

第4回 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

日 時：平成27年6月5日（金）午後2時から

場 所：職員会館かもがわ 中会議室

1 開 会

2 挨拶

3 議 事

- ・ 洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却先事業者の選定に係る募集要項（案）について
- ・ その他

4 閉 会

【 資 料 】

資料1 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 設置要綱

資料2 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 委員名簿

資料3 洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却先予定事業者の選定に係る募集要項（案）

【参考資料】

- ・ 洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却に向けた今後の進め方について（第3回会議資料）

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設置要綱

(目的)

第1条 この要綱は、「洛西ふれあいの里保養研修センターの今後のあり方についての提言」(洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会(以下「あり方検討委員会」という。)平成25年3月)を受けた跡地活用の検討に当たり、あり方検討委員会の検討経過を継承し、民間事業者による活用計画について、外部意見を聴取するとともに、検討過程の透明化を図るため、京都市公有財産及び物品条例(以下「条例」という。)第13条に規定する委員会として、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「委員会」という。)を置くことを目的とする。

(組織等)

第2条 委員会は、委員7名以内をもって組織する。

2 条例第15条第1項に規定する市長が定める期間は、平成28年3月31日までとする。ただし、補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(委員長及び副委員長)

第3条 委員会に委員長及び副委員長を置く。

2 委員長及び副委員長は、委員の互選により定める。

3 委員長は、委員会を代表し、会務を総理する。

4 副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるときは、副委員長がその職務を代理する。

(会議)

第4条 委員会は、委員長が招集する。

2 委員長は、会議の議長となる。

3 委員会は、委員の過半数が出席しなければ、会議を開くことができない。

4 委員長は、必要があると認めるときは、委員以外の者に対して、意見の陳述、説明その他必要な協力を求めることができる。

(庶務)

第5条 委員会の庶務は、保健福祉局長寿社会部介護保険課において行う。

(補則)

第6条 この要綱に定めるもののほか、委員会に関し必要な事項は、委員長が定める。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決定の日から施行する。

(経過措置)

2 第4条第1項の規定にかかわらず、最初の委員会は、市長が招集する。

附 則

(施行期日)

1 この要綱は、決定の日から施行し、平成27年4月1日から適用する。

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

委員名簿

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
○ 榎枝 正昭	京都市老人クラブ連合会 会長

○は新任，他委員は再任。

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

平成 27 年 6 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	4
7 契約予定事業者の選定方法	5
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 設計図書の販売	7
12 その他	7
13 日 程	8
14 問合せ先	8

《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1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書	14
[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)	15
[様式1-6] 長期損益計画書	16
[様式1-7] 活用計画と同種事業の運営実績	17
[様式1-8] 暴力団排除条例に関する誓約書	18
[様式2] 活用方針①~⑤	19
[様式3] 買受希望価格書	24
(別紙2) 審査項目及び審査基準	25
(別紙3) 市有財産売買契約書(案)	26

《参考図面類》

- ・ 位置図
- ・ 地積測量図(北沓掛町3番1)
- ・ 建物図面・各階平面図(家屋番号3番1)

**洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）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・建物（以下「本物件」という。）は、開設した平成6年6月から閉館した平成26年4月1日までの約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おり、さらに、本センター跡地の駐車場区画においても高齢者福祉施設の設置が予定されているところです。

本物件の活用にあたっては、これらの地域特性や地域のまちなみ環境と調和したまちづくりを推進するため、本物件が果たしてきた役割を踏まえて、公益性・公共性の高い用途により、本市施策への貢献はもとより、地域への貢献や地域との連携が求められています。

以上のことを踏まえて、売却先予定事業者の選定にあたっては、応募者から跡地活用に関する事業計画や土地建物の購入価格等について提案を受け、それらを総合的に評価して決定することとし、この度、その公募を行うものです。

2 本物件の概要

(1) 土地（合計地積 2,467.26㎡）

【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)	
3番1	宅地	2,467.26㎡	
【公法上の規制等】			
第1種中高層住居専用地域（指定建ぺい率50%、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、京阪京都交通バス、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）し、詳細については京都府にお問い合わせください。

【その他】

- ・ 本物件の敷地南側には東西に流れる水路（開渠）があるため、工事等の実施に当たっては、流水処理等に留意すること。
- ・ 当該水路橋について、現状と異なる用途で使用する場合には、別途、水路管理者との協議が必要となります。

(2) 建物（延床面積 約 4,025.12 m²）

【建物の表示】		
	主である建物	附属建物
所 在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目3番地1	
家屋番号	3番1	符号1
用 途	老人福祉施設（宿泊施設付）	ポンプ室
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	コンクリートブロック造ルーフィングぶき平家建
床 面 積	1階 1,203.54 m ² 2階 1,064.17 m ² 3階 962.59 m ² 地下1階 788.59 m ²	1階 6.23 m ²
建 築 年	平成6年3月新築	
【アスベストの有無】		
・ 現地目視調査においては、飛散性のあるアスベストの使用は見当たらなかった。		

※ 上記土地に定着又は内在する建物、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。

※ 屋上（4階相当部分）に機械室（約86 m²）有り

3 予定価格（最低売却価格）

- (1)土地 ￥ （募集時に公表） —
- (2)建物 ￥ （募集時に公表） —（税抜き）

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（個人にあつては当該個人）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6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) 地域との連携

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の役割を果たしてきた経過を踏まえて、事業の実施に当っては、地域への貢献や地域との連携を図ることにより、地域のまちづくり及び地域コミュニティの活性化に資するものとする。

(2) 提案内容の履行

所有権の移転後は、必要な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。ただし、本物件のうち建物に関して、これを取り壊すことを妨げるものではありません。

(3) 備品の譲渡

本市が保有する物品の譲渡については、別途協議に応じます。

なお、譲渡額については、耐用年数により減価償却した価格等とします。

【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（予定）

平成27年6月15日（月）～平成27年7月14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566-1
京都市保健福祉局長寿社会部介護保険課施設整備係（担当：花園，東田）

(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係（担当：花園，東田）

kaigohoken@city.kyoto.jp

ウ 質疑の受付期間（予定）

平成27年6月15日（月）～6月24日（水）

エ 回答

平成27年7月1日（水）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

6(4)アの資格を満たす者で、現地の確認を希望する者には現地説明会を実施します。

ア 開催期間（予定）

平成27年6月18日（木）～6月24日（水）で、本市が指定する日時

イ 参加申込

上記開催期間の間で、希望する日の3開庁日前の午後5時までに、電子メールで申し込んでください。なお、開催日時については本市から指定するため、希望の日時にならない場合があります。

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係（担当：花園，東田）

kaigohoken@city.kyoto.jp

7 売却先予定事業者の選定方法

価格競争型プロポーザル方式（総合評価方式）（本要項中「1 趣旨」参照）により、「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。）において審査を行います。

(1) 審査方法

「審査項目及び審査基準」（別紙2）に基づき応募書類を審査します。

ア 各審査項目の評価段階及び係数は、「審査項目及び審査基準」（別紙2）を御覧ください。

イ 審査項目のうち、売却価格の得点については、最高額の買受希望価格（建物についての消費税及び地方消費税を含まない価格とする。以下同じ。）を提示した申込者を満点とし、それ以外の申込者については「それぞれの買受希望価格と最低売却価格との差額」と、「最高額の買受希望価格と最低売却価格との差額」との割合に応じた得点を付与します。なお、買受希望価格が最低売却価格と同額の場合、得点は0点となります。

ウ 各委員が採点した合計得点から平均点を算出し、それを各申込者の評価点とします。

エ 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、開催場所、日時や方法等について、本市から別途連絡します。

(2) 売却先予定事業者の選定

上記審査において、最も評価点が高かった者を売却先予定事業者として選定します。

なお、最も評価点が高かった者が、何らかの事情により契約に至らない場合には、次点者を売却先予定事業者とすることがあります。

(3) 結果の通知と公表

ア 申込者への通知

申込者には、審査結果を郵送で通知します。

イ 審査結果の公表

一連の審査（応募名、提案内容、審査結果等）については、本市ホームページ等で公表

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
榎枝 正昭	京都市老人クラブ連合会 会長

8 契約の締結等

(1) 契約の締結

平成27年8月上旬頃、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）」により仮契約を締結することとします。仮契約の締結は、京都市行財政局資産活用推進室において行います。

本物件の売却決定には、市会の議決（平成27年10月下旬頃予定）が必要となるため、当該議決があった後、本契約への移行をお知らせする通知を郵送します。

なお、この場合、市会の議決が遅れた場合は、本契約への移行時期も遅れることになり、市会の議決が得られなかった場合は、売却先予定事業者の決定は無効となります。

(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

仮契約を締結した事業者には、市会の議決以後の本契約締結日から5日以内に、建物の譲渡に係る消費税及び地方消費税を含む売買代金の全額を納付していただきます。（契約保証金は免除します。）

なお、本物件の売却について、市会の議決が得られなかった場合においても、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。

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、すべての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。

※ 建物の所有権移転登記も含めて手続を行います。建物の所有権移転登記請求権の放棄はできません。

※ 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 設計図書の販売

設計図書の閲覧を希望する場合は、介護保険課へ連絡の上、以下の販売事業者で購入することができます。

販売事業者：株式会社平安光業

〔住所 京都市中京区間之町通御池上ル高田町503 花柳ビル1F〕
〔電話 075-231-1177〕

想定販売金額：19,224円（A3コピー445枚（建築工事図面225枚、電気設備工事図面67枚、機械設備工事図面123枚））

12 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（本契約）の締結までの間に、売却先予定事業者として不相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することがあります。

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。

(3) 提案内容が履行されない場合の買戻特約の実行について

何らかの事情により申込み時に提出した活用計画が履行されない場合には、買戻特約を実行することがあります。

(4) 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。

(5) 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。

13 日程（予定）

募集要項の配布	平成27年6月15日（月）～7月14日（火）
質疑の受付期間	平成27年6月15日（月）～6月24日（水）
現地説明会	平成27年6月18日（木）～6月24日（水）
質疑の回答期限	平成27年7月1日（水）
応募書類の受付期間	平成27年6月15日（月）～7月14日（火）
提案内容審査（※1） （第2回検討委員会）	平成27年8月上旬
売却先予定事業者の決定	平成27年8月上旬
仮契約の締結（※2）	平成27年8月中旬
本契約移行の通知（※2）	平成27年10月下旬
売買代金納入 所有権移転等の登記	平成27年11月上旬

※1 提案内容審査（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。

※2 売却先予定事業者とあらかじめ仮契約を締結し、議会で議決された後、本契約への移行をお知らせする通知を郵送します。

14 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係（担当：花園，東田）

〒604-8171 京都市中京区烏丸通御池下る虎屋町566-1

電話 075-213-5871 FAX 075-213-5801

電子メールアドレス kaigohoken@city.kyoto.jp

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27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	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	1-7	1
I-11	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		1-8	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	活用計画書	活用方針 [様式2] ①～⑤ ※ 跡地活用の基本方針を記載すること	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	<ul style="list-style-type: none"> ・ 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

審査項目及び審査基準							
審査項目			評価 段階	審査基準	係 数	配 点	
大項目	中項目	小項目					
申込事業者の 状況 (18)	(1)	申込事業者の財務安定性	3点	申込事業者の財務面での安定性は十分なものか	2	6	
			2点				
			1点				
			0点				
	(2)	申込事業者の決算状況	3点	申込事業者の直近2会計年度の当期純利益が黒字であるか	2	6	
			2点				
			1点				
			0点				
	(3)	類似事業に関する運営実績	3点	申込事業者がこれまで企画提案内容と同種の事業を実施してきた実績は十分なものか	2	6	
			2点				
			1点				
			0点				
活用方針(52)	(4)	公共性・公益性	5点	活用方針は、公共性・公益性が高いものであるか	2	10	
			3点				
			1点				
			0点				
	(5)	本市施策への貢献度	5点	活用方針が「はばたけ未来へ！京プラン」の推進に資するものであるか	2	10	
			3点				
			1点				
			0点				
	(6)	①	地域のまちづくり	4点	活用方針の主たる用途は地域にとって必要な機能を有するものであり、地域のまちづくりに資するものであるか	3	12
				2点			
				1点			
				0点			
		②	地域コミュニティの活性化	4点	活用方針が地域への開放や地域住民との交流の促進を含むものであり、地域のコミュニティの活性化等に貢献するものであるか	3	12
				2点			
				1点			
				0点			
③		地元経済の活性化	4点	建設工事、設備メンテナンス等の発注において市内業者の活用が図られるものであるか	2	8	
			2点				
			1点				
			0点				
価格評価(30)	(7)	売却価格の多寡	次の計算式により得た得点(小数点以下切り捨て)		-	30	
$\frac{\text{買受希望価格} - \text{最低売却価格}}{\text{最高額の買受希望価格} - \text{最低売却価格}} \times 30$							
合 計						100	

市有財産売買契約書

京都市（以下「甲」という。）と（以下「乙」という。）とは、次の条項により市有財産の売買契約を締結する。

（信義誠実の義務）

第1条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

（売買物件）

第2条 甲は、別表に掲げる市有財産（以下「売買物件」という。）を現状有姿のまま乙に売り渡し、乙は、これを買受けるものとする。

（売買代金等）

第3条 売買代金は、金 円とする。

- 2 乙は、前項の売買代金を甲が発行する納入通知書により第20条に規定する本契約を締結した日から5日以内に一括して甲に支払わなければならない。
- 3 乙は、売買代金の支払を遅延したときは、支払期限の翌日から支払った日までの期間の日数に応じ、売買代金の額（1,000円未満の端数があるとき、又はその売買代金の全額が2,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）に年14.6パーセント（納期限の翌日から1月を経過する日までの期間については、年7.3パーセント）の割合を乗じて計算した金額に相当する延滞料（計算した延滞料の額に100円未満の端数があるとき、又はその全額が1,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てる。）を支払わなければならない。
- 3 前項の規定に関わらず、当分の間、延滞料の年14.6パーセントの割合及び年7.3パーセントの割合は、各年の特例基準割合（当該年の前年に租税特別措置法第93条第2項の規定により告示された割合に年1パーセントの割合を加算した割合）が年7.3パーセントの割合に満たない場合には、その年中においては、年14.6パーセントの割合にあつては特例基準割合に年7.3パーセントの割合を加算した割合、年7.3パーセントの割合にあつては当該特例基準割合に年1パーセントの割合を加算した割合（当該加算した割合が年7.3パーセントの割合を超える場合には、年7.3パーセントの割合）とする。
- 4 第2項及び前項における年当たりの割合は、閏年の日を含む期間についても、365日当たりの割合とする。

（契約保証金）

第4条 契約保証金は免除とする。

（所有権の移転及び売買物件の引渡し）

- 第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金の支払を完了したときに乙に移転するものとする。
- 2 売買物件は、前項の規定により所有権が移転したときに、甲から乙に引渡しがあったものとする。

(所有権移転等の登記)

第6条 乙は、前条第1項の規定により売買物件の所有権が移転した後速やかに、登記嘱託請求書及び登録免許税相当額の現金領収証書等の所有権移転登記及び買戻特約登記に要する書類を甲に提出し、所有権移転の登記を甲に請求するものとする。

2 甲は、乙から前項の登記の請求があった後、速やかに所有権移転登記及び買戻特約登記を嘱託するものとする。

3 前項の登記に要する費用は、乙の負担とする。

(かし担保)

第7条 乙は、この契約の締結後、売買物件に数量の不足その他の隠れたかしのあることを発見しても、売買代金の減額若しくは損害賠償の請求又は契約の解除をすることができないものとする。

(危険負担)

第8条 この契約締結の日から売買物件の引渡しの日までにおいて、甲の責めに帰することのできない事由により、売買物件に滅失、き損等の損害を生じたときは、その損害は、乙が負担するものとする。

(利用制限)

第9条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を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の事務所その他これに類するものの用に供し、又はこれらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し、若しくは売買物件を第三者に貸してはならない。

2 乙は、洛西ふれあいの里保養研修センター跡地の契約予定事業者の選定に係る募集要項に基づき、申込み時に提出した活用計画を確実に速やかに実施し、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件を当該活用計画に基づいた利用に供さなければならない。ただし、売買物件のうち建物に関しては、これを取り壊すことを妨げない。

3 乙は、やむを得ない事情により、前項の活用計画の内容を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承認を受けなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第10条 乙は、所有権が移転した日から起算して10年間、売買物件について次の各号に掲げる行為をしてはならない。ただし、あらかじめ当該行為を必要とする理由を付して書面により甲に申請し、協議のうえ、その承諾を得た場合はこの限りではない。

(1) 所有権の移転

(2) 地上権、質権、賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(以下「使用収益権」という。)の設定

2 前項の規定は、次の各号に掲げるところにより所有権が移転し又は使用収益権が設定される場合には適用しない。

(1) 滞納処分、強制執行又は競売

(2) 土地収用法その他の法律の規定に基づく収用又は使用

(実地調査等)

- 第11条 甲は、乙の第9条及び第10条に規定する義務の履行状況を把握するため、甲が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。
- 2 乙は、甲から要求があるときは、売買物件について利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 3 乙は、正当な理由なく前2項に規定する実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第12条 甲は、次の各号に規定する事由が生じたときは、乙に対し、それぞれ各号に規定する金額を違約金として請求することができる。
- (1) 乙が前条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の10に相当する額
- (2) 乙が第9条又は第10条に規定する義務に違反したときは、売買代金の100分の30に相当する額
- 2 前項の違約金は、第15条及び第16条に規定する損害賠償額の予定又はその一部とは解釈しない。
- 3 甲は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合、返還する売買代金を違約金に充当することができる。

(買戻しの特約)

- 第13条 甲は、乙が第9条又は第10条の規定に違反したときは、売買物件を買い戻すことができる。
- 2 前項の規定により、買戻しをすることができる期間は、所有権の移転の日から起算して10年間とする。
- 3 甲は、第1項の規定により売買物件を買い戻すときは、売買代金を乙又は転得者に返還し、契約費用は返還しないものとする。ただし、当該売買代金には、利息を付さないものとする。
- 4 第12条第3項、第15条、第16条、第17条及び第18条の規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。
- 5 買戻しの特約は、登記により設定するものとする。

(契約の解除)

- 第14条 甲は、乙がこの契約の条項に違反したときは、この契約を解除することができる。

(原状回復)

- 第15条 乙は、前条の規定によりこの契約が解除されたときは、甲が指定する期間内に自己の費用で売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が原状回復の必要がないと認めるときは、この限りでない。
- 2 乙は、前項ただし書きの場合において、売買物件が滅失又はき損しているときは、その損害賠償金として契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなけ

ればならない。

- 3 乙は、第1項に規定するところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、売買物件の所有権移転登記に要する書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第16条 第14条の規定によりこの契約が解除され、又は乙が前条に規定する義務を履行しないため甲に損害が生じたときは、乙は、その損害に相当する金額を損害賠償金として甲に支払わなければならない。

- 2 第15条第2項及び前項の場合において、乙が既に売買代金の支払を完了しているときは、甲は、売買代金を第15条第2項及び前項に規定する損害賠償金に充当することができる。

(返還金)

第17条 甲は、第14条の規定によりこの契約を解除したときは、支払済みの売買代金を乙に返還するものとする。ただし、前条第2項の規定により売買代金を損害賠償金に充当したとき及び第12条第3項の規定により売買代金を違約金に充当したとき（いずれも第13条第4項の規定により準用される場合を含む。）は、売買代金から損害賠償金及び違約金を控除した金額を返還するものとする。

- 2 前項の返還金には、利息は付さないものとする。

(必要費等の補償)

第18条 乙は、第14条の規定によりこの契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費又は有益費を支出した場合であっても、その補償を甲に請求することができないものとする。

(契約の費用)

第19条 この契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(仮契約)

第20条 この契約は仮契約とし、甲及び乙は、甲の地方自治法第96条第1項第8号による議会の議決があったときは、本契約を締結するものとする。

- 2 前項の本契約は、甲が同項の議会の議決があった旨を乙に通知することにより行うものとする。
- 3 この契約書は、京都市契約事務規則第18条第2項に規定する仮契約書とし、前項の通知があったときに、本契約書となるものとする。
- 4 甲の議会の議決が得られなかった場合においても、乙は、甲に対し、損害賠償の請求その他一切の請求を行わないものとする。

(地域住民等との良好な関係の構築)

第21条 乙は、第9条第2項に規定する活用計画の実施に当たっては、売買物件周辺の地域の住民等（以下「地域住民等」という。）の住環境に悪影響を及ぼす事業の防止、地域住民等との交流等に最善を尽くし、地域住民等と良好な関係を築くものとする。

(法令等の規制の遵守)

第22条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、この契約を締結したものであることを確認し、売買物件を利用するに当たっては、当該法令等を遵守するものとする。

(疑義等の決定)

第23条 この契約に関し疑義のあるとき、又はこの契約に定めのない事項については、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(管轄裁判所)

第24条 この契約から生ずる一切の法律関係に基づく訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所をもって管轄裁判所とする。

この契約の締結を証するため、本書を2通作成し、甲乙記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地

京 都 市

代 表 者 京都市長 門 川 大 作

乙 住 所

氏 名

1 土地（合計地積 2,467.26 m²）

【土地の表示】	
所在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目
地番	3番1
地目	宅地
地積	2,467.26 m ²

2 建物（延床面積 4,025.12 m²）

【建物の表示】	
(主である建物)	
所在	京都市西京区大枝北沓掛町一丁目3番地1
家屋番号	3番1
用途	老人福祉施設（宿泊施設付）
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付4階建
床面積	1階 1,203.54 m ² 2階 1,064.17 m ² 3階 962.59 m ² 地下1階 788.59 m ²
建築年	平成6年3月
(附属建物)	
符号	1
用途	ポンプ室
構造	コンクリートブロック造
床面積	1階 6.23 m ²
建築年	平成6年3月

※ 上記土地に定着又は内在する建物、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する。

※ 4階に機械室（約86 m²）有り

洛西ふれあいの里保養研修センター跡地（本体建物区画）の売却に向けた今後の進め方について

1 経過及び趣旨

- 平成26年3月31日をもって閉館した洛西ふれあいの里保養研修センター（以下「保養研修センター」という。）については、「洛西ふれあいの里保養研修センターの今後のあり方についての提言」（洛西ふれあいの里保養研修センターあり方検討委員会（以下「あり方検討委員会」という。）平成25年3月）を踏まえ、本市資産の有効活用を図る観点から、民間への売却による跡地活用を行うこととしています。
- この方針を踏まえ、平成25年8月に保養研修センター跡地について、公共性・公益性の高い用途の確保及び価格競争性を確保するために「二段階選抜方式」により公募を実施しましたが、結果として売却に至りませんでした。
- このような状況を踏まえ、平成26年8月には、「駐車場区画」のみを先行して公募を実施した結果、高齢者福祉施設に関する応募が1事業者からあり、「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「跡地活用計画検討委員会」という。）での審査等を経て、平成26年12月に応募のあった事業者（（福）京都福祉サービス協会）に所有権の移転が完了したところです。
- 「本体建物区画」については、これまで売却条件の一つとしていた地域交流スペースが「駐車場区画」において新たに確保されること、また、「駐車場区画」に新たに高齢者福祉施設が設置されるなど、本件跡地をめぐる環境が変化する中、適切な売却手法について、本日審議をお願いするものです。

2 本体建物区画の売却方法の検討

(1) 売却手法の検討に当たっての考え方

- 本市が保有する資産の売却については、一般競争入札の方法によることを原則としていますが、これまで当該資産が使用されてきた経過や行政上の目的などを踏まえ、用途の指定など売却後の土地利用に一定の配慮が必要となるものもあるため、それぞれの資産の実情に応じて最適な売却方法を選択することとしています。
- 保養研修センター跡地については、これまで地域コミュニティの拠点として活用されてきた経過等を踏まえて、公共性・公益性の高い用途に供することに加え、地域交流スペースの確保を売却条件としていました。
- しかし、地域交流スペースの設置は、「駐車場区画」において、目的を達成したところです。
- このため、「本体建物区画」の売却に当たっては、一般競争入札によることも売却手法の選択肢の一つですが、本体建物区画においても、本物件の立地やこれまでの利用実績等を踏まえながら、売却後の用途に一定の配慮を行えるよう、以下の手法の中から検討したいと考えています。

(2) 具体的な売却の手法の検討

詳細な土地活用案やその土地活用案を確実かつ安定的に運営できる財務力等を比較検討するとともに、価格の有利性も考慮した上で売却先を選定する場合には、駐車場区画の売却でも採用した**価格競争型プロポーザル方式随意契約**を採用したいと考えています。

【価格競争型プロポーザル方式随意契約の類型】

二段階選抜方式

売却後の土地活用案を募集し、審査委員会の審査を経て、一定の基準を満たす者を選定し、選定された者の中で売却価格の多寡を競わせ、最も高い価格を提示した者に売却する方法

第一段階： 周辺地域の環境と調和し、公共の福祉の向上に資する施設整備・事業実施等を条件として提案公募

第二段階： 第一段階の審査を経た者による価格競争入札を実施し、最も高い価格を提示した事業者を選定

【事例】 保養研修センター駐車場区画，京都市急病診療所跡地，京都市消防学校跡地

総合評価方式

土地活用案の内容及び売却価格を総合的に審査し、最も優れた者に売却する方法

【事例】 京都市アバンティホール

市民の文化活動の場として開放するなどの有効活用を図るとともに、文化芸術の振興や地域の活性化に資する運営を行うこと等を条件に公募。

事業計画や売却価格，資金調達方法も含め総合的に評価を行い売却先を選定。

【事例】 京都市山ノ内浄水場跡地

京都市山ノ内浄水場跡地活用方針に基づき，同跡地に大学を中核とした複合的な用途の施設を誘導することで，学びの環境の充実や文化・健康などの生活の質の向上を図り，多様な人の交流によってにぎわいを創出することを目的に公募。

事業計画の政策効果や経済波及効果，価格等を総合的に評価を行い優先交渉事業者を選定

(3) 二段階選抜方式と総合評価方式の比較

売却手法	特徴
二段階選抜方式	<ul style="list-style-type: none">本市の施策や地域のまちづくりニーズに応える一定の基準を満たす者を選抜し，そのうえで最も高い価格を提示した者に売却できる。総合評価方式に比べ，価格競争性を確保できる（契約予定事業者の選定は，最終的に価格が決定的な要素となる）。
総合評価方式	<ul style="list-style-type: none">土地活用案や売却価格等の提案内容を総合的に評価して売却先を決定できる。二段階選抜方式に比べ，本市の施策や地域のまちづくりニーズに応える，総合的に優れた提案内容を選定できる。

(参考) 保養研修センターの概要

所在地 京都市西京区大枝北沓掛町一丁目3番1

地積 約2,467㎡

公法上の規制等 第1種中高層住居専用地域（指定建ぺい率50%，指定容積率150%），1.5m第1種高度地区，建築基準法第22条の規定に基づく区域，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制度地域