

下関市指定管理候補者選定委員会（観光施設 2）議事録
（要点）

日 時：令和 7 年 1 0 月 2 日（木）午後 1 時 1 5 分～午後 4 時 1 0 分

場 所：下関市役所西棟 5 階大会議室

出席委員：A 委員、B 委員、C 委員、D 委員、E 委員 以上 5 名

その他出席者：事務局 下関市観光スポーツ文化部観光施設課職員 5 名

- 次 第：1 開会
2 委嘱状交付
3 委員自己紹介
4 委員会及び委員の職務等、下関市公の施設における指定管理者の
指定手続等に関する条例及び同条例施行規則の説明
5 委員長選任
6 諮問
7 審査基準、配点・最低制限基準の決定
8 下関市営国民宿舎海峡ビューしものせき
（1）募集内容、施設概要説明
（2）応募団体の申込内容について報告
（3）応募者プレゼンテーション、ヒアリング
（4）採点
（5）集計
（6）決定
9 閉会

1 開会

開会のあいさつ

2 委嘱状交付

各委員に委嘱状交付

3 委員自己紹介

各委員の自己紹介

【事務局】

委員 5 名全員の出席により、下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例施行規則第 9 条第 3 項の規定によって、会議が成立していることを報告。

4 職務等、手続条例及び条例施行規則の説明

【事務局】

下関市公の施設における指定管理者の指定手続等に関する条例及び手続条例

施行規則に規定された、委員会の設置目的や委員の任期等について説明。

5 委員長選任

委員の互選により委員長を選任。

応募団体の提案書に含まれるアイデアや著作権の保護、選定までの間の委員との接触を避けること等、円滑な審理を確保するため、会議を非公開にしたいという考えを示す。

－異議なし－

6 諮問

下関市長から当委員会に対し、指定管理候補者の選定に関する意見を諮問。

7 審査基準、配点・最低制限基準の決定

【委員長】

議事録について正確性を確保するため、議事録署名人を指名。

－議事録署名人に指名された委員、承諾－

(1) 審査基準、配点・最低制限基準の決定

【事務局】

以下のとおり説明及び選定委員による審議を依頼。

- ・事務局（案）として、下関市指定管理者制度ガイドラインの指定管理候補者選定（審査）の基準・着眼点のモデル案を参考に作成。
- ・採点方式の100点満点とし、最低制限基準を平均60点以上とすること。
- ・1団体のみの応募であるが、採点方式により、各委員の採点の過半数以上が最低制限基準に達しており、かつ平均点が最低制限基準以上であれば選定すること。

－異議なし－

8 下関市営国民宿舎海峡ビューしものせき

(1) 募集内容、施設概要説明

【事務局】

募集内容、施設概要について説明。

(2) 応募団体の申込内容について報告

【事務局】

事前に申込者の資格について提出書類を事務局で確認し、適合していることを報告

(3) 応募団体プレゼンテーション・ヒアリング

－応募団体入室 5名－

【応募団体】

パワーポイントにより説明（運営コンセプト等の説明）

【B委員】

リピーターの割合と外国人宿泊者の割合、また、料理に関して市内の他の宿泊施設とどのような差別化を図られているかを教えてください。

【応募団体】

電話予約等のお客様もDMのリピーター率に関しては、2～3割程度です。インバウンドは全体に対しまして5%ぐらいです。ただ、昔に比べればだいぶインバウンドの利用も増えてはきていますので、今後、しっかり対応していきます。料理については、和食の会席の中に洋の物を入れたり、朝食のバイキングにも力をいれております。

【C委員】

この金額でよくやれているなと思います。ご年配の方や食の細い方への料理の対応、インバウンドに向けてはハラルとかベジタリアンの方への対応はどうされていますか。

【応募団体】

料理につきましては、物価が非常に上がってきておりまして、原価率も厳しい状況になってきております。できる限り企業努力を重ねて、今の状況を維持していきたいというふうに思っておりますが、難しい場合には、料金の改定等々ご相談させていただこうかと思っております。個々のお客様からのご意見は、ご要望に応じて、現時点で提供をしているところでございます。今までも、トルコの選手団等々のですね、受け入れを実際にしておりまして、その時も、ご要望に応じた対応をしており、今後も、受入れのときには、積極的に対応して参りたいと考えております。

【D委員】

お風呂や施設の管理を第三者委託でされていると思いますが、十分に機能しているか、不備があった際の指導について教えてください。

【応募団体】

施設管理につきましては、随時しっかりチェックを行っております。管理が行き届いてなかったところは都度、何が原因なのかということと、再発防止に向けて、どのようなことが必要なのかということ、実際に任せた業者並びに行政、下関市とも協議をさせていただいて、改善しております。それでもなかなか行き届かない部分については、一部業者を入れ替えたりということも実施しております。

【D委員】

アンケート調査を実施されてる頻度、方法は。

【応募団体】

各客室にアンケート用紙を設置させていただいております。毎月集計して、ご要望、お褒めの言葉、おしかりの言葉に分類をして、それを全館のスタッフで共有しております。それとは別に、シークレットカスタマー調査も行っております。

【D委員】

御社は多角的に事業を展開されていると認識しておりますが、そのノウハウを、海峡ビューの運営にどのように活かしているかをお聞かせください。

【応募団体】

高速道路のサービスエリアを運営しておりますので、お土産を取り揃えるということについては他社に負けません。接客については国民宿舎のおもてなし（作法）を逆に他のお店に活かしております。

【E 委員】

物価高、人件費の高騰、コスト高の対応をどうされますか。

【応募団体】

食材等の物価高につきましては取引先様にご協力いただき、安く仕入れる努力をしております。対応できないというところについては、料理の内容変更をさせていただいたりしております。それでもまだ、難しい時は販売価格の改定を行います。人件費の対策は人手を減らし効率化をするために、D Xに取り組んでおり、予約を予約サイトから受入れるように促しています。

【E 委員】

作成いただいた収支計画の利用者数や基準額の実現可能性はどうお考えですか。

【応募団体】

初年度 2 万 6, 600 人で最終年度 2 万 7, 700 人という数字については、無理な数字ではないと考えております。

【B 委員】

事業費の中で、支払い手数料が 2, 000 万という高額なものが計上されている一方で、修繕費は 540 万程度ですが、どうですか。

【応募団体】

手数料につきましては、ネットエージェントの予約が増えれば増えるほど額は増えていくという、効率化になるけど、費用がかかります。修繕費につきましては、大きな設備の更新は市の方で、厨房機器であったり、事務所とかそういったところの備品であったり、パソコン等々の修繕は指定管理者の修繕と考えております。

【A 委員】

海峡ビューに来られる方は、どのようにして来られますか。

【応募団体】

ほぼ皆さん自家用車で来られています。路線バスは 1 割ぐらいです。修学旅行を除いた団体バスでの泊まりも、昔より減っており、1 割程度です。

【A 委員】

部屋の稼働率はどうですか。

【応募団体】

休憩利用を加味した稼働率は、全国で 6 位となっております。

ーヒアリング終了（応募団体退室）ー

（4）採点

(5) 集計

(6) 決定

【事務局】

各委員の採点は、66点、69点、72点、80点、77点で、すべての採点について最低制限基準に達している。合計364点、平均72.8点である。

【委員長】

集計結果について最低制限基準に達しているため、株式会社ユニコンを下関市営国民宿舎海峡ビューしものせきの指定管理候補者に選定することに異議はない。

－異議なし－

－異議なしのため、株式会社ユニコンを下関市営国民宿舎海峡ビューしものせきの指定管理候補者に選定－

－審査終了－

9 閉会