

**四日市市宮妻峽キャンプ場
指定管理者候補者適格審査報告書**

令和8年7月

四日市市指定管理者選定委員会

四日市市宮妻峽キャンプ場
指定管理者の候補者に係る審査報告について

四日市市宮妻峽キャンプ場において、地方自治法第 244 条の 2 に規定する指定管理者制度による管理運営を行うため、四日市市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例第 2 条第 2 項第 1 号に基づき、指定管理者を公募によらず、太平洋建設株式会社を特定して、指定管理者の候補者として選定することとしたため、四日市市指定管理者選定委員会（以下「選定委員会」という。）に対して四日市市から意見が求められました。

選定委員会は、上記の特定した団体について、提出書類とヒアリングを基に、「四日市市宮妻峽キャンプ場指定管理者候補者適格審査項目及び配点」の内容に従い審査するとともに、サービスの向上や効率的な運営等の観点から各委員の審査意見をまとめましたので、次のとおり報告します。

令和 8 年 7 月 24 日

四日市市長 森 智広 様

四日市市指定管理者選定委員会

委員長	青木雅生
委員	黒田 朱里
委員	先浦 宏紀
委員	鈴木 和子
委員	中川 由美
委員	生川 昌毅
委員	森田 和弥

1 施設の名称

四日市市宮妻峽キャンプ場

2 指定の期間

四日市市宮妻峽キャンプ場の設置及び管理に関する条例の施行日～令和 19 年 3 月 31 日

3 審査の内容

四日市市宮妻峽キャンプ場指定管理者の候補者にかかる審査

4 審査等の経過

指定申請要項の配付	令和 8 年 7 月 3 日 (金)
指定申請書提出期間	令和 8 年 7 月 6 日 (月)
	～ 7 月 13 日 (月)
選定委員会によるヒアリング・審査	令和 8 年 7 月 16 日 (木)
選定委員会による審査報告書作成	令和 8 年 7 月 24 日 (金)

5 指定管理者候補者への申請者

太平洋建設株式会社

代表取締役 清水 万平

6 適格審査の方法

(1) 提出書類の確認

申請者からの提出書類については、指定申請要項に定める資格等を満たし、適正に記載されていることを確認しました。

(2) 申請者ヒアリング

申請者に対してヒアリングへの出席を求め、提案内容等についての説明及び質疑応答を行いました。

実施日 令和 8 年 7 月 16 日 (木)

場 所 四日市市役所 701 会議室

要 領 70 分間のヒアリング (団体説明 20 分、委員質疑 50 分)

(3) 審査及び審査意見のまとめ

審査については、指定申請書等書類及び申請者ヒアリングの内容を基に、選定委員会において、四日市市宮妻峽キャンプ場指定管理者候補者適格審査項目及び配点〔別紙 1〕に掲げる評価基準ごとに 5 段階評価を行い、その配点に 5 段階評価に対する率を乗じて得られた点数を全項目加算 (100 点満点) し、得られた各委員の点数を合算したものを、100 点満点換算して申請者の得点としました (小数第 2 位を四捨五入)。

また、サービスの向上やより効率的な運営等に向け、各委員からの審査意見を取りまとめました。

7 適格審査の概要及び結果

評価項目	配点	申請者の得点
提案内容の評価点	100	60.1（太平洋建設株式会社）

※詳細な評価得点結果は、指定管理者候補者適格審査票(集計表)〔別紙2〕のとおり。

審査の結果、提案内容に対する得点が一定の基準を満たしたため、選定委員会として、太平洋建設株式会社は、指定管理者候補者として適格であると結論づけました。

8 審査意見

宮妻峡は、四日市市西部に位置する市内で唯一の溪谷であり、四季折々の自然、キャンプ等の野外活動を満喫することができ、年間5千人程度の来訪があります。

本市では昭和53年に宮妻峡ヒュッテを建設し、自然と親しむ憩いの場を提供してきましたが、耐用年数が近づいたことから、宮妻峡ヒュッテを除却し、新たに宮妻峡キャンプ場を含めた観光施設の再整備に向けて取り組んできました。

本事業は、地域に根差した観光資源として地域の活性化に資する新たな観光施設の整備、また効果的かつ効率的な施設運営を行うため、民間事業者のノウハウやアイデアを活用し、運営段階を見越して施設整備をすることができるDBO方式^(注1)を採用しました。令和8年1月から4月にかけて実施された「宮妻峡エリア再整備事業者選定審査委員会」において、施設の設計・整備・管理運営を一体的に実施する事業者を公募し、審査の結果、施設にかかる設計及び整備に関する契約の受託候補者として、「宮妻Base」を選定したところです。そして、DBO方式のため、指定管理者については、公募によらず、「宮妻Base」の中で維持管理業務を担う、太平洋建設株式会社を特定し、候補者にかかる審査を進めました。

こうした経緯から、今回の指定管理者には、キャンプ場の設置目的を深く理解したうえでの利用促進や利便性の向上にとどまらず、施設の設計や整備と有機的に連動した一体的な管理運営、また、10年という長期の指定期間から安定的かつ継続的に施設を維持・管理できる財務基盤等が求められます。

そこで、選定委員会では、提出された指定申請書等の書類確認及びヒアリングを行い、四日市市宮妻峡キャンプ場指定管理者候補者適格審査項目及び配点〔別紙1〕に基づいて、指定管理者の候補者として適格かどうかを審査しました。

提案においては、「施設の効用が最大限発揮されていること」、「施設の運営体制や組織」、「事業への具体的な取組み方」の項目の中に評価できる内容がありました。

まず「施設の効用が最大限発揮されていること」では、利用者増や利便性の向上のための具体策として、利用者の目線や、周辺のキャンプ場からの情報収集をもとに工夫を凝らし、ドッグランの活用や初心者向けの利用プラン、平日割引など、具体性のある取組への積極的な姿勢を評価しました。

次に、「施設の運営体制や組織」では、警備会社への外部委託及びオンコール体制による夜間無人とする計画に対して、山間地という立地における緊急時対応の実効性等を巡り、委員から質疑がありました。申請者からは、独立採算制の維持という要求水準のなかで人件費を抑制しつつ、適切にリスクを管理するため、利用者が多くなりトラブルが懸念される繁忙期の土曜日にはスタッフを遅出勤務とさせ、退勤前に場内を巡回してマナー周知（消灯や薪割りの禁止など）を徹底することなど、具体的な方針が示されました。さらに、当該施設において何らかの事

情で人手不足が発生した場合は、申請者の本社スタッフが速やかにバックアップに入る体制が明確に示されており、これらの点を評価しました。

続いて、「事業への具体的な取組み方」では、周辺自治会や周辺施設が長年苦慮してきた、宮妻峡エリアの川遊びやバーベキューでの利用者によるごみのポイ捨て・不法投棄問題に対し、当該施設の東西エリアそれぞれにごみ集積所を設置・管理する対策を盛り込んでおり、地域との連携や対話を前提として事業へ取り組む姿勢を高く評価しました。ここでは、長年にわたり水沢地区で事業を行ってきた事業者ならではの視点であることを評価するとともに、当該施設の管理運営を担うことで地元への貢献として指定管理業務をやり遂げたいという強い意思が示されたことも併せて評価しました。

一方で、公の施設の管理運営を担う指定管理者としては、指摘や懸念などを改善や成長に変えてもらうために、客観的な根拠や説得力のあるデータ、さらにこれらを整理し、具体的な事業計画として形にすることが極めて重要です。種々の具体的な取組の情報収集や着手に向けた積極的な姿勢は評価するものの、アイデアや方策の羅列になっている箇所が見受けられました。これらの取組における需要、効果予測、効果検証の手法などが整理されていないためであり、ニーズの把握や、客観的な根拠やデータの整理、それに基づいた効果予測など、改善の余地は多くあるものと感じました。また、提出された書類には数値の矛盾や計算誤りなどが見られました。指定管理者として事業を行うなかで、経験と実績を積みながら改善をしていくことを期待します。

加えて、申請者の財務状況については、一定の財務基盤を有しているとの評価があった一方、財務構造の特性や業績に影響を与える要因について、慎重な見方も示されました。この点に関して、10年という長期の指定管理期間における申請者の管理運営姿勢を問う質疑があり、申請者からは、これまでの事業によって築いてきた企業体力や資産で指定管理期間を全うするという決意が示されました。選定委員会としては、10年間の持続的な運営に対する一定の見通しが確認できたものの、指定管理業務を担う事業者として、今後もより堅実な財務運営を求めます。

このほか、山間地の立地という特性から、安定的な通信環境の確保、自然環境とバリアフリーの両立など、この施設特有の課題についても、行政や施設の設計・整備事業者との連携を密にしながら、より良い施設となるよう取り組んでもらうことを望みます。

総じて、申請者は異業種からの参入ではあるものの、提案の全体を通じて、これまで申請者が培ってきた建設業や不動産業のノウハウを施設維持管理に組み込む工夫が見られました。また、今般の審査における指摘や懸念を真摯に受け止める姿勢が見られたので、それらが施設の管理運営に反映されることを期待します。

当該施設の指定管理期間は10年と長期にわたります。申請者には、PDCAサイクルを展開して実行と改善を重ね、地元への思いを原動力に、宮妻峡の豊かな自然環境を活かした運営を求めます。ひいては、宮妻峡キャンプ場が本市を代表する観光資源となり、地域の活性化に貢献できる施設となることを願います。

注1) DBO方式とは、公設民営の公共施設整備手法の一つである。行政が資金を調達し、民間の事業者には施設の「設計 (Design)」「建設 (Build)」「運営・維持管理 (Operate)」を一括して委託することで、民間の資金調達コストを抑えつつ、設計段階から運営ノウハウを反映させて効率的な公共サービスを提供できる。

〔別紙１〕

四日市市宮妻峽キャンプ場指定管理者候補者適格審査項目及び配点

区分		評価項目			配点	
		大項目	中項目	評価基準		
	1	基本的な考え方	施設の性格や目的等に合致した方針があること	①施設の性格や設置目的、現状と課題、指定管理者となる意義や責務について、認識があるか。	2	
	2		市民の平等な利用が確保されていること	①市民の平等な利用について、考え方の明示があるか。	1	
				②事業内容に偏りがあり、利用者が限られていることはないか。 施設の性格や設置目的等から、本来、利用できるべき利用者が排除されていないか。	1	
③正当な理由なく一部の市民に利用制限や優遇を行うことが無いよう、利用者の制限や優遇事項について、正しく確認しているか。				1		
3	施設の効用が最大限発揮されていること		①利用促進に向けた見直し方針等の明示があるか。	6		
			②利用者の利便性を高めるサービスや工夫の明示があること。	6		
		③経費節減等について具体的事項の明示があること。	3			
4	団体の経営状態（経営の健全性）		①団体の経営理念や方針は指定管理者として相応しいものか。	1.5		
			②団体の経営状況は良好か、不測事態や資金需要の集中に対する余裕はあるか。	2		
			③過去の決算や業績から経営の安定性を欠くような点はないか。	2		
提案内容	5	事業計画	施設管理運営の実施方針（合目的性）	①団体の実施方針は、市の施設運営方針や管理の基準等を逸脱していないか。基本的な考え方を補完する実施方針となっているか。	2	
				①常勤職員や業務ごとの必要人員を確保しているか。	6	
				②現場責任者、有資格者の配置、指揮系統など、責任権限が明示されているか。	6	
				③業務従事者の勤務割振、勤務時間等は適正か。	6	
				④団体として当該施設の管理運営をサポート、バックアップする体制はあるか。	1	
				⑤市や関係機関との連携や協働について、考え方を明示しているか。	6	
				⑥従事者研修や業務指導に関する方針や計画が立てられているか。	3	
				⑦収支の均衡は適正か。収入と支出項目に漏れがないか。	3	
			施設の運営体制や組織（責任性、実行性）	⑧過小又は過大な見積りはないか。積算根拠や方法に誤りがないか。	3	
				①要求水準書に示す業務の内容、条件を満たしているか。	1.5	
				②管理区域の確認、業務範囲に漏れや逸脱がないか。	1.5	
				③施設の利用促進のために、子どもから高齢者まで幅広い層に向けて情報発信などの広報活動を行っているか。	1.5	
				④年間事業計画は現実的で実行可能か。	7.5	
				⑤創意工夫や斬新性のある提案や改善があるか。	1.5	
				⑥利用者の苦情や要望、意見等への対応や処理体制の明示があるか。	6	
				⑦地域や他団体と連携して、施設の魅力を高める方策があるか。	1.5	
			適正な管理や経理（明瞭性、規律性）	①事務処理や会計処理の基準を整備しているか。 事務会計処理のできる人を確保しているか。	2	
				②経理帳簿・台帳等の整備について明示があるか。 情報公開や監査請求について理解があるか。	2	
				③チェック機能、社内規定の整備を含むコンプライアンスの体制について明示があるか。	2	
				④業務報告や事業報告の期限内作成について明示があるか。	2	
				安全管理、緊急時等の対応（安全性）	①安全対策を明示するとともに、業務従事者の教育、訓練の実施計画があるか。	1
					②施設や附属設備の保守点検作業は基準や仕様を満たしているか。 また、施設の老朽化を踏まえた安全管理対策の意識があるか。	1.5
					③リスクに対する適切な範囲の保険付保の用意があるか。	1
					④緊急時連絡網、市への通報ルールなどの明示があるか。	1
			環境、障害者等への配慮（社会性）	⑤犯罪防止、秘密保持、個人情報保護等セキュリティ対策をしているか。	0.5	
				①省エネ・環境負担の軽減方策、廃棄物処理方策の明示があるか。	0.5	
				②周辺環境や地域住民等への対応について考え方の明示があるか。	1	
				③障害者、子ども、高齢者等の利用対応についての考え方の明示があるか。	1	
			6	団体の地域貢献	①市内に本店または支店などの活動拠点を置き、活動実績があるか。	0.5
					②障害者について法定雇用率を達成している、又は障害者雇用に対する取り組みがあるか。	0.5
③育児休業及び介護休業制度などが就業規則等に規定されているか。 男女共同参画に対する取り組みがあるか。	0.5					
④市内における社会福祉活動や環境保全活動など地域貢献活動の実績があるか。	0.5					
合 計					100	

得点付与の方法

評価	判断基準	得点付与
A	特に優れている	配点×1.0
B	優れている	配点×0.8
C	普通	配点×0.6
D	やや劣っている	配点×0.4
E	劣っている	配点×0.2

* 6.地域貢献のみ、E評価の得点付与は下記のとおり

E	劣っている	配点×0.0
---	-------	--------

〔別紙２〕

指定管理者候補者適格審査票（集計表）

審査対象施設					四日市市宮妻峽キャンプ場					
区分		評価項目			配点		総配点	太平洋建設株式会社		
		大項目	中項目	小項目		総得点		総得点÷7（参考）		
提案内容	1	基本的な考え方	施設の性格や目的等に合致した方針があること	①	2	14	8.8	1.26		
	2		市民の平等な利用が確保されていること	①	1	7	4.2	0.60		
				②	1	7	4.2	0.60		
				③	1	7	4.4	0.63		
	3		施設の効用が最大限発揮されていること	①	6	42	24	3.43		
				②	6	42	25.2	3.60		
				③	3	21	12	1.71		
	4		団体の経営状態（経営の健全性）	①	1.5	10.5	6.9	0.99		
				②	2	14	10	1.43		
				③	2	14	8.4	1.20		
	5	事業計画	施設管理運営の実施方針（合目的性）	①	2	14	8.4	1.20		
				施設の運営体制や組織（責任性、実行性）	①	6	42	25.2	3.60	
			②		6	42	24	3.43		
			③		6	42	25.2	3.60		
			④		1	7	4.6	0.66		
			⑤		6	42	25.2	3.60		
			⑥		3	21	13.2	1.89		
			⑦		3	21	12	1.71		
			⑧		3	21	12	1.71		
			事業への具体的な取組み方（機能性、独創性）	①	1.5	10.5	6.3	0.90		
				②	1.5	10.5	6.3	0.90		
				③	1.5	10.5	6.6	0.94		
				④	7.5	52.5	30	4.29		
				⑤	1.5	10.5	6	0.86		
				⑥	6	42	25.2	3.60		
				⑦	1.5	10.5	7.2	1.03		
			適正な管理や経理（明瞭性、規律性）	①	2	14	8.4	1.20		
				②	2	14	8.4	1.20		
				③	2	14	8.4	1.20		
				④	2	14	8.4	1.20		
			安全管理、緊急時等の対応（安全性）	①	1	7	4.6	0.66		
				②	1.5	10.5	6.3	0.90		
				③	1	7	4.2	0.60		
				④	1	7	4.2	0.60		
				⑤	0.5	3.5	2.1	0.30		
			環境、障害者等への配慮（社会性）	①	0.5	3.5	2.2	0.31		
				②	1	7	4.4	0.63		
				③	1	7	4	0.57		
			6	地域貢献	・市内の活動実績	①	0.5	3.5	2.3	0.33
					・障害者雇用	②	0.5	3.5	2.3	0.33
					・男女共同参画	③	0.5	3.5	2.1	0.30
					・市内の地域貢献	④	0.5	3.5	2.8	0.40
合 計					100	700	420.6			
得 点							60.1			