

【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	150825	観光振興課 西部産業振興事務所	副						
構成施設	2140	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	・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	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	・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)	・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)							3

2 施設の有効活用

No. 45

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3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	対前年比	評価
	キャンプ・スハス・展望公園利用者	人	6,185	6,418	7,135	11,266	158%	
	2階貸出ギャラリー利用者(専用)	人	0	0	0	150		
(特記事項) ・外国語版パンフレットに掲載されたことから外国人観光客が増加した。								
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	・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	・地場の食材を使った飲食営業、パン製造（カフェラ・ff） ・野外音楽会、自然観察会等施設の環境を生かしたイベント						
サービス維持・向上の取組み（広報等）		・HPをこまめに更新したり、フェイスブックやInstagramなどで美しい大岡の自然や各種イベントを紹介した。 ・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。 ・銀座ながのをはじめ首都圏や名古屋、長野市中心部への物品の卸により知名度があがった。信州新町地場産業振興市場や大岡特産センターにおいて地元の特産品としての地位も確立した。これらを通じて、大岡の認知度が上がった。心のこもった対応により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 ・利用者への声掛けを積極的に行うなど、多くのお客様から聞き取りをするよう心がけている。 ・特に年配のお客様は話しかけられると喜ばれるので、短時間でも話をするようにしている。中には、スタッフとの世間話を目当てに来ての方が意外に多いことに驚いている。お客様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 ・利用者への聞き取りは、来場者の3割(約3千人)から話を頂くことが出来た。 ・接客にあたったスタッフが、利用者から聞き取った意見や要望を朝のミーティングで従業員と情報共有している。 ・施設に来た方の多くは非常に満足して帰る方が多く、「美味しかった」、「楽しかった」との言葉が聞かれ、従業員のやる気につながっている。			
	(1) 良好とする評価 聞き取り調査からの抜粋 草刈りなど行き届いており気持ちが良い。四季の野の花が咲いて大変興味深い。初めてフジバカマの花を観察した。何千キロと旅をするという蝶も見ることができた。(アサギマダラ)どんどん増やしてほしい。近くの福寿草の郷が近年あまり花の付きが良くないが展望公園の福寿草は毎年増えていて楽しみ。			
利用者からの評価・苦情等	(2) 苦情・改善等の要望事項 ①施設は綺麗に管理されているが、トイレが和式で残念に思う。 ②東屋までの遊歩道の損傷が激しく歩きにくい。 ③芝生の部分がイノシシに荒らされ残念である。 ④カフェ眼前的唐松などにより眺めがいまひとつである。 ⑤ドッグランがあるとよいと思う。			
	＜対応措置＞ ①トイレ改修に係る見積額が、協定書の責任分担表で定めた額を上回ったため市に対応を依頼した。 ②令和6年度に市が一部遊歩道の改修整備を行った。 ③イノシシの件は、長野市大岡支所に報告し、罠の設置などの対策を依頼した。 ④景観支障木伐採に係る見積額が、協定書の責任分担表で定めた額を上回ったため市に対応を依頼した。 ⑤ドッグランに関しては、旧ゲートボール場を活用できるか検討している。			

4 事業収支

No. 45

事業収支 (単位:円)	指定管理者収支(令和6年度)				市の収支				評価	
		年度計画額		収支実績額			令和6年度決算		令和5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	15,600	利用料金	15,600	歳入	使用料	行政財産目的外使用料	使用料	行政財産目的外使用料
		指定管理料	440,000	指定管理料	440,000		雑(納付金)		雑(納付金)	
		委託料		委託料			貸付料		貸付料	
		販売収入等 その他収入		販売収入等 その他収入			その他		その他	
		計	455,600	計	455,600		計	0	計	0
	支出	人件費	958,000	人件費	1,005,000	歳出	指定管理料	440,000	指定管理料	440,000
		設備管理費	132,000	設備管理費	132,000		委託料		委託料	
備品購入費		0	備品購入費	0	需用費			需用費		
修繕費		50,000	修繕費	0	役務費			役務費		
光熱水費		600,000	光熱水費	621,000	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	42,000	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	1,780,000	計	1,800,000		計	440,000	計	440,000	
自主事業	収入	15,000,000	収入	14,729,109						
	支出	15,000,000	支出	12,651,185						
	自主事業損益	0	自主事業損益	2,077,924						
損益	-1,324,400		733,524		差引	-440,000		-440,000		
人件費比率【人件費(賃金等)／令和6年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)									55.8%	
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	
管理運営全般	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			
		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			
	平等利用	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	☒		
		2 使用許可、減免等の事務手続きが適切に行われたか			
	経理	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	☒		
		2 収支内容等を記載した帳簿を整備しているか			
	施設・備品の維持管理	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	☒		
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					
セルフモニタリング等	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				

※ 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。

No. 45

危機管理体制	区分	確認内容	チェック欄	評価
	安全対策	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか	☒	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	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。		評価 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	
	・大岡住民自治協議会と連携し地域の事業に協力。 ・市内からの積極的な雇用 ・地元の有機農業者・地域の店からの材料調達 ・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	【追加】 都市と農村の交流会、研修生受入れ等地域と連携した特別イベントの開催	

【総合評価】

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	合計得点	----- 基準値
	施設の有効活用	3	12		
	利用者評価	3	12	60	
	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		

評価理由	特別イベント等を地域に提案するなど、2F貸出しギャラリーの有効活用を図ることができた。また、自主事業の運営改善・経費削減などの取組等を行った結果、収支損益での黒字化や集客数増加につながっている。
------	---

	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)
取組み・改善案等 (施設所管課)	・施設(キャンパスハウス・遊歩道)の老朽化 ・和式トイレを含むバリアフリー化対応 ・公園内の維持管理	東屋への遊歩道の整備など計画的に進めている	・公園周辺の景観維持は、継続的に取り組む ・トイレのバリアフリー化対応

次年度の目標・ 取り組み等 (施設所管課)	・展望公園等、周辺の景観維持を計画的に実施する。 ・施設改修に優先順位を設け、老朽化が進むキャンパスハウスの補修やトイレ等のバリアフリー化対応を進める。
--------------------------------------	---

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 ・庭の草木の手入れにかける人員と時間を増やした。 ・アルプス展望公園入り口付近に花壇を作り公園周辺の緑地化活動に力を入れてた。 ・草刈等の屋外管理は、時間を掛け細部まで丁寧な作業を行った。 ・天候の良い日には、屋外に席を増やし、利用者が自然を十分楽しめるように配慮した。 ・食材には、地元の新鮮なオーガニック野菜を提供するなど、積極的な地産地消に努めている。 ② 業務の効率化に対する取組み ・限られた時間と人数でいかに効率よく作業を行うかは、経営上においても重要なことであり常に考えながら営業をおこなっている。 ・館内の清掃は、効率よく随時行い清潔を保っている。 ・草刈り作業も、若者の手をかりて効率よく実施している。 ・一部セルフ化を図り効率化をしている。 ③ その他 ・サービス向上を目指すには、人的な要素が不可欠となり、業務の効率化とは相反することから営業的に難しい面があり苦慮している。 ・昨今の人件費の上昇や山間部での人材確保は、原材料の高騰にもまして厳しい状況である。			
(2) 指定管理者業務実施上の課題 ・エアコン等が整備がされていない当施設にとっては、近年の気温の上昇など夏場の施設利用に大きな影響を与えている。 ・経年劣化による施設の不具合が、各所に生じている。			
(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	A
① 評価理由 ・2F貸出しギャラリーの有効活用を図ることができた ・施設利用者が、約1.1万人と前年度を大きく上回る実績となった。 ② 次年度以降の取組み ・次年度は、指定事業が拡大(地場食材を使用した飲食の提供)するため、これまで以上に集客をアップし、施設の利用者数を増やせるよう事業展開を図る。 ・利用者の対処や施設の手入れが滞らないようにスタッフの意識を高め効率よく事業を進める。			