柏市指定管理者候補者選定委員会（柏市都市農業センター）
（書類審査及び面接審査）会議録

１　日時

令和８年１０月１５日（木）　午後１時００分～午後３時３０分

２　開催場所

柏市役所本庁舎５階　第５・６委員会室

３　出席者

⑴ 方針検討委員

山田副市長（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，坂齊都市部長，松下農政課長

【外部委員】小池裕子氏（開智国際大学客員教授）

【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）

⑵ 事務局

大滝課長補佐，水代係長，佐藤主任

⑶ その他

甲州　智哉氏（公認会計士）

４　配布資料

⑴ 次第
⑵ 資料１　審査スケジュール
⑶ 資料２　柏市都市農業センターの募集概要及び要求水準
⑷ 資料３　応募資格審査報告
⑸ 資料４　財務状況の分析結果報告
⑹ 資料５　提案内容の概要
⑺ 資料６　指定管理者候補者の選定審査評価表，評価における意見
⑻ 資料７　候補者選定の考え方

５　議事概要（要旨）

※　以下，副市長が委員長として議事を進行

⑴ 概要説明

ア　委員長から開会の挨拶

イ　選定委員会委員について（事務局から説明）

⑵ 書類審査

ア　審査及び評価の方法（事務局から説明）

イ　資格審査（事務局から説明）

事務局より，資料３応募資格審査全１８項目について審査を行い，全ての資格を満たしていることを報告。その後，委員により応募資格を満たしているものと認

められた。

ウ　財務状況分析結果（公認会計士及び事務局より説明）

応募団体の財務状況を分析した結果について，資料４について公認会計士が説明を行った。

【主な意見及び質疑応答】

恒岡委員　　収支計画書について，新規設備の購入計画や減価償却費についての詳細の記載がないため，面接審査で確認するということでよいか。

甲州公認会計士　見込みのとおり

エ　提案内容の審査（事務局からの説明）

選定審査表の審査項目ごとに，応募内容比較表に基づき応募者の提案内容の確認を行った。

(3) 面接審査（要旨）

ア　応募団体である「株式会社道の駅しょうなん」に対し面接審査を実施する。

イ　面接時間は６０分（入退室時間除く）とし，２０分間のプレゼンテーション後，４０分間の質疑応答が行われた。

ウ　応募団体が１社のため，評価点が３６０点以上の場合に指定管理者として選定される。

【主な質疑応答】

鈴木委員　　１０年という長期間の指定管理期間について，備品や施設の維持管理の仕方について伺いたい。

応募団体　　備品については必要に応じ更新していく。施設管理については，つばさ棟の修繕が増えてきたところだが，優先順位を見極め取り組んでいきたい。

鈴木委員　　人員体制について，常時３名以上の職員を配置するとあるが応募資料によると４担当ある。実際どのように動かしていくのか。

応募団体　　電話対応や突発的な事故への対応のため最低３名を確保しているが，実際には直売所等を併せて多くの体制で臨んでいる。

鈴木委員　　指定管理期間を１０年間としたメリット，デメリットはどう考えているか。

応募団体　　雇用確保や設備投資のしやすさにおいてメリットを感じる。デメリットは現状思い浮かばない。

鈴木委員　　新規設備の提案も指定管理期間を１０年間にしたことにより提案しやすくなったということか。

応募団体　　今後１０年間の売上を見据え，加工品の開発に力を入れていく上で加工所の設置が必要となると考え提案した。

恒岡委員　　まず，収支計画書内の新規の施設設備に関する減価償却費の内訳を伺いたい。

また，備品費が毎年ほぼ１，０００万円超を見込んでいるが，この

内訳を伺いたい。

応募団体　新規で投資する具体的な時期，金額が未定のため，減価償却費は見込んでいない。備品費は令和７年度の実績を基に算定した。

恒岡委員　提案された新規施設についてはどこに計上されているのか。

応募団体　新規施設に関して，投資の時期が未定のため計上していない。

恒岡委員　収支計画上で出た差額を見ながら投資をしていくということになり，収支計画書上では読み取れないということか。

応募団体　ご指摘の通り。

恒岡委員　予防保全について，現在も施設設備の定期点検による保全を行っていると説明があった。つばさ棟の老朽化により修繕費も膨らんでくるという話で，収支計画書上では毎年５００万円から６００万円の修繕費を見込んでいる。果実還元から修繕費を差し引く提案をしており，大きい修繕があると市の収入にも大きな影響があるため，予防保全についての考えを伺いたい。

応募団体　できる限り予防保全に努めていくが，突発的な修繕が発生した場合は，担当部局とよく相談しながら対応を進めていく。

恒岡委員　３点目の質問になるが，水害や台風といった天災により農産物の仕入れが減少した場合の対策を伺いたい。

応募団体　今回の千葉豪雨でも，被害を被った農家の方が少なくなく，商品は少ない状況にある。影響を完全に防ぐのは困難だが，対策として，現状は柏市の公設市場からの仕入れを行っている。更に，直売所のネットワークを利用した直接取引などの仕入れのルートを広げていくことを考えている。

坂齊委員　駐車場は現在も混雑時には満杯状態であるが，今後利用者を増やすために駐車場対策が必須だと考える。どのような考えのもとで駐車場を増設していくのか伺いたい。

応募団体　今年度，使用していない浄化槽を撤去し，７台分の駐車スペースを確保した。また一昨年には，駐車場の白線の引き直しにより約７５台分のスペースを増やすことができた。敷地が限られているため，大規模に増設することはできないが，隙間を埋めたり，白線を引き直す等，細かいことを積み上げていきたい。

坂齊委員　豪雨時のオンサイト貯留の車両誘導は現状どのように対応しているのか。

応募団体　マニュアルを作成している。実際に現場を見ながら，第４駐車場の一番奥が最も深く貯留されるため，最深部に近い出口に車を回さないようルート変更を呼びかけている。

坂齊委員　提案の中で，コンテナハウスを使ったチャレンジレストランがあるが，既存のものを拡張するイメージなのか，それとも既存のものをコンテナハウスへ移転するというイメージなのか。

応募団体　現在のチャレンジレストランは，もともと市内でキッチンカーを出

店していた業者が，初めて出店するということでテナントとして入ってもらったという経緯がある。コンテナハウスを設置することで出店に挑戦する新規事業者を支援したいと考えている。

坂齊委員　地域回遊性について，現在手賀沼周辺にはキャンプ場や公園等様々な施設があるが，こういった施設との連携について現在の取組みや課題と，今後どのような連携をしたいのか考えを伺いたい。

応募団体　現在は「手賀沼ブルーベリーサマー」「いちごスタンプラリー」というような，周辺農家や洋菓子店，飲食店を周遊するイベントを行っている。年々参加者も増え参加事業者からも好評なので，継続していきたいと考えている。

また，周辺地域のキャンプ場とは過去に何度か連携しており，芝生広場で「アウトドアデイ」としてキャンプ場事業者がＰＲを行ったことがある。今後も，芝生広場等を活用して様々な事業者と連携していきたい。

坂齊委員　地域の食材をキャンプ場で食べていただけるような連携ができるとよいと思う。

最後に，アーバンデザインセンターの機能や役割について，現在の取組みや今後検討していることを伺いたい。

応募団体　３年ほど前から，千葉大学と連携し収穫体験等のイベントを実施している。耕作放棄地や空き家問題等について，大学も地域課題として認識しており，今年度は学生と地域を回って課題解決に向けた提案を受けることになっている。今後もこのような連携により，地域に人が集まる仕組みを作りたいと考えている。

松下委員　自社の自主モニタリングの計画をご教示頂きたい。

応募団体　顧客の声を拾うツールとして，来場者アンケートの実施や，インフォメーションセンターへの申し出，公式 HP やグーグルマップの書き込み等を，確実にチェックしていく方針を継続して取り組んでいる。昨年からは，パート従業員が受理した苦情や要望を全体で共有する仕組みを構築している。今後も必要があればモニタリングできるツールを増やしていきたいと考えている。

松下委員　施設の設置目的からも，農産物直売所が施設の主軸となる部分である。一方で，この５年で農家数が減少しており後継者，新規就農者の育成が非常に重要と考えている。農政部局として，これらの課題に連携して取り組みたいと考えているが，御社の考える具体的な取組みを伺いたい。

応募団体　新規就農者については，収穫体験やイベントと組み合わせて農に触れる機会を提供し，農業に興味も持つ方に就農を呼びかけていく。

後継者の育成については，効果的な方法は模索しているところだが，農業を手伝う意欲を引き出す活動を行っていく必要があると考えている。例えば，出荷者の息子等が直売所に見えた際に積極的に声掛けを

し仲間意識を持ってもらうなど小さいところから地道に行っていく。

松下委員　企画提案書に記載された成果を測る具体的な指標について，出荷希望する市内農家の出品に対しては全て対応すると記載されており，仕様書の中でも，出品希望者については幅広く対応することとなっている。一方で数多くの農産物を販売するにあたっては，品質を確保することが，施設の価値にもつながり重要である。直売所の方で，品質確保における支援等の取組みはあるか。

応募団体　現在，月１，２回直売所のメンバーと，出荷組合の部会長，副部会長が参加して出荷された農産物をチェックしており問題があれば指導を行っている。この取組みは一定程度効果が上がっており今後も継続して取り組んでいきたいと考えている。

松下委員　アグリセンターの機能について，事業計画書を拝見するとインフォメーションの機能が多いように感じる。「アグリ」という名称がついており農業的な部分が必要に思われる。アグリセンターが周辺地域の回遊性だけでなく農業への効果についての補足的な説明があれば伺いたい。

応募団体　道の駅から徒歩で立ち寄れる圃場を確保し，気軽に収穫体験ができるように準備を進めている。このような気軽に農に触れる企画を増やしていきアグリセンターで来場者へ提案することを考えている。

松下委員　要求水準では，県内の道の駅トップクラスの水準，入込客数１位を目指すということがあるが，周辺にも道の駅が新しく設置されている中で，御社として提案の目玉となるような取組みがあればアピールしていただきたい。

応募団体　最近は，市のシティプロモーション課と連携したメディア誘致により認知度を上げてきており，テレビをきっかけとした来場者が増えてきている。今後１０年はメディア戦略が重要だと感じている。道の駅ブームにより周辺地域でも魅力的な道の駅が増えている中で，これまで農家の方が積み上げてきた「道の駅しょうなん＝やさい」というイメージを大事にしつつも，手賀沼アグリビジネスパーク事業推進協議会とともに取り組んできた手賀沼周辺エリアのブランディングを個性としてメディアに打ち出すことで，これまでと異なる客層の集客にも取り組んでいきたいと考えている。

小池委員　土日の駐車場が混雑しており，平日と土日の平準化が課題であると感じる。平日の集客を増やすために交通アクセスを改善したら良いのではないか。

レンタサイクル事業についても提案書に記載があるので，福祉と連携して取り組めばより良いスポットになると思う。

また，水上交通の検討についての記載があり，自然を生かした魅力的な考え方だと思ったが，水上交通とするとどのような展開があるか。

応募団体　水上交通については，一昨年に市の商工観光課が水辺の活用という

イベントで実験的なイベントを行った。その中で水陸両用バスのことが話に出てきたが現実的に難しく実現しなかった。

平日の集客に関して交通アクセスも課題として認識している。可能であれば柏駅からバスが通ればありがたいと感じている。

三森委員　高齢者，障害者雇用に関して，提案書では検討していると表現しているが，今現在雇用を行っているか。また，検討しているのであればいつごろ実現する予定なのか伺いたい。

応募団体　高齢者雇用については，現在もパート従業員を含め７０代を超える方も雇用しており，業務に支障がなければ，本人の意思の続く限り雇用している。求人募集をすると高齢者からの応募の反応があるので，必要に応じて人材を確保していきたい。

障害者に関しては，京葉ガスの系列会社から紹介してもらうことができるが，体力が必要な職種になってしまうため，現在は雇用しておらず，当面は高齢者中心の取組みとなると考えている。

三森委員　障害者雇用は，役所では義務付けられており，障害の種類も様々あるなかで今後，市と連携して障害を持つ方が働けるような仕事を創設していく考えはあるか。

応募団体　現在シルバー人材センターに委託しているカートの整理や清掃等の軽微な作業について，障害者雇用者を活用できるか検討してまいります。

小島委員　指定管理期間が１０年間となる中で，懸念事項としては，経営の硬直化，サービス水準の停滞が考えられる。先ほど自主モニタリングの話もあったが，例えば５年経過後などに，進捗を確認しながら目標の再設定を実施する等の考えはあるか。

応募団体　募集要領で５年目に中間評価を行うと記載があるので，十分意識して取り組んでいく。

サービスの水準については，スタッフに対してお客様から苦情を寄せられることがあるが根本的には解決できている。今後はサービスを更に向上させる取組みを考えていく。

(4) 候補者の選定

審査の結果，選定基準に達したことから「株式会社道の駅しょうなん」を柏市都市農業センターの指定管理者候補者とする。