

# 1 8

議案第83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

南房総市和田地域振興拠点施設

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83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 南房総市和田地域振興拠点施設

(1) 設置条例	南房総市和田地域振興拠点施設及び南房総市和田地域交流拠点施設の設置及び管理に関する条例
(2) 設置目的	市内の多様な地域資源の活用による都市との交流及び市民、市民団体、農林水産業者、商工業者、観光業者相互の連携を図ることにより、市の産業の振興及び市民が生きがいを持つて、安心して安全に暮らすことのできる賑わいのある地域づくりを実現するため
(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) 拠点施設の施設、附帯設備及び備品の保全維持管理に関する業務
- (2) 拠点施設の施設内外の環境美化に関する業務
- (3) 拠点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
- (4) 拠点施設の利用の許可及び施設の運営に関する業務
- (5) 拠点施設の利用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 和田浦WA・O！は、南房総市和田地区の産業振興及び地域住民の安心安全、生きがい、賑わいの拠点として、住民自らの手によりその機能を担っていく施設として整備されたものと認識している。 しかし、集客・売上げに関しては、同型施設との競合や経営環境の変化等により厳しい状況が続くと思われる所以、上記コンセプトを理解し、今までのノウハウを活かしつつ、施設使用者と協力しながら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 ＊地元の地域づくり団体等や行政、安房拓心高校等の協力による道の駅周辺の植栽事業。 ＊花と鯨をテーマにした絵画コンクールへの協賛。 ＊施設使用者協力のもと、「全国缶詰フェア」や「変わり種ポテトチップスフェア」など、地域住民の方にも興味が持てるようなイベントを開催。</p> <p>ウ 個人情報の保護のための方策 来場者及び使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・施設使用者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 鯨や花など、地域の魅力を利用者に伝える発信力が十分ではないと考えている。 新たにインスタなどで情報発信に努めるとともに、体験メニューを作り、当社の観光受発注システムに組み入れるなどして、認知度を高めていく。</p>
---------------	---

	<p>オ　トラブルや苦情の未然防止と処理方法</p> <p>　　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っていく。</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>
(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>　　地域の多様な資源の活用による都市との交流や市民、市民団体、農林水産業者、商工観光業者相互の連携を図ることにより、産業の振興及び市民が生きがいを持ち、安心して安全に暮らすことのできる賑わいある地域づくりの実現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> <p>＊地域資源の活用と地域活性化、産業振興。</p> <p>＊利用者にとって魅力的で利用しやすい施設運営。</p> <p>＊利用者の安全確保及び個人情報の保護。</p> <p>＊環境への配慮及びコスト削減等の効率的な管理運営。</p> <p>イ　事業計画の具体性や実現性</p> <p>　　施設使用者と協力し、地域の特産である鯨を活かした商品やメニューの開発に努めるとともに、パート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休憩スペースなどを清潔に保ち、利用者の利便性を高め、くつろげる空間づくりに努めていく。</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>　　地域団体による道の駅周辺への季節の花の植栽や施設使用者が提供する飲食店において、鯨を使用したメニューを充実させてもらうなど、地域の特性を生かした環境づくりと、施設使用者と協力してインスタのアカウントを作成し、WA・O！及び周辺情報を発信し魅力を伝えるこ</p>

	<p>とや、施設使用者と出荷者を主体にしたイベントを行うなど集客増加を図っていく。</p> <p><b>エ 地場産業の振興に対する取組み</b></p> <p>地域の観光的シンボルである鯨を中心とした魅力ある商品やメニューを施設使用者と協力し充実させるとともに、体験メニューなどを弊社の観光受発注システムに組み入れ、施設使用者と地域住民と共同で作り上げることにより、農漁業の発展と地域活性化に取り組んでいく。</p> <p><b>オ 施設運営の中・長期計画の検討</b></p> <p>定期的な施設設備の保守点検を実施するとともに、日々の業務において環境美化や施設の破損箇所の早期修繕に努めていく。</p> <p>また、1社テナントである施設使用者が長く安心して営業を続けられるよう円滑にコミュニケーションを取り、サポートしていく。</p>																																																																		
(3) 施設の管理運営	<p><b>ア 指定管理収支計画書（今後5年間の計画）</b></p> <p><b>&lt;収入計画&gt;</b> <span style="float:right">単位：千円</span></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>R 8</th> <th>R 9</th> <th>R 10</th> <th>R 11</th> <th>R 12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>施設使用料</td> <td>9,713</td> <td>9,713</td> <td>9,713</td> <td>9,713</td> <td>9,713</td> </tr> <tr> <td>管理料収入</td> <td>3,400</td> <td>3,500</td> <td>3,600</td> <td>3,700</td> <td>3,800</td> </tr> <tr> <td>市指定管理</td> <td>7,294</td> <td>7,294</td> <td>7,294</td> <td>7,294</td> <td>7,294</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>20,407</td> <td>20,507</td> <td>20,607</td> <td>20,707</td> <td>20,807</td> </tr> </tbody> </table> <p><b>&lt;支出計画&gt;</b> <span style="float:right">単位：千円</span></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>項目</th> <th>R 8</th> <th>R 9</th> <th>R 10</th> <th>R 11</th> <th>R 12</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>人件費</td> <td>6,400</td> <td>6,500</td> <td>6,600</td> <td>6,700</td> <td>6,800</td> </tr> <tr> <td>水道光熱費</td> <td>8,600</td> <td>8,700</td> <td>8,800</td> <td>8,800</td> <td>8,800</td> </tr> <tr> <td>燃料費</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> <td>120</td> </tr> <tr> <td>通信費</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>200</td> <td>200</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>400</td> <td>400</td> <td>400</td> <td>400</td> <td>400</td> </tr> </tbody> </table>	項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	施設使用料	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713	管理料収入	3,400	3,500	3,600	3,700	3,800	市指定管理	7,294	7,294	7,294	7,294	7,294	合計	20,407	20,507	20,607	20,707	20,807	項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12	人件費	6,400	6,500	6,600	6,700	6,800	水道光熱費	8,600	8,700	8,800	8,800	8,800	燃料費	120	120	120	120	120	通信費	200	200	200	200	200	修繕費	400	400	400	400	400
項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12																																																														
施設使用料	9,713	9,713	9,713	9,713	9,713																																																														
管理料収入	3,400	3,500	3,600	3,700	3,800																																																														
市指定管理	7,294	7,294	7,294	7,294	7,294																																																														
合計	20,407	20,507	20,607	20,707	20,807																																																														
項目	R 8	R 9	R 10	R 11	R 12																																																														
人件費	6,400	6,500	6,600	6,700	6,800																																																														
水道光熱費	8,600	8,700	8,800	8,800	8,800																																																														
燃料費	120	120	120	120	120																																																														
通信費	200	200	200	200	200																																																														
修繕費	400	400	400	400	400																																																														

	消耗品費	600	600	600	600	600
	保守点検	1,900	1,900	1,900	1,900	1,900
	機械警備	220	220	220	220	220
	委託費	1,800	1,700	1,600	1,600	1,600
	その他	167	167	167	167	167
	合計	20,407	20,507	20,607	20,707	20,807

#### 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はなく、施設使用者を含めすべての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、利用者及び施設使用者からの要望を精査し、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、道の駅和田浦WA・O！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。

\*施設使用者と協力しながら、道の駅感謝祭や生産者、地域団体と連携した特産品マルシェなどのイベント開催。

\*鯨や花など地域資源を活かした商品開発と販路拡大。

\*体験メニューを開発し、観光受発注システムに組み入れることにより、当社の利益及び体験受注業者の売上げ向上を目指す。

#### 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、毎月末に使用者宛に請求書を発行し、翌月末までに支払いいただき、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、基本的に本社（枇杷倶楽部）において現金精算もしくは振込み処理を行う。

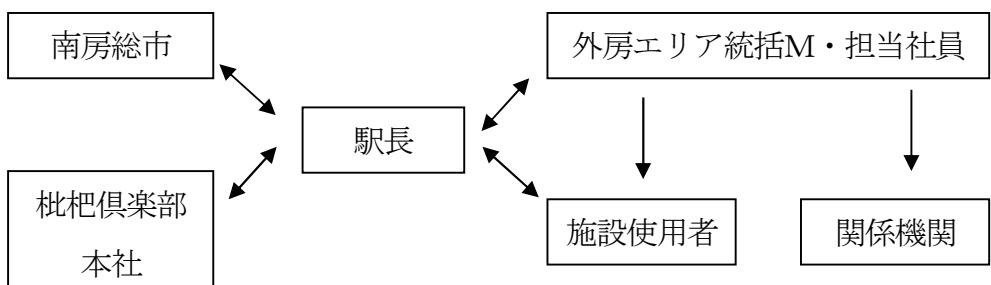
#### エ 防犯、防災計画及び自然災害等が発生した時の対応

防犯については、施設使用者の協力のもと、施設内の定期的な巡回や清掃・管理を行うとともに、夜間は警備会社に警備を委託し犯罪の発生を未然に防いでいく。

防災については、防火管理者を定め防災計画を策定し、施設管理者共々訓練を定期的に実施し、また、火気使用設備器具、危険物施設、消防設備等の定期点検を行い、未然防止に努めていく。

和田浦WA・O！は、海岸から近く様々な災害に見舞われる可能性があるため、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）、施設使用者と連絡を取りつつ、作成したB C P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っていく。

#### 【緊急体制図】



	<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、地域の情報発信や産業振興の他、施設設備の修繕や保守点検、清掃等の環境保全、警備や防災防火等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、施設使用者と協力し、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、コスト削減に努めていく。</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>駅長、外房地域統括マネージャー、担当社員2名、パート2名の計6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、当社社員不在時にも管理運営に支障をきたさないよう、施設使用者と密にコミュニケーションを図っていく。</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>* 地域づくり団体「チーム花鯨」や行政、安房拓心高校の協力のもと、道の駅周辺に季節の花を植栽。</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</p>

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。

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。

#### 才 地域の雇用計画

当社内において、和田浦WA・O！の管理運営に携わる6名の在住先の内訳は、南房総市5名、館山市1名となっている。

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。

## 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、南房総市和田地域振興拠点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。