元高雄中学校敷地の活用に係る
事業者選定のための募集要項

令和７年２月

京都市教育委員会

目　次

１　はじめに・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
２　施設情報・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１
３　募集対象とする事業・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
４　応募資格・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　４
５　活用条件・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　５
６　貸付契約等に係る事項・・・・・・・・・・・・・・・・・・　６
７　応募手続等・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　７
８　審査及び選定方法・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１０
９　今後のスケジュール・・・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２
１０　各種連絡先・問合せ先・・・・・・・・・・・・・・・・・　１２

＜様式＞

［様式１－１］応募申込書
［様式１－２］構成員調書
［様式１－３］事業運営実績書
［様式１－４］京都市暴力団排除条例に係る誓約書
［様式１－５］調査同意書（水道料金・下水道使用料）
［様式２－１］活用計画書
［様式２－２］事業費概算書（初期投資）
［様式２－３］初期投資に伴う資金調達計画書
［様式２－４］資金収支計画書（損益計画）
［様式３］貸付希望価格書

１　はじめに

京都市右京区は京都市の西北部にあり、区の北部はほとんどが森林で、緑あふれる山々と清らかな水の流れなど、豊かな自然にめぐまれています。元高雄中学校の存する高雄地区は最澄や空海をはじめ多くの歴史上の人物が足跡を残したほか、貴重な国宝や重要文化財に指定される多くの寺宝や建造物を有する地域です。また、丹波高原に通じる周山街道ぞいの高尾・槙尾・栂尾は三尾と呼ばれ日本でも有数の紅葉の名所として知られています。

そうしためぐまれた自然環境の中、元高雄中学校は、昭和２２年に新制中学校が発足した際、高雄小学校に併設される形で創設され、令和３年４月に双ヶ丘中学と統合される７４年もの間、小規模校ならではの強みを生かしながら、地域に根差した教育活動を実践し、多くの子どもたちを育んできました。

元高雄中学校は閉校した後もなお、地域住民の交流の場であり、また、地域の防災拠点であるなど貴重な市民の財産でもあり、地域コミュニティの活性化や施設の有効活用を見据えて積極的に活用していく必要があります。

本要項は、事業者選定プロポーザルを実施するに当たり、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。

２　施設情報

（１）敷地

所在・地番	京都市右京区梅ケ畑奥殿町３６
位置	京都市バス「高雄小学校前」バス停から約２００ｍ
地積	２，７８１㎡（建物敷地のみ）
主な公法上の規制等	＜敷地北側＞ ・第一種住居地域 ・１２ｍ第２種高度地区 ・風致地区第２種地域、周山街道沿道特別修景地域 ・遠景デザイン保全区域 ＜敷地南側＞ ・第一種低層住居専用地域 ・１０ｍ高度地区 ・風致地区第２種地域、梅ケ畑特別修景地域 ・遠景デザイン保全区域 ＜その他＞ ・周知の埋蔵文化財包蔵地ではありません ・土砂災害警戒区域及び土砂災害特別警戒区域内に位置しています。

※　公法上の規制等の内容については、本市所管部署等に確認するなど、十分に精査したうえで提案してください。

（２）建物

ア　建物一般

所在地	京都市右京区梅ケ畑奥殿町３６
留意事項	既存建物を現状のまま活用いただきますが、改修等の必要がある場合は、担当課（教育環境整備室）へ事前協議を行ったうえ、事業者において実施してください。

イ　建物内容

用途	延床面積（㎡）	構造	建築年	階数	耐震強度（IS 値）	耐震改修
⑥校舎	５８５．４８	RC	S51	地上２階	１．３１	改修不要

※ ⑥校舎内の教室（延床面積５２．６５㎡）及び同一敷地内にある⑭校舎（延床面積３１６．４㎡、ＲＣ造、地上２階建）は（４）のとおり地域住民等の利用があるため対象外とし、施設運営にあたっては地域利用に配慮すること。

※ その他、屋外倉庫は対象としない。

（３）土地

一般車両１０台分として１５０㎡（１台あたり１５㎡として算定）

（４）地域住民等による主な利用状況

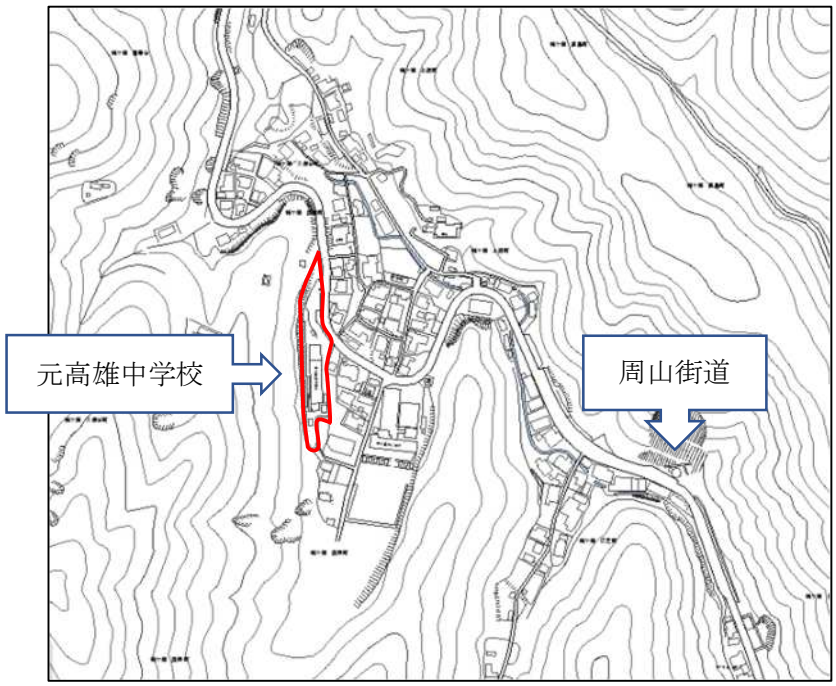
・⑥校舎２階・教室　…　地域の倉庫として利用（常時）

・⑭校舎１階・育成ＣＲ　…　地域防災物資倉庫として利用（常時）

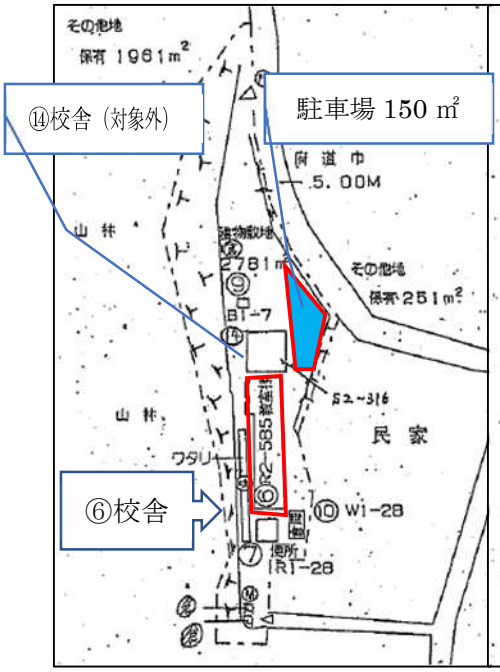
・⑭校舎２階・特活室　…　地域の会議等で利用（夜間、月１～２回程度）
高雄小学校ＰＴＡ、京都市立小学校支部校長会の会議等で利用（日中、月１～２回程度）

・元高雄中学校校舎　…　地震等の大規模災害時の第２指定避難所として位置づけられおり、有事の際に避難所として使用される可能性があります。
※高雄学区の第１指定避難所は高雄小学校

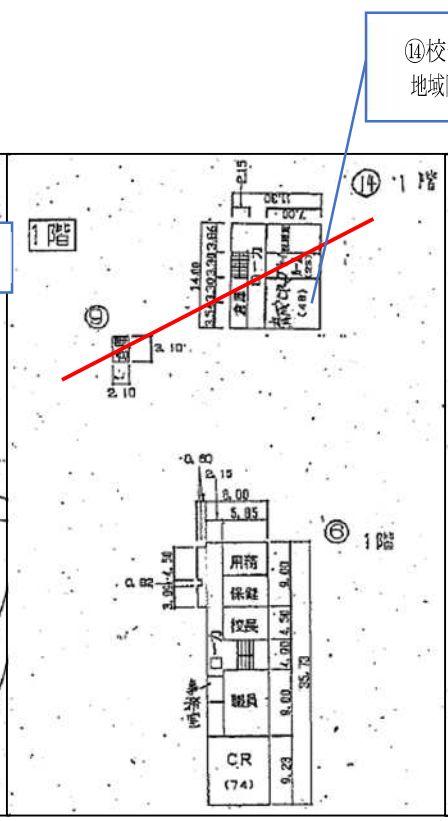
■周辺地図



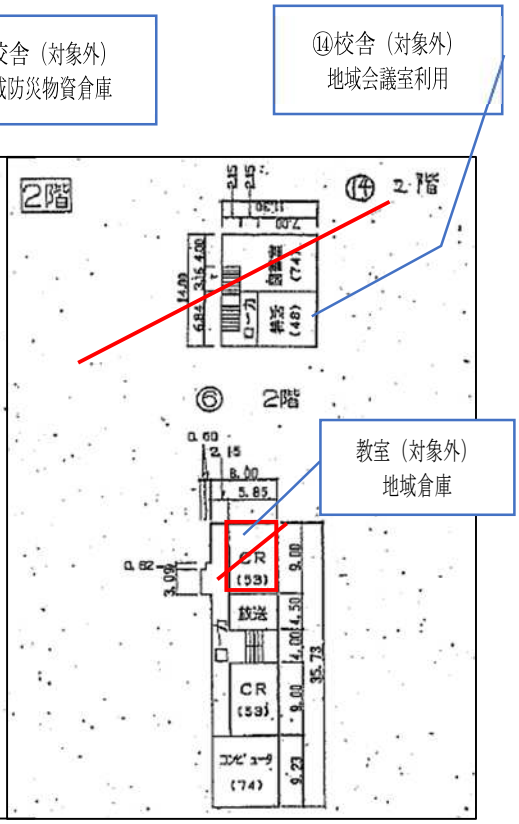
■施設配置図



■建物平面図（１階）



■建物平面図（２階）



３　募集対象とする事業

次に掲げる事項をいずれも満たす事業を募集対象とします。

（１）本市の政策課題にも十分配慮した提案内容であること

（２）地域等との連携を意識した施設運営を行うこと

４　応募資格

応募資格を有する者は、前述「３　募集対象とする事業」に則った活用を行う意思があり、定期建物賃貸借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。

また、契約締結後であっても、応募者が以下の条件を満たしていないことが判明した場合には、本市は契約を解除できるものとします。

※共同提案を行う場合は、あらかじめ１法人を代表者として定め、その代表者が応募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件以上の共同提案をすることができません。

（１）地方自治法施行令第１６７条の４に規定する一般競争入札に係る契約を締結する能力を有しない者

（２）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。）

（３）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

（４）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

（５）法人で次に掲げる税等を過去２年間に滞納している者

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

（６）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

（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

（８）宗教活動や政治活動を主たる目的としたり、特定の公職者または政党を推薦、支持、反対

することを目的としたり、その他、公共の福祉に反する活動をしている者

（9）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

本市から事業者に対し、本施設を貸し付けたうえで、事業者において、整備・運営することを条件とします。

（1）貸付けの範囲

建物延床面積　　５３２．８３㎡（校舎⑥棟）

土地面積　　１５０㎡（建物敷地のうち駐車場部分、１台あたり１５㎡として算定）

（2）貸付けの期間

１０年以内

※　借地借家法第３８条に基づく定期建物賃貸借契約です。

※　土地は、建物の使用に必要な範囲においての利用に限る。

※　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。

（3）貸付料

ア　貸付料の決定

貸付料の額は、本市の定める最低貸付料と事業者の貸付希望額（公募時に、様式３により本市に提出された価格）を比較し、高い価格を貸付料とします。

なお、貸付料の支払い義務は引渡の日から発生するものとし、引渡の日から当該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とします。

イ　最低貸付料

１，４２３，３３１円／年（土地 177,408 円、校舎⑥棟 1,245,923 円）

※　当該建物の建築価格に基づく貸付部分に係る貸付料に、土地（底地）の貸付料を加えた額

※　契約初年度（令和７年度）の貸付料であり、２年目以降（令和８年度以降）の貸付料については、「カ　貸付料の改定」を参照

ウ　貸付希望価格

上記イを最低貸付料として、様式３により貸付希望額（年額）を提案してください。

エ　貸付料の支払期限等

貸付料の支払いは、年額の一括支払いを原則としますが、一括支払いが困難な場合は、年１２回を限度として分割納付も可能とします。ただし、契約までに京都市に申請し、承認された場合に限ります。

また、納入期限は、貸付契約の締結日の翌日または年度の初日から起算して３０日以内です。

カ　貸付料の改定

近傍類似地の前年度固定資産評価額や建築費指数等、年度ごとに変動する要素があることから、毎年度見直します。

なお、固定資産の評価替えは３年ごとに見直すこととされ、直近では令和６年度に実施

しており、次回はその３年後の令和９年度に行われるため、令和１０年度の貸付料算定からの変動要素になります。

また、経済情勢又は土地価格の急激な変動により貸付料が急激に変動する場合に備え、１年度ごとの増減の上限を前年度の５％とする調整措置を講ずることを基本とします。

（４）保証金

ア　事業者は、貸付契約の締結に当たって、定めた貸付料（年額）の３か月分に相当する額の保証金をお支払いいただきます。

イ　貸付契約締結後、速やかに納付してください。

ウ　保証金は、貸付契約満了後に返還します。

なお、借受人において、未納の貸付料、損害賠償金、その他の債務があるときは、保証金のうちからこれを控除します。

（５）禁止事項

契約期間中は、本市との協議において合意した活用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。

ア　貸受人の地位の譲渡

イ　賃貸借物件の形状又は形質の変更

ウ　賃貸借物件の使用目的の変更

エ　賃貸借物件の転貸

（６）その他の留意事項

・　設備や内装、家具等の備品を含めて、現状のままでの引渡しとなります。

・　活用計画の実施にあたって必要な施設の修繕や改装などは、担当課（教育環境整備室）へ事前協議を行ったうえで実施は可能です。ただし、それらの修繕等に係る一切の費用は事業者の負担となります。

６　貸付契約等に係る事項

（１）費用の負担

提案内容（活用計画）に基づく事業、施設の整備をはじめ、契約締結後に発生する施設の管理運営等に係る一切の経費は、事業者の負担とします。

※　管理運営等に係る経費とは、事業者において活用する建物設備、機器等の保守点検、防犯警備、清掃、消耗品の交換その他建物・土地の維持管理に必要となる経費を指します。

なお、施設全体の維持管理は教育委員会において引き続き実施しますので、運営にあたっては担当課（教育環境整備室）と協議を行うこと。

（２）契約不適合責任についての特約

事業者は、契約締結後、引き渡された賃貸借物件が種類、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け財産の引渡しを行います。

具体的な引渡日は本市と事業者で協議を行ったうえで取り決めるものとする。

（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）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。

ア　「３　募集対象とする事業」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　事業者が、正当な理由なく貸付料の支払いを３か月以上滞納したとき。

ウ　期限までに保証金が納入されないとき。

エ　「４　応募資格」に定める要件に該当することが判明したとき。

オ　事業者が、契約締結手続き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。

カ　その他契約に定める重要な義務に違反したとき。

（５）契約終了時の責務

事業者は契約の満了の日（貸付契約が解除されたとにあっては、本市が指定する日）までに、自己の費用で賃貸借物件を現状に回復して返還しなければなりません。ただし、本市が現状回復の必要がないと認めるときは、この限りではありません。

７　応募手続等

（１）応募方法

ア　提出書類及び提出部数

以下の書類を、期限までに提出してください。

※　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 または 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。

（ア）申込事業者の概要・財務状況等

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
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	5
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、構成員ごとに提出すること	１－２	5
3	申込事業者の概要	⑴ 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	5
		⑵ 代表者の履歴	任意	5
		⑶ 役員名簿 ※他の法人の理事との兼職がある場合は、法人名と役職名を記載すること	任意	5

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
4	事業運営実績書	企画提案内容と同種事業の運営実績	１－３	5
5	定款等	最新のもの	任意	5
6	法人登記簿謄本	履歴事項全部証明書（原本） ※申込日前３か月以内に発行されたもの	－	1
7	印鑑証明書	申込日前３か月以内に発行されたもの（原本）	－	1
8	決算書等	直近２年間の決算書類及び法人税申告書（別表１、４及び５） ※法令等に基づき作成された決算書類、財産目録等事業報告書及び付属明細等	－	1
9	京都市暴力団排除条例に係る誓約書		１－４	1
１０	納税証明書等（※）	⑴ 国税 未納のないことの証明書 ⑵ 本市（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 ※⑴及び⑵については、直近２年分の原本を提出すること	－	1
		⑶ 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	１－５	1

（※） ２年未満のものしかない場合は、募集開始までのものを提出すること

（イ）提案内容（活用計画）に関する書類

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
１１	活用計画書	活用の基本方針等	２－１	5
１２	資金計画書	⑴ 事業費概算書（初期投資）	２－２	5
１３		⑵ 初期投資に伴う資金調達計画書	２－３	5
１４		⑶ 資金収支計画書（損益計画）	２－４	5

（ウ）貸付希望価格

書類番号	提出書類	主な記載内容	様式	部数
１５	貸付希望価格書	貸付けを希望する価格・期間	3	1

イ　提出期間

令和７年２月３日（月）～２月２６日（水）

受付時間は、午前９時から午後５時まで

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、来庁される際は、事前に連絡をお願いします。

エ　提出先

「１０　各種連絡先・問合せ先」のとおり

（２）提出書類の取扱い

ア　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。

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

ア　質疑者の資格

本要項中「４　応募資格」を満たす者とします。

イ　質疑の方法

質疑の要旨を簡潔にまとめ、電子メールで送信してください。

ウ　受付期間及び送信先

（ア）受付期間

令和７年２月３日（月）～２月１４日（金）

（イ）送信先

「１０　各種連絡先・問合せ先」のとおり

（ウ）回答

回答は、令和７年２月１９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（https://www.city.kyoto.lg.jp/kyoiku/category/179-19-3-0-0-0-0-0-0-0.html）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。

質疑に対する回答のほか、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

現地見学については、土・日・祝日を除き、令和７年２月１０日（月）～２月１４日（金）の間で随時受け付けていますので、現地見学を希望する場合は、「１０　各種連絡先・問合せ先」に記載の連絡先へ電話にて申込みを行ってください。調整のうえ、実施日を決定します。

※ 事前申込みがない場合は、現地見学をすることはできません。

（６）基礎資料の貸出

図面等の基礎資料を御希望の方は、法人名・担当者名・電話番号を必ず記載のうえ、電子メールにて御連絡ください。

なお、件名は、【元高雄中学校活用_基礎資料（法人名）】としてください。

【提供資料】　校舎の図面（改修工事時のもの）

【申込先】　「１０　各種連絡先・問合せ先」のとおり

８　審査及び選定方法

（１）審査方法

提出された提案書等に基づき、「（５）　審査項目及び審査基準」に示す項目を基に各審査員が採点を行い、その平均点を当該プロポーザル参加者の点数とし、６割以上の評価を得た参加者の中から最も評価の高い１者を選定します。

また、必要に応じて参加者にヒアリングを実施する場合がありますが、その場合は参加者に別途通知します。

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。また、参加者が１者のみであっても、プロポーザルが成立することとし、審査・選定を行います。

（２）審査員

教育委員会教育環境整備室長

教育委員会教育環境整備室教育環境整備課長

教育委員会教育環境整備室担当課長（学校跡地活用担当）

教育委員会教育環境整備室担当係長（学校跡地活用担当）

（３）審査結果の公表

審査結果については、令和７年３月中旬ごろに応募事業者に対して、メール又は郵送で通知します。また、応募事業者数及び選定された契約候補事業者について、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。

（４）契約手続

当該プロポーザル終了後は、募集要項及び提案内容を踏まえ、契約候補事業者と契約内容について協議し、合意に達した場合に契約を締結します。

契約候補事業者が、契約内容に合意できない場合は、審査の結果、契約候補事業者の次に順位の高かった者と協議を行い、合意に達したときは、その者と契約します。また、その者と合意に達しないときは審査の結果の順位に従って協議を行います。

（５）審査項目及び審査基準

以下の審査項目及び審査基準に基づき、総合的に評価し選定します。

項目			配点	係数	基準
大項目	小項目				
申込事業者の適格性	1	申込事業者の事務遂行体制・信頼性	５点	×３	・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	×３	・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	企画内容の実現可能性・具現性	５点	×４	・事業の趣旨を理解し、申込事業者のノウハウや知識・経験を活かした独自の創意工夫により効果が見込める企画内容であるか ・実施体制や資金計画、関係法令等に基づいた実現性の高いものであるか
	4	企画内容の発展性・持続可能性	５点	×２	・今後の発展性が見込めるか ・資金収支計画書等に基づき、安定かつ持続可能性が見込めるか
	5	本市施策への貢献度	５点	×２	・本市の政策課題にも十分配慮した提案内容であるか
	6	地域との連携	５点	×４	・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ものであるか
価格評価	7	貸付希望価格の比較	１０点		・貸付希望価格に応じた評価点
合計			１００点		

（評価の方法）

・　各項目について０～５点までの６段階評価を行い、各項目の評価点（０～５点）を算定する。

・　次に、各項目の評価点に、各項目の重要度に応じて設定した係数を乗じて、各項目の得点を算出する。

（評価の基準）

５点　非常に優れている、非常に期待できる、非常に貢献度が高い

４点　優れている、期待できる、貢献度が高い

３点　概ね妥当である、適切である、貢献する

２点　不十分な点がある、あまり期待できない、あまり貢献しない

１点　評価すべき点はない、ほとんど貢献しない

０点　条件を満たしていない

※ 本市が事前に定める最低貸付料以上で、かつ、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する。また、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。

９　今後のスケジュール

時期	内容
令和 7 年 2 月 3 日(月)～2 月 26 日(水)	募集期間（書類提出期間）
令和 7 年 2 月 3 日(月)～2 月 14 日(金)	質疑の受付期間
令和 7 年 2 月 10 日(月)～2 月 14 日(金)	現地見学　※随時実施
令和 7 年 2 月 19 日(水)	質疑の回答
令和 7 年 2 月 26 日(水)	応募書類提出期限
令和 7 年 3 月上旬	審査
令和 7 年 3 月中旬以降	審査結果通知
令和 7 年 4 月(予定)	貸付契約の締結

１０　各種連絡先・問合せ先

京都市教育委員会教育環境整備室（担当：里井崇人、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
Mail：kyouikukankyo@edu.city.kyoto.jp