

てんぶす那覇マネジメント事業に関する Q&A

【第一次受付期間（令和4年8月5日～令和4年8月31日）に頂いたご質問への回答】

令和4年9月6日更新

（1）募集要項に関するQ&A

No	質問	回答
1	賃料の目途額は、税込みの額となっているのか。	目途額は、共有部分管理費も含めた1㎡あたりの総額である。
2	選定基準における「指定管理料の多寡」について、金額等の線引きや評価のポイントを公開してもらえないか。	価格点（市への納付金の多寡、指定管理料の多寡及び賃料の多寡）に係る評価基準については、参加表明書（9/15提出㍻）を提出した事業者に対して示すこととしている。

（2）指定管理業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	伝統工芸の実演及び体験等を行う施設（以下「体験施設」という。）の契約形態などは、どのような内容なのか。	「指定管理業務仕様書（別紙1）P.5の3-（2）」のとおり、事業者が、産地組合等（首里織、琉球漆器、壺屋焼、琉球びんがた及び琉球ガラス）と個別に委託契約を締結するものである。 契約内容や契約額等は、これまで本市が産地組合等と締結していた契約内容や、事業者が希望する契約内容等を比較・検討をしながら、3者間協議（事業者、産地組合等及び本市）にて決定していくこととなる。 また、体験施設における利用料金収入は、指定管理者の収入となる。 ※個別の契約内容（産地組合等と本市とが過去に締結した契約書等）について確認したい場合は、以下にご連絡ください。 ・Eメールアドレス 「K-SYOU001@city.naha.lg.jp」 ・件名設定 「てんぶす那覇 体験施設に係る契約内容の照会」
2	常設芸能公演の利用料金（観覧料）は、那覇市が定めたものとなるのか。	「てんぶす那覇条例」の別表1において、以下の通り、常設芸能公演の利用料金が定められており、当該利用料金の範囲内で、指定管理者が本市との協議により決定するものである。 ※以下、てんぶす那覇条例の別表1抜粋 ・大人 1,760円 ・高校生 1,320円 ・小中学生 880円 ・小学生未満の者(3歳未満の者を除く。) 440円 ・3歳未満の者 無料
3	発信施設について、特に想定されている費用や、入居事業者に対する費用などについて伺いたい。	発信施設の管理業務の実施を行うこととなるが、特に想定される費用は無く、また、入居事業者に対する費用も特に想定されない。 なお、指定管理者は、入居事業者から利用料金収入が見込まれる（年額1,350,000円見込み）。 ※「指定管理業務仕様書（別紙1）P.12の【参考①】」参照

4	【令和4年9月6日追記】 多目的ホール等の施設利用に関して、てんぶす那覇条例の目的（第1条）である「文化、芸能及び伝統工芸の普及」が求められている。 文化、芸能の指し示す範囲は、特に「伝統」に限定したものではないと解釈してよろしいか。	お見込みのとおり。 また、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）において、以下の通り記載しているため、ご確認いただきたい。 ●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） P.7部分 柱1：多様な文化の継承・発信と産業化 伝統文化（芸能や工芸など）の継承・発信に資する機能を守りつつ、世代やジャンルに捕らわれない新たな文化を含めた文化の産業化を目指す。
5	【令和4年9月6日追記】 那覇市が指定する契約先と、万が一契約内容に合意ができなかった場合は、どのような対応を考えているのか。（ビル全体でマネジメントを考えていく際、同様の業務姿勢や体制を改善することを求める可能性があると考える）	体験施設に関するご質問としてお答えする。 「指定管理業務仕様書（別紙1） P.5の3-（2）-②」のとおり。 なお、委託内容等を変更する場合は、本市と事前に協議すること。

（3）魅力度向上業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	改修工事の分担としては、共有部分は那覇市が行い、貸付部分は事業者が行うとの認識で良いのか。	魅力度向上業務部分の専有部分に関して、提案に基づく改修に伴い、共有部分の設備等の改修が必要な場合は、費用は原則として事業者負担とする。ただし、管理組合又は本市が本来負担すべき工事であると判断した場合は、協議の上適正な負担割合を定め実施することを想定しており、ケースバイケースでの判断となる。 なお、「魅力度向上業務仕様書（別紙2） P.5の4」のとおり、事前にてんぶす那覇管理組合と協議、承認等の手続きが生じるため留意すること。 貸付対象部分（専有部分）については、お見込みのとおり。 ●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本市）で構成している管理組合のこと。 ●共有部分 てんぶす那覇における、専有部分以外の床面積を指す。 ●専有部分 本市が区分所有している面積（指定管理施設及び賃貸借対象のスペース）を指す。
2	共有部分と専有部分に跨っている場所に設置された設備（空調設備など）があるとお見受けする。 そのような設備も改修工事する場合、どのような工事区分、費用負担となるのか。	魅力度向上業務部分の専有部分に関して、提案に基づく改修に伴い、共有部分の設備等の改修が必要な場合は、費用は原則として事業者負担とする。ただし、管理組合又は本市が本来負担すべき工事であると判断した場合は、協議の上適正な負担割合を定め実施することを想定しており、ケースバイケースでの判断となる。
3	行政財産の賃貸借スペースについて、転貸することは可能か。	本市との協議により、本市が承諾した場合は可能である。 ただし、本マネジメント事業の趣旨に合致することが条件となる。

4	【令和4年9月6日追記】 賃料の多寡が収益に大きな影響を与える。 那覇市が事業者に課す賃料について、上限を示してほしい。	賃料は、下限額を定めているが、上限額は定めていない。 参加表明書（9/15提出♾）を提出した事業者に対して、「賃料下限額」及び「価格点に係る評価基準」をお示しすることとしている。 なお、「てんぶす那覇マネジメント事業 募集要項P.19の13-(2)」における選定基準表の傾斜配分率については非公開としている。
5	【令和4年9月6日追記】 純利益に関する考え方をご教示いただきたい。 建物改修にかかった費用の借入返済費用、保険等の支出費用は純益の中から支払うものなのか。	本事業でいう純利益とは、建物改修にかかった費用の借入返済費用、保険等の支出費用を差し引いても、なお残存する利益を指す。 また、魅力度向上業務及び付加価値業務に関係無い費用は認められないため、個別の費用については、ケースバイケースでの判断となる。
6	【令和4年9月6日追記】 魅力度向上業務の人件費は純利益にあたらないと理解してよろしいか、ご教示いただきたい。	魅力度向上業務及び付加価値業務の執行に要する人件費は、経費として考えている。 この人件費を差し引いても、なお残存する利益を純利益とする。
7	【令和4年9月6日追記】 「てんぶす那覇マネジメント事業 提案書 記載要領」の「3. 魅力度向上業務-（4）」にて、賃料の多寡が評価項目とされている。 ここでいう賃料とは、「てんぶす那覇マネジメント事業 募集要項P.6の3 業務内容-（2）-⑤-イ」でいう減免等がされる前の賃料を指しているのか。	お見込みの通り。 減免等を行う前の賃料で評価する。
8	【令和4年9月6日追記】 テナントの誘致などが想定されるが、どのような業態や業種であれば那覇市の承諾が得られるのか、また、どのような業態はNGなのか、例示していただくことは可能か。	貸付対象施設において実施可能な事業は、本マネジメント事業の趣旨に合致（「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.4の2」）することとしており、提案の妨げとなるため例示は行わないこととする。 ただし、採択された提案事業が全て実施されることを保証するものではないことにご留意いただきたい。 また、貸付対象施設において実施することができないものは、「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.4の3」のとおりであるが、P.4の3-（5）その他市長が不適当と認めるものとしては、風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律に該当する事業及び文教地区と同等に規制される事業を想定している。

(4) 付加価値業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	ポケット広場（ポケットパーク）の活性化に向けた提案も記載してもよいか。	ポケットパークの活性化に向けた提案内容も審査対象（付加価値業務）となるため、記載すること。 また、「付加価値業務 仕様書（別紙3） P.1の1-（1）」の内容もご確認いただきたい。

(5) その他Q&A

No	質問	回答
1	指定管理業務、魅力度向上業務及び付加価値業務について、それぞれの歳入と歳出は区別する必要があるのか。	以下、①及び②の実施のため、「指定管理業務」と「魅力度向上業務及び付加価値業務」の2つに分けて、それぞれで区分けして整理する必要がある。 ①「指定管理業務仕様書（別紙1） P.7の5-（5）」のとおり、指定管理に係る経費は、年度ごとに精算しなければならない。また、指定管理者の経営努力により、収入の増加、経費節減等が認められ、収支に余剰が生じたときは、余剰額の2分の1に相当する額を市へ納入しなければならない。ただし、本業務を実施しなかったことにより余剰が生じたときは、余剰相当額を市へ納入するものとしている。 ②「魅力度向上業務仕様書（別紙2） P.8の11-（3）」のとおり、魅力度向上業務及び付加価値業務の過年度収支実績を合算し、累計による利益（純利益に相当するものとする。）が生じている場合は、本市へ利益の10%以上を納付することとしている。
2	【令和4年9月6日追記】 提出様式について、A4（任意様式）については縦横の指定は特にないのか？	お見込みの通り、縦横の指定は特に無し。
3	【令和4年9月6日追記】 サウンディング調査については、「出したかどうか」だけが審査基準になり、内容については言及しないのか。	評価項目における「提案書の提出有無」とは、「有」の場合は、内容を含めて加点を行い、「無」の場合は加点を行わないということを意味している。