

文起第899号 - 1
令和元年9月26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30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29年4月1日 ～ 令和2年3月31日（2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。

- ・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、その水準以上で施設の管理運営が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

- ・満足しています。
- ・用途別に部屋があり、コンパクトではあるが、様々な文化、レクリエーションに対応しており、価値が高いと感じています。
- ・近所の方が、ふらっと立寄られることも見受けられ、職員さんの人柄の表れではないかと感じます。
- ・評価記載のとおり、適切に維持管理されています。
- ・職員の方が常に清掃等を行っている様子を見ることができ快適に使用しています。
- ・駐車場の白線引き直し安全面の対策も要望後に迅速に対応されています。
- ・蛍光灯が明るくなり、車止めが設置されるなど使用しやすくなったと感じます。
- ・特に問題は見受けられません。

② 管理について

- ・設備に不具合はなく良いと思います。
- ・清掃、除草がされており良いと思います。
- ・全体的に清掃が行き届いていると思います。
- ・トイレやキッチンなどの水回りは、清潔感があり感心します。
- ・各利用者の要望を聞くことは勿論、快適に利用できるよう、職員の方から必要に応じて利用上の注意やお願いが行われていて、助かっています。
- ・特に問題はないです。
- ・HPで予約状況確認が出来るようになり、便利になりました。
(市HPからリンクも検討していただけると更に良いかと思います。)

③ 事業について

- ・色々な講座等が用意されていて良いと思います。
- ・施設周辺の除草作業にも、管理者（職員）さんも積極的に参加され、地域との交流に取り組み、良い事業案を実行されている。
- ・日々の事業については広報紙で利用者にも分かるようにして頂いています。
- ・利用者団体の活動についても全て積極的に参加頂き大変助かっています。
- ・様々なジャンルの講座が行われており面白いと思います。
- ・地域の方たちとの交流もあり、今後も継続してもらいたいです。
- ・利用者協議会との共催イベント（除草作業・ボウリング大会・ミニコンサート・クリスマス会等）が実施された。

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

- ・引き続き、当該施設の適切な管理運営に努めてください。

【第三者評価】

- ・現在、思い当たる点はない。
- ・改善すべき課題はない。
- ・同等の管理継続を望む。
- ・活気ある事業に今後も取り組んでもらいたい。
- ・保守点検結果の館内掲示があれば良いかと思います。

(別紙2)

平成30年度「米子市勤労青少年ホーム」モニタリング評価表〔令和元年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～令和2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	・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も実施しているため。
(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、可能な改善を行っている。9月から意見箱も設置し積極的に意見要望収集を行っているため。

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 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。 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	A	立入調査、記録等確認。市担当者が確認した、利用者の意見・

	利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか		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	B	立入調査、記録等確認。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。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	A	立入調査、記録等確認。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。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にある項目については、どの項目についても協定書等で求めた水準、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、市担当者が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30年4月～31年3月〕 A	前年度〔平成29年4月～30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	289	292	-3、 98.9(%)	
施設利用者数	18,247	20,568	-2,321、 88.7(%)	
施設稼働率	79.1	80.0	-0.9、 98.8(%)	
事業開催数	6	7	-1、 85.0(%)	

※2 事業収支

(1) 収入

項目	本年度〔平成30年4月～31年3月〕 A	前年度〔平成29年4月～30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	12,936,000	0、 100.0(%)	
その他	63,230	61,341	1,889、 103.1(%)	
合計	12,999,230	12,997,341		

(2) 支出

項目	本年度〔平成30年4月～31年3月〕 A	前年度〔平成29年4月～30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	7,827,045	7,549,902	277,143、 103.7(%)	
清掃費	209,072	242,828	-33,756、 86.1(%)	
機械警備料	194,400	194,400	0、 100.0(%)	
消防器具保守点検料	32,400	32,400	0、 100.0(%)	
電気保守点検料	64,800	84,800	-20,000、 76.4(%)	委託料実績による
屋外管理費	159,088	47,972	111,116、 331.6(%)	管理実績による
修繕費	281,661	414,936	-133,275、 67.9(%)	修繕実績による
光熱水費	1,067,842	1,175,451	-107,609、 90.8(%)	
通信費	92,288	96,221	-3,933、 95.9(%)	
消耗品費	62,482	50,186	12,296、 124.5(%)	消耗品購入実績による
印刷製本費	0	42,120	-42,120、 0.0(%)	印刷物作成実績による
物品購入費	240,973	143,594	97,379、 167.8(%)	物品購入実績による
損害保険料	8,910	8,910	0、 100.0(%)	
賃借料	204,768	200,448	4,320、 102.2(%)	
手数料	73,440	97,200	-23,760、 75.6(%)	支払手数料等の実績による
会議、研修費	12,894	9,612	3,282、 134.1(%)	研修参加実績による
租税公課	805,110	878,799	-73,689、 91.6(%)	
雑費	61,356	71,829	-10,473、 85.4(%)	
教養講座事業費	300,000	240,000	60,000、 125.0(%)	教養講座実績による
顕彰事業費	20,794	43,751	-22,957、 47.5(%)	事業実績による
HP製作費	47,800	98,280	-50,480、 48.6(%)	実績による
その他管理費	1,200,000	1,200,000	0、 100.0(%)	
合計	12,968,775	12,923,639		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成30年4月 ～31年3月〕 A	前年度〔平成29年4月 ～30年3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
① 事業収支	30,455	73,702	-43,247、 (%)	
② 利用料金比率	—	—	、 (%)	
③人件費比率	60.4	58.4	2.0、 103.4(%)	
④外部委託費比率	7.3	7.9	-0.6、 92.4(%)	
⑤利用者当たり管理 コスト	710.7	628.3	82.4、 113.1(%)	
⑥利用者当たり自治 体負担コスト	708.9	628.9	80.0、 112.7(%)	

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26年	平成27年	平成28年	平成29年	平成30年	備考
①自己資本比率	60.2	60.6	59.9	82.7	83.3	H29年財団定款管理費変更
②流動比率	281.1	275.2	297.4	373.5	396.2	
③固定長期適合率	67.5	68.5	68.3	42.9	40.8	
④総資産経常利益率	0.6	0.6	-0.1	5.6	6.3	
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。

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

【公益法人会計の場合：固定資産 ÷ (固定負債 + 正味財産計) × 100】

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。

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

【公益法人会計の場合：正味財産増減額 ÷ 総資本 × 100】

■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。施設の老朽化に伴った施設利用・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、必要に応じて利用者及び、近隣住民への安全確保など初期対応も素早く実施されている。

指定管理者に対し利用者及び近隣住民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)

- ・玄関向かって右側が砂利となっており、機材の搬入がし辛いので、舗装してほしい。
- ・施設利用の際は、庭の花も鑑賞して楽しませてもらっている。
- ・移動式の鏡（姿美）を購入してほしい。
- ・集会室を防音室にしてほしい。
- ・施設スタッフの笑顔が素敵です。
- ・音楽室の床面が滑りやすい箇所がある。
- ・男子トイレが和式のみなので、洋式に変更設置してほしい。