

下関市指定管理候補者選定委員会（火の山山麓キャンプ場）議事録
（要点）

日 時：令和8年5月11日（月）午後1時15分～午後3時50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（火の山山麓キャンプ場）
 - （1）審査基準、配点・最低制限基準の決定
 - （2）募集内容・施設概要等仕様説明
 - （3）申込団体の申込資格の適否について報告
 - （4）プレゼンテーション（2者）
 - （5）ヒアリング（2者）
 - （6）採点（2者）
 - （7）集計結果発表
 - （8）決定
 - 8 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。

－異議なし－

5 委員長選任

委員の互選により委員長を選任。

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

【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。
- ・採点方式により、各委員の採点の過半数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となった合計点数の高い団体を候補者として選定すること。最低制限基準未満の場合は、理由の記載すること。

－異議なし－

(2) 募集内容、施設概要等仕様説明

【事務局】

募集内容、施設概要等仕様について説明。

(3) 応募団体の申込資格の適否について報告

【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。

(4-①) プレゼンテーション

－応募団体A入室－

【応募団体A】

パワーポイントにより説明（運営コンセプト等の説明）

(5-①) ヒアリング

【A委員】

月50万円程度の売上規模に見え、経費が多い。保守的に見たのか、これが精一杯なのか。

【応募団体A】

他施設でも減免利用が大半で、減免分を含めると実態は「利用料金の4～5倍」になるケースもある。

金額は募集要項の市の目安をベースに積算。やや保守的だが、実際は伸ばしていき

たい、最低ラインの想定。

【A委員】

業務委託があるなら、委託先の開示や安全・情報管理の担保が必要では。夜間警備は委託するのか。

【応募団体A】

警備は自社の資格者を直接雇用で配置。再委託は一般廃棄物、植栽管理の一部等を想定。契約は自社基準で行い、必要なら市へ提出するなど情報開示に努める。

【D委員】

火の山は野生動物がいる。不測事態への危機管理は。

【応募団体A】

臭い対策（においで引き寄せない資材）、音の活用（近隣配慮し不定期）、獣侵入対策（入口路面の工夫等）を検討。熊等も想定しスプレー使用訓練等も行う。

【D委員】

町に近く、人が見に来る・侵入する可能性もある。夜間の対策は。

【応募団体A】

夜間警備を配置し巡回警備を行う（仕様はないが経験上必要と判断）。

【B委員】

代表企業（太平ビルサービス）にとってこの事業の位置付け・重要性は。

【応募団体A】

社会教育施設等の指定管理を各地で実施しており、共同事業体でも複数施設対応の実績がある。社会貢献性が高い事業として重要な位置付けで取り組む。

【A委員】

眺めは良いが一般的な山中/海辺のキャンプ場像と違う。立地をどう捉えるか。

【応募団体A】

観光地型キャンプ場は「キャンパーだけが顧客ではない」。唐戸市場等と組み合わせ、ぷらっと来て体験したい層にも合う。浜焼き等、観光客向け導入も検討。

【E委員】

深坂の森も管理しているが競合しないか、また利用者増の考え方は。

【応募団体A】

顧客層が分かれる。深坂は昔からのアウトドア層の評価が高い一方、新しいキャンプ像を求める層は評価が分かれる。よって競合の心配は小さい。

【A委員】

サイト数が少なく将来の展開が読みにくい。成長戦略・拡張性は。

【応募団体A】

キャパに合った運営でよい。人気サイトは埋まる想定で、他サイトはプロモーションで利用増を図る。キャンプ場内完結ではなく、市内観光へ回遊させる拠点として展開。

ーヒアリング終了（応募団体A退室）ー

(6-①) 採点

(4-②) プレゼンテーション

—応募団体B入室—

【応募団体B】

パワーポイントにより説明（運営コンセプト等の説明）

(5-②) ヒアリング

【A委員】

募集要項のビジョンは観光消費も意識しているように見えるが、提示したポジショニングは低価格寄り。客層が違わないか。

【応募団体B】

キャンプ層は「抑える部分（宿泊/移動）」と「使いたい部分（食/遊び）」が明確。ユース利用者も貧乏旅行だけでなく、宿泊は抑えつつ下関の食や体験に支出する傾向。滞在を長くし、市内消費の機会を増やしたい。

朝食摂取率が下がっているのは唐戸市場へ行く人が増えたためなど、まさに「宿泊を抑え食に使う」動き。キャンプ場も観光として位置付け、情報発信で経済波及を狙う。紙芝居等で下関体験も提供。

【A委員】

ユース hostel 業態が、稼ぐ施設運営の相乗効果に対して制約・マイナスにならないか。また、決算を見ると資産が薄い。財務基盤・見通しは。

【応募団体B】

・火の山ユースは、ふぐフルコースや BBQ など単価を上げる工夫が既にあり、ユースの存在がマイナスではなく「快適・安心」の価値を高められる。

・震災・コロナ等で売上が落ちたが、自治体等からの補助金も活用しつつ弁当事業等でしのぎ、大きな借入はしていない。利益を貯めるのではなく、理念に基づきユース hostel に投資してきた。キャンプ場では、ユースからの提供で「手ぶら BBQ」や「キャンプ場でふぐ刺し」なども可能と考える。

【D委員】

入浴（温泉等）について、近隣施設との連携（クーポン等）も含めてどう提供するか。

【応募団体B】

周辺入浴施設の案内を積極的に行う。加えて、市との協議が必要だが、ユースの入浴施設を使える運用も選択肢として提示。

現状は条例上、外部入浴ができないが、キャンプ場開始に合わせ条例改正を進めている。海峡ビュー等も外来入浴をしており、運営時間など今後協議。

【D委員】

若者グループ等の騒音が増える場合、近隣苦情等へどう対応するか。

【応募団体B】

一定のルール（時間等）を設け、自由放任にしない。自治会副会長等として地域状

況を把握しており、苦情対応も行う。受付後放任ではなく、夜も含めて火の後始末等までスタッフが関与する運営を想定。

【B委員】

スライドで示した「高い経済効率性」はどう実現するのか。なりますか。

【応募団体B】

ユースホステルのスタッフと柔軟に運用し、宿直も含めて連動させることで、人件費を圧縮し、その分を満足度向上に回したい。備品等は現時点の情報では精緻な数値提示が難しいが、実績と知見で効率運営する。

【E委員】

施設内に宿直場所がない可能性がある中で、夜間体制（宿直・警備）をどう実装するか。

【応募団体B】

募集資料上は宿直不要との回答だったが、当方は必要と考える。建屋的に宿泊待機が難しい場合、ユース側の宿直が対応し、カメラ等も導入して補う。

距離があるため繁忙期等は現地に近いところでの待機も必要。必要ならキャンピングカー等の持ち込みも含めて検討する。

－ヒアリング終了（応募団体B退室）－

（6－②）採点

（7）集計結果発表

【事務局】

応募団体Aの各委員の採点は、77点、80点、71点、69点、72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369点、平均73.8点である。

応募団体Bの各委員の採点は、65点、61点、73点、61点、71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331点、平均66.2点である。

（8）決定

【委員長】

集計結果について、合計点数の高い応募団体Aを火の山山麓キャンプ場の指定管理候補者に選定することに異議はないか。

－異議なし－

－異議なしのため、応募団体Aを火の山山麓キャンプ場の指定管理候補者に選定－

－審査終了－

8 閉会