

有済小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査に係る質問に対する回答について

【本サウンディング調査の趣旨】

本サウンディングにつきましては、有済小学校跡地活用事業を促進するために、従来の学校跡地活用制度のスキームにとらわれずに、まずは事業者の皆様への御意見や御意向を伺い、それらの内容を踏まえた公募条件を検討するために実施するものです。つきましては、具体的な公募条件につきましては、現時点で決定しているものではなく、事業者の皆様には、御要望も含めて幅広く御提案をいただきたいと考えております。

そうした前提のもと、皆様から頂戴した質問に対し、以下のとおり回答させていただきます。

NO	質問内容	回答
1	「有済小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査 実施要綱」4 本調査についてご提案いただきたい内容に関して、ウ 想定する事業計画の整備手法とはどのような内容を想定しているでしょうか。	整備手法については、既存建物の保存や建替え（一部又は全部）、増築の有無、公民連携手法の活用、土地・建物の契約形態等、事業実施に当たって想定される事業スキーム全般を想定しています。
2	「有済小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査 実施要綱」4 本調査についてご提案いただきたい内容に関して、具体的な資金計画の算定やその他一部の内容については、現時点で詳細に検討・提示することが難しい内容も多く、現時点で可能な範囲での提案とさせていただいてよろしいでしょうか。	本調査は、公募の実施や公募条件の検討に当たり、市場性や事業アイデア、本市に求めたい条件等を把握することを目的として実施するものです。そのため、現時点で想定可能な範囲で幅広く御提案ください。
3	土地・建物の契約形態について、以下は可能かご確認ください。 ケース 1 1) 土地・建物：京都市が継続保有 2) 建物は京都市から事業者へ定期借家契約 3) 建物の耐震改修・設備改修等のA工事分：費用負担・実施共に事業者 4) 運営：事業者 ケース 2 1) 土地：京都市が継続保有、事業者へ定期借地契約 2) 建物：京都市から事業者へ無償譲渡・事業者にて耐震改修・設備改修等を行う、定期借地契約後に事業者から京都市へ資産価値分で有償譲渡 3) 運営：事業者	本調査においては、土地・建物の契約形態を含め、事業者の皆様から御提案をいただき、その結果を踏まえて活用条件を検討するものです。したがって、現時点では、特定の契約形態・事業スキームの是非についてはお答えいたしかねます。
4	公募にて「土地・建物の契約形態」を提案することとなっておりますが、契約期間について、現時点で京都市として想定されている期間や考え方があればご教示ください。	土地の賃貸借契約期間については、原則として10年以上80年以内とすることを想定しており、建物については現状有姿のまま譲渡することを想定しておりますが、事業内容や投資規模等に照らし、別の御提案をいただくことは可能です。
5	借地分譲事業は不可と考えてよろしいでしょうか。	現時点において、公募条件として特定の用途を排除することは想定しておりませんが、借地分譲事業は、分譲後の開発事業者における地域貢献や、定借期間満了後の更地返還義務の履行確保など課題が多いものと認識しています。
6	借地期間は最大80年とのことですが、地代の目安はお考えでしょうか。また地代の変更に係る規定をお聞かせください。 また最大80年の期間は設計期間・解体工事期間・新築工事期間を除いた期間と考えてよろしいでしょうか。	土地の借地料については、公募時に不動産鑑定評価に基づき最低貸付価格を設定した上で、事業者の貸付希望価格等により決定する予定です。また、借地料の改定方法については、公募時の募集要項において定めます。 借地契約の期間には、原則として解体工事期間・新築工事期間を含みます。なお、設計に係る軽微な調査を契約開始前に実施される場合には、都度御相談いただくことを想定しています。
7	建物の売却に関する考え方（禁止期間）のお考えをお聞かせください。	既存、新築を問わず、本件土地上の建物を第三者に売却することは、本市が承認する場合を除き、禁止することを想定しています。現時点で、「本市が承認する場合」とは、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った場合などやむを得ない事情や、共同提案の構成員などで提案時にあらかじめ示されていた方に売却する場合などが想定されます。

NO	質問内容	回答
8	建物解体期間が想定よりも期間を要した場合（予期せぬ地中障害等）この延長した期間、借地期間が短縮されないように借地期間の変更相談は可能でしょうか。	現時点において、想定されているようなケースに係る具体的な対応は決定していません。なお、本調査において、そうした条件について御提案いただくことは可能です。
9	コンソーシアムでの応募が必要でしょうか（事業者・設計・施工・維持管理・運営等）	コンソーシアムを組成して御提案いただくことは可能ですが、必須ではありません。
10	PFI（BTO、BOT等）などの公民連携手法の受容範囲と、京都市が期待する官民の役割分担を教えてください。	本調査においては、土地・建物の契約形態を含め、事業者の皆様から御提案をいただき、その結果を踏まえて活用条件を検討するものです。したがって、現時点では、許容範囲を含めてお答えをいたしかねます。
11	土地・建物の貸付部分を全面ではなく一部のみを対象として考えることは可能でしょうか。	学校跡地活用制度では、原則として学校跡地全体の長期・全面的な活用を対象としています。本調査では、幅広い御提案を求めているものの、現時点において、土地の一部のみを貸付の対象とすることは想定していません。
12	解体工事費は、市の負担と考えてよろしいでしょうか。（一時金、地代減免。） また、市にて解体を実施する場合、既存杭撤去の考え方についてどのような取り決めに予定しますでしょうか。	解体工事費等の負担区分については現時点で決定していません。なお、本調査において、そうした条件について御提案いただくことは可能です。
13	土壌汚染の調査は実施されていますでしょうか。（土壌汚染対策法に係る指定区域になりますでしょうか。）	本件土地は、土壌汚染対策法に基づく要措置区域等には指定しておらず、土壌汚染調査も実施していません。なお、地歴調査については公募までに実施予定です。
14	アスベスト等有害物質に関する調査はされてますでしょうか。	校舎2階放送室についてはアスベスト調査及び除去工事を実施済みです。その他の部分については調査を実施していません。
15	本エリアでの埋蔵文化財についての調査は実施されていますでしょうか。	実施要領に記載のとおり、本件土地は文化財保護法上の「周知の埋蔵文化財包蔵地」には該当しておらず、調査は実施していません。
16	事業を進めるにあたり、地中埋設物の有無に関する事前調査は貴市にて実施していただけますでしょうか。また、万が一新たな埋設物（土壌汚染等を含む）が発見された場合の撤去等の費用負担は、貴市にお願いできると考えてよろしいでしょうか。	本件土地の地歴調査を実施し、本市において、地中埋設物が存在する蓋然性が高いものと判断した場合に限り、本市が事前調査を実施することがあります。なお、新たな地下埋設物が発見された場合には、契約上の合理的な範囲内で、撤去費用を本市が負担することを想定しています。
17	埋蔵文化財についての調査が未実施の場合は手続き、スケジュール等をご教示ください。	現時点において、埋蔵文化財調査を実施する予定はありません。具体的な開発内容により必要な手続については、所管部署へ御確認ください。

NO	質問内容	回答
18	用途地域が商業地域となっていますが、京都市としての用途制限等があればご教示ください。	本件土地においては、都市計画法に基づく用途制限の他に、土地の一部において、古門前通元町地区が地区計画を定め、用途等に制限を設けています。
19	高さ制限が15mから25mへの緩和が可能とのことですが、緩和するための条件をご教示下さい。	本件土地の北側の京阪ホールディングス株式会社所有地では、都市再生特別措置法に基づく都市再生特別地区を活用し、当該立地特性、地域整備方針への寄与、本市課題の解決に資する公共貢献、景観への配慮など、様々な面で優良な開発計画であることから、高さ制限を20mから25mに緩和しています。 同制度を活用する場合、高さの緩和は極めてハードルが高く、計画ごとの個別性が高いため、条件の提示はできかねます。 つきましては、都市再生特別地区の制度の趣旨や内容についてお調べいただいたうえで、具体的な計画内容を踏まえて関係部署へ御確認ください。
20	元有済小学校跡地は都市再生緊急整備地域内に位置しています。建物を新築する場合、高さ制限緩和等の規制緩和の可能性もあると考えてよいのでしょうか。	御指摘のとおり、本件土地は都市再生特別措置法に基づく都市再生緊急整備地域内に位置しておりますが、本市が高さ規制の緩和を保証するものではありません。なお、制度の詳細につきましては関係部署へ御確認ください。
21	賑わい施設を作る場合、駐車台数は大店立地法の台数と考えてよろしいでしょうか	駐車場の設置要否や台数等については、活用用途や施設規模等に応じて適用される法令や基準に基づき判断されるものと認識しています。つきましては、具体的な計画内容を踏まえて関係部署へ御確認ください。
22	公募において用途上の制限、誘導したい用途・機能等がありますでしょうか。京都市としては賑わい施設を求めていると考えてよろしいでしょうか。	現時点において、公募における具体的な用途は設定しておりませんが、地域要望を踏まえつつ、都市計画マスタープランや都市再生緊急整備地域の整備目標等を参考に御提案いただけると幸いです。
23	ホテル誘致に関する考えをお聞かせください。	現時点において、公募条件として特定の用途を設定や推奨、排除することは想定しておりません。
24	近隣に不足している商業系用途は意見としてありますでしょうか。（スーパー等）	現状において、本市として特定の商業用途を誘導する考えはなく、地域要望においてもそのような御意見は記載されておりません。
25	跡地活用において、図書館等の公共施設を導入する（合築・テナント入居等）想定や、貴市としてのご要望は現時点でございましてでしょうか。	現時点において、公募における具体的な用途の設定や要望、公共施設の入居等を想定しておりませんが、地域要望を踏まえつつ、都市計画マスタープランや都市再生緊急整備地域の整備目標等を参考に御提案いただけると幸いです。
26	有済連絡協議会からの要望書を拝見すると校舎の面影を残しつつ、という要望もありましたが校舎や体育館、消防団詰所、屋外に設置されている倉庫の残置・解体の是非について京都市としての条件はあるのでしょうか。	本調査においては、既存建物の保存や建替え（一部又は全部）、増築の有無を含め、事業者の皆様から御提案をいただき、その結果を踏まえて活用条件を検討するものです。 一方で、太鼓望楼、ムクノキ及び山吹御前塚の保存や自治活動の継続、地域コミュニティ拠点としての機能の確保といった地域要望については、十分配慮いただいた上で御提案をいただきますようお願いします。

NO	質問内容	回答
27	地域利用機能を確保することを前提として、既存施設を維持しつつも一部増築または移築等による提案も可能でしょうか。	本調査では、既存施設の活用方法や施設整備手法について幅広い御提案を求めている、一部増築や移築等による御提案も可能です。
28	残置又は移設が必要なものは、太鼓望楼、消防団施設、くすの木の利用でしょうか	現時点において、残置又は移設を必須条件としているものではありません。太鼓望楼、ムクノキ及び山吹御前塚については、地域に親しまれてきた史跡等であり、地域要望においてもその保存を望まれていることから、保存方法等も含めて御提案ください。また、消防団施設の機能強化についても同様に、地域防災の観点から御提案ください。
29	太鼓望楼は今の形状で建物の屋上に設置する必要があるのでしょうか。また、移築する場合は敷地内に置いておく必要があるのでしょうか。	現時点において、残置又は移設を必須条件としているものではありません。なお、太鼓望楼については、地域に親しまれてきた登録有形文化財であり、地域要望においてもその保存を望まれていることから、保存方法等も含めて御提案ください。
30	太鼓望楼は国指定の登録有形文化財ですが、移築費用等について京都市から補助等はあるのでしょうか。	移設費用等については、原則として事業者にご負担いただくものと想定しており、移築費用に係る補助制度等はありませんが、本調査において、費用負担の考え方について御提案いただくことは可能です。
31	山吹御前塚は移設して保存することは可能でしょうか。	現時点において、残置又は移設を必須条件としているものではありません。なお、山吹御前塚については、地域に親しまれてきた史跡等であり、地域要望においてもその保存を望まれていることから、保存方法等も含めて御提案ください。
32	既存校舎は老朽化が進んでおり、耐震補強等の改修工事には多額なコストが想定されます。建物を解体して全面新築とする提案を行った場合、既存建物を保存・活用する提案と比較して、審査における評価が下がることはありますでしょうか。	現時点において、既存建物の活用の要否について公募条件や評価基準に加えるかについては決定していません。
33	敷地内のムクノキについて、樹齢370年が経過し既存校舎に寄りかかっている状態と認識しております。安全面や今後のまちの新たなシンボルとしての役割を考慮し、現在のムクノキをそのまま残すのではなく、新たな樹木への新植を提案した場合、既存のものを保存する提案と比較して評価に影響はありますでしょうか。	現時点において、評価基準は決定していません。地域要望を踏まえた御提案をいただくと幸いです。
34	地域利用に関して、地域利用の現況状況はいただいた資料からわかりますが、本サウンディングの提案に際しての頻度・時間・面積の最低条件を頂けますでしょうか。	地域利用の現況を御参照いただき、事業開始後もその活動が確保できるよう可能な限り御配慮ください。なお、事業者の選定に際しては、事業内容やテーマ、地域施設の整備内容なども含めた活用提案全体を評価させていただくものであり、本調査において、地域利用の確保に係る最低条件を設定する考えはありません。
35	地域要望はどこまで細かい条件が付されるのでしょうか。（倉庫面積、屋内広場利用頻度、費用面）	地域要望の内容は要望書に記載のとおりであり、現時点で詳細な条件は設定していません。今後、サウンディング結果を踏まえつつ、地域と協議を重ねながら具体的な条件設定について、検討いたします。
36	地域要望の広場は屋内でも可とのことでしたが、地域利用の頻度はどのくらいでしょうか。	現時点において、地域の利用施設に係る形態や利用頻度などについて具体的な条件は設定しておりませんが、地域要望を踏まえ、地域住民の自治活動やコミュニティ活動に十分配慮した提案をお願いします。

NO	質問内容	回答
37	各地域活動スペースの確保は必須でしょうか。	本調査において、地域活動スペースの確保に係る最低条件を設定する考えはありませんが、地域利用の現況を御参照いただき、事業開始後もその活動が確保できるよう可能な限り御配慮ください。
38	グラウンドについて、運動会や防災訓練に使われるスペースは最低限どれだけの広さが必要でしょうか。	本調査において、グラウンド面積に関する最低条件を設定する考えはありません。なお、地域利用の現況を御参照いただき、事業開始後もその活動が確保できるよう可能な限り御配慮ください。
39	地域活動状況の詳細についてご教示いただけますでしょうか。また各活動の今後の計画・展望をお伺いできますでしょうか。	地域活動の利用状況については、閲覧資料を御参照ください。なお、今後の活動計画や展望については各地域団体の意向によるものであり、本市としてお示しいたしかねますが、地域活動の活性化に資する御提案をいただけると幸いです。
40	地域活動に必要な区画面積及び床材等の指定はあるのでしょうか。	現時点において、地域活動に係る施設の面積や床材等の具体的な条件は設定していませんが、地域要望を踏まえ、地域住民の自治活動やコミュニティ活動に十分配慮した提案をお願いします。
41	工事期間中に地域活動を実施できるようにする必要があるのでしょうか。	工事期間中についても、可能な限り地域活動が維持・継続できるよう配慮した提案をお願いします。
42	地域活動にかかる部分の光熱費・維持管理費・受託運営コストは、京都市でご負担いただくことは可能でしょうか。	現時点において、費用負担区分については決定していませんが、学校跡地活用制度では維持管理等に係る経費は原則として事業者負担としています。光熱水費等については、原則として利用者である地域団体等が負担すべきものであり、契約締結後の三者協議会等において負担方法等を協議していただくことを想定しています。
43	防災機能の準備に関して、有済連絡協議会からの要望書には「指定避難所であるとともに消防団活動や自主防災活動の拠点であり、地域の総合防災拠点にふさわしい施設とすべき」、とありますが具体的に面積、設備、備蓄機能、災害時の開放範囲等、整備・確保する必要がある機能の条件などがありますでしょうか。	本調査において、防災機能に関する具体的な条件は設定していませんが、既存建物が現在、指定避難所及び指定緊急避難場所に位置付けられており、耐震性の確保を含め、避難所機能、消防団活動拠点機能の維持・強化に資する御提案を求めています。
44	防災機能に係る整備費及び維持管理費について、京都市または地域側で負担を想定される範囲があればご教示ください。	防災機能に係る整備費及び維持管理費については、原則として事業者にご負担いただくものと想定していますが、本調査において、防災機能の確保に係る費用負担の考え方について御提案いただくことは可能です。
45	消防団の建物は、新築建物内に新設することは可能でしょうか。またその場合賃料等はでないと考えたほうがよろしいでしょうか。	消防団施設を新築建物内に設置する提案は可能です。その場合、番組小学校の歴史に鑑み、賃料の発生は現時点で想定していません。なお、当該部分については、借地料の減免の対象となりえます。
46	地域防災倉庫（校舎1階にある災害時の公的備蓄の保管場所）の利用は、地元自治会等の専用と想定してよろしいでしょうか。または不特定多数が利用される想定をしたほうがよろしいでしょうか。	倉庫内に保管する備蓄物資については、発生時に、避難者に平等に配布できるよう、原則、地域の自主防災会等から成る避難所運営協議会が管理することを想定としています。

NO	質問内容	回答
47	地域貢献機能（避難所や地域活動スペース）の維持・確保分に 応じた借地料の減免措置等はあるのでしょうか。また可能 な場合、具体的な算出方法をご教示いただけますでしょうか。	学校跡地活用制度においては、地域活動スペースなど市民等 の利用促進に資する部分について、貸付料を減額する仕組み があります。詳細は、次のホームページをご確認ください。 学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準に ついて https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000164591.htm l
48	防災機能の維持を図るための設備投資費用に対して、補助金 等の措置はあるのでしょうか。	防災機能に係る整備費及び維持管理費については、原則とし て事業者に御負担いただくものと想定しており、事業者向け の補助制度はございませんが、本調査において、防災機能の 確保に係る費用負担の考え方について御提案いただくことは 可能です。
49	建物を新設する場合でも、現在の指定避難所の最大収容人数 である「347人」のスペースを事業者の建物内で確保する ことは必須条件となりますでしょうか。	現時点において、避難所機能に関する具体的な条件は設定し ていませんが、学校跡地活用制度においては、避難所機能の 維持・強化に資する提案を求めています。
50	指定避難所としての機能維持（必要な備蓄品の準備や保管ス ペースの確保、管理費用等）にかかる役割および費用負担 は、貴市が担うという認識でよろしいでしょうか。	備蓄品の保管スペースの確保を含む、避難所機能の維持・強 化については、基本的に事業者に担っていただくものと認識 しています。なお、公的備蓄品の確保については本市におい て実施します。
51	インフラ関係の資料はございますでしょうか。	本市が保有する資料で、提供可能なものについては、内容を 確認のうえ、閲覧又は貸出しの対象といたしますので、御相 談ください。
52	境界杭等の現況は問題ないでしょうか。	本件土地の境界確定は完了いたしましたので、現時点におい て問題はございません。
53	土地建物の固定資産税ならびに固定資産税評価額を教えてい ただけますでしょうか。また、取得後に支払う税額について も地域活動スペースの確保による減免措置等はあるものでし ょうか。	本件土地・建物は現状、市有財産であるため固定資産税は課 税されておらず、また、固定資産税評価額については公表し ていません。将来の税負担については活用方法や建物の規模 等諸条件によって異なるため、関係部署へ御確認ください。
54	耐震診断結果報告書の概略補強設計による結果部分もご提供 いただけますでしょうか。	耐震診断結果報告書の提供範囲については実施要領に記載の 資料を基本としています。追加資料の提供については、資料 内容や取扱いを踏まえ個別に判断します。
55	既存施設の地下階に水が溜まっている状況が見受けられます が、これは地下水の湧出によるものか、大雨等の影響による 一時的なものか、発生要因等について貴市で把握されている 事実があればご教示ください。	地下室において屋外に面している窓があり、そのガラスが破 損していることから、大雨が降りこんだことによるものと推 測しており、湧水の影響の有無については把握しておりませ ん。なお、現時点において、本市で窓ガラスの修繕等を行う 予定はありません。
56	京阪ホールディングス㈱が計画されている内容で、京都市様 が把握されている内容をご教示ください。	京阪ホールディングス㈱が本件土地の北側で計画されている 事業の内容は、同社が公表されている事業構想の範囲でのみ 把握しています。お手数ですが、同社が公表されている情報 を御確認ください。

NO	質問内容	回答
57	京阪ホールディングス㈱が計画されている自社用地の開発構想を踏まえ、有済小跡地活用についての京都市様の意向があればご教示ください。	京阪ホールディングス㈱の開発構想を踏まえ、現時点において、本市が有済小跡地活用について具体的な事業内容等を条件付けすることはしておりませんが、地元要望に鑑み、同社の開発も含む周辺の開発事業との相乗効果が生まれる活用を御提案いただけると幸いです。
58	北側京阪側敷地との関係性について、配慮すべきことがあればご教示ください。	現時点において、具体的な配慮事項はありませんが、地元の要望書における「三条駅周辺地域において、民有地開発との相乗効果が出る活用」との要望を踏まえた御提案をいただけると幸いです。
59	企画案＋地代の総合評価として考えて居てよろしいでしょうか。またその場合、価格点の比率はどの程度を想定されますでしょうか。	現時点において、評価基準は決定していません。
60	地元企業の活用(建設JV等)は評価ポイントに入りますでしょうか。	現時点において、評価基準は決定していません。なお、学校跡地活用制度では、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」において、市内事業者の積極的な活用を求めているところです。
61	実際に事業を推進するとなった場合、地域住民への説明対応や協議はどのような形式で実施する想定でしょうか。	学校跡地活用制度では、本市、地域及び事業者による三者協議を重要なプロセスとして位置付けています。そのため、事業推進のフェーズにおいては、三者による協議会を設置し、事業のブラッシュアップや合意形成を図りながら、活用計画の策定を進めていくことを想定しています。
62	サウンディングの実施結果はどのように扱われる想定でしょうか。	サウンディングでいただいた御提案や御意見は、今後の公募条件等の検討に活用します。なお、結果概要については公表を予定していますが、事業者名や事業内容の詳細、営業上のノウハウ等に関する情報は公表いたしません。
63	サウンディングの実施結果をもとに、跡地活用事業のプロポーザル等を実施する計画はあるのでしょうか。	本調査における事業者の皆様からの御提案内容を踏まえ、公募条件、手法、スケジュールなどを検討してまいります。
64	サウンディングの実施結果をもとに、跡地活用事業のプロポーザル等を実施する計画がある場合、どのようなスケジュール感で進めていく想定をしているのでしょうか。	現時点において、具体的な公募スケジュールは決定していません。本調査における事業者の皆様からの御提案内容を踏まえ、今後のスケジュールを検討してまいります。
65	地域のコミュニティ活動拠点を広く整備するような公益性の高い提案を行った場合、ホテル等の収益性の高い事業と比較して、貴市へ納める地代等(経済的還元)は少なくなることが想定されます。今後の公募の審査においては、こうした「地域への貢献度(公益性)」は、「地代等の多寡(収益性)」に対してどのように評価される仕組みとなるのか、貴市のお考えをお聞かせください。	現時点において、評価基準は決定していませんが、地域要望を踏まえつつ、新京都戦略の趣旨等を参考に御提案いただけると幸いです。