

公の施設の指定管理者の指定（飯田市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）	飯田市大平宿生活原体験施設																																										
イ 所在地	飯田市上飯田7906番地 3 他																																										
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についての学習の場を提供し、もって飯田市の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 <table border="1"> <tbody> <tr> <td>からまつ屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>122.28㎡</td></tr> <tr> <td>下紙屋</td><td>木造平屋建</td><td>建築面積</td><td>153.99㎡</td></tr> <tr> <td>深見荘</td><td>木造平屋建</td><td>建築面積</td><td>77.84㎡</td></tr> <tr> <td>やまちゃん大蔵屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>104.76㎡</td></tr> <tr> <td>おおくら屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>123.24㎡</td></tr> <tr> <td>八丁屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>110.72㎡</td></tr> <tr> <td>藤屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>116.40㎡</td></tr> <tr> <td>中村屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>120.79㎡</td></tr> <tr> <td>水道屋</td><td>木造板葺平屋建</td><td>建築面積</td><td>92.82㎡</td></tr> <tr> <td>蔵</td><td>補強コンクリートブロック 2 階造</td><td>建築延面積</td><td>26.64㎡</td></tr> </tbody> </table>			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㎡
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	<からまつ屋>・外観  ・内観  <下紙屋>・外観  <深見荘>・外観 																																										

＜やまちゃん大蔵屋＞・外観



・内観



＜おおくら屋＞・外観



・内観



＜八丁屋＞・外観



・内観



＜藤屋＞・外観



・内観



＜中村屋＞・外観



・内観



	<水道屋>・外観 	・内観 
	<蔵>・外観 	

(2) 管理の状況

ア 施設を管理する所管課	産業経済部 ツーリズム振興室
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	・施設の利用の許可に関する業務 ・施設の利用に係る料金徴収に関する業務 ・施設の建物、敷地及び設備維持並びに管理に関する業務 ・施設の利用促進を図る業務

(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		247	223	・R6全国的な熊被害により1校250人予約取り消し
利用者数		1,208	900	
イ 利用者のニーズ・意見等		・携帯電話が繋がらないため、人と話す時間が増え、知恵を出し合う機会ができる。 ・周りの人との繋がりや人と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)	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5年度（円）	令和6年度（円）	備考
収入（A）	3,681,631	2,974,870	
施設利用料等収入	2,778,400	2,058,500	
利用料金以外物販等	203,231	216,370	
市支出の指定管理料	700,000	700,000	
雑収入			
支出（B）	2,826,014	2,936,402	
人件費	1,330,600	1,361,000	
現地管理業務委託	319,000	666,000	
消耗品費	100,469	70,231	
光熱水費	79,455	106,421	
通信運搬費	57,530	51,150	
浄化槽保守点検・検査	77,600	77,600	
手数料	246,960	17,600	
賃借料	380,000	380,000	
保険料	98,400	105,400	
消防設備点検	11,000	11,000	
薪購入費	125,000	90,000	
収支（A－B）	855,617	38,468	
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	・昨今の物価高騰で、利用料金をそれに見合うように上げる必要がある。一方で、地元市民の利用に関しては、優遇する措置も検討してほしい。

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	当施設は、歴史的な建物での体験を通して当地域の自然、歴史文化、暮らしぶりなど「飯田らしさ」を学ぶとともに、サステナブルツーリズムの推進に資することを目的としているため、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、地域連携DMOとして観光まちづくり法人として観光事業にも精通している。
イ 指定管理者が行う業務	大平宿生活原体験施設指定管理業務仕様書抜粋 7 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業務 (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。 (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 敷地管理業務 (ア) 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 原状変更時の申請義務 (ア) 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。 (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、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適当と認めたとき。 エ 受付簿等による利用状況の把握を行うこと。 (3) 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		
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）	3,362,081	
	人件費	1,672,500	
	維持管理費	974,675	保険料、修繕料、電気料、手数料
	一般経費	612,406	賃借料、通信運搬費、消耗品費
	その他	102,500	薪購入代
	収入（イ）	2,642,700	
	利用料金	2,642,700	コロナ禍期間を除く4年間（H30、R1、R5～6）の利用者数平均に基づき算出
	収支（ア）-（イ）	719,381	
指定管理料	提示上限額 700,000 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	飯田市座光寺3349番地 1
(エ) 設立年月日	平成13年 1 月 9 日
(オ) 設立目的	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 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 6 名、監査役 3 名

イ 選定の理由（令和 7 年飯田市告示第199号）

候補者は、観光事業のノウハウ及び専門性を生かした体験教育旅行及び観光ツアーを実施し、地域の自然、歴史文化、暮らしぶり等の「飯田らしさ」を学ぶ場の提供及びサステナブルツーリズムの推進を進め、当該施設の目的に沿った事業展開及び管理運営が期待できる。 また、当該施設の利用者向けの事前確認事項に、当該施設の利用が集落の再生及び保存に向けた活動の根幹を成すものである旨が盛り込まれており、大平宿の目的及び背景を広く理解してもらえるような配慮がされている。 更には、今後、利用料金見直しの検討を行い、利用者の声をさらに反映させることにより、当該施設の持続的な維持管理及び満足度の高い体験プログラムの実施が期待できる。
--

(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	8.00	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。団体の財政状況に問題はなく、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	14.00	施設の設置目的を理解し、個人利用客や団体向けの体験学習プログラムなどの計画が提案された。
ウ 利用者対応（改善姿勢）	20	14.00	一部の利用者だけでなく、幅広い利用者層の要望を把握し反映できるよう、アンケート実施方法の工夫が必要である。
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 管理運営全般	10	8.00	適切な人員配置、サービス向上のための取組が提案された。

カ 危機管理対応	10	5.50	事故防止を呼びかけているものの緊急連絡先の記載がないため、記載するよう指示が必要である。
キ 地域連携	10	9.00	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	70.50	

(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)		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
	手数料・その他	0
支出 (B)		2,100,000
	人件費	1,500,000
	浄化槽維持費	78,000
	保険料	84,000
	修繕料	10,000
	光熱水費	70,000
	通信運搬費	26,000
	手数料	60,000
	賃借料	220,000
	備品消耗品	52,000
収支 (A - B)		0