

令和4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 (5年間のうち3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
・清掃業務 5回/週	・清掃業務 5回/週
・定期清掃 2回/年	・定期清掃 2回/年
・機械設備保守点検業務	・機械設備保守点検業務
－エレベーター点検 (法定) 4回/年 (自主) 1回/月	－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	－自動ドア点検 3回/年
－消防点検 2回/年	－消防点検 2回/年
－電気設備点検 6回/年	－電気設備点検 6回/年
－空調機保守・点検 2回/年	－空調機保守・点検 2回/年
・警備業務 365日/年	・警備業務 365日/年
・園庭等維持管理業務 4回/年	・園庭等維持管理業務 4回/年
・屋上草刈り業務 10回/年	・屋上草刈り業務 10回/年
・環境衛生管理業務 1回/年	・環境衛生管理業務 1回/年
・防虫防鼠 2回/年	・防虫防鼠 2回/年
・電気工作物点検 6回/年	・電気工作物点検 6回/年
・空気環境測定 6回/年	・空気環境測定 6回/年
・雨水ポンプ点検 1回/年	・雨水ポンプ点検 1回/年

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	241日	240日	241日	99.6%
施設利用回数 (団体)	200回	142回	218回	65.1%
施設利用者数 (個人)	1,500人	1,155人	1,185人	97.5%
産学連携研修室利用回数 (有料)	50回	25回	52回	48.1%
産学連携研修室利用回数 (無料)	30回	38回	27回	140.7%

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>・産学連携研修室の利用回数は、新型コロナウイルス第7波 (R4.7~9月) の影響により利用予約のキャンセルが相次いだ結果、利用が減少しその後もセミナーやイベントの開催方法についてオンラインが主流となり、利用の回復が乏しい状況だった。</p>
施設担当の 評価・分析	<p>・昨年度に引き続き、新型コロナウイルスの影響を大きく受けることとなった。特に昨年度の上半期は顕著な感染拡大があり、感染を避けるために施設の利用回数が伸び悩んだ。</p> <p>・セミナーの開催等がオンライン化する傾向が見られ、比較的感染状況が落ち着いた下半期についても利用が少ない状況が継続した。</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	・ 指定管理料	7,667,000	7,667,000	7,667,000	100.0%
	・ オフィス利用料	9,645,000	12,975,450	11,860,800	109.4%
	・ 施設利用料収入	100,000	102,920	141,930	72.5%
	・ 自主事業収入	0	3,696,000	3,696,000	100.0%
	・ 雑収入	0	92,000	0	皆増
	収入計（A）	17,412,000	24,533,370	23,365,730	105.0%
支 出	・ 会議費	14,000	33,073	9,672	341.9%
	・ 旅費	0	46,970	48,420	97.0%
	・ 通信運搬費	544,000	670,956	675,483	99.3%
	・ 消耗品費	249,000	431,789	202,395	213.3%
	・ 修繕費	1,967,000	3,038,580	2,035,000	149.3%
	・ 光熱水道費	2,180,000	3,302,049	2,417,027	136.6%
	・ 使用料及び賃借料	1,001,000	1,688,881	1,713,938	98.5%
	・ 手数料	40,000	12,172	7,151	170.2%
	・ 保険料	111,000	217,610	206,500	105.4%
	・ 租税公課費	31,000	17,700	15,100	117.2%
	・ 支払負担金	36,000	0	0	0.0%
	・ 燃料費	127,000	30,063	46,584	64.5%
	・ 委託費	11,112,000	11,585,793	11,342,513	102.1%
	・ 雑支出	0	5,500	0	皆増
		支出計（B）	17,412,000	21,081,136	18,719,783
	収支（A）－（B）	0	3,452,234	4,645,947	

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）	19.9%	22.2%
負債比率（（流動負債+固定負債）/資本×100）	80.1%	77.8%
固定比率（固定資産/資本×100）	29.0%	36.6%
流動比率（流動資産/流動負債×100）	124.9%	133.8%
総資産経常比率（経常利益/総資産×100）	107.0%	5.2%

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人、コーディネーター2人 スタッフ1人	マネージャー1人、コーディネーター2人 スタッフ1人

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
・ 月例入居企業連絡会議 1回/月	・ 月例入居企業連絡会議 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 (23回開催)

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)			48					47				

(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)			26					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)			46					45			

※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	120点	73.2%	施設担当課	117点	71.3%
-------------------	-------	------	-------	-------	------	-------

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	1	一般者の開館は職員出勤後開錠し、午後6時以降職員が施錠。また入居企業についてはセキュリティーカードを各自が所持するなど、入退館を適正に管理した。	8	勤怠管理がシステム化されており、適正な労務管理が行われている。
	3	前年度同様、新型コロナウイルス感染症の影響もあり、多目的ホール及び産学連携研修室の利用が低迷した。	15	事業者との申請に係るやり取りを鍵付きのファイルで行うなど、漏洩防止に努めている。
	4・5	エプソングループの防災訓練日に合わせ防災訓練を実施し、避難経路等を再確認した。また実施に当たり危機管理に係るマニュアル等を再確認し、状況により見直した。	16	名刺管理システムによるメールアドレスの管理により、メール誤送信を防止している。
(2) 収支等の評価	21	オフィス利用については、退去から入居までの一時的な空室があったものの、年間を通じほぼ満室状況となりオフィス利用料も当初予算を上回る収入となった。	20	利用料収入等の施設利用に係る経費の管理を施設管理を行う企業に委託することにより、その他の費用と明確に区分することができている。
	22	電気代が高騰し水光熱費の支出が当初予算を上回ったが、全体収支については黒字となった。	23	節電対策やペーパーレス化の推進によって、経費の削減に努めている。
(3) サービス等の内容や水準	28	毎月施設運営会議及び入居企業連絡会を開催し、施設管理等に係る情報共有を図ると共に、施設利用者の意見や要望等を聞く機会を設けた。	28	入居企業からの受発注等の相談及び教育機関への連携相談に随時対応し、個別支援を行った。
	30	ホームページの更新を行い、SIPでの事業等の情報発信ツールとしての活用を図った。	33	企業間の交流及びコミュニティ化を図るため、各企業の現況等を共有する「入居企業交流会」を年2回開催した。
	34	「WEB×IoTメーカーズチャレンジPLUS in信州」において、塩尻会場（SIP）に参加したチームが全国グランプリを獲得した。	40	電気料金が高騰している状況であり、消費電力量の削減を図るためLED化の改修やソーラーパネルの設置が必要。

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> <ul style="list-style-type: none"> 入居企業に対し、助成制度等の情報提供、関係機関への取り次ぎ、協力企業の紹介等、適時適切な支援を実施した。 退居があったオフィスについて迅速に公募を行い、満室状態をキープすることができた。 施設管理の一部を外部委託するとともに、施設の修繕等についても建物区分所有者と密に協議することにより、適切な施設管理が図られた。
	<p>■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）</p> <ul style="list-style-type: none"> 築15年以上が経過し設備改修等が必要な箇所も発生していることから、今後の改修計画について検討するとともに、施設利用者に快適な環境が提供できるよう、引き続き適正な施設管理に努める必要がある。
	<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> <ul style="list-style-type: none"> 建物の区分所有者と連携し、施設への再生可能エネルギーの導入等、地球温暖化対策に取り組んでいく必要がある。
施設担当課	<ul style="list-style-type: none"> 新型コロナウイルスによる行動制限が緩和されたことから、今後は入居者同士の交流の機会を増やしていく必要がある。 修繕計画に基づき計画的な修繕を行っていく必要があるほか、地球温暖化対策に向けた再生可能エネルギー設備等の導入について検討する。