

生駒市テレワーク&インキュベーションセンター 指定管理者候補者選定報告書

令和 7 年 2 月19日

生駒市テレワーク&インキュベーションセンター指定管理者候補者
選定に係る生駒市プロポーザル審査委員会

経緯

生駒市テレワーク&インキュベーションセンター(以下「本施設」という。)については、現在の指定管理者の指定期間が令和7年3月31日に終了することから、民間事業者等の専門性や経営ノウハウを活用した効率的・効果的な施設管理を行うとともに、市民サービスの向上と経費の節減を図り、既存施設の新たな活用方法に加え、指定管理の対象施設として加える生駒セイセイビルに設置する生駒市テレワーク&インキュベーションセンター元町の活用方法を求めるため、引き続き地方自治法第244条の2第3項及び生駒市テレワーク&インキュベーションセンター条例(以下「条例」という。)第3条の規定に基づく指定管理者による管理運営を行うこととした。

指定管理者の募集に当たっては、民間事業者のノウハウや創意工夫あるアイデアを有効に活用するため、公募型プロポーザルを実施し、審査過程の透明性・公平性を確保するとともに、客観的な審査を通じて、指定管理者候補者を選定するため、「生駒市テレワーク&インキュベーションセンター指定管理者候補者選定に係る生駒市プロポーザル審査委員会(以下「審査委員会」という。)」を令和6年12月19日に設置した。

令和7年1月15日から2月10日までの募集の結果、1団体から応募があったことから、この度、提出された企画提案書等について、審査委員会として指定管理者候補者の審査、選定を行ったので、その結果を下記のとおり報告する。

記

1 指定管理者候補者に選定した者

名 称 ディア合同会社

所在地 奈良県奈良市西大寺新町一丁目1番1号河辺ビル1階

代表者 代表社員 連 紗智

2 応募の状況

(1) 応募者 1 団体

(2) 審査委員会の設置等

①委員の構成 計4名

・外部委員 1名

・市 職 員 3名

②審査委員会の庶務(事務局)

地域活力創生部商工観光課産業振興係

3 選定方法等

「生駒市テレワーク&インキュベーションセンター指定管理者募集要項」に定める評価基準に基づき審査を実施し、総合的な評価により選定。

(1) 選定の手順

I 応募書類の確認 事務局

募集要項に示した応募に必要な提出書類が全て揃っていることを確認。

II 応募資格等の確認 事務局

(i) 応募資格

施設の管理運営を行う能力を有する法人その他の団体で、次の要件を満たすものであること。(個人での応募はできない。)

- ① 本市の入札参加停止措置を受けていないこと。
- ② 地方自治法施行令(昭和 22 年政令第 16 号)第 167 条の 4 の規定に該当しないこと。
- ③ 国税及び地方税を滞納していないこと。
- ④ 会社更生法(平成 14 年法律第 154 号)に基づく更正手続開始の申立て、民事再生法(平成 11 年法律第 225 号)に基づく再生手続開始の申立て又は破産法(平成 16 年法律第 75 号)に基づく破産手続開始の申立てが行われていないこと。
- ⑤ 次に該当する法人等でないこと。
 - ア 暴力団(暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成 3 年法律第 77 号)第 2 条第 2 号に規定する暴力団をいう。以下同じ。)
 - イ 暴力団の構成員(暴力団の構成団体の構成員を含む。以下同じ。)
 - ウ 暴力団又はその構成員若しくは暴力団の構成員でなくなった日から 5 年を経過しない者の統制下にある法人その他の団体
 - エ アからウまでに掲げるもの(以下「暴力団等」という。)の利益となる活動(暴力団等と取引をし、暴力団等に対し資金を供給し、又は便宜を供与するなど積極的に暴力団等の維持運営に協力し、又は関与することをいう。)を行う法人その他の団体
 - オ 役員等(法人にあっては役員及び経営に事実上参加している者、法人以外の団体にあっては代表者及び経営に事実上参加している者をいう。以下同じ。)が、暴力団等の利益となる活動を行う法人その他の団体
 - カ 役員等が暴力団等と社会的に不適切な交友関係(相手方が暴力団等であることを知りながら、会食、遊技、旅行、スポーツ等を共にするような関係をいう。)を継続的に有している法人その他の団体
- ⑥ 生駒市政治倫理条例(平成 20 年 6 月条例第 25 号)第 16 条に規定する法人等でないこと

(ii) グループによる応募

複数の法人等がグループを構成する場合は、代表となる法人等を決定し、応募すること。なお、グループの構成員となった場合は、別に単独で応募することはできない。また、他の複数グループの構成員になることもできない。

(iii) 指定管理料の超過

募集要項に示した、指定管理料の上限額を超える参考見積書を提示された場合は失格とする。

(iv) その他の形式的要件

- ① 指定管理者候補者選定に係るプロポーザル審査委員会委員に対して、本件提案についての接触を禁ずる。接触の事実が認められた場合は、失格となることがある。
- ② 応募書類に虚偽の記載があった場合、その応募は無効とする。

(2) 1次審査(書面審査) 審査委員会

- ・1次審査(書面審査)については、提出された応募書類により書面審査を行う。
- ・評価基準については、後述の評価項目に基づき審査を行う。ただし、応募者が5団体以下の場合は、1次審査を省略できるものとする。

(3) 2次審査 審査委員会

1次審査通過者を対象として、プレゼンテーションによる審査を行う。

I プレゼンテーションの方法

プレゼンテーションは、以下の方法を標準として実施する。

プレゼンテーション時間	1団体当たりの時間は、約50分程度とする。 ・申請者による説明 20分以内 ・質疑応答 30分程度
説明内容	提出された書類(事業計画書や提案書等)に沿った説明
参加者	3名以内

II 評価項目及び配点

- (i) 生駒市テレワーク&インキュベーションセンター指定管理者募集要項に示した次の「評価項目」によるものとする。

評価項目	配点	項目小計
1 基本方針について(総合評価)		
①施設運営に関する基本方針	20点	20点
2 運營業務について		
①テレワーク&インキュベーションセンター谷田町4階オフィスルームの入居者確保方策	20点	150点
②テレワーク&インキュベーションセンター谷田町3階の利用者を増加させる方策	20点	
③テレワーク&インキュベーションセンター元町の利用者を増加させる方策	30点	
④テレワーク&インキュベーションセンター元町を地域活性化の交流拠点とする方策	30点	
⑤施設利用者の満足度を高める方策	10点	

⑥組織・人員配置体制の妥当性	10 点	
⑦施設配置人員の業務適性及び専門性	10 点	
⑧収支計画の事業計画との整合性及び実現可能性	20 点	
3 管理業務について		
①維持管理や安全・危機管理等全般にわたる基本方針	10 点	10 点
4 自主事業の取り組みについて		
①施設の効用を高める事業の提案	20 点	40 点
②市が実施する創業支援策を中心とした関連施策との連携に関する提案	20 点	
5 法人等の安定性について		
①財政状況	10 点	30 点
②経営状況	10 点	
③資金繰りの状況	10 点	
6 指定管理料について		
①指定管理料の縮減について	20点	40 点
②管理運営に要する経費を上回る収入があった場合の市と指定管理者との配分について	20点	
7 類似施設等の管理運営について		
①類似施設等の管理運営実績	10 点	10点
合 計(300 点満点)		300 点

(ii) その他

- ・ 審査委員会が、評価項目ごとの配点を上限に評価を行う。
- ・ 評価項目「5 法人等の安定性について」は専門知識を有する者が評価を行う。
- ・ 評価項目「6 指定管理料について」及び「7 類似施設等の管理運営について」は、応募書類に基づき、事務局が評価を行う。

(4) 指定管理者候補者の選定 審査委員会

2次審査の評価が最も高い応募者を指定管理者候補者(優先交渉者)に、次順位の応募者を次点候補者として選定する。ただし、評価が上位でも、個別の評価項目において著しく低い評価となった場合は、指定管理者候補者として選定しないことができる。また、審査委員会が一定の評価に達した団体がないと判断する場合は、適格者なしとすることができる。

(5) 指定管理者候補者の位置付け等

指定管理者の候補者の選定については、指定管理者としての正式な指定を前提とした業務内容等の交渉の第一優先交渉権を付与するものであり、市議会への指定管理者の指定議案提案までの一定期間内に合意に至らなかった場合は、次点候補者に交渉権が移行するものとする。

(6) 審査委員会の会議の公開等

I 会議等の非公開

審査委員会の会議及び委員名は非公開とする。

(理由)

審査委員会における審査は、法人等の指定管理者候補者としての妥当性や適合性を審査するもので、会議を公開した場合、委員への干渉や申請団体の技術、信用情報に関する内容等、法人等の競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるため、委員名と併せて、原則として非公開とする。

II 審査の結果及び経緯

審査結果、得点(評価項目ごとの得点及び合計得点)、選定理由や審査の経緯(会議での主な意見)は、報告書にまとめた上で市のホームページで公開する。

5 選定までの経緯

(1) 募集要項等の配布

令和7年1月15日(水)から2月10日(月)まで

(2) 応募の締切日

令和7年2月10日(月) 応募者数 1団体

(3) 審査委員会の開催

令和7年2月19日(水) 2次審査(プレゼンテーション等)

(第1次審査については、応募者が5団体以下であったことから省略)

指定管理者候補者を選定

6 選定の結果

(1) 形式的要件等の確認

応募者について、募集要項に定める応募資格を具備し、申請書類の不備等の失格となる状況がないことを確認した。

(2) 1次審査の省略及び2次審査の結果

応募者が5団体以下であったことから1次審査を省略し、2次審査を行った。
審査委員会による審査結果は、次のとおりである。

なお、指定管理者候補者として、ディア合同会社を選定した。

【審査結果】

評 価 項 目	配点	得点
		ディア合同会社
1 基本方針について(総合評価)		
①施設運営に関する基本方針	20 点	17.25点
2 運営業務について		
①テレワーク&インキュベーションセンター谷田町4階 オフィスルームの入居者確保方策	20 点	15.25 点
②テレワーク&インキュベーションセンター谷田町3階 の利用者を増加させる方策	20 点	15.25 点
③テレワーク&インキュベーションセンター元町の利用 者を増加させる方策	30 点	21.5 点
④テレワーク&インキュベーションセンター元町を地域 活性化の交流拠点とする方策	30 点	25.75点
⑤施設利用者の満足度を高める方策	10 点	8.25 点
⑥組織・人員配置体制の妥当性	10 点	7 点
⑦施設配置人員の業務適性及び専門性	10 点	8 点
⑧収支計画の事業計画との整合性及び実現可能性	20 点	13.25 点
3 管理業務について		
①維持管理や安全・危機管理等全般にわたる基本方針	10 点	7 点
4 自主事業の取り組みについて		
①施設の効用を高める事業の提案	20 点	16.75点
②市が実施する創業支援策を中心とした関連施策と の連携に関する提案	20 点	16.75 点
5 法人等の安定性について		
①財政状況	10 点	3点
②経営状況	10 点	4点
③資金繰りの状況	10 点	4点
6 指定管理料について		
①指定管理料の縮減について	20点	0点
②管理運営に要する経費を上回る収入があった場合 の市と指定管理者との配分について	20点	4点
①類似施設等の管理運営実績	10 点	6点
合 計(300 点満点)		193 点

(3) 選定理由

- ・「いちばん挑戦しやすいまち、いこま」を運営コンセプトに掲げ、本市が注力している創業支援の取り組みを更に促進することに加え、公益的な活動を行う市民団体への支援を踏まえた事業内容であった。
- ・運営体制及び組織について、有資格者等を適切に配置するとともに、生駒商工会議所をはじめとする地域の関係団体等と連携をする提案がなされた。

- ・テレワーク&インキュベーションセンター谷田町及び元町の両施設を一体的に運営するが、各施設の特徴を活かした上で、利用者ニーズに沿った収益確保策の提案であった。
- ・チャレンジスペースのカフェ運営において、運営者を募集する方法を具体的に想定していたことに加え、指定管理者がカフェ運営経験を持っており、運営者を支援できること。
- ・利用者増加の方策について、SNS 等を活用した広報活動の他、市外の自治体や支援機関とのつながりを活かした周知策など具体的な計画の提案がされたこと。
- ・市が行う創業セミナーIKOMA LOCAL BUSINESS HUB をはじめとした、各施策と連携を行い、幅広い利用者の利便性向上に資する提案がなされたこと。
- ・行政書士等の経歴をもつ社員が在籍している強みを活かして、法人や団体設立に資する法人設立などの手続き等の業務に精通していること。
- ・自主事業として、起業家を対象としたメンタルヘルスを相談できる窓口を設けるなど、創業支援施設としての独自の提案がなされたこと。

以上の点から、当該施設の管理運営について、優れた企画提案内容であるとともに、積極的な姿勢が見られる点を高く評価し、ディア合同会社を指定管理者候補者に選定したものである。