

(仮称) シビックプライド醸成拠点及び津島市観光交流センター 整備事業者選定委員会兼津島市建設産業部指定管理者選定委員会 結果の概要

1 事業名称

(仮称) シビックプライド醸成拠点整備運営事業

2 事業手法

DBO 方式 (Design Build Operate/設計・施工・管理運営一括発注方式)

3 対象地

旧いちい信用金庫天王通支店 (津島市天王通り 2 丁目 18 番地)

津島市観光交流センター (津島市本町 1 丁目 52 番地 1)

旧駐車場 (津島市本町 1 丁目 52 番地 2)

4 指定期間

令和 8 年 4 月 1 日から令和 18 年 3 月 31 日まで

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 7 月 9 日 (火)
募集要項等公表	令和 6 年 7 月 23 日 (火)
現地説明会	令和 6 年 8 月 5 日 (月)
参加資格審査書類及び提案審査書類の 受付	令和 6 年 10 月 7 日 (月) から 令和 6 年 10 月 11 日 (金) まで
第 2 回選定委員会 ・書類審査	令和 6 年 11 月 13 日 (水)
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 11 月 26 日 (火)

6 (仮称) 津島市シビックプライド醸成拠点整備事業者選定委員会及び津島市建設産業部 指定管理者選定委員会

区 分	氏 名	所 属
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	太幡 英亮	名古屋市立大学芸術工学研究科建築都市領域 教授
委員	水野 佳恵	独立行政法人都市再生機構 都市再生業務部 担当課長
委員	長崎 秀典	津島市商店街連合会 会長
委員	畑中 時代	津島市教育委員会 委員
委員	渡邊 剛伸	渡邊剛伸税理士事務所 税理士

7 応募者数

4グループ

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する。

評価項目		配点
(1) 事業計画 【60点】	①コンセプト及び基本方針	25
	②実施体制	10
	③組織・財務体質	20
	④地域連携	5
(2) 整備計画 【115点】	①全体工程	5
	②動線・外構計画	40
	③改修計画（旧いちい信用金庫）	60
	④改修計画（観光交流センター）	10
(3) 運営計画 【95点】	①運営方針	15
	②交流・活動創出支援及び情報発信業務	30
	③貸室運営業務	5
	④観光振興業務	5
	⑤飲食提供・物販業務	20
	⑥観光振興業務（自主事業）	20
(4) 事業収支計画		10
(5) 提案価格		20
合計		300

9 審査結果

(1) 優先交渉権者

グループ名 津島市シビックプライド醸成拠点共同事業体
代表企業 丸善雄松堂株式会社（役割：設計・工事監理・運営）
所在地 東京都中央区新川一丁目28番23号
代表者名 代表取締役 矢野 正也
構成企業 榊原建設株式会社（役割：建設・施工）
株式会社MI LINK（役割：運営・自主事業）
コニックス株式会社（役割：維持管理）
総合評価点 1,490点

(2) 次点交渉権者

グループ名 H-MIT
代表企業 株式会社ヒト・コミュニケーションズ東海支社
所在地 愛知県名古屋市中村区名駅1丁目1-1 J Pタワー名古屋14F
代表者名 支社長 荒木 孝洋
総合評価点 1,349点

(3) 選定理由（講評）

（仮称）シビックプライド醸成拠点（以下、「拠点」という。）は、天王通り及び本町筋に面し、市の顔ともいえる魅力的なエリアに位置しています。事業化に向けたワークショップや社会実験などにより、拠点は気軽に立ち寄れて居心地良く過ごせる空間と、津島に関わる人がマチナカに集まるきっかけを作り出し、イベントや体験を通して多様な世代が交流・活動を行え、地域への愛着と誇りを醸成する役割が求められているものであります。

選定委員会では、上記の前提要件を踏まえ、以下の理由で優先交渉権者及び次点交渉権者を選定しました。

優先交渉権者の提案については、市が定めた拠点の基本方針を始め、拠点の設置に込められた市民の思いや事業の目的を十分に理解し、全体を通して提案内容が具体的かつ確で、実現性が高く、バランスが取れた提案でした。パティオについては、近隣にある天王川公園や境内地、住宅地などの周辺環境を考慮した内容となっており、拠点から周辺へ憩い空間がにじみ出し、人々が自然にパティオに引き寄せられることがイメージできました。交流・活動創出支援のイベントでは、本を介したワークショップ等の内容や目標、スケジュールが具体的かつ充実したものであり、多世代の活動や交流促進の実現性が大変期待できるものでした。加えて、津島の地域資源でありながら、これまで活かしきれていない抹茶を交流企画や観光振興のコンテンツとして軸に置いたことは、好感が持てました。さらに、観光交流センターは国の登録有形文化財であることを重視し、建物の内装の魅力を引き出す改修計画は評価できました。

次点交渉権者の提案については、コミュニティの再生・発展というコンセプトのもと、地域に埋もれた絵本に着目し、絵本を軸として地域との繋がりを持ち、新たなコミュニティを作り出す点は評価できるものであります。また、天王川公園のシンボルである花を用いたパティオや外構の作り込みは緻密で、天王川公園から天王通りへの繋がりを感じることができました。一方で、交流や活動を生み出すためのイベント内容については、既存の取組からの創発性や発展性、目新しさが十分ではなく、提案されたコンセプトとの整合性をあまり感じられませんでした。また、旧いちい信用金庫の整備運営について、絵本を軸としたコミュニティの創造・発展手法や特徴的な遊具に関する安全な運用方法に疑問が残り、提案グループの考えを実現できるのか不安を感じました。さらに、観光交流センターにおける展示物の実現性が不明確であったとともに、国の登録有形文化財である建物の内装と展示物が互いに干渉しあう懸念が残りしました。

第3位の提案については、代表企業のこれまでの豊富な経験から、経営的な視点や行政との連携への理解が深く、実際に業務を担う「人」に焦点を当て、活動のイメージができる人員配置と考え方は高く評価できました。また、デジタルを活用したコンテンツの提供やDX人材の配置など、これからの時流に沿った内容でした。一方で、提案に当たって構成企業の関わり度合いが見えにくく、チーム力が十分に伝わってきませんでした。さらに、整備計画全般の提案内容において建築デザインの弱さを感じられ、市が求める居心地良く過ごせる空間をイメージすることができませんでした。

第4位の提案については、圧倒的な建築デザイン力のある意匠であり、シンボル性や話題性に期待できました。運営体制も地域のコーディネーターとして具体的な提案がされており、巻き込もうとしている人のビジョンがよく見えるものでした。さらに、

空き家やまちづくりなどの、市が長年抱える課題に果敢にアプローチした理想的な提案となっていました。一方で、市の掲げる基本方針や事業の目的とは異なった趣向で、諸室・内装やイベント内容が「働く人」や「起業」に偏った印象を受けました。また、理想的な提案を実現するための地域との調整やニーズの把握については、不確定な部分が多く、配置予定人員に対する事業のボリュームが過大になる恐れも感じられたことから、提案内容とおりに実現できるか不安が残りました。

以上のことから、総合的に評価した結果、津島市シビックプライド醸成拠点共同事業体を優先交渉権者に選定しました。なお、本委員会から優先交渉権者への付議事項として下記5点を申し添え、市と協議の上、本事業を進めていただくことを要望いたします。

- ① 拠点の人員配置について再検討し、運営体制の充実を図ること。
- ② イベント時の飲食機能を補完することを踏まえた整備運営を行うこと。
- ③ 物販業務における津島オリジナルグッズの制作や、観光振興事業（自主事業）における茶室の活用（飲食提供サービス含む）について、実現に向けて取り組むこと。
- ④ 旧いちい信用金庫の外壁面について、天王通りの新たなランドマークとなるよう、工夫を凝らすこと。
- ⑤ 隣地境界のしつらえについては、潤いや豊かさが高まるよう、工夫を凝らすこと。

最後に、どのグループも本事業に対する熱意や思いが感じられ、それぞれの経験や知見を活かした貴重な提案と、多大なる労力に敬意を表し、この場を借り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	第4順位
			共同事業体	H-MIT	C社	D社
(1) 事業 計画	①コンセプト及び基本方針	150	130	105	110	100
	②実施体制	60	54	52	48	40
	③組織・財務体質	120	104	92	92	72
	④地域連携	30	27	24	25	22
(2) 整備 計画	①全体工程	30	27	20	21	18
	②動線・外構計画	240	188	194	150	180
	③改修計画 (旧いちい信金)	360	296	262	220	266
	④改修計画 (観光交流センター)	60	48	40	42	46
(3) 運営 計画	①運営方針	90	68	65	86	62
	②交流・活動創出支援及び 情報発信業務	180	144	126	150	108
	③貸室運營業務	30	22	24	23	21
	④観光振興業務	30	27	20	22	27
	⑤飲食提供・物販業務	120	96	96	80	84
	⑥観光振興業務 (自主事業)	120	108	80	96	100
(4) 事業収支計画		60	43	41	43	40
(5) 提案価格		120	108	108	108	120
合 計		1,800	1,490	1,349	1,316	1,306

※評価点は、出席した委員6人の合計点であり、1,800点満点とする。