

富田林市農業公園の活性化に向けた新たな方向性

令和4年2月

富田林市

目 次

1 はじめに

- (1) 策定の目的..... 1
- (2) 策定の経過と体制..... 1

2 サバーファームの現状評価

- (1) 当初の設置目的..... 2
- (2) 施設の状況について..... 6
- (3) 運営について..... 9
- (4) 利用状況について..... 11
- (5) 収支について..... 15

3 関連動向等

- (1) 考慮すべき上位関連計画..... 19
- (2) 関係する社会動向、ニーズ..... 21
- (3) 周辺地域の状況..... 22

4 サウンディング調査の結果概要..... 26

5 新たな方向性

- (1) サバーファームの特徴と課題のまとめ..... 27
- (2) サバーファームのめざす姿..... 29
- (3) 今後の施設と運営のあり方..... 31
- (4) 市の取組方針と今後の予定..... 32

1 はじめに

(1)策定の目的

- 富田林市農業公園（以下、基本的にはサバーファームという）は、東条地区の有する恵まれた自然環境を生かしながら、農地開発事業により造成された農地を有効活用し地域農業の振興と活性化を図るとともに、都市住民の方々に自然を親しむオープンスペースを提供し、自然と農業に対する理解を深めてもらい、四季の花、ハーブなどの香りを楽しみ豊かな生活文化づくりという設計理念に基づき平成5年に開園した。
- しかし、開園後27年が経過し、少子高齢化やレジャーの多様化、社会情勢の変化により、入園客は減少傾向にあるとともに、施設自体も老朽化している。
- そこで、こうした状況を踏まえ、めざす姿や再整備のあり方、運営のあり方等を含む「サバーファームの新たな方向性」について策定することを目的とする。

(2)策定の経過と体制

新たな方向性の策定にあたっては、以下に示す専門家をアドバイザーとし、策定に関する助言を得た。

■策定アドバイザー

氏名	所属等	専門
武田 重昭	大阪府立大学大学院生命環境科学研究科 准教授	公園緑地計画、パークマネジメント
岸上 光克	和歌山大学食農総合研究教育センター 教授	食料農業経済、食農地域づくり
野谷 昌平	株式会社マナビーズ	経営コンサルタント（集客施設等） 元USJ設立運営メンバー

■助言の経過

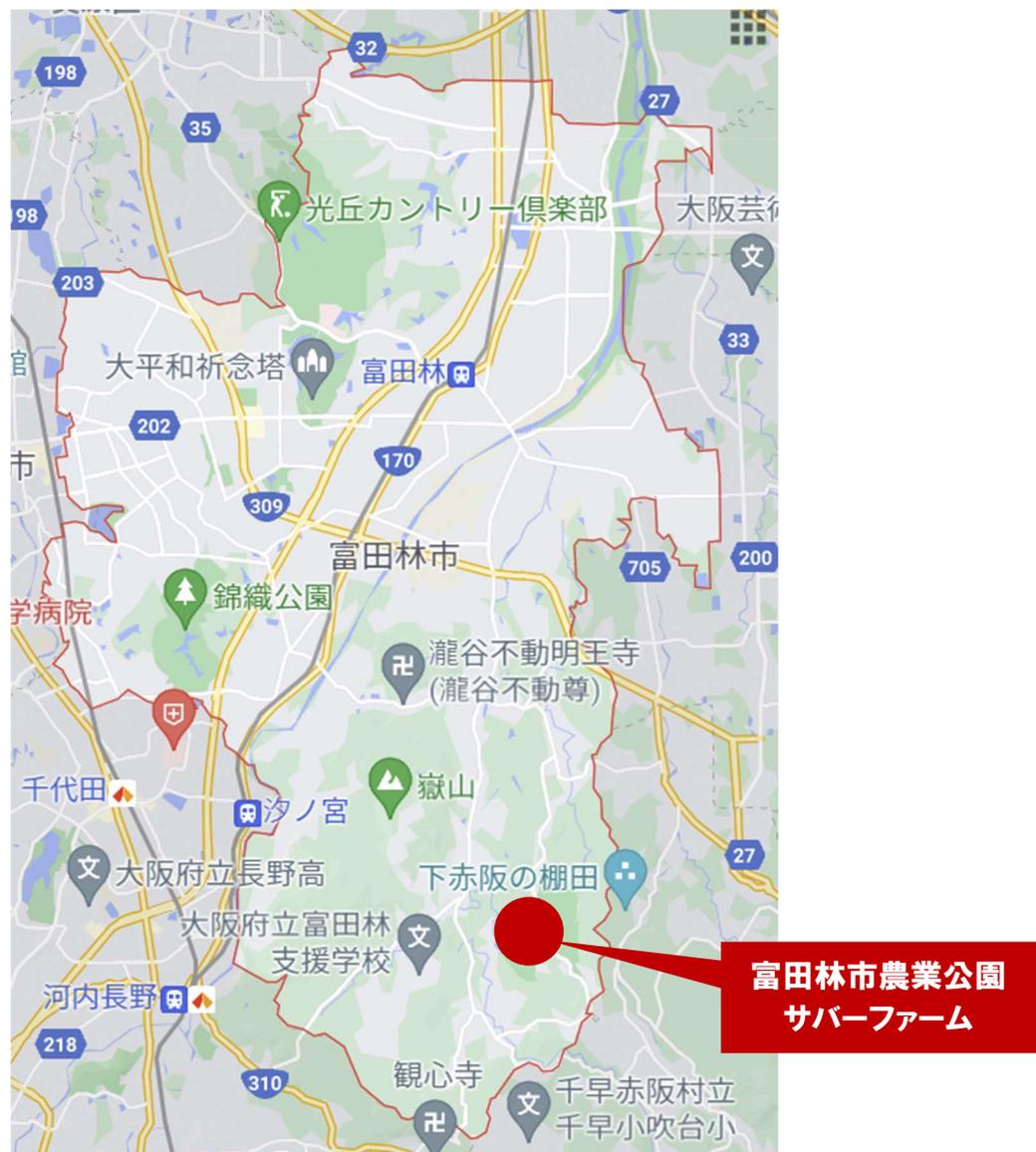
内容	日程	出席したアドバイザー
現地視察	令和3年10月18日	武田氏
	令和3年10月29日	岸上氏、野谷氏
骨子案に対する助言	令和3年11月22日	野谷氏、武田氏
	令和3年11月24日	岸上氏
案に対する助言	令和4年1月7日	岸上氏
	令和4年1月11日	野谷氏
	令和4年1月12日	武田氏

2 サバーファームの現状評価

(1)当初の設置目的

1) サバーファームの立地

- ・ サバーファームは富田林市の南東部の東条地区に位置している（所在地住所：富田林市大字甘南備2300）。
- ・ 周辺には農地が広がっており、富田林市立総合スポーツ公園や墓地公園も隣接している。
- ・ アクセスは、車で近鉄富田林駅から約10分、南阪奈道「羽曳野 I.C.」から約25分、西名阪自動車道「藤井寺 I.C.」から約30分、阪和自動車道「美原北 I.C・南 I.C.」から約20分の距離である。



※ベース図はグーグルマップを使用

2) 開園に至る経過

- ・ 農業公園の区域は、かつては雑木林と一部ミカン畑、谷あいの狭小な田が散在する地域であった。
- ・ 昭和50年代後半に地元から農地開発事業の施行について要望があり、開発農地の有効活用について協議する中、本市は当時の総合計画で「観光農業の推進」を掲げていたこともあり、「農地開発区域内での大型観光農業の実施」を方向づけた。
- ・ これを受けて、大阪府が昭和61年度から平成12年度にかけて府営農地開発事業を導入し、基盤整備を実施した。併せて、本市は農業構造改善事業を導入し、建物などの施設整備を実施した。
- ・ 以上の経過により、サバーファームは平成5年4月に開園した。
- ・ なお、本市としては、農業公園と合わせてスポーツ総合公園、墓地公園の整備も行った。

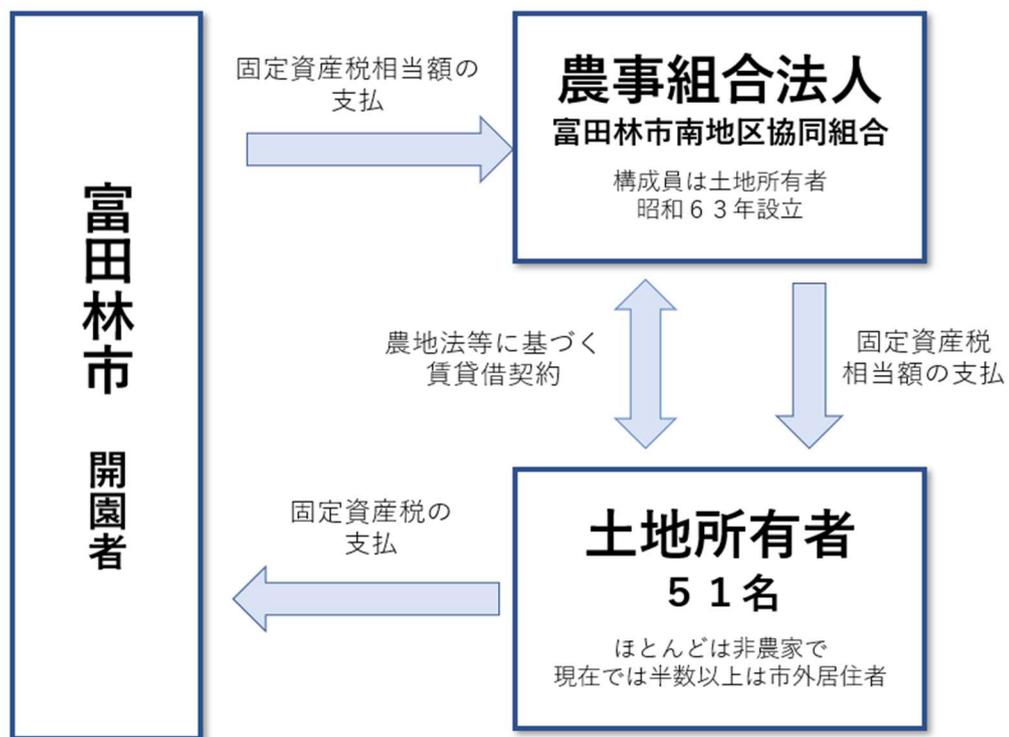
■ 開園に至るおもな経過

年度	主な経過
昭和57年	地元から市へ農地開発事業の施行に係る要望書を提出
昭和58年	市において「観光農業基本構想」の策定 農地開発区域内における大型観光農業を位置づけ
昭和60年	観光農業基本調査の実施 事業手法を検討 市から府へ府営農地開発事業の施行に係る要望書を提出
昭和61年	大阪府営農地開発事業に着手（全体設計）
昭和62年	府営事業 工事着手（甘南備工区からスタート） 農業公園の具体化に向け、新農業構造改善事業の地区指定を受けるとともに農業構造改善計画を策定、府営事業との調整協議を実施
昭和63年	新農業構造改善事業等に着手（～平成5年迄） 農事組合法人 富田林市南地区協同組合設立（10月3日）
平成5年	富田林市農業公園 開園（4月21日）
平成17年	大阪府営農地開発事業＜換地処分＞の完了

3) 農業公園内農地の権利関係等

- ・ 農業公園内の農地については、51名の土地所有者が構成員となって農事組合法人富田林市南地区協同組合（以下、農事組合法人という）を設立し、耕作地につき個々の土地所有者と農事組合法人が農地法等に基づく賃貸借契約を締結し、一体のまとまった敷地となっている。
- ・ 本市は農事組合法人に固定資産税相当額を支払うことで、土地の使用に関する権利を得ている。
- ・ 公園の管理運営については、開園から平成17年度までは、市が運営者となった上で、農事組合法人に運営業務を委託した。
- ・ 平成18年度からは指定管理者制度を導入し、同法人が運営を行ってきた。

■ 農業公園農地の権利関係（耕作地）



4) 設置の目的

- ・開園当時の設置目的は以下の①で、それに基づく設置条例は②である。条例では「都市と農村との交流による農業の振興と地域の活性化」となっており、その中の農村や地域は①の文章から、おもに「東条地域」である。
- ・したがって、おもに富田林市民がサバーファームを利用することにより、都市農村交流を図り、東条地域の活性化を図ることが設置目的である。

①開園当時の設置目的

東条地域の恵まれた自然環境を活かしながら、農地開発事業により造成された農地を有効活用し、地域農業の振興と活性化を図るとともに、都市住民の方々に自然と親しむオープンスペースを提供し、自然と農業に対する理解を深めてもらい、豊かな生活文化づくりに生かす。

②「富田林市農業公園の設置及び管理に関する条例」（平成5年3月30日制定）第1条より

富田林市が、農業と豊かな自然に親しむ機会を市民に提供し、都市と農村の交流を図り、農業の振興と地域の活性化に寄与するため、富田林市農業公園(愛称「サバーファーム」)を設置した。

(2)施設の状況について

1)施設の概況

- ・敷地面積は19.8ha（甲子園球場5個分）である。
- ・施設の立地場所は、都市計画上は市街化調整区域のエリアであり、かつ農業振興地域整備法上は農業振興地域の農用地区域に指定されている。
- ・以下のように、ぶどう園、体験農園、芝生広場と花畑などの施設を有している。駐車場台数は約300台である。
- ・丁寧に維持管理されているものの、開園から27年が経過し、全体的に施設の老朽化が進んでいる。このうち特に、温室は空調代の負担が増えるため、現在は空調を使用せずに管理を行っている。

■施設の概況

	施設名	面積	備考
建 物	公園総合管理棟（事務所会議室棟）	450m ²	自然活用総合管理施設・会議室
	公園総合管理棟（レストラン受付棟）	392m ²	自然活用総合管理施設・食堂
	農産物直売所	141m ²	にこにこ市場
	体験実習館	353m ²	農林漁業体験実習館（実習館）
	温室	753m ²	農林漁業体験実習館（温室）
	農産物加工場	300m ²	農畜産物処理加工施設
	（便所・2カ所）	44m ²	体験農業園地等管理施設
	（休憩所）	18m ²	体験農業園地等管理施設
	（便所併設休憩所）	40m ²	体験農業園地等管理施設
	（作業所）	170m ²	体験農業園地等管理施設
	（園内倉庫）	14m ²	農産物販売所
屋 外 施 設	ハーブガーデン	9,264m ² (3,900m ²)	バラ園
	薬樹展示園	7,622m ² (7,000m ²)	
	芝生広場、（花畑）	10,623m ² (10,000m ²)	
	（丘下法面花壇）	(6,000m ²)	
	（道路、水路）	11,367m ²	
	（どろんこランド農園）	(13,000m ²)	
	（丘上農園）	(3,000m ²)	
	（ぶどう園、みかん園、その他果樹園）	(40,000m ²)	
駐車場（第一、第二駐車場）	9,901m ² (7,000m ²)		

※屋外施設面積（登記簿面積）、カッコ内（実測面積（法面等除く））

■農業公園の園内マップ



■農業公園の平面図と現況写真



2) 施設整備・改修の経過

・平成5年の開園以降、下記のとおり施設整備や改修の取組を実施している。

■施設整備・改修の取組概要

年度	施設整備・改修の取組
平成21年度	●4月4日「農産物直売所 にこにこ市場」オープン
平成22年度	●施設改修 総合管理棟便所改修(一部洋式化)4,147,500円 ●公園内フェンス設置1,291,500円
平成23年度	●施設改修 農産物加工場加工室内床面改修1,543,500円
平成25年度	●3月21日 ファーストフード更新新店舗オープン ●施設改修 農林漁業体験実習館エントランス改修861,000円
平成26年度	●施設改修 丘上イチゴハウス法面排水路改修(前半)2,052,000円
平成27年度	●施設改修 体験実習館屋上防水工事2,505,600円、 丘上イチゴハウス法面排水路改修(後半)2,052,000円、 電気設備改修【緊急】545,400円、 入ロトイレ改修【緊急】1,155,600円

(3)運営について

1)運営主体等

- ・市がサバーファームの開設者であり、管理運営については、平成18年度から指定管理者制度を導入し、農事組合法人富田林市南地区協同組合が行っている。
- ・これまで非公募で当組合が管理運営を請けており、指定管理期間は5年間である。現在の指定管理期間は令和6年3月末までとなっている。
- ・指定管理者の業務は、施設の維持管理や利用者の受付、利用の管理等を行っており、それ以外にも自主事業として、各種体験事業や直売施設（にこにこ市場）の運営を行っている。
- ・従業員は、地元住民も含めて正職員、契約職員、パート職員を合わせ約50名が従事しており、雇用創出に一定の役割を果たしている。

2)おもな管理運営業務

①利用者の受付及び利用の管理に関する業務

- ・条例で定められた営業時間と入園料等をもとに、入園者の受付案内、問い合わせ対応、入園料の徴収等を行っている。
- ・現状では、年間通じて入園料は一定料金であるが、他の農業公園等では、季節によって料金設定を変える場合や、入場料を無料で駐車場代を徴収する場合もある。入園料が通年同じということは、常に一定の価値を提供するべきだという考え方もある。そもそも料金設定については、提供価値や競合類似施設と較べ料金自体が適正かどうか今度の検討課題といえる。

<周辺地域での類似施設の例>

- ・ハーベストの丘（堺市）；大人1000円
- ・信貴山のどか村（奈良県三郷町）；3～11月：大人600円、12～2月：大人300円
- ・府営錦織公園（富田林市）；入場料無料、駐車場代620円

■営業時間

	4～9月	10月～翌年3月	休園日・休業日
サバーファーム	9:30～18:00	9:30～17:00	毎週月曜日(月曜日が祝日の場合は翌平日) 年末年始12月29日～1月4日
にこにこ市場	9:00～17:00	9:00～16:00	年末年始12月29日～1月4日

■入園料

	個人	団体 (20人以上)	年間パスポート
大人	710円	500円	2,000円
小人 (4歳以上中学生以下)	300円	250円	1,000円

②維持管理業務

- ・園内の清掃、除草、花壇管理、樹木管理、建物等の保守点検等を行っている。

③入園促進のためのイベント開催及び広告宣伝等

- ・定期イベントの開催や、ラジオCM、ホームページ、市広報誌等を活用した広告宣伝、関係団体や地域との交流・連携・支援、職員教育研修・訓練等を行っている。

3) 自主事業

- ・指定管理者が施設の設置目的の範囲内で、必要な対価を受けて自主的にサービス提供を行っている。

①農業体験等

- ・収穫体験（いちご、ぶどう、さつまいもなど、1年を通して20種類の農産物の収穫を体験）
- ・植付体験（季節の野菜、田植えなど、1年を通して15種類の農産物の植付を体験（各30名、無料））
- ・料理・工作教室（いちご、ぶどう、さつまいもの大福づくり、クラフト工作、リース作りなどの教室）

②レストラン・売店

- ・レストラン（新鮮野菜を使った旬菜定食をはじめ、カレーライス、うどん、丼など）
- ・ファーストフード（かき氷、ソフトクリーム、たこ焼き、飲料など）

③バーベキュー

- ・期間限定での実施（計220席）。なお、場所のみを提供する持込型もある（計11卓（最大90人））。

④集客イベント

- ・ポピー祭り（5月）、秋の収穫祭（10月）、東条産フェア（11月）、にこにこ感謝祭（12月）、にこにこお客様感謝デー（毎月第4金曜）

⑤にこにこ市場（農産物直売所）

- ・地元産農産物を含め、多様な農産物を販売している。
- ・販売手数料は、市内生産者は16%、東条地区の生産者は15%、市外生産者（加工品販売等）は20%である。



(4)利用状況について

1)利用者数の推移

- ・利用者数は平成9年度が14.3万人とピークで令和2年度は新型コロナウイルスの影響もあるが、約4万人と大きく減少している。
- ・堺市にあるハーベストの丘が令和元年度に38.8万人、富田林市内にある府営錦織公園が平成28年度に61万人の利用者があることと較べると、施設規模や入園料等を勘案しても、サバーファームは低い水準となっている。
- ・一方、農産物直売所であるにこにこ市場のレジ件数は、コロナ禍の中でも令和2年度に98,943件と増加傾向となっている。

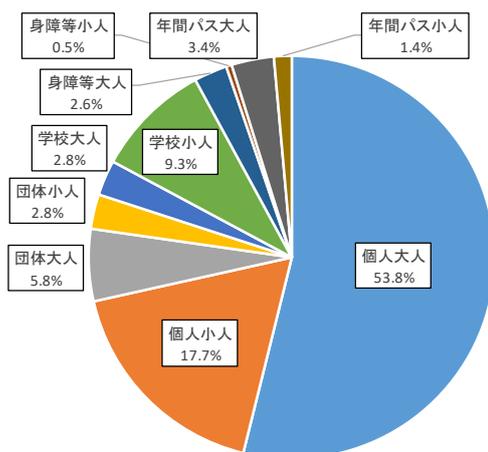
■サバーファームの利用者数とにこにこ市場のレジ件数

	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
サバーファームの利用者数	76,953人	67,304人	57,429人	40,450人
にこにこ市場のレジ件数	67,264件	76,723件	86,265件	98,943件

2)利用者の構成（入園料別）

- ・平成27年度の有料入園者は81,342人（無料入園者数は12,030人）であり、個人利用者が全体の約7割（「個人大人」(約54%)と「個人小人」(約18%)の合計）を占めている。
- ・学校利用が約12%、学校を除く団体利用が約9%などとなっている。

■有料入園者の構成（平成27年度）

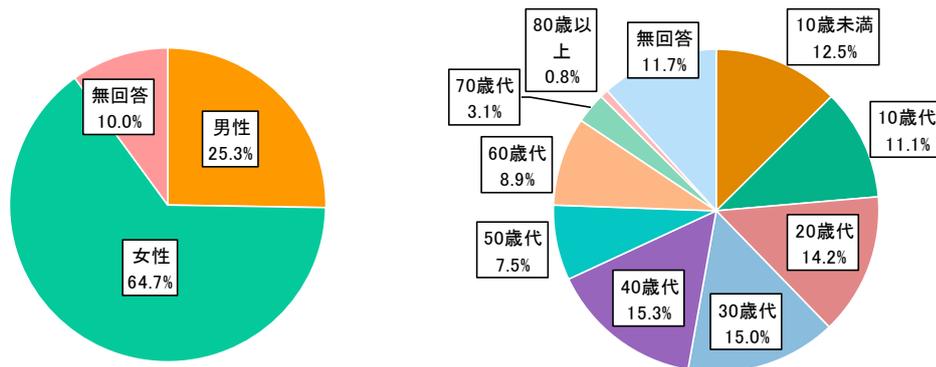


利用区分		入園者数	
個人	大人	43,782人	53.8%
	小人	14,360人	17.7%
	合計	58,142人	71.5%
団体	大人	4,708人	5.8%
	小人	2,267人	2.8%
	合計	6,975人	8.6%
学校	大人	2,292人	2.8%
	小人	7,539人	9.3%
	合計	9,831人	12.1%
身障等	大人	2,145人	2.6%
	小人	374人	0.5%
	合計	2,519人	3.1%
年間パスポート	大人	2,730人	3.4%
	小人	1,145人	1.4%
	合計	3,875人	4.8%
合計	大人	55,657人	68.4%
	小人	25,685人	31.6%
	合計	81,342人	100.0%

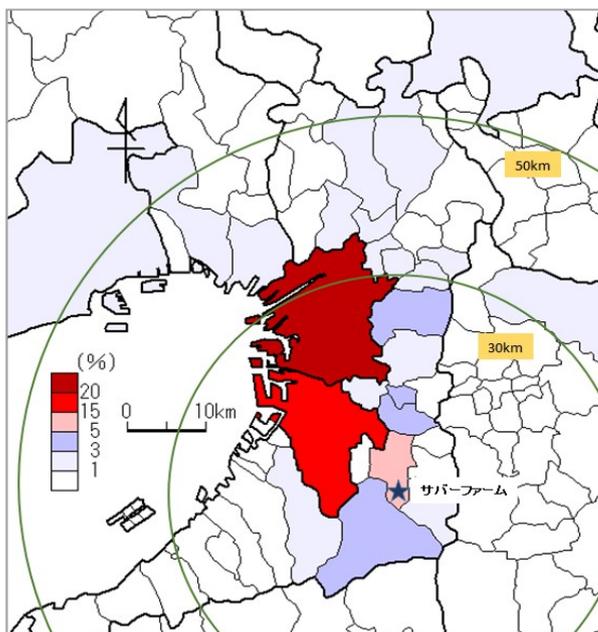
3) 利用者の属性

- ・平成27年にサバーファームを利用した310名が回答したアンケートの集計結果によると、利用者の属性は以下の通りである。
- ・利用者は「女性」が3分の2の約65%を占めており、年代は「10代」から「60代」まで、ほぼ均等に来園している。
- ・利用者の居住地をみると、1位が大阪市、2位が堺市で、3位が地元富田林市となって南河内地域や大都市からの利用者が多いが、京都市、神戸市などからの利用もある。

■利用者の性別と年代



■利用者の居住地

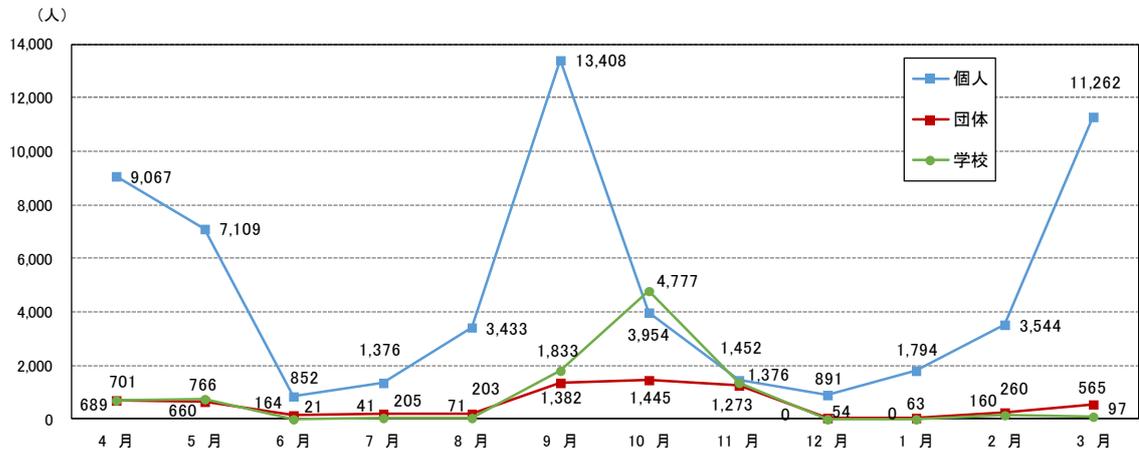


居住地	人数	%
大阪市	79	25.5
堺市	52	16.8
富田林市	26	8.4
東大阪市	13	4.2
羽曳野市	12	3.9
藤井寺市	12	3.9
河内長野市	10	3.2
摂津市	7	2.3
茨木市	6	1.9
四條畷市	6	1.9
松原市	5	1.6
大東市	5	1.6
南河内郡	5	1.6
京都府	4	1.3
京都市	4	1.3
守口市	4	1.3
吹田市	4	1.3
八尾市	4	1.3
西宮市	4	1.3
尼崎市	4	1.3

4) 月別の利用者数

- ・利用区分別（個人、団体、学校）に、月別の有料入園者数をみると、「個人」はぶどう狩りが楽しめる9月、いちご狩りが楽しめる3～5月で特に多くなっている。
- ・「団体」、「学校」は、さつまいも掘りや秋の行楽が楽しめる10月前後の利用が多い。

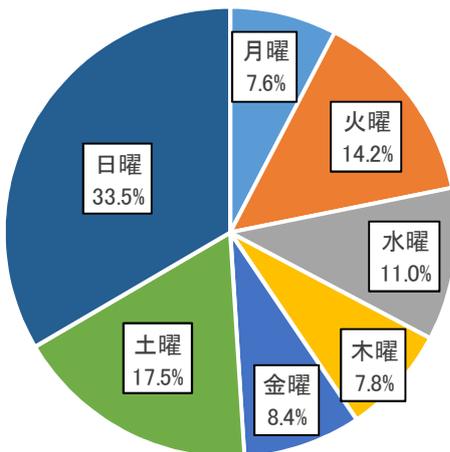
■有料入園者数の推移（月別）（平成27年度）



5) 曜日別の利用者数

- ・平成27年度の曜日ごとの入園者数（無料入園者を含む）は、「土曜」が約18%、「日曜」が約34%であり、土日利用が約半数を占めている。
- ・月～金（主に平日）と土日（休日）利用の割合は、入園者数、売上ともにほぼ同じ割合である。

■曜日別の入園者数（平成27年度）



■曜日別の入園者数と売上（平成27年度）

曜日		入園者数		売上		(参考) 祝日数
月～金	月曜	7,111人	7.6%	19,391千円	8.6%	7日
	火曜	13,240人	14.2%	28,482千円	12.6%	2日
	水曜	10,279人	11.0%	26,491千円	11.7%	3日
	木曜	7,285人	7.8%	20,528千円	9.1%	1日
	金曜	7,826人	8.4%	20,019千円	8.8%	0日
合計		45,741人	49.0%	114,911人	50.7%	13人
土日	土曜	16,330人	17.5%	43,119千円	19.0%	0日
	日曜	31,301人	33.5%	68,725千円	30.3%	2日
合計		47,631人	51.0%	111,844千円	49.3%	2人
合計		93,372人	100.0%	226,755人	100.0%	15人

6) 利用者からの評価

- ・平成27年にサバーファームを利用した310名が回答したアンケート結果によると、サバーファームに対するおまな意見やアイデアは以下の通りである。
- ・入園料に関する意見やいちご狩りのオペレーションに関する意見なども見られる。

<入園料について>

- ・入園料が高い。11月4日に来たが何もみることがない。ぶどうも終わり、花も特になし。シーズンオフの時は安くした方がよい。
- ・入園料金がもう少し安ければもっと来たい。

<園内施設の充実>

- ・テントなどで日陰をもっと作ってほしい。
- ・おむつ交換スペースや授乳スペースを、もう少し増やしてほしい。
- ・小さい子ども向けの洋式トイレやおむつ交換のコーナーを増やしてほしい。

<子ども向け施設>

- ・子どもが遊べる遊具(アスレチック等)を増やしてほしい。
- ・以前はアヒルやうさぎもいたので、小さな子どもが触れ合えるような小動物がいればよい。

<園内環境>

- ・園内での選曲がおかしかった。曲はかけない方がいいと思う。
- ・癒しを求めているので、ロックなど流さないでほしい。

<高齢者向けの園内環境>

- ・いちご狩りについて、直植えは疲れるため、台架方式にしてほしい。
- ・車椅子があればよいと思いました。

<企画やイベント開催>

- ・果物や野菜の種類を増やしてほしい。
- ・体験できるものが増えるといいと思う(収穫、調理、手芸、陶芸、お菓子作り等)。
- ・自然の体験教室もやってほしい。
- ・季節ごとのイベントを増やしてほしい(月に1度くらいは)。
- ・イベントをもっと行ってほしい。ビンゴゲーム、運動会を復活させて欲しい。
- ・割引サービスを増やしてほしい。

<サービスレベルの向上>

- ・お手洗いが、もう少しきれいだと使いやすい。
- ・トイレにごみ一杯あふれていたため、トイレの掃除をちゃんとしてほしい。

<いちご狩り>

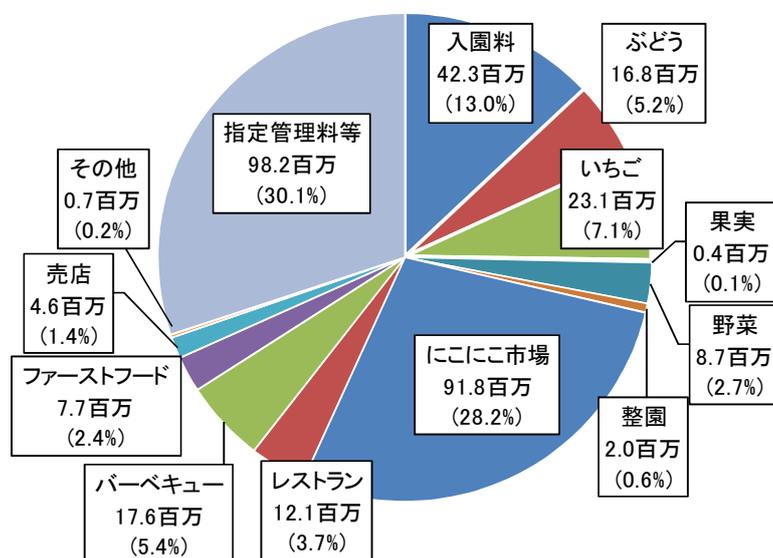
- ・いちごが甘くない。
- ・いちご狩りは、真っ赤に熟れているものは1個もなく青く未熟なものが大半だった。あまりにもひどいと思う。2度と利用したくない。
- ・いちご狩りのチケットを渡す時間を教えて欲しかった。
- ・楽しみにしていたいちご狩りができなくてショックだった。
- ・いちご狩りがしたかったのにできなかった。もっと詳しい説明をネットに掲載してほしい。
- ・いちごが全くなくて不満だった。家族4人で1時間30分掛けて来園したのに、いちご狩りが10分で終了してしまい、そのまま帰宅した。

(5)収支について

1) 事業収入の状況

- ・平成27年度の総収入は約3.26億円であり、内訳は、「指定管理料等」が最も多く約98.2百万円（約30%）、次いで「直売（にこにこ市場）」（約91.8百万円、約28%）、「入園料」（約42.3百万円、約13%）、「飲食」が約12%などと続いている。
- ・事業収入の実に1/3近くが指定管理料となっている。
- ・にこにこ市場は、登録農家数（約200人で1/2は東条地区）、売上額（約9000万円）とも相対的に低い。参考に、隣接町の河南町の直売所（道の駅かなん）は売上額約3億円を超えており、全町の販売農家数（2015センサス）は332戸、一方、富田林市は433戸である。

■事業収入（平成27年度／総収入：約3.26億円）



* 整園は料理教室・工作教室。

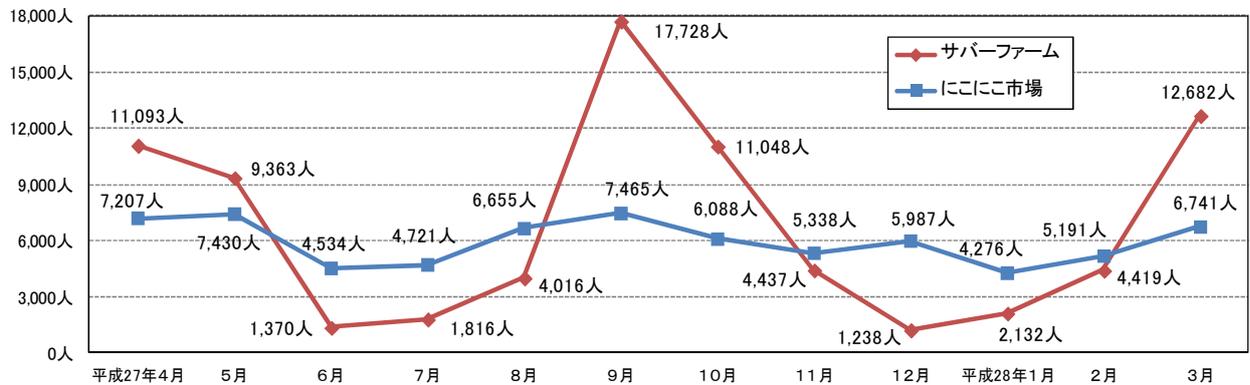
* 指定管理料等には、利子収入（約5万円）、雑収入（約33万円）を含む

2) 月別の事業売上

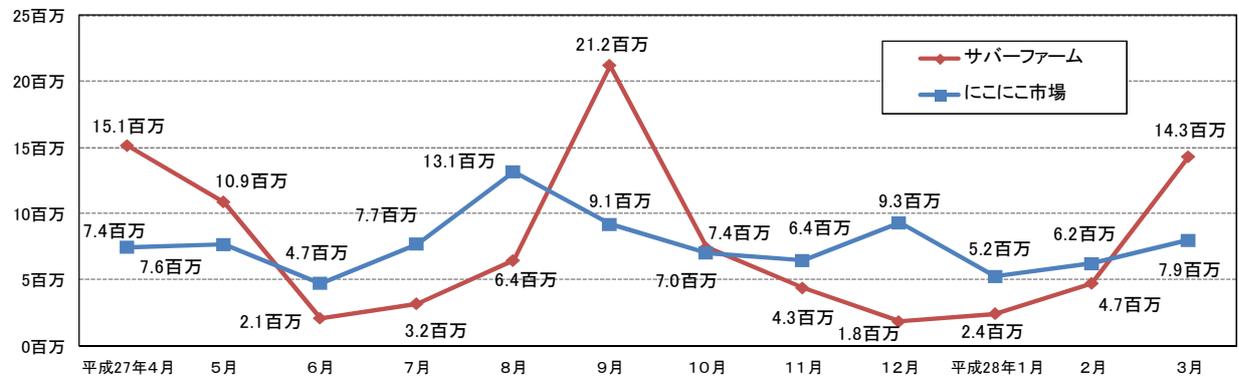
- ・平成27年度の月別の事業売上（サバーファームの入園料除く）は、月別の利用者数の増減に対応し、ぶどう狩りのある9月が2000万円超と最も高く、いちご狩りのある4月の約1500万円、3月の約1400万円と続く。一方、12月、1月、6月は200万円前後となり、繁忙期と閑散期で大きな差がある。月別の客単価は、669円（10月）～1,737円（7月）の幅がある。事業売上や利用者数と関連しているようには見えない。
- ・にこにこ市場の事業売上は、8月が約1300万円と最も高く、12月の930万円が続く。一方、6月や1月が500万円前後と低くなっている。客単価も、1,026円（5月）～1,976円（8月）の幅がある。月別利用者数の増減はサバーファームほど大きくなく、またサバーファームの利用者数の増減傾向とも連動しない。7～8月は夏野菜やギフト需要を含むぶどう、12月の年末需要などで事業売上や客単価が高い傾向にある。

■利用者数と事業売上、客単価の月別推移

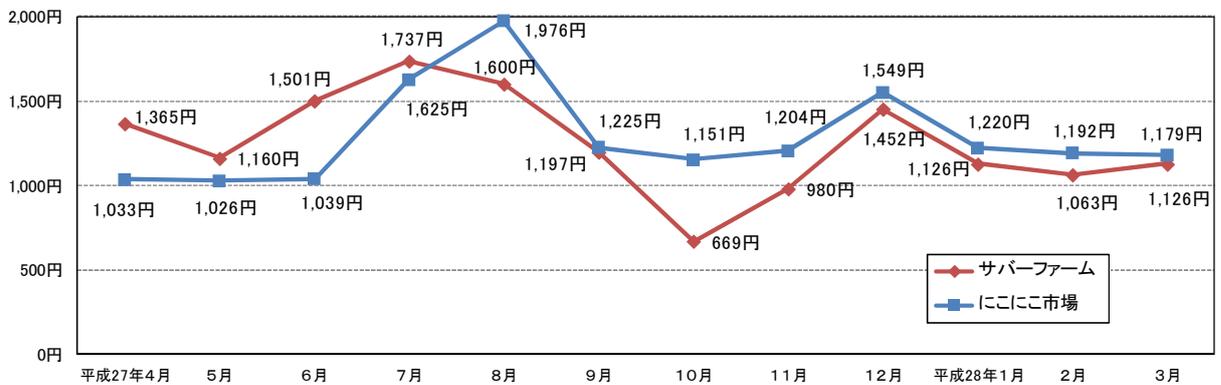
【利用者数（有料入園者）】



【事業売上（入園料を除く）】



【客単価】 * 事業売上÷利用者数(サバーファームは有料入園者)



主な収穫体験	いちご狩り		ぶどう狩り			みかん狩り		いちご狩り		
イベント	ポピー祭り					秋の収穫祭	東條産フェア	にっこにこ感謝祭		
植付体験	さといも	サツマイモ ジニア 田植え	キャベツ コスモス	ミニ白菜	秋ジャガイモ いちご	玉ねぎ		春ジャガイモ	ポピー	トマト
料理教室	いちご大福		ぶどう大福			さつまいも大福		みかん大福	いちご大福	
工作教室	クラフト教室					クリスマスリース作り				

3) 収支構造

① 全体の収支

- ・平成27年度の収支は、収入が約3億26百万円、支出が約3億20百万円、全体収支が約6百万円の黒字となっている。
- ・支出の内訳は、「人件費」が約44%で、「販売費」が約35%、「一般管理費」が約21%、となっている。

■ 収支の内訳（平成27年度）

[収入の部]

収入合計	325,993千円	100.0%
営業収入	227,832千円	69.9%
自主事業収入	185,564千円	56.9%
入園料収入	42,267千円	13.0%
営業外収入	98,162千円	30.1%
補助金収入	97,776千円	30.0%
利子収入	48千円	0.0%
雑収入	338千円	0.1%

[支出の部]

支出合計	319,719千円	100.0%
人件費	140,760千円	44.0%
役員報酬	11,940千円	3.7%
職員賃金	91,476千円	28.6%
職員賞与	19,674千円	6.2%
法定福利費	14,026千円	4.4%
退職引当金	2,893千円	0.9%
厚生費	751千円	0.2%
役員退任慰労金	0千円	0.0%
販売費	112,019千円	35.0%
仕入	85,218千円	26.7%
植栽費	2,870千円	0.9%
肥料農薬費	4,241千円	1.3%
消耗品費	14,906千円	4.7%
印刷製本費	2,142千円	0.7%
広告宣伝費	2,514千円	0.8%
販売手数料	128千円	0.0%
一般管理費	66,939千円	20.9%
保守修繕費	3,275千円	1.0%
施設管理費	4,784千円	1.5%
清掃費	2,648千円	0.8%
保安警備費	796千円	0.2%
水道光熱費	12,205千円	3.8%
燃料費	2,904千円	0.9%
消耗備品費	734千円	0.2%
事務消耗品費	691千円	0.2%
通信費	869千円	0.3%
旅費交通費	2,637千円	0.8%
諸経費	71千円	0.0%
会議研修費	342千円	0.1%
保険料	741千円	0.2%
支払委託料	10,697千円	3.3%
賃借料	4,482千円	1.4%
租税公課	12,889千円	4.0%
支払利益	0千円	0.0%
減価償却費	4,750千円	1.5%
雑費	1,424千円	0.4%

全体収支 (収入－支出)	6,274千円
-------------------------	----------------

②部門別の収支

- ・部門別の収支の内訳をみると、部門別に収支に大きな差がある。維持管理に手間がかかる整園や、自主事業である農業体験や飲食で赤字が多く、それを指定管理料で補っている構造である。本来は、自主事業の収益性を高めて、その収益により非営利部門の事業を補う方向が望まれる。
- ・総務部門は、入園料収入や指定管理料を主な収入とし、役員報酬や退職金を含む人件費、租税公課、施設管理費などの委託費、水道光熱費等を含む一般管理費を主な支出とし、全体収支では約19百万円の黒字である。
- ・整園部門は、人件費や温室の燃料費（約2百万円）などの一般管理費などの支出により、全体収支では約24百万円の赤字である。
- ・体験部門は、いちご、ぶどうは黒字であるが、その他の部門は赤字であり、全体収支では約7百万円の赤字である。
- ・直売部門は、約18百万円の黒字である。
- ・飲食部門は、レストランが赤字、バーベキュー、ファーストフードは黒字であり、全体収支では約0.5百万円の黒字である。

図表27 部門別の収支の内訳（平成27年度）

	収入 (a)		支出 (b)					全体収支	
					人件費	販売費	一般管理費	(a-b)	
総務	141,094千円	(43.3%)	121,750千円	(38.1%)	59,120千円	5,919千円	56,711千円	19,344千円	
売店	4,564千円	(1.4%)	5,071千円	(1.6%)	2,065千円	2,883千円	122千円	-506千円	
整園	1,982千円	(0.6%)	25,613千円	(8.0%)	15,327千円	5,079千円	5,206千円	-23,631千円	
体験	野菜	8,740千円	(2.7%)	14,704千円	(4.6%)	11,246千円	2,853千円	605千円	-5,963千円
	果実	362千円	(0.1%)	3,537千円	(1.1%)	2,957千円	564千円	17千円	-3,176千円
	育苗	0千円	(0.0%)	4,580千円	(1.4%)	3,003千円	1,278千円	300千円	-4,580千円
	ぶどう	16,825千円	(5.2%)	16,496千円	(5.2%)	11,171千円	4,605千円	720千円	329千円
	いちご	23,146千円	(7.1%)	17,172千円	(5.4%)	11,800千円	4,437千円	935千円	5,974千円
	49,073千円	(15.1%)	56,489千円	(17.7%)	40,175千円	13,737千円	2,577千円	-7,416千円	
直売	91,792千円	(28.2%)	73,847千円	(23.1%)	8,793千円	64,595千円	459千円	17,945千円	
飲食	レストラン	12,140千円	(3.7%)	16,691千円	(5.2%)	7,731千円	7,690千円	1,270千円	-4,552千円
	バーベキュー	17,617千円	(5.4%)	15,687千円	(4.9%)	5,862千円	9,369千円	455千円	1,930千円
	ファーストフード	7,731千円	(2.4%)	4,570千円	(1.4%)	1,686千円	2,747千円	137千円	3,161千円
	37,488千円	(11.5%)	36,949千円	(11.6%)	15,279千円	19,807千円	1,863千円	539千円	
合計	325,993千円	(100.0%)	319,719千円	(100.0%)	140,760千円	112,019千円	66,939千円	6,274千円	

3 関連動向等

(1) 考慮すべき上位関連計画

1) 富田林市総合ビジョンおよび総合基本計画における位置づけ

- ・総合ビジョンは、平成 29 年度（2017 年度）を初年度とし、令和 8 年度（2026 年度）を目標年度とした本市の最上位の計画で、将来像を「ひとがきらめく！ 自然がきらめく！ 歴史がきらめく！ みんなでつくる 笑顔あふれるまち 富田林」としている。
- ・その中でサバーファームについては、以下のような記載がある。

○個別施策：農業の活性化

- ・「農地の多面的機能の活用」として、農業公園サバーファームや市民農園等において、農を通じた体験・交流の促進を図るなど、農業や農地のさまざまな分野への有効活用に努めます。

○個別施策：地域資源を活かした観光の振興

- ・「自然資源を活かした観光振興」として、農業公園サバーファームにおいて、自然や農にふれるイベントの開催等に取り組むとともに、施設の魅力向上や集客力強化に向けた取組を推進します。

○施策に関する指標

- ・農業公園入園者数が設定されており、現状で 81,342 人（平成 27 年度）を、10 年後の目標を 114,000 人と設定している。

2) 富田林市観光ビジョンにおける位置づけ

- ・観光ビジョンは、令和 2 年度（2020 年度）を初年度とし、令和 6 年度（2024 年度）を目標年度とする 5 年間の計画である。
- ・「重点的に取り組むこと」が 3 点あり、その 1 つが「農や自然を活かした観光振興」で、その中に「サバーファーム」について以下のような記載がある。

○季節性を活かしたプロモーション

- ・富田林市農業公園サバーファームは約 300 台の駐車スペースが確保されており、車での来園に適しています。また、駅からの送迎バスもあり、アクセス面が整備されています。
- ・そして、時期によって野菜や果物の種類が変わる植付や収穫といった農業体験を楽しむことができます。
- ・さらに、季節性を活かすことを意識しつつ、既存のコンテンツの磨き上げと新たなコンテンツの企画を、ターゲット設定からプロモーションまで戦略的に行うなど、リピーターの増加をめざします。

3) 富田林市公共施設再配置計画における位置づけ

- ・富田林市公共施設再配置計画は、平成 30 年度（2018 年度）を初年度とし、令和 10 年度（2028 年度）を目標年度とする 10 年間の計画である。
- ・公共施設の「総量の最適化」、「長寿命化」及び「ライフサイクルコストの縮減」の視点から、全市における公共施設の再配置方針を示したものであり、その中に「サバーファーム」と「にこにこ市場」について以下のような記載がある。

1. 機能方針

- ・「市総合基本計画」に掲げている自然資源や歴史的資源を活かした観光振興、農産物の生産価値向上に向け、機能を維持します。

2. 建物方針

【サバーファーム】

- ・本施設を維持しますが、地元等の協力のもと、本施設の魅力向上に努め、その上で効果的効率的な管理運営について検討を進めます。

【にこにこ市場】

- ・本施設は維持しますが、農業公園「サバーファーム」との一体的な運営及び地元等による協力のもと、集客力の強化に努め、その上で効果的・効率的な管理運営について検討を進めます。

3. 再配置方針に関する課題及び考慮すべき点

- ・6 次産業化、農産物特産品のブランド化等、都市農業振興に向けた積極的な機能更新について検討する必要があります。
- ・敷地の大半が有償借地（農地）となっています。

(2)関係する社会動向、ニーズ

①少子高齢化・人口減少社会

日本の総人口は、平成20年（2008年）の1億2,800万人をピークに減少を続けており、令和35年（2053年）には1億人を下回ると予測されている。

本市やサバーファームへの来訪が想定される集客圏でも同じような動向と予想される。

②新型コロナウイルス感染症(COVID-19)への対応と社会に求められる変化

新型コロナウイルスによって、我々を取り巻く経済と暮らしの各領域に大きな影響が及び、人の活動が制限される一方、ニューノーマル（新たな日常）に対応した、社会的な環境の整備、新たな暮らしのスタイルの確立などが求められている。

移動と人の交流を基本とする観光は、移動中や旅先での「安全・安心・衛生等」が重視され、三密を避け、近隣エリアの旅行需要を取り込むマイクロツーリズムや屋外、野外重視型の個人やグループ単位での旅行ニーズが高まるとみられており、サバーファームにとっては安全・安心対策は必須であるものの、こうした動向の活用が求められる。

④SDGsと持続可能な社会への関心の高まり

平成27年（2015年）には、国連サミットにおいて「持続可能な開発のための2030アジェンダ」が全会一致で採択され、世界的にますます「持続可能性」は重要視されるようになりました。日本でも「持続可能な開発目標（SDGs）実施指針」が策定されました。

本市においても、「誰一人として取り残さない」とするSDGsの理念を市政に取り入れ、令和2年（2020年）7月には、「SDGs未来都市」及び「自治体SDGsモデル事業」の両方について、内閣府より選定されている。サバーファームでも運営面やプログラム等での対応が求められる。



④デジタルテクノロジーの進展

近年、AI、IoT（Internet of Things）、ビッグデータ等のデジタルテクノロジーの社会への浸透が進み、今後も急速にデジタル化が進展していくと見込まれる。

観光関連分野においても、Web上で予約・決済を完結させるOTA（Online Travel Agency）やキャッシュレス、SNS等によるネットからの情報収集が一般化しており、サバーファームにおいても、そうした動向にも対応していく必要がある。

⑤食や農への関心層の増加や他産業からの注目

新型コロナウイルス感染症（COVID-19）による価値観やライフスタイルの見直しの中で、以前からあった傾向であるが、自分の暮らしや住んでいる地域を見直す中で、地産地消や農的活動に関する関心が高まったといわれている。

また、農商工観光連携や農福連携など他産業との連携や、異業種から農業への新規参入の動きも進みつつあり、サバーファームでもこうした動向をうまく活用することが求められる。

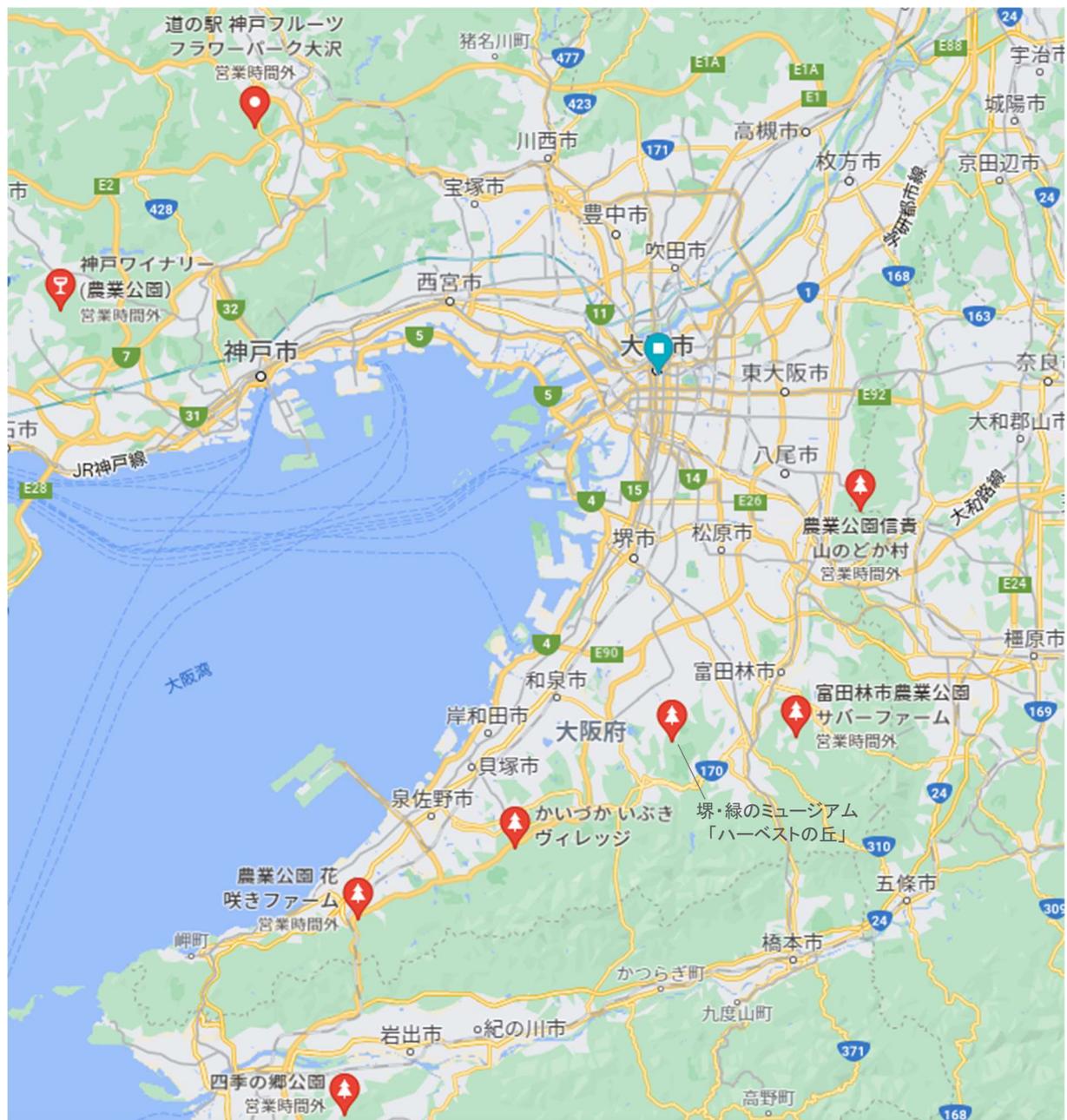
(3) 周辺地域の状況

1) 広域における競合類似施設

サバーファームと類似するおもな施設は以下の通りである。面積は、サバーファームよりも規模が大きいものも多く、入園料は有料もあれば、無料のところも多くなっている。道の駅の認定を受けている施設もある。

名称	施設の内容
堺・緑のミュージアム「ハーベストの丘」 堺市南区 2000(平成12)年開設	面積 35ha
	入園料 1,000円(大人のみ表記)
	施設 農産物加工体験施設、花畑、小動物ふれあい広場、交流施設、農産物直売所など
	管理運営 堺市:指定管理者(株式会社堺ファーム)
	特徴 農産物に限定しない、体験メニューやイベント開催が豊富で、見て触れて楽しめる空間が充実
かいづかいぶき ヴィレッジ 貝塚市 2021(令和3)年開設	面積 12ha
	入園料 無料
	施設 貸農園、体験農園、農産物直売所、レストラン、農業体験付きグランピングなど
	管理運営 大阪府:指定管理者(一般社団法人SDGs LABO)
	特徴 大阪府の施設。農産物の収穫体験に加え、障がい者の就労支援の実施、食と農のイベントなども開催
泉南市農業公園「花咲きファーム」 泉南市 2005(平成17)年開設	面積 10ha ※公園施設以外を含めた事業面積は約24ha
	入園料 無し
	施設 芝生広場、花の広場、緑地など
	管理運営 泉南市※隣接する花の広場や店舗は民間園芸企業が運営
	特徴 イギリスの園芸企業が管理運営する「イングリッシュローズガーデン(花の広場)」の集客力が大きい
四季の郷公園 和歌山市 1991(平成3)年開設	面積 25ha
	入園料 無し
	施設 果樹園、バラ園、ネイチャーセンターなど公園施設。官民連携部分は、農産物直売所、レストラン、体験農園など。
	管理運営 和歌山市:指定管理者(有限会社四季の郷(公園部分)、FOOD HUNTER PARK(官民連携部分))
	特徴 官民連携手法による再整備を行い、2020(令和2)年に公園の一部を、道の駅・四季の郷公園「FOOD HUNTER PARK」としてリニューアルオープンした。
信貴山のどか村 三郷町 1987(昭和62)年開設	面積 40ha
	入園料 600円(12月から2月は300円)(大人のみ表記)
	施設 体験農園、農産物加工体験施設、花畑、バーベキューハウスなど
	管理運営 株式会社 農業公園信貴山のどか村
	特徴 季節に合わせた農産物の収穫体験メニューが豊富

名称	施設の内容
道の駅 神戸フルーツ・ フラワーパーク大沢 神戸市 1993(平成5)年開設	面積 100ha
	入園料 無料
	施設 収穫体験農園、農産物直売所、レストランなど
	管理運営 神戸市:指定管理者(一般社団法人 神戸農政公社)
特徴 地域の産業振興の拠点、防災備蓄拠点の必要性から「道の駅」として整備	
神戸ワイナリー (農業公園) 神戸市 1984(昭和59)年開設	面積 29ha
	入園料 無料
	施設 ワイナリー関連施設、ワインショップ、ブドウ畑など
	管理運営 神戸市:指定管理者(一般社団法人 神戸農政公社)
特徴 神戸市がワイン醸造等を核とした農業振興を目的に複合的な機能を有する賑わい施設として開園	



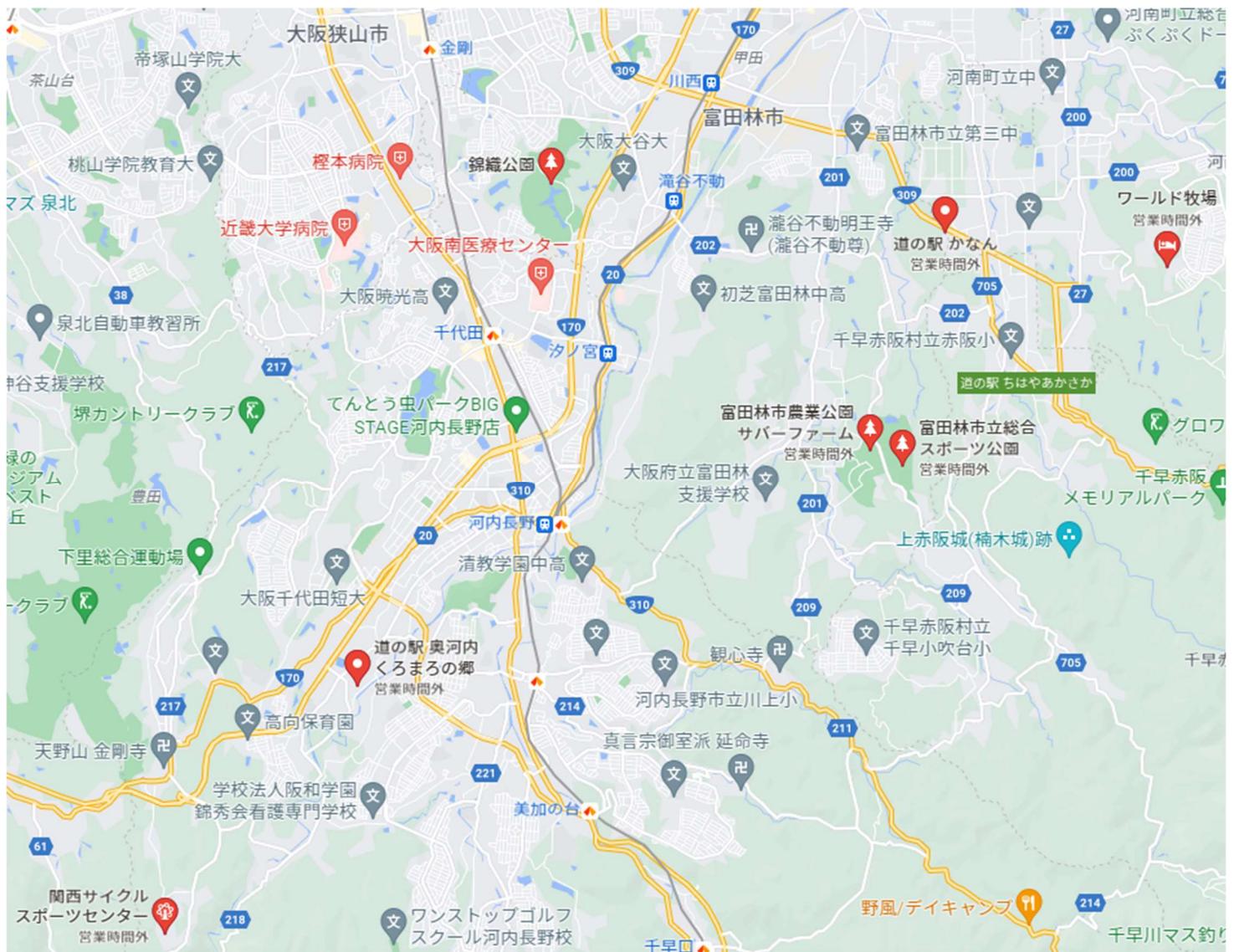
※ベース図はグーグルマップを使用

2) 周辺地域における競合・連携施設

サバーファームの周辺地域にあるおもな競合・連携施設は以下の通りである。隣接する富田林市立総合スポーツ公園は連携の可能性がある一方で、同じ市内にある府営錦織公園は、機能が似ている面もあり競合相手ともいえる。また、周辺市町の道の駅は農産物直売所等を備えており、連携できる部分もあるが、競合相手でもある。

名称	施設の内容
富田林市立 総合スポーツ公園 富田林市	面積 13ha 入園料 無料 施設 多目的競技場、野球場、テニスコート、ゲートボール場、広場など 管理運営 富田林市:指定管理者(ミズノグループ) 特徴 グラウンドや野球場、テニスコートなどを利用して様々なスポーツ利用が可能
府営錦織公園 富田林市 1987(昭和62)年開設	面積 65ha 入園料 駐車料金(1日1回につき)普通車640円 施設 修景施設、展望台、学習施設など 管理運営 大阪府:指定管理者(みどり会) 特徴 公園内の「河内の里」において水車小屋、茶畑、水田などによる農村風景を再現
かなん道の駅 河南町 2004(平成16)年	面積 1ha 入園料 無料 施設 農産物直売所、農産物加工施設など 管理運営 河南町:指定管理者(農事組合法人 かなん) 特徴 直売所では地場農産物や、それらを使用した手作りの加工品等を販売
ワールド牧場 河南町 1989年(昭和64)年開設	面積 不明 入園料 1,600円(大人のみ表記) 施設 動物ふれあい広場、イベント開催施設、体験施設など 管理運営 有限会社ワールド牧場 特徴 小動物と触れ合うことのできる体験メニューや空間が充実
道の駅 奥河内くろまろの郷 河内長野市 2014(平成26)年開設	面積 2ha 入園料 無し 施設 地産地消レストラン、農産物直売所、林業総合センター、歴史学習館など 管理運営 河内長野市:指定管理者(一富士ケータリング株式会社) 特徴 域の旬の食材や特産品を活かした料理提供のほか、周辺施設や自然を満喫できる体験プログラムが充実

名称	施設の内容
大阪府立 花の文化園 河内長野市 1990(平成2)年開設	面積 10ha
	入園料 550円(12~1月は340円)(大人のみ表記)
	施設 大温室、花の工房、ツリーハウス、展望デッキ、花時計など
	管理運営 大阪府:指定管理者(住友林業緑化・E-DESIGN共同企業体)
	特徴 大温室やぼたん園、バラ園、あじさい園、つばき園などがあり、季節ごとに様々な草花や花木が楽しめる植物園
関西サイクル スポーツセンター 河内長野市 1974(昭和49)年	面積 20ha
	入園料 800円(大人のみ表記) ※アトラクション別料金
	施設 サイクリングコース、自転車版ジェットコースター等のアトラクション、キャンプ場など
	管理運営 一般社団法人自転車センター
	特徴 自転車にまつわるアトラクションが充実しており、3月から9月はキャンプ場が利用可能



※ベース図はグーグルマップを使用

4 サウンディング調査の結果概要

■目的

富田林市農業公園（サバーファーム）を対象に、質の高い公園空間づくりに向けた施設の再整備、管理手法、空間の特性を活かしたプログラム等による市民サービスの提供、及び施設や周辺地域の魅力向上等について、市場性の有無を含めた様々な可能性を探り、今後の事業手法を検討する際の参考とすることを目的としている。

「サウンディング型市場調査」とは

事業を検討するにあたり、民間事業者との対話を通じ、広く意見、提案を求める市場調査で、検討の早い段階において、利活用の方向性、市場性の有無、市場性の確保に向けたアイデアを得ることにより、幅広い検討を可能とするもの。

■サウンディング調査の実施概要

項目	実施日程	参加者数
現地説明会	令和3年6月28日	16団体
サウンディング（対話）の実施	令和3年8月4～18日	6団体

■サウンディング調査結果の概要

調査結果の概要は以下のとおりである。

① 事業内容を主とする提案

- ・ 飲食の提供や地元産農産物の販売に関する新たな取組
- ・ 農業体験に関する新たな取組
- ・ 周辺施設との連携による地域活性化の取組
- ・ 障がい者雇用など農福連携の取組

② 施設整備を主とする提案

- ・ ドックランの設置
- ・ キャンプ場の設置
- ・ 休憩所の増設

③ 管理運営を主とする提案

- ・ 入園料に関すること
- ・ 指定管理期間に関すること
- ・ 農地所有者との連携に関すること

5 新たな方向性

(1) サバーファームの特徴と課題のまとめ

現状評価を踏まえ、サバーファームの特徴と課題を以下に整理する。

① 年間を通じた多様な農業体験メニューがあり、周辺地域にない貴重な存在

- ・ 収穫体験20種類、植付体験15種類、料理・工作体験6種類で、全部で年間41種類の多様な農業体験メニューがある。特に、いちご狩り、ぶどう狩り等が安定した人気がある。
- ・ 一方で、収支構造的にはいちご狩り、ぶどう狩りは優良であるが、他は厳しい状況である。

② 農産物直売所である「にこにこ市場」の安定的な集客

- ・ にこにこ市場の近年のレジカウント件数は増えており、安定的な集客により、サバーファーム全体の売上の1/3程度（約1億円）を占めるなど、重要な収入源となっている。
- ・ 一方で、地元農産物の減少に伴う仕入れ品の増加、全体として低価格路線の商品構成となっており、本市の農業振興や農家の所得向上への結びつきが強くない状況である。

③ 巨大マーケットの近くに立地し、かつ広大で手入れの行き届いた農業公園

- ・ 大阪都心部から1時間程度の便利な距離で、かつ約870万人の大阪府人口などの巨大マーケットを抱える場所にサバーファームは立地している。
- ・ また、約20haの広大な敷地で、ゆったり過ごせる手入れの行き届いた農業公園となっている。
- ・ 一方で、敷地内の農地部分は農業振興地域の農用地区域となっており、農地として利用する必要がある。農地以外の活性化のための利用について限られた非農用地部分で対応することになる。

④ 地産地消や農業に対する社会的な関心が高まっている

- ・ ウイズコロナやアフターコロナの中で、暮らしや地域、社会の見直しが進み、地産地消を中心とする食や農業に対する社会的関心が高まっている。
- ・ サウンディング調査においても、サバーファームへの関心や評価する意見も多く、サバーファームを活性化するためには追い風となっている。

⑤ 雇用創出や地元農家の所得向上の場となっている

- ・ 指定管理者の農事組合法人富田林市南地区協同組合は、地元住民も含めて正職員、契約職員、パート職員を合わせ約50名が従事しており、雇用創出に一定の役割を果たしている。
- ・ また、にこにこ市場への農産物の出荷を通して、地元農家を中心に市内農家の所得向上の一助となっている。一方、出荷農家や農産物の量は現状では限定的である。

⑥利用者数が少なく、減少傾向

- ・利用者数は平成9年度の14.3万人をピークに、コロナ前の令和元年度で約5.7万人と大きく減少している。
- ・大阪府という大きなマーケットを抱える立地条件の中で、堺市にあるハーベストの丘が令和元年度に38.8万人、富田林市内にある府営錦織公園が平成28年度に61万人の利用者があることと較べても、利用者数は低い水準であり、逆に、伸びしろが大きいといえる。

⑦農業公園の目玉であるべき「食や農業体験」の売上が多くない

- ・一般的には農業公園の事業の目玉は、農業体験や飲食（レストラン）、農産物や加工品などの販売であるが、サバーファームの場合は、ぶどうやいちごの農業体験は人気があり、一定収益が出ているが、それ以外については、魅力の面でも、経営面でも厳しい状況である。
- ・また、農産物直売所であるにこにこ市場についても、品ぞろえ、地産地消、見せ方などの観点からもっと磨きをかけ、売上向上に結び付けられる可能性がある。

⑧指定管理料への依存度が高い収入構造

- ・指定管理者の総収入の約3億円の1/3程度が指定管理料、1/3程度がにこにこ市場の売上、残りの1/3が入園料や農業体験料、レストラン等の売上となっている。
- ・約20haの敷地を適正に維持管理する苦労は多いが、本来の目玉である食や農業関係の自主事業を収入の柱とすべきところを、1/3を指定管理料に依存している収入構造は問題である。
- ・そして、開園以来27年間その状況は継続しており、公費の使い方として検討が必要である。例えば、堺市のハーベストの丘は指定管理料0円で運営している。

⑨入園料の設定が検討課題

- ・入園料は条例で定められており、現状では年間通じて一定料金である。他の農業公園等では、季節によって料金設定を変える場合や、入場料を無料で駐車場代を徴収する場合もある。
- ・入園料が通年同じということは、常に一定の価値を提供すべきだという考え方もある。また提供価値や競合類似施設と較べて料金自体が適正かということもあるため、料金設定は今度の検討課題である。

⑩時代ニーズに対応した経営体制（主体）への転換が課題

- ・サバーファーム開設の経緯や農地開発事業の地権者との関係もあり、開設当初から27年間、農事組合法人が経営主体となっている。それにより、地元雇用の創出、地域農業との連携、そしてサバーファームも適正に維持管理されてきたという実績もある。
- ・一方で、農事組合法人の理事者層やスタッフも時代とともに変わり、サバーファームに求められる役割や期待も大きくなる中で、それに対応し、さらなる集客や活性化を図っていくためには現行の経営体制では難しい面もある。

(2) サバーファームのめざす姿

サバーファームの特徴と課題のまとめを踏まえて、将来めざす姿を以下の通りとする。

1) コンセプト

① 市内外から誘客し、市内への回遊を促す「市内最大の集客拠点」

現状の集客数は、施設のポテンシャルやマーケットサイズ等を考えればかなり低い水準にある。サバーファームを本市の中心的な「集客拠点」と位置づけて、現状のコンテンツを見直し、プロモーションを強化することによって、市内外からの来訪者をさらに誘客し、市内へ回遊を促して、交流人口の増加や関係人口の形成などを通じて、地域経済波及に大きく貢献する役割を担うことをめざす。

② 大阪府内最大規模の「食と農ある暮らしの体験拠点」

サバーファームは季節に応じた多種多様な農業体験ができることが1つの特徴であり、大阪府内での他の事例はない。食や農に対する関心の高まりを追い風に、健康や福祉、教育・研修など多様な視点で食や農を捉え、個人や家族、企業、学校、各種団体、子ども、高齢者、障害者などのお客様とサバーファームがつながり続け、お客様自らの暮らしにとって継続的に役立つような、食と農の総合的な体験拠点をめざす。

③ 市内の農家をはじめとする「多様な事業者が関わる地域活性化拠点」

サバーファームの現状の農家等の関わりは、にこにこ市場に出荷する東条地区を中心とする一部の農家など限定的である。本市の農業公園であるからには、市内の農家、特に東条地区の農家をはじめ、飲食や食品加工・流通、観光、和洋菓子店など多様な関係する事業者をも関わり、コラボレーションすることによって新しい仕事生まれ、活性化することが求められる。そうした食と農に関わる仕事の繋がりによる地域活性化拠点をめざす。

2) 将来像（スローガン）

コンセプトを踏まえて、サバーファームの将来像を一言で以下のように表現する。

農ある暮らしの楽しさをとことん遊び、学べるフィールド

3) おもなターゲット

- ・食や農の体験の場をサバーファームで持ち、通いたい大人 ※関係人口
- ・子どもに食や農の暮らしの楽しさを学ばせたい大人（ファミリー）
- ・子どもに食や農の暮らしの楽しさを学ばせたい学校・団体等
- ・食や農に関心ある大人、自然の中でゆったり過ごしたい大人

4) めざす姿のイメージ例

①市内外から誘客し、市内への回遊を促す「市内最大の集客拠点」のイメージ例

- 富田林市に市内外から集客する圧倒的な存在になる。
 - ・入場者はこれまでのピークであった15万人を踏まえて、目標としては30万人をめざす。
- 集客を重視したアトラクション機能の導入（既存施設の見直し、リノベーション）
 - ＜例＞
 - ・キャンプ場（宿泊、デイキャンプ等）
 - ・BBQ、ドッグラン
 - ・花畑、芝生広場
 - ・魅力のある直売所の設置
 - ・おしゃれで落ち着くレストラン、カフェ
 - ・アウトドアのキッチンレストラン
 - ・色彩や色遣いに配慮した演出（花、サインなど）
- 将来的には、道の駅としての認定・登録
- 周辺資源や市内資源との連携
 - ・周辺に立地する富田林市立総合スポーツ公園、宿泊施設等との連携
 - ・寺内町など市内の観光資源と連携（着地型ツアー等の実施等）

②大阪府内最大規模の「食と農ある暮らしの体験拠点」のイメージ例

- 農のあるライフスタイルが見られる、教えてもらうことができる、体験できる。育て、収穫し、調理して食べるという川上から川下まで体験できる。
 - ・農業体験農園（専門家との交流型の植付け、もぎとり体験）
 - ・調理体験
 - ・食育体験
- 健康農園のオーナー型・研修型の導入
 - ・個人、家族タイプ
 - ・企業タイプ、団体タイプ
 - ※年会費制で研修付き、年間栽培・収穫付き
- 大阪産（もん）体験農園
 - ・府内の各種産地、なにわの伝統野菜等を栽培
- 人気アイテムの強化
 - ・いちご、ぶどう等
 - ・ネット予約等の導入
- サバーファームと地域とのつながりが見える
 - ・農産物直売所に出展している農家による体験農園の実施
 - ・農産物直売所に出展している農家による農産物の発送の仕組み

③市内の農業をはじめとする「多様な事業者が関わる地域活性化拠点」のイメージ例

- 東条地区の活性化、連携
 - ・レモン、みかん等を活用した東条特産品づくり（惣菜、パン、スイーツ、ジュース、ドレッシング、酒）、サバーファームでのPR、販売
 - ・体験農園などの施設利用者と東条地区（農家）との農業を通じた交流活動
- 直売機能の強化（農家の所得向上）
 - ・市内農家との連携強化、作付け計画・指導 等
 - ・集荷システム
- 動くサバーファーム
 - ・集荷機能や直売機能、PR機能等を持つバスやトラック便の運行
- 農福連携
 - ・市内事業者との連携（障がい者雇用促進法）、授産施設との連携
- 新規農業者の研修受け入れ
 - ・独立するまでの副業
 - ・コミュニケーション農業のスキルアップ研修 等
- 市内事業者との連携
 - ・食品加工業者と連携した名物となる商品開発
 - ・スイーツ店等と連携した商品開発
- 大学や高校等との連携
 - ・大阪府内の大学や農業大学校、高校と連携した取組（農業研修の受入、商品開発等）
 - ・芸術系大学との連携（例：サバーファームのアートキャンパス化等）

（3）今後の施設と運営のあり方

サバーファームのめざす姿を実現するためには、今後の再整備を含む施設のあり方や、運営のあり方は以下の通りとする。

- 現有施設の維持管理と活用を基本とする。需要等に応じて、指定管理者と市との協議により既存施設の用途を変更して活用することもあり得る。
- 新規施設の整備については、農業振興地域整備法の関係から、非農用地部分（駐車場含む）において必要に応じて対応する。施設整備は基本的には指定管理者として実施する。
- 運営については、現行の指定管理方式を含む「官民連携」を想定するが、上記のあり方を実現するための経営ノウハウを有する事業者の参入を促す。
- 時代状況やニーズに対応した広報戦略の実施（デジタルマーケティング、SNS活用等）
- 来訪者の声を運営にフィードバックする仕組みの実装

(4)市の取組方針と今後の予定

1)取組方針

①現行の指定管理者制度の見直し

次期の指定管理の期間開始が令和6年4月からであることから、次期からの改定をめざして以下の方針で見直す。

○非公募型から公募型へ移行

- ・近年の法改正により、民間事業者が農地を借り農業経営を行いやすくなったことや、市として上述のめざす姿を求めていく視点から、公募型への移行は必須

○利用料金制の導入

- ・入園料設定について検討が必要

○指定管理期間の見直し

- ・現行は5年であるが、指定管理者の投資を誘導するためには、5年以上が必要である。例えば、10年とするか、5年更新+5年とするかなどの検討が必要。

○指定管理料の精査

- ・現行の指定管理料の設定については、これまでの継続的な実績から設定している。今後は、非収益部門に係る経費の算出や収益部分での売上や利益等の見込み等を検証したうえで設定していく。
- ・自主事業の実施により、非収益部門の経費をカバーするレベルの収益を上げてもらい、収益部分の一定割合は市に納付するスキームをめざす。

○必要に応じて、条例、規則改正（入園料の改正など）を行う。

②公募資料の作成

サバーファームのめざす姿に基づく運営方針や、次期の指定管理者制度の見直し等を踏まえた公募資料を作成する。

2)今後の予定

年度	内容
令和4年度	<ul style="list-style-type: none"> ○次期指定管理に向けた新たな管理運営制度の検討、計画づくり <ul style="list-style-type: none"> ・現行の管理実態の詳細把握 ・民間事業へのニーズ調査、把握等ヒアリング ・新制度のスキームづくり（農事組合法人の関与、協議を含む） ○公募資料の作成（9月迄） ○指定管理者選定委員会にて公募、選定（10月～12月） ○議会の同意（3月）
令和5年度	<ul style="list-style-type: none"> ○指定管理者との協定締結 ○必要に応じて、条例・規則改正 <ul style="list-style-type: none"> ※次期指定管理者による準備期間（組合との調整を含む）として、

	概ね1年程度必要 ※必要に応じて、翌年度以降にハード整備に係る費用が必要
令和6年度	新たな指定管理のスタート