

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
1	5	提案内容(方針)	前提として京都市としてこの施設をどう活用していく方針なのか具体的に教えてください。もしくは達成を目指す目標などがあれば教えてください。	男女共同参画センターとしての機能維持・向上はもとより、施設認知度の更なる向上、幅広い世代の利用促進に向け、民間活力とも連携して魅力あふれる、より開かれた公共施設としていきたいと考えています。 また、将来に向けて、隣接する御射山公園との連続性や一体感の創出に向けたハード整備や、その他周辺施設等とのソフト連携について検討しています。
2	5	提案内容(提案範囲)	基本方針を理解した上で、ウイングス京都の将来像も含め1・2・3階やウイングス京都全フロアの活用を見据えた提案は可能ですか。	貸付エリアとしては1階に限りませんが、他のフロアを利用した男女共同参画センターや中央青少年活動センター、その他周辺施設等とのソフト連携について提案いただくことは可能です。
3	5	提案内容(禁止事項)	販売が禁止される品目や提供が禁止されるサービスはありますか。	法令等により営業が禁止されるもの及び募集要項「P. 4 1(3)基本方針」に則していない事業は認められません。これらに該当しない場合も、販売内容やサービス等については本市に報告し、協議を行っていただく必要があります。
4	5	提案内容(官民連携)	活動を官民連携で行えますか。もしくはそのための協議は可能でしょうか。本事業は一部京都市の事業でもあるのではと拝察しています。	ウイングス京都は男女共同参画センター及び中央青少年活動センター機能がある公共施設であり、官民連携事業については、内容によっては協議のうえ、実施する余地があると考えます。ただし、募集要項と齟齬がある内容の条件変更となる場合は不可となります。
5	6	貸付期間	新たな賃貸契約を締結した場合最長で何年を想定されていますか。	現在公募している貸付期間(10年間)終了後、新たな賃貸借契約を締結する場合の期間は、10年間を想定しております。
6	6	貸付料	引渡し時からの貸付料の発生ですが、営業開始時又はこの引渡しから営業開始までの期間について猶予の交渉が可能でしょうか。	募集要項「P. 6 4(3)貸付料 ア、P. 8 4(12)その他 ア」のとおり、貸付開始時期は、2階公共部分改修工事の完了後、協議により決定し、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生します。
7	6	納入期限	「年度途中で契約開始となる初年度の納付期限は、貸付契約の締結日の翌日から起算して10日以内です。」とありますが、事務手続きの関係などがあるので日数をもう少し伸ばすことは可能ですか。	本市公有財産規則第31条に基づき、納期限の延長は認められません。ただし、募集要項「P. 6 4(3)貸付料 エ」のとおり、状況により分割納付を認める場合がありますので、希望される場合は御相談ください。
8	6	営業時間	営業時間(祝祭日の延長他)および、従業員の出勤退勤時間の制限はありますか。	現在の開所時間は以下のとおりです。活用対象エリアとなる1階について、事業者による営業時間及び出勤退勤時間の制限を求める予定はありませんが、以下の時間を超える場合は、事業者で他のフロアへの侵入防止を図るなどの警備等の拡充が必要です。なお、京都市男女共同参画センター及び中央青少年活動センターの開所時間は条例に規定されており、変更しません。 <開所時間> ・月曜日～土曜日 9:00～21:00(水曜日を除く。) ・日曜日・祝日 9:00～17:00
9	6	営業時間	商業施設として必要な時間に設定することは可能でしょうか。業種により一律ではなく各々の指定した区画毎に開店時間及び閉店時間を設定するといった可能性もあります。	ウイングス京都の開館時間と異なる時間帯での営業時間の提案も可能とします。ただし、一部区画の開店時刻が、ウイングス京都の開館時刻より遅い場合であっても、建物入口は開放します。1階以外のフロアの利用者が、共有部分を通行したり、トイレを利用したりすることを想定し、各区画のセキュリティ対策等を講じてください。 また、事業者決定後、セキュリティ面、光熱水費等費用負担面などについて本市と協議のうえ営業の可否について決定します。

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
10	6	その他 (閉館判断)	大雨・台風・地震等天災発生時の閉館判断、対応の手順・内容は決まっていますか。	現在の閉館の判断基準は、以下のとおりです。 ・浸水、停電等で館の運営が不可能となった場合 ・避難所の開設依頼があった場合
11	6	その他 (休館日)	休店日の決定(年末年始)はどのようにして行われるか？公共部分の営業時間に必ず準じる必要はありますか。	No. 8のとおり、公共部分の開館時間については条例で定められております。しかし、活用対象エリアとなる1階については条例の範囲外となるため、準ずる必要はありません。ただし、事業者において他のフロアへの侵入防止を図るなどの警備等の拡充が必要です。
12	6	深夜の在館	営業(活用)が始まったあと、棚卸し、品出し、清掃等で、深夜までの業務となる場合のスタッフの在館許可の必要性について教えてください。	深夜在館の申請・許可までは不要と考えておりますが、建物管理者に届出の提出をお願いします。また、最終退所者に施錠等を徹底していただく必要があります。
13	7	転貸の承認	テナントとは面積あたりの賃貸契約ではなく、売場を展開してもらうという業務委託契約という形式を取る予定ですが、そのような場合、転貸の承認を取る必要性はありますか。	業務委託契約の場合は転貸に当たりませんので、転貸の承認は不要です。
14	7	モニタリング	指定のあるモニタリングにかかる費用については負担していただけるのでしょうか。チェッカーの設置といった機器、事務作業などが想定されます。	応募事業者の負担となります。なお、募集要項「P. 7 4(6)モニタリング ア 貸付部分の来訪者数(月次報告)」の提出は任意とします。
15	7	光熱水費	全館の2年間の支払い実績は記載されていますが、この度の1階エリアではどの程度の金額を想定すればよろしいでしょうか。特に電気代金に関しては単価をお示し下さい。	電気代の算出の詳細については、別途協議させていただきます。 なお、令和7年度単価については、以下のとおりです。 基本料金(円/kW)：1,911円80銭 電力量料金(円/kW)：夏季18円07銭 その他17円00銭
16	7	光熱水費 (共用部分)	「光熱水費については、施設全体の光熱水費を使用面積(共用部分含む。)で按分した金額を事業者が負担する」とありますが、共用部分の面積を図面とともに教えてください。こちらで使用しない部分がある場合は交渉可能でしょうか。	共用部分は、募集要項「P. 4(2)活用対象エリア」で示している1階のうち、活用対象エリアとしていない部分です。共用部分の面積は、788.9㎡です。共用部分に係る光熱水費の算出方法については、使用頻度等を鑑み、協議のうえ決定します。
17	8	原状回復	施設を視察したところ、一度商業施設として内装工事をした場合原状回復は不可能ではないかと推察しています。「原状」はどの状況を想定されていますか。	募集要項「P. 8 (10)原状回復義務 ア」のとおり、「原状」とは、事業者への引渡し時点(公共部分の改修工事後)の状態を指します。ただし、事業者が自らの負担により、市の承認を得て施設整備の改修等を行った場合の当該改修等を行った部分は除きます。
18	8	損害賠償 (選定後の辞退)	「イ 事業者の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合・当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。」とありますが、辞退したことのみで発動する可能性があるのでしょうか。	募集要項「P. 8 4(11)損害賠償 イ」のとおり、可能性はあります。
19	8	営業補償	貸付契約期間内に大規模な改修工事のための営業中止を求められる可能性はありますか。その際の営業保証等はありませんか。	本市による大規模改修工事等に伴い、営業休止を求める可能性はあります。その場合、募集要項「P. 8 4(12)その他 ウ」のとおり、営業補償等を請求することはできません。ただし、当該理由により休業期間が長期にわたる場合等には、当該休業期間中の貸付料の還付を検討します。

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
20	8	営業中の工事	「ウ 市長が、貸付範囲を含む施設の維持管理に必要な工事等(以下「工事等」という。)を実施するに際し、事業者はこれに協力するとともに、工事等に要する必要最低限の光熱水費等の費用を負担するものとします。また、事業者は、工事等の期間中における休業等による営業補償等を請求することはできません。」とありますが、事前に工事時期などは協議可能でしょうか。	緊急を要する工事を除き、工事時期等について事前にお知らせし、必要な協議を行います。
21	9	内装等改修工事(西側植栽)	建物の外部西側歩道部分の、樹木の伐採または植え替えは提案・検討できますか？また管理する京都市の現状の手入れの周期・タイミングが知りたい。	提案・検討可能です。 植栽の手入れ周期は、下記のとおりです。 ・高木剪定、高木葉落とし 年1回(11月頃) ・中木、低木剪定 年2回(7月頃、10月頃) ・除草作業 年2回(7月頃、10月頃) ・地被類剪定 年1回(9～10月頃) ・施肥作業 年1回(2月頃)
22	9	内装等改修工事(wifi、電話回線)	インターネット接続・WIFIについては、既存を活用しなければならないか別途契約が必要ですか。電話回線数の確保と工事の必要性について知りたい。	インターネット環境及び電話回線については、応募事業者の負担で新設していただくこととなります。
23	9	内装等改修工事(通路変更)	貸与区画外となっている、1Fフロア内通路の変更提案(営業時間内および終了後の来館者の便宜上および安全性確保等の面から)は可能ですか。	募集要項に記載の面積に収まる範囲で変更提案いただくことは可能ですが、通路の増減については、各法令や建物の使用方法による制限等から、認められない場合もあります。その場合の貸付範囲は、募集要項「P. 4 3(2)活用対象エリア」とおりとします。事業者決定後、本市と協議を行ってください。
24	9	内装等改修工事(通路変更)	上記No. 23の改善提案が認められた際は、面積の増減に合わせて賃料(貸与契約)も変わりますか。	
25	9	内装等改修工事(防火防災)	現状、消防法にあるような商業施設の基準に適合しているのかどうかわかりません。建物として工事が必要になった場合どちらの負担になるでしょうか。	募集要項「P.9 5(2)内装等改修工事」に記載のとおり、事業者負担となります。
26	9	内装等改修工事(用途変更)	物販や医療施設を導入する場合用途変更などの建築法規的な申請が必要になりますか？	用途変更の要否及び事前手続きについては、本市関係局(都市計画局建築指導部建築審査課)にご確認ください。
27	9	内装等改修工事(用途変更)	商業利用する場合、用途変更の必要はありますか。また用途変更を行う際の事前承認の手続きについて教えてください。	その他関係法令等を所管する部署へのご相談、ご確認をお願いいたします。
28	9	内装等改修工事(外壁改修)	東洞院通り側の外壁に関して、現在閉鎖されている出入口を新たに活用する計画を立てたいと思いますが、NGとなりますか。	東洞院通沿いの出入口について、開放可能です。 大幅な形状変更は、本市に協議いただく必要があります。
29	9	内装等改修工事(看板設置)	屋内・屋外看板の設置場所や大きさ、その他について規制や制限はありますか。ある場合は具体的にどのようなものですか。	募集要項「P. 9 5(2)内装等改修工事」に記載のとおり本市関係局(都市計画局都市景観部広告景観づくり推進課)と協議いただく必要があります。
30	9	内装等改修工事(躯体以外の工事)	確認となりますが、躯体部分ではない壁や天井を抜く工事を行っても良いか。	建築基準法等の関係法令に適合する範囲内であれば、提案は可能です。実施にあたっては、協議をお願いします。
31	9	内装等改修工事(円形入り口)	南側入口部分(円形)の形状を活用計画に沿った形状に変更することを提案することは認められますか。	建築基準法等の関係法令に適合する範囲内であれば、提案は可能です。実施にあたっては、協議をお願いします。

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
32	9	内装等改修工事 (工事時期、貸付時期)	1階活用部分工事の開始可能な時期(貸付開始時期はその時点で良いか)はどのタイミングになりますか。	募集要項「P. 6(3)貸付料、P. 8(12)その他」及び別紙4「基本協定書第4条」に記載のとおり、公共部分改修工事が終了し、1階施設の2階への移転が完了後、協議により1階活用部分の工事開始時期を決定し、定期建物賃貸借契約を締結のうえ、貸付を開始します。
33	9	内装等改修工事 (工事中の一部閉鎖)	1階工事期間中の南側入口の封鎖は認められますか。	封鎖の必要性を本市と協議いただき、判断させていただきます。
34	9	内装等改修工事 (工事中の制限事項)	工事についての制限事項(営業時間内の工事・音・におい・立ち入り制限)同じく、事前に許可・相談が必要なこと。	居ながら工事を想定しており、利用者、館内職員への配慮をお願いすることになります。具体的には契約候補事業者と協議させていただきます。
35	9	内装等改修工事 (資材置場、工事車両)	工事(公共部分改修工事も含む)にかかる資材置き場・車両の駐車場、駐車許可申請に関する事で決まっていることがあれば教えて欲しい。	現時点で決まっていることはありませんが、地下駐車場等を利用いただけたと考えております。
36	8	内装等改修工事 (1階メゾネット構造)	1F 吹き抜け部分を一部メゾネット(2階)構造にするデザイン提案は可能ですか。	建築基準法等の関係法令に適合する範囲内であれば、提案は可能です。しかし、増床を伴う工事は、建築基準法における増築に該当し、建築基準法第3条第3項の規定が適用されるおそれがあります。また、建物の使用方法による制限等により設置を認められない場合があります。
37	9	応募資格	貸付を受ける事業者が応募予定です。「設計及び改修工事」の事業者を確保していますが、当該事業者を構成員に含めていない場合であっても応募は可能ですか。応募時に「改修後の空きスペースを活用した活用事業」とともに「設計及び改修工事」についても提案します。	応募をすることは可能です。ただし、工事及び設計の実施主体、事業全体の責任の所在等について、提出書類やプレゼンテーションにおいて明確に示してください。また、当該事業者においても要項に定める応募資格が必要です。(「設計及び改修工事」の事業者が応募をし、構成員に「貸付」の事業者がいない場合も同様です。)なお、「貸付」「設計及び工事」に係る契約は各事業に係る事業者と締結します。別紙4の基本協定書については、「貸付」の事業者と本市の間で協定を締結します。公共部分改修工事に係る協定については、「設計及び改修工事」の事業者と「貸付」の事業者、本市の間で協定を締結します。
38	12	プレゼンテーション	10月初旬のプレゼンテーションの際に、共同申込者ではないが、活用計画立案に協力・参加する事業者(申込者と業務委託契約)が共同提案者として参加することは可能ですか。	可能です。ただし、申込者と業務委託契約を締結しているなど、一定の関係性が明らかな場合に限りです。
39	様式2-1	提出書類	提案内容を簡潔に伝えるために別紙として形式を変えて追加で資料の提出提案は可能ですか。	可能です。
40	別紙3	審査基準	本市区域内に本社や本店を有する事業者(前者)と、本社や本店を有せず事務所や店舗を有する事業者(後者)ではどちらの評価が高いですか。また前者と後者の点数の差はどれくらいが想定されますか。	審査基準の事務所の定義は、京都市の区域内に本店又は主たる事務所を有するものをいい、法人については、以下の場合が当てはまります。 ・登記上、本店の所在地が京都市内である場合 ・登記上、京都市外であっても、本店機能を有する事務所(事業活動を行うに当たって主たる拠点となる事務所)が京都市内にある場合  この場合、両者に点差はありません。 (以下、契約課ホームページ参照) <a href="http://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/info/chusyoushinkou.htm">http://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/info/chusyoushinkou.htm</a>

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
41	別紙4	採択後の条件交渉	市側と協議の上、実施内容の改良や条件面の交渉の余地はありますか。	協議は可能ですが、募集要項と齟齬が出る内容の条件変更等は不可です。
42	-	その他 (トラブル対応)	来館者のトラブル対応(活用区画内店舗に対するもの以外)について、応対マニュアルなどはありますか。	特にありません。 活用区画内店舗に対するもの以外のトラブルについては、指定管理者にご案内ください。
43	-	その他 (セキュリティ)	館のセキュリティ体制(範囲・時間・権限等)について教えて欲しい。 加えて、定期的な館内巡回・不審者への対応・営業時間外の入退館者のチェックなどについても教えて欲しい。	<p>&lt;警備範囲&gt; 館内：玄関ホール、階段、廊下、給湯室、便所、会議室等センター内すべて 屋外：自転車置き場、玄関前、外周等センター敷地内のすべて</p> <p>&lt;駐在時間&gt; 平日：7:45～21:45 ※第2、第4水曜日は9:00～17:00 日・祝：7:45～18:45 ※第1、第3、第5水曜日及び年末年始を除く</p> <p>&lt;館内巡回&gt; 平日：7回以上 日・祝：5回以上</p> <p>&lt;主な任務&gt; ・火災防止 ・不法行為等の防止 ・開錠、施錠、簡易な案内、自転車整理ほか</p>
44	-	その他 (施設の行事)	行政施設の行事、なんらかの都合による営業中止はあり得ますか？	法令に基づく避難訓練の実施や、館内設備の点検等により、開館できない場合があります。
45	-	その他 (南側エントランス)	南側入口上部ガラス壁部分での訴求についての提案は検討してもらえますか。	提案は可能です。広告を掲示する場合は、本市関係局(都市計画局都市景観部広告景観づくり推進課)と協議いただく必要があります。
46	-	その他 (地下駐車場)	地下駐車場の使用用途についてはどのように考えていますか。	従来通り身体障害者、出入り業者、搬入が必要な貸館施設利用者の駐車スペースとしての利用を想定しております。(高さ制限は2.1mです。)
47	-	その他 (地下駐車場からの搬入)	営業時間中、及び前後の時間帯で搬入する際、来館者の安全性を考慮すると、地下駐車場からの搬入が必要になってくると思いますが、どのように考えていますか。	No. 46でも触れましたが、地下駐車場の用途の1つとして、出入り業者の駐車スペースを想定しており、搬入で利用していただけます。
48	-	その他 (電気及び水道容量)	電気や水道の設備容量を教えてください。	電気:設備容量1250kW(電灯 300kW 動力 950kW)※建設当時 水道:引込み口径:75mm、受水槽:103m <sup>3</sup> (有効)、ポンプ(加圧給水):400L/min×揚程55m×2台

質疑回答書(ウイングス京都の一部活用に係る契約候補事業者選定)

No.	募集要項掲載頁等	分野	質問事項	回答
49	-	その他 (空調機器)	空調機器の入れ替えは実施されていますか。現在設置されている機器は設置後、どの程度の期間使用されていますか。 機器の故障に関しては京都市様の負担でよろしいでしょうか。また、即時の対応が可能でしょうか。	<p>【空調機器の使用期間について】 主な機器の更新等は以下のとおりです。 ・吸収式冷温水機:2007年度、2008年度オーバーホール ・冷温水、冷却水ポンプ:2008年度更新 ・冷却塔:2025年度更新 ・EHP(マルチ・パッケージ共):2025年度更新 ・空調機、ファンコイルユニットは竣工時のまま</p> <p>【機器故障の負担について】 空調等施設全体に関わる機器の故障については、本市負担ですが、募集要項「P. 7 4(8) 維持管理等」に記載のとおり、貸付範囲の小規模な修繕については、事業者の負担となります。</p>
50	-	その他 (入金機、両替機)	売上金を預け入れる、入金機・両替機等の設置は可能ですか。その場合のセキュリティ対応について教えてください。	応募事業者の責任で設置いただくことは可能ですが、セキュリティについても応募事業者で対応いただきます。
51	-	その他 (音楽、放送)	営業時間中の音楽、館内放送の可否(集客イベント含む)	既存のシステムでは、各階ごとに放送の設定ができず、男女共同参画センター及び青少年活動センターの業務(相談機能、貸館事業等)に支障が出てしまうため、放送を希望される場合、新たなシステムの導入等について本市と協議してください。
52	-	その他 (ライティング)	建物外部からのライティング(館外貸付範囲内及びそれ以外)については検討可能ですか。	提案は可能ですが、事業の実施に当たっては、周辺住民及び周辺環境への配慮が必要となります。 また、検討に当たっては、「京都のあかり 京都らしい夜間景観づくりのための指針」(本市ホームページ <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000296747.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000296747.html</a> )をご参照ください。
53	-	その他 (その他費用)	貸付料(賃料)・光熱費以外に恒常的に発生する費用はありますか。	活用対象エリアとなる1階における清掃費、警備費、また施設の管理経費が想定されます。
54	-	その他 (参考情報)	参考とされる他施設や他事業はありますか。ある場合はその名称とHPやSNSなどのリンクとともに参考とされる理由をいただきたいです。	特にありません。