

【令和5年11月29日策定 追記・修正版】

令和5年度 てんぶす那覇マネジメント事業 募集要項



～ 賑わいの創出と文化の産業化を目的とする

てんぶす那覇のリニューアルに向けた取組 ～

那覇市

(経済観光部 商工農水課)

【令和5年9月策定】

目 次

1	はじめに	P. 1
2	募集概要	P. 2
3	業務内容	P. 4
	(1) 指定管理業務	P. 4
	(2) 魅力度向上業務（企画提案）	P. 5
	(3) 付加価値業務（事業者提案）	P. 8
4	法令等の遵守	P. 13
5	質問事項	P. 13
6	現地視察	P. 13
7	応募資格	P. 14
8	募集要項等の配布	P. 15
9	提出書類	P. 15
10	応募方法	P. 16
11	選定の方法及び基準	P. 16
12	選定審査対象除外	P. 17
13	事業者選定後における契約締結	P. 18
14	中間評価等	P. 18
15	魅力度向上業務及び付加価値業務における市への納付金	P. 18
16	駐車場利用について	P. 18
17	その他	P. 19
18	てんぶす那覇マネジメント事業 収支区分イメージ図	P. 19
19	再公募における主な見直し箇所	P. 20
20	問い合わせ先	P. 20

1 はじめに

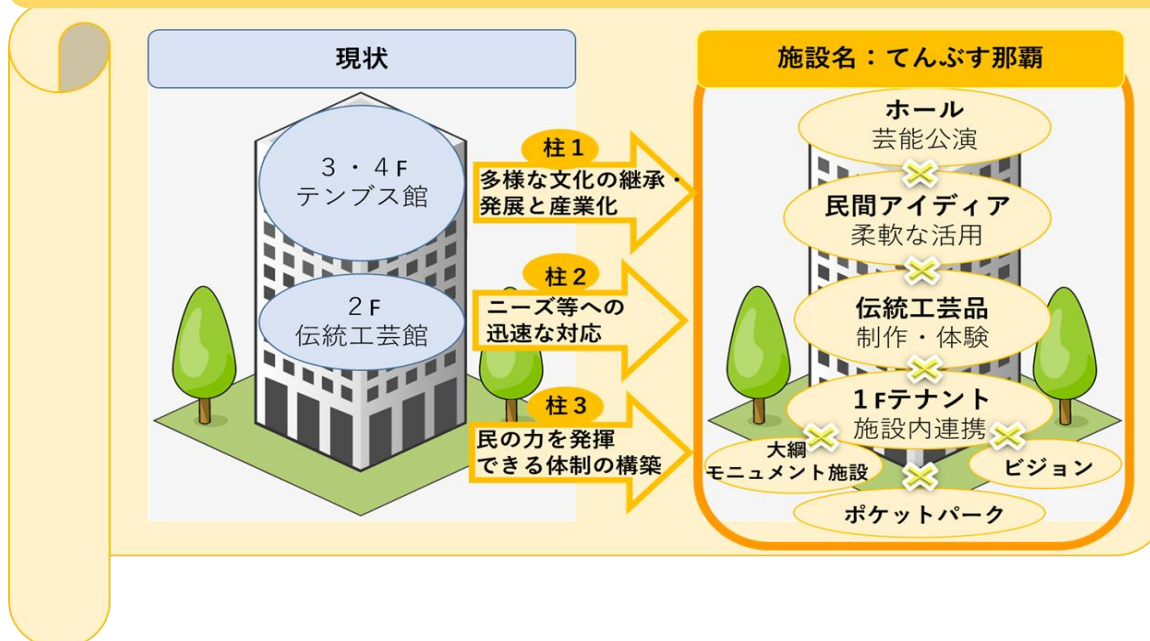
「伝統工芸館」及び「ぶんかテンプス館」（以下「両施設」という。）は、国際通りのほぼ中央に位置する中心市街地のシンボリック拠点施設として「てんぶす那覇」の2階から5階のフロアに、それぞれの条例に基づき設置された公の施設であり、中心市街地の活性化、人材の育成、雇用の創出、伝統工芸産業の振興等を担うことを目的に平成16年に開館しました。

両施設は、建設から19年が経過しており、その間にインバウンドを含めた入域観光客の増加に伴い、中心市街地を訪れる観光客が増加し、新たな宿泊施設や商業施設が周辺地域に次々と立地するなど、国際通りをはじめとする本市の中心市街地は大きな変貌を遂げています。

また、本市の施設として、近隣にホール機能を有する、ほしぞら公民館（H23.7開館）及び文化芸術劇場なは一と（R3.10開館）が開館した他、インキュベーション機能を有する那覇市IT創造館（H15.6月開館）及びなは産業支援センター（H27.4月開館）も設置されました。伝統工芸関係では、昨年4月には県の「おきなわ工芸の杜」や琉球びんがた事業協同組合及び那覇伝統織物事業協同組合の「首里染織館suikara」が開館しています。

本市としては、前述のような中心市街地を取り巻く状況の変化と、類似する機能を有する施設の設置、本市のファシリティマネジメントの観点、両施設の恵まれた立地等を総合的に勘案し、両施設の果たすべき役割を改めて見つめ直し、施設本来の目的である「賑わいの創出」と「文化の産業化」等に資する施設運営を図る必要性を再認識し、両施設について一体的に活用した管理運営等を行うことができる事業者を募集します。

コンセプト：「文化が薫り、笑顔で賑わう館を民間活力により創出する」



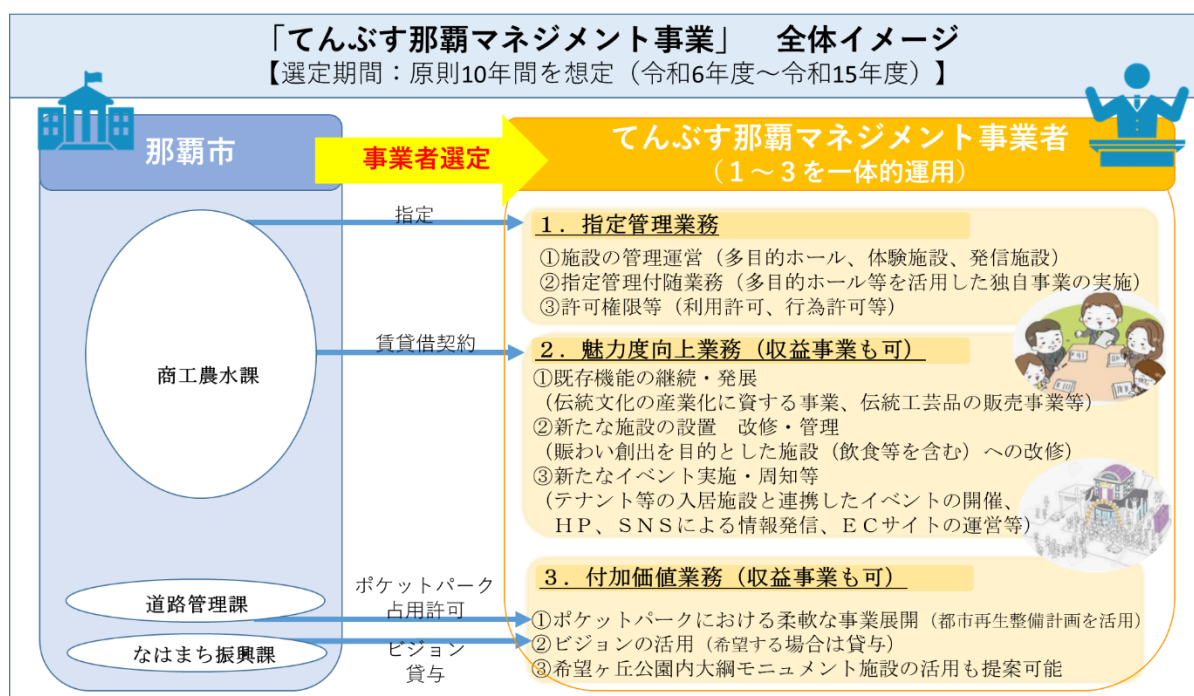
2 募集概要

(1) 事業の目的

本公募は、「伝統工芸館及びぶんかテンプス館の一体的活用に関する基本方針（令和4年5月策定）以下（以下「本方針」という。）」に基づき、両施設を統合した「てんぶす那覇」の総合的マネジメントを行う、てんぶす那覇マネジメント事業（以下「本事業」という。）を実施できる事業者を募集するものです。

両施設は、「てんぶす那覇」の2階から5階のフロアに設置され、中心市街地の活性化、人材の育成、雇用の創出、伝統工芸産業の振興等を担う施設として建設されましたが、建設から19年が経過した今日、類似する機能を持った施設が近隣等に新設されるなど、両施設を取り巻く環境も大きく変化しています。

そのような中、両施設の果たす役割や目的を改めて検討しつつ、時代の変化に合わせてその機能を見直し、位置的優位性を生かして中心市街地への回遊性や様々な地域連携を図った賑わいの創出、文化の産業化等、魅力溢れる施設とするため、「指定管理業務」及び「魅力度向上業務」、「付加価値業務」の3つの業務を実施し、一体的に管理運営できる事業者を募集します。



(2) 受託者選定方法

公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を決定します。

(3) 今後のスケジュール（予定）

①公募開始日	令和5年9月1日（金）
②現地視察	適宜個別対応
③質問受付期間	令和5年9月1日（金）～令和5年11月30日（木）
④質問回答	質問を受付次第、本市ホームページにて順次公開
⑤申請書等提出期限	令和5年12月15日（金）午後5時15分
⑥プレゼンテーション審査	令和5年12月下旬予定
⑦選定結果の通知及び公表	令和6年1月中旬予定
⑧市議会による議決	令和6年2月～3月中旬予定
⑨事業者の決定	令和6年3月下旬予定
⑩協定・賃貸借契約の締結	令和6年3月下旬予定
⑪マネジメント事業開始	令和6年4月1日予定

	令和5年度							6年度
	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月
①  公募開始日 今ここ！	↔							
② 現地視察	適宜対応							
③ 質問受付期間	↔	↔	↔					
④ 質問回答	↔	↔	↔					
⑤ 申請書等提出期限				↔				
⑥ プレゼンテーション審査				↔				
⑦ 選定結果の通知及び公表					↔			
⑧ 市議会による議決						↔		
⑨ 事業者の決定							↔	
⑩ 協定・賃貸借契約の締結							↔	
⑪ マネジメント事業開始								→

3 業務内容

(1) 指定管理業務

①業務内容等

本業務は、指定管理者制度を適用した施設管理に係る業務であり、本事業全体における公共サービスの充実化を図るため、旧施設（伝統工芸館及びぶんかテンプス館）における管理運営制度を引き継いだ業務です。

芸能公演、伝統工芸の実演・体験機能、国際通りの情報の発信等の機能を維持しながら、文化及び芸能、伝統工芸の普及・振興、産業化を図り、ひいては市民文化の向上、賑わいの創出及び地域の活性化に資することを目的としています。詳細は、別紙1（てんぶす那覇指定管理業務 仕様書）のとおり。

②施設名称・所在地

てんぶす那覇（那覇市牧志3丁目2番10号）

③指定管理の期間

令和6年4月1日から令和16年3月31日まで（10年間）

※事業期間を5年間とする提案も可能です。その場合は、「魅力度向上業務」及び「付加価値業務」についても同様に5年間の事業期間としてご提案ください。（本要綱、仕様書等についても「10年間」を「5年間」と読み替えるものとする。）

④建物の概要

（建物全体）

建物の構造・規模	・築構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造（地下1階・地上5階） ・敷地面積：2,031.06 m² ・建築面積：1,772.47 m² ・延床面積：8,842.96 m²（全体面積）
----------	---

（指定管理施設 合計面積：1757.64m²）

階層	室名	面積	用途
1 階	発信施設	17.62 m ²	国際通り及びその周辺商店街の情報の発信や活性化に資する事業を行う事業者が入居できる事務所
2 階	事務所	143.25 m ²	指定管理者が使用する事務所、休憩室等
	首里織体験工房	92.96 m ²	伝統工芸の実演、体験等を行う施設
	琉球漆器体験工房	40.64 m ²	
	壺屋焼体験工房	38.31 m ²	
	びんがた体験工房	88.72 m ²	

	琉球ガラス体験工房	80.83 m ²	
3 階	発信施設	55.37 m ²	国際通り及びその周辺商店街の情報の発信や活性化に資する事業を行う事業者が入居できる事務所
	倉庫	7.06 m ²	各種備品の保管場所
4 階	多目的ホール	880.88 m ²	250 人収容可能 常設芸能公演、貸しホール等
5 階	倉庫	312.00 m ²	多目的ホール等に関する備品の保管

(2) 魅力度向上業務（企画提案）

①業務内容等

本業務は、指定管理施設以外の部分の有効活用を図ることを目的に、行政財産の賃貸借契約による施設管理及び賑わい創出等に係る業務として、民間事業者の持つ総合的なプロデュース力（地域課題解決及び賑わい創出に資する企画力、時代の潮流を捉えた先見力、確実に実現する実行力、期間中の安定運営可能な資金力等）の発揮による、施設全体に活力を生み出し、さらに魅力度向上に繋がる取組を行う業務です。

詳細は、別紙2（てんぶす那覇魅力度向上業務 仕様書）をご参照ください。

なお、ご提案頂いた内容については、そのすべての実施を保障するものではないことに留意するとともに、施設内装等の改修等については、基本的には、賃借事業者の費用負担とし、本市との協議を経て決定します。

②施設名称・所在地

てんぶす那覇（那覇市牧志3丁目2番10号）

③貸付の手法

地方自治法第238条の4第2項第4号の規定、地方自治法施行令第169条の3の規定及び那覇市公有財産規則第30条第1項の規定に基づき、貸付対象部分（以下、⑨に示す行政財産）を貸し付けいたします

④貸付の予定期間

令和6年4月1日から令和16年3月31日まで（10年間）

※事業期間を5年間とする提案も可能です。その場合は、指定管理業務及び付加価値業務についても同様に5年間の事業期間としてご提案ください。（本要綱、仕様書等において、「10年間」を「5年間」と読み替えてご提案ください。）

⑤賃料（共有部分管理費を含む）

ア 賃料について

賃料の下限額は月額5,392,500円とし、下限額以上でご提案ください。なお、下限額を超えて提案した場合は、提案額に応じて評価の対象となります。

イ 遅延損害金について

市長は、事業者の責めに帰すべき理由により、履行期限までに賃料の支払いを完了することができない場合において、事業者の義務の履行を認めるときは、事業者から遅延損害金を徴収するものとします。

遅延損害金の額は、遅延日数に応じ、未納部分又は未済部分の価格又は対価に政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する財務大臣が決定する率を乗じて計算した額とします。遅延日数の計算については、検査その他本市の都合によって経過した日数は、これを算入しません。

⑥契約保証金

⑤における契約金額（10年間における賃料総額）の100分の10以上に相当する額とし、契約保証金の納付に代えて提供ができる担保は、次のとおりです。

なお、契約者が、保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができるものとします。

また、契約保証金は、契約者が契約を履行したとき、又は契約者の責めに帰すべき理由によらないで契約を解除したときに返還します（利子は付さない）。

ア 政府の保証する債券

イ 銀行、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫又は全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券

ウ 市長が確実と認める社債

エ 銀行又は市長が確実と認める金融機関(出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律(昭和29年法律第195号)第3条の金融機関をいう。以下同じ。)が振り出し、又は支払保証をした小切手

オ 銀行又は市長が確実と認める金融機関が引き受け、又は保証若しくは裏書をした手形

カ 金融機関が発行する保証証書 その保証する金額

キ 公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項の保証事業会社が発行する保証証書 その保証する金額

⑦契約違約金

本事業の期間内に、事業者の責めに帰すべき理由等（指定管理業務に係る不正行為、不適正な事案等も含む）により賃貸借契約を解除した場合は、その賃料に相当する1年分を納付していただきます。ただし、既に支払い済みである賃料及び本違約金を

合算して、本賃貸借契約総額を超えない範囲とします。

⑧改修等に係る留意事項

改修等については、建築基準法等の各種法令を確認してください。

ご確認・ご相談がある場合は、Eメールの件名を「てんぶす那覇 改修等」として、以下のアドレスへ送信してください。送信後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。

- ・Eメールアドレス : K-SYOU001@city.naha.lg.jp
- ・連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

⑨建物の概要

(建物全体)

建物の構造・規模	・築構造:鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造(地下1階・地上5階) ・敷地面積:2,031.06 m² ・建築面積:1,772.47 m² ・延床面積:8,842.96 m²(全体面積)
----------	---

(貸付対象部分 合計面積:1884.14m²)

階層	貸付対象部分 (現状の室名)	面積	現状の用途
2階	特別展示室、ギャラリー	335.32 m ²	・特別展示室 伝統工芸品の展示 ・ギャラリー 伝統工芸品の展示会、販売会等
	販売場、研修会議室	317.82 m ²	・販売所 伝統工芸品の販売所 ・研修会議室 貸し会議室
3階	交流サロン	81.98 m ²	飲食店事業者用を対象とした起業支援（インキュベーション）施設
	ギャラリー	83.03 m ²	
	SOHO室	85.05 m ²	起業支援（インキュベーション）の施設
	第1・2会議室	106.49 m ²	研修・セミナーなどの会議に使用する施設。 2つの会議室を繋ぐことで、最大50名の収容

			が可能。
	調理室、和室	112.1 m ²	・調理室 料理教室等の行事に使用する施設 ・和室 着付け・お茶会・座談会・赤ちゃん教室等、 畳敷きならではの行事に使用する施設
	研修室	78.77 m ²	企業研修や講習会等による使用を想定した施設
	内部廊下	277.27 m ²	
	元観光協会事務室	129.79 m ²	(一社) 那覇市観光協会が入居
	元観光協会会議室	49.74 m ²	(一社) 那覇市観光協会が利用
4階	音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12m ²	・音楽スタジオ バンド、個人のリハーサルスタジオ等、楽器演奏の練習施設 ・レッスンルーム ダンス・演劇・発声・余興等の練習施設
	テンブス事務所	68.66m ²	ぶんかテンブス館の指定管理者が使用する事務所

(3) 付加価値業務（事業者提案）

①提案内容等

本業務は、てんぶす那覇に隣接・付随するてんぶす那覇ポケットパーク（以下「ポケットパーク」という。）及び那覇てんぶすビジョン（以下「ビジョン」という。）について、民間事業者の自由な発想や柔軟かつ優れたご提案を実施していただくものです。提案内容の実施及びその提案内容の実現に向けた取組を通して、賑わいの創出、地域の活性化等を図ることにより、本事業全体における付加価値を向上させることを目指しております。

詳細は、別紙3（てんぶす那覇付加価値業務 仕様書）をご参照ください。

なお、ご提案頂いた内容については、その実施を保障するものではないことにご留意ください。

また、希望ヶ丘公園内大綱モニュメント施設（以下「モニュメント施設」という。）は評価の対象ではありませんが、採択された事業者と本市で今後の活用方法等について検討を進めるものとします。

②名称・所在地

ア ポケットパーク（那覇市牧志3丁目2番10号）

イ ビジョン（那覇市牧志3丁目2番10号）

ウ モニュメント施設（※評価対象外 採択後に活用方法について調整します。）
（那覇市牧志3丁目131-1（希望ヶ丘公園内））

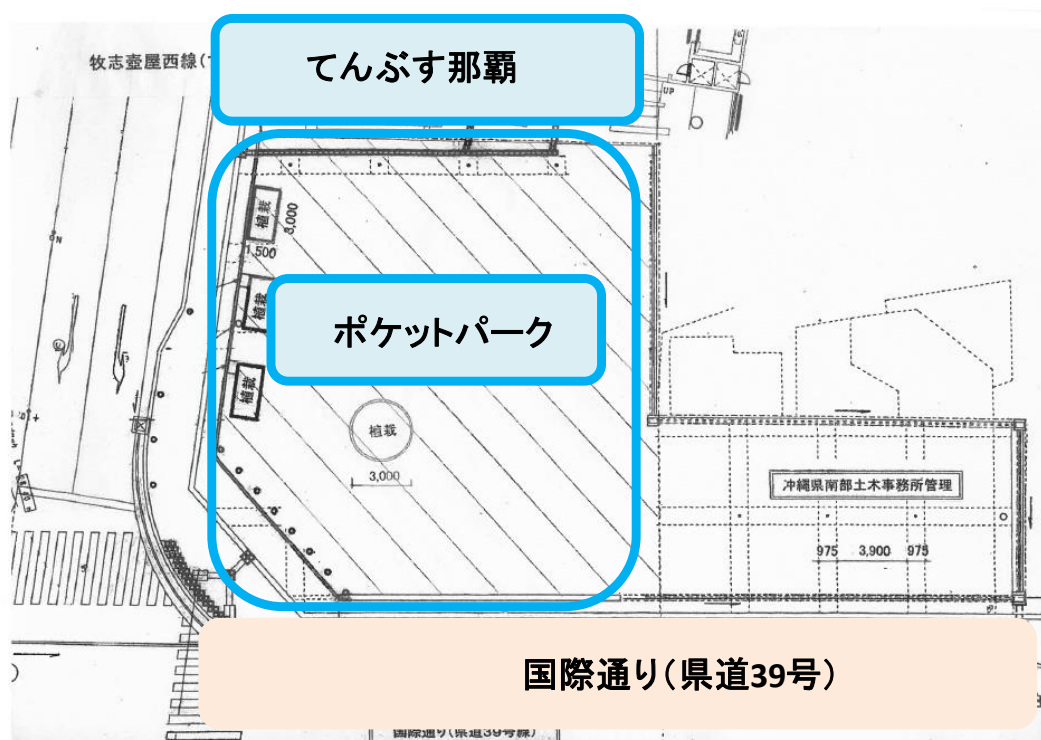
※公園全体ではなく、大綱モニュメントの設置部分に限る

③概要

ア ポケットパーク

ポケットパーク（約570m²）は、国際通り（県道39号）に面した歩道であり、本市道路管理課が管理している道路（市道牧志壺屋西線）です。地域のイベント実施時は、道路管理課がイベント主催者に対して占用許可を行うことにより、道路上でのイベント実施が可能となっています。

（ポケットパークの位置関係）



【留意事項】

- ・ご確認、ご相談がある場合は、Eメールの件名を「てんぶす那覇 ポケットパーク」として、以下のアドレスへ送信してください。送信後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。

Eメールアドレス : K-SY0U001@city.naha.lg.jp

連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

- ・本業務を効率的に実施するため、都市再生特別措置法第46条に基づき、初めの2年間（令和6年4月1日から令和8年3月31日）は、事業者の提案を踏まえた都市再生整備計画を本市により作成を予定しています。本計画に道路占用の特例について記載することにより、事業者が占用主体となり、道路管理者から道路占用許可を得て工作物等（オープンカフェ、キッチンカー、飲食するためのテーブル・椅子も含む）を設置することが可能となります（3年目以降については、都市再生整備計画を変更・更新する等、必要な措置を講じます）。ただし、独占的にポケットパークを使用できるものではなく、公共性の高いイベント等がある場合には、協議を行い、原則として当該イベント等が優先となります。
- ・都市再生整備計画の活用により、道路占有料の一部減免を想定しています。
- ・都市再生特別措置法施行令第17条において、施設等に関する記載がありますが、本市としては、撤去可能な施設等を設置したうえで、以下の取組等を想定しています。
 - （ア）オープンカフェ、キッチンカー（飲食するためのテーブル・椅子も含む）の設置
 - （イ）テント等を設置した、朝市、露店、工芸品の展示販売等のイベント
 - （ウ）舞台などを設置した集客イベント
 - （エ）ビジョンも合わせて活用したイベント
- ・事前に本市及びてんぶす那覇管理組合にも情報共有したうえでイベント等を実施することとし、円滑なイベント等の実施（ゴミの処理、歩行者の動線確保、イベント後の清掃等）については、事業者が責任を持って対応すること。

【抜粋】都市再生特別措置法施行令 第17条

（都市の再生に貢献し、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資する施設等）

第十七条 法第四十六条第十項の政令で定める施設等は、次に掲げるものとする。

- 一 広告塔又は看板で良好な景観の形成又は風致の維持に寄与するもの
- 二 食事施設、購買施設その他これらに類する施設で道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの
- 三 道路法施行令(昭和二十七年政令第四百七十九号)第十一条の十第一項に規定する自転車駐車器具で自転車を賃貸する事業の用に供するもの

【参考資料】

- 都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行等に伴う道路法施行令の改正について
（平成23年10月20日国道利第20号国土交通省道路局路政課長通達）
最終修正：平成28年9月1日国道利第9号
- 都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う道路占用許可の取扱いについて
（平成23年10月20日国道利第22号国土交通省道路局路政課長通達）
最終修正：平成28年9月1日国道利第9号

○道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドラインー改訂版ー
(平成28年3月 国土交通省道路局)

イ ビジョン

観光情報発信力の強化、観光交流都市のイメージアップ及び中心商店街への継続的な賑わい創出を図ることを目的に、平成26年3月よりビジョンの運用を開始いたしました。

本事業においては、本ビジョンを採択事業者へ貸与（維持管理は採択事業者負担）することを想定しております。本市が指定する公共的放送枠以外の時間は、有料広告放映による収益事業が可能です。

【スペック】

全体サイズ	縦8.85m×横9.75m
画面サイズ	縦4m×横7m（320インチ／16：9）
画素ピッチ	10.4mm
素子寿命	10万時間以上
最大輝度	6,000cd／m ²
表示階調	65,536階調（16bit）
視認角度	水平160° 垂直110°

【対応データ】

静止画（解像度）	1,920×1,080 or 1280×720
静止画（データ形式）	JPG／PNG／GIF
動画（解像度）	1,920×1,080
動画（データ形式）	wmv／mov／mp4
音声	ラウドネス基準に適合していること
アスペクト比	16：9

【留意事項】

- ・ビジョンは、令和3年度末（令和4年3月31日）で減価償却期間を満了しましたが、現在も本市が継続使用しています。
- ・令和4年度のランニングコストは、約368万円です。
（令和4年度実績：ハード保守260万円、電気代84万円、インターネット代使用料21万円、インターネット回線料2万円、NHK受信料1万円）
- ・事業者が希望する場合は、以下の条件を付したうえで、ビジョンを貸与いたしますので、個別にご相談ください。
（ア）住民の生活環境を保全する観点から、著しい騒音を発生させないこと（早

朝及び夜間においては、より配慮を行うこと）。

(イ) 維持管理、改修等の費用は全て事業者の負担とすること。

(ウ) 本市の求めに応じて、本市が指定する公共的な放映内容（観光PR映像等）の放映枠を設けること。

(エ) 貸与期間が満了した際には、ビジョンを本市に無償で引き渡すこと。（事業者が独自に改修等を行った場合であっても、本市に残存簿価、対価等を請求することなく引き渡すものとする）

ウ モニュメント施設（※評価対象外 採択後に活用方法について調整します。）

那覇大綱挽まつりで使用される綱は、「米藁で製作された世界一の綱」としてギネスに認定登録され、大綱挽まつりでは約1万5千人の挽き手が参加しています。この祭りは、規模、歴史及び琉球固有の文化として世界に誇れるものであり、日本国内及びアジアを中心に海外から大きく注目されています。

「大綱」の実物模型を製作し、祭り文化の象徴として展示することにより、観光資源として活用することを目的に制作されましたが、大綱が経年劣化していることから、今後何らかの対応を検討（修繕、撤去、転用等）する必要があります。

【施設の概要】

- ・建築物の構造及び階数：平屋建、鉄骨造
- ・敷地面積：519.34m²
- ・建築面積：176.62m²
- ・延べ面積：176.62m²

（ポケットパーク）



（ビジョン）



（モニュメント施設）



4 法令等の遵守

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (4) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (5) 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- (6) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- (7) 民法
- (8) 借地借家法
- (9) 個人情報の保護に関する法律
- (10) 労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働に関する法律
- (11) 那覇市情報公開条例（昭和63年条例第1号）
- (12) 那覇市公の施設に係る指定管理者の手続き等に関する条例（平成25年条例第4号）
- (13) てんぶす那覇条例（令和4年条例第22号）
- (14) てんぶす那覇条例施行規則（令和4年規則第37号）
- (15) 指定管理者の情報公開に関する基準
- (16) てんぶす那覇管理規約
- (17) その他関連法令等

5 質問事項

(1) 提出方法

Eメールの件名を「てんぶす那覇 質問書」として、以下の提出先に質問書（第1号様式）をご提出ください。ご提出後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。なお、窓口や電話での質問は、受け付けできません。

- ・ 質問書提出先 : K-SYOU001@city.naha.lg.jp
- ・ 連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

(2) 受付期間

令和5年9月1日（金）～11月30日（木）午後5時15分

(3) 回答方法

本市ホームページにて、順次公開

6 現地視察

現地視察を希望する場合は、以下のとおり申込が必要です。

(1) 申込方法

Eメールの件名を「てんぶす那覇 現地視察申込」として、以下の提出先に現地視

察申込書（第2号様式）をご提出ください。ご提出後、2営業日以内に受付完了のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。なお、窓口や電話での申し込みは、受け付けできません。

・ 申込書提出先：K-SYOU001@city.naha.lg.jp

・ 連絡先：商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

(2) 申込期間

令和5年9月1日（金）～令和5年11月30日（木）

(3) 視察予定日

前記（2）の期間内で適宜調整します

(4) 視察場所

てんぶす那覇 1 F～4 F（那覇市牧志3-2-10）

7 応募資格

応募者は、業務期間中、安全・円滑に対象施設を管理運営できる法人、もしくはその他の団体（以下「法人等という」。）で、次の事項に該当するものとします。なお、個人での応募はできません。

(1) 法人等が単独で応募する場合

①県内に本店又は支店、営業所等を有する法人等。

②単独で応募する事業者は、共同企業体で応募する法人等の代表団体及び構成員になることはできません。（重複した応募は不可）

(2) 共同企業体で応募する場合

①代表者：県内に本店又は支店、営業所等を有する法人等。

②構成員：県内外を問わず、登記簿上の本店又は支店を有する法人等。

③代表団体を定めたうえで、代表団体及び共同企業体の構成員間で協定を締結すること。

④同一の法人等が、異なる複数の共同企業体の構成員になることはできません。（重複した応募は不可）

※共同企業体を組織する全ての法人等においても、次の(3)から(10)の全てを満たす必要があります。

(3) 役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいないこと。

(4) 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしていないこと。

(5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団、反社会的勢力並びにそれらの利益となる活動を行うものでないこと。

(6) 甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者を雇用していること（取得もしくは取得見込みを含む）。※共同企業体においては、代表者、構成員のいずれかで構いませ

ん。

- (7) 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されていないこと。
- (8) 本市から指名停止措置を受けていないこと。
- (9) 直近3年間の国税（法人税、消費税）、都道府県税（法人事業税、特別法人事業税、法人県民税）、市町村民税（法人市民税）を滞納していないこと。
- (10) 本公募に応募しようとする日から過去1年以内に、指定管理者の責めに帰すべき理由により、本市の指定管理者の指定の取り消しを受けていないこと。

8 募集要項等の配布

募集要項等は、本市のホームページから取得できますが、以下のとおり、配布も行っております。

(1) 配布期間

令和5年9月1日（金）～令和5年12月15日（金）
（土曜日、日曜日及び祝日を除く）

(2) 配布時間

午前9時～午後5時15分まで
（正午から午後1時までの間を除く）

(3) 配布場所

〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階 経済観光部商工農水課

9 提出書類

下記書類の作成や提出等に係る費用は応募者の負担とし、提出された書類や資料は返却しません。また、提出された書類等は、那覇市情報公開条例に基づく情報公開請求により公開する場合があります。

- (1) てんぶす那覇マネジメント事業申請書兼誓約書（第3号様式）
- (2) てんぶす那覇指定管理者指定申請書（第4号様式）
- (3) てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）
※別紙 記載要領を参考に作成してください。
- (4) 定款又は寄付行為及び履歴事項全部証明書。その他の団体にあつては、それに類する書類
- (5) 申請の日の属する事業年度の直前3事業年度における財産目録及び収支決算書（指定申請の日の属する事業年度に設立された法人その他の団体にあつては、その設立時における財産目録）
- (6) 申請の日の属する事業年度における法人の事業計画書及び収支予算書
- (7) 役員の名簿及び履歴書

- (8) 組織及び運営に関する事項を記載した書類
- (9) 現に行っている業務の概要を記載した書類
- (10) 納税証明書
 - ・直近3年間の国税（法人税、消費税）、都道府県税（法人事業税、特別法人事業税、法人県民税）、市町村民税（法人市民税）の各納税証明書
 - ・設立1年未満の法人の場合は、代表者の直近3年間の国税・都道府県税・市町村民税の各納税証明書
- (11) 企画提案事業を実施制作する主任者の経歴及び実務経験履歴を記載した書類
- (12) 共同企業体協定書（第5号様式）
 - ※共同企業体で応募する場合のみご提出ください。
- (13) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類
 - ※共同企業体の場合は、代表者及び他の構成員すべてにおいて、上記の添付書類（4）～（10）の書類を提出してください。

10 応募方法

- (1) 提出するもの
 - ①「9 提出書類」における、（1）～（13）原本1部
 - ②「9 提出書類」における、「（3）てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）」の写し20部
 - ※インデックス（「全体概要」、「指定管理業務」、「魅力度向上業務」、「付加価値業務」など）及びページ番号も整理すること
 - ③「9 提出書類」における、（1）～（13）のデータを保存したCD-ROM1枚
- (2) 提出期限
 - 令和5年12月15日（金）午後5時15分
- (3) 提出場所
 - 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階 経済観光部 商工農水課
 - ※提出書類のチェックを行いますので、原則持参していただくものとし、郵送での提出は不可とします。

11 選定の方法及び基準

- (1) 選定方法
 - 選定方法については、「指定管理者制度に関する運用指針」に基づき、てんぶす那覇運営審議会（以下「審議会」という。）において、事業計画提案書の書類審査及びプレゼンテーション審査により、予定候補者を選定します。
 - なお、応募者多数の場合は、一次審査（書類審査）を実施する予定です。
 - ①順位を第1位とした委員の数が最も多い事業者を優先交渉権者に選定する。

また、順位を第1位とした委員の数が次に多い事業者を次点交渉権者とする。

②上記①において、順位を第1位とした委員の数が同数の事業者が2社以上ある場合は、当該事業者の順位を第2位とした委員の数が最も多い事業者を優先交渉権者とする。

③上記②の場合において、順位を第2位とした委員の数が同数の事業者が2社以上ある場合は、当該事業者の順位を第1位とした委員の当該事業者に係る合計点が最も高い事業者を優先交渉権者とする。

④各委員の企画提案点（価格点は除く）の合計の合算が6割に満たない場合は選外とする。ただし、評価者の内、下記表に定める評価者が6割以上の評価を行った場合には、選外とはしない。

評価者数	12人	11人	10人	9人	8人	7人	6人
6割以上的人数	8人	7人	6人	6人	5人	5人	4人

(2) 評価項目

審議会において、公平かつ適正に審査し、予定候補者を選定します。選定基準につきましては、「令和5年度てんぶす那覇マネジメント事業に関する Q&A 別紙2」に記載のとおり、公開します。

(3) プレゼンテーション

- ・令和5年12月26日（火）に開催します。
- ・場所は、那覇市役所本庁舎内会議室です。
- ・プレゼンテーションは、プレゼン30分以内、質疑応答30分程度を予定しています。
- ・応募事業者数によって、場所、開始時間、プレゼン時間等を調整する必要があることから、本公募締切後、応募事業者に対して個別に正式な時間等を連絡します。
- ・プレゼンテーションの際、新たな資料の提出はできません。

(4) 選定結果の通知及び公表

令和6年1月中旬に予定候補者の選定結果について、応募者に文書で通知するとともに本市のホームページにて公表します。

なお、選定結果に対する異議及び電話等によるお問い合わせには応じられません。

1 2 選定審査対象除外

次の要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があったとき
- (2) 本要項に違反又は著しく逸脱したとき
- (3) 提出期限までに必要な書類が提出されなかったとき
- (4) その他不正行為があったとき

1 3 事業者選定後における契約締結

本事業は、指定管理業務、魅力度向上業務及び付加価値業務の3つの業務をまとめて担い、一体的活用することを前提としていることから、3つの業務をまとめて実施できる事業者を予定候補者として選定いたします。予定候補者に選定された場合であっても、議会の議決（令和6年2月定例会予定）を経なければ、本市は指定、賃貸借契約、その他関連するもの（以下「契約等」という。）の締結を行うことができません。

なお、議決が経られない場合であっても、本市は、事業者が本公募のために要した費用の補填、生じた損害、その他名目の如何を問わず、何らの義務または責任を負わないものとします。

1 4 中間評価等

事業者は、市長が別に定めた要綱等に基づき令和9年度に実施する中間評価、その他実地調査（以下「中間評価等」という。）に、応じなければなりません。

なお、事業期間を5年間とする提案の場合、中間評価等の実施は想定しておりません。

- (1) 事業者は、中間評価等において、必要な指示及び指導を受けた場合は、従わなければなりません。
- (2) 事業者は、市長から中間評価等の実施、挙証資料の提出等を求められたときは、その求めに応じなければなりません。
- (3) 市長は、中間評価等の結果を踏まえ、事業者の責に基づく不正行為など、不適正な事案を確認し、本事業における指定管理業務、魅力度向上業務又は付加価値業務の正常な運営ができないと判断した場合において、全部又は一部の契約等を取り消すこととします。

1 5 魅力度向上業務及び付加価値業務における市への納付金

多額の収益がある場合は収益の一部を本市に納付することとし、収益納付の考え方を具体的にご提案ください。

なお、その提案内容は、評価審査の対象となります。

（例）：〇〇円以上の収益が出たら、△△円を納付する。

（例）：売上が〇〇円以上に到達したら、そのうちの□□%を納付します。

1 6 駐車場利用について

てんぶす那覇地下駐車場の利用（通勤用自動車の駐車場利用等）については、てんぶす那覇駐車場部会と個別に相談してください。

17 その他

(1) 関連施設との連携

本事業の目的又は市民福祉の向上に資するため、本市の指示等に従い、本市関連施設（那覇文化芸術劇場なは一と、パレット市民劇場等）との連携を図ってください。

(2) エスカレーターの撤去について

てんぶす那覇前面に設置されているエスカレーターにつきましては、修繕等が困難であることから、今後てんぶす那覇管理組合において撤去を検討しています。

※てんぶす那覇管理組合：てんぶす那覇の区分所有者（1Fテナント所有者及び那覇市）で構成している管理組合のこと

18 てんぶす那覇マネジメント事業 収支区分イメージ図



令和5年度 てんぶす那覇マネジメント事業 【収支区分イメージ】

指定管理業務 【R6年度分 イメージ】		魅力度向上業務（貸付部分） 【R6年度分 イメージ】		付加価値業務 【R6年度 イメージ】	
【収入】	【支出】	【収入】	【支出】	【収入】	【支出】
・ 指定管理料（上限額） 54,461千円	・ 人件費	・ 事業収入 0千円	・ 賃料 64,710千円（5,392,500円/月）	・ ビジョン有料広告 0千円	・ ビジョンランニングコスト 3,680千円
・ 利用料金(R4実績) 41,323千円	・ 光熱水費		・ その他事業に関する経費 0千円	・ ポケットパークイベント収入 0千円	・ ポケットパーク道路占有料 0千円
※芸能公演 5,551千円 貸し 15,063千円 伝統工芸の実演、体験等を行う施設 19,359千円 発信施設 1,350千円	・ 運営経費 （事業費、施設維持管理費、委託費（清掃業務、保守点検等）、事務費等）				
	・ 体験施設への委託料(R4実績) 21,075千円				
収入95,784千円	支出95,784千円程度	収入0千円	支出0千円	収入0千円	支出3,680千円+0千円

※指定管理業務のみ、収益（収入－支出）がある場合には、その1/2を那覇市に返納。

収益



てんぶす那覇マネジメント事業者の収益！

19 再公募における主な見直し箇所

	仕様内容等 (主な見直し箇所)	見直しの内容		記載箇所
		令和4年8月公募	令和5年9月公募【再公募】	
1 募集要項	賃料	月額賃料の下限額は、6,838,850円 (年額8,200万円程)	賃料の下限額は月額5,392,500円	募集要項 P.6
	説明会	説明会を開催	各事業者の現地視察等を個別に対応	募集要項 P.13
	発信施設の設置 場所	事業者負担により、設置場所を変更する 提案も可能とする。	削除	
	収益納付	累計による利益(純利益に相当するもの) が生じている場合は、本市へ収益の10%以上を 納付すること。(評価の対象)	多額の収益がある場合は収益の一部を本市に納付 することとし、収益納付の考え方を具体的にご提案 ください。(評価の対象)	募集要項 P.18
	収支区分 イメージ図		新規追加	募集要項 P.19
2 指定管理業務	指定管理施設		「1階 発信施設(17.62㎡)」と「3階 倉庫(7.06㎡)」 を追加 (貸付対象施設から、指定管理施設に変更)	別紙1 P.1
	芸能公演の開催 頻度	定期的に開催 (例:毎週〇曜日、毎月第〇週等。)	最低50日以上	別紙1 P.5
3 魅力度向上業務	貸付対象施設	「1階 発信施設(17.62㎡)」と「3階 倉庫(7.06㎡)」を含む	削除 (貸付対象施設から、指定管理施設に変更)	
	伝統工芸品の売上 目標	・当初2年間目標 2,800万円以上(コロナ禍前と同程度) ・最終目標(10年目) 3,500万円以上	当該対象施設での販売による売上に加えて、コト体験との連携やECサイトでの販売、各組合員店舗や国際通り周辺店舗への誘導、伝統工芸品の売上向上に資する取組を実施し、効果的な手法等による波及売上額、効果測定等を提案すること。	別紙2 P.3
	改修期間	令和4年度～令和5年度	令和6年4月1日以降	別紙2 P.4
4 付加価値業務	大綱モニュメント 施設	評価の対象	評価の対象外	別紙3 P.3

20 問い合わせ先

那覇市 経済観光部 商工農水課 担当：安田、照屋、当間

住所：〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所 6階

電話：098-951-3212

FAX：098-951-3213

E-mail：K-SYOU001@city.naha.lg.jp

※Eメールの件名を「てんぶす那覇 問い合わせ」にしてください。

2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、お電話をお願いします。