

**(仮称) 新みのおサンプラザ1号館公共施設（1階～3階）  
指定管理予定者選定会議 議事概要**

**1. 会議の開催状況**

- (1) 開催日時：令和7年（2025年）9月5日（金）13時00分から16時10分
- (2) 開催場所：箕面市役所 本館2階 特別会議室
- (3) 出席者：荻野 知崇（地域創造部長）【会長】  
今中 美穂（子ども未来創造局（子育て）担当部長）【副会長】  
浅井 文彦（子ども未来創造局（生涯学習）担当部長）  
堀戸 由紀夫（旧商店街振興組合 みのおサンプラザ名店会 理事長）  
若本 和仁（大阪大学大学院 准教授）  
金子 真也（公認会計士・税理士）
- (4) 事務局：地域創造部地域活性化室
- (5) 応募者：みのおカルチャーパートナーズ  
丸善雄松堂・明日香共同事業体  
ベンチ箕面共同事業体

**2. 議事概要**

- (1) 挨拶の後、当日スケジュール及び評価等について、事務局より下記のとおり説明を行った。

＜当日スケジュール＞

- 1. 応募者によるプレゼンテーション（各社15分）
- 2. ヒアリング（各社15分）
- 3. 採点
- 4. 集計
- 5. 集計結果の報告、講評、選定会議としての結論

＜採点方法＞

応募書類及びプレゼンテーション、ヒアリングの内容を踏まえて以下のとおり採点する。

（400点満点）

- |                            |        |        |
|----------------------------|--------|--------|
| ・提案金額に関する評価（A）             | （定量評価） | （100点） |
| ・団体に関する評価（B）               | （定量評価） | （100点） |
| ・提案内容に関する基準項目（C）           | （定性評価） | （60点）  |
| ・施設機能、事業計画に伴う提案内容に関する評価（D） | （定性評価） | （140点） |

(2) 応募者の提案内容プレゼンテーションについて

応募者「みのおカルチャーパートナーズ」

「丸善雄松堂・明日香共同事業体」

「ベンチ箕面共同事業体」

上記3団体がプレゼンテーション（提案内容の説明）を実施。

(3) ヒアリングにおける質疑について

●応募者質疑については以下のとおり。

【みのおカルチャーパートナーズ】

(質問) 吹き抜けについて、設計変更が必要と思うが、吹き抜けによる面積変更の対応策やお金を捻出するためのアイデアについて、教えてほしい。

(回答) 今回の提案は、設計者と協議できる段階であることを前提にしている。利用者の動線や上下階のつながりを改善するため、吹き抜けを提案している。上下階の連携や1階のにぎわい創出には他にも方法があり、今後協議しながら検討する方針である。3階のバルコニー部分を一部外壁化することで、吹き抜けのための面積を確保できる可能性があると考えている。また、1階に音楽スタジオを配置することで市が実施する防音工事をコストダウンできると考えている。

(質問) 近隣市町村からの来館者について、車で来られる場合もあると思うが、受け入れ体制はできているのか。

(回答) 駐車場は箕面駅前第1駐車場を主に利用し、混雑時は箕面駅前第2駐車場や周辺の駐輪場の活用など、地元等と連携した対応を検討している。館内の受け入れ体制について、窓際の景色やにぎわいを活かした空間づくりが重要と考えているが、館内の座席数が不足する懸念がある。2階は子どもが遊びながら山の景色を楽しめる場、3階はコワーキングスペースやイベント会場として多目的に活用する案を今後協議し、より多くの人が利用できる施設を目指していく。

(質問) 市民もしくは旧みのおサンプルザ1号館の利用者に対して、商業施設としてどのようなものがほしいかアンケートをとり、スーパーという回答が多かったが、なぜカフェにしたのか。

(回答) 既に周辺にスーパーがあり、競争性や持続性の面で新たなスーパーの出店は難しいと判断した。まずはチャレンジショップや小規模な食物販から始め、需要や規模を見極めながら段階的に展開する方針である。売上が見込めるようになれば、地域の農産物なども取扱い、必要に応じて規模拡大も

検討する。また、スーパーを設置した場合に生じるバックヤード（倉庫）を減らし、できるだけ多くの席を確保したい意向である。

（質問） 1 階のオープンキッチンカウンターはどのような運用をするのか。また、収益を得るものなのか。

（回答） 1 階は観光拠点と位置付けており、キッチンでは箕面の特産品を使った料理教室や観光客向けイベントを開催したいと考えている。また、市民活動団体にキッチンを無償で提供し、市民や来訪者向けのイベント開催を促進する方針である。

（質問） 2 階の交流スペースについて、広めに計画されているが、親子で気兼ねなく過ごせる場所として、どのような工夫を考えているか教えてほしい。また、昨今の気象状況もあり、赤ちゃんから小学生までが楽しく遊べる開放的な空間を備えた施設のニーズが高いが、どの年代をターゲットとしているのか。

（回答） 交流スペースは親子で飲食ができ、離乳食の温めやミルク調乳を行ったり、子どもが泣いても気兼ねなく過ごすことができる場所と考えている。交流スペースの広さは、今後協議予定である。また、遊び場について、どの年代をターゲットとするか、対象年齢や規模も今後検討し、地域住民と話し合いながら最適な形を考えていき、興味や月齢ごとに分けて集中できる環境を作る予定である。

（質問） 全体的に収納スペースが少ない印象であるが、例えば会議室の机や椅子の収納はどのように考えているのか。大会議室で不要になった机の収納には倉庫が必要で、その分スペースが減る認識で良いか。

（回答） 収納や机の配置は今後の協議事項と考えていた。倉庫や仕切りの設置についても、経験上、利用者に壊されてしまうことが多いため今後市と相談しながら決めていきたい。利用状況も踏まえ、慎重に検討する方針である。空いている場所を活用し、3 階に限らず 2 階なども含めて柔軟に配置を検討する予定である。

#### 【丸善雄松堂・明日香共同事業体】

（質問） 施設の目的を踏まえ、一番工夫した点やコンセプトを教えてほしい。また、2 階の子育て施設において、明日香株式会社と関心表明を出している 2 社がどのように関わるのか、具体的な想定を教えてほしい。

（回答） 商業と公共が同居する複合拠点として、一括運営や多様な機能の導入に工

夫しており、市民の生活や交流が蓄積され、未来へつながる施設を目指す。また、2階の子育て施設において、明日香株式会社は一時預かり保育を担当し、他2社は遊び場づくり・運営ノウハウや多世代向け教育プログラムを提供していただく予定である。

(質問) 保育士の安定確保について、独自の強みや工夫を教えてください。

(回答) 明日香株式会社は人材紹介・派遣事業・イベント保育事業も行っており、多くの保育士を確保している。また、箕面市在住の保育士も既に登録しており、新施設への就業希望者も見込めるため、安定した確保が可能と考えている。

(質問) 貸室機能の休館日について、土日祝も開館するのか。また、ピクチャーレールやライトの設置は考えているのか。

(回答) 貸室機能は土日祝も開館し、平日に週1回の休みを設ける予定。また、ピクチャーレールについては、廊下や会議室の天井に設ける計画としている。

(質問) 近隣のスーパーとのすみ分けについてどのように考えているのか。また、施設外での活動や地域連携の提案について、裏付けとなるものはあるのか。

(回答) 5社に話をした。「スーパーは激戦区」とのコメントだったが、そんなマーケットの中で、条件や地域連携を重視し、前向きな意向をいただいた2社を選定している。その内の1社はこのエリアへの出店意欲が高く、前向きな回答をいただいている。また、施設外での活動等に関する提案の裏付けについては、商店街を含め地元の方に意見の聞き取りを行ったところ、期待は大きいと感じた。また、NPO等と連携し、施設外での活動も積極的に行う方針である。

(質問) 旧みのおサンプラザにもスーパーがあり、当初は施設の周りに自転車を停めて買い物ができたが、途中で施設の周りに駐輪できなくなり、スーパーが撤退した事例がある。今回は開業時から箕面駅前駐輪場を利用することになると思うが、そのあたりのリスクはどのように考えているのか。

(回答) 駐輪場については、聞き取りしている事業者とも話が出ている。駐輪場の利便性と景観のバランスを市と協議しながら検討していきたいと考えている。

(質問) 地域コミュニティや地元団体との今後の連携について、どのように考えているか。

(回答) 地元団体であるFMまちそだて株式会社とも今後緊密な連携を考えている。

(質問) 収支計画の自主事業収入が賃借収入のみなのは、転貸ということなのか。

(回答) 自主事業収入は主に商業部分の行政財産使用料や貸室利用料であり、自己出店による自主事業収入は含まれていない。収入は賃借部分が中心である。

#### 【ベンチ箕面共同事業体】

(質問) 2階について、通り抜けできる廊下がないため、エレベータを使用し東側の一時保育施設等を利用する場合、靴を脱ぎ、裸足で子育て交流広場を通り抜けていかなければならないが、この動線は何か意図があるか。

(回答) 2階は子育て交流広場を見てもらいたい意図から、あえて子育て交流広場を通して、一時保育施設等を利用いただく設計にしている。子育て交流広場と一時保育施設の開場時間が異なるので、子育て交流広場が開く前は一時保育施設のスタッフがエレベータ近くまで迎えに行き、案内することを想定している。

(質問) 指定管理期間を5年間ではなく10年間で提案されているが、10年間とすることでより提案が良くなると考えた点を教えてほしい。

(回答) イベント企画など地域コミュニティの形成に注力しているが、コミュニティの形成は、子どもが大きくなっていく過程で育まれていくものと考え、イベント企画や長期的な施設浸透というところで10年間の提案とした。

(質問) 2階に親子でゆっくり食事ができるスペースはあるのか。また、1階で子ども向けの食事を買える想定か。

(回答) 2階の交流スペースを親子で食事ができる場所として。また、1階カフェやマルチBarにて子ども向けメニューやスイーツ等を提供する予定である。柔軟に商品を変更するなど、事業に合わせて取り組む予定。

(質問) 一時保育施設、子育て支援センター、遊び場との交流事業における安定的な保育士の確保について、どのように考えているのか。

(回答) 保育士の確保については、全国にある自社の保育園や認定子ども園から人事異動等でベテラン職員を配置するほか、自社グループ内の保育士養成専門学校の優秀な卒業生を採用することで対応する。また、既存の子育て支援センターの運営実績を活かし、他自治体からの異動も検討している。地域内だけで人材を集めるのではなく、全国から優秀な人材を配置し、安定的な保育士確保を考えている。

(質問) 人事異動により、遠方から箕面市に引っ越す場合、会社として何か支援をしているのか。

(回答) 全国に自社グループの保育園があるため、引っ越し費用の補助や家賃補助等の支援制度がある。他地域から箕面市へ人事異動させる際は、住民登録してもらうことを想定している。

(質問) 貸館施設の無人化対応について、実績はあるのか。無人化システムはご高齢の方が利用しにくいと考えている。このような高齢者対応についてはどのように考えているのか。

(回答) 無人化対応の実績はないが、他施設の運営状況から、無人化の必要性を感じており、例えば早朝など一部時間帯での無人化を検討している。また、高齢者など利用困難な方のためにも、有人対応の時間帯との併用を検討している。

(質問) 品質保証や安全対策について、共同事業者が代表事業者の制度に準拠するという記載が多い。業態が異なる事業者でどう一体感を出していくのか。

(回答) 全体の安全・品質管理は共通ルールを設け、その中で避難動線やトラブル対応等を各事業者の特性に合わせて共通認識として進めていく。

(質問) 商圈の近隣居住者14万人はどのように算出したのか教えてほしい。

(回答) 商圈人口14万人は箕面市民に限らず、当施設の半径3km圏内の居住者数を独自調査で算出している。

(質問) 1階の約半分が薬局で構成されているが、薬局の存在感に対する工夫や、ビルのデザイン面での配慮についてどう考えているのか。

(回答) 交流広場を1階の中心に配置し、薬局利用者もカフェや飲食テナントに立ち寄れる動線を設計している。また、薬局は医薬品健康のイメージが強いが、日用品や化粧品の取扱いを強化するよう依頼している。また、駅側を施設の表と捉えているが、公園からのベンチやイベントスペースを十分に設けることで、薬局のイメージを和らげる工夫を施している。施設の商圈を熟慮し、経済性と独自性のバランスに配慮したテナント構成となっている。

(質問) 1階の公園から中へ繋がるベンチ以外にも、座れる場所はあるのか。また、薬局内にもベンチの設置は可能か。

(回答) 1 階の風除室の横やカフェ前、また、3 階のスリースペースにもベンチを設置し、フリーで座っていただく想定である。また、薬局内へのベンチの設置については、現在協議中である。

(5) 選定会議としての結論

応募書類、プレゼンテーション及びヒアリングに基づき評価した結果、評価点数は下記のとおりとなった。

【応募者：みのおカルチャーパートナーズ】

評価点数 272点／400点（第2位）

【応募者：丸善雄松堂・明日香共同事業体】

評価点数 280点／400点（第1位）

【応募者：ベンチ箕面共同事業体】

評価点数 259点／400点（第3位）

上記点数に基づき判断した結果、（仮称）新みのおサンプラザ1号館公共施設（1階～3階）指定管理予定者の優先交渉権者は「丸善雄松堂・明日香共同事業体」が、次点交渉権者は「みのおカルチャーパートナーズ」が適任である。