

議第144号 公の施設の指定管理者の指定について

1 趣旨

グリーンヒル郷原の指定管理者を地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第6項の規定により、あらかじめ呉市議会の議決を経て、指定しようとするものです。

2 公の施設の概要

施設名	グリーンヒル郷原
施設所在地	呉市郷原野路の里2丁目地内
設置年月日	平成5年4月1日
設置目的	自然の中で行う宿泊研修，野外活動，体験農業等を通じて市民の健全な心身の育成を図り，並びに農作物に関する研究及び農業技術等の指導を通じて農業振興に寄与するための施設として設置する。
設置条例	グリーンヒル郷原設置条例
施設規模等	敷地面積 157,266㎡ 主要施設 宿泊研修棟「香りの館」（鉄筋コンクリート造，2階建て，延べ面積2,319㎡），市民農園，バーベキューハウス，四季の花園，香りの園，山菜園，芝生広場，ひょうたん池，多目的広場，森林浴コース，ゲートボール場，わんぱく広場，駐車場等
利用状況	利用者数 平成29年度 147,000人 平成30年度 142,000人 令和元年度 140,000人 宿泊者数 平成29年度 4,466人 平成30年度 4,974人 令和元年度 3,869人
指定管理業務に係る主要な決算の状況	令和元年度 【呉市分】 歳入 358千円 市民農園使用料 358千円 歳出 54,616千円 指定管理料 53,616千円 需用費（修繕料） 1,000千円 【指定管理者分】 収入 83,762千円 支出 82,479千円 ※指定管理者の収支決算詳細については，別添「指定管理業務収支状況報告書」（参考資料1）を参照

指定管理実績	平成19年4月1日～平成23年3月31日 岳心コーポレーション※ ¹ 平成23年4月1日～平成28年3月31日 岳心コーポレーション※ ¹ (※ ¹ グリーンヒル郷原を共同して管理することを目的として、社会福祉法人広島岳心会及び郷原町を考える会の2団体により結成された共同体) 平成28年4月1日～令和3年3月31日 岳心コーポレーション※ ² (※ ² グリーンヒル郷原の管理運営に当たることを目的として設立された任意の団体)
--------	---

3 指定管理者の業務の範囲

- (1) 施設、設備等の維持及び管理に関する業務
- (2) 宿泊研修に関する業務
- (3) スポーツ、レクリエーション等の野外活動に関する業務
- (4) グリーンヒル郷原の設置目的を達成するために必要と認める業務
- (5) 使用の許可に関する業務
- (6) 上記の業務に付随する業務

4 指定期間

令和3年4月1日から令和8年3月31日まで（5年間）

5 団体（候補者）の概要

団体名	岳心コーポレーション（※ ² の団体）
団体所在地	呉市郷原野路の里2丁目3番1号
代表者氏名	代表理事 山下 俊夫
設立年月日	平成27年8月25日
設立目的	グリーンヒル郷原設置条例に基づき、誰もが安心して、楽しく憩える市民の場とするために、グリーンヒル郷原の管理運営に当たることを目的とする。
事業概要	(1) 宿泊・研修・野外活動事業 (2) 施設設備の管理事業 (3) 地産品の販売事業 (4) イベント事業 (5) レストラン事業 (6) その他、目的達成のために必要と認められたこと
資本金	1,887千円
従業員数	15人
役員	代表理事 山下 俊夫 理事 白川 泰山 白川 満智子 中平 孝生 監査役 小田原 裕紀
決算	令和元年度 売上高 69,838千円 営業利益 1,102千円 純利益 833千円

6 団体（候補者）から提出された事業計画書等の概要

管理運営上の基本方針	グリーンヒル郷原の設置目的を理解し、関係法令を遵守し、宿泊研修の受入れ、レクリエーションなどの野外活動のイベント等を計画し、誰もが安心して安全に楽しめる市民の憩いの場となるよう管理運営を行う。
管理運営体制	管理事務所長が総括責任者と総務責任者を兼務し、管理責任者1名及び職員を8名配置する。また、必要に応じて短期の業務を行う職員を雇用する。
施設の維持管理	(1) 職員の巡回による施設の点検や、業者による保守点検を実施し、不具合を発見したときには速やかに対応する。 (2) 空調機器の維持管理や受水槽の清掃などについては、専門の業者に委託することにより、不具合への素早い対応を図る。
利用促進の取組	(1) 各種イベントを積極的に実施するとともに、パンフレット作成や各種広報誌を活用するなどの広報を行うことにより、施設の利用促進を図る。 (2) グリーンヒル郷原の宿泊利用に当たって、利用者に設備や利用方法などを事前に案内するとともに、利用者の希望に可能な限り対応するよう努めることにより、トラブルを未然に防止する。 (3) アンケート調査による評価は、月ごとに集計したものをロビーに張り出すとともに、職員全員に回覧し、情報を共有する。
自主事業その他サービス向上の取組	(1) 親子ふれあい工作教室の開催や体験学習の場を設けるなど、利用者のニーズに対応したイベントを充実させる。 (2) 春・秋の収穫祭やフリーマーケットを開催し、集客に努める。 (3) 市民農園・家庭菜園で野菜を育てる方を対象にした農業講習を開催し、農業を身近に感じてもらえる取組を進める。
経費縮減の取組	(1) 必要な時間だけの短時間労務での雇用により、人件費の削減を図る。 (2) 機械や器具の保守点検を適切な時期に確実に行うことにより、軽微な修繕で長く使用できるようにする。
施設の設置目的や特性に応じた管理運営方法	(1) 農業振興センターと連携し畑での栽培の様子をロビーで放映する等、農業公園であることの認識を深めてもらう。 (2) 呉市、地域と連携し、地域避難所としての受入れや地域行事等への協力を行う。

7 団体（候補者）から提出された期間中の収支計画

別添「指定管理業務収支計画書」（参考資料2）のとおり

8 選定委員会による審査結果の概要

(1) 応募者

団体名	団体所在地	代表者氏名
岳心コーポレーション	呉市郷原野路の里2丁目 3番1号	山下 俊夫

(2) 審査基準

応募者が、(1) に掲げる1者であったため、募集要項においてあらかじめ示したとおり、採点による審査を行わず、各基準ごとにその適否を審査したものです。

審査基準	判定
ア 事業計画書等の内容が、利用しようとする者の平等利用が図られるものであること。 【主な評価の視点】 利用者の平等な利用の確保	適・否
イ 事業計画書等の内容が、施設の適切な維持及び管理が図られるものであること。 【主な評価の視点】 施設の設置目的や性格、関係する法令、条例等についての理解 適正に管理を行える体制（人員配置等） 施設の設置目的に対する自主事業の内容 適切な苦情への対応及び個人情報の取扱い 事故等の緊急事態に対応可能な体制	適・否
ウ 事業計画書等の内容が、利用促進が図られるものであること。 【主な評価の視点】 施設の利用促進に係る具体的な取組（サービス向上等） 利用者数等の数値目標に対する達成可能性 利用者の要望（ニーズ）把握に係る具体的な取組	適・否
エ 事業計画書及び収支予算書の内容が、適切かつ管理経費の縮減が図られるものであること。 【主な評価の視点】 適切な収支計画書の規模及び内容 適正な提案額 管理経費の縮減のための取組	適・否
オ 施設の管理を安定して行う能力を有するものであること。 【主な評価の視点】 経営状況 安定した管理に必要な人員配置体制 同種の施設の管理実績及び管理能力	適・否
カ 事業計画の内容が、施設の目的や特性に対応し、地域との協働、農業等の振興等が図られるものであること。 【主な評価の視点】 呉市の施策との連携、市民協働の推進、地域への配慮等 農業、観光等の振興に対する取組	適・否
総合判定	適・否 ※否は失格

(3) 審査結果

応募者	岳心コーポレーション	【評価した点】 ・ 堅実な施設管理・運営を行い、適切に維持管理するノウハウと実績を有していること。 ・ アンケートの実施により、利用者の要望に応えるよう努力していること。 ・ 地域製品の販売促進に取り組んでおり、農業面、観光面での広がりが期待できること。
総合判定	適	
【内訳】		
審査基準ア	適	
審査基準イ	適	
審査基準ウ	適	
審査基準エ	適	
審査基準オ	適	
審査基準カ	適	

(4) 選定委員会委員名簿

	氏 名	所 属 等
委 員 長	藤谷 則夫	広島経済大学経済学部経済学科教授
副委員長	松尾 俊彦	広島文化学園大学社会情報学部グローバルビジネス学科教授
委 員	中尾 友和	株式会社中尾経営代表取締役
	細野 賢治	広島大学大学院統合生命科学研究科教授
	吉本 正秀	呉市産業部農林水産担当部長

9 選定の理由

当該施設については、指定管理者の公募を行ったところ、応募者が1者であったため、当該者を指定管理者とすることの適否につき、呉市公の施設の指定管理者の指定の手續等に関する条例施行規則（平成18年呉市規則第1号）第3条の規定に基づく選定委員会において審査を行いました。

その結果、応募者である岳心コーポレーションが指定管理者として適当であると認められたため、当該団体を指定管理者の候補者として選定したものです。

参考資料 1

指定管理業務収支状況報告書（令和元年度）

施設の名称 グリーンヒル郷原

指定管理者名 岳心コーポレーション

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
(1) 指定管理料	53,616,000	53,616,346	346	
(2) 利用料金収入	5,463,000	5,004,980	-458,020	
(3) その他収入	0	0	0	
計	59,079,000	58,621,326	-457,674	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
(1) 人件費	19,431,000	19,690,770	259,770	
給与（常勤職員）	11,000,000	12,268,708	1,268,708	
賃金（非常勤職員等）	7,193,000	6,184,202	-1,008,798	
その他	1,238,000	1,237,860	-140	委員報酬
(2) 管理費	39,512,000	39,188,620	-323,380	
光熱水費	13,481,000	12,087,646	-1,393,354	
電気使用料	6,105,000	5,217,540	-887,460	
上下水道使用料	3,502,000	3,343,126	-158,874	
A重油	2,865,000	2,526,679	-338,321	ガソリン代含む
ガス	1,009,000	1,000,301	-8,699	
修繕料	3,017,000	4,912,393	1,895,393	
修繕料	2,321,000	2,408,749	87,749	
器具什器	696,000	2,503,644	1,807,644	
委託料	17,507,000	17,345,845	-161,155	
冷暖房保守委託	1,317,000	1,270,630	-46,370	
エレベーター点検保守委託	186,000	185,736	-264	
電気工作物保守委託	353,000	394,580	41,580	
その他	706,000	798,384	92,384	
清掃・植栽管理委託	14,345,000	14,146,515	-198,485	
イベント委託	600,000	550,000	-50,000	
その他支出	5,507,000	4,842,736	-664,264	
印刷消耗品	1,312,000	1,261,709	-50,291	
保険料	151,000	238,490	87,490	
通信運搬費	384,000	305,923	-78,077	
広告宣伝費	151,000	44,240	-106,760	
租税公課	4,000	15,700	11,700	
その他	1,645,000	835,174	-809,826	
消費税、法人税等	1,860,000	2,141,500	281,500	
(3) 市への負担金	0	0	0	
計	58,943,000	58,879,390	-63,610	

収支 (a-b) ①	136,000	-258,064	-394,064	
------------	---------	----------	----------	--

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
レストラン収入	17,159,000	19,131,890	1,972,890	
売店収入	1,639,000	3,967,178	2,328,178	
イベント等収入	1,106,000	1,123,990	17,990	
雑収入(自販機, 飲物)	840,000	917,507	77,507	
受取利息	0	82	82	
計	20,744,000	25,140,647	4,396,647	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	計画 ①	実績 ②	差引 ②-①	備考欄
原材料費(レストラン, 売店)	10,976,000	13,943,497	2,967,497	
レストラン営業委託費	8,781,000	8,749,878	-31,122	
イベント費	1,123,000	905,735	-217,265	
計	20,880,000	23,599,110	2,719,110	

収支(c-d) ②	-136,000	1,541,537	1,677,537	
-----------	----------	-----------	-----------	--

指定管理者収支計(①+②)	0	1,283,473	1,283,473	
---------------	---	-----------	-----------	--

参考資料 2

指定管理業務収支計画書

施設の名称 グリーンヒル郷原
 団 体 名 岳心コーポレーション

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	備考欄
(1) 指定管理料	57,532,300	57,644,300	56,554,300	55,325,300	54,520,300	
(2) 利用料金収入	2,000,000	2,400,000	3,400,000	4,400,000	5,400,000	
(3) その他収入	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	
光熱水費等使用料	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000	自販機電気使用料
計	59,832,300	60,344,300	60,254,300	60,025,300	60,220,300	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	備考欄
(1) 人件費	20,438,000	20,820,000	21,210,000	21,641,000	22,056,000	
給与(常勤職員)	10,600,000	10,812,000	11,029,000	11,249,000	11,474,000	
賃金(非常勤職員等)	6,600,000	6,732,000	6,867,000	7,004,000	7,144,000	
共済費	2,000,000	2,038,000	2,076,000	2,150,000	2,200,000	
その他	1,238,000	1,238,000	1,238,000	1,238,000	1,238,000	委員報酬
(2) 管理費	36,172,000	36,852,000	37,322,000	37,612,000	38,792,000	
光熱水費	12,080,000	12,500,000	13,030,000	13,260,000	13,800,000	
電気使用料	5,000,000	5,200,000	5,500,000	5,600,000	6,000,000	
上下水道使用料	3,180,000	3,400,000	3,630,000	3,760,000	3,900,000	
A重油	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	2,800,000	
ガス	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	
ガソリン	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000	
修繕料	1,800,000	1,800,000	1,800,000	1,800,000	2,000,000	
修繕料	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	1,200,000	
器具什器	600,000	600,000	600,000	600,000	800,000	
委託料	17,452,000	17,752,000	17,652,000	17,752,000	18,052,000	
電気工作物保守委託	400,000	400,000	400,000	400,000	400,000	
消防用設備保守委託	209,000	209,000	209,000	209,000	209,000	
浄化槽保守管理委託	152,000	152,000	152,000	152,000	152,000	
冷暖房保守委託	1,280,000	1,280,000	1,280,000	1,280,000	1,280,000	
遊具点検委託	74,000	74,000	74,000	74,000	74,000	
エレベーター点検保守委託	188,000	188,000	188,000	188,000	188,000	
清掃・植栽管理委託	14,434,000	14,534,000	14,634,000	14,734,000	14,834,000	
イベント委託	550,000	550,000	550,000	550,000	550,000	
建築基準法第12条点検業務	165,000	365,000	165,000	165,000	365,000	
建築物等点検	0	200,000	0	0	200,000	3年に1回実施
建築設備点検	165,000	165,000	165,000	165,000	165,000	
その他支出	4,840,000	4,800,000	4,840,000	4,800,000	4,940,000	
印刷消耗品	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,100,000	1,200,000	
保険料	240,000	200,000	240,000	200,000	240,000	
通信運搬費	310,000	310,000	310,000	310,000	310,000	
広告宣伝費	150,000	150,000	150,000	150,000	150,000	
手数料	24,000	24,000	24,000	24,000	24,000	
租税公課	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	
その他	996,000	996,000	996,000	996,000	996,000	
消費税、法人税等	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	
(3) 市への負担金	0	0	0	0	0	
計	56,610,000	57,672,000	58,532,000	59,253,000	60,848,000	
収支(a-b) ①	3,222,300	2,672,300	1,722,300	772,300	-627,700	

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	備考欄
レストラン収入	10,000,000	11,000,000	13,000,000	15,000,000	18,000,000	
売店収入	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	3,500,000	
イベント等収入	863,000	863,000	863,000	863,000	863,000	
雑収入(自販機, 飲物)	400,000	500,000	550,000	600,000	650,000	
計	14,763,000	15,863,000	17,913,000	19,963,000	23,013,000	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	備考欄
原材料費(レストラン, 売店)	8,420,000	8,970,000	10,070,000	11,170,000	12,820,000	
レストラン営業委託費	8,700,000	8,700,000	8,700,000	8,700,000	8,700,000	
イベント費	865,300	865,300	865,300	865,300	865,300	
計	17,985,300	18,535,300	19,635,300	20,735,300	22,385,300	

収支(c-d) ②	-3,222,300	-2,672,300	-1,722,300	-772,300	627,700	
-----------	------------	------------	------------	----------	---------	--

指定管理者収支計(①+②)	0	0	0	0	0	
---------------	---	---	---	---	---	--