

1 4

議案第79号

指定管理者の指定について

下記のとおり指定管理者を指定したいので、地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第6項の規定により議会の議決を求める。

令和7年11月25日提出

南房総市長 石井 裕

記

1 公の施設の名称

南房総市とみうら枇杷倶楽部

2 指定管理者となる団体の名称

株式会社ちば南房総

3 指定管理者となる団体の所在地

南房総市富浦町青木123番地1

4 指定の期間

令和8年4月1日から令和13年3月31日まで

議案第79号 指定管理者の指定について

商工観光部 観光プロモーション課

1 指定管理者に行わせる施設の概要

施設名 南房総市とみうら枇杷倶楽部

| | |
|-------------|--|
| (1) 設 置 条 例 | 南房総市とみうら枇杷倶楽部の設置及び管理運営に関する条例 |
| (2) 設 置 目 的 | 産業及び文化の振興を図るため |
| (3) 施設の事業内容 | 地域農林水産物及び地域特産品の販売並びに地域農林水産物食材を活用した飲食の提供等 |
| (4) 現在の管理形態 | 指定管理 |

2 指定管理者に行わせる業務

- (1) 枇杷倶楽部の施設、付帯設備及び備品の保全維持管理に関する業務
- (2) 枇杷倶楽部の施設内外の環境美化に関する業務
- (3) 設置管理条例第4条に掲げる事業の推進に関する業務
- (4) 枇杷倶楽部の利用の許可及び施設の運営に関する業務
- (5) 枇杷倶楽部の利用に係る料金の徴収に関する業務
- (6) 産業及び文化の振興を達成するために必要な事項の遂行に関する業務

3 指定管理候補者の概要

| | |
|-------------|---|
| (1) 名 称 | 株式会社らば南房総 |
| (2) 所 在 地 | 千葉県南房総市富浦町青木123番地1 |
| (3) 代 表 者 名 | 代表取締役社長 石井 裕 |
| (4) 設立年月日 | 平成3年3月27日 |
| (5) 資 本 金 | 95,000,000円 |
| (6) 職 員 数 | 正社員等25人 パートタイマー96人 合計121人 |
| (7) 事 業 概 要 | ア 南房総市から委託を受けた事業の執行 イ 公園施設等の企画、設計、施工及び管理並びに地方公共団体から委託を受けた施設の管理 |

| | |
|--|---|
| | ウ 花狩り、果実狩り、農業の体験その他都市との交流事業を促進するための催物等の企画、設営並びに運営に関する事業 |
| | エ 地域の観光等の宣伝普及に関する事業 |
| | オ 教育、文化及び社会福祉活動に寄与する為の講座、催物等の企画、設営並びに運営 |
| | カ 住宅用地、工場用地等の取得造成及び分譲売却並びに斡旋 |
| | キ 不動産の賃貸借及び管理運営事業 |
| | ク 農水産物、畜産物、工芸品の商品開発、生産、加工、販売及び農作業の代行、請負、委託 |
| | ケ 旅行業法に基づく旅行業務 |
| | コ 煙草、酒類、宝くじ、飲食物、医療品、日用雑貨の販売業及び郵便切手、収入印紙の売りさばき |
| | サ 飲食店の経営 |
| | シ 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業 |
| | ス 牛乳の生産、処理、販売 |
| | セ 乳製品の加工、販売 |
| | ソ その他前各号に付帯する一切の業務 |

4 指定管理候補者が示した事業計画の概要

| | |
|---------------|--|
| (1) 管理運営の基本方針 | <p>ア 道の駅の現状と施設管理の基本方針</p> <p>道の駅とみうら枇杷倶楽部は「産業と文化の振興拠点、情報発信基地」となることを目指し、特産の房州びわを活用した加工事業と商品開発、体験型観光農業と南房総地域の広域産業資源を活用した新たな集客交流事業を創出し、積極的に取り組み着実に実績と成果を上げてきた。</p> <p>近年の物価高の影響により、一般家庭では節約志向が高まっている現状ではあるが、インバウンド需要を含めた今年度の旅行客の集客は増加傾向にあると思われる。目まぐるしく変化する情勢に流されることなく、安定した経営基盤を構築するためにも、地域住民へは安心して利用できる施設に、域外からの観光客へは交流の場に、枇杷倶楽部は地域活性化を最重要課題とし、地域の観光拠点としての役割を今後も強化していく。</p> <p>イ 市民が充実した生活を送るための方策</p> <ul style="list-style-type: none">・現在、改修工事中であるアトリウム（無料休憩スペース）・トイレ・駐車場等、常に清潔に保ち住民が安心して利用できる施設を目指す。・直売所では、南房総市内全域の生産者が会員になれる仕組みをつくり特産品の販売を行う。・ギャラリー・一般加工場・体験スタジオの利用受付を行い、住民だれもが利用できる施設のPRを積極的に行う。・地元小中学生の校外学習の受け入れ。・ワークショップ等のイベント実施。 <p>ウ 個人情報の保護のための方策</p> <ul style="list-style-type: none">・個人情報保護法を厳守し、来場者及び使用者個人を識別しうる情報を適切に保護するために、社員・従業員及び使用者への教育啓蒙活動による周知徹底を図り、個人情報の適切な管理に努める。・保存については、電子データ・紙媒体を使用し、施錠のできる場所に保管する。 |
|---------------|--|

| | |
|------------------------|--|
| | <p>エ 地域の課題解決に対する方策</p> <p>道の駅は一次産業と共に向上していく施設と認識しており、一次産業の衰退が道の駅の衰退にも直結する。富浦地区は房州びわの産地であり、2019年の台風以降枇杷の生産量が減少している。少しずつ回復傾向にあるが、生産者の高齢化や担い手不足によって現段階では劇的に生産量が増えることはないと思われる。そのため、国の制度を活用して「地域おこし協力隊」を採用することにより、房州びわのブランドの維持と生産振興は引き続き行う予定で枇杷の生産量を増やす計画である。同時に枇杷栽培の魅力をさらに発信し、新規就農者の増加を図る。</p> <p>また、弊社が管理する施設のPOSレジの統一導入により、南房総地域の農産物の年間販売データが揃い、このデータを農業従事者・新規就農者へ公開することにより、売れる農産物の栽培に役立て、一次産業の発展に尽力する。</p> <p>オ トラブルや苦情の未然防止と処理方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設利用でのトラブルや苦情は、日々の点検、清掃を行い、危険箇所や使用できない箇所を早期発見し修復する。 ・社員及び従業員の接遇研修を積極的に行い、住民、来訪者へ安心と信頼を与えられるよう努める。 ・クレーム対応マニュアルを作成し、社員及び従業員に徹底させ、万が一トラブルが起きた場合はマニュアルに沿って誠心誠意対応する。 |
| (2) 公の施設の効用を最大限に發揮する計画 | <p>ア 施設の設置目的を意識した指定管理者としての意義や責務</p> <ul style="list-style-type: none"> ・南房総市の特産品である房州びわを中心に、南房総市の観光振興と地域活性化を目的とし、指定管理者として単なる施設運営にとどまらず、「地域の魅力を発信し、交流と賑わいを創出する拠点」としての機能をさらに充実させる。 ・生産者や事業者と連携し、特産品の販売促進や道の駅おおつの里の敷地内に建設された総合加工施設で製造された南房総市の農産物を使 |

| | |
|---|--|
| | <p>用した新商品を域内、域外のお客様へ幅広く販売し、ブランド化の向上に努める。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・施設の美観維持や安全管理、従業員の接遇向上などを徹底し、誰もが気持ちよく利用できる環境を整備する。 ・地域コミュニティとの連携強化も重要であり、地元学校や団体との協働イベントの開催、地域文化の継承活動への支援などを通じて、住民に愛される施設を目指す。 |
| イ | <p>事業計画の具体性や実現性</p> <p>(地域産品の開発・販売促進事業)</p> <p>房州びわや南房総地域の特産品を活かした加工品やスイーツ、オリジナルギフト商品の開発を進め、店頭で販売するだけでなく、すでに運営しているECサイトを活用しオンライン販売を強化する。さらに、改修工事により増床し、農産物の販売スペースであるマルシェにて日曜朝市のイベントを復活させ、新鮮な地元の農産物の販売強化を図り、リピーターの確保につなげる。</p> <p>(観光誘致)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・地元生産者・事業者と連携し、現在ある体験プログラムをさらにプラスアップさせ、南房総地域でしか体験できない特別なプログラムを作り集客を図る。 ・南房総市観光協会との連携をさらに強固にし、共に地元の魅力を地域内外に発信し道の駅への来訪者を増やす。 ・枇杷狩りや花摘み体験・みかん狩りはいまだ人気のプログラムである。旅行会社への営業活動を強化させ、南房総全体の来訪者を増やす。 |
| ウ | <p>利用者増加を図るための具体的手法及びその効果</p> <ul style="list-style-type: none"> ・大規模改修工事により、来年3月にリニューアルオープンする新びわカフェでは、枇杷俱楽部にしかできない特産品の房州びわを使ったメニュー構成をさらに充実させ、集客を図る。 ・お客様が求める要素の中で、新鮮な農産物は必須である。増床したマ |

| | |
|------------------|--|
| | <p>ルシェの物量確保のため新規生産者の増加に努め、新鮮野菜の品揃えを強化し、顧客の満足度を上げる。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・S H O P では総合加工施設で製造した農産物加工品コーナーを設け、オリジナル商品の魅力を発信。 ・S N S（インスタグラム）を活用し、道の駅の出来事やイベントの情報の提供を行うが、その他に地域全体の情報を集約しS N Sへアップすることにより集客につなげる。 |
| エ 地場産業の振興に対する取組み | <ul style="list-style-type: none"> ・房州びわのB級品やC級品といった販売できない商品を加工品の原材料にするため、弊社は30年前から生産者から買い取って商品開発を進めてきた。今後、南房総地域の他の農産物の買取りも強化して商品開発を進め、枇杷以外の農産物のブランド化を進めていくことにより生産者の所得を向上させ、お互いに潤う仕組みを構築していきたい。 |
| オ 施設運営の中・長期計画の検討 | <ul style="list-style-type: none"> ・房州びわは、枇杷俱楽部事業の核である。現在、高齢化や担い手不足によって枇杷の収量が減少している傾向にある。枇杷の生産量の減少は弊社の運営に支障をきたすものである。今後、枇杷の生産量の拡大のため、枇杷栽培の魅力を発信し枇杷の担い手を増やすことに努め枇杷の収量を確保すると同時に、南房総地域を代表する土産商品を開発し、長期的に安定した運営を行う。 ・約2年半かかった大規模改修工事も2026年5月で終了し、施設の利便性や快適性を高める整備は十分なものになると思われる。今後、ソフト面でも人材の育成とサービス品質の向上にも力を入れ、顧客の満足度を向上させリピーターの確保につなげる。 |

| (3) 施設の管理運営 | ア 指定管理収支計画書（今後5年間の計画） | | | | | |
|---|-----------------------|--------|--------|--------|--------|--|
| | <収入計画> | | | | | |
| 単位：千円 | | | | | | |
| 項目 | R 8 | R 9 | R 10 | R 11 | R 12 | |
| 施設利用料 | 20,624 | 20,624 | 20,624 | 20,624 | 20,624 | |
| その他収入 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| 市指定管理料 | 16,478 | 16,478 | 16,478 | 16,478 | 16,478 | |
| 合計 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | |
| <支出計画> | | | | | | |
| 単位：千円 | | | | | | |
| 項目 | R 8 | R 9 | R 10 | R 11 | R 12 | |
| 人件費 | 15,900 | 15,900 | 15,900 | 15,900 | 15,900 | |
| 厚生費 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | 2,800 | |
| 消耗品費 | 482 | 482 | 482 | 482 | 482 | |
| 水道光熱費 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | 12,000 | |
| 通信費 | 650 | 650 | 650 | 650 | 650 | |
| 委託費 | 4,570 | 4,570 | 4,370 | 4,370 | 4,370 | |
| 修繕費 | 300 | 300 | 400 | 400 | 400 | |
| 燃料費 | 400 | 400 | 500 | 500 | 500 | |
| 合計 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | 37,102 | |
| イ 施設の維持管理計画 | | | | | | |
| <ul style="list-style-type: none"> ・定期的に設備の保守点検を実施する。 ・施設の日常清掃を行う他、各従業員が施設の破損箇所、老朽化をいち早く察知し、軽微な補修であれば従業員で行い、予算を超える修繕の場合は南房総市と協議し安全性を第一に考慮し行う。 | | | | | | |
| ウ 会計処理の方法 | | | | | | |
| 指定管理者としての役割と責任を踏まえ、適切な会計管理を実施する。 | | | | | | |

- ・会計書帳簿を備え、正確・適正に処理する。
- ・現金及び通帳等は、紛失及び不正行為が起きないよう適切に保管し、管理に細心の注意を払う。

エ 防犯、防災計画及び自然災害等が発生した時の対応

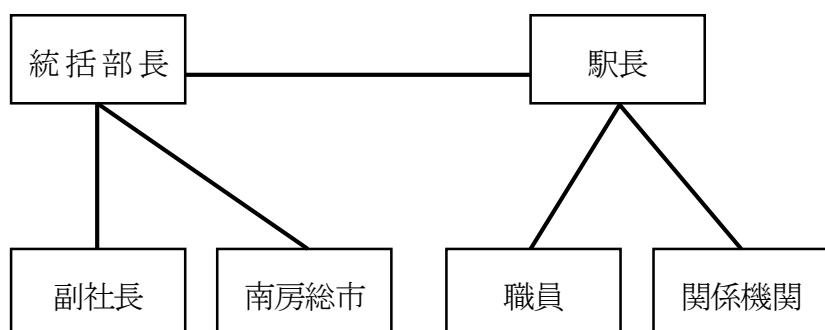
①防犯、防災の対策

- ・夜間は警備会社に警備を委託し、施設の施錠・施設外の物品放置等に十分注意する。
- ・避難・誘導・救助訓練を定期的に行う。(年2回以上)
- ・道の駅B C Pを従業員へ教育し徹底する。
- ・防災設備の点検を定期的に行う。
- ・連絡網及び通報先を明記し、発生時に混乱の無いよう周知徹底する。

②自然災害等が発生したときの対応

- ・速やかに安全対策を講ずるとともに、設置者（南房総市）並びに関係機関及び関係者に通報する。
- ・駅長は、道の駅B C Pをもとに利用者と従業員の安全確保、施設内外の巡回調査、職員への指示を行う。
- ・避難誘導に関しては訓練をもとに、来場者に不安を搔き立て、混乱が生じないよう安全な場所へ速やかに誘導する。

【緊急体制図】



オ 将来的に指定管理料を縮減するための方策

自主事業である総合加工施設で製造する地元特産品を使用したオリ

| | |
|--------------------|---|
| | <p>ジナル商品の販売の強化による利益率向上を図るとともに、大規模改修後にリニューアルした施設の点検整備をこまめに行い、修繕箇所を軽度で発見し少額の予算で補えるように心掛ける。また、経費の節減 節電・節水に努める他、適材適所の人事の配置により、人件費や各施設と連携し備品や資材の共同購入によりコスト削減を図る。</p> |
| (4) 運営体制 計画及び組織 | <p>ア 団体の財務状況</p> <p>株式会社しば南房総の財務状況は、道の駅を運営する第三セクターの決算状況として、毎年、市ホームページにて公開されているため、当該ページを参照。</p> <p>イ 安定した施設管理を行うための職員の配置</p> <p>副社長 1名・統括部長 1名・顧問 1名・駅長 1名・社員 8名・パートタイマー 22名。</p> <ul style="list-style-type: none"> 勤務体制はローテーションシフトによる出勤。 <pre> graph TD A[副社長] --> B[統括部長] B --> C[駅長] C --> D[] C --> E[] C --> F[] C --> G[] C --> H[] C --> I[] D --- D1[総務G 社員 1名 パート 3名] D --- D2[営業販売G 社員 4名 パート 9名] D --- D3[レストラン営業G 社員 1名 パート 8名] D --- D4[観光企画G 社員 1名] D --- D5[施設管理G 顧問 1名 パート 1名] D --- D6[WEB 担当 社員 1名 パート 1名] </pre> <p>G…グループ パート…パート従業員</p> <p>ウ 道の駅や周辺施設、団体等と連携した施設の運営実績</p> <p>地域資源を活用し、生産者、商工事業者と連携を図り「一括受発注システム」の構築により、日帰り団体ツアーモデルを確立させ、団体客の誘致を成功させた。</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>※1993年11月～2024年9月累計実績 誘致バス台数77,796台 人数2,457,234人</p> <ul style="list-style-type: none"> ・農業体験（温室枇杷狩り組合、枇杷狩り組合、館山いちご狩りセンター、菜花組合、三芳村みかん狩り組合、）。 ・団体昼食（レストラン会を発足し、南房総市・館山市の和食会場・民宿・ホテルと連携）。 ・東日本旅客鉄道(株)千葉支社と提携し、鉄道を利用する個人の日帰り観光の受入を20年行った。 ・全国の交流道の駅の特産品販売やイベント出店。 ・枇杷俱楽部周年祭イベントによる各団体との連携（地元青木地区・多田良地区青年団、東京電力、安房消防、直売組合、地元飲食店）。 <p>エ 職員の人材育成方針</p> <ul style="list-style-type: none"> ・全従業員がお客様のニーズを常にキャッチし、質の高いサービスを行うことを目的とし、勉強会や研修会に参加する。 ・道の駅のコンセプトを十分理解し、地域活性化や地域団体との連携を図れるような人材を育成する。 ・施設維持に適切、適正な管理ができる人材を育成する。 <p>オ 地域の雇用計画</p> <p>現在雇用している34名の職員の内訳は、南房総市在住30名、館山市在住4名である。</p> <p>カフェレストランの改修工事は2026年3月まで行うこととされており、その後にリニューアルオープンを予定している。カフェレストランは事業を拡大するため1名～2名の新規雇用を予定しており、今後も南房総市在住の採用を検討する。</p> |
|--|--|

5 選定経過の概要

| | |
|---------------|---|
| (1) 選定委員会開催日 | 第1回 令和7年 9月29日（月） 第2回 令和7年11月 7日（金） |
| (2) 選 定 委 員 | 南房総市副市長、南房総市農林水産部長、（公社）千葉県観光物産協会専務理事、日本政策金融公庫館山支店長、南房総市内房商工会事務長、南房総市朝夷商工会事務局長、南房総市観光協会事務局長 |
| (3) 選 定 の 理 由 | 令和7年9月29日の第1回選定委員会において、指定管理者については非公募とし、現在の指定管理者であり、道の駅を管理する第3セクターの株式会社ちば南房総と協議を進めることとした。 令和7年10月31日に申請書の提出があり、11月7日開催の第2回選定委員会において審査した結果、選定基準となる合計平均点数60点を超えたため、南房総市とみうら枇杷俱楽部の指定管理候補者として、株式会社ちば南房総を選定した。 |