

京都市百井青少年村の土地等の活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項

令和３年５月

京 都 市

目次

<募集要項本文>

1	趣旨	1
2	本物件の概要	2
3	応募資格	5
4	活用条件	6
5	応募手続	9
6	契約候補事業者の選定方法	11
7	契約候補事業者選定後の手続	12
8	貸付契約等に係る事項	12
9	貸付料及び保証金	14
10	その他	15
11	スケジュール(予定)	16
12	問合せ先	16

<別紙及び様式>

(別紙1)	提出書類一覧	17
[様式1-1]	応募申込書	19
[様式1-2]	構成員調書	20
[様式1-3]	事業費概算書(初期投資)	21
[様式1-4]	初期投資に伴う資金調達計画書	22
[様式1-5]	長期損益計画書(基礎資料)	23
[様式1-6]	事務遂行体制	24
[様式1-7]	事業運営実績書	25
[様式1-8]	京都市暴力団排除条例に係る誓約書	26
[様式2]	活用計画書(活用計画①～④)	27
[様式3]	貸付希望価格書	31
(別紙2)	設計図書借受申請書	32
(別紙3)	審査項目及び審査基準	33

1 趣旨

京都市百井青少年村（以下「百井青少年村」という。）は、昭和47年7月に地方自治法上の「公の施設」として設置し、自然体験、野外活動の振興を通じた青少年福祉の増進を目的に、青少年をはじめとする利用者や地域住民に親しまれてきました。

その間、指定管理者制度の導入や利用料金制を取り入れるなど、民間事業者の力も生かしながら、より良い施設運営に努めてきましたが、こうした取組にもかかわらず、近隣地域での類似施設の増加や余暇活動の多様化、厳しさを増す本市財政など、施設を取り巻く社会経済情勢が大きく変化していることに加え、設置から50年近くが経過して施設の老朽化が進行するなど、百井青少年村が抱える課題も顕在化しています。

こうしたことから、施設全体のあり方について検討、議論を深めていくため、令和2年4月に「京都市百井青少年村のあり方検討会議（以下「検討会議」という。）」を設置し、4回の会議を通じて各委員が積極的な意見を交わしたほか、地域住民なども参加したワークショップを開催し、ここで意見交換を行うなど、施設の将来像等について充実した議論が重ねられ、その成果として取りまとめられた報告書が令和2年12月に提出されました。

検討会議の報告書では、百井青少年村の目指すべき将来像が掲げられており、「学ぶ・遊ぶ」、「いやす」、「交わる」の3つのキーコンセプトに基づき、地域住民と共存しながら百井地域ならではのブランド力を確立し、高めていけるような施設のリニューアルを行い、大原百井地域（以下「本地域」という。）をはじめとした京都市域全体の賑わいの創出へつなげ、これを通じて山間部における施設運営のモデルケースとなることを目指すこととされています。

本要項は、山間部における施設運営のモデルケースとなるための百井青少年村の土地や建築物等（以下「本物件」という。）の活用方策について、公募型プロポーザル的方式により、より良い提案を行う民間事業者を広く公募し、選定するに当たり、必要な事項を定めたものです。

（参考）

京都市百井青少年村のあり方検討会議報告書

<https://www.city.kyoto.lg.jp/hagukumi/page/0000279071.html>

2 本物件の概要

(1) 土地

所在・地番	京都市左京区大原百井町332～345番地, 350～352番地, 355～360番地, 362～369番地, 372～374番地, 953-1番地, 962-1番地, 975～976番地 (全38筆)
位置	京都バス「百井別れ」から徒歩約50分, 車で20分
地積	15,376㎡ (登記簿面積)
公法上の規制等	・都市計画区域外 ・建築基準法第22条の規定に基づく区域 ・自然公園法に基づく規制区域 (第3種特別地域又は普通地域) ※ 工作物の新築・改築・増築や木竹の伐採等, 整備や事業の内容によっては事前に許可申請手続等を行う必要があります。 ・土砂災害警戒区域, 土砂災害特別警戒区域 (いずれも一部)

(周辺図)



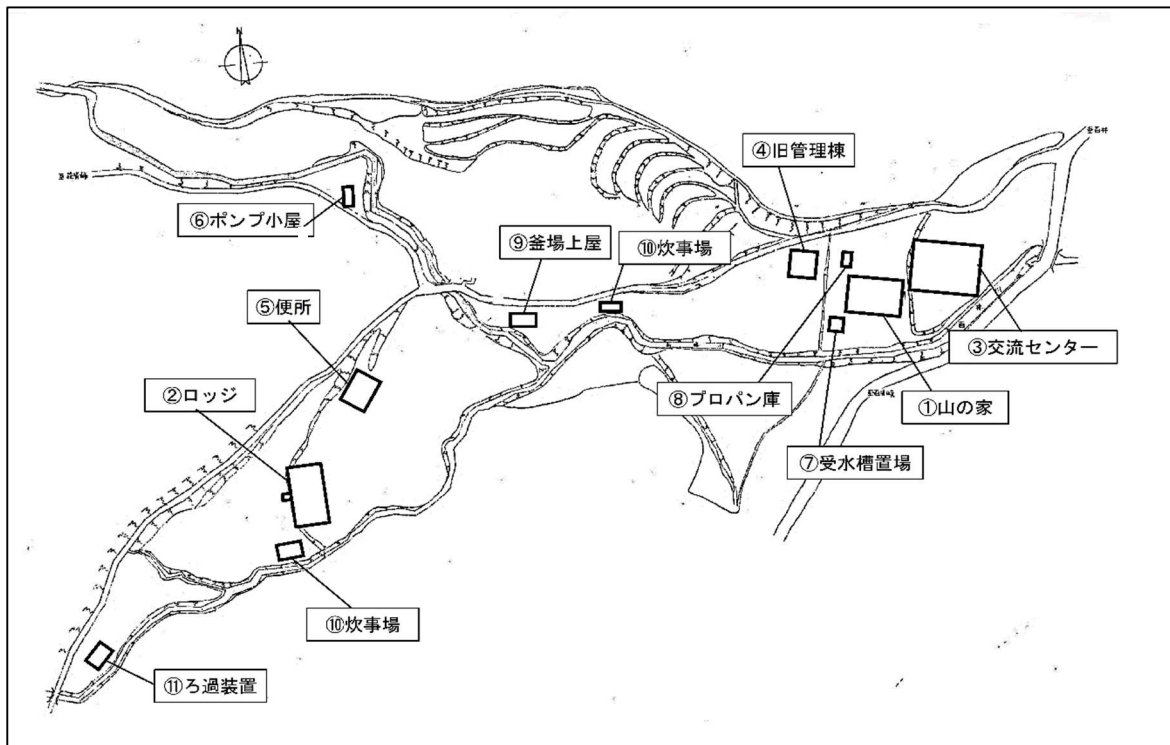
(2) 建築物

番号	用途	概測延床面積 (㎡)	構造	建築年	階数
①	山の家	152.37	木造	昭和47年	地上1階
②	ロッジ	125.86	木造	昭和55年	地上2階
③	交流センター	262.86	鉄筋 コンクリート	平成13年	地上1階
④	旧管理棟	72.50	鉄骨	昭和57年	地上1階
⑤	便所	18.36	木造	昭和56年	地上1階

(3) その他工作物

番号	用途	概測延床面積 (㎡)	構造	建築年	階数
⑥	ポンプ小屋	5. 1 2	コンクリート ブロック	昭和 5 5 年	地上 1 階
⑦	受水槽置場	4. 1 2	コンクリート ブロック	平成 1 3 年	地上 1 階
⑧	プロパン庫	6. 7 5	コンクリート ブロック	平成 1 3 年	地上 1 階
⑨	釜場上屋	2 1. 0 0	木造	昭和 5 6 年	地上 1 階
⑩	炊事場	2 4. 0 0	木造	平成 1 3 年	地上 1 階
⑪	ろ過装置	—	コンクリート ブロック等	昭和 6 3 年	地上 1 階
⑫	倉庫	複数棟あり			

(配置図)



(4) 附属物

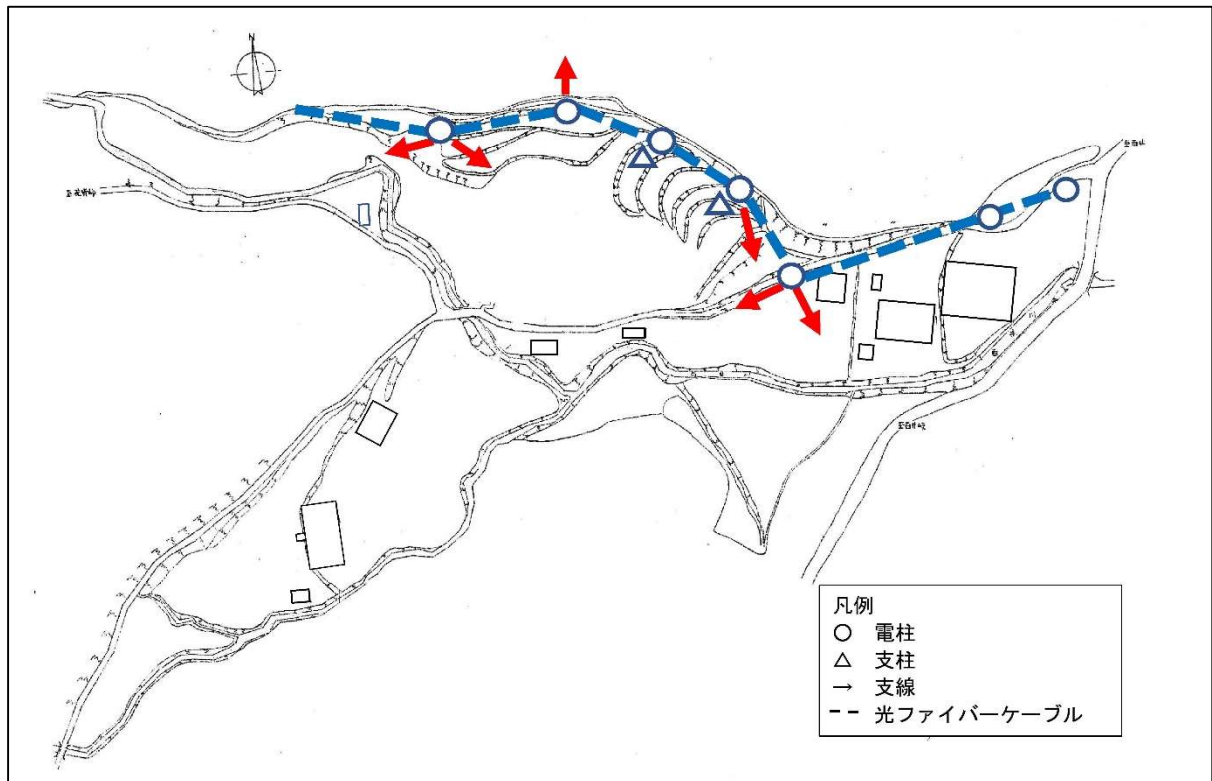
現在敷地内にはア及びイの設備が設置されています。

いずれも周辺地域のインフラ供給にも関与していることから、本市と土地の貸付契約（本要項中「7－（2）契約締結」参照。定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。以下「貸付契約」という。）を締結する民間事業者（以下「事業者」という。）による活用後も機能を継続する必要があります。事業者との貸付契約においては、当該施設の設置敷地も含めて事業者への貸付けを行い、本市が承認したうえで、事業者から関西電力送配電株式会社京都支社及び株式会社オプテージへ転貸していただくこととします。

ア 電柱 7 本，支柱 2 本，支線 6 本＜関西電力送配電株式会社京都支社＞

イ 光ファイバーケーブル 238.2m＜株式会社オプテージ＞

(設備位置図)

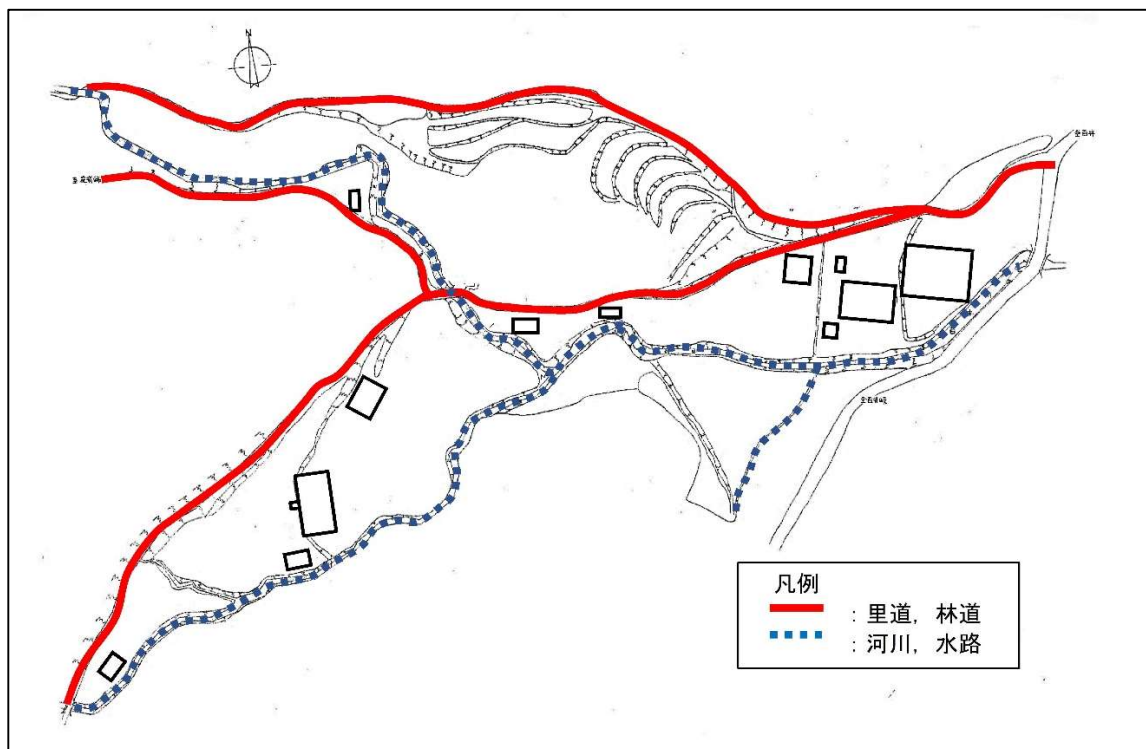


(5) その他

敷地内には里道等や河川等が通っており、里道などについては、一般の車両等が通行する場合があります。

なお、いずれも貸付対象外のため、原則占有することはできません。

また、河川などに通路橋を設置する場合等は許可申請が必要です。



3 応募資格

応募資格を有する者は、「4活用条件」に則った活用を行う意思があり、貸付契約の契約者となる法人で、次のいずれの要件にも該当しない者に限ります。

なお、複数の法人からの共同提案を妨げるものではありませんが、この場合は、すべての法人について、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、その代表者が応募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件以上の提案をすることができません。

※ 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。

（1）地方自治法施行令第167条の4に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者

（2）京都市暴力団排除条例（以下「排除条例」という。）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に該当する者

※ 応募資格の確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。

（3）本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百井青少年村の土地（以下「本件土地」という。）の貸付契約をしようとする者

（4）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

（5）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

（6）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項第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

（7）その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

4 活用条件

本物件の活用にあたっては、本市から事業者に対し、本件土地を貸し付けるとともに、既存建築物等（本要項中「2－（2）建築物及び（3）その他工作物」をいう。以下同じ。）は無償譲渡したうえで、事業者において、活用計画に基づき、施設を開設・運営することを条件とします（京都市百井青少年村条例の廃止に関する議会の議決が条件となります）。

（１）活用計画

次の事項を全て満たす施設の開設・運営を計画してください（これ以外の事業を主たる活用計画に含めることは認められません。）

ア 全年齢型の野外活動施設としてリニューアルのうえ運営すること

イ 検討会議の報告書に掲げられている以下の３つのキーコンセプトを意識すること

- | | |
|-------|--------------------------------|
| 学ぶ・遊ぶ | ・豊かな自然の中での生活体験、遊び |
| いやす | ・都市生活から離れて過ごす時間
・日本の原風景 |
| 交わる | ・地域コミュニティとの交流
・外部からの交流人口の増加 |

ウ 本地域をはじめとした京都市全体の賑わいの創出

本物件の活用にあたっては、本地域をはじめ京都市全体の賑わいの創出や本地域ならではのブランド力を確立し、高めていけるような取組を行ってください。

また、施設名称についても、「百井」の地名を含んだものとしてください。

施設の整備にあたって、建築物等を新たに設置する場合は、建築基準法をはじめ現行法令を遵守のうえ、周囲の景観と調和する材質・色調とする、可能な限り「京都市公共建築物脱炭素仕様（以下「脱炭素仕様」という。）」に準じて京都市内産木材を使用するなど、本地域の新たな核となる施設にふさわしい外観・内装を兼ね備えるようにしてください。

このほか、次ページ「カ」も参照のうえ、地域の特性を生かした体験やイベント、周辺地域との回遊性の向上等の地域の活性化につながる事業の提案を行ってください。

エ 地域のまちづくりへの貢献

百井青少年村は、地域と共存した施設の運営を行っており、本地域にとって重要な施設であることから、再整備後の施設においても、本地域の一員となり、将来にわたって地域住民との円滑な関係の構築していくための方策として、自治会などのまちづくりに積極的に参加するとともに、こうした活動に対し、協力・支援していくこと、地元特産品を使った食事やお土産の提供、本地域での農林業体験等の事業の提案を行ってください。

また、地域住民が参加する施設運営に関する連絡協議会（本市もオブザーバーとして参加）を設置・運営し、施設運営に当たり必要に応じて地域住民の意見を取り入れてください。

オ 利便性の向上

アメニティグッズ等の物販，利用料金の決済方法，パンフレットやホームページ等の広報を充実させること，都市部からのアクセスの向上，宿泊機能の有無等，利便性の向上につながる提案を行ってください。

カ S D G s（持続可能な開発目標）等の新たなニーズへの対応

脱炭素社会や自然共生社会の実現を図るため，建築物等を新たに設置する場合は，可能な限り脱炭素仕様に準じたものとしていただくほか，森林の整備や森林資源・空間の利用促進，グリーン・エコツーリズムにつながる事業の提案を行ってください。

また，次の点についても可能な限り提案に盛り込んでください。

- ・ 京都ならではの文化体験や創造的な担い手の育成
- ・ 生物多様性豊かな自然環境の保全・利用
- ・ 生涯にわたって活躍できる健康長寿のまちづくり

このほか，コロナ禍を踏まえた新しい生活様式への対応として，リモートワークやワーケーション等，都市部から離れた本地域ならではの自然環境を生かした事業についても提案を行ってください。

キ その他

現在の施設運営は令和5年3月末まで継続します。基本協定（本要項中「7－（1）基本協定」参照）締結後，令和5年3月までの間における敷地内での事業着手は，本市が施設運営の妨げにならないと認めた範囲でのみ可能としますので，これを念頭に置いたスケジュールを提案してください。

なお，令和5年3月までに敷地内で事業着手する場合，該当する土地について，貸付契約を本市と締結していただきます（本要項中「7 契約候補事業者選定後の手続」，「8 貸付契約等に係る事項」及び「9 貸付料及び保証金」参照）。

（2）貸付けの範囲

15,376㎡（登記簿面積）の範囲内

（3）貸付けの期間

貸付けの期間は，10年以上60年以内の範囲内で提案してください。

（4）本件土地の貸付条件等

ア 本件土地の貸付け

（ア）借地借家法第22条（一般定期借地権：期間は50年以上60年以内）又は第23条（事業用定期借地権：期間は10年以上50年未満）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）事業者は本市に対して，借地借家法第13条の規定による建物その他土地に付属させたものの買取りを請求することはできません。

(エ) 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っては、本市が指定する日）までに、建築物及び建築物以外の工作物について、自己の費用により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。

ただし、本市が撤去する必要がないと認めるときにはこの限りではありません。

(オ) 上記、(ア) から (エ) を満たしたうえで、その他協議事項がある場合は、活用計画中に明確に示してください。

イ 既存建築物等

(ア) 既存建築物等の譲渡

既存建築物（本要項中「2－(2) 建築物」を指す。以下同じ。）のうち交流センターについては、不動産鑑定評価に基づき、無償で譲渡します。ただし、所有権の移転に要する不動産取得税や登録免許税等の費用については事業者において御負担ください。

交流センターを改修する場合には、「4－(1) －ウ本地域をはじめとした京都市全体の賑わいの創出」の建築物等の新たな設置に関する事項を考慮のうえ行ってください。

また、「2－(3) その他工作物」に記載した炊事場やろ過装置等の工作物についても、無償で譲渡します。

(イ) 解体撤去工事等

交流センターを除く既存建築物については、老朽化が著しいため、本物件の引渡し後速やかに解体撤去工事を実施していただきます。交流センターを除く既存建築物の付属物その他一切の残置物について、京都市は、所有権を主張せず、事業者がこれを処分することに異議を申し立てないものとします。

工事の実施に当たっては、騒音・振動が発生する期間の短縮や地域の安全確保、経費削減等の観点から、用地全体について可能な限り一度に行っていただきます。

事業者は、既存建築物の解体を完了したときは、速やかに京都市に報告し、京都市が指定する職員による確認を受けなければなりません。

ウ 水源について

敷地内には上下水道が整備されていないため、河川の上流にろ過装置（3 ページ配置図⑪）を設置し、各建築物等に配管することにより、水源を確保しています。現在のろ過装置については、設置後 30 年以上が経過しており、水が詰まる等の不具合が頻繁に発生しているため、必要に応じて解体撤去をしていただくとともに、水源の確保や浄化槽の設置等、施設の整備を行っていただきます。

なお、引き続き河川から取水する場合は各種許可申請（流水占用、自然公園法関係）を行っていただく必要があります。

エ 埋蔵文化財の取扱いについて

活用に当たり、埋蔵文化財発掘調査が必要となる場合は、事業者の責任及び費用負担のもとで当該調査を実施してください。

オ 土壌汚染対策について

本件土地の形質を変更する場合には、必要に応じて土壌汚染対策法に基づく届出を行ってください。詳細については、京都市環境指導課にお問い合わせください。

届出の結果、土壌汚染状況調査が必要になる場合があります。

なお、土壌汚染状況調査等の結果、土壌汚染が判明した場合には、事業者の責任及び費用負担のもとで必要な対策を講じてください。土壌汚染の原因が本市の責めに帰すべき事由による場合を除き、土壌汚染対策に係る費用を本市に請求することはできません。

カ 用途の制限

次に掲げる用途に供してはなりません。

- (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の用途
- (イ) 廃棄物の処理及び清掃に関する法律第2条第1項に規定する廃棄物を処理するための用途
- (ウ) 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

(5) 転貸の禁止等

契約期間中は、本市との基本協定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 本件土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 本件土地に設置する建築物を賃貸し、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 本物件を「4－(1) 活用計画」に規定する目的以外に使用すること。

5 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類及び提出部数

「提出書類一覧」(別紙1)のとおり

※ 紙媒体とは別に電子媒体で1部提出してください。電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとしてください。

※ 提出書類は、できるだけ簡潔でわかりやすいものとしてください。

イ 提出期間

令和3年7月26日(月)から令和3年7月30日(金)まで

受付時間は、平日の午前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、来庁される際は、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区虎屋町５６６番地１ 井門明治安田生命ビル２階

京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課（担当：津山・藤吉）

（２）提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件において公表等が必要な場合には、提出書類の内容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、申請の取下げ等特段の事情がある場合以外は、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を除き、変更、差替え、再提出を認めないこととします。

（３）質疑及び回答

ア 質疑者の資格

「３応募資格」を満たす者としてします。

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。

ウ 受付期間及び送信先

（ア）受付期間

令和３年５月３１日（月）～令和３年６月１４日（月）

（イ）送信先

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

（京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課）

（ウ）回答

回答は、令和３年７月２日（金）までに京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課のウェブサイトに掲載します。ウェブサイトに掲載した回答は、本要項と一体のものとして、同等の効力を有するものとします。

やむを得ない事情により回答が遅れる場合は、その旨をウェブサイトに掲載します。

なお、質問に対する回答の他、本件公募に関して伝達すべき事項を、ウェブサイト追加で記載する場合があります。必ず応募書類の提出までに、ウェブサイトを確認してください。

（４）現地見学の実施

令和３年６月７日（月）～６月２１日（月）（土・日・祝日を除く）

※ 希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決めます。

※ 申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

連絡先 京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課（担当：津山・藤吉）

電話 ０７５－７４６－７６１０

(5) 基礎資料の貸出し

以下に記載する資料の貸出しについては、土・日・祝日を除き、随時、受け付けますので、貸出しを希望する場合は、電話にて申込みを行ってください。貸出時には、設計図書借受申請書（別紙2）を提出してください。

なお、資料の数に限りがありますので、あらかじめ御確認ください。

資 料

┌	・ 地図に準ずる図面（写）	
	・ 建築図	・ 機械図
	・ 電気図	

連絡先 京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課（担当：津山・藤吉）

電 話 075-746-7610

6 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式により事業者を選定します。

(1) 活用計画の審査

応募した事業者から提出された書類をもとに、「京都市百井青少年村の土地等の活用に係る契約候補事業者選定委員会（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3）に基づき、審査を行います。

ア プレゼンテーション審査を行います。

イ 審査は審査項目（小項目）ごとに配点に応じて0点から20点までの評価を行い、各審査項目の評価点（0～20点）を算定します。

※ 各審査項目の配点が、その評価点の上限になります。

ウ 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。

エ 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、故意による虚偽の内容が含まれた応募については、当該申込者を失格とする場合があります。

(2) 契約候補事業者の決定等

最低貸付料以上の貸付希望価格を提示し、かつ、審査の結果、最高の得点（ただし、100点満点中60点以上）を獲得した者を契約候補事業者とします。応募した事業者が1者の場合でも、その得点が60点以上で、かつ、契約候補事業者として適当と認められる場合には、その者を契約候補事業者とします。

契約候補事業者が応募資格を満たしていないことが後日判明した場合や、応募を自ら辞退した場合等については、次点者（ただし、60点以上）を契約候補事業者とします。

なお、審査の結果、契約候補事業者を該当なしとする場合があります。

(3) 審査結果の通知

本市は、審査結果の決定後、応募した事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査の概要（応募事業者名、決定した契約候補事業者に係る提案内容、選定委員会講評等）を本市のウェブサイト等で公表します。

7 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定の締結

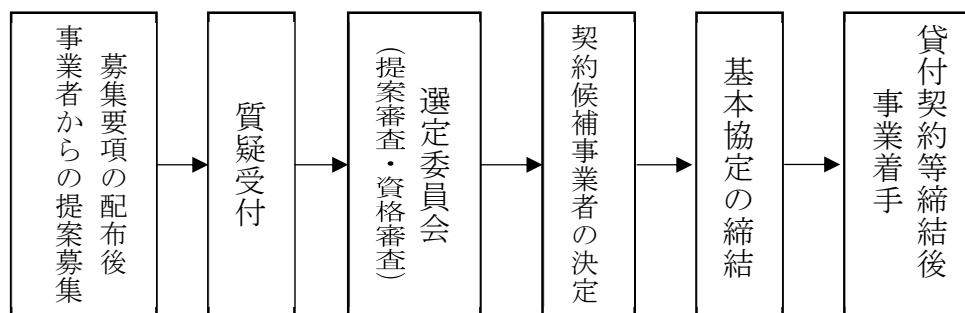
契約候補事業者となった者と本市との間で、基本協定を締結します。

なお、契約候補事業者は、本市との貸付契約の締結に向けて、法令を遵守するとともに、地域の自治会をはじめとする周辺住民等の理解を得ることに努め、誠実に取り組むものとします。

(2) 契約締結

基本協定を締結したうえで、貸付契約及び既存建築物等の譲渡契約（以下「貸付契約等」という。）を締結します（貸付契約等の時期については本要項中「11 スケジュール（予定）」参照）。

<参考>フロー図



8 貸付契約等に係る事項

(1) 費用負担等について

交流センターを除く既存建築物の撤去に要する費用及び水源を確保する場合の施設の整備費用は、本市が合理的と認める範囲において、本市が負担します（予算に関する議会の議決が条件となります）。その負担額の算定に当たり、事業者からは、撤去範囲や整備費用が分かる見積り、設計図書等を本市に提出していただきます。

本市は事業者から提出された資料を検証して負担額を決定し、工事完了後に一括でお支払いする予定です。

なお、上記のように特に本市が負担することとしたものを除いて、事業者の負担とします。

また、本市との協議に必要な経費、応募に関する費用、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も事業者の負担とします。

(2) 契約不適合責任についての特約

事業者は、引き渡された本物件が種類、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はできません。

(3) 本物件の引渡し

本市は、貸付契約の締結後に、保証金の納入を確認したうえで土地の引渡しを行います。

また、既存建築物等については、譲渡契約の締結後、登記等の手続が完了次第、引渡しを行います。

(4) 契約解除

事業者が次の各号いずれかに該当するとき、本市は催告をしないで貸付契約を解除し、違約金（貸付料1年分相当額）を請求することができるものとします。この場合において、事業者は本市に対し、貸付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します。また、本市に違約金を超える損害が生じたときは、その損害の賠償を事業者に請求できるものとします。

なお、本市が当該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、事業者が当該期限までに支払わないとき、本市は既納の保証金の全部又は一部を当該未払金銭債務に充当することができるものとします。

ア 「4－（1）活用計画」に定める使用目的と異なる目的に本物件を使用したとき。

イ 「9－（2）保証金」に定める保証金を本市が定める納期限までに預託しないとき。（9－（2）保証金－ア、イの規定により預託する保証金については、納期限から3箇月以上経過しても預託しないとき。）

ウ 「9－（1）貸付料に関する基本事項」に定める貸付料の支払いがその納期限から3箇月以上遅滞したとき。

エ 「4－（5）転貸の禁止等」に定める規定に違反したとき。

オ 事業者が、貸付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。

カ 事業者の役員等（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。

キ その他貸付契約に定める重要な義務に違反したとき。

※ 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っては、本市が指定する日）までに、申込時に提出した活用計画に定める建築物及び建築物以外の工作物について、自己の費用により撤去のうえ、更地の状態にして返還しなければなりません。ただし、本市が撤去する必要がないと認めるときにはこの限りではありません。

(5) 合意解除

本件借地権の存続期間中であっても、天変地異等、事業者の責めに帰することができない事由、又は事業者の業績の著しい悪化等により、「4－（1）活用計画」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、事業者は本市に貸付契約の解除を申し入れ、協議のうえ、貸付契約を途中で解約することができるものとします。

なお、本規定により貸付契約を解除したときには、本市は貸付契約を解除した日の属する年度の貸付料を365で除して得た額に、本市が本物件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。）を返還するものとします。ただし、当該年度の貸付料が未納であった場合はこの限りではありません。

9 貸付料及び保証金

(1) 貸付料に関する基本事項

貸付けは有償です。

ア 貸付料の額の決定

貸付料の額は、事業者からの貸付希望価格と、本市の定める最低貸付料を比較し、高い価格を貸付料とします。

(ア) 最低貸付料

670,000円／年

※ 本要項及び本件土地の用途等の諸条件を踏まえて、不動産鑑定士が不動産鑑定評価に準じて算出したものを参考に、本市が設定しています。

(イ) 貸付希望価格

様式3により貸付希望価格（年額）を提案してください。

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。

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 貸付料の支払時期等

貸付料は、原則、毎年4月末までに、当該年度の年額を一括で支払うものとします。

なお、貸付料の支払義務は引渡しの日から発生するものとし、初年度について、当該引渡しの日が年度途中である場合、当該引渡し日から当該引渡し日の属する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を、貸付契約の締結日の翌日から10日以内に支払うものとします。

(2) 保証金

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を支払わなければなりません。

本市は、貸付契約に基づく本市への金銭債務が事業者にあるときは、当該金銭債務の弁済に保証金を充当することができることとし、事業者はこれに異議を申し立てることはできません。

ア 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、保証金の額についても改定します。

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すでに納付した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は、納付した保証金の額との差額は返還しません。

イ 本市への債務に充当した場合の保証金の追加支払い

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、これらの事由が生じた年度の貸付料により積算した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、その差額を支払わなければなりません。

ウ 保証金の返還

契約期間が満了したとき、本市が貸付契約を解除したとき、又は「８－（５）合意解除」に定める解除をするときは、本件土地の明渡しの完了を確認したうえで保証金を返還します。

なお、返還する保証金には利息を付しません。

（３）令和５年３月以前に事業着手する場合の貸付料

「４－（１）－キその他」に記載の基本協定締結後から令和５年３月までの間における敷地内での事業着手する場合の貸付料については、その間に活用する土地の面積を全体の面積で除したものに本市と合意した年額の貸付料を乗じた額とします（年度途中の場合は、引渡し日から当該引渡し日の属する年度の末日まで、その期間の日数に応じ、この額を日割りして計算した額とします）。

なお、支払時期については「９－（１）－ウ貸付料の支払時期等」のとおりです。

１０ その他

（１）新型コロナウイルス感染症を踏まえた計画の提案等

事業の提案内容については、新型コロナウイルス感染症の拡大防止に必要な対策を講じたものとしてください。

また、事故防止や緊急時対応（感染症発生、災害）について、提案又はマニュアルの提出を行ってください。

（２）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、失格とすることがあります。

（３）契約候補事業者の取消し

貸付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、本要項に違反その他契約候補事業者として著しく不適当と認められる事情が生じたときは、契約候補事業者の決定を取り消すことがあります。

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。

1 1 スケジュール（予定）

募集要項の配布開始	令和3年5月31日（月）
質疑受付期間	令和3年5月31日（月）～令和3年6月14日（月）
現地見学	令和3年6月7日（月）～6月21日（月） （土・日・祝日を除く）
応募書類提出期間	令和3年7月26日（月）～令和3年7月30日（金）
選定委員会の開催（プレゼン審査）	令和3年 8～9月頃
契約候補事業者の選定	令和3年 9～10月頃
基本協定の締結等	令和3年 11月頃まで
貸付契約等の締結等	令和5年 3月頃まで
本物件の引渡し	令和5年 春頃
事業開始の予定時期	令和5年 4月以降 ※ 令和5年3月以前に一部事業着手する場合は別途本市と協議（ただし、京都市百井青少年村条例に抵触しない範囲に限る）

※ 応募する事業者が多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

1 2 問合せ先

京都市子ども若者はぐくみ局子ども若者未来部育成推進課（担当：津山・藤吉）

京都市中京区虎屋町566番地1 井門明治安田生命ビル2階

電話：075-746-7610 FAX：075-251-2322

メールアドレス：kosodatesien@city.kyoto.lg.jp