

元植柳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30年7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	11
4	応募資格	11
5	活用条件	12
6	応募手続	18
7	契約候補事業者の選定方法	21
8	契約候補事業者選定後の手続	22
9	貸付契約等に係る事項	24
10	貸付料及び保証金	26
11	その他	28
12	スケジュール	28
13	問合せ先	28
	(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	29

## 《別紙及び様式》

	(別紙1) 設計図書等借受申込書	31
	(別紙2) 現地測量実施申込書	32
	(別紙3) 提出書類一覧	33
	[様式1-1] 応募申込書	35
	[様式1-2] 構成員調書	36
	[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)	37
	[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	38
	[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)	39
	[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	40
	[様式1-7] 暴力団排除条例に関する誓約書	41
	[様式2-1] 活用方針①～⑨	42
	[様式2-2] 施設の整備方法	51
	[様式3] 貸付希望価格書	52
	(別紙4) 審査項目及び審査基準	53

## 1 はじめに

### 国内外の文化交流とまちの賑わいの創出～新たな地域の拠点づくりに向けて～

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植柳小学校跡地を活用し、まちづくりのパートナーとして、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。

元植柳小学校は、明治2年、「まちづくり」は「ひとづくり」であるという町衆の熱意と信念によって、近代学校制度の始まりである「学制」の発布を前に、全国に先駆けて、前身である下京第十九番組小学校が開校しました。

学校のある植柳地域は、京都の玄関口である京都駅からのアクセスに優れた立地にあるとともに、長岡京から平安京への遷都とともに開かれた歴史ある地域であり、国内外から多くの人々が訪れる本願寺の門前町として発展してきました。

開校以来、長きに渡り、地域と学校が支え合いながら、地域に根差した学校運営が営まれてきましたが、児童数が減少する中で、切磋琢磨して児童が成長することができる環境の整備を願い、地域の皆様の御英断により、学校統合の道が選ばれました。

平成22年4月、元植柳小学校を含む小学校3校の統合により、新たに下京渉成小学校が誕生し、元植柳小学校は140年に及ぶ歴史に幕を閉じましたが、今もなお、人々が集い・交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」として、地域にとって重要な役割を果たしています。

しかし、老朽化により校舎の耐震性能が不足しており、地域の防災拠点としての機能も果たすためには、耐震改修などの施設の再整備が必要不可欠となっています。

こうした中、平成30年2月、植柳学区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、植柳地域の更なる活性化を図り、下京区全体の発展につなげるため、この度、「国内外の文化交流とまちの賑わいを創出する施設」として再整備し、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。

元植柳小学校の跡地活用を契機に、新たなまちづくりの拠点を創出する知恵と工夫に満ちた御提案をお待ちしております。

## 2 本物件の概要

### (1) 土地

所在・地番	京都市下京区西洞院通花屋町下る西洞院町466番 同区東中筋通花屋町下る柳町330番
位置	・京都市バス「西洞院正面」バス停下車すぐ ・京都市営地下鉄「五条駅」から約760m ・「京都駅」から約900m
地積	4,697.47㎡(実測面積)
公法上の規制等	・近隣商業地域(指定建ぺい率80%, 指定容積率300%) ・15m第3種高度地区 ・歴史遺産型美観地区(本願寺・東寺界わい景観整備地区) ・近景デザイン保全区域(本願寺(西本願寺), 東本願寺)に係る事前協議区域 ・遠景デザイン保全区域(清水寺, 慈照寺(銀閣寺), 大文字山からの市街地) ・準防火地域 ・一般遺跡に順じる遺跡(埋蔵文化財)

### (2) 建物

#### ア 建物一般

所在地	京都市下京区西洞院通花屋町下る西洞院町466番 同区東中筋通花屋町下る柳町330番
建築時期	昭和11年, 昭和34年, 昭和42年, 昭和44年
留意事項	既存建物は, 耐震性能を有していないため, 保存する場合は, 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

用途	概則延床面積(㎡)	構造	建築年	階数	耐震強度(Is値)	耐震改修
①校舎(管理棟)	488	RC	S34	地上2階	0.46	未改修
②体育館	389	S	S11	地上1階	—	未改修
③校舎(南校舎)	918	RC	S42	地上4階	0.41	未改修
④校舎(北校舎)	1,797	RC	S44	地上4階	0.22	未改修
⑤倉庫	20	CB	S45	地上1階	—	—
⑥倉庫	13	CB	不詳	地上1階	—	—
⑦倉庫	12	木造	不詳	地上1階	—	—
その他	受水槽(機械室)					

備考 耐震強度(Is値)については, 本市が実施した耐震診断調査による参考値です。

既存建物を保存する場合は, 事業者において耐震強度の確認をお願いします。

### (3) 附属物

現在、敷地内には、ア～ウの設備等が設置されています。それぞれの取扱いについては、次のとおりです。

#### ア 夜間照明柱（4本）＜京都市＞

夜間照明は、自治会活動が夜間にも実施されていることから、事業者による活用後も引き続き必要となりますので、既存の夜間照明柱を残置していただくか、新たに夜間照明を整備していただく必要があります。

夜間照明を新たに整備する場合は、既存の夜間照明柱の撤去も含めて、事業者の負担で実施していただくこととなります。

#### イ 防火水槽（1基）＜京都市＞

防火水槽は、地域の防災機能を有していることから、事業者による活用後も、その機能を継続する必要がありますので、既存の防火水槽を残置していただくか、新たに同規模以上の防火水槽を整備していただく必要があります。

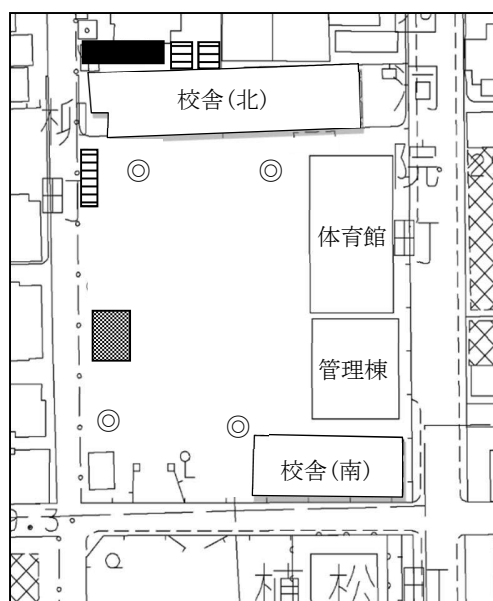
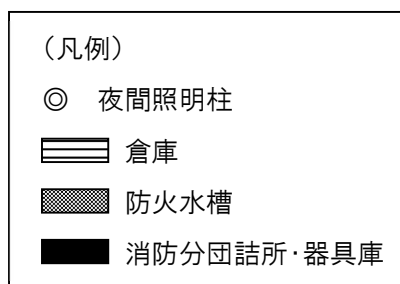
新たに防火水槽を整備する場合は、既存の防火水槽の撤去も含めて、事業者の負担で実施していただくこととなります。

#### ウ 消防分団詰所・器具庫＜植柳消防分団＞

敷地内には、植柳消防分団が所有する消防分団詰所・器具庫（建築面積約40㎡）が設置されており、地域の消防活動の拠点施設となっていますが、既存施設は耐震性が不足しています。

活用に当たっては、事業者の負担により既存施設の耐震化を行うか、既存施設を除却のうえ、敷地内に新たな施設を整備していただくこととなります。

(設備等位置図)

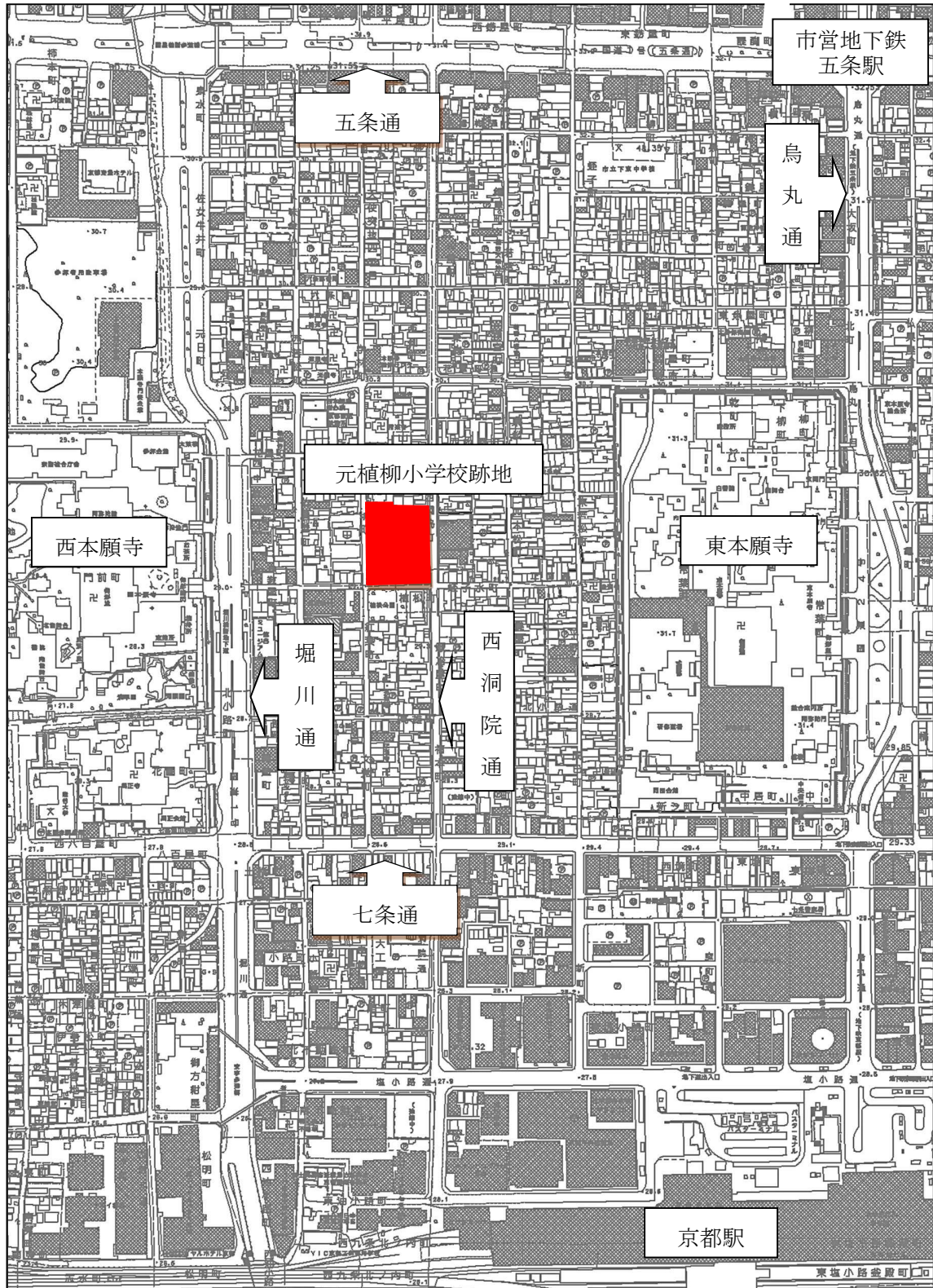


(4) 地域住民による主な施設の利用状況

用途	施設	利用頻度
バレーボール	体育館	1回/週
ソフトバレーボール		1回/週
バドミントン		1回/週
卓球, 少年卓球		2~3回/週
グラウンドゴルフ	グラウンド	2~3回/週
テニス		1回/週(4~12月)
ペタンク		2回/週(3~12月)
消防分団訓練	グラウンド	不定期・夜間
防災訓練	体育館, グラウンド	1回/年
運動会	体育館, グラウンド	1回/年
春祭り	体育館, グラウンド	1回/年
夏祭り	体育館, グラウンド	1回/年
敬老会	体育館	1回/年
餅つき大会	グラウンド	1回/年
各種団体による集会等	職員室, ふれあいサロン等	20~30回程度/月

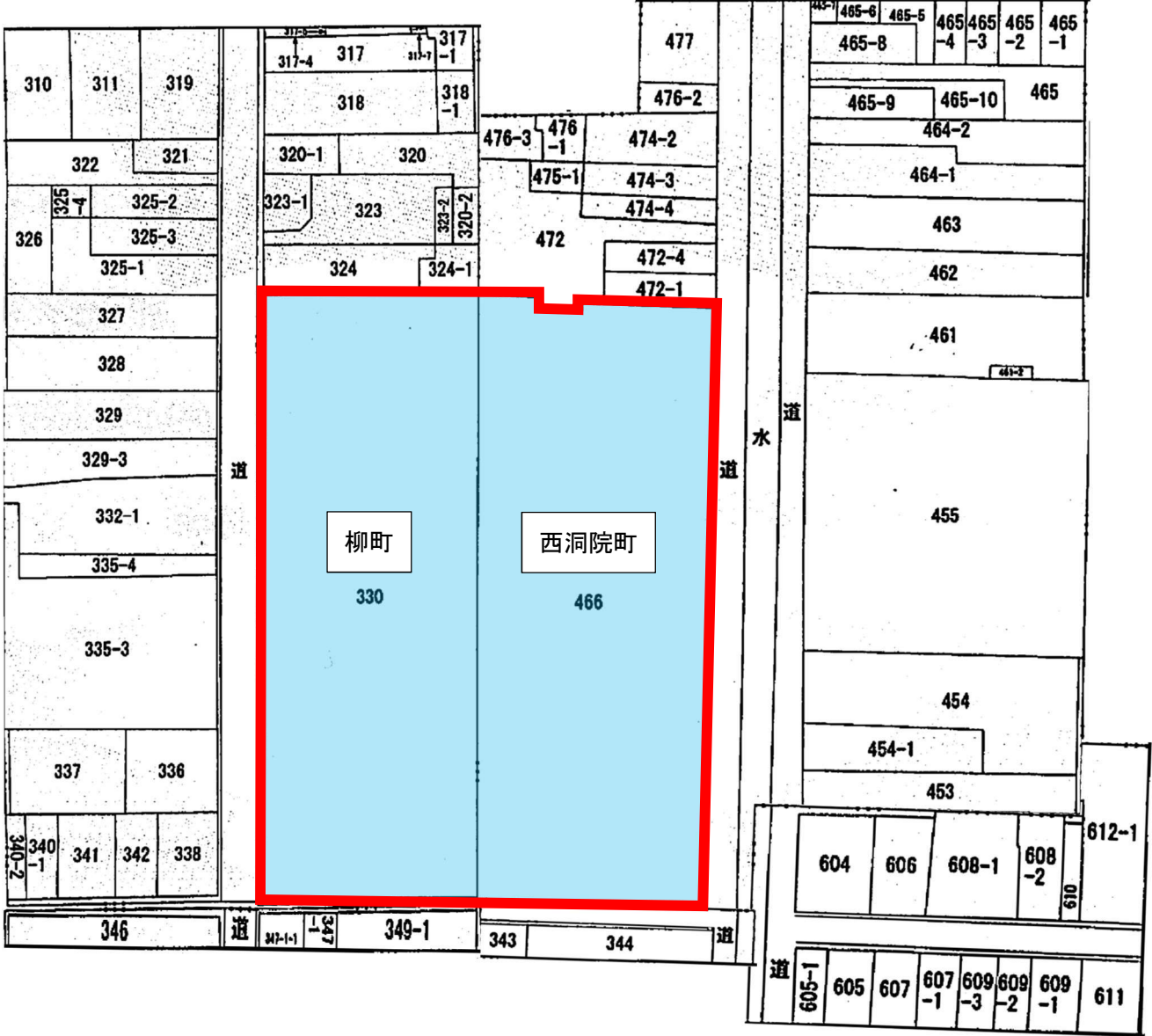
※ この表に掲げるもののほか、本市事業（各種選挙の投票所等、市民検診、資源ごみ拠点回収等）で地域住民が深く関わる利用があります。

■ 周辺地図





合成公図

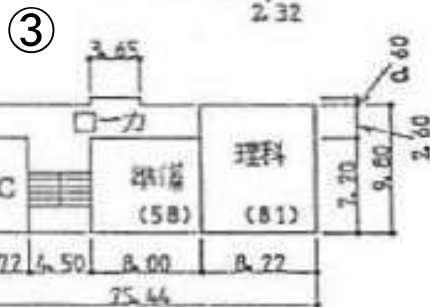
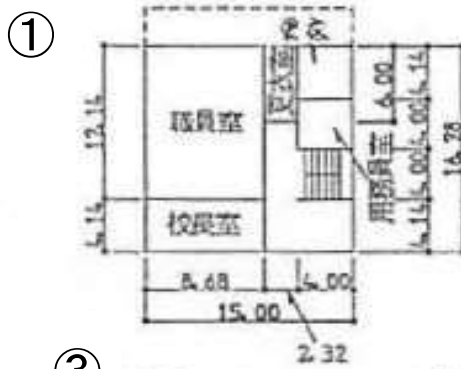
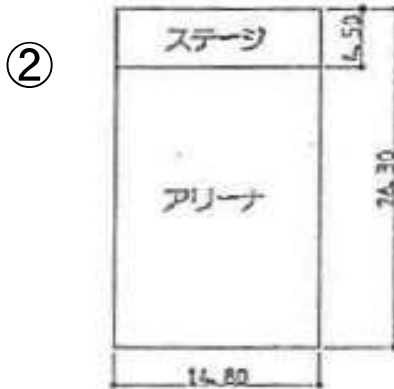
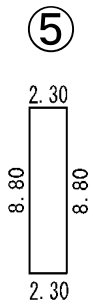
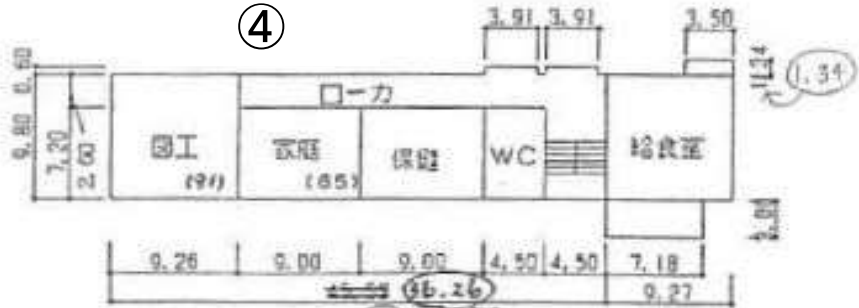
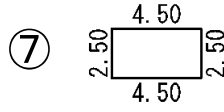
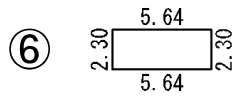




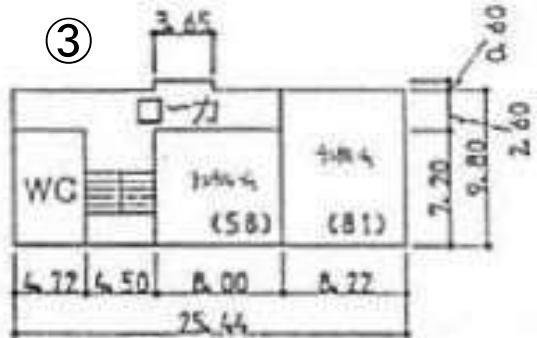
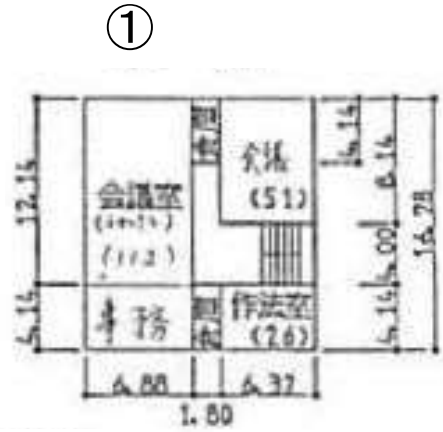
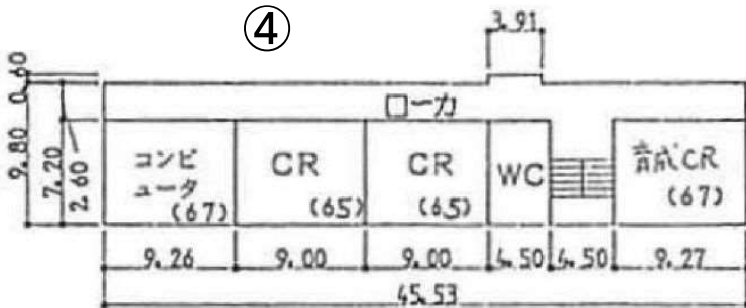
■ 施設配置図



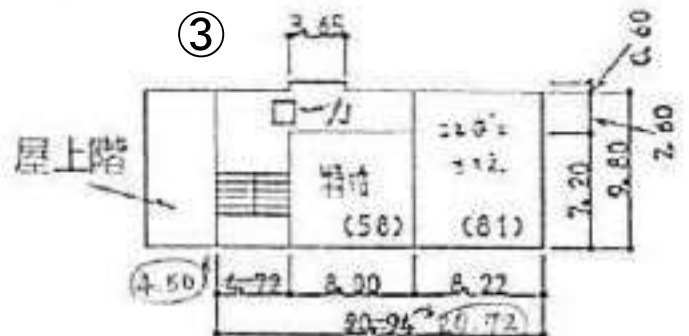
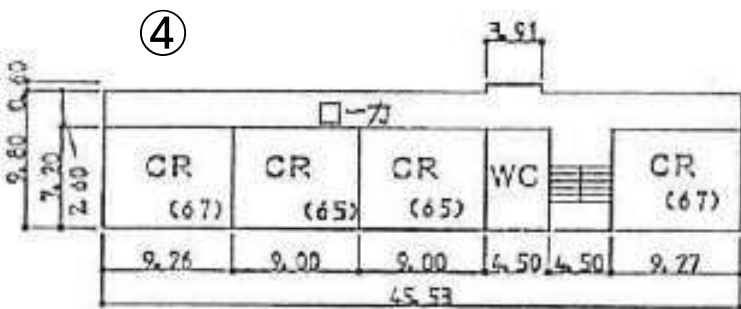
■ 建物平面図 (1階)



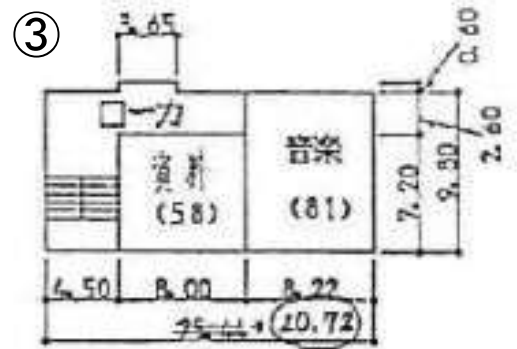
■ 建物平面図 (2階)



■ 建物平面図 (3階)



■ 建物平面図 (4階)



■ 建物平面図 (5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。 (詳細は、本要項 P14 (5) 参照)
- (2) 地域コミュニティの活性化に資すること。 (詳細は、本要項 P16 (6) 参照)
- (3) 国内外の文化交流とまちの賑わいを創出する事業であること。  
(詳細は、本要項 P17 (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(1)から(8)までのいずれにも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人による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、全ての法人について、次の(1)から(8)までのいずれにも該当しない者である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第1項各号に掲げる者(一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者、破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者及び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項各号に掲げる者)
- (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、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) 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貸付契約をしようとする者
- (4) 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

(5) 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

(6) 次に掲げる租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

(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(連携企業としての登録を含む。)を完了していない者

※ 1法人が、2以上の提案に係る応募事業者又は構成員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相当と判断する者

## 5 活用条件

活用の方法については、本市から事業者に対し、元植柳小学校跡地の土地(以下「本件土地」という。)を貸し付けるとともに、既存建物は譲与したうえで、事業者において、施設の整備を行うことを条件とします。

### (1) 貸付けの範囲

元植柳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) 土地の貸付条件等

#### ア 土地の貸付け

(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、事業者は、本件土地に存する建物、工作物その他一切の定着物を自らの費用により撤去し、本件土地を更地にしたうえで、明け渡して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 施設の整備

(ア) 既存建物の譲与

既存建物は、不動産鑑定評価に基づき、無償で譲与します。

ただし、譲与後も、以下「(イ) 既存建物の取扱い等」の内容を十分に踏まえ、本件土地における施設の整備を行ってください。

(イ) 既存建物の取扱い等

施設の整備に当たっては、建築基準法をはじめ現行法令を遵守し、その範囲内で行ってください。

既存建物を除却し、建物を新築することができますが、その場合も、次ページの視点を積極的に取り入れ、周囲の景観と調和する材質・色調とするなど、植柳地域の新たな核となる施設にふさわしい外観・内装を兼ね備えるようとしてください。

なお、既存建物の増築、大規模改修等により活用可能な床面積を確保のうえ、既存建物を保存することもできますが、その場合、既存建物は耐震性能が不足していますので、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、耐震改修を行ってください。



○ 植柳地域の歴史性

植柳地域は、本願寺の門前町として発展してきた町並みが色濃く残っています。提案に当たっては、こうした歴史的な景観と調和のとれた建築デザインを行ってください。

○ 周辺環境との調和

元植柳小学校の周辺は、本願寺伝道院や藪ノ内家邸宅など歴史ある建築物や、地域の憩いの場である植松公園などにより、良好な都市景観が形成されています。整備に当たっては、敷地全体のゾーニングやランドスケープ等も視野にいれ、周辺環境との調和を図ってください。

○ 地域のシンボリック存在

元植柳小学校は、地域の人々が集い・交流し、絆を深める「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。活用にあたっては、更なる賑わいと誰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リックな存在となるよう、整備を行ってください。

(ウ) 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。

**(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 賃借人の地位の譲渡

ウ 借り受けた土地に対して地上権、担保権その他の使用又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**

元植柳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次の項目について、積極的に提案を行ってください。

## ア 正規雇用の創出，市内事業者との連携

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と連携するなど，地域経済に貢献するよう努めてください。

## イ 伝統文化・伝統産業等の活性化につながる物品や技法の活用

匠の技を持つ職人による京都の伝統技法の活用，京都産食材の使用及び京都中央卸売市場からの調達，調度品・内装品への京都の伝統産業品や市内産木材（みやこ杉木，京銘竹）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，広く国内外に発信する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，体育館については，災害時における地域住民のための避難所（収容可能人数：195名，約2㎡/1名）に指定されています。

活用に当たっては，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避難所機能の強化や，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，元植柳小学校は，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：118名，約3.3㎡/1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 公共交通の利用促進等による回遊性の向上

本市では，ひとと公共交通を優先する「歩いて楽しいまち・京都」の実現を目指しています。施設整備に伴い，多くの人々が集い，交流することを踏まえ，市バス・地下鉄をはじめ公共交通機関の利用促進を図るなど，京都駅周辺や隣接エリアから人の流れを生み出す具体的な提案を行ってください。

## オ 本市施策への貢献

元植柳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」の観点から，「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(<http://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000196284.html>)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，この提案は「審査項目及び審査基準」（本要項P53）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。

## (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、地域住民が集い・交流し、絆を深める「まちづくりの拠点」であった経緯を踏まえ、活用に当たっては、新たな賑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、次の項目を十分に理解し、若い世代をはじめ多様な世代の交流を促進し、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、既存建物を利用して、集会などの自治会活動（※）を行っています。活用に当たっては、現在の活動が継続・発展できるように、敷地内に100㎡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「(4) 地域住民による主な施設の利用状況」参照

##### b 屋外スペース（オープンスペース）

自治会活動による運動会や夏祭り等の地域イベント（※）の開催時には、既存建物のほか、グラウンドも利用していることから、活用に当たっては、屋外にオープンスペースを整備するなど、これまでの地域イベントが継続できるように十分に配慮した提案を行ってください。

※ 本要項P4「(4) 地域住民による主な施設の利用状況」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、80㎡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円滑な活動ができるよう、現在の消防分団詰所・器具庫を耐震化し、又は通りに面した場所に60㎡以上の消防分団詰所・器具庫（消防ポンプの保管場所を含む。）を新たに整備してください。

#### (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

植柳学区では、自主防災会・消防分団による防災活動はもとより、訪日外国人に対するマナー向上啓発活動など地域を挙げて安心安全な環境を維持するための取組を日々行っています。活用に当たっては、地域の一員として将来にわたり、地域住民と円滑な関係を構築していくための方策として、自治会活動に積極的に参加するとともに、こうした活動を支援する提案を行ってください。

### (7) 国内外の文化交流とまちの賑わいの創出

#### ア 国内外の文化交流の促進

元植柳小学校周辺は、寺社仏閣などの歴史資産が点在しており、また、京都の玄関口である京都駅からのアクセスに優れた立地にあるなど、今後、更に多くの方々が訪れることが期待されます。活用に当たっては、観光客のみならず、多様な人々の交流を通して、植柳学区の活性化、更には下京区の発展につながる国内外の文化交流の促進に資する提案を行ってください。

#### イ まちの賑わいの創出

元植柳小学校は、「まちづくりの拠点」として、地域にとって重要な役割を果たしており、活用に当たっては、まちの賑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、地域の特性を生かし、伝統文化・伝統産業等との連携を図るとともに、屋外スペース（オープンスペース）の整備や植松公園など周辺施設の有効活用を図るなど、地域の活性化につながる提案を積極的に行ってください。

※ 住宅(集合住宅を含む。)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30年10月1日(月)～10月5日(金)

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:春名,川田)

### (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、応募者の許可なく、提出書類の内容を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30年7月19日(木)～7月24日(火)

② 平成30年8月23日(木)～8月28日(火)

##### (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30年8月 7日(火)

② 平成30年9月11日(火)

### (5) 現地見学の実施

現地見学については、土・日・祝日を除き、随時、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。

※ 事前の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:春名,川田)

電話 075-222-4119

## (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、随時、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）を提出してください。

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	・ 仮求積図	・ 敷地平面図
	・ 建物図面	・ 既存建物図面の CAD データ
	・ 耐震診断結果報告書	
	・ 埋蔵文化財に係る調査指示図面	

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：春名，川田）

電 話 075-222-4119

## (7) 現地測量の実施

### ア 実施期間

月・火・金曜日 9時30分～12時，13時～16時30分

※ 水・木曜日は原則不可

※ 土・日曜日・祝日は不可

### イ 実施場所（対象）

元植柳小学校跡地（本件土地・既存建物）

※ 現地には駐車場がありませんので、御注意ください。

### ウ 実施申込み

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。

※ 事前の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：春名，川田）

電 話 075-222-4119

FAX 075-212-9253



## 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（連携企業としての登録を含む。）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「元植柳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」という。）において、本要項P53「審査項目及び審査基準」（別紙4）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。

なお、価格評価については、最低価格を上回る提案に基礎点を付与したうえで、貸付希望価格の多寡に応じた評価点とします。

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。

ただし、審査の結果、契約候補事業者として適当と認められる者がいない場合、本市は、契約候補事業者の選定を見送ることがあります。

なお、審査結果の決定後、本市は、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、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ったとき、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ないこととなったとき。

(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意見聴取などを行うことがあります。

※ 事前協議会での協議に基づき、「京都市土地利用の調整に係るまちづくりに関する条例」や「京都市環境影響評価等に関する条例」など、関係法令に基づく手続（該当の有無についての確認を含む。）を行ってください。

### **（３）地元利用等の調整**

計画の具体的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方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。

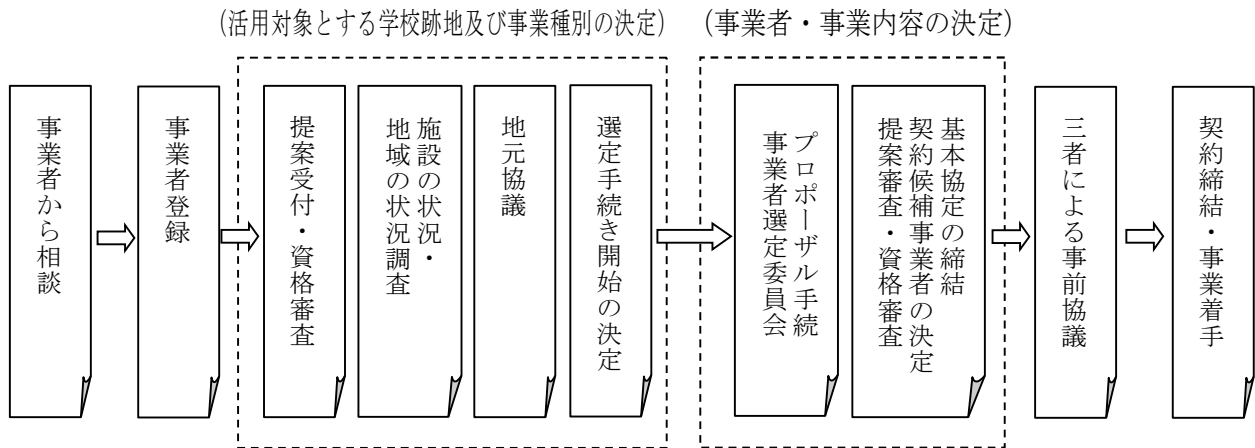
### **（６）三者協議会の設置**

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（これに伴う埋蔵文化財の発掘を含む。）、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) 瑕疵担保

#### ア 土地

(ア) 本件土地に学校の設置・管理に起因する地下埋設物、土壌汚染等の存することが判明したときは、本件土地の引渡し後2年間に限り、これらの処理に要する費用について、合理的な範囲内で本市が負担することとします。

(イ) 上記(ア)に掲げるもののほか、事業者は、貸付契約の締結後、貸し付けた土地に数量の不足その他の隠れた瑕疵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。

#### イ 既存建物

(ア) 既存建物にアスベスト（石綿）又はPCBが用いられていることが判明したときは、既存建物の引渡し後2年間に限り、これらの処理に要する費用について、合理的な範囲内で本市が負担することとします。

(イ) 上記(ア)に掲げるもののほか、既存建物に関する瑕疵について、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本件土地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2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当するものとします。

ア 本件土地を活用計画に定める目的以外の目的のために使用したとき。

イ 期限までに保証金が納入されないとき。

ウ 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。

エ 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活用計画に定めた期日から6月を超えても実施しないとき。

オ 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。

カ 「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。

キ その他契約に定める重要な義務に違反したとき。

### (5) 契約終了時の義務

期間満了又は契約解除による本件契約が終了したときは、事業者は、本件土地に存する建物、工作物その他一切の定着物を自らの費用により除却し、本件土地を更地にしたうえで、明け渡して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。

### (6) 解体準備金の確保

事業者は、本件契約の期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立て、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

## 10 貸付料及び保証金

### (1) 貸付料

貸付けは有償です。

※ 貸付けは、借地借家法第22条（定期借地権）又は第23条（事業用定期借地権）に基づく定期借地権の設定によるものとします。

#### ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者の貸付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。

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。

#### (ア) 最低価格

104,380,000円（年額）

※ 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

上記（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。

#### (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」（P29参照）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。

#### 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 貸付料の支払方法等**

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、年間12回を限度として、分割納入も可能とします。

また、納入期限は、貸付契約の締結後又は年度の開始後30日以内です。

## **(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を支払わなければなりません。

### **ア 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、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、保証金の返還は行いません。

### **イ 充当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) 敷地面積の訂正と貸付料の取扱い**

本件土地は、隣接地との境界明示が終了しておらず、現在、作業を行っています。

「2 本物件の概要」(本要項P2)記載の面積は、現時点の実測面積ですが、境界明示により大幅な敷地面積の訂正はない見込みであるため、面積の訂正があった場合も、原則として、貸付料の変更は行いません。



## 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相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30年 7月10日（火）
質疑の受付期間①	平成30年 7月19日（木）～ 7月24日（火）
質疑の受付期間②	平成30年 8月23日（木）～ 8月28日（火）
応募書類の受付期間	平成30年10月 1日（月）～10月 5日（金）
選定委員会での審議	平成30年10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31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 春名，川田）  
〒 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、民間活用の推進と同時に、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

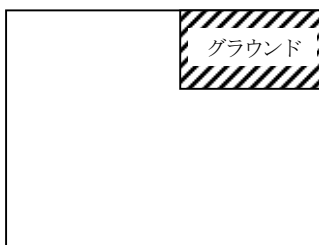
地元自治連合会等が地元学区の自治活動のために学校跡地内の土地（グラウンド）及び建物の一部を自治連合会等の専用とし、事業者の使用を制限するもの

#### (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

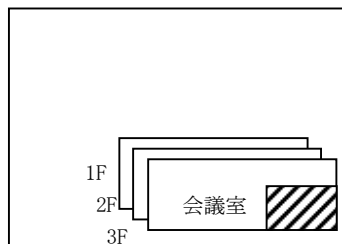
#### (1) 土地のとき



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

(宛先) 京 都 市 長

## 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	希望する建築図書にチェックしてください。 <input type="checkbox"/> 仮求積図 (CD-R) <input type="checkbox"/> 敷地平面図 (1/250) ※ 平成13年3月作成 <input type="checkbox"/> 建築図面 (CD-R) <input type="checkbox"/> 既存建物図面のCADデータ (CD-R) <input type="checkbox"/> 耐震診断結果報告書 (CD-R) ※ 平成17年11月作成 <input type="checkbox"/> 埋蔵文化財に係る調査指示図面 (CD-R)		

※ 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

(宛先) 京 都 市 長

### 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	参加人数		
	代表者	氏名	
		所属部署 役職	
		電話番号 F A X	— — — —
		Eメール	@
実施日時	平成 月 月 日 ( ) 午前・午後 時 ~ 午前・午後 時		

※ 実施を希望する場合は、事前に希望日を御連絡ください。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。

## 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ものを提出すること。	任意	20
		(2) 代表者の履歴	任意	20
		(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(納税証明書(その1)) 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28年度・29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

I-9	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1-3	20
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1-4	20
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1-5	20
		(4) 長期損益計画書	任意	20
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	20
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] ①～⑨ ※ 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	20
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	20

## 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及びI-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。

(宛先) 京 都 市 長

## 応 募 申 込 書

元植柳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、応募を申し込みます。

### 記

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

※ 申込事業者は代表事業者とし、申込事業者以外に構成員がいる場合は、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。

※ 申込事業者以外に構成員がいる場合、申込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



(宛先) 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)
	印
	(所在地)
	(電話番号)
	(役割)

※ 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

## 事業費概算書（初期投資）

(単位：百万円)

項目	金額
1 貸付料（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	
5 人件費・経費	

※ 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，分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）の内訳を分かりやすく記入してください。  
 建物建設費が分かる内訳書，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。

## 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、分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分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分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、積算根拠を分かりやすく記入してください。

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。

## 誓 約 書

(宛先) 京都市長	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 - - 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				
役職名又は呼称	氏 名	フリガナ	生年月日	性 別

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。）

活用方針①

※ 「募集要項P53 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。

**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が。

※ 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P53 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。

<本市及び地域との連絡体制>

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	( )

※ 連絡窓口となる者の施設への常駐等について記載してください。

※ 連絡窓口となる者が具体的に決まっている場合は、その者の役職等を記載してください。

決まっていない場合は、「未定」としてください。



## 活用方針③

※ 「募集要項 P 5 3 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。

**審査基準 4** 正規雇用の創出や市内事業者との連携を通じて、地域経済の活性化につながる提案であるか。

## &lt;雇用創出&gt;

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

※ 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。

## &lt;市内事業者との連携&gt;

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

※ 現時点で市内事業者と連携する予定はあるが、具体的な事業者名が決まっていない場合は「未定」とし、市内事業者の連携を予定していない場合は、「予定なし」と記載すること。

※ S P C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。

## 活用方針④

※ 「募集要項P53 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、京都産食材等の活用の予定について、具体的に記載すること。

**審査基準4** 京都の伝統文化に触れる機会の創出、京都の伝統技法の活用など、伝統文化・伝統産業（物品や技法）、京都産食材等の積極的活用につながる計画であるか。

<伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の使用予定>

伝統文化・伝統産業（物品や技法）等の名称	具体的な利用方法・利用箇所等

※ 名称は、できるだけ具体的に記載すること。

※ 現時点で伝統文化・伝統産業（物品や技法）、京都産食材等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。

※ 記載欄が不足する場合等については、欄を追加すること。

活用方針⑤

※ 「募集要項 P 5 3 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、地域の防災拠点にふさわしい新たな取組・機能付加について、具体的に記載すること。

**審査基準 4** 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。

※ 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⑥

※ 「募集要項 P 5 3 審査項目及び審査基準」審査基準 4 に沿って、公共交通機関の利用促進を図る計画について、具体的に記載すること。

**審査基準 4** 市バス・地下鉄をはじめ、公共交通機関の利用促進を図り、「歩いて楽しいまち・京都」の実現につながる提案であるか。

※ 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⑦

※ 「募集要項P53 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につながる提案について、具体的に記載すること。

**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、地域の自治活動に協力・支援するなど、若い世代をはじめ多様な世代の交流を促進し、地域コミュニティの活性化に資するものとなっているか。

※ 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⑧

※ 「募集要項P53 審査項目及び審査基準」審査基準5に沿って、「国内外の文化交流」を図る施設を創出する提案について、具体的に記載すること。

**審査基準5** 多くの人々が訪れる京都の玄関口である京都駅に近い立地を生かし、観光客のみならず、多様な人々の交流を通して、地域の活性化等につながる「国内外の文化交流」が図られる提案となっているか。

※ 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⑨

※ 「募集要項P53 審査項目及び審査基準」審査基準5に沿って、まちの賑わいを創出する提案について、具体的に記載すること。

**審査基準5** 屋外スペース（オープンスペース）の整備や周辺施設の有効活用を図るなど、まちの賑わいを創出する計画であるか。

※ 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

※ 「募集要項P53 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こと。

また、施設の概略（外観、内装等）が分かる平面図、イメージ図（外観、内観）等を添付すること。特に新築する場合は、立面図、断面図、仕上げ表（内部、外部）も添付すること。

（関連審査項目）

**審査基準3** ・耐震性を確保し、関係法令を遵守したものであるか。

・活用計画は、本願寺など周囲の歴史的景観と調和した建築デザインであるか。

**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。

※ 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。



(宛先)京都市長

## 貸付希望価格書

元植柳小学校跡地に係る貸付希望価格等は、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。

## 【貸付希望期間】

年

申請事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) -----  <span style="float: right;">⑩</span>
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	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	20点	・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有しているか ・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	20点	・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・デザ イン性	40点	(実現性・安定性) ・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 ・長期収支計画等に基づいた安定性のあるものであるか  (法令遵守) ・耐震性を確保し、関係法令を遵守したものであるか ・活用計画は、本願寺など周囲の歴史的景観と調和した建築デザインであるか
	4 本市施策への貢献 度	40点	・正規雇用の創出や市内事業者との連携を通じて、地域経済の活性化につながる 提案であるか ・京都の伝統文化に触れる機会の創出、京都の伝統技法の活用など、伝統文 化・伝統産業(物品や技法)、京都産食材等の積極的活用につながる計画である か ・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 ・市バス・地下鉄をはじめ、公共交通機関の利用促進を図り、「歩いて楽しいま ち・京都」の実現に繋がる提案であるか
	5 地域コミュニティの 活性化、「国内外の 文化交流とまちの 賑わい」の創出	40点	(地域コミュニティの活性化) ・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、地域の自治活動に協力・ 支援するなど、若い世代をはじめ多様な世代の交流を促進し、地域コミュニティ の活性化に資するものとなっているか  (「国内外の文化交流とまちの賑わい」の創出) ・多くの人々が訪れる京都の玄関口である京都駅に近い立地を生かし、観光客 のみならず、多様な人々の交流を通して、地域の活性化等につながる「国内外 の文化交流」が図られる提案となっているか ・屋外スペース(オープンスペース)の整備や周辺施設の有効活用を図るなど、ま ちの賑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	・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	・上記のほか、地域の活性化、本市施策への貢献等に繋がる提案(周辺施設の 活用等による更なる魅力の創出など)について、特筆すべき事項に対する評価 点
合 計		210点	

※ 最高点数(ただし120点以上)を獲得した事業者を活用事業者とする。

※ 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相当(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。

## (評価の方法)

- ・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)を算定する。
- ・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する。
- ・各審査項目の係数は、項目1・2(係数2)、項目3～5(係数4)とする。
- ・項目6については、最低価格を上回る提案に基礎点を付与したうえで、貸付希望価格の多寡に応じた評価点とする。

## (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