

浦添市産業振興センター・結の街施設管理運営事業

浦添市産業振興センター・結の街指定管理者募集要項

令和6年6月

浦添市市民部経済文化局産業振興課

1 指定管理者募集の目的

市の産業の振興及び発展並びに地域経済の活性化に資する施設である浦添市産業振興センター・結の街（以下「結の街」という。）の施設管理をより一層効果的に実施し、市民サービスの向上と管理運営の効率化を図る。

2 対象施設の概要

(1) 施設の名称 浦添市産業振興センター・結の街

(2) 施設の所在地 浦添市勢理客四丁目 13 番 1 号

(3) 建物等の概要

① 建築年 平成 16 年度

② 供用開始 平成 17 年 2 月

③ 構造 鉄筋コンクリート造 5 階建

④ 敷地面積 7,800 m²

(駐車場 3,922 m²(146 台駐車可能))

⑤ 延床面積 5,353 m²(別紙 図面参照)

1 階 882 m² 展示コーナー、インターネットコーナー、チャレンジショップ

2 階 1,070 m² 支援施設、会議室

3 階 1,533 m² 大研修室、中研修室、小研修室 2 室

4 階 989 m² 管理事務室 パソコン研修室 3 室、特産品開発室 3 室、ライブラリー

5 階 878 m² 創業支援室ブース 6 ブース、中核企業室 2 室、創業支援室 6 室

3 施設概要及び利用状況

	施設名	数量	用途	備考
1 階	駐車場	146 台	一般利用者	
	展示コーナー	1 室	展示等	
	チャレンジショップ	2 室	飲食型創業支援	
	インターネットコーナー			無料 Wi-Fi
	インフォメーション	1 ブース		
2 階	浦添商工会議所	1 室	執務室	支援施設
	会議室	1 室	会議等	
3 階	大研修室 (220 人※)	1 室	研修等	
	中研修室 (60 人※)	1 室 (2 室)	〃	パテーションにより 2 室に分離可能
	小研修室 (30 人※)	2 室	〃	パテーションにより 1 室に連結可能
	控室	2 室		

4 階	管理事務室	1 室		
	リラックススペース	1 室		
	ライブラリー	1 室		
	開発室	3 室	研修等	
	パソコン研修室	3 室	〃	うち 2 室はパテーションにより 1 室に連結可能
5 階	創業支援ブース	1 室（6 ブース）	事務スペース	企業入居用
	創業支援室	6 室	事務室	企業入居用
	中核企業室	2 部屋	〃	企業入居用
	リラックススペース	1 部屋		入居企業用

※ 大研修室は椅子席のみ設置した場合、中・小研修室はスクール形式の最大収容人数

【利用状況】

	令和 3 年度		令和 4 年度		令和 5 年度	
	入場者数	稼働率	入場者数	稼働率	入場者数	稼働率
大研修室	16,648 人	74.1%	29,999 人	83.0%	29,058 人	86.6%
中研修室	11,478 人	73.6%	17,306 人	86.7%	29,999 人	88.4%
小研修室	10,201 人	64.6%	11,478 人	80.45%	11,932 人	82.6%

※ 午前及び午後毎に 1 時間以上の利用があれば「稼働」として算出

4 指定予定期間

令和 7 年 4 月 1 日から令和 12 年 3 月 31 日まで（5 年間）

5 指定管理者が行う業務内容

指定管理者が行うべき業務（以下、「指定管理者業務」という。）具体的な業務内容及び履行方法については、「浦添市産業振興センター・結の街指定管理者業務仕様書（案）」（以下「仕様書（案）」という。）のとおりとする。

6 管理運営経費

(1) 管理業務に要する経費

結の街の管理運営に係る全ての経費は、委託料及び利用料金並びにその他収入をもって充てるものとする。浦添市が支払う委託料の金額及び支払方法については、年度ごとに締結する協定書で定める。

(2) 市が支払う指定管理料

① 指定管理料算定の考え方

指定管理料の額は、申請にて提案された収支計画書において示された指定管理料の金額を上限として、市の予算額の範囲内で協定において定めるものとする。

② 参考額

指定管理料(年額)参考額 50,631,000 円（消費税含む。）

※ 上記参考額を年額の上限として事業計画書及び収支計画書を作成すること。

※ 令和5年度指定管理料については、追加修繕等のため増額となっている。

(ア) 指定管理業務に係る直近2年間の収入実績 (円)

	令和4年度	令和5年度
指定管理料	50,631,000	59,828,300
利用料収入	5,482,992	5,482,992
利用者負担金等 (電気料、冷房料)	5,437,223	6,746,900
小計 (a)	61,551,215	72,058,192
事業収入等	12,642,000	13,503,036
貸室収入	32,034,648	30,870,644
小計 (b)	44,676,648	44,373,680
合計 (a) + (b)	106,227,863	116,431,872

(イ) 指定管理業務に係る直近2年間の支出実績 (円)

	令和4年度	令和5年度
需用費	23,420,443	26,483,590
役務費	2,073,492	2,073,975
物件費	36,231,168	34,957,799
小計 (a)	61,725,103	63,515,364
事業費等	23,446,714	22,047,343
一般管理費 (人件費等)	15,620,967	15,290,436
小計 (b)	39,067,681	37,337,779
合計 (a) + (b)	100,792,784	100,853,143

③ 収入及び経費等

指定管理料の確定及び事業収益等の取扱いに関しては「(別紙資料③) 指定管理委託料の精算、事業収益について」のとおり。

④ 収入の減少への補填

利用料金収入の減少など指定管理の運営に起因する不足分が生じた場合、原則として補填は行わない。

7 応募資格

(1) 応募者の資格

結の街を円滑かつ安定して運営できる法人その他の団体等(共同事業体も可)とする。団体の場合、法人の有無を問わない。(ただし、個人は応募不可。)

また、次の全ての要件を満たすものとする。

- ① 沖縄県内に主たる事務所又は事業所を有する法人等（共同事業所を含む。）であること。
- ② 代表者及び役員に破産者及び禁固以上の刑に処せられているものがないこと。
- ③ 会社更生法（昭和 27 年 6 月 7 日法律第 172 号）及び民事再生法（平成 11 年 12 月 22 日法律第 225 号）等による手続をしている法人等でないこと。
- ④ 浦添市暴力団排除条例(平成 23 年度浦添市条例第 14 号)第 2 条第 1 号に規定する暴力団及び同条第 2 号に規定する暴力団員でないこと。
- ⑤ 国税及び地方税の滞納がないこと。
- ⑥ 国又は地方公共団体との契約に関して、参加の希望を表明する書類の提出時点で、指名停止を受けてないこと。
- ⑦ 過去 2 年以内に、本市又は他の公共団体から指定管理者の指定の取消を受けていないこと。
- ⑧ 2 年以内に労働基準監督署から是正勧告を受けていないこと（仮に受けている場合には、必要な処置の実施について労働基準監督署に報告済みであること）。
- ⑨ 宗教活動又は政治活動を主たる目的とする団体でないこと。
- ⑩ 共同事業体の場合には、構成するすべての団体が②から⑨の条件を満たすとともに、選定後協定締結時まで、代表団体及び責任分担を明確に定めた共同事業体協定書の提出が可能であること。

(2) 応募者の形態は、以下に示すいずれかの形態とする。

- ① 単独団体 ： 一つの企業、団体（任意団体等。）
- ② 共同事業体： 複数の企業、団体から構成される事業体

共同事業体の形態をとる場合には、必ず代表企業・団体を明記することとし、協定の締結にあたっては共同事業体の構成員全てを協定当事者とする。選定後の協議は代表企業・団体を中心に行うが、協定に関する責任は共同事業体の構成員全てが負うこととする。

8 申請の手続き

(1) 募集要項の配布方法

市のホームページからダウンロード

(2) 募集要項を配布する期間

令和 6 年 6 月 28 日（金）から令和 6 年 8 月 30 日（金）まで

(3) 施設の見学及び説明会の開催

開催日時：令和 6 年 7 月 12 日（金）午前 10 時～12 時

開催場所：浦添市産業振興センター・結の街 会議室

持参するもの：本募集要項、仕様書（案）

1 団体あたり 3 人以内とする。前日 17 時までに「浦添市産業振興センター・結の街指定管理者募集要項等に関する説明会参加申込書（様式第 5）」にて浦添市産業振興課へ e-mail で申し込み、送信後到達確認の電話連絡をすること。（送信先：sangyo@city.urasoe.lg.jp）

(4) 募集要項等に関する質問書の受付

募集要項等の内容に関する質問は「浦添市産業振興センター・結の街指定管理者指定申請に係る質問書（様式第 6）」により、以下のとおり提出すること。

受付期間以外の質問票の提出や、来訪及び電話による質問には回答しない。

- ① 受付期間：令和 6 年 7 月 16 日（火）～令和 6 年 8 月 2 日（金）午後 5 時 00 分まで
- ② 提出先：浦添市役所 市民部 経済文化局 産業振興課
- ③ 提出方法：e-mail（送信後到達確認の電話連絡をすること。）

(5) 募集要項等に関する質問書の回答

質問への回答については随時行い、浦添市ホームページでも公表する。

回答期限：令和 6 年 8 月 9 日（金）

(6) 申請書類の提出

- ① 受付期間：令和 6 年 8 月 19 日（月）から令和 6 年 8 月 30 日（金）午後 5 時まで（必着）
 - ※ 受付期間以外の申請書類の提出は一切受け付けません。
- ② 提出方法：持参又は郵送
 - ※ 郵送の場合、記録が残る送付方法（簡易書留等）で提出することとし、上記提出期間内必着とする。
 - ※ 持参の場合は、土日、祝日を除く午前 9 時から午後 5 時までの間（ただし、午後 12 時から午後 1 時の間を除く）に持参すること。
 - ※ FAX や e-mail での申請は受け付けません。
- ③ 提出先：浦添市役所 市民部経済文化局 産業振興課
- ④ 編綴方法：用紙の大きさを日本工業規格 A 列 4 判とし、下記の書類順（資料を含め）に A4 縦のフラットファイルにファイリング及び書類毎にインデックスを付し提出すること。

9 提出書類

提出書類は、指定管理者の選定資料以外の目的には使用しない。

また、提出書類に係る費用は、応募者の負担とし、提出された書類や資料は返却しないものとする。

	提出書類	提出部数	
		正	副（写し）
①	指定管理者指定申請書兼誓約書（様式第 1）	1	—
②	共同事業体応募申出書（様式第 2）	1	—

③	共同事業体申請委任状（様式第2－1）	1	－
④	団体の概要調書（様式第3）	1	7
⑤	指定管理者事業計画書（様式第4）	1	7
⑥	定款寄附行為の写し又は規約 ○その他の団体の場合 代表者の履歴書	1	－
⑦	登記事項証明書（※申請期間最終日時点の情報が分かるもの） ○その他の団体の場合 代表者の身分証明書(本籍地発行)及び住民票	1	－
⑧	現に行っている業務の概要を記載した書類（会社概要等） ○その他の団体の場合 団体の設立趣旨、事業概要が分かる書類	1	7
⑨	役員名簿 ○その他の団体の場合 代表者、構成員名簿	1	－
⑩	直近の納税証明書（※本募集要項配布開始日以降に発行されたもの） ・国税(法人税、消費税及び地方消費税) ・地方税（都道府県民税、法人市町村民税） ※法人の設立が1年未満の場合は、直近の代表者の国税、都道府県民税及び市町村民税の納税証明書 ○その他の団体の場合 直近の代表者の納税証明書 ・国税(所得税、消費税及び地方消費税) ・地方税（都道府県民税及び市町村民税）	各1	－
⑪	直近3ヵ年の法人税の財務申告書(一式)、事業報告書及び決算報告書 ○その他の団体 直近3ヵ年の事業報告書及び決算報告書の写し	各1	－
⑫	労働保険料の納入証明書	1	－

※ ⑩の税務報告書については、税務署の受付印（電子申告の場合は税務署が受け付けた事を証する書類を添付）が押された申告書を提出すること。

※ 共同事業体で応募する場合、代表団体に取りまとめて申請すること

※ 共同事業体で応募する場合、法人、その他の団体での応募の関係なく、上記⑥～⑫の書類については、これを組織する構成団体ごとに提出すること。

10 申請にあたっての留意事項

(1) 複数申請の禁止

1 応募団体につき 1 申請とする。同一構成共同事業体による複数の申請をした場合は失格とする。

(2) 提出書類の不備

申請書類提出期限までに所定の書類の提出がない場合は、申請がなかったものとして取り扱う。

(3) 共同事業体の構成団体の変更

共同事業体での提出後、代表団体及び構成団体の変更は認めない。ただし、構成団体の倒産や解散等特別な事情が認められ、審査の公平性及び業務遂行上の支障がないと市が判断した場合には変更を認める場合もある。

(4) 提案内容変更の禁止

軽微な変更を除き、提出した書類の内容を変更することは認めない。

(5) 追加資料の提出

市が必要と認める場合は、申請者に対して、提出された書類の内容についての説明又は追加資料の提出等を求めることがある。

(6) 著作権の帰属

事業計画等の著作権は、申請者に帰属する。ただし、市は、指定管理者候補者の決定の公表等必要な場合には、事業計画書等の内容が無償で利用できるものとする。

(7) 情報公開条例に基づく開示請求

提出された申請書類等については、浦添市情報公開条例に基づく開示請求により、個人に関する情報等非開示にすべき箇所（非公開情報：個人に関する情報や申請者の正当な利益を害する恐れのある情報等）を除き公開されることがある。

11 評価基準及び選定方法

(1) 評価基準

評価事項		評価項目	判断ポイント
1	申請団体情報	申請団体の資質等	公益性に資する経営方針であるか。財政状況が健全か。
			・施設の管理運営に関する実績があるか。※1 (類似施設の有無、管理年数、施設件数・規模等) ・浦添市を本拠地(本社、主たる事業所)としているか。 ※2
			産業振興及び創業支援に関連する事業の企画立案及び実施した実績があるか。※1
2	管理運営方	管理運営方	施設の目的及び地域課題を認識し、課題解決に向け

	針	針	て市の方針とも合致した管理運営方針であるか。
		管理運営の公平性	公共施設として、施設利用の公平性を確保できるか。利用者に対する制限・優遇措置は公益性の高さに基づいているか。
		管理運営の効率性	効率的かつ実現性のある施設の管理運営を行い、維持管理費の縮減効果が見込まれるか。
		サービス向上と利用促進	利用者ニーズの把握、サービス及び利用率の向上に向けた取り組み、利用者目標設定の考え方は適切か。
3	実施体制	実施体制	施設管理や自主事業を実施する十分な体制、職場環境が構築できるか。(人数、資格・経験の有無、育成・研修計画、雇用形態、労働条件、個人情報管理等)
4	産業振興事業について	施設を活用した事業の実施	自主事業として企画・実施する事業は、産業振興に資する目的に合致し、市民及び事業者の需要に応え、かつ魅力的な内容か。(全体的評価)
			施設を中心に開催するイベント等は産業振興に資する効果が期待できるか。
			インキュベーションマネージャーを効果的に配置できるか。(配置人数・時間、資格、対応業務等)
5	全体収支計画	全体収支計画	施設管理及び自主事業等を含めた収支計画全体のバランスは、適切かつ実現性があるか。
6	その他	その他	・事業に対する熱意・意欲・積極性が感じられ、かつ信頼できるか。 ・その他、特筆すべき優れた提案があるか。

補足事項

※1 実績があれば審査の上で加味するものであり、応募の必須要件ではない。

※2 浦添市を本拠地（本社、主たる事業所等）とする事業者は審査の上で加味するものであり、応募の必須要件ではない。

(2) 選定方法

結の街指定管理者候補者選定委員会（以下「選定委員会」という。）にて、下記のとおり、書類審査及び面接審査により選定する。

ア 1次審査 提出書類により応募資格等を確認後、選定委員会による提案内容等の書類審査を行う。

イ 2次審査 選定委員会において提案内容の説明（プレゼンテーション）及び質疑等の審

査を行う。

※ プレゼンテーション日時や場所、方法等については、後日、該当する申請者に対し、文書で通知する。

※ プレゼンテーションの出席者は、3名以内とし、総括責任者については必ず出席すること。また、原則として代表者及びその社員（共同事業体による応募の場合は、その構成員を含む。）とする。

(3) 次点候補者の取扱い

上記(2)で選定された指定管理候補者が選定を取り消された場合や、指定後に指定管理者側から辞退の申し出があった場合等は、次点候補者を指定管理候補者とし、指定や協定締結の交渉を行うものとする。

(4) 審査結果の通知及び公表

選定委員会で申請者の最終評価を行い、指定管理者としてふさわしい法人等を選定し、地方自治法の規定に基づき議会の議決を経て、指定管理者として指定する。なお、選定結果については、全申請者に文書で通知するとともに市ホームページで公表する。

(5) スケジュール概要

募集要項の配布	令和6年6月28日（金）～令和6年8月30日（金）
施設の視察及び説明会の開催	令和6年7月12日（金）
質問書の受付	令和6年7月16日（火）～令和6年8月2日（金）
質問書の回答期限	令和6年8月9日（金）
申請書類提出期間	令和6年8月19日（月）～令和6年8月30日（金）
選定委員会による審査、選定（予定）	令和6年9月25日（水）、令和6年9月下旬
市議会への上程、議決	上程：令和6年10月中旬、議決：令和6年12月中旬
指定管理者の指定	令和6年12月中旬
協定締結に向けての協議、協定締結	令和7年1月～3月
指定管理者での管理運営開始	令和7年4月～

12 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する。

- (1) 提出書類に虚偽の記載があったとき。
- (2) この募集要項に違反または著しく逸脱したとき。
- (3) 提出期限までに必要な書類がそろわなかったとき。
- (4) 募集要項配布期間から選定期間中に、応募者が指定管理者候補者選定委員会委員等に対し、選定審査に関して照会するなど本公募に関して個別に接触したとき。
- (5) その他不正行為があったとき。

13 市と指定管理者との協定の締結等

- (1) 市と指定管理者は事業内容に関する事項及び管理に関する定めのない事項が生じた場合

について協議の上、協定を締結する。

- (2) 協定書の解釈に疑義が生じた場合、または、協定書に定めのない事項が生じた場合については、市と指定管理者は誠意を持って協議するものとする。

14 モニタリングの実施

- (1) 市は、指定管理者の管理運営について、効率的な運営やサービス水準の維持・向上、利用者の安全対策など、当初の導入目的に従い適切に運営されているか、また、指定管理者が作成した事業計画書に沿った運営がなされているかどうかを確認するために毎年モニタリングを実施し、客観的に評価・検証する。モニタリングの実施にあたり、指定管理者は市が求める報告書等の資料の提出など必要な協力を行うこと。
- (2) 指定管理者はモニタリングの結果及び評価を踏まえ、適正な管理運営を実現し、各施設の設置目的をより効果的かつ効率的に達成することで、市民サービスの一層の向上を図ること。

15 その他の注意事項及び配慮事項

- (1) 現在の施設用途以外の活用に関する提案については、実施にあたって市と協議を行うこととし、協議の結果によっては、内容の変更等を求めることがある。
- (2) 建物の老朽化がみられるため、応急措置等の対応が必要になる場合がある。
- (3) 本市が令和6年度中に策定する「(仮称)浦添市産業振興センター・結の街機能強化整備基本計画」を踏まえて、令和7年度以降に結の街の機能強化工事等を予定しており、改修工事及び改修後の利活用の推進にあたり協力すること。
- (4) 浦添商工会議所が結の街を利活用する際、その内容が産業振興に資する場合には特段の配慮をすること。(先行予約等)

16 様式及び別紙資料

- (1) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者指定申請書兼誓約書(様式第1)
- (2) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者共同事業体応募申出書(様式第2)
- (3) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者共同事業体申請委任状(様式第2-1)
- (4) 団体の概要調書(様式第3)
- (5) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者事業計画書(様式第4)
- (6) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者指定申請に係る説明会・施設見学会参加申込書(様式第5)
- (7) 浦添市産業振興センター・結の街指定管理者指定申請に係る質問書(様式第6)
- (8) 別紙資料① 浦添市産業振興センター・結の街の設置及び管理に関する条例
- (9) 別紙資料② 浦添市産業振興センター・結の街の設置及び管理に関する条例施行規則
- (10) 別紙資料③ 指定管理委託料の精算、事業収益について
- (11) 別紙資料④ 各階平面図
- (12) 別紙資料⑤ 備品項目一覧

17 問合せ先

〒901-2501 沖縄県浦添市安波茶一丁目1番1号

浦添市 市民部経済文化局 産業振興課 産業振興係

電話：098-876-1299（直通） メール：sangyo@city.urasoe.lg.jp