

# 平成 26 年度 指定管理者監査結果報告書

## 第 1 監査の種類

地方自治法第 199 条第 7 項の規定による監査

## 第 2 監査の対象

- 1 公の施設 羽村市自然休暇村清里及び羽村市自然休暇村八ヶ岳少年自然の家
- 2 指定管理者 グリーンハウス・太平ビルサービス共同事業体
- 3 所管課 市民生活部地域振興課・生涯学習部生涯学習総務課・財務部契約管財課

## 第 3 監査の範囲

平成 25 年 4 月 1 日から平成 26 年 9 月 30 日までに執行された、公の施設の管理、会計処理等に関する事務及び関連する事務事業の執行状況

## 第 4 監査の期間

平成 26 年 10 月 17 日から平成 27 年 1 月 28 日まで  
説明聴取日 平成 26 年 11 月 4 日

## 第 5 監査の主眼

- 1 所管課
  - (1) 指定管理者を導入した目的、趣旨が達成されているか。
  - (2) 指定管理者の指定は、適正、公正に行われているか。
  - (3) 協定等の締結は、適正に行われているか。
  - (4) 指定管理者が利用料金を定める場合、利用料金は合理的なものになっているか。  
その承認手続きは適正に行われているか。
  - (5) 指定管理者に対する指導監督は適切になされているか。
  - (6) 業務の履行確認は、実績報告書によりなされているか。
- 2 指定管理者
  - (1) 施設の管理運営及び財産の管理は、適切に行われているか。
  - (2) 事業の執行は協定書等の目的及び仕様書のとおり実施されているか。
  - (3) 会計処理は適正になされているか。
  - (4) 出納関係の諸帳簿の整備は適切に行われているか。

- (5) 利用料金の設定は適正になされているか。
- (6) 収納事務は適正に行われているか。
- (7) 利用促進のための努力はなされているか。

## 第6 監査の方法

監査にあたっては、「第5 監査の主眼」に基づき、関係資料の審査、担当者からの説明聴取及び現地調査を実施した。

## 第7 監査の結果

監査の結果は、以下に記載したとおりである。

### 1 対象施設の概要

- (1) 名 称 羽村市自然休暇村清里及び羽村市自然休暇村八ヶ岳少年自然の家
- (2) 所 在 地 山梨県北杜市高根町清里 3545 番地の 3877
- (3) 開 設 平成元年 4 月 30 日
- (4) 施設の概要
  - ① 敷地面積 33,211.64m<sup>2</sup>
  - ② 建物面積 6,257.33m<sup>2</sup> (全体)
  - ③ 建物の概要
    - ・羽村市自然休暇村「清里」 鉄筋コンクリート造一部鉄骨 2 階建  
一般宿泊施設、収容人数 50 人
    - ・羽村市自然休暇村「別荘型宿泊棟」3 棟 木造平屋建  
別荘型一般宿泊施設、収容人数 15 人
    - ・羽村市自然休暇村「八ヶ岳少年自然の家」 鉄筋コンクリート造一部鉄骨 2 階建  
青少年団体宿泊施設、収容人数 208 人

### (5) 指定管理者制度による管理運営委託

羽村市自然休暇村（以下、「自然休暇村」という。）は、平成 17 年 10 月 1 日から指定管理者制度を導入し、施設の管理を行っている。

- ・指定期間【第 1 期】平成 17 年 10 月 1 日～平成 21 年 3 月 31 日（3 年 6 月）  
指定管理者：株式会社レパスト
- ・指定期間【第 2 期】平成 21 年 4 月 1 日～平成 25 年 3 月 31 日（4 年）  
指定管理者：株式会社レパスト
- ・指定期間【第 3 期】平成 25 年 4 月 1 日～平成 29 年 3 月 31 日（4 年）  
指定管理者：グリーンハウス・太平ビルサービス共同事業体

## 2 指定管理者の選定

### (1) 選定の経緯

自然休暇村は、その設置目的を効果的に達成するため、平成 17 年 10 月 1 日から指定管理者制度を導入している。

指定管理者制度による管理運営委託期間は、前頁 1 の(5)に記すとおりであるが、第 2 期の指定期間が満了するにあたり、市では、引き続き指定管理者制度を導入することとし、以下に記載した経緯のとおり、自然休暇村の指定管理者にグリーンハウス・太平ビルサービス共同事業体を選定した。

#### ○ 指定管理者選定の経緯

平成 24 年	9 月 1 日	市広報紙に公募のお知らせ等掲載 市ホームページに応募要領等掲載・応募要領等配布開始
	12 日	応募方法等の説明会及び現地見学会を開催
	18 日	質問受付終了
	26 日	申請受付開始
	10 月 2 日	申請締切り(6 団体申込)
	24 日	羽村市公の施設指定管理者候補者選定審査会の開催
	11 月 5 日	羽村市行政改革推進本部会議の開催
	12 月 7 日	平成 24 年第 5 回羽村市議会(定例会)にて可決

自然休暇村を適正かつ円滑に管理するために、市は、グリーンハウス・太平ビルサービス共同事業体と協定書を締結した。協定書に定める市と指定管理者の主な役割分担等は、次のとおりである。

- ① 指定管理者の指定を行うことの意義は、民間事業者たる指定管理者の能力を活用しつつ、市民に保養の場を提供し、心身の健康と福祉の増進並びに青少年の健全育成に資するため宿泊サービス等の効果及び効率を向上させ、もって市民福祉の一層の増進を図ることにあること（協定書第 2 条）。
- ② 指定期間は、平成 25 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までとする。（協定書第 7 条）
- ③ 指定管理者の業務の範囲は次のとおりである（協定書第 8.9 条）。

#### [本業務]

- ・ 自然休暇村の施設及び設備の維持管理に関する業務
- ・ 自然休暇村の宿泊及び飲食のサービスの提供に関する業務
- ・ 自然休暇村の使用の承認、不承認及び使用承認の取消し等に関する業務
- ・ 自然休暇村の利用料金の収納、減免及び返還に関する業務
- ・ その他、自然休暇村の管理に関し羽村市又は羽村市教育委員会が必要と認める業務

#### [自主事業]

- ・ 羽村市自然休暇村条例及び羽村市自然休暇村少年自然の家条例に定める設置目的に合致し、かつ本業務の実施を妨げない範囲において、指定管理者が自己の

責任と費用により実施する事業

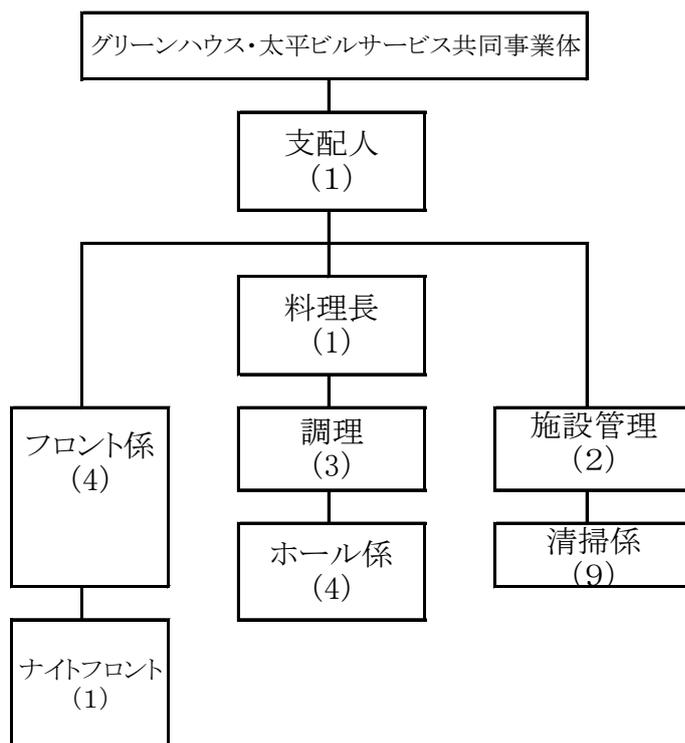
- ④ 羽村市及び羽村市教育委員会が行う業務の範囲は以下のとおりである。  
(協定書第 10 条)
- ・ 不払い利用料金の強制徴収業務
  - ・ 管理施設の目的外使用許可・占用許可
  - ・ 不服申立に対する決定
- ⑤ 利用料金は、指定管理者の収入とし、羽村市自然休暇村条例及び羽村市自然休暇村少年自然の家条例に規定する使用料の範囲内において指定管理者が定めるものとする (協定書第 27. 28 条)。
- ⑥ 羽村市及び羽村市教育委員会から指定管理者に支払う指定管理委託料は、次のとおりである。また、この指定管理委託料を 12 で除した額を毎月支払うものとする。  
(協定書第 25 条)
- ア 平成 25 年度 57, 070, 650 円
  - イ 平成 26 年度 58, 701, 240 円 \*消費税及び地方消費税の改正のため契約変更
  - ウ 平成 27 年度 58, 701, 240 円
  - エ 平成 28 年度 58, 701, 240 円 ※消費税、地方消費税を含む。
- ⑦ 羽村市又は羽村市教育委員会の負担する経費等は、下記のとおりである。
- ア 1 件 100 万円 (消費税及び地方消費税を含む。) 以上の管理施設の修繕に要する経費 (協定書第 15 条)
  - イ 1 件 10 万円 (消費税及び地方消費税を含む。) 以上の管理物品の購入に要する経費 (協定書第 19 条)
  - ウ 火災保険料及び施設賠償責任保険料 (協定書第 32 条)
  - エ 山梨県に支払う恩賜県有財産賃借料 (公募要領Ⅳ-3-(4))
  - オ 株式会社清里の森管理公社と市が契約した「清里の森」別荘地一般管理契約に基づく共益費 (公募要領Ⅳ-3-(5))
- ⑧ 管理物品の備品及び消耗品類は、指定管理者に無償貸与する (協定書第 19 条)。

### 3 事業概要

#### (1) 組織

指定管理者が、自然休暇村の管理運営を行うための組織構成は以下のとおりである。

自然休暇村 組織図



\*上記の( )内の数字は、職員の数である。(時期により人数の変動あり)

#### (2) 事業の内容

指定管理者の主な管理運営に関する業務は、宿泊予約や食堂運営、フロント・接客・客室等のサービスなど施設の利用に関する業務、清掃、ごみ処理、夜間警備や機械器具操作、設備の保守点検など施設の設備及び衛生管理に関する業務、利用促進や事業報告書の作成、関係機関との連絡調整などの業務である。

当該指定管理者は、「清里の自然を体感し、家族・仲間との絆を深める場」とし、市民の皆様には喜ばれる施設運営を実施することで、自然休暇村の目的の実現を目指している。

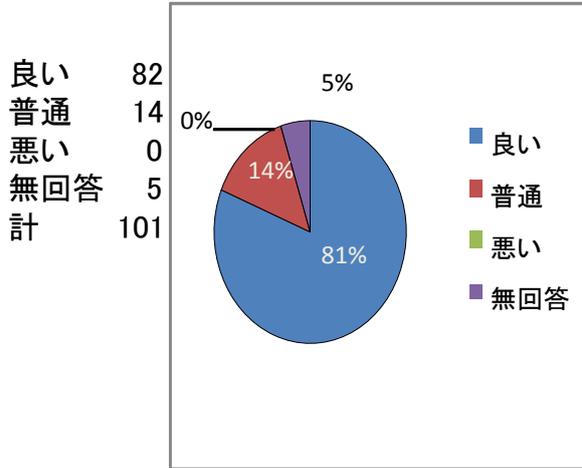
平成26年度上半期に実施した「自然休暇村ご利用アンケート」(回収数 101 枚)をみると、フロントサービスに対して「良い」が81%、「普通」が14%であり、「悪い」が0%となっている。また、玄関・ロビー、客室・風呂の清潔感については、「良い」が65%、「普通」が15%で、「悪い」が1%であり、利用者から好評な施設運営

が実施されていることが伺えるものである。

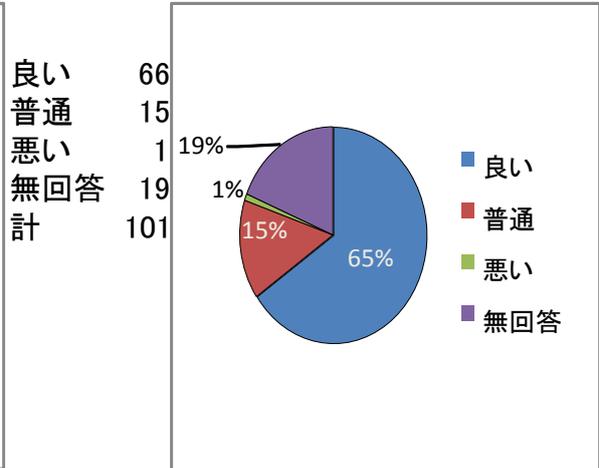
利用料金は、市条例に規定する使用料の範囲内において定められており、周辺施設の利用料金と比較し市民に利点のある料金、割安感のある団体価格など利用しやすい価格設定を行い、指定管理者の収入としている。前述したアンケートの結果では、「安い」が60%、「高い」が2%となっている。また、指定管理者は、この利用料金のほか食事等の提供に伴う料金や売店等の売上に伴う収入がある。

食事については、地産地消を基本とし郷土色豊かで旬をいかした料理を提供している。料理の味についても、前述したアンケートで54%が「良い」、28%が「普通」と回答しており好評である。

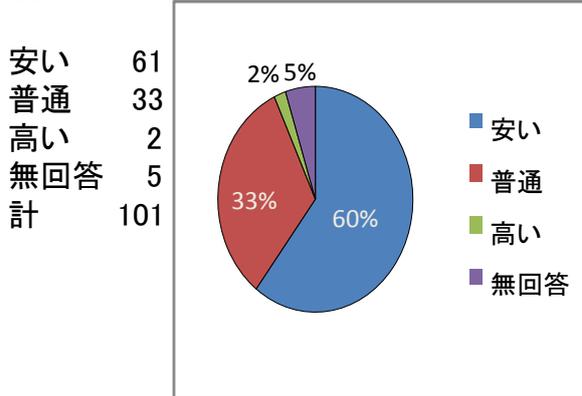
**フロント対応**



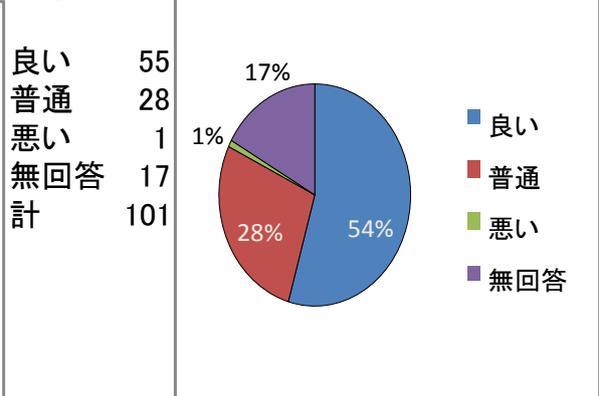
**玄関・ロビー清潔感**



**料金について**



**食事の味**



(アンケート集計から抽出)

集客対策としては、アンケート等により利用者の要望を把握しながら、各種イベントの実施や利用者の利便性に配慮したおもてなしを行っている。

なお、監査対象期間に、指定管理者が実施した事業の状況は第1表のとおりである。

第1表 イベントの状況

(1) 星空観察会

【平成25年度】

実施月	開催日数	参加者	実施月	開催日数	参加者	実施月	開催日数	参加者
4月	3日	75人	8月	11日	235人	12月	4日	76人
5月	5日	351人	9月	7日	148人	1月	5日	86人
6月	2日	54人	10月	1日	33人	2月	3日	49人
7月	7日	170人	11月	休館	休館	3月	7日	89人

【平成26年度上半期】

実施月	開催日数	参加者	実施月	開催日数	参加者	実施月	開催日数	参加者
4月	6日	43人	6月	4日	48人	8月	5日	432人
5月	6日	130人	7月	4日	114人	9月	6日	188人

■施設内の天体観測室で、主に週末、観察会を実施。宿泊者等の要望にも、適宜対応している。

(2) 主なイベント事業等

【平成25年度】

実施月	事業名
4月	オープニングセレモニー
5月	GW 縁日
6月	高根清里小学校児童展・選べる浴衣貸し出し
7月	高根清里小学校児童展・選べる浴衣貸し出し・ビデオ上映
8月	夏祭り縁日・裂き織体験・高根清里小学校児童展・選べる浴衣貸し出し
9月	琉球フェア・選べる浴衣貸し出し
10月	ハロウィーン・選べる浴衣貸し出し
11月	休館
12月	オープニング祝い&クリスマス
1月	正月プラン
2月	バレンタインデー
3月	ホワイトデー・マグロ祭&羽村市・北杜市物産展

【平成26年度上期】

実施月	事業名
4月	GW 朝市
5月	GW 朝市、縁日
6月	高根西小学校児童作品展、朝市
7月	高根清里小学校児童作品展、七夕飾り、朝市
8月	子供縁日、夏祭り、よさこい踊り
9月	高根ふるさと太鼓

(3) 施設利用者数の状況

自然休暇村の施設利用者数の状況は、第2・3表のとおりである。

指定管理者制度が第3期に移行した平成25年度の施設利用者数は、年間13,707人で、前年度（平成24年度：13,816人）と比べて109人減少で前年度比△0.8%となっている。

これを施設形態別にみると、保養施設である清里利用者数は、3,800人で前年度比△11.2%と大幅に減少したが、ハヶ岳少年自然の家が9,697人で前年度比4.5%と増加したため減少が軽減された。また、月別の利用者状況をみると第3表のとおり上半期は、前年度を709人上回り、前年度比7.1%の増加となった。しかし年間では109人の減少で前年度比△0.8%であった。

この主な要因は、指定管理者の報告書に記載されているように10月～12月にボイラーの大規模改修工事のため2カ月間休館となったことと、2月・3月の大雪によりキャンセルが多発したことが大きな要因であると推測される。

第2表 施設利用者数の状況（第3期）

（単位：人）

項目	平成24年度	平成25年度	対前年度比較	平成25年度	平成26年度	対前年度比較
				上期(4-9月)	上期(4-9月)	
清里本館宿泊者	3,709	3,295	△ 414	2,259	2,158	△ 101
里別荘宿泊者	573	505	△ 68	378	406	28
少年自然の家宿泊者	9,275	9,697	422	7,132	6,716	△ 416
テントサイト利用者	259	210	△ 49	206	183	△ 23
合計	13,816	13,707	△ 109	9,975	9,463	△ 512

〔参考〕 施設利用者数の状況（第2期）（単位：人・円）

項目	平成21年度	平成22年度	平成23年度	平成24年度
清里本館宿泊者	4,297	3,994	3,863	3,709
里別荘宿泊者	738	658	584	573
少年自然の家宿泊者	9,157	8,566	10,044	9,275
テントサイト利用者	329	258	240	259
合計	14,521	13,476	14,731	13,816
指定管理委託料	66,527,600	64,879,000	63,411,600	63,211,800

第3表 月別施設利用者数の状況

（単位：人・%）

区分 月別	平成25年度							平成26年度					
	大人	子ども	幼児	合計	前年度比較(人)	増減比(%)	大人	子ども	幼児	合計	比較(人)	増減比(%)	
4月	385	114	11	510	550	△ 40	△ 7.8	253	61	16	330	△ 180	△ 35.3
5月	565	1,115	38	1,718	819	899	52.3	479	964	40	1,483	△ 235	△ 13.7
6月	469	637	11	1,117	1,415	△ 298	△ 26.7	329	604	11	944	△ 173	△ 15.5
7月	682	862	55	1,599	1,675	△ 76	△ 4.8	784	581	131	1,496	△ 103	△ 6.4
8月	1,445	1,746	151	3,342	3,427	△ 85	△ 2.5	1,588	1,819	143	3,550	208	6.2
9月	894	769	26	1,689	1,380	309	18.3	831	810	19	1,660	△ 29	△ 1.7
上期計	4,440	5,243	292	9,975	9,266	709	7.1	4,264	4,839	360	9,463	△ 512	△ 5.1
10月	481	414	5	900	1,158	△ 258	△ 28.7						
11月	0	0	0	0	453	△ 453	—						
12月	333	90	27	450	517	△ 67	△ 14.9						
1月	491	878	54	1,423	1,665	△ 242	△ 17.0						
2月	128	216	8	352	468	△ 116	△ 33.0						
3月	469	97	41	607	289	318	52.4						
合計	6,342	6,938	427	13,707	13,816	△ 109	△ 0.8						
前年度	6,881	6,475	460	13,816				4,440	5,243	292	9,975		
比較(人)	△ 539	463	△ 33	△ 109				△ 176	△ 404	68	△ 512		
増減比(%)	△ 7.8	7.2	△ 7.2	△ 0.8				△ 4.0	△ 7.7	23.3	△ 5.1		

(4) 収支の状況

自然休暇村の平成25年度収入支出決算状況及び平成26年度上期収入支出決算見込(消費税込)は、第4表のとおりである。

平成25年度の収入決算額は、132,080,608円である。このうち市からの委託料は57,070,650円で、収入総額に占める割合は43.2%である。また、宿泊等利用料収入は、31,280,036円で、収入総額に占める割合23.7%である。食事代・飲食収入は、38,027,465円で、収入総額に占める割合は28.8%で、売店売上その他の収入は、5,702,457円で、収入総額に占める割合は4.3%である。

支出決算額は144,785,839円で、その主なものは、人件費の54,006,419円、水道光熱費の34,910,272円、食事・飲料仕入れ費の21,709,794円で、支出総額に占める割合はそれぞれ37.3%、24.1%、15.0%である。

収支決算額は、12,705,231円の赤字決算となっている。

平成26年度上期(4~9月)の収入決算額は、82,038,223円である。このうち市からの委託金は29,350,200円で、収入総額に占める割合は35.8%である。また、宿泊等利用料収入は、22,395,754円で、収入総額に占める割合27.3%である。食事代・飲食収入は、26,514,551円で、収入総額に占める割合は32.3%で、売店売上その他の収入は3,777,718円で、収入総額に占める割合は4.6%である。

支出決算額は76,817,427円で、その主なものは、人件費29,948,823円、食事・飲料仕入れ費16,631,108円、水道光熱費16,273,532円で、支出総額に占める割合はそれぞれ39.0%、21.7%、21.2%である。

収支決算額は、上半期で5,220,796円の黒字となっている。

第4表 収入支出決算状況(平成25年4月1日~平成26年9月30日)

1 収入の部(消費税込) (単位 金額:円、率:%)

項目	平成25年度		平成26年度	
	全期	構成率	上期(4-9月)	構成率
市委託料	57,070,650	43.2	29,350,200	35.8
宿泊等利用料収入	31,280,036	23.7	22,395,754	27.3
食事代・飲食収入	38,027,465	28.8	26,514,551	32.3
売店売上その他収入	5,702,457	4.3	3,777,718	4.6
総合計	132,080,608	100.0	82,038,223	100.0

2 支出の部(消費税込) (単位 金額:円、率:%)

項目	平成25年度		平成26年度	
	全期	構成率	上期(4-9月)	構成率
食事・飲料仕入れ費	21,709,794	15.0	16,631,108	21.7
人件費	54,006,419	37.3	29,948,823	39.0
消耗品費	11,275,068	7.8	3,241,899	4.2
水道光熱費	34,910,272	24.1	16,273,532	21.2
役務費等	2,069,684	1.4	387,564	0.5
設備維持管理費	11,823,491	8.2	3,016,431	3.9
施設修繕費	3,145,482	2.2	616,003	0.8
その他経費	5,845,629	4.0	6,702,067	8.7
総合計	144,785,839	100.0	76,817,427	100.0

注1) 平成26年度(上期)収入支出決算書は、中間決算をしていないため、概算である。

#### 4 総括

自然休暇村の指定管理者であるグリーンハウス・太平ビルサービス共同事業体及び所管課について監査を行った結果、指定管理者選定及び指定に関する事務、協定書の締結に係る事務及び公の施設の管理運営、会計経理等に関する事務及び関連する事務事業の執行は、おおむね適切に行われているものと認められる。

また、所管課においても、毎月定期的に自然休暇村を訪問し指定管理者の職員から事業報告を受けるとともに協議を行うなど履行確認及び指導監督は、おおむね適切に行われているものと認められる。

自然休暇村に指定管理者制度を導入した目的は、民間活力の導入による質の高いサービスの提供と、競争原理によるコストの削減を図るためである。その意味で、自然休暇村を継続して指定管理者に管理運営を委託していることは、指定管理者制度を導入した目的が遂行されているといえる。

なお、監査における個別の意見等は、下記のとおりである。

- 今後の自然休暇村の指定管理者選定にあたっては、宿泊施設という特殊性を勘案すると、その業務に精通した委員を選定審査会に加えることを検討されたい。
- 経営面では、市が指定管理委託料を支払い経営支援しているものの、平成 25 年度の収支は、赤字決算となっている。

要因は、ボイラーの大規模改修工事のため 10 月 15 日から 12 月 15 日の 2 カ月間の休館や 2 月・3 月の大雪による利用者のキャンセルが挙げられる。

しかし、今年度前期のアンケートを見ると、サービスの質を落とさずに運営に努めていることが推察される。

平成 26 年度の上半期の収支からすると、黒字決算が見込まれるが、今後もサービスの質を落とさず指定管理者として経費の削減を推進し経営面の更なる充実を図られたい。

- 指定管理者は、利用促進のための取り組みとして、各種イベントの実施や他自治体との協定など創意工夫した営業活動を行っているものの、利用者数の増加にはつながっていないのが現状である。

このような状況下、利用促進のため市も指定管理者も利用者数の増加が施設の設置目的の達成に大きく寄与することを認識し、市は適切に指導監督するだけでなく、ともに知恵を絞り指定管理者との協働・連携により更なる利用促進のための行動を図られたい。

- 利用者の増加は収入増になり将来的には指定管理委託料にも反映され相互に効果をもたらすことにつながるため、閑散期に利用対象者の範囲を拡大するなど、より一層の柔軟な取り組みを期待する。
- 自然休暇村は昭和 63 年度に建築してから 25 年以上が経過し、平成 25 年度にボイラーの大規模改修がなされたが、建築後の経過年数と併せ寒冷地という立地条件を考慮すると、今後の施設運営において各種設備等の劣化が増し施設管理経費が増大することは推測できる。

そのため、利用者の安全や利便性を考慮しつつ施設管理経費の縮減を心掛けた運営方策を望む。