

令和7年度 指定管理者評価シート

施設の名称	中央駅前地域交流館(コスモス・パレット パレットⅠ・Ⅱ)
施設所管課	生涯学習部 生涯学習課
指定管理者の名称	千葉NT中央駅前PFI株式会社
指定期間	令和7年4月1日～令和27年3月31日(1年目)

1. 施設の設置目的と概要

設置目的	中央駅前地域交流館は、市民の交流機会の創出、自発的な学習活動等を促進し、健全で生き生きとした市民生活の形成に寄与することを目的とする。
概要	市民の交流や自主的な学習、生涯学習、文化芸術活動の機会を提供するとともに図書館資料の貸出しや、高齢者の教養向上・レクリエーションの場としての機能も担う。これらを通じて、市民の活動支援と地域の活性化を図る。

2. 施設の計画値と実績値等

年度	計画①		計画②		指定管理料	利用者アンケートによる 満足率		備考
	(貸館利用者人数)		(貸館稼働率)			(A)	(B)	
	計画値	実績値	計画値	実績値				
7	60,891人	75,530人	41%	31%	404,874,076	90%	100%	

※計画①・②については所管課で設定、計画値は協定書・仕様書・事業計画書等での数値。

※利用者アンケートによる満足率(A)は、アンケート項目の「施設の総合的な満足度」において、「やや満足」以上の評価とした者の割合。(B)は、当該アンケート項目の「普通」以上の評価とした者の割合。(※小数点以下第1位を四捨五入)

3. 各項目の評価

※評価(3点…基準よりも高い水準 2点…基準と同程度 1点…基準よりも劣る。)

評価項目	評価基準	評価		
1 業務履行状況の確認		3点	2点	1点
①事業、業務の履行状況	協定等で定める開館日が遵守されているか	-	2	-
	施設の利用状況(利用者、稼働率)は適切な水準か	-	2	-
	事業計画で定められた事業が実施されているか	-	2	-
	利用者拡大のための施策等が行われているか	-	-	-
	利用料金等の徴収等の手続きは適切に行われているか		2	-
	協定等で定める職員配置となっているか	-	2	-
	緊急時の体制は整備されているか	-	2	-
	協定等で定めた保険に加入しているか		2	-
	苦情等への対応は適切に行われているか	-	2	-
	個人情報は適切に管理されているか		2	-

②施設の維持管理状況	協定等で定める保守管理業務が適切に行われているか				2	-
	協定等で定める清掃業務が適切に行われているか				2	-
	協定等で定める保安警備業務が適切に行われているか				2	-
	協定等で定める修繕業務が適切に行われているか				2	-
③労務管理状況	労働環境チェックシートの各項目は遵守されているか				2	-
2 サービスの質に関する評価						
				3 点	2 点	1 点
①実地調査に基づく評価	職員の接客態度について			-	2	-
	施設案内やホームページの見やすさについて				-	-
	設備、備品等が適切に管理されているか				2	-
	施設は清潔に保たれているか				2	-
	協定等で定めるアンケート調査等が行われているか				2	-
②アンケート等に基づく評価	職員の接客態度について			3	-	-
	施設案内やホームページの見やすさについて			-	-	-
	予約のしやすさについて			-	-	-
	実施事業の満足度について			-	2	-
	施設は清潔に保たれているか			3	-	-
	アンケート結果を踏まえ、改善が図られているか				2	-
3 サービス提供の継続性、安定性に関する評価						
				3 点	2 点	1 点
①施設運営、事業収支の状況の確認	事業収支について応募段階の収支計画との乖離がないか			-	2	-
	事業に係る経営分析指標は適切な水準となっているか			-	2	-
②指定管理者の経営状況	監査報告書に異常な指摘事項はないか				2	-
	財務に係る経営分析指標は適切な水準となっているか			3	-	-
	適正な利益率を確保できているか			-	-	1
評価値	合計	56点	項目	27項目	2.08	

※評価値については、各項目の平均値。(最大31項目)(※小数点以下第3位を四捨五入)

4. 所管課による総合評価

※総合評価(A:極めて優秀、B:優秀、C:可、D:不可)

総合評価	総合評価理由等				
B	評価値	2.08			
	総括	貸館利用者人数は計画値を超える実施数となったが、貸館稼働率は計画値に満たなかった。利用者アンケートにおいては接客対応や施設の清潔さが高く評価され、良好な利用環境が維持されている。また、令和7年度は工事引渡し時期の偏りにより単年度では赤字となったものの、累計では黒字を確保しており、事業全体としては計画どおり適切に行われている。			
	優れている点	利用者アンケートの結果、職員の接客対応および施設の清潔さについて高い評価を得ており、利用者が安心して快適に利用できる環境が適切に維持されている。			
	課題と改善案	令和7年度に適正な利益率が確保できなかった主因は、工事引渡し時期が2期に分かれたことによる利益の期ズレによるもの。令和6年度は新築・改修工事の引渡しにより大幅な黒字となったが、令和7年度は解体工事及び市道整備工事に限られたため、当期の工事利益のみでは、プロジェクトファイナンスの資金原価やSPC運営費用を十分に吸収できず、単年度では赤字となった。一方で、累計では黒字を確保しており、事業全体としては計画どおり健全に推移している。今後は、損益の変動が収束し、安定的な収益が見込まれる予定である。			