

## 質問に対する回答書

No.	質問項目	募集要項等の該当部分	内容	回答
1	事業イメージについて	募集要項 2頁	すべーす小倉屋および遺贈地の二つの離れた敷地が対象となっていますが、それぞれの敷地に隣接する道路等の活用について具体的なイメージや計画等ございましたらご教示ください。	現時点では、隣接する道路等の活用予定はありません。
2	駐輪場	募集要項 4頁（ア）	駐輪場は内部化する必要はあるか。	必ずしも屋根付きにする必要はありません。
3	建築面積	募集要項 4頁（ア）	収益施設を設ける場合や日射遮蔽のための半外部空間として軒下空間を提案する場合、建築面積の目安である52㎡を大幅（例えば2倍程度）に超えても差し支えないか。	ご質問内容のような場合でも、52㎡程度の建築面積としてください。（52㎡を超える場合は、+10%を限度とします。）
4	駐車スペース	募集要項 4頁（ア）	車はどのような目的・頻度で駐車する想定か。	利用目的は、地域の催しで資機材を搬入する場合等を想定しております。頻度は、事業内容により変わります。
5	トイレ	募集要項 4頁（ア）	トイレの便器数に目安はあるか。	想定する利用者数に応じた数を設置してください。

6	遺贈地の防火水槽80m3以上設置に関して	募集要項 4頁（ア）	今回新規に設ける防火水槽に関して構造や形式の制限はあるのか。地上式に限られるなどの制限はあるか。また地下式の場合はF P R製の地下タンク式の既製品の採用も可能か。	広場として整備するため、防火水槽は地下に埋設を想定しています。 製品の仕様の制限はありませんが、一般財団法人日本消防設備安全センターの認定を受けたものとし、地下に設置することを前提に防火水槽の仕様をご検討ください。
7	地下空洞が発見された場合の整備費について	募集要項 4頁（ウ）	地下空洞が発見された場合の整備費については、「想定する整備工事経費基準額 150,000千円（消費税を含む。）」内に含まれるか。	含みません。別途区で安全対策を行います。
8	段階的な整備について	募集要項 4頁（オ）	一期二期と分かれる整備とはどのような整備を想定されているか。	提案内容により、段階的に整備する場合等を想定しています。
9	事業条件	募集要項 5-7頁	遺贈地使用料および小倉屋貸付料の金額的根拠並びに貸付期間10年間の期間的根拠を支障のない範囲で御開示ください。	金額は以下の条例等を根拠に算出しております。 ・東京都台東区公有財産規則（第27条の2、第30条、第33条、第37条） ・東京都台東区行政財産使用料条例 ・財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例（第4条） ・台東区財産価格算定等事務処理要綱 また、貸付期間は、サウンディング型市場調査にて事業採算性等を検討し決定しました。
10	管理運営業務について	募集要項 5頁② 資料2 項番3	「このほか、区内公園・広場の清掃委託等により、巡回で清掃作業等を行う予定です。」と記載があるが、資料2では「(1)広場清掃業務（日常清掃・定期清掃）(2)樹木管理業務(3)建物清掃業務(4)運営業務」と記載がある。清掃範囲のすみ分けについてご教示いただきたい。	(1)、(2)の業務は、提案される事業内容等の特性に応じて、巡回での清掃作業等とは別に委託します。 詳細は優先交渉権者選定後に、事業内容等に応じて協議の上業務区分を決定する予定です。
11	遺贈地における収益活動について	募集要項 5頁（イ）	収益活動における年度内での回数制限等はあるか。	回数の制限はありません。

12	遺贈地の運営時間	募集要項 6頁 (ア)	遺贈地の広場は24時間入れるイメージか。もしくは広場も含めて9-18時の利用時間とするのか。	広場部分も含めて9-18時の運営時間とし、運営時間外は閉鎖します。
13	転貸借について	募集要項 7頁 (オ)	シェアキッチンのように、地域の方または事業者が、1日単位で一時利用するような転貸借方法は可能か否か。	可能です。
14	建物の用途について	募集要項 7頁③	与件の営業時間は遵守する前提で、風俗営業1号営業（社交飲食店）許可取得は可能か否か。	用途地域による制限上、不可能です。
15	建物の用途について	募集要項 7頁③	建物内で、広告を行うことは可能か否か。建物の価値を損なわない前提で、施設の来客者に対して、ポスター、電子モニターまたは壁紙（構造を損なわない範囲）などを活用した広告を行うことを想定。	可能ですが、活用方針に基づいた内容としてください。 （収益活動は可能ですが、公共性・公益性にご留意ください。）
16	建物の用途について	募集要項 7頁③	遺贈地及び小倉屋（建屋）に加えて、事業当事者自らが所有又は賃借する土地建物を活用し、一体的に事業を行うことは可能か。具体的には、分散型施設（遺贈地・小倉屋・その他の土地建物それぞれの許認可は独立して取得するが、事業としては統合的に運営するような場合）場合などを想定。	可能ですが、遺贈地及び小倉屋は活用方針に基づいた活用を行ってください。また、遺贈地に対する管理運営委託料は、遺贈地に対する管理運営等に充ててください。
17	公募概要の共通事項 運営開始に向けた事業について	募集要項 8頁①	「機運を醸成する事業」とはどのようなものを想定されているか。	地域等に愛着をもってもらえる施設となるような機運を醸成する事業を想定しています。 事業手法をご提案ください。

18	公募概要の共通事項留意事項について	募集要項 8頁②	「年2回程度の地域の催しへ可能な限り参加してください。」と記載があるが、具体的にはどのようなイベントか。	現時点で具体的なイベントは決定していません。
19	法人業務の兼任	募集要項 10頁(2)	「遺贈地管理運営受託/小倉屋運営法人」、「遺贈地設計・監理業務受託法人」及び「小倉屋内装設計・監理実施法人」は、そのうちの2つまたは3つのすべてを一つの法人が兼任することは可能でしょうか。	可能です。
20	優先交渉者特定後の小倉屋施工会社の変更可否について	募集要項 10頁(エ)	小倉屋の内装工事を実施する法人は、優先交渉者に特定後、工事費が合わない場合、やむを得ず、施工会社の変更することは可能か。	資料8-2 第2条第5項に記載のとおり、「事業者から各構成法人の変更及び追加に係る書面…による申し出を受け、区がかかる申し出について、やむを得ないものと認めた場合は、事業者は、区の承認及び募集要項に規定する「資格要件等」の確認を受けた上で、各構成法人の変更及び追加ができる」想定です。
21	サウンディング型市場調査	募集要項 19頁	調査の概要(項目/調査結果/報告者数など)を支障のない範囲で御開示ください。また調査参加者への配点 加点は、「審査内容による評価点が僅差または同点の場合の加点」と理解してよろしいでしょうか。※本プロポーザルが「下駄をはかせた出来レース」という印象にならないようにする為。	谷中五丁目遺贈地及びすべす小倉屋に関するサウンディング型市場調査実施要領を添付します。項目については6頁(2)、加点については9頁(2)をご覧ください。参加者数は区ホームページに掲載のとおり6者です。また、参加者への加点は調査参加へのインセンティブを目的に設定しているため、僅差・同点であるかどうかに関わらず一律に加点します。
22	朝倉彫塑館通り建築以外のまちづくり/インフラ整備	募集要項 23頁(1)	当該地区のまちづくりに関し、「『谷中地区地区計画/景観計画』による建築規制」のほかに、「限定的な車両通行制限」、「無電柱化などインフラ整備」、「路面舗装改修/緑化計画」など建築以外の安全で快適なまちづくり整備の方針や計画があればご教示ください。	朝倉彫塑館通りに関連する計画として、緑化計画があります。以下ホームページをご確認ください。 <a href="https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/jutaku/kenchiku/kenchikukakunin/midorinojorei.html">https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/jutaku/kenchiku/kenchikukakunin/midorinojorei.html</a> なお、現時点では「限定的な車両通行制限」「無電柱化などインフラ整備」「路面舗装改修」についてはありません。
23	遺贈地設計業務における技術者	資料1 2-3頁(2)(3)(4)	左記資料(2)欄に「管理技術者と主任技術者の兼任は出来ないものとする」と記載がありますが、主任技術者と担当技術者の兼任は可能という認識でよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。

24	遺贈地における運営者の費用負担範囲	資料2 項番3	委託内容の内(1)広場清掃業務(2)樹木管理業務(3)建物清掃業務に係る、機材一式は受託者で負担と記載してあるが、人件費については委託者の負担という理解でよいか	お見込みのとおりです。
25	遺贈地の寸法	資料3	遺贈地については、セットバック後の簡易測量図のCADを共有いただけるか。	現在、地積測量図の登記申請中のため、共有できません。優先交渉権者決定後に共有させていただきます。
26	小倉屋A工事改修内容	資料4	小倉屋のスケルトン改修にあたり断熱性能はどの程度まで確保されるか。UA値目標を開示頂きたい。	歴史的建築物の修繕のため、UA値などを求めることはできませんが、外壁、屋根にはできる限り断熱材を充填し、温熱環境の向上に配慮します。
27	小倉屋C工事で躯体に関する工事について	資料4	蔵の換気設備を設けるためのスリーブは設けられるか？C工事でスリーブを貫通させることはできるか？	工事で法規上必要な換気設備を設ける予定です。それ以外の換気設備のためにスリーブは設けない予定です。また、C工事でスリーブを貫通させることはできません。
28	本プロポーザルにおける『改修計画』への提案可否	資料4 資料6	改修計画の「詳細」(構造・仕上げ・設備)図面情報を現在わかる範囲でご教示ください。また、本プロポーザルにおいて資料4に示されている改修計画に対する「新たな提案」；(例)①内・外装仕上げ材料/仕様、②トイレ位置などプランニング、店舗2階西側壁面に開口部の設置、蔵1階床下空間を室外機スペースとして利用、「床・天井輻射冷暖房方式」の導入などは可能でしょうか。	現在設計中のため提供できる図面情報がありません。また、改修計画に対する「新たな提案」は不可とさせていただきます。
29	小倉屋周辺敷地	資料9	小倉屋敷地寸法・面積及び東側/南側土地の「地目・所有者(民か区か)」などをご教示ください。	小倉屋敷地寸法・面積は、添付の登記簿(一部抜粋)をご確認ください。東側/南側土地は宅地・民有地です。

30	単独法人での参加について	様式3-1	単独法人で参加する場合、「遺贈地の設計・監理業務を受託する法人」および「小倉屋の内装工事における設計・監理業務を実施する法人」の条件および実績は協力事業者が満たしていれば問題ないか。	単独法人で参加する場合は、募集要項10頁(2)記載の資格・実績をすべて備えてください。協力事業者は、同頁記載の各業務に対してさらに事業協力が必要な場合に定めることができます。
31	エリアマネジメントについて	その他	谷中まちづくり協議会彫塑館通り沿道部会の情報（役割、範囲、活動状況や構成員等）がわかる資料およびホームページ等ございましたらご教示ください。	<ul style="list-style-type: none"> <li>・役割：朝倉彫塑館通り沿道におけるまちづくりの検討</li> <li>・範囲：朝倉彫塑館通り沿道</li> <li>・活動状況：月1回程度開催、年1回程度イベント開催 令和5年度にイベントを開催しました。以下ホームページをご覧ください。 <a href="https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/machidukuri/chikumachizukuri/yanaka/yanakaibento.html">https://www.city.taito.lg.jp/kenchiku/machidukuri/chikumachizukuri/yanaka/yanakaibento.html</a></li> <li>・構成員：朝倉彫塑館通り沿道の住民・お店を営む人等</li> </ul>

#### 注意事項

- ・谷中五丁目遺贈地は「遺贈地」、すぺーす小倉屋は「小倉屋」として、一部修正を加えました。
- ・質問項目・募集要項等の該当部分について、一部修正を加えました。