令和７年度分　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３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
【施設の維持管理】	【施設の維持管理】
①清掃業務	①清掃業務
・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）	・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）
（日常清掃1回／日、特別清掃1回／月）	（日常清掃1回／日、特別清掃1回／月）
・路面清掃機による路面の砂泥除去の実施。	・路面清掃機による清掃、標識清掃の実施。
（2回／年春秋）	（2回／年実施、5～6階は状況により都度、4回／年）
・機器の消毒実施（1回／日）	・設備や機器の消毒を毎日実施。
	（最低1回／日、状況により2回／日）
②施設・設備点検	②施設・設備点検
・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	・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処の実施。 日常点検2回／日 機器定期点検1回／2か月 エレベータ1回／月
・側溝の点検、整備（1回／年）	・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、屋上ｽﾛｰﾌﾟ上2か所2回／年）
③施設維持管理消耗品	③施設維持管理消耗品
・備品在庫管理の徹底。	・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）
（毎月1回在庫確認実施）	
④委託業務契約による駐車場管理業務の実施	④委託業務契約による駐車場管理業務の実施
・毎年1回契約の見直し実施	・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）
⑤緊急時の人員体制の構築･関係各所との協業	⑤緊急時の人員体制の構築･関係各所との協業
・除雪体制1回／年見直し実施	・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）

【大門駐車場】	【大門駐車場】
①ウイングロードとの一体的施設管理	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	・エレベータ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・階段室1回／月）
	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）
【利用者に対する配慮】	【利用者に対する配慮】
＜大門駐車場＞	＜大門駐車場＞
①各表示板の清掃･改善	①各表示板の清掃･改善
・1回／年清掃、見直し実施	・各表示板の清掃を毎年1月実施
②接客サービスの改善	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）	・初心者への指導、常駐者には定期的に教育実施
③施設劣化による不良個所の改善	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 ・床板修繕工事(1階から2階、2階から3階へのスロープ)を計画	・毎日1回点検で問題個所小改善は3週間以内で改善 ・床板(1階から2階、2階から3階へのスロープ)修繕工事を実施 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。
＜塩尻駅前広場＞	＜塩尻駅前広場＞
①日常管理の徹底によるトラブル防止	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	・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）
②放置自転車の整理	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	・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）
③利用者の利便性向上	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)	・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）

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	320,000台	321,445台	322,030台	99.8%
一般駐車台数	90,000台	101,737台	90,671台	112.2%
特別駐車台数	230,000台	219,708台	231,359台	95.0%
塩尻駅前広場利用台数　合計	155,000台	158,927台	153,357台	103.6%
無料台数	130,000台	132,241台	128,309台	103.1%
有料台数	25,000台	26,686台	25,048台	106.5%

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	＜大門駐車場＞ 床板改修工事（１階から２階、２階から３階スロープ）で入口がウイングロード側が主となり、不便さより目標台数を横這いと計画したが下回った。 ＜駅前広場駐車場＞ 前年比3.6%増と順調に駐車台数は増加している。２４時間駐車も+11.4%となるが、観光バスは各旅行会社でプランの見直しがあり前年比73.5%と減少している。
施設担当の評価・分析	＜大門駐車場＞ ７月から１２月にかけて床板改修工事（１階から２階、２階から３階スロープ）を行った影響で特別駐車の利用台数が減少した。 計８回開催したえんぱーくピクニックの影響で一般駐車の台数が増加した可能性を考えらえる。 ＜駅前広場駐車場＞ 普通車の利用台数は前年比＋3.6%と増加している。２４時間駐車は前年比＋11.4%、料金収入は前年比＋9.8%と順調に増加しており、長時間の駐車が増えたと考えられる。 観光バスについては料金の未徴収が発生している可能性があるため、対策の実施が必要。

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	30,000,000	32,088,322	30,643,686	104.7%
	・駅前広場料金収入	16,500,000	17,093,106	15,644,266	109.3%
	・事業収入	0	0	42,400	皆減
	・雑収入	500,000	384,364	523,186	73.5%
	収入計（A）	47,000,000	49,565,792	46,853,538	105.8%
支出	・人件費	9,200,000	9,282,890	7,793,985	119.1%
	・委託費	15,000,000	15,234,238	14,529,084	104.9%
	・燃料費	3,000	0	0	0.0%
	・光熱水費	6,000,000	5,656,687	5,826,031	97.1%
	・備消耗品費	2,500,000	2,427,516	2,101,125	115.5%
	・通信運搬費	180,000	190,364	180,617	105.4%
	・修繕費	3,000,000	2,470,896	2,723,100	90.7%
	・損害保険料	300,840	300,840	302,700	99.4%
	・手数料	30,000	16,500	24,855	66.4%
	・使用料・賃借料	198,000	198,000	198,000	100.0%
	・減価償却費	1,100,000	1,115,173	895,173	124.6%
	・雑費他	200,000	462,413	65,449	706.5%
	・にぎわい創出事業	7,000,000	10,070,067	9,793,732	102.8%
	・消費税	2,000,000	2,090,127	1,830,000	114.2%
	支出計（B）	46,711,840	49,515,711	46,263,851	107.0%
収支（A）－（B）		288,160	50,081	589,687	－

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）	72.9%	70.6%
負債比率　（(流動負債＋固定負債)/資本×100）	37.1%	41.6%
固定比率　（固定資産/資本×100）	78.6%	64.8%
流動比率　（流動資産/流動負債×100）	156.2%	182.3%
総資産経常比率　（経常利益/総資産×100）	3.7%	15.0%

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） ※週３日駐輪場２名（東口１名、西口１名）

7 自主事業の状況（指定管理者）

当初計画	実　績
1. にぎわい創出に資する事業	
①イベント事業	
・イルミネーション事業	冬の中心市街地を彩る「あったかハートしおじり」企画は13年目となった。当年度も75,000球を点灯し、イルミネーション体験イベントやハクモクレンの開花に合わせたライトアップも行った。
・大門ウオークVol4～まちなかクイズラリー～（実行委員会事業）	毎年好評であり、当年度はVol4として、一番町、三番町、八番町、七番町、に六番町を加えた2コースで実施した。大門地区の活性化に向け、商店街周辺を歩いてクイズを解きながら地域を知ってもら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いる。
②情報発信事業	エレベータ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、レザンホールに関する情報を発信している。
③空き家再生事業	大門八番町の小林ビル再生に向け、住宅部分のリフォーム工事を行い宿泊施設として仮オープンするとともに、施設全体のブランディングと具体的な活用プランの検討を進めた。
2. 利便性の向上	
①平面駐車場事業	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いる。

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）			41					41				

（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					24				

（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）			47					47				

※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	112点	68.3%	施設担当課	112点	68.3%

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	2	大門駐車場の床板改修工事（１階から２階、２階から３階スロープ）によりスロープ下の駐車区画が使用出来るようになった。	2	昨年度老朽化により利用できなかった部分の床板改修工事を行い、利用可能区画が増加したことで、利用者の利便性が確保された。
	3	大門駐車場の利用台数がコロナ禍前に戻らず、一般利用の稼働率低下が継続している。駅前広場駐車場は増加傾向にある。	3	大門駐車場の利用台数は減少傾向が継続している。
	11	駐車場内事故への緊急対応等により業務が増加し、事業計画書、年次報告書の作成が遅延した。	11	事業計画書、年次報告書の提出が遅延したため、口頭注意をした。
	12・14	情報公開及び個人情報保護に関しては、塩尻市条例及び長野県して管理者制度に関するガイドラインに準じているが、社として規定は明文化されていない。	12・14	情報公開及び個人情報保護に関する規定が整備されていない。なお、個人情報は、金庫への格納や、PCウイルス対策等により情報漏洩を防止していた。
（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、指定管理の駐車場及び駅前広場管理業務は独立した収支管理を行っている。	17	利用台数を集計・精算し、収入管理を適正に行えていた。
	18	市営駐車場専用の口座を持ち、伝票･帳票類も他の事業と分離して経理業務を行っている。	18	市営駐車場専用の口座にて、適正に経理事務を行えていた。
	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。	19	現金の収入を適正に口座入金し、管理を行えていた。
（３） サービス等の内容や水準	27	大門駐車場についてはウイングロードのアンケート調査と協業で行い要望への対処を行っているが、駅前駐車場及び駐輪場に関しては利用者の個別意見への対処に留まっている。	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、要望に関しては優先順位付を行い対処している。	29	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。
	36	施設や設備の点検･管理を日々実施しているが、駅前広場東口駐車場の設備老朽化に伴う不具合が多く、更新が必要である。	36	駅前広場東口駐車場については、平成２５年の改修工事から１２年が経過し老朽化が進んでいることから、更新について施設担当と協議しつつ実施していきたい。

９ 総合評価（指定管理者、施設担当課）

指定管理者	■自己評価
	・コロナ禍から社会経済活動の正常化が進み､駐車場収入は増加傾向にある。反面、大門駐車場の利用台数は減少傾向にあり､中心市街地活性化の課題が残る｡駅前広場駐車場は利用台数が増加傾向にあり、活性化事業への投資を行うことができた。
	■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）
	・えんぱーく、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を継続し、地域の活性化に取り組む。 ・優先度の高い修繕工事を計画的に行い、利用者の安全確保と利便性向上を図る。
	■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）
	・地域活性化に向けて、市や関係機関との連携を強化し､継続的な取り組みを行う。 ・施設の老朽化が進む中で、優先順位を明確にして改善活動に取り組む。
施設担当課	・駅前広場駐車場については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。大門駐車場については利用台数は減少傾向にあるが、指定管理者にて行った経費削減により収益が確保されている。今後も適正に業務内容を見直していただきたい。 ・えんぱーくピクニックを市と共同で開催し、増加分の収入を開催費用に充てるなど、収入還元による中心市街地での活性化事業に取り組んでいただいた。 ・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。 ・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している。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。