

## 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3年度
------	-------------	------	-------

### 【 目 次 】

I.	履行確認	1
1.	維持管理業務	1
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 清掃</li> <li>(2) 保守・点検</li> <li>(3) 保安・警備</li> <li>(4) 小規模修繕</li> <li>(5) 備品購入</li> <li>(6) 防犯・防災対策</li> <li>(7) 料金徴収業務</li> </ul>	
2.	運營業務	3
	<ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 利用実績               <ul style="list-style-type: none"> <li>1) 利用者数等（又は入居率等）</li> <li>2) 施設稼働率</li> <li>3) 教室・イベント等参加者数</li> </ul> </li> <li>(2) 運営企画</li> <li>(3) 受付・接客</li> <li>(4) 広報</li> <li>(5) 情報管理</li> </ul>	
II.	サービスの質の評価	6
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 維持管理業務</li> <li>2. 運營業務</li> <li>3. 自主事業</li> <li>4. 総合評価</li> </ul>	
III.	サービスの安定性評価（財務状況）	8
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 事業収支               <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) 収入</li> <li>(2) 支出</li> </ul> </li> <li>2. 経営分析指標</li> </ul>	
IV.	総合評価	10
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. 目標</li> <li>2. 評価結果</li> </ul>	

※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3年度
指定管理者	株式会社沖縄ダイケン 指定期間: 令和3年4月～令和8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	○		1人1棟責任体制で共用部清掃管理を実施。	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	○		洗浄ワックス塗布、タイル等の表面洗浄、カー ペット薬剤洗浄、ガラス清掃 2回/年 ブラインド清掃、玄関周り、歩廊、池の清掃 1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)		
昇降機設備保守 点検		○	技術者による定期点検(3回/年)/巡視(1回/ 年)/遠隔操作による点検(12回/年)/総合的な 性能検査(1回/年)	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。
空調設備 保守点検	○		(1)ビルマルチ及びパッケージ オンライン監視(24時間)/保安設備の機能点 検、圧縮機の点検、フィンの点検(4回/年)/エ アフィルター清掃(2回/年) (2)ルームエアコン(2回/年) (3)全熱交換機点検2回/年 (4)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			
環境衛生管理業 務	○		空気環境測定及び照度の測定 1回/2ヶ月 水質検査 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 貯水槽、雨水槽、処理水槽清掃 1回/年 ねずみ・昆虫等駆除2回/年			
自家用電気 工作物保安全管理	○		月次点検:1回/月 年次点検:1回/年			
植栽管理	○		5施設×1回/月			

(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	○		中央監視装置点検:2回/年 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50万円未満 の修繕を行う	○		修繕業務、補修・保全業務 事業報告書35～47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 にあるため、令和4年度 事業計画ではより実情 に応じた予算配分を 行っている。

## (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	○		各設備の適正な維持管理及び入居者等への利 便性向上のため備品(ポータブルクーラー、 Apple iPad、プリンター)を購入。	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(R4.2.18) 夜間消防訓練(R4.3.18) 地震津波避難訓練(R3.11.5) 緊急時マニュアルの作成・配布 AED講習会の実施(R3.12.9)	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修繕費が増大傾向にあることから、令和4年度の事業計画ではより実績に応じた予算配分を行っている。
--------------------	---

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2年度実績	事業計画 (目標値)	令和3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2年度3月末時点 入居企業数:34社 入居率:89.7%	入居率:95%	令和3年度3月末時点 入居企業数:38社 入居率:91.4%	101.9%	96.2%	①令和3年度に空室となった区画:8区画 ②アジアITビジネスセンター区画(R3より入居開始):21区画 ③令和2年度以前より空室であった区画:6区画 ④令和3年度中に入居となった区画:24区画 R4.3末時点での空室区画:(①+②+③)-④=11区画 令和2年度の入居区画数104に対して令和3年度は106となっており、入居率は前年比で101.9%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2年度実績	事業計画 (目標値)	令和3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:6.9%	—	稼働率:5.1%	73.9%	—	—
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2年度実績	事業計画	令和3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	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	1回/年	令和3年10月18日 飲酒運転及び交通事故に関する動画をリモート配信	-	100%	性犯罪被害防止講話については、講師(うるま警察署)との調整により未実施となっている。
	性犯罪被害防止講話	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	1回/年	講師(うるま警察署)と相談した結果、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とした。	-	0%	
イベント	入居企業連絡会	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	5回/年	第1回: 令和3年7月12日 第2回: 令和3年10月8日 第3回: 令和3年12月22日 第4回: 令和4年2月1日 第5回: 令和4年3月2日 ※会議室等ガイドラインの人数制限にかかると、メール配信で開催。	125%	100%	適正に業務が行われている。
	AED講習会	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	1回/年	令和3年12月9日 午前:21人、午後:18人	0%	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 令和2年9月25日 45人 ・2回目 令和3年3月31日 38人	2回/年	・1回目 令和3年9月24日 30人 ・2回目 令和4年3月9日 35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。	1回/年	令和3年11月5日 360人	100%	100%	適正に業務が行われている。
	新春餅つき大会	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	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%	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	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	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%	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	1回/年	・消防訓練 令和4年2月18日 30人 ・夜間消防訓練 令和4年3月18日 6人	200%	200%	適正に業務が行われている。

## (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21件、120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)		
自動販売機の設置	○		入居者の利便性向上の為、自動販売機をアジアITビジネスセンターに2台設置した。	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。

※「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こと。 また、コロナ禍で対面による施設案内が難しい場合にはリモートによる施設見学を行っており、今後も引き続き企業誘致に繋げるよう取り組みを継続する必要がある。
-----------------------------	---

※「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2年度評価	令和3年度目標	令和3年度評価			
維持管理業務 施設・設備管理	<満足度>84% ・満足27% ・やや満足57% ・やや不満14% ・不満2%	<満足度>90%	<満足度>86% ・満足24% ・やや満足62% ・やや不満6% ・不満1% ・無回答6%	A	施設の維持管理業務については、セキュリティCカードや駐車スペース等の追加・変更にも迅速に対応し、設備故障の際にすぐに修理ができない場合には丁寧な説明を心がけ、代替案の提案や臨時的な処置で対応したこと等により、入居者アンケートにおいて、「満足」と「やや満足」を合算して86%の方から「満足」との回答を頂いております。  しかしながら、施設の経年劣化による不具合が増加傾向にあり、また、古い設備であるためメーカー側の部品の在庫が少なく、取り寄せにもお時間を要している状況です。  今後も、利用者の業務に支障をきたさないように施設・設備の維持管理を行っていくとともに、県と連携して緊急対応できる体制に努め、併せて予防保全についても取り組んで参ります。	施設・設備は概ね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、令和2年度に策定した施設全体の中長期保全計画の見直しの検討を含め、今後も継続して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。  修繕に係る優先順位の洗い出しを行い、予防保全に取り組む必要がある。
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>86% ・満足23% ・やや満足63% ・やや不満0% ・不満0% ・無回答13%	A	利用者に対して丁寧な接客に努め、問い合わせ等があった際には素早かつ確かな対応を心掛けました。  入居者とのコミュニケーションの強化を図り、高品質のサービスを提供に努めました。  そのため、入居者アンケートにおいて、「満足」と「やや満足」を合算して86%の方から「満足」とのご回答を頂きました。  今後も利用者様が快適に過ごせるように真摯に対応して参ります。	適正に業務が行われている。
運営 (清掃・台風対策・改善要望の対応等)	<満足度>92% ・満足38% ・やや満足54% ・やや不満9% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>87% ・満足37% ・やや満足50% ・やや不満10% ・不満0% ・無回答4%	A	日常清掃業務については、1人1棟責任体制で共用部の清掃管理を実施しました。  定期清掃業務である共用部床面ワックス洗浄、外部池の清掃業務等については、指定回数の実施以外に、台風等の状況に応じて実施時期の変更等臨機応変に対応しました。 また、管理地においては月1回の植栽管理を行っており、常にリゾート施設並みの環境美化に努め、入居者アンケートにおいて、「満足」と「やや満足」を合算して87%の方から「満足」との回答を頂きました。  今後も、沖縄県、周辺自治体等関係機関と協議しながら、入居企業の方々が安心して過ごされる環境を整えていきたいと思っております。 改善要望を頂いた喫煙所については、入居企業と調整し、対応を検討して行きたいと思っております。	・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。

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2年度評価	令和3年度目標	令和3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。		(改善要望) 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 情報処理技術者試験などIPAの資格試験対策講座、災害や防犯関連、コロナへの感染予防法等自社単体だけではなかなか取り組めない内容の研修、人材育成、離職対策について、パワポ・Excelの研修(基礎・アドバンス)等 ●イベント 入居企業交流会(異業種交流)、ボウリング大会、餅つき等	コロナ禍においても実施可能なオンラインを含めたイベントを企画し、入居者からもご好評を頂きました。  今後も、沖縄県イベント等実施ガイドラインを遵守し、感染防止を徹底しながらコロナ禍でも実施可能なイベント等を開催して参ります。  研修については、県の人材育成に係る事業等の情報を各入居企業様へ周知を行っており、今後も継続して有益な情報の周知に努めて参ります。	新型コロナウイルス感染症拡大で、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。 しかしながら、コロナ禍においてもオンラインを含めた実施可能なイベント等の開催を行っており、今後も継続して取り組む必要がある。
その他 意見・要望			(改善要望) ・先日の避難訓練(各棟の屋上への避難)に参加したが、屋上に長時間滞在するのは難しいのではと感じた。 各企業の備蓄などの自助努力によるところは理解しているが、例えば、倉庫の設置や、購入の助成等を事務所から県へ働き掛けて頂きたい。 ・駐車場にて、通り抜け、外国人による夜間タイヤ交換(簡易ガスバーナーのようなもので火を使用)、キャッチボール、休日家族連れが自転車遊び等がある。 ・ドアの自動施錠が正常に解除されない時がある。何度か修理を実施しているようだが、修理直後は問題解消するも、時間が経過すると再発しているように感じる。メーカ自体の変更も検討いただければと思う。 等	入居企業の皆様からのご意見・ご要望に対しては真摯に対応して参りました。 定期的なアンケート、年4回の入居企業連絡会等を通じ、入居企業の皆様からの各種ご意見・ご要望の収集に努めました。 その他意見・要望で頂いた項目につきましては入居企業連絡会等を通して入居企業の皆様に対しご報告させて頂いております。 今後も、沖縄県、関係機関とも協議しながら問題に対応していき、入居企業の皆さまが快適に過ごされる環境を整えていきたいと思っております。	・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おり、適切に対応することができています。  ・建物の老朽化による修繕の増加に対しては今後も継続して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。  ・施設の環境整備について、各関係機関と連携し対応しており、今後も引き続き入居者が安心・安全に就労できる環境作りに取り組む必要がある。
自主事業			特になし	・利用者の利便性向上のため、自動販売機を2台設置しております。	・適正に業務が行われている。
総合評価 (各評価項目の平均)	〈満足度〉89% ・満足31% ・やや満足58% ・やや不満8% ・不満1%	〈満足度〉90%	〈満足度〉86% ・満足24% ・やや満足62% ・やや不満6% ・不満1% ・無回答6%	評価 (②満足度)  A	・施設の適切な維持管理、入居者の皆様の安全・安心を守る取り組み等が評価され、入居者アンケートにおいて、総合して「満足」と「やや満足」を合算して86%の方に「満足」と回答して頂いております。 ・入居企業の皆さまの満足度を高めるために、今後もより一層の努力をして参ります。

※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	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>建物の長寿命化、老朽化対策のため、令和2年度に策定した施設全体の中長期保全計画にのを見直しの検討を含め、今後も継続して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。また、修繕に係る優先順位の洗い出しを行い、予防保全に取り組む必要がある。</li> <li>令和2年度に引き続き、新型コロナウイルス感染拡大により沖縄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が、コロナ禍においてもオンラインを含めた実施可能なイベント等の開催を行っており、今後も継続して取り組む必要がある。</li> </ul>
------------------------	---



## 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2年度実績	事業計画	令和3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		67,169,815	78,199,000	78,199,000	116%	100%	
自主事業収入等	自動販売機収入	0	60,000	187,565	—	313%	自動販売機新規導入のため
	計	0	60,000	187,565	—	313%	
合計(A)		67,169,815	78,259,000	78,386,565	117%	100%	
(現状分析・課題)							
指定管理者の収入は指定管理料及び自主事業収入等である。							

## (2) 支出

支出項目	令和2年度実績	事業計画	令和3年度実績	前年比 (%)	対計画比 (%)	特記事項	
人件費	24,127,200	24,259,000	24,259,000	101%	100%		
消耗品費	781,463	882,100	885,507	113%	100%		
印刷製本費	97,482	152,000	195,770	201%	129%	県指定の現金払込書、領収書の購入を行ったため	
修繕費	3,912,193	2,500,000	3,648,370	93%	146%	施設設備老朽化のため。	
通信運搬費	596,469	664,000	434,174	73%	65%	電話の回線を減らしたため。	
賃借料	353,158	420,000	353,158	100%	84%	AED増設等計画の変更のため。	
交通費	45,980	140,000	85,212	185%	61%	予定をしていた県外への出張が中止になったため。	
備品購入費	0	273,000	177,908	—	65%	リモートワーク用の機器を購入予定であったが、業務見直しのため購入しなかったため。	
保険料	218,580	165,000	169,740	78%	103%		
委託費	8,441,760	8,064,855	9,119,360	108%	113%	アジアビジネス棟のエレベータ点検、警備費用が増加したため。	
新聞図書費	36,900	36,900	36,900	100%	100%		
建築設備定期点検整備業務費	11,272,800	17,928,185	17,928,185	159%	100%		
清掃業務費	12,448,920	17,493,960	17,493,960	141%	100%		
植栽業務費	3,630,000	5,280,000	5,280,000	145%	100%		
会議・交流費	0	0	0	—	—		
合計(B)	65,962,905	78,259,000	80,067,244	121%	102%		
(現状分析・課題)							
建物の経年劣化に伴い修繕費、委託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2年度実績	事業計画	令和3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))	1,206,910	0%	-1,680,679	-139%	-	修繕費用が増加したため。
収益率 (事業収支(C)／収入合計(A))	1.8%	0%	-2%	-115%	-	
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%	31%	30%	81%	97%	
外部委託費比率 (外部委託費合計／支出(B))	13%	10%	11%	85%	110%	委託に係る修繕費用が増加したため。
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〉

事業収支が減となった理由は、建物の経年劣化に伴う空調、自動ドア、非常用電源装置関連等の故障が連続して発生し、修繕費が増加したことによるものである。  
 今後は、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必要がある。  
 なお、今後も、年度予算を超える突発的な修繕の増加が懸念されることから、執行に当たり年度予算を超えることが予想される場合は、事前に県と指定管理者で調整・協議を行う必要がある。

※「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)	B
-----------	---

【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	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必要がある。 今後も、年度予算を超える突発的な修繕の増加が懸念されることから、執行に当たり年度予算を超えることが予想される場合は、事前に県と指定管理者で調整・協議を行う必要がある。
----------------------------------	--

※「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が確認すること。
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ないかなど) ※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。

IV. 総合評価

1. 目標

評価項目	評価指標	令和3年	令和4年	令和5年	令和6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2年実績	事業計画(目標値)	令和3年実績	前年比	計画比	現状分析・課題	評価	取組改善案	令和4年目標値
成果指標	①利用状況	入居率 令和2年度3月末時点 入居企業数:34社 入居率:89.7%	入居率 95%	令和3年度3月末時点 入居企業数:38社 入居率:91.4%	101.9%	96.2%	①令和3年度に空室となった区画:8区画 ②アジアITビジネスセンター区画(R3より入居開始):21区画 ③令和2年度以前より空室であった区画:6区画 ④令和3年度中に入居となった区画:24区画 R4.3末時点での空室区画:(①+②+③)-④=11区画 令和2年度の入居区画数104に対して令和3年度は106となっており、入居率は前年比で101.9%となった。	B	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こと。 また、コロナ禍で対面による施設案内が難しい場合にはリモートによる施設見学を行っており、今後も引き続き企業誘致に繋げるよう取り組みを継続する必要がある。	95%以上
	②満足度	満足度 満足度89%	満足度90%	満足度86%	96.6%	95.6%	各入居企業の要望等に対し適切に対応しており、維持管理・運営業務は、入居者から一定の評価を受けている。	A	・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。 ・建物の長寿命化、老朽化対策のため、令和2年度に策定した施設全体の中長期保全計画にの見える見直しを含め、今後も継続して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。また、修繕に係る優先順位の洗い出しを行い、予防保全に取り組む必要がある。 ・令和2年度に引き続き、新型コロナウイルス感染拡大により沖縄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が、コロナ禍においてもオンラインを含めた実施可能なイベント等の開催を行っており、今後も継続して取り組む必要がある。	90%以上
財務指標	③財務状況	収益率 1.8%	0%以上	-2%	-115%	-	事業収支が減となった理由は、建物の経年劣化に伴う空調、自動ドア、非常用電源装置関連等の故障が連続して発生し、修繕費が増加したことによるものである。 今後は、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必要がある。 なお、今後も、年度予算を超える突発的な修繕の増加が懸念されることから、執行に当たり年度予算を超えることが予想される場合は、事前に県と指定管理者で調整・協議を行う必要がある。	B	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必要がある。 今後も、年度予算を超える突発的な修繕の増加が懸念されることから、執行に当たり年度予算を超えることが予想される場合は、事前に県と指定管理者で調整・協議を行う必要がある。	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

※「R3目標値」は、「取組改善案」を踏まえ、現年度の目標を可能な限り数値目標として設定する。

【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
- A : 目標を概ね達成
- B : 目標を下回る
- C : 目標を大きく下回る

【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

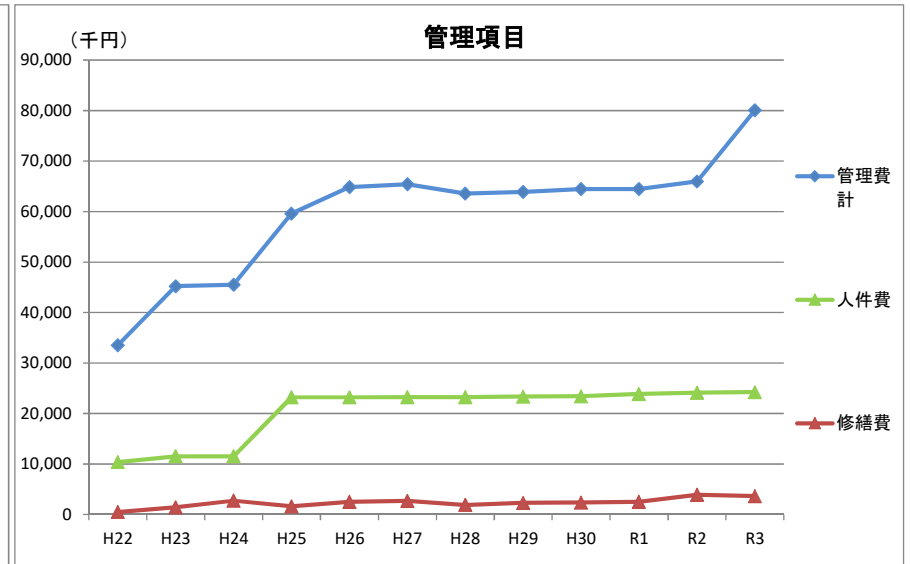
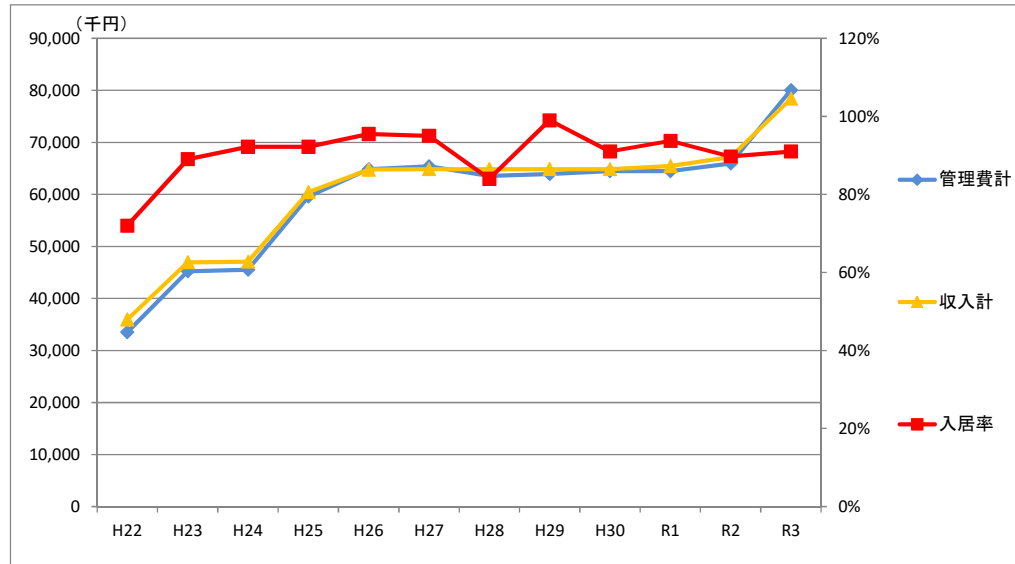
【各評価項目点数】

	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%	100%	95%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		実績	%	72%	89%	92%	92%	96%	95%	84%	99%	91%	94%	90%	91%								
		H22比	%	100%	124%	128%	128%	133%	132%	117%	138%	126%	130%	125%	126%								
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	78,199									
	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%	97.7%									
	利用料金収入	千円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0									
	利用料金比率(利用料金/収入計)	%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0%									
	自主事業による収入	千円	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	188									
	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	78,387									
	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	80,067									
	収支	千円	2,422	1,732	1,520	841	-114	-588	1,286	932	377	973	1,207	-1,680									
	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%	-2.1%									
	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	24,259								
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	3,648									

※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3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。
平成30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

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。
R6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。