

## 令和6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	令和5年4月1日 ～ 令和10年3月31日 (5年間のうち2年目)		
募集方法	公募	施設担当課	商工観光部 商工課

### 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。 (特に大門駐車場エレベータホール、階段室)</li> <li>(日常清掃1回/日、特別清掃1回/月)</li> <li>・路面清掃機による路面の砂泥除去の実施。 (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。 日常点検1回/日 定期点検1回/2か月 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。 (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。(特に大門駐車場エレベータホール、階段室)</li> <li>(日常清掃1回/日、特別清掃1回/月)</li> <li>・路面清掃機による清掃、標識清掃の実施。 (2回/年実施、5～6階は都度実施)</li> <li>・設備や機器の消毒を毎日実施。  (最低1回、状況により都度実施)</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。 日常点検1回/日 機器定期点検1回/2か月 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。(1回/年、場所により2～4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、インクリボン、ゲート)とその他消耗備品を区分し、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。(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。  (契約内容見直し1回/年実施)</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/年実施)</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・階段室特別清掃1回／月実施</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul> <p>②冬期の暖房管理の徹底による電気使用量削減</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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。(12月より4月まで毎日1回確認実施)</li> </ul>
<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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1回/年清掃、見直し実施</li> </ul> <p>②接客サービスの改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・初心者への指導を実施(新規交代時1回)</li> </ul> <p>③施設劣化による不良個所の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎日1回点検で問題個所1か月以内目途で改善実施</li> <li>・床板修繕工事(6階から屋上スロープ)を計画</li> <li>・屋上及び外壁の防水工事を計画</li> </ul> <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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎日1回点検で問題個所1か月以内目途で改善実施</li> </ul> <p>②放置自転車の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1回/年 都市計画課の作業に合わせて実施</li> </ul> <p>③利用者の利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎日の日報で課題報告(1月1日を除く毎日)</li> </ul>	<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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・各表示板の清掃を毎年3月実施</li> </ul> <p>②接客サービスの改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期的に大門、駅常駐者に教育実施</li> </ul> <p>③施設劣化による不良個所の改善</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・毎日1回点検で問題個所小改善は3週間以内で改善</li> <li>・床板(6階から屋上スロープ)修繕工事を実施</li> <li>・屋上と外壁の防水工事を実施</li> </ul> <p>工事期間中は利用者の安全と利便性の配慮を最大限行った。</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</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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3週間以内で改善実施)</li> </ul> <p>②放置自転車の整理</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・1回/年 都市計画課の作業に合わせて実施</li> <li>・定期的な放置自転車の整理を実施(1回/月)</li> </ul> <p>③利用者の利便性向上</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・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)</li> </ul>

## 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	340,000台	322,030台	339,407台	94.9%
一般駐車台数	100,000台	90,673台	95,997台	94.5%
特別駐車台数	240,000台	231,357台	243,410台	95.0%
塩尻駅前広場利用台数 合計	130,000台	153,357台	147,360台	104.1%
無料台数	110,000台	128,301台	123,748台	103.7%
有料台数	20,000台	25,056台	23,612台	106.1%

## 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>&lt;大門駐車場&gt; えんぱーく工事影響で約16,500台(目標値未算入)あり、前年比で駐車台数が減少したが、実際はほぼ横ばいと考えられる。</p> <p>&lt;駅前広場駐車場&gt; 前年比+4.1%と順調に駐車台数は増加している。観光バスの利用も対前年で+27.5%となるもコロナ前(令和元年)との比較では66.9%に留まっている。</p>
施設担当の 評価・分析	<p>&lt;大門駐車場&gt; えんぱーくが工事に伴い、9月~1月まで閉館していたため、利用台数が減少した。</p> <p>&lt;駅前広場駐車場&gt; 普通車の利用台数は前年比で約3%増加した一方で、料金収入は前年比で約15%増加しており、長時間の駐車が増えたと考えられる。観光バスの利用台数も増加していることから、県外への出張や旅行の需要が増加したと推察される。</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	29,588,952	30,643,686	30,135,874	101.7%
	・ 駅前広場料金収入	11,318,232	15,644,266	14,146,942	110.6%
	・ 事業収入	150,000	42,400	125,501	33.8%
	・ 雑収入	550,000	523,186	504,710	103.7%
	収入計 (A)	41,607,184	46,853,538	44,913,027	104.3%
支出	・ 人件費	7,400,000	7,793,985	7,562,828	103.1%
	・ 委託費	13,600,000	14,529,084	13,146,988	110.5%
	・ 燃料費	2,200	0	346	0.0%
	・ 光熱水費	5,496,000	5,826,031	5,410,102	107.7%
	・ 備消耗品費	1,500,000	2,101,125	1,355,199	155.0%
	・ 通信運搬費	180,000	180,617	165,794	108.9%
	・ 修繕費	3,000,000	2,723,100	3,263,100	83.5%
	・ 損害保険料	300,840	302,700	300,840	100.6%
	・ 手数料	40,000	24,855	40,810	60.9%
	・ 使用料・賃借料	198,000	198,000	198,000	100.0%
	・ 減価償却費	1,200,000	895,173	895,173	100.0%
	・ 雑費他	81,000	65,449	52,116	125.6%
	・ にぎわい創出事業	4,000,000	9,793,732	5,918,126	165.5%
	・ 消費税	1,320,900	1,830,000	1,670,400	109.6%
	支出計 (B)	38,318,940	46,263,851	39,979,822	115.7%
収支 (A) - (B)		3,288,244	589,687	4,933,205	-

#### 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)	70.6%	60.5%
負債比率 ((流動負債+固定負債)/資本×100)	41.6%	65.4%
固定比率 (固定資産/資本×100)	64.8%	72.4%
流動比率 (流動資産/流動負債×100)	182.3%	139.9%
総資産経常比率 (経常利益/総資産×100)	15.0%	14.1%

#### 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>・大門ウオークVol3～まちなかクイズラリー～ （実行委員会事業）</li> </ul> <p>②情報発信事業</p> <p>③空き家再生事業</p> <p>2. 利便性の向上</p> <p>①平面駐車場事業</p>	<p>当年で12年目の実施。16試合、延べ485名(1試合平均30.3名)が来場しました。松本山雅FCはJ3リーグ4位で昇格はなりませんでしたが、毎試合ホームゲームチケット等のプレゼント抽選会を行い、来場者楽しんでいただきました。</p> <p>冬の中心市街地をイルミネーションにより彩る「あったかハートしおじり」は12年目となりました。当年度は、「感動をありがとう！」をテーマに75,000球を点灯いたしました。塩尻出身の出口クリスタさんの金メダル獲得が市民に大きな感動を与えました。ゴールドを基調に出口姉妹の活躍をイメージしたライトアップを行いました。また、えんぱーくリニューアルイベントで、来場者の皆様にイルミネーション飾り付けを体験してもらい多くの方々に楽しんでいただきました。</p> <p>当年度はVol3として一番町、三番町、八番町に七番町を加えた2コースで実施いたしました。大門地区の活性化に向け、市内を中心に商店街を歩いて、クイズを解きながら地域を知ってもらおう新しいスタイルのイベントで連続企画として取り組んでおります。Vol3は、38の店舗・企業からの評判も良く、参加者アンケートからも好評でした。</p> <p>エレベーターホールの各階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発信しています。</p> <p>八番町の旧青柳自転車の土地建物を購入し、ゲストハウスとスタジオを運営する合同会社を誘致しました。</p> <p>ウイングロード東平面駐車場及びその他平面駐車場との協業により、お買い物客や通勤者の利便性向上を図っております。</p>

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)			45					44				

(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)			44					46			

※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	113点	68.9%	施設担当課	115点	70.1%
-------------------	-------	------	-------	-------	------	-------

## 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	2	大門駐車場に老朽化等で使用できない駐車区画があり、施設の目的が十分に機能しているとは言えない。	2	左記の評価について、使用できない駐車区画はあるが、日常的に満車や混雑への影響は生じていない。
	3	大門駐車場の利用台数が、令和元年(コロナ前)の水準まで戻らず、一般利用の稼働率は低下している。定期駐車契約は好調を維持している。	3	コロナ禍前に利用台数は戻りつつある。(H29-R1 3年平均599,060台 R6比較79.4%)
	9	教育、研修は、事業計画書というより駐車場条例、指定管理仕様書等に則して実施している。	9	日々の教育・指導は行えているが、接遇研修等の受講も検討していただきたい。
			11	月次報告、年次報告の提出が遅延しているため口頭注意を行った。
(2) 収支等の評価	17	社として事業別の収支管理を行っており、指定管理の市営駐車場業務は独立した収支管理を行っている。	20	利用台数を集計・精算し、収入管理を適正に行っていた。
	18	市営駐車場専用の口座を持ち、伝票・帳簿類も他の事業と分離して経理業務を行っている。	19 ・ 21 ・ 23	コロナ禍前より利用台数は減少しているが、指定管理者による委託業務内容の見直しにより収支利益を増加させた。
	20	現金での利用料収入は、日々口座に入金して管理している。		
(3) サービス等の内容や水準	27	利用者より直接、またウイングロード店長会議で利用者や従業員からの意見を共有して対処しているため、コロナ後は利用者アンケートは実施していない。	27	大門駐車場については、ウイングロードお客様調査において意見収集を行った。駅前広場駐車場は未実施のため、実施を検討されたい。
	29	苦情に関しては迅速に対処しているが、要望については優先順位付を行い対処している。	29 ・ 31	利用者からの要望事項について、指定管理者と対応方法を検討し、より良いサービスを提供したい。
	31	各駐車場に利用案内を掲示しているが、注意点を駐車券裏面、精算機に直接掲示している。利用者からの問い合わせ頻度が多いため、わかりやすく説明できる仕組みとは言いきれない。	33	例年どおり中心市街地活性化事業を実施した。自社の別事業と連携した新たな取り組みに期待したい。
			37	必要な修繕は行われているが、月次報告、年次報告の提出が遅延しており、市へ適切に報告できていない。

## 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>・コロナ禍から社会経済活動の正常化が進み、駐車場収入はコロナ前を超える水準となる。反面、大門駐車場の利用者数は減少しており、地域活性化推進の課題は残る。その中で経費削減等を進め、活性化事業に投資することができた。</p>
	<p>■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）</p>
	<p>・大門駐車場及び駅前広場の優先度の高い修繕工事を行い、利用者の安全確保と利便性向上を図る。 ・ウイングロード、大門商店街の店舗と協業した販促イベント及びえんぱーく等の関係機関と連携したイベントを継続し、地域の活性化に取り組む。</p>
施設担当課	<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>・施設の老朽化が進む中で、優先順位を明確にして改善に取り組んで行く。 ・地域活性化に向けて、市や関係機関との連携を強化し、継続的に取り組んで行く。</p> <p>・大門駐車場、駅前広場駐車場ともにコロナ禍前の利用に戻りつつあり、利用台数が増加傾向にある（えんぱーく閉鎖期間は、大門駐車場の利用減）。また、指定管理者にて行った委託業務内容の見直しにより支出が抑えられ、事業収入が増加している。今後も適正に業務内容を見直すとともに、収入還元による中心市街地での活性化事業を推進していただきたい。 ・個店の駐車場が少ない中で、大門商店街内の立体駐車場という利便性の高さを商店主や利用者に対し周知し、利用台数の増加と商店街の活性化に繋げていただきたい。 ・利用案内の掲示方法については、利用者アンケートを行うなど改善方法を検討していただきたい。 ・建築から30年以上が経過し、建物の老朽化が進み修繕箇所が増加すると思われる。修繕箇所は、施設担当課職員と協議しつつ実施していただきたい。</p>