

つくばセンター広場
指定管理者候補者選定検討結果報告書

令和7年(2025年)10月16日
つくば市指定管理者候補者選定委員会
(事務局:つくば市政策イノベーション部企画経営課)

「地方自治法」（昭和 22 年法律第 67 号）第 244 条の 2 第 3 項による公の施設の指定管理者の指定に当たり、「つくば市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例」（平成 16 年つくば市条例第 37 号。以下「条例」という。）第 4 条第 1 項の規定による指定管理者候補者の選定を公平かつ適正に行うため、つくば市指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。資料 1 参照）を開催し、条例第 4 条第 2 項の規定による非公募で条例第 3 条の規定による指定管理者の指定の申請をしたものについて、指定予定施設の指定管理者候補者の選定に係る検討を行ったので、その結果を報告する。

1 指定管理者制度が創設された背景と目的

公の施設の管理は、その適正な管理の確保を図るため、公共的団体などに委託先が限定されてきた。しかし、多様化する住民ニーズへの対応には、民間事業者のノウハウを活用することが有効であると考えられるようになり、住民サービスの向上とともに管理経費の節減を図る目的で、平成 15 年に指定管理者制度が創設された。

2 施設の概要

- (1) 名称 つくばセンター広場
- (2) 所在地 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照
- (3) 施設の設置目的 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照
- (4) 施設根拠 つくばセンター広場条例（昭和 62 年つくば市条例第 42 号）
- (5) 施設の概要等 資料 2 「つくばセンター広場施設概要」参照

3 指定予定期間

令和 8 年（2026 年）4 月 1 日から令和 13 年（2031 年）3 月 31 日まで

4 つくば市指定管理者候補者選定委員会委員名簿

	所 属 等	氏 名	備 考
1	副市長	松本 玲子	委員長
2	筑波大学 図書館情報メディア系 準教授	小泉 公乃	外部委員
3	税理士	高畠 由美子	
4	社会保険労務士	土田 祐子	

5	柏の葉アーバンデザインセンター ディレクター	三原 えりか	
6	市民委員	猪塚 治	
7	市民委員	先川原 正子	
8	政策イノベーション部長	高橋 安大	府内委員
9	財務部長	大越 勝之	
10	都市計画部次長（施設所管部）	中山 正人	

5 選定までの経過

令和7年8月20日（水）～令和7年8月28日（木） 申請書類受付

令和7年8月29日（金）～令和7年9月30日（火）

第一次審査（都市計画部学園地区市街地振興課、政策イノベーション部
企画経営課による書類審査）

令和7年10月16日（木） 指定管理者候補者選定委員会開催

第二次審査（施設概要説明、プレゼンテーション、候補者選定等）

6 申請者の名称及び所在地（受付順）

【申請者1】 名称：つくばまちなかデザイン株式会社

所在地：茨城県つくば市吾妻一丁目10番地1

7 申請者の指定管理料提示額

年度	申請者1	市上限額
令和8年度	12,760千円	12,780千円
令和9年度	12,760千円	12,780千円
令和10年度	12,760千円	12,780千円
令和11年度	12,760千円	12,780千円
令和12年度	12,760千円	12,780千円

8 審査

申請要項に基づき、第一次審査及び第二次審査を実施した。

(1) 第一次審査（書類審査／都市計画部学園地区市街地振興課、政策イノベーシ

ヨン部企画経営課)

申請要項に基づく申請書類、資格要件等に関する審査

(2) 第二次審査（プレゼンテーション／委員会）

- ① 申請者によるプレゼンテーション及び選定委員によるヒアリング
- ② 選定方法に基づく審査

9 選定方法

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準（資料3参照）に基づき、採点表（資料5参照）を用いて選定を行った。

10 選定結果

(1) 候補者

【申請者1】

名称：つくばまちなかデザイン株式会社

所在地：茨城県つくば市吾妻一丁目10番地1

代表者：代表取締役 内山 博文

設立：令和3年4月1日

資本金：1億2,100万円

事業内容：パブリックスペースを活用したにぎわい創出事業。働く人を支援する場の整備運営事業。まちづくりに関する企画・運営、調査、設計及びコンサルタント業務。各種イベントの企画、制作、演出及び運営並びに請負業務。公共施設の活用・管理運営事業及び運営業務の受託等。

主な実績：資料6（類似施設業務実績一覧表）参照

11 選定理由

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準第5条の2に基づき、申請者1を候補者として選定した。

つくば市指定管理者候補者選定委員会規則

令和 7 年 3 月 28 日

規則第42号

（趣旨）

第 1 条 この規則は、つくば市附屬機関の設置等に関する条例（令和 7 年つくば市条例第12号。以下「条例」という。）第 8 条の規定に基づきつくば市指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）に関し必要な事項を定めるものとする。

（委員）

第 2 条 委員会の委員は、次に掲げる者のうちから市長が任命する。

- (1) 学識経験のある者
- (2) 市民
- (3) 政策イノベーション部を担当する副市長（以下「副市長」という。）
- (4) 政策イノベーション部長
- (5) 財務部長

（委員長）

第 3 条 委員会に委員長を置く。

- 2 委員長は、副市長をもって充てる。
- 3 委員長は、会務を総理し、委員会を代表する。
- 4 委員長に事故があるとき、又は委員長が欠けたときは、委員長があらかじめ指名する委員がその職務を代理する。

（会議）

第 4 条 委員会の会議は、委員長が招集する。

- 2 委員長は、委員会の会議の議長となる。
- 3 委員会は、委員及び臨時委員の過半数の出席がなければ会議を開くことができない。

(部会)

第5条 委員会は、必要に応じて部会を置くことができる。

2 部会は、委員長並びに委員長が指名する委員及び臨時委員で構成する。

3 前2条の規定は、部会について準用する。この場合において、これらの規定中「委員長」とあるのは「部会長」と、第3条第2項中「副市長」とあるものは「副市長又は委員長が指名する委員」と読み替えるものとする。

(委員の除斥)

第6条 審査の対象となる団体と利害関係を有する委員は、当該審査に係る会議に出席することができない。

(庶務)

第7条 委員会の庶務は、政策イノベーション部企画経営課において行う。

(補則)

第8条 この規則に定めるもののほか、委員会の運営に必要な事項は、市長が定める。

附 則

この規則は、令和7年4月1日から施行する。

つくばセンター広場 施設概要

(1) 名称

つくばセンター広場

(2) 所在地

茨城県つくば市吾妻一丁目10番地 1

(3) 施設の設置目的

多様な憩いと集いの場及びにぎわいの場を市民に提供することにより、市民の相互の交流及び生活文化の向上に寄与する。

(4) 施設根拠（条例名）

つくばセンター広場条例（昭和62年つくば市条例第42号）

(5) 施設の概要等

施設

- ア モニュメントプラザ
- イ フォーラム
- ウ ペディストリアンプラザ
- エ デッキピロティ
- オ 倉庫
- カ 水景施設

設備

空調設備、消防設備、自家用電気設備、照明設備、分電盤、給排水設備
その他

水飲み、円形ベンチ、案内板、樹木、花壇

つくばセンター広場には、駐車場はありません。

つくば市指定管理者候補者及び次点候補者の選定に関する基準

（趣旨）

第1条 この基準は、別に定めるもののほか、つくば市指定管理者候補者選定委員会（以下「委員会」という。）における指定管理者候補者（以下「候補者」という。）及び候補者の次に候補者としての資格を有する者（以下「次点候補者」という。）の選定に関し必要な事項を定めるものとする。

（採点表）

第2条 委員会における候補者及び次点候補者の審査及び選定に当たっては、別紙の採点表を用いるものとする。

2 審査項目の配点は5段階評価とする。

（更新評価）

第3条 現指定管理者が指定管理業務を行っている施設に申請した場合、施設所管課は、「指定管理者制度導入実施要領」に従って、更新年度を除く指定期間中の各年度の実績評価結果を活用し、更新評価を実施する。

2 委員会にて前項の更新評価結果を報告し、実績評価による更新時加減点として採点表に反映させるものとする。

（基準点）

第4条 指定管理者として施設の管理運営業務を行う能力を有するか否かを判断するため、基準点を設ける。

2 基準点は、各審査項目の配点の中間値（3点）の合計とする。

3 委員の過半数が基準点に満たないと評価した申請者については、候補者及び次点候補者として選定しない。

（選定方法）

第5条 候補者及び次点候補者を選定するに当たりヒアリング等を行い採点を実施し、候補者及び次点候補者を選定するものとする。

2 候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 申請者が1者の場合 各委員は、基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するかしないかを決定する。

(2) 申請者が2者以上の場合 各委員は、基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第1順位の最も多い者を候補者として選定するものとする。なお、第1順位が最も多い者が2者以上あるときは、採点表に定める審査項目について、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全委員の総合計点数の合計の最も高い者

イ 安全・安心面からの対応、施設管理の実施、施設の運営、サービス向上の方策やトラブル対処方法等及び管理運営に関する収支予算の5つの審査項目（大項目）の全委員の点数の合計の最も高い者

3 次点候補者の選定は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ、当該各号に掲げる方法とする。

(1) 候補者以外の申請者が1者の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者を適とし、委員の過半数が適と認めた場合に次点候補者を選定する。適否同数のときは、委員の協議により選定するかしないかを決定する。

(2) 候補者以外の申請者が2者以上の場合 各委員は、候補者以外の基準点を満たした者に対し合計点数による順位付けを行い、第1順位の最も多い者を次点候補者として選定するものとする。なお、第1順位が最も多い者が2者以上あるときは、採点表に定める審査項目について、次の順序により比較し、順位を決定するものとする。

ア 全委員の総合計点数の合計の最も高い者

イ 安全・安心面からの対応、施設管理の実施、施設の運営、サービス向上の方策やトラブル対処方法等及び管理運営に関する収支予算の5つの審査項目

(大項目)の全委員の点数の合計の最も高い者

附 則

この基準は、平成28年8月9日から施行する。

この基準は、平成29年2月3日から施行する。

この基準は、令和4年7月1日から施行する。

この基準は、令和7年4月1日から施行する。

つくば市指定管理者候補者選定委員会(**施設名**) 採点表

配点

5 : 1 = 好ましくない 2 = 普通より劣る 3 = 普通 4 = 普通より優れている 5 = 優れている

資料4

審査項目		指定申請書の様式	配点	中間値
1	管理運営上の経営方針 事業計画が、施設の設置目的や制度導入の目的と合っているか (<u>施設設置目的を記入</u>) 民間事業者などのノウハウにより、住民サ - ビスの向上や管理経費の効率的活用が期待できる事業計画になっているか	様式第2号	5	3
2	安全・安心面からの対応 (1)管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか 本施設の安全管理の考え方、取り組み内容が明確であるか 利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかにその改善を図る体制が整っているか (2)来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか (<u>対象施設の仕様書を基に、来館者の安全対策、事故防止に配慮すべき点を記入</u>)	様式第2号	10 5 5	- 3 3
3	施設管理の実施 (1)業務に対応できる職員が配置されているか 管理業務を遂行する上で資格が必要な場合は、有資格者を配置しているか 管理運営を効率的に行うための業務形態にあった職員体制や職員配置について具体的な計画があるか (2)職員の研修計画、経理などが考慮されているか 施設の管理運営に必要な知識と技術の習得のために具体的な職員研修や、経理に関する計画があるか	様式第2号	10 5 5	- 3 3
4	施設の運営 (1)募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか 以下の募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか (<u>対象施設の募集要項、仕様書に指定された業務を記入</u>) (2)上記の業務内容に、独自のアイディア等が加えられているか 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか (3)施設の運営にあたり専門的な経験や技能が必要な場合は、専門的な経験や技能を有する者を配置しているか	様式第2号、 様式第3号(1)(2)(3) 積算内訳	15 5 5 5	- 3 3 3
5	サービス向上の方策やトラブル対処方法等 (1)サービス向上・利用者増加の具体的な方策や利用者の要望の把握と実施策が考慮されているか 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか 利用者の意見・要望をアンケート等で把握し、サービス改善に取り組もうとしているか (2)トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか トラブルが発生しないように日頃から行っている取り組みがあるか トラブルが発生した際に対処できる体制(例:トラブル対応マニュアルの整備・職員へのマニュアルの周知)が整っているか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	10 5	- 3
6	地域や他施設との連携等 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	5	3
7	市民ニーズ反映や地域活性化等 市民のニーズを反映したサービスを提供するための方策や体制が考慮されているか 市内業者や地域住民の活用等、地域活性化の観点が取り入れられているか 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	5	3
8	個人情報の保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号	5	3
9	緊急時の対応 防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号	5	3
10	団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか	様式第2号	5	3
11	環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において、CO2削減方策等、環境への配慮が十分なされているか	様式第2号 様式第3号(1)(2) 積算内訳	5	3
12	管理運営に関する収支予算 (1)仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか 必要経費や人件費等の見込みが適正か (2)収支計画に無理はないか 収支計画が施設の管理運営内容に沿って無理なく計画されているか	様式第3号(1) 積算内訳	10 5 5	- 3 3
13	経営状況等 安定した管理運営を行える経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行える人的能力を有しているか	様式第4号、活動状況、事業報告書、収支決算書、納税証明書	5	3
14	団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号、定款等活動状況、事業報告書	5	3
15	職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号、積算内訳、労働環境確認シート	5	3
16	(その他、施設所管課で設定する項目があれば入 もしくは、原則從来通りで必要があれば主管 管理運営の基本方針に合った自主事業の提案など)		5	3
合計点数				(基準点) 110 66
自動 算出 項目	a 市内に主たる事務所を有しているか	地域要件を選定時に 評価する場合	5	...
	b 経済性 合理的な経営により経費の縮減が図られているか (指定管理料上限額 - 提案額) / (上限額 × 0.1) × 配点5点 配点を上限、小数点第1位を四捨五入	指定管理料上限額の1割削減を満 点、上限額と同額を0点とし、提案 額に応じて点数化する ただし、過度な価格競争を防ぐた め、計算結果が配点5点以上の結果 (1割以上削減)の場合も、1割削 減と同じ満点とする。	5	...
	c 実績評価による更新時加減点(-3、0、3、5)		5	...
総合計点数			+ + + =	(基準点) 125 66
適・否				

つくば市指定管理者候補者選定委員会(つくばセンター広場) 採点表

資料 5

配点

5 : 1 = 好ましくない 2 = 普通より劣る 3 = 普通 4 = 普通より優れている 5 = 優れている

審査項目	指定申請書の様式	つくばまちなかデザイン 株式会社	配点	中間値
1 管理運営上の経営方針 事業計画が、施設の設置目的や制度導入の目的と合っているか 設置目的である「多様な憩いと集いの場及びにぎわいの場を市民に提供することにより、市民の相互の交流及び生活文化の向上に寄与すること」に合っているか 民間事業者などのノウハウにより、住民サ - ビスの向上や管理経費の効率的活用が期待できる事業計画になっているか	様式第2号		5	3
2 安全・安心面からの対応 (1)管理運営の具体策など特徴的な対応が図られているか 本施設の安全管理の考え方、取り組み内容が明確であるか 利用者が施設を安全かつ安心して利用できるよう施設の保全に努めるとともに、建築物等の不具合を発見した際には、速やかにその改善を図る体制が整っているか (2)来館者の安全対策、事故防止に配慮されているか	様式第2号	-	10	-
			5	3
			5	3
3 施設管理の実施 (1)業務に対応できる職員が配置されているか 管理業務を遂行する上で資格が必要な場合は、有資格者を配置しているか 管理運営を効率的に行うための業務形態にあった職員体制や職員配置について具体的な計画があるか (2)職員の研修計画、経理などが考慮されているか 施設の管理運営に必要な知識と技術の習得のために具体的な職員研修や、経理に関する計画があるか	様式第2号	-	10	-
			5	3
			5	3
4 施設の運営 (1)募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか 以下の募集要項、仕様書に指定された業務が網羅されているか ・利用に関する業務、・管理運営に関する業務、・維持管理に関する業務 (2)上記の業務内容に、独自のアイディア等が加えられているか 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか (3)施設の運営にあたり専門的な経験や技能が必要な場合は、専門的な経験や技能を有する者を配置しているか	様式第2号、 様式第3号(1)(2)(3) 積算内訳	-	15	-
			5	3
			5	3
			5	3
5 サービス向上の方策やトラブル対処方法等 (1)サービス向上・利用者増加の具体的な方策や利用者の要望の把握と実施策が考慮されているか 利用者サービス向上のために、募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが創意工夫している点があるか 利用者の意見・要望をアンケート等で把握し、サービス改善に取り組もうとしているか (2)トラブルの未然防止と対処方法が考慮されているか トラブルが発生しないように日頃から行っている取り組みがあるか トラブルが発生した際に対処できる体制(例:トラブル対応マニュアルの整備・職員へのマニュアルの周知)が整っているか	様式第2号 様式第3号(2)(3)	-	10	-
			5	3
			5	3
6 地域や他施設との連携等 地域や他施設との連携等が考慮されているか 平等な利用の確保が図られているか 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)		5	3
7 市民ニーズ反映や地域活性化等 市民のニーズを反映したサービスを提供するための方策や体制が考慮されているか 市内業者や地域住民の活用等、地域活性化の観点が取り入れられているか 募集要項や仕様書等で定めた業務内容の他に、指定管理者自らが工夫している点があるか	様式第2号 様式第3号(2)(3)		5	3
8 個人情報の保護 内部規約の整備や実施基準等が考慮されているか	様式第2号		5	3
9 緊急時の対応 防犯及び防災の対応、その他緊急時の対応策が考慮されているか	様式第2号		5	3
10 団体の理念 団体の経営方針や今回の申請理由が、施設の設置目的と合っているか	様式第2号		5	3
11 環境への配慮 施設の管理や運営及び自主事業等において、CO2削減方策等、環境への配慮が十分なされているか	様式第2号、 様式第3号(1)(2) 積算内訳		5	3
12 管理運営に関する収支予算 (1)仕様書にある必要経費や人件費、その他の経費が見込まれているか 必要経費や人件費等の見込みが適正か (2)収支計画に無理はないか 収支計画が施設の管理運営内容に沿って無理なく計画されているか	様式第3号(1) 積算内訳	-	10	-
			5	3
			5	3
13 経営状況等 安定した管理運営を行える経営基盤を有しているか 安定した管理運営を行える人の能力を有しているか	様式第4号、活動状況、事業報告書、収支決算書、納税証明書		5	3
14 団体の事業内容による管理運営の妥当性 団体の事業内容等が施設の設置目的と合っているか 過去に同種又は、類似業務の実績があるか	様式第4号、定款等活動状況、事業報告書		5	3
15 職員の労働環境等 労働関係法令が遵守されているか	様式第2号、積算内訳、労働環境確認シート		5	3
合計点数			105	(基準点) 63

自動 算出 項目	a 市内に主たる事務所を有しているか	5	5	...
	経済性 合理的な経営により経費の縮減が図られているか (指定管理料上限額 - 提案額) / (上限額 × 0.1) × 配点5点 配点を上限、小数点第1位を四捨五入	0	5	...
	c 実績評価による更新時加減点(-3、0、3、5)	3	5	...

総合計点数	+ + + =	120	(基準点) 63
適・否			

類似施設業務実績一覧表

資料6

指定管理者を募集する施設

つくばセンター広場

所管課

学園地区市街地振興課