

# 施設の概要調書

				所管課	八坂支所
施設名	大田市交流促進センター明日香荘			現在の運営方法 (直営・指定管理)	指定管理
所在地	大田市八坂1160番地				株式会社 ハーヴェスタ・クリエーションズ
敷地面積	9,738	㎡	延べ床面積	3,736	㎡
				設置年月	平成10年6月
建物規模 (施設構造)	鉄骨、一部RC造 地上2階、一部地下2階			(定員・面積・部屋数等)	客室定員67人(和室13室) レストラン定員78人(13卓) 宴会大広間定員200人 宴会中広間定員60人 宴会小広間定員20人 浴室 2室 おやき加工室 そば製粉所 引湯施設 屋内ゲートボール場
施設設置目的			施設設置条例の根拠(法令・条例・規則等)		
地域間交流の促進や市民の福祉増進に資する施設であると同時に観光事業の振興を図ることを目的としている。			○大田市交流促進センター明日香荘設置及び管理に関する条例 ○大田市交流促進センター明日香荘設置及び管理に関する条例施行規則		
料金体系	料金区分		主な料金		減免内容
	客室(1人1泊) 入浴料金(1人) 交流広間(4時間) 和室中会議室(4時間) 和室小会議室(4時間) 研修室(4時間) 屋内ゲートボール場(1人) そば製粉所(玄そば 1kg)		15,710円 以内 620円 // 31,420円 // 10,470円 // 5,230円 // 5,230円 // 3,140円 // 200円 //		・市が主催又は共催する事業に利用する場合 100分の100 ・市長が必要と認めるとき 100分の100以内
指定管理業務内容					
(1) 宿泊に関する業務 (2) 入浴に関する業務 (3) 飲料に関する業務 (4) 物品販売に関する業務(売店、自動販売機等) (5) 貸館に関する業務					
自主事業内容					
(1) 毎月風呂の日 (2) 風呂と食事のセット (3) 山菜そば祭り (4) 淡竹まつり (5) 新そばまつり (6) 冬のうまいもん会 (7) おせち販売					
施設の特長事情等					
美しい自然に包まれた山あいであり、静かさや素朴さ、田舎を思い起こす温泉宿泊施設で、屋内ゲートボール場を付設している。灰焼きおやきとそばが明日香荘の伝統料理となっている。また、地域住民の重要なコミュニティー施設である。					
備考					

## 指定管理者の管理運営に対する評価シート (総合評価)

### 1 公の施設

施設名	大町市交流促進センター明日香荘	設置年月	平成10年6月
所在地	大町市八坂1160番地	所管課	八坂支所

### 2 指定管理者

団体名	(株式会社 ハーヴェスタ・クリエーションズ)	選定方法	公募
住所	大町市大町2683番地1	指定期間	令和3年4月1日 ~ 令和8年3月31日

### 3 当該施設の管理運営に関わる経費 (単位: 千円)

別紙参照

### 4 管理運営に対する評価、制度導入の効果について (総括)

指定管理者	合計評価点数	$\frac{63}{100}$ 点中	総合 評価ランク	B
【総括】 第三期管理運営期間は、コロナ禍真っ只中での開始となり、取り巻く経済環境は大きく変化している。度重なる新型コロナウイルス拡大防止による、臨時休業やマーケットの急速な縮小により、集客は困難を極める状況であった。加え、大町市の急速な少子高齢化も集客を阻むものであり、企業活動において大変厳しい状況である。また、施設と時代感ニーズの不一致や世界的な異常気象なども影響し、設置目的の達成遂行を妨げる要因も増えている。当期も指定管理料を活用しての管理運営をしてきたが、経営状況の好転とはならず大変苦慮した経営であった。そのような中でも、着々と新たなリピーターや明日香荘ファンが増えており、地域の皆様との交流機会の創出は評価できるものと考えている。				
施設所管課	合計評価点数	$\frac{60}{100}$ 点中	総合 評価ランク	B
【総括】 コロナ禍により休業やイベントの中止、宴会や入浴客の減少など、困難な環境での運営になったと理解している。令和3年度には、国・県・市の旅行支援等を積極的に活用し、市民や県内・近県からの利用者を取り込み一時的に収益は増加している。宴会利用は依然として低調であるが、宿泊部門に力を入れた取り組みにより成果をあげたことは評価できる。 一方で電話がつながらない、フロントに人がいないなど人員不足によるところの苦情が寄せられていることから、適切な人員配置に努めていただきたい。また、法令に沿った産業廃棄物の処理について確実に実施いただき、日常的な清掃に心がけるなど、施設・設備の適正な維持管理と環境整備に努めていただきたい。				

### 5 大町市行政改革推進委員会の意見

【行政改革推進委員会による意見を掲載】
---------------------

**6 大田市指定管理者評価委員会の評価・意見** (相応の収益が見込まれる施設において中間年次以降のみ添付)

令和5年度 大田市指定管理者評価委員会報告書

1. 令和4年度 年度評価シートについて

(1)施設の運営について

慢性的な人手不足となっていることが考えられることから、今後の指定管理料の算出においては、必要な人員配置の計画と、管理経費として適正な人件費が計上されているか確認いただきたい。

(2)危機管理体制、平等利用等

就労環境の悪化は、施設の安全管理や危機管理体制に悪影響を及ぼしかねないことから、風通しの良い職場環境を整備いただくとともに、相談窓口を活用するなど、従業員が気軽に相談できる仕組みを検討いただきたい。

(3)施設の管理経費について

引き続き適正な管理を行っていただきたい。

(4)労務管理について

①管理監督者としているため時間外手当を支払われていない方がいる。当該従業員が、労働基準法上の管理監督者に当てはまる事を確認いただき、慎重な判断をお願いしたい。

②社会保険料の支払いについて、毎回約1か月の遅延となっていることから、期限内の納付に努めていただきたい。

③時間外労働休日労働に関する協定届(36協定)について、令和5年4月1日起算日のものが令和5年7月に労働基準監督署へ届け出されている。36協定の効力は届出により発生するため、締結した時点で速やかに届け出いただくようお願いしたい。

④年次有給休暇について、対象者には使用者が時期を指定して取得させることが義務付けられているため、法令通りの取得をお願いしたい。

2. 事業計画書との整合について

(1)計画された自主事業の実施状況について

地元の特産品はもとより、海の幸や松茸を取り入れた宿泊プランやレストランメニューにより、積極的に自主事業に取り組まれている。県内外からの集客に努めるほか、地元住民への利用向上を意識し取り組まれている。引き続き実施していただきたい。

3. 経営財務状況について

厳しい経営状況の中ではあるが、利用者の増加や経営の安定化に向けて一層の取組みをお願いしたい。

7 評価内容

評価の項目・視点 別添「評価点の詳細」をもとに「S・A・B・C・D」の5段階にて評価

(1) 施設の運営について		配点合計 20		14 点		12 点	
① 経営方針		配点 10		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設運営のための経営方針は適切であったか</li> <li>市の方針、施設の設置目的、業務等を的確に理解し運営されているか</li> </ul>		A	8	B	6		
【指定管理者の評価】							
<p>設置目的である市民の交流の場として、また、観光産業の振興に寄与する目的を踏まえ一定の効果と成果があったものと考えている。</p>							
【所管課の評価】							
<p>施設の設置目的を理解し、利用者に配慮した運営がされている。今後も、地域住民の福祉の増進に心がけ、利用促進に努めてほしい。</p>							
② 利用者のサービス向上・利用促進に向けた取り組み		配点 10		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>サービス向上のための取り組みは適切であったか</li> <li>利用者アンケート等の結果、施設利用者の満足度が得られているか</li> <li>利用者の要望・意見の把握や対応は適切であったか</li> <li>利用者のトラブルの未然防止と対処方法は適切であったか</li> <li>施設の設備等の活用は適切であったか</li> <li>広報など利用に関する周知計画は適切であったか</li> <li>利用促進への取り組みは適切であったか</li> <li>施設利用（貸出）に関する具体的な計画は適切であったか</li> </ul>		B	6	B	6		
【指定管理者の評価】							
<p>人が集い賑わう施設を創造するためヒヤリング等で得た情報を発生から経過、処理までを報告、共有し対応してきた。 即対応可能な案件、時間の経過が必要な案件を仕分けし、ミーティングにおいて周知や解決方法の検討、再発防止策を実施してきた。 また、コロナ禍であっても積極的な集客の促進策と宣伝告知を効果的に実施できた。</p>							
【所管課の評価】							
<p>国・県・市の旅行支援などを積極的に活用し、利用促進に努め宿泊に関してはコロナ後もコロナ前よりも増加している。 人材の確保に努め、人材不足によるサービス低下とにならないよう職員体制の見直しを検討してほしい。</p>							

(2) 危機管理体制、平等利用等について	配点合計 20	12 点		12 点	
<b>① 安全管理・安全対策</b>	配点 10	指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 利用者の安全確保に関する研修を実施し、職員が内容を熟知しているか</li> <li>◦ 防災訓練等が実施されているか</li> <li>◦ 施錠、警備体制等は適切であるか</li> <li>◦ その他緊急時の対応が適切であったか</li> </ul>		B	6	B	6
<p>【指定管理者の評価】</p> <p>平時の避難誘導、夜間のナイトクラークおよび宿直者による最小組織での避難誘導、消化訓練を実施した。また、発病・怪我人発生を想定した救急車手配と誘導など緊急の際の訓練、AED操作法も実施している。</p> <p>これにより実際に発生した緊急時には、敏速かつ適切に対応できたものと評価しており、令和7年4月18日発生の県北部地震では、的確な対応ができたものと考えている。</p>					
<p>【所管課の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 避難訓練など職員研修を行い、緊急時の体制が図られている。</li> <li>• 令和4年度に行った建物調査において、防火戸周辺に物品が放置され避難時の通路が確保されていないことの指摘を受けている。現在は解消されているが、日ごろから施設の点検・管理を行い非常時の安全確保に努めていただきたい。</li> <li>• 施錠、警備体制は適切に行われている。</li> <li>• 令和7年4月18日発生の地震では、ナイトクラークに加え1名が駆け付け施設の緊急点検及び宿泊者の状況確認を行った。地震発生後も余震が続き、しばらくの間夜間2名体制したことは評価できる。</li> </ul>					
<b>② 平等な利用等について</b>	配点 10	指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 利用者の平等な利用の確保がされたか</li> <li>◦ 不適切な利用の制限が行われていないか</li> </ul>		B	6	B	6
<p>【指定管理者の評価】</p> <p>利用者の受付にあたり、施設設置目的を踏まえ公平かつ平等な取り扱いに努めた。</p>					
<p>【所管課の評価】</p> <p>不適切な利用の制限もなく、利用者へは常に平等な利用が確保されていた。</p>					

評価の項目・視点 別添「評価点の詳細」をもとに「S・A・B・C・D」の5段階にて評価

(3) 施設の管理経費、経理及び事務処理等について 配点合計 20 12点 12点

① 施設の管理運営に係る経費の内容	配点 10	指定管理者	所管課
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設・設備の維持管理の取組みは適切であったか</li> <li>経費節減のための取組みは適切であったか</li> <li>収支計画と事業計画の整合はとれていたか</li> </ul>		B 6	B 6

【指定管理者の評価】

開設から26年が経過し、劣化や消耗など設備等の不具合や故障が多く、経営・運営上ともに苦戦を強いられてきた。修繕費がかさんでいることと、設備が旧型であることから、非効率でありランニングコストがかかる。これらが原因となり、新たな設備投資等に予算がまわせない状況であることは否めない。

今後も修繕が必要となることが予測されることから、早期発見と対処を心掛けていく。また、経費削減策を検討や発注のコントロールにより、原材料ならびに商品の適正仕入と在庫管理に努めてきた。計画の収支予算には及ばない結果となったが、都度、改善策を実行してきている。

【所管課の評価】

施設、設備の老朽化により不具合や故障が頻発していることは理解しており、修繕対応できないものは予算化により随時更新等実施している。指定管理者による、適正な保守点検・維持管理により引き続き施設設備の長寿命化への協力をお願いしたい。

物価が高騰する中、大量仕入等により単価を抑えるなど経費削減の取組みをいただいた。

② 事務処理等	配点 10	指定管理者	所管課
<ul style="list-style-type: none"> <li>適正に会計処理が行われているか</li> <li>業務報告書や事業報告書が適切に作成されているか</li> <li>引き渡した備品が適正に管理されており、その帰属が明確であるか</li> </ul>		B 6	B 6

【指定管理者の評価】

- ・会計事務所による会計処理を実施した。
- ・日々現金の管理は注意し、財務担当者による徹底した管理に努めた。
- ・協定による報告書等は所管課に提出している。

【所管課の評価】

- ・会計処理は会計事務所で行っており、適正に処理がされている。
- ・備品も適正に管理されている。
- ・業務報告書や事業報告書も適正であったが、提出の遅滞が常態化しており、改善いただきたい。

評価の項目・視点 別添「評価点の詳細」をもとに「S・A・B・C・D」の5段階にて評価

(4) 労務管理面について		配点合計 20		12 点		12 点	
① 職員の配置について		配点 10		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 人員の配置、有資格者の配置は適切であったか</li> <li>◦ 職員の研修計画は適切であったか</li> <li>◦ 地域雇用への配慮がなされているか</li> </ul>		B	6	B	6		
<p>【指定管理者の評価】</p> <p>今管理運営期間も収支に沿った人員配置を目指してきたが、当施設の地の利や働き手のサービス業離れといった、昨今の人手不足から従業員の採用が進まず大変苦慮し、人件費の高騰にもつながった。 接客向上研修、業務オペレーション向上研修は随時実施、必要な各講習会出席を実施してきている。</p>							
<p>【所管課の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 人材確保に苦慮しており、人手不足は理解できるが、採用した従業員の定着を図れるよう、労働環境の見直しや職員の育成に努めていただきたい。</li> <li>• 産業廃棄物の処理方法について、一部不適切な処理が確認された。今後は、法令に沿った処理を徹底いただきたい。</li> <li>• 地域雇用にも配慮されている。</li> </ul>							
② 労働条件について		配点 10		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 労働法規等を遵守した適正な労働条件を確保しているか ※資料19「労働関係法令遵守に係る確認事項」に基づき両者にて確認を行うこと</li> <li>◦ 法定三帳簿（労働者名簿・賃金台帳・出勤簿）が整っているか</li> <li>◦ 給料が遅滞なく定められた期日に支払われているか</li> <li>◦ 健康診断は適正に行われているか</li> </ul>		B	6	B	6		
<p>【指定管理者の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• シーズンのオンオフや人員不足により労働条件、時間等にばらつきがあるが、タイムカードにより勤怠資料を作成、遅延なく賃金の支払いを行っている。</li> <li>• 市立大町総合病院や八坂診療所と連携し、従業員の健康診断を実施している。</li> </ul>							
<p>【所管課の評価】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 労働法規を遵守した適正な労働環境を確保している。</li> <li>• 十分な職員配置を行うため、従業員の採用、定着を図っていただきたい。</li> <li>• 健康診断は市立大町総合病院及び八坂診療所と連携し実施している。</li> </ul>							

評価の項目・視点 別添「評価点の詳細」をもとに「S・A・B・C・D」の5段階にて評価

(5) その他		配点合計 20		13 点		12 点	
<b>① 連絡調整体制の整備</b>		配点 5		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>施設の運営や事故等、必要な報告・連絡が速やかに行われたか</li> <li>指定管理者と施設所管課で調整が行われたか</li> <li>指定管理者と施設所管課が互いに協力し、施設の有効活用が図られたか</li> </ul>		B	3	B	3		
【指定管理者の評価】							
<p>所管する八坂支所とは、今管理運営期間を通じ、情報交換が出来きた。設備等の故障、修繕の報告と協議も概ね良好であったと考えている。また、課題や問題等の相談や協議では親身な対応は、大変心強く前向きな運営につながった。</p>							
【所管課の評価】							
<p>施設を運営する上で必要な協議や調整を行うことができた。さらに綿密な情報共有ができるよう顔の見える関係づくりをすすめ、施設の有効活用を図りたい。</p>							
<b>② 自主事業の実施・地域への配慮等</b>		配点 5		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>自主事業の内容は適切であったか</li> <li>地域との連携ができたか</li> </ul>		A	4	B	3		
【指定管理者の評価】							
<p>事業計画書に掲げた自主事業は概ね実施され、新規自主事業も実施できた。特に毎月恒例の風呂の日限定販売「おやき」は好評であり、定着している。また、宿泊部門では、コロナ禍でのマイクロツーリズム手法が功を奏し、「海鮮」を前面に打ち出したプランは、当館のウリとなっている。八坂地域からの仕入、地域の皆さんが生産した農産物や物産等を仕入、経済効果寄与があったものと考えている。また、八坂シルバー人材センターの皆様との連携も良好で敷地内の整備等の協力をいただいている。「明日香荘連絡協議会」を実施し、地域の皆様との経営状況の報告や意見交換を行っている。</p>							
【所管課の評価】							
<ul style="list-style-type: none"> <li>コロナ禍でイベントの中止や閉館など大変な時期もあったが、自主事業を実施することで誘客につながった。</li> <li>「明日香荘連絡協議会」での地域の方々からの指摘に対して、積極的な取り組みに期待したい。</li> </ul>							
<b>③ 法令等の遵守・個人情報の保護措置・情報公開・特殊事情</b>		配点 10		指定管理者		所管課	
<ul style="list-style-type: none"> <li>関係法令等が遵守されていたか</li> <li>個人情報保護の取組みは適切であったか</li> <li>公正で開かれた施設運営が行われていたか</li> <li>業務実施に当たり知り得た情報について適切に管理されていたか</li> <li>施設の特事情がある場合、適切な対応がされていたか</li> <li>(施設所管課で施設の特事情を考慮した内容を記載)</li> <li>(施設所管課で施設の特事情を考慮した内容を記載)</li> </ul>		B	6	B	6		
【指定管理者の評価】							
<p>営業上必要な関係法令に努めてきた。個人情報の保護に関して漏洩のないよう、予約カード・顧客カードは所定の保管場所に収納し施錠管理を徹底している。情報公開については、所管の支所を通じ、依頼の際は適正に対応する。</p>							
【所管課の評価】							
<p>産業廃棄物（廃油）処理に不適切な部分があったが、法令に遵守した対応となるよう改善された。個人情報について慎重に取り扱われていた。</p>							

( 総合評価施設 : 大町市交流促進センター明日香荘 )

## 3 当該施設の管理運営に関わる収支(単位:千円)

項目		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度(予算)	平均
市	収入						
	納付金	0	0	102	0	1	26
	計(A)	0	0	102	0	1	26
市	支出						
	指定管理料	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
	修繕費	2,758	3,996	1,563	1,347	1,746	2,416
	指定管理料(物価高騰分)	0	0	6,051	5,890	6,052	2,985
	計(B)	13,758	14,996	18,614	18,237	18,798	16,401
	差引(A-B)	△ 13,758	△ 14,996	△ 18,512	△ 18,237	△ 18,797	△ 16,376

項目		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度(予算)	平均	
指定管理者	収入	指定管理料	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000	11,000
		指定管理料(物価高騰分)	0	0	6,051	5,890	0	2,985
		売上高	81,487	125,075	105,511	113,894	114,113	106,492
		雑収入	6,557	3,660	320	153		2,673
		計(A)	99,044	139,735	122,882	130,937	125,113	123,150
指定管理者	支出	売上原価	26,451	41,629	37,481	32,997	31,153	34,640
		人件費	33,791	37,609	36,746	37,941	37,413	36,522
		管理費					56,245	0
		広報宣伝費	2,984	4,320	3,718	4,129		3,788
		運賃	223	175	266	207		218
		販売手数料	5,098	6,925	5,659	6,434		6,029
		水道光熱費	15,667	24,515	23,913	25,983		22,520
		車両関連費	276	181	305	278		260
		事務消耗品費	237	273	223	204		234
		消耗品費	2,866	4,535	4,041	4,333		3,944
		支払保険料	380	357	385	231		338
		修繕費	816	2,115	1,772	962		1,416
		租税公課	4,659	7,566	5,874	7,166		6,316
		旅費交通費	11	1	239	867		280
		通信費	242	265	233	238		245
		業務委託料	2,518	2,728	3,178	3,435		2,965
		衛生費	2,692	4,238	3,429	3,569		3,482
		情報手数料	525	484	460	449		480
減価償却費	692	769	671	571		676		
その他	468	536	764	561		582		
	計(B)	100,596	139,221	129,357	130,555	124,811	124,932	
	差引(A-B)	△ 1,552	514	△ 6,475	382	302	△ 1,783	

# 指定管理者制度導入検討シート（再導入）

所管課

八坂支所

1 施設名	大町市交流促進センター明日香荘	2 現在の指定管理者名	株式会社 ハーヴェスタ・クリエーションズ
3 施設の概要	明日香荘：鉄骨一部RC造、地上2階、一部地下2階 屋内ゲートボール場：木造平屋 そば製粉所：木造平屋		
4 制度導入の目的	市民の健康増進に資する施設であると同時に大町市の観光施設である。地域間交流の促進、観光振興、地域活性化を図ることを目的とする。		
5 指定管理の実績（令和3年度～令和6年度の平均）			
利用者数	31,891人【内訳 R3(26,693) R4(33,350) R5(32,696) R6(34,823)】		
収入額	平均：123,150千円		
内訳	指定管理料：11,000千円 売上高：106,492千円 雑収入：2,673千円		
支出額（事業費）	平均：124,932千円		
内訳	売上原価：34,640千円 人件費：36,522千円 広報宣伝費：3,788千円 運賃：218千円 販売手数料：6,029千円 水道光熱費：22,520千円 車両関連費：260千円 事務消耗品費：234千円 消耗品費：3,944千円 支払保険料：338千円 修繕費：1,416千円 租税公課：6,316千円 旅費交通費：280千円 通信費：245千円 業務委託料：2,965千円 衛生費：3,482千円 情報手数料：480千円 減価償却費：676千円 その他：582千円		
職員数	職員 3名・嘱託職員 0名・臨時職員 17名（令和6年3月31日）現在		
6 評価	コロナウイルス感染症の影響を受けて、利用者は大きく落ち込んでいたが、国・県・市等による旅行支援などにより宿泊客が増加した。主収入であった宴会はコロナ禍後も回復していない。人手不足によりフロントや電話対応への苦情が八坂支所に寄せられており、引き続き改善に向けて努力されたい。		
7 課題等	建築後本館が23年、宿泊棟が27年経過しており、施設・設備の老朽化により修繕費等が増加している。空調設備（KHP＝灯油を燃料とした冷暖房）4系統全てが故障・機能低下したため計画的に更新している。立地面では主要地方道大町麻績インター千曲線を利用する方が気軽に立ち寄れる施設となっていないため集客に苦慮している。		
8 制度運用の適否と理由	多様化するニーズに効果的・効率的・柔軟に対応するために、公の施設の管理に民間における優れた経営ノウハウやサービス提供能力を活用し、利用者のサービス向上と経費削減等を図ることを目的としている。		
9 選定方法（非公募の場合はその理由）	公募		
10 指定管理とする期間	令和8年4月1日	～	令和13年3月31日 指定期間： 5年