

湯沢市緑風荘に係る指定管理者選定委員会

審査講評

令和6年4月25日

湯沢市指定管理者選定委員会

湯沢市指定管理者選定委員会（以下、「選定委員会」という。）は、湯沢市緑風荘指定管理業務（以下、「本業務」という。）に関して、指定管理者選定基準に基づき、資格審査及び提案審査を行ったので、審査結果及び審査講評をここに報告する。

令和6年4月25日

湯沢市指定管理者選定委員会

委員長 川嶋 幸夫

委員 高橋 茂輝

吉田 美央

松田 和人

高橋 保

目 次

1. 選定委員会

(1) 選定委員会設置目的	-----	1
(2) 審査体制	-----	1

2. 審査方法

(1) 審査方法	-----	2
(2) 審査の手順	-----	2
(3) 公募スケジュール	-----	2
(4) 選定委員会の開催と経緯	-----	3

3. 審査結果

(1) 応募者	-----	4
(2) 資格審査	-----	4
(3) 提案審査	-----	4
① 基礎審査	-----	4
② 提案内容の評価	-----	4
③ 提案価格の評価	-----	9
④ 総合審査	-----	9

4. 総評

(1) 提案内容に係る審査講評	-----	10
(2) 指定管理者候補者の選定	-----	11
(3) 今後の事業実施にあたって	-----	11
(4) 選定委員会からの付帯事項	-----	11

1. 選定委員会

(1) 選定委員会設置目的

湯沢市（以下、「市」という。）では、湯沢市緑風荘の指定管理者の候補者の選定にあたり、審査の公平性及び透明性を確保し客観的な評価等を行うため、「湯沢市公の施設に係る指定管理者の指定手続き等に関する条例」に基づき選定委員会を設置した。

(2) 審査体制

選定委員会の委員は、次のとおりである。

役職	氏名	所属等
委員長	川 嶋 幸 夫	一般社団法人日本経営協会 専任コンサルタント
委 員	高 橋 茂 輝	税理士、東北税理士会湯沢支部長
委 員	(R6.4.1~) 吉 田 美 央 (R6.3.18~3.31) 斉 藤 守	秋田県雄勝地域振興局総務企画部地域企画課長
委 員	松 田 和 人	湯沢市総務部長
委 員	高 橋 保	湯沢市福祉保健部長

2. 審査方法

(1) 審査方法

応募者から提出された参加資格に関する書類及び事業提案書に対し、資格要件、要求水準への適合、事業計画、維持管理・運営等の提案内容及び管理料に関する提案を総合的に評価することにより審査を行う。

選定委員会は、提案内容の審査を行い、最優秀提案及び次点を選定する。

市は、選定委員会による審査結果を踏まえ、指定管理者候補者及び次順位指定管理者候補者を決定する。

市は、指定管理者候補者と協定締結のための協議を行い、協議が整わない場合は、次順位指定管理者候補者と協議する。

(2) 審査の手順

審査は、以下の①、②の手順で実施する。

① 資格審査

第一次審査として応募資格の有無を確認する。

② 提案審査

- ・第二次審査として応募者からの提案内容を審査する。
- ・提案審査は「基礎審査」と「総合審査」から構成する。
- ・「基礎審査」では、提案内容及び管理料が募集要項等に示す条件を満たしているか否かを確認する。なお、「基礎審査」の結果について点数化は行わない。
- ・「総合審査」では、提案内容及び管理料を評価基準に従い点数化し、その合計点（総合評価点）により総合的に評価する。

(3) 公募スケジュール

応募等の手続きは、以下のとおりである。

項 目	時 期
募集要項等の公表	令和5年12月22日
募集説明会・施設見学会	令和6年1月15日
募集要項等に関する質問の回答	令和6年1月26日
応募申請書の受付	令和6年2月2日
事業提案書の受付	令和6年2月29日
指定管理者候補者の選定に関わる審査（ヒアリング）	令和6年4月18日
指定管理者候補者の決定	令和6年4月25日

(4) 選定委員会の開催と経緯

市長から諮問を受け、緑風荘に係る指定管理者候補者を選定するため、選定委員会を3回開催した。選定委員会の開催日及び協議内容については、次のとおりである。

選定委員会	開催日	協議内容
第1回	令和6年3月18日	(1) 審査の進め方 (2) 選定委員会スケジュール (3) 施設概要・募集要項・要求水準書の説明 (4) 選定基準・評価項目、評価方法の確認 (5) 参加資格・基礎審査 (6) 提案内容（概要）の確認
第2回	令和6年4月9日	(1) 書面審査結果（中間集計） (2) 質問内容の確認
第3回	令和6年4月18日	(1) 質問に対する回答の確認等 (2) プレゼンテーション審査 (3) 総合審査結果

3. 審査結果

(1) 応募者

指定管理者指定申請書等を提出した団体は、次の2者であった。

団 体 名	
株式会社サンアメニティ	
秋田県稲庭うどん協同組合	※提出順

(2) 資格審査

応募者が提出した資格審査に関する資料を審査し、募集要項に示した応募者の資格を満たしていることを確認した。

(3) 提案審査

応募者から提出された事業提案について、募集要項や要求水準書等に示す条件を満たしていることを確認した。その後「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の2つの面から総合審査を行った。

① 基礎審査

指定管理料について、応募者が提出した事業提案書に基づき提案価格が募集要項に示す上限額以内であることを確認した。

② 提案内容の評価

提案内容の評価は、事業者選定基準に示す評価項目及び配点に基づき、提案内容を専門的見地から評価し、点数化した。

採点結果及び応募者の提案内容の得点は以下のとおりである。なお、各委員の平均点を評価点とし、点数化の際は、小数点第3位を四捨五入し、小数点第2位までを求めた。

評価項目	配点	得点	
		株式会社 サンアメニティ	秋田県稲庭 うどん協同組合
(1) 施設の平等利用の確保、 サービスの向上が図られること	20 点	11.55 点	9.30 点
(2) 施設の効用を最大限に発揮し、 管理経費の縮減が図られること	60 点	37.60 点	30.80 点
(3) 事業計画に沿った管理を 安定して行う能力があること	20 点	10.80 点	9.60 点
提案内容の評価合計	100 点	59.95 点	49.70 点

以下、委員の意見を踏まえ、事業者ごとに評価できる点、課題点について記述する。

『株式会社サンアメニティ』からの提案

ア 施設の平等利用の確保、サービスの向上が図られること

① 経営理念・経営方針

5つの経営方針を示し、魅力ある施設を目指すとしており、公の施設の設置目的に即した管理運営が期待できる。

② 施設の平等利用の確保、利用の促進、ニーズの把握に向けた取組

- ・ユニバーサルデザインに配慮するとともにノーマライゼーションに基づいた施設運営が提案されている。
- ・地域商店街等との連携・情報提供、他の公共施設との連携、事業者の関連施設での情報提供などにより新たな利用者の拡大が期待できる。
- ・アンケートの実施やご意見箱を設置するほか、その声を反映させる取組について提案されている。地域住民や利用者の意見を管理運営に反映し、施設の魅力アップを図ることが示されている。
- ・初めての利用者への利用案内の実施や相談しやすい環境整備などが示されている。新規利用者・リピーター確保のための具体的な事業が提案されている。
- ・利用者第一主義の考えをベースとした提案である。

イ 施設の効用を最大限に発揮し、管理経費の縮減が図られること

① 事業計画の具体性・実現性

- ・イベント、健康教室等の実施は4回以上の要求水準に対して8～11回程度提案されている。
- ・多世代が交流できる場などが設けられている。
- ・事業を類型化し、乳幼児から高齢者までの幅広い年代の事業を計画している。

② 自主事業の提案内容

- ・売店、自販機、タオル販売など、温泉施設としてのサービス向上につながる提案がされている。
- ・仕出し弁当の予約販売や漫画コーナーの設置により、利用者の利便性向上について提案されている。

③ 情報発信・広報

- ・ホームページの開設、SNSの情報発信、パンフレットの作成・配布、各種メディアの活用について、具体的に提案されている。
- ・お知らせボードの設置により、種々の情報提供を提案している。

④ 施設の管理運営

- ・ロビーの利用を高めるため、自主事業の実施を含めて提案されている。

- ・Wi-Fi環境を活かし、短時間での仕事空間としての利用、商談、簡易な事務作業としての利用を提案している。
- ・これまでの実績とノウハウを活用した対応が期待できる。

⑤ 予算の適正な執行及び経費削減の取組

- ・指定管理料の範囲内での提案となっており、必要な金額が計上されているものと期待する。また、経理業務の集中管理、検査体制の確立なども提案されている。
- ・管理経費の効率化、環境コストの効率化、省エネルギー管理、価格競争原理による削減について、具体的に提案されている。

⑥ 公の施設の管理運営実績、団体の財務状況

- ・多くの公共施設の指定管理業務を請け負っており、温泉施設のみならず、スポーツ、介護予防など多彩な分野の業務も行い、健康増進事業などにそのノウハウを活かすことが見込まれる。
- ・ビル総合管理の業務を行っており、施設管理にもそのノウハウが活かされるものと期待できる。
- ・収支の状況から指定管理業務だけでも多額の事業を請け負っている。

ウ 事業計画に沿った管理を安定して行う能力があること

① 組織体制、人材育成、雇用・労働条件、ワーク・ライフ・バランス等を推進する取組

- ・組織体制、給与水準、勤務ローテーションが示されている。
- ・地元業者への再委託について提案されている一方、地域貢献の取組について、人材の雇用、物品の調達等に関して示されていない。
- ・業務マニュアルの作成、研修等、職員のスキルアップのための資格取得について言及している。
- ・関係法令や内部規定等の遵守のための研修や倫理規定の整備などが示されている。
- ・各種研修等による取組が示されている。
- ・具体的な人材育成の取組が示され、施設運営の向上に資するものと考えられる。

② 安全確保、災害発生時の対応、事故防止や発生時などの緊急対応

- ・安全管理マニュアルの整備と職員による日常監視・点検などを行うこと、巡回チェックシートと巡回マップの作成による定期巡回などが提案されている。
- ・公衆浴場での事故（レジオネラ属菌）対応にも精通した取組が期待できる。

③ 環境保護の取組

- 省エネ、リサイクル、地産地消などの取組が示されている。

④ 事務の適正な執行、関係法令の遵守、個人情報保護の管理体制、ハラスメント防止への取組

- ・秋田支社での経理業務、本社での経理・経営状況の定期監査の実施による指導体制が提案されている。
- ・マニュアルの整備など保護管理体制の構築の提案、教育・研修の実施が示されて

いる。

・事業主の方針の周知、相談・苦情対応の体制の整備、再発防止に向けた措置、研修の実施などが示されている。

『 秋田県稲庭うどん協同組合 』からの提案

ア 施設の平等利用の確保、サービスの向上が図られること

① 経営理念・経営方針

若者から高齢者まで幅広い誘客に向けた様々な事業として健康増進講座や生涯講座等が示されているが、温泉施設を運営する上での基本的な考え方、留意点については示されていない。

② 施設の平等利用の確保、利用の促進、ニーズの把握に向けた取組

- ・接客の理念について、研修の実施も含めて示されている。
- ・市の観光地、名産品に関する情報とのリンクも提案されている。また、地元事業所として、また、組織力・ネットワークを活用した誘客に期待が持てる。
- ・苦情への対応について適切な対応ができるように連絡網を確立すると示されているが、集約した苦情をどのように業務の改善に役立てていくのか不透明である。
- ・新規・リピーター対策として、SNSによる情報発信、ポイントカードの発行と稲庭うどんのプレゼント、20回以上の利用者には無料券1枚の提供の事業が提案されている。

イ 施設の効用を最大限に発揮し、管理経費の縮減が図られること

① 事業計画の具体性・実現性

食と健康教室、料理講習会、体操教室が提案されている。また、受益者負担の考え方から参加料の設定は評価できる。

② 自主事業の提案内容

事業者の特性を生かした湯沢市特産の「稲庭うどん」の無料提供による誘客の取組の提案がされている。その他、売店事業、宅配取り次ぎ、筆ペン教室、筆耕サービスが提案されている。

③ 情報発信・広報

- ・ホームページ、パンフレット、各種団体へのPR、フリーペーパー・新聞折り込みなどが提案されている。
- ・メディアからの取材、FMラジオの活用などによる情報発信が提案されている。
- ・どのような内容の情報を発信するのか具体性に乏しい。

④ 施設の管理運営

- ・ 稲川スキー場との連携、ポイントカードの発行などによる利用者の増加、諸室の稼働率向上の提案がされている。
- ・ ロビーの活用については自主事業により売店事業などが提案されている。
- ・ 地元業者の参入、点検時の職員の立ち会いによるスキルアップなどが提案されている。
- ・ レジオネラ属菌対策の強化、日常清掃の充実などが提案されているが、具体的な内容が示されていない。

⑤ 予算の適正な執行及び経費削減の取組

指定管理料の範囲内での提案となっており、必要な金額が計上されているものと期待する。一方、経理業務の対応、経費節減に対する具体的な方針が示されていない。

⑥ 公の施設の管理運営実績、団体の財務状況

組合の定款で、公共施設の管理運営に関する項目は未掲載である。

ウ 事業計画に沿った管理を安定して行う能力があること

① 組織体制、人材育成、雇用・労働条件、ワーク・ライフ・バランス等を推進する取組

- ・ 正職員 4 人、パート 3 人の体制が示されているほか、ワークシェアリングにより組合の職員が業務にあたると提案されているが、勤務ローテーション等の詳細が未記載で運営体制が確保できるか疑問である。
- ・ 市から雇用されていた人の採用も視野に入れている。保守点検については、地元業者の参画も検討される提案になっている。
- ・ マニュアルの整備・研修の実施が示されている。
- ・ パート人材若しくはシルバー人材センター、ワークシェアリングでの人材確保が提案されているが、温泉施設の管理運営に適した職員の育成が可能か疑問である。

② 安全確保、災害発生時の対応、事故防止や発生時などの緊急対応

マニュアルの整備、訓練の実施、緊急連絡網の構築が示されている。

③ 環境保護の取組

源泉の持つ熱エネルギーの活用などカーボンニュートラルに向けた職員の意識改革が示されているが、具体性に欠けている。

④ 事務の適正な執行、関係法令の遵守、個人情報保護の管理体制、ハラスメント防止への取組

- ・ 組織体制のなかで触れられている。
- ・ マニュアルの整備、研修の実施が示されている。
- ・ 各種ハラスメント防止について、取組を強化すると示されている。

③ 提案価格の評価

提案価格の評価は、以下に示す方法で点数化した。なお、点数化の際は、小数点以下を四捨五入した。

審査項目（評価の視点）	配点	点数化方法
指定管理料（円）	20 点	最も低い提案価格を満点とし、他の提案価格については以下の算式で算定 （小数点以下四捨五入） 点数＝（最低提案価格÷提案価格）×20

指定管理料（消費税及び地方消費税を含む）及び提案価格の得点は次のとおりである。
なお、指定管理料は、指定管理期間（2年8ヶ月間）の総額となる。

団体	提案価格	得点
株式会社サンアメニティ	62,993,600 円	19.00 点
秋田県稲庭うどん協同組合	60,441,309 円	20.00 点

④ 総合審査

「② 提案内容の評価」及び「③ 提案価格の評価」を踏まえ、総合審査を行った。
結果は以下に示すとおりである。

総合審査 （配点）	提案内容 （100 点）	提案価格 （20 点）	総合評価点 （120 点）	総合評価 順位
株式会社サンアメニティ	59.95 点	19.00 点	78.95 点	1 位
秋田県稲庭うどん協同組合	49.70 点	20.00 点	69.70 点	2 位

4. 総評

(1) 提案内容に係る審査講評

今回提案を受けた２者は、指定管理者制度を新たに導入する市の取組に対して理解を示し、多様化する施設の管理運営における課題に対して、事業者独自のノウハウを活かした意欲的な提案がなされた。選定委員会としてその熱意・努力に対し、敬意を表するとともに、心から深く感謝申し上げる。

審査にあたっては、応募者から提出された事業提案について、「提案内容の評価」と「提案価格の評価」の２つの面から総合審査を行った。提案内容については、温泉保養施設の維持管理業務に加え、指定事業・自主事業など、市の課題に対する提案を着実に実施できるかどうかなど次の３つの視点を踏まえ、各委員が審査、評価を行った。

- ① 施設の平等利用の確保、サービスの向上が図られること
- ② 施設の効用を最大限に発揮し、管理経費の縮減が図られること
- ③ 事業計画に沿った管理を安定して行う能力があること

いずれの事業者も、子どもや高齢者、障がい者などの市民が気軽に利用できる環境づくりや自主事業の展開、情報提供・情報発信、施設・諸室の利用率向上の取組など施設の管理運営方法や運営体制の整備、安全・安心の取組、環境保護・リサイクル・法令遵守等への対応については遜色ない提案となっている。

このうち、「秋田県稲庭うどん協同組合」の提案は、地元の事業者として、組織力を生かした情報発信や団体としての強みを生かした利用促進策となっており、若者から高齢者まで幅広い誘客のための事業が提案されていた。また、新規・リピーター対策として、稲庭うどんの提供やポイントカードの発行による稲庭うどんのプレゼント、20回以上の利用者に無料券１枚を提供する事業など、組合の特性を生かしたユニークで魅力的な事業の提案がされ、その意欲的な姿勢が評価できるものであった。しかし、管理運営の安定性確保について不透明であるほか、多くの提案内容が抽象的な内容となっており、実現可能性に疑問が残るものであった。

一方、「株式会社サンアメニティ」の提案は、安全で快適な施設空間の創出や利用者視点での高品位なサービス提供など５つの経営理念が示されているほか、①商工会等の団体との連携・情報提供や、他の公共施設との連携、事業者の関連施設での情報提供などによる新規利用を促す取組が示されていること、②指定事業については要求水準を上回るイベントや健康教室等に取り組み、多世代が交流できる場づくりが設けられていること、③管理運営費の削減の取組について具体的に示されていること、④多くの公共施設の指定管理の実績を有し、同類の温泉保養施設のほか、スポーツ・観光・介護予防・ビル総合管理など多種多様な分野の業務実績があり、安全・安心な施設経営が見込まれ、さらには健康増進事業など、そのノウハウを活かす取組により、これまで以上に市民サービスの向上が期待できることが評価された。

なお、価格点については、「秋田県稲庭うどん協同組合」の提案が上回っている。

(2) 指定管理者候補者の選定

以上のとおり、価格点では「秋田県稲庭うどん協同組合」が上回っていたものの、提案内容については「株式会社サンアメニティ」が多くの項目で高い評価が得られており、施設運営の向上並びに今後の発展性に期待が持てる内容であること等から、選定委員会は「株式会社サンアメニティ」を本事業の指定管理者の候補者に選定することとする。

(3) 今後の事業実施にあたって

選定された「株式会社サンアメニティ」においては、選定委員会が評価した具体的な提案内容を着実に実行することはもとより、本業務をさらにより良いものとするため、今後、市と十分な協議を行い、利用者に寄り添った事業展開を期待する。

また、一部事業計画の提案内容についてさらなる検証が必要なことから、次の付帯事項について取組の意思を確認したうえで、要求水準書に掲げる様々な事項が達成されるよう事業計画を策定し、個々の取組について具体化することを要望する。

(4) 選定委員会からの付帯事項

選定された事業者は、以下のことについて速やかに市に回答し、市はその内容を「湯沢市緑風荘指定管理者募集要項」並びに「緑風荘の管理運営に係る要求水準書」に照らし、今後の緑風荘の管理運営に支障がないことを確認されたい。

- ① イベント・健康教室等の指定事業に関する具体的な内容、規模（参加者数等）、事業費（収入・支出）、スケジュールなどを示す指定事業の実施計画を作成すること。特に、事業者のノウハウを活かした「新しい事業展開」について言及すること。なお、事業計画には、施設の利用者見込み、諸室の稼働率の見込みを示すこと。
- ② 売店・自販機・タオル販売、ロビーの有効活用などの自主事業に関する具体的な内容、規模（参加者数等）、事業費（収入・支出）、スケジュールなどを示す自主事業計画を策定すること。
- ③ 施設の周知や集客目的の広報などの情報戦略と具体的な取組を示す情報計画を作成すること。
- ④ 地域商店街、観光物産協会等との連携方法、地域住民の意見等の把握方法、WEB会議などを活用した地域活動等の支援について、具体的な取組方法を示すこと。
- ⑤ 施設・設備の保守・点検、清掃等の業務について、競争原理の導入、地元事業者への再委託、建物管理業務のノウハウを活かした具体的な方法（契約方法、スケジュール等）を示すこと。特に、温泉施設としての特性からレジオネラ属菌対策

についてどのように対応するのかを示すこと。

- ⑥ 要求水準書に示す開館準備業務から閉館業務までの勤務を含め、労働関係法令を遵守し、十分な体制を確保できるようにするための職員体制、勤務ローテーションを示すこと。

あわせて、職員に対して公共サービス従事者としての教育・意識向上を図るための研修計画を示すこと。

- ⑦ 市の施策に配慮した取組について、募集要項で市内産業の育成・振興を図るため、人材の登用や物品の購入、一部業務の委託等に際しては、地元事業者・団体を対象にすることを求めていることから対応策について示すこと。

- ⑧ 上記①～⑦までの附帯事項を含め、3カ年の収支計画を示すこと。

その際、要求水準に示すように、他の業務との経理の分離を徹底すること。

- ⑨ 災害時の対応、連絡体制等について図式フローが示されているが、緊急時の体制や本社等からのバックアップ体制がどのように構築されるのか示すこと。また、災害時の避難者への支援として、入浴機会や休憩の場を提供するよう要請しているが、この取組への考え方について示すこと。

- ⑩ 要求水準書ではセルフモニタリングの実施を求めているが、評価基準を含め、どのように対応する予定か示すこと。

このほか、プレゼンテーション審査等で確認した様々な事項については、協定締結時までに市と調整すること。