

公の施設の指定管理者の指定（飯田市保健休養施設）について

1 公の施設の概要

(1) 基本情報

ア 施設名（通称）	飯田市保健休養施設（沢城湖レストハウス・キャンプ場）
イ 所在地	飯田市大瀬木2627番地131他
ウ 設置年月日	平成7年12月22日
エ 設置目的	市民の自然とのふれあいによる保養及び健康の増進並びに観光事業の振興に資すること。
オ 施設・設備	(ア) 飯田市管理地 敷地面積 103,892.82㎡（内 借地32,355.08㎡） (イ) レストハウス a 構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板葺平屋建て b 建築面積 132.49㎡ c 設備 厨房 (ウ) キャンプ場 飯田市管理地内 (エ) 公衆トイレ a 構造 木造瓦葺平屋建て b 建築面積 10.35㎡
カ 施設の写真	レストハウス  キャンプ場  公衆トイレ 

(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）	飯田高原保健休養地管理組合（公募）
オ 現在の指定管理期間	令和4年4月1日から令和7年3月31日まで
カ 指定管理者が行う業務	(1) 休養施設の利用の許可に関する業務 (2) 休養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) 休養施設の建物、敷地及び設備の維持並びに管理に関する業務

(3) 利用の状況（有効性）

ア 営業（開館）状況		令和４年度	令和５年度	備考
日数		360日	360日	
利用者数		2,596人	2,184人	
イ 利用者のニーズ・意見等		施設の利用者や地元住民からは次のような意見・感想があった。 (ア) 管理人が丁寧、親切な対応をしている。 (イ) 周辺の適切な間伐などによって良好な景観を維持してほしい。 (ウ) 動物たちと触れ合える施設としていって欲しい。 (エ) 和式トイレは子供には使いにくい。		
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)		指定管理者を指定したことで、管理地内の除草対応や危険樹木の状況などが、現地管理人により常に把握・実施でき、利用者の安全が確保できている。 自然に親しむプログラムなど指定管理者の工夫により、保養と健康増進、飯田市の観光事業の振興に寄与できた。地域の提言を踏まえた整備を進めることで当該施設をより活用することができると考えられ、この地域一体を盛り上げようという地元の機運の高まりを実現できる。		

(4) 収支の状況（効率性）

ア 決算		令和４年度（円）	令和５年度（円）	備考
収入（Ａ）		3,833,361	4,264,658	
施設利用料等収入		1,292,550	1,194,030	
市支出の指定管理料		2,400,000	2,940,000	
雑収入		140,811	130,628	
支出（Ｂ）		3,814,040	4,080,203	
人件費		2,140,800	2,400,000	
消耗品費		21,220	43,480	
燃料費		157,783	190,903	
光熱水費		669,107	462,912	
通信運搬費		76,320	101,620	
委託料		268,250	415,628	
手数料		113,260	144,800	
修繕費		77,000	0	
事務費その他		290,300	320,860	
収支（Ａ－Ｂ）		19,321	184,455	
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）		施設管理をはじめ、専門的な知識を持つ人員の配置など、年間を通じて必要となる多くの事務や事業を指定管理者に行わせることで、その労力を削減することができた。		

(5) 外部評価

令和6年度末で指定管理協定期間が終了する施設の実績評価（上記(1)から(4)までに記載の内部評価）に対する外部評価の結果

評価機関	飯田市行財政改革推進委員会	
評価期日	令和6年7月17日	
評価結果	総評	・おおむね良好な管理状況と確認した。
	特記事項	・施設運営において、賑わいのある雰囲気を目指す意見があった。

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	現指定管理者は、伊賀良まちづくり協議会、地権者らで構成された団体であり、当該施設の課題や特性をよく理解している。また、当該施設の今後の整備・活用に関する構想を持ち、引き続き、施設管理を委ねることが、効果的な運営ができると見込めるため。
イ 指定管理者が行う業務	飯田市保健休養施設指定管理業務仕様書抜粋 9 本業務の内容 (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 ア 施設及び設備保守点検及び応急の処置 (ア) 施設利用者及びキャンプ場の利用に伴う宿泊者が、快適に施設を利用できる良質な環境を提供すること。 (イ) 施設設備を適切に管理するために、日常的に点検・見回りを行うこと。 (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、速やかに応急処置を行うこと。また適切な記録を残し、その内容を市へ報告するものとする。 (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。ただし、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) 施設備品等について、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) 施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めるとともに、分別を適切に行うこと。 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、樹木の伐採等維持管理を行うこと。ただし指定管理者が自ら処理するには危険であると判断したものについては、市から業者に委託するため、その状況がわかる写真等を付して市に報告すること。 エ 原状変更時の申請義務

	施設の原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 (ア) 施設利用者及びキャンプ場の利用に伴う宿泊者の安全確保、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。 (イ) 指定管理者は、施設利用者が負傷した場合にはその程度に応じて迅速かつ適切に対処し、直ちに市へ報告するものとする。また、その原因が施設による場合は、直ちに使用中止等の措置をとり、事件について市へ報告するものとする。 カ 遺失物の管理 指定管理者は、施設の敷地内で遺失物を拾得した場合は、貴重品については速やかに警察へ届け出すること。それ以外のものについては遺失物法他、関係法規の規定に従い対応すること。 (2) 施設の利用の許可（施設において業として収益事業を行う者に対する当該実施に係る許可を含む。）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。 (イ) 利用時間帯に関すること。 (ウ) 利用手続、利用申請の受付期間等に関すること。 (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こと。 (オ) その他の利用条件、利用制限及び利用の取消に関すること。 イ 利用規程に基づき、利用の許可を行うこと。 ウ 以下の場合については利用を許可しないものとし、その旨利用規程への位置づけを行うこと。 (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たとき。 エ 受付簿等による利用状況の把握を行うこと。 (3) 利用料金の額、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) 利用者アンケートの実施
--	--

	指定管理者は、利用者からの意見聴取や満足度等の把握を行うため、定期的または適宜に、アンケート調査を実施すること。 (5) 情報の取り扱い (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たりしてはならない。 (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。 (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に指定する業務		
ウ 指定管理業務に係る運営経費の試算	項目	金額（円）	備考
	支出（ア）	4,260,000	
	人件費	2,470,000	
	維持管理費	276,000	
	一般経費	1,379,000	
	事務関連	130,000	
	その他	5,000	
	収入（イ）	1,300,000	
	利用料金	1,200,000	
	事業収入		
	その他	100,000	
	収支（ア）-（イ）	2,960,000	
指定管理料	提示上限額 2,960,000円/年		
エ 応募者数	1 団体		

(2) 選定の結果

ア 団体の概要

(ア) 名称・商号	飯田高原保健休地管理組合
(イ) 代表者	組合長 小池 真文
(ウ) 所在地	飯田市大瀬木570番地 1
(エ) 設立年月日	昭和48年11月29日
(オ) 設立目的	飯田高原別荘地一帯の管理業務を行い、当地域の保健休養地としての機能を維持しながら、土地、建物所有者の快適な生活環境の確保に取り組む。
(カ) 基本財産	－
(キ) 役員・職員	理事14名

イ 選定の理由（令和6年飯田市告示第156号）

候補者は、当該施設の周辺に所在する別荘地を管理する団体であり、当該施設の設置の目的を十分に理解し、令和4年度から当該施設の指定管理者として管理運営を良好に実施してきた実績がある。

また、自然環境及び施設の機能を生かし、伊賀良まちづくり協議会をはじめとした多様な主体との連携を強化した事業及び地域の活性化につながる事業に取り組むことにより、当該施設の設置の目的に合致した的確な管理運営を行うことが期待できる。

(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	6.00	施設の設置目的を理解し、施設の管理運営に関する基本方針・事業計画が提案された。 団体の財政状況に問題はなく、管理運営を行うための組織体制は十分である。
イ 施設の有効活用	20	14.67	施設の機能を十分に生かしたサービスの提供と、サービスの質を向上させる取り組みとして、次のような計画が提案された。 (ア) 障がい者支援団体と連携した、施設周辺の環境整備活動 湖面を含む施設の特性を活かした野外体験事業やイベントの実施
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	16.00	利用者のニーズの把握や事故の管理運営状況をチェックし、常にサービスの質を向上させる取り組みが提案された。
エ 事業収支（収支の妥当性）	20	12.00	事業計画に基づく適切な収支予算の見積もりが提案された。（(4) に掲載のとおり）
オ 職員配置等の管理体制	10	6.00	施設の管理運営に当たり、不足のない提案がされた。
カ 危機管理の対応等	10	6.67	事故防止の安全対策や、事故発生時の対応が十分検討されている。
キ 地域連携・地域貢献	10	9.33	「沢城湖一体の整備ビジョン」の具現化に向け、伊賀良まちづくり協議会をはじめとした多様な主体との連携を強化する意図がみられ、地域の活性化につながる施設利用が期待できる。
合計	100	70.67	

（備考）適格の可否基準は、評価得点の合計60.00点以上と定めた上で評価

(4) 提案された令和7年度の事業収支（収支予算の見積り）

項目		金額（円）
収入（A）		4,532,000
	指定管理業務に係る収入	4,532,000
	市支出の指定管理料	2,960,000
	施設利用料等収入	1,370,000
	その他の収入	202,000
支出（B）		4,532,000
	人件費	2,333,000
	光熱水費	380,000
	燃料費	10,000
	役務費	89,000
	消耗品費	100,000
	修繕費	100,000
	委託料	910,000
	手数料	125,000
	備品購入その他	485,000
収支（A－B）		0