

# 指定管理者選定委員会における候補者の選定結果概要

(課名: 中小企業支援課)

1	施設名	滋賀県立草津SOHOビジネスオフィス		
2	施設の概要	敷地面積 632.89㎡ 延床面積 632.89㎡ 施設構造 エルティ932 鉄骨鉄筋コンクリート造 地下1階地上18階建の4階部分を賃借		
		施設内容 (所在地) 草津市大路1-1-1 エルティ932 4階 (設置目的) SOHO(スモールオフィス・ホームオフィス)による事業展開の支援 (設置年月) 平成15年4月		
3	募集概要	募集方法	公募	
		募集要項配布期間	令和3年8月10日 ~ 令和3年9月30日	
		申請受付期間	令和3年8月10日 ~ 令和3年9月30日	
		指定期間	令和4年4月1日 ~ 令和7年3月31日(3年間)	
		管理業務内容	(1) 施設の提供に関する業務 (2) ビジネスオフィスの施設の維持管理に関する業務 (3) ビジネスオフィス入居者の支援等に関する業務 (4) その他ビジネスオフィスの設置の目的を達成するために必要な業務	
	管理料参考額	12,867,000円 (消費税および地方消費税を含む。)		
4	応募状況	申請者		
		所在地	名称	グループの構成 (グループ申請の場合)
		草津市西大路町2番2号	株式会社テナントショップ	
		大津市打出浜2-1 コラボしが21内	公益財団法人滋賀県産業支援プラザ	
		草津市草津3丁目13番47号	Seif	代表団体：株式会社アダムスセキュリティ 構成団体：株式会社メディアエージェンシー
合計3者				
5	審査の概要および結果	審査方式	滋賀県商工観光労働部指定管理者選定委員会において、応募者からの申請書類の審査やヒアリングを実施し、審査基準に基づきあらかじめ定めた審査内容ごとに採点を行い、その結果に加えて、事業計画の内容や計画実行の能力等、指定管理者としての適確性を総合的に判断し、候補者として選定する。	
		選定委員会委員 *委員長 (50音順、敬称略)	岡本 哲弥 (滋賀大学経済学部 教授) 田畑 一佳 (一般社団法人滋賀県中小企業診断士協会 会長) *辻田 素子 (龍谷大学経済学部 教授) 橋本 元気 (株式会社日本政策金融公庫 大津支店 支店長) 向山 忠宏 (独立行政法人中小企業基盤整備機構 近畿本部 企業支援部 支援推進課 課長)	
		審査基準	別紙参照	
		審査経過	第1回滋賀県商工観光労働部指定管理者選定委員会 (開催日) 令和3年7月16日 (内容) 募集要項および審査基準の検討・策定、現地視察 第2回滋賀県商工観光労働部指定管理者選定委員会 (開催日) 令和3年10月12日 (内容) 申請者からのヒアリング・審査・候補者の選定	

審査結果	指定管理者の候補者	Seif																																																																				
	評価結果、選定理由、選定委員会の概要	<p><b>【評価結果】</b></p> <p>○選定基準に基づく採点結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>選定基準1</th> <th>選定基準2</th> <th>選定基準3</th> <th>選定基準4</th> <th>合計</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seif</td> <td>適</td> <td>30.0</td> <td>17.8</td> <td>24.6</td> <td>72.4</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>適</td> <td>25.4</td> <td>17.4</td> <td>23.4</td> <td>66.2</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>適</td> <td>28.0</td> <td>17.0</td> <td>26.2</td> <td>71.2</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※点数は各委員の平均値 (500点満点)</p> <p>○各委員の採点結果</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>A委員</th> <th>B委員</th> <th>C委員</th> <th>D委員</th> <th>E委員</th> <th>合計</th> <th>平均値</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seif</td> <td>77</td> <td>75</td> <td>66</td> <td>64</td> <td>80</td> <td>362</td> <td>72.4</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>55</td> <td>65</td> <td>71</td> <td>60</td> <td>80</td> <td>331</td> <td>66.2</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>71</td> <td>72</td> <td>62</td> <td>68</td> <td>83</td> <td>356</td> <td>71.2</td> </tr> </tbody> </table> <p>○提示額一覧表</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>申請者</th> <th>提示額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Seif</td> <td>12,867,000 円</td> </tr> <tr> <td>A</td> <td>12,867,000 円</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>12,867,000 円</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>【選定理由】</b></p> <p>申請者の事業計画等を審査した結果、事業計画の内容が、ビジネスオフィスの効用を最大限に発揮させるものであることが特に高く評価された。また県民の公平な利用の確保、管理経費の縮減および安定した管理運営能力などの選定基準を全て満たしていると判断され、各委員の採点を合計した点数が最も高い申請者となったSeifを指定管理者の候補者として選定した。</p> <p><b>【指定管理者選定委員会の概要】</b> (選定委員会での主な意見等)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・若手経営者異業種交流会「わかば会」や商工会議所青年部などの人脈を活用することで、地域の経営者が創業を支援するという新しいモデルが構築可能。</li> <li>・一方で、県が運営する施設であるため、周辺地域に留まることなく、幅広い地域や業種に向けた支援を期待したい。</li> <li>・事業実施に際しては、県と十分に協議を重ね、実施方法や時期についても検討をいただきたい。</li> </ul> <p>上記の結果、Seifを指定管理者の候補者として選定した。</p>						申請者	選定基準1	選定基準2	選定基準3	選定基準4	合計	Seif	適	30.0	17.8	24.6	72.4	A	適	25.4	17.4	23.4	66.2	B	適	28.0	17.0	26.2	71.2	申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値	Seif	77	75	66	64	80	362	72.4	A	55	65	71	60	80	331	66.2	B	71	72	62	68	83	356	71.2	申請者	提示額	Seif	12,867,000 円	A	12,867,000 円	B
申請者	選定基準1	選定基準2	選定基準3	選定基準4	合計																																																																	
Seif	適	30.0	17.8	24.6	72.4																																																																	
A	適	25.4	17.4	23.4	66.2																																																																	
B	適	28.0	17.0	26.2	71.2																																																																	
申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値																																																															
Seif	77	75	66	64	80	362	72.4																																																															
A	55	65	71	60	80	331	66.2																																																															
B	71	72	62	68	83	356	71.2																																																															
申請者	提示額																																																																					
Seif	12,867,000 円																																																																					
A	12,867,000 円																																																																					
B	12,867,000 円																																																																					

滋賀県立草津SOHOビジネスオフィス指定管理者審査基準

審査基準 (条例第11条第2項)	審査項目	審査内容	配点	確認する書類
1 事業計画の内容が、県民の公平な利用を確保することができるものであること (第1号関係)	公平な利用を図るための具体的手法および期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>広く県民に入居の機会が与えられているか</li> <li>入居者の選定にあたっては公平性が確保されているか</li> </ul>	確保されない場合は失格	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画書 (基本方針等)</li> </ul>
2 事業計画の内容が、ビジネスオフィスの効用を最大限に発揮させるものであること (第2号関係)	施設の設置目的および県が示した管理の方針との整合性	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の設置目的を理解しているか</li> <li>県が示した管理の方針と事業者が提案した運営方針が合致するか</li> </ul>	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画書 (基本方針等) (事業等の実施計画) (利用料金に関する考え方) (管理運営体制) (その他)</li> <li>収支計画書</li> </ul>
	入居者の増加を図るための具体的手法および期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>創業支援事業は適切か</li> <li>利用促進策、利用者増への取組は適切か (管理運営目標：入居率80%以上、入居時と比較し、退居時点で売上増など事業拡大した企業数の割合50%以上)</li> <li>積極的かつ効果的な自主事業の提案等、利用料金増収に向けた取組があるか</li> <li>退居企業の県内定着に向けた取組</li> <li>地域、関係機関等との連携が図られているか</li> <li>施設の広報に対する取組は適切か</li> </ul>		
	施設利用上のサービスの向上を図るための具体的手法および期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> <li>入居者の満足度および利便性保持のための取組内容は適切か</li> <li>利用料金の設定は適切か</li> <li>入居者の意見や苦情等の把握は適切か</li> <li>募集要項に示した内容への提案は適切か</li> </ul>		
	施設の維持管理の内容、適確性および実現の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>求めている実施水準が事業計画書で提案されているか(事務局が確認)</li> <li>施設管理、安全管理は適切か</li> <li>外部委託がある場合、それは適切であるか</li> </ul>		
	施設の設置目的を達成するために必要な専門性が確保されているか	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業実施にあたり相当の知識および経験を有する者(インキュベーションマネージャー)を従事させインキュベーション施設の運営に関して専門的技術を確保できているか。</li> </ul>		
	3 事業計画の内容が、ビジネスオフィスの管理に係る経費の削減が図られるものであること (第3号関係)	施設の管理運営に係る経費の削減		
収支計画の内容、適確性および実現の可能性	<ul style="list-style-type: none"> <li>収入、支出の積算と事業計画の整合性は図られているか</li> <li>収支計画の実現可能性はあるか</li> </ul>			
4 事業計画に沿った管理を安定して行う能力を有すること(第4号関係)	安定的な運営が可能となる経済的基盤	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人等の財務状況は良好か</li> </ul>	良好でない場合は失格	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業計画書 (基本方針等) (事業等の実施計画) (利用料金に関する考え方) (管理運営体制) (その他)</li> <li>収支計画書</li> <li>財務諸表</li> <li>団体概要書</li> </ul>
	安定的な運営が可能となる人的能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>職員体制は十分か</li> <li>職員の指導育成、研修体制は十分か</li> <li>職員採用、確保の方策は適切か</li> </ul>	25	
	類似事業(中小企業の創業支援を含む)の運営実績	<ul style="list-style-type: none"> <li>類似事業(中小企業の創業支援等)を行った実績はあるか</li> </ul>		
	関係法令遵守の為の方針および能力	<ul style="list-style-type: none"> <li>個人情報の保護が図られているか</li> <li>情報公開への対応は適切か</li> <li>環境への配慮がなされているか</li> <li>人権等に配慮した業務の遂行が可能か</li> <li>防災、防犯その他の緊急時への対応、体制は適切か</li> </ul>		
	上記項目に掲げる事項の他、特に公の施設を、創意工夫を活かし、効果的かつ適切に管理する積極的な取組がある場合	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の活性化等に向けた積極的な提案があるか</li> </ul>	10	
合計			100	

・審査基準および配点に基づく、指定管理者の候補者の決定は、以下のア～ウの順に行うことを原則とする。  
 ア 各委員の採点を合計した点数が最も高い申請者  
 イ 最も高い採点をした委員の数が最も多い申請者  
 ウ 審査項目中「施設の管理運営に係る経費の削減」に関する委員の採点を合計した点数が最も高い申請者

(参考) 15点満点の場合： 15～13点 良い 12～10点 やや良い 9～7点 普通 6～4点 やや悪い 3～0点 悪い  
 10点満点の場合： 10～9点 8～7点 6～5点 4～3点 2～0点  
 5点満点の場合： 5点 4点 3点 2点 1～0点