令和７年度分　指定管理者総合モニタリング評価表

施設名称	塩尻市地域農業基盤確立農業構造改善事業施設		
所在地	塩尻市大字北小野３４３７番地１		
指定管理者名	株式会社信州ファーム		
指定期間	平成２８年４月１日　～　令和８年３月３１日　（１０年間のうち１０年目）		
募集方法	非公募	施設担当課	農林部　農政課

１　業務実績（指定管理者）

当初計画	実　績
・消防点検　２回/年 ・地域農産物を利用した飲食の提供　３１０日/年 ・警備業務　３６５日／年 ・食用乳製品の製造業務　３日/週 ・農耕施設・設備等の維持管理業務	・消防点検　２回/年 ・地域農産物を利用した飲食の提供　１４９日/年 ・警備業務　３６５日／年 ・食用乳製品の製造業務　０日/週 ・農耕施設・設備等の維持管理業務

２　施設の利用状況（指定管理者）

利用区分等	利用目標	今年度実績（ア）	前年度実績（イ）	対前年（ア）／（イ）
開館日数	220日	149日	－	－
施設利用者数　合計	55,000人	36,151人	－	－
施設利用者数（団体）	5,000人	1,285人	－	－
施設利用者数（個人）	50,000人	34,866人	－	－

３　利用目標の達成状況に対する評価・分析（指定管理者、施設担当課）

指定管理者の評価・分析	約５年ぶりの営業再開となり、再開後は話題性があり計画通りに推移したが、次第に施設の老朽化やコンテンツ不足が主な要因となり、当初の想定を大きく下回る36,000名余に留まった。
施設担当課の評価・分析	営業再開初年度となった令和７年度の来園者数（施設利用者数）については、入り込みが堅調な時期があったものの、大型イベント開催時に悪天候に見舞われたことや、極めて危険な暑さが続いたことなどの影響もあり、閉園前を下回る結果となった。また、再開に向けた準備や広報のための期間が十分確保できなかったこと、また、設備の老朽化等によりミルクプラントやピザ用石窯が稼働できないことも客足に響いたものと思われる。

４ 収支状況（指定管理者）

（単位：円）

	項　目	当初計画	実績（ア）	前年度実績（イ）	対前年（%）（ア）／（イ）
収入	・農業構造改善施設事業収入	53,000,000	14,249,562	－	－
	収入計（Ａ）	53,000,000	14,249,562	－	－
支出	・商品仕入高	22,520,000	6,035,524	－	－
	・給料手当支出	16,128,000	2,551,229	－	－
	・臨時雇用賃金支出	4,211,000	2,143,944	－	－
	・福利厚生費支出	19,000	23,197	－	－
	・旅費交通費支出	1,000	18,214	－	－
	・通信費支出	40,000	47,452	－	－
	・賃借料支出	120,000	34,187	－	－
	・保険料支出	36,000	1,754	－	－
	・修繕費支出	90,000	249,961	－	－
	・水道光熱費支出	3,000,000	1,742,633	－	－
	・消耗品費支出	900,000	776,410	－	－
	・租税公課費支出	1,324,000	14,413	－	－
	・減価償却費支出	66,000	149,163	－	－
	・運賃支出	300,000	5,500	－	－
	・荷造包装費支出	800,000	554,902	－	－
	・事務用品費支出	80,000	24,966	－	－
	・広告宣伝費支出	1,500,000	390,358	－	－
	・支払手数料支出	1,500,000	859,782	－	－
	・管理経費支出	1,000	150	－	－
	・雑費支出	300,000	1,067	－	－
	支出計（Ｂ）	52,936,000	15,624,806	－	－
	収支（Ａ）－（Ｂ）	64,000	△ 1,375,244	－	－

５ 財務状況を示す指標（指定管理者）

指　標	当年度	前年度
自己資本比率　（資本/資産×100）	56.6%	－
負債比率　（(流動負債＋固定負債)/資本×100）	9.4%	－
固定比率　（固定資産/資本×100）	1.5%	－
流動比率　（流動資産/流動負債×100）	1857.1%	－
総資産経常比率　（経常利益/総資産×100）	-6.9%	－

６ 職員の配置状況（指定管理者）

当初配置計画	配置実績
社員　２名 アルバイト　３０名	社員　１名 アルバイト　１９名

７ 自主事業の状況（指定管理者）

当初計画	実　績
・石窯パン・ピザ販売　１９０日/年	・石窯パン　　４４日/年（ピザ販売　０日/年）
・食の体験６種　１９０日/年	・食の体験　　０日/年
・丘のレストラン営業　１９０日/年	・丘のレストラン営業　　１４９日/年

８ 評価（指定管理者、施設担当課）

評価点は５段階としており、仕様書・事業計画等に対する達成度から判断します。
例えば、計画どおりの達成度であれば評価点は「３」となります。
評価項目の性質で、付けることができる評価点が制限されている項目があります。

評価点	達成度
５	： 120 % 以上
４	： 101 ～ 119 %
３	： 81 ～ 100 %
２	： 61 ～ 80 %
１	： 0 ～ 60 %

（１）実施体制に関する評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
施設運営状況	1	協定書等に従い、開館日や開館時間等を遵守しているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	2	施設の目的が十分機能しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	3	施設の利用者数や稼働率は適正か	1	②	3	4	5	1	②	3	4	5
危機管理体制	4	避難経路が適切に確保されている等、利用者の安全が確保されているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	5	危機管理に関するマニュアル等が整備され定期的に訓練等を行っているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	6	事故・災害等の緊急時の連絡体制は確立されているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
職員体制	7	仕様書等に従った人員（人数、有資格者）を配置しているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	8	スタッフのシフトは適正であるか（労働基準法を遵守しているか）	1	2	3	④	5	1	2	3	④	5
	9	事業計画書に則した教育・研修を実施したか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
記録・情報管理体制	10	業務日誌等を適切に作成・保管しているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	11	協定書等で定められた事業計画書・報告書等を提出しているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	12	情報公開に関する規定が整備されているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	13	協定書等に従い、情報を適切に管理、公表しているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	14	個人情報保護に関する規定が整備されているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
	15	個人情報等の管理は適切か	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	16	情報漏えいを防止する仕組みや対応策が講じられているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
（１）評価点合計（16項目）			48					48				

（２）収支等の評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
経理状況	17	指定管理に関する経費と団体の経費を区別して、適正に管理しているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	18	専用の口座、帳簿等を備え、適切に経理処理を行っているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	19	収支計画書に則し、適正に予算を執行しているか	①	2	3	－	－	1	②	3	－	－
	20	利用料収入などの現金管理等が適切に実施されているか	1	－	③	－	－	1	－	③	－	－
収支状況	21	事業収支は妥当か	1	②	3	4	5	①	2	3	4	5
	22	財務状況を示す指標の異常値、大幅な変動がないか	1	2	③	4	5	1	②	3	4	5
	23	計画どおりに経費節減の取り組みを行い、その効果があったか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	24	計画以外に経費節減に向けた取り組みを行い、その効果があったか	1	2	③	4	5	1	②	3	4	5
（２）評価点合計（8項目）			21					19				

（３）サービス等の内容や水準に関する評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
利用者へのサービスの状況	25	施設の予約や利用等が、公平かつ適切に実施されているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	26	言葉づかい、態度、服装等の接遇は適切か	1	2	3	④	5	1	2	3	4	⑤
	27	利用者アンケートを実施し、その結果は妥当か	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	28	利用者からの意見や要望等について、可能なものは反映させているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	29	苦情や要望等に対して迅速かつ適切に対応しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	30	施設のホームページは効果的に運用されているか	1	2	3	④	5	1	2	3	④	5
	31	利用方法をわかりやすく説明できる仕組みができているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
事業の実施状況	32	事業計画書に則し、指定管理事業を実施しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	33	施設の目的に沿って、自主事業を実施しているか	1	2	3	④	5	1	2	3	④	5
	34	各事業への参加や施設利用促進に向けた取り組みを積極的に行っているか	1	2	③	4	5	1	②	3	4	5
維持管理状況	35	仕様書等に従い、清掃、警備、衛生の点検・管理を適切に行っているか	1	2	3	④	5	1	2	3	④	5
	36	施設や設備の点検・管理を適切に行い、履歴を適切に整理・保管しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	37	必要な修繕を適切に行い、市に報告しているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	38	市と指定管理者の備品が明確に区別されており、台帳により適切に管理されているか	1	2	③	－	－	1	2	③	－	－
	39	外部委託内容は事前に市の承認を受けており、委託先に協定書等を遵守させているか	1	－	3	－	－	1	－	3	－	－
	40	省エネルギー、省資源等環境への配慮がされているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
（３）評価点合計（16項目）			49					49				

※No.39は外部委託がある場合のみ評価する。

（評価点の総計）

評価点総計（満点166点）	指定管理者	118点	72.0%	施設担当課	116点	70.7%

８（総括）評価に対する考え方（指定管理者、施設担当課）

評価項目	評価項目No.とその評価点を付けた理由			
	No.	指定管理者	No.	施設担当課
（１） 実施体制	3	利用者数と開館日数の両方が、目標数を下回る結果となっている。	2	現状で活用できる施設を十分に機能させ、運営されている。
	8	労働基準法に基づくシフト管理が徹底されている。	8	園の開園状況や来園者の状況などに応じて柔軟なスタッフの配置等がなされている。
	15	来園者から収集した個人情報及び従業員の個人情報に関連する書類は、施錠できる書庫などに保管している。	11	所定の提出物は勿論のこと、毎月の定例打合せにより双方適切な意思疎通が図られている。
（２） 収支等の評価	17	経費を明確に区別し、適切に管理している。	19	概ね４年間の休園期間を経ての再開であったため、予測の難しい出費が散見された。
	19	設備の老朽化により、ミルクプラントが稼働せず、予算を下回る結果となっている。	21	閉園前の収支状況と比較する中で、売り上げの減少に見合うだけの更なる経費削減を図る必要がある。
	24	営業した飲食店舗は業務効率向上により、労務費を節減し、効果を上げた。	22	お客様単価や施設利用者の増加を図るため、提供するメニューやサービスの更なる向上が必要。
（３） サービス等の内容や水準	26	利用者への接遇は、言葉づかい、態度、服装ともに適切であった。	26	SNSなどにおいて接遇を高く評価する意見が数多く寄せられている。
	33	飲食店舗で地域の食材を積極的に使用し、利用者に提供した。	30	ホームページは閉園前のものと比較すると、内容も見やすく、イベント情報の発信などもこまめに行っている。
	35	施設の警備は毎日実施し、飲食店舗では衛生点検と清掃を適切に行った。	34	民間が有するアイディアやコネクションを生かしたより活発的な取組に期待したい。

９ 総合評価（指定管理者、施設担当課）

指定管理者	■自己評価
	チロルの森が一時休園する前に運営していたミルクプラントとピザ用石窯については、設備の老朽化や専門技術者の不在により稼働できず、再開初年度は飲食店舗のみの営業となったため、目標数を下回る結果となった。
	■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）
	ミルクプラントの再稼働は困難なため、飲食店舗のみの営業とし、地元農産物や特産品を活用した新たなメニューを開発して、飲食メニューの充実を進める。
	■今後の改善策（長期的に取り組むことで課題解決を図るもの）
	ブドウやブルーベリーなどの園内で生産される農産物を用いた商品開発や収穫・加工体験の提供にも取り組み、新たなコンテンツ作りを推進する。
施設担当課	限られた人員や予算の中で、老朽化している施設を維持管理し、活用している状況である。施設稼働から２５年以上が経過し、一部の設備については経年劣化等により指定管理業務の実施の用に供することが困難になりつつあるものが散見される中で、施設所有者（塩尻市）において、既存施設に対する利用者ニーズや投資に対する事業採算性（費用対効果）などを分析しながら、計画的な設備の改修や更新に向けた検討を慎重に進めていく必要がある。