

指定管理者候補者選定結果

施設 の 概 要	施設名①	真庭市蒜山なごみの温泉津黒高原荘
	所在地	真庭市蒜山下和1080番地1
	施設・設備の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・宿舎(旧館)：3階建て(一部4階建て)、RC構造、延べ床面積3,176.99㎡ ・宿泊棟(新館)：3階建物、RC造、3階建てH=15.8m、RC造4階建てH=16.8m ・多目的交流促進施設：2階建物、RC造、2階建てH=12.5m ・薪ボイラー室：平屋建て、木造、23.28㎡ ・大広間：平屋建て ・給水施設：補強COB造、平屋建て ・温泉源施設：COB造、平屋建て、貯湯槽
	竣工年月日	<ul style="list-style-type: none"> ・宿舎(旧館)、大広間：昭和49年 ・宿泊棟(新館)：昭和53年 ・多目的交流促進施設：平成12年 ・薪ボイラー室：平成28年 ・給水施設(専用水道)：昭和51年 ・温泉源施設：昭和48年
	業務内容	<p>真庭市蒜山なごみの温泉津黒高原荘の運営に関すること 施設及び設備の維持管理に関すること 中和地域の文化や環境を守り育て、普及啓発を行うことにより、利用者並びに地元住民の文化、教養及び健康の向上に寄与する事業 災害時等の協力</p>
	所管課	産業観光部産業政策課、蒜山振興局地域振興課
	施設名②	真庭市津黒高原観光施設(津黒高原キャンプ場、津黒温泉プール)
	所在地	真庭市蒜山下和1080番地1
	施設・設備の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・津黒高原キャンプ場 オートキャンプ(電源付き)20サイト、オートキャンプ(電源なし)10サイト、フリーサイト、シャワー、トイレ、管理事務所ほか3棟、駐車場、キャンプファイヤー広場 関係敷地全体面積：約24,200㎡ ・津黒温泉プール 50m×8コース、幼児用プール、管理棟(事務所、トイレ、更衣室、シャワー、機械室) 関係敷地全体面積：約7,700㎡
	竣工年月日	<ul style="list-style-type: none"> ・津黒高原キャンプ場：昭和53年ほか ・津黒温泉プール：昭和49年
	業務内容	<p>津黒高原キャンプ場の運営に関すること 津黒高原キャンプ場の施設及び設備の維持管理に関すること 津黒温泉プールの運営に関すること 津黒温泉プールの施設及び設備の維持管理に関すること</p>
	所管課	産業観光部産業政策課、蒜山振興局地域振興課
	施設名③	真庭市スポーツ施設(中和多目的グラウンド、中和多目的グラウンドテニスコート)
	所在地	真庭市蒜山下和1080番地1
	施設・設備の概要	<ul style="list-style-type: none"> ・中和多目的グラウンド グラウンド1面、照明施設、管理棟1棟(トイレ、更衣室、倉庫、事務所) ダグアウト2棟 ・中和多目的グラウンドテニスコート ハードコート4面、照明施設、トイレ1棟、進入路、駐車場 <p>全体敷地面積：18,500㎡</p>
	竣工年月日	昭和50年ほか

	業務内容	津黒スポーツ施設の運営に関すること 施設及び設備の維持管理に関すること スポーツ及び文化の振興、教育活動の促進を図るとともに、利用者及び市民の心身の健全な発達に寄与する事業 災害時等の協力
	所管課	生活環境部スポーツ・文化振興課、蒜山振興局地域振興課
募集内容	募集方法	公募
	指定期間	令和8年4月1日から令和11年3月31日まで(3年間)
	募集期間	令和7年9月8日から令和7年10月10日まで
	申込状況	1団体
	選定基準	<p>選定の基準は、募集要項で示した施設の設置目的に沿った基準とし、基本的な審査項目については次のとおりです。</p> <p>(1) 施設の設置目的及び市の示している管理方針と整合性が図られていること。</p> <p>(2) 利用者の平等な利用の確保及びサービスの向上が図られるものであること。</p> <p>(3) 公の施設の効用を最大限に発揮するものであること。</p> <p>(4) 公の施設の適切な維持及び管理並びに管理に係る経費の縮減が図られるものであること。</p> <p>(5) 公の施設の管理を安定して行う人員、資産、その他の経営の規模及び能力を有しており、又は確保できる見込みがあること。</p> <p>(6) 利用者及び職員の安全確保と個人情報の適正な管理体制の確保を行うこと。</p> <p>(7) 団体、企業として地域の一員としての役割を果たし、地域貢献活動に積極的に取り組む意欲があること。</p> <p>(8) 法令違反や協定違反があった内容及び他市を含む指定管理を行っている場合は、行政からの指示の対応状況について提出すること。</p> <p>(9) その他</p>
選定方法	選定審議会	<p>真庭市指定管理者選定審議会(委員5名)</p> <p>会 長 宍戸 圭介 岡山大学大学院(ヘルスシステム統合科学研究科)教授</p> <p>副 会 長 山田 隆文 蒜山スキークラブ会長</p> <p>委 員 山本 貴史 真庭商工会蒜山支所</p> <p>委 員 大美 康雄 中和地区地域づくり委員会委員</p> <p>委 員 雪江 祥貴 津黒いきものふれあいの里館長</p>
	一次審査	<p>令和8年1月26日(月) 出席委員5名</p> <p>申込団体から提出された事業計画書、収支計画書等の申込書類の内容を選定基準に基づき審査し、採点を実施しました。</p>
	二次審査	<p>令和8年1月26日(月) 出席委員5名</p> <p>1団体の書類審査と申込団体から15分以内の提案説明、15分程度の委員との質疑応答を経て、評価採点表(200点満点)による審査を各委員が行い、その審査点総合計(1,000点満点)により最終的な順位を決定しました。</p>

選定結果

二次審査の結果に基づき、選定審議会において指定管理者候補者として適当と認められる団体を以下のとおり選定しました。

(1) 審査点

団体名	審査点 (1,000満点)	摘要
株式会社アストピア蒜山	615.9点	候補者

◆選定基準及び配点

①書類審査 (850満点)

大項目		審査項目(中項目)		審査の視点(小項目)	配点	候補者
(1)	設置目的に合致した管理運営が行われること。	(1)-1	設置目的に合致した管理運営に係る基本方針の策定	基本方針が施設の設置目的に合致しているか。	20	12
(2)	市民の平等な使用が確保されること。	(2)-1	市民の平等な使用の確保	一部の市民に対し不当に利用を制限したり優遇したりすることはないか(地域住民, 地域外住民等)。	20	17
(3)	施設の効用が最大限に発揮されること。	(3)-1	施設効用の最大化	事業計画の内容が, 具体的, 現実的であり, かつ創意工夫や積極性が見られるか。 施設の利用を促進させる方策(宣伝・広報等)がとられているか。	60	41
(4)	サービスの向上が図られること。	(4)-1	利用者に対するサービスの向上	自主事業の内容が施設の設置目的に合致しており, かつ利用者にとって魅力的なものとなっているか。	210	128.5
				利用者への応接等の職員研修は計画しているか。		
				利用者の要望・意見・苦情を把握し, 改善に結びつける方策がとられているか。		
				管理運営全般について, 定期的に評価し, 改善に結びつける方策がとられているか。		
(4)-2	その他施設運営			施設の運営に利用者が関与することについて方策がとられているか(市民との協働の視点があるか)。		
				季節や天候に柔軟に対応できるか(除雪等)。		
				自主事業開催時に日常管理運営業務に支障が出ない体制となっているか。		
(5)	施設の活用による経営改善が図られること。	(5)-1	利用者数の増加に伴う増益等や管理に係る経費の縮減(単なる人件費の削減になっていないか)	市の算定に対する収入の増加や経費の縮減程度はどのくらいか。また, 現実的な収入, 経費見積りがなされているか。	100	52
				市の算定する収入及び経費算定項目と比較して相違等があるか。また, その影響度を把握し運営に支障が生じない対策を講じているか。		
				利用者数の増加に伴う増益等や経費の縮減及び効率的な管理運営のための創意工夫が見られるか。		

(6)	事業計画書に基づき、継続して適正に管理することができる人的能力及び物的能力を有すること。	(6)-1	人的能力	仕様書に基づいた職員配置となっているか。 職員の専門的知識・技能を向上させる研修体制は講じられているか。	100	54
		(6)-2	物的・経営的能力	施設の管理運営の実績はどうか(公的施設、他の施設)。 法人・団体としての施設管理の体制はどうか(施設現場に対する管理部門の支援体制等)。		
(7)	個人情報適正に管理されること。	(7)-1	個人情報の管理	個人情報保護の管理体制はどうか(職員への周知、書類の保管、利用の適正)。	20	13
(8)	人の安全が適正に確保されること。	(8)-1	安全の確保	利用者及び職員の安全確保の対策(緊急時対策や防災対策)はとられているか(標準書の整備や職員の指導等)。	20	12
(9)	真庭市における地域貢献による実績	(9)-1	真庭の情報発信	真庭の情報を広く発信した実績	10	7.5
		(9)-2	地域活性化の取組	真庭市内の地域活性化につながる取組を行った実績(地域活動、地域行事、環境美化、職場体験受入、商工会への協力等)	20	13
		(9)-3	地産地消の取組	市内業者利用促進による地産地消の取組の実績	20	14
		(9)-4	雇用の確保	従業員(正職・臨時・パート内訳)の真庭市民の継続的な雇用実績	20	15
		(9)-5	市内の施設との連携	真庭市内の他の施設や団体等との連携や協力実績	20	12
		(9)-6	安全確保の連携	災害時の避難場所等の提供、地域との連携実績	10	7
真庭市内で指定管理の実績がある場合は、全ての施設に対しての提案実績に対して評価する。また、新規に参入する場合には、真庭市内との関わりがあればそれを評価する。						
(10)	他市を含む指定管理を受けている場合は、行政からの指示文書			モニタリングによる結果	10	5
(11)	他市を含む指定管理を受けている場合は、行政からの指示文書			運営で評価された内容	10	5
(12)	会社の優良度・誠実度			法令違反、協定違反があった場合(0～△20点)	0～ △100	-5
(13)	真庭市における地域貢献による提案	(13)-1	真庭の情報発信	真庭の情報を広く発信する提案	10	6.5
		(13)-2	地域活性化の取組	真庭市内の地域活性化につながる取組を行う提案(地域活動、地域行事、環境美化、職場体験受入、商工会への協力等)	20	12
		(13)-3	地産地消の取組	市内業者利用促進による地産地消の取組への提案	20	13
		(13)-4	雇用の確保	従業員(正職・臨時・パート内訳)の真庭市民の継続的な雇用提案	20	14
		(13)-5	市内の施設との連携	真庭市内の他の施設や団体等との連携や協力提案	20	13
		(13)-6	安全確保の連携	災害時の避難場所等の提供、地域との連携提案	10	6.5
(14)	得点加算			市の算定金額に対する提案額の縮減(増加)	40	20
				市の地域貢献による実績による加算(増加)	40	27.4

②提案説明及び質疑応答による審査

(150満点)

大項目	審査の視点(小項目)		配点	候補者
(1)(2)(3) (4)(5)	ア	今回応募した動機はどのようなものか。	150	100.5
(1)(2)(3) (4)	イ	施設の設置理念・目的及び政策課題を理解しているか。		
(4)(5)	ウ	収支予算を計画するにあたって、経費の算定(縮減の工夫)をどのようにしたか。		
(4)(6)(8)	エ	施設管理業務における安全・衛生管理対策はどのようなことを考えているか。		
(6)	オ	人員の確保及び人材の育成をどのように行うのか。		
(1)~(13)	カ	その他、事業者としてアピールしたい点について。		

(2) 講評

真庭市蒜山なごみの温泉津黒高原荘ほか4施設は、豊かな自然の中で、地域内外の人と人との交流を促進するための観光施設であるとともに、スポーツや憩いの場を提供し、市民の健康及び福祉の増進に資するために設置しています。この設置目的等に基づき各分野に精通する委員からなる選定審議会において、審査内容の共通認識を図り審査していただいたところ です。

株式会社アストピア蒜山からは、現指定管理者として長年培ってきた経験と技術を活かし、中和地域の各施設との連携によるエリア全体の集客力向上に向けた取組みや同社が運営している蒜山高原自然広場等との一体的管理による効率的な運営が見込まれるといった提案がありました。

委員からは、合宿等の団体客誘致に向けた宿泊プランを展開するなど、近隣施設にない取組みを実施し、リピーターの確保につなげている点やフロントや調理補助、草刈りなどの環境整備までマルチにこなせる職員を育成することにより、人件費等の経費削減に努めている点などが評価されました。

一方で、令和6年度が大幅な赤字決算で、累積赤字は資本金を上回る額となっており、会社としての継続性は確保されているか、また、経営方針に問題があるのではないかといった意見もありました。

これに対しては、事務局から経営改革方針について説明した上で、委員により提案内容を選定基準に基づいて総合的に評価した結果、審査点総合計は満点の合計数の100分の50を満たし、設置目的に合致した運営、サービスの向上、適切な施設管理ができると認められる団体として、『株式会社アストピア蒜山』を指定管理者候補者とするものです。

(3) 指定管理者候補者の概要

- ・ 所在地 : 岡山県真庭市蒜山上長田2300番地1
- ・ 団体名 : 株式会社アストピア蒜山
- ・ 代表者 : 代表取締役 原田喜市 代表取締役 植木崇雄
- ・ 設立年月 : 平成8年4月1日
- ・ 設立目的 : 農林水産物の加工及び販売。飲食物、観光土産品及びスポーツ用品の販売。宿泊施設、食堂、喫茶店及びスポーツ施設の経営。市営施設等公共施設の管理運営受託。市道及び農道等の草刈り、除雪等の管理業務の受託。不動産の売買、賃貸借、管理及び仲介業務等。