

公の施設の指定管理者の指定（飯田市上村簡易宿泊施設高原ロッジ下栗）について

1 公の施設の概要

(1) 基本情報

ア 施設名（通称）	飯田市上村簡易宿泊施設高原ロッジ下栗
イ 所在地	飯田市上村1250番地
ウ 設置年月日	昭和62年3月13日
エ 設置目的	市内における観光事業の振興と推進に資する
オ 施設・設備	宿泊施設（収容人数37名） 鉄骨2階建 客室（洋室14部屋・和室3部屋）、食堂、大広間、男女浴室、 トイレ （敷地面積694㎡ 建築面積366.20㎡）
カ 施設の写真	

施設全景



食堂



客室



(2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	産業経済部 遠山郷観光振興室
イ 現在の管理方法	指定管理
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）	株式会社大空企画（非公募）
オ 現在の指定管理期間	令和2年4月1日～令和5年3月31日
カ 指定管理者が行う業務	<p>(1) 施設の利用の許可（施設において物品を販売しようとする者に対する許可を含む。）に関する業務</p> <p>(2) 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</p> <p>(3) 施設の建物、敷地及び設備の維持管理に関する業務</p> <p>(4) 施設を利用する者の利便を図るため飲食物及び物品等の販売を行う業務</p> <p>(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>

(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	302日	240日	
利用者数	154人	188人	
その他（テイクアウト）	—	1,010件	
イ 利用者のニーズ・意見等	<ul style="list-style-type: none"> ・立地する下栗地区には近年まで当該施設以外に2軒の民宿があったが、コロナ禍や高齢化等によりいずれも営業を休止している中で、地区内の唯一の宿泊施設であり、積極的に宿泊客を受け入れ地域経済の活性化に寄与している。 ・地元食材を積極的に活用した料理など好評を得ている。 		
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"> ・コロナ禍での人流抑制緩和の中、南アルプス登山客の対応もなされている。 ・団体旅行から少人数旅行が主流となっている中で、宿泊機能を維持することにより受入れ客の滞在時間を増やし地域経済の活性化に繋がっている。 		

(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）	4,844,821	6,149,020	
施設利用料等収入	4,623,003	5,837,908	
市支出の指定管理料	221,818	222,727	
その他（休業補償金）	0	88,385	
支出（B）	6,213,220	5,932,221	
人件費	2,330,596	1,000,000	
委託料	0	0	
光熱水費	1,075,724	1,648,116	
消耗品費	356,536	546,248	
修繕費	282,600	432,971	
通信運搬費	222,390	340,723	
手数料	0	0	
事務費	957,942	468,663	
保険料	13,800	13,800	
仕入等	837,186	1,282,652	
衛生管理費	136,446	199,048	
その他	0	0	
収支（A－B）	△1,368,399	216,799	
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）	<ul style="list-style-type: none"> ・民間事業者が持つ専門性、経験、実績などを活かし、自主事業を企画・実施するなど、効率的・効果的な管理運営を行うことで、経費の削減と施設の管理運営にかかわる職員の事務量の削減が図られた。 		

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	<ul style="list-style-type: none"> ・地域住民で組織する団体に管理運営を委ねることで、この地域における効果的な施設の管理運営が期待できる。 ・また、将来的な売却を視野に入れ、交渉する予定があるため、非公募とする。

イ 指定管理者 が行う業務	飯田市上村簡易宿泊施設指定管理業務仕様書抜粋 (1) 施設の利用の許可（施設において物品を販売しようとする者に対する許可を含む。）に関する業務 (2) 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 (3) 施設の建物、敷地及び設備の維持管理に関する業務 (4) 施設を利用する者の利便を図るため飲食物及び物品等の販売を行う業務 (5) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に定める業務
指定管理料	上限 674,000円
ウ 応募者数	1 団体

(2) 選定の結果

ア 団体の概要

(ア) 名称・商号	合同会社チロルジヤパン下栗
(イ) 代表者	業務執行社員 胡桃澤勝久
(ウ) 所在地	飯田市上村1250番地
(エ) 設立年月日	令和元年6月3日
(オ) 設立目的	1 地域づくり活動及びまちづくりに関する諸団体、行政との連携、調整に関する事業 2 地域振興を図るための事業及び各種イベント実施に関する事業 3 空き家、空き地、耕作放棄地等の活用事業 4 特産品の企画、開発、販売及び農産物・酒類の販売事業 5 飲食店業 6 宿泊関連事業及び観光関連事業 7 旅行サービス手配業 8 前各号に附帯する一切の業務
(カ) 基本財産	資本金 30万円
(キ) 役員・職員	有限責任社員：1名（業務執行社員兼代表社員）

イ 選定の理由（令和4年飯田市告示第162号）

<ul style="list-style-type: none"> ・当該団体は本施設を活用して地域の活性化を図るために立ち上げられた法人であり、市の観光施策及び遠山郷観光振興ビジョン・戦略計画を推進する意図が十分理解され、的確な管理運営が期待できる。 ・これまでも現指定管理者の構成員として施設をより多くの方々に利用してもらえるような取組がなされ、最近では登山者を多く受け入れ早朝の出発者への朝食や昼食の提供、また登山口への送迎など、きめ細やかなニーズに対応されており、リピーターも抱えているなど実績を積み上げてきた。 ・また、代表社員は地域出身者であることにより地域との連携が図られ、地域の拠点としての機能性が高まることで、地域活性化が期待できる。
--

(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	8.13	設置目的を理解しており適正あり
イ 施設の有効活用	20	15.00	キャッシュレス対応など時代の要望を捉えた活用を検討
ウ 利用者対応 (改善姿勢)	20	18.75	多様な利用者要望を理解し対応する姿勢有り
エ 事業収支 (収支の妥当性)	20	12.50	近年の事業実績から妥当
オ 職員配置等の管理体制	10	7.50	繁忙期対応を含め適切な配置である
カ 危機管理の対応等	10	7.50	マニュアルを熟知し、経験と実績あり
キ 地域連携・地域貢献	10	8.13	地域活動と連携した管理運営が期待できる
合計	100	77.51	

(備考) 適格の合否基準は、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)	5,492,000
指定管理業務に係る収入	5,492,000
市支出の指定管理料	674,000
施設利用料等収入	4,815,000
その他の収入	3,000
支出 (B)	5,492,000
人件費	1,524,000
仕入	1,572,000
光熱水費	1,089,000
通信費	107,000
保険料	14,000
修繕費	91,000
消耗品費	395,000
環境衛生費	240,000
手数料	0
委託料	0
事務費	460,000
収支 (A - B)	0