

令和2年12月22日

フレンドシップ上戸田共同事業体
代表 伊藤 治光 様

戸田市長 菅原 文仁

令和2年度 第三者モニタリング結果について（上戸田地域交流センター）

過日、実施いたしました標題の件について、評価者から報告がありましたので、下記及び別紙1のとおり通知します。

つきましては、ヒアリング時の助言や指摘、評価結果について、今後の指定管理業務に活用していただくとともに、別紙2に今後の対応等について記入していただき、通知日から30日以内に資産経営室に提出していただきますようお願いいたします。

4段階評価

評価ランク	個 数
S：優れている	8 / 56
A：標準的である	46 / 56
B：やや劣っている	0 / 56
C：早急な改善が必要である	2 / 56

2段階評価

評価ランク	個 数
A：適	15 / 16
C：不適	1 / 16

※ 上記の評価ランクは、あくまで評価項目に対する評価であり、指定管理者の適否を評価するものではありません

評価の詳細については、別紙1をご覧ください

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

モニタリング評価シート[上戸田地域交流センター]

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(1)基本機能の発揮					
1) 設置目的および基本方針の理解	①施設長をはじめとする現場の管理者が、施設の設置目的を理解できている。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 ・ヒアリングによる確認 ・館内掲示やサイトでの公開 	S・ (A) ・B・C	毎日朝礼で施設の設置目的を確認しており、設置目的に沿った施設運営がしっかりとされている。	全施設
	②施設の職員が、自分たちが掲げている基本方針を理解できている。		(S) ・A・B・C		
2) 平等公平の確保	①施設の利用申し込みについて、特定団体に偏ることのないよう、対応ルールが整備されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・利用申し込みへの対応ルールの確認 ・現場チェック(バリアフリー状況) 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②年齢や障がいの有無等に関わらず、あらゆる市民が利用しやすいように工夫を行っている。		S・ (A) ・B・C		
3) 適正な開館時間	①開館時間が、設置条例もしくは提案した内容のとおり運用されている。	<ul style="list-style-type: none"> ・事業計画書 ・出勤簿やタイムレコーダー記録 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②閉館時間が、設置条例もしくは提案した内容のとおり運用されている。		S・ (A) ・B・C		
4) 指揮命令系統が明確な執行体制	①開館時間中は常に、運営管理全体の責任者や各業務の責任者が明確な組織体制となっている。(兼任体制、サブ責任者体制も可)	<ul style="list-style-type: none"> ・事業報告書 ・ヒアリングによる確認 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②実務を担当しない管理者階層よりも、実務に関わる者が中心となった機動的な組織である。		S・ (A) ・B・C		
5) 適正な配置職員数	①配置人数が、仕様書および事業計画書のとおり運用されている。(当日人数ではなく記録を確認)	<ul style="list-style-type: none"> ・出勤簿やタイムレコーダー記録 ・現地調査時の目視確認 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②職員の入れ替えがあまり多くはなく、1年未満の経験が浅い職員は少ない。		S・ (A) ・B・C		

【 指定管理者からのコメント】

【 特記事項 】

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(2)サービス水準					
1)適切な受付対応	①施設職員が接客マニュアルを熟知している。 (マニュアルがない場合は、全員が同じ対応ができていないかを確認のこと) ②電話での対応で施設名を明確に名乗り、ビジネスマナーにのっとった言葉使いを行っている。 ③受付での対応が親切で、初めての来館者にもわかりやすいように説明している。	・マニュアル内容の聞き取り確認 ・電話対応の覆面調査 ・受付対応の現地調査	S・A・B・C S・A・B・C S・A・B・C	毎朝身だしなみチェックを行うほか、挨拶の仕方(時間別の挨拶、利用者とすれ違った時の挨拶等)、歩き方等をマニュアルで細かく定めており、質の高い対応を行っている。	全施設
2)指定管理事業の実施回数	①年間の指定管理事業実施回数が、仕様書での要求水準に比べ同等レベルになっている。 ②事業計画書で提案した指定管理事業の実施回数と、同様レベルになっている。	・年間実施回数(仕様書と事業報告書の比較確認)	S・A・B・C S・A・B・C	仕様書で定められている回数を大幅に超える回数の講座を実施している。	全施設
3)指定管理事業のバランス	①指定管理事業の対象者や実施テーマ等に、大きく偏りがみられない。 ②事業計画書で提案した指定管理事業の内容と、同等レベルになっている。	・事業計画書 ・事業報告書 ・ヒアリングによる確認	S・A・B・C S・A・B・C		全施設
4)自主事業の実施	①年間の自主事業実施回数が、当初の提案内容と同様レベルになっている。 ②自主事業の対象者や実施テーマ等に、大きく偏りがみられない。	・事業報告書 ・ヒアリングによる確認	S・A・B・C S・A・B・C		全施設
5)工賃の推移	①作業領域の拡大や製品の開発等に努めており、作業工賃も上昇傾向にある。 ②それぞれの個性に合わせた作業指導ができるよう、工夫が行われている。	・事業報告書 ・ヒアリングによる確認 ・現場チェック	S・A・B・C S・A・B・C		福祉作業所
6)職員研修等の実施	①施設職員の資質向上に必要な職員研修を、年1回以上行っている。 ②研修参加者が特定職員に偏っておらず、全員の資質向上に資する仕組みとなっている。	・研修報告書等	S・A・B・C S・A・B・C		全施設
7)提案事項の遵守	①事業実施以外のサービス向上策等について、当初の事業計画書で提案したことが着実に実現されている。	・事業計画書 ・事業報告書 ・ヒアリングによる確認	S・A・B・C		全施設

【 指定管理者からのコメント】	【 特記事項 】 ・ラジオ体操をポイント制の導入など工夫をしながら、毎日継続して実施することで、ロコミで参加者が広がり、高齢者の介護予防・交流機会の創出となっていることは高く評価できる。
-----------------	--

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(3)利用者数向上への取り組み					
1)利用者数の推移	①施設の利用者数が、事業計画書で提案したものと同等レベルかそれ以上で推移している。	・事業報告書 ・ヒアリングによる確認	S・ (A) ・B・C	パーティーや結婚式など、様々な部屋の使用方法があることを広報誌等で発信することで、利用が増えるように、努めている。	福祉施設、学童保育室を除く
	②利用者数が前年よりも伸びるように、きめ細かい工夫がなされている。		(S) ・A・B・C		
	③利用者数が例年と同等かそれ以上に推移している。		S・ (A) ・B・C		
2)稼働率の推移	①施設の稼働率が、事業計画書で提案したものと同等レベルかそれ以上で推移している。	・事業報告書	S・ (A) ・B・C	・学生のテスト期間中は、学習室が満室になることも多いため、別室での利用を促すなど、稼働率の向上に努めている。	福祉施設、学童保育室を除く
	②稼働率が前年よりも伸びるように、または高い水準で安定するように、きめ細かい工夫がなされている。		(S) ・A・B・C		
3)きめ細かい情報発信	①パンフレットやウェブサイト等で、施設の利用方法や利用料金等について、分かりやすく情報を発信している。	・事業報告書 ・ウェブサイトや広報物の確認 ・現地確認	S・A・B・C	/	福祉施設、学童保育室
	②日々の活動内容等がわかるように、利用者(もしくは家族)に継続的に情報が提供されている。		S・A・B・C		
4)積極的な広報活動	①施設や事業について、市の広報誌以外の多彩な方法で広報を行っている。	・事業報告書 ・ヒアリングによる確認 ・ウェブサイトや広報物の確認	(S) ・A・B・C	広報誌やHPでの情報発信のほか、Twitter・Instagram・Facebook・LINEと多彩な方法で、分かりやすく情報を発信している。	福祉施設、学童保育室を除く
	②パンフレットやウェブサイト等で、施設の利用方法や利用料金等について、分かりやすく情報を発信している。		(S) ・A・B・C		

<p>【 指定管理者からのコメント】</p>	<p>【 特記事項 】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・Twitter担当、Instagram担当、Facebook担当と、それぞれ担当者が異なっており、SNSの特性に合わせて発信内容を変えている。 ・あいパルミニコミ誌「PALDISE」を月1で発行しており、施設で開催するイベント情報だけでなく、本の紹介や地域の情報も発信するなど、創意工夫を凝らしている点は素晴らしい取り組みであると思われる。また、広報研修を実施しており、字体やレイアウト等のデザインにも力を入れている。
-------------------------------	--

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(4)利用者意見の反映					
1)利用者意見の収集	①利用者アンケート等を年1回以上実施し、利用者意見の収集を行っている。	・利用者アンケート ・個別面談記録等(福祉施設)	S・ (A) ・B・C	講座毎にアンケートを実施しており、利用者の声コーナーは毎日回収している。ご意見やご要望等については、アンサーという形でロビーに貼りだしを行っている。	全施設
	②利用者が意見や要望を出しやすいよう、ご意見箱の設置やウェブサイトでの投稿ページの設置などに取り組んでいる。		S・ (A) ・B・C		
	③アンケート以外で寄せられた問い合わせや要望を、利用者からの意見として吸い上げる仕組みがある。		(S) ・A・B・C		
2)利用者満足度の高い運営利用者意見を反映させる仕組み	①利用者アンケートにおいて、回答者の60%以上が全項目で満足(とてもよい・よい)と回答している。	・実施済みアンケート ・会議議事録 ・ヒアリングによる確認	S・ (A) ・B・C	利用者アンケートは、90%以上の満足度を達成している。	福祉施設を除く
	②利用者アンケート等の調査結果を取りまとめ、課題の抽出と改善対応を行っている。		S・ (A) ・B・C		
3)苦情やトラブルへの対応	①アンケートやご意見箱等に寄せられた苦情等について、対応方法が定められている。	・事業報告書 ・ヒアリングによる確認	S・ (A) ・B・C		全施設
	②過去1年間で寄せられた苦情等に対し、適切に改善策が講じられている。		S・ (A) ・B・C		

<p>【 指定管理者からのコメント】</p>	<p>【 特記事項 】</p> <p>・利用者アンケートについては、利用者の意見をすべて聞き入れるのではなく、設置目的に沿った上で、改善及び利用者への回答を行っており、1つ1つの意見に対し、丁寧に対応している。</p>
-------------------------------	--

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(5)適正な維持管理					
1)建物・設備の管理	①仕様書や事業計画書の通りに、管理・点検が行われている。	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書と点検記録との突合 ・保守点検マニュアル ・修繕記録 ・現場チェック 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②目に見える損傷等がなく、利用者が安全に利用できる状態が保たれている。		S・ (A) ・B・C		
	③定期点検等で報告された不具合等が適切に処理されている。		S・ (A) ・B・C		
2)備品の管理	①備品台帳に記載されている備品が、全て揃っている。(3点以上を現物確認)	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書と点検記録との突合 ・備品管理台帳 ・現場チェック 	(A) ・C		全施設
	②利用者への貸出備品等が、損傷なく適切に管理されている。(3点以上を現物確認)		S・ (A) ・B・C		
3)清掃状況等の管理 (植栽管理含む)	①仕様書や事業計画書の通りに、管理・点検が行われている。	<ul style="list-style-type: none"> ・仕様書と業務記録との突合 ・清掃マニュアル(あれば) ・現場チェック 	S・ (A) ・B・C		全施設
	②目に見えるゴミ・汚れ、雑草や悪臭等がなく、美観が保たれている。		S・ (A) ・B・C		

【 指定管理者からのコメント】 	【 特記事項 】
--	---------------------------------

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(6)安全安心の確保					
1) 警備業務・施設巡回業務	①仕様書や事業計画書どおりに警備業務や施設巡回業務が行われている。	・巡回記録、警備記録 ・ヒアリングによる確認	S・ (A) ・B・C	個人情報や現金を収めるキャビネットの鍵を、施錠できない場所に保管している。鍵自体も施錠ができる場所に保管する必要がある。	全施設
	②各室の鍵について保管場所を定め、持出簿を活用するなど、適切に管理されている。		S・A・B・ (C)		
2) 緊急時への備えや事故防止策	①緊急対応マニュアル等が整備されており、職員が内容を熟知している。	・マニュアル内容の聞き取り確認 ・避難訓練等の記録 ・AEDの点検記録(あれば)	S・ (A) ・B・C		全施設
	②緊急時の連絡体制が構築されており、避難訓練等を定期的に行っている。		S・ (A) ・B・C		
	③消火器やAED、緊急放送設備など、施設に設置されている緊急対应用備品が定期的に点検・整備されている。		S・ (A) ・B・C		

<p>【 指定管理者からのコメント】</p>	<p>【 特記事項 】</p> <p>・新型コロナウイルス対策として、共用部は3時間に1回手すりなどを消毒、貸室については利用後の清掃時に消毒等実施している。ソーシャルディスタンスの確保としてベンチにバツ印を書くのではなく、ベンチギャラリーの展示や、図書館で実施している「ハッとしてGOODカード」などを間引きとしてベンチに置くなど、明るい雰囲気を出せるよう配慮されている。</p>
-------------------------------	--

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(7)個人情報の保護					
1)適切な取り扱い	①戸田市個人情報保護条例に基づいた個人情報保護マニュアル等が整備されており、職員が内容を熟知している。 ②利用者の個人情報は、鍵付きのキャビネットに保管するなど、適切な管理がなされている。	・マニュアル内容の聞き取り確認 (存在確認では不可) ・現場チェック	S・ (A) ・B・C S・A・B・ (C)	鍵付きのキャビネットに保管されているが、鍵自体が施錠されない状態で保管されている。	全施設
2)職員の育成	①個人情報の取り扱いに関するマニュアルやルールについて、年1回以上、職員研修等の理解度向上に取り組んでいる。	研修報告書等	S・ (A) ・B・C		全施設

【 指定管理者からのコメント】	【 特記事項】

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(8)適正な会計事務の執行					
1)適切な経理処理	①経費の出納帳への記載は、伝票に基づいて行われている。(3項目程度ランダムに実伝票を確認) ②現金の取り扱いが発生する場合は、複数チェック体制が構築され、遵守されている。	・伝票を現場でチェック ・出納簿を現場でチェック	(A) ・C (A) ・C		全施設
2)専用口座での管理	①指定管理に関する経費等は、別段口座で管理され、帳簿類も明確に区分されている。	・通帳(コピー可)	S・ (A) ・B・C		全施設

【 指定管理者からのコメント】	【 特記事項】

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(9)収支状況					
1)施設の収支決算状況	①赤字決算に陥っていない。	・事業報告書	(A) ・ C		全施設
	②予算と決算に大きな相違があった場合は、その相違の理由が適確である。		S ・ (A) ・ B ・ C		
2)費用削減の工夫	①利用者サービスの水準が低下しない範囲で、費用削減に取り組んでいる。	・ヒアリングで確認	S ・ (A) ・ B ・ C		福祉施設・学 童保育室を除 く
3)収入増加の工夫	①前年よりも収入が増加している。	・ヒアリングで確認	S ・ (A) ・ B ・ C		利用料金制度 の導入施設
	②利用者数の増加や稼働率の向上等に取り組み、収入増加を図っている。		S ・ (A) ・ B ・ C		
	③利用料収入以外の収入増加策に取り組み、収入の複線化を図っている。		S ・ (A) ・ B ・ C		
4)団体の収支決算状況	①経常利益率(経常利益÷売上高×100(当期経常増減額÷経常収益×100)がプラスになっており、赤字決算に陥っていない。	・ヒアリングで確認	(A) ・ C	ヤオキン商事(株)の令和元年度の自己 資本比率が23.1%である。	全施設
	②借入金に依存した資本構造ではなく、自己資本比率(自己資本(または正味財産)÷総資本×100)が30%以上となっている。		A ・ (C)		
	③流動比率(流動資産÷流動負債×100)が100%以上となっており、事業継続の安全性に不安がない。		(A) ・ C		

<p>【 指定管理者からのコメント】</p> <p>・ヤオキン商事(株)は、借入金に依存している為に、自己資本比率が低い訳ではありません。金融機関から貸出しをしたいという申し出があった場合に限り、金融機関が貸し出ししたい金額を、長期5年間の固定金利で借入れをしています。現在の超低金利の時代においては、潤沢に資金を手元に置いておくことが有利と考えており、その結果が、自己資本比率23.1%という数字になっています。</p>	<p>【 特記事項 】</p>
--	------------------------

〔評価ランク〕
 4段階評価 S…優れている A…標準的である B…やや劣っている C…早急な改善が必要である
 2段階評価 A…適 C…不適 ※該当しない項目は評価不要

評価項目	評価基準	評価方法	評価		対象施設
			評価ランク	コメント	
(10)その他					
1) 関係法規等の遵守	①業務に従事する職員は関係法規等の習得が適切に行われているか。	・研修報告書等 ・ヒアリングで確認	Ⓐ	・ C	全施設
	②関係法規等の改正や管理上の各種取扱い通知等に的確に対応して取扱われているか。		Ⓐ	・ C	
2) 一括委託の禁止	①業務の一括委託などは行われていないか。	・委託契約書等の関係書類で確認	Ⓐ	・ C	全施設
3) 文書の管理・保存	①文書の管理・保存が適切に行われているか。	・戸田市文書管理規定等に基づいた文書の管理・保存がされているか確認	Ⓐ	・ C	全施設
4) 利用許可業務	①利用料金は適正に設定されているか。	・利用料金が市と協議した設定となっているか確認 ・関係書類により確認	Ⓐ	・ C	全施設
	②利用料金の減免の手続きは適正に行われているか。		Ⓐ	・ C	
5) 環境への配慮	①環境に配慮した管理運営が行われているか。	・省エネルギーやリサイクルの推進を努めているか関係書類や現状を確認する	Ⓐ	・ C	全施設
6) 保険への加入	①賠償保険に加入しているか	・保険証書等により賠償保険の保険内容等を確認する	Ⓐ	・ C	全施設
7) 業務実施の体制及び確実性の確立	①業務の処理過程におけるチェック機能は確保されているか	・業務処理を確認できる各種規程などにより確認する	Ⓐ	・ C	全施設

【 指定管理者からのコメント】	【 特記事項 】
-----------------	----------

(別紙 2)

令和3年1月21日

(宛先)

戸田市長

フレンドシップ上戸田共同事業体

令和2年度 第三者モニタリング結果を踏まえた今後の対応等について
(上戸田地域交流センター)

過日、通知のあった令和2年度第三者モニタリング結果を踏まえた今後の対応等について、以下のとおり報告します。

今後の対応等

(9) 4) 自己資本比率について

ヤオキン商事(株)は、上戸田地域交流センターの運営などを行っている施設管理部のほか、住宅設備部、スタンド部、自動車部、不動産部の四部門の事業を行っております。

今回ご指摘いただいた自己資本比率についても、すべての部門を含めた数字となっております。

施設管理部は、店舗等の設備投資が少額で済みますので、運転資金だけを用意すればよく自己資本比率は高くなります。

一方、住宅設備部、スタンド部、自動車部は、小売業に近い業種で、経済産業省の統計調査によりますと、中小企業が16%、大企業が24%と自己資本比率が低い業種です。

不動産部は、レジデンスを中心に不動産を購入し、賃貸しすることにより収益を上げている部門です。自己資本比率4%の金融業に近い業種かと思えます。

施設管理部以外は自己資本比率の低い業種を生業としておりますので、できることであれば、施設管理部だけで自己資本比率を考えていただければ幸いです。

施設管理部は、10年以上、借入をしたことがなく、従いまして負債は限りなくゼロに近く、自己資本比率も100%に近い数字になると思えます。

ちなみに、不動産部を分社した場合、自己資本比率は32%になります。

(6) 1) ②、(7) 1) ② 鍵の保管について

個人情報や現金を収めるキャビネットの鍵を、施錠できる場所に保管いたしました。