

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4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4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	おおよそ、仕様の通り実施されている	年間を通じ、週5回の実施に満たない清掃頻度が数回あったものの、その際には植栽管理員による点検と消耗品補充等を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ヵ月に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 ・2階デッキ木床修繕 ・駐車場入り口看板工事 ・消防設備修繕 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	仕様にある施設巡視(毎日)に加え、施設警備についても月8回実施されており、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	16,970	16,600	16,705	98.4%	100.6%	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、施設利用が伸び悩んだ
評価(①利用状況)					A	

	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)	13,627,300	14,180,000	15,673,100	115.0%	110.5%	近隣施設に対する駐車場サービス券の販売等により、実績が計画を上回った。
計	13,627,300	14,180,000	15,673,100	115.0%	110.5%	
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
とまりんベイサイドJazz Night(10月)	中止	中止	緑地帯・デッキ部	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、イベント実施について見送り
座間味村サバニ帆漕レース表彰式・交流会	中止	中止	緑地帯・デッキ部	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、イベント実施について見送り
計				

(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、令和3年度に引き続き、横断幕の設置及びHP上でキッチンカーの利用を呼び掛けた。

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	HP上で、緑地利用方法等についての呼びかけを行っており、新たな利用者の獲得に努めている。

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	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、施設利用者が減少したことにより、売上が計画を下回った。
イベント運営	とまりんベイサイドJazz Night	-	-	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、イベント実施について見送り
イベント運営	サバニ帆掛レース交流会	-	-	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、イベント実施について見送り

I. 履行確認 取組評価及び 取組み改善案	<p>新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、予定されていたイベントの開催の中止などもあり、事業計画通りとはいかない点もあったものの、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。利用者については、施設利用台数は伸び悩み、前年度並みとなった。しかしながら、近隣施設に対する駐車サービス券の販売が好調に推移し、利用料金収入は前年度実績、事業計画を上回っている。</p> <p>新型コロナウイルス感染症の2023年5月の5類移行を受け、施設利用ニーズが高まると想定されることから、近隣施設への駐車サービス券の販売を強化するなど、更なる施設利用者の拡大に向けた取組みを進めていく。</p>
-----------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

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	-	施設利用に対する クレーム件数 0件 ※トライアルでの 実施	クレーム件数 0件 ※目標を達成したた め、S評価としてい る。 〈施設利用に関する要望〉 ・施設の定期利用に関する要望あり	S	施設利用の 目的とし て、近隣で の仕事やレ ジャーでの 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。	トライアルとして 2023年2月に、アン ケートを実施、47件 の回答を得た。実施 したアンケート回答 からは、利用者から 施設に関するクレ ーム等はなく、概ね利 用に満足していると 推察される。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〉 新型コロナウイルス感染症の影響か ら、自主事業の実施がなく、アン ケートの取得無。	-		
総合評価 (各評価項目の平均)	-	施設利用に対する クレーム件数 0件 ※トライアルでの 実施	クレーム件数 0件 ※目標を達成したた め、S評価としてい る。	評価 (②満足度) S	施設の快適 な利用を維 持するため、引き続 き施設の維 持管理等に 努める。	より多くの施設利用 者からのアンケート 調査の回収を図ると ともに、施設満足度 に関する設問も設 定、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	施設利用に関するクレーム等は見られず、利用者においてはおおむね満足して いると推察される。次年度以降は、定期的なアンケート調査を実施、利用者の 満足度を図るための調査項目を設け、利用者満足度について調査を進めてい く。引き続き、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					
	泊心頭地下駐車場	駐車場	13,627,300	13,700,000	15,673,100	115.0%	114.4%
	泊心頭泊緑地	広場	79,622	480,000	187,334	235.3%	39.0%
	泊心頭旅客ターミナル 2Fデッキ	デッキ	5,280	0	0	-	-
	泊心頭地下駐車場	駐車場	200,200	0	0	-	-
利用料金収入 小計			13,912,402	14,180,000	15,860,434	114.0%	111.9%
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	0	0	0	-	-
	自主イベント	サバニ帆漕レース交流会	0	0	0	-	-
	自動販売機	自動販売機1	101,863	116,000	64,756	63.6%	55.8%
自主事業 小計			101,863	116,000	64,756	63.6%	55.8%
合計(A)			14,014,265	14,296,000	15,925,190		

(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	3,833,813	3,900,000	5,189,642	135.4%	133.1%
修繕費	駐車場エリア、緑地エリア修繕	915,973	900,000	664,548	72.6%	73.8%
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	2,235,600	2,244,000	2,295,600	-	-
保安警備費	警備費	480,000	480,000	480,000	100.0%	100.0%
備品購入費	PC、事務用品、その他被服費等	3,608	200,000	381,381	10570.4%	190.7%
消耗品費	清掃用資機材、清掃用資機材、管球類、他資機材等	280,792	308,000	434,600	154.8%	141.1%
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	1,834,000	2,284,000	2,227,400	121.5%	97.5%
廃棄物処理費	ゴミ回収・廃棄処理費	379,500	384,000	379,500	100.0%	98.8%
広告宣伝費	HPページ制作費用、保守管理費、広告出稿費	114,903	45,000	109,293	-	-
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	1,509,260	1,500,000	1,292,171	85.6%	86.1%
通信運搬費	電話代、インターネット回線費、郵送代等	84,558	84,000	82,334	97.4%	98.0%
燃料費	ガソリン代(植栽管理機器用)	16,000	16,000	16,035	100.2%	100.2%
保険料	賠償保険料	48,640	49,000	48,640	100.0%	99.3%
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	510,000	510,480	100.0%	100.1%
公租公課		12	0	6	50.0%	-
その他	旅費交通費、会議費、雑費等	1,214,685	1,224,000	1,234,213	-	100.8%
(指定管理)支出 小計		13,461,824	14,128,000	15,345,843	114.0%	108.6%
(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)					
Jazz Night	イベント対応人件費	0	0	0	-	-
	企画・アーティスト出演料	0	0	0	-	-
	音響・照明委託費	0	0	0	-	-
	会場設営機材レンタル費	0	0	0	-	-
	販売用酒類・軽食・ソフト・他	0	0	0	-	-
	ポスター・チラシ作成	0	0	0	-	-
サバニ帆漕レース	イベント対応人件費	0	0	0	-	-
	MC・アーティスト出演料	0	0	0	-	-
	音響・照明委託費	0	0	0	-	-
	会場設営機材レンタル費	0	0	0	-	-
	販売用酒類・つまみ・ソフト・他	0	0	0	-	-
その他	燃料費、食品営業賠償共済保険、消耗品、予備費等	0	0	0	-	-
(自主事業)支出 小計		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		0	0	0	-	-
(納付金)支出 小計		0	0	0	-	-
合計(B)		13,461,824	14,128,000	15,345,843	114.0%	108.6%

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))	552,441	168,000	579,347	-	344.8%	
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	3.9%	1.2%	3.6%	-	309.6%	
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	99.3%	99.2%	99.6%	100.3%	100.4%	
人件費比率 (人件費／支出(B))	28.5%	27.6%	33.8%	118.7%	122.5%	
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、自主事業等其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か確認すること。

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 取り組み改善案
					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	16,970	16,600	16,705	98.4%	100.6%	A (10点)	新型コロナウイルス感染症拡大の影響から、利用者については、施設利用者が伸び悩み、前年度並みの実績にとどまったが、事業計画は上回った。
	②満足度	満足度	-	クレーム 件数 0件	クレーム 件数 0件	-	-	S (20点)	より多くの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、施設満足度に関する設問も設定、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	4.0%	1.2%	3.6%	-	309.6%	A (5点)	前年年度に引き続き、収支は黒字となった。引き続き新型コロナウイルス感染症拡大の影響が懸念される中ではあるが、駐車場サービス券の販売強化等含めた、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 <small>かつ各評価項目においてC評価がないこと</small>
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