

【施設状況】

グループ名称	鬼無里地域資源活用総合交流促進施設鬼無里の湯										
指定管理者名	株式会社オーエンス					法人番号	5010001039404				
所管課	主	143100	北部産業振興事務所	副							
構成施設	2218	鬼無里地域資源活用総合交流促進施設鬼無里の湯									
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	03	一部利用料金制	
施設概要	鬼無里地域資源活用総合交流促進施設:平成15年8月設置、平屋(交流・宿泊施設)1棟1438.15㎡、浴室棟:平成29年11月再建 木造平屋1棟283.51㎡、ボイラー棟(新):平成29年12月建築、鉄骨造平屋建て52.06㎡ 鬼無里ふれあい広場簡易宿泊施設:平成8年4月設置 コテージ 木造平屋×5棟 延床面積:231.85㎡(46.37㎡×5棟) 水車小屋 1棟:20.61㎡										
施設設置目的	市民と都市との交流を促進し、地域の自然や文化を活かした多面的な利用と地産地消を図る。										
基本方針等	指定管理者の創意工夫に基づいた管理運営により、質の高いサービスを利用者に提供するとともに、山村と都市の交流はもとより、利用者が世代を超えた交流、地域食材利用による食事メニューの提供、売店での地場産品や特産物の販売による農林産物の消費拡大等、地域に根ざした施設となることを目指す。また、鬼無里地域の観光拠点として集客力向上を図る。										
主な実施事業	<ul style="list-style-type: none"> 施設及び設備の維持管理 宿泊に関する業務、入浴に関する業務・食堂・売店に関する業務 										

【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	株式会社オーエンス			当該指定管理者の 指定回数	1 回	
指定期間	平成30年4月1日	～	令和5年3月31日	5年	当該指定管理者の 管理運営開始日	平成30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

施設利用状況 (利用者数、件数、稼働率など)	利用区分等	単位	平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	対前年比	評価
	宿泊利用者数	人	2,856	2,605	1,178	1,278	108%	
	入浴利用者数	人	9,526	8,947	4,342	5,413	125%	
	休憩利用者数	人	7,825	6,811	704	1,392	198%	
	営業収入(指定管理料を除く)	円	47,852,070	42,574,961	17,382,482	17,157,865	99%	
							#DIV/0!	
(特記事項) 令和元年10月 令和元年東日本台風災害により、利用者数及び営業収入が減少。 令和2年以降 新型コロナウイルス感染拡大の影響により、利用者数及び営業収入が減少。 令和3年10月 レストランの昼営業を再開								
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	①宿泊業務 ②入浴業務 ③食堂運營業務 ④物品販売業務 ⑤貸館業務						
	自主事業	・ふれあいサロン ・カラオケお楽しみ会 ・キャンピングカー宿泊(RVパーク)			新型コロナウイルス感染拡大の為、カラオケお楽しみ会等、開催を自粛した。			
サービス維持・向上の取組み(広報等)	・観光媒体への割引券の掲載を行う。(物見湯産手形、信州めぐりフリーパス、わくわく、奥裾花自然園レシート割など) ・SNSを活用し、鬼無里の湯の情報発信を行う。							

3

3

3 利用者評価

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	
(2) 調査、会議等の内容			施設フロント設置、「一言アンケート」(回答数:13) 客室に設置した「アンケート」(回答数:60)	
(3) 調査、会議等の結果			スタッフの対応、環境整備、料理において概ね好評だった。	
利用者からの評価・苦情等		(1) 良好とする評価	スタッフの対応、環境整備、料理において概ね好評だった。 スタッフのアットホーム的な接客が良かった。 料理は朝晩ともに品数が多く、満足できた。美味しかった。 デザートを部屋で食べられてよかった。	
	(2) 苦情・改善等の要望事項	食堂や日帰り入浴の営業時間が短い。(感染拡大防止により営業時間短縮) 露天風呂があると良い。 高齢者には食事の量が多い。 客室にカメムシやテントウムシがでてきた。		
	<<対応措置>>	新型コロナウイルス感染拡大状況により営業時間を元にもどしていく。		

事業収支 (単位:円)	指定管理者収支(令和3年度)				市の収支				評価
	年度計画額		収支実績額		令和3年度決算		令和2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	57,500,000	利用料金	14,345,220	歳入	使用料		使用料	
	指定管理料	36,667,000	指定管理料	36,667,000		雑(納付金)		雑(納付金)	
支出	委託料		委託料		歳出	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	5,000,000	販売収入等	2,812,645		貸付料		貸付料	
	その他収入		その他収入		その他		その他		
	計	99,167,000	計	53,824,865	計	0	計	0	
支出	人件費	45,902,000	人件費	24,972,348	歳出	指定管理料	36,667,000	指定管理料	38,272,000
	設備管理費	8,362,000	設備管理費	5,437,048		委託料		委託料	
	備品購入費	3,396,000	備品購入費	1,856,574		需用費		需用費	
	修繕費	1,500,000	修繕費	1,806,948		役務費	83,435	役務費	77,164
	光熱水費	12,000,000	光熱水費	10,902,383		使用料・賃借料	2,075,081	使用料・賃借料	1,523,503
	事業費	17,092,000	事業費	5,135,892		修繕費	2,391,180	修繕費	
	事務経費	5,777,000	事務経費	2,710,605		工事請負費		工事請負費	572,000
	本社経費	1,378,000	本社経費	1,200,000		備品購入費		備品購入費	
	その他	3,760,000	その他	3,499,840		その他	178,459	その他	424,465
	計	99,167,000	計	57,521,638		計	41,395,155	計	40,869,132
自主事業	収入	1,517,000	収入	1,189,620					
	支出	1,336,040	支出	832,734					
	自主事業損益	180,960	自主事業損益	356,886					
損益		180,960		-3,339,887	差引	-41,395,155		-40,869,132	
人件費比率【人件費(賃金等)／令和3年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)								43.4%	
本社経費が、計画額と実績額で異なる理由				本社職員の現場訪問回数が予定より減った為					

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) 支配人 1名、フロント 2名、宿直員 1名、料理長 1名、調理担当 1名、レストラン 1名、清掃担当 2名 (計9名:市内雇用者9名)		
	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行われたか		
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"/>	3

6 危機管理体制 ※すべて[]で、「3」。1カ所でも空欄の場合は「1」「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
危機管理体制	安全対策	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>	
	防犯、防災対策	<input checked="" type="checkbox"/>	
1 防犯、防火などの対策、体制が適切であったか			
緊急時対応、体制	<input checked="" type="checkbox"/>		
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。		4
	<ul style="list-style-type: none"> 市内従業員9名雇用確保 鬼無里地区70歳以上の高齢者を対象に地域のコミュニケーションの場として鬼無里ふれあいサロンの実施 地元野菜を仕入れ地産地消に取り組む 設備保守、除雪、衛生管理にかかわる業者は、鬼無里地区や長野市内の業者と契約 地元行事への参加・協賛 自転車イベント「グランフォンド」への協力 	新型コロナウイルス感染拡大防止の為、主催事業の中止、食堂運営の営業時間短縮を行った。	

【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	4	8	
合計得点		62	

評価理由	新型コロナウイルスの影響により安定的な集客ができず収入減となったが、人事配置や施設運営の見直しを行い経費を節減を図りながらサービス提供を行い、また、地元農産物の活用や地元イベントなどへ協同するなど、地域振興や活性化に貢献し、計画通り事業を実施できた。		
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)
	鬼無里地区の新たな観光コンテンツの創出を検討していく。	コロナの影響もあり、新たな取り組みの発信や積極的な広告宣伝を行うことができなかった。	引き続き観光コンテンツの創出を検討する。
次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	林道大川線が改修工事に伴う通行止めのため、奥裾花自然園が夏季休園となり、鬼無里の夏季の観光に大きく影響している。宿泊パックの提供や、施設マイクロバスを使った見所案内など、鬼無里地区はもとより、戸隠地区からの観光周遊ルートを検討し、指定管理者や地元団体等と鬼無里地区の新たな観光コンテンツの創出を検討していく。コテージのみの宿泊予約の場合の宿直対応や冬期のコテージの管理など、コテージの運営方法を見直し、経費削減を図る。		

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

(1) 徹底した安全管理体制の構築

- ・利用者の安心・安全を最優先とした危機管理体制を構築しました。
- ・各種マニュアルを整備するとともに、職員全員が危険箇所や立ち入り禁止箇所等の状況を熟知して、また危険箇所の整備を行いました。利用者が施設を利用しやすい様に施設内案内板の新規作成・更新や注意喚起の掲示を行い、利用者の利便性の向上・安全確保に努めてまいりました。

(2) 快適に施設を利用いただくための取組み

- ・気持ちよく施設を利用いただけるよう、ユニバーサルサービス7原則の運用や利用者へのお声かけ等、ハード・ソフト両面からの対応を図ります。
- ・公共施設における適正な衛生管理を行うため、水質検査の実施や床や浴室は当然のこと、手すりやドアノブ等のコンタクトポイントを入念に清掃するとともに、汚れが発生しやすいトイレ等については、清掃・確認の頻度を高めて入念に実施し、ニオイや汚れの発生防止に努めました。

② 業務の効率化に対する取組み

- ・ホームページからの予約受付システムを導入、一括管理したことでフロント業務の効率化を図った。
- ・SNSによる情報発信を行い、集客に努めた。
- ・レストランメニュー、食事メニューの見直しを行い、食材仕入ロス改善を図った。
- ・季節に応じた弁当メニューを開発・販売をおこなう。(稲刈り弁当、おせち料理、どんぶり祭り)
- ・利用者減に伴い薪ボイラー稼働を減らしたり、灯油ボイラーの24時間運転を止めるなどし、燃料費削減を図った。

③ その他

環境衛生管理

- ・新型コロナウイルス対策として、以下の取り組みを行いました。

- ① 職員の健康管理(毎日検温の実施)
- ② アルコール(利用者用)・消毒ミストの設置
- ③ 利用者への検温の実施
- ④ 共用部アルコール消毒の実施
- ⑤ 受付パーテーションの設置
- ⑥ 食堂利用のソーシャルディスタンスの確保

(2) 指定管理者業務実施上の課題

- ・新型コロナウイルスの影響や奥裾花自然園の開園期間の短縮により利用者が大幅に減少しており、令和4年度も引き続き収支が赤字となる事が予想される。
- ・地域柄、従業員を募集しても応募が少なく、人材の確保が難しい。
- ・冬期のコテージの除雪、凍結対策等煩雑な為、冬期のコテージの営業形態の検討

(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

記録的猛暑、新型コロナウイルス感染症による予約客のキャンセルの影響が大きく、大幅な減収となった。

② 次年度以降の取組み

- ・令和4年度も奥裾花自然園の開園期間短縮と新型コロナウイルスの影響による集客減に対応する為の抜本的な運営の見直しをはかる必要がある。売上の増額を図る営業では限度があり、また追い付かない為、長野市様と協議して運営形態を含めた経費の削減の部分に力を入れていく。
- ・新型コロナウイルス感染症予防として、施設職員の体調管理と利用者が安心して利用できる環境づくりを行う。(消毒・ソーシャルディスタンスの確保)
- ・集客対策として、「田を借り、田植え・稲刈り」などの農業体験や、「鬼無里観光振興会と協力してイベント等行う」「RVパークの拡充やオートキャンプ利用の検討」等行っていく。