

事業提案概要書

1 事業計画書に基づく当該施設の運営が適切である。

1-1(1) 管理運営にあたっての基本方針

私たちは、「①市民の交流の促進 ②史跡等の観光情報、イベント情報その他の情報の提供 ③地域の特産品、農産加工品等の販売等のための施設の提供 ④活力ある地域づくりに寄与」という設置目的に基づき、施設本来の使命と機能を最大限に発揮できるサービスの提供はもちろんのこと、当初の事業概要でもある『佐土原城下の史跡やまちなみを活用して市民の交流を促すとともに、地域の特産品等の販売を通して活力ある地域づくりに寄与するために設置』の経緯も理解し、ニーズや環境の変化を先取りし、柔軟に対応できる能力が、私たち指定管理者求められていると考えています。

当社は、宮崎市に本社を置く株式会社加藤えのき、有限会社グリーンハウス宮崎、株式会社石川牧場3社が農業経営を通して考える「道の駅づくり」をコンセプトに平成31年に立ち上げた『株式会社アグリデザイン高岡』です。市民の貴重な財産である「宮崎市城の駅」の施設機能を最大限に活かすことこそが、公共性の確保であると認識して、宮崎市の「管理・運営に関する基本的な考え方」を徹底し指導を仰ぎながら管理運営にあたります。

＝ アグリデザイン高岡 ミッション＝
魅力ある農業をデザインし、生産者も消費者もワクワクさせ、
笑顔あふれる地域社会を創り出す。

■株式会社アグリデザイン高岡のメンバー紹介

◆株式会社加藤えのき

住所：宮崎県宮崎市高岡町浦之名 4309

設立：昭和48年(平成元年法人化)

事業内容：きのこ生産

従業員数：230名

年間約6000tを出荷する西日本最大級のえのき生産企業

(株)加藤えのきのポリシー：『徹底した品質管理』『環境保全』『ユニークな商品開発』

◆有限会社グリーンハウス宮崎

住所：宮崎県宮崎市高岡町小山田 2184 番地 1

設立：昭和45年3月(昭和59年法人化)

事業内容：大葉・チマサンチュの施設野菜及び、ミニトマト、
ブロッコリー等の露地野菜の生産・販売、

従業員数：50名

(有)グリーンハウス宮崎のポリシー：「大切な人が笑顔になれる野菜を作ろう」

◆株式会社石川牧場

住所：宮崎県宮崎市高岡町花見 4180

設立：昭和34年(平成22年法人化)

事業内容：酪農、乳製品加工

従業員数：6名

(株)石川牧場のポリシー：「健康な牛から搾った乳は美味しい」



■施設共通の考え方

- ・設置目的に基づき管理運営を行います。
- ・条例、規則、その他関係法令を遵守し、管理運営を行います。

■平等利用の考え方

- ・「公の施設」とであるという認識を重視し、特定の個人または団体等に有利あるいは不利になるサービスの提供は行いません。

1-1(2) 利用者からの要望、意見、苦情への対応

施設内へご意見箱を設置し、利用者の要望・ご意見を回収し利用者の意見の把握に努めるとともに、また、生産者方々とは納品時に直接会話を続けることで、業務改善に反映させ、利用者、生産者の満足度の向上につなげていきます。

2 事業計画書の内容が当該施設の設置目的を最も効果的に達成するものである。

2-1(1)利用者サービスの向上に関する提案

当社は、指定管理者の「価値」を最大化する取り組みは3点①利用料収入のアップ②管理運営コストのダウン③市民の効用のアップが重要と考え施設運営をしています。この考えをもとに提案します。

■現状認識と2023年3月船井総研による簡易経営診断結果の検証

- ①過去5年間の宮崎市城の駅佐土原いろは館（以下：城の駅）の売上、客数、客単価
R4客単価741円（税抜673円）。※道の駅全国平均客単価は1,039円（H24年度446件分）
- ②船井総研簡易需要予測において
現状の数値である集客6.1万人、売上約4.5千万円に対して、交通量、商圏人口の両面から約6千万円～7千万円の潜在的なポテンシャルが確認された。
- ③船井総研簡易立地診断において
本施設は旧国道219号に面しており、利用者は地域住民や近接している佐土原歴史資料館をめぐってくる観光客に利用されている。立地条件は地域住民にとっては優れているが、周辺や遠方からの観光客にとっては分かりづらい立地である。
- ④船井総研簡易商圏診断において
商圏は宮崎市と西都市に囲まれ、施設を中心に厚みのある商圏人口を抱える一方、直売所、道の駅等の類似施設が商圏内に多数存在している状況である。
- ⑤現在のゾーニングについて
現在店内の売場面積で構成比が一番高い分類は「花卉」で33.3%を占めている。
- ⑥佐土原歴史資料館 鶴松館、佐土原交流センターの利用者数
隣接する施設のターゲット利用者は、鶴松館は「観光客」、佐土原交流センターは「主に市民（佐土原町民）」である。現在、コロナの影響もあり両施設の利用者が低迷している。城の駅の利用者サービス向上をまず考えるターゲットは、まずは、交流人口（観光客）ではなく定住人口（市民）である。

■船井総研簡易診断で提案されている今後の方向性

- (1) 現状の運営組織の改編・強化を行い、外部アドバイザーによる施設長を含めた現場サポートを行う必要がある。
- (2) 施設ゾーニングと品揃えの改善を行い、今取り逃している需要を獲得する必要がある。
- (3) 取り逃している需要として、近隣・遠方観光の集客を獲得できる名物単品・サービスの開発を行う必要がある。

■施設利用者が利用しやすくするため、利用者へのサービス向上につながる提案

- (1) 市から預かっている施設だと忘れずに常に整理整頓を行い清潔に保ちます。
- (2) 購入頻度が高い、地元の野菜や加工品などを強化した施設ゾーニングと品揃えを改善する。生産者は、施設がキレイ、新しいは関係なく「売れる施設」に持ち込みたくなる。そこで生産者の信頼をつくるのが利用者サービスに直結すると考えています。
- (3) 飲食提供施設に関しては、特産品等販売施設の改善が軌道にのるまで、自社での運営は行わない、飲食に関しては生産者さんのお弁当類を中心に惣菜に力をいれる。但し、ファストフード（ソフトクリーム等）は展開する。
- (4) 市民の方の利用者を増やすため冷蔵、冷凍商品の品揃えを強化する。
- (5) 持続可能な運営を目指すため、周辺住民の方、佐土原交流センターの利用者の購入機会を増やすための自主事業の開発を行いチャレンジしていく。
- (6) SNS等における情報発信を行います。

2-1(2) 施設の更なる歳入の確保と利用者の増加を図るための経営改善策に関する取り組みの提案

■部門別のコンセプト

【特産品等販売施設】

- ・利用者もわかりやすい4つの売場コンセプトで客単価のアップを狙う
- ①産地の「とれたて」のイメージを強調する市場的な売場
 - ②地元の人々が日常の買い物に利用することを想定、日常使いに便利な売場
 - ③コンビニエンスストアタイプの売場
 - ④観光客向けの土産品売場

【飲食施設】

城の駅の営業時間は午前9時から午後6時、昼食利用可能性の時間は約2時間、料理人の確保などハードルが高い飲食運営より、特産品等販売施設利用者へクロスセリングできるファストフードを強化します。

2-1(3) 施設の設置目的の理解と課題の認識

■設置目的

- ① 市民の交流の促進。

- ② 史跡等の観光情報、イベント情報その他の情報の提供。
- ③ 地域の特産品、農産加工品等の販売等のための施設の提供。
- ④ 活力ある地域づくりに寄与。

■業務内容

- ①施設利用者の休憩及び地域の特産品、農産加工品、飲食物等の販売の為の施設の提供に関する業務
- ②佐土原地域の伝統・文化等に関する業務
- ③施設の利用促進に関する業務
- ④防災対策に関する業務
- ⑤令和 4 年度物販施設経営分析結果に基づいた施設運営の経営改善に関する業務

■施設の課題と解決策

【課題】

- ・利用料金制度でありながら指定管理料の決済額が年々増加している。
- ・施設ゾーニングが利用者ニーズを捉えていない。
- ・SNS 等のデジタル情報化時代は、「近隣から支持されてない施設は、遠方からの集客は見込めない」。

【解決策】

- ・什器や POS レジ等の投資を行いデータ分析に基づいたゾーニングにより、利用者を増加かせ、「利用者の効用の充実」と「指定管理料の縮減できる財源確保」の両立を目指します。

2-(4)設置目的に沿って施設の効用を最大限に発揮できる提案

①市民の交流の促進について

- ・ゲートウェイ型（域外から活力を呼び）ではなく地域センター型（地域の元気を創る）である本施設は、生産者（出荷者）のメリットが明確でないと、利用者（市民）の活発な交流促進に繋がらないと考えます。まずは、生産者との協議を行い、出荷の向上に繋げていきます。

②活力ある地域づくりに寄与

- ・佐土原花しょうぶ祭、佐土原夏まつり、巨田神社大祭等地域のお祭りやイベントに積極的に参加し協力していきます。現在城の駅で開催されている周年祭等の企画については、企画ごとの「利用者の効用」を検証して継続していきます。

③史跡等の観光情報、イベント情報等の発信の取り組み

- ・(1) 佐土原の歴史、文化に関する DVD の放映 (2) 佐土原の歴史、文化等に関する展示物の常設展示 (3) パンフレット、イベントチラシ・ポスター、ガイドマップの設置 (4) 来場者への佐土原町内の歴史文化施設案内 (5) 続日本 100 名城のスタンプラリー業務 (6) 城の駅ホームページでのイベント情報掲載。

④特産品等販売施設利用において地域への配慮

- ・生産者及び出荷者の優先度は、佐土原町、次に商圏 30 分以内に関わる宮崎市、西都市、新富町のエリアでの生産者及び出荷者をバランスより集荷できるように行います。

3 事業計画書の内容が当該施設の管理に係る経費の縮減を図るものである

3-(1) 指定期間に市が提案する指定管理料に対する提案額

①指定管理料の提案

指定管理料 3 年間：10,800 千円

(単位：千円消費税込み)

年度	令和 6 年	令和 7 年	令和 8 年
指定管理料	4,000	3,400	3,400

②利用料金の設定

区分	単位	利用料金
特産品等販売施設	1 月	当該月の売上高に 100 分の 10 を乗じて得た額
飲食提供施設	1 月	当該月の売上高に 100 分の 3 を乗じて得た額
自動販売機スペース	1 月	当該月の売上高に 100 分の 10 を乗じて得た額

③管理業務の効率化と経費の縮減に関する考え方・提案

- ・人件費に関しては、季節、曜日、時間帯などの来客数、業務量を分析し、ムダのない適切な人員で管理運営を行います。
- ・設備メンテナンス表を作成し適切にメンテナンス（エアコン室外機などの洗浄等）行うことで、エネルギー使用量の削減に努め、予防保全にも繋がります。

4 事業計画書に沿った管理を安定して行うための十分な能力を有している。

4-(1) 人的体制の確保

本施設の全体の円滑なマネジメント・市への正確な報告・連絡・相談をはじめ、トラブル発生時等に、利用者への説明責任を果たすことまで、本施設に求められる要件を高い基準で満たした管理責任者（駅長）を配置し、管理責任者をバックアップできる人材を各セクションの責任者を選任します。

4-2) 職員の能力育成(研修体制)

城の駅運営に必要な接客、マナー、衛生管理、防犯などの研修を年間通じて行います。

4-3) 事業計画の実現可能性(継続性、安定性)

①地域や関係機関及びボランティアとの連携について

・地元「佐土原町商工会」や「宮崎市佐土原総合支所」などとの連携を図るとともに、「佐土原花しょうぶ祭り」や「佐土原夏まつり」「さどわらんまつり」等へのボランティア参加やPRを積極的に行います。

②市との連携について

・月1回宮崎市佐土原総合支所へ業務状況報告を毎月15日行い、施設を運営していく上での考え、寄せられた意見や問題等の意見交換を実施することで、より良い施設運営に繋がるように連携していきます。

③地域や利用者のニーズ把握

・施設内へ「ご意見箱」を設置し、利用者の意見の把握に努めるとともに、日々、生産者の関係構築の中で意見等吸い上げ、業務改善に反映させ満足度の向上に繋げていきます。

4-4) 経営に対する安定性、信頼性

■財務状況

当社は、事業立ち上げて4年目を迎えました。令和1年度自己資本比率11.7%でしたが、4年間で着実に収益があがり、令和4年度45%になり、経営の安定性が出てきております。次期指定管理の選定された場合も安定した財務状況を確保しながら、「城の駅」の魅力アップのために指定期間が3年間と短いながらも「利用者効用」のために必要とあれば、積極的に適正な投資を行います。更に、安定した事業運営のために常にJVの3社が人的及び資金的サポートを行っていきます。

■法令順守

法令・規定等を遵守し運営を行います。また、個人情報保護方針を定め、情報の保護と取り扱いを慎重に行います。

5 安全管理に対する対応

5-1) 災害や不審人物の対応など危機管理に対する対応

①自然災害(地震、火災など)への対応

災害発生時には、利用者を安全に避難誘導することを第一に、被害を最小限にとどめるため、自衛防衛組織を設置し、駅長を本部長に、施設の常駐者を中心に編成し、緊急時対応にあたります。

②不審人物への対応

・警察に相談しながら対応策を作成します。

③設備事故への対応

設備事故対策は、「予防対策」と「応急対策」から構成されます。まずは、施設設備に必要な保守点検を徹底いたします。また、故障や修理に時間を要するため利用者には不便をかける恐れがある故障・修理等については、速やかに市へ連絡します。

④その他、利用者の安全確保を図るための対応、時間外での対応等

・営業時間外防犯対策として、既存の機械警備に加え、監視カメラ設置による抑制力を持たせます。

6 労働福祉の状況への理解及び環境保護に対する取り組みが適切である。

6-1) 雇用に対する基本的な考え方

①雇用に対する考え方

・地元雇用の創出をまずは考え、地域に密着したサービスを提供していきます。
・現在施設に従事している職員については、地元の人材であり、「地域の振興」を資する施設を目指す上で貴重な人材と考えています。引継ぎ時は、双方が協議の上、前向きに雇用の継続も検討していきます。

②職員の賃金やその他労働条件は適正か。

就業規則に則り運営します。

6-2) 障がい者の就労支援への対応等

・(株)アグリデザイン高岡では、0名ですが、JV3社では、現在合計8名の障がい者を雇用しています。
・厚生労働省「障害者雇用対策」(障害のある人が障害のない人と同様、その能力と適正に応じた雇用の場に就き、地域で自立した生活を送ることができるような社会の実現を目指し、障害のある人の雇用対策を総合的に推進している)を推進していくため、業務内容を確認し、採用を検討していきます。
・採用が難しい現状は、宮崎市の「障がい者就労支援会社」と連携して、外注(清掃)という形で雇用の貢献に努めております。

6-3) 環境に配慮した施設管理

・施設ゴミの分別を徹底し、ゴミ排出量の削減に努めます。
・紙類、ペットボトル等のリサイクルを積極的に行います。
・お客様にはエコバック等の推進を呼び掛けて行きます。
・施設のエアコン設定温度などを、運営に支障をきたさない範囲で省エネ運転を実施します。