

安寧小学校跡地活用に関するサウンディング型市場調査 実施要領

1 調査の目的

京都市では、市民の貴重な財産である学校跡地の更なる有効活用に向けて、「学校跡地活用の今後の進め方の方針」を策定するとともに、その方針に基づく具体的な取組の一つとして、長期にわたり敷地を全面的に活用する事業を対象として、民間事業者の皆様からの提案を募集し、跡地の有効活用を進めてきました。

元安寧小学校は、「まちづくりは人づくりから」という町衆の熱意と信念によって、近代学校制度の始まりである「学制」の発布に先立ち、明治2年に創設されました。

教育施設としての役割に加え、地域の皆様を繋ぐコミュニティ活動の拠点としても親しまれてきましたが、児童数の減少が進む中、平成8年3月に惜しまれながらも127年の歴史に幕を降ろしました。

学校跡地のある安寧学区は、京都市の玄関口である京都駅に近く交通至便な地域であるとともに、世界文化遺産西本願寺にも近く、古都京都の歴史を感じることができるエリアです。

この度、この安寧小学校の跡地を再び地域の賑わいの拠点として、さらには、そこに様々な方がつどい、つながり、交ざり合い、学び合う場や機会を創出することで、本市全体の活性化に資する柔軟な御提案を幅広く募集します。御提案いただいた内容は、今後の公募の参考とさせていただきます。

2 安寧小学校跡地の概要

(1) 基礎情報と主な規制概要

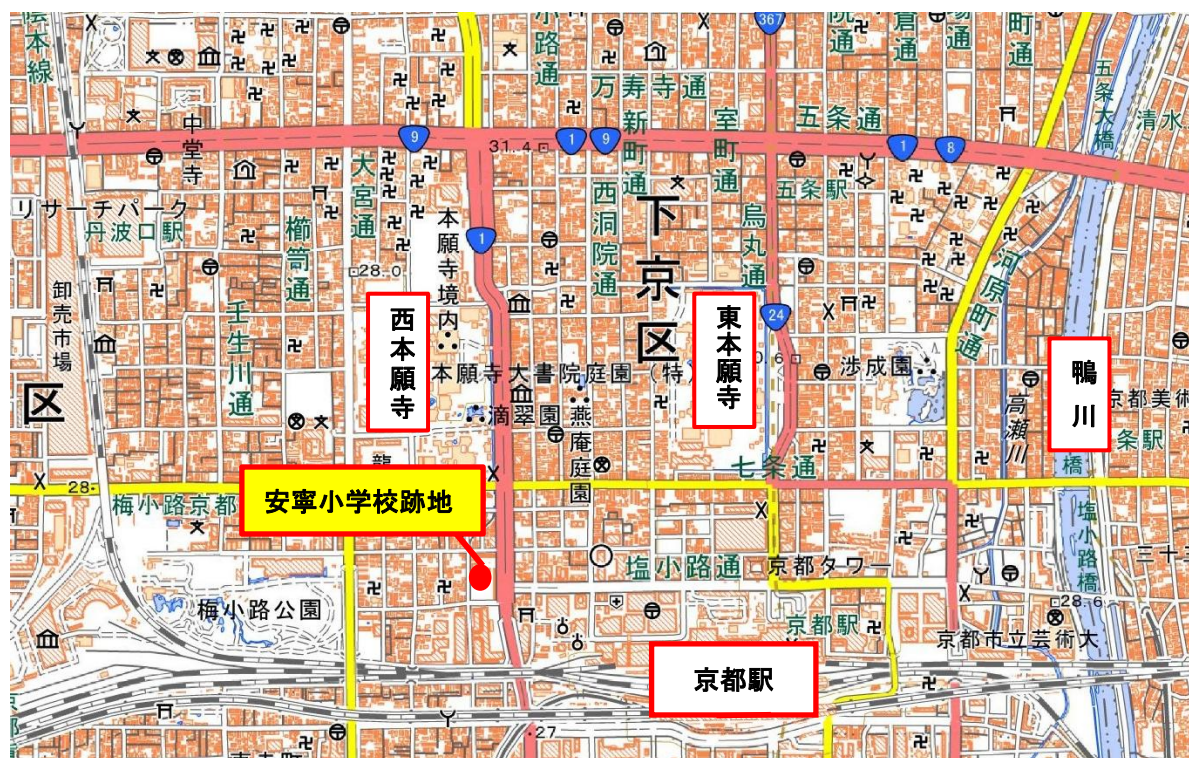
所在地	京都市下京区東堀川通木津屋橋下る御方紺屋町1番1
土地面積	6,058 m ²
既存建物 (校舎、体育館)の概要	【北校舎】 竣工年：昭和32～34年 延床面積：2,251 m ² 構造：RC 階数：地上4階 耐震性能：IS値0.41（未改修） 【南校舎】 竣工年：昭和35年 延床面積：434 m ² 構造：RC 階数：地上2階 耐震性能：IS値0.46（未改修） 【体育館】 竣工年：昭和55年 延床面積：495 m ² 構造：RC 階数：地上1階 耐震性能：IS値0.09（未改修）
既存施設の 利用状況	【暫定利用】 （後掲8 閲覧可能資料①参照（以下、同様）） 活用開始までの間、各種団体等が校舎内の各部屋を利用中

	【地域活動での利用】（閲覧可能資料②参照） 体育館、グラウンド、会議室（校舎 1 階）などを地域活動で利用しており、活用開始後も同程度の活用場所の確保を希望
公法上の規制	・商業地域（指定建ぺい率 80%、指定容積率 600%） ・31m 第 1 種高度地区 ・沿道型美観形成地区（堀川通から約 30m） ・市街地型美観形成地区（敷地西側） ・近景デザイン保全区域 ・遠景デザイン保全区域 ・防火地域 ・特別一般遺跡 ※詳細は、以下に記載の「公法上の規制に関する担当」に御確認ください。
防災関係	・指定避難所に指定 校舎及び体育館を指定（長期避難に対応。最大収容人数 409 人） ・指定緊急避難場所に指定 水害時の一時的な避難場所（個別の箇所指定、収容人数の定めなし）
埋蔵文化財・埋設物	・埋蔵文化財調査の必要性あり（閲覧可能資料③参照） ・防火水槽あり（閲覧可能資料④参照） ・その他の埋設物の有無については未調査

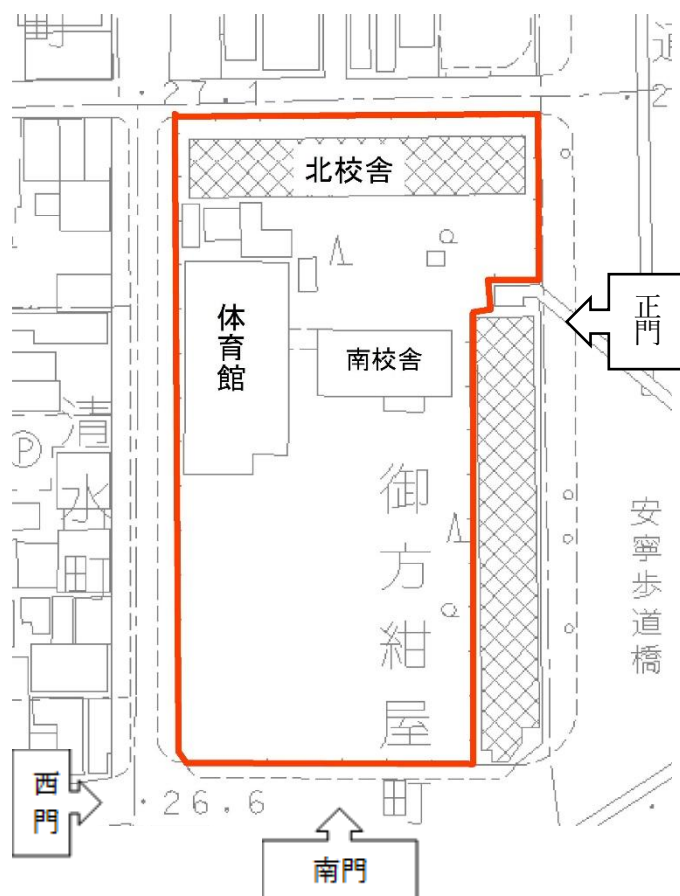
公法上の規制に関する担当

内容	担当課	電話番号
・商業地域 ・31m 第 1 種高度地区 ・準防火地域	都市計画局 都市企画部都市計画課	075-222-3505
・沿道型美観形成地区 ・市街地型美観地区 ・近景デザイン保全区域 ・遠景デザイン保全区域	都市計画局 都市景観部景観政策課 都市デザイン担当	075-222-3474
・埋蔵文化財包蔵地	文化市民局 文化芸術都市推進室 文化財保護課	075-222-3130

(2) 位置図



国土地理院地図引用



京都市都市計画情報等検索ポータルサイト地図引用

(3) 特徴

- ・ 地下鉄・JR「京都駅」から徒歩10分(約700m)と市内はもとより大阪、滋賀はじめ他都市へ移動する際の交通の要衝
- ・ 敷地北側には、浄土真宗本願寺派の総本山であり、世界文化遺産にも登録されている西本願寺が立地し、西側には、市内有数の総合公園として、園内に水族館や鉄道博物館も設置されている梅小路公園が立地する、来街者が多い地

3 スケジュール

実施要領の公表	令和8年10月 1日(木)
現地見学会の参加申込期限	令和8年10月30日(金)午後5時
現地見学会の開催	令和8年11月9日(月)～13日(金)
質問の受付期限	令和8年12月7日(月)午後5時
参加申込書、提案書の提出期限	令和9年1月29日(金)午後5時
個別対話の実施	提案書提出後から随時 令和9年3月26日(金)まで
結果概要の公表	令和9年4月以降

4 本調査について御提案いただきたい内容

P1「基礎情報と主な規制概要」、P5「提案に当たり特に参考にしていただきたい事項等」を踏まえ、次のア～オについて御提案ください。

ア 活用コンセプト

活用を通して実現したい将来像やストーリー、ターゲット、施設利用イメージ

イ 導入する機能や施設の構成

コンテンツ、整備する施設(施設の配置及びフロア図を含む)

ウ 想定する事業計画

整備手法、事業スケジュール(フロー図を含む)、
資金計画の概算(事業収支、イニシャルコストとランニングコストの想定)

エ 地域要望、本市施策への提案

○ 地域要望に資する提案(参考:元安寧小学校の跡地活用に関する要望書)

- ・ 学校跡地の活用は、事業者と地域が共生し、共に新たな価値を創出するまちづくりの契機となることを目指しています。跡地活用を通じてどのように 地域と一体となり、活性化を目指すのか御提案ください。

○ 本市施策に資する提案

- ・ 新京都戦略政策集、都市計画を踏まえた提案、避難所・防災上の機能強化
- ・ なお、本跡地の立地特性や、都市計画マスタープラン等の本市関連計画を踏まえ、本市としては、オフィス、研究開発・ラボ機能をはじめとする機能の導入による活用の可能性に、特に関心・期待を持っています。

オ 本市に求めたいこと

- ・土地・建物の契約形態（原則として、売却はいたしません。）
- ※ PFI など公民連携手法含め、アイデアや方策を広く求めます。
- ・本市施策に資するための支援等

（参考）提案に当たり特に参考にしていただきたい事項等

【主な京都市関連計画】

- ・京都基本構想

第四章 第三節 自他の生をともに肯定し尊重し合えるまち

(1) 多層的でゆるやかなつながりが続く

https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000347/347968/kyoto_kihonkoso_honnsatu_jp.pdf

- ・新京都戦略

リーディング・プロジェクト

1 ひらく ②公共空間をまちに開くパブリック「テラス」プロジェクト

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000339/339369/sinkyotosenryaku.pdf>

- ・新京都戦略 政策集

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/cmsfiles/contents/0000339/339369/seisakushuu2.pdf>

- ・京都市都市計画マスタープラン

第3章 エリア別指針 都心部方面 京都駅周辺

https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000115/115733/honpen_05_3shou_toshinbu.pdf

- ・都市再生緊急整備地域

京都駅周辺・京都南部油小路通沿道地域 区域図及び地域整備方針

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000190602.html>

【地域要望】

- ・元安寧小学校の跡地活用に関する要望書

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000358281.html>

【学校跡地活用制度】

- ・学校跡地の長期・全面的な活用に関する提案の募集要領

https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/cmsfiles/contents/0000188/188009/r8_2teianbosyuyoryo.pdf

- ・学校跡地活用における市民等の利用促進等に係る措置基準

<https://www.city.kyoto.lg.jp/gyozai/page/0000164591.html>

5 参加要件

安寧小学校跡地活用による事業の実施主体となる意向を有する法人又は法人のグループとします。ただし、次のいずれかに該当する場合を除きます。

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

※ 個人の方は応募できません。

※ グループで提案される場合、グループの中から代表となる法人を定め、代表法人が本市への質疑や書類の提出などの手続を行うこととします。

6 サウンディングの手続き

(1) 現地見学会の開催

サウンディングへの参加を希望する事業者等を対象として、現地見学会を開催します。

現地見学会を希望される方は、「現地見学会」参加申込書（様式 1）を、期日までに電子メールにて御提出ください。希望状況を踏まえ、見学会日時を決定し、後日連絡いたします。

なお、件名は【現地見学会の参加申込】としてください。

ア 申込期限

令和 8 年 10 月 30 日（金）午後 5 時

イ 申込先

「9 問合せ及び提出先」のとおり

※ 現地見学会当日は、係員の指示に従って見学をお願いします。

※ 写真撮影可としますが、本提案以外の用途に使用しないでください。

(2) 参加申込書、提案書の提出

参加申込書（様式 2）及び提案書（任意様式）を、期日までに電子メールにて御提出ください。件名は、【提案書の提出】としてください。

ア 参加申込書、提案書の提出期限

令和 9 年 1 月 29 日（金）午後 5 時

イ 申込先

「9 問合せ及び提出先」のとおり

(3) 個別対話の実施

ア 実施期間

提案書提出後から随時 令和 9 年 3 月 26 日（金）まで

イ 所要時間

1 時間（プレゼン 15 分、質疑 45 分）

ウ 場所

京都市役所会議室等

エ その他

- ・ 提案書の提出があった事業者の担当者宛に、日時及び場所を電子メールにて連絡します。
- ・ 個別対話は、参加事業者等のアイデア及びノウハウの保護のため非公開で行います。
- ・ 個別対話を行わず書類での調査のみとさせていただく場合があります。

（４）結果概要の公表

サウンディングの実施結果について、概要の公表を予定しています。ただし、参加する事業者等の名称は公表しません。また、参加する事業者等のノウハウに配慮し、公表することの可否について事前に確認を行います。

7 留意事項

- ・ 本調査への参加実績は、今後実施予定の公募における審査の対象となりません。
- ・ 本調査への参加の対価、結果に対する報酬等はありません。また、調査に要する費用は、提案者の負担とします。
- ・ 本調査実施後、必要に応じて追加の協議、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。
- ・ 御提案内容の実現を保証するものではありません。
- ・ 提出された提案書等は返却しません。

8 様式及び参考資料

（１）様式

様式 1 「現地見学会」参加申込書

様式 2 「サウンディング型市場調査」参加申込書

様式 3 質問票

（２）参考資料

【貸出可能資料】

- ① 現況平面図
 - ② 耐震診断結果報告書＜抜粋＞
 - ③ 建設当時の建物図面
- ※ ③の貸出しは「学校跡地活用に係る事業者登録制度」への登録が必要です。

【閲覧可能資料】

庁内で閲覧いただけます。御希望の方は、「9 問合せ及び提出先」の担当者へお問い合わせください。

- ① 既存施設の利用状況
- ② 地域活動での施設の利用状況
- ③ 埋蔵文化財試掘調査結果
- ④ 防火水槽（位置図及び図面）

9 問合せ及び提出先

質問等がある場合は、質問票（様式 3）により下記の連絡先までお問い合わせくだ

さい。いただいた質問及び回答は、原則として、令和8年12月28日（月）までに京都市ホームページに掲載します。

【質問受付期限】 令和8年12月7日（月）午後5時

京都市行財政局資産イノベーション推進室（学校跡地活用担当）

〒604-8571

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 488

電 話：075-222-4119

メール：shisankanri@city.kyoto.lg.jp