

**「京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者の公募」  
に係る質問に対する回答（令和5年10月17日締切分）**

**○ 本市有地不動産の概要に関すること**

No	質問事項	回答
1	登録免許税の費用はどの程度となるのでしょうか。	現時点の概算で約 88,000,000 円となる見込みです。 (土地：約 67,000,000 円、 建物：約 21,000,000 円)

**○ 活用計画に関すること**

No	質問事項	回答
2	準工業地域へ変更する場合、周囲の道路に対するセットバック(道路幅を9m確保する等)は必要でしょうか。	都市計画法に基づく開発許可に係る道路の基準は、以下にお問い合わせください。 京都市都市計画局都市景観部開発指導課 (075-222-3558)
3	地下水の利用は可能でしょうか。また、整備基準等はございますか。	募集要項に記載のとおり、共同溝から湧水の存在は確認されておりますが、地盤に関する調査は実施しておらず、詳細は不明です。地下水の利用や整備に当たっては、各種法令等をご確認のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。
4	本計画地に設ける事業について、代表企業以外は決まらなくても交渉権は得られるのでしょうか。いつまでに決定していないといけないというリミットはございますか。	共同提案の場合は、申込時点で共同提案者を含めて決定しておく必要があります。 本計画地に設ける事業については、共同提案者以外が決まっていなくても、申し込みをいただくことは可能ですが、活用計画の実現可能性についても審査対象となるため、実現性の高い活用計画となるよう、連携・協力に関する合意形成を図ったうえで、可能な範囲で具体的な企業名を記載してください(場合により、参加事業者名等に関する書類の提出を求める可能性があります)。 また、優先交渉事業者に決定した場合、提案された活用計画に基づき、適切に事業を遂行いただく必要があります。
5	土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合で、地下水汚染があった場合、周囲に井戸の利用があったとしたときは、そのモニタリングと遮水工(拡散防止措置)は京都市側で行っていただけでしょうか。	募集要項に記載のとおり、土壌汚染対策法に定める基準を超える土壌汚染が判明した場合は、事業者の負担により、活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策を適切に実施していただく必要があります(不動産鑑定評価における土壌汚染対策費用を差し引いた額を契約金額とします)。 なお、土壌汚染調査の結果、引き渡しまでの間に措置等が必要な場合は、本市において措置を実施し、引き渡しに合わせて事業者へ引継ぎます。
6	スケジュールにおいて令和6年7月頃の基本協定の締結から契約締結・引き渡しの令和7年以降の都	環境アセスメントは、契約及び所有権移転の有無に関わらず、また、他の行政手続きと並行して手続きが可能です。

	市計画手続きの間で、環境アセスメントも並行して実施認可となるとの理解でよろしいでしょうか。	したがって、基本協定の締結から契約締結・引渡しの令和7年以降の間で、制度上は環境アセスメントを並行して実施することは可能です。ただし、環境アセスメントは公開の手続きとなりますので、他の行政手続きの公開時期などと調整する必要が生じる場合があります。また、令和7年春頃まで、土壌汚染調査を実施しておりますので、環境アセスメント実施に向けて事前に現況調査等を行う場合については、事前に本市と協議を行っていただく必要があります。
7	現地見学の結果、高圧電気引き込み施設（キュービクル）が見当たりませんでした。引き込みの形式と引き込みルートを教えて頂けませんか。	高圧引き込みとなっております。敷地南側から設備棟へ引き込んでいます。
8	インフラ設備・冷却チラー・焼却設備・陶器などの窯などは現状有姿で残置でしょうか。10月10日の現地見学時点では多数の備品が残っていましたが、最終残地となるものは次回見学までに特定頂けますでしょうか。	お見込みのとおり、インフラ設備・冷却チラー・焼却施設・陶器などの窯などは残置予定であり、現状有姿での引渡しとなります。 また、備品につきましては、本市で処分しますが、令和6年度予算成立後に処分を実施するものもあることから、処分が完了するのは令和6年度になります。
9	土地利用計画において敷地南西の設備棟南側の道路用地との高低差に対し石積擁壁で同用地を支えています。この擁壁は残地すると考えて宜しいでしょうか。	お見込みのとおり、現状有姿での引渡しとなります。
10	土地利用計画において敷地周辺への影響を最低限とするため既存の擁壁を利用することは可能でしょうか。その際、既存擁壁の構造に関する設計資料と施工記録を貸与頂けますでしょうか。	既存の擁壁については現状有姿での引渡しとなりますので、事業者において活用することは可能ですが、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で利用してください。 なお、本市に保管されている図面等は貸出し対象としている資料が全てとなりますので、ご質問の資料の保管はありません。
11	貸与頂いた既存建築物の設計資料に開発造成の設計資料及び外構構造物の設計資料がございません。また、設備インフラの設計資料もございませんが貸与頂けますでしょうか。	本市に保管されている図面等は貸出し対象としている資料が全てとなりますので、ご質問の資料の保管はありません。
12	現状敷地内に調整池などは見当たりませんが、現状の自然浸透面積が確保できていれば開発行為による調整池などの雨水抑制施設は不要と考えて宜しいでしょうか。	京都府では「災害からの安全な京都づくり条例」を平成29年7月1日に施行しています。 調整池につきましては条例では設置の努力義務を課せるとともに、下記5項目のすべてに該当する場合、重要開発調整池の設置等が必要となります。 ①知事管理の一級河川又は二級河川の流域で行う開発行為であること。 ②開発面積が1ha以上であること。 ③開発行為により雨水流出量の増加をもたらす

		<p>こと。</p> <p>④開発行為により下流地域において、浸水による被害を発生させる可能性が高まると認められること。</p> <p>⑤開発行為が適用除外規定(条例施行規則第6条に規定)に該当しないこと。</p> <p>開発行為(個別具体的な開発計画)が上記5項目のすべてに該当するか否かの確認が必要となります。</p> <p>詳しくは京都府ホームページの重要開発調整池に関する技術基準等でご確認ください。</p> <p>なお、重要開発調整池に関する技術基準等の記載事項で不明な点がありましたら京都府の担当部署にお問い合わせください。</p> <p>重要開発調整池に関する技術基準等の URL：  <a href="https://www.pref.kyoto.jp/kasen/ki_jyun.html">https://www.pref.kyoto.jp/kasen/ki_jyun.html</a>  京都府担当部署：乙訓土木事務所施設保全課  (075-931-2157)</p> <p>また、開発行為につきましては、以下にお問合せください。</p> <p>京都市都市計画局都市景観部開発指導課  (075-222-3558)</p>
13	「既存構造物の撤去は事業者負担」との記載がありますが、その他PCBの含有する残置物はありますか。また、前記がある場合の処理は事業者負担でしょうか。	高濃度PCBを含有する残置物はありません。低濃度PCBを含有する残置物がありますが、令和6年度中に、本市において適切に処分等を行う予定です。
14	「事業予定者(優先交渉事業者)の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合、当該事業者への損害賠償請求を行うことがあります。」との記載がありますが、どのような損害を想定していますか。	事業予定者が辞退の意向を示した時期や跡地活用に向けた検討状況によって変化すると考えておりますので、現時点で損害を想定することは困難です。
15	第5条(権利の移転又は設定の制限)「(略)あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。」との記載がありますが、協議・承諾は質疑回答で行うのでしょうか。	売却の場合は、別紙6-1の第5条に記載のとおり、10年間の買戻特約を設定いたしますが、買戻特約設定後の協議・承諾につきましては、質疑回答で実施するものではなく、市有財産売買契約締結後に必要に応じて行うものです。
16	埋蔵文化財について記載がありませんが、出てきたときに工期に影響する為、資料を貸与いただく事は可能でしょうか。	周知の埋蔵文化財包蔵地に該当していないため、調査は実施しておりません。
17	計画通知及び検査済み資料を開示していただけますか。	本市に保管されている図面等は貸出し対象としている資料が全てとなり、ご質問の資料の保管はありません。
18	共同溝の詳細な図面はありますか。	貸出し対象としている資料には含まれておりませんが、資産イノベーション推進室において閲覧が可能です。

○ 都市計画提案制度に関すること

No	質問事項	回答
19	都市計画法第 21 条 2 第 2 項に規定する法人に関してですが、申し込み事業者が民間法人の場合でも都市計画提案は可能と考えて宜しいでしょうか。	可能です。
20	都市計画法施行規則第 13 条の 3 における 0.5 ヘクタール以上の開発行為の経験についてですが申し込み事業者が建設業もしくは不動産事業者ではない場合、開発の申請及び開発行為は業務委託及び工事請負契約にて外注いたしますが条件規模の開発行為を外注した経験もこの条件に当てはまりますか。	完全に外注した場合については当てはまりません。都市計画法施行規則第 13 条の 3 第 1 項第 1 号イの条件であれば、申請者として開発許可を受け、検査済証を受領した団体が該当します。
21	もし上記経験が規定に当てはまらない場合、もしくは過去 10 年間以前の経験の場合、今回提案において経験のある建設事業者に業務委託もしくは工事請負を結ぶなどの行為により条件に合致すると考えて宜しいでしょうか。	合致しません。都市計画法施行規則第 13 条の 3 第 1 項第 1 号イの条件であれば、申請者として開発許可を受け、検査済証を受領した団体が該当します。
22	上記が規定に合致しない場合、共同提案者に経験のある建設事業者が加わる必要がありますでしょうか。	複数の法人が共同して申し込みを行う場合、そのうち 1 法人が都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する法人であれば、当該法人が都市計画提案を行うことは可能です。
23	容積率・高さ制限の変更を行わない場合は用途地域の変更に伴う用途の制限についての地区計画のみ提案するとの理解でよろしいでしょうか。	用途地域の変更の都市計画提案をされる場合の地区計画の提案については、募集要項別紙 2-1 「都市計画の提案について」 1 (4) に記載のとおりです。
24	準工業地域の法基準範囲の工場であれば設置可能と考えて宜しいでしょうか。もし絞り込んだ用途の制限が必要な場合はその内容をご教授ください。	準工業地域への変更の都市計画提案をされる場合は、募集要項別紙 2-1 「都市計画の提案について」 の 1 (4) を併せてご確認ください。