

守口市旧徳永家住宅活用事業

～優先交渉権者等の候補の選定経過及び審査結果～

令和5年7月

守口市旧徳永家住宅活用事業プロポーザル選定委員会

目 次

1. 選定委員会の開催経緯	1
1 選定委員会の開催経緯等	1
2 選定委員会委員名簿	1
2. 事業内容に関する事項	2
3. 事業者の募集及び選定に関する事項	3
1 事業提案書の受付	3
2 施設の提案貸付料の確認	3
3 基本的事項の確認	3
4 定量的事項（配点 10 点）の審査	4
5 定性的事項（配点 90 点）の審査	4
6 【定性的審査項目及び得点】	5
7 優先交渉権者の決定	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

1 選定委員会の開催経緯等

時期	内容
第1回 令和5年3月24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5年4月17日	・募集要項等の公表
※令和5年5月22日 ～令和5年6月2日	・事業者提案書受付
第2回 令和5年6月9日	・参加申し込みについて ・プレゼン審査の方法について ・その他
第3回 令和5年6月30日	・活用事業者候補団体のプレゼンテーション及びヒアリング ・活用事業者候補団体の選定にかかる審査 ・活用事業者候補団体の選定にかかる答申書

2 選定委員会委員名簿

守口市旧徳永家住宅活用事業者プロポーザル選定委員会条例に基づき、本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、守口市旧徳永家住宅活用事業者プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置した。

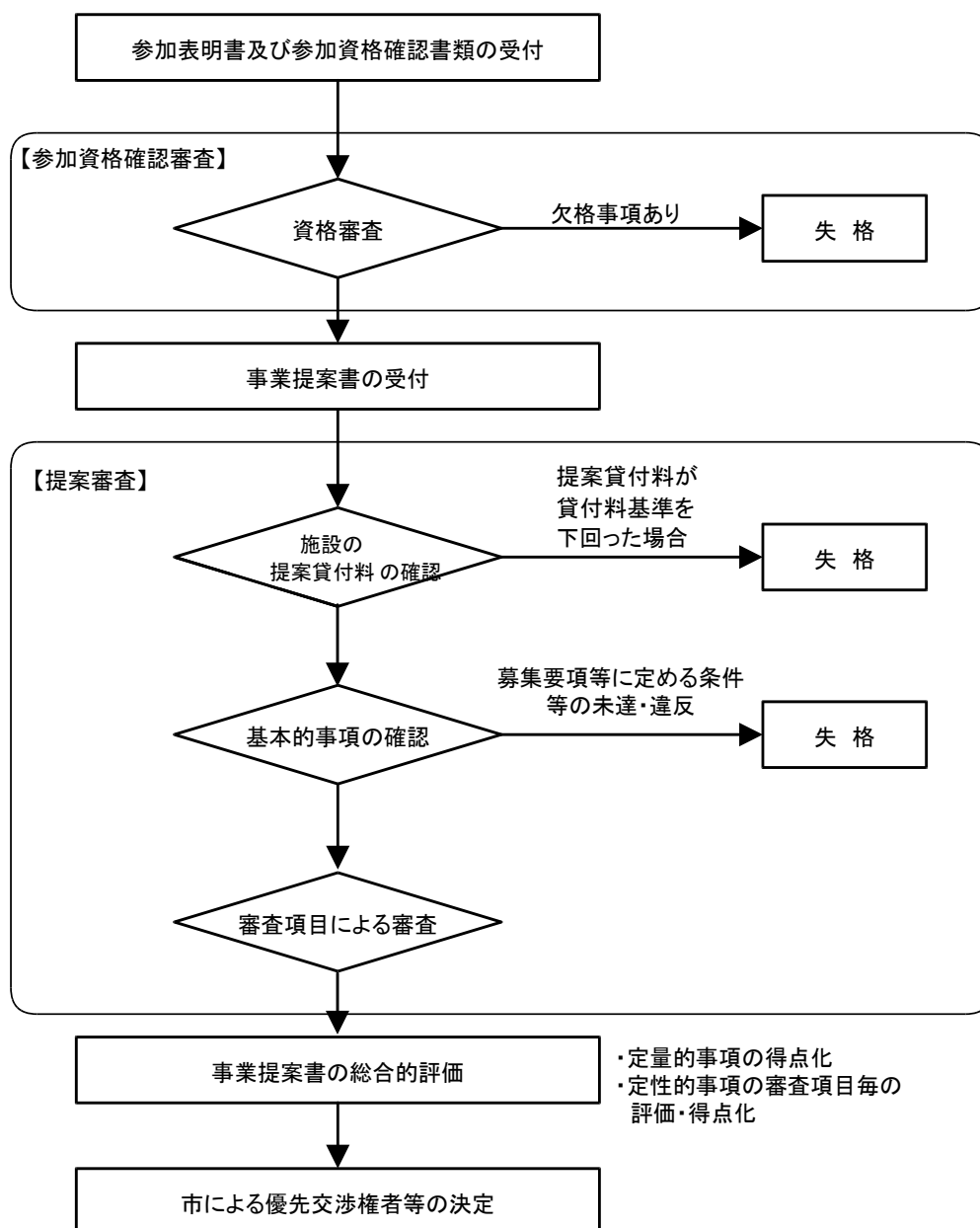
氏名	所属・役職
山口 行一 ※委員長	大阪工業大学工学部 都市デザイン工学科 教授
木下 和紗 ※副委員長	摂南大学経営学部経営学科 講師
加藤 寛之	株式会社サルトコラボレイティブ 代表取締役
尾崎 剛	企画財政部長
増田 敬宜	市民生活部長

2. 事業内容に関する事項

審査は、応募者の資格といった事業遂行能力を確認する「参加資格確認審査」と、参加資格確認審査を通過した応募者の提案内容を審査する「提案審査」の二段階に分けて実施した。

参加資格確認審査を通過した事業者からの提案内容について、募集要項に定める条件等の確認を行い、「施設の提案貸付料（月間提案貸付料）」による「定量的事項」及び「事業提案書に記載された提案内容」による「定性的事項」の審査を実施し、総合的な評価を行った。

市は、選定委員会からの評価内容の報告をもとに、優先交渉権者等を決定した。



3. 事業者の募集及び選定に関する事項

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
アールプレイ株式会社

2 施設の提案貸付料の確認

事業提案書に記載された施設の提案貸付料（月間提案貸付料）の確認を行い、月額
契約貸付料：410,000円以上であることを確認した。

応募者	月間提案貸付料
アールプレイ株式会社	410,000円

3 基本的事項の確認

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10点）の審査

定量的事項の得点の算定式は、提案中最も高い「施設の提案貸付料（月額提案貸付料）」を10点として計算した。なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めた。

【算定式】

$$\text{得点} = 10 \text{ 点} \times \frac{\text{当該応募者の提示する月額提案貸付料}}{\text{提案された最も高い月額提案貸付料}}$$

【定量的事項の得点結果】

応募者	月間提案貸付料	得点
アールプレイ株式会社	410,000円	10点

5 定性的事項（配点90点）の審査

「審査項目及び審査配点表」に示す各審査項目について、AからFの6つの区分で評価を行い、その評価の係数を各審査項目の配点に乗じたものを各審査項目の得点とし、審査項目全体の合計点を以って、定性的事項の得点とした。

【評価ランクに基づく評価点計算方法】

評価ランク		評価点
A	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、特に優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 100%
B	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる、優れた提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 80%
C	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる提案がある。	審査項目の詳細の配点 × 60%
D	募集要項等に定める条件を超える 具体的な提案がある。但し内容がやや劣っている または不十分である。	審査項目の詳細の配点 × 40%
E	募集要項等に定める条件を超える 具体的かつ評価できる提案がある。但し内容が劣 っている。	審査項目の詳細の配点 × 20%
F	募集要項等に定める条件を超える提案がない。	審査項目の詳細の配点 × 0%

6 【定性的審査項目及び得点】

番号	項目	配点	アール プレイ（株）
1	実施体制	5	3.60
2	類似実績	5	4.60
3	開業までのフロー	5	4.00
4	事業の実施方針・コンセプト	15	11.40
5	導入機能内容	20	14.20
6	活用プラン・施設計画	20	13.40
7	管理運営計画	10	7.40
8	事業計画	10	6.80
合計		90 点	65.40 点

7 優先交渉権者の決定

提案審査	配点	アールプレイ（株）
定性的事項審査	90 点	65.40 点
定量的事項審査	10 点	10.00 点
合計	100 点	75.40 点
結果		優先交渉権者 候補

4. 総評

守口市旧徳永家住宅活用事業において、守口市駅北側エリアにおける文禄堤の魅力向上、歴史性の継承と新たな回遊拠点を創出するため、本施設を定期建物賃貸借方式により、施設の整備・運営管理を行う事業者を公募型プロポーザルにて募集した結果、1者から事業提案書の提出があった。

応募者からは、守口市駅北側エリアリノベーション戦略に基づき、守口らしい暮らしの姿を実現することに答える魅力的な提案があり、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、「アールプレイ株式会社」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ついて、以下の通り評価した。

- ・守口市駅北側エリアリノベーション戦略で示すまちづくりの方針や、地域の課題に対し、蒲生四丁目で古民家活用を通じたまちづくりに、長年取り組んできた類似実績や、「守口らしい暮らし」を考えながら事業に取り組んでいく事業方針の理解、取り組み姿勢が高く評価された。
- ・コンセプトや導入機能については、集客という観点から、メインターゲットとなっているファミリー層や若者に対するアプローチとして、コンセプトの明確化が必要と感じており、事業確実性においても、テナント事業者を含めて収益を得る事業となっていないと事業継続性が担保できないことが懸念される。
- ・事業の確実性、実施体制（人員体制）については、懸念点も挙げられたが、プレイスマネージャーの常駐や類似実績等を踏まえ、地域やテナント事業者と対話しながら、トラブル等へ対応していく運営体制、リスク発生時の迅速な対応ができる管理面も評価された。

今後、優先交渉権者となった事業者と市が相互に誠実に協議し、守口市旧徳永家住宅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 事業計画におけるリスクマネジメント

事業計画におけるリスクの面では、主屋の飲食店の賃料収入の確実性が重要であるため、マスターリーサーによるテナント事業者へのサポートが必要であると考え。プレイスマネージャーが現場で起こる様々なトラブルや課題に対して、その場で解決していくことを期待する。

② 文禄堤及び守口宿の歴史性の継承・発信

文禄堤及び守口宿の歴史性について、市や近隣市等とも連携を図りながら継承しつつ、来訪者はもとより、市内外への広い情報発信にも期待する。

③ さらなる公民連携

市有財産の活用事業という性質を踏まえ、今後、様々な場面において、公共的な視点を持ち、さらに市との連携を深めることが望まれる。

2 市に対して

① 関係部局への周知・連携強化

守口市駅北側エリアリノベーション戦略を、このエリア及び周辺に関わる市の関係部局に対しても、一層の周知・理解を図り、同じ方向性で、市の様々な事業を検討、推進していくことが重要と考える。また、市の関係部局の担当者と、優先交渉権者となった事業者を含めた地域の民間事業者が対話するような仕掛け（エリアプラットフォーム等）を継続的に設けることが、戦略の理解と、一貫した事業の推進に繋がる。

② 地域や民間事業者との関係づくり、公民・民民連携

本事業の優先交渉権者となった事業者と地域住民、旧守口市役所跡地活用事業者など、公民連携だけでなく民と民での連携など、様々な相乗効果が期待できるため、市のしっかりとしたコーディネートや関係づくり、地域連携に期待する。また、優先交渉権者となった事業者とともに行政が、シビックプライドの醸成や歴史の継承を支援、連携して取り組んでいくことが望まれる。

③ 外観保存と商業施設としての活用の両立

旧徳永家住宅及び文禄堤の歴史性を踏まえ、それらを継承していくことと、一方で商業施設として新たに活用していくことを鑑み、外観におけるサインや看板等の設置、デザインについては、歴史的な景観等を踏まえたデザインコードの設定など、優先交渉権者となった事業者と十分な協議をしていくことが望まれる。