

(別紙3)

建企起第号3826-1

令和元年9月13日

米子市万能町駐車場指定管理者
日駐研・大幸電設共同事業体
代表者 一般社団法人日本駐車場工学研究会
代表理事 一瀬 哲雄 様

米子市長 伊木 隆 司

平成30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	都市整備部 建設企画課
指定管理者名	日駐研・大幸電設共同事業体
指定期間	平成29年4月1日 ~ 平成34年3月31日(2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)」、半年ごとの「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】
事業計画及び収支予算に沿って、適正に管理された。

【第三者評価】
—

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】
継続して安定的に施設管理ができるよう、引き続き経営の安定化に努めていただきたい。

【第三者評価】
—

(別紙3)

建企起第号3826-1

令和元年9月13日

米子駅前地下駐車場指定管理者
日駐研・大幸電設共同事業体
代表者 一般社団法人日本駐車場工学会
代表理事 一瀬 哲雄 様

米子市長 伊木 隆 司

平成30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	都市整備部 建設企画課
指定管理者名	日駐研・大幸電設共同事業体
指定期間	平成29年4月1日 ~ 平成34年3月31日(2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)」、半年ごとの「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】
事業計画及び収支予算に沿って、おおむね適正に管理された。
・機械式駐車設備の老朽化により駐車区画の一部使用停止や11月から改修工事を開始するなど施設の管理・運営が難しい状況の中で、円滑に管理・運営をされた。
・人員が不足する時期があった。
・利用者から係員の接客に関して苦情が複数回寄せられた。

【第三者評価】

—

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】
継続的に係員の教育を行い、係員の接遇向上を図りたい。
継続して安定的に施設管理ができるよう、引き続き経営の安定化に努めていただきたい。

【第三者評価】

—

(別紙3)

建企起第号3826-1

令和元年9月13日

米子駅前地下駐輪場指定管理者
日駐研・大幸電設共同事業体
代表者 一般社団法人日本駐車場工学会
代表理事 一瀬 哲雄 様

米子市長 伊木 隆 司

平成30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	都市整備部 建設企画課
指定管理者名	日駐研・大幸電設共同事業体
指定期間	平成29年4月1日 ~ 平成34年3月31日(2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)」、半年ごとの「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】
事業計画及び収支予算に沿って、適正に管理された。

【第三者評価】
—

【今後の業務改善方策等の特記事項】

【施設所管課】
継続して安定的に施設管理ができるよう、引き続き経営の安定化に努めていただきたい。

【第三者評価】
—

平成30年度「米子市万能町駐車場」モニタリング評価表 [令和元年9月]

施設名	米子市万能町駐車場	
施設所管課	都市整備部 建設企画課	
指定管理者名	団体名	日駐研・大幸電設共同事業体
	所在地	東京都港区西新橋二丁目8番1号
指定期間	平成29年4月1日 ~ 平成34年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	米子駅周辺地区の駐車施設不足を解消し、路上駐車による交通混雑の緩和、道路交通の円滑化、さらには、市民及び来街者の利便性の向上を図り、もって、都市機能を維持、増進させることを目的とする（昭和63年に鳥取県から移管）。	
主な実施事業	米子市万能町駐車場の運営	

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なされているか 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	立入調査、資料等確認 適切な人員配置がなされている。 管理マニュアル、危機管理マニュアル等及び緊急連絡網が整備されている。
(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	聞き取り調査、資料等確認 採用時に管理マニュアルを用いて研修を実施。その後、随時研修を実施。
(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 8月にインターネットウェブサイトを開設し、広報を実施。
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6,043台増加したが、米子駅前地下駐車場

			改修工事の影響によるものであり妥当である。
(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 9月～10月に定期利用者を対象にアンケートを実施。
3 保守点検及び清掃等の業務			
(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の保守点検を委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 毎日の巡回時に塵収集等を実施。 随時、清掃及び管球取替等を実施。
(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	資料等確認 事件なく適切に処理されている。 機械警備は委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 パーキングシステムの修繕、パーキングテントの仮補修等を実施。
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		
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	聞き取り調査、資料等確認 管理マニュアル等に基づき、個人情報の持ち出し禁止や施錠の徹底など、適切に措置されている。
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	資料等確認 施設の現状を的確に認識し、市に提案していただいている。
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	B	資料等確認

	<p>具体化されているか</p> <p>利用者アンケート等を実施し、その結果は妥当であるか</p>		<p>未実施の提案あり。</p> <p>9月～10月に定期利用者を中心にアンケートを実施。結果はおおむね妥当である。</p>
2 維持管理業務	<p>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</p>	B	<p>立入調査、資料等確認</p> <p>毎日の巡回時の塵収集や随時の清掃により、施設が良好な状態に保たれている。</p>
3 運營業務	<p>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</p> <p>利用許可などの利用者への接客・対応は適切であるか</p>	B	<p>立入調査、資料等確認</p> <p>おおむね適切に接客している。</p>
4 自主事業	<p>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</p>		
5 施設の効用	<p>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</p>	B	<p>資料等確認</p> <p>当施設周辺の通勤・通学者、来街者等の利便性の向上に役立っており、設置目的の達成に資する管理運営内容であった。</p>
Ⅲ サービスの安定性の評価（15点）			
1 事業収支	<p>指定管理業務の事業収支は妥当であるか ※2</p>	B	<p>資料等確認</p> <p>収支予算に沿った事業収支で妥当である。</p>
2 経営状況	<p>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</p>	B	<p>資料等確認</p> <p>妥当である。</p>
3 団体等の経営状況（年度ごと）	<p>団体の経営状況分析指標の結果は妥当であるか ※4</p>	C	<p>資料等確認</p> <p>自己資本比率が低い。</p>

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>事業計画及び収支予算に沿って、適正に管理された。</p> <p>継続して安定的に施設管理ができるよう、引き続き経営の安定化に努めていただきたい。</p>	<p>合計点 (52) 点 / (90) 点 ×100 = (57.8)</p> <p>平均点 (2.9) 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30年4 ～3月〕 A	本年度〔平成29年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日	365日	0日、100.0(%)	
施設利用者数	51,193台	45,150台	6,043台、113.3(%)	
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30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年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	2,987,000円	2,493,000円	494,000円、119.8(%)	
合 計	2,987,000円	2,493,000円		

(2) 支 出

項 目	本年度〔平成30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年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	1,064,104円	908,372円	155,732円、117.1(%)	
委託料	487,968円	511,968円	▲24,000円、95.3(%)	
運営費	1,434,928円	1,072,660円	362,268円、133.8(%)	光熱費、修繕費等が増加したため。
合 計	2,987,000円	2,493,000円		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
① 事業収支	0円	0円	0円、100.0(%)	
② 利用料金比率			(%)	
③ 人件費比率	35.6%	36.4%	▲0.8%、97.8(%)	
④外部委託費比率	16.3%	20.5%	▲4.2%、79.5(%)	
⑤利用者当たり管 理コスト	58.3円	55.2円	3.1円、105.6(%)	
⑥利用者当たり自 治体負担コスト	58.3円	55.2円	3.1円、105.6(%)	

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、又は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(年度ごと下期に実施し、上期では行いません。)

項目	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年		平成30年		備考
	星光ビル管理	星光ビル管理	星光ビル管理	日駐研	大幸	日駐研	大幸	
①自己資本比率	70.8%	71.7%	77.0%	23.2%	7.2%	30.0%	9.8%	
②流動比率	229.3%	255.1%	399.5%	245.0%	123.0%	341.5%	123.7%	
③固定長期適合率	68.1%	64.2%	56.2%	18.1%	86.2%	12.1%	86.2%	
④総資産経常利益率	4.6%	5.4%	5.4%	0.2%	-3.3%	0.6%	2.4%	
評価	自己資本比率がやや低い。							

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

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。

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

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年以内に支払を要する負債を「流動負債」といい、「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、又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。

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

■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

特に苦情なし。

6 利用者アンケートの結果

9月～10月に定期利用者を中心にアンケートを実施。

おおむね不満なく利用していただいている様子が伺えたが、施設の清潔さ、安全面に不満があるという回答もあった。また、野良猫に関する意見が数件寄せられた。

平成30年度「米子駅前地下駐車場」モニタリング評価表 [令和元年9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	日駐研・大幸電設共同事業体
	所在地	東京都港区西新橋二丁目8番1号
指定期間	平成29年4月1日 ~ 平成34年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	米子駅周辺地区の駐車施設不足を解消し、路上駐車による交通混雑の緩和、道路交通の円滑化、さらには、来街者の利便性の向上を図り、もって、交通結節点としての都市機能を維持、増進させることを目的とする。	
主な実施事業	米子駅前地下駐車場の運営	

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なされているか 安全対策、危機管理体制などが十分に講じられているか	C	立入調査、資料等確認 人員が1~2人不足していた。 管理マニュアル、危機管理マニュアル等及び緊急連絡網が整備されている。
(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	聞き取り調査、資料等確認 採用時に管理マニュアルを用いて研修を実施。その後、随時研修を実施。
(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	聞き取り調査 8月にインターネットウェブサイトを開設し、広報を実施。
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51,069台減少したが、これは改修工事に

			よる営業休止期間の発生による、やむを得ないものである。
(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	聞き取り調査 9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。
3 保守点検及び清掃等の業務			
(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 機械駐車設備、パーキングシステム、消防設備、エレベーター設備の保守点検を委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 毎日清掃を実施。随時管球取替等を実施。
(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	資料等確認 事件なく適切に処理されている。 夜間警備は委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 パーキングシステムの修繕等を実施。
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		
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	聞き取り調査、資料等確認 管理マニュアル等に基づき、個人情報の持ち出し禁止や施錠の徹底など、適切に措置されている。
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	聞き取り調査、資料等確認 施設の現状を的確に認識し、市に提案していただいている。
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	立入調査、資料等確認 満空情報サイト「ネコの目」、こどもかけこみ110番、車椅子の貸し出しを引き続き実施。 未実施の提案あり。 9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。結果はおおむね妥当である。
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	C	立入調査、資料等確認 場内が汚いと一部苦情が寄せられた。
3	運營業務	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	立入調査、資料等確認 接客について苦情が寄せられた。
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		
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	資料等確認 米子駅周辺の駐車場不足の解消及び交通混雑の緩和に寄与しており、設置目的の達成に資する管理運営内容であった。
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	資料等確認 収支予算に沿った事業収支で妥当である。
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	資料等確認 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	C	資料等確認 自己資本比率が低い。

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>事業計画及び収支予算に沿って、おおむね適正に管理された。</p> <p>（良かった点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・機械式駐車設備の老朽化により駐車区画を一部使用停止するなど施設の管理・運営が難しい状況の中で、円滑に管理・運営をされた。 ・改修工事に向けた利用者への周知や改修工事中の対応について積極的に協力していただいた。 <p>（課題があった点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人員が不足していた期間があった。 ・利用者から係員の接客に関して苦情が寄せられた。継続的に係員教育を行い、係員の接遇向上を図りたい。 ・利用者から場内の汚さについて苦情が寄せられた。清掃を徹底していただきたい。 	<p>合計点 (46) 点 / (90) 点 × 100 = (51.1)</p> <p>平均点 (2.6) 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30年4～3月〕 A	前年度〔平成29年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	214日	365日	▲151日、58.6(%)	平成30年11月1日から米子駅前地下駐車場改修工事が開始され利用不可になったため。
施設利用者数	74,244台	125,313台	▲51,069台、51.1(%)	同上。なお、工事前期間の対比は、工事の関係で定期契約を減らした分の減少以外はおおむね前年通りとなっていた。
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30年4～3月〕 A	前年度〔平成29年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	22,368,000円	35,027,000円	▲12,659,000円、63.9(%)	平成30年11月1日から米子駅前地下駐車場改修工事が開始されたことによる業務の減少のため。
合計	22,368,000円	35,027,000円		

(2) 支出

項目	本年度〔平成30年4～3月〕 A	前年度〔平成29年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	12,361,142円	18,641,927円	▲6,280,785円、66.3(%)	平成30年11月1日から米子駅前地下駐車場改修工事が開始されたことによる業務の減少のため。
委託料	1,314,764円	1,733,360円	▲418,596円、75.6(%)	同上
運営費	8,692,094円	14,651,713円	▲5,959,619円、59.3(%)	同上
合計	22,368,000円	35,027,000円		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
④ 事業収支	0円	0円	0円、100.0(%)	
⑤ 利用料金比率			(%)	
⑥ 人件費比率	55.3%	53.2%	2.1%、103.9(%)	
⑦ 外部委託費 比率	5.9%	4.9%	1%、120.4(%)	
⑤利用者当たり管 理コスト	308.0円	279.5円	28.5円、110.2(%)	
⑥利用者当たり自 治体負担コスト	308.0円	279.5円	28.5円、110.2(%)	

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、又は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(年度ごと下期に実施し、上期では行いません。)

項目	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年		平成30年		備考
				日駐研	大幸	日駐研	大幸	
団体名(共同事業体の場合は構成団体名)	星光ビル管理	星光ビル管理	星光ビル管理	日駐研	大幸	日駐研	大幸	
①自己資本比率	70.8%	71.7%	77.0%	23.2%	7.2%	30.0%	9.8%	
②流動比率	229.3%	255.1%	399.5%	245.0%	123.0%	341.5%	123.7%	
③固定長期適合率	68.1%	64.2%	56.2%	18.1%	86.2%	12.1%	86.2%	
④総資産経常利益率	4.6%	5.4%	5.4%	0.2%	-3.3%	0.6%	2.4%	
評価	自己資本比率がやや低い。							

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

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。

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

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年以内に支払を要する負債を「流動負債」といい、「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、又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。

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

■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

・係員の接客に関して苦情が寄せられた。

→（市）指定管理者に対して、口頭にて、係員の接遇の改善を図るよう指導した。

→（指定管理者）苦情の内容を係員で共有し、改めて、統括責任者による指導、教育を実施。

・場内が汚いことに関して苦情が寄せられた。

→（市）指定管理者に対して、口頭にて、清掃を徹底するよう指導した。

→（指定管理者）シフトを見直し、より清掃に力を入れられる体制に強化。

6 利用者アンケートの結果

9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。

おおむね不満なく利用していただいている様子が伺えたが、施設の清潔さへの不満が複数回答あった。

24時間営業を希望する意見が数件寄せられた。

平成30年度「米子駅前地下駐輪場」モニタリング評価表〔令和元年9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	日駐研・大幸電設共同事業体
	所在地	東京都港区西新橋二丁目8番1号
指定期間	平成29年4月1日～平成34年3月31日	
選定方法	公募・非公募	
施設の設置目的	米子駅前地区における自転車等の放置を防止し、米子駅前地区内の都市施設の美観を維持し、安全で快適な都市機能を確保することを目的とする。	
主な実施事業	米子駅前地下駐輪場の運営	

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なされているか 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	立入調査、資料等確認 定期更新期を導入した上で、適切な人員配置がなされている。 管理マニュアル、危機管理マニュアル等及び緊急連絡網が整備されている。
(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	聞き取り調査、資料等確認 採用時に管理マニュアルを用いて研修を実施。その後、随時研修を実施。
(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 8月にインターネットウェブサイトを開設し、広報を実施。
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 利用者数や稼働率をもっと増やしたいが、現状では適切な水準を維持して

			いる。
(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	聞き取り調査 9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。
3 保守点検及び清掃等の業務			
(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 消防設備、エスカレーター設備の保守点検を委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 毎日清掃を実施。随時管球取替等を実施。
(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	資料等確認 事件なく適切に処理されている。 夜間警備は委託にて実施。
(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	立入調査、資料等確認 消防設備、エスカレーター等の修繕を実施。
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		
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	聞き取り調査、資料等確認 管理マニュアル等に基づき、個人情報の持ち出し禁止や施錠の徹底など、適切に措置されている。
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	資料等確認 施設の現状を的確に認識し、市に提案していただいている。
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	立入調査、資料等確認 こどもかけこみ110番へ引き続き加入。 未実施の提案あり。

			9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。結果はおおむね妥当である。
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	立入調査、資料等確認 毎日の清掃により、施設が良好な状態に保たれている。
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	立入調査、資料等確認 定期更新機の導入により利用者の手間の減少や業務の効率化が図られ、清掃等他業務に充てることができた。 係員の勤務態度、接客・対応について苦情が寄せられた。
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		
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	資料等確認 米子駅前地区の放置自転車防止及び景観の向上に寄与しており。設置目的の達成に資する管理運営内容であった。
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	資料等確認 収支予算に沿った事業収支で妥当である。
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	資料等確認 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	C	資料等確認 自己資本比率が低い。

<p>【総評（所管課評価）】</p> <p>事業計画及び収支予算に沿って、おおむね適正に管理された。</p> <p>（良かった点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 定期更新機を導入されたことで、業務の効率化、利用者の手間の削減に繋がっている。 <p>（課題があった点）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 利用者から係員の勤務態度及び接客に関して苦情が寄せられた。継続的に係員教育を行い、係員の接遇向上を図りたい。 	<p>合計点</p> <p>(50) 点 / (90) 点</p> <p>× 100 = (55.6)</p> <p>平均点</p> <p>(2.8) 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30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年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日	365日	0日、100.0(%)	
施設利用者数 (一時駐輪のみ)	13,657台 (回数券除くと11,505台)	14,785台 (回数券除くと12,494台)	▲1,128台、92.4(%)	
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30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年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	14,159,000円	13,221,000円	938,000円、107.1(%)	
飲料水自動販 売機収入	30,246円	54,922円	▲24,676円、55.1(%)	改修工事の開始に伴う 駐車場の営業休止によ り、地下通路利用者数の 減少のため。
合計	14,189,246円	13,275,922円		

(2) 支出

項目	本年度〔平成30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年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	7,542,205円	7,117,207円	424,998円、106.0(%)	
委託料	2,370,928円	2,404,288円	▲33,360円、98.6(%)	
運営費	4,245,867円	3,699,505円	546,362円、114.8(%)	
飲料水自動販 売機支出	30,246円	54,922円	▲24,676円、55.1(%)	清掃費、電気代の減少の ため
合計	14,189,246円	13,275,922円		

※3 経営状況分析指標

項目	本年度〔平成30年4 ～3月〕 A	前年度〔平成29年4 ～3月〕 B	対比 A-B、A/B	備考
⑧ 事業収支	0円	0円	0円、100.0(%)	
⑨ 利用料金比率			(%)	
⑩ 人件費比率	53.2%	53.6%	▲0.4%、99.3(%)	
⑪ 外部委託費 比率	16.7%	18.1%	▲1.4%、92.3(%)	
⑤利用者当たり管 理コスト	1039.0円	897.9円	141.1円、115.7(%)	
⑥利用者当たり自 治体負担コスト	1036.8円	894.2円	142.6円、115.9(%)	

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のかどうか確認する。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、又は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(年度ごと下期に実施し、上期では行いません。)

項目	平成26年	平成27年	平成28年	平成29年		平成30年		備考
				日駐研	大幸	日駐研	大幸	
団体名(共同事業体の場合は構成団体名)	星光ビル管理	星光ビル管理	星光ビル管理	日駐研	大幸	日駐研	大幸	
①自己資本比率	70.8%	71.7%	77.0%	23.2%	7.2%	30.0%	9.8%	
②流動比率	229.3%	255.1%	399.5%	245.0%	123.0%	341.5%	123.7%	
③固定長期適合率	68.1%	64.2%	56.2%	18.1%	86.2%	12.1%	86.2%	
④総資産経常利益率	4.6%	5.4%	5.4%	0.2%	-3.3%	0.6%	2.4%	
評価	自己資本比率がやや低い。							

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

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。

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

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年以内に支払を要する負債を「流動負債」といい、「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、又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。

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

■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

<p>・係員の勤務態度及び接客に関して苦情が寄せられた。</p> <p>→（市）指定管理者に対して、口頭にて、係員の勤務態度及び接遇の改善を図るよう指示した。</p> <p>→（指定管理者）苦情の内容を係員で共有し、改めて、統括責任者による指導、教育を実施。</p> <p>・エスカレーターが頻繁に止められている。</p> <p>→（市）屋根の雨漏りが原因で、雨天時は安全のためエスカレーターの運転を止めている。12月に修繕対応済み。</p>

6 利用者アンケートの結果

<p>9月～10月に利用者を対象にアンケートを実施。</p> <p>おおむね不満なく利用していただいている様子が伺えた。</p>
--