

令和5年度てんぶす那覇マネジメント事業に関する Q&A

令和5年11月29日更新

(1) 募集要項に関するQ&A

No	質問	回答
1	<p>【令和5年9月25日追加】</p> <p>募集要項P.10「留意事項」にて、「都市再生整備計画の活用により、道路占有料の一部減免を想定しています。」とあるが、市が想定している「撤去可能な施設等」を設置する場合、占有料が発生するのか。</p>	<p>お見込みのとおり、道路占有料が発生する。</p>
2	<p>【令和5年9月25日追加】</p> <p>募集要項P.16の11「選定の方法及び基準」について、選定基準を示してほしい。</p>	<p>【令和5年11月20日追加】</p> <p>別紙2のとおり、公開する。 ※募集要項P.17の11- (2)</p>
3	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>評価項目、配点の公表を希望する。</p>	<p>【令和5年11月20日追加】</p> <p>別紙2のとおり、公開する。 ※募集要項P.17の11- (2)</p>
4	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>入札者ではない法人格の運営は可能か。 例を挙げて説明すると、弊社が入札し、落札した場合は子会社を作り「子会社xx株式会社」が運営するという形を検討している。</p>	<p>本市は、あくまで選定事業者と指定管理の協定締結、行政財産の賃貸借契約を締結することになる。（指定管理料は市から選定事業者へ支払い、貸付料については、選定事業者が市へ納付する。）</p> <p>選定事業者が、事前に本市の承諾を得れば、本事業の運営等を行うことを目的とした子会社を設立し、その子会社において運営等を行うことは妨げないものとする。</p> <p>前記を踏まえて提案する場合は、てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）において、「選定後は子会社を設立し、子会社にて施設の維持・運営管理、各種事業を行う」等、明確かつ具体的に記載すること。</p>
5	<p>【令和5年11月14日追加】</p> <p>収益分配について。 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。</p> <p>と、募集要項P.18の15に記載があるが、これらは指定管理区分・魅力度向上区分・付加価値区分全てに適用されるものか。</p>	<p>指定管理業務は含めず、魅力度向上業務及び付加価値業務における提案事項である。</p> <p>指定管理業務においては、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。</p> <p>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。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.8の5- (5) -②</p>
6	<p>【令和5年11月24日追加】</p> <p>当日参加するメンバーの時間調整等を行う必要があることから、プレゼンテーション審査の日時を示してほしい。</p>	<p>令和5年11月24日付けで募集要項に、プレゼンテーション審査日等を追記した。本市HPの募集要項を確認していただきたい。</p> <p>※募集要項P.17の11- (3)</p>

(2) 指定管理業務に関するQ&A

No	質問	回答												
1	<p>【令和5年9月19日追加】</p> <p>「募集要項における令和6年4月1日時点の指定管理部分」について、おおよその運営人件費について示してほしい。</p> <p>可能であれば、フロア毎の人員配置など内訳までお知らせいただきたい。</p>	<p>前提として、職員配置（別紙1指定管理業務仕様書 P.8-8）を満たすこと。参考までに、令和6年度における人件費は4,583万円程度（館長、副館長、舞台スタッフ4名、運営スタッフ4名、経理スタッフ1名、外部アドバイザー2名の計13名。法定福利費込み。）として、指定管理料を設定している。また、令和7年度以降の指定管理料については、定期昇給分として80～90万円程を毎年人件費に加算して算定している。</p> <p>現在のフロア毎の人員配置について、芸能公演の運営時（4F多目的ホール利用）には10名程度が配置されている。その他の指定管理業務（体験施設の運営、発信施設の運営、多目的ホールの貸館利用等）については、利用状況に応じたローテーション勤務で通常5名程度の配置となっている。</p>												
2	<p>【令和5年9月25日追加】</p> <p>別紙1指定管理業務仕様書 P.6-3- (3) 「発信施設の運営」において、「※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。」との記載がある。</p> <p>移設費用や部屋の整備については、指定管理者の業務として収支計上してよいか。</p> <p>また「事業者が入居できるように整備」とあるが入居する事業者は、決まっているのか。</p>	<p>お見込みのとおり、移設費用や部屋の整備については、指定管理者の業務として収支計上とするものである。</p> <p>入居事業者は、令和6年1月頃を目途に公募を予定している。</p> <p>【令和5年11月29日追加】</p> <p>入居事業者の審査及び選定は、令和6年1月下旬を予定している。</p>												
3	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>伝統芸能は最低公演日数の半数以上とすることとあるが、割合に関して協議の余地はあるのか。</p>	<p>仕様書記載のとおり、半数以上は必須とする。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書 P.5の3- (1) -①</p>												
4	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>観覧料は条例の別表の範囲内で定めることとあるが、ホールの改装やコンテンツの充実度を追求するためにベースの観覧料を上げることは可能か？または県民とその他で料金の差別化を図ることは良しとされるのか。</p>	<p>以下のとおり、芸能公演については、てんぶす那覇条例別表（第10条関係）において、観覧料を定めている。この別表に定める額の範囲内において、指定管理者が市長の承認を得て定めるものとしているため、この金額以上を設定する場合は、条例改正を行う必要がある。ただし、この額の範囲内であれば、指定管理者が市長の承認を得て、県民とその他で料金の差別化を図ることも可能である。</p> <p>なお、自主事業については、事業者において金額の設定が可能である。</p> <p>別表(第10条関係)</p> <p>1 常設芸能公演の観覧料</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>観覧する者による区分</th> <th>1人当たりの額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>大人</td> <td>1,760円</td> </tr> <tr> <td>高校生</td> <td>1,320円</td> </tr> <tr> <td>小中学生</td> <td>880円</td> </tr> <tr> <td>小学生未満の者(3歳未満の者を除く。)</td> <td>440円</td> </tr> <tr> <td>3歳未満の者</td> <td>無料</td> </tr> </tbody> </table> <p>備考 「大人」とは、高校生、小中学生又は小学生未満の者のいずれにも該当しない者をいう。</p>	観覧する者による区分	1人当たりの額	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
観覧する者による区分	1人当たりの額													
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													

5	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>多目的ホールの稼働率目標に75%と書いてあるところと、年間50公演以上と書いてあるところがあるが、どちらの数値が正しいのか。</p>	<p>多目的ホールの稼働率とは、芸能公演開催日数だけでなく、ホール貸し利用日数及び自主事業利用日数も合わせて算出されるものである。</p> <p>※稼働率 = (芸能公演開催日数+ホール貸し利用日数+自主事業利用日数) / 利用可能日数 × 100</p> <p>年間最低50日以上は芸能公演を実施し、その他の時間帯においては、ホール貸し利用（一般市民の利用等）及び自主事業の実施により、当初2年間は75%以上、最終目標（10年目）は85%以上の稼働率を目指していただきたい。</p> <p>※多目的ホール稼働率：別紙1指定管理業務仕様書P.7の4-（1）-① ※芸能公演の公演日数：別紙1指定管理業務仕様書P.5の3-（1）-①</p>
6	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>多目的ホールの営業時間を説得力のある理由があれば9:00-22:00の範囲外で営業することは可能か。</p>	<p>公共の施設であることから、てんぶす那覇条例施行規則で、適切な時間帯を定めている。9:00-22:00の範囲外（24:00まで）で営業する場合には、てんぶす那覇条例施行規則の改正が必要となるため、地域への影響等を含め、事前に本市と協議を行う必要がある。</p>
7	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>管理運営に要する費用の中には伝統工芸の体験・実演等の外注費は含まれるのか。</p>	<p>お見込みのとおり、含まれている。</p>
8	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>体験施設の運営会社（外注先様）への業務依頼内容に関してはある程度自由度があるのか。例えば物販コーナーでの販売用に弊社オリジナルのアイテムの作成依頼をかけられるか等。また、管理経営に要する費用にその内容を含めることができるのか、それとも弊社物販用となると体験施設運営費とは別途費用になるのか。</p>	<p>体験施設については、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としている。</p> <p>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している。</p> <p>業務依頼内容に関しては、ある程度自由度があることを想定しており、事業者と産地組合等の委託契約により定めるものである。</p> <p>仕様書に定める体験施設の運営に関する産地組合等との委託契約（令和4年度実績：21,075千円）は、管理経営に要する費用に含めることができるが、ご質問の費用（物販コーナーでの販売用に貴社オリジナルのアイテムの作成依頼）は、別紙1指定管理業務仕様書に定めるものではないため、費用に含めることはできない。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.5の3-（2）-②</p>
9	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>体験施設の運営会社との契約（料金や業務内容）に関しては内容を確認し交渉の余地はあるのか。それとも過去と同じ内容で契約をする必要があるのか。</p>	<p>前問の回答のとおり、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としている。</p> <p>契約内容については、過去と同じ内容とする必要はないが、過去の内容も踏まえたうえで産地組合等と調整していただきたい。</p>
10	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>子供のイベントや後継者育成プログラムの提携先は既に存在するのか。それとも新規開拓する必要があるのか。</p>	<p>子供向けのイベントについては、事業者の提案により実施していただくものとなる。</p> <p>後継者育成事業は、産地組合等が主体となって国、県、本市の補助金を活用して実施するものであり、事業者は必要に応じて産地組合等を支援していただきたい。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.6の3-（2）-③及び④</p>

11	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>発信施設の運営会社・運営者は既に存在するのか。それとも新規で探す必要があるのか。</p>	<p>発信施設の入居事業者については、以下のとおり。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・1F部分 (17.62㎡) 現在、入居している事業者はなし。 令和6年1月頃を目途に公募を予定している。 ・3F部分 (55.37㎡) 現在、那覇市国際通り商店街振興組合連合会が入居している。 <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.6の3- (3)</p>
12	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>発信施設の運営で具体的に想定する事業について開示いただきたい。</p> <p>また、部屋の整備費は指定管理者にて負担であるならば、どういった整備をすべきなのか。機材撤去と清掃のうえ引き渡しでよいのか。</p>	<p>具体的に想定した事業の仕様書等は策定していないが、事業者には、発信施設に入居した事業者（1F部分及び3F部分）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っていただきたい。</p> <p>また、整備の内容についてはお見込みのとおり。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.6の3- (3)</p>
13	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>指定管理区分の運営というのは不動産管理だけなのか。</p> <p>詳細になるが、ヒトモノカネ全てを運営するのか、たとえば、体験施設を運営するノウハウが当社にはないので、テナント運営のように事業に長けた企業を入れて、当社が管理するという形でもいいのか。</p>	<p>指定管理業務は、不動産管理だけではなく、「てんぶす那覇指定管理業務仕様書」に基づき業務を行うものである。</p> <p>体験施設については、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、原則として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としている。</p> <p>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している。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.5の3- (2) -②</p>
14	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>前記No.14の質問と繋がるが、体験施設と事業者はどのような契約をしているのか。（どういう関係性なのか）</p> <p>運営事業者は場所を貸しているだけなのか。（不動産契約のような状態）</p>	<p>令和5年度中（令和6年3月31日まで）は本市直営として、本市と各産地組合等（首里織、琉球漆器、壺屋焼、琉球びんがた及び琉球ガラス）において業務委託契約を締結している。</p> <p>また、体験施設として活用している部屋は本市の財産であり、体験施設の実施場所として、無償で各産地組合等に使用を許可している。</p> <p>なお、令和6年4月1日以降は、指定管理者（選定事業者）が各産地組合等と業務委託契約を締結し、仕様（別紙1指定管理業務仕様書P.5の3- (2)）に基づく運営を行っていただく必要がある。</p> <p>※当該委託契約期間は、1年間である。（毎年更新）</p>
15	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>体験施設の備品の所有権はどこなのか。（4月はどのような状態なのか、備品や雇用している人など）</p> <p>家賃を取っているのか、スタッフを運営事業者（指定管理者）が雇っているのか。</p>	<p>体験施設の備品の所有権は本市である。（各産地組合等が独自に設置した備品を除く）</p> <p>なお、体験施設も本市の財産であり、体験の実施場所として、無償で各産地組合等に使用を許可している。</p> <p>また、体験施設のスタッフについては、運営事業者（指定管理者）ではなく、各産地組合等により雇用されている。（若手組合員の配置等）</p>

16	<p>【令和5年11月14日追加】 スタッフの雇用について。 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、雇用期間の定めが無く、週労働時間が40時間程度のものをいう。</p> <p>と、別紙1指定管理業務仕様書P.8の8-(1)に記載があるが、①～⑤全てが正社員でないといけないということか。</p> <p>令和6年3月において正式に事業者が選定された場合、正規雇用契約等に係る調整期間が短く、令和6年4月1日付けでいきなり全員の正規雇用は現実的に厳しいと感じている。</p> <p>そのため、令和6年4月1日付けにおける雇用形態は、一旦は契約社員等として雇用し、その後順次正規雇用とするなど、将来的には仕様書を満たす正規雇用を実現させたいと思う。</p> <p>また、雇用期間については、マネジメント事業期間（10年or5年）の間、有期雇用で期間を保証する場合はそのような形でも問題ないか。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.8の8-(1)の米印において、「正規雇用職員とは、雇用期間の定めが無く、週労働時間が40時間程度のをいう」との記載があるが、当社における正規雇用とは、有期雇用も含めたものであり、本仕様書の内容を完全に満たすことが困難である。</p>	<p>お見込みのとおり、①～⑤に定める配置は、全て正規雇用とすること。</p> <p>しかし、ご指摘のとおり、正式に事業者が選定されてから本事業の開始時期までの期間が短いことから、一旦は契約社員等として雇用し、その後順次正規雇用とすることを認めるものとするが、1年以内には仕様書を満たす正規雇用を実現させること。</p>
17	<p>【令和5年11月17日追加】 5頁目3(1)「芸能公演の運営」。 ノウハウがない状態かつ企画準備期間がない状況の中で、初年度から年50公演以上という条件は非常に難しいと考えている。 初年度の公演数の緩和など検討していただくことは可能か。</p>	<p>仕様書に記載のとおり、年間の公演日数は最低50日以上を必須とする。</p> <p>なお、ノウハウのある事業者と連携して実施することも可能であるため、50日以上実施できるよう取り組んでいただきたい。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.5の3-(1)-①</p>
18	<p>【令和5年11月17日追加】 5頁目3(2)「体験施設の運営」。 6年目以降、産地組合等でない団体に委託する場合、事前に市との同意はどの時点で取る必要があるのか示してほしい。</p>	<p>おおよそ1年前には本市と協議すること。</p> <p>具体的には、本マネジメント事業の5年目となる令和10年（2028年）の4～6月頃には協議を行い、体験施設の6年目以降の運営方法等を決定したい。</p>
19	<p>【令和5年11月17日追加】 6頁3(4)「指定管理付随業務」3(5)「自主事業」。 仕様書上記載が明らかではないが、「指定管理付随業務」「自主事業」はあくまで本事業の必要条件ではないという理解でよろしいか。</p>	<p>指定管理付随業務は必須である。一方、自主事業は必須ではない。</p> <p>また、「てんぶす那覇マネジメント事業 記載要領」において、以下のとおり記載しており、両業務に係る提案内容も審査の対象となることに留意すること。</p> <p>※てんぶす那覇マネジメント事業 記載要領P.3</p> <p>⑦指定管理付随業務の実施（指定管理者としての業務）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・指定管理者が企画し、指定管理業務の1つとして実施する事業を示してください。 <p>⑧自主事業の実施（一般利用者としての利用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・前記①～⑦の指定管理業務とは別に、独自に実施する自主事業（自己の責任と費用負担）について、示してください。

20	<p>【令和5年11月17日追加】 8頁7(3)。 事前の第三者委託について「あらかじめ協議」とあるが、入札し、当社が事業者として確定した後での対応でよいのか。 また及び事前の書面作成が必要か、必要である場合は、どの時点までに必要かスケジュール感を示してほしい。</p>	<p>お見込みのとおり、事業者選定後に第三者委託に係る協議を行いたい。 書面作成等については、事業者が第三者委託を行う3ヶ月前を目途に本市へ協議書を送付し、本市が同意書を交付する形式を想定している。</p>
21	<p>【令和5年11月17日追加】 9頁8(1)⑥「その他必要な職員」。 防火管理者のみ専門的知見が必要と認識している。ついては、外部委託が可能かを示してほしい。</p>	<p>防火管理者については、外部委託は行わず、正規雇用職員として配置すること。 なお、仕様書に定める「甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者」とは、一般財団法人日本防火・防災協会が実施する講習（おおむね10時間、2日間講習。）の終了証が発行された者等を想定している。 ※別紙1指定管理業務仕様書P.9の8-(1)-⑥</p>
22	<p>【令和5年11月17日追加】 9頁8(2)「正規職員以外の配置について」 有識者の意見反映とは、具体的にどのような流れ（期間的スパンや規模感など市が想定している有識者からの意見聴取対応）を想定しているのか示してほしい。</p>	<p>芸能公演や体験施設の運営等において、公演内容の振り返り、新たな演目やイベントの企画等に対して、外部有識者からの助言を基に適宜見直し、より魅力のある施設運営を行っていただきたいと考えている。 期間的スパン、規模感等については、実際の施設運営を通して、必要に応じて実施していただくものである。</p>
23	<p>【令和5年11月17日追加】 11頁10(4)「リスク・責任分担表」。 施設設備の修繕について、経年劣化を含む修繕については、市の費用負担、その他の原状回復費用は事業者負担でよいという認識であるのか、これらについては、入札後に締結する賃貸借契約書に明記されるという認識でよいのかを示してほしい。</p>	<p>お見込みのとおり。指定管理業務に係る事項となることから、基本協定書、年度協定書において明記する。 ※別紙1指定管理業務仕様書P.8の6</p>
24	<p>【令和5年11月17日追加】 12頁12「著作権等の帰属」。 「指定期間」とは何年間を想定されているのか、記載されているCDやDVD等の著作物は、通常入札業者又は配信者（伝統芸能やダンス、音楽等の主催者？）に帰属するものかと思うが、これらが市に帰属するというのは、具体的にどのような著作物を想定されているか。</p>	<p>指定管理期間とは、事業者が提案した期間（5年又は10年）に基づき、本市が指定した期間である。 また、具体的な著作物としては、指定管理者が外注により作成した施設紹介に係るパンフレット等を想定している。</p>
25	<p>【令和5年11月24日追加】 現指定管理者は令和6年3月31までの指定期間であることから、以下の認識で正しいのか確認したい。 ・令和6年4月1日以降の「芸能公演」については、新たに選定された事業者が企画立案、出演者との調整等を全て行うものか。 ・令和6年4月1日以降における4Fホールの貸館業務（一般市民等の利用）については、現指定管理者から新たな事業者に対して、予約名簿等を引き継ぐものであるか。</p>	<p>お見込みのとおり。</p>
26	<p>【令和5年11月29日追加】 指定管理業務において、業務に使用するPCと複合機は事業者が準備する必要があるのか。 ※魅力度向上業務、付加価値業務で使用するPC等の機器類については、事業者が準備するものと理解している。</p>	<p>お見込みのとおり、事業者において準備する必要がある。 しかし、現在ぶんかテンプス館及び伝統工芸館において使用しているPCと複合機を継続して使用することは可能。ただし、故障等で機器が使用できなくなった場合は、事業者で確保すること。</p>

27	<p>【令和5年11月29日追加】</p> <p>「多目的ホール」と「体験施設」それぞれの年間売上額を示してほしい。（直近数年で構わない）</p>	<p>以下のとおり示す。</p> <p>なお、R2、R3年度においては、新型コロナウイルス感染症の影響で利用者が減少したことにより、利用料金収入が例年よりも減少していることを申し添える。</p> <p>●「多目的ホール」の年間売上（利用料金収入）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・R4年度 20,614千円（芸能公演：5,551千円+貸館：15,063千円） ・R3年度 10,361千円（芸能公演：1,546千円+貸館：8,815千円） ・R2年度 6,101千円（芸能公演：537千円+貸館：5,564千円） ・R1年度 18,307千円（芸能公演：4,275千円+貸館：14,032千円） ・H30年度 18,533千円（芸能公演：6,728千円+貸館：11,805千円） ・H29年度 21,156千円（芸能公演：7,934千円+貸館：13,222千円） <p>●「体験工房」の年間売上（利用料金収入）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・R4年度 19,359千円 ・R3年度 4,582千円 ・R2年度 3,874千円 ・R1年度 25,800千円 ・H30年度 29,003千円 ・H29年度 30,998千円 <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.13【参考①】</p>
28	<p>【令和5年11月29日追加】</p> <p>発信施設の扱いについて。</p> <p>1Fおよび3Fの発信施設が指定管理区分へと変更になっている。</p> <p>"国際通り及びその周辺商店街の情報の発信や活性化に資する事業を行う事業者が入居できる事務所"とあるが、この場所はマネジメント事業者の事務所（現在の4Fてんぶす館事務所のイメージ）として活用することは想定内であるのか。</p>	<p>両発信施設を、マネジメント事業者の事務所として活用することは想定していない。</p> <p>また、発信施設を指定の区画から移動することは不可とする。</p> <p>なお、前記No.2の回答のとおり、1F部分の発信施設への入居事業者については、令和6年1月頃を目途に公募を予定している。</p>
29	<p>【令和5年11月29日追加】</p> <p>1Fの発信施設について。</p> <p>1Fの発信施設については事務所として使用するには狭すぎると考えている。</p> <p>こちらについてはどのような使い方をしてほしいイメージがあるのか。</p> <p>（過去の用途とその実績については認識している。）</p>	<p>前記No.2の回答のとおり、1F部分の発信施設（旧メディアルーム：17.62㎡）への入居事業者については、令和6年1月頃を目途に公募を予定している。</p> <p>指定管理者においては、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っていただきたいと考えている。</p> <p>※別紙1指定管理業務仕様書P.6の3-（3）</p>

(3) 魅力度向上業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	家賃発生に際して、「敷金」のような支出はあるか。	「敷金」のような支出はないが、遅延損害金、契約保証金、契約違約金はあるため、ご留意いただきたい。 ・遅延損害金：募集要項P.6の3-(2)-⑤-イ ・契約保証金：募集要項P.6の3-(2)-⑥ ・契約違約金：募集要項P.7の3-(2)-⑦
2	保証金は10年の場合は10年家賃総額の1/10とあるが、5年の場合は10年の半分の保証金という理解でよいか。	お見込みのとおり。
3	【令和5年9月25日追加】 貸付対象部分において、パーティション等の仕切りを変更して、電気の子メーターの設置場所を変更することになった際は、事業者が費用負担するのか。	お見込みのとおり。 別紙2魅力度向上業務仕様書P.5の6リスク・費用・責任分担表における「項目：施設、設備の修繕・改修」のとおり、事業者の改修等に係る費用は、事業者負担となる。
4	【令和5年9月25日追加】 別紙2魅力度向上業務仕様書P.4-4-(1)において、「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。」との記載がある。 改修工事期間も賃料が発生するのか。	お見込みのとおり、改修工事期間も賃料は発生する。
5	【令和5年9月25日追加】 別紙2魅力度向上業務仕様書P.7-12-(4)において、「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。」との記載がある。 展示物を撤去する場合、保管はどのように考えればよろしいか。	展示物の撤去については、本市で対応する。
6	【令和5年9月25日追加】 別紙2魅力度向上業務仕様書P.8-12-(5)において、「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。」との記載がある。 「販売場、特別展示室、3階貸室」それぞれの過去5年間の光熱水費の実績を示してほしい。	【令和5年11月9日追加】 平成30年度～令和4年度分の光熱水費等の実績は、別紙1のとおり。
7	【令和5年10月10日追加】 改修等は賃貸借契約期間内と書いてあるが、施設や周辺施設のための大掛かりなりノベーションのための修繕工事を実施してその理由に正当性が認められたときは、交渉の余地があるのか。また、その場合修繕費用の持ち出しに関して弊社と市での協調案の可能性はあるのか。	どの程度の規模・範囲の改修等を想定しているのか分かりかねるため、現時点での回答は差し控えるが、基本的に、貸付対象施設（専有部分）における改修等は事業者が費用を負担することになる。 事業者が専有部分だけでなく共有部分も合わせて改修等を行う提案をした場合、てんぶす那覇管理組合との協議となる。 ※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。 ※別紙2魅力度向上業務仕様書P.4の4-(9)及び(10)
8	【令和5年10月10日追加】 賃料に関して3年毎に見直す。尚見直すにあたり中間評価等における結果等を勘定するものとするとの記載があるが、土地の物価高騰以外にも弊社の企業努力の結果による売上（利益）上昇も賃料が上がる要因となるのか。	企業努力による売上げ上昇を理由とした賃料値上は想定していない。

9	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>てんぶす地下駐車場の利用に関して、利用可能台数や金額等の予想値を出すために過去の契約内容を知ることができるのか。</p>	<p>地下駐車場の管理等については、本事業の対象外である。</p>
10	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>過去の水道光熱費のデータをいただくことはできるのか。</p>	<p>【令和5年11月14日追加】</p> <p>平成30年度～令和4年度分の光熱水費等の実績は、別紙1のとおり。</p>
11	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>3F部分に関して廊下の面積が277.27㎡ありそれに対する家賃が、最低貸出家賃を考慮すると804,083円～と計算することができる。ここの面積を有効的に使用するために会議室や環境協事務室等の現状各仕切られているスペースの壁を取っ払い、現廊下部分と融合させ生産性のあるスペースへと多少転用することは許されるか。またそれが許されないのであれば廊下をパブリックスペースとして賃貸借の枠から多少外すことはできるか。</p>	<p>ご質問のとおり、スペースの壁を取り除き、現廊下部分と融合させることは可能である。</p> <p>ただし、改修前に本市と協議し、確認すること。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.6の7-(1)及び(2)</p>
12	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>現状3F部分で記載されている各スペースの用途内容を変更することはできるのか。例えば3F全体をスタートアップのシェアオフィスとして使用する為にギャラリーや観光協会事務所や研修室と書かれている部分を別の用途で利用する等。</p>	<p>ご質問のとおり、可能である。</p> <p>ただし、改修前に本市と協議し、確認すること。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.6の7-(1)及び(2)</p>
13	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>会議室や調理室やSOHO室などは民間の方も利用できるように機能として残しておく必要があるのか、それとも指定管理業務以外の賃貸対象部分に関しては弊社で内容を決定することができるのか</p>	<p>機能として残す必要はない。</p> <p>別紙2魅力度向上業務仕様書P.3の2「貸付対象施設において提案を求める内容」及びP.3の3「貸付対象施設において実施することができないもの」を満たすことを前提に、自由なアイデアをご提案いただきたい。</p>
14	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>別紙2魅力度向上業務仕様書P.3の2-(1)-①において、「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。」とあるが、産地組合の製品の一定以上の水準とは何か。</p>	<p>貸付対象施設での販売は産地組合の製品に限定するものではないが、産地組合の商品を一定数取扱うことで、伝統工芸の品位を保ちつつ、売上向上に資する取組を提案していただきたい。</p>
15	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>今後、賃料が免除になる場所があるのか。</p>	<p>そのような場所は想定していない。</p>
16	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>貸付部分の減免の割合(7割・5割・3割・1割)はこれまでと同様か。</p>	<p>前回公募(令和4年8月)では減免等の基準を設けていたが、再公募(令和5年9月)においては減免等は想定していない。</p>
17	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>水道・ガス・電気などのライフラインの整備は貸付対象部分すべてに設置可能な構造なのか。</p>	<p>具体的な内容(必要なライフライン等)について、ご提案があった場合、てんぶす那覇管理組合との協議となる。</p>
18	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>工事を契約期間中に行うことは可能か。</p> <p>今回のスケジュールは工事期間がないので、初年度が現施設をそのまま踏襲し、1年目/2年目にかけて運営しながら工事を検討している。</p>	<p>仕様書において、「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。」としており、1年目から2年目にかけて運営しながら工事を行うことも可能である。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.4の4-(1)</p>
19	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>深夜工事は可能か。</p>	<p>深夜工事を行う場合は、騒音問題等をはじめとする周辺環境へ十分に配慮すること。また、事前にてんぶす那覇管理組合と協議を行うこと。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.4の4-(8)、(9)、(10)</p>

20	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>貸付対象部分をシェアオフィスとした場合、利用する事業者が法人登記を行うことは問題ないか。</p>	<p>貸付期間に限り、選定事業者において利用者の利用目的や事業内容等を審査したうえで法人登記は可能である。また、当該登記の件数や期間等については、選定事業者において、適切に管理すること。更に貸付期間満了に伴う、登記の変更等についても選定事業者の責任において管理すること。</p>																					
21	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>2Fの伝統工芸館販売所において、令和4年度における壺屋焼物、琉球漆器、首里織、琉球びんがた、琉球ガラスのそれぞれの売上総額及び売上の割合を示してほしい。</p>	<p>以下のとおり、お示しする。</p> <table border="1" data-bbox="1073 489 1967 845"> <thead> <tr> <th>令和4年度</th> <th>伝統工芸館販売所 (売上)</th> <th>売上及び割合 (割合)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>・壺屋焼物</td> <td>6,429,354円</td> <td>26.0%</td> </tr> <tr> <td>・琉球ガラス</td> <td>5,725,026円</td> <td>23.1%</td> </tr> <tr> <td>・首里織</td> <td>4,902,111円</td> <td>19.8%</td> </tr> <tr> <td>・琉球びんがた</td> <td>4,322,204円</td> <td>17.5%</td> </tr> <tr> <td>・琉球漆器</td> <td>3,353,951円</td> <td>13.6%</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td>24,732,646円</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table>	令和4年度	伝統工芸館販売所 (売上)	売上及び割合 (割合)	・壺屋焼物	6,429,354円	26.0%	・琉球ガラス	5,725,026円	23.1%	・首里織	4,902,111円	19.8%	・琉球びんがた	4,322,204円	17.5%	・琉球漆器	3,353,951円	13.6%	合計	24,732,646円	100%
令和4年度	伝統工芸館販売所 (売上)	売上及び割合 (割合)																					
・壺屋焼物	6,429,354円	26.0%																					
・琉球ガラス	5,725,026円	23.1%																					
・首里織	4,902,111円	19.8%																					
・琉球びんがた	4,322,204円	17.5%																					
・琉球漆器	3,353,951円	13.6%																					
合計	24,732,646円	100%																					
22	<p>【令和5年11月14日追加】</p> <p>11/1公開の魅力度向上業務の賃料が、下限月額5,392,500円と発表され、10/10付けQ & A (前記No.16)によると、減免は想定していない方針と示しがあつた。</p> <p>①賃料は令和4年公募時は、伝統工芸品の販売や展示機能、賑わい創出機能等に応じて減免の適用(7割、5割、3割、1割)があつたので、今回発表賃料は、令和4年時に比較し、減免条件を満たして減免を獲得することを想定していた事業者にとって、厳しくなつたと受け止めている。</p> <p>②また、事業者自らが使用するフロア以外は、魅力あるテナントを誘致し、転貸を実現したいと考えるが、転貸の場合、内装工事費等を勘案すると、てんぶす周辺エリアの坪単価賃料と比較して、高額な賃料条件の設定とならざるを得ないと考えられ、競争力に欠けると受け止めている。</p> <p>質問</p> <p>(1) 上記、①②について、この理解で問題ないか？</p> <p>(2) (1)について私どもの理解が正しい場合、10年の期中で、賃料条件の再設定に関する協議が可能か？</p>	<p>(1)</p> <p>①について、今公募においては、前回公募時からの状況変化や課題等を整理し条件等を見直したうえで、提示している。</p> <p>②について、賃料下限額においては、不動産鑑定評価による設定額である。転貸の場合においては、事業者による賃料設定となるが、周辺テナント等の取引事例等を情報収集していただき、適切な賃料設定となるよう検討していただきたい。</p> <p>(2)</p> <p>賃料については、社会情勢等の変化に鑑みて、見直しが必要と考えられる場合には、原則として3年毎に見直すものとしている。見直しの際には、不動産再鑑定等を想定していることから、賃料条件の再設定に関する協議においても、不動産鑑定等に基づく協議を想定している。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.7の9-(2)</p>																					
23	<p>【令和5年11月17日追加】</p> <p>「てんぶす那覇指定管理業務 仕様書(別紙1)」11頁10(4)「リスク・責任分担表」と「てんぶす那覇魅力度向上業務 仕様書(別紙2)」5頁の「リスク・費用・責任分担表」について</p> <p>⇒それぞれのリスク分担等の記載が若干異なっている。両者の記載の違い、区分けについて示してほしい。</p> <p>また、合わせて、後者の「本市が負担すべき理由がある場合」とは「市の責めによる場合」という趣旨で、「上記以外の場合」とは、天災等の不可抗力の事態を想定しているという理解でよろしいか。</p>	<p>まず、指定管理業務は、地方自治法による指定(行政処分)に基づき、指定した者と本市が協定書を締結し、本市の仕様に基づく管理運営、市民への施設使用許可等を実施していただく業務である。</p> <p>それに対して、魅力度向上業務は、借地借家法に基づく賃貸借契約となる。</p> <p>しがたつて、指定管理業務(市は委託する側)と魅力度向上業務(市は貸主側)におけるリスク分担を一元化することができず、記載が若干異なっているものである。</p> <p>後段部分については、お見込みのとおり。</p>																					

24	<p>【令和5年11月29日追加】 入札申請書提出後の区画割変更について 入札申請を終えた後に、提案する区画割を変更することは可能か。 上記は2つの内容を意図している。</p> <p>1.趣旨の範囲内で全く違うコンテンツにすることは可能か。 (より魅力的なコンテンツ(事業)がアイデアとして出た時のことを想定)</p> <p>2.趣旨の範囲内で同じコンテンツを他の区画に移動させることは可能か？(工事業者と見積もり検討を行った際に、より効果的(コスト面/集客面)な区画運用が発覚した際などを想定)の2パターンを念頭に質問させていただいている。</p>	<p>基本的には、提案書を基にてんぶず那覇運営審議会(令和5年12月26日開催)の審査を経たうえで選定されることから、提出した提案書どおりの改修等を実施していただくものである。</p> <p>しかし、質問のとおり、必要に応じて区画割を変更する可能性も排除できないことから、変更する場合には、必ず事前に本市と協議を行うこと。</p> <p>※別紙2魅力度向上業務仕様書P.4の4-(3)</p>
----	---	--

(4) 付加価値業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	<p>【令和5年10月10日追加】 ビジョンを買い替えることはできるか、昔の機材なので維持費が嵩む。</p>	<p>ビジョンは本市の財産として、事業者が希望する場合は貸付し、希望しない場合は撤去を想定しているが、事業者の費用による買替については、協議のうえ個別に判断する。</p>
2	<p>【令和5年10月10日追加】 道路占用料金はどれくらいの料金感でイメージしておけば良いのか。</p>	<p>【令和5年10月26日追加】 道路占用料は、占用面積及び占用期間に応じて算定される。 仮にポケットパーク全面(約570㎡)に撤去可能な施設等を設置した場合には、1年間で約200万円の道路占用料が生じる見込みである。</p>
3	<p>【令和5年10月10日追加】 ビジョンで放映している著作権使用料など支払いは現在どうなっているのか。今後どうなるのか。</p>	<p>本市の求めに応じて、観光PR映像等、本市が指定する公共的な放映内容については、本市が著作権を有しており、現在著作権使用料は発生しておらず、今後選定された事業者が利用する際も、同様の取扱いを想定している。</p> <p>※別紙3付加価値業務仕様書P.2の1-(2)-④-ア-(ウ)</p>
4	<p>【令和5年10月26日追加】 ポケットパークの現在の売上(年or月)および貸し出し単価について示してほしい。 また、区画割しての貸し出しなのか、一度貸したらポケットパーク全面の貸し出しなのか等詳細も知らせてほしい。</p>	<p>【令和5年11月9日追加】 ポケットパークの現在の売上(年or月)について、占用許可を受けた事業者に対して売上の報告義務を課していないため把握していない。また、貸出単価についてはNo.2参照。 占用許可の詳細については、事業者提案により実施内容、使用する面積や期間等を提示していただき協議を行うこととしている。ただし、公共性の高いイベント等がある場合には、原則として当該イベント等が優先となることに留意すること。 なお、令和5年度時点においては、都市再生整備計画は適用されていないが、令和6年度からは都市再生整備計画の適用予定である。</p> <p>※別紙3付加価値業務仕様書P.1の1-(1)-①</p>
5	<p>【令和5年10月26日追加】 デジタルサイネージの現在の売上(年or月)および貸出単価について示してほしい。</p>	<p>【令和5年11月9日追加】 本ビジョンの運用を委託した事業者における、令和4年度の有料広告に係る売上は約100万円である。 また、貸出単価については、ポケットパークと連携するイベント(農産物フェア等)の場合は1日1万円としており、その他については15秒あたり200円としている。 ※現在のビジョンの運用方法は、放映時間13時間(9:00~22:00)のうち、有料広告は1時間あたり10分以内としている。 しかし、付加価値業務において、公共的な放映内容の放映依頼は、通常60分に10分程度確保することを予定しており、残り50分程度は有料広告を可能としている。</p> <p>※別紙3付加価値業務仕様書P.2の1-(2)-④-ア-(ウ)</p>

6	<p>【令和5年11月9日追加】</p> <p>付加価値業務仕様書中1-(2) 那覇てんぶすビジョンについて「市が指定する公共的な放映内容」とあるが、想定されるイベントがあれば示していただきたい。また、放映内容は市が提供するのか。</p>	<p>例年、市が関わる以下のイベントの他、世界のウチナーンチュ大会等年間8回程度のイベントを想定している。また、イベント放映内容については、イベントの様子を生中継する等、市と協議のうえ決定する。なお、中継機材はビジョンの備品として本市が貸与することとしているが、放映に係る費用は事業者負担とし、ビジョンの維持管理費とともに有料広告収入からあてるものとする。</p> <p>【イベント】</p> <ul style="list-style-type: none"> ①一万人のエイサー踊り隊 ②那覇大綱挽まつり・旗頭行列 ③市民演芸民俗伝統芸能パレード ④琉球王朝絵巻行列（琉球王朝祭り首里） ⑤NAHAマラソン ⑥定期開催イベント（世界のウチナーンチュ大会）など
7	<p>【令和5年11月17日追加】</p> <p>1頁(1)。</p> <p>⇒ポケットパークの利用について、各種調整の変更等は、具体的に4月1日時点ではポケットパークの利用はできず、都市再生整備計画の変更により、敷地自体に変更がありうるという理解でよろしいか。</p> <p>また、合わせて、これらポケットパークについても、てんぶす館の賃貸借契約に含まれるという理解でよいのか、それともテンプス館の契約書とは別途ポケットパークについての賃貸借契約書を作成する趣旨でよいのか、その場合の賃料は、てんぶす館とは別に発生するが、下限は存在しないのかについて教えてください。</p>	<p>都市再生整備計画の変更とは、選定事業者の提案内容を実現可能とすることを目的に、本市が作成した都市再生整備計画の内容を加筆・修正等の各種調整を指し、敷地自体に勾配や面積といった物理的な変更は生じさせるものではない。仕様書に記載のとおり、各種調整に6か月程度を要する見込みである。</p> <p>ポケットパークについては、都市再生整備計画を基に本市道路管理課が事業者に対して道路占用許可を行うものであり、別途賃貸借契約を締結するものではない。</p> <p>なお、ポケットパークの利用に係る道路占用料については、前記No.2を参照。</p> <p>補足として、事業者は以下1～3のとおり、指定管理業務、魅力度向上業務、付加価値業務の3つの業務において、それぞれの契約等を締結することにより、本市から各種異なる権限を一体的に集約することで、建物だけではなくエリア全体の活性化を目指していただきたいというのが、本マネジメント事業の趣旨である。</p> <p>【補足】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 指定管理業務（地方自治法に基づく行政処分（指定）） <p>本市と基本協定、年度協定を締結することにより、指定管理者として施設運営を行うもの。</p> 2 魅力度向上業務（借地借家法に基づく賃貸借契約） <p>本市から行政財産を借り受け、施設全体に活力を生み出し、さらに魅力度向上に繋がる取組を行うもの。</p> 3 付加価値業務 <ol style="list-style-type: none"> (1) ポケットパーク（道路法に基づく道路占用許可） <p>道路占用許可（本市 道路管理課→事業者）により、ポケットパークにおいて収益イベント等の実施が可能となり、民間事業者の自由な発想を取り入れるもの。</p> (2) ビジョン（民法に基づく賃貸借契約） <p>事業者が希望する場合は貸付し、公共的な放映内容の放映枠以外において、有料広告を実施することを可能とするもの。</p>

(5) その他Q&A

No	質問	回答
1	<p>【令和5年9月25日追加】</p> <p>ネーミングライツ（命名権）は可能か。</p> <p>建物そのもの（てんぶす那覇）に対するものだけでなく、各部屋そのものにも命名権を与え、収益化を狙うことはできるのか。</p>	<p>建物全体に関することについては、てんぶす那覇管理組合の所管のため、当該組合との協議となる。</p> <p>「指定管理部分」について、仮にネーミングライツを導入とした場合は、別途公募となる。</p> <p>「行政財産貸付部分」については、市と協議のうえ個別に判断したいと考える。</p>
2	<p>【令和5年9月29日追加】</p> <p>てんぶす那覇建物の壁に広告枠を作り、広告収入狙いの運用は可能か（吊り下げ型や埋め込み型を想定）。壁と言っても道路に面する外壁想定ではなく、想定箇所としては、2Fより上の吹き抜けエリアの壁など、各部屋の中ではなく、共用エリアの壁を想定している。</p>	<p>建物（共有部分）に関する事項については、てんぶす那覇管理組合の所管のため、当該組合との協議となる。</p>
3	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>指定管理部分・貸付対象部分の水道光熱費などの切り分けの配管工事などの費用は事業者と那覇市の折半での負担か。</p>	<p>切り分けの配管工事が生じる場合は、事業者と本市で費用負担を調整していきたい。</p>
4	<p>【令和5年10月10日追加】</p> <p>エスカレータ撤去部分は今後どうなるのか？</p>	<p>新設等の予定はなく、撤去後の状態については、撤去作業をすすめる中で、てんぶす那覇管理組合により検討されることになっている。</p>
5	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>人の雇用引継ぎ（継承）は可能か。</p> <p>体験施設や売店、芸能ホールなどは新たに雇用するより今働いていただいている方をそのまま雇用する形が望ましいと考えている。</p> <p>雇用の引継ぎの可否および直接現運営事業者と交渉/調整していいものなのか。</p>	<p>民間事業者間に関するこのため、回答は差し控える。</p>
6	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>現運営者の動きが知りたい。</p> <p>指定管理の期間である2024年3月ギリギリまで運営するのか、原状回復などで早期に営業を止めるのか。</p> <p>（今のスタッフさんを雇用したいという考えもあり、早期にスタッフさんとの契約解除をされてしまうと計画が崩れてしまう懸念からお伺い）</p>	<p>現指定管理者と協定書を締結しており、指定管理期間の終了に伴い、原状回復をしていただくことになっているが、館の運営は令和6年3月31日まで継続することとしている。</p> <p>後段雇用に関する質問については、民間事業者間に関するこのため、回答は差し控える。</p>
7	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>現運営者撤退時は原状回復（今の状態から変わるのか）するか。</p>	<p>協定に基づき運営管理を行っており、特段形状の変更等は行っていないため、原状の変更はない。ただし、自前の備品撤去や清掃については現指定管理者にて行うものである。</p>
8	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>対象となる建築/設備関連全ての設計図を提供してほしい。（PDFとCAD）</p> <p>あわせて天伏せ図、立面図など全体的な設計図を全て提供してほしい。（見積もり取得などで使用）</p>	<p>【令和5年11月9日追加】</p> <p>一般図、断面詳細図、平面詳細図、展開図、天井伏図、建具図等のデータ（PDFとCAD）については、期限を設けてCDの貸出を行うため、貸出を希望する際は事前に連絡すること。</p>

9	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>令和5年度の現時点における、1日あたりの全館（2F 伝統工芸館、3～5F ぶんかテンプス館）の運営人数について示してほしい。</p> <p>なお、シフト（早番/遅番など）を考慮せず「同時間に何名どこに配置すべきか」を知るための質問であるため、人員総数ではなく、同時間あたりの人数を確認したい。</p> <p>また、可能な範囲で〇〇エリアに〇名相当、など対応範囲もあわせてご教示いただきたい。</p>	<p>令和5年度の伝統工芸館（2F 部分）及びぶんかテンプス館（3～5F）の同時間あたりの人数は、おおよそ以下のとおり。</p> <p>【同時間あたりの人員配置】</p> <ol style="list-style-type: none"> 1 伝統工芸館 3～4名程（体験施設の利用受付、現場対応等） 2 ぶんかテンプス館（貸館業務） 5～6名程（貸館の利用受付、現場対応等） 3 ぶんかテンプス館（芸能公演） 10名程 ※前記2の貸館業務の担当も含めての人数。
10	<p>【令和5年10月26日追加】</p> <p>10年（5年）という契約期間内で事業者側で撤退を希望することは可能か。また、可能な場合、どのような条件となるか。</p>	<p>契約期間内での撤退は、賃貸借契約に基づく契約解除が適用されたときに可能である。ただし、この場合、契約保証金については、市に帰属する。</p> <p>また、契約解除に伴う違約金や損害賠償については、契約書に基づく対応となる。なお賃貸借契約（案）については、後日、ホームページにて公開予定である。</p> <p>※募集要項P.6の3-（2）-⑥、⑦</p>
11	<p>【令和5年11月14日追加】</p> <p>指定管理業務における事務所の兼用について。</p> <p>本マネジメント事業では、指定管理業務、魅力度向上業務及び付加価値業務の3つを一体的に実施する必要があることから、3つの業務ごとにそれぞれ3つの事務所の設置、区分けは非効率であり、難しいと感じている。</p> <p>指定管理業務の事務所として2F事務所（143.25㎡）が設けられているが、指定管理業務を圧迫しない範囲において、本事務所内にて魅力度向上業務及び付加価値業務に係る事務所としても兼用することは可能か。</p>	<p>本マネジメント事業を実施するにあたり、3つの業務の一体的運用は非常に重要であることから、指定管理業務を圧迫しない必要最小限度の範囲内において兼用することは妨げない。ただし、指定管理業務以外の業務にかかる経費については、按分する等、指定管理業務の経費から明確に除外すること。</p>
12	<p>【令和5年11月29日追加】</p> <p>入札申請書類内の提案資料内記述について。</p> <p>申請書類のプレゼン資料内、魅力度向上区分(4)賃料の多寡とあるが、この(4)賃料の多寡という項目はいったい何を記載すればよいのか。</p> <p>当社が設定する家賃額を記載すればいいのか、と予測しているが、見当違いだった場合、ご指摘いただきたい。</p>	<p>貴社が本市へ支払う提案賃料（下限額：月額5,392,500円）を記載すること。提案賃料について評価をいたします。</p> <p>※てんぶす那覇マネジメント事業 提案書 記載要領P.4の3-（4）</p> <p>※募集要項P.6の3-（2）-⑤-ア</p>

別紙1

※(3)魅力度向上業務に関するQ&A No.6関連

令和4年度 ぶんかテンプス館+伝統工芸館
各施設の光熱水費、天井の高さ

●対象期間: 令和4年度(R4.4.1~R5.3.31)

	階層	施設名	図面面積	電気料金	水道料金	ガス料金	天井までの高さ
(現状: 指定管理施設) ぶんかテンプス館	5階	倉庫	312.00㎡	254,097円			
	4階	多目的ホール	880.88㎡	1,171,486円			9,175mm
		音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12㎡	293,417円			3,000mm
		テンプス事務所	68.66㎡	484,357円	8,425円	713円	3,000mm
	3階	交流サロン	81.98㎡	525,257円	84,948円	70,798円	3,000mm
		ギャラリー	83.03㎡	124,477円			2,700mm
		SOHO室	85.05㎡	166,786円			3,000mm
		第1・2会議室	106.49㎡	160,393円			2,700mm
		調理室、和室	112.10㎡	235,604円	18,187円		2,700mm
		研修室	78.77㎡	119,527円			3,000mm
		倉庫	7.06㎡	21,914円			3,000mm
		内部廊下	277.27㎡	413,288円			2,700mm
		観光協会事務室	129.79㎡	404,415円			3,000mm
		観光協会会議室	49.74㎡	159,915円			3,000mm
発信施設	55.37㎡	564,330円			3,000mm		
(現状: 伝統工芸館の直営) 伝統工芸館	2階	特別展示室、ギャラリー	335.32㎡	720,551円			3,000mm
		販売場、研修会議室	317.82㎡	1,890,921円			3,000mm
		事務所	143.25㎡	458,149円	12,527円		2,500mm
		首里織体験工房	92.96㎡	258,991円	24,524円	2,211円	2,980mm
		琉球漆器体験工房	40.64㎡	78,772円		44,188円	2,980mm
		壺屋焼体験工房	38.31㎡				
		びんがた体験工房	88.72㎡	202,409円	36,531円	92,428円	2,980mm
		琉球ガラス体験工房	80.83㎡				
テンプス館	1階	発信施設	17.62㎡	97,034円			

青色セル 合計① (R5.9月公募時の指定管理部分)	1,757.64㎡	3,107,182円	73,582円	136,616円	26,615mm
オレンジセル 合計② (R5.9月公募時の賃貸借部分)	1,884.14㎡	5,698,908円	111,560円	70,798円	37,800mm
総合計(①+②)	3,641.78㎡	8,806,090円	185,142円	207,414円	64,415mm

別紙1

※(3) 魅力度向上業務に関するQ&A No.6関連

令和3年度 ぶんかテンプス館+伝統工芸館
各施設の光熱水費、天井の高さ

●対象期間: 令和3年度(R3.4.1~R4.3.31)

	階層	施設名	図面面積	電気料金	水道料金	ガス料金	天井までの高さ
(現状: 指定管理施設)	5階	倉庫	312.00㎡	211,748円			
	4階	多目的ホール	880.88㎡	420,808円			9,175mm
		音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12㎡	191,577円			3,000mm
		テンプス事務所	68.66㎡	407,023円	4,829円	702円	3,000mm
	3階	交流サロン	81.98㎡	384,728円	79,090円	84,457円	3,000mm
		ギャラリー	83.03㎡	86,574円			2,700mm
		SOHO室	85.05㎡	135,696円			3,000mm
		第1・2会議室	106.49㎡	105,812円			2,700mm
		調理室、和室	112.10㎡	187,176円	16,618円		2,700mm
		研修室	78.77㎡	105,574円			3,000mm
		倉庫	7.06㎡	19,277円			3,000mm
		内部廊下	277.27㎡	304,077円			2,700mm
		観光協会事務室	129.79㎡	404,467円			3,000mm
		観光協会会議室	49.74㎡	157,293円			3,000mm
発信施設	55.37㎡	413,330円			3,000mm		
(現状: 伝統工芸館の直営)	2階	特別展示室、ギャラリー	335.32㎡	507,626円			3,000mm
		販売場、研修会議室	317.82㎡	1,639,587円			3,000mm
		事務所	143.25㎡	407,752円	11,565円		2,500mm
		首里織体験工房	92.96㎡	202,329円	14,470円	2,910円	2,980mm
		琉球漆器体験工房	40.64㎡	68,587円		28,462円	2,980mm
		壺屋焼体験工房	38.31㎡				
		びんがた体験工房	88.72㎡	182,078円	35,680円	61,204円	2,980mm
		琉球ガラス体験工房	80.83㎡				
テンプス館	1階	発信施設	17.62㎡	86,360円			

青色セル 合計① (R5.9月公募時の指定管理部分)	1,757.64㎡	2,012,269円	61,715円	92,576円	26,615mm
オレンジセル 合計② (R5.9月公募時の賃貸借部分)	1,884.14㎡	4,617,210円	100,537円	85,159円	37,800mm
総合計(①+②)	3,641.78㎡	6,629,479円	162,252円	177,735円	64,415mm

別紙1

※(3)魅力度向上業務に関するQ&A No.6関連

令和2年度 ぶんかテンプス館+伝統工芸館
各施設の光熱水費、天井の高さ

●対象期間: 令和2年度(R2.4.1~R3.3.31)

	階層	施設名	図面面積	電気料金	水道料金	ガス料金	天井までの高さ
(現状: 指定管理施設)	5階	倉庫	312.00㎡	141,392円			
	4階	多目的ホール	880.88㎡	559,592円			9,175mm
		音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12㎡	127,367円			3,000mm
		テンプス事務所	68.66㎡	385,683円	6,859円	742円	3,000mm
	3階	交流サロン	81.98㎡	432,109円	68,821円	32,636円	3,000mm
		ギャラリー	83.03㎡	67,030円			2,700mm
		SOHO室	85.05㎡	106,299円			3,000mm
		第1・2会議室	106.49㎡	81,925円			2,700mm
		調理室、和室	112.10㎡	147,595円	18,731円		2,700mm
		研修室	78.77㎡	91,365円			3,000mm
		倉庫	7.06㎡	10,410円			3,000mm
		内部廊下	277.27㎡	366,846円			2,700mm
		観光協会事務室	129.79㎡	360,157円			3,000mm
		観光協会会議室	49.74㎡	154,353円			3,000mm
発信施設	55.37㎡	377,863円			3,000mm		
(現状: 伝統工芸館の直営)	2階	特別展示室、ギャラリー	335.32㎡	333,148円			3,000mm
		販売場、研修会議室	317.82㎡	134,783円			3,000mm
		事務所	143.25㎡	363,753円	12,712円		2,500mm
		首里織体験工房	92.96㎡	170,739円	21,143円	2,340円	2,980mm
		琉球漆器体験工房	40.64㎡	12,952円		33,154円	2,980mm
		壺屋焼体験工房	38.31㎡				
		びんがた体験工房	88.72㎡	161,166円	32,427円	135,078円	2,980mm
		琉球ガラス体験工房	80.83㎡				
テンプス館	1階	発信施設	17.62㎡	67,549円			

青色セル 合計① (R5.9月公募時の指定管理部分)	1,757.64㎡	1,865,416円	66,282円	170,572円	26,615mm
オレンジセル 合計② (R5.9月公募時の賃貸借部分)	1,884.14㎡	2,788,660円	94,411円	33,378円	37,800mm
総合計(①+②)	3,641.78㎡	4,654,076円	160,693円	203,950円	64,415mm

別紙1

※(3) 魅力度向上業務に関するQ&A No.6関連

令和元年度 ぶんかテンプス館+伝統工芸館
各施設の光熱水費、天井の高さ

●対象期間: 令和元年度 (H31.4.1~R2.3.31)

	階層	施設名	図面面積	電気料金	水道料金	ガス料金	天井までの高さ
(現状: 指定管理施設)	5階	倉庫	312.00㎡	214,974円			
	4階	多目的ホール	880.88㎡	1,545,894円			9,175mm
		音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12㎡	166,655円			3,000mm
		テンプス事務所	68.66㎡	386,745円	6,719円	757円	3,000mm
	3階	交流サロン	81.98㎡	521,835円	104,633円	69,264円	3,000mm
		ギャラリー	83.03㎡	97,587円			2,700mm
		SOHO室	85.05㎡	89,288円			3,000mm
		第1・2会議室	106.49㎡	119,273円			2,700mm
		調理室、和室	112.10㎡	175,620円	20,168円		2,700mm
		研修室	78.77㎡	102,153円			3,000mm
		倉庫	7.06㎡	14,500円			3,000mm
		内部廊下	277.27㎡	411,367円			2,700mm
		観光協会事務室	129.79㎡	388,410円			3,000mm
		観光協会会議室	49.74㎡	166,461円			3,000mm
発信施設	55.37㎡	378,220円			3,000mm		
(現状: 伝統工芸館の直営)	2階	特別展示室、ギャラリー	335.32㎡	408,699円			3,000mm
		販売場、研修会議室	317.82㎡	1,439,702円			3,000mm
		事務所	143.25㎡	451,735円	13,028円		2,500mm
		首里織体験工房	92.96㎡	167,287円	20,284円	1,707円	2,980mm
		琉球漆器体験工房	40.64㎡	21,105円		12,642円	2,980mm
		壺屋焼体験工房	38.31㎡				
		びんがた体験工房	88.72㎡	170,495円	30,693円	61,718円	2,980mm
		琉球ガラス体験工房	80.83㎡				
テンプス館	1階	発信施設	17.62㎡	67,627円			

青色セル 合計① (R5.9月公募時の指定管理部分)	1,757.64㎡	3,031,837円	64,005円	76,067円	26,615mm
オレンジセル 合計② (R5.9月公募時の賃貸借部分)	1,884.14㎡	4,473,795円	131,520円	70,021円	37,800mm
総合計(①+②)	3,641.78㎡	7,505,632円	195,525円	146,088円	64,415mm

別紙1

※(3) 魅力度向上業務に関するQ&A No.6関連

平成30年度 ぶんかテンプス館+伝統工芸館
各施設の光熱水費、天井の高さ

●対象期間:平成30年度(H30.4.1~H31.3.31)

	階層	施設名	図面面積	電気料金	水道料金	ガス料金	天井までの高さ
(現状:指定管理施設)	5階	倉庫	312.00㎡	202,608円			
	4階	多目的ホール	880.88㎡	1,870,588円			9,175mm
		音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12㎡	241,467円			3,000mm
		テンプス事務所	68.66㎡	405,496円	10,256円	726円	3,000mm
	3階	交流サロン	81.98㎡	909,134円	191,687円	107,910円	3,000mm
		ギャラリー	83.03㎡	18,153円			2,700mm
		SOHO室	85.05㎡	100,915円			3,000mm
		第1・2会議室	106.49㎡	221,878円			2,700mm
		調理室、和室	112.10㎡	193,252円	15,209円		2,700mm
		研修室	78.77㎡	123,071円			3,000mm
		倉庫	7.06㎡	18,992円			3,000mm
		内部廊下	277.27㎡	476,114円			2,700mm
		観光協会事務室	129.79㎡	431,684円			3,000mm
		観光協会会議室	49.74㎡	185,007円			3,000mm
発信施設	55.37㎡	404,992円			3,000mm		
(現状:伝統工芸館の直営)	2階	特別展示室、ギャラリー	335.32㎡	295,143円			3,000mm
		販売場、研修会議室	317.82㎡	1,279,806円			3,000mm
		事務所	143.25㎡	413,901円	13,237円		2,500mm
		首里織体験工房	92.96㎡	148,987円	20,605円	1,919円	2,980mm
		琉球漆器体験工房	40.64㎡	44,547円		6,146円	2,980mm
		壺屋焼体験工房	38.31㎡				
		びんがた体験工房	88.72㎡	250,509円	25,517円	31,369円	2,980mm
		琉球ガラス体験工房	80.83㎡				
テンプス館	1階	発信施設	17.62㎡	134,475円			

青色セル 合計① (R5.9月公募時の指定管理部分)	1,757.64㎡	3,489,599円	59,359円	39,434円	26,615mm
オレンジセル 合計② (R5.9月公募時の賃貸借部分)	1,884.14㎡	4,881,120円	217,152円	108,636円	37,800mm
総合計(①+②)	3,641.78㎡	8,370,719円	276,511円	148,070円	64,415mm

令和5年度てんぶす那覇マネジメント事業 予定候補者 選定基準表

項目	評価区分	評価項目
全体概要	コンセプト等	全体コンセプト（賑わいの創出、文化の産業化）
		業務執行体制
		収支計画
		収益納付の多寡
指定管理業務	(1) 施設の効用の発揮	事業実績
		芸能公演の運営
		多目的ホールの稼働率向上
		体験施設の運営
		体験施設の稼働率向上
		地域情報の発信・他施設との連携
		指定管理付随業務の実施
		自主事業の実施
	(2) 平等な利用の確保	利用者ニーズの把握の手法、配慮を要する利用者の利用についての取組
	(3) 施設の管理を安定して行う能力（適切な維持管理、危機対応等）	施設を適正に維持管理するための手法、危機管理等に関する取組
(4) 管理費の縮減	管理運営費の節減が現実的で適正な積算に基づく計画であり、安定した運営の継続可否	
	指定管理料の多寡	
(5) 独自の提案	独自のノウハウを活かした提案等	
魅力度向上業務	(1) 施設の効用の発揮	事業実績
		コンセプト、ゾーニング等
	(2) 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、具体的な取組
	(3) 賑わいの創出に資する事業	賑わいの創出
(4) 賃料	賃料の多寡	
付加価値業務	(1) 事業実績	事業実績
	(2) ポケットパーク	ポケットパークにおける魅力のある提案
	(3) 那覇てんぶすビジョン	ビジョンにおける魅力のある提案