

元清水小学校跡地活用の公募に係る質問に対する回答
(平成27年7月23日締切分)

(目次)

分類	質問内容
本 物 件 の 概 要	<p>Q 1 “耐震診断を実施し”とあるが、既に実施されている耐震診断とは別に事業者にて耐震診断を実施する必要があるのか。</p>
	<p>Q 2 留意事項に「・・・耐震診断を実施し、適切な耐震改修を行ってください」とあるが、事業者による耐震診断の実施時期は、基本協定書締結後・貸付契約締結前でよいか。</p>
	<p>Q 3</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地内に関西電力の設備・電柱等が設置されているとあるが、これらの管理はどのような取扱いになるのか。 ・ 「敷地のすべてを貸し付けるものとします」とあるが、その際に、P 2に記載のある関西電力の設置物については、どのような扱いになるのか。 ・ 「本市以外の財産である関西電力の・・・」とあるが、本敷地及び施設の利活用を検討するにあたり、各設置物の位置、配線図及び何らかの制約事項等、特段配慮すべき事項があれば教えていただきたい。
	<p>Q 4</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ グラウンドを運動会、夏祭り、防災訓練に使われるスペースは最低限どれだけ必要か。とくに運動会では走り競技などもされていたと思うが。 ・ グランドゴルフやテニスが各週2回とあるが、これらが開催される場合は、運動場を全て解放する必要があるか。またはその一部でよいか。さらには、改修工事期間中も開放が必要か。 ・ 運動会、夏祭り、防災訓練が各年1回とあるが、それぞれの開催時期・場所等の利用状況を直近の事例など参考にもう少し詳しく教えていただきたい。さらには、改修工事期間中も開放が必要か。 ・ 各活動が週1回とあるが、このために建物内に1教室分の場所を設け開放する、という理解でよいか。また、ふれあいサロン等とあるが、こちらは、前途の教室とは別に、1教室分の場所を設け開放するということか。またはこれらの場所は建物外で敷地内に別途設けることでもよいか。さらには、改修工事期間中も開放が必要か。

分類	質問内容	
応募資格	Q 5	<ul style="list-style-type: none"> ・ 当初の条件では、事業者となる者の制限（資格）には「法人としての活動を開始して2年を経過しない者」とあったが、S P Cの手法で新たに法人を設立する予定であっても応募ができることになった背景は、どのような理由によるものか。また、共同提案者とは複数の事業主と施設運営会社の他に、設計・企画を委託された設計事務所も含まれるのか。 ・ S P C等の手法を活用する場合、事前協議とあるが、協議の申し入れは適宜、個別に相談すればよいか。 ・ 構成員調書の提出が明示されているが、構成員とは複数の事業者で共同申し込みする事業者と考えてよいか。また、事業者から企画・設計を委託された設計事務所は構成員には含まれないと考えてよいか。 ・ 共同申込みとは、事業者（土地借地人、建物所有者、施設経営・運営者）が複数社となる場合を指すのか。施工会社や設計事務所等も共同申込みの必要があるのか。また、同様に、構成員として記載すべきはどこまでか。
活用条件	Q 6	<ul style="list-style-type: none"> ・ 契約終了時には、既存建物を含めすべて撤去したうえで土地を返却とあるが、近代建築物として歴史的・文化的に価値のある既存校舎としてこの度の計画で保存・再生するにもかかわらず、契約終了時にはやはり既存校舎を解体撤去することが前提となるのか。 ・ 「契約期間終了時には事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、すべて撤去した上で本市に土地を返却いただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には本市と事業者との協議による・・・」とあるが、すべて撤去とは既存建物も含むと考えてよいか。また、特別に事情がある時とは具体的にどのような事情か。
	Q 7	<ul style="list-style-type: none"> ・ 適正な価格で譲渡（参考価格100万円以下）とあるが、取得後の固定資産税等の算出のために、不動産鑑定士の算定資料の開示を願う。 ・ 「本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡する・・・」とあるが、この鑑定評価を取る時期は、いつ頃の予定か。
	Q 8	<p>「本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡する・・・」とあり、参考価格の記載もあるが、ここでいう不動産鑑定評価とは、P 1 9 1 0（1）ア（ウ）に記載の不動産鑑定評価と同様の考えか。事業費概算書（様式1-3）を記載するにあたり既存施設の取得費の考え方につき、具体的に教えていただきたい。</p>
	Q 9	<p>既存校舎については建て替えを行わないとのことだが、対象は募集要項P 2に記載されている①（管理棟）、②（教室棟）、③（屋内運動場）という理解でよいか。</p>

分類	質問内容	
活用条件	Q10	「既存校舎については、建替えは行わず・・・主要な意匠を保存・・・」とあるが、その趣旨に基づき改築し、事業開始した後、施設の老朽化等により、保存が困難となった場合や営業上の改善対応等の理由から、これら意匠の変更、建替えを行うことに関して、特に制約はないものと考えてよいか。
	Q11	第三者への転貸および賃借人の地位の譲渡等は禁止とあるが、こちらはあくまで貸付財産である土地に限り、建物はその制限を受けないという理解でよいか。
	Q12	自治会館または自治会館機能を有するスペースとして、敷地内に80㎡以上を整備とあるが、こちらは敷地内の建物外でもよいか。同じく、100㎡以上の倉庫も同様な理解でよいか。
	Q13	地元貢献のためには、敷地の一画に単独で自治会館を建てるのが望ましいと考えるが、建築施工令第1条一号により、同一敷地内に当事業施設と地元貢献のための自治会館の二棟の建物は建てられないと思う。したがって、事業施設のなかで自治会館としての機能を有するスペースを1ヶ所にまとめて確保するものと考えてよいか。
	Q14	<ul style="list-style-type: none"> ・ 単独で自治会館を建てるとすれば、プールの跡地が考えられるが、道路として見なされるアプローチ道路を確保できないか。 ・ プールの跡地に建物を建てる場合、南側に隣接する文化財建造物保存技術研修センターの敷地内を通行することは可能か。
	Q15	地域住民が利用する施設として、自治会館（80㎡以上）と倉庫（100㎡以上）の整備が条件とされているが、これらについては、当初の整備費は事業者が負担し、その後の維持管理、修繕費用については、利用者側で負担いただけるものと考えてよいか。
応募手続	Q16	<ul style="list-style-type: none"> ・ 提案の提出前までに、各事業者にてそれぞれ測量を実施する必要があるか。P21に現在作業中とある敷地境界明示の際の測量図では不足か。 ・ 敷地測量ができるのは、敷地境界の明示がされてからだと思うが、いつごろ明示確定がなされるのか。 ・ 敷地境界の明示の終了は、いつごろの予定か。 ・ 「現地測量の実施」とあるが、測量は応募者が各自の負担で行うものとの趣旨か。応募者側の検討条件を揃える意味で、京都市で測量を行っていただき、その情報を応募者に平等に開示いただけないか。 ・ 募集要項P21に、敷地境界の明示作業中、という記載があるが、その際に作成されている測量図やデータは提供いただけるか。 ・ 官民境界の査定図はすでにあるか。あれば提供いただけるか。
	Q17	敷地のボーリングデータがあれば教えていただきたい。

分類	質問内容	
選定	Q18	(別紙4) とはP46の審査項目及び審査基準の表のことか。
契約候補事業者選定後の手続	Q19	基本協定書の締結について、時期はいつごろの予定か。
	Q20	(募集要項P16の)「契約候補事業者の他に関係者がある場合は・・・」の他の関係者とは、主に施設運営会社と事業社から企画・設計を委託された設計事務所と考えるが、他にはあるか。
	Q21	事前協議会での協議のポイントは、募集要項P16(2)に記載のア～エの4点か。これらについて合意形成を行う上で、地域からの要望等、提案段階で踏まえておくべき事項があれば、ア～エを少しブレイクダウンして、教えていただきたい。
	Q22	<ul style="list-style-type: none"> ・ 基本協定書は京都市と事業者とが締結するということが、事前協議会、三者協議会とは契約上どのような関係になるか。 ・ 京都市との基本協定書締結後に、地元との事前協議会を開催することになるが、基本協定書の内容と、事前協議会での合意事項に矛盾が発生した場合、優先順位はどうか。 ・ 契約締結・事業着手後、三者協議会での協議決定事項は契約内容にどのような影響力、拘束力を持つか。
貸付契約等	Q23	「・・・貸し付けた財産に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても・・・」に関して、貸付契約締結前に、事業者側にて必要なデューデリジェンス(耐震診断を含む建物調査、環境・土壌調査等)をした上で、その結果に応じて必要な協議をしていただけるものと考えてよいか。
貸付料及び保証金	Q24	貸付料の最低価格が設定されているが、その根拠とした不動産鑑定士の算定資料の開示を願う。
	Q25	募集要項P19の10-ア-ア(ア)に「最低価格は不動産鑑定評価に準じて算出したものを参考に設定」という記載があるが、10-ア-ウ(ウ)には、「事前協議会で合意を得られた具体的な事業計画に基づき不動産鑑定評価を取得」という記載がある。そうすると、今後事業計画によって不動産鑑定評価が変動すると、最低価格も変動するということが。
	Q26	募集要項P19の10-ア-イ(イ)に「貸付希望価格は減額措置以前の額として想定される金額を記載してください」とあるが、その想定に基づくと、事業計画では、地元利用についても商業利用と同等の利用料を設定する必要が出てくるが、それでよいか。
	Q27	(ウ)では「当該要領により候補事業者を選定する段階では算定できない。その為契約事業者を選定したのち、事前協議内容を踏まえて不動産鑑定評価を行う」となっているが、最低価格で算出されている金額は不動産鑑定評価に依ると有るが矛盾しないか。

分類	質問内容	
貸付料及び保証金	Q28	不動産鑑定評価の如何によっては応募書類の提出時の事業計画の修正が必要となると想定されるが、その場合は、協議できるものと考えてよいか。
	Q29	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸付料は毎年変動になるのか。貸付料が頻繁に変動すると事業計画に多大な影響を与えるため、非常に事業計画を作成しづらい。 ・ 固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を用いて貸付料を改定するとあるが、つまり3年毎に必ず改定を行うということか。
	Q30	「・・・貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生する・・・」とあるが、引渡から具体的に改修工事が終了し事業運営が開始するまで長期間を要することから、事業者の負担を軽減する意味でも、設計、建設期間中の貸付料の減額措置を検討願う。
	Q31	<ul style="list-style-type: none"> ・ 貸付料は原則、年額一括支払いとあるが、年度とは4月1日から翌年3月31日までをいい、2年度目以降は、4月末までに当該年度分の貸付料を支払うという資金計画の考えでよいか。 ・ 「貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生するものとし、・・・」とあるが、料金の支払い時期は、前払いか、当該年度の期末日までか。 ・ 「事業者は、契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金・・・」とあるが、契約締結後、何日以内の支払い期限か。
	Q32	貸付料が10年以上60年以内に当初の額の2倍に達しない場合においては、貸付料相当保証金の改定は無いと理解してよいか。
措置基準	Q33	「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準」に基づき、貸付料の一部について減額する場合があると記載されているが、その基準の中に、一部開放する日数に応じて日割りで貸付料を減額するとある。本計画の場合も日割り算定が適用されるのか。それともあくまで面積割合による算定となるのか。
設計図書	Q34	設計図書等借受申請にあたっては、事前にP22の問い合わせ先の担当者に連絡することでよいか。また、申請は、いつから受付可能か。
提出書類	Q35	別紙3の提出書類一覧にある書式のうち、任意の書式が許されていない場合でも必要に応じて別紙資料として任意書式資料を添付してもよいか。
	Q36	「共同申込みの場合は、「I-3～I-11」について、各構成員分も提出すること」とあるが、I-9、I-10は代表者のみの提出書類ではないのか。
	Q37	提出書類一覧に記載のある活用計画について、様式2-1①～⑤と記載されているが、様式2-1は④までしか掲載されていない。①～④の誤りではないか。
	Q38	提出書類を紙媒体で提出する際、P11に正本1部、副本9部とあるが、別紙3には1部しか提出を求められていないものもある。正本、副本の区別なく、別紙3に記載の部数を提出書類ごとに提出することでもよいか。またその際、製本の必要がある提出書類があれば、表紙や目次の有無、A4等サイズ指定の有無等を含め、教えていただきたい。

分類	質問内容	
提出書類	Q39	活用計画書には、応募者の名称等を記載してもよいか。
	Q40	様式2-1④の添付資料である法人書類記載事項は、代表者のみが記載するということによいか。
審査項目及び審査基準	Q41	「価格評価」の40点は、他の項目が、0～10点の11段階×係数の評点となっているのに対し、係数のない40点満点となっている。貸付希望価格と評価点の対応を教えてください。
	Q42	申込事業者の事務遂行体制・業務実績の審査基準において、ふさわしい体制を有しているか、同種の事業を実施してきた実績は十分なものか、とあるが、具体的にはどのようなレベルのふさわしさや実績が求められるのか。例えば申込み事業者自身にホテル運営の実績や営業許可がなくとも、委託先事業者がそれを有していれば問題ないか。
	Q43	活用計画の実現性・安定性の審査基準において、関係法令等に基づく実現性の高さを求めているが、建物の用途変更に伴う遵法性の担保はどのレベルまで必要か。実際には市との協議事項が多いと思料するが、提案までに全てを解決しておくことが求められるのか。また実施体制や資金計画における実現性の高さを求めているが、例えば金融機関等のコミットメントなどが必要か。
	Q44	審査の評価基準は提案事業を比較しての相対評価か。
	Q45	<ul style="list-style-type: none"> ・ 工事に伴う車両が観光客で賑わっている道路を頻繁に通行することになるが、工事車両が比較的通行し易い道路ルートを教えてください。 ・ 元清水小学校跡地は松原通にのみ接しており、工事車両は松原通からの搬出入となるが、同通りは西行き一方通行である。搬入のためには工事車両は観光客で大変混雑する五条坂を通る必要があるが、主催者側ではどのように想定されているか。

(本物件の概要)

Q 1 “耐震診断を実施し”とあるが、既に実施されている耐震診断とは別に事業者にて耐震診断を実施する必要があるのか。

A 1 平成17年に教育委員会が実施した耐震診断の結果については、募集要項に基づき図書の貸し出しを行っていますが、事業者が必要と認める場合に耐震診断を実施いただくこととしていますので、改めて耐震診断を実施する必要がないと判断する場合には不要です。

Q 2 留意事項に「・・・耐震診断を実施し、適切な耐震改修を行ってください」とあるが、事業者による耐震診断の実施時期は、基本協定書締結後・貸付契約締結前でよいか。

A 2 原則、事業者による耐震診断は、基本協定締結後、耐震診断手法等を本市と相談のうえ実施いただくこととなります。

ただし、提案を提出するに当たり事前に耐震診断実施が必要と判断する場合には、耐震診断手法等を含めて本市に事前相談してください。

Q 4 ・ グラウンドを運動会, 夏祭り, 防災訓練に使われるスペースは最低限どれだけ必要か。とくに運動会では走り競技などもされていたと思うが。

- ・ グランドゴルフやテニスが各週 2 回とあるが, これらが開催される場合は, 運動場を全て解放する必要があるか。またはその一部でよいか。さらには, 改修工事期間中も開放が必要か。
- ・ 運動会, 夏祭り, 防災訓練が各年 1 回とあるが, それぞれの開催時期・場所等の利用状況を直近の事例など参考にもう少し詳しく教えていただきたい。さらには, 改修工事期間中も開放が必要か。
- ・ 各活動が週 1 回とあるが, このために建物内に 1 教室分の場所を設け開放する, という理解でよいか。また, ふれあいサロン等とあるが, こちらは, 前述の教室とは別に, 1 教室分の場所を設け開放するという事か。またはこれらの場所は建物外で敷地内に別途設けることでもよいか。さらには, 改修工事期間中も開放が必要か。

A 4 募集要項の P 3 に記載している地域住民による利用状況は, 参考として現状を記載しているものです。

地域における学校利用については, 各事業者からの提案に応じて, 地域の使用方法や行事の在り方等についても検討することとなります。

元清水小学校跡地に関しては, 既存建物を保存することを要件としており, 建蔽率等の関係から, 一定の広場空間が確保されることを想定していますが, 一定の広場空間の使い方については, 最終的に選定後の事前協議会において決定することとしています。

したがって, 提案募集に当たって, 募集要項で必要面積を記載している自治会館 (又は自治機能スペース) 及び倉庫スペースを除き, 地元利用スペースに係る最低限の必要面積は設定しないこととしており, 各々の提案内容に応じて, 選定委員会において審査することとなります。

なお, 地元利用スペースを設ける場合に, 事業施設 (校舎等) の中に組み込むか, 又は別棟として整備するかは問いません。

また, 改修工事期間中については, 安全性の確保の観点から, 原則として敷地内における行事の開催は想定していません。

(平成 26 年度の実績)

- | | | |
|--------|---------------|--------------|
| ・ 運動会 | 9 月 28 日 (日) | 9 時 ~ 16 時頃 |
| ・ 夏祭り | 8 月 3 日 (日) | 17 時 ~ 20 時頃 |
| ・ 防災訓練 | 10 月 19 日 (日) | 9 時 ~ 13 時頃 |

(応募資格)

Q5・ 当初の条件では、事業者となる者の制限（資格）には「法人としての活動を開始して2年を経過しない者」とあったが、SPCの手法で新たに法人を設立する予定であっても応募ができることになった背景は、どのような理由によるものか。また、共同提案者とは複数の事業主と施設運営会社の他に、設計・企画を委託された設計事務所も含まれるのか。

- ・ SPC等の手法を活用する場合、事前協議とあるが、協議の申し入れは適宜、個別に相談すればよいか。
- ・ 構成員調書の提出が明示されているが、構成員とは複数の事業者で共同申し込みする事業者と考えてよいか。また、事業者から企画・設計を委託された設計事務所は構成員には含まれないと考えてよいか。
- ・ 共同申込みとは、事業者（土地借地人、建物所有者、施設経営・運営者）が複数社となる場合を指すのか。施工会社や設計事務所等も共同申込みの必要があるのか。また、同様に、構成員として記載すべきはどこまでか。

A5 法人としての活動を開始して2年を経過している者を資格要件としていた趣旨は、法人としての最低限の実績等を踏まえ、経営の安定性、事業の実現性等を評価するためです。一方で、既にSPC方式が一般的に普及している現状において、より良い提案の可能性を広げる観点から、経営の安定性や事業の実現性等を評価できる書類の提出を前提として、SPCも認めることとしました。

SPCで計画を予定する場合、既存の財務諸表等がないため、審査に当たっては、SPCの組成スキーム、出資者の状況、資金調達方法等を提出いただく予定をしておりますが、SPCによって確認を要する範囲が異なる場合がありますので、事前にご相談ください。

共同提案者の範囲については、それぞれの事業のスキーム、運営方法等によって、共同事業者の範囲は異なるものと思われませんが、当該プロポーザルにおいては、借地契約者、建物保有者、事業運営会社等を想定しています。また、事業の内容等によっては、例えば事業のコンセプトの主要部分を占める核テナントなども共同事業者となり得ると想定していますが、企画・設計会社については任意とします。

共同事業者となる事業者は、それぞれ構成員調書の提出が必要となります。

(活用条件)

Q 6・ 契約終了時には、既存建物を含めすべて撤去したうえで土地を返却とあるが、近代建築物として歴史的・文化的に価値のある既存校舎としてこの度の計画で保存・再生するにもかかわらず、契約終了時にはやはり既存校舎を解体撤去することが前提となるのか。

- ・ 「契約期間終了時には事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、すべて撤去した上で本市に土地を返却いただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には本市と事業者との協議による・・・」とあるが、すべて撤去とは既存建物も含むと考えてよいか。また、特別に事情がある時とは具体的にどのような事情か。

A 6 本件は定期借地契約の締結が前提となるため、契約期間の満了に伴い、事業者が所有する建物を撤去して土地を返却することとなります。しかしながら、今回のプロポーザルにおいて、建物を保存・再生することを趣旨としていることから、契約期間満了後の取扱いについては、特別の事情がある場合として、別途、本市と事業者が協議することとしています。

例えば、引き続き事業を継続して行う場合に、契約の更新ではなく、別途、期間を定めて再契約するケース、或いは、本市の承認を得たうえで事業を引き継ぐ者への売却等のケースなども想定しています。ただし、契約期間満了時点における建物の状況、事業者の経営状況や意向等が現時点では予測が困難であるため、募集要項上は、本市と事業者との協議によることとしています。

Q 7・ 適正な価格で譲渡（参考価格100万円以下）とあるが、取得後の固定資産税等の算出のために、不動産鑑定士の算定資料の開示を願う。

- ・ 「本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡する・・・」とあるが、この鑑定評価を取る時期は、いつ頃の予定か。

A 7 建物が未登記のため、建物表示登記等の手続きと並行して不動産鑑定評価を行っており、その結果を8月末までに開示する予定です。

なお、ご質問の趣旨は、取得後の固定資産税等の算出のために、不動産鑑定士の算定資料の開示を願うということですが、固定資産税評価は、地方税法第388条第1項の規定による固定資産税評価基準に基づいて行われるため、不動産鑑定評価の内容とは異なるものと考えております。

Q 8 「本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡する・・・」とあり、参考価格の記載もあるが、ここでいう不動産鑑定評価とは、P19 10（1）ア（ウ）に記載の不動産鑑定評価と同様の考えか。事業費概算書（様式1-3）を記載するにあたり既存施設の取得費の考え方につき、具体的に教えていただきたい。

A 8 既存建物の不動産鑑定評価については、土地とは異なり、具体的な事業計画の内容にかかわらず、現状の建物そのものの評価となります。当該建物は、昭和8年の建築であり、その価格は参考価格として記載のとおり、100万円以下となる見込みです。

Q 9 既存校舎については建て替えを行わないとのことだが、対象は募集要項 P 2 に記載されている
①（管理棟）、②（教室棟）、③（屋内運動場）という理解でよいか。

A 9 お見込みのとおりです。

Q 10 「既存校舎については、建替えは行わず・・主要な意匠を保存・・」とあるが、その趣旨に基づき改築し、事業開始した後、施設の老朽化等により、保存が困難となった場合や営業上の改善対応等の理由から、これら意匠の変更、建替えを行うことに関して、特に制約はないものと考えてよいか。

A 10 本プロポーザルにおいては、建物の保存・再生の趣旨を理解いただき、意匠の継承についても審査対象としています。事業開始後に、正当な理由がなく、本プロポーザルの趣旨を著しく損う、又は著しく逸脱する意匠の変更、建替えは基本的に認められません。改修等に当たっては、軽微なものを除き、事前に本市と協議を行ってください。

Q 11 第三者への転貸および賃借人の地位の譲渡等は禁止とあるが、こちらはあくまで貸付財産である土地に限り、建物はその制限を受けないという理解でよいか。

A 11 土地については本市の承認があれば転貸も可能ですが、当該規定は、プロポーザルにおいて提案された事業が、想定を超えて大きく変更されることを防止するためのものです。

土地及び建物に係る転貸等のスキームを予定している場合は、あらかじめ提出する事業計画の中で明示していただき、選定の審査対象とする予定です。

事業実施後の予定外の建物の転貸等については、一義的には建物所有者の判断となりますが、正当な理由がなく、プロポーザルにおいて採択された事業の趣旨を著しく逸脱しないよう、事前に本市と協議を行ってください。

Q 12 自治会館または自治会館機能を有するスペースとして、敷地内に 80㎡以上を整備とあるが、こちらは敷地内の建物外でもよいか。同じく、100㎡以上の倉庫も同様な理解でよいか。

A 12 お尋ねの趣旨は、自治会館機能及び倉庫機能スペースについて、事業施設（校舎等）の中であるか、別棟とするかと理解しますが、いずれの場合も可としています。

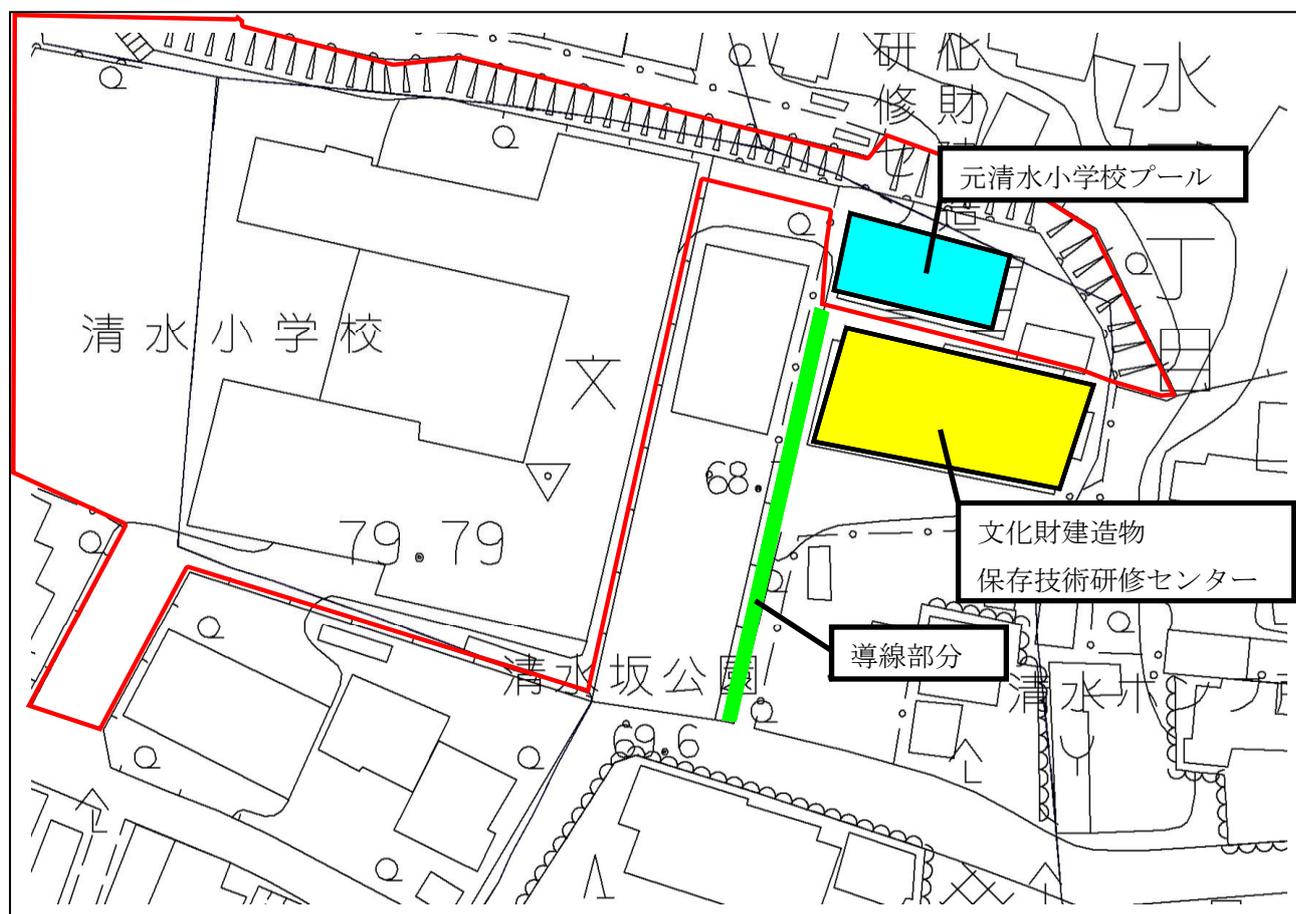
Q13 地元貢献のためには、敷地の一面に単独で自治会館を建てるのが望ましいと考えるが、建築施工令第1条一号により、同一敷地内に当事業施設と地元貢献のための自治会館の二棟の建物は建てられないと思う。したがって、事業施設のなかで自治会館としての機能を有するスペースを1ヶ所にまとめて確保するものと考えてよいか。

A13 自治会館機能、倉庫機能のスペースを事業施設の中に組み込むことも1つの方法ですが、事業者が一部を共用することを前提に、建築基準法施行令第1条第1号に規定する用途上不可分の別棟とすることも想定していますので、計画される場合には、関係部署にご相談ください。
なお、詳細な使用方法等については事前協議会において決定されることとなります。

Q14・ 単独で自治会館を建てるとすれば、プールの跡地が考えられるが、道路として見なされるアプローチ道路を確保できないか。

- ・ プールの跡地に建物を建てる場合、南側に隣接する文化財建造物保存技術研修センターの敷地内を通行することは可能か。

A14 プールの跡地に自治会館等を検討する場合において、プールの南側に位置する文化財建造物保存技術研修センターの建物（敷地は本市所有）の西側通路については、建築基準法上の道路ではありませんが、不特定多数を除く地域住民等に限って導線として使用することは可能とします。
現在のところ、プール跡地を独立の敷地として建築基準法上の道路と見なせるアプローチ道路は用意されていません。



Q15 地域住民が利用する施設として、自治会館（80㎡以上）と倉庫（100㎡以上）の整備が条件とされているが、これらについては、当初の整備費は事業者が負担し、その後の維持管理、修繕費用については、利用者側で負担いただけるものと考えてよいか。

A15 基本的な考え方としては、整備後の維持管理・修繕費用（軽微なものを除く）については事業者が負担し、日々の管理・光熱水費は利用者である地域が負担することを想定していますが、具体的な使用方法、費用負担等については、事前協議会において協議のうえ決定するものとします。

（応募手続）

Q16・ 提案の提出前までに、各事業者にてそれぞれ測量を実施する必要があるか。P21に現在作業中とある敷地境界明示の際の測量図では不足か。

- ・ 敷地測量ができるのは、敷地境界の明示がされてからだと思うが、いつごろ明示確定がなされるのか。
- ・ 敷地境界の明示の終了は、いつごろの予定か。
- ・ 「現地測量の実施」とあるが、測量は応募者が各自の負担で行うものとの趣旨か。応募者側の検討条件を揃える意味で、京都市で測量を行っていただき、その情報を応募者に平等に開示いただけないか。
- ・ 募集要項P21に、敷地境界の明示作業中、という記載があるが、その際に作成されている測量図やデータは提供いただけるか。
- ・ 官民境界の査定図はすでにあるか。あれば提供いただけるか。

A16 境界明示確定の時期は今のところ未定であり、境界明示の際に作成する測量図の完成時期は、提案提出締め切り後となる場合もあることから、現在、本市から提供している図書等で不足があると事業者が判断する場合には、敷地境界の明示が終了していない段階であっても、事業者が現地測量を実施できるものとしています。

このため、現地測量は、事業者が必要とする場合に実施を認めるものであるため、事業者の負担で各自が実施するものとしています。

なお、境界明示をしていない段階になりますが、過去に教育委員会が実施した測量図面を貸し出しますので、貸し出しを希望する事業者は、別紙「設計図書等借受申請書②」を行財政局資産活用推進室まで提出ください。（提出の際には事前連絡をお願いします。）

Q17 敷地のボーリングデータがあれば教えていただきたい。

A17 本市教育委員会が、平成18年及び平成19年に実施した地質調査の際に、グラウンドの一部においてボーリング調査を実施していますので、希望する事業者には、当該調査に係る報告書を貸し出します。

貸し出しを希望される場合は、別紙「設計図書等借受申請書②」を行財政局資産活用推進室まで提出ください。（提出の際には事前連絡をお願いします。）

（契約候補事業者の選定方法）

Q18 （別紙4）とは46頁の審査項目及び審査基準の表のことか。

A18 お見込みのとおりです。P46に「別紙4」の表記が抜けておりました。申し訳ございません。

（契約候補事業者の選定後の手続）

Q19 基本協定書の締結について、時期はいつごろの予定か。

A19 基本協定は、事業者の選定後速やかに締結（概ね1～2箇月程度）することを想定しておりますが、事業者選定委員会の回数、時期等については、応募状況、審査状況等により確定しておりません。したがって、基本協定書の時期についても、現時点では未定です。

Q20 （募集要項P16の）「契約候補事業者の他に関係者がある場合は・・・」の他の関係者とは、主に施設運営会社と事業社から企画・設計を委託された設計事務所と考えるが、他にはあるか。

A20 概ねはお見込みのとおりですが、提案事業に係る事業スキーム、運営方法等により、一律に特定されるものではないことをご理解いただき、必要に応じて事前協議会への参加者を決めることとします。

Q21 事前協議会での協議のポイントは、募集要項P16（2）に記載のア～エの4点か。これらについて合意形成を行う上で、地域からの要望等、提案段階で踏まえておくべき事項があれば、ア～エを少しブレイクダウンして、教えていただきたい。

A21 ア、イ及びエについては、事業者側の提案内容によります。地域との協議の重要ポイントは主としてウを想定していますが、趣旨については募集要項P10の（5）をご参照ください。
このほか、個々の事業計画に応じて協議することがあります。

（参考）募集要項P16（2）の記載内容

ア 施設整備の内容及び工事等の施工の方法

ウ 地域への配慮事項の具体的方法、内容

イ 事業の運営の内容

エ スケジュール

Q22・ 基本協定書は京都市と事業者とが締結するということだが、事前協議会、三者協議会とは契約上どのような関係になるか。

- ・ 京都市との基本協定書締結後に、地元との事前協議会を開催することになるが、基本協定書の内容と、事前協議会での合意事項に矛盾が発生した場合、優先順位はどうか。
- ・ 契約締結・事業着手後、三者協議会での協議決定事項は契約内容にどのような影響力、拘束力を持つか。

A22 概ねの考え方としては、基本協定は包括的な事項、事前協議会は具体的な事項について協議を行い、三者協議会は合意事項の履行確認や新たな課題に対応するための協議機関として位置付けています。事前協議会における協議は、基本協定に基づくため、基本協定と事前協議会との間で矛盾が生じることは想定しておりません。

また、基本協定、事前協議会及び三者協議会における合意事項は、契約に準じて遵守事項となり、内容によっては契約内容に盛り込む場合もあります。

なお、事前協議会及び三者協議会における合意事項について、事後に、正当な理由があつて、変更がやむを得ないと認められる場合には、三者の協議によって修正する場合もあります。

(貸付契約等に係る事務)

Q23 「・・・貸し付けた財産に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても・・・」に関して、貸付契約締結前に、事業者側にて必要なデューデリジェンス（耐震診断を含む建物調査、環境・土壌調査等）をした上で、その結果に応じて必要な協議をしていただけるものと考えてよいか。

A23 必要に応じて協議を行う場合があります。

(貸付料及び保証金)

Q24 貸付料の最低価格が設定されているが、その根拠とした不動産鑑定士の算定資料の開示を願う。

A24 最低価格については、正式な不動産鑑定評価と異なり、不動産鑑定士の意見を聞いて本市が設定しているものです。最低価格に係る資料の開示は予定しておりません。

Q25 募集要項P19の10-ア-(ア)に「最低価格は不動産鑑定評価に準じて算出したものを参考に設定」という記載があるが、10-ア-(ウ)には、「事前協議会で合意を得られた具体的な事業計画に基づき不動産鑑定評価を取得」という記載がある。そうすると、今後事業計画によって不動産鑑定評価が変動すると、最低価格も変動するということがか。

A25 現時点で最終的な不動産鑑定評価額は未定ですが、最低価格は固定としています。

Q26 募集要項P19の10-ア-(イ)に「貸付希望価格は減額措置以前の額として想定される金額を記載してください」とあるが、その想定に基づくと、事業計画では、地元利用についても商業利用と同等の利用料を設定する必要が出てくるが、それでよいか。

A26 貸付希望価格については、同条件で比較する必要があるため、今回のプロポーザルでは、地元利用による減額を含まない価格としてご提示いただき、不動産鑑定評価額と貸付希望価格の高い方を、減額前の基礎数値として採用します。そのうえで、事前協議会による協議を経て、具体的な減額範囲を確定させて、最終的な貸付料を決定することとなります。

したがって、事業計画の段階においては、事業者が想定する地元利用について、商業利用と同等の利用料を設定するのではなく、貸付希望価格を基礎として募集要項P23に記載する減額ルールを適用した額で算定してください。

Q27 (ウ)では「当該要領により候補事業者を選定する段階では算定できない。その為契約事業者を選定したのち、事前協議内容を踏まえて不動産鑑定評価を行う」となっているが、最低価格で算出されている金額は不動産鑑定評価に依ると有るが矛盾しないか。

A27 最低価格として提示している金額は、不動産鑑定士の意見を聞いて本市が設定している価格ですので、厳密には、不動産鑑定評価とは異なります。

本来の不動産鑑定評価においては、実際の借地期間、その他利用状況等によって変動することがあります。

Q28 不動産鑑定評価の如何によっては応募書類の提出時の事業計画の修正が必要となると想定されるが、その場合は、協議できるものと考えてよいか。

A28 不動産鑑定評価額が貸付希望価格を下回る場合はお尋ねの趣旨に該当しないものと理解しますが、不動産鑑定評価額が貸付希望価格を上回り、かつ、そのかい離が大幅であるなど特段の事由がある場合には協議に応じることとします。現時点ではそのような事態は想定していません。

Q29 ・ 貸付料は毎年変動になるのか。貸付料が頻繁に変動すると事業計画に多大な影響を与えるため、非常に事業計画を作成しづらい。

- ・ 固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を用いて貸付料を改定するとあるが、つまり3年毎に必ず改定を行うということか。

A29 募集要項に記載のとおり、変動率は固定資産税路線価を用いることとしており、固定資産税路線価は3年ごとの評価替えとなっているため、毎年の変動はありません。また、3年ごとに行う評価替えにおいても、評価額が変わらなければ貸付料の改定は行いません。

Q30 「・・・貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生する・・・」とあるが、引渡から具体的に改修工事が終了し事業運営が開始するまで長期間を要することから、事業者の負担を軽減する意味でも、設計、建設期間中の貸付料の減額措置を検討願う。

A30 募集要項に記載のとおり、貸付料の支払い義務は、引渡しの日から発生しますので、設計、建設期間中の貸付料の減額等はいたしません。

Q31 ・ 貸付料は原則、年額一括支払いとあるが、年度とは4月1日から翌年3月31日までをいい、2年度目以降は、4月末までに当該年度分の貸付料を支払うという資金計画の考えでよいか。

- ・ 「貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生するものとし、・・・」とあるが、料金の支払い時期は、前払いか、当該年度の期末日までか。
- ・ 「事業者は、契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金・・・」とあるが、契約締結後、何日以内の支払い期限か。

A31 お見込みのとおり、年度とは4月1日から翌年3月31日までを指します。貸付契約締結後、本市において保証金の支払いが確認できた後に引渡しを行います。当該引渡しから30日以内に引渡日から年度末までの貸付料をお支払いいただき、翌年度以降は、4月30日までに当該年度分の貸付料をお支払いいただきます。

なお、保証金の支払い期限は、貸付契約締結後30日以内を予定していますが、保証金の支払いが確認できるまで引き渡しができませんのでご注意ください。

Q32 貸付料が10年以上60年以内に当初の額の2倍に達しない場合においては、貸付料相当保証金の改定は無いと理解してよいか。

A32 お見込みのとおりです。

(参考 学校跡地における市民等の利用促進等に係る措置基準について)

Q33 「学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準」に基づき、貸付料の一部について減額する場合があると記載されているが、その基準の中に、一部開放する日数に応じて日割りで貸付料を減額するとある。本計画の場合も日割り算定が適用されるのか。それともあくまで面積割合による算定となるのか。

A33 減額の基準は、年間を通じて地元がほぼ利用するものについては面積割、それ以外の場合は日割りとします。

(別紙2 設計図書等借受申請書)

Q34 設計図書等借受申請にあたっては、事前にP22の問い合わせ先の担当者に連絡することでよいか。また、申請は、いつから受付可能か。

A34 お見込みのとおりです。本募集要項を発表以降から提案募集締め切りまでの間、随時受け付けています。

(提出書類)

Q35 別紙3の提出書類一覧にある書式のうち、任意の書式が許されていない場合でも必要に応じて別紙資料として任意書式資料を添付してもよいか。

A35 わかりやすい資料とすることが前提となりますが、提出書類のうち書式指定しているものについて、別紙資料として任意書式資料を添付いただいても結構です。

Q36 「共同申込みの場合は、「I-3～I-11」について、各構成員分も提出すること」とあるが、I-9、I-10は代表者のみの提出書類ではないのか。

A36 共同申込みの場合、書類番号I-9の資金計画書は、代表者のみの情報では審査書類として不足することから、各構成員分の提出も求めています。運営事業者など構成員に関する情報を含めた総合的な資金計画書を提出いただければ、代表者のみの提出でも可とします。

書類番号I-10の事業運営実績書は、構成員が事業運営実績を有していることも想定されるため、各構成員分の提出が必要となります。

Q37 提出書類一覧に記載のある活用計画について、様式2-1①～⑤と記載されているが、様式2-1は④までしか掲載されていない。①～④の誤りではないか。

A37 お見込みのとおり募集要項P28の記載内容に誤りがございました。正しくは、①～④です。申し訳ございません。

Q38 提出書類を紙媒体で提出する際、P11に正本1部、副本9部とあるが、別紙3には1部しか提出を求められていないものもある。正本、副本の区別なく、別紙3に記載の部数を提出書類ごとに提出することでもよいか。またその際、製本の必要がある提出書類があれば、表紙や目次の有無、A4等サイズ指定の有無等を含め、教えていただきたい。

A38 押印のあるものを正本、押印のないもの又は正本のコピーを副本としています。

表紙、サイズ等について指定はありませんが、提出書類は審査の対象となりますので、わかりやすい資料としてください。

Q39 活用計画書には、応募者の名称等を記載してもよいか。

A39 お見込みのとおりです。活用計画書には、応募者のほか、共同提案の場合には構成員の名称も併せて記載してください。

Q40 様式2-1④の添付資料である法人書類記載事項は、代表者のみが記載するということよいか。

A40 事業運営者が雇用する場合もあるため、共同提案の場合は、各構成員も提出が必要となります。

(審査項目及び審査基準)

Q41 「価格評価」の40点は、他の項目が、0～10点の11段階×係数の評点となっているのに対し、係数のない40点満点となっている。貸付希望価格と評価点の対応を教えてください。

A41 貸付希望価格の最高額については40点を付与することを想定していますが、それ以下の配分方法については選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。

Q42 申込事業者の事務遂行体制・業務実績の審査基準において、ふさわしい体制を有しているか、同種の事業を実施してきた実績は十分なものか、とあるが、具体的にはどの様なレベルのふさわしさや実績が求められるのか。例えば申込み事業者自身にホテル運営の実績や営業許可がなくとも、委託先事業者がそれを有していれば問題ないか。

A42 事業形態は様々であり、例えば土地の賃借人、建物所有者、施設運営者が異なるケースなどは共同事業者として提案されることを想定しています。したがって、当該申込者（土地の賃借人となる会社）がホテル等の実績を有していることが必ずしも必要ではありませんが、お尋ねのケースの「委託先事業者」については、共同事業者として想定しており、当該事業者の体制・実績等について分かる資料の提出を求めています。

Q43 活用計画の実現性・安定性の審査基準において、関係法令等に基づく実現性の高さを求めているが、建物の用途変更に伴う遵法性の担保はどのレベルまで必要か。実際には市との協議事項が多いと思料するが、提案までに全てを解決しておくことが求められるのか。また実施体制や資金計画における実現性の高さを求めているが、例えば金融機関等のコミットメントなどが必要か。

A43 提案された事業計画等を審査・評価したうえで採択を決めることとなっており、選定後に事業者の都合による大幅な修正等は認めませんのでご注意ください。ただし、選定後の事前協議会の合意事項に基づき計画の若干の修正の可能性があります。各事業者においては、計画内容や実現性の主要な部分については、関係部署に適宜確認しておいてください。

実現性についてどこまで必要かとの質問については、審査に関わる事項であるため、本市からは例示できません。

Q44 審査の評価基準は提案事業を比較しての相対評価か。

A44 審査において相対的に最も高い点数を獲得した者が契約候補事業者となります。ただし、合計点が120点未満の場合、又は、各項目（項目7及び8を除く）で審査員全員が0点とした場合は失格となります。

（その他）

Q45・ 工事に伴う車両が観光客で賑わっている道路を頻繁に通行することになるが、工事車両が比較的通行し易い道路ルートを教えていただきたい。

- ・ 元清水小学校跡地は松原通にのみ接しており、工事車両は松原通からの搬出入となるが、同通りは西行き一方通行である。搬入のためには工事車両は観光客で大変混雑する五条坂を通る必要があるが、主催者側ではどのように想定されているか。

A45 元清水小学校の周辺は、観光地であり時間帯や時季によっては大変混雑しており、過去には、高台寺の南側道路から迂回するルートで工事車両が通行していた事例などもありますが、いずれにしても、実際の工事車両の通行ルートを設定する際には、工事車両の種類や通行の時間帯、頻度などを踏まえ、地域住民や京都府警察との協議のうえ決定することになります。