

沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま地区内賃貸工場及び うるま地区内サポートセンター指定管理業務仕様書

1 趣旨

本仕様書は、沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区において、指定管理者が行う管理業務等の範囲及び内容等を定めるものとする。

2 管理を行う対象施設の概要

指定管理者が管理を行う施設は、次に掲げる施設を含む地域全体及び当該区域内に存する固有施設その他の管理用物品等の動産とする。

沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区内の対象固有施設

| 名称 | 位置 |
|--------------------|------------------------|
| うるま地区内賃貸工場（45棟） | うるま市宇州崎地内及び 勝連南風原地内 |
| うるま地区内企業立地サポートセンター | うるま市宇州崎 12 番 94 |

3 創業・操業支援を行う対象企業

創業・操業支援の対象企業は、原則として沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区に立地する企業とする。

4 業務実施体制

(1) 業務の実施場所

指定管理者の事務所は、沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区内施設「企業立地サポートセンター」に置くものとする。

(2) 職員の配置

管理業務等を行う職員は次に掲げる者を勤務させるものとする。職員については、指定管理者が自ら雇用する職員によるものとする。

なお、施設管理の総括責任者は専任で配置するものとする。

| | |
|-------------------------|------|
| ア 総括責任者 | 1名 |
| イ 主として予算経理等を行う職員 | 1名以上 |
| ウ 主として施設管理業務を行う職員（有資格者） | 1名以上 |
| エ 主として創業・操業支援を行う職員 | 1名以上 |

(3) 業務時間

業務日及び業務時間は、平日、午前8時30分から午後5時15分までとする。業務時間以外においても、工場入居企業等からの緊急修繕の要望等に対応できる体制をとるものとする。

5 創業・操業支援業務の目的及び指定管理者の役割

(1) 創業・創業支援の概要

- ア 沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区は、国際物流拠点産業の集積を図ることで沖縄における産業及び貿易の振興に資することを目的としているため、指定管理者は、企業の創業及び中・長期に渡って立地する企業の操業を支援するものとする。
- イ 指定管理者は、立地企業が行う事業活動をサポートし、質の高いサービスを提供することにより、沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区の活性化を図るよう努めるものとする。

(2) 企業誘致活動支援に関する業務

- ア 指定管理者は、企業等から施設見学等の依頼がある場合は、その対応に努めるものとする。
- イ 指定管理者は、新規立地の申出等がある場合は、県に情報提供を行うものとする。

(2) 立地企業の事業支援に関する業務

- ア 指定管理者は、県への使用許可等各種申請、原状変更に伴う関係機関への届出、電気等の設備に関する電力会社等との調整、沖縄地区税関への保税許可申請等、立地企業が行う関係機関への申請や届出等の調整を行うよう努め、手続きが円滑に進むよう立地企業を支援するものとする。
- イ 指定管理者は、税制や助成金等の優遇措置の情報提供、その利用手続きの支援、企業支援を行う団体等の紹介等、立地企業が事業活動を行う上でメリットとなる制度の紹介等を行うものとする。
- ウ 指定管理者は、立地企業間または県内企業との事業の連携を支援するものとする。
- エ 指定管理者は、搬入搬出実績等各種調査等を行い、立地企業の事業活動や経営状況を把握する等、立地企業を支援するための情報収集に努めるものとする。
- オ 指定管理者は、立地企業からの相談や苦情等に真摯に対応し、解決に向けて取り組むものとする。
- カ その他創業・操業支援業務仕様書（別紙1）に基づき実施するものとする。

(3) 施設使用許可手続支援に関する業務

- ア 指定管理者は、立地企業の施設使用許可申請（更新）の取りまとめを行い、県に回付するものとする。
- イ 指定管理者は、各立地企業に対し、施設使用許可に関する更新手続の案内を行うものとする。
- ウ 指定管理者は、施設使用許可を受けた者が許可された区域以外を使用している状

況を確認した場合又は施設内に放置物件等を発見した場合は、その者に指導又は勧告等を行うとともに、県へ報告するものとする。

- エ 指定管理者は、行政財産目的外使用許可申請がある場合、事前に県との協議を行った上で、とりまとめを行い、県に回付するものとする。

(4) 施設使用料等徴収に関する業務

- ア 指定管理者は、施設利用料の分割納付、減免の意向等に関する諸報告の取りまとめを行い、県に回付するものとする。

6 施設維持管理業務の内容

(1) 維持管理に関する業務

- ア 施設の快適な利用ができるよう、機能、安全及び衛生面について適切に維持管理しなければならない。
- イ 災害又は緊急の事態が発生した場合又は発生のおそれがある場合は、施設の安全及び施設利用者の安全確保のための対応を行うものとする。
- ウ 施設賠償責任保険等に参加するものとする。
- エ 次に掲げる業務を実施するものとする。
 - (ア) 建築設備保守管理業務
建築設備保守管理業務仕様書（別紙2）に基づき実施するものとする。
 - (イ) 清掃業務
清掃業務仕様書（別紙3）に基づき実施するものとする。
 - (ウ) 高度技術製造業賃貸工場2号棟消防設備保守点検業務
高度技術製造業賃貸工場2号棟消防設備保守点検業務仕様書（別紙4）に基づき実施するものとする。
 - (エ) 塵芥処理業務
うるま地区内企業立地サポートセンターから塵芥集収を行い処理するものとする。
 - (オ) 機械警備業務
うるま地区内企業立地サポートセンターの警備を行うものとする。
 - (カ) 賃貸工場植栽除草業務
未入居賃貸工場の除草業務を定期的に行うものとする。（主に入居企業が内定し入居する前等）
 - (キ) 賃貸工場設備点検業務
賃貸工場のシャッターを1年に1回は、定期点検するものとする。また、消火栓ホース耐圧点検を法定に基づき点検するものとする。
 - (ク) 高度技術製造業賃貸工場内機械調整業務

高度技術製造業賃貸工場内に設置されている精密機械の調整業務を行う。(別紙5参照)

(㌾) 防火管理業務

消防法に基づく防火計画書の作成、防火管理組織の設置、防災訓練の実施

(㍑) 入居者による消防用設備等点検確認業務

(㍒) 入居者による法令に規定された届出等の実施確認業務

消防法、事業用電気工作物保守点検報告、その他届出の実施確認

(2) 修繕に関する業務

ア 施設利用者が安全かつ快適に施設が利用できるよう、施設に関する状況把握に努めるものとする。

イ 台風接近時における暴風対策や各立地企業への注意喚起等を行い、施設の損傷に備えるものとする。また、台風通過後は、施設の状況を速やかに点検し、不具合を発見したときは、速やかに修繕を行うものとする。

ウ 小規模な修繕（1件あたりの修繕費用が50万円未満のもの）については、指定管理者が行うものとし、これを超過すると認められるものは、見積書を添付（明らかに50万円以上と認められる場合を除く。）して県に修繕を依頼するものとする。

エ 台風等の自然災害等により一度に多額の修繕費用を要する場合は、修繕方法等について県と協議するものとする。

(3) 現状変更に関する業務

ア 企業が立地する場合又は立地企業が許可区域を拡張する場合は、間仕切壁工事や設備設置工事を実施すること等による施設の現状変更の必要性について、設計図面等により事前に確認及び調整を行うものとする。

イ 施設の現状変更の内容が建築躯体等に悪影響がなく原状回復可能であると判断される場合は、立地企業等に対して現状変更申請及び関係書類を提出するよう指示し、県に提出するものとする。

ウ 立地企業が退去又は許可区域を縮小する場合は、立地企業に対して現状変更を行った箇所の回復を指示し、原状回復届を提出させるものとし、原状回復状況を確認した後、県へ報告するものとする。

(4) 保税地域の管理に関する業務

沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区は関税法に基づく指定保税地域に指定されているため、指定管理者は、地域内における外国貨物の蔵置等について、立地企業と連携を図り、管理するものとする。また、指定管理者は、県が行う指定保税地域の指定区域の変更手続き等、沖縄地区税関との業務調整に協力するものとする。

(5) 放置物件の除去命令に関すること

施設内における放置物件が沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区の利用を著しく阻害するおそれがあると認めるときは、当該物件の所有者又は占有者に対し、その除去を命ずるものとする。

(6) 立入り等に関すること

施設の管理上必要があると認めるときは、施設に立ち入り、関係者に質問し、又は必要な指示をするものとする。

(7) その他附帯する業務

前記業務以外に各業務に附帯する業務は指定管理者が行うものとし、必要に応じて県と協議するものとする。

7 施設管理及び施設運営支援業務に関する分担区分

県と指定管理者が行う業務の分担区分は、沖縄国際物流拠点産業集積地域うるま・沖縄地区業務分担区分（別紙6）のとおりとする。

8 その他

その他本仕様書の定めのない事項については、必要に応じて県と指定管理者で協議を行い、別途定めるものとする。