

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業
事業者選定基準

令和5年7月

宇都宮市

目 次

I. 本書の位置づけ.....	- 1 -
II. 事業者選定の概要.....	- 1 -
II - 1. 事業者選定方式.....	- 1 -
II - 2. 事業者選定方法.....	- 1 -
II - 3. 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選考委員会の設置.....	- 1 -
III. 審査方法.....	- 2 -
III - 1. 審査の手順.....	- 2 -
III - 2. 参加資格に係る審査.....	- 3 -
III - 3. 事業提案書に係る審査.....	- 3 -
IV. 優先交渉権者等の決定.....	- 4 -
別紙1 審査項目の詳細.....	- 5 -
別紙2 参加資格審査書類.....	- 8 -

I. 本書の位置づけ

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選定基準(以下「事業者選定基準」という。)は、宇都宮市(以下「市」という。)が中央卸売市場賑わいエリア整備事業(以下「本事業」という。)の実施にあたって、本事業を実施する事業者(以下「事業者」という。)を選定するための方法及び評価基準等を示したもので、宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業募集要項と一体のものです。

II. 事業者選定の概要

II - 1. 事業者選定方式

事業者の選定にあたっては、公募型プロポーザル方式を採用し、事業者の自由提案による施設整備・運営事業計画等と併せて、事業遂行能力、資金調達計画の確実性、リスク負担能力等、事業者の能力・ノウハウを総合的に評価し、優先交渉権者等を決定するものとします。

II - 2. 事業者選定方法

事業者の選定は、「参加資格に係る審査」及び「事業提案書に係る審査」により行うものとします。

「参加資格に係る審査」においては、応募者の資格、資力及び社会的信用度等、参加資格要件に係る適否について市が審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とします。「事業提案書に係る審査」にあたっては、まず、基礎審査として事業提案書の内容が、募集要項等に示す要件を満たしているかを審査します。そして、基礎審査を通過した応募者によるプレゼンテーションを行います。提出された事業提案書及びプレゼンテーションの内容に基づき、「提案内容に係る評価」を行います。その後、支払金額について「提案価格に係る評価」を行い、「提案内容に係る評価」及び「提案価格に係る評価」の評価点の合計で事業者を選定します。

II - 3. 宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選考委員会の設置

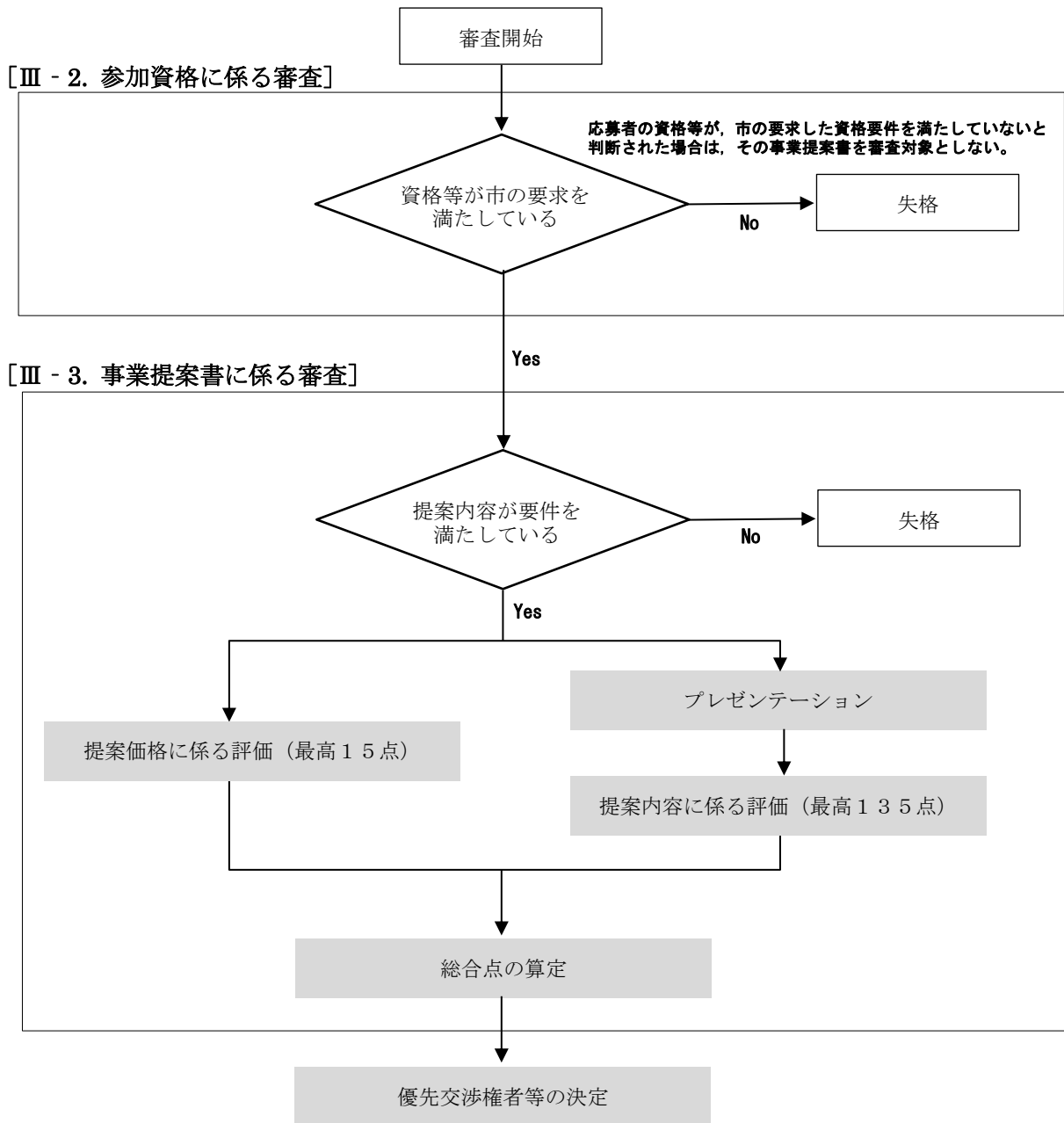
「提案内容に係る評価」にあたっては、市が設置した「宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業事業者選考委員会」(以下「事業者選考委員会」という。)の委員が、応募者から提出された事業提案書及びプレゼンテーションの内容に基づき、評価を行います。

なお、応募法人、応募グループの構成法人、その他これらと利害関係にある者が、優先交渉権者決定前に、事業者選定に関して自己に有利になる目的のため、事業者選考委員会の委員に対して接触等の働きかけを行った場合は失格とします。

Ⅲ. 審査方法

Ⅲ - 1. 審査の手順

審査の手順は、次のとおりです。



(図) 審査フロー

Ⅲ - 2. 参加資格に係る審査

市は、参加資格確認申請書類等により、応募者の資格、資力及び社会的信用度等、資格要件に係る適否について審査し、資格要件を満たしていないと判断した応募者は失格とします。提出を要する参加資格確認申請書類等は「別紙2 参加資格審査書類」のとおりです。

Ⅲ - 3. 事業提案書に係る審査

(1) 基礎審査

事業者選考委員会は、事業提案書により、提案内容が要件を満たしているか否かについて審査します。基礎審査の内容については以下のとおりです。

なお、提案内容が要件を満たしていないと判断した場合には、応募者に修正、差替え等を求める場合があります。

また、修正、差替え等では回復不可能と判断した応募者は失格とします。

内 容	
1	地方自治法第238条の4第2項及び宇都宮市財産管理規則第33条に定める行政財産の貸付けの範囲から逸脱していないか。
2	提案された希望地代が募集要項に示す基準地代を下回っていないか。
3	提案された内容が関連事業者の業務範囲を明らかに逸脱していないか。

(2) 提案内容に係る評価

参加資格確認申請書類等により資格要件を満たしているか否かについて、市が審査した上で、事業者選考委員会が「基礎審査」を行い、提案内容が要件を満たしている提案に対し「提案内容に係る評価」を行います。具体的な提案内容の評価については、別紙1「審査項目の詳細」に示す審査項目ごとに、以下の5つの区分（AからE）で評価を行い、その加点比率を各審査項目の配点に乗じたものを得点とし、審査項目全体の合計点を以って、提案内容の評価点とします。提案内容の評価点全体の配点は135点とします。

なお、評価点の計算にあたっては、その合計点に小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

また、提案内容に係る評価点は、提案価格に係る評価を行う前に確定させるものとします。

審査項目	配点
1 事業計画	30
2 施設機能・計画	55
3 市場連携・地域貢献	50
合 計	135

【評価点の算定基準】

評価区分		加点比率（評価点＝配点×加点比率）
A	特に優れた提案である。	100%
B	優れた提案である。	80%
C	やや優れた提案である。	60%
D	標準的な提案である。	40%
E	物足りない提案である。	20%

(3) 提案価格に係る評価

提案価格に係る評価については、支払金額が最も高い応募者を満点の15点とし、他の応募者は以下の式で算定します。

なお、評価点の計算にあたっては、小数点第2位未満の端数がある場合は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位以上を有効点とします。

$$\text{提案価格に係る評価点} = 15 \text{点} \times (\text{提案支払金額} / \text{最高提案支払金額})$$

※ 提案支払金額：当該応募者の提示する提案支払金額

※ 最高提案支払金額：提案された最も高い提案支払金額

※ 金額は、すべて税込、名目値とします。なお、「名目値」とは、現在価値換算前の金額を指します。

(4) 総合点の算定

「提案内容に係る評価」点と「提案価格に係る評価」点の合計を総合点とします。

$$\text{総合点 (最高150点)} = \text{「提案内容に係る評価」点 (最高135点)} + \text{「提案価格に係る評価」点 (最高15点)}$$

IV. 優先交渉権者等の決定

市は、事業者選考委員会による評価を受けて、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定します。総合点が高点の場合は、「提案内容に係る評価」点が高い者を上位とします。市と優先交渉権者の間で基本協定を締結しないことが確定した場合、又は締結した基本協定が解除された場合には、次点交渉権者と交渉するものとします。

なお、市が優先交渉権者等としてふさわしい応募者がいないと判断した場合には、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しないことがあります。

別紙 1 審査項目の詳細

1 事業計画に関する事項【30点】

審査項目		配点
評価の視点		
1 事業計画	(1) 事業の実施方針・コンセプト	15
	① 本市の目指すまちの姿「スーパースマートシティ」を構成する地域共生・地域経済循環・脱炭素の3つの社会の実現に資する提案が示されている。	
	② 賑わいエリアの整備方針を十分に理解した実施方針・コンセプトとなっている。	
	③ 事業の実施方針・コンセプトが明快で、具体性のある整備完成像が示されている。	
	④ 事業のターゲットやサービス内容・提供方法等の設定が的確である。	
	⑤ その他、優れた提案が含まれている。	
	(2) 事業の実施体制	5
	① 事業実施体制が明確であり、確実かつ円滑に事業を実施できる体制が構築されている。	
	② 事業実績が豊富で、円滑な事業実施が期待できる企業によって実施体制が築けている。	
	③ その他、優れた実施体制が構築されている。	
	(3) 事業の継続性	10
	① 長期間にわたる事業の継続性を確保するため、需要予測を的確に行うとともに、業績監視等を実施するための体制や各法人の役割分担等が明確に示されている。	
	② 資金調達や返済計画に確実性があり、また、収支見込みなど事業収支計画が適切で、事業の健全性や安定性が確保できる計画である。	
	③ 一時的又は不測の資金需要、運転資金の不足などに対する備えを含め、資金計画の安定化のための方策が工夫されている。	
	④ 想定される事業リスクを適切に捉えた上で、事業者間のリスク分担（応募グループの場合）・対応が効率的・効果的になされている。	
⑤ その他、事業の継続性を高めるための方策などが提案されている。		
小 計		30

2 施設機能・計画に関する事項【55点】

審査項目		配点
評価の視点		
2 施設機能・計画	(1) 導入機能	20
	① 飲食・物販などを通じて市場の食を楽しみ体験できる機能に関する導入計画が示されている。	
	② 本市の食を中心とした多彩な魅力を発信できる機能に関する導入計画が示されている。	
	③ 利便性の高い多様な商業機能に関する導入計画が示されている。	
	④ その他、優れた提案が含まれている。	10
	(2) 施設配置・動線計画	
	① 賑わいの創出を意識した施設配置・動線の工夫が示されている。	
	② 敷地内の人、車両等の適切な動線計画が提案されている（快適性、安全性、バリアフリー及び人と車両の交錯への配慮など）	
	③ 道路に接する敷地の後退、安全性に配慮した乗入口の設定のほか、駐車場の適正配置や周辺道路における渋滞抑制などの交通対策が具体的に示されている。	5
	④ その他、優れた提案が含まれている。	
	(3) 意匠・景観計画	
	① 良好な街並みの演出（外観、色調等）を図るとともに、緑豊かでゆとりある空間の創出など、地域の価値を高める工夫が示されている。	
	② 地域資源の活用による敷地全体のランドスケープや施設外壁面の意匠など魅力的な景観の形成に資する工夫が示されている。	5
	③ その他、優れた提案が含まれている。	
	(4) 建設計画	
	① 安全かつ確実な工程及び施工計画について具体的な提案がある。	
	② 施工期間中の騒音・振動抑制や周辺交通対策等について、具体的な提案がある。	15
	③ 事業終了後の建物解体や原状回復などの対処方法と、それに必要な期間等が適切に示されている。	
	④ 既存施設の解体、撤去及び処分など、適切な措置がとられ、安全性への配慮が見られる。	
	⑤ 工事監理の重点項目が示されるなど、工事監理業務について具体的な提案がある。	
⑥ その他、優れた提案が含まれている。		
(5) 運営・維持管理計画		
① 整備方針、整備コンセプト及び導入機能に合致した店舗配置計画となっている。	15	
② 中長期的に「食」に関する業態割合を維持するためのモニタリング方策及び業績評価指標について具体的な考え方が示されている。		
③ 中長期的に安定経営がなされるよう、整備方針等を踏まえたテナントの管理・監督方法について適切かつ具体的な考え方が示されている。		
④ 維持管理状況の把握など、効果的なセルフモニタリングの方法が示されているとともに、円滑に運営するための適切な維持管理計画が立てられている。		
⑤ その他、優れた提案が含まれている。		
小 計		55

3 市場連携・地域貢献に関する事項【50点】

審査項目		配点
評価の視点		
3 市場 連携 ・ 地域 貢献	(1) 市場エリアとの連携	20
	① 市民等が市場の食を気軽に楽しむための市場内取引の積極的な採用に関する具体的な考え方が示されている。	
	② 市場内取引（卸売業者、仲卸業者等）の割合や取引を維持するためのモニタリング方策及び業績評価指標について具体的な考え方が示されている。	
	③ 市場エリアとの連携を強化し、賑わいを創出するためのイベント等について、具体的かつ独自性の高い提案がある。	
	④ 市場エリアとの連携による市場の活性化を通じ、地域経済への貢献が期待できる具体的な考え方が示されている。	
	⑤ その他、優れた提案が含まれている。	
	(2) 市場の機能強化	20
	① 市民等が市場の高品質かつ豊富な青果物や水産物などを購入や飲食などにより気軽に体験できる機能について具体的な考え方が示されている。	
	② 本市場のブランドを活かした本件施設の機能・景観・名称等の設定など市場の魅力を発信できる工夫が示されている。	
	③ 実需者の利便性向上等の市場の機能強化に関する具体的な考え方が示されている。	
	④ その他、優れた提案が含まれている。	
	(3) 地域貢献	10
	① 地元の企業や店舗等の積極的な活用や、大谷石等の地域資源の活用など、地域経済の活性化が期待できる提案となっている。	
	② 地域経済の好循環を生むための方策や、事業実施による効果などについて、具体的な提案がある。	
	③ その他、優れた提案が含まれている。	
小 計		50

- 1 事業計画 30点
- 2 施設機能・計画 55点
- 3 市場連携・地域貢献 50点

合計 135点

別紙2 参加資格審査書類

次の参加資格審査書類を、期日までに提出方法に従い各1部提出してください。

書類名称
① 参加表明書（様式2-1）
② 委任状（応募グループの構成法人の代表者から代表法人の代表者への委任）（様式2-2） ※ 応募グループで本プロポーザルに参加する場合のみ
③ 委任状（本店代表者から支店等代表者への委任）兼 印鑑届（様式2-3）
④ 参加資格確認申請書 兼 誓約書（様式2-4）
⑤ 応募法人等の連絡先一覧（様式2-5）
⑥ 設計業務に係る協力法人の連絡先（様式2-6）
⑦ 誓約書（反社会的勢力の排除等）（様式2-7）
⑧ 宇都宮市税納付状況確認同意書（様式2-8）
⑨ 登記事項証明書又は商業登記簿謄本（発行日から3か月以内のものに限ります。登記事項証明書の場合は、「履歴事項全部証明書」「現在事項全部証明書」のいずれかに限ります。）
⑩ 印鑑登録証明書（発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑪ 定款又は寄附行為（最新のもの）
⑫ 法人概要等（会社概要、会社経歴書）取引銀行リストが記載されているもの
⑬ 過去3期間の決算書（貸借対照表、損益計算書、株主資本等変動計算書、個別注記表）及び連結財務諸表作成会社においては連結財務諸表（連結貸借対照表、連結損益計算書、連結株主資本等変動計算書、連結キャッシュ・フロー計算書） 過去3期間分が無い場合は、過去3期間以内のすべてのものとします。
⑭ 申告所得税及び復興特別所得税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の2」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑮ 法人税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑯ 消費税及び地方消費税の納税証明書（証明書の種類は、「その3」又は「その3の3」で提出すること。発行日から3か月以内のものに限ります。）
⑰ 過去3期間の法人事業税の納税証明書 ※ 本店所在地の地方自治体（都道府県）のみ
⑱ 参加資格審査結果通知書返信用封筒（長形3号・返信先明記・84円切手貼付） ※ 応募グループの場合は、代表法人のみ
⑲ 本事業の類似事業の実績が確認できるもの（報道記事、施設案内等）（様式自由） ※ 応募グループの場合は、実績のあるすべての構成法人

※ ⑭～⑯は、納税義務がない場合は提出する必要はありません。