

令和6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	千葉市花見川区畑コミュニティセンター
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 (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。
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	本施設では、指定管理者制度導入により、市民サービスの向上を図り、さらに多くの市民に利用していただくという効果を見込んでいる。 したがって、市としては、指定管理者が民間事業者としてのノウハウを活用した質の高いサービスを提供するとともに、魅力的な事業の企画や効果的な広報活動を実施することなどにより、施設の利用が促進されることを期待している。
成果指標※	① 施設稼働率(諸室) ② 施設利用者数(体育館)
数値目標※	① 37.0%以上/指定期間最終年度 (36.9%以上) 34.5%/R6年度 ② 16,000人以上/指定期間最終年度 (16,000人以上) 15,750人/R6年度
所管課	花見川区地域づくり支援課

※ 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	株式会社京葉美装
構成団体 (共同事業体の場合)	
主たる事業所の所在地 (代表団体)	千葉県千葉市中央区椿森2丁目5番8号
指定期間	令和3年(2021年)4月1日～令和8年(2026年)3月31日(5年)
選定方法	公募
非公募理由	
管理運営費の財源	利用料金、指定管理料、自主事業による収入

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

成果指標	数値目標※	令和6年度実績	達成率※
施設稼働率(諸室)	最終年度数値目標 37.0%(36.9%以上)	39.2%	最終年度数値目標に対する達成率 105.9%(106.2%)
	R6年度数値目標 34.5%		R6年度数値目標に対する達成率 113.6%
施設利用者数(体育館)	最終年度数値目標 16,000人(16,000人)	15,735人	最終年度数値目標に対する達成率 98.3%(98.3%)
	R6年度数値目標 15,750人		R6年度数値目標に対する達成率 99.9%

※ 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。

(2) その他利用状況を示す指標

指 標	R6年度実績
施設利用者数（諸室） R6目標34,000人	28,620人

4 収支状況

(1) 必須業務収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		令和6年度	令和5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	51,903	51,629	実績－計画	0	
	計画	51,903	51,629	計画－提案	0	
	提案	51,903	51,629			
利用料金収入	実績	4,531	4,536	実績－計画	474	諸室稼働率向上のため。
	計画	4,057	4,009	計画－提案	0	
	提案	4,057	4,009			
その他収入	実績	0	0	実績－計画	0	
	計画	0	0	計画－提案	0	
	提案	0	0			
合計	実績	56,434	56,165	実績－計画	474	
	計画	55,960	55,638	計画－提案	0	
	提案	55,960	55,638			

イ 支出

(単位：千円)

費 目		令和6年度	令和5年度	計画実績差異・要因分析		
				差異		主な要因
人件費	実績	38,008	33,155	実績－計画	3,358	所長の退職に伴う後任との引継ぎ期間において職員を多く配置したため。
	計画	34,650	34,328	計画－提案	0	
	提案	34,650	34,328			
事務費 管理費	実績	14,405	13,623	実績－計画	1,445	猛暑対応による冷房の使用および光熱水費の値上がりのため。
	計画	12,960	12,960	計画－提案	0	
	提案	12,960	12,960			
委託費	実績	3,982	4,157	実績－計画	△ 1,018	質は落とさない範囲で一部内製化をしたため。
	計画	5,000	5,000	計画－提案	0	
	提案	5,000	5,000			
その他事業費	実績	85	85	実績－計画	△ 265	備品の購入を控えたため。
	計画	350	350	計画－提案	0	
	提案	350	350			
間接費	実績	3,000	3,000	実績－計画	0	
	計画	3,000	3,000	計画－提案	0	
	提案	3,000	3,000			
合計	実績	59,480	54,020	実績－計画	3,520	
	計画	55,960	55,638	計画－提案	0	
	提案	55,960	55,638			

※「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

本社に関する支援経費で、給与計算や採用面接・研修などの経理財務・人事関連、事業計画サポート、役所はじめ各種団体との渉外業務を対象としている。積算は今までの実績を基に、担当職員の関与時間をもとに算定している。

(2) 自主事業収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		令和6年度	【参考】 令和5年度
自主事業収入	実績	474	481
その他収入	実績	0	0
合計	実績	474	481

イ 支出

(単位：千円)

費 目		令和6年度	【参考】 令和5年度
人件費	実績	2	6
事務費	実績	7	4
管理費	実績	0	0
委託費	実績	0	0
使用料	実績	0	0
事業費	実績	473	504
利用料金	実績	401	501
その他事業費	実績	0	0
間接費	実績	0	0
合計	実績	883	1,015

間接費の配賦基準・算定根拠

本社に関する支援経費で、給与計算や採用面接・研修などの経理財務・人事関連、事業計画サポート、役所はじめ各種団体との渉外業務を対象としている。積算は今までの実績を基に、担当職員の関与時間をもとに算定している。

(3) 収支状況

(単位：千円)

		令和6年度	【参考】令和5年度
必須業務	収入合計	56,434	56,165
	支出合計	59,480	54,020
	収 支	△ 3,046	2,145
自主事業	収入合計	474	481
	支出合計	883	1,015
	収 支	△ 409	△ 534
総収入		56,908	56,646
総支出		60,363	55,035
収 支		△ 3,455	1,611
利益の還元額		0	0
利益還元の内容			

令和3年度より、自主事業の収支が赤字の場合は、利益還元に係る収支に自主事業の収支を含まない。

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）

評価項目	市の評価	特記事項
施設稼働率（諸室） 数値目標：36.9% 実績値：39.2%	B	市設定の数値目標に対する達成率106.2%
施設利用者数（スポーツ施設） 数値目標：16,000人 実績値：15,735人	C	市設定の数値目標に対する達成率98.3%

【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	控え

【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	C	C	・本年度も予約システムにアクセスできないサークル等には、代行入力を継続している。 ・職員が常に休暇を取る余裕のあるシフトとし、リスク管理を図るとともに、職員のライフワークバランスの向上を図っている。 ・緊急対応時の訓練として年2回の消防訓練を行っており、防災技術センターの協力を得て職員も講習を受け、千葉北警察署の協力で防犯職員研修も行った。また、地元畑町の防災会役員会にも出席、当センターを会場に行う防災訓練にも協力している。
市民の平等利用の確保			
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	C	C	・コンプライアンスやマナー教育、バリアフリー教育などの多彩な研修を職員の採用時、定期的に実施している。 ・千葉市防災普及公社や防災技術センターの協力を得て、防災体験車やDVD視聴・講話、救命救急対応等の職員研修を実施した。
管理運営の執行体制			
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	B	C	・日常清掃に力を入れており、清掃作業責任者、所長が日々検査するとともに、本社職員が確認を行っている。また、体育館の清掃及びワックス塗布を年4回実施した。 ・防犯カメラを設置し、犯罪の未然防止に寄与している。また、拾得物の貴重品は短期間保管した後、畑交番に届出をしている。 ・体育館や諸室、備品の点検・整備を定期的に行い、不具合等に迅速に対応し、自社修繕を日々行うことで施設の維持管理に尽力している。
施設の保守管理			
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	B	C	・地域新聞、ぐるっと千葉、J;COMなど、地元マスコミを活用した広報を行うとともに、フェイスブック、X、インスタグラムなどSNSを活用した広報を実施している。特に、J;COMちばのつながるNEWSのCC通信等で俣京葉美装が指定管理者となる4館の情報発信を積極的に行っている。 ・スポーツ推進委員会との連携やコンサートの開催等、体育館利用の幅を広げている。 ・地域の町内自治会と良好な関係を築いており、自主事業のチラシ等を自治会内で回覧を依頼し、利用を促進している。近隣の公民館や郵便局、他のコミュニティセンターとも情報共有を図っている。スタッフブログ他情報発信の頻度は比較的多めに対応している。利用者からも多くご好評の声を頂いている。
	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	B	B	・1階ロビーに加え3階に設置したフリーWi-Fiを積極的に周知した。テレワークの利用増につながっている。 ・日々来館する利用者に対して活動内容の紹介や会員募集の掲示を積極的に行う等、会員の減少や周知に悩むサークルの支援を行った。アンケートでもスタッフの対応への高評価を多く頂いている。 ・血圧計、ウォーターサーバー、スポットクーラー、コピー機、ロビーPCの設置等により、利用者への支援を行っている。 ・正面入り口に自動検温器・自動手指消毒器の設置を継続している。 ・ロビーにゴミの分別、リサイクル方法について具体例を展示して啓蒙に務めている。 ・1階静養室において「畑文庫」を開設し、読書機会の創設を図っている。
	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	B	B	・畑町防災会と協力する避難所訓練や安否確認訓練等の他、市民活動団体と共に避難所体験会を行った。 ・「ウィルチェアーラグビー公開練習」「わくわく実験工房」「浴衣を着てお祭りに出かけよう」等の新規事業を開催した。 ・「横田滋写真展」や「税金に関する正しい知識講座」など公共性・公益性がある事業を実施した。「医師の健康講座」、「健康麻雀体験」など健康促進のイベントも行った。 ・空き部屋を活用した「自習教室」を通年で開催し、児童、生徒等に勉強の場を提供すると共に、諸室利用の向上に大きく貢献した。 ・営業担当を設置し、ジェフユナイテッド千葉、千葉都市モノレール、千葉市動物園、加曽利貝塚等、市内企業や施設を訪問し自主事業の実現を図った。
	自主事業の効果的な実施			
4 その他				
	市内業者の育成	C	C	・修繕、備品購入等は市内業者を優先している。 ・職員の雇用は市民を優先し、現在20名のうち18名が市内在住。男女比は男性9：女性11。 ・障害者1名を雇用している。 ・比較的軽微な修繕や塗装などは、極力内製化を図った。
	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
自主事業の利益率向上に努められたい。	令和５年度	自主事業において利益を出せる企画が少なく、収支状況の改善がうまくできませんでした。例えば子ども食堂は年間25万円以上部屋代を支払っていますが、部屋代の一部を負担して下されると主催者側から申し出はあったものの、他の館では頂いてないという理由で申し出を断る判断をしました。令和７年度は下期にコイン式マッサージ機の導入で利益率向上を図ります。
利益還元ができるよう収支状況の改善に努められたい。	令和５年度	施設の老朽化に伴い直ちに対応しなければならない修繕等について、(株)京葉美装の費用で支払うケースが増加しています。またエアコンも30年以上前の冷温水発生機を中央監視制御盤なしでだましだまし運転しています。空調効率が悪い状態で、夏場は稼働しても暑い日もあり、諸室利用を控える方もいらっしゃいます。そういう状況ですが省エネに取り組んで収支が改善できるように努めて参ります。
体育館の利用者数向上に努力されたい。	令和５年度	50台分ほどの駐車場の存在を活かし、専用（団体）使用の勧めをSNSや他媒体にて発信した結果、体育館利用者数が前年度比較で1,000人以上増加しました。利用種目は卓球とバドミントンが主ですが、最近はバレーボールとバスケットボールのニーズが高まっています。PRを拡大して更なる体育館利用の向上につなげていきます。

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

実施内容	調査方法	第１回（令和6年8月1日～8月31日）、第２回（令和7年1月6日～1月31日）									
	回答者数	第１回（377名）、第２回（488名）									
	質問項目	「当センターに対する満足度」「自由記述項目」									

	※（）内は第２回の数値を表記。										
	※項目ごとに四捨五入しているため、各項目の合計が100%とならない場合がある。										
	ア 回答者の属性						%				
	住所	区内	63.7（68.0）	市内他区	15.3（19.1）	市外	20.0(12.1)				
		未記入	0.3(0.8)	市内区未記入	0.6						
	職業	学生	8.0（5.9）	勤労者	38.5（37.1）	主婦(夫)	27.4（33.4）				
		無職	17.2（18.9）	その他	8.0	未記入	0.9（4.7）				
	年齢	～19	7.4（5.9）	～39	9.2（7.4）	～59	22.2（26.8）				
		～79	48.9（45.9）	80～	11.7（12.5）	未記入	0.6（1.4）				
	交通手段	公共交通機関	(4.5)	自転車・バイク	(13.3)	自動車	(58.2)				
		徒歩	(16.8)	未記入	(7.2)						
	使用施設	諸室	73.1（60.2）	ホール・多目的ホール	0.0(18.2)	体育館(スポーツ施設)	10.9（8.0）				
		図書室・幼児室	0.0（3.7）	未記入	4.5（9.8）	その他	11.5				
	利用頻度	毎日	0	週１～２回	24.8	週３～４回	4.3				
		月1～2回	41.1	月3～5回	7.1	その他	10.7				
		未記入	2.8（3.1）	初めて	9.2（8.2）	定期的に利用	(68.9)	不定期に利用	(19.9)		
	利用理由	自宅(職場)から近い	31.3(31.4)	交通手段が便利	(7.5)	自主事業が魅力的	(2.1%)	メンバーが集まりやすい	(35.7)	施設が新しい・きれい	6.7(0.2)
		備品が充実	3.7	対応が良い	7.4	雰囲気が良い	9.3	料金が安い	18.9		
		その他	17.4(17.5)	未記入	5.2(5.5)						
	利用形態	団体	(81.1)	個人	(13.1)	未記入	(5.7)				

結果

イ 満足度に関する質問

%

設問	大変満足	満足・普通	不満足 非常に不満足	未記入
総合的な満足度	21.5	71.7	4.9	1.8
スタッフの対応・説明	28.0 (33.4)	65.8 (64.3)	2.1 (0.6)	4.0 (1.6)
受付の待ち時間	(33.4)	(61.9)	(0.2)	(4.5)
施設の清掃	25.8 (33.4)	68.6 (63.5)	1.8 (0.6)	3.7 (2.5)
設備の満足度	(25.8)	(65.4)	(6.4)	(2.5)
備品の充実	(24.4)	(68.0)	(4.9)	(2.7)
予約方法	19.4	60.3	4.6	15.7
体育館の種目	13.8	40	2.5	43.7

ウ その他

%

当センターを 何で知ったか	(知人・友人) 49.9	(市政だより) 10.1	(ホームページ) 9.2	(SNS・その他) 12.5	
ホームページを 見たことがあるか	(よく見る) 2.5	(たまに見る) 26.2	(ほとんど見ない) 25.5	(見たことがない) 30.8	(未記入) 14.8
ホームページのみや すさ	(大変見やすい) 4.6	(まあ見やすい) 32.3	(やや見づらい) 3.4	(非常にみづらい) 0.6	(未記入) 58.8

エ センター利用による効果

%

文化活動への参加が増えた	(20.3)	スポーツ活動への参加が増えた	(11.3)
レクリエーション活動への参加が増えた	(7.2)	地域活動への参加が増えた	(6.1)
健康増進に役立った	(18.2)	地域との連帯感が強くなった	(4.7)
生涯学習に役立った	(10.6)	その他	(3.6)
未記入	(18.0)		

(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
古いけど清掃が行き届いている。廊下、室内が清潔	清掃については、アンケートでも毎回高評価をいただいています。定期清掃での定期的な剥離清掃等はもちろん、日常清掃においても常に問題点を把握し、必要に応じ重点清掃を行っています。今後もご利用者に気持ち良く当館をお使いいただける様、心がけます。
エアコンの効きが悪い	空調、特に冷房についてのご要望・苦情等は多く、毎回のアンケートでも同様です。開館前からの運転開始やスポットクーラー・大型扇風機の併用等を行い対応しています。 市の修繕に加え、当センターで逆止弁の交換等を行い、可能な手当を実施しています。しかし、設備の老朽化は如何ともし難く、中央監視制御盤が完全に停止し分電盤で直接ON・OFFの操作を行っている状況です。また、冷温水発生器は交換部品も令和7年度中にはすべて供給終了となり修繕も不可となります。屋上の冷却塔も同様で、保守業者から早期の更新を求められています。

7 総括

(1) 指定管理者による自己評価

総括 評価	B	所見	・諸室の稼働率は39.2%となり、年度目標(34.5%)を大きく上回った。 ・利用者数は諸室28,620人で年度目標34,000人を下回り、体育館利用者数は15,662人と目標の15,750人に僅かに及ばず、諸室と体育館の合計は44,282人となった。 ・利用料金収入は4,531,015円となり、計画額(4,057,000円)を大きく上回った。 ・新規の自主事業として「浴衣を着てお祭りに出かけよう」、「ジェフユナイテッド千葉パネル写真展」、社協と共催で夏休みに実施した「花火&映画」を開催、昨年度に続き「わくわく実験教室」、「スマホ教室」、「ドローン体験」も開催した。恒例の「名画鑑賞会」「季節のコンサート」「寄席 花見川亭」、「子ども食堂」等も好評だった。 ・利用者サービスとして料理実習室の整備・充実や大型扇風機の増設を行った。またロビー・本館周囲の花壇をはじめ植栽手入れに尽力し、利用者に変な良い評価をいただいている。 ・館内各所に手指消毒液、正面玄関に非接触型のサーマルカメラ検温器と手指消毒器の配置を継続し、感染症対策に務めた。 ・館内の注意喚起やスポットクーラー・大型扇風機の活用などによる、熱中症の予防にも努めた。また、事務所冷蔵庫に経口補水液も常備した。 ・血圧計の設置、ゴミの分別展示等は継続している。 ・Facebook、YouTube等のSNSの他に、J:comちば等の地元マスコミを活用した広報活動や地域情報サイトを活用した情報発信を行った。特にホームページの充実に務め、スタッフブログ、花の映像・動画による発信などにも取り組んでいる。 ・福島復興報道写真パネル展や横田滋写真展、スポーツ大会などの(株)京葉美装が管理している4館合同イベントを実施するなど、相互に連携した管理・運営を行っている。畑コミュニティセンターでも、加曽利貝塚パネル展や車椅子ラグビー「ライズ千葉公開練習」を実施した。広報に関しても千葉コミュニティTVの他、通年でJ:comちばのニュース内で情報発信を行うなど、4館管理の特性を発揮している。 ・照明器具のLED化、太陽光発電設備の設置、公共性のある自主事業など、指定管理者の特色を生かした事業を行っている。
----------	---	----	--

(2) 市による評価

総括 評価	B	所見	・令和6年度の諸室稼働率39.2%は指定管理者が設定した数値目標34.5%を大きく上回り、市が設定した最終数値目標36.9%も上回っている。さらに、指定管理者が設定している最終数値目標である37.0%も2.2ポイント上回っている。令和7年度もこの数値を維持できるよう継続した事業実施を期待する。 ・令和6年度の体育館利用者数は、指定管理者が設定した数値目標15,750人を15人下回っている。前年度と比較して目標達成率は上昇しているため、令和7年度は数値目標の達成に向け努力されたい。 ・稼働率の増加要因として、空いている部屋を利用した「自習教室」や稼働率の低い料理実習室での「子ども食堂」の開催がある。稼働率の向上のため工夫を凝らしている。 ・コンプライアンス研修、防犯研修を中心に、各種研修を発展させ、職員の資質向上に努めている。今後も施設運営に寄与することを期待する。 ・営業担当を設置し、ジェフユナイテッド千葉、千葉都市モノレール、社会福祉協議会等、市内企業や施設を訪問し自主事業の実現を図った。 ・空調の効きが悪いなか、夏はスポットクーラーや大型扇風機の導入などの対応により、少しでも館内が涼しくなるよう工夫を行ったことは評価できる。
----------	---	----	--

【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

・計画的な人事配置を行い、人件費の適切な執行に留意されたい。 ・自主事業について、支出超過とならないよう改善を図られたい。 ・空調設備改修について、市とともに検討を進められたい。 ・提出された計算書類等に基づく指定管理者の財務状況について、不健全な項目は見当たらないことから、指定管理者の倒産・撤退のリスクは少ないと判断される。
--