

学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準

市長決定 平成26年 4月11日

改正 平成27年 6月 9日

(目的)

第1条 この基準は、本市が、学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領（以下「提案要領」という。）に基づく事業者への土地の貸付による学校跡地の活用において、地域の自治活動の推進に必要な機能を確保するとともに、事業者の活動以外に幅広く学校跡地を市民等の利用に供することにより、学校跡地の公共的機能のより一層の充実を図るため、貸付契約の締結に当たって京都市公有財産及び物品条例（以下「条例」という。）第7条において準用する条例第2条第4項第4号の規定による貸付料の減額その他の措置を講じるために必要な事項を定めるものとする。

(用語の定義)

第2条 この基準において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 貸付地 貸付契約の対象となった学校跡地の土地をいう。
- (2) 借受人等 提案要領に基づき学校跡地の貸付契約の相手方となった者（定期建物貸借契約の相手方となった者を含む。以下「借受人」という。）又は借受人から建物の全部又は一部を借り受けた者をいう。
- (3) 自治連合会等 提案要領7（1）に規定する地域住民を代表する組織若しくはその傘下の消防団、体育振興会その他の団体をいう。
- (4) 活用計画 提案要領10（2）に規定する事前協議会において確認を得た活用の計画をいう。
- (5) 一般開放 借受人が、借受人等の行う事業以外に学校跡地を幅広く市民等の利用に供するため、貸付地の一部又は貸付地に借受人が所有することとなる建物（以下「借受人建物」という。）の一部について、無償又は管理運営に必要な実費その他の最小限の費用を市民等から徴収することにより、一般（借受人等に属する者、借受人等の顧客、取引相手その他の借受人等の関係者及び自治連合会等に属する者以外の市民その他の者をいう。）の利用に供する（自治連合会等による使用、管理運営上必要な作業の実施、又は管理体制上の制限その他のやむを得ない事情により開放できない時間を除き、概ね借受人の通常の営業日にあつては、それぞれ1日につき8時間以上開放することとするもので、利用の方法その他の管理運営上の事項について合理的な事情による制限のあるものを含む。）ことをいう。
- (6) 地域利用 学校跡地のグラウンド、屋内体操場、教室その他の施設において従前から自治連合会等が実施していた自治活動の機能を代替するために、自治連合会等が、無償又は光熱水費その他の最小限の実費負担により、貸付地の一部又は借受人建物の一部について専用とし、物品、建物、工作物その他の地元の財産を設置し、又は自らの行う事業のために使用する

ることをいう。

(一般開放)

第3条 借受人が、活用計画において、一般開放に供する部分（以下「一般開放部分」という。）を設け、自らの使用を制限することとした場合は、使用を制限する部分の施設の種類に応じ、それぞれ第5条に規定にする算式により算定した額を貸付料から減じることができる。

(地域利用)

第4条 借受人が、活用計画において、地域利用に供する部分（以下「地域利用部分」という。）を設け、自らの使用を制限することにより、地域の自治活動における従前からの学校跡地の機能を代替させることとした場合は、次項に定める面積を上限として、使用を制限する部分の施設の種類に応じ、それぞれ次条に規定する算式により算定した額を貸付料から減じることができる。

2 前項の規定により地域利用部分を設けることとした場合において、算定の対象とする地域利用部分は、次の表の左欄に掲げる従前からの用途及び施設の種類に応じ、それぞれ中欄に掲げる種類の施設とし、それぞれに右欄に掲げる面積を上限とする。ただし、本市が必要と認めるときは、この限りでない。

集会、講習、展示、物品の保管又は小規模な催しその他の教室等（貸付契約の対象となる学校跡地の敷地上に従前からある建築物のうち講堂又は屋内体操場を除く諸室をいう。以下同じ。）を使用していたもの	会議室その他の屋内スペース	自治連合会等が、貸付契約の相手方の選定手続きの開始の決定の日の属する年度の前年度において、本市から使用許可を得たことのある教室等の面積
スポーツ活動、イベントその他の概ね講堂又は屋内体操場を使用していたもの	ホールその他の屋内スペース	従前の講堂又は屋内体操場の床面積（講堂及び屋内体操場を両方も備えている場合は合計の床面積。）
運動会、スポーツ活動、祭りその他の概ねグラウンドを使用していたもの	ホールその他の屋内スペース又はグラウンド（屋上に設置するものを含む。）	従前のグラウンドの面積

(使用制限に伴う減額)

第5条 借受人が、活用計画において、前2条及び第7条の規定に基づき、自らの使用を制限する部分（以下「使用制限部分」という。）を設けることとした場合は、次の各号に掲げる当該使用制限部分の種類に応じ、それぞれ当該各号に掲げる算式により算定した額を貸付料から減じることができる。

(1) 使用制限部分が土地であるとき

算式

$$A \times B \div C$$

算式の符号

A 年間の貸付料の金額

B 使用制限部分の土地の面積（使用制限部分が複数あるときは、その合計の面積）（貸付地の合計面積のうち建築基準法その他の法令による建ぺい率の制限により建物を建築することのできない部分の面積を超える場合のその超える部分に限る。）

C 貸付地の合計面積

(2) 使用制限部分が借受人の所有する建物の一部であるとき

算式

$$A \times (B \div C) \times (D \div E)$$

算式の符号

A 年間の貸付料の金額

B 使用制限部分のある建物の建築面積

C 貸付地の面積

D 使用制限部分の床面積（屋上に使用制限部分を設けるときは、当該屋上の使用制限部分の面積）の合計

E 使用制限部分のある建物の延べ床面積（使用制限部分が複数あるときは、その合計の床面積）（屋上に使用制限部分を設けるときは、屋上の面積を加えた面積）

（使用制限部分の借受人による使用等）

第6条 借受人が使用制限部分を設けることとした場合において、次の各号に掲げる事由に該当するときは、一般開放又は地域利用に支障のない範囲において、借受人は、使用制限部分の全部又は一部を一時的に使用することができる。このときの貸付料の負担については、それぞれ当該各号に掲げるとおりとする。

(1) 借受人が、施設の維持管理作業その他の管理運営上の必要のため使用するとき 借受人に対し、貸付料の負担を求めないこととすることができる。

(2) 借受人が、自ら事業のため使用し、又は自らの事業として本市及び自治連合会等以外の者に対して使用を認めるときその他の前号に掲げるもの以外の事由により一般開放又は地域利用に供さないとき 借受人は、第3項に規定する貸付料を負担しなければならない。

2 借受人は、前項第2号に規定する使用（以下「借受人等使用」という。）をしようとするときは、あらかじめ、三者協議会（提案要領10（5）に規定する三者協議会をいう。以下同じ。）において、使用の承認を得なければならない。また、当該使用のあった年度の末日までに、三者協議会でその実績についての確認を受けなければならない。

3 借受人等使用により借受人が負担すべき貸付料は、前条の規定により当該借受人等使用の対象となった部分について算定した額を365で除して得た額に、借受人等使用の日数を乗じて得た金額とする。

4 本市は、前項に規定する貸付料について、第2項に規定する確認があった後、借受人に対し、速やかに請求するものとする。

(一時開放部分に係る措置等)

第7条 借受人が、活用計画において、自らの事業のために使用し市民等の立ち入りを制限している部分の一部について、期間を定めて、一般開放に供することとした部分(以下「一時開放部分」という。)を設け、自らの使用を制限することとした場合は、一時開放部分の施設の種類に応じ、貸付料を減じることができる。

2 前項の規定により貸付料から減じる額の算定については、第5条各号の規定により対象となった一時開放部分について算定した額を365で除した得た額に一時開放の日数を乗じて得た金額とする。

(本市事業その他の使用に係る措置等)

第8条 学校跡地の活用の際して、本市の施策遂行上の課題解決、地域の活性化、学校跡地周辺の環境の維持又は向上その他の本市が必要と認める事由により、本市又は本市の指定する借受人以外の者が、借受人建物の一部を借り受けて公共性又は公益性の高い事業を実施する必要性が生じ、かつ、借受人が本市又は当該借受人以外の者等から徴収する建物使用の対価を減じる必要のある場合は、本市が借受人から徴収する貸付料を減じることがある。

2 前項の規定により貸付料を減じようとする場合は、あらかじめ事業の内容及び収支の見込み並びに借受人以外の者が借受人建物を借り受けようとする場合にあってはその者の財務の状況その他の事情を勘案して貸付料の減額の可否を決定するものとする。

(選挙利用等による利用の除外等)

第9条 第3条、第4条及び前条の規定に関わらず、本市、自治連合会等その他の者が選挙その他の公共的な目的により不定期かつ年間の使用日数が著しく少ないとみなされる用途において使用しようとする場合は、減額の対象としない。

2 災害発生時の避難所の設置その他の不定期かつ予測困難な日時において貸付地又は借受人が貸付地に所有することとなる建物を本市又は市民が利用する必要性が生じた場合の貸付料の取扱いについては、必要な事項を貸付契約の締結に当たって本市及び借受人が協議するものとする。

(数値の代用等)

第10条 この基準により貸付料から減額しようとする額の算定に必要な数値が活用計画において定まっていない場合にあっては、本市と借受人が協議して定めた数値を当該必要な数値に代えて算定することができる。

2 前項の規定により本市と借受人が協議して定めた数値又は活用計画において記載した数値が、貸付契約締結後の一般開放及び地域利用の状況と異なるときの貸付料の額その他の契約条件の改定、既納の貸付料の取扱いについては、貸付契約の締結に当たって定める。

(保証金の額への適用)

第11条 この基準により減じた貸付料の額は、貸付契約の締結に当たって徴収する保証金の額の算定に当たって適用することができる。

附 則

(施行期日)

1 この基準は、決定の日から施行する。

(適用)

2 この基準は、提案要領に基づき決定の日以後に締結する学校跡地の貸付契約に適用する。

3 この基準は、貸付契約の締結後に活用計画の見直しに伴い貸付料の金額を改定しようとする場合に準用する。この場合において、第2条第4号中「提案要領10(2)」とあるのは「提案要領10(5)」と、「事前協議会」とあるのは「三者協議会」と読み替える。