舞鶴赤れんがパーク官民連携型賑わい拠点創出事業
再質問回答

令和3年9月17日

質問対象	質問内容	回答
公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館について用途の変更が可能であるかについてご教示頂きたい。 また、用途変更に伴い、設備導入等の追加で発生する費用は施設の所有者である市が負担するなどと認識しているが、その認識で良いか。	重要文化財である4号棟は建築基準法の適用を受けないため、用途変更手続きは必要ありませんが、設備導入等により文化財の現状に直接的・間接的に影響を及ぼす場合、文化庁への届け出もしくは現状変更に関わる許可申請が必要となります。 また、公募対象公園施設を設置する場合、設備導入等に伴う費用は事業者の負担となります。 （参考：赤れんがパーク官民連携型賑わい拠点創出事業公募設置等指針（以下「公募設置等指針」P17）
公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の設備に係る修繕履歴等の施設状態などが把握できる資料のご提供は可能か。 合わせて、設備の不具合箇所で既に分かっている部分があればその内容をご教示頂きたい。	修繕履歴につきましては、参考資料13赤れんがパーク主な修繕実績（現行指定管理エリア）もご覧ください。 資料につきましては、指定管理者からの修繕に係る報告書等が過去5年分あります。個別にデータ送付での提供か閲覧していただくことができますので、データ送付、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。 また、現在把握しております設備の不具合箇所については、以下のとおりです。 ・１F西側の空調室外機１台ドレン流れ不良 ・避難口誘導灯内部蓄電池（3か所）電圧低下
公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の各設備（電気・水道・ガス）の容量や能力等を把握したいと考えているが、一覧化された資料等のご提供などは可能か。	一覧化された資料はありませんが、製本図面（平成23年）があります。図面の大きさや状態等によりデータ提供ができません。閲覧いただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。 なお、ガスの引込みは2号棟のみであり、4号棟にはありません。

公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の各設備（電気・水道・ガス）の容量や能力等の増強に向けた工事等は可能か。 また、その場合の費用負担で、想定されているものがあればご教示頂きたい。	国指定重要文化財であるため、４号棟を含め赤れんが倉庫及びその周辺広場の活用・整備については、文化庁への届出や許可が必要となります。文化財に影響を与えることなく、原状回復できる範囲であれば届出等によって可能となる場合があるほか、文化財的な価値の所在等を考慮し許可される場合があります。許可については、文化庁との協議を経て個別に可否が判断されます。 また、公募対象公園施設を設置する場合、工事に関する費用負担は、事業者負担となります。 （参考：公募設置等指針P17、参考資料３国指定重要文化財建造物舞鶴鎮守府倉庫施設保存活用計画ｐ83）
公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の既存の電気・水道・ガス等の増強等による工事が必要な場合、躯体本体を改修することは可能かをご教示頂きたい。 また、躯体改修に必要な費用については、施設の所有者である市が負担するなどと認識しているが、その認識で良いか。	国指定重要文化財であるため、４号棟を含め赤れんが倉庫及びその周辺広場の活用・整備については、文化庁への届出や許可が必要となります。文化財に影響を与えることなく、原状回復できる範囲であれば届出等によって可能となる場合があるほか、文化財的な価値の所在等を考慮し許可される場合があります。許可については、文化庁との協議を経て個別に可否が判断されます。 また、公募対象公園施設を設置する場合、躯体改修に関する費用負担は、事業者負担となります。 （参考：公募設置等指針P17、参考資料３国指定重要文化財建造物舞鶴鎮守府倉庫施設保存活用計画ｐ83）
公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の指摘事項有無確認のため、法令で定められた定期報告書を確認したいと考えているが、資料のご提供などは可能か。 また、指摘事項ある場合の改善の費用負担は、市で負担すると認識しているが、その認識で良いか。	指定管理者からの修繕に係る報告書等が過去5年分あります。個別にデータ送付での提供か閲覧していただくことができますので、データ送付、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。 また、現在把握しております指摘事項は以下のとおりです。 ・１F西側の空調室外機１台ドレン流れ不良 ・避難口誘導灯内部蓄電池（3か所）電圧低下 これらの修繕につきましては、活用提案等を踏まえ、市で実施する予定です。

公募設置等指針P.9 【4号館】	4号館の2階部分に水道等を引き込むことは可能かをご教示頂きたい。	国指定重要文化財であるため、４号棟を含め赤れんが倉庫及びその周辺広場の活用・整備については、文化庁への届出や許可が必要となります。文化財に影響を与えることなく、原状回復できる範囲であれば届出等によって可能となる場合があるほか、文化財的な価値の所在等を考慮し許可される場合があります。許可については、文化庁との協議を経て個別に可否が判断されます。 （参考：公募設置等指針P17、参考資料３国指定重要文化財建造物舞鶴鎮守府倉庫施設保存活用計画ｐ83）
公募設置指針１９ページ （５）特定公園施設の整備に関する事項 ①特定公園施設の整備について ②市による特定公園施設の整備費用の負担	芝生の張り替えに伴う、現在の芝生の撤去について 芝生の張り替え工事を行う前に、現在の芝生の撤去を行うことになります。撤去された芝生は一般廃棄物、産業廃棄物に該当しない、「土のついた有機物」になります。 舞鶴市の管理地から、排出するものなので、廃棄物処分の法令上の責任者は舞鶴市なります。 「土のついた有機物」の処分の対応について舞鶴市の考えを教えてほしい。 　処分が難しい場合、芝生の張り替えではなく、追加の植栽や、種まきなどで対応することを、検討してもらえるのか、確認したい。 　芝生は償却資産に該当します。管理者の税務処理上は、舞鶴市の補助金は雑収入、芝生は償却資産（7年）取得になります。管理者は1期で、全額経費処理はできません。 課税処理の対応として、管理者より、芝生を寄付する方法がありますが、補助金交付と矛盾します。 資産課税の圧縮処理の方法がありますが、税務署に必要書類の提出が必要です。書類取得の対応は可能でしょうか。 現状の説明では、補助金をいただいてもほとんど課税対象になります。	既存の芝は全体的に枯損しているため、現在は草地となっており、張替えに当たっては、すき取った既存の表土は残土であると考えています。したがって残土処分として適切に処分いただくことを想定しています。 　また、特定公園施設の芝生につきましては、張替え後、市に引き渡していただくこととなっています。 （参考：公募設置等指針P19）

公募設置等指針P.22 【4号館】	4号館の運営については赤レンガパークの開園時間に準ずる必要があるのかをご教示頂きたい。	今回の公募では、赤れんがパーク全体の管理運営を担っていただくこととしております。その中で、4号棟を含む赤れんがパークの運営時間についても提案ください。
公募設置等指針P.22 【4号館】	4号館の活用については、一定の制約があるが、内装工事を実施した場合における原状回復の水準として、想定されているものがあればご教示頂きたい。 （施設を活用できる状態であれば、設備の撤去等までは必要ないなど）	事業者負担による原状復帰を原則としますが、詳細については認定計画提出者と締結する基本協定書において定めることとしております。 （参考：別添資料２赤れんがパーク官民連携型賑わい拠点創出事業基本協定書（案）（公募設置管理制度））
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	現状の文庫山施設の用途を教えて頂きたい。 また、用途変更が必要な提案を行い、その内容について市との合意が得られた場合は、用途変更に伴う設備導入等の追加発生する費用は施設の所有者である市が負担するなどと認識しているが、その認識で良いか。	建築確認申請上の用途は集会所となっています。 用途変更やそれに伴う設備導入等の費用につきましては事業者負担となります。 （参考：公募設置指針P22）
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	文庫山施設において、建物躯体及び設備（電気・水道・ガス・ボイラー）に係る修繕履歴等の施設状態などが把握できる資料のご提供は可能か。 合わせて、建物躯体及び設備の不具合箇所で既に分かっている部分があればその内容をご教示頂きたい。	過去3年の建物躯体及び設備の修繕内容については以下のとおりです。 （平成３０年度実施） ・空調機器クーリングタワー送風機修繕 ・吸収式冷温水ポンプモーター交換 ・重油タンク周辺機器等修繕 なお、建物躯体及び設備の不具合箇所がわかるものとして、施設点検報告書（H27）があります。閲覧していただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	雨漏りに関する調査等を行っている場合は、その調査報告書等を確認したいと考えているが、資料のご提供などは可能か。	雨漏り等の箇所が分かる資料として、施設点検報告書（H27）があります。閲覧していただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。

公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	文庫山施設の改修等による活用を検討する際の参考とするため、竣工時における構造計算及び詳細竣工図を確認したいと考えているが、資料のご提供などは可能か。	構造計算書（昭和54年）、竣工図（昭和55年）がありますが、図面の大きさや状態によりデータ提供ができません。閲覧いただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問い合わせください。
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	文庫山施設の各設備（電気・水道・ガス）の容量や能力等を把握したいと考えているが、一覧化された資料等のご提供などは可能か。	一覧化された資料はありませんが、竣工図（昭和55年）、下水道管接続工事完成図（平成11年）がございます。 なお、竣工図や下水道管接続工事完成図は、図面の大きさや状態によりデータ提供ができません。閲覧いただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	文庫山施設においては、部分的な賃貸借契約する場合も想定されるが、その際に、一部分を借りる場合の制約などがあれば、ご教示頂きたい。 （例えば、「最低〇〇m2以上から検討して欲しい」や「〇〇と〇〇の部屋は一体性があるため、どちらかの契約を検討する場合は一体的に契約して欲しい」など）	制約はありません。貸付面積、区域等については、提案に基づき、協議の上、賃貸借契約を締結することとしております。 （参考：公募設置等指針P22）
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	P22に「認定計画提出者が行う改修等」との記載があるが、建物躯体の部分の改修なども対象に含まれるのかご教示頂きたい。（躯体部分の改修を想定していない場合は、その旨をご教示頂きたい） また、市が保有する施設のため、躯体部分の改修などが必要な場合は、市にてその費用を負担すると認識しているが、その認識で良いか。	文庫山施設（建物）は、現状貸付での使用料を設定しております。公募設置等指針P22に記載のある改修等につきましては、建物躯体部の改修も対象に含まれます。躯体部分の改修については、認定計画提出者の負担において実施するものとしております。
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	P22に「現状での貸付」との記載があるが、既存設備に不具合箇所がある場合における修繕等における費用負担者はどちらになるのかご教示頂きたい。	文庫山施設（建物）は、現状貸付での使用料を設定しております。既存施設の不具合箇所の修繕については、認定計画提出者の負担において実施するものとしております。

公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	P22に「草刈りや施設点検等の日常の維持管理業務を行っていただきます」との記載があるが、冬季の国道からの進入路における除雪については市で負担すると認識しているが、その認識で良いか。	国道から文庫山頂上に至る道路は市道であるため、除雪については市で実施する予定です。
公募設置等指針P.22 【文庫山施設】	文庫山施設の指摘事項有無確認のため、法令で定められた定期報告書を確認したいと考えているが、資料のご提供などは可能か。 また、指摘事項ある場合の改善の費用負担は、市で負担すると認識しているが、その認識で良いか。	平成３０年度以降の電気設備、空調・給湯設備、冷温水機、消防設備、受水槽点検の結果があります。個別にデータ送付での提供か閲覧していただくことができますので、データ送付、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。 また、文庫山施設につきましては、現状での貸付となりますので、指摘事項の改善のための修繕につきましては事業者負担となります。
公募設置等指針22ページ （８）文庫山及び文庫山施に関する事項	説明会当日の視察で、雨漏りが多く見受けられた。 飲食店、宿舎にて利用する場合、保健所の営業許可取得の条件を考慮すると雨漏りの施設の、営業許可の取得はあり得ないと考えます。同時に、指定管理者負担にて、修繕と説明がありました。雨漏り工事は、屋根の改修を伴うとの説明がありました、工事費用は１０百万円以上必要と説明がありました。この場合の、運営事業者の経費処理の問題についてお尋ねします。 1期での経費処理は見込めない、償却処理をすることになります。同時に固定資産税課税の対象になります。 建物全体は市の普通財産ですので、市役所の所有物に民間の償却対象の資産がある形になります。しかし不動産登記上の持ち分設定などは、舞鶴市議会の承認事項と思います。 同時に持ち分の設定などの計算も難しいと思います。 舞鶴市としては、管理者に資産課税を行います。	文庫山施設につきましては、市の所有であり非課税の建物となっております。雨漏りの修繕等、床面積の増減を伴わない修繕については通常の修繕と考えられることから、償却資産の対象とならないと考えます。ただし、新たに設備等を設置する場合は、償却資産となり課税対象となります。 また、文庫山の修繕・改修は事業者負担により実施いただくこととしており、それらに伴う廃材等の処理についても事業者負担で実施いただくこととなります。 （参考：公募設置等指針P22）

	処理の方法として、修繕して持ち分設定し、管理者が市に寄付することを、認めるか、または、小規模の場合償却資産として課税免除を与えるなどの方法が考えられますが、どのような方法を検討されているのかお教えいただきたい。 　雨漏りにより、天井材、壁などにも大規模な腐食が見受けられたので、管理者で、内装工事を行うことになると考えます。一般的スケルトン渡し（躯体のみ賃貸人が準備する）契約であれば、内装を全て借入人負担とすることは、一般的ですが、現在の廃棄物処分の法令では、内装の撤去は所有者（舞鶴市）が責任を持ちます。 　アスベスト、有害石膏ボードの撤去など、管理者が費用負担するとしても撤去の責任は舞鶴市になる事案があった場合、こういった対応の基本的な考えを教えていただきたい。	
公募設置等指針P.35 ※文庫山施設を想定	P35に掲載されている「施設修繕等」部分の「経年劣化や…一般的な修繕」ですが、契約満了時に想定される原状回復の水準として、想定されているものがあればご教示頂きたい。（契約満了時にどの程度までの修繕対応をしておく必要があるのか目安をご教示頂きたい）	公募設置等指針P35記載のリスク分担は指定管理業務に関するものです。 　文庫山施設につきましては、賃貸借契約の契約期間満了後、原状回復が原則となりますが、詳細については別途協議し決めることとなります。
参考資料４	文庫山施設における受水槽容量を把握したいと考えているが、関連資料等をご提供頂くことは可能か。	受水槽の容量は８㎥となります。資料として受水槽点検結果があります。個別にデータ送付での提供か閲覧していただくことができますので、データ送付、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。
参考資料４	文庫山施設における重油タンクの容量を把握したいと考えているが、ご教示頂くことは可能か。 また、劣化状況等（消防法上の点検結果など（漏れや内部点検結果等））が分かる資料などをご提供頂くことは可能か。	重油タンクの容量は1,981ℓとなります。 　なお、令和３年度においては性能検査を実施済みであり、ノズルチップ及びベアリング交換等の指摘を受けております。 　資料として空調・給湯設備施設に関する定期点検結果があります。個別にデータ送付での提供か閲覧していただくことができますので、データ送付、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。

参考資料11	文庫山施設における水道の引き込み場所や水道の口径などが分かる資料を確認したいと考えているが、ご提供頂くことは可能か。	竣工図（昭和55年）によりご確認いただくことができますが、図面の大きさや状態によりデータ提供ができません。閲覧いただくことができますので、閲覧をご希望の方は舞鶴市企画政策課へお問合せください。
参考資料11	文庫山施設における汚水や雑排水の下水道本管までの引き込み図面を確認したいと考えているが、ご提供頂くことは可能か。 当該資料がない場合、下水道を概ねどこから引き込んでいるのかなどをご教示頂きたい（下水道ではなく汲み取りの場合はその旨をご教示頂きたい）	下水道管接続工事完成図（平成11年）によりご確認いただくことができますが、図面の大きさや状態によりデータ提供ができません。閲覧していただくことができますので、閲覧をご希望の方は企画政策課までご連絡ください。