

元新洞小学校跡地の契約候補事業者選定プロポーザルに係る質問に対する回答
(令和6年6月24日締切分)

(目次)

分類	質 問 内 容	
はじめに	Q 1	文章中に『「新洞連合会」及び「新洞校跡地活用検討委員会」から提出された要望書を踏まえ』と記載されていますが、要望書を開示していただくことは可能でしょうか。
本物件の概要	Q 2	主な公法上の規制等で「白河街区跡（一般遺跡）」と記載されていますが、埋蔵文化財調査をする際、調査会社は市の指定業者でしょうか。それとも事業者で手配して宜しいでしょうか。
活用条件	Q 3	(P.15) 5 活用条件（2）転貸の禁止等 イにおいて、借地権の譲渡若しくは転貸等が禁止されていますが、定期借地権付分譲マンション事業ベースの提案の受付は、今回募集の対象外でしょうか。 ※定期借地権付分譲マンション事業では、土地所有者から提案者（事業者）が設定を受けた定期借地権を、マンション購入者に転貸するスキーム（転借地権スキーム）を採用することになります。
		(P.15) 5 活用条件（2）転貸の禁止等 ウにおいて、新築建物の賃貸・譲渡・担保権等の設定が禁止されていますが、定期借地権付分譲マンション事業ベースの提案の受付は、今回募集の対象外でしょうか。 ※定期借地権付分譲マンション事業では、建物所有者はマンション購入者になり、その各々の居室については、賃貸、譲渡（売買）、住宅ローン設定が可能なことが一般的になります。
	Q 4	感染症対策として使用できるスペース2室について、1室あたり60㎡以上と指定がありますが、5～10㎡程度の不足を認めていただくことは可能でしょうか。
	Q 5	防災備蓄物資として保管してある物品と数量をご教示いただけますか。
	Q 6	工事期間中に設ける自治活動が継続できるスペースの規模をお知らせください。

分類	質 問 内 容	
契約候補事業者の選定方法	Q 7	プレゼンテーション審査を行う場合、建物イメージ動画や模型の提示をしても宜しいでしょうか。
貸付料・保証金	Q 8	一時金を保証金以外の、権利金又は前払地代で支払うことは可能でしょうか。

【はじめに】

Q 1	文章中に『「新洞連合会」及び「新洞校跡地活用検討委員会」から提出された要望書を踏まえ』と記載されていますが、要望書を開示していただくことは可能でしょうか。
-----	---

(A 1) 学校跡地活用に関して、地域の意見を集約した「要望書」を令和4年8月に、新洞連合会から御提出いただきました。主な要望内容については、令和6年2月21日付の報道発表「元新洞小学校跡地の活用について」において公表しており、京都市情報館(※)に掲載していますのでご確認ください。なお、要望書原本の開示を希望する場合は、行財政局資産イノベーション推進室に別紙「設計図書等開示申請書」を提出してください。

※ <https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000321732.html>

【本物件の概要】

Q 2	主な公法上の規制等で「白河街区跡（一般遺跡）」と記載されていますが、埋蔵文化財調査をする際、調査会社は市の指定業者でしょうか。それとも事業者で手配して宜しいでしょうか。
-----	--

(A 2) 試掘調査については、本市文化財保護課が実施しますので、重機やオペレーターを現物で提供してください。発掘調査（本掘調査）については、事業者で実施いただきます。本市で遺跡ごとに発掘調査可能な調査団体を選んでおりますので、本市文化財保護課に相談の上、その調査団体の中から選んでいただくことになります。なお、詳細は、本市文化財保護課までお問い合わせください。

【活用条件】

Q 3	(P. 15) 5 活用条件(2) 転貸の禁止等 イにおいて、借地権の譲渡若しくは転貸等が禁止されていますが、定期借地権付分譲マンション事業ベースの提案の受付は、今回募集の対象外でしょうか。 ※定期借地権付分譲マンション事業では、土地所有者から提案者（事業者）が設定を受けた定期借地権を、マンション購入者に転貸するスキーム（転借地権スキーム）を採用することになります。
	(P. 15) 5 活用条件(2) 転貸の禁止等 ウにおいて、新築建物の賃貸・譲渡・担保権等の設定が禁止されていますが、定期借地権付分譲マンション事業ベースの提案の受付は、今回募集の対象外でしょうか。 ※定期借地権付分譲マンション事業では、建物所有者はマンション購入者になり、その各々の居室については、賃貸、譲渡（売買）、住宅ローン設定が可能なが一般的になります。

(A 3) 募集要項に記載のとおり、本件借地権の譲渡若しくは転貸又は担保権等の設定、本件土地上の建物等の賃貸、譲渡、又は担保権等の設定は原則禁止としていますが、契約期間中、事業者が主体となり、責任を持って、地域施設も含めた本物件の適切な管理、地域・本市との連携の継続、契約終了時の義務の履行等に支障がないと認められる場合に限り、本市が承認することがあります。

定期借地権付分譲マンション事業ベースの提案をしていただくことは可能ですが、上記趣旨に十分配慮した事業スキーム等を提案してください。

Q 4	感染症対策として使用できるスペース 2 室について、1 室あたり 60 m ² 以上と指定がありますが、5～10 m ² 程度の不足を認めていただくことは可能でしょうか。
-----	---

(A 4) 募集要項に記載のとおり、1 室 60 m²以上を確保してください。

Q 5	防災備蓄物資として保管してある物品と数量をご教示いただけますか。
-----	----------------------------------

(A 5) 食料・飲料水や生活必需品、し尿処理関係用品、避難所運営用資機材を備蓄しております。
なお、数量については、保管管理者の意向を踏まえ、公表は差し控えさせていただきます。

Q 6	工事期間中に設ける自治活動が継続できるスペースの規模をお知らせください。
-----	--------------------------------------

(A 6) 事業計画によって工事期間中の土地の利用状況が大きく異なる可能性があることから、工事期間中の自治活動が継続できるスペースの規模は定めていません。契約候補事業者の選定後、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します。

【契約候補事業者の選定方法】

Q 7	プレゼンテーション審査を行う場合、建物イメージ動画や模型の提示をしても宜しいでしょうか。
-----	--

(A 7) 建物イメージ動画、模型ともに提示可能です。

【貸付料・保証金】

Q 8	一時金を保証金以外の、権利金又は前払地代で支払うことは可能でしょうか。
-----	-------------------------------------

(A 8) 募集要項に記載のとおり、貸付料の 2 年分に相当する額を保証金として支払っていただきます。また、貸付料の支払は、年額の一括払いを原則とし、複数年の一括払いはできません。権利金の設定はありません。