

向島第4・5駐車場用地活用の優先交渉事業者の公募に係る質問回答書

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
1	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	壁面線の指定について 各壁線の指定についてそれぞれ6m、9mとありますが、 庇は対象になるのでしょうか、通常庇は除外になると思われ れますが。	建築物の壁若しくはこれに代わる柱又は高さ2mを超える 門若しくは扉は、壁面線を越えて建築することができますが、 庇は壁面線を越えて建築することができます。
2	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	緑化計画について(京都市地球温暖化対策条例) 緑化計画届出について、緑地面積算定式において建ぺ い率を都市計画法の80%とするか一団地の住宅施設の 50%(50%になると第一種低層住居専用地域並みの緑 地面積になります)のどちらを採用すれば良いのしょう か。 京都市地球温暖化対策条例施工規則別表(第29条関 係)備考4に「法定建ぺい率」とは、法令の規定により定め られた最高限度となっています。	京都市地球温暖化対策条例施行規則別表(第29条関 係)備考4に係る「法定建ぺい率」は50%とします。  なお、公法上の規制のうち、建ぺい率・容積率に関する 公社の考え方については、末尾に補足します。
3	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	町並み修景地区の基準以上の景観に対する配慮が必 要でしょうか？ 例:緑化の面積及び植栽の本数並びに樹種等、勾配屋 根のデザイン等	基準以上の配慮は必須条件ではありません。
4	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	建築基準法86条の2項第1項に基づく認定は今回の計 画敷地のみの手続きで良いのでしょうか？向島一団地の 範囲が関係してきますでしょうか？	建築基準法86条の2項第1項に基づく認定は、計画敷 地を含む一団地の範囲内(第6街区全体)すべてが対象 となります。
5	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	3方向各道路に対して車両の出入口設置箇所の制限は ありますか？	制限は設けませんが、関係機関との協議が必要です。
6	募集要項	1	2	(2)		公法上の規制	京都市商業集積ガイドラインの規制に該当しますか。	事業用地は、京都市商業集積ガイドプランの「地域型商 業集積ゾーン」に位置しています。
7	募集要項	4	6	—		施設の開業時 期	開業が5月中旬～6月中旬となる可能性があります。 →大店立地法の手続きは優先交渉決定のタイミングの6 月下旬より、事前協議に3ヶ月から4ヶ月が必要で、立地 法届出から結審まで7ヶ月半は、京都市の場合必要と考 えております。	問題ありません。
8	募集要項	4	7	(2)		契約の締結日と 存続期間の起 算日	また、その際の賃料起算日はどうなりますでしょうか？	賃料は、土地引渡し時から発生します。 また、存続期間の起算日は、実際の開業時期に関わら ず、募集要領に記載のとおり、平成31年4月1日としま す。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
9	募集要項	3	5	(2)		計画の基本方針	計画の基本方針内において、「向島中心商業ゾーンとの住民や来客の回遊性」の計画が必要と記載がありますが、動線において注意すべき点はありますか？ 例えば、西側UR 団地611棟への配慮・注意点などまたは、理想とする動線がありますか？	計画施設から中心商業ゾーンの既存商業施設に向けて、来客等を誘導するような工夫を期待します。
10	募集要項	5	7	(7)		瑕疵担保責任及び危険負担責任	地中埋設物等が発見された場合、どのように費用を分担するのか？	募集要領に記載のとおり、公社は本物件について瑕疵担保責任を負わないものとします。
11	募集要項	5	7	(7)		瑕疵担保責任及び危険負担責任	また過去の地歴調査があれば頂けないでしょうか？	地歴調査はございませんが、本物件は向島ニュータウンの開発時に公社が主に田を買収・造成し、その後は駐車場として管理しております。
12	募集要項	4	7	(3)	エ	地代の改定	初回改定時(平成34年4月)における改定後の地代の算出方法のうち、「従前の地代決定時の公租公課(月額)」は、本物件に賦課される平成30年度の固定資産税及び都市計画税の合計額の年額を12で除して得た額の1円未満を切り捨てた額でよろしいでしょうか。 また、「改定時の公租公課(月額)」は、本物件に賦課される平成33年度の固定資産税及び都市計画税の合計額の年額を12で除して得た額の1円未満を切り捨てた額でよろしいでしょうか。 「※ 公租公課(月額)は、改定の前年分の年額」と規定されていますが、「従前の地代決定時の公租公課」または「改定時の公租公課」が、いつのものか明確ではないように思われます。仮に、「改定時の公租公課」が平成34年度ですと、平成34年4月分地代(平成34年3月末日支払期限)の支払いが間に合いません。	ご指摘のとおりです。
13	募集要項	4	7	(3)	エ	地代の改定	改定後の地代については、特に「賃料改定に関する覚書」等を取り交わすことなく、公社において地代を算出し、事業者あて請求または通知されるということでしょうか。	ご指摘のとおりです。
14	募集要項	5	7	(4)	ア	保証金の改定	「1.5倍以上となった年の額」とは、「当初の1.5倍以上に改定された月額地代の10箇月分」という意味でよろしいでしょうか。また、「既納の額」とは、「当初の月額地代の10箇月分」という意味でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。

No.	書類名	頁	大項目	中項目	小項目	項目名	質問内容	回答
15	募集要項	5	7	(7)		瑕疵担保責任及び危険負担責任	公社は、本件土地に関して、既に判明している地中障害物、土壌汚染その他瑕疵の存在は認識していないということでしょうか。	ご指摘のとおりです。
16	募集要項	5	7	(7)		瑕疵担保責任及び危険負担責任	民法における危険負担の定めは複雑でわかりづらいものですが、「公社は、危険負担の責任を負わない」とは、具体的にどういう内容でしょうか。 本件土地引渡し後(契約締結後)における公社または事業者の責めに帰することのできない理由で賃貸借契約の履行不能ということであれば、新民法616条の2(貸借物の全部滅失等による賃貸借の終了)が条文化されていますが、賃貸借の目的物の滅失により賃貸借は当然に終了することを「期間内の契約解除」として規定すべきものと考えます。その場合、事業者は、債務を免れるものと考えます。 また、危険の移転時期に関する趣旨であれば、本件土地引渡し前後の管理責任として規定することは可能でしょうか。	契約締結から土地引渡しまでの間の責任を指します。
17	募集要項	6	7	(11)		禁止事項	借地権者である事業者が本物件上に建設する本施設の一部または全部を賃貸することについて、一般的に一部賃貸する可能性があります。契約条件において何か規定されることがありますか。もしくは、「書面による承諾を得て」という文言にて、賃貸可能にすることは協議できますか？	募集要領に記載のとおり、公社があらかじめ書面により承諾した場合は、第三者への転貸を認めます。
18	募集要項	7	7	(12)	ウ	期間内の契約解除	違約金の額として定める地代は、契約解除日の属する月の月額地代を基に算出した額でよろしいでしょうか。	ご指摘のとおりです。
19	その他						境界確定はされていますでしょうか？	境界確定しています。

#### 【補足事項】

#### 公法上の規制のうち、建ぺい率・容積率に関する公社の考え方

本物件における建ぺい率及び容積率は、それぞれ商業地域の80%、400%を上限とします。ただし、一団地の住宅施設の都市計画において、本物件を含む第6街区全体の建ぺい率及び容積率がそれぞれ50%及び300%の計画となっていることから、街区全体の適切なボリュームを考慮する必要があります。

なお、本物件を含む第6街区全体は、建築基準法第86条の規定に基づく一団地の認定を受けており、本物件の建築計画にあたっては、同法86条の2(公告認定対象区域内における一敷地内認定建築物以外の建築物の位置及び構造等)第1項の規定に基づく認定を受ける必要があります。