

**「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11月10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	今回のプロポーザルでは、旧音楽高校も対象となるのでしょうか。	旧音楽高校につきましては、今回の公募型プロポーザルの対象ではありません。
2	貸与頂いた既存建物の図面に添付資料1の図面がお見受けできませんでした。 杭の有無がわかる資料ございましたら貸与頂けないでしょうか。	新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。
3	改修工事等でアスベストの調査を行っていませんでしょうか。 アスベストの調査結果ございましたら貸与頂けないでしょうか。	募集要項に記載のとおり、アスベストの調査は行っておりません。
4	山ろく型建造物修景地区について、屋根形状は勾配屋根が原則とありますが、「良好な屋上の景観に配慮されたものはこの限りではない」との記載もございます。 この「良好な屋上の景観に配慮されたもの」とはどのようなものを指すのでしょうか。 提案時にこの形状ならば「良好な屋上の景観に配慮されたもの」であると担保される形状等があればご教示ください。	具体的な活用計画に応じて審査することとなりますので、現時点で形状等をお示しすることは出来ません。 山ろく型建造物修景地区については、以下にお問い合わせいただくとともに、「京の景観ガイドライン」をご参照ください。 京都市都市計画局都市景観部景観政策課 (075-222-3397) 京の景観ガイドライン <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281294.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281294.html</a>
5	敷地中央部分に池がありますが、この池の水源は何でしょうか。湧水を貯めている（貯水池のような位置付け）でしょうか。 湧水の場合、地下の湧水のみズミチ対策等を考慮する必要があるため、ご教示いただければと思います。	池の水源は不明ですが、貸出図面には、本部棟の雨水を一部排水していることが記載されています。 湧水の有無は不明です。 また、貯水池のような位置づけはありません。
6	湧水が確認されている共同溝の位置をご教示ください。	共同溝の位置は貸出図面を御確認ください。 なお、共同溝のエキスパンションジョイントなどから湧水が確認されています。
7	活用計画に関する企画提案の大学跡地は、洛西ニュータウンを含む下水道計画流域の最上流に位置しており、計画地の南東部に位置する洛西ニュータウン新林地区に最上流としてΦ1350の雨水管渠が設置されていますが、大学跡地内の雨水排水最終吐口は当該管渠と考えて	下水道の現状については、当該施設管理者にお問い合わせください。 なお、電気、ガス、上下水等のインフラの維持・変更については、各施設管理者に確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。

	<p>宜しいでしょうか。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 洛西ニュータウン起工式 1972 年</li> <li>・ 洛西ニュータウン入居開始 1976 年</li> <li>・ 市立芸術大学沓掛キャンパス 1980 年移転</li> </ul> <p>※ニュータウン計画区域外ですが、下水道台帳では新林流域の最上流になっています。 (添付資料 2 【下水道台帳流域図】をご参照下さい)</p>	
8	<p>当該区域の計画時流出係数を知りたいため、No. 7 における公共下水道の雨水流量計算書はご提供頂けますでしょうか。</p>	<p>新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、電気、ガス、上下水等のインフラの維持・変更については、各施設管理者に確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。</p>
9	<p>大学跡地周辺の既設インフラ（公共下水道（雨水・汚水）、上水道、ガス、通信等）に関する資料はご提供頂けますでしょうか。</p>	<p>大学跡地周辺の既設インフラの状況につきましては、各施設管理者にご確認ください。</p>
10	<p>インフラ埋設物（水道、ガス、電気、下水等）が分かる資料をご教授ください。特に敷地内の雨水排水と下水排水は、区域外の公共下水道に接続されていると思われませんが、どのような接続ルートとすべきかご指示ください。</p>	<p>新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、電気、ガス、上下水等のインフラの維持・変更については、各施設管理者に確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。</p>
11	<p>事業費概算書（初期投資）算出に当たり、既設の開発造成図面及びレベル高低測量図を頂けませんでしょうか。頂けない場合、提案までに現地測量は可能でしょうか。</p>	<p>新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。</p> <p>また、提案までに現地測量を行うことは出来ません。</p>
12	<p>埋蔵文化財包蔵地に該当しないとありますが、試掘も対象でないと認識でよろしいでしょうか。</p>	<p>試掘についても対象ではありません。なお、工事中に埋蔵文化財等を発見した場合は、文化財保護法第 96 条に基づく発見届を提出いただいた上、本市において調査を行います。</p>

13	現状地盤高、既存擁壁や法面形状が分かる資料をご教授ください。	新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。
14	既存擁壁や既存樹木等で残置しなければならないもの、残置できないものがあればご教示ください。	本市で残置を求める擁壁や樹木等の指定はありません。事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に残置又は撤去してください。
15	PCBの調査・除去・運搬・処分は、元所有者の責任にて実施されるものと考えてよろしいか、ご教授ください。	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、本市において処分等を行う予定です。
16	当初造成における暗渠（堅排等）が残置されていれば、位置、深さが分かる資料をご教授ください。	新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。
17	北側から西側の外周に沿って位置する用水路を今後の計画へ利用するか、否かをご教授ください。	既存用水路の維持・変更については、道路管理者をはじめとした関係機関にも確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。
18	上記について、既存用水路を利用する場合において、用排水路の新ルートの計画をご教授ください。	既存用水路の維持・変更については、道路管理者をはじめとした関係機関にも確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じて、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。
19	受領した図面に記載のない建物・構築物（擁壁等）や建物内設備（冷温水機、陶器窯等）の内、ご提供可能なものについてご提供願います。	新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。
20	各建物について、竣工以降、改修してないとの認識でよろしいでしょうか。改修している場合、改修図をご提供願います。	新たに貸出し可能な図面を追加しました。ご質問の資料が含まれているかどうかは不明ですが、ご確認いただくことは可能です。追加図面の貸し出しを希望する場合は、資産イノベーション推進室までご連絡いただきますようお願いいたします。
21	各建物の竣工図の使用部材や建築年次から、アスベストの使用可能性がある外装・内装を抽出した際のリストについて、ご提供願います。	本市に保管されている図面等をもとに、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて参考価格を設定しているため、ご質問の資料の保管はありません。
22	過去にダイオキシン類の調査は、実施しておりますでしょうか。実施済みの場合、調査結果等の資料をご	ご質問の資料の保管はありません。

	提供願います。	
23	環境アセスメントの手続が必要と記載がありますが、敷地の規模（4ha～16ha）から第2類事業と言う取扱いで考えればよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。 ただし、「京都市環境影響評価等に関する条例施行規則」別表第1に掲げた第1類事業の要件に該当する事業計画を提案された際は、その限りではありません。なお、本件地域は、特定地域（建造物修景地区）です（第2類事業の対象は、4ha～8ha）ので、ご注意ください。
24	敷地内にございます池の中の水は、引渡時点ではなくなっているものと考えてよろしいでしょうか。	現状有姿での引渡しとなりますので、池の水についても現状有姿での引渡しとなります。
25	インフラ関係の廃止届は京都市にて実施頂く前提でよろしいでしょうか。	インフラ関係の廃止届については、引渡しが無事に進むよう、事業者と協議のうえ、今後対応を検討してまいります。
26	南側道路から敷地内に電柱の支線等が入っていましたが、関西電力と土地貸付等の契約をされているのでしょうか。	お見込みのとおり、南側道路から敷地内に電柱の支線4本、支柱1本、支線柱1本が入っており、関西電力と土地の賃貸借契約を締結しています。 なお、電気、ガス、上下水等のインフラの維持・変更については、各施設管理者に確認、協議等を行っていただき、事業者の活用計画に応じ、各種法令等を遵守のうえ、事業者の責任の下で適切に実施してください。

## ○ 活用計画に関すること

No	質問事項	回答
27	提案施設の用途の制限について、P10（5）の用途の制限イ部分に「騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設を制限」とありますが、どのような用途を指しているのでしょうか。 また、騒音、振動、臭気に関する基準値等があれば、ご教示ください。	具体的に想定している施設や基準値等はありません。 用途地域に応じた活用計画にするとともに、募集要項「4活用条件(1)エ」に記載のとおり、周辺環境との調和を十分考慮した活用計画としてください。
28	近隣からの要望事項等があればご教授ください。	「西京区基本計画」や「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」は、芸大の移転を契機に地域のまちづくりをどう進めていくか、そのために跡地の活用がどのような役割を果たしていくのかということについて、多くの区民の皆様の参加の下、徹底した議論を重ねて作成されたものです。そのため、「西京区基本計画」や「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」で掲げるまちづくりに貢献し、洛西地域、西京区の活性化、ひいては京都全体の活性化に寄与する活用を行いたいと考えております。 また、令和5年4月から実施しておりますタウンミーティングなどにおいて、地域・市民の皆様から御意見を伺ってまいりました。詳細は、以

		<p>下をご参照ください。</p> <p>西京区基本計画  <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/nisikyoto/page/0000287932.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/nisikyoto/page/0000287932.html</a></p> <p>西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン  <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214627.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214627.html</a></p> <p>タウンミーティング・洛西ニュータウンまちづくりニュース  <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-12-0-0-0-0-0-0-0-0.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/menu4/category/55-12-0-0-0-0-0-0-0-0.html</a></p>
29	近隣と協定を締結している際は資料をご教授ください。	締結しておりません。
30	解体・造成工事実施時、正門と西門を出入口として使用可能でしょうか。	優先交渉事業者決定後、本市等との協議のうえ、検討していくこととなります。

### ○ 都市計画提案制度に関すること

No	質問事項	回答
31	都市計画（用途地域）の変更を行う場合、「地区計画や地区整備計画も併せて提案してください。」と募集要項に記載されておりますが、地区計画や地区整備計画は本計画地のみの提案と考えてよろしいでしょうか。	お見込みのとおりです。
32	建物の高さ制限について、建物高さを31mまで緩和した場合、塔屋等の考えは京都市高度地区の考え方（建築面積の1/2以内、かつ高さ4m以内のものは高さ制限から除外）に倣うものと理解してよろしいでしょうか。	<p>高度地区計画書における31m第1種高度地区の制限は、「建築物の高さは、その最高限度を31メートル（塔屋等の屋上部分の水平投影面積の合計が当該建築物の建築面積の8分の1以内、かつ、その部分の高さが4メートルを超える場合においては、31メートルからその部分の高さを差し引いて得たものに4メートルを加えたものとする。）とします。」となっております。</p> <p>20メートルを超える建築物の高さの最高限度を設定する都市計画提案をするに当たって、塔屋等の屋上部分の高さについて、上記に記載の31m第1種高度地区と同じ規定を設けることは可能です。</p>
33	眺望上支障が無い様適切な視点場からのシミュレーションを行いながら、遠景への配慮が必要とこのことですが、適切な視点場について具体的にご教授いただけますでしょうか。	<p>当該敷地は、京都市眺望景観創成条例に基づき、遠景デザイン保全区域（(4)清水寺、(11)慈照寺（銀閣寺）、(49)大文字山からの市街地）に位置することから、これらの視点場からの眺望について、配慮する必要があります。</p> <p>この他、シミュレーションの地点は提案される計画に応じて検討し、設定するものであるため、「京の景観ガイドライン 建築物の高さ編」を参考に、申込事業者の責任において、提案される活用計画に応じて、周辺環境や土地の特性を</p>

	読み解いたうえで、適切と考えられる地点からシミュレーションを行ってください。 京の景観ガイドライン <a href="https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281294.html">https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000281294.html</a>
--	---

## ○ 申込手続に関すること

No	質問事項	回答
34	募集要項 P. 4【3】申し込み資格等にて、「※特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たな法人設置を予定している場合は、事前に本市との協議を行ってください。」と記載がありますが、優先交渉権取得後の協議という事によろしいでしょうか。	優先交渉事業者の選定に際して、申込事業者の事務遂行体制・信頼性、財務・経営状況を審査することから、新たな法人設置を予定している場合は、代表企業の出資比率や議決権保有割合、指揮命令関係等、事業全体のスキームがわかる資料を申込時の提出資料と一緒に提出してください。
35	募集要項 P. 11【6】申込手続きにて、提出書類とありますが、用紙のサイズや向き等指定はございますか。（例：A4 横両面、A3 縦片面、等） また、1部の提出でよろしいでしょうか。	用紙のサイズや向きについて指定はありません。提出部数については、募集要項別紙7をご確認いただき、書類ごとに定められた提出部数をご提出ください。
36	提案書における制限（枚数等）がありますでしょうか。	制限は特にありません。
37	提案書提出時にプレゼンテーション資料提出も必要となりますでしょうか。	プレゼンテーションに当たっては、提出いただいた募集要項別紙7に記載している提出書類のみを使用していただくこととしております。 なお、提出書類をプロジェクターで投影し、プレゼンテーションを行っていただくことは可能です。
38	プレゼンテーションでの動画などのデータ使用が可能でしょうか。	プレゼンテーションに当たっては、提出いただいた募集要項別紙7に記載している提出書類のみを使用していただくこととしておりますので、動画など提出書類以外の使用は出来ません。 なお、提出書類をプロジェクターで投影し、プレゼンテーションを行っていただくことは可能です。
39	プレゼンテーションの実施時間は制限がありますでしょうか。	実施時間については現在検討中ですが、時間制限は設けさせていただきます。
40	提案書提出後、万が一辞退した場合にはペナルティは発生しますでしょうか。	提案書提出後の辞退につきましては、ペナルティ等は発生しませんが、募集要項に記載のとおり、優先交渉事業者の決定後、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。
41	計画提案後、優先交渉事業者決定までの間に辞退する場合、なんらかのペナルティはあるでしょうか。	提案書提出後の辞退につきましては、ペナルティ等は発生しませんが、募集要項に記載のとおり、優先交渉事業者の決定後、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。
42	計画提案後、基本協定締結までの間に辞退する場合、なんらかのペナルティはあるでしょうか。	募集要項に記載のとおり、優先交渉事業者の決定後、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。

