旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザルにおける審査講評について

川西市は、旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザルにおいて、旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザル審査委員会の審査結果及び審査講評を公表します。

令和7年4月15日

川西市長 越田 謙治郎

旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザル

審 査 講 評

令和7年4月15日

旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザル審査委員会

旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザル審査委員会は、旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザルにおいて、提案内容等の審査を行いましたので、審査結果及び審査講評を公表します。

令和7年4月15日

旧文化会館等跡地の活用に係る公募型プロポーザル審査委員会
委員長 三好 庸隆

1. 審査委員会

事業者の選定にあたり、旧文化会館等跡地活用に係る公募型プロポーザル審査委員会規則に基づき、審査委員会が設置された。

審査委員会の構成は、次のとおりである。

役職	委員氏名	所属等
委員長	三好 庸隆	武庫川女子大学生活環境学部長
副委員長	北澤 嘉浩	帝塚山大学現代生活学部居住空間デザイン学科教授
委員	山本 淳	エコー経営パートナーズ
委員	岡田 忠純	岡田不動産鑑定
委員	佐々木 眞由美	川北コミュニティ協議会ゼネラルマネージャー
委員	佐藤 明子	川西北小学校運営協議会長

2. 審査委員会開催内容

審査委員会を以下のとおり開催した。

審査委員会	開催日	審議・審査等の事項
第1回	令和7年2月18日	委員長、副委員長の選出、事業概要等に関する検討
第2回	令和7年3月26日	ヒアリング、プレゼンテーション審査
第3回	令和7年3月28日	ヒアリング、プレゼンテーション審査、優先交渉権者の選定

3. 審査の評価方法

提案内容について、審査委員会が加点審査を行った。

(1) 定性的審査に関する事項（配点割合 80%）

審査項目ごとに点数を配し、得点化基準に基づき「A～E」の5段階で各委員が評価し、審査項目ごとに平均値を算出した。その項目ごとの平均点を合計して各応募者の得点とした。

各評価項目の採点基準 点数化の方法		
評価	評価基準	点数化の方法
A	提案内容が特に優れている。	配点×1.0
B	提案内容が優れている。	配点×0.8
C	適切な提案がされている。	配点×0.6
D	提案内容がやや劣っている。	配点×0.3
E	提案に優れている点が認められない。	配点×0.0

(2) 定量的審査に関する事項（配点割合 20%）

最高提案価格を満点とし、他の申込者については次の式により算定した。

$$\text{価格点} = \frac{\text{年間提案貸付料（差引後）}}{\text{最高提案貸付料（差引後）}} \times 20 \text{ 点}$$

ただし、有効桁数は小数点第 1 位とし、小数点第 2 位を四捨五入をする。

4. 提案事業者

参加申込者のうち、提案募集要項に定める応募資格要件を確認し、以下の者に対して提案書の要請を行った。

受付番号	1	2	3	4	5
提案事業者	A 社	B 社	関電不動産 開発株式会社	C 社	株式会社 マルアイ 店舗保有

5. 審査項目に基づく定性的審査の結果（内容点の内訳）

審査委員会において、各応募者の提案内容について、予め募集要項で公表された審査項目ごとに評価を行い、評価に応じて定性的審査の点数（内容点）を付与した。

評価項目			配点	満点	優先交渉権者 評価点	次点者 評価点
目的・テーマ	1. 事業実施方針・コンセプト	① 本事業の背景（市の課題）、目的、総合計画や関連個別計画で掲げる基本理念等を理解した提案か	20	120	90.0	101.0
		② 提案内容が、中心市街地周辺エリアや市の将来像にどのように結びついているか				
		③ 市のコンセプトに定める理念や方針の実現に寄与する提案か				
		④ 特筆すべき独自性や新規性のある提案か。				
施設計画	2-1. 業種業態・整備内容・導入機能	⑤ 市民の要望する施設に合致しているか・市民アンケートの内容に寄与する提案か	30	180	131.0	146.2
		⑥ 多様性があり魅力的なテナント構成か				
		⑦ 子ども、子育て世代をはじめ、幅広い世代が楽しいと感じ、ワクワクするような提案か				
		⑧ 導入機能同士の連携が図られ、相乗効果が得られるような提案か				
		⑨ 周辺の既存商業施設との共存共栄に配慮した提案か				
	2-2. 交通安全	⑩ 交通渋滞対策、通学路への安全配慮等がされているか	5	30	13.5	21.0
	2-3. 防災防犯・環境配慮・地域活動・その他提案	⑪ 地域連携により防災防犯、地域活性化に寄与しているか	10	60	41.4	43.2
		⑫ 省エネ設備導入や環境問題への取り組みがされているか				
		⑬ 建物、看板の意匠及び緑化等、景観について周辺との調和がとれているか				
		⑭ その他本市のまちづくりに寄与できる提案があるか				
事業性	3-1. 事業体制・運営管理	⑮ 事業実現可能な体制となっているか・類似出店実績があるか	5	30	20.4	20.6
		⑯ 自治会及び既存商業施設等、周辺地域との連携・エリアマネジメントの提案があるか				
	3-2. 事業実現性	⑰ 長期的に事業を実施するため、資金計画及び事業収支が矛盾なく根拠のあるものとなっているか ⑱ 事業スケジュールは適正か	10	60	38.9	43.4
⑲ 子育て・賑わい支援施設として継続性があるか						
小計点			80	480	335.2	375.4
価格	最高提案価格を満点とし、他の申込者については次の式により算定 20点×（年間提案貸付料（差引後））/（最高提案貸付料（差引後））		20	120	120.0	29.4
合計点			100	600	455	405

6. 各提案に対する評価の概要

優先交渉権者 株式会社マルアイ店舗保有

(事業実施方針・コンセプト)

- ・ 交流の場、賑わいの場を「ココニワ」とネーミングし、交流、ワクワク、健幸魅力発信を目指す。また、地域の交流の場、賑わいの場を創出し、それらを繋ぐ架け橋としての仕掛けや機能を創出していく。

(業種業態・整備内容・導入機能)

- ・ 地域密着型食品スーパー、子育て支援施設、体操教室、地域貢献テナント、ファーストフード店を展開する。

(交通安全)

- ・ 駐車場の歩道部分は、緑地を含めた遊歩道を整備し、車との距離を十分に確保する。また、見守り隊による安全誘導や、店舗での交通安全啓蒙活動を実施予定。

(防災防犯・環境配慮・地域活動・その他提案)

- ・ 防災倉庫、かまどベンチ、マンホールトイレを設置する。オール電化による省エネ推進や、ZEB化を見据えた設計・建築を推進する。

(事業体制・運営管理)

- ・ マルアイグループが事業主として、開発から運営管理までを一括して実施する。設計・施工については、複合商業施設の開発を数多く手掛けた企業と連携し、事業推進を行う。

(事業実現性)

- ・ マルアイグループは豊富な資金力を有しており、事業期間内を通して、健全な事業運営を目指す。

次点者 関電不動産開発株式会社

(事業実施方針・コンセプト)

- ・ 川西市の”来訪魅力”向上につながる施設づくりを目指す。

(業種業態・整備内容・導入機能)

- ・ EDLPスーパー、室内遊戯施設、ハワイアンカフェ、学童放課後デイサービス、ベビーキッズ用品、ファーストフード店を展開する。

(交通安全)

- ・ 車両進入口は県道側のみで、歩行者との事故を配慮している。
- ・ 平面駐車場のみとすることで、スムーズな車両の出入りを目指し渋滞緩和に努めている。

(防災防犯・環境配慮・地域活動・その他提案)

- ・ 室内遊び場（有料）と自習スペース（無償）を設ける。
- ・ 木目調の外壁を基調とした、周辺環境と調和のとれた景観を目指す。

(事業体制・運営管理)

- ・ 代表企業が関電不動産開発となり、協力企業としてBL株式会社が解体・設計・工事・請負契約を実施する。

(事業実現性)

- ・ 関電不動産開発は、関西電力の100%子会社であり、豊富な同種開発実績を有する。契約満了まで、関西電力グループ各会社と連携し、円滑な施設管理・地域連携を行っていく。

7. 総合評価

審査委員会は、内容点と価格点の合計により算出した総合評価点が最も高かった株式会社マルアイ店舗保有を優先交渉事業者に選定し、次点を関電不動産開発株式会社とした。

なお、A社・B社・C社においては、価格点を除く委員による評価の合計点が、最低基準点（満点の6割以上）に満たなかったため、事業者名は非公表とする。

受付番号	1	2	3	4	5
提案事業者	A社	B社	関電不動産開発株式会社	C社	株式会社マルアイ店舗保有
内容点	252.5	243.1	375.4	197.7	335.2
価格点	35.4	105.6	29.4	52.8	120.0
総合点	288	349	405	251	455
順位	-	-	2	-	1

8. 審査委員の総評

今回の事業対象地は、キセラ川西事業エリアの北側に位置し、周辺には多くのファミリー層が流入している。そのような背景から、中高生を含めた子ども・子育て世帯が「楽しく、充実した日常」を過ごせるよう、民間施設・付帯サービスを募集した。

その結果、5社から事業提案をいただき、いずれも市のコンセプトに合致した意欲的な提案がなされた。

選定された事業者については、持続的なコンセプトの実現に向けて、地域コミュニティ及び地域の賑わい創出はもとより、住民にとっての健康づくりや、安心安全なまちづくりに貢献されるよう、選定委員会としても大いに期待するところである。

最後に多大な労力をかけ、知識を生かした貴重なご提案をいただいた各提案事業者に対し、本委員会を代表して心から敬意を表したい。

9. 答申に際しての付帯意見

今回の提案内容において、以下のとおり付帯意見を付する。開発事業者は、提案のコンセプトを尊重した上で、これらの付帯意見に沿った柔軟な対応を検討していただきたい。

①交通計画の再検討

文化会館等跡地について、小学校・こども園が近接しているため、車両の出入り口はできる限り県道側とするなど、安全面を考慮した対策を検討する。

②バリアフリーの再検討

文化会館等跡地に建設予定の建物内において、エレベーターを設置するなど、バリアフリー対策を検討する。

③飲食店のテナントを再検討

文化会館等跡地に建設予定の建物内において、市民アンケートで要望が多かった飲食店の誘致を可能な範囲で検討する。