令和８年 10 月 14 日

佐倉市長　　西　田　三十五　　様

佐倉市指定管理者審査委員会
委員長　　八　木　直　人

指定管理者候補者の選定に係る審査について（答申）

令和８年４月 28 日付佐高第 136 号及び令和８年５月 12 日付佐魅第 108 号にて諮問を受けた標記の件について、別添のとおり答申いたします。

指定管理者候補者の選定に係る審査について（答申）

令和８年１０月

佐倉市指定管理者審査委員会

目次

１　審査対象施設 1
２　募集要項配付及び申請受付期間 1
３　審査基準 1
４　評価方法 1
５　当審査委員会が当該施設の指定管理者候補者として推薦する団体 2
６　審査詳細 3
（１）佐倉市老人憩の家 3
（２）佐倉市飯野台観光振興施設 5
７　佐倉市指定管理者審査委員会審査経過 7
８　委員構成 7
別紙　指定管理者審査基準

１　審査対象施設

（１）佐倉市老人憩の家うすい荘
（２）佐倉市老人憩の家千代田荘
（３）佐倉市老人憩の家志津荘
（４）佐倉市飯野台観光振興施設

２　募集要項配付及び申請受付期間

令和８年６月４日から令和８年８月４日まで

３　審査基準

施設名称	審査基準・配点						計
	公共性	効用発揮	経費縮減	物的能力	人的能力	個別事項	
佐倉市老人憩の家うすい荘	２０	２０	８	２０	２０	１２	１００
佐倉市老人憩の家千代田荘	２０	２０	８	２０	２０	１２	１００
佐倉市老人憩の家志津荘	２０	２０	８	２０	２０	１２	１００
佐倉市飯野台観光振興施設	１２	１６	１０	１４	１２	３６	１００

※審査の視点等、詳細については、別紙「指定管理者審査基準」を参照してください。

４　評価方法

各施設の審査基準に基づき、各申請団体について審査の視点ごとに、次に掲げる評価ランク（Ｓ・Ａ・Ｂ・Ｃ・Ｄの５段階）で評価し、各審査項目の満点に対し、Ｓ＝100％、Ａ＝75％、Ｂ＝50％、Ｃ＝25％、Ｄ＝0％として点数換算しました。

評価ランク	説明
Ｓ（非常に優秀）	業務基準書で示された水準を著しく上回るサービスが提供され、非常に優秀（魅力的・独創的等）な提案内容と思われる。
Ａ（優秀）	業務基準書で示された水準を上回るサービスが提供され、優秀（魅力的・独創的等）な提案内容と思われる。
Ｂ（標準）	業務基準書で示された水準と同等のサービスが提供され、おおむね標準的な提案内容と思われる。
Ｃ（やや劣る）	業務基準書で示された水準にやや達せず、再検討が必要な提案内容と思われる。
Ｄ（不適格）	業務基準書で示された水準に達する見込みがない、又は逸脱した提案内容と思われる。

５　当審査委員会が当該施設の指定管理者候補者として推薦する団体

最終合計得点を踏まえた委員協議により、審査委員会において指定管理者候補者として適当と認められる団体について、以下のとおり推薦します。

施設名称	指定管理者候補者として推薦する団体
佐倉市老人憩の家うすい荘	臼井三町会
佐倉市老人憩の家千代田荘	千代田地区社会福祉協議会
佐倉市老人憩の家志津荘	志津南地区社会福祉協議会 ※附帯意見あり
佐倉市飯野台観光振興施設	佐倉市飯野台観光振興施設管理運営共同事業体 （合同会社塚原地域空間経営、株式会社塚原緑地研究所）

６　審査詳細

（１）佐倉市老人憩の家

施設名	佐倉市老人憩の家 うすい荘	佐倉市老人憩の家 千代田荘	佐倉市老人憩の家 志津荘
所在地	佐倉市臼井田２３４２番地１	佐倉市生谷１３０６番地	佐倉市中志津四丁目２２番１６号
施設所管課	福祉部高齢者福祉課		
指定期間	令和９年４月１日から令和 11 年３月 31 日まで（２年間）		
指定区分	継続		
公募・非公募の別	非公募（佐倉市公の施設の指定管理者の指定の手続等に関する条例第６条第４項及び第５項）		
審査方法	書類審査会議		

①　申請団体

施設名	佐倉市老人憩の家 うすい荘	佐倉市老人憩の家 千代田荘	佐倉市老人憩の家 志津荘
申請団体名	臼井三町会	千代田地区社会福祉協議会	志津南地区社会福祉協議会

②　指定管理者候補者として推薦する団体

施設名	佐倉市老人憩の家 うすい荘	佐倉市老人憩の家 千代田荘	佐倉市老人憩の家 志津荘
推薦団体	臼井三町会	千代田地区社会福祉協議会	志津南地区社会福祉協議会

③　推薦理由

いずれの施設とも、地域住民により構成された団体が申請団体となっており、利用者との良好な関係を維持しながら、地域の実情を踏まえた施設運営が見込まれます。

また、日頃から地域との関わりを有する団体が管理運営を担うことで、地域住民が利用しやすい施設としての運営が期待できます。

これらのことから、地域社会における社会福祉の増進に寄与するものと考えられるため、一部附帯意見を付したうえで、当該３団体を指定管理者候補者として推薦いたします。

④　附帯意見

【志津荘】

市及び指定管理者は、建物の諸室配置、階段配置及び内部動線等を踏まえ、災害発生時における利用者等の安全な避難を確保するため、特に２階からの避難方法について具体的に検討すること。

⑤　審査基準に基づく評価

	審査基準	配点	佐倉市老人憩の家 うすい荘 臼井三町会	佐倉市老人憩の家 千代田荘 千代田地区 社会福祉協議会	佐倉市老人憩の家 志津荘 志津南地区 社会福祉協議会
共通事項	公共性	１００	５１．２５	５７．５０	５７．５０
	効用発揮	１００	４５．００	５７．５０	５５．００
	経費縮減	４０	１９．００	２１．００	１８．００
	物的能力	１００	５２．５０	５７．５０	５６．２５
	人的能力	１００	５０．００	５２．５０	５５．００
個別事項	意欲	６０	３４．５０	４２．００	４２．００
総計		５００	２５２．２５	２８８．００	２８３．７５

※委員５名の合計点となります。

（２）佐倉市飯野台観光振興施設

所在地	千葉県佐倉市飯野町 27 番地
施設所管課	佐倉の魅力推進部佐倉の魅力推進課
指定期間	令和９年４月１日から令和 14 年３月 31 日まで（５年間）
指定区分	継続
公募・非公募の別	公募
審査方法	書類審査会議及び個別ヒアリング

①　申請団体

・佐倉市飯野台観光振興施設管理運営共同事業体
　（合同会社塚原地域空間経営、株式会社塚原緑地研究所）
・Ｂ団体

②　指定管理者候補者として推薦する団体

・佐倉市飯野台観光振興施設管理運営共同事業体
　（合同会社塚原地域空間経営、株式会社塚原緑地研究所）

③　推薦理由

当該団体は、施設の現状分析及び課題認識が適切になされており、それらを踏まえた管理運営方針が示されています。

また、当該施設における過去の指定管理業務の経験を有し、他の自治体においてキャンプ場をはじめとする類似施設の管理運営経験も有していることから、提案された事業計画は具体的で実現可能性が高く、人員配置についても適切です。

さらに、キャンプやバーベキュー等の屋外活動や森林及び植栽に関する専門的知見を有しており、自然と触れ合うことのできる機会の提供や施設の知名度向上につながる事業が提案されている点も評価できます。

これらを総合的に勘案し、審査基準に基づく各項目の評価を積み上げた結果、合計点が他の申請団体を上回り、高い評価となったことから、当該団体を指定管理者候補者として推薦いたします。

④　審査基準に基づく評価

	審査基準	配点※	推薦団体 佐倉市飯野台観光振興施設 管理運営共同事業体	その他団体 Ｂ団体
共通事項	公共性	６０	４２．７５	３２．２５
	効用発揮	８０	５７．００	５０．００
	経費縮減	５０	２５．００	１７．５０
	物的能力	７０	４３．２５	３７．５０
	人的能力	６０	３６．７５	２４．７５
個別事項	専門性	１８０	１３２．５０	１０６．５０
	施策の推進			
	連携・協力			
総計		５００	３３７．２５	２６８．５０

※委員５名の合計点となります。

７　佐倉市指定管理者審査委員会審査経過

会議	日付	内容
第１回	令和８年５月 20 日	諮問及び現地見学
第２回	令和８年５月 25 日	募集要項その他募集書類及び審査基準に関する審議
第３回	令和８年９月 14 日	申請書類審査、委員協議
第４回	令和８年９月 28 日	申請団体個別ヒアリング、委員協議
第５回	令和８年 10 月７日	答申内容協議

※第２回会議から第５回会議まで、佐倉市情報公開条例第 20 条第２号に該当するものとして、非公開としました。

佐倉市情報公開条例（抜粋）

（会議の公開）

第 20 条　地方自治法第 138 条の４第３項の規定により設置する審議会等の附属機関その他これに類するもの（以下「審議会等」という。）の会議は、公開するものとする。ただし、次の各号に掲げる場合は、この限りでない。

（１）法令又は他の条例に特別の定めがある場合

（２）不開示情報に該当すると認められる事項を審議する場合（注１）

（３）会議を公開することにより、公正かつ円滑な議事運営が阻害されると認められる場合で、審議会等の決定により、その会議の全部又は一部を公開しないこととした場合

（注１）

佐倉市情報公開条例第７条第３号（法人その他の団体に関する情報又は事業を営む個人の当該事業に関する情報であって、公にすることにより、当該法人等又は当該個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるもの）及び第５号（本市の機関における審議、検討又は協議に関する情報であって、公にすることにより、率直な意見の交換若しくは意思決定の中立性が不当に損なわれるおそれ、不当に市民の間に混乱を生じさせるおそれ又は特定の者に不当に利益を与え、若しくは不利益を及ぼすおそれがあるもの）の不開示情報に該当すると認められる事項を審議するため。

８　委員構成

委員長	八木　直人	学識経験を有する者
副委員長	藏田　幸三	学識経験を有する者
委員	木内　寛之	公募による市民
委員	近藤　利砂	学識経験を有する者
委員	吉光　孝一	公募による市民

別紙

佐倉市老人憩の家指定管理者審査基準

	選定基準	審査項目	審査の視点	配点 内訳	配点 項目計
共通事項	（1）事業計画書による公の施設の運営が、市民の平等な利用を確保するものであること	公共性	事業計画に偏りはないか。	5	20
			特定の個人や団体が優遇される提案ではないか。		
			公の施設を運営するにふさわしい理念を持っているか。	5	
			現状分析・課題認識は適切か。	5	
			公の施設の設置目的や市の施策を理解しているか。		
			利用料金の設定は適当か。	5	
			利用料金の減免・還付の考え方は適当か。		
	（2）事業計画書の内容が、公の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること	①効用発揮	施設の特色を活かし、施設の価値を高めるための新たな提案がなされているか。	5	20
			利用拡大やサービスの質の向上のための方策は効果的か。	5	
			施設の情報発信の提案に工夫が見られるか。	5	
			利用者の要望や意見を把握し、対応する方法が的確に提案されているか。	5	
		②経費縮減	収支計画の根拠（積算）が明確で、実現可能なものであるか。	4	8
			運営の効率化について、具体的かつ効果的な方策が提案されているか。		
			コストカットによるサービス低下の懸念はないか。		
			予定外の収入減・経費増への対応方法は的確か。	4	
			税負担（市委託料等）が削減されるか。		
共通事項	（3）事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること	①物的能力	団体の経営が安定しており、施設管理を継続的・安定的に行うことが可能か。	5	20
			維持管理を良好に行うための仕組みが構築されているか 管理運営における環境への配慮は十分か。	5	
			第三者への委託や運営協力体制は適当か。	5	
			安全管理・危機管理への取組みは適当か。	5	
			個人情報の保護、情報公開に対する十分な配慮があり、必要な措置を講ずる計画が提案されているか。		
		②人的能力	団体本部との役割分担や責任体制は明確かつ適当か。	5	20
			適切な人員配置・勤務体制が提案されているか。	5	
			人件費や労働条件の設定において、職員への配慮はなされているか。	5	
			職員の教育研修体制は適当か。	5	
個別事項	（4）その他公の施設の設置の目的を達成するために市長が必要と認める基準	①地域貢献	指定管理者として、地域への貢献・影響がどのようなものか。	6	12
		②社会課題解決	団体として、社会課題の解決に取り組んでいるか。	6	
				合計点数	100

別紙

佐倉市飯野台観光振興施設指定管理者審査基準

	選定基準	審査項目	審査の視点	配点 内訳	配点 項目計
共通事項	(1) 事業計画書による公の施設の運営が、市民の平等な利用を確保するものであること	公共性	事業計画に偏りはないか。	3	12
			特定の個人や団体が優遇される提案ではないか。		
			公の施設を運営するにふさわしい理念を持っているか。	3	
			現状分析・課題認識は適切か。	3	
			公の施設の設置目的や市の施策を理解しているか。		
			利用料金の設定は適当か。	3	
			利用料金の減免・還付の考え方は適当か。		
	(2) 事業計画書の内容が、公の施設の効用を最大限に発揮させるとともに、その管理に係る経費の縮減が図られるものであること	① 効用発揮	市を代表する観光施設として、施設の特色を活かし、施設の価値を高めるための新たな提案がなされているか。	4	16
			利用拡大やサービスの質の向上のための方策は効果的か。	4	
			施設の情報発信の提案に工夫が見られるか。	4	
			利用者の要望や意見を把握し、対応する方法が的確に提案されているか。	4	
		② 経費縮減	収支計画の根拠(積算)が明確で、実現可能なものであるか。	5	10
			運営の効率化について、具体的かつ効果的な方策が提案されているか。		
			コストカットによるサービス低下の懸念はないか。		
			予定外の収入減・経費増への対応方法は的確か。		
			税負担(市委託料等)が削減されるか。	5	
	(3) 事業計画書に沿った管理を安定して行う物的能力及び人的能力を有するものであること	① 物的能力	団体の経営が安定しており、施設管理を継続的・安定的に行うことが可能か。	3	14
			維持管理を良好に行うための仕組みが構築されているか。	3	
			管理運営における環境への配慮は十分か。		
			第三者への委託や運営協力体制は適当か。	3	
			安全管理・危機管理への取組みは適当か。	3	
			個人情報の保護、情報公開に対する十分な配慮があり、必要な措置を講ずる計画が提案されているか。	2	
		② 人的能力	団体本部との役割分担や責任体制は明確かつ適当か。	3	12
			適切な人員配置・勤務体制が提案されているか。	3	
			人件費や労働条件の設定において、職員への配慮はなされているか。	3	
			職員の教育研修体制は適当か。	3	
個別事項	(4) その他公の施設の設置の目的を達成するために市長が必要と認める基準	① 専門性	キャンプやバーベキュー等の屋外活動に関して、適切な管理運営を行うための専門知識を有しているか。	4	36
			森林や植栽、植物について、適切な維持管理を行うための専門知識を有しているか。	4	
			観光農園・市民農園について、適切な維持管理を行うための専門知識を有しているか。	4	
		② 施策の推進	自然と触れ合うことのできる機会の提供について提案されているか。	6	
			レクリエーション体験の機会の提供について提案されているか。	6	
			印旛沼の眺望を楽しめる事業について提案されているか。	6	
		③ 連携・協力	周辺施設やその他関連団体との連携・協力について、期待できる提案がされているか。	6	
				合計点数	100