

指定管理者候補者選定結果

施設 の 概 要	施設名	余野農村型リゾート施設「高仙の里よの」
	所在地	真庭市余野下 4 6 5 番地
	施設・設備の概要	・宿泊棟「なつばき」木造 2 階建て 3 6 5 m ² 建物構成：和室 3 室、工作室、いろりの間、食堂等 ・キャンプ場 炊事棟、テントサイト 1 5 サイト
	竣工年月日	・平成 5 年 4 月 2 7 日
	業務内容	・余野農村型リゾート施設「高仙の里よの」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。 ・モニタリングの実施に関すること。
	所管課	総合政策部地域みらい創生課
	施設名	余野農村型リゾート施設「高仙の里よの青木本家」
	所在地	真庭市余野下 3 8 8 番地
	施設・設備の概要	・研修・宿泊棟「青木本家」木造平家建て 1 7 3 m ² 建物構成：和室 3 室、いろりの間等
	竣工年月日	・平成 5 年 9 月 1 0 日
募 集 内 容	業務内容	・余野農村型リゾート施設「高仙の里よの青木本家」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。 ・モニタリングの実施に関すること。
	所管課	総合政策部地域みらい創生課
	募集方法	公募
募 集 内 容	指定期間	令和 8 年 4 月 1 日～令和 13 年 3 月 31 日まで（5 年間）
	募集期間	令和 7 年 9 月 1 日～令和 7 年 10 月 10 日まで（40 日間）
	申込状況	1 団体（募集及び現地説明会の参加団体：1 団体）
選定基準		指定管理者申込書及び提出書類並びに提案説明及び質疑応答により、指定管理者選定審議会において候補者として選定します。 （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。 （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。 （３）公の施設の効用を最大限に発揮するものであること。 （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。 （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。 （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。 （７）団体、企業として地域の一員の役割を果たし、地域貢献活動に積極的に取り組む意欲があること。 （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。 （９）その他 関係条例、条例施行規則に準ずる。

指定管理者候補者選定結果

選 定 方 法	選定審議会	真庭市指定管理者選定審議会(外部委員 5 名) 委 員 長 岡崎 陽輔(久世公民館活動推進委員会) 副委員長 政保 正孝(大字余野下(地域自主組織)) 委 員 森脇 由恵((一社)真庭観光局) 委 員 元井 哲也(真庭市行政経営審議会) 委 員 國米 佑介(久世地域づくり委員会)
	一次審査	令和 7 年10月16日 (木) 出席委員 4 名
		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、仮採点を実施しました。
	二次審査	令和 7 年10月16日 (木) 出席委員 4 名
		申込団体の書類審査と団体から20分の提案説明、10分程度の委員との質疑応答を経て、評価採点表(800点満点)による審査を各委員が行い、その審査点総合計(652.3点)により最終的な順位を決定しました。

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 (800点満点)	摘要
株式会社ライフギアプロジェクト	652.3点	候補者

◆選定基準及び配点

①書類審査 (680点満点)

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。	16.0	15
(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)。	16.0	14
(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。	32.0	26
		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。	16.0	14
	(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。	16.0	12
		利用者への応接等の職員研修は計画しているか。	24.0	18

指定管理者候補者選定結果

(4)	サービスの向上が図られること。			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。	32.0	26
				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。	32.0	24
		(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)。	32.0	24
				季節や天候に柔軟に対応できるか(除雪等)。	16.0	13
				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。	16.0	10
(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。	16.0	14
				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、その影響度合を把握し運営に支障が生じない対策を講じているか。	32.0	28
				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。	32.0	26
(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。	24.0	19.5
				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。	24.0	19.5
		(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)。	16.0	13
				法人・団体としての施設管理体制はどうか(施設現場に対する管理部門の支援体制等)。	16.0	11
(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)。	16.0	11
(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)。	16.0	13
		(9)-1	真庭の情報発信	真庭の情報を広く発信した実績	8.0	6.5

指定管理者候補者選定結果

(9)	真庭市における地域貢献による実績	(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)	16.0	14
		(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	16.0	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	16.0	14
		(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	16.0	13
		(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	8.0	6.5
		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	8	6.5
(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	8	6.5
(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	0
(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	8	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)	16	14
		(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	16	12
		(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	16	13
		(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	16	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	8	7
(14)	得点加算			市の算定金額に対する提案額の縮減(増加)	32	25.6
				市の地域貢献による実績による加算(増加)	32	27.2

 については、実績を評価している。

指定管理者候補者選定結果

②提案説明及び質疑応答による審査 (120点満点)

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。	120	102
(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

余野農村型リゾート施設 2 施設は、都市住民との交流促進による地域社会の文化の向上及び市民の福祉の増進を図る施設で、この設置目的等に基づいて各分野に精通する選抜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。

株式会社ライフギアプロジェクトは、地域資源の活用と地域住民との連携により、施設の新たな利活用と地域貢献を図る取組を行うことが評価されました。

提案内容を選定基準に基づいて総合的に評価した結果、審査点総合計において満点の合計数の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、管理経費の縮減が達成できると認められる団体として、『株式会社ライフギアプロジェクト』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：岡山県真庭市月田7888番地 1
- ・団体名：株式会社ライフギアプロジェクト
- ・代表者：代表取締役 西口 篤
- ・設立年月：平成26年6月4日
- ・設立目的：
 - ①地域振興、地域開発に関する企画、コンサルティング及び支援業務
 - ②遊休施設、遊休地の再生及び活性企画運営業務
 - ③リゾート施設の経営、業務委託 ④WEBシステムの開発、制作
 - ⑤デザインの制作、販売
 - ⑥飲食店の経営、コンサルティング及び支援業務
 - ⑦旅行業及び旅客運送業務 ⑧宿泊施設の運営、経営
 - ⑨イベントの企画、運営
 - ⑩美容に関する事業及びエステティックサロンの経営
 - ⑪レンタル業務 ⑫企業の経営に関するコンサルティング業務
 - ⑬人材育成業務 ⑭広告代理業務 ⑮販売代理業務 ⑯通信販売業務
 - ⑰商品開発、制作及び販売 ⑱上記に付帯関連する一切の業務