

第1回 京都市ラクト健康・文化館活用に係る契約候補事業者選定委員会（摘録）

日 時 令和5年6月19日（月）午後2時～午後3時40分
会 場 京都市役所分庁舎4階 第4会議室
出席者 高山 基則 委員（（公社）京都府宅地建物取引業協会副会長）
寺田 鼓 委員（市民公募委員）
長積 仁 委員（立命館大学スポーツ健康科学部長・教授）
日浦 有里子委員（税理士）
傍聴者 2名
議 題 (1) 委員長の選任【公開】
(2) 募集要項（案）について【一部非公開】
(3) 審査項目及び審査基準（案）について【非公開】

議 題（非公開部分を除く）

(1) 委員長の選任について

委員の互選により、委員長に長積委員、委員長代理に日浦委員が選定された。

(2) 募集要項（案）について

<委員>

市民の大切な財産を処分するのだから、適正な価格で売却する必要がある。価格の適正性については、競争相手ができるだけ多くいることで制度として担保できるものとするため、応募者が増えるよう、広く不動産業界にも周知を図るべきである。

また、三井不動産リアルティ株式会社がいわゆる仲介業務を行うこととなっているが、手数料の発生等について宅建業法上の問題が生じないように整理しておくべきである。

<事務局>

本市から売却関連業務の委託を行っている三井不動産リアルティ株式会社を通じて、各種不動産関係団体等への周知を図るほか、本市も積極的に情報発信していく。

また、仲介業務の考え方についても宅建業法上の問題がないかを改めて確認・整理する。

<委員>

後々のトラブルを回避し、長期にわたって事業を継続してもらえるよう、公募の段階から、今後必要と見込まれる修繕費の明細など、ネガティブ情報（物件の不利益な情報）を開示しておくことが望ましい。合わせて、応募者がしっかりと本物件の状況を把握できるよう、施設見学会の回数増や人数制限増について検討すべきだと考える。

<事務局>

本市として、施設が休館している状況は、市民・事業者の皆様に非常に申し訳ないと感じており、早期に再開したいと思っている。民間企業のノウハウをいかして安定的に事業運営を継続していただくことが市民及び近隣商業施設にとって一番望ましい形ではないかと考える。そのためにも、後々のトラブル回避という点は非常に重要な視点だと考える。つまりらかに

できることはできる限り開示したうえで、お互い同じ認識に立って運営ができるように工夫していきたい。合わせて、ご指摘のあった現地見学会に関して、参加者は2名までとしているが、設備部門や建築部門の他、企画部門など複数の専門の方に見学していただくことが必要な場合もあると考えられるため、制限人数や開催回数も含めて再度検討する。

<委員>

宅地建物取引業法35条に定める重要事項説明は募集締め切りまでに行うべきではないか。

<事務局>

プロポーザルの流れとしては、本市が予定価格を提示し、それを上回る価格を提示した応募事業者の提案内容を審査し、決定する。よって、重要事項説明で示す内容と同程度のネガティブ情報（物件の不利益な情報）も、募集要項や閲覧資料でできる限り開示し、その条件を理解したうえで応募してもらうことを想定した制度となっており、業界の通例とはやや異なることを御理解いただきたい。

<委員>

提出書類のうち、京都市暴力団排除条例に係る誓約書とあるが、暴力団に限定せず、広く反社会的勢力を対象とした方がよいのではないか。

また、契約書（案）には、暴力団関係者が契約の相手方になれない条項が必要だと考える。

さらに、暴力団関係者への転売や賃貸の制限期間について、10年間と明記されているが、10年に限定すべきではないと考える。

<事務局>

改めて関係課にも確認するが、京都市暴力団排除条例に定める誓約書は、本市の統一様式として設けられているもので、暴力団だけでなく、「暴力団員等及び暴力団密接関係者」でないことを誓約することとなっており、この中に「反社会的勢力（暴力団を中核とする概念）」を含むと考えている。

契約の相手方となれるかについては、応募事業者について京都府警察本部に暴力団関係者であるかどうかを照会し、該当する場合は失格とする。よって、事前に審査の対象外となり、契約の相手方になることがないため、条項を設けていない。

暴力団関係者への転売や賃貸の制限期間については、改めて、契約担当部署と調整する。

<委員>

ラクト健康・文化館の在り方として、高齢者から子供までの交流の場となることが望ましいと考える。例えば、大学と連携してイベントができるスペースがあればいいし、大学生が放課後に気軽に通える施設になることも期待したい。

このほか、第2回選定委員会は、応募事業者からの提案書類等を審査のうえ、契約候補事業者を選定するため、委員会を非公開で開催することで全委員から了承を得て、第1回選定委員会を終了した。