

スポーツ競技団体による元塔南高等学校校舎敷地活用に係る 契約予定事業者選定のための募集要項

1 趣旨

今回、活用事業者を募集する元塔南高等学校校舎跡地は、その一部に公園を整備し、残る土地は売却も含めた跡地活用を進める市有地として、検討を進めてきたところです。

そのような中、京都ハンナリーズの運営会社であるスポーツコミュニケーション KYOTO 株式会社からホームタウンである京都市内に専用練習場を設置したいという要望と、それに伴う校舎敷地の一部活用に関する提案がありました。

その提案は、練習場の整備だけではなく、市民スポーツ振興や地域活性化・地域貢献につながる取組内容となっており、本市の施策に合致し、大きなメリットがあるため、本市としては、積極的に協力したいと考えています。

一方で、京都ハンナリーズのほかにも、市民利用と調整しながら、公共スポーツ施設を練習場所として利用している競技団体等がいらっしゃいます。

専用練習場を活動の核として、スポーツの練習に加え、本市が整備予定の公園との相乗効果も発揮しながら、スポーツ振興や地域振興等をも促進する活用提案をお持ちの競技団体等が、他にもいらっしゃるかもしれません。

スポーツ基本法にもあるとおり、スポーツには、健康の保持増進、青少年の人格形成や心身の健全な発達のほか、人や地域の交流を促進する効果が期待されており、スポーツ振興と地域振興等は、非常に親和性が高いと考えております。

このため、競技団体等がスポーツの練習に使用する施設と、施設を活用したスポーツ振興や地域振興等を促進する活用提案を広く募集するため、公募型プロポーザルを実施します。

2 募集する敷地（以下「募集地」という。）の概要

募集地は、校舎敷地の一部（現体育館敷地を除いた南側部分）とします。

ただし、募集地内の一部を貸付けるものとし、それ以外の敷地については、今後、本市が公園を整備する予定です。

【土地の表示】

所在 京都市南区吉祥院観音堂町4番地2

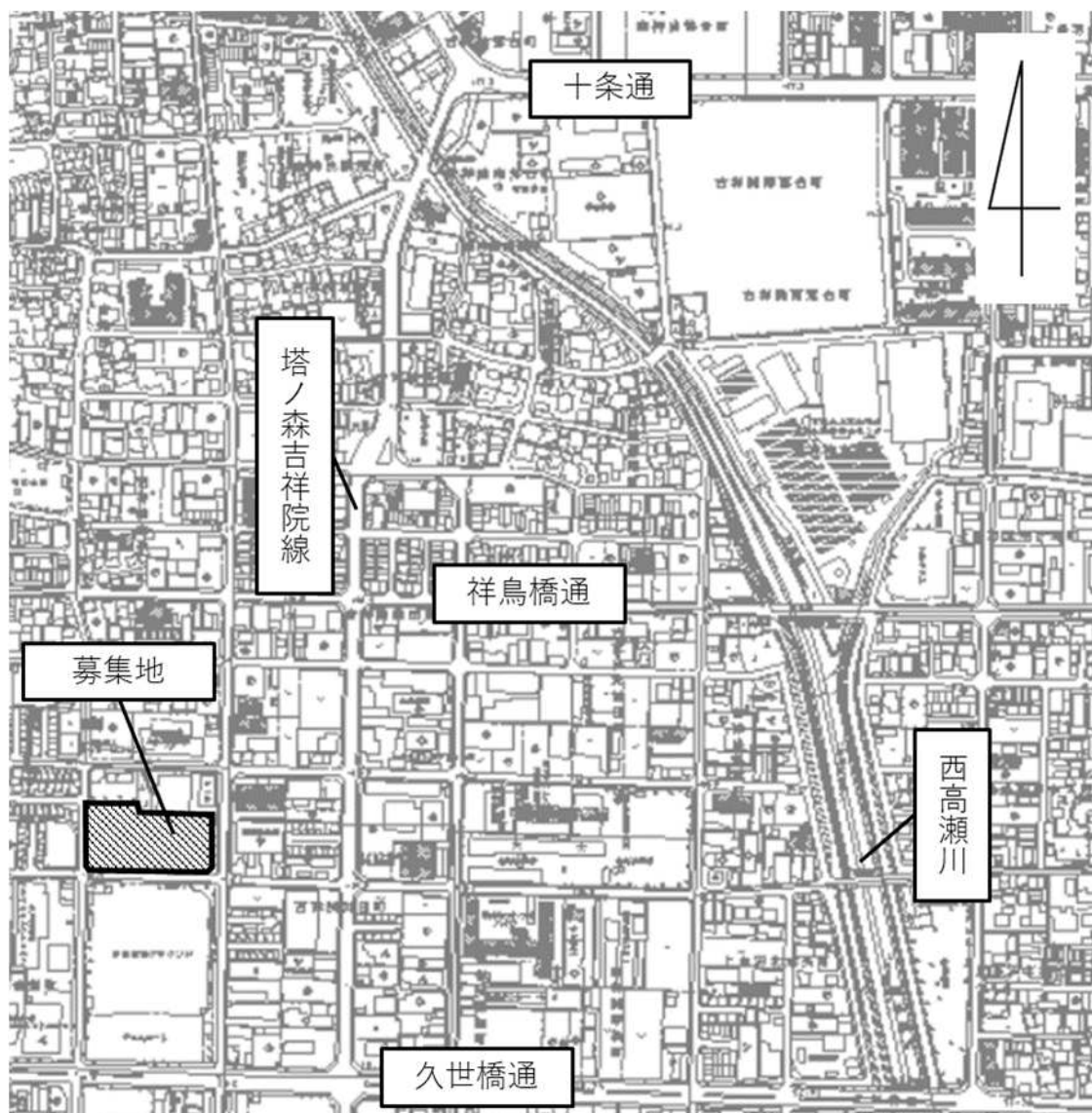
地目 学校敷地

地籍 5, 293㎡

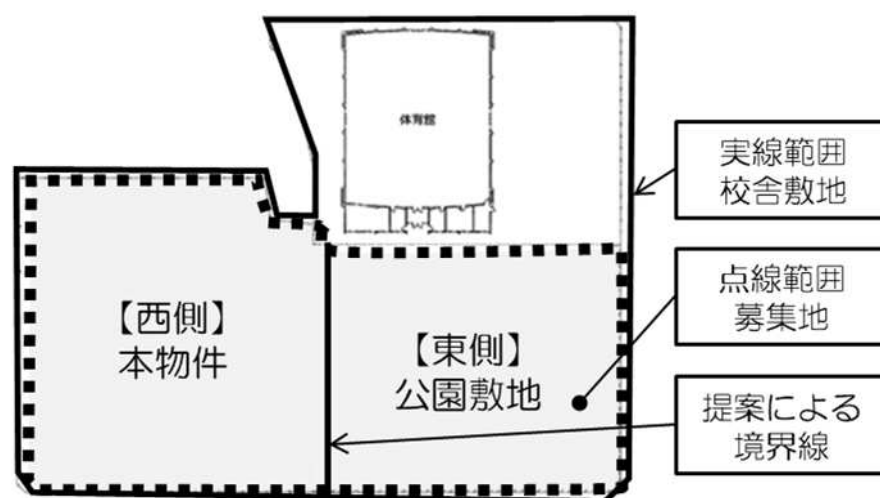
・募集地のうち、公園整備予定地を除く敷地（以下「本物件」という。）の、3, 079.6㎡以下を貸付けるものとします。

・公園との境界については、事業者からの提案を踏まえ、協議のうえ確定することとし、本市が分筆登記の手続きを行います。

<募集地の位置>



<敷地参考イメージ>



【位置】 ・市バス「吉祥院池田町」から北へ約190m 「吉祥院前田町」から南西へ約150m ・JR西大路から南方向へ約1,500m ・近鉄上鳥羽口駅から西方向へ約1,700m
【主な公法上の規制等】 ・工業地域（指定建ぺい率60%、指定容積率200%） ・31m第4種高度地区 ・準防火地域 ・町並み型建造物修景地区 ・遠景デザイン保全区域 ・屋外広告物第6種地域 ・近郊整備区域 ・宅地造成等工事規制区域
【埋蔵文化財の有無】 ・埋蔵文化財包蔵地に該当していません。
【その他】 ・募集地上にある既存建物（校舎等）については令和7年度末までに解体撤去し、更地にする予定です。 ・当該地における過去のボーリング調査結果（土質、N値）については、以下の図書に掲載されています。図書については、京都府立京都学・歴彩館又は京都市右京中央図書館に所蔵されていますので、必要に応じて各自で御確認ください。 京都市内ボーリングデータ集（建築行政協会京都市支部編集、大瀧堂書店、昭和61年発行） ・その他、地歴の調査に利用した資料については、市民スポーツ振興室において、閲覧に供します。 なお、土壌汚染及び地下埋設物に関する調査は実施しておりません。

3 募集対象とする事業

競技団体等の練習に必要な施設（以下「スポーツ練習施設」という。）の整備であり、かつ、次の(1)から(3)を全て満たす事業を対象とします。

なお、後述の貸付条件を踏まえ、スポーツ練習施設は建物に限ります。

(1) スポーツ振興に資すること

本市では、京都市市民スポーツ振興計画に基づき、「するスポーツ」、「みるスポーツ」、「支えるスポーツ」それぞれの観点から施策を展開し、市民スポーツやプロスポーツの振興を推進してきました。

このため、スポーツ練習施設の活用により、本市のスポーツ振興に寄与する事業であることとします。

(2) 地域活性化及び大規模災害時の地域貢献に資すること

スポーツ練習施設の活用により、人と人との交流を促進するなど、地域活性化に寄与する事業であることとします。

また、避難者の受入れや避難住民への生活支援など、大規模災害時における地域貢献に寄与する事業とします。

(参考情報)

現在、校舎敷地内に体育館（空調設備やトイレ等なし）があり、指定避難所として指定されています。

(3) 事業者の施設・活動と相乗効果を発揮する公園の事業アイデアがあること

今後、本物件の隣接地については、本市において、地域住民の御意見等も踏まえ、公園を整備する予定です。

地域住民をはじめとする人々の憩いや遊び等の場として、賑わいや楽しみを生む公園となるよう、本物件を活用する事業者が、地域や行政に貢献する事業アイデア（競技団体等のイベント等事業における公園の活用方法や維持管理等）を提案してください。

併せて、本物件と公園の敷地境界についても提案してください。

ただし、本物件面積は3, 079. 6㎡以下となるようにし、公園及び本物件の敷地境界線は、敷地南側道路に対して直線となるよう提案してください（提案不可例：折れ曲がった境界、東西方向の境界等）。

なお、今回の募集提案に基づいた契約により、本物件に関する内容（活用事業者、整備施設、本物件の面積等）は決定しますが、公園は、提案された事業アイデア等を参考に、地域住民の御意見等を踏まえ、整備内容を検討する予定としています。このため、提案いただいた事業アイデア等のイメージどおり、公園整備を進めることを確約するものではないことに御留意ください。

事業アイデアの実現に向けては、公園整備内容確定後、改めて協議するものとしますが、本件募集においては、公園の整備内容によらず取り組める事業アイデアのみを評価対象とします。

(参考情報)

- ・本市建設局所管の都市公園においては、公園の美化活動等を行うボランティア団体である公園愛護協力会を結成することができます。
- ・一般的に公園整備に係る経費は50, 000円/㎡程度です。
- ・事業アイデアについては、都市公園法等関係法令を踏まえる必要があります。

4 応募資格

応募できる者は、法人又は団体で、前項（「3 募集対象とする事業」）に示すスポーツ練習施設を自らが主体となり整備・運営し、スポーツの練習をする意思があるものとします。

ただし、当該法人若しくは団体、又はその代表者若しくは役員が次の(1)～(7)の要件のいずれかに該当する場合は、契約予定事業者の選定に参加することができません。

共同提案を行う場合は、全ての構成団体が応募資格を満たしている必要があります。また、あらかじめ一法人を代表者と定め、その代表者が応募及び事業に必要な諸手続きを行うこととします。

(1) 地方自治法施行令第167条の4に該当する者

(2) 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団並びに同条第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

※ 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。

(3) 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保有地の売買契約をしようとする者

(4) 法人又はその代表者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
- (5) 代表者、役員又はその使用人が刑法第96条の6又は第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
 - (7) 京都市競争入札等取扱要綱第29条第1項の規定に基づく競争入札参加停止処分を受けている者

5 貸付条件

(1) 本物件を活用するための契約

本物件の活用に当たっては、借地借家法第23条第1項に基づく事業用定期借地契約を締結します。

なお、提案内容に、本市の許認可・指定・交付決定などの手続きを要するものが含まれる場合は、契約等を締結した後に、別途手続きを行ってください（契約の成立により、提案された内容についての許可等が全て認められるわけではありません。）。

また、契約に当たっては、あらかじめ事業用定期借地権設定合意書（別紙1）を締結するものとします。保証金や解体準備金等、契約に係る諸条件は別紙1のとおりとしますが、保証金の納期限については、借地権の存続期間の開始前の期日で本市が設定します。

(2) 契約期間

借地借家法第23条第1項（事業用定期借地権）に基づき30年とします。

募集地にある校舎建物は、令和7年度中に解体撤去する予定であるため、契約期間の開始時期はその解体終了後となります。

なお、契約期間には、事業者によるスポーツ練習施設の整備期間及び解体・撤去期間を含みます。

(3) 貸付面積

3,079.6㎡以下とし、事業者の提案に基づいた面積とします。

(4) 最低貸付価格

年額1,250万円

金額については、「(2)契約期間」を前提にした不動産鑑定評価に基づき設定しています。

なお、鑑定における土地の用途等の諸条件は、以下のとおりです。

- ・利用目的：競技団体等がスポーツの練習に使用する施設
- ・物件面積：3,079.6㎡
- ・本物件の配置：「2 募集する敷地の概要」に記載の「敷地参考イメージ」のとおり

なお、契約金額の決定方法については、「8 有効活用事業者決定後の手続き(1)契約金額の決定」に記載のとおりです。

(5) 契約の主な内容

ア 本契約の事業用定期借地権は賃借権であり、地上権ではありません。

イ 契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものを含む。）及び建物の築造による存続期間の延長はありません。ただし、本市との協議により、再契約することがあります。

ウ 本市に対して、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に附属させた物の買取りを請求することはできません。

エ 契約期間終了時（契約が解除されたときにあっては、本市が指定する日）には、建物及び建物以外の構造物を全て撤去、更地にしたうえで本市に返却していただきます。ただし、本市が本件建物等を撤去する必要がないと認めるときは、この限りではありません。

(6) スポーツ振興及び地域振興・地域貢献

スポーツ振興及び地域振興・地域貢献地域に賑わいと楽しみ、安心安全を提供することを目的として、提案いただいたスポーツ振興、地域振興及び大規模災害時の地域貢献に資する取組を行うとともに、日頃から地域との良好な関係の構築に努めてください。

また、隣接する公園が整備された後は、改めて使用許可申請等の必要な手続きを行ったうえ、スポーツ練習施設と相乗効果を発揮できるよう、公園を活用した取組も実施してください。

(7) 地域経済への貢献

施設の整備・運営等への京都市内の事業者や地元産材の活用など、地域経済にも貢献するよう努めてください。

(8) 市民メリットの提供等

市民スポーツや他の競技団体の練習、子どもの遊び場等のため、民間相場と比較し、それより低額又は無償で開放するなど、周辺住民等、市民の皆様に対してメリットが出るよう努めてください。

事業者が自らの持つ専門性や強みをどのように施設整備及び施設運営に生かし、市民のメリットにつなげていくのか提案してください。

なお、提案については、以下に基づき評価します。

ア 下記例を参考に、割引等により市民が得られるメリットを金額換算（以下「市民メリット換算額」という。）してください。

イ 本件は、活用面積が事業者ごとに異なります。専用練習場による市民メリットの創出効率性を評価するため、活用面積と比較した以下の計算式を「市民メリット」とします。

ウ 評価は、提案事業者のうち、市民メリット最高値と比較した相対評価を行います。

【市民メリット換算額】

(例) 施設を市民に割引して開放する場合の金額換算

⇒ (1時間当たりの市民割引額) × (年間市民利用可能時間) で算定

＜屋内バスケットボールコートを年間 360 日 (3 時間/日) 開放する場合＞

1 時間当たりの貸切り利用料金の割引額 4,000 円

年間市民利用可能時間 1,080 時間 (1 日 3 時間 × 年間 360 日)

市民メリット換算額 = 4,000 円 × 1,080 時間 = 4,320,000 円/年

【市民メリット計算式】

$$\text{市民メリット} = \frac{\text{市民メリット換算額(円)}}{\text{活用面積(m}^2\text{)}}$$

【評価（相対評価）】

$$\frac{\text{申込事業者の市民メリット}}{\text{市民メリット最高値}} \times 10$$

6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類

「提出書類一覧」（別紙２）のとおり

※ 別紙２に記載されている提出書類については、全て提出しないと失格となります。

イ 提出期間

令和７年９月１７日（水）から１１月４日（火）まで（土日祝日除く。）

受付時間は午前８時４５分から午後４時３０分まで（正午から午後１時までを除く。）

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、来庁される際は、必ず事前にご連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 分庁舎地下１階

京都市文化市民局市民スポーツ振興室（担当：野中、中川）

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の貸付において公表等必要な場合には、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、理由の如何に関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を除き、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

応募に関する費用は、全て応募者の負担とします。

(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。

ウ 受付期間及び送信先

(ア) 受付期間

令和７年９月１７日（水）から１０月１０日（金）まで

(イ) 送信先

sports@city.kyoto.lg.jp

京都市文化市民局市民スポーツ振興室（担当：野中、中川）

エ 回答

令和７年１０月１７日（金）までに市民スポーツ振興室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。回答は、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。ただし、やむを得ない事情により回答の掲載が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

7 契約予定事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により契約予定事業者を選定します。

応募者から提出された書類を基に、学識者や市民委員等で構成する「スポーツ競技団体による元塔南高等学校校舎敷地を活用した練習場整備に係る検討会議」（以下「会議」という。）において、「評価項目及び評価基準」（別紙3）に基づき、応募者の提案等について評価していただいた後、本市において契約予定事業者を決定します。詳細は以下のとおりです。

なお、プレゼンテーションやヒアリングの機会を設ける予定です。日時及び場所については、別途本市から指定します。

(1) 提案事業の評価

会議では、「評価項目及び評価基準」に基づき、各評価項目について0点から5点までの6段階評価を行い、各評価項目の評価点（0～5点）を算定します。

次に、各評価項目の評価点に、各評価項目の重要度に応じて設定した係数を乗じて、各評価項目の得点を算出し、これらの得点の合計をもって、応募者の得点とします。

ただし、各評価項目において、会議委員全員が不適当（0点）と評価した項目がある場合には、当該応募者を失格とします。

(2) 事業内容及び契約予定事業者の決定等

会議において獲得した得点を基に、本市において契約予定事業者を決定します。

なお、本市が事前に定める合格最低点に応募者全員が達しない場合など、審査の結果、契約予定事業者なしとなる場合があります。

(3) 審査結果の通知

本市は、審査結果の決定後、速やかに応募者全員に審査結果を通知するとともに、契約予定事業者に係る一連の審査の結果の概要（審査結果、事業内容イメージ等）を本市ホームページ等で公表します。

8 活用事業者決定後の手続

(1) 契約金額の決定

契約金額は、本市の定める最低貸付料と活用事業者の提案価格を比較し、より高い価格の方とします。

ただし、提案面積が「5 貸付条件 (4)最低貸付価格」に記載の鑑定条件未満となる場合は、改めて本市が不動産鑑定評価を行う場合があります。その場合は、その評価に基づく価格と、活用事業者からの提案価格を比較し、高い方の価格とします。

(2) 契約の締結

提案事業の詳細等について、本市との間で合意に達したときは、分筆登記のうえ、速やかに契約を締結します。

(3) 契約予定事業者の取消し

契約等の締結までの間に、本市の承諾を得ず計画の主要な部分を変更するなど、契約予定事業者として著しく不適当と認められる事情が生じたときは、契約予定事業者の決定を取り消すことがあります。

なお、この場合、本市に対する損害賠償やその他一切の請求は認めません。

(4) 事業者の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合

ア 当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。

イ 当該事業者の決定を取消したうえで、次点の者を繰り上げて新たな設置事業者とするか、再公募を行うことがあります。

9 契約の締結等

(1) 公正証書の作成

本件契約は事業用定期借地権を設定するため、公正証書により締結しますが、公正証書の内容については、本市と事業者との間であらかじめ締結する事業用定期借地権設定合意書（別紙１）によって定めるものとします。

なお、公正証書の作成費用、その他この契約の締結に必要な施設整備、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

(2) 注意事項

事業者が、本物件を公序良俗に反する用途に供するおそれのあるときは、契約を締結しない場合があります。

また、契約期間中、「５ 貸付条件」に記載した事項が履行されているか、本市が必要とする場合に確認できるものとします。

10 その他

(1) 会議委員との接触の禁止

会議委員への本件に関する接触（直接、間接を問わない）は禁じます。接触の事実が認められた場合には、失格とすることがあります。

(2) 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。

11 スケジュール

募集要項の配布	令和７年９月１７日（水）～１１月４日（火）
地歴の調査に利用した資料の閲覧	同上
申込書類の受付期間	同上
質疑の受付期間	令和７年９月１７日（水）～１０月１０日（金）
質疑の回答期限	令和７年１０月１７日（金）
活用事業者検討会議	令和７年１１月中旬～１１月下旬（予定）
活用事業者の決定	令和７年１２月末（予定）
契約の締結	令和８年３月末まで（予定）