

# 川崎市中央卸売市場北部市場機能更新事業

## 審査講評

令和7年6月30日

川崎市中央卸売市場開設運営協議会  
北部市場機能更新事業者選定部会

川崎市中央卸売市場開設運営協議会北部市場機能更新事業者選定部会は、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。）に関して、落札者決定基準（令和6年9月10日公表）に基づき、提案内容の審査を行ったことから、「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」（平成11年法律第117号。以下「PFI法」という。）第11条第1項の規定に基づき、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和7年6月30日

川崎市中央卸売市場開設運営協議会北部市場機能更新事業者選定部会  
部会長 池田 真志

## 目 次

第1	事業者の選定方法	1
1	選定評価委員会の設置	1
2	事業者の選定方法	1
3	選定評価委員会の開催実績	1
4	落札者決定までの審査手順	2
5	提案審査における点数化方法	3
第2	審査結果	5
1	資格審査	5
2	提案審査	6
第3	審査講評	8
1	加点審査項目別の講評	8
2	審査の総評	10

## 第1 事業者の選定方法

### 1 選定評価委員会の設置

入札提案書類の審査は、事業者の選定を公平かつ適正に実施するため「川崎市中央卸売市場開設運営協議会」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。）」において行った。

選定評価委員会は、次の6人により構成される。（敬称略）

部会長	池田 真志	拓殖大学 商学部 教授
委員	折笠 俊輔	公益財団法人流通経済研究所 主席研究員
	山口 直也	青山学院大学大学院 会計プロフェッション研究科 教授
	村上 公哉	芝浦工業大学 建築学部 教授
	志村 恵美子	志村公認会計士事務所 公認会計士
	青木 芙美子	道しるべ法律事務所 弁護士

### 2 事業者の選定方法

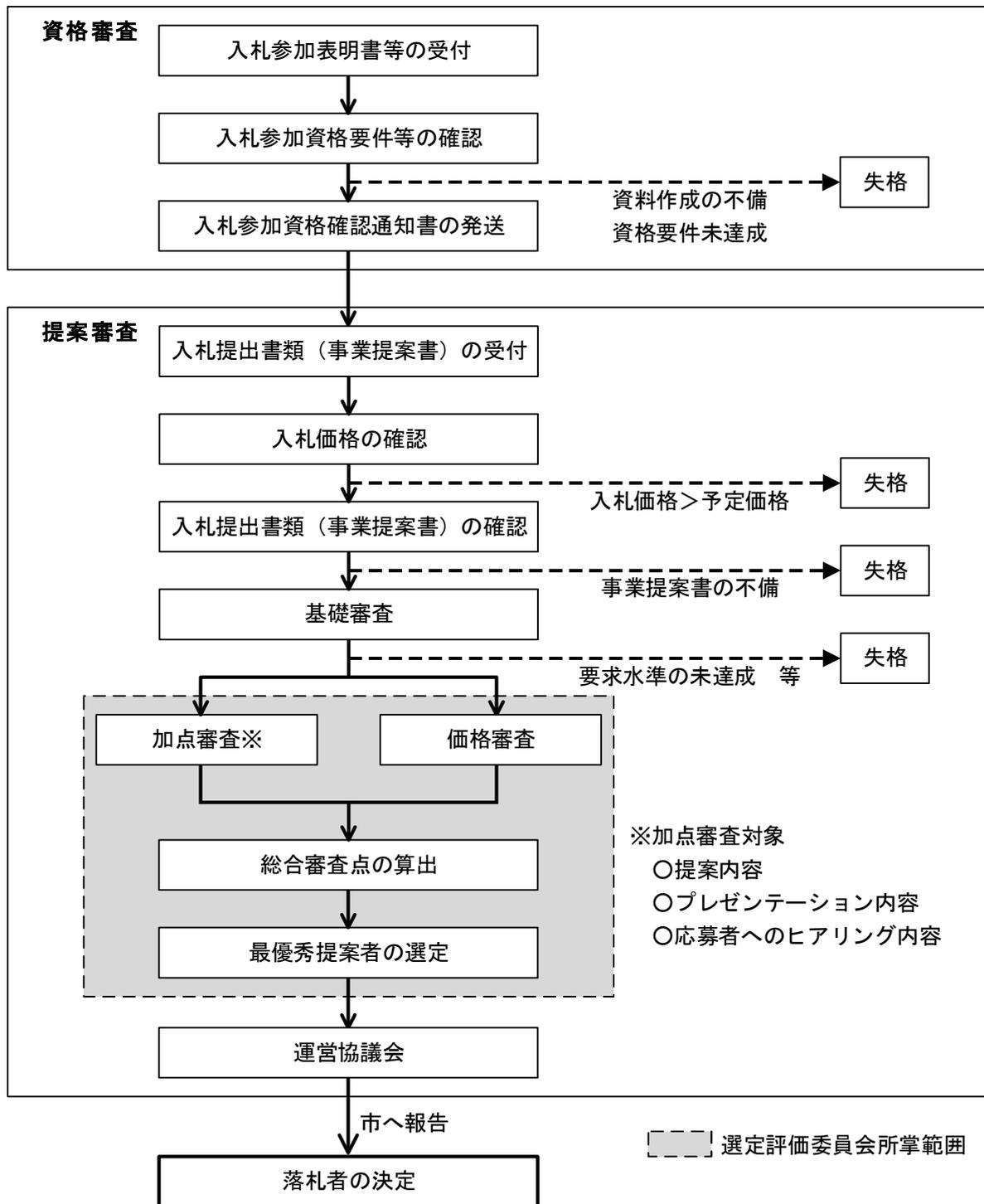
本事業は、施設整備段階から維持管理段階の各業務を通じて、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、民間事業者の幅広い能力及びノウハウを総合的に評価して選定する必要があることから、事業者の選定に当たっては、市の負担額及び提案されるサービス内容を始め、設計内容、建設能力、維持管理能力、資金調達能力等を総合的に評価するため、総合評価一般競争入札を行った。

### 3 選定評価委員会の開催実績

回		開催日	主な議題
令和6年度	第1回	令和6年6月11日	・落札者決定基準について
令和7年度	第1回	令和7年4月28日	・利害関係の確認 ・基礎審査報告 ・加点審査について ・第2回選定評価委員会について
	第2回	令和7年5月19日	・第1回選定評価委員会後の対応 ・プレゼンテーション・ヒアリング ・意見交換・採点 ・採点結果・最優秀提案者の選定 ・今後の予定・審査の講評・総評

#### 4 落札者決定までの審査手順

本事業の審査は、次のとおり実施した。



## 5 提案審査における点数化方法

### (1) 提案審査の配点

提案審査は、加点審査及び価格審査の総合評価により実施することとし、その配点及び得点化方法については、市が本事業に対して民間の創意工夫を期待する度合いを勘案して設定した。

審査項目		配点	
加点審査	1 事業計画に関する事項	170 点	700 点
	2 統括管理に関する事項	100 点	
	3 施設整備に関する事項	250 点	
	4 維持管理に関する事項	90 点	
	5 市場施設に係る提案業務に関する事項	10 点	
	6 付帯事業に関する事項	80 点	
価格審査	本体事業	200 点	300 点
	付帯事業	100 点	
合 計		1,000 点	

### (2) 加点審査の点数化方法

加点審査は、落札者決定基準別紙「加点審査項目の評価基準」に示す項目ごとに行い、次に示す 5 段階評価により得点を付与した。なお、小数点第 2 位以下が生じた場合には、小数点第 2 位を四捨五入した。

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

### (3) 価格審査の点数化方法

価格審査については、入札金額を次の方法で得点化した。なお、小数点第 2 位以下が生じた場合には、小数点第 2 位を四捨五入した。

価格審査点（最大300点）＝本体事業の価格審査点＋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。

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

## 第2 審査結果

### 1 資格審査

#### (1) 入札参加資格審査結果の通知（令和6年12月17日）

市は、2者の参加グループから入札参加資格審査に関する書類の提出を受け、入札説明書に示す入札参加者資格に係る参加資格要件について、満たしていることを確認した。

なお、審査の公平性を確保するため、最優秀提案者を選定するまで、企業名は匿名として、グループ名により審査を行った。

グループ名	構成	企業名
HK-247	代表企業	日鉄興和不動産株式会社（統括管理）
	構成員	株式会社NTTファシリティーズ（設計／工事監理／維持管理）
		日本国土開発株式会社（建設）※1
		株式会社増岡組（建設）
		青木あすなる建設株式会社（建設）
	協力企業	応用技術株式会社（環境影響評価／その他）
		株式会社光（解体・撤去）
		ピーエス・コンストラクション株式会社（建設）※1
		日本メックス株式会社（維持管理）
		セントラル総業株式会社（維持管理）
		株式会社ニツツウ警備保障（維持管理）
		株式会社坂口ビルクリーン（維持管理）
	東日本電信電話株式会社（その他）	
	付帯事業者	日鉄興和不動産株式会社
HK-289	代表企業	大和ハウス工業株式会社（解体・撤去／建設）
	構成員	東急株式会社（その他）
		株式会社東急モールズデベロップメント（その他）
		三菱HCキャピタル株式会社（その他）※2
	協力企業	株式会社オオバ（設計／調査／環境影響評価）
		パシフィックコンサルタンツ株式会社（調査／環境影響評価／設計／工事監理）
		株式会社久米設計（設計／工事監理）
		大和リース株式会社（設計／建設）
		株式会社横山工務店（解体・撤去）
		株式会社織戸組（建設）
		株式会社フジタ（建設）

		東芝エレベータ株式会社（建設）
		株式会社デザインアーク（建設／その他）
		大和ハウスプロパティマネジメント株式会社（維持管理）
		大和ライフネクスト株式会社（維持管理）
		国分グループ本社株式会社（その他）
		富士通株式会社（その他）
	付帯事業者	大和ハウス工業株式会社
		東急株式会社
		株式会社東急モールズデベロップメント

※1：令和7年3月19日にHK-247より構成員1社（日本国土開発株式会社）を構成員から外し、協力企業1社（ピーエス・コンストラクション株式会社）を協力企業から構成員に変更したいとの要望があり、市にて事情を確認の上、変更を承諾した。

※2：令和7年3月26日にHK-289より構成員1社（三菱HCキャピタル株式会社）を構成員から外したいとの要望があり、市にて事情を確認の上、変更を承諾した。

## 2 提案審査

### (1) 入札提案書類の確認（令和7年3月26日）

市は、2者の入札参加者から提出された入札提案書類が全てそろっていることを確認した。

### (2) 入札価格の確認（令和7年3月28日）

市は、2者の入札参加者から提出された入札書に記載された入札価格について、予定価格の範囲内であることを確認した。

### (3) 基礎審査

市は、2者の入札参加者の提案について、基礎審査項目を満たしていることを確認した。基礎審査項目は、次のとおりである。

- ア 要求水準の確認
- イ 入札条件の確認
- ウ 事業遂行能力の確認

#### (4) 加点審査（令和7年5月19日）

選定評価委員会が実施した加点審査における評価結果は、次のとおりである。

評価項目		配点	HK-247	HK-289
<b>1</b>	<b>事業計画に関する事項</b>	<b>170</b>		
	(1) 本事業に対する基本的な考え方	90	56.30	75.00
	(2) 地域経済への貢献	50	20.80	31.30
	(3) 地域社会への貢献	30	12.50	21.30
<b>2</b>	<b>統括管理に関する事項</b>	<b>100</b>		
	(1) 事業実施体制	30	17.50	23.80
	(2) 資金計画・収支計画	30	15.00	22.50
	(3) リスク管理	30	12.50	20.00
	(4) セルフモニタリング	10	5.00	6.30
<b>3</b>	<b>施設整備に関する事項</b>	<b>250</b>		
	(1) 施設計画①（全体計画・諸室計画）	50	22.90	37.50
	(2) 施設計画②（環境変化への対応）	40	20.00	26.70
	(3) 施工計画	60	32.50	42.50
	(4) 食の安全への配慮	40	21.70	31.70
	(5) 環境への配慮	20	11.70	10.80
	(6) 維持管理への配慮	30	17.50	18.80
	(7) 施設供用準備	10	4.20	6.70
<b>4</b>	<b>維持管理に関する事項</b>	<b>90</b>		
	(1) 維持管理方針等	30	17.50	20.00
	(2) 維持管理業務	40	23.30	26.70
	(3) 施設や設備の修繕・更新計画や引継方法等	20	11.70	12.50
<b>5</b>	<b>市場施設に係る提案業務に関する事項</b>	<b>10</b>		
	(1) 市場施設の機能向上及び魅力向上	5	2.30	3.40
	(2) 市場施設の有効活用	5	2.30	3.40
<b>6</b>	<b>付帯事業に関する事項</b>	<b>80</b>		
	(1) 市場機能との連携	50	29.20	45.80
	(2) 施設の設置運営	20	8.30	14.20
	(2) 災害時の支援物資の拠点設置	10	5.00	7.50
<b>合計（加点審査点）</b>		<b>700</b>	<b>369.60</b>	<b>508.00</b>

※端数処理の関係で合計点（加点審査点）、評価項目ごとの小計点は、細目点（各委員の採点値の平均）を合計した値と一致しない場合がある。

### 第3 審査講評

#### 1 加点審査項目別の講評

評価項目	講 評
1 事業計画に関する事項	
(1) 本事業に対する基本的な考え方	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、本事業の方向性に沿った提案が行われているが、複雑な市場機能を捉え切れていないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、本事業の方向性を理解した上で、市場が抱える課題を認識し、新しい市場をつくっていくという明解な提案内容が高く評価された。</li> </ul>
(2) 地域経済への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、やや一般的な提案内容に留まり、具体性のある提案も少ないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、地域経済における役割を認識し、役割を果たす事業者を擁している点が評価された。</li> </ul>
(3) 地域社会への貢献	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、やや一般的な提案が多く、事業者が主体性を持って取り組んでいくかどうかが見えにくいと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、食の拠点としてのブランディングを意識し、周辺地域の価値向上に貢献する提案内容が高く評価された。</li> </ul>
2 統括管理に関する事項	
(1) 事業実施体制	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、統括管理者となる代表企業の維持管理業務段階における関わり方に弱さがあると評価された。</li> <li>・【HK-289】は、過去の同種事業の経験を活かした管理体制の構築、各事業者が果たす役割が明確になっている点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 資金計画・収支計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、外部借入を行わない点が評価されたが、資金不足時への対応策など配慮が求められる点があると評価された。</li> <li>・【HK-289】は、資金不足を生じさせないための資金管理体制を明確に示した、安全性の高い資金計画となっている点が評価された。</li> </ul>
(3) リスク管理	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、本事業に求められる市場特有のリスクの認識と対策が少ないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、想定されるリスクを細かく分析が行われ、それに応じた適切な管理・対応策が示された点が評価された。</li> </ul>
(4) セルフモニタリング	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、複層的なセルフモニタリング体制を築いた、セルフモニタリングの実施内容となっている点が評価された。</li> </ul>
3 施設整備に関する事項	
(1) 施設計画①（全体計画・諸室計画）	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、場内事業者の移転を1回としている点が評価された。</li> <li>・【HK-247】は、水産物部門の仲卸売場が2層に分かれている点、駐車場の台数配置に対して利便性が低いと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、青果部門及び水産物部門の売場がワンフロアに集約されている点、青果部門に免震構造を採用している点が高く評価された。</li> </ul>
(2) 施設計画②（環境変化へ	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、やや一般的な提案内容に留まっていると評価</li> </ul>

の対応)	<p>された。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-289】は、市場の繁忙期に、卸売市場と民間施設の施設を時間帯で共用するタイムシェアの提案が高く評価された。</li> </ul>
(3) 施工計画	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、的確なローリング工事の実施内容が評価された。</li> <li>・【HK-289】は、具体的な工期短縮を実現する方策の提案、整理された工程管理の提案が評価された。</li> </ul>
(4) 食の安全への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、HACCPに対する認識が低く、実現に向けた具体的な対応策がなされていないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、HACCPについてよく理解し、食の安全性を確保するために場内事業者への支援策が盛り込まれている点が高く評価された。</li> </ul>
(5) 環境への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、省エネ性能の目標値が提示され、環境配慮、省エネ施策の導入に加え、市場特有の廃棄物の収集スペースを確保している点が評価された。</li> <li>・【HK-289】は、省エネ性能の目標値は提示されていないが、AI技術、生鮮ゴミの資源化などが評価された。</li> </ul>
(6) 維持管理への配慮	<ul style="list-style-type: none"> <li>・両グループとも、様々な取組による設備の長寿命化、ライフサイクルコストの低減策が評価された。</li> </ul>
(7) 施設供用準備	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、具体的なスケジュールが示されておらず、場内事業者への支援が弱いと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、具体的なスケジュールが示され、支援窓口を設置した場内事業者への支援体制が高く評価された。</li> </ul>
<b>4 維持管理に関する事項</b>	
(1) 維持管理方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、維持管理の基本方針を立て、それに基づく実施体制が評価された。</li> <li>・【HK-289】は、卸売市場特有の課題認識が高く、適切な維持管理方法が示されている点が評価された。</li> </ul>
(2) 維持管理業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、清掃ロボットの活用など、今後の市場に必要な提案が評価された。</li> <li>・【HK-289】は、卸売市場特有の課題認識が高く、適切な維持管理の実施、利用者へのマナー向上対策が評価された。</li> </ul>
(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"> <li>・【HK-247】は、事業終了に向け、終了3年前から引渡しに向けた準備を始める点、引渡後も対応する点が評価された。</li> <li>・【HK-289】は、引継ぎ企業との協議体制を構築したスケジュール計画が評価された。</li> </ul>
<b>5 市場施設に係る提案業務等に関する事項</b>	
(1) 市場施設の機能向上及び魅力向上	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、市場の機能向上は認められるが、魅力向上につながる提案に至っていないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、デジタル化による市場機能の向上、市場関係者の満足度向上、市民の満足度向上に向けた、経験に基づく具体的な提案が高く評価された。</li> </ul>
(2) 市場施設の有効活用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、提案されたにぎわいイベントの実現性がやや低いと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、市場関係者との連携による新たな有効活用に向けた、具体的な施策提案が高く評価された。</li> </ul>
<b>6 付帯事業に関する事項</b>	

(1) 市場機能との連携	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、方針は提案されているが、具体的な連携策の提案が少ないと評価された。</li> <li>・【HK-289】は、食品流通施設、フードパークは卸売市場と親和性が高く、川崎市の「食」を様々な面から発信できる事業として高く評価された。</li> </ul>
(2) 施設の設置運営	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、運営計画の具体性が不足していると評価された。</li> <li>・【HK-289】は、豊富な運営実績を有する企業による具体性のあるフードパーク運営が高く評価された。</li> </ul>
(3) 災害時の支援物資の拠点設置	<ul style="list-style-type: none"> <li>・【HK-247】は、拠点が複数階に分散配置されており各階の縦動線が不便であると評価された。</li> <li>・【HK-289】は、ワンフロアに集約した配置、危機管理マニュアルの作成が高く評価された。</li> </ul>

## 2 審査の総評

本事業は、川崎市中心卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画に基づき、民間事業者の効率的かつ効果的なサービス及び安定的かつ継続的なサービスの提供を求めるものであり、総合評価一般競争入札による事業者選定のため、選定評価委員会が設置され、提案内容の各項目について、審査を行った。

いずれの参加グループの提案にも、各構成員及び協力企業の実績を基に、独自のノウハウを踏まえた創意工夫が盛り込まれており、市の要求水準を上回る提案内容が示されていた。

選定評価委員会として、全参加グループの提案書作成における努力に対して、敬意を表するとともに、深く感謝申し上げたい。

選定評価委員会では、落札者決定基準に則り、各審査項目について、厳正かつ公正に審査を行った結果、大和ハウス工業株式会社を代表企業とする、HK-289を最優秀提案者として選定した。当該グループは、特に「本事業に対する基本的な考え方」、「施設計画（全体計画・諸室計画）」、「市場機能との連携」において高い評価を獲得した。

今後、HK-289は、市と事業契約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、ヒアリングで示した内容を確実に履行し、川崎市が目指す食品流通拠点の実現に向けて、市と真摯に協議を進めていただきたい。

また、選定評価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。

ア 場内事業者との綿密なコミュニケーションを取り、場内事業者の理解を得て、負担軽減及び利便性向上を図ること。

イ 一般市民の利用が増えることが予想される中で、工事期間中を含め安全やセキュリティへの十分な配慮を行い、市場業務への影響がないような動線計画とするとともに、一般市民のアクセス性の向上を図ること。

ウ 周辺地域の住環境、自然環境、周辺交通への影響など、本市場を取り巻く状況を踏まえ、丁寧な対応及び更なる十分な配慮に努めること。

エ 大規模修繕の抑制に向けて、長期的な視点での維持管理の取組を進めること。

オ 付帯事業については、卸売市場との連携を図り、市場の取扱量増加につながるような相乗効果を生み出すとともに、地域住民に愛され、地域の価値向上につながる施設とすること。

カ 「川崎市中央卸売市場北部市場機能更新に係る基本計画」の策定の趣旨や記載内容を十分に踏まえ、提案した内容をしっかりと実現し、次世代をリードする新市場にふさわしい施設となるよう、事業に取り組むこと。