

R2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 4 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%	45.64%	125%	コロナ禍によるテレワーク利用増加
オフィスルーム	月利用率%	52%	61.81%	136%	個室利用ニーズの高まり
コワーキングスペース	月利用率%	52%	13.04%	187%	利用促進キャンペーン
セミナールーム	月利用率%	52%	0.78%	14%	コロナ禍によるイベント自粛

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	6,620,000	5,259,632	4,364,490
指定管理料		0	0	0
利用料金収入	C	5,120,000	5,259,632	4,159,990
自主事業収入		1,500,000	0	204,500
その他		0	0	0
支出計	B	7,437,000	6,757,254	7,122,994
指定事業費		7,087,000	6,757,254	7,080,336
うち人件費	D	6,000,000	5,568,578	5,915,034
うち再委託料	E		0	0
自主事業費		350,000	0	42,658
事業収支	A-B	-817,000	-1,497,622	-2,758,504
利用料金比率	C/A	0.773413897	1	0.953144583
人件費比率	D/B	0.806776926	0.824088898	0.830414008
再委託費比率	E/B		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		実施方法	利用者アンケート・意見箱の設置 その他 （口頭ヒアリング）
実施結果	意見内容等		対応実績等
	・ 打合せや機密情報を取り扱う業務のための個室がほしい（長期利用者で既存の個室が殆ど埋まっているため） ・ 18時以降も営業してほしい（新型コロナウイルス感染拡大防止により営業時間を制限しているため） ・ 近くの駐車場情報がほしい		・ 鍵の運用ルールを整備しレクチャーを行うことで、オフィスルーム利用者については、事前申請いただくことで18時以降20時までご利用いただけるようにしました ・ 近隣のコインパーキングを調査し、料金や条件の情報をイコマドホームページおよびFacebookに掲載、案内しました

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	「生駒市民のワーク・ライフ・バランス向上と福祉の増進を図り、子育てや介護と仕事の両立を支援し、多様な働き方の推進に努め、新たな雇用創出や人材誘致等に繋げることを目的に、本施設を管理運営する。」ためにテレワーク勤務が必要な市民が、不自由なく業務を遂行できるようテレワークスペースの提供を行いました。また、個人事業主にとってもリーズナブルで快適な業務スペースを提供し、利用継続に繋がりました。コロナ禍の状況でも安全に、快適に仕事ができるよう席数を限定し、各席にパーティションを設置することでソーシャルディスタンスを保ち、消毒や検温なども徹底する形で運営を行いました。
市の評価	新型コロナウイルス感染防止を行いながら、多様な働き方の推進に寄与した。
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	オンライン・電話での利用予約を受け付け、予約状況はインターネット上に公表し、常に最新の状況が確認できるようにしています。また、施設の空き状況についてもホームページで確認できるようになっています。事業計画に則り、一般価格、会員・市民価格、起業価格といった分類で利用料金を割り引くなど、市民や起業3年以内の方に利用しやすい料金設定を行っています。暴力団排除条例等にも則り適正に使用許可したほか、ねずみ講やネットワークビジネス等、本施設においてセミナーが実施されることも想定し、独自に利用規約を作成、対応にあたっています。
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、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	個室や営業時間、駐車場情報などの要望にはできる限り早期に対応してまいりました。施設の利用者だけでなく、利用を検討されている方や起業にあたって場所を探されている方に対し、スペースの環境や利用方法、必要なコスト等について丁寧な説明を行いました。常に清潔を心がけ、施設を清掃、消毒対応するとともに、備品のチェックやICT機器の定期アップデートなどの管理を行い、快適な利用が継続できるよう管理業務を行いました。
市の評価	社会情勢や利用者ニーズに応じて対応を検討し、施設の利用満足度の向上のために適切な管理を行っている。
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	新型コロナウイルス感染症対策のため営業時間を短くしたことに伴い(8:00-20:00→9:00-18:00)、スタッフの人数や勤務時間を見直すことで人件費を削減しました。感染拡大を防ぐための消毒液やソーシャルディスタンス確保のための部材購入の支出はあったものの、全体的な運営効率化により事業収支の損失は前年より削減する事ができました。
市の評価	損失を少なくする努力をしていただいている。
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	新型コロナウイルス感染症に係る緊急事態宣言によりオープンスペース閉鎖の影響で4、5月は収入が減少しましたが、再オープン後はイコマド会員および提携サービス会員のテレワーク用途での利用が多くあったことと、起業や事業拡大のための住所貸し+郵便ポストの利用も増えたため収入が増加しました。
市の評価	オフィスルームの定期利用については、ニーズも増加し、空室が出ないよう入居を受け入れていただけた。

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	適正な人員配置に努め、利用者に不自由を感じさせることなく、適切な対応を行いました。 従業員間の情報共有を徹底し、不足した知識を補い、また能力向上に努めました。 広報についてはHP、Facebook、Instagram等のSNSを利用し、提供するサービスについてレスポンスよく発信を行いました。HPについては「生駒 テレワーク」「生駒 コワーキング」といったキーワードで検索上位に表示されるため、コロナ対策で急遽テレワーク可能なスペースを探す方々に対し、情報を届けることができました。 毎月環境行動取組データを生駒市に提出し、利用者に分別を呼びかけるとともに、積極的なごみ削減に取り組みました。 新型コロナウイルス感染症により影響を受ける生駒周辺の飲食店を応援するため、4月に「生駒テイクアウト情報Facebook」を公開。市ホームページ「＃いこま応援ごはん」に掲載された飲食店をはじめ、独自にFacebookやInstagramでお弁当情報を発信している飲食店やイベント情報について記事を作成、掲載していきました。
市の評価	利用者と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	新型コロナウイルス感染症の影響により、前年度までのようなイベントやセミナーを開催することは控え、施設や設備の運用を工夫しました。 オープンスペースはリーズナブルな料金設定（会員1時間330円）となっているため利用者が多いですが、新型コロナウイルス感染拡大防止のための席数制限と利用者数増加の影響で、空席がほぼなくなる状況がありました。比較的利用者の少ないコワーキングスペース（個人ブース、会員1時間490円）を、オープンスペースと同額にするキャンペーンを行うことで利用スペースの分散を図り、選べる環境の選択肢を増やすことでリフレッシュやストレスの軽減を促進しました。 新型コロナウイルス感染拡大を防止するため、オープンスペースでのソーシャルディスタンス確保や席数制限を行った影響で打ち合わせでの利用が難しくなりました。4階で長期利用されていないオフィスルーム5については、防災・空調の理由で間仕切りの上部が30cmほど開いているため、音が外に漏れることの無いクローズドな個室を使いたいという要望に対応しきれず、またコロナ禍の中でオンラインセミナーの配信や拠点ごとに複数人で行うWeb会議の需要も高まってきていました。これらに対応すべく当施設から徒歩5分程度のワンルームマンションの1室を改装し、感染拡大予防の対策を行ったうえで、様々な用途に対応できるスペース「RS（リモートスタジオ）」を設置、11月にオープンしました。12月は4件、1月は3件、2月は2件、3月は6件のご利用がありました。
市の評価	コロナ禍でイベントが出来なかったが、利用者の利便性向上に取り組むことにより市民サービスの向上を行っていました。
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	個人情報保護の観点から、データベースはクラウド上、アクセス制限や暗号化などによる安全な領域に保管しています。 館内のセキュリティ保持のため、扉にスマートロックを取り付け、オートロック化しています。4階入居者や利用頻度の高い利用者にはスマートフォンで開錠可能なキーを付与しております。 3階、4階各入り口に防犯カメラを取り付け、適切な監視を行っています。 各貸室については適切な利用を指導するとともに、配置した機材の説明なども丁寧に行いました。 事故につながりそうな利用などについては事前に聞き取り確認を行い、スムーズな利用につながるよう指導を行いました。 防火管理者として年2回の消防訓練を実施し、利用者にも参加いただくことで防火意識と事故発生時の対応方法について指導を行いました。
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	令和2年度（4期目）を終えて、オープンスペース、オフィスルームともに月平均利用率が3期目より増加しています。収入合計は、5,259,632円（前年度4,364,490円）であり、前年度比121%となりました。支出合計は、6,757,254円（前年度7,122,994円）と、前年度比95%となり、収支合計は、▲1,497,622円（前年度▲2,758,504円）と、事業収支の損失は前年度より削減する事ができました。 コロナ禍においてはNewWorkやオフィスパスといった企業会員がメインの提携サービスによる利用の影響が大きいので、今後も様々なサービスと提携し、安定した収入を確保してまいります。
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。特に企業利用について増加につながる工夫を期待する。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、より一層の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	令和元年度	令和2年度
資産	88,255,797	82,344,420	77,592,256
流動資産	37,876,479	32,746,831	35,094,687
固定資産	50,379,318	49,597,589	42,497,569
負債	102,686,949	96,552,094	78,743,839
流動負債	79,265,949	77,912,094	57,673,839
固定負債	23,421,000	18,640,000	21,070,000
純資産	-14,431,152	-14,207,674	-1,151,583
資本金	10,000,000	10,000,000	10,000,000
売上高	84,974,109	76,854,346	80,563,918
経常利益	924,385	223,478	13,056,091

7 指定管理者の経営状況（財務・資産関係指標）

	平成30年度	令和元年度	令和2年度
自己資本比率 純資産/資産×100	-16.4%	-17.3%	-1.5%
負債比率 (流動負債+固定負債)/純資産×100	-711.6%	-679.6%	-6837.9%
固定比率 固定資産/純資産×100	-349.1%	-349.1%	-3690.4%
流動比率 流動資産/流動負債×100	47.8%	42.0%	60.9%
固定長期適合率 固定資産/(純資産+固定負債)×100	560.4%	1119.0%	213.4%
総資産回転率 売上高/資産×100	96.3%	93.3%	103.8%
総資産経常利益率 経常利益/資産×100	1.0%	0.3%	16.8%

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
当施設は生駒市における「地方創生交付金事業」で実施していること、「地方創生」の中核となる施設であることを念頭に、令和3年度も生駒市や市民、市内事業所が活性化していく一助となるよう運営してまいります。 ＜コワーキングに関して＞ コロナ禍において、複数集まってのコミュニケーションが難しい状況ではありますが、利用者同士が安全に交流できるよう感染拡大防止に最大限努めてまいります。 ＜テレワークに関して＞ 新型コロナウイルス感染症の影響でテレワークでの利用が増加傾向にありますが、感染症拡大防止に重点を置き、安心・快適で効率よく業務を行っていただけるような環境を維持してまいります。また、テレワークでの利用を検討している企業につきましては、テレワークに関する情報を共有し、当施設の実利用に繋がるようサポートを行います。 ＜インキュベーションに関して＞ 起業を考えつつもコロナ禍で延期されていた方々が動き出そうとしています。起業時の検討事項である仕事場所の確保についてサポートし、安心・快適に働ける環境を提供できる施設づくりを行います。また、起業家同士の交流を促し、新たなビジネスのきっかけを生み出せる取り組みを進めてまいります。
市の評価
新型コロナウイルス感染症の拡大もあり、テレワークに注目が集まっている中で、感染対策に工夫をしながら運営していただいている。今後はさらに、多様な働き方の推進が課題になっていくため、ニーズに合わせて利用者増につながるような積極的な施策をどんどん展開していただきたい。