

## 令和8年度第2回佐倉市指定管理者審査委員会会議記録

日時	令和8年5月25日（月）午後1時15分～午後3時30分	
場所	佐倉市役所1号館3階会議室	
出席委員	八木委員長、藏田副委員長、木内委員、近藤委員、吉光委員	
施設所管課	佐倉の魅力推進課	柴田課長、池田主査、包國主査補、田中主任主事
	高齢者福祉課	村上課長、佐久間副主幹、矢島主査補、田中主任主事
事務局	資産経営課	谷田部課長、橋本主幹、早川主査、村上主査補
議題	1 公募書類確認【非公開】 (1) 佐倉市飯野台観光振興施設（サンセットヒルズ） (2) 佐倉市老人憩の家（うすい荘、千代田荘、志津荘）	

### 議事開始前

審査の流れや評価の方法について事務局から説明

- ・今回、施設所管課からオブザーバーの要請はなし。
- ・指定管理者候補者として選定された団体の団体名は公表、それ以外の団体の団体名は非公表とする。

### 1 公募書類確認

#### (1) 佐倉市飯野台観光振興施設（サンセットヒルズ）

（施設所管課：佐倉の魅力推進課）

- ・公募書類について施設所管課から説明
  - ①指定管理者に期待すること
    - ・民間事業者のノウハウを活かし、柔軟な管理運営と多彩な事業展開の提案
    - ・立地環境（印旛沼眺望等）という強みを活かし、周辺自治体や民間事業者との連携により、地域資源を生かした印旛沼周辺地域の魅力向上を図る。
  - ②審査のポイント（審査基準）
    - ・オートキャンプ場を運営するのに必要な経験や知識、野鳥の森を含めた植栽管理や農園の維持管理を行うに当たり、必要な専門的知識を有しているか。
    - ・自然体験やレクリエーション機会の提供並びに印旛沼の眺望を生かした魅

力向上に繋がる事業提案がなされているか。

- ・草ぶえの丘や佐倉ふるさと広場などの印旛沼周辺施設、その他関連団体等の等との連携により、印旛沼周辺の魅力向上に繋がる事業提案がなされているか。

### ③前回公募時からの変更点

- ・現在の社会情勢を踏まえ、人件費や施設の維持管理費を考慮した場合、委託料0円に加え、市への収益還元という条件では、健全な運営は難しいと考えられることから、指定管理委託料を設定した。
- ・企画事業の収益還元による施設改修提案を削除した。
- ・指定管理期間を10年から5年に短縮した。

### ④前回公募時の指定管理者審査委員会からの意見等に対する対応

- ・令和6年の公募時には応募した事業者がおらず選定に至らなかったため、特に意見なし。

### <質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

○民間事業者が手をあげるのに積算部分が重要と思われるが、設計の中で物価上昇についてどのような検討を行ったのか。

→積算年度の基準を1とし、人件費及び物件費それぞれの高騰分を見込み人件費は1.052倍、物件費は1.027倍した額を令和9年度以降の積算額とした。

○令和5～7年度の利用者が減少している要因と改善見込みは何か。

→キャンプ需要の落ち込みが主因。PRやイベントにより回復の兆しはあるが、抜本的改善には民間活力が必要と認識している。

○キャンプ場、テニスコート、野鳥の森等の連動利用により利用率が上昇することはあるのか。

→テニスコートは市内を中心にリピーターが多く、キャンプ場は県内から初めての方、リピーターの両方が利用している。現状、同時利用は多くないと聞いており、連動は限定的である。

○所管課としては、各施設の連動利用を促進したいのか、それとも棲み分けで利用させたいのかどちらなのか。

→あえて連動させなくてよいと考えている。

◎以前の審査の際には施設を積極的に利用させるという話が合った。森の活用は単独ではむずかしいので連動した企画を出して欲しいということだと思

う。

- ◎魅力向上の観点からは、個別利用ではなく「一体的体験」としての設計が必要。
- ◎宿泊・スポーツ・自然体験を組み合わせた複合利用が施設価値を高める。
- ◎本施設は潜在的魅力が高いにもかかわらず認知不足が課題、PRについて指定管理者にも積極的にやってもらうべき。
- 審査基準（個別事項 36 点）が高配点である一方、申請書様式が業務基準書ベースとなっており、創意工夫が読み取りにくい。配点についてなぜこうしたのか、また、業務基準書ベースではなく聞きたいことのメッセージを追加するなどできないか。  
→専門性施策の推進、連携強化ということで重点的に配点を高くした。申請書や事業計画書の方も、具体的な記載ができるように検討する。
- 現様式では提案が形式的（遵守説明）になりやすく、「施設の活用ビジョン」が評価できない。申請書に・包括的な活用構想、・独自提案の記載欄を設けるべき。  
→様式は変更できるので、記載欄を様式に追加することは可能。
- ◎効用発揮の個所で「接遇マニュアル」が整備といった文言が除かれている。また、「標準的なマニュアル」等の表現が不統一であり、「接遇マニュアル」以外は「マニュアル」に統一すべき。
- 前回公募時から薦めている草ぶえの丘との連携は、どのような連携を期待しているのか。  
→サンセットヒルズにはキャンプ・アウトドア事業に特化した事業者が参入できるようにしたが、草ぶえの丘にもキャンプ場があるので、情報の共有し子供が遊べる体験メニュー、イベントといった連携を図っていく。

## （2）佐倉市老人憩の家（うすい荘・千代田荘・志津荘）

（施設所管課：高齢者福祉課）

- ・公募書類について施設所管課から説明
  - ①指定管理者に期待すること
    - ・地域に根差した施設運営の継続
    - ・高齢者の健康保持・生きがいづくりへの寄与
    - ・世代間交流を含めた地域コミュニティ形成
    - ・利用者満足度の維持・向上
  - ②審査のポイント（審査基準）
    - ・地域に根差した運営の継続性

- ・利用者満足・交流機能の維持
- ・地域団体としての役割発揮
- ・社会課題（地域福祉）への貢献

### ③前回からの変更点

- ・暫定的な延長と考えているため大きく変更した点はない。
- ・個別事項の審査のポイントとして地域にどのような貢献ができるのか、社会課題の解決にどのような形で取り組んでいるかを小項目で追加した。

### <質疑・意見等>

(○：委員質疑 ◎：委員意見 →：施設所管課・事務局回答)

- 令和2年度までとそれ以降で比較して人件費が増加している理由は何か。  
→過去の審査委員会での指摘（人件費分の積算不足）を踏まえ適正化した結果である。
- うすい荘での役員会（1時間/週）に対するの支払いは何の性格か。  
→実態として運営委員会メンバーへの報酬的性格である。
- ◎運営委員会が週1回必要かは疑問。
- 千代田荘の人件費が低い理由は何か。  
→現体制の勤務実態を反映した積算としている。
- ◎施設間で人件費体系が異なるにもかかわらず審査上の評価基準が統一されている点が課題。
- ◎以下の整理が必要。
  - ・人件費は「最低限業務の対価」か、それ以上は自主努力か
  - ・評価対象はどこまでか
 現状は「業務基準に基づく部分」と「自主的運営」が混在しており、評価が不明確。
- ◎同程度の施設規模であれば、人件費水準も一定の整合が必要。
- ◎千代田荘のみ低額で成立している構造は制度上の公平性に疑義がある。
- ◎審査基準において経費縮減を4点、個別事項の地域貢献が重要であるのでこちらを6点とする方が良いのではないか。
- 老人憩の家はこの地域以外にも存在したのか  
→昭和50年代に建築された3施設のみでそのほかにはない。
- この場所に作った理由は。  
→例えばうすい荘は地域内の区画整理時に地元からの地区集会場的な場の要望を受けてなど、各地区それぞれの事情から建築されたと聞いている。
- 今回2年間の期間延長により再配置方針で譲渡や売却を検討することになっ

た理由は。

→施設の設立意義が時代の変遷により揺らいでいる点、施設自体の老朽化による。

◎高齢者の増加、孤独死、孤立化に対する対策として一定の存在意義があると思うが、老朽化はまた別の話と認識している。

○所管課として、この施設の存在意義はどうとらえているか。

→高齢者の居場所づくりは重要な課題だが、施設をリニューアルするコストに見合った価値があるかというところまでは言えない状況。

○地域の利用者は当然必要と考えていると思うが、その他の方についてはどういう反応なのか。

→利用者からは施設の維持を求める要望を受けているが、利用していない地域住民の多くとは、温度差があるように見受けられる。

○再配置方針に基づき、施設の在り方について市が方針を決定していくと思われるが、審査委員は、こういったスタンスで公共性、効用発揮、社会貢献の評価をすればよいのか。限られた利用者に対するサービスだとしても公共性、効用が発揮されているとして問題ないか。

→そのスタンスで問題ないと考えている。

○指定管理者審査基準表について、今回の非公募は、2年後の見直しを前提とするものであり、指定管理者から今後の方向性に即した提案を求めるべきである。

→施設の在り方は、地域団体等の協議等を経て、今後、決定していくものであることから、指定管理者が、その方向性を反映した事業計画を提案することは困難である。そのため本件の表現とした。

○指定管理者には市の方針に基づき、行政のパートナーとして説明や合意形成を支援する役割を求めるべきである。再配置方針に基づく提案と審査を行うことが妥当であり、現行表現は不十分である。

→指摘は理解する。従来は地域貢献等を十分に評価できていなかったため項目を追加し、貢献いただいている点を評価できるようにしたところである。

○非公募の理由について確認する。前回と同様の理由に加え、今回新たな理由が付加されているか。

→従来は地縁団体による運営が適当との理由で非公募としてきた。従来理由に加え、今回は再配置方針において令和9年度まで検討を行うこととしているため、指定期間の延長を理由としている。

○追加された事情がある以上、それが審査基準や求める提案内容に反映されるべきではないか。

→指定期間をこれまでの3年ではなく、2年にしての非公募とし、その理由を

記載している。

○再配置方針に示されている今後の施設の在り方を審査に反映するか否かにより評価の方向性が変わるため、その位置付けを明確にすべきである。

→審査はあくまで次期2年間の指定管理運営計画を対象と考えていただきたい。

◎指定管理者は重要なパートナーであり、施設の将来を見据えた役割認識と行動が必要である。非常に難しいところではあるが、今後の施設の在り方を見据えた手順やスケジュールを共有し、戦略的に制度を活用すべきである。

○今後の施設の方向性が示されている中において、どのような基準に基づいて、審査すべきか基準を示してもらいたい

→事務局と検討し、回答する。

以 上