

北とびあ大規模改修事業に関するサウンディング型市場調査に係る質問及び回答

No.	質問内容	回答
1	今回対象となる、各フロア、各区画の設備スペックについて教えてください。（給排水、吸排気、厨房給排水、厨房吸排気、電灯、動力など） これらを踏まえ、各フロア、各エリアの導入テナントをイメージしたい。	各導入テナントの必要とする設備や要望についても本サウンディングでお伺いしたいと考えております。
2	各エリアや区画の面積が分かれば教えてください。	色分けして図示しているエリアの各面積は以下のとおりです。 ※共用部として想定している部分は除く。 B1F：約500㎡ 1F：約400㎡（エントランス部分は除く） 5F：屋外エリア約900㎡ 屋内エリア約500㎡ 15F・16F・17F：約700㎡
3	各エリアや区画の中で、取り払って問題のない壁はありますでしょうか。分かる範囲で構いませんので、教えて頂ければと思います。	テナント配置・構成に対するご意見も広くお伺いしたいと考えておりますので、各事業者様のアイデアを活かしたご提案をお願いいたします。
4	マスターリースとなった場合の想定賃料はどの程度になりますでしょうか。	賃料等については現在整理中のため、今回のサウンディングでご提示できるものではありません。
5	改修工事後、令和9年度からの管理運営に際して、管理運営は指定管理制度を引き続き採用すると想定されますが、マスターリース方式での業務を指定管理者業務として含まれる可能性はありますでしょうか。	現時点では想定しておりません。 なお双方の業務が効率的かつ効果的に実施できるよう、各業務範囲に対するご意見等についても本サウンディングにおいて伺いたいと考えております。
6	マスターリース方式を受託したことで指定管理業務と連携が図れ、区としても同一事業者の方が好ましいなどの考えはありますでしょうか。	現時点で、そのような考えはありません。 区としては、指定管理者およびマスターリース事業者それぞれに期待する役割等を明確にしたうえで、民間能力の活用を通じた施設の魅力向上につながる事業者選定を行う必要があると考えております。
7	改修工事前（現在）入居しているテナントについて、改修後も継続して入居される予定のテナントはいますでしょうか。	今後、入居テナントとの協議を行うため、現時点では未定です。
8	マスターリース方式の事業者との契約期間をご教示ください。	現時点で契約期間については未定です。 本サウンディングにおいて、各事業者様が適正と考える契約期間をお伺いしたいと考えております。
9	「7.事業実施予定場所と現在の活用状況」では、公共用途から飲食店（カフェ、レストラン等）を中心に用途変更させる予定とありますが、区民から本施設に対して飲食店を増やしてほしいという要望がどの程度あったのでしょうか。また、飲食店とした経緯及び意図があればご教示ください。	飲食店とした経緯及び意図としては、本施設の改修にあたっては「さまざまな人びとが集い、交流し、にぎわいの創出する施設へ」というコンセプトを基本方針の一つとして定めており、そのコンセプトに沿った活用方法として設定したところです。 なお要領に示している活用方法は区が想定しているものですので、上記のコンセプトに沿った別の活用方法のご提案がございましたら、本サウンディングでお伺いしたいと考えております。
10	カフェやレストランなど飲食系のテナントを多数予定していますが、各階の該当施設について運用のイメージがあればご教示ください。（提供メニューの想定、フランチャイズもしくは区内小規模経営のカフェなど）	現時点では運用に対するイメージ等は想定していないため、本サウンディングで広くご提案をお伺いしたいと考えております。
11	賃料設定について、現在想定されている坪単価をご教示ください。	No.4回答を参照。