

議案第8号

道の駅たかねざわ元気あっぷむらに係る指定管理者の指定について

次の公の施設に係る指定管理者の指定について地方自治法（昭和22年法律第67号）第244条の2第6項の規定により議会の議決を求める。

令和6年12月3日

高根沢町長 加藤公博

1 管理を行わせる公の施設の所在地及び名称

所在地 高根沢町大字上柏崎588番地1ほか

名称 道の駅たかねざわ元気あっぷむら

2 指定管理者となる団体

所在地 高根沢町大字上柏崎588番地1

名 称 株式会社元気あっぷ

代表者 代表取締役 加藤 公博

3 指定の期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで

指定管理の事業概要(道の駅たかねざわ 元気あっぷむら)

1 指定管理施設の概要

- (1) 名 称 道の駅たかねざわ 元気あっぷむら
- (2) 所在地 高根沢町大字上柏崎588番地1ほか
- (3) 施設概要

「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」は、①温泉ゾーン②食のゾーン③池のゾーン④森のゾーン⑤道路休憩ゾーンからなる施設です。「道の駅たかねざわ 元気あっぷむらの設置及び管理に関する条例」及び同施行規則の規定に基づき、道路利用者等への休憩場所の提供や地域情報等の発信のほか、温泉、地場の農産物、遊びや体験、滞在型宿泊等のサービスを複層的に提供することにより住民と来場者の交流を促進し、「行きたくなる場所 ここにしかない空間」となることで、都市農村交流及び地域の魅力創出を図る。

2 指定管理者となる団体の概要

- (1) 名 称 株式会社元気あっぷ
- (2) 代表者氏名 代表取締役 加藤公博
- (3) 所在地 高根沢町大字上柏崎588番地1
- (4) 設立年月日 令和6年10月11日
- (5) 会社概要(事業概要)

株式会社元気あっぷは、「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」の運営に対する町の方針を確実に反映させることを目的として、町が100%出資して設立した株式会社である。

当該出資会社は、「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」内の温泉や飲食店などの収益部門を運営するテナントの誘致・選定・

契約などの業務の他、非収益部門である共用部分の管理を行う。

また、「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」の指定管理者として、共同運営体であるテナントのコーディネーター及びモチベーターとしての役割を担うとともに、収益性を高めるための自主事業の実施や施設管理業務の効率化に取り組む。

3 指定管理の概要

- (1) 指定期間 令和7（2025）年4月1日から令和12（2030）年3月31日まで
- (2) 指定管理料上限額 総額 250,000,000円

(参考) 現指定管理者への指定管理料支払い実績 (単位：円)

年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度(※)	令和6年度(※)
年額	44,000,000	44,000,000	51,382,000	44,000,000	44,000,000

※令和4年度は、物価変動等による光熱費の増額分（7,382,000円）含む。

※令和6年度は、予定額。

(3) 指定の経過

「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」は、平成9年の開業当初から町が90%出資する第三セクターに運営を委託。指定管理者制度を導入した後もこの第三セクターが管理運営を行っていたが、経営不振により令和元年6月に自主廃業となった。

その後、リニューアル工事を経て令和2年4月に民間企業を指定管理者として再スタートを切ったが、町の意向が十分に反映されない、施設全体が活用されていないといった課題が出てきた。

このような経緯を踏まえ、町は、町の意向を確実に反映できる町100%出資の株式会社（株式会社元気あっぷ）を設立し、公募によらない指定管理者の候補者とする事とした。

この度、11月7日に開催された指定管理者選定委員会における審査の結果、株式会社元気あっぷを指定管理者の候補者に選定することが妥当であるとの答申があり、それを受け、町としても正式に当該株式会社を指定管理者に指定しようとするもの。

(4) 指定管理者に要求する水準・条件

別添「指定管理要求水準書」の通り

(5) 指定管理候補者から提出された事業計画書

別添「指定管理の指定申請に係る事業計画書」の通り

別添1

道の駅たかねざわ 元気あっぷむら
指定管理要求水準書

目次

第1	総論	1
第2	施設の管理運営に関する基本事項	1
第3	指定管理者が公共施設の管理者として行う業務の基準	7
第4	指定管理者が自主的に行う業務の基準	12
第5	事業計画の策定と報告義務	12
第6	その他	13
第7	リスク管理、役割分担及び保険加入に関する事項	13
第8	協定の締結	15
第9	遵守すべき法令等	16

第1 総論

(1) 要求水準書の位置づけ

本要求水準書は高根沢町（以下「町」という。）が指定管理者の業務遂行に際して要求する水準や条件を示すものです。

指定管理者は関係法令や町の条例・規則を遵守することはもちろん、本水準書に掲げた業務の水準や条件を充足する限りにおいて、柔軟に事業計画を立て、業務を遂行することができます。

応募者には、町が道の駅たかねざわ 元気あっぷむら（以下、「道の駅」という。）に指定管理者制度を導入しようとする趣旨を十分に理解し、本要求水準書のほか、町の諸計画を踏まえたうえで効果・効率性が高く、町民及び施設利用者からより高い満足度の評価が得られる事業計画を作成し、提案することが期待されます。

なお、本水準書に記されない業務内容の詳細及び実施に際しての手順については、指定管理者の創意工夫に基づく合理的・効率的な実施を求めることを基本としながら、指定管理者選定後に協議・決定を行い、指定管理者指定後に協定の締結を行うこととします。

(2) 指定期間

令和7年4月1日から令和12年3月31日まで

- ・上記の指定期間における業務実績が一定の水準を満たしていると町が認めた場合には、公募によらない候補者としての手続き等及び議会の議決を経て、再指定できるものとします。

第2 施設の管理運営に関する基本事項

(1) 施設の名称

道の駅たかねざわ 元気あっぷむら

(2) 所在地

高根沢町大字上柏崎 588 番地 1 ほか

(3) 設置目的

道の駅は、①温泉ゾーン②食のゾーン③池のゾーン④森のゾーン⑤道路休憩ゾーンからなる施設です。

道の駅は、今後改正予定である「道の駅たかねざわ 元気あっぷむらの設置及び管理に関する条例」（以下「設置管理条例」といいます。）及び同施行規則の規定に基づき、道路利用者等への休憩場所の提供や地域情報等の発信のほか、温泉、地場の農産物、遊びや体験、滞在型宿泊等のサービスを複層的に提供することにより住民と来場者の交流を促進し、「行きたくなる場所 ここにしかない空間」となることで、都市農村交流及び地域の魅力創出を図ることを目的とします。

(4) 基本方針

- ・設置管理条例の改正により、施設事業者に対して貸し出せるよう仕組みづくりを行うことから、専門性を持った複数の事業者と協働し、設置施設全てを稼働させることで魅力ある施設となるよう運営

を行うこと。

- 令和6年度までの運営を踏まえた、令和7年度からの運営における重点ミッションは次のとおりとします。

- 外貨（町外利用者）の獲得
- 地域資源の発掘と活用
- 町内経済循環の促進
- 信用の回復（イメージアップ）

(5) 維持管理・運営方針

- 施設の設置目的を踏まえ、適正な管理運営を行うとともに、公の施設であることを常に念頭におき、施設の利用に関し公正、公平性を確保してください。
- 創意工夫のある企画や効率的な運営などにより、施設利用者（地域及び町内外、の多様なニーズに応え、質の高いサービスの提供を図り、施設全体としての統一的な魅力発揮を目指すとともに、施設利用者の意見を運営に反映し、満足度の向上に努めてください。
- 施設や各種設備の位置・機能・特性を十分に把握し、全ての施設や設備を清潔かつ正常に保持するとともに、誰もが快適かつ安全に施設を利用できるよう適正な維持管理を行い、必要に応じて保守点検及び法令等に基づく点検を行ってください。
- 地震・台風等の災害が発生した場合、町及び国・県等の関係機関と連携するとともに、災害時等に備え、施設の防災機能が十分に発揮できるよう適切な管理を行ってください。費用負担については、別途協定上で定めるものとします。

(6) 施設概要

※1 下表は設置管理条例別表第2に、付随施設を加えて整理した表です。

※2 設置管理条例に基づき、変更となる場合があります。

①温泉ゾーン

所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字上柏崎 588 番地 1
施設内容	ア 本館 建 2,866.97 m ² 、延 3,926.01 m ² RC 造 3F 建 (i) 温泉 (ii) 多目的ホール (iii) 研修室 (iv) 大広間 (v) 温泉ゾーンレストラン (vi) 温泉ゾーン売店 (vii) その他付帯施設 (イ) アトリウムホール (ロ) 健康コーナー (ハ) フロント及び事務室

	<p>(二) 展望室</p> <p>イ 温泉ゾーン宿泊棟 (A棟、B棟、C棟、D棟) 計 11 部屋 建 401.18 m²、延 612.38 m² 木造一部鉄筋 2F 建</p> <p>ウ 前記以外のその他付帯施設</p> <p>(i) 倉庫 建 76.63 m²、延 69.56 m²</p> <p>(ii) 温泉ポンプ室 16 m²</p> <p>(iii) 井戸水ポンプ室 10.97 m²</p> <p>(iv) 多目的駐車場 103 台分</p> <p>(v) 設備機械施設</p> <p>(vi) 調整池 1,750 m²</p> <p>(vii) ジョギングロード 680m</p> <p>(viii) 進入路 240m</p> <p>(ix) 外構及び植栽</p> <p>(x) 木製遊具</p>
開設年月日	ア、ウは平成 9 年 5 月 1 日 イは平成 9 年 11 月 15 日

②食のゾーン

所在地	<p>栃木県塩谷郡高根沢町大字上柏崎 588 番地 1</p> <p>栃木県塩谷郡高根沢町大字桑窪 1320 番地ほか</p>
施設内容	<p>ア 農産物直売機能付き売店 172 m² 木造平屋建</p> <p>イ 温室 98 m²</p> <p>ウ 農産物加工施設 建 195.03 m²、延 172.24 m² 木造平屋建</p> <p>エ 食のゾーンレストラン 建 356.97 m²、延 346.13 m² 木造平屋建</p> <p>※ 食のゾーンレストラン内食材加工実習室を含む</p> <p>オ 体験学習施設 (調理室、工作室) 建 135.39 m²、延 126.28 m² 工作室 55.27 m²、調理室 55.90 m²、物置 7.66 m²、 トイレ・通路・ポーチ 16.56 m² 木造平屋建</p> <p>カ 炭焼き窯 22.44 m²、 (i) 機械式窯 1 基 (ii) ドラム缶式窯 3 基</p> <p>キ 多目的広場 800 m² (i) デッキテラス 180 m²</p> <p>ク トレーラーハウスミニレストラン 1 台</p> <p>ケ その他付帯施設</p>

	(i) 屋外トイレ 29.81 m ² (ii) 外構及び植栽 (iii) 農産物加工施設前駐車場 78 台分
開設年月日	ア～オ、カ、ケは平成9年5月1日、キ、クは令和2年4月1日

③池のゾーン

所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字桑窪 1371 番地ほか
施設内容	<p>ア 親水公園</p> <p>(i) 池 12,953 m² (ii) せせらぎ水路 1,400 m²</p> <p>イ 親水公園管理事務室棟 建 82.68 m²、延 90.23 m² ア鉄骨造 2F 建</p> <p>(i) 多目的展望台 (ii) 事務室</p> <p>ウ グランピングバンタリー棟 27 m² エ グランピングレンタル棟 27 m² オ トレーラーハウスグランピング棟 15 棟 (定員 6 名棟 5 棟、定員 5 名棟 3 棟、定員 4 名棟 7 棟) ※12.96 m²のウッドデッキを各棟に含む</p> <p>カ グランピングトイレ等 16,8 m² キ その他付帯施設</p> <p>(i) 親水公園屋外トイレ 建 22.85 m²、延 17.39 m² (ii) 親水公園駐車場 38 台分 (iii) 岩組水路 1,000m (iv) ポケットパーク 2,277 m² (v) 親水公園・ポケットパーク敷地内の外構及び植栽</p>
開設年月日	ア、イは平成9年5月1日、ウ～キは令和2年4月1日
その他	敷地面積 約 5 ha

④森のゾーン

所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字桑窪 1371 番地ほか
施設内容	<p>ア 自然の森</p> <p>(i) 自然の森敷地内立木竹 6.89ha</p> <p>イ その他付帯施設</p> <p>(i) 自然の森管理棟 (トイレ) (ii) 自然の森展望広場 (iii) 自然の森管理道路 421m (iv) 自然の森管理歩道 1,030.7m</p>

開設年月日	平成9年5月1日
その他	敷地面積 約10ha

⑤道路休憩ゾーン

所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字上柏崎 588 番地 1
施設内容	<p>ア 駐車場</p> <p>(i) 円形駐車場 90 台分</p> <p>(ii) 北側駐車場 159 台分 (大型 11 台、一般 144 台)</p> <p>イ 道の駅情報提供施設及びトイレ 280 m²</p> <p>(i) 公衆トイレ</p> <p>(ii) ベビーコーナー</p> <p>(iii) 電気自動車用急速充電施設 1 基</p> <p>(iv) 屋外情報提供コーナー</p> <p>(v) 屋内情報提供コーナー</p> <p>(vi) 交流型フリースペース</p> <p>(vii) 道路休憩ゾーン売店</p>
開設年月日	令和2年4月1日

(7) 営業時間及び休場日

営業時間及び休場日は設置管理条例（下表）を基本とし、町と協議の上決定するものとします（季節によつての営業時間の変更も可能とします）。

(表) 営業時間及び休場日

区分	施設	開業時間	休業日
温泉ゾーン	温泉	午前10時から午後10時まで	原則として以下のとおりとする。 (1) 毎月第2、第4火曜日 ただし、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する日が当該火曜日に当たるときは、その翌日を休業日とする。
	多目的ホール		
	研修室		
	大広間		
	温泉ゾーンレストラン	午前11時から午後9時まで	
	温泉ゾーン売店	午前10時から午後10時まで	
	温泉ゾーン宿泊棟	午後3時から翌日午前10時まで	
	その他附帯施設	終日	
食のゾーン	農産物直売機能付き売店	午前7時から午後7時まで	

	温室	午前7時から午後7時まで	(2) 年末年始(12月29日から翌年1月3日まで)
	農産物加工施設	午前9時から午後5時まで	
	食のゾーンレストラン	午前11時から午後9時まで	
	食のゾーンレストラン内食 材加工実習室		
	調理室	午前9時から午後5時まで	
	工作室		
	炭焼き窯		
	多目的広場	終日	
	トレーラーハウスミニレス トラン	午前11時から午後9時まで	
	その他附帯施設	終日	
池のゾーン	親水公園	午前6時から午後9時まで	法定点検等、管理運営上臨時に休業する日を除き無休
	多目的展望台		
	グランピングパントリー棟		
	グランピングレンタル棟		
	トレーラーハウスグランピング棟	(1) 宿泊 午後3時から翌日午前10時まで (2) 日帰り 午前11時から午後2時まで	
	グランピングトイレ棟	終日	
	その他附帯施設	午前6時から午後9時まで	
森のゾーン	自然の森	終日	
	その他附帯施設		
道路休憩ゾーン	駐車場	終日	
	公衆トイレ		
	ベビーコーナー		
	電気自動車用急速充電施設		
	屋外情報提供コーナー		
	屋内情報提供コーナー	午前10時から午後6時まで	
	交流型フリースペース		
	道路休憩ゾーン売店		

ただし、道路休憩ゾーンのうち、駐車場、公衆トイレ、ベビーコーナー及び屋外情報スペースは、原則年中無休、終日利用可能とします。※施設清掃や設備のメンテナンス、職員研修等の理由から、町長の承認を得て、臨時に休止又は営業時間を変更できるものとします。

第3 指定管理者が公共施設の管理者として行う業務の基準

1 公共施設

公共施設とは「第2 施設の概要(6)施設概要」に掲げる施設を指すものとします。

2 管理者として行う業務の範囲

「第2 施設の概要 (6) 施設概要」に掲げる施設の維持管理及び運営とします。

3 指定管理料

(1) 町は、本施設の管理に必要な経費を利用料金収入により賄えない分について、指定管理料を支払います。具体的な指定管理料の金額及び支払い方法については、協議のうえ、年度毎に協定で定めることとします。また、利用料金収入の減少など、指定管理者の運営に起因する不足額が生じた場合は、原則として補填は行いません。

(2) 指定管理料は、指定管理者応募時の提案における指定管理料を基にした町と指定管理者との協議により会計年度ごとに決定するものとします。ただし、指定管理料は予算の範囲内となるので、その提案価格を下回る場合があります。

(3) 指定管理料は、公共施設の管理運営経費に充当し、自主事業に充当してはなりません。

4 維持管理に係る指定管理者の負担

(1) 施設の管理運営に要する人件費、維持管理費（水道光熱費を含む）、事務費等の経費は、利用料金のほか、指定管理業務による収益、町が支払う指定管理料、その他収入（自主事業による売り上げなど）をもって指定管理者が負担するものとします。

5 指定管理者の利用料金収入

(1) 本施設では、地方自治法（昭和22年法律第67号。以下「法」という。）第244条の2第8項及び設置管理条例の規定による利用料金制度を適用する予定であるため、指定管理者は、施設を利用して製造又は販売する者や施設を占有により利用する者等が支払う施設の利用料金を自らの収入とすることができます。

(2) 利用料金の額は設置管理条例（別表第3）で定める額の範囲内において、町長の承認を得て指定管理者が定めるものとします。ただし、「利用料金の上限額」について、本要求水準書策定時点においては、過去3年の運営における水道光熱費等を元として算出していますが、今後、近隣のテナント料との比較をするなど、適切な算出方法について、指定管

理者と協議の上、見直す可能性があります。

(表) 利用料金の上限額

区分	施設	利用料金の上限額	備考	
温泉ゾーン	温泉施設（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 4,400,000円		
	多目的ホール	全室	1時間につき 8,000円	
		3分の1	1時間につき 3,000円	
	研修室	中研修室	1室1時間につき 2,000円	3室
		小研修室	1室1時間につき 1,500円	4室
	大広間		1月につき 700,000円	
	温泉ゾーンレストラン		1月につき 300,000円	
	温泉ゾーン売店		1月につき 200,000円	
	温泉ゾーン宿泊棟（附帯する土地及び設備を含む）		1月につき 400,000円	
	食のゾーン	農産物直売機能付き売店		1月につき 700,000円
温室		1月につき 200,000円		
高根沢ジェラート		1月につき 200,000円		
農産物加工施設		1月につき 70,000円		
食のゾーンレストラン		1月につき 300,000円		
調理室		1月につき 70,000円		
工作室		1月につき 70,000円		
炭焼き窯		機械式	1月につき 70,000円	
		ドラム缶式	1基1月につき 3,000円	3基
多目的広場		土地1平方メートルにつき 日額 100円		
トレーラーハウスミニレストラン		1月につき 200,000円		
池のゾーン	グランピング施設（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 700,000円		
森のゾーン	土地	土地1平方メートルにつき 日額 100円		

道路休憩ゾーン	電気自動車用急速充電施設	1回30分につき 600円	
	交流型フリースペース	建物1平方メートルにつき 日額 200円	
	道路休憩ゾーン売店	1月につき 80,000円	
上記各ゾーン内 その他	土地	土地1平方メートルにつき 日額 100円	
	建物	建物1平方メートルにつき 日額 200円	

5 宣伝広告業務

- (1) インターネットメディア、マスメディア、施設案内リーフレット、ポスターやチラシなど各種媒体を有効活用または作成・配布して、施設のPRや情報提供を行い、利用者の利便性及びサービスの向上に努めてください。
- (2) 季節や農産物の収穫時期に合わせたイベントの開催など道の駅の魅力づくりに努めてください。

6 事業運営業務

- (1) 施設の案内・説明に関する業務を実施してください。
- (2) 施設の利用許可の受付に関する業務を実施してください。
- (3) 施設の利用料金の徴収、減免、還付に関する業務を実施してください。
- (4) テナント、直営等の様々な手法により、地域資源を活かしながら施設全体が稼働するように運営してください。
- (5) 道路情報、災害情報、観光情報等を収集し、利用者へ発信してください。
- (6) 道路休憩ゾーンについて、国土交通省が発行する「道の駅」登録・案内要綱の内容を理解し、実施してください。また、全国「道の駅」連絡会等の事業に協力してください。なお、道路交通情報についてはデジタルサイネージにとちぎ道路管理情報等の情報を表示するものとし、その他の情報についてはパンフレットラック等を活用してください。トイレと情報提供施設の間にある屋外情報提供スペースには掲示物により周辺道路情報や観光情報等を24時間掲示してください。また、事業遂行にあたっては、現場の責任者として駅長一人を選任するとともに、常勤職員として配置することとします。
- (7) 道の駅情報提供施設及び本館アトリウムホール及び大広間に設置している公衆Wi-Fiの稼働及び維持管理を行ってください。
- (8) その他、苦情・要望の対応、視察者への対応、周辺の観光案内などの情報提供に関する業務など、上記事業に付随する業務を実施してください。

7 事務処理業務

- (1) 施設の管理運営に要する経費の支払い業務を実施してください。
- (2) 施設の管理運営に要する予算管理及び決算に関する業務を実施してください。
- (3) 指定管理料を充当して実施する公共的施設部門と自主的に実施する自主事業部門について、分離して会計を行ってください。

8 建物管理業務

- (1) 巡回、監視による日常点検等を行い、建物の劣化、損傷の未然防止に努め、常に最良の状態を保ってください。
- (2) 損傷に対しては、その状態に合わせ、速やかに補修を行い、耐力、機能、美観を回復させてください。
- (3) 蛍光灯球、ガラス等の消耗器具の取り替え、補給等を行ってください。

9 工作物等管理業務

- (1) 建物を除いた管理施設の巡回、監視による日常点検等を行い、工作物等の劣化、損傷の未然防止に努めるとともに、公園内の植栽管理、自然林の保全管理及び美観維持を図り、常に最良の状態を保ってください。なお、遊具施設等については、国土交通省「都町公園における遊具の安全確保に関する指針（改訂版）」及び最新の（社）日本公園施設業協会「遊具の安全に関する規準 J P F A - S」を遵守し、利用者が安全で快適に使用できる状態を保つこと。また、親水公園の池の水位を管理してください。
- (2) これらの業務は、点検の方法、異常発見時の対応、処理方法を含んだ点検要領を作成し、これに基づいて実施し、その記録を整えておいてください。

10 設備機器管理業務

- (1) 設備、機器の保全と常に適切な運転がなされるよう設備の機能維持に努めるとともに、必要に応じ保守点検を行ってください。
- (2) これらの業務は、点検の方法、異常発見時の対応、処理方法を含んだ点検要領を作成し、これに基づいて実施し、その記録を整えておくこととします。

※ 上記（1）～（2）において、災害、事故、経年劣化等により、修繕及び更新が必要となった場合は、町に直ちにその旨を通知するものとし、工事の実施時期及び方法については、速やかに町と指定管理者で協議します。なお、建物、工作物等、設備機器のうち、指定管理者が自らの責任と費用で修繕するもの（不可抗力によらないもの）の分担については次のおりとします。

種 類	内 容	町	指定管理者
管理施設の修繕 (不可抗力によらないもの)	自然劣化による損傷の修繕	○	
	第三者の行為から生じたもので相手方が特定できない損傷の修繕	○	

	管理瑕疵による損傷の修繕		○
	特定される第三者の行為による施設損傷の修繕		○
施設の改善	施設の改造、増築、改築、移設 (ただし自主事業の拡充のために、乙が自らの責任と費用で施設の改造等を行う場合は、乙の負担とする)	○	

11 安全管理業務

- (1) 利用者の安全確保のため平常から現場の実態を十分に把握し、利用者の安全指導、場内パトロールを行い、防犯・防火等に努めてください。
- (2) 緊急の対応として、急病・けが、火災、地震等の緊急事態に迅速に対処できる体制を整え、発生したときは迅速に対処するとともに、町にその旨を速やかに報告してください。また、マニュアルを作成し、職員の研修及び訓練を行ってください。
- (3) 災害時に町が緊急に防災拠点、避難場所等として本施設を使用する必要がある場合は、町の指示により、優先して広域応援部隊、避難者を受け入れてください。

12 環境衛生管理業務

利用者の清潔・快適な居住性を確保するために、衛生設備基準や安全規則等に基づき、場内各施設の特性に合わせて日常の環境衛生管理に努めてください。

13 物品管理業務

- (1) 町は道の駅において使用する管理物品を無償で貸与するものとします。
- (2) 指定管理者は指定期間中、管理物品を常に良好な状態を保つものとします。
- (3) 災害、事故、経年劣化等により、更新が必要となった場合は、町に直ちにその旨を通知するものとします。なお、指定管理者が自らの責任と費用で更新するものの分担は以下のとおりとします。

種 類	内 容	町	指定管理者
管理物品の更新	自然劣化による物品の更新	○	
	管理瑕疵による物品の更新		○

- (4) 管理物品は毎年度四半期末に点検作業を行い、その結果を速やかに町に報告してください。
- (5) 管理物品の管理は、町が作成した貸与物品台帳をもって整理するものとします。
- (6) 管理物品以外で業務の実施に当たり必要な物品等については、指定管理者が自己の費用により購入または調達し、業務実施のために供するものとします。

14 第三者への業務委託

業務を全て第三者へ委託することはできません。また、業務の一部を第三者へ委託する場合には、事前に町長の承諾を受けてください。

第4 自主事業に関する事項

- (1) 指定管理者は本来の業務の実施を妨げない範囲において、自己の責任と費用により自主事業を実施することができます。
- (2) 指定管理者は、「8. 管理運営に要する費用（指定管理者の事業収入）」で示すとおり、自主事業による売上（自らが企画・実施する各種事業による売上等）を収入とすることができます。
- (3) 自主事業を実施する場合は、本施設の設置目的に沿ったものとし、実施にあたっては事前に事業計画書を提出し、町の承認を得ることとします。
- (4) 自主事業については、独立採算とし、公共施設の管理運営経費と会計を明確に区分するものとします。

第5 事業計画の策定と報告業務

1 事業計画書の提出

指定管理者は、毎年度9月末までに翌年の事業計画書を町に提出し承認を得てください。

2 事業報告書・業務報告書の提出

指定管理者は、事業報告書及び業務報告書を町に提出し承認を得ること。事業報告書は毎年度終了後30日以内（、業務報告書は四半期毎に期末から30日以内）に町へ提出してください。事業報告書・業務報告書に記載する内容は以下のとおりとし、書式は町と指定管理者で協議のうえ定めることとします。

- (1) 業務の実施に関する事項
- (2) 本業務の収支状況に関する事項
- (3) 管理施設の利用状況に関する事項
- (4) 利用料金及びその他の収入の明細に関する事項
- (5) 自主事業の実施状況及びその収益に関する事項
- (6) 実績評価（事業報告書のみ）
- (7) その他町が指示する事項

3 実績評価

- (1) 利用者の情報や意見、満足度等を聴取し、管理運営の自己評価及び来場者分析及び町の予算措置等を行うため、利用者モニタリングを実施してください。
- (2) 利用者モニタリングの結果に基づいた自己の実績評価を、事業報告書にまとめ、町に提出してください。

第6 その他

1 地域及び関係機関との連携

- (1) 必要な範囲において町が実施する業務に協力してください。また、町が出席を要請した会議等には出席してください。
- (2) 適宜、地域や関係機関との連携を密にし、道の駅、地域、町、農業が活性化する協力体制を構築してください。

2 指定管理者期間終了時の引継業務

指定管理者は、指定期間終了時に、次期指定管理者が円滑かつ支障なく本施設の業務を遂行できるよう、次期指定管理者に速やかに適切な引継ぎ業務を行うこととします。

3 インボイス

施設の利用料金を徴収し、その利用料金の対価が指定管理者に帰属する場合、当該利用料金に対するインボイスは指定管理者が利用者に対して発行してください。

第7 リスク管理、役割分担及び保険加入に関する事項

(1) リスク管理に関する事項

- ・町と指定管理者のリスク分担は次表のとおりとします。ただし、次表に定める事項に疑義が生じた場合、又は不測の事態が生じた場合は、町と指定管理者が協議のうえ、定めるものとします。
- ・指定管理者は、管理運營業務の実施に関連して事故や災害等の緊急事態が発生した場合には、被害が最小限となるよう迅速かつ最善の措置を講じるとともに、直ちに町を含む関係者に対して通報するものとします。

(2) 災害等への対応に関する事項

- ・本施設は、町の避難所には指定していませんが、災害等の発生時の切迫した状況にあっては、道の駅等の施設へ近隣住民等が緊急的に避難する事例が全国で報告されています。このことを考慮し、今後、町と指定管理者は協議のうえ、不測の事態の際の協力の考え方や一時的に避難所等として活用した場合の補償の考え方等を整理した「災害時協定書」を締結することを予定しています。

(3) 損害賠償

- ・指定管理者は、故意又は過失により、その管理する施設又は設備を損壊し、又は滅失したときは、それによって生じた損害を町に賠償しなければならないものとします。
- ・指定管理者の責めに帰すべき事由により、町又は第三者に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならないものとします。

(4) 事業の継続が困難となった場合における措置

1) 指定管理者の責めに帰すべき事由による場合

- ・指定管理者の責めに帰すべき事由により適切な管理運営が困難となった場合、または指定管理者の財務状況が著しく悪化し、指定に基づく管理運営の継続が困難と認められる場合は、町は指定管理者の指定を取り消し、または期間を定めて業務の停止を命じることができるものとします。
- ・この場合において、町に損害が生じた場合には町は指定管理者に対し、賠償を請求するものとします。

2) 不可抗力等による場合

- ・災害その他の不可抗力等、町または指定管理者の責めに帰することができない事由により管理運営の継続が困難となった場合、町と指定管理者は管理運営の継続の可否について真摯に協議を行うものとします。
- ・その結果、事業の継続が困難であると判断した場合は、町は指定管理者の指定を取り消し、または、期間を定めて業務の停止を命じることができるものとします。

【リスク分担表】

区分	種類	リスクの内容	負担区分	
			町	指定管理者
選定・準備	事業者選定	指定管理者が作成した提案書の不備によるもの		○
	準備作業	上記以外のもの	協議による	
	開業の遅延	指定管理者の帰責事由によるもの		○
		上記以外のもの	協議による	
制度関連	法令の変更	管理運営に直接関係する法令等の新設・変更によるもの	○	
	税制の変更	管理運営に影響を及ぼす税制の変更によるもの	○	
経済	物価変動	人件費、物品費等の物価変動に伴う経費の増(著しいものを除く)		○
	金利変動	金利変動に伴う経費の増(著しいものを除く)		○
不可抗力		不可抗力(暴風、豪雨、洪水、地震、落盤、火災、争乱、暴動その他本町又は指定管理者の責めに帰すことのできない自然的又は人為的な現象)によるもの	協議による	
運営	業務内容の変更	指定管理者の帰責事由によるもの		○
		町の帰責事由によるもの	○	
		上記以外のもの	協議による	
	債務不履行	指定管理者による協定の不履行		○
		町による協定等の不履行	○	
	支払い遅延	指定管理者の帰責事由によるもの		○
上記以外のもの		協議による		

	第三者への賠償	指定管理者の帰責事由によるもの（騒音、振動、臭気等）		○
		上記以外のもの	協議による	
	施設利用者等への対応	管理運営に関する要望、苦情への対応		○
		施設・設備に関する要望、苦情への対応	○	
		上記以外のもの	協議による	
	臨時休業	指定管理者の帰責事由によるもの（火災等）		○
	セキュリティ	警備不備による盗難等		○
需要変動	施設利用者数の変動等		○	
維持管理	施設及び物品の損壊・損傷等	指定管理者の帰責事由によるもの		○
		施設・設備に隠れた瑕疵によるもの	○	
		上記以外のもの	協議による	
	保険	施設の設置に関するもの（火災保険）	○	
		施設の管理に関するもの（施設賠償責任保険）	○	○
		管理運營業務に関するもの（車両保険・施設利用者に係る保険等）		○
	施設等の修繕	本要求水準書 第3を参照してください。		
維持管理費の増大	指定管理者の帰責事由によるもの		○	
	上記以外のもの	協議による		
事業終了	指定の取消し	指定管理者の帰責事由によるもの		○
		上記以外のもの	協議による	
	業務終了時の原状復帰	指定期間の終了または期間途中における指定管理者の帰責事由による指定取り消しの場合の原状復帰の費用		○

第8 協定の締結

- ・町と指定管理者は、高根沢町公の施設に係る指定管理者の指定手続等に関する条例（平成17年条例第6号）に基づき、協議の上、事業を円滑に実施するために指定管理期間全体に効力を有する基本的事項を定めた基本協定書と、当該事業年度における事項について定めた年度協定書を締結するものとします。
- ・協定の内容については、指定管理者応募時の提案に基づき、町と指定管理者との協議により定めることとします。
- ・基本協定及び年度協定の主な内容は次のとおりです。

〈基本協定〉

- 管理業務の内容・範囲・実施条件・事業年度等
- 遵守事項
- 使用料金、指定管理料、その他の収入に関する事項

- 管理業務のリスク分担に関する事項
 - 定期報告に関する事項
 - 事業報告書の提出に関する事項
 - 秘密保持、個人情報保護、情報公開に関する事項
 - 管理業務の継続が困難となった場合の措置に関する事項
 - 指定取り消し等に関する事項
 - 損害賠償に関する事項
 - 指定期間の更新、施設等の引渡し、管理業務の引継ぎに関する事項
 - 災害発生時の施設使用に関する事項
 - その他町長が必要と認める事項
- 〈年度協定〉
- 管理業務の内容に関する事項
 - 指定管理料に関する事項
 - 町への納付金に関する事項
 - その他町長が必要と認める事項

第9 遵守すべき法令等

1 関係法令

(1) 指定管理者制度等

- ・地方自治法（第244条の2）ほか
- ・道の駅たかねざわ 元気あっぷむらの設置及び管理に関する条例 ※改正予定
- ・同 施行規則
- ・高根沢町公の施設に係る指定管理者の指定制度に関する条例（平成17年3月22日条例第6号）
- ・同 施行規則（平成17年3月22日規則第11号）
- ・個人情報の保護に関する法律
- ・高根沢町情報公開及び個人情報保護に関する条例
- ・高根沢町行政手続条例
- ・同 施行規則

(2) 施設管理関係

- ・消防法
- ・水道法
- ・建築物衛生法
- ・浄化槽法
- ・食品衛生法
- ・廃棄物処理法
- ・電気事業法
- ・高根沢町の美しく住みやすい環境づくりに関する条例

- ・高根沢町環境基本条例
- ・道の駅たかねざわ 元気あっぷむらの設置及び管理に関する条例 ※改正予定
- ・同 施行規則 ※改正予定

(3) 労働関係

- ・労働安全衛生法
- ・労働基準法
- ・男女雇用機会均等法
- ・パートタイム労働法
- ・社会保険関係法

(4) 業務関係法令

- ・温泉法
- ・JAS 法
- ・商法
- ・景品表示法
- ・税法
- ・米トレーサビリティ法
- ・個人情報保護法
- ・道路交通法
- ・自動車関係法令
- ・借地借家法
- ・旅館業法

(5) その他、維持管理業務の提案内容に応じて関連してくる関連法令、各種通達、業界基準等

道の駅たかねざわ 元気あっぷむら 指定管理者の指定申請に係る事業計画書

1. 会社概要

株式会社元気あっぷは、令和6年10月に加藤公博（現高根沢町長）を代表として、高根沢町が100%出資して設立した会社である。高根沢町において地域活性化の重要拠点である「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」の運営において、当社が指定管理者として管理・運営を行うことで、町の意向を反映しやすい体制が構築された。当社が指定管理者となることで、現在抱えている課題を解決し、町と協力体制のもと元気あっぷむらのさらなる魅力向上に取り組んでいく所存である。

当社の基本情報は、下表の通りである。

団体名	株式会社 元気あっぷ
所在地	〒329-1212 栃木県塩谷郡高根沢町大字上柏崎 588 番地 1
代表者 職・氏名	代表取締役 高根沢町長 加藤 公博
設立年月日	令和6年10月11日
役員	代表取締役1名
沿革	令和6年10月11日に設立。 代表取締役を高根沢町長とし、資本金額は5,000万円。

業務内容※	<ol style="list-style-type: none"> 1 公共施設の管理及び運営に関する事業 2 温泉施設の管理及び運営に関する事業 3 飲食施設の管理及び運営に関する事業 4 物販施設の管理及び運営に関する事業 5 宿泊施設の管理及び運営に関する事業 6 簡易宿泊施設の管理及び運営に関する事業 7 通信販売に関する事業 8 食品の加工と製造販売に関する事業 9 農産物の加工と製造販売に関する事業 10 地域特産物の製造と販売に関する事業 11 酒類の製造と販売に関する事業 12 健康づくりに関する事業 13 外構の維持管理に関する事業 14 前各号に附帯又は関連する一切の事業
-------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2. 施設の概要（現況）

名称	道の駅たかねざわ 元気あっぷむら
所在地	栃木県塩谷郡高根沢町大字上柏崎 588 番地 1

当施設は、下図のように大きく 5 つのゾーンに分かれており、18.4ha という広大な敷地の中に道路利用者等への休憩場所の提供や地域情報等の発信のほか、温泉、地場の農産物、遊びや体験、滞在型宿泊等のサービスを複層的に提供する、滞在型の複合施設である。ゾーンごとの施設の詳細は、下表の通りである。



(1) 温泉ゾーン	
本館	温泉（湯量豊富なナトリウム塩化温泉の天然温泉） 多目的ホール アトリウム 研修室 レストラン 売店 健康コーナー
宿泊棟	コテージ4棟、計11室

(2) 食のゾーン	
農産物直売所	町内産の農産物を中心に取り扱う直売所
高根沢ジェラート	安定剤や乳化剤の代わりに高根沢産の米粉を使った無添加スイーツショップ
円形広場トレーラーハウス	手軽に食事が出来る軽食を販売

(3) 池のゾーン	
グランピング (Takanezawa Trailers BASE)	トレーラーハウス15棟（定員6名5棟、5名3棟、4名7棟）、グランピング用品レンタル施設、パントリーなど
親水公園池	約1万3000㎡
せせらぎ水路	約1400㎡

(4) 森のゾーン	
自然の森	約 6 万 8900 m ² の森、展望広場や管理棟、トイレなど

(5) 道路休憩ゾーン	
休憩機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ 駐車場（円形駐車場：90 台分、北側駐車場 159 台分） ・ トイレ ・ 子育て応援施設（ベビーコーナー）
情報発信機能	情報提供施設において道路及び地域に関する情報の提供
地域連携機能	文化教養施設、観光レクリエーション施設などの地域振興施設

当施設は、平成 9 年に温泉施設「高根沢町元気あっぷむら」としてオープンし、令和元年に道の駅登録とグランピング施設を中心とした大型リニューアルを実施、「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」に生まれ変わった。温泉施設のリニューアルや、グランピング施設の新設、多目的に使用できる屋外広場の設置などが行われ、「行きたくなる場所、ここにしかない空間」をコンセプトに魅力的なコンテンツを揃え、広大な土地や地域資源を活かした「滞在型」の道の駅として、地域活性化の重要拠点となっている。

一方、運営に関しては、当初地域の第三セクターである(株)高根沢町元気あっぷ公社によって運営を開始したものの、施設の老朽化や独自性・訴求力の低下などによる経営悪化により自主廃業となった。その後、令和 2 年より民間企業による指定管理者のもと運営を行ってきたが、地域活性化の重要拠点となる施設の運営において町の意向が十分に反映されないなどの問題を抱えている。

3. 元気あっぷむら運営における基本方針

本施設の設置目的を達成するために、高品質なサービス提供および施設管理を行い、施設コンセプトである「行きたくなる場所、ここにしかない空間」の実現を目指す。さらに、持続可能な運営体制を構築するために、令和 7 年度からの運営においては、以下を重点ミッションとして位置付け、事業運営に取り組んでいく。

<p>(施設目的)</p> <p>道路利用者等への休憩場所の提供や地域情報等の発信のほか、温泉、地場の農産物、遊びや体験、滞在型宿泊等のサービスを複層的に提供することにより住民と来場者の交流を促進することで、農業の振興、地域の賑わいの創出、地域経済の活性化、観光振興、食を通じた健康づくりの推進及び住民福祉の向上を図る。</p>

(令和7年度からの運営における重点ミッション)

- ・外貨（町外利用者）の獲得
- ・地域資源の発掘と活用
- ・町内経済循環の促進
- ・施設運営の黒字化
- ・信用の回復（イメージアップ）

4. 現状分析と課題

(1) 現状分析

①売上高推移

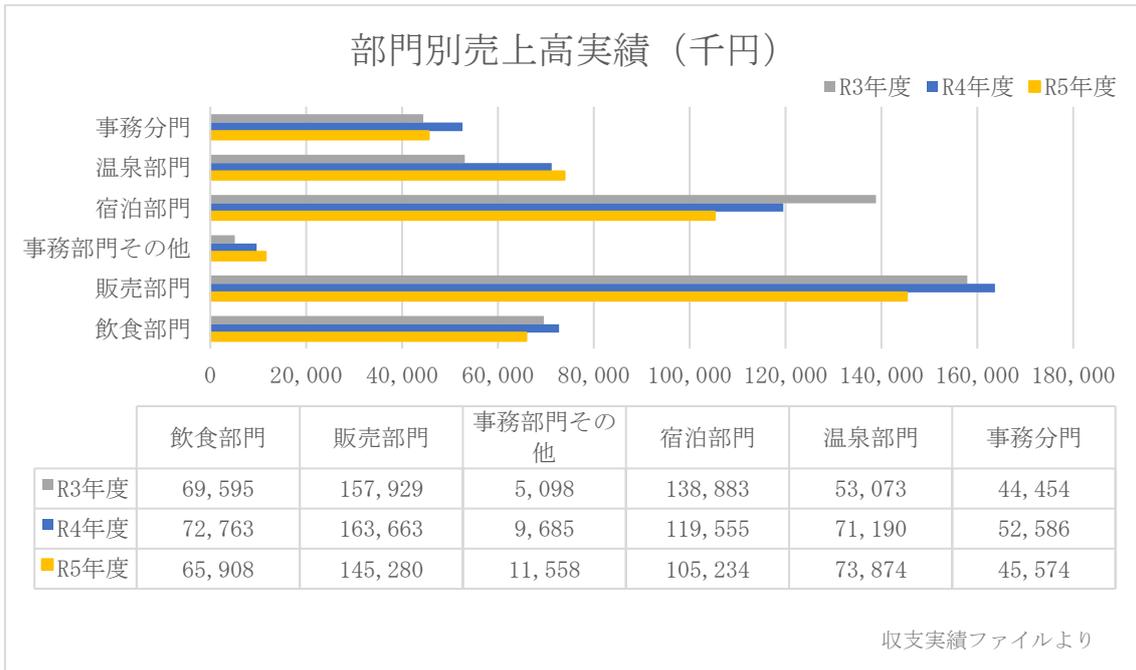
令和5年度の売上高は448,979千円となり、前期比で▲40,462千円の減少となった。これは直近3期の中でも最も低い水準であり、改善が急務であるといえる。

	令和3年	令和4年	令和5年
施設全体の売上高	469,782千円	489,441千円	448,979千円
前期比	-	19,659千円	▲40,462千円

令和5年度の各部門別の前期比売上高は下記の通りである。前期売上高を上回ったのは、温泉、室料収入他、宿泊棟、その他の4部門であり、他の5部門は前期売上高を下回っている。また、前期と比較して売上が増加した部門も、それほど大きな増加は見られず、現時点では減少額の方が大きい状況である。

温泉	本館売店	飲食	室料収入他	指定管理料
2,684千円	▲1,932千円	▲10,324千円	463千円	▲7,475千円
農産物直売所	宿泊棟	グランピング	その他	
▲11,884千円	5,280千円	▲19,601千円	2,327千円	

下の図からもわかるように、飲食部門、販売部門、宿泊部門の売上が特に減少している。



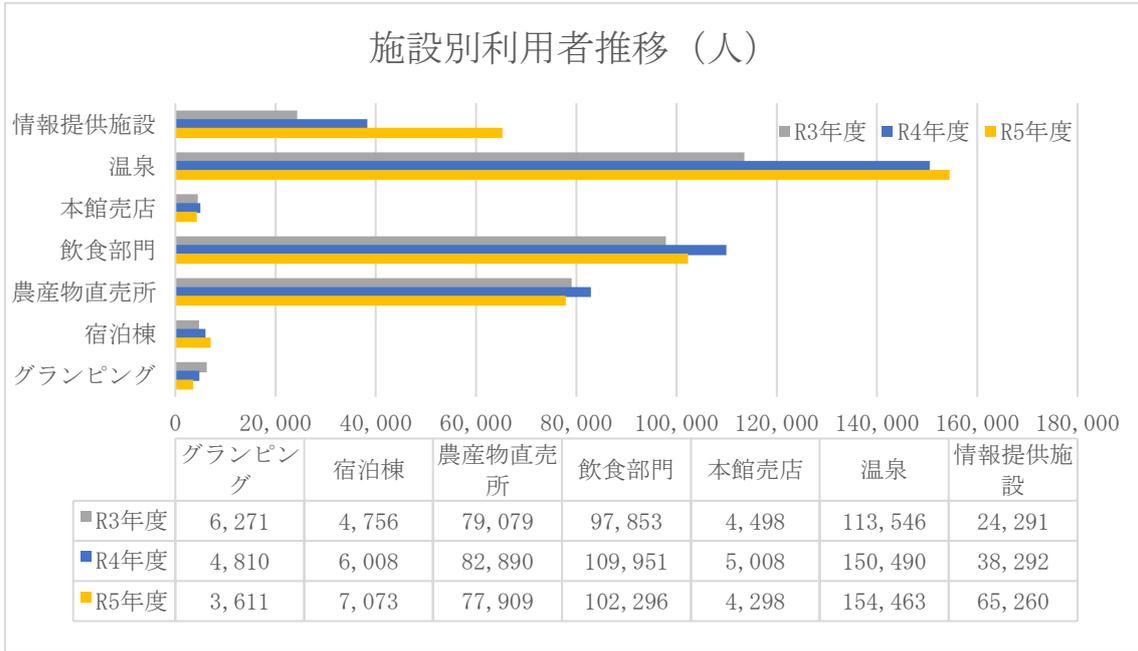
②利用者推移

利用者数は3期連続で増加している。令和5年度の施設全体の利用者数は414,910人となり、前期比で+17,461人の増加となっている。

	令和3年	令和4年	令和5年
施設全体利用者数	330,294人	397,449人	414,910人
前期比	-	67,155人	17,461人

また、各施設別利用者数の前期比は下記の通りである。非収益部門である情報提供施設の利用者が大幅に増加しているのに対して、収益部門である本館売店・飲食部門・農産物直売所・グランピングの4部門で前年比減となっている。

情報提供施設	温泉	本館売店	飲食部門
26,968人	3,973人	▲710人	▲7,655人
農産物直売所	宿泊棟	グランピング	
▲4,981人	1,065人	▲1,199人	



③利用者一人当たりの単価

各部門別の顧客単価は、温泉、グランピングの2部門においては前期と比較し増加している。特にグランピング事業においては令和3年度から約1千円の増加となっている。

一方、それ以外の4部門（本館売店、飲食部門、農産物直売所、宿泊棟）については、顧客単価が前年度より減少している。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
温泉	¥467	¥473	¥478
本館売店	¥1,120	¥1,105	¥838
飲食部門	¥981	¥922	¥890
農産物直売所	¥1,599	¥1,549	¥1,496
宿泊棟	¥4,944	¥5,011	¥5,003
グランピング	¥18,406	¥18,596	¥19,342

④店舗ごとの収益性

店舗ごとの収支差額は、令和5年においては、自主事業の事務部門（その他）、グランピング、CREATORS（本館売店）、花紋以外は収支が赤字となっている。3年間で比較すると、事務部門（指定管理事業）、Carnival（キッチンコンテナ）、BBQハウス、グランピング（売店）が連続で収支がマイナスとなっており、改善に向けた取り組みが求められる。さらに、直近の令和5年においては、妖精たちの森、ここにしかないいちば、高根沢ジェラートの収益が急激に低下しており、原因解明が必要である。

	収支差額	令和3年	令和4年	令和5年
事務	事務部門（指定管理事業）	-40,867,567	-31,568,466	-15,952,814
	事務部門（自主事業 その他）	2,986,193	6,576,077	6,558,610
温泉	温泉部門	-9,948,132	1,014,951	-398,176
宿泊部門	グランピング	29,654,602	10,038,800	9,401,304
	妖精たちの森	3,953,045	1,176,832	-3,515,390
販売部門	高根沢ジェラート	47,627	532,599	-2,062,823
	Carnival（キッチンコンテナ）	-337,457	-1,335,741	-2,904,300
	ここにしかない いちば（雪花菜）	1,551,829	3,802,684	-4,067,562
	CREATORS（本館売店）	-1,283,821	8,219	1,226,758
	グランピング 売店	-253,271	-38,464	-126,977
飲食部門	花紋	-1,005,311	-3,415,845	423,028
	2F レストラン	-6,062,373	-3,376,469	0
	BBQハウス・カンパーニャ	-3,734,871	-2,655,365	-2,145,585

収支実績ファイルより

⑤アンケート分析

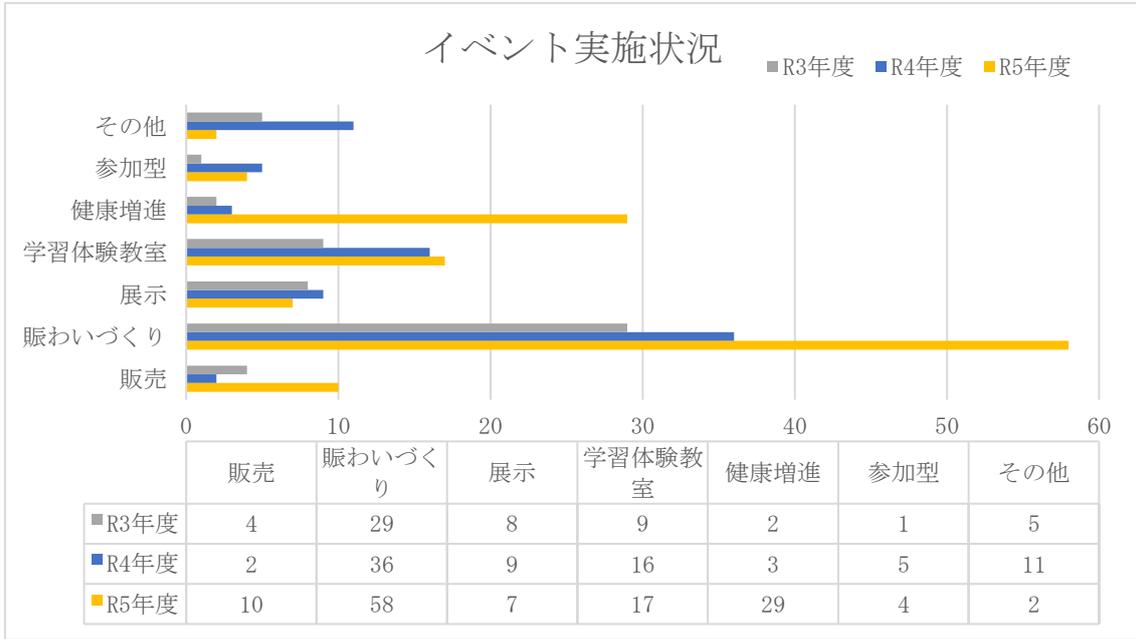
令和3年から令和5年の元気あっぷむら全体についてのアンケート結果は以下のとおりである。ただし、令和3年はアンケート調査期間が10月～3月までの半年間となっている。

⑤-1. 性別

令和3年度実施の調査では、男性46%女性54%であるのに対して、令和5年度では男性42%女性58%と徐々に女性の割合が増加していることが分かる。

	令和3年	令和4年	令和5年
男性	46%	45%	42%
女性	54%	55%	58%

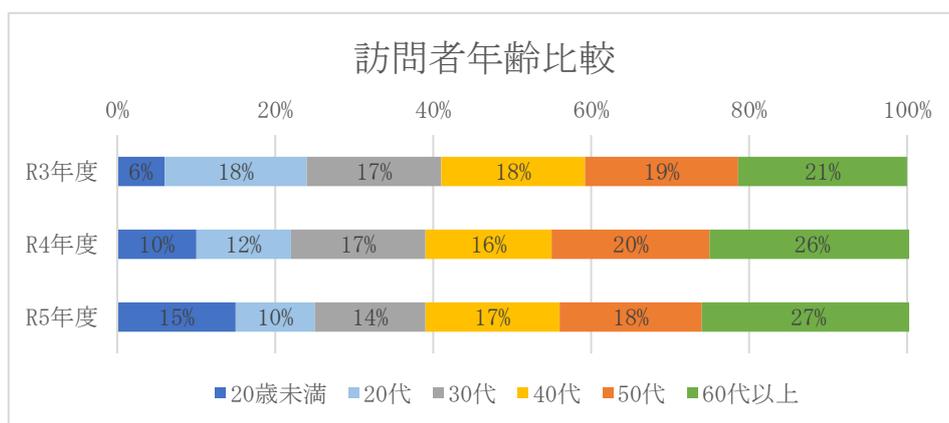
男女差が広がる要因の一つとして考えられるのが、各年度のイベント実施状況である。イベントの開催数は、令和3年度58件、令和4年度82件、令和5年度127件と開きがある。最多開催をしている“賑わいづくり”では、マルシェなど女性が好むイベントを開催しており、このイベント開催が女性の集客につながる要因の一つだと考えられる。



⑤-2. 年代

令和3年度には20歳未満の訪問者が6%だったにも関わらず、令和5年度には2倍以上の15%まで増加している。しかしながら、20代、30代の訪問者においては減少しており、一方で60代以上のシニア層が増加する結果となっている。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
20歳未満	6%	10%	15%
20代	18%	12%	10%
30代	17%	17%	14%
40代	18%	16%	17%
50代	19%	20%	18%
60代以上	21%	26%	27%



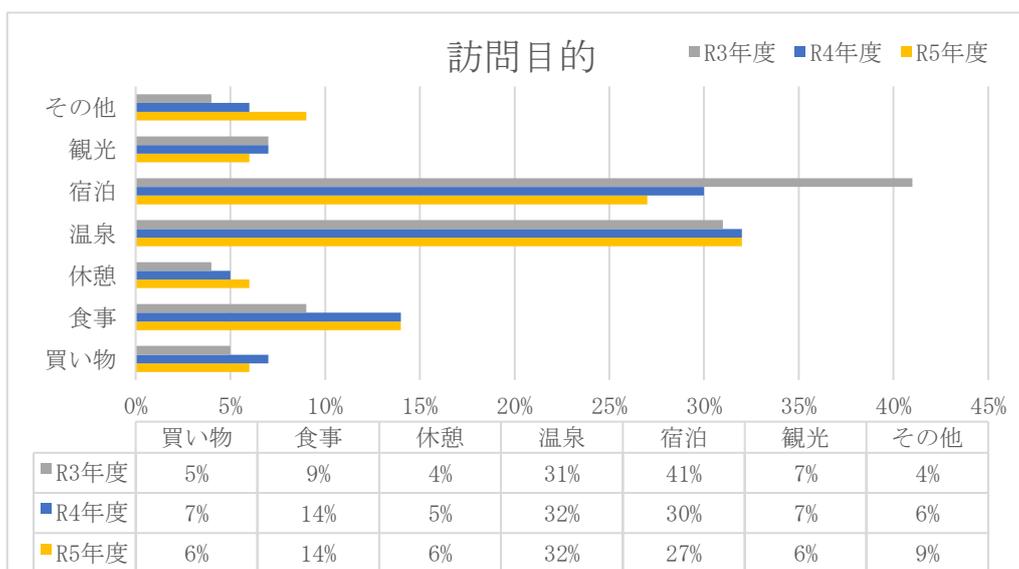
⑤-3. 利用回数

利用回数においては、令和3年度～令和5年度にかけて3回以上訪問しているリピーターが増加している傾向にある。リピート顧客は特に何に魅力を感じて訪問しているのか、新規の訪問者とリピート顧客の顧客単価の比較など、今後事業を成長させるための調査が必要である。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
初めて	68%	65%	65%
2回	7%	7%	6%
3回以上	25%	28%	29%

⑤-4. 目的

訪問目的については令和4年度～令和5年度にかけてそれほど変化しておらず、温泉、宿泊目的の訪問者が過半数を超えている。



⑤-5. お住まい

令和3年度～令和5年度にかけて高根沢町および栃木県内からの訪問者は増加しているが、県外からの訪問者の割合は減少している。観光客である県外からの訪問者は顧客単価が高い可能性が考えられるため、県外からの訪問者をどのように増やすのかが、今後の検討事項となる。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
高根沢町	6%	8%	9%
栃木県内	32%	36%	37%
栃木県外	62%	55%	54%

⑤-6. 誰と来たか

同伴者については、どの年度においても「家族」が過半数を占めている。年度ごとの推移に関しては、「1人」、「友人」「恋人」は減少傾向、一方で「家族」は増加している。特に、「恋人」は、令和3年度～令和4年度にかけて半減しており、令和5年度においても減少したまま横ばいで推移している。

	令和3年度	令和4年度	令和5年度
1人	7%	9%	8%
友人	14%	12%	12%
家族	64%	71%	72%
恋人	13%	6%	6%
その他	2%	2%	2%

⑤-7. 当施設を何で知ったか

令和3年～令和5年度を通じて、「以前から知っていた」の割合が高い。さらに、令和3年度は最も高かった「インターネット」は減少傾向にある。そのほか「雑誌」「テレビ」「クチコミ」はいずれも減少している。一方で、「その他」は増加している。

インターネット・SNSでの認知度拡大は重要であり、どのようなターゲット層に向けどのような情報発信を発信していくのか、再度確認する必要がある。

	R3 年度	R4 年度	R5 年度
インターネット	35%	30%	26%
SNS	4%	3%	3%
雑誌	4%	2%	2%
テレビ	15%	10%	6%
クチコミ	5%	4%	3%
以前から知っていた	31%	40%	39%
その他	6%	12%	21%

(2) 競合分析

栃木県内には 25 カ所の道の駅があり（右図参照）、地域ごとの特産品や観光資源を活かし、観光客や地元住民に多様なサービスを提供している。

現在、道の駅は道路利用者への休憩機能のみならず、農作物の直売や名物を味わえる飲食店、名産品のおみやげ、温泉や自然といった癒しを求めて訪れる、目的地ともなっている。また、道の駅はその地域にとって、農業振興や観光振興、交流人口の増加を目的とした地域の重要拠点でもあり、各施設とも観光客やファミリー層をターゲットに積極的に集客に取り組んでいる。



当施設の競合としては、近隣の道の駅で類似のサービスを提供する、道の駅きつれがわ（栃木県さくら市）や道の駅うつのみや ろまんちっく村（栃木県宇都宮市）が挙げられる。各施設との比較は下表の通りである。

	道の駅きつれがわ （さくら市）	道の駅うつのみや ろまんちっく村 （宇都宮市）	道の駅たかねざわ 元気あつぷむら （塩谷郡高根沢町）
--	--------------------	-------------------------------	----------------------------------

特徴	『わくわく湯の郷きつれがわ』 ・「日本三大美肌の湯」と言われる喜連川温泉での癒し、無料で気軽に足湯も楽しめる ・「大正ロマン、大正モダン」をテーマに、レトロ調の建物や雰囲気ですべて統一された癒しの空間	『46haの滞在体験型ファームパーク』 ・広大な敷地の中に体験農場や森遊び、ドッグラン、温泉やプールに宿泊施設があり、ファミリーで一日楽しめる体験型施設 ・地ビールの製造・提供や敷地内の畑で採れた野菜を使った料理など、食に特徴あり	『行きたくなる場所、ここにしかない空間』 ・のどかな田園風景の中に、温泉、食、宿や自然があり、おしゃれな空間で多様な過ごし方のできる滞在型の複合施設 ・リゾート感のあるグランピング施設では、非日常の空間を楽しめる
アクセス	○ 東北自動車道 矢板ICより約20分 (国道293号沿い)	◎ 東北自動車道 宇都宮ICより約5分 (国道293号沿い)	△ 東北自動車道 宇都宮ICより約30分 (県道341号沿い)
SNS フォロワー数 (Instagram、X、 Facebook 合計)	○ 6,875人	△ 3,541人 (Facebookのみ)	◎ 10,439人
温泉/ 大人料金	○ 700円	○ 510円	○ 600円
宿泊施設	× キャンプサイトのみ	○ 温泉と同じ建物内にある宿泊棟	◎ コテージやグランピングの多様な施設
遊具・広場	○	○	○
駐車場	220台	1,100台	350台

各施設とも、農産物直売所や地物の食材が楽しめる飲食店だけでなく、温泉や自然、子供向けの遊具や広場などを有し、観光客やファミリーをターゲットとした滞在型の施設である。

特に当施設の強みは、SNS フォロワー数が最も多く、毎日更新して情報発信することで、主要ターゲットである若年層・ファミリー層に効果的にアプローチできている点である。イベント情報等を高頻度で発信することで、リピーターの獲得に注力している。また、池に面したリゾート感のあるグランピング施設を有することで、ここに来なければ体験できない非日常の空間、仲間や家族との特別な時間を提供することが可能である。



グランピング施設

一方、2施設が国道沿いに立地し、観光地から移動してきた顧客を獲得しやすいのに対し、当施設は町道沿いに立地し、近隣に観光地等もないことから、立地面では不利と言える。これに対し、周辺の広大な田園風景や泉質の良い温泉、美味しい農作物やジェラート、おしゃれなマルシェイベント、特別な時間を過ごせるグランピング施設など、ここに来なければ味わえない体験を広く認知してもらうことで、ここを目的地として顧客に来てもらうことが重要であり、注力すべき施策である。

(3) 地域との連携

地域の魅力を町外・県外の人々に発信するために、元気あっぷむらにて定期的にイベントを実施している。クリエイターズ・デパートメントの作家を中心としたワークショップの開催や、生産者との交流イベントを行うなどして高根沢町のPRに努めた。また、高根沢町は令和元年度に天皇陛下の皇位継承に伴う祭祀である「大嘗祭」に供納されたことで広く知られることとなった「高根沢町産とちぎの星」をはじめ、県内有数の米の産地であり、農産物直売所での販売のほか、毎年「新米まつり」を開催し、町外から相当の集客を得ている。来訪者と地域住民が交流し、新たな繋がりを生み出す場を創出している。



(4) 課題

①経営上の課題

①-1. 売上について

令和5年度の売上高は448,979千円（前期比▲40,462千円）である。直近3期の中でも一番低く推移していることから改善が急務といえる。特に、2020年にオープンしたグランピングの売上が年々減少しており、早急な対応策が必要である。また、本施設で最も売上が高い直売所についても売上が低迷していることから、直売所で取り扱う商品の拡充や店舗レイアウトの改善を図るなど、さらなる創意工夫の必要がある。飲食部門においても、売上が減少している。現在、レストランの一部を休業する等により運営しているが、運営コストを考慮しながら、売上増加を図る新たな取り組みが必要である。

①-2. 集客について

施設の利用者の推移においては3期連続で増加しており、令和5年度の施設全体利用者数は414,910人（前期比+17,461人）である。しかしながら、この増加は主に非収益部門である情報提供施設の利用者増加によるものであり、収益部門である飲食店やグランピングの利用者は減少している。

本施設には、温泉、グランピング、直売所、飲食店など、多様な施設が揃っており、これまでは指定管理者が直営で各施設を運営していた。しかし、現在の指定管理者は飲食店等の運営ノウハウを十分に有しておらず、魅力的なサービスや企画を打ち出すことができていないため、十分な集客を得られていない。収益部門への集客を図る取り組みが必要である。

①-3. 収益性について

直近5年間の指定管理者による運営の課題は、部門別の採算が取れない中で経営改善に取り組んだものの、効果的な対策を講じることができなかつた点にある。今後は、各部門の業務内容を精査し、無駄や重複した作業を洗い出しておき、さらなるコスト削減を図る必要がある。

②管理体制の課題

近年、事業活動においてコンプライアンス（法令遵守）が求められている。本施設で販売していたジェラートの原料に賞味期限切れの米粉が使用されていたことや、宇都宮白楊高校の生徒が育てた「白楊豚」として別の豚肉が販売されていた問題が発覚し、施設への信頼が低下している。これらの問題の背景には、コンプライアンスの遵守を適切に管理・監督する組織体制が整備されていないという管理体制の問題があると考えられる。施設のイメージが低下すれば、ブランド力の低下や施設全体の価値低下につながるため、コンプライアンスを含めた管理体制の構築が大きな課題である。

③指定管理者制度による課題

これまでの施設運営において、町は民間の指定管理者に対して施設の改善を要請してきた。しかし、民間企業に対して強制力をもって改善を要求することはできず、抜本的な改善策を講じることができなかった。また、一部のレストランの休業など、利用者へのサービス維持を意識しないコスト削減が実施されており、施設全体が活用されていないといった、本来の施設の目的にそぐわない運営が行われている。これらに対して、施設の所有者である町が強制的に改善案を実行できない運営体制を変革する必要がある。

5. 事業の実施計画の概要

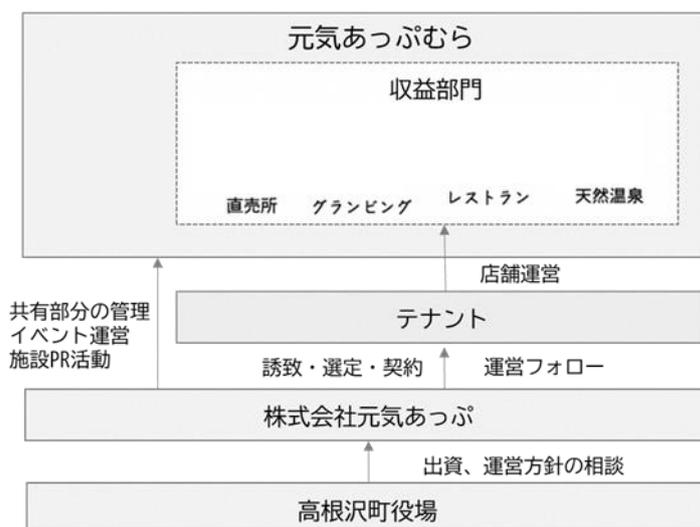
本事業では、町が100%出資し設立した株式会社である当社が、元気あつぷむらの指定管理者となり運営を行う。当社の代表取締役を高根沢町長を任命することで、町の意向を確実に反映できる体制を構築する。かつて第三セクターである高根沢元気あつぷ公社が運営していた際には、町長が取締役に就任していなかったため、町が経営に直接関与することができなかった。現在は、民間の指定管理者によって運営されているが、指定管理者の裁量に対して町が強制力をもって関与することが難しい状況である。本事業では、町100%出資会社（＝指定管理者）に町長を代表取締役として任命し、経営権を保有することで、町と指定管理者の考え方が完全に一致する仕組みを構築する。そして、従来 of 管理者直営による運営を改め、事業に精通したテナントが行うよう体制変更を行う。

また、運営にあたっては、前述の第三セクターの廃業と民間企業の指定管理により抱えた問題により、施設にマイナスイメージが継続してついでしまった経緯がある。このマイナスイメージを払しょくすることは簡単ではないため、この状況下でテナントを誘致できる利用料金設定をしつつ、法人としての運営を行っていくという難題をクリアする必要がある。そのため、各テナントの運営内容については、全体のコンセプトはありつつも、各テナント事業者の運営方針を尊重し、自由度の高い条件を提示し、テナント誘致にあたる。当社は総合的なコーディネーターやモチベーターとして、様々な企画によりそのバックアップを行う。

(1) 運営方法

本事業では、従来の管理者直営による運営を改め、各施設の運営は町の方針に基づき、それぞれの事業に精通したテナントが行うものとする。当社の役割としては、テナント誘致から入居者の管理、施設の共用部分の管理を行う。飲食店や温泉などの収益部門は原則テナントが運営し、非収益部門は当社が管理する。直営とテナントの区分は別紙1を参照。当社とテナント、それぞれの力を合わせることで施設全体の魅力を向上させる。

また、収益性を高めるために、事業運営における採算性や費用対効果を検証し、業務の効率化を図る。ただし、サービスの品質低下につながるような極端な経費削減は実施しない。当社は、経費削減と利用者サービスの向上を二律背反としては捉えていない。常にコスト意識を持ちながら、問題点や改善策を講じ、検証を繰り返すことで、経費を抑えながら利用者に喜ばれるサービス提供を実現する。

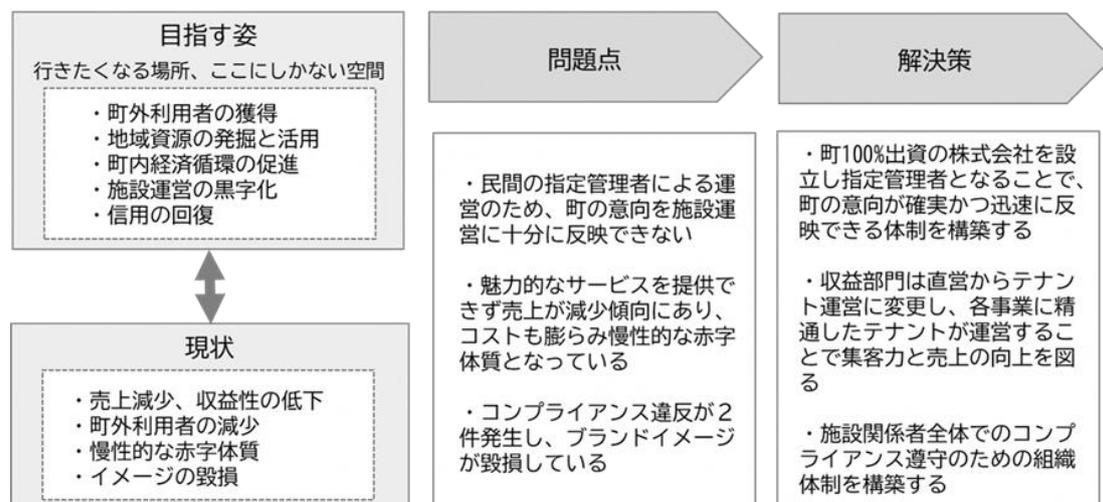


(2) 管理体制

利用者からの信頼を回復させるために、今後の運営においては、コンプライアンスの遵守を徹底する。コンプライアンス違反を防ぐための視点と、万が一、違反が起こってしまった際の被害の拡大を防ぐための視点にて、法令遵守のための体制構築を行う。また、テナント選定においても、応募企業の管理体制等の審査を行い、信頼できるパートナーを選定し、共に本施設のブランドイメージ向上に努める。

(3) 町の意向を確実に反映させるための体制構築

当社は、高根沢町 100%出資の株式会社であり、元気あつむらの運営に対する町の方針を確実に反映させることが可能となる。さらに、代表取締役を高根沢町長を任命することで、より迅速な経営判断を行うことができる体制を構築する。



6. 具体的な取り組み内容

(1) テナント料金および誘致方法

テナント料については、テナント店舗から賃料として支払われる固定テナント料と、店舗の利益に応じて加算する変動テナント料の併用型とする。賃借事業者は固定テナント料に加えて、当施設の店舗で発生した利益の20%を変動テナント料として当社に支払う。ただし、当施設の価値を向上させるための設備投資を行った場合には、利益から投資額を控除した金額に対して変動テナント料を算出する。

池のゾーン以外の水道光熱費については、施設の設計上切り分けが困難であることから、当社負担とする。今後、水道光熱費を含めた経費の値上がり懸念されるため、固定テナント料については、場合によっては見直す可能性がある。

テナント料 = 固定テナント料 + 変動テナント料 (利益の20%)

入居時には、敷金および保証金をテナント企業に請求する。なお、退却時には、敷金および保証金は退去時にかかった原状回復費用を差し引き、テナント企業に返還するものとする。敷金は固定テナント料の1～3か月分、保証料は3～6か月程度にて検討中である。

テナント誘致においては、指定管理者として指定する行政処分が行われた後、以下に記載する一定の条件を付した上で公募を行い、当社が要求する要件を満たしているかどうか個別に審査を行った上で決定する。スケジュールとしては、令和6年12月頃より募集を開始し、順次事業内容の精査を行い、令和7年2月頃までにテナント事業者を決定する予定であるが、事業全体の進捗状況や応募状況により変更となる可能性がある。

テナントの募集に対し適切な事業者からの応募がなかった場合には、直営での運営への

切り替えや、その他の活用方法を柔軟に検討する。

(2) 当社の収入

当社の収入は、主に町から支払われる委託料である「指定管理料」および、テナントの借主から支払われる「テナント料」である。そのほか、研修室やホールの貸し出しによる「室料収入」や、施設内に設置された自動販売機による「自販機収入」がある。また、「その他の収入」として、イベント実施時の参加料などを見込んでいる。

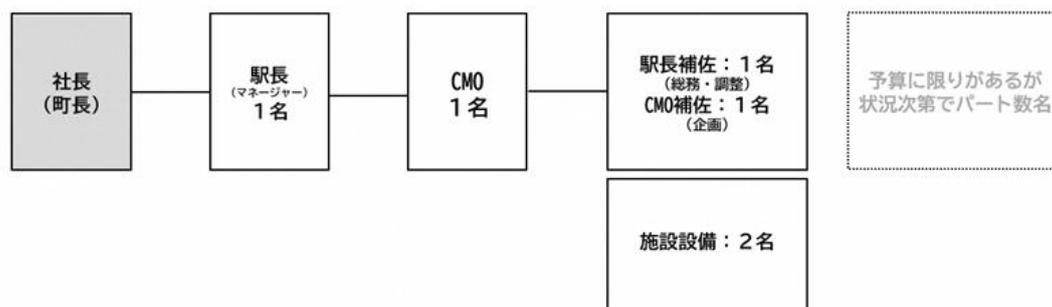
指定管理料は、年間 5,000 万円とする。テナント料については、固定テナント料は年間 6,600 万円、変動テナント料は 200 万円～1,000 万円にて試算しているが、今後、近隣のテナント料との比較を行い、適切な算出方法について、町と協議の上見直す可能性がある。万が一損失が発生する場合には、原則的には当社負担とする。5 年間の収支計画については、「9. 当社の収支計画」を参照。

(3) 当社の支出

当社の支出は、本施設の維持管理業務に係る費用がほとんどを占める。施設の日常管理業務は当社スタッフが担当する。より専門性の高い維持管理業務については、実績と専門性を考慮し、当社スタッフおよび専門会社によって実施する。業務内容を精査し、無駄や重複した作業を洗い出して、さらなるコスト削減を図る方針である。維持管理業務の具体的な内容については、「12. 本施設の維持管理業務」を参照。

7. 運営計画

(1) 運営体制



(2) 職員配置

職員配置については以下のとおりである。

No.	役 職	事業					雇用形態		人件費 (千円 /年)	勤務体制(h)							備考
		マ ネ ジ メ ン ト	運 営	企 画	情 報	施 設	正 規	非 正 規		月	火	水	木	金	土	日	
1	マネージャ ー(駅長)	○	○		○		○		9,600			8	8	8	8	8	
2	CMO	○		○			○		7,000	8			8	8	8	8	
3	運営	A-1	○				○		4,500	8	8	8	8			8	
4		A-2			○	○		○	4,500		8	8	8	8	8		
5		A-3			○	○			1,400					8	8	8	
6		A-4			○	○			1,400					8	8	8	
7	設備	B-1				○	○	4,500		8	8		8	8	8		
8		B-2					○	○	4,200	8			8	8	8	8	
	集計	2 人	2 人	4 人	4 人	2 人	6 人	2 人	37,100 千円/年	24 時間	24 時間	32 時間	40 時間	56 時間	56 時間	56 時間	

(3) 各役職の役割

①マネージャー（駅長）

社内の日常業務を担当する。社内規程の管理、会社内の労務管理、入出金の管理、会社運営体制の整備（必要備品の手配、外注業務の手配など）、指定管理制度の手続き対応、物品管理、その他施設内のルール作り等。

②CMO（チーフ・マーケティング・オフィサー）

テナント事業の展開や商圈の把握など、事業の詳細を調整する役割を担う。事業計画の立案と実施、町の意向と施設運営現場との調整、運営に関する企画実施等。

③運営

社内の日常的な事務や手続き等を行うマネージャーの補佐、利用者増や収益増を図る業務を行うCMOの補佐を担当する。

④設備

施設内の機器設備の管理及び外構の管理を行う。

(4) 施設の利用料金の設定と営業時間

施設の利用料金提案額は別紙1、営業時間は別紙2を参照。状況に応じて変更する場合に

は、町の許可を得て変更するものとする。

8. 施設全体の数値目標

令和5年の利用者数は414,910人である。令和7年度より指定管理者が変更となり、運営方法も大幅に変更となる。さらに、令和7年4月はリニューアルオープンに向けての準備期間であり、施設が休業となるため、計画初年度の営業月数は11カ月となる。そのため、計画1年目である令和7年の利用者数については380,000人と控えめに見積もっている。計画2年目より利用者および施設全体の売上増加を目指し、令和10～11年には利用者550,000人、施設全体の売上600,000千円を獲得することを目標とする。

	令和7年	令和8年	令和9年	令和10年	令和11年
利用者数(人)	380,000	460,000	460,000	550,000	550,000
施設全体の売上高(千円)	411,000	500,000	500,000	600,000	600,000

本施設の収益部門はテナントによって運営する。各テナントの自主性は尊重するが、公共の施設である以上、施設の基本理念を順守しながら、施設の利用者増加に積極的に取り組むテナントを優先的に選定したいと考えている。そのため、主要な施設については売上目標を設定し、テナントの公募要項に明記する予定である。

(主要収益部門の運営目標) 貸館以外は原則テナントにて運営

(1) 温浴施設

令和5年度の利用者数は約15万人、売上は約7千万円である。リピート率の向上と、運営に変化を付け、飽きずに繰り返し利用いただけるようなイベントの企画を実施する。令和11年度において、平成29年度の株式会社高根沢町元気あっぷ公社の来場者水準である約23万人の利用者を獲得することを目標とする。

(2) 宿泊施設

① グランピング施設

令和5年度の利用者数は約3,600人、売上は約7千万円である。地域資源と町の特産品の最大限の活用により、高根沢町でしかできない体験を提供することで、高付加価値化を行い、本施設を拠点に町に滞在してもらうという設置目的を果たす。これにより令和11年度において令和2年以降の最高実績である、利用者数約6,200人(令和3)、売上約115,000千円(令和3)を獲得することを目標とする。

②コテージ

令和 5 年度の利用者数は約 7,000 人、売上は約 3,500 万円である。グランピングとの差別化により、気軽に施設を利用できる施設として、リピート率の向上を目指した運営を行い、令和 11 年度において令和 2 年以降の最高実績である、利用者数約 7,000 人（令和 5）、売上約 3,500 万円（令和 5）を獲得することを目標とする。

(3) 飲食施設

飲食施設は、本館大広間、本館レストラン、屋外レストラン、屋外トレーラーハウス、高根沢ジェラートの 5 施設がある。令和 5 年度の利用者数は約 10 万人、売上は約 9 千万円であった。原則は高根沢町の食材を楽しめるサービスを中心とした展開としているが、今後の交渉によりキーテナントとなるテナントが誘致できる場合には、1 か所集客が期待できるテナントを誘致することもある。また、貸館（研修室等）との連携により、大規模な宴会や法事利用等ができるようする。このように集客力と町産品の活用の両立を図ることができる飲食を専門とする事業者による運営を行うことで、令和 11 年度において、平成 29 年度の株式会社高根沢町元気あっぷ公社の来場者水準である約 13 万人の利用者、約 1 億 5 千万円の売上を獲得することを目標とする。

(4) 農産物直売所

令和 5 年度の利用者数は約 78,000 人、売上は約 116,000 千円である。施設全体と地元の農業者を中心とした事業者との連携拠点となる施設運営を目指し、商品量の拡大を図っていくことにより令和 11 年度において令和 2 年以降の最高実績である、利用者数約 83,000 人（令和 4）、売上約 128,000 千円（令和 4）を獲得することを目標とする。

(5) 貸館（研修室等）

本施設は当社直営にて運営を行う。令和 5 年度の売上は約 1,574 千円である。会議等での活用のほか、飲食施設との連携による宴会や法事利用を受託することで、令和 11 年度において平成 29 年度の株式会社高根沢町元気あっぷ公社の水準である約 2,718 千円の売上を獲得することを目標とする。

（非収益部門の運営目標） 原則直営にて運営

(1) 屋外多目的広場

定期的にイベントを実施できるように企画をしていくこととし、令和 11 年度においては月に 1 回のイベントを実施するよう、ステークホルダーとの連携を図る。

(2) 情報提供施設

職員を 1 名常駐させることとし、町の情報発信の拠点施設及び道路休憩施設として機能するよう運営する。

(3) 共有部分

駐車場や通路、本館のテナント部分以外をはじめとする共有部分については、基本的に当社にて維持管理を行う。日常的な清掃を充実させ、お客様に安全かつ快適に過ごしていただける空間づくりを行う。

(4) 本部

本部は本館事務所とし、スペース的に余裕のある箇所についてはテナント事業者との共有スペースとする。その際、テナント事業者は条例の範囲内にて施設使用料を請求することを想定している。また、SNSの運用による情報発信を積極的に行い、全てのSNS合算でフォロワーを毎年1,000人ずつ増加させることを目標とする。

(5) その他

上記以外の施設については、個別に事業者と交渉し、利活用が見つかった段階で条例の範囲内にてテナントを基本として貸し出すこととする。

9. 当社の収支計画

5年間の収支計画は以下の通りである。施設全体の利用者を増加させる取り組みを実施することで、室料収入や自販機収入を増加させる。さらに、イベント等を実施することでその他収入を増やす。経費については、常にコスト意識を持ちながら運営を行う。

	R7 計画	R8 計画	R9 計画	R10 計画	R11 計画
(円)					
指定管理料	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000	50,000,000
固定テナント料	59,400,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000	66,000,000
変動テナント料	2,000,000	5,000,000	5,000,000	10,000,000	10,000,000
室料収入	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000	2,700,000
自販機収入	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000	3,200,000
その他収入	100,000	200,000	300,000	400,000	500,000
収入合計	117,400,000	127,100,000	127,200,000	132,300,000	132,400,000
人件費	37,100,000	37,540,000	37,985,000	38,427,000	38,870,000
外注費	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000	12,000,000
維持管理費	490,000	490,000	490,000	490,000	490,000
広告宣伝費	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000	1,000,000
通信運搬費	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000
旅費交通費	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
販売促進費	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
消耗品費	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000	1,500,000
器具備品購入費	300,000	300,000	300,000	300,000	300,000
装飾費	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
修繕費	200,000	200,000	200,000	200,000	200,000
水道光熱費	54,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000
燃料費	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
支払手数料	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000
車両費	650,000	650,000	650,000	650,000	650,000
賃借料	600,000	600,000	600,000	600,000	600,000
リース料	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000	1,700,000
減価償却費	370,000	370,000	370,000	370,000	370,000
開業費償却	570,000	570,000	570,000	570,000	570,000
諸会費	110,000	110,000	110,000	110,000	110,000
保険料	500,000	500,000	500,000	500,000	500,000
租税公課	220,000	220,000	220,000	220,000	220,000
消費税	3,630,000	3,960,000	3,960,000	4,410,000	4,410,000
雑費	100,000	100,000	100,000	100,000	100,000
支出合計	119,750,000	126,520,000	126,965,000	127,857,000	128,300,000
収支計	(2,350,000)	580,000	235,000	4,443,000	4,100,000

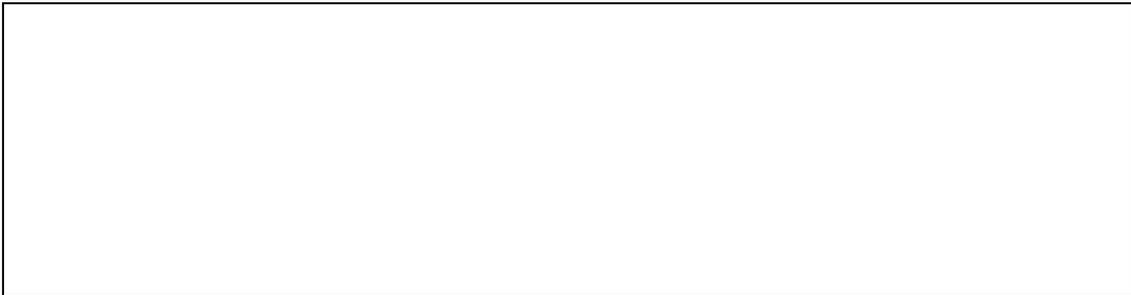
10. マーケティング戦略

本施設の認知度を高めるための広告宣伝活動（ウェブサイト、SNS、イベント等）を実施する。当社では、公平性の観点から特定のテナントを優遇するような営業活動は原則行わず、施設全体の利用者数を増加させる取り組みに注力する。ただし、複数テナントのサービスを組み合わせたパッケージプランなど、施設全体を有効活用できるような取り組みについては、全面的に支援を行う。

また、町 100%出資会社という強みを生かして、近隣の市町と連携した観光プランの作成など、集客の仕組みづくりに注力する。さらに、高根沢町長自身が広告塔となり、施設の魅力を広く PR する。

(1) ウェブサイトや SNS の活用

本施設では、自社 HP のほかに、Instagram、x、Facebook の SNS を運用しており、1 万人程度のフォロワーがいる。令和 5 年の利用者アンケートにおいても、インターネットを通じて本施設を知った人の割合が 26%、SNS を通じて本施設を知った人の割合は 3%存在する。引き続き、インターネット、SNS を活用した PR 活動を実施する。



(2) イベントの開催

当施設では、これまでも定期的にイベントを開催してきた。今後も、地域の生産者との交流イベントや、地域の作家を招いたワークショップの開催等を検討している。イベントは、施設や各テナントの集客につながるだけでなく、町の農産物・加工品の販売等を通じて、町の農産物の認知度向上も期待できるため、積極的に取り組んでいく。なお、テナントが独自に行うイベントやキャンペーンに関しては、各テナントに裁量権を持たせ、原則的には自由に実施可能とする。

(3) マーケティング視点による自主事業

道の駅の利用状況に関するデータを取得し、販売計画や運営計画に活かすため、位置情報取得サービス等のシステム導入を検討する。人流分析（回遊パターン・移動履歴分布等）やプッシュ型通知を利用し、テナントの宣伝広告を展開し集客・客単価アップへつなげる。回

遊パターン・移動履歴分布の分析を踏まえ、各テナント等と協力した施設全体の魅力度アップに努める。

位置情報取得サービス導入によるデータ分析例



11. リスク管理

当施設は高根沢町の指定避難所に指定されている。災害発生時には、近隣住民が緊急的に避難してくることも考えられる。災害時に避難所として求められる役割や機能を果たすために、具体的に準備すべきことを明確化し、町との協議のうえ、不測の事態に備えた対応策を検討する。また、災害発生時に本施設が罹災した際には、防災拠点機能を十分に発揮できない可能性がある。早急に事業活動を復旧できるよう対応策を検討する。

12. 本施設の維持管理業務について

(1) 維持管理業務の体制

施設の日常管理業務は当社スタッフが行き、より専門性が求められる維持管理業務は、実績と専門性を考慮して当社スタッフおよび専門会社を実施する。専門的な見地を取り入れつつ、効率的な維持管理体制を構築する。なお専門会社の選定においては、実績だけでなく、DX化も視野に入れたパートナー会社を選定し、施設に合わせ柔軟な維持管理を行う。具体的には、ドローンやシステム・ツールを導入することで施設管理（保守・点検等）の業務効率化を図る。

また、日常業務のなかでも、本館内共有部分清掃業務、敷地内植栽管理業務、本館及び情報提供施設夜間警備保障業務においては外部の業者に委託する予定である。

(2) 維持管理業務の取り組み

安心安全な施設運営のために、計画に基づき、巡回点検をルーティン化することで、より効率的に「安全対策のマネジメントサイクル」を回していく。

- ・年間維持管理計画の策定
- ・日常点検ルーティン：時間（開館・閉館前）・時期、方法、ルート、対象設備・備品、チェックシートの策定、記録、高根沢町への報告、設備等不具合時の対処（応急措置、専門会社への依頼、高根沢町との相談）
- ・イベント時の対応方法の策定（駐車場の誘導等）
- ・予防保全・機能保全：

施設や設備の機能特性を把握し、「最適化運転」を実行する。前述の日常管理を継続することで、施設及び設備の「予防保全」「機能保全」に努め、加えて、専門会社による定期（法定）点検により、できるだけ長く良好な状態で施設及び設備を使用できるように努めていく。

・定期点検：（専門会社）：法令に基づく点検・調書作成・不具合時の対応（応急措置）、専門会社への依頼、高根沢町への報告・相談する。

・施設の設備運転コスト（電気料等）削減のため、「電力品質改善装置」等の設置検討をする。（設置の可否については高根沢町へ相談の上、デモ設置による効果検証も踏まえて検討する。）

（参考）「電力品質改善装置」及び電力量削減イメージ（他施設での検証実績）



なお、以下の内容については、指定管理施設の維持管理実績のある委託先および専門知識や機能を有する委託先の協力を得て、事業を実施する予定である。

①快適空間を維持する清掃業務

現在の清掃頻度を参考に、指定管理施設の維持管理実績のある委託先を選定し、日常清掃、定期清掃、特別清掃を効率的に組み合わせ、イベント実施状況を踏まえた「清掃業務計画書」を作成し、美観保持を実践する。

また、効率化に向け各施設においてはロボット掃除機の配備等による省人化・効率化に努める。日常清掃にロボットを組み合わせ、清掃稼働を削減することで現状の約 20%の清掃コスト削減を目指し、人件費や物価高騰する中でも清掃コストの安定化に努める。人員とロボットの効率的な清掃の組み合わせは、対象箇所・仕様等により異なるため、別途積算の上、最適な体制を構築する。

②敷地内の植栽管理業務

本施設の構内における立ち木、植木等を常に良好な状態に保つため、高木又は低木剪定、病害発生予防を専門的な知識・技能を有する専門事業者への委託により実施する。

植栽管理においても芝刈りロボットを活用等による省人化・効率化に努め、効率化によって得られた余剰稼働は新たな自主事業へ転嫁する。清掃業務同様に人員とロボットの効率的な植栽管理の組み合わせは、対象箇所・仕様等により異なるため、別途積算の上、最適な体制を構築する。

③施設の安全性向上に資する各種設備管理業務

それぞれの設備について最適な方法で安全性を確保する。メーカーが保守しているものはメーカー（メーカーの委託先）、電気工作物は電気保安協会等に適正な価格で委託する。基本は地元優先とする。

項目	委託先
自動ドア	メーカー又はメーカー指定保守会社
電気工作物（受電設備）	電気保安協会
機械警備（夜間）	設置の警備会社 又は 警備会社指定の保守会社
消防設備・空調設備	地元防災設備会社、空調設備会社

13. 地域社会への貢献

高根沢町は、栃木県の中央に位置しており、県内の各地域から来訪しやすい場所である。さらに、まちの玄関口のひとつである宝積寺駅から宇都宮駅へは JR 宇都宮線で約 10 分であり、新幹線を利用すれば東京から約 60 分で到着できる利便性の高い町である。高品質な農産物と皇室御用達の宮内庁御料牧場があり、子育てしやすい環境づくりにも力を入れている。

「道の駅たかねざわ 元気あっぷむら」は、町の魅力が詰まった施設である。18.4ha と

いう広大な敷地のなかに、温浴施設、宿泊施設、グランピング、直売所、レストラン、自然の森といった様々な施設を有している、全国初の滞在型の道の駅である。本施設への来訪をきっかけとして、町外・県外の人々が、自然景観や農産物など都市部にはない町の魅力を実感し、この町に住んでみたい、住み続けたいと感じていただけるよう、施設の魅力度向上に努める。

さらに、当施設は地域のシンボルとして住民に認知されている。観光施設として町の魅力を町外に発信するだけでなく、町民の健康や福祉の向上を図る拠点としての役割も期待されている。健康増進のための取り組み、子育て支援等にも注力する予定である。

(1) 地域との連携、地域経済の活性化

施設運営にあたっては、町と密に連携を取り合いながら事業を実施する。町役場には、地域の特産物や生産者の情報など、地域の情報が集まってくる。地域の農産物の魅力を発信するイベントの開催等により、高根沢町の農業振興に寄与する。

また、地元住民や自治会、商工会等の地域の関係者との協力体制を構築し、施設に対する意見を運営に反映させる。本施設のコネプトである「行きたくなる場所、ここにしかない空間」を実現し、町民にとっても必要な場所となるとともに、本施設を通過場所ではなく目的地として来てもらえるような魅力的な施設を目指す。

また、魅力的なテナントを誘致することで施設全体の集客力を向上させる。本施設を目的として地域への来訪者が増加することから、地域経済への波及効果が期待できる。

(2) 子育て支援

子育て世代の来訪を促すことを目的とし、子育て支援や利用者の交流の場として、雨天時や真夏でも各年齢層の子どもが安全に遊ぶことができ、保護者も安心して見守れる全天候型プレイゾーンの整備を検討する。屋内遊具をはじめ、魅力的な絵本・玩具や体験型遊具の設置により、食育や知育等の学習・体験の要素を加えた施設整備を検討する。

他施設との差別化に加え、インクルーシブ化に配慮した遊具の設置や、子どもだけでなく大人も一緒に楽しみながら交流ができる施設の整備を検討する。

(別紙1) 直営およびテナント店舗の区分

区分	施設	利用料金額	運営形態	
温泉ゾーン	温泉施設（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 2,750,000円	テナント	
	多目的ホール	全室	1時間につき 7,500円	直営
		3分の1	1時間につき 2,500円	直営
	研修室	中研修室	1室1時間につき 1,500円	直営
		小研修室（10畳）	1室1時間につき 1,000円	直営
		小研修室（8畳）	1室1時間につき 800円	直営
		小研修室（6畳）	1室1時間につき 600円	直営
	大広間	1月につき 385,000円	テナント	
	温泉ゾーンレストラン	1月につき 220,000円	テナント	
	温泉ゾーン売店	1月につき 200,000円	テナント	
温泉ゾーン宿泊棟（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 275,000円	テナント		
食のゾーン	農産物直売機能付き売店	1月につき 440,000円	テナント	
	温室	1月につき 110,000円	テナント	
	農産物加工施設	1月につき 70,000円	テナント	
	食のゾーンレストラン	1月につき 220,000円	テナント	
	調理室	1月につき 70,000円	テナント	
	工作室	1月につき 70,000円	テナント	
	炭焼き窯	機械式	1月につき 70,000円	テナント
		ドラム缶式	1月につき 3,000円	テナント
	多目的広場	土地1平方メートルにつき日額 100円	直営	
トレーラーハウスミニレストラン	1月につき 110,000円	テナント		
池のゾーン	グランピング施設（附帯する土地及び設備を含む）	1月につき 550,000円 （水道光熱費は実費負担）	テナント	
森のゾーン	土地	土地1平方メートルにつき日額 100円	直営	

道路休憩ゾーン	電気自動車用急速充電施設	1回30分につき 600円	直営
	交流型フリースペース	建物1平方メートルにつき日額 200円	直営
	道路休憩ゾーン売店	1月につき 80,000円	直営
上記各ゾーン内 その他	土地	土地1平方メートルにつき日額 100円	直営
	建物	建物1平方メートルにつき日額 200円	直営

(別紙2) 各店舗の営業時間および休業日

区分	施設	開業時間	休業日
温泉ゾーン	温泉	午前10時から午後10時	原則として以下のとおりとする。 (1) 毎月第2、第4火曜日 ただし、国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する日が当該火曜日に当たるときは、その翌日を休業日とする。
	多目的ホール	まで	
	研修室		
	大広間		
	温泉ゾーンレストラン	午前11時から午後9時まで	
	温泉ゾーン売店	午前10時から午後10時まで	
	温泉ゾーン宿泊棟	午後3時から翌日午前10時まで	
	その他附帯施設	終日	
食のゾーン	農産物直売機能付き売店	午前7時から午後7時まで	(2) 年末年始（12月29日から翌年1月3日まで）
	温室	午前7時から午後7時まで	
	農産物加工施設	午前9時から午後5時まで	
	食のゾーンレストラン	午前11時から午後9時まで	
	食のゾーンレストラン内食	まで	
	材加工実習室		
	調理室	午前9時から午後5時まで	
	工作室	で	
	炭焼き窯		
	多目的広場	終日	
	トレーラーハウスミニレストラン	午前11時から午後9時まで	
	その他附帯施設	終日	

池のゾーン	親水公園	午前6時から午後9時まで	法定点検等、管理運営 上臨時に休業する日を 除き無休	
	多目的展望台			
	グランピングパントリー棟			
	グランピングレンタル棟			
	トレーラーハウスグランピング棟	(1) 宿泊 午後3時から翌日午前10時まで (2) 日帰り 午前11時から午後2時まで		
	グランピングトイレ棟	終日		
	その他附帯施設	午前6時から午後9時まで		
森のゾーン	自然の森	終日		
	その他附帯施設			
道路休憩ゾーン	駐車場	終日		
	公衆トイレ			
	ベビーコーナー			
	電気自動車用急速充電施設			
	屋外情報提供コーナー			
	屋内情報提供コーナー			午前10時から午後6時まで
	交流型フリースペース			
	道路休憩ゾーン売店			