

平成 24 年度	施設名 (愛称名)	あずさ山の家	番号	84
----------	-----------	--------	----	----

平成 24 年度

# 施設評価調書

施設の名称……あずさ山の家

所管担当課……産業振興課

平成 24 年 7 月

平成 24 年度
----------

施設名（愛称名）	あずさ山の家
----------	--------

番号	84
----	----

## 設置目的の達成度

### 1 計画(Plan)と実績(Do)

設置目的	地域資源を活用し、都市と農村の体験交流により地域の活性化を図る。					
運営事業名	H22年値	H23年目標値	H23年実績値	対前年比	目標達成率	評価
宿泊事業(市内)	161人	200人	139人	86.3%	69.5%	B
宿泊事業(市外)	2,165人	3,800人	1,836人	84.8%	48.3%	C
宿泊事業合計	2,326人	4,000人	1,975人	84.9%	49.4%	C
食堂事業	2,852人	5,000人	2,927人	102.6%	58.5%	C
その他施設利用者	22,452人	30,000人	21,091人	93.9%	70.3%	B
合計	27,630人	39,000人	25,993人	94.1%	66.6%	B
設置目的に対する総合評価						<b>B</b>
目的達成度の評価基準	目標値は指定管理者指定申請書の収支計画書より。 評価基準は目標達成率の80%以上がA評価・60%以上80%未満がB評価・40%以上60%未満がC評価・20%以上40%未満がD評価・20%未満がE評価					

### 2 現状分析(Check)

運営事業の意義と現状	宿泊利用者が年間 1,975 人、自主事業利用者が 24,018 人となっており、設置目的である地域の活性化及び都市との交流に貢献している。 宿泊利用者は目標値の 49.4%となっており、年々減少している。
上記の原因	施設の老朽化・イベントのマンネリ化・顧客ニーズへの対応の遅れなどによる観光客の減少という観光地共通の原因が考えられる。

### 3 次年度以降への改善点(Action)

具体的な改善方策	豊富な体験メニューを用意し顧客ニーズに対応する。地元の食材の発掘・地域文化の再認識などを行い他施設や他観光団体との連携を深めていく。		
H24年度運営事業と目標値	運営事業名	H24年度目標値	備考
	宿泊事業(市内)	200人	
	宿泊事業(市外)	3,800人	
	宿泊利用者合計	4,000人	
	食堂事業	5,000人	
	その他施設利用者	30,000人	
	合計	39,000人	

平成 24 年度

施設名 (愛称名) あずさ山の家

番号 84

※参考 前年度までの運営事業の実績値と評価

運 営 事 業 名	H20 年度	H21 年度	H22 年度	H23 年度
総合評価	—	—	<b>B</b>	<b>B</b>
宿泊事業(市内)	99 人	127 人	161 人	139 人
	337,000 円	373,500 円	458,000 円	399,500 円
宿泊事業(市外)	2,678 人	2,320 人	2,004 人	1,836 人
	9,953,000 円	8,762,000 円	7,327,000 円	6,513,000 円
宿泊事業合計	2,777 人	2,447 人	2,165 人	1,975 人
	10,290,000 円	9,135,500 円	7,785,000 円	6,912,500 円
食堂事業	5,307 人	2,465 人	2,852 人	2,927 人
	15,252,239 円	10,529,773 円	9,108,232 円	8,414,677 円
その他施設利用者	27,756 人	19,353 人	22,613 人	21,091 人
	9,103,909 円	6,950,438 円	6,455,195 円	5,211,925 円
合計	35,840 人	24,265 人	27,630 人	25,993 人
	34,646,148 円	26,615,711 円	23,348,427 円	20,539,102 円

平成 24 年度

施設名 (愛称名)

あずさ山の家

番号

84

**利用者満足度調査**

実施の有無	■ 有 □ 無	調査の方法	アンケート	H23 年度調査数	86 件
○貸館利用者向け					
1 調査結果					
設問	回答種類	H21 年度回答数	H22 年度回答数	H23 年度回答数	
年齢	10代	3	4	11	
	20代	2	2	12	
	30代	3	6	13	
	40代	7	9	26	
	50代	5	2	8	
	60代	5	1	12	
	70代	1	0	5	
お住まいは	市内	1	1	0	
	県内	4	1	20	
	県外	20	22	66	
	その他	0	0	0	
下田への訪問回数は何回ですか	1回目		6	26	
	2回目		2	9	
	3回目以上	3	16	48	
施設の利用回数は何回ですか	1回目	8	10	43	
	2回目	3	8	6	
	3回目以上	4	6	19	
この施設を何で知りましたか	市ホームページ	1	2	19	
	山の家ホームページ	4	4	12	
	その他	10	17	50	
山の家ホームページの内容はいかがでしたか	わかりやすい	6	12	14	
	普通	4	6	18	
	わかりにくい	0	1	0	
	見ていない	5	3	22	
利用する際の手続などはいかがでしたか	便利	10	19	46	
	普通	4	4	27	
	不便	1	0	0	
山の家ホームページの内容はいかがでしたか	わかりやすい	10	11	21	
	普通	3		15	
	不便	0	0	1	
	見ていない	2	3	17	
営業日や営業時間はいかがでしたか	利用しやすい	13	16	30	
	普通	2	6	23	
	利用しにくい	0	0	0	
施設・設備は利用しやすかったですか	利用しやすい	14	21	33	
	普通	1	2	19	
	利用しにくい	0	0	3	
施設全体の清掃は行き届いていましたか	行き届いている	14	21	45	
	普通	1	2	8	
	汚れていた	0	0	0	
寝具類など備品や設備は清潔でしたか	清潔	1	9	45	
	普通	1	4	8	
	汚れていた	0	0	0	
備品や消耗品など必要なものは完備されていましたか	完備していた	9	13	21	
	普通	6	6	18	
	不足していた	0	3	12	

平成 24 年度	施設名 (愛称名)	あずさ山の家	番号	84
----------	-----------	--------	----	----

当施設の利用メニューはご期待に添えましたか	満足	13	15	56
	普通	2	6	23
	不満	0	0	0
職員の対応・マナーなどはいかがでしたか	良かった	24	9	68
	普通	1	5	12
	悪かった	0	0	0
施設利用料金はいかがでしたか	安い	23	19	69
	普通	2	5	10
	高い	0	0	0
またご利用 していただけますか	利用したい	15	22	75
	わからない	0	2	6
	利用しない	0	0	0
枚数		34	24	86
<p>※今年度寄せられたクレーム等</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・冬場は毛布があるといい。</li> <li>・ポットを備えてほしい。</li> <li>・お風呂の場所がわからなかった。</li> </ul>				
<p>2 インターネットに寄せられた意見 (平成 22 年 4 月 1 日~平成 23 年 3 月 31 日)</p> <p>投稿件数 13 件 (各項目 5 点満点での平均点と総合評価)</p> <p>部屋について 4.5 点、風呂について 4.3 点、朝食について 4.1 点、夕食について 4.9 点、接客サービスについて 4.7 点、清潔感について 4.7 点、総合評価 4.5 点と利用者から高い評価を得ている。</p>				
<p>3 調査結果から読み取れること</p> <p>利用者は県外 77%、県内 23%、市内 0%、施設利用料金は「安い」が 87%、接客態度は「良い」が 85%、今後も利用したいが 93%、インターネットに寄せられた意見からも利用者から高い評価を受けている。</p>				
<p>4 次年度以降への改善点</p> <p>利用した方からは高い評価を得ているが、近年利用者自体が減少しているため、顧客ニーズに対応した体験メニューを増やし、インターネット等を活用し情報を発信していく。</p>				

## 施設修繕計画及び備品購入計画

破損年度	全ての破損した箇所・備品名	経費見積	修繕・買換等 予定年度	備考 (修繕済年度等)
23	客室エアコン修繕	2,331,000	24	
<p>※今後想定される維持管理事項</p> <p>建設より 20 年が経過し施設が老朽化してきている。今後、機械設備、電気設備等耐用年数切れとなる設備の改修が順次必要になっていくため、リスク分担に基づき指定管理者と協議し修繕計画を策定する必要がある。</p>				

平成 24 年度
----------

施設名（愛称名）	あずさ山の家
----------	--------

番号	84
----	----

### 管理運営上のその他評価項目

当該施設の必要性 廃止、休止等の可能性 施設の設置目的変更の可能性	宿泊者が年間 1,975 人、自主事業利用者が年間 24,018 人となっており設置目的である地域の活性化及び都市との交流に貢献している。利用者の多様なニーズに対応するため多種多様な体験メニューが用意されており、市内外からの多くの誘客が期待できるので、今後も地域活性化の要として存続させる必要がある。
民間による管理運営の可能性 今後の管理運営主体の見込み 行政関与の妥当性	補助事業で設置された施設であり民間等に譲渡は難しい。地域の活性化及び都市と農村の体験交流の設置目的を実行するために現在の指定管理者が努力を続けており、今後も現体制を維持発展させたい。
施設の管理運営と経費の妥当性	指定管理料は 0 円となっている。平成 23 年度自主事業の収入は 20,539 千円であり、支出は 35,220 千円と 14,681 千円の赤字となっているが指定管理者の努力でまかなっている。
施設の性質や実費経費からみた 受益者負担の妥当性	市内、市外の利用客において宿泊費に格差をつけてあり、近隣の宿泊施設と比較し料金は安価である。自主事業利用料金についても実施されている事業の内容を考慮すれば妥当と考えられる。
その他の管理運営上の課題	自主事業で利用者が少ない事業があるため継続の適否を含め内容を精査する。
【参考】 市内や賀茂郡内の類似施設の管理運営状況等	近隣の宿泊施設でこれだけ多種多様な体験メニューを提供している施設はない。

### 平成 23 年度 実施運営事業内容

運営事業名	事業内容	次年度に向けての改善事項
宿泊事業(市内)	体験宿泊、食事付宿泊	顧客ニーズに対応した体験メニューを作成し地元の食材の発掘・地域文化の再認識などを行い他施設や他観光団体との連携を深めていく。
宿泊事業(市外)		
宿泊利用者合計		
食堂事業	各種体験メニュー	
その他施設利用者		
合計		

平成 24 年度

施設名 (愛称名) あずさ山の家

番号 84

施設の概要

1 施設名 (愛称名)	あずさ山の家		2 担当課 担当係	産業振興課 施設係
3 所在地	下田市須原 1322 番地		4 設置年月	平成 4 年 4 月 17 日
5 総合計画の位置付け	Ⅲ 活力あるまちづくり	I 元気なまちづくり	1 農林業	
	基本目標	農林地の保全と有効利用を進めるとともに、意欲ある担い手が育つ魅力ある農林業を目指します。		
	基本目標を実現するための施策	項目 地域資源の活用	内容 他産業との連携を密にし、農産物の地産地消を推進します。関係機関と連携し、都市と農村の体験交流の活性化を図ります。	
6 設置目的	地域資源を活用し、都市と農村の体験交流により地域の活性化を図るため			
7 設置根拠	下田市農村体験宿泊施設条例			
8 施設の概要	施設の概要	敷地面積 4,941 m <sup>2</sup>		
		建物延床面積 1,268.4 m <sup>2</sup>		
		収容人員 53 名		
		宿泊棟 326.10 m <sup>2</sup> 1 階 8 部屋 (各 10 畳) 2 階 4 部屋 (10 畳 3 室・12 畳 1 室) トイレ、洗面室 食堂棟 281.47 m <sup>2</sup> 食堂 90 名収容可、暖炉、ラウンジ (2 階) 厨房 流し、調理台、ガス台、食器類倉庫、男子トイレ、女子トイレ 浴室棟 122.47 m <sup>2</sup> 男子浴室 洗い場 6、浴室(4.5 m <sup>2</sup> ) 女子浴室 洗い場 6、浴室(4.5 m <sup>2</sup> ) 農具資料館 126.00 m <sup>2</sup> 2 階建 野外炊飯棟 61.36 m <sup>2</sup> 水車小屋 7.29 m <sup>2</sup>		
実施事業の概要	広く地域社会とも連携し、地元住民の啓蒙活動及び自主事業の推進を図る。 自主事業の概要 (平成 22 年度事業) 陶芸教室・工芸品販売・炭焼き体験・竹炭体験・海釣り体験・飲料水加工販売等の事業を通して、地域の活性化、宿泊者のニーズに対応するための各事業、体験を実施した。			
料金体系	料金区分	宿泊使用料、会議室、休憩使用料 屋外炊飯施設、食堂厨房及び浴室使用料 設備器具使用料		
		主な料金	宿泊 1 人泊 一般 市外 4,000 円 市内 3,000 円 中学生 市外 3,000 円 市内 2,500 円 児童 市外 2,000 円 市内 2,000 円 宿泊室 1 室 1,000 円から 食堂 1 室 2,000 円から 浴室 一般 150 円 中学生 100 円 児童 50 円 炊事道具 一式 500 円 寝具 一組 300 円	
	減免内容		(使用料の減免) 第 9 条 条例第 7 条の規定による使用料の減免は、次の各号に定めるとおりとする。 (1) 市が宿泊を要しない行事に使用するとき、又は市内の保育所、幼稚園及び小中学校 (以下「学校等」という。) の主催で、園児、児童、生徒の教育目的のために行う宿泊を要しない行事に使用するとき。 全額 (2) 市及び学校等が主催して行う宿泊を要する行事に使用するとき。 半額 (3) その他特に市長が必要と認めるとき。 市長がその都度定める額	
利用料金制度	<input checked="" type="checkbox"/> 有 <input type="checkbox"/> 無			

平成 24 年度

施設名（愛称名） あずさ山の家

番号 84

	施設運営方法	<input type="checkbox"/> 直接運営 <input checked="" type="checkbox"/> 指定管理者制度 → 指定管理者 ㈱栄協メンテナンス					
		<input type="checkbox"/> 一部委託 → 委託内容					
	直接従事職員	あずさ山の家管理条例改正 平成 18 年 6 月 指定管理者の指定 平成 20 年 11 月、㈱栄協メンテナンス 期間 平成 21 年 4 月 1 日～平成 26 年 3 月 31 日 指定管理者の募集 公募					
		下田市職員数 委託団体職員数 ㈱栄協メンテナンス職員 6 人 支配人（1）					
9 市内の類似施設	下田市所有						
	民間所有	伊東園ホテル・下田東急ホテル等（宿泊のみ）					
10 取得費等の情報 （単位：円）	取得費及び財源内訳		平成 23 年度末残高		（備考） 減価償却の方法 ・ 定額法 ・ 残存価格 1 円 ・ 耐用年数 31 年 ・ H4.4～H35.3（宿泊棟他） ・ H19.6～H50.5（工作館）		
	土地取得費		土地残高				
	建物取得費	433,031,000	建物減価償却後残高	161,603,743			
	財源内訳	493,500,000	建物減価償却算定 13,533,258 円/年 (419,531,000÷31 年)				
	国・県支出金	68,666,000	市債残高	0			
	市債	298,500,000					
	一般財源	112,834,000					
	寄附金等	13,500,000					
	物品（*万円以上）		物品減価償却後残高				
11 年間経費等推移 （単位：円）	区 分		H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度決算	H24 年度予算	
	収入	施設使用料	0	0	0	0	
	収入合計		0	0	0	0	
	支出	11 節 需用費	0	0	2,992,500	2,331,000	
		消耗品費	0	0	0	0	
		修繕料	0	0	2,992,500	2,331,000	
		12 節 役員費	228,958	216,458	151,523	148,000	
		13 節 委託料	0	0	0	141,000	
		14 節 使用及び賃借料	298	298	298	1,000	
		15 節 工事請負費	0	0	0	0	
		19 節 負担金補助及び交付金	0	0	0	0	
		22 節 補償補収賠償金	0	0	0	1,000	
	27 節 公課費	0	0	0	0		
	支出合計		229,256	216,756	3,144,321	2,622,000	
	平成 18 年 4 月 1 日から㈱栄協メンテナンスが指定管理者として管理運営						
	振興公社人件費		0	0	0	0	
	減価償却費		13,533,258	13,533,258	13,533,258	13,533,258	
	市債利子		0	0	0	0	
指定管理料		—	0	0	0		
下田市負担年間総経費		13,762,514	13,750,014	16,677,579	16,155,258		
備考	○ 人件費は、実額を算出記載（正職員・嘱託職員等の人件費総額）						



平成 24 年度

施設名 (愛称名) あずさ山の家

番号 84

(参考資料)

㈱栄協メンテナンス

単位:円

区 分	H21 年度決算	H22 年度決算	H23 年度決算	H24 年度予算	
	収入				
施設使用料	9,135,500	7,785,000	6,912,500	2,000,000	
自主事業収入	17,480,211	15,563,427	13,626,602	62,680,000	
収入合計	26,615,711	23,348,427	20,539,102	64,680,000	
支出					
仕入	6,091,471	5,053,403	4,406,033	11,030,000	
人件費	13,719,599	14,223,586	18,261,529	28,286,000	
水道光熱費	3,883,040	4,500,426	4,036,268	5,050,000	
通信費	496,695	720,808	780,216	970,000	
広告宣伝費	2,660,576	2,712,241	1,294,455	5,210,000	
交際接待費	137,649	5,000	0	370,000	
事務消耗品	1,209,516	2,053,511	1,572,406	2,610,000	
燃料費	526,118	761,049	1,077,347	2,410,000	
福利厚生費	35,616	77,007	69,930	130,000	
修繕費	361,406	149,722	397,599	370,000	
自動車費	128,151	199,784	279,894	370,000	
旅費交通費	63,760	12,000	353,590	250,000	
新聞図書費	51,960	51,960	51,960	70,000	
運賃荷造料	2,940	70,266	4,035	190,000	
賃借料	1,660,178	1,372,954	1,159,840	1,630,000	
支払手数料	239,081	311,878	72,356	550,000	
雑費	670,696	275,216	242,970	610,000	
衛生検査費	287,175	110,775	36,750	550,000	
租税公課	50,600	83,700	94,800	94,000	
損害保険料	317,060	228,450	314,990	430,000	
保守料	221,025	456,666	327,050	490,000	
会議費	0	0	0	0	
諸会費	0	10,000	24,000	34,000	
研修費	0	0	2,000	130,000	
廃棄物処理費	0	0	0	0	
外注費	2,419,200	0	129,600	0	
その他	0	0	231,000	0	
支出合計	35,233,512	33,440,402	35,220,618	61,834,000	
備考	平成 17 年度は (財) 下田市振興公社へ管理運営委託 平成 18 年 4 月 1 日から平成 21 年 3 月 31 日、平成 21 年 4 月 1 日から平成 26 年 3 月 31 日、 ㈱栄協メンテナンスが指定管理者として管理運営				