

京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン（南関連棟跡地）」の活用の公募に係る質問に対する回答について

番号	募集要項 ページ	質問	回答
1	5	既存建物の基礎の一部が残存しているが、図面等、内容がわかる資料を開示してください。	京都市中央卸売市場第一市場において、既存建物の解体撤去工事図面を閲覧可能です。閲覧に当たっては、事前に第一市場（連絡先：075-311-6274）に連絡してください。
2	6	現時点の土壌汚染調査報告書及び土壌汚染対策法第4条1項の規定に基づく届出内容を開示してください。	京都市中央卸売市場第一市場において、「賑わいゾーン（南関連棟跡地）」（以下「本物件」という。）の地歴等に関する資料（土地登記簿謄本、公図、住宅地図、空中写真、市場施設配置図）及び土壌汚染対策法第4条第1項の規定に基づく届出内容を閲覧可能です。閲覧に当たっては、事前に第一市場（連絡先：075-311-6274）に連絡してください。
3	8	本物件上に施設を共有で構築する場合、使用収益権の設定を検討したいのですが、市の承諾要件について教示してください。	<p>プロポーザルにおいて提案された活用計画が、本物件の売却後、大きく変更されないことを提案審査において確認するため、本物件上の建物について、使用又は収益を目的とする権利の設定を予定しているのであれば、提出する活用計画の中であらかじめ事業スキーム等を示してください。</p> <p>そのうえで、契約事業者は、採択された活用計画から大きく逸脱しない範囲において、使用又は収益を目的とする権利を設定することができるものとします。</p>
4	8	京都市が準備するファイルの提供時期を教示してください。	<p>2月1日以降、厚さ80mmの正本用ファイル（1部）を提供いたしますので、総合企画局プロジェクト推進室まで来室ください。</p> <p>なお、厚さ80mm以内のファイルであれば、市販のファイルでも差し支えはありません。</p>
5	8	本物件の売却において、提出書類の内容の公表等が必要な場合において、公表される内容は、事業者名と、施設規模、外観パース程度という理解でよろしいでしょうか。	<p>公表等が必要な場合において使用する提出書類は、左記に列挙されている提出書類に限定するものではありません。</p> <p>なお、提出書類の使用について、事前に申出があれば、協議に応じます。</p>
6	10	契約候補事業者の選定は、総合評価方式によるという理解でよろしいでしょうか。	契約候補事業者の選定方法については、募集要項6(2)アに記載のとおり、「最低売却価格以上の買受希望価格を提示し、かつ、審査の結果、最高の評価点（ただし、60点以上）を獲得した者」を契約候補事業者としています。

7	11	事業を遂行するにあたり、持続不能な瑕疵が発見された場合でも、売買代金返還若しくは減額、損害賠償の請求又は契約の解除について、協議に応じてもらえないか。	<p>契約事業者は、売買契約の締結後、売買物件に隠れたかしのあることを発見しても、市有財産売買契約書（案）（別紙3）（以下「契約書」という。）第7条の規定により、売買代金の返還若しくは減額、損害賠償の請求又は契約の解除をすることはできません。</p> <p>また、売買契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、京都市の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、第8条の規定により、その損害は、契約事業者が負担するものとします。</p> <p>なお、かしの内容について、疑義のあるときは、協議に応じる場合があります。</p>
8	12	所有権以外の登記を行うことについて、制約はありますか。	<p>契約書第10条第1項ただし書の規定により、本物件に、地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利を設定する場合は、あらかじめこれらの行為を必要とする理由を付した書面により本市に申請し、協議のうえ、その承諾を得るものとしております。</p> <p>このため、契約事業者は、本市の承諾を得たうえで、本物件に所有権以外の権利を設定し、その旨の登記を行うものとします。</p>
9	13	「活用計画の主要な部分を変更」との記載について、京都市が想定される事項を教示ください。	「活用計画の主要な部分を変更」とは、提案された活用計画において、施設の種別や用途などを変更することを想定しています。
10	22, 23	事業計画数値と実施数値について、将来乖離が生じた場合についてペナルティはございますか。また、運営期間中、京都市様のモニタリングはございますか。	<p>計画数値と実績数値とのかい離の程度等を踏まえ、本市の対応を決定します。例えば、これらの乖離が著しく、かつ、その期間が長期に及んだ結果、本物件を提案された活用計画の利用に供していると認められない場合は、契約事業者と締結する売買契約の規定に基づき、本物件の買戻しを行い、又は契約を解除することがあります。</p> <p>なお、本市は、活用計画に基づく本物件の利用状況について、本市が必要と認める場合は、契約事業者に対しその報告を求め、又は実地調査を行います。</p>
11	22, 23	長期損益計画書及び長期キャッシュ・フロー計算書については、税抜の記載でよろしいでしょうか。	消費税及び地方消費税抜きの記載としてください。
12	28, 29, 30	審査基準4から6までの評価において、京都市で参考にされる指標等があれば、開示してください。	本市が開示する指標等は、ありません。

13	26～33	様式2において記載欄が不足の場合、別紙（様式任意）により記載することとあるが、資料のサイズは、A3版を折り込んでよいのか。A4版の固定でしょうか。	様式2の記載欄が不足し、別紙（様式任意）により提出する資料については、A4版、A3版の別を問いません。 なお、A3版については、提出時において、用紙を折り込むなど、A4ファイルに綴じて提出してください。
14	33	施設の整備計画等〔様式2-2〕における「定員」の定義について、教示してください。収容人数という解釈でよろしいでしょうか。	「定員」については、御指摘のとおり、施設の収容人数を記載してください。
15	33	内装はどの程度の情報が必要でしょうか。内部仕上表ではなく、内観パースということでしょうか。	施設の整備計画等〔様式2-2〕に添付する提出書類については、施設の概略がわかる資料として具体的に例示している書類を除き、申込事業者において、判断のうえ、提出してください。
16	38	市有財産売買契約書（案）（別紙3）第9条第2項の「速やかに」の定義を教示してください。	契約書第9条第2項の「活用計画を速やかに実施し」とは、所有権の移転の日以後、施設整備のスケジュールなど、提案された活用計画に沿って、その内容を速やかに履行していただくことを契約事業者に求めるものです。
17	その他	新駅設置に関して、時間毎の乗客予想等（利用者の年代別）の資料があれば開示してください。	本市において、新駅における時間ごとの乗客予想等の情報は把握していません。