

# 令和8年度 事業計画書

## うるま市浜比嘉島地域交流拠点施設HAMACHŪ

令和8年3月20日

指定管理者：はまひが交流拠点コンソーシアム

事業期間：令和8年4月1日～令和9年3月31日

### 1. 施設管理・運営の基本的な考え方と基本方針

我々、はまひが交流拠点コンソーシアム(以下、当コンソーシアム)は、うるま市(以下、本市)より指定管理者として事業を受託した、うるま市浜比嘉島地域交流拠点施設HAMACHŪ(以下、本施設)を公の拠点施設ということを鑑み、指定管理者として「情報通信技術の発展と共に、それらを活用した多様で新しい働き方を推進し、新たな関係人口の創出及び地域交流拠点とすることを目的とする。」という本施設の設置目的を深く理解し、適正な施設の管理・運営に務めます。

また、地域の持続発展的な振興と地域産業の活性化に資する拠点として、効果的且つ効率的でスマートな施設管理・運営に努めます。公的な地域交流拠点施設として県内外の利用者へ質の高いサービスを提供すると共に、地域住民にとっても憩いや集い、活力の場となる施設を目指し、総合的・将来的な視点から地域内外のバランスに配慮した施設運営を図ってまいります。

施設の管理・運営にあたっては、以下に掲げる基本方針のもとに施設運営を行います。

- (1) 平等・公平な利用の確保と関係法令の遵守  
「公の施設」として、平等・公平な利用を確保するとともに、施設の管理運営に関わる各種法令を確実に遵守します。
- (2) うるま市行政との連携・協力  
「公共施設」として、本市の方針、施策の方向性を理解・共有し、設置目的の達成のため共に取り組みます。
- (3) 利用者目線の質の高いサービスの提供と情報発信  
利用者に対する「おもてなしの心」をもって、施設での「快適性」「利便性」及び、「自主事業の充実」「情報発信」等のサービスの向上を目指します。それに伴い、適切人員配置によるホスピタリティ強化を図ります。
- (4) 地域との連携・協力  
本施設は、市民・島民の大切な財産と考え、地域の住民ならびに関係機関と協働した施設運営を実践いたします。
- (5) 多様な利用者に向けた安心・安全を確保するための安全管理  
多様な方々へ安心して施設をご利用いただけるよう、日常的に設備点検を実施するとともに、スタッフへの教育訓練により有事に対して適切かつ迅速に対応し、うるま市をはじめ、最寄りの警察や消防署、医療機関ならびに必要な関係各所への連絡・通報に務め安全管理を図ります。
- (6) 情報通信技術を活用した多様な働き方の推進と関係人口の創出  
インターネットを活用した、テレワーク、ワーケーションといった、オフィスに制限されない新時代の働き方を推進すると共に、県内外から本施設に訪れる多様な利用者と地域の良好な関係性を構築し、新たな関係人口の創出を図ります。
- (7) 本施設利用促進に資する魅力ある取り組みと施設経営の適正化を図る  
本施設の利用促進を図るために適宜、多様なイベント企画を開催し、本市や島しょ地域を知る・感じる・学ぶことで島と施設の魅力に触れ再来訪の機会を創出していきます。
- (8) 本施設管理運営に必要な能力・資格を有した適切な人材の配置  
施設の適正な管理運営を図るために、経験や知見、法令順守に則った資格を持つ人材を配置いたします。

- (9) 個人情報など適切な管理体制の構築と運用  
 取得した個人情報については適切な取り扱いを図ると共に、配置職員に対してマニュアルを徹底し適正な管理体制を構築し情報の運用を図ります。

### 1 役割分担

団体名	主な担当業務	備考
LIFULL	<ul style="list-style-type: none"> <li>事業全体の統括</li> <li>市担当課との事業調整</li> <li>他施設・企業との連携調整</li> <li>コンソーシアム内協力体制構築</li> <li>事業収支管理</li> <li>事業戦略構築</li> <li>宿泊利用システム提供</li> <li>宿泊集客、販売促進、イベント戦略</li> </ul>	
プロモーションうるま	<ul style="list-style-type: none"> <li>施設管理業務</li> <li>施設運營業務</li> <li>市担当課との事業調整</li> <li>他施設・企業との連携調整</li> <li>コンソーシアム内協力体制構築</li> <li>事業収支管理</li> <li>事業戦略構築</li> <li>施設運営、維持管理業務</li> <li>フロント業務(宿泊、貸会議室利用者対応、申請関係処理)</li> <li>地域交流プログラム企画造成及び運営</li> <li>イベント企画実施、プロジェクト企画運営</li> <li>施設視察者の対応</li> <li>HP、SNSの管理運営</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>防火管理責任者</li> <li>食品衛生責任者</li> </ul>
浜自治会	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域連携調整</li> <li>地域住民への情報発信、共有</li> <li>施設美化清掃などの維持管理</li> <li>地域交流プログラムへの協力</li> </ul>	

### 2 体制(体制図は別紙1を参照)

役割	所属・氏名	担当業務
事業責任者 ※非常勤	株式会社LIFULL 地方創生統括部 空き家対策事業グループ グループ長 北辻 巧多郎	本事業統括責任者
事業責任者代理 ※非常勤	一般社団法人プロモーションうるま 理事 兼 地域づくり事業部長 平田 直大	事業統括責任者の補佐及び不在時の代理
施設管理運営 ディレクター兼施設管理マネージャー(館長代理) ※常勤	一般社団法人プロモーションうるま 地域づくり事業部 次長/ディレクター 菊地 竜生	施設維持管理、宿泊及び貸出施設(オフィス、ホール等)の管理マネジメント、施設運営全般及び施設価値向上に資する業務全般を統括

管理室スタッフ ※常勤	一般社団法人プロモーションうるま 地域づくり事業部 藤田 匠	施設維持管理、宿泊及び貸出施設 (オフィス、ホール等)の管理運営、そ の他上記に係わる企画運営
管理室スタッフ ※常勤	一般社団法人プロモーションうるま 地域づくり事業部 登川 裕美	宿泊及び貸出施設(オフィス、ホール 等)の管理運営及び、事務・精算業務 担当、その他上記に係わる企画運営 のサポート
管理室スタッフ ※常勤	一般社団法人プロモーションうるま 地域づくり事業部 坂本 豊子	施設維持管理、宿泊及び貸出施設 (オフィス、ホール等)の管理運営、そ の他上記に係わる企画運営
経理会計 ※非常勤	一般社団法人プロモーションうるま 総務経理部/係長 城間 由里子	施設管理運営の経理会計業務全般
経理会計 ※非常勤	一般社団法人プロモーションうるま 総務経理部/主任 仲宗根 光	施設管理運営の経理会計業務全般

## 2. 事業計画

本施設の指定管理業務及び自主事業の運営ならびにコワーキングスペース、会議室、宿泊施設、レンタルオフィス、多目的センター、調理室、グラウンド、それぞれの機能の維持管理、利用する市民等に対する支援、テレワーク等導入企業等に対する営業を行うことで、本市へ新たな人・企業の流れを創出し、将来的な移住・定住人口の増加、企業誘致の実現を目指します。

### (1) 具体的な施策

#### 1 施設の利用促進・利用者増に向けた取り組み

##### ■イベントの開催

年間利用者数1,500件(KPI指数)を目標に、うるま市及び島しょ地域地域との関りに興味関心を持つターゲットに向けたイベントを適宜開催します。うるま市の魅力や施設の特徴、地域人材の紹介、交流会などを通して施設への誘導を行います。ここでいう「年間利用者数1,500件」は、根拠を以下の通りとし計上・報告とする。

##### ア. 宿泊人泊数

##### イ. 貸室使用者数

↳コワーキングスペース、MTGルーム、多目的ホール、グラウンド

↳レンタルオフィス、シェアオフィス(レンタルデスク)

##### ウ. イベント等参加者数

##### エ. 施設視察者数

##### ■施設利用対象者に向けた営業活動

テレワークやワーケーションなど多様な働き方に関心がある企業や、うるま市と親和性が高い企業に対して営業活動を行うとともに、当施設でのテレワーク体験の機会を提供することでレンタルオフィス、シェアオフィスの対象者となる企業・人材に対して誘致活動を行います。

##### ■施設利用増加及び促進に向けた周知活動

HP、SNS等インターネットを通じたWEB媒体によるPR配信や施設パンフレット・イベント告知チラシの積極的な配布を行い施設の周知・集客を図ります。

##### ■スポーツ等合宿受入れ

ワーケーション利用に対する社会的需要が減少傾向にあり、それに伴い本施設の利用者数および収益面においても低下が見受けられます。新たな需要創出策として大学生等を対象としたスポーツ等合宿受け入れ事業の実施いたします。当該事業は、本施設設置目的の一つである「地域住民との交流」にも資する団体に限るものであり、施設の更なる活性化や有効活用を図ります。

#### 地域住民向け支援的な取り組み

##### ■交流イベントの実施

ならなくてはならない島の学校を、もう一度賑わいを取り戻す(=リ・デザイン)取り組みとして、飲食が可能なカフェ・食堂などを誘致・展開し、その場を活用して地域住民と多様な施設利用者との交流イベントを実施します。

##### ■地元向け施策の実施

地域に開かれ、利用される交流拠点施設を目指すため、浜比嘉島住民向けの特別プランや無料開放キャンペーン等を企画し、地域住民の生活や利便性向上をサポートする取り組みを図ります。また、島民向けの施設機関紙「HAMACHUだより」を年間4回程度発行します。

## 2 施設利用満足度向上に資する取り組み

##### ■利用者との直接的な対話

全職員・スタッフが、利用者、来場者の方々への挨拶やお声掛けをきっかけに積極的に対話をする事による「生の声」や「貴重なご意見」等を知り得る情報収集の手段として利用者との直接的なコミュニケーションを図ります。

##### ■アンケートの実施

利用者へのアンケート、入居企業へのアンケート「利用者満足度調査」を定期的を実施し、また、必要に応じて館内に「ご意見箱」を設置し、利用者、来場者の方々の声の把握に努めます。

##### ■マニュアル設置

「お客様説明マニュアル」「事前打合せマニュアル」を作成し、お客様に対する周知・説明不足が原因で発生する苦情やクレームを未然に防ぎます。

##### ■報告・連絡・相談の徹底と共有

小さなクレームも責任者(マネージャー)への報告を義務付け、イレギュラリティレポートを作成し、問題が大きくなるよう迅速かつ適切に対処します。

##### ■定期的なサービスクオリティミーティングの実施

定期MTGにて、クレーム内容を反復的に話し合い、事後スタッフ全員が同一レベルの対応が出来るよう努めます。また、苦情の発生状況とその処置内容及び、再発防止策を市担当課へ報告し、サービスの質向上のための改善協議を行います。

## 3 その他、指定管理者として必要な取り組み

##### ■集客活動の実施

新規来館者やリピーターなど、常に人が集う施設になるため日々集客活動を行います。

##### ■法令順守

指定管理者として各業務委託者と共に法令を遵守し、本施設の維持・管理・保守の徹底と適切な運用を図ります。

##### ■うるま市条例・条例規則

多目的ホール・レンタルオフィスなど貸し施設の利用について、条例・条例規則で定められた範囲で利用者に対して適切な貸出しを行います。

### 3. 施設の営業時間などについて

(1)営業時間について

本施設営業時間として以下の通り定めます。

開館時間 9:00~21:00 管理室(お問い合わせ対応時間)9:00~18:00

Check in 16:00~18:00 Check out 9:00~11:00

貸施設営業時間

・コワーキングスペース・会議室 9:00~21:00

・多目的ホール 9:00~21:00

・調理室 9:00~21:00

(2)休館日

年末年始:12月29日~1月3日(条例の通り)

※台風・災害時には状況に鑑みて施設を閉館する場合があります。

※必要に応じて施設利用を限定する施設メンテナンス日を設け、都度、HPや現場にて周知を図ります。(※協議書にて)

4. 利用料金の金額について

本施設利用料金については、うるま市浜比嘉交流拠点施設条例第20条1項、2項に基づき、指定管理者が定める金額にて以下の通り定めます。(金額はすべて税別)

■一般利用向け料金

	名称	金額	単位	数	単位	備考
拠点施設	多目的ホール	¥4,500	3時間	1	室	販売はブロック単位
	調理室	¥6,000	3時間	1	室	販売はブロック単位
	グラウンド	¥3,000	3時間	1	エリア	販売はブロック単位
オフィス	レンタルオフィス1	¥48,000	1月	1	室	1平方メートルにつき月額2,000円
	レンタルオフィス2	¥48,000	1月	1	室	〃
	レンタルオフィス3	¥96,000	1月	1	室	〃
	シェアオフィス (レンタルデスク)	¥25,000	1月	1	デスク	最大5デスク設置。1デスクにつき月額25,000円
	コワーキング スペース	¥1,000	2時間	1	名	2時間につき1,000円 ただし、2時間を超える場合、1時間につき500円を加算 コワーキング月額制利用料金を15,000円で設定する
	会議室	¥3,000	2時間	1	室	2時間につき3,000円。ただし、2時間を超える場合、1時間につき1,500円を加算する
売店	売店・休憩スペース	¥40,000	1月	1	室	1平方メートルにつき月額500円 約80㎡
宿泊	個室A	¥30,000	1泊	1	室	定員4名
	個室B	¥14,000	1泊	1	室	定員2名
	個室C	¥14,000	1泊	1	室	定員2名
	相部屋A 2段ベッド	¥6,000	1泊	1	ベッド	定員12名
	相部屋A個室	¥6,500	1泊	1	ベッド	定員3名

	相部屋B個室	¥6,500	1泊	1	ベッド	定員7名
	相部屋B 2段ベッド	¥6,000	1泊	1	ベッド	定員4名
付帯設備	プロジェクター	¥250	1時間	1	機	
冷房設備	多目的ホール	¥200	1時間	1	室	販売はブロック単位
	調理室	¥200	1時間	1	室	販売はブロック単位
	会議室	¥200	1時間	1	室	販売はブロック単位

※料金は全て税別

## 5. 自主事業の考え方

指定管理者として、本施設の設置目的を達成するために予め定められた指定管理業務以外に、利用者の増加、本市の第一次産業の持続・発展的な振興及び地域産業の活性化を図るため、施設機能を有効活用し、自主事業を企画・実施してまいります。

(1) 原則として本施設設置目的に沿った事業

- ・情報通信技術を活用したサービスの提供
- ・多種多様なイベント開催によるコンテンツの販売
- ・島しょ地域及び浜比嘉島の地元情報の発信
- ・施設の利用促進に向けた営業及びプロモーション活動

(2) 地元資源を活用し、市内外に地元産品や資源などのPRを目的とする事業

- ・地域資源及び地域コンテンツを活用した商品開発と運用
- ・インターネット、HP、SNSを活用した施設と地域情報発信
- ・県内外の事業者と連携した観光コンテンツ事業

(3) 地域を巻き込んだ、公益に資する施設を利活用した賑わい創出事業

(4) 宿泊者、地域住民向けのコインランドリー及び自動販売機の設置運用

## 6. 提案事業の考え方

指定管理者として本施設の設置目的を達成及び、施設運用に係る予算の確保を行うため前項に示す自主事業以外に、下記に示す事業について施設機能を有効活用し実施してまいります。利用者の増加、利用者の利便性向上に資すると共に、地域との交流促進を図るため、下記の提案事業を市の承認を得て実施してまいります。

また、下記に示す提案事業について指定管理業務の一環として捉え、事業で得た収入については施設の運用収支に算入し活用いたします。

コインランドリー、自動販売機については行政財産使用許可申請を行います。

(1) 宿泊者向けコインランドリーの運用

(2) 宿泊者、地域住民向け自動販売機の運用

(3) リピーター創出のための「HAMACHŪ中長期滞在割引」の設定

(4) 合宿・研修等の団体利用に伴う受け入れ事業

(5) 視察者・団体等受け入れ事業

(6) 施設利用者と地域交流を促進し、地域活性化に資する取り組み

### ■HAMACHŪ中長期滞在割引プラン(※プラン内容・金額は調整中)

料金プラン	金額
5泊6日	¥25,000
10泊11日	¥50,000
20泊21日	¥80,000
30泊31日	¥120,000

- ※本プランはコワーキングスペース利用料を含む
- ※本プランで利用できる部屋は相部屋のみ
- ※1～3月は、合宿受入れ期間として個人客の利用制限を設ける場合あり
- ※金額は全て税別

■団体利用者向けプラン(一般/大学生/高校生/中学生/小学生) ※引率者も同料金

利用人数	一団体宿泊料/泊	付帯貸施設
団体料金適用/10名~	¥ 5,000	要通常料金

※本プランにはコワーキングスペース利用料を含む

※付帯貸室に売店(カフェ)は含まれません。

※金額は全て税別

■貸切利用者向けプラン

利用人数	一団体宿泊料/泊	付帯貸施設
~20名	¥100,000	要通常料金
21名以上	¥100,000+1名追加ごとに5,000円加算	要通常料金

※本プランにはコワーキングスペース利用料を含む

※付帯貸室に売店(カフェ)は含まれません。

※金額は全て税別

7. 緊急連絡体制連絡先

	機関名	電話番号	備考
1	うるま警察署 屋慶名交番	110 098-978-2300	事故等緊急を要するとき
2	うるま警察署 (交通課)	110 098-973-0110	事故等緊急を要するとき
3	うるま市消防本部 (代表)	119 098-973-4838	火事等緊急を要するとき
4	うるま市消防本部 平安座出張所	119 098-977-8887	火事等緊急を要するとき
5	うるま市企画政策課	098-973-5005	状況等報告
6	うるま市危機管理課	098-979-6760	状況等報告
7	中部土木事務所 維持管理班	098-864-6512	海中道路規制関係(通行止・解除)
8	海上保安庁	118	海難事故発生時
9	NTT	171	災害時伝言ダイヤル
10	沖縄気象台	098-833-4283	自動応答サービス(24時間)
11	沖縄電力 うるま支店	0120-586-705	ホットライン (災害時用)
指定管理者			
12	株式会社LIFULL (本社)	03-6774-1633	北辻 巧多郎 090-1772-9541
13	一般社団法人 プロモーションうるま (本社)	098-923-5995	中村 薫 090-1085-9158 平田 直大 090-3917-2973
14	一般社団法人 プロモーションうるま (HAMACHŪ)	098-989-4838	菊地 竜生 090-5844-2247

以上