

【令和4年8月31日策定 追記・修正版】

# てんぶす那覇マネジメント事業 募集要項



——賑わいの創出と文化の産業化を目的とする

てんぶす那覇のリニューアルに向けた取組み——

## 那覇市

(経済観光部 商工農水課)

【令和4年8月策定】

## 目 次

1	はじめに	P. 1
2	募集概要	P. 2
	(1) 事業の目的	
	(2) 受託者選定方法	
	(3) 今後のスケジュール (想定)	
3	業務内容	P. 4
	(1) 指定管理業務	
	(2) 魅力度向上業務 (事業者提案)	
	(3) 付加価値業務 (事業者提案)	
4	発信施設の設置場所について	P. 13
5	法令等の遵守	P. 14
6	質問事項	P. 14
7	説明会の開催及び施設の視察	P. 14
8	参加表明書	P. 15
9	応募資格	P. 15
10	募集要項等の配布	P. 16
11	提出書類	P. 17
12	応募方法	P. 17
13	選定の方法及び基準	P. 18
14	選定審査対象除外	P. 20
15	事業者選定後における契約締結	P. 20
16	中間評価等	P. 20
17	魅力度向上業務及び付加価値業務における市への納付金	P. 21
18	その他	P. 21
19	問い合わせ先	P. 22

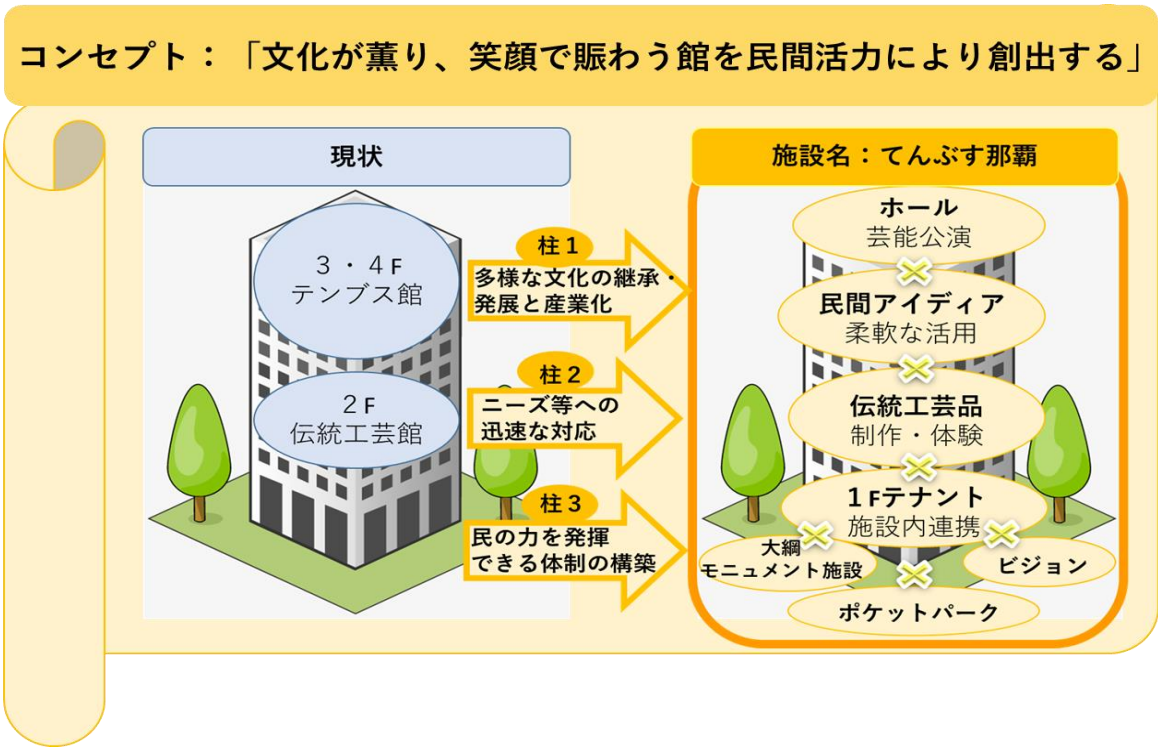
# 1 はじめに

「伝統工芸館」及び「ぶんかテンプス館」（以下「両施設」という。）は、国際通りのほぼ中央に位置する中心商店街のシンボリック拠点施設として「てんぶす那覇」の2階から5階のフロアに、それぞれの条例に基づき設置された公の施設であり、中心商店街の活性化、人材の育成、雇用の創出、伝統工芸産業の振興等を担うことを目的に平成16年に開館しました。

両施設は、建設から18年が経過しており、その間にインバウンドを含めた入域観光客の増加に伴い、中心市街地を訪れる観光客が増加し、新たな宿泊施設や商業施設が周辺地域に次々と建てられるなど、国際通りをはじめとする本市の中心市街地は大きな変貌を遂げております。

また、本市の施設として、近隣にホール機能を有するほしぞら公民館（H23.7開館）及び文化芸術劇場なは一と（R3.10開館）が開館し、インキュベーション機能を有する那覇市IT創造館（H15.6月開館）及びなは産業支援センター（H27.4月開館）も設置されました。伝統工芸関係では、本年5月には県の「おきなわ工芸の杜」や琉球びんがた事業協同組合及び那覇伝統織物事業協同組合の「首里染織館suikara」が開館しております。

本市としては、前述のような中心市街地を取り巻く状況の変化と、類似する機能を有する施設の設置、本市のファシリティマネジメントの観点、両施設の恵まれた立地等を総合的に勘案し、両施設の果たすべき役割を改めて見つめ直し、施設本来の目的である「賑わいの創出」と「文化の産業化」等に資する施設運営を図る必要性を再認識し、両施設について一体的に活用した管理運営等を行うことができる事業者を募集いたします。



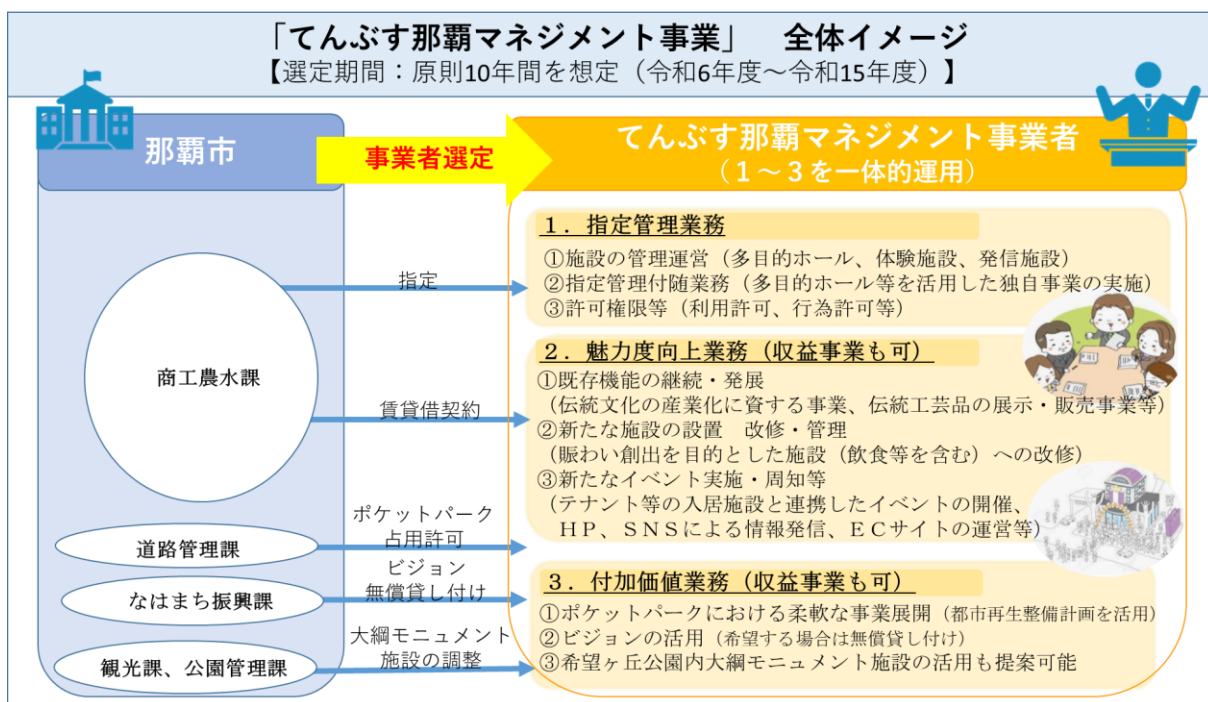
## 2 募集概要

### (1) 事業の目的

本公募は、「伝統工芸館及びぶんかテンプス館の一体的活用に関する基本方針」に基づき、両施設を統合した「てんぶす那覇」の総合的マネジメントを行う、てんぶす那覇マネジメント事業（以下「本事業」という。）を実施できる事業者を募集するものです。

両施設は、「てんぶす那覇」の2階から5階のフロアに設置され、中心商店街の活性化、人材の育成、雇用の創出、伝統工芸産業の振興等を担う施設として建設されましたが、建設から18年が経過した今日、類似する機能を持った施設が近隣等に新設されるなど、両施設を取り巻く環境も大きく変化しております。

そのような中、両施設の果たす役割や目的を改めて検討し、時代の変化に合わせてその機能を見直すことにより、より街に賑わいを創出する施設（中心市街地への回遊性、地域連携等）とするため、両施設を一体的に管理運営する事業者を募集し、「指定管理業務」、「魅力向上業務」及び「付加価値業務」の3つの業務を実施することにより、賑わいの創出及び地域の活性化に資することを目的としております。



(2) 受託者選定方法

公募型プロポーザル方式により、優先交渉権者を決定いたします。

(3) 今後のスケジュール（予定）

- ①公募開始日 令和4年8月5日（金）
- ②説明会 令和4年8月24日（水）午後2時～午後4時
- ③参加表明書提出期限 令和4年9月15日（木）午後5時15分
- ④質問受付期間 第一次受付 令和4年8月5日（金）～8月31日（水）午後5時15分  
第二次受付 令和4年9月1日（木）～11月11日（金）午後5時15分

※一次受付では、参加表明書の提出に関連した、主に事業全体に関するご質問を想定。  
（参加表明書の提出有無をご判断いただくための受付期間）。

※二次受付では、主に事業提案に係る詳細なご質問を想定。

（参加表明書を提出した事業者に対する、詳細なご質問に対応するための受付期間）

- ⑤質問回答 質問を受付次第、本市ホームページにて順次公開
- ⑥申請書等提出期限 令和4年11月30日（水）午後5時15分
- ⑦プレゼンテーション審査 令和4年12月予定
- ⑧選定結果の通知及び公表 令和5年1月予定
- ⑨市議会による議決 令和5年2月～3月下旬予定
- ⑩事業者の決定 令和5年3月下旬予定
- ⑪協定書の締結 令和5年3月下旬予定
- ⑫一体的活用開始 令和6年4月1日予定

※本募集要項の内容、スケジュール等に変更が生じた場合には、令和4年8月31日までに内容を修正したうえで、速やかに本市HPに公開します。

	令和4年度								令和5年度		6年度	
	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	3月	4月	
①  公募開始日 <small>今ここ!</small>	←→											
② 説明会	←→											
③ 参加表明書提出期限		←→										
④ 質問受付期間	←→	←→	←→	←→	←→							
⑤ 質問回答	←→	←→	←→	←→	←→							
⑥ 申請書等提出期限				←→								
⑦ プレゼンテーション審査					←→							
⑧ 選定結果の通知及び公表						←→						
⑨ 市議会による議決							←→	←→				
⑩ 事業者の決定								←→				
⑪ 協定書の締結								←→				
⑫ 一体的活用開始											←→	

### 3 業務内容

#### (1) 指定管理業務

##### ①業務内容等

本業務は、てんぶす那覇のうち、指定管理者制度を適用した施設管理に係る業務であり、本事業全体における公共サービスの充実化を図るため、旧施設（ぶんかテンプス館）における管理運営制度を引き継いだ手法です。

常設芸能公演、伝統工芸の実演・体験機能、国際通りの情報の発信等の機能を維持することにより、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を目的しております。

詳細は、別紙1（てんぶす那覇指定管理業務 仕様書）のとおり。

##### ②施設名称・所在地

てんぶす那覇（那覇市牧志3丁目2番10号）

##### ③指定の予定期間

令和6年4月1日から令和16年3月31日まで（10年間）

※事業期間を5年間とする提案も可能です。その場合は、魅力度向上業務及び付加価値業務についても同様に5年間の事業期間としてご提案ください。（本要綱、仕様書等において、「10年間」を「5年間」と読み替えてご提案ください。）

##### ④建物の概要

（建物全体）

建物の構造・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築構造：鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造（地下1階・地上5階）</li> <li>・敷地面積：2,031.06 m<sup>2</sup></li> <li>・建築面積：1,772.47 m<sup>2</sup></li> <li>・延床面積：8,842.96 m<sup>2</sup>（全体面積）</li> </ul>
----------	---

（指定管理施設 合計面積：1732.96m<sup>2</sup>）

階層	室名	面積	用途
2階	事務所	143.25 m <sup>2</sup>	指定管理者が使用する事務所、休憩室等
	首里織体験工房	92.96 m <sup>2</sup>	伝統工芸の実演、体験等を行う施設
	琉球漆器体験工房	40.64 m <sup>2</sup>	
	壺屋焼体験工房	38.31 m <sup>2</sup>	
	びんがた体験工房	88.72 m <sup>2</sup>	
	琉球ガラス体験工房	80.83 m <sup>2</sup>	

3階	発信施設	55.37 m <sup>2</sup>	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
4階	多目的ホール	880.88 m <sup>2</sup> (250人収容可能)	常設芸能公演、貸しホール等
5階	倉庫	312.00 m <sup>2</sup>	多目的ホール等に関する備品の保管

## (2) 魅力度向上業務（事業者提案）

### ①業務内容等

本業務は、てんぶす那覇のうち、賃貸借契約（行政財産の貸付）を適用した施設管理に係る業務であり、民間事業者の総合的なプロデュース力（企画・実現・資金力・施設改修等）を発揮し、指定管理施設以外の床面積部分を有効活用することにより、てんぶす那覇全体に活力を生み出し、魅力度向上に繋がる取組みを行っていただくものです。

詳細は、別紙2（てんぶす那覇魅力度向上業務 仕様書）を参照ください。

なお、ご提案頂いた内容については、そのすべての実施を保障するものではないことにご留意ください。実際の改修等については、採択された事業者と本市との協議により決定いたします。

### ②施設名称・所在地

てんぶす那覇（那覇市牧志3丁目2番10号）

### ③貸付の手法

地方自治法第238条の4第2項第4号の規定、地方自治法施行令第169条の3の規定及び那覇市公有財産規則第30条第1項の規定に基づき、貸付対象部分（以下、⑨に示す行政財産）を貸し付けいたします

### ④貸付の予定期間

令和6年4月1日から令和16年3月31日まで（10年間）

※改修等のために要する貸付の期間については、個別に協議し決定します。

※事業期間を5年間とする提案も可能です。その場合は、指定管理業務及び付加価値業務についても同様に5年間の事業期間としてご提案ください。（本要綱、仕様書等において、「10年間」を「5年間」と読み替えてご提案ください。）

### ⑤1平米あたりの賃料（共有部分管理費を含む）

ア 賃料について

賃料下限額は、参加表明書をご提出いただいた事業者に対してお示しします。

(賃料 目途額)

場所	1㎡あたりの下限額の目途額(月額)
1階	3,800円～
2階	4,800円～
3階	2,900円～
4階	2,900円～

※「1階」は、メディアルームの目途額

イ 減免等について

別紙2魅力度向上業務仕様書「2 貸付対象施設において提案を求める内容- (1)」のうち、展示に関する部分に該当し、かつ、公共用又は公益事業の用に供するため使用すると認められるとき等、場合によっては、那覇市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例第5条に基づき、「時価よりも低い価額で貸し付ける」ことも可能といたしますので、令和4年10月31日(月)までに個別にご相談ください。

ウ 遅延損害金について

市長は、事業者の責めに帰すべき理由により、履行期限までに賃料の支払いを完了することができない場合において、事業者の義務の履行を認めるときは、事業者から遅延損害金を徴収します。

遅延損害金の額は、遅延日数に応じ、未納部分又は未済部分の価格又は対価に政府契約の支払遅延防止等に関する法律(昭和24年法律第256号)第8条第1項に規定する財務大臣が決定する率を乗じて計算した額とします。

遅延日数の計算については、検査その他本市の都合によって経過した日数は、これを算入しません。

⑥契約保証金

⑤における契約金額(10年間ににおける賃料総額)の100分の10以上に相当する額とし、契約保証金の納付に代えて提供ができる担保は、次のとおりです。

なお、契約者が、保険会社との間に本市を被保険者とする履行保証保険契約を締結したときは、契約保証金の全部又は一部の納付を免除することができるものとします。

また、契約保証金は、契約者が契約を履行したとき、又は事業者の責めに帰すべき理由によらないで契約を解除したときに返還します(利子は付きません)。

ア 政府の保証する債券

イ 銀行、農林中央金庫、株式会社商工組合中央金庫又は全国を地区とする信用金庫連合会の発行する債券

ウ 市長が確実と認める社債

エ 銀行又は市長が確実と認める金融機関(出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律(昭和29年法律第195号)第3条の金融機関をいう。以下同じ。)が振り



- 出し、又は支払保証をした小切手
- オ 銀行又は市長が確実と認める金融機関が引き受け、又は保証若しくは裏書をした手形
- カ 金融機関が発行する保証証書 その保証する金額
- キ 公共工事の前払金保証事業に関する法律(昭和27年法律第184号)第2条第4項の保証事業会社が発行する保証証書 その保証する金額

⑦契約違約金

本事業の期間内に、事業者の責めに帰すべき理由等（指定管理業務に係る不正行為、不適正な事案等も含む）により賃貸借契約を解除した場合は、その賃料に相当する1年分を納付していただきます。ただし、既に支払い済みである賃料及び本違約金を合算して、本賃貸借契約総額を超えない範囲とします。

⑧改修等に係る留意事項

改修等については、建築基準法等の各種法令を確認し、公募期間中（令和4年11月30日まで）に実現可能な内容を提案してください。

ご確認・ご相談がある場合は、Eメールの件名を「てんぶす那覇 改修等」として、以下のアドレスへ送信してください。送信後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。

- ・Eメールアドレス : K-SYOU001@city.naha.lg.jp
- ・連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

⑨建物の概要

(建物全体)

建物の構造・規模	<ul style="list-style-type: none"> <li>・築構造:鉄筋コンクリート造・一部鉄骨造(地下1階・地上5階)</li> <li>・敷地面積:2,031.06 m<sup>2</sup></li> <li>・建築面積:1,772.47 m<sup>2</sup></li> <li>・延床面積:8,842.96 m<sup>2</sup>(全体面積)</li> </ul>
----------	---

(貸付対象部分 合計面積:1908.82m<sup>2</sup>)

階層	貸付対象部分 (現状の室名)	面積	現状の用途
1階	メディアルーム	17.62m <sup>2</sup>	那覇てんぶすビジョンのサーバーの保管
2階	特別展示室、ギャラリー	335.32 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・特別展示室</li> <li>伝統工芸品の展示</li> <li>・ギャラリー</li> <li>伝統工芸品の展示会、販売会等</li> </ul>

	販売場、研修会議室	317.82 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・販売所 伝統工芸品の販売所</li> <li>・研修会議室 貸し会議室</li> </ul>
3階	交流サロン	81.98 m <sup>2</sup>	飲食店事業者用を対象とした起業支援（インキュベーション）施設
	ギャラリー	83.03 m <sup>2</sup>	
	SOHO室	85.05 m <sup>2</sup>	起業支援（インキュベーション）の施設
	第1・2会議室	106.49 m <sup>2</sup>	研修・セミナーなどの会議に使用する施設。 2つの会議室を繋ぐことで、最大50名の収容が可能。
	調理室、和室	112.1 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・調理室 料理教室等の行事に使用する施設</li> <li>・和室 着付け・お茶会・座談会・赤ちゃん教室等、畳敷きならではの行事に使用する施設</li> </ul>
	研修室	78.77 m <sup>2</sup>	企業研修や講習会等による使用を想定した施設
	倉庫	7.06 m <sup>2</sup>	各種備品の保管場所
	内部廊下	277.27 m <sup>2</sup>	
	観光協会事務室	129.79 m <sup>2</sup>	（一社）那覇市観光協会が入居
観光協会会議室	49.74 m <sup>2</sup>	（一社）那覇市観光協会が利用	
4階	音楽スタジオ1・2、レッスンルーム1・2、録音室	158.12 m <sup>2</sup>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・音楽スタジオ バンド、個人のリハーサルスタジオ等、楽器演奏の練習施設</li> <li>・レッスンルーム ダンス・演劇・発声・余興等の練習施設</li> </ul>
	テンプス事務所	68.66 m <sup>2</sup>	ぶんかテンプス館の指定管理者が使用する事務所

### (3) 付加価値業務（事業者提案）

#### ①提案内容等

本業務は、てんぶす那覇に隣接・付随するポケットパーク、那覇てんぶすビジョン、希望ヶ丘公園内大綱モニュメント施設について、民間事業者の自由な発想や柔軟かつ優れたご提案を実施していただくものです。提案内容の実施及びその提案内容の実現に向

けた取り組みを通して、賑わいの創出、地域の活性化等を図ることにより、本事業全体における付加価値を向上させることを目指しております。

詳細は、別紙3（てんぶす那覇付加価値業務 仕様書）をご参照ください。

なお、ご提案頂いた内容については、その実施を保障するものではないことにご留意ください。実施については、採択された事業者と本市との協議により決定いたします。

## ②名称・所在地

ア てんぶす那覇ポケットパーク（那覇市牧志3丁目2番10号）

イ 那覇てんぶすビジョン（那覇市牧志3丁目2番10号）

ウ 希望ヶ丘公園内大綱モニュメント施設

（那覇市牧志3丁目131-1（希望ヶ丘公園内））

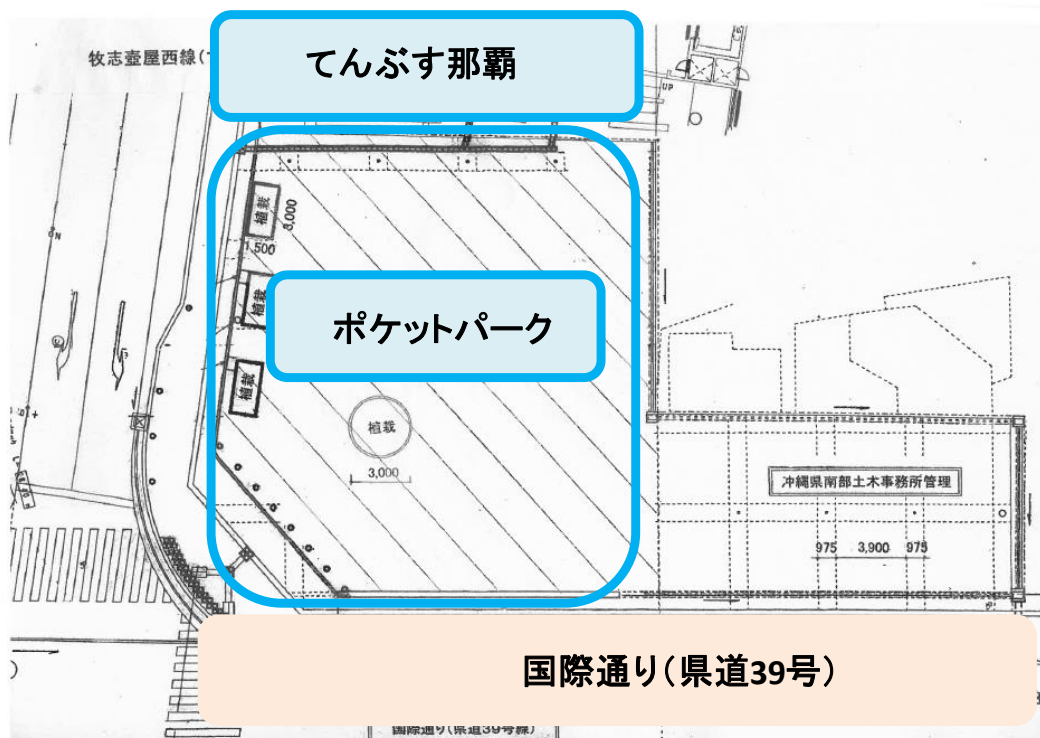
※公園全体ではなく、大綱モニュメントの設置部分に限る

## ③概要

ア てんぶす那覇ポケットパーク（以下「本ポケットパーク」という。）

本ポケットパーク（約570㎡）は、国際通り（県道39号）に面した歩道であり、本市道路管理課が管理している道路（市道牧志壺屋西線）です。地域のイベント実施時は、道路管理課がイベント主催者に対して占用許可を行うことにより、道路上でのイベント実施が可能となっています。

（本ポケットパークの位置関係）



## 【留意事項】

- ・事前相談を行い、公募期間中（令和4年11月30日まで）に実現可能な提案内容であることを確認してください。  
ご確認・ご相談がある場合は、Eメールの件名を「てんぶす那覇 ポケットパーク」として、以下のアドレスへ送信してください。送信後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。  
Eメールアドレス : K-SYOU001@city.naha.lg.jp  
連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212
- ・本業務を効率的に実施するため、都市再生特別措置法第46条に基づき、初めの2年間（令和6年4月1日から令和8年3月31日）は、事業者の提案を踏まえた都市再生整備計画を本市により作成を予定しています。本計画に道路占用の特例について記載することにより、事業者が占用主体となり、道路管理者から道路占用許可を得て工作物等（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）を設置することが可能となります（3年目以降については、都市再生整備計画を変更・更新する等、必要な措置を講じます）。ただし、独占的に本ポケットパークを使用できるものではなく、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。
- ・都市再生特別措置法施行令第17条において、工作物等の設置が可能であるが、本市としては、撤去可能な工作物を設置したうえで、以下の取組み等を想定しています。  
（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  
（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  
（ウ）舞台などを設置した集客イベント  
（エ）那覇てんぶすビジョンも合わせて活用したイベント
- ・事前に本市及びてんぶす那覇管理組合にも情報共有したうえでイベント等を実施することとし、円滑なイベント等の実施（ゴミの処理、歩行者の動線確保、イベント後の清掃等）については、事業者が責任を持って対応すること。

## 【抜粋】都市再生特別措置法施行令 第17条

（都市の再生に貢献し、道路の通行者又は利用者の利便の増進に資する施設等）

第十七条 法第四十六条第十項の政令で定める施設等は、次に掲げるものとする。

- 一 広告塔又は看板で良好な景観の形成又は風致の維持に寄与するもの
- 二 食事施設、購買施設その他これらに類する施設で道路の通行者又は利用者の利便の増進に資するもの
- 三 道路法施行令(昭和二十七年政令第四百七十九号)第十一条の十第一項に規定する自転車駐車器具で自転車を賃貸する事業の用に供するもの

### 【参考資料】

- 都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行等に伴う道路法施行令の改正について  
(平成23年10月20日国道利第20号国土交通省道路局路政課長通達)  
最終修正：平成28年9月1日国道利第9号
- 都市再生特別措置法の一部を改正する法律の施行に伴う道路占用許可の取扱いについて  
(平成23年10月20日国道利第22号国土交通省道路局路政課長通達)  
最終修正：平成28年9月1日国道利第9号
- 道を活用した地域活動の円滑化のためのガイドライン—改訂版—  
(平成28年3月 国土交通省道路局)

### イ 那覇てんぶすビジョン（以下「本ビジョン」という。）

観光情報発信力の強化、観光交流都市のイメージアップ及び中心商店街への継続的な賑わい創出を図ることを目的に、平成26年3月より本ビジョンの運用を開始いたしました。

本ビジョンにおいて、観光プロモーションビデオの放映、バーチャル映像（ARコンテンツのジンベイザメ）、NHKの夕方の定時放送、高校野球のパブリックビューイングなど、多様な映像を配信しています。

### 【スペック】

全体サイズ	縦8.85m×横9.75m
画面サイズ	縦4m×横7m（320インチ／16：9）
画素ピッチ	10.4mm
素子寿命	10万時間以上
最大輝度	6,000cd/m <sup>2</sup>
表示階調	65,536階調（16bit）
視認角度	水平160° 垂直110°

### 【対応データ】

静止画（解像度）	1,920×1,080 or 1280×720
静止画（データ形式）	JPG／PNG／GIF
動画（解像度）	1,920×1,080
動画（データ形式）	wmv／mov／mp4
音声	ラウドネス基準に適合していること
アスペクト比	16：9

### 【留意事項】

- ・本ビジョンは、令和3年度末（令和4年3月31日）で減価償却期間を迎えており、令和4年度末（令和5年3月31日）までは本市が継続使用する予定です。
- ・ランニングコストは、約364万円（令和3年度実績：保守費、電気代、インターネット代等）です。
- ・事業者が希望する場合は、以下の条件を付したうえで、本ビジョンの無償貸し付けを想定しておりますので、個別にご相談ください。
  - （ア）住民の生活環境を保全する観点から、著しい騒音を発生させないこと（早朝及び夜間においては、より配慮を行うこと）。
  - （イ）維持管理、改修等の費用は全て事業者の負担とすること。
  - （ウ）本市の求めに応じて、本市が指定する公共的な放映内容（観光PR映像等）の放映枠を設けること。
  - （エ）無償貸し付け期間が満了した際には、本ビジョンを本市に無償で引き渡すこと。  
（事業者が独自に改修等を行った場合であっても、本市に残存簿価、対価等を請求することなく引き渡すものとする）

ウ 希望ヶ丘公園内大綱モニュメント施設（以下「大綱モニュメント施設」という。）  
那覇大綱挽まつりで使用される綱は、「米藁で製作された世界一の綱」としてギネスに認定登録され、大綱挽まつりでは約1万5千人の挽き手が参加しています。この祭りは、規模、歴史及び琉球固有の文化として世界に誇れるものであり、日本国内及びアジアを中心に海外から大きく注目されています。

「大綱」の実物模型を製作し、祭り文化の象徴として展示することにより、観光資源として活用することを目的に制作されましたが、大綱が経年劣化していることから、今後何らかの対応を検討（修繕、撤去、転用等）する必要があります。

### 【施設の概要】

- ・建築物の構造及び階数：平屋建、鉄骨造
- ・敷地面積：519.34㎡
- ・建築面積：176.62㎡
- ・延べ面積：176.62㎡

### 【留意事項】

- ・事前相談を行い、公募期間中（令和4年11月30日まで）に実現可能な提案内容であることを確認してください。  
ご確認・ご相談がある場合は、Eメールの件名を「てんぶす那覇 大綱」として、

以下のアドレスへ送信してください。送信後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。

・Eメールアドレス : K-SYOU001@city.naha.lg.jp

・連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

- ・現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す。提案につきましては、事前に那覇市都市みらい部公園管理課（那覇市役所9階）と調整が必要となります。提案内容は、同法の趣旨に沿ったものとし、都市公園法に基づく便益施設（飲食店売店など）等も可能です。
- ・大綱モニュメント施設の活用方法（現状のまま活用又は撤去等）について、概要（目的、年間スケジュール、効果、成果、撤去費用の負担等）、手法（現状変更を伴う場合は公園内行為許可申請、公園施設設置許可申請、使用料の有無等）、使用期間（イベント時のみの単発又は恒常的な使用）等について、ご提案ください。
- ・大綱モニュメント施設のうち、展示中の「大綱」の撤去を提案する場合は、撤去費用は本市の負担としますが、撤去については、国等との調整が必要であり、実施を保証するものではないことに留意してください。また、撤去した場合の施設の活用については、必要に応じ本市から条件を付す場合があります、提案内容の修正を含めて柔軟に対応を行う必要があることに留意してください。

(ポケットパーク)



(那覇てんぶすビジョン)



(大綱モニュメント施設)



#### 4 発信施設の設置場所について

- (1) 配置場所について変更を想定する提案も可能です。
- (2) 配置換えを希望する場合は、以下の対応を行う必要があります。
  - ①発信施設【3階東側 (55.37㎡)】代替場所を施設内に確保し提案すること。その場合の必要面積は、同程度とする。
  - ②配置換えに要する費用は、事業者の負担とします。

## 5 法令等の遵守

- (1) 地方自治法（昭和22年法律第67号）
- (2) 建築基準法（昭和25年法律第201号）
- (3) 消防法（昭和23年法律第186号）
- (4) 道路法（昭和27年法律第180号）
- (5) 道路交通法（昭和35年法律第105号）
- (6) 都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）
- (7) てんぶす那覇条例（令和4年条例第22号）
- (8) てんぶす那覇条例施行規則（令和4年規則第37号）
- (9) 那覇市公の施設に係る指定管理者の手続き等に関する条例（平成25年条例第4号）
- (10) 那覇市個人情報保護条例（平成3年条例第21号）
- (11) 那覇市情報公開条例（昭和63年条例第1号）
- (12) 指定管理者の情報公開に関する基準
- (13) 労働基準法（昭和22年法律第49号）等の労働に関する法律
- (14) てんぶす那覇管理規約
- (15) その他関連法令等

## 6 質問事項

### (1) 提出方法

Eメールの件名を「てんぶす那覇 質問書」として、以下の提出先に質問書（第1号様式）をご提出ください。ご提出後、2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。なお、窓口や電話での質問は、受け付けできません。

- ・質問書提出先 : K-SYOU001@city.naha.lg.jp
- ・連絡先 : 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

### (2) 受付期間

- ①第一次受付 令和4年8月5日（金）～8月31日（水）午後5時15分
- ②第二次受付 令和4年9月1日（木）～11月11日（金）午後5時15分

### (3) 回答方法

本市ホームページにて、順次公開

## 7 説明会の開催及び施設の視察

説明会を以下の通り開催します。

### (1) 申込方法

Eメールの件名を「てんぶす那覇 説明会申込」として、以下の提出先に説明会申込書（第2号様式）をご提出ください。ご提出後、2営業日以内に受付完了のメールが届



かない場合は、以下の連絡先へご連絡ください。なお、窓口や電話での申し込みは、受け付けできません。

※1社あたり3名以内でご参加ください。申込多数の場合は、参加人数を縮減（3名から2名に縮減等）したうえで、開催する予定です。

- ・ 申込書提出先：K-SYOU001@city.naha.lg.jp
- ・ 連絡先：商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

(2) 申込期間

令和4年8月5日（金）～8月17日（水）午後5時15分

(3) 開催予定日

令和4年8月24日（水）午後2時～午後4時

(4) 開催予定場所

ぶんかテンプス館 多目的ホール（那覇市牧志3-2-10 てんぶす那覇4階）

(5) 説明会スケジュール（1時間半程度を想定）

- ・ 募集要項などのご説明（20分）
- ・ てんぶす那覇の現地視察（30分）
- ・ 質疑応答（30分）

## 8 参加表明書

本事業において参加の意思がある事業者は、参加表明書（第3号様式）をご提出ください。なお、参加表明書のご提出がない場合は、本事業に応募することができませんので、ご注意ください。

P.17「1.1 提出書類- (4)、(5)、(6)」も合わせて提出してください。

(1) 提出方法

郵送又は持参により、以下の提出先にご提出ください。

- ・ 提出先：〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階  
経済観光部 商工農水課 商工振興グループ ☎098-951-3212

(2) 提出期限

令和4年9月15日（木）午後5時15分

## 9 応募資格

応募者は、業務期間中、安全・円滑に対象施設を管理運営できる法人、もしくはその他の団体（以下「法人等という」。）で、次の事項に該当するものとします。なお、個人での応募はできません。

(1) 法人等が単独で応募する場合

- ① 県内に登記簿上の本店又は支店を有する法人等で主たる事務所を県内に有するもの。
- ② 単独で応募する事業者は、共同企業体で応募する法人等の代表団体及び構成員になる

ことはできません。（重複した応募は不可）

(2) 共同企業体で応募する場合

- ①代表者：県内に登記簿上の本店又は支店を有する法人等で主たる事務所を県内に有するもの。
- ②構成員：県内外を問わず、登記簿上の本店又は支店を有する法人等。
- ③代表団体を定め、代表団体及び共同企業体の構成員間で協定を締結すること。
- ④同一の法人等が、異なる複数の共同企業体の構成員になることはできません。（重複した応募は不可）

※共同企業体を組織する全ての法人等においても、次の(3)から(10)の全てを満たす必要があります。

- (3) 役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられている者がいないこと。
- (4) 会社更生法及び民事再生法等による手続きをしていないこと。
- (5) 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に掲げる暴力団及びそれらの利益となる活動を行うものでないこと。
- (6) 甲種防火対象物の防火管理者の資格を有する者を雇用していること（取得もしくは取得見込みを含む）。※共同企業体においては、代表者、構成員のいずれかで構いません。
- (7) 地方自治法施行令第167条の4第2項の規定により本市における一般競争入札等の参加を制限されていないこと。
- (8) 本市から指名停止措置を受けていないこと。
- (9) 直近3年間の国税及び地方税を滞納していないこと。
- (10) 本公募に応募しようとする日から過去1年以内に、指定管理者の責めに帰すべき理由により、指定管理者の指定の取り消しを受けていないこと。

## 10 募集要項等の配布

募集要項等は、本市のホームページから取得できますが、以下の通り、配布も行っております。

(1) 配布期間

令和4年8月5日（金）～11月30日（水）午後5時15分まで  
（土曜日、日曜日及び祝日を除く）

(2) 配布時間

午前9時～午後5時15分まで  
（正午から午後1時までの間を除く）

(3) 配布場所

〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階 経済観光部商工農水課

## 1 1 提出書類

下記書類の作成や提出等に係る費用は応募者の負担とし、提出された書類や資料は返却しません。また、提出された書類等は、那覇市情報公開条例に基づく情報公開請求により公開する場合があります。

- (1) てんぶす那覇マネジメント事業申請書兼誓約書（第4号様式）
- (2) てんぶす那覇指定管理者指定申請書（第5号様式）
- (3) てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）  
※別紙 記載要領を参考に作成してください。
- (4) 定款又は寄付行為及び履歴事項全部証明書。その他の団体にあつては、それに類する書類
- (5) 申請の日の属する事業年度の直前3事業年度における財産目録及び収支決算書（指定申請の日の属する事業年度に設立された法人その他の団体にあつては、その設立時における財産目録）
- (6) 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
- (7) 役員の名簿及び履歴書
- (8) 組織及び運営に関する事項を記載した書類
- (9) 現に行っている業務の概要を記載した書類
- (10) 納税証明書
  - ・直近3年間の国税・都道府県税・市町村民税の各納税証明書
  - ・設立1年未満の法人の場合は、代表者の直近3年間の国税・都道府県税・市町村民税の各納税証明書
- (11) 企画提案事業を実施制作する主任者の経歴及び実務経験履歴を記載した書類
- (12) 共同企業体協定書（第6号様式）  
※共同企業体で応募する場合のみご提出ください。
- (13) 前各号に掲げるもののほか、市長が必要と認める書類  
※共同企業体の場合は、代表者及び他の構成員すべてにおいて、上記の添付書類（4）～（10）の書類を提出してください。

## 1 2 応募方法

- (1) 提出するもの
  - ① 「1 1 提出書類」における、（1）～（13）原本1部
  - ② 「1 1 提出書類」における、「（3）てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）」の写し20部  
※インデックス（「全体概要」、「指定管理業務」、「魅力度向上業務」、「付加価値業務」など）及びページ番号も整理すること
  - ③ 「1 1 提出書類」における、（1）～（13）のデータを保存したCD-ROM2枚

(2) 提出期限

令和4年11月30日（水）午後5時15分

(3) 提出場所

那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階 経済観光部 商工農水課

※提出書類のチェックを行いますので、原則持参していただくものとし、郵送での提出は不可とします。

### 1.3 選定方法及び基準

(1) 選定方法

選定方法については、「指定管理者制度に関する運用指針」に基づき、てんぶす那覇運営審議会（以下「審議会」という。）において、事業計画提案書の書類審査及びプレゼンテーション審査により、予定候補者を選定します。

なお、応募者多数の場合は、一次審査（書類審査）を実施する予定です。

- ① 委員ごとに選定基準表（採点表）に示す項目ごとに採点し、その合計点が高い順に順位をつける。そして、順位を第1位とした委員の数が最も多い団体を予定候補者を選定する。また、順位を第1位とした委員の数が次に多い団体を次点候補者を選定する。
- ② 上記①において、順位を第1位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第2位とした委員の数が最も多い団体を予定候補者とする。
- ③ 上記②において、順位を第2位とした委員の数が同数の団体が2者以上ある場合は、当該団体の順位を第1位とした委員の当該団体に係る採点の合計点が最も高い団体を予定候補者とする。
- ④ 公募結果として応募が1団体の場合、又は非公募とした場合においては、各委員の合意でもって予定候補者とする。
- ⑤ 上記①から④にかかわらず、委員における企画提案点（価格点は除く）の合計の合算が6割に満たない場合は選外とする。この場合において、評価者の内、下記表に定める評価者が6割以上の評価を行った場合は、選外としないこととする。

評価者数	12人	11人	10人	9人	8人	7人	6人
6割以上の人数	8人	7人	6人	6人	5人	5人	4人

(2) 選定基準

審議会において、公平かつ適正に審査し、予定候補者を選定します。選定基準につきましては、以下の通りです。

	評価区分	評価項目	評価の視点	傾斜配分率
概全体	コンセプト等	全体コンセプト（賑わいの創出、地域の活性化）	本事業の趣旨に沿っているか	6 (30点)
		業務執行体制	適切な体制が構築されているか	3 (15点)
		収支計画 市への納付金の多寡	計画内容が適当か	2 (10点)
指定業務管理	(1) 施設の効用の発揮	事業実績	実績の有無	1 (5点)
		常設芸能公演の運営	仕様書を満たす適切な提案か	2 (10点)
		多目的ホールの稼働率向上	仕様書の目標を達成する具体的な取組みか	2 (10点)
		体験施設の運営	仕様書を満たす適切な提案か	2 (10点)
		体験施設の稼働率向上	仕様書の目標を達成する具体的な取組みか	2 (10点)
		地域情報の発信・他施設との連携	入居事業者と連携し、地域の活性化に資する取組みか	1 (5点)
		指定管理付随業務の実施 自主事業の実施	てんぶす那覇の設置目的に資する事業か 魅力のある提案か	2 (10点) 2 (10点)
	(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み	取組み内容が適当か	1 (5点)
	(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み	仕様書を満たす適切な提案か	2 (10点)
	(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	適正な積算に基づく計画か	1 (5点)
(5) 独自の提案	独自のノウハウを活かした提案等	仕様書以上の提案等があるか	3 (15点)	
魅力度向上	(1) 施設の効用の発揮	事業実績 コンセプト、ゾーニング等	実績の有無 魅力のある提案か	2 (10点) 5 (25点)
	(2) 伝統文化の産業化に資する事業	伝統工芸品の展示及び販売の方法、仕様で定めた目標を達成する具体的な取組み	売上目標が適切に設定されており、かつ、具体的な取組みか	2 (10点)
			産地組合等以外の伝統工芸品の展示及び販売について、魅力のある提案か 製品の仕入れ方法が明確か	1 (5点) 1 (5点)
			展示機能とECサイト等の連携による販売を行う提案か 伝統文化等に精通した専門的な人材の確保・配置が行われているか	1 (5点) 2 (10点)
	(3) 賑わいの創出に資する事業	賑わいの創出	稼ぐコンテンツを確立する提案か 産業化のサイクルの確立に資する具体的なコト体験が提案されているか	2 (10点) 2 (10点)
			中心商店街の回遊性の向上を図ることが期待できる提案か 主なターゲットが設定されているか。そのターゲット及び理由、その手法等について具体的に計画されているか	6 (30点) 6 (30点)
			関連施設等と連携を図る具体的な提案か HP、SNS等を活用した効果的な情報発信か	1 (5点) 2 (10点)
指定管理業務及び魅力度向上業務と連携した事業を展開する提案か			2 (10点)	
(4) 賃料	賃料の多寡			
付加価値	(1) 事業実績	事業実績	実績の有無	1 (5点)
	(2) てんぶす那覇 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	仕様書を満たす適切な提案か 近隣の商店街及び関係団体等と連携したイベントの実施が計画されているか	3 (15点) 1 (5点)
	(3) 那覇てんぶす ビジョン	那覇てんぶすビジョンにおける魅力のある提案	活用する場合 てんぶす那覇全体への波及効果 周辺商店街等との連携を図る提案か	1 (5点) 1 (5点)
			撤去する場合 ビジョン設置の目的の達成の代替となる対応が行われているか 波及効果はビジョンの活用以上に期待できるものか	1 (5点) 1 (5点)
	(4) 希望ヶ丘公園内大綱 モニュメント施設	大綱モニュメント施設を活用した魅力のある提案	賑わいの創出及び地域の活性化に資する提案か てんぶす那覇全体への波及効果	1 (5点) 1 (5点)
その他	(1) 財務状況	提案事業者の財務状況等	組織の安定力、財務状況が健全で施設を継続して管理運営する能力があるか	2 (10点)
	(2) サウンディング型 市場調査への参加	令和3年度に実施したサウンディング型市場調査における提案書の提出有無		(3点)
	(3) 総合評価	その他独自のアピールポイント等、上記の評価項目以外で特筆すべきもの	独自のアピールポイント等、上記評価項目だけでは評価しきれない要素を勘案する	6 (30点)

(3) プレゼンテーション

- ・令和4年12月に開催予定です。
- ・プレゼンテーション（プレゼン及び質疑応答）の時間につきましては、別途公表します。
- ・日時、場所、出席人数等については、後日応募者に連絡します。
- ・プレゼンテーションの際、新たな資料の提出はできません。

(4) 選定結果の通知及び公表

令和5年1月に予定候補者の選定結果について、応募者に文書で通知するとともに本市のホームページにて公表します。なお、選定結果に対する異議及び電話等によるお問い合わせには応じられません。

#### 1 4 選定審査対象除外

次の要件に該当する場合は、選定審査の対象から除外します。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があったとき
- (2) 本要項に違反又は著しく逸脱したとき
- (3) 提出期限までに必要な書類が提出されなかったとき
- (4) その他不正行為があったとき

#### 1 5 事業者選定後における契約締結

本事業は、指定管理業務、魅力度向上業務及び付加価値業務の3つの業務をまとめて担い、一体的活用することを前提としていることから、3つの業務をまとめて実施できる事業者を予定候補者として選定いたします。予定候補者に選定された場合であっても、議会の議決（令和5年2月定例会予定）を経なければ、本市は指定、賃貸借契約、その他関連するもの（以下「契約等」という。）の締結を行うことができません。

なお、議決が経られない場合であっても、本市は、事業者が本公募のために要した費用の補填、生じた損害、その他名目の如何を問わず、何らの義務または責任を負わないものとしします。

#### 1 6 中間評価等

事業者は、市長が別に定めた要綱等に基づく、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、応じなければなりません。

なお、事業期間を5年間とする提案の場合、中間評価の実施は想定しておりません。

- (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、従わなければなりません。
- (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りません。

- (3) 市長は、中間評価等において、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、本事業における指定管理業務、魅力度向上業務又は付加価値業務の正常な運営ができないと判断した場合において、全部又は一部の契約等（指定管理業務、魅力度向上業務、付加価値業務、その他関連する業務等）を取り消すこととします。

## 1 7 魅力度向上業務及び付加価値業務における市への納付金

事業5年度目の終了時及び本事業期間終了時において、魅力度向上業務及び付加価値業務の過年度収支実績を合算し、累計による利益（純利益に相当するものとする。以下「利益」という。）が生じている場合は、本市へ収益の10%以上を納付してください。10%を超える率については、提案事項とします。

※事業5年度目の終了時及び本事業終了時のそれぞれの時点で過年度の収支実績を合算し利益が生じていた場合、納付していただきます。なお、2回目（本事業終了時）の納付時には、1回目（事業5年度目）の納付額を差し引くなど、二重の納付とならないよう調整いたします。

## 1 8 その他

### (1) 募集要項の一部修正等

本募集要項の内容、スケジュール等に変更が生じた場合には、令和4年8月31日までに内容を修正したうえで、速やかに本市HPに公開します。

### (2) 保険加入

管理上の瑕疵等による事故に対応するため、施設賠償責任保険などのリスクに応じた保険に加入してください。

### (3) 関連施設との連携

本事業の目的又は市民福祉の向上に資するため、本市の指示等に従い、本市関連施設（那覇文化芸術劇場なは一と、パレット市民劇場等）との連携を図ってください。

### (4) 価格点（市への納付金の多寡、指定管理料の多寡、賃料の多寡）に係る評価基準について

価格点に係る評価基準につきましては、参加表明書をご提出いただいた事業者に対してお示します。

### (5) その他自由提案について

指定管理業務以外に、その他自由提案があれば、「てんぶす那覇マネジメント事業提案書（任意様式）」に記載してください。

「その他」の「評価区分（3）総合評価」にて、評価対象といたします。

## 19 問い合わせ先

那覇市 経済観光部 商工農水課 担当：安田、照屋、当間

住所：〒900-8585 那覇市泉崎1丁目1番1号 那覇市役所6階

電話：098-951-3212

FAX：098-951-3213

E-mail：K-SYOU001@city.naha.lg.jp

※Eメールの件名を「てんぶす那覇 問い合わせ」にしてください。

2営業日以内に受信確認のメールが届かない場合は、お電話をお願いします。