

# 津島市津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業者選定委員会 結果の概要

## 1 事業名称

津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業（第一期事業）

## 2 事業手法

借地借家法第23条第2項の規定による事業用定期借地権

## 3 対象地

所在地：津島市南門前町一丁目7番1、8番1

貸付面積：約1,570 m<sup>2</sup>

## 4 借地期間

15年以上21年以下で提案による。

※借地借家法の規定に基づき、津島市と事業者の協議により30年未満まで延長可能

## 5 優先交渉権者選定の経過

項目	時期
第1回選定委員会 ・募集要項(案)について ・評価基準(案)について	令和6年5月24日(金)
募集要項等公表	令和6年6月4日(火)
オンライン説明会	令和6年6月25日(火)
参加表明書及び事業提案書受付	令和6年9月13日(金)から 令和6年9月20日(金)まで
第2回選定委員会 ・書類審査	令和6年10月17日(木)
第3回選定委員会 ・プレゼンテーション審査 ・採点、優先交渉権者及び次点交渉権者の選定、 選定結果の講評	令和6年10月25日(金)

## 6 津島市津島神社周辺エリア観光ターミナル整備運営事業者選定委員会

区分	氏名	所属・役職
委員長	加藤 義人	岐阜大学工学部 客員教授
副委員長	黒田 剛司	津島市歴史的風致維持向上協議会 会長
委員	服部 映次	服部会計事務所税理士
委員	長谷川 秀敏	津島市総務部長
委員	加藤 正喜	津島市建設産業部長

## 7 応募者数

3社

## 8 審査基準

募集要項において示した次の評価項目について審査を行い、総合評価点の最も高い者を優先交渉権者とし、総合評価点が2番目に高い者を次点交渉権者とする。ただし、総合評価点が満点の60%に満たない者は、交渉権を有しないものとします。

評価項目		配点
(1) 全体の概要	①全体コンセプト・基本方針	5
	②全体施設概要説明	5
	③全体の配置計画概略図、飲食店・売店の平面図及び立面図	20
(2) 事業実施の 確実性	①実施体制	5
	②組織・財務体質	20
	③工程計画	5
(3) 新施設等 の整備・運営	①飲食店・売店の整備運営	40
	②公衆用トイレの整備運営	10
	③屋外休憩スペース・屋外通路・駐車場の整備運営	5
(4) 地域貢献		5
(5) 投資計画及び収支計画		10
(6) 価格提案	(応募者の提案する貸付単価/最高提案貸付単価) × 20	20
合計		150

## 9 審査結果

### (1) 優先交渉権者

商号又は名称 宮商事株式会社  
所在地 名古屋市熱田区沢上二丁目5番24号  
代表者名 代表取締役 安井 友康  
総合評価点 581点

### (2) 次点交渉権者

商号又は名称 富士コーヒー株式会社  
所在地 名古屋市中区栄四丁目16-27  
代表者名 塩澤 彰規  
総合評価点 542点

### (3) 選定理由(講評)

選定委員会では、以下の理由で優先交渉権者、次点交渉権者を選定しました。

津島神社は約1,500年の歴史を持ち、津島市を代表する観光資源であります。周辺地域には、観光において最も重要な要素である「食」を中心に、長年、飲食店不足やお土産販売店舗の不足等の課題を抱えており、本事業は、民間活力によりこれらの課題解決を図るものです。本事業の周辺地域は、幹線道路の整備が充分に進んでおらず、又、昨今の建設コストの高騰や人手不足等、大変に厳しい条件下での公募でありましたが、どの提案も津島神社のさらなる魅力向上及び周辺地域の活性化が期待できる意欲的で熱意を感じるものでありました。

優先交渉権者の提案については、きしめんを中心とした和食や和モーニングといった「和」を感じさせるメニューのほか、スイーツや食べ歩き、津島名産品に加えて尾張地域のお土産も販売する等、市が期待するものが全て具体的に提案されていることを高く評価しました。店舗についても、外観は風致地区である津島神社の景観と調和しており、店内は少人数から大人数

の観光客まで対応できるものでした。また、愛知県を代表する神社にも出店しており、初詣を含め神社での運営ノウハウを有しているのに加え、店長経験者の配置や会社全体での管理体制が具体的に提案される等、堅実な運営が見込める提案でありました。全体を通して、津島神社との調和性が高く、実施体制も適切であることから、事業効果及び実現性が高いと判断しました。

次点交渉権者の提案については、津島神社周辺に無い大規模なカフェの提案であり、多くの地域住民の利用が期待出来るほか、避難所の提供、街灯や防犯カメラの設置等、地域への配慮が感じられるものでした。また、提案内容は誠実且つ緻密で敬意を表するに値するものであり、会社の真面目さ、大変高い意欲が伝わってくるものでありました。一方で、神社、観光を踏まえた特徴的な提案が乏しく、本事業の立地条件が十分に活かされていませんでした。また、店舗の外観については、津島神社の景観との調和性に疑問が残る部分がありました。

第3位の提案については、メニューが非常に豊富で午後のサービスにも力を入れてカフェの中でも差別化を図っており、多くの地域住民の利用が期待出来るほか、情報発信の方法も特徴的で、新たな魅力を生み出す可能性を感じさせるものでした。また、急速に店舗数を増やすとともに他の業態でも事業を拡大する等、実力や成長力を感じました。一方で、全体を通して提案書の熟度が満足いくものでないことから、他事業との兼ね合いにより本事業の実施体制を十分に構築できないことが懸念され、実現性が高いと判断できませんでした。

以上のことから総合的に評価した結果、宮商事株式会社を優先交渉権者に選定しました。なお、本委員会から津島市及び優先交渉権者への要望として、下記2点を申し添え、本事業を進めていただくことを付議いたします。

① 津島市への要望

20年を超える長期契約であることから、店舗の営業実績及び事業者の財務状況を毎年モニタリングすること。

② 優先交渉権者への要望

公有地且つ津島神社隣接地で行う事業であることを踏まえ、事業目的を十分に認識して事業を進めること。

最後に、貴重なご提案をいただいた応募者の方々には、多大なる労力をおかけしました。提案者の皆様にこの場をお借りして厚く御礼申し上げます。

## 10 評価項目・評価結果

評価項目		配点	優先交渉権者	次点交渉権者	第3順位
			宮商事(株)	富士コーヒー(株)	(C社)
(1) 全体の概要	①全体コンセプト・基本方針	25	23	18	16
	②全体施設概要説明	25	24	19	18
	③全体の配置計画概略図、飲食店・売店の平面図及び立面図	100	92	64	48
(2) 事業実施の 確実性	①実施体制	25	22	21	14
	②組織・財務体質	100	40	68	64
	③工程計画	25	18	18	17
(3) 新施設等 の整備・運 営	①飲食店・売店の整備運営	200	168	128	120
	②公衆用トイレの整備運営	50	34	28	32
	④屋外休憩スペース・屋外通路・駐車場の整備運営	25	19	19	17
(4) 地域貢献		25	20	21	16
(5) 投資計画及び収支計画		50	36	38	32
(6) 価格提案	(応募者の提案する貸付単価／最高提案貸付単価) × 20	100	85	100	85
合計		750	581	542	479

※評価点は、委員5人の合計点であり、750点満点とする。