

指定管理者モニタリングレポート（令和7年度）

作成日 R8年 6月 12日

施設名	太田宿中山道会館	
所在地	美濃加茂市太田本町3丁目3-31	
指定管理者	名称 株式会社 三和サービス 代表者 林 正和 住所 美濃加茂市太田本町 3 丁目 3-31	
指定期間・選定方法	R6,4,1～R11,3,31	公募・非公募(任意指定)
モニタリングの実施方法等	期初・中間・期末各モニタリングについて、太田宿中山道会館において竹村常務、丹羽事務局長、事務担当と面談の上実施	
担当課（問合せ先）	商工観光課（観光振興係 内線257）	

モニタリングの総合結果及び業務改善に向けた方針

当初からの NPO 法人の指定管理者から新たに民間指定管理者に代わり、2年経過したが、CafeRest YADORIGI や物販等がここ 10 年で1番目の売り上げになり、民間活力、ノウハウが発揮された。しかし昨年度と同様に入館者数の伸び悩みや、バスでの来客数がコロナ前と比べて、回復せず落ち込んでいる。これは、展示室の展示物、企画展の魅力向上、充実が図られていない要因も大きい。

イベント等を定期的に実施しているが、自主事業と貸館事業と合わせてイベントとし、費用を抑えて効果を出す工夫をしている。また、従業員は前指定管理者からほぼ継続しているが、社員教育などを行い、苦情もほとんどない。また、令和7年度は指定管理の会計で赤字になった。早急な改善が急務である。

今後は、歴史・文化・コンサートなどの自主事業の充実と、地元農産物の仕入れ販売強化、展示室の展示物の充実、SNSを運用しているが発信回数などが課題である。令和8年度は文化振興課と連携して、展示室での企画展ができないかを協議する。

また、施設の経年劣化が進み、施設建物、設備等の維持管理費の増大が懸念されていたが、令和5年度に外壁修繕、令和6年度にゆかりの家外壁修繕、令和8年度に LED 化工事と、空調更新を実施予定で、当面大きな改修はないが、ビル管理業のノウハウを生かし、効率的なメンテナンスと費用対効果の高い自主事業の充実が重要となる。また、令和8年度は自主事業として太田宿中山道会館開館20周年記念事業を予定しており、新規来場者開拓のきっかけにしたい。

① 経営分析に関すること

先述したが、指定管理の方で、赤字計上したが、自主事業で955千円の黒字だったとはいえ、経営改善が急務である。昨年度パンフレットを作製したのと、人件費、使用料、賃料が予算超過したため、赤字になった。事業計画時にある程度予測して予算を作成する必要がある。

② 事業計画・実施事業に関すること

継続して、堅実な計画になっているが、誘客促進に効果ある事業の実施が期待される。令和8年度は太田宿中山道会館開館20周年記念事業を予定している。

初年度実施できなかった、中山道太田宿クエストを実施し好評だった。これをもとに定期的に集客できるイベントの実施につながるとよい。カラオケは糸遊庵での実施を検討していたが、防音等の課題があり、実現は難しいとの判断になったが、カフェレスト宿り木でワンドリンクのコンサートを企画し、令和8年度計画予定。ものづくり体験もまちゼミを利用し、「竹細工体験教室」を2日間開催し、定員いっぱいの申し込みで好評だった。カルチャー教室のルーシーダットンヨガ教室も好評で毎月開催し、計100人以上が参加した。

販売コーナーも引き続き酒類の販売も行い、人気の野菜も売り場の正面に配置し、カフェレスト宿り木も、令和6年度を上回る売り上げを記録し、増加傾向となっている。

企画展について、令和7年度は、前期に漫画展、後期にレコード展と2回開催することができ、それぞれ、6678名と9173名の入場者があり、来館者増に寄与した。

③ 経理に関すること

毎月の売り上げや、支出等、会計別、目的別で口座の管理も適切に実施され、引き続きキャッシュレス決済も対応し、利用者の利便性も配慮し、適正に経理を実施した。

④ 施設管理に関すること

引き続き、ビル管理会社の強みを生かして、維持管理を行っていたが、故障や不具合があり、自社点検などを行い、その結果、修理できないことが判明したため、約20年経過した空調について、更新することとなった。点検から、修理可能かの判断が早く、更新するための施設経営委員会の審査などを経て、迅速に予算措置、工事契約などができた。

また、いつも館内を清潔に保ち、利用者が快適に過ごせるように、努力して、適正な施設管理を行った。

⑤ サービスに関すること

グーグルによるアンケートや紙によるアンケートを実施し、その結果は特にカフェやドリギの顧客満足度は高い。引き続き地元酒蔵とクラフトビールの酒類の販売している。手数料の負担も大きいですが、キャッシュレスも対応して来館者の利便性を図っている。また、野菜やチョイコスの日常品等の購入できるようにし、地域の方の利用も考慮している。また開館時間の変更を行い、早朝からカルチャー教室の開催をしている。また夏の暑い時期にクールスポットとして、市に協力もしている。

⑥ その他

地域住民と協力し、中山道まつりや盆踊り大会を開催し、中山道界隈を盛り上げている。

指定管理者 期末モニタリング チェックリスト(令和7年度)

総合評価	B
------	---

実施日 R8年 6月 12日
担当課 商工観光課

対象施設	太田宿中山道会館	選定方法	公募・非公募(任意指定)
設置目的	観光情報等の発信と地域交流推進の拠点		
指定管理者名	株式会社 三和サービス	指定期間	R6.4.1～R11.3.31

総括	B	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	評価
① 経営 分析	事業収支(千円)	159	83	△917	△8	674	B
	利用料金比率(%)	0.37%	0.43%	0.71%	1.06%	0.87%	B
	自主事業収入比率(%)	54.5%	56.8%	58.3%	50.1%	53.1%	B
	人件費比率(%)	41.76%	40.48%	42.10%	38.64%	37.24%	B
	外部委託費比率(%)	8.61%	8.24%	7.13%	8.59%	8.08%	B
	利用者1人当たりの 管理運営コスト(円)	517	541	432	658	674	B
	利用者1人当たりの 市負担コスト(円)	260	283	250	353	516	B
	施設1㎡当たりの 利用者数(人)	73	74	98	82	85	B

※上記の経営分析については、過去の実績や類似施設と比較して評価する(優良:A、良好:B、問題有:C、要改善:D)

②実施事業に関すること		総括	B	一次 評価	評価理由等
1	施設の設置目的に沿った事業を実施したか。目標を達成したか	B		B	設置目的に沿った事業が実施され、ある程度目標を達成している。
2	収支計画との整合性はあったか	B		B	指定管理部分では赤字だったが、自主事業では黒字になった。
3	開館時間、休館日は適正に守られていたか	B		B	適切に運営していた。
4	資格者の人員配置など職員体制が適正に整えられていたか	B		B	通常運営に必要な人員を配置していた。
5	公共性・公平性が保たれていたか	B		B	公共性・公平性は保たれていた。
6	改善指示事項や要望が事業に反映されていたか	B		B	アンケート等で把握した利用者の要望を業務に反映し、改善していた。
7	自主事業は適正に実施されていたか	B		B	カフェの新メニューの追加や、太田宿クエストの実施、カルチャー教室等を実施し、利用者の増加に取り組んだ。

③経理に関すること		総括	B	一次評価	評価理由等
1	指定管理業務に係る固有の銀行口座が適正に管理されていたか			B	決済に応じて、必要な口座を適正に管理していた。
2	協定に基づいた支出が適正に行われたか			B	適正に支出していた。
3	指定管理業務と自主事業の会計が明確に区分して管理されていたか			B	適正に管理していた。
4	帳簿が適正に記載・管理されていたか			B	適正に記載、管理していた。
5	帳簿を適正に記載・管理する体制が整えられていたか			B	本社と会館で分担し、管理して、帳簿を適正に記載・管理する体制が整えられていた。
6	現金は適正に管理されていたか			B	金庫で管理し、館長又は館長代理で管理していた。

④施設管理に関すること		総括	B	一次評価	評価理由等
1	保守点検・検査・修繕は適正に実施されたか			B	必要な保守点検が適正に行われていた。
2	清掃は確実に行われたか			B	日常的な清掃は、全員で行い、適正清掃は、年 2 回実施していた。
3	マスターキー等の管理体制は十分であったか			B	キーボックスで管理し、業務終了後は鍵をかけ、マスターキーは、館長と、館長代理で管理している。
4	緊急時の連絡体制は整えられていたか			B	緊急連絡網を作成している。
5	避難経路の安全性は確保されていたか			B	避難経路上に不要な物品等はなく、安全性が確保されていた。
6	備品は適切に管理されていたか			B	商工観光課と、(株)三和サービスで、確認を行い、備品が管理されていることを確認した。
7	駐車場の保全・管理、施設の警備等は適切に行われていたか			B	12 月に防犯カメラを更新、駐車場に新設し適正に管理していた。

⑤サービスに関すること		総括	B	一次評価	評価理由等
1	利用時間の延長など具体的にサービス向上や稼働率等の向上に取り組んだか			B	ルーシーダットン利用者の要望時間や、11 月からチョイコス毎月実施、売店のレイアウト変更、カフェのモーニングの充実、8 月から新メニュー追加と取り組んだ。
2	苦情等の処理は適正かつ迅速に行われたか			B	アンケート等の苦情は、すぐ共有し、すぐ改善できることは改善した。
3	苦情等の処理に関する書類は適正に整備・管理されていたか			B	適正に整備・管理されていた。
4	ホームページ等でのPRは適正に行われたか			B	適正に行われていた。
5	セルフモニタリングは適正に行われたか			B	適正に行われていた。
6	利用者アンケートの結果をサービスの向上にいかしたか			B	サービス向上に生かし、改善した。
7	サービス向上のために職員研修等を実施したか。接客態度に問題はなかったか			B	毎朝接客などについて、唱和し OJT を通じ他のポジションでも通常業務ができるようにし、明るく親切的な接客を実施している。
8	経費縮減・費用対効果の向上(費用の最小化)を図る取組みを実施したか			B	自主事業などで、仕入れを一元化し、コストを抑える取組みをしている。また、電気代、水道代などの使

			用量を壁に張り出し、節約するような意識付けをしている。
--	--	--	-----------------------------

⑥その他		総括	B	一次評価	評価理由等
1	施設の管理に係る情報の管理や情報公開は適正に行われたか			C	HP やインスタグラムにて適正に行われているが、セルフモニタリングの結果は載せていない。
2	個人情報が適正に利用・管理されていたか			B	ほかの書類とは別にして、厳重に管理していた。
3	環境に配慮した事業を推進したか			B	食品ロスの取り組みや、適切な空調温度管理をして、環境に配慮した取り組みを行った。
4	業務実施に必要な保険に加入していたか			B	各種保険に継続し加入した。
5	利用者及び職員の安全管理に関する体制・仕組みが適切に整えられていたか			B	本社にて、月 1 回安全衛生委員会などの開催や、危機管理体制が適切に整備されていた。
6	労働法令を遵守し、雇用・労働条件への適切な配慮がされていたか			B	社員教育の実施や従業員の勤務状況などを適切に管理し、良好な労働環境の配慮をしていた。
7	地域との連携・協働は図られたか。まちづくりに配慮した事業を推進したか			B	地域との連携、協働を図り、まちづくりに配慮した事業を推進した。
8	市と連絡を密にしていたか			B	市と連携を密にしていた。

●経営分析の指標と評価の考え方

評価指標	計算方法	評価の考え方
◆事業収支(円)	収入－支出 ※自主事業収支を含む	事業全体が黒字であるかを確認し、経営努力を評価する。赤字の場合、管理継続性の面で課題となるため、市及び指定管理者で黒字転換に向けた協議が必要である。
◆利用料金比率(%)	利用料金収入／収入×100	収入に占める利用料金の割合。指定管理者の主たる収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを評価する。
◆自主事業収入比率(%)	自主事業収入／収入×100	収入に占める自主事業収入の割合。指定管理料のみに依存していないか、収入増加に努めているかなどを評価する。
◆人件費比率(%)	人件費／支出×100	支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が高すぎないか、抑制しすぎているかを評価する。
◆外部委託比率(%)	外部委託費合計／支出×100	支出に占める外部委託費の割合。外部委託に依存しすぎているかを評価する。
◆利用者1人当たりの管理運営コスト(円)	支出／延利用者数	利用者1人当たりに対する管理運営コストが適正であるかを確認する。前年度との比較、類似施設との比較などにより効率性を評価する。
◆利用者1人当たりの市負担コスト(円)	市の支出／延利用者数	利用者1人当たりに対する市負担コストが適正であるかを確認する。前年度との比較、類似施設との比較などにより効率性を評価する。
◆施設1㎡当たりの利用者数(人)	延利用者数／延床面積	施設1㎡当たりの利用者数を確認する。利用者に対して施設の大きさが適当か、類似施設との比較により効率性を評価する。

※過去の実績や類似施設と比較して評価する(優良:A、良好:B、問題有:C、要改善:D)

●評価の判定基準

① 一次評価	A(優良)= 協定書、仕様書等の内容を遵守し、定めた水準よりも優れている B(良好)= 協定書、仕様書等の内容を遵守し、定めた水準に達している C(課題有)= 協定書、仕様書等の内容を遵守しているが、一部課題がある D(要改善)= 協定書、仕様書等の内容を遵守しておらず、早急な改善が必要である
② 総括	A(優良)= 一次評価がすべてB以上であり、かつAが半数以上である B(良好)= 一次評価がすべてC以上であり、かつABが半数以上である C(課題有)= 一次評価がすべてC以上であり、かつABが半数未満である D(要改善)= 一次評価にDが含まれている
③ 総合評価	A(優良)= 総括がすべてB以上であり、かつAが半数以上である B(良好)= 総括がすべてB以上であり、かつAが半数未満である C(課題有)= 総括がすべてC以上であり、かつCが含まれている D(要改善)= 総括にDが含まれている

指定管理者管理運営状況調書

1. 指定管理者・施設の基本情報

令和8年6月12日

指定管理者名	株式会社 三和サービス	担当課	商工観光課
指定期間	令和6年4月1日～令和11年3月31日	選定方法	公募・非公募(任意指定)
施設名	太田宿中山道会館	施設の種類	観光施設
所在地	美濃加茂市太田本町 3 丁目 3-31		
設置根拠条例等	太田宿中山道会館の設置及び管理に関する条例		
設置目的・役割	観光情報等の発信と地域交流推進の拠点		
実施事業	太田宿中山道会館の運営		

2. 施設の概要

土地	敷地面積	5,080.40 m ²			駐車場 台数	乗用車53台、バス6台		
	内借地面積	m ²	契約期間	—		借地料	—	
建物	設置形態	市所有	契約期間	—		賃借料	—	
	建物の内容	事務室・物産販売・飲食コーナー・展示室・市民活動スペース等						
	主要な建物の 建築年月	平成 18 年 3 月			取得 時期	—		
	延床面積	870.24 m ² ※ゆかりの家等附属建物含む		構造	木造		階数	1
	耐震基準	新基準	耐震 診断	不要	耐震 補強	不要	Is値	—
	ユニバーサル デザイン化 状況	一部実施	エレベーター	スロープ	自動ドア	手すり	障がい者 用トイレ	その他
			無	無	有	無	有	
	大規模修繕 実施状況	ゆかりの家等外部塗装改修工事						
留意事項	中山道会館照明LED化工事設計業務、太田宿中山道会館空調設備更新工事設計業務、中山道会館門扉修繕工事、防犯監視カメラシステム取替及び設置業務を実施							

3. 管理・運営の現況

開館日数	315 日	休館日	月曜・年末年始	開館時間	9:00～17:00
職員数等 管理体制	総括責任者 1 名、企画庶務会計及び営繕担当2名 運営担当3名、自主事業担当(カフェ)9 名、その他専門スタッフ(保守点検、定期清掃、緑地管理)				

4. 施設の維持管理コスト等 (※令和5年度までは前指定管理者の実績)

pp市の収支状況	(単位:千円)		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	支出	支出合計	16,405	17,952	21,378	28,704	38,393
		人件費	1,575	1,575			
		修繕料・工事請負費	750	2,297	6,804	4,653	6,276
		光熱水費					
		委託費・指定管理料	14,080	14,080	14,080	22,800	31,963
		賃借料					
		その他	62	0	494	1,251	154
	収入	収入合計	0	0	0	379	381
		使用料・手数料				379	381
		その他業務収益					
		業務関連収益					
指定管理者の収支状況	(単位:千円)		令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	支出	支出総合計(a+b)	32,634	34,349	36,867	46,707	50,143
		支出合計(a)	14,106	15,079	16,567	23,116	24,103
		人件費	8,007	7,986	9,071	11,265	12,157
		事業費	1,118	1600	1,927	1,437	1,298
		維持補修費	194	126	128	291	277
		光熱水費	1,927	2,564	2,440	3,421	3,566
		保守点検等委託費	2,475	2,352	2,618	4,014	4,053
		その他	385	451	383	2,688	2,752
		自主事業支出(b)	18,528	18,528	20,300	23,591	26,040
	収入	収入総合計(c+d)	32,793	34,432	35,950	46,699	50,817
		収入合計(c)	14,915	14,860	14,988	23,304	23,822
		指定管理料	14,080	14,080	14,080	22,800	22,400
		利用料金	120	148	254	496	444
		その他	715	632	654	8	978
		自主事業収入(d)	17,878	19,572	20,962	23,395	26,995

5. 施設の利用状況 (※令和5年度までは前指定管理者の実績)

		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度		
開館日数		309 日		308 日		310 日		311 日		315 日		
利用件数		—		—		—		—		—		
利用者数		63,182 人		63,503 人		85,331 人		70,969 人		74,369 人		
定員		—		—		—		—		—		
部 屋 別 稼 働 率	名称	多目的ルーム				平日	36.1%		土日祝	46.9%		
	午前	39.7%		午後	39.0%		夜間	0%		計	39.4%	
	名称	糸遊庵				平日	29.4%		土日祝	37.6%		
	午前	31.4%		午後	32.4%		夜間	0%		計	31.9%	
	名称					平日	%		土日祝	%		
	午前	%		午後	%		夜間	%		計	%	

6. 事業の実施状況

事業の実施状況	事業名	太田宿盆踊り大会	利用者数等	約 1,500 人
	事業内容	太田宿中山道会館の夏の恒例イベント。2日間開催し、前半はキッズ、フラダンス等、後半は和太鼓を交えて17:00～22:00まで盆踊り大会を行った。雨が降ったので、来場者が例年より少なかった。8/23、24		
	事業名	太田宿中山道まつり	利用者数等	約 5,000 人
	事業内容	楽市楽座会場として太田宿中山道まつりを盛り上げた。会場内には 22 店舗のブースが出店し、飲食・物販・体験コーナーなどで好評だったが雨天のため例年より来場者が少なかった。10/26 開催		
	事業名	山野草展示会	利用者数等	1,350 人
	事業内容	4 月イワチドリ展、5 月セッコク展、6 月ウチョウラン展、3 月ユキワリソウ展の計4回山野草展を行った。山野草同好会によるもので、集客が多いのが特徴。		
	事業名	老鴉柿同好会盆栽展(11 月)	利用者数等	500 人
	事業内容	愛岐老鴉柿同好会主催による展示会。3 日間行われ市内外から多くの愛好家が訪れた。		
	事業名	野鳥写真展	利用者数等	120 人
	事業内容	1～2 月に飛来するヒレンジャク・キレンジャクを中心に太田宿周辺・市内外に生息する野鳥の姿を写真に収めた写真を展示。多くの野鳥愛好家で賑わった。6/3～8		
	事業名		利用者数等	
	事業内容			
特記事項		令和 7 年度から新規自主事業として、子ども向けに太田宿クエスト等を実施。令和 6 年度から新規自主事業として、コストコフェア、カルチャー教室(ヨガルーシーダットン講座参加者:116 名)等を実施		

7. 指定管理者制度導入・更新前後の比較

項目	結果・詳細
サービス面	4 月に従業員全員を対象とした指定管理者研修を実施。毎朝の朝礼で情報共有を行い、管理を徹底。接客の基本となる十大用語を唱和しサービス向上に努めていた。指定管理者更新後の令和 6 年度から新たな自主事業(コストコフェア、カルチャー教室等)を実施しており、サービス面の向上に努めている。
コスト面	カフェ事業などは物価高騰により原材料費が年々増加しているが、材料の仕入れを工夫し原材料費を抑えることで、価格(概ね 1,000 円以下)を維持している。本業のビル管理のノウハウを生かした適切な維持管理を実施しており、メンテナンス費用を抑えている。
利用者数・稼働率	令和 7 年度入館者数は 74,369 人であり初年度より増加し、増加傾向である。カフェ事業ではコンセプトやメニューの変更が行われ、新たにカルチャー教室等の自主事業を実施するなど、利用者数・稼働率の向上に努めている。
事業実施状況	前指定管理者が行っていた事業を引き継ぐだけでなく、新たな自主事業(コストコフェア、カルチャー教室等)を実施している。カフェ事業についても、コンセプトやメニューを変更しており、若い世代から従来の利用者まで幅広い世代に向けたサービスを提供し、アンケート結果は好評であった。
地域との協働等	前指定管理者に続き、美濃加茂商工会議所、地元発展会等と協働し、中山道太田宿盆踊りや中山道まつりなどを実施し、地域の活性化に協力していた。
その他	令和 7 年度に評価委員会があり、委員さんから、概ねいい評価をいただいた。