

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
1	現在の事業者が今回の募集にも参加して、現事業をベースにして事業継続する可能性はありますか。建物をそのまま、あるいは改良を加えて営業を継続することは、選択肢や審査の対象として存在しますか。	現事業者様が応募登録をされて、ご提案いただくことは可能です。ただ、内容については新たにご提案をいただくこととなりますので、改めて評価をさせていただく形になります。	R3.12.20
2	現在の一期事業を継続していくことも手段として有り得ると思いますが、今回見直しをするということは、何らかの新たな期待や現事業に対する問題意識があるのだと考えていますが、そのあたりはどのようになっているのですか。	現事業については事業用定期借地権の設定契約の事業期間が15年と決められています。このため、引き続き現事業者様が継続することは契約上できませんので、現在の契約は満了となります。	R3.12.20
3	営業形態について、予約をメインとした営業でないことが条件となっており、通年営業、休みなしで365日の営業という方針の方が良いと受け取りましたが、名古屋市の考えはどうか。例えば、定休日は設けていいのですか。	にぎわいを創出するという意味では、365日営業が寄与する可能性はありますが、事業者の負担も大きいと思われるので、定休日は設けていただいても構いません。	R3.12.20
4	事業収支計画を検討するため、現状の公租公課（固定資産税、都市計画税額）を教えてください。また、建物等の無償譲渡にあたり、発生する税金、費用を教えてください。	現事業者から得た情報によると、令和3年度の実績値として固定資産税、都市計画税額ともに課税標準額は38,280,757円です。また、建物等の無償譲渡にあたって発生する税金、費用については一般的には建物に評価額があれば「みなし譲渡」として以下が課税されます。 <ul style="list-style-type: none"> ・建物の移転登記にかかる登録免許税 ・不動産取得税 ・法人税(建物の譲渡額と評価額の差が「収益」とみなされる) ・印紙税 	R3.12.20

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
5	借地契約の期間が10年～20年とありますが、期間に関しては提案者の方から要望を提出することになるのですか。提案内容により名古屋市が10年～20年の間で更正をするという形になるのか、どういう形ですか。	提案していただく事業者で10年から20年の中でご提示いただき、提案内容が認められれば、その提案期間で契約となります。例えば、15年で提案していただいたものを、名古屋市から10年にするよう要請することはありません。	R3.12.20
6	1法人1提案という説明がありましたが、例えば、今回納屋橋南の活性化プロジェクトチームのような形の共同事業体での応募は可能ですか。その場合、申込みとしてはその中の代表法人の1社が申し込めるということでよろしいですか。また、それらは申込みや提案の中にどういう形で記載することになるのですか。	募集要項（本編）13ページに記載しており、グループでの応募が可能です。なお、ご提案いただく際には、募集要項（本編）15～17ページに記載しており、様式中の「応募申込書」に全ての共同事業者を記載してください。また、資格確認書類については、応募グループの場合はすべての構成法人について法人ごとで一連の書類を区切り、1分冊として提出してください。	R3.12.20
7	提案後に共同事業者（構成法人）を変更することは可能ですか。	応募登録後、提案書提出までの場合、募集要項（本編）15ページに記載のとおり、応募グループで提案書の提出を予定されている方については、応募登録をした法人が存在する場合に限り、グループの構成を変更することは可能です。提案書提出後については、共同事業者の信用力も評価対象になっていますので原則不可とします。その他、真にやむを得ない事情等により共同事業者（構成法人）を変更する必要が生じた際は提案時の提案内容等が確実に担保されているか、構成法人の信用力を含め、本市に説明頂いた上で協議することとします。	R3.12.20

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
8	提案書には事業者が特定できないようにとありますが、共同事業体の場合は参加企業がどれも分からないように書くということだと思いますが、共同事業体の構成事業者ではない、運営上の一部分で委託業者を利用する場合、どのように記入すればよいですか。また、どのようなイベント会社への委託を予定しているかで、評価に影響はありますか。	委託を予定しているイベント会社名を提案書に記載することは可能です。また、これにより評価に影響が出ることは有り得ます。	R3.12.20
9	審査において、評価委員は各提案がどのような事業者かを認識した状態で評価を行うのですか。 また、審査の評価項目の一つに信用力がありますが、有名企業が有利になることがありますか。 ※募集要項（本編）22 ページ	評価委員が各応募者の提案書を審査する際は法人名等を伏せて審査を行います。なお、募集要項（本編）17 ページに記載するとおり、提案書には会社の名称やマークなど応募者を特定できるような表示はしないでください。 また、信用力の評価については、今後の将来が見通しにくい事業者との契約は事業の性質上困難であるため、評価項目としていますが、5つの評価項目のうち、信用力の項目が占める割合は全体の1割にとどめており、施設計画、運営計画を重視する配点となっています。	R3.12.20
10	信用力について、事業者の名前を明記することはできない中、これまでの実績をどう説明すればよいですか。	実績については、応募関係様式 8-1「法人概要説明書」に記載してください。 なお、運営している店舗など運営実績のある施設等の名称や、履行した実績のある委託契約等の案件名を記載することは可能です。	R3.12.20

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
11	「既存建築物等の譲渡は現状有姿による」とありますが、これには什器や設備類も含まれますか。含まれる場合、何が含まれるか教えてください。	空調設備など当初竣工時より建物備え付けの設備類は基本的には含まれる予定です。照明器具やテーブル、椅子などの設備、什器類は現テナント事業者により撤去される見込みです。但し、各設備、什器の残置有無の詳細については、今後の現事業者と現テナント事業者間での協議によります。設備類は竣工図（建築当初のもの）により確認をお願いします。なお、改装工事などにより、前述の竣工時に記載されている設備類については現状と異なる場合があります。	R3.12.20
12	既存建築物において、特定の業者のみしか手を加えることができないものはありますか。また現時点で建築物の不具合はありますか。	特定の業者のみしか手を加えることができないものは、現事業者から報告を受けた限りにおいてはありません。また、既存建築物等の不具合等については、本募集開始時までにおいて現事業者から報告を受けた事象はありません。	R3.12.20
13	設計図は共有いただけるのですか。	建築確認申請関係書類や竣工図の閲覧の機会を設けています。なお、閲覧にあたっては閲覧の申請及び日時の予約が必要です。	R3.12.20
14	契約上の具体的な借地の範囲はどのようになっていますか。河川通路は含まれますか。	河川通路は含まれません。北側は現親水広場を含め植栽があるところから、西側・南側も河川通路まで、東側は市道の歩道までとなっています。	R3.12.20

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
15	<p>管理通路上にオープンカフェ等のテーブルセットを設置することは可能ですか？</p> <p>また、対象地の前面の河川区域に、自身以外の事業者がオープンカフェの利用を行うことはあり得えますか。</p>	<p>堀川納屋橋地区では、川沿いの遊歩道や広場において、河川敷地占用許可準則の特例に基づき、公益財団法人なごや建設事業サービス財団が河川敷地の占用主体として河川敷地の使用申請関係事務や現地管理・調整を行っており、一定の利用条件の下で申請により営業活動を含むオープンカフェやイベント開催が可能であり、対象地の川側の管理通路もこの区域に含まれています。詳しくは、当財団のウェブサイト（「なやばしランプリン」で検索）で確認ください。</p> <p>また、オープンカフェについては、自店舗前面の間口範囲内の遊歩道において利用することができます。よって対象地の事業者以外の者が、対象地の前面についてオープンカフェの申請や利用を行うことはできません。なお、イベント等について、オープンカフェを実施している場合は、当該オープンカフェ部分はイベント利用に優先してご利用いただけますが、地域のイベント等開催時には積極的に協力を行って頂きたいと考えています。</p>	R3.12.20
16	<p>今回の提案のパターンの1つとして、この建物を解体して、更地に新事業者が新築で建物を建てる場合、この建物は現在の事業者に解体・撤去し更地となるのですか。</p>	<p>募集要項（本編）6～8 ページに記載するとおり、更地から新たに建築物等を整備し活用する提案を行った応募者が新事業者となった場合、既存建物等は現事業者によって撤去されます。</p>	R3.12.20
17	<p>対象地南側の船着き場の棧橋（ピア納屋橋）について、現状の用途や使用頻度はどのようなものですか。</p>	<p>ピア納屋橋は名古屋港管理組合が管理しています。現在、船の定期運航はなく、民間事業者による不定期での運航やイベントでの運航に限られています。</p> <p>なお、名古屋市では、平成30年度から堀川において試験運航を実施するなど、水上交通の活性化に取り組んでいます。</p>	R3.12.20

質問に対する回答

No.	質問内容	回答	回答日
18	<p>審査基準の中にバリアフリーとかユニバーサルデザインの項目がありますが、既存建築物においては2階に行くには階段を利用せざるを得ない状態です。このままだと不適當ということになりますか。</p> <p>また、2階へ利用者を案内する際にマンパワーで運ぶなどの提案をした場合、それは評価的にはどうなりますか。</p>	<p>現状の構造による提案は不可ではありませんが、改善策として新たにエレベーター等を設置するなどの提案があった場合は評価において加点要素となる可能性はあります。</p>	R3.12.20
19	<p>建物の条件について、2階建て、屋上使用可とありますが、既存の建物の屋上を利用することは、構造上どのようなになりますか。また、現状の屋上への出入りはどのようにしていますか。</p>	<p>既存建築物の屋上利用については各事業者で竣工図を確認し判断してください。現状は屋上へ出入りできる構造にはなっていません。</p>	R3.12.20
20	<p>近年、各地で水害が多発していますが、対象地は大丈夫ですか。</p>	<p>平成25年9月4日の集中豪雨(中土木事務所観測最大雨量103.5mm/h)の際に店内への浸水があったと現事業者より報告を受けています。</p>	R3.12.22