

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	那覇港泊心頭港湾施設	対象年度	令和7年度
------	------------	------	-------

【 目 次 】

I. 履行確認

1. 維持管理業務	1
(1) 清掃、草刈り・除草、樹木剪定	
(2) 保守・点検	
(3) 小規模修繕	
2. 安全管理業務	1
(1) 保安・警備	
3. 施設利用状況	2
(1) 利用実績	
1) 利用者数等	
2) イベント等参加者実績	
(2) 施設運営状況	
1) 施設の運営期間、時間	
2) 広報	
4. 自主事業	3

II. サービスの質の評価 4

III. サービスの安定性評価（財務状況） 5

1. 事業収支	
(1) 収入	
(2) 支出	
2. 経営分析指標	

IV. 総合評価 7

1. 評価結果	
---------	--

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称		那覇港泊心頭港湾施設		対象年度		令和7年度	
指定管理者	管理者名	株式会社沖縄ダイケン		所管課	那覇港管理組合 管理課 管理班		
	(共同企業体の場合) 構成員名	-					
	指定期間	令和3年度～7年度(5年間)					

I. 履行確認

1. 維持管理業務

(1) 清掃、草刈り・除草、樹木剪定

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との整合	確認結果	
日常清掃 (地下駐車場、泊緑地、2F デッキ等)	週3回以上	整合している	仕様の通り実施されている	仕様を上回る週5回の清掃を実施されており、景観が保たれている。
日常清掃 (トイレ等)	週5回以上	整合している	仕様の通り実施されている	仕様通りの頻度での清掃に加え、清掃がない曜日でも、植栽管理員による点検と消耗品補充等は行っており衛生面の品質は保たれている。
草刈り・除草	年12回以上	整合している	仕様の通り実施されている	仕様を上回る頻度での草刈り・除草が行われており、景観が保たれている。
樹木剪定(低木)	年2回以上	整合している	仕様の通り実施されている	仕様を上回る頻度での剪定が行われており、景観が保たれている。
樹木剪定(高木)	年1回以上	整合している	仕様の通り実施されている	仕様通りの頻度での剪定が行われており、景観が保たれている。

(2) 保守・点検 ※年間計画に従い、保守・点検対象となっている各施設の保守・点検を実施

保守・点検対象	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との整合	確認結果	
駐車場ゲート	2カ月に1回メーカー 点検等	整合している	仕様の通り実施されている	仕様を上回る点検を行っており、大きなトラブルなく運用されている。
配電設備	月1回 月例点検 年1回 年次点検	整合している	仕様の通り実施されている	特になし
消防設備	年1回 機器点検 年1回 総合点検	整合している	仕様の通り実施されている	特になし
放送設備	年1回 機器点検 年1回 総合点検	整合している	仕様の通り実施されている	特になし
受電設備	月1回 月例点検 年1回 年次点検	整合している	仕様の通り実施されている	特になし

(3) 小規模修繕

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との整合	確認結果	
小規模修繕	50万未満の修繕	整合している	仕様の通り実施されている	主な修繕(10万円以上) ・緑地外灯更新工事 ・外灯ボール電源取り付け工事 ・緑地・デッキ間タイル修繕工事 ・緑地防犯カメラ増設 ・黄金ガジュマル補植 ・デッキ床下調査 ・公衆トイレ自動水洗装置設置 ・駐車場機器更新 ・看板掲示物張替工事 等

2. 安全管理業務

(1) 保安・警備

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との整合	確認結果	
施設巡視 (施設全体)	毎日	整合している	仕様の通り実施されている	仕様通り実施されており、施設の安全性の向上に努めている。

3. 施設利用状況

(1) 利用実績

1) 利用者数等

	前年度 実績	事業計画 (目標値)	今年度 実績	前年比	計画比	現状分析 ・課題
駐車場利用台数	25,231	25,500	32,432	128.5%	127.2%	施設利用は、前年度実績・目標値を大きく上回った。
評価(①利用状況)					S	

税込

	前年度 実績	事業計画 (目標値)	今年度 実績	前年比	計画比	現状分析 ・課題
利用料金収入 (泊地下駐車場)	24,081,200	24,000,000	29,873,800	124.1%	124.5%	駐車台数の回復に伴い、前年度実績・目標値を大きく上回る実績となった。
計	24,081,200	24,000,000	29,873,800	124.1%	124.5%	
評価(①利用状況)					S	

【評価基準(①利用状況)】
目標値に対する達成率
S: 110%以上
A: 100%以上、110%未満
B: 80%以上、100%未満
C: 80%未満

2) イベント等参加者実績

※主なイベントを記載

イベント名	参加者数 (人)	前年度 実績有無	実施エリア	備考
座間味村サバニ帆漕 レース表彰式・交流会 (6/22)	400	有	緑地帯・デッキ部	特になし
フリーマーケット (8/31)	-	無	デッキ部	とまりんビル入居者による開催。
サイクリングツアー (11/26, 12/12)	-	無	緑地帯	11/26 沖縄一周サイクリングツアー 12/12 沖縄一周サイクリングツアー ※集合地として利用
計	400			

(2) 施設運営状況

1) 施設の運営期間、時間

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との 整合	確認結果	
駐車場使用時間	午前0時から午後12時	整合している	仕様の通り実施されている	特になし
施設使用時間 (緑地、2Fデッキ 等)	午前9時から午後9時	整合している	仕様の通り実施されている	緑地エリアにおいて、キッチンカーの誘致を継続した。

2) 広報

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との 整合	確認結果	
HPの開設	ホームページの開設その他施設の 利用促進に関する業務の実施	整合している	仕様の通り実施されている	特になし

4. 自主事業

業務内容	業務仕様	実施状況確認		現状分析・課題
		仕様との整合	確認結果	
自動販売機	自動販売機の設置	整合している	仕様の通り実施されている	-
イベント運営	サバニ帆掛レース交流会	整合している	仕様の通り実施されている	-

I. 履行確認 取組評価及び 取組み改善案	仕様に基づいた(一部仕様を上回る)施設管理が実施されており、エリアの景観が適切に維持されている。泊心頭駐車場の利用台数は、前年度実績・目標値を大幅に上回る利用があった。近隣施設への駐車サービス券の販売も好調に推移しており、更なる施設利用者の拡大に向けた取り組みを進めていく。一方、緑地・2階デッキの利用については、キッチンカーの営業に加え、アクティビティツアーやフリーマーケット等新たな利用があった。今後も引き続き、賑わい創出に向け、取り組みを強化していく。
-----------------------------	---

Ⅱ. サービスの質の評価

評価項目	第三者（利用者等）評価			指定管理者 自己評価	現状分析・課題
	前年度評価	今年度目標	今年度評価		
施設利用者 アンケート	施設利用に対して 「満足」と回答し た割合 82.3% A評価	施設利用に対して 「満足」と回答し た割合 80% ※駐車場、緑地の 合算	「満足」と回答した 割合 88.5% A 〈施設利用に関する要望〉 ・現金以外にも支払方法を設定して ほしい。 ・バイクも利用できるようにしてほ しい。	施設利用の目的 として、駐車場 は近隣での仕 事・離島渡航で の利用・近隣へ 宿泊、緑地は仕 事の休憩や散歩 での利用が多く みられた。利用 者の属性を踏ま えながら、施設 利用のPR等利用 者の拡大に向け た取り組みにつ なげていく。	2026年1～3月に、ア ンケートを実施（駐車 場100件、緑地30 件）。実施したアン ケート回答からは、 利用者の施設利用に 関する満足度は高 く、概ね利用に満足 していると考えられ る。引き続き、施設 の利便性向上に向け て、サービスの向上 に努める。
自主事業 参加者アンケート 「参加したイベント (※2)に満足している」 と回答した人の割合 (※2)指定管理者が主催した イベント	-	-	- 〈改善要望〉 自主事業としてイベントの開催がな く、アンケート実施に至っていない。	-	
総合評価 (各評価項目の平均)	施設利用に対して 「満足」と回答し た割合 82.3% A評価	施設利用に対して 「満足」と回答し た割合 80% ※駐車場、緑地の 合算	「満足」と回答した 割合 88.5% 評価 (②満足度) A	施設の快適な利 用を維持するた め、引き続き施 設の維持管理、 環境美化等に努 める。	引き続き施設利用者 からのアンケート調 査の回収を図ると ともに、施設利用 者の満足度向上の ためのサービスの 向上に努める。

【評価基準（②満足度）】

総合評価においては各評価項目の満足度の平均
各評価項目においてはそれぞれの満足度

S：90%以上

A：80%以上、90%未満

B：70%以上、80%未満

C：70%未満

Ⅱ. サービスの質の評価 取組評価及び取り組み改善案	施設利用に関して「満足」との回答が8割を超え、おおむね施設利用についての満足度は高いと考えられる。次年度以降も、アンケート調査を実施、利用者満足度について調査を継続しながら、更なる利用者満足度の向上を図るため、利用者の利便性向上、満足度向上に努める。
-------------------------------	---

Ⅱ. サービスの安定性評価（財務状況）

1. 事業収支

(1) 収入

収入項目			前年実績	事業計画	事業実績	前年比 (%)	計画比 (%)
利用料金収入	エリア	施設名					
	泊ふ頭地下駐車場	駐車場	24,081,200	24,000,000	29,873,800	124.1%	124.5%
	泊ふ頭泊緑地	広場	265,056	120,000	124,608	47.0%	103.8%
	泊ふ頭旅客ターミナル 2Fデッキ	デッキ	0	0	10,560	-	-
	泊ふ頭地下駐車場	駐車場(その他売上)	0	0	0	-	-
	泊ふ頭泊緑地	緑地(その他売上)	0	0	0	-	-
利用料金収入 小計			24,346,256	24,120,000	30,008,968	123.3%	124.4%
自主事業収入							
	自主事業内容	自主事業内容(詳細)					
	自主イベント	Jazz Night	77,600	0	0	0.0%	-
	自主イベント	カニ帆漕レース交流会	55,000	55,000	60,500	110.0%	110.0%
	自動販売機	自動販売機	58,693	65,000	69,333	118.1%	106.7%
自主事業 小計			191,293	120,000	129,833	67.9%	108.2%
合計(A)			24,537,549	24,240,000	30,138,801	122.8%	124.3%

(2) 支出

(指定管理)支出項目		前年実績	事業計画	事業実績	前年比 (%)	計画比 (%)
項目(大)	項目(小)					
人件費	給与、特別支給給与、法定福利費、各種手当等	5,908,494	5,280,000	5,396,684	91.3%	102.2%
修繕費	駐車場エリア、緑地エリア修繕	2,296,462	3,500,000	3,872,666	168.6%	110.6%
設備管理費	清掃費、各種機器の遠方監視費用、設備保守点検費用等	3,094,000	3,366,000	3,252,000	105.1%	96.6%
保安警備費	警備費	0	0	0	-	-
備品購入費	PC、事務用品、その他被服費等	1,532,461	530,000	115,858	7.6%	21.9%
消耗品費	清掃用資機材、清掃用資機材、管球類、他資機材等	664,527	240,000	470,260	70.8%	195.9%
外構植栽管理費	植栽管理費、除草費、草木処理費、高木剪定工事費等	2,524,000	2,786,000	2,853,500	113.1%	102.4%
廃棄物処理費	ゴミ回収・廃棄処理費	379,500	434,000	598,120	157.6%	137.8%
広告宣伝費	HPページ制作費用、保守管理費、広告出稿費	44,943	800,000	44,943	100.0%	5.6%
印刷製本費	チラシ・ポスター制作費用	0	0	0	-	-
光熱水費	電気・水道代	1,248,809	1,382,000	1,279,118	102.4%	92.6%
通信運搬費	電話代、インターネット回線費、郵送代等	79,499	84,000	135,600	170.6%	161.4%
燃料費	ガソリン代(植栽管理機器用)	10,000	12,000	9,000	90.0%	75.0%
保険料	賠償保険料	29,480	30,000	29,480	100.0%	98.3%
使用料	リース代(自動精算機)、植栽管理機・花卉プランターレンタル代	510,480	570,000	570,480	111.8%	100.1%
公租公課		588	1,000	2,657	451.9%	265.7%
その他	旅費交通費、会議費、雑費等	1,337,605	1,432,000	1,477,154	110.4%	103.2%
(指定管理)支出 小 計		19,660,848	20,447,000	20,107,520	102.3%	98.3%
(自主事業)支出項目		前年実績	事業計画	事業実績	前年比 (%)	計画比 (%)
項目(大)	項目(小)					
人件費	人件費	0	0	0	-	-
イベント	出演料・音響・レンタル機材・料飲費等	1,194,522	0	0	0.0%	-
印刷製本費	ポスター・チラシ作成	0	0	0	-	-
燃料費	軽油	0	0	0	-	-
消耗品費	消耗品	0	0	0	-	-
保険料	食品営業賠償共済保険	0	0	0	-	-
その他	イベント装飾用小物	0	0	0	-	-
予備費	予備費	0	0	0	-	-
(自主事業)支出 小 計		1,194,522	0	0	0.0%	-
(納付金)支出項目		前年実績	事業計画	事業実績	前年比 (%)	計画比 (%)
項目(大)	項目(小)					
納付金		62,959	0	507,663	806.3%	-
(納付金)支出 小 計		62,959	0	507,663	806.3%	-
合計(B)		20,918,329	20,447,000	20,615,183	98.6%	100.8%

2. 経営分析指標

評価指標	前年実績	事業計画	実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
事業収支(C) (収入(A)－支出(B))	3,619,220	3,793,000	9,523,618	263.1%	251.1%	
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	14.7%	15.6%	31.6%	214.2%	201.9%	
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	99.2%	99.5%	99.6%	100.4%	100.1%	
人件費比率 (人件費／支出(B))	28.2%	25.8%	26.2%	92.7%	101.4%	

評価 (③財務状況)

A

【評価基準 (③財務状況)】

収益率 (事業収支／収入合計)

A : 0%以上

B : -5%以上、0%未満

C : -5%未満

【経営分析指標の評価の考え方】

評価指標	計算方法	評価の考え方
事業収支	収入－支出	事業収支がマイナスの場合、継続性の面で課題となるため、那覇港管理組合、指定管理者で協力して黒字化のための方策を協議する必要がある。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。
収益率	事業収支／収入	計画、過年度実績、類似施設と比較して、安定したものとなっているか、適切な範囲内となっているか確認する。 ※計画や過年度実績に対し変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※計画等に対し上昇している場合、必要な変動費が十分に充てられているか確認すること。また、計画等に対し減少している場合、当初の収支見込が適切であったか精査すること。
利用料金比率	利用料金収入／収入	指定管理者の主な収入源がどこにあり、それが安定したものであるのかを確認する。 ※過年度実績に対し増減がある場合には、利用料金そのものの増減によるものか、自主事業等その他収入の増減によるものかなど、その要因を整理すること。
人件費比率	人件費／支出	過年度実績や類似施設と比較して、適切な範囲内となっているか確認する。 ※変動がある場合には、人件費そのものの増減によるものか、その他支出項目の増減によるものか、その要因を整理すること。 ※人件費の減少がある場合には、それにより効率が低下していないかを確認する。 また、人件費の増加がある場合には、求められる管理水準に対し必要な措置が確認すること。

IV. 総合評価

1. 評価結果

評価項目	評価指標	前年度実績	事業計画 (目標値)	今年度実績	前年比		計画比	評価	取組評価及び 取組み改善案
					前年比	計画比			
成果指標	①利用状況	利用者数 駐車場利用台数	25,231	25,500	32,432	128.5%	127.2%	S (20点)	泊心頭駐車場の利用台数は、前年度実績・目標値を大幅に上回る利用があった。更なる施設利用者の拡大に向けた取り組みを進めていく。
	②満足度	満足度	「満足」と回答した割合 82.3%	施設利用に対して「満足」と回答した割合 80% ※駐車場 緑地	「満足」と回答した割合 88.5%	-	-	A (10点)	利用満足度に関するアンケート調査を継続するとともに、施設利用者の満足度向上のためのサービスの向上に努める。
財務指標	③財務状況	収益率	14.7%	15.6%	31.6%	214.2%	201.9%	A (5点)	前年度に引き続き、収支は黒字となった。引き続き駐車場サービスの向上、緑地でのイベント誘致等を含めた、利用者拡大に向けた取り組みを進める。

総合評価

A
(35点)

【評価基準】

①利用状況

目標値に対する達成率

S : 110%以上

A : 100%以上、110%未満

B : 80%以上、100%未満

C : 80%未満

②満足度

総合評価における満足度（各評価項目の平均値）

S : 90%以上

A : 80%以上、90%未満

B : 70%以上、80%未満

C : 70%未満

③財務状況

収益率（事業収支／収入合計）

A : 0%以上

B : -5%以上、0%未満

C : -5%未満

【総合評価基準】

	総合評価基準	
S	40点以上	かつ各評価項目においてC評価がないこと
A	25点以上	
B	10点以上	
C	5点以下	

【各評価項目点数】

	① 利用状況	② 満足度	③ 財務状況
S	20	20	-
A	10	10	5
B	0	0	0
C	-10	-10	-5