

元植柳小学校跡地活用の公募に係る質問に対する回答
(平成30年7月24日締切分)

(目次)

分類	質問内容
本 物 件 の 概 要	<p>Q 1 小学校跡地と植松公園の2敷地につきまして、次の資料がありましたら開示をお願いいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ボーリングデータ等地盤調査資料 ・ 敷地平面図・求積図等 ・ 既存建物・工作物の図面等 ・ 樹木、植栽等の寸法、配置、種類等 ・ 上水道、電気、ガス、排水（下水）、通信、等の引込位置図、引込種類等の資料
	<p>Q 2 小学校跡地と植松公園を活用する場合、電力会社の電信柱、N T T等の通信会社の電話柱等の、不動産に対する賃借権、利用権等の設定・契約、地代等の授受等はあるでしょうか？あるとしたらいくらでしょうか？</p>
	<p>Q 3 公法上の規制として「一般遺跡に準じる遺跡（埋蔵文化財）」と記載がございますが、当該地を開発するにおいて、埋蔵文化財調査に関連して必要となる手順、期間、コストにつき、ご教示いただきたく、よろしくお願ひいたします。</p>
	<p>Q 4 夜間照明柱（4本）〈京都市〉と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は〈書きの京都市様〉、という理解でよろしいでしょうか？ また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権、維持管理責任は、事業者に移るという理解でよろしいでしょうか？</p>
	<p>Q 5 夜間照明柱の仕様はどのようなものでしょうか？屋外スペースの広さに応じて夜間照明柱の本数を減らすことは可能でしょうか？移設の場合の制限はあるでしょうか？</p> <p>既存の夜間照明の概要（構造、照度、高さ等）をご教示ください。また、屋外スペースの広さに関わらず4本の設置が必要でしょうか。</p>
	<p>Q 6 夜間照明柱の維持管理、電気代は京都市もしくは自治会のご負担との理解で宜しいでしょうか。</p>
	<p>Q 7 防火水槽（1基）〈京都市〉と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は〈書きの京都市様〉、という理解でよろしいでしょうか？ また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権、維持管理責任は、事業者に移るという理解でよろしいでしょうか？</p>
	<p>Q 8 防火水槽の機能としては「既存の防火水槽の残置もしくは同規模以上の防火水槽の整備」で充足する、と考えてよろしいですか。必要な仕様、また道路に接する等の条件はあるでしょうか？</p> <p>既存の防火水槽の概要（容量、設置深さ、設置場所等）が分かる図面をご提示ください。</p> <p>新たに防火水槽を整備する場合、必要な容量や配置場所、設備的機能等をご教示ください。</p>

分類	質問内容
本物件の概要	Q 9 新たに同規模以上の防火水槽を整備する場合、利便性・防災機能の担保を前提とし、敷地外に整備することは可能でしょうか。
	Q10 防火水槽の設置範囲は、定期借地貸付料の減免対象との理解で宜しいでしょうか。
	Q11 防火水槽の維持管理、必要経費等は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。
	Q12 消防分団詰所・器具庫<植柳消防分団>と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は<>書きの植柳消防分団様、という理解でよろしいでしょうか？ また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権は事業者に移り、維持管理責任は植柳消防分団に移るという理解でよろしいでしょうか？
	Q13 消防分団詰所・器具庫の仕様はどのようなものでしょうか？また、新たな施設を整備する場合、建築面積は 40 m ² 以上確保する必要があるという理解でよろしいでしょうか？ 既存消防分団詰所・器具庫の図面、耐震性についての資料をご提供願います。 消防分団詰所・器具庫の必要諸室や面積をご教示ください。
	Q14 夜間に実施されている自治会活動は、P.4(4)に記載のある消防分団訓練のみということでしょうか？その他夜間に実施されている自治会活動がございましたらご教示ください。
	Q15 p16 に p4 記載の用途を屋内、屋外でスペース確保することとされています。利用頻度から推測いたしますと、 ①体育館で実施されている用途は同時に複数の用途には供しない ②グラウンドで実施される用途も同時に複数の用途には供しない という前提でよろしいでしょうか。 ※上記質問の前提として、防災訓練のように体育館とグラウンドの両方を使用する場合は、屋内スペースも屋外スペースも防災訓練しか利用しないものとしています。
	Q16 Q15 の質疑に関しまして、各活動により使用する面積をご教示ください。もし、体育館・グラウンドともに、同時に複数の活動が行われることも想定すべき場合は、それぞれ最大でどの程度の面積を見込んでおく必要があるか、目安があればご教示ください。
	Q17 p4 の表中に記載がある「ふれあいサロン」は、現状どこにありますでしょうか。
	Q18 各用途の利用頻度が記載されていますが、用途ごとの実施主体、概ねの参加人数をご教示お願いいたします。また、それぞれの活動時間帯（曜日、時間帯、日中、夜間）についてもご教示をお願いいたします。（昨年の記録等あればご開示いただけますでしょうか。） また、複数の活動が同時刻に重複していることはあるでしょうか？ それぞれの利用用途の概ねの利用者数（一回当たりの参加人数）をご教示ください。

分類	質問内容	
本物件の概要	Q19	現在屋内で行われている活動については、原則屋内での活動を継続できるように施設を整備するという理解でよろしいでしょうか。
	Q20	市の事業（投票，市民検診，資源ごみ回収等）での使用箇所，必要面積，使用頻度をご教示ください。
		市民検診はどの程度の頻度で開催されていますでしょうか。その際，特殊車両等を停車される場合は，車両の種類・大きさ・台数等をご教示ください。 資源ごみ回収拠点等とありますが，ごみ拠点はどこになるのでしょうか。また整備後も敷地内に拠点の確保は必要でしょうか。
応募資格	Q21	応募資格欠落要件(7)に「募集開始日の前日までに～事業者登録を完了していない者」とあります。旧白川小学校跡地活用の公募時の質疑 NO. 15 の回答では「登録を完了した事業者が～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」とあります。今回の公募資格においても旧白川小の上記回答内容と同様と理解してよろしいでしょうか。
	Q22	①「連携企業」とは何でしょうか。 ②構成員は事業者登録が必要でしょうか。また代表事業者以外に構成員として申し込むことが必要な者は，提案事業においてどのような役割を担う者でしょうか。
	Q23	構成員が未定であれば応募事業者一社での提案は可能でしょうか？
活用条件	Q24	貸付けの範囲として「元植柳小学校の敷地すべて」とございますが，これは募集要項「2本物件の概要」で記載の範囲との理解でよろしいでしょうか？ それ以外のものが含まれているのであれば，ご教示お願いいたします。
	Q25	貸付期間の開始時点は，引き渡し日からよろしいでしょうか（p26 借地料支払い義務日）。
	Q26	土地建物の引渡しは現状有姿と考えてよろしいでしょうか？既存建物解体，また将来に土地を返還する際に更地にするための解体期間も，土地貸付期間に含まれるでしょうか？
	Q27	将来的な契約の更新，契約終了時の建物撤去に関しては協議によるとされていますが，具体的にどのようなケースで認められるのでしょうか？
	Q28	既存の校舎等建物，工作物において，校章，定礎，校名板，正門，記念碑，記念植樹，歴史的遺産等，その看板，銘板等の，残置するものあるいは移設するもの，保管するものはないと考えて良いでしょうか？
Q29		賃借人の地位の譲渡は禁止されていますが，共同提案をした場合に共同提案者との間で持ち分比率を変更する（事業者のメンバーは変わらない）ことは可能でしょうか？ また，選定事業者の100%子会社や100%子会社が運用する会社への譲渡は可能でしょうか？ 貸付財産の転貸・地位の譲渡について，共同申込みの場合に当初契約者である申込事業者から施設整備・運営開始後に構成員へ転貸・地位の譲渡等は可能でしょうか。

分類	質問内容
活用条件	<p>Q30 災害時避難場所と原子力災害時避難場所は同一の場所に設定して良いでしょうか。その場合、整備する面積は計算上の広い方の面積＝災害時約 390 m²で良いでしょうか？また対象となるスペースは自治会集会室，体育館，事業用の空間を当てることを想定して良いでしょうか？</p> <p>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）についてご教示ください。</p>
	<p>Q31 体育館にステージは必要でしょうか？</p>
	<p>Q32 工事中に避難所となる体育館が一時的に使用できない状況は許容されるのでしょうか？</p>
	<p>Q33 屋内スペース，屋外スペース，倉庫，消防団詰所・器具庫，夜間照明柱，防火水槽の維持管理，修繕の実施（内容，頻度，水準等）について，地元自治会等の規則か希望等の条件はあるでしょうか？</p>
	<p>Q34 屋内スペース，屋外スペース，倉庫，消防団詰所・器具庫，夜間照明柱，防火水槽の利用については，使用料金の徴収等を行っているのでしょうか？</p> <p>電気，水道，ガス，通信等の契約は事業者が行い，その使用料を徴収する場合には，自治会等の利用者との協議と金銭の授受という方法でしょうか？</p>
	<p>Q35 現在，既存建物内のどのような部屋を使って活動されているかをご教示ください。</p>
	<p>Q36 倉庫スペースは集約を行うこととの記載がありますが，屋内スペースは集約等も可能とするが審査項目となるとされており。屋内スペースを集約することは望ましくないという意味合いでしょうか？</p>
	<p>Q37 自治会活動のスペースの間取り，パーティションの有無，内装，必要な設備は，事業者からの提案による，ということで良いでしょうか？</p> <p>屋内スペースとして必要な奥行・間口・高さ，あるいは機能等がございましたらご教示ください。</p>
	<p>Q38 「現在の活動が継続・発展できるよう，敷地内に100m²以上（延床面積）の自治会活動のスペースを整備してください」とありますが，これは，既存の体育館機能と集会室機能を合わせて，最低100m²以上という意味でしょうか？</p> <p>それとも，集会室機能のみで100m²以上ということでしょうか？</p>
	<p>Q39 倉庫に格納予定の物品にて規定される最低限確保すべき奥行・間口がございましたらご教示ください。</p> <p>同所に格納予定の設備機材等にて規定される最低限確保すべき奥行・間口がございましたらご教示ください。</p>
	<p>Q40 工事期間中は，自治会活動が継続できるスペースを設けることとありますが，その必要な面積はどのくらいの面積でしょうか？</p> <p>また工事期間中はこの利用以外はないと考えて良いでしょうか？</p> <p>また敷地内または近傍地で設けるとのことですが，植松公園を一時的に利用することは可能でしょうか？</p>

分類	質問内容	
活用条件	Q41	p17「イ施設の維持管理」記載以外の夜間照明柱，防火水槽の維持管理，修繕の費用については，事業者と地元自治会あるいは京都市様の間で費用分担はあるのでしょうか？あるとしたらどの程度でしょうか？
	Q42	事業を行う場合，自治会・町内会に加入の上自治会活動に参加することになると思いますが，自治会費，町内会費等の支出項目についてご教示ください。
	Q43	「植柳学区の活性化」という記載がございますが，「植柳学区」につき，範囲をご教示お願いいたします。
	Q44	<p>「屋外スペースの整備や植松公園など周辺施設の有効活用」の提案を積極的に」とありますが，植松公園は本公募では借受対象敷地とはなっていません。事業者は植松公園に対して事業者の負担で地域の活性化につながる施設を整備する提案は可能である，と理解してよろしいでしょうか。</p> <p>その際に隣接するプール部分も対象としてよろしいでしょうか（その場合，既存プールの機能は継続しないことを前提としてもよろしいでしょうか）。</p> <p>また，植松公園を再整備の上で現在の自治会活動を継続する屋外スペースとして活用することは可能でしょうか。</p> <p>以上の他，植松公園の範囲と活用上のルール・規制など，ございましたら，あらかじめご教示お願いいたします。</p> <p>施設の整備が必要な既存建物には植松公園のプールも含まれるのでしょうか？</p>
選定方法	Q45	価格評価における基礎点は何点ですか。またそれ以上の金額について付与される点数の計算方式について開示いただけますでしょうか。
選定後の手続	Q46	基本協定締結後，三者協議会における地域住民の要望によりプランが変更され，事業の収益に影響が出て，支払える賃料が提案した金額に届かない場合，契約金額は見直されるという理解でよろしいでしょうか？
	Q47	三者協議会における「地域住民」とは現在のどのような団体を指しているのでしょうか。あるいは今後組織される団体である場合は想定構成者をお知らせください。
貸付契約等	Q48	費用負担には「埋蔵文化財の発掘」を含むとされていますが，当該地に包蔵されている（あるいはその可能性のある）埋蔵文化財に関する資料は交付されますでしょうか。（p20の基礎資料に「埋蔵文化財に係る調査指示図面」とありますが，これが全てでしょうか）
		周辺の調査状況ならびに，それらから想定される埋蔵文化財の内容はどのようなものがありますか。
	Q49	事業者による埋蔵文化財の試掘調査は，土地を引き渡しいただいた後に実施することになるのでしょうか。
	Q50	土地を引き渡し後に実施する埋蔵文化財の調査の結果，大幅なスケジュールの遅延等が発生した場合は，借地料や借地期間の見直しをいただけるのでしょうか。

分類	質問内容	
貸付契約等	Q51	本件土地の履歴（小学校整備以前）をご教示ください。
	Q52	<p>①地下埋設物，土壤汚染，アスベスト，PCBに関する既存調査資料は開示いただけますでしょうか。</p> <p>②「地下埋設物，土壤汚染等については学校の設置・管理に起因するものについて合理的な範囲内で京都市様が負担する」とありますが，</p> <p>1)学校の設置・管理に由来しない（例：自然由来，学校設置以前の土地利用に起因するもの）については京都市様は処理費用を一切負担しない，というお考えでしょうか。</p> <p>2)「合理的な範囲内」とありますが，「学校の設置・管理に起因するもの」の処理費用は全額京都市様が負担する，という考えでよろしいでしょうか。</p>
		既存建物のアスベスト調査，PCB調査は実施されてますでしょうか。実施されている場合は調査結果をご教示ください。
		既存建物のアスベスト調査，PCB調査がなされていない場合，その調査費用は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。また調査，（必要あれば撤去）は土地建物引き渡し前に実施できますでしょうか。
	Q53	既存建物の焼却炉の設置の有無をご教示ください。また過去に設置されて撤去していた場合はその場所をご教示ください。
		既存建物に焼却炉がある，もしくは過去あった場合，残留のダイオキシン等の有害物質の調査は実施されてますでしょうか。実施されている場合は調査結果をご教示ください。また必要な撤去・対策費用は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。
Q54	解体準備金の具体的な積み立て方法，金額については事業者の裁量範囲ということでよろしいでしょうか。	
貸付料・保証金	Q55	契約締結時に再度行われる不動産鑑定評価によって貸付料が高くなり，事業者の採算性が悪化する場合は協議を行うことができるでしょうか？
	Q56	<p>貸付料の改定は2022年が初回となるという理解でよろしいでしょうか？</p> <p>また，本件土地は三方路ですが，貸付料の改定根拠となる固定資産税路線価はどの道路の路線価が対象となるのでしょうか？</p>
	Q57	防火水槽を設置した敷地面積，グラウンドの面積，体育館・集会室・倉庫・消防団詰所・器具庫は貸付料の減額の対象と理解してよろしいでしょうか？
	Q58	屋外スペースを24時間開放の減額対象としていた場合，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貸付料が発生しないという認識で良いでしょうか？
	Q59	変動率の算出方法をご教示ください。
	Q60	境界明示確定部分をご教示ください。また越境等，事業者にて調整が必要な隣接地はありますか。

分類	質問内容	
提出資料	Q61	書類用紙サイズはA4でしょうか。様式自由部分については、A3等を活用してもよろしいでしょうか。
	Q62	共同申し込みの場合、書類番号I-9（資金計画書）についても各構成員分の提出が必要でしょうか。
	Q63	様式全般にわたって、記載欄が不足した場合、同様式（欄外に注釈がある様式は任意様式）にてページを追加しても宜しいでしょうか。
	Q64	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）が記載されていますが、枠のみとして文章を消去しても宜しいでしょうか。
	Q65	各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能でしょうか。
	Q66	提出書類の書類番号I-1、I-2、I-11、Ⅲについては、正本は押印、副正本は正本のコピーで宜しいでしょうか。
	Q67	本様式（[様式2-1]②、③、④）についても、記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載してもよろしいでしょうか？
その他	Q68	平成30年3月2日京都市行財政局発行の広報資料、及び募集要項p1の「1はじめに」においては、「植柳学区自治連合会から提出された要望書を踏まえ」と記載されています。当該要望書を開示いただけますでしょうか。
		「要望書」の内容をご開示いただけませんかでしょうか。

【本物件の概要】

Q 1	<p>小学校跡地と植松公園の2敷地につきまして、次の資料がありましたら開示をお願いいたします。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ ボーリングデータ等地盤調査資料 ・ 敷地平面図・求積図等 ・ 既存建物・工作物の図面等 ・ 樹木、植栽等の寸法、配置、種類等 ・ 上水道、電気、ガス、排水（下水）、通信、等の引込位置図、引込種類等の資料
-----	---

(A 1) 資料の開示状況については、次のとおりです。

資料	小学校跡地	植松公園
ボーリングデータ等地盤調査資料	なし	なし
敷地平面図・求積図等	貸出受付中 (募集要項 P20) 「敷地平面図」 「仮求積図」	追加資料 (平成14年工事図面)
既存建物・工作物の図面等	貸出受付中 (募集要項 P20) 「建物図面」 「既存建物図面」	
樹木、植栽等の寸法、配置、種類等	追加貸出(植栽図)	
水道、電気、ガス等の引込位置図	貸出受付中 (募集要項 P20) 「建物図面」中 「E 電気設備工事」 「M 機械設備工事」	なし

既に募集要項 P20 で貸出受付中の資料以外の資料について、開示を希望される場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

Q 2	<p>小学校跡地と植松公園を活用する場合、電力会社の電信柱、NTT等の通信会社の電話柱等の、不動産に対する賃借権、利用権等の設定・契約、地代等の授受等はあるでしょうか？あるとしたらいくらでしょうか？</p>
-----	---

(A 2) 小学校跡地については、不動産に対する賃借権等はありません。

植松公園については、事業者が整備を行った場合も引き続き、都市公園として本市が管理するため、事業者へ承継すべき権利等はありません。

Q 3	<p>公法上の規制として「一般遺跡に準じる遺跡（埋蔵文化財）」と記載がございますが、当該地を開発するにおいて、埋蔵文化財調査に関連して必要となる手順、期間、コストにつき、ご教示いただきたく、よろしくお願いたします。</p>
-----	---

(A 3) 埋蔵文化財の調査の手順・期間については、

「周知の埋蔵文化財包蔵地内における取扱い要綱（京都市域内）」

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/cmsfiles/contents/0000060/60710/youkou.pdf>

「届出から工事実施までの標準的な流れ」

<http://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/cmsfiles/contents/0000060/60710/tya-to.pdf>

をご確認ください。

<参考> 近傍地での発掘調査より試算した費用 1㎡当たり10万円程度

Q 4	夜間照明柱（4本）〈京都市〉と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は〈書きの京都市様、という理解でよろしいでしょうか？ また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権、維持管理責任は、事業者に移るという理解でよろしいでしょうか？
-----	--

(A 4) いずれもお見込みのとおりです。

Q 5	夜間照明柱の仕様はどのようなものでしょうか？屋外スペースの広さに応じて夜間照明柱の本数を減らすことは可能でしょうか？移設の場合の制限はあるでしょうか？ 既存の夜間照明の概要（構造、照度、高さ等）をご教示ください。また、屋外スペースの広さに関わらず4本の設置が必要でしょうか。
-----	--

(A 5) コンクリート柱（地上12.5m）、高圧ナトリウム灯（400w）16台詳しくは、貸出資料の建物図面（Eの518～520）をご参照ください。

夜間の使用に際し十分な照度（1,000㎡の照射面積に対し、平均100ルクス以上）が確保されていれば、本数や移設場所に制限はありません。

Q 6	夜間照明柱の維持管理、電気代は京都市もしくは自治会のご負担との理解で宜しいでしょうか。
-----	---

(A 6) 建物の付属設備として、譲渡の対象となりますので、事業者において維持管理・修繕してください。電気代については、現在、使用者から実費相当分を徴収していますので、整備後も同様の取扱いを想定していますが、詳しくは、三者協議会で協議の上、決定することになります。

Q 7	防火水槽（1基）〈京都市〉と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は〈書きの京都市様、という理解でよろしいでしょうか？ また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権、維持管理責任は、事業者に移るという理解でよろしいでしょうか？
-----	---

(A 7) 防火水槽の現在の所有者および維持管理主体は、本市です。

契約締結後も、防火水槽は、消防に必要な水利施設であるため、原則として、本市が引き続き所有し、維持管理を行うことを想定しています。

Q 8	防火水槽の機能としては「既存の防火水槽の残置もしくは同規模以上の防火水槽の整備」で充足する、と考えてよろしいですか。必要な仕様、また道路に接する等の条件はあるでしょうか？
	既存の防火水槽の概要（容量、設置深さ、設置場所等）が分かる図面をご提示ください。
	新たに防火水槽を整備する場合、必要な容量や配置場所、設備的機能等をご教示ください。

(A 8) 既存の防火水槽の容量は、貯水量100トンです。

「消防水利の基準」（昭和39年12月10日消防庁告示第7号）をご確認のうえ、一般財団法人日本消防設備安全センターの認定を受けた防火水槽を整備してください。新たに整備する防火水槽の機能等については、本市消防局と事前に協議を行ってください。

防火水槽の位置図・断面図について、資料の開示を希望される場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

Q 9	新たに同規模以上の防火水槽を整備する場合、利便性・防災機能の担保を前提とし、敷地外に整備することは可能でしょうか。
-----	---

(A 9) 可能ですが、近接地に整備場所を確保してください。整備場所については、本市消防局と事前に協議を行ってください。

Q 10	防火水槽の設置範囲は、定期借地貸付料の減免対象との理解で宜しいでしょうか。
------	---------------------------------------

(A 10) 防火水槽の設置範囲は、減免対象となります。ただし、防火水槽を設置した土地に建物を建設する場合、防火水槽を当該建物の地下部分とみなし、貸付料の計算を行います。

Q 11	防火水槽の維持管理、必要経費等は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。
------	---------------------------------------

(A 11) 防火水槽は、消防に必要な水利施設であるため、原則として、本市が修繕等の維持管理を行うことを想定しています。新たに防火水槽を整備する場合、整備された防火水槽は、本市に寄付していただきます。ただし、設置位置等との関係で、事業者が維持管理していただく場合もあるため、具体的な提案内容を基に協議させていただきます。

Q 12	消防分団詰所・器具庫<植柳消防分団>と記載がございますが、当該附属物の現在の所有者および維持管理主体は<書きの植柳消防分団様、という理解でよろしいでしょうか？
	また、本事業者公募において、当選した事業者が借地契約に至った際、当該附属物の所有権は事業者に移り、維持管理責任は植柳消防分団に移るという理解でよろしいでしょうか？

(A 12) 現在の所有者及び維持管理主体は、植柳消防分団です。

所有権の移転については、植柳消防分団と協議していただくことになります。また、募集要項P17のとおり、整備後の維持管理・修繕費用は事業者の負担となりますが、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。

	消防分団詰所・器具庫の仕様はどのようなものでしょうか？また、新たな施設を整備する場合、建築面積は40㎡以上確保する必要があるという理解でよろしいでしょうか？
Q13	既存消防分団詰所・器具庫の図面、耐震性についての資料をご提供願います。
	消防分団詰所・器具庫の必要諸室や面積をご教示ください。

(A13) 消防分団詰所・器具庫については、図面が存しないため、現在の仕様は分かりません。

新たな施設を整備する場合は、「通りに面した場所に60㎡以上」としてください。必ずしも建築面積を40㎡以上とする必要はありませんが、円滑な消防活動が行えるよう配慮した施設としてください。諸室の配置等については、事業者選定後の事前協議会において、協議のうえ、決定することになります。

Q14	夜間に実施されている自治会活動は、P.4(4)に記載のある消防分団訓練のみということでしょうか？その他夜間に実施されている自治会活動がございましたらご教示ください。
-----	--

(A14) 体育館やグラウンドのスポーツ活動は、夜間に行っているものがあります。また、夏祭りなどの地域イベントについても夜間に行うものがあります。

平成29年3月から平成30年2月までの1年間の使用実績について、「閉校施設利用実績報告書」を開示しますので、ご参照ください。資料の開示を希望される場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

Q15	<p>p16にp4記載の用途を屋内、屋外でスペース確保することとされています。利用頻度から推測いたしますと、</p> <p>①体育館で実施されている用途は同時に複数の用途には供しない</p> <p>②グラウンドで実施される用途も同時に複数の用途には供しない</p> <p>という前提でよろしいでしょうか。</p> <p>※上記質問の前提として、防災訓練のように体育館とグラウンドの両方を使用する場合は、屋内スペースも屋外スペースも防災訓練しか利用しないものとしています。</p>
-----	---

(A15) グラウンドゴルフとペタンクについては、同時にグラウンドを使用することもあります。基本的には、同時に複数の活動が重複する使用はありません。

(体育館やグラウンドの使用状況については、A14の「閉校施設利用実績報告書」参照)

Q16	Q15の質疑に関しまして、各活動により使用する面積をご教示ください。もし、体育館・グラウンドともに、同時に複数の活動が行われることも想定すべき場合は、それぞれ最大での程度の面積を見込んでおく必要があるか、目安があればご教示ください。
-----	--

(A16) 基本的には、同時に複数の活動が重複することはなく、それぞれの活動において、体育館やグラウンドを全面使用されています。

Q17	p4の表中に記載がある「ふれあいサロン」は、現状どこにありますでしょうか。
-----	---------------------------------------

(A17) 1階の職員室（募集要項P8参照）と本館2階の会議室（募集要項P9参照）です。

Q18	各用途の利用頻度が記載されていますが、用途ごとの実施主体、概ねの参加人数をご教示お願いいたします。また、それぞれの活動時間帯（曜日、時間帯、日中、夜間）についてもご教示をお願いいたします。（昨年記録等あればご開示いただけますでしょうか。） また、複数の活動が同時刻に重複していることはあるでしょうか？
	それぞれの利用用途の概ねの利用者数（一回当たりの参加人数）をご教示ください。

(A18) 実施主体、参加人数、時間帯等については、A14の「閉校施設利用実績報告書」をご参照ください（複数の活動の重複については、A15参照）。

Q19	現在屋内で行われている活動については、原則屋内での活動を継続できるように施設を整備するという理解でよろしいでしょうか。
-----	---

(A19) お見込みのとおりです。

Q20	市の事業（投票、市民検診、資源ごみ回収等）での使用箇所、必要面積、使用頻度をご教示ください。
	市民検診はどの程度の頻度で開催されていますでしょうか。その際、特殊車両等を停車される場合は、車両の種類・大きさ・台数等をご教示ください。
	資源ごみ回収拠点等とありますが、ごみ拠点はどこになるのでしょうか。また整備後も敷地内に拠点の確保は必要でしょうか。

(A20) 市の事業で、定例的に使用しているものは、次のとおりです。

<投票所>

(1) 投票所

各種選挙の際、本館1階ふれあいサロン（旧職員室）を投票所として使用しています。

(2) 選管保管庫の設置

旧講堂の北側に選管の保管庫（物置）を常設しています。

品名 イナバ物置 MBW-21

規格 H2100×W2300×D1200

(3) ポスター掲示場

各種選挙の際、小学校の北側、南側、西側の3箇所の塀にポスターを掲示しています。また、最高裁判所裁判官国民審査法施行令により、国民審査が行われる際は、投票所の入口等に裁判官の氏名等を掲示しなければならないと規定されているため、各種選挙の際は、ポスター掲示場の設置について特段の御配慮をお願いします。

(4) 個人演説会会場

元植柳小学校は、個人演説会等で使用できる施設として京都府選挙管理委員会の指定を受けており、具体的な会場や設備については、選挙の教育委員会が定めて告示を行います。

平成30年4月8日執行京都府知事選挙では、講堂が会場として指定されています。

(5) 予定されている選挙

- ・平成31年4月 京都市・府議会議員一般選挙
- ・平成31年7月 参議院議員通常選挙
- ・平成32年2月 京都市長選挙

<市民検診（集団健診）>

年1回（毎年10月頃）、体育館で集団健診を開催しています。体育館前にレントゲン車（1台）のほか、健診の資材を積んだ車を3台駐車しています。

<資源ごみ回収>

資源ごみの拠点回収は、地域住民が日頃から資源ごみを持ち寄り、月1回（毎月第一火曜日）、回収しています。拠点は、本館と南校舎の間に4㎡程度、設けています。整備後の拠点回収の実施、方法等については、事業者選定後の事前協議会において、協議のうえ、決定することになります。

【応募資格】

Q21	応募資格欠落要件(7)に「募集開始日の前日までに～事業者登録を完了していない者」とあります。旧白川小学校跡地活用の公募時の質疑NO.15の回答では「登録を完了した事業者が～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」とあります。今回の公募資格においても旧白川小の上記回答内容と同様と理解してよろしいでしょうか。
-----	--

(A21) お見込みのとおりです。

Q22	①「連携企業」とは何でしょうか。 ②構成員は事業者登録が必要でしょうか。また代表事業者以外に構成員として申し込むことが必要な者は、提案事業においてどのような役割を担う者でしょうか。
-----	---

(A22) ①について、事業者登録において、「連携する企業又は連携予定の企業」として登録された事業者をいいます。

②について、「応募事業者」が事業者登録をしている場合、事業者登録を行っていない事業者を構成員とする共同提案も可能です。構成員は、提案事業について、応募事業者と連帯して、事業を遂行し、それに伴う責任を負うこととなります。

Q23	構成員が未定であれば応募事業者一社での提案は可能でしょうか？
-----	--------------------------------

(A23) 一社での提案も可能です。

【活用条件】

Q24	貸付けの範囲として「元植柳小学校の敷地すべて」とございますが、これは募集要項「2 本物件の概要」で記載の範囲との理解でよろしいでしょうか？ それ以外のものが含まれているのであれば、ご教示お願いいたします。
-----	---

(A24) 募集要項「2 本物件の概要 (1) 土地」に記載の範囲です。

Q25	貸付期間の開始時点は、引き渡し日からよろしいでしょうか (p26 借地料支払い義務日)。
-----	--

(A25) 貸付期間の開始時点は、引渡し日とすることを想定しています。ただし、引渡し日は、保証金の支払い後となります。

Q26	土地建物の引渡しは現状有姿と考えてよろしいでしょうか？既存建物解体、また将来に土地を返還する際に更地にするための解体期間も、土地貸付期間に含まれるのでしょうか？
-----	--

(A26) 現状有姿での引渡しとなります。解体期間も、貸付期間に含まれます。

Q27	将来的な契約の更新、契約終了時の建物撤去に関しては協議によるとされていますが、具体的にどのようなケースで認められるのでしょうか？
-----	--

(A27) 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場合には、土地の貸付契約を更新することがあります。その際、事業者の経営状況や意向、建物の状態等を踏まえ、協議させていただくこととなります。

Q28	既存の校舎等建物、工作物において、校章、定礎、校名板、正門、記念碑、記念植樹、歴史的遺産等、その看板、銘板等の、残置するものあるいは移設するもの、保管するものはないと考えて良いでしょうか？
-----	--

(A28) 一般的に、地元からは「記念植樹 (特に桜)」、「校章」、「体育館の緞帳 (校章、校名部分のみ)」、「校名板」については残置や保管を希望する声が多く寄せられ、卒業生からは「卒業制作」、「タイムカプセル」等の引取希望もあります。

残置、移設、保管等の具体的な方法については、事業者選定後の事前協議会において、協議のうえ、決定することになります。

Q29	賃借人の地位の譲渡は禁止されていますが、共同提案をした場合に共同提案者との間で持ち分比率を変更する (事業者のメンバーは変わらない) ことは可能でしょうか？ また、選定事業者の100%子会社や100%子会社が運用する会社への譲渡は可能でしょうか？ 貸付財産の転貸・地位の譲渡について、共同申込みの場合に当初契約者である申込事業者から施設整備・運営開始後に構成員へ転貸・地位の譲渡等は可能でしょうか。
-----	---

(A29) 持ち分比率の設定・変更は、可能ですが、各共同提案者は持ち分比率にかかわらず、連帯して、本件計画について責任を負うものとします。

第三者への転貸、賃借人の地位の譲渡等は、本市がやむを得ないと認める場合（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場合など）を除き、禁止事項としていますが、100%子会社等や共同提案の場合における構成員への転貸・地位の譲渡等を認める場合があります。

持ち分比率の設定や第三者への転貸、賃借人の地位の譲渡等を予定している場合は、プロポーザルの審査の対象となりますので、スキーム等について応募時にあらかじめ示してください。

Q30	<p>災害時避難場所と原子力災害時避難場所は同一の場所に設定して良いでしょうか。その場合、整備する面積は計算上の広い方の面積＝災害時約 390 m²で良いでしょうか？また対象となるスペースは自治会集会室、体育館、事業用の空間を当てることを想定して良いでしょうか？</p> <p>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）についてご教示ください。</p>
-----	---

(A30) 災害時避難場所（指定避難所及び指定緊急避難場所）と原子力災害避難場所（原子力災害時における広域避難者の受入予定施設）を同一の場所に設定することは可能です。整備する面積は、390 m²以上としてください。ただし、避難者が居住に供することができる屋内空間を整備する必要があるため、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。また、対象となるスペースについては、自治会集会室、体育館、事業用の空間を当てることが可能です。

付帯設備等についての規定等はありませんが、広域避難者を中長期にわたり、受入可能な生活環境を想定したものを整備してください。

Q31	体育館にステージは必要でしょうか？
-----	-------------------

(A31) 整備後の体育館には、ステージは不要です。

Q32	工事中に避難所となる体育館が一時的に使用できない状況は許容されるのでしょうか？
-----	---

(A32) 工事中の避難所機能の確保については、事業者選定後の事前協議会において対応策を協議することとなります。そのうえで、工事前に避難所の指定を解除し、工事後に再度、避難所の指定を行います。

Q33	<p>屋内スペース、屋外スペース、倉庫、消防団詰所・器具庫、夜間照明柱、防火水槽の維持管理、修繕の実施（内容、頻度、水準等）について、地元自治会等の規則か希望等の条件はあるでしょうか？</p>
-----	--

(A33) 規則等は、ありません。施設の維持管理及び修繕については、自治会活動の継続に支障のないよう、三者協議会で協議しながら実施してください。ただし、防火水槽については、原則として、本市が維持管理を行うことを想定しています（A7及びA11参照）。

Q34	屋内スペース，屋外スペース，倉庫，消防団詰所・器具庫，夜間照明柱，防火水槽の利用については，使用料金の徴収等は行なっているでしょうか？
	電気，水道，ガス，通信等の契約は事業者が行い，その使用料を徴収する場合には，自治会等の利用者との協議と金銭の授受という方法でしょうか？

(A34) いずれも土地・建物の使用の対価としての使用料は，徴収していません。ただし，光熱水費については，使用者から実費徴収しています。

整備後については，光熱水費は使用者である地元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，事業者選定後の事前協議会において協議のうえ決定するものとします。

Q35	現在，既存建物内のどのような部屋を使って活動されているかをご教示ください。
-----	---------------------------------------

(A35) 自治会活動は，本館1階の職員室（募集要項P8参照）及び2階の会議室（募集要項P9参照）で行っています。

また，自治会活動に関する物品等の保管場所として，北校舎1階の図工室，南校舎1階の理科室，2階のランチルーム，4階の資料室を使用しています。

Q36	倉庫スペースは集約を行うこととの記載がありますが，屋内スペースは集約等も可能とすることが審査項目となるとされており，屋内スペースを集約することは望ましくないという意味合いでしょうか？
-----	---

(A36) 倉庫スペースは，現在，学校敷地内に点在しているため，地域住民の利便性の向上を図るため，積極的に集約等を進めていただきたいという趣旨であり，屋内スペースの集約等を望ましくないとする趣旨ではありません。

Q37	自治会活動のスペースの間取り，パーティションの有無，内装，必要な設備は，事業者からの提案による，ということで良いでしょうか？
	屋内スペースとして必要な奥行・間口・高さ，あるいは機能等がございましたらご教示ください。

(A37) 現在の活動が継続・発展できるよう，100㎡以上の屋内スペースの配置等を検討していただき，提案してください。当該スペースの具体的なレイアウト，機能等については，事業者選定後の事前協議会において，協議のうえ，決定することになります。

Q38	「現在の活動が継続・発展できるよう，敷地内に100㎡以上（延床面積）の自治会活動のスペースを整備してください」とありますが，これは，既存の体育館機能と集会室機能を合わせて，最低100㎡以上という意味でしょうか？ それとも，集会室機能のみで100㎡以上ということでしょうか？
-----	---

(A38) 集会室機能のみで100㎡以上という意味です。体育館は，防災拠点としての機能も有しているため，募集要項P15において，別途，活用条件を記載しています（A30参照）。

Q39	倉庫に格納予定の物品にて規定される最低限確保すべき奥行・間口がございましたらご教示ください。
	同所に格納予定の設備機材等にて規定される最低限確保すべき奥行・間口がございましたらご教示ください。

(A39) 夏祭り等の地域行事の物品、運動用具等が保管されています。物品の保管状況は、現地見学にてご確認ください。地域住民の利便性に配慮し、80㎡以上の倉庫スペースの配置等を検討していただき、御提案ください。倉庫の具体的なレイアウト・機能等については、事業者選定後の事前協議会において、協議のうえ、決定することになります。

Q40	工事期間中は、自治会活動が継続できるスペースを設けることとありますが、その必要な面積はどのくらいの面積でしょうか？
	また工事期間中はこの利用以外はないと考えて良いでしょうか？
	また敷地内または近傍地で設けるとのことですが、植松公園を一時的に利用することは可能でしょうか？

(A40) 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、事業者選定後の事前協議会で協議のうえ決定することになります。

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が、この点も事前協議会での協議事項とさせていただきます。

公園は、広く一般の利用に供する必要があるため、専ら、自治会活動に利用するスペースを植松公園に設けることはできません。

Q41	p17「イ施設の維持管理」記載以外の夜間照明柱、防火水槽の維持管理、修繕の費用については、事業者と地元自治会あるいは京都市様の間で費用分担はあるのでしょうか？あるとしたらどの程度でしょうか？
-----	---

(A41) 維持管理・修繕の費用については、原則として、夜間照明柱は事業者が、防火水槽は本市が負担することとなります（A6、A7及びA11参照）。

Q42	事業を行う場合、自治会・町内会に加入の上自治会活動に参加することになると思いますが、自治会費、町内会費等の支出項目についてご教示ください。
-----	---

(A42) 自治会活動に関する事項であり、本市では把握していません。

Q43	「植柳学区の活性化」という記載がございましたが、「植柳学区」につき、範囲をご教示お願いいたします。
-----	---

(A43) 植柳学区の範囲を示した地図及び構成する町を記載した資料を開示します。

資料の開示を希望される場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

Q44	<p>「屋外スペースの整備や植松公園など周辺施設の有効活用」の提案を積極的に」とありますが、植松公園は本公募では借受対象敷地とはなっていません。事業者は植松公園に対して事業者の負担で地域の活性化につながる施設を整備する提案は可能である、と理解してよろしいでしょうか。</p> <p>その際に隣接するプール部分も対象としてよろしいでしょうか（その場合、既存プールの機能は継続しないことを前提としてもよろしいでしょうか）。</p> <p>また、植松公園を再整備の上で現在の自治会活動を継続する屋外スペースとして活用することは可能でしょうか。</p> <p>以上の他、植松公園の範囲と活用上のルール・規制など、ございましたら、あらかじめご教示お願いいたします。</p>
	<p>施設の整備が必要な既存建物には植松公園のプールも含まれるのでしょうか？</p>

(A44) 整備に当たっては、公園の機能を増進することが条件となります。そのため、広場の面積が拡大するよう、公園敷地に存するプールを除却し、公園を整備する提案をして下さい。なお、プールの除却費用は、事業者の負担となります。

植松公園を自治会活動を継続する屋外スペースとして活用することも可能ですが、専ら、自治会活動に利用するスペースとするのではなく、広く一般の利用に供するものとして整備してください（A40参照）。

また、公園の整備は、都市公園法等関係法令に基づき行うだけでなく、地域の方々や公園利用者の意見を聴き、公園の機能の増進を図るとともに、周辺景観との調和や都市デザインに配慮したものとしてください。

加えて、公園施設（都市公園の効用を全うするための施設。都市公園法第2条第2項参照）の設置も可能ですが、公園の機能を維持・増進し、広く一般の用に供する施設に限り、設置することが可能です。設置された公園施設の管理については、都市公園法第5条第1項から第3項に基づく手続において、公園管理者（本市）と公園全体の管理方法を協議し、詳細を決定することになります。なお、公園管理者以外が、公園施設を設置し、又は管理する場合には、所定の使用料を納入していただく場合があります。

【選定方法】

Q45	<p>価格評価における基礎点は何点ですか。またそれ以上の金額について付与される点数の計算方式について開示いただけますでしょうか。</p>
-----	--

(A45) 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、基礎点や点数の計算方式は、審査に係る事項であるため、非開示となります。

【選定後の手続】

Q46	<p>基本協定締結後、三者協議会における地域住民の要望によりプランが変更され、事業の収益に影響が出て、支払える賃料が提案した金額に届かない場合、契約金額は見直されるという理解でよろしいでしょうか？</p>
-----	--

(A46) 契約金額は、「事業者の貸付希望価格と貸付契約締結時における不動産鑑定評価による価格（再取得を予定）を比較し、高い価格」（募集要項P26）から措置基準（募集要項P29参照）に基づく減額措置を講じた後の価格となります。

そのため、事前協議会において、変更されたプランを踏まえた貸付料の減免措置を講じることとなりますが、貸付希望価格の変更は認められません。

Q47	三者協議会における「地域住民」とは現在のどのような団体を指しているのでしょうか。あるいは今後組織される団体である場合は想定構成者をお知らせください。
-----	--

(A47) 植柳自治連合会を想定しています。

【貸付契約等】

Q48	費用負担には「埋蔵文化財の発掘」を含むとされていますが、当該地に包蔵されている（あるいはその可能性のある）埋蔵文化財に関する資料は交付されますでしょうか。（p20の基礎資料に「埋蔵文化財に係る調査指示図面」とありますが、これが全てでしょうか） 周辺の調査状況ならびに、それらから想定される埋蔵文化財の内容はどのようなものがありますか。
-----	--

(A48) 元植柳小学校の敷地においては、過去に発掘調査及び試掘調査を実施していませんので、資料は「埋蔵文化財に係る調査指示図面」のみとなります。周辺事例については、本市文化財保護に確認してください。

Q49	事業者による埋蔵文化財の試掘調査は、土地を引き渡しいただいた後に実施することになるのでしょうか。
-----	--

(A49) 契約候補事業者選定後、契約締結（土地の引渡し）前においても、地元の利用に支障のない範囲であれば、試掘調査を実施することは可能です。

Q50	土地を引き渡し後に実施する埋蔵文化財の調査の結果、大幅なスケジュールの遅延等が発生した場合は、借地料や借地期間の見直しをいただけるのでしょうか。
-----	--

(A50) 事業の採算性に悪影響を及ぼすほど長期にわたる工事の中断を伴う場合に限り、協議に応じることします。

Q51	本件土地の履歴（小学校整備以前）をご教示ください。
-----	---------------------------

(A51) 地歴調査の結果を開示します。

資料の開示を希望される場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

Q52	①地下埋設物， 土壌汚染， アスベスト， PCB に関する既存調査資料は開示いただけますでしょうか。
	②「地下埋設物， 土壌汚染等については学校の設置・管理に起因するものについて合理的な範囲内で京都市様が負担する」とありますが， 1)学校の設置・管理に由来しない（例：自然由来， 学校設置以前の土地利用に起因するもの）については京都市様は処理費用を一切負担しない， というお考えでしょうか。 2)「合理的な範囲内」とありますが，「学校の設置・管理に起因するもの」の処理費用は全額京都市様が負担する， という考えでよろしいでしょうか。
	既存建物のアスベスト調査， PCB 調査は実施されてますでしょうか。実施されている場合は調査結果をご教示ください。
	既存建物のアスベスト調査， PCB 調査がなされていない場合， その調査費用は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。 また調査，（必要あれば撤去）は土地建物引き渡し前に実施できますでしょうか。

(A52) 地歴の調査（地下埋設物）， 吹付けアスベストの調査については， 実施済みであるため， 調査結果に関する資料を貸し出します。資料の開示を希望される場合は， 行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

PCBについては， 今年度中に照明灯のPCB含有調査を実施する予定です。

土壌汚染その他の調査については， 本市では実施していませんので， 必要に応じ， 事業者において実施してください。

学校の設置・管理に起因する瑕疵については， 工事に必要な範囲で， 合理的な費用を査定のうち， 負担しますが， それ以外のものについては， 本市は費用を負担しません。

なお， 契約候補事業者選定後， 契約締結（土地・建物の引渡し）前においても， 地元の利用に支障のない範囲であれば， 調査の実施は可能です。撤去については， 原則として， 引渡し後に行ってください。

Q53	既存建物の焼却炉の設置の有無をご教示ください。また過去に設置されて撤去していた場合はその場所をご教示ください。
	既存建物に焼却炉がある， もしくは過去あった場合， 残留のダイオキシン等の有害物質の調査は実施されてますでしょうか。 実施されている場合は調査結果をご教示ください。 また必要な撤去・対策費用は京都市のご負担との理解で宜しいでしょうか。

(A53) 過去に北校舎の西側に焼却炉が設置されていましたが， 現在は撤去されています。ダイオキシンの調査については， 実施していません。ダイオキシンによる土壌汚染が発見された場合における対策費用は， 合理的な範囲内で， 本市が負担します。

Q54	解体準備金の具体的な積み立て方法， 金額については事業者の裁量範囲ということによろしいでしょうか。
-----	---

(A54) 具体的な積立方法については、契約締結後、解体準備金の積立計画を提出していただきます。
解体準備金が十分に確保されないと認められるときは、改善を求めることがあります。

【貸付料・保証金】

Q55 契約締結時に再度行われる不動産鑑定評価によって貸付料が高くなり、事業者の採算性が悪化する場合は協議を行うことができるでしょうか？

(A55) 再取得後の不動産鑑定評価額と貸付希望価格との乖離が著しく大きな場合には協議に応じますが、再度の不動産鑑定評価は、プロポーザルの実施時と契約締結時との評価時点の違いを反映させるために行うものであるため、現時点では、協議を行うことは想定していません。

Q56 貸付料の改定は2022年が初回となるという理解でよろしいでしょうか？
また、本件土地は三方路ですが、貸付料の改定根拠となる固定資産税路線価はどの道路の路線価が対象となるのでしょうか？

(A56) 次回の固定資産税路線価の評価替えは2021年度であり、路線価は通常その年の4月に公表されるため、2022年度に初回の貸付料の改定となる見込みです。
改定の根拠となる固定資産税路線価は、本件土地東側の西洞院通の路線価とします。

Q57 防火水槽を設置した敷地面積、グラウンドの面積、体育館・集会室・倉庫・消防団詰所・器具庫は貸付料の減額の対象と理解してよろしいでしょうか？

(A57) お見込みのとおりです（防火水槽の減免の計算方法については、A10参照）。

Q58 屋外スペースを24時間開放の減額対象としていた場合、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貸付料が発生しないという認識で良いでしょうか？

(A58) 一般開放による使用制限部分を事業者が、にぎわい創出などのため一時的に使用する場合には、貸付料が発生しません（措置基準第6条）。

<措置基準>

http://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000122/122145/sotiki_jyun2806.pdf

Q59 変動率の算出方法をご教示ください。

(A59) 変動率は、「(新路線価－旧路線価) / (旧路線価)」です。

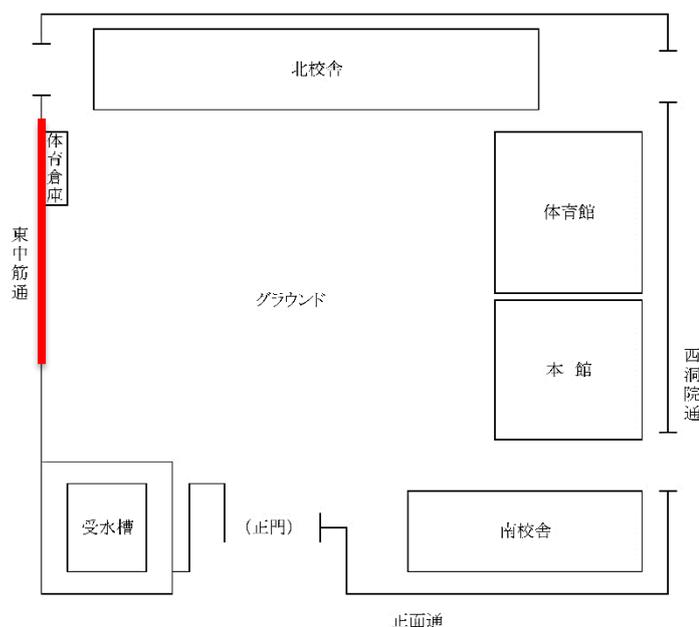
改定後の貸付料は、「貸付料 × (新路線価 / 旧路線価)」により算出します。

Q60 境界明示確定部分をご教示ください。また越境等、事業者にて調整が必要な隣接地はありませんでしょうか。

(A60) 西側境界の一部で境界明示が確定していますが（下図参照），その他の部分は境界明示の手段中です。

なお，北側境界において，隣地建物・工作物の一部が本件土地に若干越境していると思われる箇所が存します。

<境界明示確定部分（概略図）>  明示部分



【提出書類】

Q61 書類用紙サイズはA4でしょうか。様式自由部分については，A3等を活用してもよろしいでしょうか。

(A61) 問題ありません。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。

Q62 共同申し込みの場合，書類番号I-9（資金計画書）についても各構成員分の提出が必要でしょうか。

(A62) 各構成員分の提出が必要です。ただし，応募事業者及び構成員に関する資金計画を総合した計画書を1件にまとめて提出することは可能です。

Q63 様式全般にわたって，記載欄が不足した場合，同様式（欄外に注釈がある様式は任意様式）にてページを追加しても宜しいでしょうか。

(A63) 様式にページを追加していただいて，問題ありません。

Q64 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）が記載されていますが，枠のみとして文章を消去しても宜しいでしょうか。

(A64) 文章を消去し、枠のみとしていただいて、問題ありません。

Q65	各様式の上下に帯等のデザインを行うことは可能でしょうか。
-----	------------------------------

(A65) 帯等のデザインを加えていただいて、問題ありません。

Q66	提出書類の書類番号 I-1, I-2, I-11, Ⅲについては、正本は押印、副正本は正本のコピーで宜しいでしょうか。
-----	---

(A66) 副本は正本のコピーで問題ありません。

なお、正本には押印が必要ですが、副本は正本（押印済）のコピー又は押印なしのもので結構です。

Q67	本様式（[様式 2-1] ②, ③, ④）についても、記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載してもよろしいでしょうか？
-----	--

(A67) 別紙に記載していただいて、問題ありません。

【その他】

Q68	平成 30 年 3 月 2 日京都市行財政局発行の広報資料、及び募集要項 p1 の「1 はじめに」においては、「植柳学区自治連合会から提出された要望書を踏まえ」と記載されています。当該要望書を開示いただけますでしょうか。
	「要望書」の内容をご開示いただけませんかでしょうか。

(A68) 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 30 年 2 月に、植柳自治連合会から御提出いただきました。要望書の開示を希望する場合は、行財政局資産活用推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。