

【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	143150	西部産業振興事務所	副				
構成施設		大岡アルプス展望公園施設(アルプス展望公園)						
		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	キャンパスハウス（鉄筋2階建）延床面積285.74㎡、公園 9,416㎡							
施設設置目的	アルプスの優れた展望及びふれあいと交流の場を市民及び観光客に提供し、もってその保養と地域の活性化に資するため、展望公園施設を設置する。							
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、利用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、大自然の中で広大なロケーションを楽しみながら、余暇を過ごしたいという人々に憩いの空間を提供することにより、多くの人が訪れ、併せて大岡地域全体が活性化し、魅力的な地域となるようまちづくりに貢献し、集客力の向上を図る。							
主な実施事業	展望公園の維持管理 キャンパスハウスの維持管理（1階：地場産材料によるカフェ、製パン業 2階：貸出用ギャラリー）							

【項目評価基準表】

評価	評価基準
5 (優れている)	協定、実施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、実施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、計画が予定どおり実施された
2 (劣る)	・協定、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、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			指定回数	3 回	
指定期間	平成27年4月1日	～	平成32年3月31日	5年	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)					

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	H25	H26	H27	H28	対前年比	評価
		キャンパスハウス、公園利用者	人	8,387	7,206	7,684	7,466	97%	3
		キャンパスハウス2F(専用使用)利用者数	人	0	0	0	0	#DIV/0!	
		営業収入(指定管理料を除く)	円	9,013,139	20,721,029	19,893,704	18,738,233	94%	
								#DIV/0!	
								#DIV/0!	
								#DIV/0!	
								#DIV/0!	
<p>(特記事項) キャンパスハウス2階ギャラリースペースは、公民館の撮影会等での無料開放はあったものの、専用貸付は無く、利用実績が無い。今後どう利用していくかが検討課題となっている。</p>									
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	<ul style="list-style-type: none"> 施設の運営に関する業務 施設及び設備の維持管理に関する業務 							
	自主事業	<ul style="list-style-type: none"> 地場の材料を使った飲食店・製パン業(カフェテラス・モモ) 写真展、音楽会、自然観察会等施設の環境を生かしたイベント 都市と農村の交流会、研修生受け入れ等地域と連携したイベント 							
サービス維持・向上の取組み(広報等)		広報に関しては、カフェへのテレビ取材が2件程あったが、ほとんどが口コミで評判が広がっている。僻地の施設にもかかわらず、管理者の努力により知名度も上がり、公園利用者、特にリピーターが増えている。長野市内中心部での販売や銀座naganoのワークショップ・販売活動等で、県内外、首都圏に大岡を発信している。							

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 利用者とのコミュニケーションのなかで要望、意見などを把握している。	
(3) 調査、会議等の結果 要望や意見は、朝のミーティングで従業員と情報交換し共有するようにしている。当施設に来られる方の多くは非常に満足して帰られる方が多く、帰りには『おいしかった』の言葉が聞けて従業員のやる気に繋がっている。		
利用者からの評価・苦情等	(1) 良好とする評価 <ul style="list-style-type: none"> 庭が常によく手入れされている(芝刈りなど) メニューが大岡のものを使って、よそでは食べられない独自性がありよい。 ピザがとておいしい。 隣接する土地の雑木は自然のままが良い 	
	(2) 苦情・改善等の要望事項 <ul style="list-style-type: none"> 隣接する土地の雑木林が成長し景観の支障となっている。山が見えるよう、木を切るべき。 	
	<<対応措置>> 隣接する土地の雑木林については、民有地であるため今後所有者と協議をして対応を考える。市の所有地内の樹木は、順次枝払いや刈り込み等の手入れを行い、景観の保持を行う。	

	指定管理者収支（平成28年度）				市の収支				評価	
	年度計画額		収支実績額		平成28年度決算		平成27年度決算（前年度）			
	項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額		
事業収支 (単位：円)	収入	利用料金		利用料金		歳入	使用料		使用料	
		指定管理料	432,000	指定管理料	432,000		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		販売収入等			その他		その他	
		その他収入	1,118,000	その他収入	1,113,036					
		計	1,550,000	計	1,545,036		計	0	計	0
	支出	人件費	1,000,000	人件費	1,009,300	歳出	指定管理料	432,000	指定管理料	432,000
		設備管理費	50,000	設備管理費	68,040		委託料		委託料	
		備品購入費	10,000	備品購入費	14,016		需用費		需用費	
		修繕費	40,000	修繕費	12,416		役務費		役務費	
光熱水費		400,000	光熱水費	403,824	使用料・賃借料			使用料・賃借料		
事業費			事業費		修繕費			修繕費	95,904	
事務経費		50,000	事務経費	37,440	工事請負費		666,360	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	1,550,000	計	1,545,036			計	1,098,360	計
自主事業	収入	16,500,000	収入	18,738,233						
	支出	16,500,000	支出	19,990,896						
	自主事業損益	0	自主事業損益	-1,252,663						
損益		0		-1,252,663	差引		-1,098,360		-527,904	
人件費比率【人件費(賃金等)／平成28年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)									65.3%	
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
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) 施設管理人1名 常駐1名 雇用5名 臨時3名 (市内雇用者5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

区分	確認内容	チェック欄	評価	
危機管理体制	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか	<input checked="" type="checkbox"/>	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	<input checked="" type="checkbox"/>		
	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		<input checked="" type="checkbox"/>
		2 防災訓練など、必要な訓練が実施されたか		<input checked="" type="checkbox"/>
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	<input checked="" type="checkbox"/>		
	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	<input checked="" type="checkbox"/>		

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		追加された内容、未実施の内容及びその理由
自主事業のカフェ、パン製造では、地域の農家と連携し大岡産の農産物を使ったメニューを提供したり、遊休農地を生かして農業体験プロジェクトを開催するなど地域貢献をしている。パンやランチメニューに使用する米・雑穀は100%大岡産を使用している。		外国人の集客や文化交流に力を入れた。

【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 5</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>0 1 2 3 4 5</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			

評価理由	施設のロケーションを活かした公園管理を行い、来訪者からも良好との評価を得ている。自主事業のパン工房を活かし、長野市内のアンテナショップや銀座NAGANOでのパンの販売をすると共に大岡地区の情報発信やPRを行っている事が評価される。
------	---

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)
	キャンパスハウス施設周辺の樹木が成長し展望の確保が困難となっている。	指定管理者が施設内の樹木について出来る範囲で伐採作業を行い改善を図った。	十分な景観を確保するためには、施設敷地内や隣接する民有地の大きな樹木を伐採する必要がある。今後所有者との協議をして進める必要がある。

次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	課題とされている展望確保のため予算確保をして行きたい。昨年は大きなイベントもあり有効に活用された。今年も地域外からの集客の増加を目指し、イベントを企画する
---------------------	---

指定管理者自己評価	C
<p>(1) 今年度の取組みに対する評価</p> <p>① サービス向上に向けての取組み</p> <p>従業員の一般的な接客教育に加え、お客さんの質問（大岡の文化、歴史、地区の様子、山のことが特に多い）にきちんと答えることもサービスの一つであることから、日頃の勉強に力を入れた。</p> <p>② 業務の効率化に対する取組み</p> <p>草刈り機の導入で効率化を図っている。施設管理以外のところでは人的な対応がメインのため効率優先は、有効とは考えられない。</p> <p>③ その他</p> <p>(2) 指定管理者業務実施上の課題</p> <p>施設管理には労働力が必要のため指定管理料では賄いきれない部分があり、自主事業のカフェの売上金から補填している現状が続いている。そのためにも、地域の活性化のため同様に自主事業の発展が必要となっている。</p> <p>(3) 次年度以降の取組み</p> <p>さらに地域の活性化のため里山のソーシャルビジネスのモデルになるように、都市との交流事業移住活性化事業と合わせて展開していく予定です。</p>	

【指定管理者自己評価基準】

A：計画や目標を上回る、B：計画や目標をやや上回る、C：計画や目標どおり、D：計画や目標をやや下回る、E：計画や目標を下回る