

メイプルAMプラン設計業務に関する質疑応答表

【R6.3.27更新】

No.	区分	質問内容	回答内容	回答日
1	AMプラン	メイプルを管理するうえで相当なコストを要すると思うが、ステージ2におけるAMプランは、費用的な部分について均衡となるものか収益が発生するものでしょうか。それとも、様々なアイデアを出してもらったうえで最終的に取決めをするものでしょうか。	ステージ2は事業費を予算化して座組を作ったり資金調達策に着手したりするところから始まります。運営主体に収益が発生するのはまだ先の話になると考えますが、その収支均衡を図るために市が公的機関等を入居させたりして相応の費用負担をすることはあり得えます。他方、いくらでも市の費用負担を軽減するようなAMプランを期待しています。幅広い可能性の中で、市も民間も持続可能な施設になる仕組みを提案いただきたいと思います。	R6.3.18
2	AMプラン	ステージ1について、AMプラン設計とテナント募集が並行して進められていますが、テナントリーシングの確約がないとAMプランは成立しないということでしょうか。テナント募集は、市が主導して行うのでしょうか。	民間事業者にはテナントリーシングも想定したAMプランの設計・提案をお願いするところですが、出店を検討している事業者等から市に直接声を掛けられる機会もある中で、民間事業者だけに任せるのではなく、市も並行してテナント交渉を行おうという意味です。市のテナント交渉は、AMプランと反発するような動きとならないよう、設計業者と連絡調整を図りながら進めたいと考えています。なお、テナントリーシングの実働はステージ2以降の案件となることから、ステージ1時点での確約を前提としていません。	R6.3.18
3	テナント	市は従前のスーパーが撤退した理由をどう捉えていますか。	売上に関するところもあったかもしれませんが、一番大きいのは光熱水費の負担増によるものだと認識しています。	R6.3.18
4	メイプル建物	撤退したテナントの造作について、新しく入るテナントに貸すための原状復旧工事は貸主側で実施するのでしょうか。 既存の造作に限らず設備についても老朽化による更新の時期を迎えていると思います。更新した状態で貸さないとテナントに対するリスクが高くなる。テナントが借りやすい条件設定をつくるための工事等が必ず発生すると思います。	造作が今後のコンセプトに基づくコンテンツの提供等に支障があるということであれば撤去等していかなければならないし、居抜きのようなかたちで原状回復に費用をかけないプランの提案もあるかもしれないと考えています。AMプランの内容により工事範囲や費用負担は変わるもので、その中で市も相応の負担を想定しています。 なお、市が費用負担する際は、金額だけでなくその目的や効果が問われるため、市民や議会の理解が得られるようなプランにしたいと考えてます。	R6.3.18
5	AMプラン	AMプラン設計業務の履行期間が3か月間だが、ステージ2の期間はどれくらいのイメージですか。また、ステージ3についてもどれくらいの期間を想定していますか。	予算や体制を整えてステージ2を進めるのは簡単なものではなく、少なくとも2、3年はかかるかもしれないと想定しています。その上でステージ3は、ある程度仕掛作りをした後、地に足が付いた形での運営を進め、民間譲渡を受けられるという判断の期間も必要だと考え15～20年を目安としました。ただし、施設改修等によっては増減する可能性はあると考えます。	R6.3.18

メイプルAMプラン設計業務に関する質疑応答表

【R6.3.27更新】

No.	区分	質問内容	回答内容	回答日
6	テナント	現在地下1階はエンゼルプラザ（子育て支援施設）や多目的ホール等の、市が運営する施設として利用されていますが、引き続き同施設を運営される前提との理解でしょうか。	エンゼルプラザ等の子育て支援施設は、令和11年度開所予定の新医療センターへの移転が検討されていますが、当面は引き続きメイプルに設置・運営する予定です。多目的ホールの機能や公的機関は、引き続きメイプルに設置することを基本線としつつも、コンセプトに基づくフロア展開によっては廃止や移転を検討する可能性もあります。	R6.3.27
7	テナント	テナント誘致にあたり、業種の制限はございますでしょうか。例えば火気使用可能なフロアは何階のみ、等。	用途地域が「商業地域」であることから大半の業種が出店可能となりますが、水沢市街地のシンボリック施設であること、一部フロアに公的機関等が入居していること、市が掲げるコンセプトのドラフト等を踏まえて提案してください。なお、火気は、従前の施設では4階レストランと1階スーパーの調理場のみ使用可能な状況であり、他の箇所で使用する場合は設備改修が必要となる見込みです。また、外窓は、1階・4階フロアと各地上階バックヤードの一部のみ設置されています。	R6.3.27
8	テナント	開示可能な範囲で、過去のレントロール（賃貸借面積や賃料を記載した賃貸借条件一覧表）をご開示願えますでしょうか。	別途資料提供します。	R6.3.27
9	奥州市未来羅針盤図	奥州市未来羅針盤図にて、各エリアのプロジェクト予定が記載されておりますが、どのようなスケジュール感で、具体的には何が計画されているのでしょうか。例えば、設計業者選定要領の「1 対象施設」の「周辺環境」にて「水沢公園敷地の一部が新医療センターの整備候補地となっている。」との記載がありますが、具体的な計画が決まっているのか、また現地説明会にて江刺市市街地エリアプロジェクトにて新工業団地の誘致が進んでいるとの話も伺いましたが、こういった業種でいつくらいに工業団地整備が進み、結果どれくらいの雇用者を見込んでいるのか、等。その他のプロジェクトにつきましても具体的に決まっているものがあればご教示下さい。	具体的な計画等は現在各プロジェクト部会で検討を進められていますが、最も先行しているのが水沢市街地エリアプロジェクトのメイプルのリニューアルと新医療センターの建設となります。新医療センターについては、令和11年度の開所を予定しており、現在、診療科や病床規模などについて検討を進めております。江刺市街地エリアプロジェクトについては、令和7年度に東京エレクトロンの新工場の稼働が始まるため、合計で1,400人を超える雇用ニーズが生まれることになり、そうした雇用者の定住促進を図るため、令和6年度に江刺市街地の開発構想の作成に着手する予定となっております。また、奥州湖周辺エリアプロジェクトについては、包括連携協定を締結しているモンベルと連携し、令和6年度からアウトドアアクティビティコンテンツの開発、PRの促進、環境整備、人材育成など様々な事業に着手することとなっております。	R6.3.27

メイプルAMプラン設計業務に関する質疑応答表

【R6.3.27更新】

No.	区分	質問内容	回答内容	回答日
10	奥州市未来羅針盤図	「未来型公共交通プロジェクト」では、各エリアをつなぐ交通インフラ（例：シャトルバス、ライドシェア等）を新たに整備する具体的予定はございますでしょうか。	現在、エリア間の公共交通については、県交通や市営バスの運行により確保されていますが、今後、AIオンデマンド、ライドシェア、自動運転バス等、新たな技術・仕組みを活用した未来型の公共交通を整備し、利便性の高い公共交通ネットワークを整備していくこととしています。	R6.3.27
11	メイプル建物	現在残っているテナント残置物撤去にかかる費用見積もりを取得していただければご開示下さい。	残置物撤去に係る費用見積りは、未実施です。	R6.3.27
12	メイプル建物	平成18年にリニューアルオープンされたとのことですが、その際の工事内容及び金額をご教示ください。また、それ以外にも修繕履歴が分かるものがあればご開示願います。	別途資料提供します。	R6.3.27
13	メイプル建物	現在残置されている冷蔵設備は継続的に使用可能との理解でよろしいでしょうか。また、現在残置されている設備で利用できないものはございますでしょうか。	冷蔵設備は、部屋は残置されていても機器は撤去済又は稼働保証できない状態だと認識しています。また、利用できない設備で把握しているものについては、基本的に改修を想定しています。	R6.3.27
14	メイプル建物	メイプルの運用にあたって必要な期中費用（後述のとおり）に関して差し支えない範囲でご開示頂けますでしょうか。 例：東北ビルテックへの現在の業務委託料、対象の土地建物に係る直近の固定資産税及び都市計画税の根拠が分かる評価証明書、過去所有者が運営していた際の水道光熱費の月次履歴 等	別途資料提供します。	R6.3.27
15	メイプル建物	設備改修やリニューアル工事実施にあたり、指定工事業者はおりますでしょうか。	市が直接工事発注する場合は名簿登録業者を前提としますが、運営主体やAM事業者等の民間事業者が工事発注する場合は特に参加制限はありません。ただし、可能な範囲で市内業者の参加・発注にご配慮いただきたいと存じます。	R6.3.27

メイプルAMプラン設計業務に関する質疑応答表

【R6.3.27更新】

No.	区分	質問内容	回答内容	回答日
16	メイプルアセットマネジメントプラン設計業者選定要領	「メイプルアセットマネジメントプラン設計業者選定要領」別紙1の「3業務の内容等(3)ウ」において、従前の運営会社による事業規模は年間1.5億円程度とありますが、その当時の入居テナントからの年間賃貸料収入が当該金額との理解でよろしいでしょうか。	事業費（支出）の規模が1.5億円程度です。従前の賃料設定等による年間の賃料収入はこれより少ない額で、市からの補助金収入等も含めて収支均衡を図っていたと認識しています。 具体的には別途資料提供します。	R6.3.27
17	メイプルアセットマネジメントプラン設計業者選定要領	「メイプルアセットマネジメントプラン設計業者選定要領」別紙1の「3業務の内容等(3)オ」において、設備改修工事として6～7億円との概算ですが、実施される内容を確認したく、見積を取得していればご開示頂けますでしょうか。	別途資料提供します。	R6.3.27
18	破産前の事業規模	業務仕様書記載内容 ・破産前の事業規模≒1.5億円/年程度とありますが事業規模＝賃料収入と捉えて宜しいですか？ ・破産の一因は、光熱水費の高騰とありますがそれ以外の施設の維持・運営コストをご教示下さい。	・11の回答のとおりです。 ・別途資料提供します。	R6.3.27
19	設備等の更新コスト範囲	・諸設備の老朽更新費用（概算6～7億）範囲は全フロア、費用負担は奥州市と捉えて宜しいですか？ ・上記以外の費用（例:テナント区画形成）の負担元についてのお考えをお聞かせ下さい。	・老朽化更新費用範囲は、全フロアを見込んだものです。 ただし、一部フロアを閉鎖して費用削減を図るようなAMプランの提案も可能であり、検討の余地もあると考えます。 ・市は施設の機能回復（マイナス解消）については一定の費用負担を想定しています。また、賑わい創出につながる機能向上についても、公共性・公益性等に応じ一定の費用負担をする可能性もあります。他方、市の負担軽減が図られるような資金調達策を含むAMプランの提案を期待するところです。	R6.3.27
20	事業の期間	・メイプルでこれから展開される事業は、最大20年間の有期事業と捉えて宜しいですか？	設備改修等を行ったうえで事業展開する一つの目安として「20年間」を掲げるもので、それ以上継続して事業展開することを否定していません。他方、AMプランに基づく資金調達策などを踏まえて早期の解体・新築を検討する可能性もあると考えます。	R6.3.27