

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
審査講評

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業
提案審査委員会
令和7年3月

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業提案審査委員会（以下、「提案審査委員会」という。）は、大社エリア交流・民間商業施設運営等事業（以下、「本事業」という。）に関して、優先交渉権者選定基準（令和６年１１月１３日公表、令和６年１２月１０日修正）に基づき、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ここに報告します。

令和７年３月１７日

大社エリア交流・民間商業施設運営等事業提案審査委員会
委員長 植田 和男

目 次

1. 提案審査委員会の構成	1
2. 提案審査委員会の開催経過	1
3. 審査の方法	2
4. 審査の結果	5
5. 審査講評	7

1. 提案審査委員会の構成

提案審査委員会の構成は、表 1 のとおりである。

表 1 提案審査委員会の構成

(順不同敬称略)

区分		所属機関・団体	氏名
委員	学識 経験者	東京工業大学 名誉教授	くわこ としお 桑子 敏雄
	専門性を 有する者	特定非営利活動法人 日本 PFI・PPP 協会 会長兼理事長	◎うえだ かずお 植田 和男
		中国税理士会 松江支部 西郷部会	やまなか しんじ 山中 信二
	行政機関	島根県隠岐支庁長	うちだ のぶはる 内田 伸治
		隠岐の島町 副町長	おおば たかひさ 大庭 孝久

◎：委員長

2. 提案審査委員会の開催経過

提案審査委員会の開催経過は、表 2 のとおりである。

表 2 提案審査委員会の開催経過

開催回数	日時	開催形式	主な議題
第 1 回	令和 6 年 10 月 17 日 13 時 30 分～	現地＋web	・委員長の選出 ・募集要項等※の審議
第 2 回	令和 7 年 2 月 6 日 15 時 00 分～	現地＋web	・提案審査の進め方について
第 3 回	令和 7 年 3 月 6 日 14 時 00 分～	現地	・事業者ヒアリング ・提案審査

※大社エリア交流・民間商業施設運営等事業募集要項（令和 6 年 11 月 13 日公表、令和 6 年 12 月 10 日修正）1.（4）に示す募集要項等をいう。以下同じ。

3. 提案審査の方法

(1) 選定の方法

公募型プロポーザル方式

(2) 審査の手順

審査は、図1の手順で実施した。

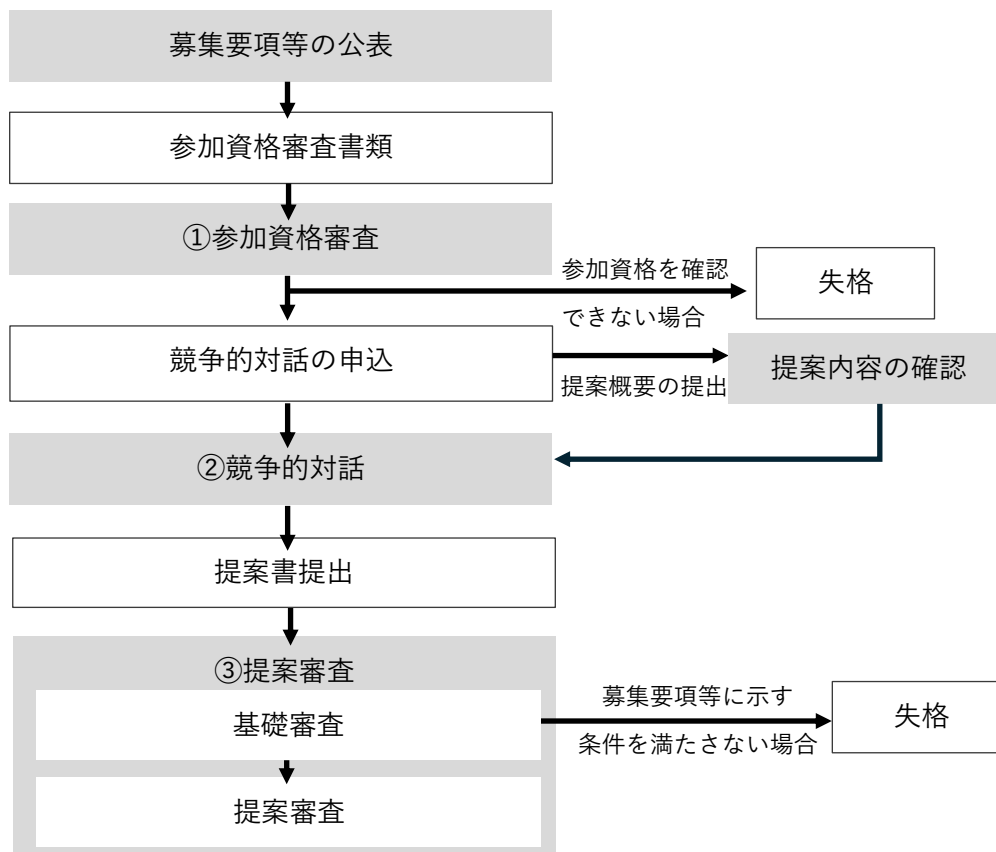


図1 審査の手順

表3 審査の概要

①参加資格審査	参加資格審査書類により、参加資格の有無を確認した。
②競争的対話	①参加資格審査において参加資格があるとされた者に対し、募集要項等についての理解を深め、提案内容が要求水準未達となることを防ぐこと等を目的に行った。
③提案審査	提案書類に基づく基礎審査及び応募者プレゼンテーション、質疑応答により、提案内容を審査（以下、「提案審査」という。）した。基礎審査は隠岐の島町、提案審査は提案審査委員会が行った。

(3) 提案審査における採点の方法

提案審査では、提案書類及び応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答を踏まえ、提案審査会で協議を行った。各委員が表4に示す加算点の評価に基づき表5の「運営権対価の価格」と「サービス対価の見積」を除く評価項目について採点を行い、5名の委員による採点の平均点をその項目の評価点とした。

提案審査委員会による点数に、事務局が計算した「運営権対価の価格」と「サービス対価の見積」の点数を加え、合計点を算出した。

表4 加算点の評価

評価	評価の内容	採点
A	提案内容が特に優れている。	配点×100%
B	提案内容が優れている。	配点×80%
C	提案内容が募集要項や要求水準を満たす最低限のもの。	配点×60%

要求水準を満たす提案かどうかは、基礎審査で確認済み

表5 評価項目と評価の視点及び配点

評価項目			評価の視点	配点
事業実施方針			・ 本事業の目的理解 ・ 提案事業の概要及び長期的な取組方針 ・ 特別目的会社の設立方針・経営方針	15.0
事業実施体制 (緊急時体制は除く)			・ 特別目的会社の組織計画は優れているか。	10.0
収支計画等		前提条件及び収支内容	・ 収支計画の前提条件と根拠が明確で説得力があるか。	20.0
運営権 設定施設 ※1	民間商業機能の提案	民間商業機能の提案	・ 民間商業施設で行う事業内容として、地場産品や地域産材を積極的に活用する提案がされており、西郷港周辺地区の活性化に寄与できるか（集客力）。 ・ 上記提案の具体化に向けた関係者調整が進んでいるか。 ・ 総売上占める地場産品や地域産材の売上比率、地域雇用の割合	30.0
		運営業務及び民間商業機能の改善	・ 民間商業施設で行う事業内容の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する具体的な提案があるか。	15.0
	利用者の管理及び利用料金の収受に関する業務	利用料金の設定、利用者の選定方法等	・ 利用料金の設定方法、利用者の選定方法等に関する考え方は優れているか。	10.0

評価項目			評価の視点	配点
	利用促進に関する業務	プロモーション 販売促進	・プロモーションや販売促進の施策の提案に工夫が見られ、効果が期待できるか。	20.0
交流施設※2 連携業務		交流施設連携業務の内容	・交流施設利用者の満足度をより高めることを目的とした取組の提案の適切性	10.0
		交流施設連携業務の改善	・交流施設連携業務の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する適切性	5.0
賑わい形成業務		賑わい形成業務の内容	・西郷港周辺地区の回遊性向上を目的とした取組の提案に効果が期待できるか。	10.0
		賑わい形成業務の改善	・賑わい形成業務の定期的な改善・見直しの方針及び方法に関する適切性	5.0
緊急対応等		緊急時、非常時、事故等	・緊急時、非常時、事故等のリスクに関して適切に認識しているか。 ・当該リスクへの対応方法に関する提案は適切か。	10.0
		クレーム、要望等の情報の取り扱い方法	・利用者や来訪者からのクレーム、要望等の本町との情報共有方法についての提案は具体的か。	5.0
任意業務			・任意の提案内容について、地域経済社会の発展・活性化に資する提案がなされているか。 ・また、実現性があるか。	10.0
運営権対価の価格			・次の数式により評価する。 (応募者自身による提案額) ÷ (全ての応募者による提案額の最高額) × 20 点(小数点以下第2位を四捨五入する。)	20.0
サービス対価の見積			・次の数式により評価する。 (1－(見積額) ÷ (サービス対価の上限額)) × 25 点(小数点以下第2位を四捨五入する。) ※5 点を上限とし、上記計算式により 5 点以上となる場合は 5 点満点とする。	5.0
合計				200.0

※1 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業募集要項（令和 6 年 11 月 13 日公表、令和 6 年 12 月 10 日修正）2.（4）1）に示す民間商業施設

※2 大社エリア交流・民間商業施設運営等事業募集要項（令和 6 年 11 月 13 日公表、令和 6 年 12 月 10 日修正）2.（4）1）に示すフリースペース、交流スペース、事務スペースを合わせた範囲

4. 審査の結果

(1) 参加資格審査

令和6年11月19日から12月11日までの間に、2者から資格審査に関する書類（以下、「資格審査書類」という。）が提出された。隠岐の島町が資格審査書類を基に参加資格審査を実施し、2者ともに参加資格を有していることを確認した。令和6年12月16日付けで、隠岐の島町から参加資格審査の結果を2者に通知した。

(2) 競争的対話

参加資格があるとされた者に対し、募集要項等の内容について隠岐の島町と応募者との齟齬を生じさせないようにすること、応募者による提案内容の要求水準未達を防ぐことなどを目的として、競争的対話を行った。競争的対話は計3回実施したが、応募者2より第3回競争的対話を辞退する申し入れがあった。

開催日程は表6のとおりである。

表6 競争的対話の開催日時

	応募者 1	応募者 2
第1回競争的対話	令和6年12月18日 9:50～10:50	令和6年12月18日 15:00～16:00
第2回競争的対話	令和7年1月21日 11:00～12:30	令和7年1月21日 9:00～10:30
第3回競争的対話	令和7年2月7日 10:00～11:40	開催なし

(3) 提案審査

1) 基礎審査

令和7年2月19日付で応募者2者から提出された提案書類を基に、隠岐の島町が応募者からの提案内容が要求水準及びその他募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認した。確認の結果、2者ともに要求水準及びその他募集要項等に示す条件を満たしていた。

2) 提案審査

令和7年3月6日に応募者へのヒアリング（プレゼンテーション及び質疑応答）及び提案審査委員会を開催し、提案審査を行った。各応募者の評価点を表7に示す。

表 7 評価点

評価項目			応募者 1	応募者 2
事業実施方針			13.4	13.0
事業実施体制 (緊急時体制は除く)			8.4	8.8
収支計画等		前提条件及び収支内容	14.4	16.0
運営権 設定 施設	民間商業機能の提案	民間商業機能の提案	25.8	22.4
		運営業務及び民間商業機能の改善	13.2	12.0
	利用者の管理及び利用料金の収受に関する業務	利用料金の設定、利用者の選定方法等	8.0	8.4
	利用促進に関する業務	プロモーション 販売促進	17.6	16.0
交流施設連携業務		交流施設連携業務の内容	8.4	7.2
		交流施設連携業務の改善	4.6	4.0
賑わい形成業務		賑わい形成業務の内容	9.2	7.6
		賑わい形成業務の改善	4.4	3.8
緊急対応等		緊急時、非常時、事故等	8.0	8.0
		クレーム、要望等の情報の取り扱い方法	4.0	3.6
任意業務			6.0	8.8
運営権対価の価格			20.0	20.0
サービス対価の見積			0.0	0.0
合計点			165.4	159.6

3) 最優秀提案者の選定

提案審査委員会は、算出した合計点から最優秀提案者と次点提案者を選定した。

表 8 選定結果

最優秀提案者	【応募者 1】 ・ 旅工舎 & 幸正丸 (代表企業 山陰観光開発株式会社、構成員 合同会社幸正丸)
次点提案者	【応募者 2】 ・ 株式会社吉崎工務店

5. 審査講評

本事業は、商業機能と交流機能を担う公共施設を整備し官民連携により地域の人々が活躍する場となる施設運営を実施することで、地域経済社会の発展・活性化に寄与することを目的とするものである。

2つの応募者はともに本事業の目的を理解し、隠岐の島町が西郷港周辺で実施しているまちづくり事業や西郷港周辺地区が抱える課題について理解したうえで提案を行っており、この点を高く評価した。

その中で、旅公舎&幸正丸の提案は本事業における3つの運営業務である「運営権設定施設の運営業務」、「交流施設連携業務」及び「賑わい形成業務」の全てでより具体的かつ多岐に渡る提案がされており、これまでの事業実績・経験に基づいた説得力の高い提案だった。特に、西郷港周辺地区が抱える課題である飲食店の減少に対し、具体的かつ魅力的な飲食店についての提案がなされていた。株式会社吉崎工務店は地域を盛り上げていきたいという意思がより強く感じられたものの、実績に基づき具体的かつ多岐にわたる提案がなされていた旅公舎&幸正丸の提案をより高く評価した。

最後に、限られた期間の中で、今後の隠岐の島町を形作る新しい取組に対し積極的に提案検討を実施し、これをまとめた各グループの企画力・提案力を高く評価するとともに、西郷港周辺まちづくりに対する熱意に心からの敬意を表したい。