

川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業
落札者決定基準

令和 6 年 9 月 10 日
(令和 6 年 11 月 12 日修正版)

川 崎 市

目 次

第 1	落札者決定基準の位置づけ	1
第 2	選定方法等	1
1	選定方法	1
(1)	資格審査	1
(2)	提案審査	1
2	審査体制	1
第 3	選定手順	2
第 4	資格審査	3
第 5	提案審査	3
1	入札価格の確認	3
2	入札提出書類（事業提案書）の確認	3
3	基礎審査	3
(1)	要求水準の確認	3
(2)	入札条件の確認	3
(3)	事業遂行能力の確認	3
4	加点審査	4
(1)	加点審査の内容	4
(2)	加点審査の評価項目及び配点	4
(3)	加点審査に関する事項の得点化方法	5
(4)	価格審査に関する事項の得点化方法	6
(5)	総合審査点の算出	6
(6)	最優秀提案者の選定	6
第 6	落札者の決定	6

第1 落札者決定基準の位置づけ

この落札者決定基準（以下、「本書」という。）は、川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業（以下、「本事業」という。）を実施する民間事業者（以下、「事業者」という。）の募集・選定を行うに際し、本事業に応募しようとする民間事業者（以下、「応募者」という。）に交付する入札説明書と一体のものである。また、本書は、落札者を決定するにあたって、最も優れた事業者を選定するための方法、評価基準等を示したものである。

第2 選定方法等

川崎市（以下、「市」という。）は、価格及びその他の条件が市にとって最も有利な事業計画を提案した者を選定する総合評価一般競争入札により落札者を決定する。

また、本事業は、政府調達協定（「1994年4月15日マラケシュで作成された政府調達に関する協定」をいう。）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）が適用される。

1 選定方法

本事業の選定は、以下のとおり、資格審査と提案審査の2段階により実施する。

（1）資格審査

応募者が市の入札参加有資格者であることや一定の実績を有することなどの確認を行う。

（2）提案審査

上記（1）資格審査を通過した応募者から、本事業に関する提案を受け、提案審査を行う。提案審査では、「基礎審査」及び「加点審査」を行う。

2 審査体制

資格審査及び提案審査（加点審査を除く）は、市が行う。提案審査の加点審査は、「川崎市中央卸売市場開設運営協議会（以下、「運営協議会」という。）」に設置する「北部市場機能更新事業者選定部会（以下、「選定評価委員会」という。）」により行う。選定評価委員会は、以下の6名により構成される。

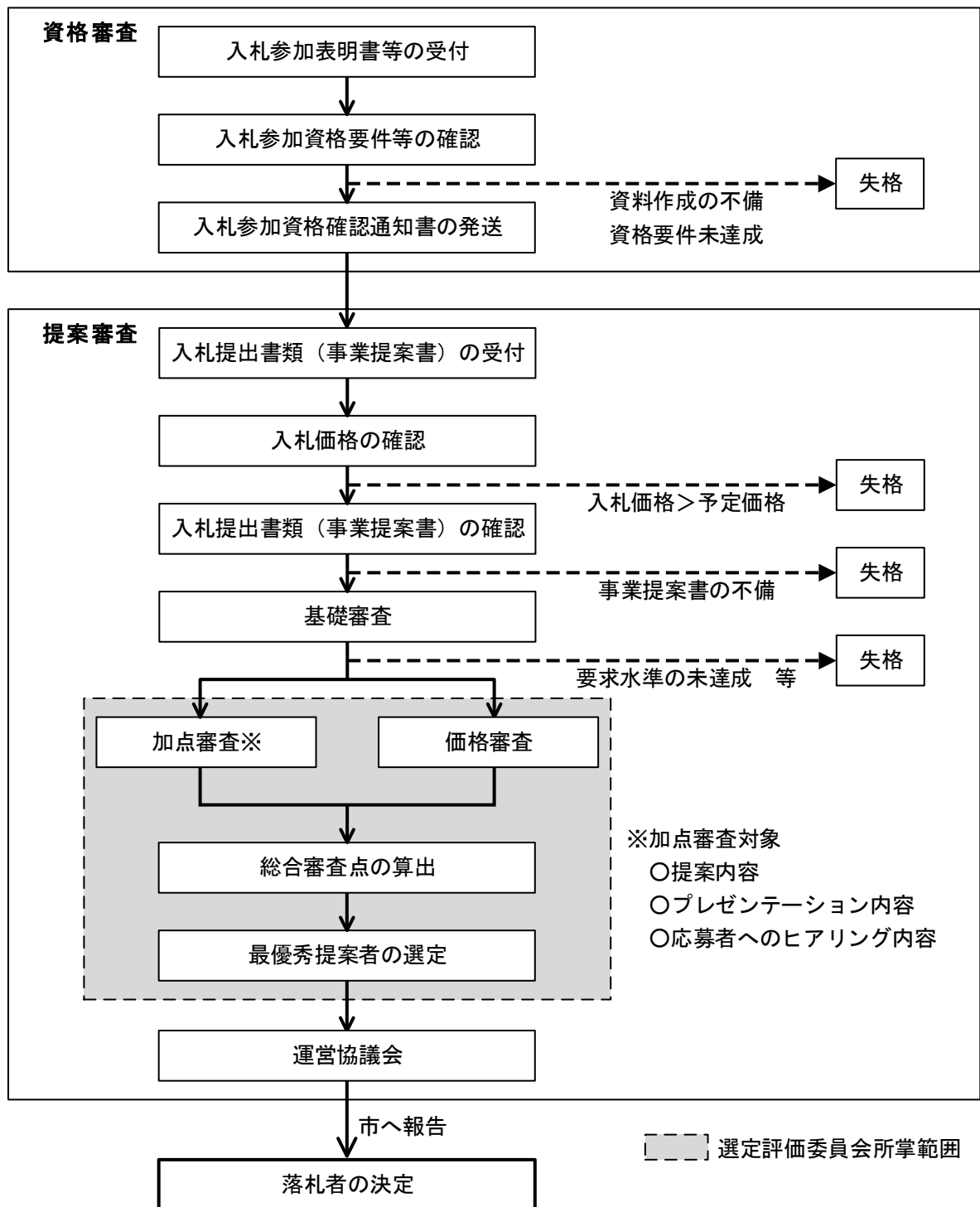
	種別	所属／役職	氏名
1	学識経験者	拓殖大学 商学部 教授	池田 真志
2		公益財団法人流通経済研究所 主席研究員	折笠 俊輔
3		青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授	山口 直也
4		芝浦工業大学 建築学部 教授	村上 公哉
5		志村公認会計士事務所 公認会計士	志村 恵美子
6		道しるべ法律事務所 弁護士	青木 芙美子

本事業の落札者決定までの間に、事業者選定に関して、入札参加者やそれと同一と判断され

る団体等が、選定評価委員会の委員に面談を求めたり、入札参加者の宣伝文書等を提出したりすることにより、自己を有利に又は他の入札参加者を不利にするように働きかけを行った場合は失格とする。

第3 選定手順

選定手順は、以下のとおりである。



第4 資格審査

入札参加資格の確認では、応募者が、本事業の実施に携わる者として適正な資格と必要な能力を備えていることを確認する。具体的には、入札説明書「第3 入札参加に関する条件」に定める入札参加者の参加資格要件を満たしていることを確認する。

市は、応募者が提出した参加表明書等について、資料作成の不備の有無、入札説明書に示す入札参加資格要件の有無を確認し、入札参加資格がないと認められる者を失格とする。

なお、入札参加資格確認の結果は、入札書及び事業提案書を提出できる有資格者を選定するものであり、提案審査に影響を与えるものではない。

第5 提案審査

1 入札価格の確認

入札価格が予定価格を超えていないかを確認し、予定価格を超えている場合は失格とする。

2 入札提出書類（事業提案書）の確認

提出された書類がすべて揃っているかを確認し、不備がある場合は失格とする。

3 基礎審査

（1）要求水準の確認

事業提案が要求水準を全て充足しているか審査を行い、要求水準書に定める基準、仕様及び性能等の水準が未達成の場合は失格とする。

（2）入札条件の確認

入札説明書等に示した条件を確認し、未達成の場合は失格とする。

（3）事業遂行能力の確認

応募者の代表企業に加え、SPC の構成企業（議決権付株式の 1/3 以上の出資を予定しているものに限る）について、資力、信用力、債務返済能力の 3 つの観点から、本体事業の遂行能力を確認する。また、付帯事業者について、同様に遂行能力を確認する。

具体的な評価項目、評価指標及び評価基準は以下のとおり。

ア 評価項目

項目	評価内容
資力	提案事業に必要な資金が既存の事業活動の中で生み出せているか。
信用力	過去の経営状況を反映した総合的な信用力があるか。
債務返済能力	債務を負担し得る能力があるか。

イ 評価指標

項目	評価に用いる指標と算出根拠
資力	事業CF規模（事業損益－支払利息・手形売却損＋減価償却費） 総CF規模（当期純損益－配当・賞与＋減価償却費）
信用力	経常損益 純資産金額（純資産合計）
債務返済能力	利払能力（（事業損益＋減価償却費）／支払利息・手形売却損） 有利子負債比率（有利子負債／使用総資本）
CF…キャッシュフロー 注）評価指標としては、単体の財務諸表を使用する。 指標項目の内容は次の通り。 事業損益＝営業損益＋受取利息＋配当金 賞与＝利益処分の中で行われる賞与 使用総資本＝流動資産＋固定資産＋繰延資産＋割引譲渡手形	

ウ 評価基準

項目	評価指標	評価基準
資力	事業CF規模 総CF規模	直近3期において、2期連続で総額がマイナス値の場合 直近3期において、2期連続で総額がマイナス値の場合
信用力	経常損益 純資産金額	直近3期において、2期連続で総額がマイナス値の場合 最近期の純資産合計がマイナス値の場合
債務返済能力	利払能力 有利子負債比率	最近期の値が1.0未満の場合 最近期の値が100%以上の場合
CF…キャッシュフロー		

以上の条件にひとつでもあてはまる場合は業務遂行能力に不安ありとする。

ただし、代替信用補完措置（第三者による履行保証）を付している場合は、この限りではない。

4 加査審査

（１）加査審査の内容

基礎審査を通過した入札参加者の事業提案書の内容を評価する。

提案内容のうち市が特に重視する項目（以下、「評価項目」という。）について、評価に応じた得点を付与する。

なお、評価の際には、基礎審査を通過した入札参加者に対してヒアリングを行う。

（２）加査審査の評価項目及び配点

提案内容の評価における評価項目及び配点は、以下のとおりである。評価にあたっての基準は、「別紙 加査審査項目の評価基準」に示す。

評価項目		配点
1 事業計画に関する事項		170点
	(1) 本事業に対する基本的な考え方	90点
	(2) 地域経済への貢献	50点
	(3) 地域社会への貢献	30点

2 統括管理に関する事項	100 点
(1) 事業実施体制	30 点
(2) 資金計画・収支計画	30 点
(3) リスク管理	30 点
(4) セルフモニタリング	10 点
3 施設整備に関する事項	250 点
(1) 施設計画①（全体計画・諸室計画）	50 点
(2) 施設計画②（環境変化への対応）	40 点
(3) 施工計画	60 点
(4) 食の安全への配慮	40 点
(5) 環境への配慮	20 点
(6) 維持管理への配慮	30 点
(7) 施設供用準備	10 点
4 維持管理に関する事項	90 点
(1) 維持管理方針等	30 点
(2) 維持管理業務	40 点
(3) 施設や設備の修繕・更新計画や引継方法等	20 点
5 市場施設に係る提案業務に関する事項	10 点
(1) 市場施設の機能向上及び魅力向上	5 点
(2) 市場施設の有効活用	5 点
6 付帯事業に関する事項	80 点
(1) 市場機能との連携	50 点
(2) 施設の設置運営	20 点
(2) 災害時の支援物資の拠点設置	10 点
合 計	700 点

（３）加點審査に関する事項の得点化方法

加點審査点は、提案内容を、別紙に示す評価の視点から、項目ごとに評価し、各得点を合計し、算出する。なお、加點審査点の計算にあたって、小数点第２位以下が生じた場合には、小数点第２位を四捨五入する。

評価は、Ａ～Ｅの５段階による絶対評価とする。各評価ランクの評価基準及び得点化方法は、次のとおりとする。

評価ランク	評価基準	得点化方法
A	特に優れた提案である。	各項目の配点× 1.00
B	優れた提案である（ＡとＣの中間）。	各項目の配点× 0.75
C	一定程度優れた点があり、標準的な提案である。	各項目の配点× 0.50
D	わずかに優れている点を認める（ＣとＥの中間）。	各項目の配点× 0.25

E	要求水準を満たしているが、優れている点は認められない。	各項目の配点× 0.00
---	-----------------------------	-----------------

(4) 価格審査に関する事項の得点化方法

本事業の価格審査点は、以下の計算式により算出する。なお、価格審査点の計算にあたって、小数点第2位以下が生じた場合には、小数点第2位を四捨五入する。

$$\text{価格審査点（最大300点）} = \text{本体事業の価格審査点} + \text{付帯事業の価格審査点}$$

本体事業の価格審査点は、以下の計算式により算出する。

$$\text{本体事業の価格審査点} = 200 \text{点} \times \frac{\text{最低入札価格}}{\text{入札価格}}$$

付帯事業の価格審査点は、以下の計算式により算出する。

$$\text{付帯事業の価格審査点} = 100 \text{点} \times \frac{\text{付帯事業の提案価格}}{\text{最高の付帯事業の提案価格}}$$

(5) 総合審査点の算出

総合審査点は、「加点審査点」と「価格審査点」の合計値とし、算出する。

(6) 最優秀提案者の選定

選定評価委員会は、総合審査点が最も高い提案を提出した者を、最優秀提案者として選定する。なお、総合審査点の最も高い提案を提出した者が2人以上ある場合は、加点審査点が高い者を最優秀提案者とする。

なお、加点審査点が350点を下回る場合は、最優秀提案者として選定しないものとする。

第6 落札者の決定

運営協議会は、選定評価委員会における選定結果について審議し、市に最優秀提案者を報告する。市は、報告内容を踏まえ落札者を決定する。なお、最優秀提案者が2人以上ある場合は、当該者にくじを引かせて落札者を決定する。

別紙 加点審査項目の評価基準

評価項目	評価の視点	様式	配点
1 事業計画に関する事項			170
(1) 本事業に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> 機能更新事業の方向性としている「食品流通拠点としての機能の強化」、「災害時の支援物資の拠点としての機能の強化」、「市民に親しまれる市場化の推進」、「卸売市場の維持管理・運営の効率化及び卸売市場特別会計の健全化・持続化」に関する考え方に対して、実現性を備えた優れた提案となっているか。 本市場の場内事業者等の業務の特性を十分に理解し、その特性に配慮した優れた提案となっているか。 	10-1	90
(2) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 整備時における市内企業の参画・活用、資材等の調達など、地域経済に貢献する優れた提案が示されているか。 運営時における市内人材の雇用促進、物品等の調達など、地域経済に貢献する優れた提案が示されているか。 	10-2	50
(3) 地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> 周辺地域への環境面（住居・自然・交通等）での配慮が適切に行われているか。 周辺地域の価値向上につながる優れた提案が行われているか。 	10-3	30
2 統括管理に関する事項			100
(1) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> 事業実施体制において、以下の内容について優れた提案が行われているか。 <ul style="list-style-type: none"> 市との適切な連絡体制の構築 事業全体の統括やマネジメント 本事業を実施するための構成企業、付帯事業者との役割や責任分担等 卸売市場の整備、維持管理に関する業務実績を踏まえた事業実施体制 緊急時や不測の事態が生じた場合でも、本事業を実施できる体制の構築 	11-1	30
(2) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の内容や期間等を踏まえ、適切かつ確実性の高い資金調達の方策が示されているか。 財務の健全性や安定性を考慮した合理的な収支計画が示されているか。 資金不足時の対応策が講じられているか。 施設整備の品質確保とコストコントロールが両立可能な優れた提案となっているか。 	11-2	30
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> 主要な潜在リスクの種類と内容が適切に把握するとともに組織体制、意思決定手続、関係者間の協議の進め方などの具体的な予防策が示されているか。 リスク顕在化時において、本事業の実施や行政サービスへの影響を最小限に抑えるための具体的な対策が示されているか。 	11-3	30
(4) セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> 本事業の事業契約書に定める要求水準を維持するためのセルフモニタリングの方針、体制、内容、頻度について適切に示されているか。 セルフモニタリング結果のフィードバックによるサービスの維持及び向上の方法について具体的に示されているか。 	11-4	10
3 施設整備に関する事項			250
(1) 施設計画①（全体計画・諸室計画）	<ul style="list-style-type: none"> 事業用地全体における土地利用や、市場施設、駐車場、市場機能連携施設等の配置計画について、「周辺環境や景観」、「荷・車両・人の動線」、「安全性等」の面から、総合的に優れた提案が示されているか。 市場施設各部門の配置及び動線計画について、本市場の特性を踏まえた場内事業者等の業務の効率化、部門間の連携等の実現が可能となる優れた提案が示されているか。 諸室の特性に応じ、利便性や合理性を考慮した平面計画及び断面計画となっているか。 	12-1	50
(2) 施設計画②（環境変化への対応）	<ul style="list-style-type: none"> 消費者ニーズへの変化や物流 2024 年問題への対応（共同輸配送に必要となる中継共同物流拠点の強化）などを踏まえた優れた提案となっているか。 今後の市場環境の変化を見据えた、フレキシビリティ性の高い提案となっているか。 将来の再建替に十分に配慮した土地利用、施設配置、建築計画となっているか。 	12-2	40
(3) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> 合理的なローリング計画及び採用工法等により、工期短縮について優れた提案が示されているか。 	12-3	60

		<ul style="list-style-type: none"> ・施工体制（指示命令系統、責任の所在、人員体制、市との連携、緊急時及び非常時の体制、モニタリング体制等）について、優れた提案となっているか。 ・場内事業者等への負担を軽減する配慮や工夫が十分なされた提案となっているか。 ・施工品質の確保に向けた優れた提案が示されているか。 ・施工中の周辺地域への配慮、安全確保、環境保全、災害時の対策等について十分な対応が示されているか。 ・工事の各段階において、利用者の安全な動線確保や、周辺施設への影響（騒音、振動等）を低減するための優れた提案となっているか。 ・建設業務のセルフモニタリングについて、要求水準の達成を確認するための優れた提案があるか。 		
	(4) 食の安全への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・取り扱う食材の安全性の確保に配慮した優れた施設計画となっているか。 ・場内事業者等が行う衛生管理及び品質管理に対して、場内事業者等が取り組み易くなるように配慮した優れた計画となっているか。 	12-4	40
	(5) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・施設の省エネ化により、インフラコスト（水・電気等）を低減する優れた提案が示されているか。 ・市場内で生じる廃棄物、排水、臭気などを抑制し、環境負荷を低減する優れた提案が示されているか。 ・適切に計画された緑化や自然環境保護の視点を取り入れた優れた提案となっているか。 	12-5	20
	(6) 維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> ・環境負荷低減（水・電気等）及びライフサイクルコストの低減につながる優れた提案が示されているか。 ・今後の維持管理、施設の長寿命化を図る上での具体的な対策が示されているか。 	12-6	30
	(7) 施設供用準備	<ul style="list-style-type: none"> ・場内事業者の移転に際して、移転日程調整及び設備設置工事調整などに対して場内事業者の負担を軽減するための優れた提案が示されているか。 ・市場の運用が円滑に実施できるように、施設供用に向けた準備、体制、スケジュール管理について具体的な提案が示されているか。 	12-7	10
4 維持管理に関する事項				90
	(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> ・各業務の実施計画・実施体制（指示系統、人員配置、緊急時の体制、本市との連絡体制等）及び責任の所在が明確に示されたうえで、本市との連携方策に関する優れた提案があるか。 ・施設の安全性・快適性向上、予防保全、ライフサイクルコスト低減、エネルギーや水の消費量低減を踏まえた維持管理に関する優れた提案があるか。 ・事故、災害、犯罪等の未然防止及び発生時の対応について考慮した優れた提案があるか。 ・維持管理業務のセルフモニタリングについて、サービスの質の維持・向上を図るための優れた提案があるか。 	13-1	30
	(2) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> ・以下の維持管理業務全般において、本施設の特徴、仕様を踏まえた具体的な実施内容、方法、頻度等について具体的に優れた提案があるか。 <ul style="list-style-type: none"> ・市場施設等保守管理業務 ・外構等施設保守管理業務 ・清掃に関する業務 ・廃棄物関連業務 ・警備保安業務 ・修繕業務 ・植栽維持管理業務 ・駐車場・駐輪場管理業務 ・その他維持管理業務に必要な業務 ・卸売市場における施設・設備の維持管理について特殊性に対応した、優れた提案があるか。 ・緊急時の対策について優れた提案があるか。 	13-2	40
	(3) 施設や設備の修繕・更新計画や引継方法等	<ul style="list-style-type: none"> ・修繕更新について、施設の劣化を抑制し、安全で快適な施設を維持するための長期的な修繕・更新計画・管理方法に関する具体的に優れた提案があるか。 ・事業期間終了時の本施設の引継内容の提案、事業期間における引継方法及びスケジュールに関する優れた提案があるか。 	13-3	20
5 市場施設に係る提案業務等に関する事項				10
	(1) 市場施設の機能向上及	・提案内容が「市場施設の機能向上及び魅力向上」や「市民に親しまれ	14-1	5

	び魅力向上	る市場化の実現」につながる、効果的なものとなっているか。 ・市場の魅力を高め、市民への確に発信し、実感することができる提案が含まれているか。		
	(2) 市場施設の有効活用	・市場施設の特性を理解し、施設を有効活用する優れた提案がされているか。	14-2	5
6 付帯事業に関する事項				80
	(1) 市場機能との連携	・本市が求めるコンセプトに沿った優れた提案となっているか。 ・付帯事業の目的を踏まえた新たな卸売市場との相乗効果を得る連携方法が明確に示された優れた提案となっているか。	15-1	50
	(2) 施設の設置運営	・市場施設及び交通対策等周辺地域へ十分に配慮された施設計画及び運営計画となっているか。 ・業務実施、業務体制及び運営計画について、具体性、実現性及び安定性のある優れた提案となっているか。 ・施設の着実な開業に向けた具体的な事業スケジュールとなっているか。	15-2	20
	(3) 災害時の支援物資の拠点設置	・設置を求めている「災害時の支援物資の拠点」の機能が効果的に発揮できる配置計画となっているか。 ・災害時に支障なく利用できる優れた提案となっているか。	15-3	10
			合計	700