

南矢野目市有地の公募審査結果

令和6年4月17日開催の審査委員会において審査した結果、下記のとおり優先交渉権者及び次点交渉権者を決定しました。

【優先交渉権者】

イオンタウン株式会社

評価点 80.6点/100点
(事業点54.8点、価格点25.8点)

提示価格 20億円

(講評)

事前に地域住民を対象にアンケート調査を実施し、提案書にその調査結果を反映させている点を最も評価した。

周辺にロードサイド型の物販や飲食店が多いが居心地の良い環境複合型の商業施設が存在しないという地域特性を考慮し、敷地北側のメイン店舗中央には地域の人々の交流の場となる「イベント広場」を配置するとともに、敷地南側エリアには回廊に沿って複数の飲食店を配置した提案となっている。また、店舗と店舗の間にオープンテラスや子どもの遊び場を配置し、周囲には緑あふれる遊歩道を計画するなど歩きたくなる歩行空間を演出しており、これまで本市の郊外型大規模商業施設には見られない、空間的に優れた提案であることが評価された。

課題として、隣接するイオン福島店との差別化をどのように図るかという指摘があった。これに対し、提案者より、既存店舗とは基本的に扱う商品のテイストやグレード等の点で違いを持たせる予定であること、またイオン福島店にはないくつろげる空間を意識していることから、差別化が可能であるとの説明があり、課題に対ししっかりと検討されていると判断した。

このほか、工事費等が高騰しており、提案内容の実現性が懸念されるという指摘もあったが、これについても、提案者からは既に設計事務所とコストに関する調整を行っていること、またこれまでの施工実績を生かした業者選定等によりコスト削減は可能である旨の説得力のある説明があった。

応募者には、今後独自の創意工夫により提案にある店舗の建築計画を着実に実現させるとともに、地域の人々が繰り返し足を運びたくなるような魅力あるテナントを誘致することを期待する。

【次点交渉権者】

(代表者) 株式会社カインズリアルエステート

(共同事業者) 株式会社カインズ
株式会社ワークマン

評価点 79.3点/100点
(事業点49.3点、価格点30.0点)

提示価格 23億3千万円

(講 評)

他では購入できないデザイン的に優れたプライベート商品の販売や豊富な品ぞろえ、東北初・本市初出店の専門店の配置を計画するなど魅力的な店舗構成となっている点を最も評価した。

加えて、人気のあるコンテンツを持っており集客の面で期待できる点や、出店に伴う他自治体における人口増加に寄与した実績を評価する意見もあった。

一方、複合施設の整備や地域貢献サービス等の提供が提案書に盛り込まれているものの、主体性が弱く「言われれば検討します」という受け身の印象が強かった。さらに、施設の配置や景観配慮、動線計画に関する質問に対し、応募者からの回答は「今後検討します」など不十分なものであった。これらの点が評価につながらない要因となった。

価格点は応募者中最も高く、総合的には優先交渉権者との差が1.3点と僅差であった。

(審査経過)

福島北土地地区画整理事業区域内に存する南矢野目市有地に係る公募公告に対しては3者から応募があった。提案資料の事前提出を受けたうえで、令和6年4月17日に、応募者からのプレゼン及び審査・優先交渉権者の決定を行う審査委員会を開催した。

審査委員会は非公開で行われ、各応募者による事業提案書の説明・質疑後、各委員が、1者ごとに審査表の評価項目・評価基準に沿って事業内容に対する採点を行った。全応募者による説明終了後、審査委員同士の意見交換を経て、採点が行われた。各応募者より事前に提出された提示価格書の開封は、各委員の採点に影響しないよう、採点終了後に行われ、最終的に事業内容に対する評価点である「事業点」と価格に対する評価点である「価格点」の集計を行い、優先交渉権者及び次点交渉権者を決定した。

審査の結果、事業点は優先交渉権者が次点交渉権者より5.5点高く、価格点は次点交渉権者が優先交渉権者より4.2点高い。

本公募においては、事業点と価格点の比率を7対3とし、事業点に重きを置いている。僅差での決定となったが、事業点の最も高い応募者が優先交渉権者として選定されたことは、本公募の趣旨に沿うものであると考える。

令和6年4月30日

笹谷及び南矢野目市有地の公募に係る審査委員会