

第2回 那覇市 IT 創造館運営審議会

令和7年1月16日

次第

第2回 那覇市 IT 創造館運営審議会	15:00～17:00	那覇市 IT 創造館 2 階 大会議室
---------------------	-------------	---------------------

1. 開会

- ① 出席者の確認
- ② 配布資料の確認

2. 審議

- ① 第1回 審議会の振り返り
- ② ニーズ調査の結果について
 - (1) コンセプト案について
 - (2) 民間事業者の参加の促進について
 - (3) 新たな施設の名称について
 - (4) その他について
- ③ IT 創造館の建物状況調査について
- ④ IT 創造館リニューアルのスケジュールについて
- ⑤ 基本計画の構成について

【審議会 資料】

【資料1】委員名簿

【資料2】第2回 那覇市 IT 創造館運営審議会 資料

【資料3】第2回 那覇市 IT 創造館運営審議会 付録

【資料4】サウンディング型市場調査 実施結果の概要

【資料5】個別聞き取り調査 実施結果の概要 【中間報告】

令和6年度 第2回 那覇市 IT 創造館運営審議会

資料 1

日時：2025.01.16(木)15:00開始

場所：那覇市IT創造館2階大会議室

	所属	役職	氏名	フリガナ
1	沖縄国際大学	副学長	<small>ヒガ</small> 比嘉 <small>マサシゲ</small> 正茂	ヒガ マサシゲ
2	沖縄セルラー電話株式会社	事業創造部副部長	<small>ナカチ</small> 仲地 <small>ショウコ</small> 翔子	ナカチ ショウコ
3	株式会社琉球ネットワークサービス	代表取締役社長	<small>ウエハラ</small> 上原 <small>ケイシ</small> 啓司	ウエハラ ケイシ
4	公益社団法人那覇法人会	専務理事	<small>メカル</small> 銘苅 <small>シゲル</small> 茂	メカル シゲル
5	総務省沖縄総合通信事務所	情報通信課長	<small>ヨシムラ</small> 吉村 <small>ヒデキ</small> 英樹	ヨシムラ ヒデキ
6	株式会社みらいおきなわ	経営企画部長	<small>スナカワ</small> 砂川 <small>ケイタ</small> 恵太	スナカワ ケイタ

第2回 那覇市 IT創造館運営審議会 資料

令和 7年 1月 16日

目次

1. 第1回 審議会の振り返り	3	4. IT創造館の建物状況調査について	16
(1) 第1回 審議会の概要		(1) 施設の現状について	
(2) 審議会の委員のご意見の振り返り		(2) エレベーターについて	
2. ニーズ調査の結果について	6	5. IT創造館リニューアルのスケジュールについて	18
(1) サウンディング調査について		(1) 指定管理者制度のプロセス例について	
(2) 個別聞き取り調査について		(2) PFI(簡略版)のプロセス例について	
(3) 新たな施設のコンセプト案の修正版について		(3) PFI RO方式の事例について	
(4) 新たな施設のコンセプトの整理			
(5) 新たな施設の運営形態について			
(6) 新たな施設の管理・運営について			
(7) これまでのまとめ			
(8) 新たな施設のイメージについて			
3. 議題	15	6. 基本計画について	21
(1) コンセプト案について		(1) 基本計画の構成について	
(2) 民間事業者の参加の促進について			
(3) 新たな施設の名称について			
(4) その他について			

1. 第1回 審議会の振り返り

(1) 第1回 審議会の概要

- IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画（以下、基本計画）策定の背景について、事務局より説明し、委員からは特に異議はなく、了承を得られた
 - 時代の変化により、IT創造館に求められるものが変化。
 - 雨漏りやエレベーターの故障など、経年による建物の老朽化も顕在化。
 - IT 創造館の位置づけ・機能などについて総合的な見直しが必要とされた。

これまでの経緯を踏まえつつも、それにとらわれずに、時代のニーズに対応し、10年、20年後を見据え、那覇市、ひいては、沖縄の経済発展に資する※1IT創造館の今後の活用法について検討する。

※1 新たな施設の目的は、那覇市の経済発展に資すること。

- 那覇市を取り巻く現状と課題について、事務局より説明し、委員からは特に異議はなく、了承を得られた
 - 労働者・事業者の労働生産性の向上
 - デジタルリテラシーの高い基盤・中核人材の育成・確保
 - 若年者、女性、高齢者などの潜在的な労働力の掘り起こし
 - 社会課題解決と経済発展が両立した取組を推進するための仕組みの構築
 - 既存事業者の高度化や様々な企業の集積と連携の促進

さらなる那覇市の経済発展のためには、人材や事業者の高度化・連携による労働生産性の向上といった、量から質への転換が課題。

- 新たな施設のコンセプト案について、事務局案を提案
ニーズ調査と類似施設の事例調査を踏まえ、事務局より新たな施設のコンセプト案を提案した。
- 委員による検討
上記の内容について、委員の皆様に検討をお願いしたところ、さまざまなご質問やご意見をいただいた。（後述）
- 建物の現状・課題の確認と対応について、事務局より説明し、委員からは特に異議はなく、了承を得られた
建物状況調査に基づき、建物の現状と今後の対応について委員の皆様にご説明し、ご確認いただいた。

(2) 審議会の委員のご意見の振り返り

N O	分類	ご意見など	回答・対応	状態
1	総括	IT創造館はイノベーション施設のままでいいのか。20年間の総括は必要ではないか。	・ IT創造館のこれまでの取組や成果について確認する。	IT創造館の成果等を付録に掲載。
2		那覇市のいろんな施設がある中で、産業支援とかスタートアップ支援、人材育成、市民向けのコンテンツのどちらの方に、より課題意識があるのか。	・ その他の施設を一覧化し、確認する。 ・ まちづくり計画の地区計画なども踏まえ、活用の方向性について確認する。	付録で対応。
3	IT 創造館の 現状	IT創造館の運営費、収支はどうなっているのか。	・ 直近の3年間の収支をまとめて共有する。	付録で対応。
4		2003年の供用開始から、使用料は上げてきたのか。	・ 消費税が上がる段階で税負担も踏まえて、平成28年度に直営になったタイミングで1度だけ改訂。	左で報告。
5		PFIのためにも、改修費用を明らかにする必要がある。	・ 最後の審議会には他の事例を参考に改修費用を提示する。 ・ 事例調査などPPP財団との取組で動きがあれば報告する。	第3回審議会までに回答。
6		IT創造館の利用者は、こういった方々が多いのか。	・ 採用面接や企業の会議の場としての利用が多い。	回答済み
7		人材育成にIT研修室のPCはどの程度、活用されたか。	・ 以前はお年寄りのパソコン教室で、最近は小学校のプログラミング講座に活用されているが、活用率は高くない。	回答済み
8	コンセプト	那覇市の市民には、こういう施設があってどういうふうに活用しているのかがどう伝わっているのか。	・ 全市民の認知は厳しいが、市内で働く方々とか、プログラミングなどの部分では、20年間、周知は積み重ねてきた。	回答済み
9		テレワークで、仕事はどこでもできるようになったが、沖縄でワーケーションというコンセプトの実例がある。	・ ワーケーションなどによる交流・誘致により、人材育成、地域活性化、産業クラスター形成を図る。	コンセプト⑤ ビジネスにおける様々な課題解決を支援する施設の機能3:人材誘致のためのコワーキング機能で対応。
10		自治会とかの連携が薄れてきている中で、ITは繋げる力が結構強いと思う。地域住民の方も多い地域でもあり、ITをきっかけに繋がっていけるような施設もよい。	隣の施設であるなは市民活動支援センターで地域づくりの取組を行っていることから、地域とのつながりについては、新たな施設のメインコンセプトにまでは据えず、1つの機能の中で実現する。	コンセプト② 様々な人の協働による課題解決を支援する施設の機能2:イベントの提供で対応。

(2) 審議会の委員のご意見の振り返り（つづき）

N O	分類	ご意見など	回答・対応	状態
1 1	機能	実証実験のニーズも聞いている。 実証実験のニーズについて調査をしてはどうか。	・ 沖縄の実証実験支援の状況を確認する。	関係者に状況を聞き取り。
1 2		施設の連携や棲み分けを取りまとめる機能により、テストベッドやイベントに一貫性が出て効果的になる。	・ 周辺の支援施設や新たな施設の機能などを踏まえて検討する。	コンセプト③「特定分野・産業クラスターの拠点」の「ネットワーク形成機能(連携促進)」で対応。
1 3	特定分野など	高齢化社会に起こり得る問題を技術で対応するジェロンテックという分野がある。沖電の見守りとかもある。	・ 健康・福祉分野の動向を調査する。	付録で対応。
1 4		ありきたりでは難しい。高齢化社会など、先駆けた問題への取り組みに魅力を感じる企業がいるかもしれない。	・ サウンディング調査などで、とがったアイデアを収集する。	後述のサウンディング調査の結果参照。
1 5		新たな施設の活用法について良いアイデアを出してもらうためには、情報を幅広く浸透させることが重要。	・ 広くサウンディング調査の情報を広報・周知する。	
1 6	人材	IT業界を含め、慢性的な労働力不足である。また、デジタルデバイドの問題もある。	・ デジタル技術を使えない人にノウハウを教えていくことを検討する。 ・ 高齢者などにリカレント教育を検討する。	コンセプト①「ユーザーのデジタル化・DXを支援する施設」やコンセプト④「人の成長を支援し、つないでいくための拠点」の機能で対応。
1 7		将来の子供たちへの投資は、赤字でもやる意味はあるのではないか。	・ ここに来たら習えるといった、機能の提供。 ・ 先生方へのリカレント教育を検討する。	

2. ニーズ調査の結果について

那覇市の地域経済の発展に向けて、今後のIT創造館の活用方法や求められる機能などを調査するため、「サウンディング調査」と「個別聞き取り調査」を行いました。

(1) サウンディング調査について

サウンディング調査では、IT創造館の民間の運用も見据えて、新たな施設の利用ニーズや活用方法などについて、特定分野に限らず広く意見を募集しました。

項目	内容
目的	新たな施設の「ニーズ」や「利用方法」、「運営形態」に関して、広く意見を収集すること。
対象	情報通信関連産業に限らず、全ての産業の事業者
募集方法	2段階方式(1段階目:Webでの募集、2段階目:個別ヒアリング)
スケジュール	11月22日 : 実施要領の公表 12月2日 : 現地見学会・説明会 11月22日 ~ 12月20日: 参加申込受付期間 11月22日 ~ 12月26日: サウンディング実施期間
結果	15件の意見を頂きました。 結果については、別紙「サウンディング型市場調査 実施結果の概要」をご覧ください。

(2) 個別聞き取り調査について

個別聞き取り調査では、今後のIT創造館の取組に関連する可能性のある企業・団体・有識者に対して、今後のIT創造館に求められることについて、個別にヒアリングを行っています。ヒアリング先については、別紙「個別聞き取り調査 実施結果の概要【中間報告】」をご参照ください。

(3) 新たな施設のコンセプト案の修正版について

第1回審議会で提案したコンセプト案※1を、サウンディング調査などの結果を踏まえ、以下のように修正しました。サウンディング調査の詳細は、別紙「サウンディング型市場調査 実施結果の概要」をご参照ください。

※1 第1回審議会で提案したコンセプト案は、那覇市の課題や、「ニーズ調査」と「類似施設の事例調査」の結果から考案した「新たな施設活用の方向性」を踏まえて作成しました。

方向性① デジタル活用支援の場：

ユーザーのデジタル化・DXを支援する施設

那覇市の課題	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市の事業者は、デジタル化/DXの推進のための資金と人材が不足している。 デジタルリテラシーの高い基盤・中核人材の育成・確保が課題
想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> デジタル化・DXに興味・関心を持つが、実行できていないユーザー企業や個人 デジタル化・DXに関するソリューションを持つ企業
機能	<ul style="list-style-type: none"> デジタル化/DXに関する相談窓口 デジタル機器やDXのセミナー/体験会の提供 デジタルリテラシー向上やリスキリングのためのセンター(高齢者や教師も対象として含む)
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> 那覇市の事業者のデジタル化/DXやデジタルリテラシーの高い人材の育成・確保を支援することで、労働生産性の向上に寄与する。
運営形態	<p>指定管理者制度：</p> <p>那覇市の事業者はデジタル化のための資金が不足しており、支援という側面が強いため、行政主導を想定。</p>

方向性② 課題解決・協働の場：

様々な人の協働による課題解決を支援する施設

那覇市の課題	<ul style="list-style-type: none"> 社会課題解決と経済発展が両立した取組を推進するための仕組みの構築
想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> 課題を持つ市民や事業者 行政職員や事業者など課題解決を支援する側の人
機能	<ul style="list-style-type: none"> 交流・ワークショップ・発表ができる場所の提供 個人・事業者・地域住民を対象とした交流会や発表会などのイベントの提供 那覇市職員も常駐する相談窓口 コミュニティマネージャーによる支援 サンプルショップなど「試せる」場所や利用者が条件に応じて自由に使える場所の提供
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> 地域課題の発見・深掘り・解決。 行政の支援などによる、地域課題解決に向けた取組の事業化。
運営形態	<p>指定管理者制度、または、PFI： 社会課題解決を念頭に、行政主導の施設を想定。</p>

検討の結果、表現を変えました。

(3) 新たな施設のコンセプト案の修正版について(つづき)

方向性③ 特定分野・産業クラスターの拠点： 特定分野の企業の集積と地域との連携の拠点

那覇市の課題	<ul style="list-style-type: none"> 既存企業の高度化や様々な企業の集積と連携の促進
想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> アイデアや技術の事業化を目指す研究機関や企業 特定分野の解決策を探す利用者
機能	<ul style="list-style-type: none"> インキュベーション機能 開発・実証実験の支援 業界や関連する他分野についての学び支援 (専門知識・技術・トレンド) ネットワーク形成機能(連携促進) 企業・人材の交流・集積・誘致機能 <div>新規追加</div>
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> 特定分野の知識・技術・データ・人・企業などの集積 既存企業との取引の増加などの波及効果
運営形態	PFI、または、指定管理者制度： 成長領域への投資であり、投資回収の可能性があるので、民営も検討可能。

方向性④ 人材育成・確保のための施設： 人の成長を支援し、つないでいくための拠点

那覇市の課題	<ul style="list-style-type: none"> 若年者、女性、高齢者などの潜在的な労働力の掘り起こし デジタルリテラシーの高い基盤・中核人材の育成・確保が課題
想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> デジタル技術活用に限らず、幅広く業務効率化や新たな価値の創出の方法を学びたい人や企業 若年者、女性、高齢者などの潜在的な労働者 デジタル技術やキャリアに関心のある小中高生 人材確保に関心のある事業者
機能	<ul style="list-style-type: none"> 人材育成のためのプログラムと場所の提供 デジタルリテラシー向上やリスティングのためのセンター(高齢者や教師も対象として含む) イントレプレナーの育成を支援 児童・学生対象の出前プログラミング教室・講習 (ICT教育機関連携機能) 人(材)と企業をつなぐネットワーク機能
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> 様々なタイプの人材の集積 潜在的労働力の掘り起こしによる人手不足の緩和
運営形態	指定管理者制度： 人材育成は、行政の資金的支援が必要になる可能性が高いため、行政主導の施設を想定。

(3) 新たな施設のコンセプト案の修正版について(つづき)

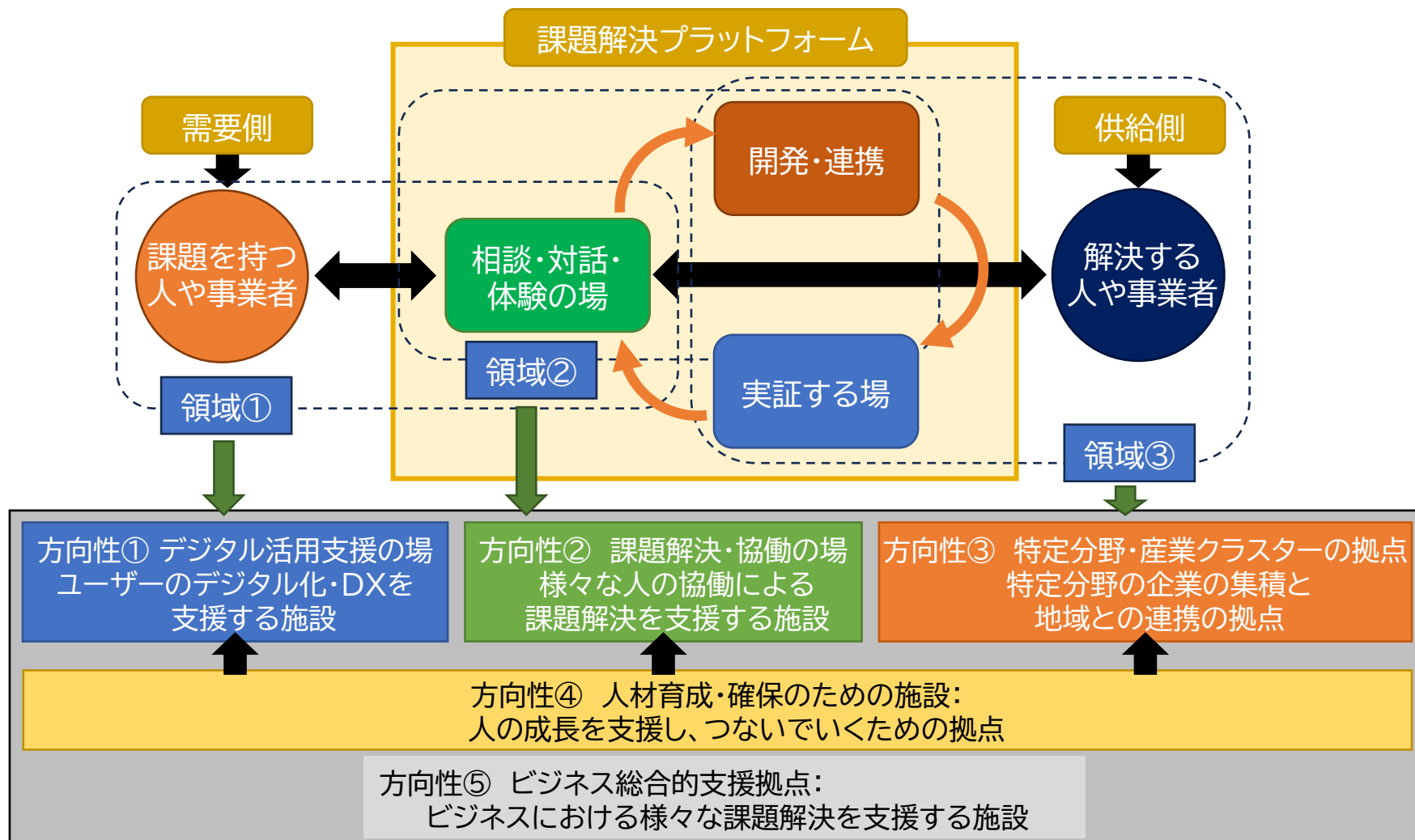
方向性⑤ ビジネス総合的支援拠点： ビジネスにおける様々な課題解決を支援する施設

那覇市の課題	<ul style="list-style-type: none"> ・ 労働力不足の解消 ・ 労働生産性向上 ・ 企業の高度化 ・ 高度人材育成等 ・ 産業振興に関する課題
想定される利用者	<ul style="list-style-type: none"> ・ 市内事業者及び市内への進出、創業を検討している事業者等
機能	<ul style="list-style-type: none"> ・ まちのDX推進拠点機能 ・ ICT企業誘致・集積機能 ・ 人材誘致のためのコワーキング機能(ワーケーションを含む) ・ 未来人材育成に資する機能 ・ ICT教育機関連携機能 ・ カンファレンス機能 ・ 堅牢なインフラ提供機能 ・ インベストメント機能 ・ ICT政策提言機能
期待される効果	<ul style="list-style-type: none"> ・ 事業者の様々な困りごとや課題の相談機能を総合的に解決できる機能を持った施設にすることで、複合的に関連する課題の解決が実現可能となる他、事業者の課題がデータ化されることで、行政の施策もスピード感を持って対応が可能となる。
運営形態	PFIを目指したい。

(4) 新たな施設のコンセプトの整理

新たな施設のコンセプトは、以下のように整理されます。

複数のコンセプトに沿った複合的な取組により、課題を持つ側(需要側)と開発側(供給側)の両者を取り持ちつつ支援し、経済発展だけでなく社会課題解決も効果的に促進できる。



(5) 新たな施設の運営形態について

新たな施設の運営形態(「市直営」「指定管理」「PFI」など)について、「サウンディング調査」および「個別聞き取り調査」などで得られた意見を、以下のようにまとめます。

運営形態について

- どの運用形態がよいかは、新たな施設をどのように活用し、どのような機能をもたせるかによる。
- 公共性が高く、採算の取りづらい事業では、行政が主導した方が安定性・一貫性の面で適している。
- 採算が取れるのであれば、効率やスピードの面などから民間の力を活用した方がよい。ただし、収支または儲けが目的にならないよう意味性・インパクトを設定して目的ベースで運営することが必要。
 - 行政は達成目標、条件・制限などを細かくしすぎず、できるだけ民間に任せた方がよい。
 - 民間と行政の強み(資金・ノウハウ・ネットワーク)を活かし、相補的に補えるようにするべき。
- その他
 - 条件によっては内装改修も自分たちで行いたい(PFI RO方式)。
 - IT創造館の隣にある那覇市所有の駐車場の管理運営(付録参照)も併せて任せてはどうか。
 - IT創造館ぐらいの規模であれば、指定管理者制度の方がPFIよりも、手続きが少なく、早く実行できる。

- ✓ 「経済性(必要な資金・運営費用)」「ノウハウ」「効率・スピード」「効果・サービスの質」といった面から、施設の管理・運営は民間主導を検討
- ✓ 民間事業者のやる気や能力を引き出し、より多くの機能を提供してもらえるような環境づくりが重要。

■ <補足> 国のPPP/PFI推進の方針

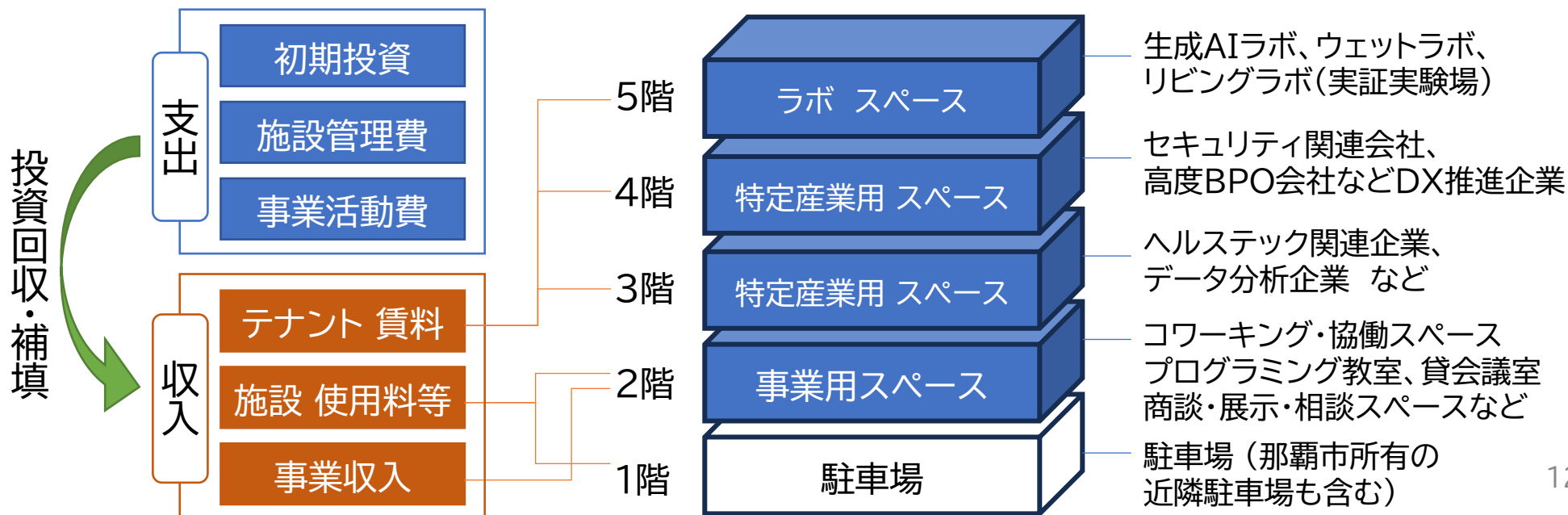
内閣府は、PPP/PFI推進アクションプラン(令和6年改定版)において、「**民間事業者の努力や創意工夫により適正な利益を得られる環境の構築**」を推進しており、その主な内容は、「適正な価格の算出の推進」、「費用減少以外のメリットの適切な評価」、「性能発注(サービス水準だけ決めて、**その手段は事業者任せ**る方法)等民間事業者の利益の創出に寄与する取組の推進」となっています。

(6) 新たな施設の管理・運営について

新たな施設の活動を支える経営のモデルについて、「サウンディング調査」および「個別聞き取り調査」などを踏まえて、以下のようにまとめます。下の施設の管理運用の例では、管理運営を任された民間事業者が、施設の目標に資する事業者の入居を促し賃料などにより投資を回収するモデルの例です。

収入	テナント 賃料	中規模オフィスや住民も利用するテナント(コーヒー店、学習塾など)の賃料	支出	初期投資	初期の設備投資・改修費用など ※ 初期投資の要否は契約内容による
	施設 使用料等	会議室や駐車場などの賃料・管理料(委託など)		施設管理費	契約後、施設の保守・改修など
	事業収入	会員からの会費。実証実験の支援料。その他、事業者独自の取組による収入		事業活動費	施設の目的を達成するために行う活動(人材育成のための研修など)の費用

施設の収支の内訳(左)と施設活用の例(右)



(7) これまでのまとめ

これまでの説明は以下のようにまとめられます。

- ◆ 方向性④「人材育成・確保のための施設」は、経済活動の基盤となる分野であり、特に重要。
- ◆ 方向性①「デジタル活用支援の場」、方向性②「課題解決・協働の場」、方向性③「特定分野・産業クラスターの拠点」は、複合的に取り組むことで社会経済の発展により大きな効果を期待できる。
- ◆ どれだけ多くの方向性に沿った取り組みができるかは、管理運営する事業者の努力や創意工夫による。
- ◆ 管理運営する事業者のやる気や能力を引き出し、より多くの機能を提供してもらえるような環境づくりが重要。

①から⑤までのコンセプトを内包する一つのイメージを設定し、民間事業者がその能力に応じて、柔軟に、より多くのコンセプトに沿った機能を提供する工夫ができるようにする。

(8) 新たな施設のイメージについて

前項の「これまでのまとめ」を踏まえ、次のように施設のイメージをまとめました。
施設名称も、このイメージに沿った名称を想定しています。

イメージ： 次のステージへの進歩を支援する施設

イメージの説明	新たな施設は、人材育成、ユーザー企業のデジタル化、特定分野の企業の集積と地域との連携、様々な人の協働による課題解決を複合的に支援することで、 人や事業者や産業が時代の流れや技術進歩に対応して持続可能性を強化しつつ、次のステージへ進むことを支援するとともに、社会課題の解決にも貢献する施設 となることを目指します。
イメージとコンセプトとの関係	新たな施設の管理運営を希望する事業者は、施設のイメージを踏まえ、自らの能力に応じて、柔軟に、より多くのコンセプトに沿った機能を提供するように取り組みます。
新たな施設のコンセプト	コンセプト① デジタル活用支援の場： ユーザーのデジタル化・DXを支援する施設 コンセプト② 課題解決・協働の場： 様々な人の協働による課題解決を支援する施設 コンセプト③ 特定分野・産業クラスターの拠点： 特定分野の企業の集積と地域との連携の拠点 コンセプト④ 人材育成・確保のための施設： 人の成長を支援し、つないでいくための拠点 コンセプト⑤ ビジネス総合的支援拠点： ビジネスにおける様々な課題解決を支援する施設

3. 議題

これまでの説明を踏まえ、審議会では以下の内容について協議いただきたく存じます。

(1) コンセプト案について

今回提案したコンセプト案の可否や、重点領域とすべき方向性、若しくは、前回提案したコンセプト案などについて議論いただきたく存じます。

(2) 民間事業者の参加の促進について

新たな施設の管理運営に民間事業者が参加することも見据え、民間事業者がより参加しやすく、よりポテンシャルを発揮しやすい環境づくりが重要であると考えられます。
そのような環境づくりについて協議いただきたく存じます。

(3) 新たな施設の名称について

現在、新たな施設の名称として以下のようなご意見を頂いています。

- なは イノベーション&デザインハブ
Naha Future Canvas
- 那覇市未来創造スペース
- なは・こどもみらい創造館
- メカルタウンセンター
- 那覇リゾテック&テクノ館
- 那覇コミュニティカレッジ
(NAHA COMMUNITY COLLEGE)
- 那覇市ITコミュニティセンター
- 那覇市IT創造館（現在のまま）
- なはし未来のヒト・シゴトランドマーク
- ネクストステージなは

(4) その他について

その他の内容について、ご指摘やご意見などをお願いします。

4. IT創造館の建物状況調査について

(1) 施設の現状について

既設建物の現状としては、屋根防水や外壁シーリングの劣化による漏水が発生しており、エレベーターにおいても経年劣化と思われる故障が頻発して報告されている。

■ アスベスト調査報告

(調査概要)

既設建物にてアスベスト含有が疑われる建材を選定し(全17検体)分析を行った結果、下記の建材から含有を確認している。
アスベスト建材については徹底した管理下での作業が必要となるため、工事費の増加が見込まれる。

(アスベスト含有建材)

部屋名	部位	材料名	飛散性の区分
EVホール	床	ビニール床タイル	非飛散性
電気室、EPS	外壁	押出し成形セメント板	非飛散性
駐車場、テラス、屋外広場	外壁	塗料/下地調整材	非飛散性

■ 建物の今後の利用について

(改修工事について)

既存建物の不具合部分の補修を行い、今後の検討結果にあわせて平面計画を変更することは可能であるが構造上の変更(面積や階数の増加)は厳しい。また、今回調査において劣化が確認されたシーリング材等については基本的には10～15年に1回は同様の修繕が必要となるため、今後の利用年数に合わせ、解体までに数回の修繕が必要となる。

(解体及び改築工事について)

既設建物を解体し、同種同等規模の建物を改築する場合、既設建物にアスベスト建材がある事から解体費の増加が見込まれることに加え、改築費は年々増加しているため、費用については改修に比ベ十数倍の予算が必要となる。その一方で、設計の自由度は高いため要望に沿った計画の実施が可能である。

(まとめ)

建物の築年数(約20年)や躯体の状況を勘案しても、メンテナンスを行いながら利用する方が良いと思われる。

※予算額については現在積算中。

(2) エレベーターについて

■ エレベーター不具合に関する報告

(不具合の原因)

令和4年12月にドアインターロックローラー軸の緩みによりカゴ敷居と接触したことが原因で閉じ込め故障が発生。

令和6年11月よりエレベーターの不具合が増え始め、コンタクターの取替などの修繕を行っていたが、12月に閉じ込め故障が再度発生。その際に那覇市からメーカーであるフジテック(株)に依頼し確認を行ったところ、基盤の故障が判明し中古品との取替えを行い復旧に至る。メーカーからは「基盤の製造が中止されているため、保証が出来ない状況を考えると、早めのリニューアル工事が必要」と確認している。

■ エレベーターのリニューアル工事に関する検討

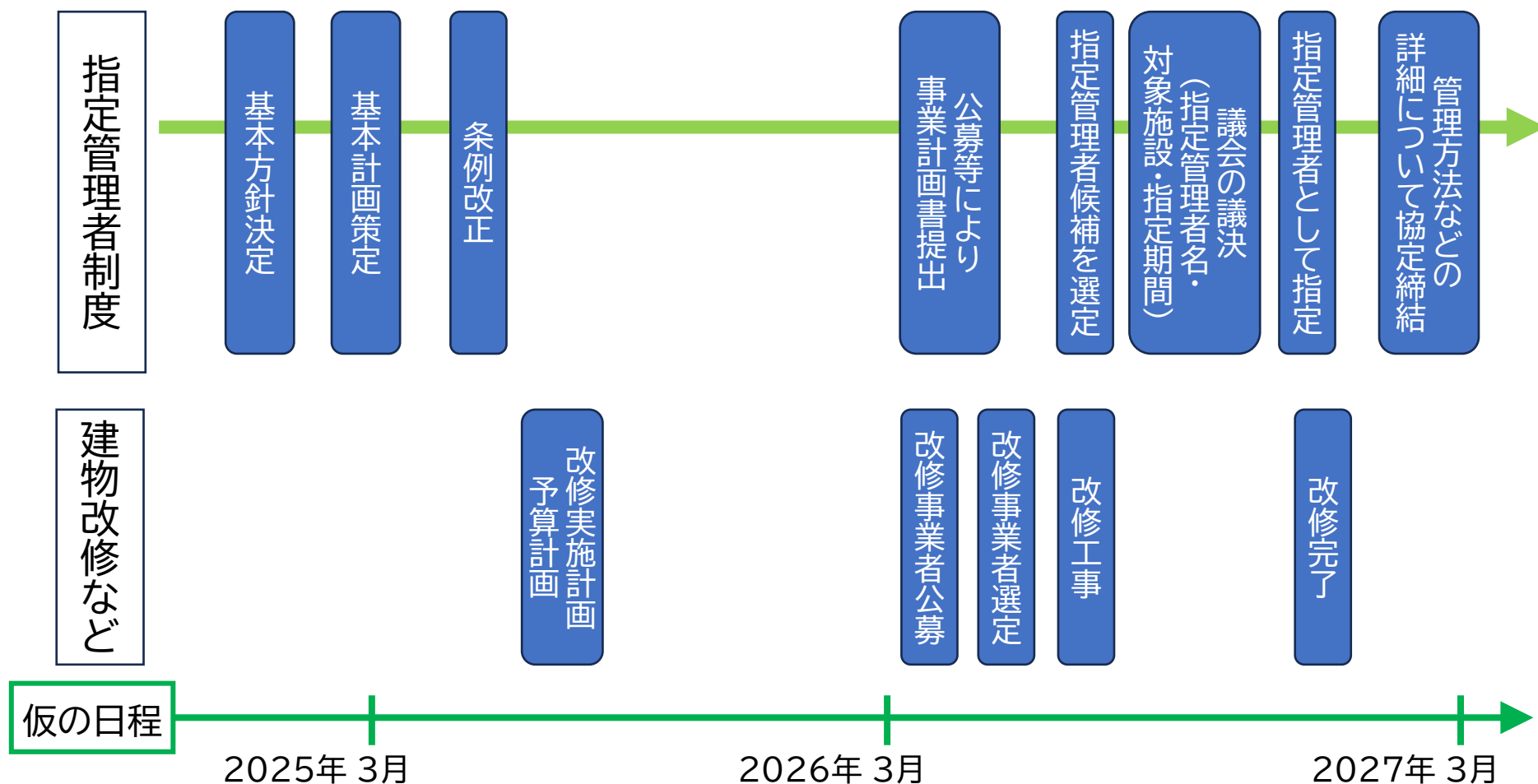
エレベーター(※以後EVとする)は耐用年数が約20年程度といわれており、本施設のEVも更新時期となっている。

各メーカーにて部品供給停止までの期間は異なるが、約20～30年程度で各部品の生産が中止されるためリニューアル工事が必要とされている。リニューアル工事には下記の方法が検討される。

工法	メリット	デメリット	工事期間	工事費用	
制御盤のみ改修	<ul style="list-style-type: none"> 既存のEVカゴやドアなどについては取替を行わず、制御基板や法令改訂に伴う既存不適格部分も改修を行う 改修後20年間は部品の安定供給を行う事ができる。全てを入れ替える工事に比べると安価となる。 	<ul style="list-style-type: none"> 既存メーカーのみが対応可能 他メーカーの参入が出来ない 既存のまま利用される部品の経年劣化による対応については確認が必要 	(製作期間) 発注より約6ヵ月 (工事期間) 約2～3週間程度	フジテック 約1600万	
既存撤去、新設	<ul style="list-style-type: none"> 既存部分は全て撤去し全て新しい製品となる 他メーカーも参入が可能 	<ul style="list-style-type: none"> 施工費が割高となる 各メーカーの規格により既設昇降路に納まる製品が変わるため、仕様の統一のための検討が必要となる 	(製作期間) 発注より約6ヵ月 (工事期間) 約1～2ヶ月	フジテック	約3,740万
				沖縄菱電	約4,340万
				沖縄日立	約4,820万

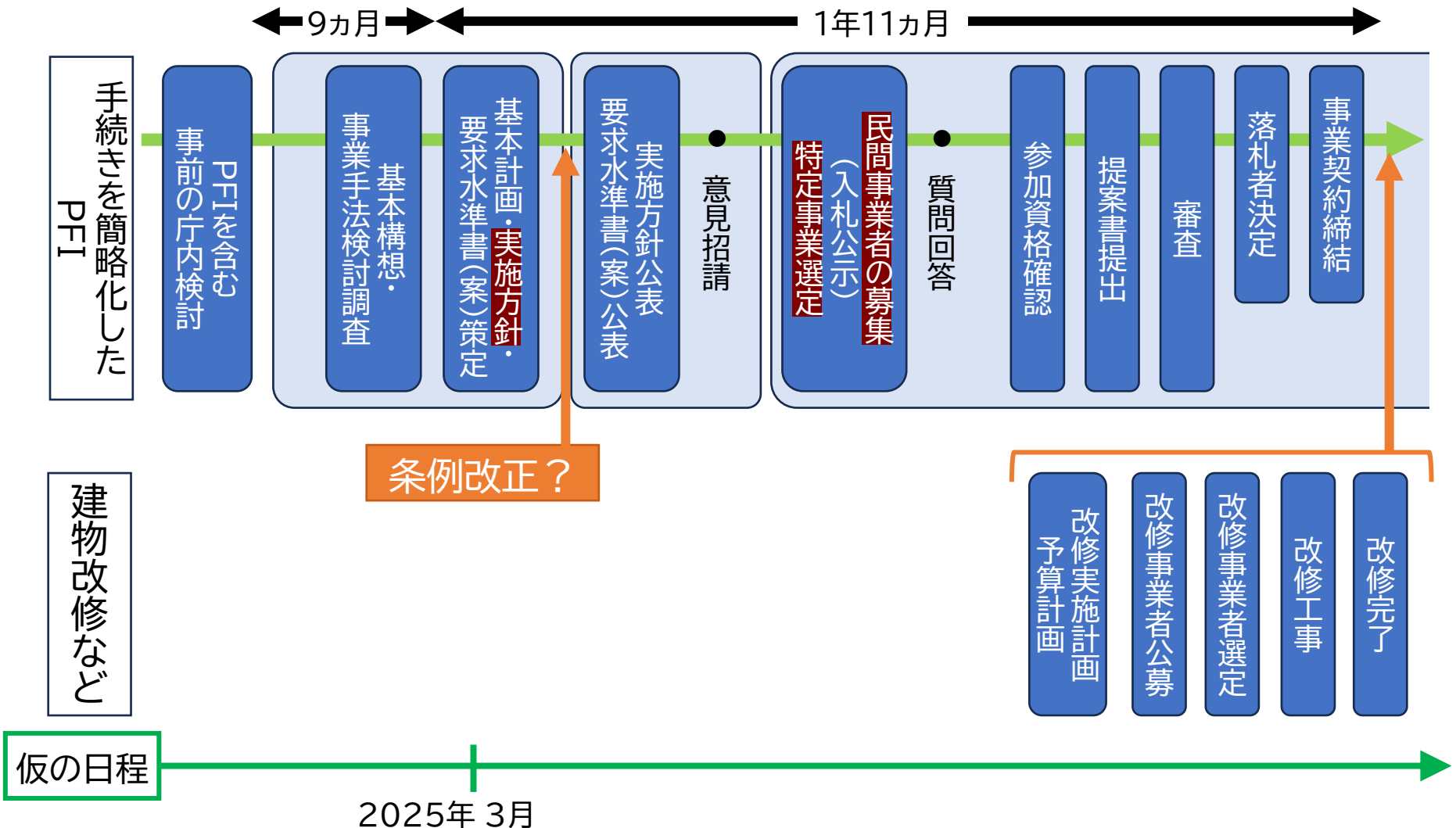
5. IT創造館リニューアルのスケジュールについて

(1) 指定管理者制度のプロセス例について



出所：総務省（2024）「指定管理者制度について」を加工

(2) PFI(簡略版)のプロセス例について



(注)PFI法では、PFI事業のプロセスとして「実施方針の策定」と「特定事業の選定」、「民間事業者の選定」、そして「選定事業の実施」が記載されているのみです。実際のプロセスは、内閣府が公開しているガイドラインやマニュアルを参考に検討することになります。

出所: 新谷聡美 (2024) 「PPP/PFIの教科書」を基に加工、P70、P71

(3) PFI RO方式の事例について

実際のPFI RO方式(改修と管理運営を事業者任せ方式)は、
実施方針の公表から供用(運用)開始まで、3年から4年程度の時間がかかっている。
この方式では、改修工事や再オープン目標時期を見直す必要がある。

1. 東京都多摩地域ユース・プラザ (仮称)整備等事業《東京都》

年月日	イベント
平成12年度	基本構想策定
平成14年7月	実施方針公表
平成14年10月	特定事業の選定
平成14年10月	入札公告
平成15年3月	落札者決定
平成15年7月	事業契約の締結
平成17年4月	供用開始

実施方針公表から供用開始まで
33か月

2. 海の中道海浜公園海洋生態 科学館改修・運営事業

年月日	イベント
平成25年6月	実施方針公表
平成25年8月	特定事業の選定
平成26年12月	募集要項の公表
平成27年7月	優先交渉権者の決定
平成27年10月	事業契約の締結
平成29年4月	運営開始(予定)

実施方針公表から運用開始まで
46か月

3. 福岡市美術館リニューアル事業 《福岡市(福岡県)》

年月日	イベント
平成24年11月	基本計画の策定
平成26年12月	実施方針公表
平成27年4月	特定事業の選定
平成27年4月	入札公告
平成27年10月	落札者決定
平成28年2月	事業契約の締結
平成31年3月	供用開始

実施方針公表から供用開始まで
51か月

出所: 内閣府(2017)「PPP/PFI手法導入優先的検討規程運用の手引」事例集

＜参考＞PFIの期間として、基本構想から事業者との契約まで概ね50か月が標準とするものもあります。出所: 新谷聡美(2024)「PPP/PFIの教科書」、P69

6. 基本計画について

(1) 基本計画の構成について

これまでの調査結果などを踏まえた基本計画の構成案について、協議いただきたく存じます。

1. 総論

(1) IT創造館リニューアルの背景・経緯

- ① IT創造館が設立された背景
- ② IT創造館の主な取組の内容
- ③ IT創造館のこれまでの成果
- ④ IT創造館の新たな課題

(2) IT創造館の基本計画策定の目的と意義

(3) 計画の期間について

(4) 新たな施設の名称について

2. 那覇市を取り巻く現状と課題

(1) 那覇市を取り巻く現状

- ① 那覇市の人口動態
- ② 那覇市の求人の状況について
- ③ 沖縄県の失業者の状況について
- ④ SDGsについて
- ⑤ 革新的技術の浸透による生活と社会の変化
- ⑥ 那覇市の事業者のICT化の現状について
- ⑦ IT創造館の利用状況の変化

(2) 那覇市の経済発展に関する主な課題

3. 基本計画策定の考え方

(1) 基本計画策定の姿勢

(2) 基本計画策定の全体像

4. 調査の概要

(1) ニーズ調査

- ① サウンディング調査
- ② 個別聞き取り調査

(2) 類似施設の事例調査

(3) 建物状況調査

5. あらたな施設について

(1) 新たな施設の目的

(2) 新たな施設の位置づけ

(3) 新たな施設のコンセプト

(4) 新たな施設の目標

(5) 新たな施設の取組の方向性

(6) 管理運営の方法について

6. 建物の改修について

(1) 不具合の場所・対象

(2) 改修の工法案

(3) 工法や費用について

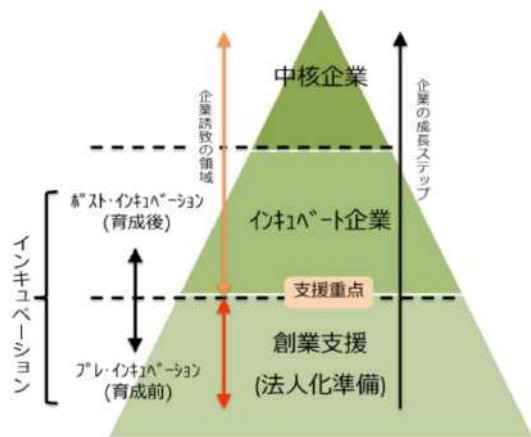
7. リニューアルのスケジュールについて

第2回 那覇市 IT創造館運営審議会 付録

令和 7年 1月 16日

1. IT創造館について

(1) IT創造館の主な取組の内容



IT創造館では、支援対象の企業を法人化準備期の起業家、起業間もないインキュベート企業、ある程度成長して将来が有望視される中核企業に分類し、それぞれの成長段階やニーズに合わせ、創業当初のリスク低減や法人化を促進する救済措置、成長促進、経営維持に対する優遇措置などの支援を行ってきました。

また、IT創造館は、IT系企業的那覇市への誘致を促進する施設としても機能してきました。

(2) IT創造館のこれまでの成果

<新規創業と県外からの進出企業の割合>

	社数	割合
新規創業	43	51%
県外から進出	38	45%
不明	3	4%
合計	84	100%

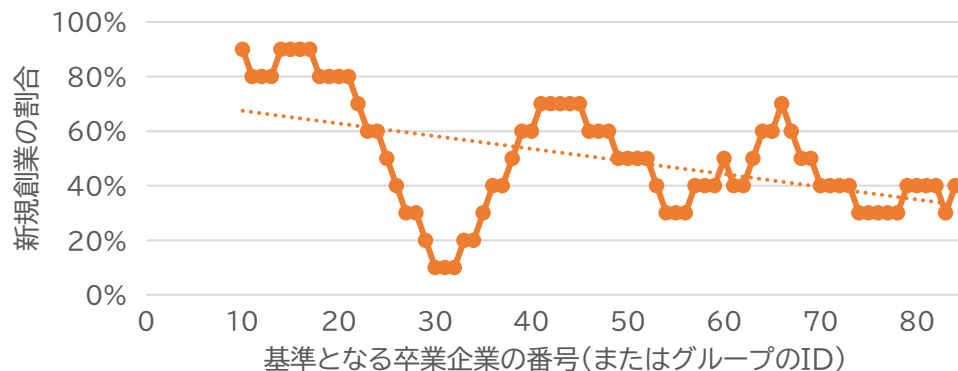
2003年の供用開始から2024年7月までに84企業がIT創造館から卒業しました。

左の表は卒業した企業の内訳を表しています。この表からIT創造館に入居した企業の約半数は新規創業であり、半分弱が県外から進出してきた企業であることが分かります。

これらのことから、IT創造館は、IT系企業の市内における創業と市内への誘致に関して一定の成果を上げたといえます。

(3) IT創造館の最近の動向

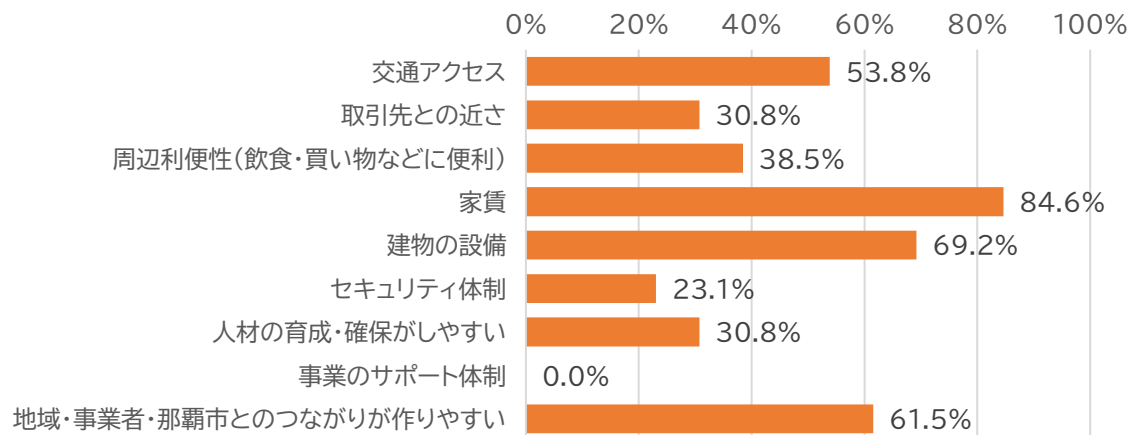
<直近の卒業企業10社の内、新規創業であった割合の推移>



出所:那覇市(2024)「2024年7月30日 卒業企業一覧」

左の図は、特定の企業を基準として直近の卒業企業10社の新規創業の割合を、基準となる企業をシフトしながら計算した結果を示しています。この図から、卒業企業が新規創業であった割合は、IT創造館の供用開始から年々減少している傾向を確認できます。

<IT創造館への入居を決断した理由>



左図は、2024年10月にIT創造館の入居企業に対して行ったアンケート結果を示しています。IT創造館への入居を決断した理由として、「家賃」、「設備」、「地域・事業者・那覇市とのつながり」、「交通アクセス」が多くあげられている一方で、「事業のサポート体制」はまったく期待されていないことが分かります。

近年では、IT創造館に入居する企業のうち新規(創業)企業の割合は減少傾向にあります。また、IT創造館への入居理由として「事業のサポート体制」に期待する企業が少なくなっています。

これらのことから、IT創造館のインキュベーション施設としての役割が薄らいできているといえます。

(4) IT創造館の現状に関する意見について

サウンディング調査や個別聞き取り調査などを基に、現状のIT創造館について、強み(Strength)・弱み(Weakness)・機会(Opportunity)・脅威(Threat)という観点から分析(SWOT分析)した結果を下にまとめます。

強み	<ul style="list-style-type: none">・新都心に位置し、取引先とも近い。・他の市町村に比べて地域的に人が集めやすい。・まとまった広さのオフィスを提供できる。・空港へのアクセスは比較的よい。・那覇市が管理する駐車場が隣にある。・家賃が安い。・公的施設であるため、入居が企業の信用につながる。・那覇市直営のため財政的には安定。・行政とつながれる可能性がある。	弱み	<ul style="list-style-type: none">・オフィスよりも市民の生活のための地域・類似の機能を持つ施設が増えてきている。・徒歩で通える飲食店が少ない。・最寄り駅が遠い。・近隣の駐車場の料金が低い。・アクセス面でイベント時に人が集まりにくい。・施設の知名度が低い。・建物内部のデザインが古い。・間取りが閉鎖的で交流しにくい。・入居条件や入居期間などの制限がある。
機会	<ul style="list-style-type: none">・近隣にまとまった広さのオフィスが少なく、オフィス需要はある。・建物の活用に興味を持つ事業者がいる。・AIやデジタル技術への関心の高まり。・スタートアップ・エコシステムの構築が求められている。・地域に優秀な子供が多い。・地域に子育てに関心の高い親が多い。・近くに公園がある。	脅威	<ul style="list-style-type: none">・雨漏りなどの建物の老朽化。・設備(トイレなど基本設備も含む)やデザインの陳腐化による魅力低下。・ニーズ変化による施設の存在意義の毀損。

新たな施設の具体的な改修や運用については、上記の特徴も踏まえて検討します。

2. 那覇市IT創造館の周辺情報

(1) 那覇新都心地区 地区計画

那覇市IT創造館周辺の地区計画は以下のようになっています。IT創造館周辺は、住宅街となっています。

那覇新都心地区土地利用構想図



那覇新都心地区 地区計画図(地区の区分)



凡例			
—	地区界	行政施設用地	水路
■	一般住宅地	学校用地	道路
■	集合住宅地	公園・緑地	自転車歩行者専用道路
■	沿道型施設用地	墓地	
■	商業・業務施設用地	配水池	

地区区分		土地利用の方針
沿道住宅地区 C地区	C-1地区	新都心中央線、新都心東通り線、新都心牧志線の沿線地区として、その道路機能、交通量に対応した商業サービス施設、業務施設、集合住宅等の立地を許容しつつ、用途の複合利用が可能な中層建築物の立地を図ります。
	C-2地区	新都心南北線及び新都心西通り線の沿線地区として、その道路機能、交通量に対応した商業サービス施設、業務施設の立地を許容しつつ、背後地の一般住宅の保護や純化を図ります。

出所:那覇市(2007)「21世紀に向けた都市づくり 那覇新都心地区 地区計画」

(2) 周辺施設について

分類	施設名称	運営	住所	概要
起業・創業	那覇産業支援センター (メカル ヨンゴ)	那覇市	那覇市銘苅2丁目3番1号 なは市民協働プラザ	情報通信産業をはじめ国際物流産業・ものづくり産業・エネルギー産業・観光関連等を営む企業を支援するとともに各種産業の振興発展、産業集積及び市場開拓に資することを目的としています。
	沖縄産業支援センター	株式会社 沖縄産業 振興 センター	那覇市字小禄1831番地1	沖縄県における新産業創出・中核産業育成の拠点。 地域プラットフォーム施設をはじめ、産業支援施設、産業交流等公益施設(ホール、会議室等)、民間施設、インキュベート施設等が整備されており、各団体及び各種施策間の連携が図られ、新規産業の創出と既存産業の活性化を支援しています。
	Startup Lab Lagoon NAHA	沖縄県	那覇市松山1-2-13 長 谷工那覇ビル1F	創業から成長段階にあるスタートアップに対して一貫したサポートを提供するスタートアップ総合支援拠点として設置されました。沖縄のスタートアップが大きく成長できる環境を構築し、経済の活性化や社会課題の解決に資するイノベーション拠点となることを目指します。
創業・就職	なはし創業・就職 サポートセンター	那覇市	那覇市銘苅2丁目3番1号 なは市民共同プラザBコア 地下1階	創業に興味のある方や創業して間もない方、就職活動中や転職活動中の方のための相談窓口です。専門の相談員が親身になって皆様の質問やお悩みに対応します。インターネットや関連書籍の閲覧コーナーや交流スペースの他、定期的に関連セミナーも開催しています。
就職	グッジョブ相談ステーション	沖縄県	那覇市泉崎1-20-1 カフーナ旭橋A街区(6階)	事業主向け雇用支援事業事務局(グッジョブ相談ステーション)では、助成金制度をはじめとした事業主からの雇用支援施策に関する相談を受け付けています。また、関係市町村や商工会において巡回相談窓口の設置や事業主向けセミナーを実施しております。
	沖縄県キャリアセンター	沖縄県	那覇市泉崎1丁目20番地1 号 カフーナ旭橋A街区6階 グッジョブセンター沖縄内	15歳から概ね40代前半の方の就職を支援している沖縄県の関係機関です。メニューは全て無料でご利用いただけます。学校向けメニューの提供や、就職氷河期世代(概ね30代後半～50代前半の方)への支援も実施しています。
	沖縄県社会福祉協議会 沖縄県福祉人材研修センター	沖縄県	那覇市首里石嶺町4- 373-1 県総合福祉セン ター西棟3F	社会福祉事業従事者の確保を図ることを目的として、福祉の仕事に関する「無料職業紹介事業」を実施しております。
	沖縄県女性就業・労働相談センター	沖縄県	那覇市泉崎1丁目20番1号 カフーナ旭橋A街区 6F	○働く女性応援事業:女性が働きがいをもって仕事に取り組み、働き続けられる職場環境づくりを推進し、仕事に対して女性が抱える不安・悩みの改善・解消につなげます。 ○労働相談事業:使用者及び労働者からの労働問題全般に関する相談に対し、社会保険労務士が専門的な視点でアドバイスや情報提供を行います。

(2) 周辺施設について（つづき）

分類	施設名称	運営	住所	概要
女性支援	なは女性センター	那覇市	那覇市銘苅2丁目3番1号 なは市民協働プラザ	なは女性センターは、女性に関する諸問題についての学習や交流、その他の活動の機会と場を市民等に広く提供することにより、女性の地位向上を目指すことを目的としています。
	那覇市母子生活支援センター「さくら」	那覇市	那覇市首里鳥堀町4-99	母子世帯の自立支援を図るための入所施設で、母親の経済的・精神的自立と、子どもの健やかな成長を生活を通して支えることを目的とします。 また、地域の子育て支援事業も行っております。
	沖縄県男女共同参画センター「ているる」 沖縄県自治研修所 沖縄県県民生活センター 沖縄県労政・女性就業センター	沖縄県	那覇市西3-11-1	沖縄県における男女共同参画社会の実現に向けた意識啓発、女性に関する諸問題の調査研究、女性の社会活動に対する支援等を行うことにより、女性の地位向上及び社会参画の促進を図り、よって男女共同参画社会づくりに寄与する
子育て	若狭児童館	那覇市	那覇市若狭 3-18-1	児童館・児童遊園は、児童の健全育成を目的とする児童厚生施設です。 魅力的な遊び場、自然とのふれあいやおとしよりとの交流など、子どもの生活体験を豊かにするための場や機会を提供します。 指導員による遊びの指導、子ども会や母親クラブ等の地域活動センターの役割も担います。
	壺屋児童館	那覇市	那覇市壺屋1-5-13	
	識名児童館	那覇市	那覇市識名2-5-5	
	くもじ・にじいろ館	那覇市	那覇市牧志1-6-55	
	安謝児童館	那覇市	那覇市安謝2-15-1	
	久場川児童館	那覇市	那覇市首里久場川町2-18	

(2) 周辺施設について (つづき)

分類	施設名称	運営	住所	概要
コワーキング スペース	MECAL GARDEN	ブルームーン パートナーズ (株)	那覇市銘苅2丁目3番1号 なは産業支援センターBコ ア1階	「沖縄のハブ都市である那覇から、新しい「ヒト・コト・モノ」に触れるきっかけをつくり、沖縄全土へ、また世界へつなげていく」コワーキングカフェ。「Uターン、転勤、移住、事業進出、様々な理由で沖縄で活動する、また活動を始めた人たちがちゃんぷるー(ごちゃませ)になることで、新しい視点・ビジネスのきっかけを掴むことのできる場所にしたい」としている。 ミニセミナーや、メンターによる支援、ビジネスマッチングといった機能を提供している。会員制で使えるVIPルームや有料のオンラインに対応した会議室、イベント向けにスペースも貸し出している。
	HAVE A GOOD DAY	フクチ プランニング	那覇市東町18-4 HAVE A GOOD DAY 東 町ビル	既存ビルをリノベーションして、スナックや居酒屋が入居するビルに、ワークスペースやカフェを新設。「スナックのママや、常連、新たに訪れる人、近隣で暮らす人、旅人が集い、自然と会話が飛び交うオープンな場所に」なることを目指している。 コワーキングスペースやオフィス、会議室、郵便受けなどを貸している。
	Mangrove (マングローブ)	沖縄 セルラー フォレスト ビル	那覇市東町4番1号 沖縄セルラーフォレストビ ル	「那覇から、日本と世界の「これから」を支援する」として、ビジネス、働き方、沖縄を支援するという観点から、支援の内容を打ち出しているコワーキングスペース。ブースベースのワークスペースとなっており、テレワーク、ハイブリッドワークに適した環境を整備している。 作業用ブースに加え、フォンブースや貸会議室を提供している。
	relark 那覇	久茂地都市 開発 株式会社	那覇市久茂地1丁目1番1号 パレットくもじ8F	relark 那覇 は、「くつろぎの空間や集中できる空間を兼ね備えた、居心地がよく、働きやすいワークラウンジです。」「あなたのワークライフをさらに前向きに充実させる場所として、心からくつろげる居場所となることを目指しています。」 モニター付きデスク、リモート会議可能な会議室、個室ブースを提供。
	howlive タイムスビル店	マッシングラ 沖縄タイムス	那覇市久茂地2-2-2 タイ ムスビル2F	howliveは、「沖縄の地元企業が運営する沖縄県で最大のコワーキングスペース。」「お客様のビジネスに最適なアドレスを選んでの法人登記(バーチャルオフィス)や住所利用が可能です。低コストでの起業、現地法人設立、支店開設、リゾートオフィス、拠点確保に最適です。」としている。 固定電話番号取得や郵便物転送の業務支援サービス、司法書士、税理士、行政書士など士業紹介サービスに加え、登記・許認可申請等も支援。
シェア オフィス	O2 OKINAWA OFFICE	那覇市	那覇市金城3丁目5番地3	県内外事業者の創業、サテライト拠点、テレワーク、ワーケーションなど、多様なオフィス需要に対応している、シェアオフィス。「県内外の事業者問わず拠点づくりをサポートし、地域の金融機関や事業者をつなぐことで沖縄の地域貢献と産業・経済発展に寄与する」としている。 セキュリティゾーン内のオフィスや、イベントも可能なフリースペース、会議室、登記可能な郵便ポスト、シャワーやランドリーなどを備えている。

(2) 周辺施設について (つづき)

分類	施設名称	運営	住所	概要
市民活動・生活	なは市民活動支援センター	那覇市	那覇市銘苅2丁目3番1号 なは市民協働プラザ	市民による自主的で営利を目的としない協働によるまちづくりのための施設です。社会貢献活動を行う市民活動団体やボランティア、企業などの取組を支援しています。市民活動に役立つ講座や助成金のほか、ボランティアマッチング(人材データバンク)、各種相談、貸会議室や印刷サービスなどを行っております。交流や学習のためのオープンスペースもある。講座や現場取材、体験、グループワークを通して那覇の協働の取り組みを学び、地域づくりについて考えるなは市民協働大学も開催している。
	ともかぜ振興会館	那覇市	那覇市金城3丁目5番地3	施設整備の基本方針として「子どもからお年寄りまで世代を超えた交流の場」、「地域の催しが開催できる地域活動の場」、「地域の伝統・文化を学ぶ学習の場」、「健康増進に寄与し健康な生活を育む場」となることなどを掲げて、建設が進められてきました。会館は、多目的ホールや会議室、研修室などを備えており、地域のコミュニティ活動や文化芸術活動の場として個人や団体で利用できるほか、乳幼児健診の会場としても使用されます。
福祉	沖縄県総合福祉センター	沖縄県	那覇市首里石嶺町4丁目373-1	「皆が支え合う温もりのある福祉社会」の形成を目指し、様々な機能を提供しています。
公民館・図書館など	那覇市中央公民館・図書館	那覇市	那覇市寄宮1丁目2-15	
	那覇市牧志駅前ほしぞら公民館・図書館	那覇市	那覇市安里2-1-1	
	那覇市首里公民館・図書館	那覇市	那覇市首里当蔵町2丁目8-2	
	那覇市若狭公民館・図書館	那覇市	那覇市若狭2丁目12-1	
	那覇市人材育成支援センター「まーいまーいNaha」	那覇市	那覇市字上間549番1	沖縄振興や観光振興などに役立つ人材の育成を図るとともに、市民の学習・交流活動を支援するため、人材育成機能、ライブラリー機能、コミュニティ機能を備えた施設

3. 那覇市IT創造館の経営について

(1) 那覇市IT創造館の収支について

那覇市IT創造館の直近過去3年の収支は以下のようになっています。

歳出	科目名称	内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	報酬	会計年度任用職員基本報酬	3,942,460	5,237,949	5,400,446
	職員手当等	職員時間外勤務手当、会計年度任用職員期末手当	494,931	764,428	793,044
	旅費	会計年度任用職員費用弁償(通勤手当)	115,300	156,060	154,360
	需用費	消耗品費、光熱水費、修繕量等	10,758,297	11,942,798	11,505,054
	役務費	通信運搬費(インターネット、モノレール等)	433,847	384,675	454,574
	委託料	警備、清掃、昇降機保守、塵芥処理等の施設維持管理業務、インキュベート企業育成支援業務等	14,031,355	13,749,485	17,830,485
	使用料及び賃借料	パソコンリース代等	3,024,520	2,257,304	572,202
	備品購入費	—	0	227,700	0
合計			32,800,710	34,720,399	36,710,165
歳入	科目名称	内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	使用料	ITインキュベート施設会議室及びIT研修室使用料	2,692,480	3,073,630	3,358,010
	使用料	ITインキュベート施設使用料	25,912,731	23,939,753	24,312,360
	雑入	インキュベート施設光熱水費実費徴収金	4,088,004	3,869,263	4,530,890
	合計		32,693,215	30,882,646	32,201,260
歳出	科目名称	内容	令和3年度	令和4年度	令和5年度
	人件費	那覇市正職員人件費 2名分(推定値) ※1	13,674,000	13,674,000	13,674,000
収支	内容		令和3年度	令和4年度	令和5年度
	収支(那覇市正職員2名含まず)		-107,495	-3,837,753	-4,508,905
	収支(那覇市正職員2名含む)		-13,781,495	-17,511,753	-18,182,905

※1 令和6年度給与実態調査による1人あたり人件費の全職位平均は6,837,000円。

(2) 那覇市IT創造館の主な施設と設備について

那覇市IT創造館の現在の主な施設や設備の概要は以下のようになっています。

No	部屋番号	分類	面積	容量(人) ※1	使用料(月)
1	201	インキュベート室	2.1 m ²	1.0 人	2,554 円
2	202		2.0 m ²	1.0 人	2,518 円
3	203		2.0 m ²	1.0 人	2,525 円
4	204		3.1 m ²	2.0 人	3,891 円
5	205		3.4 m ²	2.0 人	4,242 円
6	301	中核企業室	139.1 m ²	22.4 人	270,428 円
7	302		187.4 m ²	30.2 人	364,227 円
8	303		187.4 m ²	30.2 人	364,227 円
9	401	インキュベート室	24.0 m ²	3.9 人	29,760 円
10	402		36.0 m ²	5.8 人	44,640 円
11	403		48.0 m ²	7.7 人	59,520 円
12	—	—	208.3 m ²	33.6 人	—
13	501	インキュベート室	24.9 m ²	4.0 人	31,047 円
14	502		39.3 m ²	6.3 人	49,034 円
15	503		37.6 m ²	6.1 人	46,926 円
16	504		37.6 m ²	6.1 人	46,926 円
17	505		39.3 m ²	6.3 人	49,034 円
18	506		28.2 m ²	4.6 人	35,200 円
19	507		37.6 m ²	6.1 人	46,926 円
20	508		39.3 m ²	6.3 人	49,034 円
合計			1126.6 m ²	186.7 人	1,502,659 円

■ 月額使用料について

IT創造館の入居にかかる月額使用料は、平成28年度に直営になったタイミングで消費税の増税に伴う負担も踏まえて、以下のように改訂されました。

No	分類	月額料金
1	インキュベート企業室	1,240円/m ²
2	中核企業室	1,940円/m ²

※1 容量(人)は、以下の方法で推定した。201～205号室は設置されている椅子の数を容量(人)とした。その他の部屋ではオフィスの坪面積/一人当たりの坪面積から容量(人)を計算した。一人当たりの坪面積は、1人当たりに必要とされるオフィスの面積8.26m²(坪面積2.5坪)の内、会議室や休憩室のオフィスの面積の割合(25%と想定)を差し引いた坪面積とした。

(2) 那覇市IT創造館の主な施設と設備について

■ 共用施設

No	分類	面積	容量
1	供用会議室	— m ²	5 部屋
2	コワーキングスペース	— m ²	32 人

※ 供用会議室は入居者用。上記の使用は無料。

■ 駐車場・駐輪場

No	分類	使用料(月)	容量	最大収入
1	駐車場	6,820 円/台	26 台	177,320 円
2	バイク駐輪場	1,500 円/台	25 台	37,500 円
			合計	214,820 円

■ 貸会議室など

No	分類	面積	容量
1	大会議室	126.0 m ²	84 人
2	IT研修室	95.0 m ²	25 人

貸しスペース使用料	対象	入場料等区分	大会議室	IT研修室
	企業等	なし	6,050 円	7,470 円
	ボランティア団体、市民団体等	1,080円未満 (無料を含む)	3,380 円	4,170 円
		1,080円以上 2,160円未満	4,120 円	5,090 円
		2,160円以上 3,240円未満	5,540 円	6,840 円
		3,240円以上	6,050 円	7,470 円

(3) 那覇市IT創造館の部屋割りについて

令和6年度現在の那覇市IT創造館の部屋割りは以下のようになっています。

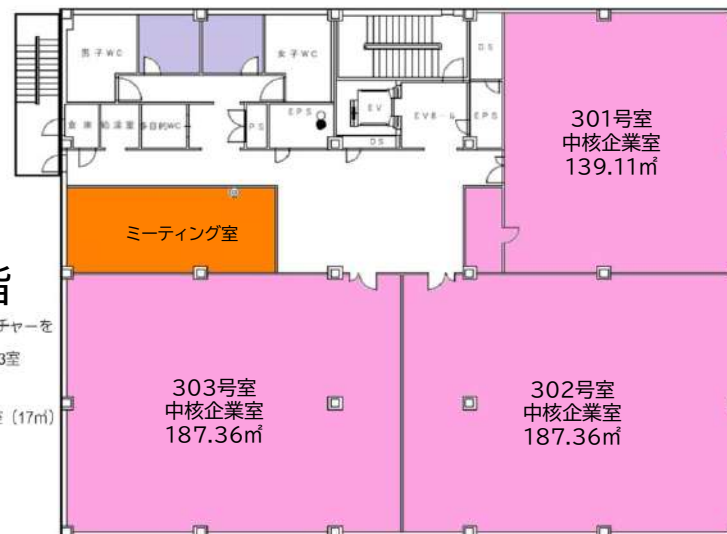
2階

- インキュベート室
(11.97㎡～13.32㎡)
- 管理事務室：(29㎡)
- 大会議室：84人収容 (126㎡)
- IT研修室：25台の研修用パソコンを
設置 (95㎡)



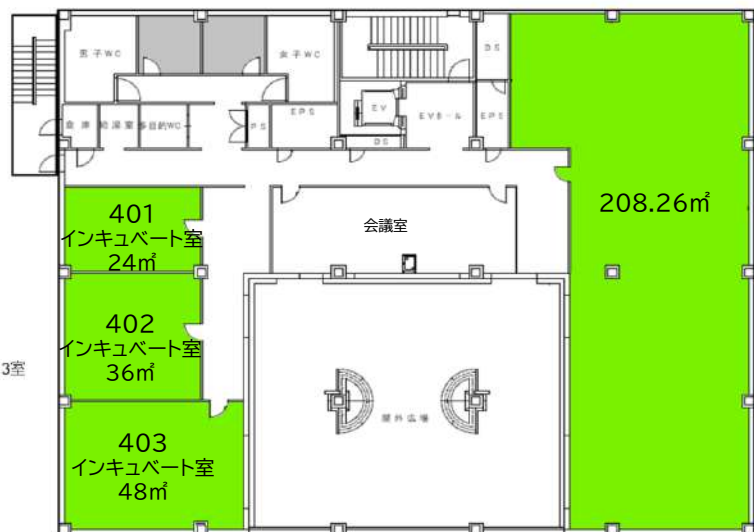
3階

- ソフトウェア系ベンチャーを
牽引する中核企業用：3室
(142㎡～187㎡)
- ミーティング室：2室 (17㎡)
- 休憩室：2室



4階

- インキュベート：3室
(24㎡～48㎡)
- 休憩室：2室



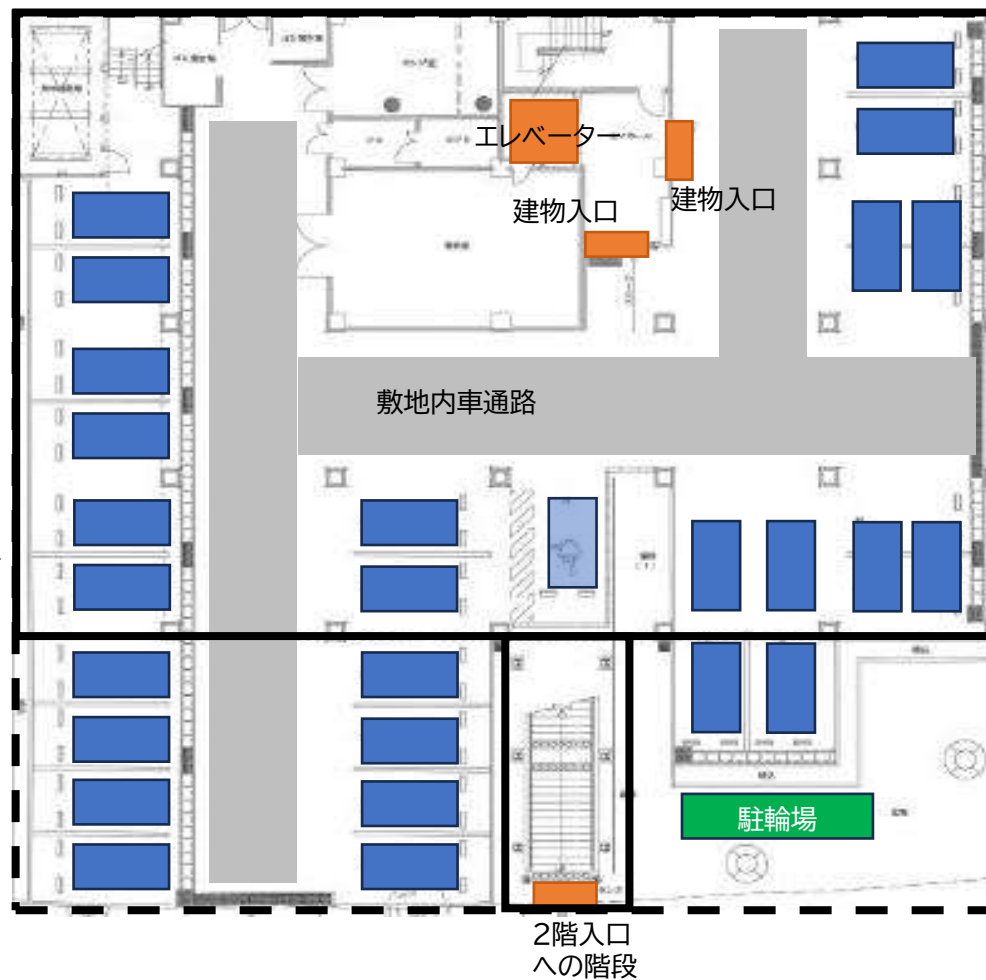
5階

- インキュベート室：8室
(24㎡～39㎡)
- 会議室：2室 (21㎡)
- 休憩室：2室



(3) 那覇市IT創造館の部屋割りについて (つづき)

1階
駐車場
IT創造館 建物枠(実線)、
敷地枠(破線)



(4) 那覇市IT創造館の周辺駐車場の管理運営について

現在、那覇市IT創造館周辺の駐車場の管理運営業務委託(令和7年4月～令和11年3月の4年間)の公募が行われています。

那覇市IT創造館のリニューアルのタイミングによっては、IT創造館とこれらの駐車場の管理運営を、事業者に併せて任せることで、新たな施設の活動にかかる運営費の一部を捻出することも考えられます。

これらを念頭に、現在の周辺駐車場の利用状況などについてまとめます。

項目名	ナハメカル パーキング	那覇市民 協働プラザ駐車場	那覇市IT創造館 一般駐車場	計
住所	那覇市銘苅2-3-4	那覇市銘苅2-3-1	那覇市銘苅2-3-6	—
駐車台数	71台 (自走式立体式駐車場 3階)	32台 (自走式立体駐車場)	14台 (那覇市民協働プラザ 駐車場入り口付近)	117台
1年間の利用台数	10,084 台	24,205 台	—	34,289 台
収入額	—	—	—	15,110,847 円 ※1

※1 令和5年4月から令和6年3月までの1年間の総収入額。

■ 委託業務の概要

- ナハメカルパーキング、那覇市民協働プラザ駐車場、那覇市IT創造館一般駐車場の管理運用を行う。
- 委託の期間は、令和7年4月～令和11年3月の4年間
- 委託における経費の月額上限 898,700円(消費税及び地方消費税を含む) (12か月: 10,784,400円)
- 料金収入は全て那覇市に帰属する。

4. 日本社会保障の動向について

(1) 日本の社会保障環境について

① 日本の人口構造の現状

「高齢者の急増」から
「現役世代の急減」に
局面は変化

➤ すでに減少に転じている現役世代人口は2025年以降、さらに減少が加速する。



出所：厚生労働省(2022)
「令和4年版 厚生労働白書 概要」

② 医療・福祉分野の労働市場について

医療・福祉就業者が
不足している。
人材確保は
社会保障における
最重要課題の一つ

- 2040年に必要と見込まれる医療・福祉就業者数は1,070万人。
- 一方で、その時点で確保が見込まれる医療・福祉就業者数は、974万人と推計。

需要面			供給面
2018年(実績)	2025年(推計)	2040年(推計)	2040年(推計)
826万人 (12%)	940万人 (14~15%)	1,070万人 (18~20%)	974万人 (16%)
	実績・人口構造を踏まえた今後の医療・ 介護ニーズから推計した必要人員		経済成長と労働参加が進む 場合の医療・福祉就業者数

※かっこ内は総就業者数に占める割合
※「2040年を見据えた社会保障の将来見通し（議論素材）」に基づくマンパワーシミュレーション（2019年5月
厚生労働省）を基に作成。

出所：厚生労働省(2022)
「令和4年版 厚生労働白書 概要」

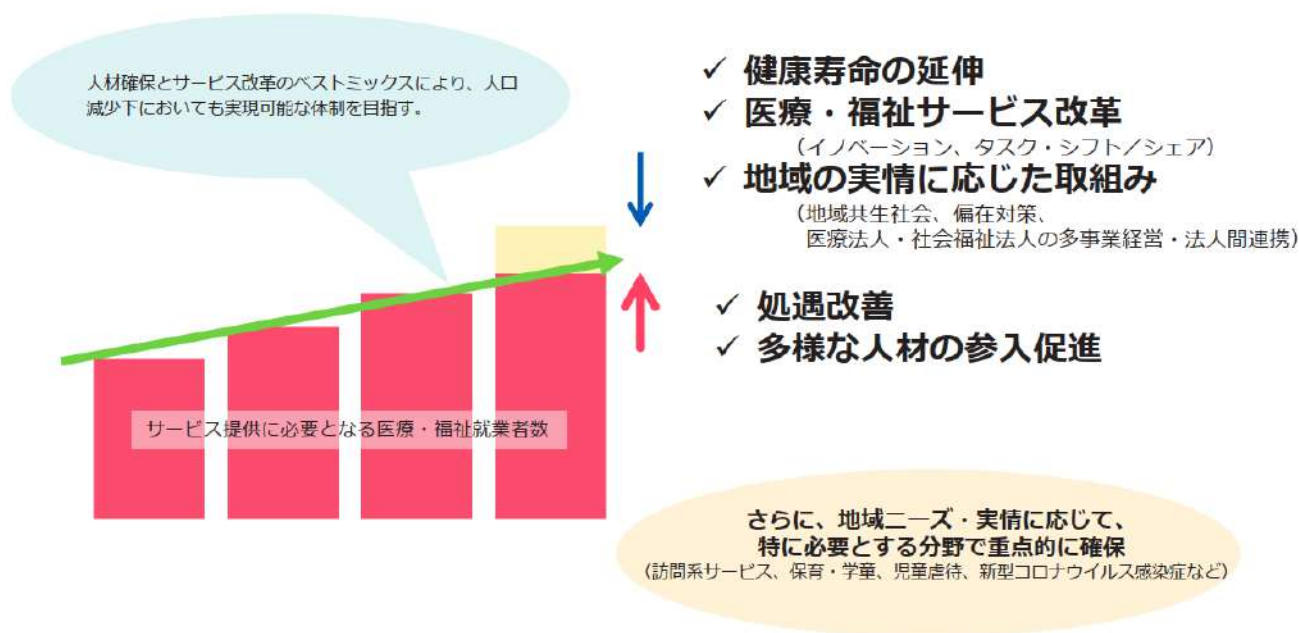
(2) 日本の社会保障の課題解決に向けて

① 社会保障の課題解決に向けた取組の方向性について

持続可能な社会保障制度の実現には、

- 健康寿命の延伸
- 人材確保（処遇改善・働き方改革）
- イノベーションとその導入

がカギ



出所：厚生労働省(2022)
「令和4年版 厚生労働白書 概要」

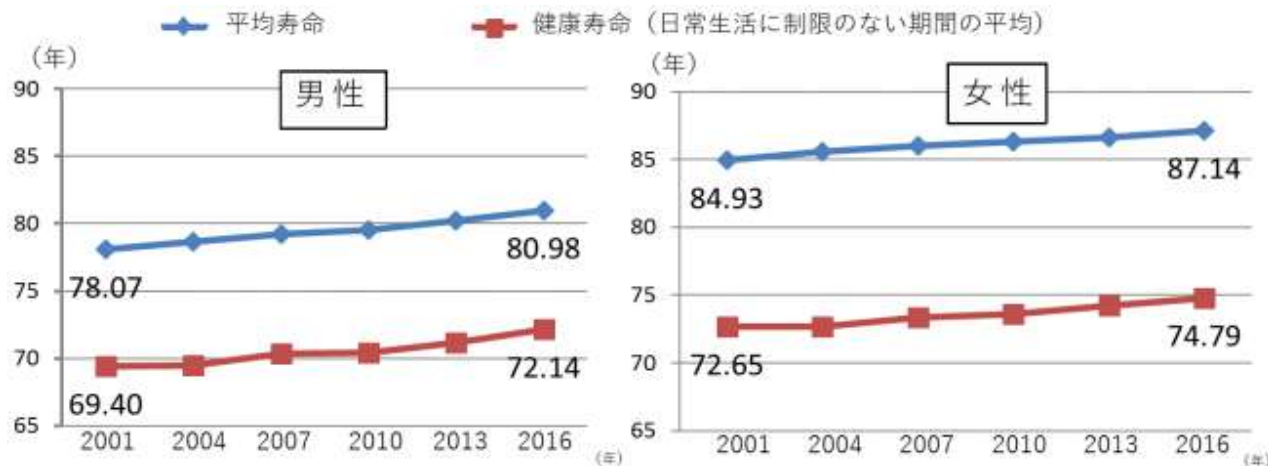
(2) 日本の社会保障の課題解決に向けて（続き）

② 健康寿命について

健康寿命は延伸してきており、男女ともに2040年までにさらに3年延伸が目標

- 平均寿命と健康寿命には10年程度の差がある。
- 日本は、先進7か国の中で平均寿命と健康寿命が最も長い。

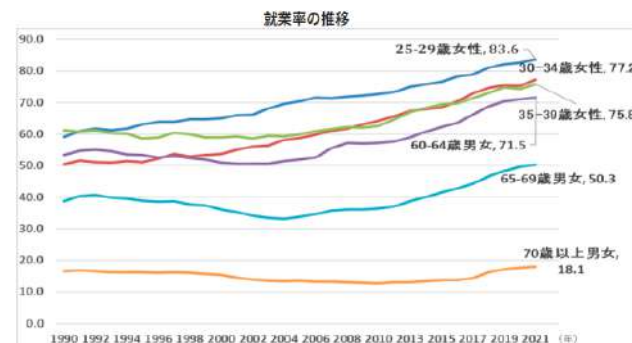
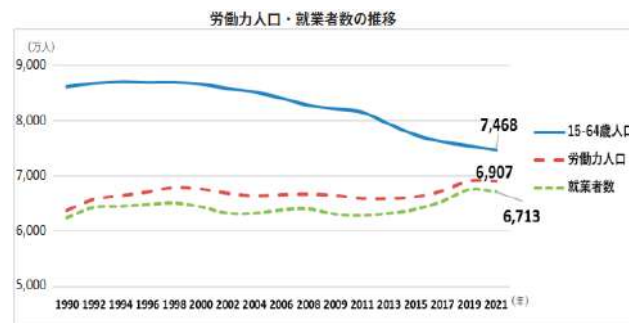
平均寿命と健康寿命の推移



出所:厚生労働省(2020)「令和2年版 厚生労働白書 概要」

③ 人材確保について

女性、高齢者の就業率上昇が就業者数を底上げし、従業者数の維持に貢献している。



出所:厚生労働省(2022)「令和4年版 厚生労働白書 概要」

(2) 日本の社会保障の課題解決に向けて（続き）

④ イノベーションとその導入について

国は、介護テクノロジーの開発と導入を推進しています。下の例は、介護テクノロジーの開発と現場での利用の両面を促進するためのプラットフォームで、経済成長と社会課題解決の両立を目指した取組の一つです。



出所：厚生労働省(2024)「介護現場の生産性向上に向けた介護ロボット等の開発・実証・普及広報のプラットフォーム」

(2) 日本の社会保障の課題解決に向けて（続き）

⑤ 介護テクノロジー利用の重点分野とその普及率について



出所：厚生労働省(2024)「介護テクノロジー利用の重点分野の全体図と普及率」

(2) 日本の社会保障の課題解決に向けて（続き）

⑥ 持続可能な社会保障制度の実現に向けた取組について



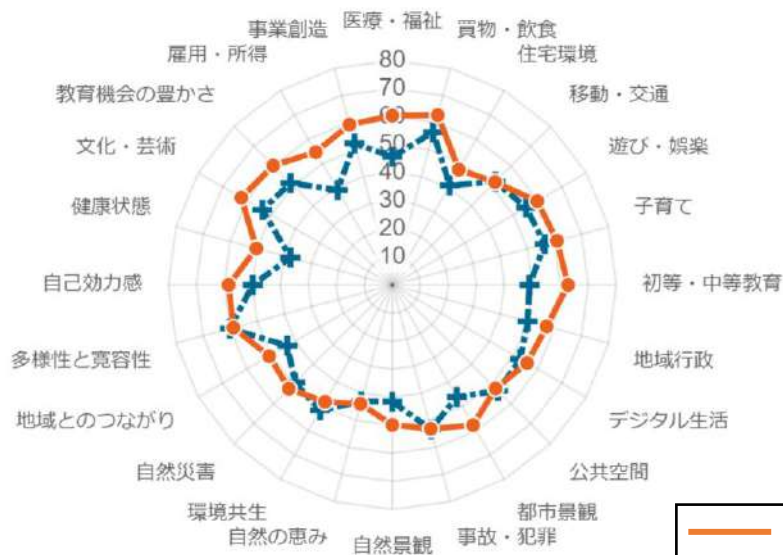
(3) 那覇市のWell-Being指標について

Well-Being指標※1 の客観データ(青い破線)から、
那覇市は以下の分野が比較的弱いといえる。

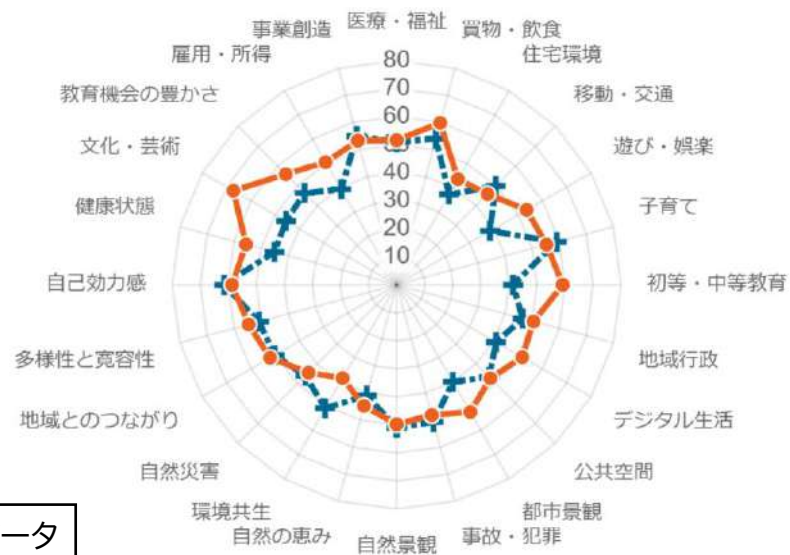
健康状態(37.7)、雇用所得(39.1)、
自然景観(41.6)、自然の恵み(43.0)、
地域とのつながり(43.3)、医療・福祉(45.7)

※1 Well-Being 指標は、各分野のスコアの標準偏差で、平均値は50です。

那覇市



沖縄県



出所:デジタル庁(2024)「2024年度版(令和6年度版) Well-Being 全国調査」
※表示される数値の最小値は20、最大値は80に設定されています。

5. 運営形態について

(1) PPP/PFIとは

名称	内容
PPP: Public Private Partnership 「官民連携」、または、「公民連携」	官(国)または公(地方自治体)が行うべき業務を民間事業者と連携して実施することで、民間ならではの創意工夫やネットワーク、資金供給力などを活かし、効率的・効果的で質の高い公共サービスを提供するための 手法の総称 です。DBO、指定管理者制度、コンセッション方式など様々な手法がありますが、PFIはPPPの代表手法であり、よくPPP/PFIと表記されます。

出所：新谷聡美（2024）「PPP/PFIの教科書」、P25を基に作成

(2) 新たな施設を整備する場合の主なPPPの手法

建設や借り上げにより新たな施設を整備するためのPPPの手法のうち、IT創造館のリニューアルで取り得る主な手法を取り上げます。

名称	内容
PFI: Private Finance Initiative	PFI法に基づき、民間の資金と経営能力・技術力(ノウハウ)を活用し、公共施設等の設計・建設・改修・更新や維持管理・運営を行う公共事業の手法。性能発注※1・一括発注で行われるため、民間事業者のアイデアやノウハウが発揮されやすいとされています。民営化とは異なり、地方公共団体が発注者となり公共事業として行います。公共は、民間が拠出した資金の一部または全部を、長期にわたり分割払いで返済することで、従来型の公共工事に比べ、財政平準化が図れるというメリットがあるとされています。
DBO/DB: Design Build Operation / Design Build 「公設公営」	PFI法に準じる形で、設計(Desig)、建設(Build)、維持管理や運営(Operation)を民間事業者に性能発注・一括発注で委ねる手法。運営・維持管理を含む場合、名称に”O”を付加します。資金調達は自治体が行うため、PFIのような財政平準化の効果はありませんが、低金利で資金調達できコスト縮減につながりやすいとされています。また、民間事業者は、自らの資金調達が必要ではないため、事業に参入しやすいとされています。
BTO: Build Transfer Operate	民間事業者が施設等を建設(B)し、施設完成直後に公共施設等の管理者等に所有権を移転(T、以下、公共に所有権を移転という)し、民間事業者が維持・管理及び運営(O)を行う事業方式。
BOT: Build Operate Transfer	民間事業者が施設等を建設(B)し、維持管理・運営(O)し、事業終了後に公共に所有権を移転(T)する事業方式。
BOO: Build Own Operate	民間事業者が施設を建設(B)し、施設を所有(O)したまま、維持管理・運営(O)する方式。事業終了後は施設を解体・撤去等して事業を終了する。民間事業者が施設を所有することで、より柔軟に良質なサービスを提供できる、公共財政のリスク軽減といったメリットがある反面、行政による監視や制御が難しいというデメリットがあります。

※1 従来型の発注のように“どのように作るか”(仕様や設計)を詳細に取り決めるのではなく、“どのような成果(性能)を満たすか”を重視して契約を結ぶ手法

出所：新谷聡美（2024）「PPP/PFIの教科書」、P27や

内閣府(2024)「PPP/PFIとは」、URL:https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_jouhou_index.htmlなどを基に作成

(3) 既存施設を整備する場合の主なPPPの手法

公共が所有する既存の施設を整備するためのPPPの手法のうち、IT創造館のリニューアルで取り得る主な手法を取り上げます。

名称	内容
指定管理者制度	<p>地方自治法に基づき、もっぱら住民が利用する「公の施設」を対象として、施設運営や維持管理などの公共サービスの提供を、条例に則り、議会の承認を経て、管理者に指定した事業者(法人その他の団体)に委ねる手法。</p> <p>利用者が支払う料金を指定管理者の収入とすることができる「利用料金制度」を採用することも可能なため、利用者増加や施設貸出増加が指定管理者の収入増加につながるというインセンティブ要素を設定できます。</p> <p>指定管理者制度は、仕様発注であるため性能発注・一括発注で行う方式に比べ、思い切った施設改修などが行いにくいとされますが、地方自治法に詳細な規定はなく、地方自治体は地域実態に即した制度運用が可能です。</p>
PFI RO 方式 Rehabilitate(改修・補修) Operate(運営)	<p>PFIとして民間資金を活用しつつ、既存の施設を改修・補修(R)し、管理運営(O)を行う方式であり、他のPFIと同様に性能発注・一括発注で行われるため、既存施設の魅力を高めるための民間事業者のアイデアやノウハウが生かしやすいとされています。施設の所有権の移転はなく、一貫して地方公共団体が施設の所有者となります。</p>
公共施設運営事業 「コンセッション」	<p>PFI法改正により導入された制度で、「利用料金制度」を導入している公共施設を対象に、施設の所有権を公共主体が有したまま、施設の運営権を民間事業者に設定する方式です。大規模改修を含む維持管理や運営などを、アイデアやノウハウを持つ民間事業者に長期にわたって委ねることで、独立採算型の自由度の高い運営が可能になり、低廉かつ利用者ニーズを反映した質の高いサービスの提供が期待されます。運営権に抵当権が設定できるため、事業者は資金調達しやすいというメリットもあります。一方、公共主体には、運営権設定に伴う対価の取得、施設の維持管理や運営などに関する技術承継の円滑化、施設所有権を有しつつ運営リスクの一部を移転可能といったメリットがあります。</p>
包括的民間委託 (または、包括委託、包括的外部委託)	<p>従来は細かく個別に仕様発注していた複数の公共施設の維持管理業務などを、複数年契約で一括して性能発注とすることで、複合的に民間事業者に委ねる方式。同種の複数業務だけではなく、学校や道路、公園の管理など、複数の所管にまたがる施設を包括的に委ねることもできる。</p> <p>包括的民間委託を導入しても、必ずしも業務そのものが減るわけではないため、大幅なコスト削減が期待できるとは限らないが、管理品質の向上や公共側の発注コストの低減という効果への期待が高まっている。</p> <p>契約の一形態であり、特別な根拠法があるわけではないが、下水道分野などでは活用が進んでいる。</p>

出所：新谷聡美(2024)「PPP/PFIの教科書」、P30、P31、P32や

内閣府(2024)「PPP/PFIとは」、URL:https://www8.cao.go.jp/pfi/pfi_jouhou/pfi_jouhou_index.htmlなどを基に作成

(4) その他の主なPPPの手法

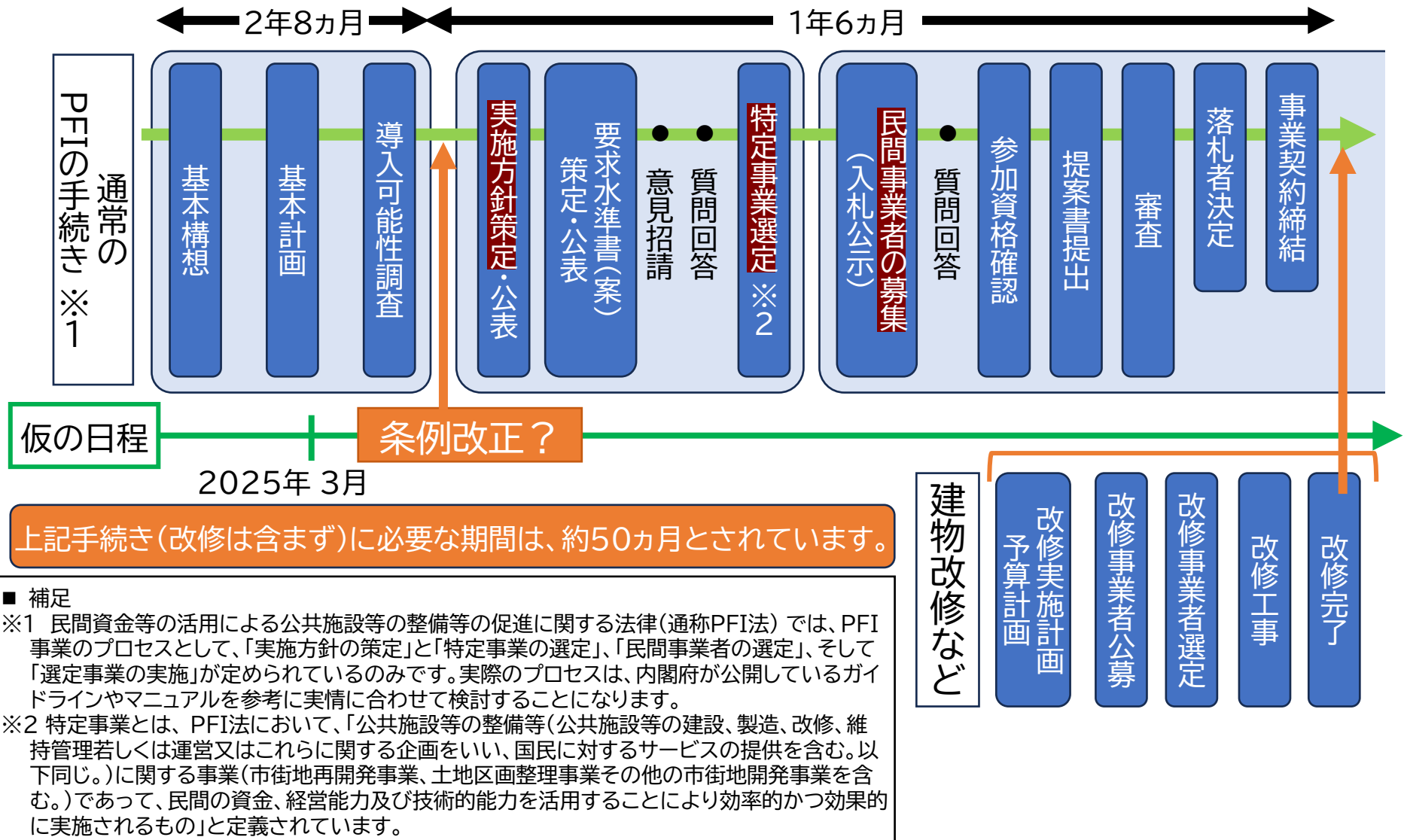
PPPの手法のうち、IT創造館のリニューアルで取り得るその他の手法を取り上げます。

名称	内容
PFS/SIB Pay For Success Social Impact Bond 「成果連動型民間委託契約方式」	社会課題の解決に対応した成果指標を設定し、成果指標値の改善状況に連動して委託費等を支払うことにより、より高い成果の創出に向けたインセンティブを民間事業者に強く働かせることが可能となる方式。一般的には、設備整備や維持管理といったハード事業は伴わずソフト事業となります。 PFSの一類型として、最初の資金拠出を金融機関や投資家などが行う場合を、SIBといいます。
指標連動方式/AP (Availability Payment)	公共が求めるサービス水準を「指標」として設定し、サービス対価の一部または全部が、その指標の達成状況に応じて決まる方式。性能発注を前提として、公共から民間事業者に対しサービス対価が支払われる事業において採用できるため、PFS/SIBとは異なり、基本的にハードを伴う事業が対象となります。

出所：新谷聡美（2024）「PPP/PFIの教科書」、P34、P35や

内閣府（2024）「成果連動型民間委託契約方式（PFS：Pay For Success）ポータルサイト」、URL：<https://www8.cao.go.jp/pfs/index.html>
などを基に作成

(5) 通常のPFIのプロセスについて



那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画策定業務に係る
サウンディング型市場調査 実施結果の概要

令和 7 年 1 月 9 日

1. 実施の経緯

那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画策定に向けて、企業・団体・有識者等の意見を収集し、施設の機能や活用方法についてのニーズや改善案を把握することを目的として、サウンディング型市場調査を実施しました。また、本調査は官民連携手法を検討するための基礎資料として活用することも目的としました。

2. 実施スケジュール

内容	日程
実施要領の公表	令和6年11月22日(金)
現地見学会・説明会	令和6年12月2日(月)
参加申込受付期間	令和6年11月22日(金)～12月20日(金)
サウンディング実施期間	令和6年11月22日(金)～12月26日(木)

3. 参加事業者

民間事業者等 15事業者

(情報通信関連産業:8 [うち県内 6、県外 2]、その他:7)

4. 主なご意見・ご提案

(1) 新たな施設に求められる機能と活用方法(ソフト面)

- 基礎的なことから学べる子供向け IT 教育
- 管理人は必要だが過剰サービスは必要ない
- 地域の IT/DXでの問題を抱えた方の駆け込み寺
- 一般の方でも利用できるようにする
- 学習塾等の子供向けの民間教育施設の誘致・集積
- 現状イベントの開催が周知不足である
- MICE としての利用
- 技術セミナーやワークショップの定期開催
- ゲーム制作者養成の学生向けのプログラミング、CG 教育
- 事例研究会や異業種交流会等のイベントの主催
- 業界、世代等の境界を超えた学びの場
- 入居企業がイベントを主催できる環境

- 地域伝統文化を保存、継承する学びの場
- デザイン思考を核としたイノベーション共創拠点

(2) 新たな施設の整備に関する要望や提案(ハード面)

- オフィス従業員のための近隣開発
- 子供用の教育用機器等の整備
- 飲食店、コンビニ等の集客力のある店舗
- 災害対応したバリアフリー設備
- 会議室、ミーティングルームの増設
- IC ゲートウェイ、監視カメラの設置等のセキュリティ面の強化
- ゲーム制作等の教育に活用できる GPU の設置
- 生成 AI 等の効果検証ができる設備の整備
- 入居企業が自由に集える共有スペース
- 商品展示、商品デモ稼働のスペース
- ビジネスパートナーの募集等のできるシェアボードの設置
- 伴走支援者が常駐し常時相談可能なゾーンの設置

(3) 官民連携による運営管理の可能性と望ましい事業スキームとその理由

選択肢	回答数	主な理由・ご意見
那覇市直営	0	
指定管理	1	
民間運営	3	<ul style="list-style-type: none"> - 迅速な経営判断が重要であるため。 - 行政主導は規制等でスピード感や改革面に乏しい。
那覇市と民間の協働運営	9	<ul style="list-style-type: none"> - 直営では動きが遅くなるため。 - 市ではできないことを民間やコミュニティで補う。 - 民間企業のノウハウ、スキルも活用すべき。 - 民間企業の柔軟な発想、最新技術の導入でニーズに即した展開が期待できる。 - 民間比率が高い方が望ましいが、利用者の負担を考慮して協働が望ましい。 - 資金面での行政のサポートも必要。 - 周知力は民間企業のみでは限定的。 - PFI により民間企業が収益を上げること

		で行政の資金投与を漸減させる。
わからない	2	
その他	0	
合計	15	

(4) 新たな施設の名称に関する意見

【名称】

- 那覇リゾテック&テクノ館
- 那覇市 IT コミュニティセンター
- なは・こどもみらい創造館
- メカルタウンセンター
- 那覇コミュニティカレッジ(NAHA COMMUNITY COLLEGE)
- 那覇市未来創造スペース

【ご意見】

- IT 創造館という名称は業種限定的であるため再考が必要

(5) その他新たな施設の運営管理に関する基本計画策定に必要な事項

- 完全な分煙の実施
- 雨漏りの発生や直射日光の侵入のない建物設計
- 現在の建物利用が困難な場合は、民間に土地を貸借し建て替えさせる案もある
- 明るい雰囲気づくり
- 新たな付加価値創造や機会創出につながる拠点にすることを望む
- 入居企業からのオフィススペースの要求に応じられる柔軟性のある設計
- 無料駐車場やオンデマンドバスの運行等の交通の便の改善
- リサイクル品の資材の活用等の SDGs、循環型経済の潮流を踏まえた施設設計

5. 今後の方針について

この度は本調査にご協力くださり、誠にありがとうございました。皆様から頂いたご意見・ご提案を踏まえて、「那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画」の策定に向けて、今後の運営方針や施設活用方法につき、引き続き詳細な検討を進めてまいります。

那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画策定業務に係る
個別聞き取り調査 実施結果の概要【中間報告】

令和 7 年 1 月 16 日

1. 実施の経緯

那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画策定に向けて、企業・団体・有識者等の意見を収集し、施設の機能や活用方法についてのニーズや改善案を把握することを目的として、個別聞き取り調査を実施しました。また、本調査は官民連携手法を検討するための基礎資料として活用することも目的としました。

2. 実施スケジュール

内容	日程
個別ヒアリングの期間	令和6年 9 月 3 日(水)～

3. ヒアリング先

ヒアリング件数 25件

分類	件数	県内	県外
情報通信関連産業	6	3	3
その他の企業・団体	1	1	0
産業団体	1	1	0
経済団体	1	1	0
産業支援団体	2	2	0
産学連携支援	1	1	0
行政	1	1	0
有識者	2	1	1
投資・VC	3	2	1
類似施設	7	4	3
計	25	17	8

個別ヒアリング先一覧

分類	県外	ヒアリング先 名称
情報通信 関連産業		沖縄セルラー電話 株式会社
		オリックス・ビジネスセンター沖縄 株式会社
	○	株式会社 ドコモCS九州
		株式会社 セキュアイノベーション
	○	日本電気 株式会社（ NEC Corporation ）
	○	ソフトバンク 株式会社
その他の 企業・団体		一般社団法人 デザインイノベーション おきなわ
産業団体		公益財団法人 沖縄県情報産業協会（IIA）
経済団体		那覇商工会議所
産業 支援団体		一般財団法人 沖縄ITイノベーション戦略センター
		公益財団法人 沖縄県産業振興公社
産学連携支援		OIST Innovation
行政		沖縄県（大阪事務所）
有識者	○	ISCOフェロー（株式会社情報通信総合研究所）
		IT創造館 企業支援専門員（株式会社イーサー）
投資・VC	○	株式会社アルファドライブ(coconova)
		株式会社 うむさんラボ
		株式会社 琉球キャピタル
類似施設		HAVE A GOOD DAY （株式会社 フクチプランニング）
	○	Mangrove（株式会社 ATOMica）
		O2（株式会社 トゥーザコア沖縄）
		relark 那覇（久茂地都市開発 株式会社）
	○	SAKURA innobase Okinawa ※1 （さくらインターネット株式会社）
	○	一般財団法人松本ヘルス・ラボ（松本市）
		タップ ホスピタリティラボ 沖縄 （株式会社タップ）

※1 県外施設の担当者へもヒアリングを実施したため、県外として分類。

4. 主なご意見・ご提案

(1) 新たな施設に求められる機能と活用方法(ソフト面)

- 児童対象の出前講習・プログラミング教室を拡充
- AI やセキュリティなどテクノロジーを駆使できる高度人材の育成機能
- e-スポーツを通したコンテンツクリエイターなどの人材育成機能
- アントレプレナー教育の提供
- IT 産業などへ人材をつなぐ機能
- ロールモデルとなるような企業の育成を支援する機能
- 非 IT 企業による展示会開催
- 那覇市職員が曜日を決めて待機しており相談できる機能
- コミュニティマネージャーなど様々なコミュニティを作る機能
- アカデミアと交流できる機能
- スタートアップを支援する施設の取りまとめを行う機能
- 健康や市のデータを提供する機能
- 実証実験などに関する分析やバグ対策などができるラボ機能
- (市民の認知度向上・利用促進に向けた)一般市民向けのイベント

(2) 新たな施設の整備に関する要望や提案(ハード面)

- 子供に PR したい企業が集積している建物
- e-sport のための通信や配信のための高速回線や配信設備など
- 中規模クラスのオフィス
- 創業から成長した会社がより広いスペースを望んだ場合の次の場所
- 那覇市の課題に取り組む企業やスタートアップを誘致する施設
- ここに来れば IT のことは何でも分かるという場所
- DX などを直に体験できる展示場
- 交流しやすい雰囲気を持つフラットなオープンスペース
- リラックスできる空間を演出するデザイン、交流が生まれやすい間取り・導線設計
- IT に限らない異業種が集う場所。コワーキングスペース。
- IT と何かが掛け合わさって何かを創造するための場
- いろいろな人が出会い協創することで価値が生み出せる場
- ヘルスケア産業をターゲットにしたリビングラボ(生活の場を模した実証実験場)
- 生成 AI などの開発ができる施設(またはラボ機能)
- 実験施設付きの施設(ウェットラボ)
- 実証実験の場(の提供)
- 女性が働きやすい環境づくりのための託児所やフリースクール
- 市民が自習できるスペース
- 市民が集まるような図書館やショップなどの施設

(3) 官民連携による運営管理の可能性と望ましい事業スキームとその理由

選択肢	回答数	主な理由・ご意見
那覇市直営	0	(なし)
指定管理	2	<ul style="list-style-type: none"> - 指定管理がよいと思う。那覇市の予算で、那覇市の事業として回すのだが、民間の知見を入れて、民間が回すというもの。
民間運営	7	<ul style="list-style-type: none"> - 条件によるが、民間に任せた方が、自由度があつてよい。 - 条例などで縛ってしまうようなら、民に寄せた方がよい。 - 民間事業者だけでやるメリットは、スピードが速い。支援内容についても民間のアセットが使える。 - (民間に企画から任せることもできる→企画力がある)
那覇市と民間の協働運営	6	<ul style="list-style-type: none"> - (業務内容によるが)行政として完全民間運営が難しいものや、事業者が完全民間運用を受け入れにくいものがある。(官と民の連携で)安定運用と機動性を持たせた方がよい。 - 完全に民間だと経営が不安定になることがあるので、行政も関わった方がよいのではないかな。 - 民間は自由な運営が出来ないことが問題ということではなく、行政と一緒にやるメリット(両者のアセットが使えること)は大きいのではないかな。 - (それぞれの運営形態に)メリット、デメリットはあるが、デメリットを克服する仕組みがあればよい。施設の使い方を踏まえて、民と官のいいところ取りをすればよい。
運用形態は条件による	3	<ul style="list-style-type: none"> - 指定管理者との業務分掌を明確にできるのであれば、指定管理でもよいが、で

		<p>きないのであれば、民間に任せた方がよい。どちらがよいかは、指定管理者の能力や資質による。</p> <p>- どれくらいのスピード感を求めるか、管理運営だけを任せるのか、企画から任せるのかで決まってくるのかと思う。</p> <p>- (各運営形態の)デメリットを克服する仕組みがあればよい。施設の使い方を踏まえて、民と官のいいところ取りで連携できればよい。</p>
わからない	3	
不明・その他	4	
合計	25	

その他の運慶管理の方法に関する意見：

- 那覇市だからこそできることをやって欲しい。
- 1棟貸しで任せて欲しい。リニューアルの内装の改装は任せてもらいたい。(部屋を大きく取るかもしれない。) リニューアルの改装費をサポート費用として支援してもらえるとありがたい。
- マスターリース(一棟貸し)をした企業がサブリースをするという形態がよいかもしれない。PFI など民間に任せる場合は、行政は中途半端に絡まず、民間に任せて欲しい。
- 建物の管理と事業の運営を分けて事業を民間に回せる方式は、それぞれの得意分野にフォーカスできてよいと思う。
- 丸ごと管理するのは大変なので、フロアごとに管理者を分けられるほうがよいかもしれない。そうできれば競争が生まれていいかも。
- (民間事業者だけでやる)デメリットは、民間事業者は利益をあげないといけなくて、ところがあるので、地域のためだけでは動けないこと。
- (運営形態によらず)行政の人がコミットしていない事業は、ほとんどうまくいっていない。指定管理でも委託でも、後はよろしくとなつて、KPI だけ追われるということがあるが、受託側は結構大変。KPI の内容も、無理な内容が多く、コントロールできない内容に対し、結果だけ求められてもつらい場合がある。
- 一般社団法人が、自治体に頼らず、会費を取って会員に対してサービスを提供してやっているケースはある。建物自体を所有していることもある。
- ある種の箱ものの行政でちゃんと設備を整備するとしても、(事業者が収支や稼ぎに走らないよう)意味性・インパクトを求めていくことが必要。儲けではなく、**目的ベースで運営できる体制づくり**が必要。

5. 今後の方針について

この度は本調査にご協力くださり、誠にありがとうございました。皆様から頂いたご意見・ご提案を踏まえて、「那覇市 IT 創造館の今後の運営管理に関する基本計画」の策定に向けて、今後の運営方針や施設活用方法につき、引き続き詳細な検討を進めてまいります。