

沖縄県商工労働部情報産業振興課の公の施設に係る指定管理者制度運用委員会
令和2年度 沖縄 I T 津梁パーク施設指定管理者モニタリング検証結果

1 開催日時：令和3年8月23日（月）11:00～11:20

2 開催場所：Web会議

3 委員出席状況：委員5名中4名出席

（委員長）国立大学法人琉球大学工学部 教授 名嘉村盛和

（委員）一般社団法人沖縄県中小企業診断士協会 顧問 西里喜明

（委員）沖縄県中小企業家同友会 理事 仲間高乃

（委員）株式会社ベリサーブ沖縄テストセンター 事業推進部長 小川慶

（委員）株式会社サンベンド センター長 木村公子（※欠席）

4 検証事項：令和2年度沖縄 I T 津梁パーク施設の指定管理状況に係る
モニタリングの実施結果

5 検証内容

(1) 指定管理者及び県が実施するモニタリングは適正になされているか。

(2) 指定管理者に対する県の指導・助言は適切に行われているか。

(3) 利用者アンケートや苦情に対する指定管理者や県の対応は適切に行われているか。

6 検証概要

(1) 検証方法

事務局（情報産業振興課）によるモニタリングの実施結果を報告後、質疑応答（各委員からの質疑等に対し事務局が回答）を実施し、各項目について検証した。

(2) 主な報告内容

（事務局） 沖縄県から、令和2年度の沖縄 I T 津梁パーク施設における指定管理者の管理運営状況等を事業報告書などに基づき説明。

(3) 主な質疑

（委員） （令和2年度にコロナ禍で実施できなかった）入居企業向けの講習会について、（令和3年度の取組改善案で）オンラインでの開催を検討するとあるが、今年度から対応すべきではないか。取組状況はどうなっているか。

（事務局） 今年度から実施する方向で指定管理者と調整していきたいと考えている。

- (委員) 早めの対応をお願いしたい。
- (委員) 建物の老朽化や劣化に伴い修繕が増えているということで、実績を踏まえ予算配分を検討するのは、その通りだと考える。だからといって指定管理料が増えるということではないと思うがその辺はどうなっているか。
- (事務局) 指定管理料は増えていないが、県と指定管理者で役割分担があり、令和2年度までは30万未満は指定管理者、それ以外は県が修繕している。なお、令和3年度以降は、その閾値が50万円となった。
建物の長寿命化や老朽化対策として、予防保全の取組が県でもはじまったところであり、今後は、必要な予算を措置し、計画的に設備等の更新を行っていく予定となっている。
- (委員) 県ではないが、他団体の指定管理者において、指定管理者の修繕する金額を超えるまで修繕しなかったため、結果的には老朽化が進んでしまうという事例があった。
公共財産である施設の長寿命化を図るためには、予防保全は非常に重要であるため、県と指定管理者間の役割について調整をしっかりと行って欲しい。
- (事務局) 県と指定管理者で十分に調整した上で、連携して施設の維持管理に取り組んでいく。
- (委員) 会議室について、HP上で空き状況を確認し、開館時間以外でも仮予約ができる仕組みがあれば、借りやすくなり稼働率が向上するのではないかと。
会議室の利用方法等について、PDFをただ見てくださいというだけでなく、どのような会議室なのか、どのようなレイアウトが可能かなど、付帯する情報が見える化することにより、稼働率が向上していくと考えるので、借りやすさという視点で工夫してほしい。
- (事務局) ご意見を踏まえ、どのような対応ができるか県と指定管理者で検討していきたい。
- (委員) アンケートにおいて、数は少ないが不満がある。具体的にはどのような内容か把握しているか。
- (事務局) 1階部分から虫が侵入してくることや、自動ドアの修繕に時間を要したこと等、アンケートで把握している。

- (委員) 自動ドアの修繕に時間を要したことで、とても不便であった。先ほど予防保全の話があったが、今後同様な事例で2、3ヶ月も修繕に時間を要するようだと率直に言って厳しい。
- (事務局) 先ほど申し上げたとおり、予防保全の取組で、今後は、計画的に設備等の更新を行っていく予定である。
- (委員) 修繕に時間を要したことについて、今後の対策などについて指定管理者から意見があれば教えてほしい。
- (指定管理者) 自動ドアの修繕については、すぐに部品の発注を行ったものの、コロナの影響でサプライチェーンが乱れており、部品の納期が本来1～2週間のものが2、3ヶ月かかったという事情がある。
今後は、故障する前の取組に力を入れていきたい。
- (委員) そういう情報を入居者に迅速に伝え理解いただくことも重要であると考えている。

7 検証結果

指定管理者自己評価及び県が実施したモニタリングについて検証した結果、沖縄 I T 津梁パーク施設の管理運営は、成果指標、財務指標、活動指標の各項目で特段問題はなく、概ね適切であると評価できる。

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄IT津梁パーク施設	対象年度	令和2年度
------	-------------	------	-------

【 目 次 】

I.	履行確認	1
1.	維持管理業務	1
	(1) 清掃	
	(2) 保守・点検	
	(3) 保安・警備	
	(4) 小規模修繕	
	(5) 備品購入	
	(6) 防犯・防災対策	
	(7) 料金徴収業務	
2.	運營業務	3
	(1) 利用実績	
	1) 利用者数等（又は入居率等）	
	2) 施設稼働率	
	3) 教室・イベント等参加者数	
	(2) 運営企画	
	(3) 受付・接客	
	(4) 広報	
	(5) 情報管理	
II.	サービスの質の評価	6
	1. 維持管理業務	
	2. 運營業務	
	3. 自主事業	
	4. 総合評価	
III.	サービスの安定性評価（財務状況）	8
	1. 事業収支	
	(1) 収入	
	(2) 支出	
	2. 経営分析指標	
IV.	総合評価	10
	1. 目標	
	2. 評価結果	

※必要に応じて項目を追加・削除する。

指定管理者制度導入施設 モニタリングシート

施設名称	沖縄IT津梁パーク施設	対象年度	令和2年度
指定管理者	株式会社沖縄ダイケン 指定期間:平成28年4月～令和3年3月	所管課	商工労働部 情報産業振興課

I. 履行確認

1. 維持管理業務

(1) 清掃

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
〈日常清掃〉 床掃き・拭き、灰 皿清掃、 館内ガラス拭き、 トイレ清掃・消耗 品補充等	○		土・日・祝祭日を除き、中核機能支援施設は毎日2名体制で実施、他3棟は毎日1名体制で実施	業務仕様書に基づき、適正に業務が行われている。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。
〈定期清掃〉 床面洗浄、 両面・外面ガラス 清掃、カーペット 薬液洗浄、池の水 抜き清掃等	○		ブラインド清掃1回/年(中核機能支援施設のみ)、池清掃随時(中核機能支援施設のみ)、他は2回/年			

(2) 保守・点検

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
空気環境測定 照度の測定	○		1回/2ヶ月	業務仕様書に基づき、適正に業務が行われている。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。
水質検査 ねずみ等駆除	○		飲料水水質検査16項目・特殊12項目、飲料水質検査11項目 各1回/年、ねずみ・昆虫等駆除2回/年			
貯水槽清掃	○		1回/年			
空調設備 保守点検	○		室外機(圧縮機)4回/年 室内機フィルター清掃2回/年 全熱交換機点検2回/年・フィルター清掃1回/年 氷蓄熱ユニット1回/年			
消防設備 保守点検	○		機器点検2回/年 総合点検1回/年			
自家用電気 工作物保安管理	○		月次点検:1回/月 年次点検:1回/年			
植栽管理	○		4施設×1回/月			
昇降機設備 保守点検	○		定期点検4回/年 巡視1回/年 遠隔操作点検1回/月 性能検査1回/年			

(3) 保安・警備

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
中央監視装置管理保守	○		日常防災監視:毎日 日常運転:毎日 保守点検:毎日 設備管理上必要業務:適宜	業務仕様書に基づき、適正に業務が行われている。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。
機械警備	○		防犯・火災監視:毎日			

(4) 小規模修繕

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
1件30万円未満の修繕を行う	○		修繕業務、補修・保全業務 事業報告書33～44ページ参照	事業報告書のとおりである。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。建物の経年劣化に伴い支出が増大傾向にある。

(5) 備品購入

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
必要に応じ、予算の範囲内で購入	○		購入無し	事業報告書のとおりである。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

(6) 防犯・防災対策

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
消防計画の作成・緊急時マニュアルの作成	○		消防訓練の実施 地震津波避難訓練を実施 地震津波避難訓練対象者調整会議 緊急時マニュアルの作成・配布	指定管理者へヒアリングを実施し、緊急時マニュアルの整備状況、消防署への報告書を確認した。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

(7) 料金徴収業務

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
調定報告書及び収納金払込報告書の作成	○		施設使用料等(光熱水費含む)の請求及び徴収 会議室等の使用料現金取扱	調定収納金報告書のとおりである。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

※維持管理業務については、必要に応じて項目を追加・削除して記入して下さい。

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

1. 維持管理業務取組改善案	維持管理業務は適正に行われている。なお、小規模修繕において、建物の経年劣化に伴い支出が増大傾向にあることから、事業計画で実績に応じた予算配分を検討する。
----------------	--

2. 運営業務

(1) 利用実績

[1] 入居率等 ※利用者数等で測れない施設は「1) 利用者数」に代えて記載

	令和元年度実績	事業計画 (目標値)	令和2年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
入居率	令和元年度3月末時点 入居企業数:35社 入居率:93.7%	入居率:95%	令和2年度3月末時点 入居企業数:34社 入居率:89.7%	95.7%	94.4%	入居企業1社が規模拡大に伴い、IT津梁パーク内の新たな施設(企業集積施設)に移転したため、令和2年度4月に新たに8区画が空室となったものの、その後、入居募集を行い5区画入居があったことから、3区画が空室となった。
入居率等を①利用状況の評価項目とする場合に本欄を使用する。				評価(①利用状況)		B

【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) 施設稼働率【参考】

	令和元年度実績	事業計画 (目標値)	令和2年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
会議室平均稼働率	稼働率:8.5%	—	稼働率:6.9%	81.2%	—	—
平日・土日祝日別稼働率	土日祝祭日及び慰霊の日:閉館日	—	土日祝祭日及び慰霊の日:閉館日	—	—	—
施設稼働率を①利用状況の評価項目とする場合に本欄を使用する。				評価(①利用状況)		—

【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

3) 教室・イベント等参加者実績

	内容	令和元年度実績	事業計画	令和2年度実績	整合性の検証		現状分析・課題
					前年比	計画比	
教室	交通安全講習会	令和元年7月12日 130人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	入居企業向けの講習会であることから、オンラインでの開催を検討する必要がある。
	性犯罪被害防止講話	令和元年8月21日 57人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	
イベント	入居企業連絡会	第1回 令和元年4月25日 第2回 令和元年6月27日 第3回 令和元年8月29日 第4回 令和元年12月19日 第5回 令和2年2月27日	5回/年	第1回 令和2年6月25日 第2回 令和2年10月16日 第3回 令和3年2月1日 第4回 令和3年3月1日	80%	80%	適正に業務が行われている。
	沖縄IT津梁パークエリア「草刈り作業クリーンアップ作戦」実施。主催地域活性化推進委員会	令和2年1月25日 148人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	その当時の状況では妥当な判断だと考える。
	沖縄IT津梁パーク夏祭り	令和元年7月28日 380人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	その当時の状況では妥当な判断だと考える。
	新型コロナウイルス収束祈念「枯れ木に花を咲かせましょう」		1回/年	令和2年9月10日～11月30日 300人	-	100%	適正に業務が行われている。
	沖縄赤十字血液センター「献血」実施	1回目: ※台風襲来で中止 令和元年9月20日 8人 2回目: ※新型コロナウイルス感染防止のため未実施。	2回/年	・1回目 令和2年9月25日 45人 ・2回目 令和3年3月31日 38人	100%	100%	適正に業務が行われている。
	うるま市地震・津波避難訓練	令和元年11月5日 227人	1回/年	令和2年11月5日 120人 ※新型コロナウイルス感染防止対策のため、参加人数を制限で実施。	100%	100%	適正に業務が行われている。
	新春餅つき大会	令和2年1月10日 400人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	その当時の状況では妥当な判断だと考える。
	入居企業交流ボーリング大会	令和元年10月25日 72人	1回/年	新型コロナウイルス感染症の感染拡大防止のため未実施	0%	0%	その当時の状況では妥当な判断だと考える。
	自衛消防訓練	令和2年3月18日 5人 ※新型コロナウイルス感染防止対策のため、入居企業の参加自粛、管理事務所職員のみで実施。	1回/年	令和3年2月18日 50人 ※新型コロナウイルス感染防止対策のため、参加人数を制限で実施。	100%	100%	適正に業務が行われている。
計							

(2) 運営企画

事業計画	実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	(事業報告書)	(現地確認)		
〈開館日数〉	土日祝祭日、年始年末、慰霊の日以外は原則開館	指定管理者の運用により平日は、8:30から21:00まで利用可能となっている。	事業計画・事業報告のとおりに実施されている。	適正に業務が行われている。
〈開館時間〉	原則、8:30～17:15			

(3) 受付・接客

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
入居企業及び県民の公平な施設利用(会議室・プレゼンテーションルーム)を確保する。また、入居を検討している企業や見学者に対して、施設の概要説明をする。	○		「沖縄IT津梁パーク」のHPを作成し利用者へ情報を提供している。 施設案内は年間で18件、192人見学者があり、概要説明を行っている。	「沖縄IT津梁パーク」のHPにて、当該施設使用料金及び入居企業の情報提供を行っている。見学者等への施設案内を実施している。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

(4) 広報

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
「沖縄IT津梁パーク」のHPを作成し、情報発信を行う。パンフレットを講演会等で配布し、施設利用を促進する。	○		「沖縄IT津梁パーク」のHPにて、当該施設や入居企業の紹介を行っている。また、講演会や施設見学者にパンフレットを配布し施設利用を促進した。	事業報告のとおりである。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

(5) 情報管理

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		
利用者管理名簿の業務目的外閲覧を禁止するとともに、個人情報のセキュリティーを確保する	○		利用者管理名簿の業務目的外閲覧を禁止し施錠できる場所に保管している。館内で一般に無料提供している無線LANと管理事務所のネットワークを別にすることで、セキュリティーを確保している。	事業報告のとおりである。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われている。

3. 自主事業

事業計画	実施主体 (該当者に○印)		実施内容		整合性の検証	現状分析・課題
	指定 管理者	委託 業者	(事業報告書)	(現地確認)		

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

2. 運営業務 3. 自主事業 取組改善案	概ね適正に業務が行われており、施設の運用管理の状況は良好である。 空室区画については、引き続き「沖縄IT津梁パーク」のHP等で周知を行い、入居者募集に努める。また、コロナ禍で対面による施設案内が難しい場合を想定し、Web会議システムを利用したリモート施設見学を積極的に行い、今後の企業誘致に繋げるよう取り組む。
-----------------------------	--

※「2. 運営業務」「3. 自主事業」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R3年度)の主な取組改善案を記入してください。

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	
		令和元年度評価	令和2年度目標	令和2年度評価			
維持管理業務	施設・設備管理	<満足度>89% ・満足7% ・やや満足81% ・やや不満12% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>84% ・満足27% ・やや満足57% ・やや不満14% ・不満2%	A	満足とやや満足を合算すると84%の人が満足と回答。 中核機能支援施設・企業立地促進センター建築後11年が経過しており、設備等において経年劣化による不具合が増加傾向にあります。特にセキュリティ関連の重要機器については沖縄県と調整して更新を進めてまいります。また、入居企業様と連絡を取り合い、ご不便をかけないよう務めてまいります。	・施設・設備は適切に管理されている。 ・建物の長寿命化、老朽化対策のため、施設全体の中長期保全計画を令和2年度に策定しており、今後は同計画に基づき県と指定管理者が連携して維持管理に取り組む必要がある。 ・突発的な不具合については、過去の実績・経験から故障頻度が高い部品を想定しストックするなど、修理に要する時間を可能な限り短くする取組の検討が必要である。
				<改善要望> ●中核機能支援施設 ・空調機器の故障など、設備の老朽化が進んでいる。計画的に修繕してほしい。 ・故障箇所が取り寄せに時間がかかり、修理に時間を要しているため、点検周期の見直し、部品のバックアップなど検討してほしい。 ・入館管理システムの不具合で扉のロック解除が自動でできないと有事の際に人命にかかわるため、最優先で有効性を保証すべき。 (→平成30年度修繕対応済) ●情報通信機器拠点施設 空調故障の修理に時間を要している。 ●アジアIT研修センター 研修室内でも無線ネットワークを繋げて欲しい。			
運営業務	接客対応	<満足度>100% ・満足24% ・やや満足76% ・やや不満0% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>93% ・満足29% ・やや満足64% ・やや不満2% ・不満0%	S	満足とやや満足を合算すると93%の人が満足と回答。 スタッフの接客向上に努めてまいります。	接客は適切に対応されている。
				<改善要望> ●特になし。			
運営業務	運営(清掃・台風対策・改善要望の対応等)	<満足度>94% ・満足21% ・やや満足72% ・やや不満7% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>92% ・満足38% ・やや満足54% ・やや不満9% ・不満0%	S	満足とやや満足を合算すると9割の人が満足と回答。 野犬対策について、動物愛護センターと調整して捕獲に努めています。 台風対策について、扉サッシからの雨水侵入防止対策として防風ネットを設置しております。	・要望等に対する迅速な対応が入居企業から評価されており、適正に業務が行われている。 ・喫煙場所については、入居企業と調整し、対応を検討していく必要がある。
				<改善要望> ●害虫対策 1階の窓から虫やヤモリなどが侵入するため対策してほしい。 ●野犬対策 野犬の住処になっている可能性があるため、空き地、道路脇の草刈りを定期的に行ってほしい。 ●台風対策(中核機能支援施設) 台風時に窓から雨水が侵入する。 ●喫煙所 アジアIT研修センターの喫煙所について、建物の両サイドに設ける必要があるか検討してほしい。			

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
		令和元年度評価	令和2年度目標	令和2年度評価		
運営業務	イベント・教室	〈改善要望〉 入居者間で交流できるイベントを増やして欲しい。	/	(要望内容) コロナ禍で難しいと思うが、次の研修、イベント等を実施して欲しい。 ●研修 アンガーマネジメント研修、階層別研修、救命講習、災害関連、防犯関連、介護関連、ビジネスマナーなど ●イベント 入居企業交流会、ボウリング大会、餅つき、コミュニケーションイベント(パン作りなど)、ストレッチ教室など	新型コロナウイルス感染拡大防止の影響でイベント等が開催できなかった。 今後はコロナ禍における安心・安全なイベント等を計画してまいります。	・新型コロナウイルス感染拡大で、IT津梁パーク入居企業同士の交流促進を図るイベントの開催が難しくなっている。 ・今後は、コロナ禍においても、オンラインを含め実施可能なイベント等の開催の検討が必要である。
その他	意見・要望	/		(意見・要望) ●朝夕の渋滞がひどいため、豊原交差点の右折信号を長くするなど、渋滞軽減を図って欲しい。 ●IT津梁パーク内で建物が分かりづらいため、建物が区別できる名称付け、表示など工夫して欲しい。 ●交通標識等を設置して欲しい。 ●土日祝祭日に関係者以外の者が駐車場でボール遊び等をしており、施設の破損等に繋がる恐れがあるため、注意喚起や見回りを実施してほしい。 ●花壇にもっと花を増やして欲しい。	3年前にうるま警察署に陳情し、豊原交差点を右折する信号の時間が長くなりました。ただし、近年建物が増えて車の出入りが多くなり、各交差点で渋滞が発生しています。渋滞箇所については、現状を確認し、関係者と渋滞緩和に向けてどのような方法があるのか調整しています。	・ご意見・ご要望については、随時、管理事務所において受け付けている。 ・交通渋滞、交通標識設置については、改善に向けて県と指定管理者で連携して取り組み、今後も関係機関と調整していく必要がある。
自主事業						
総合評価 (各評価項目の平均)			〈満足度〉93% ・満足17% ・やや満足76% ・やや不満7% ・不満0%	〈満足度〉90%	〈満足度〉89% ・満足31% ・やや満足58% ・やや不満8% ・不満1%	評価 (②満足度) A

※評価項目については、施設の態様に応じて適宜設定して下さい。
 ※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

※1: 満足度とは、回答選択肢のうち中位を超える割合(5段階評価の場合上位2段階の割合、4段階評価の場合上位2段階の割合、3段階評価の場合上位の割合)
 ただし、奇数評価の場合、中央に集まる傾向があること、「普通」評価は改善に繋げる観点では価値が乏しいことから、4段階評価が望ましい。

【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

II. サービスの質の評価 取組改善案	入居企業からの評価は高く、施設の運用管理の状況は概ね良好である。 施設・設備管理については、建物の長寿命化、老朽化対策のため、施設全体の中長期保全計画を令和2年度に策定しており、今後は同計画に基づき県と指定管理者が連携して維持管理に取り組む。 また、突発的な施設・設備の不具合については、過去の実績・経験から故障頻度が高い部品を想定しストックするなど、修理に要する時間を可能な限り短くする取組を検討する。 新型コロナウイルス感染拡大で、IT津梁パーク入居企業同士の交流促進を図るイベントの開催が難しくなっているため、今後は、コロナ禍においても、オンラインを含め実施可能なイベント等の開催を検討する。
------------------------	--

III. 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		令和元年度実績	事業計画	令和2年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
利用料金収入	〇〇ホール						
	△△会議室						
	□□室						
	レストラン						
	売店						
計							
指定管理料		65,437,342	67,169,815	67,169,815	103%	100%	管理施設増
自主事業収入							
	計						
合計(A)		65,437,342	67,169,815	67,169,815	103%	100%	
(現状分析・課題)							
指定管理者の収入は指定管理料のみである。 昨年度より指定管理料が増えたのは、管理施設(アジアITビジネスセンター)が増えたためである。							

(2) 支出

支出項目	令和元年度実績	事業計画	令和2年度実績	前年比 (%)	対計画比 (%)	特記事項
人件費	23,845,600	24,127,200	24,127,200	101%	100%	
消耗品費	825,179	1,058,135	781,463	95%	74%	消耗品の購入コスト減を図った。
印刷製本費	151,599	391,200	97,482	64%	25%	資料のペーパーレス化を行い経費節減を図った。
修繕費	2,502,114	2,241,600	3,912,193	156%	175%	建物の経年劣化により修繕箇所が増えたため。
通信運搬費	631,065	850,200	596,469	95%	70%	郵便物の削減を図った。
賃借料	454,016	594,000	353,158	78%	59%	電話機再リースを行い経費削減を図った。
交通費	140,470	82,800	45,980	33%	56%	テレワーク、テレビ会議等により移動の削減を図った。
備品購入費	0	255,600	0	—	0%	必要な備品購入がなかったため。
保険料	240,320	263,180	218,580	91%	83%	
委託費	8,393,760	8,683,800	8,441,760	101%	97%	
新聞図書費	36,900	40,800	36,900	100%	90%	
建築設備定期点検整備業務費	11,036,250	11,347,600	11,272,800	102%	99%	
清掃業務費	12,288,660	12,777,200	12,448,920	101%	97%	
植栽業務費	3,597,000	4,185,500	3,630,000	101%	87%	
会議・交流費	321,415	271,000	0	0%	0%	新型コロナウイルスの影響でイベント等が中止になったため。
合計(B)	64,464,348	67,169,815	65,962,905	102%	98%	
(現状分析・課題)						
建物の経年劣化に伴い修繕費が増加傾向にある。						

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

2. 経営分析指標

評価指標	令和元年度実績	事業計画	令和2年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
事業収支(C) (収入(A)-支出(B))	972,994	0	1,206,910	124%	-	
収益率 (事業収支(C)/収入合計(B))	1.5%	0.0%	1.8%	121%	-	
利用料金比率 (利用料金収入/収入(A))						
人件費比率 (人件費/支出(B))	37%	36%	37%	100%	103%	
外部委託費比率 (外部委託費合計/支出(B))	13%	13%	13%	100%	100%	
利用者あたり管理コスト (支出(B)/利用者数)						
利用者あたり自治体負担コスト (指定管理料/利用者数)						
(現状分析・課題)						
財務状況については概ね適正である。						

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

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
-----------	---	--

Ⅲ. サービスの安定性評価 (財務状況) 取組改善案	指定管理者の収入は指定管理料のみで運営しており、指定管理に係る財務状況は概ね適正であるものの、建物の経年劣化に伴う修繕費が増加していることを踏まえ、事業計画で実績に応じた予算配分を検討する。
----------------------------------	---

※「Ⅲ. サービスの安定性評価(財務状況)」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R3年度)の主な取組改善案を記入してください。

【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を確認する。 ※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を確認する。 ※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。
外部委託費比率	外部委託費合計/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を確認する。 ※増減がある場合には、外部委託の範囲が仕様書等に定める適切な範囲内となっているか、外部委託の活用が業務の効率化に繋がっているかを確認する。
利用者あたり管理コスト	支出/利用者数	利用者1人に対する管理コストについて、過年度実績や類似施設と比較することにより、当該施設の効率性を確認する。(コストが抑えられていても利用者が減少していないか、あるいは利用者は増加しているがコストがかかり過ぎているかなど) ※変動がある場合には、その要因を整理すること。 ※過年度に対し上昇している場合、現状の利用者数に対して支出が過大になっていないかを確認する。また、過年度に対し減少している場合、現状の利用者数に対し、必要な変動費が十分に充てられているかを確認する。
利用者あたり自治体負担コスト	指定管理料/利用者数	利用者1人に対する県の財政負担を確認する。 過年度実績や類似施設との比較により、当該施設の効率性を確認する。

1. 目標

評価項目	評価指標	令和2年	令和3年	令和4年	令和5年	備考
成果指標	①利用状況	入居率	95%以上	95%以上	95%以上	95%以上
	②満足度	満足度	90%以上	90%以上	90%以上	90%以上
財務指標	③財務状況	収益率	0%以上	0%以上	0%以上	0%以上

2. 評価結果

評価項目	評価指標	令和元年実績	事業計画(目標値)	令和2年実績	前年比	計画比	現状分析・課題	評価	取組改善案	令和3年目標値	
成果指標	①利用状況	入居率	令和元年度3月末時点 入居企業数:35社 入居率:93.7%	入居率95%	令和2年度3月末時点 入居企業数:34社 入居率:89.7%	95.7%	94.4%	入居企業1社が規模拡大に伴い、IT津梁パーク内の新たな施設(企業集積施設)に移転したため、令和2年度4月に新たに8区画が空室となったものの、その後、入居募集を行い5区画入居があったことから、3区画が空室となった。	B	空室区画については、引き続き「沖縄IT津梁パーク」のHP等で周知を行い、入居者募集に努める。また、コロナ禍で対面による施設案内が難しい場合を想定し、Web会議システムを利用したりモート施設見学を積極的に行い、今後の企業誘致に繋げるよう取り組む。	95%以上
	②満足度	満足度	満足度93%	満足度90%	満足度89%	95.7%	98.9%	各入居企業の要望等に対し迅速に対応している。管理運営業務は一定の評価を受けている。 施設・設備については経年劣化による不具合が増加傾向にある。 新型コロナウイルス感染拡大で、IT津梁パーク入居企業同士の交流促進を図るイベントの開催が難しくなっている。	A	施設・設備管理については、建物の長寿命化、老朽化対策のため、施設全体の中長期保全計画を令和2年度に策定しており、今後は同計画に基づき県と指定管理者が連携して維持管理に取り組む。 また、突発的な施設・設備の不具合については、過去の実績・経験から故障頻度が高い部品を想定しストックするなど、修理に要する時間を可能な限り短くする取組を検討する。 新型コロナウイルス感染拡大で、IT津梁パーク入居企業同士の交流促進を図るイベントの開催が難しくなっているため、今後は、コロナ禍においても、オンラインを含め実施可能なイベント等の開催を検討する。	90%以上
財務指標	③財務状況	収益率	1.5%	0%以上	1.8%	121.2%	100.0%	財務状況は概ね適性であるが、建物の経年劣化に伴い修繕費が増加傾向にある。	A	指定管理者の収入は指定管理料のみで運営しており、指定管理に係る財務状況は概ね適正であるものの、建物の経年劣化に伴う修繕費が増加していることを踏まえ、事業計画で実績に応じた予算配分を検討する。	0%以上
活動指標	④重点取組事項	利用促進 利便性向上 効率化 適正化 経費節減 安全安心等	施設の適切な運用管理を行った。	施設の適切な運用管理	施設の適切な運用管理を行った。	100%	100%	情報通信企業の集積施設として、今後も引き続き適正かつ安全な運用管理を継続する必要がある。	A	情報通信企業の集積施設として、入居企業が安全かつ安心して事業展開ができるような施設の運用管理について、更に万全を期する必要がある。	100%
総合評価								B			

【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

④重点取組事項

目標に対する評価

S：目標を大きく上回る

【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

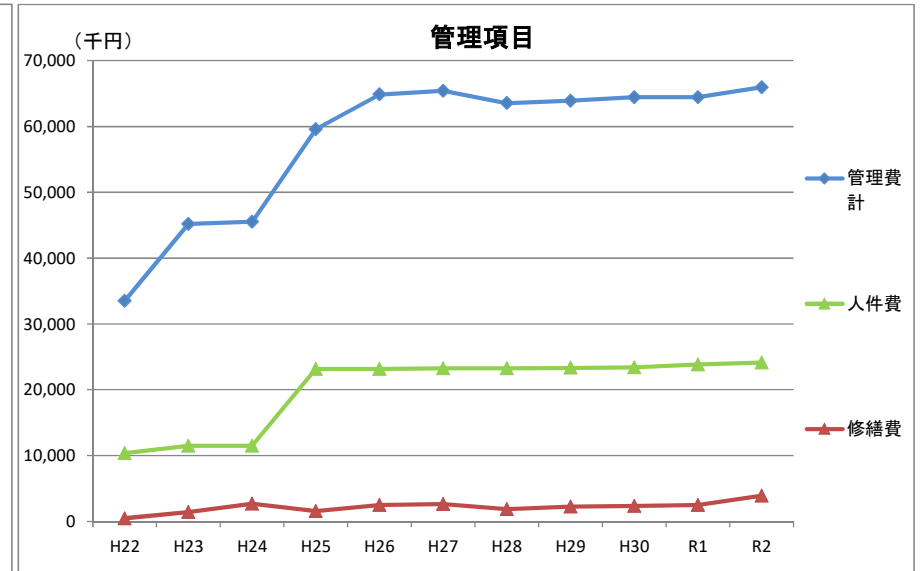
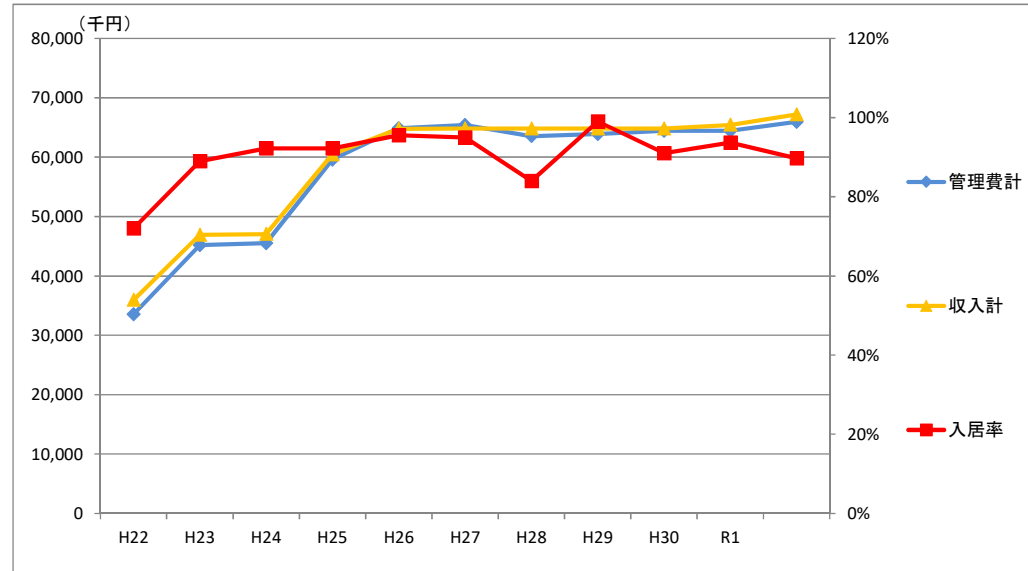
【各評価項目点数】

	① 利用状況	② 満足度	③ 財務状況	④ 重点 取組事項
S	20	20	—	10
A	10	10	5	5
B	0	0	0	0
C	-10	-10	-5	-5

経営状況分析シート【施設名称: 沖縄IT津梁パーク施設】

指標		単位	指定管理																			
			H22	H23	H24	H25	H26	H27	H28	H29	H30	R1	R2	R3	R4	R5	R6	R7	R8	R9	R10	
成果指標	入居率	目標	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		実績	%	72%	89%	92%	92%	96%	95%	84%	99%	91%	94%	90%								
		H22比	%	100%	124%	128%	128%	133%	132%	117%	138%	126%	130%	125%								
財務指標	指定管理料	千円	35,952	46,947	47,057	60,431	64,753	64,837	64,837	64,837	64,837	65,437	67,170									
	原負担割合(指定管理料/管理費計)	%	107.2%	103.8%	103.3%	101.4%	99.8%	99.1%	102.0%	101.5%	100.6%	101.5%	101.8%									
	利用料金収入	千円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
	収入計	千円	35,952	46,947	47,057	60,431	64,753	64,837	64,837	64,837	64,837	65,437	67,170									
	管理費計	千円	33,529	45,215	45,537	59,590	64,867	65,424	63,551	63,905	64,460	64,464	65,963									
	収支	千円	2,422	1,732	1,520	841	-114	-588	1,286	932	377	973	1,207									
	収益率(収支/収入計)	%	6.7%	3.7%	3.2%	1.4%	-0.2%	-0.9%	2.0%	1.4%	0.6%	1.5%	1.8%									
管理項目	人件費	千円	10,378	11,515	11,515	23,186	23,186	23,270	23,270	23,340	23,424	23,846	24,127									
	修繕費	千円	484	1,436	2,716	1,583	2,508	2,671	1,880	2,282	2,372	2,502	3,912									

※施設の特性に応じて、経営状況の分析に適した指標の追加・削除や、表示方法の修正を行ってください。



特記事項 ※年度毎の変動について要因分析を記載

令和2年度	修繕費について、建物の経年劣化のため執行額が増加した。
令和元年度	修繕費について、建物の経年劣化のため執行額が増加した。
H30年度	修繕費について、建物の経年劣化のため執行額が増加した。
H29年度	修繕費について、台風襲来のため執行額が増加した。

目標設定の考え方 ※目標設定の根拠や考え方などを記載

R2年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率95%を目標とする。
R3年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率95%を目標とする。
R4年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率95%を目標とする。
R5年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率95%を目標とする。

労働条件等自主点検表

施設名称	沖縄IT津梁パーク施設	対象年度	令和2年度
指定管理者名	株式会社沖縄ダイケン		

※ 以下の確認事項に従い、指定管理者による確認結果欄の該当する箇所には○を付け、記入が必要な箇所については記入願います。

確認事項	指定管理者による確認結果																									
<p>1 労働条件の明示 労働契約を締結するに当たり、労働時間、賃金、退職(解雇の事由を含む。)、安全衛生等の労働条件を労働者に対し明示していますか。この場合において、労働時間、賃金等に関する事項について書面を交付していますか。</p> <p>労働契約の締結時には、パートタイム労働者を含むすべての労働者に対し労働時間、賃金、退職(解雇の事由を含む。)、安全衛生等の労働条件を明示しなければなりません。特に、労働契約期間、有期労働契約を更新する場合の基準、始業・終業の時刻、所定時間外労働の有無等、約定賃金の決定、計算、支払の方法及び賃金の締切り、支払の時期等、退職(解雇の事由を含む。)については、書面を交付しなければなりません[労働基準法(以下「法」といいます。)]第15条]</p>	就業規則、労働条件通知書を交付して労働条件全般について明示している	労働条件全般について口頭で明示するとともに、労働時間、賃金等に関する事項については書面を交付している	労働条件全般について口頭で明示しているが、書面の交付はしていない	労働時間、賃金等の労働条件の一部についてのみ口頭で明示している	労働契約締結時には明示していない																					
	1	2	3	4	5																					
	(3～5については、改善が必要です)																									
<p>2 就業規則 就業規則(労働時間、休日、休憩、休暇、賃金の定め方及び支払方法、退職(解雇の事由を含む。)等、労働条件の具体的細目を定めた規則)を作成していますか。また就業規則の内容が実際の勤務の状況に合っていますか。</p> <p>常時10人以上の労働者(パートタイム労働者を含む。)を使用する事業場では、就業規則を作成し、所轄労働基準監督署長へ届け出なければなりません(法第89条) また、常時各作業場の見やすい場所への掲示、備付け、書面の交付又は電子機器の設置等により労働者に周知させなければなりません(法第106条)</p>	常時使用する労働者は10人未満である。	常時使用する労働者が10人以上である																								
		作成して監督署に届け出てあり、内容も実情に合っている	作成して監督署に届け出てあるが、内容が実情に合っていない	作成してあるが、監督署に届け出ていない	作成していない																					
	1	2	3	4	5																					
	(3～5については、改善が必要です)																									
<p>3 所定休日 所定休日をどのように定めていますか。</p> <p>休日は少なくとも毎週1日又は4週間を通じ4日を与えなければなりません(法第35条)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">週休2日制</th> <th colspan="2">週休1日制</th> <th>その他</th> </tr> <tr> <th>完全(毎週)</th> <th>月3回</th> <th>隔週</th> <th>月1～2回</th> <th>週1日</th> <th>4週4日</th> <th>4週3日以下</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">4</td> <td style="text-align: center;">5</td> <td style="text-align: center;">6</td> <td style="text-align: center;">7</td> </tr> </tbody> </table>						週休2日制			週休1日制		その他	完全(毎週)	月3回	隔週	月1～2回	週1日	4週4日	4週3日以下	1	2	3	4	5	6	7
週休2日制			週休1日制		その他																					
完全(毎週)	月3回	隔週	月1～2回	週1日	4週4日	4週3日以下																				
1	2	3	4	5	6	7																				
	(7については、改善が必要です)																									

4 年次有給休暇
年次有給休暇についてはどのように取り扱っていますか。

年次有給休暇は、6ヶ月間継続勤務し、全労働日の8割以上を出勤した労働者については10労働日、以降1年ごとに付与日数を増加しなければなりません(法第39条)

法定どおりの年次有給休暇を与えている	年次有給休暇を与えているが、付与日数が法定を下回っている	年次有給休暇を与えていない
1	2	3

(2、3については改善が必要です)

※年次有給休暇の法定の付与日数表(週所定労働日数が5日以上、又は、週所定労働時間が30時間以上の労働者の場合。)

勤続年数	0.5	1.5	2.5	3.5	4.5	5.5	6.5以上
付与日数	10	11	12	14	16	18	20

※なお、月30時間未満の労働者は比例付与することとされています。

5 健康診断
定期健康診断を実施していますか。

常時使用する労働者については、年1回定期的に健康診断を行わなければなりません(労働安全衛生法第66条)。
なお、深夜業を含む業務等に常時従事する労働者に対しては6月以内ごとに1回定期的に健康診断を行わなければなりません(労働安全衛生規則第45条)

毎年1回以上定期的に行っている	年によって行ったり行わなかったり一定しない	行ったことがない
1	2	3

(2、3については、改善が必要です)

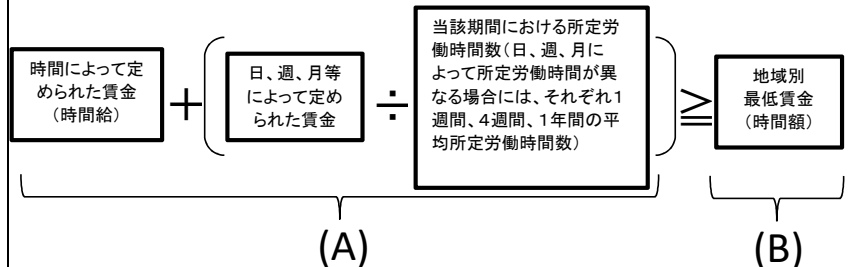
6 最低賃金
地域別最低賃金以上の賃金を支払っていますか。

なお、地域別最低賃金には次の賃金は含まれません。
①臨時に支払われる賃金(結婚手当等)
②1月を超える期間ごとに支払われる賃金(賞与等)
③所定外・休日・深夜の労働に対して支払われる割増賃金
④精皆勤手当、通勤手当、家族手当

支払っている	支払っていない
1	2

(2については、改善が必要です。)

【支払う賃金(A)と地域別最低賃金(B)の比較方法】



7 割増賃金
時間外労働・休日労働又は深夜労働を行わせた場合に、その時間に対する割増賃金は、どのように支払っていますか。

法定労働時間を超える時間外労働については、2割5分以上、法定休日における休日労働については3割5分以上、深夜労働(午後10時から翌日午前5時の間の労働をいいます。)については2割5分以上の割増賃金を支払わなければなりません(法第37条)。

時間外労働・深夜労働について

2割5分以上の割増率にしている	2割5分未満の割増率にしている	時間外労働又は深夜労働をさせているが、支払っていない
1	2	3

(2、3については改善が必要です。)

※割増賃金の基礎となる賃金には、家族手当、通勤手当、別居手当、子女教育手当、住宅手当、臨時に支払われた賃金、一箇月を超える期間ごとに支払われる賃金は算入しません。

休日労働について

3割5分以上の割増率にしている	3割5分未満の割増率にしている	休日労働をさせているが、支払っていない
1	2	3

(2、3については改善が必要です。)

8 雇用保険の加入について

確認事項	従業員数	うち雇用保険加入従業員数	うち雇用保険未加入従業員数
当該指定管理施設で勤務する従業員の雇用保険加入状況	11	11	0

確認事項	指定管理者による具体的な取組内容
従業員の雇用保険加入に関する取組	雇用保険加入条件を満たす場合は加入
	平成29年1月から高齢者へ適用拡大のため

確認事項	未加入とする理由
従業員に雇用保険未加入者がいる場合の未加入理由	

※調査対象となる従業員は、雇用形態(正社員、派遣社員、契約社員、パートタイマー等)に関わらず、当該指定管理施設において指定管理者と雇用契約を結ぶ指定管理業務にもつぱら従事する従業員(令和3年3月末における業務全体のうち、当該業務の割合が概ね50%以上の従業員)となります。

9 健康保険・厚生年金保険の加入について

確認事項	従業員数	うち健康保険加入従業員数	うち健康保険未加入従業員数	うち厚生年金保険加入従業員数	うち厚生年金保険未加入従業員数
当該指定管理施設で勤務する従業員の健康保険・厚生年金保険加入状況	11	8	3	8	3

確認事項	指定管理者による具体的な取組内容
従業員の健康保険・厚生年金保険加入に関する取組	健康保険加入条件をみたま場合は加入
	厚生年金保険加入条件を満たす場合は加入

確認事項	未加入とする理由
従業員に健康保険・厚生年金保険未加入者がいる場合の未加入理由	清掃員3名は、週の労働時間が20時間未満のため健康保険は未加入
	清掃員3名は、週の労働時間が20時間未満のため厚生年金保険は未加入

※調査対象となる従業員は、雇用形態(正社員、派遣社員、契約社員、パートタイマー等)に関わらず、当該指定管理施設において指定管理者と雇用契約を結ぶ指定管理業務にもつぱら従事する従業員(令和3年3月末における業務全体のうち、当該業務の割合が概ね50%以上の従業員)となります。