

南部区画整理事務所の跡地活用の契約候補事業者の公募 質疑回答

No	質疑内容	回答
1	<p>①売却予定地への車両の乗入れの設置に制限はありますか。 ②自動車車庫等の出入口の設置についても制限はありますか。</p>	<p>①現在、本市有地には、北側に2箇所、東側に1箇所の車両乗入施設が設置されています。活用に当たって、現状の変更、若しくは新設を予定する場合は、活用計画の内容により承諾できる条件が異なりますので管轄の建設局土木管理部伏見土木みどり事務所と事前に協議してください。なお、設置に当たっては、申請書等を提出していただく必要があります。 設置条件や申請書の様式については、以下ホームページでも公開しております。 【車両乗入施設設置工事の申請について】 https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000180027.html</p> <p>【問合せ先】 建設局土木管理部伏見土木みどり事務所：075-611-5371</p> <p>②床面積が50㎡を超える自動車車庫等の出入口の位置については、京都市建築基準条例第32条に基づき、制限が生じる可能性があります。活用計画の内容によって生じる制限等が異なりますので、詳しくは建築審査課へお問い合わせください。 自転車車庫の出入口の位置に関する制限については、以下ホームページでも公開しております。 【自動車車庫又は自動車修理工場の出入口の位置(下記URL先のp32～35参照)】 https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000165/165090/HB0504Shijourei2.pdf</p> <p>【問合せ先】 都市計画局建築指導部建築審査課：075-222-3616</p>
2	<p>物置(符号6)にプロパンガス用のメーターがありました。都市ガスを利用することはできますか。</p>	<p>本市有地周辺の道路には都市ガスの本管が埋設されていますが、本市有地ではプロパンガスを使用していたため、都市ガス本管から本市有地内への配管の引込はありません。活用計画の内容により、使用できる本管が異なりますので、都市ガスの引込に当たっては、大阪ガスネットワーク(株)京滋事業部にお問い合わせください。</p> <p>【問合せ先】 大阪ガスネットワーク(株)京滋事業部：0120-544-209</p>
3	<p>所有権が移転した日から起算して10年間は活用計画に基づいた利用に供してくださいとありますが、例えば5年後に建物を増築したくなくても、認められないのでしょうか。</p>	<p>市有財産売買契約書(案)第12条第2項に基づき、やむを得ない事情により、活用計画の内容を変更する必要が生じる場合には、本市に対して、事前に変更を必要とする理由を付した書面により申請のうえ、本市の承諾を得る必要があります。契約締結後、活用計画の内容を変更する必要が生じた場合は、建設局都市整備部市街地整備課にお問い合わせください。 なお、仮に提案時と同様の用途での活用による事業拡大に伴う建物の増築についての申請があった場合には、本市として認められ得ると考えます。</p> <p>【問合せ先】 建設局都市整備部市街地整備課：075-222-3580</p>
4	<p>複数企業による共同提案の場合について、共同提案をする企業のうち、特定の1社が土地を取得(持分比率100%)し、事業推進の途中で、共同提案者である別企業(持分0%)へ所有権を移転することは可能でしょうか。(所有権移転に際し、貴市との事前協議・承認の要否をご教示いただけますと幸いです。)</p>	<p>共同提案の場合、構成員は共有者名義で本市と土地売買契約を締結していただくため、取得持分のない構成員を共同提案者に含めての申込はできません。また、選定委員会において、持分比率と構成員の財務経営状況等を総合的に評価し選定可否を審査するため、やむを得ない場合を除き、活用計画に記載されていない持分比率の変更はできません。 事業推進途中で構成員間の持分比率を変更する提案を行う場合は、事業における役割分担及び持分比率の変更内容(変更する比率、変更時期等)、変更の必要性に加え、変更後の事業の継続性及び確実性が分かるように活用計画書に記載してください。契約事業者決定後、実際に持分比率を変更する際には、活用計画の履行について本市と改めて協議を行っていただきます。</p> <p>【問合せ先】 建設局都市整備部市街地整備課：075-222-3580</p>

5	<p>本市有地取得後、10年間の活用条件期間中において、事業推進の一環として、他社(例: REIT等)への土地・建物の譲渡を行うことは可能でしょうか。</p> <p>また、可能な場合、貴市との協議事項など、一般的に想定される条件がございましたらご教示ください。</p>	<p>活用事業者が土地の所有権を保持することを条件としていますが、所有権を再移転しないこと及び活用計画を確実に履行することについて、所有権等の移転先企業も含めて合意形成されることを条件に、所有権移転を認める場合があります。</p> <p>他社(REIT等)への所有権移転を前提とした事業手法を計画している場合は、所有権等の権利の変遷(移転する権利とその移転先等、関係者とその役割を含む全体スキーム図等)、移転後の所有権の取扱い並びに事業を確実に継続する仕組みについて活用計画書に具体的に記載してください。上記の事項が活用計画に具体的に記載されていない場合は、当該手法の導入は認められません。また、契約事業者決定後、実際に所有権移転を希望する際には、本市と改めて協議を行っていただきます。</p> <p>【問合せ先】 建設局都市整備部市街地整備課:075-222-3580</p>
6	<p>プレゼンテーション審査について、共同提案の構成員ではない事業者等(コンサルタント等)へプレゼンテーションの対応を委託したいが、問題ないでしょうか。</p>	<p>プレゼンテーション審査及びヒアリングの場において、委託先の第三者(コンサルタント等)が出席し、説明や質疑応答の対応を行っていただいても問題ございませんが、共同提案の構成員を含まない当該第三者のみでの出席や対応は不可です。また、プレゼンテーション審査及びヒアリングにおける発言内容につきましては、発言者が委託先の第三者(コンサルタント等)であっても、全て共同提案事業者がその責任を負うものとします。</p> <p>【問合せ先】 建設局都市整備部市街地整備課:075-222-3580</p>