

## 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る 優先交渉事業者選定のための募集要項

### 1 趣旨

本市は、京都議定書誕生の地、IPCC 京都ガイドライン採択の地としての誇りと使命感の下、全国に先駆けて 2050 年までに CO2 排出量の正味ゼロを目指すことを表明し、市民・事業者の皆様とともに、オール京都で脱炭素社会の実現に挑戦しています。

この度、「京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデル」として、国が進める「脱炭素先行地域」への選定を受け、その取組の一環として、住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、伏見工業高等学校跡地（令和 6 年 3 月閉校予定）及び隣接する元南部配水管理課用地（以下「本市有地」という。）を活用し、民間活力により、脱炭素仕様の住宅街区の創出を予定しています。

本住宅街区については、脱炭素の取組に加えて、安心・安全、地域コミュニティの活性化等、暮らしの質の向上を図るとともに、若者子育て世代のニーズに合った住宅供給による定住促進や、人が集える場として近隣住民がともに利用できる公園・商業施設・コミュニティスペースを整備し、賑わいを生み出すことを目指しています。

そこで、本市有地を活用し、脱炭素先行地域計画に基づき、脱炭素仕様の住宅街区の創出を行う優先交渉事業者を公募型プロポーザル方式（総合評価）により選定します。

なお、複数の事業者が共同して申し込むことも可能ですが、全ての事業者が法人格を取得していることを条件とします。

#### <公募型プロポーザル方式（総合評価）のあらまし>

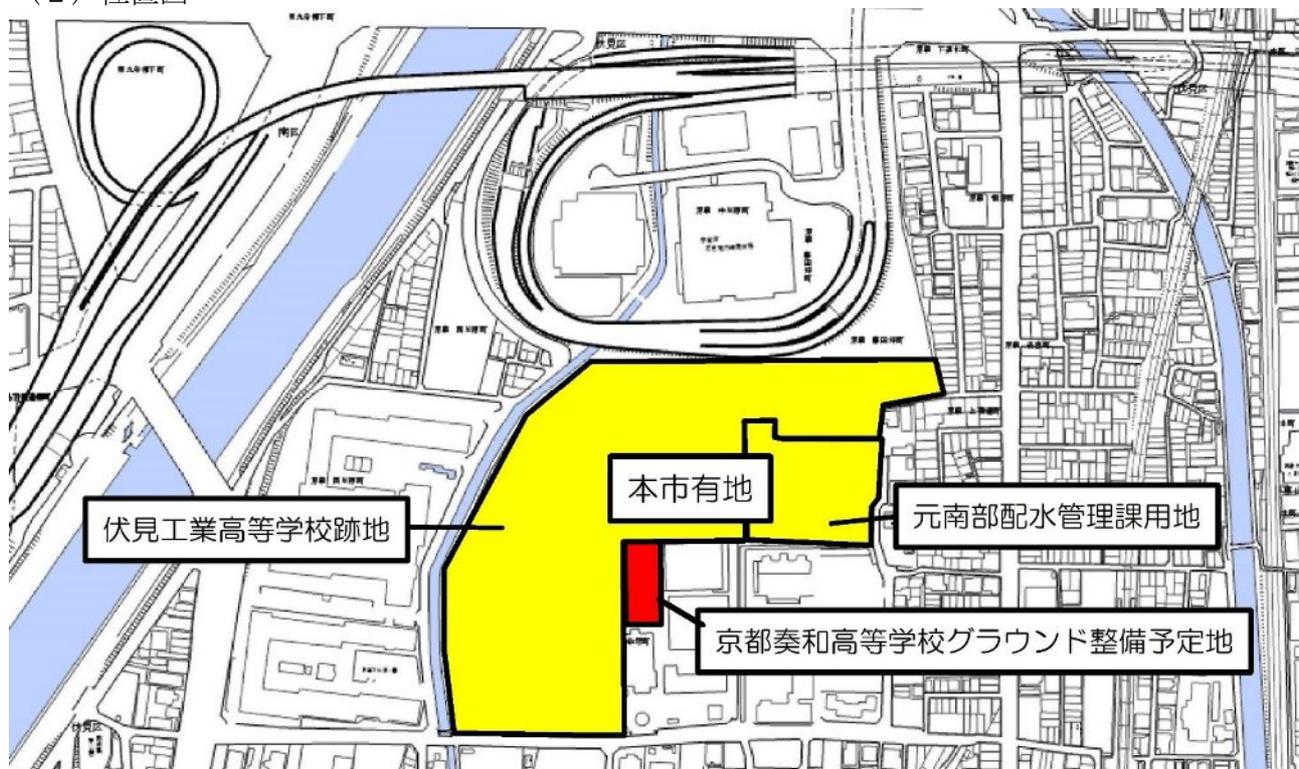
活用計画に関する企画提案を事業者から求め、学識経験者等で構成する「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定委員会」（以下「選定委員会」という。）において売却価格及び土地活用案の内容を総合的に審査し、最も優れた事業者を優先交渉事業者として決定します。

### 2 本市有地の概要

#### (1) 土地・建物の表示

- ・ 住所：伏見区深草六反田町 5 番 1 ほか
- ・ 面積：40,379.09 m<sup>2</sup>（登記簿）  
40,380.36 m<sup>2</sup>（地積測量図）
- ・ 登記建物延床面積：18,853.92 m<sup>2</sup>  
（伏見工業高等学校跡地：校舎等 16,953.15 m<sup>2</sup>）  
（元南部配水管理課用地：事務所等 1,900.77 m<sup>2</sup>）
- ・ 土地・建物の表示等については別紙 1 参照

## (2) 位置図



(京都奏和高等学校グラウンド整備予定地)

京都市伏見区深草鈴塚町13番4 (770.31㎡)

京都市伏見区深草六反田町5番9 (575.35㎡)

## (3) 公法上の規制等

- ・ 用途地域 第一種住居地域 (建ぺい率60%、容積率200%)
- ・ 高度地区 20m第2種高度地区
- ・ その他 準防火地域、町並み型建造物修景地区、居住誘導地域、屋外広告物第5種地域

## (4) 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。

## (5) その他

- ・ 本市有地は、定着する構造物等の一切のものを含み、所有権移転時の現状有姿で売却します。既存構造物の撤去に要する費用は、本市有地の引渡しを受ける事業者において負担するものとし、本市は負担しません (不動産鑑定評価に基づき、予定価格 (最低売却価格) の算定において、既存構造物の撤去費用等を考慮しています)。ただし、建築物と一体となっているものを除き、家具等の什器類については、売買契約締結時までには本市において撤去します。
- ・ 本市有地のうち伏見工業高等学校跡地の一部は土壌汚染対策法に基づく形質変更時要届出区域に指定されています。活用計画に応じて必要となる土壌汚染対策は、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担により、法に基づき適切に実施してください。(不動産鑑定評価

に基づき、予定価格（最低売却価格）の算定において、土壤汚染対策費用を考慮していません。）

なお、元南部配水管理課用地については、上下水道局が行った地歴調査結果（自己調査）を踏まえ土壤汚染調査を実施していません。

- ・ 本市有地の既存構造物の一部が、隣接する京都奏和高等学校グラウンド整備予定地に越境していることから、本グラウンド整備予定地の既存構造物の撤去及びこれに伴う土壤汚染対策について、本市有地の活用計画の実施と併せて本市有地の引渡しを受ける事業者が実施して下さい。この撤去等に要した費用については、合理的な範囲内で本市が負担します。

また、本グラウンド整備予定地は、伏見工業高等学校跡地の北東部のテニスコートの代替地となるため、本グラウンド整備予定地の既存構造物の撤去等の時期については、教育活動への支障が生じないよう可能な限り配慮してください。

- ・ 現況施設におけるアスベストに関する調査は実施しておりませんが、当初設計図等の基礎資料の一部において「石綿」の記載があるため、現況施設にアスベストが存在する可能性があります。
- ・ 地下埋設物に関する調査は実施しておりません。なお、昭和41年の資料から、伏見工業高校跡地北東部分のテニスコート辺りに建物（約17㎡）が建っていたと考えられますが、建物除却に関する資料はなく詳細は不明です。
- ・ アスベスト及び地下埋設物が発見された場合については、本市有地の引渡しを受ける事業者の負担により、各法令等に基づき、適切に対応してください。
- ・ 地盤に関する調査は実施しておりません。
- ・ 地歴の調査に利用した資料、土壤汚染調査資料、既存施設の設計図等の基礎資料については貸出しを行います。
- ・ 本市有地の引渡しを受ける事業者は、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（本市が知りながら当該事業者が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。

### 3 申込資格

申込みの資格を有する者は、脱炭素先行地域計画に基づき、脱炭素仕様の住宅街区を創出する意思があり、次のいずれの要件にも該当しない法人に限ります。

なお、複数の法人が共同して申し込むことも可能ですが、この場合は、全ての法人について、当該要件に該当しないことが必要となります。

※ 共同提案の申込みを行う場合は、あらかじめ1法人を代表者として定め、その代表者が申込み及び事業に必要な諸手続きを行ってください。

※ 1法人は、重複して2件以上の共同提案の申込みを行うことはできません。

※ 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 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
- (2) 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

※ 申込資格の確認のため、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
- (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使用料
- (5) 会社更生法及び民事再生法に基づく更生・再生手続き中の者
- (6) 代表者、役員又はその使用人が刑法第 9 6 条の 6 又は第 1 9 8 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
- (7) 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
- (8) その他本市が契約の相手方として不相当と判断する者

#### 4 売却条件

##### (1) 活用計画

本要項の「1 趣旨」を踏まえ、次に掲げる事項をいずれも満たす活用計画を提案してください（詳細別紙 2）。

- ア 脱炭素仕様の住宅街区を創出すること
- イ 脱炭素はもとより、安心・安全、地域コミュニティの活性化など、住民の暮らしの質を向上させる街区を形成すること
- ウ 若者・子育て世代のニーズに合う住宅供給及び街区内でのサービスにより定住促進に寄与すること
- エ 人が集える場として、近隣住民がともに利用できる公園・商業施設・コミュニティスペースを整備し、賑わいを創出すること
- オ 京都市脱炭素先行地域計画の達成年度である 2030 年度を越える、長期的な維持管理や

運営体制の構築に関する手法を示すこと

カ 市民の豊かさにつながる都市の成長へ貢献すること

(2) 予定価格（最低売却価格）

¥1,810,000,000—

※ 予定価格（最低売却価格）は、本市有地内の構造物の除去費用及び土壌汚染対策費用を考慮した価格です。

(3) 活用計画の履行

所有権の移転後は、速やかに活用計画を実施すること。

脱炭素はもとより、暮らしの質の向上や若者・子育て世代のニーズに合った住宅供給をはじめ、より高い事業効果を得られる活用計画となるよう、脱炭素仕様に関する設備導入等については、環境省の二酸化炭素排出抑制対策事業費交付金（地域脱炭素移行・再エネ推進交付金）を活用し、本市で創設する京都市脱炭素先行地域づくり事業補助金（仮）の対象とする予定です。ただし、原則、同補助金の事業終期は令和9年度末であるため、同補助金の交付を受けるためには、事業終期までに対象設備の導入を完了させる必要があります。

（参考）活用を想定している国の交付金については、以下に掲載されている「京都市脱炭素先行地域計画提案書」を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/preceding-region/#selection-2>

(4) 用途の制限等

次に掲げる用途に供してはいけません。

ア 第1種住居地域として制限される施設

イ 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) 留意事項

- ・ 提案内容に本市の許認可、指定等が必要となる場合、売買契約の締結等により、これらの本市許認可、指定等が予定されるものではありません。
- ・ なお、本市有地の開発許可申請において、適用される公共空地の確保に関する主な基準（抜粋）は以下のとおりです。あくまで例示であり、網羅したものではありませんので、詳細は、「都市計画法に基づく開発許可制度の手引き」等を確認いただくとともに、開発許可申請を行う際には、事前に、公共施設の管理者との協議を行ってください。

道路の幅員	・ 開発区域内（住宅地）における主要な道路は9 m以上、敷地が接する道路は6 m以上（住宅以外の敷地（0.1 ha以上）は9 m以上）
公園の規模及び形状	・ 次に掲げる面積のうち、いずれか大きい面積以上の面積を有する公園等を設けなければならない。 (1) 開発区域の面積の3%に相当する面積 (2) 計画人口1人につき1 m <sup>2</sup> を乗じて得た面積 ・ 設置する公園等は、1箇所で必要な面積以上の面積を有すること

	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ おおむね正方形又は短辺が長辺の1/2以上の長方形の形状とすること</li> </ul>
雨水流出抑制施設	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 貯留施設については、「災害からの安全な京都づくり条例」(京都府)に基づき、開発面積が1ha以上の場合には原則として京都府の基準(当条例)が適用されることとなることから、京都府との協議が必要</li> </ul>

- ・ 開発に伴い周辺の道路交通環境等に影響が生じることから、南側道路における歩行空間の確保などの道路交通事情に関するこれまでの経過や現況を踏まえ、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について十分に配慮した計画としてください。

また、工事期間中においては、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について十分に配慮してください。

- ・ その他、周辺の住環境との調和に十分配慮するとともに、地域全体の魅力向上につながる計画としてください。
- ・ 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、売買契約の締結等により、本市補助金の交付が予定されるものではありません。
- ・ 本市の承諾を受けずに土地の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、売買契約書(案)(別紙6)及び(別紙7)を参照してください。
- ・ なお、分譲による所有権移転を予定する戸建住宅及び集合住宅については、原則、竣工後に当該地に係る買戻し特約を抹消します。

## 5 審査項目及び審査基準

別紙3のとおり

## 6 申込手続

### (1) 申込方法

#### ア 提出書類(詳細別紙4)

申込事業者の概要・財務状況等、活用計画、買受希望価格の書類

#### イ 提出期間

令和5年8月21日(月)～令和5年8月31日(木)(土日祝日を除く。)

受付期間は午前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、提出に来られる際は、事前に連絡をお願いします。

#### エ 提出場所

〒604-8161

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室（担当：岡本、菅野）

電話：０７５－２２２－３７９６

(2) 提出書類の取扱い

ア 無償使用

本市は、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、理由のいかん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、提出期間内であっても、変更、差替え及び再提出を認めないこととします。

(3) 費用の負担

申込みに関する費用は、全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「3 申込資格」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。また、当該メールを関係所属に対してもCC送付ください。

送信先：京都市教育委員会事務局教育環境整備室（担当：岡本、菅野）

[kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp](mailto:kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp)

関係所属（CC送付先）：京都市環境政策局地球温暖化対策室 [ge@city.kyoto.lg.jp](mailto:ge@city.kyoto.lg.jp)

京都市上下水道局経営戦略室 [suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp)

ウ 質疑の受付期間

1回目 令和5年6月19日（月）～令和5年6月23日（金）

2回目 令和5年7月10日（月）～令和5年7月14日（金）

エ 回答

回答は、次に掲げる日までに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、本要項の一体のものとして、要項と同等の効力を有するものとします。

1回目に対する回答 令和5年6月30日（金）

2回目に対する回答 令和5年7月21日（金）

《ホームページURL》

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kyoiku/page/0000312449.html>

(5) 現地見学会の開催

ア 実施日時

第1回 令和5年6月20日（火）午後2時から午後4時まで

第2回 令和5年7月6日(木)午後2時から午後4時まで

※ 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

京都市伏見区深草鈴塚町13 京都市立伏見工業高等学校入口

※ 駐車場はありませんので、公共交通機関でお越しください。

ウ 参加資格

「3 申込資格」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、電話により申込みを行ってください。

オ 申込先

京都市教育委員会事務局教育環境整備室(担当:岡本、菅野)

電話 075-222-3796

カ 留意事項

写真撮影については可能ですが、撮影したものをSNSに掲載する等、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) 基礎資料の貸出し

本市有地に関する基礎資料を保存した電子媒体(CD)又は紙媒体を貸し出します。

ア 資料

(ア) 地歴の調査に利用した資料

(イ) 土壌汚染調査資料

(ウ) 地積測量図

(エ) 既存施設 設計図 ほか

イ 受付期間

令和5年6月9日(金)～令和5年8月31日(木)(土日祝日除く。)

ウ 受付時間

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。)

エ 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。

ただし、質問については、上記「(4) ウ 質疑の受付期間」しかお受けできませんので、御注意ください。

オ 貸出場所

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室(担当:岡本、菅野)

電話 075-222-3796

## 7 優先交渉事業者の選定方法

公募型プロポーザル方式（総合評価）により優先交渉事業者を選定します。

### (1) 活用計画の審査

申込者から提出された書類を基に、選定委員会において「審査項目及び審査基準（別紙 3）」に基づいて活用計画の審査を行います。

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 審査は審査項目ごとに5段階（1～5点）で評価を行います。条件を満たしていない場合、評価すべき点がない場合は0点とします。

ウ 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。

エ 各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 最終得点が満点の6割（90点）未満又は小項目1～10の得点が6割（78点）未満である場合は、失格とします。また、本市が事前に定める予定価格（最低売却価格）を下回る場合についても、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同一の審査項目（小項目10を除く）において委員の過半数が「条件を満たしていない、評価すべき点がない（0点）」と判断した場合は、当該申込者を失格とします。

キ 故意に虚偽のある申込みについては、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	所属団体等
一原 雅子	市民公募委員
伊庭 千恵美	京都大学大学院工学研究科准教授
小杉 隆信	立命館大学政策科学部教授
佐藤 陽子	公認会計士
◎ 白須 正	龍谷大学研究フェロー 伏見稲荷周辺の住みよいまちづくり推進協議会顧問
渡邊 天	砂川学区市政協力委員連絡協議会会長

### (2) 優先交渉事業者の決定

本市が事前に定める予定価格（最低売却価格）以上で、かつ、最高の得点を獲得した申込者を優先交渉事業者とします。また、申込者が1者の場合でも、本市が事前に定める予定価格（最低売却価格）以上、かつ、小項目1～10の得点が6割（78点）以上で、優先交渉事業者として適当と認められる場合には、その者を優先交渉事業者とします。

なお、審査の結果、優先交渉事業者なしとする場合があります。

### (3) 審査結果の通知及び公表

本市は、審査結果の決定後、速やかに申込者全員に審査結果を通知するとともに、一連の審査の結果の概要（審査結果、優先交渉事業者名、提案内容、契約予定価格等）については、本市ホームページ等で公表します。

## 8 基本協定の締結

優先交渉事業者決定後、「伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に関する基本協定書（案）（別紙5）」を基に、本市と優先交渉事業者が提案内容や契約内容について協議し、基本協定を締結します。優先交渉事業者は、基本協定の締結をもって事業予定者となります。

なお、基本協定を締結できない場合は、次点者を優先交渉事業者とします。

## 9 契約の締結等

本件は、京都市教育委員会所管地と京都市上下水道局所管地を売却するものであるため、売買契約書の締結、売買代金の支払い、登記等の各手続きについては、それぞれの所管地毎に、個別に実施していただきます。

### (1) 契約の締結

事業予定者は、令和6年以降、本市が指定する日までに、「市有財産売買契約書（案）（別紙6）」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書（案）（別紙7）」を基に、本市と契約内容について協議し、仮契約を締結することとします。

伏見工業高等学校跡地に係る土地の売買契約は、京都市会の議決に付したうえで財産処分を行う必要がありますので、当該議決後、本契約への移行に関する通知を郵送します。当該通知日から5日以内までの本市が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とします。

元南部配水管理課用地に係る土地の売買契約は、京都市会の議決を要しませんが、伏見工業高等学校跡地に係る土地の売買契約の本契約への移行を成立条件とします。

なお、京都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、京都市会の議決が得られなかった場合は、事業予定者の決定は無効となりますが、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。

### (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、事業予定者の負担となります。なお、本市が作成する文書は印紙税非課税であるため、事業予定者保管用の契約書には収入印紙を貼付しません。

### (3) 契約名義人

申込者名義で契約を締結してください。共同申込みの場合は、「共有者全員」の名義で契約を締結してください。

#### (4) 注意事項

事業予定者が、本市有地を公序良俗に反する用途に供するおそれのあるときは、契約を締結しない場合があります。

なお、共同申込みの場合は、売買契約書の内容を変更することがあります。また、当該契約に係る債務は連帯して責任を負っていただきます。

加えて、共同申込みの場合であっても、本市において持分割合等における土地の分筆は行いません。

### 10 売買代金の支払

本契約の対象となった事業者（以下「契約者」という。）には、本市が送付する納入通知書により売買代金の全額を納付していただきます。

#### (1) 支払日

本契約締結日後14日以内

#### (2) 支払金額

売買代金の額

#### (3) 契約保証金

本契約締結日に、売買代金の100分の10（円未満切上）に相当する金額を契約保証金として納付していただきます。なお、契約保証金には利子を付しません。

※ 売買代金の全額を本契約締結日に一括納付いただくことで、契約保証金の支払いを免除することが可能です。

### 11 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

契約者から、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、構成員調書に記載された持分に従い、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書が交付され、全ての手続きが完了します。

なお、本市有地の取得に伴い、不動産取得税等、各種の公租公課が発生しますので、ご留意ください。

## 1.2 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、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) 事業予定者（優先交渉事業者）の取消し

売買契約の締結までの間に、事業予定者（優先交渉事業者）として不適当と認められる事情が生じたときは、事業予定者（優先交渉事業者）の決定を取り消す場合があります。この場合、次点者を優先交渉事業者とします。

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) 下請の禁止

選定されなかった申込参加者の構成員が契約者の下請となることは禁止します。

### (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。

## 1.3 日程

募集要項の配布	令和5年6月9日（金）～令和5年8月31日（木）
基礎資料の貸出期間	令和5年6月9日（金）～令和5年8月31日（木）
現地見学会	（1回目）令和5年6月20日（火） （2回目）令和5年7月6日（木）
質疑の受付期間	（1回目）令和5年6月19日（月）～令和5年6月23日（金） （2回目）令和5年7月10日（月）～令和5年7月14日（金）
質疑への回答	（1回目に対する回答）令和5年6月30日（金） （2回目に対する回答）令和5年7月21日（金）
申込書類の受付期間	令和5年8月21日（月）～令和5年8月31日（木）
選定委員会、優先交渉事業者の決定	令和5年9月～11月頃
基本協定締結	令和5年冬頃
仮契約締結	令和6年以降
契約締結、売買代金納入	令和6年以降
所有権移転等の登記	令和6年以降

#### 1.4 問合せ先等

<全体及び市有地（伏見工業高等学校跡地）に関するもの>

京都市中京区烏丸通三条下る饅頭屋町595-3 大同生命京都ビル7階

京都市教育委員会事務局教育環境整備室（担当：岡本、菅野）

電話 075-222-3789

電子メールアドレス [kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp](mailto:kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp)

<市有地（元南部配水管理課用地）に関するもの>

京都市南区上鳥羽鉾立町11番地3

京都市上下水道局経営戦略室（担当：藏田、鈴鹿）

電話 075-672-7710

電子メールアドレス [suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp](mailto:suido.zaisan@suido.city.kyoto.lg.jp)

<脱炭素先行地域に関するもの>

京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町488番地 本庁舎1階

京都市環境政策局地球温暖化対策室（担当：濱田、吉田）

電話 075-222-4555

電子メールアドレス [ge@city.kyoto.lg.jp](mailto:ge@city.kyoto.lg.jp)



## 本市有地の土地・建物の表示等

※ [ ]は、全体が本市有地外に存する建物（伏見工業高等学校跡地の建物符号8及び符号20）及び一部が本市有地外に越境している建物（伏見工業高等学校跡地の建物符号7及び符号10）を示す。

物件名称	土地	建物
伏見工業 高等学校跡地	所在 京都市伏見区深草鈴塚町 地番 13番3 地積 11,869㎡（登記簿） 11,869.57㎡（地籍測量図）	<家屋番号 13番3> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建 床面積1階 608.83㎡ 床面積2階 625.63㎡
	所在 京都市伏見区深草六反田町 地番 5番1 地積 17,191㎡（登記簿） 17,191.00㎡（地籍測量図）	<符号1> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 440.00㎡
	所在 京都市伏見区深草中川原町 地番 13番1 地積 2,682㎡（登記簿） 2,682.61㎡（地籍測量図）	<符号2> 校舎 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 401.86㎡
	所在 京都市伏見区深草藤田坪町 地番 8番3 地積 2,462㎡（登記簿） 2,462.09㎡（地籍測量図）	<符号3> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 710.05㎡ 床面積2階 754.15㎡ 床面積3階 754.15㎡  <符号4> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 床面積1階 287.50㎡ 床面積2階 291.77㎡ 床面積3階 291.77㎡ 床面積4階 287.00㎡  <符号5> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 747.69㎡ 床面積2階 729.79㎡ 床面積3階 729.79㎡  <符号6> 校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建 床面積1階 854.08㎡ 床面積2階 704.07㎡ 床面積3階 704.07㎡

<符号7>

一部が本市有地外に越境している建物

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根 3階建

床面積1階 1,135.11m<sup>2</sup>

床面積2階 1,155.37m<sup>2</sup>

床面積3階 1,155.37m<sup>2</sup>

符号7のうち、本市有地に存する範囲

床面積1階 1,073.61m<sup>2</sup>

床面積2階 1,093.87m<sup>2</sup>

床面積3階 1,093.87m<sup>2</sup>

<符号8>

全体が本市有地外に存する建物

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建

床面積1階 479.25m<sup>2</sup>

床面積2階 479.25m<sup>2</sup>

床面積3階 479.25m<sup>2</sup>

床面積4階 479.25m<sup>2</sup>

<符号9>

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建

床面積1階 203.04m<sup>2</sup>

床面積2階 203.04m<sup>2</sup>

<符号10>

一部が本市有地外に越境している建物

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根 2階建

床面積1階 538.27m<sup>2</sup>

床面積2階 541.14m<sup>2</sup>

符号10のうち、本市有地に存する範囲

床面積1階 453.87m<sup>2</sup>

床面積2階 456.74m<sup>2</sup>

<符号11>

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 395.85m<sup>2</sup>

<符号12>

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建

床面積1階 232.78m<sup>2</sup>

床面積2階 231.66m<sup>2</sup>

床面積3階 231.66m<sup>2</sup>

床面積4階 67.08m<sup>2</sup>

<符号13>

校舎 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

		<p>床面積 427.73㎡</p> <p>&lt;符号14&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 29.70㎡</p> <p>&lt;符号15&gt; ポンプ室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 19.36㎡</p> <p>&lt;符号16&gt; 便所 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 23.79㎡</p> <p>&lt;符号17&gt; ポンプ室 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 9.66㎡</p> <p>&lt;符号18&gt; 倉庫 木造スレートぶき平家建 床面積 127.80㎡</p> <p>&lt;符号19&gt; 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 10.17㎡</p> <p>( &lt;符号20&gt; 全体が本市有地外に存する建物 倉庫 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建 床面積 19.36㎡ )</p> <p>&lt;符号21&gt; 倉庫 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶ き平家建 床面積 9.04㎡</p> <p>&lt;符号22&gt; 倉庫 コンクリートブロック造陸屋根平家建 床面積 144.05㎡</p> <p>&lt;符号23&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 48.60㎡</p> <p>&lt;符号24&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 4.96㎡</p>
--	--	--

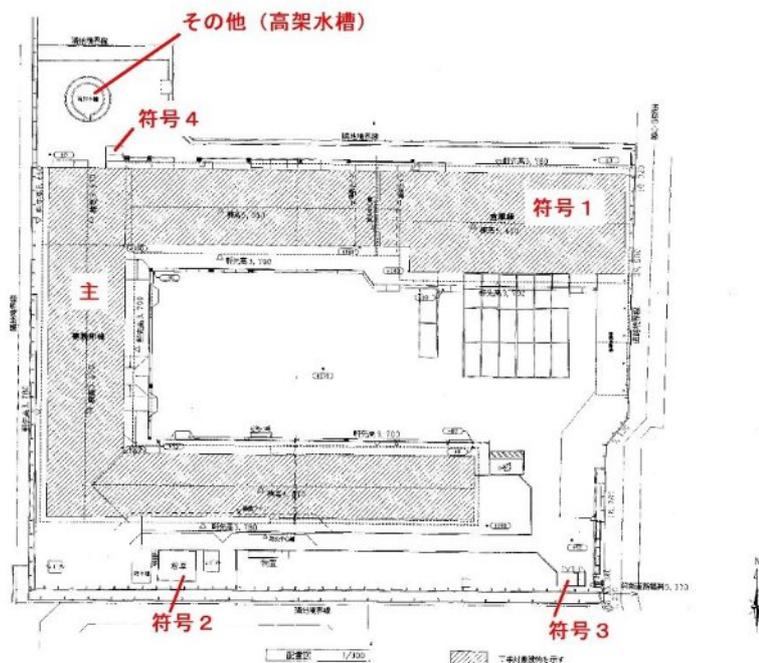
		<p>&lt;符号25&gt; 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 32.17㎡</p> <p>&lt;符号26&gt; 練習場 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積1階 146.16㎡ 床面積2階 146.16㎡</p> <p>&lt;符号27&gt; 道場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 85.55㎡</p> <p>&lt;符号28&gt; 的場 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積 28.98㎡</p>
小計	<p>34,204㎡ (登記簿) 34,205.27㎡ (地積測量図)</p>	<p>19,242.81㎡ うち、本市有地に存する範囲の小計 16,953.15㎡</p>

【伏見工業高等学校跡地 登記建物配置図】



物件名称	土地	建物
元南部配水 管理課用地	所在：京都市伏見区深草六反田町 地番：5番5 地積：6,144.86㎡（登記簿・地積測量図）	<家屋番号 5番5> 事務所 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積1,403.82㎡
	所在：京都市伏見区深草六反田町 地番：5番6（※） 地積：30.23㎡（登記簿・地積測量図）	<符号1> 倉庫 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建 床面積445.28㎡  <符号2> 倉庫 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建 床面積1階19.44㎡ 床面積2階19.44㎡  <符号3> 倉庫 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積9.80㎡  <符号4> 倉庫 コンクリートブロック造スレートぶき平家建 床面積2.99㎡  <その他> 高架水槽
小計	6,175.09㎡（登記簿・地積測量図）	1,900.77㎡

【元南部配水管理課用地 登記建物配置図】



※ 京都市伏見区深草六反田町5番6は、同町5番2（里道）からの分筆により生じた土地ですが、現在、同地（5番6）の一部について、元の土地（5番2）との境界明示作業を行っております。その結果により、面積が変更となる可能性があります。



## 活用計画における提案事項について

## 1 脱炭素仕様の住宅街区の創出

## (1) 前提となる考え方

民生部門の電力消費に伴う CO2 排出量実質ゼロを実現する街区として、「京都市脱炭素先行地域計画提案書※」を踏まえ、建物の屋根を活用して、最大限の太陽光発電設備を導入するとともに、当該再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）電力の自家消費最大化を図るため、蓄電池の導入や街区内の蓄電制御等のエネルギーマネジメントを提案してください。また、省エネによる電力削減量を最大化するため、建物の断熱性能の向上や、高効率機器を積極的に採用してください。

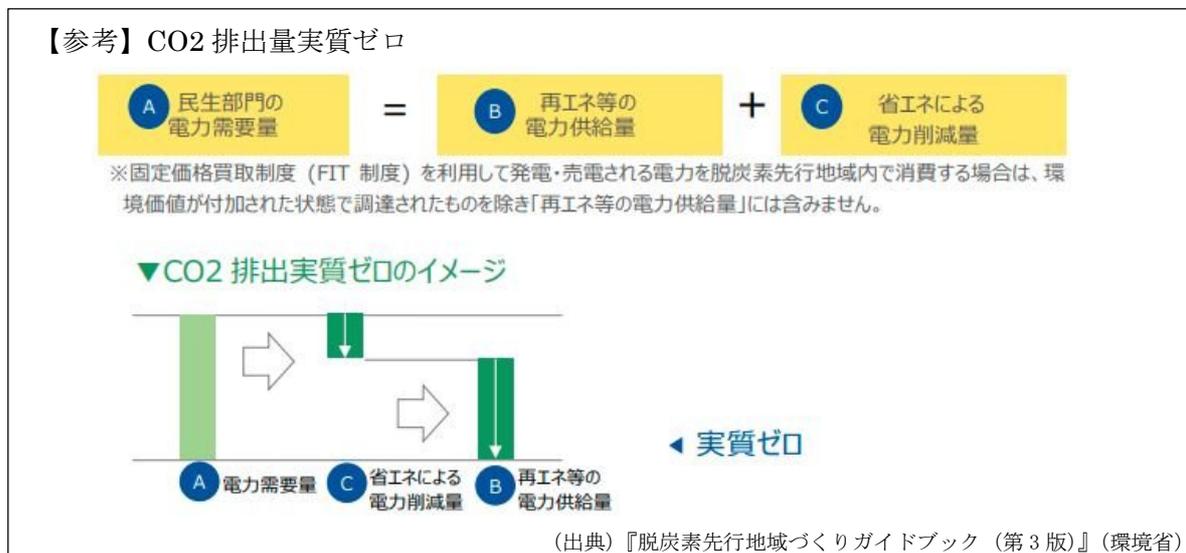
なお、上記の取組を実施しても不足する電力量については、再エネ 100%電力を調達し供給する体制を提案してください。

※ 京都市脱炭素先行地域計画提案書については以下を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/preceding-region/#selection-2>

そのほか、脱炭素先行地域の考え方や再エネ等の電力供給などについては、以下の脱炭素先行地域づくりガイドブック（環境省）を参照。

<https://policies.env.go.jp/policy/roadmap/assets/guidebook/guidebook-datsutanso-chiiki-zukuri-03.pdf>



## (2) 建築物

次世代 ZEH+ の性能を有した戸建住宅 100 戸程度、ZEH-M Oriented 以上の性能を有した集合住宅 300 戸程度及び ZEB Ready 以上の性能を有した業務用建物を整備してください。

整備に当たり、屋根置き太陽光発電設備を最大限導入するとともに、蓄電池を備え、自家消費を最大化するための手法を提案してください。

なお、提案に当たっては、戸建て・集合住宅を含めた街区全体としての今後の EV 普及を見据えた対応や、防災面での対応力の向上などの視点にも立ち検討してください。

### (3) エネルギーマネジメント

街区における自家消費を最大化するため、街区内の蓄電池制御等のエネルギーマネジメントを提案してください。また、この取組を実施しても不足する電力量については、再エネ 100%電力を供給する小売電気事業者と連携し、再エネ電力供給を行う仕組みを構築してください。

なお、当該小売電気事業者は、「京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定（案）（別紙 8）」を元に本市と事業内容等を協議のうえ、連携協定を締結する必要があります。

## 2 住民の暮らしの質の向上

住民の暮らしの質を向上しながら脱炭素に向かう取組の方向性を示すという脱炭素先行地域の趣旨にのっとり、脱炭素街区に住まうことで防災・防犯などの安心・安全、健康の増進等、住宅購入者に訴求するタウンマネジメントを提案してください。

また、新たに 1,000 人規模の街区が形成されるに当たり、持続可能で、誰もが暮らしやすく、住民同士のつながりのある新たなコミュニティ形成に有効なものを提案してください。

さらに、住民が、地域の一員として将来にわたり、地域住民と円滑な関係を構築していくための方策として、自治会活動への積極的な参加などを促進・支援する提案を行ってください。

## 3 若者子育て世代の定住促進

地域コミュニティの次代を担う若者子育て世代の市内定住を促進するため、同世代のニーズに合った住宅供給及び街区内でのサービスを提案してください。

## 4 賑わいの創出

人が集え賑わいの創出につながる場として、住民と近隣住民がともに利用できる以下の施設を整備してください。

### (1) 公園

原則、開発公園を兼ねるものとして整備してください。開発基準を超えて、開発公園以外の公園を整備することを妨げるものではありません。

### (2) 商業施設

1 (2) に記載する業務用建物には、人が集え賑わいを創出する商業スペースとしての活用を提案してください。

### (3) コミュニティスペース

街区内に、住民と近隣住民がともに活用できるコミュニティスペースを設けてください。

## 5 街区の運営体制

上記 1～4 について、京都市脱炭素先行地域計画の達成年度である 2030 年度を越える、長期的な維持管理や運営体制の構築に関する手法を提案してください。

## 6 木の文化をはじめ市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献

以下に対応する提案を積極的に行ってください。

### (1) 市内事業者との連携

可能な限り京都市内の事業者と連携するなど、地域経済に貢献するよう努めてください。

(2) 地域産木材の利用

二酸化炭素の吸収源である森林資源の循環及び木材の利用促進を図るため、可能な限り市内産木材（みやこ杉木）を利用するように努めてください。これに限らず、地域産木材をはじめ、木材利用に努めて下さい。

(3) 本市の掲げる「都市の成長戦略」に資する取組

本市では、都市の魅力や活力を市民の豊かさにつなげ、人と企業に選ばれる好循環を生み出すことを目指す「都市の成長戦略」において、時代の潮流と京都の強みを掛け合わせ、新たな価値を創造する中長期的な都市のあり様を「5つの都市デザイン」として描いています。

京都市地球温暖化対策条例及び京都市地球温暖化対策計画を踏まえた地球温暖化対策、循環型社会の形成、生物多様性の保全をはじめとする「持続可能性を追求する環境・グローバル都市」の実現につながる取組など、都市の成長戦略に資する取組を提案してください。

※ 都市の成長戦略

<https://www.city.kyoto.lg.jp/sogo/page/0000296662.html>

※ (参考) 京都市地球温暖化対策条例

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

※ (参考) 京都市地球温暖化対策計画

<https://www.city.kyoto.lg.jp/kankyo/page/0000000328.html>

## 7 その他

上記のほか、地域の活性化や住民の利便性向上など、よりよいまちづくりにつながる提案者独自の取組を積極的に提案してください。



## 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	申込事業者の事務遂行体制・信頼性	5点	×1	・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 ・申込事業者がこれまでの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
	2	申込事業者の財務・経営状況	5点	×1	・申込事業者の財務、経営状況は十分で、安定しているか
活用計画の内容	3	脱炭素仕様の住宅街区の整備	5点	×4	・京都市脱炭素先行地域計画に適合する脱炭素仕様の建築物であるか ・太陽光発電設備及び蓄電池の最大導入が図られているか
	4	エネルギーマネジメント	5点	×4	・街区内における自家消費を最大化するエネルギーマネジメントであるか ・再エネ電力100%転換の手法が確実に行われる体制であるか
	5	住民の暮らしの質の向上	5点	×3	・脱炭素先行地域の趣旨に則り、住民の暮らしの質の向上に資する提案であるか ・新たなコミュニティ形成に有効な提案であるか ・地域住民との円滑な関係構築に資する提案であるか
	6	若者・子育て世代の定住促進	5点	×3	・若者・子育て世代の定住促進につながる提案であるか
	7	賑わいの創出	5点	×3	・住民と近隣住民がともに利用できる施設の整備等、賑わいの創出につながる提案であるか
	8	街区の運営体制	5点	×3	・長期的な維持管理や運営体制の構築に関する手法として有効な提案であるか
	9	木の文化をはじめ市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献	5点	×3	・市内事業者との連携、みやこ杣木をはじめとした地域産木材の利用、「都市の成長戦略」に資する提案であるか
	10	その他提案	5点	×1	・その他、申込事業者独自の提案があるか
価格評価	11	売却価格の多寡	20点		・売却価格に応じた評価点（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。）
合計		150点			

※ 11の項目は、買受希望価格/最高買受希望価格×20点として、小数点以下は切り捨てとする。

※ 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優先交渉事業者とする。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



## 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	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	25
		(2) 代表者の履歴	任意	25
		(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	25
I-4	定款等	最新のもの	任意	25
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（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	—	25
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 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 ※「調査同意書（水道料金・下水道使用料）【記載方法】」を参照し、指定の書式により提出すること。	1-3	1

I-9	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		1-4	1
I-10	事務遂行体制、 事業実績書	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	25
		活用計画と同種事業の実績 ※ 施設名、事業内容、実績等を詳細に記載すること	1-6	25

## 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	活用計画 [様式2] ①～⑨	2①～⑨	25
II-2	資金計画書	(1) 事業費概算書 (初期投資)	2-2	25
		(2) 初期投資に伴う資金調達計画書	2-3	25
		(3) 長期損益計画書 (基礎資料)	2-4	25
		(4) 長期損益計画書	2-5	25
		(5) 長期キャッシュ・フロー計算書 (資金収支計画書)	2-6	25
II-3	街区全体の配置計画、各施設の平面図、立面図、断面図、イメージ図など、施設の概略が分かる図面	任意	25	

## 3 買受希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	提出部数
III	買受希望価格書	<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>・ 封筒の表面には、宛先 (京都市長)、書類名 (伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地 (京都市伏見区深草六反田町5番1ほか) 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</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-3まで (提出部数1部の書類を除く) をフラットファイル「コクヨ フーV10B」又は同規格のファイルに綴じ、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。



(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。

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)	⑩
	(所在地)	
	(電話番号)	

※代表者印は、印鑑証明書と同じ印を押印してください。

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

## 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」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使用者名義がある」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、水道の使用者名義が、法人にあつては法人名義、個人にあつては代表者名義であるもの）のお客さま番号等(※)</p> <p>※ 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	<p>○ 「検針区」、「使用者コード」、「使用者番号」、「水栓番号」及び「使用者名」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。</p> <p>○ 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。</p> <p>○ 市内の事業所等が多く複数枚にわたる場合は、<u>2枚目以降にも記名のうゑ、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</u>してください。</p>
留意事項	<p>○ 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。</p>



事務遂行体制（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。

※ 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。

※ 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（活用計画① 活用計画の概要等）

※ 「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、次に掲げる項目について、具体的に記載すること。

- ・ 活用計画の概要、コンセプト
- ・ 整備スケジュール

（※ 市補助金の事業終期を踏まえたスケジュールを検討すること）

- ・ 歩行者の安全確保や周辺の住環境との調和に関する取組の考え方

（※開発に伴い周辺の道路交通環境等に影響が生じることから、南側道路における歩行空間の確保などの道路交通事情に関するこれまでの経過や現況を踏まえ、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について、どのように取り組むのかを記載すること。また、工事期間中においては、歩行者の安全確保や渋滞緩和等について、どのように取り組むのかを記載すること。）

※ 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。

## 活用計画書（活用計画② 脱炭素仕様の住宅街区）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準3」に沿って、次に掲げる項目について、具体的に記載すること。

（※街区全体の配置図及び戸建住宅・集合住宅・業務用建物の平面図、立面図、断面図、イメージ図など、施設の概略が分かる図面を添付すること）

- ・ 街区全体の配置計画
- ・ 各施設の仕様（ZEH等の省エネ性能含む）、建物構造及び規模（建築面積、延床面積、戸数など）
- ・ 太陽光発電設備及び蓄電池の導入量
- ・ 戸建て、集合住宅を含めた街区全体での今後のEV普及を見据えた対応、防災面の対応力向上の取組

※ 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（活用計画③ エネルギーマネジメント）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準4」に沿って、次に掲げる項目について、具体的に記載すること。

- ・ 街区内のエネルギーマネジメント手法（街区内の自家消費最大化手法を含む）
- ・ 再エネ電力100%転換の手法や体制

※ 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（活用計画④ 住民の暮らしの質の向上）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準5」に沿って、住民の暮らしの質を向上しながら脱炭素に向かう取組の方向性を示すという脱炭素先行地域の趣旨にのっとり、次に掲げる項目について、提案する取組や貢献内容など、具体的に記載すること。

- ・ 防災・防犯などの安心・安全、健康の増進等、住宅購入者に訴求するタウンマネジメントの取組
- ・ 持続可能で、誰もが暮らしやすく、住民同士がつながる新たなコミュニティ形成に有効な取組
- ・ 自治会活動への積極的な参加などを促進・支援する取組、その他地域住民との円滑な関係構築のための取組

※ 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（活用計画⑤ 若者・子育て世代の定住促進）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準6」に沿って、誰もが暮らしやすいまちであることに加えて、とりわけ、若者・子育て世代の定住促進に向けて、次に掲げる項目について、提案する取組や貢献内容など、具体的に記載すること。

- ・ 若者・子育て世代の定住につなげるための施策（価格面を含む）や訴求の取組
- ・ 若者・子育て世代のニーズに合った住宅供給
- ・ 若者・子育て世代のニーズに合った街区内サービス等

※ 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（活用計画⑥ 賑わいの創出）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準7」に沿って、賑わいの創出に向けて、次に掲げる項目について、整備の方針と内容（規模、機能など）、賑わい創出のための運営方法など、具体的に記載すること。

- ・ 公園について
- ・ 商業施設について
- ・ コミュニティスペースについて

※ 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（活用計画⑦ 街区の運営体制）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準8」に沿って、京都市脱炭素先行地域計画の達成年度である2030年度を越える、長期的な維持管理や運営体制の構築に関する手法について、具体的に記載すること。

※ 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。

活用計画書（活用計画⑧ 木の文化をはじめ市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準9」に沿って、次に掲げる項目について、提案する取組や貢献内容など、具体的に記載すること。

- ・ 市内事業者との連携、協業による地域経済への貢献について
- ・ 市内産木材（みやこ杉木）の最大限の活用をはじめとした地域産木材など木材の利用促進に関する取組について
- ・ 「都市の成長戦略」に資する取組について

※ 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（活用計画⑨ その他提案）

※「募集要項」及び「募集要項別紙2」の記載内容を踏まえ、「募集要項別紙3 審査項目及び審査基準10」に沿って、その他、申込事業者独自の提案について、具体的に記載すること。

※ 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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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)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 当期純利益																					
7 累計利益																					

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
年度																					
<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																					
.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																					
.出資者への配当等																					
.																					
<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。

(あて先)京都市長

## 買 受 希 望 価 格 書

伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地（京都市伏見区深草六反田町5番1ほか）の土地に係る買受希望価格は、下記のとおりです。

記

## 【買受希望価格】

百億	十億	億	千万	百万	十万	万	千	百	十	円

※買受希望価格は、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) ..... ⑩
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

※ 買受希望価格書は、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。

※ 買受希望価格書は、必ず予定価格（最低売却価格）以上としてください（予定価格（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、買受希望価格が予定価格（最低売却価格）を上回っていることを本市において確認します。



## 伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に関する基本協定書（案）

京都市では、京都議定書誕生の地、IPCC 京都ガイドライン採択の地としての誇りと使命感の下、全国に先駆けて 2050 年までに CO2 排出量の正味ゼロを目指すことを表明し、市民・事業者の皆様とともに、オール京都で脱炭素社会の実現に挑戦している。

国が進める「脱炭素先行地域」への選定を受け、京都の文化・暮らしの脱炭素化で地域力を向上させるゼロカーボン古都モデルの創出に取り組んでいる。本取組の一つとして、住まいの脱炭素転換を進めるに当たり、伏見工業高等学校跡地（令和 6 年 3 月閉校予定）及び隣接する元南部配水管理課用地（以下「当該地」という。）を活用し、民間活力により、脱炭素仕様の住宅街区の創出を予定している。

京都市（以下「甲」という。）、京都市上下水道局（以下「乙」という。）及び●●（以下「丙」という。）とは、丙が、伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に係る優先交渉事業者選定のための募集要項（以下「募集要項」という。）に基づき提案した当該地における活用計画に関し、下記事項のとおり協定を締結する。

この協定を証するため本書 3 通を作成し、甲、乙及び丙がそれぞれ記名押印のうえ、各自 1 通を保有する。

令和 年 月 日

甲 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 4 8 8 番地  
京都市  
代表者 京都市長

門 川 大 作 印

乙 京都市中京区寺町通御池上る上本能寺前町 4 8 8 番地  
京都市  
代表者 京都市公営企業管理者上下水道局長

吉 川 雅 則 印

丙 △△△△△△△△△△  
□□□□  
代表者 ○○○○

○ ○ ○ ○ 印

(目的)

第1条 本協定は、甲が実施する当該地の活用事業について、甲、乙及び丙が相互に協力することにより、当該地における脱炭素仕様の住宅街区の創出（以下「本事業」という。）の円滑化を図ることを目的とする。

2 甲、乙及び丙は、本協定の締結後、伏見工業高等学校跡地の売買に係る「市有財産売買契約書」及び元南部配水管理課用地の売買に係る「京都市上下水道局保有財産売買契約書」の締結に向け、協議を行うものとする。

(協定期間)

第2条 本協定の協定期間は、本協定の締結日から、「市有財産売買契約書」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書」により当該地の所有権が移転した日（以下「所有権移転日」という。）から起算して10年間とする。

(信義誠実の原則)

第3条 甲、乙及び丙は、信義を重んじ誠実に本協定を遵守しなければならない。

2 丙は、優先交渉事業者の選定に当たり提案した内容（審査過程において提出した資料の内容を含む（別紙●）。以下「事業計画書」という。）に基づき、事業を確実に実施する。

3 本協定書、募集要項及び事業計画書に内容の相違がある場合は、本協定書、募集要項、事業計画書（事業計画書の内容が募集要項以上の内容である場合は、事業計画書を優先する。）の順位に従って、同順位間で相違がある場合は、本事業の趣旨に基づき、甲、乙及び丙が誠実に協議のうえ、優先する内容を決定するものとし、かかる協議が整わない場合は、甲及び乙の合理的な判断によりその内容を決定する。

(売買契約の締結)

第4条 丙は、当該地の、建築物と一体となっているものを除いた家具等の什器類の撤去完了後（令和6年以降を予定）、甲及び乙が指定する日までに、「市有財産売買契約書」及び「京都市上下水道局保有財産売買契約書」により仮契約を締結することとする。

市有財産売買契約については、市会の議決に附したうえで財産処分を行う必要があるため、当該議決後、甲から丙に本契約への移行に関する通知を郵送し、当該通知日から5日以内までの甲が定める日を本契約移行日（本契約締結日）とする。また、京都市上下水道局保有財産売買契約については、市有財産売買契約の本契約への移行を条件として、同契約の本契約移行日（本契約締結日）に有効になるものとする。なお、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、また、市会の議決が得られなかった場合は、本協定は無効とする。その場合、丙は、甲及び乙に対する賠償の請求、その他一切の請求はできないものとする。

(権利の移転又は設定の制限)

第5条 丙は、前条の契約による所有権移転日から起算して10年間、当該地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及び乙に申請し、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、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

（土地調査等）

第6条 丙は、事前に甲及び乙の承認を得たうえで、当該地内において、事業計画書の実現に必要な建物、土地等の調査等を行うことができるほか、必要な協議を関係機関等と行うことができる。

（指定用途等）

第7条 丙は、当該地に、民生部門の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを実現する街区として、次世代ZEH+の性能を有した戸建住宅を100戸程度、ZEH—M O r i e n t e d 以上の性能を有した集合住宅を300戸程度、ZEB R e a d y 以上の性能を有した、人が集え賑わいの創出につながる場としての機能を有することを目的とする業務用建物を建設しなければならない。

2 丙は、当該地における電力の自家消費を最大化するためのエネルギーマネジメントを実施するとともに、この取組を実施しても不足する電力量に対して、再生可能エネルギー100%電力を供給する小売電気事業者と連携して当該電力の供給体制を構築しなければならない。

3 丙は、当該地において、住民の暮らしの質の向上、若者子育て世代の定住促進、賑わいの創出、街区の運営体制の構築、市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献及びその他提案事項を実施しなければならない。

4 丙は、当該地の契約締結後から2031年3月末日までに、前項までに定める事項を履行しなければならない。また、建設した住宅等について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示（BELS等、第三者認証を受けているものに限る）にて、『次世代ZEH+』、『ZEH—M O r i e n t e d』、『ZEB R e a d y』であることが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に提出しなければならない。

5 丙は、天災その他丙の責めに帰することができない事由などやむを得ない事情により、前項の履行期限を延長しようとするときは、あらかじめ理由を付した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。

（実地調査等）

第8条 甲又は乙は、前条に定める丙の義務の履行状況を把握するため、甲又は乙が必要と認めるときは実地調査を行うことができる。

2 丙は、甲又は乙から要求があるときは、当該地についての利用状況の事実を証する甲又は乙が指定する資料を添えて当該地の利用状況等を報告しなければならない。

3 丙は、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、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。

(基本協定等の変更)

第9条 甲、乙及び丙は、事業計画書の変更その他特別な事情が生じたときは、全ての相手方と協議のうえ、本協定の規定を変更することができる。

2 丙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等から事業計画書を修正する必要がある生じた場合は、甲及び乙とその修正内容について協議し、了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、丙から甲及び乙への報告をもって協議に代えるものとする。

(協定の破棄)

第10条 本協定は、次に掲げる事由のいずれかに該当する場合は、破棄することができるものとする。

(1) 第4条に定める仮契約及び本契約が、甲が指定する日までに締結されなかったとき

(2) 丙が、甲及び乙の承諾を得ずに、募集要項に基づく提案内容の主要な部分を変更するなど協定の相手方として不相当と認められる事情が生じたとき

(3) 甲、乙又は丙が、相手方の本協定上の義務の履行を催促したにもかかわらず、なお当該義務が履行されないと認められるとき

(4) 甲、乙及び丙が本協定の破棄について合意したとき

(5) その他やむを得ない事由が発生したとき

2 前項の規定に基づき、甲、乙及び丙の責に帰すべき事由により本協定を破棄したことで相手方に対し損害が生じたときは、甲、乙及び丙はその損害に相当する金額を損害賠償金として相手方に支払わなければならない。

(暴力団等の排除措置)

第11条 甲及び乙は丙に対し、丙の役員等の氏名その他の必要な情報の提供を求め、これらの情報を警察に提供することにより丙の役員等が暴力団等であるかどうかについて意見を聴くことができる。

2 甲及び乙は、前項の規定による意見の聴取により得た情報について、本事業の実施以外の業務において暴力団等の排除措置を講ずるために利用し、又は他の実施機関（京都市個人情報保護条例第2条第4号に規定する実施機関をいう。）に提供することができる。

3 丙は、担当業務を第三者に行わせようとする場合は、暴力団等にこれを行わせてはならず、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、直ちに、その旨を甲及び乙に報告しなければならない。

4 丙は、本事業の実施に当たり、暴力団等から業務の妨害その他不当な要求（以下この号において「不当介入」という。）を受けたときは、直ちに、その旨を甲及び乙に報告し、及び警察に届け出て、捜査に必要な協力を行わなければならない。担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等から不当介入を受けたときも、同様とする。

5 甲及び乙は、丙が、担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であることが判明したときは、丙に対し、当該構成員において当該第三者との間で契約を締結させないよう求めることができ、当該構成員に対し、当該第三者との間で契約を締結しないよう求めることができ、

きる。

6 甲及び乙は、丙が次の各号に該当するときは、本協定を解除すること、若しくは当該地の売買契約を締結しないことができ、また仮契約を締結している場合であってもこれを解除することができる。

- (1) 丙の役員等が暴力団等であることが判明したとき。
- (2) 丙が担当業務を第三者に行わせる場合において、当該第三者が暴力団等であると知りながらその契約を締結したと認められるとき。
- (3) 丙が前項の規定による要求に従わなかったとき。
- (4) 前各号に掲げるもののほか、丙が正当な理由なく本協定に違反し、その違反により暴力団等を利する行為をし、又はそのおそれがあると認められるとき。

(売買契約不調の場合における処理)

第12条 丙の責めに帰すべき事由により、当該地の売買契約の締結に至らなかった場合、既に甲、乙及び丙が本事業の準備に関して支出した費用はすべて丙の負担とするほか、丙は、当該地の売買予定金額の100分の5に相当する金額の違約金を甲及び乙に支払うものとし、他方、甲及び乙は何らの責任も負わない。

2 事由の如何を問わず、丙の責めに帰すべき事由なくして当該地の売買契約の締結に至らなかった場合、既に甲、乙及び丙が本事業の準備に関して支出した費用は各自の負担とする他、甲、乙及び丙との間には、相互に債権債務関係が生じないものとする。

3 当該地の売買契約の締結に至らなかった場合において、丙は、公表済みの書類を除き、本事業に関して甲及び乙から交付を受けた書類及びその複写物をすべて返却しなければならない。また、丙は、本事業に関して甲及び乙から交付を受けた書類を基に作成した資料、文書、図面、電子的記録及びその複写物をすべて破棄しなければならない。この場合において、丙は、返却した資料等の一覧表及び廃棄した資料等の一覧表を甲及び乙に提出するものとする。

4 第1項の違約金は、損害賠償金の予定又はその一部と解釈しない。

(秘密保持)

第13条 甲、乙及び丙は、本協定に関する事項につき、相手方の同意を得ずして、これを第三者に開示しないこと及び本協定の目的以外に使用しないこととする。ただし、裁判所その他公的機関により開示が命ぜられた場合、丙が相手方に守秘義務を負わせた上で本事業に関する資金調達に必要かつ合理的な範囲で開示する場合及び甲、乙が法令に基づき開示する場合は、この限りではない。

(通知等)

第14条 本協定に定める報告、通知、協定の破棄等は、書面により、本協定に記載された当事者の名称及び所在地宛になされるものとする。

2 甲、乙及び丙は、その名称及び所在地を変更した場合は、当該変更内容を本協定の全ての相手方に通知しなければならない。

3 甲、乙及び丙は、前項の通知を行わない場合に、不到達をもって相手方に対抗できない。

(権利義務の譲渡等の禁止)

第15条 甲、乙及び丙は、本協定上の権利義務につき、本協定の全ての相手方の合意を得ることなく第三者へ譲渡し、承継し、又は委託してはならない。

(準拠法)

第16条 本協定は、日本国の法令に準拠する。

(管轄裁判所)

第17条 本協定に係る訴訟は、京都地方裁判所をもって第一審の専属管轄裁判所とする。

(定めのない事項)

第18条 本協定に定めのない事項又は疑義の生じた事項については、甲、乙及び丙が協議して定めることとする。

## 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、伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第4条に基づき、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、誠実にこの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）

第3条 売買代金は、金●●●●●●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、売買代金の100分の10（円未満切上げ）に相当する金額を、甲が発行する納入通知書により本契約締結と同日に、甲に支払わなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第19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。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。
- 4 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。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、本契約締結後14日以内に、第3条の売買代金から前条の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、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り売買代金を支払ったときは、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 乙が、本契約締結後、第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、その契約を無効とする。この場合、前条第1項の契約保証金は、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

（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、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。

- 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つたものとする。

(所有権移転等の登記)

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つた後、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。

(契約不適合責任についての特約)

第9条 乙は、引き渡された売買土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの(甲が知りながら乙に告げなかつ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、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 この契約締結後、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。

(利用制限等)

第11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。

2 乙は、基本協定書に基づき、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。

3 乙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等から前項の活用計画を修正する必要がある場合は、甲とその修正内容について協議し、了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、乙から甲への報告をもって協議に代えるものとする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件に、民生部門の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを実現する街区とし

て、次世代ZEH+の性能を有した戸建住宅を100戸程度、ZEH—M O r i e n t e d 以上の性能を有した集合住宅を300戸程度、Z E B R e a d y 以上の性能を有した、人が集え賑わいの創出につながる場としての機能を有することを目的とする業務用建物を建設しなければならない。

- 2 乙は、売買物件における電力の自家消費を最大化するためのエネルギーマネジメントを実施するとともに、この取組を実施しても不足する電力量に対して、再生可能エネルギー100%電力を供給する小売電気事業者と連携して当該電力の供給体制を構築しなければならない。
- 3 乙は、売買物件において、住民の暮らしの質の向上、若者子育て世代の定住促進、賑わいの創出、街区の運営体制の構築、市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献及びその他提案事項を実施しなければならない。
- 4 乙は、当該地の契約締結後から2031年3月末日までに、前項までに定める事項を履行しなければならない。また、建設した住宅等について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示(BEL S等、第三者認証を受けているものに限る)にて、『次世代ZEH+』、『ZEH—M O r i e n t e d』、『Z E B R e a d y』であることが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に提出しなければならない。
- 5 乙は、天災その他乙の責めに帰することができない事由などやむを得ない事情により、前項の履行期限を延長しようとするときは、あらかじめ理由を付した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13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、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14条 甲は、前3条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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、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15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) 前条第2項又は第3項に定め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) 第11条から第13条に定め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18条及び第19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 甲は、第17条の規定によりこの契約が解除されたときは、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16条 甲は、乙が第11条から第13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 前条第3項、第18条から第21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。
- 5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定する。

#### (契約の解除)

第17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18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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価の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の承諾書その他当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

#### (損害賠償)

第19条 第17条の規定によりこの契約が解除され、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。

- 2 前条第2項及び前項の場合において、乙が既に売買代金の支払いを完了しているときは、甲は、売買代金を前条第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20条 甲は、第17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15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16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、利子は付さない。

(必要費等の補償)

第21条 乙は、第17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、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。

(契約の費用)

第22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23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日から5日以内までの、甲が定める日に、成立するものとする。

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、前項に定める日に、本契約書になるものとする。

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。

(法令等の規制の遵守)

第24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。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生じる一切の訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第26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。

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。

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

門川 大作



乙



## 1 土地

## 【土地の表示】

- ①所在 京都市伏見区深草鈴塚町  
 地番 13番3  
 地目 学校用地  
 地積 11,869㎡(登記簿)  
 11,869.57㎡(地積測量図)
- ②所在 京都市伏見区深草六反田町  
 地番 5番1  
 地目 学校用地  
 地積 17,191㎡(登記簿)  
 17,191.00㎡(地積測量図)
- ③所在 京都市伏見区深草中川原町  
 地番 13番1  
 地目 学校用地  
 地積 2,682㎡(登記簿)  
 2,682.61㎡(地積測量図)
- ④所在 京都市伏見区深草藤田坪町  
 地番 8番3  
 地目 学校用地  
 地積 2,462㎡(登記簿)  
 2,462.09㎡(地積測量図)

※ 土地の表示は、登記されている事項とする。

※ 上記土地に定着し、又は内在する建物、構造物等一切のものを含む。

## 2 建物

## 【建物の表示】

(主である建物)

所 在 京都市伏見区深草鈴塚町  
 地 番 13番地3  
 種 類 校舎  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建  
 床面積 1階 608.83㎡  
 2階 625.63㎡  
 建築年 昭和55年3月1日 新築

(附属建物)

符号1  
 種 類 校舎  
 構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 440.00㎡  
建築年 昭和53年9月20日 新築

符号2

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 401.86㎡  
建築年 昭和10年11月1日 新築

符号3

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床面積 1階 710.05㎡  
2階 754.15㎡  
3階 754.15㎡  
建築年 昭和40年8月27日 新築  
昭和41年7月26日 増築

符号4

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建  
床面積 1階 287.50㎡  
2階 291.77㎡  
3階 291.77㎡  
4階 287.00㎡  
建築年 昭和49年10月30日 新築

符号5

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床面積 1階 747.69㎡  
2階 729.79㎡  
3階 729.79㎡  
建築年 昭和38年4月10日 新築  
昭和39年9月1日 増築  
昭和40年8月27日 増築

符号6

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建  
床面積 1階 854.08㎡  
2階 704.07㎡  
3階 704.07㎡  
建築年 昭和50年8月12日 新築

符号7

種 類 校舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根3階建

床面積 1階 1,135.11㎡

2階 1,155.37㎡

3階 1,155.37㎡

建築年 昭和47年5月30日 新築

昭和49年9月16日 増築

※ 甲及び乙が所有する土地に存する床面積に基づき、以下の割合による持分登記を行う。

甲：持分3445.85分の184.5

乙：持分3445.85分の3261.35

符号9

種 類 校舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床面積 1階 203.04㎡

2階 203.04㎡

建築年 昭和34年9月4日 新築

符号10

種 類 校舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根2階建

床面積 1階 538.27㎡

2階 541.14㎡

建築年 昭和30年9月26日 新築

昭和31年8月25日 増築

昭和32年5月1日 増築

※ 甲及び乙が所有する土地に存する床面積に基づき、以下の割合による持分登記を行う。

甲：持分1079.41分の168.8

乙：持分1079.41分の910.61

符号11

種 類 校舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建

床面積 395.85㎡

建築年 昭和41年7月27日 新築

符号12

種 類 校舎

構 造 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建

床面積 1階 232.78㎡

2階 231.66㎡

3階 231.66㎡

4階 67.08㎡  
建築年 昭和41年7月21日 新築

符号13

種類 校舎  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 427.73㎡  
建築年 昭和49年10月30日 新築

符号14

種類 倉庫  
構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 29.70㎡  
建築年 昭和56年8月1日 新築

符号15

種類 ポンプ室  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 19.36㎡  
建築年 年月日不詳 新築

符号16

種類 便所  
構造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 23.79㎡  
建築年 平成14年11月19日 新築

符号17

種類 ポンプ室  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 9.66㎡  
建築年 年月日不詳 新築

符号18

種類 倉庫  
構造 木造スレートぶき平家建  
床面積 127.80㎡  
建築年 昭和10年11月1日 新築  
昭和11年7月1日 増築

符号19

種類 倉庫  
構造 鉄筋コンクリート造陸屋根平家建  
床面積 10.17㎡

建築年 昭和47年6月1日 新築

符号21

種類 倉庫

構造 鉄筋コンクリート造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 9.04㎡

建築年 昭和47年6月1日 新築

符号22

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造陸屋根平家建

床面積 144.05㎡

建築年 昭和40年3月1日 新築

昭和46年8月1日 新築

符号23

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 48.60㎡

建築年 年月日不詳 新築

符号24

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 4.96㎡

建築年 年月日不詳 新築

符号25

種類 倉庫

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 32.17㎡

建築年 平成12年8月1日 新築

符号26

種類 練習場

構造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建

床面積 1階 146.16㎡

2階 146.16㎡

建築年 平成12年8月1日 新築

符号27

種類 道場

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 85.55㎡

建築年 平成12年8月1日 新築

符号28

種類 的場

構造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建

床面積 28.98㎡

建築年 平成12年8月1日 新築



## 京都市上下水道局保有財産売買契約書（案）

京都市（以下「甲」という。）と ●●●（以下「乙」という。）とは、伏見工業高等学校跡地及び元南部配水管理課用地の活用に関する基本協定書（以下「基本協定書」という。）第4条に基づき、次の条項により京都市上下水道局保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、誠実にこの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）

第3条 売買代金は、金●●●●●●円とする。

（契約保証金）

第4条 乙は、契約保証金として、売買代金の100分の10（円未満切上げ）に相当する金額を、甲が発行する納入通知書により本契約締結と同日に、甲に支払わなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第19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。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。
- 4 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。

（売買代金の支払）

第5条 乙は、本契約締結後14日以内に、第3条の売買代金から前条の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、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り売買代金を支払ったときは、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 乙が、本契約締結後、第1項に規定する期日までに売買代金を支払わないときは、その契約を無効とする。この場合、前条第1項の契約保証金は、何らの手続きを要せず、甲に帰属するものとする。

（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、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。

- 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つたものとする。

（所有権移転等の登記）

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つた後、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。

（契約不適合責任についての特約）

第9条 乙は、引き渡された売買土地が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないもの（甲が知りながら乙に告げなかつ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、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 この契約締結後、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。

（利用制限等）

第11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。

- 2 乙は、基本協定書に基づき、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。
- 3 乙は、関係機関や地元との協議あるいは事業実施上の理由等から前項の活用計画を修正する必要がある場合は、甲とその修正内容について協議し、了承を得るものとする。ただし、甲が軽微な修正と判断した時は、乙から甲への報告をもって協議に代えるものとする。

（指定用途）

第12条 乙は、売買物件に、民生部門の電力消費に伴うCO<sub>2</sub>排出量実質ゼロを実現する街区として、次世代ZEH+の性能を有した戸建住宅を100戸程度、ZEH—M O r i e n t e d 以上の性能を有した集合住宅を300戸程度、ZEB R e a d y 以上の性能を有した、人が集え賑わいの創出につながる場としての機能を有することを目的とする業務用建物を建設しなければならない。

2 乙は、売買物件における電力の自家消費を最大化するためのエネルギーマネジメントを実施するとともに、この取組を実施しても不足する電力量に対して、再生可能エネルギー100%電力を供給する小売電気事業者と連携して当該電力の供給体制を構築しなければならない。

3 乙は、売買物件において、住民の暮らしの質の向上、若者子育て世代の定住促進、賑わいの創出、街区の運営体制の構築、市民の豊かさにつながる都市の成長への貢献及びその他提案事項を実施しなければならない。

4 乙は、当該地の契約締結後から2031年3月末日までに、前項までに定める事項を履行しなければならない。また、建設した住宅等について、建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律第7条に基づく省エネルギー性能表示(BELS等、第三者認証を受けているものに限る)にて、『次世代ZEH+』、『ZEH—M O r i e n t e d』、『ZEB R e a d y』であることが記載されている証書を取得のうえ、その写しを甲に提出しなければならない。

5 乙は、天災その他乙の責めに帰することができない事由などやむを得ない事情により、前項の履行期限を延長しようとするときは、あらかじめ理由を付した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13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、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14条 甲は、前3条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、正当な理由なく前2項に定める実地調査を拒み、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15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) 前条第2項又は第3項に定め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) 第11条から第13条に定め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19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 甲は、第17条の規定によりこの契約が解除されたときは、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16条 甲は、乙が第11条から第13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 前条第3項、第18条から第21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。

5 第1項の規定による買戻しの特約は、登記により設定する。

(契約の解除)

第17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18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、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失し、又はき損しているときは、その損害賠償として契約解除時の時価の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の承諾書その他当該登記に必要な書類を甲に提出しなければならない。

(損害賠償)

第19条 第17条の規定によりこの契約が解除され、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。

2 前条第2項及び前項の場合において、乙が既に売買代金の支払いを完了しているときは、甲は、売買代金を前条第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20条 甲は、第17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15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16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、利子は付さない。

(必要費等の補償)

第21条 乙は、第17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、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。

(契約の費用)

第22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23条 この契約は仮契約とし、乙が別に契約した令和●●年●●月●●日付け「市有財産売買契約書」における本契約が成立した日に有効になるものとする。

(法令等の規制の遵守)

第24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。

(管轄裁判所)

第25条 この契約から生じる一切の訴訟については、甲の事務所の所在地を管轄する地方裁判所を管轄裁判所とする。

(疑義等の決定)

第26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。

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。

令和○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 京都市公営企業管理者上下水道局長

吉川 雅則



乙



## 1 土地

## 【土地の表示】

- ①所在 京都市伏見区深草六反田町  
地番 5番5  
地目 宅地  
地積 6, 144.86㎡ (登記簿・地積測量図)
- ②所在 京都市伏見区深草六反田町  
地番 5番6  
地目 宅地  
地積 30.23㎡ (登記簿・地積測量図)

※ 土地の表示は、登記されている事項とする。

※ 上記土地に定着し、又は内在する建物、構造物等一切のものを含む。

## 2 建物

## 【建物の表示】

(主である建物)

所 在 京都市伏見区深草六反田町  
地 番 5番5  
種 類 事務所  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 1, 403.82㎡  
建築年 昭和41年月日不詳 新築

(附属建物)

符号1  
種 類 倉庫  
構 造 鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき平家建  
床面積 445.28㎡  
建築年 昭和41年月日不詳 新築

符号2  
種 類 倉庫  
構 造 軽量鉄骨造亜鉛メッキ鋼板ぶき2階建  
床面積 1階19.44㎡  
2階19.44㎡  
建築年 昭和55年月日不詳 新築

符号3  
種 類 倉庫  
構 造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建  
床面積 9.80㎡

建築年 昭和41年月日不詳 新築

符号4

種類 倉庫

構造 コンクリートブロック造スレートぶき平家建

床面積 2.99㎡

建築年 年月日不詳 新築

その他

高架水槽



## 京都広域再エネグリッド構築に関する連携協定（案）

京都市（以下「甲」という。）、●●●●株式会社（以下「乙」という。）は、相互に連携し、脱炭素転換を支える基盤的取組として、脱炭素先行地域への安定的な再生可能エネルギー（以下「再エネ」という。）電力の供給体制を構築するため、次のとおり協定を締結する。

### （目的）

第1条 本協定は、脱炭素先行地域における電力需要家に対して、安定的に再エネ100%電力を供給するとともに、同地域内全体での再エネ自家消費を最大化することで、2030年度までに民生部門の電力消費に伴う二酸化炭素排出量正味ゼロの実現と地域コミュニティの活性化に資する事業を実施することを目的とする。

### （連携する事項）

第2条 甲及び乙は、前条の目的を実現するため、それぞれの権限、業務、予算の範囲内において、次の各号に掲げる事項を相互に連携して実施するものとする。

- （1） 安定的な再エネ100%電力プラン実現のための取組
- （2） （1）を目的とするオンサイト及びオフサイトの再エネ電源の開発支援
- （3） 脱炭素先行地域全体での再エネ自家消費最大化に資する取組
- （4） 寺社等の文化遺産や商店街を核とする地域コミュニティの活性化に資する取組

### （各者の役割）

第3条 小売電気事業者である乙においては再エネの発電設備からの調達を中心に電力調達を行い、安定供給可能な再エネ100%電力プランを実現する。さらに、電力量料金の一部を、地域コミュニティの活性化を目的とする文化遺産や商店街等における取組の活動費として寄付する仕組みを構築し、当該取組を支援する。

2 脱炭素先行地域の選定自治体である甲においては、「地域脱炭素移行・再エネ推進交付金」等を活用しながら、脱炭素先行地域の取組を推進するため、継続的かつ包括的な支援を行う。

### （秘密保持）

第4条 甲及び乙は、本協定に基づく役割の遂行によって知り得た相手方の業務上の秘密（以下「秘密情報」という。）を、本協定の目的以外に使用せず、本協定の有効期限までの間のみならずその期限後においても、第三者に漏らさないことを約する。また、本協定の有効期限が到来した場合又は相手方から要求された場合は、速やかに秘密情報を全て相手方に返却し、又は廃棄する。

(協定の効力)

第5条 本協定の有効期限は締結の日から1年間とする。ただし、期間満了の3箇月前までに甲及び乙から申出のないときは、自動的に1年間延長されるものとし、以後もこの例による。

(情報の交換)

第6条 甲及び乙は、本協定が円滑に運用されるよう、必要に応じて情報の交換を行う。

(協議)

第7条 本協定に定めのない事項又は協定に関し疑義が生じた事項については、そのつど、甲及び乙が協議して決定するものとする。

以上、本協定締結の証として本書2通を作成し、甲及び乙が記名押印のうえ、各自その1通を保有する。

令和 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

乙

代表者