

— 公共温泉施設の利活用に関する事業提案 —

評 価 報 告 書

令和 6 年 9 月

横手市公共温泉施設の利活用に関する提案事業評価委員会

目 次

1) 評価委員会

I 構 成	.....	1
II 開催経過	.....	1
III 特記事項	.....	1

2) 応募の状況

I 募集施設	.....	2
II 状 況	.....	2

3) 資格審査

資格審査		2
------	-------	---

4) 評価

I 評価基準	.....	3
II 特記事項	.....	3
III 評価の手法	.....	4
IV 施設ごとの評価	.....	5
V 評価委員における主な意見	.....	8

5) おわりに		1 1
---------	-------	-----

1) 評価委員会

横手市の公共温泉施設を活用した事業提案を募集するに当たり、応募者の提案内容等評価するため、令和6年8月8日、「横手市公共温泉施設の利活用に関する提案事業評価委員会」（以下「評価委員会」という）を設置いたしました。

【Ⅰ 構成】

民間委員	・金融機関（秋田銀行、北都銀行） ・商工団体（横手商工会議所、よこて市商工会） ・地域の皆様（平鹿地域1、大森地域3、山内地域3）	11名
行政委員	・横手市副市長 ・横手市総務企画部長 ・横手市財務部長 ・横手市まちづくり推進部長 ・施設を所管する地域局長（平鹿、大森、山内）	7名

【Ⅱ 開催経過】

時 期	内 容
R6.7.19（金）	●事業提案募集の〆切
8.8（木）	●第1回利活用提案事業評価委員会 ・評価委員会の趣旨、資格審査結果&応募資料等の説明、評価基準&手法の確認、意見交換…等
8.23（金）	●第2回利活用提案事業評価委員会 ・評価基準&手法の再確認、追加資料の説明、意見交換…等
9.3（火）	●第3回利活用提案事業評価委員会 ・各委員の評価（評価点や意見）、評価委員会のまとめ資料（市へ提出する報告書案）に関する意見交換…等
9/17（火）	●第4回利活用提案事業評価委員会 ・各委員の評価、評価委員会のまとめ資料（市へ提出する報告書案）に関する確認…等

【Ⅲ 特記事項】

評価委員会の開催に先立ち、応募事業者の財務状況等を分析評価いただくため、公認会計士に応募事業者の定款や決算関係書類を確認いただき、分析結果について報告書をご提出いただきました。

また、帝国データバンクより応募事業者に関する関連情報を取得し、評価の参考とさせていただきます。

2) 応募の状況

【Ⅰ 募集施設】

平鹿地域	・平鹿ときめき交流センター「ゆっふる」
大森地域	・大森林業者等休養福祉施設「さくら荘」
山内地域	・あいのの温泉「鶴ヶ池荘」

【Ⅱ 状況】

募集3施設に対し、4事業者より6つの事業提案がございました。

募集期間	施設名	事業提案件数
令和6年5月15日～令和6年7月19日	・ゆっふる	3
	・さくら荘	2
	・鶴ヶ池荘	1

3) 資格審査

募集要項に基づく応募事業者の資格審査結果は、下記の通りとなります。

なお、応募事業者数は4事業者となりますが、うち1事業者は複数の企業からなる共同事業体として応募されたことから、資格審査は計7事業者について実施いたしました。応募資格要件の詳細については別途、要項をご覧ください。

No.	市内 事業所	許認可	契約 能力	破産	会社 更生	民事 再生	滞納	暴対法
1	○	○	○	○	○	○	○	○
2	○	○	○	○	○	○	○	○
3	○	○	○	○	○	○	○	○
4	○	○	○	○	○	○	○	○
5	○	○	○	○	○	○	○	○
6	○	○	○	○	○	○	○	○
7	○	○	○	○	○	○	○	○

※安定的な経営が期待できる法人か否かについては、応募書類により判断いただきました

※市内事業所の有無や許認可の状況については、見込み(予定)も含みます

4) 評価

【Ⅰ 評価基準】

大項目	小項目	主なポイント	配点
1. 基本方針	(1) 施設運営における基本方針	・事業コンセプトの明確性、地域活性化期待度、市の取り組み目的への理解度…等	30
2. 事業提案 内容	(2) サービス内容	・地域活性化に結び付く施設活用、質の高いサービス、利用者への配慮、営業内容の適切性…等	160
	(3) 新規性・独創性	・新規独創度合、実現期待度…等	
	(4) 顧客・マーケット	・ターゲットの明確性、サービスとの整合性…等	
	(5) 地域貢献	・地域貢献の視点、地域活性化への寄与度…等	
	(6) 地域連携	・地域との連携、協働への期待度…等	
	(7) 課題対応方針	・課題認識、解決への具体策…等	
	(8) 計画実現性	・収支計画の具体性、適切性…等	
3. 業務体制	(9) 事業運営体制	・人員や管理体制、ノウハウ把握度…等	50
	(10) 雇用方針	・労働法規遵守体制、地元雇用への配慮…等	
	(11) 許認可	・許認可取得見込みの確実性…等	
	(12) 施設維持管理	・衛生管理や安全性等の具体策…等	
	(13) 個人情報管理	・顧客情報等の取り扱いの具体策…等	
	(14) 全体	・業務体制等に関する全体的な評価	
4. 財務基盤	(15) 応募者の経営状況	・財務基盤の安全性、資金力、事業実績…等	60
評価点計			300

【Ⅱ 特記事項】

公募要項の「評価の基準」では、上記「(8) 計画実現性」は大項目「4. 財務基盤」としておりましたが、評価委員会において、収支計画の具体性等は事業計画に密接に関係するとの提案がなされたことから、大項目「2. 事業提案の内容」に移動いたしました。

なお、配点も上記小項目分について移動しており、評価点に変更はございません。

【Ⅲ 評価の手法】

小項目ごとに「A、B、C、D、E」の5段階評価とし、以下により得点化いたしました。

評価基準	評価	点数化基準
非常に優れている	A	配点 × 1.00
優れている	B	配点 × 0.75
適切である	C	配点 × 0.50
やや不十分である	D	配点 × 0.25
適切ではない	E	配点 × 0.00
評価不可能＝☆	F	配点 × 0.40

☆＝評価することができない項目がある場合は、点数化基準を一律「配点×0.40」(F)といたしました

★…評価点の算出

評価点は、各委員の評価点の平均により算出いたしました。

評価項目	評価方法
(1) ～ (14)	・各委員は応募書類や参考資料等を確認し、5段階評価を行います
	・個別の評価項目ごとに平均点を算出します
	・平均点算出時には、最高得点と最低得点の2名の委員の評価結果を除外します
	・小数点以下第三位を四捨五入します
(15)	・応募事業者の財務関連資料を確認のうえ、提案の事業計画&収支計画どおり遂行できるか否か（実行可能性）の観点から、「適」「不適」を判断します

★…施設ごとの評価委員

地域の皆様、地域局長が評価する施設は、お住まいの地域（また所管する地域）の施設のみとなります（平鹿地域＝ゆっふる、大森地域＝さくら荘、山内地域＝鶴ヶ池荘）。

施設名	ゆっふる	さくら荘	鶴ヶ池荘
・共通評価者	・秋田銀行、北都銀行、横手商工会議所、よこて市商工会 ・横手市副市長、総務企画部長、財務部長、まちづくり推進部長		
・個別評価者	・平鹿地域の方1人 ・平鹿地域局長	・大森地域の方3人 ・大森地域局長	・山内地域の方3人 ・山内地域局長
・評価委員数	10人	12人	12人

【Ⅳ 施設ごとの評価】

◇…応募施設 : ゆっふる

		A事業者	B事業者	C事業者
評価項目	配点			
1. 基本方針に関すること	30	19.22	14.22	20.16
(1)施設運営における基本方針				
2. 事業の提案内容に関すること	160	84.97	77.32	98.26
(2)サービス内容				
(3)新規性・独創性				
(4)顧客・マーケット				
(5)地域貢献				
(6)地域連携				
(7)課題への対策方針				
(8)計画の実現性				
3. 業務体制に関すること	50	33.92	22.13	30.57
(9)事業運営体制				
(10)雇用方針				
(11)許認可				
(12)施設の維持管理				
(13)個人情報の管理				
(14)全体				
応募事業者・事業計画・収支計画_評価点	240	138.11	113.67	148.99
4. 財務基盤に関すること	60	60.00	60.00	60.00
(15)応募者の経営状況				
全項目評価点（財務基盤項目を含む）	300	198.11	173.67	208.99

◇…応募施設 : さくら荘		D事業者	E事業者
評価項目	配点		
1. 基本方針に関すること	30	20.13	22.00
(1)施設運営における基本方針			
2. 事業の提案内容に関すること	160	80.73	104.77
(2)サービス内容			
(3)新規性・独創性			
(4)顧客・マーケット			
(5)地域貢献			
(6)地域連携			
(7)課題への対策方針			
(8)計画の実現性			
3. 業務体制に関すること	50	34.51	30.76
(9)事業運営体制			
(10)雇用方針			
(11)許認可			
(12)施設の維持管理			
(13)個人情報の管理			
(14)全体			
応募事業者・事業計画・収支計画_評価点	240	135.37	157.53
4. 財務基盤に関すること	60	60.00	60.00
(15)応募者の経営状況			
全項目評価点（財務基盤項目を含む）	300	195.37	217.53

◇…応募施設 ： 鶴ヶ池荘

評価項目		配点	F事業者
1. 基本方針に関すること		30	21.13
(1)施設運営における基本方針			
2. 事業の提案内容に関すること		160	95.04
(2)サービス内容			
(3)新規性・独創性			
(4)顧客・マーケット			
(5)地域貢献			
(6)地域連携			
(7)課題への対策方針			
(8)計画の実現性			
3. 業務体制に関すること		50	36.26
(9)事業運営体制			
(10)雇用方針			
(11)許認可			
(12)施設の維持管理			
(13)個人情報の管理			
(14)全体			
応募事業者・事業計画・収支計画_評価点		240	152.43
4. 財務基盤に関すること		60	60.00
(15)応募者の経営状況			
全項目評価点（財務基盤項目を含む）		300	212.43

【Ⅴ 評価委員による主な意見】

ゆっふる	
A 事業者	・施設の設置目的等に沿った経営理念や経営方針が明快に記述されている ・全国で温浴施設を経営されており、市の温浴施設の経営者として相応しい ・実績のある経費節減、エネルギー監視システムの導入など、持続性のある提案であり、固定費節減の工夫が見られる ・マーケット分析により、対象に即したアプローチ戦略が明確である ・地域活性化に結びつく施策について具体的な記載が余りないように感じる ・事業継続の観点から事業者として赤字を許容する必要はないが、指定管理料が他社と比べ高額であるほか、本部経費の額の必要性に若干の疑問が残る ・年々増加する見込みの指定管理料が、公共温泉施設の運営に関する市の方針に見合うのか、と感じた
B 事業者	・施設運営の現状に関する見解や改善点を示しながら記述しており、提案事業内容は妥当と思う ・利用者目線での意見が反映されており、事業者として高い意欲が感じられる ・温浴設備の充実、新たな宿泊サービスの導入等が実現できれば、効果的な施設活用に繋がると考える ・実現のハードルはかなり高いと思われるが、目論見としては理解できる ・計画内容が盛りだくさんであり、そのとおり実現できるか懸念が残る ・直近売上高に対し経営初年度で倍増の計画（指定管理料除く）。利用料アップや新規売店機能の導入等を計画しているが、達成可能性に不安がある ・事業計画により意気込みを感じた。なお、新たなサービス導入に必要な多額の資金調達先の確保が難しいように感じられ、計画の実現性に若干の不安が残った

ゆっふる	
C 事業者	・地域活性化の視点から、現実的で着実に実行可能な提案がなされている印象 ・現状収支をベースに新たな施策による増収を見込んでおり、他との比較において現実的であるほか、経営責任への意欲を感じる ・現実的な売り上げ、コスト計画に基づき指定管理料を算定しており、市財政負担の軽減に寄与するものと思う ・大広間利用の新企画など、利用者に密着した事業展開を計画している ・地域づくりへの意気込みには共感できるが、経営の持続性に不安が残った ・将来計画のひとつの案は、一部の利用者に敬遠される可能性があるものと感じる ・法人の運営資金の確保に不安が残るように感じられ、仮に収支不足が生じた場合に対応できるか、現段階では懸念が残った

さくら荘	
D 事業者	・温浴施設を多数運営している実績があるほか、東北地方への出店は新たなチャレンジとの記述があり、運営への熱意が感じられ高評価としたい ・地域の人材の積極的活用や地元業者との協力関係を築くことが計画されており、当地域の地域活性化に大いに期待できる ・法人の経営方針や目指す目的が明確であり、当該施設の運営指針も具体的 ・人件費、賄材料費、修繕費などの経費削減策が具体的であり、また水光熱費の縮減については非常に期待できる内容である ・新規性、独創性が認められるまでの具体的な計画には至らなかった印象 ・事業収支計画における赤字部分がそのまま指定管理料となっており、もう少し経営努力ができるのではないかと感じた ・指定管理1年目より赤字額（指定管理料）が大幅増となり、その後も年々膨らむ計画。指定管理に移行する目的のひとつが達成されないようにも感じる

さくら荘	
E 事業者	・地元企業との連携、観光団体を通した売り込み、施設間連携の企画など、対象（相手、物）を明示して記載しており、期待できる面が多い ・温泉入浴客のみならず、周辺施設利用者の利便性向上に繋がる計画と思う ・地域の方々が快適に利用できる施設を目指している点と、将来的にインバウンドの取り込みも視野に入れている点を高く評価する ・指定管理料を定額とし、3年目において黒字化を目指す計画としている姿勢は評価されるべき ・宴会等による収入の伸び率が過大な感もあり、実現性に若干の懸念が残る ・当初計画より赤字の場合の資金調達に若干の不安があり、現時点において経費を見直した計画が必要と考える ・事業計画は、周辺施設の利活用を含めて現実性の高い計画になっていると感じるが、応募事業者の本業の経営状況がどうなっているのかについて若干、気になるところはある

鶴ヶ池荘	
F 事業者	・既に指定管理者としての経験を有していること、地域住民や利用者の健康増進、また、地域の活性化に寄与することを経営方針としていることなどから、施設の指定管理者に相応しい事業者と評価する ・安全・安心に力を注ぎつつ、サービス提供に努める経営方針に好感が持てる。急激な利用者増、売り上げ増を見込むよりも、経費削減等の改善に努める点などは、非常に現実的な考えと思う ・地元愛が強く高齢化が進む地域にあって、地域が望む必要最低限の必須サービスについて把握しているものと感じた。接客研修や新人研修等により質の高いサービス提供が行われることを期待したい ・災害時の施設開放や地域産業との連携、地域諸団体の活動への協力姿勢、地元住民の雇用、自社企画イベント等から、地域活性化や地域貢献に期待が持てる ・全てを自社経営で賄う計画となっているが、基本方針に記載されているような地元業者との協力態勢をどのように築くのか等に関し、具体的な記述が見られなかった ・鶴ヶ池荘に関する具体的な課題認識と、その対応策に関する記載がなかったことは残念に思う ・第三セクターが経営していた時代の収支を参考に見込んだ売上高が、営業努力により達成できる現実的な計画と思われる。しかしながら、指定管理料の見込み額が年々増加していく計画であることが気になった

5)おわりに

評価委員会においては、応募事業者の皆様の事業計画の収支計画等に関し活発な意見交換が行われたほか、評価の手法や指定管理者制度に関する市の考え方等についても多くのご質問、ご提案をいただいた。



評価は、それら意見交換の内容を踏まえつつ、事業計画や収支計画、また応募事業者の皆様の財務面も考慮し、個々の評価委員が実施したが、この度の公募は、公共温泉施設の利活用に関する事業提案を最大の目的としていたことから、特に事業計画とその遂行に伴う収支計画に重きを置き、ご評価をいただいたところである。



この度、ご応募いただいた事業者の皆様には、市の公募の趣旨や公共温泉施設の特性について十分にご理解いただきながら、利用者の利便性向上や地域の活性化に繋がる様々な事業をご企画いただいた。

改めて、横手市の公共温泉施設に関心を持っていただき、その利活用法等に関し積極的にご提案いただいたことに、横手市としても感謝を申し上げたい。

令和 6 年 9 月 17 日

横手市公共温泉施設の利活用に関する提案事業評価委員会

評価委員長：横手市副市長 村田 清和