

メイプル運営候補者公募型プロポーザルに係る質問に対する回答

NO	質問内容	回答
1	既存建物のアスベスト含有建材の有無は調査済みでしょうか。含有されている建材等がございましたらお知らせください。	鉄骨材の耐火被覆に岩綿（非アスベスト含有）吹付材を使用しております。また、令和5年3月実施の不動産鑑定により目視調査を行った結果、吹付け材の使用部分は確認されませんでした。なお、アスベスト含有形成品については、建築時期が昭和60年であることから、アスベストを含有する可能性のある建材が使用されている場合はあります。
2	3階以上の階の室用途が物品販売以外になった場合、建基法上屋外避難階段は不要扱いとなりますが撤去とすることは可能でしょうか。条例その他のルールから撤去できない場合は理由も併せてお知らせください。尚、消防法上の避難路の確保は、用途で対応する予定です。	奥州金ヶ崎行政事務組合消防本部に確認したところ、施設内部の避難器具の個数が充足している場合、避難階段撤去は可能と思われるとの回答がありました。
3	埋設オイルタンクは現在位置から撤去又は移設しても問題ないでしょうか。	埋設オイルタンクはボイラーの燃料以外に非常用発電機（スプリンクラーポンプ、排煙設備）の燃料として使用しているため、関連設備との兼ね合いから、撤去・移設は難しいと考えられ、別途の協議が必要となります。
4	竣工建物（現建物）の完全な構造計算書の写しをご開示願います。改修案の検討に必須です。	参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
5	現時点では、大店法又は大店立地法の廃止届を出した状態と伺いましたが、新たに開店する場合に、現行の駐車場で大店立地法の必要台数をクリアできるとお考えでしょうか？	岩手県南広域振興局に確認したところ、駐車台数の確保は、大規模小売店舗の周辺の地域の住民の利便及び商業その他の業務の利便のために配慮すべき事項であり、駐車台数が必要台数より大きく下回らなければ問題ないとの回答がありました。 なお、平成18年のリニューアルオープン時の届出では、東館・西館の駐車台数を合算しており、必要台数を満たしておりました。
6	改修予算の8億2千万円の根拠や内訳をご教授ください。 また、要領内には「委託料」とありますが、改修工事とそれ以外にかかる様々な費用を含めたものでしょうか。（設計管理費用の記載があるが工事予算については明記されていないため）	令和6年度に策定したアセットマネジメントプランにおける概算工事費を算定根拠としており、消防設備、エレベーター、トイレ、空調設備の更新など緊急度の高い設備改修のほか、フロア毎の内装造作・改修費の一部を内訳としております。 また、委託料には、工事監理業務などを含むことを想定しています。
7	「要領P5-開設前後のPM等業務に対する支援策として、開設前PM等業務委託料とは別に、次に掲げる市の支援制度の創設について検討を進めております。テナント施工（B工事の一部・C工事）分の費用に対する支援」について詳細をご教授願います。	運営事業者が行うフロア造作工事や、テナント入居時における内装工事の費用の一部を支援する制度の創設を検討しているもので、本プロポーザルでの提案内容も参考とさせていただき、制度詳細を決定する予定です。
8	「要領P6-工事施工にあたっては、奥州市より施工発注権限を付与するなど、工事内容の事前承認制とする予定です。」とは事務手続きを経て奥州市様より工事承諾をいただき代理発注するという意味ですか？	建物所有者である奥州市が行うべき設備工事等の発注や管理を行う権限を付与することを想定しているものです。詳細については、開設前PM等業務内での協議により決定させていただく予定です。
9	現状のBM仕様（清掃、警備、法定対応、人員体制等）を開示願います。	参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
10	施設が営業していた時（2023年以前）のBM業務内容と費用を開示願います。	参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
11	修繕履歴と現状奥州市様で計画されている修繕計画の開示をお願いします。	修繕履歴については、参加表明者の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。 今後の修繕計画については、本プロポーザルでの提案を踏まえ、開設前PM等業務内における協議より、詳細を決定するものですが、法定点検結果などにより、緊急度の高い設備工事の項目については、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。

メイプル運営候補者公募型プロポーザルに係る質問に対する回答

NO	質問内容	回答
12	アスベスト等の調査や除去工事は実施されていますか？	鉄骨材の耐火被覆に岩綿（非アスベスト含有）吹付材を使用しております。また、令和5年3月実施の不動産鑑定により目視調査を行った結果、吹付け材の使用部分は確認されませんでした。なお、アスベスト含有形成品については、建築時期が昭和60年であることから、アスベストを含有する可能性のある建材が使用されている場合はあります。
13	奥州市様が本物件を取得された時のエンジニアリングレポートの開示をお願いします。	令和5年3月に実施した「メイプル不動産鑑定評価書」について、参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
14	駐車台数ですが、賃貸借契約の対象の東館の4、5階の駐車場で足りるとの認識でしょうか？ 不足する場合、メイプル西館の駐車場は何台までで立地法の申請に利用できますか。 また、令和5年度に廃止された立地法の資料等が残っているのであれば開示願います。	平成18年のリニューアルオープン時の届出では、東館・西館の駐車台数を合算していたことから、東館の駐車場のみでは必要台数は足りないとの認識です。現状、西館の駐車場については、月極として貸出している区画があることから、約130台分が利用できる状況です。 また、廃止届の提供については、参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
15	今後、西館の駐車場の利用が必要と考えますが、「要領P3-メイプル西館には横町一番街商店街振興組合（区分所有）が6階建の自走式立体駐車場を設置。東館を含む商店街利用者に提供している。」とあります。組合に対しての使用料が発生しますか？その費用負担区分、修繕・維持管理区分はどうなっているのでしょうか？	メイプル西館は、市と横町一番街商店街振興組合と水沢ガス㈱で区分所有している建物です。駐車場部分は横町一番街商店街振興組合の所有であることから、修繕・維持管理は当組合が実施しております。 また、西館駐車場は管理者である横町一番街振興組合が近隣の商店街を利用する方を対象に3時間を目途に無料開放しております。メイプル東館に来訪者もその範囲で利用しているものと整理され、組合に対する使用料は発生しないという見解です。
16	募集要領のP5（エ）のb DMに関する業務の(b)については他社に委託することは可能でしょうか？	可能です。事前に奥州市の承認が必要となります。
17	募集要領のP5の（オ）の実施業務の中間報告等とはどのような内容を想定されていますか。	テナントリーシングや施設改修設計の進捗状況などを報告いただくことを想定しています。
18	予算がつかない場合に事業縮小、中止の可能性があるかとあります。10年定借契約ですが、最低10年間の運営管理に必要な予算はスタート時に確保されず年度ごとの検討・整備になるということでしょうか？ 途中で事業中止、事業停止した場合の損失補償はありますか？ また運営中でも突然の設備故障があり得ますが、費用負担はしていただけるのでしょうか？	開設後のPM等業務については、契約期間（10年間）での債務負担行為の設定により予算措置をする予定です。 契約期間中における設備故障があった際の取扱いについては、開設後PM等業務委託契約兼定期建物賃貸借契約の締結時において、双方のリスク負担を明記することとなりますが、原則、経年劣化などを理由とした設備故障の場合は、奥州市が費用負担することを想定しています。
19	開設前業務委託料の上限2,000万円は設計・内監費用込みでしょうか？	実施設計、内部監査費用を含むことを想定しています。
20	募集要領のP5 b (b)、(c)記載のA工事・B工事・C工事の定義と範囲をお教えてください。	商業施設などで一般的に定義されているもので、次の範囲等を想定しています。 A工事：建物の基本構造や共用部分に関する工事 B工事：テナントが入居する際、テナント自身がそのスペースを使用できるようにするための骨組みに準じる部分の工事 C工事：テナントが独自に行う内装工事や設備設置 なお、工事区分の詳細については、開設前PM等業務における協議により、決定させていただきます。
21	募集要領P4に記載の使途の定例ミーティングや地域のワークショップは月何回数を想定されているのか？	定例ミーティングは、月1回程度を想定しており、状況に応じてオンラインミーティングとすることも想定しています。 地域のワークショップは、現状では未定でございますが、準備業務の進捗に合わせ、市民等に対する意見聴取の必要なタイミング等も見定めながら、開催をさせていただく予定です。

メイプル運営候補者公募型プロポーザルに係る質問に対する回答

NO	質問内容	回答
22	A区分の維持修繕に関する費用負担は奥州市さまが負担するという考え方で正しいのでしょうか？	施設の維持修繕については、開設後PM等業務委託契約時において、双方のリスク負担を明記することとなり、PM業務委託の範囲内で事業者が実施する維持修繕と、奥州市が実施する修繕工事の区分を協議により決定させていただく予定です。
23	現状施設の各テナントエリアの諸元（電気・ガス・水道・排水・空調負荷・換気・LAN・TV）値の開示をお願い致します。	参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
24	既存法的不適格項目の開示をお願いいたします。（現状把握されているもので結構です。）	参加表明書の提出者に対し、当方より個別の確認をさせていただき、必要に応じた個別での情報提供をさせていただきます。
25	募集要領P7の3(3)記載の奥州市様が想定する現場責任者をお教えてください。	開設後のPM等業務における施設運営などを現場で担う責任者で、店長的な役割となる方を想定しています。
26	募集要領P5の(カ) b記載の奥州市様が中心となりテナント交渉を進めている事業者については、テナントとして必ず入れなければならないのか教えてください。	テナント入居者については、PM等業務により受託者側にて決定し、契約いただくこととなりますが、現段階において、市が確度の高いテナント交渉を進めている事業者については、極力の入居をしていただくことで協議させていただきたいと考えております。
27	今後入居されるテナント様でNGな業種等があるのであればご教授ください。	公の秩序または善良の風俗に反する目的のもの、周辺住民や他テナントの迷惑となるもの、暴力団関係などが該当するものと想定していますが、テナント入居交渉については、逐次、情報共有しながら進めさせていただければと考えております。
28	募集要領P13のウ(ア)の地下フロアの公共機関ですが、PM契約期間中10年間継続して契約ということでよろしいでしょうか？ また、賃料の7,128,000円に変動はあるのでしょうか？	テナント契約の相手方となる公的機関の意向確認も必要となり、その意向次第で単年度又は複数年度の契約期間となることが想定され、開設前PM等業務により、運営事業候補者の意向も確認しながら、市が中心となり調整を進めさせていただきます。 賃料の7,128,000円は現状のものであり、この金額が確定値ではありません。最終的には運営事業者と入居者との協議により決定し、契約するものですが、現状賃料との乖離を極力おさえていただくなどの配慮をお願いさせていただく予定です。
29	募集要領P7(エ)の定期建物賃貸借契約の案はございますか？	契約の案は現段階ではございません。今後、運営事業候補者との協議により契約内容を調整させていただく予定です。
30	公募のスケジュールが非常にタイトですが、弊社が候補者に選定された場合、弊社の会社に承認が間に合わない可能性があります。その辺は考慮いただけるのでしょうか？	可能な範囲内での考慮はさせていただきます。
31	基本コンセプトに「賑わい施設を設け」とありますが、具体的なイメージがあればご教授ください。	若年層やファミリー層などをターゲットとして、エンターテインメント、体験、コミュニティなどの場を提供できる機能について、商用テナントとの連携により設置するイメージなどを想定しています。
32	基本コンセプトに江刺工業団地や大学等とのコラボレーションについて、具体的な連携の候補企業・大学はあるのでしょうか。また現状進んでいるお話があればご教授ください。	市が産学官連携を推進している大学との協議をしているところで、市内企業の従業員の資格取得に向けた出張講座や、企業人材や市民向けのオンライン講座の実施など、リカレント、リスキニング教育の拠点づくりを見据えた協議を進めております。
33	街おこし、賑わい創出の一つの手段として「大谷翔平」というコンテンツが考えられますが、奥州市様として接触は可能でしょうか？	大谷翔平選手のコンテンツ利用については、大谷翔平選手ご本人や関係者のご意向が非常に重要で、MLBや所属チーム等の権利関係を踏まえた慎重な対応が必要となり、奥州市としては活躍の後押しとなる事業展開を中心に行っている状況です。