

【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、キャンバスハウス)								
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)							
	2140	大岡アルプス展望公園施設(キャンバスハウス)							
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	・開設:平成5年3月 ・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) ・キャンバスハウス: 鉄筋造2階建、キャンバスルーム1(1階)、ギャラリー1(2階)、トイレ3(1階)								
施設設置目的	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バ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バスハウスを設置する。								
主な実施事業	・アルプス展望公園の維持管理 ・キャンバ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)	・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)	・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			当該指定管理者の 指定回数	4 回	
指定期間	令和2年4月1日	～	令和7年3月31日	5年	当該指定管理者の 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)					

施設利用状況 (利用者数、件数、稼働率など)		利用区分等	単位	令和元年度	令和2年度	令和3年度	令和4年度	対前年比	評価
		キャンパスハウス・展望公園利用者	人	8,079	4,304	6,185	6,418	104%	3
		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!	
								#DIV/0!	
(特記事項) 2階ギャラリーでの利用は、未だコロナの影響もあり 集会や会議利用の申し込みはなかった。									
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"> <li>施設及び設備の維持管理業務</li> <li>公園の美化、維持</li> <li>施設の運営に関する業務</li> <li>施設の使用受付、使用許可及び料金収受に関する業務</li> </ul>							
	自主事業	<ul style="list-style-type: none"> <li>地場の食材を使った飲食営業、パン製造 (カフェラ・FF)</li> <li>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</li> <li>都市と農村の交流会、研修生受入れ等地域と連携したイベント</li> <li>ミニライブの開催</li> </ul>							
サービス維持・向上の取組み (広報等)	フェイスブックやインスタグラムなどで美しい大岡の自然を紹介した。 ・英語、中国版のパンフレットに記載され、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、誘客につながっていることはもとより、大岡地区の知名度アップに繋がった。 ・アンテナショップやこまめな販売(筑北村や信州新町など)を通じて、利用者へのサービスを維持・向上させた。								

3 利用者評価

区分	内容		評価
利用者評価	利用者要望把握	(1) 利用者要望把握方法 聞き取り (2) 調査、会議等の内容 ・なるべく多くのお客様から聞き取りをするよう心がけている、コロナが少し収まりつつありお客様からいろいろな意見が聞かれた。 ・特に年配のお客様は話しかけられると喜ばれるので、ほかにお客様がいない場合は短時間でもお話しするようにしている。それを楽しみに来て下さる方も多い。 ・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。 ・アンケート用紙に関しては、お客様はゆっくりしているところなので、飲食店としては お願ひにくい面があるので、ある程度親しくなっただけお願いできない。 (3) 調査、会議等の結果 ・新人スタッフには特に申し送りを慎重に行った。お客様が気持ちよく過ごせるように配慮した。 ・報告を朝のミーティングで情報を共有し、それぞれ不足しているところを補うようにしている。 ・接客にあたったスタッフからお客様の話を聞き意見や要望を共有するようにしている。 ・意見や要望は、朝のミーティングで従業員と情報共有している。 ・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「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。	3
	利用者からの評価・苦情等	(1) 良好とする評価 以下のような感想を受けた。 ・客席を密着させずほかのお客さんとの接触をしない工夫があり大変良い。 ・犬連れだったので庭の芝生にテーブルと椅子で自分たちの家族だけでゆっくりできた。 ・山が見えない時でも、アルプスの大きな写真があってよかった。庭の草花がいろいろあって楽しい。芝の整備に時間をかけているのがよくわかる。 ・街中ではこの頃の飲食店は厳しい状況である。このような地区にあってお店を維持していくのはなかなか困難であることは想像できる。やまざとのオアシスとして頑張してほしい。 ・子供や犬を安心して遊ばせることができる。 ・店内のオーガニックの農産物や調味料の種類の種類がもっとあると良いと思う。環境に関する本など、大変興味深いものがあった。貸し出しもしてくれたよかった。 (2) 苦情・改善等の要望事項 ①大岡は道に案内が分かりにくい。19号から大岡にはいる案内板(県、市)には温泉やパノラマホテル、芦ノ尻道祖神の表示はあるが、アルプス展望公園の表示がないのは残念である。素晴らしいところなのだから市の施設としてもっとアピールするべきだ。 ②公園外側樹木の成長により北アルプス連峰が見づらいが、ある程度樹木があるほうが山の公園らしいという意見もある。 ③展望公園の施設入口の工事資材置き場は若干残念。 <<対応措置>> ①市と指定管理者の間で協議の上、適切に対処する。 ②北アルプスが見えづらい場所は地元人にお願ひし、定期的の一部伐採してもらった。	

事業収支 (単位:円)	指定管理者収支(令和4年度)				市の収支				評価
	年度計画額		収支実績額		令和4年度決算		令和3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	440,000	指定管理料	440,000		雑(納付金)		雑(納付金)	
その他収入	委託料		委託料		歳入	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	1,060,000	販売収入等	1,249,515		貸付料		貸付料	
その他収入			その他収入		その他		その他		
計		1,500,000	計	1,689,515	計	0	計	0	
支出	人件費	968,000	人件費	948,640	歳出	指定管理料	440,000	指定管理料	440,000
	設備管理費	64,000	設備管理費	121,600		委託料		委託料	
備品購入費	5,000	備品購入費	43,931	需用費	255,200	需用費			
修繕費	23,000	修繕費	14,346	役務費		役務費			
光熱水費	400,000	光熱水費	510,678	使用料・賃借料		使用料・賃借料			
事業費		事業費		修繕費		修繕費			
事務経費	40,000	事務経費	47,320	工事請負費		工事請負費			
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		1,500,000	計	1,686,515	計	695,200	計	440,000	
自主事業	収入	1,500,000	収入	16,208,794					
	支出	1,500,000	支出	17,614,602					
	自主事業損益	0	自主事業損益	-1,405,808					
損益		0		-1,402,808	差引	-695,200		-440,000	
人件費比率【人件費(賃金等)／令和4年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)								56.2%	
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	☑	3
	配置実績 (うち市内雇用職員数) 施設管理人1名(1)、臨時6名(6) 計7名(7)		
	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	☑	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	☑	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	☑	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	☑	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		

区分	確認内容	チェック欄	評価
危機管理体制	安全対策	[✓]	3
	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか		
	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を保護するための対策が適切であったか		
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	[✓]	
	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	[✓]	
	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	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	評価
	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。		3
	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"> <li>・大岡住民自治協議会と連携し地域の事業に協力。</li> <li>・市内からの積極的な雇用</li> <li>・地元の有機農業者・地域の店からの材料調達</li> <li>・地元の農地を借用し、材料を自給自足</li> <li>・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)</li> <li>・遊休農地を活用した農業体験イベントの開催</li> </ul>	農村型地域運営組織の計画に賛同し参加した。	

【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</p> <p>施設の有効活用</p> <p>利用者評価</p> <p>事業収支</p> <p>管理運営全般</p> <p>危機管理体制</p> <p>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	3	6	
合計得点		60	

評価理由	<p>○観光客が楽しみとしている北アルプスを一望できる公園内ロケーションの維持管理を適切に履行している。</p> <p>○周辺には飲食店や休憩所等も無いなか、無休で営業し、飲食やトイレの開放など観光客だけでなく地域住民の憩いの場として運営している。</p>
------	--

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)
	キャンパスハウスの維持補修及び公園内の維持管理	建物の維持補修及び公園内の整備について、計画的に進めている。	アルプス展望公園、キャンパスハウスの維持補修及び周辺の景観維持については継続して取り組む。

次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・景観に配慮しながら、ビューポイントである北アルプスの眺望に支障となる樹木の伐採や、公園内の除草・植栽の選定等を計画的に実施する。</li> <li>・経年劣化が見られるキャンパスハウスの維持について計画的な点検・補修を実施する。</li> <li>・公園内の展望台に登る木製階段について、劣化が進んでいるため、継続的な点検と修繕について検討する。</li> </ul>
---------------------	--

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

- ・庭の草木の手入れにかかる人員と時間を増やした。
- ・地域の人々の協力により、入り口付近に花壇を作り好評を得ている。可能な補助金を探し広げたい
- ・アルプス展望公園入り口が工事の資材置き場になっており若干見苦しい点があるため、地域の方による協力により、入り口付近に花壇を作り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。
- ・お天気の場合は特に、店内の密を避けるため屋外に席を増やし、お客さん同士が接触しないように配慮した。

② 業務の効率化に対する取組み

- ・毎日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、若者の手をかり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

- ・例年から引き続き、経年劣化による建物の不具合が各所に起こり(外壁等、照明器具)、公園内の樹木の手入れなども定期的に必要になっている。照明器具は全体を新しくするのは難しいため随時、壊れたものから取り替えている。

(3) 総合評価

評価基準

- 【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、新人を雇用し、計画以上にお客さんの対処や施設の手入れが実施できた。

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。新たな顧客を誘致するために公園の自然を利用した取り組みを企画したい。公園内の草地の利用。果樹を植樹、自然農園にするための開墾