

久御山町全世代・全員活躍まちづくりセンター整備運営事業
管理運営業務、設計及び工事監理業務
事業者選定

審査講評

令和4年3月4日

全世代・全員活躍まちづくりセンター整備における
設計・運営事業者を特定するための審査委員会

目 次

第1章 本事業の概要	1
1 事業名称	1
2 基本的な考え方	1
3 業務期間	1
(1) 管理運営業務	1
(2) 設計及び工事監理業務	1
4 業務内容	2
(1) 管理運営業務	2
(2) 設計及び工事監理業務	2
第2章 審査方法	3
1 審査及び優先交渉権者決定の経過	3
2 事業提案書の審査	3
3 審査委員	3
4 優先交渉権者決定の手順	4
第3章 審査結果及び講評	6
1 審査委員会における審査	6
2 審査結果	6
(1) 応募資格の確認	6
(2) 提案内容の審査	6
(3) 評価点の算定及び最優秀提案者の選定	7
3 審査講評	8
4 おわりに	9

第1章 本事業の概要

1 事業名称

久御山町全世代・全員活躍まちづくりセンター整備運営事業（以下、「本事業」という。）

2 基本的な考え方

本事業は、管理運営業務、設計及び工事監理業務、建設業務の3つの業務委託によって構成される。このうち管理運営業務と設計及び工事監理業務については、両者の視点と創意工夫を最大限反映させた設計とすべく、両者を一として提案を受け付ける公募プロポーザルを実施し、事業者の選定を行った。建設業務については、別途事業者を選定する。

3 業務期間

本事業における管理運営業務と設計及び工事監理業務の業務期間は、久御山町が民間事業者と締結する契約の締結日から以下に示す期間とする。

(1) 管理運営業務

管理運営業務の契約の締結日から、令和16年3月31日まで。

- ・開館準備期間：契約の締結日から、本施設開館日の前日まで（設計対話、設計業務への助言など）。
- ・開館後の管理運営期間：I期、II期に分割し、I期は開館日から令和11年3月31日までとする。II期は令和11年4月1日から、令和16年3月31日までとする。

※開館は令和6年度中を予定している。

※管理運営期間は、指定管理者として指定されることを前提とする。指定が受けられなかった場合には契約解除となる。

※次のいずれかに該当する場合、町は指定管理者の指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部又は一部の停止を命ずる場合がある。

- ・公の施設の管理の適正を期するため行った指示に、事業者が従わないとき。
- ・施設の全部又は一部が廃止されたとき。
- ・民間事業者による管理を継続することが適当でないと認められるとき。

(2) 設計及び工事監理業務

- ・設計業務：契約の締結日から、令和5年3月31日までとする。
- ・工事監理業務：建設業務の契約の締結日から、本施設引渡日までとする。

4 業務内容

本事業にかかる各業務内容は、下記のとおりである。

(1) 管理運営業務

- a. 開館準備業務
- b. 受付等業務
- c. 広報業務
- d. 社会教育（公民館）関連業務
- e. 全世代・全員活躍関連業務
- f. 貸館業務
- g. 自主事業
- h. 目的外使用許可に基づく事業
- i. 施設管理業務
- j. 備品管理業務
- k. 清掃業務
- l. 外構・植栽管理業務
- m. 施設点検業務
- n. 修繕・維持業務
- o. 防火管理業務

(2) 設計及び工事監理業務

- a. 事前調査業務
- b. 各種関係機関との調整業務
- c. 設計対話業務
- d. 設計業務
- e. 工事監理業務
- f. 長期修繕計画策定業務

第2章 審査方法

1 審査及び優先交渉権者決定の経過

優先交渉権決定までの経過は、次のとおりである。

実施事項	実施日
募集要項の公表	令和3年10月15日
官民対話参加申込の締め切り	令和3年10月22日
官民対話の実施	令和3年10月28日
募集要項に関する質問の締め切り	令和3年11月5日
募集要項に関する質問回答の公表	令和3年11月19日
参加表明書等の受付締切	令和3年12月10日
資格審査の結果通知	令和3年12月28日
業務提案書等の受付開始	令和4年1月17日
業務提案書等の提出締切	令和4年1月28日
プレゼンテーション（第一部）説明資料の提出締切	令和4年2月17日
プレゼンテーション（第一部・第二部）の開催	令和4年2月27日
優先交渉権者の選定、公表	令和4年3月上旬
優先交渉権者基本協定の締結	令和4年3月上旬
管理運営業務委託契約、設計及び工事監理業務委託契約の締結	令和4年4月上旬

2 事業提案書の審査

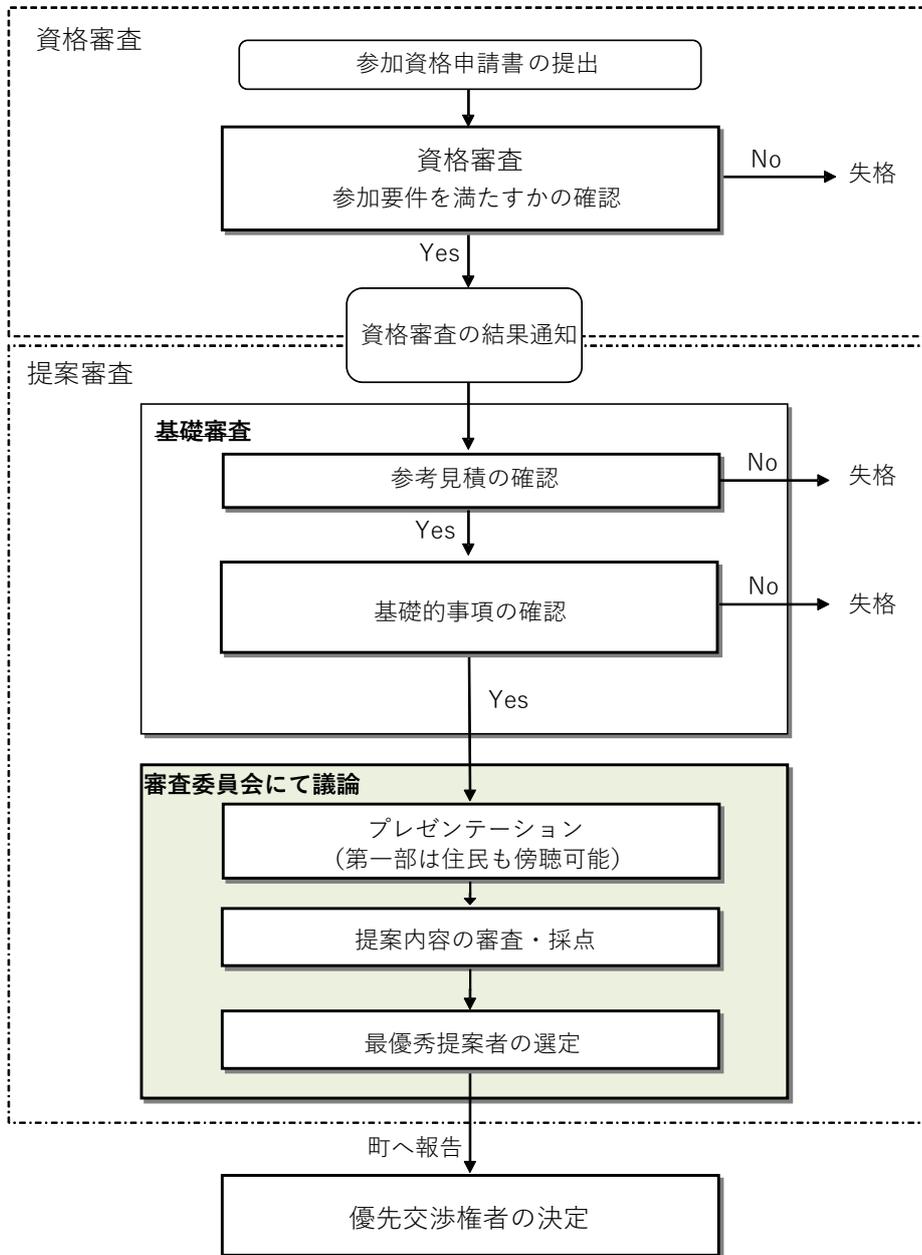
事業提案書の審査は、「全世代・全員活躍まちづくりセンター整備における設計・運営事業者を特定するための審査委員会」（以下「審査委員会」という。）が、事業者選定基準に基づき実施し、最優秀提案者を選定した。ただし、提出書類の資格審査及び基礎審査は久御山町（以下、「町」という。）で実施した。

3 審査委員

審査委員会の委員は次のとおりである。（敬称略）

役職	氏名	所属
委員長	山口 敬太	京都大学大学院 工学研究科 准教授
副委員長	金尾 伊織	京都工芸繊維大学 工芸科学部 教授
委員	柳沢 和彦	武庫川女子大学 建築学部 教授
委員	森 正美	京都文教大学 総合社会学部 教授
委員	中村 繁男	久御山町 副町長
委員	内田 智子	久御山町 教育長

4 優先交渉権者決定の手順



評価項目及び配点

評価項目	提案を求める内容	配点
同種・類似の実績 (管理運営業務のみ)	・ 同種（公民館、コミュニティセンター、図書館の） の指定管理者の実績がある	8
	・ 類似（公共施設）の指定管理者の実績がある	
事業の基本方針	・ 本事業の目的、背景等を踏まえた、まちづくりセン ターの整備・運営に関する基本方針	6
	・ まちづくりセンターを「全世代・全員活躍まちづく り構想」の拠点とするための基本的な考え方	
マネジメント能力	・ 事業実施におけるスケジュールとそのマネジメント 手法	8
	・ 設計・工事監理、管理運営、建設の各事業者との効 果的な連携方法	
運営・設計	・ 住民の交流や自主的活動の促進・支援方策	30
	・ 利用者の利便性・利用率向上に向けた取組	
	・ 町が主催または企画等を行う事業への関わり方	
	・ 利用受付についての考え方	
	・ 広報についての考え方	
	・ 指定管理業務におけるモニタリング方法	
運営・設計 (自主事業)	・ 自主事業についての考え方	5
設計、デザイン	・ 施設の配置計画及び中庭部分も含めた空間全体の使 い方	20
	・ 施設全体の機能及び動線計画の考え方	
諸室	・ 使いやすさ、気持ちよさ、メンテナンス、利用率向 上についての考え方	12
維持管理 (メンテナンス)	・ 保守、点検、清掃業務等に関する考え方	8
地域経済への配慮	・ 本事業を通じた地域経済への関わり方	3
プレゼンテーション ※配点はないが、 評価全体に影響する	・ 提案書を補足する説明	0

第3章 審査結果及び講評

1 審査委員会における審査

審査委員会では、次のとおり議論及び審査を行った。

実施事項	審査内容
第1回	サウンディング調査結果説明及び公募資料に関する議論
第2回	公募資料に関する議論
第3回	基礎審査結果及び事業提案書の確認
第4回	プレゼンテーション及びヒアリングの実施 事業提案書の審査 最優秀提案者の選定

2 審査結果

(1) 応募資格の確認

1) 参加表明

本事業には、4つの応募グループから参加表明があった。

2) 応募資格確認申請書等の確認

町は、提出された応募資格確認申請書等が全て揃っていることを確認した。

3) 応募資格要件の確認

町は、応募者の構成企業が募集要項に記載した応募資格要件を満たしていることを確認した。

(2) 提案内容の審査

1) 応募

参加表明を行った4つの応募グループから事業提案書等の提出があった。

2) 応募時の提出書類の確認

町は、応募者から提出された書類について確認した。

3) 基礎審査

町は、下記の点について確認した。

- ・ 参考見積が、募集要項に規定する上限額以下であること
- ・ 事業提案書において記載されている内容が、要求水準等を満たしていること

4) 提案審査

審査委員会は、事業提案書の記載内容、プレゼンテーション及びヒアリングを踏まえ提案内容の評価を行い、最優秀提案者の選定を行った。

(3) 評価点の算定及び最優秀提案者の選定

1) 評価の得点化

評価点および順位は、次のとおりとなった。

項目	配点	グループ①	グループ②	グループ③	グループ④
同種・類似の実績	8	8.00	8.00	8.00	8.00
事業の基本方針	6	5.75	3.75	3.00	3.75
マネジメント能力	8	6.00	6.00	4.00	5.67
運営・設計	30	21.25	20.00	13.75	20.00
運営・設計（自主事業）	5	3.13	2.50	2.29	2.92
設計、デザイン	20	19.17	10.00	6.67	12.50
諸室	12	9.50	5.50	4.50	6.50
維持管理（メンテナンス）	8	4.00	4.67	3.67	4.67
地域経済への配慮	3	2.13	1.88	1.50	1.75
合計得点	100	78.93	62.30	47.38	65.76
順位		1	3	4	2

2) 最優秀提案者の選定

以上の結果を踏まえ、グループ①（代表企業：アクティオ株式会社）を最優秀提案者に選定した。

3 審査講評

4つの応募グループによる業務提案は、いずれも意欲的な取り組みや創意工夫にあふれ、町が予め提示した要求水準を上回る提案を随所を含むものであった。

最優秀提案者に選定したアクティオ株式会社を代表企業とするグループ①の提案は、事業全般にわたって高く評価され、特に優れた内容が認められた。とりわけ、「基本計画」に示される同センターの「気軽に立ち寄れる」「開放的」「飲食ができる」「文化的な体験が出来る」等のコンセプトに対して、運営と空間において高い次元での実現が期待できると評価された。また、久御山町の地理的特性や既存施設の状況、町の強みや資源、施策目標や課題の理解度が高いことが認められ、町民と共に同センターを育てることが期待できるグループとして評価された。

運営面では、災害時等の様々なモードでの利用の提案や、町内の様々な主体との連携プログラム案が示されており、利用率を上げる工夫やカフェ運営を含めて、実現性の高い運営の考え方や方策が高く評価された。

空間利用の点では、「基本計画」が求めるさまざまな機能を巧みにとりまとめ、諸室配置も偶発的な出会いを生むような工夫に富むなど、その設計能力が極めて高い評価を受けた。事業目的及び要求水準書に対しても、高い次元でこれらを実現する能力を有しているものと認められた。

当該提案者は、事業期間にわたり堅実な事業運営が期待できる提案内容を示しており、事業者選定基準に基づいて厳正かつ公正に審査を行った結果、委員会は、アクティオ株式会社を代表企業とするグループを最優秀提案者に選定した。

今後、同グループが町と事業契約を締結の上、本事業を実施する際には、本審査において評価された内容を踏まえるのはもちろんであるが、審査委員会において指摘があった以下の意見についても十分考慮し、町とのパートナーシップのもとで本事業の着実な推進と発展に努めることを要望する。

- ・維持（清掃）や修繕コストについて、設計段階から十分な検討を行い、将来世代に対して負担が大きくなる配慮をすること。
- ・外構工事の時期や範囲について検討し、工期内での完成度を十分とすること。
- ・運営内容については、町民の意見を広く把握し、活かしつつ、町と連携しながらさらなるブラッシュアップを図ること。

以下、提案グループ別に、優れていると評価された内容を示す。

グループ②は、要求水準に対して丁寧な検討がなされており、コストとにぎわいづくりの事業バランスがよく、豊富な運営実績がうかがえる提案となっていた。具体的でイメージしやすいプログラムは実現性の点から高く評価された。また、空間はヒューマンスケールをふまえ、交流のしやすさを良く意識したもので、諸室毎にきめ細かく作り込めることが可能な点も高く評価された。

グループ③は、丁寧な町民参加を進めていくプロセスの提案及び施設コンセプトがユニークであり、管理運営においてコストや安全面からの配慮がなされている点が高く評価された。また、豊富な事業実績は、今後の町民が主体となるセンターの実現を期待させるものであることが評価された。空間についても、多様な居場所づくりが意図された空間となっていることが評価された。

グループ④は、町民へのアプローチについて積極的かつ具体的な提案がなされると共に、コーディネーターの配置など、交流を促す工夫が随所になされており、丁寧な運営計画が示されている点が高く評価された。開放的で立ち寄りやすさが感じられる空間コンセプトは明快でわかりやすく、居心地良く過ごせる場となることへの期待感が高く評価された。

4 おわりに

最後に、本事業者の選定は、管理運営業務と設計及び工事監理業務を一体で評価するという方法をとった。運営と空間を一体で考えることで、双方に新たな可能性が開かれることを期待してのことであったが、今回、4つの応募グループからいただいた事業提案は、本事業の趣旨の十分な理解に基づいたもので、いずれもすぐれていて感心させられるものであった。委員会は、このようなすぐれた事業提案を作成された各応募者の熱意と努力に心より敬意を表するとともに、ここに深甚なる感謝の意を表す次第である。

全世代・全員活躍まちづくりセンター整備における
設計・運営事業者を特定するための審査委員会
委員長 山口 敬太