

会議録（概要）

会議の名称	令和7年度 第2回佐渡市公の施設指定管理者選定委員会（産業部会）
開催日時	令和7年10月21日（火） 9時30分開会 11時45分閉会
場所	佐渡市役所 本庁2階 大会議室
議題	<p>(1) 募集の経過説明と第1次審査（資格審査）の結果報告について</p> <p>(2) 第2次審査</p> <p>①審査及び採点方法についての説明</p> <p>②応募者によるプレゼンテーション及び質疑応答、個別審査表項目による審査</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ドンデン山荘 ・サンライズ城が浜、あかどまり城が浜温泉 <p>③個別審査の全体審議、意見調整</p>
会議の公開・非公開 (非公開とした場合は、その理由)	公開
出席者	<p>委員長 佐藤達也</p> <p>副委員長 村山優樹</p> <p>委員 三浦正道 渡嘉敷彩子 角康弘</p> <p>梶田富士雄 長澤栄吉</p> <p>応募者1団体 事務局 観光振興課</p> <p>課長補佐 佐々木貴浩 企画調整係主事 宇田直史</p> <p>財産管理課 課長補佐 長尾啓介</p>
傍聴人の数	0人

会議の概要（発言の要旨）	
発言者	議題・発言・結果等
	<p>1 開会</p> <p>2 議題</p> <p>(1) 募集の経過説明と第1次審査（資格審査）の結果報告について (事務局から募集の経過と第1次審査の結果について説明)</p> <p>(2) 第2次審査</p> <p>①審査及び採点方法についての説明 (事務局から採点方法について説明)</p> <p>②申請者によるプレゼンテーション及び質疑応答、個別審査表項目による審査</p> <p>対象施設 ドンデン山荘 応募者A（以下、応募者）</p> <p>（応募者から説明）</p> <p>質疑</p> <p>渡嘉敷委員 国内各地に色々なホテルを展開しているということですが、佐渡のホテルの業績は全国と比べてどうでしょうか。</p> <p>応募者 地域によってばらつきがあります。関西はインバウンドが9割を越え、単価も急激な上昇をしています。一方でビジネスホテル、水島、鹿島などは定期改修工事のお客様がおり、収入はさほどですが安定しています。ラグジュアリーからエコノミーまでありますが、全体的な底上げが進んでいますが、地域、季節の要因でばらつきはあります。</p> <p>渡嘉敷委員 佐渡が極端に悪いとかはありますか。</p> <p>応募者 高付加価値化事業で投資を行っていますので、宿泊単価を上げるとともに従業員待遇の向上を目標として計画し、計画以上をキープしています。業績も予定以上です。</p> <p>全体の利用者が増えていますし、佐渡も非常に良い状態になっています。</p> <p>三浦委員 収支計画書の利益は現在の料金設定での試算でしょうか。</p>

	<p>もう一つは佐渡で様々な事業をしていただいて色々な事業が継続できていると思いますが、地域的に限られ、冬の時期もあり、繁忙期が重なるため、スタッフがギリギリだと思いますが、雇用の確保について対応策を教えてください。</p>
<p>応募者</p>	<p>値上げを前提としているかというと、料金は現行料金で提案しています。しかし、安定的な運営のため、質の高いサービスのため、利用料金は値上げしたいと考えています。時代に沿うような環境を作りたい。</p> <p>繁忙期が重なるということですが、先ほど少し触れましたが、ふるさと納税の事業でお米中心に進めており、秋から冬の作業が増えています。水産加工施設も冬に作業が多くなるような仕組みを作っています。</p> <p>また、妙高のアルペンリゾートと連携して、そこと従業員を交換するような相互交流などで雇用の安定化を図り、どうしても足りない場合は全国のホテルから集めたり、ホテルの親会社からボランティアスタッフを集めるような仕組みもございます。ほかの地域との連携も模索しながら安定運営に努めてまいりたいと考えて居ます。</p>
<p>長澤委員</p>	<p>今の従業員のことについてですが、事業計画に常勤5名、非常勤4名です。収支計画の入件費は従業員分として、一般管理費の賃金がそれ以外のパート社員など、派遣外注費もありますが内訳はどうなっているでしょうか。</p> <p>また、5人常勤の方は島外の方なのでしょうか、島内の方なのでしょうか。</p> <p>決算報告書は別法人なので系列会社の分を除いたものでしょうか。</p> <p>ドンデン山荘の収支計画は右肩上がりですが、どのような実績なのでしょうか。懸念はゼロ円の指定管理料ですが、他の事業とのバランスでペイしていますが、その辺が心配だということがあります。</p> <p>収支計画書は現状の利用料金を元にしているということですが、実際の利用状況の構成としては部屋を個室利用なのでしょうか、詰込みで相部屋なのでしょうか。</p>
<p>応募者</p>	<p>決算は系列会社の分を除いたものです。</p> <p>正社員及び契約社員で5名となっています。残りのパートは一般管理費に振り分けています。</p> <p>売上推移で昨年は1,000万円を切っている状況ですが、今期は1,200万まで来ています。冬場の電気代、人件費の固定費があり、</p>

減少要因としてスタッフを2名昨年より増員しています。一回は利益が下がると考えています。今季は少しマイナスとなります。

8,000円の宿泊料金に対して経費は半分程度かかっています。人件費、電気代、食材の高騰が影響してきています。

お客様に納得いただくため、表に出るコストを下げるわけにいかないので、宿泊費を上げることで対応させていただければありがたいと考えています。

4月～6月までトレッキングが9割、この際は相部屋でも良いので泊まりたいというニーズが多いです。

従業員の採用ですが、シェフが島外であとは、昨年、高校を卒業した新卒を採用していますが、あとは地元です。

質疑終了

③個別審査の全体審議、意見調整

各委員の審査表を集計した結果、平均点81点となり合格基準点の60点を超えていたので選定委員会としてドンデン山荘の指定管理者の候補者をサンフロンティア佐渡株式会社とすることに決定しました。

②申請者によるプレゼンテーション及び質疑応答、個別審査表項目による審査

対象施設 サンライズ城が浜、あかどまり城が浜温泉
応募者A（以下、応募者）

応募者 (応募者から説明)

質疑

渡嘉敷委員 提案の中でマリンスポーツ体験会というものがありますが、ポテンシャルが高いのではないかと思います。宿泊の方だけを対象にしているのでしょうか、宿泊以外も対象に想定しているのでしょうか。

応募者 宿泊以外も対象と考えています。相川は波があつても南部は大丈夫というような状況も多いと思います。アウトドアベースやサードフィールドさんなどと連携して、将来的なガイド育成ももくろんでいます。

佐藤委員長	こちらの施設に関しては日帰り入浴のニーズがありましたが、御社が目指す高付加価値と地元ニーズのバランスはどのようにお考えでしょうか。
応募者	健康増進施設としての温浴施設の設置目的がありますので、これは独立した形で生かしていきたい。赤泊の方のニーズを把握し、すみわけなのか共有なのか、模索していきたい、できれば時間帯をずらすということがベターなのかとも思います。健康増進の機能をそぐわないよう検討してまいります。
渡嘉敷委員	入浴の利用料金についてはどう考えていますか。
応募者	800円の入浴設定なので、入浴はこのままで良いと思っています。現状おそらく地元利用が多いのでそのあたりの利用状況の動きに併せて考えたいと思います。
村山副委員長	収支計画書に同じ数字が入っていますが、人件費のところで人件費3,450万円、足しても明細が合わないので、確認させてください。
応募者	給与手当が2,800万円、法定福利費が340万円、臨時賃金が310万円を計上という形で訂正をお願いします。 大変申し訳ございません。
村山副委員長	初年度200万円ほどの赤字予想となっていますが、ドンデンの方とほぼ利用人数が同じで、収支の違いの原因はなんでしょうか。
応募者	料理の単価になります。ドンデン山荘は安いところで8,000円ほどの料理を提供しておりその差が大きいということです。 その他、料金の変動制をされていないので、繁忙期は高く、閑散期は安く、ということで料金底上げと稼働底上げができると考えています。
長澤委員	今まででは、島内のお客様が多い施設と認識していますが、島外にシフトするのが悪いことではありませんが、赤泊振興公社と連携しながらという中で、付加価値を高めて外貨を稼ぐことは良いことで、今まででは地元密着型で、これに連携していくことは建て直しに繋がると期待します。 地元の方が利用しているということに対して、佐渡市民の利用料

	<p>金の設定提案有りますが、冬場の閑散期に地域の方が利用しやすい施設であってほしいと思っています。</p> <p>ここだけではなく、御社が入ってきたことで価値が高まって良くなっている反面地元の方が利用しにくくなつたという声も聴いてるので、良い意味でのバランスを取つた運営をしていただきたい。</p> <p>温泉施設の活用や宿泊の佐渡市民割引など具体的にどのように計画されているか。想定範囲内で結構ですが教えてください。</p>
応募者	<p>年間売り上げ状況から宿泊は島外、宴会は地元、特に冬場の宴会利用が収益を作っているのでその構造は一定程度魅力的なので地元から使ってもらえるよう心掛けてまいりたいと考えています。</p>
三浦委員	<p>赤泊は前浜の方で、島内ではあまり観光客が来ている方ではないです。交通の便が悪いですが、今後どういう発信で前浜地域へ客を呼ぼうとしているのでしょうか。</p>
応募者	<p>ドンデン山荘も最初はそうでした。トレッキング以外に利用が無かったものを認知度を島外に向けてあげていく。SNSやグーグルマップの口コミ数の増大、マーケティングの力を借りながら情報発信していく、これを継続していくことで、旅の認知度をどう上げるか。</p> <p>旅行中の満足度を磨き上げることで旅行後の余韻効果を最大化することで将来的に赤泊城が浜の利用数増加には必ず数字はついてくると考えています。</p>
村山副委員長	<p>人材確保の点でお聞きします。繁忙期の時にコネクトやマッチボックスなどで確保ということですが、全国的な人手不足の中で、ドンデン山荘も赤泊も遠隔地ですが、うまく採用できそうですかね。</p>
応募者	<p>苦労すると思っています。ただ、運営をするにあたって可能性のある所については積極的に活用させていただく、グループ各事業所の応援が可能な日は、バッティングすることも多いがDX化も進めて余力をいかに作るかということを考えています。地域の人で短時間労働など多様性のある働き方もご相談させていただきながら確保を進めてまいりたいと考えています。</p>
	<p>③個別審査の全体審議、意見調整</p>
	<p>各委員の審査表を集計した結果、平均点79点となり合格基準点</p>

の60点を超えていいますので選定委員会としてはサンライズ城が浜、あかどまり城が浜温泉の指定管理者の候補者をサンフロンティア佐渡株式会社とすることに決定しました。

会議終了