

守口市旧本庁舎等跡地活用事業

～優先交渉権者等の候補の選定経過及び審査結果～

守口市旧本庁舎等跡地活用事業者プロポーザル選定委員会

令和2年3月

目 次

| | |
|------------------------------|---|
| 1. 選定委員会の開催経緯 | 1 |
| 2. 優先交渉権者等候補の選定の流れ | 2 |
| 3. 審査結果 | 3 |
| (1) 事業提案書の受付 | 3 |
| (2) 事業用地の提案貸付料単価の確認 | 3 |
| (3) 基本的事項の確認 | 3 |
| (4) 定量的事項（配点 200 点）の審査 | 4 |
| (5) 定性的事項（配点 800 点）の審査 | 4 |
| (6) 優先交渉権者等候補の選定 | 5 |
| 4. 総評 | 6 |
| (1) 事業者に対して | 7 |
| (2) 市に対して | 7 |

1. 選定委員会の開催経緯

本選定委員会では、「守口市旧本庁舎等跡地活用事業 事業者選定基準」に基づき、参加資格確認審査を通過した応募者から提出された事業提案書の審査を総合的に行い、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下、優先交渉権者等）の候補を選定した。

<選定委員会の開催経緯>

| 時 期 | 内 容 |
|----------------------------|---------------------------------------------|
| 第1回 令和元年7月12日 | ・実施方針（案）について |
| 第2回 令和元年9月20日 | ・募集要項（案）、事業者選定基準（案）、提案様式集（案）について |
| ※令和元年10月16日 ※令和元年12月15日 | ・募集要項等の公表 ・募集要項等（修正版）の公表 |
| 第3回 令和2年1月22日 | ・提案審査要領（案）、応募者ヒアリング実施要領（案）について |
| ※令和2年2月17日～19日 | ・事業提案書の受付 |
| 第4回 令和2年3月2日 | ・提案書類の審査について |
| 第5回 令和2年3月23日 | ・応募者ヒアリングの実施 ・提案に関する審査 ・審査講評（案）に関する協議 |

<選定委員会委員名簿>

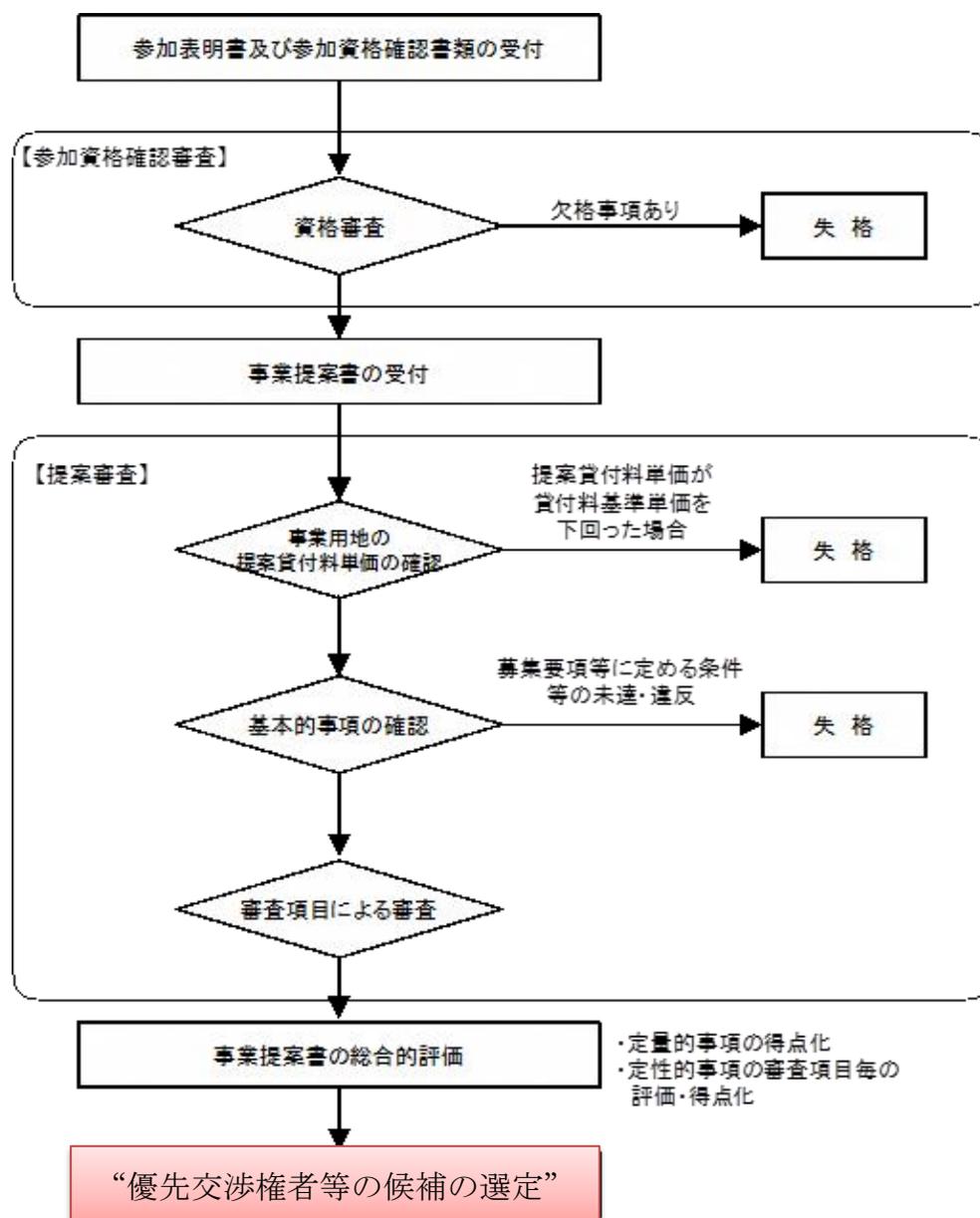
| 氏 名 | 所属・役職 |
|----------------|------------------------|
| 澤木 昌典 ※委員長 | 大阪大学大学院工学研究科 教授 |
| 高橋 泰代 ※副委員長 | 大阪国際大学経営経済学部経営学科 教授 |
| 山口 行一 | 大阪工業大学工学部都市デザイン工学科 准教授 |
| 助川 勝彦 | 守口市 総務部長 |
| 馬場 正人 | 守口市 都市整備部長 |

2. 優先交渉権者等候補の選定の流れ

はじめに「事業用地の提案貸付料単価」の定量的事項の確認及び募集要項に記載された条件等の基本的事項について条件を満たしていることを確認するとともに、審査項目による審査を行った。

審査項目による審査では、「事業用地の提案貸付料」に基づき算出する「定量的事項の得点」と、審査項目ごとに審査し算出する「定性的事項の得点」の合計得点から、優先交渉権者等の候補を選定した。

優先交渉権者等の候補選定の流れは以下のとおり。



3. 審査結果

(1) 事業提案書の受付

参加資格確認審査を通過し事業提案書の提出があった応募者は、以下のとおり。

| 応募者 (応募グループの場合は代表法人) | 応募グループの構成法人 |
|-------------------------|-------------|
| 株式会社エディオン | — |
| エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社 | イオンタウン株式会社 |
| KS グループホールディングス 株式会社 | 医療法人清水会 |

(2) 事業用地の提案貸付料単価の確認

事業提案書に記載された事業用地の提案貸付料単価の確認を行い、いずれの提案者も、事業用定期借地権方式による貸付料基準単価 774 円/㎡・月以上、一般定期借地権方式による貸付料基準単価 807 円/㎡・月以上の単価であることを確認した。

| 応募者 (応募グループの場合は代表法人) | (事業用定期借地 権方式) 提案貸付料 | (一般定期借地権 方式) 提案貸付料 |
|-------------------------|------------------------|-----------------------|
| 株式会社エディオン | 774 円/㎡・月 | — |
| エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社 | 774 円/㎡・月 | 900 円/㎡・月 |
| KS グループホールディングス 株式会社 | 781 円/㎡・月 | — |

(3) 基本的事項の確認

いずれの提案者も、募集要項等に定める基本的事項について未達・違反がないことを確認した。

(4) 定量的事項（配点 200 点）の審査

以下の算定式に基づき定量的事項の得点を計算した。なお、得点は小数点第 3 位を四捨五入して求めた。

【算定式】

$$\text{得点} = 200 \text{点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する年間提案貸付料総額}}{\text{提案された最も高い年間提案貸付料総額}}$$

【定量的事項の得点結果】

| 応募者名 | 年間提案貸付料総額 | 得点 |
|-------------------------|----------------|----------|
| 株式会社 エディオン | 69,886,800 円/年 | 191.72 点 |
| エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社 | 72,904,800 円/年 | 200.00 点 |
| KS グループホールディングス 株式会社 | 70,518,000 円/年 | 193.45 点 |

(5) 定性的事項（配点 800 点）の審査

審査項目による審査（定性的事項）では、募集要項等に定める条件以上の優れた提案内容について、提案に関する記載内容の具体性、独自性、妥当性等についての評価を行った。なお、評価は提案内容を総合的に判断し、各提案書間の相対的な比較をもとに行った。

審査項目ごとの配点に以下の評価区分に基づく評価の係数を乗じたものを各審査項目の得点とし、それらの合計点を定性的事項の得点とした。

なお、いずれの得点も、定性的事項の最低基準得点である 240 点（合計 800 点の 3 割）は下回っていないかった。

【評価区分】

| 評価 | 評価内容 | 得点化方法 (配点×係数) |
|----|------------------------|------------------|
| A | 具体的かつ評価できる、特に優れた提案がある。 | 配点×1.0 |
| B | 具体的かつ評価できる、優れた提案がある。 | 配点×0.8 |
| C | 具体的かつ評価できる提案がある。 | 配点×0.5 |
| D | 具体的な提案がある。但し内容が不十分である。 | 配点×0.2 |
| E | 募集要項等に定める条件を超える提案がない。 | 配点×0.0 |

【定性的事項の審査項目及び得点結果】

| 項目 | 配点 | (株) エディオン | エヌ・ティ・ ティ都市 開発 (株) | KSグループ ホールディ ングス (株) |
|-----------------------------------------|------|--------------|--------------------------|----------------------------|
| 1 事業の実施方針・ コンセプト | 40点 | 27.20点 | 26.40点 | 17.60点 |
| 2 導入機能内容 | 120点 | 81.60点 | 93.60点 | 48.00点 |
| 3 施設配置・動線計画 ※NTT本管迂回工事費 用等の市負担の有無 | 120点 | 74.40点 | 88.80点 | 60.00点 |
| | 40点 | 40.00点 | 27.20点 | 10.40点 |
| 4 管理運営計画 | 100点 | 72.00点 | 84.00点 | 60.00点 |
| 5 意匠・景観計画 | 40点 | 20.00点 | 31.20点 | 22.40点 |
| 6 環境への配慮 | 40点 | 27.20点 | 28.80点 | 24.80点 |
| 7 事業実施体制 | 80点 | 49.60点 | 59.20点 | 17.60点 |
| 8 事業計画 | 80点 | 56.00点 | 65.60点 | 14.40点 |
| 9 工程計画 | 40点 | 31.20点 | 28.80点 | 20.00点 |
| 10 地域経済活性化への 貢献・配慮 | 100点 | 62.00点 | 74.00点 | 62.00点 |
| 合計 | 800点 | 541.20点 | 607.60点 | 357.20点 |

(6) 優先交渉権者等の候補の選定

定量的事項の得点（配点 200 点）と定性的事項の得点（配点 800 点）を合計したものを、応募者の総合得点（配点 1,000 点）として算出し、エヌ・ティ・ティ都市開発 株式会社を代表法人とする応募者を優先交渉権者候補として選定した。また、株式会社 エディオンを次点交渉権者候補として選定した。

| 提案審査 | 配点 | (株) エディオン | エヌ・ティ・ ティ都市 開発 (株) | KSグループ ホールディ ングス (株) |
|---------|--------|--------------|--------------------------|----------------------------|
| 定量的事項審査 | 200点 | 191.72点 | 200.00点 | 193.45点 |
| 定性的事項審査 | 800点 | 541.20点 | 607.60点 | 357.20点 |
| 合計 | 1,000点 | 732.92点 | 807.60点 | 550.65点 |
| 結果 | | 次点交渉権者 候補 | 優先交渉権者 候補 | — |

4. 総評

守口市旧本庁舎等跡地において、新たな魅力拠点を創出するため、本事業用地を定期借地権方式により借地し施設の整備・管理運営を行う事業者を、公募型プロポーザルにて募集した結果、3者から事業提案書の提出があった。

各応募者からは、多くの市民・来訪者が集い賑わう民間施設や街角広場・憩いの広場の導入や、“サードプレイス”のような憩いの空間の整備、守口都市核周辺の活性化に寄与するエリアマネジメントの企画等に対して、多様な提案があり、民間事業者のノウハウ活用を目的とする本公募型プロポーザルは十分意義があったものとする。

本選定委員会では、応募者への質疑やヒアリング等の実施を踏まえ、事業提案書の審査を総合的に行い、代表法人をエヌ・ティ・ティ都市開発株式会社とする応募者（構成法人イオンタウン株式会社）を優先交渉権者候補として選定した。また、優先交渉権者候補からの事業提案書において、以下の点が特に優位なものとして評価された。

- ・導入機能や施設配置・動線計画等が、事業用地内外の関係性等にも配慮しつつ、十分に練られた提案であること。
- ・要求水準を上回る規模の憩いの広場が、外部に開かれつつ商業棟と賃貸住宅棟の中庭のように配置され、市民参加型イベントの開催や賃貸住宅1階の中庭に面して整備されたコワーキングスペースやサイクルカフェ等により、憩いの広場を中心ににぎわい創出が期待できること。
- ・提案企業によるワーキングで考案された先進的なサービス・商品の本事業により整備される民間施設において展開することにより、本事業用地における将来性を感じさせる、守口市における新たなライフスタイルに関する情報発信拠点の形成が期待できること。
- ・事業実施期間中、エリアマネジメント協議会を開催し、事業者間連携による一体的な管理運営を通じて、守口都市核全体のまちの価値の維持・向上が期待できること。
- ・街角広場における本庁舎等跡地のシンボル・記憶の継承に配慮した整備や、地下鉄出入口部分の壁面・屋上緑化等は、積極的で意欲的な提案であり、その実現性が高いこと。

今後、優先交渉権者と市が相互に誠実に協議し、守口市旧本庁舎等跡地活用事業の円滑な実施に尽力されることを期待するとともに、以下の諸点について取り組んでいただくよう、本選定委員会として事業者、市の双方への改善・要望事項として列記する。

(1) 事業者に対して

① 守口ならではのライフスタイルを実現する導入機能の追求

上位計画における本事業用地のまちづくりにおける位置づけ、文祿堤・京街道等の歴史・文化資源との関係性を十分に踏まえ、守口らしい魅力を伝えることのできる導入機能の追求を行うこと。

さらに、施設の供用開始が3年程度先に予定されていることを踏まえ、将来的なマーケット需要等の経済・社会情勢の変化に的確に対応した技術革新による先進的なサービス・商品の導入を図ることにより、既存の商業施設や賃貸住宅にはない「守口の新しいライフスタイル」の創出を目指して、主体的かつ積極的に取り組むこと。

② 市庁舎跡地・地下鉄駅前のシンボルに相応しい高品質なデザインの追求

本庁舎等跡地に整備されるというシンボル性、地下鉄駅前の新たなランドマークとなり得るポテンシャルを有していることから、市との十分な協議を通じて、高品質な施設デザインの追求に取り組み、憩いの広場や街角広場等も含めた魅力的な景観形成を行うこと。

また、導入される賃貸住宅による日照条件・ビル風の影響等、周辺の住環境へ悪影響を及ぼすことの無いよう真摯に取り組むこと。

③ 本事業特有の工程調整への十分な配慮

施設整備を進める上で様々な関係機関との協議が必要となるが、特に地下鉄地上権設定部に関しては、大阪市高速電気軌道(株)も含めた入念な調整が求められるため、工程調整等を丁寧に行い、円滑に事業が推進されるように取り組むこと。

④ 経営等モニタリングを通じた官民協働関係の向上・発展

上記①～③に限らず、将来的に管理運営上の新たな諸課題が発生した場合には、事業期間中に市が実施する経営等モニタリングなどの機会を通じて、官民相互に誠実に協力して取り組み、官民協働関係を向上・発展させ、守口市全体の活性化に寄与するよう取り組むこと。

(2) 市に対して

本公募を通じ民間事業者から様々な提案を受けたが、提案を理想的な形で実現するためには行政の協力が不可欠であり、今後の事業実施に当たり積極的に事業者との連携を図られたい。

本事業においては、憩いの広場や街角広場、歩道状空地、ぶんろく広場といった、民間事業者による公共的空間の整備・維持管理についても提案されているが、これらが市民にとり真に快適な空間となるためにも、管理運営協

定の締結とそのモニタリング方法等について、十分協議されるよう求めたい。

また、優先交渉権者となった事業者からの意欲的な提案により、守口都市核周辺の活性化が期待される一方で、事業者による賃貸住宅の整備や守口都市核周辺の活性化を通じて波及が期待される定住人口増加に伴う社会課題（ファミリー世帯増加による保育・教育施設の拡充・調整等）が新たに発生する可能性がある。行政として関係機関との調整を適宜図るなど積極的な検討をお願いしたい。

以 上