

令和6年第4回定例会 議案第133号補足説明資料

公の施設の指定管理者の指定（飯田市21世紀環境共生型モデル住宅）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21世紀環境共生型モデル住宅（りんご並木のエコハウス）
イ 所在地	飯田市本町2丁目30番地
ウ 設置年月日	平成22年4月1日
エ 設置目的	環境負荷の低減が可能な住宅設計手法を用いた住宅の普及による地球温暖化の防止並びに住民による環境活動の拠点及びにぎわいの場を整備することによる中心市街地の活性化
オ 施設・設備	<p>① 構造 木造2階建て</p> <p>② 敷地面積 敷地面積212.40㎡</p> <p>③ 建築面積127.28㎡ 延床面積188.57㎡</p> <p>④ 設備の内訳</p> <p>1階 リビングダイニング、勝手口、洗面脱衣室、浴室、機械置き場、トイレ、玄関、ホビールーム、自転車置場及び物置</p> <p>2階 個室スペース（2部屋）、勉強コーナー、ワードロブ、ベランダ及びトイレ</p>
カ 施設の写真	<div style="text-align: center;">  <p>外観</p> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>1階北リビングダイニング</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>1階南ホビールーム</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">  <p>2階北個室スペース</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>2階南個室スペース</p> </div> </div>

## (2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	市民協働環境部ゼロカーボンシティ推進課
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22年4月1日
エ 現在の指定管理者名（募集方法）	株式会社U建築（公募）
オ 現在の指定管理期間	令和4年4月1日～令和7年3月31日（3年間）
カ 指定管理者が行う業務	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 施設利用の許可及び促進に関する業務</li> <li>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</li> <li>③ 施設の建物、敷地及び設備の維持管理に関する業務</li> <li>④ 前各号に掲げるもののほか、市長が別に指定する業務</li> </ul>

## (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	307	310	
利用者数	2,860	4,877	
イ 利用者のニーズ・意見等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・施設利用に対する満足度は非常に高かった。</li> <li>・施設が清潔に保たれていることや、エコカフェ事業、自主事業のサポートなどコーディネーターの対応の良さが評価された。</li> <li>・利用時の好印象から、今後も利用したいとの意見が多い。</li> </ul>		
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"> <li>・エコカフェ事業を企画し実施することで、継続利用の促進が図られた。民間事業者のノウハウや経営手法を活用することにより、利用者のニーズに柔軟な発想で対応し、質の高いサービスの提供など利便性が向上した。</li> <li>・周辺の施設や実施されるイベントと連携を図り、にぎわい創出による中心市街地活性化に寄与した。</li> </ul>		

## (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）	3,066,127	3,143,508	・収入の増加は コロナ禍による 利用減からの回 復による
施設利用料等収入	55,900	127,900	
市支出の指定管理料	3,000,000	3,000,000	
雑収入	1,011	5	
その他（太陽光売電）	9,216	13,428	
支出（B）	3,063,952	3,118,841	
人件費	2,670,432	2,733,858	
消耗品費	197,191	60,946	
光熱水費	98,650	120,454	
通信運搬費	78,299	82,212	
その他（雑費）	19,380	112,571	
収支（A－B）	2,175	24,667	
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）	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市職員の事務量の削減が図られる。		

## (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	・環境負荷の低減が可能な住宅設計を用いた住宅の普及に対し、どの程度の効果があったのか数値等で示すことができないか、意見があった。

## 2 指定管理者選定の経過

### (1) 募集の状況

<p>ア 募集方法（公募・非公募）</p>	<p>公募</p>
<p>非公募の理由</p>	
<p>イ 指定管理者が行う業務</p>	<p>1 指定管理者が行う業務（指定事業）</p> <p>(1) 施設利用の許可及び促進に関する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公共の施設として、利用者の区別なく公平に利用できるようにする。</li> <li>② 飯田市21世紀環境共生型モデル住宅の利用を促進するための取組を行う。</li> <li>③ 日常的に施設を利用する地域住民等利用者の増加に向けた取組を行う。</li> <li>④ 施設内でサービス等を提供しようとする者に対しては、施設の目的、利用者のニーズに沿ったものであるか判断の上で許可を行う。</li> <li>⑤ 地域住民等による活動の場としての施設利用を積極的に促進するための取組を行う。</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公共の施設として、公平、公正な利用料金の徴収を行う。</li> <li>② 適切な利用料金の設定及び利用料金体系の工夫等による、複数回利用者（リピーター）の増加に向けた取組を行う。</li> <li>③ 公共的な目的での使用等により、施設利用料を減免する際の手続きを適切に行う。</li> </ul> <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> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 公共施設として、利用者の安全に配慮した施設管理を行う。</li> <li>② 飯田市21世紀環境共生型モデル住宅の利用者の満足度を高めるための適切な施設管理を行う。</li> <li>③ 周辺住民等の生活環境等にも配慮した、施設周辺の環境整備、管理を行う。</li> <li>④ 飯田市との協定に基づき、維持管理に対する費用等の適切な負担を行う。</li> </ul> <p>(4) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に指定する業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 環境負荷の低減が可能な住宅の建築方法、機能等の紹介を積極的に展開し、環境への関心を高め、普及する業務</li> <li>② 住民活動の拠点として、各種講座を展開し市民参加型の体験事業を実施する業務</li> <li>③ 中心市街地におけるにぎわいの創出に関する業務</li> </ul>

	2 自主事業 指定管理者が行う業務に関して、指定事業の実施を妨げない範囲において、あらかじめ飯田市の承認を得て、施設の設置目的に沿った事業で、指定管理者が自ら提案するものを行うことができる。		
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)	3,244,000	
	人件費	2,880,000	会計年度任用職員
	維持管理費	30,000	修繕費
	一般経費	149,000	光熱水費、燃料費
	事務関連	185,000	消耗品費、通信運搬費
	収入 (イ)	144,000	
	利用料金	120,000	
	その他 (太陽光売電)	24,000	
	収支 (ア)-(イ)	3,100,000	
指定管理料	提示上限額3,100,000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	株式会社R e t h i n k
(イ) 代表者	代表取締役 水野 慎二
(ウ) 所在地	飯田市北方3430番地
(エ) 設立年月日	平成31年3月27日
(オ) 設立目的	<ul style="list-style-type: none"> <li>① まちづくり（地域振興・地域開発等）に関する調査及び研究</li> <li>② 商店街、商店の販売促進のための共同事業等、商業振興を図るための企画、運営、指導、および情報提供</li> <li>③ 商店街振興組合、その他商店街活性化のための組織の一般事務処理、文書作成等の受託</li> <li>④ 観光事業</li> <li>⑤ 観光事業の提供並びにツアーの企画、運営</li> <li>⑥ 広告代理店業並びに企業の広告宣伝・販売促進及びマーケティングに関する企画・制作、販売、コンサルティング</li> <li>⑦ インターネットのウェブサイト、ウェブコンテンツ及びデジタルコンテンツの企画、デザイン、制作、販売、運営、保守及び管理</li> <li>⑧ インターネットを利用した通信販売業</li> <li>⑨ 喫茶店、飲食店の経営</li> <li>⑩ 菓子、清涼飲料水、食料品、日用雑貨品、民芸品、工芸品の販売</li> <li>⑪ 公園、動物園等の管理運営の受託</li> <li>⑫ 公園、動物園等に関わる自然・生態系・環境教育等の研究及び学(ア)習支援</li> <li>⑬ 公園、動物園等に関わる関係団体との協働・交流・協力</li> </ul>

	⑭ 小学校、幼稚園、保育園等の飼育動物の飼育補助事業 ⑮ 動物飼育施設の動物飼育事業 ⑯ 野生動物に関する調査・研究及び情報の収集・提供事業 ⑰ 移動動物園の管理運営 ⑱ キャンプ場の企画、運営、設計 ⑲ イベント、コンサート等の企画、実施、運営、管理及びチケット販売並びにそれらに関する情報提供 ⑳ (20) 前各号に附帯し、または関連する一切の事業
(カ) 基本財産	資本金 金300万円
(キ) 役員・職員	代表取締役 水野 慎二、従業員13名

イ 選定の理由（令和6年飯田市告示第158号）

<p>当該施設の設置の目的である環境負荷の低減が可能な住宅の普及による地球温暖化の防止並びに住民による環境活動の拠点及び賑わいの場の整備による中心市街地の活性化を推進するに当たり、次の理由により適正かつ確実な業務の遂行が期待できるものと総合的に判断し、選定した。</p> <p>(1) 飯田版Z E Hの普及に向け、最新の技術及び考え方を踏まえた展示資料の品質向上、SNSによる効果的な情報発信等、積極的な啓発に努める意欲が見受けられた。</p> <p>(2) 他施設での指定管理者の経験を生かし、親子連れをはじめとした幅広い世代に向けたエコライフ啓発のための新たな講座開催、「うごくる。」（環境文化都市づくりプラットフォーム）との連携強化等に前向きな姿勢が示され、ゼロカーボンシティの実現への貢献が期待できる。</p> <p>(3) 候補者は中心市街地において、地域と連携したイベントの企画及び運営に携わってきた実績があり、今後も地域及び関係団体と協働し、中心市街地活性化に寄与することが期待できる。</p> <p>(4) 飯田市が当該施設を設置し、環境政策を推進している意図を十分に理解し、適確な管理と運営を行うことが期待できる。</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	7.50	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。 団体の財務状況は良好であり、管理運営の能力はある。
イ 施設の有効活用	10	6.67	施設を十分に活かしたイベント開催などの啓発事業やSNSを活用した効果的な情報発信が提案された。
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	11.67	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、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)	10	5.83	事業計画に基づく収支予算の見積りが提案された。また、黒字化を目指す計画が示されており、堅実な経営が期待できる。
オ 職員配置等の管理体制	20	11.67	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	20	11.67	他施設での指定管理者経験を活かした緊急時体制構築の方向性が示された。今後、より具体的な対応マニュアルの整備が必要となる。
キ 地域連携・地域貢献	10	8.33	中心市街地のにぎわい創出に寄与する意欲的な取組が提案された。
合計	100	63.34	

(備考) 適格の合否基準は、評価得点の合計50.00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)	3,233,000
指定管理業務に係る収入	3,233,000
市支出の指定管理料	3,100,000
施設利用料等収入	120,000
その他(太陽光売電)	13,000
支出 (B)	3,233,000
人件費	2,928,000
光熱水費	115,000
燃料費	20,000
修繕費	20,000
消耗品費	65,000
通信運搬費	85,000
収支 (A - B)	0