

別紙 1

**なは市民協働プラザ B コア 1 階活用事業
(条件付市有施設借受事業者公募事業)**

仕 様 書

**令和 8 年 10 月 1 日
那覇市 経済観光部 商工農水課**

1. 目的

本事業は、本市の稼ぐ力を高める施策の一つとして、市有施設である行政財産を有効活用するとともに、民間が有するノウハウおよび資金を組み合わせ、地域経済の活性化および産業競争力の強化に資する新たな取組を推進することを目的に、なは市民協働プラザ（以下「プラザ」という）B コア 1 階を貸し付ける事業である。

具体的には、民間のノウハウを生かし、地域の事業者、起業家、スタートアップ、人材支援機関等の多様な主体が交わり、新事業の創出や既存事業の高度化、地域課題の解決につながるチャレンジを生み出す環境を整備・運営する。

2. 賃貸借物件概要

- (1) 名称：なは市民協働プラザ B コア 1 階の一部（行政財産）
- (2) 所在地：那覇市銘苅 2 丁目 3 番 1 号
- (3) 面積：134.98 m²【別紙 2】
- (4) 物件概要

区 分		内 容
室内	床	室内
	壁	・道路側：ガラス壁 ・メインエントランス側：ガラス壁、自動ドアあり。 ・警備室側間仕切り：石膏ボード素地、下地:LGS（直張り仕様）
	天井	石膏ボード素地 下地:LGS（直張り仕様） CH＝約 4,300mm
給排水設備	給水	給水管：25A（立上プラグ止め）・25mm 子メーター
	排水	排水管：75A、65A（床上キャップ止め） グリストラップ（100L）
空調換気	空調	空調換気
	換気	熱交換器 深型レンジフード、排気ダクト
電気設備	電気容量	テナント用電灯盤（電力量計付） （単相 3 線 主幹 3P 100AF/100AT 分岐回路数 14） テナント用動力盤（電力量計付） （三相 3 線 200V 主幹 3P 100AF/100AT 分岐回路数 4）
	電灯・コンセント設備	埋込天井灯蛍光灯 32 形×2 灯 20 台 ポップアップ式床コンセント 2 口×9 個 壁コンセント 2 口×2 個 ※ 上記電灯・コンセントはテナント用電灯盤に組み込まれている

	出入口自動ドア	メインエントランス側 引分け式 2 基（1 基は店舗内、1 基は共用通路に設置）
	個別放送設備	なし ※館内放送ならびに非常放送用スピーカー有り（通常 OFF 設定可能） 店内 BGM への使用不可。
	電話情報設備 （インターネット）	なし ※借受事業者にて設置
防災設備		・自動火災報知設備（厨房室内を除く） ・非常放送設備 ・非常照明誘導灯設備
衛生設備		トイレ：B コア 1 階 男性用および女性用各 1 か所、多目的用 1 か所 （オストメイト対応、チャイルドシート、オムツ台あり） ※プラザ利用者および施設入居者との共同使用とする。

3. 指定用途

物件については、本事業の目的を達成するため、次の各項目に資する運用を行うこと。

- ① 若者等の起業・創業支援の強化および、スタートアップ企業等の創出支援（セミナー開催等）
- ② ビジネス交流・マッチング支援
- ③ 人材育成・雇用マッチング支援
- ④ 若者等の起業・創業支援の強化および、スタートアップに関するブランディング強化
- ⑤ 飲食物販売または飲食店等向けテストベッド等の支援
- ⑥ コワーキングスペースの提供等、テレワークの推進
- ⑦ ①から⑥までの他、本事業の目的を達成するため本市が必要と認めるもの

4. 賃貸借期間

令和 9 年 4 月 1 日～令和 15 年 3 月 31 日（予定）

那覇市公有財産規則第 40 条第 1 項第 5 号に基づき、契約の日から 6 年以内

5. 施設に関する基本条件

- (1) 施設工事および設備工事について

本市が管理する「2 賃貸借市有施設物件」（以下「物件」という）の（4）物件概要に記載された給排水設備、電気設備、空調換気設備の整備は完了している。その他、本事業の運営にかかる電源口や USB 電源等の増設、照明設備等の整備および機材等の設置については、借受事業者の負担とする。

- (2) 備品・什器類について

現借受事業者が物件内に所有する備品等について、引き続き使用を希望する場合は、当該所有者と協議のうえ使用するものとする。

- (3) 設計および工事に係る留意事項について

関係法令に適合した設計・施工となっているか確認するために、本市の設計図書の確認を受け、必要な

指示に従うこと。

なお、物件内に設置するすべての積載物は、1 mあたり 2900N（約 300kg）以下とすること。

(4) 施設構造・デザインについて

施設内外の構造および配置物は、ノーマライゼーションの視点から、那覇市福祉のまちづくり条例の整備基準に配慮した安全で衛生的な配置とすること。

なお、施設の仕上げ工事については、プラザ全体のデザインや色彩と調和しつつ、起業・創業支援に関するブランドイメージが図られるものになるようにすることとし、必要に応じて本市の指示に従うこと。

(5) 看板、案内板等の設置について

施設に関する看板の設置可能箇所は、①B コア 1 階道路側ガラス壁、②同 1 階メインエントランス側ガラス壁とする。また、上記設置可能箇所以外のプラザ敷地内に看板、案内板等を設置する場合には、本市と事前協議の上、設置場所、大きさおよび内容等を決定するものとし、その際には、内容により行政財産目的外使用許可の対象となり、那覇市行政財産使用料条例に基づく使用料が生ずる場合がある。なお、看板等工作物の設置にあたっては関係法令に適合するものとし、設置等に係る費用は借受事業者の負担となる。

6. 実施・運営体制に関する基本条件

施設運営の実施・運営体制に関する基本条件は次のとおり。

(1) 実施・運営体制について

借受事業者は、物件が行政財産であることを十分認識のうえ、「3. 指定用途」に基づいた各種事業の実施および運営とすること。また、事業運営および施設管理に関する責任者を配置するとともに、必要な人員を配置すること。

(2) 営業日および営業時間

原則、なは市民活動支援センター（下記「17. なは市民協働プラザの概要」を参照）に準ずるものとする。ただし、本市と協議のうえ、必要があると認めるときは、臨時に営業時間を変更し、または営業することができる。

(3) スタッフの身なり、接客について

借受事業者のスタッフ（従業員等）は、市有施設内での業務であることに自覚を持ち、市民に不快感を与えないような清潔感のある身なりで業務に従事すること。

(4) 定期的な清掃について

定期的に施設内やキッチン内の床、天井、壁、窓ガラス等の清掃を行い、清潔な施設の維持管理に努めること。

(5) 物品等の搬入搬出

物品等の搬入時間、搬入経路および廃棄物等の搬出は、プラザ利用者に影響のないよう配慮し、本市からの必要な指示に従うこと。

(6) 施錠管理および防犯対策について

施設の施錠管理は、本市から指示を受けた方法を遵守し、盗難防止等の必要な防犯対策を講じること。

(7) 利用者や周辺の市民、店舗等からの要望、苦情対応について

利用者や周辺の市民、店舗等からの要望、苦情に対して、借受事業者は真摯な対応を心がけるとともに、その内容および対応状況を遅滞なく本市に報告すること。

(8) 事故等発生時の対応について

施設において、事故、犯罪、もしくはそれらに準ずる事態（以下「事故等」という。）が発生した場合は、利用者への影響回避を最優先事項として適切に対処するとともに、直ちに警察、消防、保健所等への通報を行なうこと。また、事故等の発生した内容、その原因、影響範囲、対処方法等を本市にも速やかに報告すること。

(9) 事業報告について（年次）

借受事業者は年に1回、運営にかかる利用者数、創業者数、売上額等を本市へ事業報告を行うこと。

(10) 設備点検、防災訓練等への協力について

借受事業者は、本市から、停電を伴う設備点検、総合防災訓練や感染症対策等、プラザの運営上必要な事項に対する要請があった場合は、全面的に協力すること。

(11) 本市からの指示、指導および会議等への出席について

借受事業者は、本市の運営上の必要性から、本市が営業内容や店舗運営について指示や指導を行った場合は、誠実に従うこと。また、本市から業務に関連する会議に出席を求められた場合は、施設責任者が出席すること。

(12) 本市の承認について

借受事業者は、当該物件を活用して、国や県等の交付金を申請する場合は、事前に本市と協議し、承認を得ること。

(13) 本市との協議について

その他、運営に関し必要な事項が発生した場合は、本市と協議に応じること。

7. 各種許認可等の手続き

借受事業者は、飲食物等の販売等を行う場合は、関連する次の手続きを行うこととし、これらに関して発生した問題等については、すべて借受事業者の責任において対処すること。

(1) 営業に関する資格取得について

営業に必要な食品衛生責任者や防火管理者等の資格取得は、借受事業者の負担で行い、開業までに必要な許可を取ること。

(2) 出店の許認可に係る手続きについて

① 保健所への飲食店営業許可申請は、借受事業者において実施すること。

- ② 消防署への防火対象物使用開始届および防火管理者選任届は、借受事業者において申請し、許可を取ること。
- (3) 衛生管理および感染症対策
- 借受事業者は、食品衛生法を始めとする関連法令を遵守し、施設内の衛生管理および感染症対策には十分に注意を払い、食中毒や異物混入等の未然防止に努めること。
- (4) その他
- (1) ～ (3) 以外の本事業に関する必要な各種許認可等の手続きは、借受事業において申請し、許可を取ること。

8. 駐車場の利用について

- (1) 駐車場の利用について
- ① 物件利用者（借受事業者およびスタッフ除く）は、以下の駐車場が使用できる。
- なは市民協働プラザ地下駐車場および那覇市 IT 創造館一般駐車場（以下「プラザ駐車場」という。）
自動車：39 台、バイク：地下 9 台、1 階 10 台
 - ナハメカルパーキング
自動車：71 台、バイク：12 台
- ② 上記①のプラザ駐車場およびナハメカルパーキング（どちらもバイク駐車スペース含む）は、プラザ、那覇市 IT 創造館、消防局の「来訪者専用」のため、借受事業者（スタッフ含む）は使用できない。借受事業者（スタッフ含む）用の駐車場およびバイク駐車場は、借受事業者にて確保すること。
- ③ 駐車料金は、那覇市銘苅駐車場条例および那覇市銘苅駐車場条例施行規則に規定する料金とする（バイクは無料）。
- ④ 物件利用者（借受事業者およびスタッフ除く）で、①に定める駐車場を利用する場合は、駐車料金の一部免除（障がいのある方は全額免除）の対象とする。
- ⑤ 借受事業者は、本市が貸し出しする「認証機」を用いて、那覇市銘苅駐車場減免取扱要綱に基づき適切に減免処理を行うこと。
- ⑥ 借受事業者は、セミナー等により利用者が多くなることが見込まれる場合は、事前に本市へ報告し、駐車場の混雑緩和に協力すること。
- ⑦ 借受事業者は、物件利用者に対し周辺店舗駐車場の無断駐車や市道等への無断・違法駐車を行わないよう周知および指導に努めること。
- (2) 事前精算機
- 共用通路側メインエントランス入口付近に、プラザ駐車場およびナハメカルパーキングの駐車料金の事前精算ができる事前精算機の設置あり。その他、那覇市 IT 創造館 1 階、那覇市消防局 1 階等にも同精算機の設置あり。

9. なは市民協働プラザ 1 階ピロティの利用について

本事業の運営に関し、指定用途に基づいたセミナーや交流会、イベント等を開催する場合に、必要に応じてな

は市民協働プラザ 1 階ピロティの利用も可能とする。

この場合、事前に所管課であるまちづくり協働推進課および商工農水課に、使用に関する実施日時や規模等を事前に連絡のうえ、相談すること。

利用にあたっては、行政財産の目的外使用許可の申請および目的外使用料の負担がある。

10. 禁止事項

- (1) 物件について、指定用途以外の用途に使用することは禁止する。
- (2) 定期建物賃貸借契約に基づく権利の一部または全部を他の者に転貸し、譲渡し、担保に供し、または営業を委託することは禁止する。

11. 賃貸借市有施設の明け渡しおよび原状回復義務

本事業の定期建物賃貸借契約は、更新がなく、期間満了により賃貸借は終了するので、期間の満了日の翌日を始期とする新たな定期建物賃貸借契約を締結する場合を除き、期間の満了の日までに借受事業者の負担により物件を原状回復し、明け渡さなければならない。

また、本契約に基づき契約が解除された場合も同様に、本市が指定する期日までに借受事業者の負担により物件を原状回復し、明け渡さなければならない。

12. 損害賠償

- (1) 借受事業者が、物件の使用に当たり本市または第三者に損害を与えた場合は、すべて自己の責任においてその損害を賠償しなければならない。
- (2) 借受事業者がその責めに帰する理由により、物件の一部または全部を滅失または損傷したときは、当該滅失または損傷による損害額を本市に支払うものとする。ただし、借受事業者が自己の負担で物件を原状に回復した場合は、この限りではない。
- (3) 災害や工事その他の理由により、本市の判断により物件にて営業を行えない期間の借受事業者の損害については、本市へ請求できないものとする。

13. 法令遵守について

次の法令および規定を遵守すること。

- (1) 消防法、那覇市火災予防条例
- (2) 労働基準法、労働者災害補償保険法、最低賃金法、労働安全衛生法、パートタイム・有期雇用労働法、雇用保険法、その他労働に関する法令
- (3) 建築基準法、那覇市都市景観条例、沖縄県屋外広告物条例
- (4) 食品衛生法
- (5) 道路交通法の運転者への酒類提供禁止規定
- (6) 未成年者への酒類提供禁止の法令規定
- (7) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律、那覇市暴力団排除条例の暴力団員への金品その他の財産上の利益供与禁止規定
- (8) その他関係法令

14. 賃借料に関する条件

- (1) 月額賃借料は、289,000 円とする。
- (2) 月額賃借料は、本市が発行する納付通知書により毎月指定期日までに納付するものとする。

15. 契約解除

本市は、次のいずれかに該当するときは、この契約を解除できるものとする。

- (1) 物件を公用または公共用に供する必要が生じたとき。
- (2) 借受事業者が定期建物賃貸借契約の各条項に違反したとき。
- (3) その他、借受事業者が定期建物賃貸借契約上の義務を履行しないとき。

16. 費用負担区分

- (1) 物件の整備、内装工事、設備ならびに備品の設置、店舗の維持管理にかかる本市および借受事業者の費用負担は、下表のとりの区分とする。

費用負担項目	費用負担者		備 考
	市	借受事業者	
① 施設整備費		○	「2. 賃貸借物件概要の（4）物件概要」および「5. 施設に関する基本条件の（1）施設工事および設備工事について」に記載のとおり。
② 内装工事費		○	VOC 検査、看板設置も含む。
③ 運営に関し必要な設備および備品、その他物件内設置物の設置費用		○	椅子、テーブル、スクリーン、プロジェクター、プリンター等 「5. 施設に関する基本条件の（2）備品・什器類について」を参照。
④ 通信設備整備・通信費		○	電話、FAX、インターネット等の回線敷設費用、使用料等。
⑤ 光熱水費		○	電気子メーターを設置し、使用実績に応じた実費相当として、別途本市の定める料金で課金する。次項（2）を参照。
⑥ 廃棄物処理費		○	
⑦ 清掃業務費		○	物件内すべて、窓ガラス、グリストラップ処理含む。 ※B コア 1 階男女、多目的用トイレおよび共用通路の清掃は、本市委託の清掃業者が 1 日 1 回以上行なう。
⑧ 防虫・消毒等衛生管理費		○	

⑨ 警備・防犯対策費		○	物件内の防犯対策はすべて借受事業者の負担とする。 ※本市委託の警備会社がプラザ敷地内外の共有部分のみ 24 時間定期巡回、監視を行なう。
⑩ 物件内および設備の汚損、破損の対応費		○	
⑪ 既存設備のうち、経年劣化による修繕費（天井埋め込み式エアコン、蛍光灯器具等）	○		※既存照明の蛍光灯の取替えおよび、増設等した照明等の取替えは借受事業者で行うこと。
⑫ 既存設備のうち、借受事業者の故意または過失による汚損、破損への対応経費		○	
⑬ 借受事業者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合の賠償費		○	
⑭ 賃貸借契約の満了または契約解除に伴う原状回復費		○	※契約期間中に本物件を公用または公共用に供するため必要が生じたときによる契約解除の場合は、本市の負担とする。

- (2) 前項⑤の光熱水費の空調機器（エアコン）の電気料金については、B コア 1 階天井部分の埋め込み式エアコンが 6 台設置されており、B コア 1 階フロアの賃貸借エリアと非賃貸借エリアそれぞれの使用量を子メーターで検針することが困難なため、本市が B コア 1 階フロア総面積から物件の面積相当分を按分して算出した額（基本料金＋使用料金）を借受事業者に請求するものとする。

17. なは市民協働プラザの概要

(1) 建物概要

- ・ 位 置：那覇市銘苅 2 丁目 3 番 1
- ・ 階 数：地下 2 階／地上 5 階
- ・ 用 途：事務所・駐車場
- ・ 構 造：鉄骨鉄筋コンクリート造
- ・ 延床面積：8,857.27 m²
- ・ 建築年月：平成 15 年 5 月

(2) 構成施設

- ・ なは市民活動支援センター
- ・ なは産業支援センター
- ・ なは女性センター

(3) 営業日および営業時間

• なは市民活動支援センター

休館日	慰霊の日（6月23日）、年末年始（12月29日～1月3日）
開館時間	月曜日、火曜日、木曜日～土曜日 9時～21時
	日曜日、水曜日 9時～17時

• なは産業支援センター

休館日	規定なし
開館時間	

• なは女性センター

休館日	日曜・祝日・年末年始（12月29日～1月3日）・慰霊の日（6月23日）
開館時間	月曜日～金曜日 9時～21時
	土曜日 9時～17時

以上