

元立誠小学校跡地活用に係る 契約候補事業者選定のための募集要項

**平成28年10月
京 都 市**

目 次

《募集要項本文》

1	はじめに	1
2	本物件の概要	2
3	募集対象とする事業	12
4	応募資格	12
5	活用条件	13
6	応募手続	20
7	契約候補事業者の選定方法	23
8	契約候補事業者選定後の手續	24
9	貸付契約等に係る事項	27
10	貸付料及び保証金	28
11	その他	31
12	スケジュール	31
13	問合せ先	31
	参考（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について）	32

《別紙及び様式》

(別紙 1)	設計図書等借受申請書	34
(別紙 2)	現地測量実施申込書	35
(別紙 3)	提出書類一覧	36
[様式 1－1]	応募申込書	39
[様式 1－2]	構成員調書	40
[様式 1－3]	事業費概算書（初期投資）	41
[様式 1－4]	初期投資に伴う資金調達計画書	42
[様式 1－5]	長期損益計画書（基礎資料）	43
[様式 1－6]	事業の実施実績及び活用計画と同種事業の運営実績	44
[様式 1－7]	暴力団排除条例に関する誓約書	45
[様式 2－1]	活用方針①～⑨	46
[様式 2－2]	施設の整備方法	55
[様式 3]	貸付希望価格書	56
(別紙 4)	審査項目及び審査基準	57

1 はじめに

文化的拠点～にぎわいとコミュニティの再生に向けて～

元立誠小学校は、河原町通や三条通をはじめ、通りごとに様々な表情を持つ京都を代表する繁華街に位置しており、周辺には、幕末維新の舞台となった池田屋跡など、日本を代表する史跡が数多く残っています。

明治2年、下京第六番組小学校として開校し、明治10年には、論語の“人に対して親切にして欺かないこと”を意味する言葉から、未来を担う子供達への願いを込めて、現在の「立誠小学校」に改称されました。

平成5年には、高倉東小学校との統合に伴い、学校としての約120年に及ぶ歴史の幕を閉じました（平成7年、高倉小学校に再統合）。その後、周辺の町並みが乱れ、まちの安心・安全が脅かされるという危機に直面しましたが、地域住民による自主的・継続的なパトロール活動等によって、地域の安心・安全が守られてきました。

今日、高瀬川沿いに面する元立誠小学校の校舎は、昭和3年建築のロマネスク様式を基調とし、かつて七之舟入と八之舟入に挟まれた土佐藩邸跡であった場所に建っています。現在も、高倉小学校第二教育施設として使用されるとともに、地域コミュニティの活性化を進めるため、「文化芸術によるまちづくり」が行われるなど、地元自治会の活動場所等として利用されています。

学校創立当初の「まちづくりは人づくりから」という理念を受け継ぎ、未来に向けて時代を継ぎ、人と人をつなぐ「まちづくりの拠点」として、今もなお、重要な役割を果たしていますが、次世代の地域コミュニティの担い手となる若者による自治活動への一層の参画など、新たな課題も生じています。

こうした中、元立誠小学校の跡地活用について、平成27年11月に立誠自治連合会から提出された要望書を踏まえ、京都市として事業提案の実現性等を検討した結果、直面する課題の解決につながり、かつ、地域コミュニティの活性化に資すると判断したため、この度「文化的拠点を柱に、にぎわいとコミュニティの再生」を目指し、すでに登録のあった事業者の中から、より良い提案を行う事業者を選定するプロポーザルを実施することとしました。

本要項は、「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に基づき、市民の貴重な財産である元立誠小学校跡地を借り受け、本市まちづくりのパートナーとして、日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域と共に深化させ、「京都市全体のまちづくり」に寄与する民間等事業者を選定するために、必要な事項を定めたものです。

2 本物件の概要

(1) 土地

所在・地番	京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町 310 番 2 外 4 筆 (※)
位 置	・阪急電鉄「河原町駅」から約 250m ・京阪電車「祇園四条駅」から約 300m ・京都市バス「四条河原町」バス停から約 200m
地 積	4, 933. 12 m ² (実測面積)
公法上の規制等	商業地域（指定建ぺい率 80%, 指定容積率 700%）, 防火地域 (高瀬川から 20m) 15m 第 4 種高度地区, 岸辺型美観地区 (その他) 31m 高度地区, 旧市街地美観地区

※ 敷地の合筆登記等により、筆数が変わる場合があります。

(2) 建物

ア 建物一般

所 在 地	京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町 310 番地 2
建築時期	昭和 2 年, 昭和 3 年
留意事項	・本物件は耐震性能を有していないため、保存部分については、耐震診断を実施し、適切な耐震改修を行ってください。

イ 建物別

番号	用 途	概測延床面積 (m ²)	構造	建築年	階 数	耐震強度 (Is 値)	耐震 改修
①	校舎（北）	1, 939	RC	S2 年	地上 3 階 地下 1 階	0.2	未改修
②	校舎（南）	1, 699	RC	S3 年	地上 3 階	0.2	未改修
③	講堂 (屋内運動場)	337	RC	S2 年	地上 1 階	0.24	未改修
④	その他	便所					

(3) 附属物

敷地内には、本市以外の財産が設置されています。当該設備等は、周辺地域への供給へも寄与していることから、事業者による活用後も機能を継続する必要があります。

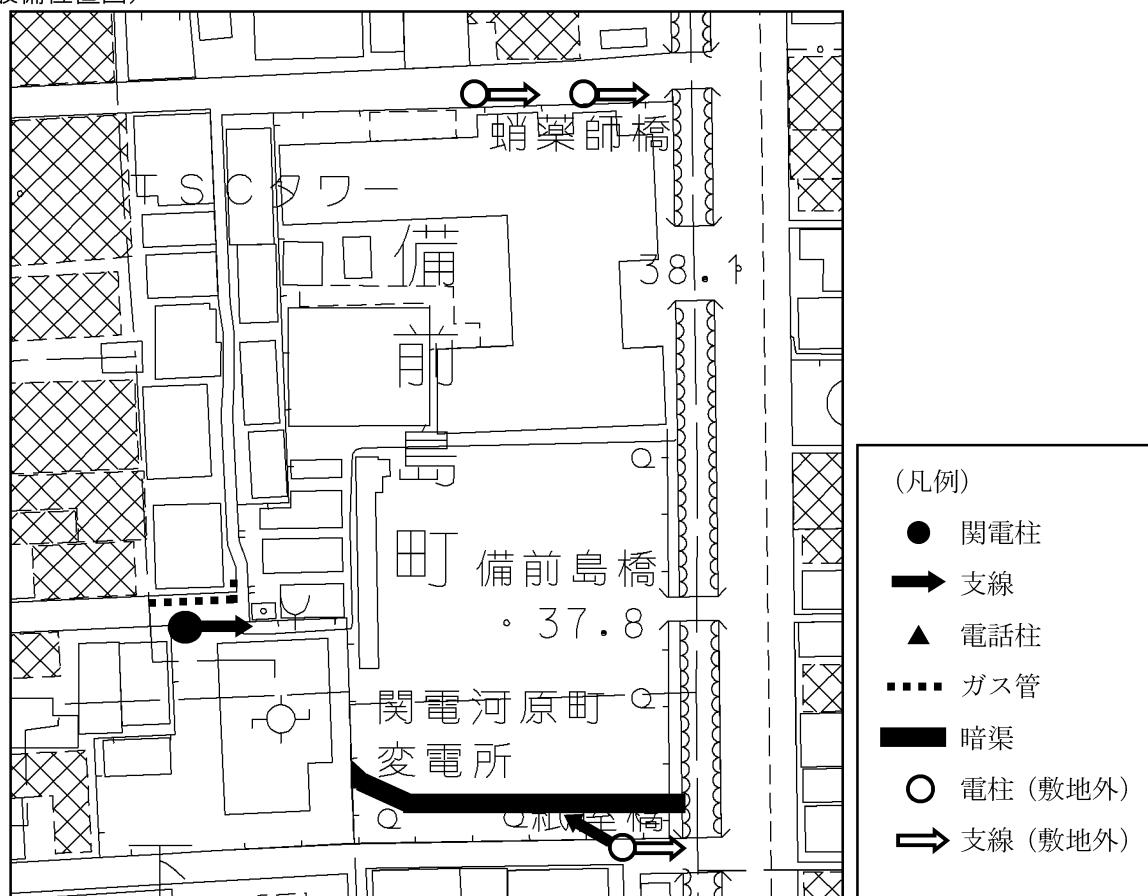
事業者との契約においては、当該設備等の設置敷地も含めて事業者への貸付けを行い、本市が承認したうえで、事業者から関西電力、NTT西日本、及び大阪ガスにそれぞれ転貸していただくこととします。

なお、関電柱及び電話柱について貸付敷地内での移設が必要な場合は、本市及び関西電力、NTT西日本との協議のうえ実施可能となります。暗渠及びガス管の移設はできません。

(設置設備)

- ・ 関電柱（本柱1本、支線2本、暗渠1本（※））
※ 幅3.4m、長さ42.5m
※ 現在、区分地上権の設定はなく、貸付後も設定の予定はありません。
※ 当該暗渠が埋没（地表から約1.4m）している箇所については、建物の基礎を打つなど地中部分を利用することはできませんが、地上部分を活用いただくことには支障ありません。
- ・ 電話柱（1本）
- ・ ガス管（2本）

(設備位置図)



(4) 地域住民による主な施設の利用状況

ア 年間を通した活動

(平成27年度実績)

用途	施設	概測延床面積	利用頻度
各種団体による集会・イベント等	会議室	82m ²	通年
	印刷室	18m ²	通年
	控室	40m ²	約40回／年
	職員室	73m ²	約30回／年
	自彌室	124m ²	約25回／年
	保健室	68m ²	約20回／年
	木工室	67m ²	約20回／年
	講堂	337m ²	約10回／年
体育振興活動（テニス）	グラウンド	コート2面	通年

※ 上表に掲げるもののほか、本市事業（市民検診、予防接種等）で地域住民の皆様が深く関わる利用があります。

イ 大型イベント

(平成27年度実績)

イベント名称	利用施設	開催時期（期間）
高瀬川桜まつり	グラウンド 講堂、教室	4月初旬（2日）
高瀬川夏まつり	グラウンド 講堂、教室	8月中・下旬（2日）
スポーツフェスタ（学区運動会）	グラウンド	10月（1日）
立誠学区防災訓練	グラウンド	11月（1日）
まなびや (大人も楽しめる文化祭)	グラウンド 講堂、教室	11月（4日）

ウ 文化事業（共催事業）

(平成26年度実績)

活動区分	事業数	開催日数	動員数	主な活動場所
映画	2	365	9, 657	3階教室 (195m ²)
芸術	18	94	11, 006	2階教室 (130m ²) 資料室 (49m ²)
建築	2	5	160	図書室 (79m ²)
演劇	36	97	7, 135	講堂 (337m ²) 音楽室 (126m ²)
音楽	13	14	3, 130	講堂, 木工室 (67m ²)
その他	6	8	3, 370	全館 (985m ²)

エ 倉庫スペース

(平成27年度実績)

場所	概測延床面積	主な保管物品
倉庫（校舎1階）	21m ²	
宿直室（校舎1階）	27m ²	まつり関連
控室（校舎1階）	20m ²	
給食物資室（校舎1階）	23m ²	高瀬川清掃関連
体育倉庫（校舎1階）	23m ²	
体育倉庫（グラウンド）	4m ²	体育振興関連
物置（グラウンド）×2箇所	6m ²	
防災器具格納庫（グラウンド）	8m ²	
倉庫（グラウンド）	8m ²	自主防災関連

※ この他、敷地内には、文化事業に供する備品等（舞台照明、共催事業者所有物品等）を一時的に保管しています。

■ 周辺地図



合成公図



道

備前島町

354-2

345-2

345-15

345

水

348-3

-349-6

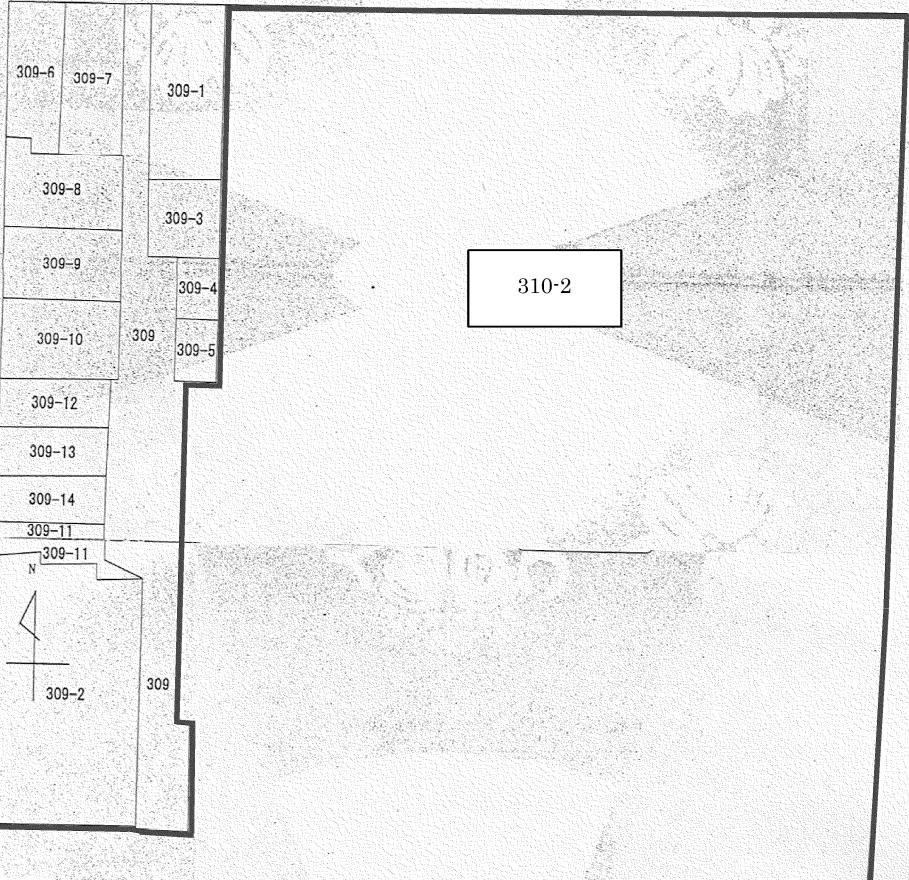
水

349

350 350-2

350-1

下大阪町



663-3

663-4

358

紙屋町

348-4

358-1

(358-2+358-3)

358-2

358-3

358-4

358-5

358-6

358-7

358-8

358-9

358-10

358-11

358-12

358-13

358-14

358-15

358-16

358-17

358-18

358-19

358-20

358-21

358-22

358-23

358-24

358-25

358-26

358-27

358-28

358-29

358-30

358-31

358-32

358-33

358-34

358-35

358-36

358-37

358-38

358-39

358-40

358-41

358-42

358-43

358-44

358-45

358-46

358-47

358-48

358-49

358-50

358-51

358-52

358-53

358-54

358-55

358-56

358-57

358-58

358-59

358-60

358-61

358-62

358-63

358-64

358-65

358-66

358-67

358-68

358-69

358-70

358-71

358-72

358-73

358-74

358-75

358-76

358-77

358-78

358-79

358-80

358-81

358-82

358-83

358-84

358-85

358-86

358-87

358-88

358-89

358-90

358-91

358-92

358-93

358-94

358-95

358-96

358-97

358-98

358-99

358-100

358-101

358-102

358-103

358-104

358-105

358-106

358-107

358-108

358-109

358-110

358-111

358-112

358-113

358-114

358-115

358-116

358-117

358-118

358-119

358-120

358-121

358-122

358-123

358-124

358-125

358-126

358-127

358-128

358-129

358-130

358-131

358-132

358-133

358-134

358-135

358-136

358-137

358-138

358-139

358-140

358-141

358-142

358-143

358-144

358-145

358-146

358-147

358-148

358-149

358-150

358-151

358-152

358-153

358-154

358-155

358-156

358-157

358-158

358-159

358-160

358-161

358-162

358-163

358-164

358-165

358-166

358-167

358-168

358-169

358-170

358-171

358-172

358-173

358-174

358-175

358-176

358-177

358-178

358-179

358-180

358-181

358-182

358-183

358-184

358-185

358-186

358-187

358-188

358-189

358-190

358-191

358-192

358-193

358-194

358-195

358-196

358-197

358-198

358-199

358-200

358-201

358-202

358-203

358-204

358-205

358-206

358-207

358-208

358-209

358-210

358-211

358-212

358-213

358-214

358-215

358-216

358-217

358-218

358-219

358-220

358-221

358-222

358-223

358-224

358-225

358-226

358-227

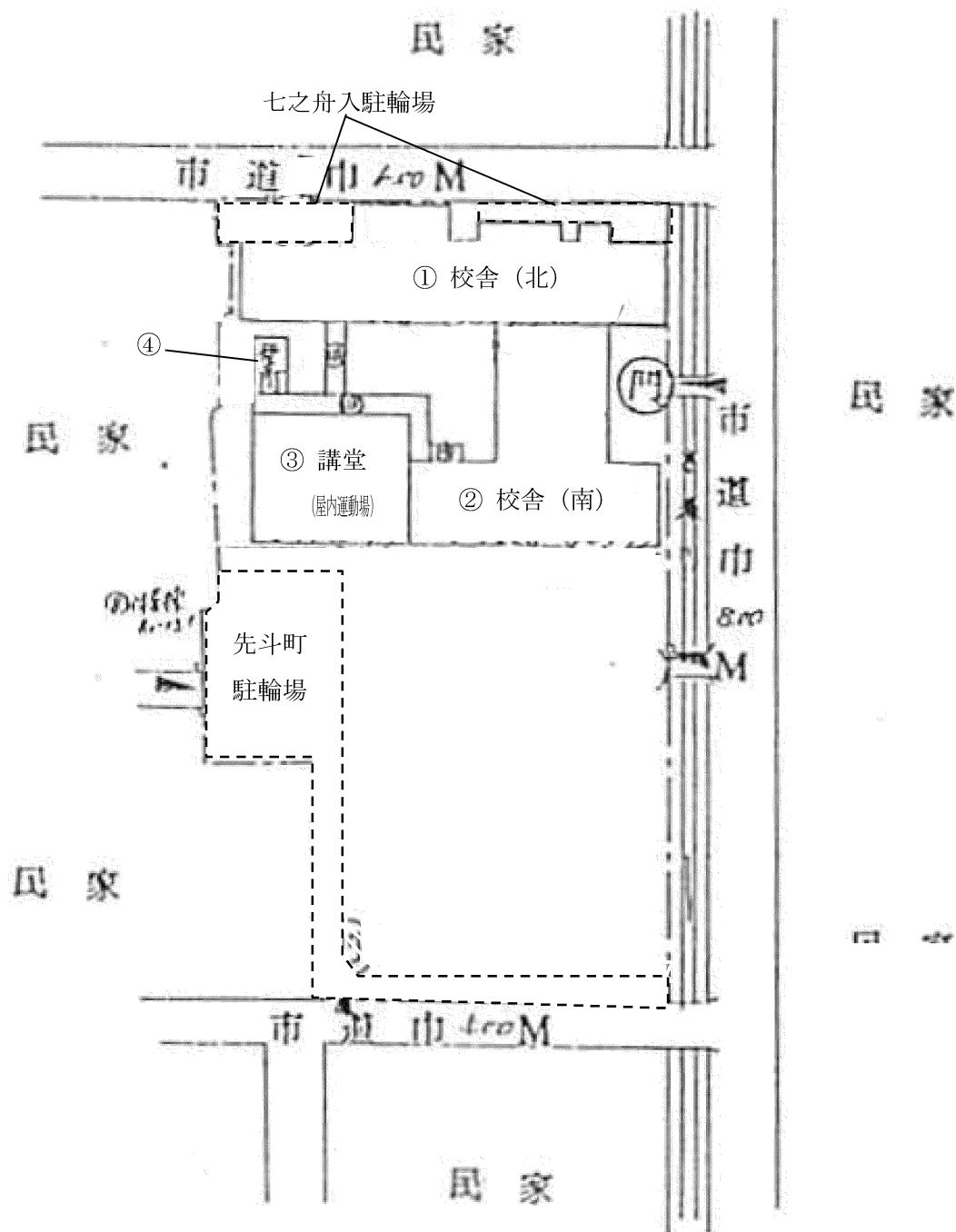
358-228

358-229

358-230

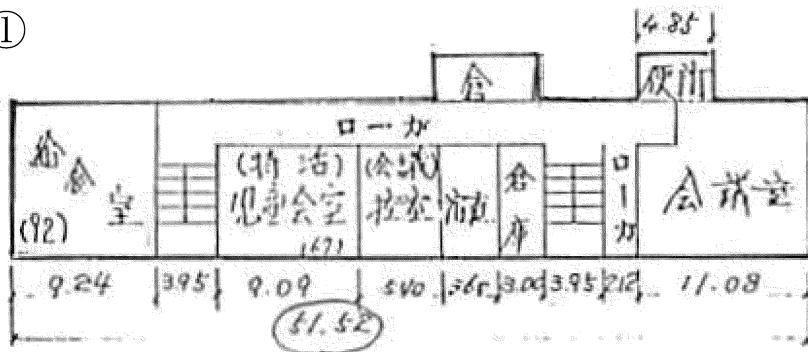
358-

■ 施設配置図

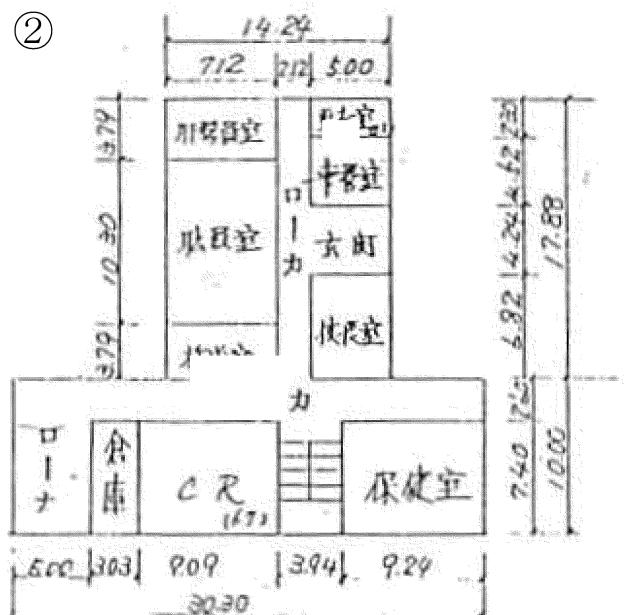


■ 建物平面図 (1階)

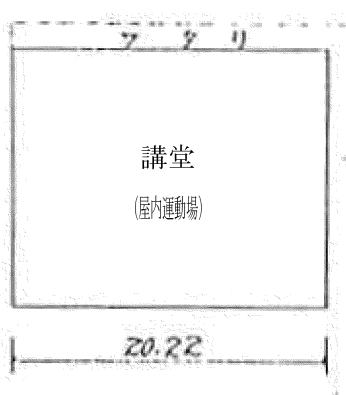
①



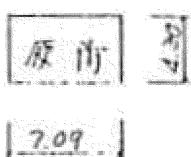
②



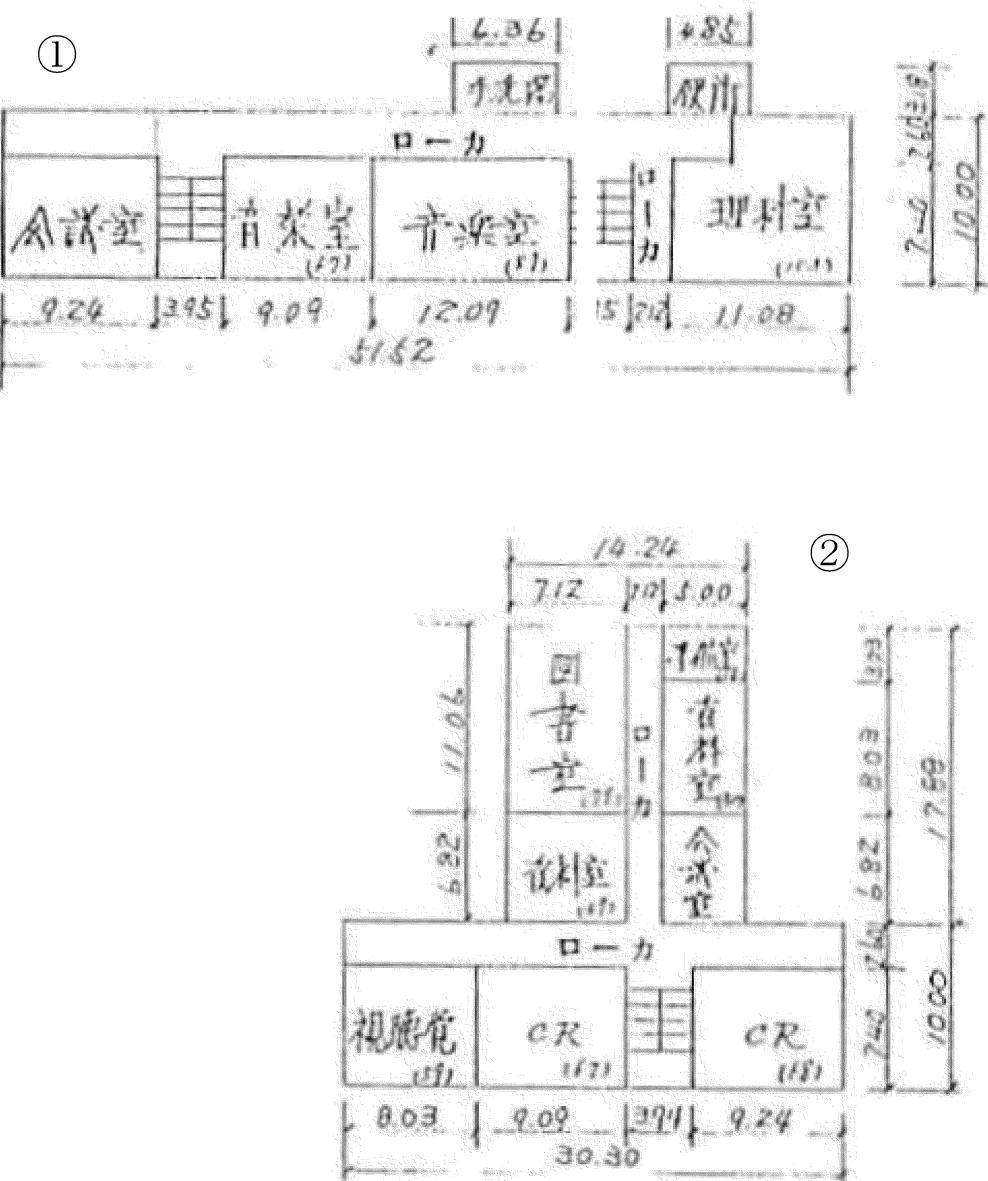
③



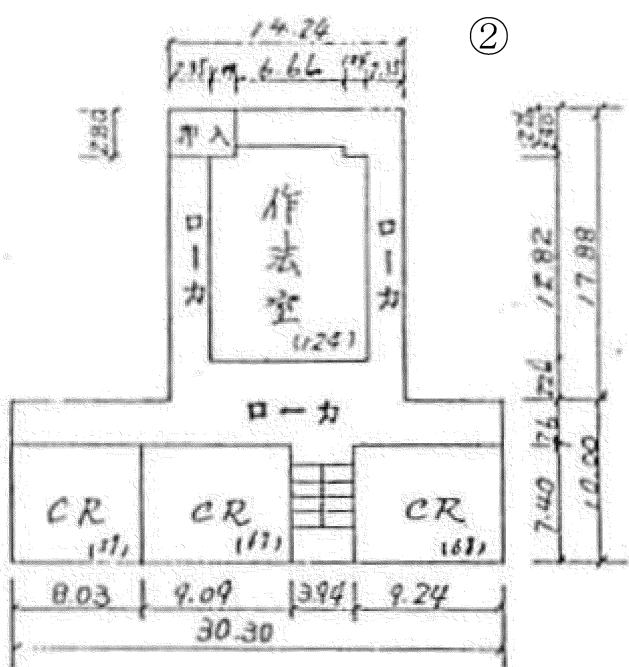
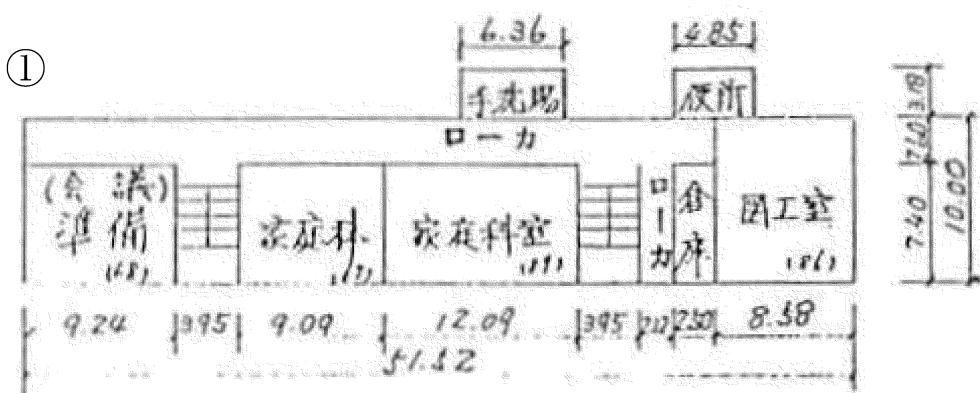
④



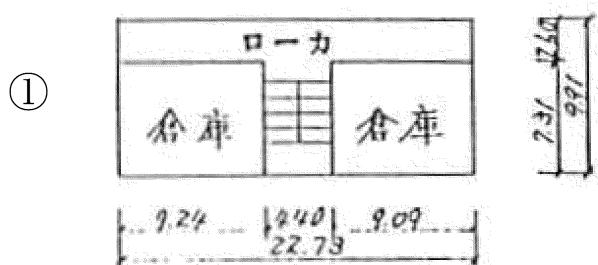
■ 建物平面図（2階）



■ 建物平面図（3階）



■ 建物平面図（地下1階）



3 募集対象とする事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を対象とします。

- (1) 本市の政策課題への対応に資すること。 (※1 詳細は、本要項P16 5(5)参照)
- (2) 地域コミュニティの活性化に資すること。 (※2 詳細は、本要項P18 5(6)参照)
- (3) 文化的拠点を柱に、にぎわいを創出する事業であること。
(※3 詳細は、本要項P19 5(7)参照)

4 応募資格

応募資格を有する者は、前述3に示す事業を実施する意思があり、定期借地契約の契約者となる法人で、次のいずれかの要件に該当しない者に限ります。

なお、複数の法人からの共同提案を妨げるものではありません（共同提案を行う場合は、あらかじめ1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を行ってください。）。共同提案を行う場合は、すべての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

また、特定目的会社（SPC）等の手法を活用し、新たな法人設置を予定している場合は、事前に本市との協議を行ってください。

- (1) 地方自治法施行令第167条の4に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者及び破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者並びに暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第32条第1項に掲げる指定暴力団員等に該当する者

- (2) 京都市暴力団排除条例（以下「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。

- (3) 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賃付契約をしようとする者

(4) 法人で次に掲げる税等を滞納している者

- ア 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に規定する公契約関係競売等妨害又は第198条に規定する贈賄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号に規定する私的独占、不当な取引制限の禁止及び一定の取引分野における競争の実質的制限の禁止に違反するとして、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) プロポーザル募集開始日の前日までに、本市が定める「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」6に記載の事業者登録（連携企業含む。）を完了していない者。

※ ただし、1の法人が、2以上の提案に係る応募事業者（本要項P39）又は構成員（本要項P40）となることはできません。

(8) その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

5 活用条件

活用に当たっては、本市との間で、元立誠小学校跡地の土地について、貸付契約を締結していただくことになります。

(1) 貸付けの範囲

元立誠小学校の敷地すべてを貸し付けるものとします。

(2) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内とします。

(3) 土地の貸付条件

ア 契約の形態

(ア) 土地の貸付けについては、借地借家法第22条（定期借地権）（期間は50年以上60年以内）又は第23条（事業用定期借地権）（期間は10年以上50年未満）に基づく定期借地権を設定するものとします。

(イ) 契約期間の終了に当たっては、契約の更新はありません。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) 事業者は本市に対して、借地借家法第13条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取を請求することはできません。

(エ) 契約期間終了時には事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、撤去したうえで本市に土地を返却いただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には、本市と事業者との協議によることとします。

イ 既存建物の取扱い

(ア) 契約の形態

本市が所有する施設（土地を除く。）については、事業者に対し、不動産鑑定評価等に基づく適正な価格で譲渡することとしますが、譲渡後も以下「(イ) 既存校舎の取扱い」の内容を十分に踏まえた活用としてください。

なお、不動産鑑定評価に基づき、建物は無償で譲渡します。

(イ) 既存校舎の取扱い

a 外観・内装等の主要な意匠の保全・再生

歴史的価値の高い既存校舎については、その風格・趣を損なわないよう、従前の材質・色調等を踏まえ、外観・内装等の主要な意匠を保全・再生し、以下の価値を創造する施設として整備してください。

○ 歴史的価値

昭和3年に建築された既存校舎は、ロマネスク様式を基調としており、創立当時の面影や風情を伝える貴重な近代建築物です。こうした歴史的価値の高い意匠を保全・再生し、更には旧土佐藩邸跡に立地する特徴を活かし、地域の歴史資産等を発信できる施設となるよう、整備を行ってください。

○ 景観的価値

高瀬川を中心とする景観形成の観点を踏まえ、敷地全体のゾーンニングも視野に入れて建築デザインを行ってください。

○ 地域のシンボル的価値

元立誠小学校は、京都を代表する繁華街の中心にありながら、地域住民が知恵と思いを共有する「まちづくりの拠点」として大きな役割を果たしています。

校舎の整備に当たっては、地域にとっても愛着の深い既存校舎の外観・内装等の主要な意匠を上手く活かしながら、更なる「にぎわい」と、だれもが参加したくなる「地域コミュニティの活性化」に資するシンボル施設となるよう、提案を行ってください。

b 増築、一部建替え

既存校舎の主要な意匠の保全・再生を前提としますが、交通アクセスに優れ、市内有数の繁華街に立地する元立誠小学校のポテンシャルを最大限に引き出す観点から、増築及び一部建替えについても、建築基準法をはじめ現行法令の範囲内において可能とします。ただし、高瀬川を中心とする景観形成など、主要な意匠の保全・再生については、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

なお、増築及び一部建替えを行う場合には、建物全体の外観の調和を図るようにしてください。

c 耐震性能の確保

既存校舎は、耐震性能が著しく不足しています。地域住民の安心・安全を守る防災拠点であることを踏まえ、既存校舎の耐震改修を行ってください。

なお、耐震改修するに当たっては、活用可能な床面積を確保するため、既存建物の構造変更及び一部建替えについても認めます。

d 事業開始後

事業開始後に、正当な理由なく、本プロポーザルの趣旨を著しく損なう、又は著しく逸脱する意匠・建物構造の変更、建替え等は、原則認められません。改修等を行う場合には、軽微なものを除き、必ず事前に本市と協議を行っていただくこととします。

ウ 橋の取扱い

高瀬川に架かる橋については、契約期間中、適正に管理・補修等を行ってください。ただし、橋の架け替え・拡幅・移設は、原則認められません。また、橋の補修に当たっては、高瀬川を中心とする景観形成の観点から、必ず事前に本市と協議を行っていただくこととします。

なお、橋の所有権は活用後も本市に帰属しますが、橋と整備する施設とは不可分な関係となるため、橋の管理・補修等の費用については、事業者の負担とします。

(4) 転貸の禁止等

契約期間中は、活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は貸付財産については、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

ア 第三者への転貸

イ 貸借人の地位の譲渡

ウ 借り受けた土地に対して地上権、担保権その他の使用若しくは収益を目的とする権利の設定

(5) 本市の政策課題への対応

元立誠小学校跡地の活用を希望する事業者には、本市まちづくりのパートナーとしての役割を期待しています。日本の伝統文化・伝統産業が息づく京都の魅力を世界に向けて発信するとともに、京都ならではの価値を生かす取組を地域と共に深化させ、「京都市全体のまちづくり」につながるよう、本市の政策課題である以下の項目について、積極的に提案を行ってください。

ア 正規雇用の創出、市内事業者の活用

事業の実施に当たっては、正規雇用を新たに創出するよう努めてください。また、施設の整備・運営等に当たっては、可能な限り京都市内の事業者を活用するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

イ 伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の活用

匠の技を持つ職人による京都の伝統技法の活用や京都産食材の使用、調度品・内装品への京都の伝統産業品や市内産木材（みやこ杣木）等の利用により、施設利用者が、茶道、華道、香道、和装、京料理、京菓子など、くらしの中に息づく京都の文化に触れる機会を創出し、広く国内外にPRするほか、伝統文化・伝統産業と京都ならではの知恵や価値を融合させた新たなコンテンツの展開など、学校跡地の活用を通じて、新たなモデルケースとなるような提案を積極的に行ってください。

ウ 避難所、その他防災上の機能強化

現在、講堂については、災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：168名、約2m²/1名）に指定されています。また、元立誠小学校は、周辺での火災等における一時避難所としての役割も担うなど、多目的に利用されています。

活用に当たっては、こうした避難所機能の強化や、繁華街に位置する防災拠点であること等を考慮し、ハード・ソフト両面における新たな取組・機能付加について、積極的に提案してください。

なお、元立誠小学校は、原子力災害時における広域避難者の受入予定施設（収容可能人数：102名）の一つに選定されています。活用後の取扱いについては、契約候補事業者の選定後、受入予定施設としての機能を維持するよう、改めて本市と協議を行うこととします。

エ 駐輪場の整備

現在、地域の駐輪対策のため、学校敷地内に2箇所の駐輪場（※）が設置されています。活用に当たっては、駐輪需要が高い地域の特性を考慮し、現在の駐輪場を残置するか、もしくは利用しやすい場所に同規模以上の駐輪場を新たに設置するなど、「歩いて楽しいまち・京都戦略」を踏まえた自転車利用環境を整備し、歩行者の回遊性を高めるとともに、自転車との共存を図るよう努めてください。

また、施設整備に伴い、イベント開催時に新たな駐輪需要が発生することを想定し、市バス・地下鉄をはじめ公共交通の利用促進を図るなどの具体的な対応策についても積極的に提案してください。

なお、駐輪場の管理・運営については、引き続き、京都市都市整備公社が行うため、事業者に対して駐輪場部分に係る貸付料の実質的な負担は求めません。

※ 先斗町駐輪場328台

七之舟入駐輪場44台（学校敷地内における駐輪可能台数）

オ 本市施策全般への貢献

元立誠小学校跡地の活用にとどまらず、本市まちづくりのパートナーとして、「京都市全体のまちづくり」という観点から、「はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）」実施計画第2ステージ（※）を参考に、広く本市施策に貢献する提案を積極的に行ってください。

なお、当該提案は「審査項目及び審査基準」（本要項P57）における審査項目7（その他特筆すべき事項）において、加算点の対象とします。

※ 「はばたけ未来へ！京プラン（京都市基本計画）」実施計画第2ステージ
<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000196284.html>

(6) 地域コミュニティの活性化

これまで、学校が地域の様々な催しや交流活動などを通して、まちづくり活動の拠点であった経緯を踏まえ、活用に当たっては、新たなぎわいを創出するとともに、事業の一環として地域との交流促進や地域の自治活動に協力・支援するなど、地域コミュニティの活性化につながる提案を行ってください。

ア 地域住民が利用する施設の整備

(ア) 各種団体による自治会活動スペース

a 屋内スペース

現在、地域の各種団体が、地域のシンボルである既存校舎の教室等を利用して、自治会活動（※）を行っています。活用に当たっては、現在の活動が継続・発展できるよう、敷地内に150m²以上（延床面積）の自治会活動のスペースを整備してください。

なお、整備する自治会活動スペースの配置については、地域住民が利用しやすい環境となるよう、集約や文化事業スペースとの兼用等も可能としますが、プロポーザルでの審査項目となることに留意してください。

※ 本要項P4「(ア) 年間を通した活動」参照

b 屋外スペース（オープンスペース）

自治会活動のうち、大型イベント（※）の開催時には、既存校舎や体育館のほか、グラウンドの一部も利用していることから、活用に当たっては、屋外に一定のオープンスペースを設けてください。ただし、日常的なオープンスペースの活用については、にぎわいの創出につながるよう積極的に提案してください。

※ 本要項P4「(イ) 大型イベント」参照

(イ) 倉庫スペース

現在、学校敷地内には、地域の各種団体が使用する備品等を保管するための倉庫スペースが点在しています。活用に当たっては、地域住民にとって利用しやすい環境となるよう集約等を行い、80m²以上の倉庫スペースを整備してください。

(ウ) 消防分団詰所・器具庫

地域における防災活動の拠点施設として、現在、校舎1階の給食室を消防分団詰所・器具庫として利用しています。活用に当たっては、災害時に円滑な活動ができるよう、通りに面した場所に、60m²以上の消防分団詰所・器具庫（消防ポンプ保管場所を含む。）を整備してください。

(エ) 工事期間中の取扱い

工事期間中、自治会活動が継続できるスペース（20名程度の集会スペース、消防分団の物品保管スペース等）を敷地内又は近接地のいずれかに設けてください。ただし、当該スペースは工期等に応じて設置場所を移動することは可とします。

イ 施設の維持管理

地域住民が利用する施設では、整備後の維持管理・修繕費用（軽微なものを除く）は事業者の負担とし、日々の光熱水費等については、利用者である地域住民が負担することを想定しています。

具体的な使用方法、費用負担等については、契約候補事業者の選定後、改めて協議のうえ、決定することとします。

ウ 地域住民との円滑な関係の構築

活用に当たっては、地域の一員として自治活動に積極的に参加するなど、将来にわたって、地域住民と円滑な関係を構築していくための方策を提案してください。

エ 周辺地域の良好な環境の維持

現在、地域住民が主体となり、繁華街での夜間パトロールや高瀬川の清掃、地域の交通対策をはじめ、周辺地域の良好な環境の維持に向けた取組を行っています。活用に当たっては、こうした取組を支援する提案を行ってください。

(7) 文化的拠点を柱とした「にぎわいの創出」

ア 文化事業の継続・発展

(ア) 文化事業スペース

現在、元立誠小学校は、映画・音楽・演劇・芸術・建築など、多くの文化・芸術等の団体による活動や作品を披露する場（※1）としての役割を果たしています。活用に当たっては、現在の文化芸術による地域のまちづくり活動が、継続・発展できるよう、敷地内に150名が収容できる（舞台付き）多目的スペースを整備してください。

なお、文化事業に供するスペースについては、地域住民による大型イベント等（※2）の開催場所としても利用することを想定しています。

※1 本要項P5「(ウ) 文化事業（共催事業）」参照

※2 本要項P4「(イ) 大型イベント」参照

(イ) 文化事業の運営

文化事業については、地元主体で運営を行うことを予定していますが、活用後の事業の継続・発展に向け、運営に対する支援策を積極的に提案してください。

なお、文化事業の運営に当たっては、地域住民と事業者による「文化事業運営協議会（仮称）」を設置することを予定しています。

イ 歴史的資産の継承

学校敷地がかつての土佐藩邸であったことや、日本映画発祥の地（国内初の映画の試写実験に成功）であること、角倉了以が開削し大正時代まで京都の物流を担ってきた高瀬川をはじめ、地域には歴史的資産が多く点在しています。こうした学校を取り巻く歴史的資産を次世代に引き継ぎ、国内外に広く発信するための施設として、図書館（図書館法第2条第1項に規定する図書館）を敷地内に整備してください。

ウ にぎわいの創出

これまで、学校が子供から高齢者まで幅広い世代が集う場となっていたことを踏まえ、活用に当たっては、文化的拠点を柱に、国内外からの観光客をはじめ、昼夜を通して多くの人が集う、にぎわいを創出する施設（※）となるよう、整備を行ってください。また、大学などの教育機関や伝統文化・伝統産業、周辺店舗等との連携によりイベントを行うなど、屋外スペース（オープンスペース）を有効に活用する提案を積極的に行ってください。

※ 住宅（集合住宅含む。）の用に供するなど、特定の人のみが出入りする施設は、プロポーザル公募の対象外とします。

6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

「提出書類一覧」（別紙3）のとおり

※ 紙媒体で20部としているものは、正本1部、副本19部とします。

※ 正本1部については、本市が準備するA4フラットファイルに綴じ、副本19部については、正本用と同規格のファイルに綴じたうえで、それぞれ書類番号ごとにインデックスを付して提出してください。

※ 紙媒体とは別に電子媒体で6部提出してください。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとしてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

イ 提出期間

平成28年12月19日（月）から平成28年12月26日（月）まで
受付時間は、午前9時から午後5時まで（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、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出先

京都市中京区河原町通三条上る恵比須町427番地（京都朝日会館6階）
京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当（担当：渡邊、藤井）

（2）提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件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

応募に関する費用は、すべ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

- ① 平成28年10月11日（火）～ 10月14日（金）
- ② 平成28年11月 7日（月）～ 11月10日（木）

(イ) 送信先

電子メールアドレス shisankanri@city.kyoto.lg.jp

（京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当）

エ 回答

次に掲げる日までに京都市行財政局資産活用推進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が遅れる場合は、その旨をホームページに掲載します。

- ① 平成28年10月28日（金）
- ② 平成28年11月25日（金）

（5）現地見学の実施

ア 施設の現地見学

現地見学については、土・日・祝日を除き、隨時、受け付けておりますので、現地見学を希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定します。

※ 参加申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

連絡先 京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当（担当：渡邊、藤井）

電 話 075-222-4119

イ 文化事業の見学

土・日・祝日に実施されている文化事業の見学については、本市へ申し込むことなく御覧いただけますが、文化事業実施の支障とならないよう御配慮ください。

なお、文化事業の実施場所に供する場所以外は見学できませんので、御注意ください。

(6) 基礎資料の貸出し

以下に記載する資料の貸出しについては、土・日・祝日を除き、隨時、受け付けておりますので、貸出しを希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。貸出時に、設計図書等借受申請書（別紙1）を提出いただくこととなります。

なお、資料の数に限りがありますので、事前に申込みがない場合は、貸出しができない場合がありますので、御注意ください。

資 料	<ul style="list-style-type: none">・ 敷地平面図・ 仮求積図・ 建築図面・ 耐震診断結果報告書・ 断面図及び平面図（暗渠）
-----	--

連絡先 京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当（担当：渡邊、藤井）

電 話 075-222-4119

(7) 現地測量の実施

ア 実施期間

月・火・金曜日（午前9時から午後5時まで）

イ 実施場所

京都市中京区蛸薬師通河原町東入備前島町310番2外（元立誠小学校跡地）

※ 現地には駐車場がありませんので、御注意ください。

ウ 参加申込み

希望日の3営業日前までに、電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定しますので、実施日までにメール又はFAXにて現地測量実施申込書（別紙2）を提出してください。

※ 参加申込みがない場合は、現地測量をすることはできません。

連絡先 京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当（担当：渡邊、藤井）

電 話 075-222-4119

7 契約候補事業者の選定方法

プロポーザル募集開始日の前日までに「学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領」に定める事業者登録が完了している事業者を対象に、プロポーザル方式により契約候補事業者を選定します。

(1) 事業計画の審査

応募者から提出された書類をもとに、学識者等で構成する「元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定委員会（以下「選定委員会」）において、「審査項目及び審査基準」（本要項P57）に基づいて事業計画の審査を行います。

ア 選定委員会では、「審査項目及び審査基準」に基づき、各審査項目について0点から10点までの11段階評価を行い、各審査項目の評価点（0～10点）を算定します。次に、各審査項目の評価点に、各審査項目の重要度に応じて設定した係数（1～4）を乗じて、各審査項目の得点を算出します。

イ 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。日時及び場所については、別途本市から指定します。

なお、応募者多数の場合は、選定委員会において、プレゼンテーション又はヒアリングに参加する事業者を各審査項目の評価点に応じて選抜することがありますので、その際には、別途、その旨を通知します。

ウ これらの得点の合計をもって、応募者の得点とします。

(2) 審査結果の通知及び契約候補事業者の決定等

審査の結果、最高の得点（ただし120点以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。応募者が1者の場合でも、得点が120点以上で契約候補事業者として適当と認められる場合には、その者を契約候補事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとする場合があります。

本市は、審査結果の決定後、応募者全員に審査結果を通知するとともに、審査の概要（応募事業者名、契約候補事業者に係る提案内容、選定委員会講評等）を本市ホームページ等で公表します。

8 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定書の締結

契約候補事業者となった者と本市との間で、概ね次の事項を記載した基本協定書を締結します。

ア 契約候補事業者は、貸付契約の締結までの手続において独占的に本市及び自治連合会等との協議に参加することができること。

イ 契約候補事業者は、本市及び地域住民との三者による事前協議会において合意を得たときは、合意内容の履行を条件として契約の相手方となること。

ウ 契約候補事業者は、具体的な活用の計画案の提示、必要な資料の調製、プレゼンテーションの実施その他の合意を得るために必要な作業を自らの負担により行わなければならないこと。

エ 次に掲げる場合は、基本協定は解消されること。

(ア) あらかじめ設定した期限までに、貸付契約の内容について合意を得られなかつたとき、又は契約候補事業者若しくは本市が合意を得る見込みがないと判断するとき。

(イ) 契約候補事業者又は本市の都合により、活用の手続が継続できることとなつたとき。

(ウ) 基本協定の解消について、本市と契約事業者が合意したとき。

(エ) 契約候補事業者が「4 応募資格」に規定する要件に該当する等、プロポーザルの手続において定める資格を失ったと認められるとき。

(オ) その他止むを得ない事由が発生したとき。

※ 基本協定を解消したときは、事業者選定手続において、解消された基本協定に係る契約候補事業者の次に評価の高かった者を契約候補事業者とすることがあります。この場合においては、新たな基本協定を締結し、改めて事前協議会における協議を開始することとします。当該新たな基本協定が解消されたときも同様とします。

オ その他手続に必要な事項

(2) 事前協議会への参加及び合意形成

基本協定書に基づき、概ね次の事項について本市及び地域住民との間で事業者の具体的な提案をもとに意見を調整し、具体的な事業計画等を策定するため、本市及び地域住民との三者による事前協議会を設置します。

契約候補事業者となった者は、これに参加し、合意形成に向け、必要な資料の作成、説明、交渉等を行っていただくこととします。

ア 施設整備の内容及び工事等の施工の方法

イ 事業の運営の内容

ウ 地域への配慮事項の具体化の方法、内容

エ スケジュール

※ 契約候補事業者その他に関係者がある場合は、必要に応じ、事前協議会への出席、協議への参加を求めることがあります。

※ 事前協議会では、本市及び地域住民のほか、必要に応じて学識経験者等の他の者の意見聴取等を行うことがあります。

(3) 地元利用等の調整

計画の具体的な内容についての合意があった場合に、地域住民その他の事業者以外の者による施設の利用により、施設の一部について事業者の利活用が困難と認められる場合は、これを踏まえた内容の契約を締結することとします。

(4) 契約金額の決定

契約金額は、事業者からの希望価格に基づき決定します。ただし、地元利用等の調整を行った部分について、減額する場合があります。

(5) 契約締結

計画の内容、契約金額等の契約の内容について本市との間で合意に達したときは、速やかに契約（定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。）を締結します。

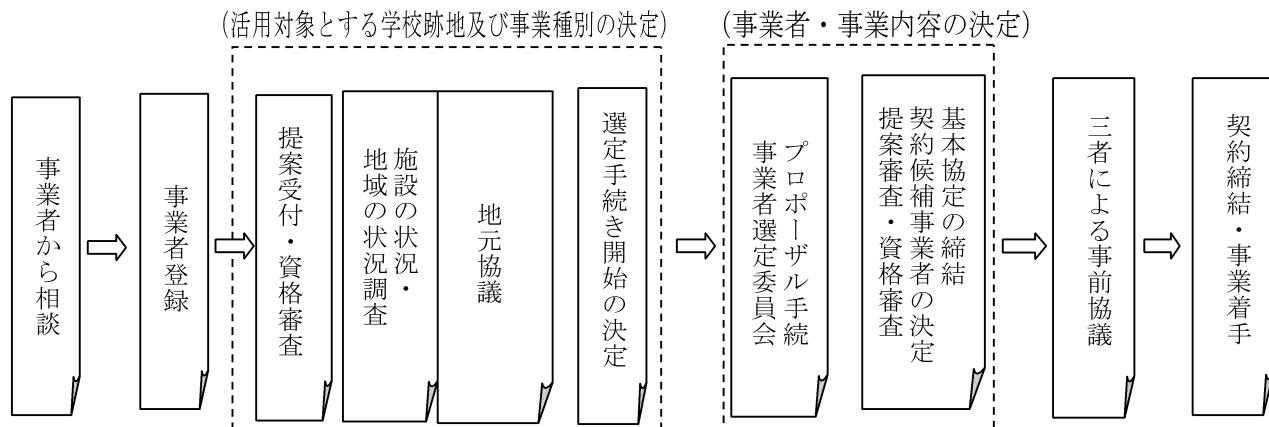
※ 契約候補事業者その他に関係者がある場合は、本市、契約候補事業者、及び関係者との間で覚書等を締結し、運営の条件、次号に規定する三者協議会への参加等を約定することとします。

(6) 三者協議会の設置

契約締結後、契約期間の終了までの間は、施設整備、運営方法等について常時協議するため、事業者において、本市及び地域住民との三者により構成する三者協議会を設けていただくこととします。また、契約事業者その他に関係者がある場合は、三者協議会への参加を義務付けることがあります。

なお、三者協議会の設置、運営に係る経費は、契約事業者の負担とします。

＜参考＞フロー図



9 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

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。

また、三者協議会の開催に必要な経費、公正証書の作成費用その他この契約の締結に必要な経費も事業者の負担とします。

(2) かし担保

事業者は、貸付契約の締結後、貸し付けた財産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、貸付料の返還若しくは減免又は損害賠償の請求をすることができないものとします。

(3) 引渡し

本市は、契約締結後に保証金の納入を確認したうえで貸付財産の引渡しを行います。

(4) 契約解除

本市は、次に掲げる事由に該当する場合は、催告その他の手続を経ることなく直ちに契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合において、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

なお、既納の貸付料及び保証金があるときは、当該貸付料及び保証金をこれに充當するものとします。

- ア 期限までに保証金が納入されないとき。
 - イ 事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを3月以上滞納したとき。
 - ウ 事前協議会で合意した活用計画の全部又は一部について、三者協議会での協議及び本市の文書による承諾なしに変更し、又は正当な理由なしに計画に定めた期日から6月を超えて実施しないとき。
 - エ 契約の手続において提出した書類又はヒアリングにおける説明に虚偽又は重大な誤りのあったことが判明したとき。
 - オ 「4 応募資格」に規定する資格を満たさないこととなったとき。
 - カ その他契約に定める重要な義務に違反したとき。
- ※ 契約解除時に事業者が敷地上に所有する建築物及び土地の定着物については、すべて撤去したうえで本市に土地を返却いただくこととします。ただし、特別の事情があると認められる場合には、本市と事業者との協議によることとします。

10 貸付料及び保証金

(1) 貸付料

貸付けは有償です。

※ 以下の貸付料及び保証金に関する説明は、すべて定期借地権を設定する場合の土地の貸付契約に係るものです。

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者からの希望価格と貸付契約締結時における不動産鑑定評価による価格（再取得を予定）を比較し、高い価格を貸付料とします。ただし、地元利用等の調整を行った部分について、減額する場合があります。

(ア) 最低価格

154,000,000円／年

※ 本要項及び土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づく価格としています。

※ 当該最低価格は、地元利用部分等に係る減額は考慮していません。

(イ) 貸付希望価格

前述（ア）を最低価格として、様式3により貸付希望価格を提案してください。

なお、当該貸付希望価格は、地元利用部分等に係る貸付料の減額措置以前の額として想定される金額を記載してください。プロポーザル審査では、最低価格を上回る提案に基準点を付与したうえで、貸付希望価格の多寡に応じて加点します。

(ウ) 地元利用等の調整

事前協議会において、地元利用等の調整を行った部分について、「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」に基づき、貸付料の一部について減額する場合があります。

※ 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：P 3 2 参照

イ 貸付料の改定

貸付料の改定に当たっては、固定資産税路線価の評価替えを基に算出した変動率を、従前の貸付料に乗じて得られた額を新たな貸付料とします。

なお、改定の時期については、当該評価替後の固定資産税路線価が公表された日の属する年度（価格調査基準日の属する年度ではありません。）の翌年度から貸付料を改定することとします。

ウ 支払い時期等

貸付料の支払いは、原則、年額を一括とします。

なお、貸付料の支払い義務は引渡しの日から発生するものとし、引渡しの日から当該年度の末日までの貸付料の額は、その期間の日数に応じ、年額を日割りして計算した額とします。

（2）保証金

事業者は、契約の締結に当たって定めた貸付料の2年分に相当する額の保証金（以下「貸付料相当保証金」という。）を支払わなければなりません。

ア 貸付料相当保証金の額の改定

貸付料が、改定により当初の額の2倍以上の金額となったときは、貸付料相当保証金について、2倍以上となった年の額と既納の額との差額に相当する額の追加の貸付料相当保証金を支払っていただきます。貸付料が、更に2倍となったときも同様とします。

なお、改定により貸付料が低下した場合、貸付料相当保証金の返還は行いません。

イ 充當のあった場合の保証金の追加支払い

保証金の全部又は一部を金銭債務へ充当した場合において、これらの事由の生じた年の貸付料により積算した貸付料相当保証金の額が既納の保証金の充当後の残余の額を上回ったときは、その差額に相当する保証金を支払っていただきます。

ウ 保証金の返還

契約期間が満了したとき又は本市が契約を解除したときは、土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。なお、原状回復の可否については、本市と事業者で協議するものとします。

本市が保証金を返還する場合において、事業者に、貸付契約に基づく本市への金銭債務があるときは、本市は、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができ、事業者はこれに異議を申し立てることができないものとします。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

(3) 敷地面積の訂正による貸付料等の変更

元立誠小学校については、敷地境界の明示が終了しておらず、現在、作業を行っています。したがって、「2 本物件の概要」に記載した面積は、現時点での実測面積であり、境界明示終了後、訂正することがあります。

ア 貸付料の取扱い

敷地面積の訂正があった場合の貸付料等の取扱いについては、訂正の時期に応じ、それぞれ次に掲げるとおりとします。

(ア) 契約締結前に訂正を終えていたときは、訂正後の面積をもとに貸付料を算出します。

(イ) 契約締結時に訂正を終えていないときは、「2 本物件の概要」に記載した面積をもとに算出した価格で契約を締結し、訂正後の面積に応じた貸付料を算出します。

イ 訂正により既納の貸付料との差額が生じた場合の取扱い

契約締結後に訂正があり、かつ、すでに保証金、貸付料の納付があった場合において、訂正後の価格を訂正前の契約価格で除した数（※）が、1を超えたときは、当該差額分を納入していただきます。

※ 当該数字が1未満であったときは、本市から当該差額分を返還します。

11 その他

(1) 選定委員会委員との接触の禁止

選定委員会委員に対して、本件に関する接触（直接、間接を問わない。）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) 契約候補事業者の取消し

貸付契約の締結までの間に、本市の承諾を得ず計画の主要な部分を変更するなど本要項に違反その他契約候補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、契約候補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の請求、その他一切の請求は認めません。

12 スケジュール（予定）

募集要項等の配布	平成28年10月7日（金）
質疑の受付期間①	平成28年10月11日（火）～10月14日（金）
質疑の受付期間②	平成28年11月7日（月）～11月10日（木）
応募書類の受付期間	平成28年12月19日（月）～12月26日（月）
第2回選定委員会	平成29年1月中
第3回以降の選定委員会	平成29年2月以降 応募者数、審議状況等により適宜開催
契約候補事業者の選定	最終の選定委員会から約1箇月後
貸付契約の締結等	平成29年度

※ 応募者多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

13 問合せ先

京都市行財政局資産活用推進室 学校跡地活用促進担当（担当 渡邊、藤井）

〒 604-8005 京都市中京区河原町通三条上る恵比須町 427 番地 京都朝日会館 6階

電話 075-222-4119 FAX 075-212-9253

電子メールアドレス shisankanri@city.kyoto.lg.jp

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について

本市及び地域にとって貴重な財産である学校跡地の活用にあたって、民間活用の推進とともに、地域住民等による利用を促進するため、学校跡地を借り受けた事業者が、グラウンド等を一般市民や地域住民の利用に供し、自らの事業による使用を制限することとした場合は、貸付料の減額措置を講じることとしています。

1 概 要

地元自治連合会等が自治活動を行うために学校跡地内の土地（グラウンド等）及び建物（ふれあいサロン・多目的ホール等）を利用すること（地域利用），あるいは土地を一般開放し市民等が利用すること（一般開放）により，当該利用部分の土地及び建物による跡地活用事業の実施が制限される場合は、その割合に応じて貸付料を減額します。

2 対象

(1) 地域利用

地元自治連合会等が地元学区の自治活動のために学校跡地内の土地（グラウンド）及び建物の一部を自治連合会等の専用とし、事業者の使用を制限するもの

(2) 一般開放

土地を一般市民に開放（1日当たり8時間以上）するもの

3 算定方法

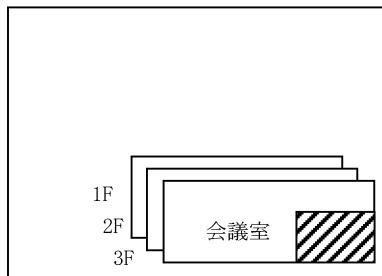
(1) 土地のとき



全体の面積に占める地域利用等部分の面積の割合分を地域利用等の日数に応じて減額

$$\text{年間の貸付料の全額} \times \frac{\text{使用制限部分の土地の面積}}{\text{貸付地の合計面積}} \times \frac{\text{地域利用等の日数}}{365\text{日}}$$

(2) 事業者の所有の建物の一部のとき



全体の面積に占める地域利用等部分の建築面積の割合分を地域利用等の日数に応じて減額（複数階建物のときは、更に、建物の延床面積に占める地域利用等部分の床面積の割合分とする。）

$$\text{年間の貸付料の全額} \times \frac{\text{使用制限部分のある建物の建築面積}}{\text{貸付地の面積}} \times \frac{\text{使用制限部分の床面積の合計}}{\text{使用制限部分のある建物の延べ床面積}} \times \frac{\text{地域利用等の日数}}{365\text{日}}$$

4 その他

- (1) 事業者が自らの事業のために使用する部分について、期間を定めて一般開放する場合、一般開放する日数に応じて日割りで貸付料を減額することができます。
- (2) 地域利用及び一般開放する部分について、期間を定めて事業者が使用する場合、使用日数に応じて日割りで貸付料を事業者に請求します。

(別紙1)

平成 年 月 日

(あて先) 京都市长

設計図書等借受申請書

設計図書等について、下記のとおり借受を申請します。

記

事業者名			
所在地			
担当者	氏 名		
	所属部署 役 職		
	電話番号	—	—
	F A X	—	—
	E メール	@	
借受希望	<p>希望する建築図書にチェックしてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 敷地平面図 (1/250) ※ 平成5年に作成した図面となるため、一部、現状と異なる ります。</p> <p><input type="checkbox"/> 仮求積図</p> <p><input type="checkbox"/> 建築図面 (CD-R) ※ 建築後に実施した増築等の情報は反映されていません。</p> <p><input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 (CD-R) ※ 平成19年に実施</p> <p><input type="checkbox"/> 断面図及び平面図 (暗渠)</p>		

- ※ 借受を希望する場合は、事前に御連絡のうえ、京都市行財政局資産活用推進室まで申請書をお持ちください。
※ なお、駐車場がありませんので、公共交通機関を御利用ください。

(別紙2)

平成 年 月 日

(あて先) 京都市长

現地測量実施申込書

現地測量の実施について、下記のとおり参加を申し込みます。

記

事業者名		
所在地		
参加者 代表者	参加人数	
	氏 名	
	所属部署 役 職	
	電話番号 F A X	— — — —
	E メール	@

※ 実施を希望する場合は、事前に希望日について御連絡ください。本市から日時を指定します。

※ 敷地内に駐車場はありません。公共交通機関等を御利用ください。

(別紙3)

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-11」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	20
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。 ※ 提案の主要な部分に関わる者がある場合は、その者についても提出すること。	1-2	20
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ことを提出すること。 (2) 代表者の履歴 (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	20
I-4	定款等	最新のもの	任意	20
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	—	20
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26年度・27年度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

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
I - 9	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1 - 3	2 0
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1 - 4	2 0
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1 - 5	2 0
		(4) 長期損益計画書	任意	2 0
I - 10	事業運営実績書	(1) 事業の実施実績 ※ 実施している事業の内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること。 (2) 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。 (3) 提案事業者の他に、事業の運営を委託する者等、提案事業の根幹に関わる者（法人、個人問わず）がある場合は、提案事業に係る位置付けを記載したうえで、その者に関する実績を記載すること。	1 - 6	2 0
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 - 7	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〕①～⑧ ※ 活用の基本方針を記載すること。 ※ 審査項目7「その他特筆すべき事項」に該当する提案を行う場合、様式は任意とする。	2-1	2 0
II - 2		(2) 施設の整備方法〔様式2-2〕 ※ スケジュール、整備内容等をできる限り詳細に記載すること。	2-2	2 0

3 貸付希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
III	貸付希望価格書	・事業者の代表者印を押印すること ※ 共同申込みの場合は代表事業者の代表者印を押印	3	20

4 備考

- (1) 「I-5, I-6, I-8, 1-11」については、正本に綴じて提出すること。
- (2) 正本は、本市が準備するファイルに綴じ、副本は正本用と同規格のファイルに綴じ、それぞれ書類番号ごとにインデックスを付したうえで提出すること。
- (3) 紙媒体とは別に、全ての提出書類を取りまとめた電子媒体を6部提出すること。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとすること。

[様式 1 - 1]

(あて先) 京都市長

応募申込書

元立誠小学校跡地活用に係る契約候補事業者選定のための募集要項に基づき、下記のとおり 応募申します。

記

※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。

[様式 1 - 2]

(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)	
-------------------	--

構 成 員	(事業者名)
	(代表者)
	(所在地)
	(電話番号)
	(役割)

印

※ 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・F A X	メールアドレス

[様式 1 - 3]

事業費概算書（初期投資）

(単位：百万円)

項目	金額
1 土地代金（減額後の想定額）	
2 建物建設費	
3 設備、内装、調度品	
4 保証金、貸付料（初年度）	
5 人件費・経費	
合計	

※ 事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※ 適宜必要な項目があれば追加し、わかりやすく記入してください。

（支出経費内訳）

建物建設費（100万円以上）の内訳をわかりやすく記入してください。

建物建設費がわかる内訳書、見積書等があれば、それを添付いただいてもかまいません。

[様式 1 - 4]

初期投資に伴う資金調達計画書

(単位：百万円)

項目	金額	調達先
1 自己資金		
2 借入金・社債等		
(1)		
(2)		
(3)		
3 その他		
合計		

- ※ 「事業費概算書」に計上した資金額の調達内訳を記載してください。
- ※ 適宜必要な項目があれば追加し、わかりやすく記入してください。
- ※ 「借入金・社債等」は、調達先ごとに記入するものとします。

(借入金・社債等内訳)

借入金・社債等について、調達先ごとに借入時期、金利（固定・変動）、返済方法（元金均等・元利均等）、償還年限などを記入してください。

長期損益計画書（基礎資料）

(主な収入の根拠)

主な収入の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

(主な支出の根拠)

主な支出の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

(再投資【大規模修繕費】)

将来的に建物の改修などを見込んでいる場合に、その時期と金額、積算根拠をわかりやすく記入してください。

[様式1－6]

事業の実施実績及び活用計画と同種事業の運営実績
(1) 実施している事業の内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること。
(2) 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。
(3) 提案事業者の他に、事業の運営を委託する者等、提案事業の根幹に関わる者（法人、個人問わず）がある場合は、提案事業に係る位置付けを記載したうえで、その者に関する実績を記載すること。

※ 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。

第1号様式（第4条、第5条及び第7条関係）

[樣式 1 - 7]

誓 約 書

(宛先)	年 月 日
誓約者の住所（法人にあっては、主たる事務所の所在地）	誓約者の氏名（法人にあっては、名称及び代表者名）
	電話 一 印

誓約者が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及び同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当しないことを誓約します。

誓約者並びにその役員及び使用人の名簿

注 誓約者並びにその役員及び使用人の名簿の欄は、次に掲げる区分に応じ、それぞれ次に掲げる者について記入してください。

- (1) 誓約者が法人である場合 京都市暴力団排除条例第2条第4号イに規定する役員及び使用人（市長等（指定管理者を含む。以下同じ。）が全ての使用人について記入することが困難であると認めるときは、市長等が指定する使用人に限る。）

(2) 誓約者が個人である場合 誓約者及び京都市暴力団排除条例第2条第4号ウに規定する使用人（市長等が全ての使用人について記入することが困難であると認めるときは、市長等が指定する使用人に限る。）

[様式2－1] ①

活用方針①
<p>※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準1に沿って、これまでの事業実績を具体的に記載すること。</p> <p>審査基準1 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。</p>

※ 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。

[様式2－1] ②

活用方針②					
※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準1に沿って、事業開始後における本市及び地域との連絡体制について、下表に記載すること。					
審査基準1 活用後においても、本市及び地域との連絡体制を確保しているか。					
<p><本市及び地域との連絡体制></p> <table border="1"><tbody><tr><td>窓口となる者の施設への常駐の有無</td><td>(該当箇所にチェックしてください。) <input type="checkbox"/> 常駐 <input type="checkbox"/> 常駐なし <input type="checkbox"/> その他（ ）</td></tr><tr><td>窓口となる者の役職等</td><td></td></tr></tbody></table>		窓口となる者の施設への常駐の有無	(該当箇所にチェックしてください。) <input type="checkbox"/> 常駐 <input type="checkbox"/> 常駐なし <input type="checkbox"/> その他（ ）	窓口となる者の役職等	
窓口となる者の施設への常駐の有無	(該当箇所にチェックしてください。) <input type="checkbox"/> 常駐 <input type="checkbox"/> 常駐なし <input type="checkbox"/> その他（ ）				
窓口となる者の役職等					

[様式2－1] ③

活用方針③		
<p>※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準4に沿って、事業実施により見込まれる雇用者数及び活用する市内事業者について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準4 正規雇用の創出や市内事業者の活用を通じて、地域経済の活性化につながる提案であるか。</p>		
<雇用創出>		
雇用者となる事業者名	雇用人数 (正規)	雇用人数 (非正規)
	名	名
	名	名
	名	名
	名	名
	名	名
	名	名

※ 当該施設において勤務する予定従業員数について、雇用主ごとに記載すること。

※ 現時点での具体的な記載ができない場合は、「未定」として記載すること。

分野	市内事業者名
文化事業の運営	
にぎわい事業の運営	
設計・施工	
仕入先	
その他()	

※ 現時点での市内事業者を活用する予定はあるが、具体的な事業者名が決まっていない場合は「未定」とし、市内事業者の活用を予定していない場合は、「予定なし」と記載すること。

※ SPC等を市内に設置する場合は、市内事業者として記載すること。

※ 記載欄が不足する場合等については、欄を追加すること。

[様式2－1] (4)

活用方針④															
<p>※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準4に沿って、京都の伝統文化・伝統産業等の活用の予定や、新たなモデルケースとなるような提案について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準4 伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の積極的活用につながる提案であるか。</p>															
<p><伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の使用予定></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>伝統文化・伝統産業（物品や技法）の名称</th> <th>具体的な利用方法・利用箇所等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> <tr><td></td><td></td></tr> </tbody> </table>		伝統文化・伝統産業（物品や技法）の名称	具体的な利用方法・利用箇所等												
伝統文化・伝統産業（物品や技法）の名称	具体的な利用方法・利用箇所等														
<p>※ 名称は、できるだけ具体的に記載すること。</p> <p>※ 現時点では伝統文化・伝統産業（物品や技法）を利用する予定はあるが、具体的な名称が決まっていない場合は「未定」とし、利用方法・利用箇所についてのみ記載すること。</p>															
<p><伝統文化・伝統産業と京都ならではの知恵や価値を生かした新たなモデルケースとなるような提案></p>															

※ 記載欄が不足する場合等については、欄を追加すること。

[様式2－1] ⑤

活用方針⑤
<p>※ 「募集要項P 5.7 審査項目及び審査基準」審査基準4に沿って、現在の避難所機能の確保に加え、ハード・ソフトの両面から、繁華街に位置する地域の防災拠点に相応しい新たな取組・機能付加について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準4 繁華街に位置する地域の防災拠点に相応しい機能を確保した計画であるか。</p>

※ 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。

[様式2－1] ⑥

活用方針⑥
<p>※ 「募集要項P 5.7 審査項目及び審査基準」審査基準4及び5に沿って、整備後における駐輪場の状況を記載するとともに、工事期間中も含めた交通対策について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準4 駐輪需要の高い地域の特性を考慮し、「歩いて楽しいまち・京都戦略」を踏まえた駐輪対策が講じられているか。</p> <p>審査基準5 地域の交通対策など周辺地域の良好な環境の維持に資するものとなっているか。</p> <p><駐輪場の整備></p> <p>※ 該当箇所にチェックしてください。</p> <p><input type="checkbox"/> 既存の駐輪場を残置</p> <p><input type="checkbox"/> 新たな駐輪スペースを整備</p> <p class="list-item-l1">・ 駐輪可能台数 : 台</p> <p class="list-item-l1">・ 整備箇所 :</p> <p class="list-item-l1">・ 工事期間中の代替措置等 :</p>

※ 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。

[様式2－1] ⑦

活用方針⑦
<p>※ 「募集要項P 5.7 審査項目及び審査基準」審査基準5に沿って、地域コミュニティの活性化や周辺地域の良好な環境の維持に向け、地域の自治会活動に対する支援策や、地域との協働による新たな取組提案について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準5 地域との協働事業や交流促進の取組などを通して、地域コミュニティの活性化や周辺地域の良好な環境の維持に資するものとなっているか。</p>

※ 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。

[様式2－1] ⑧

活用方針⑧
<p>※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準5に沿って、文化事業に必要な施設・設備を整備するとともに、地域住民との連携を念頭に、文化事業を継続・発展する取組について提案すること。</p> <p>審査基準5 ハード・ソフトの両面から、地域住民と連携して、文化事業の継続・発展に向けた提案となっているか。</p>

※ 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⑨
<p>※ 「募集要項P 57 審査項目及び審査基準」審査基準5に沿って、新たにぎわいの創出に向けた取組について、具体的に記載すること。</p> <p>審査基準5 オープンスペースの有効活用や周辺店舗との連携など、新たにぎわいを創出する計画であるか。</p>

※ 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。

[様式2-2]

施設の整備方法
<p>※ 「募集要項P57 審査項目及び審査基準」審査基準3及び5に沿って、活用計画（日程（予定）、大まかな建築面積・延べ床面積、内外装の改修予定）、活用方針と整備方法、法令等への整合性を記載するとともに、既存校舎の建物外観・内装等における主要な意匠の保存・再生の手法について、具体的に記載すること。</p> <p>また、施設の概略（外観、内装等）が分かる平面図、イメージ図等を添付すること。</p> <p>(関連審査項目)</p> <p>審査基準3・活用計画は、関係法令を遵守するとともに、耐震性の確保を前提に、既存校舎の建物外観・内装等における主要な意匠の保全・再生に配慮したものであるか。</p> <p>審査基準5・地域の自治活動等に供されている施設（自治会活動スペース、倉庫スペース等）について配慮されているか。</p> <p>・学校を取り巻く様々な歴史的資産の継承につながる提案であるか。</p>

※ 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。

[様式3]

(あて先) 京都市長

貸付希望価格書

元立誠小学校跡地に係る貸付希望価格は下記のとおりです。

記

【貸付希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※貸付希望価格は、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。

申請事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) _____	(印) _____
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
	_____	_____

※ 貸付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。

※ 貸付希望価格書は、地元利用部分等に係る貸付料の減額措置以前の額として想定される金額を
記載してください。

審査項目及び審査基準

審査項目		配点	係数	審査基準
大項目	小項目			
申込事業者の状況	1 申込事業者の事務遂行体制・業務実績	10点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> 申込事業者が企画提案事業を遂行するにふさわしい体制をしているか 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 活用後においても、本市及び地域との連絡体制を確保しているか
	2 申込事業者の財務・経営状況	10点	× 2	<ul style="list-style-type: none"> 申込事業者の総資産額、累積剰余金、経営状況は十分で、安定しているものか
活用計画及び整備計画の内容	3 活用計画の実現性・安定性	10点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> 活用計画は、実施体制や資金計画に基づく実現性の高いものであるか 活用計画は、長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか 活用計画は、関係法令を遵守するとともに、耐震性の確保を前提に、既存校舎の建物外観・内装等における主要な意匠の保全・再生に配慮したものであるか
	4 本市施策への貢献度	10点	× 4	<ul style="list-style-type: none"> 正規雇用の創出や市内事業者の活用を通じて、地域経済の活性化につながる提案であるか 京都の文化に触れる機会の創出や、京都ならではの知恵や価値観を生かすなど、伝統文化・伝統産業(物品や技法)等の積極的活用につながる計画であるか 繁華街に位置する地域の防災拠点に相応しい機能を確保した計画であるか 駐輪需要が高い地域の特性を考慮し、「歩いて楽しいまち・京都戦略」を踏まえた駐輪対策が講じられているか
	5 地域コミュニティの活性化、文化的拠点を柱としたにぎわいの創出	10点	× 4	<ul style="list-style-type: none"> 地域の自治活動等に供されている施設(自治会活動スペース、倉庫スペース等)について、配慮されているか 地域との協働事業や交流促進の取組などを通して、地域コミュニティの活性化や地域の交通対策など周辺地域の良好な環境の維持に資するものとなっているか ハード、ソフトの両面から、地域住民と連携して、文化事業の継続・発展に向けた提案となっているか 学校を取り巻く様々な歴史的資産の継承につながる提案であるか オープンスペースの有効活用や周辺店舗との連携など、新たなにぎわいを創出する計画であるか
価格評価	6 貸付希望価格の比較	40点		<ul style="list-style-type: none"> 貸付希望価格に応じた評価点
小計		200点		
加算点	7 その他特筆すべき事項	10点		<ul style="list-style-type: none"> 特筆すべき事項(対象跡地以外の施設との連携等による更なる魅力創出など)や、本市施策全般への貢献につながる提案等に対する評価点
合計				

※ 最高点数(ただし120点以上)を獲得した事業者を契約候補事業者とする。

※ 合計点数が120点未満及び各項目(項目6、7を除く)において審査委員全員が不適当(0点)と判断した場合、また最低価格を下回る応募、故意に虚偽のある応募については、当該事業者を失格とする。

(評価の基準)

9~10点 非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い

7~8点 優れている、期待できる、貢献度が高い

5~6点 概ね妥当である、適切である、貢献する

3~4点 不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない

0~2点 評価すべき点はほとんどない、ほとんど貢献しない