

令和5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 IKOMA-DO(イコマド)						
所在地	生駒市谷田町1615 アコール生駒もやい館3・4階						
指定管理者名	ディア合同会社	指定期間	開始日	令和	4 年	4 月	1 日
利用料金制適用区分	利用料金制		終了日	令和	7 年	3 月	31 日
選定方法	公募	評価実施年	指定期間	3 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に、情報通信技術を活用した多様な働き方を推進するため。						
主な実施事業等	・生駒市テレワーク＆インキュベーションセンターの運営 ・施設の維持管理に係ること						

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
3階延べ利用数	人	数値なし	1,910	86.2%	提携サービス（企業のテレワーク）の減少のため
月額会員数（新規入会）・延べ利用数	人・件	18・数値なし	24・1,024	80.0%・83.9%	
ドロップイン	人	600	623	124.8%	認知拡大のため
提携サービス	人		269	54.2%	提携サービス（企業のテレワーク）の減少のため
3階セミナールーム利用	件・人	28・数値なし	17・391	65.4%・116.7%	
指定管理イベント参加者	件・人	15・200	7・57	175.0%・105.6%	
自主事業イベント参加者	件・人		9・69	100.0%・88.5%	
創業相談	件	数値なし	41	170.8%	

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	9,544,140	9,557,070	8,783,655
指定管理料				
利用料金収入	C	9,171,840	9,137,440	8,581,885
自主事業収入		372,300	419,630	201,770
その他				
支出計	B	8,464,700	8,721,986	9,127,138
指定事業費		7,988,700	8,006,841	8,376,058
うち人件費	D	6,444,000	6,029,044	5,635,509
うち再委託料	E			
自主事業費		476,000	715,145	751,080
事業収支	A-B	1,079,440	835,084	-343,483
利用料金比率	C/A	96.1%	95.6%	97.7%
人件費比率	D/B	76.1%	69.1%	61.7%
再委託費比率	E/B			
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	利用者アンケート・意見箱の設置・その他（ ）
実施結果	意見内容等			対応実績等
	・Wi-Fiの回線速度が不安定な時がある ・窓、壁の断熱性が低く環境が良くない ・備品等について（椅子机、コピー機、アイスコーヒー） ・イベント、セミナーについて			・Wi-Fiの速度計測を毎日行い、記録。生駒市と協議し、原因を調査し、改善を図った。 ・サーキュレーターを導入。生駒市と協議し、次年度以降で対策予定 ・壊れている椅子などの入替を行った。コピー機はWiFiから印刷できるように改善した。アイスコーヒーは次年度に導入予定 ・開催要望のあるイベント・セミナーを次年度以降に実施予定

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 ①イコマドの施設の認知度を向上させることを主眼に置き、月1～2回のイベント開催、チラシ・パンフレット・SNSを中心とした情報発信を行った。それにより、月額会員の獲得、起業・コワーキング目的の利用につながった。一方、コロナ禍の収束にともない、外部環境としてテレワーク需要が大幅に低下し、テレワーク目的の利用が減少した。 ②奈良県関係部署・他自治体・創業関連施設・支援機関などへの訪問を行い、イコマドパンフレットやイベントチラシの設置の協力をいただけるようになった（27施設）。 ③創業の気運を高める目的で起業・創業を実際にした方のストーリーを聞くSBSセミナーを2回実施し、参加者は10名であった。実践セミナーを3回実施し、参加者は13名であった。交流会は2回実施し、参加者は34名であった。 ④イコマドの利用を促す目的で創業・起業に関する無料相談会を9回実施した。相談件数は15件であった。個別の相談件数は13件であった。 ⑤セミナールームの利用は17件であった。
	市の評価 工夫を凝らした様々な方法で施設を周知していただきました。テレワーク施設としての特性上、施設外での営業活動を特に評価しています。創業相談件数の増加など、施設の有効活用の成果が得られました。
	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 ①月額会員については、事前のWebでの仮申込、施設の見学・確認を経て、簡単な面接を兼ねた対面での利用申込をしていただく一連の手続きを採用した。これにより、利用者の利便性を向上させながら公平で適切な利用者の決定を行うようにした。 ②ドロップインでの利用時には、LINEアプリでの利用登録をお願いし、利用者の利便性を図った。 ③施設の利用方法についてホームページの案内を修正し、利用者の利便性向上を図った。
	市の評価 月額会員とドロップインの利用に関して、利便性の高い方法をとることができていました。また、ホームページを改修し、利用者の利便性向上が出来ました。
	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 ①年度アンケートを実施し、利用者の意見把握を行った。 ②受付でのお声がけを積極的に実施し、利用者との関係性の構築とお気づきの点をすぐにお申しいただける環境の構築を行った。 ③利用者からの苦情については、受付した職員から現場責任者及び管理責任者へ情報が伝達される社内ルールを設定し、利用者への謝罪及び説明、全職員への周知徹底を行うようにした。
	市の評価 定期的なアンケート調査の実施とともに、利用者との対話を通じて、より利用者のニーズに即した施設運営に取り組むことができていました。利用者からのご意見に対する社内での連絡体制を引き続き維持しながら、必要に応じて市とも連携し、適切に対応していただくようお願いします。
	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 ①人員については、過剰・不足にならない数を配置したうえで、労働時間の正確な把握と適法適正な賃金の支払を行い、必要な人件費を計上するようにした。 ②電気代の高騰に伴い、エアコン温度の管理や不要な電気の使用は控え、節電に努めた。 ③必要以上に紙を使うことは避け、可能な限りデータでの管理を行うようにした。
	市の評価 施設運営に対して、過不足のない人員配置を行い、利用者の不便とならない範囲で経費節減のための工夫をしていただきました。また、ペーパーレス化により、経費節減だけでなく、環境にも配慮した管理運営を行えています。
	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 ①4階オフィスルームを満室にし、運営の安定化と固定収益化につなげた。 ②3階を月額会員制と都度利用制に分けて設定し、月額会員獲得による運営の安定化と固定収益化につなげた。回数券を設けることで売上増加につなげた。 ③イベントの一部有料化により売上増加につなげた。 ④イベントの定期開催、SNSを中心とした施設紹介の発信により、認知度を向上させ、これまでイコマドを利用したことのない層の利用を促すことができた。
	市の評価 施設に対する利用者ニーズを把握し、安定して収入を確保できるような施設運営を評価しています。今後とも、新規利用者の獲得のため行ったイベントやSNSを通じた情報発信の効果を分析し、より効果的な収入増加の取組を実施できるように努めてください。

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 ①人員については、利用者の利便を妨げることなく、かつ過剰・不足にならない数を配置した。急な体調不良や家庭事情による欠勤に対してもフォローできる体制をとった。 ②デザイン制作ができる職員の能力を活かし外注に頼ることなく魅力的なデザインの広報物をタイムリーに制作、PR活動に活かした。また、大学生アルバイト職員のアイデアを活かし若い層へのアピールを行うことができた。職員によるリレー形式でのブログ記事執筆により、受け身でない主体性のある職務遂行の促進・現場職員の視点による違った視点での広報につながった。 ③SNSを中心とした広報活動、イコマドパンフレット制作・配布、イベントちらしの制作・配布により、施設の認知度の向上と利用につながた。 ④ペーパーによる資料管理を原則廃止し、データによる資料管理とすることで、ペーパーレスが実現できた。 ⑤奈良県関係部署、他自治体、近隣創業支援施設、創業支援機関へ訪問し、関係構築を図った。
	市の評価
	職員の能力を活かしたPR活動や職員によるリレー形式でのブログ記事執筆は、指定管理運営に携わる職員全員が職務に対して、主体性を持つことができるような取組と評価しており、施設の魅力向上に寄与しています。引き続き、多世代の利用者、様々な施設との関係性を構築することに努めてください。
	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 ①創業の気運を高める目的で起業・創業を実際にした方のストーリーを聞くSBSセミナーを1回実施し、参加者は3名であった。 ②創業・起業に役立つスキルを取得する実践セミナーを7回実施した。参加者は40名であった。実際に手を動かすワークスタイルを積極的に取り入れ、「使える」セミナーとなるように工夫をした。 ③創業・起業者が交流できる交流会を1回実施した。参加者は26名であった。 ④起業・起業者の商品の販促、プロモーションを目的として、3階オフィスルームの一角に商品が展示できるスペースを設けた。1件の利用があった。 ⑤起業・創業支援の一環として、イコマド3階を本店として登記できるサービスを行った。2024年3月末時点で9社の利用がある。 ⑥イコマドの利用を促す目的で生駒市近隣の自治体などで創業・起業に関する無料相談会を3回実施した。相談件数は13件であった。
	市の評価
	交流会の再開や展示スペースの設置など最大限自主事業に取り組んでいただきました。 自己評価にあるように実践セミナーでは、座学に留まらずスキルを習得しやすい工夫が見られました。 また、生駒市外の近隣自治体にも範囲を広げて創業相談を実施することで、施設の周知をしていただいたことを評価しています。・
	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 ①個人情報管理については、紙での管理が省略できる個人情報はデータでの管理とした上で、職員の中でも情報へアクセスできる権限設定を細かく行い、人為的な流失が起きないように努めた。また、業務上使用するPC等はすべて利用者とは別のWiFiを介して使用するようし、セキュリティへの配慮を行った。 ②業務上の問題や利用者からの苦情が寄せられた際には、責任者へ速やかに情報が届くよう社内ルールを徹底し、事後全職員での情報共有と再発防止を行った。 ③防犯上の観点から現金精算を全面的に廃止し、クレジットカード等のキャッシュレス決済及び自動引落制度を利用した。
	市の評価
	情報アクセス権やWi-Fiの詳細な設定により、施設運営上のリスクに対して適切に対応していただきました。 施設の性質上、情報セキュリティや防犯面でのリスクは最大限軽減し、対応していく必要があるため、今後も引き続き安全管理に努めてください。
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 ①3階月額会員及び4階利用者についてはクレジットカード決済を原則とし、確実な支払・収入、支払催促の事務コストの削減ができた。 ②業務効率化により人件費率を事業計画と比較して7%下げることができた。 ③イベントやセミナーの有料化を図った。 ④令和6年度からの新たな収益事業として、屋外スペース利用（駐車場スペース）、イコマドスクール（イベントの複数回開催）を周知した。
	市の評価
	事務コストの削減と積極的なイベント開催に努めていただき、黒字化していただきました。 また、セミナーやイコマドスクール、特定創業支援事業など引き続き積極的な実施をお願いします。

6 指定管理者の財務の状況

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
資産	6,614,453	6,450,434	
流動資産	1,329,778	717,883	
固定資産	5,284,675	5,732,551	
負債	7,668,492	7,370,438	
流動負債	1,918,492	2,370,438	
固定負債	5,750,000	5,000,000	
純資産	-1,054,039	-920,004	
資本金	1,000,000	1,000,000	
売上高	8,731,735	9,957,070	
経常利益	-1,235,143	204,016	

7 指定管理者の経営状況（財務・資産関係指標）

	令和4年度	令和5年度	令和6年度
自己資本比率 純資産/資産×100	-15.9%	-14.3%	
負債比率 (流動負債+固定負債)/純資産×100	-727.5%	-801.1%	
固定比率 固定資産/純資産×100	-501.4%	-623.1%	
流動比率 流動資産/流動負債×100	69.3%	30.3%	
固定長期適合率 固定資産/(純資産+固定負債)×100	112.5%	140.5%	
総資産回転率 売上高/資産×100	132.0%	154.4%	
総資産経常利益率 経常利益/資産×100	-18.7%	3.2%	

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
①月額会員の新規入会者数と在籍会員数を成果目標値として設定していたところ、新規入会者目標18名に対して実績24名、在籍会員数目標30名に対して実績31名と、どちらも達成することができた。昨年度からの地道な広報活動とイベントの定期的な開催等により認知が進んだ結果だと分析している。令和6年度は、5年度と比較して一層コロナ禍の影響がなくなることが予想されるため、感染予防のためのリモートワークやテレワークが減少することが予想される。そのため、創業者やフリーランスなどの利用者獲得に向けた取組をより一層推進していく必要があると考えている。 ②施設の認知度向上と利用促進、利用者の交流を目指して、イコマドスペースを使った自主事業の促進を行う。 ③職員の働きやすい職場の構築、自主的・主体的な職員の育成のため、社内での勉強会及びミーティングを継続して行う。
市の評価
施設の認知度向上と利用促進に尽力していただいたことにより、月額会員数やドロップイン利用者数が増加し、事業収支は黒字となりました。 その上、コロナの影響がなくなることによるテレワーク需要の減少に備え、創業者や個人事業主向けの事業や積極的かつきめ細かな自主事業により、施設の魅力向上に取り組んでいただいています。 さらなる利用者数の増加と需要に応える施設運営を目指し、引き続き工夫を凝らして多様な働き方の推進を図ってください。