

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・結の街指定管理者業務仕様書（案）

令和6年6月

浦添市市民部経済文化局産業振興課

## 1 趣旨

本仕様書（案）は、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に基づき、浦添市産業振興センター・結の街（以下「結の街」という。）の指定管理者が行う業務の内容及び履行方法について定めることを目的とする。

## 2 管理運営に関する基本的な考え方

指定管理者は、結の街を管理運営するにあたり、法令等（浦添市の条例等を含む。）を遵守するとともに、次に掲げる事項に沿って行うものとする。

- (1) 結の街は、産業全般の振興及び企業の育成支援を図る産業振興拠点として、その設置理念に基づき管理運営を行うこと。
- (2) 業務上知り得た個人情報の適切な管理を行うこと。
- (3) 公の施設であることを留意し、施設の利用に関しては公平性を確保すること。
- (4) 市または県、国が主催又は共催する事業に積極的に協力すること。
- (5) 地域住民や利用者の意見、要望を管理運営に反映させ市民サービスの向上を図ること。
- (6) 指定管理者は、管理に係る業務を一括して第三者へ委託することはできない。ただし、清掃や警備等の施設管理に付随する個別具体的な業務についてはあらかじめ市と協議のうえ第三者へ委託することができる。

## 3 開館時間等

- (1) 開館時間 午前9時から午後10時まで
- (2) 休館日 12月29日から翌年1月3日まで

※指定管理者は、必要があると認める時は、開館時間を変更し、又は臨時に開館し、若しくは休館することができる。

## 4 法令等の遵守について

指定管理者は、結の街の管理にあたっては、本仕様書（案）のほか、次の各号に掲げる法令等に基づかなければならない。

- (1) 地方自治法
- (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（以下「条例」という。）
- (3) 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施行規則（以下「規則」という。）
- (4) その他結の街の管理運営に必要な法令等

## 5 指定管理者が行う業務

指定管理者が行う業務は、次のとおりとする。(条例第 27 条)

- (1) 産業の振興に関する事業の企画、立案及び実施に関する業務
- (2) 施設（支援施設及び中核企業室を除く。）の利用の許可に関する業務
- (3) 利用料金の収受及び返還に関する業務
- (4) 施設の維持管理に関する業務
- (5) 前各号に掲げるもののほか、施設の管理に関する業務で市長が別に定めるもの

## 6 業務の内容について

- (1) 産業の振興に関する事業の企画、立案及び実施に関する業務
  - (ア) 創業支援に関する業務
    - ※インキュベーションマネージャーの配置に関する事項を含む。
  - (イ) 結の街の周知及び広報、利用促進に関する業務
    - ※結の街ホームページの運営管理に関する事項を含む（ホームページ機能は市が提供することでも、新たに構築することを提案しても可）。施設概要、予約状況、入居者情報等を公開することとし、施設の利用促進のため効果的な情報発信を行うこと。
  - (ウ) 入居企業の事業活動の支援、入居企業間の交流支援に関する業務
  - (エ) 施設を活用した産業振興に資するイベントの開催に関する業務
  - (オ) その他産業振興に資する業務
- (2) 施設（支援施設及び中核企業室を除く。）の利用の許可に関する業務  
指定管理者は、利用許可の申請等の手続きに係る様式、規定、要項等を定めるときは、事前に市の承認を得るものとする。
- (3) 利用料金の収受及び返還に関する業務
- (4) 施設の維持管理に関する業務
  - (ア) 職員の配置等に関すること
    - (a) 館長（責任者）1名を配置すること
    - (b) 専任事務員を1名以上配置すること
    - (c) 職員の人員配置（人事異動等）及び勤務形態は、施設の運営に支障がないよう定めること
  - (イ) 施設の維持管理に関すること
    - (a) 委託できる業務
      - ① 清掃業務
      - ② 警備業務
      - ③ 建物設備維持管理業務
      - ④ 情報通信機器管理保守業務

⑤ 研修室等の貸室の利用後の点検

⑥ その他市長が必要と認める業務

(b) 委託できない業務

① 管理事務所及びサーバー室の入退室等の管理

② 個人情報の管理

7 指定管理者の収入について

指定管理者の収入は、次の合計額とする。

(1) 結の街の利用料金（条例の定めによる。）

(2) 市からの指定管理料（当該年度の予算額を限度とする。）

(3) 指定管理者の自主事業等その他の収入

8 指定管理者の管理口座について

結の街の管理運営に係る収入及び支出は専用の口座で管理し、本指定管理事業以外の他の事業等で使用する口座とは完全に区別すること。

9 事業報告等について

(1) 指定管理者は、当月に実施した上記「6 業務の内容について」に掲げた各号の業務実績を翌月 10 日までに市へ報告するものとする。

(2) 指定管理者は、次年度の事業計画書、収支計画書及び人材配置計画書を作成し、毎年度 2 月末までに提出すること。

(3) 指定管理者は、毎年度終了後 2 月以内に、年間事業報告書を市へ報告すること。（条例第 31 条）

10 備品について

(1) 備品「(別紙資料⑤) 備品項目一覧」参照

(2) 備品について、市は指定管理者に無償貸与する。

(3) 指定管理者は、市の所有に属する備品の管理については、備品台帳に基づき適切に管理をしなければならない。

(4) 貸与備品が破損等で使用に耐えられなくなった場合の買い替え修繕等に要する経費は管理運営経費に含まれるものとし、当該備品の所有権は市に帰属するものとする。

(5) 備品貸与のほか、指定管理者が新たに追加購入する備品については、その購入する経費は管理運営費に含まれないものとし、当該備品の所有権は指定管理者に帰属するものとする。

## 11 リスク対応について

(1) 指定管理者は、管理運営上の事故が発生した場合に対応するため、リスクに応じた保険等に加入すること。

※1 市側で、施設の建物損害保険については「全国市有物件：建物総合損害共済」に加入する。

※2 市は、市主催事業及び施設の瑕疵による住民等第三者に身体の傷害および財物損壊があった場合のために「全国市長会市民総合賠償補償保険」に加入しており、指定管理者が当該保険の被保険者とみなされる場合は、指定管理者の負う賠償責任は市の責任と同様に本保険の対象となる。しかし、被保険者とみなされた指定管理者であっても、施設内で独自の事業を運営する場合は、その運営上もたらされる賠償責任は、指定管理者の責任として本保険の適用対象外となるので注意すること。指定管理者が異なる種類の保険に加入する場合は、別途協議することとする。

(2) 指定管理者は、リスク発生のおきには、被害が最小限となるよう迅速かつ最善の対応を行うとともに、直ちに市へ報告しなければならないものとする。

(3) リスクの種類と責任分担については以下のとおりとする。

リスクの種類	内容	責任分担	
		浦添市	指定管理者
法令等の変更	指定管理者が行う管理運営業務に影響を及ぼす法令等の変更	○ (協議による)	
事業の中止・延期	指定管理者の事業放棄、破綻		○
	浦添市の指示によるもの(事業者の責めによるものは除く)	○	
施設、設備の損傷	指定管理者の責めに帰すべき事由		○
	経年劣化を含む小規模修繕(1件あたりの費用が50万円以下)		○
	上記以外の場合	○ (協議による)	
利用者等への対応	業務に関連して取得した個人情報の漏えい等による利用者等への対応		○
	施設管理、業務内容に関する利用者等からの苦情、要望への対応		○

第三者への損害	指定管理者の責めに帰すべき事由により第三者に損害を与えた場合		○
※不可抗力	不可抗力時の対応	○ (指示)	○ (待機態勢の確保、被害調査、報告、応急措置)
	不可抗力による施設・設備の復旧費用	○	
	不可抗力による管理運営の中断 (避難所開設を含む)	○ (協議による)	
施設の維持管理	建物、機械設備等の保守点検		○
	清掃、塵芥処理等		○

※不可抗力：暴風、地震、火災、暴動等、市又は指定管理者のいずれの責めにも帰することのできない自然的、人為的な現象。

※疑義が生じた場合や、上記に定めのない事項については、市と指定管理者で協議の上定めることとする。

## 12 事務引継期間の費用負担

新たな指定管理者が指定管理を開始するまでの事務引継期間中において生じる費用は、引継元の指定管理者が負担するものとする。

## 13 業務を実施するにあたっての注意事項

指定管理者は、業務を実施するにあたって、次の各項目に留意して円滑に実施すること。

- (1) 指定管理者は、利用時間の変更、臨時開館及び臨時休館するときは、事前に市と協議すること。
- (2) 指定管理者は、個人情報保護に関する法律、浦添市個人情報保護法施行条例、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の規定に基づき、個人情報保護の体制を執り、職員に通知・徹底を図ること。
- (3) 指定管理者は、専門業者に委託できる業務（本仕様書（案）P3～P4 参照）を除き、管理運営に係る主たる業務の再委託等はできないものとする。
- (4) 指定管理者は、施設等の現状を変更しようとするときは、あらかじめ市の承認を得ること。

- (5) 指定管理者が、地方自治法第 244 条の 2 第 11 項の規定による結の街の管理を継続することができないと認めるときは、次の各号のいずれかに該当するときとする。
  - ア 関係法令、条例、規則又は協定の条項に違反したとき
  - イ 結の街の管理業務を履行しないとき又は履行の見込みがないと認められるとき
  - ウ 指定の解除を申し出たとき
  - エ その他、市の正当な指示に従わなかったとき
- (6) 指定管理者は、結の街の管理業務履行にあたり、指定管理者の責めに帰すべき事由により市又は第三者に損害を与えた場合は、その損害を賠償しなければならない。
- (7) 指定管理者は、施設利用に関する制限ルールや免責事項を定め、利用者に対して周知・指導すること。
- (8) 指定管理者は、緊急時対策、防犯・防災対策について、マニュアルを作成して提出するとともに、職員及び警備担当者に指示を徹底し、利用者へ指導を行うこと。また、消防法に基づく防災訓練を実施すること。
- (9) 指定管理者は、不可抗力発生時には発生する損害を最小限に止めるよう努力し、発生した損害については市と費用負担等を協議すること。
- (10) 指定管理者は、指定期間満了又は指定の取消しによって結の街の管理が終了したときは現状を回復し速やかに市又は次期指定管理者に引き継ぐこと。ただし、市が認めた場合には、指定管理者は原状回復を行わずに、別途市が定める状態で市又は次期指定管理者に引き継ぐことができる。

#### 14 その他の留意事項

- (1) 本市が令和 6 年度に別途策定する「(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」の内容に基づき、令和 7 年度以降に結の街の改修工事や施設機能の変更、管理条例改正等を予定しており、指定管理者はその実施に際して必要な協力をする事。
- (2) 本仕様書(案)に定めのない事項については市と協議すること。

#### 15 担当

浦添市 市民部経済文化局 産業振興課 産業振興係