

【施設状況】

グループ名称	寺町商家									
指定管理者名	特定非営利活動法人 夢空間松代のまちと心を育てる会						法人番号	2100005002062		
所管課	主	151100	文化財課	副						
構成施設	3418	寺町商家								
施設分類	03	施設貸出2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	台所(厨房設備・エアコン付)、奥座敷・次座敷・入側(床暖房・エアコン付、飲食用机・イス20名分設置)、北之蔵土蔵・表座敷(エアコン・展示用ライト付)、東之間(各男女トイレ、多目的トイレ)、離れ(事務机2台設置、火災通報装置・電気温水器・エアコン付)、質蔵土蔵(展示用ライト・エアコン付)、南之蔵土蔵(展示ライト付)、学問所(電気温水器・エアコン付)、各部屋消防設備付									
施設設置目的	寺町商家は、長野市有形文化財に指定された建物群や隣接地から泉水路でつながる庭園があり、これらの地域財産の保存、活用を進めるため、文化財の保存修理に加えて飲食提供の可能な厨房機器や多目的利用のための照明等の諸設備を整備し、住民や観光客等の交流拠点となる、地域交流センターとしての機能を期待し設置した。									
基本方針等	文化財施設として適切な維持管理及び公開を行うとともに、地域交流センターとして魅力的な管理運営を進めることにより、利用者及び来訪者が世代を超えて交流のできる、地域に根ざした施設となることを目指す。 また、主屋棟は住民等が料理を行うことができ、料理を来館者に振舞える場所を整備しており、指定管理者の創意工夫に基づいた運営を進めることにより、施設の利用率向上と集客力向上を目指す。									
主な実施事業	・貸館(日替わりシェフ等への貸出し、物品の展示・販売等のための貸出し) ・自主事業(地域と連携したイベント、特定の者が独占しないコミュニティレストランなど)									

【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	特定非営利活動法人 夢空間松代のまちと心を育てる会				当該指定管理者の 指定回数	3 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27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	評価
	奥座敷・次座敷・入側	貸出件数	583	680	677	712	105%	
	北之蔵・表座敷	貸出件数	4	61	103	125	121%	
	質蔵	貸出件数	5	53	88	71	81%	
	学問所	貸出件数	87	111	181	312	172%	
	台所	貸出件数	266	321	339	356	105%	
	入館者数	人	3,938	6,038	8,192	8,175	100%	
	(特記事項) * 質蔵と北之蔵は令和5年度以降、1フロア毎の件数を計上している。 * 貸館は半日単位で件数を計上しているが、台所については一日単位とし、奥座敷等の半分として計上している。							
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	・施設の利用許可に関する業務 ・施設及び設備の維持管理に関する業務 ・施設の利用の取り消しに関する業務 ・利用料金の収受に関する業務 ・物品の維持管理に関する業務 ・長野市が必要と認める業務						
	自主事業	・ワンデイシェフ等サポート事業 ・喫茶事業 ・地域交流事業 ・マルシェ事業 ・情報発信事業			・【未実施】マルシェ事業 人員体制不足のため			
サービス維持・向上の取組み (広報等)		・イベント予定、貸館予約状況、ワンデイシェフの予定をホームページで公開。 ・高齢者など、PCやスマホに不慣れな人向けに予定表及びイベントのチラシを作成し、信州松代観光協会ほか町内の関連施設10か所に配布し、PRと利用者増に繋げている。						

4

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	利用者アンケート		3
	(2) 調査、会議等の内容 ・喫茶利用者(ワンデイシェフ、一般喫茶)にアンケートを依頼。 ・回答者数 47名 ・アンケート項目:性別、年代、住まい、参加のきっかけ、料理の味、接客態度、料金設定、ご意見・ご感想			
	(3) 調査、会議等の結果 ・性別:女性 70%、男性 30% ・年代:60～70代 66%、40～50代 20%、20代 10% ・住まい:松代町内 27%、長野市内 41%、他地区 32% ・参加のきっかけ:紹介 49%、その他 51% ・満足度(5点評価) ○料理の味 5:73%、4:16% ○接客態度 5:74%、4:14% 			

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	819,000	利用料金	942,750	歳入	使用料	0		使用料	0
指定管理料		8,923,000	指定管理料	8,923,000	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		0	販売収入等	0	貸付料		0	貸付料	0		
その他収入		0	その他収入	0	その他		0	その他	0		
			R6年度補填	69,384	利益配分		0	利益配分	0		
収入計		9,742,000	収入計	9,935,134	計	0	計	0			
人件費		6,835,000	人件費	7,522,921	歳出	指定管理料	8,923,000	指定管理料	8,795,000		
設備管理費		299,000	設備管理費	273,554		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	229,037		役務費	0	役務費	0		
光熱水費		1,122,000	光熱水費	1,208,633		使用料・賃借料	0	使用料・賃借料	0		
事業費		606,000	事業費	587,426		修繕費	103,400	修繕費	0		
事務経費		240,000	事務経費	168,348		工事請負費	0	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	0		
その他		440,000	その他	440,000		その他	0	その他	0		
		利益配分		R6年度補填		69,384					
支出計	9,742,000	支出計	10,429,919	計	9,095,784	計	8,795,000				
指定事業損益	0	指定事業損益	-494,785								
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	-494,785								
収入	1,200,000	収入	3,242,038								
自主事業	支出	900,000	支出	1,392,696							
	自主事業損益	300,000	自主事業損益	1,849,342							
損益	300,000		1,354,557	差引	-9,095,784	-8,795,000					
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)									72.1%		
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)	終日勤務可能な人員の確保が難しいため、パートスタッフ10名(全員が松代町在住)でシフト制により運営している。いずれも料理・接客に精通しており、喫茶事業もスムーズに実施できている。		
		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			

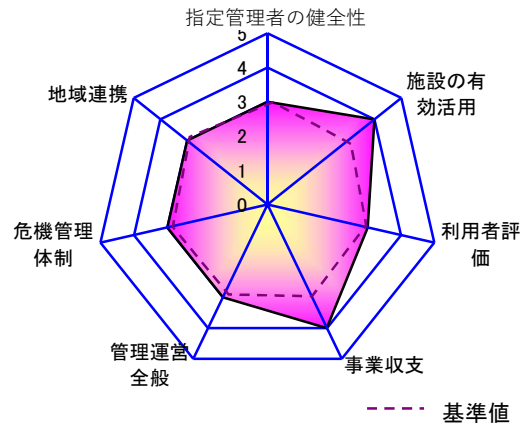
危機管理体制	区分	確認内容	チェック欄	評価
	安全対策	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか	☒	3
		2 危機管理マニュアルなどの内容が職員に周知されているか		
		3 常に、日常の事故防止などに注意を払っているか		
	個人情報保護	1 施設の利用者の個人情報を保護するための対策が適切であったか	☒	
	防犯、防災対策	1 防犯、防火などの対策、体制が適切であったか	☒	
		2 防災訓練など、必要な訓練が実施されたか	☒	
	緊急時対応、体制	1 事故発生時や非常災害時の対応などが適切であったか	☒	
		2 必要な保険に加入するなど、利用者などからの損害賠償請求への対応措置が講じられているか		

7 地域連携

地域連携	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	
・寺町商家で使用する食材は基本的に松代町内から調達している。 ・修理や備品類も町内の事業者を優先して調達している。 ・情報発信事業として、地域の催しや他施設・他地域のパンフレットを置き、町内の人々や観光客にイベントのPRに努めている。	
・地域交流事業の一環として、学校や町の団体等の展示場所を無償提供しており、今年度は松代写真コンテスト入賞作品巡回展など各種写真の展示場として会場を提供した。	

【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	合計得点
施設の有効活用	4	16	
利用者評価	3	6	66
事業収支	4	8	
管理運営全般	3	12	
危機管理体制	3	12	
地域連携	3	6	



評価理由	・自主事業である喫茶メニューの開発や貸館の料金体系変更など、顧客ニーズに臨機応変に対応することで利用数及び売上の向上に繋がっていることから、「施設の有効活用」を「4」と評価した。 ・寺町商家の見学と食事を組み込んだイベントや、スタッフの勧誘努力により、自主事業の収入及び貸館利用が増加していることから、「事業収支」を「4」と評価した。		
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)
	・イベント等での活用希望に柔軟にこたえられるような人員計画を検討する必要がある	・人員不足を理由にマルシェ事業が見送られるなど、改善されていない	・引き続き人員体制を拡充するとともに、運営方法も含めて見直しが必要である
次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	・事業の進捗について指定管理者と定期的な情報共有・意見交換を行い、速やかに課題解決できる体制を維持する。 ・貸館利用の促進に向け、検討を進める。 ・集客イベントの誘致等について指定管理者と協議を行い施設利用の拡大を図る。 ・新規／既存それぞれの来訪者に適した情報発信を促す。		

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

- ・利用料金の高さから利用が少なかった質蔵と北之蔵を1階と2階を分離貸出することで、1フロアのみ利用料金を半額とした。一昨年から実施しており、これが好評でこの2施設の利用回数が増えてきている。
 - ・匂いの出るセラピーや歌声会など音の出る利用などがこの施設で可能となったことで利用者の定着につながっている。
 - ・統括責任者(主任)と当日のパートスタッフが朝夕にショートミーティングを行い、当日業務の確認と問題・課題へ早期対応を継続。
 - ・統括責任者とパートスタッフ(中心となる5名)が、毎月1回のスタッフミーティングを継続し、業務改善策を検討・実施している。
 - ・これによりお客様の要望にもタイムリーに対応でき、施設利用や喫茶利用の拡大に繋がっている。
 - ・月次発行の広報紙「信州 寺町商家情報」、寺町商家HPでイベントの案内やランチ情報、ワンディシェフの情報、貸館の予約状況などの情報発信を継続し、利用し易さのベースづくりを行っている
- 上記の各種取り組みにより、顧客へのサービス向上と顧客対応力の向上に繋がっている評価している。

② 業務の効率化に対する取組み

- ・複数のパートスタッフで運営している状況の下、お客様に均一良質なサービス提供を目指し、朝夕の統括責任者とスタッフとのショートミーティングで、職業意識向上の啓発を行うと同時に作業標準化の指導を継続している。
 - ・「連絡ノート」を設け、統括責任者への報告と同時にスタッフ間の情報共有を図り、引継ぎ漏れ防止や事故防止を継続している。
 - ・ITスキルのない方でもパートとして従事できるように、報告業務は紙ベースの「日報」1枚として簡略化している。
 - ・会計・庶務事務担当者(NPO夢空間と兼務)がIT業務を担当するとともに、制度変更やメニュー変更等に伴うシステム変更を行っている。
 - ・市への提出物・報告等の納期遅れが発生しないように、これらの業務を現場から切り離し、上記の会計・庶務事務担当が行っている。
 - ・納期内の報告、報告精度向上を図るとともに、経営状況も早期に把握でき、課題へのタイムリーな対応を可能としている。
- 上記の取組みにより、現状の体制で問題やクレームの発生もなく運用できている、と評価している。

③ その他

- ・寺町スタッフによる食事や喫茶のPR、各種サークル・団体への勧誘が大きく功を奏し、利用者拡大に貢献した。
- ・加えて、利用者からの評判やクチコミによるお客様も増えている。さらにアンケートからリピーターが増加していることも分かる。
- ・更には、貸館利用(歌声会や将棋教室など)のお客様の食事や喫茶利用が大幅に伸長したことも相俟って、売上も昨年に続き年間300万円を超える規模となった。スタッフの皆さんの努力に感謝したい。
- ・指定事業の貸館売上、自主事業の喫茶売上ともに過去最高の結果を出すことができた。
- ・現在のスタッフは料理、接客、勤務態度、真面目な人柄など最高の人達です。

(2) 指定管理者業務実施上の課題

- ・寺町商家では食事や喫茶の提供が業務としてあるため、パートスタッフでの体制を維持することは継続的な課題である。
- ・小さなお子様を持つ若い方の参画は時間的に無理がある。またスタッフの高齢化(寺町商家の指定管理は11年を経過した)もあり1日勤務を前提とするパートスタッフの募集も非常に難しくなっている。このため半日シフトの勤務体系を取らざるを得ず、勤務時間の増加(1人1日勤務7時間が、2人×4時間の8時間)に繋がっている。
- ・更に10人以上の食事予約にはスタッフ2名で対応できないこともあり、臨時に追加出勤して対応するケースも増えている。
- ・半日のシフト勤務と喫茶事業の臨時の出勤で勤務時間増となり、給与支払額が前年同様大幅に増加した。
- ・この改善のため今年度も1名の新規パートを試用したが、正規採用には至らなかった。(料理が不十分)
- ・継続して松代町内でパートスタッフを探しており、次年度に1名採用できる見通しである。

(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

B

① 評価理由

- ・上記の様な要員確保の懸念はあるものの、継続した夢空間のイベントに寺町商家の見学と食事の組み込み、スタッフによる勧誘努力も相俟って自主事業(喫茶事業)は過去最高の成果を出すことができた。
- ・同時に寺町商家・喫茶事業に対する認知度も確実に高まっており、貸館利用の増加にも繋がっている。
- ・指定管理第3期目の予算策定時に市の所管部署と綿密な打合せを行い、精度の高い貸館の予算となった。
- ・これに伴い、貸館利用が昨年度に続けて予算を上回る実績を出すことができた。
- ・上記の給与を除き、ほぼ計画通りに指定事業が遂行できたこと、自主事業が大幅に伸長したことを大きく評価したい。

② 次年度以降の取組み

- ・喫茶利用客と貸館利用に伴う来館客も増えてきた。併せて貸館利用のイベント参加者が喫茶を利用するケースも増えてきた。
- ・この好機を逸することなく貸館利用者・参加者、一般来館者の満足向上につなげ、健全な施設運用を継続する。
- ・自らイベントを開催できるパワーが不足しているので、スキルを持った人や団体等との連携を強化し、イベント誘致を推進する。
- ・自主事業の拡大で来訪者増に繋げるため、ランチメニューの拡大や顧客要望への対応を継続して推進する。
- ・指定管理者(夢空間)が主催するまち歩きイベントや視察研修コースへの寺町商家の食事・喫茶の組み込みを継続して拡大・推進する。
- ・貸館利用が増えることは寺町商家として望ましい方向である一方、町中に昼食処が少ない中、寺町で喫茶ができる機会を増やすことも望まれている。貸館利用の拡大と喫茶売上の拡大を両立させる方策を模索しながら進める。