

会 議 名	第1回港区立大平台みなと荘指定管理候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年4月9日（金） 14時00分から15時30分まで
開 催 場 所	区役所3階産業・地域振興支援部会議室
委 員	出席者5名（欠席者なし） 篠原委員、松元委員、抜井委員、山本産業・地域振興支援部長、佐藤観光政策担当課長
事 務 局	地域振興課
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 産業・地域振興支援部長挨拶 3 委嘱状の交付 4 委員紹介 5 委員長及び副委員長の選出 6 議 題 （1）選考の進め方及び公募要項（案）について （2）評価基準及び採点表（案）について 7 事務連絡 8 閉会
配 付 資 料	資料1 港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会委員名簿及び設置要綱 資料2 選考の進め方 資料3 公募要項（案） 資料3-2 公募要項様式集 資料4 業務基準書一式 資料5 審査基準及び採点表（案） 資料6 選考スケジュール（案） 参考資料1 大平台みなと荘パンフレット及び専用はがき 参考資料2 港区区民保養施設利用のご案内
会議の結果及び主要な発言	
	1 開会 （事務局から開会の挨拶） 2 産業・地域振興支援部長挨拶 （部長挨拶）

D委員	<p>3 委嘱状の交付 (事務局から委嘱状の交付)</p> <p>4 委員紹介 (各委員の挨拶)</p> <p>5 委員長及び副委員長の選出 篠原委員を委員長に推薦します。 (委員一同、異議なし)</p>
事務局	<p>なお、副委員長につきましては、港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会委員名簿及び設置要綱第5条3項の規定により、産業・地域振興支援部長が務めます。</p>
委員長	<p>6 議題 (1) 選考の進め方及び公募要項(案)について (事務局から資料2、資料3、資料4について説明)</p> <p>区として、特に検討したい項目などがありますか。</p>
事務局	<p>募集要項19ページの⑬「利用率向上のための取組」と、20ページ⑭「みなと荘の認知度を高めるための広報活動の提案」は、前回の公募時にはなかった項目で、新たに付け加えた項目ですので、委員の皆さんからご意見をいただきたいと考えております。</p> <p>また、事務局としては、高齢者や障害者の雇用促進に対する考え方を確認し、選考したいと考えております。</p>
C委員	<p>利用率アップは予約のしやすさが大切ですが、その予約に至るまでに施設そのものを知っていただいていないと予約には至らないですね。その広報活動も非常に重要になってきます。現在の区の広報活動について伺えますか。</p>
事務局	<p>現在は、「広報みなと」での周知に加え、広報番組を撮影しデジタルサイネージでの放映、また、単発ではありますが、産業振興課で発行している中小企業事業所の福利厚生冊子「みなとぴっく」などでも広報を行っています。</p>
E委員	<p>事業者に対しては、メディアミックス、様々な手法で複合的に情報を発信する具体的な提案をしていただきたい、というような文言をいれると良いかもしれないですね。そんな肉付けをすると、いい提案が引き出せるかなと感じました。</p>
事務局	<p>認知度を高めるための提案にはメディアミックスなどの例示を挙げると、事業者に対し提案を促しやすいということですね。</p>
E委員	<p>今までのみなと荘と違うんだということをやっていくことは非常に大事じゃないかと感じました。</p>

D委員	区内の掲示板ですが、見ている方は多いです。掲示板を活用して「この値段でこんな広い部屋に泊られますよ」という、その意外性のところで攻めてみるのもいいかなと思います。
A委員	認知度向上のツールとして、事業者の Twitter や LINE での発信というのは、いかがでしょうか。
委員長	この議論を整理していただいて、事務局で認知度向上の箇所に追記していくということでどうでしょうか。
事務局	了解しました。
委員長	新型コロナウイルス感染症対策には触れた方がいいと思います。 コロナに対する方針や、どのような感染防止対策を行うのかといった項目も入れ、加算することとしましょう。 (委員一同、異議なし)
	(2) 評価基準及び採点表(案)について (事務局から資料5について説明)
委員長	冒頭で事務局からお話のありました利用率向上と認知度向上の配点は若干高くしてもいいのではないかと思うのですが、いかがでしょうか。 (委員一同、異議なし)
C委員	採点表(案)中、評価項目2-(2)「類似施設の管理運営実績は十分か」も加算した方がよいと思うのですが、いかがでしょうか。
委員長	この項目も加算するという事で良いでしょうか。 (委員一同、異議なし)
委員長	ひとつお話しをさせていただきましたので、他になければ終了とさせていただきますがよろしいでしょうか。本日の会議を踏まえ、再度事務局で見直し作業をしていただき、必要な修正を加えていただければと思います。
	7 事務連絡
	8 閉会 (委員長から閉会の挨拶)

会 議 名	第2回港区立大平台みなと荘指定管理候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年9月2日（木） 15時00分から16時30分まで
開 催 場 所	区役所3階産業・地域振興支援部会議室
委 員 員	出席者6名（欠席者なし） 篠原委員長（遠隔）、山本副委員長、松元委員、抜井委員（遠隔）、佐藤委員 平山公認会計士（遠隔）
事 務 局	地域振興課
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 財務状況等分析結果について 3 議題 （1）第一次審査通過事業者の決定について （2）第二次審査基準について（プレゼンテーションについて） 4 事務連絡 5 閉会
配 付 資 料	資料1 財務状況調査・分析報告書 資料2 資金計画調査・分析報告書 資料3 第一次審査（書類審査）採点集計表 資料4 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）採点表 資料5 第二次審査（プレゼンテーション・ヒアリング）の方法について 参考資料 第1回港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会会議録
会議の結果及び主要な発言	
平山公認会計士	1 開会 （委員長から開会の挨拶） 2 財務状況等分析結果について （平山公認会計士から資料1、資料2の説明） <u>財務状況分析について</u> 総合評価 A事業者 可 B事業者 可 <u>資金計画分析について</u> 総合評価 A事業者 A B-1事業者 A B-2事業者 A

<p>委員長</p>	<p>B-3事業者 A B-4事業者 A</p> <p>A事業者、B事業者とも信憑性に足る事業者であると判断いただいたと感じたわけですが、委員の皆様、ご意見等ありますでしょうか。 (委員一同、異議なし)</p> <p>3 議題 (1) 第一次審査通過事業者の決定について (事務局から資料3について説明)</p>
<p>C委員</p>	<p>全体的に見たところ、A事業者は新しいことを取り組もうという内容が見て取れるように思います。B事業者は、安定的、全体的にバランスが良いという面があり、そのあたりで悩みました。 Aの方のやる気を取るか、Bの方の安定性を取るかというような観点で採点しました。</p>
<p>A委員</p>	<p>A事業者の具体的な記載は、評価が非常にしやすいと思いました。B事業者は、抽象的な理念が記載されていて、その理念をどのように具体的に実行していくのかを、ヒアリングの場で聞いてみたいと思います。</p>
<p>B委員</p>	<p>A事業者の方がとてもやる気を感じます。ただ、最初の資金収支計画書の妥当性のところで、稼働率を上げ、どんどん指定管理料を減らしていくということですが、ここまで稼働率を上げられるという根拠と、どのような試算を基に出した数字なのか聞いてみたいと思います。 B事業者の方は、収支計画書の中でも稼働率を上げようという意気込みがほとんど感じられず、人件費の増加分が積み増しされているということで、新たな顧客の獲得というところが資料に表れていない部分が不安要素ではありました。現段階ではA事業者の点数が多少よくなっています。</p>
<p>D委員</p>	<p>私はA事業者よりもB事業者のほうを高めにつけています。A事業者には意欲を感じる提案もいくつかあります。B事業者には、全体的のバランスの良さと、あまり稼働率を上げるための積極性という部分が弱いとの話もありましたが、その中でもワーケーションの誘致など、今の時代に合ったプランの提案もありました。また、複数のリゾートホテル経営の経験をもとに、今後もいろいろと提案をいただけるのかなというところで点数をつけました。</p>
<p>E委員</p>	<p>皆さんご指摘のように、稼働率の上昇に向けて、B事業者からは、もう少し新しいアイデアが出てきたらよかったなと思いました。私もB事業者の方が若干高くなっています。このコロナ禍で、先行きが見えない中での委託となりますので、安定性というのでしょうか、若干ですがB事業者を高めにつけました。 ただ、新しいチャレンジ力、しっかり変えていかななくてはという提案は、間違いなくA事業者という評価をしております。その辺は、書面だけではわからないので第二次審査のヒアリングの際に質問をしたいと思います。</p>

委員長	<p>総括を一言で言うと甲乙つけがたいような状況です。第二次審査で、最終的な判断をしたいというのが私の感想です。皆さんはいかがですか。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p>
委員長	<p>では、第3回委員会のヒアリングの際には、各委員に再度ご指摘をいただくということで確認をしていただきたいと思います。</p> <p>さて、ここで皆さん各自の採点内容について、再度ご検討をいただいて、修正がありましたら、事務局へ提出してください。</p> <p>(事務局による再集計)</p>
委員長	<p>採点の再集計が終わりましたので合計点の報告をお願いします。</p>
事務局	<p>再集計の結果、合計点数はA事業者1509点、B事業者が1533点です。</p>
委員長	<p>次回のプレゼンテーションでは、事業者の生の声を聞きながら、もう一度正確な判断をしていきたいと思います。</p> <p>今日の議論の結果、2者とも合格ラインに達しているということでAB共に第二次審査に両方進んでいただくということを改めての確認をさせていただきます。</p> <p>では、次回の第二次審査の基準について、事務局から説明をお願いします。</p> <p>3 議題</p> <p>(2) 第二次審査基準について (プレゼンテーションについて)</p> <p>(事務局から資料4、資料5について説明)</p>
C委員	<p>第一次審査と第二次審査の採点結果の総合点ということですが、これは単純にプラスの総合点という形になりますか。</p>
事務局	<p>第一次審査と第二次審査の総合点です。配点の割合は、第一次審査と第二次審査、2：1の割合です。</p>
委員長	<p>他にはいかがですか。第二次審査の審査項目ですが、1番2番はどちらかといえば管理の部分で、3番4番が意欲含めてサービス面や稼働率を上げていくという形になっております。ぜひ皆さん具体的な質問をご用意いただきながら、すっきりと腑に落ちるような最終審査になるよう評価していきたいと考えています。</p> <p>それでは第二次審査の審査方法は、これで決定させていただきます。本日の議事は以上です。</p> <p>4 事務連絡</p> <p>5 閉会</p> <p>(委員長から閉会の挨拶)</p>

会 議 名	第3回港区立大平台みなと荘指定管理候補者選考委員会
開 催 日 時	令和3年9月30日（木） 15時00分から17時00分まで
開 催 場 所	区役所3階産業・地域振興支援部会議室
委 員 員	出席者5名（欠席者なし） 篠原委員長、山本副委員長、松元委員、抜井委員、佐藤委員
事 務 局	地域振興課
傍 聴 者	なし
会 議 次 第	1 開会 2 第二次審査実施概要（本日の流れの確認）について 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 （1）A事業者（30分間） （2）B事業者（30分間） 4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について 5 その他 6 閉会
配 付 資 料	資料1 第二次審査実施概要 資料2 第二次審査採点表 資料3 第一次審査・第二次審査集計結果 （※採点終了後に机上配布） 参考資料1 第一次審査集計結果 参考資料2 第2回港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考委員会会議録
会議の結果及び主要な発言	
委員長	1 開会 （委員長から開会の挨拶） 2 第二次審査実施概要（本日の流れの確認）について （事務局から資料1、資料2及び参考資料1、参考資料2について説明） 何か質問はありますか。 （委員一同、質問なし）
委員長	それでは事業者の案内をお願いします。 3 事業候補者によるプレゼンテーション及び質疑回答 （A事業者入室）

委員長	<p>プレゼンテーションをお願いします。</p> <p>(A事業者によるプレゼンテーション)</p>
委員長	ヒアリングを行います。委員は順次質問をお願いします。
C委員	利用率向上のための取組として、いろいろなアイデアを列記していますが、これらはすべて実現可能と考えてよいですか。また、実施困難となる場合は、何が支障、障壁となると考えますか。
A事業者	<p>すべて実現可能です。</p> <p>コロナ禍では、館内でのお客様を集中・集約したイベントは、なかなか行えませんが、例えば、弊社の施設でのビンゴ大会も、以前はお客様が一堂に会して行っていたが、コロナ禍では館内放送を活用し、客室で楽しんでいただくような方法に変えたりしていますので、あまり大きな障害はないであろうと考えます。</p>
D委員	SDGs の取組の中に「エコ清掃」とありましたが、系列施設で実際に行っているエコ清掃の取組を教えてください。また、それにより問題が発生したことはありますか。
A事業者	連泊のお客様の客室清掃回数を制限し、アメニティを選ぶスタイルにするといった取組です。SDGs については皆様に非常に理解をいただいております、問題は発生していません。
A委員	施設の管理について、ユニバーサルデザインについての提案がありました、施設の改修も必要と思います。どの程度実現可能と考えているか、また必要な費用についても意見を伺えますか。
A事業者	現状をしっかりと把握しているわけではありませんので、まずは現状を確認し、区への提案という形でご相談したいと考えています。費用面については、低コストの部分から着手し、1年目2年目は状況を見ながら、その上で費用のかかるものについて区と相談し、さらに提案していきたいと考えています。
B委員	障害者雇用率が法定雇用率に達していませんが、これに関してはどのように考えていますか。
A事業者	<p>他の施設においても長続きしないこともあり、退職者が出た場合は、法定障害者雇用率を満たさないこともあります。新たに雇用することで満たすということ、長年続けています。</p> <p>現在は未達成ですので、当社としても大変危惧しています。達成に向けまずは雇用、そして長く続けていただける環境というのをしっかり作っていきたく思います。</p>
E委員	新型コロナウイルス感染症については、どのような感染対策を実施するのか教えてください。

	<p>ださい。</p>
A事業者	<p>行政の複数の施設を運営し、非常に厳しいハードルを課していただき、それをクリアした中で運営しています。</p>
E委員	<p>国の施策で「新しい旅のスタイル」というものがありますが、利用者は国の基準を上回るような企業努力、独自の規格を期待していると思います。その点でお考えを伺えますか。</p>
A事業者	<p>物理的な距離を保ち、機械を使った検温や消毒などを取り入れながら、今後もその形で続けていきたいと考えています。</p> <p>また、踏み込んだ策としては、次亜塩素の空気清浄機をクライアント様の施設であっても当社で購入し、各施設に配置しています。なかなか全施設とはいきませんが、少なくとも皆さんがお集まりになるレストランには大型のものを2台、あるいは3台設置するなどしています。直営の施設では、客室全てにセットし、よりお客様に安全という我々の企業の姿勢を示しています。</p>
E委員	<p>複数の施設を運営されていますが、他のエリアでの販売促進の成功事例を教えてください。</p>
A事業者	<p>料金のダンピングが一番早いのですが、保養所は値下げできないところもありますので、イベントを当てたりしています。</p> <p>具体的には、平日の稼働率を上げるため、平日に音楽のコンサートを毎週行うなど、土日よりも付加価値をつけることを考えています。また、ゴルフバックや観光バックも平日の価格を少し抑え実施することを考えています。また、誕生日割引や永年勤続に合わせた割引なども他の保養所でも実施しています。平日の稼働を90%とか95%まで上げるために様々な仕掛けを実施したいと思っていますし、他施設でも効果を上げているものもありますので、みなと荘でも実践できると考えます。</p>
B委員	<p>施設長の予定の方に伺います。コロナ以前のレベルまで集客を伸ばすということ、それから指定管理料もだんだん下げていくということですが、かなり厳しい目標だと思います。これを実現するという自信や、具体的にどういうことをやったら実現できるとお考えか、お聞かせいただけますか。</p>
A事業者	<p>一つ目が弊社で現在行っているマルチタスク、こちらで労務費、経費の削減を行います。二つ目が、弊社には5つのプロジェクトがあり、そちらも本部の人員等が直接、施設にアドバイスに出向いています。最後に3つ目ですが、エリア制を引いており、人員の急遽の欠員の応援や緊急事態等も援護しやすい状況になっており、目標を実現できると考えています。</p>
B委員	<p>バスの活用についてはどのように考えていますか。</p>

A事業者	非常に重要なコンテンツだと思っています。弊社にいただけましたら、そのまま引き続き、同様の路線で実施したいと思います。
E委員	運行は、ルーティングなど、区と一緒に協議しながら、バスの利用率を高めていき、バスの利用率が高まると新しいお客様の層も増えると思います。その辺については、十分協議しながら実施していただければと思います。
A事業者	利用するバス会社は、旅行業の資格を持ったバス会社です。旅行プランも独自に作成が可能です。
委員長	そういった部分は、もし指定管理をお願いすることになりましたら、どんどんご提案いただきたいと思っています。それでは時間になりましたので、これで終了します。どうもありがとうございました。
	(A事業者退室)
	(B事業者入室)
委員長	プレゼンテーションをお願いします。
	(B事業者によるプレゼンテーション)
委員長	ヒアリングを行います。委員は順次質問をお願いします。
C委員	健康・ヘルシーを運営のポイントにあげていますが、例示で挙げられている食事内容は、あまりヘルシーな感じがしません。ヘルシーメニューの提案など、どのように考えていますか。
B事業者	まだ具体的にメニュー表を作成しているわけではありませんが、地産地消のものを使い、バランスを保ちながら、ヘルシーな食事を提供したいと考えています。
C委員	各月の着地型ツアーの提案ですが、これは実現可能性としては高いものですか。
B事業者	まだツアーの实地踏査はしていませんが、实地踏査して、問題がなければ、時間内で設計できるものを中心に実施したいと考えています。
C委員	実現するとしたら、何か障壁などありますか。
B事業者	ツアーの訪問先施設や時期等の問題があると思います。例えばアジサイ電車ツアーです。人数制限などが出てしまう可能性もあります。細部に関しては再考し、予約が始まる前までには設計したいと考えます。

A委員	ワーケーションや日帰り利用など、新しく取り組みたいとのことですが、特にワーケーションの利用では、どの程度の利用を見込んでいますか。
B事業者	ワーケーションは、主に平日稼働を考えています。館内の図書コーナーや広間もご利用いただき、家族での来館であっても一部のお客様は客室内の椅子・テーブルでワーケーション、お連れの方は外出ということも可能かと思えます。 SNS やホームページで利用方法を紹介しながら広げていきたいと考えています。
A委員	長期間滞在というよりも日帰り旅行の提案として、遊びに来てもらうだけではなく、仕事ができる場として提案していくということですか。
B事業者	はい。あるいは宿泊される方が美味しい食事と温泉、それに加えてお仕事もということがワーケーションの形だと思いますので、そのような提案を中心に、日帰りも含めて展開できればと考えています。数字的な形ではまだ何%と見積もっているわけではありませんが、それも含めての提案です。
B委員	障害者雇用が法定雇用率を達成されていませんが、これについては、それぞれの会社どのように考えていますか。
B事業者	共同事業体の中では一部達成という形です。バス会社に関しては、達成させるために雇用を増やすことも現状、難しいと考えています。ただ、サービスを提供している会社に関しては、現状達成していますので、それを維持し、増員していくように、また共同事業体会社も含めまして、トータル的に努めていきたいと考えています。
D委員	SDGs の取組の「脱プラ、地産地消」ですが、御社で運営されている他のホテルや旅館で、一番力を入れているところはどのような部分ですか。
B事業者	地産地消食材では、野菜や米は基本的に地産のものを使っています。
E委員	非常にマニュアル的に整理されていると感じました。「具体的な内容で、どう販売促進につなげていくのか」といったことが見えてきません。 一例をあげるなら「健康・ヘルスをテーマにした施設」。具体的にどのようなことをお考えか教えてください。健康をテーマにした施設であれば、食のこだわりという中にも健康に則したカロリー計算や糖尿病の方への対応など、考えればいろいろとあります。御社の他の施設での具体的な取組があれば伺えますか。
B事業者	通年ではありませんが、カロリーを表示して販売するとか、精進料理フェアを行っています。グループで連携を保ちながら調理の者が各自得たものを一緒に考えていければと思います。単独ではなく、全体グループの知恵を借りながらというところで考えています。もちろん、採用する料理長は、そういったものを備えた方を採用する予定です。

E委員	直行バスを運行していますが、非常に乗車効率がよくないという問題があります。どうすれば乗車効率が上がるのか、切り口となるアイデアをお持ちであれば教えてください。
B事業者	着地型ツアーをご利用いただくことも含め、運営する中で、アンケートなど、お客様自身の声を反映させることが一番よいのではないかと、今は考えています。
委員長	それでは時間になりましたので、これで終了します。どうもありがとうございました。 (B事業者退室)
	4 第二次審査採点及び事業候補者の選定について
委員長	それでは、事業者のプレゼンテーションが終わりましたので採点表に記入をお願いします。
A委員	第一次審査の点数について、私の採点を一部修正させてください。 評価項目2-(1)-①ですが、A事業者の得点が5段階の2、係数2を掛け4点になっているのですが、先日の公認会計士の先生などのご意見を聞きまして、5段階の3にし、係数2を掛け6点に修正をお願いしたいと考えています。
委員長	わかりました。 (各委員採点) (事務局回収・集計)
委員長	採点の集計結果について、事務局から説明をお願いします。
事務局	本日の第二次審査の結果は、A事業者が1000点満点中870点、B事業者が680点です。これに第一次審査の点数を合わせて、最終的な合計点はA事業者が2381点、B事業者は2213点です。
委員長	各委員から、選考につきまして講評をお願いします。
C委員	今日のプレゼンの内容を聞きましても、A事業者は、非常に意欲がある事業者だと思いました。また、B事業者と比較し、こちら側の質問等に対しても的確な回答が得られましたし、それだけのいろいろな企画力が非常にある事業者だと思いました。この結果は妥当だと思います。
D委員	B事業者と比較し、回答もすべての的確なのがA事業者でした。前回の会議の資料を読み直しても、A事業者は細かなところまで気にされて提案していると感じました。実

	<p>際にプレゼンテーションを拝見し、確かなものを感じました。</p>
B委員	<p>両委員がおっしゃった他にも、A事業者は、保養所などを運営していて、そこでの成功事例なども、会社としてきちんと認識し、それを取り入れた運営内容であり、施設長の方からも、しっかり目標をめざしてやっていくという意気込みも伺えたので良いと思いました。</p>
A委員	<p>B事業者は現場の個々のスタッフの工夫に頼っていると、書類審査でも今日のヒアリングでも感じました。それに比べA事業者は、組織として取り組んでいることが感じられ、安定感という意味でもA事業者の方は安心してお願いできると感じました。</p>
E委員	<p>当初、A事業者へのイメージは、保養所をベースにした事業展開で、あまり工夫なく繋がっているのかなと想像していました。第一次審査では安定感のあるB事業者を高く評価しましたが、第二次審査では事業への取組姿勢などが漠然とした評語のような提案となっており、具体的に動き出したときには新しいものが出ないのではと感じました。</p>
委員長	<p>この集計結果からA事業者を大平台みなと荘の指定管理者候補者として選考したいと思います。</p> <p>(委員一同、異議なし)</p> <p>5 その他 (事務局から事務連絡)</p> <p>6 閉会 (委員長から閉会の挨拶)</p>