

令和7年度 指定管理者モニタリング結果及び評価表

1 施設の概要

施設名称	松本市坊主山クライנגアルテン 松本市緑ヶ丘クライングアルテン		所管課 外線番号	農政課 0263-34-3222					
所在地	坊主山クライングアルテン：松本市取出481-1 緑ヶ丘クライングアルテン：松本市中川1747-1		設置年月	平成5年～平成15年					
施設設置目的	遊休農地の有効活用と豊かな自然、風土を守り、地域住民の福祉の増進と交流による地域の活性化を図る。								
施設概要・設備	坊主山クライングアルテン：ラウベ付き農園 53区画(ラウベ 約13～40㎡・畑 120㎡) (53区画の内1区画ゲストラウベ) 緑ヶ丘クライングアルテン：ラウベ付き農園 78区画(ラウベ 約50㎡・畑 100㎡) 各地区に体験学習施設（管理棟）1棟 他								
指定管理者名（選定方式）	四賀むらづくり株式会社（特命）								
指定期間	令和5年4月1日～令和8年3月31日								
指定管理者の 主な業務	(1) 施設の使用許可、使用料金の収納に関する業務 (2) 施設及び設備の維持管理に関する業務 等								
利用料金制の導入	なし 委託料方式								
施設の利用状況	利用区分等	利用目標	利用実績	対目標比（％）	対前年比（％）				
	年間利用区画	131	130	99.2%	100.7%				
	(特記事項)								
事業収支 (単位：円)	指定管理者収支（令和7年度）				市の収支				
	収入 (歳入)	年度計画額		収支実績額		令和7年度決算		令和6年度決算	
		項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額
		指定管理料	21,290,000	指定管理料	22,726,642	使用料	44,705,150	使用料	45,083,888
						光熱水費	5,001,327	光熱水費	5,075,093
						基金繰入金	33,209,933	基金繰入金	27,390,000
					基金利子	336,247	基金利子	159,265	
	計	21,290,000	計	22,726,642	計	83,252,657	計	77,708,246	
	支出 (歳出)	人件費	9,647,358	人件費	9,140,449	指定管理料	22,726,642	指定管理料	21,286,642
		事業費	11,642,642	事業費（以下内訳）	11,964,125	修繕料	77,000	手数料	443,310
			交際費	20,200	手数料	443,310	借上料	2,712,637	
			消耗品費	415,683	借上料	2,712,637	工事請負費	27,390,000	
			燃料費	237,443	工事請負費	32,826,442	委託料	1,985,500	
			印刷製本費	32,200	委託料	750,563	積立金	18,300,000	
			電気料	5,036,614	積立金	26,980,000			
			ガス代	85,730					
			水道料	2,615,280					
			修繕費	2,248,206					
			通信運搬費	152,999					
			広告料	5,709					
			手数料	52,470					
			委託料	467,000					
		借上料	11,110						
		原材料費	431,080						
		備品購入費	152,401						
計	21,290,000	計	21,104,574	計	86,516,594	計	72,118,089		
損益	0		1,622,068		差引	-3,263,937	差引	5,590,157	
(特記事項)									

2 市（所管課）による評価

指定管理者の事業計画書(提案書)の内容に基づいて、その水準が達成されているかを市が点検・評価するものです。
評価の手段は、実績報告書（毎月）及び事業報告書（年度終了時）の点検並びに立入検査（随時）等によるものです。

評 価 の 基 準	
A	(1.0) 高いレベルで実施されており、高く評価できる。
B	(0.7) 事業計画書（提案書）どおり適切に実施されており、問題は見られない。
C	(0.5) 事業計画書（提案書）どおり概ね実施されていたが、一部に不適切な部分が確認され、改善に向け対応中または対応済みである。
D	(0.0) 不適切な部分が確認されたので、改善を指示したが、未対応または改善の見込みがなく、指定管理者の取り消しを含め検討する必要がある。

小計
61.4

大項目	中項目	評 価 項 目	配点	評価	評価の根拠
管理基準対応	市民の平等利用	1 合理的な理由なく利用者を制限や優遇するなど、市民の平等な利用を妨げていないか	2	B	条例など諸法規に基づき、利用者の制限や優遇など市民の平等な利用を妨げてはいない。
	職員の労働条件	2 労働関係法令等を遵守し、業務従事者の正当な労働条件を確保しているか	2	B	「労働条件調査票」などにより、労働関係法令の遵守、従事者の適正な労働条件を確認する。
	危機管理対策	3 災害時や緊急時等に適切な対応がとれる体制となっているか	2	B	マニュアルが定められ、利用者対応や緊急時連絡網、休日・夜間の対応、関係機関との応援体制等が整っている。
		4 指定管理者の責に帰すべき事由による損害賠償等のリスクに対応しているか	2	B	事件・事故、自然災害などのリスク回避に努め、利用者が安全に利用できるよう対策を講じている。
	個人情報保護	5 個人情報等や業務上知り得た秘密の保護について、書類・電子データ等のセキュリティ対策を講じているか	2	C	条例など諸法規に準拠し、個人情報などに係るデータ管理・保管の改善に向けた取組みが示される。
	情報公開	6 情報公開や監査請求を理解し、適切な対応を行っているか	2	B	条例など諸法規に基づき、情報公開請求や監査請求を理解し適切に対応できている。
管理能力	団体の概要	7 団体の経営状況は良好であり、経営の安定性を欠く点はないか	4	C	当該団体の主要事業「宿泊施設事業」において、コスト低減や固定費の検証等が進められ経営改善の兆しが見られるものの良好とはいえない状況が続いている。
		8 当該施設管理運営をサポート・バックアップする体制はあるか	2	B	地域や他団体との密接な関係を構築し、サポート・バックアップ体制が整っている。
	管理運営	9 市が示す設置目的及び施設運営方針を理解し、仕様書に示した業務を適切に行っているか	5	C	市が示す設置目的及び施設運営方針を理解し、仕様書に示す業務の条件・内容の改善に向けた取組みが示される。
		10 市や関係団体等と緊密に連携し、責任を持って事業に取り組んでいるか	3	B	関係機関との連絡を密にし、責任を持って事業に携わっている。
	組織・体制	11 職員体制や配置人員は適切であるか	3	B	役割分担を明確にし、体制や配置に問題もなく管理運営上適切である。
		12 現場責任者、有資格者の配置、指揮系統や責任権限は適切であるか	2	B	指揮系統・責任権限、現場責任者の常駐など体制が整えられ適切である。
	働き方改革の推進	13 働き方改革に積極的に取り組んでいるか	2	B	週休二日や長時間労働にならないよう就業時間の徹底が図られている。
	職員研修・人材育成	14 職員研修計画や業務指導に関し、適切に実施されているか	2	B	接遇研修や機器などの取扱い講習を計画し、従業員のスキルアップと人材育成が図られている。
		15 会計処理の基準等に基づき、適正に事務処理が行われているか	3	B	会計事務所の指導に基づき適切な経理管理がされており問題はない。
	経理及び事務処理等	16 業務の第三者委託の範囲、委託先は適切に実施されているか	2	B	法定点検や専門性の高い機械・設備の保守点検業務は、専門業者に委託し適切に実施されている。
		17 業務報告や事業報告を適切に作成し、期限までに報告されているか	3	B	業務報告書や事業報告書など適正に作成され報告がされている。
	安全管理	18 事故防止等の安全対策は明確で、職員の教育・訓練は実施されているか	4	B	従業員への事故防止のための安全教育や訓練が実施されている。
施設の運営	業務内容	19 管理区域、業務範囲についての確に把握し、適切に管理運営を行っているか	4	B	事業計画どおり業務範囲に漏れや逸脱がなく、適切に管理運営が行われている。
		20 施設の設置目的を把握し、施設の効用を最大限に発揮する事業運営を行っているか	5	B	施設の設置目的を把握し、SNSなどを活用し利用促進を図っている。
		21 年間の事業量が適切に実行されているか	3	B	事業計画に基づき計画どおり実施されている。
	地域との連携	22 地域の住民や団体等との連携に積極的に取り組んでいるか	2	B	地域行事への参加や施設開放を行うなど連携が図られている。
	利用促進	23 施設の利用率の向上に努めているか	4	A	ホームページやSNSを活用した情報発信、マスコミ・メディアへの情報提供を通し利用率の維持向上を図っている。
	利用者サービス向上	24 利用者の利便性や満足度を高めるため、具体的な方策を講じているか	5	B	利用者の意見要望に応えられるよう管理運営に取り組んでいる。
	障がい者等への配慮	25 障がい者、子ども、高齢者等の利用に配慮した管理がなされているか	3	B	高齢者、子ども、車いす利用者への介助支援や案内など、利用者に配慮した管理が行われている。
	苦情・要望等への対応	26 利用者アンケート等を適切に実施し、苦情や要望、意見等に対応しているか	3	C	利用者にアンケート調査を行い要望や意見など集約に努め改善に向けた取組みが示される。
	セルフモニタリング	27 セルフモニタリングが適切に行われているか	3	B	報告書から適切に行われていることを確認する。
	環境への配慮	28 施設運営における環境負荷の低減に向けた具体的な目標を定め、認定取得等、その達成に向けた取組みが講じられているか	2	B	節電・節水、利用者のごみの分別やリサイクルの徹底、環境美化活動に積極的に取り組んでいる。
経済性	経費削減・業務効率化	29 経費削減や業務効率化に取り組んでいるか	5	B	軽微な修繕など指定管理者自らい行い、経費の節減や業務の効率化を図っている。
	事業報告及び決算	30 支出総額は事業計画書の範囲内か、又事業計画とおり収入が確保できたか（又は、利用者を確保できたか）	4	B	主な収入は指定管理料であり計画の範囲内で経費を執行。令和7年9月から11月に利用率100%を達成。

3 利用者による評価

(協定書で指定管理者に実施を義務付けている利用者アンケートの内容)

利用者アンケート	実施時期	令和7年7月から8月
	調査対象	クラインガルテン利用者
	調査方法	アンケート回答用紙・メール
調査結果	別紙のとおり	
利用者からの意見 要望・苦情等	別紙のとおり	

4 指定管理者による自己評価

令和7年度の 自己評価	・協定書及び管理運営に関する仕様書等に基づき、施設の維持管理や利用促進等の管理運営業務を行った。 ・ベランダの腐食が進み応急的・部分的な修繕を行うが、今後根本的な改修が必要。 ・建物全体にゆがみが生じており、窓枠・玄関ドア等その都度修理を行うが改善には至っていない。
要望・苦情への 対応状況	・給排水設備の老朽化によるトイレ・風呂・キッチンの水漏れが多く、ウォシュレットや水栓の交換が必要。 ・エアコン設置の要望が寄せられてきたが、利用者からの手続きにより設置が可能になったことは評価される。 ・イノシシによる被害が増えており、専門家や猟友会等と協力して対応を行っている。 ・その他、利用者からの要望に迅速な対応を心掛けている。
今後の目標	・緑ヶ丘クラインガルテンの空き区画について、環境整備や情報発信等により利用促進に努める。 ・施設の維持管理や利用促進、自主事業等の管理運営業務に努める。

5 市(所管課) による総合評価

総合評価（4段階評価）の基準		
A	(1.0)	アンケート調査結果、セルフモニタリングの内容等を含め、総合的観点から高く評価できる。
B	(0.7)	アンケート調査結果、セルフモニタリングの内容等も含め、総合的観点から標準を満たしていると評価できる。
C	(0.5)	アンケート調査結果及びセルフモニタリングの内容等、標準を満たしているが、今後改善を必要とするところがある。
D	(0.2)	改善すべき点が多く、標準に達しないと判断する。

【総合的な評価】
 四賀むらづくり株式会社はクラインガルテン開園当初から係わりのある団体として、施設の理念などを熟知し施設の管理運営において豊富な経験と管理実績を有しています。
 ホームページやSNSを活用した情報発信、また、マスコミ・メディアへの情報提供を通じた利用率の維持向上を図る取組みに力を入れ、令和7年9月には利用率100%を達成しました。
 また、利用者個々の施設利用に対する考え方や要望も多岐にわたり対応に苦慮することもあるなか、管理運営に取組む姿勢は評価できます。
 令和8年度から指定管理者として引き続き管理業務を受託しますが、これまでの知見や築き上げた地域との連携、情報発信などを活かした施設の管理運営に期待します。

配点	評価
10	C
点数	5

合計点数
66.4

判断の基準	
75点以上	「良好」
60点以上75点未満	「適正」
45点以上60点未満	「要改善」
45点未満	※「不可」

※「不可」の場合は、指定管理者の取消処分を含め、早急な改善対応の検討が必要

判断結果
適正

【別紙】

3 利用者による評価

利用者アンケート	実施時期	令和7年7月から8月
	調査対象	クラインガルデン利用者
	調査方法	アンケート用紙・メール
調査結果	68通回答（使用区画129区画中 68通回答 回答率52.71%） （回答内訳） ○建物（ベランダ・デッキ等）61件 ○水回り（トイレ・キッチン等）5件 ○ラウベ周辺（生垣の植栽、整備等）16件 ○獣害対策（イノシシ等）	
利用者からの意見 要望・苦情等	○建物（ベランダ・デッキ等） ささくれ、板の破損、足を踏み抜きそうで怖い、再塗装の要望 建物のゆがみによるドア・窓等がしっかり閉まらない 室内床板のたわみ、きしみ音 ○水回り（トイレ・キッチン等） ウォシュレットの不具合、流れが悪い 蛇口を閉めても水漏れがする ○ラウベ周辺（生垣の植栽、整備） 生垣が枯れている、区画がはっきりしない ○獣害対策（イノシシ等） 園内外のイノシシ・鹿による被害	