

奈良県中央卸売市場再整備推進事業
(市場エリア整備事業)

落札者決定基準

令和 8 年 7 月 1 0 日

奈良県

目 次

1. 落札者決定基準の位置付け	1
2. 落札者決定の手順	2
(1) 落札者決定までの審査手順	2
(2) 入札参加資格審査	3
(3) 入札提案書類の確認	3
(4) 入札価格の額の確認	3
(5) 基礎審査	3
(6) 総合審査	3
(7) 総合評価及び最優秀提案の選定	5
(8) 落札者の決定	5
別紙 提案内容の評価項目	6

1. 落札者決定基準の位置付け

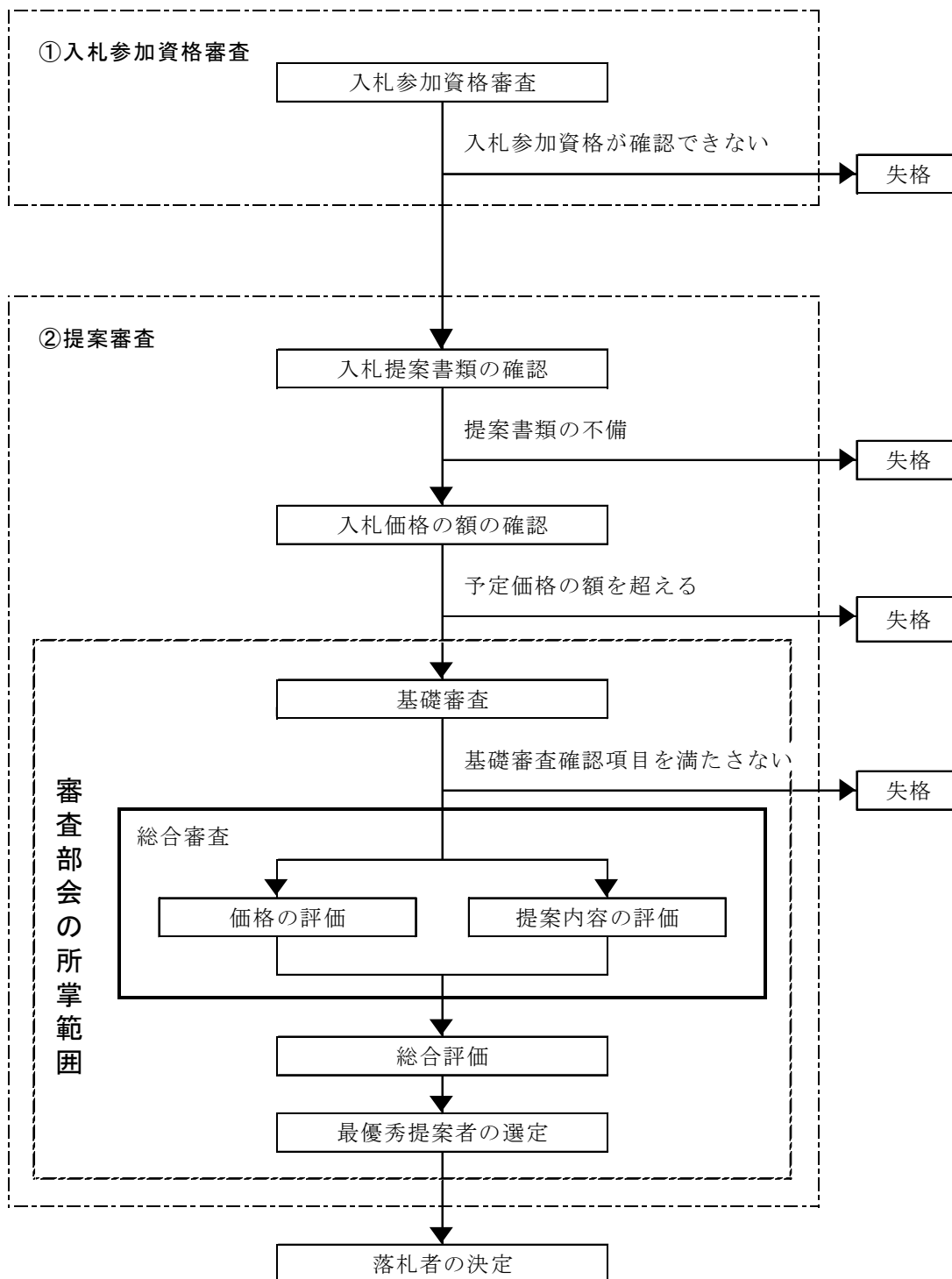
本落札者決定基準（以下「落札者決定基準」という。）は、奈良県（以下「県」という。）が「奈良県中央卸売市場再整備推進事業（市場エリア整備事業）」（以下「本事業」という。）の落札者を決定するにあたり、最も優れた提案を行った者（以下「最優秀提案者」という。）を客観的に評価・選定するための方法及び評価項目等を示したものである。

また、入札に参加しようとする者に交付する入札説明書と一体のものである。

2. 落札者決定の手順

(1) 落札者決定までの審査手順

落札者の決定にあたっては、設計及び施工能力、事業計画能力並びに県の財政負担等を総合的に評価する総合評価落札方式に基づき以下の手順で実施する。



(2) 入札参加資格審査

県は、入札参加を希望する者から提出される入札参加資格審査に関する書類をもとに、入札参加者が満たすべき参加資格要件（以下「参加資格要件」という。）について確認し、確認の結果を代表構成企業に対して通知する。確認できない場合は失格とする。

(3) 入札提案書類の確認

県は、入札参加者に求めた入札提案書類が全て揃っていることを確認する。書類不備の場合は、失格とする。

(4) 入札価格の額の確認

県は、入札提案書類に記載された入札価格に消費税及び地方消費税を加算した金額が予定価格の額を超えていないことを確認する。入札価格に消費税及び地方消費税を加算した金額が予定価格の額を超える場合は、失格とする。

また、【資料3 様式集「様式5-1-1 入札書」】の入札価格と【資料3 様式集「様式5-1-2 入札価格内訳書」】の合計額（入札価格）が異なる場合は、失格とする。

(5) 基礎審査

奈良県中央卸売市場運営協議会市場再整備事業審査部会（以下「審査部会」という。）が基礎審査において確認する項目は、以下のとおりである。

なお、基礎審査の実施に際し、入札参加者に対して提案内容に関する疑義を書面にて確認する場合がある。

基礎審査における確認項目
要求水準書に定める仕様・性能を満たしていること。
入札説明書及び様式集に示す提案書の作成に関する条件について違反がないこと。
実現可能な提案であること。

(6) 総合審査

ア. 提案内容の評価の方法

審査部会は、入札参加者から提出された提案書の各様式に記載された内容について評価を行い、評価項目ごとに得点を付与する。

イ. 提案内容の評価項目及び配点

提案内容の評価項目及び配点は、以下のとおりである。なお、提案内容の評価項目及び配点については、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ものであり、配点はその重みを示すものである。提案内容に関する評価項目の詳細は「別紙 提案内容の評価項目」を参照すること。

評価項目		配点
価格に関する事項		400点
提案内容に関する事項		600点
	1. 本事業の実施に係る基本的な事項	95点
	2. 施設の基本性能に係る事項	120点
	3. ライフサイクルコストに係る事項	70点
	4. 社会的配慮に係る事項	50点
	5. 工程計画に係る事項	140点
	6. 整備期間中に配慮すべき事項	50点
	7. 本事業に対するその他の事項	50点
	8. 賑わいエリア整備事業に関するアイデア	25点
合計		1,000点

ウ. 提案内容に関する事項の詳細評価

提案内容に関する事項の審査においては、「別紙 提案内容の評価項目」に示す評価項目ごとに審査を行い、次に示す5段階評価により得点を付与する。

評価	判断基準	得点化方法
A	当該評価項目において、特に秀でて優れた提案がある。	各項目の配点×1.00
B	当該評価項目において、秀でて優れた提案がある。	各項目の配点×0.75
C	当該評価項目において、優れた提案がある。	各項目の配点×0.50
D	当該評価項目において、わずかに優れた提案がある。	各項目の配点×0.25
E	当該評価項目において、評価の視点に対する具体的な提案がない、または評価の視点に合致した提案となっていない。	各項目の配点×0.00

エ. 審査項目の得点化方法

価格に関する事項及び提案内容に関する事項ごとに得点化し、その得点を合計する。

なお、各事項の得点が小数点第3位以下の場合は、小数点第3位以下は四捨五入し、小数点第2位までを求める。

(ア) 価格に関する事項の得点化方法

価格に関する事項については、以下の方法で得点化する。

価格に関する事項の得点

$$= 400 \text{ 点} \times \frac{\text{全入札中で最も低い入札価格}}{\text{当該入札参加者による入札価格}}$$

(イ) 提案内容に関する事項の得点化方法

提案内容に関する事項については、評価項目ごとの合計点を提案内容に関する事項の得点とする。

(7) 総合評価及び最優秀提案の選定

審査部会は、総合審査における得点の最も高い提案を最優秀提案として選定する。

得点の最も高い提案が2以上ある場合、当該入札参加者によるくじ引きにより最優秀提案を決定する。

なお、提案内容に関する事項の得点が240点（40％）未満の場合は落札候補者から除外する。

(8) 落札者の決定

県は、審査部会の選定結果をもとに落札者を決定する。

別紙 提案内容の評価項目

評価項目 1. ～6. 及び8. については必須提案とし、7. については任意提案とする。

ただし、評価項目 1. ～7. の市場エリア整備事業に対する提案で提案した内容については、必ず整備を行わなければならない。

8. 賑わいエリア整備事業に関するアイデアについては整備を要しないが、市場エリアと賑わいエリアの連携を重要視しているため、提案を求めるものである。

また、県は8. 賑わいエリア整備事業に関するアイデアで提案された内容について、今後の賑わいエリア整備事業の検討資料として使用する。

提案にあたっては【資料 1 要求水準書】及び【入札説明書「別記 賑わいエリア整備事業における諸条件」】を前提にすること。

評価項目		評価の着眼点	評価の視点	配点	様式
市場 エリア 整備 事業 に 対 す る 提 案	1. 本事業の実施に係る基本的な事項			9 5	
	業務の実施方針	○本事業に対する理解度 ○P F I 手法による性能発注の特性を生かした業務推進 ○事業パートナーとしての課題に対する柔軟な対応力や調整力 ○市場関係者及び周辺住民等とのコミュニケーション	○賑わいエリアと親和性のある一体的な整備を念頭において、本事業を的確に位置づけた提案がされているか。 ○業務範囲について、的確かつ具体的な実施方針が提案されているか。 ○性能発注方式のもと、民間の技術力や創意工夫を活かした施設整備を行う姿勢が示されているか。 ○予期せぬ課題が発生した場合等において、柔軟な対応や効果的な対案を示す姿勢が示されているか。 ○市場関係者及び周辺住民等に対して、十分な対話を行い、説明責任を果たす姿勢が示されているか。	3 5	・様式 5－3 ・計画概要書 （様式 5－1 1－1） ・工程表 （様式 5－1 1－3）
	業務の取組体制	○セルフモニタリングの実施体制 ○品質確保に向けた実施体制、取組手法 ○本市場の特性に応じた実施体制、取組手法 ○優れた業務体制、担当者の配置	○実効性の高いセルフモニタリングの体制が具体的に提案されているか。 ○卸売市場の特性を考慮した上で、品質確保に向けた工事監理、施工管理の実施体制、取組手法等が提案されているか。 ○本市場の特性を理解した業務体制になっているか。 ○緊急時や不測の事態が生じた場合にも、本事業を実施できる体制となっているか。 ○類似実績が豊富な担当者が配置されているか。 ○多岐にわたる業務に対応した資格を有する担当者が配置されているか。	2 5	・様式 5－3 ・配置予定責任者調書 （様式 5－1 1－4）
	地域経済・社会への貢献	○地元の雇用機会の創出 ○地域経済への貢献	○本事業の整備期間等において、地元の雇用機会の創出、地域経済の活性化に関して、具体的かつ効果的な提案がされているか。 ○県産品の積極的活用や物品調達など、県内消費や地域経済に貢献する優れた提案がされているか。	3 5	・様式 5－3
	2. 施設の基本性能に係る事項			1 2 0	
	効率的な市場の実現	○市場施設のコンパクト化・効率化 ○動線の効率化 ○将来を見据えた汎用性・可変性の高い施設計画	○賑わいエリアとの連携を考慮し、土地利用、市場施設及び駐車場等の配置計画、効率的な動線計画等、市場運営において総合的に優れた提案がされているか。 ○現市場の各機能を集約し、コンパクトかつ効率的な施設配置になっているか。 ○各諸室の関連性を考慮し、コンパクトかつ効率的な諸室配置になっているか。 ○卸売市場の特性を考慮した効率的な物流動線になっているか。 ○市場を取り巻く環境の変化に低コストで対応できる汎用性・可変性の高い施設の提案が具体的に提案されているか。	7 0	・様式 5－4 ・計画概要書 （様式 5－1 1－1） ・仕上げ表 （様式 5－1 1－2） ・図面集 （様式 5－1 1－5）
	高度な衛生管理	○H A C C P の考え方を取り入れた衛生管理に基づく安全・安心な食の提供に資する計画 ○鳥獣害等の対策 ○適切な温度管理や廃棄物・排水・臭気等の対策	○H A C C P の考え方を取り入れた衛生管理（エリアや動線計画）が容易に行える施設計画が具体的に提案されているか。 ○鳥獣害対策等、効果的な衛生管理の実現が期待できる整備内容が具体的に提案されているか。 ○食品を取り扱う市場であることを念頭に置き、適切な温度管理や廃棄物・排水・臭気等の抑制等、効果的な衛生管理の実現が期待できる整備内容が具体的に提案されているか。	5 0	・様式 5－4 ・計画概要書 （様式 5－1 1－1） ・仕上げ表 （様式 5－1 1－2） ・図面集 （様式 5－1 1－5）

評価項目		評価の着眼点	評価の視点	配点	様式
市場エリア整備事業に対する提案	3. ライフサイクルコストに係る事項			7 0	
	維持管理・運営	○設計施工期間を通じて、提案時の価格を維持する取組手法 ○ライフサイクルコストの抑制 ○施設の長寿命化 ○容易な維持管理及び運営の実現	○入札参加グループ内でのコストコントロール体制について具体的に提案されているか。 ○県からの要望や不測の事態により、増額となる変更が生じた際に、代替となる減額項目の提案等を積極的に行う仕組みが提案されているか。 ○市場の特性に配慮し、将来の維持管理・運営に関するライフサイクルコストの抑制（建物の改修・修繕費用の低減、メンテナンスの効率性、ランニングコストの低減等）を見据えた提案がされているか。 ○施設の長寿命化を図る効果的かつ具体的な提案がされているか。 ○点検、保守、修繕、更新等、維持管理及び運営を容易に行える効果的かつ具体的な提案がされているか。	7 0	・様式 5－5 ・計画概要書（様式 5－1 1－1） ・仕上げ表（様式 5－1 1－2）
	4. 社会的配慮に係る事項			5 0	
	環境配慮	○省エネルギー及び省資源に配慮した施設計画・設備計画 ○自然エネルギー及び再生可能エネルギー等を有効活用する提案 ○県産木材の積極的な利用	○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。 ○施設で生じる二酸化炭素、排気、騒音及び排水等を抑制し、環境負荷を低減する優れた提案がされているか。 ○卸売市場の特性を考慮した、省エネ対策、再生可能エネルギー等の活用計画が具体的に提案されているか。 ○県産木材を要求水準で示す場所以外にも積極的に利用した提案がされているか。	2 5	・様式 5－6 ・計画概要書（様式 5－1 1－1） ・仕上げ表（様式 5－1 1－2）
	整備後の安全性・防災性への配慮	○市場関係者等への安全性・防災性に配慮 ○事故の発生リスクの低減 ○災害時において食料供給機能が維持できる設備計画	○市場関係者等への安全性・防災性に配慮した整備計画が提案されているか。 ○敷地内で発生しうる交通事故や市場関係者等に危害が及ぶような施設の損傷の発生等に対するリスクを低減させるための提案が具体的かつ効果的に示されているか。 ○火災、地震等の災害発生時に容易かつ安全に避難できる等、市場関係者等の安全を守る整備計画が具体的かつ効果的に示されているか。 ○大地震等の災害時においても、県内及び周辺地域に対して食料供給拠点としての機能を維持できる具体的な設備計画が提案されているか。	2 5	・様式 5－6
	5. 工程計画に係る事項			1 4 0	
	市場運営への配慮	○市場運営を継続しながらの工事に配慮した合理的な工程計画 ○効率的な移転業務計画 ○県・市場関係者の意思決定に配慮した適切な工程計画	○ローリング計画について、工事の段階ごとに、市場・工事車両の動線整理、荷捌きスペース、市場関係者駐車場等に配慮した提案が具体的に示されているか。 ○要求水準書に示す以上に仮設建築物の少ない計画が示されているか。また、市場関係者の移転の回数が最小化される計画が示されているか。 ○工事ヤードの縮小等により、市場の運営に供する面積を最大限確保する計画が示されているか。 ○移転業務について、市場運営の継続に配慮した移転計画・実施体制が具体的に提案されているか。 ○移転業務について、市場関係者への説明を行う等の準備計画が具体的に提案されているか。 ○市場事業者が円滑に移転できるよう、繁忙期（年末など）等の市場の特性に配慮した計画が示されているか。 ○市場事業者への負担を軽減する配慮や工夫が具体的に示された提案となっているか。 ○設計期間について、県や市場関係者が行う確認や意思決定の時期・内容が具体的に示され、必要な検討期間が確保されているか。	7 0	・様式 5－7 ・工程表（様式 5－1 1－3） ・図面集（様式 5－1 1－5）
	工程管理	○設計施工一括発注の利点を踏まえた効率的な工程計画 ○別途事業を踏まえた工程管理 ○工程遅延の低減 ○工期の短縮	○別途事業の整備事業者との協議や調整等を考慮した適切な工程計画が示されているか。 ○工程遅延に対する低減策を効果的かつ具体的に提案されているか。 ○設計施工一括発注の利点を踏まえた効率的な工程計画により、想定工期よりも短縮された工期が示されているか。	7 0	・様式 5－7 ・工程表（様式 5－1 1－3）

評価項目		評価の着眼点	評価の視点	配点	様式
市場エリア整備事業に対する提案	6. 整備期間中に配慮すべき事項			5 0	
	安全性	○市場運営を継続しながら行う本事業における安全性への配慮 ○周辺住民への配慮	○工事の各段階において、工事車両と市場関係者の動線交錯の回避等、市場運営の安全性に配慮した計画が具体的に示されているか。 ○騒音や振動、工事車両の通行における対策等、周辺住民の生活環境に配慮した計画が具体的に示されているか。	2 5	・様式 5－8 ・図面集 (様式 5－1 1－5)
	衛生管理	○市場運営を継続しながら行う本事業における衛生管理への配慮	○工事の各段階において、工事現場からの粉塵対策等、市場運営の衛生管理に配慮した計画が具体的に示されているか。	2 5	・様式 5－8 ・図面集 (様式 5－1 1－5)
	7. 本事業に対するその他の事項			5 0	
	その他	○本事業において有益・有効な提案	○持続可能で産地や実需者、消費者から選ばれる市場になるため、本事業において有益・有効な施設・設備等が提案されているか。 (有益・有効な提案例) ・他市場との差別化や市場としての競争力強化につながるもの ・生鮮食料品等の集荷力向上につながるもの ・市場の取扱高向上につながるもの ・見学者コーナーの充実等、消費者の市場に対する理解を深めることにつながるもの 等	5 0	・様式 5－9
8. 賑わいエリア整備事業に関するアイデア				2 5	
	市場エリアと親和性のある一体的な整備	○「食」を通じた地域の賑わい創出、市場の機能強化・活性化 ○市場エリアとの連携・相乗効果 ○アイデアの実現性・実効性	○市場エリアと親和性のある一体的な整備を念頭において、賑わいエリア整備事業を的確に位置づけたアイデアが示されているか。 ○市場の魅力向上につながり、賑わい創出に寄与する施設（本市場の新鮮な食材を購入する楽しみや食べる楽しみを多くの人に届けられる施設、市場の機能強化、活性化に資する施設等）が示されているか。 ○民間ノウハウの活用等による創意工夫により、実現性・実効性の高いアイデアが示されているか。	2 5	・様式 5－1 0
合 計				6 0 0	