

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4月14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	Q57	現体育館建設時に建築敷地について埋蔵文化財調査は行ったのか。 また、実施した場合、その結果をご教示いただきたい。
	Q58	本物件の過去の修繕履歴と内容についてご教授いただきたい。
	Q59	本物件の下水の方式は何かご教示いただきたい（下水道、浄化槽式等）。
	Q60	本物件に井戸ポンプの操作盤が存在しているが、現在も使用が可能か。 量的にどの程度使用が可能かご教示いただきたい。
	Q61	体育館の入り口の玄関付近の天井に染みがあったが、何による（漏水）跡かご教授いただきたい。
	Q62	現在のNTT西日本からの地代を開示していただきたい。
	Q63	地元活動について、各用途の利用時間帯は重複しているのか（例えば、バレーボールと健康体操が同日の同時時間帯で実施されている等）。過去の利用実績などがあれば開示いただきたい。
	Q64	自治会活動スペースについては、自治会にて利用管理するとのことだが、その他活動による利用（投票所、市民検診等）については、どのような管理となるのか。
応募資格	Q65	- SPCの活用について、たんなる可能性であっても応募の時点での表明が要求されるのか。 それとも、あくまで応募時点では可能性についての検討段階に過ぎない場合は、応募後のプロセスで具体化した際に協議をする想定でよいのか？ - SPCを用いて借地権の設定を受け建物を開発する場合に、ストラクチャーの承認を得るにあたり開示すべき事項はどのようなものか。具体的には、SPCの社員の情報、社員の親会社等の情報、請負業者、アセット・マネージャー、プロジェクト・マネージャ、レンダー等の情報についてどこまで開示が必要か。
活用条件	Q66	土地の貸付について、60年を越える貸付期間を設定することを検討していただくことは可能か。可能である場合、最長の貸付期間は何年になるか。 また、応募にあたり、当方から希望する60年以上の賃貸借期間をご提示できるか御教示いただきたい。
	Q67	要項によると、定借契約の契約更新はないが市との協議により再契約することがあるとのことだが、再契約するのはどのような場合か。

分類	質問内容	
活用条件	Q68	既存校舎を解体する場合、校章、定礎、校名板、正門、記念碑、記念樹等は、移設を必要とするものは無いものとし、撤去してよいのか。
	Q69	外構囲障に地区自治会設置の看板、栗田口史跡の看板・碑があるが、移設を必要とするものは無いものとし、撤去してよいのか。
	Q70	- 土地の貸付について、権利の形態を地上権に変更できるか。地上権には抵当権の設定が可能であるため、第三者からファイナンスを得るにあたり、権利の形態を地上権として、これに抵当権を設定することが可能か検討したい。 - 土地を抵当に入れることは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。 - 定期借地権を登記することは可能か。第三者からファイナンスを得るにあたり、担保のために、建築工事開始前又は建築工事期間中、本件土地にかかる定期借地権に質権を設定することを承諾をしていただくことは可能か。 - 定期借地権に質権を設定する場合、対抗要件として京都市の承諾が必要と理解していますが、承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。 また、京都市の承諾を得て土地の定期借地権に質権を設定した場合、将来、質権実行に伴って借地権が移転することが考えられますが、かかる将来の借地権の移転について事前に承諾をしていただくことは可能か。 - 借地権を売却する（定借契約の借主当事者である会社の持ち分の売却を含む。）ことは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。 （計画としては想定していないものの）将来何らかの事情により借地権が第三者に譲渡される場合に、京都市の承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。 - S P Cを用いて借地権の設定を受け建物を開発する場合には、S P Cの持分権者が実質的な賃借人となるとも考えられるが、（計画としては想定していないものの）何らかの事情により持分の譲渡が行われる場合には、借地権の処分と同視され京都市の承認が必要になるのか
	Q71	- 建物を売却することは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。 （計画としては想定していないものの）将来何らかの事情により建物が第三者に譲渡される場合に、京都市の承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。

分類	質問内容	
活用条件	Q72	・ 第三者からファイナンスを得るにあたり、担保のために、建築工事完了後、完成した建物に抵当権を設定する（定期借地権にも抵当権の効力が及ぶこととなります）ことを承諾をしていただくことは可能か。 ・ 建物の建設が完了した後、建物に抵当権を設定する場合、土地の借地権についても抵当権の効力が及ぶこととなるが、この観点から京都市の承諾が必要になるか。京都市の承認が必要な場合、承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。 ・ 将来、建物に設定された抵当権が実行される場合、建物の所有権の移転に伴い借地権が移転することが考えられるが、かかる借地権の移転について事前に承諾をしていただくことは可能か。
	Q73	・ 「広域避難者受入れ予定施設として 350 名（3.3 m² /1 名）」で計算すると 1,155 m² となる。 ① これは屋内での確保が必要か。屋外のみでも可能か。 屋内・屋外両方合計での確保でも可能か。 ② 屋内の場合、トイレや廊下などの面積を含めることは可能か。 ③ 現体育館（1,157 m²）を保存し、広域避難者受入れ予定施設として想定する場合、必要面積 1,155 m² を現体育館のみで確保できてい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（425名）と原子力災害時における広域避難者の受入予定施設（350名。3.3m²/1名）について、整備する面積は、どちらか広いほうの面積を確保すれば良いと理解してよいのか。
	Q74	地元施設については、自治会等での利用が無い場合には事業者側で利用しても良いか。利用可能な場合、年間の自治会活動の予定（例：年間予定表）は事業者側で把握できるか。
	Q75	・ 「地域住民・地域社会」の定義を教えてください。どのような場合に地域住民・社会による施設の利用とみなされるのか。例えば、利用予約する団体に2人以上の〇〇町の住所の人物がいること、など、具体的な必要要件が現状あるのか、あれば具体的に教えてください。それとも必要要件はまったくなく利用予約を受け付けているのか。 ・ 提案上も、現状と同様の定義の「地域住民・地域社会」による利用を想定するのか。
	Q76	地域の各種団体が使用する備品等を保管するための倉庫スペースが必要とのことだが、保管する備品・装備は何か。そしてその大きさ、高さ、重量についてもご教示いただきたい。

分類	質問内容	
活用条件	Q77	・ 地域住民や地域の団体による施設利用の際の予約の仕方について、何日前まで予約を受け付けるのか現状を教えてください。また日々の運営は地域住民が行う想定(第一回 Q&A の Q26) だそうだが、施設の地域住民・団体による利用日・利用時間が確定するのはどのタイミングと考えればよいのか？毎年同じ日時で使用する想定 of 活動もあるか。 ・ またそれによる貸付料の減額は、算定方法を見ると一年分まとめたの算出のようだが、年度末後の事後清算となるのか。
	Q78	・ 図書館の設置者について、図書館法第二条に基づく図書館の場合、一般法人は設置者になれないことから、事業者は別途設置者（日本赤十字社又は一般社団法人もしくは一般財団法人）を探す必要があるということか。 ・ また、上記に関して前回の質疑で京都市は設置者にならないとのことなので、扱いとしては私立図書館として設置することになるということか。
	Q79	（第1回質疑に対する回答A34について、）「敷地内にある歴史的資産」とは具体的にどのようなものか。
契約候補事業者 選定後の手続	Q80	募集要項のP23のフローチャートをみると、5月23～30日の応募書類の提出（「提案受付」）後、6月の第2回選定委員会（「選定手続き開始の決定」）までの間に「施設の状況・地域の状況調査」および「地元協議」をするように読めるが、このフロー図の読み方について説明していただきたい。
貸付料及び保証金	Q81	貸付契約は合意に達し次第速やかに締結し保証金の納入を確認したうえで貸付財産の引き渡しを行うとあるが、確認申請中・建設許可申請中および取り壊し期間中にも貸付料は発生するという理解でよいのか。
	Q82	貸付料は固定資産税路線価に基に算出される変動率にもとづき調整されるとの記載があるが、これはその上昇・下降にかかわらず固定資産税路線価が見直される3年ごとに貸付期間中ずっと行われるのか？ また、「変動率」の算出方法を教えてください。
応募書類	Q83	「様式1-1 応募申込書」、「様式1-2 構成員調書」、「様式3 貸付希望価格書」は、提出部数は20部（正本1部、副本19部）で、押印が必要となっているが、20部全てに押印が必要か。正本は押印、副本は正本(押印済)のコピーでよいのか。
	Q84	S P Cを用いる場合には、様式1-4「初期投資に伴う資金調達計画書」については、プロジェクト（S P C）ベースの資金調達計画書を提出するべきか。または、S P Cを利用する事業会社ベースの資金調達計画書を提出するべきか。
	Q85	募集要項（別紙3）の提出書類一覧のI-7 決算書等の内容に、「直近2年間の決算書類及び法人税申告書」とあるが、決算が確定している直近2年間の決算書類及び法人税申告書という解釈でよいのか。

分類	質問内容	
応募書類	Q86	- 別紙３の『提出書類一覧』の『１申込事業者の概要・財務状況等』でリストされている書類のなかで『Ⅰ－９資金計画書』だけは事業提案についての記載が求められているという理解でよいのか。 具体的には、様式１－５は提案事業の損益計画についての質問であり、様式１－６は申込事業者の実績についての質問という理解で良いか。 また、様式１－５およびその詳細（任意で添付可能とされている）については、何年分の損益計画データが求められているのか。 - 様式１－６の質問内容と様式２－１①の質問内容が重複しているようにみうけられるが、その意図は、様式１－６は申込事業者の審査の観点、様式２－１②は提案事業の活用計画の実行性についての観点から質問されているとの理解でよいのか。
	Q87	活用の業種・業態は、提出書類のどこに記載すればよいかが教授いただきたい。
	Q88	「価格評価については、最低価格を上回る提案に基礎点を付与したうえで、貸付け希望価格の多寡に応じた評価点とします」とあるが、 - 基礎点は何点か。 - 価格評価点算出の計算式をご教示願いたい。
その他	Q89	「募集要項Ｐ５４ 審査項目及び審査基準」審査基準４の新たなモデルケースの提案内容において、元白川小学校（元栗田小学校）跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会委員を含むすべての関係者には守秘義務が課せられているか。 ない場合、秘密情報保持の誓約書は書いていただけるか。また、本件に関する秘密保持の規定があればご教授いただきたい。

(本物件の概要)

**Q57 現体育館建設時に建築敷地について埋蔵文化財調査は行ったのか。
また、実施した場合、その結果をご教示いただきたい。**

A57 平成15年に埋設管工事を行った際、「栗田口2号窯跡」が発見されています。

資料の貸出しを希望する場合は、平成29年3月31日付けで京都市情報館に公開している、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。

(京都市遺跡地図提供システム)

<http://web.gis.survey.ne.jp/kyoto/iseki/>

Q58 本物件の過去の修繕履歴と内容についてご教授いただきたい。

A58 これまでの工事履歴のうち、残存しているマイクロフィルムのデータは、随時貸し出しておりますので、貸出しを希望する場合は、平成29年3月10日に京都市情報館に公開している、別紙「設計図書等借受申請書」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。）。

Q59 本物件の下水の方式は何かご教示いただきたい（下水道、浄化槽式等）。

A59 下水道に接続しており、年額45,600円（28年度実績）の使用料金を支払っています。

**Q60 本物件に井戸ポンプの操作盤が存在しているが、現在も使用が可能か。
量的にどの程度使用が可能かご教示いただきたい。**

A60 平成16年度に井戸を掘削し、体育館の便所の洗浄水として使用しています。

なお、井戸の揚水量については、水道料金の明細表に下記の記載があります。

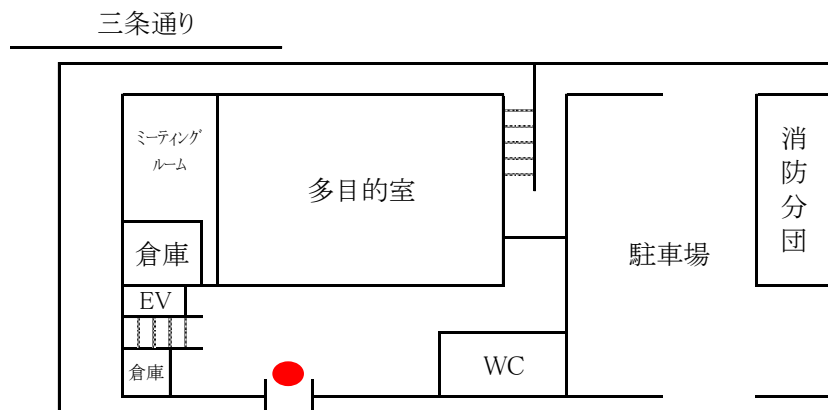
・単位揚水量（ m^3/h ） $3.8 \times 24 \text{ h} = 91 \text{ m}^3$

Q61 体育館の入り口の玄関付近の天井に染みがあったが、何による（漏水）跡かご教授いただきたい。

A61 常時漏水しているものではなく、原因については不明です。

漏水跡の位置については、下図のとおりです。必要に応じて、現地見学等で確認してください。

（場所）



（写真）



Q62 現在のNTT西日本からの地代を開示していただきたい。

A62 敷地内にある電話柱2本について、年間3千円（内訳：1,500円×2本）をお支払いいただいております。

Q63 地元活動について、各用途の利用時間帯は重複しているのか（例えば、バレーボールと健康体操が同日の同時時間帯で実施されている等）。過去の利用実績などがあれば開示いただきたい。

A63 現在、重複する時間帯に行われているものではありません。

Q64 自治会活動スペースについては、自治会にて利用管理することだが、その他活動による利用（投票所、市民検診等）については、どのような管理となるのか。

A64 投票所の設置や市民検診の実施等は、本市の事業として行うものです。したがって、これらに係る利用については、本市から施設所有者に対し、施設の使用許可を願い出ることになります。鍵の授受や会場設営等については、別途協議させていただきます。

（応募資格）

Q65 ・ S P Cの活用について、たんなる可能性であっても応募の時点での表明が要求されるのか。
それとも、あくまで応募時点では可能性についての検討段階に過ぎない場合は、応募後のプロセスで具体化した際に協議をする想定でよいのか？
・ S P Cを用いて借地権の設定を受け建物を開発する場合に、ストラクチャーの承認を得るにあたり開示すべき事項はどのようなものか。具体的には、S P Cの社員の情報、社員の親会社等の情報、請負業者、アセット・マネージャー、プロジェクト・マネージャ、レンダー等の情報についてどこまで開示が必要か。

A65 S P Cを活用し、新たな法人設置を予定している場合は、事前に本市と協議を行ってください。また、S P Cを活用する可能性がある場合についても、事前に協議を行ってください。

事業の安定性・透明性を示していただく必要がありますので、どのようなスキームでS P Cを組成あるいは検討されているのかについて、説明をお願いします。その際、開示される情報については任意としますが、不明な点があれば、追加で質問等を行うことがあります。

（活用条件）

Q66 土地の貸付について、60年を越える貸付期間を設定することを検討していただくことは可能か。可能である場合、最長の貸付期間は何年になるか。
また、応募にあたり、当方から希望する60年以上の賃貸借期間をご提示できるか御教示いただきたい。

A66 制度上、土地の貸付は、借地借家法第22条（定期借地権）又は第23条（事業用定期借地権）に基づく定期借地権を設定することとしています。その際、「京都市公有財産規則」に基づき、貸付契約期間は最長で60年となります。

なお、本市との協議により、再契約をする場合があります。

Q67 要項によると、定借契約の契約更新はないが市との協議により再契約することがあるとのことだが、再契約するのはどのような場合か。

A67 当該跡地における事業の継続が、本市の政策課題への対応に貢献し、地域コミュニティの活性化につながると判断した場合、再契約を行うことがあります。契約期間満了時点における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。

Q68 既存校舎を解体する場合、校章、定礎、校名板、正門、記念碑、記念樹等は、移設を必要とするものは無いものとし、撤去してよいか。

A68 一般的に、地元からは「木（特に桜）」、「校章」、「体育館の幕（校章、校名部分のみ）」、「校名板」の残置希望が多く、卒業生からは「卒業制作」、「タイムカプセル」等の引取希望があります。
移設については、事前協議会での協議事項とさせていただきます。

Q69 外構囲障に地区自治会設置の看板、栗田口史跡の看板・碑があるが、移設を必要とするものは無いものとし、撤去してよいか。

A69 所有権者の意向も踏まえ、移設については、事前協議会での協議事項とさせていただきます。

- Q70
- ・ 土地の貸付について、権利の形態を地上権に変更できるか。地上権には抵当権の設定が可能であるため、第三者からファイナンスを得るにあたり、権利の形態を地上権として、これに抵当権を設定することが可能か検討したい。
 - ・ 土地を抵当に入れることは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。
 - ・ 定期借地権を登記することは可能か。第三者からファイナンスを得るにあたり、担保のために、建築工事開始前又は建築工事期間中、本件土地にかかる定期借地権に質権を設定することを承諾をしていただくことは可能か。
 - ・ 定期借地権に質権を設定する場合、対抗要件として京都市の承諾が必要と理解していますが、承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。
また、京都市の承諾を得て土地の定期借地権に質権を設定した場合、将来、質権実行に伴って借地権が移転することが考えられますが、かかる将来の借地権の移転について事前に承諾をしていただくことは可能か。
 - ・ 借地権を売却する（定借契約の借主当事者である会社の持ち分の売却を含む。）ことは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。
 - ・ （計画としては想定していないものの）将来何らかの事情により借地権が第三者に譲渡される場合に、京都市の承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。
 - ・ S P Cを用いて借地権の設定を受け建物を開発する場合には、S P Cの持分権者が実質的な賃借人となるとも考えられるが、（計画としては想定していないものの）何らかの事情により持分の譲渡が行われる場合には、借地権の処分と同視され京都市の承認が必要になるのか。

A70 募集要項13ページに記載しているとおり、借り受けた土地に係る賃借人の地位の譲渡、地上権、担保権、その他使用若しくは収益を目的とする権利の設定は、禁止事項としています。

したがって、事業開始後、大規模災害など想定外の事情により事業の継続が困難となるなど、やむを得ない状況として本市が認める場合を除き、承認することはありません。

なお、S P C等の持分権者が持ち分を売却（譲渡）する場合についても、同様です。

- Q71
- ・ 建物を売却することは可能か。要項によると「市が承認した場合」は可能と読めるが、承認される場合はどのような場合か。
 - ・ （計画としては想定していないものの）将来何らかの事情により建物が第三者に譲渡される場合に、京都市の承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。

A71 建物が第三者に譲渡されることは想定していません。

したがって、事業開始後、大規模災害など想定外の事情により事業の継続が困難となるなど、やむを得ない状況として本市が認める場合を除き、承認することはありません。

- Q72 ・ 第三者からファイナンスを得るにあたり、担保のために、建築工事完了後、完成した建物に抵当権を設定する（定期借地権にも抵当権の効力が及ぶこととなります）ことを承諾をしていただくことは可能か。
- ・ 建物の建設が完了した後、建物に抵当権を設定する場合、土地の借地権についても抵当権の効力が及ぶこととなるが、この観点から京都市の承諾が必要になるか。京都市の承諾が必要な場合、承認に際してどのような要素が考慮されるのか御教示いただきたい。
 - ・ 将来、建物に設定された抵当権が実行される場合、建物の所有権の移転に伴い借地権が移転することが考えられるが、かかる借地権の移転について事前に承諾をしていただくことは可能か。

A72 建物に抵当権を設定されることや、その抵当権の実行に伴い、建物の所有権及び土地の借地権が移転することは想定していません。

そのため、事業者の選定に当たり、契約候補事業者選定委員会において、財務・経営状況、活用計画の実現性・安定性について十分に審査を行います。

- Q73 ・ 「広域避難者受入れ予定施設として 350 名（3.3 ㎡ /1 名）」で計算すると 1,155 ㎡ となる。
- ① これは屋内での確保が必要か。屋外のみでも可能か。
屋内・屋外両方合計での確保でも可能か。
 - ② 屋内の場合、トイレや廊下などの面積を含めることは可能か。
 - ③ 現体育館（1,157 ㎡）を保存し、広域避難者受入れ予定施設として想定する場合、必要面積 1,155 ㎡ を現体育館のみで確保できていると考えてよいか。
- ・ 災害時における地域住民のための避難所（425 名）と原子力災害時における広域避難者の受入予定施設（350 名。3.3 ㎡/1 名）について、整備する面積は、どちらか広いほうの面積を確保すれば良いと理解してよいか。

A73 避難者が居住できる屋内空間を提供する必要があります。また、トイレ、廊下、倉庫、固定イスなど、居住に供することができない部分は、面積に含めることができません。

なお、必要面積の確保の考え方については、お見込みのとおりです。

- Q74 地元施設については、自治会等での利用が無い場合には事業者側で利用しても良いか。利用可能な場合、年間の自治会活動の予定（例：年間予定表）は事業者側で把握できるか。

A74 地元利用を優先したうえで、事業者が使用することは可能です。その場合、貸付料の減免対象にはなりませんので、御留意ください。

地元利用に当たっての取り決め（年間使用予定の共有を含む。）等については、事前協議会において協議することとします。

- Q75 ・ 「地域住民・地域社会」の定義を教えてください。どのような場合に地域住民・社会による施設の利用とみなされるのか。例えば、利用予約する団体に2人以上の〇〇町の住所の人物がいること、など、具体的な必要要件が現状あるのか、あれば具体的に教えてください。それとも必要要件はまったくなく利用予約を受け付けているのか。
- ・ 提案上も、現状と同様の定義の「地域住民・地域社会」による利用を想定するのか。

A75 「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」第2条第3号に規定する地域自治を担う住民組織による利用を想定しています。

なお、活用に当たっては、募集要項4ページに記載する活動が継続できるよう、提案を行ってください。

(参考)「京都市地域コミュニティ活性化推進条例」第2条第3号

- (3) 地域自治を担う住民組織 地域の自治を担う団体で、次に掲げる要件を備えているものをいう。
- ア 地域活動に取り組むことを主たる目的とするものであること。
- イ 自治会、町内会その他の地域住民が組織する団体により構成されるものであること。
- ウ おおむね小学校の通学区域(元学区を含む。)を単位とする地域において活動するものであること。
- エ 多くの地域住民に支持されているものであること。

- Q76 地域の各種団体が使用する備品等を保管するための倉庫スペースが必要とのことだが、保管する備品・装備は何か。そしてその大きさ、高さ、重量についてもご教示いただきたい。

A76 自治活動の設備、備品、機材等です。募集要項に記載しているとおり、100 m²あれば、収納可能であると見込んでいますが、それぞれの大きさ、高さ、質量については、現地見学で確認し、地域住民にとって利用しやすい環境となるよう提案してください。

- Q77 ・ 地域住民や地域の団体による施設利用の際の予約の仕方について、何日前まで予約を受け付けるのか現状を教えてください。また日々の運営は地域住民が行う想定(第一回 Q&A の Q26)だそうだが、施設の地域住民・団体による利用日・利用時間が確定するのはどのタイミングと考えればよいのか? 毎年同じ日時で使用する想定の活動もあるか。
- ・ またそれによる貸付料の減額は、算定方法を見ると一年分まとめたの算出のようだが、年度末後の事後清算となるのか。

A77 年間を通して定例的に使用するものは、原則、曜日や時間帯を固定していますので、ほとんど変わることはありません。それ以外の単発の使用は、その都度、支障がない限り認めています。

貸付料の減額分は、概算で算出し、一旦納付していただきますが、当年度の実績に応じ発生した差額については、翌年度の貸付料において清算します。

- Q78 ・ 図書館の設置者について、図書館法第二条に基づく図書館の場合、一般法人は設置者にならないことから、事業者は別途設置者（日本赤十字社又は一般社団法人もしくは一般財団法人）を探す必要があるということか。
- ・ また、上記に関して前回の質疑で京都市は設置者にならないとのことなので、扱いとしては私立図書館として設置することになるということか。

A78 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、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、私立図書館となります。運営手法等も含めて提案してください。

- Q79 （第1回質疑に対する回答A34について、）「敷地内にある歴史的資産」とは具体的にどのようなものか。

A79 「敷地内にある歴史的資産」とは、主に、地域住民や関連団体の創作物、栗田口窯跡などを指します。現地見学で確認してください。

（契約候補事業者選定後の手続き）

- Q80 募集要項のP23のフローチャートを見ると、5月23～30日の応募書類の提出（「提案受付」）後、6月の第2回選定委員会（「選定手続き開始の決定」）までの間に「施設の状況・地域の状況調査」および「地元協議」をするように読めるが、このフロー図の読み方について説明していただきたい。

A80 5月23～30日の応募書類の提出は、フロー図中、「プロポーザル手続・事業者選定委員会」に含まれています。

したがって、「施設の状況・地域の状況調査」および「地元協議」は、プロポーザル募集要項の発表前に、本市において実施済みです。

（貸付料及び補償金）

- Q81 貸付契約は合意に達し次第速やかに締結し保証金の納入を確認したうえで貸付財産の引き渡しを行うとあるが、確認申請中・建設許可申請中および取り壊し期間中にも貸付料は発生するという理解でよいのか。

A81 お見込みのとおりです。

Q82 貸付料は固定資産税路線価に基に算出される変動率にもとづき調整されるとの記載があるが、これはその上昇・下降にかかわらず固定資産税路線価が見直される３年ごとに貸付期間中ずっと行われるのか？

また、「変動率」の算出方法を教えていただきたい。

A82 貸付期間中、３年ごとに見直しますが、評価額が変わらなければ貸付料の改定は行いません。

なお、変動率は、 $(\text{新・固定資産税路線価} - \text{旧・固定資産税路線価}) \div (\text{旧・固定資産税路線価})$ で求めます。

(応募書類)

Q83 「様式１－１応募申込書」, 「様式１－２構成員調書」, 「様式３貸付希望価格書」は、提出部数は２０部（正本１部、副本１９部）で、押印が必要となっているが、２０部全てに押印が必要か。正本は押印、副本は正本（押印済）のコピーでよいか。

A83 正本には押印が必要ですが、副本は正本（押印済）のコピー又は押印がなくても結構です。

Q84 ＳＰＣを用いる場合には、様式１－４「初期投資に伴う資金調達計画書」については、プロジェクト（ＳＰＣ）ベースの資金調達計画書を提出するべきか。または、ＳＰＣを利用する事業会社ベースの資金調達計画書を提出するべきか。

A84 基本的には、プロジェクト（ＳＰＣ）ベースで結構ですが、会社ごとの内訳があれば、併せて御提出ください。

Q85 募集要項（別紙３）の提出書類一覧のⅠ－７決算書等の内容に、「直近２年間の決算書類及び法人税申告書」とあるが、決算が確定している直近２年間の決算書類及び法人税申告書という解釈でよいか。

A85 お見込みのとおりです。

Q86 ・ 別紙3の『提出書類一覧』の『1 申込事業者の概要・財務状況等』でリストされている書類のなかで『I－9 資金計画書』だけは事業提案についての記載が求められているという理解でよい。

具体的には、様式1－5は提案事業の損益計画についての質問であり、様式1－6は申込事業者の実績についての質問という理解で良い。

また、様式1－5およびその詳細（任意で添付可能とされている）については、何年分の損益計画データが求められているのか。

- ・ 様式1－6の質問内容と様式2－1①の質問内容が重複しているようにみうけられるが、その意図は、様式1－6は申込事業者の審査の観点、様式2－1②は提案事業の活用計画の実行性についての観点から質問されているとの理解でよい。

A86 お見込みのとおり、I－9 資金計画書（様式1－3～1－5）には、本プロポーザルへの提案内容そのものについて記載いただきます。

様式1－5は、提案事業の損益計画を確認・審査することを目的としておりますので、期間は、貸付希望期間に応じて設定してください。また、任意様式の長期損益計算書の期間についても同様に、貸付希望期間に応じて設定してください。

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。

また、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。

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。

Q87 活用の業種・業態は、提出書類のどこに記載すればよいかが教授いただきたい。

A87 活用計画書（様式2－1，2－2）に記載してください。

Q88 「価格評価については、最低価格を上回る提案に基礎点を付与したうえで、貸付け希望価格の多寡に応じた評価点とします」とあるが、

- ・ 基礎点は何点か。
- ・ 価格評価点算出の計算式をご教示願いたい。

A88 評価点の算出方法については、選定委員会において決定しますが、選定委員会は、審査に係る事項を取り扱うため、非公開としております。

(その他)

Q89 「募集要項P54 審査項目及び審査基準」審査基準4の新たなモデルケースの提案内容において、元白川小学校（元粟田小学校）跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会委員を含むすべての関係者には守秘義務が課せられているか。

ない場合、秘密情報保持の誓約書は書いていただけるか。また、本件に関する秘密保持の規定があればご教授いただきたい。

A89 選定委員及び事務局（本市職員）には、守秘義務が課せられております。