

公の施設の指定管理者の指定（大平宿生活原体験施設）について

1 公の施設の概要

(1) 基本情報

ア 施設名（通称）	大平宿生活原体験施設		
イ 所在地	飯田市上飯田7906番地3ほか		
ウ 設置年月日	平成5年3月31日		
エ 設置目的	豊かな自然及び歴史的な建造物とのふれあいによる自然保護の学習の場を提供し、かつ、観光事業の振興に資すること。		
オ 施設・設備	古民家9棟及び蔵1棟		
	からまつ屋	木造板葺平屋建	建築面積 122.28㎡
	下紙屋	木造平屋建	建築面積 153.99㎡
	深見荘	木造平屋建	建築面積 77.84㎡
	やまちゃん大蔵屋	木造板葺平屋建	建築面積 104.76㎡
	おおくら屋	木造板葺平屋建	建築面積 123.24㎡
	八丁屋	木造板葺平屋建	建築面積 110.72㎡
	藤屋	木造板葺平屋建	建築面積 116.40㎡
	中村屋	木造板葺平屋建	建築面積 120.79㎡
	水道屋	木造板葺平屋建	建築面積 92.82㎡
	蔵	補強コンクリートブロック2階造	建築延面積 26.64㎡
カ 施設の写真	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p><藤屋 外観></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><八丁屋 内観></p>  </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;"> <p><おおくら屋 外観></p>  </div> <div style="text-align: center;"> <p><からまつ屋 外観></p>  </div> </div>		

(2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	産業経済部商業観光課
イ 現在の管理方法	指定管理者制度
ウ 指定管理者制度導入年月日	平成18年4月1日
エ 現在の指定管理者名（募集方法）	株式会社南信州観光公社（非公募）
オ 現在の指定管理期間	令和2年4月1日から令和5年3月31日まで
カ 指定管理者が行う業務	<p>(1) 施設の利用の許可に関する業務</p> <p>(2) 施設の利用に係る料金徴収に関する業務</p> <p>(3) 施設の建物、敷地及び設備維持並びに管理に関する業務</p> <p>(4) 施設の利用促進を図る業務</p>

(3) 利用の状況（有効性）

ア 営業（開館）状況	令和2年度	令和3年度	備考
日数	194日	222日	
利用者数	199人	181人	
その他			
イ 利用者のニーズ・意見等	<p>施設の鍵の返却時に聞き取った利用者の声は次のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・携帯が繋がらないため、話す時間が増え、知恵を出し合う機会ができる。 ・周りの人とのつながりや人の温もりを思い出させてくれる場所である。 ・火を使う昔ながらの生活が体験できる貴重な場であり、現代社会の中で忘れられた文化や、人間的な価値観に気づかせてくれる。 		
ウ 利用者のメリット（利便性の向上、利用者の増加、地域活性化等の効果）	<ul style="list-style-type: none"> ・体験型観光についての知識と経験がある管理者であるため、自然と歴史的建造物を活用した生活原体験の環境が整えられ、施設利用者の利便性が向上している。 		

(4) 収支の状況（効率性）

ア 決算	令和2年度（円）	令和3年度（円）	備考
収入（A）	1,406,245	714,292	
施設利用料等収入	528,178	123,733	
市支出の指定管理料	523,000	523,000	
その他（臨時休業補助金）	355,067	67,559	
支出（B）	1,782,232	1,692,225	
人件費	551,300	499,700	
委託料	490,600	424,300	
光熱水費	67,681	70,183	
消耗品費	29,891	29,322	
修繕費	11,770	0	
通信運搬費	23,980	25,960	
手数料	130,960	126,960	
保険料	65,050	84,800	
事務費	411,000	431,000	
収支（A－B）	-375,987	-977,933	
イ 運営上のメリット（経費の節減、職員事務量の削減の効果）	<p>・施設の維持管理及び体験型観光の専門的知識を有する人員を配置することにより、直営の場合に必要な事務や労力、経費などを抑えることができた。</p>		

2 指定管理者選定の経過

(1) 募集の状況

ア 募集方法（公募・非公募）	非公募
非公募の理由	<p>当施設は「学習の場の提供と観光事業の振興」を設置目的としており、目的を満たすために、観光事業のノウハウや専門性を有し、学習的な利用とあわせた事業展開ができる主体による管理が求められる。㈱南信州観光公社は、施設を活用した体験教育旅行などの取組実績があり、観光まちづくり法人として観光事業にも精通しているため、非公募による指定管理継続により、設置目的を満たす管理が期待できる。</p>
イ 指定管理者が行う業務	<p>大平宿生活原体験施設指定管理業務仕様書抜粋</p> <p>7 本業務の内容</p> <p>(1) 施設の建物、敷地及び設備の維持並びに管理に関する業務</p> <p>ア 施設及び設備保守点検業務</p> <p>(ア) 施設利用者が、快適に施設を利用できる良質な環境を提供すること。</p>

イ 指定管理者
が行う業務

- (イ) 施設設備を適切に管理するために、日常的に点検を行うこと。
 - (ウ) 設備の確実性、安全性及び経済性に配慮して、管理すること。
 - (エ) 建築物、設備機器等の不具合を発見した際には、速やかに商業観光課へ報告し、適切な方法により対応すること。また適切な記録を残すこと。
 - (オ) 簡易な修繕が必要な場合は、1件あたり10万円（消費税含む。）未満のものについては指定管理者が修繕費を負担して修繕を行うこと。簡易な修繕の範囲を超える場合は、市と別途協議するものとする。
- イ 清掃業務及び衛生管理業務
- (ア) 施設用品等について、良好な環境衛生、美観の維持を心がけ、施設内の適切な環境衛生を維持し快適な空間を保つために、清掃業務を実施すること。
 - (イ) 消耗品は常に補充された状態にすること。
- ウ 敷地管理業務
- 景観を保持するため、敷地内における除草等維持管理を行うこと。
- エ 現状変更時の申請義務
- 施設の現状を変更する場合は、市の許可を受けるための申請を行うこと。
- オ 事故及び災害時の対応
- 施設利用者の安全確保、財産の保全を図るため、緊急時対策、防犯・防災対策について連絡体制を構築すること。
- カ 情報の取扱い
- (ア) 本業務にあたって知り得た業務上の機密を外部に漏らしたり、又は他の目的に利用してはならない。
 - (イ) 本業務に関することについて、飯田市情報公開条例に準じ、情報公開に応じなければならない。また、市の情報公開に関する施策のため必要な取組を求めた場合は、これに応じなければならない。
- (2) 施設の利用の許可に関する業務
- ア 施設利用の基準等について記載した利用規程を作成し、市と協議し決定すること。
- (ア) 利用目的に関すること。

<p>イ 指定管理者が行う業務 (つづき)</p>	<p>(イ) 利用時間帯に関する事 (ウ) 利用手続、利用申請の受付期間等に関する事 (エ) 施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）及び利用料金の減免に関する事 (オ) その他の利用条件、利用制限及び利用の取消しに関する事 イ 利用規程に基づき、利用の許可を行う事 ウ 以下の場合については利用を許可しないものとし、利用規程への位置づけを行う事 (ア) 公の秩序又は善良の風俗を害するおそれがあるとき (イ) 施設の建物、設備若しくは備品をき損、汚損等した場合又はそのおそれがあるとき (ウ) 施設の維持管理上不相当と認められたとき エ 受付簿等による利用状況の把握を行う事 (3) 施設の利用に係る料金（以下「利用料金」という。）の額、利用料金の納付の方法及び利用料金の還付の方法を定め、並びに利用料金を徴収する業務 (4) 施設の利用促進を図るために必要な業務 ア 施設を利用した生活原体験のプログラムを造成すること イ 施設周辺の保存や整備に関わる団体や個人と協力し、体験型事業を展開すること ウ 大平宿の保存再生を目的とした大平憲章の精神を尊重し、施設を利用することで施設の保存整備につなげる取組を実施すること (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に指定する業務</p>
<p>指定管理料</p>	<p>上限 700,000円</p>

(2) 選定の結果

ア 団体の概要

(ア) 名称・商号	株式会社南信州観光公社
(イ) 代表者	代表取締役社長 高橋 充
(ウ) 所在地	飯田市育良町1丁目2番地1
(エ) 設立年月日	平成13年1月9日
(オ) 設立目的	<ol style="list-style-type: none"> 1. 一般旅行業 2. 広域観光振興のためのマーケティング、及びマネジメント 3. 観光案内に関する業務 4. 観光開発に関する設計並びにコンサルタント業務

(オ) 設立目的 (つづき)	5. 観光土産品等の製造・加工販売 6. 観光に関する宣伝・広告業務 7. 旅館・ホテル、土産品販売店等の社員教育研修 8. 観光開発のためのイベントの企画・実施 9. 損害保険代理業 10. 前各号に付帯する一切の業務
(カ) 基本財産	-
(キ) 役員・職員	取締役9名

イ 選定の理由（令和4年飯田市告示第163号）

<p>候補者は、平成30年12月に観光地域づくりのかじ取り役でもある地域連携DMOに登録された観光地域づくり法人であり、自然や文化など地域資源を活用した体験プログラムの実績を有している。</p> <p>また、候補者は、大平宿においても生活原体験による体験教育旅行を実施し、都会から多くの子どもたちを受け入れていることから、施設の設置目的に沿った事業展開及び管理運営が期待できる。</p>

(3) 評価の視点（適格性）

区分	配点	得点	評価
ア 指定管理者としての適性	10	9.0	施設の設置目的を理解し、管理運営に関する基本方針・事業計画が提案された。団体の財務状況は良好であり、管理運営を行うための能力は十分である。
イ 施設の有効活用	20	17.0	施設の機能を十分に生かし、団体向け体験学習プログラムや体験教育旅行などの計画が提案された。
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	15.0	利用者のニーズの把握や自己の管理運営状況をチェックし、常にサービスの質を維持・向上させる取組が提案された。
エ 事業収支（収支の妥当性）	20	15.0	事業計画に基づく適切な収支予算の見積りが提案された（(4)に掲載のとおり）。
オ 職員配置等の管理体制	10	7.5	業務に従事する人員について、適切な人的配置が提案された。
カ 危機管理の対応等	10	7.0	事故防止の安全対策や、事故発生時の対応が十分に検討されている。
キ 地域連携・地域貢献	10	7.5	地域内の関係者や関係団体との連携を強化する意図が見られる。
合計	100	78.0	

（備考）適格の可否基準は、評価得点の合計50点以上と定めた上で評価

(4) 提案された令和5年度の事業収支（収支予算の見積り）

項目	金額（円）
収入（A）	2,100,000
指定管理業務に係る収入	2,100,000
市支出の指定管理料	700,000
施設利用料等収入	1,400,000
その他の収入	0
支出（B）	2,100,000
人件費	1,500,000
委託料	78,000
光熱水費	65,000
消耗品費	30,000
修繕費	5,000
手数料	70,000
事務費	352,000
収支（A－B）	0