

【施設状況】

グループ名称	市営駐車場(長野駅東口地下、長野駅善光寺口、長野駅東口)									
指定管理者名	アマノマネジメントサービス株式会社						法人番号	3020001019596		
所管課	主	180500	監理課	副						
構成施設	5490	長野駅東口地下駐車場								
	16177	長野駅善光寺口駐車場								
		長野駅東口駐車場								
施設分類	07	基盤型		施設利用者圏域	02	広域施設	利用制適用区分	01	代行制	
施設概要	長野駅東口地下駐車場 収容台数198台 地下自走式RC梁柱構造 地下1階1層 長野駅善光寺口駐車場 収容台数 8台 パーキングメーター 長野駅東口駐車場 収容台数 16台 パーキングメーター									
施設設置目的	長野駅や中心市街地周辺の道路交通の円滑化を図り、市民の利便性に資すると共に、都市機能の維持及び増進に寄与することを目的としている。									
基本方針等	施設の適正な維持管理はもとより、指定管理者の創意工夫に基づいた管理運営により、質の高いサービスを利用者に提供しながら、地域に根ざした施設となることを目指す。 長野駅前及び市街地の駐車拠点として、利用者が気軽に駐車できる施設となるように運営することで、集客力向上を求める。									
主な実施事業	駐車場事業									

【項目評価基準表】

評価	評価基準
5 (優れている)	・協定、事業計画に基づく管理運営や事業の実施が期待以上で、指定管理者のノウハウや努力等によるところが特に大きい
4 (良い)	・協定、事業計画に基づく管理運営や事業の実施が期待以上
3 (普通)	・協定、事業計画が予定どおり実施された
2 (劣る)	・協定、事業計画の一部が予定どおり実施されない ・管理運営の一部において、市の指導が必要
1 (悪い)	・協定、事業計画が全て実施されない ・管理運営の全てにおいて、市の指導が必要 ・市の指導を受けてもなお、全く改善が図られない

【評価項目】

1 指定管理者の健全性

指定管理者名		アマノマネジメントサービス株式会社			当該指定管理者の 指定回数		5回			
指定期間		令和6年4月1日～令和11年3月31日			5年		当該指定管理者の 管理運営開始日		平成18年4月1日	
指定 管理 者の 健 全 性	施設の設置目的や市が示した基本方針、また、自ら提案した内容に沿った管理運営であったか。 また、団体の財務状況や組織体制は、管理運営実績のある他施設での管理運営状況も踏まえ、良好で、健全か。									評価
	特記事項 (問題等があった場合に、 その内容等を記入)									
3										

2 施設の有効活用

施設利用状況 (利用者数、件数、稼働率など)	利用区分等	単位	令和4年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度	対前年比	評価
	長野駅東口地下駐車場(時間制・定期)	円	96,087,430	106,298,300	111,235,750	111,261,650	100%	
	長野駅善光寺口駐車場(時間制)	円	4,298,550	4,252,500	4,406,100	4,209,550	96%	
	長野駅東口駐車場(時間制)	円	10,935,450	12,906,100	11,279,250	11,140,250	99%	
(特記事項)								
事業実施内容	区分	協定内容・指定管理者提案			追加事業、未実施事業及び未実施の理由			
	市指定事業	・使用料金の管理業務 ・駐車場設備の管理業務 ・利用者の安全確保 ・事故発生時の対応 ・監視機器の管理(善光寺口を除く) ・監視映像の取り扱い(東口地下、東口) ・駐車場の巡回 ・管理敷地内の清掃						
	自主事業	・プリペイドカードの販売及び共通化(東口地下ほか2施設) ・AED(自動体外式除細動器)の設置(東口地下) ・車椅子、雨天時傘及びエンジン始動補助装置の無料貸出し(東口地下) ・@パーク情報サイト(指定管理者のアマノマネジメントサービス㈱が運営する駐車場情報WEBサイト)への情報掲載及びサイト管理運営 ・満空表示灯の設置による駐車場案内 ・待合室内への植栽の設置			・サーマルカメラ設置(エレベータ前) ・アルコールスタンド設置(トイレ前及びエレベータ前) ・空気洗浄機設置(待合室)			
サービス維持・向上の取組み(広報等)		長野駅東口地下駐車場では、利用者目線に立ち、場内横断歩道脇に歩道表示を新設するなど、利用者目線で創意工夫しながらサービスの維持・向上に努めている。						

3 利用者評価

区分		内容		評価
利用者要望把握	(1) 利用者要望把握方法	利用者アンケート		4
	(2) 調査、会議等の内容 ・実施期間:令和8年2月20日から3月19日まで(28日間) ・実施方法:①駐車場利用者に直接回答依頼 ②管理室来訪者に回答依頼 ③エレベーター乗り場前にアンケート用紙・記載台を設置 ④WEB(HP)による回答依頼 ・実施場所:長野駅東口地下駐車場エレベータ乗り場、管理室及びWEB ・回答数:全113件(アンケート用紙108件、WEB5件)			
(3) 調査、会議等の結果 86%(未回答4%)の方が駐車しやすい駐車場と回答している。長野駅前に所在する好立地条件のため、買い物や食事、送迎等といった利用目的が多い。				
利用者からの評価・苦情等	(1) 良好とする評価 ・駐車しやすさ 76% ・防犯性、安心性 85% ・案内表示の見易さ 76% ・駐車場内の清潔さ 80% ・常駐係員の対応 85%			
	(2) 苦情・改善等の要望事項 ・駐車場内の臭いが気になる。 ・駐車場内がススで汚れている。階段の手すり、壁が汚れている。 ・駐車場の無料時間を延長して欲しい。			
	≪対応措置≫ ・給排煙設備の保守点検や給排気室等の定期的な清掃を実施した。 ・場内の駐車区画・通路・階段等の清掃作業を定期的実施した。 ・最初の30分無料分は、駅送迎等を想定している。無料時間の延長は、周辺の民間駐車場への影響や土日の駐車場混雑状況を考慮しているため対応は難しい。			

4 事業収支

事業収支 (単位:円)	指定管理者収支(令和7年度)				市の収支				評価	
	年度計画額		収支実績額		令和7年度決算		令和6年度決算(前年度)			
	項目	金額	項目	金額	項目	金額	項目	金額		
指定事業	利用料金		利用料金		歳入	使用料	126,611,450	使用料	126,921,100	4
	指定管理料	74,280,000	指定管理料	74,280,000		雑(納付金)		雑(納付金)		
	委託料		委託料			行政財産目的外使用料	759,990	行政財産目的外使用料	759,990	
	販売収入等		販売収入等			貸付料		貸付料		
	その他収入	10,473,240	その他収入	8,397,954		その他	71,957	その他	4,395,080	
					利益配分		利益配分			
	収入計	84,753,240	収入計	82,677,954	計	127,443,397	計	132,076,170		
	人件費	27,971,109	人件費	26,723,940	歳出	指定管理料	74,280,000	指定管理料	69,659,820	
	設備管理費	7,803,840	設備管理費	7,668,760		委託料	0	委託料	0	
	備品購入費	0	備品購入費	0		需用費	0	需用費	0	
	修繕費	1,500,000	修繕費	1,332,265		役務費	168,285	役務費	160,750	
	光熱水費	34,990,000	光熱水費	32,782,554		使用料・賃借料	10,335,600	使用料・賃借料	10,335,600	
	事業費	9,000,000	事業費	8,830,754		修繕費		修繕費		
	事務経費	707,113	事務経費	768,329		工事請負費		工事請負費		
	本社経費	2,679,168	本社経費	2,795,023		備品購入費		備品購入費		
	その他	102,010	その他	102,010		その他	14,563,150	その他	10,063,580	
			利益配分							
	支出計	84,753,240	支出計	81,003,635	計	99,347,035	計	90,219,750		
	指定事業損益	0	指定事業損益	1,674,319						
利益配分を除く 指定事業損益	0	利益配分を除く 指定事業損益	1,674,319							
自主事業	収入	0	収入	0						
	支出	390,406	支出	379,086						
	自主事業損益	-390,406	自主事業損益	-379,086						
損益	-390,406		1,295,233	差引						28,096,362
人件費比率【人件費(賃金等)／令和7年度指定管理者事業支出】(支出に占める人件費の割合)								33.0%		
本社経費が、計画額と実績額で異なる理由				指定管理者の長野営業所全体の全体受注額により指定管理者分の受注額への按分を行うために、計画額と差が生じる。						

5 管理運営全般 ※ すべて ☒ で、「3」「4」「5」とする場合は、評価理由欄に理由を記載してください。

区分			確認内容	チェック欄	評価
管理運営全般	職員配置	1 施設管理運営に必要な人員が、適正で有効に配置されているか		☒	4
		配置実績 (うち市内雇用職員数)	東口地下駐車場10人(10人)(常時2人以上、変則交代)		
		2 専門性を備えた職員、有資格者が必要に応じて配置されているか			
		3 労働関係法令を遵守し、職員の適正な労働条件を確保しているか			
		4 職員の資質・能力向上を図り、施設を適切に運営するための取組みや研修がなされたか			
	平等利用	1 特定の団体や個人に偏らない、公平・公正な、透明性の高い運営がなされたか		☒	
		2 使用許可、減免等の事務手続きが適切に行われたか			
	経理	1 施設の管理運営に係る収支の内容や、指定管理料、利用料金等の取扱いは適切に行われたか		☒	
		2 収支内容等を記載した帳簿を整備しているか			
	施設・備品の維持管理	1 必要とされている保守、点検、清掃、保安、警備等、必要な維持管理業務が確実に実行されたか		☒	
2 備品はⅠ種、Ⅱ種を明確にし、それぞれ台帳、目録等を整備の上、管理が適正に行われたか					
セルフモニタリング等	1 日常的、定期的に業務の点検、監視が行われたか		☒		
	2 事業計画・報告書、予算書・決算書や、施設の利用状況などの定期報告、点検・検査結果報告などが遅滞なく提出されたか				

危機管理体制	区分	確認内容	チェック欄	評価
	安全対策	1 危機管理マニュアルなどが整備されているか	☒	3
		2 危機管理マニュアルなどの内容が職員に周知されているか		
		3 常に、日常の事故防止などに注意を払っているか		
	個人情報保護	1 施設の利用者の個人情報を保護するための対策が適切であったか	☒	
	防犯、防災対策	1 防犯、防火などの対策、体制が適切であったか	☒	
		2 防災訓練など、必要な訓練が実施されたか		
	緊急時対応、体制	1 事故発生時や非常災害時の対応などが適切であったか	☒	
		2 必要な保険に加入するなど、利用者などからの損害賠償請求への対応措置が講じられているか		

7 地域連携

地域連携	評価
地域の声を聞く体制や、協働で地域貢献ができる運営であったか。市内雇用や市内事業者から物品を購入する等、地域を活用した管理運営であったか。障害者就労施設等からの物品及び役務の調達に努めたか。	3
協定内容・指定管理者提案	
追加された内容、未実施の内容及びその理由	
・災害や緊急時の対応を想定し、市内からの職員雇用を優先 ・市内事業者からの物品購入を優先 ・業務委託先は、市内事業者を中心に選定	
・障がい者就労施設等からの物品調達	

【総合評価】

評価項目	評価	得点	総合評価
指定管理者の健全性	3	6	指定管理者の健全性 施設の有効活用 利用者評価 事業収支 管理運営全般 危機管理体制 地域連携 合計得点 72 ----- 基準値
施設の有効活用	4	8	
利用者評価	4	8	
事業収支	4	16	
管理運営全般	4	16	
危機管理体制	3	12	
地域連携	3	6	
総合評価			

評価理由	AED設置や車椅子、傘の無料貸し出し、サーマルカメラやアルコールスタンドの設置、また、自社駐車場情報サイトで駐車場の混雑状況を情報発信する等、利用者へのサービス向上に向けた自主事業に積極的に取り組み、また、場内横断歩道脇への歩道表示の設置等を実施し、(事業実施内容)を「4」とした。 施設の保守点検等も適切に行っており、清掃にも丁寧に取り組み施設を清潔に維持している。(管理運営全般)は、「4」とした。 2月から3月にかけて利用者向けアンケート調査を実施したところ、利用者からの評価はおおむね良好であった。 これらを総合的に評価し、上記のとおりとした。		
取組み・改善案等 (施設所管課)	前年度からの課題	改善状況	改善案等(改善されていない場合)
	・使用料収入や施設改修等、収支状況を考慮して、適正な管理を行う。	施設の点検や修繕等は日時の調整等により、安定した使用料収入を得ることができた。	
次年度の目標・取組み等 (施設所管課)	・使用料収入や施設改修等、収支状況を考慮して、適正な管理運営を行う。 ・駐車場内の分かり易い案内表示を進める。 ・駐車料金のキャッシュレス清算について研究していく。		

指定管理者自己評価		
(1) 今年度の取組みに対する評価 ① サービス向上に向けての取組み ●令和7年度つきましても利用者の方を安心・安全・快適な施設をご提供し、皆様をお迎えすることをサービスの基本といたしました。 イ) 駐車場内清掃の実施: 快適な施設のご提供 ・日常清掃 東口地下駐車場: 場内清掃 1日8回、トイレ・待合室清掃 1日2回、スロープ階段清掃 1日3回 東口駐車場: 場内清掃 1日8回 善光寺口駐車場: 場内清掃 1日6回 ・定期清掃 東口地下駐車場: 駐車場内駐車区画床面・壁面清掃 年2回(4月・11月)、階段清掃年2回(4月・11月)、スロープ側溝清掃年1回(3月) 東口駐車場: 機器清掃、保護屋根清掃、機械基礎回り清掃年2回(6月・11月) 善光寺口駐車場: 機器清掃、保護屋根清掃、機械基礎回り清掃年2回(6月・11月) ・臨時清掃(外注業者による作業) 給気室ファン吹き出し口、排気ファン吸入口に溜まった落ち葉やゴミ、スス等の除去(3月) ※利用者アンケートで、「駐車場が清潔ですか」の質問に80%の方に「大変良い」または「良い」とのご回答をいただきました一方で、20%の方からは不満のご回答をいただいておりますので、来年度はもっと多くの方に良い評価をいただけるように改善してまいりたいと思います。 ロ) 駐車場係員教育の実施: 安心・安全・快適な施設のご提供 ・接客対応研修の実施 (6月) 相手の目を見て話すことの重要性を学びました。 ・避難訓練 (6月) 実際に119番通報し、実際の火事を想定した初期消火や、現場の状況の説明、消火器による消火訓練。火災報知器の操作と復旧方法について研修を実施いたしました。 ・駐車場機器取扱研修 (6月) 駐車券詰まりや、硬貨の読取不良等、よく発生するトラブルについての解決方法を再確認しました。 ・情報セキュリティ研修 (7月) 購入者の個人情報の取り扱いについて再確認いたしました。 ・サステナビリティ研修 (10月) 今回はビジネスと人権について学びました。私たちのビジネスが人権にどのような影響を与えているかを学びました。 ・J-SOX理解度研修 (12月) 全員が理解し実践することがJ-SOXにおいて求められることであることを学びました。 ハ) 感染予防対策の実施: 安心・安全な施設のご提供 ・アルコールスタンドの設置3カ所 (東口地下エレベーター乗り場前、男女トイレ内) (通年実施) ※押しボタンやハンドル等からの感染予防 ・サマルカメラの設置 (東口地下エレベーター乗り場前) (通年実施) ※狭い空間での感染予防 ・高性能空気清浄機の設置 (東口地下待合室内) (通年実施) ※狭い空間での感染予防 ・駐車場機器のアルコールによる拭き上げ2回/日 (3駐車場) (通年実施) ※押しボタンや釣銭取り出し口等からの感染予防 ニ) 利用者アンケート収集の実施: 利用者ニーズの把握 ・利用者アンケートの実施による利用調査 (3月) ご利用者の方に直接アンケートの依頼、またWEBによる収集にて合計113件のご回答をいただき、ご報告いたしました。 ② 業務の効率化に対する取組み 使用済み回数券の仕分けに関する業務効率化 ●従来は長野駅東口地下駐車場の駐車券と、150円回数券、300円回数券、長野まちなかパーキング共通駐車サービス券の使用している紙の色が同一色(クリーム色)で、まちなか共通駐車サービス券のみ再利用するために全ての券の表面を確認して区分けしていたため非常に時間がかかっておりましたが、駐車券を環境にやさしい古紙配合駐車券とすることにより、券の色が変わり(白色)駐車券を除外できるようになり、区分けするスピードが格段に速くなりました。また回収した券を計数機を使用することで、業務効率が非常に上がりました。 清掃業務内製化によるコスト削減 ●日常の清掃業務につきましては内製化によって実施することで、コスト削減を実施いたしました。より専門性の高い清掃においては外注業者に作業を依頼いたしました。 ・日常清掃(指定管理者にて実施) 東口地下駐車場: 場内清掃 1日8回、トイレ待合室清掃 1日2回、スロープ階段清掃 1日3回 東口駐車場: 場内清掃 1日8回 善光寺口駐車場: 場内清掃 1日6回 ・定期清掃(指定管理者にて実施) 東口地下駐車場: 駐車場内駐車区画床面壁面清掃 年2回、階段清掃年2回、スロープ側溝清掃年1回 ※駐車区画面は自動床面洗浄機を導入し、清掃を実施。 東口駐車場: 機器清掃、保護屋根清掃、機械基礎回り清掃年2回 善光寺口駐車場: 機器清掃、保護屋根清掃、機械基礎回り清掃年2回 ・専門清掃(外注業者による作業): 給気ファン吹出口清掃(3月)、排気室吸入口清掃(3月) ③ その他 ●駐車場利用者の方の利便性を良くするサービスの提供 ・AED(自動体外除細動器)の設置 (東口地下駐車場) (通年実施) 今年度の利用実績はございませんでした。 ・ジャンプスターターの無料貸し出し (東口地下駐車場) (通年実施) 今年度の利用実績はございませんでした。 ・車いすの無料貸し出し (東口地下駐車場) (通年実施) 今年度は2件の利用がございました。 ・傘の無料貸し出し (東口地下駐車場) (通年実施) 雨の日には多くの方にご利用いただきました。 ・スマホサイトからの情報サービス (東口地下駐車場) (通年実施) 全駐車場の満空情報の提供を実施いたしました。 ・プリペイドカード販売機の設置 (東口地下駐車場) (通年実施) いつでも購入できるように設置。 ・空気清浄機の設置 (東口地下駐車場) (通年実施) 待合室内の感染予防対策として設置いたしました。 ・アルコールスタンドの設置 (東口地下駐車場) (通年実施) 男女トイレ、エレベーター前に感染予防対策として設置いたしました。 (2) 指定管理者業務実施上の課題 ●キャッシュレス決済の導入について: 最近現金を持たない利用者の方が、出庫時に窓口へお金が無いとの申し出が多くなってまいりました。キャッシュレス決済についての需要が非常に増えてきております。しかしながら導入には運用面での課題もございますので、長野市様と慎重に協議をしてまいりたい。 ●場内案内掲示の多言語表記について、インバウンド効果により多くの外国人が利用するため、多言語による案内表示看板や、注意看板・表示の設置について長野市様と協議をしてまいりたい。 ●収入アップ及びコストダウンについて: 利用者の方に快適にご利用いただけるように維持管理を継続し、リピート利用を増やして収入アップを図りたい。また、頻繁に値上がりが続いている消耗品については、値上がり情報を敏感に捉え、年間の必要数をまとめ発注する等によりコストを抑えてまいりたい。		
(3) 総合評価 ① 評価理由 ●利用者の方に、安全・安心・快適に施設をご利用いただけるように施設の運用管理を実施させていただきました。 ●収入額につきまして、本年度収入目標額を達成することが出来ました。弊社管理となつてから3番目に多い年間収入でした。(閉鎖施設収入額を除く)これも、利用者の方に安全・安心・快適な施設をご提供してきた結果であると信じております。これからも引き続きご利用いただける施設となれるように管理運営をさせていただきます。 ② 次年度以降の取組み ●これからも継続して利用者の方の安心・安全・快適な施設をご提供し、多くの利用者の方に気持ちよくご利用いただける施設づくりを行ってまいります。 ●場内案内表示や、注意看板、安全確認用ミラー等の設置について、長野市様と協議の上検討してまいりたい。 ●2年前に施設の長寿命化改修工事を実施していただきましたが、まだ改修が必要な部分もございますので、長野市様と協議しながら、進めてまいりたい。	評価基準 【A】計画や目標を大きく上回る 【B】計画や目標を上回る 【C】計画や目標どおり 【D】計画や目標を下回る 【E】計画や目標を大きく下回る	指定管理者 自己総合評価 B