

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地
（駐車場区画）の売却先予定事業者の
選定に係る募集要項
（案）

平成 26 年 8 月
京 都 市

目 次

《募集要項本文》

1 趣 旨	1
2 本物件の概要	1
3 予定価格	2
4 応募資格	2
5 売却条件	3
6 応募手続	3
7 売却先予定事業者の選定方法	4
8 契約の締結等	6
9 売買代金の支払	6
10 所有権移転登記及び買戻特約登記	6
11 その他	6
12 日 程	7
13 問合せ先	7

《別紙及び様式》

(別紙1) 提出書類一覧	9
[様式1-1] 応募申込書	11
[様式1-2] 構成員調書	12
[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)	13
[様式1-3] 初期投資に伴う資金調達計画書	14
[様式1-3] 長期損益計画書(基礎資料)	15
[様式1-3] 長期損益計画書	16
[様式1-4] 公益事業の実施実績	17
[様式1-5] 活用計画と同種事業の運営実績	18
[様式1-6] 暴力団排除条例に関する誓約書	19
[様式2-1] 活用方針①	20
[様式2-1] 活用方針②	21
[様式2-1] 活用方針③	22
[様式2-1] 活用方針④	23
[様式2-1] 活用方針⑤	24
[様式2-2] 施設の整備方法	25
[様式3] 買受希望価格書	26
(別紙2) 審査項目及び審査基準	27
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)	29

《参考図面類》

- ・ 位置図
- ・ 地積測量図（北沓掛町 21 番 94）

**洛西ふれあいの里保養研修センター跡地(駐車場区画)
の売却先予定事業者の選定に係る募集要項**

1 趣旨

売却対象となる土地（以下「本物件」という。）は、洛西ふれあいの里保養研修センターが、平成6年の開設時から閉館する平成26年までの約20年間にわたり、高齢者の保養及び健康の保持並びに社会福祉に関する市民の活動を促進するとともに、地域コミュニティの拠点として活用されてきた中、同センターの駐車場区画として一体的に利用されてきました。

また、本物件の隣接又は近隣地には、障害者支援施設、総合支援学校及び老人福祉施設が集積しています。

このため、これらの地域特性や地域のまちなみ環境と調和し、地域コミュニティの向上に配慮された公共性及び公益性の高い用途に供されるとともに、価格競争性の確保も図るため、「二段階選抜方式」により売却先予定事業者を選定することとし、この度、その公募を行うものです。

なお、昨年8月、洛西ふれあいの里保養研修センター跡地の有効活用を図ることを目的とし、同センターの土地（今回売却予定である「本物件」を含む）・建物を一体的に売却するため公募を実施しましたが、今回は、駐車場区画である本物件のみ先行して公募を行うこととします。

＜二段階選抜方式のあらまし＞

■ 第一段階選抜（プロポーザル）

土地活用方法に関する企画提案を事業者から求め、地域住民、学識経験者等が参画する「洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用計画検討委員会」（以下「検討委員会」という。）において、提案内容等に対する意見をいただき、京都市において一定の基準を満たす事業者を選抜します。

■ 第二段階選抜（価格競争）

第一段階選抜を通過した事業者の中で、価格競争を行い、売却先予定事業者を決定します。

2 本物件の概要

土地（合計地積 443.11 ㎡）

【土地の表示】			
(所在) 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目			
(地番)	(地目)	(地積)	*平成 26 年 3 月 31 日まで 駐車場として利用
21 番 94	宅地	443. 11 m ²	
【公法上の規制等】			
第 1 種中高層住居専用地域（建ぺい率 60%（指定分 50%に角地緩和分 10%加算），指定容積率 150%）， 建築基準法第 22 条の規定に基づく区域，15m第 1 種高度地区， 山ろく型建造物修景地区（②西部地区），屋外広告物第 2 種地域， 西京桂坂地区計画，地域景観づくり協議会認定地域			
【位置】			

・ 市バス、京都交通バス、ヤサカバス バス停「ふれあいの里」から約 170m（徒歩約 3 分）
【埋蔵文化財の有無】
・ 対象地は周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。
【土壌汚染の有無】
・ 水質汚濁防止法及び瀬戸内海環境保全特別措置法並びに下水道法に基づく有害物質使用特定施設には該当しない。（調査未実施）
【土地境界】
・ 本物件は隣接地との境界確定が完了している。
【土砂災害】
・ 土砂災害防止法に基づく基礎調査が完了（平成 23 年 3 月京都府実施）
【その他】
・ 現在、西側道路に面した敷地については、歩行者が通行できるスペースとなっています。整備にあたっては、少なくとも歩行者や車椅子の方が通行できる幅員スペースの確保について配慮してください。

※ 上記土地に定着、構造物等一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿での売買とします。

3 予定価格（最低売却価格）

土地 ￥41,700,000-

4 応募資格

上記「1 趣旨」を踏まえ、応募の資格を有する者は、次のいずれかの要件に該当しない者に限ります。

なお、複数の法人等からの共同申込みを妨げるものではありません。ただし、これらに該当する者であっても、次に掲げる事項に該当する者は、応募できません。

- ① 地方自治法施行令第 167 条の 4 の規定に該当する者
- ② 法人又はその代表者（個人にあっては当該個人）が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
- ③ 京都市暴力団排除条例（以下「暴力団排除条例」という。）第 2 条第 1 号に規定する暴力団並びに同上第 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であるとき。

※ 応募資格確認のため、京都府警察本部に照会する場合があります。
- ④ 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保有地の売買契約をしようとする者
- ⑤ 代表者、役員又はその使用人が刑法第 96 条の 3 または第 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

5 売却条件

(1) 公共性・公益性の高い用途での活用

障害者支援施設、総合支援学校及び老人福祉施設が集積していることを踏まえ、これらの地域特性や地域のまちなみ環境と調和し、公共性・公益性が高く、公共の福祉の向上に資する施設整備及び事業を実施すること。

(2) 地域への配慮

これまで洛西ふれあいの里保養研修センターが、地域コミュニティの拠点として重要な役割を果たしてきた経過を踏まえ、地域住民が集会や介護予防教室等に使用できる独立した区画の多目的スペースを設置するとともに、施設整備及び事業の実施等に当たっては、地域と良好な関係を築くこと。

(3) 提案内容の履行

所有権の移転後は、上記の施設整備等を速やかに実施し、所有権の移転の日から起算して10年間は、本物件を活用計画に基づいた利用に供し、本市の承諾を得ずに所有権の移転及び使用収益権の設定をしてはなりません。

【留意事項】

- ※ 本市の承諾を得ずに、活用計画の変更又は所有権の移転等を行った場合は、違約金を請求することがあります。また、売買契約時に10年間の買戻特約を設定し、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3）を参照してください。
- ※ 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。
- ※ 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、売買契約の締結により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。

6 応募手続

(1) 応募方法

ア 提出書類

申込者の概要・財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類
詳細は「提出書類一覧」（別紙1）のとおりです。

イ 提出期間

平成26年8月29日（金）～平成26年9月30日（火）（土日祝日を除く。）
受付時間は午前9時～午後5時（正午～午後1時を除く。）

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、事前に御連絡をお願いします。

エ 提出場所

京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町5 6 6－1

京都市保健福祉局長寿社会部介護保険課施設整備担当（担当：東田，花園）

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、本物件の売却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、理由の如何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、変更，差替え，再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

応募申込に関する費用は、すべ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

本要項中「4 応募資格」を満たす者とします。

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。

送信先：京都市保健福祉局長寿社会部介護保険課施設整備担当（担当：東田，花園）

kaigohoken@city.kyoto.jp

ウ 質疑の受付期間

平成26年8月29日（金）～ 9月5日（金）

エ 回答

平成26年9月12日（金）までに質疑回答書を介護保険課のホームページに掲載しますので、必ず確認してください。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。

《ホームページURL》

<http://www.city.kyoto.lg.jp/hokenfukushi/soshiki/8-4-2-0-0.html>

(5) 現地説明会の開催

本物件は更地となっているため開催しません。

7 売却先予定事業者の選定方法

二段階選抜方式（本要項中「1 趣旨」参照）により売却先予定事業者を選定します。

(1) 第一段階選抜（プロポーザル）

「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づき、提出書類の内容確認を行い、検討委員会の

意見を聴取した上で、本市において一定の基準を満たす事業者を選抜します。

ア 審査は２段階（１～２点）又は３段階（１～３点）で評価を行います。ただし、不適当と認められる場合は、０点とします。

イ 各審査項目の評価点に、重要度に応じて設定した係数（１～４）を乗じ、各項目の得点を算出します。

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。

特に、審査項目８「公共性・公益性」又は１０「地域への貢献度」において、検討委員会委員の過半数が不適当（０点）と判断した場合は、本市が当該申込者を失格とする場合があります。

オ 必要に応じてプレゼンテーションやヒアリングを行う場合があります。その場合は、別途本市から連絡します。

カ 第一段階選抜の結果確定後、速やかに応募者全員に審査結果を通知するとともに、第一段階選抜通過者に対しては、価格競争（第二段階選抜）の日時、場所及び方法等について御案内します。

《検討委員会委員》

(50音順・敬称略)

氏 名	所属団体等
大田 垣 義夫	旧洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会 市民公募委員
岡本 民夫	同志社大学 名誉教授
菊池 潤治	桂坂学区自治連合会 顧問
八田 泰孝	日本公認会計士協会 京滋会
平田 和洋	京都市社会福祉施設連絡協議会
南 恵美子	京都府国民年金基金 理事長
山田 敬一	京都市老人クラブ連合会 前会長

※ 旧洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会委員の中から選任

(2) 第二段階選抜（価格競争）

ア 第二段階選抜の際に、応募受付時に提出のあった買受希望価格書（様式３）を第一段階選抜通過者立会いのもとの開封します。

なお、買受希望価格書の再提出は認めません。

イ 本市が事前に定める予定価格以上で、かつ、最高の価格を提示した第一段階選抜通過者を売却先予定事業者とし、二番目に高い価格を提示した第一段階選抜通過者を次点者として決定します。

ウ 予定価格（最低売却価格）未満の金額を記載したものは無効とし、その者は失格とします。

エ 第一段階選抜を通過しなかった者の買受希望価格書は、開封せずにそのまま返却します。

(3) 結果の公表

一連の審査及び価格競争の結果の概要（応募名、提案内容、審査結果、買受希望価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

8 契約の締結等

(1) 契約の締結

平成26年10月中～下旬頃、売却先予定事業者に対し、売却先予定事業者決定の通知をお送りしますので、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙3）」により契約を締結することとします。契約の締結は、京都市行財政局財政部財産活用促進課において行います。

(2) 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（売買金額に応じたもの）は、売却先予定事業者の負担となります。

9 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者には、契約締結時に売買代金の全額を納付していただきます。

(1) 支払日

売買契約締結日

(2) 支払金額

売買代金の額

(3) 契約保証金

免除

10 所有権移転登記及び買戻特約登記

(1) 所有権の移転

本物件の所有権は、売買代金の支払が完了したときに移転します。

(2) 手続

本契約を締結した者から、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の手続を行います。

※ 共同申込みの場合は、構成員調書〔様式1－2〕に記載された取得持分に従い、全共同申込者の名義で所有権移転登記を行います。

(3) 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、契約者の負担となります。

(4) 手続の完了

所有権移転登記が完了次第、契約者に登記完了証及び登記識別情報通知を交付し、すべての手続が完了します。

なお、物件の取得に伴い、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。

11 その他

(1) 検討委員会委員との接触の禁止

検討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) 売却先予定事業者の取消

売買契約の締結までの間に、売却先予定事業者として不適当と認められる事情が生じたときは、売却先予定事業者の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を売却先予定事業者とします。

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。

(3) 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。

(4) その他

本募集要項に記載していることその他必要な事項については、京都市市有地売却入札等取扱要綱に準ずるものとします。

12 日 程

募集要項の配布	平成 26 年 8 月 29 日（金）～ 9 月 30 日（火）
質疑の受付期間	平成 26 年 8 月 29 日（金）～ 9 月 5 日（金）
質疑の回答期限	平成 26 年 9 月 12 日（金）まで
応募書類の受付期間	平成 26 年 8 月 29 日（金）～ 9 月 30 日（火）
第一段階選抜（※1） （第 2 回検討委員会）	平成 26 年 10 月上～中旬
第二段階選抜（価格競争）	平成 26 年 10 月中～下旬
契約予定者の決定	平成 26 年 10 月中～下旬
売買代金納入 所有権移転等の登記	平成 26 年 10 月下旬～

※1 第一段階選抜（第 2 回検討委員会）においては、必要に応じ、ヒアリングやプレゼンテーション審査を行う場合があります。

13 問合せ先

京都市保健福祉局長寿社会部介護保険課施設整備担当（担当：東田，花園）

〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町 5 6 6 - 1

電 話 075-213-5871 F A X 075-213-5801

電子メールアドレス kaigohoken@city.kyoto.jp

(余白)

(別紙 1)

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-12」について、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	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に構成員ごとに提出すること	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	1
		② 代表者の履歴	任意	1
		③ 役員名簿 ※ 他の法人の理事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	1
I-4	定款等	最新のもの	任意	1
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	印鑑証明書	申込日前3箇月以内に発行されたもの（原本）	—	1
I-7	決算書等	直近2年間の決算書類及び法人税申告書（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	—	1
I-8	納税証明書等	① 国税（法人税及び消費税） 未納のないことの証明書 ② 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、平成26年4月1日以降に発行された直近2年分の原本を提出すること ③ 水道料金・下水道使用料納付証明書 ※ 詳細は「水道料金・下水道使用料納付証明書の請求について」を確認のうえ、指定の様式により請求すること	—	1

I - 9	資金計画書	(1) 事業費概算書（初期投資）	1 - 3	1
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	1 - 4	1
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	1 - 5	1
		(4) 長期損益計画書	1 - 6	1
I - 10	事業運営実績書	① 公益事業の実施実績 ※ 実施している公益事業の内容、実施年数、実績等を詳細に記載すること	1 - 7	1
I - 11		② 活用計画と同種事業の運営実績 ※ 運営している施設名、事業内容、実績等を詳細に記載すること	1 - 8	1
I - 12	京都市暴力団排除条例施行規則第4条に定める利益付与処分に係る誓約書		1 - 9	1

2 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
II - 1	活用計画書	① 活用方針〔様式2-1〕①～⑤ ※ 跡地活用の基本方針を記載すること	2 - 1	10
II - 2		② 施設の整備方法〔様式2-2〕 ※ スケジュール、整備内容等（21 番 20 の一部を含む。）をできる限り詳細に記載すること	2 - 2	10

3 買受希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
III	買受希望価格書	・ 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、あて先（京都市長）、書類名（洛西ふれあいの里保養研修センター跡地活用事業 買受希望価格書）、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	3	1

[様式 1 - 1]

(あて先) 京 都 市 長

応 募 申 込 書

洛西ふれあい^の里保養研修センター跡地（駐車場区画）の売却先予定事業者の選定に係る募集要項に基づき、下記のとおり応募申込します。

記

申込事業者の 名称及び 代表者名	(ふりがな)
	印
主たる事務所の 所在地	(ふりがな)

※共同申込みの場合、代表事業者を含む全構成員数を記載してください ⇒ _____

連 絡 先		
担当者名及び担 当者が在籍する 事務所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍す る事務所(部署) の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

※共同申込みの場合は、代表事業者が申し込み、別途「様式 1 - 2」の構成員調書（全構成員分）を提出してください。

(あて先) 京 都 市 長

構 成 員 調 書

下記の事業者を構成員とします。

記

申込事業者名 (代表事業者)		取得持分 分の
-------------------	--	------------

構 成 員	(事業者名)	取得持分 分の
	(代表者)	⑩
	(所在地)	
	(電話番号)	

※

代表者印は、印鑑証明書と同じ印を捺印し、印鑑証明書及び代表者資格証明書も提出してください。

構成員の担当者連絡先等		
担当者名及び担当 者が在籍する事務 所(部署)名	担当者名	事務所(部署)名
担当者が在籍する 事務所(部署)の 所在地		
担当者の連絡先	電話番号・FAX	メールアドレス

事業費概算書（初期投資）

（単位：百万円）

項目	金額
1 土地代金	
2 建物建設費	
3 人件費・経費	
合計	

※ 事業開始までの必要な資金額を計上してください。

※ 適宜必要な項目があれば追加し，わかりやすく記入してください。

（支出経費内訳）

建物建設費（100万円以上）の内訳をわかりやすく記入してください。

建物建設費がわかる内訳書，見積書等があれば，それを添付いただいてもかまいません。

初期投資に伴う資金調達計画書

(単位：百万円)

項目	金額	調達先
1 自己資金		
2 借入金・社債等		
(1)		
(2)		
(3)		
3 その他		
合計		

※ 「事業費概算書」に計上した資金額の調達内訳を記載してください。

※ 適宜必要な項目があれば追加し、わかりやすく記入してください。

※ 「借入金・社債等」は、調達先ごとに記入するものとします。

(借入金・社債等内訳)

借入金・社債等について、調達先ごとに借入時期、金利（固定・変動）、返済方法（元金均等・元利均等）、償還年限などを記入してください。

長期損益計画書（基礎資料）

（主な収入の根拠）

主な収入の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

（主な支出の根拠）

主な支出の積算根拠を項目ごとにわかりやすく記入してください。

（再投資【大規模修繕費】）

将来的に建物の改修などを見込んでいる場合に，その時期と金額，積算根拠をわかりやすく記入してください。

[様式 1 - 6]

長期損益計画書

(法人名)		単位: 注記なければ千円																			
事業年度	改修期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
年度																					
1 営業収入																					
(1)																					
(2)																					
(3)																					
(4)																					
(5)																					
2 営業支出																					
(1)人件費																					
(2)施設維持管理費																					
(3)運営費																					
(4)減価償却費																					
(5)賃借料																					
(6)土地関連代金																					
(7)																					
(8)																					
3 営業利益																					
営業外収益																					
4 営業費用																					
営業外費用																					
5 経常利益																					
特別利益																					
特別損失																					
6 当期利益																					
7 次期繰越金																					

- 消費税及び地方消費税抜きとし、物価変動を除いた額を記入すること。
- A3判1枚以内で、記入すること。
- 各年の費用は、各4月から翌年3月までの1年間の費用を記入すること。
- 可能な限り具体的に記入すること。収入、支出の積算根拠については、長期資金収支計画書(基礎資料)に記載すること。
- 必要に応じ適宜記入欄を追加・修正すること。
- 他の様式と整合性を取った内容を記入すること。

公益事業の実施実績

※ 実施している公益事業の内容，実施年数，実績等を詳細に記載すること。

※ 記載欄が不足する場合等については，別紙（様式任意）により記載すること。