

議第46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10326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、テニスコートクラブハウス、プールレストハウス、レインボーホール、バーベキュー棟、駐車場等	
利用状況	入園者数	令和元年度	102,317人
		令和2年度	27,307人
		令和3年度	29,028人
	宿泊者数	令和元年度	32,743人
		令和2年度	12,087人
		令和3年度	14,347人
指定管理業務に係る主要な決算の状況	令和3年度		
	【呉市分】		
	歳入	129,339千円	
	使用料	107千円	
	地方創生臨時交付金等	129,232千円	
	歳出	159,387千円	
	需用費（修繕料）	29,248千円	
	役務費（手数料）	907千円	
	委託料	30,000千円	
	指定管理者支援給付金	99,232千円	
	【指定管理者分】		
	収入	305,664千円	
	支出	301,699千円	
	※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22年10月1日～平成28年3月31日 株式会社ゆうとびあせトウチ 平成28年4月1日～平成29年6月8日 株式会社ゆうとびあせトウチ 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 平成30年9月1日～平成31年3月31日 株式会社休暇村サービス 平成31年4月1日～令和2年3月31日 一般財団法人休暇村協会 令和2年4月1日～令和5年3月31日 一般財団法人休暇村協会
--------	---

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

令和5年4月1日から令和6年3月31日まで（1年間）

5 団体（候補者）の概要

団体名	一般財団法人休暇村協会
団体所在地	東京都台東区東上野5丁目1番5号
代表者氏名	代表理事 小野寺 聡
設立年月日	昭和36年12月1日
設立目的	国立公園，国定公園等の利用及び保健休養のための宿泊施設を核とした休暇村を低廉な料金で一般の利用に供するとともに，自然との触れ合い及び保健休養に資するその他の事業を行うことにより，人と自然が共生する地域の振興及び健康で文化的な生活の増進に寄与することを目的とする。
事業概要	次に掲げる事業等 (1) 休暇村の設置経営及び類似宿泊施設等の経営 (2) (1)の事業に付随して行う次の事業 ア 自然公園法に定める施設の受託管理 イ 人材派遣業 ウ 旅行業 エ 食品，土産物等の販売 (3) (1)の事業に関連又は付随して，公共の福祉の向上に寄与するために行う次の事業 ア 地域の自然環境に関する情報の提供及び地域の自然と触れ合う機会の提供 イ 地域の歴史，文化，産業等に関する情報の提供及びそれらとの触れ合いを体験する機会の提供

従 業 員 数	2, 174人 (令和5年1月1日現在)				
役 員	評 議 員	親 泊 素子 山口 勝廣 川合 久仁雄	下 村 彰男 渋谷 晃太郎 鈴木 正義	竹 村 節子 中 村 直美	中 尾 隆之 荒 井 浩幸
	代 表 理 事	小野寺 聡			
	理 事	河 本 利夫 本 村 隆行 藤 井 嗣己	塚 本 瑞天 引 地 昌宏	矢 田 泰裕 柴 田 良平	中 山 広一 矢 津 田 則幸
	監 事	竹中 登志夫 加藤 暢一			
決 算	令和3年度				
	経常収益	160億6,549万円			
	経常費用	162億5,186万円			

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	<p>(1) 公共施設であることを念頭に置き、誰でも気軽に利用できる低廉な利用料金を設定するとともに、バリアフリー対策等により全ての人々が気軽に利用できる環境をつくる。</p> <p>(2) 地域経済への貢献と地元雇用の促進のため、料理の原材料の地元調達に取り組む、従業員は地元雇用に優先する。</p> <p>(3) 60年以上にわたる経営ノウハウと全国35か所の休暇村ネットワークを活用し、利用人員の拡大と効率的な施設運営に努める。</p> <p>(4) 顧客会員向けに年4回発行する会報紙を活用した情報発信による利用の拡大を図る。</p> <p>(5) アンケートの実施など、常に利用者の声を聞く体制を整備し、要望の把握と改善対応に努め、満足度の向上を図る。</p>
管理運営体制	<p>(1) 支配人（1名）を統括責任者とし、支配人代行者を始めとする公共宿泊施設の管理職経験、実務経験が豊富な役職者を含む正社員12名及び契約社員・パートタイム45名を配置する。</p> <p>(2) 各部門に知識、経験がある役職者を配置する。</p> <p>(3) 職員の多能化を推進し、利用者の動向に応じてフロント、レストラン等の複数の業務に対応できるようにすることで効率的な運営を行う。</p> <p>(4) 管理運営を円滑に行うため、適正なスタッフ数を確保し効率的な管理運営を行う。</p>
施設の維持管理	<p>(1) 利用者へ安心安全・快適な施設を提供するため、計画的な施設の維持管理を行う。</p> <p>(2) 保守管理業者は施設を熟知した地元の実績のある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>(3) 施設、設備等の法定点検、自主点検を確実に実施し、異常箇所の早期把握と対応に努める。</p> <p>(4) 施設の清潔感を維持するため、館内清掃、芝生の整備、草刈りを徹底する。</p>

<p>利用促進の取組</p>	<p>(1) コロナ禍で生まれた新たなサービス（星空のパーティオ，せとうちリビング，アメニティーバー，モーニングケース等）を活用した企画や宿泊プランの販売や食事の際の飲物をフリードリンクにしたオールインクルーシブプラン等を販売し，利用者の満足度の向上を図る。</p> <p>(2) 客室リノベーションによるハード面の魅力アップと新たなサービス提供によるソフト面の魅力アップを積極的にPRし，県内外からのワーケーション利用の拡大に努める。</p> <p>(3) 教育旅行や合宿取扱エージェントへの計画的な団体誘致セールス，自社ホームページ，会報誌，市広報誌，OTA（じゃらん，楽天トラベル等）などの活用，中四国ブロック休暇村との共同販売や休暇村大阪センターとの合同セールスを実施し，利用の拡大を図る。</p> <p>(4) インターネットや休暇村の会報誌の活用，年間の利用回数が多いお客様に向けた顧客DMやメールマガジン配信を行い，利用者（リピーター）の増加と利用促進を図る。</p>
<p>自主事業その他サービス向上の取組</p>	<p>(1) コロナ禍で生まれた新たなサービス（せとうちリビング，ワーキングカフェ，星空のパーティオ，アメニティーバー等）を組み合わせたプランや客室から眺める花火プラン，ワーケーションプランなど多彩な宿泊プランを販売する。</p> <p>(2) 幻想的な光を放つ海ほたるの観察会やシーカヤック体験など，自然環境を生かした体験プログラムを実施する。</p> <p>(3) 食事コースは呉市や県内産の食材にこだわったビュッフェ「瀬戸内ディナー」や季節限定のブランド牡蠣「かき小町」を使ったプレミアム懐石，新しい朝食（モーニングBOX）等を提供する。</p> <p>(4) 夏期のプール営業時には，入園料，栈敷使用料，ランチBBQ，温泉入浴券がセットになったお得なプランやせとうちテラスを活用した日帰りキャンププランを販売し，利用促進と増収を図る。</p> <p>(5) 地域主催のイベントに積極的に参加するとともに，「大和ミュージアム」，「てつのくじら館」，「アレイからすこじま」など周辺観光施設と連携した宿泊プランの販売や様々な企画を実施する。</p>
<p>経費削減の取組</p>	<p>経費節減対策は，利用者へのサービス低下を招かないよう十分に配慮した上で行う。</p>
<p>その他</p>	<p>指定管理者のいかなる経営努力によっても，指定管理料に大幅な不足が発生した場合は，市と指定管理者において協議の上，その費用を，市が全額負担するよう要望する。</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」（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) 申請者

団体名	団体所在地	代表者氏名
一般財団法人休暇村協会	東京都台東区東上野5丁目1番5号	小野寺 聡

(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、基準ごとにその適否を審査しました。

審査基準	判定
<p>ア 事業計画書等の内容が、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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・公の施設として市民等の平等な利用の確保 ・不当な利用制限の有無 ・特定の者のみに有利な利用形態の有無 	適・否
<p>イ 事業計画書の内容が、施設の適切な維持及び管理が図られるものであること。</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正かつ確実な維持管理 ・災害時や緊急時等の適切な対応 	適・否
<p>ウ 事業計画書等の内容が、施設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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・利用者からのクレーム対応 ・施設の特徴を生かした、斬新さや独自性のある魅力的な提案 ・季節や需給にあわせて利用料金を柔軟に設定するなどの工夫 	適・否
<p>エ 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】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・適正な提案額 ・管理経費の削減のための工夫 ・事業計画と収支計画との整合 	適・否
<p>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。</p> <p>【主な評価の視点】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・経営基盤が安定し、計画に沿った管理運営を行う能力の有無 ・安定した管理運営が行える管理責任者及び人数の配置 ・管理運営に必要な、又は望ましい専門職種等の適切な配置 ・事故防止及び緊急事態に対応可能な安全管理体制 ・個人情報等の情報管理について適切な対応がとれる体制 	適・否
<p>カ その他施設の設置目的等に応じて定める基準</p>	適・否

【主な評価の視点】 ・雇用や発注などにおける地域との連携や貢献 ・市民協働を意識した取組	
総合判定	適・否 ※否は失格

(3) 審査結果

申請者	一般財団法人休暇村協会	【評価した点】
総合判定	適	<ul style="list-style-type: none"> ・コロナ禍で生まれた新たなサービスを活用した企画や宿泊プランの販売，地域資源を生かした食の提供，体験メニューやイベントを開催する計画等により利用者満足度の向上を図ることで，利用の増進が期待できる。 ・グループのスケールメリットやノウハウ，これまでの経験を生かした施設管理や広報活動，地域との連携により，安定した運営を継続することが期待できる。
【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	今井 雅敏	一般社団法人広島県観光連盟プロダクト開発事業部プロデューサー
	神藤 敦美	神藤税理士事務所
	住谷 秀治	呉広域商工会事務局長
	寺嶋 文秀	呉市産業部長
	川本 善信	呉市産業部観光港湾担当部長

9 選定の理由

(1) 非公募での選定理由

ア 一般財団法人休暇村協会は，東京都に本拠を置き，全国35の休暇村の管理運営をしているなどグリーンピアせとうちの指定管理者としての能力を有していると考えられること。

イ 指定期間が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，グリーンピアせとうちの現況を把握しているとともに，全国で類似施設を多く運営しているノウハウやスケールメリットを有しており，グリーンピアせとうちにおいて顧客満足度の高いサービスを提供している一般財団法人休暇村協会が管理運営をすることが効果的であるため，非公募による選定手続を行うこととしたもので

す。

(2) 選定委員会での審査

公募により指定管理者の候補者選定を行う場合に準じて、民間の専門的な知識を有する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審査を行いました。

その結果、一般財団法人休暇村協会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3年度）

施設の名称 グリーンピアせとうち
 指定管理者名 一般財団法人休暇村協会

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
(1) 指定管理料	0	
(2) 利用料金収入	71,689,955	
宿泊・屋内施設収入	62,275,951	
入浴料収入	0	
屋外施設収入	9,414,004	プール，グラウンドゴルフ利用等
(3) その他収入	138,072,669	市指定管理者支援給付金は，令和3年6月支給分（63,226千円）を除き，令和4年6月支給分（58,536千円）を含む。
市指定管理者支援給付金	94,542,000	
雇用調整助成金	29,019,169	
県感染拡大防止協力金	14,385,000	
雑収入	126,500	
計	209,762,624	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
(1) 人件費	157,101,105	
職員給与	41,388,371	正社員13名
諸手当	12,074,602	契約社員・パート57名
賃金	83,821,726	
福利厚生費	19,816,406	
(2) 管理費	112,248,256	
光熱水費	39,230,787	
電気使用料	19,328,349	
上下水道使用料	6,947,013	
燃料費	12,529,177	
ガス使用料	426,248	
修繕料	2,416,628	
委託料	18,808,804	
保守料	18,808,804	エレベータ，消防設備等
その他支出	51,792,037	
旅費交通費	154,576	エージェント・マスコミセールス等
通信運搬費	1,681,686	電話料金，郵便代等
調査研究費	1,453,966	新聞・雑誌購読等
諸会費	198,000	各種団体の年会費
交際費	589,576	地元行事等の参加に伴う費用
会議打合費	188,872	
賃借料	1,677,692	フロントシステム，券売機等
消耗備品費	4,844,186	
消耗品費	9,204,109	営業用消耗品及び事務消耗品
保険料	1,147,120	旅館賠償責任保険，レジャーサービス保険等
車両維持費	1,185,292	車両の燃料費及び修繕費
広報宣伝費	9,940,363	情報掲載料，パンフレット作成等
洗濯費	3,703,392	客室布団
支払手数料	9,939,777	旅行会社及びクレジット会社への手数料
本部管理費	0	
雑費	5,701,530	
公租公課	181,900	印紙代等
(3) 市への負担金		
計	269,349,361	
収支(a-b) ①	-59,586,737	

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
食事収入等	95,900,799	
計	95,900,799	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
売上原価	32,349,619	
計	32,349,619	

収支(c-d) ②	63,551,180	
-----------	------------	--

指定管理者収支計(①+②)	3,964,443	
---------------	-----------	--

参考資料 2

指定管理業務収支計画書（全体）

施設の名称 グリーンピアせとうち
 団体名 一般財団法人休暇村協会

《市委託事業分》

【収入(a)】

(単位：円)

項目	令和5年度	備考欄
(1)指定管理料	50,000,000	
(2)利用料金収入	174,790,000	
宿泊・屋内施設収入	153,560,000	
入浴料収入	0	
屋外施設収入	21,230,000	プール, グラウンドゴルフ利用等
(3)その他収入	0	
	0	
	0	
計	224,790,000	

【支出(b)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
(1)人件費	183,700,000	
職員人件費	68,200,000	正社員12人分の給与, 賞与
契約社員(常勤, 非常勤)	78,100,000	常勤4人, 非常勤41人の賃金, 賞与
パート・アルバイト	14,850,000	夏期, 繁忙期の短期アルバイト, パートの賃金
福利厚生費 など	22,550,000	
(2)管理費	187,203,000	
光熱水費	74,085,000	
電気使用料	37,950,000	
上下水道使用料	13,915,000	
燃料費	21,010,000	
ガス使用料	1,210,000	
修繕料	0	
委託料	31,610,200	
警備	6,490,000	夏期のプール監視 ほか
清掃	4,510,000	
機械設備保守点検	14,250,000	
建築基準法第12条点検業務	6,360,200	
建築物等点検	352,000	
電気設備点検	1,161,600	
昇降機点検	2,178,000	
防火設備点検ほか	2,668,600	
その他支出	81,507,800	
旅費交通費	550,000	エージェント・マスコミセールス等
通信運搬費	2,200,000	電話料金, 郵便代等
会議研究費	1,130,000	
負担金・謝金	1,045,000	各種団体の年会費, イベント実施謝金
賃借料	2,200,000	フロントシステム, 券売機等
消耗備品費	4,950,000	営業用消耗品及び事務消耗品
消耗品費	13,772,000	客室アメニティ ほか
保険料	1,980,000	旅館賠償責任保険等
車両維持費	2,750,000	車両の燃料費及び修繕費
広報宣伝費	7,953,800	情報掲載料, パンフレット作成等
洗濯費	10,373,000	客室シーツ等洗濯費
支払手数料	19,360,000	旅行会社及びクレジット会社への手数料
本部管理費	3,960,000	
雑費	8,899,000	ゴミ処理, 浄化槽汚泥処理, NHK受信料 等
公租公課	385,000	印紙代等
(3)市への負担金		
計	370,903,000	
収支(a-b) ①	-146,113,000	

《自主事業分》

【収入(c)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
食事収入等 (食事収入)	170,500,000	
〃 (飲物収入)	19,030,000	
〃 (売店収入他)	38,280,000	
計	227,810,000	

【支出(d)】

(単位：円)

項目	実績	備考欄
売上原価 (食事材料費)	54,560,000	
〃 (飲物材料費)	9,515,000	
〃 (売店材料費)	17,622,000	
計	81,697,000	

収支 (c-d) ②	146,113,000	
------------	-------------	--

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