

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
令和元年度 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2年8月6日（木）10:15～10:50
- 2 開催場所：
- 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）株式会社沖縄産業振興センター 総務企画部長 玉那覇正美（欠席）
（委員）株式会社ディノス・セシールコミュニケーションズ
代表取締役社長 金城健秀
（委員）株式会社サンベンド センター長 木村公子
- 4 検証事項：令和元年度沖縄 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、令和元年度の沖縄 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報告する。

(3)主な質疑

（委員） 会議室の稼働率について、まだ低いように思う。入居企業にとって会議室が利用しづらいのではないか。

（事務局） 会議室について、入居企業から「予約しづらい」という意見があった。外部の利用者が細切れに予約をしたり、直前に予約をキャンセルしたり等で、稼働率が上がらない状況が見られたため、指定管理者の

方で、最低利用時間の設定をすることで、改善が図られている。

稼働率については、新しい生活様式のことを考えると、今後の稼働率の向上は見込めないと考えている。

(委員) 入居企業アンケートの記述において、逆に3時間以上となったことで利用しづらくなったとの回答もあった。内部利用者は細切れでも利用しやすくし、外部利用者には期限的制約や時間的制約を加えるなど、条件を分けて、入居企業にとって利用しやすい仕組みにすることが出来るような気がする。

(事務局) 頂いた意見について、アンケートの結果も踏まえ、指定管理者と相談して、内部利用者と外部利用者で条件を分けるなど、対応したい。

(委員) 入居率について、93%が損益分岐点との話があったが、不動産で考えると高い。固定費が高いから入居率を上げないといけないということか。

(事務局) 県としては入居企業の負担ができるだけ少なくなるように、使用料を切り詰めて設定している。今後、指定管理料や維持管理費用が増えていくのであれば、使用料の値上げも検討しているところである。

(委員) 施設の安定的な運営のため、入居率を高くすることは重要であるが、入居者の満足度のなかで、使用料のウェイトがどれだけ占めているか、アンケート等の調査をした上で、使用料の再設定を行ってほしい。

(事務局) 現在策定中の中長期修繕計画において今後の10年の維持管理費用、修繕費用を確認したうえで、使用料を設定したいと考えている。その際の基礎資料として、入居企業の意見を聴取したい。

(委員) 施設の稼働率について、新型コロナウイルスの感染拡大防止のため、学童保育の児童分散先や、システムが導入できるのであればコールセンターの人員の分散先として、会議室または執務室を利用したいが、施設使用許可を柔軟に、迅速にできれば、稼働率は上がると考えているが、どうか。

(事務局) 会議室については、迅速に貸し出せるよう手続きを行うことは可能と考えている。執務室については、公募を行う関係上、公平性を確保するため一定の公募期間は必要となる。

(委員) 植栽管理業務の範囲について教えて欲しい。

- (事務局) 植栽管理業務の対象となっている施設は、県が建設した、中核機能支援施設、企業立地促進センター、アジアIT研修センター、情報通信機器検証拠点施設の周辺となっている。
- (委員) 執務室について、新型コロナウイルスの感染状況から、短期間でも入居したいという企業はいると考えており、スピーディに公募を行うことで、このような時期だからこそ稼働率は上がると思うので、臨機応変に対応してほしい。
- (事務局) 執務室の使用については、短期間だから不可ということはない。現在募集している空室もあるため、問い合わせ願いたい。
- (委員) 交差点での減速しない車両への注意喚起、とあるが、運転者は外部の方か、入居企業の従業員か。
外部の方については、講習会による注意喚起ではカバーできないため、立て看板など、見て分かるような対策をしてはどうか。
- (事務局) 外部の方、入居企業の従業員の両方。
交差点において定期的に交通事故が発生しており、入居企業の従業員同士、外部の方と入居企業の従業員の事故などが発生している。
立て看板については調整させていただく。
津梁パーク内の道路標識や一時停止等の標示について、消えかかっている箇所があり、道路管理者に掛け合っているところである。

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IT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	令和元年度
------	-------------	------	-------

【目次】

I. 履行確認		
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	令和元年度
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おり、特に業務改善は要しない。
〈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おり、特に業務改善は要しない。
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 水蓄熱ユニット2回/年			
消防設備 保守点検	○		機器点検1回/年 総合点検1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	○		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おり、特に業務改善は要しない。
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31～40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。	当初の事業計画以上に修繕が生じていることから、次期事業計画に反映させる必要がある。

(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おり、特に業務改善は要しない。

(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 地震津波避難訓練の実施 地震津波避難訓練担当者調整会議 緊急時マニュアルの作成・配布	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おり、特に業務改善は要しない。

(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	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おり、特に業務改善は要しない。

※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	小規模修繕において、当初の事業計画以上に修繕が生じたことから、次期事業計画に反映させる必要がある。
--------------------	---

※「1. 維持管理業務」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R2年度)の主な取組改善案を記入してください。

2. 運營業務

(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

	平成30年度実績	事業計画 (目標値)	令和元年度実績	整合性の検証		現状分析 ・課題
				前年比	計画比	
入居率	平成30年度3月末時点 入居企業数:28社 入居率:91%	入居率:95%	令和元年度3月末時点 入居企業数:35社 入居率:93.7% (オフィス全95室中89室入居)	103.0%	98.6%	「沖縄IT津梁パーク」のHPで周知を行い、入居者募集に努める。 (令和元年度の実施状況:4, 6月にHPにて入居者募集を行っている。)

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】

	平成30年度実績	事業計画 (目標値)	令和元年度実績	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:11.7%	—	稼働率:17%	145.3%	—	—
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)

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

3) 教室・イベント等参加者実績

	内容	平成30年度実績	事業計画	令和元年度実績	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	平成30年5月29日 119人	1回/年	令和元年7月12日 130人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	性犯罪被害防止講話	平成30年7月9日 57人	1回/年	令和元年8月21日 57人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
イベント	入居企業連絡会	第1回 平成30年4月20日 第2回 平成30年6月22日 第3回 平成30年10月18日 第4回 平成30年12月20日 第5回 平成31年3月14日	5回/年	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	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	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	平成30年7月7日 231人	1回/年	令和2年1月25日 148人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	沖縄IT津梁パーク夏祭り	平成30年7月28日 380人	1回/年	令和元年7月28日 380人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	沖縄赤十字血液センター「献血」実施	1回目： 平成30年9月20日 56人 2回目： 平成31年3月28日 52人	2回/年	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。	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	うるま市地震・津波避難訓練	平成30年11月5日 311人	1回/年	令和元年11月5日 227人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	新春餅つき大会	平成31年1月11日 400人	1回/年	令和2年1月10日 400人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	入居企業交流ボーリング大会	平成31年3月8日 104人	1回/年	令和元年10月25日 72人	100%	100%	特に業務改善は要しない。
	自衛消防訓練	平成31年2月22日 176人	1回/年	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。	100%	100%	特に業務改善は要しない。
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、8:30～21:00まで利用可能となっている。	事業計画・事業報告のとおり実施されている。	適正に業務が行われており、特に業務改善は要しない。
〈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を作成し利用者へ無償で情報を提供している。施設案内は年間で46件、454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おり、特に業務改善は要しない。

(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おり、特に業務改善は要しない。

(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事で、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おり、特に業務改善は要しない。

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。課題については引き続き県と指定管理者で連携し改善を図っていく。
-----------------------------	---

※「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(R2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
	平成30年度評価	令和元年度目標	令和元年度評価		
維持管理業務 施設・設備管理	<満足度>90% ・満足8% ・やや満足82% ・やや不満10% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>88% ・満足7% ・やや満足81% ・やや不満12% ・不満0% A <改善要望> ●企業立地促進センター 空調故障の初動対応において入居企業への連絡や修理手配にミスがあり、修理完了まで時間を要した。 ●中核機能支援施設 部分的に老朽化が始まっており設備のメンテナンスを充実するとよい。 ●企業集積施設3号棟 トイレの換気が悪くエアコンが効かない。 ●企業集積施設5号棟 居室の場所によってカビくさい。空調を稼働させてもカビが発生する場所がある。	満足とやや満足を合算すると88%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は建築後10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。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。 ・不具合についても迅速に対応できている。 ・設備について一部不満があったものの、建物の仕様上の問題である旨を説明し理解を得ている。 ・建物の長寿命化、老朽化対策を図るため施設全体の中長期保全計画を策定する必要がある(令和2年度策定予定)。 ・企業集積施設の設備不具合については不動産所有者(不動産開発事業者)に伝達のうえ対応を求めらる。
運営業務 接客対応	<<満足度>>100% ・満足26% ・やや満足74% ・やや不満0% ・不満0%	<満足度>90%	<満足度>100% ・満足24% ・やや満足76% ・やや不満0% ・不満0% S <改善要望> ●スタッフについて 会話の際には、もう少し笑顔で接してもらいたい。すれ違う際には会釈してもらえるとうれしい。	満足とやや満足を合算すると10割の人が満足と回答。 スタッフの接客向上に努めてまいります。	・接客対応は適切に実施されている。 ・スタッフの接客に対する要望が一部の入居企業からあるが、大部分の入居企業は接客に満足している。
運営(清掃・台風対策・改善要望の対応等)	<満足度>94% ・満足18% ・やや満足76% ・やや不満5% ・不満1%	<満足度>90%	<満足度>94% ・満足21% ・やや満足72% ・やや不満7% ・不満0% S <改善要望> ●害虫対策 1階の執務室内に毛虫などが侵入するため対策してもらいたい。 ●トイレの擬音装置 擬音装置がよく壊れていたが改善されている。今後も定期的に確認してもらいたい。	満足とやや満足を合算すると9割の人が満足と回答。 小規模修繕について、修繕費の削減および不具合に対する迅速な対応として管理事務所常駐職員にて修繕を行いました。	・概ね適正に業務が行われている。 ・設備の運用について一部不満があったものの、設備の仕様上、必要な対応である旨を説明し理解を得ている。

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	
	平成30年度評価	令和元年度目標	令和元年度評価			
運営業務 イベント・教室	〈改善要望〉 ビジネス講習会やビジネスセミナーを増やして欲しいです。	〈満足度〉90%	<p>(満足度) 従来のイベント(入居企業交流ボウリング大会、新春もちつき大会)や講座(交通安全講習、性犯罪防止講話)は好評。</p> <p>〈要望内容〉 ●研修 アンガーマネジメント研修、管理者育成講座、救命講習、ビジネスマナー等、ロジカルシンキング、セキュリティ、ディープラーニング、Excelなど ●イベント 入居企業交流会、海外人材交流会、秋祭り、スポーツ大会など家族参加のイベント、フリーマーケットメタボ予防教室(料理、エクササイズ)</p>	<p>管理事務所では入居企業従業員間のコミュニケーションを広げるイベントとして「入居企業交流ボウリング大会」や「新春もちつき大会」など開催してまいりました。また、教室・講座等ではIT津梁パークの事故・犯罪等から身を守るため「性犯罪防止講話」の講座を実施してまいりました。</p>	<p>・IT津梁パーク入居企業同士の交流促進を図るため積極的に取り組んでいる。 ・今後も継続的な取り組みが期待されるが、新型コロナウイルス感染症の感染防止のため、今後のイベント開催にあたりソーシャルディスタンスをはじめとする新たな生活様式に対応することが重要となる。</p>	
その他 意見・要望			<p>(意見・要望) ●目安箱(メール・Webフォームで受付)の設置 ●ネット宅配、ランチ時の弁当販売などを行ってほしい。 ●交差点の見通しが悪いため草刈りをしてほしい。 ●交差点での減速しない車両への注意喚起 ●本アンケートフォーマットの様式改善 ●施設内のバス停設置 ●他フロア入居企業のトイレ利用禁止の徹底 ●パーク内の宿泊施設設置</p>	<p>入居企業様からのご意見・ご要望等、屈託のない意見を述べて頂く機会として、B棟エントランス入口に目安箱を設置しております。また、IT津梁パークHP上のメール・Webフォームなどでも意見を受け付けております。</p>	<p>・管理事務所において意見は随時受け付けている。 ・ランチ時の弁当販売については、各企業において事前に電話注文することで対応は可能と思われる。 ・交差点における注意喚起は、交通安全講習で更なる注意喚起を図る。 ・バス停は過去にも検討されたが路線追加は困難。 ・トイレは共用のため利用制限は難しい。 ・宿泊施設設置は民間事業者がR4供用開始に向けて計画</p>	
自主事業						
総合評価 (各評価項目の平均)	〈満足度〉95% ・満足15% ・やや満足80% ・やや不満5% ・不満0%	〈満足度〉90%	<p>〈満足度〉93% ・満足17% ・やや満足76% ・やや不満7% ・不満0%</p>	<p>評価 (②満足度) S</p>	<p>満足とやや満足を合算すると9割の人が満足と概ね高い評価を得られた結果となった。</p>	<p>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。</p>

※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	<p>入居企業からの評価は高く、施設の運用管理の状況は良好である。 改善要望については引き続き県と指定管理者で連携し改善を図っていく。</p>
------------------------	---

※「II. サービスの質の評価」の各項目の「現状分析・課題」等を踏まえて、現年度(R2年度)の主な取組改善案を記入してください。

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		平成30年度実績	事業計画	令和元年度実績	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		64,837,000	65,437,342	65,437,342	101%	100%	消費税増税分の上昇
自主事業収入							
	計						
合計(A)		64,837,000	65,437,342	65,437,342	101%	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。							

(2) 支出

支出項目	平成30年度実績	事業計画	令和元年度実績	前年比 (%)	対計画比 (%)	特記事項	
人件費	23,424,000	23,845,600	23,845,600	102%	100%		
消耗品費	915,334	930,882	825,179	90%	89%	消耗品の購入コストを抑えるよう務めました。	
印刷製本費	278,047	272,450	151,599	55%	56%	資料のペーパーレス化を行い経費節減を図った	
修繕費	2,371,561	2,222,000	2,502,114	106%	113%	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	655,250	822,140	631,065	96%	77%		
賃借料	440,186	588,830	454,016	103%	77%		
交通費	67,880	131,300	140,470	207%	107%		
備品購入費	696,600	252,500	0	0%	0%		
保険料	240,320	250,000	240,320	100%	96%		
委託費	8,321,520	8,502,180	8,393,760	101%	99%		
新聞図書費	36,900	40,400	36,900	100%	91%		
建築設備定期点検整備業務費	10,935,000	11,031,220	11,036,250	101%	100%		
清掃業務費	12,175,920	12,297,760	12,288,660	101%	100%		
植栽業務費	3,564,000	3,926,880	3,597,000	101%	92%		
会議・交流費	337,718	323,200	321,415	95%	99%		
合計(B)	64,460,236	65,437,342	64,464,348	97%	86%		
〈現状分析・課題〉							
修繕費が増加傾向にあることから、当初の事業計画の見直しを行うとともに、計画的に執行する必要がある。							

※「現状分析・課題」欄は具体的に記入してください。

2. 経営分析指標

評価指標	平成30年度実績	事業計画	令和元年度実績	前年比 (%)	計画比 (%)	特記事項
事業収支(C) (収入(A)－支出(B))	376,764	0	972,994	258%	-	
収益率 (事業収支(C)／収入合計(B))	0.6%	0.0%	1.5%	258%	-	
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))	36%	36%	37%	103%	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から、更なる計画的な執行が必要である。
----------------------------------	--

※「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(R2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、自主事業等其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上が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	令和元年	令和2年	令和3年	令和4年	備考
成果指標	①利用状況	入居率 100%	95%	95%	95%	令和元年度の指定管理者運用委員会における意見を踏まえ、令和2年度以降の入居率の目標値を変更。
	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	平成30年実績	事業計画(目標値)	令和元年実績		現状分析・課題	評価	取組改善案	令和元年目標値	
				前年比	計画比					
成果指標	①利用状況	平成30年度3月末時点 入居企業数:28社 入居率:91%	入居率 95%	令和元年度3月末時点 入居企業数:35社 入居率:93.7% (オフィス全95室中89室入居)	103.0%	98.6%	「沖縄IT津梁パーク」のHPで周知を行い、入居者募集に努める。 (令和元年度の実施状況:4,6月にHPにて入居者募集を行っている。)	B	「沖縄IT津梁パーク」のHPで周知を行い、入居者募集に努める。 また、施設見学を行った企業について情報共有を行い、今後の企業誘致に繋げるよう積極的な取り組みを行っている。	95%以上
	②満足度	満足度 95%	満足度 90%	満足度 95%	97.9%	103.3%	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。	S	適正に業務が行われており、特に業務改善は要しない。	90%以上
財務指標	③財務状況	収益率 0.6%	0%以上	1.5%	258.2%	100.0%	財務状況は概ね適性であるが、修繕費が増加している。	A	修繕費について当初の事業計画を見直すとともに、更なる計画的な執行が必要。	0%以上
活動指標	④重点取組事項	利用促進 自主事業 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	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							A			

※「現状分析・課題」「取組改善案」は6-I~IIIから転記する。
 ※「H30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

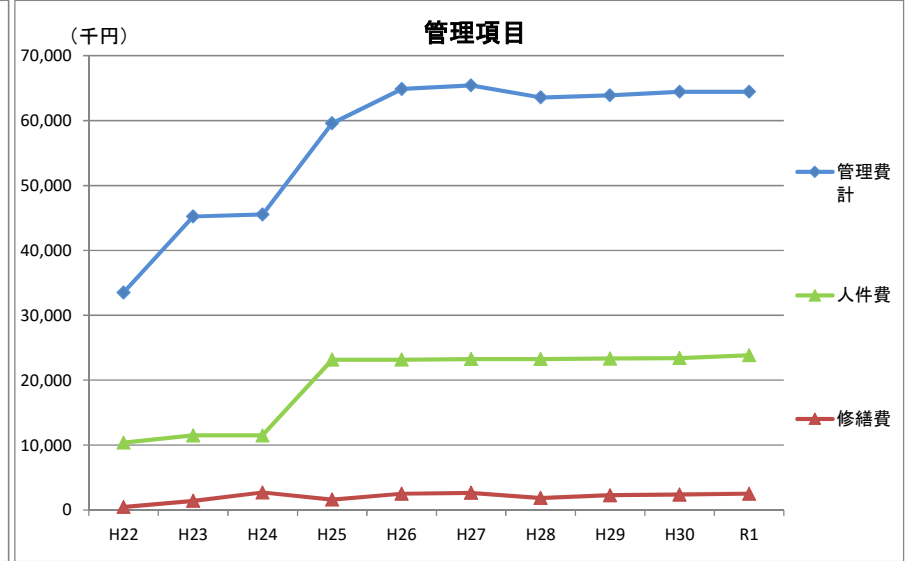
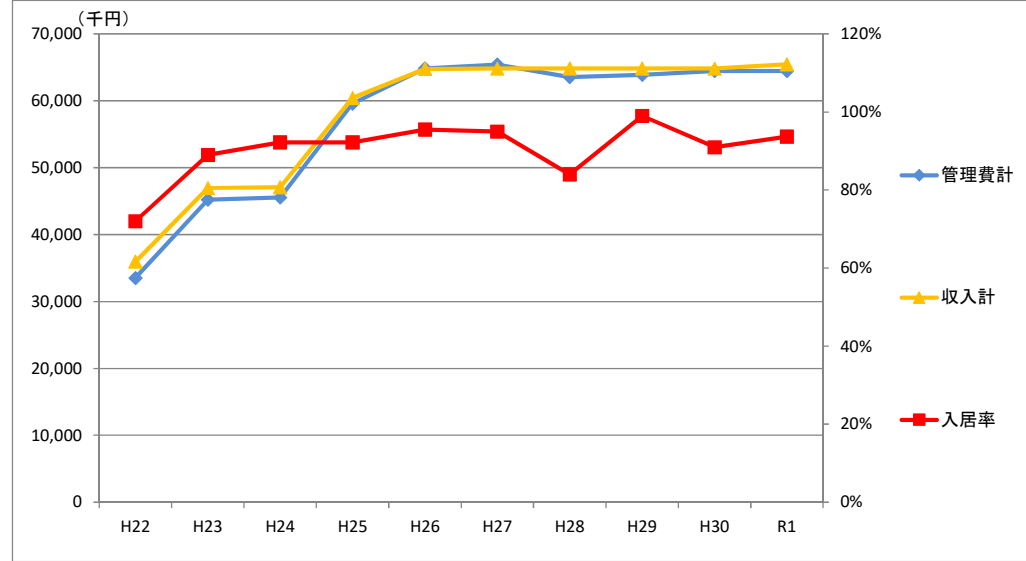
【各評価項目点数】

	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%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	
		実績	%	72%	89%	92%	92%	96%	95%	84%	99%	91%	1									
		H22比	%	100%	124%	128%	128%	133%	132%	117%	138%	126%	130%									
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										
	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%										
	利用料金収入	千円	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%										
	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										
	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										
	収支	千円	2,422	1,732	1,520	841	-114	-588	1,286	932	377	973										
	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%										
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										
	修繕費	千円	484	1,436	2,716	1,583	2,508	2,671	1,880	2,282	2,372	2,502										

※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

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。
H28年度	修繕費について、台風被害がなかったため、例年より減少した。
H27年度	修繕費について、台風襲来やカメラの不具合等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

R1年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率100%を目標とする。
R2年度	情報通信企業の集積を図るため、入居率100%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100%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100%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	令和元年度
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○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" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="4">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。

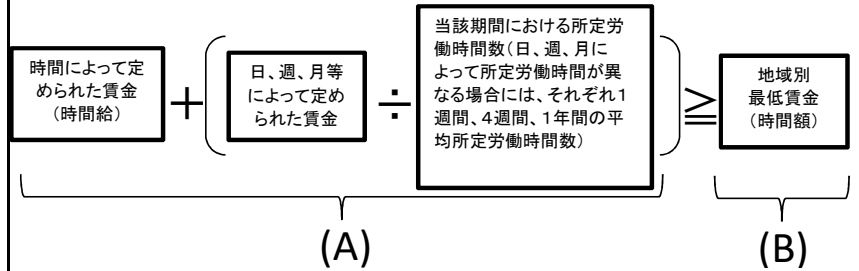
なお、地域別最低賃金には次の賃金は含まれません。

- ① 臨時に支払われる賃金(結婚手当等)
- ② 1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)。

※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。

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。)

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っぱら従事する従業員(平成〇年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	7	4

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く場合は加入
	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
	清掃員1名は、年齢が70歳以上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っぱら従事する従業員(平成〇年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。