柏市都市農業センター指定管理者の導入方針検討委員会　会議録

１　日時

令和８年５月２２日（金）　午後２時００分～午後３時３０分

２　開催場所

柏市役所本庁３階　庁議室

３　出席者

⑴ 方針検討委員

染谷副市長（委員長），小島企画部長（副委員長），鈴木総務部長，恒岡財政部長，松澤経済産業部長，松下農政課長

【外部委員】三森豊氏（千葉県農林水産部　東葛飾農業事務所　所長）

【外部委員】小池裕子氏（開智国際大学客員教授）

⑵ 事務局

大滝課長補佐，水代係長，佐藤主任

４　配布資料

⑴ 次第
⑵ 資料１　指定管理者導入方針検討委員会資料
⑶ 資料２　柏市都市農業センターの概要及び現状
⑷ 資料３　柏市都市農業センターの指定管理者制度導入効果
⑸ 資料４　柏市都市農業センターの募集概要及び要求水準(案)
⑹ 資料５　指定管理者候補者の選定審査評価表(案)
⑺ 資料６　評価の考え方(案)
⑻ 資料７　柏市都市農業センターの指定管理者募集要項(案)
⑼ 資料８　柏市都市農業センターの指定管理者募集時業務仕様書(案)
⑽ 資料９　柏市都市農業センターの指定管理者制度導入スケジュール(案)
⑾ 資料１０　手賀沼アグリビジネスパーク事業戦略プラン

５　議事概要

※　以下，副市長が委員長として議事を進行

⑴ はじめに

ア　委員長から開会の挨拶

イ　柏市情報公開条例第２３条第１項の規定により本検討委員会を非公開とすることについて，各委員による承認を受けた。

ウ　各委員自己紹介

エ　事務局からの説明

㋐ 会議録の公開について

ａ　会議録は，柏市ホームページ等で公開する。

b　柏市情報公開条例第７条第５項に規定する審議，検討または協議に関する情報であることから，指定管理者を指定する議案の上程後に公開する。公文書の開示請求があった場合についても同様とする。

c　会議録の内容は，発言者の氏名を記載した要約筆記の形で作成し，閲覧に供する。

d　検討委員会における決定内容を修正する場合は，各委員持ち回りの上，合議により対応する。

(ｲ) 本委員会開催の目的

a　指定管理者制度を導入している柏市都市農業センターの概要と現状及び導入実績を踏まえ，次期の指定管理制度の導入の要否を検討する。

b　次期の指定管理者制度の導入に際し，指定期間や応募資格等の募集概要及び今後の運営における要求水準について審議する。

(2) 柏市都市農業センター概要と現状について

・資料１及び資料２，資料３に沿って説明

・本施設への指定管理者の導入の要否について，賛成を得られた。

【主な意見及び質疑応答】

鈴木委員　現在の売り上げや来場者が好調であることは施設をリニューアルしたことの効果によるものであることが大きいと考えられる。今後，現状を維持していくための課題認識について教えていただきたい。

事務局　施設の集客力等を維持しながらも，農業振興施設という本来の目的を達成できるように、例えば農産物を売るだけではなく、加工品を作って、販売していくような取り組み等についても積極的に実行していきたいと考えている。

鈴木委員　具体的で有効な提案を促すためにも，募集要項には指定管理者にどんなことを担ってもらいたいのかを具体的に示したほうがよい。

恒岡委員　資料３の３について，手賀沼周辺地域の農業、観光レクリエーション振興の中核拠点として具体的に想定していることはあるか。

事務局　資料１０として配布した「手賀沼アグリビジネスパーク事業戦略プラン」に基づいた内容での提案を想定している。プラン内には，これまでの実績も記載されているので，それを一例として自由な形での提案を求める。

小島委員　導入効果について，登録農家数が増加したことや売上が好調であることの説明はあったが，出荷者の所得向上についての実績データはあるか。

事務局　農業者個人の所得に関するデータは把握していないが，道の駅の取組みとして，販売手数料を利益から一部還元する取組みや，直売所に出荷する際の包装用資材を道の駅にて市場よりも安価で販売するなどの取組みを行っている。また，道の駅へ出荷を希望する方も増えていることから，所得向上への効果もあるのではないかと考えている。

小島委員　指定管理者制度と直営の違いや効果の具体的な事例を挙げていただ

きたい。

事務局　　指定管理者の提案により，駐車場の区画線の引き直しを行い駐車台数を増やした。市で整備する場合は当初予算を組み，翌年度実施といったスケジュールで整備完了までに数年程度かかってしまう工事を、数ヶ月で完了することができた。このような事例から，指定管理者制度利用により施設の効用を高水準で維持できていると考えている。

(3) 募集要項及び要求水準について

・資料４に沿って説明

【主な意見及び質疑応答】

恒岡委員　　指定期間は，施設整備を行うことを想定し１０年を設定するということだが，施設整備は具体的にどのようなものを想定しているのか。

事務局　　一例だが，売れ残り野菜対策として，売れ残り野菜を使用した加工品が作れるような施設整備を想定している。

恒岡委員　　指定期間が終了する１０年後は，設備投資されたものは施設に帰属することになるのか。

事務局　　ご指摘のとおり。指定期間を５年から１０年に延ばすことによって，短い指定期間では躊躇してしまう大きな設備投資を促していきたいと考えている。

恒岡委員　　資料４（１）クに記載されたレジ通過者来場客数，総売上高の目標値について，令和６年度実績値を基準としている理由はなにか。

事務局　　目標値としているのは直近の実績値であり，現状以上の実績を期待しているため。

恒岡委員　　指定期間である１０年間で物価高騰など社会情勢の変化もあるはずだが，そうしたものを反映せずに令和６年度の実績値を目標基準としてしまうと，中間評価の仕方にも影響してしまうのではないか。中間評価の基準や方法について，募集要項ではもう少し明確にする必要がある。

また，集客数を増やす意向があると思うが，現状は車でのアクセスが一般的だが駐車数には限りがある。アクセス方法については，どのように考えているか。

事務局　　道の駅は，道路休憩施設という機能上，基本的には自家用車を想定している。公共交通機関は，特に柏駅方面からの既存の公共交通においては利便性が高いとは言い難い状況である。柏市として新たなアクセス方法についても，継続的に取り組んできたいと考えている。

恒岡委員　　納付金，利益還元金についてどのように提案してもらうのか。数字による提案なのか，もしくは募集要項に記載された納付金，利益還元金の規定についてできるできないを提案させるものなのか。

事務局　　納付金は固定費として2,000万円。固定費に加え，利益還元金の「収益の２分の1」という規定は現在の指定管理者の提案によるものであり，この部分については新たに提案を求めることを想定している。

松澤委員　納付金は固定費で，提案があるのは利益還元金ということか。

事務局　ご指摘の通り。

染谷委員長　委員からの質問を踏まえ，募集要項の提案内容について，意図がしっかりと伝わるよう書き方を検討すること。

三森委員　指定管理期間の１０年というのは一般的なのか。

また，5 年度目の中間評価により，目標が達成できず契約解除となった場合，償却期間が残った設備投資について協議が難航する可能性があるのではないか。そのことについて考慮はしているか。

事務局　指定期間を１０年としている道の駅は徐々に増えてきておりトレンドになりつつある。安定した経営を求めたり，設備投資を促す目的で１０年もしくは１０年以上の指定期間を設定している。

中途で解約となる場合だが，償却期間が残った設備については，市と新旧指定管理者とで協議が必要となると考えている。

松下委員　先ほどの中間評価については，先ほど委員から指摘があった評価の考え方とあわせて具体的に詰めていき，応募事業者にわかりやすい形に整理してもらいたい。

鈴木委員　必須事業とは具体的にどのようなものか。

事務局　必須事業は施設管理運営に関する部分で「道の駅しょうなん」の管理運営業務と考えている。

鈴木委員　必須事業にアグリ事業戦略プランに位置付けられる事業は入っていないのか。

事務局　指定管理者は施設の管理運営を基本としている。アグリ事業戦略プラン自体を指定管理の必須事業に入れると，本来的な指定管理事業の施設管理運営から外れてしまうことから，プランに位置付けられた事業（アグリ事業）は自主事業として，プランに沿った形で事業者に提案を促すこととした。

鈴木委員　例えば，耕作放棄地や集荷体制など，農業に関するさまざまな課題があったが，それば自主事業として整理したということか。

事務局　現状としては自主事業として提案いただくように考えている。

鈴木委員　施設の目的として，農業振興が含まれているため必須事業でもプランの事業をやるのかと思ったがそうではないということか。

松下委員　都市農業センターは，農業を主体とした地域振興施設として位置づけられている。そのため，応募事業者には，施設運営としての必須事業と自主事業で行うアグリビジネスパーク事業を完全に切り分けて考えるのではなく，それぞれの事業を連携させて地域産業の課題解決や地域の将来性についての具体的な提案を求めていくべきではないか。

鈴木委員　民間事業者が提案をするとき，どちらの事業として提案すればよいのか迷ってしまうのではないか。

また，指定期間が１０年ということだが，中間評価は，毎年の評価に加えて大掛かりな評価を行い，評価が悪ければ指定管理の取り消し

をするというイメージなのか。

事務局　中間評価の内容は今後更に詰めていく必要があると考えている。想定しているのは，毎年のモニタリングを基本とし，評価が悪いからすぐに切るというわけではなく，指導改善をしていく形であるが，今回頂いた意見を反映させながら検討していきたい。

鈴木委員　応募事業者の混乱を避けるためにも，募集時には中間評価方法について確定し，後で変更するようなことがないようにしていただきたい。

１０年の指定期間は，設備投資をする場合はプラスになるが，設備投資を考えない場合は，光熱費や修繕費などのリスクもありマイナスとなると考えられる。光熱費は今回どちらが負担するか。

事務局　光熱費は事業者負担となる。

鈴木委員　価格の変動のリスクを事業者が負うことになると，マイナスに働くのではないか。事業者ヒアリングの機会があれば，聞き取った上で対応したほうが良い。

小島委員　民間のノウハウを最大限に生かすため，新規事業者参入が望まれるところだが，今回の募集要項作成にあたり，新規参入を心掛けた部分はあるか。

事務局　新規の事業者へも周知を積極的に行っていく。

松下委員　指定期間を１０年にしたことも競争性を促す事項の一つとなっていると考える。前回の公募時点では，施設リニューアル前であったため，リスクもあり公募しなかった事業者も，リニューアル後の実績を見て，営業的なリスクや設備投資に対するリスクも軽減できると判断して，新規参入の門戸も広げられるのではないだろうか。

三森委員　現在の指定管理者のまま継続することは検討しなかったのか。

松下委員　公平性の確保のため，公募による事業者選定とし，さらに今回は中間評価を行うことにより，市と事業者間で適度な緊張を保ち，施設の利便性やサービス水準を向上させていくため，今回はこのような条件設定としたと事務局より聞いている。

小池委員　現指定管理者になってから施設が利用しやすくなったと感じている。

今回公募するのは，競争性の担保，慣れあいの排除といった意味あいであることを了解した。

染谷委員長　都市農業センターができて約２０年くらいになるが，今回指定期間を長期にすることによって，新しい投資を促し施設をアップデートすることを求めていると理解している。

(4) 候補者選定のための基準について

・資料５，資料６について説明

【主な意見及び質疑応答】

恒岡委員　仕様書にも関わってくるが，１０年間という期間について収支計画の実現性を見極めるのは容易ではない。例えば，受益者負担の見直しという観点を項目に入れるなど，ある程度の考え方の枠組みが欲しい。

自主事業に関する項目２－２⑤について，当初提案した事業を１０年間継続することを前提として評価するのであれば，評価方法を検討・工夫する余地があると思う。例えば，自主事業は３年間に１回を見直しをする，中間評価の前年度で提案事業を区切らせるなど，より具体的な評価項目にしていただきたい。重点項目であるのであれば，評価しやすいようにしてほしい。

鈴木委員　５－１⑥の考え方について，額を評価することじゃなくという説明があったが，評価が大変難しい。何か基準らしいものがあった方がよい。

２－２⑤及び３－１④について，自主事業に対する具体的な提案について記載があるが，評価の違いが不明確であり，どちらか一つにした方がよいのではないか。

松澤委員　指定期間を５年から１０年とした狙いとして，設備投資を促していくということだが，これは評価シートで言うと２-２⑦にあたるということでよいか。

事務局　ご指摘のとおり。

(5) 全体をとおして

染谷委員長　指定管理制度導入に関する各委員から否定的な意見はなく，むしろよりよい事業者から応募を受けるための意見が多く上がっていた。まずは，指定管理者の指定手続きに従って，候補者選定に向けた事務を進めていってほしい。

事務局　本日いただいたご意見は検討し，方向性が決定したら改めて各委員へ説明にあがらせていただく。

(6) 今後のスケジュール（予定）及び候補者選定委員会について

ア　今後のスケジュール（予定）について

(ｱ) ７月１日（水）より募集要項等の配布開始

(ｲ) ８月２１日（金）より応募受付

(ｳ) ９月１０日（木）に応募締切

(ｴ) ９月下旬から１０月下旬にかけて書類審査と面接審査の選定委員会を開催
（応募団体が少ない場合は，書類審査と面接審査を同時に行う場合がある）

(ｵ) １１月上旬に候補者決定

(ｶ) １２月の柏市議会において，指定管理者の指定の議案を上程

イ　候補者選定委員会について

(ｱ) ９月下旬から１０月上旬に書類審査

(ｲ) １０月中旬から１０月下旬に面接審査

(ｳ) 日程は後日調整する。

(ｴ) 委員長は染谷副市長から山田副市長へ交代となる。委員は本日と同じ委員を予定しているが，応募団体に加入している場合は採決に加わることができない。

６　閉会