

市有地（南区上鳥羽）の
有効活用事業者の選定に係る募集要項

令和2年9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 申込み資格	2
4 貸付条件及び審査基準	2
5 申込み手続	4
6 有効活用事業者の決定方法	5
7 有効活用事業者決定後の手続	6
8 契約の締結等	7
9 その他	7
10 スケジュール（予定）	7
11 問合せ先	8

《別紙及び様式》

（別紙1）提出書類一覧	9
[様式1-1] 申込書	12
[様式1-2] 構成員調書	13
[様式1-3] 事業費概算書（初期投資）	14
[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	15
[様式1-5] 長期損益計画書（基礎資料）	16
[様式1-6] 事務遂行体制（活用計画を実現する体制）	17
[様式1-7] 事業運営実績書（活用計画と同種事業の運営実績）	18
[様式1-8] 暴力団排除条例に関する誓約書	19
[様式2-1] 活用計画①	20
[様式2-1] 活用計画②	21
[様式2-1] 活用計画③	22
[様式2-1] 活用計画④	23
[様式2-1] 活用計画⑤	24
[様式2-2] 施設の整備方法	25
[様式3] 貸付希望価格書	26
（別紙2）審査項目及び審査基準	27
（別紙3）定期借地権設定契約書（案）	28

《参考図面類》

- ・ 位置図
- ・ 現況写真
- ・ 公図
- ・ 求積図

市有地（南区上鳥羽）の有効活用事業者の選定に係る募集要項

1 趣旨

今回、活用事業者を募集する「市有地（南区上鳥羽）」（所在地：南区上鳥羽塔ノ森東向町9 2番他）（以下「本物件」という。）について、市民や事業者等による自由な発想による提案を広く募集し、その提案に基づき有効活用を行う「京都市資産有効活用市民等提案制度」に基づき、提案者から活用の提案がありました。その提案は、福祉施設の利用に供する用地として活用するものであり、本市の施策に合致するものです。

そこで、本物件が福祉施設の利用に供されるよう、公募型プロポーザル方式により有効活用事業者を選定することとします。

本要項は、本物件の有効活用事業者を選定するために必要な事項を定めたものです。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能です。

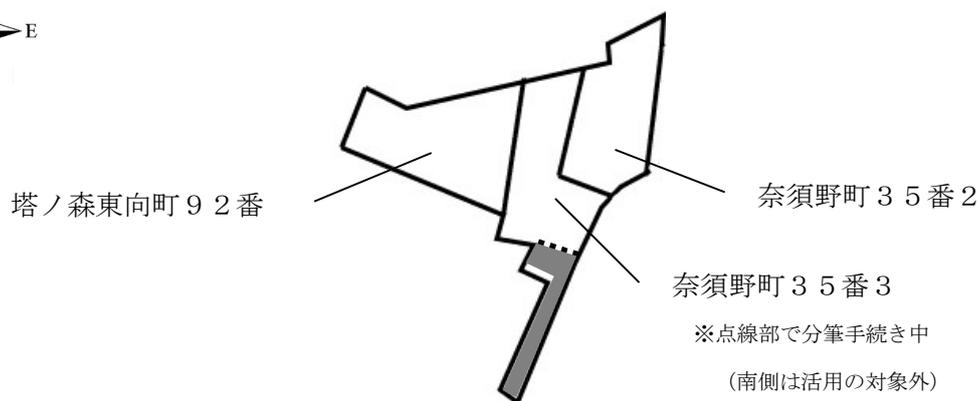
<公募型プロポーザル方式のあらまし>

活用計画に関する企画提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「市有地（南区上鳥羽）に係る京都市市民等提案制度による市有地有効活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、申込みの内容を総合的に審査し、最も優れた事業者を有効活用事業者と決定します。

2 本物件の概要

【土地の表示】 ※境界確定及び分筆手続中。実測面積が変更となる可能性あり。

所在	地目	実測面積 (㎡)
南区上鳥羽塔ノ森東向町9 2番	宅地	6 6 8 . 3 8
南区上鳥羽奈須野町3 5番2	畑	7 9 9 . 9 2
南区上鳥羽奈須野町3 5番3の一部	畑	8 4 7 . 6 9
合計		2, 3 1 5 . 9 9



【位置】

- ・近鉄「竹田」駅から西方向へ約1,900m
- ・京都市バス「小枝橋」バス停前
- ・京都市バス「鳥羽大橋北詰」バス停から南西へ徒歩600m

【公法上の規制等】
準工業地域（建ぺい率 60%，容積率 200%），20 m 第三種高度地区，町並み型建造物修景地区，遠景デザイン保全区域，河川区域
【埋蔵文化財の有無】
・周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
【その他】
<ul style="list-style-type: none"> ・登記簿謄本，公図，住宅地図及び旧土地台帳により，地歴を調査したところ，魚アラ処理事業者が利用していたと想定される建物が建っていた経過があるが，木造平家建であることから，地下埋設物（通常想定される土地の利用の妨げとなる物で地下（既存建物の地下部分を除く。）に存するものをいう。）が存する蓋然性は低いと考えています。 ・地歴の調査に利用した資料については，行財政局資産活用推進室において，閲覧に供します（詳細は 5 ページ）。なお，土壌汚染，地下埋設物及び地盤に関する調査は実施しておりません。 ・南区上鳥羽奈須野町 3 5 番 3 については，現在分筆手続中であり，南側の土地は活用の対象外です。 ・本物件は河川区域内にあるため，事前に京都府（京都土木事務所）と，必要な手続や計画予定の建設の可否についてご相談ください。 ・本物件は洪水浸水想定区域内にあるため，要配慮者利用施設の設置を計画し，活用事業者に選ばれた際は，必ず「要配慮者利用施設における避難確保計画」を作成のうえ，施設種別に応じた本市提出先に提出してください。

3 申込み資格

「1 趣旨」を踏まえ，申込みの資格を有する者は，次に該当しない者に限ります。

- (1) 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定により一般競争入札に参加する資格を有しない者
- (2) 法人又はその代表者（個人にあつては，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又は同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者であるとき。

4 貸付条件及び審査基準

(1) 貸付条件

- ア 本物件を活用するための契約
借地契約を締結します。
- イ 用途
福祉施設の利用に供するものとします。

ウ 契約期間

借地借家法第22条（定期借地権）に該当するものについては50年以上60年以内、同法第23条（事業用定期借地権）に該当するものについては10年以上50年未満の範囲内で、協議により定めます。

なお、現在、地域に市民農園として貸しているため、活用開始時期は令和3年4月以降とします。

エ 契約の主な内容

(ア) 借地借家法第22条又は第23条に基づく定期借地権を設定します。

本契約の借地権は賃借権であり、地上権ではありません。

(イ) 存続期間の延長はありません。

(ウ) 契約の更新はありません。

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) 契約期間終了時には、建物及び土地に附属させた物を全て撤去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。

オ 転貸等の禁止

契約期間中、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

(ア) 本件土地の形状または形質を変更すること。

(イ) 本件借地権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

(ウ) 本件建物等を賃貸し、譲渡し、又は本件借地権に対して担保権その他の使用権若しくは収益を目的とする権利を設定すること。

(エ) 本件借地権を、応募書類として提出した「(2)活用計画」に基づく利用目的以外に使用すること。

(オ) 所有する建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

カ 最低貸付価格

4,158,000円/年（実測面積2,315.99㎡で積算）

※ 不動産鑑定評価に基づき設定しています。なお、土地の用途等の諸条件については、京都市資産有効活用市民等提案制度により提案を受けた内容を基に設定しています。

※ 契約金額の決定方法については、「7 有効活用事業者決定後の手続 (1)契約金額の決定」欄参照。

キ 保証金

本契約締結にあたって定めた貸付料の2年分に相当する額

【注意事項】

- 1 提案内容が、本市の許認可等が必要となるものであっても、契約の締結により、当該許認可等が予定されるものではありません。
- 2 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、契約の締結により、当該補助金の交付が予定されるものではありません。

- (2) 審査基準
27ページ参照

5 申込み手続

(1) 申込み方法

ア 提出書類

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

イ 提出期間

令和2年9月10日(木)から10月30日(金)まで(土日祝日除く。)
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、提出に来られる際は、事前にご連絡をお願いします。

エ 提出場所

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)
京都市役所行財政局資産活用推進室(担当:大隅,年岡)

(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、理由のいかん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、本市が特に認めた場合以外は、変更、差替え及び再提出を認めません。

(3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全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「3 申込み資格」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:京都市行財政局資産活用推進室(担当:大隅,年岡)

zaisankatsuyo@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

令和2年9月14日(月)から9月28日(月)まで

エ 回答

令和2年10月2日(金)までに質疑回答書をホームページに掲載します。ただし、や

むをえ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。

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000272180.html>

(5) 現地見学の実施

ア 実施日時

令和2年9月23日（水） 午後2時から午後4時まで

イ 実施場所

京都市南区上鳥羽塔ノ森東向町92番 他

注 現地には駐車場がございませんので、車でお越しの際は事前にご相談ください。

ウ 参加申込み

令和2年9月23日（水）午前10時までに、電話にて申込みを行ってください。

連絡先 京都市役所行財政局資産活用推進室（担当：大隅，年岡）

電話：075-222-3284

(6) 地歴の調査に利用した資料の閲覧

物件の地歴の調査に利用した資料等を閲覧に供します。

ア 閲覧期間

令和2年9月10日（木）～10月30日（金）（土日祝日除く。）

イ 閲覧時間

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 受付方法

閲覧を希望される場合は、電話で事前に閲覧希望日時をご連絡のうえ、上記期間内にお越しください。

ただし、質問については、質疑の受付期間（9月28日（月）まで）しかお受けできませんので、ご注意ください。

エ 閲覧場所・連絡先

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）

京都市役所行財政局資産活用推進室（担当：大隅，年岡）

電話：075-222-3284

6 有効活用事業者の決定方法

公募型プロポーザル方式により有効活用事業者を決定します。

(1) 活用計画の審査

応募者から提出された書類を基に、学識者等で構成する「市有地（南区上鳥羽）に係る京都市市民等提案制度による市有地有効活用事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づいて活用計画の審査を行います。

ア プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から御連絡します。

イ 審査は審査項目ごとに5段階（1～5点）で評価を行います。不相当と認められる場合

は0点とします。

ウ 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。

エ 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。

オ 提出書類の内容が不相当と判断した場合又は審査項目において委員の過半数が不相当（0点）と判断した場合は、当該申込者を失格とする場合があります。

《選定委員会委員》 ◎：委員長（50音順・敬称略）

氏名	所属団体等
阿部 大輔 ◎	龍谷大学 政策学部教授
白須 正	龍谷大学 政策学部教授
津止 正敏	立命館大学 産業社会学部教授
藤野 正弘	市民公募委員
山田 陽子	山田陽子事務所 公認会計士・税理士
渡邊 博子	公益社団法人全日本不動産協会京都府本部理事

(2) 有効活用事業者の決定

本市が定める最低貸付価格以上の額を貸付希望価格として提示した事業者で、かつ、最高の得点（ただし、66点以上）を獲得した者を有効活用事業者とします。応募者が1者の場合でも、得点が66点以上で有効活用事業者として適当と認められる場合には、その者を有効活用事業者とします。

なお、審査の結果、審査合格者なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知及び公表

本市は、有効活用事業者の決定後、速やかに応募者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要（審査結果、有効活用事業者名、提案内容等）を本市ホームページ等で公表します。

7 有効活用事業者決定後の手続

(1) 契約金額の決定

① 契約日までに境界が確定した場合

境界確定後、確定した諸条件を踏まえて、改めて本市が行う不動産鑑定評価等に基づく価格と、有効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 契約日後に境界が確定した場合

契約金額は、有効活用事業者の提案価格とします。境界確定後の面積の差による補正は、最初の貸付価格改定を行う令和4年度に反映します。

現在、地域に市民農園として貸していることを考慮し、引き続き本物件の一部を地元利用等に供する場合（京都市公有財産及び物品条例第2条第4項第4号に該当する場合に限る。）、減額することがあります。

(2) 貸付金額の改定方法

従前の貸付金額に修正率を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）とします。修正率は、貸付金額の改定を行う年度の初日の属する年の前年

の固定資産税路線価を、改定年の4年前の路線価で除して得た数値とします。

(3) 契約締結

速やかに借地契約を締結します。

8 契約の締結等

(1) 公正証書の作成

借地契約の締結に当たり、公正証書を作成することとします。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経費は、事業者の負担とします。

(2) 引渡し

契約締結後に保証金の納入を確認したうえで、本物件の引渡しを行います。

(3) 注意事項

有効活用事業者が、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。

9 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) 有効活用事業者の取消し

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、有効活用事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、有効活用事業者の決定を取り消すことがあります。この場合、次点者を有効活用事業者とします。

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。

10 スケジュール（予定）

募集要項の配布	令和2年9月10日（木）～10月30日（金）
地歴の調査に利用した資料の閲覧	令和2年9月10日（木）～10月30日（金）
申込み書類の受付期間	令和2年9月10日（木）～10月30日（金）
質疑の受付期間	令和2年9月14日（月）～9月28日（月）
現地見学	令和2年9月23日（水）
質疑の回答期限	令和2年10月2日（金）まで
有効活用事業者選定委員会	令和2年11月上旬～11月中旬
有効活用事業者の決定	令和2年11月末
借地契約の締結	令和3年 3月末まで（予定）

※ スケジュールは、変更となる場合があります。

※ 有効活用事業者選定委員会において、プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。

11 問合せ先

京都市役所行財政局資産活用推進室（担当：大隅，年岡）

〒604-0931

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：075-222-3284

FAX：075-212-9253

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

提出書類一覧

1 提出書類

(1) 申込事業者の概要、財務状況等

注1 共同申込みの場合は「I-3～I-11」について、代表事業者が各構成員分も提出すること。

注2 申込み後、「I-1～I-11」の提出書類の記載事項について変更があったときは、その旨を届け出ること。

なお、選定委員会による審査の結果に影響を与える程度の変更であると認められるときは、当該申込者を失格とする。

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
I-1	申込書	申込み事業者の名称、代表者名、事務所の所在地	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は、構成員ごとに提出すること	1-2
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
		(2) 代表者の履歴	任意
		(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
I-4	定款等	最新のもの	任意
I-5	法人登記簿謄本	<法人の場合>履歴事項全部証明書(原本)	-
		<個人の場合>住民票の写し(原本) ※ 申込日前3箇月以内に発行されたもの	
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)	-
I-7	決算書等	<法人の場合>直近2年間の決算書類及び法人税申告書(法人税申告書の別表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 <個人の場合>直近2年間の確定申告書の写し	-

I-8	納税証明書等	<p>① 国税 未納のないことの証明書（納税証明書（その3の3））</p> <p>② 本市の市税 ＜法人の場合＞本市に事業所がある場合，法人市民税及び固定資産税に未納のないことの証明書（納税証明書） ＜個人の場合＞住民税及び固定資産税に未納がないことの証明書（納税証明書）</p> <p>③ 水道料金・下水道使用料納付証明書</p> <p>※ ①及び②については，令和2年2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</p> <p>※ ②及び③については，本市に事業所がある場合に限り提出すること</p> <p>※ 詳細は京都市上下水道局お客さま窓口サービスコーナーにお問合せください。（075-672-7770）</p>	—
I-9	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1-3
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1-4
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1-5
		(4) 長期損益計画書（貸付を希望する全期間のもの） ※ 建物等の解体撤去費に相当する額の積立金を含めて記載すること	任意
		(5) 長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）	任意
I-10	事務遂行体制 事業運営実績書	活用計画を実現する体制 ※ 人員及び組織の体制について記載すること ※ 共同申込の場合は，事業者間の協定書（任意様式）を提出すること	1-6
		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	1-7
I-11	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-8

(2) 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
II-1	活用計画書	活用計画 [様式2-1] ①～⑤	2-1①～⑤
II-2	施設の整備方法	施設の整備方法 [様式2-2]	2-2
II-3	施設配置図及び平面図		任意

(3) 貸付希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式
Ⅲ	貸付希望価格書	<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，宛先（京都市長），書類名（旧吉祥院消防出張所跡地 貸付希望価格書），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

2 提出部数

各 15 部（原本 1 部及び写し 14 部）

※ ただし、「Ⅲ 買付希望価格書」については原本 1 部のみを提出すること。

※ I-1～II-3 までをフラットファイル「コクヨ フーV10B」又は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。

構 成 員 調 書

申込み事業者名 (代表事業者)		取得持分
--------------------	--	------

構 成 員	(事業者名)	取得持分
	(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

事業費概算書（初期投資）

(単位：百万円)

項目	金額
1 建物建設費	
2 人件費その他の経費	
合計	

※ 事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※ 適宜加筆又は修正を行い，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構いません。

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。

※ 適宜加筆又は修正を行い、分かりやすく記入してください。

※ 「借入金・社債等」は、調達先ごとに記入してください。

(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。

※別途，返済予定表を添付すること。

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。

事務遂行体制（活用計画を実現する体制）

※ 活用計画に係る事務の遂行体制について、計画段階、整備段階及び運営段階におけるそれぞれの人員及び組織の体制について記載すること。

※ 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。

事業運営実績書（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。

活用計画①

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 3 に沿って、どのように事業を進めていく予定か、事業を取り巻く動向や需要などを踏まえた将来にわたる事業の継続性を具体的に記載すること。

※ 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②

- ※ 「募集要項 別紙2 審査項目及び審査基準」審査基準4及び審査基準6に沿って、事業の目的及び内容と、その社会的な意義について具体的に記載すること。
- ※ 事業内容が、SDGs や「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。
(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。)

※ 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③

※ 「募集要項 別紙 2 審査項目及び審査基準」審査基準 5 に沿って、土地が洪水浸水想定区域内にあることを踏まえ、どのように利用者の安全確保に努めるか、避難計画等を具体的に記載すること。

※ 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④

※ 「募集要項 別紙2 審査項目及び審査基準」審査基準7に沿って、どのような方法で、新たな雇用の創出、建物整備等における市内事業者の活用につなげ、地域経済への波及効果をどれだけ期待できるかを具体的に記載すること。

※ 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⑤

- ※ 「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、地域のコミュニティの活性化や、地域との良好な関係を構築するため、どのような手法を用いるのかを具体的に記載すること。
- ※ 本物件の一部を地元利用等に供する計画の場合、用途、場所及び面積を具体的に記載すること。

※ 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。

施設の整備方法

※ スケジュール（予定）、大まかな建築面積、延床面積、整備内容、法令等への整合性を記載すること。

※ 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。

(あて先) 京 都 市 長

貸 付 希 望 価 格 書

市有地（南区上鳥羽）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】（年額）

億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※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。

※貸付料相当保証金を考慮しない金額を記載してください。

※地元利用等に供することによる減額を考慮しない金額を記載してください。

申込み事業者の 名称及び代表者名	(ふりがな) ⑩
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

※ 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。※ 貸付希望価格書は必ず最低貸付価格以上としてください。

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	5点	×2	・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があるなど、信頼性を有しているか
	2	5点	×2	申込事業者の財務、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	5点	×4	・実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた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、将来性のあるものであるか
	4	5点	×4	福祉施設の利用に供する計画は、事業の目的や社会的な意義から福祉の増進に資するものか
	5	5点	×2	洪水浸水想定区域内であることを踏まえ、安全の確保に努めるものであるか
	6	5点	×2	SDGsの推進及び「はばたけ未来へ！京プラン(第2期)」(重点戦略「いのちとくらしを守る戦略」等)に資するものであるか
	7	5点	×2	新たな雇用の創出、市内事業者(京都市内に主たる事務所を有するものに限る。)や地元産材の活用につながるものであるか
	8	5点	×2	地域コミュニティの活性化等、地域との良好な関係の構築に資するものであるか
価格評価	9	10点		次の計算式により得た得点(小数点以下切り捨て) $\frac{(\text{貸付希望価格} - \text{最低貸付価格})}{(\text{最高額の貸付希望価格} - \text{最低貸付価格})} \times 10$ 注 本物件の一部を地元利用等に供する提案があったときは、その提案を踏まえ公平に採点するため、次の1及び2のとおり算出する。 1 最高額の判定は、貸付希望価格に「(全体の面積－地元利用に供する面積)÷全体の面積」(＝A)を掛けたもので行う。 2 貸付希望価格及び最低貸付価格は、Aを掛けて算出する。
合計		110点		

※ 最高点数(ただし66点以上)を獲得した事業者を有効活用事業者とする。

※ 合計点数が66点未満及び各項目において審査委員の過半数が不適當(0点)と判断した

場合、又は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、当該申込者を失格とする。

(評価の基準)

5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

4点 優れている、期待できる、貢献度が高い

3点 概ね妥当である、適切である、貢献する

2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

1点 評価すべき点はない、ほとんど貢献しない

0点 条件を満たしていない

定期借地権設定契約書(案)

借地権設定者京都市（以下「甲」という。）と_____（以下「乙」という。）は、次の条項により借地借家法（以下「法」という。）第22条に定める定期借地権の設定契約（以下「本契約」という。）を締結し、信義に従って誠実にこれを履行する。

（賃貸借土地）

第1条 甲は、甲の所有する次の土地（以下「本件土地」という。）に法第22条に定める定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定して乙に貸し付け、乙は、これを借り受けるものとする。

所在	地番	地目	実測面積（㎡）
京都市南区上鳥羽塔ノ森東向町	92番	宅地	668.38
京都市南区上鳥羽奈須野町	35番2	畑	799.92
京都市南区上鳥羽奈須野町	35番3の一部	畑	847.69
合計			2,315.99

- 2 本件借地権は、賃借権とする。
- 3 本契約については、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借地権の存続期間の延長がなく、並びに法第13条第1項の規定による建物その他借地権者が権原により土地に附属させた物の買取りの請求をすることができないものとする。
- 4 本契約については、民法第619条第1項（黙示の更新）の適用はないものとする。

（使用目的）

第2条 乙は、本件借地権の存続期間中、「市有地（南区上鳥羽）の有効活用事業者の選定に係る募集要項」（令和2年9月）に基づき、申込時に提出した活用計画（以下「活用計画」という。）に定める建物及び建物以外の構造物（以下「本件建物等」という。）の利用に供するため、本件土地を使用しなければならない。

- 2 乙は、活用計画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その旨を甲に申請し、甲の承認を得なければならない。

（借地権の存続期間）

第3条 本件借地権の存続期間は、____年__月__日から____年__月__日までの____年間（又は____年__日間）とする。

（賃料）

第4条 賃料は、4月1日から翌年3月31日までを1年度とし、1年度当たり金_____円とする。

- 2 契約初年度の賃料は、前項に規定する賃料を365で除して得た額（閏年の日を含む期間についても、365で除すものとする。次項及び第21条第2項において同じ。）に本件

借地権の存続期間の開始の日から契約初年度の末日までの期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

3 本件借地権の存続期間の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、甲が指定する日。以下本項において同じ。）が年度の末日でないときの賃料は、当該年度の賃料を365で除して得た額に当該年度の4月1日から本件借地権の存続期間の満了の日までの期間に属する日数を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

4 乙は、甲に対し、各年度の賃料を、甲の発行する納入通知書により、当該年度の4月30日（同日が京都市の休日を定める条例第1条第1項に定める休日に当たるときは、この休日の翌日）までに納めなければならない。ただし、契約初年度の賃料は、甲が定める納期限までに納めなければならない。

（賃料の改定）

第5条 最初の賃料の改定は、令和4年度分の賃料について行い、その後は3年度ごとに行うものとする。

2 前項に規定する改定後の賃料は、従前の賃料に修正率を乗じて得た額（その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。）とする。

3 前項に規定する修正率は、賃料の改定を行う年度の初日の属する年（以下「改定年」という。）の前年の固定資産税路線価（上鳥羽南部経39号線上に付設された固定資産税路線価。以下「路線価」という。）を、改定年の4年前の路線価で除して得た数値（ただし、小数点以下第4位を四捨五入するものとする。）とする。

4 第1項の規定により賃料の改定を行うときは、甲は、乙に対し、賃料の改定日の1箇月前までに、書面により改定後の賃料を通知するものとする。

5 第1項の規定にかかわらず、社会情勢に大幅な変動があつたとき、賃料が近隣類似の土地の賃料と比較して著しく不相応となつたときは、甲乙協議のうえ、賃料を改定することができる。

（保証金）

第6条 乙は、甲に対し、第4条第1項に規定する賃料の2箇年度分に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

2 本契約の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、乙が本件土地の返還を完了する日）までの間、乙は、保証金の返還請求権をもって、甲に対する賃料債務その他の債務と相殺することができない。

3 乙は、保証金の返還請求権を第三者に譲渡し、又は担保に供してはならない。

4 保証金には、利息を付さない。

（保証金の改定）

第7条 第5条第1項に規定する改定後の賃料が、第4条第1項に規定する賃料の2倍以上の金額に増額となつたときは、乙は、甲に対し、増額後の賃料により積算した保証金と預託済みの保証金との差額に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければ

ならない。

- 2 前条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用する。

(保証金の充当)

第8条 乙が甲に対して本契約に基づく未払金銭債務を有し、甲がその支払いについて期限を指定して督促したにもかかわらず、乙が当該期限までに支払わないときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務に充当することができる。

- 2 甲が保証金の全部又は一部を未払金銭債務に充当し、保証金の充当日の属する年度の賃料で積算した保証金の額が預託済み保証金の充当後の残額を上回ったときは、乙は、甲に対し、その差額に相当する額の保証金を甲が定める納期限までに預託しなければならない。

- 3 第6条第2項から第4項までの規定は、前項の規定により預託する保証金について準用する。

(保証金の返還)

第9条 本件借地権の存続期間が満了したとき又は本契約が解除されたときは、甲は、乙の本件土地の返還の完了を確認したうえで、保証金を乙に返還する。

- 2 保証金の返還時、乙が甲に対して本契約に基づく未払金銭債務を有しているときは、甲は、保証金を当該未払金銭債務の弁済に充当することができる。

- 3 保証金返還時における保証金の額が、乙が甲に対して有する本契約に基づく未払金銭債務の弁済に必要な額に満たないときは、乙は、その不足額を甲に支払わなければならない。

(引渡し)

第10条 甲は、第3条に規定する本件借地権の存続期間の開始と同時に、本件土地を現状有姿の状態乙に引き渡すものとする。

(延滞料)

第11条 乙が賃料の支払いを遅滞したときは、乙は、甲に対し、第4条第4項の納期限の翌日から支払済みに至るまでの期間の日数に応じ、遅滞した賃料の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその賃料の全額が2,000円未満であるときには、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）に対し年14.6パーセント（納期限の翌日から1箇月を経過する日までは、年7.3パーセントとする。）の割合を乗じて算出した金額に相当する延滞料（延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。

- 2 前項の規定にかかわらず、当分の間、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合、その年中においては、①前項の「年14.6パーセントの割合」を「特例基準割合に年7.3パーセントを加算した割合」とし、②前項の「年7.3パーセントの割合」を「特例基準割合に年1パーセントを加算した割合」とし、③前記の②の割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、「年7.3パーセント」と

する。

3 本条における延滞料の年当たりの割合は、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。

(充当の順序)

第12条 甲は、乙が賃料及び延滞料の合計額を支払うべき場合において、支払われた金額が当該合計額に満たない場合には、延滞料から充当する。

(転貸等の禁止)

第13条 乙は、次に掲げる行為をしてはならない。ただし、書面により甲の承認を受けたときは、この限りでない。

- (1) 本件土地の形状又は形質を変更すること。
- (2) 本件借地権の他の者への譲渡若しくは転貸、又は本件借地権に対して担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (3) 本件建物等を賃貸し、譲渡し、又は本件借地権に対して担保権その他の使用权若しくは収益を目的とする権利を設定すること。
- (4) 本件借地権を第2条第1項に規定する目的以外に使用すること。
- (5) 乙が所有する建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

(届出事項)

第14条 乙は、次の各号のいずれかに該当するときは、速やかに書面により甲に届け出なければならない。

- (1) 乙が名称又は事務所若しくは事業所の所在地を変更したとき。
- (2) 乙の地位について、合併等による包括承継その他の変動が生じたとき。

(善管注意義務)

第15条 乙は、本件土地を善良な管理者としての注意をもって管理しなければならない。

2 本件土地を使用して乙が行う事業に伴う一切の責めは、乙が負う。

(必要費等の補償)

第16条 乙は、本件土地に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、あらかじめ甲が承認をした場合を除いては、その補償を請求することができない。

(滅失又は損傷の届出等)

第17条 乙は、本件土地が滅失し、又は損傷したときは、直ちに書面により甲に届け出なければならない。

2 乙は、その責めに帰すべき事由により本件土地が滅失し、又は損傷したときは、甲の指示に従い、速やかにこれを原状に回復し、又はその損害を賠償しなければならない。

(契約不適合責任についての特約)

第18条 乙は、引き渡された本件土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであるときにおいても、履行の追完、賃料の返還及び減免、損害賠償の請求並びに契約の解除をすることができない。

(違約金)

第19条 乙は、本契約に定める義務に違反し契約を解除されたときは、甲に対し、甲が違反があったと認められた年度における賃料に相当する額の違約金を支払わなければならない。

2 前項に規定する違約金を超える損害が甲に生じたときは、乙は、甲に対し、その損害を賠償しなければならない。

(契約の解除)

第20条 甲は、乙が次の各号いずれかに該当するときは、催告をしないで本契約を解除することができる。

- (1) 第2条第1項に定める使用目的と異なる目的に本件土地を使用したとき。
- (2) 第6条第1項の規定により預託する保証金を甲が定める納期限までに預託しないとき(第7条第1項又は第8条第2項の規定により預託する保証金にあっては、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき)。
- (3) 賃料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。
- (4) 第13条の規定に違反したとき。
- (5) 乙が、本契約締結手続のために提出した書類等に、虚偽、錯誤又は遺漏のあったこと(本市に重大な不利益がないときを除く。)が判明したとき。
- (6) 乙の役員等(役員又は支店若しくは営業所の代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。)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又は同条第5号に規定する暴力団密接関係者に該当するとき。
- (7) その他本契約に定める重要な義務に違反したとき。

2 甲が前項の規定により本契約を解除したときは、乙は本契約を解除した日の属する年度の賃料の返還を請求することができないものとする。

(合意解除)

第21条 本件借地権の存続期間中であっても、天変地異等、乙の責めに帰することができない事由により、第2条第1項に定める使用目的を達成することが困難となったときは、乙は、甲に本契約の解除を申し入れ、甲乙協議のうえ、本契約を途中で解約することができるものとする。

2 前項の規定により本契約を解除したときは、甲は本契約を解除した日の属する年度の賃料を365で除して得た額に、甲が本件土地の明渡しを受けた日の翌日から当該年度の末日までの日数を乗じて得た額(その額に1円未満の端数があるときは、その端数を切り捨てるものとする。)を返還するものとする。ただし、当該年度の賃料が未納であった場合はこの限りでない。

(本件建物等の撤去等)

第22条 乙は、本件借地権の期間の満了の日（本契約が解除されたときにあつては、甲が指定する日）までに、自己の費用により、本件建物等を撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければならない。ただし、甲が本件建物等を撤去する必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、本件土地の明渡しの1年前までに、前項に規定する本件建物等の撤去等、本件土地の返還に必要な事項を書面により甲に報告しなければならない。

3 第1項ただし書の場合を除き、乙は、本件土地の明渡しまでに、自己の費用により本件建物等の建物滅失登記を完了しなければならない。

4 乙は、本件土地の明渡しに際し、移転料、立退料等の名目の如何を問わず、甲に対して一切の金品を請求することができない。

5 乙が第1項本文に定める義務を履行しないまま本件土地から退去したときは、甲は、乙に帰属する財産につき、乙が残置物件の所有権を放棄したものとみなし、乙の負担においてその処分を行うことができる。この場合において、乙は、甲に対し、何ら異議を申し立てることができない。

(損害賠償)

第23条 乙が本契約の条項に違反するなど乙の責めに帰すべき事由により甲に損害を与えたときは、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。

(調査協力の義務)

第24条 甲は、本件土地について、随時その使用状況を実地に調査し、乙に対して必要な報告又は資料の提出を求めることができる。この場合において、乙は、その調査を拒み、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。

(公正証書の作成)

第25条 本契約については、公正証書を作成するものとする。

(強制執行認諾)

第26条 乙が本契約に基づく金銭債務を履行しないときは、甲が裁判所の確定判決を得ることなしに、直ちに強制執行を行うことについて、乙は、異議なく認諾する。

(契約の費用)

第27条 公正証書の作成費用その他本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(管轄裁判所)

第28条 本契約から生じる一切の法律関係に基づく訴訟については京都地方裁判所、調停については京都簡易裁判所を管轄裁判所とする。

(その他)

第29条 本契約に定めるものを除くほか、乙は、京都市公有財産規則に定める条件を承諾し、遵守するものとする。

2 本契約に疑義のあるときは、甲乙協議のうえ、誠意をもって解決するものとする。

本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。

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

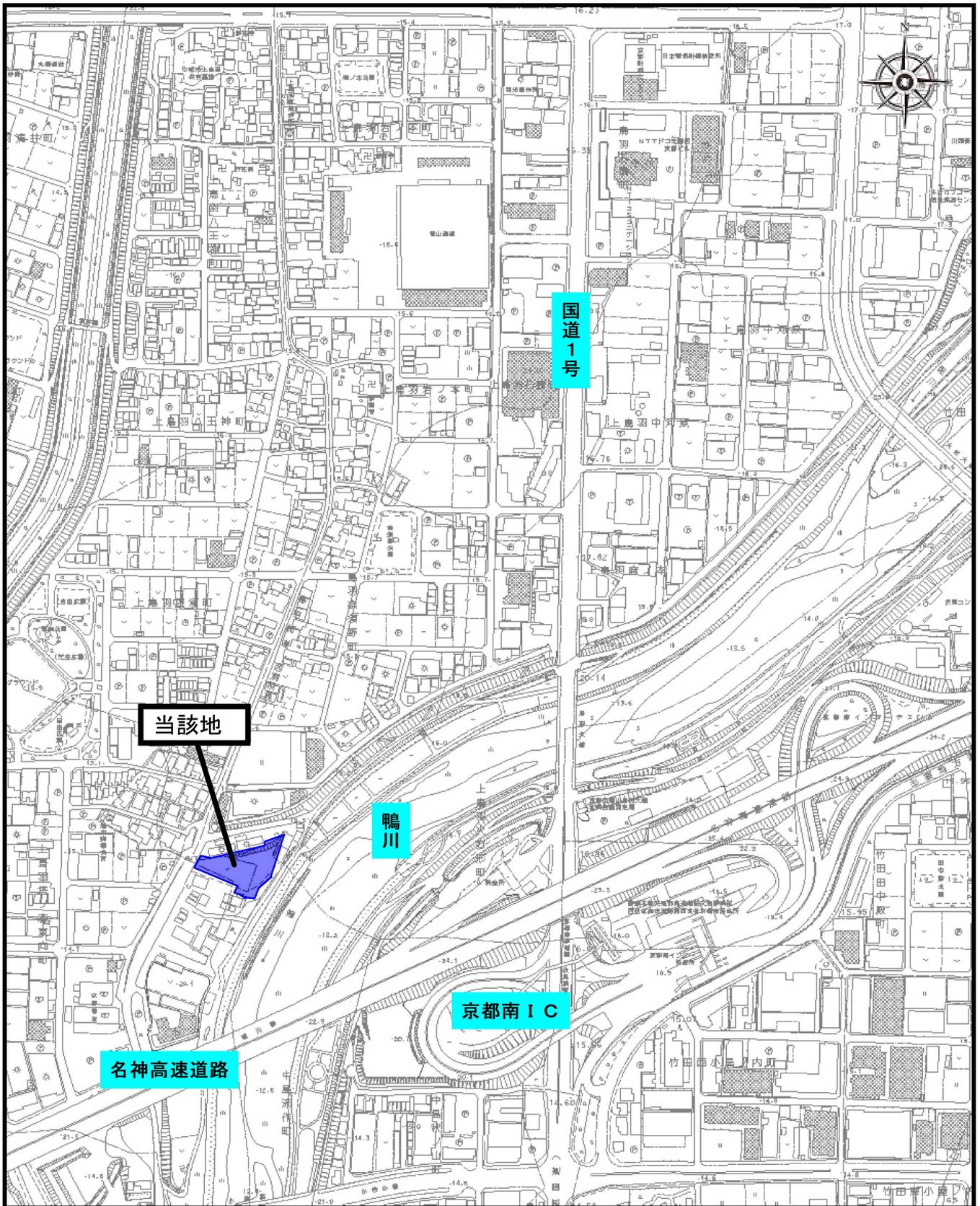
京 都 市

代 表 者 京都市長

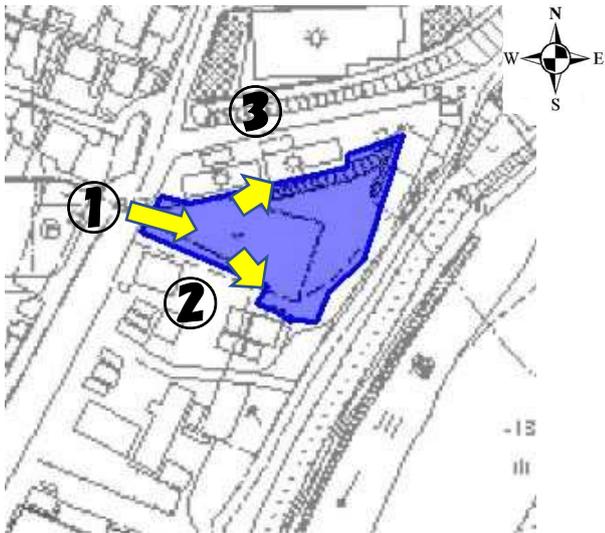
乙 住 所

氏 名

位置図



現況写真



①



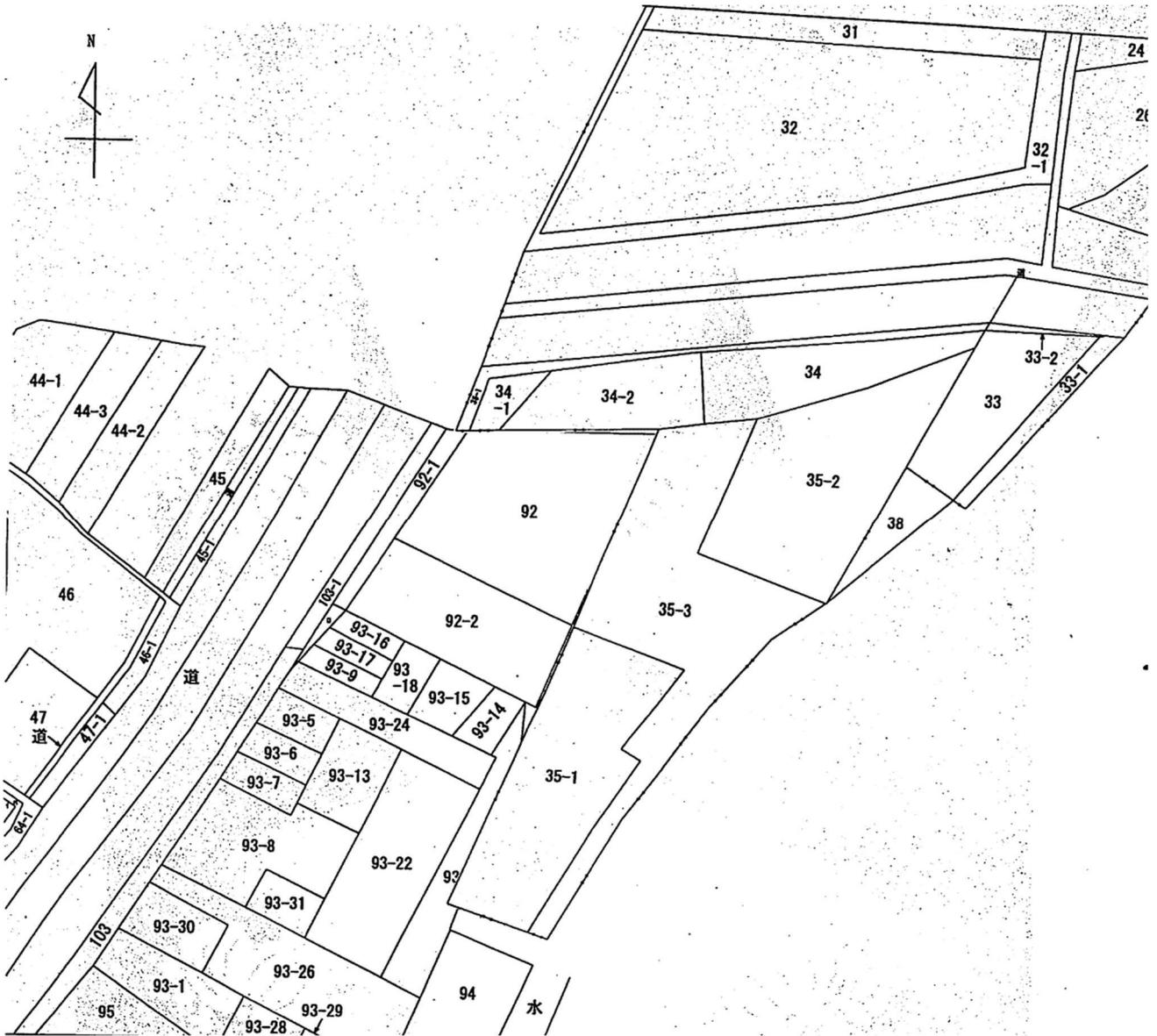
②



③



合成公図



求積図



上鳥羽 塔ノ森東向町 92				
測 点	X 座 標	Y 座 標	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	距 離
94	-115977.982	-23585.251	5353.851977	2.26
95	-115979.744	-23586.662	383896.510712	15.27
96	-115994.258	-23591.407	586883.431939	29.96
89	-116004.621	-23563.299	-423338.229834	29.84
42	-115976.292	-23553.933	-649381.932810	4.07
88	-115977.051	-23557.931	62711.212322	14.10
87	-115978.954	-23571.899	58128.302934	4.66
86	-115979.517	-23576.525	-22916.382300	8.86
倍面積			1336.764940	
面積			668.3824700	m ²
地積			668.38	

上鳥羽奈須野町35-3				
測 点	X 座 標	Y 座 標	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	距 離
42	-115976.292	-23553.933	692085.213339	29.84
89	-116004.621	-23563.299	853203.493491	8.19
79	-116012.501	-23565.518	328621.148510	21.14
73	-116018.566	-23545.264	457978.930064	15.28
71	-116031.952	-23552.625	355856.611125	3.53
69	-116033.675	-23549.541	350676.215031	14.95
64	-116046.843	-23556.612	511178.480400	9.82
90	-116055.375	-23561.475	225883.860825	2.80
92	-116056.430	-23558.881	-1107526.554691	54.92
91	-116008.364	-23532.313	-1268815.252334	15.21
K.16	-116002.512	-23546.352	-880421.647632	32.86
36	-115970.973	-23537.127	-641951.601798	14.01
41	-115975.238	-23550.468	125264.939292	3.62
倍面積			2033.835622	
面積			1016.9178110	m ²
地積			1016.91	

上鳥羽奈須野町35-2				
測 点	X 座 標	Y 座 標	$Y_n \cdot (X_{n+1} - X_{n-1})$	距 離
36	-115970.973	-23537.127	798402.884967	32.86
K.16	-116002.512	-23546.352	880421.647632	15.21
91	-116008.364	-23532.313	-558374.722864	33.01
34	-115978.784	-23517.668	-1142817.558792	20.63
30	-115959.770	-23509.673	-254633.268263	20.18
31	-115967.953	-23528.117	207541.520057	1.60
32	-115968.591	-23529.584	71059.343680	7.91
倍面積			1599.846417	
面積			799.9232085	m ²
地積			799.92	