

**京都市立芸術大学新キャンパス隣接地（将来活用地）活用の公募に係る
質問に対する回答（令和５年３月２４日締切分）**

※ Ｑ１２－２追加（令和５年４月１２日）

（目次）

分類	質問内容	
本件土地の概要	Ｑ１	本件土地は現状仮換地の状況であるが、区画整理事業・換地計画の全体像を教えてください。
	Ｑ２	本件土地に関する現況測量図（隣地工作物含む）の資料（特に西境界際擁壁図面）を提示いただきたい。
	Ｑ３	本件土地の南側隣地境界沿いに擁壁、ブロック塀、フェンスが見受けられるが、その断面、レベル、隣地境界線との位置関係が分かる図面を提示いただきたい。
	Ｑ４	隣接する線路を管理するＪＲ西日本から、建築工事、建物や植樹など、遵守を求められる事項はあるか。
	Ｑ５	建築基準法、都市計画法の運用で認められる道路幅員を教えてください。
	Ｑ６	開発行為に該当する場合、公園等の設置が必要か。
	Ｑ７	広告規制の「鉄道等に隣接する地域」等の内容を教えてください。 また、デジタルサイネージは設置可能か。
	Ｑ８	・埋蔵文化財の試掘調査が必要となった場合、試掘調査費用については、貴市の負担でお願いできないか。 ・試掘調査の結果、本掘が必要となった場合、本掘にかかる費用については、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。 ・本掘が必要な場合、工期が大幅に延びる可能性があるため、当該期間を地代対象期間から除くことを検討いただけないか。
	Ｑ９	・土壌汚染が発覚し、その責任が不明確な場合、対策工事にかかる費用について、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。 ・土壌汚染対策工事が必要な場合、工期が大幅に延びる可能性があるため、当該期間を地代対象期間から除くことを検討いただけないか。
	Ｑ１０	地下埋設物が発見された場合、撤去工事にかかる費用について、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。
	Ｑ１１	本件土地の引渡しに関して、「更地」とあるが、最終の地盤整地レベル（１０ｍメッシュ程度）を教えてください。
	Ｑ１２	芸大通からのアクセスがメイン導線となると認識している。安全性・連動性を考慮し、本件土地との間の高低差の処理・開放状況・横断する車道への安全対策（横断歩道等）の考え方を教えてください。 また、芸大通の照明等安全性の根拠資料を提示いただきたい。

	Q 12-2	芸大通は車両の通行は可能か。
	Q13	・本件土地の北側もフェンスで仮囲いされるということだが、工事期間中は敷地北側の東西通路（京都芸大敷地）は工事車両等の通行は不可という認識で良いか。また、整備後もこの通路は歩行者専用ということか。 ・工事期間中に重機の設置や工事関係車両の通行等による一時占用は可能か。 ・開業後に関係車両の通行等による共同利用は可能か。
	Q14	本件土地は奥まった場所にあるため、案内表示を京都芸大敷地内（高倉塩小路付近等の塩小路通沿い）に設置させてもらえないか。
	Q15	隣接する京都芸大敷地において、入試等、管理運営上アクセスの制限をかける時のために芸大通の南端（本件土地北側の東西通路との交差点）等に門扉等のゲートを設置する計画はあるか。
	Q16	入試等、管理運営上閉鎖されることがある場合、芸大通だけでなく、本件土地北側の東西通路も封鎖される可能性があるということか。つまり、「本件建物は東西通路を通らずに東側からすべての用途に直接アプローチできる動線計画が必要」ということか。
	Q17	西側の高倉通から歩道橋や階段などの設置によりアクセスさせることは可能か。
	Q18	西側の高倉通との間に歩道橋や階段などを設置する場合の施工制限に関して教えていただきたい。
	Q19	本件土地内の既設電柱の正確な位置を教えていただきたい。
	Q20	「本件土地内の既設電柱は事業者による活用中も機能を継続する必要がある」との記載だが、工事中も同様の認識でよいのか。
	Q21	本件土地は現状東側の側道部分への接道しか公共インフラの引込みが難しいかと思うが、既設管の整備がなされていないと思う。本件土地の開発に伴う公共インフラの引込み・排水接続等に関してお考えを教えていただきたい。また、整備が必要な場合、整備費は貴市の負担か。
	Q22	本件土地北西部・京都芸大敷地内の既設排水管を利用する場合（改修する場合も含む）、利用料は発生するのか。また、管の耐久性・接続可能容量を教えていただきたい。
	Q23	京都芸大敷地内の既設排水管を利用する場合の維持管理については、事業者の責任及び費用負担でなく、芸大と責任案分する管理とできないか。
	Q24	雨水貯留槽の設置基準に関して教えていただきたい。
応募資格	Q25	代表事業者が土地の貸付契約を締結することとあるが、借地契約者は1者のみ（土地を分割して複数事業者が貴市との借地契約者となることは不可）という認識でよいのか。
	Q26	どのような事業者を共同応募の構成員とする必要があるのか。
	Q27	本件土地の賃貸借契約及び各種応募手続き窓口（代表事業者）と、提案資料におけるコンソーシアムの幹事（共同応募の構成員）と異なっても問題ないか。

募集する活用計画	Q28	5つの都市デザインについて、「1つを必須、残り4つから1つ以上を選び」ということだが、1つに絞ることを期待されているか。4つ全てに具体的な提案を行なうことを期待されているか。
	Q29	京都芸大内にできる「学外連携・政策連携スペース」について、どのような事業者が入居する予定か。 また、いつ頃入居する事業者が決定するのか。
	Q30	京都芸大の計画時に、本件土地の位置を将来活用地として設定した意図を教えてください。
	Q31	留意事項の「京都芸大及び地域との円滑な関係や調和の確保」について、芸大の意匠との調和とあるが、芸大のデザインコンセプト・意匠資料を教えてください。 また、芸大の計画詳細がわかるもの（建物高さや仕上げ、本件敷地北側の東西通路幅員、幅13mの芸大通に勾配等、数値が入ったもの）を提示いただきたい。
活用条件	Q32	借地契約にあたり、土地の地上権設定登記をすることは可能か。その場合、現状53筆に分かれている本件土地を一筆に合筆することは可能か。 また、本件土地の登録免許税の課税価格を教えてください。公正証書の費用にも関係すると思う。
	Q33	転貸等の禁止に掲げる以下の項目について、どのような場合に承認されるのか。 ・ 本件土地の形状又は形質の変更 ・ 本件借地権の譲渡や転貸 ・ 本件建物等の賃貸や譲渡 ・ 本件借地権及び本件建物等への担保権の設定 ・ 本件建物の増改築（軽微なものを除く。） 軽微なものとは仮設建築物を含むか。 また、承認は有期限の更新制か。
	Q34	モニタリングにおいて、建物が複数事業者による区分所有となる場合の報告方法を教えてください。 また、公益認定を受けない場合（減免措置を希望しない場合）においても、モニタリングは必須となるのか。
の契約候補事業者の選定方法	Q35	「活用計画の審査」に記載のある最低貸付料以上の提案に付与される「基礎点」とは何点か教えてください。
	Q36	契約候補事業者に選定されなかった場合でも、事業者名は公表されるのか。
選定後の手続	Q37	「基本協定・貸付契約」の契約書面（内容）を教えてください（減免措置の内容も含む）。事業者負担での公正証書化は必須か。

に貸付 係る契 約事等	Q38	契約締結前に敷地調査をする場合の土地貸付料の免除を検討いただけないか。
	Q39	契約締結前に敷地調査をする場合の土地貸付料は、公益認定がされた場合、減免後の貸付料が基準になるという認識で正しいか。
貸付料、 保証金及 び解体準 備金	Q40	貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生とあるが、整備期間中の地代の免除を検討いただけないか。
	Q41	「最低貸付料」に記載のある不動産鑑定評価の内容を開示いただきたい。
	Q42	貸付料の額の算定根拠とされている固定資産税路線価の位置は、募集要項 15 頁に図示されている箇所から今後に変更されないか。接道ではないが、今後もその類似路線価で評価するのか。 また、換地完了後も前面道路に路線価はつかないのか。
	Q43	本件土地付近の下京区材木町の公示地価が前年比 113.6%と大幅に上昇している。貸付料は固定資産税路線価を算定根拠にするということだが、周辺地価公示価格の上昇は貸付料の設定に影響あるか。
	Q44	貸付料は固定資産税路線価の変動率がどれだけ微細でも評価替え毎に改定されるのか。
	Q45	保証金の納付を、事業全体に関する履行保証保険への加入及びその保険証券の提出に代えることは可能か。
スケ ジュ ール	Q46	・貸付契約の締結・土地の引渡し令和 6 年度中（予定）となっているが、開始時期に期限はあるか。 ・設計・申請期間等を踏まえ、工事着手日の直前を引渡し日（令和 6 年度中に限らず事業者提案による）としていただけないか。
提出書 類	Q47	書類番号 I-4(2) 代表者の履歴について、どこまで詳細なものを想定しているのか。
	Q48	書類番号 I-4(3) 役員名簿について、どのような項目を記載することを想定しているのか。
	Q49	書類番号 I-5 定款等について、原本証明は必要か。
	Q50	書類番号 I-8 決算書等において、法人税申告書の提出を求められているが、弊社では電子申告を行っているため、受信通知を提出する形でよい。収受印が必要か。
	Q51	書類番号 I-9(1) 国税に関する納税証明書の指定様式があれば教えていただきたい。
	Q52	書類番号 I-10(1) 本市との連絡体制に記載する窓口となる者について、1 社につき 1 名以上挙げることは可能か。
	Q53	書類番号 II-1(1) 活用方針①における整備段階とは、建設などの工事期間を指すのか。
	Q54	書類番号 II-2(2) 事業費概算書（初期投資）の「貸付料」とは契約開始（≡着工時）～事業開始の期間の賃料合計と認識しているが、施設全体が同時に事業開始とならない場合、全体が開業する時点までの金額の記載でよい。

提出書類	Q55	書類番号Ⅱ－2(4) 長期損益計算書（基礎資料）、(5) 長期損益計算書、(6) 長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）について、建物が複数事業者による区分所有であり、各区分所有者にて各事業を運営するスキームの場合、どのように作成するのか教えていただきたい。
	Q56	書類番号Ⅱ－3 拠点の整備計画等の「関係法令等への適合性」について、活用計画の実現性・安定性の審査基準では関係法令等に基づく実現性の高さを求めているが、提案までにどこまで確認しておくべきか。
	Q57	書類番号Ⅰ－10、Ⅱ－1～Ⅱ－3（様式1－5、1－6、2－1～2－7）は用紙サイズ・枚数・レイアウト等を任意様式で記載しても問題ないか。
	Q58	正本はファイル1冊に「書類番号Ⅰ－1、Ⅰ－2、Ⅲ」の原本、「書類番号Ⅰ－3、Ⅰ－6、Ⅰ－7、Ⅰ－9」の原本及びその他の書類を、副本はファイル22冊に「書類番号Ⅰ－1、Ⅰ－2、Ⅲ」の複写及び「書類番号Ⅰ－3、Ⅰ－6、Ⅰ－7、Ⅰ－9」を除いた書類を綴じ込むという認識でよいか。

【本件土地の概要】

Q 1

本件土地は現状仮換地の状況であるが、区画整理事業・換地計画の全体像を教えてください。

(A 1)

土地区画整理事業の事業計画書は、担当部署に連絡いただければ閲覧が可能です。
なお、土地区画整理事業の事業期間については、募集要項では令和7年度末までと記載しておりましたが、令和5年3月20日付けで「令和12年度末までに変更（延長の可能性あり）」しております。

(担当部署)

都市計画局住宅室すまいまちづくり課（電話：075-222-3635）

換地計画の全体像については、既に提供を行っている基礎資料に含まれています（仮換地指定図）。提供を希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

Q 2

本件土地に関する現況測量図（隣地工作物含む）の資料（特に西境界際擁壁図面）を提示いただきたい。

(A 2)

本件土地西側境界の擁壁に係る計画図、正面図を基礎資料として提供しますので、希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

なお、件名は【基礎資料（法人名）】としてください。

Q 3

本件土地の南側隣地境界沿いに擁壁、ブロック塀、フェンスが見受けられるが、その断面、レベル、隣地境界線との位置関係が分かる図面を提示いただきたい。

(A 3)

本件土地の南側隣地境界沿いの擁壁等については、J R 西日本の設置物となります。図面については、契約候補事業者選定後、J R 西日本から提供が可能です。

詳細は、J R 西日本にお問合せください。

(連絡先)

J R 西日本 京都保線区（電話：075-682-8091）

Q 4

隣接する線路を管理する J R 西日本から、建築工事、建物や植樹など、遵守を求められる事項はあるか。

(A 4)

J R 西日本の線路や高圧電線等の鉄道施設周辺での工事では、仮設足場の倒壊やクレーンの転倒等により、列車運行に影響を与える可能性がある場合、J R 西日本指定の資格を有する保安員を配置するなど、事業者の費用負担の下、安全対策を講じていただく必要があります。

また、工事施工時に地盤掘削をされるときは、掘削高により鉄道施設に影響が出る可能性がある場合、線路影響範囲の計算が別途必要になることもあります。

なお、敷地境界からのセットバックなど、建物の仕様等への制限はありませんが、境界に近接して建物を建築する場合には、高圧電線の被覆等にかかる費用を事業者に負担いただく必要があります。

詳細は、J R 西日本にお問合せください。

(近接工事に関するお願い (J R 西日本) 参照)

<https://www.westjr.co.jp/company/business/kinsetsukouji/>

Q 5

建築基準法、都市計画法の運用で認められる道路幅員を教えてください。

(A 5)

前面道路の幅員について、道路斜線制限及び容積率の制限を検討する場合は、東側の河原町通側道と一体の道路敷となっている広場状の部分を含め、反対側の側道の道路境界線までとします。この場合の幅員は 12 m 以上あることから、道路幅員による容積率の制限はありません。

また、都市計画法上も、同様に河原町通の東側の側道の道路境界線までを前面道路の幅員とするため、9 m 以上あることから、道路要件を満たしています。

Q 6

開発行為に該当する場合、公園等の設置が必要か。

(A 6)

開発行為に該当する場合であっても、現在の開発区域面積 (5 ヘクタール未満) では、本件土地が「崇仁北部第二地区土地区画整理事業」施行中の区域に位置するため、公園、緑地又は広場の設置が不要となります。

なお、計画内容が開発行為に該当するかについては、担当部署に確認してください。

(都市計画法に基づく開発許可等審査基準 都 33-7 号 (46 項) 参照)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000197400.html>

(担当部署)

都市計画局都市景観部開発指導課 (電話 : 075-222-3558)

Q 7

広告規制の「鉄道等に隣接する地域」等の内容を教えていただきたい。
また、デジタルサイネージは設置可能か。

(A 7)

本件土地は、京都市屋外広告物等に関する条例の「鉄道等に隣接する地域」に該当するため、他社広告（自己に関係のない屋外広告物の表示）を禁止しています。この区域において表示可能なものは、①自家用屋外広告物、②管理用屋外広告物、③面積1㎡以下の案内用屋外広告物のいずれかです。

（京の景観ガイドライン 広告物編 （2－25頁） 参照）

また、本件土地は、屋外広告物規制区域「第5種地域」及び「沿道型第3種地域」であり、デジタルサイネージや電光掲示板などの可変表示式屋外広告物を設置できます。1つ当たりの面積については、上限を5㎡（独立型なら0.5㎡又は1㎡、突出型なら0.5㎡）以内と定めています。その他、色彩や他の可変表示式屋外広告物からの離隔距離の規定もあることから、詳細は担当部署に確認してください。

（京の景観ガイドライン 広告物編 （2－24頁） 参照）

（京の景観ガイドライン 広告物編）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000056450.html>

（担当部署）

都市計画局都市景観部広告景観づくり推進課（電話：075-222-4137）

Q 8

- ・埋蔵文化財の試掘調査が必要となった場合、試掘調査費用については、貴市の負担でお願いできないか。
- ・試掘調査の結果、本掘が必要となった場合、本掘にかかる費用については、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。
- ・本掘が必要な場合、工期が大幅に延びる可能性があるため、当該期間を地代対象期間から除くことを検討いただけないか。

(A 8)

公益認定の如何に関わらず、埋蔵文化財発掘調査（試掘調査及び発掘調査）については、事業者の責任及び費用負担の下で実施してください。

また、契約締結前に埋蔵文化財発掘調査等を実施する場合は、借地権設定期間に含まれませんが、必要な区画面積に応じて、貸付料の年額を日割りして計算した使用料を負担いただきます。

なお、公益認定を申請する場合は、必ず「全ての施設において公益性を備えた拠点」を検討してください。

Q 9

・ 土壌汚染が発覚し、その責任が不明確な場合、対策工事にかかる費用について、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。
・ 土壌汚染対策工事が必要な場合、工期が大幅に延びる可能性があるため、当該期間を地代対象期間から除くことを検討いただけないか。

(A 9)

公益認定の如何に関わらず、土壌汚染対策については、事業者の責任及び費用負担の下で実施してください。

土壌汚染の原因が本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである場合を除き、対策に係る費用を本市に請求することはできません。

また、契約締結前に土壌汚染対策等を実施する場合は、借地権設定期間に含まれません。必要な区画面積に応じて、貸付料の年額を日割りして計算した使用料を負担いただきます。

なお、公益認定を申請する場合は、必ず「全ての施設において公益性を備えた拠点」を検討してください。

Q 10

地下埋設物が発見された場合、撤去工事にかかる費用について、施設に公益認定される部分がある場合はその面積割合に応じて貴市と事業者で負担することはできないか。

(A 10)

公益認定の如何に関わらず、地下埋設物の除却については、事業者の責任及び費用負担の下で実施してください。

地下埋設物の原因が本市の責めに帰すべき事由によることが明らかである場合を除き、除却に係る費用を本市に請求することはできません。

なお、公益認定を申請する場合は、必ず「全ての施設において公益性を備えた拠点」を検討してください。

Q 11

本件土地の引渡しに関して、「更地」とあるが、最終の地盤整地レベル（10mメッシュ程度）を教えてください。

(A 11)

地盤整地レベルを示す資料はありませんが、京都芸大C地区工事発注図に添付している現況図を基礎資料として提供しますので、希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

なお、件名は【基礎資料（法人名）】としてください。

Q12	芸大通からのアクセスがメイン導線となると認識している。安全性・連動性を考慮し、本件土地との間の高低差の処理・開放状況・横断する車道への安全対策(横断歩道等)の考え方を教えていただきたい。 また、芸大通の照明等安全性の根拠資料を提示いただきたい。
-----	--

(A12)

芸大通を歩いていただくことは可能ですが、京都芸大敷地内には道路法上の道路も建築基準法上の道路ありません。

また、芸大側敷地との高低差は東側で、約－13cm、西側で約－70cm、平均で約－40cmとなる予定です。

なお、芸大の工事完成時は、本件土地の芸大敷地側境界部において土のすりつけによる段差解消を図る予定です。

本件土地との境界付近については、低木植栽や庭園灯などの設置を予定しています。

なお、芸大通の南側部分には植栽等は設置しません。

芸大南側の敷地内通路における学生の安全確保対策については、移転後の状況を見ながら検討する予定です。

芸大通の照明等安全性については、概ね、実施設計説明資料p88のとおりです。実施設計説明資料p88は、基礎資料として提供しますので、希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

なお、件名は【基礎資料（法人名）】としてください。

Q12-2	芸大通は車両の通行は可能か。
-------	----------------

(Q12-2)

一般交通（車両）の通行はできません。

Q13	・ 本件土地の北側もフェンスで仮囲いされるということだが、工事期間中は敷地北側の東西通路（京都芸大敷地）は工事車両等の通行は不可という認識で良いか。また、整備後もこの通路は歩行者専用ということか。 ・ 工事期間中に重機の設置や工事関係車両の通行等による一時占用は可能か。 ・ 開業後に関係車両の通行等による共同利用は可能か。
-----	--

(A13)

提案にあたっては、利用できない前提で検討してください。

共同利用等については京都芸大と協議いただくことになりますが、芸大の運営オペレーションに目途がついて以降となる見込のため、検討可能となる時期はまだわかりません。（申し訳ありませんが、現時点でお答えできる内容はありません。）

また、芸大敷地南側の敷地内通路を歩行者専用とする考えはありません。

なお、上記の本提案とは別に、芸大の敷地である本件土地北側の東西通路の利用を含む提案をお示しいただくことは可能です。その場合は応募時に併せて提示していただくようお願いします。ただし、当該提案は選定委員会における審査の対象外となりますので、提出いただいた場合は参考提案として取り扱います。

Q14

本件土地は奥まった場所にあるため、案内表示を京都芸大敷地内（高倉塩小路付近等の塩小路通沿い）に設置させてもらえないか。

(A14)

事業者負担の下、提案内容の公益性等を踏まえ、京都芸大敷地内に設置、掲出いただくことは基本的には可能だと考えています。

ただし、案内表示のデザインは芸大のサイン計画（現在作成中）に合わせていただくことが必要です。その他、設置場所や方法等については、契約候補事業者選定後、芸大との連携内容や京都市屋外広告物等に関する条例等の関係法令への適合性なども踏まえ、協議のうえ決定することとします。

Q15

隣接する京都芸大敷地において、入試等、管理運営上アクセスの制限をかける時のために芸大通の南端（本件土地北側の東西通路との交差点）等に門扉等のゲートを設置する計画はあるか。

(A15)

門扉等のゲートを設置する予定はありませんが、敷地管理のための車止め（上下式バリカー）などの設置を検討中です。

Q16

入試等、管理運営上閉鎖されることがある場合、芸大通だけでなく、本件土地北側の東西通路も封鎖される可能性があるということか。つまり、「本件建物は東西通路を通らずに東側からすべての用途に直接アプローチできる動線計画が必要」ということか。

(A16)

本件土地の東側から直接アプローチできる動線計画が必要となります。ただし、西側の高倉通から、歩道橋（出入り通路）等により接続させる場合は、当該歩道橋等からアプローチできればこの限りではありません。

芸大通だけでなく、本件土地北側の東西通路や京都芸大建物西側の南北通路等、芸大敷地内全体について、入試など管理運営上閉鎖する可能性があります。詳細については、今後決定することになります。

Q17

西側の高倉通から歩道橋や階段などの設置によりアクセスさせることは可能か。

(A17)

京都市道路占用許可基準を満たしたうえで、高倉通の維持管理に支障のない範囲であれば、歩道橋（出入り通路）等の設置は可能です。

設置する場合は、道路占用許可の手続きが必要となるため、道路管理者に詳細を確認してください。

(京都市道路占用許可基準 参照)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000158590.html>

(担当部署・道路管理者)

建設局土木管理部道路河川管理課（電話：075-222-3564）

なお、本市としては、歩道橋等を設置することで本件土地及びその周辺のアクセス性・回遊性の向上に資する活用計画については、ひとと公共交通優先の「歩くまち・京都」の実現に貢献するものとして、期待しています。

Q18

西側の高倉通との間に歩道橋や階段などを設置する場合の施工制限に関して教えていただきたい。

(A18)

道路（高倉通及び法敷）の維持管理のため、高所作業車両が通行し、作業するためのスペースが必要なため、地上高から3.5m以上の位置であれば設置可能です。

歩道橋（出入り通路）等は占用者の日常生活又は災害時の避難等のために最小限必要なものとしておりますが、幅員については、建物の用途や周辺の通行状況、必要性を踏まえて協議しますので、道路管理者に詳細を確認してください。

また、安全確保のため、西側擁壁に荷重をかけない構造としてください。

なお、設置にあたっては、本市関係部署と協議するなど建築基準法をはじめ関係法令等を遵守した計画としてください。

(担当部署・道路管理者)

建設局土木管理部道路河川管理課（電話：075-222-3564）

Q19

本件土地内の既設電柱の正確な位置を教えていただきたい。

(A19)

正確な位置を記す資料は持ち合わせていません。募集要項12頁に記載のとおり現地を見学いただくことが可能ですので、既設電柱の正確な位置は、事業者において確認してください。

Q20	「本件土地内の既設電柱は事業者による活用中も機能を継続する必要がある」との記載だが、工事中も同様の認識でよいのか。
-----	---

(A20)

お見込みのとおりです。

Q21	本件土地は現状東側の側道部分への接道しか公共インフラの引込みが難しいかと思うが、既設管の整備がなされていないと思う。本件土地の開発に伴う公共インフラの引込み・排水接続等に関してお考えを教えてください。また、整備が必要な場合、整備費は貴市の負担か。
-----	---

(A21)

本件土地の公共インフラについて、水道及びガスの本管は東側道路に埋設、下水道本管は西側道路に埋設されていますが、詳細は各インフラ事業者を確認してください。

本件土地の開発に伴う公共インフラの引込み・排水接続等に必要な整備については、事業者の費用負担の下で実施してください。

なお、下水道本管からの引込みについては、募集要項5頁に記載のとおり、本件土地北西部の排水桝から京都芸大敷地内を通過する既設の排水系統を存置しますので、事業者の責任及び費用負担の下で維持管理いただければ、利用していただくことが可能です。また、芸大敷地内の排水管の埋設面積等に応じた土地使用料が発生します。

Q22	本件土地北西部・京都芸大敷地内の既設排水管を利用する場合(改修する場合も含む)、利用料は発生するのか。また、管の耐久性・接続可能容量を教えてください。
-----	---

(A22)

利用する排水管の埋設面積等に応じた土地使用料が発生します。

京都芸大敷地の一部利用に係る土地使用料の徴収方法については検討中です。

また、本件土地に設置されている排水桝直近下流の排水管の材質は陶管であり、管径(300mm)や勾配(6.25%)も踏まえ流量をクッター式で試算した場合、0.0729m³/s(満管流量)です。排水管の工事年度は不明です。

既設排水管の詳細については、既設排水管の概要を基礎資料として提供しますので、希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。

なお、件名は【基礎資料(法人名)】としてください。

Q23

京都芸大敷地内の既設排水管を利用する場合の維持管理については、事業者の責任及び費用負担でなく、芸大と責任案分する管理とできないか。

(A23)

本件土地から募集要項 5 頁に明示している最終枥までの排水管（枥を含む）は、本件土地の活用事業者の専用となるため、事業者の責任及び費用負担の下で維持管理してください。

この最終枥及び公共下水道本管までの取付管（京都芸大敷地内の部分）は芸大と共用となるため、土地利用計画に応じた本件土地内の排水処理計画や排水量などを踏まえ、維持管理費用についても芸大と分担いただく予定です。

Q24

雨水貯留槽の設置基準に関して教えていただきたい。

(A24)

雨水流出抑制対策を計画及び実施しようとするときは、「京都市雨水流出抑制施設設置技術基準」を確認してください。

（京都市雨水流出抑制施設設置技術基準 参照）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000231112.html>

https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/cmsfiles/contents/0000231/231112/gijyutuki_jyun.pdf

雨水について、放流先の排水能力が不十分な場合は、調整池等の貯留施設や浸透施設の設置が必要になる場合があるため、放流先の施設管理者と協議が必要です。本件土地北西角にある既設排水設備を利用する場合、雨水は、京都芸大敷地内に埋設された排水管、排水枥を経由し、公共下水道本管に放流されます。許容放流量及び雨水貯留槽の構造については、担当部署と協議してください。

（担当部署）

上下水道局下水道部管理課（電話：075-672-7812）

【応募資格】

Q25

代表事業者が土地の貸付契約を締結することとあるが、借地契約者は 1 者のみ（土地を分割して複数事業者が貴市との借地契約者となることは不可）という認識でよいか。

(A25)

お見込みのとおりです。

Q26	どのような事業者を共同応募の構成員とする必要があるのか。
-----	------------------------------

(A26)

貸付契約の契約者となる事業者を応募事業者（代表事業者）としており、拠点の核となる施設の運営事業者など、代表事業者と連帯して活用計画を遂行し、それに伴う責任を負う事業者を共同応募の構成員として想定していますが、共同応募の構成員とするかどうかについては事業者の判断とします。

共同応募の構成員については、書類番号Ⅰ－３からⅠ－９を提出していただく必要があり、選定委員会における審査の対象となります。

また、共同応募の構成員ではない事業者と連携予定の場合は、関心表明書や意向表明書等をあわせて提出いただくなど、実現性の高い計画としてください。

Q27	本件土地の賃貸借契約及び各種応募手続き窓口（代表事業者）と、提案資料におけるコンソーシアムの幹事（共同応募の構成員）と異なっても問題ないか。
-----	--

(A27)

本市との契約の相手方、連絡窓口の方以外が、コンソーシアムの幹事となることは可能ですが、適切な役割分担のうえ、責任ある実施体制を確保してください。

【募集する活用計画】

Q28	5つの都市デザインについて、「1つを必須、残り4つから1つ以上を選び」ということだが、1つに絞ることを期待されているか。4つ全てに具体的な提案を行なうことを期待されているか。
-----	---

(A28)

本市としては、全ての都市デザインに応じた積極的かつ創造性溢れる提案を期待するところではありますが、選択・提案いただく都市デザインの単なる数の多寡より、その中身が重要と考えております。

成長戦略の実現はもとより、活用計画に求めるビジョンに掲げているとおり、「京都の強みを存分に活かし、多様な人々との交流等を通じて、新たな価値を創造・発信し、その効果を最大限に波及させる拠点の実現」を期待しています。

Q29

京都芸大内にできる「学外連携・政策連携スペース」について、どのような事業者が入居する予定か。
また、いつ頃入居する事業者が決定するのか。

(A29)

京都芸大新キャンパス北西角（C4棟）の6階（約800㎡）については、文化と経済の融合など企業・事業者等との創造的な交流・連携等を生み出すためのスペースとして活用を図るため、近日中（4月中）に入居事業者を募集し、6月頃に決定、令和5年度中の活用開始を想定しています。

7階については、大学・研究機関等との連携を図るため、「世界人権問題研究センター（公益財団法人）」が入居し、本市や「総合地球環境学研究所（大学共同利用機関法人 人間文化研究機構）」と連携を図り、分野を超えた交流スペースとして活用する予定です。

（京都市会報告資料「京都市立芸術大学の移転整備を契機とする、文化芸術による社会連携・社会貢献の推進に係る取組について」 参照）

<https://www2.city.kyoto.lg.jp/shikai/iinkai/bunkakankyo.html>

<https://www2.city.kyoto.lg.jp/shikai/img/iinkai/bunkakankyo/R04/data/050315bunshi.pdf>

Q30

京都芸大の計画時に、本件土地の位置を将来活用地として設定した意図を教えてください。

(A30)

本件土地は「新たな文化軸」と「悠久の自然・文化軸」が交差する「文化の十字路」に立地しており、新たな価値や新しい動きが芽生える「火床」となり世界へ広がる創造の一大拠点となることが期待される、京都駅東部エリアにあります。

また、「テラスのような大学」を目指す京都芸大に隣接する土地です。

さらには、京都駅にも近接しており、京都駅周辺エリアはもとより、京都全体の特色あるまちづくりとの連動も含め、さまざまな可能性を秘めた土地として有効活用するため、将来的な活用を見据えて用途を特定せず、確保したものです。

Q31	留意事項の「京都芸大及び地域との円滑な関係や調和の確保」について、芸大の意匠との調和とあるが、芸大のデザインコンセプト・意匠資料を教えてください。 また、芸大の計画詳細がわかるもの（建物高さや仕上げ、本件敷地北側の東西通路幅員、幅 13m の芸大通に勾配等、数値が入ったもの）を提示いただきたい。
-----	--

(A31)

芸術をエンジンに創造的な交差・交流が活発に行われる「テラス」としての大学として、鴨川とつながるようなデザイン、開放的なデザインのキャンパスなどをコンセプトとしていますが、詳細は以下を確認してください。

(実施設計の概略 参照)

<https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000266650.html>

(設計者等の「京芸 J V、リサーチ・機運醸成チーム」による講義動画 参照)

https://www.kcua.ac.jp/profile/public_terrace/

また、京都芸大の計画詳細については、事業紹介リーフレット及びC地区発注図（現況図、配置図、立面図（6枚）、外構レベル図・雨水排水計画図）を基礎資料として提供しますので、希望される場合は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、プロジェクト推進室まで電子メールにてご連絡ください。後日、電子メールにて送付します。件名は【基礎資料（法人名）】としてください。

なお、芸大通について、雨水排水等のための勾配が設けられています。（1／35～1／100程度）

本件土地北側の東西通路の幅員は、6m程度となる予定です。

【活用条件】

Q32	借地契約にあたり、土地の地上権設定登記をすることは可能か。その場合、現状53筆に分かれている本件土地を一筆に合筆することは可能か。 また、本件土地の登録免許税の課税価格を教えてください。公正証書の費用にも関係するかどうか。
-----	---

(A32)

本件借地権は賃借権としていただきますので、地上権設定登記をすることはできません。

なお、土地区画整理事業完了時には、換地処分により本件土地を1画地として登記する予定のため、合筆は必要ないと考えています。

登録免許税については、市有地のため、課税価格（課税標準）はありません。

Q33	転貸等の禁止に掲げる以下の項目について、どのような場合に承認されるのか。 ・ 本件土地の形状又は形質の変更 ・ 本件借地権の譲渡や転貸 ・ 本件建物等の賃貸や譲渡 ・ 本件借地権及び本件建物等への担保権の設定 ・ 本件建物の増改築（軽微なものを除く。） 軽微なものとは仮設建築物を含むか。 また、承認は有期限の更新制か。
-----	---

(A33)

本件土地の形状又は形質の変更及び本件建物の増改築（軽微なものを除く。）については、活用計画の継続的な履行を前提としたものと判断する場合に承認します。仮設建築物の取扱いについては、詳細を踏まえて協議することとします。

本件建物等の賃貸については、その事業内容が活用計画の継続的な履行を前提としたものと判断する場合に承認します。賃貸を予定している場合は、応募時にあらかじめ示していただき、選定委員会における審査対象としたうえで、承認する予定です。

本件借地権の譲渡や転貸、本件建物等の譲渡については、個々の事案ごとに、譲渡先又は転貸先の事業者の遂行体制・信頼性や財務・経営状況等を総合的に勘案し、活用計画の継続的な履行を前提としたものと判断する場合に承認します。

これらのスキームを予定している場合は、応募時にあらかじめ示してください。譲渡先や転貸先の事業者が100%子会社や共同応募の構成員の場合については、選定の審査対象としたうえで、承認する予定です。譲渡先等が第三者の場合は、同様に選定の審査対象としたうえで、実際に譲渡や転貸等の詳細が判明した際に協議のうえ、承認しうると考えています。

本件借地権及び本件建物等への担保権の設定については、大規模災害など想定外の事情により事業の継続が困難となった場合など、やむを得ない状況に限り承認しうると考えています。

なお、承認については、有期限の更新制ではなく、個々の事案ごとに承認します。

Q34	モニタリングにおいて、建物が複数事業者による区分所有となる場合の報告方法を教えていただきたい。 また、公益認定を受けない場合（減免措置を希望しない場合）においても、モニタリングは必須となるのか。
-----	---

(A34)

区分所有の如何に関わらず、継続的な事業効果を確保する観点から、拠点、各施設の稼働状況や事業の実施結果、売上高等の運営状況を基本として報告いただきます。具体的な報告内容については、契約候補事業者選定後、協議のうえ定めます。

公益的な拠点への減免措置を希望しない場合は、独立した会計を設けていただく必要はありませんが、同様にモニタリングしていただきます。

【契約候補事業者の選定方法】

Q35	「活用計画の審査」に記載のある最低貸付料以上の提案に付与される「基礎点」とは何点か教えていただきたい。
-----	--

(A35)

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。

Q36	契約候補事業者に選定されなかった場合でも、事業者名は公表されるのか。
-----	---

(A36)

契約候補事業者選定時には、契約候補事業者については事業者名と評価点を、落選した事業者については匿名で評価点を公表します。

応募いただいた全ての事業者名については、契約候補事業者との契約締結時に、事業者名のみを五十音順で公表する予定です。

なお、応募事業者多数により、プレゼンテーション審査に参加する事業者を選抜する場合、全ての事業者名を匿名とし、落選した事業者の評価点のみを公表する予定です。

共同応募の構成員については、契約候補事業者に選定された場合のみ公表する予定ですが、協議に応じます。

【契約候補事業者選定後の手続】

Q37

「基本協定・貸付契約」の契約書面(内容)を教えてください(減免措置の内容も含む)。事業者負担での公正証書化は必須か。

(A37)

基本協定書、定期借地権設定契約書は、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、契約締結に向けた協議事項等を規定する予定です。契約書では、貸付期間、貸付料、貸付料の改定、保証金、減免等の詳細を規定する予定です。

なお、協定書については事業者負担での公正証書化は不要ですが、契約書については必須です。

【貸付契約等に係る事項】

Q38

契約締結前に敷地調査をする場合の土地貸付料の免除を検討いただけないか。

(A38)

契約締結前に埋蔵文化財や土壌汚染に係る調査等を実施する場合は、必要な区画面積に応じて、貸付料の年額を日割りして計算した使用料を負担いただきます。

Q39

契約締結前に敷地調査をする場合の土地貸付料は、公益認定がされた場合、減免後の貸付料が基準になるという認識で正しいか。

(A39)

お見込みのとおりです。

【貸付料、保証金及び解体準備金】

Q40

貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生とあるが、整備期間中の地代の免除を検討いただけないか。

(A40)

貸付料の支払い義務は土地の引渡しの日から発生します。

公益認定された場合は、工事期間中も減免後の貸付料となります。

なお、減免措置についての質疑は、電話等によることも可能とし、公募開始以降随時受け付けております。

Q41

「最低貸付料」に記載のある不動産鑑定評価の内容を開示いただきたい。

(A41)

最低貸付料については、不動産鑑定評価に基づき本市が設定しているものです。不動産鑑定評価書の開示は予定していません。

Q42	貸付料の額の算定根拠とされている固定資産税路線価の位置は、募集要項 15 頁に図示されている箇所から今後に変更されないか。接道ではないが、今後もその類似路線価で評価するのか。 また、換地完了後も前面道路に路線価はつかないのか。
-----	--

(A42)

本件土地は市有地のため、前面道路の路線価は今後も設定されない予定です。そのため、貸付料改定の根拠とする固定資産税路線価の変動率については、募集要項 15 頁に図示している箇所で算出する予定です。

Q43	本件土地付近の下京区材木町の公示地価が前年比 113.6%と大幅に上昇している。貸付料は固定資産税路線価を算定根拠にするということだが、周辺地価公示価格の上昇は貸付料の設定に影響あるか。
-----	---

(A43)

貸付料は、本件土地に近接し、街路条件が類似している募集要項 15 頁に図示した固定資産税路線価の変動率により改定することとしており、固定資産税路線価は地価公示価格等をもとに付設されています。

Q44	貸付料は固定資産税路線価の変動率がどれだけ微細でも評価替え毎に改定されるのか。
-----	---

(A44)

お見込みのとおりです。

Q45	保証金の納付を、事業全体に関する履行保証保険への加入及びその保険証券の提出に代えることは可能か。
-----	--

(A45)

保証金は、貸付料の滞納時に、貸付契約に基づく本市への金銭債務の弁済に充当するため、納付していただくものです。そのため、当該履行保証保険の保証内容を確認のうえ、保証金に代わるものと判断する場合に承認しうると考えています。

【スケジュール】

Q46	・貸付契約の締結・土地の引渡し令和 6 年度中（予定）となっているが、開始時期に期限はあるか。 ・設計・申請期間等を踏まえ、工事着手日の直前を引渡し日（令和 6 年度中に限らず事業者提案による）としていただけないか。
-----	---

(A46)

土地の引渡しについては工事着工の直前を想定しています。大阪・関西万博（令和 7 年）や SDGs 目標達成（令和 12 年）を念頭にしたプロジェクトであり、令和 6 年度中の貸付契約締結及び土地の引渡しを想定していますが、協議に応じます。

【提出書類】**Q47**

書類番号Ⅰ－４(2) 代表者の履歴について、どこまで詳細なものを想定しているのか。

(A47)

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。

Q48

書類番号Ⅰ－４(3) 役員名簿について、どのような項目を記載することを想定しているのか。

(A48)

役職、氏名に加え、他の法人の役員との兼職がある場合は、その法人名と役職名を記載いただくことを想定しております。

Q49

書類番号Ⅰ－５ 定款等について、原本証明は必要か。

(A49)

原本証明は不要です。

Q50

書類番号Ⅰ－８ 決算書等において、法人税申告書の提出を求められているが、弊社では電子申告を行っているため、受信通知を提出する形でよいか。収受印が必要か。

(A50)

法人税を電子申告されている場合は、受信通知や電子申請等証明書を添付することにより、法人税申告書が税務署に到達したことを示していただければ、税務署の収受日付印が無くても結構です。

Q51

書類番号Ⅰ－９(1) 国税に関する納税証明書の指定様式があれば教えていただきたい。

(A51)

法人税及び消費税の納税が確認できるもの（例：納税証明書（その３の３））であれば結構です。

Q52

書類番号Ⅰ－１０(1) 本市との連絡体制に記載する窓口となる者について、１社につき１名以上挙げることは可能か。

(A52)

お見込みのとおり可能です。

Q53

書類番号Ⅱ－１(1) 活用方針①における整備段階とは、建設などの工事期間を指すのか。

(A53)

お見込みのとおりです。

Q54	書類番号Ⅱ－2(2) 事業費概算書（初期投資）の「貸付料」とは契約開始（≡着工時）～事業開始の期間の賃料合計と認識しているが、施設全体が同時に事業開始とならない場合、全体が開業する時点までの金額の記載でよいか。
-----	---

(A54)

活用計画の主要な部分を占める事業の開始を起点として、それまでの金額を記載してください。

Q55	書類番号Ⅱ－2(4) 長期損益計算書（基礎資料）、(5) 長期損益計算書、(6) 長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）について、建物が複数事業者による区分所有であり、各区分所有者にて各事業を運営するスキームの場合、どのように作成するのか教えていただきたい。
-----	---

(A55)

各区分所有者からの転賃料収入を含む、拠点としての資金計画書（書類番号Ⅱ－2(2)～(6)）を提出してください。

また、区分所有の如何に関わらず、活用計画の主要な部分を占める事業の資金計画については、例えば、建物一部の売却額や借地権の転賃料等を拠点の収入の根拠として、書類番号Ⅱ－2(3) 初期投資に伴う資金調達計画書や、(4) 長期損益計画書（基礎資料）に記載いただくことを想定していますが、必要に応じて個別の資金計画書も提出いただいても構いません。

Q56	書類番号Ⅱ－3 拠点の整備計画等の「関係法令等への適合性」について、活用計画の実現性・安定性の審査基準では関係法令等に基づく実現性の高さを求めているが、提案までにどこまで確認しておくべきか。
-----	---

(A56)

活用計画の主要な部分については、本市関係部署に適宜確認、協議するなど、関係法令等を遵守し、実現性の高い計画としてください。

また、本市関係部署との協議結果等、主な関係法令等への適合性については、書類番号Ⅱ－3 拠点の整備計画等に記載してください。

Q57	書類番号Ⅰ－10、Ⅱ－1～Ⅱ－3（様式1－5、1－6、2－1～2－7）は用紙サイズ・枚数・レイアウト等を任意様式で記載しても問題ないか。
-----	--

(A57)

様式を設けず任意様式としている書類番号Ⅰ－4、Ⅰ－5に加え、任意様式での提出も可能としているのは、書類番号Ⅰ－10のうち様式1－6、書類番号Ⅱ－1（様式2－1①～⑥）、書類番号Ⅱ－3（様式2－7）です。

上記以外の提出書類についても、わかりやすい資料とすることが前提となりますが、様式の項目に沿ったものであれば、レイアウトや枚数は任意で結構です。

用紙サイズについては、A3等の用紙サイズを活用していただいても構いませんが、提出時には用紙を折り込む等、A4用紙用のファイルに綴じて提出してください。

Q58

正本はファイル1冊に「書類番号Ⅰ－1、Ⅰ－2、Ⅲ」の原本、「書類番号Ⅰ－3、Ⅰ－6、Ⅰ－7、Ⅰ－9」の原本及びその他の書類を、副本はファイル22冊に「書類番号Ⅰ－1、Ⅰ－2、Ⅲ」の複写及び「書類番号Ⅰ－3、Ⅰ－6、Ⅰ－7、Ⅰ－9」を除いた書類を綴じ込むという認識でよいか。

(A58)

お見込みのとおりです。