

## 議第100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26年度 109,274人 平成27年度 113,780人 平成28年度 115,273人（月次報告の集計値） 宿泊者数 平成26年度 36,687人 平成27年度 36,419人 平成28年度 31,804人（月次報告の集計値）	
指定管理業務に係る主要な決算の状況	【呉市分】 平成28年度 歳入 600千円 指定管理者負担金（固定費） 600千円 歳出 22,238千円 需用費（修繕料） 16,144千円 委託料その他 6,094千円 【指定管理者分】 平成28年度 収入 収支決算書未提出 支出 収支決算書未提出	
指定管理実績	平成22年10月1日～平成28年3月31日 株式会社ゆうとびあせとうち 平成28年4月1日～平成29年6月8日 株式会社ゆうとびあせとうち 平成29年9月1日～平成30年8月31日 株式会社休暇村サービス	

### 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30年9月1日から平成32年3月31日まで（1年7か月間）

### 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	431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 越智 寛治 伊藤 秀夫 監 査 役 木下 哲
決 算	平成28年度 売 上 高 33億1,036万円 営 業 利 益 4,546万円 純 利 益 3,206万円

### 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>(3) 利用者にドキドキする気持ちやワクワクする期待感を持ってグリーンピアを訪れ、笑顔で楽しんでもらえる空間を演出する。</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13名及び契約社員・パートタイム44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全面的にバックアップする。</p> <p>(3) 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歳を超えての雇用をする。</p> <p>(4) 新たな雇用が必要な場合は、地域住民から採用を行い、女性、障がい者など多様な雇用機会を確保する。</p> <p>(5) 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い、利用者へ安全・安心・快適なサービスを提供する。</p> <p>(2) グループが長年の宿泊施設の運営で培い、導入している各種マニュアルにのっとり万全な管理体制を確立する。</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建築担当部長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) 「瀬戸内ダイニングディナービュッフェ」でのビュッフェスタイルでの夕食の提供を継続するとともに、平成30年9月には1周年を迎えることを記念した特別企画を実施する。</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) 冬場はかき、それ以外のシーズンは肉・海鮮が中心のバーベキュー</p>

	<p>プランを通年で提供するなど地域の住民，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>(4) 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，てつのか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) レストランにおけるシルバーデイ，レディースデイや日帰り入浴におけるお風呂の日などの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>
経費削減の取組	<p>(1) グループの管理運営ノウハウとスケールメリットを生かし，収入に対する経費の割合を平成29年9月以降の実態を基に見直し，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 選定の理由

非公募での選定理由

- (1) 指定管理の期間が今後の在り方を検討する1年7か月間という短期間についての臨時的な管理運営であること。
- (2) 通常の指定期間に比べて短期間となることから，新たな事業者を選定した場合，指定

管理者としての初期投資を指定期間中に回収できない可能性が高いなど、事業者及び市双方に金銭的な負担が発生することが想定されること。

以上のことから、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、平成29年9月1日の再開後、グリーンピアにおいて顧客満足度の高いサービスを提供している株式会社休暇村サービスを指定管理者の候補者とすることが最適であるため、非公募による選定を行ったものです。

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	前回計画	今回計画		備考欄
	H29. 9. 1～H30. 8. 31	H30. 9. 1～H31. 3. 31	H31. 4. 1～H32. 3. 31	
(1) 指定管理料	0	0	0	
(2) 利用料金収入	315,950,000	163,780,000	369,040,000	宿泊者数15,700人+34,000人 入浴者数19,700人+31,400人
宿泊収入	268,950,000	144,260,000	312,400,000	
入浴収入	11,400,000	11,820,000	18,840,000	
屋内施設収入	5,000,000	3,500,000	5,000,000	
屋外施設収入	30,600,000	4,200,000	32,800,000	
(3) その他収入	99,050,000	71,660,000	116,960,000	飲食、売店及び自動販売機収入
自主事業収入	99,050,000	71,660,000	116,960,000	
計	415,000,000	235,440,000	486,000,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	前回計画	今回計画		備考欄
	H29. 9. 1～H30. 8. 31	H30. 9. 1～H31. 3. 31	H31. 4. 1～H32. 3. 31	
(1) 人件費	128,000,000	88,110,000	187,900,000	正社員13名、契約社員・パート44名
給与手当	107,000,000	76,950,000	172,900,000	
福利厚生費	21,000,000	11,160,000	15,000,000	
(2) 管理費	287,000,000	154,890,000	290,540,000	
光熱水費	77,500,000	39,000,000	79,700,000	
電力料	35,500,000	18,900,000	34,700,000	
水道料	16,500,000	7,500,000	18,000,000	
重油料	21,000,000	10,500,000	23,100,000	
プロパン料	4,500,000	2,100,000	3,900,000	
修繕料	4,000,000	2,000,000	4,800,000	
委託料	51,600,000	20,600,000	38,600,000	ごみ収集、害虫駆除等 客室布団 シーツ、枕カバー等
清掃費	1,800,000	1,500,000	3,000,000	
洗濯費	1,100,000	500,000	1,000,000	
リネン費	10,700,000	5,000,000	11,000,000	
委託費	24,000,000	2,100,000	3,600,000	
保守料	14,000,000	11,500,000	20,000,000	エレベーター、消防設備等
その他支出	153,900,000	93,290,000	167,440,000	料理、飲食及び商品原価 エージェント・マスコミセールス等 電話料金、郵便代等 新聞・雑誌購読 地元行事等の参加に伴う費用 リース代 営業消耗品及び事務消耗品 旅館賠償責任保険、レジャーサービス保険等 車両の燃料費及び修繕費 情報掲載料、パンフレット作成等 各種団体の年会費 旅行会社及びクレジット会社への手数料 印紙代等
売上原価	98,300,000	63,117,000	118,263,000	
旅費交通費	2,000,000	1,000,000	2,000,000	
通信運搬費	2,300,000	1,240,000	2,100,000	
調査研究費	300,000	180,000	300,000	
交際費	1,000,000	300,000	500,000	
会議打合費	200,000	200,000	300,000	
賃借料	6,100,000	1,200,000	2,000,000	
消耗備品費	1,800,000	800,000	1,800,000	
消耗品費	7,550,000	4,200,000	8,000,000	
園地管理費	1,000,000	700,000	1,000,000	
保険料	2,500,000	2,800,000	3,000,000	
車両維持費	5,400,000	3,000,000	5,000,000	
広報宣伝費	10,000,000	6,200,000	7,800,000	
諸会費	450,000	400,000	660,000	
支払手数料	12,400,000	6,600,000	12,400,000	
公租公課	400,000	300,000	500,000	
雑費	2,200,000	1,053,000	1,817,000	
(3) 市への負担金	0	0	0	
計	415,000,000	243,000,000	478,440,000	

指定管理者収支計 (a-b)	0	-7,560,000	7,560,000	
----------------	---	------------	-----------	--