

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地の
売却先予定事業者の選定に係る
募集要項

平成 2 5 年 8 月
京 都 市

目 次

《募集要項本文》

1	趣 旨	1
2	本物件の概要	1
3	予定価格	2
4	応募資格	2
5	売却条件	3
6	応募手続	4
7	契約予定事業者の選定方法	5
8	契約の締結等	6
9	売買代金の支払	7
10	所有権移転登記及び買戻特約登記	7
11	設計図書の販売	8
12	その他	8
13	日 程	8
14	問合せ先	9

《別紙及び様式》

(別紙1)	提出書類一覧	10
[様式1-1]	応募申込書	12
[様式1-2]	構成員調書	13
[様式1-3]	公益事業の実施実績	14
[様式1-4]	活用計画と同種事業の運営実績	15
[様式1-5]	暴力団排除条例に関する誓約書	16
[様式2-1]	活用方針①	17
[様式2-1]	活用方針②	18
[様式2-1]	活用方針③	19
[様式2-1]	活用方針④	20
[様式2-1]	活用方針⑤	21
[様式2-2]	施設の整備方法	22
[様式3]	買受希望価格書	23
(別紙2)	審査項目及び審査基準	24
(別紙3)	市有財産売買契約書(案)	25

《参考図面類》

- ・ 位置図
- ・ 土地所在図・地積測量図（北沓掛町 3 番 1）
- ・ 土地所在図・地積測量図（北沓掛町 21 番 94）
- ・ 建物図面・各階平面図（家屋番号 3 番 1）
- ・ 設計図書（内部仕上表・各階平面図）（家屋番号 3 番 1）

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地の売却先予定事業者の 選定に係る募集要項

1 趣旨

売却対象となる土地・建物（以下「本物件」という。）は、開設した平成6年から閉館する平成26年までの約20年間にわたり、高齢者の保養及び健康の保持並びに社会福祉に関する市民の活動を促進するとともに、地域コミュニティの拠点として活用されてきました。

また、本物件の隣接又は近隣地には、障害者支援施設、総合支援学校及び老人福祉施設が集積しています。

このため、これらの地域特性や地域のまちなみ環境と調和し、地域コミュニティの向上に配慮された公共性及び公益性の高い用途に供されるとともに、価格競争性の確保も図るため、「二段階選抜方式」により売却先予定事業者を選定することとし、この度、その公募を行うものです。

＜二段階選抜方式のあらまし＞

■ 第一段階選抜（プロポーザル）

土地活用方法に関する企画提案を事業者から求め、地域住民、学識経験者等が参画する「洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用計画検討委員会」（以下「検討委員会」という。）において、提案内容等に対する意見をいただき、京都市において一定の基準を満たす事業者を選抜します。

■ 第二段階選抜（価格競争）

第一段階選抜を通過した事業者の中で、価格競争を行い、売却先予定事業者を決定します。

2 本物件の概要

(1) 土地（合計地積 2910.37㎡）

【土地の表示】			
(所在) 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目			
(地番)	(地目)	(地積)	※左記の2筆を一体で売却
3番1	宅地	2467.26㎡	
21番94	宅地	443.11㎡	
【公法上の規制等】			
第1種中高層住居専用地域（指定建ぺい率50%、指定容積率150%）、 建築基準法第22条の規定に基づく区域、15m第1種高度地区、 山ろく型建造物修景地区（②西部地区）、屋外広告物第2種地域、 西京桂坂地区計画、地域景観づくり協議会認定地域			
【位置】			
・ 市バス、京都交通バス、ヤサカバス バス停「ふれあいの里」から約170m（徒歩約3分）			
【埋蔵文化財の有無】			
・ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。			
【土壌汚染の有無】			
・ 水質汚濁防止法及び瀬戸内海環境保全特別措置法並びに下水道法に基づく有害物質使用			

特定施設には該当しない。(調査未実施)
【土地境界】
・ 本物件は隣接地との境界確定が完了している。
【土砂災害】
・ 土砂災害防止法に基づく基礎調査が完了(平成23年3月京都府実施)
【その他】
・ 本物件の敷地南側には東西に流れる水路(開渠)があるため、工事等の実施に当たっては、流水処理等に留意すること。
・ 当該水路橋について、現状と異なる用途で使用する場合には、別途、水路管理者との協議が必要となります。

(2) 建物(延床面積 約 4025.12 m²)

【建物の表示】		
	主である建物	附属建物
所 在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目3番地1	
家屋番号	3番1	符号1
用 途	老人福祉施設(宿泊施設付)	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	コンクリートブロック造ルーフィングぶき平家建
床 面 積	1階 1,203.54 m ² 2階 1,064.17 m ² 3階 962.59 m ² 地下1階 788.59 m ²	1階 6.23 m ²
建 築 年	平成6年3月新築	
【アスベストの有無】		
・ 現地目視調査においては、飛散性のあるアスベストの使用は見当たらなかった。		

※ 上記土地に定着又は内在する建物、構造物等一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿での売買とします。

※ 屋上(4階相当部分)に機械室(約86 m²)有り

3 予定価格(最低売却価格)

(1)土地

¥225,000,000-

(2)建物

¥186,000,000-

4 応募資格

上記「1 趣旨」を踏まえ、応募の資格を有する者は、次のいずれかの要件に該当しない者に限ります。

なお、複数の法人等からの共同申込みを妨げるものではありません。ただし、これらに該当

する者であっても、次に掲げる事項に該当する者は、応募できません。

- ① 地方自治法施行令第167条の4の規定に該当する者
- ② 法人又はその代表者（個人にあっては当該個人）が次に掲げる税等を滞納している者
 - ア 所得税又は法人税
 - イ 消費税
 - ウ 本市の市税
 - エ 本市の水道料金及び下水道使用料
- ③ 京都市暴力団排除条例（以下「暴力団排除条例」という。）第2条第1号に規定する暴力団並びに同上第4号に規定する暴力団員等及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者であるとき。

※ 応募資格確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。
- ④ 本物件を暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条第2号に規定する暴力団の事務所及び公の秩序又は善良な風俗に反する目的その他社会通念上不適切と認められるものの用に供しようとする者並びにこれらの者の依頼を受けて保有地の売買契約をしようとする者
- ⑤ 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の3または第198条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から2年を経過しない者
- ⑥ 法人又はその代表者が私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律第3条又は第8条第1項第1号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から2年を経過しない者

5 売却条件

(1) 公共性・公益性の高い用途での活用

障害者支援施設、総合支援学校及び老人福祉施設が集積していることを踏まえ、これらの地域特性や地域のまちなみ環境と調和し、公共性・公益性が高く、公共の福祉の向上に資する施設整備及び事業を実施すること。

(2) 地域への配慮

これまで洛西ふれあいの里保養研修センターが、地域コミュニティの拠点として重要な役割を果たしてきた経過を踏まえ、地域住民が集会や介護予防教室等に使用できる独立した区画の多目的スペースを設置するとともに、施設整備及び事業の実施等に当たっては、地域と良好な関係を築くこと。

(3) 提案内容の履行

所有権の移転後は、上記の施設整備等を速やかに実施し、所有権の移転の日から起算して10年間は、本物件を活用計画に基づいた利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはなりません。ただし、本物件のうち建物に関して、これを取り壊すことを妨げるものではありません。

(4) 備品の譲渡

本市及び指定管理者が保有する物品の譲渡については、別途協議に応じます。
なお、譲渡額については、耐用年数により減価償却した価格等とします。

【留意事項】

- ※ 本市の承諾を得ずに、活用計画の変更又は所有権の移転等を行った場合は、違約金を請求することがあります。また、売買契約時に10年間の買戻特約を設定し、同特約の登記を行います。詳細については、市有財産売買契約書（案）（別紙3）を参照してください。
- ※ 提案内容が、本市の許認可・指定等が必要となる場合であっても、売買契約の締結等により、これらの本市の許認可・指定等が予定されるものではありません。
- ※ 本市の補助金を受けることができる施設整備及び事業を実施する場合であっても、売買契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。

6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類

申込者の概要・財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類
詳細は「提出書類一覧」（別紙1）のとおりです。

イ 提出期間

平成25年8月28日（水）～平成25年9月27日（金）（土日祝日を除く。）
受付時間は午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。）

ウ 提出方法

持参に限ります。

※ 提出書類の確認等を行う必要がありますので、提出に来られる際は、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566-1
京都市保健福祉局長寿社会部長寿福祉課在宅福祉係（担当：花園，後藤）

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の売却において公表等が必要な場合には、提出書類の内容を許可なく無償で使用できるものとします。

なお、提出書類は、理由の如何にかかわらず返却しないものとします。

イ 提出書類の変更等の禁止

提出書類については、本市が特に必要と認めた場合以外は、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募申込に関する費用は、すべて申込者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

ア 質疑者の資格

本要項中「4 応募資格」を満たす者とします。

イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

送信先：京都市保健福祉局長寿社会部長寿福祉課在宅福祉係（担当：花園，後藤）

cyoujyu@city.kyoto.jp

ウ 質疑の受付期間

平成25年8月28日（水）～9月6日（金）

エ 回答

平成25年9月13日（金）までに質疑回答書を長寿福祉課のホームページに掲載しますので、必ず確認してください。ただし、やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。質疑回答書は、本要項と一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

《ホームページURL》

<http://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/soshiki/8-4-1-0-0.html>

(5) 現地説明会の開催

ア 開催日時

平成25年9月4日（水） 午後2時～午後4時

イ 開催場所

京都市西京区大枝北沓掛町1丁目3番地1 洛西ふれあいの里保養研修センター内

※ 1階ロビーにお集まりください。

※ 現地へは、公共交通機関を御利用ください。

ウ 参加申込

現地説明会開催日前日の午後5時までに、電子メールで申し込んでください。

送信先：京都市保健福祉局長寿社会部長寿福祉課在宅福祉係（担当：花園，後藤）

cyoujyu@city.kyoto.jp

7 売却先予定事業者の選定方法

二段階選抜方式（本要項中「1 趣旨」参照）により売却先予定事業者を選定します。

(1) 第一段階選抜（プロポーザル）

「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づき、提出書類の内容確認を行い、検討委員会の意見を聴取した上で、本市において一定の基準を満たす事業者を選抜します。

ア 審査は2段階（1～2点）又は3段階（1～3点）で評価を行います。ただし、不適当と認められる場合は、0点とします。

イ 各審査項目の評価点に、重要度に応じて設定した係数（1～4）を乗じ、各項目の得点を算出します。

ウ 各委員が採点した合計得点から平均点を算出し、それを各申込者の最終得点とします。

特に、審査項目8「公共性・公益性」又は10「地域への貢献度」において、検討委員

会委員の過半数が不適當（0点）と判断した場合は、本市が当該申込者を失格とする場合があります。

オ 必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングを行う場合があります。その場合は、別途本市から連絡します。

カ 第一段階選抜の結果確定後、速やかに応募者全員に審査結果を通知するとともに、第一段階選抜通過者に対しては、価格競争（第二段階選抜）の日時、場所及び方法等について御案内します。

〈検討委員会委員〉 (50音順・敬称略)

氏名	所属団体等
大田垣 義夫	洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会 元委員
岡本 民夫	同志社大学 名誉教授
菊池 潤治	桂坂学区自治連合会 顧問
北村 亘	大阪大学大学院法学研究科 教授
柴山 薫	京都市西京区役所洛西支所 担当区長
瀧本 章	京都市保健福祉局 保健医療・介護担当局長
八田 泰孝	日本公認会計士協会 京滋会
平田 和洋	京都市社会福祉施設連絡協議会
南 恵美子	京都府国民年金基金 理事長
山田 敬一	京都市老人クラブ連合会 会長

(2) 第二段階選抜（価格競争）

ア 第二段階選抜の際に、応募受付時に提出のあった買受希望価格書（様式3）を第一段階選抜通過者立会いのもとで開封します。

なお、買受希望価格書の再提出は認めません。

イ 本市が事前に定める予定価格以上で、かつ、最高の価格を提示した第一段階選抜通過者を売却先予定事業者とし、二番目に高い価格を提示した第一段階選抜通過者を次点者として決定します。

ウ 予定価格（最低売却価格）未満の金額を記載したものは無効とし、その者は失格とします。

エ 第一段階選抜を通過しなかった者の買受希望価格書は開封せずに、そのまま返却します。

(3) 結果の公表

一連の審査及び価格競争の結果の概要（応募名、提案内容、審査結果、買受希望価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

8 契約の締結等

(1) 契約の締結

平成25年10月中旬頃、売却先予定事業者に対し、売却先予定事業者決定の通知をお送りしますので、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙3）」により仮契約を締結することとします。仮契約の締結は、京都市行財政局財政部財産活用促進課におい

て行います。

本物件の売却決定には、市会の議決（平成25年12月中旬頃予定）が必要となるため、当該議決があった後、本契約への移行をお知らせする通知を郵送します。

なお、この場合、市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、市会の議決が得られなかった場合は、売却先予定事業者の決定は無効となります。

(2) 費用の負担

売買契約書（本市保管用のもの1部）に貼付する収入印紙（売買金額に応じたもの）は、売却先予定事業者の負担となります。

9 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者には、保養研修センターの運営が終了する平成26年4月1日以降、本市が指定する日以内に売買代金の全額を納付していただきます。

ただし、仮契約締結後14日以内に、売買代金の10分の1（円未満切上）に相当する金額を契約保証金として納付していただきます。

なお、本物件の売却について、市会の議決が得られなかった場合においても、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

10 所有権移転登記及び買戻特約登記

(1) 所有権の移転

本物件の所有権は、売買代金の支払が完了したときに移転します。

(2) 手続

本契約を締結した者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書、買戻特約に関する登記承諾書（兼登記原因証明情報）等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記の手続を行います。

※ 建物の所有権移転登記も含めて手続を行います。建物の所有権移転登記請求権の放棄はできません。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書〔様式1-2〕に記載された取得持分に従い、全共同申込者の名義で所有権移転登記を行います。

(3) 費用の負担

所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約者の負担となります。

(4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知を交付し、すべての手続が完了します。

なお、物件の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、御留意ください。

11 設計図書の販売

設計図書の閲覧を希望する場合は、長寿福祉課へ連絡の上、以下の販売事業者で購入することができます。

販売事業者：株式会社平安光業

〔住所 京都市中京区間之町通御池上ル高田町503 花柳ビル1F〕
〔電話 075-231-1177〕

想定販売金額：18,690円（A3コピー445枚（建築工事図面225枚，電気設備工事図面67枚，機械設備工事図面123枚））

12 その他

(1) 検討委員会委員との接触の禁止

検討委員会委員に対して、本件に関する接触を禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格となることがあります。

(2) 売却先予定事業者の取消

売買契約（本契約）の締結までの間に、売却先予定事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、売却先予定事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を売却先予定事業者とします。

なお、この場合、本市に対する損害賠償の請求、その他一切の請求は認めません。

(3) 使用する言語及び通貨単位

本件において使用する言語及び通貨単位は、日本語及び日本国通貨に限るものとします。

(4) その他

本募集要項に記載していることその他必要な事項については、京都市市有地売却入札等取扱要綱に準ずるものとします。

13 日程

募集要項の配布	平成25年8月28日（水）～9月27日（金）
質疑の受付期間	平成25年8月28日（水）～9月6日（金）
現地説明会	平成25年9月4日（水）
質疑の回答期限	平成25年9月13日（金）
応募書類の受付期間	平成25年8月28日（水）～9月27日（金）
第一段階選抜（※1） （第2回検討委員会）	平成25年10月上旬
第二段階選抜（価格競争）	平成25年10月中旬
契約予定者の決定 仮契約の締結（※2）	平成25年10月中旬
本契約移行の通知（※2）	平成25年12月下旬
契約保証金の納入	平成26年1月上旬
売買代金納入 所有権移転等の登記	平成25年4月下旬

- ※1 第一段階選抜（第2回検討委員会）においては、必要に応じ、ヒアリングやプレゼンテーション審査を行う場合があります。
- ※2 第二段階選抜（価格競争）通過事業者とあらかじめ仮契約を締結し、議会で議決された後、本契約への移行をお知らせする通知を郵送します。

14 問合せ先

京都市保健福祉局長寿社会部長寿福祉課在宅福祉係（担当：花園，後藤）

〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566-1

電 話 075-251-1106 F A X 075-251-1114

電子メールアドレス cyoujyu@city.kyoto.jp

提出書類一覧

1 申込事業者の概要・財務状況等

※共同申込みの場合は「I-3～I-10」について、各構成員分も提出すること

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
I-1	応募申込書	申込事業者の名称、代表者名、事務所の所在地	1-1	1
I-2	構成員調書	構成員の事業者名、代表者、所在地、連絡先等 ※ 複数事業者で共同申込みする場合に構成員ごとに提出すること	1-2	1
I-3	申込事業者の概要	(1) 事業者の概要 ※ 沿革、事業者の事業内容、運営方針、運営体制等の分かるものを提出すること	任意	1
		(2) 代表者の履歴	任意	1
		(3) 役員名簿 ※ 他の法人の理事との兼職者がある場合は、法人名と役職名を記載すること	任意	1
I-4	定款等	最新のもの	任意	1
I-5	法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書（原本） ※ 申込日前3箇月以内に発行されたもの	—	1
I-6	印鑑証明書	申込日前3箇月以内に発行されたもの（原本）	—	1
I-7	決算書等	直近2年間の決算書類及び法人税申告書（別表1、4及び5） ※ 法令等に基づき作成された決算書類、財産目録等事業報告書及び付属明細書等	—	1
I-8	納税証明書等	① 国税（法人税及び消費税） 未納のないことの証明書 ② 市税（本市に事業所がある場合、法人市民税及び固定資産税） 未納のないことの証明書 ※ (1)及び(2)については、平成25年4月1日以降に発行された直近2年分の原本を提出すること ③ 水道料金・下水道使用料納付証明書 ※ 詳細は「水道料金・下水道使用料納付証明書の請求について」を確認のうえ、指定の様式により請求すること	—	1

I-9	事業運営実績書	(1) 公益事業の実施実績 [様式1-3] ※ 実施している公益事業の内容, 実施年数, 実績等を詳細に記載すること	1-3	1
I-10		(2) 活用計画と同種事業の運営実績 [様式1-4] ※ 運営している施設名, 事業内容, 実績等を詳細に記載すること	1-4	1
I-11	京都市暴力団排除条例施行規則第4条に定める利益付与処分に係る誓約書		1-5	1

2 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
II-1	活用計画書	(1) 活用方針 [様式2-1] ①~⑤ ※ 跡地活用の基本方針を記載すること	2-1	10
II-2		(2) 施設の整備方法 [様式2-2] ※ スケジュール, 整備内容等 (21番20の一部を含む。) をできる限り詳細に記載すること	2-2	10

3 買受希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
III	買受希望価格書	<ul style="list-style-type: none"> ・封筒に入れ, 事業者の代表者印で封印すること ※共同申込みの場合は代表事業者の代表者印で封印 ・封筒の表面には, あて先 (京都市長), 書類名 (洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用事業 買受希望価格書), 法人名及び代表者名 (共同申込みの場合は代表事業者のもの) を明記すること 	3	1

(あて先) 京 都 市 長

応 募 申 込 書

洛西ふれあい里保養研修センター跡地の契約予定事業者の選定に係る募集要項に基づき、下記のとおり応募申込します。

記

申込事業者の 名称及び 代表者名	(ふりがな) -----
	㊟
主たる事務所の 所在地	(ふりがな) -----

※共同申込みの場合、代表事業者を含む全構成員数を記載してください ⇒ _____

連 絡 先		
担当者名及び担 当者が在籍する 事務所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍す る事務所(部署)の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

※共同申込みの場合は、代表事業者が申し込み、別途 [様式 1 - 2] の構成員調書 (全構成員分) を提出してください。

(あて先) 京 都 市 長

構 成 員 調 書

下記の事業者を構成員とします。

記

申込事業者名 (代表事業者)		取得持分 分の
-------------------	--	------------

構 成 員	(事業者名)	取得持分 分の
	(代表者)	印
	(所在地)	
	(電話番号)	

※代表者印は、印鑑証明書と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び代表者資格証明書も提出してください。

構成員の担当者連絡先等		
担当者名及び担当 者が在籍する事務 所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍する 事務所(部署)の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

公益事業の実施実績

※ 実施している公益事業の内容，実施年数，実績等を詳細に記載すること。

※ 記載欄が不足する場合等については，別紙（様式任意）により記載すること。

活用計画と同種事業の運営実績

※ 運営している施設名，事業内容，実績等を詳細に記載すること。

※ 記載欄が不足する場合等については，別紙（様式任意）により記載すること。

活用方針①

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 8 に沿って、どのような側面から公共性・公益性が高いものであるといえるのかを具体的に記載すること。

審査基準 8 活用方針は、公共性・公益性が高いものであるか

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用方針②

※ 「募集要項 別紙2 審査項目及び審査基準」審査基準9に沿って、どのような観点から、「はばたけ未来へ！京プラン」のどの項目の推進に資するものであるのかを具体的に記載すること。

審査基準9 活用方針が「はばたけ未来へ！京プラン」の推進に資するものであるか

* 同プランについては京都市公式ホームページ「京都市情報館」をご覧ください。

URL : <http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000092658.html>

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用方針③

※ 「募集要項 別紙2 審査項目及び審査基準」審査基準10-1に沿って、どのような方法で、地域のコミュニティや地域経済の活性化に貢献するのかを具体的に記載すること。

審査基準10-1 活用方針が地域のコミュニティや地域経済の活性化に貢献するものであるか

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用方針④

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 10-2 に沿って、どのような多目的スペースを設置・運営し、地域コミュニティの活性化に貢献するのかを具体的に記載すること。

審査基準 10-2 多目的スペースの設置・運営に係る企画提案が、地域コミュニティの活性化に貢献するものであるか

【参考】洛西ふれあいの里保養研修センターにおける貸館等の地域住民の主な使用状況

(出典：7/22 第 1 回検討委員会 桂坂自治連合会作成・配布資料)

1 主な使用団体

桂坂自治連合会、桂坂社会福祉協議会、桂坂山の手倶楽部（老人クラブ）、桂坂地域女性会、桂坂民生児童委員協議会

2 主な利用実績（平成 24 年度）

主な使用目的	回数	場所
すこやかサロン	21回	研修室 1
筋トレ教室	12回	
会議等	7回	
会議等	12回	研修室 2
各種同好会	192回	研修室 2・3
健康体操	24回	

なお、この他、桂坂自治連合会、桂坂社会福祉協議会、桂坂山の手倶楽部等の親睦会等にも利用されている。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

活用方針⑤

※ 「募集要項 別紙2 審査項目及び審査基準」審査基準11に沿って、地域との良好な関係を築くために、どのような手法を計画しているのかを具体的に記載すること。

審査基準11 活用方針が地域との良好な関係の構築に資するものであるか

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

施設の整備方法

※ 整備計画（日程（予定）、大まかな建築面積・延べ床面積、建物の階数・高さ、駐車台数等（地番 21 番 94 の整備内容を含む。)), 活用方針と整備方法の整合性、地球環境への配慮等を記載すること。また、施設の概略が分かる図面を添付すること。

※ 記載欄が不足する場合等については、別紙（様式任意）により記載すること。

(あて先) 京 都 市 長

買 受 希 望 価 格 書

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地に係る買受希望価格は下記のとおりです。

記

【土地の買受希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

【建物の買受希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※買受希望価格は、算用数字を用いて表示し、最初の数の前に「¥」を付けてください。

※土地・建物は一体として売却します。

申請事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) ----- <div style="text-align: right; margin-top: 10px;">⑩</div>
主たる事務所の 所在地	(ふりがな) -----

連 絡 先		
担当者名及び担当者が 在籍する事務所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者在籍する事務所 (部署)の所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

※ 買受希望価格書は応募申込時に提出してください。以後、再提出は認めません。

審査項目及び審査基準							
審査項目			配点	審査基準	係数	満点	
大項目	中項目	小項目					
申込事業者の状況	申込事業者の性格	1 申込事業者の類型	2点	申込事業者は、公共性・公益性・非営利性を有するか	2	4	
			1点				
			0点				
		2 申込事業者の公益事業実績	3点	申込事業者がこれまで公益事業を実施してきた実績は十分なものか	2	6	
			2点				
			1点				
		3 申込事業者の業務実績	3点	申込事業者がこれまで企画提案内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なものか	2	6	
			2点				
			1点				
	申込事業者の財務状況	4 申込事業者の自己資本	2点	申込事業者の自己資本は、予定価格との比較において十分なものか	2	4	
			1点				
			0点				
		5 申込事業者の財務安定性	3点	申込事業者の財務面での安定性は十分なものか	2	6	
2点							
1点							
6 申込事業者の決算状況	3点	申込事業者の直近2会計年度の当期純利益が黒字であるか	2	6			
	2点						
	1点						
申込事業者の事務遂行能力	7 申込事業者の事務遂行能力	3点	申込事業者が企画提案事業を遂行する能力を有しているか	2	6		
		2点					
		1点					
活用方針及び整備方法の内容	活用方針の公共性・公益性・施策貢献度・地域貢献度	8 公共性・公益性	3点	活用方針は、公共性・公益性が高いものであるか	4	12	
			2点				
			1点				
			0点				
		9 本市施策への貢献度	3点	活用方針が「はばたけ未来へ！京プラン」の推進に資するものであるか	3	9	
			2点				
			1点				
			0点				
		10 地域への貢献度	3点	1 活用方針が地域のコミュニティや地域経済の活性化等に貢献するものであるか	4	12	
			2点				
			1点	2 多目的スペースの設置・運営に係る企画提案が、地域のコミュニティの活性化に貢献するものであるか	4	12	
			0点				
	11 地域との良好な関係の構築	3点	活用方針が地域との良好な関係の構築に資するものであるか	4	12		
		2点					
		1点					
		0点					
	施設整備の方法	12 活用方針との合致	3点	整備方法と活用方針が合致しているか	1	3	
2点							
1点							
0点							
13 地球環境への配慮		2点	整備方法において地球環境への配慮がなされているか	1	2		
1点							
0点							
合 計						100	

※ 60点以上の点数を獲得した事業者を第1段階選抜通過者とする。

※ 審査項目8又は10において、検討委員会委員の過半数が不適当(0点)と判断した場合は、本市が当該申込事業者を失格とする場合があります。

市有財産売買契約書

京都市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金等）

第3条 売買代金は、金 円とする。

- 2 乙は、前項の売買代金を甲が発行する納入通知書により第20条に規定する本契約を締結した後、平成26年4月1日以降の甲が指定する期日までに一括して甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、売買代金の支払を遅延したときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、売買代金の額に年14.5パーセントの割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料を支払わなければならない。この場合における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（契約保証金）

- 第4条 乙は、契約保証金として、売買代金の10分の1（円未満切上）に相当する金額を、本契約締結後14日以内に納付しなければならない。
- 2 甲は、乙が前条の規定により売買代金を支払ったときは、前項の契約保証金を前条第1項の売買代金に充当するものとする。
 - 3 第1項の契約保証金は、乙が売買代金を前条第2項に規定する期日までに甲に支払わないときは、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

- 第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに乙に移転するものとする。
- 2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあったものとする。

（所有権移転等の登記）

- 第6条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後速やかに、登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、所有権移転の登記を甲に請求するものとする。
- 2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに所有権移転登記及び買戻特約登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(かし担保)

第7条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(利用制限)

第9条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を京都市暴力団排除条例第2条第4号に規定する暴力団員等又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、洛西ふれあいの里保養研修センター跡地の契約予定事業者の選定に係る募集要項に基づき、申込み時に提出した活用計画を速やかに実施し、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を当該活用計画に基づいた利用に供さなければならない。ただし、売買物件のうち建物に関しては、これを取り壊すことを妨げない。

3 乙は、やむを得ない事情により、前項の活用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第10条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(実地調査等)

第11条 甲は、乙の第9条及び第10条に規定する義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

- 3 乙は、正当な理由なく前2項に規定する実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第12条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額を違約金として請求することができる。

- (1) 乙が前条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
- (2) 乙が第9条又は第10条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額
- 2 前項の違約金は、第15条及び第16条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 3 甲は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻しの特約)

第13条 甲は、乙が第9条又は第10条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

- 2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、所有権の移転の日から起算して10年間とする。
- 3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。ただし、当該売買代金には、利息を付さないものとする。
- 4 第12条第3項、第15条、第16条、第17条及び第18条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。
- 5 買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

第14条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(原状回復)

第15条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償金として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、第1項に規定するところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 第14条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定する義務を

履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

- 2 第15条第2項及び前項の場合において、乙が既に売買代金の支払を完了しているときは、甲は、売買代金を第15条第2項及び前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第17条 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、前条第2項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第12条第3項の規定により売買代金を違約金に充当したとき（いずれも第13条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、売買代金から損害賠償金及び違約金を控除した金額を返還するものとする。

- 2 前項の返還金には、利息は付さないものとする。

(必要費等の補償)

第18条 乙は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができないものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(仮契約)

第20条 この契約は仮契約とし、甲及び乙は、甲の地方自治法第96条第1項第8号による議会の議決があったときは、本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約は、甲が同項の議会の議決があった旨を乙に通知することにより行うものとする。

- 3 この契約書は、京都市契約事務規則第18条第2項に規定する仮契約書とし、前項の通知があったときに、本契約書となるものとする。

- 4 甲の議会の議決が得られなかった場合においても、乙は、甲に対し、損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

(地域住民等との良好な関係の構築)

第21条 乙は、第9条第2項に規定する活用計画の実施に当たっては、売買物件周辺の地域の住民等（以下「地域住民等」という。）の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くものとする。

(法令等の規制の遵守)

第22条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義等の決定)

第23条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、
甲乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、甲の事務所の
所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1
通を保有する。

平成 年 月 日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京 都 市

代 表 者 京都市長 門 川 大 作

乙 住 所

氏 名

1 土地（合計地積 2,910.37㎡）

【土地の表示】	
所在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 地番 3番1 地目 宅地 地積 2467.26㎡	所在 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目 地番 21番94 地目 宅地 地積 443.11㎡

2 建物（延床面積 4,025.12㎡）

【建物の表示】	
(主である建物)	
所 在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目3番地1
家屋番号	3番1
用 途	老人福祉施設（宿泊施設付）
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
床 面 積	1階 1,203.54㎡ 2階 1,064.17㎡ 3階 962.59㎡ 地下1階 788.59㎡
建 築 年	平成6年3月
(附 属 建 物)	
符号1	
用 途	ポンプ室
構 造	コンクリートブロック造 ルーフィングぶき平家建
床 面 積	1階 6.23㎡
建 築 年	平成6年3月

※ 上記土地に定着又は内在する建物、構造物等一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿での売買とする。

※ 4階に機械室（約86㎡）有り