

2025年度 指定管理者導入施設総合評価表

【施設概要】			所管課	産業政策課
施設名	須坂市賑わい創出拠点やまじゅう			
所在地	須坂市大字須坂197番地ほか			
施設設置目的	産業の振興及び地域の活性化を推進し、地域の参画と理解に基づく総合的まちづくりに資する。			
施設概要・設備	飲食店(製造)スペース・店舗(物販)スペース・交流スペース・屋外スペース			
建設年月	2021年3月取得(明治32年築)	指定管理 開始年月	2022年7月	

【指定管理概要】

指定管理者名	合同会社U. I. International			
指定期間	2022年7月1日～2025年6月30日、2025年7月1日～2029年3月31日			
業務内容	やまじゅうの管理運営			
職員体制 (専門職、役職等内訳)	常勤:2名 非常勤:4名 合計:6名 統括責任者兼経営アドバイザー1名、経営・コミュニティ運営支援1名、コミュニティマネージャー兼事務1名、事務・来館者対応3名			

1 施設利用状況

			実績			対前年比	対目標値
項目	単位	目標値	2023年度	2024年度	2025年度		
来館者数	人	-	11,881	6,976	8,553	122.6%	
特記事項	2022年9月21日供用開始						

2 収支の状況

単位:千円

指定管理者				市			
科目		予算額	決算額	科目		予算額	決算額
収入	指定管理料		7,723	収入	使用料・手数料		
	使用料・手数料		1,380				
	その他				その他		
	収入計		9,103		収入計		
支出	人件費		7,240	支出	指定管理料	7,723	7,723
	需用費		1,437		修繕費	200	170
	役務費		479		備品購入費		
	その他				その他		
	支出計		9,156		支出計	7,923	7,893
管理事業損益 (a)			-53	管理事業損益		-7,923	-7,893

損益 (a) + (b) 管理事業損益 + 自主事業損益	-32
---------------------------------	-----

特記事項	
------	--

3 自主事業の実施状況

自主事業実績	2025年度は、開業前後の各フェーズに対応したセミナー・講座を複数回開催した。経理・PL保険・クラウドファンディングといった開業実務に直結するテーマに加え、Hello!3biz「小商い講座」(全6回+体験WS)を新たに共催し、副業・複業レベルからの開業機運醸成にも取り組んだ。また、やまじゅう・畑と台所シェアキッチン合同利用説明会(計9回)、SNS活用個別相談デー(計6回)を新たに実施し、相談窓口としての認知拡大を図った。いずれも参加費を取らない無料開催又は少額開催とし、開業意欲の低い層への間口拡大を優先した。
--------	---

単位:千円

自主事業名	収入	支出	備考
市内遊休不動産の開拓と開業希望者に対する物件紹介			
やまじゅう・畑と台所シェアキッチン合同利用説明会			
SNS活用個別相談デー			
経理セミナー「経理のキホン」	11		
PL保険(生産物賠償責任保険)講座	5		
クラウドファンディング活用講座	5		
小商い講座 in SUZAKA (Hello!3biz共催)			
合計	21	0	自主事業損益(b)
			21

4 利用者評価

①利用者要望の把握	(1)利用者要望の把握方法(時期・方法・回答数等)
	施設利用者・開業相談者への対面／オンラインでのヒアリングを日常的に実施(2025年度は延べ110名超に対応)。短期利用者には利用後アンケート、セミナー・講座参加者には振り返りアンケートを実施し、都度要望を把握している。
②利用者からの声	(2) 調査等の結果
	「スタッフの対応が親切」「古民家の落ち着いた雰囲気が良い」「Instagram・やまじゅう通信の情報発信が分かりやすい」といった声が継続的に寄せられている。一方、「飲食スペースは常に予約で埋まっている印象がある」「屋外スペースの料金・利用時間の形態が使いにくい」といった声も確認された。
	(1)良好とする評価
	「他のレンタルスペースと比べても綺麗で使いやすい」「スタッフの方がとても親切」「環境が整っていて使いやすい」「セミナーの内容が実践的でわかりやすかった」など、施設管理・接客・自主事業いずれについても良好な評価が継続的に得られている。交流スペースは口コミによるリピーター拡大も進んでいる。
	(2) 苦情・改善の要望
	飲食スペースについて「予約が常に埋まっている」とい、問合せ自体を諦めてしまう」という声が複数あり、実際の空き状況が伝わっていないことが稼働機会のロスにつながっている。また、利用開始1か月以内での急なキャンセル(規約上は1週間前までのキャンセルは無料)が生じた際、代替の利用希望者への案内が間に合わず、空室期間が生じてしまうケースも見られた。

③対応措置	利用者・相談者への情報発信を強化するため、Instagram・やまじゅう通信等のSNS・広報媒体による周知の充実を図るとともに、過去の相談者・利用者への個別連絡やコミュニケーションの機会を積極的に設け、継続的な関係構築に努めた。あわせて、2025年10月にオープンした「畑と台所シェアキッチン」(イオンモール須坂内)との合同利用説明会(計9回)を通じて、来館前段階での相談・案内機会の拡充にも取り組んだ。特に飲食スペースで急なキャンセルが生じた際には、こうした過去の利用者・相談者への個別連絡やSNSでの受付案内により、代替利用者の確保に努めた。
-------	--

5 項目別評価			評価	評点
1	指定管理者の健全性	団体の財務状況(※営利企業のみ)や組織体制は、他施設での管理運営状況も踏まえ、良好で、健全か	○	2
2	施設利用状況	施設の利用者数や稼働率は適正であるか	△	1
		施設の利用者数や稼働率を維持、向上させるための取り組みや工夫がおこなわれているか	○	
3	財務状況・経理	指定管理業務会計と自主事業や団体の会計を区別して、適正に管理しているか	○	2
		収支予算に基づき、予算の範囲で適切な支出が行われているか施設運営に必要な経費の支出がないか	○	
		収入増加への取り組みを行い、その効果はあったか※無料施設は対象外	○	
		経費節減への取り組みを行い、その効果はあったか	○	
		経理帳簿や伝票等の保管、現金の取扱は適切に行われているか	○	
4	施設運営管理	協定書に定められた閉館日、開閉館時間等を遵守しているか	○	3
		日常的、定期的に業務の点検、監視が行われたか	○	
		利用者が快適に利用できるよう、施設の清掃や整理整頓が行われているか	◎	
		施設の備品を適切に管理しているか	○	
		必要な修繕は適切に実施され、市に報告しているか	○	
		協定書等で定められた事業計画・報告書、施設の利用状況などの定期報告、点検・検査結果報告などが遅滞なく提出されたか	○	
		業務の第三者委託の範囲、理由、委託先は適当であるか	○	
		省資源・省エネルギー、廃棄物減量等環境への配慮がされているか	○	
5	職員体制	施設管理運営に必要な人員が、適正で有効に配置されているか	○	2
		職員の資質・能力向上を図る取り組みや研修がなされたか	○	
		労働関係法令を遵守し、職員の適正な労働条件を確保しているか	○	
6	利用者サービス	利用者に対する職員の接客マナー(言葉づかい、態度、服装等)は適切か	○	1
		障がい者、子ども、高齢者等の利用に配慮した管理・運営がなされているか	○	
		特定の団体や個人に偏らない、公平・公正な、透明性の高い運営がなされたか	○	
		地域や地域住民との交流・連携に関する取り組みを実施し、地域交流の支援を実施しているか	△	
		アンケート調査や意見箱等により、利用者からの意見や苦情等を把握し、施設運営に反映する仕組が整っているか	○	
7	安全対策・危機管理	危険箇所の把握や対応マニュアルの策定等、事故防止や安全確保のために必要な対策が講じられているか	○	2
		事故発生時や非常災害時の対応などが適切であったか	○	
		必要な保険に加入するなど、利用者などからの損害賠償請求の対応措置が講じられているか	○	
		利用者名簿等の個人情報が適切に管理されるとともに、職員研修の実施等、漏洩防止の対策が講じられているか	○	

合計点 13 点

総合評価 B'

評点

- ・各項目の評価に◎があり、その他は○…3点
- ・各項目の評価がすべて○…2点
- ・各項目の評価に△があり、×はない…1点
- ・各項目の評価に×がある…0点

総合評価

- A (優れている) 合計15点以上
- B (適正) 合計14点
- B' (若干の改善が必要) 合計11点～13点
- C (さらなる努力が必要) 合計10点以下

評価基準

- ◎ … 協定、事業計画に基づく管理運営や事業の適切な実施かつ期待以上の成果。
- … 協定、事業計画に基づく管理運営や事業が適切に実施されている。
- △ … 協定、事業計画に基づく管理運営の一部が予定どおり実施されていない。
- × … 協定、事業計画に基づく管理運営や事業の実施が行われていない。

6 指定管理者による自己評価

(1) 今年度の取り組みに対する評価

- ・施設来館者数8,553人(前年度比123.5%)、施設利用件数540件(前年度比120.3%)と、いずれも前年度から増加した。
- ・指定管理1期目(2022年7月～2025年6月)・2期目(2025年7月～)を通じ、当施設の利用又は相談を経た開業者は合計16件(うち市内10件)となり、2期合計20者開業の目標に対して順調に推移している。
- ・自主事業として、市内遊休不動産の開拓・紹介(2022年度より継続、2025年度は相談60名超に対応)に加え、経理・PL保険・クラウドファンディングといった開業実務セミナー、Hello!3biz「小商い」講座(全6回＋体験WS)を新たに共催し、副業・複業レベルからの開業機運醸成にも取り組んだ。
- ・やまじゅう・畑と台所シェアキッチン合同利用説明会(計9回)、SNS活用個別相談デー(計6回)を開催し、相談窓口としての認知拡大を図った。また、「やまじゅう通信」の発行やInstagram発信(フォロワー2,500超)等、情報発信の継続・強化に取り組んだ。
- ・駐車場周辺や店舗スペース裏の庭・植栽整備(ハンギングバスケット等の設置)に注力し、建物外観の美観向上を図った。「信州須坂オープンガーデン」への登録申請も行い、周辺地域との調和や新たな来館動機の創出に取り組んだ。

(2) 課題

- ・飲食スペースは常時盛況であるものの「予約で埋まっている」という印象が定着し、実際の空き状況が伝わらず問合せ自体を逃している可能性がある。
- ・飲食スペース以外の店舗・交流・屋外スペースは、稼働率が上昇傾向にあるものの、依然として飲食スペースと比べ低い水準にある。
- ・開業者創出の出口となる市内遊休不動産(空き家・テナント)の情報が不足しており、開業希望者のニーズに対して紹介できる物件数が限られていることから、市外への出店に至るケースも生じている。

(3) 次年度以降の取り組み

- ・やまじゅう・畑と台所シェアキッチン合同利用説明会やSNS活用個別相談デーを継続実施し、相談窓口としての認知拡大を図る。
- ・飲食店開業希望者向けの調理・衛生セミナーや、開業希望者と開業者をつなぐ座談会形式イベントの開催を検討し、コミュニティ形成を後押しする。
- ・2026年4月の料金改定により短時間利用が可能となった屋外スペースについて、SNS等で活用イメージを発信し利用促進を図る。
- ・開業者創出の出口となる遊休不動産情報の不足に対応するため、市内不動産業者や一般社団法人すざかランドバンクとの連携を強化し、物件情報の集約・開拓に一層取り組む。
- ・開業希望者～開業者の伴走支援モデル(らめめん紬の事例等)を標準化し、支援対象者増加に対応したフォローアップ体制を整備する。

(4) その他

- ・一般社団法人すざかランドバンクや畑と台所シェアキッチン(イオンモール須坂)との連携を強化し、市内外における開業支援体制の充実を図る。

7 市による総合評価

(1) 今年度の取り組みに対する総合評価

- ・現場職員では判断ができない場合、責任者への判断・指示に時間がかかる。
- ・開業したい方が求める物件がなかなか見つからないため、不動産情報の集約、空き家めぐりやマッチングを通じ少しずつ開業件数が増えてきている。
- ・利用率の悪いスペースの利用拡大が課題。
- ・指定管理事業者として複数年が経過し、地域とのつながりもすこしづつ増えてきているが更につながりにより拡大し、賑わい創出拠点としての役割の発揮してほしい。
- ・長期利用の後は、清掃を細やかにを行い、次の利用者が気持ちよく利用できるように配慮している