

南部区画整理事務所の跡地活用の  
契約候補事業者選定に係る募集要項

令和8年2月  
京 都 市

## 目 次

### <募集要項本文>

1	趣旨	1
2	本市有地の概要	2
3	応募資格等	7
4	活用条件	8
5	提案を求める事項	8
6	審査項目及び審査基準	10
7	応募手続	10
8	契約候補事業者の選定方法	13
9	契約の締結等	14
10	その他	15
11	日程	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]	調査同意書	21
[様式1-4]	京都市暴力団排除条例に係る誓約書	24
[様式1-5]	事業遂行体制（活用計画を実現する体制）	25
[様式1-6]	事業実施実績書（活用計画と同種事業の実績）	26
[様式2-1]	活用計画書（活用計画①～⑤）	27
[様式2-2]	事業費概算書（初期投資）	32
[様式2-3]	初期投資に伴う資金調達計画書	33
[様式2-4]	長期損益計画書（基礎資料）	34
[様式2-5]	長期損益計画書	35
[様式2-6]	長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）	36
[様式3]	購入希望価格書	37
(別紙2)	審査項目及び審査基準	38
(別紙3)	市有財産売買契約書（案）	39

## 1 趣旨

南部区画整理事務所跡地（所在地：伏見区下鳥羽但馬町134番、以下「本市有地」という。）は、昭和44年に京都市内の土地区画整理事業を推進する事務所として設置し活用してきましたが、令和5年5月に移転し、現在は利用していません。

本市有地は、南部創造のまちづくり先導地区である「らくなん進都（※）」に位置しており、更なる産業機能の集積に寄与し、本市の経済基盤の強化や市域の活性化のために活用することが最善であると判断しています。

そこで、本市有地について、「らくなん進都まちづくりの取組方針」の理念を踏まえ、らくなん進都の企業集積や活性化等に寄与する、より良い有効活用策を提案し、実践できる事業者（以下「契約候補事業者」という。）に活用いただくため、公募型プロポーザル方式により、契約候補事業者を選定するものです。

### <公募型プロポーザル方式（総合評価方式）>

活用計画に関する企画提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「南部区画整理事務所の跡地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、活用計画や売却価格等を総合的に審査し、最も優れた事業者を契約候補事業者として決定します。

※ 京都市南部を南北に貫く幹線道路である油小路通を中心とした、概ね北は十条通、南は宇治川、東は東高瀬川、西は国道1号に囲まれた、面積約607haの産業集積地区

## 2 本市有地の概要

【土地の表示等】	
所在地	京都市伏見区下鳥羽但馬町134番
地目	宅地
地積	3,024.42 m <sup>2</sup> (実測)
【位置図】	

【建物の表示】

家屋番号 所在地 建築年月日	構造・種類	床面積 (㎡) ※登記記録
家屋番号：134番0の1 (主である建物) 京都市伏見区下鳥羽但馬町134番地 建築年月日： 昭和49年11月16日新築、 平成16年2月4日増築	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 事務所	422.80
(附属建物) 符号1 建築年月日： 昭和44年11月6日新築、 昭和49年11月16日増築	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 事務所	214.29
(附属建物) 符号2 建築年月日：昭和年月日不詳新築	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 倉庫	134.13
(附属建物) 符号3 建築年月日：昭和年月日不詳新築	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 倉庫	134.13
(附属建物) 符号4 建築年月日： 昭和49年11月16日新築	鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 倉庫	103.16
(附属建物) 符号5 建築年月日： 昭和54年4月26日新築	軽量鉄骨造 亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 倉庫	41.40
(附属建物) 符号6 建築年月日： 昭和49年11月16日新築	コンクリートブロック造 スレートぶき平家建 物置	6.72

【南部区画整理事務所跡地配置図】



【位置】

- ・ 近鉄京都線「桃山御陵前」駅から西へ約1.4km
- ・ 京阪「伏見桃山」駅から西へ約1.3km、「中書島」駅から北西へ約1.4km
- ・ 京都市バス、京阪バス、京都京阪バス「三栖公園前」停留所すぐ

【公法上の規制等】

- ・ 準工業地域（建蔽率80%、容積率400%）
- ・ らくなん進都産業集積地区特別用途地区<sup>※1</sup>
  - ※1 事務所、研究施設、工場及びこれらに付属する建築物以外については、建蔽率60%、容積率200～400%
- ・ 31m 第1種高度地区<sup>※2</sup>
  - [大手筋通から南側25mまでの部分、かつ、油小路通から西側25mまでの部分の双方を満たす部分]
  - ※2 敷地面積が1,000㎡以上、かつ、道路境界線（道路幅員が最大のもの）からの外壁の後退距離が5m以上の場合は高さの最高限度が無制限となる。
- ・ 屋外広告物沿道型第6種地域
  - [油小路通から西側25mまでの部分を満たす部分]
- ・ 屋外広告物第7種地域
  - [上記以外]
- ・ 防火・準防火地域等 建築基準法第22条第1項に基づく指定区域（法22条区域）
- ・ 都市機能誘導区域、居住誘導区域、近郊整備区域、宅地造成等工事規制区域

【埋蔵文化財の有無】

- ・ 周知の埋蔵文化財包蔵地に該当しない。

## 【その他】

- ・ 本市有地は、定着する構造物（南部区画整理事務所跡地に存する建物基礎、各種配管、舗装、浄化槽、塀、草木、電灯、電線、引込み柱、木矢板等）一切のものを含めて、所有権移転時の現状有姿で売却します。
- ・ 上水管及び下水管は現在使用されていないことから、契約候補事業者の負担により撤去可能ですが、事前に、本市上下水道局の各部署（以下参照）と協議してください。

### 上水管について

水道部給水工事事務所南部工事第2係

### 下水道管について

（本市有地内）下水道部管理課排水設備担当

（本市有地外（取付管））みなみ下水道管路管理センター管理第1担当

- ・ 浄化槽（個別式、約5.4m×2.2m、深さ3.1m）は、令和5年6月以降、使用を休止しています（最終点検・清掃日：令和5年5月15日）。これに伴い、本市からの所有権移転後30日以内に「浄化槽管理者変更報告書」を本市環境政策局環境企画部南部環境共生センターに提出してください。

なお、本市有地周辺には公共下水道が整備されているため、下水道法第10条及び本市下水道排水設備指針に基づき、契約候補事業者の負担により浄化槽を廃止し、公共下水道へ下水道管の接続替えを行ってください。廃止した浄化槽は関係法令に基づき、契約候補事業者にて売買契約締結の日から3年以内に撤去してください。また、浄化槽の撤去を完了した日から起算して30日以内に撤去前後の現場写真等を本市建設局都市整備部市街地整備課に、「浄化槽使用廃止届出書」を本市環境政策局環境企画部南部環境共生センターに提出してください。

- ・ 登記簿謄本、公図、住宅地図及び旧土地台帳等により地歴を調査したところ、本市有地は昭和44年に土地区画整理事務所として整備され、既存建築物の建設範囲においてボイラー室の撤去や執務室の増改築が行われ、現在の状況となっています。

昭和44年以前の建物除去に関する資料が確認できないことなどから、地中レーダー探査（2m間隔、ユーティリティスキュアスマートシステム使用）を実施しました。その結果、先に記載の上水管及び下水管並びに浄化槽以外に敷地内に管状の埋設物が2か所あることが確認され、いずれも本市所有の雨水排水管であり、契約候補事業者の負担により撤去可能です。

なお、試掘調査は実施していませんので、その他の地下埋設物（通常想定される土地の利用を妨げるもので、地下に存するものをいう。）の存在を否定するものではありません。

土地の利用にあたり、新たに地下埋設物が発見された場合については、契約候補事業者の負担により、各種法令等に基づき適切に対応するものとし、本市は負担しません。

地歴の調査に利用した資料、地中レーダー探査の結果、南部区画整理事務所設計図及び浄化槽に係る記録等については、建設局都市整備部市街地整備課執務室内で閲覧できます（詳細は12ページ）。

- ・ 土壌汚染調査は実施しておらず、土壌汚染の存在は不明です。売却後、土壌汚染対策法に基づく土壌汚染が発見された場合の同法に基づく対応を行う際は、本

市環境政策局環境企画部環境保全創造課との協議を行ったうえで、契約候補事業者の負担により適切に対応するものとし、対策費用について本市は負担しません。

- ・ 地盤に関する調査は実施しておらず、地盤の状態は不明です。売却後における地盤の改良等に要する費用は、契約候補事業者において負担するものとし、本市は負担しません。

なお、本市有地の近隣地におけるボーリングデータについては、「国土地盤情報検索サイト (<https://www.kunijiban.pwri.go.jp/jp/service.html>)」、「京都市内ボーリングデータ集（監修：京都市住宅局建築指導部審査課、建築行政協会京都市支部、発行：大龍堂書店）」で閲覧できます。これら資料は、建設局都市整備部市街地整備課執務室内でも閲覧できます（詳細は12ページ）。ただし、本市有地の地盤の状況を証するものではありません。

- ・ 建物のアスベストに関する調査は実施しておらず、アスベストの存在は不明です。売却後、アスベストが発見された場合については、契約候補事業者の負担により、各種法令等に基づき、適切に対応するものとし、対策費用について本市は負担しません。
- ・ 本市有地は、京都府マルチハザード情報共有システムにおいて、浸水深3.0m～5.0m未満の洪水浸水想定区域に該当します。なお、土砂災害警戒区域等には該当していません。
- ・ 南西隣接地（地番：150番）との境界を隔てる隣接者所有のブロック塀の基礎が本市有地へ越境（約10cm程度）している箇所があることを確認しています（残りの箇所の状況は不明です。）。本越境について、隣接者と「越境物に関する覚書」を締結する予定としており、契約候補事業者には本覚書が承継されます。活用計画の実施に当たっては、必要に応じて隣接地所有者と協議してください。なお、越境物現場写真は、建設局都市整備部市街地整備課執務室内で閲覧できます（詳細は12ページ）。
- ・ 地盤面について、本市有地は大部分が平坦地ですが、本市有地西側隣接地（地番：133番）と最大約50cm、同東側隣接地（油小路通）と最大約70cm、同南側隣接地（地番：135番）と最大約80cmの高低差があります。これに伴い、本市有地西側境界付近には傾斜を形成し、木矢板を設置しており、また東側境界付近には擁壁を設置していますが、これらは境界を明示するものではありません。なお、南側境界付近の擁壁は、南側隣接地内にあり、本市は所有していません。現状有姿での引渡しとなるので、所有権移転後は、本市有地内の境界付近にある工作物について、契約候補事業者の責任で適切に管理してください。また、活用計画の実施にあたり、これらの工作物を撤去し、新たな工作物等を設置する場合は、境界を遵守して下さい。詳細は、現地見学会において確認してください。

### 3 応募資格等

#### (1) 応募資格

応募の資格を有する者は、本市有地を「4 活用条件」に即した活用計画を立案し、実践する意思があり、次のアからクまでのいずれにも該当しない法人に限ります。

ア 地方自治法施行令第167条の4の規定により、一般競争入札に参加する資格を有しない者

イ 京都市暴力団排除条例第2条第1号に規定する暴力団、同条第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。

ウ 本市有地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本市有地の売買契約をしようとする者

エ 法人又はその代表者が次に掲げる税等を滞納している者

(ア) 法人税又は所得税

(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

オ 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続中の者

カ 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

キ 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

ク その他、本市が契約の相手方として不相当と判断する者

#### (2) 申込者の構成

ア 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。その場合、共同提案を行うすべての法人が、「3(1)応募資格」のアからクまでのいずれにも該当しないことが必要です。

※ 共同提案の申込みを行う場合は、あらかじめ1法人を代表者と定め、その代表者が申込み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（共同提案を含む）を行うことはできません。

※ 資本関係又は人的関係があると認められる会社（又は個人）がそれぞれ1提案を行うことはできません。

イ 申込事業者の構成者数に関わらず、本市有地の敷地全てを活用することを前提とした提案に限ります。（共同提案においては、共同提案者の取得持ち分の合計が敷地全てを活用する場合は、それを認めます。）

ウ 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。

## 4 活用条件

### (1) 土地の購入及び土地所有権の保持

- ・ 本市有地を購入し、土地の所有権を保持した状態で活用計画を実施してください。
- ・ 建物は、除却することが可能です。休止中の浄化槽は廃止し、関係法令に則って撤去してください。また、隣接地との高低差への配慮等、適切な対応をしてください。(定着する構造物の解体・撤去に要する費用は、最低売却価格に反映しているため、本市は負担しません。)
- ・ 売買契約の締結後、引き渡された土地及び構造物に、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(本市が知りながら契約候補事業者に告げなかった事実によるものを除きます。)があるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることはできません。
- ・ 土地の分筆等が必要な場合は、所有権移転登記後に行うことが可能です。分筆、登記にかかる費用は本市は負担しません。

### (2) 活用計画の履行

本市から土地所有権を移転した後、速やかに活用計画を実施し、所有権が移転した日から起算して10年間は、本市有地を活用計画に基づいた利用に供してください。また、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に該当する活用はできません。なお、活用計画の履行に係る費用は、すべて契約候補事業者の負担となります。

### (3) 実地調査への協力

活用計画の履行状況や土地所有権の保持状況について本市が把握するために、実地調査を行うことがあります。実地調査に協力するとともに、本市が求める資料を提出してください。

### (4) 活用条件に違反した場合の措置

上記の(1)及び(2)は、履行を確実にするために、「市有財産売買契約書」において遵守事項として定めると共に、売買契約締結時に10年間の買戻特約を設定し、同特約の登記を行います。また、本市の承諾を得ずに活用計画の変更や所有権の移転等を行った場合、又は、本市による実地調査を正当な理由なく拒んだ場合等は、違約金の請求対象となります。さらに、契約候補事業者が契約条項に違反し本市が契約を解除した場合、契約候補事業者には更地返還義務等があります。

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。

## 5 提案を求める事項

### (1) 活用計画

活用計画の提案に当たっては、本市有地の有効活用が、らくなん進都の企業集積や活性化等に寄与するよう、「らくなん進都 まちづくりの取組方針」や下記に掲げるア～オの視点を踏まえた活用計画としてください。

## ア 土地の高度利用

本市有地が位置する大手筋交差点付近は、都市計画マスタープランに位置付けられている「らくなん進都」の地域まちづくり構想の中で、高容積の建築物が集積する土地利用を目指しており、都市計画手法を活用し、誘導用途に限定し、容積率や建蔽率を上乗せしています。提案に当たってはこれを踏まえた計画とし、また、延べ面積の2分の1以上を「事務所、研究施設、工場及びこれに付属する建築物（以下「誘導用途」という。）」としてください。なお、延べ面積の2分の1以上を誘導用途（事務所、研究施設、工場及びこれらに付属する建築物）に使用していない計画は失格とします。

《参考 地域まちづくり構想「らくなん進都」》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/cmsfiles/contents/0000151/151614/050809rakunanchimachi.pdf>

## イ 京都経済への貢献

「らくなん進都 まちづくりの取組方針」において、「産業競争力の高いものづくり企業の本社や研究開発機能の更なる集積の推進による京都の経済基盤の強化」を取組方針として掲げています。以下の例示を参考として京都経済に貢献する計画を提案してください。

- ・ 京都らしい文化や地域資源を生かした、経済的な循環や新たなビジネスの創出につながる計画
- ・ 地域での新たな雇用の創出につながる計画
- ・ 京都を拠点に海外への活動展開を行う計画
- ・ らくなん進都内の企業等との連携がされるなど、相乗効果を生み出す計画

《参考 「らくなん進都 まちづくりの取組方針」》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000220769.html>

## ウ 景観への配慮

「らくなん進都 まちづくりの取組方針」（方針内2ページ参照）に記載されているまちづくりの理念や将来像を踏まえ、建物及び外構のデザインコンセプトを提案してください。

## エ 環境への配慮

再生可能エネルギー利用設備（太陽光発電設備等）の設置や緑化の取組、地域産木材の利用の取組など、京都市地球温暖化対策条例を参照し、環境に配慮した建築計画を提案してください。

《参考 京都市地球温暖化対策条例》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000215806.html>

## オ 地域への貢献

地域住民等がものづくりに触れることができるスペースや機能、取組等に係る計画や、地元住民等に限らず、らくなん進都に集積する企業間の交流を含めた地域コミュニティの活性化、防犯・防災に寄与する活動など、地域に貢献する計画を提案してください。

## (2) 購入希望価格

次に示す予定価格を最低売却価格として、土地の購入希望価格を提案してください。

予定価格（最低売却価格）

¥801,000,000-

※ 予定価格は、定着する構造物の撤去費用等を除いた価格です。

## (3) 提案に当たっての留意事項

ア 提案書の作成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ります。

イ 活用計画は、やむを得ない事情が生じた場合を除き変更できませんので、都市計画法、建築基準法等の法令上の制限等について、提案者の責任と負担において十分に確認するとともに、本募集要項の記載内容を十分承知したうえで提案書を作成してください。

ウ 提案内容が本市等の許認可、指定等が必要となる場合、選定等により、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。

エ 本市等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、選定等により、本市等補助金の交付が予定されるものではありません。

オ 共同提案を行う場合は、共同提案者間で相互の計画について十分に調整を行い、活用計画における各提案者の役割及び責任範囲を明確にしてください。また、建築計画の一体性、運営面での連携等、計画相互の調査を図るとともに、敷地全体における総合的な計画となるよう留意してください。

## 6 審査項目及び審査基準

別紙2参照

## 7 応募手続

### (1) 応募方法

#### ア 提出書類

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

#### イ 提出期間

令和8年6月12日（金）～令和8年6月26日（金）（土日を除く。）  
受付時間は午前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、提出の際は、事前に電話で連絡をお願いします。

#### エ 提出場所

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎3階  
京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：榎屋・北村）  
電話番号 075-222-3580

## (2) 提出書類の取扱い

### ア 無償使用

本市が、本市有地の売却において公表等が必要な場合には、提出書類を申込事業者の許可なく無償で使用できるものとします。

また、京都市情報公開条例の規定に基づき、開示請求されたときは、公にすることにより、当該法人又は個人の権利、競争上の地位その他正当な利益を害するおそれがあるものを除き、開示の対象とします。ただし、審査期間中は同条例第7条第1項第6号の規定に基づき、開示の対象としません。

なお、提出書類は、理由のいかんにかかわらず、返却しません。

### 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、提出期間内であっても、変更、差替え及び再提出は認めません。

## (3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全て申込事業者の負担とします。

## (4) 質疑及び回答

### ア 質疑者の資格

本要項中「3(1) 応募資格」と同じ

### イ 質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メール（エクセル又はワード）で送信してください。なお、件名は、[質疑（質問者氏名（法人の場合は法人名）)]としてください。

送信先：京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：榎屋・北村）

[sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp)

電話番号：075-222-3580

※ 電子メールを確実に受信するため、電子メール送信後に、担当者まで電子メールを送信した旨の電話連絡をお願いします。

### ウ 質疑の受付期間

令和8年3月16日（月）～令和8年5月22日（金）午後5時（土日を除く。）

### エ 回答

令和8年5月29日（金）までに質疑者名を伏せたいうえで質疑回答書をホームページに掲載します。

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>

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kensetu/page/0000350212.html>

## (5) 現地見学会の開催

### ア 実施日時

第1回 令和8年3月13日（金）午前10時から午前11時

第2回 令和8年4月 9日（木）午前10時から午前11時

第3回 令和8年4月24日（金）午前10時から午前11時

第4回 令和8年5月18日（月）午前10時から午前11時

※ 現地見学会では質疑は一切受け付けません。質疑がある場合は、上記「(4) 質疑及び回答」の方法に従ってください。

#### イ 集合場所

京都市伏見区下鳥羽但馬町134番 南部区画整理事務所跡地 北側出入口

※ 駐車場に限りがあります。公共交通機関でお越しください。

#### ウ 参加資格

「3(1) 応募資格」と同じ

#### エ 参加申込方法

実施日の2開庁日前の午後5時までに、電子メール又は電話により申し込んでください。電子メールを確実に受信するため、電子メール送信後に、担当者まで電子メールを送信した旨の電話連絡をお願いします。

#### オ 申込先

京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：榎屋・北村）

送信先 [sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp)

電話番号 075-222-3580

#### カ 留意事項

写真撮影は可能ですが、撮影したものをSNSに掲載するなど、本件に係る目的以外の使用は禁止します。また、録画・録音は不可とします。

### (6) 基礎資料の閲覧

本市有地に関する基礎資料を閲覧することができます。また、電子媒体（DVD）にて貸出しも可能です。

#### ア 資料

- ① 地中レーダー探査報告書
- ② 地歴調査に利用した資料（位置図、登記事項証明書、閉鎖登記簿、旧土地台帳、公図、旧公図、画地確定図、面積一覧表）
- ③ 既存施設の設計図
- ④ 浄化槽に関する資料（写真、計量票、浄化槽休止届出書）
- ⑤ 上水管、下水道管の図面
- ⑥ ボーリングデータの写し（国土地盤情報検索サイト掲載のデータの写し、「京都市内ボーリングデータ集」掲載のデータの写し）
- ⑦ 南西部のブロック塀基礎の越境物現場写真
- ⑧ 越境物に関する覚書【隣接地権者と締結出来次第、追加します。】

#### イ 受付期間

令和8年2月27日（金）～令和8年6月26日（金）（土日祝を除く。）

受付時間は午前9時から午後5時まで（正午から午後1時までを除く。）

2月27日（金）のみ、受付時間は午前10時からとします。

#### ウ 受付方法

電話で事前に御連絡のうえ、上記期間内にお越しください。事前連絡なく来

られた際に、他の方が閲覧している場合などは、閲覧できないことがありますので御注意ください。

質疑がある場合は、前述「(4)質疑及び回答」の方法に従ってください。

## エ 閲覧場所・連絡先

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎3階

京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：榎屋・北村）

電話番号 075-222-3580

## (7) その他

提出書類を提出後、申込者の財務状況などに関する資料の提出を追加でお願いする場合がございますので、あらかじめ御了承願います。

## 8 契約候補事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式(総合評価方式)により、契約候補事業者を選定します。

### (1) 事務局(建設局都市整備部市街地整備課)による審査

事務局により、「3 応募資格等」に記載の応募資格を満たしているか、必要事項が記入できているかどうか審査を行います。以下の申込事業者は失格とします。

- ・ 応募資格を満たさない申込事業者
- ・ 購入希望価格が、本市が事前に定める予定価格(最低売却価格)を下回る場合
- ・ 活用計画が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項に規定する用途の場合
- ・ 活用計画の延べ面積の2分の1以上を誘導用途(事務所、研究施設、工場及びこれらに付属する建築物)に使用していない場合

### (2) 選定委員会による審査

申込事業者から提出された書類等を基に、別途設置した選定委員会において「審査項目及び審査基準(別紙2)」に基づき、活用計画等の審査を行います。ア プレゼンテーション審査及びヒアリングを行います。詳細は、別途本市から御連絡します。

イ 「審査項目及び審査基準(別紙2)」における審査項目の小項目1～7については、5段階(1～5点)で評価を行います。不適当と認められる場合は0点とします。

ウ イで評価した各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数(1～3)を乗じて、各項目の得点を算出します。

※ 価格評価については、次の計算式により算出した得点とします。

【計算式(小数点以下切捨て)】

{(購入希望価格) / (最高額の購入希望価格)} × 評価点15点

エ 各選定委員が採点した合計得点を踏まえ、選定委員会の合議を経て最終得点を決定します。

オ 最終得点が満点(100点)の6割(60点)未満、又は小項目1～7の合計得点が6割(51点)未満である場合は、失格とします。

カ 提出書類の内容が不適当と判断した場合、又はいずれかの審査項目(小項目)において委員の過半数が不適当(0点)と判断した場合は失格とします。

キ 共同提案の場合は、審査項目「活用計画の内容」については、個々の提案内容の評価と共に、敷地全体の総合的な計画としても評価します。

ク 故意に虚偽のある申込については、審査結果によらず失格とします。

<選定委員会委員> ◎：委員長 (五十音順・敬称略)

氏名	所属等
岡本 秀巳	(一般社団法人) 京都府不動産コンサルティング協会相談役、公認不動産コンサルティングマスター
佐藤 愛珠	市民公募委員
佐藤 陽子	公認会計士
◎高畑 重勝	龍谷大学政策学部教授

### (3) 契約候補事業者の決定

- ・ 「8 契約候補事業者の選定方法(1)事務局による審査」の失格事項に該当せず、本市が事前に定める予定価格(最低売却価格)以上で、かつ、審査の最終得点が最高の得点(ただし、最終得点が満点(100点)の6割(60点)以上、かつ小項目1～7の合計得点が6割(51点)以上で、いずれかの審査項目において委員の過半数が不适当(0点)と判断していない)を獲得した者を契約候補事業者とします。
- ・ 申込事業者が1者の場合でも、前段の基準を満たし、契約候補事業者として适当と認められる場合は、その者を契約候補事業者とします。
- ・ 審査の結果、契約候補事業者なしとする場合があります。

### (4) 審査結果の通知及び公表

審査結果の決定後、本市から速やかに申込事業者全員に審査結果を通知するとともに、審査結果の概要(審査結果、契約候補事業者名、提案内容、契約予定価格等)について、本市のホームページ等で公表します。

### (5) 契約候補事業者の決定の取消

売買契約の締結までの間に、契約候補事業者が本市有地を公序良俗に反する用途に供するおそれがある場合など、当該事業者が契約候補事業者として不适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場合があります。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。この場合、次点者を契約候補事業者とします。

### (6) 契約候補事業者の決定後の辞退

契約候補事業者の決定後に辞退したときは、当該事業者へ損害賠償請求を行うことがあります。この場合、次点者を契約候補事業者とします。

## 9 契約の締結等

### (1) 契約の締結

「市有財産売買契約書(案)(別紙3)」に基づき、契約候補事業者と本市有地の売買契約を締結します。共同申込の場合は、共有者名義で契約を締結し、契約

における債務は共有者の連帯債務になります。契約に係る費用は契約候補事業者の負担とします。

## (2) 売買代金の支払い

- ・ 売買契約を締結した契約候補事業者は、売買代金の全額を、売買契約締結日に、本市が送付する納入通知書により納付することとします。
- ・ ただし、売買契約締結日に、売買代金の100分の10以上（1円未満切上げ）に相当する金額を契約保証金として納付した場合は、残金を売買契約締結日の翌日から起算して14開庁日以内に本市が発行する納入通知書により、納付することができます。この場合、契約保証金は、売買代金に充当します。（契約保証金には利子は付きません）

## (3) 所有権移転登記及び買戻し特約登記

- ・ 本市有地（土地及び土地に定着する構造物の一切）の所有権は、売買代金の支払が完了した時に、契約候補業者に移転します。
- ・ 所有権移転登記の手続は本市が行います。所有権移転登記に要する費用（登録免許税等）のほか、所有権移転に伴い発生する不動産取得税等、各種の公租公課は契約候補事業者の負担となります。
- ・ 共同申込の場合は、構成員調書に記載された持分に従い、所有権移転登記を行います。
- ・ 所有権移転登記と併せて、本市が買戻し特約登記の手続を行います。買戻し特約登記に要する費用は本市が負担します。契約候補事業者においては、登記嘱託請求書、登録免除税相当額の現金領収証書、買戻し特約に関する登記承諾書（兼登記原因証明情報）等の提出にご協力ください。
- ・ 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書が交付され、全ての手続が完了します。

## (4) 注意事項

共同提案の場合又は提案された活用計画の内容によっては、売買契約書の内容を変更することがあります。

## 10 その他

### (1) 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、直接、間接を問わず、本件に関する接触を禁止します。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) 周辺住民への配慮

建設工事を含め、活用計画の履行に当たっては、法令を遵守するとともに、必要に応じて地域住民への説明の場を設けるなど配慮してください。

## 1 1 日程

募集要項の配布	令和8年2月27日（金）～令和8年6月26日（金）
基礎資料の閲覧	令和8年2月27日（金）～令和8年6月26日（金）
現地見学会	第1回 令和8年3月13日（金） 午前10時～午前11時 第2回 令和8年4月9日（木） 午前10時～午前11時 第3回 令和8年4月24日（金） 午前10時～午前11時 第4回 令和8年5月18日（月） 午前10時～午前11時
質疑の受付期間	令和8年3月16日（月）～令和8年5月22日（金）
質疑の回答	令和8年5月29日（金）まで
応募書類の受付期間	令和8年6月12日（金）～令和8年6月26日（金）
選定委員会（プレゼンテーション審査）	令和8年7月中旬
契約候補事業者の決定	令和8年8月
契約締結・売買代金納入	令和8年9月以降
所有権移転等の登記	令和8年9月以降

## 1 2 問合せ先

### 【物件概要に関すること】

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎3階

京都市建設局都市整備部市街地整備課（担当：榎屋・北村）

電話番号 075-222-3580

送信先 [sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp](mailto:sigaichiseibi@city.kyoto.lg.jp)

### 【活用計画に関すること】

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 分庁舎2階

京都市都市計画局まち再生創造推進室（担当：佐藤・十倉）

電話番号 075-222-3508

送信先 [machisai@city.kyoto.lg.jp](mailto:machisai@city.kyoto.lg.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-9」について、代表事業者が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	提出部数
I-1	応募申込書	申込事業者の名称、代表者名、事務所の所在地等	1-1	1
I-2	構成員調書	構成員の事業者名、代表者名、所在地、連絡先等 ※ 複数事業者で共同申込みする場合は、構成員ごとに作成すること	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 5
		(2) 代表者の履歴	任意	1 5
		(3) 役員名簿 ※ 他の法人の役員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 5
I-4	定款等	最新のもの	任意	1 5
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	決算書等	直近3年間の決算書類及び法人税申告書（法人税申告書の別表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 5
I-7	納税証明書等	① 国税 未納のないことの証明書（納税証明書（その3の3）） ② 本市の市税（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、直近2年分の原本を提出すること	—	1
		③ 調査同意書（水道料金・下水道使用料） 本市に事業所がある場合に限り提出すること	1-3	1
I-8	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-4	1
I-9	事業遂行体制	活用計画を実現する体制 ※ 人員及び組織の体制について記載すること	1-5	1 5
	事業実施実績書	活用計画と同種事業の実績 ※ 名称や事業内容を含めて記載し、その実績をどのように生かすことができるか等について記載すること	1-6	1 5

## 2 活用計画

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
Ⅱ-1	活用計画書※ <sup>1</sup>	活用計画①～⑤	2-1 ①～⑤	15
Ⅱ-2	資金計画書※ <sup>2</sup>	(1) 事業費概算書（初期投資）	2-2	15
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	2-3	15
		(3) 長期損益計画書（基礎資料）	2-4	15
		(4) 長期損益計画書	2-5	15
		(5) 長期キャッシュ・フロー計算書（資金収支計画書）	2-6	15

※<sup>1</sup> 別紙として、建物配置図、平面図、立面図、断面図、イメージパース図等を提出することも可能。その場合は15部提出すること。

※<sup>2</sup> 活用計画の実施に係る事業費（概算）や長期損益の見込等を記載すること。

## 3 購入希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
Ⅲ	購入希望価格書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・封筒に入れ、事業者の代表者印で封印すること</li> <li>※共同申込みの場合は代表事業者の代表者印で封印</li> <li>※提出書類の受付期間終了後に、本市において開封の上、購入希望価格が最低売却価格以上であることを確認します。</li> <li>・封筒の表面には、宛先（京都市長）、書類名（南部区画整理事務所跡地（伏見区下鳥羽但馬町134番）購入希望価格書）、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</li> </ul>	3	1

## 4 提出部数

書類ごとに1～3で指定する部数

※ I-1～II-2まで（提出部数1部の書類を除く）を、A4サイズのファイルに綴じ、それぞれ書類番号ごとにインデックスを付したうえで提出すること。

※ 紙媒体とは別に、全ての提出書類を取りまとめた電子媒体を一部提出すること。  
電子媒体の種類はCD又はDVDとし、データはPDFとすること。

(宛先) 京 都 市 長

## 応 募 申 込 書

南部区画整理事務所の跡地活用の契約候補事業者選定に係る募集要項に基づき、下記のとおり申し込みます。

なお、募集要項に定める応募資格を満たすことを申し添えます。

### 記

申込事業者の 名称及び 代表者名	(ふりがな) -----
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。 ⇒ \_\_\_\_\_社

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。

(宛先) 京 都 市 長

## 構 成 員 調 書

下記の事業者を構成員とします。

なお、募集要項に定める申込資格を満たすことを申し添えます。

記

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

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

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

## 調 査 同 意 書

(水道料金・下水道使用料)

(宛先)  
京 都 市 長  
京 都 市 公 営 企 業 管 理 者 交 通 局 長  
京 都 市 公 営 企 業 管 理 者 上 下 水 道 局 長

年 月 日
_____枚のうち_____枚目

所在地
商号、屋号又は名称
代表者の職・氏名

京都市競争入札参加資格等の審査及び資格有効期間中における資格の確認のため、水道料金及び下水道使用料の納付状況について、下記の内容に基づき、京都市が関係公簿を調査することに同意します。

記

1 調査対象となる水道使用者名義の有無の申告

- \* いずれかの□に必ずチェックしてください。
- \* 調査対象となる水道使用者名義が「ある」場合と「ない」場合の区別は、「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を御覧ください。

調査対象となる  
水道使用者名義がある

調査対象となる  
水道使用者名義がない



調査対象となる水道使用者名義がある場合は、下記2に記入してください。

2 京都市の水道料金・下水道使用料のお客さま番号等

検針区	使用者コード	水栓番号	使用者名

注 検針区、使用者コード、水栓番号及び使用者名の欄は、「水道使用水量のお知らせ」に記載されている内容を正確に記入してください。

注 記入に当たっては、「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を御覧ください。

--

## 調査同意書（水道料金・下水道使用料）

## 【記載方法】

京都市の水道料金及び下水道使用料の納付状況について、資格の審査及び資格有効期間中の確認のため、京都市が関係公簿を調査することに同意していただくものです。

同意に基づき京都市が調査・確認するため、上下水道局の営業所等で納付証明書の発行を受ける必要はありません。

### 【記入上の注意】

- 調査対象となる水道使用者名義の有無にかかわらず、必ず提出してください。
- 「日付」は、提出日又は作成日を記入してください。
- 申込書に記入した「所在地」、「応募法人の名称及び代表者名」及び「代表者の職・氏名」を記入してください（フリガナ不要）。
- 調査対象となる水道使用者名義の有無について、次の区別により「ある」又は「ない」の該当する方にチェックをしてください。

なお、「ない」に該当する場合でも、調査同意書の提出は必要です。

区 分	条 件
調査対象となる水道使用者名義が <u>ある</u>	次の①及び②の <u>いずれにも該当する場合</u> ① 京都市内に事業所、事務所等（以下「事業所等」といいます。）があること。 ② 当該事業所等の水道の使用者名義が、次に該当すること。 法人の場合・・・法人名義 ※代表者の個人名義は含みません。 個人の場合・・・代表者名義 ※親族名義等は含みません。 ※ 使用者名義は、「水道使用水量のお知らせ」等で確認できます。 ※ 複数の事業所等がある場合は、そのうち1つでも上記に該当すれば、「調査対象となる使用者名義がある」にチェックしてください。
調査対象となる水道使用者名義が <u>ない</u>	上記に該当しない場合 例)・ 京都市内に事業所等がない場合 ・ ビル又はマンション等で家主に支払う賃借料（共益費）に水道料金等が含まれているなど、直接に水道の使用者名義になっていない場合 ・ 工事現場等における一時使用（臨時栓を含みます）

- 「調査対象となる水道使用者名義がある」にチェックをした場合は、次の要領により、該当する事業所等の「検針区」、「使用者コード」、「水栓番号」及び「使用者名」（以下「お客さま番号等」という。）を記入してください。

記入対象	<p>上記の「調査対象となる水道利用者名義がある」場合の①及び②に該当する事業所等（京都市内にある事業所等で、水道の利用者名義が、法人にあっては法人名義、個人にあっては代表者名義であるもの）のお客さま番号等(※)  ※ 上記条件に該当しない事業所等のお客さま番号等は記入しないでください。</p>
記入要領	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「検針区」、「利用者コード」、「利用者番号」、「水栓番号」及び「利用者名」の欄に、「水道使用水量のお知らせ」等に記載されている内容を正確に記入してください。</li> <li>○ 京都市内に複数の事業所等がある場合、<u>記入対象に該当する全ての事業所等</u>に係るお客さま番号等を記入してください。</li> <li>○ 市内の事業所等が多く<u>複数枚にわたる場合は、2枚目以降にも記名</u>のうえ、各ページの右上（日付欄の下）にページ番号と総枚数を記入してください。</li> </ul>
留意事項	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ お客さま番号等が未記入の場合や、記入内容が誤っているときは、納付状況の調査を行うことが出来ませんので、十分御注意ください。</li> </ul>



事業遂行体制（活用計画を実現する体制）

※ 活用計画に係る事務の遂行体制について、計画段階、整備段階及び運営段階におけるそれぞれの人員及び組織の体制について記載すること。

共同提案の場合は、構成員の役割及び責任範囲を記載すること。

※ 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。

## 事業実施実績書（活用計画と同種事業の実績）

※ 活用計画と同種の事業実績等を、名称や事業内容を含めて詳細に記載すること。また、その実績をどのように生かすことができるか等についても記載すること。

	実施年度	名称	事業内容
①			
②			
③			

※ 行が不足する場合は適宜追加してください。

※ 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。

## 活用計画書①

※ 「募集要項」の記載内容を踏まえ、次に掲げる項目について、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 3 (土地の高度利用)」に沿って次に掲げる項目について、可能な限り数値を示して、具体的に記載すること。

なお、以下の「活用計画の概要、コンセプト」、「施設・事業の種別及び定員」、「建物構造」、「整備スケジュール」については、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 4 (京都経済への貢献)～小項目 7 (地域への貢献)」の評価の際にも考慮するため、活用計画書②～⑤の作成に当たっては留意すること。

また、共同提案の場合は、構成員の役割及び責任範囲を記載すること。

- ・ 活用計画の概要、コンセプト
- ・ 施設・事業の種別及び定員
- ・ 建物構造
- ・ 整備スケジュール  
(建築工事着工及び事業開始の予定)

- ・ 土地の高度利用

用途分類	用途名	想定延べ面積
誘導用途	事務所	約 m <sup>2</sup>
	研究施設	約 m <sup>2</sup>
	工場	約 m <sup>2</sup>
誘導用途以外		約 m <sup>2</sup>
建築物の想定延べ面積		約 m <sup>2</sup>

※以下の場合は失格となります。

- ①延べ面積の 2 分の 1 以上を誘導用途としない計画
- ②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に供する計画

※各用途の想定延べ面積の合計が建築物の想定延べ面積と一致するように記載してください。

※誘導用途以外が複数ある場合は行を追加してください。

- ・ その他の事項

※ 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。

## 活用計画書②

※「募集要項」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 4（京都経済への貢献）」に沿って、次に掲げる項目について、可能な限り数値を示して、具体的に記載すること。

- ・ 京都経済への貢献について

（以下例示）

- ・ 京都らしい文化や地域資源を生かした、経済的な循環や新たなビジネスの創出につながる計画
- ・ 地域での新たな雇用の創出につながる計画
- ・ 京都を拠点に海外への活動展開を行う計画
- ・ らくなん進都内の企業等との連携がされるなど、相乗効果を生み出す計画 など

<参考 「らくなん進都 まちづくりの取組方針」>

<https://www.city.kyoto.lg.jp/tokei/page/0000220769.html>

※ 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。

## 活用計画書③

※「募集要項」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 5（景観への配慮）」に沿って、次に掲げる項目について、可能な限り数値を示して、具体的に記載すること。

・景観への配慮について

※デザインコンセプトは、「らくなん進都 まちづくりの取組方針」に記載されているまちづくりの理念や将来像を踏まえること。

※ 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。

## 活用計画書④

※「募集要項」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 6（環境への配慮）」に沿って、次に掲げる項目について、可能な限り数値を示して、具体的に記載すること。

・環境への配慮について

再生可能エネルギー利用設備（太陽光発電設備等）の設置や緑化の取組、地域産木材の利用の取組など、京都市地球温暖化対策条例を参照し、環境に配慮した建築計画を提案してください。

《参考 京都市地球温暖化対策条例》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000215806.html>

※ 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。

## 活用計画書⑤

※「募集要項」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙 2 審査項目及び審査基準 小項目 7 (地域への貢献)」に沿って、次に掲げる項目について、可能な限り数値を示して、具体的に記載すること。

・地域への貢献について

(以下例示)

- ・地域住民等がものづくりに触れることができるスペースや機能、取組等に係る計画や、地元住民等に限らず、らくなん進都に集積する企業間の交流を含めた地域コミュニティの活性化、防犯・防災に寄与する活動等
- ・らくなん進都に位置する企業間の交流 など

※ 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。

[様式2-2]

## 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 建設費	
3 人件費その他の経費	
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、分かりやすく記入してください。

### （支出経費内訳）

建設費（100万円以上）の内訳を分かりやすく記入してください。  
建設費が分かる内訳書、見積書等があれば、それを添付いただいても構いません。  
共同提案の場合は、各項目の金額に加え、構成員の負担額及び負担割合を記入してください。

## 初期投資に伴う資金調達計画書

(単位：百万円)

項目	金額	内訳・調達先
1 自己資金		
(1)		
(2)		
(3)		
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。
- ※ 適宜加筆又は修正を行い、分かりやすく記入してください。
- ※ 「自己資金」は内訳ごとに、「借入金・社債等」は調達先ごとに記入してください。

## (自己資金・借入金・社債等内訳)

自己資金について、内訳ごとに調達方法、調達時期などを記入してください。

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。

共同提案の場合は、各項目の金額に加え、構成員の負担額及び負担割合を記入してください。

※別途、返済予定表を添付すること。

## 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分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分かりやすく記入してください。

### （再投資【大規模修繕費】）

将来的に拠点の改修などを見込んでいる場合に、その時期と金額、積算根拠を分かりやすく記入してください。

## 長期損益計画書

(事業者名 )		単位:注記なければ千円																			
事業年度	整備期間	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(土地以外)																					
(6)土地関連代金																					
(7)																					
(8)																					
3 営業利益																					
営業外収益																					
営業外費用																					
4 経常利益																					
特別利益																					
特別損失																					
5 税引前当期純利益																					
法人税等																					
6 当期利益																					
7 次期繰越金																					

1. 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。
2. A3判で作成すること。
3. 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。
4. 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、長期損益計画書(基礎資料)に記載すること。
5. 必要に応じ適宜記入欄を追加・修正すること。
6. 他の様式と整合性を取った内容を記入すること。

## 長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)

(事業者名 )		単位:注記なければ千円																			
事業年度	整備期間	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
<b>1 営業活動による収支</b> (事業活動による収支)																					
(1) 収入																					
・																					
・																					
(2) 支出																					
・支払利息																					
・																					
<b>2 投資活動による収支</b> (施設整備等による収支)																					
(1) 収入																					
・設備資金の借入金収入																					
・																					
(2) 支出																					
・人件費																					
・運営費																					
・設備資金の借入金返済支出																					
・固定資産の取得支出																					
<b>3 財務活動によるキャッシュ・フロー</b> (その他活動による収支)																					
(1) 収入																					
・																					
(2) 支出																					
・																					
・																					
<b>4 当期資金収支</b>																					
<b>5 前期繰越金</b>																					
<b>6 次期繰越金</b>																					

1. 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。
2. A3判で作成すること。
3. 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。
4. 減価償却費は計上しないこと。また、大規模修繕も考慮すること。
5. 可能な限り具体的に記入すること。
6. 必要に応じ適宜記入欄を追加・修正すること。
7. 他の様式と整合性を取った内容を記入すること。

(宛先) 京 都 市 長

## 購 入 希 望 価 格 書

南部区画整理事務所の跡地（京都市伏見区下鳥羽但馬町134番）に係る購入希望価格は、下記のとおりです。

## 記

## 【購入希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※購入希望価格は、算用数字を用いて表示し、最初の数の前に「¥」を付けてください。

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

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

※ 購入希望価格書は、応募申込時に提出してください。以後、再提出は認めません。

※ 購入希望価格書は、必ず最低売却価格以上としてください（最低売却価格を下回る場合は失格となります。）。なお、提出書類の受付期間終了後に、購入希望価格が最低売却価格以上であることを本市において確認します。

## 審査項目及び審査基準

項目		配点	係数	基準	
大項目	小項目				
申込事業者の状況	1	申込事業者の活用計画遂行体制・信頼性	5点	× 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込事業者が活用計画を遂行するにふさわしい体制を有しているか</li> <li>申込事業者が活用計画と同種の事業を実施してきた実績があるなど、信頼性を有しているか</li> </ul>
	2	申込事業者の財務・経営状況	5点	× 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているか</li> </ul>
活用計画の内容	3	土地の高度利用	5点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>建築物の想定延べ面積に応じて加点 5点 9,000㎡以上 4点 4,000㎡以上～9,000㎡未満 3点 1,500㎡以上～4,000㎡未満 2点 600㎡以上～1,500㎡未満 1点 600㎡未満</li> </ul>
	4	京都経済への貢献	5点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>以下例示を参考に京都経済への貢献について評価</li> <li>* 京都らしい文化や地域資源を生かした、経済的な循環や新たなビジネスの創出につながる計画</li> <li>* 地域での新たな雇用の創出につながる計画</li> <li>* 京都を拠点に海外への活動展開を行う計画</li> <li>* らくなん進都内の企業等との連携がされるなど、相乗効果を生み出す計画</li> </ul>
	5	景観への配慮	5点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>「らくなん進都まちづくりの取組方針」におけるまちづくりの理念や将来像を踏まえた、建物及び外構のデザインコンセプトを評価</li> </ul>
	6	環境への配慮	5点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>省エネルギー性能の高い建築物の普及や緑化の取組及び地域産木材の利用の取組など、環境に配慮した建築計画を評価</li> </ul>
	7	地域への貢献	5点	× 3	<ul style="list-style-type: none"> <li>地域住民等がものづくりに触れることができるスペースや機能、取組に係る計画や企業間の交流を含めた地域コミュニティの活性化や防犯・防災に寄与する活動など、地域に貢献する計画を評価</li> </ul>
価格評価	8	購入希望価格の多募	15点		<ul style="list-style-type: none"> <li>次の計算式により得た得点（小数点以下切捨て） 購入希望価格／最高額の購入希望価格×15点</li> <li>本市が示す予定価格（最低売却価格）を下回る場合は失格とする。</li> </ul>
合計			100点		

※ 審査の最終得点が満点（100点）の6割（60点）未満、又は小項目1～7の合計得点が6割（51点）未満である場合は、失格とする。

※ 建築物の想定延べ面積の2分の1以上を誘導用途とした提案でない場合は、失格とする。

※ 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に供する提案の場合は、失格とする。

※ 提出書類の内容が不相当と判断した場合又は、いずれかの審査項目において委員の過半数が不相当（0点）と判断した場合は失格とする。

※ 本市が定める予定価格（最低売却価格）以上で、かつ、最高の得点を獲得した者を契約候補事業者とする。なお、故意に虚偽のある応募については、当該事業者を失格とする。

（評価の基準）

5点 大変、高く評価できる

4点 高く評価できる

3点 評価できる

2点 やや評価できる

1点 評価できる点が少ない

0点 条件を満たしていない、評価すべき点はない

## 市有財産売買契約書(案)

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、次に掲げる市有財産（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。

【土地の表示】

所在地(地番)	区分	実測数量(㎡)	摘要
京都市伏見区下鳥羽但馬町134番	宅地	3,024.42	建物付

※土地の表示は、登記されている事項とする。

【建物の表示】

所在地	家屋番号	構造	種類	床面積(㎡)
京都市伏見区下鳥羽但馬町134番地	134番0の1	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	事務所	422.80
	符号1	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	事務所	214.29
	符号2	軽量鉄鋼骨亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	倉庫	134.13
	符号3	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	倉庫	134.13
	符号4	鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	倉庫	103.16
	符号5	軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建	倉庫	41.40
	符号6	コンクリートブロック造スレートぶき平家建	物置	6.72

※上記土地に定着し、又は内在する構造物等一切のものを含む。

（売買代金）

第3条 売買代金は、金●●●, ●●●, ●●●円とする。

(契約保証金)

第4条 乙は、本契約の締結日と同日に、契約保証金として売買代金の100分の10以上(円未満切上げ)に相当する額を、甲が発行する納入通知書により、一括して甲に支払わなければならない。なお、契約保証金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

- 2 前項の契約保証金は、第21条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には、利子を付さない。

(売買代金の支払)

第5条 乙は、本契約の締結日の翌日から起算して14開庁日以内に、第3条の売買代金から前条第1項に規定する契約保証金を差し引いた金額を、甲が発行する納入通知書により、一括して甲に支払わなければならない。なお、売買代金の支払いに関する手数料は乙の負担とする。

- 2 甲は、乙が前項の規定による支払を完了したときは、前条の契約保証金を第3条の売買代金に充当するものとする。
- 3 甲は、乙が売買代金を第1項に規定する期日までに甲に支払わないときは、何らの手続きを要せず、前条第1項の契約保証金を甲に帰属させることができる。
- 4 前各項にかかわらず、売買代金の全額を本契約締結日に一括で支払う場合は、契約保証金の支払いを免除する。

(延滞料)

第6条 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。

- 2 前項の規定にかかわらず、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。
- 3 前2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。

(所有権の移転及び売買物件の引渡し)

第7条 売買物件の所有権は、乙が売買代金全額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。

(所有権移転の登記)

第8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つた後、速やかに所有権移転の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。

(契約不適合責任についての特約)

第9条 乙は、本契約の締結後、引き渡された売買物件が、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（甲が知りながら乙に告げなかった事実によるものを除く。）であるときにおいても、履行の追完の請求、売買代金の減額の請求、損害賠償の請求及び契約の解除をすることができない。

(危険負担)

第10条 本契約締結後、売買物件の引渡しの日まで（ただし、本契約締結後14開庁日を超えてもなお第5条第1項に規定する支払いが確認できないときを除く）において、甲及び乙のいずれの責めにも帰することのできない事由により、売買物件が滅失したときは、乙は、甲に対し書面により通知して、本契約を解除することができる。この場合において、乙は、本契約が解除されるまでの間、第5条の規定にかかわらず、第3条の売買代金の支払いを拒むことができる。

2 売買物件の引渡しより前に、前項に定める事由によって、当該物件が損傷したときは、甲は、当該物件を修補して乙に引き渡すものとする。この場合、甲の誠実な修補行為等によって売買物件の引渡しの日を超えても、乙は甲に対し、その引渡し延期について異議を述べることはできない。この場合、第5条第1項の売買代金の納付期限については、甲乙協議の上延期することができる。

3 甲は、前項に定める修補が著しく困難なとき、又は過大な費用を要するときは、乙に対し書面により通知して、本契約を解除することができるものとし、乙は、売買物件の損傷により本契約の目的が達せられないときは、甲に対し書面により通知して、本契約を解除することができる。

4 第1項又は前項の規定によって、本契約が解除された場合、甲は、乙に対し、受領済みの金員を無利息で返還する。

5 第5条に定める義務の履行が確認できない場合において、第1項中「売買物件の引渡しの日」とあるのは「14開庁日目」、第2項中「売買物件の引渡し」とあるのは、「本契約締結後14開庁日目」と読み替えるものとする。

(利用制限)

第11条 乙は、売買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（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団又は法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されているもの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、又は売買物件を第三者に貸してはならない。

(指定用途)

第12条 乙は、「南部区画整理事務所の跡地活用の契約候補事業者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。

2 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。

(不要な地下工作物の撤去)

第13条 乙は、売買物件の契約締結後、所有権が移転した日から起算して30日以内に、甲に浄化槽管理者変更報告書を提出しなければならない。

- 2 乙は、下水道法第10条及び京都市下水道排水設備指針に基づき、公共下水道へ下水道管の接続替えを行うとともに、不要となった浄化槽は売買契約締結の日から3年以内に撤去しなければならない。
- 3 前項の規定により、浄化槽の撤去が完了したときは、撤去が完了した日から起算して30日以内に、甲に対し、浄化槽使用廃止届出書及び撤去前後の現場写真等を提出しなければならない。

(不要な工作物の撤去)

第14条 乙は、活用計画の実施に当たり、隣接地との高低差に配慮し、造成等必要な措置を講じなければならない。

- 2 乙は、売買物件の所有権移転日以降、売買物件西側に設置している木矢板を含め、売買物件内における隣接地との境界付近にある本市所有の工作物について、乙の負担により、適切に管理しなければならない。また、活用計画の実施にあたり、これらの工作物を撤去し、新たな工作物等を設置する場合は、境界を遵守しなければならない。

(権利の移転又は設定の制限)

第15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、その承諾を得たときは、この限りでない。

- (1) 所有権の移転
- (2) 地上権、地役権、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16条 甲は、第11条から前条までに定める乙の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甲が指定する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、正当な理由なく第1項に定める実地調査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は前項に規定する報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第17条 乙は、次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ各号に定める金額を違約金として甲に支払わなければならない。

- (1) 第11条から第15条までに定める義務に違反したときは、金【売買代金の3割(円未満切り捨て)】円
- (2) 前条第2項又は第3項に定める義務に違反したときは、金【売買代金の1割(円未満切り捨て)】円

2 前項の違約金は、第21条に定める損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻しの特約)

第18条 甲は、乙が第11条から第15条まで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 甲及び乙は、第8条に規定する所有権移転登記と同時に、前各項に定める買戻し特約の登記を行う。

4 前項において、乙は甲に対し登記承諾書等を提出し、甲は、速やかに買戻し特約の登記を囑託するものとする。

5 第20条から第23条までの規定は、第1項の規定により買戻しを行った場合に準用する。

6 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。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約の条項に違反したときは、本契約を解除することができる。

(更地返還)

第20条 乙は、前条の規定により本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更地にして(契約締結後に乙が建築した建物、構造物等があるときは全て除去して)返還しなければならない。ただし、甲が更地返還の必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件がき損しているときは、その損害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項の場合において、乙が売買物件に投じた改良費等の費用があっても、これを甲に請求できない。

4 乙は、第1項の規定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及び滅失登記(契約締結後に乙が建築した建物、構造物等があるとき)に要する書類を甲に提出しなければならない。

5 前項に規定する登記に要する費用は、乙の負担とする。

(損害賠償)

第21条 第19条の規定により本契約が解除され、又は乙が前条に定め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。

(返還金)

第22条 甲は、第19条の規定により本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、乙が第17条に規定する違約金又は前条に規定する損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と対当額で相殺することができる。なお、甲が乙に対して相殺の意思表示を行う場合、甲は相殺の順序を指定することができるものとする。

2 前項の返還金には、利子は付さない。

(必要費等の補償)

第23条 乙は、第19条の規定により本契約が解除された場合において、売買物件に関し必要費、有益費その他の費用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。

(越境物の処理)

第24条 売買物件南西側において、隣接地（地番：150番）から、ブロック塀の基礎の一部が越境しており、甲と南西側隣接者の間で締結した越境物に関する覚書は、第7条の土地の引渡しと同時に甲から乙に承継するものとする。

2 前項に規定する事由含め、売買物件について、越境物が存在した場合は、乙が隣接土地所有者と協議を行い、乙の責任において解決するものとし、甲に対して関与を求めず、いかなる請求も行うことができない。

(契約の費用)

第25条 本契約の締結に要する費用は、乙の負担とする。

(法令等の規制の遵守)

第26条 乙は、売買物件に係る法令等の規制を熟知のうえ、本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。

(管轄裁判所)

第27条 本契約から生じる一切の紛争については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を専属的合意管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第28条 本契約に関し疑義のあるとき、又は本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。

本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。

令和〇年〇月〇日

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 松井 孝治 

乙 住 所 ○○○○

氏 名 ○○○○ 