

京都市山ノ内浄水場跡地（北側用地）活用の事業者公募に係る
質問に対する回答（平成26年8月8日締切分）

（目次）

分類	質問内容		ページ
本物件の概要	Q64	募集要項別紙4「西側隣接地での工事概要」に記載されている、「山ノ内ポンプ場への進入路」の具体的な位置・幅員を御教示いただきたい。（図示、あるいは、本物件との境界から西側に〇m等）	1
	Q65	「第1回質問・回答Q5」において、「西側用地には、ポンプ場南側に西部営業所（仮称）が入る庁舎の建設を予定している」との回答があるが、配置位置や規模、用途などの概要や外観の分かる図面を御提供いただきたい。 御池通の景観形成の面で、隣接地との建物配置関係も重要な要素と考える。	1
	Q66	北側境界に対して、配水池の躯体が越境しているようだが、越境している範囲については、募集要項別紙4「西側隣接地での工事概要」の「2 山ノ内ポンプ場場内整備工事（仮称）（実施予定）」と同様に協議事項と考えてよいか。	1
	Q67	本物件の北側に接して、公共下水道が敷設されているとのことだが、配管敷設位置、深さ、径等がわかる図面を開示いただきたい。	2
	Q68	事業地に隣接する「葛野大路通」と「御池通」に公共下水道（雨水、汚水）は整備されているのか。 またその台帳等は開示可能か。	2
	Q69	現地説明会において、ポンプ棟は上屋を解体して仮屋根を設置した状態での引渡と説明があったが、仮屋根の仕様を御教示いただきたい。	2
	Q70	現地に照明等が3基あるが、3基のうち、1基は4-12地番地内に設置されていると思われる。 この照明等は事業区域外になるが、保存をされるのか。 また、保存する場合、電気配線等が分かる図面が必要になるので、御提供いただきたい。	3

本物件の概要	Q71	<p>「第1回質問・回答Q13」において、埋蔵文化財調査の対象範囲に関して「計画建物が既存地下施設と重複する範囲については、既に遺跡が破壊されていると判断し、調査対象範囲から除外いたします」との回答があった。</p> <p>既存地下施設の解体撤去工事に伴い、既存地下施設の周辺を掘削する必要がある場合（土留工事）、その範囲（例えば、法面部分や法面の外側）は埋蔵文化財調査の対象になるのか。</p> <p>また、撤去工事前に試掘、埋蔵文化財調査を実施する必要があるのか。</p>	3
スケジュール	Q72	<p>地区計画の変更は「平成27年秋頃」と予定されているが、「平成27年秋頃」とは、「都市計画審議会の決議」の予定日なのか。あるいは、「地区計画の条例変更の公告」の予定日なのか。</p>	3
募集する施設	Q73	<p>ショールームの設置は可能か。</p>	4
	Q74	<p>「第1回質問・回答Q17」の回答において、体験型スポーツモールの記載があるが、スポーツクラブや温浴施設の設置は可能か。</p>	4
	Q75	<p>建築基準法上「共同住宅等」に該当しない、老人保健施設、介護療養型医療施設、ケアハウス、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等は、居住機能を有しているが、建設は可能か。</p>	4
	Q76	<p>「特別養護老人ホーム」や「老人保健施設」は介護保険事業計画において総量規制があり、新設にあたっては、土地の手当ての目処がついた後に公募によって設置枠を確保する必要がある。</p> <p>このように「特別養護老人ホーム」の新設など、応募の時点で、事業の実施が確約できないものは提案できないのか。</p>	4
	Q77	<p>「第1回の質問・回答Q24及びQ25」で「地域の活性化やにぎわい創出等、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、店舗面積8000㎡を超える場合も産業観光局と協議する」とあるが、協議の上、選ばれる可能性があるのか。</p>	5
使用権原	Q78	<p>「借地期間中に第三者への売却（借地権付き建物）を前提とした計画の場合、例えば、「何年目にどこへ売却」と事業計画に記載し、妥当性を判断できるような内容であれば提案可能か。</p>	5

解体・撤去	Q79	事業地外周部の境界工，生垣，フェンス等の撤去費用は，実費精算していただけるのか。	6
	Q80	「第1回質問・回答Q35」の回答に関して，撤去費の約8億円は建物（地下部分含む）及び機械設備の解体処分も含むのか。含むとすれば割合はどれほど見込んでいるのか。	6
	Q81	「想定問答集Q44」において，「覆土の費用負担の上限は，御池通の地盤の高さまで」と記載があるが，こちらが指定する地盤高さ（例えば御池通から-5m）で埋め戻しを止めて頂くことも可能という理解でよいのか。 また，可能となった場合，京都市が負担する埋め戻し費用が減額になるが，減額分の扱いはどうなるのか。	7
	Q82	既存躯体のうち利用しない範囲において，周辺道路に近接する地下躯体については道路の崩落等の安全面での影響を避けるため，一部躯体（地下外壁等）を残したいと考えている。（撤去する場合は，山留め工事等が発生し京都市が負担する撤去費用が高額となると予想される）。 上記のように安全面に配慮して一部躯体を残した場合，将来の土地返還時の原状回復の際に，当該躯体（地下外壁等）を残置してもよいか。	7
	Q83	現在施設の地下部分において，将来計画の建物から除外される部分については，解体撤去せず密閉する方法にて解体撤去費用を削減する方法（内蔵する機械設備はそのまま）もあるがその方法は認められるのか。	8
審査	Q84	選択する使用権原によって，評価が変わるのか。	8
	Q85	価格について，審査の視点に「売却金額又は貸付料の多寡」とあるが，最低価格との差額により評価するという理解でよいのか。	8
応募の手続き	Q86	「第1回質問・回答Q39」の回答において，「本文中についても法人名が特定できるような記載はしないでください」との記載があったが，「様式5-1法人の沿革」では，下記のように具体的な固有名詞（法人名，施設名，事業所名等）が多数でてくるが，どのように表現したらよいのか。	9
	Q87	「第1回質問・回答Q39」の回答において，「本文中についても法人名が特定できるような記載はしないでください」との記載があったが，事業所の具体的な住所等も記載してはいけないのか。	9

応募の手続き	Q88	<p>「第1回質問・回答Q40」の回答において、「副本19部は、所定の法人名欄は空白としたうえで、本文中についても法人名が特定できるような記載はしない」との記載があった。</p> <p>そこで、様式5、様式6、様式7-2、財務関係書類など、共同提案者ごとに作成が必要な資料については、本文記載欄に「A社（業種名）の運営理念」、「資金収支計画書（A社（業種名）」等と記載し、事業者を分類して記載すればよいのか。</p>	10
優先交渉後の手続き	Q89	<p>募集要項別紙13「基本協定書（案）」第7条に「事業実施上の理由等から事業計画を修正する必要がある場合は・・・」とあるが、本選定事業者決定後に、どの程度までであれば施設計画の修正・変更は可能なのか。</p> <p>提案コンセプトに影響しない範囲であれば外観デザインを変更しても良いのか、施設の増築や新たな施設の設置はどこまで認められるのかなど、具体的に教えてほしい。</p>	10
施設整備	Q90	<p>今回の提案では、建物の高さの最高限度を31mであるものとして計画してよいか。</p> <p>また、31mを超えるような提案は可能か。</p>	11
	Q91	<p>「第1回質問・回答Q14」の回答の中で、建物の高さの上限を31mまでとするために高度地区の適用除外規定を活用するとあるが、どのような規定なのか。</p> <p>また、規定を活用するための基準は何か。</p>	11
	Q92	<p>建物の高さの上限が31mまでとなっているが、31mの制限は何の規定によるものか。</p>	12
	Q93	<p>「施設整備に必要な法手続の例」によると、「京都市環境影響評価等に関する条例による計画段階環境配慮手続き」について、施設建設工事着工の6ヶ月前を目安にされているが、解体撤去工事着手前には、手続き不要と考えてよいのか。</p> <p>それとも、施設建設工事と解体撤去工事は一体の事業とみなし、解体撤去工事着手前に公告されている必要があるのか。</p>	12
	Q94	<p>地区計画の変更前でも、「京都市環境影響評価等に関する条例による計画段階環境配慮手続き」を開始することは可能か。</p>	12
	Q95	<p>当該跡地において、調整池の設置は必要か。</p>	13
	Q96	<p>当該跡地において、公共施設としての「公園又は緑地」の確保は必要か。</p>	13

様式集	Q97	<p>「様式全般」について、「なお、記載する内容が他の様式と重複しても構いません」との記載があるが、他の様式と重複する内容が多くなった場合は、簡潔にまとめるため「様式第●号参照」と書かせて頂き、文章を省略してもよいか。</p> <p>もしくは分かりやすく表現するため、ページ数が増えても、同じ文章を重複して記載した方がよいのか。</p>	14
	Q98	<p>様式第6-4号「長期損益計算書」において、消費税及び地方消費税は抜いた額を記入することとなっているが、学校法人会計では、税込方式となっているため分離が困難である。</p> <p>消費税込みの額で記入してよいか。</p>	14
	Q99	<p>様式第8-8号「にぎわいの創出」において、「消費や雇用の増加につながる事業展開など具体的な取組を、数値を交えて説明してください」と記載があるが、消費増加とはどこまでを記載するイメージか御教示いただきたい。</p> <p>施設への来訪者による消費（交通費、買い物、飲食等）について記載するイメージなのか。</p> <p>それとも、施設整備費や施設維持管理費等も含めて、当事業による経済効果を記載するイメージなのか。</p>	14
その他	Q100	<p>計画地における用途別の地下鉄分担率の参考として、「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会」において、1日当たりの地下鉄乗客増加数算出の際、H12パーソントリップ調査等により地下鉄分担率が設定されているが、具体的な設定根拠・算定式を御教示いただきたい。</p>	15

(本物件の概要)

Q 6 4 募集要項別紙 4「西側隣接地での工事概要」に記載されている、「山ノ内ポンプ場への進入路」の具体的な位置・幅員を御教示いただきたい。(図示,あるいは,本物件との境界から西側に〇m等)

A 6 4 山ノ内ポンプ場への進入路は,ポンプ場敷地東側の敷地境界に隣接して,東西幅 10 m,御池通から南北延長約 45 mで整備します。

Q 6 5 「第 1 回質問・回答 Q 5」において,「西側用地には,ポンプ場南側に西部営業所(仮称)が入る庁舎の建設を予定している」との回答があるが,配置位置や規模,用途などの概要や外観の分かる図面を御提供いただきたい。

御池通の景観形成の面で,隣接地との建物配置関係も重要な要素と考える。

A 6 5 上下水道局では,西部営業所(仮称)をはじめ,上下水道局の事業所を集約化した新庁舎を整備することとしています。

設計業務については,平成 26 年 7 月に着手したところであり,詳細については,現時点では確定していませんが,山ノ内浄水場跡地(北側用地)の西側部分のうち,山ノ内ポンプ場の南側部分の御池通に面した部分に,地下 1 階,地上 4 階建てで,事務所を主要用途とする新庁舎の建設を計画しています。

また,1 階部分には,営業所のほか,御池通に面した部分ににぎわい創出のための店舗を設置します。

なお,外観の分かる図面については,現時点で開示できるものではありません。

Q 6 6 北側境界に対して,配水池の躯体が越境しているようだが,越境している範囲については,募集要項別紙 4「西側隣接地での工事概要」の「2 山ノ内ポンプ場場内整備工事(仮称)(実施予定)」と同様に協議事項と考えてよいか。

A 6 6 御推察のとおりです。

Q 6 7 本物件の北側に接して、公共下水道が敷設されているとのことだが、配管敷設位置、深さ、径等がわかる図面を開示いただきたい。

A 6 7 公共下水道の埋設状況（施設平面図）につきましては、上下水道局下水道部管理課管路情報係、きた下水道管路管理センター、きた下水道管路管理センター東部支所、きた下水道管路管理センター八条支所、みなみ下水道管路管理センター、みなみ下水道管路管理センター山科支所及びみなみ下水道管路管理センター西部支所の計7箇所無料で閲覧が可能です。

また、図面の交付を希望される場合は、上下水道局下水道部管理課管路情報係（1箇所のみ）までお越しいただければ、有料で交付します。

なお、埋設状況に関しては、情報伝達に当たっての錯誤防止のため、電話やFAX等によるお問い合わせは受け付けておりません。

Q 6 8 事業地に隣接する「葛野大路通」と「御池通」に公共下水道（雨水、汚水）は整備されているのか。
またその台帳等は開示可能か。

A 6 8 以前は、合流式下水道区域であったため、既存の公共下水道として、2本の幹線道路に合流式下水道管が整備されています。

台帳等の開示については、Q 6 7を御確認ください。

なお、現在は、分流式の区域となっています。

Q 6 9 現地説明会において、ポンプ棟は上屋を解体して仮屋根を設置した状態での引渡と説明があったが、仮屋根の仕様を御教示いただきたい。

A 6 9 ポンプ棟上屋を解体することで発生した開口部は、デッキプレートで覆う予定です。

Q70 現地に照明等が3基あるが、3基のうち、1基は4-12地番地内に設置されていると思われる。

この照明等は事業区域外になるが、保存をされるのか。

また、保存する場合、電気配線等が分かる図面が必要になるので、御提供いただきたい。

A70 御指摘の照明については、現在、給電されておらず、また、将来使用する予定もないことから、今後、本市が撤去する計画です。

ただし、当該照明の撤去については、事業区域と近接していることから、事業者と協議のうえ、その方法や時期等を決定していく予定です。

Q71 「第1回質問・回答Q13」において、埋蔵文化財調査の対象範囲に関して「計画建物が既存地下施設と重複する範囲については、既に遺跡が破壊されていると判断し、調査対象範囲から除外いたします」との回答があった。

既存地下施設の解体撤去工事に伴い、既存地下施設の周辺を掘削する必要がある場合（土留工事）、その範囲（例えば、法面部分や法面の外側）は埋蔵文化財調査の対象になるのか。

また、撤去工事前に試掘、埋蔵文化財調査を実施する必要があるのか。

A71 既存施設の解体撤去工事については、埋蔵文化財調査の対象とはなりませんので、撤去前に調査を実施する必要はありません。

ただし、地中埋設物調査など、解体撤去工事以外の掘削を行う場合は、対象となります。

（スケジュール）

Q72 地区計画の変更は「平成27年秋頃」と予定されているが、「平成27年秋頃」とは、「都市計画審議会の決議」の予定日なのか。あるいは、「地区計画の条例変更の公告」の予定日なのか。

A72 「平成27年秋頃」とは、都市計画審議会への付議予定の時期を示しています。

その後、都市計画決定を経て、速やかに地区計画の条例改正を行う予定としています。

(募集する施設)

Q 7 3 ショールームの設置は可能か。

A 7 3 募集施設又はその機能を補完・充実させる施設（付随施設）に該当する施設であれば、その用途にかかわらず設置を認めます。

その場合には、建築基準法上の用途が、制限する施設に該当しないように計画してください。

なお、応募者から提案された施設が、上記の条件に該当し、かつ制限する施設に該当しないかについては、選定委員会において審査します。

Q 7 4 「第1回質問・回答Q 1 7」の回答において、体験型スポーツモールの記載があるが、スポーツクラブや温浴施設の設置は可能か。

A 7 4 Q 7 3を御参照ください。

Q 7 5 建築基準法上「共同住宅等」に該当しない、老人保健施設、介護療養型医療施設、ケアハウス、有料老人ホーム、特別養護老人ホーム等は、居住機能を有しているが、建設は可能か。

A 7 5 Q 7 3を御参照ください。

Q 7 6 「特別養護老人ホーム」や「老人保健施設」は介護保険事業計画において総量規制があり、新設にあたっては、土地の手当ての目処がついた後に公募によって設置枠を確保する必要がある。

このように「特別養護老人ホーム」の新設など、応募の時点で、事業の実施が確約できないものは提案できないのか。

A 7 6 提案は可能です。

なお、審査にあたっては、募集要項別紙12「審査項目及び主な審査の視点」に記載のとおり、「事業計画及び施設計画の実現性・安定性・発展性」を審査の視点の一つとしております。

また、当該プロポーザルにより優先交渉事業者を選定された場合でも、介護保険事業計画に基づく設置枠の確保において、優遇されることはありませんので、あらかじめ御承知ください。

Q 7 7 「第 1 回質問・回答 Q 2 4 及び Q 2 5」で「地域の活性化やにぎわい創出等，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，店舗面積 8, 0 0 0㎡を超える場合も産業観光局と協議する」とあるが，協議の上，選ばれる可能性があるのか。

A 7 7 優先交渉事業者として選定した後に，必要に応じて商業集積ガイドプランのゾーニングの見直し等の要否を産業観光局と協議します。

なお，見直し等の要否については，募集要項別紙 1 2 で示した「審査項目及び主な審査の視点」に基づき，選定委員会の審査結果を踏まえて判断します。

(使用権原)

Q 7 8 「借地期間中に第三者への売却（借地権付き建物）を前提とした計画の場合，例えば，「何年目にどこへ売却」と事業計画に記載し，妥当性を判断できるような内容であれば提案可能か。

A 7 8 募集要項 9 ページ「9 (7) 転貸等の禁止」に記載のとおり，借地人の地位の譲渡を前提とした提案は認められません。

(解体・撤去)

Q 7 9 事業地外周部の境界工、生垣、フェンス等の撤去費用は、実費清算していただけるのか。

A 7 9 募集要項7ページ「8 (5) ウ 撤去費の支払い」に記載のとおり、既存施設の解体撤去に要する費用は、実費清算ではなく、事業者から撤去範囲や積算根拠がわかる見積、設計図書等を提出していただき、本市が合理的と認める範囲において負担額を決定し、当該金額を支払うものです。

外周部の工作物の撤去費用についても、同様とします。

Q 8 0 「第1回質問・回答Q 3 5」の回答に関して、撤去費の約8億円は建物（地下部分含む）及び機械設備の解体処分も含むのか。含むとすれば割合はどれほど見込んでいるのか。

A 8 0 前回募集時（平成23年9月）に想定した解体撤去費には、全ての既存施設（道路側に面する構造物の一部を除く。）の解体撤去を含んでいます。

なお、解体撤去費については、「第1回質問・回答Q 3 5」の回答に記載のとおり、既存施設の撤去範囲や地盤の高さによって、また、近年の労務単価や資材の高騰により積算の時点によっても大きく変動するものと考えますので、前回募集時の金額については参考としてとらえ、事業者が活用方法に即した撤去範囲や地盤の高さを決定し、積算根拠がわかる見積、設計図書を提出してください。

Q 8 1 「想定問答集Q 4 4」において、「覆土の費用負担の上限は、御池通の地盤の高さまで」と記載があるが、こちらが指定する地盤高さ（例えば御池通から-5m）で埋め戻しを止めて頂くことも可能という理解でよいのか。

また、可能となった場合、京都市が負担する埋め戻し費用が減額になるが、減額分の扱いはどうなるのか。

A 8 1 地盤の高さについては、事業者の指定する高さとしていただくことは可能です。

その場合の撤去費は、募集要項7ページ「8（5）ウ 撤去費の支払い」に記載のとおり、事業者の工事内容に応じた工事見積、設計図書等を本市に御提出いただき、その資料を検証して本市が合理的と認める範囲でお支払いします。

なお、解体撤去工事については、募集要項7ページ「8（5）イ 解体撤去工事」に記載のとおり、事業者が実施してください。

Q 8 2 既存躯体のうち利用しない範囲において、周辺道路に近接する地下躯体については道路の崩落等の安全面での影響を避けるため、一部躯体（地下外壁等）を残したいと考えている。（撤去する場合は、山留め工事等が発生し京都市が負担する撤去費用が高額となると予想される）。

上記のように安全面に配慮して一部躯体を残した場合、将来の土地返還時の原状回復の際に、当該躯体（地下外壁等）を残置してもよいか。

A 8 2 募集要項9ページ「9（6）土地返還時の施設の取扱い」に記載のとおり、すべての建物及び構造物等を撤去し、御池通の地盤の高さまで覆土したうえで、本市に返還していただきますが、撤去することによって周辺の公共物に影響を与える恐れがあるなど、本市がやむを得ないと判断する場合は、残置を認めます。

Q 8 3 現在施設の地下部分において、将来計画の建物から除外される部分については、解体撤去せず密閉する方法にて解体撤去費用を削減する方法（内蔵する機械設備はそのまま）もあるがその方法は認められるのか。

A 8 3 解体撤去費用を削減するためだけに、既存施設を地中に密閉することは認められません。

不要となった施設は埋め置きする時点で廃棄物となるため、原則として、除去したうえで適正に処理しなければなりません。

ただし、当該施設を除去することによって周辺の公共施設（道路、ライフライン、河川等）や隣接する建物等に崩落や崩壊等の悪影響が及ぶと考えられる場合等は、例外的に存置することが認められます。

詳細については、ホームページ掲載の「施設整備に必要な法手続の例」に記載の「建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律に基づく届出」を御参照いただき、具体的な計画をもって、環境政策局廃棄物指導課に御相談ください。

なお、例外的に存置が認められた施設であっても、土地返還時に本市がやむを得ないと認めたものを除き、すべての建物及び構造物等を撤去し、本市に返還していただくこととなります。

（審 査）

Q 8 4 選択する使用権原によって、評価が変わるのか。

A 8 4 選択する使用権原の違いだけで評価が変わるのではなく、使用権原も含めた事業者の提案を、選定委員会において、募集要項別紙 1 2 で示した「審査項目及び主な審査の視点」に基づき、総合的に審査し、評価を決定します。

Q 8 5 価格について、審査の視点に「売却金額又は貸付料の多寡」とあるが、最低価格との差額により評価するという理解でよいのか。

A 8 5 「売却金額又は貸付料の多寡」の視点については、最低価格に対してどれだけ上乗せされたのかを評価します。

(応募の手続き)

Q 8 6 「第1回質問・回答Q 3 9」の回答において、「本文中についても法人名が特定できるような記載はしないでください」との記載があったが、「様式5-1 法人の沿革」では、下記のように具体的な固有名詞（法人名、施設名、事業所名等）が多数でてくるが、どのように表現したらよいのか。

例) ○○年 株式会社○○設立
○○年 △△△△△を開設
○○年 会社名を株式会社◎◎に変更
○○年 □□□□□を開設
○○年 △△△△△を京都市右京区に移転

A 8 6 具体的な名称がわからないよう記載してください。

例) ○○年 株式会社として設立
○○年 事業所を開設
○○年 会社名を変更
○○年 新たに事業所を開設
○○年 本社を京都市内に移転 など

Q 8 7 「第1回質問・回答Q 3 9」の回答において、「本文中についても法人名が特定できるような記載はしないでください」との記載があったが、事業所の具体的な住所等も記載してはいけないのか。

例) △△事務所
(京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地)

A 8 7 御推察のとおりです。

ただし、法人名の特定できない範囲であれば構いません。

Q 8 8 「第 1 回質問・回答 Q 4 0」の回答において、「副本 1 9 部は、所定の法人名欄は空白としたうえで、本文中についても法人名が特定できるような記載はしない」との記載があった。

そこで、様式 5、様式 6、様式 7-2、財務関係書類など、共同提案者ごとに作成が必要な資料については、本文記載欄に「A 社（業種名）の運営理念」、「資金収支計画書（A 社（業種名）」等と記載し、事業者を分類して記載すればよいのか。

A 8 8 御推察のとおりです。

（優先交渉後の手続き）

Q 8 9 募集要項別紙 1 3 「基本協定書（案）」第 7 条に「事業実施上の理由等から事業計画を修正する必要がある場合は・・・」とあるが、本選定事業者決定後に、どの程度までであれば施設計画の修正・変更は可能なのか。

提案コンセプトに影響しない範囲であれば外観デザインを変更しても良いのか、施設の増築や新たな施設の設置はどこまで認められるのかなど、具体的に教えてほしい。

A 8 9 関係の行政機関の指導や社会状況の大きな変化等により、施設計画の一部を変更することはやむを得ないことと考えておりますが、変更をどこまで認めるのかについては、個別の事例ごとに判断します。

なお、変更に当たっては、施設がより充実するような変更となるよう御検討いただきたいと考えております。

(施設整備)

Q90 今回の提案では、建物の高さの最高限度を31mであるものとして計画してよいか。
また、31mを超えるような提案は可能か。

A90 「第1回質問・回答Q14」の回答を御参照ください。

Q91 「第1回質問・回答Q14」の回答の中で、建物の高さの上限を31mまでとするために高度地区の適用除外規定を活用するとあるが、どのような規定なのか。
また、規定を活用するための基準は何か。

A91 高度地区計画書の適用除外第2項第3号の規定に適合する建築物については、高度地区の規定を適用しないこととしています。
また、当該規定を適用するための基準は、特に定めておりません。
なお、当該規定を適用するための地区計画の策定に当たっては、都市計画審議会への諮問を経て、都市計画決定する必要があります。

<参考> 適用除外第2項第3号の規定

都市計画法第12条の4第1項第1号に規定する地区計画の区域のうち、同法第12条の5第2項第3号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内的の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

ア 建築物等の用途の制限

イ 壁面の位置の制限

ウ 建築物等の高さの最高限度

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

Q 9 2 建物の高さの上限が31mまでとなっているが、31mの制限は何の規定によるものか。

A 9 2 31メートルの制限は、京都市山ノ内浄水場跡地活用方針によるもので、他に定めたものは特にございません。

なお、本市では、高度地区を最高で31メートルとしており、当該跡地に近接し、サンサ右京（右京区総合庁舎を核とする複合施設）が立地する太秦東部地区も31メートルとしていることなどからも、本地区における建築物の高さの最高限度については、31メートルが許容し得る上限と考えております。

Q 9 3 「施設整備に必要な法手続の例」によると、「京都市環境影響評価等に関する条例による計画段階環境配慮手続き」について、施設建設工事着工の6ヶ月前を目安にされているが、解体撤去工事着手前には、手続き不要と考えてよいのか。

それとも、施設建設工事と解体撤去工事は一体の事業とみなし、解体撤去工事着手前に公告されている必要があるのか。

A 9 3 本手続が必要となる事業のうち、建築基準法第2条第1号に規定する建築物については、新築かつ延床面積2,000㎡以上であって、本市が実施または市有地で計画されたものが対象となります。

また、解体撤去工事は本手続の対象外ですが、新築工事と一体で行う場合には、手続きの対象に含めていただくことが望ましいと考えております。

なお、その場合は、解体撤去工事着手前に手続きを行ってください。

この点については、留意事項として、ホームページ掲載の「施設整備に必要な法手続の例」の「京都市環境影響評価等に関する条例による計画段階環境配慮手続き」に追記します。

Q 9 4 地区計画の変更前でも、「京都市環境影響評価等に関する条例による計画段階環境配慮手続き」を開始することは可能か。

A 9 4 本手続について、地区計画の条例改正前に開始することは可能です。

Q 9 5 当該跡地において、調整池の設置は必要か。

A 9 5 御質問の行為の可否については、都市計画法及び京都市開発技術基準に基づき判断しますので、ホームページ掲載の「施設整備に必要な法手続の例」を御参照いただき、具体的な計画をもって担当部署に御相談ください。

なお、当該基準においては、当該跡地に設置する排水施設の放流先は、河川その他公共の用に供している排水施設としなければならないとされています。

ただし、当該施設（放流先）の排水能力、整備の状況から見て、当該施設（放流先）の管理者が適切でないと認める場合は、下流域等への被害防除に必要な貯留施設等（調整池等）を設置することとなっております（第41条）。

Q 9 6 当該跡地において、公共施設としての「公園又は緑地」の確保は必要か。

A 9 6 御質問の行為の可否については、都市計画法に基づき判断しますので、ホームページ掲載の「施設整備に必要な法手続の例」を御参照いただき、具体的な計画をもって担当部署に御相談ください。

なお、都市計画法施行令においては、原則として、開発区域の面積の3パーセント以上の規模の公園、緑地又は広場を設けることが必要となっております。

ただし、予定建築物等の用途が住宅以外のものであり、かつ、その敷地が一である場合等、開発区域の周辺の状況並びに予定建築物等の用途及び敷地の配置を勘案して特に必要がないと認められる場合は、この限りではありません（第25条第6号）。

なお、活用方針では、緑地や市民の交流の場となるオープンスペースなど、ゆとりある空間を十分に確保することとしております。

(様式集)

Q 9 7 「様式全般」について、「なお、記載する内容が他の様式と重複しても構いません」との記載があるが、他の様式と重複する内容が多くなった場合は、簡潔にまとめるため「様式第●号参照」と書かせて頂き、文章を省略してもよいか。

もしくは分かりやすく表現するため、ページ数が増えても、同じ文章を重複して記載した方がよいのか。

A 9 7 御提案のとおり、「参照」として簡潔にまとめてください。

ただし、事業者が提案の表現上、重複して書いた方が望ましいと判断される場合は重複いただいても構いません。

Q 9 8 様式第6-4号「長期損益計算書」において、消費税及び地方消費税は抜いた額を記入することとなっているが、学校法人会計では、税込方式となっているため分離が困難である。

消費税込みの額で記入してよいか。

A 9 8 消費税込みの額で記載していただいて結構です。

その場合は、欄外のわかりやすい箇所に、税込であることを明記してください。

Q 9 9 様式第8-8号「にぎわいの創出」において、「消費や雇用の増加につながる事業展開など具体的な取組を、数値を交えて説明してください」と記載があるが、消費増加とはどこまでを記載するイメージか御教示いただきたい。

施設への来訪者による消費（交通費、買い物、飲食等）について記載するイメージなのか。

それとも、施設整備費や施設維持管理費等も含めて、当事業による経済効果を記載するイメージなのか。

A 9 9 「当事業による経済効果」と「来訪者による消費」のどちらについても、数値の根拠を交えながら記載してください。

ただし、施設整備費等の初期投資は除きます。

なお、これ以外でも消費や雇用の増加につながるようなものがあれば記載してください。

(その他)

Q100 計画地における用途別の地下鉄分担率の参考として、「京都市山ノ内浄水場跡地活用方針検討委員会」において、1日当たりの地下鉄乗客増加数算出の際、H12パーソントリップ調査等により地下鉄分担率が設定されているが、具体的な設定根拠・算定式を御教示いただきたい。

A100 地下鉄の分担率は、「登校目的で鉄道を利用する者の割合（※）」に、地下鉄太秦天神川駅と京福電鉄嵐電天神川駅の乗客数の合計における「地下鉄太秦天神川駅の利用割合」を乗じて算出しております。

※ 京都市の人の動き：第4回パーソントリップ調査（平成12年）