

元立誠小学校跡地活用の公募に係る質問に対する回答
(平成28年10月14日締切分)

(目次)

分類	質問内容
本物件の概要	<p>Q 1</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 暗渠を保護するための具体的条件（影響範囲，耐土圧等）を教えてください。 ・ 当該暗渠が埋没している箇所については，建物の基礎を打つなど地中部分を利用することはできません」とあるが，当該暗渠の埋没箇所だけ避ければ，近接して基礎を打つことは可能か。 <p>また，「地上部分を活用いただくことには支障ありません」とあるが，基礎を要しない建物等を設置することは可能か。</p>
	<p>Q 2</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 設置設備に「電話柱（1本）」とあるが，設備位置図には記載がないように見受けられる。位置について提示願いたい。 ・ 設置設備に「ガス管（2本）」とあるが，設備位置図には西側の1本のみと見受けられる。2本目の位置を提示願いたい。
	<p>Q 3</p> <p>市民検診，予防接種等について，既存施設での使用箇所及び事業の規模を教えてください。</p> <p>また，工事期間中の利用はないと想定してよいのか。</p>
	<p>Q 4</p> <p>ボーリング調査資料等の敷地内地盤条件を示す資料について，資料提供願いたい。</p>
	<p>Q 5</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 用途地域境界を想定するため，高瀬川と本敷地の境界線又は敷地内の用途地域境界線の情報があれば提示願いたい。 <p>また，敷地境界の概要，既存建物図面のCADデータがあれば提示願いたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地との境界確認書の現在の有無の状況及び無い箇所を教えてください。 <p>また，境界明示できなかった場合の対応はどうなるのか。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 隣地との越境・被越境の有無，ある場合はその箇所をお教えてください。 <p>また，覚書等があれば開示願いたい。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 敷地の接道状況，幅員4m以下の道路がある場合は，道路中心位置やセットバック後の敷地境界位置等，確認申請提出時の敷地となる形状確定に必要な情報の提供を願いたい。
	<p>Q 6</p> <p>現在の2本の橋で，木屋町通りに接道しているとみなしてよいのか。</p>
	<p>Q 7</p> <p>敷地東の高瀬川は，道路幅員に含むという理解でよいか。</p>
	<p>Q 8</p> <p>既存建物のインフラ引込情報（電気，電話，水道，排水，ガス他）があれば，提示願いたい。</p>

分類	質問内容	
	Q 9	<ul style="list-style-type: none"> 既存建物のアスベスト調査は実施したか。実施した場合の調査報告書は借用できるか。 校舎棟のアスベスト及びP C B調査資料はあるのか。
	Q10	敷地内の植栽の概要（樹種，大きさ等）があれば，提示願いたい。
活用条件	Q11	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項P 1 6に記載のある橋の取扱いについて，ここでいう橋とは，当該敷地に直接架かる2本の橋のことで，道路に繋がる蛸薬師橋，紙屋橋は含まれていないと考えてよいか。 募集要項P 1 6では橋の架け替え，拡幅，移設は原則認められないとのことであるが，例外があると解釈してよいのか。 高瀬川上の架橋について，現在の状況であれば工事車両の通行が困難なため，新設もしくは拡幅，最悪でも橋の補強は必要だと考えるが，新設・拡幅については，協議のうえ可能となるのか。（特に南側の橋）
	Q12	<ul style="list-style-type: none"> 正面橋及び備前島橋は，歩行者のみの通行なら，強度は現状問題ないのか。 工事計画や車両計画等を検討（幅員，耐荷重確認）するため，現況の2本の橋について，強度や老朽化度について分かる図面・資料等があれば提示願いたい。
	Q13	募集要項P 1 7に記載のある「避難所，その他防災上の機能強化」について，施設の管理者は，事業者，京都市，地元のいずれになるのか。 また，避難所と自治会活動スペースとの兼用は可能か。
	Q14	<ul style="list-style-type: none"> 原子力災害時における広域避難者の受入予定施設の収容可能人数1 0 2名は，災害時における避難所の収容可能人数1 6 8名に含まれると考えてよいか。 原子力災害時における広域避難者の受入施設として必要な施設の機能（必要諸室，面積等）や性能（付帯設備，スペック等）について，教えてほしい。
	Q15	駐輪場を2階建てや地下，上層階に配置する等の変更は可能か。
	Q16	地元自治会の複数の会がまとまり，N P O又は一般社団法人を設立する計画はあるのか。
	Q17	募集要項P 1 8に記載のある屋内スペースについては，何名か自治会活動スペースに常駐するのか。（常駐日，時間）
	Q18	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項P 1 8に記載のある自治会の活動スペース1 5 0 m²以上には，自治会事務局，会議室，控室，印刷室が含まれると考えてよいか。 1 5 0 m²以上の自治会活動スペースとは，1 5 0 m²以上の部屋が一つ以上必要という理解でよいか。 自治会活動のスペースの平面形状やパーティションの有無，内装及び必要な施設の機能（必要諸室）等は特に指定がなく，提案によるということによいか。
	Q19	現在の屋外スペース(グラウンド)の面積は，何m ² あると認識しているのか。 屋外スペースは，グラウンドのみを指すと考えてよいか。

分類	質問内容	
活用条件	Q20	募集要項P 1 8に記載のある集約した倉庫80㎡以上の内訳を教えてください。 (まつり関連, 高瀬川清掃関連, 体育振興関連, 自主防災関連の内訳)
	Q21	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項P 1 8に記載のある消防団詰所・器具庫について, 自治会活動スペースとは連携はあるのか。近傍に設ける必要があるか。考慮しなくてよいか。 また, 消防分団詰所は1階に確保する必要性は, あるのか。外部(例えば外部のテナントビル等)で確保することでは問題があるのか。
	Q22	<ul style="list-style-type: none"> 工事期間中の自治活動が継続できるスペースについて, 必要最小限の面積を示してもらえるのか。 募集要項P 1 9に記載のある工事期間中の取扱いについて, 消防団員の物品保管スペース等は, 何㎡必要か。
	Q23	工事期間中の自治活動が継続できるスペースについて, 近接地とみなせる大凡の範囲について教えてください。
	Q24	現在, 前面道路が全て一方通行のため, 工事車両を迂回させる必要があるが, 基礎工事だけ等, 一時的な一方通行の制限解除は可能か。(主に木屋町通り)
	Q25	<p>募集要項P 1 9に「地域住民が利用する施設では, 整備後の維持管理・修繕費用は事業者の負担」とあるが, 日常的な清掃も事業者が行う必要があるのか。</p> <p>また, スペースの鍵を渡すような使用貸借契約のイメージなのか, 使用する時間だけ管理者が鍵を渡すイメージのどちらか。</p>
	Q26	募集要項P 1 9にイベント等収容人員150名のスペースとあるが, 150名の収容は立席でもよいのか。
	Q27	募集要項P 1 9に記載のある150名が収容できる多目的スペースは, 映画・音楽・演劇・芸術・建築等のスペースとして共用するイメージ(映画館も含めて)で問題ないか。
	Q28	舞台は移設可能なものとして提案してもよいか。舞台が移設可能な場合, 150名の収容とは, 舞台がない状態での人数と考えてよいか。
	Q29	募集要項P 2 0に記載のある文化事業の運営スペースについて, 整備後の維持管理や経済条件は, どのように考えればよいか。
Q30	<ul style="list-style-type: none"> 文化事業を地元主体で運営予定とあるが, 具体的には, どのような形になると考えればよいか。 募集要項P 1 9に記載のある文化事業スペースについて, 文化事業スペースには何名か常駐するのか。(常駐日, 時間) 	

分類	質問内容	
活用条件	Q31	<ul style="list-style-type: none"> ・ 図書館の運営者は誰か。(事業者, 京都市, 地元) ・ 図書館(図書館法第2条第1項に規定する図書館)の整備については, 蔵書確保及び施設の運営・管理は, 市で行うということによいのか。この場合, 公共施設なので蔵書確保を含む整備費は, 市から拠出され, 確保したスペースは, 地代軽減の対象となると考えてよいのか。 また, 規模(スペース)についてどれほど確保すべきなのか。これに関連して, 開架, 閉架のそれぞれ概ねの蔵書数を教えてほしい。 ・ 図書館法第2条第1項に定める図書館について, 以下を教えてほしい。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 現状の運営規模, 運営スペック(事業主体, 管理・運営状況) ○ 最低要件(運営条件), 平米数等条件もしくは要望・要請 ○ 建築期間中の取扱い また, 完成後の運営は, 事業者と考えてよいのか。逆に, 公営の施設の分室として市が運営することや, 事業者が指定管理者となるという考え方等もあるのか。 ・ 募集要項P20に図書館法第2条第1項に規定する図書館の設置とあるが, この運営は誰が行うのか。(「図書館法第2条1項に記載する図書館」とは, 「地方公共団体, 日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するものをいう。」との規定)
	Q32	<p>宿泊, 集会施設としての利活用を考えているが, 駐車場の付置義務はあるのか。</p>
選定方法	Q33	<p>プレゼンテーションやヒアリングの有無の通知時期と実施予定時期について, 教えてほしい。</p>
	Q34	<p>プレゼンテーションの場合には, スライドやパワーポイントの活用は可能か。</p>
契約	Q35	<p>土壌汚染や地中埋設物が発見された場合の責任は, どうなるのか。</p>
貸付料及び保証金	Q36	<p>募集要項P28に記載のある貸付料の最低価格154,000千円/年は, 「土地の用途等の諸条件を踏まえて鑑定」との記載があるが, 土地の用途は, どのような用途を想定しているのか。</p>
	Q37	<p>「地元利用部分等に係る貸付料の減額措置以前の額として想定される金額を記載」とあるが, 募集要項P17では「駐輪場部分に係る貸付料の実質的な負担は求めません」と記載されている。希望価格には, 駐輪場部分も含めた敷地全体での減額措置以前の額を記載するという理解でよいのか。</p>
	Q38	<p>保証金の算定基礎となる貸付料は, 減額措置を受けた後の数値でよいのか。</p>
措置基準	Q39	<p>貸付料の減額措置となる「地域利用」の定義について, 会議室, ホール等を自治連合会と利用契約を締結する場合, 資料, 管理費, 修繕費, 光熱水費等をどのような負担区分にすれば, 減額対象となるのか。</p>

分類	質問内容	
措置基準	Q40	募集要項P32の貸付料の減額措置算定式内の「地域利用等の日数」は、提案内容によるのか、京都市の判断によるのか、もしくは募集要項P4のH27年実績によるのか、教えてほしい。
	Q41	募集要項P26, 28の「地元利用等の調整を行った部分について、減額する場合があります。」との記載について「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ついて」に則った整備を行った場合でも、減額しない場合があるのか。 また、屋外スペースについては、大型イベント開催時以外も、一般市民に8時間以上/1日開放する場合、減額対象となる理解で問題ないか。
	Q42	道路拡幅部分は、土地借地料の減額対象と考えてよいのか。
提出書類	Q43	募集要項P41の建物建設費の内訳は、どの程度の内訳が必要か。
	Q44	・ 共同申込みの場合、各構成の情報も含めた資金計画書（書類番号I-9）を提出してもよいか。
		・ 共同申込みの場合、資金計画書（書類番号I-9）については、出資を伴わない構成員分の提出は不要と考えてよいのか。
	Q45	・ 募集要項P44（様式1-6）とP46（様式2-1）は、同じ内容に見えるが、求めている内容に違いはあるのか。
		・ 様式1-6と様式2-1①に記載する「事業実績」は、同様の記載としてよいのか。
	Q46	記載欄が不足する場合等については、A3等の用紙サイズを活用してもよいのか。
	Q47	様式2-1, 2-2の各ページが不足した場合は、複数のページを構成してもよいのか。その際は、様式自由と考えてよいのか。
	Q48	各様式の枠内に、※印以降のゴシックの文章（審査基準、記載内容等）が記載されているが、枠のみとして文章を消去してもよいのか。
Q49	各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能か。	
Q50	提案書類に記載する各図面の縮尺の指定はあるのか。	

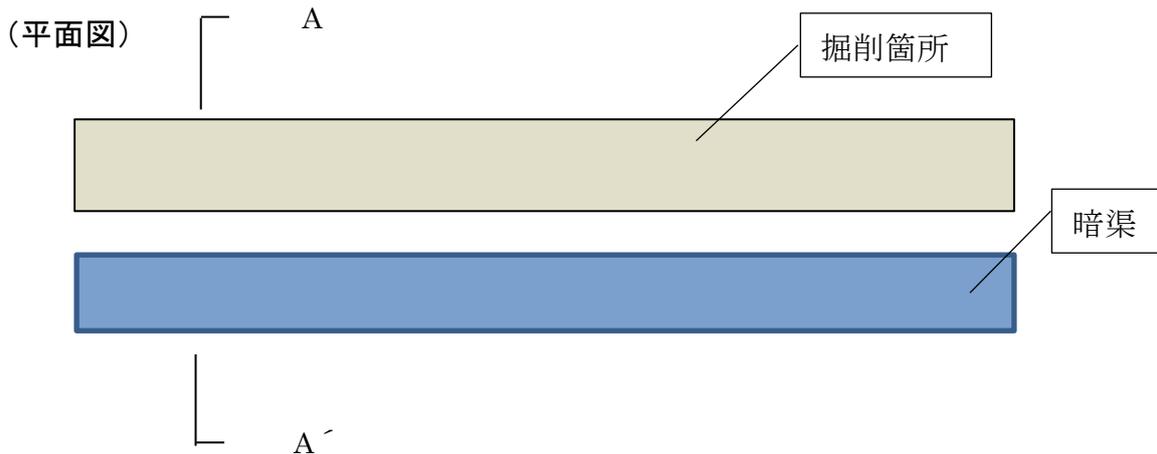
(本物件の概要)

- Q 1 ・ 暗渠を保護するための具体的な条件（影響範囲，耐土圧等）を教えてください。
- ・ 当該暗渠が埋設している箇所については，建物の基礎を打つなど地中部分を利用することはできません」とあるが，暗渠の埋設箇所だけ避ければ，近接して基礎を打つことは可能か。
また，「地上部分を活用いただくことには支障ありません」とあるが，基礎を要しない建物等を設置することは可能か。

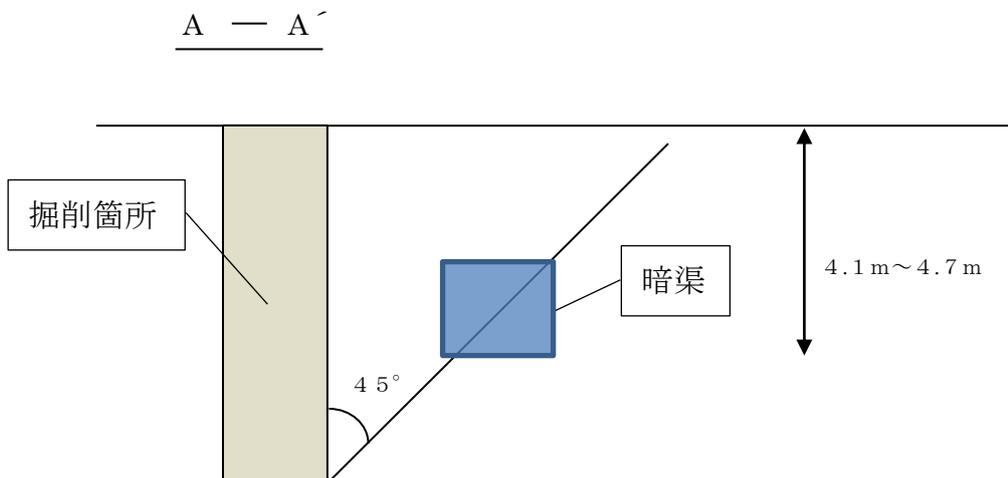
A 1 暗渠に近接して基礎を打ち込む場合には，暗渠から最低 1 m 以上離す必要があるほか，掘削底が暗渠底（地表から 4.1 m～4.7 m）より深く，かつ，掘削底から 45 度の角度上に暗渠が位置する場合（下図参照）は，掘削に関する工法等について，関西電力（株）との協議が必要となります。

また，地上部分をオープンスペース等で活用する場合は支障ありませんが，地上部分に基礎を要しない建物等を設置する場合についても，あらかじめ関西電力（株）との協議が必要となります。

【協議が必要となる場合】



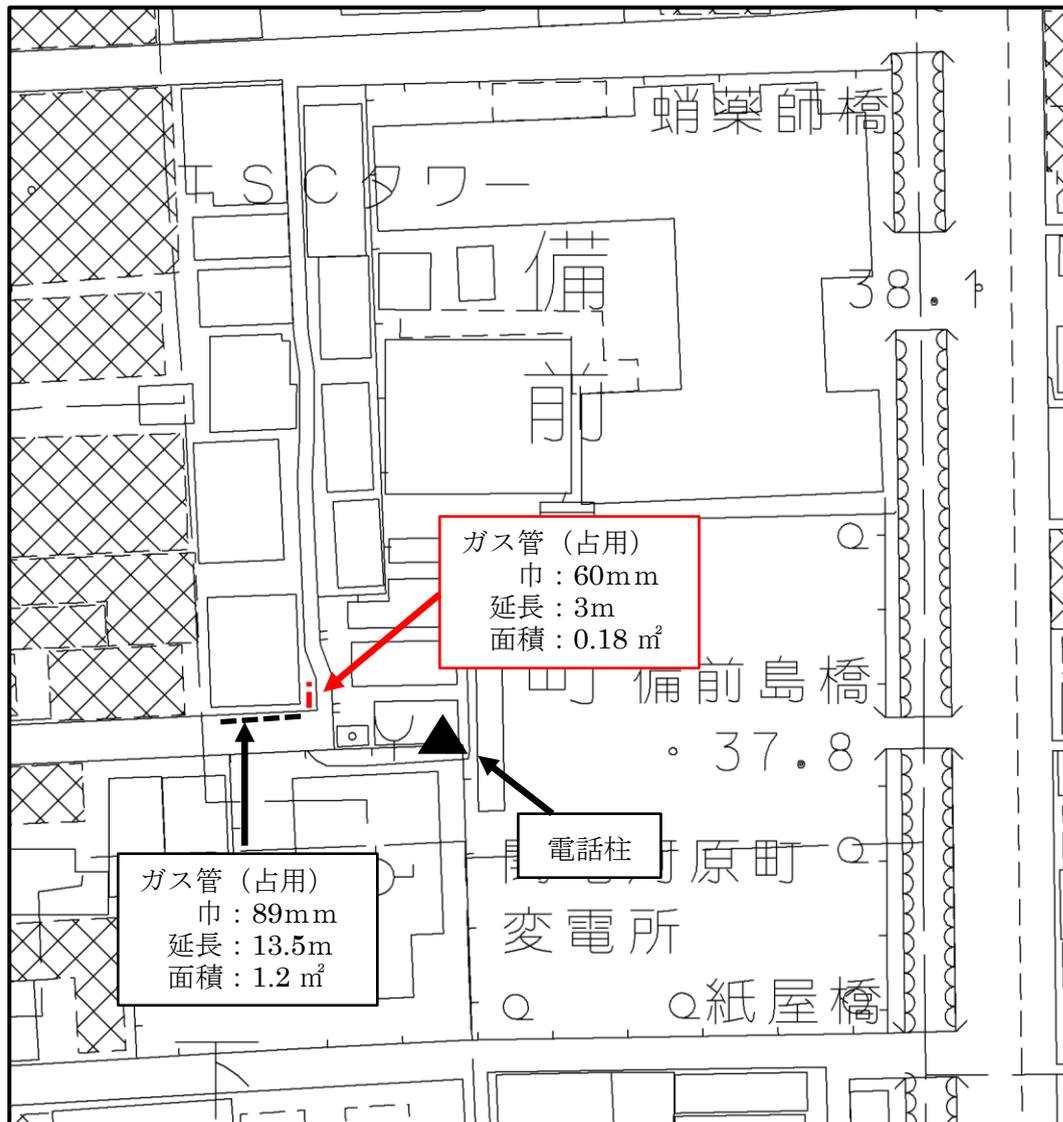
(断面図)



- Q 2 ・ 設置設備に「電話柱(1本)」とあるが、設備位置図には記載がないように見受けられる。位置について提示願いたい。
- ・ 設置設備に「ガス管(2本)」とあるが、設備位置図には西側の1本のみと見受けられる。2本目の位置を提示願いたい。

A 2 電話柱(1本)については、ご指摘のとおり、設備位置図に記載が漏れておりました。申し訳ございません。

また、ガス管(2本)の位置については、表記を明瞭にした下図をご参照ください。



Q 3 市民検診，予防接種等について，既存施設での使用箇所及び事業の規模を教えてください。
また，工事期間中の利用はないと想定してよいのか。

A 3 元立誠小学校における本市事業での利用状況は，下表のとおりです。

なお，工事期間中，各種選挙の投票所として募集要項 P 1 9 に記載する自治会活動スペースを利用することを想定しています。

また，その他の事業については，現時点での利用は予定していませんが，代替場所等の具体的な対応については，事業者からの提案内容を踏まえ，事前協議会で協議のうえ決定することになります。

事業名	使用箇所	使用頻度
市民検診（集団検診）	正面橋，正面エントランス 体育館，中庭トイレ	年 1 回
移動式拠点回収事業	資源物の回収	年 1 ～ 3 回
	有害・危険ごみの回収	2 年に 1 回
各種選挙の投票所	校舎 1 階会議室 （自治会活動スペース）	不定期

Q 4 ボーリング調査資料等の敷地内地盤条件を示す資料について，資料提供願いたい。

A 4 当該敷地に係るボーリング調査については，これまで本市において実施した実績がなく，今後もその予定はありません。ボーリング調査を必要とする場合は，契約候補事業者選定後に事業者の負担で実施していただくこととなります。

Q 5 ・ 用途地域境界を想定するため、高瀬川と本敷地の境界線又は敷地内の用途地域境界線の情報があれば、提示願いたい。

また、敷地境界の概要、既存建物図面のCADデータがあれば、提示願いたい。

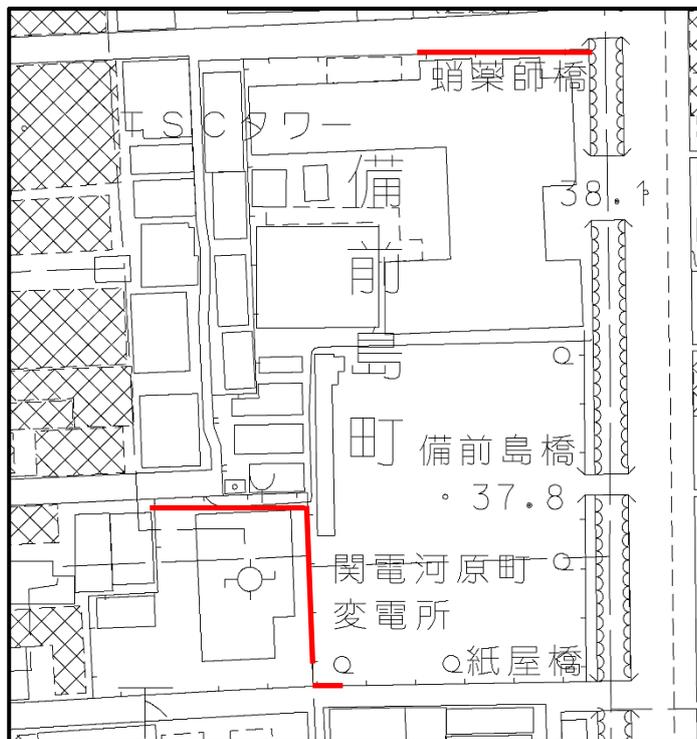
- ・ 隣地との境界確認書の現在の有無の状況及び無い箇所を教えてください。
また、境界明示できなかった場合の対応はどうなるのか。
- ・ 隣地との越境・被越境の有無、ある場合はその箇所を教えてください。
また、覚書等があれば、開示願いたい。
- ・ 敷地の接道状況、幅員4m以下の道路がある場合は、道路中心位置やセットバック後の敷地境界位置等、確認申請提出時の敷地となる形状確定に必要な情報の提供を願いたい。

A 5 境界明示については、貸付契約締結時までには終わられるよう作業を進めており、現時点において境界明示ができない状況は、想定しておりません。

なお、過去に境界明示を終えている箇所（下図参照）については、資料を貸し出します。

併せて、既存建物図面についても、過去に改修工事等を行った際に作成したCADデータ（建物の一部）を貸し出します。いずれも、貸出しを希望する場合は、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に提出してください。（提出の際には事前連絡をお願いします。）

また、蛸薬師通（敷地北側）の一部、八之舟入通（敷地南側）の一部又は全部については、道路幅員が4m未満であると考えられ、建築基準法第42条第2項に規定する道路となる可能性があります。本市から提供する図書等で不足があると判断する場合には、事業者が各自の負担で現地測量等を行ってください。



Q 6 現在の2本の橋で、木屋町通りに接道しているとみなしてよいのか。

A 6 お見込みのとおりです。

Q 7 敷地東の高瀬川は、道路幅員に含むという理解でよいのか。

A 7 高瀬川は、道路幅員には含まれません。

Q 8 既存建物のインフラ引込情報（電気、電話、水道、排水、ガス他）があれば、提示願いたい。

A 8 既存建物のインフラ設備の引込状況については、募集要項P 2 3にて貸出しを行っている基礎資料のうち、「建築図面」に記載されている情報のみとなります。

Q 9 ・ 既存建物のアスベスト調査は実施したか。実施した場合の調査報告書は借用できるか。
・ 校舎棟のアスベスト及びP C B調査資料はあるのか。

A 9 既存建物に係る吹付けアスベストの有無について調査を実施し、「該当なし」との調査結果を得ています。当該資料の貸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してください。（提出の際には事前連絡をお願いします。）

なお、P C B調査については、これまで実施した実績はありません。

Q 10 敷地内の植栽の概要（樹種、大きさ等）があれば、提示願いたい。

A 10 敷地内の植栽に係る資料はありません。必要となる場合は、現地見学等で確認してください。

(活用条件)

- Q11 ・ 募集要項P 1 6に記載のある橋の取扱いについて、ここでいう橋とは、当該敷地に直接架かる2本の橋のことで、道路に繋がる蛸薬師橋、紙屋橋は、含まれていないと考えてよいか。
- ・ 募集要項P 1 6では、橋の架け替え・拡幅・移設は、原則認められないとのことであるが、例外があると解釈してよいのか。
 - ・ 高瀬川上の架橋について、現在の状況であれば工事車両の通行が困難なため、新設もしくは拡幅、最悪でも橋の補強は必要だと考えるが、新設・拡幅については、協議のうえ可能となるのか。(特に南側の橋)

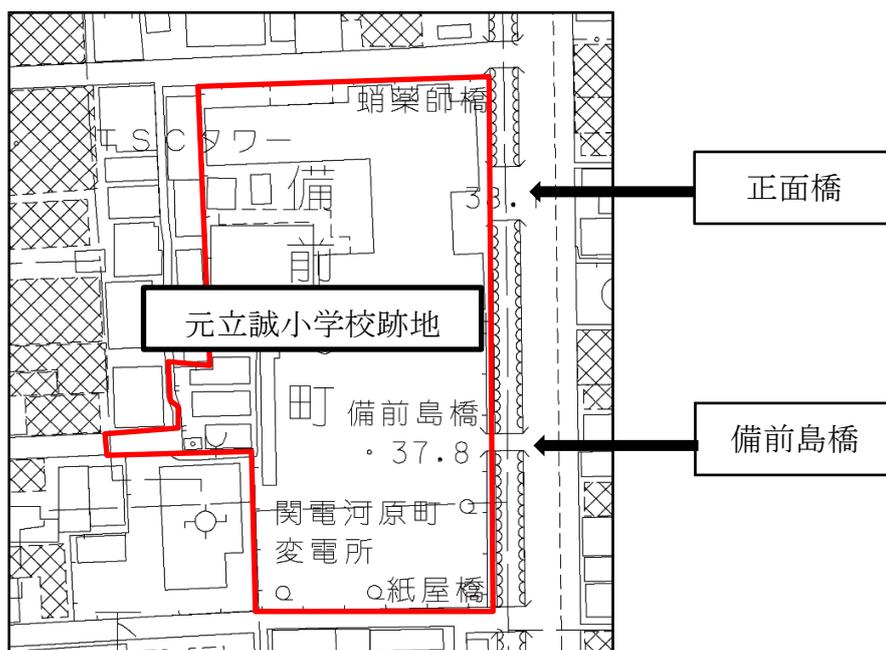
A11 お見込みのとおり、募集要項P 1 6に記載のある橋の取扱いは、学校敷地に直接架かる正面橋及び備前島橋のみとなります。

高瀬川に架かる橋の架け替え・拡幅・移設については、現行の京都市水路等の占用行為等に係る許可基準を踏まえると、非常に困難であると考えています。ただし、現在のグラウンドに通じる備前島橋については、幅員が狭く、整備後の施設利用が限定されることから、施設の整備内容及び橋の利用用途によっては、橋の架け替え及び拡幅も認める可能性があります。その場合も高瀬川の景観保全等の観点から、橋の形状や拡幅の範囲、工事手法等については、事前に本市と十分に協議を行っていただくこととします。

また、工事期間中に仮設の橋を架けることも可能ですが、仮設の橋及び足場については、必要最小限の幅員及び面積とし、設置場所等も含めて、必ず事前に本市と協議を行ってください。

(備前島橋の架け替え及び拡幅の目安)

使用目的	橋の幅員
歩行者・自転車の通行を目的とする	最大2 mまで
小型自動車程度の車両の通行を目的とする	最大4 mまで
多数の車両や大型車両の通行を目的とする	原則6 mまで



- Q12 ・ 正面橋及び備前島橋は、歩行者のみの通行なら、強度は現状問題ないのか。
- ・ 工事計画や車両計画等を検討（幅員，耐荷重確認）するため，現況の2本の橋について，強度や老朽化度について分かる図面・資料等があれば，提示願いたい。

A12 正面橋及び備前島橋については、建築年次が古く、強度や老朽化等を示す資料はありません。当該橋は、児童の通行を目的に建設されており、車両等が通行することは想定していませんので、今後の利用用途に応じて、事業者が各自の負担で必要な耐震調査を実施のうえ、橋の耐震化等を行ってください。

- Q13 募集要項P17に記載のある「避難所，その他防災上の機能強化」について，施設の管理者は，事業者，京都市，地元のいずれになるのか。
- また，避難所と自治会活動スペースとの兼用は可能か。

A13 現行の学校跡地活用の制度では、避難所等の防災拠点となる施設の管理について、整備後の建物所有者となる事業者により行っていただくこととしています。ただし、災害時には、地域住民及び京都市が主体となって避難所運営を行う予定ですが、施設管理者となる立場から、支援策等について積極的に提案を行ってください。

また、自治会活動スペースを避難所として想定していただくことは可能です。

- Q14 ・ 原子力災害時における広域避難者の受入予定施設の収容可能人数102名は，災害時における避難所の収容可能人数168名に含まれると考えてよいのか。
- ・ 原子力災害時における広域避難者の受入施設として必要な施設の機能（必要諸室，面積等）や性能（付帯設備，スペック等）について，教えてほしい。

A14 平成27年2月に京都府が策定した広域避難要領において、高浜原発における原子力災害を想定し、本市では舞鶴市から広域避難者を受け入れる予定としています。

現在、元立誠小学校については、災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：168名）として指定する一方で、原子力災害時には102名（3.3㎡/1名）の広域避難者受入予定施設の一つとなっています。これらは異なる施設として位置付けていますが、同一の場所を想定していただくことも可能です。

なお、原子力災害時における広域避難者の受入可否については、被災状況や受入体制等の状況を踏まえ、施設管理者となる事業者と協議のうえ決定することとなります。

また、付帯設備等についての規定等はありませんが、想定では広域避難者を中長期にわたり、受入可能な生活環境が必要となります。

Q15 駐輪場を2階建てや地下，上層階に配置する等の変更は可能か。

A15 募集要項P17に記載のとおり，地域の駐輪対策のため，現在の駐輪場を残置するか，もしくは利用しやすい場所に同規模以上の駐輪場を新たに設置することとしています。

なお，新たに設置する駐輪場を2階建てや地下，上層階に配置することも可能ですが，利用しやすい環境かどうかについては，プロポーザルでの審査項目となります。

Q16 地元自治会の複数の会がまとまり，NPO又は一般社団法人を設立する計画はあるのか。

A16 現時点で，そのような計画はありません。

Q17 募集要項P18に記載のある屋内スペースについては，何名か自治会活動スペースに常駐するのか。（常駐日，時間）

A17 自治会活動スペース（屋内スペース）については，地域住民による利用状況等を踏まえ，常駐することを想定していますが，具体的な利用方法等は，事業者からの提案に基づき，事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q18

- ・ 募集要項P18に記載のある自治会の活動スペース150㎡以上には，自治会事務局，会議室，控室，印刷室が含まれると考えてよいのか。
- ・ 150㎡以上の自治会活動スペースとは，150㎡以上の部屋が一つ以上必要という理解でよいのか。
- ・ 自治会活動のスペースの平面形状やパーティションの有無，内装及び必要な施設の機能（必要諸室）等は特に指定がなく，提案によるということでのよいのか。

A18 お見込みのとおりです。自治会活動が行いやすい施設として，提案してください。

なお，自治会活動スペースの面積や使い勝手等については，プロポーザルでの審査項目となります。

Q19 現在の屋外スペース(グラウンド)の面積は，何㎡あると認識しているのか。屋外スペースは，グラウンドのみを指すと考えてよいのか。

A19 現在，敷地面積から校舎等の建築面積を除いた屋外スペースは，約2,000㎡です。

なお，募集要項P18に記載している屋外スペースは，にぎわいの創出につながるオープンスペースの活用を意図するものであり，グラウンドのみを指すものではありません。ただし，自治会活動の継続に必要となるオープンスペースについては，主にグラウンドとしての利用を想定しています。

Q20 募集要項P18に記載のある集約した倉庫80㎡以上の内訳を教えてください。(まつり関連、高瀬川清掃関連、体育振興関連、自主防災関連の内訳)

A20 現在の倉庫スペースは140㎡(募集要項P5)ですが、利用状況等を踏まえ、活用後は収納等の工夫により80㎡程度になると想定しています。

したがって、あくまでも必要最低限となる基準を示したものであり、倉庫スペースの配置場所等については、プロポーザルにおける審査項目となります。

なお、倉庫スペースの具体的な使用方法等については、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q21 ・ 募集要項P18に記載のある消防団詰所・器具庫について、自治会活動スペースと連携はあるのか。近傍に設ける必要があるか。考慮しなくてよいか。

・ また、消防分団詰所を1階に確保する必要性は、あるのか。外部(例えば、外部のテナントビル等)に確保することでは問題があるのか。

A21 設置場所については指定していませんが、地域住民による円滑な消防活動環境を整えるため、通りに面した場所に60㎡以上の消防分団詰所・器具庫を整備することとしており、必ずしも1階に確保する必要はありませんが、必ず敷地内に整備してください。

なお、消防分団詰所・器具庫の面積や配置場所等については、プロポーザルにおける審査項目となります。

Q22 ・ 工事期間中の自治活動が継続できるスペースについて、必要最小限の面積を示してもらえるのか。

・ 募集要項P19に記載のある工事期間中の取扱いについて、消防団員の物品保管スペース等は、何㎡必要か。

A22 工事期間中については、土地の利用が大きく制限されることから、あらかじめ必要な面積は、お示しせず、事業者からの提案に基づき、具体的な使用方法等について、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q23 工事期間中の自治活動が継続できるスペースについて、近接地とみなせる大凡の範囲について教えてください。

A23 工事期間中も自治会活動が継続できるよう、学校敷地内でのスペース確保が望ましいですが、整備方法等によっては難しい場合も想定されるため、敷地外での確保も可としています。

なお、敷地外の範囲を指定することは、事業者からの自由な提案を妨げる可能性があるため、特に指定はしていませんが、可能な限り近接地となるよう努めてください。

Q24 現在、前面道路が全て一方通行のため、工事車両を迂回させる必要があるが、基礎工事だけ等、一時的な一方通行の制限解除は可能か。(主に木屋町通り)

A24 工事車両の導線については、京都府警及び地域住民との協議のうえ決定することになります。当該協議に当たっては、施設配置計画に基づく具体的な整備工事の内容・スケジュール等が必要となるため、道路の一方通行の制限解除の可否について、現時点でお答えすることはできません。

Q25 募集要項P19に「地域住民が利用する施設では、整備後の維持管理・修繕費用は事業者の負担」とあるが、日常的な清掃も事業者が行う必要があるのか。

また、スペースの鍵を渡すような使用貸借契約のイメージなのか、使用する時間だけ管理者が鍵を渡すイメージのどちらか。

A25 地域住民が利用する施設において、清掃や鍵の取扱いなど日常的な管理については、地域住民により行うことを想定していますが、具体的な利用方法等については、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q26 募集要項P19にイベント等収容人員150名のスペースとあるが、150名の収容は立席でもよいのか。

A26 お見込みのとおり、立席でも構いません。ただし、文化事業等に必要な多目的スペースの面積や付帯設備、使い勝手等については、プロポーザルにおける審査項目となります。

Q27 募集要項P19に記載のある150名が収容できる多目的スペースは、映画・音楽・演劇・芸術・建築等のスペースとして共用するイメージ(映画館も含めて)で問題ないか。

A27 お見込みのとおり、共用することも可能です。

Q28 舞台は移設可能なものとして提案してもよいか。舞台が移設可能な場合、150名の収容とは、舞台がない状態での人数と考えてよいか。

A28 150名が収容できる多目的スペースでは、現在の幅広い利用の継続・発展を想定しており、舞台を利用しない活動も含まれていることから、舞台を移設可能なものとして提案していただいても構いません。この場合、多目的スペースは、舞台部分を除き、150名が収容できるものとして提案してください。

Q29 募集要項P20に記載のある文化事業の運営スペースについて、整備後の維持管理や経済条件は、どのように考えればよいか。

A29 文化事業の運営スペースの維持管理については、施設所有者である事業者の負担となります。

また、文化事業の継続・発展のため、事業者にも運営支援を求めていることから、貸付料等の経済条件については、提案いただく文化事業の内容等を踏まえて、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q30 ・ 文化事業を地元主体で運営予定とあるが、具体的には、どのような形になると考えればよいか。

・ 募集要項P19に記載のある文化事業スペースについて、文化事業スペースには何名か常駐するのか。(常駐日, 時間)

A30 文化事業については、従来どおり地元主体で運営することを想定していますが、利用予定がない場合には、事業者が運営を行う等、地域住民と事業者が連携することで、にぎわいの創出につながることを期待しています。

なお、文化事業スペースにおける常駐者の有無等については、施設整備の内容・規模など事業者からの提案に応じて、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q31 ・ 図書館の運営者は誰か。(事業者, 京都市, 地元)

- ・ 図書館(図書館法第2条第1項に規定する図書館)の整備については、蔵書確保及び施設の運営・管理は、市で行うということによいのか。この場合、公共施設なので蔵書確保を含む整備費は、市から拠出され、確保したスペースは、地代軽減の対象となると考えてよいのか。
また、規模(スペース)についてどれほど確保すべきなのか。これに関連して、開架、閉架のそれぞれ概ねの蔵書数を教えてほしい。
- ・ 図書館法第2条第1項に定める図書館について、以下を教えてほしい。
 - 現状の運営規模、運営スペック(事業主体、管理・運営状況)
 - 最低要件(運営条件)、平米数等の条件もしくは要望・要請
 - 建築期間中の取扱いまた、完成後の運営は、事業者と考えてよいのか。逆に、公営の施設の分室として市が運営することや、事業者が指定管理者となるという考え方等もあるのか。
- ・ 募集要項P20に図書館法第2条第1項に規定する図書館の設置とあるが、この運営は誰が行うのか。(「図書館法第2条1項に記載する図書館」とは、「地方公共団体、日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人が設置するものをいう。」との規定)

A31 現在、元立誠小学校跡地には、図書館法第2条第1項に定める図書館は設置していませんので、活用後、新たに整備していただくこととなります。図書館法によれば、設置に必要な面積規定や蔵書数の指定はありませんが、運営については、日本赤十字社又は一般社団法人もしくは一般財団法人である必要があります。

なお、整備後の図書館については、本市が運営主体となることや図書館を本市施設に位置付け、事業者を指定管理者にすることは予定していませんので、運営手法等も含めて提案してください。

Q32 宿泊、集会施設としての利活用を考えているが、駐車場の付置義務はあるのか。

A32 京都市駐車場条例では、一定規模以上の建築物を新築、増築又は用途変更等をする場合、その建築物の敷地内に自動車及び自動二輪車の駐車施設を設置することを義務付けています。

必要となる駐車施設の規模は、整備する建物の位置、規模及び用途に応じて算出することとなります。

本物件は、商業地域に立地しており、また、宿泊、集会施設として活用する計画となれば、計画される建築物の容積対象面積が2,000㎡を超える場合、付置義務駐車施設を設置していただく必要があります。

なお、付置義務駐車施設の位置及び規模について、一定の要件等を満たすことを条件とした特例制度も設けていますので、京都市駐車場条例の所管部署にご相談ください。

(京都市駐車場条例の所管部署)

都市計画局都市企画部都市計画課(電話:075-222-3505)

(付置義務駐車施設の概要)

<http://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000163446.html>

(契約候補事業者の選定方法)

Q33 プレゼンテーションやヒアリングの有無の通知時期と実施予定時期について、教えてほしい。

A33 事業計画の審査に係る方法や時期等については、事業者からの提案数や内容等を踏まえ、契約候補事業者選定委員会における審議により決定しますので、現時点において、プレゼンテーションやヒアリング実施の有無、参加事業者への通知時期、実施予定時期等は未定です。

Q34 プレゼンテーションの場合には、スライドやパワーポイントの活用は可能か。

A34 お見込みのとおり、可能です。

(貸付契約等に係る事項)

Q35 土壌汚染や地中埋設物が発見された場合の責任は、どうなるのか。

A35 貸付契約締結後、想定していない土壌汚染や地中埋設物の存在が確認された場合については、本市と協議のうえ対応を決定することとします。

(貸付料及び保証金)

Q36 募集要項P28に記載のある貸付料の最低価格154,000千円/年は、「土地の用途等の諸条件を踏まえて鑑定」との記載があるが、土地の用途は、どのような用途を想定しているのか。

A36 本件は、文化的拠点を柱に、にぎわいを創出する事業として提案募集しており、様々な観点から活用を検討していただくため、広く自由な提案が可能となるよう用途を設定しています。

Q37 「地元利用部分等に係る貸付料の減額措置以前の額として想定される金額を記載」とあるが、募集要項P17では「駐輪場部分に係る貸付料の実質的な負担は求めません」と記載されている。希望価格には、駐輪場部分も含めた敷地全体での減額措置以前の額を記載するという理解でよいのか。

A37 お見込みのとおりです。

Q38 保証金の算定基礎となる貸付料は、減額措置を受けた後の数値でよいのか。

A38 お見込みのとおりです。

(参考 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)

Q39 貸付料の減額措置となる「地域利用」の定義について、会議室、ホール等を自治連合会と利用契約を締結する場合、賃料、管理費、修繕費、光熱水費等をどのような負担区分にすれば、減額対象となるのか。

A39 基本的な考え方は、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・光熱水費等は利用者である地域住民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、事前協議会で協議のうえ決定することとします。

なお、貸付料の減額対象となる地域利用については、収益等を伴わない地域の自治会活動を想定しています。

Q40 募集要項P32の貸付料の減額措置算定式内の「地域利用等の日数」は、提案内容によるのか、京都市の判断によるのか、もしくは募集要項P4のH27年実績によるのか、教えてほしい。

A40 事業者の提案内容をもとに、事前協議会での合意内容を踏まえ、本市が判断することになります。

Q41 募集要項P26, 28の「地元利用等の調整を行った部分について、減額する場合があります。」との記載について「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ついて」に則った整備を行った場合でも、減額しない場合があるのか。

また、屋外スペースについては、大型イベント開催時以外も、一般市民に8時間以上/1日開放する場合、減額対象となる理解で問題ないか。

A41 地域利用等の調整を行った部分について減額等を行うかについては、募集要項P32, 33にある「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」に照らし、本市が判断することになります。

したがって、同基準を満たしていないと本市が判断する場合には、減額等の対象とならない場合があります。また、屋外スペースについて、地域主体の大型イベント開催時以外に、一般市民に1日当たり8時間以上開放する場合についても減額対象となります。

なお、屋外スペースの有効活用については、プロポーザルにおける審査項目となります。

Q42 道路拡幅部分は、土地借地料の減額対象と考えてよいのか。

A42 建築基準法第42条第2項に規定する道路に該当し、かつ、増築を伴う場合には、敷地境界をセットバックする必要が生じます。このように、法令上、拡幅が必要となる道路部分に限り、減額対象となります。

(提出書類)

Q43 募集要項P41の建物建設費の内訳は、どの程度の内訳が必要か。

A43 建物建設費の内訳については指定していませんが、施設整備に当たっては、初期投資に占める建物建設費の割合が大きく、事業の実現性等を審査するうえで極めて重要な情報となるため、可能な限り詳細がわかるよう記載してください。

Q44 ・ 共同申込みの場合、各構成の情報も含めた資金計画書（書類番号I-9）を提出してもよいのか。

・ 共同申込みの場合、資金計画書（書類番号I-9）については、出資を伴わない構成員分の提出は不要と考えてよいのか。

A44 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るのであれば、代表者のみの提出でも構いません。
なお、出資を伴わない構成員分の提出は不要です。

Q45 ・ 募集要項P44（様式1-6）とP46（様式2-1）は、同じ内容に見えるが、求めている内容に違いはあるのか。

・ 様式1-6と様式2-1①に記載する「事業実績」は、同様の記載としてよいのか。

A45 様式1-6では、提案しようとする事業者及び構成員について、これまでの事業実績等を求めており、応募しようとする事業者等の経営の安定性等を確認・審査することを目的としています。
一方、様式2-1では、今回、提案していただく事業に関する事業実績等を求めており、事業計画の実現性・安定性を確認・審査することを目的としています。
なお、提案する事業内容によっては、様式1-6と様式2-1が同じ内容になる可能性もありますが、同様の記載としていただいても構いません。

Q46 記載欄が不足する場合等については、A3等の用紙サイズを活用してもよいのか。

A46 A3等の用紙サイズを活用していただいても構いませんが、提出時には用紙を折り込む等、A4ファイルに綴じて提出してください。

Q47 様式2-1, 2-2の各ページが不足した場合は, 複数のページを構成してもよいのか。その際は, 様式自由と考えてよいのか。

A47 様式2-1, 2-2について, ページが不足する場合には, 自由様式でページを追加していただいても構いません。

Q48 各様式の枠内に, ※印以降のゴシックの文章(審査基準, 記載内容等)が記載されているが, 枠のみとして文章を消去してもよいのか。

A48 各様式に記載している文章を消去していただいても構いません。

Q49 各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能か。

A49 各様式に帯等のデザインを行うことも可能です。

Q50 提案書類に記載する各図面の縮尺の指定はあるのか。

A50 縮尺の指定はありません。