

令和4年度 上田市指定管理者モニタリング評価調書

【施設概要】

施設名称	上田市農林漁業体験実習館(愛称「室賀温泉ささらの湯」)及び上田市室賀温泉スタンド						
指定管理者名	財団法人上田市地域振興事業団	料金制導入区分	利用料金				
指定管理期間	平成31年4月1日 ~ 令和6年3月31日 (5年間)						
施設所管課	産業振興部		農業政策課				
設置目的	都市と農村との交流の場を整備し、農業の振興、地域の活性化及び住民生活の向上を図る						
指定管理者が行う業務内容	<ul style="list-style-type: none"> ・上田市農林漁業体験実習館及び温泉スタンドの施設、設備等の維持管理に関する業務 ・上田市農林漁業体験実習館の研修室の利用許可に関する業務 ・農業の振興、地域の活性化、住民の健康の保持、生活の向上、福祉の増進に関する業務 						
管理業務の状況	作業項目	作業内容		回数	実施日	実施状況	
	別紙のとおり						
職員の配置状況	役職等(職務内容)				計画	実績	
	支配人(常勤)				1人	1人	
	副支配人(常勤)				1人	1人	
	庶務担当(常勤・非常勤)				3人	3人	
	管理担当係(常勤・シルバー)				5人	5人	
	フロント係(非常勤・シルバー)				13人	12人	
	朝風呂係(非常勤・シルバー)				7人	7人	
	館内清掃係(シルバー)				5人	5人	
施設の利用状況	利用区分等	設定目標値	R4年度実績	達成率	R3年度実績	前年度比	
	昼・夜風呂入浴者数	260,300人	202,180人	77.7%	179,830人	112.4%	
	朝風呂入浴者数	57,630人	45,736人	79.4%	42,450人	107.7%	
	第一研修室	92人	344人	373.9%	475人	72.4%	
	第二研修室	85人	79人	92.9%	106人	74.5%	
	第三研修室	168人	128人	76.2%	81人	158%	
	開館日数	336日	延べ利用者数(R4)	248,467人	一日あたり利用者数	739人	
	(施設所管課による評価) 新型コロナウイルス感染症による影響で設定目標値を下回る結果となったが、令和3年度の実績を上回ったことは努力を感じる。						
	自主事業の状況	事業・イベント名(内容)			開催日時	参加者数	
		販売品売上			通年	不特定	
手数料収入			通年	不特定			
(施設所管課による評価) 新型コロナウイルス感染症による影響でイベント実施に制限がある中、少しでも売上の向上を目指す姿勢を感じる。							

別紙：施設・設備の維持管理業務の実施

項目	内容	回数	実施日	実施状況
清掃（日常清掃）	館内・駐車場の清掃	1日1回以上	毎日	職員が館内、駐車場の清掃を実施
清掃（日常清掃）	館内の清掃	1日1回以上	毎日	(株)エム・ジェイが館内の清掃を実施
清掃（日常・定期清掃）	館内・浴槽等の清掃	1日1回以上	毎日	(有)エー・エフ・プランニングに委託し、館内、浴槽の清掃を実施
清掃（定期清掃）	ろ過機・配管清掃	年15回	年15回	(有)エー・エフ・プランニングに委託し、ろ過設備、配管の洗浄、殺菌を実施
水質検査	レジオネラ・大腸菌検査	年2回	6月、12月	(有)エー・エフ・プランニングに委託し、レジオネラ菌、大腸菌等が発生していないか調査を実施
飲用検査	一般細菌・大腸菌検査	年1回	3月	
簡易水道検査	受水槽等維持管理検査	年1回	3月	(一社)長野県薬剤師会による検査を実施
給排水設備等点検業務	給排水設備等の点検	1日1回以上	毎日	職員が稼働状況の点検・管理及び検査を実施
消防設備点検業務	防火管理者による点検	1日1回以上	毎日	防火管理者が目視にて点検を実施
	有資格者による法定点検	年2回		長野県防災システム(株)に委託し、正常に稼働しているか点検を実施
自動昇降機点検業務	自動昇降機の点検	年12回	毎月	東芝エレベータに委託し、正常に稼働しているか点検を実施
自動扉開閉装置点検業務	自動扉の点検	年3回	5月、9月、1月	(株)長野ナブコに委託し、正常に稼働しているか点検を実施
電気保安設備点検業務	電気設備の点検	年6回	2か月に1回	中部電気保安協会に委託し、正常に稼働しているか点検を実施
機械設備点検業務	機械、冷暖房設備の点検	年1回以上	計11回	(株)ミヤマに委託し、正常に稼働しているか点検を実施
警備保障業務	施設の警備保障業務	随時	随時	新日本警備保障(株)に委託し、営業時間外の警備を実施
浄化槽点検業務	浄化槽設備の点検	月2回	毎月2回	上田市浄化槽管理組合に委託し、正常に稼働しているか点検を実施
省エネシステム点検業務	省エネ(節水)器の点検	年2回		日本防錆抗菌(株)に委託し、正常に稼働しているか点検を実施
券売機保守点検業務	券売機の点検	年1回	4月	タックコーポレーションに委託し、正常に稼働しているか点検を実施
灯油用地下タンク等検査	灯油用地下タンク・埋設配管検査	年1回	4月	(株)高見澤にて実施
外灯設備点検	外灯設備の点検	1日1回以上	毎日	職員が目視にて点検を実施
駐車場内見廻り	駐車場内の見廻り	1日1回以上	毎日	職員が不審者等いないか見廻りを実施
雨水等排水設備点検	雨水等排水設備の点検	1日1回以上	毎日	職員が目視にて点検を実施
危険区域への立入防止	危険区域の点検	1日1回以上	毎日	職員により看板等があるか点検を実施
冬期間の除排雪	除雪作業	降雪時随時	降雪時随時	職員及び業者が降雪時に雪かきを実施

【収入・支出の状況】

(金額単位:円)※ 消費税額含む

		項目	令和2年度 決算額	令和3年度 決算額	令和4年度 予算額	令和4年度 決算額	備考
指定管理者	指定管理業務	収入					
		指定管理料	39,120,000	34,310,000	34,059,000	34,059,000	
		事業収入	52,833,290	60,034,070	87,685,000	72,619,520	
		雑収入	3,550	3,510	8,000	13,200	
		補助金	10,527,094	10,191,000	0	3,338,520	
		計	102,483,934	104,538,580	121,752,000	110,030,240	
		支出					
	人件費等	40,636,650	37,179,714	43,113,000	35,436,978		
	消耗品等	10,065,586	9,618,842	13,212,000	11,216,179		
	修繕費等	1,906,454	1,500,759	1,500,000	1,666,187		
	光熱水・燃料費	22,074,129	27,198,008	30,333,000	33,338,198		
	委託・賃借料	21,123,247	21,594,567	24,086,000	21,482,179		
	その他	6,390,000	6,006,000	6,127,000	6,127,000		
	計	102,196,066	103,097,890	118,371,000	109,266,721		
差引	287,868	1,440,690	3,381,000	763,519			
自主事業	収入						
	販売品売上	988,690	1,470,850	2,560,000	2,195,710		
	手数料収入	902,152	972,187	1,900,000	1,598,441		
	補助金収入	65,485	0	0			
	計	1,956,327	2,443,037	4,460,000	3,794,151		
	支出						
	販売品仕入	717,296	1,123,274	3,359,000	1,497,391		
計	717,296	1,123,274	3,359,000	1,497,391			
差引	1,239,031	1,319,763	1,101,000	2,296,760			
市	歳入	国庫支出金	9,611,000	10,191,000	0	0	
		行政財産使用料	1,561,611	1,711,680	1,711,000	1,711,680	
		雑入	85,092	85,596	128,000	92,736	
		計	11,257,703	11,988,276	1,839,000	1,804,416	
	歳出	指定管理料	39,120,000	34,310,000	34,059,000	34,059,000	
		委託料	0	0	124,000	129,800	
		修繕費等	3,128,680	5,221,810	2,200,000	2,193,455	
		工事請負費	0	429,000	0	0	
		交付金	9,611,000	10,191,000	0	3,333,000	指定管理者支援事業交付金
		計	51,859,680	50,151,810	36,383,000	39,715,255	
差引	△ 40,601,977	△ 38,163,534	△ 34,544,000	△ 37,910,839			
総合計			△ 39,075,078	△ 35,403,081	△ 30,062,000	△ 34,850,560	

【施設所管課による評価】(全施設共通評価項目)

評価項目		判断基準	評価
施設管理	施設の運営・清掃の状況	事業計画等に基づき、施設運営に必要な人員と有資格者が配置されているか。責任者や指揮命令系統は明確か。	◎
		条例に基づく「開館(場)時間」や「休館(場)日」が遵守されているか。	○
		事業計画等に基づき、利用者が快適に利用できるよう、施設の清掃や整理整頓が行われているかどうか。	○
	光熱水費・環境への配慮の状況	施設の利用状況等に応じて、適切な使用量となっているか。 (※電気・ガス・水道・燃料の使用がない施設は評価対象外)	○
		省エネ、温室効果ガス削減やごみの減量化・分別を行っているか。	○
	設備・備品の保守・管理状況	消防設備は法令等に基づき点検が行われているか。避難経路に障害物はないか。 (※消防設備が不要な施設は評価対象外)	○
		事業計画等に基づき、施設や設備の点検、必要な修繕が適切に行われているか。	◎
		備品に過不足がなく、適切に管理されているか。	○
事務手続きの状況	第三者への業務委託は適正に行われているか。	○	
	条例や基本協定書に規定する事業計画書や事業報告書等の書類が遅滞なく提出されているか。また、内容は適切か。	◎	
財務状況	収入の状況 (※無料施設は評価対象外)	収支予算に基づき、必要な収入が確保されているか。	○
		収入増に向けて、PR等の取組が行われているか。	○
		料金の徴収や減免等の手続きが適切に行われているか。	○
	支出の状況	収支予算に基づき、予算の範囲で適切な支出が行われているか。施設運営に不要な経費の支出がないか。	○
		経理事務・帳票類の保管等	経理帳簿や伝票等の保管、現金の取扱は適切に行われているか。
	管理費用の執行状況は適正か。		○
安全対策・危機管理	個人情報の保護・施設管理上の秘密の保持等	利用者名簿等の個人情報が適切に管理されるとともに、職員研修の実施等、漏洩防止の対策が講じられているか。	○
		施設や金庫等の鍵・暗証番号等、施設管理上の秘密の管理者や管理方法が明確であり、適切に管理されているか。	○
	利用者の安全対策・緊急時の対応	緊急・災害時の対応マニュアルや連絡体制が整備されるとともに、避難訓練等、必要な取り組みが行われているか。	○
		危険箇所の把握や対応マニュアルの策定等、事故防止や安全確保のために必要な対策が講じられているか。	○
利用者サービス	利用者サービス向上の取組	アンケート調査や意見箱等により、利用者からの意見や苦情等を把握し、施設運営に反映する仕組みが整っているか。	○
		対応する職員によって提供するサービスに差が生じないよう、職員に対する研修等、適切な対応が行われているか。	○
	施設利用者への対応	利用者が気持ちよく利用できるよう、接客マナーや施設利用に係るサービスは適切であるか。	○
		特定の利用者を優遇したり、利用を制限していないか。	○
従業員の労働条件	労働条件の明示、帳簿類の整備等	労働契約書(労働条件通知書)が適正に整備されているか。	○
		法定三帳簿(労働者名簿、出勤簿、賃金台帳)が適正に整備されているか。	○
		就業規則が適正に整備されているか。	○
		36協定が適正に締結されているか。	○
	労働条件の内容	労働時間の管理は適正か。	○
		賃金の管理は適正か。	○
		年次有給休暇の運用・管理は適正か。	○
	各種保険・安全衛生	社会保険・労働保険に加入しているか。	○
安全衛生の管理体制は適正か。		○	
個別事項			

(施設所管課の評価)※「△」や「×」の評価がある場合は、改善対応を記載

【指定管理者による自己評価】(セルフモニタリング)

(1)令和4年度(令和4年4月1日～令和5年3月31日)の取り組みに対する評価

①利用者増加・利用者サービス向上への取り組み

【利用状況】平成9年の開館以来25年となり、令和4年度の利用状況につきましては、「新型コロナウイルス感染症」の減少傾向もあり、利用者数に関しては、前年対比24,974人(11.2%)の増になるとともに、利用料金等収入に関しても、利用者の増と共に、上田商工会議所の企画「がんばろう うえだ！チケットQR」の効果等もあり、同比12,585千円(120.9%)の増になりました。また、販売品売上収入に関しては、令和3年度に引き続き「温泉の素」が好評となり、新たに1階フロントにて商品販売所を増設し、商品内容の検討を行った結果、同比725千円(142.9%)増となりました。

【集客】令和4年度に関しては感染症対策を実施し、イベント実行委員会主催も含む、各種イベントを実施致しました。

施設独自の集客に向けたイベントに関しては、家族層に喜んでいただくため、感染予防対策を実施した上で子供向けのイベントを、四季を通して実施した結果、小人(未就学児含む)の来館者数が同比1,151人(120.7%)増加いたしました。

また、民放番組の「県内日帰り温泉格付けランキング」で4位となったほか、BSにおいて全国放送されました。

広報活動に関しましては、効果的な広告媒体を選定し「泉質の良さ」をPRするとともに、地元のケーブルビジョンや新聞へ定期的な広告宣伝活動を進め、新規顧客の確保に努めてまいりました。

【施設】営繕に関しては、開館以来25年が経過することから、老朽化が目立つ箇所や、機器類の経年劣化による故障などが目立つ状況です。

管理運営上不具合が発生した点や、利用者からの声をその都度、上田市担当課へ報告するとともに協議を行い、早期補修及び改修工事の対策を取り、利用者が安全に安心して快適に施設利用ができるように努めてまいりました。

②経費節減に対する取り組み

・照明、冷暖房の温度管理、ボイラーの温度管理、浴槽の温度管理を徹底し、節電と燃料消費の削減に努めました。

・施設管理維持に必要な消耗品等に関しては、数社より見積を徴し、より安価な業者にて購入を致しました。

・施設内外の整備・補修等、可能な限り当館職員にて実施し、経費節減に努めました。

③その他

・お客様のご利用にあたり、利便性を考え、1階フロントに売店を仮設し、直売所やささら食堂の営業時間外にお客様へ軽食、お土産の販売を致しました。

・お客様が安全・安心にご利用していただくために、定期的な温泉の管理や、館内の清掃を徹底し、日々の衛生管理に努めました。

・源泉湯量の調整を定期的実施し、安定供給に努めました。

・「新型コロナウイルス感染症」感染拡大防止のため、上田市の「新型コロナ対応方針」に基づいた施設管理の徹底に努めました。

(2)指定管理業務実施上の課題

・開業以来25年目を迎え、設備や機器において耐用年数も過ぎていることから、点検・整備を実施しているが、経年劣化による故障が多々発生し、修繕対応が必要となってきています。

・朝風呂常連客(特定)によるマナーの悪さ(暴言等)が発生しており、一見のお客様からクレームが多数寄せられており、当館のイメージダウンになっています。今後は、見回り等を増やし、またお客様からのご意見もお聞きしながら対応して、気持ちよく入浴が出来るような、環境にして参ります。

(3)次年度以降の取り組み

- ・風通しの良い職場づくりに取り組み、笑顔で出勤し、その笑顔をお客様に届けていきたい。
- ・カスタマーハラスメントの学習を行い、適切な対応をして参ります。
- ・全国へ、上田市室賀温泉の「泉質の良さ」をアピールして、新規顧客の確保に努めて参ります。
- ・利用者に更なる満足感を持っていただけるよう、施設の衛生管理、美化活動、感染予防対策などに力を入れて、安全で快適な魅力ある施設運営を行いたい。
- ・施設独自のイベント内容を検討し、今まで以上に集客できるよう実施し、相乗効果による利用者増に努めてまいります。
- ・「営業時間の変更」や「運営上の改善」について担当課と協議を重ね、お客様の利便性の向上を図りたい。
- ・隣接する直売所(農産物直売所利用組合)の解散に伴い、令和5年度より、ささらの湯にて直営を始める予定。(令和5年5月22日営業開始)収入・支出を算出して、令和6年度予算に計上して参ります。

(4)その他

①利用者からの主な意見、苦情及び対応等

- ・施設の管理面、スタッフの接客など、多数のお客様からお褒めの言葉を頂いています。
 - ・お子様連れのお客様からは、キッズスペースや楽しいイベントの開催を喜んで頂いています。
 - ・イベント内容に関しても、家族で喜んでいただいています。
 - ・朝風呂の常連客同士のトラブルにより、他のお客様から苦情が出ています。
- 令和4年度に、該当者との話し合いの場も持ちましたが、一時は良くなるのですが、ぶり返してしまい改善されない状況です。
- 今後も、見回り等を増やし、またお客様からのご意見もお聞きしながら対応して、気持ちよく入浴が出来るような、環境にして参ります。
- ・一見のお客様より、料金が安すぎるとの意見を頂いています。
 - ・その他、細かな苦情(意見)は有りますが、内容を随時確認するとともに事業団本部とも報告・相談等を行い、対応をしています。

②市からの改善指示に対する対応(※市から改善指示等があった場合のみ)