

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5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5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 ・精算機付属機器購入 ・多目的トイレ漏水対策 ・防犯カメラ更新・増設 ・電気室排気ファン更新 ・植栽・増植工事 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	16,705	16,700	20,296	121.5%	121.5%	施設利用はコロナ以前まで回復していないものの、前年度を上回った。
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)	15,673,100	15,876,000	18,719,700	119.4%	117.9%	観光客も含め、施設利用が回復傾向となったことから、前年度を上回る実績となった。
計	15,673,100	15,876,000	18,719,700	119.4%	117.9%	
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	450	中止	緑地帯・デッキ部	特になし
2023那覇カレエグランプリ	8,000	有	緑地帯・デッキ部	特になし
計	8,450			

(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他、イベントの誘致にも取り組んだ。

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	とまりんベイサイドJazz Night	-	-	コロナ禍で中止が続いていた影響から、実施委託先の体制が整わず、実施体制の再構築が必要となったが、調整に時間を要したことから、今年度の実施を見送った。
イベント運営	サバニ帆掛レース交流会	整合している		-

<p>I. 履行確認</p> <p>取組評価及び取組み改善案</p>	<p>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。泊ふ頭駐車場の利用台数はコロナ以前の水準までは戻っていないものの、前年度を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組みを進めていく。</p> <p>一方、緑地の利用については、予定されていた自主イベント(とまりんベイサイドJazz Night)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、外部団体によるイベント開催の相談も増えており、賑わい創出に向け、引き続き取組みを強化していく。</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 S評価	施設利用に対して 「不満」と回答し た割合 0% ※駐車場、緑地い ずれも	「不満」と回答した 割合 0% ※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、駐車場 は近隣での仕事 や離島渡航での 利用、緑地は ペットの散歩で 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。
自主事業 参加者アンケート	-	-	〈改善要望〉 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 S評価	施設利用に対して 「不満」と回答し た割合 0% ※駐車場、緑地い ずれも	「不満」と回答した 割合 0% ※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。

【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

<p>II. サービスの質の評価 取組評価及び取り組み改善案</p>	<p>施設利用に関して「不満」との回答者は見られず、おおむね満足していると考えられる。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。</p>
--	---

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	15,673,100	15,826,000	18,719,700	119.4%	118.3%
	泊心頭泊緑地	広場	187,334	50,000	365,789	195.3%	731.6%
	泊心頭旅客ターミナル 2Fデッキ	デッキ	0	0	0	-	-
	泊心頭地下駐車場	駐車場(その他売上)	0	0	0	-	-
	泊心頭泊緑地	緑地(その他売上)	0	0	8,800	-	-
利用料金収入 小計			15,860,434	15,876,000	19,094,289	120.4%	120.3%
自主事業収入			前年実績	事業計画	事業実績	前年比 (%)	計画比 (%)
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	がこ帆漕レース交流会	0	0	22,000	-	-
	自動販売機	自動販売機1	64,756	86,000	61,445	94.9%	71.4%
自主事業 小計			64,756	86,000	83,445	128.9%	97.0%
合計(A)			15,925,190	15,962,000	19,177,734		

(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	5,189,642	4,878,000	4,904,026	94.5%	100.5%
修繕費	駐車場エリア、緑地エリア修繕	664,548	1,740,000	2,738,900	412.1%	157.4%
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	2,295,600	1,884,000	2,101,400	-	-
保安警備費	警備費	480,000	0	0	0.0%	-
備品購入費	PC、事務用品、その他被服費等	381,381	48,000	335,060	87.9%	698.0%
消耗品費	清掃用資機材、清掃用資機材、管球類、他資機材等	434,600	356,000	432,508	99.5%	121.5%
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	2,227,400	2,262,000	2,249,400	101.0%	99.4%
廃棄物処理費	ゴミ回収・廃棄処理費	379,500	384,000	380,400	100.2%	99.1%
広告宣伝費	HPページ制作費用、保守管理費、広告出稿費	109,293	145,000	44,943	41.1%	31.0%
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	1,292,171	1,410,000	1,139,925	88.2%	80.8%
通信運搬費	電話代、インターネット回線費、郵送代等	82,334	84,000	81,753	99.3%	97.3%
燃料費	ガソリン代(植栽管理機器用)	16,035	22,000	14,000	87.3%	63.6%
保険料	賠償保険料	48,640	49,000	29,300	60.2%	59.8%
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	511,000	510,480	100.0%	99.9%
公租公課		6	1,000	8	133.3%	0.8%
その他	旅費交通費、会議費、雑費等	1,234,213	1,096,000	1,059,390	85.8%	96.7%
(指定管理)支出 小計		15,345,843	14,870,000	16,021,493	104.4%	107.7%
(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	0	460,000	1,365	-	0.3%
印刷製本費	ポスター・チラシ作成	0	50,000	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	30,000	0	-	0.0%
予備費	予備費	0	0	0	-	-
(自主事業)支出 小計		0	540,000	1,365	-	-
(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	37,634	-	-
(納付金)支出 小計		0	0	37,634	-	-
合計(B)		15,345,843	15,410,000	16,060,492	104.7%	104.2%

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))	579,347	552,000	3,117,242	538.1%	564.7%	
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	3.6%	3.5%	16.3%	446.8%	470.0%	
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	99.6%	99.5%	99.6%	100.0%	100.1%	
人件費比率 (人件費／支出(B))	33.8%	31.7%	30.5%	90.3%	96.5%	
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	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	16,705	16,700	20,296	121.5%	121.5%	S (20点)	利用者については、コロナ以前の水準には達していないものの、前年度から好調に推移しており、引き続き利用者の増加に取り組む。
	②満足度	満足度	クレーム 件数 0件	施設利用 に対して 「不満」と回答した割合 0%	施設利用 に対して 「不満」と回答した割合 0%	-	-	S (20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	3.6%	3.5%	16.5%	452.2%	475.7%	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券の販売強化、緑地でのイベント誘致等含めた、利用者拡大に向けた取り組みを進める。

総合評価	S (45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