

京都市役所庁舎内店舗運営に関するサウンディング型市場調査の実施要項

令和6年4月30日

京都市行財政局総務部庁舎管理課

1 調査の目的

京都市では、市民の皆様からの御意見や市会での議論を経て、平成26年3月に策定・公表した「市庁舎整備基本計画」に基づき、分庁舎、西庁舎、本庁舎及び北庁舎の一体的な整備を進めています。

既に西庁舎が平成31年3月に、分庁舎が令和元年5月、本庁舎が令和3年8月に完成しており、残る北庁舎についても、令和7年2月末の完成に向け、新築工事を進めているところです。

「市庁舎整備基本計画」においては、寺町通の賑わい創出のため、近隣の商店街からの要望も踏まえて、西庁舎及び北庁舎の1階部分に店舗区画の設置を予定しています。設置に当たっては、市庁舎がより多くの市民等で賑わい、親しまれるよう取り組むと同時に、本市の収入の確保にもつながる持続可能な運営を行っていきたいと考えています。

これらを背景としつつ、各店舗とは直接本市が賃貸借契約を締結し、プロパティマネジメント業務（店舗の誘致や交渉、賃貸借業務の代行等の運営管理業務。以下、「PM業務」という。）については事業者へ委託する方式（以下、「PM方式」という。）での事業化を検討しています。また、事業者の選定にあたっては、事業内容を提案いただくプロポーザル形式等での公募を検討しております。

今回の調査は、令和7年度以降の店舗区画開業に向け、運営事業者募集の条件や契約条件などについて事業者の皆様と意見交換し、より市場性を踏まえた事業としていくことを目的としています。

(※) サウンディング型市場調査

公有財産の活用や民間活力導入の検討などを行う際、事業発案や事業化検討段階において、事業者等との対話を通じて、アイデアの収集や市場性の有無、実現可能性の把握を行うもの。



2 対象区画の概要

所在地	京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488 番地
区画面積	408 m ² (約 123 坪)、最大 7 区画
既存建物の概要	構造：鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造） 階数：（西庁舎）地上 4 階、地下 2 階 （北庁舎）地上 7 階、地下 2 階 建築面積：6,996.06 m ² （本、西、北庁舎） 延床面積：36,219.84 m ² （本、西、北庁舎） 竣工年度：（西庁舎）平成 31 年 3 月 （北庁舎）令和 7 年 2 月（予定） 免震構造：（西庁舎）地下 1 階柱頭免震 （北庁舎）地下 2 階柱頭免震
都市計画等による制限	商業地域
現況	情報公開コーナー 等
その他	店舗計画については「市庁舎整備基本計画」P33 に主に記載 https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000183382.html

3 スケジュール

実施方針の公表	令和 6 年 4 月 30 日
現地見学会の開催	令和 6 年 5 月 13 日～5 月 17 日
質疑の受付期限	令和 6 年 5 月 24 日 17 時
質疑への回答	令和 6 年 5 月 31 日
提案書の提出期限	令和 6 年 6 月 14 日 17 時
サウンディングの実施	令和 6 年 6 月 24 日～28 日
結果概要の公表	令和 6 年 7 月（予定）

4 サウンディングの内容

(1) サウンディングの対象（参加資格）

京都市役所庁舎内店舗の PM 業務を受託する意向を有する法人又は法人のグループ。ただし、次のいずれかに該当する場合は除きます。

- ア 破産手続開始の決定を受けて復権を得ない者
- イ 地方自治法施行令第 167 条の 4 第 2 項各号のいずれかに該当し、3 年を経過しない者及びその者を代理人、支配人その他の使用人として使用する者
- ウ 京都市暴力団排除条例第 2 条第 1 号に規定する暴力団並びに同条第 4 号に規定する暴力団員等及び同条第 5 号に規定する暴力団密接関係者並

びにこれらの者の依頼を受けて市有地等を活用しようとする者
エ 市有地等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市有地等を活用しようとする者

※グループの場合、グループの中から代表となる法人（以下、「代表法人」という。）を定め、代表法人が本市への質疑や書類の提出などの手続きを行うこととします。

※個別にテナントとして入居を希望される企業等は、対象外とさせていただきます。また、区画面積全てを使用する提案に限らせていただきます。

(2) サウンディングの項目

本店舗計画については、京都のシンボルとしての京都市役所の新庁舎に設けることから、それにふさわしい内容であることが求められる一方、本市の収入の確保にもつながる持続可能な運営を行っていきたいと考えています。

については、次の各項目について、サウンディングを行います。

(必須項目)

- ① 事業手法について
 - ・ PM方式を採用することについての是非。
 - ※ビル管理業務は、本市が別途発注することを想定。
- ② 契約内容について
 - ・ 賃貸借契約期間の目安
 - ※10年間を上限とする貸付けを想定
 - ・ PM業務に関する契約期間と報酬額の目安
- ③ 営業時間について
 - ・ 想定される営業時間
 - ・ 閉庁日（土日祝、年末年始）における営業の必要性
- ④ 地域との連携や近隣商店街との連携・調和を図る取組について

(任意項目)

- ① 参入意欲
- ② 想定される業態について
- ③ 賃料の目安について
- ④ 京都市役所にふさわしい店舗のアイデアについて
- ⑤ 市庁舎前広場等と連動した企画の可能性について
- ⑥ 店舗区画における本市が有する課題（マーケット面、設備面）
- ⑦ 事業実施に当たり行政に配慮してほしい事項等

5 サウンディングの手続

(1) 現地見学会の開催

対象の区画について、サウンディングへの参加を検討する事業者等を対象とした現地見学会を開催します。

参加を希望される方は、参加者の氏名、所属企業部署名（又は所属団体名）及び電話番号を明記のうえ、期日までに電子メールにて御連絡ください。メール受領後、日時及び当日のスケジュール等について連絡させていただきます。

なお、件名は、【現地見学会の参加申込み】としてください。

ア 申込期限

令和6年5月10日（金）17時

イ 申込先

「8 問合せ先及び提出先」のとおり

ウ 現地見学会実施期間

令和6年5月13日（月）～5月17日（金）

※ 原則として個別に実施しますので、上記期間のうち希望される日時を複数御連絡ください。

※ 申込みが多数あった場合は複数の申込者を対象に、同時に開催する可能性があります。

※ 現地見学会以外の時期に各自で外観等を見学していただくことは可能ですが、現在別用途で利用中の対象区画の見学など、利用者の妨げとなるようなことは御遠慮ください。

エ 会場

京都市役所西庁舎

(2) 質疑の受付

ア 受付期限

令和6年5月24日（金）17時

イ 受付方法

上に定める受付期限までに、質問書（様式1）を電子メールにて送信してください。また、電子メールの件名は【サウンディングに係る質疑】としてください。なお、応募に関係のない質問には回答致しかねます。

ウ 回答方法

原則として、令和6年5月31日（金）までに、京都市情報館（本市公式HP）の当該調査の募集ページに回答を掲載します。

なお、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。

(3) 提案書等の提出

サウンディングの項目に係る意見、考え等を記載した提案書（様式任意）

を、エントリーシート（様式2）とともに、申込先に送付してください（郵送またはEメール）。ただし、事業者の希望により個別対話による提案のみとすることもできます。

なお、件名は、【提案書の提出】としてください。

ア 提出期限

令和6年6月14日（金）17時

イ 申込先

（「8 問合せ先及び提出先」のとおり）

（4）対話の実施

提案内容等に基づき、対話（ヒアリング等）を実施します。提出いただいたエントリーシートに記載の事業者等の担当者宛てに、日時及び場所を電子メールにて連絡します。ただし、御希望の日程に沿えない場合がありますので、あらかじめ御了承ください。

なお、対話はノウハウ等の保護のため個別に非公開で行います。

ア 実施期間

令和6年6月24日（月）～6月28日（金）

イ 所要時間

30分～1時間程度

ウ 場所

京都市役所本庁舎

6 留意事項

（1）結果概要の公表

サウンディングの実施結果については、提案内容及び対話（ヒアリング等）内容を概要として取りまとめ、ホームページ等で公表することを予定しています。ただし、公表にあたっては、参加する事業者等の名称及び知的財産権に関する内容は原則公表しません。また、参加する事業者等のノウハウに配慮し、公表する内容について、事前に事業者等へ確認を行います。

（2）参加する事業者等の取扱い

本調査は、あくまでアイデアの収集や市場性の有無、実現可能性の把握のために実施するものであり、この結果をもって、活用方針の決定や活用する事業者の選定を行うものではありません。

また、サウンディングへの参加実績は、事業者公募等における評価の対象とはなりません。

なお、提案内容に応じたインセンティブは設定しません。

（3）提案の取扱い

提案内容は、今後公募等を行う場合、募集要項等に活用させていただく場合があります。

(4) 費用負担

サウンディングへの参加に要する費用は、事業者等の負担とします。

(5) 追加対話への協力

サウンディング実施後、必要に応じて追加調査（文書照会を含む。）や、アンケート等を実施させていただくことがあります。その際は、御協力をお願いいたします。

(6) 報酬等

サウンディングの参加に対する対価、報酬等はありません。また、提出書類の返却はできません。

7 様式、参考資料等

申込様式：様式1 質問書、様式2 エントリーシート、
様式3 参考資料交付申込書兼誓約書

参考資料：店舗仕様

貸方基準（現時点の想定）、図面（建物、設備など）

※貸方基準及び図面については、サウンディング参加意向のある事業者を対象に、提供させていただきます。必要な方は、令和6年5月31日（金）までに、以下問合せ先に参考資料交付申込書兼誓約書（様式3）をご提出ください。

※活用事例として、飲食店のみを想定しているものではありません。

8 問合せ先及び提出先

質問等がある場合は、以下の連絡先までお問い合わせください。

担	当：京都市行財政局総務部庁舎管理課 細川、植田
住	所：〒604 - 8571 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488
電	話：075 - 222 - 3965
メ	ール：choshakanri@city.kyoto.lg.jp