

令和7年度 上田市指定管理者モニタリング評価調書

【施設概要】

施設名称		上田駅市営駐車場及び駐輪場○駐車場（お城口、お城口第二、温泉口）○駐輪場（お城口、温泉口）				
指定管理者名		株式会社 日本ビルシステムズ		料金制導入区分	使用料（収納委託）	
指定管理期間		令和7年4月1日 ～ 令和12年3月31日 （ 5年間 ）				
施設所管課		都市建設部				

【収入・支出の状況】

(金額単位:円)※ 消費税額含む

			項目	令和5年度 決算額	令和6年度 決算額	令和7年度 予算額	令和7年度 決算額	備考
指定管理者	指定管理業務	収入	上田市 指定管理料	40,051,582	40,459,900	41,000,000	40,711,240	
			上田市指定管理者支援事業交付金					
			パスカード発行手数料	1,320	1,386		3,630	
			普通預金利息	360	23,620		80,316	
			その他(事故による修繕費)	1,426,040	46,200		58,850	
			計	41,479,302	40,531,106	41,000,000	40,854,036	
		支出	人件費	20,554,312	24,019,301	23,436,000	25,284,838	
			消耗品	1,414,469	1,244,901	1,400,000	1,901,020	
			光熱水費	4,094,734	4,446,392	4,945,000	4,250,285	
			燃料費					
			修繕費	991,582	999,900	1,000,000	711,240	
			通信運搬費	525,099	517,933	550,000	504,345	
			手数料他	589,620	602,925	600,000	617,417	
			保険料	50,210	51,210	60,000	61,540	
	保守点検管理費		4,391,200	4,710,200	4,659,000	4,656,410		
	賃借料		370,918	270,700	350,000	234,547		
	工事費		1,106,600	38,500	200,000	0		
	備品費		136,661	40,970	200,000	255,826		
	業務管理費	3,600,000	3,600,000	3,600,000	3,600,000			
	計	37,825,405	40,542,932	41,000,000	42,077,468			
	差引			3,653,897	△ 11,826	0	△ 1,223,432	
	自主事業	収入						
			計	0	0	0	0	
		支出						
			計	0	0	0	0	
	差引			0	0	0	0	
市	歳入	駐車場等使用料	127,371,170	136,252,740	132,650,000	147,850,520		
		土地使用料	2,574	2,574	2,000	2,574		
		繰越金	157	132,972	100,000	653,081		
		駐車場事業債			7,000,000	7,000,000		
		全国市有物件災害共済会共済金			0	1,079,419		
		一般会計繰入金			0	0		
		計	127,373,901	136,388,286	139,752,000	156,585,594		
	歳出	修繕料	8,263,600	8,342,246	7,500,000	5,512,100		
		手数料	401,601	101,296	270,000	230,431		
		保険料	192,692	199,823	209,000	208,379		
		指定管理料	40,051,582	40,459,900	41,068,000	40,711,240		
		防火設備点検	59,400	59,400	0	68,000		
		工事費	396,000	2,420,700	14,500,000	15,219,600		
		備品費	2,365,000		0	0		
		消費税	6,046,800	7,386,800	7,950,000	8,125,800		
		一般会計繰出金	15,250,000	54,250,000	44,739,000	63,700,000		
		償還金(元金)	53,010,367	21,988,634	22,272,000	22,271,278		
		償還金(利子)	1,203,887	526,406	244,000	243,762		
		予備費			1,000,000	0		
		計	127,240,929	135,735,205	139,752,000	156,290,590		
		差引			132,972	653,081	0	295,004
総合計			3,786,869	641,255	0	△ 928,428		

【施設所管課による評価】(全施設共通評価項目)

	評価項目	判 断 基 準	評価
施設管理	施設の運営・清掃の状況	事業計画等に基づき、施設運営に必要な人員と有資格者が配置されているか。責任者や指揮命令系統は明確か。	○
		条例に基づく「開館(場)時間」や「休館(場)日」が遵守されているか。	○
		事業計画等に基づき、利用者が快適に利用できるよう、施設の清掃や整理整頓が行われているかどうか。	○
	光熱水費・環境への配慮の状況	施設の利用状況等に応じて、適切な使用量となっているか。 (※電気・ガス・水道・燃料の使用がない施設は評価対象外)	○
		省エネ、温室効果ガス削減やごみの減量化・分別を行っているか。	○
	設備・備品の保守・管理状況	消防設備は法令等に基づき点検が行われているか。避難経路に障害物はないか。 (※消防設備が不要な施設は評価対象外)	○
		事業計画等に基づき、施設や設備の点検、必要な修繕が適切に行われているか。	○
		備品に過不足がなく、適切に管理されているか。	○
	事務手続きの状況	第三者への業務委託は適正に行われているか。	○
		条例や基本協定書に規定する事業計画書や事業報告書等の書類が遅滞なく提出されているか。また、内容は適切か。	○
財務状況	収入の状況 (※無料施設は評価対象外)	収支予算に基づき、必要な収入が確保されているか。	○
		収入増に向けて、PR等の取組が行われているか。	○
		料金の徴収や減免等の手続きが適切に行われているか。	○
	支出の状況	収支予算に基づき、予算の範囲で適切な支出が行われているか。 施設運営に不要な経費の支出がないか。	○
	経理事務・帳票類の保管等	経理帳簿や伝票等の保管、現金の取扱は適切に行われているか。	○
		管理費用の執行状況は適正か。	○
安全対策・危機管理	個人情報の保護・施設管理上の秘密の保持等	利用者名簿等の個人情報が適切に管理されるとともに、職員研修の実施等、漏洩防止の対策が講じられているか。	○
		施設や金庫等の鍵・暗証番号等、施設管理上の秘密の管理者や管理方法が明確であり、適切に管理されているか。	○
	利用者の安全対策・緊急時の対応	緊急・災害時の対応マニュアルや連絡体制が整備されるとともに、避難訓練等、必要な取り組みが行なわれているか。	○
		危険箇所の把握や対応マニュアルの策定等、事故防止や安全確保のために必要な対策が講じられているか。	○
		管理業務仕様書と基本協定書で指定する施設賠償責任保険に加入しているか。 (※加入不要な施設は評価対象外)	○
利用者サービス	利用者サービス向上の取組	アンケート調査や意見箱等により、利用者からの意見や苦情等を把握し、施設運営に反映する仕組が整っているか。	○
		対応する職員によって提供するサービスに差が生じないように、職員に対する研修等、適切な対応が行われているか。	○
	施設利用者への対応	利用者が気持ちよく利用できるよう、接客マナーや施設利用に係るサービスは適切であるか。	○
		特定の利用者を優遇したり、利用を制限していないか。	○
従業員の労働条件	労働条件の明示、帳簿類の整備等	労働契約書(労働条件通知書)が適正に整備されているか。	○
		法定三帳簿(労働者名簿、出勤簿、賃金台帳)が適正に整備されているか。	○
		就業規則が適正に整備されているか。	○
		36協定が適正に締結されているか。	○
	労働条件の内容	労働時間の管理は適正か。	○
		賃金の管理は適正か。	○
		年次有給休暇の運用・管理は適正か。	○
	各種保険・安全衛生	社会保険・労働保険に加入しているか。	○
		安全衛生の管理体制は適正か。	○
個別事項			
(施設所管課の評価)※「△」や「×」の評価がある場合は、改善対応を記載			

【指定管理者による自己評価】(セルフモニタリング)

(1)令和7年度(令和7年4月1日～令和8年3月31日)の取り組みに対する評価

①利用者増加・利用者サービス向上への取り組み

- ・駐輪場内での乗車禁止の周知徹底を行っています。外国人を注意する機会が増えています。
- ・初回利用者への丁寧な説明を全員で心掛けています。
- ・夜間の大型バイクの利用者は駐車の方法が分かりにくいので、注意書きを増やすなどしてお客様が迷わないように工夫しました。
- ・巡回時にごみの不法投棄、落とし物、不具合箇所の確認をし、事故の予防に努めています。
- ・外国人利用者がかなり増えており、英語の注意書きを追加するなどしています。
- ・大型バイク用の駐輪スペースを新たに確保して、止められる台数を少し増やしました。
- ・第二駐車場事前精算機の運用を再開しました。駐車券の取り忘れがないように、大きな看板を設置しました。

②経費節減に対する取り組み

- ・光熱費等は、無駄を無くす日々の積み重ねを徹底しています。
- ・明かりはこまめに消灯厳守。
- ・経費節減のため、使用済み書類の裏面も利用。

③その他

- ・事前精算機稼働再開しました。

(2)指定管理業務実施上の課題

- ・第二駐車場裏自転車駐輪場
周辺施設を利用していない人が駐輪場の利用をしています。
- ・駅前ロータリー無料駐車場
ごく一部の悪質な利用者がいます。警告をしても無視し続けています。
- ・温泉口駐車場
夏場は駐輪場内が高温になり、エアコンの室外機が停止してしまいます。
- ・駐輪場(お城口・温泉口)
日本語の通じない外国人が1度に50人近く駐輪に来ることがあります。好き勝手に停めるので混乱を極めます。(日本語検定試験や、課外授業。)
少子化の影響か、新規契約者は微減。
ラックに入らない自転車の契約者が増えました。ラックを外して平置きするスペースを作れないか検討中です。
- ・第二駐車場
屋上床の保護シートが大分剥がれてきました。保護シート下のコンクリートが徐々にえぐれており、注意が必要です。

(3)次年度以降の取り組み

- 引き続き、利用者最優先を心掛け、苦情が出た際も迅速な対応を心掛けます。
- 利用者に喜んで頂けるサービスを徹底します。

(4)その他

①利用者からの主な意見、苦情及び対応等

- ・駅前無料駐車場の悪質な長時間駐車について
一般の利用者から「迷惑しているが何か罰則はないのか」と聞かれます。今のところは貼紙での対応のみ。
- ・第2駐車場屋上について
保護シートの下に溜まった汚水をタイヤで踏むことで、勢いよく飛び散って周辺の車を汚すことがよくあります。一度、代車で来られたお客様から苦情が出たことがありました。
- ・お城口駐車場1階にて
天井から錆び水がたれて車体に汚れが付き、洗っても落ちないとの苦情がありました。問題と思われるスペースを封鎖してあります。

②市からの改善指示に対する対応(※ 市から改善指示等があった場合のみ)

- ・降雪時の事故を未然に防止するために雪かきをこまめに実施し、駐車場の屋上エリアは積雪が想定される際は、事前に封鎖して事故の予防に努めています。
- ・お城口駐車場内にできた水溜まりは、スクレーパーで水かきを行っています。

上田市営駐車場における事業報告書

1 管理運営の基本方針について

- ### (1) 施設の設置目的を踏まえた基本的な運営方針

駐車場施設の特性に鑑み、利用者へのサービスの向上を図り安心・安全な管理に専念します。

- ## (2) 運営における目標と実績

利用者にわかりやすく、安全な施設にする。

- ①故障等、今まで通り速やかに処理し、現状維持をしていきます。

- ②駐車場・駐輪場の案内や表示を新たに為し、利用者にわかりやすいようにしました。

2 管理体制の状況について

- ## (1) 指定管理業務の実施体制

種 別	職 務 内 容	備 考
統括責任者 (常勤1名)	・ 施設の運営を統括	
お城口 受付担当 (常勤2名)	・ 駐車場・駐輪場業務担当 窓口対応、定期利用者受入 精算機料金回収 放置自転車、無料駐車場管理 駐車場・駐輪場、清掃・巡回	
温泉口 受付担当 (常勤1名)	・ 温泉口駐車場・駐輪場業務担当 窓口対応、定期利用者受入 駐車場・駐輪場、清掃・巡回	
管理担当 (常勤1名)	・ 現金管理・総務及び経理事務担当	簿記3級所有

- (2) 職員シフト表

[illegible]

(3) 職員研修の実施状況

研修名	研修内容	実施月	参加人数
消防訓練	・パレオビル消防訓練に参加	11月	2名
新人教育	・入社後に業務内容・接客についての教育を実施	随時	1名

(4) 経理（現金管理・監査）の実施状況

項 目	実 施 内 容
帳簿管理	・会計ソフトにより専用の会計処理を実施
現金管理	・小口現金管理と出納帳の照合を毎日実施
監査体制	・毎月の監査及び決算時の監査を会計事務所に委託

3 利用実績・収入

(1) 駐車場利用実績

	駐車場						駐輪場			
	お城口		第二		温泉口		お城口		温泉口	
令和／月	台数	無料	台数	無料	台数	無料	一時利用	定期	一時利用	定期
7／4	7,437	4,231	11,818	8,405	3,130	1,678	1,764	159	1,080	151
7／5	8,858	5,180	12,680	9,132	3,298	1,810	2,151	65	1,124	56
7／6	7,984	4,149	12,574	9,130	3,032	1,524	1,984	69	994	54
7／7	8,798	4,963	13,968	9,963	3,235	1,685	2,368	69	1,149	48
7／8	10,841	6,644	14,214	10,493	3,608	2,116	2,492	69	1,030	46
7／9	7,868	4,294	12,706	9,232	2,981	1,686	2,227	79	1,090	56
7／10	8,430	4,836	13,728	9,978	2,972	1,567	2,184	93	1,254	60
7／11	8,158	4,399	12,833	9,183	2,944	1,540	2,002	70	1,104	58
7／12	8,375	4,861	13,976	10,027	3,172	1,817	2,022	81	993	53
8／1	7,269	4,228	12,826	9,346	2,930	1,701	1,668	72	880	55
8／2	6,836	3,817	12,198	9,054	2,412	1,223	1,628	45	773	44
8／3	8,439	5,075	14,122	10,222	3,274	1,842	1,939	114	833	166
R7年度合計	99,293	56,677	157,643	114,165	36,988	20,189	24,429	985	12,304	847
R6年度合計	94,489	56,317	147,810	106,810	36,844	20,280	20,692	915	10,437	823
差	+ 4,804	+ 360	+ 9,833	+ 7,355	+ 144	- 91	+ 3,737	+ 70	+ 1,867	+ 24

(2) 放置自転車

令和／月	警告書貼付数	撤去台数	返還台数	放置台数
7／4	7	10	6	4
7／5	22	13	5	8
7／6	15	10	5	5
7／7	12	7	0	7
7／8	28	14	6	8
7／9	35	4	3	1
7／10	42	8	6	2
7／11	60	13	10	3
7／12	13	5	3	2
8／1	22	11	5	6
8／2	11	7	2	5
8／3	25	5	2	3
R7年度合計	292	107	53	54

返還台数53台の内訳 ： 有料返還台数 51台・盗難、その他台数 2台

4 業務の実施状況

(1) 施設・設備の維持管理業務の実施状況

項目	内 容	回 数	実施日	実施状況
日常清掃	場内清掃	1日2回以上	毎日	職員が実施
定期清掃	定期清掃 お城口・第二駐車場	月1回	毎月	委託業者

(2) 外部委託（再委託）の実施状況

項目	委託先	委託期間
駐車場精算機等保守点検	アマノ(株)	R7.4.1 ～ R8.3.31
エレベーター保守点検	フジテック(株)	R7.4.1 ～ R8.3.31
駐輪場精算機等保守点検	(株)B O S T E C	R7.4.1 ～ R8.3.31
夜間警備	新日本警備保障(株)	R7.4.1 ～ R8.3.31
自動ドア保守点検	東信日軽(株)	R7.4.1 ～ R8.3.31
駐輪場シャッター定期点検	文化シャッター(株)	R7.4.1 ～ R8.3.31
消防設備保守点検	石井電気工業（株）	R7.4.1 ～ R8.3.31
レンタルマット	(株)サニクリーン甲信越	R7.4.1 ～ R8.3.31
定期清掃業務	美装サンウェイ	R7.4.1 ～ R8.3.31

5 管理にかかる収支の状況

(1) 収入・支出の各項目の決算状況 別紙報告書有

6 サービス向上・経費削減に関する取り組み

実施期間	内 容	効 果
通年	駐輪場定期利用者の契約更新をスムーズにする為に、説明書を配布し丁寧に説明しています。	一部を除き、期日前の更新が定着しています。
通年	駐車場対応 精算機での支払方法がよくわからない方のために、精算機に説明書きをつけました。	以前よりも操作方法についての問い合わせ、呼び出しが減少しました。

7 その他

(1) 修理の状況

	施設名	内 容	実施月	施工業者
1	お城口駐車場	照明器具交換修繕	R7.6月	石井電気工業(株)
2	第2駐車場	消防設備修繕	R7.7月	石井電気工業(株)
3	温泉口駐輪場	サイクルラック修繕	R7.9月	㈱CTSラインテック
4	第2駐車場	照明器具交換修繕	R7.10月	石井電気工業(株)
5	第2駐車場	セーフティパイプ修繕	R7.12月	㈱CTSラインテック
6	第2駐車場	消防設備修繕	R7.12月	石井電気工業(株)
7	お城口・第2駐車場、 お城口・温泉口駐輪場	消防設備修繕	R8.2月	石井電気工業(株)
8	お城口駐輪場	消防設備修繕	R8.3月	石井電気工業(株)

(2) 備品の購入・廃棄等の状況

備 品 名	内 容	実施月	備 考
緩衝材付ガラス直バー 4 M (VG438355)	お城口駐車場	7月	
緩衝材付ガラス曲げバー 4 M仕様 (VG438359)	お城口駐車場	7月	
緩衝材付ガラス直バー 4 M (VG438355)	温泉口駐車場	10月	
緩衝材付ガラス曲げバー 4 M仕様 (VG438359)	第二駐車場	3月	

(3) 利用者からの意見・苦情などの状況

利用者からの意見・苦情等		改 善 状 況	
日 付	内 容	日 付	内 容
7月	お城口駐車場で貼り紙をされた と利用者から申し出がありました。	7月	弊社で貼り紙をした事実はなく いたずらと思われます。
7月	放置自転車を管理する際に識別用 ガムテープをサドルに貼りつけま すが、粘着が取れなくなるためサ ドルには貼らないでないでほしい との要望がありました	7月	貼り付け箇所を泥除けやフ レームに変更しました。

(4) 事故等の状況

日 付	場 所	内 容	対 応
R7年7月	お城口駐車場	出口ゲートバーの破損	ゲートバー交換済み 破損した方が費用負担
R7年7月	お城口駐車場	西側入り口ゲートバーの破損	ゲートバー交換済 破損者不明
R7年8月	お城口第2駐車場	3F西側折返し地点、セーフティパイプ破損	セーフティパイプ 修繕済 破損者不明
R7年9月	お城口駐車場	2Fにて駐車しようとした車が火災報知器のガードパイプに乗り上げた	ガードパイプにぐらつきがあったのでネジを締めた 修繕不要
R7年10月	温泉口駐車場	入口ゲートバー破損	ゲートバー交換済 破損者不明
R7年12月	温泉口駐車場	入口ゲート一式を破損	ゲート一式交換済 損保会社が費用負担
R8年3月	第2駐車場	出口ゲートバーを出てすぐ左側のポールに追突しプラチェーンが破損	応急処置で済んだため破損者の費用負担なし
R8年3月	第2駐車場	出口ゲートバーの破損	ゲートバー交換済 損保会社が費用負担

(5) 運営上の問題

① 駅周辺放置自転車

不法投棄と外国人による放置がふえています。外国人は日本語で書かれた看板が理解できません。また、英語が通じないケースもあります。警告札も何が書いてあるのかわからないそうです。多いときは20台以上警告札を付けることもあります。市民からクレームがあり、警察から対応を依頼されることもあります。

② 駅前無料駐車場

車止めにフロント下部が接触するのを嫌い、かなり手前で駐車する車があります。後方が通路に飛び出しており事故の原因にもなりかねません。また、車止めが破損している箇所がありますので修繕が必要です。

③ 第二駐車場裏無料駐輪場

周辺施設を使用する方以外の駐輪があります。最近ではバイクの駐車も増えています。また、自転車の不法投棄もみられます。

④ 駐輪場

土日・祭日の夜間利用者が増えており駐輪スペースが不足しています。

日本語の通じない外国人の対応に苦慮しています。言葉が通じないため、勝手な振る舞いや、危険な行為もみられます。

近年、様々なタイプの自転車が増え、従来の自転車ラックでは対応できないケースもあります。今後の対応が必要かと思います。

(タイヤが太い、細い・電気自転車等重量がある 等)