

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業  
審査講評

令和6年3月

宇都宮市中央卸売市場賑わいエリア整備事業  
事業者選定委員会

## 目 次

|                        |        |
|------------------------|--------|
| I. 選考委員会 .....         | - 1 -  |
| I-1. 設置目的 .....        | - 1 -  |
| I-2. 審査体制 .....        | - 1 -  |
| II. 審査方法 .....         | - 2 -  |
| II-1. 審査方法 .....       | - 2 -  |
| II-2. 審査の手順.....       | - 2 -  |
| II-3. 審査フロー .....      | - 3 -  |
| II-4. 選定の経緯.....       | - 4 -  |
| II-5. 応募者の状況 .....     | - 5 -  |
| III. 審査結果 .....        | - 5 -  |
| III-1. 参加資格審査 .....    | - 5 -  |
| III-2. 総合審査.....       | - 5 -  |
| III-3. 総合審査の結果.....    | - 6 -  |
| IV. 審査講評等 .....        | - 7 -  |
| IV-1. 提案内容に関する講評 ..... | - 7 -  |
| V. 選考委員会からの意見等.....    | - 18 - |

## I. 選考委員会

### I-1. 設置目的

宇都宮市（以下「市」という。）では、中央卸売市場賑わいエリア整備事業（以下「本事業」という。）の実施にあたり、本事業を実施する事業者（以下「事業者」という。）を選定するための評価の基準の設定及び事業者からの提案内容に基づき優先交渉権者を選定することを目的に、学識経験者等の外部委員から構成する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、「選考委員会」という。）を設置した。

### I-2. 審査体制

選考委員会の委員は、以下のとおりである。

**表 1 選考委員会 委員名簿**

| 委員    | 備考                                |
|-------|-----------------------------------|
| 秋山 満  | 宇都宮大学 農業経済学科 教授                   |
| 長田 哲平 | 宇都宮大学 社会基盤デザイン学科 准教授              |
| 仔鹿 リナ | 漫画家・イラストレーター<br>文星芸術大学 マンガ専攻 専任講師 |
| 関 悟   | 一般社団法人栃木県中小企業診断士会 理事              |
| 渡邊 美樹 | 足利大学 創生工学科 教授                     |

(敬称略, 五十音順)

## II. 審査方法

### II-1. 審査方法

- ・ 参加資格審査として、本事業を実施する民間事業者（以下「事業者」という。）の実績など、資格要件の適合を審査した。
- ・ 次に、提案審査として、事業者から提出された提案書について、事業計画、施設機能・計画、市場連携・地域貢献等に関する事項などの提案内容と提案価格を評価する総合審査を行った。
- ・ 選考委員会は、「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。）」に基づいて提案審査を行い、各事業者の提案書について順位を決定した（最優秀提案の選考）。

### II-2. 審査の手順

審査は、以下の（１），（２）の手順で実施した。

#### (1) 参加資格審査

第一次審査として参加資格の有無を確認した。

#### (2) 提案審査

- ・ 第二次審査として事業者からの提案内容を審査した。
- ・ 基礎審査を通過した応募者によるプレゼンテーション及びヒアリングを行い、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」を行った。
- ・ 提案審査は、総合審査により実施し、総合審査では、提案内容及び提案価格を事業者選定基準に示す評価基準に従い、点数化した。
- ・ 採点は、選考委員による審議の上で各自採点を行い、平均点にて評価した。

### II-3. 審査フロー

募集要項等の公表から優先交渉権者決定までの流れをを下図に示す。

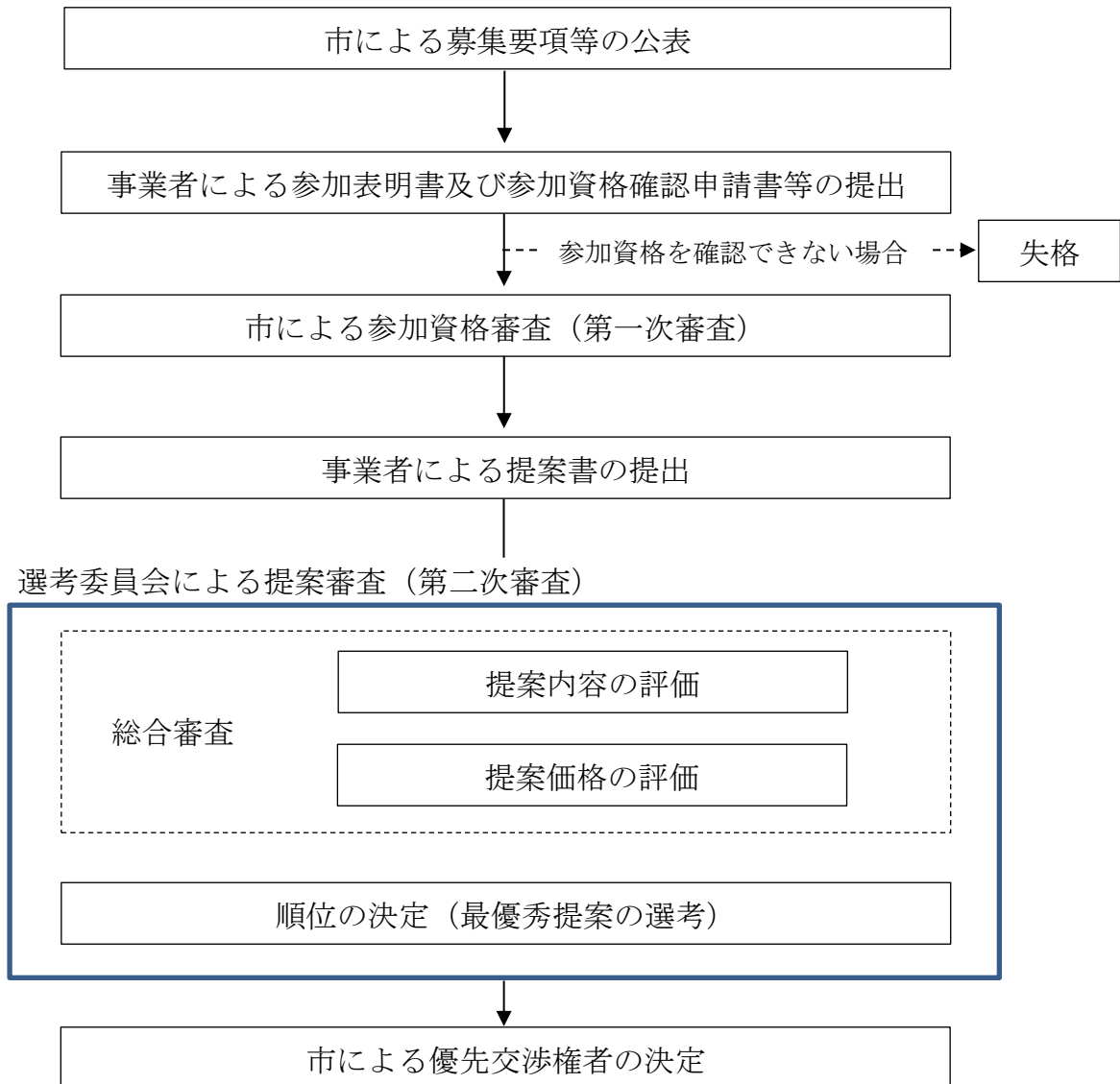


図 1 審査フロー

## II-4. 選定の経緯

事業者の選定までの経緯は、以下のとおりである。

表 2 事業者募集等の経過

| 内 容   | 日 程                   |
|---|-----------------------|
| 第1回選考委員会   公募資料の確認                          | 令和5年 7月 4日            |
| 募集要項等の公表                                    | 令和5年 7月25日            |
| 第1回募集要項等に関する質問書の受付期間                        | 令和5年 7月25日～令和5年 8月10日 |
| 第1回募集要項等に関する質問書の回答                          | 令和5年 9月11日            |
| 参加表明書及び参加資格確認申請書等の受付期間                      | 令和5年 9月19日～令和5年 9月29日 |
| 参加資格審査結果の通知                                 | 令和5年10月11日            |
| 第2回募集要項等に関する質問書の受付期間                        | 令和5年10月16日～令和5年10月27日 |
| 第2回募集要項等に関する質問書の回答                          | 令和5年11月22日            |
| 募集要項等に関する直接対話参加申込期間                         | 令和5年11月28日～令和5年12月 1日 |
| 募集要項等に関する直接対話<br>(個別に実施)                    | 令和5年12月 8日            |
| 提案書の受付期間                                    | 令和5年12月11日～令和5年12月28日 |
| 第2回選考委員会   事業提案書に係る基礎審査の確認, 事業提案書内容に関する意見交換 | 令和6年 2月 8日            |
| 第3回選考委員会   事業提案書に関するプレゼンテーション, 提案審査         | 令和6年 2月29日            |
| 優先交渉権者の決定                                   | 令和6年 3月28日            |

## II-5. 応募者の状況

令和5年7月25日に募集要項等を公表した後、令和5年9月29日までに5グループから参加表明書及び参加資格確認申請書等が提出された。

その後、令和5年12月28日までに5グループから提案書の提出があったことから、これらの提案書について審査を行った。

## III. 審査結果

### III-1. 参加資格審査

参加資格審査では、各応募者から提出された応募資格に関する資料を審査し、その結果、全ての応募者が募集要項に示した参加資格を満たしていた。

### III-2. 総合審査

総合審査では「提案内容」と「提案価格」により評価を行った。

#### (1) 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す「Ⅲ-3 (2) 提案内容に係る評価」に基づき、提案内容の評価し、点数化した。

評価結果は以下のとおりである。なお、点数化に際し、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

表 3 提案内容の評価結果

| グループ名 | 1 事業計画<br>(30点) | 2 施設機能・計画<br>(55点) | 3 市場連携・<br>地域貢献(50点) | 提案内容の評価<br>合計(135点) |
|-------|-----------------|--------------------|----------------------|---------------------|
| 応募者A  | 24.80点          | 44.40点             | 40.00点               | 109.20点             |
| 応募者B  | 22.60点          | 39.80点             | 34.80点               | 97.20点              |
| 応募者C  | 20.60点          | 37.60点             | 37.60点               | 95.80点              |
| 応募者D  | 15.00点          | 23.40点             | 22.00点               | 60.40点              |
| 応募者E  | 18.20点          | 30.40点             | 27.20点               | 75.80点              |

## (2) 提案価格の評価

提案価格の評価、点数化方法は以下のとおり行った。

なお、点数化に際し、小数点第3位以下を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

**表 4 提案価格の評価方法**

| 点数化方法  | 配点  |
|--|-----|
| 提案支払金額が最も高い応募者を15点とし、他の応募者については下記式で算定<br>【算定式】 $15 \text{点} \times (\text{提案支払金額} \div \text{最高提案支払金額})$ | 15点 |

**表 5 提案価格の評価結果**

| グループ名 | 提案支払金額       | 配点      |
|-------|--------------|---------|
| 応募者A  | 49,803,384 円 | 15.00 点 |
| 応募者B  | 38,270,621 円 | 11.53 点 |
| 応募者C  | 28,400,000 円 | 8.55 点  |
| 応募者D  | 49,583,200 円 | 14.93 点 |
| 応募者E  | 49,503,000 円 | 14.91 点 |

## III-3. 総合審査の結果

「提案内容の評価」及び「提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。総合審査の結果は、以下に示すとおりである。

**表 6 総合審査結果**

| グループ名 | 提案内容の評価<br>(135点) | 提案価格の評価<br>(15点) | 総合審査<br>(150点) |
|-------|-------------------|------------------|----------------|
| 応募者A  | 109.20 点          | 15.00 点          | 124.20 点       |
| 応募者B  | 97.20 点           | 11.53 点          | 108.73 点       |
| 応募者C  | 95.80 点           | 8.55 点           | 104.35 点       |
| 応募者D  | 60.40 点           | 14.93 点          | 75.33 点        |
| 応募者E  | 75.80 点           | 14.91 点          | 90.71 点        |

総合審査の結果、応募者A「大和リース株式会社」の提案を最優秀提案に選考した。最優秀提案者の構成法人及び協力法人は以下のとおりである。

**表 7 最優秀提案者の構成法人・協力法人**

|       |           |
|-------|-----------|
| グループ名 | 大和リース株式会社 |
| 代表法人  | 大和リース株式会社 |
| 構成法人  | なし        |
| 協力法人  | 株式会社フケタ設計 |



## IV. 審査講評等

### IV-1. 提案内容に関する講評

各応募者の提案内容に関する講評は、以下に示すとおりである。

#### (1) 事業計画に関する事項

| 評価事項等   |
|---|
| <p><b>【大和リース株式会社（応募者A）】</b></p> <p><b>【事業の実施方針・コンセプト】</b></p> <p>市場の活性化に向けた新たな交流や賑わいを創出する拠点の形成といった本事業の目的（以下、「本事業の目的」という。）はもとより、スーパースマートシティ（以下、「SSC」という。）の実現など、本市まちづくりの考え方等を十分に理解した実施方針・コンセプトを示した上で、多様な事業ターゲットを満足させる各種事業・サービスのイメージが具体的に示されているほか、市内企業の積極的な出店促進による地域経済循環の拡大が明確に期待できる点を高く評価した。</p> <p><b>【事業の実施体制】</b></p> <p>他の卸売市場跡地における類似実績も含め、複合商業施設の整備・運営実績が豊富であり、事業実施体制も市内企業である協力法人との連携など機能・役割が明確で、円滑かつ確実な事業の実施が期待できる点を高く評価した。</p> <p><b>【事業の継続性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ 日常的な利用と観光需要も含めた広域商圈の2つの商圈設定による需要予測が明確であるほか、来場者のニーズに合わせた出店や商品政策、施設運営が具体的に示されている点を高く評価した。</li><li>・ 自己資金による整備を予定しているほか、事業収支計画も適切であり、事業リスクに対する考え方や対応方針も具体的に示されている点を評価した。</li></ul> |
| <p><b>【応募者B】</b></p> <p><b>【事業の実施方針・コンセプト】</b></p> <p>本事業の目的はもとより、SSCの実現など、本市まちづくりの考え方等を十分に理解した実施方針・コンセプトを示した上で、市民や観光客、実需者等のターゲットに向けた多種多様なサービスの提供イメージが具体的に示されている点を評価した。</p> <p><b>【事業の実施体制】</b></p> <p>複合商業施設の整備・運営実績が豊富であり、事業実施体制も市内企業である構成法人との連携など機能・役割が明確で、円滑かつ確実な事業の実施が期待できる点を高く評価した。</p> <p><b>【事業の継続性】</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>・ マーケット特性や将来的な人口減少を見据えた対応など需要予測が明確であるほか、継続的な魅力の創出に向けた本市まちづくりと連動した独自提案を評価した。</li><li>・ 自己資金による整備を予定しているほか、事業収支計画も適切であり、事業リスクに対する考え方や対応方針も具体的に示されている点を評価した。</li></ul>  |

## 評価事項等

### 【応募者C】

#### 【事業の実施方針・コンセプト】

本事業の目的はもとより、SSCの実現など、本市まちづくりの考え方等を十分に理解した実施方針・コンセプトを示した上で、多種多様なターゲットのニーズを満たすサービスのイメージを示しているほか、市内企業である代表法人を中心とした地域経済循環の拡大が明確に期待できる点を評価した。

#### 【事業の実施体制】

スーパーマーケットを中心に施設等の整備・運営実績が豊富であり、事業実施体制も市内事業者である協力法人との連携など機能・役割が明確で、円滑な事業の実施が期待できる点を評価した。

#### 【事業の継続性】

- ・ 将来的な人口減少を見据えた対応など需要予測が明確であるほか、継続的な魅力創出に向け、開業後の節目での大規模リニューアルを明示している点を評価した。
- ・ 自己資金による整備を予定しているほか、事業収支計画も適切であり、事業リスクに対する考え方や対応方針も具体的に示されている点を評価した。

### 【応募者D】

#### 【事業の実施方針・コンセプト】

本事業の目的はもとより、SSCの実現など、本市まちづくりの考え方等を理解した実施方針・コンセプトではあるものの、他の提案と比較して独自性が乏しく、ターゲットについても具体性を欠くとの意見があった。

#### 【事業の実施体制】

スーパーマーケットを中心に施設等の整備・運営実績が豊富であるものの、事業実施における役割分担が明確でないとの意見があった。

#### 【事業の継続性】

- ・ 自己資金による整備を予定しているほか、事業収支計画も適切である点を評価した。
- ・ 需要予測や事業リスクに対する考え方と対応方針、継続的な魅力の創出に向けた提案等について具体性を欠くとの意見があった。

## 評価事項等

### 【応募者E】

#### **【事業の実施方針・コンセプト】**

本事業の目的はもとより、SSCの実現など、本市まちづくりの考え方等を理解した実施方針・コンセプトであり、独自性のあるサービスのイメージを示しているものの、ターゲットについては具体性を欠くとの意見があった。

#### **【事業の実施体制】**

スーパーマーケットを中心に施設等の整備・運営実績が豊富であり、事業実施体制も明確で、円滑な事業実施が期待できる点を評価した。

#### **【事業の継続性】**

- ・ 財務状況を示した上で、事業実績に基づいた事業収支計画を適切に示してる点を評価した。
- ・ 需要予測や事業リスクに対する考え方と対応方針について具体性を欠くとの意見があった。

## (2) 施設機能・計画に関する事項

### 評価事項等

#### 【大和リース株式会社（応募者A）】

##### 【導入機能】

- ・ 青果や水産物の取扱いに特化した専門店や既存関連事業者、スーパーマーケットなど、様々な業態において、市場と連携し質の高い食材を積極的に販売・提供することで、市場ならではの賑わいを創出するとともに、市民や観光客などが市場の食を気軽に楽しみ体験できる点を高く評価した。
- ・ 市場や本市の食に精通した市内企業を中心に出店者を選定することで、地元の食を体験・発信できる機能が充実している点を高く評価した。
- ・ 日常的な利用を想定したスーパーマーケットを始めとした多種多様な生活関連サービスの店舗に加え、専門店の出店や既存関連事業者との連携により、幅広いターゲットに対応した、利便性の高い商業機能が具体的に示されている点を評価した。

##### 【施設配置・動線計画】

- ・ 各施設を集約することで回遊性や安全性に配慮した施設配置としている点を評価した。
- ・ 想定利用客数に基づき、高齢者や障がい者の利用にも配慮した駐車場配置とした点を高く評価した。

##### 【意匠・景観計画】

芝生広場を設けることで、ゆとりある景観の創出と市場の賑わいを発信できる空間としたほか、地域資源を活用することで市場や宇都宮らしさ、エリア全体の一体感を演出した点を高く評価した。

##### 【建設計画】

適切な工期設定及び施工計画における具体的な対策のほか、公共建築工事標準仕様書及び工事監理指針に則った上で、重点監理項目を示すなど、工事監理業務を徹底する点を高く評価した。

##### 【運営・維持管理計画】

- ・ 代表法人と出店者からなる会議体において食に関する業態割合を始めとした業績評価指標のモニタリング等を行うとともに、施設全体においても賃貸面積のうち、食に関する業態の占める割合を評価指標として定めるなど、本事業の目的の達成が事業期間中にわたり期待できる点を高く評価した。
- ・ 施設の維持管理については、年間の維持管理計画に基づく予防保全と日常的な点検による長寿命化と安全性への配慮によりライフサイクルの最適化を意識している点を評価した。

## 評価事項等

### 【応募者B】

#### 【導入機能】

- ・ 市場の食材を気軽に飲食できるバーベキューテラスに加え、スーパーマーケットにおいても、市場と連携し質の高い食材を積極的に取り扱うなど、市民や観光客などが市場の食を気軽に楽しみ体験できる提案である点を評価した。
- ・ スーパーマーケットを中心に、市場の食材や本市の食の魅力を発信する多様な仕組みを配している点を評価した。
- ・ 既存施設をリノベーションし、食に関する多種多様な業種やチャレンジショップなどで構成する新たな関連棟機能を創出するなど、食の専門家から市民や観光客まで幅広いターゲットに対応した、利便性の高い商業機能が具体的に示されている点を評価した。
- ・ コンテナモデルルームに係る提案については、SSCの実現への貢献についての言及があったものの、本事業における必要性が乏しいとの意見があった。

#### 【施設配置・動線計画】

- ・ 主な施設を集約するとともに、広場とシンボルロードを設け、回遊性を高めた点を評価した。
- ・ 交通量調査に基づいた交通計画としており、周辺の交通状況に配慮した独自提案を高く評価した。

#### 【意匠・景観計画】

広場を設け開かれた空間設計としているほか、施設の外壁に地域資源を用いることで市場や宇都宮らしさといった一体感を演出した点を評価した。

#### 【建設計画】

適切な工期設定及び施工計画における具体的な対策のほか、工事監理段階での重点項目を示すなど、工事監理業務を徹底する点を高く評価した。

#### 【運営・維持管理計画】

- ・ 施設の運営面を担う営業サイドと維持・管理を担う管理サイドの両面で運営計画を定めることとしており、中長期にわたり安定した運営・維持管理計画が期待できる点を評価した。
- ・ セルフモニタリング方策が具体的であるほか、PDCAマネジメントによる変化に強い柔軟な運営体制を構築する点などを評価した。

## 評価事項等

### 【応募者C】

#### 【導入機能】

- ・ 食に関する小店舗群を配するほか、スーパーマーケットにおいて、市場と連携し質の高い食材を積極的に取り扱うなど、市場の食を気軽に楽しみ体験できる提案である点を評価した。
- ・ キッチンスタジオを活用した情報発信やSNSなどによる食の魅力の発信を評価した。
- ・ 一般の消費者と食のプロの両方を想定した日常的な食とセレクト品を提供することで、多種多様なニーズを満たす商業機能が示されている点を評価した。
- ・ ホームセンターに係る提案については、食に関する道具類等の取扱いについての言及があったものの、規模等も含め本事業における必要性が乏しいとの意見があった。

#### 【施設配置・動線計画】

- ・ 広場を設け市場エリアと連続性を持たせる施設配置としているほか、各施設を集約することで、歩車を明確に分離し、安全性に配慮している点を評価した。
- ・ 交通量調査に基づいた交通計画としており、市場エリアに配慮した乗り入れ口の配置や幅員にゆとりを持たせた点を高く評価した。

#### 【意匠・景観計画】

食に関する小店舗群を配した通路における独自提案により市場感を演出したほか、地域資源を活用することで、市場や宇都宮らしさを演出している点を評価した。

#### 【建設計画】

適切な工期設定及び施工計画における具体的な対策のほか、公共建築工事標準仕様書と関係法令の厳守による性能と品質の確保への言及が明示されている点を評価した。

#### 【運営・維持管理計画】

- ・ 代表法人の自社店舗においては、年間の事業計画に定めた数値目標に基づき、市場との取引額等の達成度をセルフモニタリングすることで、長期的に成長できる施設づくりを行う点を評価した。
- ・ 施設の維持管理については、予防保全と日常的な点検によるセルフモニタリングを行うことで効果的・効率的な提案となっている点を評価した。

## 評価事項等

### 【応募者D】

#### 【導入機能】

- ・ スーパーマーケットを中心に市場と連携した質の高い食材を提供することで市場の食を気軽に体験できる点を評価した。
- ・ 食を中心とした魅力の発信や多様なニーズに対応する利便性の高い商業機能については具体性を欠くとの意見があった。

#### 【施設配置・動線計画】

観光バスや巡回バスなどに対応可能な大型車両用の駐車場を常設する点を評価した。

#### 【意匠・景観計画】

市場エリアとの一体感を演出するなどの提案があるものの、他の提案と比較して具体性を欠くとの意見があった。

#### 【建設計画】

適切な工期設定が示されている点を評価した。

#### 【運営・維持管理計画】

代表法人と出店者等による定期的なミーティングの開催により、様々な課題への対応や継続的な賑わいの創出に向けた意見交換等を実施する点を評価した。

### 【応募者E】

#### 【導入機能】

- ・ スーパーマーケットを中心に市場と連携した質の高い食材や本市の特産品等を提供するとともに、キッチンカーなどにおいて市場の食材を用いるなど、市場の食の体験や本市の食の魅力を発信できる提案である点を評価した。
- ・ 利便性の高い商業機能については独自性が乏しいとの意見があった。

#### 【施設配置・動線計画】

集客の核となる施設を集約するとともに広場を設け、回遊性を高めた点を評価した。

#### 【意匠・景観計画】

施設をすべて平屋建てとし、周辺への圧迫感に配慮したほか、親しみやすさを演出した点を評価した。

#### 【建設計画】

適切な工期設定が示されている点を評価した。

#### 【運営・維持管理計画】

- ・ 代表法人を中心として、各出店者における食に関する業態割合などの数値目標等を設定し、セルフモニタリングを行うとともに、全ての出店者からなる会議体において業績や課題等を共有する機会を設ける点を評価した。
- ・ 安全性を重視した修繕計画を策定し、予防保全等を計画的に進めるとした点を評価した。

### (3) 市場連携・地域貢献に関する事項

#### 評価事項等

##### 【大和リース株式会社（応募者A）】

###### 【市場エリアとの連携】

- ・ 青果・水産物といった専門店や地元企業のスーパーマーケット、飲食店といった出店者において、市場の食材を積極的に販売、提供するほか、市場内取引の創出・拡大に資する具体的な提案が充実している点を高く評価した。
- ・ 代表法人と出店者からなる会議体において、市場内取引の金額や数量等の業績評価指標を定期的にモニタリングする機会を設ける点を評価した。
- ・ 既存の本市場の一般開放イベントとの連携のほか、観光客向け市内ツアーや市場内業者と連携した市場感のある朝食イベントなど、食に関する具体的な独自提案が充実しており、賑わいの創出と地域経済の活性化が期待できる点を高く評価した。

###### 【市場の機能強化】

- ・ 青果・水産物といった専門店や地元企業のスーパーマーケット、飲食店において、市場の食材を気軽に飲食・購入できる機会を設けるほか、イベント時も積極的に市場内業者と連携することなどにより、市民等に向けた多様かつ具体的な市場の食の体験機能を提案している点を高く評価した。
- ・ 専門店や既存関連事業者の出店などにより、実需者の仕入れにも対応しているほか、実需者や市場内業者も想定した早朝から利用可能な飲食店の出店など、多様なニーズに対応した提案である点を評価した。

###### 【地域貢献】

- ・ 市場内の仲卸業者や関連事業者を始め、具体的な市内企業の出店が明示されていることから、地域経済循環の拡大が期待できる提案である点を高く評価した。
- ・ 市内の観光業者（えにしトラベル）と連携した観光需要の取り込みや、災害対応についての具体的な提案を評価した。

###### 【提案のあった出店予定の主なテナント】

飲食店：せい兵衛（浜焼き）、とちぎや（とんかつ・そば）、みんな（餃子）、  
ISLAND STONE COFFEE ROASTERS（カフェ） など

専門店：あぜみち（農産物）、苧込（まぐろ）、奴寿司（鮮魚）、  
ビックミート山久（精肉）

その他：市場内関連事業者（7社（予定））、かましん（スーパー）、  
サンドライ（クリーニング） など



## 評価事項等

### 【応募者B】

#### 【市場エリアとの連携】

- ・ バーベキューテラスやスーパーマーケットにおいて、市場の食材を積極的に販売、提供するほか、既存施設をリノベーションして既存関連事業者の出店を促すなど、市場内取引の創出に資する具体的な提案が示されている点を評価した。
- ・ 代表法人を中心に、市場関係者や出店者による定例会議において意見交換や目標設定をした上で、市場内取引の拡大に向けた取り組みを推進する点を評価した。
- ・ 既存の本市場の一般開放イベントと合わせ、観光客向け市内ツアーやマルシェイベントを開催するほか、地域の食材を用いた商品開発などにより、賑わいの創出と地域経済の活性化が期待できる点を評価した。

#### 【市場の機能強化】

- ・ バーベキューテラスやスーパーマーケットなどにおいて、市場の食材を気軽に飲食・購入できる機会を設けるほか、既存施設をリノベーションして、食料品のみならず食に関する道具類などを幅広く取り扱う新たな関連棟機能を創出することにより、市民等に向けた市場の食の体験機能を提案している点を評価した。
- ・ 既存施設をリノベーションし、既存関連事業者等の出店を促すにあたり、出店者のニーズを反映した施設計画の立案に向けた独自提案を高く評価した。
- ・ 本市の目指すSSCの実現に向けた独自提案を評価した。

#### 【地域貢献】

- ・ 市内企業や学術機関など多様な主体と連携することで、地域の魅力発信や地域経済の活性化など幅広い取り組みを展開する提案となっている。
- ・ 観光拠点との連携による観光需要の取り込みや、脱炭素化、災害対応についての具体的な提案を評価した。

## 評価事項等

### 【応募者C】

#### 【市場エリアとの連携】

- ・ 代表法人が市内企業であり、飲食店などの出店者に対しても市場の食材を積極的に販売、提供するようモニタリングする具体的な方策を提案している点を評価した。
- ・ 食を中心とした販わいの創出に係る独自提案を高く評価した。
- ・ 既存の本市場の一般開放イベントと連携した朝市イベントや、市場関係者と連携した食材認知・販売につながる小規模イベントの開催といった販わいを創出する具体的な提案を評価した。

#### 【市場の機能強化】

- ・ スーパーマーケットのほか、飲食店といった出店者において、市場の食材を常時販売・提供することに加え、食材の認知や販売機会を創出するためにキッチンスタジオを活用した食材プロモーションを企画するなど、市民等に向けて市場の食を気軽に体験・発信できる提案である点を評価した。
- ・ 食に関する小店舗群において、こだわりの食材や道具類を取り扱うなど、実需者のニーズにも対応した点を評価した。
- ・ 実需者と市場内業者との取引を創出する独自提案を高く評価した。

#### 【地域貢献】

- ・ 地域経済との密接な関係がすでに構築されていることから、効果的な地域経済の循環拡大が期待できるとともに、出店者についても市内企業を優先する点として高く評価した。
- ・ 脱炭素化や災害対応についての具体的な提案を評価した。

### 【応募者D】

#### 【市場エリアとの連携】

スーパーマーケットにおいて市場の食材を積極的に販売、提供するほか、市場内取引を創出する点として高く評価した。

#### 【市場の機能強化】

市民等や実需者に向けて、スーパーマーケットにおいて市場の食材を気軽に購入できる機会を設けたほか、スーパーマーケット内のイベント等において食材のプロモーションを行う点として高く評価した。

#### 【地域貢献】

地元産品や特産品の販売促進による地域ブランドの強化を図る提案を評価した。

## 評価事項等

### 【応募者E】

#### 【市場エリアとの連携】

- ・ スーパーマーケットや飲食店などの出店者において、市場の食材を積極的に販売、提供するほか、各出店者による市場内取引の割合等の実績をモニタリングする仕組みを設けた点を評価した。
- ・ 市場エリアと連携して各施設が特定の地域食材などに特化したイベントを開催するなど、賑わいの創出が期待できる提案を評価した。

#### 【市場の機能強化】

市民等や実需者に向けて、スーパーマーケットや飲食店において、市場の食材を気軽に飲食・購入できる機会を設けるほか、シェアキッチンなどにおいて、食材のプロモーションを行うとした点を評価した。

#### 【地域貢献】

- ・ 常設のキッチンカーの出店などにおいて市内企業等と積極的に協働するとした点を評価した。
- ・ 災害対応についての具体的な提案を評価した。

## V. 選考委員会からの意見等

市では、宇都宮市中央卸売市場の敷地の一部において、民間活力の活用による賑わいエリアの整備を通じた、食の魅力発信による賑わい創出や市場機能の強化、地域の活性化等につながる利活用を図ることを目的に、事業者の募集を行った。

本事業には、5グループからの提案があり、いずれのグループの提案も、独自性があり、事業実施に対する熱意が盛り込まれていた。提案書作成における多大なる努力とその労力に敬意を表するとともに、深く感謝を申し上げます。

選考委員会では、事業者選定基準に基づき、厳正かつ公正に審査を行った。審査の結果、応募者Aの大和リース株式会社の提案を最優秀提案として選考した。

当該提案は、事業計画や施設機能・計画、市場連携・地域貢献の各項目において優れた提案であった。

今後、大和リース株式会社は、市と基本協定等を締結するための協議を行うこととなるが、市の要求事項のみならず、提案された内容、提案に対する質問回答等で示した内容を確実に履行し、本施設が市民の皆様から、永く愛着をもって利用される施設となるよう、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選考委員会の審議において、次の指摘事項が挙げられた。これらの事項について、市と十分な協議を行い、対応に努めていただくことを望みたい。

### ○ 事業計画に関する事項

事業実施体制における役割や責任の所在を常に明確にするとともに、来場者のニーズを的確にとらえた上で、適宜、事業計画の見直しを行うなど、事業期間を通して本事業の目的が継続して達成できるよう施設を運営・維持管理していただきたい。

### ○ 施設機能・計画に関する事項

- ・ 本市の「食」のランドマークとして、観光客を含む多くの市民等や実需者を誘引し、継続した賑わいを創出する拠点となるよう、宇都宮市中央卸売市場に隣接する当該地の立地特性を最大限生かした、市場らしい活気やライブ感のある施設の整備・運営等に取り組んでいただきたい。
- ・ 周辺の交通環境等への影響に配慮した車両の入出庫場所の適正配置や、車両動線と交錯しない歩行者動線の確保、特にイベント開催時の食の専門店ゾーンとイベントゾーン間の歩行者動線と県道46号線側出入口付近の車両動線との交錯箇所の安全対策のほか、県道46号線側からの入庫待ち車両を敷地内において管理する工夫など、利用者や周辺住民の安全な通行に十分留意いただきたい。

### ○ 市場連携・地域貢献に関する事項

- ・ 事業エリア内のテナント等における市場からの取引の創出はもちろん、市場エリアとの連携を強化したイベントの展開などにより、積極的な取引割合や量の拡大を通じた市場全体の活性化に取り組んでいただきたい。
- ・ 市内企業や地域資源等の積極的な活用など、地域経済の好循環の創出・拡大につながる取組に配慮していただきたい。

以上