

H30年度 指定管理者導入施設 管理運営評価シート（標準例）

1 評価対象施設の概要

施設名称	生駒市テレワーク&インキュベーションセンター				
所在地	生駒市谷田町1615番地 3階・4階				
指定管理者名	㈱ワイズスタッフ	指定期間	開始日	平成 29 年 4 月 1 日	
利用料金制適用区分	利用料金制		終了日	令和 4 年 3 月 31 日	
選定方法	公募	評価実施年	指定期間 5 年のうち 2 年目		
設置目的	仕事と生活の調和、新たな雇用創出、人材誘致等に資するため、本市に情報通信技術を活用した多様な働き方を推進する				
主な実施事業等	テレワーク・インキュベーション推進イベント等 働き方改革、起業支援事業				

2 利用実績

利用区分等	単位	予定(計画・目標)	利用実績	対前年度比	増減の理由等
オープンスペース	月利用率%	52%	14.43%	718%	リピーターの増加と割引キャンペーン効果
オフィスルーム	月利用率%	52%	21.46%	265%	営業効果と社会情勢（サテライトオフィス需要の高まり）
コワーキングスペース	月利用率%	52%	8.88%	170%	リピーターの増加。また、前年実績が低すぎたことによる
セミナールーム	月利用率%	52%	11.47%	132%	イベント実施による認知度アップ

3 事業収支

		事業計画	事業報告（実績）	（参考）前年度実績
収入計	A	5,570,150	2,923,975	1,144,665
	指定管理料	0	0	0
	利用料金収入	4,955,750	2,117,062	789,165
	自主事業収入	614,400	806,913	355,500
	その他	0	0	0
支出計	B	7,433,748	6,886,728	6,513,376
	指定事業費	7,433,748	6,637,026	6,359,055
	うち人件費	4,795,200	5,737,534	6,359,055
	うち再委託料	0	0	0
	自主事業費		249,702	154,321
事業収支	A-B	-1,863,598	-3,962,753	-5,368,711
利用料金比率	C/A	0.889697764	0.724035602	0.689428785
人件費比率	D/B	0.645058186	0.833129173	0.976307064
再委託費比率	E/B	0	0	0
補足説明（必要に応じて記入）				

※人件費(D)及び再委託料(E)は主な支出内訳のため、DとEの合計額が指定事業費にはなりません。

4 利用者の意見把握状況

利用者の意見把握の実施の有無		有	実施方法	その他（イベント時のヒアリング・見学時のヒアリング）
実施結果	意見内容等			対応実績等
	・土日も営業してほしい ・駐車場がほしい ・銀行、税理士、行政書士など専門家とのマッチングを希望 ・ものづくりスペースがほしい ・3時間料金設定がほしい ・近隣でお店を出したい人向けの物件紹介 ・ギャラリー、商品販売レンタルBOXの設置 ・イコマドHPにクリエイター紹介ページ作成			・イベント実施時は土日祝についても営業し、その際、併せてオフィスルームも利用可能としました。 ・有料駐車場を案内しました。また、駅に近いことから公共交通機関の利用をお薦めし、市のイベント実施時には、市役所の駐車場を利用できるようにしました。 ・その他のご意見や要望について、引き続き真摯に対応し、常に改善につとめます。

5 管理運営状況評価

施設の設置目的の達成（有効性）

施設の目的や特性等に合致した管理運営（事業計画に則った管理運営、施設の有効活用による設置目的の達成等）

指定管理者による自己評価

本施設は生駒市まち・ひと・しごと創生総合戦略において【基本目標2 母親が希望のしごとをできるまち】の2-1-1ワークライフバランスの推進②テレワークの推進、2-3-2起業に対するきめ細やかな支援の充実②起業支援スペースの整備に位置付けられています。
また、生駒市における地域再生計画に位置付けられる事業として「女性の新しい働きかた創出支援事業」を地方創生交付金対象事業として実施しています。
それぞれのKPIと成果については以下表の通りです。

＜女性の新しい働き方創出支援事業＞については3つの指標とも達成しております。また女性就労者のべ人数についても、様々なセミナーを開いた結果、起業希望の方を支援する団体を作られた方がおられたり、様々な機運が生まれました。

＜まち・ひと・しごと創生総合戦略【KPI】＞。

KPI 項目。	平成 31 年度目標値。	平成 30 年度実績値。
テレワーク導入件数。	2 件。	1 件。
起業支援スペースの延べ利用件数。 (うち女性の利用件数)。	4 件。	6 6 2 件 (7 8 件) 。

＜女性の新しい働き方創出支援事業＞。

KPI 項目。	平成 30 年度目標値。	平成 30 年度実績値。
本事業への参画による女性就労者のべ人数。	1 0 人。	1 0 人。
テレワーク導入件数。	1 件。	1 件。
女性の起業支援スペースの延べ利用件数。	1 件。	7 8 件。

市の評価

起業家向けのセミナーやイベント、スキルアップ講座など「多様な働きかた」の推進に繋がる自主事業を実施。また、利用者同士のビジネス上のネットワーク構築に寄与した。

市民の平等な利用の確保（平等な利用への配慮、公平で適切な利用者の決定等）

指定管理者による自己評価

予約状況はインターネット上に公表し、常に最新の状態になるようにしています。
利用目的が施設にふさわしくない場合は、規定に基づき利用をお断りしています。

市の評価

長期利用申請や、開館時間・休館日の変更申請があった際は市と協議を行い、常に公平性を担保している。

利用者の満足度（利用者の意見把握結果による満足度の状況、意見等に対する取組状況、苦情等に対する対応等）

指定管理者による自己評価

施設利用者、イベント参加者にアンケートを実施し、対応可能な要望については全て実行に移すようにしています。

市の評価

単発利用者が長期利用契約に転じる（H30年度実績5件）など、満足度向上のための取組みの効果が伺える。

経費の縮減等の効果（効率性）

経費の縮減等（経費縮減の具体的な取組、効果等）

指定管理者による自己評価

人件費について残業の削減を実施し、前年度合計6,359,055 円でしたが今年度合計は5,737,534円と約10%削減しました。

市の評価

土日イベント利用の対応等もある中で、できる限りの削減に努めている。

	収入の増加（収入増加の具体的な取組、効果等）
	指定管理者による自己評価
	施設周知のための積極的な情報発信とイベント（52回）を実施しました。6月の割引キャンペーン以降、主にオープンスペース利用率が伸びました。各スペースの利用率はオープンスペース14.43%（前年2.01%）、オフィスルーム21.46%（前年8.11%）、コワーキングスペース8.88%（前年5.21%）、セミナールーム11.47%（前年8.72%）、全施設の月平均利用率15.41%（前年3.91%）で、利用率が伸びています。収入は今年度合計2,923,975円（前年度合計1,144,665円）前年度比255%となりました。
	市の評価 施設の認知度をあげる取組みの効果が、大幅な利用率の伸びに表れている。併せて収入も増加しているが、長期契約者数の増加等、さらなる利用料金の獲得と安定した収入を目指す必要がある。
適正な施設の管理運営（適正性）	
	施設の管理運営の状況（適正な人員配置、従業員の能力・資質向上、広報活動、環境行動の取組状況、地域との連携等）
	指定管理者による自己評価
	テレワークコンサルタントであり利用者同士の協働支援を担当する所長と、コワーキングスペースでの経験がある副センター長、他サポートスタッフ2名で運営。スタッフが施設運営に関するデータベースを参照し滞りなく施設運営ができる体制を整えています。 また、HP、Facebook、Twitter、Instagram等SNSに今年度よりイベント告知のWEBサービスである「Peatix」と「こくちーず」を活用しこまめな情報発信を行っています。 裏紙の利用、ゴミ分別の徹底などの環境行動にも取り組み、さらに、地域との連携についても意識をし、イベント実施時に近隣飲食店を利用したり、交流会で地元事業者の方に参加いただくなど交流の機会を創出しています。
	市の評価 利用者と積極的にコミュニケーションをとって情報収集に努めたり、スタッフも自主事業に関するアイデアを出すなど前向きで適正な運営がなされている。
	自主事業の取組（施設の有効活用による市民サービスの向上への効果等）
	指定管理者による自己評価
	起業家向けセミナー、交流イベント、スキルアップイベント等52件を実施しました。今後も市民の皆様にとって有益な事業を展開します。
	市の評価 非常に積極的に実施し、利用者数増に繋がった。内容についても、常に新しいものに挑戦している。
	安全管理、危機管理体制等（個人情報保護、事故発生時の対応、危機管理体制等）
	指定管理者による自己評価
	個人情報保護については個人情報が記載されたものは鍵付きの金庫およびロッカーに収納しています。事故や災害発生時の連絡経路を定め、危機管理体制を整えています。
	市の評価 適正な対応がなされている。
サービスの安定的な提供（安定性）	
	事業収支（自主事業を含む）の状況（事業収支の妥当性、安定的な事業継続等）
	指定管理者による自己評価
	平成30年度2期目を終えて全施設の月平均利用率としては15.41%（前年3.91%）、収入合計2,923,975円（前年1,144,665円）、支出合計6,886,728（前年6,513,376円）、収支合計▲3,962,753円（前年▲5,368,711円）です。大阪の企業へのテレワーク利用営業やオープンスペース月額利用者確保、今後の周知の浸透など引き続き黒字化を実現できるように努力してまいります。
	市の評価 年を経るごとに改善されているが、充分とは言えない。引き続き、企業利用、定期利用増に向けた取組みの他、認知度をあげるためだけでなく、収益のあがる自主事業を検討するなどの改善も必要と考える。

6 指定管理者の財務の状況

	平成 30年度	平成 29年度	平成 28年度
資産	88,255,797	98,964,476	203,589,141
流動資産	37,876,479	47,951,417	142,362,281
固定資産	50,379,318	51,013,059	61,226,860
負債	102,686,949	114,320,013	201,784,659
流動負債	79,265,949	97,061,013	190,153,741
固定負債	23,421,000	17,259,000	11,630,918
純資産	-14,431,152	-15,355,537	1,804,482
資本金	10,000,000	10,000,000	10,000,000
売上高	84,974,109	95,410,094	180,207,069
経常利益	924,385	-17,009,014	1,717,071

7 指定管理者の経営状況（財務・資産関係指標）

	平成 30年度	平成 29年度	平成 28年度
自己資本比率 純資産/資産×100	-16.4%	-15.5%	0.9%
負債比率 (流動負債+固定負債)/純資産×100	-711.6%	-744.5%	11182.4%
固定比率 固定資産/純資産×100	-349.1%	-332.2%	3393.0%
流動比率 流動資産/流動負債×100	47.8%	49.4%	74.9%
固定長期適合率 固定資産/(純資産+固定負債)×100	560.4%	2680.0%	455.7%
総資産回転率 売上高/資産×100	96.3%	96.4%	88.5%
総資産経常利益率 経常利益/資産×100	1.0%	-17.2%	0.8%

8 総合評価等（今後の業務改善に向けた考え方）

指定管理者による自己評価
これまでに得られた「テレワーク」「インキュベーション」「コワーキング」それぞれの知見と取り組みについては以下の通りです。今後も、このような知見を活かし、各事業の効果を見極めつつ、有効なものについては継続的に実施することで施設の発展を目指し、土日の営業についてはその採算性を十分に検討しながら、収支の黒字化に向けた業務の改善を行っていきたいと考えます。 ＜テレワーク＞ ・企業での導入については、人事担当者の理解があっても役員クラスの理解が得られないことも多い。 ・障害者支援をされている法人からテレワークによる就業について問い合わせがあるなど、幅広い分野での可能性を秘めた働き方であり、認知度も高まりつつある。 ・病気・ケガで電車通勤がしにくい方の利用が2件あり、新たなテレワークの有効性を認識できた。 ＜インキュベーション＞ ・起業に先立ちオフィスルームを数カ月借りて準備されるというインキュベーション利用の事例があり、飲食店等よりも業務に集中する環境に優れているというご意見をいただいた。 ・住所貸しサービスについては女性の利用が多く、自宅住所を公開したくないという方に需要がある。 ・イコマドの住所を法人住所登録して起業された方は名刺に「イコマド内」と書いていると、自宅住所よりも信頼性につながるという意見をいただいた。 ＜コワーキング＞ ・参加された方同士で新たなつながりが生れ「通常では知り合えないので助かった」とのご意見があるなど、様々な分野の方同士が交流できるイベントの有用性を改めて感じた。 ・1年以上継続しているイベントでは、参加者が別の方を連れてこられる土壌ができ、その方々がさらに他のイベントへ参加するなど参加者同士のネットワークが構築されました。逆にオープンスペースの定額利用者が増えても、同じフロアで働いている利用者間で自発的に交流が生れることは無い事が分かりました。 市の評価 自主事業の実施や、生駒市の事業に携わる中で、利用者と積極的にコミュニケーションをとり、情報収集に努め、業務の改善につなげた。また、キャンペーン企画やイベント、そのこまめな情報発信で認知度アップと利用者増を果たしている。今後は、さらなる収益の増加に向けた企画開発や営業にも注力されたい。