

令和7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 谷田町・元町						
所在地	谷田町1615番地 アコールいこま もやい館3・4階 元町1丁目6番12号 セイセイビル1階						
指定管理者名	ディア合同会社	指定期間	開始日	令和	7 年	4 月	1 日
利用料金制適用区分	利用料金制		終了日	令和	12 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 1 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
谷田町オープンスペース延利用者数	人	数値なし	2,526	122.0%	広報活動により認知拡大が進んだため
月額会員新規入会者数	人	数値なし	24	133.3%	広報活動により認知拡大が進んだため
ドロップイン利用者数	人	数値なし	519	80.0%	月額会員の増加に伴い、ドロップイン利用者のためのスペースを十分に確保しづらくなったため
提携サービス	人	数値なし	310	128.0%	出張や商談までの空き時間等を活用した利用が増加したため
3階セミナールーム利用	件・人	14件	33件・346人	89%・92%	
イベント参加者	件・人	数値なし	13件・494人	76.5%・147.5%・	生駒市各部署と共催を図ることにより集客活動を効果的に行えたため
創業相談件数	件	数値なし	48件	106.6%	広報活動により認知拡大が進んだため

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	11,686,500	11,302,991	9,108,738
指定管理料	427,000	427,000	0
利用料金収入 C	8,810,500	8,136,941	8,640,118
自主事業収入	2,876,000	2,739,050	468,620
その他	0	0	0
支出計 B	11,138,995	11,154,027	8,604,727
指定事業費	10,572,715	8,860,005	8,180,804
うち人件費 D	6,880,000	5,816,463	5,984,572
うち再委託料 E	0	0	0
自主事業費	566,280	2,294,022	423,923
事業収支 A-B	547,505	148,964	504,011
利用料金比率 C/A	75.4%	72.0%	94.9%
人件費比率 D/B	61.8%	52.1%	69.5%
再委託費比率 E/B	0.0%	0.0%	0.0%

補足説明（必要に応じて記入）

本年度の収入は、指定管理業務8,563,941円、自主事業2,739,050円、合計11,302,991円（昨年度9,108,738円、昨年度比124%）となった。4階オフィスルームが満室となったことに加えて、月額会員数が増加したことによって昨年度よりも増収となった。

本年度の支出は、指定管理業務8,860,005円、自主事業2,294,022円、合計11,154,027円（昨年度8,604,727円、昨年度対比129%）となった。支出が昨年と比較して増加したのは、スタッフの賃金見直しによる人件費増加、T1元町の運営開始に向けた新規スタッフの採用及び備品購入を理由とする。

※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	
	- WEB商談個室を増やしてほしい - Wi-Fiが不安定		- WEB会議等の対応のため、谷田町に2台パーソナルブースを設置した。 - 元町のWi-Fi新設と同時に、谷田町のWi-Fiも利用者が快適に使用できるよう、改修工事を行った。	

5 管理運営状況評価

施設の設置目的の達成（有効性）	
施設	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。 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1回実施し、参加者は12名であった。実践セミナーを4回実施し、参加者は78名であった。交流会は2回実施し、参加者は24名であった。 ④イコマドの利用を促す目的で起業・起業に関する無料相談会及び個別相談を行った。相談件数は48件であった。 ⑤セミナールームの利用は33件であった。 ⑥起業・起業家の商品の販促、プロモーションを目的としたチャレンジスペースは1件の利用があった。
	市の評価 周知に関して、SNS等のオンライン施策に加え関係機関との協力を進め、市外での広報も広く行うなど工夫を凝らして活動いただきました。特に、施設外での営業活動を評価しております。セミナールームの利用増加など施設の有効活用が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）
施設	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
	丁寧な対面対応及び、ホームページでの利用案内など利用者のことを考えた利便性の良い運用になっていました。また、ドロップイン利用時にはLINEで簡単に登録できるようになっており、利用者の利便性が向上されています。
施設	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
	定期的にアンケートを実施し、利用者のニーズを把握のうえ改善しながら運用ができていました。改善された部分に関して利用者からも良くなったと一定評価いただいています。苦情に対する社内での対応についてもルールを決め、必要があれば市とも共有し、利用者にも不便のないような運用ができていました。
経費の縮減等の効果（効率性）	
施設	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
	人件費が高騰する中、施設運営に対して過不足のない配置を行い、利用者の不便とならない範囲で経費の削減に努めていただきました。ペーパーレスでの運用で、経費削減とともに環境にも配慮した運営となっています。
施設	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
	①谷田町・4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。 ②オープンスペースを月額会員制とドロップイン利用（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。また、ドロップイン（都度利用）制の料金設定を見直し、初めての方にも気軽に施設を利用していただく機会を提供した。実際に施設の快適さや利便性を体感していただくことで、継続的な利用への関心が高まり、月額会員への登録につながった。 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
	オフィスルームを満室にすることで安定した収入を得ることができていました。また、利用者のニーズを把握しながら料金設定を見直すなど工夫をしていただき、月額会員獲得にも積極的に取り組んでいただきました。
適正な施設の管理運営（適正性）	
施設	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。また、必要に応じて定額制による労働力に対するフォローアップ体制をとった。

	の人員については、利用目的が限定されず、かつ趣向・予定にはない数で配置した。急な申請や良・悪影響情報による入動に対して柔軟に対応できるように体制を整えた。 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日常の施設風景や利用の様子をSNSで継続的に発信し、施設の雰囲気や利用イメージを伝えるなど、若い層へのアピールを行うことができた。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、イコモドパンフレット、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げた。 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 職員の能力やアイデアを活かし、継続的なSNS発信を行い積極的な広報活動に努めていただいています。受け身ではなく主体性をもって各職員が取り組んでいる姿を評価しています。また、関係機関とも積極的に連携を取ることで施設の認知度の向上に繋がっています。
	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5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3回実施した。参加者は23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3回実施した。参加者は28名であった。 ④起業・創業支援の一環として、イコモド谷田町を本店として登記できるサービスを行った。令和8年3月末時点で13社の利用がある。 ⑤イコモ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18件であった。
	市の評価 創業・起業を促進するため、セミナーや交流会、無料相談会等を継続的に実施し、創業希望者への支援機会の創出に取り組んだ点を評価します。特に、実際に手を動かすワークを取り入れるなど、参加者が実践的に学べる内容となるよう工夫したことは評価できます。また、登記サービスについても13社の利用実績につなげるなど、施設の機能を活かした創業支援に取り組んでいただいています。
	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、人為的な漏洩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 個人情報の適切な管理やアクセス権限の設定、業務用ネットワークの分離など、情報セキュリティに配慮した運用を徹底した点を評価する。また、業務上の問題や苦情発生時の迅速な情報共有と再発防止にも取り組み、リスク管理を適切に行っていただきました。加えて、現金精算を廃止しキャッシュレス化を進めるなど、防犯面にも配慮した安全な業務運営を実践していただいています。
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 ①月額会員のためのサービスとして、郵便秘書サービス、住所利用サービス、個室ミーティングルーム利用などを付加し、ドロップイン利用から月額会員への利用を積極的に促した。 ②月額会員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。 ③イベントやセミナーの有料化を図った。
	市の評価 月額会員向けの付加サービスを充実させることで、ドロップイン利用者から月額会員への移行を促す取り組みが図られています。また、クレジットカード決済を原則とすることで、確実な料金回収と事務負担の軽減につなげています。さらに、イベントやセミナーの有料化を進めるなど、収益性を意識した運営が行われてます。

6 指定管理者の財務の状況

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
資産	6,450,434	9,691,418	9,687,730
流動資産	717,883	4,210,284	4,712,161
固定資産	5,732,551	5,481,134	4,975,569
負債	7,370,438	10,561,029	10,926,347
流動負債	2,370,438	2,406,029	4,271,347
固定負債	5,000,000	8,155,000	6,655,000
純資産	-920,004	-869,611	-1,238,617
資本金	1,000,000	1,000,000	1,000,000
売上高	9,957,070	11,490,078	15,941,491
経常利益	204,016	117,310	-297,882

7 指定管理者の経営状況（財務・資産関係指標）

	令和5年度	令和6年度	令和7年度
自己資本比率 純資産/資産×100	-14.3%	-9.0%	-12.8%
負債比率 (流動負債+固定負債)/純資産×100	-801.1%	-1214.5%	-882.1%
固定比率	-623.1%	-630.3%	-401.7%

固定資産/純資産×100	329.1%	339.3%	401.1%
流動比率 流動資産/流動負債×100	30.3%	175.0%	110.3%
固定長期適合率 固定資産/(純資産+固定負債)×100	140.5%	75.2%	91.9%
総資産回転率 売上高/資産×100	154.4%	118.6%	164.6%
総資産経常利益率 経常利益/資産×100	3.2%	1.2%	-3.1%

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は昨年よりも6名増加して24名だったものの、年度末の在籍会員目標40名に対して実績35名となった。もっとも、転職・転居による退会についてはやむを得ないものであるし、事業拡大による退会も前向きに捉えるべきものであるので、引き続き広報活動に力を入れて新規入会者数の増加を図りたい。 ②令和8年度より新たに開設する「元町」を新たな拠点として活用し、これまで接点のなかった層への認知拡大と利用促進を図る。また、カフェスペースや大規模イベントが可能となるスペースを活用し、多様な人が交流・接点を持てる機会を創出することで、新たな利用者の獲得につなげていく。 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
月額会員の新規入会者数が前年を上回るなど、会員獲得に向けた取り組みの成果が見られた一方、年度末在籍会員数は目標を下回りました。今後は、新たに開設するイコマド元町を活用した新たな利用者層への認知拡大や交流機会の創出など、さらなる利用促進が期待されます。また、職員間の勉強会やミーティングを継続し、職員の主体性や組織力の向上にも取り組むことを期待しています。