

## 令和3年度 指定管理者総合モニタリング評価表

施設名称	塩尻市大門駐車場及び塩尻市塩尻駅前広場		
所在地	塩尻市大門一番町7番16号、塩尻市大門八番町561番1、塩尻市大門548番3		
指定管理者名	株式会社 しおじり街元気カンパニー		
指定期間	平成30年4月1日 ~ 令和5年3月31日 (5年間のうち4年目)		
募集方法	公募	施設担当課	産業振興事業部 産業政策課

### 1 業務実績 (指定管理者)

当初計画	実 績
<p><b>【施設の維持管理】</b></p> <p>①清掃業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常清掃及び業者による定期的な特別清掃を実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(日常清掃1回/日、特別清掃4回/月)</li> <li>・路面清掃機による路面の砂泥除去の実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(2回/年春秋)</li> <li>・機器の消毒実施(1回/日)</li> </ul> <p>②施設・設備点検</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日常点検と業者の定期点検で速やかな修繕対応。</li> <li style="margin-left: 20px;">日常点検1回/日</li> <li style="margin-left: 20px;">定期点検1回/2か月</li> <li style="margin-left: 20px;">但しエレベータは1回/月</li> <li>・側溝の点検、整備(1回/年)</li> </ul> <p>③施設維持管理消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・備品在庫管理の徹底。</li> <li style="margin-left: 20px;">(毎月1回在庫確認実施)</li> </ul> <p>④委託業務契約による駐車場管理業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎年1回契約の見直し実施</li> </ul> <p>⑤緊急時の人員体制の構築・関係各所との協業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・除雪体制1回/年見直し実施</li> </ul>	<p><b>【施設の維持管理】</b></p> <p>①清掃業務</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日々の日常清掃及びゴミの片付けに加え、専門業者による特別清掃(日常落とし切れていない汚れの除去)を実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(日常清掃1回/日、特別清掃4回/月)</li> <li>・床面清掃機による路面の砂泥除去の実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(4回/年実施、5~6階は毎月実施)</li> <li>・コロナウイルス感染抑止に向けて設備や機器の消毒を日々徹底して実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(最低1回、状況により2回/日)</li> </ul> <p>②施設・設備点検</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・日々の日常点検及び専門業者定期点検による故障の予防及び早期対応の実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">日常点検1回/日</li> <li style="margin-left: 20px;">機器定期点検1回/2か月</li> <li style="margin-left: 20px;">エレベータ1回/月</li> <li>・施設の老朽化及び天候不順(集中豪雨、暴風、豪雪等)への事前対応で、側溝の排水溝整備、樋の詰まり等を先取りして実施。(2回/年、場所により4回/年)</li> </ul> <p>③施設維持管理消耗品</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・重点管理品(駐車券、プリンター用紙、ゲートバー)とその他消耗品を区分し、在庫及びコスト管理を徹底することにより、利用者及び管理業務に支障をきたさないよう対応。</li> <li style="margin-left: 20px;">(上記品目中心に毎日1回在庫確認実施)</li> </ul> <p>④委託業務契約による駐車場管理業務の実施</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・業務の質を落とすことなく、効率化を徹底的に実施。</li> <li style="margin-left: 20px;">(令和3年度1回通常業務見直し、清掃業務2回実施)</li> </ul> <p>⑤緊急時の人員体制の構築・関係各所との協業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に降雪時の人員配置、関係機能との連携を図り、歩道や駐車場の安心利用に対応(除雪体制見直し1回実施)</li> </ul>

<p><b>【大門駐車場】</b></p> <p>①ウイングロードとの一体的施設管理 ・階段室特別清掃1回／月実施</p>	<p><b>【大門駐車場】</b></p> <p>①ウイングロードとの一体的施設管理 ・エレベーターホール及び階段室清掃委託など効率的な管理を実施(エレベーターホール&amp;階段室1回/月)</p> <p>②冬期の暖房管理の徹底による電気使用量削減 ・樋、エレベーターホールの暖房スイッチを手動に切り替え、天候や気温の状況を見ながら日々管理を行い、経費削減を実施。 (電気代の上昇につき、11月より毎日1回確認実施)</p>
<p><b>【利用者に対する配慮】</b></p> <p>&lt;大門駐車場&gt;</p> <p>①各表示板の清掃・改善 ・1回/年清掃、見直し実施</p> <p>②接客サービスの改善 ・初心者への指導を実施(新規交代時1回)</p> <p>③施設劣化による不良個所の改善 ・毎日1回点検で問題個所1か月以内目途で改善実施</p> <p>&lt;塩尻駅前広場&gt;</p> <p>①日常管理の徹底によるトラブル防止 ・毎日1回点検で問題個所1か月以内目途で改善実施</p> <p>②放置自転車の整理 ・1回/年 都市計画課の作業に合わせて実施</p> <p>③利用者の利便性向上 ・毎日の日報で課題報告(1月1日を除く毎日)</p>	<p><b>【利用者に対する配慮】</b></p> <p>&lt;大門駐車場&gt;</p> <p>①各表示板の清掃・改善 ・各表示板の清掃を10月～12月で実施</p> <p>②接客サービスの改善 ・新規交代者2名(駐車場1名、清掃者1名)に教育実施</p> <p>③施設劣化による不良個所の改善 ・毎日1回点検で問題個所小改善は1週間以内で改善 屋上の雨漏り対策及び側溝改善は都度発見時当日対応実施</p> <p>&lt;塩尻駅前広場&gt;</p> <p>①日常管理の徹底によるトラブル防止 ・駐車場機器(発券機、精算機)及び駐輪場夜間照明等の日々点検によるトラブル防止、利用者の安全確保。 (毎日1回点検で問題個所は1週間以内で改善実施)</p> <p>②放置自転車の整理 ・1回/年 都市計画課の作業に合わせて実施 ・定期的な放置自転車の整理を実施(1回/月)</p> <p>③利用者の利便性向上 ・日々の状況把握及び管理人との連携を強化し、利用者へのスムーズな対応を実施(毎日最低1回巡回を行い、日報及び口頭で課題報告、その週の中で改善対応実施、1月1日を除く毎日実施)</p>

## 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)
大門駐車場利用台数 合計	376,000台	353,409台	375,647台	94.1%
一般駐車台数	136,000台	113,574台	135,816台	83.6%
特別駐車台数	240,000台	239,835台	239,831台	100.0%
塩尻駅前広場利用台数 合計	78,000台	93,790台	74,142台	126.5%
無料台数	66,000台	81,542台	63,378台	128.7%
有料台数	12,000台	12,248台	10,764台	113.8%

## 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	<p>・新型コロナ感染状況等を踏まえ、大門駐車場は前年横ばい、塩尻駅前広場は増加を見込んでいたが、ウイングロード内のオギノ閉店等の影響もあり、大門駐車場の一般駐車台数は利用目標未達となった。塩尻駅前広場は、新型コロナ対策の緩和等もあり、対前年及び利用目標に対して上回った。</p>
施設担当の 評価・分析	<p>・新型コロナの影響により、昨年度に引き続き外出自粛等の影響による利用者減少に加え、ウイングロードのオギノが撤退したこともあり、大門駐車場の利用者数が減少傾向にあることから、新たな賑わいの創出に取り組む必要がある。</p> <p>・塩尻駅前広場では、新型コロナの影響による旅行や出張自粛が以前に比べ動き出していることもあり、利用台数は増加した。</p>

#### 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	・ 大門駐車場料金収入	28,295,924	28,356,084	31,441,081	90.2%
	・ 駅前広場料金収入	7,665,642	6,077,601	5,238,597	116.0%
	・ 事業収入	150,000	153,800	131,800	116.7%
	・ 雑収入	610,000	409,807	605,567	67.7%
	収入計 (A)	36,721,566	34,997,292	37,417,045	93.5%
支 出	・ 人件費	6,800,000	6,812,460	6,812,371	100.0%
	・ 委託費	12,407,000	11,827,979	12,590,528	93.9%
	・ 燃料費	2,000	0	1,144	0.0%
	・ 光熱水費	4,810,000	4,735,503	4,857,701	97.5%
	・ 備消耗品費	1,600,000	1,978,952	1,280,195	154.6%
	・ 通信運搬費	170,000	168,374	173,463	97.1%
	・ 修繕費	3,000,000	1,354,170	2,753,109	49.2%
	・ 損害保険料	300,840	300,840	300,840	100.0%
	・ 手数料	56,000	61,600	55,770	110.5%
	・ 使用料・賃借料	198,000	199,552	198,000	100.8%
	・ 減価償却費	1,438,000	1,437,538	1,466,375	98.0%
	・ 還付金他	23,000	92,165	33,473	275.3%
	・ にぎわい創出事業	4,500,000	3,437,183	3,925,201	87.6%
	・ 消費税	1,300,000	1,426,298	1,311,154	108.8%
	支出計 (B)	36,604,840	33,832,614	35,759,324	94.6%
収支 (A) - (B)		116,726	1,164,678	1,657,721	-

#### 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)	59.4%	58.6%
負債比率 ((流動負債+固定負債)/資本×100)	68.2%	70.7%
固定比率 (固定資産/資本×100)	101.8%	120.8%
流動比率 (流動資産/流動負債×100)	107.4%	70.6%
総資産経常比率 (経常利益/総資産×100)	4.8%	3.8%

#### 6 職員の配置状況(指定管理者)

当初配置計画	配置実績
駐車場支配人1名、会計・総務1名 シルバー人材センター委託2名 (大門駐車場1名、塩尻駅前広場1名)	駐車場支配人1名、会計・総務1名 シルバー人材センター委託2名 (大門駐車場1名、塩尻駅前広場1名)

## 7 自主事業の状況（指定管理者）

当初計画	実績
<p>1. にぎわい創出に資する事業</p> <p>①イベント事業</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・松本山雅FC塩尻エキサイティングビジョン事業</li> <li>・イルミネーション事業</li> <li>・ウイングロード管理事業との協業</li> </ul> <p>②情報発信事業</p> <p>2. 利便性の向上</p> <p>①平面駐車場事業</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・Jリーグ感染症対策ガイドラインに準拠した対策をとり、アウエー戦21試合実施。</li> <li>・参加者は、1試合平均37名で、前年度29.5名に対して増加。</li> <li>・交流イベント等は中止としたが、ホームゲームチケット等が当たる抽選会を毎行い、利用者の満足度が高いものとなった。</li> <li>・令和3年度のテーマを「がんばろう！塩尻 コロナに打ち克て～感謝の気持ちをこめて」として展開した。</li> <li>・点火式等のイベントは中止したが、コロナ禍で奮闘する医療者や事業者に対する感謝をこめて6.5万球を点灯した。</li> <li>・コロナ禍が継続する中で、感染対策を取りつつ徐々にイベントを再開させた。</li> <li>・前年実施のイベントに加えて、3月に大門マルシェとの初のコラボ企画「春花日和・WRマルシェ+大門マルシェ」を実施して好評を得た。</li> <li>・各階エレベータホールに掲示スペースを設け、イベント情報、ウイングロードテナント及びえんぱーくに関する情報を掲示して情報発信を実施した。</li> <li>・ウイングロード東平面駐車場等の平面駐車場事業との協業により、お買い物客や月極駐車場として通勤者の利便性向上を図った。</li> </ul>

8 評価（指定管理者、施設担当課）

評価点は5段階としており、仕様書・事業計画等に対する達成度から判断します。  
 例えば、計画どおりの達成度であれば評価点は「3」となります。  
 評価項目の性質で、付けることができる評価点が制限されている項目があります。

評価点	達成度
5	: 120 % 以上
4	: 101 ~ 119 %
3	: 81 ~ 100 %
2	: 61 ~ 80 %
1	: 0 ~ 60 %

(1) 実施体制に関する評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
施設運営状況	1	協定書等に従い、開館日や開館時間等を遵守しているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	2	施設の目的が十分機能しているか	1	2	③	4	5	1	②	3	4	5
	3	施設の利用者数や稼働率は適正か	1	②	3	4	5	1	②	3	4	5
危機管理体制	4	避難経路が適切に確保されている等、利用者の安全が確保されているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	5	危機管理に関するマニュアル等が整備され定期的に訓練等を行っているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	6	事故・災害等の緊急時の連絡体制は確立されているか	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
職員体制	7	仕様書等に従った人員(人数、有資格者)を配置しているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	8	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)	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	9	事業計画書に則した教育・研修を実施したか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
記録・情報管理体制	10	業務日誌等を適切に作成・保管しているか	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	11	協定書等で定められた事業計画書・報告書等を提出しているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	12	情報公開に関する規定が整備されているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	13	協定書等に従い、情報を適切に管理、公表しているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	14	個人情報保護に関する規定が整備されているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
	15	個人情報等の管理は適切か	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	16	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	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
(1) 評価点合計 (16項目)			47					46				

(2) 収支等の評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
経理状況	17	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	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	18	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	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	19	収支計画書に則し、適正に予算を執行しているか	1	2	③	-	-	1	②	3	-	-
	20	利用料収入などの現金管理等が適切に実施されているか	1	-	③	-	-	1	-	③	-	-
収支状況	21	事業収支は妥当か	1	②	3	4	5	1	2	③	4	5
	22	財務状況を示す指標の異常値、大幅な変動がないか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	23	計画どおりに経費節減の取り組みを行い、その効果があったか	1	2	③	4	5	1	2	3	④	5
	24	計画以外に経費節減に向けた取り組みを行い、その効果があったか	1	2	3	④	5	1	2	3	④	5
(2) 評価点合計 (8項目)			24					25				

(3) サービス等の内容や水準に関する評価

評価項目	No.	評価基準	評価点									
			指定管理者					施設担当課				
利用者へのサービスの状況	25	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	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	26	言葉づかい、態度、服装等の接遇は適切か	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	27	利用者アンケートを実施し、その結果は妥当か	1	②	3	-	-	①	2	3	-	-
	28	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	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	29	苦情や要望等に対して迅速かつ適切に対応しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	30	施設のホームページは効果的に運用されているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	31	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	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
事業の実施状況	32	事業計画書に則し、指定管理事業を実施しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	33	施設の目的に沿って、自主事業を実施しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	34	各事業への参加や施設利用促進に向けた取り組みを積極的に行っているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
維持管理状況	35	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	1	2	③	4	5	1	②	3	4	5
	36	施設や設備の点検・管理を適切に行い、履歴を適切に整理・保管しているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	37	必要な修繕を適切に行い、市に報告しているか	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	38	市と指定管理者の備品が明確に区別されており、台帳により適切に管理されているか	1	2	③	-	-	1	2	③	-	-
	39	外部委託内容は事前に市の承認を受けており、委託先に協定書等を遵守させているか	1	-	③	-	-	①	-	3	-	-
	40	省エネルギー、省資源等環境への配慮がされているか	1	2	③	4	5	1	2	③	4	5
	(3) 評価点合計 (16項目)			47					43			

※No.39は外部委託がある場合のみ評価する。

(評価点の総計)

評価点総計 (満点164点)	指定管理者	118点	72.0%	施設担当課	114点	69.5%
----------------	-------	------	-------	-------	------	-------

## 8 (総括) 評価に対する考え方 (指定管理者、施設担当課)

評価項目	評価項目No.とその評価点を付けた理由			
	No.	指定管理者	No.	施設担当課
(1) 実施体制	3	駐車場利用台数が、コロナ禍前の水準まで戻らず苦戦している。定期駐車契約は好調を維持している。	3	新型コロナやテナント撤退等の影響があり、稼働が伸び悩んでおり改善が必要。
	6	緊急時の連絡体制は関連施設との連携含め維持できている。特に除雪体制は、出勤基準や体制が整備・維持されており今期も早期の対応が図れている。	6	事故等発生時の対応や連絡について、的確かつ迅速に対応できている。
	10	大門・駅前広場とも日々業務日誌を作成し、情報共有が図れている。	11	月ごとの報告書の内容は適正だが、提出が遅い月もあり、改善が必要。
(2) 収支等の評価	20	専用の口座を持ち、現金収入は日々口座に入金している。	19	修繕費の執行が当初計画より大幅に減額されており、修繕計画の見直しが必要。
	21	コロナ禍で、駐車場利用収入が増えず、苦戦している。	23	新型コロナの影響により、駐車料金収入の減少を受け、計画的に経常経費を削減している。
	24	計画以外に委託業務の効率化、備消耗品の在庫管理徹底、冬期電気代節約、自前の修繕等徹底した経費の絞り込みを実施した。	24	徹底した経費削減により、新型コロナの影響を受け利用台数が減っている状況でも赤字を回避している。
(3) サービス等の 内容や水準	27	新型コロナ禍で対面式のアンケート等が実施できず、ウイングロードお客様調査や店長会議等で意見の収集を行った。	27	アンケートは電子化も可能であるため、利用者へのアンケート実施が望まれる。
	33	コロナ禍で制約があるものの感染対策を万全に行い、山雅エキサイティングビジョン、イルミネーション、御嶽海垂幕等にぎわい創出に向けた事業を行うことができた。	35	施設の修繕について、仕様との差があるため、施設修繕について適正な執行が必要。
	37	修繕個所の優先順位をつけながら、市と協議を行いつつ施設の修繕を実施した。	37	小まめな見回りにより、修繕個所の早期発見、修繕が実施されている。

## 9 総合評価（指定管理者、施設担当課）

指定管理者	<p>■自己評価</p> <p>・新型コロナの影響等で駐車場収入は対前年で減少したが、徹底した経費削減対策や修繕工事の自前化等で最低限の利益を確保し、活性化事業に投資することができた。</p> <p>・駐車台数は対前年で増加傾向にあり、利用客の利便性向上に取り組んだ成果が出ている。今後も関係機関との連携で利用客の増加を図り、地域の活性化に取り組んでいきたい。</p>
	<p>■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）</p> <p>・次年度も新型コロナ感染の影響が継続するが、ウイングロード、大門商店街、えんぱ一く及び関係機関との連携を強化し、感染対策を図りつつ、収支管理の強化で利益を創出し、地域の活性化に投資して行く。</p>
	<p>■今後の改善策（長期的に取り組むことで課題解決を図るもの）</p> <p>・施設の老朽化、古い設備の保守サービス打ち切り等の状況を踏まえ、優先順位を明確にして改善に取り組んで行く。</p> <p>・地域活性化に向けて、新しい企画を立案して具現化していきたい（市と連携した「大門ウォーク」の企画等）。</p>
	<p>・長引く新型コロナの影響により、利用者数がなかなか戻らない状況の中で、削減できる経費は積極的に削減し、黒字を維持していることは大きく評価できる。</p> <p>・コロナ対策として、感染対策を講じながらのアンケート実施ができていないことから、電子によるアンケート等の新たな手法の検討が必要。</p> <p>・アフターコロナにおける中心市街地活性化への取り組みは、コロナ以前とは異なる形が求められることから、新たな取り組みに期待したい。</p> <p>・施設の老朽化に伴う大規模な改修が今後見込まれる中で、蓄積された経験やテナントなど各所への調整力を生かし、事業を進めていただきたい。</p>
	<p>・長引く新型コロナの影響により、利用者数がなかなか戻らない状況の中で、削減できる経費は積極的に削減し、黒字を維持していることは大きく評価できる。</p> <p>・コロナ対策として、感染対策を講じながらのアンケート実施ができていないことから、電子によるアンケート等の新たな手法の検討が必要。</p> <p>・アフターコロナにおける中心市街地活性化への取り組みは、コロナ以前とは異なる形が求められることから、新たな取り組みに期待したい。</p> <p>・施設の老朽化に伴う大規模な改修が今後見込まれる中で、蓄積された経験やテナントなど各所への調整力を生かし、事業を進めていただきたい。</p>
施設担当課	<p>・長引く新型コロナの影響により、利用者数がなかなか戻らない状況の中で、削減できる経費は積極的に削減し、黒字を維持していることは大きく評価できる。</p> <p>・コロナ対策として、感染対策を講じながらのアンケート実施ができていないことから、電子によるアンケート等の新たな手法の検討が必要。</p> <p>・アフターコロナにおける中心市街地活性化への取り組みは、コロナ以前とは異なる形が求められることから、新たな取り組みに期待したい。</p> <p>・施設の老朽化に伴う大規模な改修が今後見込まれる中で、蓄積された経験やテナントなど各所への調整力を生かし、事業を進めていただきたい。</p>