

旧ネスト赤羽（1階、2階部分）活用事業者の募集
（第2回 質問受付に対する回答）

No.	質問内容	回答
1	○施設全体の保守管理および運営に関する協議 第1回質問回答において、令和10年4月以降は赤羽ふれあい館の指定管理者が施設全体の維持管理を担う予定である旨の回答がありました。 本プロポーザルで活用事業者が決定後、活用事業者と赤羽ふれあい館指定管理者との間で、施設の保守管理および運営（受付、鍵管理、清掃、警備、設備保守、利用者案内等）に関して協議することは可能でしょうか。 また、協議結果を受けて、共益費の算定対象、費用負担、業務分担および責任分担について、活用事業者・指定管理者・区の三者で協議する機会は設けられるでしょうか。 （募集要項6頁「4 貸付条件等」（3）②共益費、7頁「同」（6）維持管理、第1回質問回答・質問7、8）	令和10年4月以降の施設全体の維持管理は赤羽ふれあい館の指定管理者の方針に基づき実施されます。そのため、本回答で協議が可能かお答えすることができません。 施設の運営等に関しては、定期的な会議を開催したいと考えております。（1年に1回など開催頻度については、契約の協議時などに確認したいと考えています。）
2	貸付部内の保守管理業務に係る委託先選定 前問の協議等の結果、共用部を除く貸付部内の保守管理を活用事業者が実施する場合、区が求める事前協議・承認および定期的な報告等を前提として、活用事業者が保守管理業務の委託先および委託内容・金額を選定することは可能でしょうか。 また、対象となる保守管理業務の範囲および必要な手続をご教示ください。 （募集要項6頁「4 貸付条件等」（3）②共益費、7頁「同」（6）維持管理、第1回質問回答・質問7、8）	貸付部内の保守管理については、原則、活用事業者により業者選定し契約していただきますので、契約業者等の事前承認や定期的な報告は必要ありません。異常があった場合には報告をいただくことを考えていますが、その他については必要な場合に確認いたします。（募集要項17頁「10事業の実施状況の確認」） ※区または指定管理者が契約している業者を選定し、別途契約し依頼することも可能です。 ※建物への入館等があることから、区及び指定管理者へ業者名や実施日時などの共有は必要です。 指定管理者と協議を行い、活用事業者が施設の保守管理等行うことができる場合は、委託内容の協議によりますが、業務の委託先及び金額を選定することは可能です。 第1回質問のNo.5でお示しした保守管理業務のうち、施設全体で行う必要がある業務は、エレベータ・自動ドア・機械設備・高架水槽・消防設備・自家用電気工作物・建築設備点検・植栽剪定がありますが、その他業務についても施設全体で保守管理契約を行う場合があります。

No.	質問内容	回答
3	赤羽ふれあい館指定管理者の公募時期および維持管理体制 赤羽ふれあい館の指定管理者について、令和10年4月以降の指定管理者公募の実施予定時期および業務開始時期をご教示ください。 あわせて、第1回質問回答では、令和10年4月以降に指定管理者が施設全体の維持管理を担う予定とされていますが、令和9年4月から令和10年3月までの施設全体の維持管理体制および、令和10年4月から変更となる内容をご教示ください。 また、旧ネスト赤羽施設活用事業者が、当該指定管理者の公募に共同事業体または協力事業者として参加することは可能でしょうか。 （募集要項6頁「4 貸付条件等」（3）②共益費、7頁「同」（6）維持管理、第1回質問回答・質問7、8）	赤羽ふれあい館の指定管理者の公募スケジュールについては、現在公表していませんので、詳細はお示しできませんが、4月に管理開始となる場合のスケジュールは、12月頃に公募を開始、7月頃に事業者を決定する予定です。令和10年4月からの施設全体の維持管理体制について、維持管理の内容について大きな変更はないと考えています。 10年3月までに区が契約していた維持管理業者をそのまま引き継ぎ、別途契約するのか、指定管理者が自ら維持管理を行うのか、また、新たに異なる業者と維持管理契約を行うのかについては、指定管理者の方針に基づき実施されます。 旧ネスト赤羽施設の活用事業者が、赤羽ふれあい館の指定管理者の公募にあたり、共同事業体・協力事業者として参加することは可能ですが、日程の都合から、旧ネスト赤羽の活用事業者が決定した後に共同事業体等として参加することは難しいと考えます。
4	指定管理者との協議を前提とした企画提案 令和10年4月以降の赤羽ふれあい館指定管理者は、本日現在、公募情報が未公表と認識しています。令和8年12月の企画提案書提出時点で、令和10年度以降の赤羽ふれあい館指定管理者との協議を前提とした提案を行うことは可能でしょうか。 例えば、指定管理者の選定後に、受付、共用部管理、地域連携事業等の役割分担を協議のうえ具体化することを前提とした提案は可能でしょうか。 （募集要項3頁「2 活用事業について」、5頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（9）併設施設との連携・協力及び併設施設利用者への配慮について、7頁「4 貸付条件等」（6）維持管理）	指定管理者との協議を前提とした提案は可能ですが、指定管理者となる業者の方針によるため、現在受け入れ可能かについて判断できませんので、実施できない場合があります。 なお、旧ネスト赤羽施設の活用事業者の募集にあたっては、提案いただいた内容について、選定後、様々な部署等と協議する必要があると考えておりますので、最終的に実施できないとなる場合があることは承知しています。
5	受付機能および共用部に面する案内表示等 1階・2階の利用者および赤羽ふれあい館利用者への案内・鍵管理・予約対応等を行うため、1階に受付機能を設けることを検討しています。貸付部内に設置した受付から、共用部に面する案内表示、利用者の受付、鍵の受け渡し等を行うことは可能でしょうか。 また、共用部に面する受付・待合・案内サイン等の設置が必要となる場合、使用可能な範囲、事前協議・承認の手続、費用負担および原状回復の考え方をご教示ください。 （募集要項5頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（9）併設施設との連携・協力及び併設施設利用者への配慮について、7頁「4 貸付条件等」（6）維持管理）	前問の回答のとおり、指定管理者となる業者の方針により実施できない場合があります。 3階に赤羽ふれあい館があることから、区において9年度に共用部に施設の案内板を設置する予定です。 予算の都合もありますが、協議のうえ、設置いたします。

No.	質問内容	回答
6	既存トイレの改修 現況のトイレについて、老朽化が進み、照明・内装等を含め利用者にとって快適性や安全性の面で課題があると認識しています。飲食店舗、時間貸し教室、会議室、シェアオフィス等として1階・2階の利用を促進するためには、トイレの改修が必要と考えます。 区として、今回実施する「貸付部のスケルトン改修および施設の老朽化による機能回復工事」において、既存トイレの改修・更新を予定していますか。予定している場合は、対象範囲、改修内容および引渡し時点の状態をご教示ください。 予定していない場合、活用事業者が区との事前協議・承認を前提に、照明・内装・衛生器具等を含むトイレの改修を実施することは可能でしょうか。また、その場合の工事範囲、費用負担、維持管理区分および契約終了時の原状回復の考え方をご教示ください。 （募集要項2頁「1 公募の概要」（3）活用までの流れ、4頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（3）電気・ガス・水道、電話、6頁「4 貸付条件等」（3）②共益費、7頁「同」（6）維持管理）	区で実施する8年度工事に、トイレ改修工事は含まれます。 対象範囲は次のとおりです。 1、2、3階男子トイレ及び女子トイレ、1階バリアフリースイレ トイレ改修内容および引き渡し時点の状態 建築：天井改修（岩綿吸音板仕上げ）、床改修（長尺塩ビシート仕上げ、乾式化）、壁は既存のまま（100角タイル仕上げ） 電気：照明器具取替（LED器具へ更新） 機械：大便器再利用（2024年更新済、ウォシュレット有）、小便器新設、SK新設、手洗器新設、給排水管新設、換気設備新設 なお、活用事業者によるトイレ改修は想定しておりません。
7	地域交流および防災協力機能 1階・2階の利用者、赤羽ふれあい館利用者および地域住民が利用できる、地域交流・防災協力の機能を提案に含めることを検討しています。活用事業者が、防災備蓄、非常用電源・充電環境、帰宅困難者支援等の地域貢献機能を、貸付部または区との協議により共用部で実施する提案は可能でしょうか。 可能な場合、区が想定する防災上の役割、備蓄スペースの設置可否、平常時の管理方法、費用負担および関係部署との協議先をご教示ください。 （募集要項3頁「2 活用事業について」、5頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（9）併設施設との連携・協力及び併設施設利用者への配慮について、7頁「4 貸付条件等」（6）維持管理）	貸付部等を活用した防災に関する提案は可能です。 実施内容、方法等については協議します。 ※赤羽ふれあい館は、補完型福祉避難所となっております。 ※屋外に倉庫を設置する場合、建ぺい率の確認が必要です。 施設内に限らない、地域の防災力向上に資する提案等については、民間提案制度（しごと連携課）があります。詳しくは北区公式ウェブサイトをご覧ください。
8	キッチンカー マルシェおよび地域イベント 地域交流や飲食チャレンジショップの集客を目的として、1階入口付近や共用部において、小規模なマルシェ、講座案内、地域イベント等を実施することを検討しています。貸付部以外の共用部または施設敷地内で、赤羽ふれあい館と連携したキッチンカー、マルシェ、地域イベント等を実施することは可能でしょうか。 可能な場合、使用可能な場所・時間帯、必要な承認、使用料等の負担、電源・給排水・ごみ処理に関する条件、近隣配慮および安全管理上の条件をご教示ください。 （募集要項3頁「2 活用事業について」、4頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（7）周辺環境、5頁「同」（9）併設施設との連携・協力及び併設施設利用者への配慮について）	実施目的や内容について協議し、実施可と判断できれば、使用許可申請等を提出のうえ、使用料を負担いただき、共用部や施設敷地内で実施することは可能です。 事業実施にあたっては、電気、給水、ごみ処理は、原則、まずは出店者にて対応いただきます。 使用場所の制約はありませんが、通常の施設利用者もいることから、動線の確保をお願いします。また、近隣への配慮から早朝・夜間帯での実施は控えてください。

No.	質問内容	回答
9	募集要項には、共益費について「共用部に係る経費、施設全体の設備保守、共同処理費用などについて、区と分担して負担」と記載されています。第1回質問へのご回答において、「施設全体の設備保守」経費に含まれる費目及び面積按分の考え方等をご提示いただいておりますが、事業収支計画を作成するにあたり、「共用部に係る経費」「共同処理費用」の負担額について、現時点で想定されている年間または月間の概算額をご教示ください。（募集要項6頁「4 貸付条件等」（3）貸付料など②共益費）	第1回質問回答での説明が不足しておりました。 第1回質問回答の「別紙」でお示しした内容のほか、共用部に係る費用等としては、電気料金・上下水道料金を見込む必要があります。 募集要項6頁の③光熱水費でお示ししている電気・水道について「別紙」に準じて、電気使用料金を活用範囲・ふれあい館・共用部で分担、水道使用料金をふれあい館・共用部で分担・算出し、共用部分を活用範囲・ふれあい館で分担してください。 ※旧ネスト赤羽（貸付部）には水道設備がありませんでしたので、水道料金については、ふれあい館・共用部で分担しています。 なお、設備内容、分担方法等の協議により費用は増減いたします。
10	募集要項には、本年度実施の改修工事に係る図面については、現在施工中のため現時点では提供できず、工事完了後に設計図面を提供予定と記載されています。事業提案及び内装・設備計画を検討するにあたり、電気設備の幹線経路及び容量、給排水設備（引込方式等）、電灯・換気設備、消防設備の仕様等について、現時点で提供可能な設計図面がある場合は、ご提供いただくことは可能でしょうか。また、工事完了後に提供予定の図面の種類及び提供時期について、現時点での予定をご教示ください。（募集要項11頁「6 応募の手続き」（4）参考図面の提供 留意事項など）	現時点で提供可能な図面はありません。 工事完了後の3月下旬頃に提供できる予定であり、募集要項10頁の「（4）参考図面の提供」と同様に建築・電気設備・機械設備工事の3種類の図面の提供になると考えています。 幹線は1階の天井にあったものを建物外壁に回し、分電盤に引き込みます。 貸付部の容量は 1階＝〔動力〕キュービクル(MCCB3P100/100)より CVT22sq 1階 機械室へ 約16kVA/30kVA 〔電灯〕キュービクル(MCCB3P100/100)より CVT38sq 1階 EPSへ 20kVA/100kVA 2階＝〔電灯〕キュービクル(MCCB3P225/225)より CVT100sq 2階 EPSへ 45kVA/100kVA 電灯、消防設備は、第1回目質問No.4のとおり、最小限の設備を設置しますので、内装整備にあたっては、撤去のうえ、必要な器具を設置してください。 給水方式は、高置水槽方式となり、水道メーターから高置水槽へ配管より分岐（1階、2階の建物へ引込み）が可能となります。 排水については既存図を参照して排水計画を立ててください。
11	1階貸付部分「旧ロッカー室」と隣接する「ホール」との間の壁について、現在実施中の貸付部のスケルトン改修及び施設の機能回復工事により撤去予定と伺っております。壁撤去後、ホールと旧ロッカー室との取り合い部分について、床・壁・天井はどのような状態で引き渡される予定でしょうか。特に、ホール側の床・天井仕上げ及び旧ロッカー室とホールとの床・天井の取り合い部分の引渡し時の状態について、現時点で想定されている状態をご教示ください。（募集要項 別紙図面等に関連）	ホール天井は岩綿吸音板仕上げに改修し、床は既存のまま（珧器質タイル貼り仕上げ）となります。旧ロッカー室の天井と床は既存仕上げが撤去されたコンクリートの状態となります。また、取り合い部の壁はLGS間仕切壁（ホール側のみビニールクロス仕上げ）を新設します。
12	内装工事以外に関しまして、B工事は一切なく、全てC工事にて対応するという認識で問題ないでしょうか。（募集要項4頁（2）工事の施工業者）	工事内容による場合がありますが、原則、事業者様で対応いただきます。

No.	質問内容	回答
13	(第1回 質問受付に対する回答) No.4にて給排水については、貸付部については配置されていないとの記載がございますが、引込管から区画内へのつなぎ込はC工事として実施してもよろしかったでしょうか。(募集要項4頁(3) 電気・ガス・水道、電話③水道・・・引込管 30mm)	お見込みのとおり、事業者様で対応いただきます。
14	実施されましたアスベスト調査の、アスベスト調査証はご共有いただけますでしょうか。また、外壁など追加でアスベスト調査が必要な場合は事業者側の負担となりますでしょうか。(募集要項4頁(5) アスベストの使用)	必要な場合は、調査内容を共有いたします。 追加で調査が必要な場合は、事業者様で対応いただきます。
15	電気容量が足りず、東電に依頼し増設する場合、受電までの期間は東電に委ねられるため、弊社でコントロールできないのですが、その期間は開業準備期間として考慮いただけますでしょうか。(募集要項5頁 (3) 貸付料など)	電気容量の増設に伴う受電までの期間は、開業準備期間として考慮することは可能ですが、併設施設の運営等に影響が出る場合がありますので、配慮をお願いします。 ※併設施設の赤羽ふれあい館は一時移転中であり、令和9年8月中に移転先から戻り、運営を再開する予定です。
16	賃料、共益費のお支払いは1か月単位はできませんでしょうか。(募集要項6頁 ⑤貸付料等の納付)	募集要項のとおり、四半期ごとの支払いをお願いします。
17	「活用事業者が貸付部以外の部屋・敷地、共用部等について、一定期間使用する場合は、あらかじめ区と協議の上、行政財産の使用許可を受ける必要があります。」とありますが、区画外に設置希望な備品置き場(可動物)利用希望には使用許可が必要でしょうか。また、区画外への備品設置は認められるでしょうか。同様に、室外機などの固定物の設置は認められますでしょうか。(募集要項8頁 (8) 貸付部以外の利用)	区画外への備品設置(室外機等固定物含む)は可能ですが、施設利用者等の動線を遮るような備品等の設置は控えてください。また、防犯上の配慮が必要です。 可動物の設置であっても、常時設置するような状況の場合は、使用許可申請が必要であると考えています。 ※屋上庭園への設置はできません。 ※重量、建ぺい率の確認が必要になる場合があります。
18	応募の取り下げに関しては応募からいつまで可能でしょうか。(募集要項13頁(10) 応募の取下げ)	選考結果を通知するまで可能ですが、プレゼンテーション審査にあたっては、会場・時間を確保するため、可能な限り、その前までにお願いします。
19	「事業者は、区に対して毎年度活動状況等の報告をし」とございますが、この活動状況の報告とは具体的にどのような方法で、そのような内容の報告を、どこで行うのでしょうか。(募集要項17頁 10 事業の実施状況の確認)	報告書を書面で作成いただき、毎年1回、情報交換等を兼ねて、対面で実施したいと考えております。 なお、内容については、1回目の質問回答のとおり、現段階ではお示しすることができません。実施する事業により検討のうえ、協議します。
20	「公用又は公共用に供する必要が生じた場合貸付期間中であっても、本施設を公用又は公共用に供するため必要が生じた場合は、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき、区は貸付を取り消し、又は変更することがあります。この場合の取扱い、法令及び契約の定めるところによります。」とありますが告知期間はございますでしょうか。(募集要項18頁(3) 公用又は公共用に供する必要が生じた場合)	6か月を超える期間を告知期間として設定する予定です。
21	施設外への看板設置(内照式や立看板等)設置は可能でしょうか。可能な場合、設置基準、指定場所はございますか。 また、内照式看板は不可など、禁止事項はございますか。(募集要項外ご質問)	設置は可能です。設置にあたっては、使用許可申請が必要な場合があります。 設置基準等について現在設定していませんが、看板設置となるため、屋外広告物の基準に対応する必要があります。

No.	質問内容	回答
22	室外機設置場所として、貸付区画外（外部）または、屋上設置の許可はいただけますでしょうか。（募集要項外ご質問）	質問17のとおり設置は可能です。設置場所について協議しますが、利用者等の動線、防犯上の配慮が必要です。 また、設置にあたり、使用許可申請が必要になる場合があります。
23	期間内の途中解約は可能でしょうか。また可能な場合の告知期間はございますでしょうか。※募集要項18頁記載の不可効力ではなく、借主の意向としての途中解約。（募集要項外ご質問）	途中解約は可能ですが、告知期間や違約金の設定について、現在検討中です。 なお、告知期間については、6か月程度を想定しています。