

京都市山ノ内浄水場跡地（北側用地）活用事業者の公募に係る想定問答集

（目次）

質問番号	質問内容	ページ	
本物件の概要	Q 1	土地の境界確定及び登記は完了しているか。	1
	Q 2	土壌汚染はあるのか。	1
	Q 3	土壌汚染調査の費用は，市に負担してもらえるのか。	1
	Q 4	埋蔵文化財はあるのか。	1
	Q 5	埋蔵文化財調査の費用は，市に負担してもらえるのか。	1
	Q 6	地盤調査資料は，提供してもらえるのか。	1
	Q 7	耐震性能や劣化状況について知りたい。	1
	Q 8	アスベストの使用状況について知りたい。	2
	Q 9	一般産業廃棄物以外のものはあるのか知りたい。	2
	Q 1 0	ライフラインはすべて通っているのか。	2
	Q 1 1	既存施設の図面は，提供してもらえるのか。	2
スケジュール	Q 1 2	7月18日の現地案内会に参加できなかった場合，別の日に現地案内をお願いできないのか。	3
	Q 1 3	事業者選定委員会の委員構成を知りたい。	3
	Q 1 4	事業者選定委員会による審査を傍聴したい。	3
	Q 1 5	地区計画の変更前に，施設整備に着手することは認められるのか。	3
応募資格	Q 1 6	法人格を有していないと応募できないのか。	4
	Q 1 7	法人格の種類（営利，非営利等）は問わないのか。	4

応募資格	Q 1 8	共同提案において、プロポーザルに参加していなかった法人が、契約の相手方となるなど、共同提案者の構成を変更することは、事業内容に変更がない場合であっても、認められないのか。	4
	Q 1 9	共同提案に参加する事業者の数に制限はないのか。	4
	Q 2 0	本物件の一部だけを利用することは認められないのか。	4
	Q 2 1	施設設置のみを行い、運営を委託することは認められるのか。	4
	Q 2 2	施設設置のみを行い、施設を貸し出すことは認められるのか。	5
	Q 2 3	募集施設に付随する施設や利便性を高める施設の運営者は応募資格を満たさなくてもよいのか。	5
	Q 2 4	テナントも付随する施設や利便性を高める施設に含まれるのか。	5
募集する施設	Q 2 5	どの程度であれば商業施設の立地が認められるのか。	6
	Q 2 6	本物件は、現在の商業集積ガイドプランでは、産業機能集積ゾーン（既成市街地内工業地域）に該当し、望ましい店舗面積の上限の目安が8, 0 0 0 m ² となっている。見直す予定はあるのか。	6
	Q 2 7	募集施設に付随する施設の規模に制限はあるのか。	6
	Q 2 8	利便施設の小規模とはどの程度か。	6
	Q 2 9	提案した施設が、募集施設や付随する施設として認められなかった場合は、プロポーザルを失格となるのか。 また、制限する施設に該当するとされた場合はどうなるのか。	6
	Q 3 0	提案した施設が募集施設に該当するのかどうかは、どうやって判断されるのか。また、付随する施設に該当するの、制限する施設に該当するのかどうかについても、あわせて教えてほしい。	7
	Q 3 1	共同受託は制限する施設に含まれているが、サービス付き高齢者住宅は認められるのか。	7
使用権限	Q 3 2	事業者として選定後に、定期借地権設定契約の存続期間を変更することは認められるのか。 また、一旦は借地権を取得しながら、その後に所有権を取得するなど、使用権原の変更は認められないのか。	7
価格	Q 3 3	売却の最低価格の根拠（不動産鑑定士による更地の調査案）を開示してほしい。	8
	Q 3 4	地区計画を変更後に予定している不動産鑑定評価について、その鑑定条件に事業者の意見は反映してもらえるのか。	8
	Q 3 5	契約額を見直した際に、買戻し特約の登記も変更するのか。	8

既存施設と撤去費	Q 3 6	無償譲渡を受ける建物（既存施設）以外のもの（配管、機械設備、水など）は、引き渡し前に全て撤去されているのか。	9
	Q 3 7	本件土地と西側隣接地に跨って建っている建物や構造物は、どのような状態で引き渡されるのか。	9
	Q 3 8	連絡地下道は解体撤去範囲なのか。	9
	Q 3 9	解体・撤去後に完了検査は実施するのか。	9
	Q 4 0	撤去費について、中間払いを希望する場合は申し出ることとあるが、どの程度まで認めてもらえるのか。	9
	Q 4 1	撤去工事に予期せぬ事態（隠れた瑕疵等）が発生した場合は、撤去費の実費清算をしてもらえるのか。	9
	Q 4 2	撤去費の算定の対象となるもの（配管、機器類など）を教えてください。	10
	Q 4 3	解体撤去の覚書を締結後、工事着手前であれば、撤去費や撤去範囲を変更することは認められるのか。	10
	Q 4 4	本物件の埋戻し費用は、市に負担してもらえるのか。	10
保証金と賃貸料	Q 4 5	保証金の算定方法及び支払時期を教えてください。	11
	Q 4 6	賃貸の場合の無償期間について教えてください。	11
	Q 4 7	賃貸料を3年毎に見直すとのことだが、大きく変動した場合は、上限のようなものはないのか。	11
応募様式	Q 4 8	応募書類の文書等について、文字のポイント指定はあるのか。また、白黒、カラー等の指定、図の制限はあるのか。	12
	Q 4 9	応募書類は記入欄を拡大して良いとなっているが、何枚でもよいのか。	12
	Q 5 0	図面には将来構想も反映するのか。	12
	Q 5 1	「存置を希望する施設」がない場合は、書類の提出は不要と考えてよいか。	12
	Q 5 2	法人の事業概要や事業の収支計画は、企業グループ全体のものを提出するのか。	12
	Q 5 3	共同提案の場合、事業計画や施設計画を共同提案者ごとに提出することは認められないのか。	12
	Q 5 4	規定の応募様式以外に資料を添付することは認められないのか。	13
その他	Q 5 5	別紙にある契約書の案は、どの程度であれば変更が認められるのか。	13
	Q 5 6	事業計画に関する内容について、市役所の各部署と事前協議を行ってもよいか。	13

(本物件の概要)

Q 1 土地の境界確定及び登記は完了しているか。

A 土地境界の確定及び地積更正登記は完了しています。

Q 2 土壌汚染はあるのか。

A 土壌汚染調査は実施しておりません。

事業者は、土壌汚染対策法に基づき、手続を行ってください。

なお、詳細については、総合政策室のホームページに掲載しております「施設整備に必要な法手続の例」を御覧ください。

Q 3 土壌汚染調査の費用は、市に負担してもらえるのか。

A 市に汚染原因がある場合を除き、事業者負担していただきます。

なお、搬出土の汚染についても同様です。

Q 4 埋蔵文化財はあるのか。

A 埋蔵文化財調査は実施しておりません。

事業者は、文化財保護法に基づき、手続を行ってください。

なお、詳細については、総合政策室のホームページに掲載しております「施設整備に必要な法手続の例」を御覧ください。

Q 5 埋蔵文化財調査の費用は、市に負担してもらえるのか。

A 試掘調査は本市職員が行いますが、その際に必要な重機とそのオペレーター、安全管理等を事業者負担していただきます。

発掘調査は、事業者の委託を受けた調査団体が実施し、記録保存のための発掘調査に必要な経費（発掘調査・遺物整理・報告書刊行）は、事業者負担していただきます。

Q 6 地盤調査資料は、提供してもらえるのか。

A 北側用地の地盤調査資料はありません。

ただし、西側隣接地で調査した資料であれば、提供することは可能ですので、総合政策室まで御連絡ください。

Q 7 耐震性能や劣化状況について知りたい。

A 耐震診断や劣化度調査は実施しておりません。

Q 8 アスベストの使用状況について知りたい。

A 全ての施設について、アスベスト除去工事は完了しております。

Q 9 一般産業廃棄物以外のものはあるのか知りたい。

A ありません。

Q 10 ライフラインはすべて通っているのか。

A 上水道につきましては、本物件が浄水場であったことから、水道水を供給するための給水装置が設置されておりません。そのため、給水を受けるためには、当該装置を新設する必要があります。その費用は事業者の負担となりますので、あらかじめ、御了承ください。

下水道につきましては、敷地に接する道路に下水管が整備されております。

また、本物件は、下水道の分流区域に当たるため、敷地内の汚水と雨水を別の管で排水してください。その排出に当たっては、下水管の状況や能力等を踏まえて施工、流出抑制対策等を行っていただきますので、所管部署と協議をお願いします。

なお、電気・ガスにつきましては、各事業者にお問い合わせください。

Q 11 既存施設の図面は、提供してもらえるのか。

A 各施設の竣工図（A3版）をお貸ししますので、総合政策室まで御連絡ください。

なお、貸出期間は3日間とし、先着順にお貸ししますので、御希望の日時等に添えない場合があります。

あらかじめ、御了承ください。

(スケジュール)

Q 1 2 7月18日の現地案内会に参加できなかった場合は、別の日に開催をお願いできないのか。

A 個別の対応は予定しておりません。

ただし、参加希望者が多数の場合等は、日を分けて開催する場合があります。その場合は、希望される方に御連絡を差し上げますので、総合政策室にお申し出ください。

Q 1 3 事業者選定委員会の委員構成を知りたい。

A 総合政策室のホームページにて公開しております。

なお、本事業に関して、当該委員へ接触することは、応募者はもちろんのこと、応募者以外であっても禁止しておりますので、御協力をお願いします。

Q 1 4 事業者選定委員会の審査を傍聴したい。

A 京都市情報公開条例第7条第2号に基づき、非公開とします。

これは、審査において、事業者の財務状況や今後の事業戦略等を取り扱うことから、一般に公開することで、事業者の今後の活動に影響を及ぼす可能性があるためです。

また、審査は、外部からの影響を受けにくい状況下で行ためでもあります。

Q 1 5 地区計画の変更前に、施設整備に着手することは認められるのか。

A 認めません。

地区計画の変更は、説明会や縦覧により、地区計画の新たな制限内容を周辺住民等に広く周知したうえで決定します。

その後、事業者の施設整備計画が、当該制限に適合し、地区計画の目標や方針に沿ったものであることを、市民にも確認していただく必要があります。

そのため、施設整備への着手は、地区計画変更後に行っていただきます。

あらかじめ、御了承ください。

(応募資格)

Q 1 6 法人格を有していないと応募できないのか。

- A 法人格がなければ応募できません。
詳しくは募集要項 4 ページ「4 応募資格」を御覧ください。

Q 1 7 法人格の種類（営利，非営利等）は問わないのか。

- A 募集要項に記載する応募資格を満たし，欠格要件に該当しない法人であれば，種類は問いません。
詳しくは募集要項の 4 ページ「4 応募資格」を御覧ください。

Q 1 8 共同提案において，プロポーザルに参加していなかった法人が，契約の相手方となるなど，共同提案者の構成を変更することは，事業内容に変更がない場合であっても，認められないのか。

- A 原則，認めません。
ただし，活用方針や事業者選定委員会の審査結果に基づいて，本市が事業者
に求めた取組の実現に必要であるなど，本市が止むを得ないと判断した場合は，
その変更を認めます。

Q 1 9 共同提案に参加する事業者の者の数に制限はないのか。

- A 特に制限はありません。
ただし，共同提案者が個別に土地の使用権原を取得される場合は，土地の
財産性確保や北側用地の有効かつ一体的な活用の観点から，使用権原の著し
い細分化や変型の敷地割りは認めませんので，その前提での御提案をお願い
します。

Q 2 0 本物件の一部だけを利用することは認められないのか。

- A 認められません。

Q 2 1 施設設置のみを行い，運営を委託することは認められるか。

- A 本市が支障ないと判断した場合は，委託を認めます。
その場合は，運営する事業者についても，事業の安定性や財務状況等を確認
するため，追加資料の提出を求める場合がありますので，応募書類の自由記
述に，委託する旨を記載してください。

Q 2 2 施設設置のみを行い、施設を貸し出すことは認められるか。

A テナントの設置など、基本協定書に定める事業計画に影響を及ぼさないものであれば、認めます。

Q 2 3 募集施設に付随する施設や利便性を高める施設の運営者は、応募資格を満たさなくてもよいのか。

A 募集要項に記載する欠格要件に該当しないこととします。
詳しくは募集要項4ページ「4 応募資格」を御覧ください。
なお、運営者の資格確認については、事業者の責任において実施し、本市にその旨を書面で通知していただきます。

Q 2 4 テナントも付随する施設や利便性を高める施設に含まれるのか。

A 含まれます。

(募集する施設)

Q 2 5 どの程度であれば商業施設の立地が認められるのか。

- A 募集要項に記載する募集する施設の条件に該当するものであれば、その規模や用途にかかわらず立地を認めます。
詳しくは募集要項5ページ「5 募集する施設」を御覧ください。

Q 2 6 本物件は、現在の商業集積ガイドプランでは、産業機能集積ゾーン（既成市街地内工業地域）に該当し、望ましい店舗面積の上限の目安が8,000㎡となっている。見直す予定はあるのか。

- A 現時点で見直す予定はありませんが、地域の活性化やにぎわい創出など、跡地活用の効果を十分得るために必要と判断した場合は、具体的な計画をもって、その可否を産業観光局と協議する必要があると考えております。

Q 2 7 募集施設に付随する施設の規模に制限はあるのか。

- A 募集施設に付随するものとしてバランスの取れた規模にしてください。
なお、施設の延床面積について、上限は定めていません。

Q 2 8 利便施設の小規模とはどの程度か。

- A 募集施設の利便性を高めるための施設として、バランスの取れた規模にしてください。

**Q 2 9 提案した施設が、募集施設や付随する施設として認められなかった場合は、プロポーザルを失格となるのか。
また、制限する施設に該当するとされた場合はどうなるのか。**

- A 募集施設の条件に該当する施設がない場合は、応募資格を満たさないため、失格とします。
また、付随する施設として認められなかった施設がある場合や制限する施設に該当する施設がある場合は、提案された事業計画や施設計画が成り立たないことから、審査ができないため、失格とします。

Q 3 0 提案した施設が募集施設に該当するのかどうかは、どうやって判断されるのか。

また、付随する施設に該当するののか、制限する施設に該当するののかどうかについても、あわせて教えてほしい。

A 事業者選定委員会が、応募者の事業計画や施設整備計画を審査し、公正・公平な視点から総合的に判断します。

Q 3 1 共同住宅が、制限する施設に含まれているが、サービス付き高齢者住宅は認められるのか。

A 応募者の提案内容を確認し、当該施設が制限する施設の用途に該当するものであれば、失格とします。

(土地の使用権限)

Q 3 2 事業者として選定後に、定期借地権設定契約の存続期間を変更することは認められるのか。

また、一旦は借地権を取得しながら、その後に所有権を取得するなど、使用権原の変更は認められないのか。

A 原則、認めません。

ただし、より安定的に本物件を活用するような変更であるなど、本市にとって望ましいと判断した場合は、変更を認めます。

(希望価格の提案と契約額の見直し)

Q 3 3 売却の最低価格の根拠（不動産鑑定士による更地の調査額）を開示してほしい。

A 根拠資料の提示は、今後の交渉、契約等に係る事務に関し、財産上の利益に影響を及ぼす可能性があるため、京都市情報公開条例第7条第6号イの規定に基づき、公表は差控えさせていただきます。

Q 3 4 地区計画の変更後に予定している不動産鑑定評価について、その鑑定条件に事業者の意見は反映してもらえるのか。

A 不動産鑑定評価は、本市と跡地活用事業者が交わした各種契約の内容や、本物件の都市計画制限に基づいて行います。
そのため、事業者の意向は十分に反映されるものと考えており、改めて意見を聴取することは考えていません。

Q 3 5 契約額を見直した際に、買戻し特約の登記も変更するのか。

A 買戻しの特約の登記については、売買による所有権の移転登記と同時申請が必要であり、買戻しの代金を増額変更することはできません。
ただし、買戻し代金の減額に限り、契約額を見直した後に変更が認められますので、その場合は変更する予定です。

(既存施設と撤去費)

Q 3 6 無償譲渡を受ける建物（既存施設）以外のもの（配管，機械設備，水など）は，引渡し前に全て撤去されているのか。

- A ポンプ棟内の配管及び機械・電気設備は，本市が撤去します。
ただし，その他の建物及び地下構造物内については，配管及び機械・電気設備を残して，事業者に引き渡します。
なお，水については，全て排水しています。

Q 3 7 本物件と西側隣接地に跨って建っている建物や構造物は，どのような状態で引き渡されるのか。

- A 本物件と西側隣接地に跨って建っているポンプ棟と配水池については，募集要項の別紙4とおりに整備し，引き渡します。

Q 3 8 連絡地下道は解体範囲なのか。

- A 地下道については，本市が使用中止の手続きを行い，別途に閉塞工事を行う予定です。

Q 3 9 解体・撤去後に，完了検査は実施するのか。

- A 解体撤去工事後の完了後，実施記録及び記録写真等による実施報告書の提出をしていただき，施工内容等を確認します。

Q 4 0 撤去費について，中間払いを希望する場合は申し出ることとあるが，どの程度まで認めてもらえるのか。

- A 中間払いについては，出来高の確認をQ39の確認内容に準じて行うことを前提に認める予定です。
なお，回数等については，事業者との協議のうえ，決定します。

Q 4 1 撤去工事に予期せぬ事態（隠れた瑕疵等）が発生した場合は，撤去費の実費清算をしてもらえるのか。

- A 原因が本市にあることが明らかな場合を除き，撤去期間の延長等いかなる事情が発生しても，負担金の増額変更は行いません。

Q 4 2 撤去費の算定の対象となるもの（配管，機器類など）を教えてください。

A 建物や構造物のほかは，低区配水ポンプ室及び特高受電室にある配管，機械電気設備の撤去費用を含んでいます。

なお，ポンプ棟内の配管及び電気・設備の撤去費用については，本市が撤去するため，含んでおりません。

Q 4 3 解体撤去の覚書を締結後，工事着手前であれば，撤去費や撤去範囲を変更することは認められるのか。

A 覚書締結後に解体撤去の範囲等を変更することは，覚書の解除事由に該当することから，既存施設の存置又は解体撤去については，事前に十分な御検討をお願いします。

Q 4 4 本物件の埋戻し費用は，市に負担してもらえるのか。

A 解体撤去工事について，事業者から撤去範囲や積算根拠のわかる見積，設計図書等の提出を受け，その資料を本市が確認し，合理的と認める範囲において，本市が負担します。

なお，覆土の費用負担の上限は，御池通の地盤の高さまでとします。

(保証金と賃貸料)

Q 4 5 保証金の額の算定方法及び支払時期を教えてください。

- A 保証金の額の算定方法については、募集要項及び別紙に記載しています。
詳しくは、募集要項8ページ「9(2) 保証金の納付」を御覧ください。
なお、「契約期間満了時に残存する建物等の撤去に要する費用」は、跡地活用事業者から撤去範囲や積算根拠のわかる見積、設計図書等の提出を受け、その内容を本市が検証したうえで、決定します。
また、支払時期は、契約の締結後となりますが、具体的な時期については、保証金の額と同様に協議し、決定します。

Q 4 6 賃貸の場合の無償期間について教えていただきたい。

- A 事業者から、撤去範囲や積算根拠のわかる見積、設計図書等の提出を受け、その内容を本市が検証したうえで、本市が合理的と認めた期間において、賃貸料を無償とします。

Q 4 7 賃貸料を3年毎に見直すとのことだが、大きく変動した場合、上限のようなものはないのか。

- A 不動産鑑定評価により賃貸料の見直しを行うため、上限は設けません。

(応募様式)

Q 4 8 応募書類について、文字のポイント指定はあるのか。
また、白黒、カラー等の指定、図の制限はあるのか。

A 文字サイズは12ポイント以上としてください。
なお、カラーや図については、応募書類が見やすくなるよう、効果的に使用
いただければ結構です。

Q 4 9 応募書類は記入欄を拡大して良いとなっているが、何枚でもよいのか。

A 特に制限はありませんが、効率的な審査の観点から、簡潔にまとめていた
だくようお願いいたします。

Q 5 0 図面には、将来構想も反映するのか。

A 反映してください。
なお、何期かに分けて建設する場合や将来構想を含む場合は、色分け等によ
り、応募書類が見やすくなるように工夫してください。

Q 5 1 「存置を希望する施設」がない場合は、書類の提出は不要と考えてよ
いか。

A 存置を希望する施設がない旨を記入し、書面で提出してください。
なお、書面の様式は自由です。

Q 5 2 法人の概要や事業の収支計画は、企業グループ全体のものを提出する
のか。

A 実際に本物件で施設を設置し、事業を実施する法人のみで結構です。
ただし、必要に応じて、企業グループ全体の収支計画等の提出を求める場
合があります。

Q 5 3 共同提案の場合、事業計画や施設計画を共同提案者ごとに提出するこ
とは、認められないのか。

A 認められません。
本事業では、本物件を一体的に活用する事業者を募集しており、一体的な
活用は審査の主な視点として評価します。

Q 5 4 規定の応募様式以外に資料を添付することは認められないのか。

A 認められません。

自由記述の様式を用いてアピール等を行っていただくことは可能ですが、効率的な審査の観点から、簡潔にまとめていただくようお願いします。

(その他)

Q 5 5 別紙にある契約書の案は、どの程度であれば変更が認められるのか。

A 別紙の契約書案については、本市と優先交渉事業者が契約条件について協議するための基になるものです。

優先交渉事業者の事業計画の実現に必要であって、より政策効果を高め、周辺地域への配慮が行われるものと判断した他場合は、変更を認めます。

(その他)

Q 5 6 事業計画に関する内容について、市役所の各部署と事前協議を行ってもよいか。

A 協議を行っていただいても結構です。

ただし、優先交渉事業者として選定された際には、それまでの協議状況をまとめ、書面で提出していただきます。