

観光振興に資する利活用を目的とした公有財産貸付
企画提案仕様書

1 件名

観光振興に資する利活用を目的とした公有財産貸付

2 実施目的

那覇市(以下、「本市」という。)が所有する物件の有効活用を図るため、観光客への利便性向上及び本市の観光課題の解決に資するサービスや取組を実証的に実施することを目的に、提案を行う事業者を募り選定の上、貸付を行うものである。

3 対象物件の貸付に係る契約の条件

(1) 貸付物件の概要

所在地	那覇市牧志2丁目1番地1号 てんぶす那覇ビル1階 現ショップなはフロア(区画番号 C-2) ※図面は別紙参照
床面積	100.67 m ²
所管課	那覇市観光課
備考	・那覇市観光案内所と隣接(区画番号 C-1) ・てんぶす那覇の開館時間 月曜 9:00~18:00 火曜~日曜 9:00~22:00 ・てんぶす那覇地下駐車場の利用については、別途管理者と調整を行うこと。

(2) 貸付期間

令和8年7月1日(水)より令和9年6月30日(水)までの1年間 (予定)

※現在の入居者である那覇市観光協会(ショップなは)が令和8年6月末にフロアを明け渡し予定。那覇市観光協会の作業状況によっては貸付期間が前後することがあるため、留意すること。

※賃貸借契約の締結は令和8年度当初にて行うが、貸付は上記を理由に令和8年7月1日(水)から開始するものとする。

※貸付期間には業務開始に向けた改装期間と退去時の原状回復の期間を含むこととする。

(3) 貸付料

借受人は貸付期間に係る以下の費用を支払うものとする。

ア 以下の費用を那覇市観光課へ支払うこと。

(ア) 賃借料

288,218 円(月額・税込)

イ 以下の費用を、てんぶす那覇管理者へ支払うこと。

(ア) 共益費

104,050 円(月額・税込)

※物価高騰等の影響で、今後金額が変動する可能性があるため留意すること。

(イ) 電気代

※電気代は、メーターの関係上、隣接する那覇市観光案内所と合わせて一括で請求となるため、観光案内所と本対象物件の床面積の割合で按分した額を毎月支払うものとする。

(ウ) テナント会費

10,000 円(月額・税込)

※施設改修等が必要な場合は、事前に那覇市観光課と協議し、原則として事業者負担とする。

※貸付期間が満了したときは、借受人の負担において引渡し時点の現状に回復して返還するものとする。

(4) 注意事項

ア 対象物件を第三者に転貸することはできない。

イ 本件賃借権を第三者に譲渡し、又は他の権利を設定することはできない。

(5) 資料の提出等

ア 市は必要に応じて借受人に対して使用状況等を調査し、又は必要な報告もしくは資料の提出を求めることができることとし、求めがあった場合借受人は必ず市に協力すること。

イ 那覇市情報公開条例に基づく開示請求、市議会、監査等から情報提供の要請を受けた場合には、借受人は迅速・誠実に対応するものとし市に協力すること。

4 対象物件にて行う業務の仕様

(1) 業務実施場所

上記3-(1)に記載の床面積の範囲内で実施するものとする。なお、本業務の履行は建物賃貸借契約に定める義務とする。

(2) 業務内容

本市が抱える観光課題の解決や、国内・国外観光客の利便性向上及び満足度向上に資するサービスや取組を実施するものとする。

なお提案の際は、第2次那覇市観光基本計画の内容を踏まえ、本市の観光課題を整理し、それに応じた取組を提案すること。

※隣接する那覇市観光案内所にて観光客への案内業務を行っているため、当該業務は除くものとする。

(3) 提案内容について

提案内容には、以下の項目を盛り込むこととする。

ア 事業運営方針及びコンセプト

本業務への基本的な考え方、本市の観光振興に対する貢献意欲

イ 事業計画

業務実施に係る詳細計画

ウ 運営体制

業務実施に係る運営組織体制（責任者、担当者、人員配置等）

エ 集客・広報戦略

観光客への周知方法、利用促進策等

※てんぶす那覇の立地を考慮の上、効果的なPRや周知の方法を提案すること。

オ 地域連携・本市への貢献

地域経済への波及効果等

カ リスク管理

業務運営におけるリスクとその対策

(4) 業務期間

契約締結日より令和9年6月30日(水)まで（予定）

(5) 業務の報告等

本業務を行うにあたり、借受人は以下の書類を提出するものとする。

ア 契約締結後、実施する具体的なサービス内容、運営方法等、詳細な計画を記載した業務計画書を提出すること。

イ 契約締結後、運営組織体制（責任者、担当者、人員配置等）および営業時間等について文書にまとめ提出すること。

ウ 借受人は、毎月、本業務に係る報告書を以下の通り市へ提出すること。

(ア)内容

・業務の実施状況(業務実績、利用者数等)

(イ)報告期限

毎月の報告を翌月の15日までに提出するものとする。

エ 本業務期間終了時に、契約期間における業務実績報告書1部を提出すること。

5 留意事項

- (1) 本仕様書に記載されている業務内容は、企画提案のために設定したものであり、本契約時の仕様書とは異なる場合がある。また、企画提案が選定された場合においても、提案のあった内容を全て実施することを保証するものではない。
- (2) 受託者は業務の一部を第三者に再委託することができる。その場合は、再委託先ごとの業務内容、再委託先の概要及びその体制と責任者を明記の上、事前に書面にて報告し、本市の承諾を得なければならない。
- (3) 本仕様書に定めのない事項は、契約書、那覇市契約規則に従うものとし、その他疑義が生じた場合は、両者協議により業務を進めるものとする。
- (4) 本業務の実施に係る一切の経費（フロア改修費、設備費、消耗品費等）は借受人の負担とする。

6 法令等の遵守

受託者は、個人情報及び機密情報の重要性を認識した上で、管理を厳格に行い、情報漏えい等が発生しないように万全の注意を払うとともに、個人情報の取り扱いには、個人情報関係法令等及び本市個人情報保護条例等を遵守すること。

7 借受人の責務

借受人は次の事項に留意すること。

- (1) 業務において知り得た秘密は他に漏らさないこと。また、中立性を厳守すること。
- (2) 定められた期間に業務が完了するよう、適切なスケジュール管理に努め、作業の円滑化を図ること。
- (3) 本業務の実施にあたり、契約書、仕様書及び発注者の指示に従い、本業務の目的、趣旨を十分理解したうえで、実施すること。
- (4) 本業務の契約により生ずる権利又は義務を第三者に譲渡し、承継させてはならない。ただし、発注者の承認を得た場合は、この限りではない。

8 その他

この仕様書に記載のない事項については、貸付人と借受人において協議の上決定するものとする。