

元向島中学校の跡地活用に係る契約候補事業者選定の公募に関する
質疑回答について【10月17日更新（Q11, Q21, Q28）】

※回答は、募集要項と一体のものとして、募集要項と同等の効力を有するものとします。
募集要項URL <https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000303120.html>

Q1 提出書類の提出部数 20 部（原本 1 部及び写し 19 部）とありますが、1 部ごとにクリップ止めにて提出するものとし、穴開けや、ファイル綴じは行わないと考えてよろしいでしょうか。

A1 全ての記載事項が確認できる状態であれば、ひとまとめにする方法に指定はございません。

Q2 提出書類の A3 用紙（様式 1-6-①など）は Z 折りとして A4 サイズに折り込んで提出するものと考えてよろしいでしょうか。

A2 特に指定はありませんので、Z 折で折り込んでいただいても問題ありません。

Q3 募集要項の 6 (1)活用計画の審査 ア において、「プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。」とありますが、出席者に構成員以外の事業協力者を含めることは、可能と考えてよろしいでしょうか。

A3 プレゼンテーション審査及びヒアリングの出席者については 5 名以内とし、必ず申込者を含むものとします。申込者及び構成員以外の事業協力者を含めることは可能としますが、出席者の人数が 5 名を超えることは不可とします。また、プレゼンテーション審査及びヒアリングにおける事業協力者の発言については、申込者が責任を持つものとします。

Q4 「プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から連絡します。」とありますが、これらの実施方法等については、質疑の回答期限 10/7(金)までにご教示頂く事は可能でしょうか。

A4 プレゼンテーション審査及びヒアリングについては、「第 2 回元向島中学校の跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会」において行います。本委員会については、令和 4 年 1 2 月上旬に開催予定ですが、詳細な日時及び開催場所については、公募の申込締切後に、申込者に本市から個別に連絡いたします。

また、実施方法については、以下のとおり実施することを予定しています。

出席者：申込者を含む 5 名以内

所要時間：申込者による説明 15 分以内

選定委員による質疑応答 30 分以内

留意事項：・プレゼンテーションは、提案書により行うこととし、提案書以外の資料を用いることは認めません。

・構成員以外の事業協力者が出席することは可能としますが、出席者の人数が 5 名を超えることはできません。また、プレゼンテーショ

ン審査及びヒアリングにおける事業協力者の発言については、申込者が責任を持つものとします。

Q 5 アスベストに関しまして、調査済みの資料がございましたらご提供いただけますでしょうか。

A 5 アスベストに関する調査は行っておりません。

Q 6 外壁素材(下地調整材)、旧美術室天井吹付材等のアスベスト含有と疑わしい部分のご指示は頂戴頂けますでしょうか。

A 6 平成18年7月「京都市立向島中学校地震補強工事」の設計図 No. 7 (地震補強工事特記仕様書(6))の「15. 環境配慮改修工事」の項目において、非飛散性アスベストの対象部位として「廊下天井：防火無孔吸音板」の記載があります。

防火無孔吸音板については、昭和54年2月「京都市桃陵中学校分校新築工事ただし教室新築工事」の設計図 No. 2 (仕上表) 及び昭和54年7月「京都市桃陵中学校分校増築工事ただし教室屋内体操場新築」の設計図 No. 3 (教室棟仕上表) において、教室、廊下等の一部天井にも同様の部材を使用している記載があることから、少なくともこれらの部位については、非飛散性アスベストを含む可能性があるものとして判断しています。これらの設計図については、基礎資料として閲覧可能ですので、閲覧を希望される方は、「募集要項5(6) 基礎資料の閲覧」に記載の窓口までご連絡ください。

その他の部位のアスベスト含有の有無については不明です。

Q 7 キュービクルがございますが、PCBの有無の分かる資料がございますでしょうか。

A 7 平成28年度の調査(京都市立学校施設動作中トランス PCB 分析等業務委託)の結果、キュービクル(単相変圧器)にPCBの使用がないことを確認済みです。

閲覧可能な基礎資料として、キュービクル(単相変圧器)のPCB分析調査の資料を追加しますので、閲覧を希望される方は、「募集要項5(6) 基礎資料の閲覧」に記載の窓口までご連絡ください。

なお、照明器具の安定器については、平成30年度にPCB使用照明器具全数調査(※)を行った結果、PCB使用照明器具は無いことを確認しています。

※ 昭和55年以前建築(昭和54年度建築まで)の学校施設を対象として、蛍光灯及び水銀灯等照明器具安定器のPCB含有の有無及び、器具内部の異常の有無の全数調査を行っています。

Q 8 プールの図面のご提供をお願い致します。

A 8 閲覧可能な基礎資料としてプール図面を追加します。閲覧を希望される方は、「募集要項5(6) 基礎資料の閲覧」に記載の窓口まで御連絡ください。

Q 9 囲い込みフェンスの図面のご提供をお願い致します。

A 9 閲覧可能な基礎資料として外部フェンス図面を追加します。閲覧を希望される方は、「募集要項5(6) 基礎資料の閲覧」に記載の窓口まで御連絡ください。

Q10 「50年前に向島ニュータウンを造成する為に池を埋め立てた」と記載がありますが、現在開示頂いている資料（登記簿謄本、旧土地台帳、旧住宅地図等）及び過去の航空写真を調査したところ本件土地に池が存在したという事実の確認ができません。当該内容が分かる資料はございますか？又、池を埋め立てた際の資料（土砂の種類、時期等が分かるもの）はございますか？

A10 「池の埋め立て」については、向島ニュータウンが造成される以前の、巨椋池の干拓を指しております。「向島ニュータウンを造成するために」という点については、誤解を招く表現であったため、「向島ニュータウンを造成するために、巨椋池を干拓した農地であった部分を造成し」と訂正させていただきます。なお、巨椋池を埋め立てた際の資料については、本市には資料は残っておりません。

Q11 26日の現地見学会内覧時、又は、京都市様ご指定日にアスベストの検体を採取させて頂くことは可能でしょうか？

A11 「むかちゅうセンター」として地域住民等による活動は令和4年9月末をもって終了していますが、しばらくはこれまでの利用に伴う整理等のために人の出入りがありますので、原則として調査を行うことは認められません。ただし、本市と協議のうえ、箇所数や安全対策等などの調査内容について、特に支障がないと認められる場合等については、調査を行うことを認める場合があります。この場合、原則、調査前の現状に復旧していただきます。なお、仮に調査を認める場合であっても、その結果により現在の募集要項の内容が変更されることはありません。

Q12 スケジュールについて、令和4年12月以降の選定委員会の開催日程、契約候補事業者決定等の詳細日程の目途があればご教示願います。

A12 第2回の「元向島中学校の跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会」については、令和4年12月上旬に開催予定です。詳細な日時及び開催場所については、公募の申込締切後に、申込者に本市から個別に連絡いたします。

Q13 地中に約730本の基礎杭が打設されていますとありますが、杭の位置・長さ・本数・形状等の詳細及び確認できる資料をご提供いただけますでしょうか。

A13 閲覧可能な基礎資料の「既存建物に関する設計図書」のうち、以下の図面を御確認ください。

- 京都市桃陵中学校分校新築工事 ただし、教室新築工事（昭和54年2月）
 - ・杭伏図、Z1地中梁基礎伏図
- 京都市向島中学校増築 ただし、教室増築（昭和55年6月）
 - ・杭伏図、基礎伏図 Z2、Z3、Z4、Z5梁床版柱伏図
 - ・基礎リスト・地中梁リスト・柱リスト X1通ラーメン配筋図

Q14 本物件にてPCB、フロンの使用・保管はありますか。また、存在した場合の除去負担責任は貴市で宜しいでしょうか。

A 1 4 PCBについてはA 7を御確認ください。

フロンの使用・保管については、フロン排出抑制法に基づく第一種特定製品の
一覧を閲覧可能な基礎資料に追加します。

なお、フロンを使用した機器の処分については、契約候補事業者の負担により、
フロン排出抑制法に基づき、適切に対応してください。

Q 1 5 公有地拡大推進法の届出に該当しますでしょうか。

A 1 5 公有地拡大推進法の届出の対象ではありません。

Q 1 6 本物件接道道路にスクールゾーン等交通規制がありますが、変更予定はござい
ますでしょうか。

A 1 6 本市では、本物件接道道路におけるスクールゾーン等交通規制の見直しの予定
は把握しておりません。交通規制については、京都府警察伏見警察署交通課交通
総務係にお問い合わせください。

Q 1 7 本物件東側道路（北寄り）に設置されている避難所指定の看板がありますが、
撤去可能でしょうか。また、避難所指定の変更が前提でしょうか。

A 1 7 本物件は、元々向島二ノ丸学区の災害時における指定避難所及び指定緊急避難
場所（水害）でしたが、令和4年9月30日付で解除しております。

また、本物件は、広域避難場所としても指定されていますが、本物件の所有権
移転までに解除を行う予定としています。

本物件東側道路（北寄り）に設置されている避難所指定の看板については、撤
去可能ですので、契約候補事業者の負担により撤去してください。

Q 1 8 本物件接道路上にガードレールがありますが、本物件売買時に撤去はされるので
しょうか。もしくは買主側で撤去は可能でしょうか。

A 1 8 本市において、ガードレールの撤去の予定はありません。撤去が必要な場合は、
事前に伏見土木事務所に「道路敷一部現状変更承認申請」又は「車両乗入施設設
置承認申請」を行い、承認を受ける必要があります（詳細は、以下のホームペー
ジを御確認ください。）。この際、撤去に要する費用については、契約候補事業者
の負担となります。

○京都市情報館 申請書様式（道路の工事関係）

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000180027.html>

Q 1 9 H24年に浸水実績履歴が「向島二ノ丸町」として記録されておりますが、当該地
は含まれるでしょうか。

A 1 9 洪水実績履歴については、町単位でしか把握していないため、当該地の浸水履
歴については不明です。

なお、京都市水害ハザードマップにおいて、本物件の大半が「0.5～3.0
m未満」の洪水浸水想定区域に含まれているほか、部分的に「3.0～5.0m
未満」の区域に含まれています。詳細は、以下のホームページを御確認ください。

○京都市水害ハザードマップ

<https://www.bousai.city.kyoto.lg.jp/0000000143.html>

○京都府マルチハザード情報提供システム

<http://multi-hazard-map.pref.kyoto.jp//top/top.asp>

Q 2 0 本地内での事件事故、近隣トラブル等は過去ございましたでしょうか。

A 2 0 本市の把握する限り、本物件内での事件事故及び近隣トラブル等はありません。

Q 2 1 本計画を共同提案した場合の売買契約形態をご教示ください。

例：敷地北側は A 社、敷地南側は B 社で京都市と各々で契約になりますか？

A 2 1 共同提案された場合、各々で契約するのではなく、共同申込者として連名で本市と契約いただきます。

Q 2 2 募集要項には「50 年前に向島ニュータウンを造成する為に池を埋め立てた」と記載がありますが、現在開示頂いている資料（登記簿謄本、旧土地台帳、旧住宅地図等）及び過去の航空写真を調査したところ本件土地に池が存在したという事実の確認ができません。当該内容が分かる資料はございますか？又、池を埋め立てた際の資料（土砂の種類、時期等が分かるもの）はございますか？

池を埋め立てた際の資料が無い場合、現地にてすじ掘り調査を行うことは可能ですか？

A 2 2 A 1 0 を御確認ください。また、公募期間中に現地にて、すじ掘り調査を行うことはできません。

Q 2 3 アスベストの検体を採取させて頂くことは可能ですか？

A 2 3 A 1 1 を御確認ください。

Q 2 4 隣接地から本件への越境物はございますか？また、本件から隣接地への越境物はございますか？仮に越境物があった場合、引渡し時までに京都市にて解消頂くことは可能でしょうか？

A 2 4 隣接地から本物件への越境物はありません。本件から隣接地への越境物についてもありません。なお、予期せぬ越境物が存在した場合の対応方法については、個別に協議させていただきます。

Q 2 5 募集要項及び土地使用貸借契約書内で防火水槽の設置範囲が 34.95 m²とありますが、面積の根拠となる資料はございますか？

A 2 5 基礎資料として公表している防火水槽の平面図に記載の寸法（直径 6.67m（クリックションカットを含む外径寸法）、深さ 6.05m の円筒形）を基に、設置範囲の面積を算出しています。

Q 2 6 残置される動産の中に、PCB が含有された電気工作物はございますか？

A 2 6 A 7を御確認ください。

Q 2 7 令和4年12月以降の選考委員会の開催日程、契約候補事業者決定等の詳細日程の目途はございますか？

A 2 7 A 1 2を御確認ください。契約候補事業者決定等の日程については、募集要項の「1 1 日程」欄を御確認ください。

Q 2 8 落札後の京都市と仮契約について

- ① 他社との共同提案の場合売買契約は連名で1通の契約となりますでしょうか？
この場合、他社との土地共有の状態になり、その後、共有物分割し、それぞれ単独所有となるかと思えます。仮契約締結後、京都市にて分筆（費用は買主負担）を行い、分筆完了後、決済することを提案することは可能でしょうか？
- ② 売買契約書案が公表されていますが、共同提案の場合、①のようなこともありますので、売買契約書の条項について協議可能でしょうか？
- ③ 仮契約後から本契約までの期間で、現地のボーリング調査や現況測量の着手など開発許認可に関する行為を行うことは可能でしょうか？
- ④ 仮契約後、京都市で議会承認が得られなかった事例はございますか？もしあれば事例をご教示ください。

A 2 8 ① 共同提案の場合、1通の契約となります。また、仮契約締結後に本市において分筆は行いませんので、本契約締結後に共同申込者において、御提案時の持分割合に応じて、分筆いただきますよう、お願いします。

② 現在の売買契約書案の内容が基本となりますが、共同提案の場合又は活用計画の内容によっては、売買契約書案の内容を変更することがあるため、仮契約を締結する際に協議可能です。

③ 契約候補事業者の選定後、個別協議により判断いたします。

④ 近年においては、そのような事例はございません。

Q 2 9 計画地西側の市立向島二の丸小学校跡地について、今後の利用計画をご教示ください。

A 2 9 市立向島二の丸小学校跡地については、本市と定期借地権設定契約を締結している一般財団法人あしなが育英会において、アフリカや日本の遺児奨学生向けの教育施設と寄宿舎を兼ねた（京都志（こころざし）塾・心（こころ）塾）の整備に向けた検討を重ねておられるところです。

Q 3 0 所有権移転登記から起算して10年間の買戻し特約期間を、活用計画に基づいた建物の分譲開始時迄に解除して頂くことは可能ですか？

A 3 0 住宅の分譲時計画に基づいた事情がある場合は、活用計画の適切な実施の確認後、本市との協議のうえ、買戻し特約を抹消することは可能です。

Q 3 1 西側敷地の旧市立向島二の丸小学校との境界をご教示ください。

A 3 1 敷地境界に築造されているフェンス基礎の西面（旧市立向島二の丸小学校側）

が敷地境界です。詳細な境界位置を基礎資料に追加しますので、御確認ください。

Q 3 2 グラウンドの防球ネットの支柱の図面はございますか？ある場合開示願いたい。

A 3 2 A 9を御確認ください。