令和８年第４回定例会　議案第145号補足説明資料

公の施設の指定管理者の指定（飯田市健康増進施設）について

1　公の施設の概要

(1) 基本情報

ア　施設名（愛称）	飯田市健康増進施設（ほっ湯アップル）
イ　所在地	飯田市松尾明7513番地３
ウ　設置年月日	平成11年８月１日
エ　設置目的	市民の健康の増進に資すること
オ　施設・設備	浴室、露天風呂、脱衣ロッカー（280人分）、可動床を備えた運動浴槽（広さ20m×８m、水深0.3mから1.1mまで）、歩行浴槽（広さ15m×２m、水深1.0m）、ジャグジー、リフト付き浴室、多目的ホール、研修室、会議室、軽食堂、畳休憩室、交流スペース、ペレットボイラー、太陽光発電設備、井戸 鉄骨造平屋建、延べ床面積1,736.7㎡ 敷地面積 2,972.52㎡
カ　施設の写真	



外観及びペレットボイラー室



軽食堂



浴室（内湯）



浴室（露天風呂）



運動浴槽



多目的ホール

(2) 管理の状況

ア　施設を管理する所管課	こども未来健康部　健康づくり推進室
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　飯田健康温泉（非公募）
オ　現在の指定管理期間	令和６年４月１日から令和９年３月31日まで
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 ・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 ・市民の健康の増進を図るための事業を行うことに関する業務 ・利用者の利便を図るために飲食物、物品等の販売を行う業務

(3) 利用の状況（有効性）

ア　営業（開館）状況	令和６年度	令和７年度	備考
日数	270	320	令和６年度は２か月間休業
利用者数	87,386	108,493	
イ　利用者のニーズ･意見等	・いつもきれいにしていただきありがたい。 ・安く、安らげるので毎年来ている。 ・とても良い泉質で気持ちよく利用している。 ・社員の対応の評価について良好とするもの多数あり。		
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）	・民間事業者による柔軟な発想や迅速な対応により、質の高いサービスの提供など利便性が向上した。また様々な事業を自主的に企画し、実施することにより利用者に好評を得た。		

(4) 収支の状況（効率性）

ア　決算		令和６年度（円）	令和７年度（円）	備考
収入（A）		62,975,908	80,436,935	・令和６年度は施設改修による２か月の休業で収入が減少したが、同年に作成した経営計画による取組により、令和７年度は６年ぶりに入場者が10万人を超えて事業収入も回復傾向にある。
	施設利用料等収入	42,653,852	54,237,287	
	市支出の指定管理料	0	7,088,000	
	食堂売上高	5,722,168	8,676,146	
	販売機等手数料収入	794,094	1,033,758	
	教室収入等	7,269,322	9,013,325	
	雑収入	6,253,832	388,419	
	その他	282,640	0	
支出（B）		73,532,627	79,576,703	・最低賃金引上げの影響により人件費が増加。 ・燃料等高騰により、光熱水費が増加。
	売上原価	10,238,313	13,352,182	
	人件費	27,632,479	30,653,014	
	環境整備費	3,160,190	2,877,230	
	減価償却費	1,429,385	1,412,673	
	修繕費	588,439	579,174	
	通信交通費	294,789	309,698	
	水道光熱費	20,064,029	22,566,450	
	備品・消耗品費	279,074	724,945	
	管理諸費	4,405,712	3,655,831	
	その他	5,440,217	3,445,506	
収支（A－B）		△10,556,719	860,232	
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）		・施設の管理運営については、全般が指定管理者により行われており、市職員の事務量が削減されている。また、修繕等について自前で対応するなど柔軟な方法により経費の削減につながっている。		

(5) 外部評価

令和８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８年７月27日	
評価結果	総評	・良好な管理状況として確認した。
	特記事項	・民間事業者の持つ知見が活かされ、経営面でもサービス面でもよい運営がなされているように思われ、指定管理の継続を希望する。 ・令和５年度の休業や令和６年度の長寿命化改修工事を経て、決算収支の黒字化が図られていることは評価できる。

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	・設置当初から、温泉を利用した入浴だけでなく、健康増進のための水中運動や床運動の教室などを運営するなど、他施設にはない付加価値を持つ施設である。 ・民間ならではの自主事業の企画、実施のみならず、施設の特殊性を生かした管理運営を行うことができる団体が特定されるため。
イ　指定管理者が行う業務	飯田市健康増進施設　指定管理業務仕様書抜粋 ５　開館時間 午前 11 時 00 分から午後９時 00 分まで。 ただし、指定管理者は、必要と認めたときは、臨時にこれを変更することができる。 ６　休館日 (1) 毎月第２及び第４月曜日に該当する日 (2) 12 月 30 日から翌年の１月２日までの日 ただし、指定管理者は、必要と認めたときは、休館日を変更し、又は臨時に休館日を定めることができる。 10　施設の利用料金 (1) 利用料金の額及び利用料金収入の扱い ア　利用料金の額は、指定管理者があらかじめ市長の承認を得て定め、直ちにこれを公表するとともに、施設内において利用者の見やすい場所に掲示しなければならない。 イ　利用料金は、指定管理者の収入として収受させるものとする。 (2) 利用料金の減免 指定管理者は、特別な理由があると認めるときは、利用料金を減免することができる。 (3) 利用料金の還付 既に納付した利用料金は還付しない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、指定管理者は、その全額又は一部を還付することができるものとする。 ア　利用者の責めによらない事由により施設を利用できない場合 イ　指定管理者が特に必要があると認めた場合 12　実施する業務について 指定管理者は、条例第６条に掲げる次の業務を行うものとする。 (1) 施設の利用の許可に関する業務 (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並びに管理に関する業務 (4) 施設を利用して市民の健康の増進を図るための事業を行うことに関する業務 (5) 施設を利用する者の利便を図るために飲食物、物品等の販売を行う業務 (6) 前各号に掲げるもののほか、市長が別に指定する業務

	項目	金額（円）	備考
ウ　指定管理業務に係る運営経費の試算	支出（ｱ）	77,828,000	・令和５年から令和７年の過去３年間の平均をもとに算出。 ・ただし、令和６年４月から５月は改修工事で休業したため、４月～５月については令和５年、令和７年の２年間平均とする。
	人件費	32,829,000	
	維持管理費	7,855,000	
	一般経費	29,875,000	
	事務関連	2,194,000	
	仕入	4,582,000	
	その他	493,000	
	収入（ｲ）	67,285,000	
	温泉施設利用料	50,105,000	
	食堂売上高	7,237,000	
	販売機等手数料収入	973,000	
	教室収入	8,970,000	
	収支（ｲ）-（ｱ）	△10,543,000	
指定管理料	提示上限額　10,543,000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　飯田健康温泉
(ｲ) 代表者	代表取締役　鋤柄　全
(ｳ) 所在地	飯田市松尾明7513番地３
(ｴ) 設立年月日	平成11年７月２日
(ｵ) 設立目的	・源泉、揚湯及び送湯施設の管理事業 ・温泉を利用した水中運動教室の開催等、健康づくりのための事業並びにその施設の管理運営 ・不動産の取得及び所有並びに管理
(ｶ) 基本財産	資本金　1,000万円
(ｷ) 役員・職員	役員９名、従業員15名

イ　選定の理由（令和８年飯田市告示第144号）

候補者は、地元の温泉を利用した施設の運営を目的として、飯田市と地元の自治会の合意により設立された会社であり、その株主は、飯田市及び地域住民である。

また、当該候補者は、当該施設の設置当時から現在までにおいて、市民の健康の増進に資するという当該施設の目的を十分に理解し、地域と連携しながら運営を行っている。

更には、当該候補者は、経費の節減及び業務の効率化のための方策、市民の健康の増進を図るための自主事業、地域の関係団体との懇談会等の当該施設の適正な利用及び効率的な管理を行うための提案を行っており、当該施設の運営のための知見と技能を有していると認められ、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	8.33	これまでの実績を生かした、設置目的を果たすための運営が期待できる。
イ　施設の有効活用	10	6.67	豊富な湯量の源泉を生かした、浴室及び運動浴槽の運用方法が確立されている。
ウ　利用者対応（改善姿勢）	20	15.00	接客サービスの徹底を図るとともに、問題点が発生した際に共有して改善する体制を取っている。
エ　事業収支（収支の妥当性）	10	5.83	経営計画の作成等の取組により、入場者数及び事業収支は回復傾向にある。
オ　職員配置等の管理体制	20	15.00	特殊性のある施設を運用するための勤務体制がマニュアル化されている。
カ　危機管理の対応等	20	11.67	緊急事態対応訓練の実施、緊急時対応マニュアルの徹底などの対策が取られている。
キ　地域連携・地域貢献	10	8.33	毎年、地域との懇談会実施をしており、各種イベントの実施の際は、地区と連携を行うこととしている。
合計	100	70.83	

（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９年度の事業収支（収支予算の見積り）

項目			金額　（円）
収入（A）			81,280,000
	指定管理業務に係る収入		81,280,000
		市支出の指定管理料	10,543,000
		施設利用料等収入	52,378,000
		食堂売上	7,565,000
		販売機等手数料収入	1,017,000
		教室収入等	9,377,000
		雑収入	400,000
支出（B）			81,280,000
	売上原価		13,500,000
	人件費		31,191,000
	環境整備費		3,000,000
	減価償却費		1,413,000
	修繕費		600,000
	通信交通費		310,000
	水道光熱費		23,000,000
	備品・消耗品費		1,066,000
	管理諸費		3,700,000
	その他		3,500,000
収支（A－B）			0