

令和2年度 指定管理者総合モニタリング評価表

施設名称	塩尻インキュベーションプラザ		
所在地	塩尻市大門八番町1番2号		
指定管理者名	一般財団法人 塩尻市振興公社		
指定期間	令和2年4月1日 ~ 令和7年3月31日		
施設担当課	産業振興事業部 産業政策課	利用料金制導入	利用料

1 業務実績（指定管理者）

当初計画	実績
<ul style="list-style-type: none"> ・清掃業務 5回/週 ・定期清掃 2回/年 ・機械設備保守点検業務 <ul style="list-style-type: none"> －エレベーター点検 (法定) 4回/年・(自主) 1回/月 －自動ドア点検 3回/年 －消防点検 2回/年 －電気設備点検 6回/年 －空調機保守・点検点検 2回/年 ・警備業務 365日/年 ・園庭等維持管理業務 4回/年 ・屋上草刈り業務 10回/年 ・環境衛生管理業務 1回/年 ・防虫防鼠 2回/年 ・電気工作物点検 6回/年 ・空気環境測定 6回/年 ・雨水ポンプ点検 1回/年 	<ul style="list-style-type: none"> ・清掃業務 5回/週実施 ・定期清掃 2回/年実施 ・機械設備保守点検業務 <ul style="list-style-type: none"> －エレベーター点検 (法定) 4回/年・(自主) 1回/月実施 －自動ドア点検 3回/年実施 －消防点検 2回/年実施 －電気設備点検 6回/年実施 －空調機保守・点検点検 2回/年実施 ・警備業務 365日/年実施 ・園庭等維持管理業務 4回/年実施 ・屋上草刈り業務 10回/年実施 ・環境衛生管理業務 1回/年実施 ・防虫防鼠 2回/年実施 ・電気工作物点検 6回/年実施 ・空気環境測定 6回/年実施 ・雨水ポンプ点検 1回/年実施

2 施設の利用状況（指定管理者）

利用区分等	利用目標	今年度実績 (ア)	前年度実績 (イ)	対前年 (ア) / (イ)
開館日数	240日	240日	244日	98.4%
施設利用回数（団体）	200回	174回	192回	90.6%
施設利用者数（個人）	2,200人	2,111人	2,195人	96.2%
産学連携研修室利用回数（有料）	30回	146回	30回	486.7%
産学連携研修室利用回数（無料）	100回	77回	107回	72.0%

3 利用目標の達成状況に対する評価・分析（指定管理者、施設担当課）

指定管理者の 評価・分析	・新型コロナウイルス感染症の影響で、施設利用数は若干減少した一方、コロナ対策の一環で、民間企業による産学連携研修室の利用が大幅に増えた。
施設担当の 評価・分析	・新型コロナウイルスの影響を受ける中で入居者の需要に応え、産学連携研修室の利用を増加させたことについて評価する。

4 収支状況（指定管理者）

（単位：円）

	項目	当初計画	実績 (ア)	前年度実績 (イ)	対前年 (ア) / (イ)
収入	・市委託料	7,667,000	7,667,000	8,809,000	87.0%
	・オフィス利用料	9,645,000	10,639,800	8,452,730	125.9%
	・施設利用料収入	100,000	511,280	96,470	530.0%
	・自主事業収入	0	4,356,000	4,058,400	107.3%
	収入計（A）	17,412,000	23,174,080	21,416,600	108.2%
支出	・会議費	14,000	3,288	1,944	169.1%
	・旅費	0	28,410	26,500	107.2%
	・通信運搬費	544,000	662,206	625,273	105.9%
	・一括償却資産減価償却費	0	0	62,892	皆減
	・消耗品費	216,000	201,999	293,288	68.9%
	・修繕費	2,023,000	2,130,590	3,894,360	54.7%
	・光熱水道費	2,180,000	2,161,507	2,004,380	107.8%
	・使用料及び賃借料	978,000	1,702,971	1,462,984	116.4%
	・手数料	40,000	7,585	18,316	41.4%
	・保険料	111,000	241,192	272,753	88.4%
	・租税公課費	31,000	14,900	43,550	34.2%
	・支払負担金	36,000	6,800	0	皆増
	・燃料費	127,000	36,947	30,572	120.9%
	・委託費	11,112,000	12,714,163	12,083,962	105.2%
	支出計（B）	17,412,000	19,912,558	20,820,774	95.6%
	収支（A）－（B）	0	3,261,522	595,826	547.4%

5 財務状況を示す指標（指定管理者）

指標	当年度	前年度
自己資本比率（資本/資産×100）	22.3%	22.8%
負債比率（（流動負債+固定負債）/資本×100）	77.7%	77.2%
固定比率（固定資産/資本×100）	52.1%	60.8%
流動比率（流動資産/流動負債×100）	153.9%	215.1%
総資産経常比率（経常利益/総資産×100）	5.2%	22.8%

6 職員の配置状況（指定管理者）

当初配置計画	配置実績
マネージャー1、コーディネーター1 スタッフ1	マネージャー1、コーディネーター1 スタッフ1

7 自主事業の状況（指定管理者）

当初計画	実績
・月例施設運営会議 1回/月	・月例施設運営会議 1回/月
・月列入居企業連絡会議 1回/月	・月列入居企業連絡会議 1回/月
・公社主催セミナー・研修 随時	・公社主催セミナー・研修 随時

点数: 1or3	達成度 100%未満⇒1点、100%⇒3点 で評価	
点数: 1～3	達成度 0%～100% で評価	(点数) (評価基準) (仕様書・計画等に対する達成度) 5 特に高く評価できる (120%以上) 4 評価できる (101～119%) 3 一応評価できる (81～100%) 2 あまり評価できない (61～80%) 1 評価できない (0～60%)
点数: 1～5	達成度 0%～120% で評価	

8-1 実施体制に関する評価(指定管理者、施設担当課)

評価項目	評価基準	自己評価	所管評価
施設管理	協定書等に従い、開館日や開館時間等を遵守しているか	3	3
	施設の目的が十分機能しているか	3	3
	利用者の安全が確保されているか	4	3
職員体制	仕様書等に従った人員(人数、有資格者)を配置しているか	3	3
	スタッフのシフトは適正であるか(労働基準法を遵守しているか)	5	3
	事業計画書に則した教育・研修を実施したか	4	3
利用料金	利用者からの料金収入や現金管理等が適切に実施されているか	3	3
外部委託	外部委託の内容は、事前に市の承認を受けており適切か	3	3
	外部委託事業者に対して協定書等を遵守させているか	3	3
記録管理	業務日誌等を適切に作成・保管しているか	3	3
	点検・修繕等の履歴を適切に整理・保管しているか	3	3
報告書提出	協定書等で定められた事業計画書・報告書等は提出しているか	3	3
連絡調整	市や関係団体等との連絡調整を適切に行っているか	4	4
危機管理	危機管理に関するマニュアルが整備され定期的に訓練等を行っているか	4	3
	避難経路は適切に確保されているか	5	3
	事故・災害等の緊急時の連絡体制は確立されているか	3	3
個人情報保護	個人情報等の管理は適切か	3	3
	個人情報保護に関する規定が整備されているか	3	3
	情報漏えいを防止する仕組みや対応策が講じられているか	5	3
情報公開	情報公開に関する規定が整備されているか	3	3
	協定書等に従い、情報を適切に管理、公表しているか	3	3
【8-1 総括】	実施体制に関する評価(21項目)	73	64
指定管理者の自己評価	<ul style="list-style-type: none"> ・協定書、仕様書に従い、施設利用の利便性に努めた。 ・危機管理面においては、新型コロナウイルス感染症対策を徹底。緊急時の連絡体制の構築や、消毒・清掃等を励行できた。 		
施設担当課の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・協定書等に従い、適正に管理している。 ・施設入居者の利便性と安全の確保がなされている。 		

点数:1~3	達成度 0%~100%で評価	※評価区分 (点数) (評価基準/仕様書・計画等に対する達成度)
点数:1~5	達成度 0%~120%で評価	
		5 特に高く評価できる (120%以上)
		4 評価できる (101~119%)
		3 一応評価できる (81~100%)
		2 あまり評価できない (61~80%)
		1 評価できない (0~60%)

8-2 サービスの内容や水準に関する評価(指定管理者、施設担当課)

評価項目	評価基準	自己評価	所管評価
利用者対応	施設の予約や利用等が、公平かつ適切に実施されているか	5	3
	言葉づかい、態度、服装等の扱いは適切であるか	4	4
利用案内	ホームページは計画どおりに運用されているか	4	3
	利用方法をわかりやすく説明できる仕組みができていますか	3	3
利用状況	施設の利用者数や稼働率は適正であるか	4	3
	利用促進に向け、積極的に取り組んでいるか	4	3
事業の実施	事業計画書に則し、指定管理事業を実施しているか	4	4
	施設の目的に沿って、自主事業を実施しているか	3	3
	各事業の参加者数は、計画どおりであるか	3	3
	参加促進への取り組みを積極的に推進しているか	3	3
環境への配慮	省エネルギー、省資源等環境への配慮がされているか	4	4
苦情等の対応	苦情や要望等に対して迅速かつ適切に対応しているか	4	4
利用者への調査	利用者アンケートを実施し、その結果は妥当であるか	3	3
	利用者からの意見や要望等について、可能なものは反映させているか	4	3
維持管理	仕様書等に従い、清掃、警備、衛生の点検・管理を適切に行っているか	4	3
	仕様書等に従い、施設、設備の点検・管理を適切に行っているか	4	3
	備品台帳により記録が適切に保存されているか	3	3
	市と指定管理者の備品が明確に区別されているか	3	3
	必要な修繕を適切に行い、市に報告しているか	3	3
【8-2 総括】	サービスの内容や水準に関する評価(19項目)	69	61
指定管理者の自己評価	<ul style="list-style-type: none"> 適切な利用案内に努め、年度末の時点で満室となった。 入居企業に対しては、HP上での広報を支援するサービスを開始しサービス向上に努めた。コロナの影響で入居企業連絡会や研修など開催できないものがあった。 清掃作業等の業務を民間企業に委託し、職場環境の向上に努めた。 修繕計画に従い、適切な施設の維持管理に努めた一方、備品などが老朽化しており対策が必要。照明もLED化が必要。 		
施設担当課の評価	<ul style="list-style-type: none"> 維持管理について、概ね適正に行われている。 入居者及び施設利用者の満足度向上に向け、積極的に取り組んでいる。 		

点数: 1～3	達成度 0%～100%で評価	※評価区分 (点数) (評価基準/仕様書・計画等に対する達成度)
点数: 1～5	達成度 0%～120%で評価	
		5 特に高く評価できる (120%以上)
		4 評価できる (101～119%)
		3 一応評価できる (81～100%)
		2 あまり評価できない (61～80%)
		1 評価できない (0～60%)

8-3 収支等の評価(指定管理者、施設担当課)

評価項目	評価基準	自己評価	所管評価
経理事務	指定管理に関する経費と団体の経費を区別して、適正に管理しているか	3	3
	専用の口座、帳簿等を備え、適切に経理処理を行っているか	3	3
予算執行	収支計画書に則し、適正に予算を執行しているか	3	3
経費節減	計画どおりの経費節減の取り組みを実施し、その効果があったか	4	3
	計画以外の経費節減に向けての取り組みを実施し、その効果があったか	3	3
収支状況	事業収支は妥当であるか	4	4
財務状況	財務状況を示す指標の異常値、大幅な変動がないか	4	3
【8-3総括】	収支等の評価(7項目)	24	22
指定管理者の自己評価	<ul style="list-style-type: none"> ・他事業との経理のすみ分けに努め、収支において適切な経理処理が図られた。 ・コロナ対策の一環で、民間企業による産学連携研修室の利用が一時的に大幅に増えたことで、研修室利用料が増加した。 		
施設担当課の評価	<ul style="list-style-type: none"> ・適正な予算執行、収支管理が行われている。 		

9 総合評価(指定管理者、施設担当課)

【総括】	【8-1～3の項目の総括による総合評価】 満点(3点×19項目+5点×28項目) 197点	自己評価	所管評価
		166点	147点
		84.3%	74.6%
指定管理者	【自己評価】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・適切な施設維持管理を図れた一方、備品の老朽化が進んでいる。照明LED化も必要。 ・入居者向けサービスを適切に実施したことでオフィスは満室となった一方、3年以上の入居者が増加している(13社中6社)。 		
	【今後の改善策(短期的)】		
施設担当課	<ul style="list-style-type: none"> ・市と連携しながら、適切な施設維持管理に努める。 ・市内空きオフィスなど紹介しながら、入居企業の転居など促す活動も必要。 		
	【今後の改善策(長期的)】		
	<ul style="list-style-type: none"> ・塩尻インキュベーションプラザ条例及び規則を遵守し、「情報技術関連産業集積による地域経済の活性化」を意識した事業推進を実施する。 ・施設管理において、中長期的な修繕計画を見直し施設の維持管理に努める。 		
施設担当課	<ul style="list-style-type: none"> ・全体的に協定書に基づいた適正な管理が行われている。 ・インキュベーションオフィスが安定した高い入居率を保っていることは評価できる。 ・施設入居者及び利用者のニーズを的確に把握し、コロナ禍におけるオフィス需要に柔軟に対応した点は評価できる。 		