（様式2）

資料 3-5

指定管理者制度導入施設の管理運営状況【対象年度：令和7年度】

※1～5：所管課記入、6：指定管理者記入、7～8：指定管理者、所管課及び指定管理者評価委員会記入

所管課	商工観光課
指定管理者	株式会社かまいしDMC

1　施設名等

施設名	箱崎白浜民泊施設「御箱崎の宿」
住所	釜石市箱崎町第3地割6番地1
電話番号	0193-27-5455
ホームページ	https://ohakozakinoyado.jp/

2　施設の概要

設置年月	令和元年7月1日	根拠条例等	釜石市民泊施設条例
設置目的	三陸ジオパーク、みちのく潮風トレイル、三陸復興国立公園等当市の自然環境・地域資源を活かし、観光・体験を通じた交流人口の拡大及び市の観光振興を図ること。		
施設内容	・4人／1部屋　2部屋（部屋名：しらはま、かりやど） ・お風呂、シャワー、トイレ、リビング、キッチン		
利用料金	○宿泊料 全日　大人1名　9,000円 ○アメニティ、レジャー用品等施設備品利用料 休前日　大人1名　6,000円　/休前日以外　大人1名　2,000円 ○食事代 全日　大人1名　5,000円 ○みちのく潮風トレイルハイカー向け宿泊料 全日　大人1名　6,300円 ○リピーター向け宿泊料 全日　大人1名　6,300円		
営業日等	閉鎖期間　8月12日から8月16日まで、12月28日から翌年1月12日まで		
営業時間	午後3時から利用最終日の午前10時まで		

3　指定管理者

指定管理者名	株式会社　かまいしDMC
選定方法	公募(応募者数：1)　・　非公募(随意指定)
指定期間	令和8年4月1日から令和9年3月31日まで

4　指定管理料(決算ベース)

令和6年度(A)	令和7年度(B)	差　(B)－(A)
4,000　千円	2,000　千円	−2,000　千円

5　指定管理者が行う業務

・箱崎白浜民泊施設の管理運営業務

6 利用実績等

(1) 利用実績　　(単位:人、件、%)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
令和6年度 (A)	19	22	19	33	42	13	19	14	2	9	4	11	207
令和7年度(B)	5	21	23	11	51	6	35	17	9	3	9	16	206
増減数 (B) − (A)	−14	−1	4	−22	9	−7	16	3	7	−6	5	5	−1
主な増減要因等	令和7年4月に、持続可能な施設運営に向け、料金体系を変更したものの、みちのく潮風トレイルを訪れるハイカー向けの割引導入や、インバウンドに向けた英語による情報発信を進めたことにより、全体の宿泊者数は減少することなく、ほぼ同じであった。 インバウンド宿泊者数は、昨年度の11名から23名へと増加した。この要因として、効果的な情報発信のほか、モニターツアーの実施を通じて、多様化する顧客ニーズを把握したことにより、インバウンド宿泊者の新規獲得につながったものと考えられる。												

(2) 利用料金収入　　(単位:千円)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
令和6年度 (A)	176	173	174	283	283	109	169	160	17	69	32	89	1,734
令和7年度(B)	45	297	287	174	577	184	492	346	165	48	188	336	3,139
増減数 (B) − (A)	−131	124	113	−109	294	75	323	186	148	−21	156	247	1,405
主な増減要因等	宿泊料金の改定に加え、OTAサイトへの登録やSNSによる情報発信等により、これまで宿の存在を認知していなかった層にも情報が届くようになったことが、増収につながった要因と考えられる。 特に、2025年度の8月・10月には、前年度比で約30万円の増収を達成した。これまで取り組んできた施策の一つ一つが、具体的な成果として現れた年度となった。												

(3) 利用料金の見直し状況(対前年度比)

見直しの有無	有
(有の場合)見直し内容	「一棟貸し価格」から「一人当たり価格」へ、またハイカー割引の追加と料金体系を変更。

(4) 営業日・時間の見直し状況(対前年度比)

総営業日数	令和6年度 : 344 日	※ お盆8/12から8/16 (5日間)まで 年末年始12/28～1/12(16日間)閉館 ※ 1日24時間の営業時間として計算
	令和7年度 : 344 日	
総営業時間	令和6年度 : 8,256 時間	
	令和7年度 : 8,256 時間	
見直しの有無	無し	
(有の場合)見直し内容		

(5) サービス向上のため実施した内容

インバウンド(外国人旅行者)の積極的な誘致に向け、モニターツアーを6回実施した。ツアーを通じて、ベジタリアン対応や地域の高校生との協働プログラムなど、宿泊・滞在に付加価値を加えるための取り組みについて検討した。
また、ハイカー割引の導入に伴うホームページの改修を行い、割引情報やイベント情報を発信するコーナーの新設、体験プログラムの提供開始、予約機能の追加など、情報発信・予約環境の整備を進めた結果、ハイカーを含めた幅広い層が、公式ホームページから直接予約する傾向が見られるようになった。

(6) 利用者の主な声とその対応状況

昨年度に続き、「真心のこもった美味しい料理を沢山、一品逸品美味しくいただきました」「静かなところでゆっくり過ごせました。また来たいです。」など宿泊者の満足度は高かった一方、増加する海外のお客様に対するサービスの向上が求められる。

7 管理運営状況(実施状況及びそれに対する評価を記入)　※項目は施設の状況に応じて加除修正してください。

評価項目	指定管理者	評価	所管課	評価	指定管理者評価委員会最終評価
施設の目標に沿った管理運営	一棟貸しでゆったりくつろげる安心なお宿でありながら、地域とお客様、及び、地域内での交流拠点の場となるよう、地域住民と密に協議を行いながら施設を運営した。	A	施設の設置目的を踏まえ、地域住民との連携を図りながら、地域交流の拠点となるよう適切に管理運営している。地域資源を活用した体験の提供にも取り組んでいる。	A	A
平等な利用の確保	昨年度に引き続き、電話予約、「Airbnb」、「Stay Japan」に加え、新たに「楽天トラベル」および「公式ホームページ」の予約ページを開設した。 さらに、公式ホームページからのメールによる予約受付も開始し、予約情報を根浜シーサイドで一括管理できる体制を整えたことで、インバウンド層からの予約も増加し、予約受付から迅速に対応できるようになった。	A	電話や複数のOTAサイトへの登録に加え、公式ホームページからの予約受付を整備し、予約機会の拡大と迅速な対応につなげている。国内外の利用者が公平に利用できる環境整備が進められている。	A	A
利用者サービス向上の取組み	インバウンドのお客様向けに、ハラール対応、ベジタリアンメニューの作成、食べられない食材を避けたメニューづくりや、アレルギーの有無、小学生向けのお料理など希望を細かく伺い、女将と連携をとりながら、料理の安全安心と満足度向上を行っている。	A	食事制限やアレルギー、年齢等の個別ニーズを確認し、女将と連携して柔軟に対応している。館内案内の英語表記や送迎対応の実施により、利用者の安心と満足度向上に資する取組がされている。	A	A
自主事業の実施	近年増加している、みちのく潮風トレイルを訪れるインバウンド旅行者の動向を踏まえ、トレイル上に位置する宿泊施設として、「宿×みちのく潮風トレイル」の連携強化に取り組んだ。その一環として、専門家へのヒアリングを実施するとともに、ハイカーフレンドリーな宿づくりに向けたモニターツアーを実施した。	A	みちのく潮風トレイルのハイカーやインバウンドを対象としたモニターツアーを実施し、漁船クルーズ、郷土料理体験などの地域資源を活用した滞在型プログラムの充実を図っている。	A	A
職員・管理体制	箱崎白浜地域の町内会長、ならびに女将や住民と密に連絡をとり、ヒアリングを常に行い、地域の安全安心を守りながらスムーズな運営を行うことができた。 また、根浜シーサイドでお客様とのやり取りを一括管理できる体制を整備したことで、情報共有が円滑になり、利用者に対して一貫したサービスを提供できるようになった。	A	地域住民や女将との連絡調整を密に行うとともに、予約情報を一括管理する体制を整え、円滑な情報共有と一貫したサービス提供に努めている。施設の衛生管理についても適切に対応している。	A	A
収支状況	宿泊料金の改定に加え、OTAサイトへの登録やSNSの開設などの取り組みにより、これまで宿の存在を認知していなかった層にも情報が届くようになったことで、増収につながった。2025年度の8月・10月には、前年度比で30万円の増収を達成した。	A	利用者数は前年度と同程度を維持しながら、料金体系の見直しにより利用料金収入は前年度比約141万円増となった。総収入約5,177千円に対し総支出約5,063千円で、約113千円の収支差額を確保している。	A	A

今年度(令和7年度)の取組み	今年度は、全国および東北の近年の観光動向を分析し、インバウンド対策および、みちのく潮風トレイルを目的に来訪する層への対応を重点的に行った。 地域と協働した交流機会を創出し、地域の魅力や文化への理解を内外ともに促進することで、新たなインバウンド層の獲得につなげることができた。	A	料金体系の見直し、OTAサイト・公式ホームページ・SNSによる情報発信、日英表記の整備、モニターツアー等を実施した結果、インバウンド宿泊者数が増加するなど、取組の成果が認められる。	A	A
総合評価	今年度は、昨年度から進めてきたホームページやチラシの改訂、Instagramを活用した情報発信などを実行に移したことで、インバウンド層を含む利用者の満足度向上につなげた。 また、宿泊アンケートの結果からは、地元食材を使用した海鮮料理や女将によるホスピタリティについて、昨年度に引き続き高い満足度が得られた。	A	利用者数を前年度並みに維持しながら、利用料金収入の大幅な増加とインバウンド利用の拡大を実現している。地域住民と連携した体験プログラムの充実、予約・情報発信環境の整備、利用者ニーズに応じた柔軟な対応により、施設の設置目的に沿った管理運営が適切に行われているとともに、宿泊と体験を組み合わせた滞在交流型観光の推進や交流人口の拡大を通じて、地域経済の活性化に貢献している。	A	A

〈評価分類〉 A：仕様書等の内容を上回る成果があり、優れた管理運営が行われている。
B：おおむね仕様書等の内容どおりの成果があり、適切な管理運営が行われている。
C：仕様書等の内容を下回る項目があり、さらなる工夫・努力が必要である。
D：仕様書等の内容に対し、重大な不適切な事項が認められ改善を要する。

8 効果と課題

項 目	指定管理者	所 管 課	指定管理者評価委員会
制度の効果	開館当時から継続して、女将をはじめ地域住民と密に対話を行いながら運営することで、地域との信頼度を良好に保ちながら施設運営を行うことができている。 また、新鮮な海鮮料理はもちろん、館内の清潔度を高く保ち、安心安全な環境を保持しながら、一棟貸しのくつろげるお宿の魅力を伝えることができている。	指定管理者の企画力や情報発信力を活用し、地域住民との協働による宿泊・体験サービスを継続的に提供している。令和7年度は、利用者数を前年度並みに維持しながら、料金体系の見直しやOTAサイト・公式ホームページ・SNSの活用により利用料金収入が増加した。また、モニターツアーや日英表記の整備を通じてインバウンド宿泊者が増加し、交流人口の拡大と地域資源の魅力発信の効果があった。	・費用対効果が高い（運営者の努力がすばらしい） ・この一年で収入を上げられすばらしい取組をされたと思います。 ・特に収支も改善しており、安定した運営をすることができている。 ・運営の自走化に向けた料金改定、大幅な指定管理料減、OTA、サイト改修や地域連携、トレイル客（インバウンド）拡大など、努力と効果が結びつき、素晴らしいと思います。
施設の管理運営の課題	・昨年度に続き、地域の高齢化、及び、施設の持続的な運営と収支の観点から、次世代の担い手をスタッフとして雇うことが難しく、若手の人材育成と雇用が長期的な課題である。 ・「底冷えが激しい」「寒い冬は、風呂に追い焚き機能がほしい」、「倉庫が必要」などの要望が継続してあるものの、優先順位をつけて対応している。	地域の高齢化が進む中、女将をはじめとする運営人材の確保・育成と、持続可能な運営体制の構築が課題である。また、冬季の寒さ対策、浴室機能の設備、収納スペース等の施設面の要望について、必要性や費用対効果を整理し、優先順位を付けて対応する必要がある。	・持続的な運営方法。 ・やりがいをもって実施できるようなサポート。 ・女将さんと後継者のことを継続して検討していただきたい。 ・残りの、地域の担い手について、具体的な対策を講じていく必要がある。 ・設備（掃除用具の収納）について、毎四半期要望が出ているのが気になった。指定管理料0を目指しているとのことではあるが、設備費、修繕費負担については、協議検討いただければと思います。