

議第62号 公の施設の指定管理者の指定について

1 趣旨

グリーンピアせとうち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	グリーンピアせとうち		
施設所在地	呉市安浦町大字三津口字高須326番48ほか		
設置年月日	平成17年10月1日		
設置目的	市民の保養及び健全なレクリエーションの場を提供し、健康の増進を図るとともに、観光客の利用に供するための施設として設置する。		
設置条例	グリーンピアせとうち設置条例		
施設規模等	敷地面積	3,333,905.16㎡	
	主要施設	センター棟（地下1階地上5階建て、延べ面積8,639.79㎡）、健康保養館（お湯都びあ）、こどもの国センター棟、バーベキュー棟、テニスコートクラブハウス、プールレストハウス、海の家、レインボーホール、スポーツグラウンド、芝生広場、ハイキングコース、附属駐車場等	
利用状況	入園者数	平成25年度	143,553人
		平成26年度	109,274人
		平成27年度	113,780人
	宿泊者数	平成25年度	39,367人
		平成26年度	36,687人
		平成27年度	36,419人
指定管理業務に係る主要な決算の状況	【呉市分】	平成27年度	
	歳入	13,700千円	
	指定管理者負担金（固定費）	13,700千円	
	歳出	5,874千円	
	需用費（修繕料）	4,104千円	
	委託料その他	1,770千円	
	【指定管理者分】	平成27年度	
	収入	462,674千円	
	支出	520,939千円	
	※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」を参照		

指定管理実績	平成17年10月1日～平成22年9月30日	株式会社ゆうとぴあセトウチ
	平成22年10月1日～平成28年3月31日	株式会社ゆうとぴあセトウチ
	平成28年4月1日～平成29年6月8日	株式会社ゆうとぴあセトウチ

3 指定管理者の業務の範囲

- (1) 施設の維持及び管理に関する業務
- (2) 次に掲げる事業に関する業務
 - ア 宿泊, 休憩, 入浴, 飲食等のための施設の提供に関する事業
 - イ 研修, 学習等のための施設の提供に関する事業
 - ウ 保健体育, 教養文化等のための施設の提供に関する事業
- (3) 使用の許可に関する業務
- (4) 上記の業務に付随する業務

4 指定期間

平成29年9月1日から平成30年8月31日まで（1年間）

5 団体（候補者）の概要

団体名	株式会社休暇村サービス		
団体所在地	東京都台東区上野7丁目6番5号上野KYビル5階		
代表者氏名	代表取締役 田邊 文隆		
設立年月日	平成6年9月9日		
設立目的	事業概要に記載する事業を営むことを目的とする。		
事業概要	(1) 経営コンサルタント業 (2) 建築物の設計・監理 (3) ホテル, 食堂, 喫茶店, 土産品店の経営 (4) 労働者派遣事業 (5) 経営者, 管理者, 一般社員に対する教育 (6) 旅行業 (7) 建物内外の保守管理清掃業務 (8) 酒類の販売 (9) 広告, 宣伝に関する企画並びに制作, 各種イベントの企画, 製作		
資本金	50,000千円		
従業員数	440人		
役員	代表取締役	田邊 文隆	
	取締役	二宮 誠	小野寺 聡 矢田 泰裕
		荒井 泰博	田上 豊喜 幸田 朝彦
	監査役	木下 哲	
決算	平成27年度		
	売上高	34億6,800万円	
	営業利益	5,384万円	
	純利益	4,028万円	

6 団体（候補者）から提出された事業計画書等の概要

<p>管理運営上の基本方針</p>	<p>(1) グリーンピアせとうち（以下「グリーンピア」という。）の「豊かな自然」「広大な敷地」「多様な運動・アウトドア施設」と「呉市の豊富な観光資源」を生かして、観光客や地域住民に「お気軽リゾートステイ」を提供する。</p> <p>(2) 全国の休暇村グループ（以下「グループ」という。）のスケールメリット、長年の公共の宿の運営で培った強み・ノウハウを生かした効果的・効率的な運営を行うことで、グリーンピアの設置目的を確実に達成する。</p>
<p>管理運営体制</p>	<p>(1) 支配人（1名）を中心に支配人代行者を始めとするグループから派遣する実務経験が豊富な役職者を含む正社員9名及び契約社員・パートタイム38名を配置し、指揮命令系統を明確にした一元的管理体制を構築する。</p> <p>(2) 公共の宿の管理運営に精通した専門的な知識、経験を持つスタッフにより、グループとしてグリーンピアの管理運営をバックアップする。</p> <p>(3) 今までグリーンピアで勤務していた職員は、引き続き勤務を希望する場合は、原則全員を再雇用する。</p> <p>(4) パートタイム職員については、高齢化社会に対応するため、本人希望等を勘案し、送迎や宿直の一部業務を除き定年年齢68歳を超えて雇用する。</p> <p>(5) 新たな雇用が必要な場合は、地域住民から採用し、女性、障がい者など多様な雇用機会を確保する。</p> <p>(6) 繁忙期には臨時に派遣職員やアルバイトを雇用し、サービスレベルを維持する。</p>
<p>施設の維持管理</p>	<p>(1) PDCAサイクルを導入した計画的な施設の維持管理を行う。</p> <p>(2) グループ全体で導入している各種マニュアルにのっとり管理体制を構築する。</p> <p>(3) 保守管理業者は専門性のある地元業者を優先的に採用し、夜間を含めた緊急の事故に即時対応できる体制を整備する。</p> <p>(4) グループに所属する一級建築士を定期的に施設に派遣し、専門家の目で施設、設備の異常をチェックし、日々の点検と併せて異常を発見した場合には、大きな事故につながる前に修繕を行うことで、施設の長寿命化を図り、ライフサイクルコストを削減する。</p>
<p>利用促進の取組</p>	<p>(1) 運営者交替のアピールとしてオープニング特別宿泊プランを企画・実施する。</p> <p>(2) インターネットの宿泊予約サイトを積極活用するとともに、情報をグループで一元管理し、クリック数、予約数などを確認し、プラン内容や、価格設定など利用者ニーズのあるプランに改善していく。</p> <p>(3) 夕食の食事提供についてファミリー層に人気の高いバイキング形式をメインとし、通年で広島の名物の味覚や地域の郷土料理を楽しめる「広島ぶちうまバイキング」を実施する。</p>

	<p>(4) ランチバイキングの開催や地域の住民，団体などが気軽に利用できる多様な日帰りプランの販売などにより，日帰り部門の利用促進を図る。</p> <p>(5) マスコミとの太いパイプを生かした広報活動を行うとともに，最新の情報を発信できるようホームページの情報発信体制を整備する。</p> <p>(6) グループの会員組織を活用し，グリーンピアや呉市の情報発信を積極的に行う。</p>
自主事業その他サービス向上の取組	<p>(1) 大和ミュージアム，てつのくじら館などの市内の観光施設と連携した宿泊プランなど，呉市の観光資源を生かした企画を実施する。</p> <p>(2) ポイントカードの導入，特定割引日の設定などのほか，清掃の徹底など日常の細やかなサービスを向上させ，お客様満足度の向上に努める。</p> <p>(3) かき業者と連携した体験企画や地元農家と連携したサラダバーなど，地域との連携を意識した取組を行う。</p> <p>(4) 利用者からの苦情について，全従業員で内容を共有し，原因の究明，改善点の検証や実行を通じてサービス向上・再発防止に努める。</p> <p>(5) 利用者へのアンケートや，市民を対象としたモニター宿泊利用を実施するなど多様な方法で利用者のニーズを抽出し，施設の管理運営に生かす。</p> <p>(6) グループ共通のサービスマニュアル等を基にしたサービスレベルアップ研修を始めとした各種研修を計画的に実施し，職員の意識向上やスキルアップを図り，利用者満足度の向上や事故・トラブルの未然防止につなげる。</p>
経費縮減の取組	<p>(1) 収入に対する経費の割合をグループの管理運営ノウハウなどを基にグループの基準に合わせた適切な設定とする。</p> <p>(2) 汎用的な消耗品について，グループでの共同仕入れにより高品質な商品を低価格で調達する。</p> <p>(3) グループ内のセールス専門部署が広告宣伝業務を代行，サポートし，無駄な広告宣伝費を削減する。</p> <p>(4) 経理業務を本社一括で処理することなどにより担当職員の配置を不要とするとともに，間接経費の削減に努める。</p>

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」のとおり。

8 選定委員会による審査結果の概要

(1) 申請者

団体名	団体所在地	代表者
株式会社休暇村サービス	東京都台東区上野7丁目6番5号上野KYビル5階	田邊 文隆

(2) 審査基準

非公募であったため，申請要項においてあらかじめ示したとおり，各基準ごとにその適否を審査しました。

審 査 基 準	判 定
<p>ア 利用者の平等な利用の確保 事業計画書の内容が、利用者の平等な利用及び利用者に対するサービスの向上が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 公の施設としての市民等の平等な利用の確保</p>	適・否
<p>イ 施設の適正な維持管理 事業計画書の内容が、グリーンピアの適切な維持及び管理が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 適正かつ確実な維持管理 災害等の緊急時の適切な対応</p>	適・否
<p>ウ 管理経費の縮減 事業計画書及び収支予算書の内容が、管理経費の縮減が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 適正な管理経費 管理経費の縮減の工夫 事業計画と収支計画との整合</p>	適・否
<p>エ 施設の利用促進 事業計画書等の内容が、グリーンピアの利用促進が図られるものであり、かつ、具体性・現実性があること。</p> <p>【主な評価の視点】 利用者ニーズの把握による質の高いサービスの提供 効果的な事業・営業・広報等 苦情等の適切な対応</p>	適・否
<p>オ 安定的な管理 グリーンピアの管理を安定して行う能力を有するものであること。</p> <p>【主な評価の視点】 経営基盤 管理運営に必要な適切な人員の配置 適切な情報管理</p>	適・否
<p>カ その他</p> <p>【主な評価の視点】 職員の継続雇用についての配慮 地域との連携や貢献の意識 市民協働を意識した取組</p>	適・否
<p style="text-align: center;">総 合 判 定</p>	<p style="text-align: center;">適・否 ※否は失格</p>

(3) 審査結果

申請者	株式会社休暇村サービス	【評価した点】 ・グループのスケールメリットを生かした経費の削減や、誘客活動に対して積極的に取り組む姿勢が見られる。 ・瀬戸内海という資源を生かした体験メニューやイベントを開催する計画等により、多くの集客が期待できる。 ・利用が多く見込める屋外施設を有効に活用するなど、経営面における工夫が見られる。
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教授
副委員長	山田 知子	比治山大学現代文化学部教授
委員	片岡 吉晴	一般社団法人広島県観光連盟事務局長
委員	大上 賢治	税理士
委員	谷口 善郎	呉市市民部安浦市民センター長

9 選定の理由

(1) 非公募での選定理由

ア グリーンピアは、平成29年6月8日をもって前指定管理者の指定取消し後、休園することとなったが、休園による団体予約を始めとする施設利用者への影響を最小限とする必要があること。

イ また、従業員の雇用を始めとする地域経済や呉市の観光振興施策への寄与の面からも早急な再開が必要と考えられること。

ウ 指定管理の期間が今後の管理運営方針を決定するまでの1年間という短期間であり、かつ、臨時的な施設の管理運営であること。

以上のことから公募によらず指定管理者を選定することとし、呉市が委託した経営診断業務を実施したことにより、グリーンピアの現況を把握しているとともに、全国で類似施設の管理を多数受託しているノウハウやスケールメリットを有しており、再開後のグリーンピアにおいて速やかなサービスの提供が可能な事業者である株式会社休暇村サービスを指定管理者の候補者としてしました。

(2) 選定委員会での審査

公募により指定管理者の候補者の選定を行う場合に準じて、民間の学識経験者等を含む委員をもって組織する選定委員会により、指定管理者としての適否の審査を行いました。

その結果、株式会社休暇村サービス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

指定管理業務収支状況報告書（ 27年度 ）

施設の名称：グリーンピアせとうち

指定管理者名：株式会社ゆうとびあセトウチ

【収入(a)】

(単位：円)

項目	H27. 4. 1～H28. 3. 31	備考欄
(1) 指定管理料	0	
(2) 利用料金収入	360,071,709	
駐車場収入	10,965,475	有料駐車台数23,322台
宿泊収入	289,987,511	宿泊者数36,419人
入浴収入	12,197,519	入浴者数22,535人
屋内施設収入	7,075,830	利用件数5,773件
屋外施設収入	39,845,374	利用件数63,424件
(3) その他収入	102,602,328	
自主事業収入	95,530,428	飲食、売店及び自動販売機収入
その他	7,071,900	預金利息、職員宿舍入居者負担金等
計	462,674,037	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	H27. 4. 1～H28. 3. 31	備考欄
(1) 人件費	148,117,797	
給与手当	137,964,259	正社員11名、パート52名
福利厚生費	10,153,538	
(2) 管理費	343,132,537	
光熱水費	69,189,612	重油、灯油
電気使用料	34,113,181	
上水道使用料	17,801,083	
燃料費	15,071,411	
ガス使用料	2,203,937	
修繕料	1,345,332	製氷機、消防設備、浄化槽ブローア等
委託料	48,276,984	エレベーター、消防設備、汚水処理施設等
外注費	24,750,503	
リネン費	12,887,009	
保守料	10,639,472	
その他支出	224,320,609	
事務消耗品費	1,226,953	修理費、ガソリン代
車両費	5,192,056	
売上原価	128,448,100	電話料、切手代、宅配料等
通信費	4,968,245	
保険料	4,581,846	情報掲載料、パンフレット作成等
広告宣伝費	13,852,031	
支払手数料	26,227,856	集客取立手数料、振込手数料等
賃借料	6,739,125	カラオケリース料、音楽著作権使用料、借上社宅家賃等
営業消耗品費	11,001,133	洗面・お風呂用品、レストラン消耗品等
租税公課	426,069	
接待交際費	1,430,300	
会議打合費	391,826	
諸会費	1,164,009	法人会等に対する会費
減価償却費	7,998,864	車両整備、HP改訂費、フロントシステム、複写機等
新聞図書費	226,977	
旅費交通費	6,616,751	
雑費	3,828,468	借入金に対する支払利息等
(3) 市への負担金	29,688,927	
計	520,939,261	

指定管理者収支計 (a-b)

-58,265,224

参 考 資 料

指定管理業務収支計画書

施設の名称：グリーンピアせとうち

団 体 名：株式会社休暇村サービス

【収入(a)】

(単位：円)

項目	H29. 9. 1～H30. 8. 31	備考欄
(1)指定管理料	0	
(2)利用料金収入	315,950,000	
宿泊収入	268,950,000	宿泊者数33,000人
入浴収入	11,400,000	入浴者数19,000人
屋内施設収入	5,000,000	利用件数3,000件
屋外施設収入	30,600,000	利用件数57,000件
(3)その他収入	99,050,000	
自主事業収入	99,050,000	飲食、売店及び自動販売機収入
計	415,000,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	H29. 9. 1～H30. 8. 31	備考欄
(1)人件費	128,000,000	
給与手当	107,000,000	正社員9名，契約社員・パート38名
福利厚生費	21,000,000	
(2)管理費	287,000,000	
光熱水費	77,500,000	
電気使用料	35,500,000	
水道使用料	16,500,000	
重油代	21,000,000	
ガス使用料	4,500,000	
修繕料	4,000,000	
委託料	51,600,000	
清掃費	1,800,000	ごみ収集，害虫駆除等
洗濯費	1,100,000	客室布団
リネン費	10,700,000	シーツ，枕カバー等
委託費	24,000,000	客室清掃
保守料	14,000,000	エレベーター，消防設備等
その他支出	153,900,000	
売上原価	98,300,000	料理，飲食及び商品原価
旅費交通費	2,000,000	エージェント・マスコミセールス等
通信運搬費	2,300,000	電話料金，郵便代等
調査研究費	300,000	新聞・雑誌購読
交際費	1,000,000	地元行事等の参加に伴う費用
会議打合費	200,000	
賃借料	6,100,000	リース代
消耗備品費	1,800,000	
消耗品費	7,550,000	営業消耗品及び事務消耗品
園地管理費	1,000,000	
保険料	2,500,000	旅館賠償責任保険，レジャーサービス保険等
車両維持費	5,400,000	車両の燃料費及び修繕費
広報宣伝費	10,000,000	情報掲載料，パンフレット作成等
諸会費	450,000	各種団体の年会費
支払手数料	12,400,000	旅行会社及びクレジット会社への手数料
公租公課	400,000	印紙代等
雑費	2,200,000	
(3)市への負担金	0	
計	415,000,000	

指定管理者収支計 (a-b)	0	
----------------	---	--