

「祇園新橋伝統的建造物利活用事業者募集要項に関する質疑及びその回答」

(質疑及び回答の続き)

**Q 4** 募集要綱 2 (2) その他で敷地境界は未確定とあるが、敷地境界確定測量をする必要はあるのか。

**A 4** 事業者に敷地境界確定測量は求めておりません。

**Q 5** 募集要項 3 キ 内外装改修に記載されている「大規模な修繕に当たらない範囲」とは、建築基準法で言うところの大規模な修繕と理解してよいか。

**A 5** ご見解のとおりです。

**Q 6** 募集要項 3 キ 内外装改修における耐震改修等については、市と建造物整備パートナーが委託契約の上応募者が計画する内外装改修と併せて施工するとなっているが、耐震改修等に関する部分の工事管理はどこが行うのか。

**A 6** 耐震改修等について委託契約を締結し、本市に代わり工事の管理を建造物整備パートナーに担っていただきます。

**Q 7** 募集要項 3 ケ 維持管理等 (ウ) において、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置するなどがあるが、何か資格は必要か。  
また、夜間も常駐する必要があるのか。

**A 7** 提案内容に沿って相応の資格を有する者を配置してください。夜間についても同様とします。

**Q 8** 募集要項 3 セ (ア) ※4 において、応募者はリスクに応じた保険に加入することとなっているが、弊社は企業総合保険に加入しており、その中に借家人賠償責任補償が含まれているがそれでよいか。

A 8 ご加入の企業総合保険により、本施設が保全されることが確認できれば、新たな保険の加入は求めません。

**Q 9** 募集要項3 セ(ア)※4及び(イ)について、保険の範囲として必須の項目はあるのか。(エ)にある絵画等も保険の範囲に含まれるのか。

A 9 火災保険や地震保険のほか、事業内容によって生じる賠償のリスクも検討し、保険の範囲を設定してください。  
絵画等は貸付範囲に含まれるため、保険の対象としてください。

**Q 10** 募集要項5(1)において、耐震改修等に関する性能や実効性の確保とあるが、構造検討書等が必要か。

A 10 耐震診断の方法や耐震改修の内容について合理的かつ具体的な提案をしてください。提案書の提出時には具体的な耐震改修の計画内容や耐震改修等に係る業務の見積額を記入してください。また、耐震改修等業務委託契約の締結時には、提案書の耐震改修の計画内容の根拠となる構造検討書や構造計算書などの提出を求めます。

**Q 11** 提案書等作成要領【作成要領等(補足)】⑦事業計画において、施設改修計画の内容と見積額とあるが、見積内訳明細書まで必要か。概算工事内訳(大項目)程度でよいか。

A 11 見積りは、内訳明細書まで作成のうえ、一式計上ではなく、数量及び単位を明確に計上してください。

**Q 12** 募集要項2 対象となる物件の面積について、現状調査の結果、調査面積と公募上の面積が異なる場合、どちらの面積を正とするのか。

A 12 将来的に本市が境界確定及び地積更生登記を行うこともあり得ますが、その結果、募集要項の記載面積と異なったとしても、本貸付契約を見直すこ

とにはなりません。あくまで、現行公募面積での契約が継続されます。

**Q13** 募集要項 2 対象となる物件について、当該建物の用途は何か。旅館や簡易宿泊所を行う場合、用途変更が必要か。用途変更を行う場合、現行の建築基準法、消防法、京都市の条例にどの程度準拠する必要があるのか。

**A13** 本物件の用途は飲食店です。  
現行法に準拠する必要があります。  
平成 26 年 1 月に京都市都市計画局建築指導部から「京町家できること集」を発行しておりますので、ご参照ください。  
以下の URL をご参照ください。  
(<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000161706.html>)

**Q14** 平面図のデータを頂くことは可能か。

**A14** 平面図の CAD データ (JWW) が必要な方はご連絡ください。

**Q15** 改修時に造作や設備等を建造物に固定するために釘を使用して構わないか。

**A15** 地震等災害時に転倒のおそれがないよう、安全確保に必要な範囲での使用は問題ありません。

**Q16** 現場内覧会の際に募集要項の別紙 3 の残置物として記載されている以外の造作・設備等もあったが、撤去処分しても構わないのか。

**A16** 募集要項の別紙 3 の残置物に記載のない造作・設備についても、有効活用あるいは撤去処分いただいても構いません。ただし、撤去処分に係る費用につきましては、事業者負担となります。

**Q17** 募集要項 3 セ (エ) において、絵画等の扱いについては適切に維持管

理することとあるが、どの程度のことを指すのか。

A17 使用するしないに関わらず、破損等なきよう管理してください。

**Q18** 応募書類作成段階において、京都市への耐震改修工事の相談は可能か。

A18 個別のご相談には応じかねます。

**Q19** 工事の作業時間帯の制約はあるのか。

A19 近隣の皆様に配慮した常識的な時間帯とする必要があります。具体的な時間帯につきましては、事業者決定後、近隣の方々と調整の上決定します。

**Q20** 工事着工前の施工内容説明等について、近隣店舗や住民以外に地域の組合や団体に対しても実施する必要があるか。

A20 事業者決定後、工事説明の範囲等について調整させていただきます。

**Q21** 提案書の書類形式を変更することは可能か。可能な場合、どの程度まで変更可能か。

A21 所定の書式（様式4）に従ってご記入ください。ただし、枠幅、文字のフォントや大きさ、枚数に制限を設けていませんので、自由に記載してください。

**Q22** 修繕の参考とするため、昔のお茶屋や料理旅館時代の写真があればいただきたい。

A22 京都の町なみ 祇園新橋伝統的建造物群保存地区編 建築様式参考図集、祇園新橋伝統的建造物群保存地区保存計画を祇園新橋利活用のホームページに添付しましたのでご参照ください。

**Q23** 地域住民が抱えている要望や不満，どのような施設を望んでいるか等を確認することは可能か。

A23 ご確認いただいても構いませんが，地域住民の方にご迷惑をおかけしないよう，ご配慮ください。

**Q24** 募集要項3 ス 市の契約解除権及び違約金（エ）において，「国，本市，他の地方公共団体その他公共団体は，公用又は公共の用に供するために必要が生じたとき。」と記載されているが，この場合，市の契約解除権と併せて違約金（貸付料の2年分に相当する額）が発生するのか。

A24 お尋ねの事由における違約金は発生しません。  
違約金は応募者がこの契約に定める義務に違反し，契約を解除された場合に発生します。

**Q25** 募集要項3（2）ウ 貸付料について，「次に示す最低制限額以上であることを条件に，応募者が提案した額とします。」とあるが，金額の多少は事業者選定にどのように影響するのか。優先度合いを教えてください。

A25 募集要項に審査基準を示しておりますのでご確認ください。

**Q26** 募集要項3（2）セ（オ）において，「応募者は，地域コミュニティの重要性を理解し，その事業所が所在する地域において行われる地域活動に積極的に協力するよう努めなければなりません。」とあるが，具体的にどのような地域活動が行われているのか。

A26 具体的な活動内容としましては，白川ライトアップ事業，白川清掃活動，辰巳神社祭事，祇園祭への協賛，地域まちづくり活動等があります。  
契約に至った際には，地域コミュニティの一員として積極的に協力するよう努めてください。

**Q27** 募集要項5（2）ウ 応募者の制限について、建造物整備パートナーに対して記載されている制限以外に資格要件等があるのか。また、京都市競争入札参加有資格者から選出する必要があるのか。

**A27** 募集要項に記載されている応募者制限以外ありません。また、本市競争入札参加有資格の有無は問いません。

**Q28** 募集要項5（3）ウ（イ）提出書類⑧ー5耐震改修等に関する提案について、土地・建物の詳細調査を実施していない現段階において、提案内容に必ず盛り込むべき改修項目があれば教えてほしい。

**A28** 「必ず盛り込むべき改修項目」として個別の設定はしていません。

**Q29** 屋根修理、耐震改修に係る費用について、京都市が負担する上限額の2,100万円の区分けとそれぞれの算出根拠を可能な限り教えてほしい。

**A29** 費用内訳としましては、概ね屋根修理工事800万円、耐震改修工事1,000万円（屋根修理及び耐震改修の工事監理費含む。）、耐震診断・設計300万円を計上しています。

なお、算出根拠につきましては、お答え出来かねます。

**Q30** 屋根修理と耐震改修に係る費用が、京都市が負担する上限額を大幅に超過する場合、その超過分の費用負担に対して協議の余地はあるのか。

**A30** 負担上限額を超える負担はできず、協議の余地はありません。

**Q31** 優先交渉権者認定後に辞退する場合、競争入札停止等のペナルティが課せられるのか。

**A31** 優先交渉権者に決定した際は発表されます。辞退されることについてのペナルティはありません。

**Q32** 応募者が共同事業体で、その内の1社が設立から3カ年経っておらず、⑩直近3カ年の決算書が提出できない場合は、その他の主要企業が提出できれば共同事業体として応募可能か。

**A32** 共同事業体での応募は認められません。応募者（事業者）は単独法人に限るものとし、共同企業体の応募は受け付けられません。なお、応募者（事業者）が一部を外注する事業スキームは可能です。

**Q33** 事業コンセプトに合わせた新たなネーミングを考案し、提案することは可能か。

**A33** 本物件のネーミングも併せてご提案いただくことについて問題はありませんが、ネーミングが採用されるかは後日協議の上決定します。

**Q34** 提案内容のヒアリングまで進めた場合、事業内容に関わる現物（植物の苗木等）をヒアリング会場に持ち込むことは可能か。

**A34** プレゼンテーションに必要なものであれば、持ち込んでいただいても構いません。ただし、危険物の持ち込みはご遠慮ください。

**Q35** 提案書を提出する際に、「提案書等作成要領」1～2ページに記載されている各項目（①～⑮）の番号を各資料に記載する必要があるのか。また、記載する場合、場所の指定はあるのか。

**A35** 各項目（①～⑮）番号を記載する必要はありませんが、目次を作成し、項目が明確となるようにしてください。

**Q36** 現地内覧会の際、明治中期に建てられたオリジナル部分は残してほしい、昭和40年代に改装された部分は解体及び変更しても構わないと聞いたが、どの部分がオリジナルなのか等が不明であるため、教えてほしい。

また、解体あるいは変更した場合、原状回復すべき内容はどのようなものか。買取請求権を行使しないことを条件に全てのしつらえを残地してもよいのか。

**A36** 募集要項 8 ページ 4. 耐震改修等に「耐震改修及び内外装改修にあたっては、建物が有する伝統的建造物の雰囲気や趣を損なわないこととします。」としており、その範囲でご提案ください。

また、募集要項 5・6 ページ サ 原状回復義務においては、買取請求権を放棄した上で市の承認を得て改修等を行った場合は、変更後の状態で返還を認める旨を記載しています。

**Q37** 計画敷地は建築基準法第 4 3 条（敷地と道路の関係）を満たしていないと思われるが、既存の橋架に対しての見解や同意等はあるのか。

また、敷地北側の接道を担う橋の改修、付け替えが可能な場合、その制限等（形状、構造、素材等）はあるのか。

**A37** ご見解のとおり、本物件は建築基準法第 4 3 条の接道を満たしていません。

敷地北側の橋の改修及び付け替えに係る制限等については、京都府土木事務所との協議が必要となります。

**Q38** 当該計画において「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を運用する可能性もあるが、当該建造物は市が指定する保存建築物に指定されているのか。また、指定されている場合、建築基準法、消防法等からの制限や指導にどの程度準拠する必要があるのか、優先順位等も含めて教えて欲しい。

**A38** 本物件は、現在のところ「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の保存建築物に指定されていません。

**Q39** 耐震改修について、どの程度現行法に沿って考える必要があるのか。また、現状の床と壁を全て落とした上で床と壁に補強を施しながら耐震を達成することも考えるべきか。保全を一番に考え、床も壁も現況のまま、

新たに何かの策を施すべきか、何か判断の基準となるものがあれば教えて欲しい。

A39 募集要項 8 ページ 4. 耐震改修等に「耐震改修及び内外装改修にあたっては、建物が有する伝統的建造物の雰囲気や趣を損なわないこととします。」としており、その範囲でご提案ください。

また、耐震改修等業務委託仕様書の 3 (2) ②耐震設計に記載の要求性能を満たすようご検討ください。

**Q40** 耐震改修等の実施に当たり、足場を白川の上に組むことは可能か。  
また、河川使用料等は耐震改修等費用に含まれるのか。

A40 足場の設置は可能です。ただし、詳細については、京都府土木事務所との協議が必要です。

また、申請者は本市となることから、占用料は免除となります。