

関岬キャンプ場

令和 6 年度 事業計画書

令和 6 年 3 月

法人等名	株式会社 近藤組
代表者氏名	代表取締役 松本勝司
所在地	新潟県佐渡市相川大間町 45
電話番号	0259-74-3200
FAX 番号	0259-74-2730
E-mail	ugawa@maruyo-kondo.jp
担当者名	株式会社近藤組 取締役 宇川修一

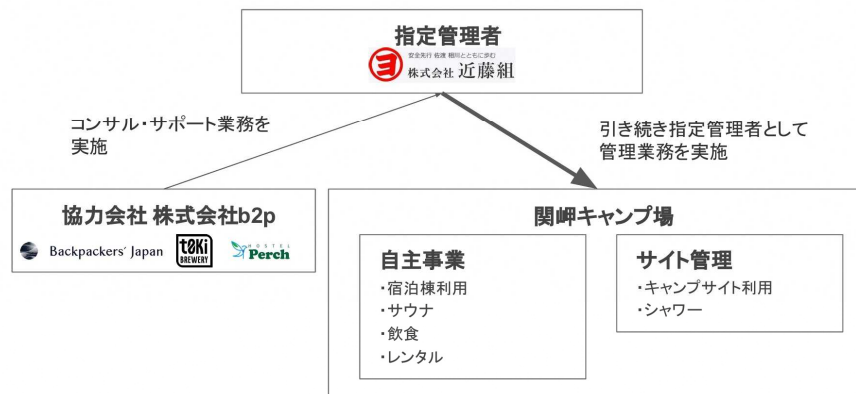
1-(1) 総合的な管理運営方針

当キャンプ場は佐渡弥彦米山国定公園の中にあり、長期に亘り公共のリゾート施設として運営されてきた実績があります。しかしながら、コロナ禍における旅行需要の落ち込み、佐渡島の情報発信の不足などから旅行客が減少傾向にあります。当キャンプ場以外の指定管理のキャンプ場も軒並み、コロナ禍と比べて稼働率が下がっています。

通年通り行政連携や地域連携を行い、サービスの品質を担保しつつも、新たな取り組みが必要であると考えています。そこで、東京都に事務所を構える株式会社 Backpackers' Japan、地元企業である株式会社 perch (HOSTEL perch) と株式会社ピアポイント (t0ki brewery)と連携し、当キャンプ場に新たな魅力を付け加える取り組みを中心に事業を行っていきます。新たな自主事業は「デジタル田園都市国家構想交付金」の対象事業にも選ばれ、佐渡市の協力も得られます。

上記の3社が新設した株式会社 b2p と当社、佐渡市が手を取り、島外の若者から地元の方まで様々な方々が楽しめる施設とサービスへ再生していきます。

新たな体制でキャンプ場を再生



4つの重要な施設



宿泊エリア

エアコン完備・BBQなどのキャンプ用品完備の宿泊施設。水場も近くにあり、ウッドデッキの上にテント型の宿泊スペースを設置。



ドリンクスタンド

朝はコーヒー、夜はクラフトビールや日本酒を提供。炭酸対応の水筒貸し出しサービスもあり、その場で宿泊エリアでもドリンクを愉しめる。



コワーキングエリア

高速インターネット完備・セカンドディスプレイ設置・作業用のデスクやオフィスチェアが完備。キャンプ中でも快適に仕事ができる。



サウナエリア

絶景が愉しめるサウナエリア。自然を見ながら最高の整い体験ができる。夜は最高の夜空を、星は広大な海を見ながら入浴できる。

1-(2) 維持管理方針【樹木等植物育成管理】

昨年同様、植木していただいた苗木や自生した松をメンテナンスしていきます。当キャンプ場は海岸線の高台に位置しており、北西や西風が強く、防風林としての役割を果たしています。これらを維持するために定期的に周辺の草刈りも実施します。

1-(3) 維持管理方針【施設の維持管理】

本年度はオンシーズン（5月～11月）全て営業する計画を立てています。そのため、ほぼ全ての期間において管理者を常駐させます。管理者が常駐することにより、今まで以上に施設の維持管理に重きを置けるようになります。新体制での運営になるため、シーズン中に業務改善を行っていきますが、下記のような内容を実施する予定です。

1. 場内の清掃・点検業務:毎日営業前にオートキャンプサイトの清掃と見回り業務を実施します。予約があったサイトを中心に、水道や電源周りの点検を実施します。
2. 管理棟内の清掃・点検業務:毎日営業前に管理棟内の清掃業務を実施します。設置した家具、シャワールームなどを中心に、利用者が安全・快適に過ごせる空間作りを行います。

GWやお盆期間しかオープンできなかった前年度と違い、施設が常に稼働することになります。それにより、利用しない期間が短くなり、利用しない期間ができることによる水道管や電源設備の老朽化を遅らせることができると考えています。公共の施設として最大限活用される施設を目指して運営していきます。

1-(4) 維持管理方針【清掃】

前述の通り、管理者が常駐する体制を整え、清掃を行っていきます。

1. キャンプサイトのトイレ棟:営業前に清掃・備品の確認
2. 管理棟内のトイレ:営業前に清掃・備品の確認
3. 管理棟内のシャワールーム:営業前に清掃・備品の確認

また、利用者が管理者へ問い合わせできるようにし、至らない部分に関しては可能な限り早急に対処できる体制へ移行していきます。

1-(5) 維持管理方針【巡回・点検】

前述の通り、管理者が常駐する体制を整え、点検を行っていきます。

開業期間

利用者の安全確保のため、キャンプ場内及び遊歩道の巡回・点検を定期的に行います。

1. キャンプ場内:毎日点検
2. 遊歩道:週 1 回点検
3. 宿泊棟(自主事業):週 1 回点検

休業期間

営業責任者が定期的に巡視を行います。また、安全対策については、関係機関と連携し、迅速な対応ができるようにします。

1-(6) 維持管理方針【修繕】

前述の通り、管理者が常駐する体制を整え、修繕作業を行なっていきます。下記の方針で、施設の修繕を自主的に行なっていきます。

1. 組織体制の改善と日々の修繕:修繕に関しては早期の発見と対策が重要であると考えています。将来的に大きな修繕にならないように日々点検し、自ら改善する組織体制を作ります。
2. 大規模修繕:大掛かりな修繕が発生した場合は、県と協議の上、金額等充分に考慮し、適切な修繕を行います。
3. 利用者からの要望:利用者からの要望は積極的に取り入れ、利用者が満足できる空間作りを心がけていきます。施設の売り上げとコストを鑑みた上で、可能な限り施設に投資していきます。

1-(7) 個人情報保護及び情報公開への対応方針

予約管理に関しては適切に個人情報を管理してくれる外部サービスを利用し、自社内で情報漏洩が起きないように徹底します。そのサービスから得られる利用者の個人情報に関しては、管理者に管理方針を徹底させ、適正に取り扱える体制を整えます。

プライバシーポリシーに関してはウェブサイトへ掲載し、適切に個人情報の取り扱いを利用者へアナウンスします。

2-(1) 開設期間に関する提案書

本年度はオープン期間を長くし、地元客と観光客を常に受け入れられる体制を整えます。下記の期間で営業を行う計画を立てています。

営業期間とスケジュール

- 2024年4月5日:メディア向けの内覧会
- 2024年4月22日:行政・関係者向けの内覧会

- 2024年4月29日:当キャンプ場・本年度の営業開始
- 2024年11月30日:当キャンプ場・本年度の営業終了

定休日:火曜日・水曜日

本年度からは長期間営業するために、定休日を設ける予定です。ただし、これだけ長い期間営業するとなると、宿泊とキャンプ事業だけでは事業が成り立ちません。そのため、サウナや飲食をはじめとした自主事業を積極的に行なっていきます。自主事業の売上とキャンプ事業の売上を合わせ、通年を通して利用者が満足できるサービスを提供していきます。

2-(2) 利用料金の減免に関する提案書

集客を積極的に行うために、営業開始時の割引や早割を考えています。宿泊業免許を取得することから、旅行を支援するための割引制度などは積極的に取り入れ、集客に繋げていきます。

- 営業開始時の特別割引:営業開始のプレスリリースに特別割引の情報を掲載予定です。10%程度の割引を考えています。
- 旅行支援の割引制度:北陸応援割を始めとする各種割引制度への対応を、募集が始まり次第、随時検討していきます。

2-(3) 利用者のニーズの把握と対応に関する提案書

前述した通り、管理者が常駐する体制を作ります。それに合わせて、コーヒーやクラフトビールの提供(自主事業)を行うことから、管理棟の営業時間が伸び、利用者が気軽に問い合わせできる仕組みを作ります。加えて管理棟のカウンターや家具を改善したことから、利用者が積極的に管理棟を利用するようになり滞在時間が伸びていきます。これらの相乗効果によって管理者とのコミュニケーションが増え、利用者のニーズを把握することが可能になります。

- 営業時間の延長:平日 9:00-19:00LO / 休日 9:00-21:30LO とし、その期間の間、管理者がお問い合わせ対応できる体制を作ります。
- 管理棟の空間作りの改善:管理棟を改修し、利用者が居心地の良い空間を作り、滞在時間を延ばす工夫をします。
- 飲食物の提供:飲食物を提供することで、利用者と管理者が自然とコミュニケーションを取れる形にします。

2-(4) 広報業務に関する提案書

下記のスケジュールで新たに改修した内容に関して広報活動を行なっていきます。段階的に情報発信することで、利用者の期待感を煽り、外部メディアの掲載も積極的に狙っていきます。

- 2024年2月1日:プレスリリース① 当キャンプ場が生まれ変わることを伝えるプレスリリース
- 2024年3月29日:プレスリリース② 当キャンプ場にできた施設を紹介するプレスリリース
- 2024年4月中:WESTを始めとする外部メディアと連携した告知活動
- 2024年7月中:プレスリリース③ 管理棟が新しく生まれ変わったことを伝えるプレスリリース

また、キャンプ場予約サイトなっぷや WEST の掲載内容の改善も積極的に行います。連携事業者である株式会社 b2p の協力を仰ぎ、宣伝広報活動に強いカメラマンを紹介してもらい、インターネットで拡散される写真を積極的に撮影し、宣伝を行なっていきます。撮影した写真は自主事業の活動として、Instagram へ投稿していきます。Instagram のストーリーを活用し、リアルタイムに営業情報や当キャンプ場の情報を発信していき、集客へと繋がります。



2-(5) 地域・住民との連携に関する提案書

地元の方々や関係集落で事業を行う方々と積極的に連携を取っていきます。

関係集落及びその周辺に住む方々との連携

昨年度からの繋がりを活かし、管理棟の清掃業務や接客業務を行ってもらう人材として活躍して頂きます。連携した方々から関係集落のコンテンツ（食や関係集落の文化など）を教えて頂き、当キャンプ場のアクティビティとして売り出していく予定です。

関係集落の周辺で事業を営む方々との連携

主に下記の団体との連携を考えています。

- ジオパーク協議会:ジオパークのカリキュラムに組み込まれていない、関岬周辺のジオパークアクティビティを開発する予定です。本年度は公開することが難しいですが、次年度以降に地元住民と連携したアクティビティとして売り出す予定です。
- 新潟大学自然共生科学センター:一般に公開されていない演習林を巡るアクティビティを開発する予定です。関岬周辺の歴史や文化を語りながら、当キャンプ場に泊まってもらう体験を作り出します。

本年度は次年度に向けた仕込みの時期とし、次年度以降に地元住民を巻き込んだ具体的な提案を盛り込んでいきます。

2-(6) 事業評価に関する提案書

別紙の事業計画に記載した通り、目標値はオートサイト利用者数 1,100 人/オートサイト平均稼働率 10%です。

ただし、コロナ禍後の初めての通年営業で、キャンプサイトの稼働率が未知数です。繁忙期の8月が終わった後に、収支計画を見直し、再提出する予定です。

2-(7) 関係機関との連絡調整に関する提案書

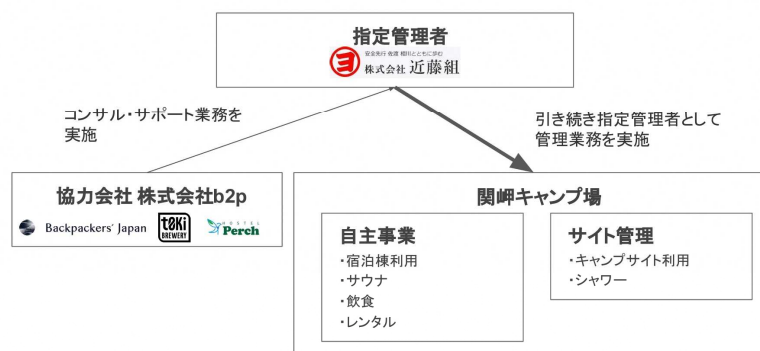
本年度から開始する自主事業は「佐渡市」から補助金を得て行っていることもあり、佐渡市と密にコミュニケーションを行いながら、サービスの提供を行っていきます。佐渡市移住交流課に窓口をお願いしており、当キャンプ場を利用したイベント情報の発信や連携した集客企画などを練っていきます。また、国定公園であることから、自主事業を進める際には「新潟県環境対策課」とも十分に連携をとり、新たに行う改修に関しては事前の情報提供と相談を心がけていきます。

- 佐渡市との連携:佐渡市移住交流課に窓口になってもらい、主に集客面に関して連携を行います。移住交流のイベントの連携などを実施する予定です。
- 新潟県との連携:自主事業を積極的に進めるにあたって、新潟県環境対策課との事前の連絡と相談を心がけます。当キャンプ場の集客につながる事業や改修を連携しながら行っていければと考えています。

2-(8) 管理運営体制に関する提案書

引き続き、当社が管理業務を実施しつつも、地元の事業者である株式会社 b2p に協力を仰ぎながら運営体制や設備を改善していきます。現地で働く従業員は人員配置計画の通りですが、不測の事態にはこれらの事業者が連携しながら、人員補強を行います。コロナ禍が終わった後、初の通年での営業であることから、事業者間で密にコミュニケーションを取りながら事業を進めていきます。

新たな体制でキャンプ場を再生



2-(9) 管理運営体制に関する提案書【人員配置計画】

本年度から週休 2 日で通年（4 月～11 月）で営業を行います。そのため、常駐できる責任者クラスの人材を二人勤務させ、基本的に 2 名体制で事業を回せる体制を作ります。そのほかにアシスタントとして地元の方々に清掃業務を始めとする人手のかかる業務を手伝ってもらいます。

基本的には下記の体制で回しますが、連携事業者からヘルプにあたる体制を作り、トラブル時にも対応できるようにします。

役 職	担当業務	能力・経験	雇用形態			週勤務時間	その他
			常勤	非常勤	委託		
マネージャー	店舗責任者	沖縄のリゾートホテル元支配人	○			40	
サウナ・飲食責任者	サウナ・飲食責任者	長野県のサウナ付ゲストハウス元従業員	○			40	
清掃スタッフ	清掃業務	関集落周辺の地元の方		○		20	
清掃スタッフ	清掃業務	関集落周辺の地元の方		○		20	

注意)

1. 職員 1 人ごとに作成
2. 役職はキャンプ場管理上の役職を記入（管理責任者等）
3. 能力は、実際に配置する職員を想定して記入
4. 雇用形態は、該当する欄に○印を記入
5. 本社等でキャンプ場の管理に係る人員を配置する場合は、その他の欄に記入し、正勤務時間はキャンプ場での管理に係る時間のみ記入

2-(10) 人材の育成計画等に関する提案書

連携事業者からアドバイスをもらいながら、サービス品質の向上に努める予定です。2 名の管理者が常駐でサービスを運営していきます。この 2 名の管理者は宿泊業でのキャリアがあり、若手の人材です。

- 沖縄のリゾートホテルの支配人:リゾートホテルで 5 年のキャリアを積んできており、宿泊業に関する知識が十分にあります。全体の統括を任せる予定です。
- 長野のサウナ付きゲストハウスの従業員:有名なサウナ付きのゲストハウスで働いた経験があり、サウナやゲストハウスにおけるサービス提供に関する知識があります。また、事前に t0ki brewery で働き、クラフトビールの教育も受けています。主にサウナと飲食の管理を任せる予定です。

島外の人材であるため、島内の文化や人間関係に関しては HOSTEL perch のオーナーである「伊藤渉」が支援していきます。株式会社 Backpacker's Japan の支援のもと、東京での研修も予定しています。

2-(11) 県内産業への配慮に関する提案書

地元の事業者と連携し、地元の事業者にお金が回る仕組みを整えます。集客やサービス品質の向上など、収益に関わる部分は株式会社 Backpackers' Japan に監修をお願いしていますが、それ以外のサービス運営に関わる部分は全て地元事業者と連携し、改修を行っています。管理棟内で提供する飲食物も新潟県産、佐渡産のものを積極的に取り入れていきます。

- 集客と空間作り:株式会社 Backpackers' Japan を中心に立ち、島外からの集客を集め、島内で消費する流れを作ります。
- 建築物や設備の修繕:近藤組を始めとする地元の建設業者や大工とコミュニケーションを取りながら、地元の事業者へお金が落ちる仕組みを整えます。
- 飲食と食材:飲み物や提供する飲食物に使う食材は積極的に佐渡産、新潟県産のものを利用します。設備投資同様に、生産者にお金が流れる仕組みを積極的に作り出します。

2-(12) 施設の危機管理、安全対策に関する提案書

施設の点検は随時行い、利用者の安全が常に確保出来るよう努めます。緊急事態が発生した場合は、県・市・地元や関係機関との連携がスムーズに行えるよう日頃から努めます。

2-(13) 環境への配慮に関する提案書

チェックイン時の利用方法の説明の段階で、ゴミの持ち帰りや分別、節水に関する注意事項を明記します。新潟大学自然共生センターと連携のもと、環境配慮に関するセミナーやイベントを当キャンプ場で積極的に行っていく予定です。

2-(14) 自主事業に関する提案書【その他事業】

本年度新たに「ist-Sado」とブランド名を名付けた事業を開始します。オートキャンプサイトに宿泊棟を設置、管理棟を大幅に改修し、利用者が居心地の良い空間を新たに創り出します。

- 宿泊棟の設置:場内に新たに 3 つの宿泊棟を設置します。これらの宿泊棟は自主事業としつつも、当キャンプ場の新たな魅力として発信していきます。
- 管理棟の改修:既存の管理棟にウッドデッキを設置、カウンターを改修し、クラフトビールやコーヒーを新たに提供できるようにします。

上記の改修を実施した上で、下記のサービスを提供します。

- サウナ棟:日帰りが入浴できるサウナを提供します。入浴の時間枠を設定し、1.5時間で2,000円の販売価格で自主事業として実施します。
- 宿泊棟:オートキャンプ場の上に宿泊棟を建て、宿泊サービスを提供します。オートキャンプ利用料の他に、宿泊棟利用料を上乗せし、自主事業として実施します。
- 飲食:テイクアウトのクラフトビールやコーヒーを提供します。ランチやディナーの提供も考えていますが、4月の営業開始後に見直しをかける予定です。
- 物販:薪や着火剤などを始めとするキャンプで利用する消耗品を中心とし、その他の販売は基本的に行わない予定です。

物販や飲食に関しては4月の営業開始後、8月の繁忙期前に見直しを行い、販売内容を変更する予定です。

この「ist・sado」は佐渡市の「デジタル田園都市国家構想」に採択された事業になっており、新潟県・佐渡市・民間事業者の3社連携の元「当キャンプ場の再生と集客」を目的としています。自主事業で得た収益は積極的に設備投資や広告宣伝へと回していきます。