

京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項

1 趣旨

京都市立芸術大学（以下「京都芸大」という。）は、昭和 55 年に現キャンパス（京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6）に移転し、地域住民の皆様の御理解と御協力の下、国内外の芸術界や産業界で活躍する人々を輩出するなど、日本のみならず世界の文化芸術の発展に貢献してきました。

しかしながら、移転から 40 年以上が経過する中で、施設・設備の老朽化や狭あい化、建物の耐震性、バリアフリーの問題などの課題が顕在化したことから、令和 5 年 10 月に京都駅東部エリアに移転し、「文化芸術都市・京都」の新たなシンボルゾーン創生を目指すこととなりました。

この間、平成 26 年には、京都芸大移転後の西京区・洛西地域の活性化策を検討するため、「西京区・洛西地域の新たな活性化懇談会」が設置され、平成 28 年にはまちづくりを進めるに当たっての基本的な考え方である「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」が策定されました。

洛西地域は、緑あふれる公園や竹林などの豊かな自然、西山の歴史や文化に包まれるとともに、学術研究機関が集積する京都大学桂キャンパスや桂イノベーションパークが立地するなど、魅力にあふれ、高いポテンシャルを有する地域です。

また、近年では、JR 桂川駅や阪急洛西口駅が開業するとともに、府北部と名神高速道路等の幹線道路を結ぶ京都第二外環状道路が開通し、交通インフラも充実してきました。

一方、洛西地域は、高齢化と人口減少が進んでおり、洛西地域全体の働く場の創出、移住・定住の促進、子育て環境や生活利便性の向上など、持続可能なまちづくりに向けた取組を一層進めていく必要があります。このため、これらの取組を全庁一丸となって一気呵成に進めるため、令和 5 年 4 月に、洛西“SAIKO”（さあ、いこう）プロジェクト推進本部を設置し、京都芸大跡地（以下「本市有地」という。）活用についても同プロジェクトの取組の一つとして位置づけています。

そこで、本市有地の有する高いポテンシャルを最大限活かしつつ、「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げるまちづくりに貢献し、洛西地域、西京区の活性化、ひいては京都全体の活性化に寄与する活用を行いたいとの考えの下、本市有地を活用する優先交渉事業者を公募型プロポーザル方式（総合評価）により選定します。

※公募型プロポーザル方式（総合評価方式）

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「京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において、価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた事業者を優先交渉事業者として決定します。

2 本市有地の概要

【土地の表示】

(所在) 京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6

(面積) 68,601 m² (公簿)

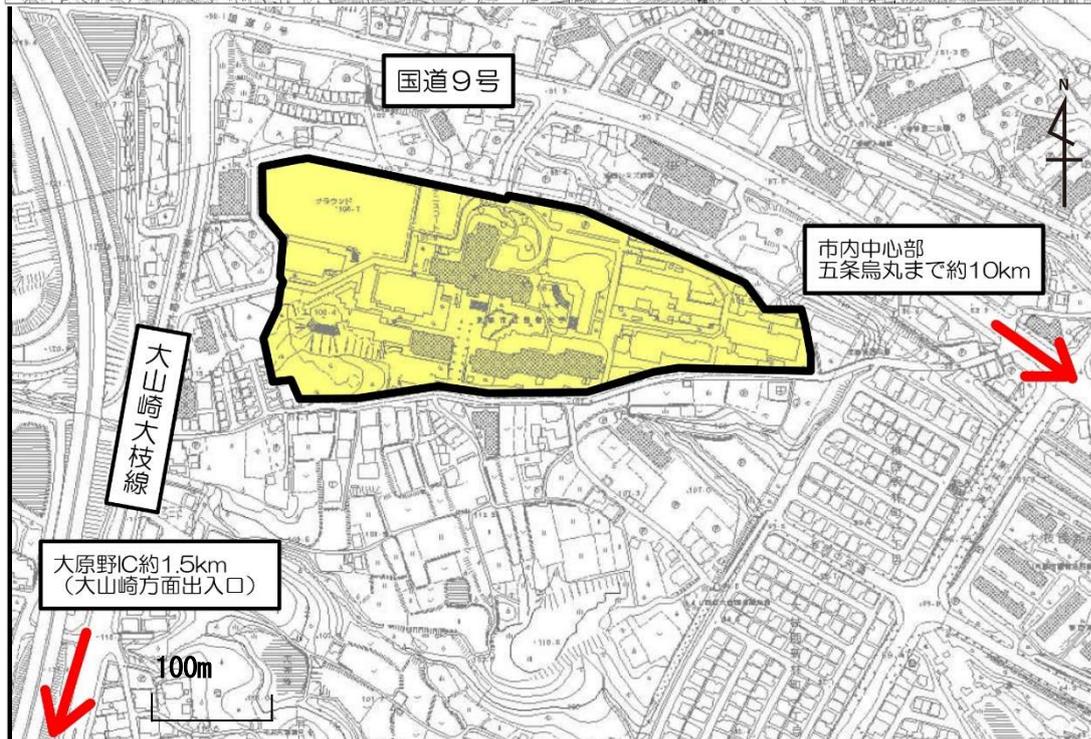
68,601.13 m² (実測) ※ 境界確定済み

(地目) 学校用地

【位置図】

地理院地図

GSI Maps



【建物の表示】
別紙1 既存建物一覧参照
【位置】
<ul style="list-style-type: none"> 京阪京都交通バス「芸大前」停留所から南へ約150m 京都縦貫自動車道沓掛ICから東方へ約750m 京都縦貫自動車道大原野ICから北東へ約1.5km
【公法上の規制等】
<ul style="list-style-type: none"> 第一種中高層住居専用地域（建蔽率60%、容積率200%）、20m第一種高度地区、山ろく型建造物修景地区、遠景デザイン保全区域、屋外広告物第2種地域、宅地造成工事規制区域
【埋蔵文化財の有無】
<ul style="list-style-type: none"> 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
【土壌汚染の有無】
<ul style="list-style-type: none"> 土壌汚染の有無については、本市において調査を行います（令和7年春頃完了予定）。調査の結果、土壌汚染対策法に定める基準を超える土壌汚染が判明した場合は、本市有地の引渡しを受ける事業者は京都市環境政策局環境企画部環境指導課と協議のうえ、事業者の負担により、活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策を適切に実施してください。 <p>※ 土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合は、不動産鑑定評価における土壌汚染対策費用を差し引いた金額を契約金額とします。詳細は、4(3)を参照してください。</p>
【その他】
<ul style="list-style-type: none"> 本市有地は、定着する構造物（校舎建物、屋外トイレ、屋根（カーポート等を含む）、建物基礎・地下杭、共同溝、煙突、舗装、各種配管、駐輪場、塀、草木、電灯、池、防火水槽、プレハブ、倉庫、コンテナなど）等の一切のものを含み、売却の場合は所有権移転時、貸付けの場合は貸付契約開始時の現状有姿で引渡します。既存構造物の撤去に要する費用は、本市有地の引渡しを受ける事業者において負担するものとし、本市は負担しません。 登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等により地歴を調査したところ、これまでの使用に係る地下埋設物（通常想定される土地の利用を妨げるもので、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が、物理探査（地中レーダー探査等）及び試掘調査を実施しておらず、地下埋設物の存在を否定するものではありません。地歴の調査に利用した資料については、貸出しを行います。 地盤に関する調査は実施しておらず、地盤の状態は不明です。 アスベスト調査は実施しておらず、アスベストの存在は不明です。アスベスト及び地下埋設物が発見された場合については、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担により、各法令等に基づき、適切に対応してください。なお、参考価格（最低提案価格）の算定に当たっては、各建物の竣工図の使用部材や建築年次から、アスベストの使用可能性がある外装・内装を抽出したうえで、その除去費用を考慮しています（4(3)参照）。

- ・ 活用計画に応じて、京都市環境影響評価等に関する条例に基づき、環境影響評価（環境アセスメント）手続を行う必要があります。
- ・ 本市有地南側の設備棟付近にガス供給のための制圧器（ガバナ）が設置されています。撤去等を希望する場合は、設置事業者と事前に協議を行ってください。また、本市有地内における引き込み管の撤去等に関する費用は、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担となります。
- ・ 共同溝から湧水の存在が確認されています。建物建設時のボーリング調査結果については、貸出しを行います。
- ・ 京都府マルチハザード情報提供システムにおいて、本市有地北西部がため池決壊浸水区域に該当し、その一部が浸水深 50cm 以上または浸水深 50cm 未満のため池決壊浸水区域に該当します。また、本市有地の一部が液状化危険度予測図において、液状化危険度「中」または「小」に該当します。なお、土砂災害警戒区域等には該当していません。
- ・ 本市有地の引渡しを受ける事業者は、売買（貸付）契約の締結後、引き渡された土地及び構造物に、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（本市が知りながら当該事業者が告げなかった事実によるものを除きます。）があるときにおいても、履行の追完の請求、売買（貸付）代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。

3 申込資格等

(1) 公募型プロポーザルへの申込みに係る資格

申込みの資格を有する者は、「4 活用条件」に示す事業を実施する意思があり、次のいずれの要件にも該当しない法人に限ります。

なお、複数の法人が共同して申し込むことも可能ですが、この場合は、全ての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同提案の申込みを行う場合は、あらかじめ1法人を代表者として定め、その代表者が申込み及び事業に必要な諸手続を行ってください。

※ 1法人は、重複して2件以上の提案（共同提案を含む）の申込みを行うことはできません。

※ 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。

ア 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

イ 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に該当する者

※ 申込資格の確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。

ウ 本市有地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本市有地の売買（貸付）契約をしようとする者

エ 法人又はその代表者が次に掲げる税等を滞納している者

(ア) 法人税又は所得税

(イ) 消費税

(ロ) 本市の市税

(ハ) 本市の水道料金及び下水道使用料

オ 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者

カ 代表者、役員又はその使用人が刑法第 96 条の 6 又は第 198 条に違反する容疑があったとして逮捕若しくは送検され、又は逮捕を経ないで公訴を提起された日から 2 年を経過しない者

キ 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 号に違反するとして、公正取引委員会又は関係機関に認定された日から 2 年を経過しない者

ク その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

(2) 都市計画提案に係る資格

活用計画の提案と併せて「4 活用条件」の「(2)活用計画の実現に必要な都市計画の提案」に記載の都市計画の提案を行う場合には、上記要件に加えて、都市計画法第 21 条の 2 第 2 項に規定する法人であることとします。

【都市計画法第 21 条の 2 第 2 項 抜粋】

まちづくりの推進を図る活動を行うことを目的とする特定非営利活動促進法（平成 10 年法律第 7 号）第 2 条第 2 項の特定非営利活動法人、一般社団法人若しくは一般財団法人その他の営利を目的としない法人、独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社若しくはまちづくりの推進に関し経験と知識を有するものとして国土交通省令で定める団体（中略）は、前項に規定する土地の区域について、都道府県又は市町村に対し、都市計画の決定又は変更をすることを提案することができる。（以下略）

【都市計画法施行規則第 13 条の 3 抜粋】

都市計画法第 21 条の 2 第 2 項の国土交通省令で定める団体は、次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次のいずれかに該当する団体であること。

イ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項の規定による許可を受けて開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。

ロ 過去 10 年間に都市計画法第 29 条第 1 項第 4 号から第 9 号までに掲げる開発行為（開発区域の面積が 0.5 ヘクタール以上のものに限る。）を行ったことがあること。

二 役員（中略）のうちに次のいずれかに該当する者がいないこと。

- イ 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- ロ 禁錮以上の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ハ 都市計画法若しくは暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号。同法第32条の3第7項の規定を除く。)に違反し、又は刑法(明治40年法律第45号)第204条、第206条、第208条、第208条の2、第222条若しくは第247条の罪若しくは暴力行為等処罰に関する法律(大正15年法律第60号)の罪を犯し、罰金の刑に処せられ、その執行を終わり、又は執行を受けることがなくなった日から5年を経過しない者
- ニ 精神の機能の障害により計画提案を適正に行うに当たって必要な認知、判断及び意思疎通を適切に行うことができない者

4 活用条件

(1) 活用計画

本要項「1趣旨」に記載した跡地活用に向けた基本的な考え方を十分に理解いただいたうえで、「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げる魅力あるまちづくりを推進するため、以下の事項を十分に踏まえた計画としてください。

ア 洛西地域・西京区への「新たな人の呼び込み」と「賑わいの創出」、地域の活性化への貢献
若い世代の呼び込み、定住人口の増、住民利便性の向上や、地域の魅力向上につながる施設の整備、地域内外の交流人口・関係人口の増につながる賑わいの創出、地域と連携し共に発展できる取組など、地域の活性化に貢献する計画としてください。

イ 地域のポテンシャルを活かした「しごと」の創出への貢献

自然・農業・歴史などの魅力、本市の西の玄関口としての利便性、快適な住環境等のポテンシャルを活かし、洛西地域、西京区の活性化につながる雇用の創出、経済的な循環や新たなビジネスの創出に貢献する計画としてください。

ウ 地域のまちづくりに対する独自提案

「西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン」や「西京区基本計画」に掲げるまちづくりの方向性を踏まえ、災害時の協力・支援など地域のまちづくりへの貢献に資する取組を提案してください。

エ 周辺環境との調和

騒音、振動、臭気、保有車両による周辺交通への影響、その他、周辺環境に支障を及ぼさないよう十分配慮した取組を提案してください。また、開発に伴う周辺の道路交通環境等に十分配慮した計画とするとともに、道路管理者や警察等と適切な協議・手続きを行うなど、周辺環境との調和を図ってください。

オ SDGsや市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

以下に対応する取組を提案してください。

(7) 脱炭素社会の実現に向けた取組

本市は、京都議定書誕生の地、I P C C 京都ガイドライン採択の地としての誇りと使命感の下、全国に先駆けて 2050 年までに CO2 排出量の正味ゼロを目指すことを表明し、市民・事業者の皆様とともに、オール京都で脱炭素社会の実現に挑戦しています。

また、令和 4 年 11 月には、「京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデル」として、国が進める「脱炭素先行地域」に選定されています。

これらを踏まえ、脱炭素社会の実現に向けた取組を提案するとともに、建物の解体・建築などに当たっても環境に配慮した計画としてください。

(4) 共生社会の実現に向けた取組

障害者法定雇用率の達成など、誰もが安心して暮らせる、共生社会の実現に資する取組を提案してください。

(5) 市内事業者との連携

可能な限り京都市内の事業者と連携するなど、地域経済の活性化に貢献する取組を提案してください。

(6) 地域産木材の利用

二酸化炭素の吸収源である森林資源の循環及び木材の利用促進を図るため、可能な限り市内産木材（みやこ杉木）を利用するように努めてください。これに限らず、地域産木材をはじめ、木材利用に貢献する取組を提案してください。

(7) 「都市の成長戦略」に資する取組

本市では、都市の魅力や活力を市民の豊かさにつなげ、人と企業に選ばれる好循環を生み出すことを目指す「都市の成長戦略」において、時代の潮流と京都の強みを掛け合わせ、新たな価値を創造する中長期的な都市のあり様を「5つの都市デザイン※」として描いています。

この「5つの都市デザイン」への貢献や、担税力の強化など「都市の成長戦略」に資する取組を提案してください。

※ 5つの都市デザイン

URL : <https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000296662.html>

- ・ 若い世代に選ばれる千年都市
- ・ 文化と経済の好循環を創出する都市
- ・ 持続可能性を追求する環境・グローバル都市
- ・ 「知」が集うオープン・イノベーション都市
- ・ 伝統と先端が融合するデジタル創造都市

<参考> まちづくり・跡地活用に関連する計画等について

洛西地域、西京区のまちづくりと本市有地活用に関わる主な計画は以下のとおりです。詳細は市ホームページで確認いただけます。

- ・ 西京区基本計画（令和3年8月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/nisikyo/page/0000287932.html>

京都の持続可能な発展のため、本市有地の活用や洛西ニュータウンの再生・活性化に向けたにぎわいの創出を検討するとしています。

- ・ 西京区・洛西地域の新たな活性化ビジョン（平成28年12月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/bunshi/page/0000214627.html>

京都芸大の移転を見据え、地域の方々と西京区の活性化に向けた考え方をとりまとめたものであり、以下の目指すべきまちのビジョンを掲げています。

<目指すべきまちのビジョン>

① まち・人の「つながりを育てる」 ～まち・人・活動をつなげよう～

② 京都の西の玄関口としての魅力を活かした「しごとを育てる」

～「つながり」から、働いてよしのまちをつくろう～

③ 西京区ならではの「くらしを育てる」

～豊かな自然とコミュニティに囲まれた「西京ライフ」を楽しもう～

- ・ 都市計画マスタープラン（令和3年9月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000115733.html>

土地利用の考え方として、大規模な活用可能地については、本市の都市的な課題解決や地域特性などを踏まえた将来像の実現に資するよう、ポテンシャルを最大限発揮させ、地域の魅力を高める都市機能を誘導するとしています。

また、方面別指針での将来像として、本市有地において、本市の都市的な課題の解決や地域のニーズなどを踏まえた機能が充実しているとしています。

- ・ 行財政改革計画（令和3年8月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000284994.html>

資産の積極的かつ戦略的な活用の取組として、本市有地について、洛西地域のみならず市全体の活性化に寄与する活用を図ることを掲げています。また、市内では稀少な大規模な用地であり、「都市の成長戦略」に掲げる5つの都市デザインへ貢献し、若い世代の移住・定住促進や企業立地など、担税力の強化につなげる観点からの検討が必要です。

- ・ 洛西ニュータウンアクションプログラム（平成29年3月）

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000217435.html>

市平均を上回る人口減少、少子高齢化が進む中、まちの活性化を目指すため、高齢者や障害者、子育て層がより暮らしやすくなる取組を充実するとともに、特に若年ファミリー

層の呼び込み・定住促進を実現する具体的な取組を推進するとしています。

- ・ 洛西“SAIKO”プロジェクト

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000312065.html>

- ・ 京都市地球温暖化対策条例

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000215806.html>

- ・ 京都市地球温暖化対策計画

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000000328.html>

(2) 活用計画の実現に必要な都市計画の提案

地域の活性化や雇用の創出など、前号に示した方向性に沿った活用を実現するためには、現在の都市計画を変更する必要が生じる場合があります。

このため、活用案については、現行の都市計画条件に捉われない提案を可とし、その場合、都市計画法第21条の2に基づく都市計画提案を併せて行ってください。

なお、この都市計画提案については、「都市計画の提案について（別紙2-1）」を参照し、その内容を十分に踏まえて行ってください。

その他、都市計画の提案に係る必要書類等は、「京都市都市計画の提案に関する要領」を参照の上作成し、活用計画と共に提出してください。

（参考）「京都市都市計画の提案に関する要領」

URL：<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000179925.html>

(3) 参考価格（最低提案価格）

売却・貸付けとも次に示す参考価格を最低提案価格として提案してください。

なお、貸付けの場合は、50年以上80年以内の期間で提案してください。

ア 売却の場合 1,190,000,000円

イ 貸付けの場合 117,948,000円（年額）※60年の定期借地契約を想定して算出

この参考価格については、現在の都市計画のうち用途地域について、幅広い用途への活用が可能となる「準工業地域」へ変更された場合を想定し、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて算出しています。なお、建蔽率、容積率及び高さの最高限度については現行条件の下で算出しています。またこの価格は、既存構造物の除去費用等（注）を考慮していますが、土壤汚染対策費用は考慮していません。

（注）アスベスト調査は実施していませんが、各建物の竣工図の使用部材や建築年次から、アスベストの使用可能性がある外装・内装を抽出したうえで、その除去費用を考慮しています。

※ 契約金額は、以下のとおり決定します。

- ・ 事業予定者（基本協定を締結した優先交渉事業者）の活用計画の実現に必要な都市計画の見直しと土壤汚染調査を行った後、本市が、確定した都市計画条件と土壤汚染調査

の結果（及び貸付けの場合は、貸付けの期間・事業予定者の活用計画）を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。都市計画の見直しが不要な場合は、現行の都市計画条件と土壌汚染調査の結果（及び貸付けの場合は、貸付けの期間・事業予定者の活用計画）を踏まえた不動産鑑定評価を取得します。

- ・ 土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が不要となった場合は、事業予定者の提案価格と鑑定評価額のいずれか高い方を契約金額とします。
- ・ 土壌汚染調査の結果、土壌汚染対策が必要となった場合は、事業予定者の提案価格と鑑定評価額（土壌汚染対策費用考慮前の額）のいずれか高い方（A）から、不動産鑑定評価における土壌汚染対策費用を差し引いた金額を契約金額とします。

ただし、差し引く土壌汚染対策費用は、（A）を上限とします。

(4) 活用計画の履行

売却の場合、所有権の移転後、速やかに活用計画を実施してください。また、売買契約時に買戻特約を設定し、同特約の登記を行います。詳細については、「市有財産売買契約書（案）（別紙4）」を参照してください。

貸付けの場合、速やかに活用計画を実施し、借地権の存続期間中、活用計画の実行を目的として、本市有地を使用しなければなりません。

(5) 用途の制限

次に掲げる用途に供してはいけません。

- ア 風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律第2条第1項に規定する風俗営業
- イ 騒音、振動、臭気その他周辺環境に支障を及ぼすおそれのある施設

【留意事項】

- ア 提案内容が本市の許認可、指定等が必要となる場合であっても、売買（貸付）契約の締結等により、これらの本市の許認可、指定等が予定されるものではありません。
- イ 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、売買（貸付）契約の締結等により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。
- ウ 本市有地の敷地全てを活用することを前提とした提案に限ります（共同提案においては、共同提案者の取得持分の合計が敷地全てを活用する場合はその提案を認めます。）。
- エ 共同提案を行う場合は、共同提案者間で相互の計画について十分に調整を行い、建築計画の一体性、運営面での連携等、計画相互の調和を図るとともに、敷地全体における総合的な計画となるよう留意してください。
- オ 活用計画の提案に当たっては、売却または貸付けのいずれか一方のみでの提案としてください。
- カ 貸付けの場合、既存建物は不動産鑑定評価に基づく適正な価格で譲渡することとします。

5 審査項目及び審査基準

「審査項目及び審査基準（別紙3）」参照

6 申込手続

(1) 申込方法

ア 提出書類（詳細別紙7）

申込事業者の概要、財務状況等、活用計画、都市計画の提案、買受（借受）希望価格の書類

イ 提出期間

令和6年1月15日（月）～令和6年1月31日（水）（土日祝日を除く。）

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、事前に連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 本庁舎 4 階

京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）

電話 075-222-3284

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本市有地の売却・貸付において公表等が必要な場合には、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、本市が特に必要と認めた場合以外は、提出期間内であっても変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(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

「3 申込資格等」と同じ

イ 質疑の方法

質疑の要旨（都市計画提案手続に関するもの*を含む）をエクセルにて簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。なお、件名は、【質疑（法人名）】としてください。

※ 都市計画提案の内容の是非等に関する問合せは一切受け付けません。

送信先：京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）

shisan-inovation@city.kyoto.lg.jp

ウ 質疑の受付期間

1回目 令和5年10月11日（水）～令和5年10月17日（火）午後5時

2回目 令和5年11月6日（月）～令和5年11月10日（金）午後5時

エ 回答

回答は、次に掲げる日までにホームページに掲載します。

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。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。

1回目に対する回答 令和5年10月27日（金）

2回目に対する回答 令和5年11月22日（水）

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000316247.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和5年10月10日（火）午後2時から午後4時30分まで

第2回 令和5年11月2日（木）午後2時から午後4時30分まで

※ 現地見学会では質疑は一切受け付けません。質疑がある場合は、上記「(4)質疑及び回答」の方法に従ってください。

イ 集合場所

京都市西京区大枝沓掛町13番地6 京都市立芸術大学正門前

車でお越しいただくことは可能ですが、駐車場に限りがあるため、1事業者当たり2台までとさせていただきます。

ウ 参加資格

「3申込資格等」と同じ

エ 参加申込方法

実施日の2開庁日前の午後5時までに、電話により申込みを行ってください。

オ 申込先

京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）

電話 075-222-3284

カ 留意事項

写真撮影については可能ですが、撮影したものをSNSに掲載する等、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。

(6) 基礎資料の貸出し

本市有地等に関する基礎資料を保存した電子媒体（DVD）を貸し出します。

ア 資料

- ・ 地歴の調査に利用した資料
- ・ 地積測量図、建物図面
- ・ 既存施設 設計図 ほか

イ 受付期間

令和5年9月29日（金）～令和6年1月31日（水）（土日祝日及び年末年始（12月29日から1月3日まで）を除く。）

ウ 受付時間

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。）

エ 受付方法

電話で事前にご連絡のうえ、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（令和5年11月10日（金）午後5時まで）しかお受けできませんので、ご注意ください。

オ 貸出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 本庁舎 4 階
京都市行財政局資産イノベーション推進室（担当：水野、佐藤）
電話 075-222-3284

7 優先交渉事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（総合評価方式）により、選定委員会において優先交渉事業者を選定します。

(1) 事務局（資産イノベーション推進室及び都市計画部門）による審査

事務局により、「3 申込資格等」に記載の応募資格を満たしているか、必要事項が記入できているかどうか、及び都市計画提案の内容について審査を行います。以下の申込事業者は失格とします。

ア 応募資格を満たさない申込事業者

イ 都市計画提案の内容が、「都市計画の提案について（別紙2-1）」で示す内容や都市計画法第13条の規定に基づく都市計画基準に適合しておらず、都市計画法に基づく提案の要件を満たさない提案を行った申込事業者

(2) 選定委員会による審査

事務局による審査を通過した申込事業者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙3）」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。条件を満たしていない場合、評価すべき点がない場合は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(1～6)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を踏まえ、選定委員会の合議を経て最終得点を決定します。
- オ 最終得点が満点の6割(87点)未満又は小項目1～8の得点が6割(75点)未満である場合は、失格とします。また、本市が事前に定める参考価格(最低提案価格)を下回る場合についても、失格とします。
- カ 提出書類の内容が不相当と判断した場合又は同一の審査項目において選定委員会委員の過半数が「条件を満たしていない、評価すべき点がない(0点)」と判断した場合は、当該申込事業者を失格とします。
- キ 故意に虚偽のある申込みについては、審査結果によらず失格とします。

<選定委員会委員> ◎：委員長 (五十音順、敬称略)

氏名	所属団体等
岡井 有佳	立命館大学理工学部教授
片岡 純治	西京区自治連合会副会長、新林学区自治連合会会長
小石 玖三主	西京区自治連合会会長
佐藤 陽子	公認会計士
◎ 高田 光雄	京都美術工芸大学副学長、京都大学名誉教授
吉田 雪歩	市民公募委員

(3) 優先交渉事業者の決定

本市が事前に定める参考価格(最低提案価格)以上で、かつ、最高の得点を獲得した申込事業者を優先交渉事業者とします。また、申込事業者が1者の場合でも、本市が事前に定める参考価格(最低提案価格)以上で、満点の6割(87点)以上、かつ、小項目1～8の得点が6割(75点)以上で、優先交渉事業者として適当と認められる場合には、その者を優先交渉事業者とします。なお、審査の結果、優先交渉事業者なしとする場合があります。

また、活用計画と併せて都市計画提案を行っていた申込事業者が、優先交渉事業者として選定されなかった場合は、当該都市計画の提案は申込事業者から取り下げを前提として、提案を行っていただくこととします。

(4) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込事業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、優先交渉事業者名、提案内容、提案価格等)については、本市ホームページ等で公表します。

8 優先交渉事業者選定後の手続き

(1) 基本協定の締結

優先交渉事業者と本市は、「京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（案）（別紙6-1及び別紙6-2）」を基に、活用計画の内容や、契約内容、また都市計画変更の詳細等について協議を行ったうえで、基本協定を締結します。優先交渉事業者は、基本協定の締結をもって事業予定者となります。

なお、基本協定が締結できない場合は、次点者を優先交渉事業者とします。

(2) 都市計画の見直し等

事業予定者が活用計画の提案と併せて都市計画の提案を行っていた場合は、基本協定の締結後、事業予定者の都市計画提案を基に、本市と事業予定者が協議を行い、周辺環境への影響等の観点を踏まえて内容を精査し、提出された素案の変更・修正を行ったうえで、都市計画の見直し案を作成します。当該見直し案に基づき、都市計画の見直しを行いますので、事業予定者には、事業計画に基づいた資料の作成等に協力していただく必要があります。

なお、都市計画の見直しについては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施等、必要な手続を行ったうえで、都市計画審議会の議を経る必要があります。都市計画審議会において可決されなかった場合、事業予定者の活用計画と併せて提出された都市計画提案の再検討を求めると又は事業予定者の決定を無効とする場合がありますが、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。

9 売買契約の締結等

(1) 売買契約の締結

ア 契約の締結

土壌汚染調査及び都市計画の変更後、これらの確定した条件に基づき本市が不動産鑑定評価を取得し、契約金額を決定します（4(3)参照）。事業予定者は、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙4）」に基づき、本市と契約内容について協議し、仮契約を締結することとします。

なお、共同申込みの場合は、売買契約書の内容を変更することがあります。また、当該契約に係る債務は連帯して責任を負っていただきます。

共同申込みか否かに関わらず、本市において持分割合等における土地の分筆並びに地目の変更は行いません。

本市有地の売買契約は、本市が取得した不動産鑑定評価額に応じて、京都市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要があるため、京都市会での議決を要する場合は、当該議決後、本契約への移行に関する通知を郵送します。当該通知日から5開庁日以内までの本市が定める日を本契約移行日（本契約日）とします。

なお、京都市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、京都市

会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効としますが、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。

イ 費用の負担

売買契約書（本市保管用のもの 1 部）に貼付する収入印紙（売買代金に応じたもの）は、事業予定者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、事業予定者保管用の契約書には収入印紙は貼付しません。

ウ 契約名義人

事業予定者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、必ず「共有者全員」の名義で契約を締結してください。

エ 注意事項

事業予定者が、本市有地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。

(2) 売買代金の支払

本契約を締結した事業者（以下「契約事業者」という。）には、本市が送付する納入通知書により売買代金の全額を納付していただきます。

ア 支払日

本契約締結日後 14 日以内

イ 支払金額

売買代金の額

ウ 契約保証金

本契約締結日に、売買代金の 100 分の 10（円未満切上げ）に相当する金額を契約保証金として納付していただきます。なお、契約保証金には利子を付しません。

※ 売買代金の全額を本契約締結日に一括納付いただくことで、契約保証金の支払いを免除することが可能です。

(3) 所有権移転登記及び買戻特約登記

ア 所有権の移転

本市有地及び定着する構造物の一切の所有権は、売買代金の支払が完了した時に移転します。

イ 手続

契約事業者から、登記嘱託請求書、登録免許税相当額の現金領収証書、買戻特約に関する登記承諾書（兼登記原因証明情報）等の提出を受け、本市が所有権移転登記及び買戻特約登記を行います。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書に記載された持分に従い、所有権移転登記を行います。

ウ 費用の負担

所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）は、契約事業者の負担となります。

エ 手続きの完了

所有権移転登記が完了次第、契約事業者に登記完了証及び登記識別情報通知書が交付され、全ての手続きが完了します。

なお、本市有地の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、御留意ください。

10 定期借地契約の締結等

(1) 貸付けの期間

50 年以上 80 年以内

(2) 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 80 年以内）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 契約事業者は本市に対し、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ものの買取りは請求できません。

エ 契約事業者は契約期間の満了の日（貸付契約が解除されたときにあつては、本市が指定する日）までに、建築物及び工作物について、自己の負担により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去の必要が無いと認めるときはこの限りではありません。

(3) 転貸等の禁止

契約期間中は、本市との協議において合意した活用計画に基づく利用に供してください。その期間中は、本市が承認した場合を除き、次の事項を禁止します。

ア 本市有地の形状又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 本市有地上の建物（以下「本件建物」という。）等を賃貸し、譲渡し、又は本件建物等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 本件借地権を活用計画の目的以外に使用すること。

オ 本件建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること。

(4) 定期借地契約の締結

ア 契約の締結及び土地の引渡し

土壌汚染調査及び都市計画の変更後、これらの確定した条件及び貸付けの期間・事業予定

者の活用計画に基づき本市が不動産鑑定評価を取得し、契約金額を決定します(4(3)参照)。事業予定者は、本市と契約内容について協議を行い、合意に達した時は、速やかに「定期借地権設定契約書(案)(別紙5)」に基づき、契約を締結することとします。契約締結後、本市は保証金の納入を確認したうえで、本市有地の引渡しを行います。

なお、既存建物については、本市が取得した不動産鑑定評価額に応じて、京都市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要があるため、京都市会での議決を要する場合があります。その場合、事業予定者は、本市が指定する日までに、本市と契約内容について協議し、仮契約を締結することとします。そして、当該議決後、本契約への移行に関する通知を郵送します。当該通知日から5開庁日以内までの本市が定める日を本契約移行日(本契約日)とします。

京都市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、京都市会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効としますが、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。

イ 費用の負担

定期借地権設定契約書(本市保管用のもの1部)に貼付する収入印紙(貸付金額に応じたもの)は事業予定者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、事業予定者保管用の契約書には収入印紙は貼付しません。また、公正証書の作成費用についても事業予定者の負担となります。

ウ 契約名義人

事業予定者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、あらかじめ代表事業者として定められた1法人名義で契約を締結することとします。

(5) 貸付料の支払等

契約事業者には、本市が送付する納入通知書により貸付料等の全額を納付していただきます。

ア 支払時期等

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払いが困難な場合は、年間12回を限度として、分割納入も可能とします。ただし、契約までに本市に申請し、承認された場合に限りです。

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。

また、納入期限は、貸付契約の締結日の翌日又は年度の初日から起算して30日以内です。ただし、本件借地権の存続期間の開始日が年度途中の場合の納付期限は、貸付契約の締結日の翌日から起算して10日以内とします。

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。また、貸付料が急激に変動する場合

に備え、1年度ごとの増減の上限を前年度の5%とする調整措置を採ることを基本とします。

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 保証金

契約事業者は、貸付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、貸付料相当保証金の額についても改定します。契約事業者は、当初貸付料の2倍以上となった貸付料の2年分に相当する額と既に納付した貸付料相当保証金の額との差額を追加で支払わなければなりません。また、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、納付した貸付料相当保証金の差額との額は返還しません。

(イ) 本市への債務に充当した場合の貸付料相当保証金の追加支払い

貸付料相当保証金の全部又は一部を本市への金銭債務に充当した場合において、これらの事由の生じた年度の貸付料により積算した貸付料相当保証金の額が、本市への金銭債務に充当した後の残余の額を上回ったときは、その差額を支払っていただきます。

(ロ) 貸付料相当保証金の返還

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、本市有地の明渡しの完了を確認したうえで貸付料相当保証金を返還します。

本市が貸付料相当保証金を返還する場合において、契約事業者に、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貸付料相当保証金を充当することができ、契約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、返還する貸付料相当保証金には利息を付しません。

エ 解体準備金

契約事業者は、契約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。

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) 事業予定者（優先交渉事業者）の取消

契約の締結までの間に、事業予定者（優先交渉事業者）として不相当と認められる事情が生じたときは、事業予定者（優先交渉事業者）の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を優先交渉事業者とします。

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。

また、事業予定者（優先交渉事業者）の決定後、当該事業者が辞退の意向を示した場合、当該事業者への損害賠償請求を行うことがあります。加えて、当該事業者の決定を取消し、次点者を優先交渉事業者とします。

(3) 下請の禁止

選定されなかった申込事業者の構成員が契約者の下請となることは禁止します。

(4) 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。

12 スケジュール

募集要項の配布 ▼		令和5年9月29日～ 令和6年1月31日
現地見学会の開催 ▼		10月10日 11月2日
質疑受付 ▼		10月11日 ～10月17日午後5時 11月6日 ～11月10日午後5時
応募書類の受付 ▼		令和6年 1月15日～1月31日
(活用計画)	※都市計画の変更を伴う場合 (都市計画提案)	2月上旬 ～ 3月中旬
事務局による審査 ▼		
選定委員会による 提案内容の審査 ▼		
優先交渉事業者の決定 ▼	※ 優先交渉事業者として選定されなかった場合、都市計画提案は申込事業者から取下げ。	3月下旬 ～ 4月頃
詳細協議 ▼	市との下協議・地元調整 ▼	
基本協定の締結 ▼		7月頃
	都市計画変更案の作成 ▼	
	都市計画手続 ・ (別紙 2-1 1(3)による地区計画策定の場合：美観風致審議会に意見聴取) ・ 都市計画審議会付議・決定	
契約締結・引渡し (鑑定評価額に応じ議会の議決要)		令和7年以降

13 問合せ先等

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地 本庁舎 4 階

京都市行財政局資産イノベーション推進室 (担当：水野、佐藤)

電話 075-222-3284

電子メールアドレス shisan-inovation@city.kyoto.lg.jp

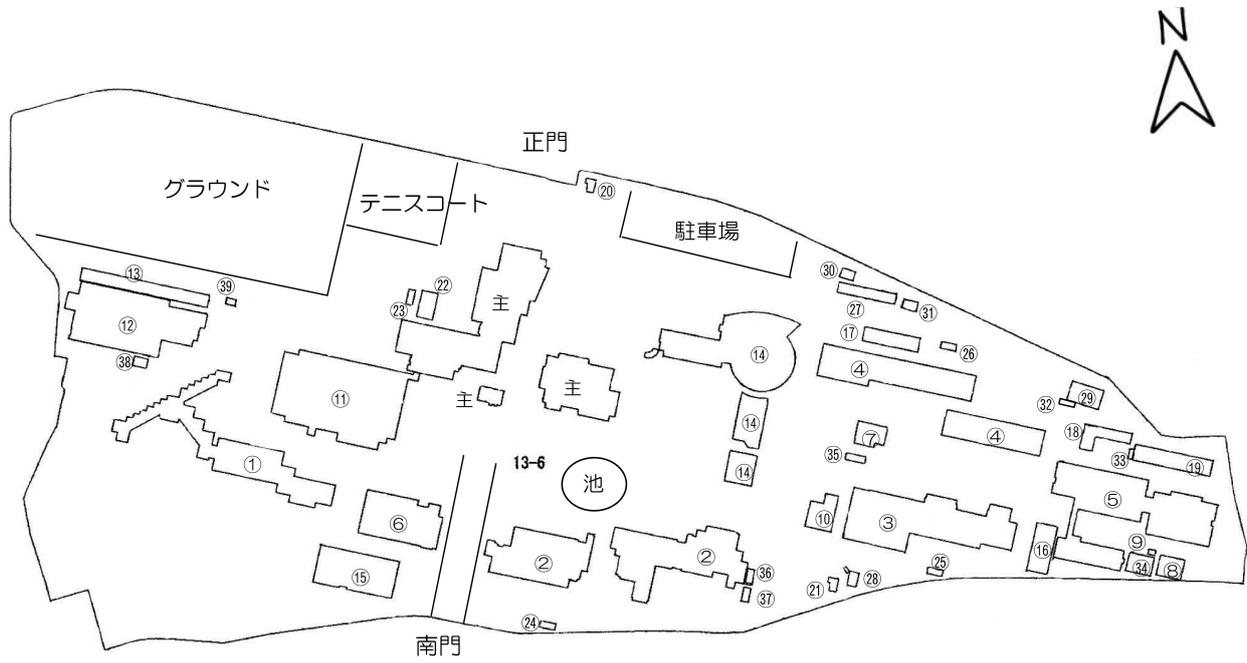
既存建物一覧

建物所在地 京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6
所有者 京都市

土地	建物			
【所在】 京都市西京区大枝沓掛町 13 番地 6 【地積】 68,601 m ² (公簿) 68,601.13 m ² (実測)	家屋番号	種類	構造	床面積
	1 3 番 6	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下 2 階付 4 階建	7,516.94 m ²
	符号 1	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 3 階建	2,880.42 m ²
	符号 2	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 4 階建	7,023.47 m ²
	符号 3	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	2,038.28 m ²
	符号 4	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	1,419.09 m ²
	符号 5	校舎	鉄筋コンクリート造スレー トぶき平家建	1,212.83 m ²
	符号 6	校舎	鉄骨・鉄筋コンクリート造 陸屋根 8 階建	4,531.69 m ²
	符号 7	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	92.78 m ²
	符号 8	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	73.56 m ²
	符号 9	倉庫	鉄筋コンクリート造亜鉛メ ッキ鋼板ぶき平家建	5.60 m ²
	符号 1 0	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根 2 階建	129.25 m ²
	符号 1 1	講堂	鉄筋コンクリート造スレー トぶき 2 階建	1,587.23 m ²
	符号 1 2	体育館	鉄骨・鉄筋コンクリート造 亜鉛メッキ鋼板ぶき 2 階建	1,150.54 m ²
	符号 1 3	部室	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	234.17 m ²
	符号 1 4	学生 会館	鉄筋コンクリート造合金メ ッキ鋼板ぶき地下 1 階付 3 階建	2,452.29 m ²
	符号 1 5	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根 平家建	438.70 m ²
	符号 1 6	倉庫・ 機械室	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	148.66 m ²
符号 1 7	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき 平家建	115.02 m ²	
符号 1 8	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき	101.96 m ²	

			平家建	
符号19	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	182.00 m ²	
符号20	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	
符号21	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	
符号22	車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	64.62 m ²	
符号23	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	
符号24	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	
符号25	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	
符号26	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	
符号27	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	90.20 m ²	
符号28	休憩所	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.76 m ²	
符号29	機械室	鉄骨造陸屋根平家建	93.60 m ²	
符号30	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	
符号31	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	
符号32	倉庫	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.26 m ²	
符号33	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	6.22 m ²	
符号34	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	68.99 m ²	
符号35	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	20.14 m ²	
符号36	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²	
符号37	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²	
符号38	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.87 m ²	
符号39	シャワー室	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.35 m ²	
			計	33,893.67 m ²

【京都市立芸術大学 登記建物配置図】



都市計画の提案について

活用条件に記載しているような、雇用の創出や地域活性化などに貢献する効果的な活用を実現していくためには、現在の都市計画を変更する必要がある場合があります。

このため、活用計画の提案については、現行の都市計画条件に捉われない提案を可とし、この場合、事業者からの活用計画の提案に併せて、その実現に向けて必要となる都市計画変更の内容についても、都市計画法第 21 条の 2 に基づく都市計画提案制度を活用し、提案を受け入れることとします。

ただし、第一種中高層住居専用地域である周辺との調和が必要であることから、本活用計画に併せて提案できる都市計画の範囲等については、以下のとおり限定するものとします。

1 提案を受ける都市計画の範囲と留意事項

現行の都市計画条件に捉われない提案を可能とする項目は、以下に限ります。

- ・ 用途地域（現行：第一種中高層住居専用地域）
- ・ 建築物の容積率の最高限度（現行：200%）
- ・ 建築物の高さの最高限度（現行：20m 第一種高度地区）

これらの提案を行う場合は、併せて地区計画の提案を行うことを必須とし、周辺環境への配慮や、地域のまちづくりへの貢献などを盛り込んだ提案内容としてください。

各項目の提案に当たっては、都市計画法第 13 条の規定に基づく都市計画基準に適合する提案とするために、以下の点に留意してください。

(1) 用途地域について

- ・ 本市有地の周囲については、引き続き第一種中高層住居専用地域としての土地利用が継続することから、特に周辺の住環境との調和が必要です。
- ・ この観点から、周辺住環境への影響が想定される商業地域、工業地域、工業専用地域への変更は提案できないものとします。

(2) 建築物の容積率の最高限度について

- ・ 容積率の最高限度についての提案は、300%を限度とします。その際、都市計画法第 8 条第 3 項第 2 号イの規定に基づき定める容積率を変更するのではなく、地区計画を活用して容積率の最高限度を設定する提案としてください。
- ・ 地区計画を活用して 200%を超える容積率の最高限度を設定するに当たっては、敷地内に市街地の環境の向上に資する有効な空地を確保することにより、土地の高度利用と都市機能の更新とをを図ることを目的とする制度である、高度利用型地区計画（都市計画法第 12 条の 8 及び建築基準法第 68 条の 5 の 3 に規定）に限ります。

- ・ 容積率の最高限度と併せて地区整備計画に必ず定めなければならない項目その他の条件が、都市計画法第12条の8及び建築基準法第68条の5の3に規定されていません。各法令を十分に確認し、周辺住環境との調和を考慮して、必要な項目を漏れなく適切に設定し、提案してください。
- ・ 容積率の最高限度の設定については、その必要性を明示するとともに、第一種中高層住居専用地域である周辺住環境との調和に十分配慮した提案となるよう留意してください。

(3) 建築物の高さの最高限度について

- ・ 建築物の高さの最高限度についての提案は、31mを限度とします。その際、高度地区の種類である「20m第一種高度地区」を変更するのではなく、「京都市高度地区計画書」の「適用除外 第2項第3号」の規定に基づき、地区計画を活用して建築物の高さの最高限度を設定する提案をしてください。
- ・ 地区計画を活用して20mを超える高さの最高限度を設定するに当たっては、地区整備計画に「建築物等の用途の制限」「壁面の位置の制限」「建築物等の高さの最高限度」「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」の4項目を必ず定める必要があります。周辺住環境との調和を考慮して、4項目を漏れなく適切に設定し、提案してください。
- ・ 高さの最高限度の設定については、その必要性を明示するとともに、第一種中高層住居専用地域である周辺住環境との調和や、地域のまちづくりへの貢献を十分考慮し、高さの最高限度の設定に見合った提案となるよう留意してください。
- ・ また、地区整備計画に定めるべき各項目の設定については、下記の内容を十分に踏まえてください。

【建築物等の用途の制限】

- 地区の将来ビジョンや整備計画が目指す都市機能の誘導を図るために必要な建物用途に限定することが必要です。
- 地区計画では、具体的なまちづくり計画を定めることから、用途地域による制限のように幅広い建物用途を設定するのではなく、当該地区のまちづくりにふさわしい用途を設定することが必要です。

【壁面の位置の制限】

- 壁面の位置の制限は、道路空間と一緒にあって、広がりのある外部空間の形成や緑化スペースの確保などの景観上の働きがあります。
- 建築基準法の規定では、建物配置を直接制限する規定はありませんが、魅力的なまちづくりを進めるうえでは、地区のボリューム感やスケール感を決定づ

ける要素となり得ることから、圧迫感を軽減するなどの工夫が必要です。

- 壁面の位置は、日影や通風などの住環境へも影響することから、より良い環境となるように、適切な壁面の位置を設定することが必要です。

【建築物等の高さの最高限度】

- 高度地区ではエリアごとに一律の高さを設定していますが、地区計画では、地区内全体を一律の高さに設定するのではなく、将来ビジョンや整備計画に合わせて、きめ細かな設定を行います。本地区の高度地区の高さ制限（20m第一種高度地区）にも配慮しながら、地区計画の目標や建築物等の整備方針に照らして、ふさわしい高さを設定してください。
- 高度地区の高さの最高限度を超える範囲と高さの設定は、まちづくりの方針や土地利用の状況、周辺環境との調和など、地区の将来ビジョンに示されているまちづくりの観点から定めることが適切であり、建物の機能上必要な高さだけで定めるのではなく、景観、住環境、都市機能のバランスを踏まえ、道路などの公共空間からの見え方、地区全体の建物の高さなどを考慮し、必要最小限とすることが必要です。
- 保全、再生、創造のまちづくりのそれぞれのゾーンの基本的な考え方に加え、京都市景観計画の地域別方針なども考慮して、高さを設定する必要があります。
- 高度地区の高さ規制（20m第一種高度地区）より高くする場合は、地区計画や具体の建築計画の中で、周辺環境の調和とともに、周囲からの見え方などを検討する必要があります。

【建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限】

- 部分的に高さを超える計画であっても、地区全体として、良好な景観づくりにつながる計画を誘導するために、建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限を定める必要があります。
- 本地区が属する景観計画の地域別方針を踏襲するとともに、できるだけ具体的なデザイン規制となるようにします。
- 本地区は、山ろく型建造物修景地区内にあり、山ろく型建造物修景地区に定めている形態意匠の制限に関する項目は、すべて定めることが必須となります。
- 形態意匠の制限は、当該地区内だけで考えるのではなく、周辺の状況と調和する、優れたデザインを先導するなど、周辺地域や都市全体への影響なども考慮したコンセプトをもって定める必要があります。
- 敷地周辺の特性を読み解き、周辺の山並み等の自然環境や戸建て住宅が多く

立ち並ぶ居住環境に対し、どのような配慮が必要であるか十分に検討を行ってください。

- 当地区は西山のふもとに位置し、南側に広がる畑と一体となった静かで落ち着いた佇まいを形成しており、京都の西南部の緑豊かな山並みとして市街からも眺望されます。そのため、山ろく部の豊かな樹林と田園とが調和する自然風景として保全を図りつつ、眺望上支障が無いよう適切な視点場からのシミュレーションを行いながら、遠景への配慮も必要です。

- ・ なお、地区計画に「建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限」を定めるに当たっては、募集要項 21 ページ「12 スケジュール」の「都市計画手続」の中で、京都市市街地景観整備条例第 51 条第 6 号の規定に基づき、京都市美観風致審議会の意見を聴くことが必要です。
- ・ 現在 19 名の専門家により構成される京都市美観風致審議会は、市街地の美観及び都市の風致の維持、伝統的建造物の保存、その他都市景観の維持及び向上に関する事項について審議する本市の諮問機関です。所属する専門家の分野は、建築、造園、都市計画、歴史、文化、庭園、経済、法律等様々であり、会においては各分野の専門的見地に従い、提案された地区計画が形成しうる都市の景観とその影響について議論されることとなります。

京都市高度地区計画書 抜粋

(適用除外)

1 (略)

2 次に掲げる建築物については、本計画書の規定を適用しない。

(略)

(3) 都計法第 12 条の 4 第 1 項第 1 号に規定する地区計画の区域のうち、同法第 12 条の 5 第 2 項第 3 号に規定する地区整備計画において、次に掲げるアからエまでの全ての制限が定められている区域内の建築物で、当該地区計画の内容に適合するもの

ア 建築物等の用途の制限

イ 壁面の位置の制限

ウ 建築物等の高さの最高限度

エ 建築物等の形態又は色彩その他の意匠の制限

(以下略)

《京都市高度地区計画書 ホームページ URL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000023106.html>

(4) 地区計画について

- ・ 地区の目指す都市機能と周辺の住環境との両立・調和を実現するため、(1)から(3)までの項目の提案を行う場合は、地区計画の提案を必須とします。
- ・ 地区計画については、地区の目指すべき将来像の実現や活用計画を担保するための

地区独自のルールを、必要に応じて提案してください（「建築物の用途の制限」、「壁面の位置の制限」、「地区施設の配置及び規模（道路・緑地等）」など）。

- ・ 200%を超える容積率の最高限度や、20mを超える高さの最高限度について提案しようとする場合は、上記(2)又は(3)を踏まえて、地区計画の素案を作成してください。
- ・ 地区計画については、優先交渉事業者の選定後、市と協議を行い、周辺環境への影響等の観点から踏まえて内容を精査し、提案された素案の変更・修正を行ったうえで原案を作成することとなります。そのため、提案頂いた内容の大幅な変更・修正を求められる場合があります。
- ・ また、地区計画を含む都市計画の決定に当たっては、変更案の縦覧や意見書の受付、説明会の実施、京都市都市計画審議会への付議等、必要な手続きを経ることが必要です。そのため、活用計画の提案の審査の結果、優先交渉事業者として選定された場合でも、選定されたことをもって提案に基づいた都市計画の変更が行われることを確約するものではありません。
- ・ 提案する地区計画の素案に記載すべき内容については、別紙2-2を参照ください。

2 提案内容の審査について

- ・ 提案内容について、上記1に適合しているか、都市計画法第13条の規定に基づく都市計画基準に適合しているかの観点から、本市都市計画部門が審査を行います。適合しないと判断された場合は、都市計画法に基づく提案の要件を満たさないこととなり、当該都市計画提案を行った申込事業者は失格とします。

3 その他の留意事項

- ・ 都市計画提案は必須ではありません。都市計画の提案は、活用計画の実現のために必要である場合に限り、最小限の範囲内で行うこととします。
- ・ 都市計画提案に対する個別の事前協議は実施しません。
- ・ 優先交渉事業者として選定された場合、提案された内容を基に本市と協議を行い、基本協定締結後、本市が都市計画変更案を作成し、都市計画手続を進めます。
- ・ 活用計画の提案の審査の結果、優先交渉事業者として選定されなかった場合は、活用計画と併せて提出された都市計画の提案は、申込事業者から取り下げを前提として、提案を行っていただくこととします。

地区計画提案素案 記載内容について（解説）

名 称		<ul style="list-style-type: none"> 地区計画の名称の案を記載してください。 	
位 置		京都市西京区大枝沓掛町の一部	
面 積		約 6.9 ヘクタール	
地区計画の目標		<ul style="list-style-type: none"> 地区のまちづくりの基本的方向を示す欄です。 当該地区の立地や本市上位計画における位置付け、地区計画の提案内容の背景や動機、地区の現況等を踏まえた地区の整備に係る基本的な考え方などにあわせ、目標とする地区の将来像を記載してください。 	
区域の整備、開発及び保全に関する方針	土地利用の方針	<ul style="list-style-type: none"> 機能誘導やゾーニングの考え方など、当該地区の土地利用の方針を記載してください。 	
	地区施設の方針	<ul style="list-style-type: none"> 地区施設とは、主として街区内の方などの利用に供される道路又は公園、緑地、広場その他の公共的な空地のことです。 地区に必要な地区施設の整備についての方針や考え方を記載してください。 地区施設としての道路や公園、広場等の配置などの方針を記載してください。 	
	建築物等の方針	<ul style="list-style-type: none"> 目指すべき建築物の水準等を踏まえ、建築物等の用途、配置、形態などの方針を記載してください。 	
地区整備計画	地区施設の配置及び規模		<ul style="list-style-type: none"> 地区施設として定めようとする道路、公園、広場等について、それぞれ種類と規模を記載してください。 【記載例】 道路 幅員〇〇メートル、延長約〇〇メートル 広場 約〇〇平方メートル また、「提出書類一覧 3 都市計画の提案 Ⅲ-2 図面」に、地区施設の配置と種類を図示してください。
	地区の区分	地区の名称	<ul style="list-style-type: none"> 地区整備計画の区域を複数の区域に区分し、それぞれの区域の特性に応じ、異なる整備内容を定めることができます。複数の区域に区分する場合は、それぞれの名称を記載してください。 また、「提出書類一覧 3 都市計画の提案 Ⅲ-2 図面」に、区域の位置と名称を示してください。
		地区の面積	<ul style="list-style-type: none"> 複数の区域に区分する場合は、それぞれの名称及び規模を記載してください。 【記載例】 〇〇地区 約〇〇ヘクタール △△地区 約△△ヘクタール
建築物等に関する事項	● ● ● ● : : :	<ul style="list-style-type: none"> 地区整備計画に定める建築物等に関する事項として、「建築物等の用途の制限」、「建築物等の容積率の最高限度」、「建築物等の建蔽率の最高限度」、「壁面の位置の制限」、「建築物の高さの最高限度」、「形態又は色彩その他の意匠の制限」などを定めることができます。 地区計画の目標を実現するために必要であると考えられる事項について、提案してください。 複数の区域に区分し、それぞれ異なる制限内容とする場合は、区域ごとに制限内容を記載してください。 なお、「壁面の位置の制限」を定める場合は、「提出書類一覧 3 都市計画の提案 Ⅲ-2 図面」に、制限しようとする壁面の位置を図示してください。 	

審査項目及び審査基準

項目		配点	係数	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・信頼性	5点	×1	・申込事業者が活用計画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の活用計画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	申込事業者の財務・経営状況	5点	×1	・申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているか
活用計画の内容	3	洛西地域、西京区への「新たな人の呼び込み」と「賑わいの創出」、地域活性化への貢献	5点	×6	・若い世代の呼び込み、定住人口の増、住民利便性の向上に資する提案であるか ・地域イメージ、魅力の向上、地域内外の交流人口及び関係人口の増加等、地域の活性化に繋がるか
	4	地域のポテンシャルを活かした「しごと」の創出	5点	×4	・地域での新たな雇用の創出につながる提案であるか ・地域資源を活かし、経済的な循環や新たなビジネスの創出につながる提案であるか
	5	地域のまちづくりに対する独自の提案	5点	×4	・洛西地域、西京区のまちづくりの方向性を踏まえ、災害時の協力・支援など地域のまちづくりに貢献する提案であるか
	6	周辺環境との調和	5点	×3	・騒音、振動、臭気、保有車両による周辺交通への影響、その他、周辺環境に支障を及ぼさないことへの配慮が行われているか ・開発に伴う周辺の道路交通環境等に十分配慮された計画かどうか
	7	SDGsへの貢献	5点	×3	・脱炭素社会の実現に向けた工夫が行われているか。また、環境に配慮した開発計画となっているか。 ・障害者法定雇用率の達成など、誰もが安心して暮らせる、共生社会の実現に資する取組が提案されているか
	8	市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献	5点	×3	・市内事業者の活用や木材をはじめ地域産材の活用等、地域経済の活性化につながるものか ・行財政改革計画「都市の成長戦略」に掲げる5つの都市デザインへ貢献し、担税力の強化につながるものか
価格評価	9	提案価格の多募	20点		・提案価格に応じた評価点 (本市が定める参考価格を下回る場合は失格とする。)
合計			145点		

※ 9の項目の算定は、以下の方法とする。

最高価格を提示した事業者に20点を付与し、次点以下については、提案価格/最高提案価格×20点を付与する。

売却、貸付ともに申し込みがあった場合は、売却・貸付それぞれ最高提案価格を提示した事業者に20点を付与し、次点以下については、提案価格/最高提案価格×20点を付与する。

(評価の基準)

- 5点 大変、高く評価できる
- 4点 高く評価できる
- 3点 評価できる
- 2点 やや評価できる
- 1点 評価できる点が少ない
- 0点 条件を満たしていない、評価すべき点はない

<審査方法>

各委員が採点した合計得点を踏まえ、選定委員会の合議を経て最終得点を決定。参考価格以上で、かつ、最高の得点(ただし87点以上)を獲得した者を優先交渉事業者とする。

※ 失格要件

- ・ 最終得点が満点の6割(87点)未満又は小項目1～8の得点が6割(75点)未満である場合
- ・ 本市が事前に定める参考価格(最低提案価格)を下回る場合
- ・ 提出書類の内容が不相当と判断した場合又は同一の審査項目において選定委員会委員の過半数が「条件を満たしていない、評価すべき点がない(0点)」と判断した場合
- ・ 故意に虚偽のある申込み

市有財産売買契約書(案)

京都市（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）とは、京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第4条に基づき、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実にこの契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金〇〇〇〇〇〇円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、売買代金の100分の10（円未満切上げ）に相当する金額を、甲が発行する納入通知書により本契約締結と同日に、甲に支払わなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第18条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。なお、契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。
- 4 売買代金の全額を本契約締結日に一括で支払う場合は、契約保証金の支払いを免除する。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、本契約締結後14日以内に、第3条の売買代金から前条の契約保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、甲に支払わなければならない。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

- 2 甲は、乙が前項の規定により売買代金を支払ったときは、前条の契約保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。
- 3 乙が、本契約締結後、第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、その契約を無効とする。この場合、前条第1項の契約保証金は、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

（延滞料）

第6条 乙は、売買代金の支払を遅延したときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、売買代金の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその売買代金の全額が2,000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。）に年14.6パーセント（納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料（計算した延滞料の額に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、延滞料の年14.6パーセントの割合及び年7.3パーセントの割

合は、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には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあつては特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合、年7.3パーセントの割合にあつては当該特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合）とする。

3 前2項における年当たりの割合は、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。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金全額の支払を完了したときに乙に移転するものとする。

2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあつたものとする。

（所有権移転の登記）

第8条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後、速やかに登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、これらの登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の登記の請求があつた後、速やかに所有権移転登記及び買戻特約登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

（契約不適合責任についての特約）

第9条 乙は、この契約の締結後、売買物件に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（甲が知りながら乙に告げなかった事実によるものを除く。）があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

（危険負担）

第10条 この契約締結後、売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

（利用制限等）

第11条 乙は、売買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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体が指定されているものの事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、基本協定書に基づき、活用計画を速やかに実施し、この契約の締結日から起算して10年間、売買物件を当該活用計画に基づいた利用に供さなければならない。

3 乙は、やむを得ない事情により、前項の活用計画の内容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甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

（権利の移転又は設定の制限）

第12条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 所有権の移転
- (2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

- (1) 滞納処分、強制執行又は競売
- (2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

（実地調査等）

第13条 甲は、第11条及び前条に定める乙の義務に関する履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前1項の実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は前項の規定による報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

（違約金）

第14条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 前条第2項又は第3項に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
- (2) 第11条および第12条に定める義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額

2 前項の違約金は、第18条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

3 甲は、第16条の規定によりこの契約が解除されたときは、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

（買戻しの特約）

第15条 甲は、乙が第11条第2項若しくは第3項又は第12条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。

2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、この契約の締結日から起算して10年間とする。

3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。この場合において、当該売買代金には、利息を付さないものとする。

4 第17条から第20条までの規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

（契約の解除）

第16条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

（原状回復）

第17条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して（契約締結後に乙が建築した建物、構造物等があるときは全て除去して）返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 甲は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害に相当する金額を乙に請求することができる。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、

売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第18条 第16条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に定める義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、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。

2 前項の場合において、乙が既に売買代金の支払いを完了しているときは、甲は、売買代金を前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第19条 甲は、第16条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、前条第2項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第14条第3項の規定により売買代金を違約金に充当したとき（第15条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、売買代金から違約金を控除した金額を返還するものとする。

2 前項の返還金には、利子は付さない。

(必要費等の補償)

第20条 乙は、第16条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費又は有益費その他一切の費用を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができない。

(契約の費用)

第21条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(仮契約)

第22条 この契約は仮契約とし、甲及び乙は、甲の地方自治法第96条第1項第8号による議会の議決があったときは、本契約を締結するものとする。

2 前項の本契約は、甲が同項の議会の議決があった旨を乙に通知する日から5日以内までの、甲が定める日に、成立するものとする。

3 この契約書は、京都市契約事務規則第18条第2項に規定する仮契約書とし、前項に定める日に、本契約書になるものとする。

4 甲の議会の議決が得られなかった場合においても、乙は、甲に対し、損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

(法令等の規制の遵守)

第23条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生じる一切の訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第25条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

この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
京都市長 門川 大作 印

乙 住 所 △△△△
氏 名 ○○○○ 印

1 土地

【土地の表示】
所在 京都市西京区大枝沓掛町
地番 1 3 番 6
地目 学校用地
地積 68,601 m ²

- ※ 土地の表示は、登記されている事項とする。
 ※ 上記土地に定着し、又は内在する構造物等一切のものを含む。

2 建物

【建物の表示】				
家屋番号	種類	構造	床面積	建築年
1 3 番 6	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建	7,516.94 m ²	昭和54年8月28日
符号1	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建	2,880.42 m ²	昭和54年7月5日
符号2	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき4階建	7,023.47 m ²	昭和54年7月16日
符号3	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	2,038.28 m ²	昭和54年7月3日
符号4	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	1,419.09 m ²	昭和54年7月3日
符号5	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建	1,212.83 m ²	昭和54年7月3日
符号6	校舎	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	4,531.69 m ²	平成12年2月28日
符号7	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	92.78 m ²	平成12年2月28日
符号8	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	73.56 m ²	平成12年2月28日
符号9	倉庫	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.60 m ²	平成12年2月28日
符号10	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	129.25 m ²	平成12年2月28日
符号11	講堂	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	1,587.23 m ²	昭和56年6月26日
符号12	体育館	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	1,150.54 m ²	昭和55年4月11日
符号13	部室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	234.17 m ²	昭和55年4月11日
符号14	学生会	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼	2,452.29 m ²	平成6年1月17日

	館	板ぶき地下1階付3階建		
符号15	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	438.70 m ²	昭和54年7月5日
符号16	倉庫・機械室	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	148.66 m ²	昭和54年7月3日
符号17	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	115.02 m ²	昭和54年7月3日
符号18	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	101.96 m ²	昭和54年7月3日
符号19	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	182.00 m ²	昭和54年7月3日
符号20	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	昭和54年月日不詳
符号21	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	昭和54年月日不詳
符号22	車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	64.62 m ²	昭和54年月日不詳
符号23	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年7月3日
符号24	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年7月3日
符号25	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年月日不詳
符号26	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年月日不詳
符号27	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	90.20 m ²	昭和55年4月11日
符号28	休憩所	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.76 m ²	昭和55年9月9日
符号29	機械室	鉄骨造陸屋根平家建	93.60 m ²	昭和55年9月9日
符号30	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	昭和63年12月26日
符号31	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	昭和63年12月26日
符号32	倉庫	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.26 m ²	平成11年月日不詳
符号33	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	6.22 m ²	昭和年月日不詳
符号34	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	68.99 m ²	昭和年月日不詳
符号35	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	20.14 m ²	昭和年月日不詳
符号36	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²	昭和年月日不詳
符号37	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平	15.06 m ²	昭和年月日不詳

		家建		
符号38	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.87 m ²	昭和年月日不詳
符号39	シャワー室	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	8.35 m ²	昭和年月日不詳

※ 建物の表示は、登記されている事項とする。

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。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第5条に基づき、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	地積
京都市西京区大枝沓掛町	13番6	学校用地	68,601 m ²
合計			68,601 m ²

- 本件借地権は、賃借権とする。
- 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。
- 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、次条に規定する本件借地権の存続期間中、「京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者の選定のための募集要項」（令和5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。

- 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。

- 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。）に前条に規定する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。
- 前条に規定する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日から前条に規定する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、 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 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。）の前年の近傍の固定資産税路線価のうち、最も路線価が高いもの（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か月前までに、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ったとき、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ったときは、甲乙協議のうえ、賃料を改定することができる。

（調整措置）

第5条の2 前条第2項の規定にかかわらず、同項により算出した賃料と前年度の賃料とを比較して増減が5パーセントを超えるときは、賃料の改定を行う年度以降3年間は、次の表のとおり賃料を改定する（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。）。

（前条第2項により算出した賃料が前年度の賃料を上回っている場合）

第1年次	前年度の賃料×1.05
第2年次	第1年次の賃料×1.05 と前条第2項により算出した賃料のいずれか低い方の額
第3年次	第2年次の賃料×1.05 と前条第2項により算出した賃料のいずれか低い方の額

（前条第2項により算出した賃料が前年度の賃料を下回っている場合）

第1年次	前年度の賃料×0.95
第2年次	第1年次の賃料×0.95 と前条第2項により算出した賃料のいずれか高い方の額
第3年次	第2年次の賃料×0.95 と前条第2項により算出した賃料のいずれか高い方の額

（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る。

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 改定後の賃料に基づく、前条第1項に規定する預託すべき保証金が、預託済み保証金の2倍以上の金額に増額となったときは、乙は、甲に対し、改定後の賃料に基づく、前条第1項に規定する預託すべき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 第3条に規定する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か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、又は本件建物等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。

（経費の負担）

第16条 乙は、本件土地の維持保存のため、通常必要とする経費を負担しなければならない。

（所有権等の権利）

第17条 本件土地における建物（有償の建物を除く）、生育した立木その他動産一切については、乙に無償譲渡する。

(必要費等の補償)

第 18 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 19 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 20 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 21 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 22 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 か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 か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（甲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23条 第3条に規定する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24条 乙は、第3条に規定する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っては、甲が指定する日）までに、自己の費用により、本件建物等及び立木を撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければならない。ただし、甲が本件建物等及び立木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及び立木の撤去等、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。

(解体準備金)

第25条 乙は、毎年度、前条第1項の規定による本件建物の撤去に関する費用（以下「解体準備金」という。）を積み立て、第3条に規定する本件借地権の存続期間の満了までの間に十分な金額を確保しなければならない。

2 乙は、本契約の締結後、速やかに、解体準備金の積立計画を書面により、甲に提出しなければならない。

3 乙は、毎年度、解体準備金の積立状況を書面により、甲に報告しなければならない。

(損害賠償)

第26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27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 28 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 29 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 30 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 31 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 32 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

京都市長 門川 大作

印

乙 住 所 △△△△

氏 名 ○○○○

印

1 土地

【土地の表示】	
所在	京都市西京区大枝沓掛町
地番	1 3 番 6
地目	学校用地
地積	68,601 m ²

- ※ 土地の表示は、登記されている事項とする。
 ※ 上記土地に定着し、又は内在する構造物等一切のものを含む。

2 建物

【建物の表示】				
家屋番号	種類	構造	床面積	建築年
1 3 番 6	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付4階建	7,516.94 m ²	昭和54年8月28日
符号1	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき3階建	2,880.42 m ²	昭和54年7月5日
符号2	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき4階建	7,023.47 m ²	昭和54年7月16日
符号3	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	2,038.28 m ²	昭和54年7月3日
符号4	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	1,419.09 m ²	昭和54年7月3日
符号5	校舎	鉄筋コンクリート造スレートぶき平家建	1,212.83 m ²	昭和54年7月3日
符号6	校舎	鉄骨・鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	4,531.69 m ²	平成12年2月28日
符号7	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	92.78 m ²	平成12年2月28日
符号8	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	73.56 m ²	平成12年2月28日
符号9	倉庫	鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.60 m ²	平成12年2月28日
符号10	校舎	鉄筋コンクリート造陸屋根2階建	129.25 m ²	平成12年2月28日
符号11	講堂	鉄筋コンクリート造スレートぶき2階建	1,587.23 m ²	昭和56年6月26日
符号12	体育館	鉄骨・鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建	1,150.54 m ²	昭和55年4月11日
符号13	部室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	234.17 m ²	昭和55年4月11日
符号14	学生会館	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき地下1階付3階建	2,452.29 m ²	平成6年1月17日
符号15	機械室	鉄筋コンクリート造陸屋根平家建	438.70 m ²	昭和54年7月5日

符号16	倉庫・機械室	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	148.66 m ²	昭和54年7月3日
符号17	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	115.02 m ²	昭和54年7月3日
符号18	倉庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	101.96 m ²	昭和54年7月3日
符号19	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	182.00 m ²	昭和54年7月3日
符号20	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	昭和54年月日不詳
符号21	守衛所	鉄骨造スレートぶき平家建	16.23 m ²	昭和54年月日不詳
符号22	車庫	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	64.62 m ²	昭和54年月日不詳
符号23	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年7月3日
符号24	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年7月3日
符号25	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年月日不詳
符号26	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	14.91 m ²	昭和54年月日不詳
符号27	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	90.20 m ²	昭和55年4月11日
符号28	休憩所	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.76 m ²	昭和55年9月9日
符号29	機械室	鉄骨造陸屋根平家建	93.60 m ²	昭和55年9月9日
符号30	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	昭和63年12月26日
符号31	部室	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.98 m ²	昭和63年12月26日
符号32	倉庫	コンクリートブロック造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	5.26 m ²	平成11年月日不詳
符号33	倉庫	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	6.22 m ²	昭和年月日不詳
符号34	作業所	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	68.99 m ²	昭和年月日不詳
符号35	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	20.14 m ²	昭和年月日不詳
符号36	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²	昭和年月日不詳
符号37	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	15.06 m ²	昭和年月日不詳
符号38	倉庫	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	19.87 m ²	昭和年月日不詳
符号39	シャワ	コンクリートブロック造亜鉛メッ	8.35 m ²	昭和年月日不詳

	一室	キ鋼板ぶき平家建		
--	----	----------	--	--

※ 建物の表示は、登記されている事項とする。

京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（案）

京都市（以下「甲」という。）及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、乙が、京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者の選定のための募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき提案した当該地における活用計画に関し、下記事項のとおり協定を締結する。

この協定を証するため本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各自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
京都市長

門 川 大 作 印

乙 △△△△△△△△△△
□□□□
〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 印

(目的)

- 第1条 本協定は、甲が実施する当該地の活用事業について、甲及び乙が相互に協力することにより、当該地における乙の事業運営の円滑化を図ることを目的とする。
- 2 甲及び乙は、本協定の締結後、京都市立芸術大学移転後跡地の売買に係る「市有財産売買契約書」の締結に向け、協議を行うものとする。

(協定期間)

- 第2条 本協定の協定期間は、本協定の締結日から、「市有財産売買契約書」により当該地の所有権が移転した日までとする。

(信義誠実の原則)

- 第3条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本協定を遵守しなければならない。
- 2 乙は、優先交渉事業者の選定に当たり提案した内容（審査過程において提出した資料の内容を含む（別紙●●）。以下「活用計画書」という。）に基づき、事業を確実に実施する。
- 3 本協定書、募集要項及び事業計画書に内容の相違がある場合は、本協定書、募集要項、活用計画書（活用計画書の内容が募集要項以上の内容である場合は、活用計画書を優先する。）の順位に従って、同順位間で相違がある場合は、本事業の趣旨に基づき、甲及び乙が誠実に協議のうえ、優先する内容を決定するものとし、かかる協議が整わない場合は、甲及び乙の合理的な判断によりその内容を決定する。

(売買契約の締結)

- 第4条 乙は、甲が実施する土壌汚染調査終了後（令和7年春頃を予定）、甲が指定する日までに、「市有財産売買契約書」により仮契約を締結することとする。
- 市有財産売買契約については、甲が取得した不動産鑑定評価額に応じて市会の議決に附したうえで財産処分を行う必要があるため、その場合は、当該議決後、甲から乙に本契約への移行に関する通知を郵送し、当該通知日から5日以内までの甲が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とする。なお、市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、また、市会の議決が得られなかった場合は、本協定は無効とする。その場合、乙は、甲に対する賠償の請求、その他一切の請求はできないものとする。

(権利の移転又は設定の制限)

- 第5条 乙は、前条の契約による所有権移転日から起算して10年間、当該地について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得たときは、この限りでない。
- (1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利（以下「使用収益権」という。）の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し、又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(土地調査等)

第6条 乙は、あらかじめ甲と協議を行い、承認を得たうえで、当該地内において、活用計画書の実現に必要な土地、建物等の調査等を行うことができる。

(都市計画の見直し等)

第7条 乙は、都市計画の見直し及び地区計画の策定について、甲と協力し、円滑に実施されるよう努めるものとする。

2 甲及び乙は、前項の都市計画の見直し及び地区計画の策定が行われなかった場合は、本協定を破棄することができる。

3 前項の規定により本協定が破棄された場合に生じた損害については、甲乙とも、相手方に請求できないものとする。

(運営状況の報告)

第8条 乙は、甲の求めに対して、運営状況に関し必要な報告を行うものとする。

(基本協定等の変更)

第9条 甲及び乙は、活用計画書の変更その他特別な事情が生じたときは、相手方と協議のうえ、本協定の規定を変更することができる。

2 乙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等から活用計画書を修正する必要が生じた場合は、甲とその修正内容について協議し、了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、乙から甲への報告をもって協議に代えるものとする。

(協定の破棄)

第10条 本協定は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、破棄することができるものとする。

(1) 第4条に定める仮契約及び本契約が、甲が指定する日までに締結されなかったとき

(2) 乙が、甲の承諾を得ずに、募集要項に基づく提案内容の主要な部分を変更するなど契約の相手方として不相当と認められる事情が生じたとき

(3) 甲又は乙が、相手方の本協定上の義務の履行を催促したにもかかわらず、なお

当該義務が履行されないと認められるとき

- (4) 甲及び乙が本協定の破棄について合意したとき
- (5) その他やむを得ない事由が発生したとき

2 甲及び乙は、前項の規定により本協定が破棄されたときは、既に本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担としたうえで、相手方に対し何ら損害賠償の請求を行うことはできないものとする。

(暴力団等の排除措置)

第 11 条 甲は乙に対し、乙の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求めることができ、これらの情報を警察に提供することにより乙の役員等が暴力団等であるかどうかについて意見を聴くことができる。

2 甲及び乙は、前項の規定による意見の聴取により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（京都市個人情報保護条例第 2 条第 4 号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。

3 乙は、担当業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。

4 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。

5 甲は、乙が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該構成員において当該第三者との間で契約を締結させないよう求めることができ、当該構成員に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう求めることができる。

6 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本協定を解除すること、若しくは当該地の売買契約を締結しないことができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができる。

- (1) 乙の役員等が暴力団等であることが判明したとき。
- (2) 乙が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
- (3) 乙が前項の規定による要求に従わなかったとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なく本協定に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(売買契約不調の場合における処理)

第 12 条 乙の責めに帰すべき事由により、当該地の売買契約の締結に至らなかった場合、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用はすべて乙の負担とするほか、乙は、当該地の売買予定金額の 100 分の 5 に相当する金額の違約金を甲に支払うものとし、他方、甲は何らの責任も負わない。

2 事由の如何を問わず、乙の責めに帰すべき事由なくして当該地の売買契約の締結に至らなかった場合、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とする他、甲及び乙との間には、相互に債権債務関係が生じないものとする。

3 当該地の売買契約の締結に至らなかった場合において、乙は、公表済みの書類を除き、本事業に関して甲から交付を受けた書類及びその複写物をすべて返却しなければならない。また、乙は、本事業に関して甲から交付を受けた書類を基に作成した資料、文書、図面、電子的記録及びその複写物をすべて破棄しなければならない。この場合において、乙は、返却した資料等の一覧表及び廃棄した資料等の一覧表を甲に提出するものとする。

4 第 1 項の違約金は、損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(秘密保持)

第 13 条 甲及び乙は、本協定に関する事項につき、相手方の同意を得ずして、これを第三者に開示しないこと及び本協定の目的以外に使用しないこととする。ただし、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、乙が相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要なかつ合理的な範囲で開示する場合及び甲が法令に基づき開示する場合は、この限りではない。

(通知等)

第 14 条 本協定に定める報告、通知、協定の破棄等は、書面により、本協定に記載された当事者の名称及び所在地宛になされるものとする。

2 甲及び乙は、その名称及び所在地を変更した場合は、当該変更内容を通知しなければならない。

3 甲及び乙は、前項の通知を行わない場合に、不到達をもって相手方に対抗できない。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第 15 条 甲及び乙は、本協定上の権利義務につき、本協定の相手方の合意を得ることなく第三者へ譲渡し、承継し、又は委託してはならない。

(準拠法)

第 16 条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

(管轄裁判所)

第 17 条 本協定に係る訴訟は、京都地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第 18 条 本協定に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、甲及び乙が協議して定めることとする。

京都市立芸術大学移転後跡地の活用に関する基本協定書（案）

京都市（以下「甲」という。）及び〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、乙が、京都市立芸術大学移転後跡地活用に係る優先交渉事業者の選定のための募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき提案した当該地における活用計画に関し、下記事項のとおり協定を締結する。

この協定を証するため本書2通を作成し、甲及び乙がそれぞれ記名押印のうえ、各自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
京都市長

門 川 大 作 印

乙 △△△△△△△△△△
□□□□
〇〇〇〇

〇 〇 〇 〇 印

(目的)

- 第1条 本協定は、甲が実施する当該地の活用事業について、甲及び乙が相互に協力することにより、当該地における乙の事業運営の円滑化を図ることを目的とする。
- 2 甲及び乙は、本協定の締結後、京都市立芸術大学移転後跡地の貸付に係る「定期借地権設定契約書」の締結に向け、協議を行うものとする。

(協定期間)

- 第2条 本協定の協定期間は、協定の締結の日から、貸付契約の締結の日までとする。

(信義誠実の原則)

- 第3条 甲及び乙は、信義を重んじ誠実に本協定を遵守しなければならない。
- 2 乙は、優先交渉事業者の選定に当たり提案した内容（審査過程において提出した資料の内容を含む（別紙●●））。以下「活用計画書」という。）に基づき、事業を確実に実施する。
- 3 本協定書、募集要項及び活用計画書に内容の相違がある場合は、本協定書、募集要項、活用計画書（活用計画書の内容が募集要項以上の内容である場合は、活用計画書を優先する。）の順位に従って、同順位間で相違がある場合は、本事業の趣旨に基づき、甲及び乙が誠実に協議のうえ、優先する内容を決定するものとし、かかる協議が整わない場合は、甲及び乙の合理的な判断によりその内容を決定する。

(既存建物の取扱い)

- 第4条 既存建物は、甲が取得した不動産鑑定評価額に基づく適正な価格で乙に売却する。

(貸付契約の締結)

- 第5条 乙は、甲が実施する土壌汚染調査終了後（令和7年春頃を予定）、甲が指定する日までに、「定期借地権設定契約書」により契約を締結することとする。
- 既存建物については、甲が取得した不動産鑑定評価額に応じて、市会の議決に附したうえで財産処分を行う必要があるため、その場合は、甲が指定する日までに仮契約を締結する。当該議決後、甲から乙に本契約への移行に関する通知を郵送し、当該通知日から5日以内までの甲が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とする。なお、市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、また、市会の議決が得られなかった場合は、本協定は無効とする。その場合、乙は、甲に対する賠償の請求、その他一切の請求はできないものとする。

(土地調査等)

- 第6条 乙は、あらかじめ甲と協議を行い、承認を得たうえで、当該地内において、活用計画書の実現に必要な土地、建物等の調査等を行うことができる。

(都市計画の見直し等)

第7条 乙は、都市計画の見直し及び地区計画の策定について、甲と協力し、円滑に実施されるよう努めるものとする。

2 甲及び乙は、前項の都市計画の見直し及び地区計画の策定が行われなかった場合は、本協定を破棄することができる。

3 前項の規定により本協定が破棄された場合に生じた損害については、甲乙とも、相手方に請求できないものとする。

(運営状況の報告)

第8条 乙は、甲の求めに対して、運営状況に関し必要な報告を行うものとする。

(基本協定等の変更)

第9条 甲及び乙は、活用計画書の変更その他特別な事情が生じたときは、相手方と協議のうえ、本協定の規定を変更することができる。

2 乙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等から活用計画書を修正する必要がある場合は、甲とその修正内容について協議し、了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、乙から甲への報告をもって協議に代えるものとする。

(協定の破棄)

第10条 本協定は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、破棄することができるものとする。

(1) 第5条に定める本契約が、甲が指定する日までに締結されなかったとき

(2) 乙が、甲の承諾を得ずに、募集要項に基づく提案内容の主要な部分を変更するなど契約の相手方として不相当と認められる事情が生じたとき

(3) 甲又は乙が、相手方の本協定上の義務の履行を催促したにもかかわらず、なお当該義務が履行されないと認められるとき

(4) 甲及び乙が本協定の破棄について合意したとき

(5) その他やむを得ない事由が発生したとき

2 甲及び乙は、前項の規定により本協定が破棄されたときは、既に本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担としたうえで、相手方に対し何ら損害賠償の請求を行うことはできないものとする。

(暴力団等の排除措置)

第11条 甲は乙に対し、乙の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求めることができ、これらの情報を警察に提供することにより乙の役員等が暴力団等であるかどうかについて意見を聴くことができる。

2 甲及び乙は、前項の規定による意見の聴取により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機

関（京都市個人情報保護条例第2条第4号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。

- 3 乙は、担当業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲に報告し、警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。
- 5 甲は、乙が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、乙に対し、当該構成員において当該第三者との間で契約を締結させないよう求めることができ、当該構成員に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう求めることができる。
- 6 甲は、乙が次の各号に該当するときは、本協定を解除すること、若しくは当該地の貸付契約を締結しないことができる。
 - (1) 乙の役員等が暴力団等であることが判明したとき。
 - (2) 乙が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
 - (3) 乙が前項の規定による要求に従わなかったとき。
 - (4) 前各号に掲げるもののほか、乙が正当な理由なく本協定に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

（貸付契約不調の場合における処理）

- 第12条 乙の責めに帰すべき事由により、当該地の貸付契約の締結に至らなかった場合、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用はすべて乙の負担とするほか、乙は、当該地の貸付予定金額（年額）の100分の5に相当する金額の違約金を甲に支払うものとし、他方、甲は何らの責任も負わない。
- 2 事由の如何を問わず、乙の責めに帰すべき事由なくして当該地の貸付契約の締結に至らなかった場合、既に甲及び乙が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とする他、甲及び乙との間には、相互に債権債務関係が生じないものとする。
 - 3 当該地の貸付契約の締結に至らなかった場合において、乙は、公表済みの書類を除き、本事業に関して甲から交付を受けた書類及びその複写物をすべて返却しなければならない。また、乙は、本事業に関して甲から交付を受けた書類を基に作成した資料、文書、図面、電子的記録及びその複写物をすべて破棄しなければならない。この場合において、乙は、返却した資料等の一覧表及び廃棄した資料等の一覧表を甲に提出するものとする。
 - 4 第1項の違約金は、損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(秘密保持)

第 13 条 甲及び乙は、本協定に関する事項につき、相手方の同意を得ずして、これを第三者に開示しないこと及び本協定の目的以外に使用しないこととする。ただし、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、乙が相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合及び甲が法令に基づき開示する場合は、この限りではない。

(通知等)

第 14 条 本協定に定める報告、通知、協定の破棄等は、書面により、本協定に記載された当事者の名称及び所在地宛になされるものとする。

2 甲及び乙は、その名称及び所在地を変更した場合は、当該変更内容を通知しなければならない。

3 甲及び乙は、前項の通知を行わない場合に、不到達をもって相手方に対抗できない。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第 15 条 甲及び乙は、本協定上の権利義務につき、本協定の相手方の合意を得ることなく第三者へ譲渡し、承継し、又は委託してはならない。

(準拠法)

第 16 条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

(管轄裁判所)

第 17 条 本協定に係る訴訟は、京都地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第 18 条 本協定に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、甲及び乙が協議して定めることとする。

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-9」について、代表事業者が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	提出部数
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	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、構成員ごとに作成すること	1-2	1
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	30
		(2) 代表者の履歴	任意	30
		(3) 役員名簿 ※ 他の法人の役員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	30
I-4	定款等	最新のもの	任意	30
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	決算書等	直近3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	-	30
I-7	納税証明書等	① 国税 未納のないことの証明書（納税証明書（その3の3）） ② 本市の市税（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、直近2年分の原本を提出すること	-	1
		③ 調査同意書（水道料金・下水道使用料） 本市に事業所がある場合に限り提出すること	1-3	1
I-8	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-4	1
I-9	事務遂行体制	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	1-5	30
	事業実績書	活用計画と同種事業の実績 ※ 施設名、事業内容、実績等を詳細に記載すること	1-6	30

2 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
Ⅱ-1	活用計画書	活用計画 [様式2-1] ①~⑦	2-1 ①~⑦	30
Ⅱ-2	資金計画書	(1) 事業費概算書 (初期投資)	2-2	30
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	2-3	30
		(3) 長期損益計画書 (基礎資料)	2-4	30
		(4) 長期損益計画書	2-5	30
		(5) 長期キャッシュ・フロー計算書 (資金収支計画書)	2-6	30
Ⅱ-3	施設配置図、平面図、立面図、断面図、イメージ図など、施設の概略が分かる図面		任意	30

3 都市計画の提案

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
Ⅲ-1	都市計画提案書	提案区域、提案面積、区域内筆数合計等	3	30
	都市計画の素案	提案する都市計画の内容、提案理由を記載した都市計画の素案 (地区計画の素案に記載すべき内容については、別紙2-2を参照ください。)	任意	30
Ⅲ-2	図面	提案しようとする都市計画の位置並びに区域を示した図面 (概ね1/2, 500の縮尺)	任意	30
Ⅲ-3	宣誓書	(提案しようとする者が、京都市都市計画の提案に関する要領第1第3号に規定する開発事業者等である場合) 役員のうち、都市計画法施行規則第13条の3第2号イからニまでのいずれかに該当するものがない団体であることの宣誓書	4①~②	30
Ⅲ-4	周辺環境等への影響に関する資料	生活環境の保全や環境への負荷、周辺環境への影響、地域のまちづくりへの貢献等	5	30
Ⅲ-5	定款又は寄付行為に関する書類	(提案しようとする者が、京都市都市計画の提案に関する要領第1第2号に規定するNPO等である場合) 当該者の定款又は寄付行為	—	30
Ⅲ-6	開発行為の事績を証する書類	(提案しようとする者が、京都市都市計画の提案に関する要領第1第3号に規定する開発事業者等である場合) 都市計画法施行規則第13条の3第1号イ又はロに規定する開発行為の実績を証する書類	—	30

4 買受（借受）希望価格

書類 番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
IV	買受希望価格書 もしくは 借受希望価格書	・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（京都市立芸術大学移転後跡地（西京区大枝沓掛町13番地6）買受（借受）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	(買受) 6-1 (借受) 6-2	1

5 提出部数

書類ごとに1～4で指定する部数

※ I-1～III-6まで（提出部数1部の書類を除く）を、A4用紙のファイルに綴じ、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。

※ 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一部提出すること。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとすること。