

令和7年度指定管理者適用施設 モニタリング評価調書

No. 40
ID 151000

【施設状況】

グループ名称	大岡特産センター											
指定管理者名	グリーン長野農業協同組合							法人番号	2100005001188			
所管課	主	150825	観光振興課 西部産業振興事務所		副							
構成施設	2092	大岡特産センター										
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	02	利用料金制		
施設概要	・開設:平成2年3月 ・特産センター(木造2階建):直売所、食堂、厨房、そば打ち部屋、体験室、事務室 ・公衆トイレ(RC造1階建):男子・女子・多目的・子育て支援施設(おむつ交換台・授乳室) ・低温貯蔵庫(木造1階建):19.87㎡											
施設設置目的	長野市大岡地域をはじめ市内の山菜・農産物・農産加工品及び民芸品等の直売を行い、大岡地区の魅力と特色をアピールするとともに、長野市の南の玄関口として商工及び観光PR活動を行い、地域の活性化及び地域づくりを推進する施設として設置する。											
基本方針等	地域の文化や特色を生かすとともに、地元農産物等生産者との連携により、利用者への質の高いサービス提供はもとより、世代を超えた交流活動を図る。また、長野市の商工・観光案内の南の拠点として集客の向上に努める。											
主な実施事業	・施設及び設備の適正な維持管理 ・地場産品の直売、特産品の展示及び販売 ・食堂での飲食の提供 ・道路及び商工・観光施設の案内、情報の提供											

【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		グリーン長野農業協同組合			当該指定管理者の 指定回数		5 回	
指定期間		令和5年4月1日		～	令和10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 3
	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. 40

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4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	対前年比	3
	特産センター利用者	人	154,776	119,989	107,239	102,023	95%	
	うち 食堂	人	42,546	39,224	28,150	26,553	94%	
	うち 売店	人	47,546	43,445	44,206	43,110	98%	
	うち その他(自販機)	人	64,684	37,320	34,883	32,360	93%	
(特記事項) エアコン更新工事のため、1月中旬から2週間程度休館した。								
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、設備及び備品の維持管理に関する業務 ・売店での物販、食堂での飲食の提供業務 ・料金の収受に関する業務 ・道路情報及び観光情報等の提供業務						
	自主事業	・クリスマスリース作り教室 ・こんにゃく作り教室 ・豆腐作り教室 ・そば打ち体験教室 ・大岡産の酒米を使ったお酒造り			＜未実施事業＞ 講師が確保できず、実施が出来なかった ・クリスマスリース作り教室 ・こんにゃく作り教室 ・豆腐作り教室 ・そば打ち体験教室			
サービス維持・向上の取組み (広報等)		・月例会議の開催とコンプライアンス研修の実施により、職員の接客技術向上に努めた。 ・店舗の美化をはかるため、定期的に清掃を行った。 ・広報、新聞、フリーブック、道の駅マップ等記事掲載を行った。						

3 利用者評価

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	利用者アンケート	3
		(2) 調査、会議等の内容 ・月例会議にて利用者の要望・クレーム等話し合い対応策を検討した。 ・直売所運営協議会及び大岡地区・近隣住民との運営協議を実施		
		(3) 調査、会議等の結果 ・月例会議にて、課題改善(職員間で共有)している。 ・アンケート結果 回答数:6件(前年度11件) 良い 3件 悪い 2件 どちらともいえない 1件		
	利用者からの評価・ 要望・苦情等	(1) 良好とする評価 ・お蕎麦が美味しかった。 ・良質な山菜が購入できた。		
(2) 苦情・改善等の要望事項 ・売店の雰囲気が悪い。 ・安くもない県外産野菜が売られていた。(道の駅商品として如何なものか?) ・売店で販売している商品が痛んでいた。 《対応措置》 ・店舗スタッフに明るく、元気よく挨拶をするように指導した。 ・生産者さんに電話で、農産物を沢山出荷頂けるようお願いをした。 ・県外産商品の比率を上げた。 ・商品管理・チェックを徹底するよう指導した。				

4 事業収支

No. 40

事業収支 (単位:円)	指定管理者収支(令和7年度)				市の収支				評価		
		年度計画額		収支実績額			令和7年度決算		令和6年度決算(前年度)		
		項目	金額	項目	金額		項目	金額	項目	金額	
	指定事業	利用料金	0	利用料金	0	歳入	使用料	0	使用料	0	3
指定管理料		2,600,000	指定管理料	2,600,000	雑(納付金)		0	雑(納付金)	0		
委託料		0	委託料	0	行政財産目的外使用料		0	行政財産目的外使用料	0		
販売収入等		71,400,000	販売収入等	67,980,604	貸付料		0	貸付料	0		
その他収入		1,750,000	その他収入	1,545,018	その他		0	その他	0		
					利益配分	0	利益配分	0			
収入計		75,750,000	収入計	72,125,622		計	0	計	0		
人件費		17,700,000	人件費	16,406,985	歳出	指定管理料	2,600,000	指定管理料	2,600,000		
設備管理費		700,000	設備管理費	661,007		委託料	0	委託料	0		
備品購入費		0	備品購入費	0		需用費	0	需用費	0		
修繕費		200,000	修繕費	174,208		役務費	0	役務費	0		
光熱水費		6,750,000	光熱水費	6,707,886		使用料・賃借料	0	使用料・賃借料	0		
事業費		45,400,000	事業費	44,802,006		修繕費	0	修繕費	0		
事務経費		0	事務経費	0		工事請負費	14,443,000	工事請負費	0		
本社経費		0	本社経費	0		備品購入費	0	備品購入費	792,000		
その他		5,000,000	その他	5,193,343		その他	0	その他	0		
			利益配分	0							
支出計		75,750,000	支出計	73,945,435		計	17,043,000	計	3,392,000		
指定事業損益		0	指定事業損益	-1,819,813							
利益配分を除く 指定事業損益	0	利益配分を除く 指定事業損益	-1,819,813								
収入	600,000	収入	783,850								
自主事業	支出	550,000	支出	712,590							
	自主事業損益	50,000	自主事業損益	71,260							
損益	50,000	-1,748,553	差引	-17,043,000	-3,392,000						
人件費比率【人件費(賃金等)／令和7年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)									22.2%		
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
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)	施設責任者1名(1)、臨時職員14名(13) 計15名(14)		
		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実行されたか		☒	
		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			

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
	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	3
	・JA女性部、各生産部会と連携した産直品の販売 ・地域イベント(ひじり三千石まつり等)への参加 ・杵つき餅の振る舞いなど、生産者や地元住民と協力した集客事業 ・地元等市内からの積極的な雇用 ・長野市農業祭にておやき・そばサンド等の販売を行った。 ・大岡住民自治協さんと静岡県沼津市で出張販売を行った。 ・餅つき大会、JA女性部との連携、地元住民と協力しての集客事業は人員不足等で行えなかった。 ・地元雇用考え、通年求人募集を行った。	

【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	合計得点 60
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	

評価理由	利用人数・売上高とも減少してしまったが、昨年度中から指定管理者が危機感を持って改善に努めている。具体的には売れ残り商品の削減に努めており、廃棄による損失を減少させることで、来年度は収支を改善させることを目標としている。		
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)
	施設の老朽化が進んでおり、修繕が必要な箇所が増えている。	故障していた空調設備の更新工事を実施した。	
次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	収支改善に向けた具体的な方策を指定管理者と協議する。		

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

- ・サービスの向上、店舗改善の為、毎月会議を行い話し合いを行った。
- ・お弁当の販売(平日限定)メニューを増やし、積極的に販売を行った。
- ・直売会員さんに、農産物の出荷依頼を行い魅力ある店舗作りを目指した。
- ・商品管理(在庫チェック)を行いクレーム等無くすよう努めた。

② 業務の効率化に対する取組み

- ・食堂、おやきで部門分けはあるが、業務が忙しい時はお互いの助け合い両方の仕事ができるように活動した。
- ・月1回会議を行い問題点・日々の業務について改善計画を話合った。

③ その他

- ・コスト高(仕入価格の高騰)により、収益が大きく減少した為、食堂の販売金額を少し値上げを行った。
- ・営業時間外に清掃や設備の点検を行い、より良い店舗づくりをした。

(2) 指定管理者業務実施上の課題

- ・建物・設備・備品が経年劣化により老朽が進み、これまで以上に維持管理費がかかる。また高騰により修繕費用が高くなっている。
- ・蛍光灯の交換・排煙窓の修繕費等・多額の修繕費が見込まれている。
- ・トイレが頻繁に壊れる。
- ・農林産物直売会員の高齢化により、安定した品揃えが困難となっている。
- ・大岡地区は高齢化が進み、従業員の募集をかけても応募が無く職員不足が解消されない。

(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

D

① 評価理由

- ・生産者直売コーナーの売上は昨年を上回ったが、売店・食堂の売上が減少した。
- ・全体の販売実績は、昨年を上回ることができた。但し、物価(仕入価格)の高騰・人件費の高騰・商品の廃棄が多い・値付けの問題等があり、損益では大きくマイナスを出した。また、販売実績は過去と比較すると、売店の実績が大きく落ち込んでいる。

② 次年度以降の取組み

- ・地域密着し、イベント等を行い集客をしていく。
- ・収益を上げるためにも、生産者さんに出荷依頼を行い直売所の充実を目指す。
- ・贈答用果実の販売を行い収益改善を行う。
- ・所長には、ロス管理・販売指導を行い収益改善の指導を行う。
- ・経費削減を行い収益改善させる。