

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会

開催日時

令和4年9月29日（木曜日）14時から16時まで

開催場所

綾瀬市役所 窓口棟3階 308会議室

●事業提案内容と財務状況について

○事務局

今回、各事業者から提出された事業提案書について、中小企業診断士による企業分析を行い、特徴集約表としてまとめた。

○事務局（中小企業診断士）

特徴集約表は、採点基準項目ごとに、比較できるサマリとしてまとめた資料であり、市民・市にとっての想定リスクも記載している。

売上想定の見込みや、財務状況については大きな問題はないようだが、事業コンセプト、スパー不在期間、地代および地代更新の考え方、地域への貢献の項目などで違いがある。

○委員

[Redacted]

○委員

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

●選定方法について

○事務局

評価基準の項目に沿って、採点表にて点数をつけていく形である。プレゼンテーションの際

に仮の点数を各社ごとにつけ、その後の選定委員会の日程で最終的な点数を提出し、それを踏まえて討議により選定していただく。

○委員

配布資料が多いため、各資料の説明をしてもらいたい。

○事務局

(採点表・評価基準・質問事項・特徴集約表・財務状況等審査業務報告書の各資料について説明)

○委員

[Redacted]

○事務局

[Redacted]

○委員

[Redacted]

○委員

[Redacted]

○委員長

[Redacted]

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会
(事業者プレゼンテーション)

日時 : 令和4年10月20日(木) 14:00~16:50

場所 : 市役所窓口棟3階 308会議室

出席者 : 別紙のとおり

作成者 : 公共資産課 清田賢

公マネ課長 :

綾瀬市中心市街地土地活用事業、事業者選定委員会を開催させていただきます。
初めに委員長にご挨拶の方をよろしくお願いいたします。

委員長 :

本日はお忙しい中、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会にご出席いただきまして、誠にありがとうございます。本日は、中心市街地土地活用事業事業者からの事業提案のプレゼンテーションを受けることとなっております。前回説明をさせていただきましたが、2つの業者から特色ある提案がされるものと考えております。選定まで長丁場の会議となりますが、本日ここで決定、聞いて点数をつけていただくのが、将来の綾瀬市の中心市街地を大きく左右することとなりますので、最後まで慎重なご審議をお願いしたいと思います。

本日は委員の皆様のご協力いただきまして、会議を円滑に進めて参りたいと思いますので、よろしくお願いいたします。以上簡単ですが挨拶とさせていただきます。

公マネ課長 :

それではですね、今回の採点方法等について事務局から説明をさせていただきます。今回の事業者のプレゼンテーションにつきましては、以前の事務要領におけるくじ引きにより、[REDACTED]、ヤオコー株式会社の順番で、進めさせていただきます。事業者の説明につきましては20分以内となっております。終了3分前になりましたらベルを鳴らせていただき途中でも打ち切りさせていただきます。時間になりましたら、説明の途中でも打ち切りとさせていただきますので、ご了承ください。ただければと思いますので、よろしくお願いいたします。その後、質疑時間を40分程度、予定させていただきます。

質疑が終了いたしましたら、提案事業者に対する採点作業の方に移っていただければというふうに思います。すでに事前の採点はお済みかと思いますが、プレゼンテーションを踏まえ、最終の採点をお願いできればと思いますので、よろしくお願いいたします。また、採点が終了しましたら、個別の採点表については一度事務局の方にて回収をさせていただきます。採点にかかる説明は以上でございます。

[REDACTED] :

質問の方法なんですけど、例えば一問一答であるとか、委員1人当たりの持ち時間だとかはあるのでしょうか。

公マネ課長：

特にその辺の定めはございませんので、委員長の進行で質疑をいただければと思いますので、よろしくお願いします。他に質問の方はよろしいでしょうか。それでは議事に移らさせていただきます。進行を委員長にお願いします。

委員長：

それではこれから議事に入ります。

綾瀬市役所を中心に、周辺中心市街地土地活用事業事業者選定にかかるプレゼンテーションをこれから実施しますが、提案者に入室をお願いいたしますが、予定では15分から説明なんですけどもう準備ができ次第ということで、入っていただいてもよろしいですかね。それではお願いします。

([REDACTED] 入室)

それではこれより、綾瀬市の綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定にかかるプレゼンテーションを始めさせていただきます。 [REDACTED] よりプレゼンテーションをしていただきたいと思いますので、説明時間は20分となりますので、よろしくお願いします。

[REDACTED]：
冒頭で申し訳ないんですが、本事業につきまして本日の午前なんですけども、最終まで揉んでおったんですけども、 [REDACTED] 弊社としまして本件辞退させていただくということで、決まりましたので、プレゼン自体もですね、ちょっとご辞退させていただければなと思っております。

逆に質疑応答とかあれば、答えられる範囲でお答えするような形になります。

委員長：

事業者さんの方から、事業に対して辞退したいという旨があるというお話です。

そういうご意向ですので、ここでこれでは当然できないと。ただ、委員の皆さんの方から、ここまで資料出されて我々もそこまでのいろいろな内容を審議して今日集まっています。そういう中で委員の方から何かお聞きしたいことがありましたらお願いします。

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

これ今日本当に今日までっていうか、今も実は資料持って、発表できる体制を持ってきてたんですけども、今日の午前中に最終の方針が決まってしまって、昨日までは全部そのプレゼンの用意全部できて、ちょっとアレンジをさせていただいて、本当私どもとしても、魅力ある、このまちづくりのための、本当にそこ拠点というかですね、そういう位置付けで、ご提案させていただきたいっていう思いでずっと

進めてたんですけど、本当に今日の午前中その方針が最終結論出てしまったもんですから、我々の思いとしては、本当に最後の最後まで、ぜひ一緒にやらせていただきたいと思いで今ここに臨んできていたという、そういう思いでございます。

委員長：

わかりました。今までいろいろな資料等を作ってください誠にありがとうございました。今回は、残念な結果でございますが、また、綾瀬市はまだずっとありますので、また何か機会がありましたら、よろしくお願ひしたいと思ひます。これをもって[REDACTED]のプレゼンを終了とさせていただきますどうもありがとうございます。

委員長：

それでは時間となりましたので提案業者の入室を許可しますのでよろしくお願ひいたします。

(ヤオコー入室)

それではこれからヤオコーさんにおかれましてプレゼンテーションをお願いいたします。時間は20分となります。そのあと質疑をさせていただきますので、よろしくお願ひします。

ヤオコー：

本日はこのようなお時間いただきまして大変ありがとうございます。本日の流れといたしまして、まずヤオコーの紹介をさせていただきます、その後、事業計画のご説明に移らせていただきます。

それではヤオコーの紹介から始めさせていただきます。

投影しておりますザマーケットプレイス綾瀬は、今回計画する商業施設の名称となります。ザマーケットプレイスは町の市場になりたいという願ひを込めた、ヤオコーが提案するショッピングセンターでございます。既存11ヶ所のザマーケットプレイスはいずれもコミュニティの中心として大変にぎわっております。

明治23年、埼玉県小川町ヤオコー商店を創業、昭和23年に会社設立、現在の本社は埼玉県川越市新宿町にございます。写真は、1958年、セルフサービス化をいち早く取り入れた当時のヤオコー商店の写真です。

現在ヤオコーは、東証プライム市場に上場、2022年3月期で、33期の連続増収増益を達成している企業です。

ヤオコーの企業理念は、生活者の日常の消費生活をより豊かにすることによって、地域文化の向上発展に寄与するです。地域のライフラインとして、また地域の食生活を支え、ヤオコーがあつてよかつたと言つていただけるお店づくり施設づくりを目指しております。

ヤオコーグループは、100%子会社のディスカウントスーパーエイビィ、フーコックを傘下にグループ総売上高5140億円、合計店舗数192店舗。全国のスーパーマーケットランキングでも上位の位置付けにございます。

写真は2022年に埼玉県和光市にオープンした、ザマーケットプレイス和光です。このお店は、ストアオブザイヤーという小売業専門誌の読者投票によって決められる、2022年に最も注目された店舗のアワードで、第1位を獲得した店舗でございます。

す。

先月八王子市にオープンしたお店です。にぎわい感、ワクワク感、鮮度感季節感などを感じていただける売り場づくりを目指しております。豊かで楽しい食生活提案型スーパーマーケットを目指し、ヤオコーでしか買えない、おいしい商品の開発に取り組んでおります。インストアで作る手握りおはぎや、インストアで切りたての新鮮なお肉など、他にはない商品で広域からの集客も可能としております。1例ですが、手握りおはぎは、知る人ぞ知る宮城県秋保温泉で、名物おはぎを1日5000個売るスーパーさん、直伝の商品でございます。

ヤオコーでは国内にとどまらず、選任バイヤーが世界中を駆けまわり産地開拓や商品開発を行っています。特に直輸入ワインですが、ワイン業界で活躍する女性だけによる国際コンペティション「サクラアワード」で受賞をしております。

地産地消にも注力しております。ヤオコーでは他社に比べ地元野菜のコーナーを大きくとっております。直接契約している、近隣の地元農家さんが毎朝収穫する、生産者の顔が見える、新鮮で安全な野菜が並びます。

サービスの取り組みといたしまして、ネットスーパー、オンライン商品の受け取りロッカーを、お買い上げ商品をご自宅までお届けする即日宅配などがございます。

サステイナブルな取り組みとして、電気使用量の削減、太陽光発電の拡充、自社エコセンターにおける資源ごみの再資源化など、SDGsの理念に沿って推進しております。また、食を通じて、子供たちを支援したいという思いから、子供支援財団を設立し、子供食堂への寄付、フードパントリー活動支援などを行っております。以上駆け足となりましたが、ヤオコーの紹介となります。

[Redacted]

[Redacted]

本日はご清聴いただきましてありがとうございました。

委員長：

どうもありがとうございました。それではこれから質疑に入ります。事前の資料と合わせて本日プレゼンで説明いただいた内容につきまして、各委員の方から質問をさせていただきますのでよろしくお願いします。それでは質問がありましたら挙手をお願いします。

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[Redacted]

[Redacted]

それでは他に意見がないようですので、以上をもちましてプレゼンテーションを終了とさせていただきます。応募者の皆様、どうもありがとうございました。
(ヤオコー退室)

公マネ課長：

御手元の採点表へ記載いただき、完了しましたら回収のうえコピーを取らせていただきますので、事務局までお声かけをお願いいたします。

委員長：

それでは、本日予定している全てのプレゼンテーションが終了しましたが、事務局から何かありますか。

公マネ課長：

今回の選定委員会についてでございますが、10月28日（金）14時から予定しております。選定委員会では、各委員から提出された採点表を基に各配点の内容について協議をし、優先交渉権者を決定いたしますので、よろしくをお願いいたします。

委員長：

それでは、最後になりますが、次回の選定委員会が事務局より説明のあったとおり、10月28日に予定されておりますが、
当日は欠席をさせていただきます。つきましては、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会設置要綱に基づき、職務を代理するものとして、委員を指名させていただきますので、ご了承いただければと思います。それでは、ほかに、御意見がないようですので、進行を事務局にお返しします。

公マネ課長：

ありがとうございました。それでは、これを持ちまして、綾瀬市指定管理者選定委員会を終了いたします。本日は、お疲れ様でした。

以上

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会 委員名簿

NO.	所属	所属職名	氏名	備考
1				
2				
3				
4				
5	綾瀬市	副市長	内藤 勝則	委員長
6				
7				職務代理者

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会

日時 : 令和4年10月28日(金) 14:00~14:30

場所 : 市役所窓口棟3階 308会議室

出席者:

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会委員

- ・
- ・
- ・
- ・
- ・
- ・

作成者: NPOあつぎみらい21 中小企業診断士

公マネ課長:

ただいまから、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会を開催いたします。なお、本日は内藤委員長が欠席となっておりますが、過半数以上の委員が出席しておりますので、当委員会設置要綱に基づき予定通り開催をいたします。

また、前回選定委員会で承認いただきましたとおり、本日、内藤委員長が不在のため、委員が職務代理者として指名されておりますので、よろしくお願いいたします。

それでは、職務代理者より御挨拶をお願いします。

職務代理:

本日は御多忙の中、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者選定委員会に御出席いただきましてありがとうございます。

内藤委員長不在のため、職務代理を務めさせていただきますのでよろしくお願いいたします。

進行に不慣れな点もあるかと思いますが、円滑な会議運営に努めてまいりたいと思っておりますので、皆様の御協力をお願いいたします。

本日は、前回の中心市街地土地活用事業事業者からの事業提案プレゼンテーションをうけ、市役所周辺中心市街地土地活用事業の優先交渉権者を選定してまいります。

委員の皆様の豊富な知見を生かし、将来に向けた綾瀬市の中心核づくりに対して、積極的な御意見をいただければと思いますので、是非ともよろしくお願いいたします。

公マネ課長:

それでは、議事に移らせていただきます。

進行を職務代理者をお願いします。よろしくお願いいたします。

職務代理：

それでは、議事に入ります。

綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業事業者の選定を行います。プレゼンテーション集計結果について、事務局より説明をお願いいたします。

公マネ課長：

事務局より集計結果について御説明いたします。前方のスクリーン、もしくはお手元の集計表をご覧ください。

今回の事業者選定に当たっては、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業公募型プロポーザル実施要領に基づき点数が最も高い事業者を第1位優先交渉権者として選定いたします。

今回、[REDACTED]が辞退したことから、提案企業はヤオコー株式会社のみとなりますが、今後30年の事業用定期借地権契約を締結する企業でございます。

提案内容や財務状況等を含め本市、中心市街地への立地にふさわしい企業であることを御審議いただければと思います。

それでは、前方のスクリーンを御覧ください。各委員の点数を集計した結果でございます。採点につきましては、840点満点となっております、[REDACTED]

[REDACTED]

これらの点数を踏まえまして、事業者の選定についてご審議いただければと思います。よろしくをお願いいたします。

職務代理：

只今、事務局から説明がありました。

これから、審議に入りたいと思いますが、全面のスクリーンに皆様の点数が表示されております。

[REDACTED]の辞退により、ヤオコーのプレゼンテーションのみとなっておりますが、前回のプレゼンを聞かれて、また、皆様の配点をご覧になられて、何かご意見等があればご発言をお願いしたいと思います。皆様、いかがでしょうか。

お手元に細かい点数表もございまして、項目ごとにつけていただいておりますが、コンセプト全体だったり、施設計画、地域貢献にてそれぞれ枠でくくって、点数が出ております。

職務代理：

ご発言ありがとうございました。ここで企業選定にあたってのとりまとめをさせていただきます。

皆様の発言にございましたとおり、今回のヤオコーのプレゼンテーションにより、内容確認ができました。

結果的には、1社のプレゼンになってございますが、消極的な選択ではなく、積極的な選択として、次期中心市街地の土地活用事業者の候補者としてヤオコーを選定いたしたいと思いますが、御異議ございませんでしょうか。（「なし」の発言）

では、優先交渉企業にヤオコーを選定いたします。ほかに、御意見がないようですので、ヤオコー株式会社を優先交渉権者として選定することとし、本日の結果については市長へ報告いたします。

公共資産課において、地権者会と協力し、優先交渉権者との基本協定、事業用定期借地権契約締結に向けて協議を進めるようお願いいたします。

それでは、本日予定している全ての審議が完了しましたが、委員の皆様からご意見等ありますか。（意見なし）

ほかに、御意見がないようですので、進行を事務局にお返しします。

公マネ課長：

ありがとうございました。それでは、これを持ちまして、綾瀬市役所周辺中心市街地土地活用事業者選定委員会を終了いたします。

資料につきましては、すべて回収となりますので、そのまま自席において置いていただければと思います。

本日は、お疲れ様でした。

以上