

指定管理者等選定委員会における候補者の選定結果概要

(課名：イノベーション推進課)

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) 〒525-0032 草津市大路一丁目1番1号 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) による事業の支援 (設置年月) 平成15年4月								
3	募集方法	非公募								
	申請要項配布期間	令和6年8月22日 ~ 令和6年9月30日								
	申請受付期間	令和6年8月23日 ~ 令和6年9月30日								
	指定期間	令和7年4月1日 ~ 令和8年3月31日 (1年間)								
	管理業務内容	(1) SOHOによる事業のための施設の提供に関する業務 (2) 滋賀県立草津SOHOビジネスオフィスの施設、設備および備品の維持管理に関する業務 (3) 滋賀県立草津SOHO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	4,625,000円 (消費税および地方消費税を含む。)								
4	申請状況	<table border="1"><thead><tr><th colspan="2">申請者</th><th rowspan="2">グループの構成 (グループ申請の場合)</th></tr><tr><th>所在地</th><th>名称</th></tr></thead><tbody><tr><td>草津市草津三丁目13番47号</td><td>Seif</td><td>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</td></tr></tbody></table>	申請者		グループの構成 (グループ申請の場合)	所在地	名称	草津市草津三丁目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
		申請者		グループの構成 (グループ申請の場合)						
所在地	名称									
草津市草津三丁目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 1 グループ										
5	審査方式	滋賀県指定管理者等選定委員会 (インキュベーション部会) において、申請書類の内容について申請者からヒアリングを実施し、あらかじめ定めた審査基準に基づく審査・採点を行い、その採点結果を基に指定管理者の候補者を選定する。								
	選定委員会委員 *委員長 (50音順、敬称略)	*青山 公三 (京都府立大学名誉教授) 四宮 健多 (公認会計士) 清水 敬広 (独立行政法人中小企業基盤整備機構課長) 内藤 多恵 (龍谷大学龍谷エクステンションセンター (REC) 課長) 山本 典佳 (弁護士)								
	審査基準	別紙参照								
	審査経過	第1回滋賀県指定管理者等選定委員会 (インキュベーション部会) 開催日：令和6年7月24日 内容：申請要項および審査基準の検討・策定 第2回滋賀県指定管理者等選定委員会 (インキュベーション部会) 開催日：令和6年10月24日 内容：申請者からのヒアリング・審査・候補者の選定								

	指定管理者の候補者	S e i f																																						
	評価結果、選定理由、選定委員会の概要	<p>【評価結果】</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 (配点：10)</th> <th>選定基準2 (配点：40)</th> <th>選定基準3 (配点：25)</th> <th>選定基準4 (配点：20)</th> <th>選定基準5 (配点：5)</th> <th>合計 (配点：100)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S e i f</td> <td>8</td> <td>29.6</td> <td>15.2</td> <td>14.2</td> <td>2.5</td> <td>69.5</td> </tr> </tbody> </table> <p style="text-align: right;">※点数は各委員の平均値 (100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>S e i f</td> <td>79.5</td> <td>70.5</td> <td>70.5</td> <td>64.5</td> <td>62.5</td> <td>347.5</td> <td>69.5</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>S e i f</td> <td>4,625,000円</td> </tr> </tbody> </table> <p>【選定理由】</p> <p>申請者の事業計画等を審査した結果、選定基準を満たしていると判断され、申請者であるS e i f を指定管理者の候補者として選定した。特に、事業計画の中で、起業塾や入居企業に対する経営塾などの創業支援が入居率の増加や入居者の支援に繋がる取り組みとして評価された。</p> <p>【指定管理者選定委員会の概要】 (選定委員会での主な意見等)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・当該施設の将来的な廃止が決まっている状況ではあるが、創業支援事業などを実施しながら入居率の増加を目指している。 ・申請者は、令和4年度から当該施設の指定管理者として、入居率の増加に向けた継続的な事業を実施している。 ・また、新たに実施を予定する事業については計画中ということもあり、予算や内容などについて、今後、精度を高める必要がある。実施に当たっては、入居者のニーズの把握や県との協議を重ね、時期や内容について検討を深められたい。 <p>上記の結果、S e i f 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 (配点：10)	選定基準2 (配点：40)	選定基準3 (配点：25)	選定基準4 (配点：20)	選定基準5 (配点：5)	合計 (配点：100)	S e i f	8	29.6	15.2	14.2	2.5	69.5	申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値	S e i f	79.5	70.5	70.5	64.5	62.5	347.5	69.5	申請者	提示額	S e i f
申請者	選定基準1 (配点：10)	選定基準2 (配点：40)	選定基準3 (配点：25)	選定基準4 (配点：20)	選定基準5 (配点：5)	合計 (配点：100)																																		
S e i f	8	29.6	15.2	14.2	2.5	69.5																																		
申請者	A委員	B委員	C委員	D委員	E委員	合計	平均値																																	
S e i f	79.5	70.5	70.5	64.5	62.5	347.5	69.5																																	
申請者	提示額																																							
S e i f	4,625,000円																																							
審査結果																																								

選定基準	No	審査項目	審査内容	確認する書類	配点	計
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（1号）	1	・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	・広く県民に入居の機会が与えられているか ・入居者の選定にあたっては公平性が確保されているか	・事業計画書（基本方針等）	10	10
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（2号）	2	・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	・施設の設置目的を理解しているか ・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	・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） ・収支計画書	5	40
	3	・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	・創業支援事業は適切か ・利用促進策、利用者増への取組は適切か （目標：Aエリア（13室）の入居率が75%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） ・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 ・退居企業の県内定着に向けた取組 ・地域、関係機関等との連携が図られているか ・施設の広報に対する取組は適切か		10	
	4	・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	・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 ・利用料金の設定は適切か ・入居者の意見や苦情等の把握は適切か ・募集要項に示した内容への提案は適切か		5	
	5	・施設の維持管理の内容、適確性および実現の可能性	・求めている実施水準が事業計画書で提案されているか ・施設管理、安全管理は適切か ・外部委託がある場合、それは適切であるか		5	
	6	・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	・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）に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認できているか		5	
	7	・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	・新規性やチャレンジ性があり、施設の活性化に寄与することが期待される、魅力的な提案であるか		10	
	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（3号）	8	・施設の管理運営に係る経費の削減		・県が示した管理料の参考額をどの程度下回っているか ・事業内容に対して提案額は妥当なものか ・管理経費の削減が図られているか	
9		・収支計画の内容、適確性および実現の可能性	・収入、支出の積算と事業計画の整合性は図られているか ・収支計画の実現可能性はあるか	5		
10		・安定的な運営が可能となる経済的基盤	・法人等の財務状況は良好か	5		
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（4号）	11	・安定的な運営が可能となる人的能力	・職員体制は十分か ・職員の指導育成、研修体制は十分か ・職員採用、確保の方策は適切か	・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） ・収支計画書 ・財務諸表 ・団体概要書	5	20
	12	・類似事業（中小企業の創業支援を含む）の運営実績	・類似事業（中小企業の創業支援等）を行った実績はあるか		5	
	13	・関係法令遵守の為の方針および能力	・個人情報の保護が図られているか ・情報公開への対応は適切か ・環境への配慮がなされているか ・人権等に配慮した業務の遂行が可能か ・防災、防犯その他の緊急時への対応、体制は適切か		5	
	14	・地域経済の活性化への配慮、行政目的の実現を図るための契約の活用	・県内に本店を有する事業者であるか		・会社定款	
5 滋賀県が締結する契約に関する条例の目的達成に資する事項（グループ申請の場合は、代表企業について該当する項目がある場合に加点を行う。）	15	・「滋賀県ワーク・ライフ・バランス推進企業」の登録を受けていること、または次世代育成支援対策推進法に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	・「滋賀県ワーク・ライフ・バランス推進企業」の登録を受けている場合には、同登録証（県発行）の写し ・次世代育成支援対策推進法に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書（労働局発行）の写し	0.5	5	
	16	・高齢者雇用確保措置について、労使協定の締結または就業規則の労働基準監督署への届出をしていること。	・労使協定または就業規則の該当箇所の写し	0.5		
	17	・障害者の雇用の促進等に関する取組のうち、次のいずれかに該当しているか。 ①障害者の雇用に関する状況の報告義務がある事業者であって法定雇用率が達成されていること。 ②障害者の雇用に関する状況の報告義務がない事業者であって障害者を雇用していること。 ③「しが障害者施設応援企業」の認定を受けていること。 ④障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく基準適合事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	・（障害者の雇用に関する状況の報告義務がある事業者）障害者雇用状況報告書の写し ・（障害者の雇用に関する状況の報告義務がない事業者）申立書の写し ・「しが障害者施設応援企業」の認定を受けている場合には、同認定通知書（県発行）の写し ・障害者の雇用の促進等に関する法律に基づく基準適合事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書（労働局発行）の写し	0.5		
	18	・「滋賀県女性活躍推進企業」の認証を受けていること、または女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けていること。	・「滋賀県女性活躍推進企業」の認証を受けている場合には、同認証通知（県発行）の写し ・女性の職業生活における活躍の推進に関する法律に基づく基準適合一般事業主として厚生労働大臣の認定を受けている場合には、同認定通知書（労働局発行）の写し	0.5		
	19	・環境マネジメントシステムのうち、次のいずれかの認証・登録を受けていること。 ①国際標準化機構が定めた規格ISO14001に適合している旨の認証 ②一般財団法人持続性推進機構（平成23年9月30日以前に登録・更新した場合は、財団法人地球環境戦略研究機関持続性センター）の実施するエコアクション21の認証・登録 ③特定非営利活動法人KES環境機構の実施するKES・環境マネジメントシステム・スタンダードの登録 ④一般財団法人エコステージ協会の実施するエコステージの認証	・①については、審査登録機関の証明書の写しを、①以外については、その認証証・登録証の写し	0.5		
					100	100

選定基準ごと（滋賀県が締結する契約に関する条例の目的達成に資する事項を除く）の採点合計および総合合計点が6割未満の場合は、指定管理業務実施への支障が懸念されるとして、失格とする。

団 体 概 要 書

項 目	内 容	
事業者（法人、団体）名	株式会社アダムスセキュリティ	
代表者職・氏名	代表取締役 澤 井 敬 輔	
団体の所在地	滋賀県草津市草津三丁目13番47号	
設立年月日	平成23年10月3日	
資本金	5,000千円（令和6年9月1日現在）	
従業者数	令和6年9月1日現在	100人
主たる業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 警備業及びその他付随業務 ・ 資機材レンタル ・ 広告企画 ・ イベント企画・運営 ・ 事業承継、M&A ・ 創業支援 ・ AI映像解析による自動誘導システム「KB-eye」を活用したハイブリッド警備運用 ・ 自社開発の警備業特化型業務管理一元化システム「警備管制奉行」販売、運用サポート ・ 警備業コンサルティング 	
類似施設の管理に関する過去の業務実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滋賀県立草津SOHOビジネスオフィスの管理運営 ・ 京滋 起業家コミュニティ「わかば会」にて起業支援 	
特記事項		

団 体 概 要 書

項 目	内 容	
事業者（法人、団体）名	株式会社メディアエージェンシー	
代表者職・氏名	代表取締役 中 桐 龍 治	
団体の所在地	滋賀県草津市草津三丁目13番47号木屋長ビル2階	
設立年月日	平成22年10月20日	
資本金	5,000千円（令和6年9月26日現在）	
従業者数	令和6年9月26日現在	12人
主たる業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・ 広告代理業 ・ 広報、PR代行業務（SNS代行等含む。） ・ イベント企画、運営 ・ 起業家コミュニティの運営（わかば会） ・ 研修業務（起業、就職、営業、会計等） ・ 販売促進ツールの制作（紙ツール、HP、動画等） ・ オリジナルグッズの制作、販売 ・ 各種販売代理業務 ・ オリジナルキャラクター（ゆるキャラ）運営管理 ・ 滋賀県立草津SOHOビジネスオフィスの指定管理者「Seif」構成団体 	
類似施設の管理に関する過去の業務実績	<ul style="list-style-type: none"> ・ 滋賀県立草津SOHOビジネスオフィスの管理運営 ・ 京滋 起業家コミュニティ「わかば会」の運営 ・ ミラサポ専門家にて広告や広報関連の支援実績有り（滋賀・京都の中小企業始め、岡山商工会議所からの依頼、東京の民間企業等）。 ・ Seif主催、創業塾講師 	
特記事項		

公の施設における指定管理者指定による効果

【課名：イノベーション推進課】

(単位：千円)

施設名	指定管理者名	募集方法	指定期間 (年) A	指定管理料総額（債務負担行為額）			今回の指定による効果の概要		
				うち 一般財源 B	単年度 換算 C=B/A		行政サービスの向上	管理運営の効率化	その他
滋賀県立草津SOH Oビジネスオフィス	Seif	非公募	1	4,625	4,625	4,625	起業塾や入居企業に対する経営塾などの開催により、施設の活性化と入居者の創業支援の拡充を図る。また、関係支援機関との連携により、入居者の事業状況に適した支援を実施する。	入居者確保のための積極的な情報発信や効率化な事業の管理運営に向けた検証・改善を実施する。	