

# 施設の概要調書

				所管課	美麻支所
施設名	大田市ぽかぽかランド美麻			現在の運営方法 (直営・指定管理)	指定管理
所在地	大田市美麻16784番地				有限会社 F&Mカンパニー
敷地面積	13,008	m <sup>2</sup>	延べ床面積	4,358	m <sup>2</sup> 設置年月 平成5年5月
建物規模 (施設構造)	ぽかぽかランド美麻 鉄筋コンクリート 一部2F(本館) 鉄骨造(入浴施設) 延床面積 3,427m <sup>2</sup>			(定員・主な施設内容・部屋数等)	ぽかぽかランド美麻 温泉施設、宿泊施設(12室、定員62名) レストラン、事務室、無料休憩室、会議室
	ぽかぽかランド美遊 鉄筋コンクリート 平屋建 延床面積 931m <sup>2</sup> 付帯施設 公衆トイレ				ぽかぽかランド美遊 交流室、屋内多目的広場、地場産品直売所
施設設置目的				施設設置条例の根拠(法令・条例・規則等)	
地域間交流の促進と観光事業の振興、市民福祉の増進を図ることを目的とする				○大田市美麻温泉交流施設ぽかぽかランド設置及び管理に関する条例  ○大田市美麻温泉交流施設ぽかぽかランド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
	大田市ぽかぽかランド美麻 ◆温泉施設利用料金(入浴料) 大人・子供		◆入浴料 大人 730円(6回券3,140円) 子供 520円(6回券1,880円)		・市が主催又は共催する事業に利用する場合 100分の100  ・市長が必要と認めたとき 100分の100
大田市ぽかぽかランド美遊 ◆交流室(1時間当たり) ◆多目的広場(1時間当たり)		◆交流室 520円/h ◆多目的広場 520円/h ◆暖房設備 200円/h ◆照明施設 200円/h			
指定管理業務内容					
ア 宿泊に関する業務 イ 入浴に関する業務 ウ 飲料に関する業務 エ 物販販売に関する業務(売店、自動販売機等) オ 貸館に関する業務					
自主事業内容					
レストランの運営(食事、宴会)					
施設の特事情等					
隣接する美遊とともに、道の駅の指定を受けている。					
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	大町市ぽかぽかランド美麻	設置年月	平成5年5月
所在地	大町市美麻16784番地	所管課	美麻支所

### 2 指定管理者

団体名	有限会社 F&Mカンパニー	選定方法	公募
住所	大町市大町4608番地2	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	$\frac{75}{100}$ 点中	総合 評価ランク	A
【総括】  地域貢献観光振興事業として、道の駅、宿泊、レストラン、温泉の各分野において健全な運営がなされたと考える。				
施設所管課	合計評価点数	$\frac{77}{100}$ 点中	総合 評価ランク	A
【総括】  大町市美麻温泉交流施設ぽかぽかランド設置及び管理に関する条例、同規則、管理運営に関する基本協定、指定管理者業務仕様書に基づき、施設目的である地域間交流の促進、観光振興及び市民福祉の向上に努めており、道の駅、宿泊事業、レストラン運営、温泉の各分野において、適切な運営がなされていると評価する。 ぽかぽかランド美遊においては、今後、(仮称)道の駅あり方検討会での議論等も踏まえ、持続可能な施設のあり方について、方向性を出していく。				

### 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

建設より35年が経過し、施設全体は古いイメージがあるが、館内は清潔に保たれており、客室においても順次改装を行い適切に管理運営されている。また、館内表示には写真を用いるなど工夫されており、利用者に向けたPRができています。修繕が必要な場所について、優先順位を決めながら市所管課と連携して対応いただきたい。

(2)危機管理体制、平等利用等

危機管理体制の整備が図られるとともに、防災訓練や従業員への防犯防災訓練も実施されており、適切に管理されている。引き続き、利用者への配慮を行っていただきたい。

(3)施設の管理経費について

物価高騰による光熱費の増加により、管理運営にかかる経費が負担となっている。指定管理者の負担を考慮し、市が負担することを検討いただきたい。

(4)労務管理について

社会保険労務士に相談しながら適切に労務管理を行っているが、以下の点について、改善に向け努力いただきたい。

①時間外労働が平均76時間を超えている方がいる。特別条項付きの36協定が労働基準監督署に届け出されており、適正に手続きされているが、健康管理には十分配慮いただきたい。

②宿日直業務の手当について3,500円/回となっているが、今回基本給等が上がった従業員がいるため、法令通り適正に支払われているか確認いただきたい。

③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

補助金を活用したトレーラーハウスの導入や貸切風呂、野菜の販売、健康イベント等、積極的に自主事業に取り組まれている。利用者へのサービス向上のために、継続して取り組んでいただきたい。

3. 経営財務状況について

コロナ禍における利用者数の減少は、収支に大きく影響したものの自主事業により、徐々に回復してきている。施設の老朽化は安全管理のほか、集客にも影響することから、継続的な施設運営がなされるよう、市と協議しながら計画的な修繕を進めていただきたい。

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		16 点		16 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	A	8		
【指定管理者の評価】							
<p>施設運営において、仕様書、協定書を遵守し、当初の計画通りに経営を実行できた。また、市との連携を常に行い、地域貢献観光振興事業の目的を果たせた。</p>							
【所管課の評価】							
<p>地域間交流の促進、観光事業の振興及び市民福祉の増進を図るなど、設置目的を理解した運営がされている。</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>		A	8	A	8		
【指定管理者の評価】							
<p>利用者への接客対応は、現場での実践的な教育訓練（OJT）を中心に実施した。利用者アンケートでは評価4.3点（平均3.0点）を獲得となった。 お問い合わせには十分な説明とホームページ、SNS等での告知により利用者が迷うことなく施設を利用できるよう配慮した。また、季節ごとの料理開発等では、利用者の満足を高めることができた。</p>							
【所管課の評価】							
<p>客室、レストラン、無料休憩所にアンケート用紙を置き、利用者の意見・要望等の把握に努めており、利用促進に向けた取り組みの成果が表れている。また、SNS等を活用し、利用者への適切な案内や利用者の更なる集客にも努めている。</p> <p>美遊についても、地元振興団体との連携により利用促進に努めている。</p>							

(2) 危機管理体制、平等利用等について		配点合計 20		12 点		14 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>		C	4	B	6		
【指定管理者の評価】							
<p>日々の安全確保（施錠、警備等）は十分に行えたものの、全員が介しての防災訓練はできなかった。ただし、幹部による緊急時の対応訓練は実施した。</p>							
【所管課の評価】							
<p>緊急時の対応は、警察、消防、所管課等と連携し、利用者が安心安全に施設利用できる体制としている。</p> <p>また、長野県神城断層地震の経験から、利用者の安全確保を最優先として対応できるよう避難訓練等を実施しており、今後も計画的な実施を要望していきたい。</p>							
<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>		A	8	A	8		
【指定管理者の評価】							
<p>属性によって区別することなく、あらゆる利用者が施設の利用を容易なものにするために、出来得る限りで、バリアフリー化を進めた。</p>							
【所管課の評価】							
<p>バリアフリー化により、利用者の平等な利用の確保がなされている。不適切な利用の制限は行われておらず、所管課にも利用者からの苦情はなかった。</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		18 点		18 点	
<b>① 施設の管理運営に係る経費の内容</b>		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>				A 8		A 8	
【指定管理者の評価】							
<p>自主修繕や清掃の徹底を怠らず、施設の維持管理に取り組んだ。また、物価高騰の世情においても、原価意識高く経費削減に務めた。</p>							
【所管課の評価】							
<p>施設の修繕は、毎年度計画的に実施している。また予定外の緊急的な修繕は、補正対応により実施している。経費節減に対する取組みも適切である。 各年度とも、当初における収支計画と事業計画の整合はとれている。</p>							
<b>② 事務処理等</b>		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>				S 10		S 10	
【指定管理者の評価】							
<p>月次監査の実施や日々の締め作業の可視化を実行し、健全な会計処理を行った。業務引き継ぎは、管理職のタスクとして常時共有している。</p>							
【所管課の評価】							
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 報告書等について、適切に処理されており問題ない。</li> <li>• 備品は、帰属が明確で適正に管理されている。</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

## (4) 労務管理面について

配点合計 20

16 点

16 点

## ① 職員の配置について

配点 10

指定管理者

所管課

- ・ 人員の配置、有資格者の配置は適切であったか
- ・ 職員の研修計画は適切であったか
- ・ 地域雇用への配慮がなされているか

A

8

A

8

## 【指定管理者の評価】

商品衛生管理者の配置、職員の研修（導入教育、中堅職員研修、管理職研修）を実施した。また、ハローワーク大町との連携（説明会の実施）を強化し、地域雇用の創出に注力した。

## 【所管課の評価】

- ・ 人材確保にあたっては積極的に地域雇用に努めている。
- ・ 職員の研修計画も適切に実施されている。

## ② 労働条件について

配点 10

指定管理者

所管課

- ・ 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
- ・ 法定三帳簿（労働者名簿・賃金台帳・出勤簿）が整っているか
- ・ 給料が遅滞なく定められた期日に支払われているか
- ・ 健康診断は適正に行われているか

A

8

A

8

## 【指定管理者の評価】

専門家（社会保険労務士）の指導のもと、労働法規の遵守を徹底し、法定三帳簿の整備、健康診断の全員実施を行った。

## 【所管課の評価】

労働法規等を遵守し、適切な労務管理が行われている。法定三帳簿の整備、健康診断も適切に実施されている。

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

13 点

## ① 連絡調整体制の整備

配点 5

指定管理者

所管課

- 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
- 指定管理者と施設所管課で調整が行われたか
- 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

A

4

A

4

## 【指定管理者の評価】

特に大きな事故は無く推移した。休館日設定の相談や施設修繕の相談は、常に施設所管課と連携し実行した。

## 【所管課の評価】

施設内での連絡調整体制は整えられており、指定管理者と所管課間も互いに連絡調整が図られ迅速に対応している。今後も指定管理者と所管課で連絡を密にして協力しあい施設の有効活用を図りたい。

## ② 自主事業の実施・地域への配慮等

配点 5

指定管理者

所管課

- 自主事業の内容は適切であったか
- 地域との連携ができたか

B

3

B

3

## 【指定管理者の評価】

トレーラーハウス等の自主事業では、一定の成果が見られ、地域の利用者も多数見られた。

## 【所管課の評価】

自主事業については、トレーラーハウス等の取組みも一定の成果がある。また、地域との連携も地元振興団体等と協力した事業を行っている。

## ③ 法令等の遵守・個人情報の保護措置・情報公開・特殊事情等 配点 10

指定管理者

所管課

- 関係法令等が遵守されていたか
- 個人情報保護の取組みは適切であったか
- 公正で開かれた施設運営が行われていたか
- 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
- 施設の特殊事情がある場合、適切な対応がされていたか
- (施設所管課で施設の特殊性を考慮した内容を記載)
- (施設所管課で施設の特殊性を考慮した内容を記載)

B

6

B

6

## 【指定管理者の評価】

コンプライアンスの遵守については、個人情報の保護はもとより、法令理解の徹底等に取り組んだ。

## 【所管課の評価】

関係法令等は遵守され、個人情報保護についても慎重に取り扱われている。

(別紙)

(総合評価施設：大町市ぽかぽかランド美麻)

## 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	0	785	0	196
		E V充電器収入	1	43	42	45	41	33
		計(A)	1	43	42	830	41	229
市	支出	指定管理料	2,706	2,706	2,706	2,706	2,706	2,706
		指定管理料(物価高騰分)	0	0	7,520	0	0	1,880
		修繕料	3,872	2,923	1,715	2,035	3,560	2,636
		使用料及び賃借料	1,077	1,063	1,063	1,063	1,146	1,067
		備品購入費	0	2,541	386	0	0	732
		補償補填及び賠償金	0	0	0	1,484	0	371
		その他	278	612	509	485	437	471
		計(B)	7,933	9,845	13,899	7,773	7,849	9,863
差引(A-B)		△ 7,932	△ 9,802	△ 13,857	△ 6,943	△ 7,808	△ 9,634	

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	2,706	2,706	2,706	2,706	2,706	2,706
		指定管理料(物価高騰分)	0	0	7,520	0	0	1,880
		利用料	75,159	126,134	147,490	182,186	203,600	132,742
		自主事業収入	0	6,975	10,990	20,555	20,000	9,630
		補助金収入	0	40,231	0	0	0	10,058
		その他	4,599	5,938	5,968	6,294	3,200	5,700
		計(A)	82,464	181,984	174,674	211,741	229,506	162,716
指定管理者	支出	仕入	21,795	38,919	48,200	58,117	65,100	41,758
		人件費	25,277	41,134	44,906	56,917	64,973	42,059
		水道光熱費	22,156	31,434	34,152	37,907	38,500	31,412
		販売促進費	4,906	7,931	9,166	12,456	16,000	8,615
		備品消耗品費	3,134	8,209	5,024	4,829	5,300	5,299
		修繕費	520	1,653	880	1,224	1,200	1,069
		租税公課	180	69	6,392	7,469	7,740	3,528
		減価償却費	1,300	2,492	2,690	3,039	3,072	2,380
		管理諸費	2,437	2,448	2,648	3,965	3,600	2,875
		洗濯費	1,605	2,276	2,218	2,451	3,225	2,138
		分湯料	1,233	1,279	1,299	1,299	1,300	1,278
		広告宣伝費	847	4,682	916	944	2,000	1,847
		雑費他	7,552	10,087	10,144	9,393	5,178	9,294
		納付金	0	0	0	785	1,312	196
		固定資産圧縮損	0	33,406	0	0	0	8,352
計(B)	92,942	186,019	168,635	200,795	218,500	162,098		
差引(A-B)		△ 10,478	△ 4,035	6,039	10,946	11,006	618	

# 指定管理者制度導入検討シート（再導入）

所管課	美麻支所
-----	------

1 施設名	大田市ほかほかランド美麻	2 現在の指定管理者名	有限会社 F&Mカンパニー
3 施設の概要	<ul style="list-style-type: none"> <li>所在地 大田市美麻16784番地</li> <li>開設年月 ほかほかランド美麻「平成5年5月」、ほかほかランド美遊「平成8年7月」</li> <li>敷地面積 13,008㎡ 延床面積 4,358㎡</li> <li>構造 ほかほかランド本館「RC造、地上2階、地下1階」 入浴施設「鉄骨造 平屋建」 ほかほかランド美遊「RC造、地上1階、公衆トイレ1棟」</li> <li>施設内容 ほかほかランド「温泉施設、宿泊施設、レストラン等」 ほかほかランド美遊「交流室、屋内多目的広場、地場産品直売所、トイレ」</li> </ul>		
4 制度導入の目的	<p>多様化する住民ニーズに効果的・効率的に対応するために、施設の管理に民間のサービス提供能力や優れた経営ノウハウを活用し、住民サービスの向上と経費削減等を図ることを目的とする。</p>		
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	82,106人【内訳 R3(53,998) R4(85,677) R5(92,051) R6(96,697)】		
収入額	平均：162,716千円		
内訳	指定管理料：2,706千円 指定管理料（物価高騰分）：1,880千円 利用料：132,742千円 自主事業収入：9,630千円 補助金収入：10,058千円 その他：5,700千円		
支出額（事業費）	平均：162,098千円		
内訳	仕入：41,758千円 人件費：42,059千円 水道光熱費：31,412千円 販売促進費：8,615千円 備品消耗品費：5,299千円 修繕費：1,069千円 租税公課：3,528千円 減価償却費：2,380千円 管理諸費：2,875千円 洗濯費：2,138千円 分湯料：1,278千円 広告宣伝費：1,847千円 雑費他：9,294千円 納付金：196千円 固定資産圧縮損：8,352千円		
職員数	職員 17名・嘱託職員 0名・臨時職員 13名（令和7年3月31日）現在		
6 評価	指定管理者により地域間交流の促進、観光事業の振興及び市民福祉増進を図るなど、設置目的に沿った運営がされている。		
7 課題等	令和3年度より有限会社F&Mカンパニーが指定管理者として令和7年度まで管理・運営を行っている。令和2年度以降のコロナウイルス感染症の影響により、利用者数が大幅に減少する事態となっていたが、指定管理者による新たな自主事業等、利用者増加に向けた取り組みを進め利用者が増加している。 建物が築30年近くとなり、経年劣化が激しい箇所を中心に修繕等を行っている。また、ほかほかランド美遊の今後の活用など外トイレの改修等を含め総合的に検討する。		
8 制度運用の適否と理由	適当	市直営より、指定管理制度を導入し民間の経営ノウハウにより運営した方が効率的な運営と施設の有効活用が図れるため。	
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