

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5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	
・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	－エレベーター点検（法定）	4回/年
（自主）	1回/月	（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	240日	100.0%
施設利用回数（団体）	200回	142回	174回	81.6%
施設利用者数（個人）	1,500人	1,317人	1,295人	101.7%
産学連携研修室利用回数（有料）	50回	43回	42回	102.4%
産学連携研修室利用回数（無料）	30回	28回	31回	90.3%

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	・前年度より利用希望の問い合わせが増加傾向にあったが、条件に合致しない利用目的が多く、目標値までは届かなかった。
施設担当の 評価・分析	・一昨年、昨年同様、コロナ禍以降オンラインセミナーやイベントが主流になったことにより、目標値に届かない状況が続いている。

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	・ 指定管理料	7,667,000	7,667,000	7,667,000	100.0%
	・ オフィス利用料	11,760,000	11,985,300	13,162,648	91.1%
	・ 施設利用料収入	100,000	161,020	146,910	109.6%
	・ 自主事業収入（講座受講料含）	3,696,000	368,000	3,711,000	9.9%
	収入計（Ａ）	23,223,000	20,181,320	24,687,558	81.7%
支 出	・ 給与手当	5,185,848	4,436,003	3,090,128	143.6%
	・ 会議費	4,000	2,235	96,940	2.3%
	・ 旅費	0	34,318	55,440	61.9%
	・ 通信運搬費	1,107,000	877,560	658,873	133.2%
	・ 消耗品費	216,000	464,361	498,705	93.1%
	・ 修繕費	0	1,743,588	1,756,062	99.3%
	・ 光熱水道費	3,552,000	2,505,290	2,607,326	96.1%
	・ 使用料及び賃借料	1,380,000	1,404,040	1,867,194	75.2%
	・ 手数料	8,000	0	2,613	0.0%
	・ 保険料	244,000	132,910	132,910	100.0%
	・ 租税公課費	16,000	17,900	26,300	68.1%
	・ 支払負担金	0	0	8,000	0.0%
	・ 燃料費	82,000	0	22,077	0.0%
	・ 委託費	11,126,000	11,373,311	11,261,961	101.0%
	・ 雑支出	306,000	212,388	131,040	162.1%
	支出計（Ｂ）	23,226,848	23,203,904	22,215,569	104.4%
	収支（Ａ）－（Ｂ）	△ 3,848	△ 3,022,584	2,471,989	

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）	15.5%	22.8%
負債比率（（流動負債＋固定負債）/資本×100）	84.5%	77.2%
固定比率（固定資産/資本×100）	48.5%	57.2%
流動比率（流動資産/流動負債×100）	123.2%	212.5%
総資産経常比率（経常利益/総資産×100）	-14.4%	4.0%

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１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 (25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）			49					49				

（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）			22					22				

（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るか	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）			50					50				

※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	121点	73.8%	施設担当課	121点	73.8%
-------------------	-------	------	-------	-------	------	-------

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	4	避難経路に障害物を一切置かず、安全に避難できる体制を整備している。	3	産学官連携研修室における団体利用が前年比で約2割程度減少した。
	5	例年実施している全館防災訓練において、有事の際の初期行動訓練や避難経路の再確認を行ったほか、消防署指導のもとAED取扱講習会を実施し、防災意識を高める取り組みを行った。	5	通常の防災訓練に加えて、AED取扱講習会を区分所有者と共同で実施し、職員・利用者双方の防災・安全対策向上を図った。
	14	令和5年度にプライバシー・マークを取得して以降、厳格に個人情報を取り扱っている。	9	職員向けのモチベーションアップセミナーを開催し、意識向上及びエンゲージメント向上を図った。
(2) 収支等の評価	21	自主事業収入の減少等により、収益が赤字となった。	21	インキュベーションオフィスの空室発生によるオフィス利用料の減少や、自主事業収入の減少に伴い、事業収支がマイナスとなった。
	23	照明をLEDに変更することにより、エネルギーコスト削減、環境負荷低減、快適性向上などの効果を得られた。	22	公社全体において、負担金収入減少及び売上原価の増加に伴い、前年度より経常利益がマイナスとなったことに伴い、総資産経常比率がマイナスとなっている。
(3) サービス等の内容や水準	25	施設の利用や予約について、規則に沿った利用の案内等を行い、公平かつ適切な管理を行い、利用者が円滑に使用できるよう環境整備を行った。	30	定期的にセミナー情報等をアップし、施設利用者に対して分かりやすい案内を心掛けていた。
	33	ICT・IoT技術者対象のスキルアップ向上セミナーや小中学生対象のスマホアプリのプログラミング講座を開催。講師と連携し、時代に即した内容に変更し実施した。	33	「Web×IoTメイカーズチャレンジ」では、塩尻チームが2022年度に続き全国大会に出場する等、事務局として次世代のICT産業人材育成に貢献している。
	40	館内の蛍光灯をLED照明に全面改修を行い、電気使用量や維持管理の費用削減が図れた。また館内に事業所を構えるエプソンダイレクト(株)と共同で屋上の一部に太陽光パネルを設置するなど、再エネの取り組みを推進した。	40	環境負荷低減のため、LED照明への交換工事を行ったほか、区分所有者との共同で太陽光パネル設置工事を行った。

9 総合評価（指定管理者、施設担当課）

指定管理者	■自己評価 ・自主事業における収入減少等により、収支差額が計画額より大幅にマイナスとなった。 ・施設管理においては、区分所有者や施設管理委託業者との定例会を実施することで、点検や必要に応じた修繕、管理を適切に行い、館内の環境向上に努めた。 ・入居企業においては、情報共有や各社状況等のヒアリングを行い、助成制度の利用案内、連携機関や教育機関、市内企業等への取次ぎを実施し課題解決に努めた。また例年開催しているSIP交流会では、入居者だけでなく、スナバ入居企業や市内企業へも参加を呼びかけ、各企業のPRや交流、参加者同士の連携や今後の事業展開の可能性を創る場の提供を行った。
	■今後の改善策（短期的に対応可能なもの） ・ホームページの活用やメーリングリストを活用して事業PRを積極的に行う。 ・企業誘致に関わる関係機関と連携し、空室に企業を誘致する。 ・関係団体と協力して、事業等円滑に活動を推進する。
	■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） ・収支状況については、現状分析を行った上で中長期的な計画やコスト削減を行い、改善を図る。 ・施設については、建設から18年経過することから、施設全体の中長期的な修繕計画を区分所有者や施設管理業務委託者等と協議しながら見直しを行い、適切な維持管理を実施していくことが必要。

施設担当課	・ インキュベーションオフィスの空室発生によるオフィス利用料の減少や、自主事業収入の減少に伴い、収益が著しく悪化している。インキュベーションオフィス空室への企業誘致を積極的に行うほか、施設利用回数の増加や独自セミナー等の開催による収入確保策の検討が必要。加えて、管理体制の適正化による人件費の削減など、支出の削減に取り組んでいくことが必要。 ・ その他については、施設担当課と協力し、メルマガやプレスリリース、ホームページ等によりイベント集客を図ったほか、環境負荷低減・光熱費削減のための大規模工事を実施する等、施設の適正稼働に努めた。
-------	---