

# ＜旧御所西京都平安ホテル等に関するサウンディング型市場調査＞ 質問に対する回答

令和7年9月26日

※事業者のノウハウを除く事項と本府として回答できる内容のみをご回答させていただきます（重複する質問は集約しています。）。

※令和7年9月26日時点のものであり今後変更の可能性があります。

No.	カテゴリー	質問内容	回答
1	提出資料等	提案書は所定の様式4に基づき提出することとなっていますが、これに加えて、任意で企画書、図面、イメージパース、CG等を補足資料として添付提出することは可能でしょうか。また、これらの添付資料について、分量や形式（PDF、PowerPoint等）の制限はありますか。	特段制限はなく、補足資料の提出も可能です（分量・形式不問）。
2	提出資料等	対話は提案書に基づいて実施され、追加資料の提出も可とされておりますが、より分かりやすい説明のため、画面への資料投影等は可能でしょうか。	可能です。スクリーンとプロジェクターは準備ができますので、使用される場合は、対話の1週間前までにご連絡ください。
3	提出資料等	提案書は様式4に記入することとされておりますが、分量（枚数）等の制限はございますでしょうか。	制限はありません。
4	提案要件	定期借地期間満了時に対象地の売却を受けることは可能でしょうか。	建物を取り壊しの上、更地で返還することを前提としてください（実施要領2頁）。
5	提案要件	借地料の年額については減免を受けることは可能でしょうか。（例：庭園や一般開放部分の無償貸与など）	借地料の減免はないことを前提としてください。
6	提案要件	建替時のアスベスト調査や地盤調査・土壌汚染調査・地下埋設物調査及びその対策費用の負担についてどの様にお考えでしょうか。	アスベスト調査は実施済み（詳細はNo. 32のとおり） 地盤調査・土壌汚染調査・地下埋設物調査については、事業者負担を想定しています。
7	提案要件	物件引渡時の厨房機器、什器、食器、絵画等の残置物は全て事業者にて処分と考えて宜しいでしょうか。	事業者にて処分いただくことを前提としてください。
8	提案要件	既存建物を利用する場合、定期借地権設定の際に既存建物の売買契約および、移転登記を行うという理解でよろしいでしょうか。またその場合、売買価格（譲渡価格）はどのような扱いになりますでしょうか。	既存建物（日本庭園に存する休憩所は除く）は無償で所有権移転登記を行うことを想定しています。
9	提案要件	敷地内コインパーキングは物件引渡までに解約されると考えて宜しいでしょうか。	解約されていることを前提にご提案いただきますようお願いいたします（実施要領2頁）。
10	提案要件	実施要領によると、「定期借地権を第三者へ譲渡することは原則認められません」とのことですが、原則の意味合いをご教示ください。事前協議等により譲渡が認められる可能性はありますか。  建替を行った場合、その後の建物をグループリート等に売却することは可能ですか。 （実施要領2ページに「定期借地権を第三者へ譲渡することは原則認められませんが～」とあるが、対象地に弊社でホテルを建設した後、グループ会社に売却し、ホテルを運営するというスキームは可能か。）  共同出資→出資先に建物全持ち分売却（定期借地の権利も譲渡）はどうか。	定期借地権の第三者への譲渡を認めない旨の規定は、複数の者に所有権が移転する分譲マンション等を想定しています。また、事前協議等を経た譲渡の可能性については、現時点では未定です。
11	提案要件	借地契約の種別・期間については、事業者にて自由に設定していいでしょうか。	そのとおりです。
12	提案要件	地代の支払方法（契約時先払いの有無）は定期借地期間も含めて参加者で設定してご提案するかと考えてよろしいでしょうか。	そのとおりです。

No.	カテゴリー	質問内容	回答
13	規制関係	<p>改修や建替に際して、文化財・景観条例等や用途規制など特に留意すべき都市計画上の制約はありますか。また、法規制以外で何か注意すべき点があればご教示願います。</p> <p>本対象地は京都御所に隣接しておりますが、建築計画や外観デザイン等において、特段の規制や制限が追加的に課される可能性はありますか。 (例：意匠制限、文化財保護上の配慮、安全性への配慮など)</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在お示している内容以外の制約事項や資料の追加提供は予定しておりませんが、実際には、建築物によってはこれ以外に条例等の規制がある可能性はあります。</p>
14	規制関係	<p>敷地の利用条件が設定されておりますが、高さ制限などの集団規定や条例による地区規制など建築に関する緩和の可能性はあるのでしょうか。 また、近隣の府民ホールとの連携などを考えた場合は条例の緩和などご検討いただけるのでしょうか。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在お示している内容以外の制約事項や資料の追加提供は予定しておりませんが、実際には、建築物によってはこれ以外に条例等の規制がある可能性はあります。 また、条例等の緩和がないことを前提にご提案いただきますようお願いいたします。</p>
15	規制関係	<p>既存客室を統合・改装する際に、構造上・法規上の制約や行政手続き（用途変更・消防・耐震など）は発生しますでしょうか。 また、西側にある建物（旧留学生会館）は本体の建物と地下で繋がっています。もし、西側の建物を新設する場合、地上部分で本体建物と連結することは、建築法規や構造上の観点から可能でしょうか。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在お示している内容以外の制約事項や資料の追加提供は予定しておりませんが、実際には、建築物によってはこれ以外に条例等の規制がある可能性はあります。</p>
16	図面等	<p>各種図面（意匠図、構造図、設備図、面積表、竣工図、ボーリングデータ、既存CADデータ等）や建物の確認済証、検査済証、確認申請書類等をご開示頂きたい。また、閲覧は可能か。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在公開している資料以外に、追加での資料提供は予定しておりません。</p>
17	図面等	<p>承継すべき契約・協定・約束事項があれば、ご開示頂きたい。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在公開している資料以外に、追加での資料提供は予定しておりません。</p>
18	図面等	<p>地歴調査や地盤調査の資料をご開示頂きたい。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在公開している資料以外に、追加での資料提供は予定しておりません。</p>
19	図面等	<p>運営時の光熱水費、ビル管理費の実績値、過去の運営実績（営業中ホテル売上、ADR（客室平均単価）、OCC（客室稼働率）等）をご開示いただきたい。</p>	<p>今回のサウンディング調査においては、現在公開している資料以外に、追加での資料提供は予定しておりません。</p>
20	図面等	<p>ER（エンジニアリング・レポート）をご取得されている場合、開示いただくことは可能でしょうか。</p>	<p>取得していません。</p>
21	図面等	<p>土地、建物の固定資産税等の税額をご教示頂けないでしょうか。</p>	<p>R7年度の固定資産税・都市計画税は、土地・家屋を合わせて約2,700万円です。</p>
22	建物	<p>現建物施設で、既存不適格となる事項をお示しいただけますでしょうか。</p>	<p>建物（旅館）は、高さ制限が25mであったときに建設された建築物で、現在の高さ制限（15m）を超過しており、既存不適格建築物に該当します。</p>
23	建物	<p>平安ホテル・きょうと留学生ハウスの各階の天井高・階高をご教示ください。</p>	<p>&lt;建物（旅館）&gt; ○階高 地下4,500cm、1階4,150cm、2階4,000cm、3階3,650cm、4階3,450cm、5階3,400cm ○天井高 地下2,800cm、1階2,600cm、2階2,600cm、3階2,250cm、4階2,250cm、5階2,250cm</p> <p>&lt;建物（寄宿舍）&gt; ○階高 1階3,200cm、2階3,200cm、3階2,900cm ○天井高 1階2,300cm、2階2,150cm、3階2,150cm</p>

No.	カテゴリー	質問内容	回答
24	建物	平安ホテルの洋室および留学生ハウスの居室のサイズ（㎡）をご教示ください。	客室ツイン 約26.4㎡ シングル 約13.2㎡ 職員宿舎 約11.7㎡
25	建物	既存建物として記載のある①旧御所西京都平安ホテル、②旧平安会館職員宿舎、③木造平屋休憩所の他に残置されるものがあれば、資料を頂けませんか。	今回のサウンディング調査においては、現在公開している資料以外に、追加での資料提供は予定しておりません。
26	建物	主要な修繕履歴をご教示頂けないでしょうか。	2021年に地下受水槽内部の補修工事を実施しています。耐震改修工事については、No. 31のとおりです。
27	建物	漏水（雨漏り等）の発生履歴があれば、ご教示頂けないでしょうか。	特段ありません。
28	建物	南京虫（トコジラミ）被害の履歴の有無、その時の対応をご教示いただけないでしょうか。	2020年にあり、業者による駆除を実施しています。
29	建物	受水槽や給水系統にレジオネラ菌が発生した履歴、その時の対応をご教示いただけないでしょうか。	2011年に発生し、業者により薬剤を投入（2回）しています。
30	建物	物件概要によれば、ホテル（旅館）と職員宿舎は築年月が一緒ですが、確認申請上は一つの敷地で一体の建物、あるいは用途不可分で2棟という事でしょうか。	用途不可分（2棟）です。
31	建物	耐震診断や耐震補強について資料（Is値等）があればご提示頂けないでしょうか。	建物（旅館）については、過去に耐震診断を実施し、「はり間方向（Y方向）は1、3、4、5階において、偏心率による形状指標の減点が見られ、3、4階において強度が乏しく、必要とする耐力を満たさない。屋上付属物（ファン室）及び1階玄関車寄せ部分の鉄骨架構に対しては、架構耐力の不足により、必要な耐震性を満足しない。又、建物本体との接続部耐力の不足により荷重伝達が不可能である。」との評価を受けました。 これを受けて耐震補強工事を実施し、所要の耐震性能を満たしています。 建物（寄宿舍）については、過去に耐震診断を実施し、所要の耐震性能を満たしているとの評価を受けています。
32	建物	アスベストの調査記録があれば、開示頂けないでしょうか。	過去に実施したアスベスト調査において、以下の箇所にてアスベストが確認されています。 ※以下（）内は石綿含有率  <建物（旅館）> ・軒天 成形板+仕上げ塗材 クリソタイル（3.1%） ・屋外階段室（西）壁・軒天 リシン吹付 クリソタイル（1.3%） ・水槽室 配管エルボ 保温材 クリソタイル（26%）・アモサイト（0.14%） ・エントランスホール 天井 PB+仕上げ塗材 クリソタイル（0.87%）  <建物（寄宿舍）> ・廊下 床 ビニル床タイル クリソタイル（1.4%） ・外壁 仕上げ塗材 クリソタイル（0.81%） ・階段室、廊下 壁 仕上げ塗材 クリソタイル（0.40%） ・廊下 天井 岩綿吸音板 クリソタイル（1.1%） ・廊下 床 ビニル床シート クリソタイル（0.18%） ・便所 天井 成形版 クリソタイル（5.6%）
33	設備	例えばエレベーター定期点検など、建物施設・設備機器に関して、法令で定められた定期点検・報告はホテル営業終了後も継続して行っておられますでしょうか。	エレベーター（従業員用）及び電話交換機について、月1回定期検査を実施しています。
34	設備	インフラについて、熱源の種類、その使用区分を明示いただけますでしょうか。 また、上水のみを使用でしょうか。	電気：全館 ガス：屋上ガスヒートポンプ、地下乾燥機（大阪ガス） また、上水のみを使用しており、地下水は使用していません。
35	設備	宴会場をつくりMICEや婚礼用途で活用する際、音響・照明・通信環境（Wi-Fi、同時通訳ブース等）についてどこまで現状利用可能でしょうか。	ホテル廃止以降、使用していないため不明です。
36	設備	現在、使用不可になっている設備等があればご教示いただけないでしょうか。	ホテル廃止以降、使用していないため不明です。

No.	カテゴリー	質問内容	回答
37	設備	PCBが含有されている器機はございますでしょうか。	受変電設備：分析済（非含有） 照明器具内安定器：未分析
38	土地	境界確認は取得済みでしょうか。越境物がある場合は場所及び内容を明示ください。	境界確認は実施済です。越境物はありません。
39	土地	当該地は平安京跡の遺跡範囲内ですが、現ホテル建設時に埋蔵文化財調査は完了しているかご教示頂きたい。	建物（旅館）及び建物（寄宿舍）が建っている部分は、完了しています。
40	土地 （庭園）	日本庭園（鯉の飼育含む）の維持管理についておおよその年間の維持費用と管理回数をご教示ください。 併せて差し支えなければ維持管理業者名をご教示ください。	年2～3回の樹木剪定等の業者委託、非常勤職員による日常の手入れ、水道代、電気代、鯉の餌代等で年間500万円程度です。 維持管理業者名は回答を差し控えます。
41	土地 （庭園）	庭園の池の給水方法は何かあるのでしょうか。水面が下がった場合は上水で補填しているのでしょうか。また水位が上がった場合の排水方法をご教示ください。公共下水道に排水しているのでしょうか。	水位が下がった場合は上水道で給水しています。 水位が上がった場合はピットにてオーバーフローさせ公共下水道に排水しています。
42	土地 （庭園）	庭園の池の現状の浄化方式をご教示ください。ろ過方式、あるいはポンプによる循環方式など。	ピットにて汚泥を排出させています。
43	土地 （庭園）	庭園の四阿は物件概要の休憩所に該当するのでしょうか、確認申請は存在するのでしょうか。あるいはそもそもホテル建設の際に存在していたのでしょうか。存在したのであれば築年月をご教示ください	休憩所に該当します。 ホテル建築前の大正9年頃から存在しているもので、確認申請はありません。
44	土地 （庭園）	庭園に存在する祠はいつから存在するのでしょうか。築年月をご教示ください。	大正9年頃から存在しているものです。
45	土地 （庭園）	庭園の滝が存在する築山は小川治兵衛さんの築造という理解でよいですか。南側は石積みで土留めしていますが、安全性について担保するものはありますか。	日本庭園は、江戸時代に公家屋敷の庭園として作庭され、その後、近代の庭師を代表する著名な作庭家として名高い七代目小川治兵衛の手が加えられたものです。 南側については、現在までのところ特段の異常はありません。
46	土地 （庭園）	対象地に含まれる約500坪の日本庭園については「広く府民等が鑑賞できる開かれた庭園」とすることが条件となっています。 この場合、開放の頻度（常時公開・定期公開等）、公開範囲、維持管理の責任分担について、現時点で京都府の方針があればお示しください。	京都府として具体的にお示しするものではありませんが、事業者において自由にご提案いただきますようお願いします。
47	土地 （庭園）	前提条件として「庭園の現状を適切に維持保全すること」とあります。植物で枯れることもありますので、必ずしも「現状」を維持できるとは限らないのですが、現状の風景に準じた庭園であれば問題ないという理解でよろしいでしょうか。	そのとおりです。
48	土地 （庭園）	日本庭園は現ホテルと一体的に設置されていますが、一般公開予定とする場合、庭園と現ホテル部とのセキュリティラインの考え方は事業者判断で宜しいでしょうか。あるいは府でお考えをお持ちでしょうか。	事業者判断としてください。
49	事業スキーム	貸付料の改定はどのような算出方法になりますか	今後の予定は、現時点では未定です。
50	事業スキーム	事業者決定の評価方法として、何に重きを置くことが想定されますか（借地料、ホテルグレードによる加点の有無、市民の声等）。また、それぞれの評価割合を教えてください。	今後の予定は、現時点では未定です。
51	事業スキーム	次の内覧、公募開始、公募締切等のスケジュールを教えてください	今後の予定は、現時点では未定です。

No.	カテゴリー	質問内容	回答
52	事業スキーム	【豪雨による冠水・復旧について】 近年、全国的に経験のない豪雨に見舞われることが増えております。 万が一、庭園全体が冠水し樹木等も含めて破壊された状態の際の復旧工事費用は、事業者が負担することになるのでしょうか。また、こうした災害リスクに対し、事前に講じられている対策や、今後ご検討中の対策があれば、ご教示いただけますと幸いです。	今後の予定は、現時点では未定です。
53	事業スキーム	【定期借地権の申し込み形式について】 定期借地権の申し込みにあたり、以下の組織形態での申し込みは可能でしょうか。 共同事業体（コンソーシアム）、特定目的会社（SPC）、特定目的信託（TMK）等	今後の予定は、現時点では未定ですが、現段階で事業者においてご検討中のものをご提案いただきますようお願いいたします。
54	事業スキーム	本施設の利活用において、行政が特に重視される政策目的（観光振興、地域活性化、文化財活用、MICE拠点等）は何でしょうか。	今後の予定は、現時点では未定です。
55	事業スキーム	今回のサウンディング調査終了後、公募等のスケジュールは決まっておりますでしょうか。想定されている大まかなスケジュール（借地開始までの最短スケジュール）がありましたら、ご教示いただけますでしょうか。	今後の予定は、現時点では未定です。
56	事業スキーム	今回の質疑回答につきまして、今後の公募に対して有効でしょうか。	今後の予定は、現時点では未定です。
57	事業スキーム	定期借地権による活用であり、日本庭園の維持・保全が必要ですが、地代は適正地代から日本庭園の維持・保全にかかる費用を差し引いた額を最低制限地代としていただけますか。	今後の予定は、現時点では未定です。
58	事業スキーム	庭園は保存活用する事が前提とのことですが、現在の庭園の趣を損ねない範囲で部分的な改良は許されますでしょうか。許可いただけるとのことでしたら、その範囲をご教示いただけますでしょうか。	今後の予定は、現時点では未定です。
59	その他	これまで御府で実施された、サウンディング型市場調査について、HPIにある元府立図書館仮施設跡地、元堀川警察署跡地以外の実施事例を教えてください。	平成29年度に元府議会議員公舎（旧富岡鉄斎邸）のサウンディング型市場調査を実施しています。
60	その他	旅館業許可の廃止届の有無を教えてください。	廃止届を提出しています。
61	その他	インバウンドやMICE（企業などの会議（Meeting）、報奨・研修旅行（Incentive Travel）、国際会議・大会（Convention）、展示会・イベント（Exhibition/Event））を取り込む施設改修に関して、補助金・助成金・融資制度など行政側で利用可能な支援はありますか。	国や地方公共団体等において、関連する制度が設けられている可能性はありますが、当課においては詳細を把握しておりませんので、具体的な制度の適用可否や内容等については不明です。
62	その他	日本庭園の維持管理、保全に関して国や府の補助・支援制度で適用できる制度があればご教示ください。	国や地方公共団体等において、関連する制度が設けられている可能性はありますが、当課においては詳細を把握しておりませんので、具体的な制度の適用可否や内容等については不明です。