

別府市観光・産業部温泉課  
指定管理候補者の選定に係る報告書

令和5年11月2日

別府市観光・産業部温泉課

指定管理候補者選定委員会

別府市観光・産業部温泉課が所管する公の施設の指定管理候補者の選定に当たり、別府市観光・産業部温泉課指定管理候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）は、応募者から提出された提案書類及び面接審査等により、協議を行った結果、次のとおり選定しましたので、ここに結果を報告します。

令和5年11月2日

別府市長 長 野 恭 紘 様

別府市観光・産業部温泉課  
指定管理候補者選定委員会  
委員長 阿 部 博 光

## 1 選定結果について

選定委員会は、別府市観光・産業部温泉課が所管する公の施設（竹瓦温泉グループ・鉄輪むし湯・別府市営湯都ピア浜脇）の指定管理者の指定を行うため公募した施設について、別府市有温泉施設等の設置及び管理に関する条例、別府市営湯都ピア浜脇の設置及び管理に関する条例及び上記各施設の指定管理者募集要項等に基づき、応募された団体に対し、提案書類等を面接審査等により厳正に審査した結果、下記の団体を指定管理候補者として選定した。

### 記

|   | 施設名                                     | 指定管理期間                  | 候補者名  |
|---|---|-------------------------|---|
| 1 | 竹瓦温泉グループ<br>（竹瓦温泉・不老泉・田の湯温泉・海門寺温泉・永石温泉） | 令和6年4月1日～<br>令和11年3月31日 | 竹瓦温泉グループ<br>地域開発共同企業体<br>代表企業：(有)サンエスマンテナンス<br>構成企業：朝日綜合管理(株) |
| 2 | 鉄輪むし湯                                   | 令和6年4月1日～<br>令和11年3月31日 | 特定非営利活動法人<br>鉄輪湯けむり倶楽部  |
| 3 | 別府市営湯都ピア浜脇<br>（多目的温泉・浜脇温泉・地下駐車場・公共広場）   | 令和6年4月1日～<br>令和11年3月31日 | (有)サンエスマンテナンス   |

※堀田温泉グループ（堀田温泉、柴石温泉、亀陽泉及び浜田温泉）は申請者がありませんでした。

## 2 審査方法（概要）

各応募内容について、温泉課において第1次審査として資格審査を行い、選定委員会において第2次審査として事業計画等の内容審査及び面接審査を行った上で協議し、指定管理候補者を選定した。

## 3 選定委員会の開催経緯

(1) 第1回選定委員会「令和5年8月24日（木）」

- ① 選定委員会委員長及び副委員長の選任
- ② 公募の要件（募集要項等）について決定
- ③ 審査基準（審査項目・審査内容・配点）及び採点基準について決定

(2) 第2回選定委員会（1日目）「令和5年10月23日（月）」

- ① 応募状況の報告
- ② 面接審査等の方法について決定
- ③ 竹瓦温泉グループ申請者の面接審査及び採点
- ④ 鉄輪むし湯申請者の面接審査及び採点
- ⑤ 竹瓦温泉グループ及び鉄輪むし湯の指定管理候補者の選定及び選定理由等の協議

(3) 第2回選定委員会（2日目）「令和5年10月24日（火）」

- ① 別府市営湯都ピア浜脇申請者の面接審査及び採点
- ② 別府市営湯都ピア浜脇の指定管理候補者の選定及び選定理由等の協議
- ③ 審査講評に関する協議

## 4 審査結果

(1) 資格審査

申請者の資格（団体であること、法人市民税・法人税・消費税及び地方消費税を滞納していないこと、暴力団関係者排除対象者に該当しないこと等）については、指定申請書に添付された官公署の証明書類との照合又は警察機関への照会等により、いずれの申請者も適合していることを確認した。

(2) 審査について

審査に先立ち、面接審査等の方法について協議し決定した。

① 審査基準及び配点について

審査基準は、別府市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例第3条第1項第1号から第4号に定める4項目と、施設の特性に鑑み、衛生管理対策に関する項目を追加し、5項目とした。

また、配点については以下のとおりとし、この内容については第1回選定委員会で決定し、募集要項に記載した。

【審査基準】

| 審査基準  | 審査項目   | 配点                 |
|---|--|--------------------|
| 【A-1】<br>事業計画書の内容が、市民の平等な利用が確保されるとともに、サービスの向上が図られるものであること | 施設の設置目的及び市が示した管理の方針                            | 委員<br>一人につき<br>52点 |
|   | 平等な利用を図るための具体的手法及び期待される効果                      |                    |
|   | 目標指標を達成するための方策や質の高いサービスの提供を図るための具体的手法及び期待される効果 |                    |
| 【A-2】<br>事業計画書の内容が、公の施設の効用を最大限に発揮するものであること                | 利用者増加を図るための具体的な手法及び期待される効果                     | 委員<br>一人につき<br>52点 |
|   | 施設の維持管理の内容、適格性及び実現の可能性                         |                    |
| 【A-3】<br>事業計画書に沿った管理を安定して行う能力を有しているものであること                | 収支計画の内容、適格性及び実現の可能性                            | 委員<br>一人につき<br>44点 |
|   | 安定的な運営が可能となる組織体制                               |                    |
|   | 安定的な運営が可能となる経理的基盤                              |                    |
| 【A-4】<br>公の施設の設置の目的を効果的に達成するための基準                         | 類似施設の運営実績                                      | 委員<br>一人につき<br>28点 |
|   | 地域振興   |                    |
|   | 地球環境に配慮した取組                                    |                    |
|   | その他提案  |                    |
| 【A-4】<br>公の施設の設置の目的を効果的に達成するための基準                         | 清潔で衛生的な入浴環境が提供できる衛生管理対策の取組みが図られていること           | 委員<br>一人につき<br>24点 |
| 【B-1】<br>事業計画の内容が管理経費の縮減が図られるものであること                      | 施設の管理経費に係る経費の内容                                | 委員<br>一人につき<br>50点 |

## ② 採点の基準

採点は、事業評価の項目ごとに委員一人当たりの配点を、以下の基準で定めた点数で採点した。

| 採点の基準 |                                | 配点<br>4点 | 配点<br>8点 |
|-------|--------------------------------|----------|----------|
| A     | 特に優れている<br>(要求水準を大きく上回る)       | 4点       | 8点       |
| B     | 優れている<br>(要求水準を上回る)            | 3点       | 6点       |
| C     | 普通<br>(要求水準を満たしている)            | 2点       | 5点       |
| D     | 劣っている<br>(要求水準は満たしているが具体性に欠ける) | 1点       | 1点       |
| E     | 該当しない<br>(要求水準を満たさない)          | 0点       | 0点       |

## ③ 審査について

申請者から提出された事業計画書及び面接結果を基に、各委員が評価（採点）し、全委員の評価（採点）と価格評価を合計した点数を評価点とし、その評価点の最も高い申請者を本委員会の総意として選定することとした。

ただし、評価点が最低制限基準（委員全員が満点をつけた場合の合計得点の60％）に満たない場合は、指定管理候補者として選定しないこととした。

## (3) 審査結果

審査の結果、指定管理者の指定を行うため公募したいずれの施設についても、申請者の評価点が最低制限基準を満たしているため、選定委員会の総意として候補者に選定した。

## 5 審査講評

### (1) 竹瓦温泉グループ【指定管理候補者：竹瓦温泉グループ地域開発共同企業体】

1 団体のみの応募であり、全委員の評価点の合計値が最低制限基準を満たしているため、指定管理候補者として選定する。

付帯意見として、共同企業体を組織する代表企業及び構成企業は、企業間の連携を密にし、性格の異なる5施設それぞれの魅力を最大限に生かし統一感のある管理運営を求める。

また、竹瓦温泉は別府温泉を代表する温泉施設であることを念頭に、これまで市営温泉の指定管理を行ってきたノウハウを生かし、更なる温泉施設の魅力づくりへの取組に期待したい。

最後に、提案された事業計画の内容については、遺漏のないよう確実に実施されたい。

### (2) 鉄輪むし湯【指定管理候補者：特定非営利活動法人鉄輪湯けむり倶楽部】

1 団体のみの応募であり、全委員の評価点の合計値が最低制限基準を満たしているため、指定管理候補者として選定する。

付帯意見として、現指定管理者として地域と連携したこれまでの取組を評価し、今後も、全国的にも珍しい蒸し湯の伝統文化を守り、より一層地域と協働した施設運営に期待する。

広報宣伝については、訴求対象や目的等に応じ、効果的な情報発信のあり方の創意工夫を要望する。

指定管理候補者に対する市によるモニタリングにおいては、収支状況等の把握にも努められたい。

### (3) 別府市営湯都ピア浜脇【指定管理候補者：(有)サンエスマンテナンス】

1 団体のみの応募であり、全委員の評価点の合計値が最低制限基準を満たしているため、指定管理候補者として選定する。

付帯意見として、多目的温泉については、当該施設が有する健康増進施設のコンセプトを再構築し、新しい視点による幅広い集客に向けた取組に期待する。

広報宣伝について、訴求対象を日常利用の市民向け又は観光客向けを明確にした、効果的な情報発信を要望する。

常に質の高いサービスの提供並びに適正な施設管理がなされるよう、指定管理候補者が有する資格者等の人材確保及び人材育成に継続的に取り組まれることに努められたい。

最後に、提案された事業計画の内容については、遺漏のないよう確実に実施されたい。

6 別府市観光・産業部温泉課指定管理候補者選定委員会 委員名簿

|      | 氏名     | 職名                              |
|------|--------|---------------------------------|
| 委員長  | 阿部 博光  | 別府大学 国際経営学部 教授                  |
| 副委員長 | 吉松 研一  | (一社) 大分県中小企業診断士協会 会長            |
| 委員   | 緒方 喜久代 | (公社) 大分県薬剤師会検査センター<br>微生物検査指導顧問 |
| 委員   | 倉原 浩志  | 別府商工会議所 専務理事                    |
| 委員   | 岩田 弘   | 別府市副市長                          |