

審議会等の会議結果報告

1. 会 議 名	第2回リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者募集に伴う 審査選定委員会
2. 開 催 日 時	令和4年7月22日（金） 午前9時30分～午後6時00分
3. 開 催 場 所	松阪市飯南町粥見 3950 番地 松阪市飯南地域振興局 2階第1会議室
4. 出席者氏名	（委 員）◎ 中畑 裕之、○ 岩尾 絹恵、中野孝是、川村 浩 稔、野呂 隆生（◎会長 ○副会長） （事務局）池田 肇、岡田 久、森本 和哉、桑原 和之
5. 公開及び非公開	非公開
6. 傍 聴 者 数	
7. 担 当	松阪市飯南町粥見 3950 番地 松阪市企画振興部 飯南地域振興局 地域振興課 担当者：岡田、森本 電 話：0598-32-2511 FAX：0598-32-3771 E-mail：chishin.nan@city.matsusaka.mie.jp

協議事項

- （1）第1回審査選定委員会以降の経過説明
- （2）応募団体によるプレゼンテーション
- （3）ヒアリング・質疑応答
- （4）審査選定作業について
- （5）審査選定結果のとりまとめについて
- （6）その他

議事録

別紙

第 2 回松阪市公の施設に係る指定管理者審査選定委員会記録

令和 4 年 7 月 22 日（金）9 時 30 分～18 時
飯南地域振興局 2 階第 1 会議室

（出席者）

A. 応募団体 12 人

- ①応募団体 A（市内）・・・3 人
 - ②応募団体 B（県内）・・・2 人
 - ③応募団体 C（県内）・・・2 人（リモート 1 人、出席 1 人）
 - ④応募団体 D（市内・県内）・・・5 人
- ※応募団体 D は共同提案

B. 審査選定委員等 11 人

- ①審査選定委員 5 人（中畑、岩尾、中野、川村、野呂）・・・別紙名簿参照
- ②飯南地域振興局 4 人（池田局長、岡田参事兼課長、森本、桑原）
- ③デジタル未来戦略局市政改革課 2 人（長崎係長、笠原主任）

（進行：岡田）それでは定刻となりましたので、始めさせていただきたいと思います。

皆様、こんにちは。

企画振興部 飯南地域振興局 地域振興課 参事兼課長の岡田と申します。

本日は、委員の皆様方におかれましては、何かとご多忙の中、第 2 回リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者募集に伴う審査選定委員会にご出席をいただきまして、誠にありがとうございます。

さて、先般、5 月 13 日に開催されました、第 1 回審査選定委員会では、公募に関する募集要項等につきましてご協議・ご承認いただきどうもありがとうございました。

本日の第 2 回審査選定委員会は、前もって皆様にお届けいたしました、応募書類一式と、応募団体によるプレゼンテーション、プレゼンテーションに対するヒアリング・質疑応答により審査選定を進めさせていただき、その結果をもとに、お配りさせていただきました、別紙 10、「リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者審査選定評価表」により、両施設の次期管理運営事業予定者を選定する作業をお願いさせていただきますので、どうかよろしくお願いします。

なお、本日の審査・選定作業は、第 1 回審査選定委員会での協議結果のとおり、応募者の提案に含まれる団体情報や、提案のアイデア等、知的財産の保護に配慮させていただき、非公開とさせていただきますのでよろしくお願いします。

これは、松阪市情報公開条例第 8 条(2)アに規定する、公開とすることにより法人等又

は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるための対応です。

委員の皆様におかれましては、長時間になるかと存じますが、何卒よろしくお願いいたします。

1. あいさつ

(進行：岡田) それでは、はじめに、事務局の飯南地域振興局長、池田より皆様方にご挨拶を申し上げます。

〔局長あいさつ〕

(進行：岡田) 続きまして、本委員会の中畑委員長よりご挨拶をいただきたいと思いますので、よろしくお願いいたします。

〔中畑委員長ごあいさつ〕

(進行：岡田) ありがとうございました。

それでは、早速議事に移らせていただきますが、これ以降の議事の進行につきましては、中畑委員長にお願いしたいと思います。中畑委員長、よろしくお願いいたします。

2. 議事

(1) 第1回審査選定委員会以降の経過説明

(委員長) それでは、早速、事項書に従いまして議事を進めていきたいと思えます。

事項書の「2. 議事」の(1)、第1回審査選定委員会以降の経過説明について、事務局から説明をお願いします。

(事務局：森本) 先般、5月13日、金曜日に第1回審査選定委員会を開催させていただき、募集要項・仕様書・審査選定評価表等につきましてご審議いただき、その結果に基づきまして、翌週、5月20日、金曜日から、7月8日、金曜日までの間に、次期運営事業予定者の公募を実施させていただきました。

公募期間中、愛知県内より1社、三重県内より2社の、あわせて3社が公募説明会参加の申し込みをいただき、5月30日、月曜日の午後3時より、両施設にて、公募説明会を開催しました。

また、公募説明会以降、6月9日、木曜日までの間に、公募に対する質問の受付を行い、1社より質問がございました。

なお、お寄せいただきましたご質問に対しましては、ご質問いただきました1社に個別に回答させていただくとともに、松阪市のホームページにも掲載させていただき、

公平性、透明性の確保を図らせていただきました。

その後、7月8日、金曜日をもって応募書類の提出期限とさせていただいたところ、資料1、『リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者（指定管理者）募集 応募団体一覧』のとおり、4団体よりご応募をいただきましたので、先日、委員の皆様方に応募書類一式をお届けさせていただいた次第です。

本日は、ご応募いただきました団体によるプレゼンテーションを行うとともに、ヒアリング及び質疑応答を行わせていただき、次期運営事業予定者を選定いただくということになっていますので、何卒よろしくお願いいたします。

最後に、本日の大まかな流れをご説明させていただきます。

この後、各応募団体様から提案内容のプレゼンテーションを行っていただきます。

その後、プレゼンテーションに対するヒアリング・質疑応答を行い、全ての団体が終了しました後、別紙10、「審査選定評価表」により審査選定作業を行って頂きます。

そして、その結果をもとに審査選定委員会としての審査結果をとりまとめていただき、その内容を市長に報告する、審査選定結果の報告書を作成いただくということになります。

以上、説明とさせていただきます。

（委員長）事務局から説明がありましたが、ここまでの説明で何かご質問はございませんか。

〔質問なし〕

（2）応募団体によるプレゼンテーション

（委員長）それでは、議事の（2）の「応募団体によるプレゼンテーション」を始めさせていただきますが、次の（2）の「プレゼンテーションに対するヒアリング・質疑応答」についても関連しておりますので、議事（2）と（3）について、あわせて事務局の方から説明をお願いします。

（事務局：森本）先ほども経過でふれさせていただきましたが、4団体より順にプレゼンテーションを行っていただきます。

スケジュールにつきましては、お配りさせていただきました、資料2、『第2回審査選定委員会タイムスケジュール』のとおり考えており、応募団体からのプレゼンテーションを1団体20分以内、プレゼンテーション終了後のヒアリング・質疑応答の時間を1団体50分とさせていただきますので、よろしくお願いいたします。

（委員長）事務局の説明が終了しましたが、ここまでの説明で何かご質問はございませんか。

〔質問なし〕

(委員長) それでは、早速プレゼンテーションに移らせていただきます。1 団体目の応募団体様、会場へお願いします。(以降、下記プレゼンテーション順による)

※各応募団体、提出資料に基づきプレゼンテーション (1 団体 20 分)

(プレゼンテーション順)

- ①応募団体 A…………… 9:50~11:00
- ②応募団体 B…………… 11:10~12:20
- ③応募団体 C…………… 13:00~14:10
- ④応募団体 D…………… 14:20~15:30

(3) ヒアリング・質疑応答

①応募団体 A

(委員) 現在の『リバーサイド茶倉のこれからを考える地域委員会』は、存続させていくという考えか。

(応募団体 A) 地域の方々と話し合うことは大切だと考えている。定期的にそのような場を持つことを考えている。

(委員) 地域雇用の継続や、地域の方を優先して雇用することについての考えは。

(応募団体 A) 大切なことだと考えており、事業計画書等もそのような内容になっている。

(委員) 茶倉駅 2 階の一坪ショップはいいアイデアだと思った。

地域としてはこの施設を残してほしいと考えている。御社の SNS に登録しているメンバーはもちろんだが、広く県内外の方々にも、施設への誘客を考えていただきたい。多くの方がお越しいただけるような情報発信の方法についてどのような考えか。

(応募団体 A) デジタル戦略として、SNS、LINE、ホームページ、動画、デジタルサイネージなどで個人または不特定多数に向けての情報発信が考えられる。

(委員) スタッフの体制が 8 人となっているが、イベントなどを実施するとき、この体制で運営が可能か。

(応募団体 A) イベント (トラック市等) は数名で運営することが可能だと考えており、この体制で可能であると考えている。

(委員) 提案にある、『青年会議所』などの協力は得られるのか。

(応募団体 A) 今後の働きかけによるが、実現は可能だと考えている。

(委員) リバーサイド茶倉の運営で、収益の中心は何をメインとするのか。また、施設の運営ノウハウは持っているのか。

(応募団体 A) 手作り市、トラック市をメインと考えている。また、さつま芋畑、お茶、椎茸のオーナー制度なども設け、来訪者のリピートを促すことを考えている。

また、多気町で万協製薬さんが行っているコスプレイベントや撮影会なども、新しいお客さんと呼び込むのに有効だと考えている。

(委員) 10 年間という運営期間が長いということだが、施設のメンテナンスについてはどうしていく考えか。

- (応募団体 A) 安全のための危機管理は大切だと考えている。予算のこともあるため、今後、松阪市と相談させていただきたいと考えている。
- (委員長) 茶倉駅の大規模修繕は松阪市予算なので、協議を行う必要がある。募集要項等も参考にさせていただくと思う。
- (副委員長) リバーサイド茶倉のキャンプサイトなどは、どのように管理・運営していくよう考えているのか。
- (応募団体 A) テントサイトなどは、現存施設を利用しつつ、メンテナンスを行いながら、有効に活用していきたいと考えている。
- (委員長) 宿泊業の経験・ノウハウはどのように得ていくのか。
- (応募団体 A) R5.4.1 の管理運営開始までに、現指定管理者や、他施設の例から学んでいきたいと考えている。
- (委員長) 緊急連絡体制が一人での対応になっているが、この体制で大丈夫なのか。また、職員体制はどのように考えているか。
- (応募団体 A) 運営事業者が決まったら、スタッフとともに体制を整えていきたい。
- (委員長) スタッフは何人くらい必要だと考えているか。
- (応募団体 A) 現状の人数は必要だと考えており、現人数は維持していきたいと考えている。
- 弊社から管理（責任）者は派遣する予定であるが、それ以外については、現状の人数で運営を行うよう考えている。
- (副委員長) 現状の人数も大切ではあるが、運営の方法によって必要とする人数を割り出すというものではないのか。
- (応募団体 A) 基本的には現状の人数は必要と考えており、それで運営するように考えている。
- (委員) 施設を運営する場合、全体にどれだけの人数が必要なのかと考えた時、現状の人数でいいと考えているが、事業内容によっては、人数を増やすこともあるということなのか。
- (応募団体 A) そのように考えている。
- (委員長) 茶倉駅の一坪ショップは、ギャラリーを置き換えたものと考えていいのか。
- (応募団体 A) 一坪マルシェの中で、個展なども行うという考えである。
- (委員長) 地域外への PR の手法はどのようなものを考えているか。
- (応募団体 A) 施設を全国区にするためには SNS のほか、YouTube・TikTok など、動画を活用して、『茶倉』というブランドの PR を行っていく必要があると考えている。
- (委員長) リバーサイド茶倉の運営について具体的なアイデアを聞かせていただきたい。
- (応募団体 A) ジビエ・鳥焼き肉が食べられる場所として PR することができる。
- (副委員長) リバーサイド茶倉の公園遊具の管理はどのように行っていくと考えているか。
- (応募団体 A) 遊具は今後も使っていきたい。管理については、今後松阪市と協議しながら行っていきたい。

(委員長) 事業規模として、本体事業とリバーサイド茶倉・茶倉駅の両方を運営していくことになるが、利益の確保はどのように考えているか。

(応募団体 A) 提案説明した事業内容を実施することで、収益は確保できると考えている。

(副委員長) 貸借対照表の立て替え金は回収可能なものか。

(応募団体 A) 10 年ほど前に譲り受けた会社の分が残っている。

(委員長) 長期の借入金は何か。

(応募団体 A) M&A とコロナ関連で借り入れをした。これらは預金として残っている。

(委員長) 以上でヒアリングを終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

②応募団体 B

(委員) 現在の『リバーサイド茶倉のこれからを考える地域委員会』は、存続させていくという考えか。

(応募団体 B) 存続させていくことは、重要なことだと考えている。

(委員) 都市部並みの賃金体系も魅力的だが、地域雇用の継続や、地域の方を優先して雇用することについての考えを聞かせていただきたい。

(応募団体 B) 地域雇用はもちろん継続していく考えである。都市部並みの賃金・待遇で雇用することを考えている。県内の弊社管理運営施設でも 90%以上は地域雇用である。

(委員) 提案の収支計画は現実的なものか。

(応募団体 B) 県内の弊社管理運営施設の実績をもとに算出したもので、現実的なものであると考えている。

(委員) 今後の環境変化（コロナ・キャンプブーム）をどのようにとらえているか。また、今後の投資についての考え方を聞かせていただきたい。

(応募団体 B) 現在の弊社のお客さんは、リピートによる方が多い。これは、これまで弊社が行ってきた運営実績（ブランド力）によるものだと思っている。したがって、コロナ禍、また、キャンプブームを過ぎても集客は可能だと考えている。

(委員) アメリカンというイメージと、この地域の自然の整合性をどのようにとるのか。

(応募団体 B) 自然など、地域のブランドに関する整合性は、弊社の既存施設でも変わらないと思っている。そこにアメリカの文化などの「要素」をもって、施設に付加価値を持たせていきたい。

(委員) リバーサイド茶倉と茶倉駅の間は近いようで意外と遠い。両施設間の送客についてのアイデアをお聞かせいただきたい。

(応募団体 B) 例えば、茶倉橋を渡って移動する場合、そこに何か楽しめる仕掛けをするなど、移動することをイベントとして楽しめる工夫を行うことができる。

(委員) 閑散期対策はどのように考えているか。（完全休業とするのか）

(応募団体 B) 通年営業を考えているが、閑散期は、利用されていない施設などのメ

メンテナンスを行い、翌シーズンに備えるよう考えている。これは、職員を通年雇用するための手法でもあり、職員自らでメンテナンスを行うことにより。施設に愛着を持ていただくための手法でもある。

(委員) 老朽施設のリニューアル計画はどのように考えているか。

(応募団体 B) 1 年目はトイレなどのパブリックスペース、2 年目は、建物やキャンプサイトのリニューアルを予定している。毎年どこかが変わっていくことで目新しさを演出するとともに、利用者に楽しんでいただけるような施設にしていきたい。

(委員) リバーサイド茶倉は、グランピング施設も設置するのか。

(応募団体 B) グランピングは、全く考えていないこともないが、今のところテントサイト、バンガローを主としたキャンプ場としての運営を考えている。

利用形態については今後考えていく余地はあるが、はじめの 5 年間は建築設備費として、収益に問題ないところまで設備投資を行い、キャビン、テントサイトを改修していく予定である。

(委員) 施設運営の考え方として、改修により施設を魅力化して収益を上げていくということなのか。

(応募団体 B) 設備投資に対して費用（利用料金）をいただくという考え方に基づいている。

他の管理運営施設でも同様に、設備投資に対して、料金でそれ（投資額）を回収できるような料金設定としている。

なお、施設利用料金については 4 シーズン料金とするよう考えている。

(委員) 365 日イベントを実施していくということだが、それに関する人的資源はどのように考えているか。

(応募団体 B) イベントの準備から運営は、施設に配置されるスタッフ 2 人～3 人で実施可能と考えている。

(委員) 登山など、アクティビティに対するスタッフのかかわり方はどのような形を考えているのか。

(応募団体 B) 登山などアクティビティの実施イメージとしては、基本的にスタッフが同行する形を考えている。

(副委員長) リバーサイド茶倉の収支計画書で、宿泊の収益が令和 9 年度からは微増となっている理由は何か。

(応募団体 B) 設備投資分が回収しにくくなるため、宿泊の収益を微増としている。また、人件費は上がるため、売り上げがそのままだと収益は下がるという見込みのもと収支計画を算出している。

(副委員長) 茶倉駅の人件費は、パートが中心となっているようだが、正職員の責任者はリバーサイド茶倉と兼任なのか。

(応募団体 B) 統括責任者（マネージャー）は兼任になるが、運営は施設別々だと考えている。

茶倉駅には正社員登用の責任者を配置して、リバーサイド茶倉にもマネージャーがいて責任者がいる。そして両施設の統括マネージャーを配置するよう考えており、

- 現時点では兼任は、統括マネージャー1人と考えている。
- (副委員長) そうすると茶倉駅の収支計画書では12万円×6人と記載があるのはパートと考えていいか。
- (応募団体B) そのとおり考えている。パート6人のうち、1人をリーダーとするよう考えている。
- (委員) 施設のリピート率が62%（年換算54%）となっているが、このようなリピート率になっている理由はどう分析するか。また、リバーサイド茶倉でも同様のリピート率が見込めるのか。
- (応募団体B) サービスの充実と、子どもたちもまた来たくなるイベントの開催、エンターテインメント性の高い仕組み作りで、また来たいという楽しみを創出している。また、リバーサイド茶倉も同様の取り組みで、集客は見込めるものと考えており、弊社管理運営施設・茶倉という弊社の施設間のリピートも期待できる。
- (委員長) 事業計画書に記載のある茶倉駅2階の「現状の原則撤廃」とは何か。
- (応募団体B) 茶倉駅2階は、マルシェ、ワークショップの会場として自社事業で活用していくことを考えており、現行の条例に記載の「場所貸し」は撤廃を希望する。ただし、地域による利用については、利用者と相談しながら行っていきたい。
- (委員長) 両施設の責任者の配置はどのように考えているのか。
- (応募団体B) 正社員2人（マネージャー）と、両施設にリーダーを配置するよう考えている。
- (委員長) 10年後の投資はどのように考えているのか。
- (応募団体B) 弊社としては、10年より、さらに長期の管理を希望していたが、募集要項では10年間ということだったので、10年間の事業計画を作成している。可能であれば10年以上の長期が望ましいと考えている。
- (委員長) 「地元食材、地元事業者の連携、地域素材の活用」の具体案は持っているか。
- (応募団体B) 地域の方からさまざまなアイデアをいただける関係づくりと同時に、地域調達についてもこれまで同様に考えていきたい。
- (委員長) 現状の施設と、弊社がテーマとしている「アメリカンテイスト」の整合性についての考え方をお聞かせいただきたい。
- (応募団体B) 茶倉駅、リバーサイド茶倉とも「アメリカンテイスト」を盛り込んだ取り組みは可能であると考えている。ただし、茶倉駅は、公共性が高い施設であるので、リバーサイド茶倉と同程度の「アメリカンテイスト」とはならないかもしれない。
- いずれにしても、最終的には地域に根差した施設であることが重要だと考えており、施設の特性を理解した上で、弊社が関わることで、プラスアルファとして自然をクローズアップすることが可能であると考えている。
- (委員) 事業計画書の環境配慮の記載の中で、太陽光の記載があるが、太陽光パネルの設置は考えているのか。
- (応募団体B) 今後考えていきたい。
- (委員) 両施設の観光施設としてのポテンシャルについてどのように考えているか。

(応募団体 B) 今後、地域の協力も得ながら模索していきたい。

(委員長) リバーサイド茶倉の公園部分の管理について、どのような運営を考えているか。

(応募団体 B) 現在のフリーテントサイトについては、その位置を限定的に決めて、それ以外は、来訪者のためのフリースペース（公園）として開放するよう考えている。したがって、現在の遊具も開放して、これまでどおり使っていきたい。

(委員長) 収支計画では、売り上げが大幅に伸びているが、その根拠はどのようなものか。

(応募団体 B) 県内の弊社管理運営施設の実績をもとに算出しており、十分達成できると考えている。

(委員) 本館（ペンション）の利用はどのような形を想定しているのか。

(応募団体 B) ペンションとして利用することは考えておらず、将来は売店と、管理側の休憩室・宿直室として使うことを考えている。

(委員長) 地元学校や地域での公園利用に対しては、柔軟に対応可能なのか。

(応募団体 B) そのように考えている。

(委員) 土日における松阪市等の公共的利用があった場合、収益の大きい週末に施設を利用ができなくなる可能性があるが、その点はどのように考えているか。

また、水曜日、木曜日を休日とすると記載があるが、公園部分について、休日の公共利用に対応は可能か。さらに、これまでにあった本館（ペンション）宿泊利用に対する利用は可能か。

(応募団体 B) 地域行事での利用については、弊社のオーナーも十分理解を示している。利用に関する調整は対応可能だと考えている。

(副委員長) 休日、地元学校によるそば作り体験などの利用があった場合、対応は可能か。

(応募団体 B) 対応可能である。

(委員長) 貸借対照表の「令和4年度未払い金」の内容はどのようなものか。

(応募団体 B) 弊社が、元会社から独立するタイミングで発生した未払い金になる。

(副委員長) そうすると、未払い金は、元会社が支払うべきものだったということか。

(応募団体 B) 本来は弊社が支払うべきものだったが、弊社の独立と、決算のタイミングの関係で、元会社が支払ってしまったため、弊社の決算上、未払金扱いとなっているもの。（元会社に対する未払金として処理されたもの）したがって、他の事業者への未払金ではない。

(委員長) 以上でヒアリングを終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

③応募団体 C

(委員) 地域連携に関して、地域委員会、地域雇用の継続について提案があり安心している。

収支計画の収支を、プラスマイナス0としている考え方を教えていただきたい。

(応募団体 C) 必達目標をプラスマイナス 0 としている。チャレンジ目標を別に設定しており、そちらは利益率を 10%としている。

(委員) チャレンジ目標の利益率 10%はどのような根拠によるものか。

(応募団体 C) 現状は、一番良い時で 6%程度になっているためである。コロナなどの要素があり不確定な部分もあるが、うまくいけば達成できる目標だと思っている。

(委員) 10 年という運営期間の中で、本館（ペンション）はどうしていくのか。転用するという考えもあるのか。

(団体 C) 今ある施設は、できる限り使い続けていくという考え方を持っている。維持費が収益を圧迫するようなら解体もやむを得ないという考えである。転用については、解体後はテントサイトとしたい。

(委員) 川の利用について実現可能か。

(応募団体 C) カヌー・カヤックの貸し出しは可能。しかし、監視のため 1 人スタッフをつけるのは収支的に難しい。日曜日に試乗会を行う等、時間を区切ったスポット的なイベント開催という形なら実施可能だと考えている。

(委員) これまでの指定管理の実績を踏まえて、次期運営期間の展望についての考え方を聞かせていただきたい。

(応募団体 C) 試行錯誤の結果が今の形（マナーの良いソロキャンパー、ファミリー層をターゲット）なので、この路線を継承したい。

(委員) 新たなチャレンジとしては具体的に何か考えはあるのか。

(応募団体 C) カヌー・カヤックのほか、アウトドア施設としての価値を増していき、ハンモックエリアの新規設定、ドラム缶風呂、テントサウナなどの付加価値をつけていくことを考えている。

(委員) 利用者アンケートの結果を提案書に反映しているものはあるか？

(応募団体 C) アンケート結果をはっきりとした形で反映しているものは、駅のメニュー、売店の取扱商品などである。その他、改善点についてはその都度改善している。

(委員) 茶倉駅は駐車場のキャパシティの問題もあるが、利用者増に向けた運営内容の改善について具体的な考えはあるか。

(応募団体 C) 土、日の観光客向けの高価格のランチメニューを考えている。

その他、茶倉駅 2 階の利用促進案として、写真展、絵画展の実施、地元コーヒー店のワンディカフェなどの活用策を考えている。

(委員) 投資により設備を拡張するのは難しいが、テントエリアは増やしていくという考えでよかったか。

(応募団体 C) そのとおり考えている。

(委員長) リバーサイド茶倉について、リピート率や、どういう経路で申込があるか分析しているか。

(応募団体 C) 分析していないが、感覚としてはキャンプ利用については地元客のリピート率が高いと感じる。利用申し込みは「なっぷ」というサイトを利用しての申し込みが多いように感じる。

(委員長) これまで 6 年間施設を運営してきて、どのような形で地域に貢献ができたのか、また今後の展開についての考えをお聞かせいただきたい。

(応募団体 C) 地域貢献の一つとして、地域雇用等のほか、特にキャンプの客数が増え、地元消費が増えている。その他、客数増加に伴う地元調達の増加や、地元への交流の場の提供があると考えられる。

(委員長) 旅行業の活用について、具体的にはどのようなことが考えられるか。

(応募団体 C) 地域連携として、広域でも宿泊可能となるよう、茶倉で 1 泊目、山林舎で 2 泊目といった形で、周辺施設と連携していきたい。

(委員) 経営計画書に、リバーサイド茶倉以外の施設を探していくという記載があるが、リバーサイド茶倉以外の施設の運営を考えているのか？

(応募団体 C) リバーサイド茶倉と相乗効果があると考えられれば、2 つ目、3 つ目の施設運営を行いたい。現時点では、具体的にどこの施設という想定はない。

(委員長) 10 年後に向けて、御社の中で、リバーサイド茶倉の位置づけはどのように考えているか。

(応募団体 C) 宿泊施設の運営ノウハウは蓄積されてきているので、それをうまく利用して、リバーサイド茶倉を中核施設として位置づけ、民泊もやっていきたい。

(委員) 閑散期対策として、マイクロワーケーションをどう捉えているか。

(応募団体 C) 特に三重県南部では、ワーケーションという言葉聞くことが多くなっているように思う。

弊社では年に 1 度、リバーサイド茶倉で経営合宿を行っているが、普段と場所を変えて会議をすることで、新しいアイデアを生み、生産性を上げる効果があるというイメージを持っているので、そのような使い方もしていただけたらと思っている。

(委員長) 貸借対照表の、未収入金 (1,300 万円) と、保証金の内容、また、損益計算書の雑収入の内容について説明をしていただきたい。

(応募団体 C) 貸借対照表の保証金は、旅行業の保証金 (預けてある分) が 1,100 万円で、未収入金は、弊社がいったん立て替え払いをした系列会社の職員給料分で、系列会社に請求を行うことにより、弊社に支払われるものになっている。

(委員長) 営業外収益の内容は何か。

(応募団体 C) 茶倉の指定管理料、系列会社から支払われた職員給料の戻り分 (雑収入)、その他、コロナ関連助成金になる。

先ほどの説明のとおり、系列会社の未収入金は、すぐに回収可能なものである。

(委員長) 10 年プラスアルファという記載があるが、10 年後の両施設の運営の形についての考え、見通しはどうか。

(応募団体 C) 10 年間は貸付なので、設備投資がしにくい。その後の形をプラスアルファの部分と考え、例えば売却になると設備投資もできると思う。

(委員長) 現時点で感じている運営上の不便はないか。

(応募団体 C) 施設の老朽化が激しい。10 年間の修繕コストへのリスクが考えられる。

(委員長) 以上でヒアリングを終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

④応募団体 D（共同提案）

（委員）地域貢献、地域還元が感じられる提案で、心強く思っている。

現在の『リバーサイド茶倉のこれからを考える地域委員会』は、存続させていくという考えか。

（応募団体 D）地域とコミュニケーションがとれる場として重要な委員会と認識しており、引き続き継続していく考えである。

（委員）地域雇用についての考えを聞かせていただきたい。

（応募団体 D）個人の希望もあると思うが、現在雇用中の方は、引き続き雇用したいと考えている。

（委員）イベントの実施内容について聞かせていただきたい。

（応募団体 D）提案資料のとおり、これまでのイベント実績もあり、そのノウハウを活かして様々なイベントを企画・運営していくことができる。また、イベントを実施していく中でも、無限にイベントを企画することができる。

リバーサイド茶倉以外のフィールドで実施されている他事業者のイベントともコラボが可能だと考えている。

（委員）収支計画では、リバーサイド茶倉が前半 5 年間でマイナス 1,400 万円、後半 5 年間でプラス 800 万円となっているが、これだと投資が回収できていないということになる。収支計画について聞かせていただきたい。

（応募団体 D）リバーサイド茶倉単体ではなく、両施設を 1 つの施設として考え、茶倉駅とあわせてプラス方向になるよう考えており、収支計画は成立させることができる。

（委員）両施設は近いようで意外と遠いが、どういうアイデアで一体化させるのか。

（応募団体 D）物理的な距離はあるが、両施設を往復することの楽しさを設ける。茶倉橋がつながりのキーだと考えている。工夫により心理的な距離をうまく縮めてあげることができる。

（委員）茶倉駅は直営とするのか、ブランド力のある他の事業者を誘致するのか。

（応募団体 D）私たちのグループが運営していく考えである。

（委員）環境配慮の具体案はあるのか。

（応募団体 D）バイオマス発電事業は、Co2 フリーが前提であり、SDGs、カーボンニュートラルの取組そのものと言える。

私たちは、燃料の供給で飯南飯高地域にはお世話になっているという認識でいる。そのため、熱を取り出すこともできるバイオマス発電事業を利用した温室農園の展開では、私たちのノウハウを地域に還元できたらと考えている。

（委員長）テニスコートで計画しているバイオマス発電は体験農園という位置づけなのか。

（応募団体 D）電気を売って儲けたいということではなく、自分のところで発電した電気を、自分のところ（リバーサイド茶倉）で使うという取り組みに利用したり、

ボイラーの排熱利用で、温室でトマト、イチゴなどをつくる体験農園の取り組みも考えられる。

(副委員長) 収支計画の中で、宿泊料の収益は増えているが、水道光熱費は増減していないのは、御社から電気の供給があるためなのか。

また、ルート 166 と連携はするが、独自のサイトを立ち上げるというのは、どのような考えなのか。

(応募団体 D) 弊社からの電気の供給は考慮していない。営業の形態をテントサイトに移行していくため、電力は増えていかないという試算をしている。

ウェブサイトについては、現状、ルート 166 や香肌峡のサイトがバラバラにある。せつくなので今後、一つのサイトとしてまとめることにより情報発信を強化して、地域を盛り上げていくことができるのではないかと考えている。

(委員) 温室農園の提案は楽しいと感じた。これの収益化は考えているのか。

(応募団体 D) 農業利用ということで排熱を使って小型ボイラーを動かし、熱を利用して付加価値をつける農産物・特産物をつくることができると考えている。また、宿泊される方の体験農園として利用することができるのではないかと考えている。私たちは、バイオマス発電所としてそのノウハウを持っているので、リバーサイド茶倉以外にもそれを広げることで、地域の方の農産物の収益化につなげることができればと考えている。

(委員) 老朽化している施設改修の考え方はどのようなものか。

(応募団体 D) 茶倉駅は指定管理なので現状を継続する。リバーサイド茶倉はコテージ、バンガローをテントサイトへ移行し、コストを削減する。テントサイトは人気が高いので、ニーズにマッチすると考えている。

(委員) 多くのイベントを計画しているが、イベントのスタッフはどう確保するのか。

(応募団体 D) 年間 150 程度のイベント実績があり、イベントのアイデアは、工夫次第でいくらでも考えられる。メインで動くスタッフは、3 人程度で運営が可能。求人をかけると全国から優秀な人材が集まるという実績もある。

(委員) イベントで、川のイベントは考えているのか。

(応募団体 D) 考えているが、現状、川に飛び込むなどのイベントは難しいと考えている。しかし生き物観察会などはできる。また、泳ぐのではないが、キャンプサウナの水風呂としても利用できる。

(委員) 両社の仕事の役割分担はどのように考えているか？

(応募団体 D) イベントは共同提案会社①が主体となり、地元で行うこと（レストラン営業、職員採用など）は共同提案会社②で実施するなど役割分担するよう考えている。

(副委員長) イベント数に対してマンパワーの確保は可能か。

(応募団体 D) イベントは 2 人体制、茶倉駅とリバーサイド茶倉を合わせて 3 人体制で運営するよう考えている。道具を貸すスタイルのイベントは、運営の負担にはならないので、この体制で運営可能だと考えている。

(委員) テニスコートの廃止は気になっている、テニスコート利用は少ないとはいえ、

- 地域委員会で説明が必要な項目だと思うので、考え方を聞かせていただきたい。
- (応募団体 D) 全体の収益をみると、テニスコートは廃止だと考えているが、利用者や地域委員会の説明などはしっかりフォローしていきたい。
- イベントの補足だが、地域の方のアイデア・提案によるイベント等も実施できるといいと考えている。
- (委員長) 初の宿泊業の運営になるが、準備をどのように進めていくのか。
- (応募団体 D) 弊社の理事長が御在所でユースホステルの運営を 10 年間やっており、知見があると考えている。
- (委員長) ターゲットとする「中級者」のイメージはどのようなものか。
- (応募団体 D) 「中級者」をターゲットとする理由が大きく 2 つある。1 つは、松阪市森林公園が初級者をターゲットとしていることで客の取り合いにならないよう考えたこと（施設間の差別化）。もう 1 つは、キャンプブームが終わりを迎え、初心者を卒業したキャンプ道具を持った中級者をターゲットとするよう考えている。
- (委員長) 売上を毎年 5%伸びるとしているが、その根拠はどのように算出したものなのか。
- (応募団体 D) 収支は固い目に算出しており、デジタルマーケティング（web 広告）で伸びる率が約 5%程度なので、5%とした。また、他の施設でのデジタルマーケティングの実績も考慮して算出している。
- (委員長) 収支計画からは投資が考慮されていないようにうかがえるが、投資はどのように考えているのか。
- (応募団体 D) 固めに算出しているが、運営していて収益ができれば優先順位をつけて投資していきたいと考えている。
- (委員長) 菰野町の EC サイトの実績はどのようなものか。
- (応募団体 D) 2014 年に商品点数 50 点の取扱いからスタートして、現在 310 点に増えている。サイトでは特産品や土産物などを取り扱っている。多い月で 100~120 件/月の販売実績となっている。EC サイトを利用いただいた方にはメールマガジンなども配信しており、利用をきっかけとして、継続的なコミュニケーションもとれる仕組みをつくっている。EC サイトのみで、年間 250 万円の販売実績となっている。
- (委員長) 以上でヒアリングを終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

(4) 審査選定作業について

- ・ 審査選定作業（仮採点⇒委員間協議⇒本採点）

(委員長) それでは、議事の（4）の審査選定作業」に移らせていただきたいと思います。事務局の方から説明をお願いします。

(事務局：森本) 審査選定作業では、応募書類の事業計画書等の内容や、先ほどのプレゼンテーションとヒアリング及び質疑応答の内容を考慮いただき、審査選定作業をお願いいたします。

まず、皆様にお配りさせていただきました、A3 たて・両面プリントの用紙「別紙 10、
「リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者審査選定評価表」をご覧ください。

評価項目は、『評価点①』および『評価点②』の 2 つの評価基準で構成されており、別紙 10 表面の、『評価点①』では、施設管理能力・施設管理アイデア等の評価を、委員の皆様、それぞれ 250 点満点として、また、反対面の、『評価点②』では、様式 3 の指定管理料等提案額を、委員の皆様、それぞれ 50 点満点として、あわせて 300 点をお一人の持ち点として評価を行っていただくようになっています。

なお、1 つ目の『評価点①』は、第 1 回審査選定委員会の時に説明させていただきましたとおり、評価の極端な偏りを防ぐため、いったん『仮採点』を行って頂き、それを持ち寄りまして委員間協議を行い、『本採点』を行うという 2 段階の評価方式にさせていただきます。

採点は、応募団体より提出された資料の内容や、本日のプレゼンテーション及びヒアリング・質疑応答の内容をもとに 5 段階で評価を行っていただきます。

5 段階評価では、「優れている」は「5」、「やや優れている」は「4」、「普通」は「3」、「やや劣っている」は「2」、「劣っている」は「1」としていただきます。

そして、項目ごとに係数を掛けさせていただいたものが各項目の得点になりますので、それを積み上げていき、得点とさせていただきます。

なお、『評価点①』の最下段の項目、『インセンティブ』につきましては、サウンディング型市場調査にご参加いただきました団体の得点を、前もって 10 点と記載しています。サウンディング型市場調査にご参加いただきました団体は、『応募団体 B』様、『応募団体 C』様、共同提案の、『応募団体 D』様の 3 団体になります。

『評価点①』は、5 人の委員の皆様が、満点の 250 点をつけていただいた場合、1 団体につき、合計 1,250 点（250 点×5 人＝1,250 点）となりますが、その 6 割である 750 点（1,250 点×6 割）に満たない場合は、運営事業予定者としては適切ではないという判断をさせていただきます。

なお、『評価点①』において、全ての応募団体の得点が 750 点に満たない場合は、再公募を行うこととしています。

次に、2 つ目の『評価点②』は、本日、資料としてお配りさせていただきました、資料 3、『評価点②一覧表』の③らの点数を、前もって小数点以下切り捨てで記載しています。

最後に『評価点①』に『評価点②』を加算したものを各応募団体の、『総合得点③』として、それが最も高い応募団体を、次期運営事業予定者とするものです。

なお、総合得点③が最も高い応募団体が複数になった場合は、総合得点③を最も高い得点とした委員の人数が一番多い団体を次期運営事業予定者とさせていただきます。

その判定方法については、本日お配りさせていただきました、資料 4、『総合得点③が同点の場合の判定方法について』を参考にご覧ください。

最後になりますが、市長に報告する審査選定結果文書の中で、皆様からの意見等を記載する必要がありますので、別紙 10、審査選定評価表、反対面中段にございます講評欄に、『どういう理由でこの団体を最高得点としたのか』など、候補者の選定理由の記載を

お願いします。

長くなりましたが、以上で、審査選定方法の説明を終わらせていただきます。

(委員長) 事務局の説明が終了しましたが、ここまでの説明で何かご質問はございませんか。

〔質問なし〕

(委員長) それでは委員のみなさま、本日のプレゼンテーション及び事業計画等の内容を考慮いただきまして、いったん仮採点として審査選定評価表の記載をお願いいたします。

なお、講評らんにつきましても、事務局から説明のありましたとおり、候補者の選定理由などの記載をお願いします。

皆様のご記載が終了しましたら、それを持ち寄りまして委員間協議を行わせていただきます。

ご記載いただいた方から事務局に提出をお願いします。

その後、事務局により集計を行っていただきます。

(進行：岡田) 集計に少しお時間をいただきたいので、回収させていただいた方から休憩をとっていただければと思います。

〔仮採点の審査選定作業・回収・集計作業〕

(進行：岡田) 仮採点の集計が終わりましたので、A3 の応募団体ごとの審査選定評価表の集計表と、A4 の総合得点が記載された、資料 5、『リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者募集に伴う審査選定結果表（総合得点一覧）』をお配りいたします。

〔各委員に集計表の配布・仮採点委員間協議〕

(委員長) それでは、仮採点について、委員間協議を行わせていただきます。みなさま、A4 の資料 5、『リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者募集に伴う審査選定結果表（総合得点一覧）』上段、仮評価と、総合得点が記載された、A3 の別紙 10、審査選定評価表の集計表をご覧ください。

応募団体ごとの『総合得点◎』は、応募団体 A が 919 点、応募団体 B が 1,269 点、応募団体 C が 1,223 点、応募団体 D が 1,228 点という結果になりました。

仮評価としましては、応募団体 B がいちばん高い点数ということになりました。

この結果を評価項目ごとにご覧いただき、委員間で極端に評価が偏っているという項目はありますでしょうか。

(事務局：森本) この段階で、評価点①が 674 点ということで、750 点未満となるため、評価基準からしますと、応募団体 A は、運営事業予定者としては適切ではないという判断をさせていただくことになります。

したがいまして、残る 3 団体の中から選考するということになります。

(委員長) そうしますと、応募団体 B、C、D から選定ということになります。

(事務局:森本) 特にご意見がなければ、本採点に移らせていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員長) 確実性のある提案か、夢のある提案か、どこに着眼しているのかということで審査選定も難しかったと思いますがいかがでしょうか。

(事務局:森本) 評価項目ごとの採点で、委員間で特に極端な差がなく、もし修正する項目がございませんようでしたら、これを本採点とすることもできますが、いかがでしょうか。

(委員) 3 団体は僅差ですが、多くの委員が応募団体 B を高い得点としていますので、評価の傾向としては同じ方向で、はらつきはないと考えられるのではないかと思います。

(委員長) 最終的にどの団体を選定するのかということですが、総合得点としては、応募団体 B が一番高く、応募団体 B を一番高く評価している委員が 5 人中 3 人と一番多いということになっています。特に気になるというところがなければ、本委員会としましては、応募団体 B を選定するというのでいいのかどうか、お諮りさせていただきたいと思いますがいかがでしょうか。

(委員) ヒアリングでは、手法としてのアメリカンテイストであって、本質としては、この地域の要素を用いつつアメリカンテイストを演出して運営するということでしたので、その方向であれば、提案にも個性があって、大手の事業者で実績もあるので、それでいいのではないかと思います。

(委員長) 地域委員会など、地域の方々と関係づくりをきちんと行って頂けるということもおしゃってみえましたので、それも大切だと思います。

(副委員長) もし、アメリカンテイストを譲れないということで、応募団体 B が辞退された場合、次点の団体が繰上りということになるのか、再度審査選定をやり直すということになるのかどちらですか。

(事務局:森本) 募集要項では、次点の団体が繰り上がりということになります。

(委員長) それでは、委員間で評価項目のばらつきも見られず、特に採点の見直しを行う必要がないということであれば、この採点を本採点として、応募団体 B (株式会社エバークレイズ) を次期運営事業予定者とするということによろしいでしょうか。

〔委員了承〕

(委員長) もし、その他気になるようなところがあれば講評のところに記載いただけたらと思います。

特に記載する必要がないということでしたら、続いて報告書の作成に移りたいと思いますがよろしいでしょうか。

〔委員了承〕

(5) 審査選定結果のとりまとめについて（市長報告書の作成について）

(委員長) 委員の皆様、厳格な審査どうもありがとうございました。

おかげをもちまして、無事、次期運営事業予定者を決定することができました。どうもありがとうございました。

それでは、最後に、議事（5）の「審査選定結果のとりまとめについて」ですが、審査選定結果について、本委員会として書面で市長に報告することになっていますが、その内容についてお諮りしたいと思います。

事務局の方から説明をお願いします。

(事務局：森本) 審査結果につきましては、先ほど委員長から報告のありましたとおりですが、リバーサイド茶倉・茶倉駅運営事業予定者募集に伴う審査選定委員会設置要綱第7条（報告）により、本審査選定委員会の審査選定結果を市長へ報告する必要があります。

その内容をご協議いただきたく、資料として報告文案のひな型をご用意させていただきましたのでご協議をお願いします。

報告書案につきましては、資料 6-1 を使うということになります。スクリーンをご覧ください

〔報告文案をプロジェクターにてスクリーンへ表示〕

報告文の「7. 審査選定結果」までは、他の例にならい記載させていただいてますのでご確認いただきたいと思います。

(委員長) それでは、先ほど事務局から提案いただいた報告文案についてご協議いただきたいと思います。

公表時は、応募団体名のところは、運営事業予定団体以外のところは、①、②、③という表記になるということでもいいですか。

(事務局：森本) 市長報告時は、団体名が記載されますが、公表時はそのような取扱いになります。

(副委員長) この報告書は、団体名は記載しないので、どれが自分の点数かわからないが、見たいという申し出があった場合、全体の点数は応募団体も見ることはできるということですか。

(事務局：森本) そのとおりです。応募団体には審査選定結果の通知を送りますので、それでご確認はいただけます。

(委員) 講評は全て記載するのですか。

(事務局：森本) 運営予定事業者の講評を集約させていただき、記載することになります。

(委員長) こういうところが評価された、こういう意見もあった、こういうことにも取り組んでいただきたいというところも記載するということでもいいですか。

(事務局：森本) そのように記載することもできます。現在、スクリーンでは、みなさ

んから応募団体 B（株式会社エバーグレイズ）に頂きました講評を「8. その他意見等」のところへ記載させていただいています。これを紙ベースでみなさんのお手元にお届けいたしますので、それをベースにご協議をお願いいたします。

（委員長）講評の内容ですが、よく似たものをまとめたり、期待することなどに分類して集めたほうが協議がしやすいと思いますがどうですか。

（事務局：森本）それではそのように分類させていただきます。

〔委員間協議・「8. その他意見」まとめ〕

（委員長のファシリテーションにより、資料 6-1、審査選定結果市長報告の「8. その他意見等」について、下段、枠内に記載のとおりまとめる）

8. その他意見等

(1) 新しい誘客拠点が生まれることが期待される、夢のある提案である。

伊勢志摩、大津とも利用者の評判が良いことから、茶倉の活性化が期待できる。

(2) 類似施設の実績からリピート率が高い。イベント等の実施、ワンランク上のアウトドア事業の提供によるものと思われる。

当該施設の特性もよく理解し、提案内容も将来展望も充実している。

(3) 施設を有効に活用し、改修の計画も織り込まれており、将来に対して期待できる提案である。

(4) 来訪者と地域住民との交流の場とする考え方を評価したい。

地域委員会にも入り、きちんと地域とつながっていく意思がみえた。

(5) アメリカンアウトドアリゾートを特徴とする団体であるが、飯南の地域資源を活かして運営していくことを期待する。

〔読み上げ確認〕

（委員長）ありがとうございます。

それでは、報告書はこのような内容でお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

〔委員了承〕

（委員長）ありがとうございます。

長時間になりましたが、この報告書をもって審査選定結果とさせていただきます。なお、本日の審査結果につきましては、公表されるまでの間は口外しないようお願いいたします。

(6) その他

(委員長) 次に項目(6) その他ですが、委員の皆様、または事務局から何かございませんか。

(事務局：森本) 事務局からお願いがあります。この報告文書ですが、完全に仕上げたものを中畑委員長に送らせていただき、最終確認は委員長に一任いただくということによろしいでしょうか。

〔委員了承〕

(進行：岡田) 続けてもうひとつ、事務局からお願いがございます。

皆様のお手元にある応募申請書類及び採点結果は守秘義務に係る部分もありますので、事務局で回収させていただきます。

たいへん恐縮ですが、終了後は、机の上に残していただきますようお願いいたします。

今後は、リバーサイド茶倉につきましては、条例の廃止、賃貸借仮契約の締結などの手続きを行い、茶倉駅につきましては、指定管理者制度での管理運営となることから、指定管理および新規条例の制定議案を11月議会に上程させていただくなどの手続きを進めさせていただき、議決を経ましたのち、12月末ごろには指定管理者が決定するということになります。

また、今回の審査選定結果につきましては、8月上旬に松阪市ホームページにて公表する予定ですので、ご承知ください。

最後になりますが、委員の皆様におかれましては、公使何かとご多忙の中、今回のリバーサイド茶倉・茶倉駅の運営事業予定者募集に伴う審査選定委員会ということで、長時間にわたり厳正な審査をいただき、誠にありがとうございました。事務局より厚く御礼申し上げます。

(18時終了)