

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 アップルヒル
(2) 所在地 青森市浪岡大字女鹿沢字野尻2番地3

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(35点)		
a. 管理運営方針	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 管理業務実績があるか 観光りんご園の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	<ul style="list-style-type: none"> 交流、協力に対し積極的か 広域的な連携が図られるか 具体性があるか 	10点
d. 財務の健全性	<ul style="list-style-type: none"> 団体の財務状況は良好か 	10点
2 管理について(45点)		
a. 地元雇用への配慮	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 適正な配置がなされているか 有資格者、専門技術者等の配置はどうか 	5点
c. 職員の雇用・労働条件について	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 職員の育成に方向性があるか 内容及び回数は適切か 	5点
e. 施設管理計画	<ul style="list-style-type: none"> 管理保守点検業務が適切に行われているか 	5点
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 的確な対応であるか 訓練やマニュアルの周知が適切に行われているか 	5点
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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	<ul style="list-style-type: none"> 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. 来場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	<ul style="list-style-type: none"> 施設全体の集客に繋がり、実現可能な提案か イベントの継続性があるか 	10点

e. 道の駅及び産地形成促進施設等の活用方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ 地域特産品の活用が図られるか ・ 観光りんご園の活用が図られるか ・ 地域振興に繋がり、実現可能な提案か 	10点
4 応募団体について(5点)		
本店の所在地	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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
合計点		155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	
5点	

■「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/指定管理料基準額)} × 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)} ※配点30点の場合

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	太田直樹	企画部次長
委員	池田享誉	青森公立大学准教授
委員	松本博子	東北税理士会青森支部税理士
委員	工藤健志	税務部次長
委員	木村久美子	市民部次長
委員	泉宏明	教育委員会事務局教育次長

(4) 青森市指定管理者選定評価委員会開催日 令和6年10月7日(月)

3 応募団体名 (団体名)

株式会社アップルヒル

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(35点)			
a. 管理運営方針	10.00点	7.00点	地場産品の開発、普及、交流の展開や情報の発信基地として寄与することについて提案あり
b. 同種の施設管理業務の実績	5.00点	5.00点	同施設の管理実績あり 直近4年間のモニタリング評価結果はすべて「適正」
c. 地域や関係団体との連携	10.00点	7.67点	地域団体や地域イベントへの参画、浪岡地域外の関係団体との広域連携について提案あり
d. 財務の健全性	10.00点	10.00点	当期利益が直近3年プラス 利益剰余金が直近3年プラス
2 管理について(45点)			
a. 地元雇用への配慮	5.00点	4.50点	地元雇用に関する取組提案あり 地元雇用者率82.5%
b. 職員等の配置計画	5.00点	3.17点	業務内容に応じた組織構成、有資格者や経験者、繁忙期及び閑散期に応じた職員配置の提案あり
c. 職員の雇用・労働条件について	5.00点	4.67点	基準額に対する賃金割合が高い 業績評価制度・自己申告制度あり
d. 職員等の研修計画	5.00点	3.00点	職場内外での研修への参加提案あり
e. 施設管理計画	5.00点	3.00点	仕様書に基づく施設維持管理計画の提案あり
f. 防犯、防災、緊急時の対応に関する取組	5.00点	3.33点	危機管理マニュアル整備済 外部研修への参加、避難訓練実施の提案あり
g. 個人情報保護の取扱いに関する取組	5.00点	3.33点	個人情報保護規程整備済 従業員に周知する旨の提案あり
h. 環境保全、負荷低減への取組	5.00点	3.33点	青森市環境方針を研修等で周知し、環境負荷低減に取り組む提案あり
i. 福祉に関する取組	5.00点	3.00点	障がい者や高齢者等への対応の取組の提案あり 障がい者への法定雇用率を充足している
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	5.00点	3.33点	平等性や公平性に配慮した施設利用の提案あり
b. 利用者等の要望等の把握と反映方法	5.00点	3.33点	意見箱の設置等による要望や意見・苦情の把握、反映方法の取組提案あり
c. サービス向上の対策	10.00点	6.33点	接遇対応・苦情処理に対する取り組み方法についての提案あり
d. 来場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	10.00点	7.33点	1年を通して多彩なイベントの開催や、外国人利用客に対応したインバウンド対策の提案あり
e. 道の駅及び産地形成促進施設等の活用方法	10.00点	7.00点	りんごを核として施設の活用を図りながら、地域振興に取り組む提案あり
4 応募団体について(5点)			
a. 本店の所在地	5.00点	5.00点	本店は市内
5 効率性について(30点)			
a. 収支計画	30.00点	27.57点	
合計点	155.00点	120.89点	
最低基準点	—	88.32	

5 指定管理者候補者

- (1) 名 称 株式会社アップルヒル
- (2) 住 所 青森市浪岡大字女鹿沢字野尻2番地3
- (3) 代 表 者 代表取締役社長 佐藤 文一

6 指定期間 令和7年4月1日から令和12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(88.32点)が最低基準点(71点)以上を獲得していること。