

洛西ふれあいの里保養研修センター(以下「保養研修センター」という。)跡地の売却先予定事業者の選定に関するご質問について、以下のとおり回答します。

種別	質問内容	回答
1 最低入札価格に関すること		
消費税に関すること	保養研修センター跡地の土地・建物の売買に消費税はかからないのか。	<p>土地の譲渡は消費税非課税の取引となりますが、建物の譲渡には消費税が課税されます。募集要項「3 予定価格(最低売却価格)(2)建物」に記載した金額は、消費税相当額を含んでいません。[様式3]買受希望価格書の【建物の買受希望価格】は、消費税相当額を含んだ金額を記載してください。([建物の買受希望価格]に記載された金額が、195,300,000円(最低売却価格+消費税相当額)未満の場合は、失格となります。)</p>

2 建築・設備等に関すること		
建築・設備等に関すること	電話交換機の交換歴は。	保養研修センター開設以降、交換はしていません。
	空調機の更新・修繕の状況は。	空調機については、更新は行っておらず、部分補修で対応しています。
	消防受信機の交換歴は。	平成21年4月に火災通報専用電話機及び火災通報装置を交換しています。
	現在設置されている設備において、故障して使用できないものはあるのか。	現時点で、サービス提供に必要な設備について、故障のため使用が不可能なものは確認できません。
	地階の排水処理については、ポンプアップ処理を行っているのか。	地下から1階にポンプアップしています。
	1階庭園の池について、浄化装置を設置しているのか。	浄化装置は稼働していません。
	館内のLANの配線状況は。	1階事務所、2階健康増進室及び、2階介護機器展示室に配線されています。
	健康増進室の設置されているトレーニング機器等は、付属設備となるのか(現状有姿に含まれるのか)。	健康増進室に設置されているトレーニング機器については、「備品」(別紙1、別紙2)に区分し、現状有姿には含みません。
	ボイラーは1箇所のみを設置か。	センターに設置しているボイラーは1缶です。
	厨房は付属設備となるのか(現状有姿に含まれるのか)。	厨房に設置されている機器については、建物と一体となった設備であり、原則、現状有姿での引渡しとなります。 しかし、現在設置されている厨房機器の多くについては、厨房部分を使用している事業者において、独自でリース製品を設置されています。このため、当該リース製品については、付属設備ではなく、現状有姿には含まれません。
	排水施設の点検状況は。	厨房については、委託事業者により定期的に清掃しており、その他の箇所については、必要に応じて清掃を実施しています。
	キュービクルはいつ交換したのか。	平成20年に修繕しており、詳細は別紙3のとおりです。
	屋根の補修状況を教え欲しい。	残存している記録では、補修歴はありません。
	過去の大規模な地震により、建物に影響はあったか。	建物躯体等への影響は確認できません。
20年経過する建物に対する価格設定がされているが、その建物及び設備に対して、京都市として一定の保障はされるのか。	募集要項3 最低売却価格については、適正な不動産鑑定評価に基づき設定しているものであり、現状有姿としてお引渡しする不動産及び設備等の動産について、売買契約の締結後、何ら京都市として保障するものではありません。(別紙3市有財産売買契約書第7条及び第8条参照)	

3 売却条件に関すること		
「公共性・公益性」に関する こと	「公共性・公益性の高い用途」と二面性を一括されている。したがって、高齢者専用の名称を有したとしても、一般の分譲や賃貸住宅又はマンションは、公共性も公益性も無いと思うが、「サービス付き高齢者専用住宅」については、国土交通省が勧めることから公益性の一面は有するにしても、公共性も同時に有するののか。	「公共性・公益性」については、募集要項 別紙2「審査項目及び審査基準」の項目にあるとおり、洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用計画検討委員会(以下「跡地活用検討委員会」という。)への意見聴取を行う項目であるため、本質問には回答できません。
	「公共性・公益性」の二面性があり、かつ収益性を求める施設であれば、病院クリニック、介護福祉に関する施設、収益性を度外視すれば、要援護者等の生活の質向上及び支援するジムの施設かと考えている。このうち、介護福祉に関する施設は、「京都市民長寿すこやかプラン」にもとづく認可施設となるが、許可は平成27年度以降と予想されるが、この間は、空き地もしくは施設の閉鎖となるが、そのような前提で提案すればよいか。	募集要項「様式2-2 施設の整備方法」に記載しているとおり、日程(予定)を含む整備計画については、提案項目としているため、本市から事業開始年度をお示しすることはできません。 なお、本センターについては、平成26年3月31日の運営をもって廃止することが決まっています。
「地域への配慮」に関する こと	桂坂地域では、ふれあい会館の機能廃止について様々な意見が交差していると承知しています。地域への配慮として、「独立した多目的スペースの設置」が条件となっていますが、これは、地域の方々の総意として、京都市と合意されたものと解釈してよかったですか。	保養研修センターは、これまで全市的な施設として位置付けており、特定の地域の方々との合意を前提として検討してきたものではありません。 しかし、地域住民の皆様の利用が多かったという利用実態を踏まえ、地元代表が参画した跡地活用検討委員会での検討及び意見聴取の上、売却条件を付したものです。
	「多目的スペース」はどの程度の広さ(m ²)か。 現在、喫茶店、売店、介護機器展示室、健康増進室、6箇所の研修室(茶室含む。)、創作実習室(陶芸釜)、大浴場、リラク্সルーム、宿泊室、開放型の広いロビーがあるが、これらは必要なしと解釈してよいか。また、どのような備品、設備・機能が必要となるのか。具体的に示して欲しい。	今回、本センター跡地の土地・建物の売却に当たっては、当然に本市から売却先事業者へ所有権移転を行います。 このため、本市から売却先事業者へ所有権の移転を行う物件に対して、個別具体的な広さ、設備等について条件設定を行うことはありませんので、提案される事業内容の採算性や募集要項「様式2-1④」に記載しているこれまでの地域住民の主な使用状況を考慮して、提案してください。
	「独立した区画」との表現は、一般的に独立した玄関・専用エントランス・専用トイレ等、建物内独立を指す言葉と連想されますが、どの程度の独立を求めているののか。	壁で間仕切りされた居室を想定しています。
	「地域と良好な関係を築くこと」が売却条件として掲げられているが、地域とは、桂坂学区だけか。あるいは、大原野学区までということか。 また、「地域」の概念には、住民や住民自治会等の団体、立地する各種公共、公益施設が含まれると解釈してよかったですか。	地域とは、西京区大枝・桂坂学区を想定しています。 また、地域の概念には、自然人のみならず、当該地域の団体等も含まれます。
	良好な関係を築くとは、施設整備の前後で、どの程度の関係構築をすべきなのか。	社会通念上の良好な関係を想定しています。
	多目的スペースは落札者が設置し、運用は京都市が行うという考えでよいのか。	多目的スペースの運営(運用)は事業者が行い、京都市が関与することは一切ありません。
	保養研修センターの各種事業については、京都市が実施してきた事業であることから、多目的スペース設置以外の内容の縮小、もしくは終了においては、京都市が責任をもって地域説明及び承諾を取り付けられると解釈しているが、それでよかったですか。	保養研修センターについては、全市的な施設であり、その廃止に当たっての必要な手続きは終了しています。

<p>多目的スペースを設置しない計画を策定した場合、京都市は売却しないのか。</p>	<p>募集要項 7(1)ウに記載のとおり、審査項目8「公共性・公益性」又は10「地域への貢献度」において、検討委員会委員の過半数が不適當(0点)と判断した場合は、本市が当該申込者を失格とする場合があります。</p>
<p>保養研修センターの閉館後、落札者が「多目的スペースを設置する」までの間、地域の利用は不可能となる。その期間の措置について、京都市は地域に対し、これまでどのように協議してきたのか。</p>	<p>「多目的スペースを設置するまでの期間」の地域利用については、売却先事業者が実施する事業内容によります。 また、その期間の対応については、本募集要項に関する質疑ではありません。</p>

4 その他		
「備品の譲渡」に関すること	備品の譲渡において、「保有する物品の譲渡については、別途協議に応じます。」と記載されているが、落札者にとって不必要な場合は、京都市によって撤去されると解釈して良いか。	別紙1及び別紙2の「備品リスト」のうち、譲渡を望まれない備品(構築物及び建物構造物と一体となったものを除く。)については、本市及び指定管理者で撤去します。
その他	募集要項P4留意事項において、「売買契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではありません」と記載されていますが、現在、広域型特別養護老人ホームの募集は平成27年度まで、地域密着型特別養護老人ホームの募集は平成26年度まで終了しており、通常募集での計画をすることは困難と考えているが、保養研修センターの活用に伴い計画した場合、別途の相談はあり得るのか。	募集要項 5 (※)留意事項に記載のとおり、提案内容が、本市の許認可・指定等が必要となる場合であっても、売買契約の締結等により、これらの本市の許認可・指定等が予定されるものでなく、これらに関連した相談等についても、一切受け付けることはできません。
	募集要項 8(1)契約の締結において、「市会の議決が得られなかった場合は、売却先予定事業者の決定は無効」とあり、募集要項9において、「市会の議決が得られなかった場合においても、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません」と記載されているが、落札者に起因する事由でない契約無効であることから、それまでに要した経費について、請求することもできないのか？例えば、仮契約後に事前準備を始め、設計図面を作成していた経費等は保障されないのか。	契約締結の前後において要した事業者側の費用等について、本市が負担することは一切ありません。
	落札後に、地域住民から「反対運動」がおこった場合、京都市の責任において、地域住民への説明及び承諾を取りつけていただけるのか。	募集要項 5(2)に記載のとおり、施設整備及び事業の実施等に当たっては、地域と良好な関係の構築をお願いします。