議　　長　日程第６「議案第37号松田町古民家「旧安藤邸」の指定管理者の指定について」を議題といたします。町長の提案説明を求めます。

町　　長　議案第37号松田町古民家「旧安藤邸」の指定管理者の指定について。

次のとおり、松田町古民家「旧安藤邸」の指定管理者（自治法第244条の２第３項に規定する指定管理者という。以下同じ。）として指定する。

１、指定管理者制度対象施設の名称等。名称、松田町古民家「旧安藤邸」、所在地、神奈川県足柄上郡松田町寄709番地。

２、指定管理者の名称等。名称、綱右衛門有限会社、代表者、取締役社長石井久和、所在地、神奈川県中郡大磯町国府本郷1237番地。

３、指定の期間。令和８年８月１日から令和13年３月31日まで（４年８か月）

令和８年７月28日提出、松田町長　本山博幸。

提案理由。上記について、地方自治法第244条の２第６項の規定により議決を得るため、提案するものでございます。よろしくお願いします。

議　　長　町長の提案説明が終わりました。担当課長の細部説明を求めます。

参事兼観光経済課長　それでは、説明をさせていただきます。１枚おめくりください。右上に参考資料１となっているものを御覧ください。

町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例第２条に基づきまして、候補者の募集、公募型プロポーザルを実施いたしましたところ、応募のありました１者からの申込書となります。

なお、松田町情報公開条例に基づき、印影、連絡先などの個人情報をマスキングした資料としております。

申込者につきましては、団体名、綱右衛門有限会社、団体住所、神奈川県中郡大磯町国府本郷1237番地、代表者名は、取締役社長　石井久和さんです。

団体住所は大磯町でございますが、代表者の父の生家が旧安藤邸の隣に現在もございます。また、代表者は萱沼地区の茶園で自社ブランドのお茶の栽培・販売を行うとともに、旧安藤邸を活用したお茶摘み製茶体験など、こういったイベントを実施しております。加えて、昨年度３回発行しました地域紙「ＹＡ

ＤＬＯＧ」を編集するなど、地域になじみのある方でございます。

さて、内容につきましては、次のページ、指定管理者申込書より抜粋した資料、旧安藤邸「迎賓館」運営事業計画書を基に説明させていただきます。資料を１枚おめくりください。

目次の次のページ、３ページ目を御覧ください。まず、旧安藤邸は、神奈川県足柄上郡松田町寄709番地、萱沼自治会の中心地区にある町有の古民家施設でございます。

松田町が進める農泊事業や滞在型観光の推進拠点として活用されており、地域の自然や文化を体験できる場となっております。

提案趣旨でございますが、旧安藤邸は単なる施設として管理するものではなく、寄地区に点在する自然・農業・食文化・人々の営みを結びつけ、地域内外の交流を生み出す拠点として活用することを目指しております。

次のページ、資料４ページ目を御覧ください。施設運営といたしまして、旧安藤邸を「迎賓館」として位置づけをしております。その理由は記載のとおりでございます。後ほど御高覧ください。

次のページ、５ページ目を御覧ください。「迎賓館」とは何かと申しますと、格式や豪華さを意味するものではなく、地域の風土・歴史・農業・食文化などが、寄に息づく多様な地域資源を訪れる人々へ丁寧に伝え、その価値を体験として届けるための拠点であること。

また、旧安藤邸は「目的地」ではなく、「地域への入り口」として運営するものとなっております。

次のページ、６ページ目を御覧ください。目指す将来像といたしましては３点ございます。１点目は地域全体を滞在フィールドに、２点目は多面的な地域活性化を、３点目は風景を次世代へ継承としております。

次のページ、７ページ目を御覧ください。施設運営の基本方針としての位置づけは、先ほど提案趣旨で説明したとおり、施設内でサービスを完結させるものではなく、来訪者は地域へ足を運び、人と出会い、地域の暮らしや文化に触れるきっかけを創出することを基本方針としております。

対象とする利用者につきましては、国内旅行者、インバウンド旅行者、教育機関、企業研修などを実施する企業・団体、そして地域住民でございます。

次のページ、８ページを御覧ください。ここでは具体的に何を実施するかの記載があります。

運営モデルを「プライベートビレッジ」といたしまして、地域全体を一つの潜在空間として捉え、その価値を来訪者に体験していただく運営モデルを目指しております。

旧安藤邸を起点として地域を巡り、茶畑を歩き、森林に身を置き、地域の食を味わい、人々と交流することにより、地域事業者との連携・地域内消費の拡大・新たな交流の創出など、地域全体への波及効果を生み出すことを目指しております。

次のページ、９ページ目を御覧ください。プライベートビレッジを実現する５つの事業でございます。「農泊」「地茶(クラフトティー)」「森林資源」「食文化」「ＹＡＤＬＯＧ。ＹＡＤＬＯＧというのは暮らしと記憶を記録する地域誌でございます。」の５つの事業でございます。

では、５つの事業の説明ですが、次のページ、10ページを御覧ください。一つ目の事業として、「農泊－滞在を生み出す仕組み」でございます。

次のページ、11ページを御覧ください。農業の体験や地元の食材を使った料理を一緒に作る地域体験や交流を楽しむなどとして、そのまま宿泊するイベントの延長である農泊を考えております。

２つ目の事業としまして、「地茶（クラフトティー）－土地を味わう仕組み」でございます。

次のページ、12ページを御覧ください。令和７年度に実施した地茶を活用した取組として、ページの右下の欄でございます。６月のお茶摘み体験ほか、各種イベントを開催いたしました。イベント回数は11回、延べ参加者数は131名の実績でございました。

次のページ、13ページ目を御覧ください。３つ目の事業として、「森林資源－自然とつながる仕組み」でございます。これまでも森林ウオーキングなど、

寄ならではの滞在プログラムを綱右衛門では展開しておりました。

次のページ、14ページを御覧ください。４つ目の事業として、「食文化－地域を味わう仕組み」でございます。具体的には、カフェを土・日・祝日の稼働、並びにイベント時での稼働を予定しております。

食文化での事業は、食をきっかけに地域住民と来訪者が交流する機会を創出し、地域の暮らしや文化への理解を深めるとともに、再訪意欲を育むよう進めることとなっております。

次のページ、15ページを御覧ください。最後に５つ目の事業として、「ＹＡＤＬＯＧ」。この雑誌によりまして、地域を知り、つながりの仕組みを継続して実施することとなっております。

次のページ、16ページを御覧ください。５つの事業は単独した事業ではなく、それぞれが異なる役割を担いながら相互に連携し、寄地区全体を一つの滞在空間とするプライベートビレッジ構築を展開することとなっております。

次のページ、17ページを御覧ください。実施体制でございます。図表のとおり各分野において専門性を有する事業者や地域住民・関係団体と連携しながら事業を推進することとなっております。また、行政との継続的な情報共有・協議を通じて、公益性・公平性・透明性を確保することを予定しております。

次のページ、18ページを御覧ください。各分野の担当体制と地域連携の内容を記載しております。後ほど御高覧ください。

次のページ、19ページを御覧ください。経営体制の内容を記載しております。こちらについても、後ほど御確認ください。

次のページ、20ページを御覧ください。人員配置方針・雇用計画ですが、地域人材を積極的に活用し、地域雇用の創出に努めることとしております。

次のページ、21ページを御覧ください。日常的な維持管理と計画的な保全を両立し、施設の長寿命化と施設としての品質向上を図ることとしております。

次のページ、22ページをお願いいたします。安全管理体制につきましては、「予防」「初動対応」「情報共有」「再発防止」の四つを基本方針として、利用者の安全確保を最優先に施設運営を行うこととなっております。

次のページ、23ページを御覧ください。収支計画及び継続的な運営体制です。収支計画の基本方針につきましては、単年度の収益追求ではなく、指定管理期間を通じて安定した施設運営を継続できる収支計画を基本方針としております。また、複数の財源を組み合わせ、特定の収入源に依存しない収支構造を目指すこととしております。

収入計画については、お茶摘み・製茶体験の継続に加え、地域農家と連携したイベントを開催いたします。また、飲食業許可取得後は地域食材・地茶を活用した食のイベントの展開をすることとしております。

財務リスクへの対応につきましては、複数の収入確保により収入構造を分散。収支状況を定期的に確認し、課題が生じた場合には速やかに改善策を講じ、安定した施設運営を維持することとしております。

次のページ、24ページをお開きください。飲食・テイクアウト・イベントの売上予測。その次の25ページには、売上予測の詳細が令和８年度から令和12年度までの記載がございますが、この２ページ、24ページ・25ページをまとめた資料が、次の次の28ページでございます。28ページをお開きください。

28ページの表、予測損益計算書及び資金収支計画表を御覧ください。まず、各年度の収入から説明いたします。

最上段の収入のうち、売上(飲食・テイクアウト・イベント)の各年度でございますが、令和８年度につきましては、９月から３月までの７か月分の売上げを見込んでおります。

最上段の売上（飲食）につきましては、１か月９万6,000円の７か月分で67万2,000円、次のテイクアウトは１か月８万8,000円の７か月分で61万6,000円、イベントは１か月16万円の７か月分で112万円を見込んでおります。

次に、令和９年度から令和12年度までの収入の各年度は12か月分を見込んでおります。

令和８年度の飲食は、１か月19万2,000円の12か月分で230万4,000円、テイクアウトは1か月17万6,000円の12か月分で211万2,000円、イベントは1か月32万円の12か月分で384万円を見込んでおります。

令和10年度から令和12年度についても、毎年度増額を見込んでおるところでございます。

なお、資料で見てお分かりと存じますが、町からの指定管理料のお支払いはございません。

次に、その下段の支出を説明させていただきます。

人件費から家賃は記載のとおりでございます。令和８年度は、指定期間を令和８年８月から予定させていただいておりますので、令和８年度の人件費は９月から３月までの７か月分を、他の仕入・雑費から家賃までは８月から３月までの８か月分を見込んでおります。

なお、家賃につきましては、募集要項で基礎納付月額５万5,000円を最低額といたしておりました。募集要項のとおり指定管理者が提案する額は５万5,000円で、提案がありました月額５万5,000円の８か月分、44万円を計上しております。また、令和９年度から令和12年度までの各年度の家賃は12か月分を見込んでおります。

収入と支出の差引きの合計であります。営業利益収支につきましては、令和８年度が92万8,000円で、令和９年度から令和12年度までは、記載のとおり見込んでおります。

資料は少し戻っていただきまして、26ページを御覧ください。事業実施に当たっての評価・改善についてでございます。

施設運営については、ＰＤＣＡサイクルを継続的に実践していきます。利用者アンケート・意見箱・ＳＮＳなどの複数の手段で意見を収集し、ＫＰＩによる客観的な評価を実施。また、町への定期報告と地域住民との意見交換を通じて、透明性の高い施設運営を実現することを目指しております。

次のページ、27ページを御覧ください。これまでの提案を説明させていただきましたが、このページでは、その総括として本提案の特徴と未来への展望が記載されております。後ほど御確認くださるようお願いします。

資料おめくりいただきまして、参考資料２を御覧ください。町の公の施設の指定管理者の指定手続等に関する条例及び同条施行規則に基づきまして、令和

８年６月26日に、松田町指定管理者選定委員長に対しまして提出した指定管理者の候補者選定依頼となってございます。

次のページをお願いします。参考資料３でございます。令和８年７月16日に開催しました指定管理者選定委員会で審議した指定管理者の候補者の選定結果となります。

委員会につきましては、外部委員２名を加え、計７名でございました。選定委員会では、候補者からプレゼンテーションをいただくなど、２回にわたって御審査をいただき、公募により申込みのあった１者に対し委員会で審議した結果、候補者として選定することに決定したものでございます。

１、施設名及び所在地、２、指定管理者の候補者につきましては、資料記載のとおりでございます。

３、指定管理者の候補者評価点数につきましては、250点中165.2点。なお、合格点は150点の６割以上を超えることが審査選定基準でございました。

なお、候補者の選定に当たりましては、選定委員から附帯意見が３点ございました。資料記載のとおりでございます。後ほど御確認ください。

以上、議案第37号の説明をさせていただきました。御審議のほど、よろしくお願いいたします。

議　　長　担当課長の細部説明が終わりました。これより質疑に入ります。

１　番　北　　村　指定管理料０円はありがたい話だと思います。

一応念のため確認なんですけど、古民家なんで、今後町に発生し得るような費用は何か想定されているのですか。これが１点目です。

２点目。どうしても古民家を使われるということで、事業なのでうまくいってほしいなというのは心からの希望なんですけれども、途中撤退とか、事業中止の場合は原状復帰という話が出てくると思うんですけれども、それについてどのような対策を取られているか、契約書上です。教えてください。

３点目。これ事業の中に「ＹＡＤＬＯＧ」とあるんですが、これは今まで多分、町の費用でやっていたんだろうなと思って、これを今後はこの指定管理事業者さんの自主事業としてやっていただけるという考え方なんでしょうか。よ

ろしくお願いいたします。

参事兼観光経済課長　１点目の今後町に対する費用は生じるかということでございますが、実際に指定管理者が開始し始めまして、定期的に意見交換や運営上の意見を聞いていきますので、その中で一応希望のあったものにつきましては、今後契約します基本協定書、年度協定書に基づきまして、よく話し合いまして決めていきたいと思います。現状では特別な予定はしておりません。

２点目は、町が撤退した場合とか、そういったものについては、同じく基本協定書というものをこれから締結いたしますので、そういったリスクを避けるためにしっかりと基本協定書に記載してまいりたいと思っています。

３点目の「ＹＡＤＬＯＧ」でございますが、指定管理者の候補者に確認しております。営利がない事業ですが、今後は指定管理者が実施のもと、やっていくというようなことを確認しております。

以上です。

１　番　北　　村　指定管理ということで公約というのと違うかもしれないですけれども、町の所有物ではございますので、公約としての務めを果たさなきゃならないと思いますので、そういったところをよろしくお願いいたします。

「ＹＡＤＬＯＧ」については自主事業ということで、町から収支を見たら委託料も入っていないんで、自主事業なんだなというようなところもあるとは思うんですけれども、自主的にやられていただけるというようなところで、町も協力できるところはやることが外に対して新たな魅力になると思いますので、何とぞ、ひとつよろしくお願いいたします。

以上です。

議　　長　ほかにございますか。よろしいでしょうか。

この辺で質疑を打ち切りたいと思いますが御異議ございませんか。

（「異議なし」の声多数 ）

異議なしと認め、質疑を打ち切ります。

お諮りいたします。ただいま議題となっています議案第37号松田町古民家「旧安藤邸」の指定管理者の指定については、産業厚生常任委員会に付託の

上、審査することとしたいと思いますが御異議ございませんか。

（「異議なし」の声多数 ）

異議なしと認めます。よって、本案は産業厚生常任委員会に付託し、審査することに決定いたしました。

暫時休憩といたします。休憩中に委員会を開催し、審査してください。

（11時13分）