

道の駅「針T・R・S」再整備事業 における事業協力者選定

審査講評

令和6年10月

道の駅「針T・R・S」再整備事業における
事業協力者選定に関するプロポーザル審査委員会

目次

1 審査の概要	2
1-1 選定方式.....	2
1-2 審査等スケジュール.....	2
1-3 審査委員会	2
1-4 審査委員会の開催経過	3
2 審査等の概要.....	3
2-1 一次審査.....	3
2-2 二次審査.....	3
2-3 優先交渉権者の選定.....	3
3 二次審査における審査講評.....	4
4 総評	6

1 審査の概要

1-1 選定方式

道の駅「針T・R・S」再整備事業（以下「本事業」という。）の事業協力者には、設計、建設、維持管理・運営に関する専門的な知識に加え、実現性の高い事業計画を立案・推進するための実現力（戦略構想力や経営力、マネジメント力などの幅広い能力）やノウハウが求められる。

このため、事業協力者となる優先交渉権者（本件募集において最も優れた提案を行ったものをいう。以下同じ。）の選定方法は、価格に限らず多面的な判断が必要であることから、提案内容を総合的に評価する方式（公募型プロポーザル方式）を採用することとした。

なお、選定された優先交渉権者と市との間で基本協定締結に向けた協議を行い、この基本協定の締結を以て事業協力者として決定する。

1-2 審査等スケジュール

優先交渉権者選定までの主な経緯は以下のとおりである。

日程	内容
令和6年5月2日	第1回審査委員会
令和6年5月21日	募集要項等の公表
令和6年6月24日	参加表明書等の提出期限
令和6年7月16日	一次審査（提案書提出者の選定）結果の通知
令和6年9月27日	提案書の提出期限
令和6年10月11日	第2回審査委員会 二次審査（提案者プレゼンテーション）の実施
令和6年10月18日	二次審査結果の通知、優先交渉権者の選定

1-3 審査委員会

優先交渉権者の選定に関し、適切かつ客観的な評価を行うため、学識経験者等の外部有識者と市職員とにより構成されるプロポーザル審査委員会（以下「審査委員会」という。）を設置した。審査委員会の委員は以下の通りである。

	氏名	所属・役職
委員長	下山 朗	大阪経済大学 教授
副委員長	林 宜嗣	EBPM 研究所 代表取締役
委員	山形 康郎	弁護士法人関西法律特許事務所 弁護士
委員	山田 真一	国土交通省奈良国道事務所 副所長
委員	山岡 博史	奈良市総合政策部 部長

1-4 審査委員会の開催経過

審査委員会の開催経過は以下のとおりである。

日程	会議回数	主な議題
令和6年5月2日	第1回	募集要項等の内容及び審査方法の確認
令和6年10月11日	第2回	二次審査（提案書及び提案者プレゼンテーションの審査）及び優先交渉権者の決定

2 審査等の概要

2-1 一次審査

令和6年6月24日の参加表明書等の提出期限までに2者から参加表明書等の提出があった。

一次審査は、応募者から提出された各種資料に対する定量的な評価であるため、事務局（市）にて、予め「選定基準」に定めた一次審査基準により提案内容を評価し、得点化した。審査委員会は、事務局の得点化結果を確認し、2者ともに募集要項に記載の参加資格要件を満たし、かつ市と協働して業務を実施するにふさわしい資質を有していることを認めた。

2-2 二次審査

一次審査を通過した2者のうち、1者から提案書提出期限までに参加辞退届の提出を受けたため、提案書を提出した応募者は1者（応募者A：イオンモール株式会社）となった。

審査委員会は、二次審査として、応募者から提出された提案書について、予め「選定基準」に定めた二次審査基準により提案内容を評価し、得点化した。

なお、審査委員会第2回会議（プレゼンテーション審査）当日において、審査委員1名が欠席であったが、過半数の審査委員が出席していることから当該会議は成立しているものと認め、出席した4名の委員により審査を行った。（欠席委員に対しては別途提案書に対する意見聴取を実施した）

2-3 優先交渉権者の選定

審査委員会は、一次審査及び二次審査の結果を踏まえ、応募者A：イオンモール株式会社を優先交渉権者として選定した。

応募者の呼称	応募者 A	応募者 B（辞退）
企業名称	イオンモール株式会社	非公表
一次審査の得点	44.25 点／60 点	43.00 点／60 点
二次審査の得点	102.81 点／140 点	—
総合評価点	147.06 点／200 点	—

3 二次審査における審査講評

審査項目		講評
1. MVV を実現させる再整備概要		—
	①再整備コンセプト、 再整備概要	● 道の駅として必要な機能について理解されており、再整備コンセプト及びその他の記載内容の随所に MVV へのコミットメントが認められると判断した。 ● 「針 T・R・S」の現状課題や大和高原・都祁地域のポテンシャルを深く理解したうえで、課題解決やポテンシャルを活かすための具体的な提案がなされていること、応募者の経験やノウハウを活かした独自性の高い提案がなされていると判断した。 ● 応募者グループの拠点やインフラを活用した都祁産品の PR と販路拡大、自立的人材の育成による地域の活性化と広域的な周辺地域への観光送客など、認知度向上・ブランド力向上に資する取り組みが提案されていると判断した。また、記載されている応募者の実績等を踏まえて、提案内容の実現性は高く、効果も十分に期待できると判断した。 ● 資源の効率的な利用及び循環型社会に資する提案内容となっていると判断した。
	②事業スキーム、 再整備スケジュール	● 想定される事業スキームの具体性と実現性について特段の問題はないものと判断した。 ● 開業までに実施すべき事項の整理や時期の想定について具体性に欠けると判断した。今後の市及び国土交通省との協議・調整を踏まえた上での工程管理を希望する。
2. 地域貢献		—
	①地域の活性化に係る提案	● 随所に市や都祁地域の振興、行政の支援に頼らないブランド力向上、持続可能性の向上を志向した提案がなされており、具体性も高く、実現性の観点からも高い効果が期待できるものと判断した。

3. マネタイズ（事業の経済性、採算性）		－
	①マネタイズ	● 応募者の既往の資金調達と同様の手法にて、本事業においても資金調達がなされるものと判断した。 ● ターゲットについては概ね妥当と判断した。一方で、集客目標の設定や売り上げや収益予測に関して妥当性を判断する根拠に欠ける部分があると判断した。
	②借地料	● 提示された借地料が、市が提示する最低額以上の金額となっていると判断した。
4. 実施体制等		－
	①実施体制概要	● 応募者内の各セクションや外部の協力事業者に関する提案書記載内容に照らして、特段懸念すべき事項は無いものと判断した。 ● 参画が想定される運営企業については市が提示する要件を満たすと認められるものの、その他の業種については、具体的な想定について説明が不足している部分があると判断した。今後、事業計画の策定を進める中で要件を具備した者を含めた体制が構築されることを期待する。
	②ガバナンス	● 企業として運営上のリスクを十分に想定し、それに対応したガバナンス体制が構築されていると判断した。企業のガバナンス体制に基づく内部統制システムを針テラスにも展開するとともに、外部企業へも適用するものとして、十分なコンプライアンス・リスクマネジメントの取組が提案されていると判断した。 ● セルフモニタリング実施方針について、提案時点においては十分に具体的な方針が記載されているものと判断した。 ● 再整備後の運営にあたっては、デベロッパーのノウハウを活かし、テナントの事業を発展させながら、持続可能な運営が行われることを期待する。

4 総評

優先交渉権者の選定にあたり、審査委員会における評価を以下の通り取りまとめる。

一次審査では以下の点について特に評価した。

- ・イオンモール株式会社は開発実績が豊富であり、いずれも地域振興を志向した取り組みが実施されている。

二次審査では以下の点について特に評価した。

●1. MVV を実現させる再整備概要

- ・駐車場、休憩機能、情報発信機能、災害時の防災機能、地域連携機能に関して言及し、道の駅として必要な機能について理解されており、再整備コンセプトその他の記載内容の随所に MVV へのコミットメントが認められると判断した。

- ・「針 T・R・S」の現状課題や地域のポテンシャルを深く理解したうえで、課題解決やポテンシャルを活かすための具体的な提案がなされていること、導線の工夫や農福連携など、応募者の経験やノウハウを活かした独自性の高い提案がなされていることを評価した。

●2. 地域貢献

- ・随所に市や都祁地域の振興、行政からの支援に頼らないブランド力向上、持続可能性の向上を志向した提案がなされており、具体性も高く、実現性の観点からも高い効果が期待できるものと判断した。

●3. マネタイズ（事業の経済性、採算性）

- ・本事業に関しての資金調達方法は明示されていないが、これまでの資金調達を行っている実績と同様に銀行借入や社債発行による資金調達を行うものと理解できると判断した。

●4. その他（質疑応答におけるコメント）

- ・バイカーの聖地となっている点について、的確な現状分析と、それに基づく再整備後の方針が明確に検討されていることが分かった。

- ・仮に計画進捗が芳しくない場合において、原因分析をしたうえで対応をするなど、諦めることなく対策を講じていく考えが分かった。

- ・現状分析等により、針テラスが持つポテンシャルを評価しており、奈良市の顔として強化していきたいという姿勢が見られた。

一次審査、二次審査を踏まえ、優先交渉権者には再整備計画（事業計画）策定にあたり、以下の点への対応を期待する。

- ・現状を把握したうえで、実現性の高い提案はなされているが、未来社会を見据えた先駆的取組や先進技術の導入等に関する提案には至っておらず、地域の課題解決のため推進することを期待する。

- ・開業までに実施すべき事項の整理や時期の想定について具体性に欠けると判断した。今後の市及び国土交通省との協議・調整を踏まえた上での工程管理を希望する。

- ・地域全体の活性化に資する提案はなされているが、都祁エリアがある針テラスを中心とした大和高原エリアの周遊促進、連携の拠点となるような環境づくりについて、具体性・実現性の観点からより高い効果を生み出すよう、今後市とともに推進していくことを期待する。

- ・セルフモニタリング実施方針について、提案時点においては十分に具体的な方針が記載されているものと判断したものの、今後の運営にあたり、デベロッパーのノウハウを活かしてテナントの事業を発展させながら、持続可能な運営を行っていただくことを期待する。

優先交渉権者の再整備計画（事業計画）策定にあたり、市に対し以下の点への対応を期待する。

- ・事業者の目線にあわせると、施設の状態など不明瞭な点があり、支出として算出しかねる部分があり、収支が提案時より悪化することも想定されるため、市からのサポート、バックアップを検討されたい。

- ・事業者との協働体制を構築し、理解しあえる関係づくりに努められたい。