紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）の事業者選定に関する審査結果の公表

紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）事業者募集要項（以下「募集要項」という。）「13.審査の方法及び審査結果の公表」の規定により、紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）の最優秀者を選定したので審査結果を公表する。

令和５年 12 月５日

紫波町長　熊　谷　　泉

１　事業名

紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）

２　物件概要（土地、建物）

所在地	紫波町日詰字西裏 23 番地 1
敷地面積	346.27 ㎡
地目	宅地
用途地域	近隣商業地域、第一種住居地域
建ぺい率	8／10（近隣商業地域）、6／10（第一種住居地域）
容積率	20／10
建築年	明治 31 年　（昭和 38 年、減築及び現在地に曳家移転）
文化財指定	紫波町指定有形文化財（建造物）昭和 50 年 3 月 25 日指定 岩手県指定有形文化財（建造物）令和 3 年 4 月 9 日指定
構造・規模	木造 2 階建
延べ床面積（現況）	191.03 ㎡
その他	電気設備：隣接建物より分岐 上水道設備：なし 下水道設備：なし（敷地内に公共桝あり）

３　選定方法

（１）審査方法

事業応募者から提出された提案書等に基づき、資格要件の審査及び施設計画・事業計画等に関する評価による審査を実施。

（２）紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）審査委員会の設置

事業提案の審査は、学識経験者等で構成する紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）審査委員会（以下「審査委員会」という。）で実施。審査委員会は、次の７名の委員。

委員会名簿

委員長	北　原　啓　司	（弘前大学　特任教授）
委　員	早　川　博　明	（株式会社日本政策金融公庫盛岡支店長 兼農林水産事業統轄）
委　員	杉　田　早　苗	（岩手大学農学部　准教授）
委　員	藤　原　博　視	（副町長）※代理出席　高橋　堅（参与）
委　員	長谷川　　崇	（産業部長）
委　員	鎌　田　千　市	（企画総務部長）
委　員	阿　部　薫　之	（教育部長）

（３）事業者選定までの経過及び審査委員会の開催経過

日　　付	内　　容
令和５年９月 11 日	紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）の公募開始
令和５年９月 29 日	提案意思表明期限
令和５年９月 29 日	募集要項に対する質問の受付期限
令和５年 10 月 27 日	提案書受付期限
令和５年 11 月 22 日	審査委員会（提案書の審査、最優秀提案者の選定）

４　審査基準等

（１）資格要件審査

資格要件を満たしていないときは失格とする。

（２）評価方法

評価基準に基づき、提出書類及び応募事業者のヒアリング（質問）、意見聴取の結果を踏まえ 120 点満点で評価する。評価が最も高い提案者を最優秀者として第１位契約候補者、次点の提案者を第２位契約候補者として選定するが、過半数の委員が 50%未満の採点をした場合は、契約候補者として選定しない場合がある。

（３）評価基準

①　全体計画・技術的な事項に関する評価　（60 点）

・町有地活用事業の評価

・全体に関する計画の提案の評価

②　事業運営・経営的な事項に関する評価　（50 点）

・施設の運営及び維持管理計画の評価

・事業収支計画など財務的な評価

・事業リスクの分析とその対策の評価

③　総合的な評価　（10 点）

・総合的な評価

５　審査結果

（１）提案事業の概要

令和５年９月 11 日に募集要項を公表し、10 月 27 日まで提案書を受け付け、次の者から事業提案書の提出があった。

提案者名	株式会社くらしすた不動産
事業の概要	「多様なライフスタイルの人に開かれた場」 特定の人物や事業者のみが何かをする場ではなく、多様な人が使い、いつも何か起こりそうな、いきいきとした雰囲気をまとった場をつくる。
事業内容	①　オープンオフィス事業 設計事務所等のオフィス機能、シェアオフィス機能 ②　オープンキッチン事業 客席・ホールを併設した、レンタルキッチン、パンや菓子の他、農産物の加工品を製造する工房
文化財保存としての考え方	「古いものと新しいものを等価とする多様性と意匠」 特徴的のある意匠については残し、その他は補修、作り直しを基本とする。 ・外観は、既存の意匠を残す。 ・内装は、多くはやりかえになるが、新規壁面も白壁にグレー腰壁の意匠を採用する。 ・既存木製建具は、形状をそのままに作り直す。樹脂サッシによる内窓を設置し、断熱化を行う。 ・天井は、既存天井は撤去し、１階は既存材をあらわしとする。２階天井は、元々の意匠を採用する。
事業期間 （貸付予定期間）	15 年間

（２）資格要件の審査

資格要件について、提出書類、関係機関への照会により資格要件を満たしていることを確認した。

（３）提案内容の評価

審査委員会は株式会社くらしすた不動産の提案について評価基準に基づき審査を実施した。審査結果は次のとおり。

【平均得点】

評　価　項　目		得　点
１　全体計画・技術的な事項に関する評価		**４７．５７　点**　／６０点
	町有地活用事業の評価	２４．８６　点　／３０点
	全体に関する計画の提案の評価	２２．７１　点　／３０点
２　事業運営・経営的な事項に関する評価		**４０．４２　点**　／５０点
	施設の運営及び維持管理計画の評価	１５．１４　点　／２０点
	事業収支計画などの財務的な評価	１７．５７　点　／２０点
	事業リスクの分析とその対策の評価	７．７１　点　／１０点
３　総合的な評価		**８．２９　点**　／１０点
	総合的な評価	８．２９　点　／１０点
合　　計		**９６．２８　点**　／１２０点

【審査委員別得点合計】

	審　査　員						
	A	B	C	D	E	F	G
合計点	81/120	109/120	109/120	88/120	89/120	104/120	94/120

（４）最優秀提案の選定

審査委員会は、株式会社くらしすた不動産を最優秀提案者として選定した。

（５）審査講評

①　審査項目の講評

審　査　項　目	講　評
１　全体計画・技術的な事項に関する評価 ・町有地活用事業の評価 ・全体に関する計画の提案に評価	・歴史的な建造物の風合いを残しリノベーションする点が評価できる。 ・文化財の維持と民間事業の共存が評価できる。 ・県の文化財をどのレベルまで手を加えれるかが課題と思うが、実績を考慮すると実現可能性は高いと判断できる。 ・１つの事業者のみが使うのではなくチャレンジ的な要素が含まれた事業で、町がこれまで進めてきたリノベーションまちづくりの考えと親和性が高い。 ・キュレーターの役割を担う人員を配置する予定となっており、新しい需要の掘り起こしが期待できる。 ・日詰商店街をはじめ地元の人たちをどの位巻き込めるかがポイントである。是非ひづめゆ・日詰商店街と繋いで欲しい。
２　事業運営・経営的な事項に関する評価 ・施設の運営及び維持管理計画の評価 ・事業収支計画などの財務的な評価 ・事業リスクの分析とその対策の評価	・他所でリノベーション事業の実績があることと、収支計画を厳しくシミュレーションしていることから、実現可能性があると思われる。

②　総評

今回の提案者である株式会社くらしすた不動産は、主業務のリノベーションによる遊休不動産活用と施設運営や管理実績をもとに、文化財である旧紫波郡役所を多様な人に開いて、使い続けながら機能維持をしていくという提案を行った。

耐震改修については、既存建物の面影を随所に残した改修計画で、改修後は文化財を有効に使用していくという新しい提案であった。

耐震改修後の事業運営については、文化財としての建物を開かれた空間として使用する点で共感できる。１階のオープンな空間については、管理される空間ではなく、集まった人たちがマネジメントしていきながら進化していくのが理想であるが、そのためには、事業の動き始めで弾みをつける先導者が必要と思われる。提案者がすでに運営している事業を見ると、キュレーターの役割を担う人材を配置し、集まった人たちと様々なイベントを行い一緒に運営を行っており、キュレーターとして若手社員の育成も行われている。今回の提案による事業についても同様の人材を配置するとのことで、事業の継続性と発展が大変期待できる。

なお、文化財を活用するにあたり改修に係る規制が厳しいと推測される。予想した以上の改修費用が掛かる場合もあるため、協議や事業の展開については町もしっかりと関与し、資金調達の検討を深めていただきたい。

この敷地だけの閉じた活用ではなく、日詰の街に関係する一部としてひづめゆと一体で日詰商店街と繋がり、そして起爆剤として活用して行くとこの事業は大変面白くなる。新しい何かが生まれる施設として期待でき、また、このような文化財の使い方はなかなか無いものなので是非成功させて欲しい。

紫波町町有財産活用事業（旧紫波郡役所）審査委員会

委員長	北原	啓司
委員	早川	博明
委員	杉田	早苗
委員	藤原	博視
委員	長谷川	崇
委員	鎌田	千市
委員	阿部	薫之