

京都市役所内店舗区画運営業務の受託候補者 選定に係る公募型プロポーザル実施要項

令和6年11月
京都市

1 公募の概要

(1) 公募の経過

現在、本市では、平成26年3月に策定した「市庁舎整備基本計画」に基づき、新庁舎整備事業を進めており、令和7年2月末には北庁舎の完成を控えているところです。

その市庁舎整備と併せて、市庁舎に隣接する寺町通の賑わい創出のため、西庁舎及び新北庁舎の1階部分に店舗を設置する方針としています。その運営については、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図っていきたいと考えており、令和6年4月には、サウンディング型市場調査※を公表し、事業者の皆様との意見交換も実施しました。

それらを踏まえ、事業手法については、賃貸借契約は本市が各店舗と直接締結し、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。）は事業者（以下、「PM事業者」という。）に委託する方式（以下、「PM方式」という。）を採用することとし、その業務の受託候補者を公募型プロポーザル方式にて選定することとしました。

(※) 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。

【市庁舎整備基本計画（平成26年3月策定）】（抜粋）

寺町通りに面する西庁舎は、現在、通りに対して閉鎖的なものとなっているため、商店街の連続性が途切れ、殺風景な街並となっています。

これを改善するために西庁舎の1階に店舗を設け、寺町通商店街の連続性を確保し、寺町通のにぎわいを創出します。

(2) 事業方針

PM業務の委託に当たり、市庁舎整備基本計画や、上記の経過も踏まえ、PM事業者ならびに各店舗には以下の4つの事業方針を理解のうえ、運営や営業をしていただきます。

- ① 商店街の連続性の確保と寺町通のにぎわい創出
- ② 京都市役所庁舎にふさわしい店舗の誘致
- ③ 市民等への市庁舎に対する親しみの醸成
- ④ 本市収入の確保につながる持続可能な運営

(3) スケジュール

現在想定している店舗開業までのスケジュールは以下のとおりです。

詳細なスケジュールについては、契約締結後に本市と協議のうえ決定することとし、決定したスケジュールに基づき、必要な業務を行ってください。

時期（予定）	内容
令和6年11月28日	公募開始
12月16日～19日	現地見学可能期間
12月20日	質疑の受付締切
令和7年1月10日	質疑に対する回答
2月14日	公募終了（書類の提出期限）
2月下旬	選定会議開催（1次審査）※
2月末	新北庁舎完成
3月中旬	選定会議開催（2次審査）※
	店舗運営事業者の決定
3月～	店舗区画現入居部署の移転及び店舗設置に向けたスケルトン化工事の実施（令和7年7月末まで）
4月1日	PM業務委託契約の締結 業務開始
8月以降	店舗開業に向けたテナントによる内装等改修工事の実施
令和8年4月1日	店舗開業

※ 1次審査及び2次審査については、「7 受託候補者の選定方法等」に記載。

2 施設の概要

(1) 市庁舎の概要

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
敷地面積	13,880.01 m ² （本、西、北庁舎）
建築面積	6,775.28 m ² （本、西、北庁舎）
延床面積	36,932.54 m ² （本、西、北庁舎）
階数	本庁舎：地下2階、地上6階 西庁舎：地下2階、地上5階 北庁舎：地下2階、地上7階
構造	鉄骨造（一部鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造） 地下柱頭免震（西庁舎・北庁舎）
整備スケジュール （竣工年度）	本庁舎：令和3年8月 西庁舎：平成31年3月 北庁舎：令和7年2月末

就業人数	約3,500人 【内訳】 本庁舎：約800人 西庁舎：約15人 分庁舎：約1,660人 北庁舎：約1,000人（令和7年3月供用開始）
事業主	京都市
設計施工	【設計】 株式会社日建設計 【施工】 西庁舎範囲： 建築 大成・古瀬・吉村特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体 衛生 株式会社シンテック 北庁舎範囲及び西庁舎改修： 建築 清水・公成特定建設工事共同企業体 電気 きんでん・豊原電気土木特定建設工事共同企業体 空調・衛生 新菱・扶桑管特定建設工事共同企業体

(2) 店舗区画の概要

規模	区画数：最大7区画 総面積：499.73㎡（出窓部分：79.13㎡） ※面積については壁芯にて測定
営業時間	7:00～23:00（この範囲内でテナントが選択）
想定店舗	飲食、物販、サービス等
賃貸借契約期間	10年間を上限とした定期建物賃貸借契約

※店舗区画の範囲が分かる図面については、別紙1「店舗用地の概要について」を御確認ください。

3 契約概要

(1) 契約の流れ（想定）

本プロポーザルでは、開業前の準備期間から開業後の運営期間までを通した提案を求めます。

契約は初年度の契約を1年間とし、以降、本契約満了日の2か月前までに書面で相手方に対し何らの意思表示がない場合は、1年ごとに契約を更新し、最長5年間（令和12

年３月末まで）契約を更新することができます。その場合、次年度の委託料について、本市は受託者に対して、見積書の提出を求めます。

なお、本市は受託者の業務実績等を総合的に勘案したうえで、契約更新の有無について判断するものとします。

契約に関する諸条件等については、別途示す仕様書を参照してください。本業務委託契約に関して、契約書及び仕様書は本市指定の様式によるものとします。また、(2)ア(イ)cで作成いただく定期建物賃貸借契約書についても、後日、本市の想定する様式案を示しますので、その内容に沿って作成してください。

なお、市庁舎全体(店舗区画を除く)のビル管理業務（清掃、警備等）については、別途、本市が発注することを予定しており、本業務には基本的に含まれていません。

(2) 委託業務概要（詳細は、別添の仕様書参照）

ア 開業前PM業務

(ア) 事業実施期間（予定）

契約締結日（令和７年４月１日）～令和８年３月３１日まで

(イ) 主な業務内容

- a 開業前業務計画の策定
- b テナント募集業務
- c 定期建物賃貸借契約書作成及び契約締結に係る調整業務
- d テナント予定者管理業務
- e 内装監理業務
- f 管理規約作成業務
- g 関係者との連絡、調整業務
- h 定例会議の開催（２週間に１回程度。時期により要相談。）
- i 助言提言
- j その他、本区画開業に伴う付帯業務

(ウ) 業務委託金額

令和７年度委託金額は 18,000,000 円（消費税及び地方消費税相当額を含む）を上限とします。金額の内訳の考え方は以下 a～c のとおりであり、この内容に沿って金額を提案いただきます。

ただし、本公募は、令和７年度事業の準備行為として実施し、京都市会の議決を経て決定されるものであり、現時点で報酬額を何ら保証するものではありません。本事業に係る予算が成立しなかった場合は、事業を中止することがあります（予算の不成立による事業中止の場合、本市は違約金支払の責を負いません）。

a 基本業務費

開業に関わるリーシング資料や管理規約、テナントとの賃貸借契約書等の資料作成及びリーシング業務など、開業前PM業務に係る費用として、定額を支払います。なお、開業前の販売促進業務に関して、本市から別途費用負担は行いません。

b リーシング業務に関する報酬

本市とテナントが賃貸借契約を締結した場合、PM事業者はテナント賃料の1か月分を支払います。なお、テナント賃料は現時点で未確定であることから、本プロポーザルにおいては、この報酬については評価の対象とせず、想定テナント賃料について評価するため、提案にあたっては、全区画を最低賃料で貸し付けた場合の1か月分の金額（2,336,226円（税込））を設定してください。

c 内装監理業務に関する報酬

設計指針書作成や施工指針書作成、BC 工事調整など内装監理業務として、本市とテナントが負担することを考えています。その具体的な割合は事業者決定後に協議します。内装監理業務の業務内容や諸条件については仕様書を参照してください。

イ 開業後PM業務

(ア) 事業実施期間

テナント開業日（令和8年4月1日（予定））～令和12年3月31日（最長）

(イ) 主な業務内容

- a 年度業務計画策定等業務
- b テナント募集業務
- c 定期建物賃貸借契約締結に係る調整業務
- d テナント賃料等関連業務
- e テナント管理業務
- f 内装監理業務
- g テナント協議会の設置及び定例会議の開催業務（月1回程度を想定）
- h 販売促進業務（市庁舎機能との連携含む）
- i 業務報告関連業務
- j その他のPM業務

(ウ) 業務委託金額（報酬）の考え方（想定）

各年度の委託金額（報酬額）について、本市は見積書の提出を求め、以下、a～dの項目について報酬を支払います。

なお、令和8年度以降の開業後PM業務に係る委託金額についても、現時点で報酬額を何ら保証するものではありません。京都市会において、本事業に係る予算が

成立しなかった場合は、事業を中止することがあります（予算の不成立による事業中止の場合、本市は違約金支払の責を負いません）。

また、報酬額が年度当初時点では確定していないため、開業後PM業務に係る報酬の具体的な支払い手続きに関しては、事業者決定後に協議します。

a 基本報酬分

テナント賃料収入に、「一定の割合」（○％）を乗じて支払います。（○％は、本プロポーザルで提案いただき、その割合をもとに報酬を支払います。）なお、算定した基本報酬分が 220,000 円（税込）を下回る月がある場合は、最低保証額として月額 220,000 円（税込）を支払います。

b 新規入居報酬分

本市とテナントが新たに賃貸借契約を締結した場合、テナント賃料の 1 か月分を支払います。なお、出店に係る内装監理費は本市からは負担しません。

c テナントの増床に係る報酬

テナントが増床した際に、増床部分のテナント賃料の 1 か月分を支払います。

d 販売促進業務に関する報酬

販売促進費の実費の半額を支払います。ただし、テナントの売上がテナント賃料などを通じて本市収入に反映されることもしくは事業方針の達成が期待されるとして本市が認めることを前提とします。そのうえで、支払う金額は 1,000,000 円（税込）を上限に設定することとし、その具体的な金額は事業者決定後に協議します。

(3) 現場責任者について

PM業務にあたり、京都市と協議の上、現場責任者を定めることとし、全ての従事者の指揮監督を行っていただきます。

(4) 再委託について

再委託に関しては、原則認めませんが、本業務委託契約総額の 7 割の範囲内で、かつ、本市が事前に承諾した場合のみ認めます。

4 活用上の制約

(1) 各種法令等による制限

建築基準法関係法令及びその他法令について順守してください。

(2) ハード要件

主にハードに関わる要件については、仕様書別紙②「京都市役所内店舗区画建物入居基準」を参照してください。

5 参加資格

本プロポーザルに参加できる者は、次の各号に掲げる要件をすべて満たす者としします。

- (1) 参加申出書の提出時点において、京都市契約事務規則第4条第2項に規定する一般競争入札有資格者名簿に登載されている者（以下「競争入札参加有資格者」という。）であること。なお、競争入札参加有資格者でない場合であっても、京都市競争入札等取扱要綱第2条第1項各号に掲げる資格を有する者である場合は、競争入札参加有資格者とみなす。
- (2) 参加申出書を提出した日から選定結果の通知の日までに、京都市から競争入札参加停止措置を受けていないこと。
- (3) 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でないこと。
- (4) 過去3年間の間に、公共施設やオフィスビル等の中にある商業区画、もしくは商業施設においてPM業務を受託した実績を有すること。
- (5) 直近3か年の決算において、経常損益が連続して赤字となっていないこと及び総キャッシュフローが連続して赤字となっていないこと。

6 応募手続

(1) 提出書類及び部数

本プロポーザルに応募する者は、仕様書を熟読のうえ、下記ア～サに掲げる書類を各12部提出してください。

ア 参加申出書（第1号様式）

イ 会社概要及び会社沿革（任意様式）

ウ 業務実績調書（第2号様式）

複数の業務実績を有する場合は、内容等が本業務に類似しているものから順に、最大3件提出してください。「5 参加資格(4)」に示す業務実績について、必ず1件は記載してください。4件以上の実績がある場合は、業務概要等の欄を除き、一覧表にまとめて提出してください。

なお、本業務との類似性がわかる内容を積極的に記載するとともに、必要に応じて参考資料を添付してください。

エ 業務責任者調書（第3号様式）

業務責任者について記載してください。業務責任者は、本業務の遂行を統括する者とし、業務完了まで特別な事情が無い限り変更することができません。

また、本業務に関係があると思われる資格を保有している場合は記載し、資格を証明する免許証等の写しを提出してください。

オ 業務従事者配置調書（第4号様式）

本業務に携わる業務責任者以外の業務従事者（予定）について記載してください。

本業務に関係があると思われる資格を保有している場合は記載し、資格を証明する免許証等の写しを提出してください。

カ 事業方針①～③に沿った提案書（第6号様式）

本市が示す事業方針①、②、③の内容を達成するため、寺町通のにぎわい創出や京都市役所庁舎にふさわしい店舗区画とするコンセプトなどを明確にし、記載してください。

キ 市の歳入確保や歳出節減に関する調書（第7号様式）

令和8年4月1日開業後において想定するテナント賃料や、開業前の内装監理費用のうち、テナント負担分の想定金額、基本報酬（PMフィー）、販売促進業務に係る報酬について記載してください。

ク 企画提案書（任意様式）

PM業務や内装監理業務を確実に履行するための取組方針、実施体制、実施及び工程計画、販売促進活動、空室発生リスクを最低限にする取組、その他応募者からの提案事項などについて記入してください。

用紙サイズは、原則としてA4サイズとし、10枚以内とします。ただし、A4サイズでは見づらい場合は、A3サイズでも可とします。

ケ 想定テナントリスト（第8号様式）A3横片面

想定しているテナント、誘致の理由、誘致の確度、事業方針への該当等について、記入してください。

なお、記入に当たっては様式に記載の留意事項に従ってください。

コ 見積書（第5号様式）

令和7年度の本業務に係る受託見積金額（消費税及び地方消費税を含む。）を記載してください。

また、本様式とは別に、応募者が使用している様式により見積書（内訳付き）も提出してください。

サ 財務諸表の写し（直近3か年分の貸借対照表、損益計算書及びキャッシュフロー計算書）

※キャッシュフロー計算書を作成していない団体の場合、これに代わる年間のキャッシュフローがわかる書類（写し）を提出してください。

※上場企業の場合は、直近3か年分の有価証券報告書（写し）も併せて提出してください。

シ 参加資格を証明する書類（各1部）※京都市競争入札参加有資格者でない場合のみ

京都市競争入札参加有資格者名簿に登録されていない場合は、上記ア～サに加え、以下の書類を提出すること。なお、下記（エ）調査同意書（水道料金・下水道料金）については、本市内に事業所等を有さない者は提出不要とする。

(ア) 登記事項証明書（履歴事項全部証明書又は登記簿謄本）※申請日前 3 か月以内に発行のもの

(イ) 印鑑証明書 ※申請日前 3 か月以内に発行のもの

(ウ) 納税証明書（国税及び京都市税）※申請日前 3 か月以内に発行のもの。京都市税については該当しない場合提出不要

(エ) 調査同意書（水道料金・下水道使用料）

(オ) 使用印鑑届

(カ) 誓約書（第 9 号様式）

※（エ）及び（オ）の各様式については、本市ホームページ「京都市入札情報館」からダウンロードしてください。

<http://www2.city.kyoto.lg.jp/rizai/chodo/sanka/wto03/sanka03wto.htm>

(2) 提出期限

令和 7 年 2 月 1 4 日（金）午後 5 時まで

なお、受付を行う時間は、土日祝日を除く午前 9 時から正午まで及び午後 1 時から午後 5 時までとします。

(3) 提出先（担当部署）

「9 提出先及び問合せ先」参照

(4) 提出方法

提出先への持参又は郵送とします。ただし、郵送の場合は必ず到達確認を行ってください。

(5) 現地見学

ア 現地見学の実施

対象の区画について、応募を検討する事業者を対象とし、現地見学が可能な期間を設けます。

見学を希望される方は、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御連絡させていただきます。

なお、件名は、【現地見学申込み】としてください。

イ 申込期限

令和 6 年 1 2 月 1 3 日（金）1 7 時

ウ 申込先

「9 提出先及び問合せ先」のとおり

エ 現地見学実施期間

令和 6 年 1 2 月 1 6 日（月）～1 2 月 1 9 日（木）

※ 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。なお、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。

※ 上記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。

(6) 本要項、仕様書及び提出書類に関する質疑

ア 質疑の方法

質疑は、書面（様式ア）により「9 提出先及び問合せ先」へ持参または電子メールにて提出してください。面談、電話による質問は受け付けておりませんので、予め御了承ください。

なお、電子メールの場合は必ず、電話にて到達確認を行ってください。

イ 質疑の受付期間

令和6年12月20日（金）午後5時まで

ウ 質疑に対する回答

質疑及び回答については、令和7年1月10日（金）までに行財政局総務部庁舎管理課ホームページに掲載します。

（URL <https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000335069.html>）

(7) 留意事項

ア 書類の作成に用いる言語は日本語、通貨は日本円、単位は日本の標準時及び計量法（平成4年法律第51号）によるものとします。

イ 以下の条件のいずれかに該当する場合は、失格となる場合がありますので注意してください。

(ア) 提出期限、提出先及び提出方法に適合しないもの

(イ) 指定する様式及び本実施要項等に示した条件に適合しないもの

(ウ) 記載すべき事項の全部又は一部が記載されていないもの

(エ) 虚偽の内容が記載されていると認められる場合

(オ) 受託候補者選定に影響を与える不誠実な行為があった場合

(カ) 令和7年度見積金額が、本要項に定める上限額を超えている場合

ウ 提出書類の作成及び提出に係る費用は、応募者の負担とします。

エ 提出された書類は返却しません。

オ 提出期限以降における提出書類の差替え及び再提出は、明らかな誤字・脱字等により本市の承諾を得た場合のほかは認めません。

カ 提出書類に虚偽の記載をした場合は、提出書類を無効にするとともに、今後実施するプロポーザル及び京都市競争入札等取扱要綱に規定される競争入札への参加を停止する場合があります。

また、契約締結後に発覚した場合は、契約を解除し、違約金を請求する場合があります。

キ 提出物の著作権は全て応募者が保有します。

なお、本市は、これを市会・報道機関への情報提供及び本市の広報媒体での掲載のために無償で使用するものとします。

ク 本プロポーザルで提案された内容は、特段の事情がない限り、原則履行しなければならないこととします。ただし、本市の同意を得た場合はこの限りではありません。

ケ 応募者から提出された資料等については、京都市情報公開条例に基づく公開の対象となり、同条例に規定する事項（不開示情報）を除き、公開する場合があります。

コ 応募は、一団体または一共同体につき、一案とします。複数の応募はできません。

7 受託候補者の選定方法等

(1) 選定方法

提出された提案資料をもとに、審査基準（別紙2「提案内容審査表」のとおり。）に基づき提案内容を審査し、審査の結果、最も高い評価を得た者を受託候補者として選定します。審査にあたっては、「京都市役所内店舗区画に係る運営業務受託候補者選定会議開催要綱」に基づき開催する「京都市役所内店舗区画に係る運営業務受託候補者選定会議」の委員から意見聴取します。

「京都市役所内店舗区画に係る運営業務受託候補者選定会議」委員（50音順・敬称略）

- ・大江 明生（京都市行財政局総務部長）
- ・岡本 喜雅（京都商店連盟理事、新京極商店街振興組合理事長）
- ・新納 麻衣子（公認会計士・税理士）
- ・中島 恵子（不動産鑑定士）
- ・若林 靖永（佛教大学社会学部公共政策学科教授、京都大学客員教授、京都大学名誉教授）

なお、選定会議委員や本計画に関する支援業務を受託している株式会社ビーエーシー・アーバンプロジェクトに対して、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) 審査について

応募者が5人以上となるなど多数となった場合は、1次審査として書類審査を行います。その結果は、全ての応募者に通知します。

その後、1次審査通過者に対し、2次審査として、提案内容についてプレゼンテーション審査を行います。2次審査では、順位を決定し、最高順位の応募者を受託候補者として決定します。

2次審査の詳細については、1次審査を通過した応募者に別途連絡します。

また、応募者が1者のみの場合においては、本選定会議において、本業務の受託候補者として適切と判断された場合には、その者を受託候補者として選定します。

(3) 受託候補者等の選考結果の通知及び公表

審査の結果については、審査を実施した応募者に通知するとともに、京都市情報館で公表します。

8 選考後の手続

受託候補者に選定された者と、令和7年度委託上限額の範囲で価格交渉し、仕様書及び受託候補者の企画提案書に基づき、契約を締結します。

なお、受託候補者となった事業者が、予定している契約を締結できなくなった場合は、第2順位以下の者を順序に従って受託候補者とします。

9 提出先及び問合せ先

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