

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3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.	サービスの安定性評価（財務状況）	4
1.	事業収支	
	(1) 収入	
	(2) 支出	
2.	経営分析指標	
III.	総合評価	6
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3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、衛生面等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	仕様を上回る月1回以上の点検を行っており、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 ・発電機用蓄電池更新 ・監視カメラ調整メンテナンス ・2階デッキ木床修繕 ・緑地内東屋テント張替え 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	15,147	18,000	16,970	112.0%	94.3%	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)					B	

	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)	12,767,100	18,500,000	13,627,300	106.7%	73.7%	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
計	12,767,100	18,500,000	13,627,300	106.7%	73.7%	
評価(①利用状況)					C	

【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(5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
とまりんベイサイドJazz Night(11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	新たに緑地エリアにおいて、キッチンカーの利用を呼び掛けるなどの工夫がみられる。

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つながっている。

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、施設利用者が伸び悩み、事業計画に達しなかったものの、前年度実績は上回っている。また、新たに緑地エリアにおいて、キッチンカーの誘致を進めるなど、エリアの活性化に向けた取り組みも進められている。</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	12,767,100	18,500,000	13,627,300	106.7%	73.7%
	泊心頭泊緑地	広場	52,800	60,000	79,622	150.8%	132.7%
	泊心頭旅客ターミナル 2Fデッキ	デッキ	0	10,000	5,280	-	52.8%
	泊心頭地下駐車場	駐車場	66,674	5,000	200,200	300.3%	4004.0%
利用料金収入 小計			12,886,574	18,575,000	13,912,402	108.0%	74.9%
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	100,000	0	-	0.0%
	自主イベント	サバニ帆漕レース交流会	0	1,650,000	0	-	0.0%
	自動販売機	自動販売機1	199,173	200,000	103,167	51.8%	51.6%
自主事業 小計			199,173	1,950,000	103,167	51.8%	5.3%
合計(A)			13,085,747	20,525,000	14,015,569		

(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		4,244,367	4,320,000	3,833,813	90.3%	88.7%
修繕費	駐車場エリア、緑地エリア修繕		1,059,560	1,500,000	915,973	86.4%	61.1%
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		1,745,600	2,330,000	2,235,600	-	-
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		10,212	250,000	3,608	35.3%	1.4%
消耗品費	清掃用資機材、清掃用資機材、管球類、他資機材等		180,726	400,000	280,792	155.4%	70.2%
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		2,293,400	2,394,000	1,834,000	80.0%	76.6%
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		44,943	145,000	114,903	-	-
印刷製本費	チラシ・ポスター制作費用		0	150,000	0	-	0.0%
光熱水費	電気・水道代		1,509,970	1,680,000	1,509,260	100.0%	89.8%
通信運搬費	電話代、インターネット回線費、郵送代等		84,835	100,000	84,558	99.7%	84.6%
燃料費	ガソリン代(植栽管理機器用)		12,728	30,000	16,000	125.7%	53.3%
保険料	賠償保険料		67,890	70,000	48,640	71.6%	69.5%
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	1,260,000	510,480	100.0%	40.5%
公租公課			24	1,000	12	50.0%	1.2%
その他	旅費交通費、会議費、雑費等		1,238,753	1,330,000	1,214,685	-	91.3%
(指定管理)支出 小計			13,862,988	16,824,000	13,461,824	97.1%	80.0%
(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	96,000	0	-	0.0%
	企画・アーティスト出演料		0	550,000	0	-	0.0%
	音響・照明委託費		0	300,000	0	-	0.0%
	会場設営機材レンタル費		0	50,000	0	-	0.0%
	販売用酒類・軽食・ソフト・他		0	100,000	0	-	0.0%
	ポスター・チラシ作成		0	10,000	0	-	0.0%
サバニ帆漕レース	イベント対応人件費		0	144,000	0	-	0.0%
	MC・アーティスト出演料		0	250,000	0	-	0.0%
	音響・照明委託費		0	250,000	0	-	0.0%
	会場設営機材レンタル費		0	200,000	0	-	0.0%
	販売用酒類・つまみ・ソフト・他		0	550,000	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	86,000	0	-	0.0%
(自主事業)支出 小計			0	2,586,000	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			設定なし	0	0	-	-
(納付金)支出 小計			設定なし	0	0	-	-
合計(B)			13,862,988	19,410,000	13,461,824	97.1%	69.4%

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))	-777,241	1,115,000	553,745	-	49.7%	
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	-5.9%	5.4%	4.0%	-	72.7%	
利用料金比率 (利用料金収入／収入(A))	98.5%	90.5%	99.3%	100.8%	109.7%	
人件費比率 (人件費／支出(B))	30.6%	22.3%	28.5%	93.0%	128.0%	
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、県、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か確認すること。

Ⅲ. 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		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	15,147	18,000	16,970	112.0%	94.3%	B	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、事業計画に達しなかったものの、前年度実績は上回っている。
	②満足度	満足度							※利用者アンケート調査の実施は、駐車場の施設管理という特性上、実施が困難であるため、実施をしていない
財務指標	③財務状況	収益率	-5.9%	5.4%	4.0%	-	72.7%	A	前年度より利用料収入が増加したことから、今年度収支はプラスに転じており、改善がみられる。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、利用者拡大に向けた取り組みを進める。

総合評価	C
------	---

【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