

近江八幡市勤労者福祉センター
改修設計業務委託公募型
プロポーザル要求水準

近江八幡市
令和7年4月

1 はじめに

近江八幡市は、第1次総合計画後期基本計画に「商工業の振興」及び「創業支援と雇用の場の確保」を位置付け、地方創生を実現するための「起業にチャレンジできるまちづくり」を推進することとしている。

本市の人口は何もしなければ2040年に75,710人まで減少することが推計されており、労働力人口とその消費活動の縮小に伴う税収減が推測される。また、昼間人口比率は、通勤等の流出要因で91.0%と県下13市中11位(令和2年)と低迷した状況である。

地方創生実現の構造的な課題を解決するためには、市内に新たな産業が興り経済が循環するように雇用の場を確保する取組みを推進しなければならない。市内起業者が増加すれば、多様な雇用機会が創出され、魅力的な仕事が見つかり、働きたい人々を呼び込めるようになる。そのためには、起業の準備や初期を対象にした学びや活動の場、ビジネスアイデアを持つ事業者と知り合う機会などの支援が継続的に行える空間や機能等を備えた拠点が必要になる。

本プロポーザルは上記に基づき、本市の起業にチャレンジできるまちづくりの取組みについて十分理解し、高度な企画・調整能力、技術力、ノウハウ及び最新技術などの優れた見識を備える、改修設計に最も適した事業者を選定するために実施するものである。

本事業にかかる設計委託料は、19,993千円以内（消費税及び地方消費税相当額を含む）を予定している。

2 適用

本要求水準は、近江八幡市勤労者福祉センター改修設計業務について、事業者選定にかかる公募型プロポーザル提案及び契約の履行に際し求める要求水準等を示すものである。本要求水準に定めるもののほか、本業務については別添の特記仕様書に基づき履行すること。

3 技術提案

- 1) プロポーザル参加者は、プロポーザル実施要領に基づき、積極的に創意工夫を行ってプロポーザル提案書により提案を行うこと。
- 2) プロポーザル提案書は、「4 要求水準」を満たすものであること。
- 3) 本要求水準に記載している内容以外に、この業務の目的を達成するための有効な方法がある場合は、積極的に提案されたい。

4 要求水準

本事業において実施すべき内容は以下のとおりとする。

なお、本プロポーザルの提案にあたっては、「1 はじめに」を踏まえ、単なる施設改修ではなく、その後の施設運用やまちづくり推進など施設に求められる固有の要求を読み取り、提案者の高度な創造性、技術力、ノウハウや最新技術などを最大限に活かし、柔軟

でかつ優れた提案を作成されることを期待する。

なお、本内容は確定した設計業務範囲、内容を示すものではないことに留意すること。

(1) 基本的要求

1) 業務全体について

- 1 立地条件を十分考慮し近隣の住環境や景観に配慮した計画とすること。
- 2 必要な機能や空間を備えかつ住民や事業者等が利用できること。
- 3 設備・備品・音響など利用用途に適した整備で利便性が確保されていること。
- 4 諸室や共用部など全体の連動性や一体性の調和のとれた配置とすること。
- 5 建物や設備等の老朽化対策による快適性・安全性・機能性を踏まえること。
- 6 諸室はフレキシブル性を考慮し多彩な用途に使える提案であること。
- 7 館内で発生する音や臭い等への対策を踏まえた計画とすること。
- 8 Wi-Fi や ICT を活用した施設運用や維持管理などに配慮した計画であること。
- 9 集中作業、意見交換、情報発信などの利用用途に応じた検討であること。
- 10 昼間人口の増加につながる施設の総合的な機能強化や空間を検討すること。
- 11 計画においてどのような使い方や効果が発揮されるのかを説明できること。
- 12 ライフサイクルコスト、環境負荷及び維持管理のしやすさに配慮すること。
- 13 同じ空間でも複数の利用者による予約ができる計画が含まれていること。

(2) 施設改修設計に関する要求水準

下表について、「求める機能」の配置位置および「起業活動や利用目的などの概要」を満たす使い方の提案を行うこと。()内の想定や検討を踏まえること。具体的な仕様は設計者に委ねる。

求める機能	起業活動や利用目的などの概要
コワーキングスペース	利用時間が柔軟で仕事や軽作業など多様な働き方ができる空間。 利用者同士のコミュニケーションを促進しネットワークが形成される。 交流会や集会など貸切の用途にも容易に活用ができる。 来館者が起業に触発される仕掛け(部屋の様子を外から見学できる等)。
プライベートブース	個人が集中して利用でき適度なプライバシーが保たれた空間。 利用時間が柔軟で仕事やオンライン作業などができる。
シェアオフィス	1～2名が入居する備え付けの事務所として利用ができる。 閉館時間まで入退室できるセキュリティに対応した運用管理。 入居者が利用者と積極的に交流できるような仕掛け。 (登記や住所利用のサービス提供)
セミナールーム	起業教育をはじめ地域や事業者などにも開かれた学びや交流の場。 講座・研修・ワークショップ・地域活動などに活用できる。 専門的な人材を招聘して相談会が行える。

会議室	会議室を兼用して、研修、集会、商談、活動などもできる。 会議や研修が円滑に進められる情報共有設備を充実させる。 対面やリモートの会議が可能で誰もが使い易いオンライン対応。
多目的ホール	起業活動に資する多彩な活用と軽スポーツなどの一般利用もできる。 起業支援や活動に資する移動観覧席の更新に関する提案があること。 ホール内のイベントについて撮影やライブ配信ができる。 (ホール内の一部に撮影可能なセルフスタジオの新設)
レンタル キッチン	複数人での作業などを考慮した設備配置や利用しやすい動線。 基本的な厨房設備、備品、調理器具を整備し材料は利用者が持ち込む。 商品開発や試作品づくりをしてその場で提供や販売ができる仕様。 ホールイベント時にチャレンジショップや一時店舗ができる。 キッチンを用いた利用者交流会が開催できる。 (食品衛生法に基づく食品営業許可及び滋賀県の施設基準を踏まえる。) (直営または指定管理者などが固定店舗営業できるように許可をえる。) (食品営業許可を持たない利用者でも試作販売できる方法を模索する。)
工房スペース	試作や小規模製品を製造できる装置や機械を備えて貸し出す。
作業スペース	試作や小規模製品を加工できる工具や作業台を備えて貸し出す。
情報交流	情報掲示や利用者同士の交流ができるおちついた空間。 来館者へのインフォメーションや利用手続きができる。
事務所	業務に必要なものを一式備えたセキュリティのある事務室。 施設管理者の働き方や運営・維持管理面などの提案ベースの計画。 (現金を取り扱わないなど省力化や分析ができるシステムの運用) (総括責任者、コミュニケーションマネージャー担当、イベント企画担当、食品衛生責任者、事務担当、夜間管理人)
独自提案	自社の独自性・優位性についての提案を行ってください。上記以外の自由提案とする。
(参考) 家具・什器 ・備品類	LED 大型ビジョン、ムービングライト、音響設備一式(スピーカー、アンプ、マイク等)、プロジェクター、ミキサー一式、ストリーミング機材、ライブ配信用パソコン、周辺機器、配信用カメラ(高性能一眼レフなど)、大型会議モニター、小型モニター、館内モニター、事務PC・事務3面モニター、プライベートブース3面モニター、タブレット、机、椅子、スタッキングチェア、ロッカー、複合機、業務用IH、オーブン、冷凍冷蔵庫、シンク3槽、食洗機 調理台(ステンレス製)、調理器具一式、試作販売用設備(カウンター、レジタブレット、陳列棚など)、衛生管理消耗品、高性能3Dプリンター一式、レーザーカッター一式、工具・電子工作一式、圧着はがき印刷機、ソフトウエア CAD等ソフト一式、作業用PCほかを検討したので参考にして柔軟に提案のこと。