

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

審査講評

令和 7 年 10 月

葛城市（仮称）當麻複合施設周辺エリア活用事業

事業者選定委員会

1. 審査体制

葛城市（以下「市」という。）は、提案内容の審査に関して、「当麻複合施設周辺エリア活用事業事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）を設置した。

選定委員会の構成は、次に示すとおりである。

【選定委員会の委員】

委員長	東 錦也	葛城市 副市長
副委員長	勝眞 由美	葛城市 教育部長
委員	西川 直孝	葛城市 企画政策課長
〃	倉田 主税	葛城市 管財課長
〃	神代 菜穂子	葛城市 都市計画課長補佐
〃	増田 直史	葛城市 商工観光プロモーション課 係長
〃	山崎 太詩	葛城市 財政課 主査

2. 選定委員会の開催経過

選定委員会は計2回開催した。開催日と主な議題は次に示すとおりである。

【選定委員会の開催日及び審議等の事項】

選定委員会	開催日	主な議題
第1回	令和7年10月9日	事業者選定の進め方、資格審査結果、提案内容の確認、ヒアリング項目の検討
第2回	令和7年10月15日	事業者ヒアリング、提案審査及び採点、最優秀提案者の選定

3. 審査結果

3.1. 資格審査

2者から事業提案書の提出があり、全者に対し、市は事業要件及び応募者の参加資格要件、資力・信用力を有していることを確認し、選定委員会は報告を受けた。

3.2. 提案審査

(1) 審査方法

提案内容について、選定委員会が審査した。

審査は、評価の視点ごとに点数を配し、提案賃料等を除く評価の視点は、得点化基準に基づき「A～E」の5段階で選定委員会の各委員が評価し、評価の視点ごとに平均値を算出した。その平均値を合計して各応募者の得点とした。

得点化基準		採点レート
A	当該評価の視点に関して、特に優れた提案である	各項目の配点×1.0
B	当該評価の視点に関して、優れた提案である	各項目の配点×0.75
C	当該評価の視点に関して、標準的な提案である	各項目の配点×0.5
D	当該評価の視点に関して、やや物足りない提案である。	各項目の配点×0.25
E	当該評価の視点に関して、物足りない提案である。	各項目の配点×0

提案賃料等は、提案賃貸料と提案費用を対象に、以下に示す方法に基づき市が得点を算出した。

評価項目	得点化方法
提案賃貸料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案賃貸料が最大である者を第1位とし、満点である8点を付与する。 ・ その他の応募者の提案賃貸料に係る点数は、第1位の提案賃料（最大提案賃貸料）と当該応募者の提案賃貸料（当該提案賃貸料）との比率により算出する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。 $\text{提案賃貸料の点数} = 8 \text{ 点} \times (\text{当該提案賃貸料} / \text{最大提案賃貸料})$
提案費用	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案費用が最低である者を第1位とし、満点である7点を付与する。 ・ その他の応募者の提案費用に係る点数は、第1位の提案費用（最低提案費用）と当該応募者の提案費用（当該提案費用）との比率により算出する。算出した得点の小数点第3位を四捨五入する。 $\text{提案費用の点数} = 7 \text{ 点} \times (\text{最低提案費用} / \text{当該提案費用})$

(2) 審査結果

審査の結果は、以下のとおりであり、選定委員会は、市民生活協同組合ならコープを優先交渉権者とし、A社を次点交渉権者として選定した。

なお、優先交渉権者と協議の結果、合意に至らなかった場合には、改めて社名を公表したうえで、次点交渉権者との協議を開始する。

審査項目		配点	市民生活協同組合 ならコープ	A社
1) 事業コンセプト等		20	14.64	11.07
2) 本事業の効果		35	28.04	19.65
3) 事業計画		30	21.63	16.58
4) 提案賃料等	提案賃料	8	5.59	8.00
	提案費用	7	7.00	7.00
合計		100	76.90	62.30

3.3. 審査講評

以下、評価できる主な提案を抽出した。

(1) 事業コンセプト等

<市民生活協同組合ならコープ>

- ・ スーパーマーケットに加えて、生活支援、地産地消、子育て支援、環境配慮などを含む地域に密着したコンセプトに実績や具体性があり、地域の課題である利便性の向上の他、様々な課題の解決に資する拠点となる提案となっている。
- ・ 計画地内だけの提案ではなく、子どもや交通弱者等の全世代の暮らしを支える実績のある提案や新たな試みの提案が評価できる。
- ・ スーパーマーケット以外に別店舗が提案され、ドラッグストア、100円ショップ、学習塾などの誘致が今後期待できる。

<A社>

- ・ スーパーマーケット+ドラッグストアの提案であり、生鮮食料品から日用品まで幅広いワンストップの品揃えにより、地域の課題である利便性の向上に資する提案となっている。
- ・ 応募者の有するブランド力により、世代を問わず、集客が期待できる。また、強い企業力が感じられ、安定的な事業の継続が期待できる。
- ・ クリニックや薬局との連携できる可能性がある。

(2) 事業の効果

<市民生活協同組合ならコープ>

- ・ 地域と連携した各種イベントの提案があり、地域のにぎわいや交流の創出、コミュニティの活性化、複合施設や農村広場との連携が期待できる。
- ・ 民間施設内に地産地消コーナーが設置され、市内農家との連携や交流が図られる提案となっている。
- ・ 民間施設内にキッズスペース・トイレなどが設置され、子どもや子育て世代に配慮された提案となっている。
- ・ 民間施設内での行政出張窓口の設置や災害時の物資提供など、市と協働を重視した提案となっている。

<A社>

- ・ 応募者独自の品揃えやイベントによる高い集客力により、にぎわいの創出が期待できるとともに、複合施設や農村広場利用者の利便性向上につながる提案となっている。
- ・ 市と協働したイベントの開催が期待できる。

(3) 事業計画

<市民生活協同組合ならコープ>

- ・ 市や市民との協議・相談の上、事業を進めていく姿勢が強く感じられる。
- ・ 民間施設敷地及び市の駐車場内での歩道設置など、歩行者への配慮した事業計画となっている。
- ・ 周辺住居への騒音や悪臭に配慮した施設配置計画となっている。
- ・ 駐車場内に防犯カメラを設置して、24時間監視することにより、市の駐車場利用者や地域住民の安全性に配慮した事業計画となっている。
- ・ 工事期間中も複合施設や農村広場利用者のための駐車場が確保できる工程計画となっている。

<A社>

- ・ 車両出入口や民間施設敷地内の歩道設置など、歩行者への配慮した事業計画となっている。
- ・ 利用者数の状況に応じた柔軟な警備員の配置など、民間施設利用者、複合施設・農村広場利用者、地域住民の安全性に配慮した事業計画となっている。
- ・ 工事期間中も複合施設や農村広場利用者のための駐車場が確保できる工程計画となっている。

3.4. 総評

今回、2者から応募があった。提出のあった事業提案書は、本事業の内容を十分に理解し、これまでの各企業の実績等を基に創意工夫が盛り込まれており、市が本事業において求める効果の達成が期待できる提案内容が示されていた。

2者の提案の中核は、ともにスーパーマーケットであり、地域の課題である利便性の向上に資する提案内容となっていた。また、事業計画は、施設利用者や地域住民に配慮された提案となっていた。

最優秀提案者である市民生活協同組合ならコープでは、上記に加え、生活支援、地産地消、子育て支援、環境配慮などにより、利便性の向上以外の地域の課題について、市や市民と協働して進めていく、地域密着型の姿勢が高く評価された。

今後、市民生活協同組合ならコープは、市と基本協定等各種契約を締結し、長期間にわたる事業を実施することとなる。その際に、市民生活協同組合ならコープは、本事業が各種の地域課題の解決に向けて重要な役割を担うものであることを認識し、市と協働して本事業の推進に努めていきたい。

なお、市民生活協同組合ならコープは、本事業をより良いものとするため、今後詳細な事業計画を策定するにあたって、複合施設・農村広場の利用者や周辺住居の生活環境に対する配慮、より効果的な民間施設のサービス内容について、市と十分に協議し、市の意見を積極的に取り入れていただけるよう要望する。