

青森市指定管理者選定評価委員会審査結果

1 対象施設

- (1) 施設名 青森市西部工業団地多目的施設
(2) 所在地 青森市大字三内字丸山 394 番地 107

2 選定方法

(1) 選定基準及び配点

項目	選定基準	配点
1 管理運営全般について (30 点)		
a. 管理運営方針	・管理運営方針が施設の設置目的に合致しているか ・市の求めに柔軟に対応できるか	10 点
b. 同種の施設管理業務の実績	・同種の施設管理業務の実績があるか	5 点
c. 地域や関係団体との連携	・交流、協力に対し積極的か ・具体性があるか	5 点
d. 財務の健全性	・団体の財務状況は良好か	10 点
2 管理について (50 点)		
a. 地元雇用への配慮	・市内在住者の雇用について配慮があるか	5 点
b. 職員等の配置計画	・職員の適正配置がなされているか ・体育、文化施設管理の経験者はいるか	5 点
c. 職員の雇用・労働条件について	・職員の雇用・労働条件の向上に努めているか	5 点
d. 職員等の研修計画	・職員の育成に方向性があるか ・職員研修の内容及び回数は適切か	5 点
e. 施設管理計画	・管理保守点検業務が適切に行われているか	10 点
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	・的確な対応であるか ・事故防止に向けて取り組んでいるか	5 点
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	・個人情報保護の職員への周知方法が適切か ・具体的な保護策を講じ、内容が適切か	5 点
h. 環境保全、負荷低減への取組	・環境保全の職員への周知方法が適切か ・具体的な取組案があり、内容が適切か	5 点
i. 福祉に関する取組	・障がい者等への対応は適切か ・障がい者の雇用に取り組んでいるか	5 点
3 運営について (40 点)		
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	・平等な利用確保の方針は明確か	5 点
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	・要望を運営に反映する工夫がされているか ・現実的な手法であるか	5 点
c. サービス向上の対策	・利用者に対するサービス向上が見込まれるか ・苦情処理の体制は明確か ・定期的な自己評価を行うか	10 点
d. 来館者を増加させるための PR 及びイベントの実施計画又は自主事業	・利用促進策は具体的であり、実現可能か(d-1:10 点) ・自主事業の内容が具体的で、効果が見込めるか(d-2:10 点)	20 点
4 応募団体について (5 点)		
本店の所在地	・市内に本店を有する者であるか (共同企業体の場合は構成員に市内に本店を有する者の割合)	5 点
5 効率性について (30 点)		
収支計画	・経費の額が妥当であるか ・経費の縮減等に係る方策が工夫されているか	30 点

(2) 個別項目採点基準（※「1-d 財務の健全性」、「4 応募団体について」、「5 効率性について」を除く）

配点	
10点	大変よい よい 普通 (標準的) やや不十分 不十分 全く不十分 10 8 6 4 2 0
5点	大変よい よい 普通 (標準的) やや不十分 不十分 全く不十分 5 4 3 2 1 0

■「1-d 財務の健全性」の採点基準

① 当期利益（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

② 利益剰余金（5点満点）（標準例）

区分	3年ともマイナス	2年間マイナス (1年間プラス)	1年間マイナス (2年間プラス)	3年ともプラス
点数	0	1	3	5

指定期間中における指定管理団体の経営状況悪化等を理由とした辞退を未然に防ぎ、安定的に管理運営を行うことができる候補者を選定する観点から、直近の3事業年度に一度でも債務超過（貸借対照表において純資産の部の合計額がマイナス）の状態がある団体については応募資格がないものとします。

また、直近の事業年度において利益剰余金（当期利益の積み上げ）がマイナスの場合は、審査の結果失格とする場合があります。

■「5 効率性について」の採点基準

効率性についての点数 = {①基本点 + 経費縮減の配点（②経費縮減率 × ③1%あたりの配点）} × ④管理運営全体（効率性の項目を除いた全項目）の獲得点の割合

① 基本点 = (配点 / 2)

② 経費縮減率 = {1 - (指定管理料提案額 + 利用料金基準額) / (指定管理料基準額 + 利用料金基準額)} × 100

③ 1%あたりの配点 = {(配点 / 2) / 20}

④ 管理運営全体の獲得点の割合 = {管理運営全体の獲得点 / (管理運営全体の配点 / 2)}

<参考>基本点+経費縮減の配点について {①+ (②×③)}

経費縮減率 (%)	20	15	10	5	0
基本点+経費縮減の配点 {①+ (②×③)}	30	26.25	22.5	18.75	15

- ・経費縮減率は最大20%とします。
- ・1%縮減で、基本点に0.75点加算され、最大30点となります。
- ・得点に小数点以下の端数が生じた場合は小数点第3位を四捨五入します。
- ・指定管理料基準額は上限額であることから提案額が指定管理料基準額を上回る場合は失格となります。

○最低基準点について

- ・最低基準点の設定について、業務の質を一定以上に維持する観点から、
 - ・選定基準項目のうち「4 応募団体について」及び「5 効率性について」を除き、
 - ・選定基準項目のうち「1-d 財務の健全性」における配点のうち50%に当たる点数と、
 - ・それ以外の選定基準項目をすべて「普通」とした点数
- の合計71点を最低基準点とし、応募者の合計得点がこれに満たない場合は失格となります。

(3) 青森市指定管理者選定評価委員会委員

委員長	沢 木 正 明	企画部次長
副委員長	越後谷 和 人	総務部次長
委 員	沼 田 郷	青森大学教授
委 員	坂 本 康 人	農林水産部次長
委 員	櫻 田 文 明	都市整備部次長
委 員	鳥谷部 稚 子	浪岡振興部次長

(4) 青森市指定管理者選定評価委員会開催日 令和7年10月30日(木)

3 応募団体名 株式会社オカモト

4 審査結果

項目	配点	候補者	摘要
1 管理運営全般について (30 点)			
a. 管理運営方針	10 点	6.33 点	「地域社会に開かれた産業・健康増進のプラットフォーム」として、勤労者と地域住民の相互利用を促し、施設稼働率の向上と地域貢献を両立するとの提案あり
b. 同種の施設管理業務の実績	5 点	5.00 点	JV 及び SPC の代表企業として市スポーツ施設の管理実績あり 市スポーツ施設のモニタリング結果は全て適正
c. 地域や関係団体との連携	5 点	3.50 点	関係団体や工業団地各企業等との連携について提案あり
d. 財務の健全性	10 点	10.00 点	当期利益、利益剰余金ともに直近 3 年プラス
2 管理について (50 点)			
a. 地元雇用への配慮	5 点	5.00 点	地元雇用に関する取組提案あり
b. 職員等の配置計画	5 点	3.17 点	スポーツ施設経験者の配置等の提案あり
c. 職員の雇用・労働条件について	5 点	3.50 点	社員登用試験制度や福利厚生等提案あり
d. 職員等の研修計画	5 点	3.00 点	複数回の研修提案があり研修内容が充実
e. 施設管理計画	10 点	6.00 点	仕様書に基づく施設管理の提案あり
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	5 点	3.17 点	警備会社との連携や市内他事業所からの人員協力の提案あり
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	5 点	3.33 点	特定個人情報管理規程整備済 情報セキュリティに関するハンドブック整備済
h. 環境保全、負荷低減への取組	5 点	3.00 点	「青森環境方針」の周知の提案あり 環境保全、負荷低減の取組や研修実施の提案あり
i. 福祉に関する取組	5 点	2.83 点	障がい者に配慮した対応の取組提案あり 障がい者雇用への取組提案あり
3 運営について (40 点)			
a. 市民の平等な利用を確保するための方針	5 点	3.33 点	平等な利用を確保するための取組提案あり
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	5 点	3.33 点	記述やオンラインによる意見・要望の把握や反映方法の取組提案あり
c. サービス向上の対策	10 点	6.17 点	サービス向上の取組や苦情対応等の提案あり
d. 来館者を増加させるための PR 及びイベントの実施計画又は自主事業	20 点	13.00 点	施設内掲示や SNS 等での情報発信、自主事業実施の提案あり
4 応募団体について (5 点)			
本店の所在地	5 点	0.00 点	市外本店
5 効率性について (30 点)			
収支計画	30 点	20.00 点	
合計点	155 点	103.66 点	
最低基準点	71 点	83.66 点	

5 指定管理者候補者

- (1) 名 称 株式会社オカモト
- (2) 住 所 北海道河東郡音更町木野西通8丁目3番地9
- (3) 代 表 者 代表取締役 岡本 謙一

6 指定期間 令和8年4月1日から令和13年3月31日まで(5年間)

7 選定理由

- ・応募資格を満たしていること。
- ・「応募団体について」及び「効率性について」を除いた点数(83.66点)が最低基準点(71点)以上を獲得していること。