

守口市旧徳永家住宅活用事業
事業者選定基準

令和5年4月

守口市

【 目次 】

1. 事業者選定基準の位置づけ	1
2. 優先交渉権者等決定の概要	1
(1) 審査全体の流れ.....	1
(2) 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の設置.....	1
(3) 優先交渉権者等の決定方法.....	1
3. 事業者選定基準	3
(1) 参加資格確認審査.....	3
① 審査概要.....	3
② 資格審査.....	3
(2) 提案審査.....	3
① 審査概要.....	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 審査項目による審査.....	4
【審査項目及び配点表】	6

1. 事業者選定基準の位置づけ

本事業者選定基準（以下「本基準」という。）は、守口市（以下「市」という。）が「守口市旧徳永家住宅活用事業」（以下「本事業」という。）を実施する民間事業者の選定を行うにあたり、優先交渉権者及び次点交渉権者（以下「優先交渉権者等」という。）を選定するための方法や評価項目等を示したものです。

なお、本基準は、本事業に参加しようとする者に交付する募集要項と一体の資料であり、本基準で使用する用語の定義は、同一の名称によって募集要項において使用される定義のとおりとします。

2. 優先交渉権者等決定の概要

(1) 審査全体の流れ

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ます。

(2) 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の設置

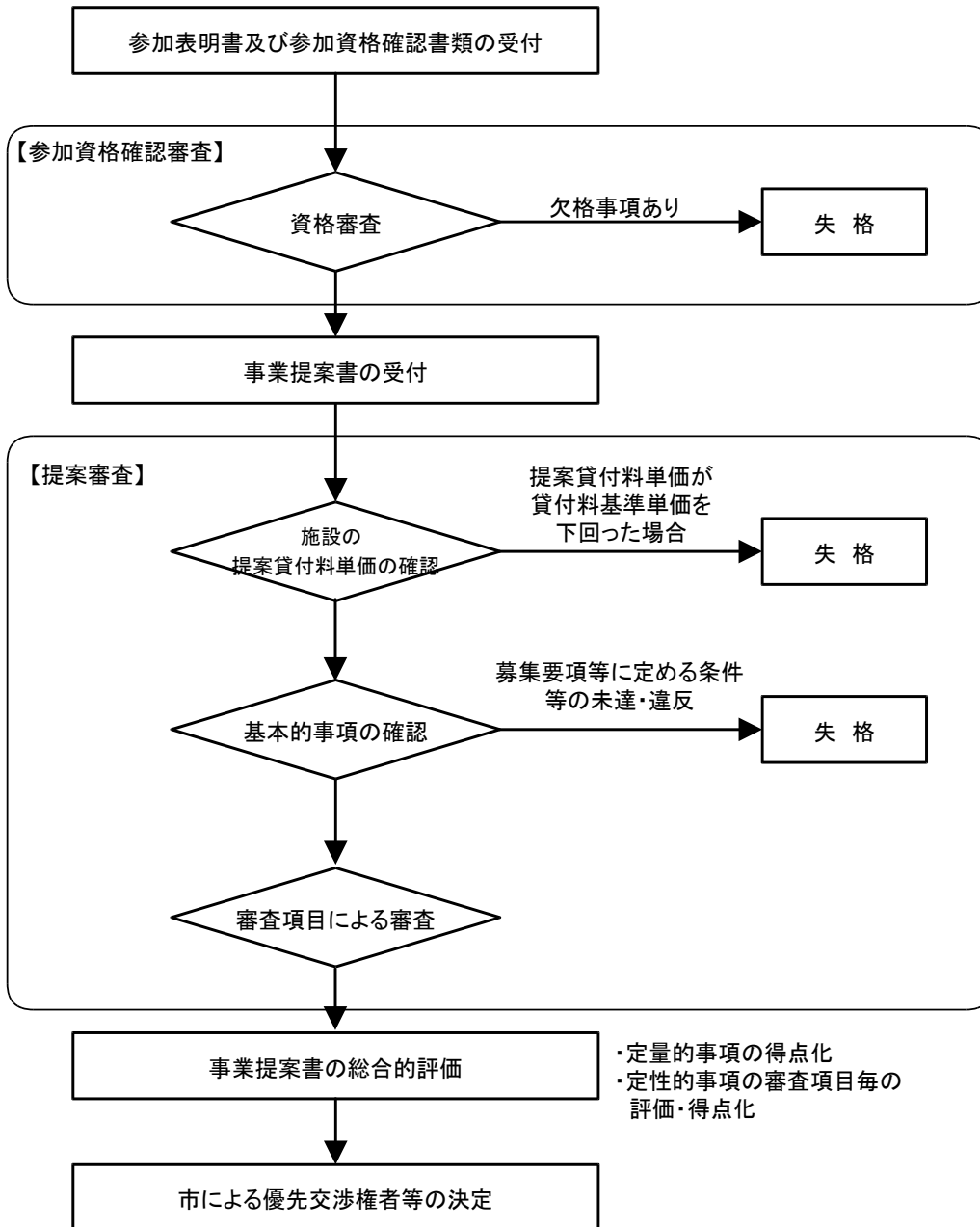
守口市旧徳永家住宅活用事業者プロポーザル選定委員会条例に基づき、本事業に係る事業者の選定についての審議及び審査に関する事務を行うため、守口市旧徳永家住宅活用事業者プロポーザル選定委員会（以下「選定委員会」という。）を設置します。

(3) 優先交渉権者等の決定方法

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、総合的な評価を行います。

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ます。

【優先交渉権者等決定（審査全体）の流れ】



3. 事業者選定基準

(1) 参加資格確認審査

① 審査概要

参加資格確認審査では、応募者として備えるべき資格要件を有しているかどうかを審査します。

② 資格審査

応募者が、募集要項の「参加資格に関する事項」に規定した事項を満たしているかについて、応募資格審査に関する提出書類に基づき審査します。

(2) 提案審査

① 審査概要

「施設の提案貸付料（月額提案貸付料）」に基づいて「定量的事項の得点」を算出します。また、実施体制及び提案内容を後述する定性的事項審査項目に基づいて審査し、得点化を行います。

この定量的事項の得点と実施体制、定性的審査項目の得点を合わせて、「総合得点」を算出し、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

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の確認を行い、提案貸付料が貸付料基準額を下回る場合は、その応募者は失格とします。

③ 基本的事項の確認

応募者の提案内容が、募集要項等に記載のすべての条件に適合していると確認された応募者を事業提案書の総合的評価の対象とします。

募集要項等に記載の条件を1つでも充足していない場合は、応募者に確認のうえ、失格とします。

ただし、その内容が軽微なもので、意図したものではなく、また、施設の提案貸付料、提案内容に大きな影響を及ぼすものでなく、当該内容のみにより失格とすることは返って公平性を欠くと選定委員会が認めた場合には、市は当該提案を行った応募者に対して応募の希望を確認し、当該応募者が施設の提案貸付料の変更を行わずに、当該箇所について募集要項等に記載の条件を満たすことが可能である場合に限り、当該応募者を失格としないことがあります。

④ 審査項目による審査

ア 定性的審査項目（90点満点）

「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ます。

【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%

イ 定量的事項（10点満点）

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点として計算します。

なお、得点は小数点第3位を四捨五入して求めるものとします。

【算定式】

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

【換算例】

	月額提案 貸付料	得点	算出
1位:Aグループ	430,000円	10.00点	10点×(430/430)
2位:Bグループ	420,000円	9.77点	10点×(420/430)
3位:Cグループ	415,000円	9.67点	10点×(415/430)

ウ 総合得点

上記で求めた定性的審査項目の得点（90点満点）、定量的事項の得点（10点満点）、を合計したものを、その応募者の総合得点（100点満点）とし、この得点をもって選定委員会の審査結果とします。

エ 定性的事項の得点の最低基準について

定性的事項の得点が、27点未満（90点満点の3割未満）であった場合には、優先交渉権者等の選定に至らない可能性があります。

オ 総合得点と同点の応募者が複数出た場合について

総合得点と同点の応募者が複数に及んだ場合には、下記の考え方に従って、優先交渉権者等の選定を行います。

- (a) 定性的事項の得点が高い応募者を優位に評価する
- (b) (a)においても優先交渉権者等の選定が困難な場合には、「定性的審査項目番号5及び6」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。
- (c) (b)においても優先交渉権者等の決定が困難な場合には、「定性的審査項目番号7及び8」での合計得点が高い応募者を優位に評価する。

【定性的審査項目及び配点表】

番号	評価の視点	判断基準	関連する 主な様式等	配点	合計	
1	実施体制	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施体制の信頼性(財務状況、事業実績など) ・配置人員や協力企業等の役割、責任の明確性及び適切性(グループ参加の場合は、代表企業、構成法人の役割を明記する) ・設計支援、基本協定、契約、管理運営等の円滑な協議への実施体制、姿勢 ・エリアマネジメント等の実務経験を有する人材、企業など、適切な専門性や実績を持った人員が配置されているか 	様式 5-2 及び 財務書類 様式 5-3 様式 5-4 様式 5-9	5	15	
2	類似実績	<ul style="list-style-type: none"> ・類似施設(築100年以上の古民家活用(民間・公共問わず)による商業・地域コミュニティ施設等)の実績があるか 	様式 5-3	5		
3	開業までのフロー	<ul style="list-style-type: none"> ・事業実施フロー及び建物引渡し以降の工事・開業までの工程管理が明確かつ現実的か ・業務の内容、目的を理解し、業務実施方針との整合が図られ、妥当性が高いか 	様式 5-12	5		
4	事業の実施方針・ コンセプト	コンセプト 力 <ul style="list-style-type: none"> ・本事業に対する取り組み姿勢(特に守口市駅北側エリアノベーション戦略実現への貢献姿勢等) ・事業の実施方針・コンセプトの明快さ・独自性 ・本事業の基本方針及び活用方針に対する理解度 	様式 5-5	15	15	
5	導入機能内容	シンボル 性、シビッ クプライド の醸成	<ul style="list-style-type: none"> ・「守口の個性」を象徴する、街のシンボル、自慢できる場、シビックプライド醸成に資するなど、まちづくりの象徴となるような活用の提案 	様式 5-6	5	20
		多様なコ ミュニティ 形成	<ul style="list-style-type: none"> ・子育て世代の居場所となる場づくりと、高質な雰囲気のある大人の居場所、庭園を生かす複合的な建物活用の提案 	様式 5-6	5	
		文祿堤の魅 力の継承	<ul style="list-style-type: none"> ・文祿堤による立体性のある都市空間、立地希少性を活かし、ダブルファサードによる商環境形成を促し、文祿堤の歴史性を継承する提案 	様式 5-6	5	

		「守口の個性」の可視化、地域経済への貢献	・地域の企業・事業者の出店や事業参加、新規創業、地元の雇用創出、地産地消の取組につながる提案が、現実的かつ効果的なものになっているか	様式 5-6	5	
6	活用プラン・施設計画	歴史的・文化的価値の継承	・歴史的意匠性を尊重した施設計画、内装提案となっているか。旧徳永家住宅の建築的特徴を生かした魅力的な活用イメージとなっているか	様式 5-7	5	20
		回遊性の高い活用プラン	・文禄堤への回遊誘導を意識し、主屋・土蔵棟と駐車場・ガレージ棟を行き来する相乗効果を図る活用提案や動線計画となっているか ・市役所跡地活用事業や周辺エリアと連続した店舗等への活用、賑わいづくりに寄与する計画となっているか ・魅力的な庭園の活用	様式 5-7	10	
		多様な来訪者、近隣への配慮、安全性	・高齢者や子ども、妊婦、障がいのある人等をはじめ、市民・来訪者すべての人が利用しやすいユニバーサルデザインへの配慮 ・歩行者・自転車来訪者への安全性、車道の通行に支障をきたさない動線や駐輪場等の計画 ・近隣に与える影響（光害、騒音、震動、臭気、景観等）への配慮	様式 5-7	5	
7	管理運営計画	エリア価値向上、地域連携	・守口市駅北側エリアプラットフォームへの参画、各種団体が実施する守口都市核における地域活性化の取組と連携した運営姿勢 ・地域との連携、イベント、情報発信などの集客 PR の取り組み	様式 5-8	5	10
		実現性	・提案内容を実現し持続させるための管理運営体制の工夫 ・庭園の植栽管理や清掃など、建物の美観を維持するための適切な管理計画 ・市による経営等モニタリングへの協力体制・姿勢	様式 5-8	5	
8	事業計画	事業確実性	・事業収支計画の適切性、確実性 ・リスク管理体制、リスクの捉え方・対応方針の適切性	様式 5-10 様式 5-11	10	10

