

(別紙3)

発米建企第15号

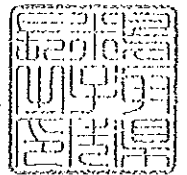
平成26年7月9日

米子駅前地下駐車場

星光ビル管理株式会社

代表取締役社長 饗庭 浩二 様

米子市長 野坂 康夫



平成25年度「米子駅前地下駐車場」指定管理者業務評価書

施設名	米子駅前地下駐車場
施設所管課	建設部 建設企画課
指定管理者名	星光ビル管理株式会社
指定期間	平成21年4月1日 ~ 平成26年3月31日(5年目)

【モニタリング終了後の総評】・事業計画書、収支予算書と実際の業務内容を比較して記入する。

・毎月の「運営状況チェック表(自己評価)」、半年毎の「モニタリング評価表」で確認した内容等を記入する。

【施設所管課】

事業計画書を遵守し、職員の接遇対応についてもおおむね良い評価を得ている。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

施設の老朽化に伴い、平成25年度から一部の駐車機械設備を停止しているが、利用者数及び駐車場収入が伸びるよう努めること。

また、利用者が安心・安全に駐車場を利用できるように、今後も細心の注意を払い、接客や施設管理に努めること。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置



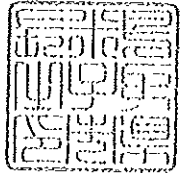
(別紙3)

発米建企第16号

平成26年7月9日

米子駅前地下駐輪場
星光ビル管理株式会社
代表取締役社長 饗庭 浩二 様

米子市長 野坂 康夫



平成25年度「米子駅前地下駐輪場」指定管理者業務評価書

施設名	米子駅前地下駐輪場
施設所管課	建設部 建設企画課
指定管理者名	星光ビル管理株式会社
指定期間	平成21年4月1日 ~ 平成26年3月31日(5年目)

【モニタリング終了後の総評】・事業計画書、収支予算書と実際の業務内容を比較して記入する。

・毎月の「運営状況チェック表(自己評価)」、半年毎の「モニタリング評価表」
で確認した内容等を記入する。

【施設所管課】

事業計画書を遵守し、職員の接遇対応についてもおおむね良い評価を得ている。
定期駐輪を利用する学生やJR利用客が年々減少しているが、米子駅前地下駐輪場の総利用
収入が昨年度を上回った。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

利用者が安心して安全に駐輪場を利用できるように、今後も細心の注意を払い、接客や施
設管理につとめること。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置



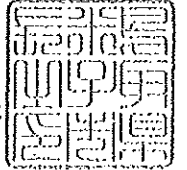
(別紙3)

発米建企第17号

平成26年7月9日

米子市万能町駐車場
星光ビル管理株式会社
代表取締役社長 饗庭 浩二 様

米子市長 野坂 康夫



平成25年度「米子市万能町駐車場」指定管理者業務評価書

施設名	米子市万能町駐車場
施設所管課	建設部 建設企画課
指定管理者名	星光ビル管理株式会社
指定期間	平成21年4月1日 ~ 平成26年3月31日(5年目)

【モニタリング終了後の総評】・事業計画書、収支予算書と実際の業務内容を比較して記入する。
・毎月の「運営状況チェック表(自己評価)」、半年毎の「モニタリング評価表」で確認した内容等を記入する。

【施設所管課】

事業計画書を遵守し、職員の接遇対応についてもおおむね良い評価を得ている。
提携しているホテルからの定期駐車契約により総利用台数及び駐車場収入ともに昨年度を上回った。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】

利用者が安心・安全に駐車場を利用できるように、今後も細心の注意を払い、接客や施設管理につとめること。

【第三者評価】

第三者による評価機関未設置

平成25年度下期「米子駅前地下駐車場」モニタリング評価表 (平成26年3月)

施設名	米子駅前地下駐車場	
施設所管課	建設部 建設企画課	
指定管理者名	団体名	星光ビル管理株式会社
	所在地	大阪府大阪市中央区伏見町4丁目4番1号
指定期間	平成21年4月1日～平成26年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	商業核施設や駅前広場等の都市基盤整備を進めるにあたり、都市機能の高まりに伴い発生する駐車場不足を解消するとともに、商業の活性化や安全かつ円滑な道路交通を確保するため、道路局の補助制度(特定交通安全施設等整備事業)により設置した。	
主な実施事業	施設の運営、設備及び器具の維持管理、施設の利用許可など	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
I 履行の確認 (60点)			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1) 管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	B	資料等確認 安全管理、品質向上、マナー向上の意識付けを、特に毎月第3月曜日から1週間を重点期間として取り組んだ
(2) 職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	資料等確認 9/2～2日間接遇マナー及び個人情報保護研修 受講者25人
(3) 利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	B	資料等確認 指定管理者ホームページにて広報
2 利用者に関する業務			
(1) 利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	資料等確認 総利用台数が昨年度と比較して7,119台減少した。
(2) 利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	資料等確認 7～8月に観光客向けにアンケートを実施
3 保守点検並びに清掃等の業務			
(1) 保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 エスカレータ、エレベータ、発券機、給排気機械、消防設備の点検を実施
(2) 清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 毎日、トイレ等の清掃実施 毎月末に定期清掃・洗浄実施

(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	事件なく適切に処理されている
(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 管球取替を実施
4 自主事業の実施に関する業務	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか	A	観光案内パンフレットの配布を実施（自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている）
5 情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	B	資料等確認 9/2～2 日間接客マナー及び個人情報保護研修 受講者 25 人
6 管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	B	今後のあり方について提案はないが、施設の現状を的確に認識し、米子市に報告いただいている
II サービスの質の評価（25点）			
1 利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	B	資料等確認 7～8 月に観光客向けアンケートを実施し、満足度について高評価を得た
2 維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	B	資料等確認 専任清掃員による日常清掃（毎日）、定期清掃により、施設の美観向上を図った
3 運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか。 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	C	資料等確認 11～12 月にかけて立て続けに苦情があった
4 自主事業	実施された事業内容は、施設の設置目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか	A	観光案内パンフレットの配布を実施（自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている）
5 施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	B	米子駅前周辺の駐車場不足の解消に寄与している
III サービスの安定性の評価（15点）			
1 事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	B	おおむね昨年度と同様な事業収支である
2 経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	費用に偏りもなく妥当である
3 団体等の経営状況（年度ごと）	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	B	資料等確認 妥当である

【総評（所管課評価）】 駐車機械設備の老朽化により一部の駐車機械設備を停止し、定期駐車契約台数を減少して対応した。	合計点 62点/100点 平均点 (3.1) 点
---	---

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

※評価区分 A (優良) = 協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。(5点)

B (良好) = 協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。(3点)

C (課題含) = 協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。(1点)

D (要改善) = 協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。(0点)

※特記事項欄は評価を行った確認方法(例: 立入調査、台帳確認、資料等確認)と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

【補足資料】

※1 利用状況

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
開館日数	365	365	0、100 (%)	
施設利用者数	120,167	127,286	▲7,119、94.4 (%)	
施設稼働率			、 (%)	
事業開催数			、 (%)	

※2 事業収支

(1) 収入

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
指定管理料	37,397,000	37,397,000	0、100.0 (%)	
			、 (%)	
			、 (%)	
			、 (%)	
			、 (%)	
			、 (%)	
合計	37,397,000	37,397,000		

(2) 支出

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
人件費	21,870,000	21,870,000	0、100 (%)	
委託費	5,858,000	5,858,000	0、100 (%)	
運営費	9,669,000	9,669,000	0、100 (%)	
ペナルティ料	0	341,000	▲341,000、 (%)	施設の老朽化のためイン

				センティブ契約を削除したため
			、 (%)	
			、 (%)	
			、 (%)	
合 計	37,397,000	37,725,000		

※3 経営状況分析指標

項 目	本年度（平成25年度4～3月） A	前年度（平成24年度4～3月） B	対比 A-B、A/B	備 考
①事業収支	0	▲341,000	341,000、 (%)	施設の老朽化のためインセンティブ契約を削除したため
②利用料金比率	0	0	0、0 (%)	
③人件費比率	0.585	0.580	0.005、100.9 (%)	
④外部委託費比率	0.157	0.155	0.002、101.3 (%)	
⑤利用者当たり管理コスト	311.2	296.5	14.7、105.0 (%)	
⑥利用者当たり自治体負担コスト	311.2	293.8	17.4、105.9 (%)	

①事業収支：(収入-支出)

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていかどうかを確認する。赤字の場合は管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：(利用料金収入/収入)

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：(人件費/支出)

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減らされすぎていないか、逆に費用がかかりすぎていないかを確認する。

④外部委託比率：(外部委託費合計/支出)

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：(支出/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：(指定管理料/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

※4 団体等の経営状況 (年度毎に実施)

項 目	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	備 考
①自己資本比率	70.5	70.5	70.8	72.1	72.1	
②流動比率	280.2	276.3	259.4	249.9	245.1	
③固定長期適合率	58.7	59.0	61.6	66.0	66.9	
④総資産経常利益率	5.9	5.9	5.0	4.1	3.1	
評 価	(以上の指標を参考に評価する。)					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載。

①自己資本比率

総資産（資産合計）に占める自己資本（純資産合計）の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経営をしているかを示す。比率が高いほど借金（負債合計）に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

$$\text{自己資本比率 (\%)} = \text{自己資本} \div \text{総資本} \times 100 \quad \text{【例】 } 800 \div 2,000 \times 100 = 40.0\%$$

②流動比率

団体の短期的な支払い能力を示す指標。1年以内に現金化できる試算を「流動資産」、1年以内に支払いを要する負債を「流動負債」と言い、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産（すぐに準備できるお金）の方が多ければ、支払い能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

$$\text{流動比率 (\%)} = \text{流動資産} \div \text{流動負債} \times 100 \quad \text{【例】 } 1,100 \div 700 \times 100 = 157.1\%$$

③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本（純資産合計）と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、または換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本（純資産合計）と長期で調達したお金（固定負債）でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

$$\text{固定長期適合率 (\%)} = \text{固定資産} \div (\text{固定負債} + \text{自己資本}) \times 100 \quad \text{【例】 } 900 \div (500 + 800) \times 100 = 69.2\%$$

④総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産（資産合計）に対して、どれだけの経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

$$\text{総資本経常利益率} = \text{経常利益} \div \text{総資本} \quad \text{【例】 } 200 \div 2,000 \times 100 = 10.0\%$$

■貸借対照表（例）

【資産の部】	【負債の部】
流動資産	流動負債
現金及び預金 400	買掛金 400
受取手形 500	短期借入金 300
有価証券 200	流動負債合計 700
流動資産合計 1,100	固定負債
固定資産	社債 300
建物及び構築物 200	退職給付引当金 200
土地 500	固定負債合計 500
投資有価証券 200	負債合計 1,200
固定資産合計 900	【純資産の部】
	資本金 600
	利益剰余金 200
	純資産合計 800
資産合計 2,000	負債純資産合計 2,000

■損益計算書（例）

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

H25. 11. 26	地下駐車場職員の接遇対応についての意見・・・適切な対応を行うよう管理責任者に口頭指導を実施
H25. 11. 28	地下駐車場職員の電話対応についての意見・・・親身な対応を心掛けるよう管理責任者に口頭指導を実施
H25. 12. 9	地下駐車場の営業時間外の対応についての意見・・・利用者の利便を図るため弾力的に運用するよう管理責任者に口頭指導を実施

6 利用者アンケートの結果

一時駐車利用客対象の顧客満足度に関するアンケートは上半期の7～8月に実施。 駐車場という特性上、多くのアンケート結果をとることができなかったが、米子駅前地下駐車場を利用する観光客の目的を把握することができた。また、顧客満足度も高評価を得ることができた。

平成25年度下期「米子駅前地下駐輪場」モニタリング評価表〔平成26年3月〕

施設名	米子駅前地下駐輪場	
施設所管課	建設 部 建設企画 課	
指定管理者名	団体名	星光ビル管理株式会社
	所在地	大阪府大阪市中央区伏見町4丁目4番1号
指定期間	平成21年4月 1日 ~ 平成26年3月31日	
選定方法	公 募 ・ 非公募	
施設の設置目的	米子駅前広場を整備するにあたり、土地利用の効率性と駅前広場の景観に考慮し、地下駐車場とあわせて駐輪場を整備することとなった。	
主な実施事業	施設の運営、設備及び器具の維持管理、施設の利用許可など	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
I 履行の確認 (60点)			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1) 管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	B	資料等確認 安全管理、品質向上、マナー向上の意識付けを、特に毎月第3月曜日から1週間を重点期間として取り組んだ
(2) 職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	資料等確認 9/2~2 日間接遇マナー及び個人情報保護研修 受講者 25 人
(3) 利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	B	資料等確認 指定管理者ホームページにて広報
2 利用者に関する業務			
(1) 利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	利用者数が昨年度より 963 名減少したが、収入は 48,650 円増加
(2) 利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	資料等確認 7~8 月にアンケートを実施
3 保守点検並びに清掃等の業務			
(1) 保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 エスカレータ、機械設備、消防設備、フィルター設備の点検を実施
(2) 清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 毎日、トイレ、エスカレータ等の清掃実施 毎月末に定期清掃・洗浄実施
(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	事件なく適切に処理されている

(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 管球取替を実施
4 自主事業の実施に関する業務	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか	A	資料等確認 タイヤバンク時、修理依頼代行 (自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている)
5 情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	B	資料等確認 9/2～2 日間接遇マナー及び個人情報保護研修 受講者 25 人
6 管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	B	今後のあり方について提案はないが、施設の現状を的確に認識し、米子市に報告いただいている
II サービスの質の評価 (25点)			
1 利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	B	資料等確認 7～8月にアンケートを実施し、満足度について高評価を得た
2 維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	B	資料等確認 専任清掃員による日常清掃(毎日)、定期清掃により、施設の美観向上を図った
3 運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか。 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	C	資料等確認 駐輪場職員の接客対応について苦情があった
4 自主事業	実施された事業内容は、施設の設定目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか	A	資料等確認 タイヤバンク時、修理依頼代行 (自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている)
5 施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	B	放置自転車防止及び駅前地区の景観向上に寄与している
III サービスの安定性の評価 (15点)			
1 事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	B	おおむね昨年度と同様な事業収支である
2 経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	費用に偏りもなく妥当である
3 団体等の経営状況(年度ごと)	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	B	資料等確認 妥当である

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>昨年度と比較して、一時駐輪の利用台数は963台減少しているが、収入は48,650円の増加となっている。（H24：8,339,060円、H25：8,387,710円）</p> <p>昨今の少子化やモータライゼーションにより主な利用者の学生やJR利用客が減少したことによる。しかし、駅前における放置自転車撤去台数は年々減っており、米子駅前地区の美観の維持と安全で快適な都市機能の確保について充分機能しているといえる。</p>	<p>合計点 62点/100点</p> <p>平均点 (3.1) 点</p>
--	--

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

※評価区分 A（優良）＝協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。（5点）

B（良好）＝協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。（3点）

C（課題含）＝協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。（1点）

D（要改善）＝協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。（0点）

※特記事項欄は評価を行った確認方法（例：立入調査、台帳確認、資料等確認）と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

【補足資料】

※1 利用状況

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
開館日数	365	365	0、100.0 (%)	
施設利用者数 (一時駐輪のみ)	14,146	15,109	▲963、93.6 (%)	
施設稼働率			、 (%)	
事業開催数			、 (%)	

※2 事業収支

(1) 収入

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
指定管理料	13,641,000	13,641,000	0、100 (%)	
飲料水自動販売 機収入	50,000		50,000、 (%)	駐輪場利用者の利便性向 上のため自動販売機を設 置
合 計	13,691,000	13,641,000		

(2) 支出

項目	本年度〔平成25年度 4～3月〕 A	前年度〔平成24年度4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
人件費	8,384,000	8,384,000	0、100 (%)	
委託料	3,067,000	3,067,000	0、100 (%)	
運営費	2,190,000	2,190,000	0、100 (%)	
飲料水自動販売 機支出	50,000		50,000、 (%)	駐輪場利用者の利便性向 上のため自動販売機を設 置
合 計	13,691,000	13,641,000		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成24年度4～3月〕 A	前年度〔平成23年度4～3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
①事業収支	0	0	0、0 (%)	
②利用料金比率			、 (%)	
③人件費比率	0.612	0.615	▲0.003、99.5 (%)	
④外部委託費比率	0.220	0.225	▲0.005、97.8 (%)	
⑤利用者当たり管理コスト	967.8	902.8	65.0、107.2 (%)	
⑥利用者当たり自治体負担コスト	967.8	902.8	65.0、107.2 (%)	

①事業収支：(収入-支出)

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていのかどうかを確認する。赤字の場合は管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：(利用料金収入/収入)

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：(人件費/支出)

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減らされすぎていないか、逆に費用がかかりすぎていないかを確認する。

④外部委託比率：(外部委託費合計/支出)

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：(支出/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：(指定管理料/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

※4 団体等の経営状況 (年度毎に実施)

項目	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	備考
①自己資本比率	70.5	70.5	70.8	72.1	72.1	
②流動比率	280.2	276.3	259.4	249.9	245.1	
③固定長期適合率	58.7	59.0	61.6	66.0	66.9	
④総資産経常利益率	5.9	5.9	5.0	4.1	3.1	
評価	(以上の指標を参考に評価する。)					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載。

①自己資本比率

総資産(資産合計)に占める自己資本(純資産合計)の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経営をしているかを示す。比率が高いほど借金(負債合計)に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

$$\text{自己資本比率}(\%) = \text{自己資本} \div \text{総資本} \times 100 \quad \text{【例】} 800 \div 2,000 \times 100 = 40.0\%$$

②流動比率

団体の短期的な支払い能力を示す指標。1年以内に現金化できる試算を「流動資産」、1年以内に支払いを要する負債を「流動負債」と言い、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産(すぐに準備できる

お金)の方が多く、支払い能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

$$\text{流動比率 (\%)} = \text{流動資産} \div \text{流動負債} \times 100 \quad \text{【例】 } 1,100 \div 700 \times 100 = 157.1\%$$

③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本(純資産合計)と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、または換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本(純資産合計)と長期で調達したお金(固定負債)でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

$$\text{固定長期適合率 (\%)} = \text{固定資産} \div (\text{固定負債} + \text{自己資本}) \times 100 \quad \text{【例】 } 900 \div (500 + 800) \times 100 = 69.2\%$$

④総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産(資産合計)に対して、どれだけ経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

$$\text{総資本経常利益率} = \text{経常利益} \div \text{総資本} \quad \text{【例】 } 200 \div 2,000 \times 100 = 10.0\%$$

■貸借対照表(例)

【資産の部】		【負債の部】	
流動資産		流動負債	
現金及び預金	400	買掛金	400
受取手形	500	短期借入金	300
有価証券	200	流動負債合計	700
流動資産合計	1,100	固定負債	
固定資産		社債	300
建物及び構築物	200	退職給付引当金	200
土地	500	固定負債合計	500
投資有価証券	200	負債合計 1,200	
固定資産合計	900	【純資産の部】	
資産合計 2,000		資本金	600
		利益剰余金	200
		純資産合計	800
		負債純資産合計	2,000

■損益計算書(例)

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

H25.10.29 地下駐輪場の盗難対策と職員の対応についての意見・・・盗難対策のほり紙等を一新。職員の対応について管理責任者に口頭指導を実施。

6 利用者アンケートの結果

定期駐輪利用者に7~8月にアンケートを実施。
利用料金や駐輪のしにくさを不満に思っている意見があったが、雨風がしのげ、また職員の接客についても高評価を得た。

平成25年度下期「米子市万能町駐車場」モニタリング評価表〔平成26年 3月〕

施設名	米子市万能町駐車場	
施設所管課	建設部 建設企画課	
指定管理者名	団体名	星光ビル管理株式会社
	所在地	大阪府大阪市中央区伏見町4丁目4番1号
指定期間	平成21年4月1日～平成26年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	昭和63年に鳥取県から移管された駐車場	
主な実施事業	施設の運営、設備及び器具の維持管理、施設の利用許可など	

評価項目	評価基準	評価	特記事項
I 履行の確認 (60点)			
1 施設全般の管理運営に関する業務			
(1) 管理体制	施設の管理体制が明確になっており、基準に基づいた適切な人員配置がされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	B	資料等確認 安全管理、品質向上、マナー向上の意識付けを、特に毎月第3月曜日から1週間を重点期間として取り組んだ
(2) 職員研修	職員の業務に必要な資質・能力の向上を図るための研修・教育が適切に行われたか	B	資料等確認 9/2～2日間接客マナー及び個人情報保護研修 受講者25人
(3) 利用促進業務	利用者拡大のための利用促進業務が適切に行われたか	B	資料等確認 指定管理者ホームページにて広報
2 利用者に関する業務			
(1) 利用状況	利用者数・稼働率等は適切な水準であるか ※1	B	昨年度と比較して総利用台数が790台増となった
(2) 利用者の要望把握等	利用者の要望の把握及びその実現策は適切に行われているか	B	資料等確認 7～8月にアンケートを実施
3 保守点検並びに清掃等の業務			
(1) 保守点検業務	基準に基づき、保守点検が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 パーキングシステム保守の点検を実施
(2) 清掃・維持業務	基準に基づき、清掃業務・維持管理が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 専任清掃員による清掃実施(毎日) 毎月末に定期清掃・洗浄実施
(3) 保安・警備業務	基準に基づき、保安・警備業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	事件なく適切に処理されている
(4) 修繕業務	基準に基づき、修繕業務が適切に行われたか 第三者に行わせる業務は必要最小限の範囲か	B	資料等確認 管球取替を実施
4 自主事業の実施	事業計画書に沿った自主事業が適切に行われたか	A	資料等確認

	に関する業務			紛失時の駐車券持参、がいな祭時の万能町への常駐要員配置 (自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている)
5	情報公開・個人情報に係る措置	情報公開・個人情報保護に係る措置は適切に行われたか	B	資料等確認 9/2~2 日間接遇マナー及び個人情報保護研修 受講者 25 人
6	管理目標	施設の現状を正しく認識し、今後の在り方についての提案は具体化されているか	B	今後のあり方について提案はないが、施設の現状を的確に認識し、米子市に報告いただいている
II サービスの質の評価 (25点)				
1	利用者満足度	利用者へのサービスの質を維持・向上させるための提案は具体化されているか 利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか	B	資料等確認 7~8月にアンケートを実施し、満足度について高評価を得た
2	維持管理業務	日常清掃業務や衛生管理、備品などの設備の維持管理は適正に行われ、良好な状態で施設の利用が行われているか	B	資料等確認 専任清掃員による日常清掃(毎日)、定期清掃により、施設の美観向上を図った
3	運営業務	事業運営について、サービス水準の向上のための創意工夫が見られるか。 利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか	B	資料等確認 適切に接客している
4	自主事業	実施された事業内容は、施設の設置目的に沿い、サービス水準の向上に寄与する質の高いものであるか	A	資料等確認 紛失時の駐車券持参、がいな祭時の万能町への常駐要員配置 (自主事業の取り決めはないが、指定管理者が独自に行っている)
5	施設の効用	施設の効用を最大限に発揮し、設置目的の達成に資することができる管理運営内容であったか	B	当施設周辺の通勤・通学者の利便性の向上に役立っている
III サービスの安定性の評価 (15点)				
1	事業収支	指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2	B	おおむね昨年度と同様な事業収支である。
2	経営状況	指定管理業務の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※3	B	費用に偏りもなく妥当である
3	団体等の経営状況(年度ごと)	団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4	B	資料等確認 妥当である

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>平成24年9月から米子駅前地下駐車場のホテル定期契約の30台をより契約ホテルに近く利便性のよい万能町駐車場に移動したため、昨年度と比較して総利用収入が371,730円の増となった。</p>	<p>合計点 64点/100点</p> <p>平均点 (3.2) 点</p>
--	--

※施設の性格や設置目的により、評価項目は追加、変更できる。

※評価区分 A（優良）＝協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた管理内容である。（5点）

B（良好）＝協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った管理内容である。（3点）

C（課題含）＝協定書等の基準を遵守しているが、管理内容の一部に課題がある。（1点）

D（要改善）＝協定書等の基準を遵守しておらず、改善の必要な管理内容である。（0点）

※特記事項欄は評価を行った確認方法（例：立入調査、台帳確認、資料等確認）と当該評価を行った理由を記載する。

※総評欄は、事業計画書等との整合性を検証し、評価、業務の改善方策等を記入する。

【補足資料】

※1 利用状況

項目	本年度（平成25年度 4～3月） A	前年度（平成24年度4 ～3月） B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
開館日数	365	365	0、100.0 (%)	
施設利用者数	48,439	47,649	790、101.7 (%)	
施設稼働率			、 (%)	
事業開催数			、 (%)	

※2 事業収支

(1) 収入

項目	本年度（平成25年度 4～3月） A	前年度（平成24年度4 ～3月） B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
指定管理料	2,541,000	2,541,000	0、100 (%)	
合計	2,541,000	2,541,000		

(2) 支出

項目	本年度（平成25年度 4～3月） A	前年度（平成24年度4 ～3月） B	対比 A-B、A/B	対比が±20%を超える場 合は増減理由を記載
人件費	1,809,000	1,809,000	0、100 (%)	
委託料	431,000	431,000	0、100 (%)	
運営費	301,000	301,000	0、100 (%)	
合計	2,541,000	2,541,000		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度（平成25年度4 ～3月） A	前年度（平成24年度4 ～3月） B	対比 A-B、A/B	備考
①事業収支	0	0	0、0 (%)	
②利用料金比率			、 (%)	
③人件費比率	0.712	0.712	0、100 (%)	

④外部委託費比率	0.170	0.170	0、100%)	
⑤利用者当たり管理コスト	52.5	53.3	▲0.8、98.5(%)	
⑥利用者当たり自治体負担コスト	52.5	53.3	▲0.8、98.5(%)	

①事業収支：(収入－支出)

事業全体が黒字で施設の管理運営ができていようかどうか確認する。赤字の場合は管理継続性の面での課題を解決し、黒字化のための方策を検討する。

②利用料金比率：(利用料金収入/収入)

収入に占める利用料金の割合。指定管理者の収入源がどこにあり、それが安定したものであるかを確認する。

③人件費比率：(人件費/支出)

支出に占める人件費の割合。支出の中で人件費が減らされすぎていないか、逆に費用がかかりすぎていないかを確認する。

④外部委託比率：(外部委託費合計/支出)

支出に占める外部委託費の割合。外部委託に過度にシフトしていないかを確認する。

⑤利用者当たり管理コスト：(支出/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

⑥利用者当たり自治体負担コスト：(指定管理料/延べ利用者数)

利用者1人当たりにかかる自治体の費用。前年度や事業計画との比較、類似施設との比較により施設の効率性を確認する。

※4 団体等の経営状況(年度毎に実施)

項目	平成21年	平成22年	平成23年	平成24年	平成25年	備考
①自己資本比率	70.5	70.5	70.8	72.1	72.1	
②流動比率	280.2	276.3	259.4	249.9	245.1	
③固定長期適合率	58.7	59.0	61.6	66.0	66.9	
④総資産経常利益率	5.9	5.9	5.0	4.1	3.1	
評価	(以上の指標を参考に評価する。)					

※貸借対照表と損益計算書を基に計算。太枠内に今年度の数値を記載し、左側に過去4年分を記載。

①自己資本比率

総資産(資産合計)に占める自己資本(純資産合計)の割合を示した指標。どれだけ借金に頼らず経営をしているかを示す。比率が高いほど借金(負債合計)に頼る割合が低く、経営が安定していることを示す。一般的には、70%以上なら理想企業、40%以上なら倒産しにくいとされている。

$$\text{自己資本比率}(\%) = \text{自己資本} \div \text{総資本} \times 100 \quad \text{【例】} 800 \div 2,000 \times 100 = 40.0\%$$

②流動比率

団体の短期的な支払い能力を示す指標。1年以内に現金化できる試算を「流動資産」、1年以内に支払いを要する負債を「流動負債」と言い、「すぐに準備できるお金」と「すぐに返さないといけないお金」のバランスを比較する。流動資産(すぐに準備できるお金)の方が多いほど、支払い能力が高いことを示す。100%以上であれば問題ない。100%未満であれば資金繰りが苦しいとされる。

$$\text{流動比率}(\%) = \text{流動資産} \div \text{流動負債} \times 100 \quad \text{【例】} 1,100 \div 700 \times 100 = 157.1\%$$

③固定長期適合率

固定資産をどの程度、自己資本(純資産合計)と固定負債で賄っているかを示す指標。土地や建物など、この先1年以上換金できない、または換金しない固定資産を返済義務のない自前の資金である自己資本(純資産合計)と長期で調達したお金(固定負債)でどれだけ賄えるかを見る。100%未満であれば問題ないが、100%以上の場合は固定資産の維持調達について流動負債にも

依存していることを示すことから、資金繰りが苦しいと考えられるとされる。

固定長期適合率(%) = 固定資産 ÷ (固定負債 + 自己資本) × 100 【例】 900 ÷ (500 + 800) × 100 = 69.2%

④ 総資本経常利益率

団体の総合的な収益力を示す指標。団体の総資産（資産合計）に対して、どれだけの経常利益を稼ぎ出しているかを示す。比率が高いほど資本を効率的に運用し、収益を上げている。

総資本経常利益率 = 経常利益 ÷ 総資本 【例】 200 ÷ 2,000 × 100 = 10.0%

■ 貸借対照表 (例)

【資産の部】	【負債の部】
流動資産	流動負債
現金及び預金 400	買掛金 400
受取手形 500	短期借入金 300
有価証券 200	流動負債合計 700
流動資産合計 1,100	固定負債
固定資産	社債 300
建物及び構築物 200	退職給付引当金 200
土地 500	固定負債合計 500
投資有価証券 200	負債合計 1,200
固定資産合計 900	【純資産の部】
	資本金 600
	利益剰余金 200
	純資産合計 800
資産合計 2,000	負債純資産合計 2,000

■ 損益計算書 (例)

売上高	3,000
売上原価	1,200
売上総利益	1,800
販売費及び一般管理費	1,200
広告	700
人件費	500
営業利益	600
営業外収益	200
受取利息	200
その他	0
営業外費用	600
支払利息	200
社債利息	0
経常利益	200
特別利益	100
外国為替	100
特別損失	50
固定資産売却損	50
税引前当期純利益	250
法人税・住民税等	50
当期純利益	200

5 利用者からの苦情の内容とそれに対する市・指定管理者の対応や市から指定管理者への指導状況

下半期における苦情はなし。

6 利用者アンケートの結果

7～8月にアンケートを実施。野良猫、屋根のサビ、白線、水たまりについて不満があった。