

# 港区立大平台みなと荘指定管理者候補者選考に係る公募説明会

## 説明内容

### 1 公募要項に関する説明

#### (1) 参考資料（港区区民保養施設利用のご案内、利用者登録兼抽選申込書）

港区では、区立の大平台みなと荘の他に、区が借り上げを行っている宿泊施設を区民保養施設事業として実施しています。

港区の区民保養施設を利用するには、まずは利用者登録が必要です。利用対象者は在住・在勤の方です。利用者登録兼抽選申込書、もしくは区民保養施設予約システムという Web ページで申込みができます。

登録に際しては区で区民かどうかの確認をした上で、利用者番号を発行し登録完了となります。

まずは抽選申込があり、利用登録時と同様に、利用者登録兼抽選申込書もしくは港区区民保養施設予約システムで、利用希望日の2か月前にお申込みしてもらいます。

抽選結果が出た後、利用希望日の1か月前から2日前までは空き室申込ができます。

区民保養施設につきましては、利用登録や利用受付を現在「JTB みなと予約センター」に委託しています。大平台みなと荘の利用についても、原則として JTB みなと予約センターを通して利用受付を行う形となります。

例外として、利用日前日および当日のお申込みに限り、大平台みなと荘が直接、利用者からのお申込みを受け付ける運用としております。直前の空き室対応や利用者の利便性を考慮したものです。業務基準書3ページ目に記載があります。

#### (2) 改修工事の影響（公募要項 P3）

令和9年9月1日から令和10年3月31日まで、受変電・設備改修工事のため臨時休業予定です。その間利用料金収入がなくなることを踏まえ、指定管理料を積算ください。休業中も発生する固定費については指定

管理料を充てます。

工事予定内容としては、次の通りです。

- ・鉄部塗装工事
- ・受変電・幹線設備改修工事
- ・空調換気設備拐取工事
- ・給排水衛生設備改修工事

### (3) 利用料金制度の採用（公募要項 P4）

みなと荘は「利用料金制度」を採用しています。利用者からの宿泊料として収入する金額は指定管理者の収入となります。資金収支計画はこの点を踏まえて積算ください。

令和2年度以降、利用料金の上限額は据え置いています。物価が高騰している中で、利用料金からの収入額と支出額の差が現在よりも広がるものと思われます。この差額について指定管理料を充てる形となります。物価高騰等を見越した積算をお願いします。

### (4) 従事する職員の最低賃金水準額（公募要項 P14）

区が定める最低賃金水準額は令和8年度は1,570円です。以後は物価の変動により増減しますが、直近は大きく増加しています。繰り返しになりますが、人件費に限らず物価変動も見込み、資金収支計画を積算ください。

原則、選考後の計画変更による増額については、追加で指定管理料を充てることはできませんが、社会全体に及ぶ急激な物価上昇などについては状況を踏まえ、資金計画内での流用・指定管理料の増額の可能性があります。

### (5) 収入 食材購入費（公募要項 P14）

食材購入費は大人3,500円、子ども2,700円と設定しています。この金額で食材を調達・調理ください。この金額を抑えることは食事の質を落とすことにつながりかねないため、認めておりません。

## (6) 公募日程（公募要項 P18）

本日開催している現地見学会の後は、3月13日（金）まで公募に関する質問を受け付けます。ホームページに掲載している質問書に記載いただいた上で事務局までメールで送付ください。3月23日（月）を目途にいただいた質問への回答を港区ホームページに公表します。

申請書類の受付は5月22日（金）まで行います。この期間内であれば一度提出した書類の修正・差し替えができます。

7月2日頃に申請書類に基づき選考し、選考結果をすぐに申請事業者へ通知します。書類選考を通過した事業者は7月15日（水）に事業者によるプレゼンテーション及びヒアリングを行います。点数の高い事業者1者を指定管理者候補者といたします。

10月下旬頃に区議会の議決を経て、指定管理者の指定となります。

## (7) 計画書類の提出について（公募要項 P21）

様式9について、前回までは利用率が少し落ち込んでいた状況を踏まえ、利用率向上のための取組を提案してもらっていましたが、今回から宿泊+ $\alpha$ を提案してもらえるように「利用者の満足度向上のための取組」を提案いただくように変更しています。現在は部屋利用率95%と高いですが、令和5年度に行った改修工事や、周辺施設との価格差によるものと推察しています。工事後に久しぶりに利用した方や、メディアに取り上げられたことで初めて利用した方に、引き続き利用してもらえるような満足度の高いサービスを提供してほしいという思いがあります。

様式14について、自主事業の提案をしてもらいますが、宿泊者の滞在価値を高める視点を重視した提案を期待しています。一例ですが、地域資源を活用し、宿泊と組み合わせる体験いただくような、着地型観光の考え方をベースとした事業提案が考えられるのではないかと思います。あくまで一例ですので、柔軟な自主事業提案を妨げるものではありません。

## 2 利用状況に関する情報

### (1) 利用者数、客室の稼働率（公募要項参考資料1）

直近は周辺施設との価格差や、改修工事の反動需要もあり、部屋利用率は95%と高い値を推移しています。令和7年度も第3四半期までで96.2%を推移しています。

## (2) 利用者満足度（公募要項参考資料3）

おおむね満足していただきます。ご意見をいただく際は、食事内容についてのことが多いです。食事の提供タイミング等。アンケートの内容は区民保養施設の抽選受付や利用予約を委託している事業者を集計をしてもらっています。大平台みなと荘の抽選、空き室予約等もこの事業者が行います。

## 3 施設及び事業に関する情報

直近の令和6年度の収入内容については次の通りです。

### (1) 基本事業（公募要項参考資料1）

営業日数 359日（臨時休業日を6月と1月に設けています。）

宿泊者数 22,740人

部屋利用率 95%

### (2) 提案事業（1泊2食付きの宿泊提供以外のもの）

#### ア 専用直行バス事業（公募要項参考資料2）

港区とみなと荘間を運行。利用者は事前にみなと荘へ予約申込。

運行日数 357日

利用人数 7,444人

#### イ 特別料理事業

昼食・夕食時の追加料理（しゃぶしゃぶや溶岩焼きのお肉の追加含む）

#### ウ 飲料事業

夕食時のアルコールやジュース

エ 売店事業

本館1階エントランスホールに常設している売店

オ その他事業

カラオケ、ゲームコーナー、自動販売機、宿泊キャンセル料

(3) 自主事業

ア ツアーバス事業（公募要項参考資料2）

運行日数 4日

利用人数 18人

イ マッサージ事業

料金は施術者に直接支払していただけており、みなと荘は手数料として500円を収入しています。

利用人数 82人

3 事業概要や指定管理施設評価表

事業概要や指定管理施設評価表などの資料は、港区ホームページで公開しています。資料4「ホームページで公開している情報の掲載場所」をご確認ください。

4 運営に当たって留意事項

(1) 施設の老朽化と修繕対応について（公募要項はP6、業務基準書P34）

本施設は、竣工から約30年を経過しつつある施設であり、今後も設備・建物を中心に、一定程度の修繕対応が継続的に発生することが想定されます。

【令和7年11月～12月の修繕内容】

①浄化槽調整ポンプ取替工事

②別館給湯循環ポンプ緊急工事

③客室トイレ扉修繕

④厨房排気ファン・浄化槽マグネットスイッチ取替

⑤レストランエアコン修理

日常的な点検や軽微な修繕については、利用者の安全確保やサービス水準の維持の観点から、指定管理者として主体的に対応いただく場面が想定されます。

そのため、

- ・日常点検・予防保全の考え方
- ・不具合発生時の初動対応
- ・区との情報共有・報告体制

といった点を踏まえて、運営体制の提案をお願いしたいと考えております。

## (2) リピーターへの配慮について（公募要項参考資料3）

保養施設という性格上、繰り返し利用される方が多い施設となっております。そのため、初めて利用される方だけではなく、継続的に利用されるリピーターの満足度が、施設評価に大きく影響すると考えています。

- ・接遇やサービス水準の一貫性
- ・利用履歴や要望を踏まえた運営上の工夫

これらの長期的な視点で利用者との関係を築く運営が重要となります。

リピーターの存在を前向きにとらえ、施設の魅力向上や安定的な利用につなげる視点を期待しております。

## (3) 高齢者利用が多い施設であることについて（公募要項参考資料1）

利用者の中に高齢者の割合が高いという特徴があります。65歳以上

の利用者が50%以上を占めています。そのため運営に当たっては、安全・わかりやすさ・安心感への配慮が特に重要となります。

- ・転倒防止や事故防止への配慮
- ・わかりやすい案内表示や説明
- ・体調不良時の初期対応や職員の見守り体制

#### 【実際の高齢者対応】

- ①大浴場床に転倒防止のため滑り止めマットを設置しています。
- ②令和5年度改修工事の際に、小浴室の緊急時連絡用にインターホンを新設していただきました。
- ③立ち上がり補助機をレンタル用で準備しています。
- ④案内文などは、可能な限りフォントを大きくし見やすいように心がけています。
- ⑤ご高齢者や、お身体がご不自由な方にはできる限り本館客室へアサインするよう対応しています。宿泊1週間前の利用者への宿泊内容の案内の電話で、利用者の属性は能動的に細かく聞き取っています。
- ⑥機器の取扱い説明書を設置しています。(客室内タワーファン・大浴場シャワー・マッサージチェア)
- ⑦体調不良者の初期対応として、体温計、嘔吐処理キット、AED、救急箱を準備しています。緊急時に迅速な対応が必要なことから、普通救命講習の受講者を、支配人、フロント、警備などの利用者に接する職種に、どの時間帯でも1名以上は配置するようにしてください。可能であれば全従業員が受講していることが望ましいです。

これらの高齢者の立場に立った運営が求められます。高齢者の方にも安心して、「また利用したい」と感じていただける施設運営を意識していただきたいと考えています。

## 5 バス事業の取り扱いについて（公募要項 P21～22、公募要項参考資料 2）

### （1）バス事業の区分

本施設に関連するバス事業は、直行バスとツアーバスの2つに区分されます。港区内から大平台みなと荘への直行バスは、高齢者を中心にニーズがあり、継続した運行が必要と考えています。バス事業については提案事業として位置付け、直行バス運行に必要な経費は区が指定管理料として負担します。

したがって、指定管理業務に係る事業として、収支計画に計上していただくことになります。

### （2）自主事業との関係

- ・内容を充実させたツアー
- ・新たな付加価値を持たせた魅力的なツアー
- ・相応の費用をかけて実施するツアーバス

など、直行バスの運行とは関係なく、ツアーバスを発展させた事業については、自主事業として実施していただくことを想定しております。

この場合は、指定管理料の対象とはならず、自主事業として独立した収支管理を行っていただきます。

### （3）資金集計画作成時

以上を踏まえ、資金収支計画の作成に当たっては、

- ・直行バス運行のために必要なツアーバス  
→提案事業（指定管理料の対象）
- ・魅力向上や収益化を目的としたツアーバス  
→自主事業

という整理を明確に行っていただき、両者を混在させない形で計画を作成いただくようお願いいたします。

あくまで、直行バスを運営するために必要な経費が指定管理料の対象となり、それを超える発展的なツアーについては自主事業扱いとなります。

この点を十分ご理解いただいたうえで、申請書類および資金収支計画を作成していただきますようお願いいたします。