

【施設状況】

グループ名称	大岡アルプス展望公園施設（アルプス展望公園、キャンパスハウス）								
指定管理者名	株式会社アルプス・ビュー・フォーラム				法人番号	8100001027999			
所管課	主	143150	西部産業振興事務所	副					
構成施設		大岡アルプス展望公園施設(アルプス展望公園)							
		大岡アルプス展望公園施設(キャンパスハウス)							
施設分類	04	レクリエーション型		施設利用者圏域	02	広域施設	利用制適用区分	01	代行制
施設概要	<ul style="list-style-type: none"> ・アルプス展望公園： 多目的広場(芝張・植栽/525㎡)、四阿1、駐車場(普通車10台) ・キャンパスハウス： 鉄筋造2階建、キャンパスルーム1(1階)、ギャラリー1(2階)、トイレ3(1階) 								
施設設置目的	<ul style="list-style-type: none"> ・優れた立地条件を生かし、ふれあいと交流の場を広く提供することにより、地域の活性化に資するためアルプス展望公園及びキャンパスハウスを設置する。 								
基本方針等	大岡地域の魅力的で活気あるまちづくりに貢献するため、大自然の広大なロケーションを楽しみながら、世代を超えて交流活動ができるアルプス展望公園及びキャンパスハウスを設置する。								
主な実施事業	<ul style="list-style-type: none"> ・アルプス展望公園の維持管理 ・キャンパスハウスの維持管理及び有効活用 (1階：地場産材料によるカフェ、パン製造 2階：貸出ギャラリー) 								

【項目評価基準表】

評価	評価基準
5 (優れている)	・協定、事業計画に基づく管理運営や事業の実施が期待以上で、指定管理者のノウハウや努力等によるところが特に大きい
4 (良い)	・協定、事業計画に基づく管理運営や事業の実施が期待以上
3 (普通)	・協定、事業計画が予定どおり実施された
2 (劣る)	<ul style="list-style-type: none"> ・協定、事業計画の一部が予定どおり実施されない ・管理運営の一部において、市の指導が必要
1 (悪い)	<ul style="list-style-type: none"> ・協定、事業計画が全て実施されない ・管理運営の全てにおいて、市の指導が必要 ・市の指導を受けてもなお、全く改善が図られない

【評価項目】

1 指定管理者の健全性

指定管理者名	株式会社アルプス・ビュー・フォーラム		指定回数	3 回		
指定期間	平成27年4月1日	～	令和2年3月31日	5年	管理運営開始日	平成19年4月1日
指定管理者の健全性	施設の設置目的や市が示した基本方針、また、自ら提案した内容に沿った管理運営であったか。 また、団体の財務状況や組織体制は、管理運営実績のある他施設での管理運営状況も踏まえ、良好で、健全か。					評価
	特記事項 (問題等があった場合に、その内容等を記入)					

2 施設の有効活用

No. 54

施設利用状況 (利用者数、件数、稼働率など)	利用区分等	単位	H27	H28	H29	H30	対前年比	評価
	キャンパスハウス・展望公園利用者	人	7,684	7,466	8,192	7,658	93%	
2階貸出ギャラリー利用者(専用)	人	0	0	0	0	#DIV/0!		
						#DIV/0!		
						#DIV/0!		
						#DIV/0!		
						#DIV/0!		
(特記事項) ・全体的に公園の利用者は減少傾向である。 ・2階貸出ギャラリーは利用実績がない。今後の有効活用について検討する必要がある。								
事業実施内容	区分	協定内容・指定管理者提案		追加事業、未実施事業及び未実施の理由				
	市指定事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設及び設備の維持管理業務 公園の美化、維持 施設の運営に関する業務 施設の使用受付、使用許可及び料金収受に関する業務 						
	自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 地場の食材を使った飲食営業、パン製造 (カフェラス・FF) 写真展、音楽会、自然観察会等施設の環境を生かしたイベント 都市と農村の交流会、研修生受け入れ等地域と連携したイベント 		<ul style="list-style-type: none"> ミニライブの開催 				
サービス維持・向上の取組み(広報等)	優れた景観立地や、地元産食材を生かしたカフェ運営が、口コミで評判が広まり、誘客につながることはもとより、大岡地区の知名度アップにも貢献している。今後も、アンテナショップや小まめな販売を通じて、利用者へのサービスを維持・向上させる。							

3

3 利用者評価

区分	内容		評価
利用者要望把握	(1) 利用者要望把握方法	聞き取り	3
	(2) 調査、会議等の内容		
<ul style="list-style-type: none"> 利用者とのコミュニケーションの中で、要望や意見などを把握している。 			
利用者からの評価・苦情等	(3) 調査、会議等の結果		
	<ul style="list-style-type: none"> 要望や意見は、朝のミーティングで従業員と情報交換し共有するようにしている。 当施設に来た方の多くは非常に満足して帰る方が多く、帰りには「おいしかった」の言葉が聞かれ、従業員のやる気につながっている。 公園内の草刈りは、臨時雇用のスタッフを増やしたことにより細かな手入れが可能となり、高い評価が得られた。 		
	(1) 良好とする評価		
<ul style="list-style-type: none"> 庭の手入れが良い(芝刈りなど)。 スタッフの接客、店内の雰囲気が良く、食べ物がヘルシーでおいしい。 公園及び施設内からの眺望が良い。 			
(2) 苦情・改善等の要望事項			
<ul style="list-style-type: none"> 公園外側樹木の成長による北アルプス連峰景観の悪化 施設の経年劣化による外階段等の劣化 			
<<対応措置>>			
<ul style="list-style-type: none"> 市と指定管理者の間で協議の上、適切に対処する。 外階段については、石を逐次取り除き、危険のないようにしている。 			

事業収支 (単位：円)	指定管理者収支（平成30年度）				市の収支				評価
	年度計画額		収支実績額		平成30年度決算		平成29年度決算（前年度）		
	項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額	
収入	利用料金		利用料金		歳入	使用料		使用料	
	指定管理料	432,000	指定管理料	432,000		雑（納付金）		雑（納付金）	
	委託料		委託料			行政財産 目的外使用料		行政財産 目的外使用料	
	販売収入等		販売収入等			貸付料		貸付料	
	その他収入		その他収入			その他		その他	
	計	432,000	計	432,000		計	0	計	0
支出	人件費	1,000,000	人件費	930,750	歳出	指定管理料	432,000	指定管理料	432,000
	設備管理費	50,000	設備管理費	68,040		委託料		委託料	
	備品購入費	10,000	備品購入費	254,000		需用費		需用費	
	修繕費	40,000	修繕費			役務費		役務費	
	光熱水費	400,000	光熱水費	325,496		使用料・賃借料		使用料・賃借料	
	事業費		事業費	20,075		修繕費		修繕費	
	事務経費	50,000	事務経費	37,440		工事請負費		工事請負費	275,400
	本社経費		本社経費			備品購入費		備品購入費	
	その他		その他			その他		その他	
	計	1,550,000	計	1,635,801		計	432,000	計	707,400
自主事業	収入	16,500,000	収入	16,793,701					
	支出	15,000,000	支出	15,547,305					
	自主事業損益	1,500,000	自主事業損益	1,246,396					
損益		382,000		42,595	差引		-432,000		-707,400
人件費比率【人件費（賃金等）／平成30年度指定管理者事業支出】（支出に占める人件費の割合）									56.9%
本社経費が、計画額と実績額で異なる理由									

5 管理運営全般 ※すべて で、「3」。「4」「5」とする場合は、評価理由欄に理由を記載してください。

区分	確認内容	チェック欄	評価	
職員配置	1 施設管理運営に必要な人員が、適正で有効に配置されているか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	配置実績 （うち市内雇用職員数）			施設管理人1名（1） 臨時5名（5）
	2 専門性を備えた職員、有資格者が必要に応じて配置されているか			
	3 労働関係法令を遵守し、職員の適正な労働条件を確保しているか			
平等利用	4 職員の資質・能力向上を図り、施設を適切に運営するための取組みや研修がなされたか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	1 特定の団体や個人に偏らない、公平・公正な、透明性の高い運営がなされたか			
経理	2 使用許可、減免等の事務手続きが適切に行われたか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	1 施設の管理運営に係る収支の内容や、指定管理料、利用料金等の取扱いは適切に行われたか			
施設・備品の維持管理	2 収支内容等を記載した帳簿を整備しているか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	1 必要とされている保守、点検、清掃、保安、警備等、必要な維持管理業務が確実に実行されたか			
セルフモニタリング等	2 備品はⅠ種、Ⅱ種を明確にし、それぞれ台帳、目録等を整備の上、管理が適正に行われたか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	1 日常的、定期的に業務の点検、監視が行われたか			
	2 事業計画・報告書、予算書・決算書や、施設の利用状況などの定期報告、点検・検査結果報告などが遅滞なく提出されたか	<input checked="" type="checkbox"/>		

区分	確認内容	チェック欄	評価	
危機管理体制	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか	<input checked="" type="checkbox"/>	3	
	2 危機管理マニュアルなどの内容が職員に周知されているか			
	3 常に、日常の事故防止などに注意を払っているか			
	個人情報保護 1 施設の利用者の個人情報保護のための対策が適切であったか	<input checked="" type="checkbox"/>		
	防犯、防災対策	1 防犯、防火などの対策、体制が適切であったか		<input checked="" type="checkbox"/>
		2 防災訓練など、必要な訓練が実施されたか		
緊急時対応、体制	1 事故発生時や非常災害時の対応などが適切であったか	<input checked="" type="checkbox"/>		
	2 必要な保険に加入するなど、利用者などからの損害賠償請求への対応措置が講じられているか			

7 地域連携

地域連携	評価			
<p>地域の声を聞く体制や、協働で地域貢献ができる運営であったか。市内雇用や市内事業者から物品を購入する等、地域を活用した管理運営であったか。障害者就労施設等からの物品及び役務の調達に努めたか。</p>	4			
<table border="1"> <thead> <tr> <th>協定内容・指定管理者提案</th> <th>追加された内容、未実施の内容及びその理由</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> <ul style="list-style-type: none"> ・市内からの積極的な雇用 ・地元の有機農業者からの材料調達 ・地元の農地を借用し、材料を自給自足 ・地元農産物を使ったメニュー提供（カフェのランチ、パン製造） ・遊休農地を活用した農業体験イベントの開催 </td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		協定内容・指定管理者提案	追加された内容、未実施の内容及びその理由	<ul style="list-style-type: none"> ・市内からの積極的な雇用 ・地元の有機農業者からの材料調達 ・地元の農地を借用し、材料を自給自足 ・地元農産物を使ったメニュー提供（カフェのランチ、パン製造） ・遊休農地を活用した農業体験イベントの開催
協定内容・指定管理者提案	追加された内容、未実施の内容及びその理由			
<ul style="list-style-type: none"> ・市内からの積極的な雇用 ・地元の有機農業者からの材料調達 ・地元の農地を借用し、材料を自給自足 ・地元農産物を使ったメニュー提供（カフェのランチ、パン製造） ・遊休農地を活用した農業体験イベントの開催 				

【総合評価】

評価項目	評価	得点	総合評価
指定管理者の健全性	3	6	<p>総合評価</p> <p>指定管理者の健全性 施設の有効活用 利用者評価 事業収支 管理運営全般 危機管理体制 地域連携</p> <p>--- 基準値</p>
施設の有効活用	3	12	
利用者評価	3	12	
事業収支	3	12	
管理運営全般	3	6	
危機管理体制	3	6	
地域連携	4	8	
合計得点			62

評価理由	施設のロケーションを生かした公園管理を行い、利用者から高い評価を得ているが、なかなか利用者数が伸びていかない状況である。地域連携の面では、運営するパン工房で地元農産物を積極的に使用するとともに、市内アンテナショップや銀座NAGANOでのパン販売時に、大岡地区の情報発信を行うなど、地域の観光振興や活性化（定住促進等）に貢献していることから、評価を「4」とした。		
取組み・改善案等（施設所管課）	前年度からの課題	改善状況	改善案等（改善されていない場合）
	<ul style="list-style-type: none"> ・アルプス展望公園及びキャンパスハウス周囲の景観整備（支障木の伐採等） 	<ul style="list-style-type: none"> ・景観上支障となっていた樹木の枝下ろし等を実施した。 	<ul style="list-style-type: none"> ・良好なアルプス展望に向け、景観整備（支障木の伐採等）を継続する。
次年度の目標・取組み等（施設所管課）	<ul style="list-style-type: none"> ・景観に配慮しながら、アルプスの展望に支障を来す樹木等の整理について検討する。 		

指定管理者自己評価

(1) 今年度の取組みに対する評価

① サービス向上に向けての取組み

アルプス展望公園入り口が若干見苦しい点があるため、入り口付近に花を植えることを始め、公園の周りの緑化活動にも力を入れている。草刈等の屋外管理には、人員を増加して対応した。

② 業務の効率化に対する取組み

館内の清掃は随時行い、効率化を図っている。草刈り作業も、日中の暑い時間を避けて効率よく実施している。

③ その他

(2) 指定管理者業務実施上の課題

経年劣化による建物の不具合が各所に起こり（トイレなどの水回り、外壁等）、指定管理料の範囲内での修繕が難しくなっている。浄化槽清掃等の経費も値上がりしてきている。

(3) 総合評価

評価基準（計画＝事業計画）

【A】計画や目標を大きく上回る

【B】計画や目標を上回る

【C】計画や目標どおり

【D】計画や目標を下回る

【E】計画や目標を大きく下回る

指定管理者
自己総合評価

C

① 評価理由

当初の事業計画や実施目標に沿って事業を展開し、おおむね計画どおりに実施できたため。

② 次年度以降の取組み

施設の改修計画を立て、市の担当課と協議しながら施設改修を行い、利用者サービスの向上に努める。