

議案第82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

南房総市千倉黒潮物産センター

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 8 2 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 南房総市千倉黒潮物産センター

(1) 設 置 条 例	南房総市千倉黒潮物産センターの設置及び管理運営に関する条例
(2) 設 置 目 的	水産業の振興のため新鮮な魚介類、水産加工品、特産品等の販売及び魚介類等の料理の提供による魚食普及を図り併せて市の農林業、商工業及び観光業の核施設とするため
(3) 施設の事業内容	地域水産物、農産物及び特産品の販売並びに地域水産物及び農産物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) 物産センターの施設、附帯設備及び備品の保全維持管理に関する業務
- (2) 物産センターの施設内外の環境美化に関する業務
- (3) 物産センターの設置目的を達成するための事業の推進に関する業務
- (4) 物産センターの使用の承認及び施設の運営に関する業務
- (5) 物産センターの使用等に係る料金の徴収に関する業務
- (6) 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	株式会社ちば南房総
(2) 所 在 地	千葉県南房総市富浦町青木 1 2 3 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 2 7 日
(5) 資 本 金	9 5, 0 0 0, 0 0 0 円
(6) 職 員 数	正社員等 2 5 人 パートタイマー 9 6 人 合計 1 2 1 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

<p>(1) 管理運営 の基本方針</p>	<p>ア 道の駅の現状と施設管理の基本方針</p> <p>道の駅ちくら・潮風王国は、新鮮な魚貝類や水産加工品の販売を中心にした地場製品の販売拠点として、また、夏のレジャーや早春の花摘みなど多くの観光客が訪れる観光拠点として南房総市の中で大きな役割を担っている。</p> <p>しかし、近年は他の同型施設との競合、施設の老朽化や周辺花畑の減少に加え、物価高騰などの経営環境の悪化に伴い、厳しい状況となっている。</p> <p>2026年度に大規模改修を予定していることから、より魅力的な施設となるよう関係機関と協議を重ね、今後も観光拠点として更に発展していけるよう今までのノウハウを活かしつつ、来場者が安心して楽しめる施設として管理運営に努めていく。</p> <p>イ 市民が充実した生活を送るための方策</p> <ul style="list-style-type: none"> *小さな子どもたちが遊べる児童遊具の設置。 *利用者に楽しんでもらえるイベントの実施（アートマルシェや収穫祭、子ども向けのワークショップ開催等）。 *地元の方のイベントや音楽演奏、パフォーマンス等のための場所提供。 *地元小学生や中学校の校外学習の受け入れ等。 <p>ウ 個人情報の保護のための方策</p> <p>来場者及び利用者個人を選別しうる情報を適切に保護するために、社員・従業員へ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とともにパソコン等の電子機器類や書類等の盗難については、機械警備による対策を講じていく。</p> <p>エ 地域の課題解決に対する方策</p> <p>地域には様々な課題があるが、喫緊の課題は千倉の重要な観光資源で</p>
---------------------------	--

	<p>ある露地花畑の景観維持対策であると考えている。</p> <p>過去3年間、クラウドファンディングで集めた資金で千倉町千田地区の花畑再生事業を行い、観光客及び地元の花栽培農家の方々から好意的な意見をいただいたが、令和7年度事業で一旦終了となる。</p> <p>来年度以降は、観光協会をはじめとする各種団体が参画して、今年度より始動した花畑再生事業との連携を図るなど、小予算で効率よく事業を継続できるよう取り組んでいく。</p> <p>オ トラブルや苦情の未然防止と処理方法</p> <p>トラブルや苦情を未然に防止できるよう日常の巡回や点検を励行し、トラブルや苦情の原因の早期発見・解消に努めるとともに、来場者への十分な配慮ができるよう社員及び従業員の意識向上を図る。</p> <p>もしトラブルが発生した場合には、事態を正確に把握し、謝罪すべきものは謝罪し、是正可能なものは迅速に対応し、可能な限り今後の運営の改善に反映させていく。</p>
<p>(2) 公の施設の効用を最大限に発揮する計画</p>	<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>新鮮な魚貝類、水産加工品、特産品等の販売及び魚貝類等の料理提供による水産業の振興と、併せて農林業、商工業及び観光業の核施設という設置目的に基づき、下記の点に留意し、責任を持って管理運営を行う。</p> <ul style="list-style-type: none"> *地域資源の活用と地域活性化、産業振興。 *利用者にとって魅力的で利用しやすい施設運営。 *魅力的な自主事業の実施。 *利用者の安全確保及び個人情報の保護。 *環境への配慮及びコスト削減等の効率的な管理運営。 <p>イ 事業計画の具体性や実現性</p> <p>地域資源の中核である海・花の活用では、漁協側に働きかけ来場者に海を楽しんでもいただけるよう、また、花畑休耕地では観光協会と連携してボランティアによる植栽を進め、景観を維持し、多くの観光客に訪れ</p>

	<p>ていただくことにより、地域経済及び産業の活性化につながるよう努めていく。</p> <p>2026年度に予定している大規模改修では、休憩スペースの確保、明るい照明への交換、バイク駐車スペースやドッグラン等楽しめる設備の増設、商業スペースの充実といった利用者から要望の多かった事項をできるだけ設計に反映させ、利用者にとって魅力的で安全な利用しやすい施設を目指す。</p> <p>また、直営店舗としてカフェを2024年11月にオープンさせたが、メニューなどの工夫により旧テナント店舗と比べて売上げが大きく伸びており、新設された総合加工施設と連携して商品のラインナップの強化やオリジナルメニュー開発などを進め、物販販売の直営店と併せ、自主事業を充実させる。</p> <p>施設の管理については、従業員による植栽管理や除草などの周辺美化の徹底及びトイレや共有スペースなどを清潔に保ち、利用者が安心してくつろげるよう努めていく。</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> <ul style="list-style-type: none"> *直営店での人気商品の品揃えや商品の入れ替え、オリジナルメニューの提供やくつろげる店舗づくりなど利用者を飽きさせない工夫。 *テナントとお客様のニーズに合うような商品構成、メニュー、店舗でのサービス等についての協議。 *花畑再生事業による休耕地対策。 *利用者が楽しめるイベントの実施。 *SNSによる今日のおすすめや新メニューの紹介、イベントの告知、何気ない日常や周辺地域の情報などの発信。 <p>様々な工夫により、2025年の直営店及び潮風王国全館の売上げでも前年に比べて増加し、利用者数（レジ数）でも対前年比で約107%となった。</p> <p>また、インスタのフォロワー数やアップした情報に対する反応も着実</p>
--	---

	<p>に増えている。</p> <p>エ 地場産業の振興に対する取組み</p> <p>花摘みのバスを誘致し、地元の花農家に斡旋することにより地域経済に寄与するとともに、令和4年度から千倉町千田地区の休耕地対策として花畑再生事業に取り組み、約1,800㎡～4,000㎡の休耕地にポピーやストック、キンセンカ、菜の花などを植栽し、重要な観光資源である花畑の景観維持に努めてきた。</p> <p>今年度は資金的に厳しいなか、植える花の種類や作業工程を工夫することにより、約1,500㎡に植栽する予定である。</p> <p>オ 施設運営の中・長期計画の検討</p> <p>2026年度に予定されている大規模改修では、施設の様々な問題点やテナント及びお客様の要望を検討し、より魅力的な施設となるよう設計、改修作業を進めていき、当社の持つ運営ノウハウを活かしつつ関係機関と連携を図りながら、より良い管理体制を構築し、集客や売上げの向上に努めていく。</p> <p>改修後も今まで以上に施設内の環境美化に努めるとともに、周辺の自然を生かした体験メニューや商品開発、地元の特色を生かした店づくりやイベントを開催するなどして、他の施設と差別化を図り、利用者の増加を目指す。</p>																														
(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）</p> <p>＜収入計画＞ 単位：千円</p> <table><tr><th>項目</th><th>R 8</th><th>R 9</th><th>R 1 0</th><th>R 1 1</th><th>R 1 2</th></tr><tr><td>施設使用料</td><td>10,000</td><td>10,000</td><td>14,000</td><td>14,000</td><td>14,000</td></tr><tr><td>管理料収入</td><td>6,000</td><td>6,000</td><td>9,000</td><td>9,200</td><td>9,400</td></tr><tr><td>市指定管理</td><td>13,523</td><td>13,523</td><td>13,523</td><td>13,523</td><td>13,523</td></tr><tr><td>合計</td><td>29,523</td><td>29,523</td><td>36,523</td><td>36,723</td><td>36,923</td></tr></table> <p>＜支出計画＞ 単位：千円</p>	項目	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2	施設使用料	10,000	10,000	14,000	14,000	14,000	管理料収入	6,000	6,000	9,000	9,200	9,400	市指定管理	13,523	13,523	13,523	13,523	13,523	合計	29,523	29,523	36,523	36,723	36,923
項目	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2																										
施設使用料	10,000	10,000	14,000	14,000	14,000																										
管理料収入	6,000	6,000	9,000	9,200	9,400																										
市指定管理	13,523	13,523	13,523	13,523	13,523																										
合計	29,523	29,523	36,523	36,723	36,923																										

項目	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
人件費	15, 000	15, 000	16, 500	16, 700	16, 900
水道光熱費	9, 000	9, 000	13, 000	13, 000	13, 000
燃料費	300	300	350	350	350
修繕費	400	400	700	700	700
消耗品費	600	600	900	900	900
保守点検	2, 800	2, 800	3, 000	3, 000	3, 000
通信・事務費	700	700	900	900	900
機械警備	300	300	500	500	500
ごみ処理料	300	300	600	600	600
その他	123	123	73	73	73
合計	29, 523	29, 523	36, 523	36, 723	36, 923

イ 施設の維持管理計画

施設の維持管理において、日々の環境美化や施設内の破損個所の発見、対処はもとより、状況を的確に把握し市と調整を図っていくが、限られた予算内ではすべてに対処することは困難であるため、安全性、利便性を優先に対応していく。

清掃や施設の管理担当者だけでなく、全ての社員及び従業員の意識向上を図り、きめ細やかな管理体制を構築するとともに、利用者からの要望等を精査し、協議・検討していく体制を作り、施設全体の向上に努めていく。

また、下記をはじめとした自主事業に関する事業計画により、道の駅ちくら・潮風王国ならではの特性を活かしながら集客向上に努め、安定した施設の管理運営を図っていく。

*直営店での人気商品の品揃え、商品の入れ替え、カフェでのオリジナルメニューの提供及びくつろげる店舗づくりなどにより、営業売上の向上を図るとともに、周辺観光資源の活用やイベントの実施、SNS活用などにより、来客数及び全体の売上増による施設使用者（テナン

ト) からの販促共益費を増やすなど、自主事業による収益増加に努めていく。

＜自主事業収入計画＞

単位：千円

項目	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
営業売上	43, 000	43, 000	75, 000	77, 000	78, 000
受託手数料	7, 500	7, 500	13, 000	13, 500	14, 000
その他	1, 000	1, 000	1, 200	1, 300	1, 300
合計	51, 500	51, 500	89, 200	91, 800	93, 300

＜自主事業支出計画＞

単位：千円

項目	R 8	R 9	R 1 0	R 1 1	R 1 2
売上原価	32, 000	32, 000	56, 000	57, 000	58, 500
一般管理費	13, 000	13, 500	14, 000	14, 500	15, 000
その他					
合計	45, 000	45, 500	70, 000	71, 500	73, 500

ウ 会計処理の方法

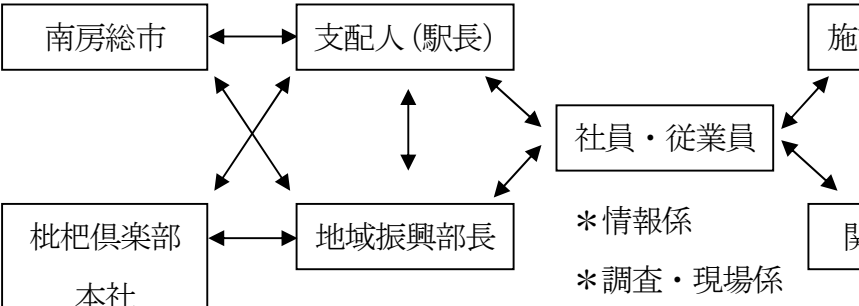
指定管理収支に関する会計処理については、次のとおりとする。

出入金等は必要に応じ適切に処理し、会計処理に関する納品書や請求書、領収書等の必要書類については、適切に管理保管する。

＊市から年２回に分けて支払われる指定管理料については、適切に入金処理を行う。

＊施設使用者（テナント）の施設使用料及び水道光熱費等の管理費については、毎月末に各使用者宛に請求書を発行し、翌月末までに現金または振込にて支払いいただき、適切に入金処理を行う。

＊指定管理に関する経費は、銀行引き落としできるものはなるべく引き落としの手続きを行い、その他備品購入や修繕費等引き落としでないものについては、現金精算の場合には潮風王国にて支払いし、振込み

	<p>の場合には基本的に本社（枇杷倶楽部）に請求書等を回した上で振込み処理を行う。</p> <p>エ 防犯、防災計画及び自然災害等が発生した時の対応</p> <p>防犯については、駐車場や施設内の定期的な巡回や清掃・管理を行うことで犯罪の発生を未然に防ぐよう努めるとともに、もし事故や事件、犯罪等が発生した時には対処できるよう４ヶ所に防犯カメラを設置している。</p> <p>防災については、防火管理者を定め防災計画を策定し、訓練を定期的実施するとともに、施設使用者への周知徹底を図る。</p> <p>また、火気使用設備器具、危険物施設、消防施設等の定期点検を行い、未然防止に努める。</p> <p>ちくら・潮風王国は、海岸沿いに立地していることから様々な災害に見舞われる可能性が高く、下記のとおり緊急時の責任体制を確立し、災害発生時には南房総市や本社（枇杷倶楽部）と連絡を取りつつ、作成したＢＣＰに基づき、来場者及び従業員、施設使用者の安全を確保し、迅速かつ適切な対応を行う。</p> <p>【緊急体制図】</p>  <pre> graph TD A[南房総市] <--> B[支配人(駅長)] C[枇杷倶楽部 本社] <--> D[地域振興部長] A <--> D C <--> B B <--> E[社員・従業員] D <--> E E <--> F[施設使用者] E <--> G[関係機関] </pre> <p>*情報係 *調査・現場係</p> <p>オ 将来的に指定管理料を縮減するための方策</p> <p>指定管理者としての指定管理料の対象となる主な業務として、地域特産品の販売、飲食提供、情報発信及び産業振興などの運営関連業務と、</p>
--	---

```

graph LR
    A[南房総市] <--> B[支配人 (駅長)]
    A <--> C[枇杷俱樂部  
本社]
    B <--> D[地域振興部長]
    E[施設使用者] <--> F[社員・従業員]
    G[関係機関] <--> F
    F --> B
    F --> D

```

* 情報係
* 調査・現場係

指定管理者としての指定管理料の対象となる主な業務として、地域特産品の販売、飲食提供、情報発信及び産業振興などの運営関連業務と、

	<p>施設設備の修繕や保守点検、清掃等の環境保全、警備や防火等安全管理などの施設管理業務がある。</p> <p>人件費の増加や諸々の物価高、水道光熱費の高止まりなど厳しい状況であるが、植栽区域を減らすことによるその分の経費の軽減、節電・節水の徹底、日々の業務の中で施設設備の不具合や修繕箇所を早期に見つけ対処することによる費用軽減などのコスト削減に努めるとともに、直営店販売や外注販売、受託手数料などの自主事業の売上を伸ばし収益を上げることによって、指定管理料の一部でも賄えるよう営業努力をしていく。</p>
<p>(4) 運営体制 計画及び組織</p>	<p>ア 団体の財務状況</p> <p>株式会社ち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>支配人（駅長）、地域振興部長 1 名、施設管理担当顧問 1 名、準社員 1 名、直営店販売担当パート 4 名、清掃担当パート 1 名、施設管理担当パート 3 名の計 12 名で業務にあたる。</p> <p>勤務体制は、ローテーションシフトによる出勤とし、繁忙期等は必要に応じてパートやアルバイトを増やすなど適宜対応する。</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>＊2005 年より安房道の駅広域連携事業として、毎年他の道の駅や地域観光施設と共同でスタンプラリー付きガイドマップ「ぐるぐるっ」とを作成。</p> <p>＊千田花組合と協力し、花シーズンには当社にて旅行会社からの団体バスの予約を一括で受付け、それぞれの農家に斡旋。</p> <p>＊観光協会と提携し、BOSOカートを 2017 年 10 月～2023 年 1 月の間、また、幼児向けキックバイクのストラダーのコースを芝</p>

	<p>生広場に設置し、2019年10月～2023年1月の間それぞれ運営。</p> <p>＊潮風王国を会場に、令和5年度に南房総市産業まつりを開催。</p> <p>エ 職員の人材育成方針</p> <p>社員及び従業員が業務に対し同じ意識を持ち、質の高いサービス提供を行うことを目的として、管理運営技術の向上や利用者への心のこもった対応ができるよう努めていく。</p> <p>また、施設使用者が雇用する従業員に対しても意識向上を目指す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>現在、雇用している12名の在住先の内訳は、南房総市11名、館山市1名となっている。</p> <p>今後の見通しについては、新規の雇用は予定していないが、新たに人材が必要な場合には、できる限り地元地域もしくは南房総市在住者の採用を検討していく。</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	<p>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。</p> <p>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、南房総市千倉黒潮物産センター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。</p>