

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11月10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	
概要	Q51	既存校舎の修繕履歴，改修履歴を開示可能か。
	Q52	敷地の埋蔵文化財調査の状況についての情報を提示願いたい。
資格	Q53	本件プロジェクトに一般社団法人等を参画させるケースにおいて，京都市からの理事等の派遣は可能か。
活用条件	Q54	景観地区等の規制については別途担当部署との協議という認識でよいか。
	Q55	「建物」以外の譲渡対象資産はどういったものになるのか。また，その不動産鑑定評価は実施済みか。
	Q56	募集要項P15に事業開始後に改修等を行う場合に軽微なものを除き必ず事前に京都市と協議することとあるが，「軽微なもの」とは，具体的にはどの程度のものか。 また，京都市との協議のイメージがあればお聞かせ願いたい。(事後報告なのか，一から協議が必要なのか，また地元協議会などもメンバーに加わるのか)
	Q57	借り受けた土地に対して地上権，担保権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定は，別途承認があった場合を除き禁止とあるが，第三者対抗要件を担保する方法として，賃貸借契約上に2重譲渡の禁止，2重賃貸の禁止の表明保証を入れることは可能か。 また，借地権の譲渡に際して，譲渡承諾料は発生するか。
	Q58	<ul style="list-style-type: none"> ・ 橋の管理・補修費用に関する実績額があれば教えてほしい。 ・ 橋について過去の修繕履歴を開示可能か。 ・ 正面橋及び備前島橋の構造の分かる資料があれば提示願いたい。
	Q59	定期借地権の設定期間内に，橋の破損事故等で人的・物的被害があった場合，その責任は所有者（京都市）・維持管理責任者（事業者）のどちらに帰属するのか。 また，駐輪場に関しては，下記理解で問題ないか。 <ul style="list-style-type: none"> ○ 駐輪場設備の初期投資は事業者にて行う。 ○ 土地を無償で京都市都市整備公社に貸し出す。 ○ 京都市都市整備公社からは，当該土地の地代は受領しない。 ○ 管理運営費用は原則発生しない。
	Q60	集会・イベント活動のうち文化事業でないものが自治会活動と考えてよいか。
	Q61	大型イベントについては施設整備後も引続き，全てのイベントをこの場所で開催するのか。

分類	質問内容	
活用条件	Q62	<p>消防分団詰所については、通りに面した場所に設置とあるが、4方向いずれの公道・私道でもよいのか。</p> <p>また、校舎内に設置し、校庭もしくは駐輪場の導線を通して「南北の市道」に出るという導線でも可能と考えてよいのか。</p>
	Q63	<p>建築期間中は、高瀬川に構台を設けることは可能と考えてよいのか。</p>
	Q64	<p>「第1回質問・回答24」において、工事車両の一方通行解除について「京都府警及び地域住民との協議」と回答があったが、現在の看板や電柱等も移動しないと工事車両の通行が困難のように見えるが、京都府警や地域住民との協議は助力いただけるか。</p>
	Q65	<p>「文化事業運営協議会（仮称）」の活動イメージがあれば、お聞かせ願いたい。</p> <p>また、運営費は事業者負担という理解でよいのか。</p>
手続	Q66	<p>貸出資料の耐震診断報告書内で利用されている現況図面は、CADデータでいただけないか。</p>
選定方法	Q67	<p>選定に当たっては、1次選考、2次選考といった過程を辿る予定としているのか。</p>
	Q68	<ul style="list-style-type: none"> ・ 選考結果の評点について、個別の事業者への通知の有無と時期及び小項目ごとの評点通知の有無について教えてほしい。 ・ 事業者名及び提案のあった事業の種類公表は予定されているか。
契約	Q69	<p>既存建物内の必要な備品は京都市で移動される予定か。</p>
	Q70	<p>地歴調査を含む土壌調査等実施されているのか。また、そのデータはあるのか。</p>
貸付料及び保証金	Q71	<p>再取得された鑑定評価額＞事業者希望価格となった場合、貸付料の決定に際しては、京都市と事業者にて協議・両者合意をした上で「高い価格」に決定する、というプロセスと考えてよいのか。</p> <p>また、その際の不動産鑑定については事業者に対して公表されるのか。</p>
	Q72	<p>貸付料について、原則、年度分を一括払いとあるが、分割で支払うことは可能か。</p> <p>また、分割での支払いが可能な場合、決められた方法があるのか。</p>
	Q73	<p>敷地境界が確定できる時期はいつ頃か。</p>
措置基準	Q74	<p>一般市民開放が1日当たり8時間以上の場合、いくら開放時間が増えても計算式内の日数カウントは同じ、という理解で良いか。</p>
	Q75	<ul style="list-style-type: none"> ・ 開発期間中であっても貸付料の減額が受けられるとの理解で良いか。 ・ 貸付料減額のタイミングは、開発期間後の地元利用実績に基づく必要があるか。（過去訴求減額を余儀なくされるか）

分類	質問内容	
提出書類	Q76	S P C等を利用する場合は、募集様式の種類番号のどこに記載しなければならず、その要件はどういうものか。
	Q77	募集要項P 3 6 任意提出の I - 3 申込事業者の概要は、会社案内に含まれていれば会社案内を提出することでよいか。 また、「運営方針」「運営体制」は構成員調書等で兼ねることで可能か。
	Q78	構成員調書の注意書に記載されている代表者資格証明書は、提出書類一覧に記載されている履歴事項全部証明書（原本）に加えて提出が必要な書類なのか。
	Q79	<ul style="list-style-type: none"> ・ 募集要項 P 3 6, I - 8 ③水道料金・下水道使用料納付証明書の提出は、京都市内に所有しているビルだけが対象と考えてよいか。京都市に事業所が無い場合は①だけの提出で問題ないか。 ・ 納税証明書等の③水道料金・下水道使用料納付証明書については、②と同様に京都市での水道・下水道の使用がなければ提出不要と考えてよいか。

(本物件の概要)

Q51 既存校舎の修繕履歴、改修履歴を開示可能か。

A51 登録事業者に貸出しを行っている「CADデータ」や「建物図面」から、過去の修繕・改修内容を確認できます。貸出しを希望する場合は、行財政局資産活用推進室までお申し出ください。
ただし、建築時期が古いため、修繕・改修等の全てが含まれている訳ではありません。

Q52 敷地の埋蔵文化財調査の状況についての情報を提示願いたい。

A52 元立誠小学校の敷地は、埋蔵文化財の調査対象地外であるため、これまで本市において埋蔵文化財に関する調査を行った実績はありません。

(周知の埋蔵文化財包蔵地内における取扱い要綱)

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000123563.html>

(遺跡地図)

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000060710.html>

(応募資格)

Q53 本件プロジェクトに一般社団法人等を参画させるケースにおいて、京都市からの理事等の派遣は可能か。

A53 本市から理事等を派遣することは予定していません。

(活用条件)

Q54 景観地区等の規制については別途担当部署との協議という認識でよいか。

A54 お見込みのとおりです。建築基準法や京都市景観条例などの関係法令を遵守し、実現性の高い提案を行ってください。

Q55 「建物」以外の譲渡対象資産はどういったものになるのか。また、その不動産鑑定評価は実施済みか。

A55 現時点で、建物以外に譲渡する資産は想定していないため、建物以外の不動産鑑定評価は実施していません。

Q56 募集要項P15に事業開始後に改修等を行う場合に軽微なものを除き必ず事前に京都市と協議することとあるが、「軽微なもの」とは、具体的にはどの程度のものか。

また、京都市との協議のイメージがあればお聞かせ願いたい。(事後報告なのか、一から協議が必要なのか、また地元協議会などもメンバーに加わるのか)

A56 軽微なものか、事前に本市と協議が必要かどうかについては、プロポーザルにおける提案内容の変更につながる改修等に該当するか、又は地域住民の自治会活動に影響を与えるかどうかで判断することとなります。

なお、協議が必要な場合については、必ず計画段階からご相談いただき、改修等の内容に応じて、地域住民にも協議に参加(三者協議会)していただくこととなります。

Q57 借り受けた土地に対して地上権、担保権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定は、別途承認があった場合を除き禁止とあるが、第三者対抗要件を担保する方法として、賃貸借契約上に2重譲渡の禁止、2重賃貸の禁止の表明保証を入れることは可能か。

また、借地権の譲渡に際して、譲渡承諾料は発生するか。

A57 現時点で、契約期間中に本市の都合により定期借地権を第三者に譲渡する予定はありませんが、今後、地域の電力供給や通信事情の変更等により、敷地の一部を事業実施に支障のない範囲で、事業者から第三者に転貸することについて、協議させていただくことも想定しています。

したがって、定期借地契約に二重譲渡を禁止する表明保証の条項を盛り込むことは可能ですが、そうした公益性の高い場合には除外することも併せて記載させていただくこととなります。

なお、第三者への転貸については、本市が承認した場合を除き、禁止(募集要項P16)しているため、譲渡承諾料が発生することは想定していません。

Q58 ・ 橋の管理・補修費用に関する実績額があれば教えてほしい。

・ 橋について過去の修繕履歴を開示可能か。

・ 正面橋及び備前島橋の構造の分かる資料があれば提示願いたい。

A58 正面橋及び備前島橋については、構造が分かる資料のほか、過去の修繕履歴及び管理・補修費用を示す書類はありません。

Q59 定期借地権の設定期間内に、橋の破損事故等で人的・物的被害があった場合、その責任は所有者（京都市）・維持管理責任者（事業者）のどちらに帰属するのか。

また、駐輪場に関しては、下記理解で問題ないか。

- 駐輪場設備の初期投資は事業者にて行う。
- 土地を無償で京都市都市整備公社に貸し出す。
- 京都市都市整備公社からは、当該土地の地代は受領しない。
- 管理運営費用は原則発生しない。

A59 契約期間中、正面橋及び備前島橋については、本市から事業者を高瀬川の占用許可に係る地位継承の手続きを行いますので、橋の破損事故等による被害の責任は、事業者に帰属します。

また、駐輪場については、お見込みのとおりです。

Q60 集会・イベント活動のうち文化事業でないものが自治会活動と考えてよいのか。

A60 文化芸術による地域のまちづくり活動は、自治会活動の一環であり、文化事業については、地元主体で運営することを予定（募集要項P20）しています。

なお、「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」に基づき貸付料の減額措置の対象となる地域住民等による自治会活動については、募集要項P4に記載のとおりです。

Q61 大型イベントについては施設整備後も引続き、全てのイベントをこの場所で開催するのか。

A61 現在、地域住民が行っている大型イベントについては、施設整備後も引き続き、実施することを予定していますが、実施場所やスペース等については、事業者からの提案を踏まえ、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q62 消防分団詰所については、通りに面した場所に設置とあるが、4方向いずれの公道・私道でもよいのか。

また、校舎内に設置し、校庭もしくは駐輪場の導線を通して「南北の市道」に出るという導線でも可能と考えてよいのか。

A62 消防分団詰所・器具庫は、必ず通りに面した場所に整備してください。

なお、当該場所が面する通りは、公道に限定するものではありませんが、配置場所やスペースなど円滑な消防活動が行える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。

Q63 建築期間中は、高瀬川に構台を設けることは可能と考えてよいのか。

A63 可能です。（「第1回質問・回答A11」を参照願います。）

Q64 「第1回質問・回答24」において、工事車両の一方通行解除について「京都府警及び地域住民との協議」と回答があったが、現在の看板や電柱等も移動しないと工事車両の通行が困難のように見えるが、京都府警や地域住民との協議は助力いただけるか。

A64 京都府警及び地域住民との協議においては、地域の交通対策を踏まえ、本市も協議に参加する予定としています。

Q65 「文化事業運営協議会（仮称）」の活動イメージがあれば、お聞かせ願いたい。
また、運営費は事業者負担という理解でよいか。

A65 文化芸術によるまちづくり活動の更なる発展に向け、地域住民とともに、事業者にも文化事業の運営に積極的に関わっていただくことを期待しています。

文化事業運営協議会（仮称）の具体的な役割等については、今後、事業者からの提案内容を踏まえ、事前協議会において協議することとなりますが、現時点では、文化事業に供する施設の利用方法や、文化事業の運営に関する事項など、事業者が地域住民とともに文化事業を行うに当たり、日々調整を行うために必要となる場であると考えています。

なお、文化事業運営協議会（仮称）の運営費用については、お見込みのとおりです。

(応募手続)

Q66 貸出資料の耐震診断報告書内で利用されている現況図面は、CADデータでいただけないか。

A66 耐震診断報告書に記載している現況図面のCADデータ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③」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。）

(契約候補事業者の選定方法)

Q67 選定に当たっては、1次選考、2次選考といった過程を辿る予定としているのか。

A67 審査方法については、事業者からの提案数や提案内容を踏まえ、契約候補事業者選定委員会において決定するため、現時点では決まっていません。

Q68 ・ 選考結果の評点について、個別の事業者への通知の有無と時期及び小項目ごとの評点通知の有無について教えてほしい。

・ 事業者名及び提案のあった事業の種類公表は予定されているか。

A68 審査結果の評点については、契約候補事業者の選定後、応募者全員に評価点（総合点）を個別に通知します。

なお、審査の小項目ごとの評価点について開示を希望される場合は、審査結果通知の受理後、行財政局資産活用推進室までお申し出ください。当該応募者分のみ、お示しさせていただきます。

また、選定結果の公表については、契約候補事業者の選定後に、契約候補事業者に係る提案内容、選定委員会講評等を、貸付契約締結後に、応募事業者名を本市ホームページ等でお知らせする予定です。

（貸付契約等に係る事項）

Q69 既存建物内の必要な備品は京都市で移動される予定か。

A69 お見込みのとおりです。

Q70 地歴調査を含む土壌調査等実施されているのか。また、そのデータはあるのか。

A70 当該敷地について、これまで本市では地歴調査を含む土壌調査等は実施していませんが、今後、必要な土壌調査等を行っていく予定です。

（貸付料及び保証金）

Q71 再取得された鑑定評価額＞事業者希望価格となった場合、貸付料の決定に際しては、京都市と事業者にて協議・両者合意をした上で「高い価格」に決定する、というプロセスと考えてよいか。また、その際の不動産鑑定については事業者に対して公表されるのか。

A71 募集要項P28に記載しているとおり、契約候補事業者からの貸付希望価格と、貸付契約締結時に再取得する不動産鑑定評価額を比較し、高い価格が貸付料となります。

また、不動産鑑定評価書の公表は予定していませんが、貸付契約を締結する際には、当該内容について本市から契約事業者に対して、丁寧に説明させていただきます。

Q72 貸付料について、原則、年度分を一括払いとあるが、分割で支払うことは可能か。
また、分割での支払いが可能な場合、決められた方法があるのか。

A72 貸付料については、京都市公有財産規則第31条第1項に基づき、原則、当該年度分の額を同条各号で定める期日までに一括で納入していただくこととなりますが、特別の理由があると認めるときは、本市との協議により分割して納入することも可能です。

なお、分割納入については、年間12回を限度とし、各支払回における納入額及び納入期限についても、本市との協議により決定することとなります。

Q73 敷地境界が確定できる時期はいつ頃か。

A73 隣地所有者の確認が必要となるため、現時点では、明確な時期をお示しできません。

(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)

Q74 一般市民開放が1日当たり8時間以上の場合は、いくら開放時間が増えても計算式内の日数カウントは同じ、という理解で良いか。

A74 お見込みのとおりです。

Q75 ・ 開発期間中であっても貸付料の減額が受けられるとの理解で良いか。
・ 貸付料減額のタイミングは、開発期間後の地元利用実績に基づく必要があるか。(過去訴求減額を余儀なくされるか)

A75 「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」に基づく貸付料の減額は、工事期間中も同様に行います。工事期間中においては、事業そのものが実施できない状況にありますが、事業実施の制限が将来見込まれる部分について、貸付料を減額します。

なお、事業実施にどれだけの制限が見込まれるかについては、現在の地域住民による自治会活動の状況等を踏まえ、事前協議会で協議のうえ本市が決定します。

(提出書類)

Q76 S P C等を利用する場合は、募集様式の書類番号のどこに記載しなければならず、その要件はどのようなものか。

A76 S P C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、S P C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いますが、S P C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。

なお、提出書類のうち募集要項P 3 6に記載する書類番号「I - 3」～「I - 1 1」については、応募事業者だけでなく構成員分も提出していただくことになるほか、予定している組成スキーム等を、活用計画書に明示していただくこととなります。

Q77 募集要項P 3 6任意提出のI - 3申込事業者の概要は、会社案内に含まれていれば会社案内を提出することによいか。

また、「運営方針」「運営体制」は構成員調書等で兼ねることで可能か。

A77 申込事業者の概要(書類番号「1 - 3」)については、必ず提出していただくこととなりますが、様式は任意としていますので、会社案内等を提出していただいても構いません。

また、書類番号「1 - 3」のうち運営方針や運営体制について、他の資料で兼ねることも可能ですが、書類不備となる恐れがありますので、募集要項P 3 6の提出書類一覧に記載する内容に沿って提出してください。

Q78 構成員調書の注意書に記載されている代表者資格証明書は、提出書類一覧に記載されている履歴事項全部証明書(原本)に加えて提出が必要な書類なのか。

A78 お見込みのとおり、代表者資格証明書は、履歴事項全部証明書とは別に提出してください。

Q79

- ・ 募集要項P 3 6, I - 8③水道料金・下水道使用料納付証明書の提出は、京都市内に所有しているビルだけが対象と考えてよいのか。京都市に事業所が無い場合は①だけの提出で問題ないか。
- ・ 納税証明書等の③水道料金・下水道使用料納付証明書については、②と同様に京都市での水道・下水道の使用がなければ提出不要と考えてよいか。

A79 お見込みのとおりです。