

京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用の公募に係る質問に対する回答（平成29年1月20日締切分）

募集要項「2 賑わいゾーンの概要」関連

番号	要項ページ	質問	回答
1	3	賑わいゾーン所在地のすべての町名・地番を全て教えていただきたい。また、分筆、合筆は予定されているか。	賑わいゾーンが所在する地番は、以下のとおりです。 下京区朱雀堂ノ口町：23番地3，35番地，35番地1，35番地3，35番地6 下京区朱雀正会町：1番地26，14番地1，53番地，59番地 及び上記の土地間にある旧法定外公共物 なお、分筆・合筆の実施については、検討中です。
2	4	・「京都市商業集積ガイドプラン」の見直しの時期及び内容は。 ・商業面積とは物販店舗のみでなく、飲食店舗も対象となるか。	賑わいゾーンが所在するエリアは、七条通沿道が「特化型商業誘導ゾーン」に、その北側が「その他（7つのゾーン以外）の商業系地域」に該当しており、望ましい店舗面積の上限は、それぞれ1,000㎡，3,000㎡となっています。 このうち、「特化型商業誘導ゾーン」について、上限を3,000㎡に引き上げました。（変更日：平成29年2月1日） なお、「店舗面積」とは、物販店舗の売場面積のことであり、飲食やサービスを提供する店舗は対象となりません。

募集要項「4 応募資格」関連

番号	要項ページ	質問	回答
3	6	「その他本市が契約相手方として不適当と判断する者」とは何か、契約解除の事由にも該当するため、具体的な内容を教示下さい。	「その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者」とは、例えば、「「3 募集する施設」に記載の趣旨を踏まえた賑わいゾーンの活用を行うことができないことが明らかな者」、「京都市中央卸売市場第一市場の運営に著しい支障を生じさせることが明らかな者」や「正当な理由がなく本市の指示に従わない者」等を想定しています。

募集要項「5 活用条件」関連

番号	要項ページ	質問	回答
4	7	契約書の案は、京都市において作成するの か。	契約書の案は、本市において、作成します。
5	7	乙部分の地盤レベルは七条通と同じと考 えてよいか。	歩行者空間の地上部分の出入口は七条通に接道させる必要があるため、乙部分の地盤レベルは、七条通と同じレベルを想定しています。
6	7	短絡線を活用した歩行者空間の詳細設計に ついて、完了の時期はいつ頃になるか、それは 募集期間中に開示されるのか。 開示いただけない場合は、歩行者空間との接 続の高さ、位置等の想定はどのようにすればよ いか。	平成29年4月7日までの募集期間中に、歩行者空間の詳細設計を開示することはできません。歩行者空間との接続の高さ・位置等については、末尾の資料「歩行者空間七条通北側降り ロイメーヅ図」を参照してください。 なお、歩行者空間の詳細設計は、平成29年6月末までに行う予定です。その後、選定され た契約候補事業者の詳細設計の内容をお示しします。
7	8	・貸付契約の更新に関して、現時点で再契約す るための条件等があれば教示ください。 ・再契約の準備期間はどれくらいを想定すれば よいか。また、再契約書作成に関する費用（弁 護士費用等）の負担については、貴市と事業者 の折半という考え方でよいか。	現時点で、再契約するための具体的な条件等は定めていません。（再契約の準備に必要な期 間も未定です。） 公正証書の作成に必要な費用は、本市と事業者が折半して負担しますが、その他再契約に必 要な費用は事業者の負担とします。
8	8	既存建物建築時等のボーリングデータを開 示いただけないか。	昭和56年1月（現在敷地上にある水産事務所棟及びスロープの設計時）に実施したボーリ ング調査の結果を提供しますので、総合企画局プロジェクト推進室（担当：金井塚、西田）ま でご連絡（電話 222-3176）ください。
9	8	既存建物等のうち、基礎部分・地下躯体・地 中杭については、京都市において、撤去いただ けるのか。	建物の基礎部分及び地下躯体は、本市において除却します。地中部分に杭はありません。

10	8	<ul style="list-style-type: none"> ・埋蔵文化財調査に関する資料があれば開示いただけないか。調査の必要が生じた場合には、協議をお願いできないか。 ・埋蔵文化財発掘調査の期間につきまして、対象範囲及びスケジュールについて貴市より提示いただけないか。提示できない場合、直接関係部局に確認してよいか。 ・埋蔵文化財発掘調査の結果、記録保存等が必要となる事による工期の遅延が発生する場合はスケジュールの変更協議が可能か。 	<p>埋蔵文化財発掘調査の履歴等については、文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課（電話 366-1498）の窓口にて、相談にお越しいただき、ご確認ください。</p> <p>契約候補事業者となった事業者の事業計画に基づき、調査範囲等を確定させたうえで、調査体制の確保や事業スケジュールの調整等について、協議に応じます。</p>
11	8	<p>土壌汚染対策費用及び埋蔵文化財調査が事業者の負担となっているが、調査結果によって費用負担が変動するため、事業に不確実性が生じる。本事業の安定性確保や土地の貸付契約の条件整理のため、費用は貴市の負担としていただけないか。</p>	<p>賑わいゾーンの活用に当たり、埋蔵文化財発掘調査が必要となる場合、及び土壌汚染が判明した場合は、募集要項に記載のとおり、事業者の責任及び費用負担のもとで、必要な対策を講じてください。</p> <p>なお、賑わいゾーンにある既存建物等については、本市において、除却することとしております。その除却工事の際に、土壌調査や土壌汚染の対策が必要になった場合は、本市においてその対策等を実施し、そのうえで、賑わいゾーンを引き渡します。</p>
12	8	<p>地中障害、土壌汚染、埋蔵文化財等に起因した工事遅延等が生じた場合、事業の開始期間等について協議いただけるのか。</p>	<p>土壌汚染や埋蔵文化財等、予期せぬ理由による工事遅延等に伴い、提案された事業の開始期間等が変更になる場合は、協議に応じます。</p>
13	8	<p>埋蔵文化財発掘調査及び土壌汚染対策期間中の土地代については事業者負担となるのか。調査対策期間は土地代を免除していただけないか。また、過去行った調査履歴を開示いただけないか。</p>	<p>募集要項に記載のとおり、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生しますので、埋蔵文化財発掘調査及び土壌汚染対策（土壌汚染の原因が本市の責めに帰すべき事由による場合を除く。）期間中の貸付料の免除等はいりません。</p> <p>埋蔵文化財発掘調査の履歴等については、文化市民局文化芸術都市推進室文化財保護課（電話 366-1498）の窓口にて、相談にお越しいただき、ご確認ください。</p>

14	8	<p>・地歴調査，土壤調査等のデータがあれば開示いただけないか。事業提案する立場としては，自らが土壤汚染の起因者ではないことが明白です。事前の情報開示なく，その対策や費用を見込むことは極めて困難ですので，万一，土壤汚染が発覚した場合には，協議をお願いします。</p>	<p>平成26年度に，京都市中央卸売市場第一市場が自主的に実施した地歴調査では，賑わいゾーンの箇所は「土壤汚染の恐れなし」とされています。</p> <p>なお，土壤調査は，必要がなかったため実施していません。</p> <p>既存建物等の撤去の際に，土壤汚染の対策が必要な場合には，本市の費用負担により，本市において実施するとともに，京都市中央卸売市場第一市場に起因した汚染が判明した場合には，本市の責めに帰すべき事由と考えます。</p>
15	8	<p>土壤汚染に関して，以下の場合には貴市の責めに帰すべき事由と考えるのでしょうか。</p> <p>①現在の建物使用及び建設に関連して発生した汚染，②現在の建物建設前の土地利用によって発生した汚染，③自然由来以外の汚染</p>	<p>本市の責めに帰すべき事由とは，京都市中央卸売市場第一市場の用途として使用したことが原因であることを意味しています。</p> <p>したがって，①については，すべて本市の責に帰します。②については，現在の建物の前に建設されていた市場施設に起因する場合には，本市の責めに帰すべきものと考えます。</p> <p>なお，③については，具体的な事例に基づき，本市の責めに帰すべき事由か否か判断します。</p>
16	8	<p>土壤汚染対策について，「土壤汚染対策法第4条に基づく」とありますが，別途土壤汚染対策に関連する貴市の条例はあるか。</p>	<p>本市においては，条例は特に定めていません。</p>
17	9	<p>・新千本通の使用，地下水の利用について京都市中央市場の窓口を教示ください。</p> <p>・新千本通の使用に係る交通計画を策定し，京都市中央市場の承認を得るとともに，安全管理を行ってください等とあるが，こちらについては事業者を選定された後に行うという理解でよいか。</p>	<p>新千本通の使用及び地下水の利用について，本市の窓口は以下のとおりです。これらに関する協議については，契約候補事業者選定後に行っていただくこととなりますが，公募期間中に，事前相談していただくこともできます。</p> <p>【本市の連絡先】</p> <p>京都市中央卸売市場第一市場（担当：市場整備推進担当 林）</p> <p>電話 311-6274</p>
18	9	<p>新千本通りの使用に関して，現時点で中央卸売市場に対して事業者へ課する制限等があれば教示ください。</p>	<p>京都市中央卸売市場第一市場整備完了後は，敷地内への一般車両の進入を制限する予定です。そのため，賑わいゾーンより北側に車両を乗り入れることはできません。また，新千本通は京都市中央卸売市場第一市場の重要な物流動線ですので，整備期間中も含め，賑わいゾーンへの入場待ち車両を新千本通及び七条通で待機させないようにしてください。</p>

19	9	京都市中央市場において計画の地下水利用について、取水方法や配管及びその運用方法等を開示いただけないか。	京都市中央卸売市場第一市場敷地内の南側（賑わいゾーン敷地のすぐ北側）で井戸の掘削を予定しています。掘削場所、配管等の詳細は未定です。
20	9	・転貸及び賃借人の地位譲渡については、資本関係のある関係会社やREIT等、安定した事業運営が期待でき、与信等に問題のない先であれば、協議に応じていただけるという理解でよいか。 ・賃借人の地位譲渡が禁止されているが、建物売却に伴う土地賃借人の地位譲渡は認められるという解釈でよいか。	第三者への転貸や賃借人の地位の譲渡等については、本市が承認する場合を除き、禁止していますが、事業者がこれらを求める場合には、協議に応じます。 本市における承認の可否は、個々の事案ごとに、事業の継続性・安定性の観点で、転貸又は譲渡先の法人等の事務遂行体制・業務実績や財務・経営状況等を総合的に勘案し、判断します。
21	9	転貸の禁止とは、借地権そのものの転貸をさし、借地上に整備した建物の賃貸には制限がないとの理解でよいか。	転貸の禁止とは、定期借地権の転貸を禁止するものであり、賑わいゾーン上に整備した建物の賃貸を禁止するものではありません。 なお、当然のことながら、事業者には、提案いただく活用計画に基づき、賑わいゾーン上に建物を整備し、これを活用していただきます。また、建物の賃貸後についても、同様とします。
22	11	「エリアマネジメント組織への参画」は運営組織への加入ということでしょうか。参画につきましては必須となるのでしょうか。	「エリアマネジメント組織「京都駅西部エリアまちづくり協議会」への参画」とは、同協議会への入会を意味します。同協議会への入会は、必須ではありません。提案の内容は、選定委員会において、「審査項目及び審査基準」に基づき、審査を行います。
23	11	京都市内の事業者とあるが、京都市内に事業所を持つ会社という解釈でよいか。	京都市内の事業者とは、京都市の区域内に本店又は主たる事務所を有するものをいいます。

募集要項「6 応募手続」関連

番号	要項ページ	質問	回答
24	12	提出方法は、持参に限るということですが、正本持参、残り19部については提出期間内に郵送という形で対応いただけないか。	正本は持参し、残り19部については提出期間内に届くよう郵送いただいても差し支えありません。

募集要項「7 契約候補事業者の選定方法」関連

番号	要項ページ	質問	回答
25	14	「各審査項目の配点に応じて0点から20点までの評価を行い、各審査項目の評価点（0～20点）を算定します」とあるが、配点が10点の項目については評価の上限は10点と理解してよろしいでしょうか。	配点が10点の項目について、評価の上限は、配点と同じく10点になります。
26	14	各配点における具体的な採点方式をご教示下さい。例えば、各審査項目において傾斜配点する等、どのように計算、採点がなされるのかお示し願います。	御質問の内容については、選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。

募集要項「8 契約候補事業者選定後の手続」関連

番号	要項ページ	質問	回答
27	15	基本協定書の案や事例案を応募書類の提出までに開示いただくことは可能か。	基本協定書は、契約候補事業者と協議のうえ、作成します。 基本協定書では、本市と合意した内容の履行を条件として貸付契約の相手方となることのほか、賑わい施設設置の目的や開設予定日、新千本通の使用など京都市中央卸売市場第一市場との協議事項等を規定する予定です。

募集要項「9 貸付契約等に係る事項」関連

番号	要項ページ	質問	回答
28	16	かし担保について、そのかしについて、貴市に過失又は重過失が有る場合は、貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求を認める検討をしていただけないか。	貸付契約の締結後、貸し付けた財産に数量の不足その他の隠れたかしがあること発見しても、貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることができませんが、そのかしについて、疑義が生じた場合は、協議に応じます。

29	16	期限までに保証金が納入されないときは契約を解除するとありますが、納入期限は貸付契約の締結日(当日含む)までと理解してよいか。	貸付契約当初の保証金の納入期限は、引渡しの日までを予定しています。 なお、追加で保証金の納入が必要となった場合は、これとは別に納入の期限を定めることとします。
----	----	--	--

募集要項「10 貸付料及び保証金」関連

番号	要項ページ	質問	回答
30	17	<ul style="list-style-type: none"> 貸付料の額の決定時の鑑定評価については、貴市にて取得されている最低貸付料算定の不動産鑑定評価の固定資産税路線価の変動に伴う時点修正程度ということによいか。 不動産鑑定評価が貸付希望価格を上回る場合、応募書類の提出時の事業計画の修正が必要となります。見直しにつきましては協議をお願いします。 	<p>募集要項(17ページ、「ア 貸付料の額の決定」)に記載している「契約候補事業者選定後に確定した諸条件を踏まえた不動産鑑定評価による価格」については、すでに本市において取得している不動産鑑定評価額(2,800万円/年)について、経済状況の変動等を考慮した時点修正を行うものです。</p> <p>この不動産鑑定評価による価格が、契約候補事業者の貸付希望価格を著しく上回るなど特段の理由がある場合には、協議に応じます。</p>
31	17	不動産鑑定評価の内容について、その考え方について事業者側より質疑する機会を設けていただけないか。	不動産鑑定評価の内容については、開示を予定していませんので、質疑等を受け付けることはできません。
32	17	貸付料の改定について、評価替えのタイミングでの改定ということですので、平成30年度改定がベースとなり、第1回改定が平成33年度、その後は3年毎に改定という理解でよいか。	<p>貸付料の改定は、3年毎に行います。</p> <p>平成29年中に契約を締結した場合、直近の「固定資産税路線価の評価替えの公表される日」が平成30年4月頃となることから、貸付料の改定の時期は、平成30年度の翌年度である平成31年4月1日を予定しています。</p>
33	17	長期の事業計画を策定するにあたり、固定資産税路線価の評価替えに基づく貸付料の改定については、その採否及び変動率を上限・下限とする協議をお願いします。	<p>賃料の改定を行う場合は、固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を採用します。</p> <p>なお、社会情勢に大幅な変動があった場合及び近隣類似の賃料と比較して著しく不相応となった場合は、協議に応じます。</p>

34	17	引渡から具体的に改修工事が終了し事業運営が開始するまで長期間を要することから、事業者の負担を軽減する意味でも、設計、建設期間中の貸付料の減額措置を検討願います。	募集要項に記載のとおり、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生し、貸付料の減額等の措置は行いません。 賑わいゾーンの引渡しから事業運営が開始するまでの期間は、各事業計画によって、差が生じることとなりますので、事業者の皆様には、募集要項に記載のとおり、引渡しの日から貸付料の支払い義務が発生する条件で、事業計画を検討してください。
----	----	--	---

提出書類一覧(別紙2関連)

番号	要項ページ	質問	回答
35	24	書類番号 I-9 資金計画について、共同事業者個別の資金計画書が必要でしょうか(シェア割りした計画書)。また、テナントとなる会社が提案の主要な部分に関わると判断する場合は、テナントの資金計画書が必要か。	様式 I-9 については、共同事業者となる構成員の分も提出してください。また、テナントとなる会社が共同事業者となる場合も同様とします。
36	24	活用計画書には、応募者の名称等を記載してもよいか。	活用計画書には、応募者の名称等を記載してください。 共同提案の場合には、応募者のほか、構成員の名称も記載してください。
37	25	「本市が準備するファイル」とは、事前の受領ができるのでしょうか。	総合企画局プロジェクト推進室において、厚さ 80 mm の正本用ファイル(1部)を提供いたしますので、当室まで来室ください。
38	31	長期損益計画書は、金利を考慮しなくてよいか。	長期損益計画書において、金利の率等の記載の条件は定めません。活用計画の実現性・安定性が明確になるよう、各事業者において、記載してください。
39	32~34	様式 1-6、様式 2-1 についてはこれまでの事業実績という部分で重複します。様式 1-6、2-1 について提案すべき事項について切り分けがあれば、教示ください。	様式 1-6 では、提案しようとする事業者及び構成員について、これまでの事業実績等を求めており、応募しようとする事業者等の経営の安定性等を確認し、審査することを目的としています。 一方、様式 2-1 では、今回、提案していただく事業に関する事業実績等を求めており、事業計画の実現性・安定性を確認し、審査することを目的としています。 なお、提案する事業内容によっては、様式 1-6 と様式 2-1 の記載内容が同じになる可能性がありますので、その場合には、同じ内容を記載していただいても構いません。

40	33	<p>・誓約書について、法人の場合、代表者の名での提出、名簿にも代表者のみの記載で問題ないか。</p> <p>・記載する役員及び使用人名簿について、具体的にどこまで記載すべきか。</p>	<p>誓約書の名簿には、原則役員及び使用人を記載してください。なお、「役員」は、株式会社における取締役、監査役などが該当し、「使用人」は営業所長、副所長、大規模な営業所等での契約課長などが該当します。</p> <p>全ての使用人について記入することが困難な場合には、本市域に影響のある営業所の範囲内で記載してください。（例えば、京都支店長など）</p>
41	34～41	<p>様式 2-1～2-2 に関しては、様式に印字されている表に記載するなど、A 4 一枚程度に簡潔に提案内容を記載して提出すればよいか。また、補足資料等として別紙で添付する資料はA 4 版、A 3 版のどちらでも良いか。</p>	<p>様式に記載している項目は、事業者において、必ず記載のうえ提出してください。その際、補足資料があれば、添付してください。</p> <p>補足資料等として添付する資料については、A 4 版、A 3 版の別を問いませんが、A 3 版については、提出時に用紙を折り込む等、A 4 ファイルに綴じて提出してください。</p>
42	35	<p>様式 2-1 について、竣工後の施設の運営管理体制について記載すればよいか。施設建築中についても記載の必要があるか。</p>	<p>様式 2-1②は、事業開始後の本市との連絡体制の記載を求めるものですが、これと合わせて施設建築中の連絡体制について提出いただいても差支えありません。</p>
43	36	<p>来訪者が利用する交通予測等が求められています。現時点で開示できる新駅計画の内容を公開いただけないか。</p>	<p>（京都市会まちづくり委員会資料）「JR嵯峨野線 京都・丹波口間新駅設置事業について（抜粋）」（平成 28 年 8 月）を配布しますので、当室まで来室ください。</p>
44	36～41	<p>10, 11 ページには、本市の求める提案等としてア～キの項目が挙げられていますが、これらについては提出書類の活用計画書の(1)活用方針等[様式 2-1]③～⑦の中で記載すればよいか。</p>	<p>「本市の求める提案等」については、提出書類[様式 2-1]③～⑦及び[様式 2-2]に記載してください。</p>
45	41	<p>様式 2-2「施設の整備方法（審査基準 3 関連）」で活用方針とは賑わい施設における用途という理解でよいか。また、整備方法とは具体的にはどのような内容を求めているか。</p>	<p>様式 2-2 の活用方針として、賑わいゾーン上に設置する賑わい施設等の設置目的・用途等を記載してください。</p> <p>また、整備方法については、設計・施工を担当する企業名や工事工程など、賑わい施設等の整備工事等の内容を記載してください。</p>

審査項目及び審査基準(別紙3関連)

番号	要項ページ	質問	回答
46	43	「交通手段に対する適切な」とあるが、自動車や歩行者のアクセスのしやすさ、シャトルバスの運行等のことを想定されているのか。	事業者において、設置する施設への来訪者が利用する交通手段の予測と、この予測に基づき事業者が講じる対策等を検討のうえ、提案してください。
47	43	審査項目「貸付希望価格の比較」につきまして、採点方法は「20点×提案価格/最高提案価格」という算出方法でよいか。または、価格順位に応じて定められた配点を行うのか(例:1位には20点,2位には15点)。	御質問の内容については、選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。
48	43	審査項目1及び2に関しては、様式2-1①及び②のみで審査するのではなく、様式1-4,1-5,1-6等の各様式を複合的に審査、評価されるのか。	御質問の内容については、選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。
49	43	貸付希望価格に応じた評価点とは、提案応募数や価格に対し、どのような採点方法かをご教示下さい。例えば、複数の希望価格を20点で傾斜配点する等、どのように計算、採点がなされるのか。	御質問の内容については、選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。
50	43	土地の貸付期間により採点は変わるのか。また、採点に影響がある場合、審査項目の小項目1から8のどの項目に該当するのか。	御質問の内容については、選定委員会における審査事項となりますので、お答えできません。

歩行者空間七条通北側降り口イメージ図

※ 本イメージ図の高さ、寸法及び形状は、詳細設計により変更になる可能性があります。

(注) 表示している高さ(H)は、千本通の道路中心高から廃止した短絡線を利用した歩行者空間の舗装面(現時点の想定)までの高さを、表しているものです。概ねの数値(参考値)として御理解ください。

