

教養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、教養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	質疑	回答
1	定期借地権を不動産投資ファンド等の第三者へ売却することについて、予め貴市の承諾をいただくことは可能でしょうか。	定期借地権の第三者への売却は、当初活用計画における地域貢献や、定期借地権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おり、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。
2	既存の学校建物は一旦事業者へ譲渡されるのでしょうか。	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。
3	学校建物は解体・改修等、提案は自由でしょうか。	既存建物の保存や建替え（一部又は全部）、増築の有無を含め幅広く御提案可能です。
4	昨今の京都市のオーバーツーリズム・市民生活への影響を考えると、ホテル等の提案は敬遠されるのでしょうか。	公募条件として特定の用途を設定、推奨又は排除することは想定しておりません。地域要望等を踏まえた幅広い御提案をお待ちしています。
5	要望書に記載のある講堂の整備と地域コミュニティ活動の拠点確保は講堂が地域コミュニティ活動拠点となる整備であれば、別途の整備としなくても良いのでしょうか。それとも地域コミュニティ拠点は屋外で用意しなければならないのでしょうか。	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していくこととなります。
6	指定避難所である講堂の最大収容人数が372名と記載されていますが、当該人数は講堂単独の収容人数でしょうか、または校舎・屋外部分等を含む指定避難所全体としての収容人数でしょうか。併せて、算定に用いた対象の場所や1名あたりの必要面積等、算出根拠を教示いただけますか。	講堂及び利用可能な教室を指定した人数となります。なお、1名あたりの必要面積は2㎡とし算定していますが、指定避難所の必要面積は、国の方針に合わせ各自治体において現在検討を行っている旨、御承知おきください。
7	新たな避難所を計画するにあたり、避難スペースを1か所にまとめるのではなく、複数の場所に分割して配置することは可能でしょうか。分割が可能な場合、必要となる条件や計画上の留意点があれば併せて教示いただけますか。	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、避難スペースの配置については、避難所を開設した際の安全性や運営における利便性、要配慮者の利用も考慮したレイアウト作りが可能であることを前提に、具体的な計画内容を踏まえて判断することとなります。

No	質疑	回答
8	借地料について、収益事業と地域事業で共用する部分については減免対象と考えてもらえるのでしょうか。	現時点において、想定されているケースに係る具体的な対応は決定しておりません。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	地域の要望であるコミュニティ活動の拠点確保は、建築面積に一定の制約が発生します。借地料の基準価格の設定根拠を教示ください。	土地の賃付料については、公募時に不動産鑑定評価に基づき最低賃付価格を設定した上で、事業者の賃付希望価格等を踏まえて決定する予定です。賃付料の改定方法についても、公募時の募集要項において定めます。 なお、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、賃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御確認ください。 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.html
10	借地料について、市の政策利用部分が活用後も継続する場合、利用団体から直接使用料を受領することは可能でしょうか。もしくは借地料の基準価格を定める場合に相当額の減額を受けることは可能でしょうか。	学校跡地活用制度においては、公共性または公益性の高い事業を実施する場合については、賃付料の減額を検討する仕組みがあります。詳細は、No9に記載のホームページを御確認ください。
11	活用計画の検討に当たっては、地域貢献性の確保のため、解体費用や埋蔵文化財費用等の負担が事業収支に与える影響が大きいことから、既存建物を解体したうえで新たな施設を整備する場合において、 ①土地賃料の減額 ②一定期間の賃料減免 ③事業開始までの賃料発生時期の調整 ④その他、事業者負担を軽減する条件設定 等 について、京都市での負担を検討いただくことは可能でしょうか。	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、賃付料を減額する仕組みについては、No9に記載のホームページを御確認ください。 なお、一定期間の賃付料減免、事業開始までの賃付料発生時期の調整、その他、事業者負担を軽減する条件設定に関して、本調査において御提案いただくことは可能です。
12	建築費が高騰しており、地域活動の支援を事業計画に盛り込む前提では、収益事業の業種業態がかなり絞られてきます。価格転嫁しにくい業種の場合については、別途支援が必要と考えますが、市から特段の整備補助、あるいは借地料の減免等の考えはあるのでしょうか。	現時点において活用の際に際しての整備補助制度はありません。なお、賃付料の減額については、上記No9～11を御確認ください。
13	改修等を行い建物を温存する場合、建物への公租公課はどうなるのでしょうか。	通常の物件取得時と同様に、改修費用のうち資金的支出に該当する部分は資産計上いただくことになりますので、その内容や取得価額に応じて、固定資産税（及び建物本体については都市計画税）が課税されることになります。 なお、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。
14	行政の許認可の必要な業種である場合に、プロポーザルの選定事業者が優先して認可適用をいただけるのでしょうか。	各種の許認可を必要とする業種については、関係法令及び各制度に基づき適正・公平に審査されるものであり、跡地活用の事業者であることをもって優先的な取扱いを行うことはいたしません。 なお、事業認可に関する必要な諸手続等は、関係部署へ御確認ください。