

元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用の公募に係る質問に対する回答
（平成29年3月17日締切分）

（目次）

分類	質問内容	
本物件の概要	Q 1	地下鉄の地下構造物に関する詳細な図面を開示願いたい。
	Q 2	地下鉄に近接した建設に関する規制等を開示願いたい。
	Q 3	- 敷地境界の構造物の詳細な図面を開示願いたい。 - 用途地域境界を想定するため、周辺の境界線、または敷地内の用途地域境界線の情報があればご教示願いたい。 また、敷地境界の概要、既存建物図面のCADデータがあればご提示願いたい。 - 既存建築物（正門、校舎、プール等）の詳細な図面を開示願いたい。
	Q 4	NTT西日本から、現在、地代は受領されているのか。 また、今回、事業者よりNTT西日本へ設備設置敷地を転貸するにあたり、賃料は任意で設定できるのか。
	Q 5	- 現在設置されている夜間照明柱の概要（構造、規模、設置時期等）をご教示願いたい。 また、これは屋外スペースを照らすものと考えてるが、屋外スペースの広さに関わらず、4本の照明柱が必要か。 - 夜間照明柱（4本）は事業者による活用後も引き続きの設置が求められているが、目的としては何のために設置が必要なのか。移設の場合の制約はあるのか。
	Q 6	- 現在設置されている防火水槽の概要（構造、規模、設置時期等）をご教示願いたい。 また、防火水槽設置の基準があれば、ご提示願いたい。 - 防火水槽は事業者による活用後も引続きの設置が求められているが、移設の場合に、設置場所に制約はないのか。 - 防火水槽を移設する場合、道路（国道、市道）に面する等の条件はあるか。
	Q 7	防火水槽について、貸付敷地内に確保する場合、その敷地面積分は、定期借地貸付料の減免対象になるのでしょうか。
	Q 8	各々の用途ごとの、概ねの参加人数をご教示願いたい。
	Q 9	自治会活動の集会等を除き、工事期間中の利用はないと想定してよいか。
	Q10	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ご教示ください。また、工事期間中の利用はないと想定してよいか。
	Q11	近隣の岡崎公園周辺で年間に開催されるイベント（京都学生祭典等）や今後も継続して行われる予定のもので、積極的に本小学校の体育館やその他スペースの提供が見込まれることがあるか。あるのであれば、これまでの（過去に使用された回数や使用した部屋名（多目的室、体育館等））年間スケジュールをご教示願いたい。

分類	質問内容	
本物件の概要	Q12	- 敷地東側の栗田神社参道については、「道」との表示になっていますが、建築基準法上の道路扱いか。 - 東側の参道は、建築基準法上の道路か、それとも民地か。
	Q13	敷地の接道状況、道路巾、4 m以下の幅員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いただきたい。
	Q14	- 各種インフラ（上下水道、電気、ガス、電話、その他）の引込位置図等をご教示願いたい。 - 既存建物のインフラ引込情報（電気、電話、水道、排水、ガス他）がありましたら、ご提示願いたい。 - 電気・給水・排水等のインフラに関する資料をご提示いただきたい。
応募資格	Q15	- 定期借地契約の契約者は、代表事業者でなくても良いか。 「連携企業」、「応募事業者」、「構成員」という文言について、定義あるいは想定している事業スキーム、役割はあるか。 - 応募資格の条件に「事業者登録」の完了があるが、事業者登録を完了していない応募者が申し込みをする際に、事業者登録をした事業者が構成員調書を提出すればこの条件を満たすと理解してよいか。 - 共同提案を行う場合、事業者登録（連携企業としての登録を含む）を行っていない構成員との共同提案でも良いか。また、その場合、当該構成員が定期借地契約の契約者となることは可能か。
活用条件	Q16	貸付期間に、既存建物の解体期間は含むのか（引渡し日の設定はいつからか。）。また、土地返還時の更地にするための解体期間も含むか。
	Q17	- 敷地のボーリングデータ等地盤調査資料があれば、御開示いただきたい。 - 地歴調査、土壌調査、地中障害物等のデータがあれば開示いただけないか。事前の情報開示なく、その対策や費用を見込むことは極めて困難であるので、万一、土壌汚染、地中障害物等が発覚した場合には、除去費用は市の負担でよいか。 - 既存建築物における地質調査報告書を開示願いたい。
	Q18	埋蔵文化財調査に関する資料があれば開示いただきたい。 事前の情報開示なく、その費用を見込むことは極めて困難であるので、万一、調査の必要が生じた場合には、市の負担でよいか。
	Q19	「施設」とは、建物以外に何かあるのか。 建物は無償となっているが、他に何か有償で譲渡するものがあるのか。 - 建物は無償譲渡とのことだが、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡される建物以外の施設を具体的にご教示願いたい。

分類	質問内容	
活用条件	Q20	- 既存校舎のアスベスト及びP C B 調査資料があれば開示いただきたい。 - 解体費用も事業者負担になるが、解体費を見積るにあたり、既存建物にアスベストはあるか。
	Q21	「地域のシンボリック存在」「シンボル施設」を整備する点に関し、これまで募集されてきた旧小学校跡地活用案件でも地域住民の意向が大きく審査に左右しているようだが、地域住民がどのような施設を本事業に期待しているのか、これまでの議論の記録等を閲覧することはできるのか。もしくは改めて公的に聞くようなことはできないのか。
	Q22	伝統文化・伝統産業での活用は「京都ならでは」との表現があるが、一方で「栗田地域の文化交流」についても提案が求められている。京都全体をP Rすることと、栗田地域をP Rすることは評価のうえで優劣はあるのか（具体的には栗田地域をP Rすることの方が京都全体をP Rすることより上位に求められることなのか。）。それとも、評価項目としては別項目で双方それぞれに点数が付くものであるのか。
	Q23	- 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350名は、災害時における避難所の収容可能人数425名に含まれると考えてよいのか。 - 災害時における地域住民のための避難所と原子力災害時における広域避難者の受入予定施設は、同一の場所を想定してよいのか。また、自治会活動の屋内スペースを収容場所として兼用してよいのか。 - 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）についてご教示願いたい。 - 引き続き、災害時における広域避難者の受入予定施設とする場合、一定の受入基準や整備機能等をご教示願いたい。
	Q24	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）等は特に指定がなく提案によるという理解でよいのか。
	Q25	- 工事期間中の自治会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ご指示いただくことは可能か。 - 工事期間中の自治会活動が継続できるスペースについて、設置場所を移動することは可とあるが、本敷地内での確保が必須か。仮に近接地等で確保が可能な場合は、それでも構わないか。
	Q26	地域住民が利用する施設については、施設整備後の維持管理、修繕費用は事業者負担となっているが、施設の運営（予約受付・鍵管理）も事業者が実施するのか。
	Q27	自ら使用しない施設の維持管理において、修繕の時期など、何等かの規定を想定いただけないか。
	Q28	既存の自治会活動スペース利用にあたり、施設使用料等の徴収等を行っているのか。行っていれば、金額などご教示願いたい。

分類	質問内容	
活用条件	Q29	水道、電気及びガスの事業者との契約は建物を所有する事業者が行うのか。 その場合、光熱水費を徴収するにあたり、建物を所有する事業者と自治会とで覚書等を交わすイメージか。
	Q30	事業者が善管注意義務を怠っていないにも関わらず、地域住民が利用する施設で起こった事故等の責任は、所有者である事業者か利用者である地元住民か、どちらが負うことになるか。
	Q31	「白川を創る会」の具体的な活動内容について、ご教示願いたい。
	Q32	・ 必要とされる図書館の規模をご教示願いたい。 ・ 図書館法第2条第1項規定の図書館は「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」とある。民間事業者は設置者となれないが、本要項で「整備する」とはどこまでの義務を求めているのか。また、法的にそれは可能なのか。
	Q33	・ 図書館と展示スペース（70㎡程度）とあるが、70㎡は展示スペースのみ面積をという意味か、それとも、図書館との合計面積か。 ・ 図書館と展示スペースは別の空間として用意する必要があるのか。一体として整備することでも構わないのか。
	Q34	・ 図書館・展示スペースに収納する物は、市あるいは自治会等から提供されるのか。 ・ 展示スペースを設けるものとしているが、展示物は京都市側もしくは地元側で用意し、事業者はスペースを用意すればよいのか。それともその展示物についてもその収集方法から展示方法まで提案して、その内容を評価されるものなのか。
	Q35	・ 図書館及び展示スペースは、定期借地貸付料の減免対象か。また、両方の施設の運営は誰が行うことになるのか。 ・ 図書館及び展示スペースは、事業者が運営する場合、有料施設としても良いか。
	Q36	屋外スペースを24時間開放の減免対象としていた場合において、にぎわい創出のための利用であれば、事業者が利用しても地代が発生しないとの認識で良いか。
応募手続	Q37	提案書の「正」は市が準備するA4フラットファイルに綴じるとありますが、いつのタイミングで準備頂けるのか。
	Q38	・ 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。 ・ 提案書類にA3を含んでも良いか。その場合、A4に折り込めば良いか。 ・ 提案書類のページ枚数に上限はあるか。
	Q39	書類番号I-3～I-11も電子媒体に入れるのか。
	Q40	敷地内、および外周部の植栽の概要（樹種、大きさ等）があれば、ご提示願いたい。
	Q41	敷地平面図、仮求積図のCADデータがあれば貸し出しを願いたい。
の 選 定 方 法 契 約 候 補 事 業 者	Q42	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御教示願いたい。
	Q43	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。

分類	質問内容	
契約候補事業者選定後の手続	Q44	- 基本協定締結後、3者の事前協議に基づき地域住民の要望によりプラン変更し、事業上、支払える賃料が契約金額に満たなくなってしまう場合、契約金額は再調整されるという認識でよいか。 - 当選後の協議において、当初事業者が想定していた敷地利活用に支障が生じる場合には、どのように契約内容が変更されるのか。事業内容の変更により、貸付料の減額はあるか。
	Q45	ここでいう「契約金額」とは25ページ記載の「貸付料」と同じ意味と理解してよいか。
貸付契約等に 係る事項	Q46	オ「4 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなった場合について、対象者は定期借地契約の契約者及び事業運営者のみと考えてよいか。建設期間中だけ関わることになる建設会社等は含まれないとの認識でよいか。
貸付料及び保証金	Q47	事業者からの希望価格と契約締結時における鑑定評価による価格を比較して、鑑定評価による価格の方が高い場合、それが貸付料になり、そのために事業に支障が出る場合、貸付料について交渉の余地はあるのか。
	Q48	地元利用等の調整に伴い、貸付料の一部について減額する対象施設について、ご教示願いたい。募集要項15ページ記載の自治会活動スペース、倉庫スペース、消防分団詰所、器具庫及び17ページ記載の図書館、展示スペースを想定しているのか。
	Q49	貸付希望価格（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する）を提案するにあたり、民間としての事業判断上、初期投資で記載する減額後の想定額が前提となる。 よって、最終提案の前に減額算定方法や対象範囲などについて確認させて頂くことは可能か。
	Q50	将来、地元利用スペースの増減や利用時間の変更があった場合、貸付料の改定について協議可能か。
	Q51	契約締結時に面積訂正を終わっていない場合、要項「2 本物件の概要」に記載した面積をもとに算出した価格で契約を締結し、訂正後の面積に応じた貸付料を算出するとあるが、訂正前の間違いか。
提出書類	Q52	- 共同申し込みの場合は「I-3～I-11」について各構成員分も提出することとなっているが、定期借地契約が1社で行う場合、書類I-9については構成員分を提出しなくても良いか。 - 共同申し込みの場合、書類番号I-9（資金計画書）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か。
	Q53	- 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か。 - 書類I-10の事業実績等の記入に関し、建設会社の場合は運営実績がないため施工実績だけの記載で良いか。また、何年以内の実績か。
	Q54	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か。その際は、様式自由と考えてよいか。

分類	質問内容	
提出書類	Q55	・ 各様式の枠内に※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か。 ・ 各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能か。 ・ 提案書類に記載する各図面の縮尺の指定はあるか。
	Q56	誓約者が法人であり，役員及び使用人が多数（20名を超える）の場合，上位何名までを記載すれば良いか。それとも全員記載が必要か。

(本物件の概要)

Q 1 地下鉄の地下構造物に関する詳細な図面を開示願いたい。

A 1 元白川小学校（元栗田小学校）跡地の敷地境界から北側 3 m～3.5 mの三条通道路下に地下鉄東西線のシールドトンネルがあります（トンネル上端は地下約 13.7 mの地点）。当該図面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。）。

Q 2 地下鉄に近接した建設に関する規制等を開示願いたい。

A 2 元白川小学校（元栗田小学校）跡地の整備工事を行う場合に、地下鉄東西線のシールドトンネルと近接していることを理由として、規制を受けることはありません。ただし、建築確認申請書を提出する際に、交通局高速鉄道部技術監理課と工事手法等について事前協議を行い、その承認を得る必要があります。

- Q 3**
- ・ 敷地境界の構造物の詳細な図面を開示願いたい。
 - ・ 用途地域境界を想定するため、周辺の境界線、または敷地内の用途地域境界線の情報があればご教示願いたい。
また、敷地境界の概要、既存建物図面の C A D データがあればご提示願いたい。
 - ・ 既存建築物（正門、校舎、プール等）の詳細な図面を開示願いたい。

A 3 敷地境界線、用途地域境界については、資料を貸し出しますので、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、既存建物図面、C A D データにつきましては、既に貸出しを行っている、基礎資料の情報のみとなります。

Q 4 N T T 西日本から、現在、地代は受領されているのか。

また、今回、事業者より N T T 西日本へ設備設置敷地を転貸するにあたり、賃料は任意で設定できるのか。

A 4 現在、敷地内に設置されている電話柱の地代については、本市から N T T 西日本に対し、目的外使用許可（※）を行い、同社から使用料を徴収しています。

本市との貸付契約締結後については、原則として任意で設定していただけますが、納付方法等をはじめ、三者（本市、活用事業者、N T T 西日本）で協議させていただくことを想定しています。

（※）目的外使用許可とは、行政財産の本来の用途又は目的を妨げない限度において、本市以外の者に使用を許可することをいいます。

- Q 5 ・ 現在設置されている夜間照明柱の概要（構造、規模、設置時期等）をご教示願いたい。
- また、これは屋外スペースを照らすものとするが、屋外スペースの広さに関わらず、4本の照明柱が必要か。
- ・ 夜間照明柱（4本）は事業者による活用後も引き続きの設置が求められているが、目的としては何のために設置が必要なのか。移設の場合の制約はあるのか。

A 5 夜間照明設備については、平成4年度に設置したもので、4本の照明柱に各4灯ずつ（全16灯）のナトリウムランプを取付け、約1,000㎡の照射面積に対し、平均100ルクス以上の照度を確保しているものです。夜間照明設備の構造等の詳細に関しては、資料を貸し出しますので、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。）。

なお、現在、グラウンドでは、夜間照明設備を使用して、地域住民によるグラウンドゴルフ等のスポーツ活動や消防分団訓練等の自治活動が行われています。跡地活用に当たっては、屋外スペース等において、引き続き、当該活動が支障なく行えるように整備してください。

また、屋外スペースの規模、配置場所については、各事業者の提案によって違いがあると考えられるため、照明柱の移設・仕様等に関しては、契約候補事業者選定後の事前協議会等において、別途協議することといたします。

- Q 6 ・ 現在設置されている防火水槽の概要（構造、規模、設置時期等）をご教示願いたい。また、防火水槽設置の基準があれば、ご提示願いたい。
- ・ 防火水槽は事業者による活用後も引続きの設置が求められているが、移設の場合に、設置場所に制約はないのか。
- ・ 防火水槽を移設する場合、道路（国道、市道）に面する等の条件はあるか。

A 6 既存の防火水槽は、平成11年に設置しており、容量は「100m³」となります。構造の詳細については、資料を貸し出しますので、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、現行場所以外での設置が必要となる場合、構造的に既存の防火水槽を移設しての利用ができないため、新たな防火水槽を設置していただくことになります。その場合、既存の防火水槽と同規模以上で、かつ、二次製品等耐震性貯水槽として、一般財団法人日本消防設備安全センターの形式認定を受けたもので、耐荷重はⅡ型としてください。

なお、移設場所、諸条件への適合については、本市消防局と事前に協議を行ってください。

- Q 7 防火水槽について、貸付敷地内に確保する場合、その敷地面積分は、定期借地貸付料の減免対象になるのでしょうか。

A 7 お見込みのとおりです。

Q 8 各々の用途ごとの、概ねの参加人数をご教示願いたい。

A 8

用途	概ねの参加人数
バレーボール	20名程度
健康体操	50名程度
卓球	10名程度
健康すこやか学級	40名程度
グランドゴルフ	10名程度
消防分団訓練	20名程度
防災訓練	150名程度
運動会、新年行事	100名程度
各種団体による集会等	最大40名程度

Q 9 自治会活動の集会等を除き、工事期間中の利用はないと想定してよいか。

A 9 自治会活動の集会等をはじめ、本市事業として各種選挙の投票所等として利用することが想定されます。ただし、工事期間中の利用については、事業者からの提案に基づき、具体的な使用方法について、事前協議会で協議のうえ決定することになります。

Q10 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ご教示ください。また、工事期間中の利用はないと想定してよいか。

A10 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P16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
各種選挙の投票所	多目的室、ミーティングルーム (自治会活動スペース)	不定期
市民検診（集団検診）	多目的室他	年1回
資源物の回収	南門付近	年1回
狂犬病予防接種	渡り廊下付近	年1回
質量計の定期検査	駐車場	隔年

Q11 近隣の岡崎公園周辺で年間に開催されるイベント（京都学生祭典等）や今後も継続して行われる予定のもので、積極的に本小学校の体育館やその他スペースの提供が見込まれることがあるのか。あるのであれば、これまでの（過去に使用された回数や使用した部屋名（多目的室、体育館等））年間スケジュールをご教示願いたい。

A11 現時点において、そのような事業で本施設を利用する見込みはありません。

Q12 ・ 敷地東側の栗田神社参道については、「道」との表示になっていますが、建築基準法上の道路扱いか。
・ 東側の参道は、建築基準法上の道路か、それとも民地か。

A12 敷地東側の栗田神社の参道については、建築基準法第42条第1項3号に規定する道路です。

Q13 敷地の接道状況、道路巾、4m以下の幅員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いただきたい。

A13 当該敷地に接している道路の中に、幅員が4m以下のものはございません。

なお、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。

Q14 ・ 各種インフラ（上下水道、電気、ガス、電話、その他）の引込位置図等をご教示願いたい。
・ 既存建物のインフラ引込情報（電気、電話、水道、排水、ガス他）がありましたら、ご提示願いたい。
・ 電気・給水・排水等のインフラに関する資料をご提示いただきたい。

A14 既存建物のインフラ設備の引込状況については、既に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。

(応募資格)

- Q15
- ・ 定期借地契約の契約者は、代表事業者でなくても良いか。
 - ・ 「連携企業」、「応募事業者」、「構成員」という文言について、定義あるいは想定している事業スキーム、役割はあるか。
 - ・ 応募資格の条件に「事業者登録」の完了とあるが、事業者登録を完了していない応募者が申し込みをする際に、事業者登録をした事業者が構成員調書を提出すればこの条件を満たすと理解してよいか。
 - ・ 共同提案を行う場合、事業者登録（連携企業としての登録を含む）を行っていない構成員との共同提案でも良いか。また、その場合、当該構成員が定期借地契約の契約者となることは可能か。

A15 本市との契約予定者を応募事業者（代表事業者）としてください。

また、現在運用している事業者登録制度では、登録を完了した事業者（「連携企業」を含む。）が、「応募事業者」又は「構成員」となる場合、プロポーザル応募が可能です。その際、事業者登録を行っていない事業者との共同提案も可能であり、事業者登録を行っていない共同提案者が、契約者となることも差し支えありません。

ただし、新たに設立するSPC等が契約者となることを予定されている場合は、事前に本市と協議してください。

(活用条件)

- Q16 貸付期間に、既存建物の解体期間は含むのか（引渡し日の設定はいつからか。）。
- また、土地返還時の更地にするための解体期間も含むか。

A16 既存建物の解体期間、更地にするための解体期間も貸付期間に含みます。既存建物の引渡し日につきましては、貸付契約日となります。

- Q17
- ・ 敷地のボーリングデータ等地盤調査資料があれば、御開示いただきたい。
 - ・ 地歴調査、土壌調査、地中障害物等のデータがあれば開示いただけないか。事前の情報開示なく、その対策や費用を見込むことは極めて困難であるので、万一、土壌汚染、地中障害物等が発覚した場合には、除去費用は市の負担でよいか。
 - ・ 既存建築物における地質調査報告書を開示願いたい。

A17 地質調査報告書（敷地一部）については、資料を貸し出しますので、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。）。

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

Q18 埋蔵文化財調査に関する資料があれば開示いただきたい。

事前の情報開示なく、その費用を見込むことは極めて困難であるので、万一、調査の必要が生じた場合には、市の負担でよい。

A18 埋蔵文化財調査に関する資料を貸し出しますので、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。）。

なお、埋蔵文化財調査については、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。

Q19 ・ 「施設」とは、建物以外に何かあるのか。

建物は無償となっているが、他に何か有償で譲渡するものがあるのか。

- ・ 建物は無償譲渡とのことだが、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡される建物以外の施設を具体的にご教示願いたい。

A19 「施設」とは、建物以外にプール等の構造物が含まれます。ただし、不動産鑑定評価では、これらも含めて全て無償となっております。

Q20 ・ 既存校舎のアスベスト及びPCB調査資料があれば開示いただきたい。

- ・ 解体費用も事業者負担になるが、解体費を見積るにあたり、既存建物にアスベストはあるか。

A20 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」との結果報告を受けています。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、PCB調査については、これまで実施した実績はありません。

Q21 ・ 「栗田自治連合会から提出された要望書を踏まえ」とあるが、要望書の内容をご教示いただきたい。

- ・ 「地域のシンボリック存在」「シンボル施設」を整備する点に関し、これまで募集されてきた旧小学校跡地活用案件でも地域住民の意向が大きく審査に左右しているようだが、地域住民がどのような施設を本事業に期待しているのか、これまでの議論の記録等を閲覧することはできるのか。もしくは改めて公的に聞くようなことはできないのか。

A21 学校跡地活用に関して、地域の意見を集約した「要望書」を平成29年1月に、栗田自治連合会から御提出いただきました。当該要望書（写）が必要な場合は、事前に御連絡のうえ、行財政局資産活用推進室までお越しください。

Q22 伝統文化・伝統産業での活用は「京都ならではの」との表現があるが、一方で「粟田地域の文化交流」についても提案が求められている。京都全体をPRすることと、粟田地域をPRすることは評価のうえで優劣はあるのか（具体的には粟田地域をPRすることの方が京都全体をPRすることより上位に求められることなのか）。それとも、評価項目としては別項目で双方それぞれに点数が付くものであるのか。

A22 本市としては、粟田地域の特色を踏まえて、文化・交流ゾーンとしての機能強化をしていただき、新たな魅力創造や発信、更なるにぎわいの創出に繋がる施設として整備されるとともに、京都ならではの伝統文化・伝統産業等を生かした提案を期待しており、それぞれに優劣はありません。

なお、伝統文化・伝統産業の活用については審査項目4で、文化交流に係る提案内容については審査項目5で評価することとなります。

Q23

- ・ 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350名は、災害時における避難所の収容可能人数425名に含まれると考えてよい。
- ・ 災害時における地域住民のための避難所と原子力災害時における広域避難者の受入予定施設は、同一の場所を想定してよい。また、自治会活動の屋内スペースを収容場所として兼用してよい。
- ・ 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）についてご教示願いたい。
- ・ 引き続き、災害時における広域避難者の受入予定施設とする場合、一定の受入基準や整備機能等をご教示願いたい。

A23 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、大飯・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、元白川小学校については、災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：425名）として指定する一方で、原子力災害時には350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。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。

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。

Q24 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）等は特に指定がなく提案によるという理解でよい。

A24 お見込みのとおりです。

- Q25 ・ 工事期間中の自治会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ご指示いただくことは可能か。
- ・ 工事期間中の自治会活動が継続できるスペースについて、設置場所を移動することは可とあるが、本敷地内での確保が必須か。仮に近接地等で確保が可能な場合は、それでも構わないか。

A25 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能としています。ただし、可能な限り近接地となるよう努めてください。

また、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示さず、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。

- Q26 地域住民が利用する施設については、施設整備後の維持管理、修繕費用は事業者負担となっているが、施設の運営（予約受付・鍵管理）も事業者が実施するのか。

A26 自治会活動スペースに関する日々の運営（予約受付や鍵管理など）については、原則として地域住民により行うことを想定していますが、具体的な使用方法等については、事前協議会で協議することになります。

- Q27 自ら使用しない施設の維持管理において、修繕の時期など、何等かの規定を想定いただけないか。

A27 本市としては、事業の一環として地域との交流促進や自治会活動に協力・支援していただくなど、地域コミュニティの活性化につながる提案を期待しています（募集要項P15）。したがって、施設全体の維持管理や修繕時期等をプランニングする中で、事業者自らが使用しない自治会活動スペース等についてもメンテナンス計画を想定していただき、定期的に補修・改修等を行ってください。

- Q28 既存の自治会活動スペース利用にあたり、施設使用料等の徴収等を行っているのか。行っていれば、金額などご教示願いたい。

A28 地域住民が自治会活動等を目的として、自治会活動スペースを利用する場合、使用料等は徴収していません。ただし、光熱水費等については、使用量に応じて負担していただいています。

Q29 水道、電気及びガスの事業者との契約は建物を所有する事業者が行うのか。

その場合、光熱水費を徴収するにあたり、建物を所有する事業者と自治会とで覚書等を交わすイメージか。

A29 お見込みのとおりです。

Q30 事業者が善管注意義務を怠っていないにも関わらず、地域住民が利用する施設で起こった事故等の責任は、所有者である事業者か利用者である地元住民か、どちらが負うことになるか。

A30 事故が発生した状況に応じて判断することになりますので、必ずしも事業者が全責任を負うわけではありません。

(活用条件)

Q31 「白川を創る会」の具体的な活動内容について、ご教示願いたい。

A31 「白川を創る会」は、鴨東運河の白川流出口から知恩院古門前太鼓橋までの白川及びその周辺において、主に、①まちづくり活動（白川沿道の問題について、講師を招いた勉強会や住民によるワークショップの開催）、②美化活動（白川の清掃）、③調査活動（他団体への調査、交通量調査等）、④イベント・催物（夏祭り等の開催）を行っています。

Q32 ・ 必要とされる図書館の規模をご教示願いたい。
・ 図書館法第2条第1項規定の図書館は「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」とある。民間事業者は設置者となれないが、本要項で「整備する」とはどこまでの義務を求めているのか。また、法的にそれは可能なのか。

A32 栗田地域に残る歴史的資産を次世代に引き継ぎ、国内外に広く発信するための施設として、図書館の整備と運営を応募の条件としていますが、現在、元白川小学校跡地には、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になります。

図書館法によれば、設置に必要なとなる具体的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、お見込みのとおり日本赤十字社又は一般社団法人若しくは一般財団法人である必要があります。したがって、図書館の整備後、そうした団体に運営を委託していただくことも可能です。

なお、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。

- Q33
- ・ 図書館と展示スペース（70㎡程度）とあるが、70㎡は展示スペースのみ面積をという意味か、それとも、図書館との合計面積か。
 - ・ 図書館と展示スペースは別の空間として用意する必要があるのか。一体として整備することでも構わないのか。

A33 展示スペースのみで70㎡程度を確保してください。

また、図書館と展示スペースは、一体の空間としていただいても結構ですが、プロポーザルでの審査項目となります。

- Q34
- ・ 図書館・展示スペースに収納する物は、市あるいは自治会等から提供されるのか。
 - ・ 展示スペースを設けるものとしているが、展示物は京都市側もしくは地元側で用意し、事業者はスペースを用意すればよいのか。それともその展示物についてもその収集方法から展示方法まで提案して、その内容を評価されるものなのか。

A34 栗田地域に残る歴史的資産を国内外に広く発信する手法等として、展示物や展示方法等を具体的に提案・提供してください。当該内容については、審査項目5で評価することとなります。

なお、図書館及び展示スペースに収納する物品等について、敷地内にある歴史的資産を、一部提供することも可能ですが、詳細については、事前協議会で協議のうえ決定します。

- Q35
- ・ 図書館及び展示スペースは、定期借地貸付料の減免対象か。また、両方の施設の運営は誰が行うことになるのか。
 - ・ 図書館及び展示スペースは、事業者が運営する場合、有料施設としても良いか。

A35 図書館及び展示スペースの運営については、活用の一環として事業者により行っていただきます。したがって、減免対象にはなりません。

また、当該施設を有料としていただいても結構ですが、プロポーザル審査の対象となります。

- Q36 屋外スペースを24時間開放の減免対象としていた場合において、にぎわい創出のための利用であれば、事業者が利用しても地代が発生しないとの認識で良いか。

A36 屋外オープンスペースについては、原則として事業者による利用を想定しています。ただし、地域利用等の調整を行った部分について、募集要項P29、30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、減額の対象とするものです。したがって、事業者において利用される場合については、賃料が発生することになります。

なお、屋外オープン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。

(応募手続)

Q37 提案書の「正」は市が準備するA4フラットファイルに綴じるとありますが、いつのタイミングで準備頂けるのか。

A37 「A4フラットファイル」(正本)につきましては、既に用意していますので、事前に御連絡のうえ、行財政局資産活用推進室までお越しく下さい。

Q38

- ・ 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か。
- ・ 提案書類にA3を含んでも良いか。その場合、A4に折り込めば良いか。
- ・ 提案書類のページ枚数に上限はあるか。

A38 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。

また、提案書類については、「A4フラットファイル」(正本)に収まるように資料を作成してください(ページ枚数に上限はありません。)

Q39 書類番号I-3～I-11も電子媒体に入れるのか。

A39 お見込みのとおりです。

Q40 敷地内、および外周部の植栽の概要(樹種、大きさ等)があれば、ご提示願いたい。

A40 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。

Q41 敷地平面図、仮求積図のCADデータがあれば貸し出しを願いたい。

A41 敷地平面図のCADデータは、既に貸出しを行っている基礎資料に含まれています。

また、仮求積図のCADデータについては、新たに貸し出しますので、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。)

(契約候補事業者の選定方法)

Q42 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御教示願いたい。

A42 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。

Q43 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。

A43 お見込みのとおり、使用可能です。

（契約候補事業者選定後の手続）

Q44 ・ 基本協定締結後、3者の事前協議に基づき地域住民の要望によりプラン変更し、事業上、支払える賃料が契約金額に満たなくなってしまう場合、契約金額は再調整されるという認識でよいのか。
・ 当選後の協議において、当初事業者が想定していた敷地利活用に支障が生じる場合には、どのように契約内容が変更されるのか。事業内容の変更により、貸付料の減額はあるか。

A44 契約候補事業者選定後の三者協議により、提案内容の根幹に関わる変更が生じる場合や、事業実施に支障が生じるような場合には、改めて協議することとなりますが、現時点ではそのような事態は想定していません。

Q45 ここでいう「契約金額」とは25ページ記載の「貸付料」と同じ意味と理解してよいのか。

A45 お見込みのとおりです。

（貸付契約等に係る事項）

Q46 オ「4 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなった場合について、対象者は定期借地契約の契約者及び事業運営者のみと考えてよいのか。建設期間中だけ関わることになる建設会社等は含まれないとの認識でよいのか。

A46 応募資格の規定については、「応募事業者」及び「構成員」が対象となるため、建設会社等がいずれかに当たる場合は、当該規定が適用されます。

（貸付料及び保証金）

Q47 事業者からの希望価格と契約締結時における鑑定評価による価格を比較して、鑑定評価による価格の方が高い場合、それが貸付料になり、そのために事業に支障が出る場合、貸付料について交渉の余地はあるのか。

A47 不動産鑑定評価額が貸付希望価格を上回り、かつ、その乖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が、現時点ではそのような事態は想定していません。

Q48 地元利用等の調整に伴い、貸付料の一部について減額する対象施設について、ご教示願いたい。
募集要項 15 ページ記載の自治会活動スペース、倉庫スペース、消防分団詰所、器具庫及び 17
ページ記載の図書館、展示スペースを想定しているのか。

A48 自治会活動スペース、倉庫スペース、消防分団詰所、器具庫に加え、屋外スペース等を地域利用
に供する場合は、減額対象となります。

なお、A35のとおり、図書館及び展示スペースは、減額の対象となりません。

Q49 貸付希望価格（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
する）を提案するにあたり、民間としての事業判断上、初期投資で記載する減額後の想定額が前
提となる。

よって、最終提案の前に減額算定方法や対象範囲などについて確認させて頂くことは可能か。

A49 募集要項 P29, 30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」をも
とに、事業者において算定をお願いします。

Q50 将来、地元利用スペースの増減や利用時間の変更があった場合、貸付料の改定について協議可能か。

A50 お見込みのとおりです。

Q51 契約締結時に面積訂正を終えていない場合、要項「2 本物件の概要」に記載した面積をもとに算
出した価格で契約を締結し、訂正後の面積に応じた貸付料を算出するとあるが、訂正前の間違いか。

A51 契約締結時に面積訂正を終えていない場合、「2 本物件の概要」に記載した面積をもとに算出し
た価格で契約締結をします。その後、訂正後の面積に応じた貸付料を再算出します。記載に誤りは
ありません。

（提出書類）

Q52 ・ 共同申し込みの場合は「I-3～I-11」について各構成員分も提出することとなって
いるが、定期借地契約が1社で行う場合、書類I-9については構成員分を提出しなくても
良いか。
・ 共同申し込みの場合、書類番号I-9（資金計画書）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か。

A52 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。

- Q53
- ・ 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。
 - ・ 書類Ⅰ－１０の事業実績等の記入に関し、建設会社の場合は運営実績がないため施工実績だけの記載でよい。また、何年以内の実績か。

A53 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いる、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いる、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。

したがって、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。

なお、建設会社の場合、施工実績のみの記載だけでも構いません。

また、実績年数については、特に指定はありません。

- Q54 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。その際は、様式自由と考えてよい。

A54 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。

- Q55
- ・ 各様式の枠内に※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。
 - ・ 各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能か。
 - ・ 提案書類に記載する各図面の縮尺の指定はあるか。

A55 お見込みのとおりです。

- Q56 誓約者が法人であり、役員及び使用人が多数（２０名を超える）の場合、上位何名までを記載すればよい。それとも全員記載が必要か。

A56 原則として、本プロポーザルに係る主要役員及び役職付きの使用人の方について、全員分の情報を記載してください（上限はありません。）。