

## てんぶす那覇指定管理業務 仕様書

てんぶす那覇マネジメント事業（以下「本事業」という。）のうち、指定管理業務に係る内容及び範囲は、てんぶす那覇条例（令和4年条例第22号）（以下「条例」という。）及びこの仕様書による。

## 1 管理対象施設の概要

## (1) 開館時間及び休館日

## ①開館時間

ア 多目的ホール

9時から22時まで

イ 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。）

9時から20時まで

## ②休館日

ア 毎月の第2月曜日及び第4月曜日（これらの日が国民の祝日に関する法律（昭和23年法律第178号）に規定する休日に当たる場合は、これらの日後においてこれらの日に最も近い休日ではない日）

イ 1月1日から1月3日までの日

## ③開館時間及び休館日の特例

指定管理者は、必要があると認めるときは、市長の承認を得て利用時間を変更し、又は臨時に開館し、若しくは休館することができる。

※開館時間及び休館日において、上記①及び②以外での設定を希望する場合は、要相談

## (2) 指定管理施設（合計面積：1757.64㎡）

## ①1F部分

・発信施設 17.62㎡

## ②2F部分

・事務所 143.25㎡

・首里織体験工房 92.96㎡

・琉球漆器体験工房 40.64㎡

・壺屋焼体験工房 38.31㎡

・びんがた体験工房 88.72㎡

・琉球ガラス体験工房 80.83㎡

## ③3F部分

・発信施設 55.37㎡

・倉庫 7.06㎡

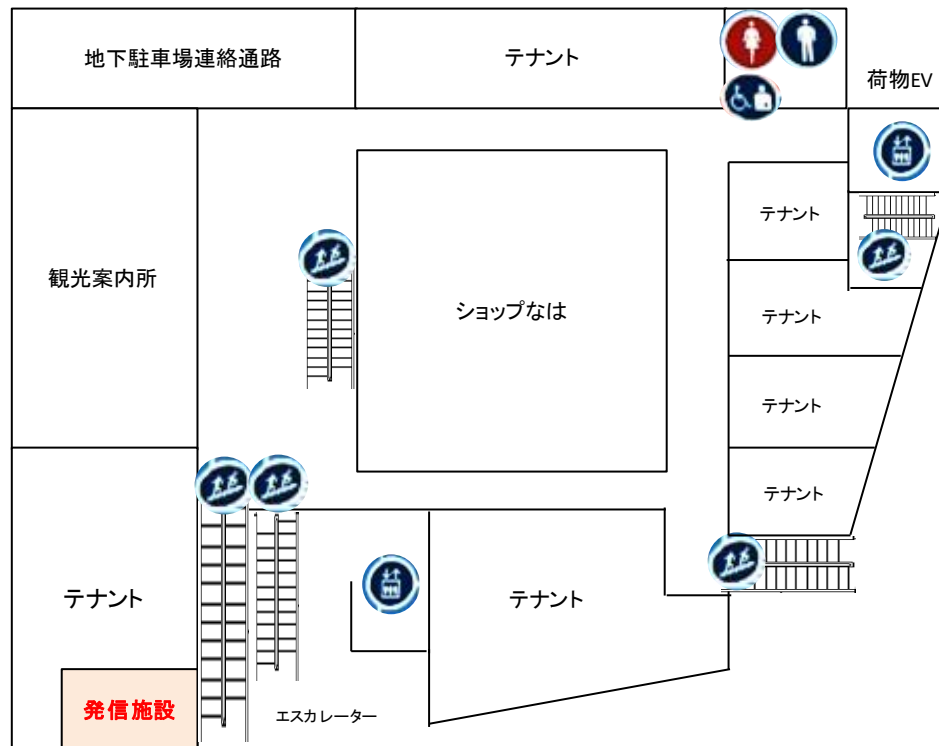
## ④4F部分

・多目的ホール 880.88㎡(250人収容可能)

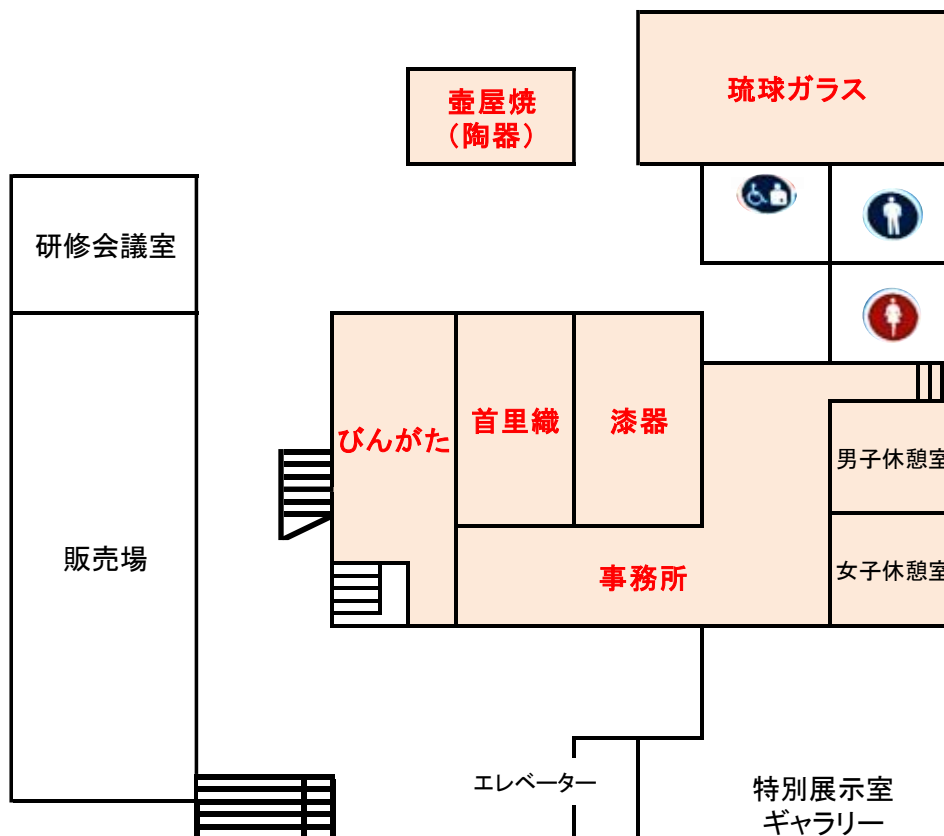
## ⑤5F部分

・倉庫 312.00㎡

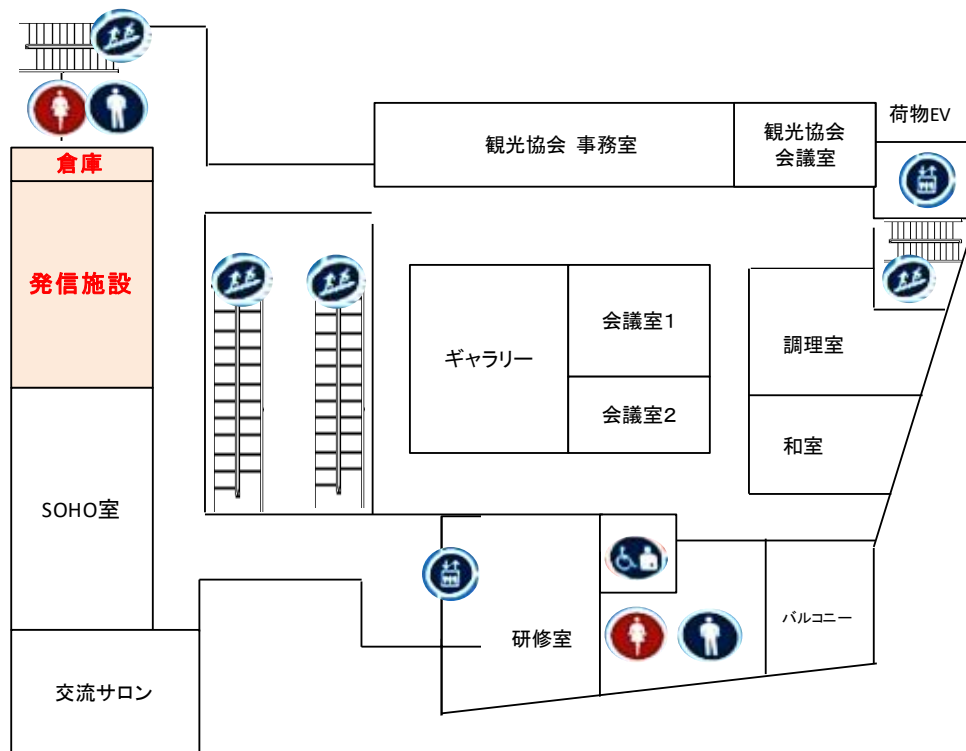
(1F指定管理部分)



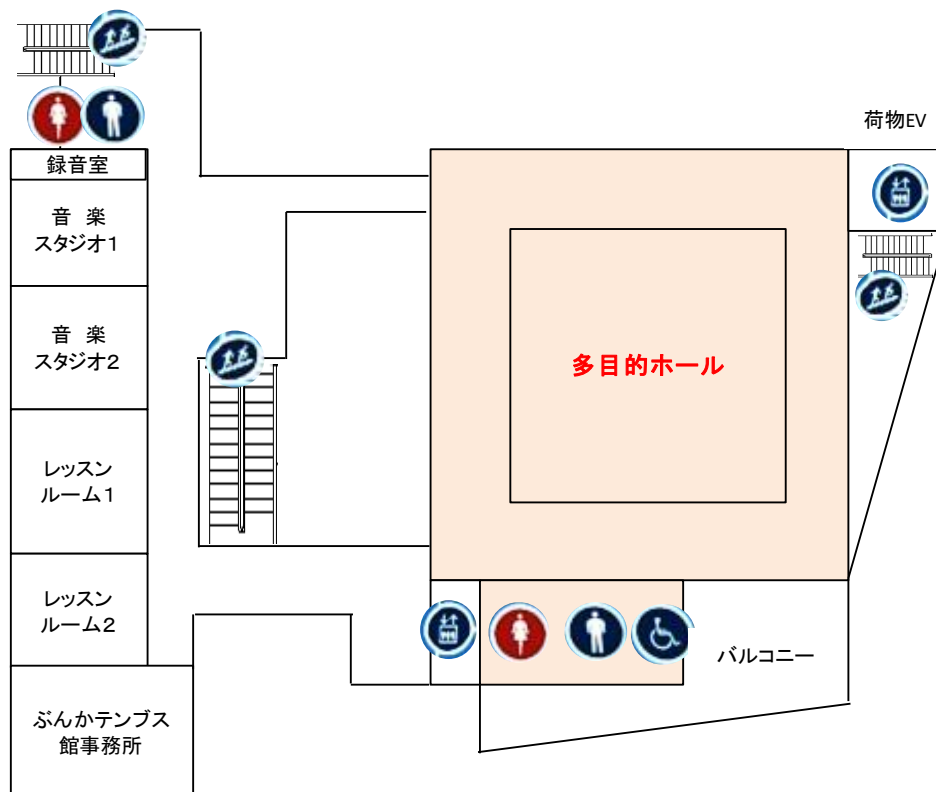
(2F指定管理部分)



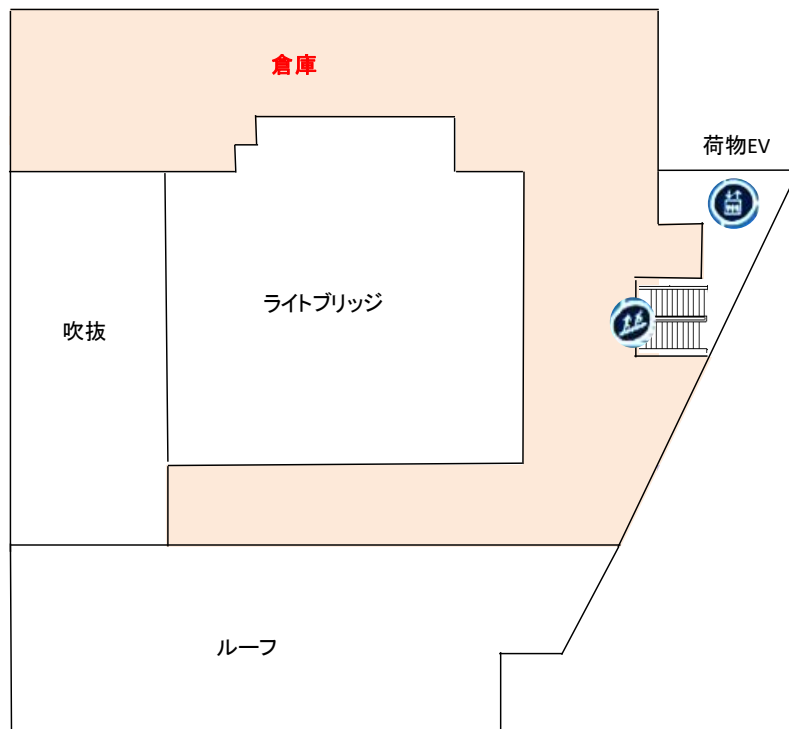
(3F指定管理部分)



(4F指定管理部分)



(5F指定管理部分)



## 2 指定管理者が行う管理業務

(1) 利用の許可、不許可、取消し等に関すること

- ① 指定管理者は、条例第8条の許可を受け、利用料を支払った者（以下「利用者」という。）に次の施設及びその附属設備を利用させること。  
利用許可の申請等の手続きに係る様式は、あらかじめ市長の承認を得て、指定管理者が定めるものとする。
  - ア 多目的ホール（貸館として利用する場合）
  - イ 体験施設（運営については委託することができる）
  - ウ 発信施設
- ② 発信施設の入居者募集及び選定に関すること。
  - ア 入居者選定に関しては、条例及びてんぶす那覇条例施行規則（以下「規則」という。）に基づき選定すること。
  - イ 入居者の選定に当たっては、選定委員会を設置し、委員には市の職員も入れること。

(2) 利用料金の徴収、減免及び返還に関すること

- ① 指定管理者は、施設を利用する者から利用料金を収受すること。
- ② 利用料金の減免については、一定の基準で減額するものがあり、条例及び規則にその基準が規定されている。運用については、市長と協議すること。
- ③ 既に支払われた利用料金は、返還しないものとするが、規則で定める事由に該当するときは、その一部または全部を返還すること。

(3) 施設の維持管理に関すること

指定管理者は、施設の適正な運営のため、事業計画書に基づき必要な維持管理を行うこと。

- ① 施設の必要な日常及び定期清掃を行うこと。
- ② 各施設の設備機器の日常及び定期点検（法定点検を含む）を行うこと。  
※法令に定められた消防訓練等も実施すること
- ③ 使用施設においては、利用時間終了ごとの清掃点検を行うこと。
- ④ 発信施設においては、日常の清掃は、入居者が行うこととする。
- ⑤ 上記①～③の業務については、専門業者に委託することができる。

(4) アンケート調査に関すること

利用者の意見、要望、満足度等を把握するためのアンケート調査を半年に1回以上行い、その調査結果を管理運営に反映するように努めること。

(5) 平等な利用の確保

利用者ニーズを把握するとともに、利用者の平等な利用を確保（高齢者、障がい者への配慮等）すること。

(6) 情報公開条例に基づく情報公開

那覇市情報公開条例に基づく、情報公開に対応すること。

(7) 最小の経費で最大の効果の発揮

事業計画書の内容がてんぶす那覇の効用を最大限に発揮するとともに管理経費の縮減が図られるものであること。

### 3 指定管理者が行う運營業務

(1) 芸能公演の運営

- ① 芸能公演は、伝統芸能（琉舞、組踊等）に加え、新たな文化等を含めること。  
年間の公演日数は最低50日以上とし、それ以上の公演の開催に努めること。  
また、伝統芸能は、最低公演日数の半数以上とすること。
- ② 観覧料は、条例の別表の範囲内で定めること。
- ③ 団体鑑賞については、利用者の要望に応じた公演も実施できるようにすること。
- ④ 芸能公演の出演団体は、一部の団体に偏ることがないように努めること。
- ⑤ 公演の内容は地域住民・利用者のニーズを反映すること。
- ⑥ 公演の対象者については、各年齢層や世代間交流を考慮すること。

(2) 体験施設の運営

- ① 体験施設を運営し、伝統工芸の普及及び振興に資する取組を実施すること。
- ② ①について、初めの5年間（令和6年4月1日～令和11年3月31日）の運営については、現在それぞれの体験施設（首里織、琉球漆器、壺屋焼、琉球びんがた及び琉球ガラス）を運営している団体（以下「産地組合等」という。）へ運営を委託すること。ただし、産地組合等が受託しない場合は、本市と協議のうえで、別に委託先を決定すること。

なお、6年目以降（令和11年4月1日以降）は、中間評価等の結果を踏まえ、本市と協議のうえで、他施設での代替可能性やニーズ等を総合的に勘案し、体験施設における伝統工芸の種類（三線の追加など）、委託先、委託額、運営手法等の変更も

可能とする。

- ③小中学校等と連携した夏休み期間の体験学習イベントを実施する等、伝統工芸の普及及び振興に努めること。
  - ④本市の産地組合等が体験施設にて実施する後継者育成事業と連携して、後継者を育成すること。ただし、体験施設の実施を妨げない範囲とする。
- (3) 発信施設の運営（1F部分17.62㎡及び3F部分55.37㎡）
- 発信施設に入居した事業者と連携し、国際通り及びその周辺商店街の情報発信に努めることにより、地域の活性化に資する取組を行うこと。
- ※1F部分17.62㎡（旧メディアルーム）に設置しているてんぶすビジョンのサーバーについては、別紙1（指定管理部分）又は別紙2（貸付対象部分）に定める場所に移動させ、事業者が入居できるように整備すること。
- (4) 指定管理付随業務の実施（指定管理者としての業務）
- ①指定管理付随業務とは、「指定管理者が、指定管理施設において、同施設の設置目的に資する事業として、指定管理者が企画し、指定管理業務の1つとして実施するもの」をいう。（例：多目的ホールを活用した三線の製作、実演など）
  - ②指定管理者は、指定管理付随業務を実施する場合は、本市に事業計画書を提出し、事前に本市の承認を得なければならない。
  - ③指定管理付随業務の内容は、条例、規則、関係法令等を遵守し、てんぶす那覇の設置目的（文化、芸能及び伝統工芸の普及、振興及び産業化を図り、もって市民文化の向上、賑わいの創出及び地域の活性化に資すること）に資する事業でなければならない。
- (5) 自主事業の実施（一般利用者としての利用）
- ①自主事業とは、「指定管理者が、一般利用者の立場において、指定管理施設等において実施するものであり、かつ、自ら企画提案し自己の責任と費用負担により実施するもの」をいう。以下、同じ。
  - ②指定管理者は、指定管理業務の実施を妨げない範囲において、自主事業を実施することができる。
  - ③指定管理者は、自主事業を実施する場合は、本市に自主事業計画書を提出し、事前に本市の承認を得なければならない。
  - ④自主事業の内容は、条例、規則、関係法令等を遵守しなければならない。
  - ⑤指定管理業務及び自主事業の経理状況を明確にするため、口座開設等の会計処理は別々に行うこと。
- (6) てんぶす那覇の稼働率等の向上に資する取組
- ①商店街、近隣施設等の連携及び観光関連事業者との協力による稼働率向上に資する取組に努めること。
  - ②関連施設等（1階のテナント部分、中心商店街通り会等）との合同イベントの実施など、連携を図ること。
  - ③HP、SNS等を活用した施設全体の周知・広報活動等の情報発信を行うこと。
  - ④指定管理業務及び魅力度向上業務と有機的な連携による事業を展開すること。
- (7) その他
- ①多目的ホール等の施設を利用する団体等に対しては、施設利用を通じて文化の創造

及び発信について支援を図ること。

- ②文化の産業化に向けて、事業者、利用団体及び利用客が有機的に結びつき、文化の保存・継承、産業化のサイクルを確立させることにより、稼ぐコンテンツの創造に資する取組を行うこと。

#### 4 目標値の設定

以下を勘案したうえで、指定管理業務期間における目標値を設定すること。

##### (1) 多目的ホール

- ①稼働率 当初2年間目標 : 75%以上（コロナ禍前と同程度）  
最終目標（10年目）：85%以上

$$\text{※稼働率} = \frac{\text{芸能公演開催日数} + \text{ホール貸し利用日数} + \text{自主事業利用日数}}{\text{利用可能日数}} \times 100$$

- ②延べ人数 当初2年間目標 : 年間33,000人以上（コロナ禍前と同程度）  
最終目標（10年目）：年間40,000人以上

$$\text{※延べ人数} = \text{芸能公演入場者} + \text{ホール貸し入場者数} + \text{自主事業入場者数}$$

##### (2) 体験施設

- 延べ人数 当初2年間目標 : 年間10,000人以上（コロナ禍前と同程度）  
最終目標（10年目）：年間12,000人以上

#### 5 指定管理業務に係る収支等について

##### (1) 収入について

###### ①指定管理料

てんぶす那覇の管理運営（芸能公演、体験施設、発信施設の運営、指定管理付随業務等）に要する費用として、上限額は、以下のとおりとする（消費税及び地方消費税相当額含む）。提案書等の作成にあたっては、上限額以内で算定すること。

なお、指定管理者制度に関する運用指針（本市指針）に基づき、過去3年間の平均収支により上限額を算定（増額又は減額）することから、令和10年度以降については、以下の上限額にならない可能性があり、留意すること。

※事業期間を5年間で提案する場合は、280,976,000円以下（令和6年度～10年度）で算定すること。

###### 【上限額】

令和 6年度	54,461,000円
令和 7年度	55,300,500円
令和 8年度	56,140,000円
令和 9年度	57,117,500円
令和10年度	57,957,000円
令和11年度	58,796,500円
令和12年度	59,774,000円
令和13年度	60,613,500円
令和14年度	61,453,000円
令和15年度	62,430,500円

合 計 584,043,500円

## ②利用料金

条例に規定する利用料金は、指定管理者の収入とする（利用料金制）。

## ③その他収入

その他指定管理業務において生じた収入のうち、指定管理者に帰属させることが適当であるもの。

## (2) 支出について

### ①人件費（法定福利費を含む）

### ②光熱水費

### ③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）

### ④その他指定管理業務において生じた支出のうち、適当であるもの。

## (3) 指定管理料の支払

指定管理料は、会計年度（4月1日から翌年3月31日まで）ごとに6期（2ヶ月に1度）に分割して支払う。なお、金額、支払時期、方法等は年度協定書で定める。

## (4) 管理口座

指定管理業務に関する収入及び支出は、当該法人等が行う他の事業と分けて経理し、指定管理業務に係る専用の口座で管理すること。

## (5) 余剰額等の措置

本市の「指定管理者制度に関する運用指針」に基づき、以下の対応を行うこと。

### ①指定管理に係る経費は、年度ごとに精算する。

### ②①の場合において、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するものとする。ただし、本業務の一部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する。

なお、自主事業から生じた収支は、指定管理業務の収支とは別に処理を行い、自主事業の収益は、余剰額に含まないものとする。

### ③収支に不足が生じたときは、市は補填を行わないものとする。

## 6 協定の締結

指定管理者として指定された法人等は、指定期間全般についての基本協定のほか会計年度(4月1日から翌年3月31日まで)ごとに、年度協定を締結する。

## 7 業務を実施するにあたっての注意事項

(1) 市内にある他の市民利用施設との連携を図った運営を行うこと。

(2) 指定管理者が施設の管理に係る各種規定・要綱等を作成する場合は、市長と協議すること。

(3) 本事業を一括して第三者に委託等を行うことはできない。ただし、業務の一部について、あらかじめ市と協議のうえで第三者に委託することは可能とする。

## 8 職員配置

労働基準法その他の法令規則を遵守し、以下の基準を満たす職員を配置すること。



指定管理業務に従事する職員は、シフト時間内は、専ら、指定管理業務に従事することとする。

(1) 正規雇用職員の配置について

- ①管理業務の管理責任者として館長 1 名を配置すること。
- ②管理業務の監督責任者として副館長等を 1 名以上配置すること。
- ③舞台技術者（舞台制作、音響、照明等のスタッフ）を 2 名以上配置すること。
- ④運営スタッフを 1 名以上配置すること。
- ⑤文化、芸能及び伝統工芸に精通した専門的な人材を 1 名以上配置すること。（①、②又は④との兼務も可能とする）

⑥その他必要な職員

- ※甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者を適切に配置すること。
- ※正規雇用職員とは、雇用期間の定めがなく、週労働時間が40時間程度のものをいう

(2) 正規雇用職員以外の配置について

- ①施設の管理運営に必要な人員を配置すること。
- ②文化、芸能及び伝統工芸の普及、振興及び産業化を図るうえで必要な場合、外部有識者などの意見を反映させること

## 9 管理業務の報告等

(1) 事業計画書

- ①指定管理者は、次に掲げる内容を記載した翌年度の事業計画書を毎年3月末までに、市長に提出すること。
  - ア 管理体制
  - イ 事業の概要及び実施時期
  - ウ 管理に関する収支計画
  - エ 入場者数、収入金額、稼働率等の数値目標とその実現方法
  - オ その他、市長が必要と認める事項
- ②市長は、事業計画書が提出されたときは、内容を審査し、指定管理者に対し必要な指示をすることができる。
- ③指定管理者は、事業計画書に記載された主旨及び内容に基づき、管理運営しなければならない。
- ④指定管理者は、事業計画を変更しようとするときは、事前に市長の承認を得るものとする。

(2) 業務報告書（毎月提出）

指定管理者は、毎月10日までに前月分の次に掲げる事項の報告書を提出すること。

- ①芸能公演（実施日、公演名、出演者名、ジャンル、公演内容、入場者数、集客率、利用料金収入額など）
- ②多目的ホールに係る貸館利用及び付属設備（利用可能日数、利用日数、利用件数、入場者数、稼働率、利用料金収入額など）
- ③体験施設（産地組合等の利用可能日数、利用日数、利用件数、利用者数、稼働率、利用料金収入額など）

- ④自主事業（実施日、イベント名称、イベント内容、入場者数、参加料金、売上、支出、収益、当日の様子が確認できる写真データなど）
  - ⑤施設管理・点検報告
  - ⑥その他市長が必要と認める事項
- (3) 事業報告書（年度終了後提出）
- 指定管理者は、地方自治法244条の2第7項に規定する事業報告書を、会計年度終了後30日以内に市長に提出すること。
- ①管理業務の実施状況
  - ②利用実績（芸能公演、多目的ホール、体験施設、発信施設に係る入場者数、利用料金収入額などを総括したもの）
  - ③管理に要した経費等の収支決算
  - ④利用者の意見、要望、満足度等を把握するためのアンケート調査における結果
  - ⑤その他、市長が必要と認める事項
- (4) セルフモニタリング等
- ①指定管理者は、会計年度終了後に施設の管理状況等について、指定管理制度に関する本市の要綱・要領等に則ったセルフモニタリングを実施しなければならない。また、市の実施するモニタリングについて、必要な協力を行うものとする。
  - ②指定管理者は、セルフモニタリングにおいて、市長から必要な指示及び指導を受けた場合、従わなければならない。
  - ③セルフモニタリングは、市長との協議及び関係規定等に則り会計年度終了後60日以内にセルフモニタリング実施報告書を市長に提出するとともにホームページ等にて公表しなければならない。
  - ④セルフモニタリングは、モニタリングチェックシートの活用等を含んだ市長との協議を踏まえて実施するものとする。
  - ⑤指定管理者は、利用者の意見や要望等を把握するために市長と協議のうえ利用者アンケート調査等を実施するものとする。
  - ⑥その他必要な事項については、市長と協議するものとする。
- (5) 中間評価等
- 指定管理者は、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。）に応じなければならない。
- 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いない。
- ①指定管理者は、中間評価等において、必要な指示及び指導を受けた場合、従わなければならない。
  - ②指定管理者は、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らない。
  - ③指定管理者は、市長が中間評価等の結果を踏まえ、指定管理者の責めに帰すべき事由により当該指定管理者による管理を継続することが適当でないことを認められた場合（中間評価等が著しく低い場合も含む）、那覇市公の施設に係る指定管理者の指定の手續等に関する条例第11条第1項の規定に基づき、その指定を取り消し、又は期間を定めて管理の業務の全部若しくは一部の停止を命じたときは、従わな

なければならない。

- ④③において、その指定の取り消しを命じられたときは、魅力度向上業務及び付加価値業務に対しても、同様の措置が適用されるものとする。

(6) 事故報告書

- ①指定管理者は、施設等を損傷し、又は亡失したときは、事故報告書を市長に提出しなければならない。
- ②指定管理者は、業務上重要な事故が生じたときは、直ちに事故報告書を市長に提出し、臨機の処置を講じなければならない。

(7) 収支報告書

指定管理者は、収支に関する帳票その他事業に係る記録を5年度間保管し、常に経理状況を明らかにしておくとともに、市長が必要と認めるときは、その状況を報告しなければならない。

## 10 リスク管理と責任分担

- (1) 指定管理者は、施設における事故及び被災時等において、第一次的な責任を負い、被災者及び施設の損傷等の被害が最小限となるよう迅速かつ最善な対応をとるとともに、直ちに市長に報告しなければならない。
- (2) 施設の管理に係る事故及び被災その他についての市長及び指定管理者のリスク・責任は、下表リスク・責任分担表に照らし、事案ごとの原因により判断するものとする。
- (3) 指定管理者は、管理上の事故が発生した場合に対応するため、リスクに応じた施設賠償責任保険等に参加しなければならない。
- (4) 災害等の不可抗力等(原則として台風を除き、津波、地震、感染症、テロ等をいう。)、本市及び指定管理者双方の責めに帰すことのできない事由により、業務上の損害等が発生した場合は、損害状況の確認を行った上で、本市と指定管理者の協議により、業務継続の可否、費用負担等を決定するものとする。

リスク・責任分担表

項 目	指定管理者	市長	備 考
施設の秩序維持	○		
利用許可	○		
目的外使用許可		○	
施設、設備の維持管理	○		清掃業務、施設・機器設備の保守点検、消耗品取替等を含む
施設、設備の修繕	○		指定管理者の責めによる場合
		○	経年劣化を含む修繕
	協議		上記以外の場合

利用者・第三者へ損害を与えた場合の対応	○		指定管理者の責めによる場合
		○	上記以外の場合
火災等による施設等の損傷に対する責任	○		指定管理者の責めによる場合
		○	上記以外の場合

### 1 1 物品等の帰属

- (1) 指定管理者が、指定期間中に本業務の実施の用に供する物品等を購入した場合は、市の所有に属するものとし、那覇市物品会計規則に定める台帳等を備えて、その保管にかかる備品を整理しなければならない。
- (2) 指定管理者は、本業務において使用する市の所有に属する備品のうち、1品の取得価格が100万円以上の重要備品については、前年度における増減を毎年4月末日までに市長に報告しなければならない。
- (3) 指定管理者は、指定期間中に指定管理業務に係る収入で購入した備品等を、原則として本業務を遂行するために利用するものとし、第三者に権利を譲渡し、又は貸与してはならない。
- (4) 指定管理者は、指定期間の満了又は指定の取消し等により管理が終了したときは、本業務により購入した備品等並びに作成したパンフレット等及びインターネットホームページ等の一切の権利を市長に無償で譲渡するものとする。

### 1 2 著作権等の帰属

指定管理者が制作した著作物等（ロゴマーク、音楽CD、ビデオ、DVD、書籍等出版物）に関する著作権その他の権利は、指定期間においては指定管理者に帰属し、指定期間終了後においては、市に帰属するものとする。

### 1 3 利用料金の引渡し

指定期間を超える利用申請に対する利用料金は、次期指定管理者の指定期間開始後に次期指定管理者が収受するものとする。ただし、特別の理由により指定管理者が利用料金を収受した場合には、その利用料金については、指定期間終了の際、速やかに次期指定管理者に引き渡さなければならない。

### 1 4 指定管理者に対する監督・監査

市長は、地方自治法第244条の2第10項に基づき、必要に応じて指定管理者の管理業務に対し、監督又は検査を行い、業務内容について指示することができるものとする。

### 1 5 マニュアル及び研修について

以下のとおり、施設の管理等に係るマニュアルを整備すること。また、適宜必要な研修等を受講させること。

- (1) 緊急時対策、防犯・防災対策に関すること
- (2) 接遇に関すること
- (3) 事件・事故対応に関すること
- (4) 個人情報の保護に関すること
- (5) 苦情対応に関すること
- (6) その他必要なこと

## 1.6 業務を実施するにあたっての疑義事項

本仕様書に定める事項に疑義が生じた場合及び記載のない事項については、本市と協議すること。

## 1.7 その他

業務の円滑な履行確保を図る観点から、業務の現場のみならず関係する事業者・事務所等も含め、現場状況などを勘案しつつ、全ての従業員の健康管理に努めること。

### 【参考①】利用料金における収入額実績（施設利用者 → 指定管理者）

	H29		H30		R1		R2		R3		R4		
	利用料金	延べ人数	利用料金	延べ人数	利用料金	延べ人数	利用料金	延べ人数	利用料金	延べ人数	利用料金	延べ人数	
多目的ホール	芸能公演	7,934	8,933	6,728	6,438	4,275	5,697	537	328	1,546	1,378	5,551	6,367
	貸し	13,222	31,459	11,805	22,872	14,032	26,604	5,564	6,655	8,815	9,314	15,063	22,841
伝統工芸の実演、 体験等を行う施設	30,998	11,250	29,003	10,743	25,800	9,303	3,874	1,637	4,582	2,094	19,359	6,321	
発信施設	1,350		1,350		1,350		1,350		1,350		1,350		
合計	53,504千円	51,642人	48,886千円	40,053人	45,457千円	41,604人	11,325千円	8,620人	16,293千円	12,786人	41,323千円	35,529人	

### 【参考②】体験施設における委託契約額の支出額実績（那覇市 → 産地組合等）

	H29	H30	R1	R2	R3	R4
伝統工芸の実演、 体験等を行う施設	21,686	20,643	21,791	12,891	12,532	21,075