

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

No.	質問内容	回答
1	募集要項5頁「3 施設活用にあたっての留意事項等」（10）その他①において、飲食機能は軽飲食を想定し、大規模な厨房設備や強い排気・火気設備を要する業態は想定していないとあります。 当該記載は、現時点の建物・設備性能および周辺環境を踏まえた留意事項との理解でよいでしょうか。活用事業者の負担により、関係法令への適合および区との事前協議・承認を前提として、給排水・排水処理・換気排気・電気・ガス等の設備を新設または増設することは可能でしょうか。 あわせて、電気について、募集要項4頁「（3）電気・ガス・水道、電話」に記載の使用容量を超える場合の容量増設または新規引込の可否、および協議に必要な条件をご教示ください。 （募集要項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、5頁「同」（10）その他①）	ご質問のとおり、募集要項は、現在の施設の設備状況等を踏まえた記載をしています。 活用事業者の負担により、工事を実施することは可能です。工事完了後には、区へ工事図面の提供をお願いします。 区工事後の設備においては、電気容量は、動力=14kVA／30kVA、電灯=35kVA／100kVAとなります。（募集要項の記載修正） なお、トランスを入れ替える場合、動力トランスは既設30kVAを50kVAまで増やすスペースは用意してあります。 新規引込にあたっては、電力供給会社と十分な協議が必要になります。 募集要項7頁「（9）契約期間満了時の留意事項」に記載のとおり、原則、原状に回復した上で返還することとなりますので、ご注意ください。
2	1階に複数の飲食事業者が出店する区画を設けること、ならびに2階に複数の教室を設け、講師等が時間単位で利用することを検討しています。これらは、募集要項7頁「（4）転貸に伴う留意事項」にいう「部分的に転貸」または「一時的に利用させる」形態として認められるでしょうか。 認められる場合、事前書面承認に必要な基準・申請時期・契約形態・利用料金または転貸料の設定に関する条件をご教示ください。 （募集要項7頁「4 貸付条件等」（4）転貸に伴う留意事項）	募集要項7頁「（4）転貸に伴う留意事項」は、活用事業者として選定された事業者が、他の事業者管理等を含めた全てを任せるような賃貸借契約等は認められないとしたものです。 ご質問いただきました内容につきましては、「部分的転貸」「一時的な利用」として認められます。 なお、現段階で細かい基準等については、設定を行う予定はありません。
3	2階を、地域住民等が講師として少人数の講座を開催できる、複数の時間貸し教室として運営することを検討しています。この利用形態について、建築基準法・消防法上の用途区分、必要な設備・避難計画、区画整備に関する留意事項をご教示ください。 また、利用可能時間帯、想定利用人数、区画間の遮音、音楽・運動等を伴う講座の可否、近隣住宅および3階赤羽ふれあい館への配慮として求められる条件があればご教示ください。 （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）	建築基準法及び消防法上の用途区分等については、実施事業の詳細決定後、所管行政庁に確認をお願いします。 利用可能時間帯、想定利用人数等について区で設定する予定はありませんが、近隣は住宅のため、音量、臭気などに配慮が必要であり、ふれあい館については、音量、臭気などのほか振動についても配慮が必要であると考えています。 ふれあい館については、併設施設のため、連携して防災に努めていただくとともに、緊急時は安全確保に努めてください。 また、ふれあい館利用者は高齢者が多いため、動線等に配慮が必要になると考えています。

No.	質問内容	回答
4	区が実施する「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」後の引渡し時点における、貸付部の具体的な状態をご教示ください。 特に、床・壁・天井、空調、電気・分電盤、給排水・排水管、換気設備、消防設備、通信回線の引込位置および共用部との接続条件についてご教示ください。 (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)	床・壁・天井はシート・ビニールクロス・パネル、空調、電気設備、換気設備等を撤去したコンクリートの状態です。 貸付部に分電盤はありません。 電灯・自動火災報知機は、最小限の設備を設置します。 通信回線は、1階機械室のMDFに引き込んでおりそこから各階に分配しています。 なお、給排水については、貸付部については配置されていません。 接続について、電気設備は、電灯は1階・2階EPSから、動力は1階機械室から、また、屋外のキュービクルから考えられますが、設備の整備状況により別の方法になる場合があります。 自動火災報知機は、1階エレベーター横受信機から、2階EPS前廊下総合盤から考えられます。 ただし、区工事後の整備状況や活用事業者の計画により、接続方法が変更となる場合があります。具体的な接続位置及び条件は、実施事業計画時に現地確認をお願いします。
5	共益費について、施設全体の設備保守経費は年間約620万円、現段階では面積按分での負担を想定するとあります。活用事業者が負担する共益費の概算年額・月額、算定対象となる費目、面積按分の分母・分子、および3階赤羽ふれあい館との負担区分をご教示ください。 あわせて、共益費の改定条件、算定方法の見直しに関する協議の可否、および負担額の上限設定の有無をご教示ください。 (募集要項6頁「4 貸付条件等」(3) ②共益費)	お示ししている施設全体の設備保守経費は、エレベータ・自動ドア・機械警備・清掃・空調・高架水槽・消防設備・自家用電気工作物・害虫防除・建築設備点検・廃棄物処理・樹木剪定などが含まれていますが、最終的に施設共用部での費用を積算したうえで、面積比などで費用按分にて、当該費用を負担いただきます。 ※活用範囲で整備した設備であっても、施設全体で保守委託等を行うことが効率的な場合は、施設全体で契約し、共益費等とし、費用を分担していただくことがあります。 面積按分を行う場合は、①施設全体延床面積847.44㎡、②赤羽ふれあい館225.00㎡、③活用対象面積383.82㎡、④共用部238.62㎡を基に算定を行います。(別紙参照) なお、活用事業者の選定後(令和9年1月結果通知後)、契約締結協議の段階で令和9年度の算定方法詳細を決定する予定ですが、令和10年4月からは今後公募予定の赤羽ふれあい館の指定管理者において一括管理を行うため、改めて確認を行う予定です。 また、契約締結後についても、実際の設備保守経費に比較して不相応となった場合に協議を行うことができるよう整える予定です。

No.	質問内容	回答
6	飲食機能の導入により、設備保守、清掃、ごみ処理、害虫防除等の追加費用が生じる場合、共益費と活用事業者の直接負担との区分はどのようになりますか。 また、電気・水道等に子メーターを設置する場合の設置費用、管理方法および精算方法をご教示ください。 （募集要項6頁「4 貸付条件等」（3）③光熱水費、7頁「同」（6）維持管理）	例示されている清掃・ごみ処理・害虫防除については、その共用部にかかるものは、施設で一括契約し、共益費として、その費用は面積比などで費用按分にて、負担いただきます。 専用部（貸付部）にかかるものについては、原則、活用事業者により、清掃、ごみ処理・害虫防除を含むその他必要な契約につき、直接契約し、当該費用を負担いただきます。 なお、ごみ処理においては、産業廃棄物処理にかかる費用のほか、その運搬までの一時保管場所を共用部へ設置をする場合は、行政財産使用許可及び当該費用負担が別途必要になります。 電気・水道の子メーターの設置費用、更新費用については活用事業者の負担によります。 費用の請求については、メーターを毎月もしくは定期的に確認し、区から請求書を発行し、お支払いいただきます。 支払いの頻度は、貸付料等の納付と同様の頻度と考えています。
7	施設全体の設備保守、清掃、警備、法定点検その他の共同処理に係る現行の実施体制について、主な業務区分、契約期間および次回の見直しまたは調達予定時期をご教示ください。 また、活用事業者が、貸付部の維持管理に加え、共用部または施設全体の保守・清掃等について、区との役割分担のもとで一体的に実施または受託する提案は可能でしょうか。可能な場合、対象業務、必要な手続、費用精算および責任分担の考え方をご教示ください。 （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）	区の契約は、原則、年度ごとの契約であるため、活用事業者選定後、賃貸借契約の協議が整えば、令和9年4月に向け設備保守点検の契約内容を整えます。ただし、その時期に間に合わない場合であっても契約変更の手続きで対応します。 令和10年3月までは、北区が施設の保守点検等契約を行っていきます。 令和10年4月以降は、施設保守点検等は、今後公募予定の赤羽ふれあい館の指定管理者の提案事項であり、当該指定管理者にて実施します。その保守契約内容・期間等については、赤羽ふれあい館指定管理者の決定後、当該事業者により決められるもののため、現時点においてお示しできる情報はありません。 また、赤羽ふれあい館指定管理者の役割として指定するものであることから、一体的に実施または受託する提案は、お受けできません。
8	活用事業者が、安全性および必要な維持管理品質を確保したうえで、共用部・施設全体の維持管理に関するコスト適正化策を提案した場合、共益費の対象業務、委託内容および負担額に反映する協議は可能でしょうか。 （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）	施設保守点検等契約は、今後公募予定の赤羽ふれあい館の指定管理者の提案事項であることから、一体的に実施または受託する提案は、お受けできません。
9	「ネスト赤羽跡地の利活用に関するサウンディング型市場調査実施要領」では「賃貸借契約とは別に区と協定を締結」する記載がありましたが、募集要項には当該記載が見当たりませんでした。協定を締結する場合は、現時点で想定されている主な内容や事業者に求められる事項についてご教示ください（募集要項17ページ1行目に関連）	サウンディング型市場調査時は、「協定を締結し」といたしましたが、このたびの募集にあたっては、募集要項16頁「8事業計画協議」に記載のとおり、事業計画書を作成いただき、区が承認する方法としました。

No.	質問内容	回答
10	事業開始後に実施される事業評価の基準について検討されている内容があれば教えてください。また評価結果が、事業継続や契約条件に影響を及ぼすことがあるのでしょうか。（募集要項17ページ8行目）	事業評価の基準については、実施する事業により異なると考えているため、現段階では、お示しすることができません。活用事業者の選定後、検討のうえ、協議します。 評価結果の契約状況への影響ですが、継続が困難な場合として、募集要項17頁「12その他」（1）でお示ししていますが、通常事業を実施している状況での不備等であれば、改善等に向けての協議を行うことはあると考えています。
11	共益費（設備保守経費）は面積按分により負担とのことですが、事業収支を試算するうえで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。また、設備保守内容の変更や契約条件の見直し等に伴い、共益費が増減する可能性はありますでしょうか。（募集要項6ページ3行目）	質問5の回答によりお示しした別紙のとおりです。 最終的に施設全体でどのような設備内容となるかより、面積按分とするのか、参入する保守経費はどの経費なのか等を協議し、費用の分担を決定する予定です。 なお、見直し等に伴い、共益費の増減の可能性はあります。
12	本施設建物前のスペース（敷地内の駐車ができるスペース）について、賑わい創出や施設PR、商材の搬入等の目的で定期的な利用を検討したいと考えています。当該スペースは付帯用地として定期建物賃貸借契約の対象に含めることは可能でしょうか。難しい場合、利用の都度、申請および承諾が必要となるのでしょうか。（募集要項7ページ30行目）	賃貸借契約については、活用範囲（貸付範囲）の契約とするため、ご質問の内容を含む予定はありません。 物品等の搬入については、現在も行っていますが、当該スペースは活用事業者及び赤羽ふれあい館の共用部であることに鑑み、長時間になる場合は、併設の赤羽ふれあい館の指定管理者と調整いただき、利用してください。 その他で一定の期間等使用する場合は、募集要項7頁（8）のとおり、行政財産の使用許可が必要となる場合及び使用料等の納付を求める場合があります。 なお、いずれの場合も、ふれあい館が高齢者等最新の配慮を払うべき利用者が多い施設であることなどを踏まえ、利用者の動線（送迎を含む）や安全確保に努めてください。
13	提案資料の枚数について確認です。「ア 企画提案書」については参考資料も含めて15ページ以内という指定でしょうか。（募集要項12ページ9行目）	お見込みのとおり、15ページ以内で作成をお願いします。
14	提案資料の枚数について確認です。「イからカまで」については枚数指定なしでよろしいでしょうか。（募集要項12ページ9行目）	お見込みのとおり、枚数指定はありませんが、審査の主たる資料になりますので、そのことに留意し作成してください。
15	建物の存続見込みについて。定期建物賃貸借は契約期間満了により終了・更新なしということですが、相応の初期投資を伴う事業となることが想定されることから、再契約の可能性も見据えて事業計画を検討しております。再契約を確約いただくことが難しいことは承知しておりますが、本建物の存続期間を見通すうえで、現時点において建替え等の計画があればご教示ください。（募集要項17ページ21行目）	現時点で建替えの計画はありませんが、賃貸借契約時点で、建物建設から50年程度になること、また、10年経過後に、区の事業実施の必要が生じる場合などがあることに留意してください。