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	塩尻市奈良井宿駐車場		
所在地	塩尻市大字奈良井１０１番地１１		
指定管理者名	奈良井区		
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　観光プロモーション課

１　業務実績（指定管理者）

当初計画	実　績
・駐車台数：乗用車１２台、バス７台分の運営	・駐車台数：乗用車１２台、バス７台分の運営
・利用料の徴収業務	・利用料の徴収業務
令和７年４月から１２月まで及び令和８年３月	令和７年４月から１２月まで及び令和８年３月
午前８時３０分から午後５時まで	午前８時３０分から午後４時３０分まで
・観光バスなどの予約業務　随時	・観光バスなどの予約業務　毎日
・駐車場及び周辺の清掃業務　毎日、集中清掃１２回／年	・駐車場及び周辺の清掃業務　毎日、集中清掃１２回／年
・トイレ（２棟）の清掃及び管理業務　３回／日	・トイレ（２棟）の清掃及び管理業務　３回／日
・駐車場施設内の巡回点検　２回／日	・駐車場施設内の巡回点検　２回／日
・緊急時訓練　２回以上／年	・緊急時訓練　２回／年
・害虫駆除　必要に応じ随時	・害虫駆除　０回／年
・樹木管理及び剪定　１回以上／年	・樹木管理及び剪定　２回／年
・除草　必要に応じ随時	・除草　３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）
原動機付自転車及び自動二輪車	20台	10台	33台	30.3%
普通自動車及び軽自動車	17,000台	24,269台	20,530台	118.2%
大型バス	200台	150台	217台	69.1%
マイクロバス	40台	33台	24台	137.5%

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	・昨年同様、団体旅行の減少していることから、大型区画を流動的に運用し多くの来訪客の受け入れに努めた。
施設担当の評価・分析	駐車場の利用台数は前年度比17.6%増の24,462台となった。観光客数が前年比11.3%増の約５６万７千人となった奈良井宿において、バス区画（７台分）を未使用時に普通車用として活用する工夫や、継続的な草刈り等の手入れ、おもてなし研修等の取り組みを実施し、受入環境整備及び利用者の満足度向上に繋がったことが、この成果につながったものと評価される。今後も多様なニーズに応じた柔軟な対応が必要になることが予想される。

４ 収支状況（指定管理者）

（単位：円）

	項　目	当初計画	今年度実績（ア）	前年度実績（イ）	対前年（ア）／（イ）
収入	・指定管理料	0	0	0	0.0%
	・駐車場収入	8,964,000	12,486,000	10,741,600	116.2%
	・自主事業収入	8,800,000	12,288,707	10,747,053	114.3%
	・補助金収入	0	1,335,000	1,000,000	133.5%
	・雑入	150,000	80,811	0	皆増
	収入計（Ａ）	17,914,000	26,190,518	22,488,653	116.5%
支出	1　駐車場等管理事業費	14,161,000	10,833,283	12,635,376	85.7%
	・人件費	8,140,000	5,565,673	7,001,765	79.5%
	・報酬	10,000	204,856	0	皆増
	・賃金	120,000	0	0	0.0%
	・福利厚生費	650,000	365,002	640,113	57.0%
	・光熱水費	350,000	413,840	491,074	84.3%
	・通信費	30,000	60,514	106,444	56.9%
	・消耗品費	400,000	782,581	771,588	101.4%
	・負担金	0	37,021	81,330	45.5%
	・印刷製本費	80,000	32,065	97,900	32.8%
	・手数料	70,000	14,808	9,515	155.6%
	・損害保険料	150,000	91,552	115,390	79.3%
	・委託料	300,000	0	589,874	皆減
	・什器備品購入費	50,000	0	0	0.0%
	・使用料	900,000	400,681	349,663	114.6%
	・研修費	500,000	0	0	0.0%
	・修繕費	200,000	383,641	137,500	279.0%
	・燃料費	0	26,957	0	皆増
	・租税公課	2,000,000	2,028,051	1,953,732	103.8%
	・会議費	50,000	10,600	43,450	24.4%
	・管理諸費	0	319,629	0	皆増
	・旅費交通費	60,000	0	13,320	皆減
	・交際費	100,000	0	18,293	皆減
	・賃借料	0	0	27,366	皆減
	・雑費	1,000	95,812	187,059	51.2%
	2　地域創生事業費	1,434,000	13,369,092	3,228,963	414.0%
	・給料手当	820,000	4,935,597	1,072,760	460.1%
	・報酬	0	181,664	0	皆増
	・福利厚生費	20,000	323,681	0	皆増
	・光熱水費	150,000	366,991	107,798	340.4%
	・通信費運搬費	80,000	53,663	8,400	638.8%
	・消耗品費	80,000	693,987	15,000	4626.6%
	・負担金	0	32,830	0	皆増
	・印刷製本費	20,000	28,435	49,850	57.0%
	・手数料	0	13,132	8,000	164.2%
	・損害保険料	30,000	81,188	0	皆増
	・委託料	50,000	2,817,740	30,800	9148.5%
	・使用料	80,000	355,321	0	皆増
	・修繕費	50,000	340,210	1,760,000	19.3%
	・燃料費	0	23,905	27,355	87.4%

４ 収支状況(指定管理者)

（単位：円）

	項　目	当初計画	今年度実績（ア）	前年度実績（イ）	対前年（ア）／（イ）
	・租税公課	0	1,952,938	0	皆増
	・会議費	0	9,400	0	皆増
	・管理諸費	0	283,445	0	皆増
	・旅費交通費	0	652,000	0	皆増
	・寄付金	1,000	0	0	0.0%
	・賃借料	0	138,000	149,000	92.6%
	・雑費	53,000	84,965	0	皆増
	３　予備費	0	0	0	0.0%
	４　地域貢献事業	2,319,000	3,256,000	5,612,816	58.0%
	支出計（Ｂ）	17,914,000	27,458,375	21,477,155	127.8%
	収支（Ａ）－（Ｂ）	0	△ 1,267,857	1,011,498	

５ 財務状況を示す指標（指定管理者）　（省略）

６ 職員の配置状況（指定管理者）

当初配置計画	配置実績
従業員１９名	従業員１７名

７ 自主事業の状況（指定管理者）

当初計画		実　績	
・ 自動販売機設置	50,000円	・ 自動販売機設置	44,705円
・ 公共施設清掃管理委託	3,650,000円	・ 公共施設清掃管理委託	4,051,252円
・ 入館料収入	350,000円	・ 入館料収入	524,100円
・ 他団体駐車場管理	100,000円	・ 他団体駐車場管理	687,750円
・ コインロッカー収入	150,000円	・ コインロッカー収入	556,900円
・ 駅前等駐車場	4,500,000円	・ 駅前等駐車場	6,424,000円

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）			40					40				

（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					23				

（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）			46					48				

※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	110点	67.1%	施設担当課	111点	67.7%

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	観光バス予約が減少していることから、大型区画を流動的に運用し多くの来訪客の受け入れに努めた。	1	事業計画に記載された運営時間とは異なる運用となっていたものの、利用者が明らかに見込まれない時間帯について運営方法を見直したものであり、適切な対応であると判断した。
	8	スタッフ月間シフトについては事務局と当事者間で調整することとしているが、業務に支障がない範囲で流動的に対応している。	2 ・ 3	大型バス用区画の稼働率が低い状況を踏まえ、一部を普通車用区画へ変更するなど、利用実態に応じた柔軟な対応を行った結果、普通自動車及び軽自動車の利用台数は前年度比18.2%増加しており、利用促進につながる効果的な取組が実施されていたものと評価した。
	10	引継ぎ事項を記入し、業務に支障がないように努めた。	5	緊急時訓練に関して、年間で予定された回数訓練が行われている。年々災害リスクが高まっている状況を踏まえ、今後さらに防災意識を高めていくことが重要であり、研究いただきたい。
（２） 収支等の評価	17	会計事務所推奨の会計ソフトを導入し、適正な経理処理に努めた。	5	危機管理や個人情報等の各規程及びマニュアルが完全には整備されていない状況であるため、早急に整備いただきたい。
	20	近年の収入状況を勘案し、オーバーツーリズム対策事業（トイレ洋式化）に充てられることができた。	19	支出において、昨年に比べ著しく増加している項目がある。会計システムの仕様により支出を按分しているとのことだが、按分以外の理由なしに支出の著しい変動がないように対応いただきたい。
	21	事業収支は妥当だが、法人税法上みなし寄付に相当する金額について収入とされつつも経費として計上できない現状があるため、認可地縁団体についても法人税法上のみなし寄付が認められる団体になるよう陳情してほしい。	21	今年度の収支が赤字となっており、委託料（空き家対策）及び委託料に付随する人件費、地域貢献事業（トレイ洋式化）の増額が主な要因となっている。ただしいずれも補助金を得ており、区の会計上R8年度に計上されている。補助金を含めれば赤字にはならないことから問題ないものと判断した。
（３） サービス等の内容や水準	28	隣接民間駐車場管理受託により運営の一元化を図り利用者の利便性に努めた。	27	アンケートについて、奈良井区と市に共有いただいた。今後も継続してアンケートを実施いただきながら、その結果を今後の運営改善に活用し、より良いサービスの提供に努めていただきたい。
	29	塩尻市、奈良井宿観光協会とオーバーツーリズム対策協議会を設置し、交通・駐車場対策のための実態調査、パークアンドライド化に向けた準備を行った。	29	奈良井区と地域住民が中心となりオーバーツーリズム対策協議会が設置されたことにより、今後さらにオーバーツーリズム対策等の地域の課題について、塩尻市を含め協議する場ができたことは評価できる。
	34	奈良井宿を含む楢川地区で行われるイベントに対し金銭面での支援とともに実行委員会のメンバーとして参画し誘客活動に努めた。	30	指定管理者独自のホームページは開設されていないものの、奈良井宿観光協会のホームページやGoogle検索を通じて有料駐車場として情報が公開されていることから、利用者への情報提供は確保されており、問題はないものと判断した。今後は駐車場の空き状況をリアルタイムに表示するなど、研究いただきたい。

９ 総合評価（指定管理者、施設担当課）

指定管理者	■自己評価
	・コロナ感染症規制緩和以降の入込は順調に回復し、普通車においては一昨年115.8%、昨年118.2%と連続で対前年比を上回る結果となった。国内団体旅行の大型バスの予約が減少している半面、海外の旅行者による団体旅行が増加傾向にあるが、以前をしのぐところまでは達していない状況である。このような状況から、大型区画を流動的に運用させていただき一定の成果を残すことができた。
	■今後の改善策（短期的に対応可能なもの）
	・レンタカーで訪れるインバウンド関係者の増加が目についていることから、周辺の英文表記の点検とともに、スタッフの基礎的英会話の必要性を感じている。 ・昨年に引き続きオーバーツーリズム対策事業として、パークアンドライド事業を活用し受け入れ態勢を整える。
	■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）
	・駐車場管理に関しては従業員の高齢化により駐車場の人的運営は持続困難であることからITを活用した機械化を目指すべく調査研究し塩尻市とともにパークアンドライドに向けた実証事業に取り組んでいる。 ※令和１０年、奈良井宿は重要伝統的建造物群保存地区選定５０周年を迎える。奈良井宿が今後も「生活感のある観光地」として存続するための在り方について住民、観光関係者、行政等で共有する機会としたい。
施設担当課	令和７年度は駐車場利用台数が17.6%、駐車場の収益が16.2%の増加となった。利用台数及び収益は増加傾向にあるが、今年度は自主事業も含めた収支が赤字（補助金分の令和８年度歳入を含めると黒字）となっており、翌年度に向けて支出内容の見直しが必要であると考える。一方でトイレの洋式化工事を実施いただいたことは、来訪者の利便性向上に寄与する取組として評価できるものと考える。今後、インバウンド対策及びオーバーツーリズム対策について取組を強化することが求められる。