

てんぶす那覇マネジメント事業に関する Q&A

【第二次受付期間（令和4年9月1日～令和4年11月11日）に頂いたご質問への回答】

令和4年11月24日更新

(1) 募集要項に関するQ&A

No	質問	回答
1	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「募集要項P.7の(2)-⑧」について、公募期間中に実現可能な提案内容とあるが、改修を伴わない提案も可能という理解でよいか。</p>	<p>お見込みの通り、改修を伴わない提案も可能である。</p>
2	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「募集要項P.10の(3)-③-ア」において、ポケットパークの留意事項が示されている。</p> <p>その中で、「公共性の高いイベント等がある場合には、協議を行い、原則として当該イベント等が優先となります。」とあるが、予約管理はどこが行うのか。事業者が管理しつつ市の公共イベントが発生したら優先的に予約ということになるのかご教示願いたい。</p>	<p>ポケットパークは、本市道路管理課が管理している道路（市道牧志壺屋西線）であり、予約管理等も同課が行うものである。</p> <p>事業者は、ポケットパークの管理者になるのではなく、同課から道路占用許可を受けた占用主体となり、「募集要項P.10」に記載した以下（ア）～（エ）等に取り組むことができる。</p> <p>なお、公共性の高いイベント等とは、1万人のエイサー踊り隊等を想定している。</p> <p>（ア）オープンカフェ、キッチンカー（飲食するためのテーブル・椅子も含む）の設置</p> <p>（イ）テント等を設置した、朝市、露店、工芸品の展示販売等のイベント</p> <p>（ウ）舞台などを設置した集客イベント</p> <p>（エ）那覇てんぶすビジョンも合わせて活用したイベント</p>
3	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「募集要項P.13の(3)-③-ウ」において、大綱モニュメント施設の留意事項が示されている。</p> <p>提案については、事前に都市みらい部公園管理課との調整が必要とあるが、これは、提案者自らが調整し、了解を得たうえでの提案しか認められないということか。</p> <p>そもそも、希望ヶ丘公園全体の管理としない理由は何か。</p> <p>公園の現管理体制・手法についてもご教示願いたい。</p>	<p>提案内容の実現性について、公園管理課とも調整を行う必要があるため、事前相談（事業者、公園管理課及び当課）を実施する旨を記載している。当課が窓口となり日程調整等を行うため、募集要項P.12の下段からP.13上段に記載された連絡先にご連絡いただきたい。</p> <p>また、大綱モニュメント施設は、都市公園法及び那覇市公園条例等の法令に基づき公園の機能の増進に資すると認められる公園施設であることから、法令等の抵触について公園管理課の確認を得るための事前調整である。</p> <p>なお、「付加価値業務仕様書（別紙3）P.3の1-(3)」に留意すること。</p> <p>希望ヶ丘公園全体の管理としない理由は、本事業内容に公園全体の管理も含めた場合、事業規模がより大きく、また、事業内容が複雑なものになる可能性があることから（パークPFIの提案も合わせて募集する等）、まずは、てんぶす那覇に隣接する大綱モニュメント施設の一体的活用から進めていくこととしている。</p> <p>希望ヶ丘公園の維持管理については、（公社）那覇市シルバー人材センターにごみ拾いやトイレ掃除、草刈等の日常の維持管理を委託するとともに、大規模な修繕や樹木剪定については、本市から専門業者に委託している。</p>
4	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「募集要項P.15の8」において、参加表明書を提出すれば、説明会に不参加でも応募可能なのかご教示願いたい。</p>	<p>お見込みの通り、参加表明書を提出すれば、説明会に不参加でも応募可能である。</p>

5	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「募集要項P.21の18- (5) 」において、審査点数がかなり高いがどういった自由提案を求めているのか。</p> <p>独自のアピールポイントなのか、自由提案の事業なのかどちらを求めているのか。</p>	<p>指定管理業務における自由提案については、「てんぶす那覇マネジメント事業 提案書 記載要領の2- (5) 」において記載し、選定基準（募集要項 P.19）の「指定管理業務」 (5) 独自の提案 で評価することとなっている。</p> <p>「募集要項P.21の18- (5) 」は、前述以外の自由提案事業を含めた提案者の独自の P R ポイント等に関して、総合的に評価する項目である。記載する個所は特に定めていないが、関連する項目等に記述すること。</p>
6	<p>【令和4年9月29日追記】</p> <p>「募集要項P.6の (2) -⑤-イ」について、展示部分について10月31日までに個別相談とあるが各社によってばらつきが出るのではないかと。公平に展示については減免適用すべきではないか。</p>	<p>減免の適用等についての考え方は、次のとおりとする。</p> <p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2） P.4の2- (1) 伝統文化の産業化に資する事業」に係る賃貸料の算出については、現伝統工芸館の展示及び販売を公の施設において公益事業として実施していること、及び「魅力度向上業務仕様書（別紙2） P.4の2- (1) -①」に定める伝統工芸品の販売目標額（最終目標（10年目）3,500万円以上）を課していることを勘案し、次のとおりとする。</p> <p>(1) 基本条件 提案するスペースにおいて、伝統工芸品の展示機能を有すること。</p> <p>(2) 付加する機能別の減免等の区分</p> <p>①伝統工芸品の販売機能（販売する商品数又は面積等が2分の1程度以上ある場合、及び展示のみの場合） ⇒提案額の3割（7割の減額）</p> <p>②伝統工芸品及び伝統芸能を活用したサービスの提供機能 ⇒提案額の5割（5割減額）</p> <p>③本事業の趣旨（中心市街地の回遊性の向上、新たな文化の発信等）に沿う賑わいの創出機能 ⇒提案額の7割（3割の減額）</p> <p>④伝統工芸品の販売機能（販売する商品数又は面積等が①の基準には達しない場合） ⇒提案額の7割（3割の減額）</p> <p>⑤上記以外の場合 ⇒提案額の9割（1割減額）</p> <p>※上記を複合的に実施する場合は、その減免の割合の高い区分に該当するものとする。</p>
7	<p>【令和4年10月12日追記】</p> <p>前記No.6の回答において、「(2) 付加する機能別の減免等の区分 - ④伝統工芸品の販売機能（販売する商品数又は面積等が①の基準には達しない場合）」とある。</p> <p>カッコ書きの部分にて、「販売する商品数又は面積等が①の基準には達しない場合」とあるが、具体的な数値基準はあるのか。</p>	<p>数値基準としては、販売する商品数又は面積等が4分の1程度以上を想定している。</p>
8	<p>【令和4年10月26日 追記】</p> <p>前記No.6の回答において、「(1) 基本条件 提案するスペースにおいて、伝統工芸品の展示機能を有すること。」とある。</p> <p>ここでいう「伝統工芸品の展示機能」とは、「伝統工芸品の発信機能」も含めたものと捉えて良いか。</p>	<p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2） P.4の2- (1) 」のとおり、賃料の減免については、その減免となるスペースを確保することを条件としているものである。</p> <p>本事業は、賑わいの創出及び文化の産業化を目的としており、それに資する発信機能については含まれるものと判断するが、専用のスペースが存在しないものについては、減免の対象にならない。</p> <p>なお、定期的、定例的に伝統工芸品の発信機能（イベント等）を有し、かつ、専用のスペースが存在する場合には、減免適用について検討するため個別に相談いただきたい。</p>

(2) 指定管理業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>指定管理業務における清掃範囲を示していただきたい。 範囲が分かるように、色付けした図面の公表を願う。</p>	<p>てんぶす那覇の図面は、本市HPに公表済みであるため、確認いただきたい。</p> <p>指定管理業務の対象施設は、「指定管理業務仕様書（別紙1）P.1の1-（2）」のとおりであり、また、同仕様書P.2及びP.3に指定管理業務の対象施設を色分けしている。</p> <p>2F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）及び3F発信施設については、入居事業者が清掃するものであることから、具体的な清掃範囲は、2F事務所及び4F多目的ホールの2か所を想定している。</p>
2	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「指定管理業務仕様書（別紙1）P.5の3-（2）」において、体験施設の運営は、当初5年間は産地組合等へ運営委託とあるが、事業者が個々に産地組合等と運営委託について折衝するのか。</p> <p>また、受託しない可能性もあるのか。市として現状どのような調整をおこなっているのかご教示願いたい</p>	<p>事業者選定後における、産地組合等との折衝については、事業者が主となり、本市も同席したうえで行いたいと考えている。</p> <p>本事業に際して、産地組合等と体験施設の運営について意見交換を行っており、当初5年間の運営委託については、現状と同様な委託内容であれば継続する意向を確認している。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。</p>

(3) 魅力度向上業務に関するQ&A

No	質問	回答
1	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.5の4-（10）」において、改修を行う期間も賃貸借とあり、本事業とは別整理とあるがこの期間の賃料は発生するのか。</p>	<p>お見込みの通り、改修を行う賃貸部分に対しては、本事業における10年間の契約とは別の契約となるため、賃料は発生する。</p> <p>また、以下4点についても、同様に適用するものであるため、留意いただきたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・減免等 : 「募集要項P.6の3-（2）-⑤-イ」 ・遅延損害金 : 「募集要項P.6の3-（2）-⑤-ウ」 ・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	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.5の4-（10）」において、改修期間は、現指定管理者の指定管理期間と重複する。</p> <p>よって、改修に伴い現指定管理者の利用料収入に影響を与えることとなるため、相応の補償が発生するものと推測する。それは、事業者の負担となるのか。</p> <p>その場合、見込んでおくべき金額についてもご教示願いたい。</p>	<p>事業者が、現指定管理者へ補償等を行うことは想定していない。</p>
3	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.9の11-（6）」における光熱水費負担について、指定管理施設との切り分けは難しいと思われるが、案分などでよいのか。</p>	<p>切り分け可能な部分は切り分けするが、切り分け困難な部分については、案分等にて算定する。</p>
4	<p>【令和4年9月26日追記】</p> <p>賃料は、社会情勢等の変化、中間評価における結果等を勘案したうえで、原則として3年毎に見直しを行うとの理解で良いか。</p>	<p>お見込みの通り。</p> <p>「魅力度向上業務仕様書（別紙2）P.8の9-（2）」をご確認いただきたい。</p>

(4) 付加価値業務に関するQ&A

No	質問	回答
1		

(5) その他Q&A

No	質問	回答
1	参加表明書提出時の添付提出書類について。 「てんぶす那覇マネジメント事業 募集要項P.17の11-(6)」において、「申請の日の属する事業年度における法人の事業計画書及び収支予算書」とあるが、事業計画書、収支予算書の2つを提出するという意味合いか。 ※事業計画=収支予算として当社では年度頭に作成をしている。	提出書類名が必ず「事業計画書」及び「収支予算書」である必要はないが、各事業者が整備している書類において、事業計画と収支予算が確認できる書類をご提出いただきたい。
2	参加表明書提出後、応募資料提出時までに、単独応募から共同企業体を組む計画に変更することは可能か。	参加表明書を提出した事業者が共同企業体の代表者又は構成員であることを前提に可能である。ただし、共同企業体へ変更した場合の代表者は、「募集要綱P15 9応募資格(2)①」の条件を満たすことに留意すること。 また、参加表明書提出後に代表者の変更がある場合は、10月31日を期限に、代表者の「募集要綱P17 11提出書類(4)、(5)、(6)」を提出すること。
3	【令和4年9月26日追記】 「提案書記載要領の1-(2)」において、「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」とあるが、魅力度向上及び付加価値事業は別人員を手配しないとイケないということか。	指定管理に要する経費については、基本的には指定管理料にて負担していることから、見込みのとおりとする。 なお「専ら」とは、被雇用者Aが、指定管理業務の時間中に、電話や現場対応などやむを得ず魅力度向上業務に従事する場合等も含めるものと想定している。また、業務時間中の一部について、魅力度向上業務に明確に従事させる場合は、その人件費の支出については、切り分けて支出すること。
4	【令和4年9月26日追記】 それぞれに事業計画書や事業報告書の記載があるが、まとめて作成など簡略化は可能か。 全体を通して必要な提出物を揃えるべきではないか(共通事項として)	「指定管理業務」と「魅力度向上業務及び付加価値業務」の2つを区分けする必要はあるが、事業者の負担軽減となるよう検討する。
5	【令和4年9月26日追記】 機械式駐車場の修繕に多額の費用が今後かかると予測されているが、おおまかな費用額を開示してほしい。	地下駐車場の管理等については、本事業の対象外である。 機械式駐車場における修繕費用については、事業者が負担するものではない。
6	【令和4年9月26日追記】 てんぶす那覇駐車場部会の余剰金の一部を機械式駐車場の修繕積立金に今後も流用するのか。 また、流用する場合何%を想定しているのか。今後変動するのか固定なのかご教示願いたい。	地下駐車場の管理等については、本事業の対象外である。

【令和4年11月24日追記】

募集要項の各ページにおいて、事前に相談・確認とあるが、どのような趣旨か。

7

趣旨としては、以下①～④のとおり、てんぶす那覇マネジメント事業における「指定管理業務」、「魅力度向上業務」及び「付加価値業務」において、両者（事業者及び本市）で事前に相談・確認を行うことによって、本事業の実施をより円滑にすることを目的としたものである。その観点から下記事項について、確認した上で提案いただきたい。

①減免等について（募集要項P.6）

前記「（1）募集要項に関するQ&A No.6」のとおり、展示機能を有する面積には減免を適用するため、展示機能の内容及びその面積について事前に確認を行われたい。

②改修等について（募集要項P.7）

建築基準法等の各種法令が遵守されているのか事前に確認を行われたい。

③ポケットパークについて（募集要項P.10）

具体的な取り組みや実施回数等について、法令等に抵触しないか、本市道路管理課と事前に確認を行われたい。

④大綱モニュメント施設について（募集要項P.12）

活用方法の概要、手法、使用期間等について、法令等に抵触しないか、本市公園管理課と事前に確認を行われたい。