

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8月24日締切分)

※ 質問・回答の通し番号は、第1回目の質問・回答の続きとしています。

(目次)

分類	質問内容	
本物件の概要	Q46	本件建物については、事業者に対し譲渡されることから、財産区分上、普通財産に分類されているという理解でよいか。 また、本件土地についても、普通財産として貸付けされるという理解でよいか。
	Q47	「第1回質問・回答Q3」に関連して、関西電力及びN T T西日本による設置物は契約期間終了時の撤去の対象となるか。
	Q48	「第1回質問・回答A3」において「地上設置型多回路開閉器及び地上設置型変圧器の移設はできません」と記載があるが、関西電力等の協議結果によっては移設の可能性もあると考えてよいか。
	Q49	募集要項P2に記載の「一般遺跡」は「小規模遺跡」ではないか。また、埋蔵文化財の調査に関する費用の負担者を示していただきたい。
	Q50	耐震診断手法等に関する事前相談の時期は、基本協定書の締結後でもよいか。
	Q51	ふれあいサロン等の利用状況は、募集要項で月10回程度と確認したが、畳敷きの和室は、現状、利用はされているか。利用されている場合、その用途はどのような利用か。
	Q52	ふれあいサロン等を含めた、施設利用時の利用者負担・利用料金について基準はあるか。
募集対象事業	Q53	募集要項P7に「ホテル又はブライダルを主たる計画とする事業であること。」とあるが、ホテル又はブライダルの用途が占める床面積が全体の50%以上であれば可という理解でよいか。
	Q54	本事業の実施に当たり遵守すべき上位計画、公法上の規制等を教えていただきたい。
活用条件	Q55	本件借地権を登記することは可能か。
	Q56	屋上に追加建造物を建てることは可能か。
	Q57	既存校舎等の計画通知書及び検査済証又はそれに代わる書類の有無を示していただきたい。
	Q58	「第1回質問・回答A7」において、8月末までに開示されるとあった建物不動産鑑定評価の結果を教えてください。
	Q59	「第1回質問・回答A7」において、「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。」とあったが、建物の固定資産税評価額を教えてください。
	Q60	本事業の実施に当たり、都市計画の変更や地区計画・地区整備計画の策定など、都市計画の手続きは不要という理解でよいか。

分類	質問内容	
活用条件	Q61	本事業の実施について、開発行為に該当する（開発行為の許可が必要）という理解でよいか。
	Q62	正門からの通路及びグラウンドの一部を車両の通行のためアスファルト舗装することは構わないか。
	Q63	施設運営上、既存樹木が不相当と判断された場合、移植・伐採することは可能か。
	Q64	グラウンドの四隅に夜間照明灯が設置されているが、夜間照明を使用してのグラウンド利用に関して地域の皆様をはじめ夜間グラウンド利用活用は可能と考えてよいか。
	Q65	自治会館及び倉庫は、各々分割して整備してよいか。
	Q66	<ul style="list-style-type: none"> ・ 校庭、校舎内などで撤去改修できないもの、動かせないものなどはあるか。（銅像、掲示板、壁画など） ・ 1階、廊下奥に体育器具など備品の存在なども確認したが、校舎内外の残置物や記念物的なものの取り扱いについて基準はあるか。 ・ 地階、音楽室は、地域が活用されているように見えるが活動スペースを変更する場合、ピアノは、そのまま移動し備品として活用は可能か。
応募手続	Q67	募集要項P12に「提出書類の内容を許可なく無償で使用できる」とあるが、著作権は応募者に帰属するという理解でよいか。
	Q68	<ul style="list-style-type: none"> ・ 様式1-3の「1土地代金」とは保証金という理解でよいか。 ・ 様式1-3の初期投資には公租公課や金利も含まれるという理解でよいか。
	Q69	入札にイメージパースの提出は可能か。
	Q70	募集要項内提出資料P36～39活用方針のひな型に記載されている「別紙2」とは「別紙4」ではないか。
の選 手続 後	Q71	募集要項P15に記載の「あらかじめ設定した期限」について、具体的な期日を示していただきたい。
貸付料 等	Q72	契約締結後に敷地面積の訂正があり、訂正後の価格を訂正前の契約価格で除した数が、1未満であった場合、すでに納付した保証金及び貸付料との差額分は返還されるという理解でよいか。
設計図書 等	Q73	事業候補者に選定された場合は、抜粋版ではなく、耐震診断結果報告書の全てを借り受けられると考えてよいか。
	Q74	設計図書のCADデータを提供願いたい。
	Q75	ボーリングデータ内に、校庭外周の擁壁に支持力不足による転倒・滑動の可能性が指摘されているが、改善工事が必要とされた場合、これにかかる費用は選定事業者が負担するのか。

(本物件の概要)

Q46 本件建物については、事業者に対し譲渡されることから、財産区分上、普通財産に分類されているという理解でよいか。

また、本件土地についても、普通財産として貸付けされるという理解でよいか。

A46 現時点では、建物及び土地については教育財産となっておりますが、お見込みのとおり、貸付契約の締結までにはいずれも普通財産に変更します。

Q47 「第1回質問・回答Q3」に関連して、関西電力及びN T T西日本による設置物は契約期間終了時の撤去の対象となるか。

A47 関西電力及びN T T西日本の設備等については、周辺地域への供給にも寄与していることから、契約期間終了時にも機能を維持する必要があるため、撤去の対象とはなりません。

Q48 「第1回質問・回答A3」において「地上設置型多回路開閉器及び地上設置型変圧器の移設はできません」と記載があるが、関西電力等の協議結果によっては移設の可能性もあると考えてよいか。

A48 地上設置型多回路開閉器及び地上設置型変圧器については、周辺地域の電力供給に大きく影響を与えるうえ、移設に多額の費用（1基当たり約3,000万円程度）がかかるため、関西電力とも協議のうえ、第1回目の質疑に対する回答では、移設はできないと回答しておりました。

しかし、事業者において関西電力等と協議を行い、周辺住民の理解を得たうえで、費用を負担していただけるのであれば、当該施設の移設を行うことは可能です。

なお、関西電力等の関係機関や地域住民との具体的な調整時期は、基本協定締結以降とし、事前に本市にその旨をお申し出ください。

Q49 募集要項P2に記載の「一般遺跡」は「小規模遺跡」ではないか。また、埋蔵文化財の調査に関する費用の負担者を示していただきたい。

A49 元清水小学校跡地は、一般遺跡である「法観寺旧境内」と、小規模遺跡である「東山松原経塚」の2種類の埋蔵文化財が含まれる地域となっております。詳しくは本市文化財保護課までお問い合わせください。

なお、埋蔵文化財の調査に関する費用は、事業者の負担となります。

Q50 耐震診断手法等に関する事前相談の時期は、基本協定書の締結後でもよいか。

A50 構いません。（第1回質問・回答A2）を参照願います。）

Q51 ふれあいサロン等の利用状況は、募集要項で月10回程度と確認したが、畳敷きの和室は、現状、利用はされているか。利用されている場合、その用途はどのような利用か。

A51 現在、和室の地域利用はございません。

Q52 ふれあいサロン等を含めた、施設利用時の利用者負担・利用料金について基準はあるか。

A52 基本的な考え方としては、学校施設が自治活動の拠点であることから、事業者による活用後も自治活動に供する施設利用については、使用料を徴収しないことを想定しています。なお、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、具体的な費用負担の内容等については、事前協議会において協議のうえ決定するものとします。

(募集対象とする事業)

Q53 募集要項P7に「ホテル又はブライダルを主たる計画とする事業であること。」とあるが、ホテル又はブライダルの用途が占める床面積が全体の50%以上であれば可という理解でよいか。

A53 ホテル又はブライダルが主たる計画であるかは、用途が占める床面積の割合で一時的に判断するのではなく、事業の内容等を総合的に勘案したうえで主たる用途であるかを判断しますので、必ずしも用途が占める床面積が50%以上あればよいという訳ではありません。

Q54 本事業の実施に当たり遵守すべき上位計画、公法上の規制等を教えていただきたい。

A54 本事業の実施に当たっての上位計画は、平成22年12月に策定しました「はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）が該当します。また、本事業の実施に当たっては、「東山・まち・みらい計画2020」及び「京都市観光振興計画2020」を踏まえた活用も想定しています。なお、公法上の規制等については、共通するものは募集要項P2に記載しているとおりでありますが、事業計画の内容によっては開発行為の許可など新たな規制等が生じる可能性があるため、各規制等の所管部署に確認をお願いします。

(各計画のURL)

- ・ はばたけ未来へ！ 京プラン（京都市基本計画）
<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000092658.html>
- ・ 東山・まち・みらい計画2020
<http://www.city.kyoto.lg.jp/higasiyama/page/0000097029.html>
- ・ 京都観光振興計画2020
<http://www.city.kyoto.lg.jp/sankan/page/0000174311.html>

(活用条件)

Q55 本件借地権を登記することは可能か。

A55 募集要項P10に記載しているとおおり, 借り受けた土地に対して使用若しくは収益を目的とする権利設定については, 本市が必要と認めた場合を除き, 認められません。

Q56 屋上に追加建造物を建てることは可能か。

A56 募集要項では, 増築を行う場合, 整備する既存校舎の外観と調和を図ることとしておりますが, 既存校舎については, デザイン的価値, 景観的価値, 地域のシンボリック価値に配慮し, 風格・趣を損わないよう外観等の主要な意匠を保存・再生することとしています。屋上に新たな建造物を建てることは, 現行法令の範囲内であれば可能ですが, 既存校舎の風格・趣を損なうものでないかは審査対象となります。

なお, 増築を行う場合は, 建築基準法をはじめ, 現行法令を遵守する必要がありますので, 本市関係部署へ必ず確認をしてください。

Q57 既存校舎等の計画通知書及び検査済証又はそれに代わる書類の有無を示していただきたい。

A57 既存校舎等は, 建築基準法の施行以前に建築されており, 建築基準法に基づく計画通知書及び検査済証等の書類はございません。

Q58 「第1回質問・回答A7」において, 8月末までに開示されるとあった建物不動産鑑定評価の結果を教えてください。

A58 不動産鑑定評価の結果, 建物価格が0円となったため, 募集要項P9イの(ア)に記載のある, 事業者に対する既存建物の適正な譲渡価格は0円となります。不動産鑑定評価の結果に対する質問等については, 行財政局資産活用推進室までお申し出ください。

なお, 建物登記等の手続完了に伴い, 建物の延床面積を以下のとおり訂正いたします。

(訂正前) 4, 196 m² → (訂正後) 4, 077. 08 m²

Q59 「第1回質問・回答A7」において、「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。」とあったが、建物の固定資産税評価額を教えてください。

A59 現在の建物に関する固定資産税評価額については、納税義務者にのみ伝えるべき内容であるため、お示しすることができません。ただし、平成27年度固定資産概要調書（固定資産（土地・家屋・償却資産）の価格等に関する統計資料）の内容に基づき、平成26年中に京都市内に新增築された家屋のうち、類似する種類及び構造の家屋の評価額等を参考に試算した額は、約92,000,000円となります。

なお、建物改修後の固定資産評価額については、改修工事の内容に基づき、新たに算出する必要がありますが、固定資産評価額の算出に当たっては、家屋内部の調査や建築図面の確認等が必要となりますので、ご協力をお願いします。

Q60 本事業の実施に当たり、都市計画の変更や地区計画・地区整備計画の策定など、都市計画の手続きは不要という理解でよいか。

A60 お見込みのとおり、本事業の実施に当たり、事業者による都市計画の手続きは不要であり、現行法令の範囲内で提案いただくことを予定していますので、本市においても、都市計画の変更や地区計画・地区整備計画の策定など、都市計画の手続きは予定していません。

Q61 本事業の実施について、開発行為に該当する（開発行為の許可が必要）という理解でよいか。

A61 本物件については、前面道路の幅員が6m未満であることから、開発行為を伴わない範囲で事業を実施いただく必要があります。増築等を行う場合であっても開発行為に該当しない場合もありますので、施設計画が開発行為に該当するかについては、事前に本市所管部署にご確認ください。

Q62 正門からの通路及びグラウンドの一部を車両の通行のためアスファルト舗装することは構わないか。

A62 構いません。

Q63 施設運営上、既存樹木が不相当と判断された場合、移植・伐採することは可能か。

A63 原則、事業の支障となる既存樹木の移植・伐採については可能ですが、植樹等の経過も踏まえ、変更をお願いする場合があります。

Q64 グランドの四隅に夜間照明灯が設置されているが、夜間照明を使用してのグランド利用に関して地域の皆様をはじめ夜間グランド利活用は可能と考えてよいか。

A64 既存の夜間照明灯を使用しての夜間グランドの利用は可能です。また、撤去する場合の費用は事業者の負担等となります。

なお、既存の夜間照明灯は、現在、本市が所有しており、継続して使用する場合又は撤去する場合、地域の要望等も踏まえ、いずれも本市との事前協議が必要となります。

Q65 自治会館及び倉庫は、各々分割して整備してよいか。

A65 自治会館及び倉庫は、分割して整備いただいても構いません。

Q66・ 校庭、校舎内などで撤去改修できないもの、動かせないものなどはあるか。(銅像、掲示板、壁画など)

- ・ 1階、廊下奥に体育器具など備品の存在なども確認したが、校舎内外の残置物や記念物的なものの取り扱いについて基準はあるか。
- ・ 地階、音楽室は、地域が活用されているように見えるが活動スペースを変更する場合、ピアノは、そのまま移動し備品として活用は可能か。

A66 校庭、校舎内に存する備品、構造物(校舎等を除く)については、基本的に撤去・改修が可能です。

校舎内等にある学校や自治会関係の備品のうち必要なものについては、京都市又は自治会において移設しますが、それ以外の構造物(構造物と一体となったものを含む)等を撤去・改修する場合は、事業者の負担となります。

なお、備品等について、事業者が活用を希望する場合(ピアノなど)や、地域から存置要望があるものについては、選定後の事前協議会において個別に協議を致します。

(応募手続)

Q67 募集要項P12に「提出書類の内容を許可なく無償で使用できる」とあるが、著作権は応募者に帰属するという理解でよいか。

A67 お見込みのとおり、提出書類の著作権は応募者に帰属します。ただし、募集要項P12に記載のとおり、本件プロポーザルの実施のために必要な場合、書類の複製又は公表等、本市が許可なく無償で使用できることとしています。

Q68・ 様式1-3の「1土地代金」とは保証金という理解でよいか。

- ・ 様式1-3の初期投資には公租公課や金利も含まれるという理解でよいか。

A68 お見込みのとおり、保証金が該当します。また、不動産取得税、登録免許税等の公租公課や初年度の貸付料、金利が初期投資に含まれると考えられますので、項目を追加して記載してください。

Q69 入札にイメージパースの提出は可能か。

A69 様式2-2では、施設の概略（外観、内装等）がわかる平面図、イメージ図等を添付することとしており、事業者を選定する際の判断材料となりますので、施設の整備内容を示すためのイメージパースについて提出することも可能です。

Q70 募集要項内提出資料P36～39活用方針のひな型に記載されている「別紙2」とは「別紙4」ではないか。

A70 募集要項P36～39の「別紙2」の記載は誤りであり、募集要項P46（審査項目及び審査基準）がこれに該当します。また、「第1回質問Q18」でご指摘いただいていたとおり、「別紙4」は、本来、募集要項P46に記載すべき文言です。訂正してお詫びいたします。

（契約候補事業者の選定後の手続）

Q71 募集要項P15に記載の「あらかじめ設定した期限」について、具体的な期日を示していただきたい。

A71 貸付契約の内容についての合意達成の期限については、本市及び契約候補事業者との間で協議のうえ決定し、基本協定書にその旨を記載することとしていますので、現時点で具体的な期日をお示しすることはできません。ただし、合意達成の期限の日において合意を得ていない場合であっても、合意が得られる見込みがあると本市が判断する場合には基本協定を破棄しないなど、協議の状況等を踏まえて決定することとなります。

（貸付料及び保証金）

Q72 契約締結後に敷地面積の訂正があり、訂正後の価格を訂正前の契約価格で除した数が、1未満であった場合、すでに納付した保証金及び貸付料との差額は返還されるという理解でよいか。

A72 お見込みのとおり返還します。

(設計図書等)

Q73 事業候補者に選定された場合は、抜粋版ではなく、耐震診断結果報告書の全てを借り受けられると考えてよいか。

A73 耐震診断結果報告書については、耐震改修を行ううえでの参考資料として、現在、抜粋版の貸し出しを行っています。これは、同報告書の中に、学校用途での対策工事の手法も含まれており、今回、事業者に行っていただくホテル又はブライダルでの耐震改修の参考にはならないと考え、抜粋版としていました。

しかしながら、現時点において耐震診断結果報告書の全部(報告書の厚み12cm)について、貸し出しを希望する場合には、別紙「設計図書等借受申請書③」を行財政局資産活用推進室まで提出いただければ、貸し出すことは可能です。ただし、数に限りがあり貸出中の場合もありますので、提出の際には事前連絡をお願いします。

Q74 設計図書のCADデータを提供願いたい。

A74 設計図書については、建築年が古く、CADデータが存在しないため、ご提供できません。

Q75 ボーリングデータ内に、校庭外周の擁壁に支持力不足による転倒・滑動の可能性が指摘されているが、改善工事が必要とされた場合、これにかかる費用は選定事業者が負担するのか。

A75 ボーリングデータ内で校庭外周の擁壁に支持力不足による転倒・滑動の可能性が指摘されていますが、調査後、対策工事を実施しております。対策工事の結果について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③」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。)

なお、事業実施の際、校舎外周の擁壁に改善工事が必要となった場合は、事業者の負担となります。