

令和5年度 指定管理者年度評価シート

1 公の施設の基本情報

施設名称	千葉市中央区蘇我コミュニティセンター	千葉市中央区蘇我コミュニティセンター ハーモニープラザ分館
条例上の設置目的	千葉市コミュニティセンター設置管理条例（抄） （設置） 第1条 本市は、市民のコミュニティ活動のための施設として、次のとおりコミュニティセンターを設置する。	
		千葉市ハーモニープラザ設置管理条例 （抄） （設置） 第1条 本市は、社会福祉の増進並びに男女共同参画社会の形成及びコミュニティ活動の促進を図るため、市民の自主的な活動及び交流の場を提供するとともに、各種の事業を行う施設として、次のとおり千葉市ハーモニープラザ（以下「プラザ」という。）を設置する。
ビジョン （施設の目的・目指すべき方向性）	コミュニティ活動を促進し、市民の連帯感を醸成することで、市民主体の住みよいまちづくりを推進すること。	
ミッション （施設の社会的使命や役割）	・コミュニティ活動の場を低廉な料金で安定的に供給すること。 ・地域の特性を踏まえ、コミュニティ活動の契機となる事業を企画・実施すること。 ・コミュニティ活動を行う上で必要とされる情報発信の場となること。	
制度導入により見込まれる効果	公の施設の管理運営に民間事業者の有するノウハウを活用することにより、市民サービスの向上や管理経費の縮減につなげる。	
成果指標※	① 施設稼働率（諸室） ② 施設利用者数（スポーツ施設）	
数値目標※	① 63.9%以上／指定期間最終年度(加重平均を採用)	① 44.9%以上／指定期間最終年度(加重平均を採用)
	39,000人以上／指定期間最終年度 ② ※個人利用者数及び専用利用者数を併せた利用者数	8,000人以上／指定期間最終年度 ② ※個人利用者数及び専用利用者数を併せた利用者数
所管課	中央区役所地域づくり支援課	

※ 成果指標及び数値目標は、選定時に設定したものである。

2 指定管理者の基本情報

指定管理者名	F u n S p a c e ・ オーチャー共同事業体
構成団体 （共同事業体の場合）	F u n S p a c e 株式会社 株式会社オーチャー
主たる事業所の所在地 （代表団体）	東京都新宿区西新宿3丁目2番26号 立花新宿ビル8階
指定期間	令和3年4月1日 ～ 令和8年3月31日（5年）
選定方法	公募による
非公募理由	
管理運営費の財源	指定管理料・利用料金収入

3 管理運営の成果・実績

(1) 成果指標に係る数値目標の達成状況

ア 千葉市中央区蘇我コミュニティセンター

成果指標	数値目標※	R5年度実績	達成率
施設稼働率（諸室）	指定期間最終年度／ 63.9%以上	57.9%	90.6%
	【参考】令和5年度／ 62.8%以上		【参考】92.2%
施設利用者数（スポーツ施設）	指定期間最終年度／ 39,000人以上	32,436人	83.2%
	【参考】令和5年度／ 38,000人以上		【参考】85.4%

イ 千葉市中央区蘇我コミュニティセンターハーモニープラザ分館

成果指標	数値目標※	R5年度実績	達成率※
施設稼働率（諸室）	指定管理期間最終年度／ 45.0（44.9）%以上	43.4%	96.4（96.7）%
	【参考】令和5年度／ 38.5%以上		【参考】112.7%
施設利用者数（スポーツ施設）	指定管理期間最終年度／ 8,000人以上	5,353人	66.9%
	【参考】令和5年度／ 7,600人以上		【参考】70.4%

※ 数値目標は選定時に設定した数値であり、市設定の数値を上回る目標を指定管理者が設定している場合、市設定の数値は括弧書きで表している。【参考】は指定管理者が設定した年度ごとの数値目標及び達成率を表している。

(2) その他利用状況を示す指標

指 標	R5年度実績
該当なし	

4 収支状況

(1) 必須業務収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		R5年度	【参考】 R4年度	計画実績差異・要因分析		
				差異		主な要因
指定管理料	実績	122,223	120,185	実績－計画	0	
	計画	122,223	120,734	計画－提案	0	
	提案	122,223	120,734			
利用料金収入	実績	23,860	26,989	実績－計画	△ 3,249	コロナ禍の影響が引き続いており、利用料金収入が回復していない
	計画	27,109	26,770	計画－提案	0	
	提案	27,109	26,770			
その他収入	実績	450	376	実績－計画	100	陶芸窯使用料、帰宅困難者一時滞在施設の開設に伴う補償
	計画	350	342	計画－提案	△ 263	コミュニティまつり及びコピー代の自主事業化による減
	提案	613	600			
合計	実績	146,533	147,550	実績－計画	△ 3,149	
	計画	149,682	147,846	計画－提案	△ 263	
	提案	149,945	148,104			

イ 支出

(単位：千円)

費 目		R5年度	【参考】 R4年度	計画実績差異・要因分析		
				差異		主な要因
人件費	実績	83,057	81,393	実績－計画	0	
	計画	83,057	81,393	計画－提案	0	
	提案	83,057	81,393			
事務費	実績	41,733	42,715	実績－計画	△ 4,084	光熱費、リース費、通信運搬費の減
	計画	45,817	45,402	計画－提案	△ 263	コミュニティまつり及びコピー代の自主事業化による減
	提案	46,080	45,660			
管理費	実績	9,804	10,344	実績－計画	△ 806	設備管理費の減（本館・分館）
	計画	10,610	10,652	計画－提案	0	
	提案	10,610	10,652			
委託費	実績	3,487	3,491	実績－計画	△ 391	一般廃棄物処理の減（本館・分館）
	計画	3,878	3,839	計画－提案	0	
	提案	3,878	3,839			
その他事業費	実績	396	813	実績－計画	76	備品購入費の増（本館・分館）
	計画	320	560	計画－提案	0	
	提案	320	560			
間接費	実績	6,000	6,000	実績－計画	0	
	計画	6,000	6,000	計画－提案	0	
	提案	6,000	6,000			
合計	実績	144,477	144,756	実績－計画	△ 5,205	
	計画	149,682	147,846	計画－提案	△ 263	
	提案	149,945	148,104			

※「計画」とは、事業年度ごとの事業計画書で定めた計画額を示す。

「提案」とは、選定時の提案書、事業計画書で指定管理者が提案した見積額を示す。

間接費の配賦基準・算定根拠

・「事務管理費」として計上（提案書P56）
 ・経費の内訳及び積算根拠
 代表企業本社にて行う業務（財務・労務・法務等の事務管理業務を一括して行う）の経費である。
 具体的には、①事業計画の進捗管理補助、②役所報告書作成補助、③運営補助、④お客様対応サポート等である。

(2) 自主事業収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		R5年度	【参考】 R4年度
自主事業収入	実績	11,199	10,824
その他収入	実績	0	0
合計	実績	11,199	10,824

イ 支出

(単位：千円)

費 目		R5年度	【参考】 R4年度
人件費	実績	7,340	7,922
事務費	実績	1,870	1,112
管理費	実績		
委託費	実績		
使用料	実績	7	
事業費	実績		
利用料金	実績	1,242	931
その他事業費	実績		
間接費	実績		
合計	実績	10,459	9,965

間接費の配賦基準・算定根拠

人件費に含めているため、積算せず。

(3) 収支状況

(単位：千円)

		R5年度	【参考】R4年度
必須業務	収入合計	146,533	147,550
	支出合計	144,477	144,756
	収 支	2,056	2,794
自主事業	収入合計	11,199	10,824
	支出合計	10,459	9,965
	収 支	740	859
総収入		157,732	158,374
総支出		154,936	154,721
収 支		2,796	3,653
利益の還元額		411	559
利益還元の内容		修繕予定 ①体育館排煙窓雨漏り修繕 ②機械室扉・エントランス扉鍵修繕	—

5 管理運営状況の評価

(1) 管理運営による成果・実績（成果指標の目標達成状況）

ア 千葉市中央区蘇我コミュニティセンター

評価項目	市の評価	特記事項
施設稼働率（諸室）	C	
施設利用者数（スポーツ施設）	D	

イ 千葉市中央区蘇我コミュニティセンターハーモニープラザ分館

評価項目	市の評価	特記事項
施設稼働率（諸室）	C	
施設利用者数（スポーツ施設）	D	

【評価の内容】※数値はいずれも原則であり、特殊な事情がある場合は当該事情も含め、総合的に判断する。

A：成果指標が市設定の数値目標の120%以上（ただし、指定管理者設定の目標に達していない場合はBとする。）

B：成果指標が市設定の数値目標の105%以上120%未満（ただし、指定管理者設定の目標に達していない場合はCとする。）

C：成果指標が市設定の数値目標の85%以上105%未満

D：成果指標が市設定の数値目標の60%以上85%未満

E：成果指標が市設定の数値目標の60%未満

(2) 市の施設管理経費縮減への寄与

評価項目	市の評価	特記事項
市の指定管理料支出の削減	C	

【評価の内容】※数値はいずれも原則であり、特殊な事情がある場合は当該事情も含め、総合的に判断する。

- A：選定時の提案額から10%以上の削減
 B：選定時の提案額から5%以上10%未満の削減
 C：選定時の提案額と同額又は5%未満の削減
 (D・E：選定時の提案額を超える支出を行うことはないため、該当なし)
 -：対象外(市の指定管理料支出がない。)

(3) 管理運営の履行状況

評価項目	自己評価	市の評価	特記事項
1 市民の平等利用の確保・施設の適正管理			
市民の平等利用の確保	C	C	
関係法令等の遵守			
リスク管理・緊急時対応			
2 施設管理能力			
(1) 人的組織体制の充実			
管理運営の執行体制	C	C	
必要な専門職員の配置			
従業員の能力向上			
(2) 施設の維持管理業務			
施設の保守管理	C	C	両館ともに計画以上の修繕を実施し、利用者の利便性向上に努めている。
設備・備品の管理・清掃・警備等			
3 施設の効用の発揮			
(1) 幅広い施設利用の確保			
開館時間・休館日	C	C	
利用料金設定・減免			
利用促進の方策			
(2) 利用者サービスの充実			
利用者への支援	C	C	
利用者意見聴取・自己モニタリング			
(3) 施設における事業の実施			
施設の事業の効果的な実施	C	C	
自主事業の効果的な実施			
4 その他			
市内業者の育成	C	C	
市内雇用への配慮			
障害者雇用の確保			
施設職員の雇用の安定化への配慮			

【評価の内容】

- A：管理運営の基準・事業計画書等に定める水準を上回る、特に優れた管理運営が行われていた。
 B：管理運営の基準・事業計画書等に定める水準を上回るなど、優れた管理運営が行われていた。
 C：概ね管理運営の基準・事業計画書等に定める水準どおりに管理運営が行われていた。
 D：一部、管理運営の基準・事業計画書等に定める水準を満たしておらず、改善の余地がある管理運営が行われていた。
 E：管理運営の基準・事業計画書等に定める水準を満たしておらず、速やかな改善が求められる管理運営が行われていた。

(4) 市民局指定管理者選定評価委員会意見を踏まえた対応

意見の内容	意見対象年度	対応・改善の内容
(ア) 近隣の大学、小中学校、保育園等と連携し、施設の一層の活用及び周知に努力されたい。	R4年度	(ア) 淑徳大学や蘇我中学校を始めとして、近隣の高校、中学校、小学校、幼稚園・保育園、子育てに取り組む福祉団体や公共施設など33団体の協力・連携により、地域の情報発信の場として機能を果たした。
(イ) ハーモニープラザ分館ハーモニーホールについて、活用方法を工夫し、成果指標の目標を達成できるように認知度及び稼働率向上に努められたい。	R4年度	(イ) 自主事業諸室無料貸し出しでは、初めてのご利用者にハーモニーホールを提案し、ご利用いただくことでホールの周知に繋がった。受付時、音楽室の利用が常に埋まっており予約取れない利用者へ、反響板を使用した場合の音の響きの良さやグランドピアノの個人練習ができるなどの利点を伝えホール利用の提案を行った。自主事業をハーモニーホールで開催することで、ホールの認知拡大に繋がった。その結果、社交ダンス・ヒップホップダンス・フラダンス・合唱・コーラス・吹奏楽・ピアノ・バイオリン・リトミック・健康体操・ストレッチ体操等、多岐に渡り様々な利用活用がされるようになった。
(ウ) 未利用者アンケートの方法、場所、回答者数を検討し、その結果を属性別に分析する等工夫されたい。	R4年度	(ウ) 未利用者アンケートについては、回答者数の適正数を分析・割出し、適正数に近づけるように実施。また、その分析結果から、より効果的な情報発信と自主事業等の展開が可能となり、地域全体の利用率向上と交流の活性化を図ることが出来た。
(エ) デジタルデバйд対策のためのスマホ講座等を自主事業に積極的に取り入れられたい。	R4年度	(エ) デジタルデバйд対策では、市の協力の下、スマホ講座を両館で実施し、加えて分館では受付職員による簡単なスマホ相談を実施し、気軽に聞ける環境を整えた。また、デジタル機器に触れる機会づくりとして、自主事業の両館共同イベントでは、千葉市老人クラブ連合会と連携し、eスポーツを初めて実施した。

6 利用者ニーズ・満足度等の把握

(1) 指定管理者が行ったアンケート調査

ア 千葉市中央区蘇我コミュニティセンター

実施内容	調査方法	通常運営時における調査 年2回【(1) 8月、(2) 1月】 淑徳大学文化祭における調査 年1回【(3) 10月】
	回答者数	(1) 489枚 (2) 1,124枚 (3) 75枚
	質問項目	(1) 各施設毎の独自項目による (2) 全コミュニティセンター統一の質問内容 (3) 未利用者アンケート
結果	(1) 各施設毎の独自項目による 総合的には、利用者から満足を得ていると指定管理者は判断している。 ＜主な高い評価項目＞ ①スタッフの身だしなみ、②トイレの清潔感、③各部屋の清潔感 ＜主な改善検討事項＞ ①イベントの充実度、②設備・備品の充実度、③各種情報提供の充実度 (2) 全コミュニティセンター統一の質問内容 1 利用者について 市内在住が73.8%で、そのうち40.1%が中央区在住。定期的な利用者が65.9%。自動車で訪れる割合が47.0%。 2 満足度 ①スタッフの対応・説明 大変満足24.9%、満足45.7%、普通25.4%、不満足0.8%、非常に不満足0.1%、未記入3.0% ②受付の待ち時間 大変満足23.8%、満足40.1%、普通29.6%、不満足1.3%、非常に不満足0.2%、未記入5.0% ③施設の清掃 大変満足29.9%、満足45.0%、普通22.2%、不満足0.8%、非常に不満足0.1%、未記入2.0% ④設備の満足度 大変満足24.5%、満足39.5%、普通28.4%、不満足5.1%、非常に不満足0.7%、未記入1.9% ⑤備品の充実 大変満足22.2%、満足39.0%、普通32.6%、不満足3.2%、非常に不満足0.3%、未記入2.8% 3 コミュニティセンター利用による効果 文化活動への参加増14.8%、スポーツ活動への参加増16.2%、 レクリエーション活動への参加増4.6%、地域活動への参加増5.4%、健康増進25.1%、 地域との連帯感強化3.2%、生涯学習16.7%、その他3.5%、未記入10.6% (3) 未利用者アンケートについて（淑徳大学文化祭） 蘇我コミュニティーセンターの認知度は56.0%であるが、うち20.0%は利用していない。 利用しない理由として「何を行っている施設かわからない」が44.3%、「施設の場所を知らない」17.1%、「自宅から遠く行きにくい」14.3%となっている。 また、地域情報の入手手段として、「ちば市政だより（広報誌）」が33.1%と最も多く、 次点で「Web媒体」26.6%となっている。今後新聞折込のチラシといった紙媒体や SNS、ホームページといったWeb媒体での情報発信等が必要だと考える。	

実施内容	調査方法	通常運営時における調査 年2回【(1) 8月、(2) 1月】 サマーフェスティバル2023における調査 年1回【(3) 7月】
	回答者数	(1) 235枚 (2) 460枚 (3) 72枚
	質問項目	(1) 各施設毎の独自項目による (2) 全コミュニティセンター統一の質問内容 (3) 未利用者アンケート
結果	(1) 各施設毎の独自項目による 総合的には、利用者から満足を得ていると指定管理者は判断している。 ＜主な高い評価項目＞ ①各部屋の清潔感、②スタッフの身だしなみ、③受付の対応 ＜主な改善検討事項＞ ①各種情報提供の充実度、②イベントの充実度、③設備・備品の充実度 (2) 全コミュニティセンター統一の質問内容 1 利用者について 市内在住が79.7%で、そのうち42.8%が中央区在住。定期的な利用者が64.6%。自動車で訪れる割合が54.8%。 2 満足度 ①スタッフの対応・説明 大変満足42.6%、満足45.0%、普通10.2%、不満足0.0%、非常に不満足0.0%、未記入2.2% ②受付の待ち時間 大変満足41.7%、満足40.0%、普通12.8%、不満足0.0%、非常に不満足0.0%、未記入5.4% ③施設の清掃 大変満足46.5%、満足42.0%、普通10.2%、不満足0.0%、非常に不満足0.0%、未記入1.3% ④設備の満足度 大変満足43.0%、満足42.8%、普通10.9%、不満足1.3%、非常に不満足0.2%、未記入1.7% ⑤備品の充実 大変満足40.7%、満足41.3%、普通13.9%、不満足1.1%、非常に不満足0.2%、未記入2.8% 3 コミュニティセンター利用による効果 文化活動への参加増24.3%、スポーツ活動への参加増3.4%、 レクリエーション活動への参加増6.4%、地域活動への参加増8.0%、健康増進15.8%、 地域との連帯感強化5.3%、生涯学習24.3%、その他3.1%、未記入9.4% (3) 未利用者アンケートについて（ハーモニープラザ サマーフェスティバル2023） 回答では「知っているが利用したことがない」が37.5%、「知らない」11.1%と 合計48.6%の方が未利用者であった。利用したことがない理由として、「利用方法が わからない」が54.3%と最も多く、存在は周知されているものの、利用方法がわからない 方が多くいることがわかった。また、普段は高齢の方が多く利用しているが、今回の フェスタでは「29～39歳以下」が最も多く参加していた。このことから、より子育て 世代の目に留まるよう、地域施設へのチラシ配置やSNSを活用し、幅広い年齢層に 対応したイベント提供をしていきたい。	

(2) 市・指定管理者に寄せられた主な意見・苦情と対応

主な意見・苦情	指定管理者の対応
子どもたちが安心して遊べる場所、一緒に楽しめる場所を探している。（分館未利用者アンケート）	自主事業として、「こども工作教室」を夏休み期間に企画開催。

7 総括

(1) 指定管理者による自己評価

総括 評価	C	所見	概ね管理運営の基準・事業計画書等に定める水準どおりに管理運営を行うことができた。 【本館】 1 令和5年度の施設稼働率(諸室)は57.9%だった。要因としては令和4年度の約1年間に渡りワクチン接種会場となった多目的ホールと諸室が利用出来なかったことで、サークルが当館から離れてしまった事が大きい。特に多目的ホールはコロナ渦前においては、13時以降はほぼ100%に近い稼働率だったが、ワクチン接種会場以降の利用は70%まで落ちてしまった。社交ダンスサークルの話では、主な理由として、高齢化が進み更にコロナ渦の影響でメンバーが居なくなってしまった事、1年間使用出来ない事で、新たな活動場所を見つけてそこで活動しているので今更、戻れないとの事だった。また、新たな活動場所としてハーモニープラザ分館を選んだサークルも多数あり、分館の稼働率向上の要因にもなっている。更に多目的ホールに限らず、ワクチン接種会場の影響で諸室の制限をされたサークルも同様の傾向にあり、非常に厳しい運営となった。 2 自主事業について提案事項を適切に実施した。1階ロビーには賑わいが戻り、コミュニティカフェを始め、子育て相談会、里親相談会、高齢者相談会、ロビーギャラリー、ロビーコンサート等を精力的に実施し、地域の情報発信の場として機能を発揮した。また、新たに6つの新規自主事業を立ち上げ、実施にあたり地域団体との協力を得るとともに連携を深めた。 3 施設維持管理業務について、修繕では、安全で安心して施設を利用していただく為に、予算を超える14項目における修繕を実施した。更に駐車場管理では、隣接した公共施設と連携を取り、互いの利用者に駐車についてのマナーについて周知徹底を行った。 【分館】 1 令和5年度の施設稼働率(諸室)は43.4%だった。特に令和5年4月が39.7%に対し、令和6年3月は45.6%と約6%向上しており、地域住民へコミュニティセンターの存在が周知されてきていると考える。 2 自主事業について、提案事項を適切に実施した。利用者からの要望、地域住民のニーズに合わせ新たに「こども工作教室」「気功太極拳教室」「はじめてのスマホ講座」「スマホお悩み相談窓口」と4つの新規自主事業を実施した。幅広い世代の方が参加できる自主事業を企画し、コミュニティセンターの周知および利用増加に繋げることができた。また、ハーモニープラザ内の施設と協力し夏季、冬季の年2回のハーモニーフェスタ(CCまつり)を開催し、演奏やダンス等の発表、作品展示や販売を行い、利用者とともにお祭りを盛り上げることができた。 3 施設維持管理業務については、日々の点検にて備品の適切な管理を行い、故障箇所への早急な対応を実施。ハーモニープラザの設備管理者と密に連携をとり、利用者に安心して快適に利用できるよう努めた。
----------	---	----	--

(2) 市による評価

総括 評価	C	所見	成果指標に係る数値目標の達成はされなかったが、指定管理者の経営努力の及ばない新型コロナウイルスの影響が残るものと見なし、市が指定管理者に求める水準を概ね満たす管理運営が行われていた。 1 ワクチン接種会場による諸室利用制限の影響が残るなか、提案時目標に近い数値まで回復している点は評価できる。 2 自主事業について、提案事項を概ね適切に実施しており、利用者の要望に対し柔軟に対応している。 3 施設管理については、日々の点検を適切に行っており、特に本館では年間保守点検作業計画書の作成をし、施設維持に努めている。また、両館ともに計画額以上に修繕を実施し、利用者の利便性を向上に努めている点は評価できる。
----------	---	----	---

【評価の内容】

- A：市が指定管理者に求める水準等を大きく上回る、特に優れた管理運営が行われていた。
- B：市が指定管理者に求める水準等を上回る、優れた管理運営が行われていた。
- C：概ね市が指定管理者に求める水準等に則した、良好な管理運営が行われていた。
- D：管理運営の一部において市が指定管理者に求める水準等に達しておらず、改善の余地のある管理運営が行われていた。
- E：管理運営全般において市が指定管理者に求める水準等に達しておらず、速やかな改善が求められる管理運営が行われていた。

(3) 市民局指定管理者選定評価委員会の意見

- (1) 千葉市中央区蘇我コミュニティセンター
- ア 市の作成した年度評価案の妥当性について
市の作成した年度評価案の内容は、妥当であると判断される。
- イ 管理運営のサービス水準向上、業務効率化の方策、改善を要する点等について
- (ア) 使用目的が限られる諸室において活用方法を工夫し、施設稼働率（諸室）の向上に努められたい。
- (イ) ハーモニープラザ分館について、認知度の更なる向上に努められたい。
- (ウ) 指定管理者の財務状況については、提出された計算書類等の資料に基づいた判断であることを前提とするが、利益は確保されていることから、倒産・撤退のリスクはないと判断される。