

Kyoto style climbing kiln

五条坂京焼登り窯（元藤平陶芸登り窯）敷地の活用に係る
契約候補事業者選定のための募集要項



令和5年2月

京都市教育委員会

目次

| | | |
|----|---------------|----|
| 1 | 事業趣旨 | 2 |
| 2 | 本物件の概要 | 3 |
| 3 | 活用計画 | 4 |
| 4 | 応募資格 | 4 |
| 5 | 活用条件 | 5 |
| 6 | 応募手続 | 7 |
| 7 | 契約候補事業者の選定方法 | 9 |
| 8 | 契約候補事業者選定後の手続 | 9 |
| 9 | 貸付契約等に係る事項 | 10 |
| 10 | 貸付料及び保証金 | 11 |
| 11 | その他 | 12 |
| 12 | スケジュール(予定) | 13 |
| 13 | 各種連絡先・お問合せ先 | 13 |
| 14 | (別添)位置図、写真 | 14 |

<別紙及び様式>

(別紙1) 提出書類一覧

[様式1-1] 応募申込書

[様式1-2] 構成員調書

[様式1-3] 事業費概算書(初期投資)

[様式1-4] 初期投資に伴う資金調達計画書

[様式1-5] 長期損益計画書(基礎資料)

[様式1-6-①] 長期損益計画書

[様式1-6-②] 長期キャッシュ・フロー計算書(資金収支計画書)

[様式1-7] 事務遂行体制

[様式1-8] 事業運営実績書

[様式1-9] 京都市暴力団排除条例に係る誓約書

[様式1-10] 調査同意書(水道料金・下水道使用料)

[様式2] 活用計画書(活用計画①～④)

[様式3] 貸付希望価格書

(別紙2) 設計図書借受申請書

(別紙3) 現地見学会参加申込書

(別紙4) 審査項目及び審査基準

1 事業趣旨

京都市東山区は、有名社寺や史跡、名勝のほか、国宝、重要文化財等が多く、また、産寧坂地区や祇園新橋地区が伝統的建造物群保存地区に指定されるなど歴史を経た美しい町並みが保存されており、四季を通じて多くの観光客が訪れています。更に、五条坂から泉涌寺付近を中心に作られる京焼・清水焼は、美術・工芸的な評価が高く、京扇子や京漆器等とともに、京都の伝統産業として全国に知られています。

その五条坂近くの京都市立開晴小中学校隣接の敷地には、京焼・清水焼の歴史を継承する登り窯が残存し、現在、京都市が京のやきもの歴史遺産五条坂京焼登り窯 (Kyoto style climbing kiln) として維持管理しています。ここには、市内に現存する中で最大級の9連房式登り窯が1基、京焼・清水焼の特徴である上絵を焼き付けるのに用いる錦窯の他ガス窯、電気窯が現存し、作業場には製造途中の陶磁器や製造に使われた道具等も残されており、作業場が使われていた当時の様子を窺い知ることができます。

京都市では、これまでも、この貴重な文化遺産である登り窯を活用し、京都市立開晴小中学校等の学校教育だけではなく、まちづくりや観光・伝統産業・伝統文化の振興・発信を視野に入れた活用方策を検討するため、平成23年度には活用方策に係る基礎調査（必要となる基本的な敷地情報の整理や活用方策の概略検討等）を行い、また平成24年度にはこの基礎調査結果をもとに、民間事業者による活用・連携も視野に入れ、活用方策を幅広く模索し、実現可能性の高い活用方策における整備手法や運営手法等の検討を行って参りました。

貴重な市民の財産である保有資産の活用については、市長をトップとする「行財政改革推進本部」のもと、積極的・戦略的な活用を図るため、局横断的に関連部局が参画する仕組みを構築し、全庁体制で資産の利活用を推進することとしています。こうした中、令和3年8月に策定された「行財政改革計画」においても、未利用地や低利用地など活用可能な資産を、積極的かつ早期に活用することとしており、本敷地についても、今後、財源確保の視点はもとより、税収の増加や地域の活性化など、市全体に効果が波及する戦略的な活用を早急に進めていかなければなりません。

本要項は、登り窯の保存を軸とした本敷地の活用方策について、これまでの活用方策等検討調査から得られた成果も踏まえ、公募型プロポーザルの方式により、より良い提案を行う事業者を広く公募し、選定するために必要な事項を定めたものです。

先人たちの弛まぬ努力により脈々と受け継がれてきた伝統文化とかけがえのない重要な資産を未来に継承し、地域のみならず世界に京都を発信していく取組について、皆様方の知恵と工夫に満ちた御提案をお待ちしています。

2 本物件の概要

| | |
|-------------------|--|
| 所在地 | 京都市東山区六波羅裏門通東入二丁目竹村町151-1他 |
| 所管 | 京都市教育委員会 |
| 敷地面積 | 1891.57㎡（実測面積） |
| 建物面積 | 662.51㎡ |
| 敷地状況 | 敷地は平坦。北ほど敷地の地面と道路の高低差が大きくなる。 |
| 用途地域 | 市街化区域—近隣商業地域 |
| 容積率／建蔽率 | 240%※／80% ※容積率は都市計画上300%だが前面道路幅員12m未満のため。 |
| 高度地区 | 15m第3種高度地区（建物高さ15m以下） |
| 防火地域 | 準防火地域 |
| 景観保全 | 旧市街地型美観地区 近景デザイン保全区域、遠景デザイン保全区域（事前協議区域） |
| 周辺路線価 | 230,000円/㎡（東面道路、令和3年分） |
| 交通アクセス | <ul style="list-style-type: none"> ・最寄の鉄道駅が京阪本線の清水五条駅で直線距離約700m。 ・最寄のバス停が東大路通にある五条坂で、京都市交通局の市バスの58、86、202、206、207号系統が停車。 |
| 周辺地域特性等 （六原学区） | <ul style="list-style-type: none"> ・世界遺産や国宝などの文化遺産が数多く集積する東山区のほぼ中央に位置。 ・学区内には大谷本廟、六波羅蜜寺、六道珍皇寺などの寺が立地し、歴史の宝庫の中に静かなまちのたたずまいを醸し出している。 ・京焼・清水焼をはじめ、竹芸、木工、神具などの伝統産業が盛んなまち。 ・主要な通りから中に入れば、伝統的な家並みが色濃く残る住宅地が形成されている。 ・住宅が大半を占める中、店舗等が混在。西側には市立の小中一貫校。 ・六原小学校は平成23年に東山区北部7小・中学校が統合して京都市立開晴小中学校となる。 |
| 地域行事 | <ul style="list-style-type: none"> ・陶器まつり（毎年8月）、十日戎（毎年1月10日前後）等 |

【位置図、写真】

別添のとおり

3 活用計画

本敷地は、周囲に陶芸家や窯元など、陶芸に関わる人々が住まい、世界からの観光客の他、修学旅行生などの若い世代や陶芸ファンたちが集まる格好の立地条件を有しています。一方で、本敷地は住宅地域の中にあり、一般の観光客の動線から外れていることや、周辺道路が狭隘なため開発行為が一定制限されるなど、活用に不利な条件もあります。

このような特性を踏まえ、「貴重な文化財の保存・展示・解説」「若い世代が体験して学べる場」「文化芸術の発信・交流・創造拠点」等の機能を主眼としながら、多種多様で幅広い層の人々が交流し、多様な価値を見出せる場を目指して、将来的に世界の京都を発信し続けることができる取組を計画してください。

また、計画に当たっては、「小規模遺跡」として遺跡地図に登録されている登り窯及び関連工作物については丁寧に保存し、活用することを絶対条件としてください。(加えて、現在の建屋も歴史的価値を有することから、できる限り操業当時の雰囲気保持に努めながら、安全面を最優先に、撤去・改修・改築等を行う場合も資材等の保存、活用方法について提案してください。)

上記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。

※関係法令等を踏まえた実現可能な計画を御提案ください。なお、計画を検討される際の疑問点は「6 応募手続(4) 質疑及び回答」で掲げる受付期間に御質問いただきますよう、お願いいたします。

4 応募資格

応募資格を有する者は、「3 活用計画」に則った活用を行う意思があり、定期借地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、あらかじめ一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。

※ 一法人は、重複して2件以上の共同提案をすることができません。

- (1) 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。)
- (2) 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貸付契約をしようとする者
- (3) 京都市における入札参加資格を有している場合、公告の日から応募締切日までの間において京都市競争入札等取扱要綱第29条の1の規定に基づく競争入札参加停止措置を受けている者
- (4) 次に掲げる税等を滞納している者
 - ア 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料金

- (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) 宗教活動や政治活動、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対することを主たる目的とする者や、その他、公共の福祉に反する活動をしている者
- (8) その他本市が契約の相手方として不適当と判断する者

5 活用条件

本物件の活用に当たっては、本市との間で、五条坂京焼登り窯（元藤平陶芸登り窯）敷地の貸付契約を締結していただくこととなります。

(1) 貸付けの範囲

敷地すべてを貸し付けるものとします。

(2) 貸付けの期間

貸付けの期間は、10年以上60年以内の範囲内とします。

(3) 土地の貸付条件

① 契約の形態

(ア) 土地の貸付けについては、借地借家法第22条（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（本契約が解除されたときにあつては、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物及び建物以外の構造物（市有資産の元藤平陶芸登り窯を除く）について、自己の費用により撤去のうえ、本市に土地を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、活用計画書中に明確に示してください。

② 既存建物の取扱い

本市が所有する建屋、トイレ施設（土地や登り窯本体、及び建物内の登り窯関連定着物（土間等）を除く）については、事業者に対し、不動産鑑定評価に基づき無償で譲渡することとしますが、譲渡後も以下③～⑥の内容を十分に踏まえた活用としてください。

なお、活用のために建物の取り壊し、形状変更等を検討される場合は、必ず京都市文化財保護課と協議してください。（下記5（3）⑥を参照）

③ 埋蔵文化財等の取扱いについて

活用に当たり、京都市文化財保護課と協議の上、埋蔵文化財発掘調査（試掘調査を含む）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。

④ 土壌汚染対策について

活用に当たり必要となる場合は、土壌汚染調査を行ってください。また、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。土壌汚染対策に係る費用を本市に請求することはできません。

⑤ アスベストについて

アスベストに関する調査は実施しておりません。活用にあたりアスベストが発見された場合は、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。アスベスト対策に係る費用を本市に請求することはできません。

⑥ 開発行為について

活用に当たり、開発行為を行う場合は、許認可等の手続、地元調整等は事業者の責任及び費用負担のもとで行ってください。

(参考) 当該敷地周辺の道路幅員が狭小のため、開発行為が大幅に制限されます。詳細は所管部署と協議してください。

⑦ 安心・安全な施設整備と登り窯等の保存について

現存建物内には、登り窯、錦窯の他、作業場などが存在します。すべてに歴史的価値を有しておりますが、建物自体は著しく老朽化が進み、耐震基準も満たしておらず、将来的には崩落や焼失等の危険性もあります。施設の立案に際しては、必ず耐震性や消防設備を備えた「安全な施設」を計画してください。契約後は「安全な施設」とするための改修や改築を行っていただくこととなりますが、下記の点に御留意ください。

<現在の建屋について>

歴史的価値を有することから、できる限り操業当時の雰囲気保持に努めながら、安全面を最優先に、撤去・改修・改築等を行う場合も資材等の保存、活用方法に御留意ください。

<登り窯について>

「元藤平陶芸登り窯」は「小規模遺跡」として遺跡地区に登録されている経緯もあることから、市有資産として保存を条件としていますので、登り窯周囲の工作物等の保存方法も含め、京都市文化財保護課と協議してください。なお、工事の際には、登り窯に支障が生じないように、京都市文化財保護課と協議しながら進めてください。

<維持管理について>

日常的な維持管理、軽微な修繕等は事業者側で行っていただきます。修復方法等については、適宜、教育委員会に相談いただくことになります。

<敷地内にある陶器等動産の取扱いについて>

敷地内に数多く存在する本市所有の陶器、什器等について、本市に無断で処分等を行わず、活用方法及び選別・移送等について文化財保護課と協議し、教育委員会の承認を得てください。なお、移送については事業者の責任及び費用負担のもとで実施してください。

⑧ 景観保全について

周囲には世界遺産や国宝などの文化遺産が数多く集積し、また旧市街地型美観地区であり、静かなまちのたたずまいを醸し出している地域であることから、計画に当たっては、十分に景観保全を検討してください。

⑨ 地域活性化への貢献、地域との連携

「文化芸術都市・京都」をより強化するポテンシャルを有する本敷地について、文化

芸術のみならず、産業、商業、観光などの点から、地域関連企業等とも連携し、地域活性化に繋がる多角的、具体的な計画をお願いします。また、ギャラリー的な活用を一例として、地域との交流促進や地域の自治活動に協力するなど、地域コミュニティの活性化推進に資する取組を検討してください。

⑩ 将来的に世界の京都を発信し続けることができる取組

繰り返しになりますが、「1 事業趣旨」や「3 活用計画」に掲げる「市全体に効果が波及する戦略的な活用」や「将来的に世界の京都を発信し続けることができる取組」に資する具体的な計画を検討してください。

(4) 転貸の禁止等

契約期間中は、本市との協議において合意した事業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。

- ① 本件土地の形質を変更すること。
- ② 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。
- ③ 本物件に設置する建物を賃貸し、譲渡し、又は当該建物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。
- ④ 本物件を本要項中「3 活用計画」に規定する目的以外に使用すること。
- ⑤ 事業者が所有する建物の増改築（軽微なものを除く。）をすること

(5) その他本市政策課題への対応

施設の整備、運営に当たっては、下記の点に十分ご留意ください。

- ・地域経済への貢献（正規雇用の創出、京都市内の事業者の活用 等）
 - ・市内産物の活用等（伝統技法、伝統産業品、市内産食材、市内産木材 等）
- ※「東山・まち・みらい計画2025」についても、必ず御覧ください。

(6) 開晴小中学校職員通勤用車両の駐車スペース

開晴小中学校職員通勤用車両の駐車スペースとして、敷地内に5台の駐車スペースを確保してください。料金については、月額5000円/台を支払うものとします。（制度に基づく額のため、制度改正等により変動の可能性があります。）

6 応募手続

(1) 応募方法

① 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。

② 提出期間

令和5年3月15日（水）から令和5年3月17日（金）まで

受付時間は、午前9時から午後5時まで

③ 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。

④ 提出先

京都市中京区烏丸通三条下ル饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階
京都市教育委員会教育環境整備室（担当：田中和樹、菅野勘太郎）

(2) 提出書類の取扱い

① 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、理由の如何に関わらず返却しないものとします。

② 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) 費用の負担

応募に関する費用は、すべて応募者の負担とします。

(4) 質疑及び回答

① 質疑者の資格

本要項中「4 応募資格」を満たす者とします。

② 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。

③ 受付期間及び送信先

(ア) 受付期間

令和5年2月15日（水）～令和5年2月24日（金）

(イ) 送信先

電子メールアドレス：kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp
（京都市教育委員会教育環境整備室）

※メール表題を「登り窯質疑」としてください。

(ウ) 回答

回答は、令和5年3月1日（水）までに京都市教育委員会教育環境整備室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。ホームページに掲載した回答は、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、その旨をホームページに掲載します。

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、ホームページに追加で記載する場合があります。必ず応募書類の提出期限までに、ホームページを確認してください。

(5) 現地見学の実施

令和5年2月20日（月）、21日（火）ともに午後2時～午後4時まで

※ 希望する場合は、「現地見学会参加申込書」（別紙3）を2月17日（金）までに電子メールで提出してください。

※ 申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

■電子メール送信先 kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp

宛先：京都市教育委員会教育環境整備室

※メール表題を「登り窯見学会」としてください。

(6) 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、受け付けており

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 : 敷地測量図(求積図、高低図)、簡易地層調査結果、その他※

連絡先 : 最終頁に記載

※その他の資料の貸出しを希望する場合は、別紙2にて資料名を記入してください。

ただし、御希望に添えない場合があります。

7 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契約候補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、「五条坂京焼登り窯(元藤平陶芸登り窯)敷地活用事業提案審査委員会(以下「審査委員会」という。)」において、「審査項目及び審査基準」(別紙4)に基づき、事業計画の審査を行います。

ア プレゼンテーション審査を行います。

※応募者多数の場合は、提出書類による1次審査(書面審査)を行い、優秀と認められる上位5社によるプレゼンテーション審査を行うものとします。

イ 審査は審査項目ごとに5段階(1~5点)で評価を行います。ただし、貸付希望価格の多寡については10段階(1~10点)で評価を行います。

ウ 「貸付希望価格の多寡」以外は各審査項目の評価点に重要度に応じて設定した係数を乗じ、各項目の得点を算出します。

エ 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。

オ 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、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、使用を自ら辞退した場合等については、次点者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、審査委員会講評等)を京都市教育委員会教育環境整備室のホームページ等で公表します。

8 契約候補事業者選定後の手続

(1) 基本協定書の締結

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、地域の自治連合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。

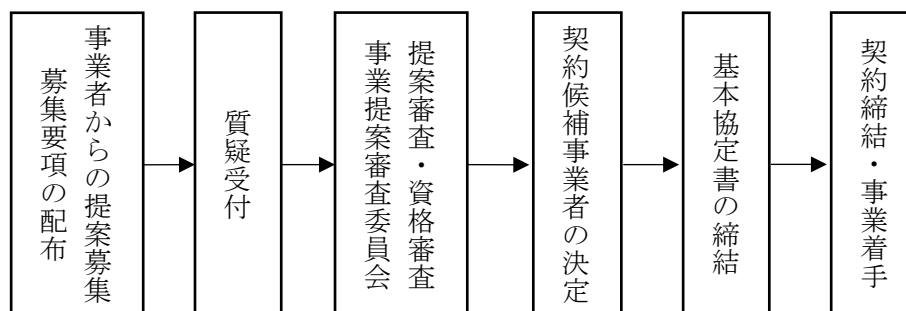
(2) 契約金額の決定

契約金額は、事業者からの応募時の貸付希望価格に基づき決定します。

(3) 契約締結

活用計画や契約金額等について本市との間で合意に達したときは、速やかに貸付契約（定期借地権設定の場合の定期借地権設定合意書を含む。）を締結します。

<参考>フロー図



9 貸付契約等に係る事項

(1) 費用の負担

施設整備、事業実施、施設運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

また、本市との協議に必要な経費、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、契約締結後、引き渡された本件土地が種類、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ないものとします。

(3) 引渡し

本市は、契約締結後に、保証金の納入を確認したうえで貸付財産の引渡しを行います。

(4) 契約解除

事業者が次の各号いずれかに該当するとき、本市は催告をせずに本契約を解除し、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、本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 「3 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 「4 応募資格」に定める要件に該当することが判明した場合。

ウ 「10 貸付料及び保証金」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。（10－（2）保証金－①、②の規定により預託する保証金にあたっては、納期限から3か月以上経過しても預託しないとき。）

- エ 貸付料の支払いをその納期限から3か月以上遅滞したとき。
- オ 「5-（4）転貸の禁止等」に定める規定に違反したとき。
- カ 事業者が、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。
- キ その他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（本契約が解除されたときにあつては、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物及び建物以外の構造物（市有資産の元藤平陶芸登り窯を除く）について、自己の費用により撤去のうえ、本市に土地を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）解体準備金の確保

事業者は、本契約の期間満了時における建物等の除却費用に充当するための解体準備金を積み立てて、期間満了に先立って十分な金額を確保するものとします。

（6）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により、「3 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、事業者は本市に契約の解除を申し入れ、協議のうえ、契約を途中で解約することができるものとします。

なお、本規定により本契約を解除したときには、本市は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。

10 貸付料及び保証金

（1）貸付料

貸付けは有償です。

※ 以下の貸付料及び保証金に関する説明は、すべて定期借地権を設定する場合の土地の貸付契約に係るものです。

① 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を貸付料とします。

（ア）最低貸付料

4,030,000円/年（登記簿面積1891.57㎡で積算）

※ 本要項及び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。貸付希望価格は（ア）最低貸付料以上としてください。

② 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修正率を、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、最初の貸付料の改定は、令和7年度分の貸付料について行い、その後は3年度ごとに行うものとします。

また、貸付料が急激に変動する場合は、別途調整措置を採ります。

③ 貸付料の支払時期等

貸付料の支払は、原則、各年度の開始後30日以内に、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預託し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り、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。

① 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いただいている保証金の額との差額を追加で預託し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、預託いただいている保証金の額との差額は返還しません。

② 本市への債務に充当した場合の保証金の追加預託

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、その差額に相当する額の保証金を預託しなければなりません。

③ 保証金の返還

契約期間が満了したとき、又は本市が貸付契約を解除したときは、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。

1.1 その他

(1) 新型コロナウイルス感染症等を踏まえた計画の提案

事業の提案内容については、新型コロナウイルス感染症拡大防止対策等を講じたものとしてください。

(2) 事業提案審査委員会委員との接触の禁止

審査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相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 2 スケジュール（予定）

| | |
|------------------|-----------------------|
| 募集要項配布 | 令和5年2月15日（水） |
| 質疑受付期間 | 令和5年2月15日（水）～2月24日（金） |
| 現地見学 | 令和5年2月20日（月）、2月21日（火） |
| 応募書類提出期間 | 令和5年3月15日（水）～3月17日（金） |
| 審査委員会の開催（プレゼン審査） | 令和5年3月下旬頃 |
| 契約候補事業者の選定 | 令和5年4月上旬頃 |
| 基本協定書の締結 | 令和5年4月下旬頃 |
| 貸付契約の締結 | 令和5年5月頃 |
| 土地の引渡し | 令和5年5月頃 |

※ 応募者多数の場合など、スケジュールは変更となる可能性があります。

1 3 各種連絡先・お問合せ先


京都市教育委員会教育環境整備室（担当：田中和樹、菅野勘太郎）

京都市中京区烏丸通三条下ル饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

電話：075-222-3796 FAX：075-256-3947

メールアドレス：kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp

(別添：位置図、写真)

| | |
|------------|--|
| <p>位置図</p> |  |
| <p>写真</p> |  <p>登り窯</p> <p>建屋全景</p> <p>ガス窯・電気釜</p> <p>作業場</p> |