

指定管理施設の管理運営評価表（評価対象年度：令和5年度）

担当部署名	産業文化部 農水振興課
評価対象期間	令和 5年 4月 1日 ~ 令和 6年 3月 31日
評価対象年度指定管理料	46,310,000 円

1. 施設の概要等

施設の概要	名 称	松阪農業公園ベルファーム
	所在地	松阪市伊勢寺町551番地3
	設置目的	都市と農村の交流拠点、自然や農業について学ぶ体験施設として、農業をはじめとする地域産業の振興を支援し、市民の健康及び福祉の向上並びに地域の環境と調和した魅力あるまちづくりに寄与することを目的とする。
	設備の概要	○施設面積23ha ○匠の館 ○食体験館 ○ゲートハウス ○鑑賞庭園 ○蚤の市広場（4,000㎡） ○芝生広場（広場A 2,000㎡、B 5,000㎡、C 3,500㎡） ○学びの農場（田畑2.6ha） ○ピオトーブ遊歩道（1.5km） ○遊具施設

2. 指定管理者の概要等

指定管理者	名 称	株式会社 松阪協働ファーム
	所在地	松阪市伊勢寺町551番地3
指定管理業務の内容		<ul style="list-style-type: none"> ○公園の運営企画、利用及び行為の許可、施設の利用料金の徴収等、維持管理に関する業務。 ○中山間地域及び地域農業の振興事業に関すること。園芸の普及体験事業に関すること。 ○地域食文化の普及体験事業・地域特産品の普及啓発事業に関すること。 ○伝統工芸、文化活動の普及及び実践支援事業に関すること。 ○自然保護、環境保全等の学習及び実践事業に関すること。 ○歴史、観光資源の情報案内及び広報宣伝事業に関すること。
業務運営実施状況	管理業務の実施状況	<ul style="list-style-type: none"> ○樹木、芝生管理、除草作業：NPO法人ベルファーム地元協議会へ各種作業を委託。11～12月には毎週末職員による落ち葉拾いを実施。 ○園内遊具：㈱フジカワに委託し、年2回の劣化点検、年1回の基準点検を実施。また職員による毎日の目視チェック、毎月の簡易点検を実施。 ○浄化槽の管理：㈱日化メンテナンスに週1回の定期点検、年4回の汚泥抜きを委託。10月に曝気ブローア、汚泥返送ブローア等の修繕を実施。 ○自動ドア：ナブコドア㈱に委託し、園内7箇所の自動ドア点検を年4回実施。 ○空調機、冷凍冷蔵庫機器簡易点検：㈱日乃出エヤコンに委託し、フロア排出抑制法に基づく年4回の簡易点検を実施。 ○消防：清水商会(有)による年2回の消防用設備点検を実施。12月、3月に消防訓練（部分訓練）を実施した。 ○清掃：専門業者による年2回の定期清掃を実施。職員による園内6箇所のトイレ清掃、ゴミ拾いを毎日実施し、園内の美観維持に努めた。 ○庭園事業：来園者数152,825人(前年比104%)。4月のチューリップ、1月、2月のアイスチューリップが順調に開花。集客に寄与した。 ○庭園ボランティア活動：毎週火曜日、毎月第三木曜日に実施。年間で述べ644名の方にお手伝いを頂く。登録ボランティア数は27名。 ○貸事業：貸部屋74件、貸広場106件、蚤の市広場69件、グラウンドゴルフ2,266人の利用があった。 ○電気自動車（EV）急速充電器：6月初旬から運用を開始。298回、116時間の利用があった。 ○松阪市の整備事業：匠の館屋根に太陽光パネル、園内7箇所に防犯カメラが設置され、令和6年度からの運用開始に向け準備を行った。
	サービスの質の向上	<ul style="list-style-type: none"> ○木製ウッドデッキテラス建設：開園20周年記念事業としてルーベル東の芝生スペースに松阪産木材を使用したデッキテラスを建設。 ○ローディーガーデン改修：12月より木柵撤去、造成工事、整地、花壇整備等を実施。ガゼボ、鉢物等を設置し、デザインを一新した。 ○公式ホームページのリニューアル：10年振りに公式ホームページを刷新。12/1（日）より公開を開始した。 ○学びの農場：マイ農園参加者数30組。食育体験事業きわみん体験（栽培から調理まで）に14組42名の親子が参加。 ○松阪市ふるさと納税：松阪牛すき焼きセット他2,163点(前年比116.8%)の受注を受け、発送対応した。 ○商品券、クーポン等：松阪市みんなの商品券、みえ周遊ドライブプラン、みえ得トラベル電子クーポンに参画（総額497万円）。 ○味噌作り教室開催：三重県産大豆を使用した人気の味噌作り教室を年22回開催。延べ608名が参加した。 ○会員サービス強化：松阪市森林公園との共通ポイントカードを導入。入会数は585人/年（前年288人）で総会員数は10,146人となった。
	施設・設備等の維持管理	<ul style="list-style-type: none"> ○食体験館階段修繕：経年劣化が進んでいた食体験館入口木製階段の修繕工事を7/25（水）に実施。 ○グラウンドゴルフ場メンテ：ティーグラウンド（全8ホール）のマット入替え、土入れ等の補修を7/26（木）に実施。 ○合併浄化槽：曝気ブローア2号、汚泥返送ブローア、フロートスイッチの交換工事を10/12（木）に実施。 ○井水貯水槽送水ポンプ：緊急修繕として井水貯水槽送水ポンプ取替工事を10/19（木）に実施。 ○園路舗装：わいわい広場の園路舗装修繕を牛まつり開催前の11/8（水）に実施。 ○庭園コンサバトリー修繕：閑散期の1月、2月にかけて、老朽化が進んでいた庭園コンサバトリーの補修工事を実施。 ○ウオシュレット入替工事：匠の館トイレのウオシュレット3台の入替え工事を2/19（月）に実施。 ○庭園タイル修繕：経年劣化によりひび割れがあった庭園内のテラコッタ調タイル4箇所の補修工事を3月下旬に実施。 ○硝子入替：ひび割れがあった庭園ガラスハウス内引戸硝子割替え工事を3/22（水）に実施。
指定期間	令和 5年 4月 1日 ~ 令和 15年 3月 31日	

(単位：円)

	事業計画	事業収支実績				
		令和5年度				
事業収支推計 (損益計算書)	純売上高	263,983,900	247,986,297			
	売上原価	108,637,550	97,308,260			
	売上総利益	155,346,350	150,678,037			
	販売費及び一般管理費	197,863,794	196,406,213			
	営業利益	-42,517,444	-45,728,176			
	営業外収益	44,050,700	46,685,993			
	営業外費用	865,000	941,471			
	経常利益	668,256	16,346			

3. 指定管理者業務運営項目別評価

業務運営項目	評価項目 内 容	指定管理者 自己評価		担当部署評価		
		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。	5	A	5	A
	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。	4		4	
	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。	5		5	
	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。	5		5	
	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。	5		5	
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	A	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に、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。	5		5	
	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。	5		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。	5		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。	5		5	
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。	4	A	4	B
	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。	4		4	
	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		4	
	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な清潔な状態が保たれていたか。	5		5	
	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
<p>【努力した点・成果等】</p> <p>○中長期計画の取組みとして、総額1,243万円の設備投資を行った。ホームページリニューアル(200万)、木製パーゴラ・ウッドデッキテラス建設(640万)、ローディーガーデン改修(120万)、ルーベル改装(140万)、松阪商会冷蔵オープンケース(143万)。いずれの案件も令和4年度指定管理者選定プレゼンで提案した内容であり、宣言に沿った設備投資を着実に実施した。</p> <p>○令和6年度のベルファーム開園20周年記念事業として、ガーデンカフェ ルーベル東の芝生スペースに松阪産木材を使用した木製パーゴラ・ウッドデッキテラスを建設。庭園を仕切る木柵を撤去し、リニューアルしたローディーガーデンを眺めながら飲食できる新たな癒しのスポットを創出した。</p> <p>○ガーデンカフェ ルーベルは、4月に全商品8~10%の値上げを実施したが、ランチ、ジェラートの商品力強化に取り組んだことで値上げによる買い控えを回避。団体昼食の需要回復もあり、売上が8.4%、営業利益が28%、前年より伸張した。</p> <p>○特産品販売店の松阪商会は、令和4年下半年から開始した海産物コーナーが定着。10月より制度改正となったふるさと納税は、9月末のかけ込み需要により16%増加。結果、売上、営業利益とも前年実績を上回った。</p> <p>○農産物直売所の農家市場は、昨年同様総菜事業が牽引。売上、営業利益とも前年を上回った。直売所に集荷された地元農産物は、惣菜、カフェ、ベーカリー、体験教室等で使用。園の基本コンセプトである地産地消の推進に寄与しており、農業公園の中核施設として、地域農業の拠点として重要な役割を担っている。</p> <p>○第5回全国大陶器市を4/15(土)~23(日)の9日間開催。期間中延べ2.6万人が来場した。そのほかベルファーム3大イベント(GWベルフェスタ、くるくる環境フェスタ、秋の収穫祭)、パンマルシェ、カレーマルシェ、新イベント「HANAマルシェ」を開催。年間を通じて賑わいを創出した。</p> <p>○庭園募金額は554,315円。過去最高額だった令和4年度の547,946円を凌ぐ金額となった。昨年に続き50万を超える募金を頂けたことは、庭園に対する評価の表れであり、今後も職員、ボランティアスタッフが一丸となり、適切な維持管理に努めていく。</p> <p>○地域連携の取組みとして、レシートキャンペーンを実施。伊勢寺(7,363円)、阿坂(8,296円)の両住民自治協議会へ利用還元を行った。</p>	<p>【評価すべき点】</p> <p>○指定管理者選定時の計画及び開園20周年も踏まえた設備投資(ルーベルのオープンカフェやガーデン改修等)を行ったことで、今後の来園者数・売上の増を図ることができた。</p> <p>○ホームページのリニューアル(ガーデンマップ・植物図鑑ページを新設及び各所の画像と説明等)により、見やすい、斬新なデザインとなったことで、園内情報を取得することが容易になった。</p> <p>○年間を通して、「GWベルフェスタ」・「秋の収穫祭」・「HANAマルシェ」など様々なイベントを実施することで、来園者増に努めた。</p>
<p>【改善すべき点】</p> <p>○近年高騰している電気料金は、国からの燃料調整費の補填、再エネ賦課金の下落により今期は前年に対し62万円減少したが、令和6年度は再び一昨年並みの水準まで上昇する見込み。依然として予算を許さない状況となっている。</p> <p>○企業物価指数の上昇であらゆるコストが増加。パート賃金は、10月の最低賃金引上げで4.2%増の973円となり、5年前の846円と比較し15%増加している。総人件費の半分以上を占める雑給、臨時雇用賃金が近年右肩上がりに上昇しており、今後はコスト上昇分をいかに価格転嫁できるかが重要となってくる。</p> <p>○管理事業における20万円以下の指定管理者修繕が今期は10件、96万円(前年は2件、7万円)と大幅に増加した。開園19年が経過し、園内各所で老朽化が進んでいることから、今後ますます修繕費の増加が見込まれる。</p> <p>○全体来園者数は、過去10年の平均値を上回る544,202人。うち農家市場棟の入込数が(ベーカリー含む)全体の37%を占めている。来園動機に直結する直売所事業の展開が今後ますます重要となってくる。</p> <p>○開業6年目となったやさい畑は、記録的猛暑による消費減、人出不足による製造能力の低下で売上が10%減少した。営業時間の短縮、仕込み数量の抑制等のコスト削減策を施すも収益性は改善されなかった。令和6年度は、生地や製法の抜本的見直しに着手。コンセプトである国産小麦100%のコンセプトを守りながら、商品力向上をはかっていく。</p>	<p>【指導すべき点】</p> <p>○電気料金が高騰している中、今年度は電球・電灯の30%間引きや30分間の消費電力の平均値(デマンド値)の抑制により電気料金の低減となったので、今後も継続して節電対策を行っていただきたい。</p> <p>○老朽化による修繕箇所が増えてきているが、常時、施設内の保守点検や安全対策などを行っていただきたい。</p> <p>○引き続き、創意工夫したイベントを実施していただき、来園者増に努めていただきたい。</p>
<p>【所属長意見(今後の方向性等)】</p> <p>安全安心に利用できる施設管理と健全な運営に取り組み、来園者へのサービス向上に努めていただきたい。 また、同じ(株)松阪協働ファームが管理運営する指定管理施設の森林公園との連携を図り、地域活性化と観光強化に努めるとともに、収益増に取り組んでいただきたい。</p>	

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