の実施や季節も勘案した上でピーク電力が発生しないような作業計画の構築が、後者においては雨水・高圧ジェットを用いた散水清掃等、複数の具体的かつ効果的な提案がみられ、総合的には、優れた提案と評価した。

## 【運営に関する事項】

### 1) 市場PR施設運営業務

市場を広く一般にPRする上での効果的かつ具体的提案

運営業務において「市場PR業務」及び「料理教室運営業務」のそれぞれに分けて提案を受け、評価を行った。

「市場PR業務」に関して、イベント事業として「(仮称)グルメバザール」(主に土曜日の午前に開催、月4回程度)や市場内見学ツアーとしての「バックステージツアー」(見学可能時間帯等の明記あり)が、また、その他食の安全・安心をテーマにした展示事業が提案された。その周知には、WEB事業を実施しメール会員を募り、情報等を発信、また、市の広報誌や神戸市交通局・鉄道会社・旅行会社等と連携した各情報誌へのイベント情報等の掲載を実施するといった提案がみられた。

利用者のニーズの変化への対応策としては、市民と市場関係者・観光産業関係者へのヒアリングとアンケートの実施や旅行会社・バス会社等への企画商品造成に関するヒアリング調査の実施が提案されていた。

「料理教室運営業務」に関しては、その実施頻度として毎週土曜日午後を基本とした各講座月一回3ヶ月ターム等の具体的明記があり、その周知方法も市場PR業務と同様に複数の具体的方法が提案されていた。また、神戸市近郊の人気料理店(人気シェフ)との連携による集客と宣伝の相乗効果をもった提案がなされているが、誘致講師等に関しては未だ候補の段階として明記されており、事業者には当該候補の確実な誘致を期待すると共に、市においても実施時の確認が必要となる。

独創的で魅力ある提案とまでは言い難いものの、プログラムを女性・男性・キッズ・シニア・料理学校生と細分化して計画している点は、評価対象となった。

以上の点を総合的に評価した結果、優れた提案と評価した。

## 【事業計画に関する事項】

### 1) リスクへの対応

事業者が負担するリスクの管理方法やリスクが発生した際の対処方法等に関する考え方について

実施方針におけるリスク分担等で明記している各リスクに関して、それぞれリスクの分担者やその回避方法等について具体的に提案されており、総合的には、優れた提案と評価した。

### 2) 資金調達の確実性・安定性

事業者の資金調達に関する確実性と事業期間にわたる安定性に関する計画内容

資金調達に関して、必要資金以上の額を固定金利により調達する体制となっており、関心表明書及び一部融資確約書の添付も認められた。また、劣後ローン枠の設定により、運転資金の不調時における対応も明確化されていた。

長期収支計画においても財務指標が一定の水準以上を満たしており、総合的には、特に優れた提案と評価した。

### 3) 地域経済への貢献

本事業を通じた地域経済への貢献策について

地域経済への貢献策として、人材・資機材の調達や市場のPRと地域連携並びに周辺地域の人的資源の活用といった複数の具体的提案がみられ、総合的には、特に優れた提案と評価した。

### 4) 事業全体のマネジメント

事業全体のマネジメント方針及び具体的方策に関する提案

設計・建設から維持管理・運営といった事業全体にかかるマネジメント方針として提案を受け、評価した。

マネジメントの体制として、代表企業を総合対応窓口とした窓口の一元化や、構成員ならびに協力会社からなる運営協議会を「神戸市との連絡協議会（関係者協議会）」としての位置付けを持たせた上で設置し、事業の確実な推進を図るといった提案がみられた。また、各担当及び責任者の資格や経歴等についても明記されており、総合的には、優れた提案と評価した。

## 市場内の業界調整に関する取り組みについての具体的方策

市場という特性を鑑みて、事業全体以外に「業界調整」の支援業務に関して提案を受け、評価した。

事業全体のマネジメントと同様に窓口の一元化については言及されているものの、具体的な責任者の明記は認められなかった。

その他、マニュアルの作成や市場フォーラム（交流会議）の開催、維持管理・運営業務についての定期的なアンケートの実施といった複数の提案があった。

### 【その他】

その他の具体的かつ効果的な提案として、評価対象となり得るものを次のとおり抽出し、総合的な視点で評価を行った結果、優れた提案と評価した。

- ・ 施工計画に関する具体的提案（通常市場運営に配慮した工事計画等）
- ・ 大地震時の機能担保に資する具体的提案（重要機器として扱う設備の明確化）
- ・ 荷の安全かつ効率的な積み下ろしに資する提案（フラットな床面の計画等）
- ・ 施設利用者との連携による食材の安全性確保に資する提案（SPCで構成する「食品安全衛生管理連絡調整会議」の設置等）

以上

## 【用語解説】

### 1 ショートサーキット

空調サービス分野では、トラブル時によく使う用語で、室内機、室外機どちらにも当てはまるが、自分の吹き出した風を即、吸い込む状態をいう。その結果、冷房が効かない、あるいは異常停止といった事態に陥ることがある。

### 2 コンタミネーション

混入あるいは汚染すること。

### 3 PAL

年間熱負担係数のこと。

### 4 CEC

設備システムエネルギー消費係数のこと。

### 5 スカイリモートメンテナンス契約

空調機器の遠隔監視によるメンテナンスを可能にする契約。

### 6 道連れ工事

補修改修工事の際に生ずる本来の目的以外の部位の工事のこと。

### 7 BELCA

「社団法人 建築・設備維持保全推進協会」の別称。