

令和6年度第5回佐倉市指定管理者審査委員会会議記録

日時	令和6年9月26日（木）午前9時00分～午前11時00分	
場所	佐倉市役所1号館6階 農業委員会会議室	
出席委員	八木直人委員長、藏田幸三副委員長、木内寛之委員、近藤利砂委員、吉光孝一委員	
施設所管課	農政課	高橋課長、八角副主幹、村上主査補 (草ぶえの丘 田辺園長)
事務局	資産経営課	谷田部課長、橋本副主幹、實川主査補、 金田主任主事
議題	1 佐倉草ぶえの丘 個別ヒアリング【非公開】 2 委員協議【非公開】	

・議事開始前

事務局より個別ヒアリングの進め方について説明。
また、事前質問の回答を配布した。

1 佐倉草ぶえの丘 個別ヒアリング

審査書類における疑問点を中心に委員会から質問し、申請団体から回答を得た。

①株式会社日比谷アメニス東関東支店

(主な質問と団体からの回答) ○：質問 →：回答 ◎：意見

○12月から2月までの3か月間、利用者サービスとして入園料を無料にする
とのことだが、収支計画に影響ないか。

→以前管理していた時の経験上、期間によって利用の増減が激しい施設で
あり、冬は閑散期となる。

冬場の利用者増と利用者サービスの向上も含め、入園料無料の提案をし
た。

経験上、12月から2月は収入が200万円程度なので、それを収支計画の
中に盛り込んでいる。

○指定期間中ずっとその値段か。

→そう考えている。入園者数を増やして賑わいを創出した方が将来的にも
物販等の収益が上がる。子育て支援にも力を入れているので、冬季の子ど

も達の入園者数を増やしたい。

それと同時に高齢者層にも負担がかからないように楽しんでもらって魅力を伝えていきたい。

○独自事業として第二キャンプ場の芝生化が提案されているが、これは独自事業の総収益の30%から支出するのか。

→その通り。

計画値から増えることもあれば減ることもあるだろうが、収益が増えれば広い面積で施行できる。

雨の後、第二キャンプ場がぬかるんで利用し辛いという声があったので、提案した。

○これは収益が上がらないと実施しないのか。

→独自事業の収益から支出したいと考えているが、修繕費があるので、市との協議の上そちらから支出することも考慮する。

○マイクロバスについてはどうか。

→賃借料として予算を組んでいるので、イベント開催時等は運行する予定。

○この施設の最大の価値をどう考えるか、これから10年でどのように作っていききたいか。

→市民利用だけでなく東京から1時間程度の立地、印旛沼周辺含めた自然環境が素晴らしいこと。また、農業体験、特に秋の芋ほりが大変人気である。

自然の良さを市内外の子ども達にアピールできる施設だと考える。

○今後10年管理していく中で、市の施策に期待するものは何か。

→長期的な考えではあるが、草ぶえの丘の中でも利用が少ない旧増田家住宅、三田線車両など、今後どのようにしていくべきか、行政や市民とともに連携して考えていきたい。

○印旛沼周辺の自然環境は最大の財産であるが、外国の方に来てもらうための具体的な戦略は何か。

→インバウンドについては佐倉市グランドデザインにも書かれているが、草ぶえの丘だけで需要を取り込むのは正直難しいと考える。

城下町エリアと一体になって、佐倉に来ていただいた方を草ぶえの丘へ誘導し、自然環境や昼の広間での宿泊など、旅行会社と連携してアピール

したい。

◎自然環境だけでも印旛沼やサンセットヒルズなど含めれば大きな魅力になると思う。佐倉市に住んでいる外国人やALTの先生などが母国に発信する影響は大きいので、そのような具体的な施策を是非考えていただきたい。

○10年後のビジョンとして、来場者数や売り上げ以外の点でどのような施設になっていると考えるか。

→市民、行政、管理者が一体となって、連携して盛り上げていきたい。

バラ園については、NPOバラ文化研究所と連携し、バラの魅力をより一層向上する。

農業についても地元の農家の皆さんと協力し、直売所の拡大など、道の駅のようなイメージで運営出来ればと考えている。

○前指定期間から現在までの運営実績を含めて、草ぶえの丘の運営に活かせる強みは何か。

→我々の強みは造園会社であること。特に草花の管理については力を入れている。花と緑が企業のアイデンティティなので、その強みを活かしたい。また、時代とともに施設の老朽化が問題になっている中、パークコネクトという管理者の考えだけではなく、皆さんの意見を取り入れて実現していくのが強みである。

○パークコネクトの具体的な成果は何かあるか。

→東京都で事例があり、管理者が常駐できない小さな市立公園で何かできないかということで、市民の皆さんと使い方を考えてマルシェやヨガを行っている。

管理者と市民が気軽につながる場、意見交換ができる機会を作っている。佐倉市でも新しい使い方や新しいつながりが実現できるのではないかと考えている。

○以前の指定期間は3年間で今回は指定期間が10年間であるが、コロナ後の社会情勢の変化も踏まえて、今回の事業計画にはどのような違いがあるか。

→前指定期間3年間の実績として、利用者数が最終年度では14.2万人まで増やすことができた。

その後のコロナなどの影響もあり、現状13.5万人となっている。

コロナも収束してきているので、前回指定期間では達成出来なかった部分について、今回は10年間あるので運営計画を立てて目標値15.8万人

を目指せる施設だと考えている。

印旛沼周辺や城下町エリア含めて情報を提供して利用率を上げて、オール佐倉で盛り上げていければと考えて計画した。

○前回との違いは何かあるか。

→前は直売所やシェアハウスなどの施設がなかった。特に直売所は売上も好調で、近隣農家との協力体制が出来ていることからさらに広げたい。

○入場者数を増やしていくということで、10年間で2万人増やす計画だが、広告料が年間240万、この費用対効果はどう考えているか。また2万人はどのような考えでの設定か。

→利用者数の設定については確実に実現できる数としている。収支に直結するので盛り過ぎてしまうと運営が破綻してしまう。

ホームページ制作や更新の他、あらゆる広告媒体を使って情報を出していきたいのでこのように広告費を計上している。

○実際のところはどの程度を目指したいのか。

→市の人口は超えたい。

○人員配置について、16名体制の雇用、人材確保の計画、手続きについてどのように進めるか。

→管理職については社内から登用する。

それ以外のスタッフは、優先順位としては現在働いている方を継続雇用する。足りない部分は市民を中心に募集をかけて採用していく。

○基本は現在の体制を維持するのか、増員はなしか。

→現在の予算の中ではそうだが、独自事業については独自事業の収支に人件費を組み込んでいるので実際はその分多くなる。

○申請書に関係団体との連携の実績を挙げている。外部団体との連携構築はどのようにするのか。計画のようなものがあるのか。

→以前運営していた時にお付き合いの実績のある団体を提示している。

これからお願いするものであるが、実績とネットワークがあるので問題ないと考える。

○前回から時間が空いているが同じような関係が構築できるのか。

→そのように考えている。

○マルチスタッフとは何か。

→各担当で主な役割を決めているが、それにとらわれず受付や直売所で人が足りなければ応援に行く体制を取っている。

特定の業務しかできないというのではなく、チーム全体で連携して業務を運営している。

②草ぶえの丘魅力づくり協働体

(主な質問と団体からの回答) ○：質問 →：回答 ◎：意見

○災害時対応、準備についてどのように考えるか。

→緊急時の対応マニュアルを添付しているが、災害も大雨・台風・雪など事前に想定される災害、気を付けなければいけない場所は事前に確認した上でマニュアルに落としこんで対応する。

○災害時にこの施設が果たす役割は何か。

→近隣のキャンプ場や運動公園では雨の際に屋根がないと不便だと思うので、避難者を受け入れられるような体制を取りたい。

移動の問題はあるが、来られた際にはなるべく対応していきたい。

いざというときに連携をとれるよう普段からコミュニケーションをとっていく。

○修繕についての金額は示してあるが、詳細の内容はどうか。

→不具合の状況は示されているものの、実際の状況は見てみないと分からないので、まずは現場を確認した上で緊急度に併せて優先度を作り、特に利用者の安全に係る部分を最優先で修繕をしていきたい。

○この施設の最大の価値をどう考えるか、どのようにこれから10年で作っていききたいか。

→現状10万人以上が来ているのは凄いことである。

来場者が草ぶえの丘で何をしているか。電車に乗ったり動物と触れ合ったりしていると思うが、もっと体験活動ができるのでは。

○メインターゲットはどう考えるか。

→幼稚園、保育園の子ども達が団体で来ているが、一方で青少年団体が意外と少ないと感じた。

団体利用がもっと増えると施設の価値が高まる。

近くに運動公園もあるので、学校団体、スポーツ団体などももっと呼び込めるのではないかと。

研修もできるし、企業研修の誘致もできると考えている。

- 今後 10 年施設管理をしていく中で、市の施策に期待するものは何か。
→現状、大規模な産業まつりなど開催しているので、市の広報などで継続的にアピールいただけるとありがたい。

- 施設へのアクセスについてどう思うか。
→草ぶえの丘は駅から近いという印象がある。
コミュニティバスもあって便利であり、公共交通機関で来られるのは魅力的な施設と感じている。
佐倉という土地を考えると車の方が多いので、アクセスはそこまで課題と認識していない。
もし利用者が増えてきて売りが立つようになれば、自前でバスを調達することもできると考えている。

- 今回申請するに至った動機は何か。
→国際自然大学校はNPO法人であり、自然や人との関わりの中で人を育成していくことを目的としている。
今まで 40 年間運営してきたが、その取組をもっと多くの人に届けたいという思いから今回申請をした。
我々の理念をもっと多くの人に伝えていきたい。

- 草ぶえの丘魅力づくり協働体となっているが、協働体というのは指定管理が決まってから組織するのか。
→その通り。
法人格を持つことは考えていない。この指定管理のための協働体である。

- 人員体制などは決まっているのか。
→まだ決まっていない。
選定された後に決定していく。

- 10 年後のビジョンについて、来場者数や売上げ以外の点でどのような施設になっているのか。
→すべての世代の体験活動、交流の拠点。
既に多くの方が来ているが、新たな魅力づくりということで体験活動を

増やしたい。

人が増えるにつながりも増える。地域との関係もできてくるので地域の振興にも協力していきたい。

○貴団体の強みを佐倉市にどう活かしていくのか。

→市内の幼稚園・保育園、学校利用などで子ども達がたくさん来ている。まずは近場で体験していくという場所にできると考えている。

○独自事業について、自動販売機以外書いていない理由は何か。

→独自事業の位置づけは指定管理委託料、利用料金以外に独自で投資して行う事業と認識している。
今回の申請では独自事業は実施しない考えである。

○広告費について、費用はWEBサイトの管理費のみか。

→申請書に書いてあるのはWEBサイトの管理費のみ。
主にはWEBサイト、SNSを使った広報、それとアソビューへの掲載を考えている。掲載自体は無料でできる。
また、チラシや紙媒体での広報も考えている。

○それは広告費に含まないのか。

→印刷製本費の方に含んでいる。

○SNSや予約サイトを利用するとのことだが、集客の仕組みはどう考えているか。

→まずは現状利用している人に向けて運営する団体が変わったということのアピールする。口コミで広がっていくものと考えている。
来場した方にWEBサイトやSNSを案内する。

○積極的に仕掛けることはしないのか。

→近隣でのイベントへの出店などでアピールしたい。

○キャンプ事業について、近くにサンセットヒルズがあるが住み分けをどのように考えるか。

→サンセットヒルズはどちらかと言うと自分達でキャンプをやりたい人向けの施設である。草ぶえの丘は指導者がアドバイスしたり、手ぶらでできるという導入につながるような施設になるとよいと考えている。

- 自分でやる人は対象外なのか。
 - そうではなく、フリーサイトの利用もあるし、人によっては食堂やカフェを活用してもらえると考えている。
 - いろんなニーズがあるのでそれに応えて行きたい。
 - 住み分けという意味ではそのように考えている。

- 外部団体と連携する事業を提案されている。連携はどのように結ぶのか。法人を作らないとなると誰が契約するのか。
 - 国際自然大学校が主となって契約を行う。

- 外部団体との連携はこれから構築すると思うのだが、実際どのような手順ですか。
 - 選定されてからになるが、配置職員を決めて引継ぎの打合せを行い、地域の主要な方々へのご挨拶をする。
 - 施設長以外の職員も含めて、それぞれ連携を取りながら進めていく。

- 施設長は誰になるか決まっているのか。
 - 新規採用ではなく、他施設での経験値がある職員の配置を考えている。

- その他のスタッフの採用計画はどうか。
 - なるべく経験者を多く入れたい。
 - 経験者だけでは足りない分は、新しく採用していく。

- 貴団体は長期にわたったさまざまな実績があり、世代を超えた対応をしている。愛着や市に対する思いは体験を通じて育まれる。リピーターにもつながる。今まで長期運営してきた感じることは何か。
 - 長く運営していると地域の方々と一緒に運営していく施設が作り上げられる。今回10年間期間があるので十分作っていけると感じている。
 - 佐倉には拠点がないので一からにはなるが、地域づくりのノウハウがあるのでそれを活かしたい。

2 委員協議

個別ヒアリングに基づく、所感報告や意見交換等を行った。

①施設所管課の所感

- ・全体的に良い面・悪い面それぞれあって甲乙つけがたい。雇用の面について

も株式会社日比谷アメニス東関東支店（以下、日比谷アメニスという）は継続雇用、草ぶえの丘魅力づくり協働体（以下、魅力づくり協働体という）は自分達で雇用するとのことだった。自分達の教育プログラムに自信を持っているからこそその発言だと思う。

- ・魅力づくり協働体のスタッフ雇用について、現状スタッフをあまり雇用しないように見えた。そうなる複雑な予約システムなので、仕事が回っていくのか懸念される。

②主な意見

(○：委員質疑 ◎：委員所感 →：施設所管課・事務局回答)

○草ぶえの丘は花と体験に特色ある施設。設置管理条例に「農業の多目的利用推進、地域振興、体験活動」とあるが、市としてこれらに優先順位はあるのか。

この10年間に特に力を入れていきたいのは何か。

→施設設置当初は学童農園から始まった。

平成18年頃に指定管理者制度導入の話が出てきたときに、学童農園の理念を残しつつ都市と農村の交流人口の増加を目指そうということで方向性も加わった。

どちらも重要なことであり、両輪のような感じである。

○学童農園とは何か。

→修学旅行前の練習など子ども達のための体験施設である。

○少子化、目的の多様化から変わってきたということか。

→その通り。

○各社の提案では、庭園管理と体験プランとで差があった。どちらに重みがあるのか。

→担当としては今と同じことを継続してもらった方が安心感はある。

一方で、教育というところで青少年団体利用が薄いところを埋めていくという話は理解ができる。

◎全体的に日比谷アメニスの方が優れていると感じた。魅力づくり協働体は、体験活動は良いが、トータルのマネジメントの部分で不安が残る。

青少年育成施設であればそれで良いが、農業振興も含めて全体を高めると

なると、日比谷アメニスの提案の方が手堅い。

また、バラ園の連携など伸びしろもある。独自事業にも積極的に提案があり、期待できる。継続雇用と造園の部分も期待できるので、高く評価する。魅力づくり協働体は体験活動については素晴らしいが、農業部分や独自事業に積極的な提案がみられなかったため、設置管理条例上の目的と整合していないように思える。

◎日比谷アメニスは以前の経験がある分、現状を理解している。

草ぶえの丘のバラ園は大切なものだと思っているが、魅力づくり協働体はその考えが薄いように思えた。

全体的に草ぶえの丘がどうありたいのかというところを網羅出来ているのが日比谷アメニスであった。

魅力づくり協働体はアクセスが便利、入場者数が多いなど認識のずれを感じた。

日比谷アメニスについては、広告料かけて増やすという野心を感じた。

◎日比谷アメニスであれば経験があるので問題なく運営ができると思うが、

この施設が10年後に残っているかどうかを考えたときに、他の施設との差別化はできるのか、今後人口が益々減少していく中、何か一つ秀でたところがないと、埋もれてしまうのではないかと感じた。

将来を見据えたとき、関わる人が増えていくのはどちらだろうと考えたとき、子ども達が市に残って住んでくれることに力を入れないといけないのでは、と考えたので魅力づくり協働体の方を高く評価した。

◎草ぶえの丘、岩名運動公園、サンセットヒルズ、ふるさと広場など印旛沼周辺は本当に佐倉市の財産だと思う。ここをもっとひたち海浜公園のように、いろいろな方々が訪れる場所になってほしい、夢の持てる場所だと思う。

日比谷アメニスについて、ヒアリングでは一般的な回答に感じたが、書類上は具体的な戦略がしっかりとできていた。

一方で魅力づくり協働体は、非常時の責任分担、危機管理やアクセスの問題に対する認識が心配である。

40年の実績は活かしていけると思ったが、トータルで考えて市の財産を大きくしていくには日比谷アメニスの方だと思う。

◎どちらも魅力があって、どちらに重点を置くかによる。

魅力づくり協働体は、体制についての説得力がなかった。誰が責任取るのが伝わってこない。

また収支計画が煮詰まっている感じがしない。そのような状態で、スタッフも総入れ替えするとなると、土地勘もない状態でのスタートとなる。ただ、計画の関係上、スタッフを入れ替えないと、魅力ある提案が出来ないというのも一方ではある。

説得力のあるプランで持ってきてもらわないと、不透明が多く魅力の部分が上回らない。トータルで考えて日比谷アメニス进行评估する。

【委員長】

当委員会で指定管理者候補者として適当と認められる団体として、株式会社日比谷アメニス東関東支店を推薦することとする。

以上