

文起第 9 3 0 号 - 1
平成 3 0 年 9 月 2 6 日

米子市勤労青少年ホーム指定管理者
旭ビル管理株式会社
代表取締役 中村 輝彦 様

米子市長 伊 木 隆 司

平成 2 9 年度「米子市勤労青少年ホーム」指定管理者業務評価書

施設名	米子市勤労青少年ホーム
施設所管課	経済部文化観光局文化振興課
指定管理者名	旭ビル管理株式会社
指定期間	平成 2 9 年 4 月 1 日 ~ 平成 3 2 年 3 月 3 1 日 (1 年目)

【モニタリング終了後の総評】

【施設所管課】

次のとおり、総じて高い水準で適切かつ有効な指定管理がなされたものと評価します。

- ・施設の管理運営について、事業計画書の記載内容及び協定書等で定める水準に沿って、または、その水準以上で履行されたと認められること。
- ・利用者サービスの質について、利用者からハード・ソフト両面とも、良好な評価を受けていること。
- ・収支状況について、適切に処理されており、概ね適正と認められること。

【第三者評価】

① 施設について

- ・施設内・外周ともに清潔に保たれており、安全面でも不安が無く、快適に利用できている。
- ・設備不備がある場合にも速やかに対応頂けている為、不満は無い。
- ・防音対策、和室、調理室、軽運動室、集会室等、イベントに必要な各種設備が整っており助かる。
- ・軽運動室は解放できる窓が無く、真夏の利用には厳しい状況。エアコンの設置、開閉できる窓の設置があれば良いのではないかと感じた。
- ・車いす用の駐車場も出来て、より利用しやすいと感じた。
- ・毎日、どの時間帯でも利用されている人が多いので、地域に必要とされている場だと改めて感じた。

- ・特に問題はありません。防音設備の有る部屋が整備されている事は良いと思います。
- ・建物、設備については古くなっていますが、改修等が実施されており、良く維持管理されていると思います。
- ・清潔に保たれ、トイレ照明が人感センサーになるなど、心地よく利用できる。

② 管理について

- ・職員の方との定期的な交流があり、親しみのある対応を頂いている。
- ・利用者と共同の清掃活動にも積極的で良い。
- ・空調等管理についてもマニュアルに従い適切に行われ、また臨機応変に対応頂けている。
- ・個人情報の管理についても職員がマニュアルに従い、適切に管理していると感じる。
(日々の会話より)
- ・建物の老朽は年数相応と感じるが、周辺土地も含め全体的に清掃・整備・修繕が行き届いており、管理の徹底に感心しています。
- ・全体的に管理が行き届いているように感じられる。一部(図書室)、外からの隙間風や別の原因があるか分からないが、虫の死骸や小動物のフンや卵のようなものが見つかることがある。(荷物等があるので、普段は清掃等されていないのでしょうか。)
- ・良いと思います。内外共に手入れされています。
- ・トイレの照明がLED化され、省エネ及びCO2排出抑制になっています。今後も年度ごとに照明のLED化が進めば良いと思います。
- ・消防訓練など実施しており、安心して利用できる。

③ 事業について

- ・モニタリングを見る限り、削減努力を行い、健全な運営を行っていると感じる。
- ・事業計画についても、計画した事業を達成する努力と意欲を感じる。(日々の会話より)
- ・各項目で前年比改善している点、新規事業を創設している点が良い。
- ・協議会との共催事業についても職員さんの積極的な参加があり、協議会運営としても助かっております。
- ・ご近所の方々も気軽に立ち寄れる施設として認識されているようで、職員さんと談笑されている光景をよく見かけます。地域住民さんとの良好な関係は今後も続けてほしいと思います。
- ・新たな事業(ミニコンサート)等も増え、青少年ホームを知ってもらうきっかけに繋がっていくと期待できる。この先も継続できるよう、イベント内容をより工夫できたらと思う。
- ・難しいとは思いますが、ホームページでの周知等、外部への情報発信が増えると良いと思います。
- ・周囲に住宅が多く、周辺地域と連携または解放された行事が無かったが、昨年からは行事が開催される様になりました。また毎年、福祉施設の子どもの行事が行われてお

り、良いと思います。

- ・利用者同士、地域住民とのコミュニケーションが活発に行われている。

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

引き続き、当該施設の適切な指定管理に努めてください。

【第三者評価】

- ・利用者として、現状業務改善の必要な事柄は無い。
- ・利用者としては、周辺自治会の方に理解いただき継続して利用していきたい。その為に昨年から行っている地域の方に贈るコンサートのような活動は、今後も職員の方と一緒に行っていきたい。
- ・設置目的である「勤労青少年」に該当する年齢層の利用者が少ない状況となっています。「勤労青少年」という名称から受けるイメージが、該当年齢層利用の妨げとなっているのではないのでしょうか。名称変更や HP 等案内媒体のリニューアルも検討してはいかがでしょうか。
- ・防音設備の整備された施設として貴重な存在となっています。今後も継続して存続を願っています。
- ・施設の改修に合わせて、空調、防音対策の点から各部屋の窓を二重化されると良いと思います。ペアガラスにするだけでも省エネになると思います。

平成29年度「米子市勤労青少年ホーム」モニタリング評価表〔平成30年8月〕

施設名	米子市勤労青少年ホーム	
施設所管課	経済部文化観光局文化振興課	
指定管理者名	団体名	旭ビル管理株式会社
	所在地	米子市車尾5-1-1
指定期間	平成29年4月1日～平成32年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	勤労青少年に対し、レクリエーション・クラブ活動・その他の勤労の余暇に行われる活動の場を提供するなど、勤労青少年の福祉に関する事業を総合的に行う。	
主な実施事業	<ul style="list-style-type: none"> ・主に勤労青少年に対する、余暇活動の場の提供 ・勤労青少年の健全な育成に寄与する文化教養講座の開催（自主事業） 	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
I 履行の確認 (60点)			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1) 管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がなされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	A	立入調査、記録・マニュアル等確認。 利用状況を鑑みて弾力的な人員配置を行い、また、マニュアル整備、AED設置、研修受講・教育・訓練等の実施など高水準な管理体制にあるため。
(2) 職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	記録・マニュアル等確認。 年次的な研修実施の他に、毎月の全体ミーティング、部門ごとのミーティングを行っているため。
(3) 利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	A	立入調査、記録等確認。 掲示物やパンフレットによる啓発、イベントの実施等による利用促進を図っているため。
2 利用者に関する業務			
(1) 利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	記録等確認。 各数値とも、概ね前年どおりとなっているため。
(2) 利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 利用者から直接意見を聞く機会を定期的を持ち、可能な改善を積極的に行っているため。
3 保守点検及び清掃等の業務			
(1) 保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか	B	立入調査、記録等確認。

	第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か		設備等が適切に保守点検されていることを直接確認したため。また、第三者に委託した業務は、専門的なものに限定されていたため。
(2) 清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	A	立入調査、記録等確認。 適切に清掃・維持管理等がされていることを直接確認したため。清掃については、自社のノウハウを最大限活用しているものと認められる。また、第三者に委託した業務は、専門的なものに限定されていたため。
(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	立入調査、記録等確認。 適切に保安・警備等がされていることを直接確認したため。また、第三者に委託した業務は、専門的なものに限定されていたため。
(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	立入調査、記録等確認。 適切に修繕等がされていることを直接確認したため。修繕が必要となった場合、業者の協力を得て、迅速に対応できる体制が整っているものと認められる。また、第三者に委託した業務は、専門的なものに限定されていたため。
4 自主事業の実施に関する業務	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか	B	記録等確認。 計画されていた自主事業を、適切に実施しているため。
5 情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	A	立入調査、記録・マニュアル等確認。 広報誌を年4回発行し、情報公開に努める体制をとられているため。
6 管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	A	立入調査、記録等確認。 指定管理者との面談で、現状や今後のあり方の認識等を確認し、深く理解をしていたため。
II サービスの質の評価 (25点)			
1 利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	A	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 市担当者が確認した、利用者の

			意見・評価による。
2 維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	A	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 市担当者が確認した、利用者の意見・評価による。
3 運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	A	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 市担当者が確認した、利用者の意見・評価による。
4 自主事業	実施された事業内容は、施設の設置目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか	B	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 市担当者が確認した、利用者の意見・評価による。
5 施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	A	立入調査、記録等確認。利用者会議で直接聴取。 市担当者が確認した、利用者の意見・評価及び指定管理者との面談内容等により総合的に判断。

Ⅲ サービスの安定性の評価（15点）

1 事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	B	記録、資料等確認。 概ね予算計画にそった、適切な収支状況であると思われるため。
2 経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	資料等確認。 各指標に特に問題はなく、概ね適切な状況にあるものと思われるため。
3 団体等の経営状況（年度ごと）	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	A	財務諸表確認 自己資本比率、流動比率、固定長期適合率及び総資本経常利益率等からみて、安定した管理運営を行っているため。

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>Iにある各項目については、協定書等で求めた水準に沿って、または、その水準以上で履行されたものと認められる。IIのサービスの質については、利用者会議にて、市担当者が直接利用者協議会をはじめとする利用者に対し意見等の聴取を行ったところ、指定管理者の管理運営に対し、接遇・利用者サービス・施設環境（清掃状況等）・維持管理等のソフト・ハード両面とも良好である旨の高評価であった。また、指定管理業務に係る収支等の記録・資料等を確認したところ、Ⅲについても、適正な状況にあると考えられる。</p> <p>以上から、当該施設については、総じて、高い水準で適切かつ有効な指定管理がなされているものと評価する。</p>	<p>合計点 (80)点 / (100)点 ×100 = (80)点 平均点 (4.0)点</p>
--	---

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

- ※評価区分 A（優 良）＝協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。（5点）
B（良 好）＝協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。（3点）
C（課題含）＝協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。（1点）
D（要改善）＝協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。（0点）

※特記事項欄は評価を行った確認方法（例：立入調査、台帳確認、資料等確認）と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

【補足資料】

※1 利用状況

項目	本年度〔平成29年4月～30年3月〕 A	前年度〔平成28年4月～29年3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
開館日数	292	287	5、 101.7(%)	
施設利用者数	20,568	18,741	1,827、 109.7(%)	
施設稼働率	80.0	78.6	1.4、 101.8(%)	
事業開催数	7	4	3、 175.0(%)	自主事業の実績による

※2 事業収支

(1) 収入

項目	本年度〔平成29年4月～30年3月〕 A	前年度〔平成28年4月～29年3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
指定管理料	12,936,000	12,960,000	-24,000、 99.8(%)	
その他	61,341	66,843	-5,502、 91.8(%)	
合計	12,997,341	13,026,843		

(2) 支出

項目	本年度〔平成29年4月～30年3月〕 A	前年度〔平成28年4月～29年3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場合は増減理由を記載
人件費	7,549,902	8,099,521	-549,619、 93.2(%)	
清掃費	242,828	199,072	43,756、 122.0(%)	清掃用品購入実績による
機械警備料	194,400	421,200	-226,800、 46.2(%)	委託料実績による
消防器具保守点検料	32,400	32,400	0、 100.0(%)	
電気保守点検料	84,800	20,000	64,800、 424.0(%)	委託料実績による
屋外管理費	47,972	43,200	4,772、 111.0(%)	
修繕費	414,936	277,776	137,160、 149.4(%)	修繕実績による
光熱水費	1,175,451	1,314,485	-139,034、 89.4(%)	実績による
通信費	96,221	109,978	-13,757、 87.5(%)	
消耗品費	50,186	66,546	-16,360、 75.4(%)	消耗品購入実績による
印刷製本費	42,120	0	42,120、 0.0(%)	印刷物作成実績による
物品購入費	143,594	0	143,594、 0.0(%)	物品購入実績による
損害保険料	8,910	17,070	-8,160、 52.2(%)	28年度に2カ年分の保険料を支払ったため
賃借料	200,448	129,300	71,148、 155.0(%)	コピー機、デマンドのリース実績による
手数料	97,200	204,386	-107,186、 47.6(%)	支払手数料等の実績による
会議、研修費	9,612	9,361	251、 102.7(%)	研修参加実績による
租税公課	878,799	960,996	-82,197、 91.4(%)	
雑費	71,829	14,545	57,284、 493.8(%)	NHK受信料、その他実績による
教養講座事業費	240,000	240,000	0、 100.0(%)	
頭彰事業費	43,751	0	43,751、 0.0(%)	新規事業を行ったため
HP製作費	98,280	0	98,280、 0.0(%)	実績による
その他管理費	1,200,000	1,296,000	-96,000、 92.6(%)	
合計	12,923,639	13,455,836		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成29年4月 ～30年3月〕 A	前年度〔平成28年4月 ～29年3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
① 事業収支	73,702	-428,993	-355,291、 (%)	
② 利用料金比率	-	-	、 (%)	
③人件費比率	58.4	60.2	-1.8、 97.0(%)	
④外部委託費比率	7.9	7.4	0.5、 106.8(%)	
⑤利用者当たり管理 コスト	628.3	718.0	-89.7、 87.5(%)	
⑥利用者当たり自治 体負担コスト	628.9	691.5	-62.6、 90.9(%)	

①事業収支：(収入-支出)

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていようかどうか確認する。赤字の場合は管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：(利用料金収入/収入)

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：(人件費/支出)

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減らされすぎていないか、又は費用がかかりすぎていないかを確認する。

④外部委託比率：(外部委託費合計/支出)

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：(支出/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：(指定管理料/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

※4 団体等の経営状況（年度ごと下期に実施し、上期では行いません。）

項目	平成25年	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年	備考
①自己資本比率	59.7	60.2	60.6	59.9	82.7	H29年財団管理者変更
②流動比率	378.5	281.1	275.2	297.4	373.5	
③固定長期適合率	64.6	67.5	68.5	68.3	42.9	
④総資産経常利益率	0.8	0.6	0.6	-0.1	5.6	
評価	(以上の指標を参考に評価する。)					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載。

①自己資本比率

総資産（資産合計）に占める自己資本（純資産合計）の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経営をしているかを示す。比率が高いほど借金（負債合計）に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

$$\text{自己資本比率 (\%)} = \text{自己資本} \div \text{総資産} \times 100 \quad \text{【例】 } 800 \div 2,000 \times 100 = 40.0\%$$

【公益法人会計の場合：正味財産計÷資産計×100】

②流動比率

団体の短期的な支払い能力を示す指標。1年以内に現金化できる試算を「流動資産」、1年以内に支払いを要する負債を「流動負債」と言い、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産（すぐに準備できるお金）の方が多いほど、支払い能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

$$\text{流動比率 (\%)} = \text{流動資産} \div \text{流動負債} \times 100 \quad \text{【例】 } 1,100 \div 700 \times 100 = 157.1\%$$

③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本（純資産合計）と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、又は換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本（純資産合計）と長期で調達したお金（固定負債）でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

$$\text{固定長期適合率 (\%)} = \text{固定資産} \div (\text{固定負債} + \text{自己資本}) \times 100 \quad \text{【例】 } 900 \div (500 + 800) \times 100 = 69.2\%$$

$$\text{【公益法人会計の場合：固定資産} \div (\text{固定負債} + \text{正味財産計}) \times 100 \text{】}$$

④総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産（資産合計）に対して、どれだけ経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

$$\text{総資本経常利益率} = \text{経常利益} \div \text{総資産} \times 100 \quad \text{【例】 } 200 \div 2,000 \times 100 = 10.0\%$$

$$\text{【公益法人会計の場合：正味財産増減額} \div \text{総資本} \times 100 \text{】}$$

■貸借対照表（例）

【資産の部】	【負債の部】
流動資産	流動負債
現金及び預金 400	買掛金 400
受取手形 500	短期借入金 300
有価証券 200	流動負債合計 700
流動資産合計 1,100	固定負債
固定資産	社債 300
建物及び構築物 200	退職給付引当金 200
土地 500	固定負債合計 500
投資有価証券 200	負債合計 1,200
固定資産合計 900	【純資産の部】
	資本金 600
	利益剰余金 200
	純資産合計 800
資産合計 2,000	負債純資産合計 2,000

■損益計算書（例）

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

指定管理者に起因する苦情について特記すべき点はなく、施設職員の接遇研修などで質の向上を図っている。施設利用・設備に関する苦情・要望などについても、早期に初期対応及び報告等を適切に行ったものと認められる。

指定管理者に対し利用者協議会等で提起された改善提案や利用者からの要望等については、市と協議の上、指定管理者により実施可能なものは速やかに実施し、管理・運営に積極的に取り込んでいるものと認められる。

6 利用者アンケートの結果

施設の管理運営をきちんと行っていただいております、気持ちよく利用させてもらっている。(総評)

- ・ 施設周辺の清掃も定期的に行われ、自治会の清掃活動等にも積極的に参加されている。
- ・ 地元住民や自治会の人たちと一緒に取組んでおられ、地元にとっても施設があることで助かることが多い。
- ・ 電話連絡時や施設利用時の利用者対応は丁寧であり、親しみを持てる。
- ・ 日々の通常業務のほか催事や各種イベントへの取組みなど、頑張っておられる。
- ・ 清掃や整理整頓がしっかりしていて、ホールの展示なども整然として見やすい。
- ・ 施設への要望にも適切に対応してもらっている。
- ・ 植樹をすることで施設の景観にも配慮をされるなど、頑張っておられる。