

【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	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:地場産材料等によるカフェ、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	5 回
指定期間	令和7年4月1日	～	令和12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

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
	キャンパスハウス・展望公園利用者	人	6,418	7,135	11,266	11,484	102%	
	2階貸出ギャラリー利用者(専用)	人	0	0	150	215	143%	
(特記事項)								
・外国語版パンフレット(食旅)に掲載されたことから外国人観光客が増加した。 ・ギャラリーで都市と農村の交流会など企画し、県外から大勢の参加者が訪れた。								
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 ・地場食材を使った飲食の提供など経済活動						
	自主事業	・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、フェイスブックやインスタグラム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。						

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		3
		(2) 調査、会議等の内容 ・多くのお客様といろいろな話をするように心がけている。 ・カフェ利用(ゆっくり時間をお過ごし)のお客様の約4割(約1千人)に対し聞き取り調査を実施した。 ・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	利用者からの評価・苦情等	(3) 調査、会議等の結果 聞き取り調査での肌感覚ではあるが… 1 スタッフの接客 良い:90% 普通:10% 悪い:0% 2 食事 良い:95% 普通:5% 悪い:0% 3 展望公園 良い:95% 普通:4% 悪い:1% ・要望や意見は、従業員と情報交換し共有するようにしている。 ・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
		(1) 良好とする評価 ・口コミで当店のオリジナルメニューを目当てに来られるお客様が増えている。 ・庭の手入れがいつもよくとても気持ちがいいといわれる(芝刈りなど)。 ・県道入口に分かり易い案内板などがなく見逃してしまった。 ・スタッフの接客、店内の雰囲気良く、食べ物ヘルシーでおいしい。友達を誘ってまた来たい、という声を多数いただいている。 ・公園及び施設内からの眺望が良く、都会に住む子供や孫を連れてきたい。グリーンが多くきれいでストレス発散ができる。		
		(2) 苦情・改善等の要望事項 1 イノシシによる芝生の掘り返し被害で芝生部分での散策がしにくい。 2 県道入口に分かり易い案内板などがなく見逃してしまった。 3 公園外側樹木の成長による北アルプス連峰景観の悪化 4 施設の経年劣化による外階段等の劣化 5 トイレが和式で使い勝手が悪く配管から水漏れを起こしている。 6 夏場など室内が暑くゆっくりとくつろぐことができない。(蒸し暑く危険な状態)		
		《対応措置》 1 長野市大岡支所に報告し、罟の設置など対策を引き続き依頼した。 2 新たな案内看板を設置した。 3、4、5、6 景観支障木の伐採に係る経費など、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。		

4 事業収支

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	4,000	利用料金	21,840	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)			
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		15,100,000	販売収入等	14,097,377	貸付料			貸付料			
その他収入			その他収入		その他			その他			
					利益配分		利益配分				
収入計		15,544,000	収入計	14,559,217	計	0	計	0			
人件費		5,860,000	人件費	5,512,800	歳出	指定管理料	440,000	指定管理料	440,000		
設備管理費		533,000	設備管理費	64,000		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		200,000	修繕費	107,091		役務費		役務費			
光熱水費		1,100,000	光熱水費	1,077,578		使用料・賃借料		使用料・賃借料			
事業費		7,360,000	事業費	7,776,299		修繕費		修繕費			
事務経費		91,000	事務経費	405,094		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		400,000	その他	460,500		その他		その他			
			利益配分								
支出計		15,544,000	支出計	15,403,362	計	440,000	計	440,000			
指定事業損益	0	指定事業損益	-844,145								
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	-844,145								
収入	80,000	収入	78,500								
自主事業	支出	80,000	支出	78,500							
	自主事業損益	0	自主事業損益	0							
損益	0		-844,145	差引	-440,000	-440,000					
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)									35.8%		
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。

管理運営全般	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人(6) 計7人(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					

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。

No. 43

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	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
協定内容・指定管理者提案 ・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	
追加された内容、未実施の内容及びその理由	4
【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】

評価項目	評価	得点	総合評価
指定管理者の健全性	3	6	総合評価 合計得点 62
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	

評価理由

・「3 利用者評価」は、スタッフによる細やかな接客対応、飲食、施設のロケーションを活かした公園管理など利用者アンケートでは、「良い」の評価が9割以上を占めている。
 ・「7 地域連携」は、市内からの雇用率100%であることや、積極的に地元食材を使用した飲食の提供などの地域を活用した経済活動を行っていることや、大岡地域との協働により環境美化活動など積極的な取り組みを考慮し、評価を「4」とした。

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)
取り組み・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)	・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。 ・指定管理者と連携し、経費削減による施設の運営改善を進めるとともに、施設からの眺望をPRした集客増加を図る。 ・引き続き、公共施設マネジメント及び個別施設計画に基づき、地元と施設の今後のあり方の協議を進める。	

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

道路から奥まっているためドライブ中の人も見逃しやすいという指摘があった。そこで通りすがりの人にも大岡アルプス展望の存在をもっと知ってもらうため案内板を制作した。地域の人々協力で入り口付近に花壇を作り効果が出始めている。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。東屋の屋根もかなり経年劣化でペンキが剥がれ落ちて見苦しくなったため、今年度塗り直し始めたが、予算及び人員の事情により来年度に持ち越した。

② 業務の効率化に対する取組み

・人件費高騰のため効率よく館内の清掃は随時行い、手の空いた時間も有効に使いこまめに清掃、その他作業を行っている。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。

・不採算販売先の出張販売等を徐々に整理し、支出の圧縮による経営改善を図っている。

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

【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

当初の事業計画や実施目標に沿って事業を展開し、計画以上におこなうことができた。

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。