

てんぶす那覇魅力度向上業務 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、魅力度向上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）及びこの仕様書による。

1 貸付対象施設の概要（合計面積：1884.14㎡）

(1) 2F部分

- ・ 特別展示室、ギャラリー 335.32㎡
- ・ 販売場、研修会議室 317.82㎡

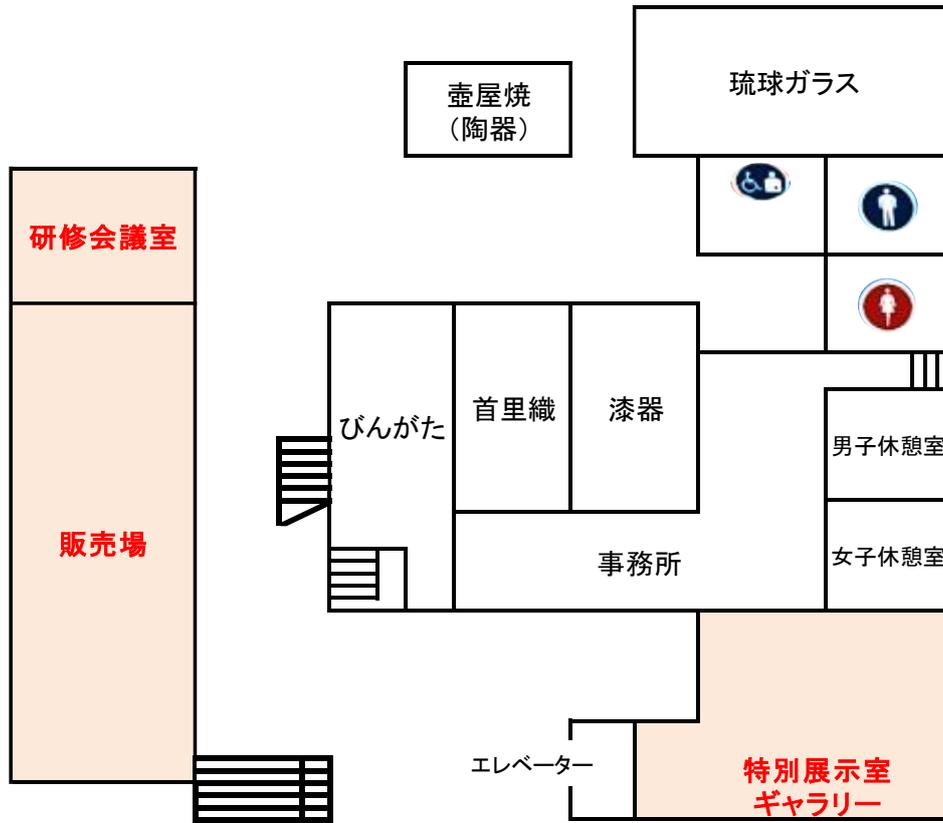
(2) 3F部分

- ・ 交流サロン 81.98㎡
- ・ ギャラリー 83.03㎡
- ・ S O H O 室 85.05㎡
- ・ 第1・2会議室 106.49㎡
- ・ 調理室、和室 112.1㎡
- ・ 研修室 78.77㎡
- ・ 内部廊下 277.27㎡
- ・ 観光協会事務室 129.79㎡
- ・ 観光協会会議室 49.74㎡

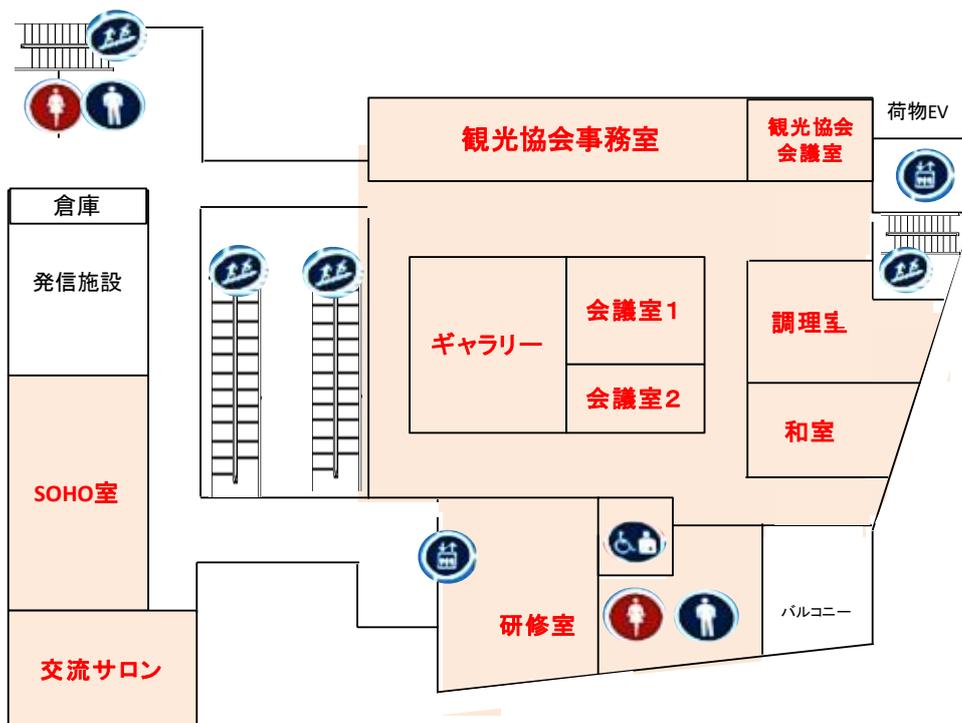
(3) 4F部分

- ・ 音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室 158.12㎡
- ・ テンブス事務所 68.66㎡

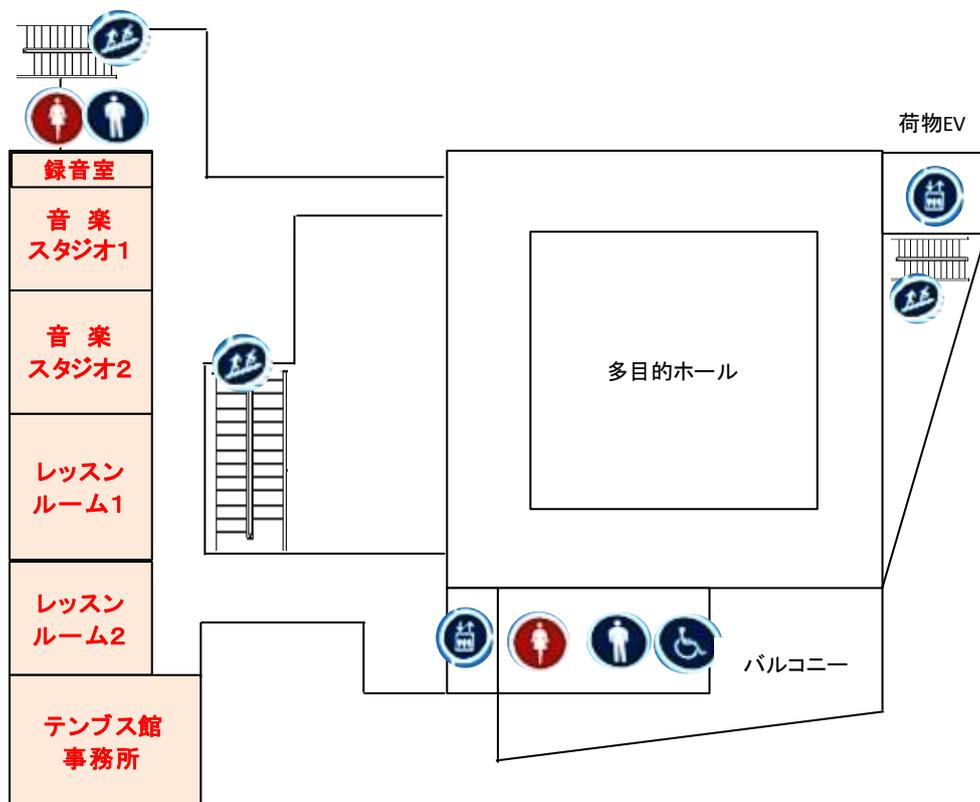
(2F貸付対象部分)



(3F貸付対象部分)



(4F貸付対象部分)



2 貸付対象施設において提案を求める内容

てんぶす那覇マネジメント事業者として、指定管理業務、魅力度向上業務及び付加価値業務を一体的に管理運営することを前提に、本事業の目的（賑わいの創出と文化の産業化）を踏まえ、以下（1）～（2）を提案すること。

（1）伝統文化の産業化に資する事業

伝統工芸品の認知度、付加価値及び売上の向上に資する、以下の内容を踏まえ提案すること。

①伝統工芸品の売上向上に資する取組を実施すること

伝統工芸品の品位を損なわないよう、壺屋焼、首里織、琉球びんがた、琉球漆器及び琉球ガラスの各産地組合の製品を扱うこととし、一定以上の水準を保つこと。

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。

②産業化のサイクルの確立に資するコト体験を実施すること。

※コト体験：例えば、オープンカフェ等において、通常の食器ではなく、伝統工芸品の器（販売所の製品、体験施設で製作したもの等）を使用して飲食を提供するなど、体験に価値を見出すもの。

（2）賑わいの創出に資する事業

行政財産の貸付部分を活用した賑わいの創出について、以下の内容を踏まえ提案すること。

- ①国際通りのランドマークとして、中心市街地へ人を呼び込み、中心商店街の回遊性の向上を図ること。
- 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。
- ③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。

3 貸付対象施設において実施することができないもの

- (1) 公の秩序を乱し、又は善良の風俗を害するおそれがあるもの。
- (2) 条例、規則、関係法令等に違反するもの。
- (3) 酒類提供を主たる目的とするもの。
- (4) 特定の個人、団体、企業の活動を行政の中立性を阻害して支援することとなるもの（暴力団、宗教団体、政治団体などの事務所等）。
- (5) 本業務（上記2（1）及び（2））の目的に合致しない利用。
- (6) その他市長が不相当と認めるもの。

4 改修等に係る注意事項

- (1) 改修等は、賃貸借契約期間内（令和6年4月1日以降想定）において実施すること。
- (2) 建物全体（1階～5階）の活性化に資するものであること。
- (3) 改修等を行おうとする場合は、事前に計画の概要を示す書類を提出し、承認を受けなければならない。
- (4) 改修等に係る全ての業務及びその業務に関連する全ての調査・調整・準備業務（用途変更の確認申請、用途変更の完了届、完了確認業務、その他各種法令に基づく届出、許可の手続き等）について、事業者の責任及び費用負担のもと、事業者自ら実施すること。
- (5) 事業内容の実現は、事業者がすべての責任を負うものであり、本市が特別のはからいをするものではない。
- (6) 計画・工事内容及び環境対策等について、区分所有者、占有者など各関係者に対し事前説明を行うこと。
- (7) 改修等に伴う騒音、振動、粉塵等及び周辺への影響については、事業者の責任で対応すること。
- (8) 改修等に係る工事監理を統括し、2週間に1回程度、本市及びてんぶす那覇管理組合へ報告、調整等の協議の場を設けること。また、工事等が完了した際は、各種書類を提出すること。
- (9) 建物の躯体、外壁、共有部分等について改修等が必要な場合は、てんぶす那覇管理組合と協議を行うこと。
※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）により構成している管理組合のこと
- (10) 事前に本市及びてんぶす那覇管理組合とも協議を行ったうえで、改修等を実施すること。
- (11) 設計、改修等、事業実施、原状回復等の全てを事業期間内（10年間）に実施すること。

5 報告等

(1) 事業報告

利用状況、売上等、本市の求めに応じて提出すること。

(2) 事故報告書

- ①事業者は、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事業者は、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。

6 リスク管理と責任分担

- (1) 事業者は、貸付スペース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事業者のリスク・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) 事業者は、管理上の事故が発生した場合に対応するため、必要に応じてリスクに応じた施設賠償責任保険等に参加することとする。
- (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・費用・責任分担表

項 目	事業者	市長又は 管理組合	備 考
施設の秩序維持	○		
施設、設備の維持管理	○		
施設、設備の修繕・改修	○		事業者の改修等に係る部分
		○	従前から付設された設備及び共有部分の付設の部分
	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	○		事業者の責めによる場合
		○	本市が負担すべき理由がある場合
	協議		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	○		事業者の責めによる場合
		○	本市が負担すべき理由がある場合

	協議		上記以外の場合
運営に関し必要な設備及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
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
光熱水費	○		使用実績に応じた実費相当として、てんぶす那覇管理組合へ支払うもの
廃棄物処理費	○		
清掃業務費	○		貸付対象施設における、トイレ、窓ガラス、グリストラップ処理等含む
防虫・消毒等衛生管理費	○		
物件内及び設備の汚損、破損の対応費	○		
賃貸借契約の満了又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又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。

7 施設改修等に伴う原状回復等

- (1) 原状回復 那覇市公有財産規則第45条第2項に基づき原状回復を行うことを原則とする。
なお、回復すべき原状については、改修前に本市と協議し、確認することとする。
- (2) 原則外の取り扱い 那覇市公有財産規則第45条第2項のただし書きに基づき、原状回復を求めない場合とは、次の場合とする。
 - ・事業者が市の承認を得て、施設の改修等により付加した資産について、契約期間終了後、本市に無償で寄贈する場合で、かつ市の事前承認を得た場合は、原状回復を行わないことができる。
- (3) 原状回復の期限 賃貸借契約の終了日とする。
- (4) 買い取り請求権の放棄 事業者は、賃貸借契約終了後に、事業者がその造作物等についての買い取り請求権は行使しないこととする。
- (5) 費用の償還請求権の放棄 事業者が支出した必要費及び有益費については、市に対してその償還を請求することはできない。

8 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) 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、従わなければならない。
- (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らない。
- (3) 市長が、中間評価等の結果を踏まえ、本業務に関し、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たときは、本業務の契約を解除するものとし、関連して指定管理業務の指定の取り消し及び付加価値業務についての占用許可等の解除を行うと判断した場合は、これに従わなければならない。

9 賃料等に関すること

- (1) 本業務における行政財産の貸付については、地方自治法第238条の5第4項に基づき、国、地方公共団体その他公共団体において公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、契約を解除することとする。この場合においては、市は1年以上前に事業者と協議を行ったうえで、期間を定めて行うこととする。
- (2) 賃料については、社会情勢等の変化に鑑みて、原則として3年毎に見直すものとする。
なお、見直しを行うにあたり、中間評価等における結果等を勘案するものとする。

10 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すること。

11 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。

12 その他

- (1) 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。
- (2) 利用時間、開館日、休館日などは、指定管理施設と原則統一し、施設全体を一体的に活用すること。
- (3) 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提案すること。
なお、その提案内容は、評価審査の対象とする。
(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□□%を納付する。
- (4) 特別展示室部分における改修等を行うにあたり、展示物の取扱い（撤去又は事業者

- への貸し出し等) については、適宜本市と協議すること。
- (5) 賃料（共有部分管理費を含む）とは別に、貸付対象部分に要する光熱水費の実費を負担すること。