

「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の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7月14日締切分）

○ 第1回目回答に係る追加回答（下線が今回追加回答分）

NO.	質問内容	回答
15	<p>(1) 高瀬川沿いに電柱が並んでおり、一部の電柱について、敷地内から支柱で支えているように見受けられます。こちらにつきましては、撤去可能でしょうか？</p> <p>(2) また貴市にて把握されている越境物があればご教授ください。</p>	<p>(1) ご指摘のとおり、敷地外の電柱を敷地内から支える形で支柱が越境しております。本支柱については、教育委員会が関西電力に使用許可をしておりますが、現在、撤去について協議中です。第2回回答時（令和5年7月21日）には協議結果について回答予定です。</p> <p>(2) 現時点では、その他越境物については把握しておりません。</p> <p><u>(第2回目追加回答)</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 7月4日に関西電力送配電(株)と本市で現地調査をしたところ、東高瀬川沿いの電柱計5本のうち、伏見工業高等学校敷地内から支柱で支えている電柱が1本、ワイヤー線で支えている電柱が1本の計2本で敷地を越境した形で電柱を支えている状況であること、また一部電柱間で電線が架空でわざかに敷地を越境していることを確認しました。 関西電力送配電(株)とは撤去、越境解消について協議しましたが、支柱等の撤去に伴い、東高瀬川沿い電柱の大掛かりな盛替え工事が発生する可能性が高いこと、また盛替え方法によっては周辺道路環境に支障が生じる可能性があることから、現時点では撤去困難との認識に至っております。 今後、脱炭素住宅街区のレイアウトが具体化した際に、住宅街区を含む周辺地域の電力供給状況も踏まえて、事業予定者と関西電力送配電(株)とで必要に応じて、当該支柱等の撤去やそれに伴う関連電柱の盛替え方法及びその費用負担を協議いただくこととなります。 なお、現在の支柱、ワイヤー線については、土地売買契約前には本市使用許可を取り消すこととなります。本市有地の所有権移転後の支柱、ワイヤー線の供用に伴う管理办法、費用等については、別途、関西電力送配電(株)と協議いただく必要があります。

○ 本市有地不動産の概要に関すること

NO.	質問内容	回答
35	<ul style="list-style-type: none"> 京都市伏見区深草六反田町5番6の境界明示作業の完了見込時期はいつ頃でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 京都市伏見区深草六反田町5番6の境界明示作業は完了しました。地積等について変更はありません。
36	<ul style="list-style-type: none"> 本跡地は現在、用途地域 第一種住居地域（建ぺい率 60%、容積率 200%）、高度地区 20m 第2種高度地区で規制されておりますが、準工業地域に用途変更することは可能でしょうか。準工に限らず他の用途に変更することは可能でしょうか 	<ul style="list-style-type: none"> 本市有地を活用した脱炭素の住宅街区の創出に当たり、用途地域の変更は想定していません。現行の用途地域において実現できる活用計画を提案してください。
37	<ul style="list-style-type: none"> 元南部配水管理課用地につき、上下水道局にて地歴調査（自己調査）を行った旨、募集要項に記載がございますが調査結果報告書等の資料がございましたら開示願います。 	<ul style="list-style-type: none"> 「調査結果報告書」としてまとめたものはありませんが、地歴調査として、基礎資料で開示している閉鎖登記簿、旧土地台帳、旧公図、住宅地図、航空写真等を確認したほか、隣接する伏見工業高等学校で行われた地歴調査・土壤汚染調査

		結果を参考にしました。
38	<ul style="list-style-type: none"> 京都奏和高等学校の建物図面を開示頂けますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 京都奏和高等学校の建物図面の貸出しが可能です。以下に問合せてください。 <p>(問合せ先) 京都市教育委員会事務局教育環境整備室 (TEL:075-222-3789)</p>

○ 活用計画に関すること

NO.	質問内容	回答
39	<ul style="list-style-type: none"> 開発公園はどのような位置、形状で計画したら良いでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 開発公園の位置形状や構造は、原則として、「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」に定める基準や関係法令等を満たしたものとしていただく必要があります。 <p>(「開発許可制度に関する京都市開発技術基準」から一部抜粋)</p> <ul style="list-style-type: none"> 公園は良好な状態が維持できるとともに、利用者が安心して快適に利用でき、また安全に配慮した最も適切な位置に配置すること。 2面以上を公道又は公道に準じる道路に接するように計画すること。 敷地の形状は、概ね、正方形又は短辺が長辺の2分の1以上の長方形の形状とすること。 公園敷地と隣接敷地との高低差は3メートル以内とし、道路との高低差については、公園に面する一定区間において、障害者用車椅子等が無理なく乗り入れできる範囲に設定すること。 <p>詳細につきましては、所管部署に確認いただきますようお願いします。</p> <p>(所管部署) 京都市建設局みどり政策推進室 (TEL:075-222-4113)</p>
40	<ul style="list-style-type: none"> 開発公園と業務用建物等の敷地を隣接させて、行き来できるように整備することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> まず、開発公園は公共施設となるため、公道又は公道に準じる道路に2箇所以上の出入口が必要となります。 <p>業務用建物等の用途にもよりますが、上記の出入口のほか、維持管理に支障がないよう、境界部を明確に隣接地の構造物と分けて出入口を整備することで、公園と隣接敷地を行き来できるような構造にすることは可能です。(例:地先境界ブロックを境界沿いに並べる等)</p> <p>開発公園の位置形状や構造の基準につきましては、所管部署に確認いただきますようお願いします。</p> <p>(所管部署) 京都市建設局みどり政策推進室 (TEL:075-222-4113)</p>
41	<ul style="list-style-type: none"> 街区の賑わい創出のため、新たに設置する開発公園内でイベントを実施することは可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 他の利用者の通常の利用に迷惑や支障を及ぼすおそれがないこと、公共性又は公益性に欠け、参加者等を不当に制限するものでないなどの条件を満たすイベントについては、実施が可能です。 <p>(参考) 京都市建設局の都市公園における行為許可基準 https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/cmsfiles/contents/0000101/101135/kouikyoka.pdf</p>

42	<ul style="list-style-type: none"> 業務用建物についてですが、事業者のグループ会社（アセットマネジメント業務を行っている会社もしくは REIT）に売却をすることは、転売禁止行為に該当しますでしょうか？建物完成後でしたら問題ございませんでしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> NO.23 の回答をご確認ください。
43	<ul style="list-style-type: none"> 業務用建物の中の商業施設についてですが、2023 年 8 月末の申込までにテナントとして入る特定の企業を決めておく必要があるのでしょうか？用途だけで結構でしょうか？ 	<ul style="list-style-type: none"> 用途の決定のみでも差し支えございませんが、提案内容に基づき審査をするため、実現性の高い活用計画となるよう、連携・協力に関する合意形成を図ったうえで、可能な範囲で具体的な会社名を記載してください（場合により、参加表明等に関する書類の提出を求める可能性があります。）。
44	<ul style="list-style-type: none"> 集合住宅部分について、事業者（A）とは別に、申込をしていない企業を売主（B）とし、顧客（C）へ販売すること（所有権の流れとしましては、事業者 A ⇒ 顧客 C となり、売主 B へは所有権の移転はございません。）は転売禁止行為に該当しますでしょうか？（専有卸を想定） 	<ul style="list-style-type: none"> 「専有卸」については、手法の詳細が明確に分からぬいため、本事業において認められるものであるかは回答致しかねますが、事業者間での所有権の移転を伴う販売手法については、募集要項別紙 6 市有財産売買契約書（案）第 13 条第 1 項第 1 号及び別紙 7 京都市上下水道保有財産売買契約書（案）第 13 条第 1 項第 1 号の規定を踏まえ、原則、認められません。 本事業は建物の竣工、売却により完結するものではなく、脱炭素の住宅街区を創出し、長期的なまちづくりを行うことが目的であるため、その趣旨を踏まえた提案をしてください。
45	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内に新設する区画道路の供用開始について、事業全体の完了後の供用開始と考えて宜しいでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 都市計画法に基づく開発許可により開発区域内に新設する区画道路のうち、京都市に帰属するものにつきましては、原則、開発行為の工事完了検査後に行う完了公告の翌日に京都市に帰属されることで一般に通行することが可能となり、道路法手続きを経て認定道路として供用を開始します。 詳細は、所管部署に確認いただきますようお願いします。 <p>(所管部署)</p> <ul style="list-style-type: none"> 開発許可、開発行為の工事完了検査について 京都市都市計画局都市景観部開発指導課 (TEL: 075-222-3558) 新設する区画道路の供用について 京都市建設局土木管理部伏見土木みどり事務所 (TEL : 075-611-5371) 京都市建設局土木管理部道路河川管理課 (TEL : 075-222-3564)
46	<ul style="list-style-type: none"> 開発区域内に新設する区画道路について、開発工事完了検査の時点では表層の本舗装まで必要でしょうか。開発工事に後続する建築工事により、道路表層の損傷が予想されますので、誓約書を貴市に提出するなどの担保により、道路の表層仕上げを事業全体の完了時に行う事は可能でしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 原則として、開発行為の工事完了検査の時点で表層の本舗装まで完了している必要があります。 詳細は、NO.45 の所管部署に確認いただきますようお願いします。
47	<ul style="list-style-type: none"> 「京都広域再エネグリッド協議会」の連携協定を締結済の事業者をご教示頂けないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 本回答公表時点（令和 5 年 7 月 21 日）で本市と「京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定」を締結しているのは、TERA Energy 株式会社の 1 社です。 <p>(参考) https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000309301.html</p>
48	<ul style="list-style-type: none"> 「活用計画③エネルギー・マネジメント」には、再エネ電力 100% 転換の手法や体制につ 	<ul style="list-style-type: none"> 京都市から特定の事業者を紹介することは出来ませんが、個別に事業連携等の相談をされることを妨げるものではございません。

	いて、具体的に記載する事、とあります。上記、エネグリッド協議会の事業者様に事前打診を行いたいのですが京都市様からご紹介いただく事は可能でしょうか。	ございません。
49	・ Q&A の No33 によりますと、「業務遂行体制について関係事業者を具体的な会社名で記載ください」との記載があります。上記、京都広域再エネグリッド協議会の連携協定を締結済の事業者に、協議を行いたい旨の連絡をしたところ、「本入札に関係することはお答えできません」との回答でした。別途、その事業者名をご連絡させていただきますので、京都市様よりご紹介いただく事は可能でしょうか。	・ NO.48 の回答をご確認ください。
50	・ 「京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定（案）」はいつまでに締結する必要がある까요？協議～体制構築には時間が掛かると思われますので、将来的な建物竣工時に連携締結が出来ればよいとの理解で宜しいでしょうか？	・ 「京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定」は、建物が竣工し、需要家への再エネ電力の供給を開始するまでに、本市と締結いただく必要があります。

○ 京都市脱炭素先行地域計画・交付金に関すること

NO.	質問内容	回答
51	・ ZEH の交付時期や、承認のスケジュール等々補助金に関するやり取りをする窓口はどちらでしょうか？	・ 補助金に関する窓口は、環境政策局地球温暖化対策室となります。
52	・ 脱炭素先行地域における取組で想定されている、「事業費(各年度)、活用を想定されている国の事業(交付金、補助金等)」一覧がございますが、各項目の交付金、補助額は他の項目との相互利用もしくは付け替えは想定されていますでしょうか。年度含めた変更想定はございますでしょうか。	・ 京都市脱炭素先行地域計画に記載する「事業費の額(各年度)、活用を想定している国の事業(交付金、補助金等)」を変更する場合は、選定した優先交渉事業者の提案内容に基づき、京都市と協議のうえ、京都市が同計画の変更計画を作成し、その内容が環境省に認められる必要があります。 ただし、本事業に係る補助金額の合計の上限額は、原則として、京都市脱炭素先行地域計画提案書で見込んでいる本事業に係る交付金必要額の合計までを想定しています。また、原則として本事業に係る補助の終期は令和9年度末を想定しています。
53	・ 脱炭素先行地域における取組で想定されている、「活用を想定されている国の事業(交付金、補助金等)」がございますが、こどもエコすまい支援事業(国土交通省)との併用は可能でしょうか。もしくは ZEH の補助金（交付対象者:当社）との併用は可能でしょうか。	・ 同一の補助対象設備については、重複して他の他の補助制度から補助を受けることはできません。 また、国費が充当されていない補助制度であっても、併用に当たっては、本市で実施予定の交付金の要件及び他に活用を予定する交付金の要件に合致している必要があります。

○ 応募資格・提出書類に関するこ

NO.	質問内容	回答
54	・ 12 その他(3) 下請の禁止に関し、選定されなかった『申込参加者の構成員』が契約者	・ 「申込参加者の構成員（共同提案者）」は、代表事業者と連帯して土地を取得して活用計画を遂行し、それに伴う責任を

	<p>の下請になることを禁止しておりますが、提案書に記載予定の設計会社・施工会社・小売電気事業者などの共同応募の構成員以外の事業者について、『申込参加者の構成員』に該当しますか？</p>	<p>負う事業者を想定しています。これらに該当しない設計会社・施工会社・小売電気事業者などの共同応募の構成員以外の事業者については、「申込参加者の構成員」に該当しません。</p>
55	<ul style="list-style-type: none"> 同一事業者が、複数の企業の提案の中で連携企業者として名を連ねることは可能でしょうか。 例) A 社の提案のなかで C 社が事業連携先として名を連ね、かつ B 社の提案のなかでも C 社が事業連携先として登場する等 	<ul style="list-style-type: none"> 共同提案の構成員ではなく、連携事業者としてであれば複数の提案に参画することは可能です。
56	<ul style="list-style-type: none"> 募集要項に「選定されなかった申込参加者の構成員が契約者の下請となることは禁止」との記載がございます。のちに JV として契約者と提携すること、または 建物の建築のみを受注することはこの「下請」に該当しますでしょうか。その他具体的に禁止となる「下請」行為をお示しいただけますでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> 本件は、相互供給の禁止の考え方のもと、本件公募型プロポーザル方式に参加し選定されなかった申込参加者の構成員が、契約者の下請になった場合、契約の履行に当たり経済的利益を共有する関係となり、公正な公募型プロポーザルを阻害するおそれがあることを鑑み、代表的な事例として記載しているものです(ただし、やむをえない理由があるときは、本市と事前に協議を行い、承認を得た場合は、この限りではありません。)。 ご質問の例示については、上記の考え方で該当するものと考えておりますが、詳細については、具体的な内容を踏まえ協議を行い、判断することとなります。
57	<p>(1) 共同事業 (JV) で行う場合、2023 年 8 月末の申込後に提案させて頂いた計画の実現に影響がないことを前提で、申込者以外の新たな企業を事業者として、加えることは可能でしょうか？</p> <p>(2) また、上記のような新たな追加事業者に対して事業の途中で土地の一部持分の売買を行うことは可能でしょうか？</p>	<p>(1) NO.33 の回答をご確認ください。</p> <p>(2) NO.23 の回答をご確認ください。</p>