

令和4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	千葉市土気あすみが丘プラザ
条例上の設置目的	千葉市土気あすみが丘プラザ設置管理条例 (設置) 第1条 本市は、地域住民のための学習、文化等に関する各種の事業を行うとともにコミュニティ活動の場を提供する施設として、次のとおり千葉市土気あすみが丘プラザを設置する。
ビジョン (施設の目的・目指すべき方向性)	地域住民のための学習、文化等に関する各種事業を行うとともに、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提供すること。 ・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・実施するとともに、地域の生活文化向上のため、定期講座の開設及び講演会、展示会等を開催すること。 ・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ます。 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ます。
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 46.3%(46.2%以上)／指定期間最終年度 42.7%／R4年度 ② 27,604人(27,400人以上)／指定期間最終年度 25,633人／R4年度
所管課	緑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。

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。

なお、市が設定しているのは最終年度における数値目標のみであり、当該年度における数値目標は指定管理者による設定数値である。

2 指定管理者の基本情報

指定管理者名	千葉市コミュニティセンターまちづくり共同事業体
構成団体 (共同事業体の場合)	株式会社 京葉美装 株式会社 スワット 特定非営利活動法人 まちづくり千葉 特定非営利活動法人 はあもにい
主たる事業所の所在地 (代表団体)	千葉市中央区椿森2丁目5番8号
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
非公募理由	
管理運営費の財源	指定管理料及び利用料金収入

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

成果指標	数値目標※	R4年度実績	達成率※
施設稼働率（諸室）	最終年度数値目標 46,3%(46.2%以上)	46.7%	最終年度数値目標に対する達成率 100,9%(101.1%)
	R4年度数値目標 42.7%		R4年度数値目標に対する達成率 109.4%
施設利用者数（スポーツ施設）	最終年度数値目標 27,604人(27,400人以上)	19,946人	最終年度数値目標に対する達成率 72,3%(72.8%)
	R4年度数値目標 25,633人		R4年度数値目標に対する達成率 77.8%

※ 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	R4年度実績
諸室の利用者数	63,923人

4 収支状況

(1) 必須業務収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		R4年度	【参考】 R3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	58,266	57,932	実績－計画	0	
	計画	58,266	58,802	計画－提案	0	
	提案	58,266	58,802			
利用料金収入	実績	8,081	7,251	実績－計画	371	コロナ禍からの回復により多目的室および会議室の利用が増加したことによる。
	計画	7,710	7,535	計画－提案	0	
	提案	7,710	7,535			
その他収入	実績	0	0	実績－計画	0	
	計画	0	120	計画－提案	△ 120	
	提案	120	120			
合計	実績	66,347	65,183	実績－計画	371	
	計画	65,976	66,457	計画－提案	△ 120	
	提案	66,096	66,457			

イ 支出

(単位：千円)

費 目		R4年度	【参考】 R3年度	計画実績差異・要因分析		
				差異		主な要因
人件費	実績	37,164	36,965	実績－計画	1,480	最低賃金の上昇が計画値を上回り、かつ退職スタッフ補充に伴うダブル計上などによる
	計画	35,684	35,350	計画－提案	0	
	提案	35,684	35,350			
事務費・管理費	実績	16,443	15,441	実績－計画	△ 882	水光熱費は計画を上回ったが、賃借料と修繕費・消耗品費の抑制に努めた。
	計画	17,325	20,001	計画－提案	△ 1,981	水光熱費の計画について、前年度実績を踏まえて調整を行ったため。
	提案	19,306	20,001			
委託費	実績	8,657	6,675	実績－計画	△ 110	外注費(定期清掃費用)の抑制等
	計画	8,767	6,906	計画－提案	1,861	施設管理費、設備機器管理費及び提案設備工事費の高騰により調整を行った。
	提案	6,906	6,906			
その他事業費 (備品購入等)	実績	56	0	実績－計画	△ 244	備品購入の抑制 (自営にて積極的に補修)
	計画	300	300	計画－提案	0	
	提案	300	300			
間接費	実績	3,900	3,900	実績－計画	0	
	計画	3,900	3,900	計画－提案	0	
	提案	3,900	3,900			
合計	実績	66,220	62,981	実績－計画	244	
	計画	65,976	66,457	計画－提案	△ 120	
	提案	66,096	66,457			

※「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。
維持管理チーム、営業担当、応援職員の人件費が含まれる。
計上額＝当該職員の年間人件費/年間総労働時間×当施設での勤務時間

(2) 自主事業収支状況

ア 収入

(単位：千円)

費 目		R4年度	【参考】 R3年度
自主事業収入	実績	7,839	2,733
その他収入	実績	0	0
合計	実績	7,839	2,733

イ 支出

(単位：千円)

費 目		R4年度	【参考】 R3年度
人件費	実績	1,752	878
事務費・管理費	実績	6,064	2,347
委託費	実績	91	0
使用料	実績	16	43
事業費	実績	304	159
利用料金	実績	125	56
その他事業費	実績	0	0
間接費	実績	0	0
合計	実績	8,352	3,483

間接費の配賦基準・算定根拠

(3) 収支状況

(単位：千円)

		R4年度	【参考】R3年度
必須業務	収入合計	66,347	65,183
	支出合計	66,220	62,981
	収 支	127	2,202
自主事業	収入合計	7,839	2,733
	支出合計	8,352	3,483
	収 支	△ 513	△ 750
総収入		74,186	67,916
総支出		74,572	66,464
収 支		△ 386	1,452
利益の還元額			
利益還元の内容			

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）	C	市設定の目標（指定管理期間最終年度）に対する達成率101.1%
施設利用者数（スポーツ施設）	D	市設定の目標（指定管理期間最終年度）に対する達成率72.8%

【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	支出額は選定時の提案額と同額であった。

【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	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。 また、独自でポータブルバッテリーを購入しており、災害発生時の対応力向上に取り組んでいる。	
	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	B	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。マナー教育や緊急時教育、バリアフリー教育など様々な研修により、職員の能力向上を図っている。	
	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	C	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。民間駐車場については、令和4年度から1台増加し、6台分を確保しており、状況の改善に取り組んでいる。	
	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	C	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。 電子決済サービスについては「PayPay」に加え「ご当地WAON」を新しく導入するなど利用者の多様なニーズにも対応している。
開館時間・休館日					
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		C	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。受付に「耳マーク」を設置し、筆談での対応が可能であること明示するなどの利用者支援を行っている。	
利用者への支援					
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		C	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。 新型コロナウイルス感染症対策を施しながらも「プラザまつり」を3年ぶりに開催し、団体及び個人の活動成果の発表機会を創出した。	
施設の事業の効果的な実施					
自主事業の効果的な実施					
4		その他			
		市内業者の育成	C	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。 清掃スタッフとして障害者も雇用しており、障害者雇用の確保にも取り組んでいる。
	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（緑区役所部会）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
①自主事業については、収益に関わらず事業の公益性など多角的な視点から実施している点は評価できるものの、事業の黒字化に向けた工夫に努められたい。	令和3年度	フェアトレードカフェをはじめ、赤字となっている自主事業の収益改善を図る為、参加費等で収入が見込める新規自主事業の実施するなどにより、赤字の縮小に努めた。

6 ユーザーニーズ・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	受付にてアンケート用紙及び鉛筆を配布し利用終了後に回収する。(年2回) 施設利用者:1月、3月
	回答者数	1月:760人 3月:572人
	質問項目	【1月】全コミュニティセンター統一の利用者への満足度調査 【3月】施設独自の利用者への満足度調査
	1月 (1) ユーザーについて 1 住所:緑区 77.0%、中央区 3.4%、花見川区0.0%、稲毛区 0.1%、若葉区 0.9%、美浜区 0.5%、市内(区未記入) 0.1%、市外 15.9%、未記入 2.0% 2 職業:学生 2.8%、勤労者(自営) 23.8%、主婦(夫) 37.4%、無職 29.3%、未記入 6.7% 3 年代:19歳以下 3.3%、～29歳以下 1.2%、～39歳以下 4.2%、～49歳以下 9.6% ～59歳以下 10.2%、～69歳以下 22.3%、～79歳以下 34.3%、80歳以上 13.5%、未記入 1.3% 4 交通手段:公共交通機関 3.0%、自転車・バイク 6.5%、自動車 61.1%、徒歩 22.3%、未記入 7.2% 5 使用施設:諸室 58.0%、ホール・多目的室 22.6%、体育館 15.6%、図書館・幼児室 0.5%、未記入 3.2% 6 利用形態:団体 94.2%、個人 3.5%、未記入 2.2% 7 利用頻度:初めて利用 2.3%、定期的に利用 74.6%、不定期に利用 2.7% 未記入 20.5% (2) 施設に対する満足度について 8 スタッフの対応・説明:大変満足 31.4%、満足 45.4%、普通 20.7%、不満足 0.1%、非常に不満足 0.4%、未記入 2.0% 9 受付の待ち時間:大変満足 31.3%、満足 42.5%、普通 21.7%、不満足 0.7%、非常に不満足 0.4%、未記入 3.4% 10 施設の清掃:大変満足 37.4%、満足 44.9%、普通 16.7%、不満足 0.7%、非常に不満足 0.0%、未記入 0.4% 11 設備の満足度:大変満足 32.2%、満足 44.2%、普通 19.2%、不満足 2.9%、非常に不満足 0.7%、未記入 0.8% 12 備品の充実:大変満足 28.7%、満足 41.6%、普通 23.6%、不満足 3.3%、非常に不満足 0.1%、未記入 2.8% 13 当センターの利用による効果:文化活動への参加が増えた 20.0%、スポーツ活動への参加が増えた 11.7%、レクリエーションへの参加が増えた 6.1%、地域活動への参加が増えた 7.8%、健康増進に役立った 28.5%、地域との連帯感が強くなった 9.5%、生涯学習に役立った 13.8%、その他 1.7%、未記入 0.9%	

結果

3月

(1) 利用者について

- 1 住所：緑区 79.2%、中央区 2.3%、花見川区0.0%、稲毛区 0.0%、若葉区 0.5%、美浜区 0.5%、市内（区未記入）0.0%、市外 13.6%、未記入 3.8%
- 2 職業：学生 1.6%、勤労者（自営）24.0%、主婦（夫）41.4%、無職 27.4%、未記入 5.6%
- 3 年代：19歳以下 1.0%、～29歳以下 1.0%、～39歳以下 4.9%、～49歳以下 6.6%
～59歳以下 11.2%、～69歳以下 23.8%、～79歳以下 36.2%、80歳以上 13.6%、未記入 1.6%
- 4 交通手段：公共交通機関 4.0%、自転車・バイク 11.5%、自動車 58.2%、徒歩 20.1%、未記入 6.1%
- 5 使用施設：諸室 61.0%、ホール・多目的室 21.0%、体育館 12.9%、図書館・幼児室 0.3%、未記入 6.1%
- 6 利用形態：団体 90.9%、個人 3.7%、未記入 5.4%
- 7 利用頻度：初めて利用 1.6%、定期的に利用 78.0%、不定期に利用 2.6% 未記入 17.8%

(2) 令和5年度プラザまつりについて

- 1 プラザまつりを実施するか？：してほしい 5.2%、ややしてほしい 31.5%、どちらでも 53.8%、ややしないで 4.2%、しないでほしい 2.4%、未記入 2.8%
- 2 2日間開催とするか？：してほしい 3.5%、ややしてほしい 16.3%、どちらでも 64.9%、ややしないで 7.0%、しないでほしい 2.3%、未記入 6.1%
- 3 飲食の模擬店を出すか？：してほしい 3.0%、ややしてほしい 25.5%、どちらでも 55.6%、ややしないで 7.9%、しないでほしい 2.4%、未記入 8.0%
- 4 駐車場をイベントに使うか？：してほしい 4.7%、ややしてほしい 14.5%、どちらでも 57.2%、ややしないで 8.2%、しないでほしい 7.3%、未記入 8.0%
- 5 フリーマーケットを実施するか？：してほしい 4.4%、ややしてほしい 21.3%、どちらでも 60.7%、ややしないで 5.6%、しないでほしい 3.1%、未記入 4.9%

(3) その他、まつりに関して

コロナ対策での縮小はやむを得ない 41.0%、運営は従来のようにサークル主体ですべき 21.6%
 近隣商業施設から駐車場の苦情があることを知っている 16.6%、
 以前のような開会式をやってほしい 2.6%、実行委員長を任ずるべきだ 8.7%、
 来賓をお招きするべきだ 0.8%、その他 0.0%、未記入 8.7%

(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
駐車場が狭く、駐車可能台数が少ない。	近隣に駐車場6台分を確保し、満車時に案内している。台数増に関しては引き続き、近隣不動産会社に依頼をし、空きが出た場合には連絡を貰えるように準備している。大きなイベント時には近隣の団体の駐車場を利用させて頂けるように継続的に関係構築を図る。

7 総括

(1) 指定管理者による自己評価

総括評価	C	所見	施設の運営・管理に関し国家資格有資格者による職員の配置を含め、利用者にとって安全安心で快適なアメニティの構築を念頭に務めた。清掃スタッフ、設備スタッフのスキルアップの為の教育や研修を実施すると共に京葉美装本社社員による巡回点検を定期的の実施した。また施設管理・施設危機管理に係る協力会社と細部にわたる作業の検証を行い、点検項目や仕様、受発注金額などに関し適正なマネジメントを心掛けた。
------	---	----	--

(2) 市による評価

総括評価	C	所見	・昨年度に続き新型コロナウイルス感染症の影響が残る状況であったが、感染対策を徹底し、円滑に管理・運営が行われたと考える。 ・諸室の稼働率は46.7%で昨年度稼働率43.1%より向上し、今年度の目標及び最終年度の目標値を上回る実績であることは評価できる。 ・スポーツ施設の利用者数は19,946人であり、今年度目標には届かない結果となったが、昨年度の利用者数18,733人より利用者数は増加しており、新型コロナウイルス感染症の影響が残るなかでも適正な管理運営がなされていると考えられる。 ・人的組織体制については、専門職員を配置するとともに、多くの職員研修を実施し、従業員のスキルアップを図る取り組みを実施した点については高く評価できる。 ・施設の課題である駐車場の少なさについては、民間駐車場の借上げ数を昨年度から1台増加し、6台分確保することに成功しており、引き続き課題解決に取り組んでいる。 ・収支状況について、必須業務は昨年度に引き続き黒字であるものの、人件費の高騰等により利益が縮小した。自主事業については、新規の自主事業を実施するなど収益改善に取り組み、赤字の縮小に成功しているため、引き続き創意工夫をもった運営に期待している。
------	---	----	--

【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（緑区役所部会）の意見

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) 障害者の雇用を積極的に実施していることは評価できる。 (イ) 自主事業については、昨年度より赤字幅は縮小しているが、赤字は継続しているため、さらなる収支の改善に期待したい。また、収入の見込める新規自主事業の実施に努められたい。 (ウ) 指定管理者の財務状況について、共同事業体の構成団体4団体のうち、特定非営利活動法人である「まちづくり千葉」と「はぁもにぃ」の2団体については、依然として厳しい経営状況であり、今後の動向に注視する必要があるものの、「(株)京葉美装」、「(株)スワット」は十分な利益を上げているため、倒産・撤退のリスクについては少ないと判断される。
--