

令和3年度 第8回柿崎区地域協議会次第

日時：令和3年10月19日（火）午後6時
場所：柿崎コミュニティプラザ 305～307 会議室

1 開 会

2 会長あいさつ

3 会議録署名委員の指名

4 協議事項

- (1) 令和3年度まちづくりフォーラムの開催について・・・・・・・・・・資料1

5 報告事項

- (1) 「上越市過疎地域持続的発展計画（案）について」の答申に対する回答について
・・・・・・・・資料2
- (2) 地域活動支援事業の変更申請について・・・・・・・・資料3
- (3) 柿崎マリンホテルハマナスにおける市及び指定管理者の収支状況、指定管理の
更新方針について・・・・・・・・資料4
- (4) 柿崎マリンホテルハマナスの休館日の変更について・・・・・・・・資料5
- (5) 柿崎区地域協議会各種委員会からの活動報告・・・・・・・・資料6

6 その他

- (1) 令和3年度 新潟県原子力防災訓練の実施について
- (2) 地域活動フォーラムの開催について
- (3) 第5回地域協議会だより編集委員会の開催について
本日、地域協議会終了後に開催
- (4) 第9回柿崎区地域協議会の開催について
日 時：令和3年11月16日（火）午後6時～
会 場：柿崎コミュニティプラザ 305～307 会議室

7 閉 会

令和3年度まちづくりフォーラムの開催について

1 協議事項

- ・開催の有無
- ・開催する場合は、内容の検討や準備の進め方

2 これまでの開催状況（参考）

(1) 目的

- ・地域活動支援事業に取り組んだ団体の成果報告を行うとともに、次年度の募集周知を行う。
- ・活気あるまちづくりのために自らができることを考える。

(2) 日時

2月下旬 午後（2時間～2時間半の開催時間）

(3) 会場

柿崎コミュニティプラザ4階ホール

(4) 内容

- ・講演
- ・地域活動支援事業の成果報告及び次年度の募集周知

(5) 内容検討及び準備方法

実行委員会を設置し、検討や準備を行っている。

(6) これまでの開催内容

開催日時	内 容
平成29年度 (平成30年2月25日)	<ul style="list-style-type: none"> ・講演：ナマラエンターテイメント代表取締役 江口歩氏 演題：お笑い柿崎地域活性化論： ・地域活動支援事業成果報告、次年度募集周知
平成30年度	実施なし（地域住民との懇談会を実施） ※懇談会で地域活動支援事業の募集チラシを配布
令和元年度 (令和2年2月24日)	<ul style="list-style-type: none"> ・講演：県立久比岐高等学校校長 早川勝志氏： 演題：新潟県の教育と久比岐高校の未来 ・地域活動支援事業成果報告、次年度募集周知
令和2年度 (令和3年2月24日)	<ul style="list-style-type: none"> ・柿崎区地域協議会の活動報告 ・地域活動支援事業成果発表、次年度募集周知

上自第 33305 号の 5
令和 3 年 9 月 24 日

柿崎区地域協議会
会 長 吉 井 一 寛 様

上越市長 村 山 秀 幸
(自治・市民環境部 自治・地域振興課)



上越市過疎地域持続的発展計画（案）について（通知）

令和 3 年 9 月 13 日付けで答申のあった諮問第 81 号上越市過疎地域持続的発展計画（案）について、下記のとおりとしますので、お知らせします。

記

過疎地域持続的発展計画（案）について計画策定手続きを進めることとします。

今後、パブリックコメントを経て、令和 3 年上越市議会 12 月定例会に議案を提出する予定です。

令和2年度の柿崎マリンホテルハマナスにおける
市及び指定管理者の収支状況等について

資料 4

1 施設の概要

所在地	柿崎区上下浜 262 番地
設置	平成 6 年度
構造	鉄筋コンクリート造
面積	延床 1,978 m ²
指定管理者	柿崎総合開発㈱

2 利用状況

区分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度
利用者数	34,595 人	24,500 人	9,074 人
うち宿泊	5,508 人	5,198 人	2,602 人
うち日帰り温浴	14,413 人	9,761 人	2,371 人
うちレストラン	7,989 人	4,009 人	3,029 人
うち宴会	6,114 人	5,116 人	610 人
うち貸室	571 人	416 人	462 人

3 市の収支状況

(単位：千円 (④を除く))

区分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	
①収入	170	-	-	
②支出	修繕料	2,858	3,516	12,102
	管理運営委託料	3,710	8,107	6,655
	工事請負費	4,590	5,990	3,608
	減収補填金 (※)	-	2,545	7,691
	その他	361	1,144	718
合計	11,519	21,302	30,774	
③公費投入額 (②-①)	11,349	21,302	30,774	
④利用者 1 人当たり公費負担額	328 円	869 円	3,391 円	

※ 新型コロナウイルス感染症の影響により利用料金収入等が減少した指定管理者に対し、協定に基づいて減収分を補填したものの。

4 指定管理者の収支状況

(税抜、単位：千円)

区分	平成 30 年度	令和元年度	令和 2 年度	
①収入	利用料金収入	101,482	90,267	42,296
	管理運営委託料	3,435	7,437	6,050
	減収補填金 (※)	-	2,545	7,691
	その他	2,533	845	17,226
②支出	122,630	111,033	87,115	
差引 (①-②)	△15,180	△9,939	△13,852	

※ 3の※のとおり

5 令和2年度の主な取組等について

- ・ 国の緊急事態宣言に伴う臨時休館 4/14~6/17
- ・ 休館日の増加や営業時間の短縮による損失縮減
- ・ 一部客室ベッドの新調による付加価値の向上
- ・ 宿泊プランやレストランメニューの見直し等による客単価の向上
- ・ 雇用調整助成金やG o T o トラベル事業等を積極的に活用

出資法人等経営状況報告書 (J-ホールディングス(株)事業子会社)

1 作成年月日及び担当部署

作成年月日	令和3年10月4日	担当部署	産業観光交流部 施設経営管理室
-------	-----------	------	-----------------

※以下は令和3年3月31現在の内容です。

2 法人等の概要

法人名	柿崎総合開発 株式会社		
代表者	代表取締役 田知花 康彦		
	<input checked="" type="checkbox"/> 常勤	<input type="checkbox"/> 非常勤	<input checked="" type="checkbox"/> プロパー <input type="checkbox"/> 市兼務 <input type="checkbox"/> その他
所在地	新潟県上越市柿崎区上下浜 262 番地		
設立年月日	平成6年7月19日		
資本金	50,000 千円		
設立目的	旧柿崎町において観光事業、交流の拠点となる宿泊施設「マリンホテルハマナス」と「ハマナスふれあいセンター」の管理運営を行うために設立された。		
主な事業	柿崎マリンホテルハマナスの管理運営		

3 役員数

(単位：人)

	常勤	非常勤	計	内訳		
				プロパー	市兼務	その他
取締役	1	0	1	1	0	0
監査役	0	1	1	1	0	0
計	1	1	2	2	0	0

4 職員数

(単位：人)

	計	内訳	
		プロパー	市兼務
正社員	9	9	0
その他	11	11	0
計	20	20	0

5 財務状況（税込）

（単位：千円）

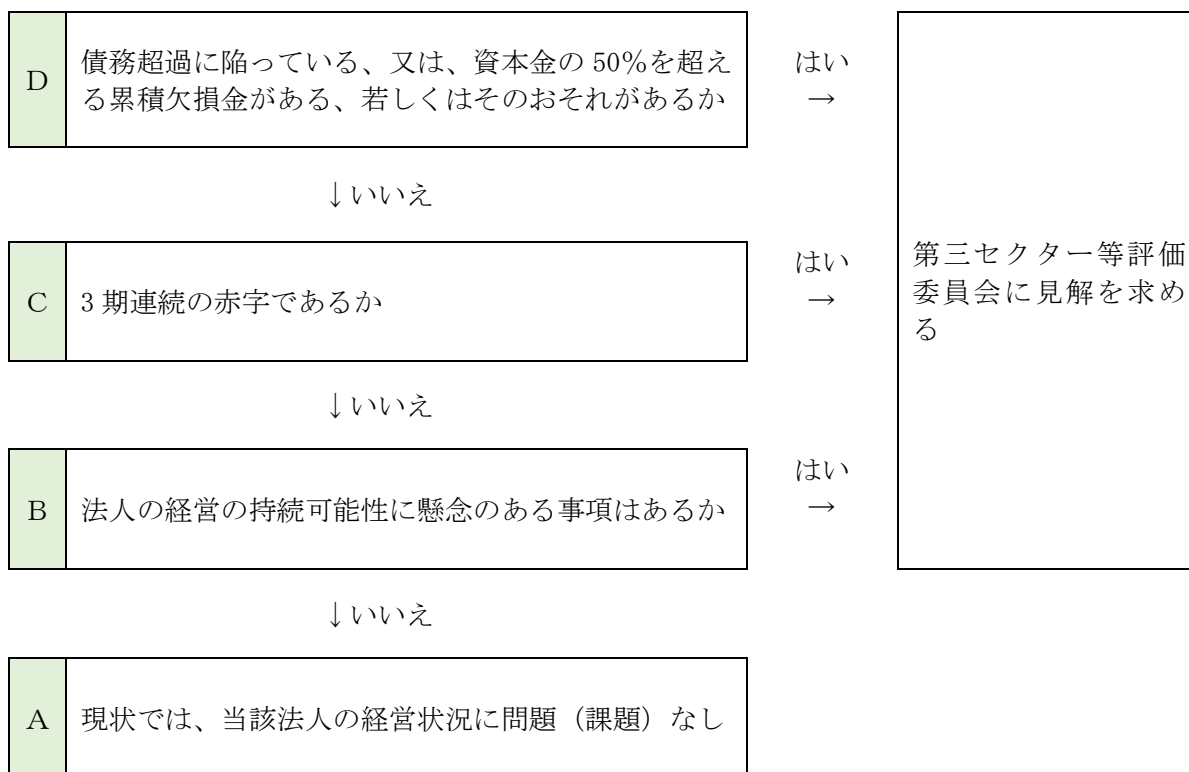
項 目		第 25 期	第 26 期	第 27 期
		自 平成 30 年 4 月 1 日 至 平成 31 年 3 月 31 日	自 平成 31 年 4 月 1 日 至 令和 2 年 3 月 31 日	自 令和 2 年 4 月 1 日 至 令和 3 年 3 月 31 日
損益計算書	売上高	104,918	97,704	48,346
	売上原価	29,131	25,370	10,880
	売上総利益	75,787	72,335	37,466
	販売費及び 一般管理費	93,521	85,678	76,257
	営業利益	△17,734	△13,343	△38,791
	営業外収益	2,532	840	17,226
	営業外費用	73	78	88
	経常利益	△15,275	△12,581	△21,653
	特別利益	0	2,550	7,691
	特別損失	0	0	35
	税引前当期純利益	△15,275	△10,031	△13,997
	法人税等	180	180	131
当期純利益	△15,455	△10,211	△14,127	
項 目		平成 31 年 3 月 31 日現在	令和 2 年 3 月 31 日現在	令和 3 年 3 月 31 日現在
貸借対照表	資 産	68,043	57,753	48,819
	負 債	8,600	8,521	13,714
	純資産	59,443	49,232	35,105
	資本金	50,000	50,000	50,000
	利益剰余金	9,443	△768	△14,895
	その他	0	0	0

※ 金額については、千円未満を四捨五入して表示しており、端数処理の関係上、決算書及び計算結果と一致しない場合があります。

6 令和3年度 経営状況の分析・評価

(1) 第三セクター等の経営状況の分析・評価のフローチャート

※「第三セクター等に対する関与方針」から抜粋



フローチャートによる評価基準		備考
A	経営状況に問題（課題）なし	引き続き経営努力を行う
B	法人の経営の持続可能性に懸念がある	経営健全化の可能性について、第三セクター等評価委員会に見解を求める
C	当期純利益が3期連続の単年度赤字である	
D	債務超過に陥っている、又は、資本金の50%を超える累積欠損金がある	

フローチャートによる評価	C	→ BからD評価の法人は(2)へ
<p>【特記事項】 6期連続で単年度赤字を計上したことから、C評価となりました。</p>		

(2) 令和3年度 第三セクター等評価委員会の分析・評価

第三セクター等評価委員会の評価
■ 課題あり □ 課題なし
第三セクター等評価委員会の分析
【上記評価の理由】 ① 新たな経営者の下、これまで取り組めなかったことが進んでいる。引き続き、料理のクオリティ向上、イベントの企画や効果的な広告宣伝・集客に取り組むことにより、収益力を改善する必要がある。 ② 売上規模や施設規模、他施設との比較において人員数・人件費が過剰なことから、多能工化を進める等により人件費の適正化を図る必要がある。 ③ 販路拡大や営業面等の改革にはそれなりの資金を要するが、それらの積極的な投資を回収できる仕組みを構築し、それぞれの投資に対する進捗管理をする必要がある。
【その他指摘事項等】 ④ 売上に対するコスト比率、労働分配率の目標を定め、期中管理していくことが求められる。 ⑤ 修繕に対する準備やあり方を検討すべきである。

(3) 分析・評価結果を受けての対応方針

第三セクターによる対応方針
① 採算度外視や利益を追求しない等これまで第三セクターであるが故に進んでこなかった点を改善することで、引き続き、収益力を向上させる。 ② 従業員のマルチタスク化は必須と感じており、業務量や業務内容等を精査した上で、人件費の適正化を図る。 ③ 前期からメニューの一新やベッドの購入など客単価向上のために積極的に投資しており、それぞれの効果測定など投資効果を進捗管理していく。 ④ 期末だけでなく、取締役会や市との協議時などをとらえ、随時、進捗状況を確認する。 ⑤ 基本的に施設の躯体に関わる修繕等は市で実施するが、サービス向上や客単価向上に寄与する修繕（投資）については、市と協議しながら進めていきたい。
市担当部署による対応方針
・施設の運営や経営改善について、同社に一任するだけでなく、情報共有を図りながら、対応策を検討していく。 ・利用者の安心・安全を確保するため、常に同社と市で施設の状態を情報共有する。

7 令和2年度 第三セクター等評価委員会の分析・評価に対する対応状況

令和2年度 第三セクター等評価委員会の分析・評価【概要】
<p>① このまま赤字基調が続けば、債務超過になる日も近く、黒字化が求められる。 宿泊業の労働分配率の平均は約 40～50%だが、当社は約 63%であり、人員配置の適正化の必要がある。人員の適正化ができなければ、黒字化は厳しいだろう。</p> <p>② 売上（通勤手当を含む）に対する人件費率のバランスは検討・確認すべきである。</p> <p>③ 指定管理施設であるため大規模修繕は市が行い、小規模修繕は指定管理者で行っているが、投資を含む小規模修繕については、優先順位を付けて行うべきである。</p> <p>④ 日本海が眼前に広がる温泉旅館は、そうあるものではない。温泉×ロケーション×料理で独自性を発揮し、魅力を発信できれば、集客できる可能性を秘めている。</p>
第三セクターによる対応状況
<p>①② コロナ禍の状況下、休館日を増やすなど経費の縮減に取り組んだ。</p> <p>③ 集客のための投資として、ロードバイクのスタンドを玄関や部屋に設置し、新規顧客の開拓に努めた。</p> <p>④ 増収策としては、ロケーションをアピールするため、広告戦略を従来のオーシャンビューからオーシャンフロントに変更したほか、ベッドの更新やレストランメニューを一新し、客単価の向上を図った。</p>
市担当部署による対応状況
<ul style="list-style-type: none">・入込数の動向や経営状況を共有するとともに、増収策並びに経費縮減策について、同社と協議した。・施設の方向性については、地域や民間事業者等との協議を踏まえ、早期に方向性を決定していくこととした。・施設修繕を実施し、集客力の向上・利用促進を図った。

柿崎マリンホテルハマナスの休館日変更について

施設管理者と協議し、下記のとおり休館日を変更することとしました。

《休館日変更》

変更期間：令和3年10月1日(金)～令和4年3月31日(木)

変更前（承認済内容）	変更後
指定管理者が指定した水曜日 ※ 毎月1回	毎週水曜日 ※ 祝日・祝前日・年末年始を除く
10月 20日 (1回)	10月 6、13、20、27日 (4回)
11月 17日 (1回)	11月 10、17、24日 (3回)
12月 22日 (1回)	12月 1、8、15、22日 (4回)
1月 19日 (1回)	1月 12、19、26日 (3回)
2月 16日 (1回)	2月 2、9、16日 (3回)
3月 16日 (1回)	3月 2、9、16、23、30日 (5回)
計6回	計22回

変更理由：新型コロナウイルス感染症の収束の見通しが立たない中、施設は入館者が見込めない厳しい経営が続いており、休館日を増やすことで経費を節減し収支の改善を図るもの

柿崎空き家活かそうプロジェクト 視察研修記録

日時	令和3年9月17日(火) 10:30~15:00	参加者	吉井会長、白井副会長、貝谷委員、 片桐委員、小出委員、箕輪委員、 蓑輪委員長 事務局：熊木、大場
場所	古民家カフェ矢代 山のホームサ		
記録者	蓑輪委員長	欠席者	薄波副委員長、中村委員
標 題	令和3年度 柿崎区地域協議会視察研修の報告		
<p>1 視察研修先</p> <ul style="list-style-type: none"> 古民家カフェ矢代(妙高市志746-1) → 空き家をカフェや地域イベントに活用 山のホームサ(牧区高尾451) → 家族で空き家を貸しスペースに活用 <p>2 視察先での主な確認事項</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家をカフェや貸しスペースに活用しようとしたきっかけについて 空き家を譲り受けた交渉の経緯について 空き家の改修内容と、その財源について 施設の運営組織について 施設の維持管理費について 今後の課題について <p>3 内 容</p> <p>(1) 古民家カフェ矢代</p> <ul style="list-style-type: none"> 空き家活用の出発点は、空き家を何とかしようということではなく、矢代地区のさまざまな年代層の人たちが集える場所を作りたいという思いである。最初のきっかけは八代地区の小学校の閉校であり、子どもを媒介とした地域のつながりが無くなることにより、地域の活力がどんどん無くなっていくという危機感から地域活性化ビジョンを作成した。 ビジョンを踏まえた検討の中で地域活性化のための活動の拠点が欲しいという話しになり、妙高市の空き家登録制度を通じて空き家となっていたこの古民家の情報を得たものである。 古民家カフェオープンの目的は次の三項目となる。 <ul style="list-style-type: none"> ①古民家を活用して地域の憩いの場を作る。 ②古民家を活用してカフェやレストランを営業する。 ③古民家を活用して田舎生活や文化を体験してもらう。 空き家は何百万円という売値が付いた建物であったが、所有者に対して地域活性化のための協力をお願いしたところ、無償譲渡の内諾を得た。 改修工事は、電気や設備等の専門家でないといけない工事以外は、大工の指導を受けながら有志のボランティアで行った。 財源は、古民家を維持管理する「矢代古民家活用の会」の会員からの出資金や借入金、古民家の運営を応援する「矢代古民家ファン倶楽部」からの寄附金で約330万円、その他、妙高市からの補助金が5万円である。 施設の運営組織については、当初古民家を取得するためのNPO等の法人組織を立ち上げ、さらに、利用してもらえる組織等を統括する利用協議会のようなものを作りたいと考えた。最終的には有志による任意団体である「矢代古民家活用の会」を立ち上げ運営を行っている。 維持管理費については、今のところカフェ以外に収入が無く、水道光熱費、食材 			

費、人件費など全てカフェ会計で賄っている。なお、人件費については謝礼程度のもので、県の最低賃金を支払えるような状況ではない。

- ・今後の課題としては、古民家カフェオープン目的の三番目の目的である古民家を活用して田舎生活や文化を体験してもらうことである。宿泊ができるように改修工事を行い、宿泊施設としての許可も出たことから目的達成に向けて運営していくことである。
- ・その他、古民家の裏のケヤ木の林を子どもたちの自然体験の場にしたいと考えていて、その整備経費は、労働金庫の老健福祉財団から60万円くらい交付してもらえていることになっている。

(2) 山のホームサ

- ・毎月1回、高尾地区では数軒の家を回る「お茶飲み散歩」というイベントを行ってきたが、口コミや新聞等に掲載されたこともあり多くの方から来ていただいていた。空き家はこの「お茶飲み散歩」の会場やゲストハウスにしようと考えて改装を進めたが、構造的にゲストハウスにするのは難しいことが分かった。さらに、昨年新型コロナウイルス感染症やそれぞれの家庭の事情もあって「お茶飲み散歩」は終了となってしまった。このままでは高尾に来る人の流れが止まってしまうので、多くの方から来てもらえるような仕組みを作りたいと考え、シェアスペースを思いついた。
- ・当初、空き家は「お茶飲み散歩」の会場やゲストハウスにしようと考えて、所有者が壊すという空き家を安く譲ってもらった。
- ・改修工事は、電気や設備等の専門家でないといけない工事以外は、家族（母と娘の2人）で、2年以上かけて片付け、床張り、壁塗り、不要な箇所の解体等を行った。
- ・財源は、リフォームローン、貯金、クラウドファンディングであり、クラウドファンディングは111万円集まった。その他、経費節約のため、材木等はB級品をネットで購入し、譲り受けたサッシや家を壊したときに出た廃材を再利用した。
- ・維持管理費については、週3日の営業で、1日10人までの受入れ、大人で500円であることから、維持管理費を賄うまでの収入にはならない。なお、高尾に人が来やすくなる場として始めたことであり、最初から利用料金で維持管理費を賄おうとは考えていない。父が勤めているので、今は父の稼ぎでなんとかやっている。
- ・今後の課題としては、以前の住居を改装して1棟貸しを始めたいと考えているので、そちらの運営が中心になると思っている。

4 視察先担当者からのアドバイス

- ・地域のために行きたくて行った事業が頓挫した場合、金が絡んでいるとトラブルとなり遺憾に思う結果となる。ゆえに、最悪を想定して事業を進める必要がある。
- ・土地や建物の不動産を動かす（譲渡、購入等）と必ず税金がついてきて、場合によっては関係者に迷惑をかける場合があるので注意する必要がある。
- ・古民家はただ古い家だけではなく、地域の歴史そのものである。そうした潜在価値等を見極めて、それを活かすようなプランニングを行う必要がある。
- ・憩いの場には必ず「食」が必要である。
- ・施設の運営上問題が生じた場合、最後に頼りになるのは組織（仲間）である。「矢代古民家活用の会」の場合、8人の核となるメンバーでその都度相談して乗り切ってきた。

5 今後の委員会の予定

- ・開催日時：10月26日（火）午後6時～
- ・議 題：視察結果を踏まえた今後のプロジェクトの取組について

以 上