

指定管理施設の管理運営評価表（評価対象年度：平成29年度）

担当部署名	企画振興部 飯高地域振興局 地域振興課
評価対象期間	平成29年 4月 1日 ～ 平成30年 3月31日
評価対象年度指定管理料	12,000,000 円

1. 施設の概要等

施設の概要	名 称	松阪市宿泊施設「スメール」及び松阪市香肌峡健康の森運動公園
	所 在 地	松阪市飯高町森2296番地1
	設置目的	地域資源を高度活用した保健休養と潤いの場を創設し、併せて地場産業と観光、交流事業を有機的に連携させて地域の活性化に資するため施設を設置する。
	設備の概要	・宿泊施設 鉄筋コンクリート造4階建 敷地面積 5,247㎡、延建築面積 3,311.68㎡ 宿泊人員 95人 ・都市交流センター 木・一部鉄筋コンクリート造平屋建 敷地面積 2,940㎡、建築面積 1,077.83㎡ 温泉浴場「香肌の湯」、郷土料理レストラン、売店 ・香肌峡多目的広場 敷地面積 6,124㎡ テニスコート 2面 ・グランドゴルフ場 敷地面積 23,398㎡ クラブハウス 337.82㎡、バターゴルフコース 18ホール ファンシーサイクルコース、ちびっ子広場、バーベキュー施設

2. 指定管理者の概要等

指定管理者	名 称	株式会社 セラヴィリゾート泉郷
	所 在 地	東京都豊島区南大塚2-45-8 ニッセイ大塚駅前ビル6F
指定管理業務の内容		○スメールの運営企画に関する業務 ○スメールの維持管理に関する業務 ○スメールの団体登録に関する業務 ○スメールの利用の許可に関する業務 ○スメールの利用料金に関する業務
業務運営実施状況	管理業務の実施状況	○宿泊利用 10,392人 ○レストラン 3,429人 ○入湯利用 10,840人 ○売店利用 12,940人
	サービスの質の向上	○館内・客室備品購入による利用満足度を向上。 ○研修等実施し、従業員のサービスレベルの向上に繋げた。
	施設・設備等の維持管理	○春～秋はホテル周辺と唐谷川の河川敷の草刈りを行っている。 ○設備担当者を増やし、維持管理の充実に努めた。
指定期間		平成28年4月1日～平成31年3月31日

（単位：円）

			事業計画	事業収支実績				
				平成25年度	平成26年度	平成27年度	平成28年度	平成29年度
事業収支推計	収入	指定管理料	12,000,000	11,595,000	11,926,286	11,926,286	12,000,000	12,000,000
		営業収入	240,000,000	136,989,471	143,557,614	117,204,199	232,432,443	252,826,920
		その他の収入		141,209	0	107,903		
		計 (A)	252,000,000	148,725,680	155,483,900	129,238,388	244,432,443	264,826,920
	支出	人件費	98,000,000	54,773,862	60,060,018	53,861,778	88,637,657	92,376,200
		事務費	61,500,000	4,068,780	4,266,526	4,140,953	56,273,014	70,193,312
		事業費	92,300,000	104,369,960	107,836,603	80,239,962	89,817,149	88,696,015
		その他の支出		764,801	894,463	868,325	6,937,253	8,948,328
		計 (B)	251,800,000	163,977,403	173,057,610	139,111,018	241,665,073	260,213,855
収支差引額 (A) - (B)		200,000	-15,251,723	-17,573,710	-9,872,630	2,767,370	4,613,065	

3. 指定管理者業務運営項目別評価

評 価 項 目		指定管理者 自己評価		担当部署評価		
業務運営項目	内 容	採点	判定	採点	判定	
管理業務の実施状況	①施設の目的や基本方針の確立	施設の設置目的に基づいた管理運営上の基本方針が確立されていたか。 また、職員は理解していたか。	4	B	4	B
	②施設設置目的の達成度	施設の管理運営を通して、施設の設置目的は達成されたか。	5		5	
	③利用者数	利用者数は当初目標数を達成されたか。	5		5	
	④運営状況	施設の供用日数・供用時間は守られたか。また、適正な施設の維持管理、運営が行われたか。	4		4	
	⑤職員の配置状況・勤務実績	職員の配置状況・勤務実績は適正であったか。また、業務執行体制（作業責任者・業務担当者）は明確になっていたか。	5		5	
	⑥意思疎通	管理運営業務全般について、市と指定管理者の責任者の間で十分な連絡調整がなされていたか。	4		4	
	⑦各種管理記録等の整備・保管	各種業務計画書、点検記録、整備・修繕・事故・故障等の履歴等の各種管理記録等が整備・保管されていたか。	4		4	
	⑧地域の振興・活性化	地域や地域住民との交流・連携に関する取組みを実施し、地域交流の支援を行ったか。	3		4	
サービスの質の向上	①施設利用状況及び利用者数増加への取組み	自主事業や運営方法の工夫等利用者数増加に向けた具体的な取組みはあったか。（注1）	5	B	5	A
	②利用者の平等な利用	個々のサービスについて、対応職員によって格差が生じないよう、施設のサービス水準を確保するための取組みを行ったか。	4		4	
	③適切な情報提供	全ての利用者が情報を得ることができるよう適切な利用情報の提供を行ったか。	5		5	
	④利用促進・PR	当該施設・事業について、広報誌やパンフレットを作成するなど、具体的な取組みが実施され、積極的な利用促進が図られたか。	4		5	
	⑤非常時・緊急時の対応	事故、災害等の緊急事態発生時の危機管理マニュアルの整備や対応体制の確立はされていたか。	4		4	
	⑥苦情解決体制及び対応	利用者からの意見・苦情等を受けて迅速かつ適切に処理できる体制が整っていたか。 また、事故、苦情に対する対応は適切であったか。	4		4	
	⑦自主事業	利用者ニーズに即した自主事業が実施されたか。	5		5	
	⑧利用者アンケートの実施	利用者アンケートを実施し、利用者の意見・要望、満足度の把握に努めたか。 課題がある場合は対応策を講じたか。	4		4	
施設・設備等の維持管理	①建物・設備の保守点検	建物・設備が適切に管理され、安全性の確保及び良好な機能の保持がされていたか。	5	A	5	A
	②備品・什器等の保守点検	備品・什器等が適切に管理され、良好な機能が保持されていたか。	5		5	
	③修繕業務	点検によって異常が認められた場合には、速やかに修繕・交換・整備・調整等の適切な処置を講じたか。	5		4	
	④樹木・植栽等管理業務	草取りや除草等を行い、利用者が快適に利用できるような良好な景観が保たれていたか。	5		5	
	⑤清掃業務	敷地内は全て利用者が快適に利用できるよう清潔な状態が保たれていたか。	4		4	
	⑥鍵管理	鍵の管理は適切であったか。	5		5	

【（注1）のみ指定管理施設の管理運営評価表作成要項の評価基準1-（2）の採点基準にて評価】

4. 総合評価

指定管理者自己評価	担当部署評価
【努力した点・成果等】 ○新規web代理店からの予約で更なる新規のお客様の獲得と、自社HPの更新を頻繁に行うことにより、リピーター確保に努めました。 ○従業員を増員し、サービス向上に努めることが出来ました。	【評価すべき点】 ○新規指定管理2年目であるが、従業員の増員・社員教育の充実によりサービスの向上に努め、リピーターの確保によって宿泊者数の増加につながった。 ○HPや会員向け広報誌により、積極的なPR活動をおこなった。また、地域の観光資源も同時に情報提供することができた。
【改善すべき点】 ○組織体制の強化（従業員の確保等） ○地域住民との交流・連携に対する取組み。 ○自社HP・ブログの更新回数の増加。	【指導すべき点】 ○セラヴィリゾート泉郷による管理運営となり、犬同伴利用型の強みを活かした営業を推進していく中で、更なる新規顧客の取り組みに努力されたい。 ○食事提供面において地元産品を有効に用い、食事面でも優位性・独自性が確立できるよう努力されたい。
【所属長意見（今後の方向性等）】 ○飯南・飯高観光施設あり方検討委員会の答申に対する市の対応方針に基づき、観光施設の民営化を進めるなか、平成28年度より㈱セラヴィリゾート泉郷による管理運営が行われる事となった。 ○㈱セラヴィリゾート泉郷には、全国8地区17施設の経営実績、ノウハウを活かした効率的で生産性の高い管理運営を期待したい。 ○時代のニーズにマッチしたホテルの独自性を活かし、安定した経営基盤をベースとして民営化に向けた協議を進めていきたい。	

点数	採点基準	
5	優良	協定等で定めた水準以上のサービスが提供されているとともに、独自の新たなサービスが提供されている。
4	良	協定等で定めた水準以上のサービスが提供されている。
3	普通	協定等で定めた水準のサービスが提供されている。
2	やや劣る	協定等で定めた水準のサービスが一部提供されていない。
1	劣る	協定等で定めた水準のサービスが多くの業務で提供されていない。早急に改善が必要である。

評価	評価の判定基準
A	5が半分以上かつ残りも3以上
B	全てが3以上
C	2が含まれる
D	1が含まれる