

祇園新橋伝統的建造物利活用事業者募集要項に関する  
質疑例及びその回答

祇園新橋伝統的建造物利活用事業者募集に係る質疑例及びその回答を以下に示します。

**Q 1** 申込時に持参する提案書類について、応募者が内外装改修を計画している場合、提案書類には、簡単な平面計画を添付して提出するだけで良いのか、もしくは、詳細図等まで作成して提出する必要があるかどうかを教えてください。

**A 1** 提案書類の設計図書の内容の完成度は問いません。応募者の提案内容を説明するに足る書類を添付してください。提案書の内容を基に書類審査されます。ただし、提案書等作成要領に記載している提出書類は、不足なく提出してください。

**Q 2** 募集要項に敷地境界は未確定とあるが、敷地境界確定測量をする必要はあるのか。

**A 2** 事業者に敷地境界確定測量は求めておりません。

**Q 3** 募集要項に記載されている「大規模な修繕に当たらない範囲」とは、建築基準法で言うところの大規模な修繕と理解してよいか。

**A 3** ご見解のとおりです。

**Q 4** 募集要項にある維持管理等において、不具合発生時にも適切に対応できる者を配置する必要があるのか。何か資格は必要か。また、夜間も常駐する必要があるのか。

**A 4** 提案内容に沿って相応の資格を有する者を配置してください。夜間についても同様とします。

**Q 5** 応募者は、保険に加入する必要があるのか。企業総合保険に加入している場合、その中に借家人賠償責任補償が含まれているがそれでよいか。

**A 5** ご加入の企業総合保険により、本施設が保全されることが確認できれば、新たな保険の加入は求めません。

**Q 6** 対象となる物件の面積について、現状調査の結果、調査面積と公募上の面積が異なる場合、どちらの面積を正とするのか。

**A 6** 将来的に京都市が境界確定及び地積更生登記を行うこともあり得ますが、その結果、募集要項の記載面積と異なったとしても、本貸付契約を見直すことにはなりません。あくまで、現行公募面積での契約が継続されます。

**Q 7** 平面図のデータを頂くことは可能か。

**A 7** 平面図のCADデータが必要な方はご連絡ください。

**Q 8** 改修時に造作や設備等を建造物に固定するために釘を使用して構わないか。

**A 8** 地震等災害時に転倒のおそれがないよう、安全確保に必要な範囲での使用は問題ありません。ただし、事前に当財団にご相談ください。

**Q 9** 募集要項の別紙2の残置物として記載されている以外の造作・設備等もあるが、撤去処分しても構わないのか。

**A 9** 募集要項の別紙2の残置物に記載のない造作・設備についても、有効活用あるいは撤去処分いただいても構いません。ただし、撤去処分に係る費用につきましては、事業者負担となります。

**Q 10** 改修工事の作業時間帯の制約はあるのか。

**A 10** 近隣の皆様に配慮した常識的な時間帯とする必要があります。具体的な時間帯につきましては、事業者決定後、近隣の方々と調整の上決定します。

**Q 11** 工事着工前の施工内容の説明等について、近隣店舗や住民以外に地域の組合や地域団体に対しても実施する必要があるか。

**A 11** 事業者決定後、工事説明の範囲等について調整させていただきます。

**Q 12** 募集要項の財団の契約解除権及び違約金において、契約解除権と併せて違約金（貸付料の2年分に相当する額）が発生するのか。

**A 12** 違約金は借受人がこの契約に定める義務に違反し、契約を解除された場合に発生します。

**Q 13** 募集要項の貸付料について、「次に示す最低制限額以上であることを条件に、応募者の中から選定された借受人が提案した額とします。」とあるが、金額の多少は事業者選定にどのように影響するのか。優先度合いを教えてください。

**A 13** 募集要項に審査基準を示しておりますのでご確認ください。

**Q14** 募集要項において、「借受人は、地域コミュニティの重要性を理解し、本施設が所在する地域において行われる地域活動に積極的に協力しなければなりません。」とあるが、具体的にどのような地域活動が行われているのか。

**A14** 具体的な活動内容としましては、白川ライトアップ事業、白川清掃活動、辰巳神社祭事、祇園祭への協賛、地域まちづくり活動等があります。契約に至った際には、地域コミュニティの一員として積極的に協力してください。

**Q15** 募集要項の提出書類の提案事項について、土地・建物の詳細調査を実施していない現段階において、提案内容に必ず盛り込むべき改修項目があれば教えてほしい。

**A15** 必ず盛り込むべき改修項目として個別の設定はしていません。

**Q16** 優先交渉権者認定後に辞退する場合、競争入札停止等のペナルティが課せられるのか。

**A16** 優先交渉権者に決定した際は、法人又は個人の名称が公表されます。辞退されることについてのペナルティはありません。

**Q17** 応募者が共同事業体で、その内の1社が設立から3カ年経っておらず、直近3カ年の決算書が提出できない場合は、その他の主要企業が提出できれば共同事業体として応募可能か。

**A17** 共同事業体での応募は認められません。応募者（事業者）は単独法人又は個人に限るものとし、共同企業体の応募は受け付けられません。なお、応募者（事業者）が一部を外注する事業スキームは可能です。

**Q18** 事業コンセプトに合わせた新たなネーミングを考案し、提案することは可能か。

**A18** 本物件のネーミングも併せてご提案いただくことについて問題はありませんが、ネーミングが採用されるかは後日協議の上決定します。

**Q19** 当該計画において「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」を運用する可能性もあるが、当該建造物は市が指定する保存建築物に指定されているのか。また、指定されている場合、建築基準法、消防法等からの制限や指導にどの程度準拠する必要があるのか、優先順位等も含めて教えて欲しい。

**A19** 本物件は、現在のところ「京都市歴史的建築物の保存及び活用に関する条例」の保存建造物に指定されていません。ただし、重要伝統的建造物群保存

地区における伝統建造物に一部指定されております。今後、京都市景観計画に係る景観重要建造物の指定が行われる可能性はあります。法令の準拠については、それぞれの法の定めるところにより対処する必要があります。

**Q20** 改修等について、どの程度現行法に沿って考える必要があるのか。また、現状の床と壁を全て落とした場合、床と壁に補強を施しながら耐震を達成することも考えるべきか。保全を一番に考え、床も壁も現況のまま、新たに何かの策を施すべきか、何か判断の基準となるものがあれば教えて欲しい。

**A20** 耐震改修は、既に行われていますが、床や壁等を改修する場合は、建物が有する伝統的建造物の雰囲気や趣を損なわないことを原則とし、耐震性が低下する等が考えられる場合は、補強の提案も行ってください。

**Q21** 外装変更において、白川上に足場を組むことは可能か。占用許可料は、事業者負担か。

**A21** 足場の設置は可能です。詳細については、京都府土木事務所の協議が必要です。占有料については事業者負担です。