

公の施設の指定管理者の指定（飯田市地域資源総合管理施設天龍峡活性化センター）について

1 公の施設の概要

(1) 基本情報

ア 施設名（通称）	飯田市地域資源総合管理施設天龍峡活性化センター（あざれあ）
イ 所在地	飯田市龍江7087番地
ウ 設置年月日	平成7年4月1日
エ 設置目的	地域内における農業や天龍峡の観光をはじめとする産業の振興及び地域連携の推進による農村の発展を図り、市民の福祉の向上に資するため。
オ 施設・設備	鉄骨造平屋建て 延べ床面積＝519.22㎡ 敷地面積＝1,768.1㎡ ① 特産品直売所（135.88㎡） ② 旬の味体験スペース（115.02㎡） ③ 厨房（44.35㎡）、 ④ 加工室（34.02㎡） ⑤ 研修室（48.60㎡） ⑥ 都市交流推進室（34.02㎡） ⑦ 事務室（12.15㎡）
カ 施設の写真	 外観（ウッドテラス含む）  特産品直売所  サロン  厨房  加工室  研修室  都市交流推進室

(2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	産業経済部農業課
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25年10月1日
エ 現在の指定管理者名（募集方法）	株式会社実りや（公募）
オ 現在の指定管理期間	令和5年4月1日～令和8年3月31日（3年間）
カ 指定管理者が行う業務	(1) 農産物、農産加工品その他特産品の提供及び販売に関すること。 (2) 施設の利用に係る許可に関すること。 (3) 利用許可を受けた者が納付すべき利用料金の額並びに利用料金の納付及び還付の方法を定め、利用料金を徴収すること。 (4) 施設の建物、敷地及び設備の管理に関すること。 (5) 施設の利用促進を図るために必要なこと。 (6) 上記の他に市長が別に指定する業務に関すること。

(3) 利用の状況（有効性）

ア 営業（開館）状況	令和5年度	令和6年度	備考
日数	350	347	・コロナ禍による利用者数の減少（R5 年度） ・令和5年度は指定管理者変更に伴う開店準備のため4月当初休業 ・令和6年度は農産物の閑散期である1月～3月に週1（火曜）を定期休業 ・イベント開催による利用者の増加（R6 年度）
利用者数	19,509	32,457	
その他	0	0	
イ 利用者のニーズ・意見等	・消費者、生産者ともに、あざれあが必要な施設であると評価している ・旬の農産物以外にも、加工品や軽食の種類が豊富になり、日常的に利用しやすくなったことや、施設内の雰囲気が明るくなり、気軽に立ち寄れるなど、経営内容が評価されている		
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）	地元農家と連携した直売所運営を継続しており、生産者、消費者それぞれから必要とされている。施設貸館についても、地域内の各種団体に継続的に活用され住民福祉の向上に役立っている。		

(4) 収支の状況（効率性）

ア 決算	令和5年度（円）	令和6年度（円）	備考
収入（A）	17,179,922	22,544,681	・令和5年度より指定 管理料支払 年間 500,000 円上限
施設利用料等収入	212,531	295,921	
市支出の指定管理料	500,000	500,000	
農産物直売事業	16,467,391	21,748,760	
手数料	0	0	
その他（雑収入等）	0	0	
支出（B）	19,754,446	23,842,479	・燃料費の高騰により 高熱水道費支出が 増加 ・赤字の理由 令和5年度から新 たな管理者となって 以降、利用者の増 加、売上の増加がみ られるが、物価高騰 による経費の拡大に より赤字となっている ・指定管理法人全体 の収支の中で補填
事業費	13,070,673	16,100,075	
人件費	4,650,000	4,620,802	
光熱水費	1,585,421	2,156,187	
消耗品費	334,135	408,235	
その他（雑費等）	114,217	557,180	
収支（A－B）	△2,574,524	△1,297,798	
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）	物価高の影響による経費の増大やコロナ終息後の利用者減により売上が減少し収益もマイナスになるなかにあつて、従業員の勤務体制のスリム化や経費節減をするなど、指定管理者による継続した経営努力がみられる。		

(5) 外部評価

令和7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7年7月28日	
評価結果	総評	・良好な管理状況と確認した。
	特記事項	－

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）	公募
非公募の理由	－
イ 指定管理者が行う業務	飯田市地域資源総合管理施設天龍峡活性化センター指定管理業務仕様書抜粋 7 本業務の内容 (1) 農産物、農産加工品その他特産品の提供及び販売に関する業務 ア 指定管理者は、域産域消を原則とした直売所機能を維持し、地元産の農産物等について積極的に販売、PRを行うことで、地域農業の振興に貢献すること。 イ 安心安全かつ新鮮な商品の提供を基本とすること。 ウ 計画的に生産者の育成を図り、地域で賄えるような体制づくりを行うこと。 エ 地域農業振興として、高齢の生産者に配慮すること。 オ 地元生産者の参加を広く促すこと。 カ 農産物等の生産者の農業所得向上や納入された農産物等の販売促進として、安定的に供給できる供給先や市場流通など販路拡大に繋がる取り組みを行うこと。 (2) 施設の利用の許可に関する業務 ア 指定管理者は、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。 利用規程に定める主な内容は次の通りとする。 (ア) 利用目的に関すること。 (イ) 開館時間、休館日及び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。）に関すること。 (オ) 使用後の清掃・片づけ等を含めた利用方法に関すること。 (カ) 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 利用許可を受けた者が納付すべき利用料金の額並びに利用料金の納付及び還付の方法を定め、利用料金を徴収すること。 エ 受付簿等による利用状況の把握を行うこと。 (3) 施設の建物、敷地及び設備の管理に関する業務 ア 建築物保守管理業務 (ア) 指定管理者は、本施設を適切に管理運営するために、日常的に点検を行い、美観を維持すること。 (イ) 簡易な修繕が必要な場合は、1件あたり5万円（消費税含

イ 指定管理者 が行う業務 (つづき)	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。 (ウ) 指定管理者は、施設を安全かつ安心して利用できるよう、法定点検を適切に行うほか、施設の予防保全に務めること。 (エ) 建築物等の不具合を発見した際には、速やかに市に報告すること。 イ 設備機器管理業務 指定管理者は、施設の機能を維持するとともに、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。業務にあたっては、確実性、安全性及び経済性に配慮するとともに、正常に機能しないことが明らかになった場合には適切な方法により対応するとともに、適切な記録を残し、市へ報告すること。 ウ 清掃業務 指定管理者は、施設、備品等について、常に良好な環境衛生と美観の維持を心がけ、施設内及び敷地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。また、消耗品は常に補充された状態にすること。 エ 外構、植栽管理業務 指定管理者は、施設の景観を保持するため、敷地内における施設の外構の清掃および地面、施設付属物等の維持管理を行うこと。また、下記に示すような敷地内の植栽の管理(除草、刈込、散水、病虫害駆除等)を行うこと。 オ 廃棄物処理業務 施設から発生する廃棄物の発生抑制に努めるとともに、適切に処理を行うこと。 カ 原状変更時の申請義務 指定管理者は、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。 キ 危機管理業務 (ア) 防火管理者を定め、防火管理者選任届、消防計画書などを作成し消防署に届け出ること。 (イ) 利用者及び職員の安全確保、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、マニュアルを作成し、定期的に職員への訓練を実施すること。 (4) 施設の利用促進を図るために必要な業務 指定管理者は、施設の利用促進にあたり、次の機能を充実するよう努めるものとする。 ア 農産物等の加工体験や商品開発等の活動推進として施設や設備が利用できる機能 イ 地域活性化に取り組む人が集い、語らい、広報活動ができる機能 ウ 誰もが気軽に立ち寄ることができる機能
------------------------------------	--

イ 指定管理者 が行う業務 (つづき)	エ 観光客を含め天龍峡に訪れる誰もが休憩し、交流できる機能（ガイドンス機能を含む。） オ 龍江地区をはじめ、地域に密着した多面的役割を果たせる機能 (5) 自主事業に関すること 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。
	指定管理料 措置しない
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	株式会社実りや
(イ) 代表者	代表取締役 佐藤 文紀
(ウ) 所在地	飯田市下久堅柿野沢1500番地
(エ) 設立年月日	令和1年9月20日
(オ) 設立目的	(1) 果樹園の経営、生産物の加工販売 (2) 農産物直売所の経営 (3) 菓子製造業 (4) 前号に附帯関連する一切の事業
(カ) 基本財産	資本金 金100万円
(キ) 役員・職員	代表取締役 佐藤 文紀、従業員 5 名

イ 選定の理由（令和7年飯田市告示第198号）

候補者は、当該施設において当市の農業振興、地域振興施策を推進する意図を十分理解しており、当該施設の的確な管理運営を行うことが期待できる。 また、候補者はこれまでも当該施設の指定管理者としての的確な管理運営を行ってきた実績があり、地元の観光協会と連携し、地域のイベント、作業等に参加している。今後も更なる連携に意欲的であり、地域の拠点としての機能の向上及び地域の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	8.33	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。
イ 施設の有効活用	20	15.00	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ためのイベント開催等の取組が提案された。
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	15.00	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）	20	15.00	事業計画に基づく収支予算の見積りが提案され、毎年黒字となる計画が示された。
オ 職員配置等の管理体制	10	7.50	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	5.83	事故防止の安全対策や、事故発生時の対応が検討されている。今後、消防計画などの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	地元観光協会との継続的な連携や、天龍峡と一体となった取組など意欲的な提案がされた。
合計	100	74.99	

（備考）適格の可否基準は、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8年度の事業収支（収支予算の見積り）

項目		金額（円）
収入（A）		7,850,000
	指定管理業務に係る収入	7,850,000
	市支出の指定管理料	0
	施設利用料等収入	850,000
	農産物直売所売上	4,000,000
	飲食店売上	3,000,000
支出（B）		7,680,000
	人件費	3,600,000
	光熱水費	2,160,000
	通信費	120,000
	備品購入費	450,000
	仕入れ	1,350,000
収支（A－B）		170,000