

1 6

議案第81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

- (1) 南房総市三芳郷の里物産センター
- (2) 南房総市三芳郷の里交流センター
- (3) 南房総市三芳乳製品加工施設

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81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

(1) 施設名 南房総市三芳鄙の里物産センター及び南房総市三芳鄙の里交流センター

ア 設 置 条 例	南房総市三芳鄙の里物産センター及び南房総市三芳鄙の里交流センターの設置及び管理に関する条例
イ 設 置 目 的	地場産業の保護育成並びに農業及び農村の活性化を図る
ウ 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
エ 現在の管理形態	指定管理

(2) 施設名 南房総市三芳乳製品加工施設

ア 設 置 条 例	南房総市三芳乳製品加工施設の設置及び管理に関する条例
イ 設 置 目 的	地場産業の保護育成並びに農業及び農村の活性化を図る
ウ 施設の事業内容	地域農畜産物の生産、処理及び販売並びに地域農畜産物の加工等
エ 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) 施設名 南房総市三芳鄙の里物産センター及び南房総市三芳鄙の里交流センター

ア 鄙の里の施設、附帯設備及び備品の保全維持管理に関する業務

イ 鄙の里の施設内外の環境美化に関する業務

ウ 鄙の里の設置目的を達成するための事業の推進に関する業務

エ 鄙の里の利用の許可及び施設の運営に関する業務

オ 鄙の里の利用に係る料金の徴収に関する業務

カ その他施設設置の目的を達成するために必要な事項の遂行に関する業務

(2) 施設名 南房総市三芳乳製品加工施設

- ア 乳製品加工施設の施設、附帯設備及び備品の保全維持管理に関する業務
- イ 乳製品加工施設の施設内外の環境美化に関する業務
- ウ 乳製品加工施設の設置目的を達成するための事業の推進に関する業務
- エ 乳製品加工施設の利用の承認及び施設の運営に関する業務
- オ 乳製品加工施設の利用等に係る料金の徴収に関する業務
- カ その他施設設置の目的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	株式会社ちは南房総
(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	<p>ア 南房総市から委託を受けた事業の執行</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>エ 地域の観光等の宣伝普及に関する事業</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>キ 不動産の賃貸借及び管理運営事業</p> <p>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</p> <p>ケ 旅行業法に基づく旅行業務</p> <p>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</p>

	<p>サ 飲食店の経営</p> <p>シ 労働者派遣法に基づく労働者派遣事業</p> <p>ス 牛乳の生産、処理、販売</p> <p>セ 乳製品の加工、販売</p> <p>ソ その他前各号に付帯する一切の業務</p>
--	--

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>2023年度の大規模改修により、売り場及びトイレは、明るく清潔感のある施設となり、来駅されるお客様の評価も綺麗で使いやすくなつたと好評である。</p> <p>駐車場もバイク用を増設、動線を見直して、直売所側への一方通行化を進めたことで渋滞の発生も無くなり、安全確保に繋がっている。</p> <p>2025年7月から総合加工施設において牛乳の生産が始まり、今まで製造していた乳製品加工施設は休止したが、ソフトクリームの原材料等の保管庫として機能しているので、これを維持していく。</p> <p>消防設備・建物清掃・浄化槽管理など施設の維持管理を徹底し、来場者にとって安心安全快適な空間作りを進めていく。</p> <p>イ 市民が充実した生活を送るための方策</p> <p>今年度から7月、9月、12月、2月の3カ月に1回のペースで、テナントと共同で各種イベントを開催していく予定である。</p> <p>テーマは季節によって異なるが、ここを訪れる市民や観光客に『来てみて良かったね』と言われる道の駅を目指す。</p> <p>また、地元バンドの不定期の公演、地元、祭礼時の休憩場所の提供等を行い、地元の生産者と市民、観光客との繋がりをより密にするよう活動していく。</p> <p>ウ 個人情報の保護のための方策</p> <p>個人情報保護法を遵守し、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為、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。</p> <p>保存については、電子データ・紙媒体を使用し、施錠の出来る場所に保管し、罰則については社内規則で規定する。</p> <p>エ 地域の課題解決に対する方策</p>
---------------	---

	<p>生産者の後継者不足、高齢化はこの地域だけでの問題ではなくこの国の農業全般にわたる大きな課題と考えている。</p> <p>地域密着型の道の駅として、定年退職者や移住者などが新規に農業や関連産業に参加しやすいような組織づくりを推進する。</p> <p>地域の職業高校や専門学校との連携した活動及び地域の担い手づくりを進め、将来この地域に永住し地域文化も継承できる人材の育成を進める。</p> <p>令和元年の房総半島台風の経験から携帯電話での連絡時、バッテリーが無くなつて必要な連絡が取れなかつた事例を踏まえ、簡易発電装置を倉庫に常備し、災害時の中間拠点としての整備も進め、地域住民の不安解消に努めていく。</p> <p>オ トラブルや苦情の未然防止と処理方法</p> <p>日々の業務において来場者へ危害を及ぼす可能性の無いよう安全点検を徹底し、早急な修繕及び修理等を行い、安心安全な施設維持管理を行う。</p> <p>社員教育を徹底し、トラブル対処法マニュアルを作成の上、接客サービスの向上を図る。</p>
(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> <p>三芳村時代に地域の人と都会の人との懸け橋になるべく開業し、その後、時代が求める道の駅機能を併せ持つ施設に進化し、現在に至る。</p> <p>今後も地域資源の活用、地域活性化及び産業振興の一助となるよう責任感をもつて、施設の管理運営を行う。</p> <p>公の施設として、市民の平等な利用の確保をしつつ、他地域からの利用者に対しても気軽に利用できる施設を目指す。</p> <p>さらに、環境への配慮として、使用するエネルギー削減、炭素排出量の軽減に取り組む。</p> <p>リニューアル後の施設の美観維持を続ける為、日々の日常清掃、点検</p>

	<p>をより細目に行って、誰もがいつでも気持ち良く使える施設を目指す。</p> <p>イ 事業計画の具体性や実現性</p> <p>三芳地区固有のみかん関連の商品を開業した総合加工施設と連携し、開発、販売を行い、原材料供給者側の農家さんの安定収入を図る。</p> <p>そのためには、みかんをパウダー化することで長期保存と用途の拡大を図る。</p> <p>すでに道の駅限定商品のみかんカステラ、ドーナツは定番商品として定着していることから、従来の枠にとらわれない新商品を総合加工施設との連携で開発販売する。</p> <p>乳製品においても、現在の総合加工施設から供給される嶺岡プリンは、道の駅の定番商品となりつつある。</p> <p>このように新商品開発を継続的に行うことで売上を上げ、同時に農業従事者の収入を増やすよう努めていく。</p> <p>ウ 利用者増加を図るための具体的手法及びその効果</p> <p>基本方針の（2）にも記したが、3カ月に1回のテナントとの共同イベントを実施することで利用者の増加を図る。</p> <p>合わせてこの企画に地元バンドや楽団、神輿や山車の参加等を進めることで見る側と見られる側の双方の関係者が会場に訪れるので、来場者が増えることになる。</p> <p>農産物の摘み取りは、みかんと菜花について、コロナ禍以降、バスの予約も緩やかに増えていたが、昨今の異常気象や肥料、燃料の価格上昇が農家さんを悩ませており、今期から従来の体験料金の見直しを行ったところである。</p> <p>エ 地場産業の振興に対する取組み</p> <p>地域の農産物や加工品の販売を通じて、地場産業の振興と地域経済の活性化を図る。総合加工施設との連携で、地域の基幹産業である酪農業の振興に貢献するため、牛乳を活用した新商品の開発を進め、酪農製品</p>
--	---

	<p>のイメージの濃い鄙の里で積極的に販売することで、牛乳の消費拡大と地域産業の活性化を図る。また、みかん、菜花、夏みかん等、規格外農産物などを活用した加工品づくりを進め、付加価値の向上と廃棄ロスの削減に取り組む。</p> <p>さらに地元の事業者や観光関連施設と連携し、地域産品を活かした商品開発やイベントを実施することで、地域全体のブランド力向上と来訪者の増加を目指す。</p> <p>地元原材料の使用拡大や地域雇用の促進など、地域内で経済が循環する仕組みづくりを推進し、持続可能な地場産業の発展に貢献していく。</p> <p>オ 施設運営の中・長期計画の検討</p> <ul style="list-style-type: none"> ・リニューアル後の施設管理を徹底して行うことで、将来的な修繕費の削減に取り組む。 ・地元生産者・テナント事業者との連携をさらに推進し、この地域、道の駅でなければ体験できないような特別な体験プログラムを作り、この地域と南房総へのリピート率を上げ、将来的にはこの地域への永住者の増加を目指す。 ・総合加工施設との連携を強固に進め、現在の定番商品をさらに磨き上げた商品を作ると同時に、地域資源を活用した新商品開発も積極的に行う。 ・現在のスタッフは、50代以上が主力となっている。このような状況では、次代の責任者候補の育成は急務である。地域に残りたい優秀な若者もいると思うが、どうしても都会に就職するほうが収入も良く、自由なので地方が人出不足となってきている。道の駅は、地域の生活に欠かせない施設であることから、地元の商業高校や専門学校の研修等の受け入れを進め、将来の人材発掘をすることも将来的な道の駅の管理運営を継続していくために必要なアクションと考える。
(3) 施設の管理運営	<p>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</p>

項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
施設使用料	6,800	6,800	6,800	6,800	6,800
その他収入	0	0	0	0	0
市指定管理料	16,662	16,662	16,662	16,662	16,662
合計	23,462	23,462	23,462	23,462	23,462

＜支出計画＞

単位：千円

項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12
人件費	7,200	7,200	7,200	7,200	7,200
消耗品費	400	400	400	400	400
水道光熱費	11,400	11,400	11,400	11,400	11,400
燃料費	130	130	130	130	130
通信費	200	200	200	200	200
委託料	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
修繕費	2,000	2,000	2,000	2,000	2,000
雑費	132	132	132	132	132
合計	23,462	23,462	23,462	23,462	23,462

イ 施設の維持管理計画

日々業務において、来場者へ危害を及ぼす可能性の無いよう安全点検を徹底し、早急な修繕及び修理等を行い、適切に施設の維持管理を行う。

- ・定期的な施設設備保守点検。
- ・日常清掃の徹底。
- ・消毒・換気の実施。

ウ 会計処理の方法

指定管理者としての責任を踏まえ、適切な会計管理を行う。

- ・会計書帳簿等を備え、正確・適性に処理する。
- ・現金・通帳等は、紛失や不正行為が起きないように適切に管理保管す

る。

エ 防犯、防災計画及び自然災害等が発生した時の対応

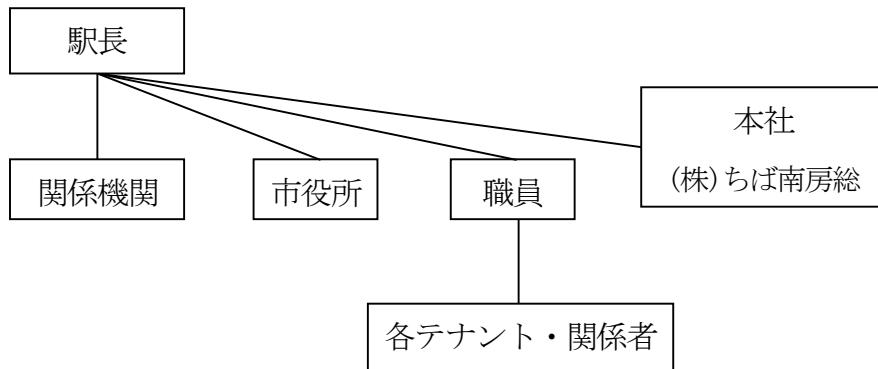
夜間は警備会社（東亜警備、セコム）に警備を委託し、施設の施錠・施設外の物品放置には充分に注意する。

定期的な防災訓練を（避難・誘導・救助訓練）を定期的に実施する。

- ・道の駅B C Pを従業員へ教育し徹底する。
- ・防災設備の定期的点検の実施を確実に行う。
- ・連絡網及び通報先の明記を行い、災害発生時に混乱が無いよう周知徹底する。

大規模な災害が予想される場合、特に水害による浸水の恐れがある場合、当駅の立地条件では、低地の為、避難が出来なくなる恐れがあるので、三芳農村環境改善センターに従業員、来店者を安全に誘導することを最重要とし、そのための訓練を従業員、テナント事業者と共に定期的に実施する。

【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

道の駅としての自立的な経営体制の強化を図る。

まず、直営部門の収益拡大を目的として、地域産品を活かした新商品の開発や季節ごとのイベント開催を推進し、自主財源の確保に努める。

また、テナントとの協働による販促活動や情報発信を強化し、来訪者

	<p>の増加及び売上全体の底上げを図る。</p> <p>光熱水費は、リニューアル後、照明施設のLED化及び省エネタイプの空調設備への更新等により、5年前より電気使用量の削減を実現できていることから引き続き取り組んでいく。</p> <p>さらに経費の節減を行うには、24時間使用可能な屋外トイレの夜間における開放範囲及び開放時間の見直しをするほか、自然エネルギーや再生エネルギー等の積極的な導入も検討する。</p> <p>(太陽光発電、バイオマス発電設備)</p> <p>施設設備の不具合や修繕箇所は、早期に発見し対処することで費用軽減を図る。</p> <p>簡易な設備の修繕及び植栽管理は、自主的に行い維持管理費の低減に努める。</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>現在、総合加工施設の稼働に伴う配置転換により、職員としては駅長のみとなっており、今後の施設管理等のために、副駅長候補1名の配置を検討する。</p> <p>フルパートも9月以降、人員不足のため、本社からの応援を依頼し、急場を凌いでいる状況であり、早期に求人を行う。</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>2月 ファーマーズフェスタ 南総シード 拓心高校と共に</p> <p>4月、5月 富津乗馬クラブのポニーふれあい体験コーナー開催</p> <p>7月 土のめぐみ館、ビンゴバーガー、まほろばキッチン協賛イベント実施</p>

<p>9月 新米フェア (テナントの他、亀屋和草、マルショウ食品参加)</p> <p>12月 創業祭 (テナントの他、亀屋和草、マルショウ食品参加)</p>	<p>エ 職員の人材育成方針</p> <p>毎日の朝礼の実施、各種マニュアルを作り、定期的なおもてなし研修、接客研修等を行い、従業員の資質向上に取り組む。</p> <p>同時に、テナント事業者との従業員へも心のこもった対応ができるよう指導に努めていく。</p> <p>オ 地域の雇用計画</p> <p>従業員の雇用においては、基本的に南房総市の住民を優先し、ハローワーク経由で採用している。</p> <p>今後も市内在住の方を優先に採用する方針である。</p> <p>テナントを含めた道の駅全体の雇用者は、南房総市7名 館山市4名。現在、鄙の里売店においては、人手不足であるため、早期に新規雇用を行う。</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、南房総市三芳郷の里物産センター、南房総市三芳郷の里交流センター及び南房総市三芳乳製品加工施設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。