

令和 7 年度
第 2 回
指定管理者候補者選定結果報告

令和 7 年 1 月

北杜市指定管理者候補者選定委員会

1 はじめに

北杜市指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」といいます。）は、令和7年度末に指定期間更新を迎える施設中、前回選定に至らなかつた施設について再募集を行い、指定管理者の指定申請者（以下「申請者」といいます。）から提出された申請書類の審査、また、面接による審査を行つたので、指定管理者候補者の選定についての選定経過及び審査結果を報告します。

2 募集に関するここと

（1）募集期間（再募集）

令和7年9月11日（木）から令和7年10月16日（木）

（2）周知方法

北杜市ホームページ及びX（旧ツイッター）にて周知

（3）募集要項

北杜市ホームページにて配布

（4）現地説明会

① 実施日 令和7年9月24日（水）

② 対象者 募集要項に基づき申込みを行つた者

③ 参加者 延べ14団体

3 対象施設及び申請状況等

対象施設は4施設、協定数は4協定であり、申請状況は次のとおりです。

募集番号	施設名 (所在地)	施設所管課	募集方法	現地説明会参加団体数	申請者数
①	みずがき山リーゼンヒュッテ (北杜市須玉町比志 6498番地の1)	観光課	公募	2	2
②	みずがき山グリーンロッジ (北杜市須玉町小尾 8861番地)	観光課	公募	2	2
③	北杜泉温泉健康センター (北杜市大泉町谷戸 1880番地)	観光課	公募	5	3※
④	むかわの湯 (北杜市武川町牧原 1322番地)	観光課	公募	5	3

※申請後に1者辞退あり。

4 経過

日 時	会議等	主 な 内 容
令和7年 10月23日(木) 午前9時	第8回委員会	◇審査及び選定 (○数字は募集番号) ③ 北杜市泉温泉健康センター ※欠席委員2名
令和7年 10月28日(火) 午前9時	第9回委員会	◇審査及び選定 (○数字は募集番号) ④ むかわの湯 ① みずがき山リーゼンヒュッテ ② みずがき山グリーンロッジ ※早退委員1名

5 選定方法

北杜市公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例(以下「条例」といいます。)及び北杜市指定管理者制度運用ガイドラインに基づき申請者を評価し、現指定管理者から申請があった場合は、これまでの指定管理者としての実績が審査に反映できるよう配慮しつつ、かつ競争性が保たれるよう評価の配点配分を行うこととしました。

審査においては、原則として評点方式で行い、その結果評価合計点数が最も高く、かつ比較多数の委員が最高得点をつけた者を指定管理者候補者として選定しました。

各委員の審査結果を集計及び評価又は意見等を集約し、これに基づいて委員会で最終的な協議を行い、指定管理者候補者の選定を行いました。

6 選定に係る審査基準

募集方法及び申請者数に応じて、以下の審査基準により審査を行いました。

大項目	評価項目
1 事業計画書による施設の運営が、施設の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。 (配点 15 点)	①関係する法律、条例等に基づく施設の管理基準を理解し、遵守が見込まれるか。 ②特定の団体等を優遇するおそれはないか。 ③情報公開・個人情報保護に係る措置が適切に講じられる見込みがあるか。
2 事業計画の内容が、施設の効用を最大限に發揮させるものであること。 (配点 30 点)	① 施設の管理業務に対する基本方針は適切か。 ② 施設の現状を正しく認識し、今後のあり方について具体的かつ適切な提案があるか。 ③ 自主事業計画書の内容は適切か。（自主事業を行わせない場合は「3点」とする。） ④ 地域住民と積極的に連携し、また、利用者等の意見を反映させる計画か。 ⑤ 使用者・利用者に対するサービス向上策は適切か。
3 事業計画の内容が、施設の適切な維持及び管理並びに管理にかかる経費の縮減を図るものであること。 (配点 30 点)	① 総合的に、収支予算が適切で、管理経費の節減が図られる方策は適切か。 ② 指定管理料及び市納入金の提示は妥当か。 ③ 人件費の設定は適切か。 ④ その他の管理経費の設定に無理はないか。
4 団体（申請者）が、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いる又は確保できる見込みがあること。 (配点 25 点)	① 団体の経営状況に問題はないか。 ② 施設の管理業務に係る職員体制（管理体制・研修計画・緊急時の対応）は十分なものか。また、施設の管理業務のうち第三者に行わせる業務は、必要最小限の範囲か。 ③ 同種の施設の管理実績があるなど、必要な管理能力を期待することができるか。 ④ 現在の施設状況を踏まえて、より効果的な運営体制がとれる団体であるか。

7 指定管理者候補者審査結果（選定）

募集番号 1 みずがき山リーゼンヒュッテ

1 施設概要

名 称 みずがき山リーゼンヒュッテ
位 置 北杜市須玉町比志 6498 番地 1
目 的 本市の恵まれた自然を生かし、都市と農山村地域の交流を促進し、住民の健康増進を図るとともに、青少年の育成に寄与するため。
施設所管課 産業観光部 観光課

2 募集関係

(1) 募集方法 公 募
(2) 指定期間 令和 8 年 4 月 1 日から令和 11 年 3 月 31 日 (3 年)

3 応募状況

(1) 申請件数 2 件

(2) 申 請 者

整理番号	名 称	所 在 地
1-1	株式会社塚原緑地研究所 (現指定管理者)	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目 11 番 3 号
1-2	北杜市みずがき山リーゼンヒュッテマネジメント共同企業体	東京都港区新橋二丁目 16 番 1 号ニ ュー新橋ビル 434 号室

4 審査方法 評価点数方式

5 選定結果及び経過

整理番号	名 称	2 者を比較し最高得点をつけた委員数	総合計評点	選定結果
1-1	株式会社塚原緑地研究所	5 名	678 点	候補者
1-2	北杜市みずがき山リーゼンヒュッテマネジメント 共同企業体	5 名	675 点	次点者

※欠席委員 1 名、双方とも選定しないと判定した委員 1 名

整理番号 1-1、整理番号 1-2 の順に面接審査を実施。

集計の結果、「(整理番号 1-1) 株式会社塚原緑地研究所」が、「総合計評点」の高い結果となった。

本結果に基づき協議を行い、「(整理番号 1-1) 株式会社塚原緑地研究

所」を指定管理者候補者とし、「(整理番号 1-2) 北杜市みずがき山リーゼンヒュッテマネジメント共同企業体」を次点者とすることとした。

6 付帯意見 なし

7 評価又は意見

(1) 候補者 (株式会社塚原緑地研究所)

- これまでの受託実績を評しつつ、更なる創意工夫を期待する。
- 増富の湯の再開まで継続して管理することを期待する。
- 指定管理料の見直しがあり人を大切にする考えに賛同する。

●民間の活力を生かした提案になっていない。

(2) 次点者 (北杜市みずがき山リーゼンヒュッテマネジメント共同企業体)

- 若い感覚での新しい試みに期待したい。
- 自主事業が充実している。民間の知見を生かした提案となっており期待できる。
- 新しい目線での経営に期待したいが改裝、修繕等に一抹の不安がある。
- 計画は素晴らしいと思うが実行することに不安がある。説明通り進めていけるか疑問が残る。
- 地域にあった事業計画ではない。

募集番号2 みずがき山グリーンロッジ

1 施設概要

名 称 みずがき山グリーンロッジ
位 置 北杜市須玉町小尾 8861 番地
目 的 本市の恵まれた自然を生かし、都市と農山村地域の交流を促進し、住民の健康増進を図るとともに、青少年の育成に寄与するため。
施設所管課 産業観光部 観光課

2 募集関係

(1) 募集方法 公 募
(2) 指定期間 令和8年4月1日から令和11年3月31日（3年）

3 応募状況

(1) 申請件数 2件
(2) 申 請 者

整理番号	名 称	所 在 地
2-1	株式会社塚原緑地研究所 (現指定管理者)	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目 11 番3号
2-2	株式会社巨摩ファーム	山梨県北杜市須玉町小尾 7376 番地

4 審査方法 評価点数方式

5 選定結果及び経過

整理番号	名 称	2者を比較し最高得点をつけた委員数	総合計評点	選定結果
2-1	株式会社塚原緑地研究所	9. 5名	702点	候補者
2-2	株式会社巨摩ファーム	1. 5名	642点	次点者

※欠席委員1名、双方とも同点と判定した委員1名（按分）

整理番号2-1、整理番号2-2の順に面接審査を実施。

集計の結果、「（整理番号2-1）株式会社塚原緑地研究所」が、「2者を比較し最高得点をつけた委員数」及び「総合計評点」のいずれも高い結果となつた。

本結果に基づき協議を行い、「（整理番号2-1）株式会社塚原緑地研究所」を指定管理者候補者とし、「（整理番号2-2）株式会社巨摩ファーム」を次点者とすることとした。

6 付帯意見 なし

7 評価又は意見

(1) 候補者 (株式会社塚原緑地研究所)

○指定管理料の見直しをされ意欲も感じられるので指定管理者として選定しても良いと思う。

○キャンプ場経営の豊富な実績があり、管理者として妥当。指定管理料も削減されており妥当。

○増富の湯の再開まで経営努力を期待する。

●築年数も古いためかかる経費もままならないと思う。

(2) 次点者 (株式会社巨摩ファーム)

○増富ラジウム温泉も再営業が待ち望まれる。それによっても本施設の収益にも大きく作用される。

●指定管理料が高い。

●自らが経営するキャンプ場との相乗効果を狙っての参画と思われるが他の指定管理施設との兼ね合いで困難と判断した。

●指定管理料を以て設備及び修繕費に充てるのは短絡的に思う。

募集番号3 北杜市泉温泉健康センター

1 施設概要

名 称 北杜市泉温泉健康センター
位 置 北杜市大泉町谷戸 1880 番地
目 的 市民の健康増進、福祉の向上並びに観光振興に資する。
施設所管課 産業観光部 観光課

2 募集関係

- (1) 募集方法 公 募
(2) 指定期間 令和8年4月1日から令和11年3月31日（3年）

3 応募状況

- (1) 申請件数 3 件

- (2) 申 請 者

整理番号	名 称	所 在 地
3-1	株式会社塚原緑地研究所	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目 11番 3 号
3-2	株式会社巨摩ファーム	山梨県北杜市須玉町小尾 7376 番地
3-3	北杜市泉温泉健康センターマネジメント共同企業体	東京都港区新橋二丁目 16 番 1 号ニュー新橋ビル 434 号室

4 審査方法 評価点数方式

5 選定結果及び経過

整理番号	名 称	2者を比較し最高得点をつけた委員数	総合評点	選定結果
3-1	株式会社塚原緑地研究所	3 名	601 点	次点者
3-2	株式会社巨摩ファーム	6 名	618 点	候補者
3-3	北杜市泉温泉健康センターマネジメント共同企業体	辞退		

※欠席委員 2 名、双方とも選定しないと判定した委員 1 名

整理番号 3-1、整理番号 3-2 の順に面接審査を実施。整理番号 3-3 北杜市泉温泉健康センターマネジメント共同企業体は面接審査を辞退した。

集計の結果、「(整理番号 3-2) 株式会社巨摩ファーム」が、「2者を比較し最高得点をつけた委員数」及び「総合評点」のいずれも高い結果と

なった。

本結果に基づき協議を行い、「(整理番号 3-2) 株式会社巨摩ファーム」を指定管理者候補者とし、「(整理番号 3-1) 株式会社塚原緑地研究所」を次点者とすることとした。

6 付帯意見 なし

7 評価又は意見

(1) 候補者 (株式会社巨摩ファーム)

- 実績がない分不安が残るが新たな取組が充実しており、新たな魅力ある施設としてリニューアルを期待したい。
- 農業とのコラボによる施設の活性化を期待する。
- 地元企業からの申請があり喜ばしい反面、温泉施設の運営が未経験など不安も残るため、市と密に連携しながら課題を乗り越えていくことを期待する。
- やる気は感じられるが、経営内容に不安が見られる。
- 新しい目線での運営は注目したいが温泉施設の委託に不安を感じている。

(2) 次点者 (株式会社塚原緑地研究所)

- 経営努力が見受けられる。
- 改善努力が見られる。
- 前回より内容を精査し経営努力は見られるが、紙上だけの計画案の感が見られる。
- 当初申請時から収支計画の見直しをした点は評価しつつ、自主事業収入の倍増など実行性 (=実現性) にまだ無理があるように思われ、不安材料が残る。

募集番号4 むかわの湯

1 施設概要

名 称 むかわの湯
位 置 北杜市武川町牧原 1322 番地
目 的 市民の健康増進、福祉の向上並びに観光振興に資する。
施設所管課 産業観光部 観光課

2 募集関係

- (1) 募集方法 公 募
(2) 指定期間 令和8年4月1日から令和11年3月31日 (3年)

3 応募状況

- (1) 申請件数 3 件

- (2) 申 請 者

整理番号	名 称	所 在 地
4-1	株式会社桔梗屋	山梨県笛吹市一宮町坪井 1928 番地
4-2	株式会社塚原緑地研究所	千葉県千葉市美浜区高洲三丁目 11 番 3 号
4-3	北杜市むかわの湯マネジメント共同企業体	東京都港区新橋二丁目 16 番 1 号ニュー新橋ビル 434 号室

4 審査方法 評価点数方式

5 選定結果及び経過

整理番号	名 称	3者を比較し最高得点をつけた委員数	総合評点	選定結果
4-1	株式会社桔梗屋	8 名	801 点	候補者
4-2	株式会社塚原緑地研究所	0 名	673 点	
4-3	北杜市むかわの湯マネジメント共同企業体	4 名	758 点	次点者

整理番号4-1、整理番号4-2、整理番号4-3の順に面接審査を実施。

集計の結果、「(整理番号4-1) 株式会社桔梗屋」が、「3者を比較し最高得点をつけた委員数」及び「総合評点」のいずれも高い結果となった。

本結果に基づき協議を行い、「(整理番号4-1) 株式会社桔梗屋」を指

定管理者候補者とし、「(整理番号 4-3) 北杜市むかわの湯マネジメント共同企業体」を次点者とすることとした。

6 付帯意見 なし

7 評価又は意見

(1) 候補者 (株式会社桔梗屋)

- レストラン事業が魅力的であり、集客が期待できる。地域の拠点となるような施設に変えていただきたい。
- 運営に対する熱意が感じられる。赤字路線から黒字に移行する努力をして市へ納入金を入れていただきたい。
- 運営能力について問題ない。
- 自主事業に期待したい（利用客も増えるのでは）指定管理料がもう少し検討できれば、なお良い。

(2) 次点者 (北杜市むかわの湯マネジメント共同企業体)

- 非常に明解な説明で指定管理への意欲を感じた。
- 精度の高い分析と原村での温泉と食の実績を評し更なる魅力的な施設づくりを期待する。
- 考え方が斬新で若者を取り込む秘策ではある。
- 高額で多岐にわたる設備投資を考えているが所管課との協議が必要になると思う。話し合いが整わなければどのようにするのか。
- 計画は立派だが少し無理があると思う。

(3) 株式会社塚原緑地研究所

- 指定管理料の算定に努力した。
- 自主事業の収入計画と具体策が弱く、実効性に疑義あり。
- 指定管理料がまだ高い。自主事業の努力不足を感じる。施設の有効活用した提案になっていない。
- 指定管理料が高すぎる。食事ができないことがマイナス。

8 おわりに

今回の審査は、指定管理者候補者選定委員会において、候補者の選定に至らなかつた「みずがき山リーゼンヒュッテ」、「みずがき山グリーンロッジ」、「北杜市泉温泉健康センター」及び「むかわの湯」の4施設4協定について再度募集を行い、面接審査を行つたものであります。

申請された団体に対しては、昨今の人件費、物価等の高騰による多大な影響がある中、指定管理料の算出にも御配慮いただきました。団体自身の持つノウハウを生かした様々な提案をいただき、地域の活性化のため、公の施設の管理に熱意をもつて申請していただけたことに、敬意と感謝を申し上げたいと思います。

本委員会としても、このことを念頭におきながらも、事業計画、提案内容を真摯に受け止め、公平かつ公正に審査いたしました。

指定管理者候補者として選定された団体におかれましては、住民の福祉を増進する目的をもつてその利用に供するための施設である公の施設について、民間事業者等が有するノウハウを活用することにより、住民サービスの質の向上、経費の削減等を図り、施設の設置の目的を効果的に達成することが重要であると考えます。

今後、市と指定管理者が良好な関係を築き上げながら、適切な施設管理運営が行われるよう期待しております。