

紺屋町番屋の定期建物賃貸借契約による貸付け事業者公募型プロポーザル応募要領に関して寄せられた質問と回答について

質問 1：各種保険

紺屋町番屋（以下、当該物件）は景観重要建造物としてすでに火災保険、損害保険などの各種保険に加入はなされているのか、なされている場合今回の貸付契約発効により加入者の移譲が貸付条件として予定されているのか。

回答 1

現在紺屋町番屋の建物は、公益社団法人全国市有物件災害共済会が運営する建物総合損害共済（以下、「建物共済」という）に委託しております。

当該建物共済においては、市が所有、管理又は使用する財産が委託対象とされており、以下の 10 項目に係る偶発の事故による損害が生じた場合に、市が行った修繕に対して、契約の範囲内で市に対して補償金が支払われます。

【災害共済金の給付対象となる事故】

- ①火災 ②落雷 ③破裂又は爆発 ④外部からの物体の落下、飛来、衝突又は倒壊
- ⑤車両の衝突又は接触 ⑥破壊行為 ⑦風災又は水災 ⑧雪災 ⑨土砂崩れ
- ⑩騒じょう若しくは労働争議又はこれに類似の集団示威行動に伴う暴行

当該建物は貸付期間開始以降も市が継続して建物共済への委託を行う予定です。この共済費用は家賃の中に含まれますので、例えば借主の失火により火災が発生した場合でも、市が修繕を行うことで、市に対し補償金が支払われることとなります。

ただし、補償には上限があり、また経年劣化により上限金額は低下（共済費用も低下）していくことから、実際の修繕費用全額が補償されない場合もあります。その場合市は原因者に負担を求めることとなります。

このため、事故等発生時に賃借人においても建物修繕に係る補償を直接受けたい場合や、市が所有、管理又は使用しない財産（賃借人が使用する家財、備品等）についても補償を受けたい場合等には、借主において、別途保険加入していただく必要があります。

質問 2：内装の改修

本プロポーザル応募要領項目 5－（6）について、事業者が当該物件の内側から断熱改修を行うことについて、それを妨げないか（盛岡市地球温暖化対策実行計画準拠を主な目的とする）。

回答 2

引き渡し後の内側からの断熱改修についてはそれを妨げるものではありません。また、貸主の承諾を得て行った工事等がある場合、退去の際には原則として契約開始時の状態に復元し明け渡す必要があります。

<p>質問 3 : 現地見学会</p> <p>今回のプロポーザル日程における令和 2 年 11 月 5 日 (木) の現地見学会にやむを得ず参加できなかった場合、日程期間中に現地見学会の機会を設けていただくことは可能か。</p>
<p>回答 3</p> <p>今後、全体での現地見学会を開催する予定はありません。個別の見学についてはご相談下さい。</p>
<p>質問 4 : 商店街組合</p> <p>当該物件の所在地 (紺屋町) で事業を行う際には商店街組合あるいはそれに類するものがあるのか、ある場合、加入は義務か。</p>
<p>回答 4</p> <p>近隣の商店の方に確認したところ、商店街組合に類するものは無いとのことです。</p>
<p>質問 5 : 近隣住民への説明</p> <p>上記 # 4 に関連し、本計画に関し事業者への当該物件貸付が決定した場合、盛岡市として近隣住人・事業者への説明会またはそれに類する機会を実施する予定はあるか。ある場合どのような方法で行う計画か。</p>
<p>回答 5</p> <p>事業者が決定した場合は、地元町内会及び盛岡市消防団第 5 分団等へ盛岡市と事業者が共同で説明会を行いたいと考えております。</p>