

令和 5 年度 指定管理者点検結果

施 設 名	玉野市営宇野駅前駐車場
所 在 地	玉野市築港 1 丁目 7407 番 2
指 定 管 理 者	名 称 三井不動産リアルティ中国株式会社 代表者 代表取締役社長 佐々木 潤 住 所 広島県広島市中区中町 9 番 12 号
指 定 期 間	令和 5 年 4 月 1 日 ～ 令和 10 年 3 月 31 日（5 年間）
担 当 部 課	玉野市建設部都市計画課 電 話 0863-32-5538 E-mail toshikeikaku@city.tamnao.lg.jp

評 価 内 容 の 総 括	総 合 評 価
利用者サービスの向上に資する自主事業を積極的に実施するとともに、基本協定や業務仕様書に従い適切な施設の管理・運営を行っている。	A

■「総合評価」の評価基準

- S（優 良） 次の 3 項目の評価結果が全て A 以上であり、かつ S が 2 つ以上である。
- A（良 好） 次の 3 項目の評価結果が全て A 以上である。
- B（課題含） 次の 3 項目の評価結果に B が含まれている。
- C（要改善） 次の 3 項目の評価結果に C が含まれている。

① 業 務 の 実 施 状 況	評 価 結 果
【適切な施設管理の履行】 保守点検、定期清掃、巡回の実施、定期集金など円滑な運営を実施している。 【法令等の遵守】 個人情報の適切な取扱いやインボイス制度対応等、各種法令を遵守している。 【安全性の確保】 フラップ機器を上昇させないことや、防犯カメラの増加、看板の見直しの実施することで、利用者トラブルの解消や安全性の確保に努めている。 【財産の適切な管理】 定期集金や適切な売上金の管理を実施している。 【利用状況】 サービス時間内出庫や観光需要による利用が定着している。 【コスト削減への方策】 フラップ機器を上昇させないようにしたことで、機器トラブルを減少させ問い合わせに係る費用削減が図られた。	A
② サ ー ビ ス 向 上 へ の 取 り 組 み	評 価 結 果
独自システム（Rism）を導入活用したネットワークサービスシステムを構築している。また、交通系電子マネー（ICOCA）やクレジットカード、法人カードに対応した精算機を導入し決済手段の多様化に対応するなど、利用者サービスの向上が図られている。	A
③ 団 体 の 経 営 状 態 （ 経 営 の 健 全 性 ）	評 価 結 果
利用者への認知向上とともに時間貸売上は観光需要による利用が定着してことで、営業利益を得ており健全な経営がなされている。	A

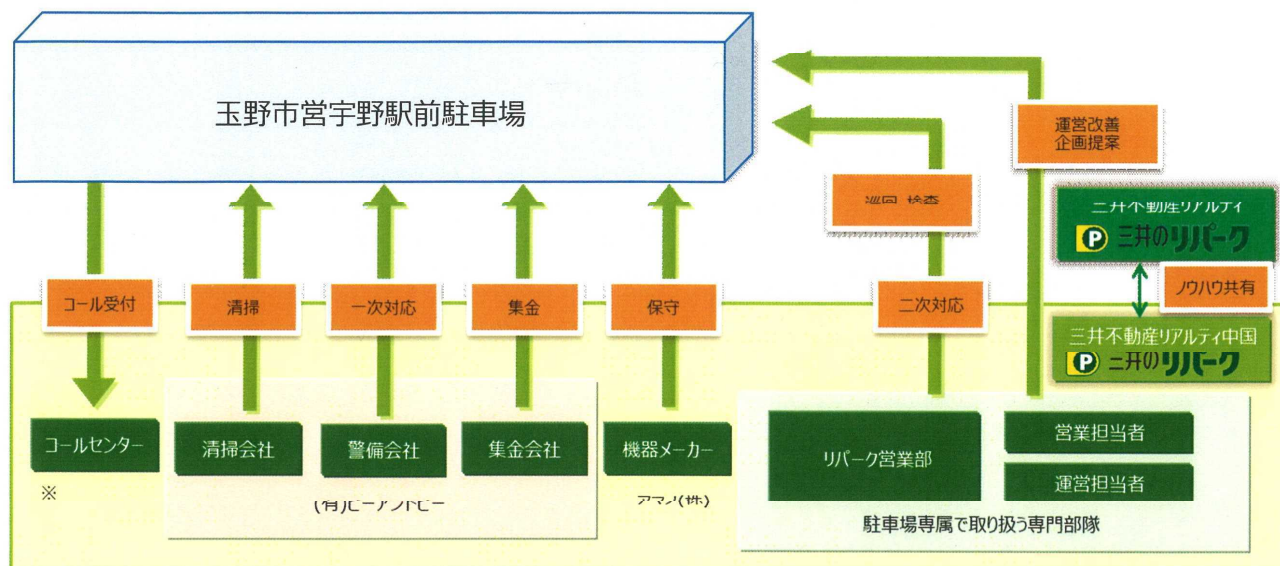
■ 「評価結果」の評価基準

- S（優 良） 協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた内容である。
- A（良 好） 協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った内容である。
- B（課題含） 協定書等の基準を概ね遵守しているが、内容の一部に課題がある。
- C（要改善） 協定書等の基準が遵守されておらず、改善が必要な内容である。

I 業務の実施状況に関する事項

1 管理体制の状況

(1) 指定管理業務の実施体制図（外部委託先を含む）



※ (株) プレステージ・コアソリューション

(2) 人員配直状況

駐車場機器を利用した無人管理

2 施設・設備の維持管理業務の実施状況

・建物・設備の保守管理業務

定期点検 2回/年 (6月・3月)

・清掃業務

週2回

・集金、消耗品補充業務

月2回

※緊急な消耗品の不足については都度補充

II 施設の利用状況に関する事項

施設・設備の利用状況

・利用台数 70.9 台/日 (昨年度 72.6 台/日)

(内訳) 課金有り 27.8 台/日 (昨年度 27.1 台/日)

課金無し【無料時間内出庫】43.1 台/日 (昨年度 45.5 台/日)

III 自主企画事業の実施に関する事項 (協定書に追加した事項等)

電子マネー対応機能の付加

精算件数 1日平均 3.3 件 (昨年度 4.3 件)

IV 料金収入の実績及び管理経費等の収支状況等

管理に係る収支の状況

(必要に応じ詳細な収支報告書を作成すること)

(1) 収入

項 目	金額	備考 (内訳など)
利用料収入	3,371,826	
指定管理料収入	0	
その他収入	0	
消費税相当額(10%)	337,182	
収入合計	3,709,008	

(2) 支出

項目	金額	備考 (内訳など)
人件費	0	
光熱水費	60,000	
保守管理費	443,571	保守点検、障害対応、清掃、集金、コールセンター費
減価償却費	341,023	
リース料	335,484	精算機、フラップレス機器
補修改修費	147,000	クレジット・電子マネー機能追加
事業告知費	228,350	看板の訴求内容の変更
設置工事費	0	看板
市への納入金	1,200,000	
その他	189,378	Wifi 等通信費、防犯カメラ関連費 (1 台増加)
事業所税相当額	0	
消費税相当額(10%)	294,480	
支出合計	3,239,286	

V 自己点検結果

総合評価 (A)

2022 年度は「瀬戸内国際芸術祭」の開催により、年度を通じて芸術祭効果を享受でき、特に開催期間 (2022 年 4 月～5 月、8 月、10 月) の利用者増加は顕著であった。よって、2023 年度の収益は 2022 年度と比較すると 94.8%であったが、芸術祭開催期間を除いた収益で比較すると 98.2%の実績で、J R 宇野駅や宇野港のパークアンドライドや直島をはじめとした島嶼部への観光需要による利用が定着していると捉えることができる。

以下次葉

2022 年度にフラップ機器の不具合により利用者を長時間待機させたことが生じたため、本年度 5 月に同機器を上昇させないこととした。これにより、フラップ機器の不具合による利用者トラブルの解消を図ることができ、入出庫しやすくなった。合わせて不正利用対策として、防犯カメラの増加（1 台）および看板の訴求内容の見直しを実施し、悪意ある不正利用を低減させた。

VI 経費節減・サービス向上に関する取組み

多様な決済手段への対応として、商業系電子マネー（WAON, iD 等）機能の導入や、インボイス対応を実施した。また、フラップ機器を上昇させないことで、コールセンターへ同機器に係るトラブル等に関する問い合わせ件数を減少させ、問い合わせに係る費用削減を図った。

以 上

【書式例 5-4】

2023 年度（令和 5 年度） 指定管理者自己点検結果

点 検 日	2024 年 4 月 22 日 （1 回目）
施 設 名	玉野市営宇野駅前駐車場
所 在 地	岡山県玉野市築港 1 丁目 7407 番 2
指 定 管 理 者	名 称 三井不動産リアルティ中国株式会社 代表者 佐々木 潤 住 所 広島市中区中町 9 番 12 号
指 定 期 間	2023 年 4 月 1 日 ～ 2028 年 3 月 31 日（5 年間）
担 当	リパーク営業部 岡山営業 G 電 話 0120-31-1189 E-mail

評 価 内 容 の 総 括	総 合 評 価
2022 年度は「瀬戸内国際芸術祭」の開催により、年度を通じて芸術祭効果を楽しむことができ、特に開催期間（2022 年 4 月～5 月、8 月、10 月）の利用者増加は顕著であった。よって、2023 年度の収益は 2022 年度と比較すると 94.8%であったが、芸術祭開催期間を除いた収益で比較すると 98.2%の実績で、J R 宇野駅や宇野港のパークアンドライドや直島をはじめとした島嶼部への観光需要による利用が定着していると捉えることができる。 2022 年度にフラップ機器の不具合により利用者を長時間待機させたことが生じたため、本年度 5 月に同機器を上昇させないこととした。これによりフラップ機器の不具合による利用者トラブルの解消を図ることができ、入出庫しやすくなった。合わせて不正利用対策として、防犯カメラの増加（1 台）および看板の訴求内容の見直しを実施し、悪意ある不正利用を低減できた。 多様な決済手段への対応として、商業系電子マネー（WAON、iD 等）機能の導入や、インボイス対応も実施し、利用者の「安心」「安全」「快適」な利用を実現できたと考える。	A

■「総合評価」の評価基準

- S（優 良） 次の 3 項目の評価結果が全て A 以上であり、かつ S が 2 つ以上である。
- A（良 好） 次の 3 項目の評価結果が全て A 以上である。
- B（課題含） 次の 3 項目の評価結果に B が含まれている。
- C（要改善） 次の 3 項目の評価結果に C が含まれている。

① 業務の実施状況	評価結果
【適切な施設管理の履行】 以下の業務実施により、円滑な駐車場運営を実施。 保守点検（6月・3月実施）・定期清掃・巡回の実施（週2回）・定期集金（月2回） およびつり銭・ロール紙等の消耗品補充・障害対応業務 【法令等の遵守】 利用者に関する個人情報の適切な取扱いの継続やインボイス対応を行った 【安全性の確保】 フラップ機器を上昇させないことで、フラップ機器の不具合による利用者トラブルの解消を図ることができ、入出庫しやすくなった。また、不正利用対策として防犯カメラの増加（1台）や看板の訴求内容の見直しを実施した。 【財産の適切な管理】 定期集金（月2回）の実施および社内ルールに基づく適切な売上金の管理を実施。 【利用状況】 利用台数：70.9台/日（内訳 課金：27.8台/日、サービス時間内出庫：43.1台） 【コスト削減への方策】 フラップ機器を上昇させないことで、コールセンターへ同機器に係るトラブル等に関する問い合わせ件数を減少させ、問い合わせに係る費用削減を図った。	A
② サービス向上への取り組み	評価結果
弊社独自システム（Riem）の活用により、①移動状況の分析、②ホームページや専用アプリによるリアルタイムでの情報発信（満空状況、料金情報等）、③コールセンターとのリアルタイムでの情報共有による障害・保守手配等を行っている。 また、交通系電子マネー（ICOCA）・クレジットカード・法人カードといったカード精算機能に加え、あらたに商業系電子マネー（WAON、iD等）機能を導入し、決済手段の多様化に対応している。	A
③ 団体の経営状態（経営の健全性）	評価結果
【三井不動産リアルティ中国株式会社】 資本金：1億円、営業収益：5,823百万円（2023年度） 【本駐車場】2023年度売上金：3,371,826円 粗利益：427,020円	A

■「評価結果」の評価基準

- S（優良） 協定書等の基準を遵守し、その水準よりも優れた内容である。
- A（良好） 協定書等の基準を遵守し、その水準に概ね沿った内容である。
- B（課題含） 協定書等の基準を概ね遵守しているが、内容の一部に課題がある。
- C（要改善） 協定書等の基準が遵守されておらず、改善が必要な内容である。